REAL 住まい探しは PARTNER

 2022年11月号 [隔月発行]

 令和 4年11月10日発行 通券第510号

 公益社団法人 全国宅地種物の71業協会連合会

 公社団法人 全国宅地種物の71業保証が存金



今年も税制をはじめとする政策要望活動が佳境を迎えている。

税制改正等とあわせて、全宅連(坂本久会長)があらゆるシチュエーションで訴えているのが「銀行の不動産業 解禁の阻止」だ。これまで問題が顕在化するたびに阻止してきたが、銀行の規制改革要望は繰り返されており、 依然として予断を許さない状況だ。

本稿ではあらためて、これまでの銀行問題対応の歴史を振り返り、問題意識を共有したい。

不動産業解禁報道の衝撃 「銀行に不動産業を認める」

平成9(1997)年1月10日付け日経新聞の見出しが 不動産業界を震撼させた(資料1)。

景気の足踏み状態が続いていた当時、バブル崩壊後 から尾を引いていた金融機関の不良債権処理問題が大 きな懸案となっていた。その対策の一つとして、金融 機関に持ち株会社の子会社を通じた不動産仲介業務を 解禁するとの報道がなされたのである。

大蔵省(現財務省)は検討の事実を否定したが、不 動産業参入をもくろむ金融業界から何らかの圧力が あったのは間違いないと思われた。

全宅連では急遽要請書を策定し、全国の宅建協会と 連携を図りながら関係方面に対する反対要望活動を展 開した。結果的に、報道された法改正が実現すること はなかったが、これ以降も金融機関の不動産業参入議 論は、その時々の社会状況を背景にさまざまなかたち で浮上する。

本稿では、全宅連がこの問題に対峙してきたこれま での取り組みを振り返ってみたい。

規制改革ムードに乗じた解禁の動き

銀行の不動産業解禁報道があった2年後の平成11 (1999) 年、今度は金融審議会(金融庁の諮問機関) が銀行の業務規制緩和に切り込んだ。

バブル崩壊後、政府は成長への原動力を各種規制改 革に求め、平成11年3月、「規制緩和推進3か年計画」 を策定。同計画のなかで「普通銀行等による信託業務 の全面解禁」が打ち出された。

CONTENTS

November 2022

特集「銀行の不動産業参入問題」を レビューする!

「住」のトレンドウォッチング 連載 第36回	
令和4年都道府県地価調査結果から、そのポイントを読み解く	6
注目の書 著者は語る 『 不動産大異変 』太田垣 章子····································	8
不動産関連データから読み解く「住主いの今」 連載 第21回	

「新表示規約」で何が、どう変わったのか? ······ 10

地域を笑顔でサポート 連載 第17回

障がい者の"翻訳者"として住環境整備… 紙上研修 連載 第204回

宅地建物取引に関する最近の裁判事例 ………………………14

今月のアーカイブ ………… ハトマーク支援機構からのお知らせ

2022年11月10日発行 通卷第510号 〒 101-0032東京都千代田区岩本町2-発行/公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 URL https://www.zentaku.or.jp/ 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 TEL. 03-5821-8181 (広報) 発行人/坂本 久 編集人/伊東 孝弥

Hatomark Fellow 2022年11月号 …

〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3



(出典:日本経済新聞平成9年1月10日)

建業者への影響は計りしれない。前掲の平成9年の新 聞報道はあくまでも一報道に過ぎず、表向き公式な議 論ではなかったのに対し、今回は政府の検討機関で 堂々と提案されたものであり、業界としてもより深刻 な受け止めがなされた。

図表1 銀行等による信託業務について(法定化)

		●専業信託銀行等 信託5行・大和銀行(当時)・ 外国銀行系信託銀行	②都市銀行等の 信託子会社	③ 地方銀行等 (本体)	◆都市銀行等 (本体)	
(1) 併営業務・不	下動産媒介業務	〇 (変更なし)	×	×	×	
(2) 空歌场(10)	不動産の信託【処分型】 ^(注1)	〇 (変更なし)	×→ ▲ ^(注1)	×→▲ ^(注1)	×→▲ ^(注1)	
	不動産の信託【処分型以外】 ^(注2)	○(変更なし)	〇 (変更なし)	○ (変更なし)	×→O	
(3) 金銭の信託		(変更なし)	△ (注3)	X →△ ^(注3)	×→△ ^(注3)	

- 注1: 処分型信託とは、不動産を信託の目的物として、受託者が管理を行い、最終的にその不動産の処分(売却)を行う信託をいう。なお、当時の改正により処分型信 託については、不動産の証券化に資するものに限るとともに信託された不動産の処分は、天災その他やむ得ない場合を除き、1年間禁止した。
- 注2: 処分型以外の信託とは、不動産を信託の目的物として、受託者が管理を行い、最終的には委託者にその不動産を返却するものをいう。

資料1

- 注3: 金銭の信託のうち、宅地建物取引業に該当する行為を含むものについては、①の信託銀行以外には認めない。
- * 当時の「リアルパートナー」の掲載記事にもとづき作成

全宅連では、普通銀行への不動産仲介業解禁を断固 阻止すべく緊急決議を実施し、当時の金融庁長官や建 設大臣をはじめとする主要関係者に対し強力な反対運 動を行った。その結果、信託業務の一部は門戸が開か れたものの、不動産仲介業は対象外とされ、その旨が 信託業務兼営法に明記されることとなった(それ以前 は事務ガイドラインの記載に留まっていた)。また、 あわせて検討されていた処分型不動産信託の解禁につ いても、不動産証券化に関係するものに限定され、業 界への影響を最小限に食い止めた(前ページ図表1)。

「蟻の一穴」とならぬよう…

1990年代末から始まった低金利政策等の影響により、銀行の最も基本的な収益である貸し出し収益は、その後、十数年で大幅に減少した。こうした状況のなかで、特に預貸業務への依存度が高い地方銀行においては、不動産仲介等に参入し手数料ビジネスで活路を見出したいという意向が強まっている。地方銀行の団体である全国地方銀行協会は、近年になって毎年のように政府の規制改革会議に対し業務規制緩和の要望書を提出しており、その都度、全宅連が反対のアクションを起こしてきた。

銀行協会の要望内容は毎年ほぼ同じである。一義的には、不動産業の全面解禁を求めているが、少なくとも銀行が扱う事業再生や事業承継に付随した不動産取引を認め、利用者の利便性を図るべきだと主張している(図表2)。地方銀行としては、地域の困っている分野にコミットし、顧客サービス向上という世論的に受け入れられやすい切り口で、なんとか突破口を見出したい意図があるのだろう。

しかし、たとえ一部でも解禁されれば、それが蟻の

図表2 全国地方銀行協会から提出された規制改革要望の概要 (2021年11月)

■ 銀行または銀行の子会社・兄弟会社による不動産仲介 業務の解禁

少なくとも、銀行業務と一体性があるような次のようなケースについて限定的に解禁

- 事業承継・相続に係る不動産の売買
- ・事業再生に係る不動産の売買
- 担保不動産の売却
- ・地方自治体の再開発事業、コンパクトシティ形成事業 等に限定した不動産の賃貸
- 信託兼営金融機関による不動産仲介業務の解禁
- 銀行保有不動産を地域の事業者等に自由に賃貸できるよう監督指針を見直す

一穴となって、なし崩し的に拡大していくことは火を 見るより明らかである。業界としては絶対に容認でき ない。

自民党内での議論に危機感

全国地方銀行協会の一連の要望に対し、所管の金融 庁は「直ちに措置することは困難」との回答を示して きたが、令和2 (2020) 年4月、今度は自民党金融調 査会のプロジェクトチームにおいて、銀行の業務規制 緩和が提案され、再び業界に衝撃が走った。

提言案では、「銀行グループと(銀行以外の)事業会社とのイコールフッティングを確保する」観点から、銀行が行う事業再生や事業承継支援の過程で生じた不動産取引について、銀行自身による仲介を認めるべきとしている。あわせて銀行が保有する不動産の賃貸自由化についても言及し、これらを党の成長戦略に盛り込むことが提案された。

全宅連ではあらためて会員の総意を結集し理事会で 反対決議を行うとともに、坂本会長が先頭に立って、 菅官房長官(当時)をはじめ関係方面に対し強力に反 対を訴えた(資料2)。こうした活動が実を結び、い ずれの項目も提言案から削除された。

さらに、同年の銀行法改正で提案されていた銀行子会社(銀行業高度化等会社)の業務範囲拡大について、これに不動産業が追加されるのではないかとの懸念が全宅連の役員会で出された。銀行法上、銀行子会社に不動産業を認めていないことは明確であったが、直近の銀行問題を巡る動きを踏まえ、念のため国交省に対し業界の懸念を伝えた。その結果、あらためて銀行本体・銀行子会社の業務範囲に不動産業が含まれない旨が確認され、改正銀行法で提案されている「銀行業高度化等会社」についても不動産業務は対象とならないことが、銀行法施行規則および監督指針に明記されることとなった(図表3)。

学ぶべきアメリカの対応

以上が、直近までの状況であるが、おそらく今後も 銀行業界の動きは絶えることがないであろう。

全宅連では、今後の展開を見据え、令和3(2021) 年度に学識経験者を交えた銀行問題研究会を設置。銀 行が不動産業に参入することの問題点等について報告 書をとりまとめた。論点はいくつかあるが、最後に以 下の点を指摘し、まとめとしたい。

資料2 銀行の不動産業参入反対決議(抜粋)

決 議 文

我々、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会及び 47 都道府 県宅地建物取引業協会は、全国十万会員業者の総意として、以下を決 議する。

決議事項

現在目民党の金融調査会で検討されている、銀行の不動産仲介業 の解禁(事業再生や事業承継に関連した不動産の仲介)及び、保有不 動産に係る銀行の賃貸業の自由化について断固反対し、これを阻止 すること。

令和2年5月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

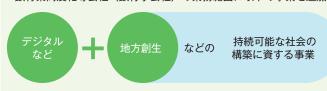
会長 坂本 久

· 古名連邦多点に1m - こで会 - 数セリルとを制行を入の反対決策文(機器)

- 1. 銀行の不動産業参入は間違いなくモラルハザードをもたらす。市場の価格破壊のみならず、不動産と自行ローンとの不当な抱き合わせビジネスや利益相反等、消費者および社会にとっても負の効果をもたらす可能性が高い。
- 2. 米国では、我が国同様、永年不動産業界と金融業

図表3 令和2年 銀行法改正の概要

銀行業高度化等会社(銀行子会社)の業務範囲に以下の事業を追加



・追加対象となる事業については個別列挙なし、制限なしで幅広く 認める(銀行の創意工夫次第で幅広い業務を営むことが可能)

不動産仲介等が認められるおそれ

全宅連→関係官庁に対し、以下について確認

- ◎銀行本体および銀行子会社にはこれまでどおり不動産業は認めない(再確認)
- ◎改正後の「銀行業高度化等会社」および銀行が一定の投資専門会社を通じて出資することができる「地域活性化事業会社」についても不動産業は対象とならない(銀行法施行規則、監督指針に明記)

界との間でせめぎあいが続いていたが、2009年、NAR(全米リアルター協会)の主張が受け入れられ包括歳出法が成立。銀行による不動産業参入が明確に禁止された。サブプライムローン問題等を通じて露呈した銀行のモラルハザードが背景にある。我が国もこの事実を重く受け止めるべきだ。

最新動向

-銀行の不動産業参入議論 政府が慎重姿勢を表明

自民党の宅地建物等対策議員連盟会長である山本有二衆議院議員は、令和4(2022)年6月1日、銀行の不動産業進出について、政府の見解を明らかにするよう質問主意書を提出した。

これに対し、令和4年6月10日、岸田文雄・内閣総理大臣名で以下の内容の答弁書が発出された。

- 〇銀行は、銀行法第12条の規定に基づき、その業務として当該宅地建物取引業を営むことはできない。銀行が当該宅地建物取引業を営むことは、銀行の健全性の確保や利益相反が生じるおそれ等に十分留意する必要があるため、「不動産仲介業参入」については、関係者の意見を踏まえつつ、中長期的な検討を要するものであり、直ちにこれを認めることは困難である(抜粋)。
- 〇銀行の「保有不動産の賃貸自由化」については、金融庁が定めた監督指針に基づき、銀行の保有不動産の賃貸に係る業務が、銀行法10条2項に規定する「その他の銀行業に付随する業務」の範疇にあるかどうかを判断することとしており、銀行が無制限に当該賃貸に係る業務を行えるものではなく、引き続き監督指針に則り当該業務の該当性について判断してまいりたい(抜粋)。

上記回答は国会法74条のいわゆる質問主意書のルールに則り発出されたものであり、閣議決定を 経ている。

今後、銀行問題が議論される場合には、上記回答が政府見解として無視できない論拠となる。

令和4年都道府県地価調査結果から、 そのポイントを読み解く

2022年(令和4年)の都道府県地価調査結果(基準地価)が公表された。物価や金利の上昇懸念が喧伝されるなか、土地の価格はどうなっているのか。ポイントをまとめてみた。

不動産取引のモメンタムは 「コロナ前」の状況に戻りつつある

いわゆる基準地価は、正確には「都道府県地価調査結果」と称されているもので、各都道府県知事の名のもとに、その年の7月1日時点の地価を調査して公表される。

ちなみに、国が毎年1月1日時点における全国の 地価を調査し、公表するのが「公示価格」で、この 公示価格と基準地価は、調査対象となる地点が重な るところも多く、これらの水準を見ることによっ て、一般に行われている土地取引に適用される価格 の参考指標になる。

9月21日に公表された基準地価の基準地数は2万1,444地点。全国平均で見ると、住宅地は前年比0.1%の上昇で、これは実に31年ぶりの上昇となった。商業地は同0.5%の上昇で3年ぶり、工業地は同1.7%の上昇で5年連続の上昇となっている(次ページ表参照)。

上昇率の高さを不動産取引のモメンタム (勢い) と考えるのであれば、住宅地と工業地は新型コロナウイルスの感染拡大が始まる前の状態を取り戻しつ つあるといえる。

新型コロナウイルスの感染拡大が始まったのが2020年に入ってからなので、2019年7月1日を基準日とした基準地価は「コロナ前」といえるが、その時点の全国平均値は、住宅地が0.1%の下落、商業地が1.7%の上昇、工業地が1.0%の上昇だった。

そして2022年7月1日時点は前出のとおりだから、住宅地と工業地の上昇率はコロナ前を上回っている。

特に工業地は5年連続上昇と非常に力強い動きを 続けているが、この背景には、コロナ禍においてe コマース (オンラインを通じた販売) が堅調となり、大型物流施設の用地の需要が高まったことに加え、近年、日本に生産拠点を回帰させる動きがあることによる影響もありそうだ。

労働コストの上昇によって、中国が世界の工場足り得なくなりつつあることや、今回のコロナ禍によって、グローバルサプライチェーンの再構築と国内生産体制を強化する動きが出ていること、さらに言えば昨今の円安によって、ドルベースで見たときの日本における生産コストが安くなっていることなどが、日本に生産拠点を設ける動きにつながっていると考えられる。

とりわけ、足もとの円安傾向が当面続くとなれば、海外メーカーが日本を生産拠点の1つに選ぶ可能性もあり、それが工業地の地価上昇を加速させることも十分に考えられる。

ただ、きびしいのは商業地だ。全国平均で見ると、2019年7月1日時点が1.7%の上昇だったのに対し、2022年7月1日時点は0.5%の上昇に過ぎない。取引の勢いという観点からすると、まだまだコロナ前の状態には達していないのが現実だ。

地方の住宅地は 今後も厳しい状況が続きそう

こうした動きを圏域別に見ると、また違った側面 が顔をのぞかせる。

まず住宅地を見ると、東京圏は2021年7月1日時点の0.1%上昇に続いて2年連続の上昇となり、かつコロナ前の上昇率を上回っているのに対し、大阪圏は2021年が0.3%の下落だったので、ようやく底入れした段階だ。

一方で、名古屋圏は東京圏よりも上昇率が高く、 2021年の0.3%上昇に続き、今回は1.6%という大 幅上昇となっている。

また地方圏のなかでも地方四市である札幌、仙台、広島、福岡は、東京圏や名古屋圏よりもさらに活況で、2019年が4.9%の上昇、2020年が3.6%の上昇、2021年が4.2%上昇で、今回が6.6%の上昇となっている。

逆に、地方四市以外の地方圏は非常にきびしく、2019年が0.7%下落、2020年が1.0%下落、2021年が0.8%下落、2022年が0.5%下落だ。

地方における住宅地の値崩れの原因は、明らかに人口減少の影響だといえる。若い世代を中心に東京圏、 大阪圏、名古屋圏などの大都市圏に加え、地方圏でも地方四市のような

中核都市への人口移動が続くのは、地方に仕事がないからだろう。

あるいは高齢者中心の人口構成となっている地方においては、高齢者の自然死によって人口が減少するという現実もある。高齢者が亡くなった後、住んでいた建物が空き家になり、それが地価下落に影響を及ぼしていることも、地価下落が続いている要因の1つとして考えられる。

地方の工業地には 少し希望が出てきている

ただ、少し希望が持てるかもしれないのは、前述 した日本に生産拠点を新たに設ける可能性があるこ と、あるいは回帰する動きが見られることだ。

工場の立地は大都市圏よりも地方圏が中心になる ので、生産拠点ができて雇用が生まれれば、地方に 住んで、地方で働くというスタイルが定着する可能 性もある。

実際、住宅地については価格下落が続く地方圏だが、工業地の地価を見ると、地方四市の場合、2019年が5.5%の上昇、2020年が5.3%の上昇、2021年が7.4%の上昇、今回が10.3%の上昇であり、その他の地方圏でも、2019年が0.3%の上昇、2020年が0.2%の下落、2021年が0.3%の上昇、今回が1.0%の上昇となっている。もちろん、その他

表 令和4年都道府県地価調査 全国の地価動向比較

(単位:%)

	住宅地				商業地			工業地				
調査年	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
全 国	-0.1	-0.7	-0.5	0.1	1.7	-0.3	-0.5	0.5	1.0	0.2	0.8	1.7
三大都市圏	0.9	-0.3	0.0	1.0	5.2	0.7	0.1	1.9	2.9	1.2	1.9	3.3
東京圏	1.1	-0.2	0.1	1.2	4.9	1.0	0.1	2.0	3.2	1.7	2.3	3.7
大阪圏	0.3	-0.4	-0.3	0.4	6.8	1.2	-0.6	1.5	3.4	1.2	-1.7	3.3
名古屋圏	1.0	-0.7	0.3	1.6	3.8	-1.1	1.0	2.3	0.7	-0.6	1.2	2.1
地方圏	-0.5	-0.9	-0.7	-0.2	0.3	-0.6	-0.7	-0.1	0.4	-0.1	0.4	1.1
地方四市	4.9	3.6	4.2	6.6	10.3	6.1	4.6	6.9	5.5	5.3	7.4	10.3
その他	-0.7	-1.0	-0.8	-0.5	-0.2	-1.0	-1.0	-0.5	0.3	-0.2	0.3	1.0

(出典:国土交通省令和4年・3年・2年都道府県地価調査の概要より)

- (注) 1. 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
 - 2. 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいう。
 - 3. 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
 - 4. 名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
 - 5. 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
 - 6. 地方圏(地方四市)とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。
 - 7. 地方圏 (その他)とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

の地方圏は地方四市にはまったくかなわないものの、それでも徐々に上昇トレンドを描きつつある。ちなみに、地域別の細目でみると、TSMC(台湾積体電路製造)とソニーグループが半導体生産の新工場を建設することが決まった熊本県菊陽町の工業地が31.6%という大幅上昇で、全用途のなかでも上昇率で1位になっている。

最後に商業地を見ると、2022年7月の上昇率を、 住宅地の上昇率と比べると、絶対値としては商業地 のほうが、住宅地を上回っている。

しかし、東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方四市、 その他の地方圏のいずれも、コロナ前の上昇率を超 えられていない点が、商業地のきびしさを物語って いる。

商業地に関しては、海外からの観光客受け入れが 完全解禁されるのを待つしかないと思われるが、これも足もとの円安が追い風になる可能性がある。当 然のことながら、円安が進むほど、海外からの観光 客にとって日本は、経済的に非常に旅行しやすい場所になる。

日本政策投資銀行と日本交通公社が実施した調査によれば、コロナ後、外国人が旅行したい国のトップに日本が選ばれているが、新型コロナの水際対策の大幅緩和は、これまで低迷が続いた商業地の地価上昇につながるきっかけになる可能性がある。

本書を書かれたきっかけを教えてください。

・ の中のすべての人に、「家」というものが、生活を支える基盤として、いかに大切であるかを伝えたいと思いました。私は司法書士として働き始めてから、家主側の訴訟代理人として、のべ2,500件以上の家賃滞納者の明け渡し訴訟手続きを受託してまいりました。こうしたトラブルを見続けてきて気づいたのは、家賃や住宅ローンの滞納といった、家にまつわる経済的なトラブルを抱えた途端、金銭面の苦境に陥るだけでなく、人生そのものが大きく狂わされてしまうことです。

実際、今回のコロナ禍でも、家賃の滞納や、それが深刻化した果てに自死にまで追い込まれた方もいました。もちろん、こうしたトラブルの事例は、過去にもたくさんありましたが、今回のコロナ禍で、それが一気にあぶり出された、という印象を受けています。本書では、コロナ禍で生じた不動産現場でのトラブルを取り上げていますが、何よりも申し上げたかったのは、生活基盤として家はとても大事なものだから、自分の人生設計や資金計画も含めて、長期的な目線でしっかり考えましょう、ということです。

なぜ、トラブルに陥る人が後を絶たないのでしょうか。

動産は、一生涯でする買い物のなかで最も高価なものです。そうであるにもかかわらず、安易に買う人がとても多いような気がします。

たとえば東京で暮らす場合、共働きで世帯収入が1,000万円あったとしても、楽には生活できません。ところが、7,000万円もするタワーマンションをフルローン、もしくはペアローンで、返済期間は最長の35年を選んで購入しています。

あるいは、地方から東京に出てきた若い方が、キラキ ラした生活にあこがれて、自分のお給料で払えるギリギ リの家賃で、きれいな賃貸物件に住んでいるケースもあ ります。

不動産大異変





『不動産大異変』

ポプラ社 979円 (税込)

20年にわたり2,500件以上の不動産トラブルを扱ってきた異色の司法書士であり、業界紙での連載や、『家賃滞納という貧困』『老後に住める家がない!』などの著作でも知られる著者が、不動産の今後について考察。在宅勤務によって不動産はどう変わるのか、リモート勤務で増加する地方への転居の実情と問題点、日本人はこれから「住居」というものとどう向き合えばいいのか……など、賃貸派も分譲派も必読の内容となっている。

注目の書 著者は語る





おおたがき あやこ●30歳で離婚後、シングルマザーとして6年間働きながら司法書士試験に合格。登記以外にのべ2,500件以上の家賃滞納者の明け渡し訴訟手続きを受託。『全国賃貸住宅新聞』の人気コラム「司法書士太田垣章子のチンタイ事件簿」でも知られる。著書に『賃貸トラブルを防ぐ・解決する安心ガイド』(日本実業出版社)、『家賃滞納という貧困』『老後に住める家がない!』(ともにポブラ新書)などがある。

しかし、今回のコロナ禍のような事態が突然起こると、 そういう状況が大きなリスクになります。そうでなくと も、終身雇用制度が崩れ、いつ会社をクビになるかわから ない、そんな不透明な時代を私たちは生きています。その なかで金銭的な苦境に陥らないようにするには、買うか借 りるかに関係なく、自分の人生設計を長期的に考え、収入 と支出を把握し、身の丈に合った家選びをすることが大切 です。

家賃滞納などのトラブルは、今後も増えそうですか。

・ 型コロナウイルスの感染が拡大し始めた最初の頃は、即、死につながってしまう、感染力が非常に強い、正体不明の怖い存在というイメージでしたが、最近は徐々に共存し得る存在へと変わり、「ウィズ・コロナ」などといわれるようになってきました。

しかし、コロナ禍で表面化した家賃滞納に関していえば、これからさらに増えていくものと考えています。

理由は、コロナ禍で大盤振る舞いされた各種給付金・補助金・助成金の類が、これからは期待できなくなるからです。完全にゼロになることはないかもしれませんが、支給条件は確実にきびしくなるでしょう。

昨年まではまだ給付金効果が残っていたので、なんとか 生活を維持できていた人たちが、今年に入ってその効果が 切れた途端、家賃を滞納するようになってきました。特に 今年の春から、滞納の増え方が顕著になってきたという印 象を受けています。

賃貸経営者、不動産会社の方がこれから特に心がけてお くべきことは何でしょうか。

立 屋を借りて住んでいる人たちと、もっと血の通った コミュニケーションを取る努力をする必要があると 思います。経済的な苦境で自死を覚悟するような、追い詰 められた人に、家主の方が一言声をかけるだけで、最悪の 状況を防げるかもしれないのです。

データやAIを用いて容易に人を管理できる時代になりましたが、それらでは解決できない問題が山積しています。そういった類の問題を解決するには、人と人の直接的なコミュニケーションが必要であり、それこそが、これからの賃貸・不動産経営に最も求められることだと認識しています。 (取材・文/編集部)

追い詰められた人に、家主の方が一言声をかける だけで、最悪の状況を防げるかもしれないのです

不動産関連データから読み解く **「住まいの今」** [連載 第21 回]

「新表示規約」で何が、どう変わったのか?

吉崎 誠二

不動産公正取引協議会連合会が、2022年9月1日から施行している「不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)」および「表示規約施行規則」の改正について主なポイントをピックアップしてみた。

不動産の「表示規約」が改正された

全国の不動産会社が加盟している不動産公正取引協議会は、不動産広告の適正化を図ることによって、不動産業界の社会的信用を向上させるため、広告の点検・調査・指導を行っている団体で、北海道、東北地区、首都圏、北陸、東海など9つの地域に分かれており、 それらを取りまとめる団体が不動産公正取引協議会連合会です。

「不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)」 および「表示規約施行規則」の改正案は、公正取引委 員会および消費者庁の認定・承認を受けて、いずれも 2022年9月1日から施行されています。

この新しい「表示規約」が施行されたことによって、加盟不動産会社は今後、この規約を遵守する必要があります。

この表示規約とは、不動産会社が住宅の売買や賃貸物件の賃貸について広告を行う際に、消費者をだましたり、誤解を与えたりするような曖昧な表記をさせないために設けられているものです。

今回、改正された表示規約では、強化する規定と緩和する規定の2つが示されています。

規制が強化された項目

まず強化する規定から見てみましょう。

第一に、「交通の利便性・各種施設までの距離また は所要時間について | です。

これまでは販売戸数(区画数)が2つ以上ある分譲 物件の場合、最も近い住戸(区画)からの徒歩所要時 間や距離を表示することになっていましたが、これか らはそれに加えて、最も遠い住戸(区画)からの徒歩 所要時間や距離も表示することになりました。

たとえば最も近いA棟から駅までの所要時間が2分で、最も遠いH棟からの所要時間が5分の場合、「○○駅まで徒歩2分から5分」と表示する必要があります。

1つの広大な敷地に複数棟が建てられているような大型分譲マンションの場合、駅から最も近い棟と、最も遠い棟とでは、距離がまったく異なる場合があります。それなのに、最も近い棟からの所要時間だけを表示していては、誤解が生じかねないからです(図表1)。

ちなみに所要時間だけでなく、距離を表示する場合も同様です。たとえば「市役所まで200mから



道路距離 市役所までの 道路距離または 徒歩所要時間 最も近い 「B棟」の出入り口からと 最も遠い 「C棟」の出入り口からの 表示が必要 450m

「市役所まで200mから450m」「市役所まで3分から6分」

450m | というように表示しなければなりません。

なお、これは細かい改正点ですが、駅と建物の間を 徒歩で移動する際にかかる所要時間を表示するにあ たって、「駅から建物までの徒歩時間」を表示するの ではなく、「建物から駅までの徒歩時間」を表示する ように統一されました。これは、物件によっては行き と帰りの徒歩ルートが同一ではなく、それによって所 要時間に差が生じる場合もあると考えられるからです。

また、「通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明示すること」という規定があるのですが、これを「朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できる」と変更されました。

たとえば東急田園都市線、あるいは東京メトロ東西線といった、通勤時の乗車率が非常に高い路線の場合、通勤時間や帰宅時間は乗客が大勢いるため、乗り降りに時間がかかり、平常時の所要時間を大きく超えてしまう場合があります。したがって、新しい表示規約ではラッシュ時の所要時間が多くかかるほうも併せて時間を記載することになったのです。

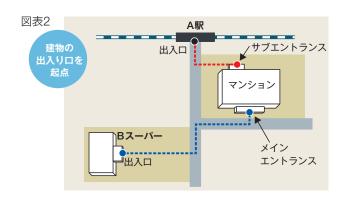
なお、所要時間にしても距離にしても、どこを起点にするかという問題がありますが、マンションやアパートの場合は、建物の出入り口を起点にすることが明文化されました(図表2)。かつてはこの点が明文化されていなかったため、たとえば駅からの距離であれば、そのマンションの敷地の端を起点にして、駅までの距離や所要時間を表記するケースがありましたが、これからはマンション、アパートの出入り口を起点にして距離や所要時間を表記しなければなりません。大型マンションの場合、敷地から建物の出入り口までかなり距離のある場合があるだけに、これも誤解を生じさせないためには必要なことと考えられます。

規制が緩和された項目

次に緩和する規定についても見てみましょう。

まず物件名称の使用基準についてです。「○○マンション△△海岸」といった名称のマンション名をよく目にすると思います。この「△△海岸」という名称については従来、徒歩で行ける範囲の距離感であれば「△△海岸」と入れても問題ないとされてきました。つまり規定が曖昧だったのです。

そのため、△△海岸という名称を物件名に入れたく ても、果たしてその物件から△△海岸までが、誰にで





も徒歩で行ける距離なのかどうかという点が論点になり、逆に誤表記になる恐れがあるため、物件名に入れにくいという点が指摘されていました。

今回、「物件が海(海岸)、湖沼、河川の岸もしくは 堤防から直線で300m以内にあれば、これらの名称も 使用できる」ということになりました(図表3)。

また街道名については、物件がその街道に面していないと使用できないとされてきましたが、「直線で50m以内であれば使用できる」ことになりました。

いずれも新たに建設したマンションやアパートの名 称を決める際に参考にしていただきたいと思います。

詳細は、不動産公正取引協議会連合会のホームページで ご確認ください。

吉崎誠二 (よしざき せいじ)

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estate ビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人 住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』(朝日新聞出版)、『不動産サイクル理論で読み解く――不動産投資のプロフェッショナル戦術』(日本実業出版社)などがある。

表示規約の改正点は他にもあります。

実務セミナー「不動産広告の表示規約改正と最近の違反事例・相談事例について」を併せてご覧ください(P.19参照)。

障がい者の"翻訳者"として住環境整備



株式会社オーリアル(栃木県宇都宮市)

大塚 訓平社長

地元・宇都宮で事業用不動産を専門にまちづくりに取り組んできた大塚訓平社長は、事故に遭い車いす生活になったことで、バリアフリーな環境整備に尽力しています。住環境から外出、就労と、障がいを持つ人の悩みは個々それぞれあり、そこには社会の"バリア"が存在します。大塚社長は「障がいを持つ人の「翻訳者」として間をつなぎ、住みやすい環境、社会を整えたい」と話します。

まちづくりでキーテナント誘致

大学卒業後、マンションデベロッパーに就職した大塚社長。飛び込み営業がある業務は大変でしたが、不動産の仕事はお客様の人生の中で最も高い買い物の決断をお手伝いする仕事であり、尊い仕事だと感じるようになったといいます。

もともと父親から「仕事はきついところを選べ。きつければそれだけ楽しみや報酬に跳ね返ってくるから」と言われていたこと、中学生からの夢が「社長になること」だったため、苦労はしてもお客様に寄り添う形で不動産業を極めることを決意し、宇都宮に戻りました。

ところが、7年ぶりに帰った故郷は、百貨店が撤退し、商店街もシャッターが閉まっている店舗が目立ち、活気がなくなっていました。「このままではまちが消滅してしまう」。そう感じた大塚社長は、計画していた新築・中古マンション販売から、まちづくりにつながる事業用不動産へと事業をシフト。さらに、まちに力を与えるには魅力的なキーテナントを呼び込むことが必要だと考え、日光街道沿いの全国チェーンレストランが撤退した跡地に、「スターバックスコーヒー」のドライブスルー店舗を誘致することにしました。地方郊外部への出店依頼に、テナント側の反応は鈍かっ

たものの、エリア特性から想定客層、収益性を含めた プランをベースに粘り強く交渉した結果、出店が決ま り、15年を経過した現在も営業が続いています。

バリアフリーの真意に気づく

創業から3年が経過した2009年、大塚社長は事故で脊髄を損傷し、車いすが欠かせなくなりました。人生における厳しい状況に、マイナス思考になってしまいそうですが、「『命があればあとはかすり傷』と言い続けてくれた父の言葉で、すべてを受け入れ、前を向くことができました」。(大塚社長)

今後、事業を継続するためには事業用不動産だけで は難しいと考えた大塚社長は、入院中の5ヵ月半の

バリアフリー住宅の施工例





間、入院している他の障がいを 持つ人たちに不安、不便に感じ ていることを徹底的にヒアリン グ。そこから、「障がい者にとっ て、帰れる家をつくる"住環境 整備"、外出したり、社会参加や 就労意欲を高める"外出環境整 備""就労環境整備"の3つが必 要」であり、最終的に「経営者 が、障がいを持つ人の雇用は会 社の資産だと感じられる、障が いを持つ人が納税者になれるよ うな社会をつくることが自分の 使命だしと考えました。障がい (バリア) は外側の社会環境にあ



り、ここを解消 (フリー) できれば障がいを持ってい ても多様な選択肢を得ることができる、と感じたとい います。

車いす対応住宅から公共施設の提案も

そこで、退院後に最初に取り組んだのが、車いす対 応のバリアフリー住宅のモデルルームを作ること。完 成した『mi+ta+su(ミタス)』では、車いすでス ムーズに生活できるような間口幅や設備類の設置場所 など、実情に合わせた設計・施工例を提示しました。 同モデルルームを通じて、障がいを持つ人とハウス メーカーをつなぐ「障がい者の翻訳者」の役割を担う とともに、バリアフリー住宅の新築や改修の請負、コ





株式会社オーリアルの店舗・事務所

ンサルティング事業にも乗り出しました。また、バリ アフリー住宅自体が少ないことから、賃貸住宅オー ナーへのアパート1階の空室対策提案も行っています。 障がいを持つ人と事業者側を結ぶ、ソフト面のコン サルティングを行うNPO法人「アクセシブル・ラ ボ」も設立し、車いすユーザーが目的別に外出先(店 舗)を検索できるサイト『アクセシブルナビ』を立ち 上げました。①入口の幅が60cm以上あること、②エ ントランス前の段差が5段以下、③「車いすユーザー もウエルカムです」と言ってくれること――の基準を 満たす店舗ネットワークを広げるとともに、子どもや 学生への講演、地元の花火大会の復活といった地域活 動にも取り組み、地域全体の「ハードのバリアをハー トで解消」することに一生懸命取り組んでいます。

「紙上研修」 REAL PARTNER



連載 第204回

宅地建物取引に関する最近の裁判事例

深沢綜合法律事務所 弁護士

大川 隆之

最近の裁判事例の中から、実務上参考になるものをピックアップして、売買編と賃貸編に分けて紹介しています。「留意点」のところでは、契約当事者や宅建業者が誤解していたり曖昧に処理してしまっている点について解説していますので、参考にしてください。

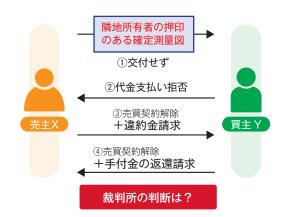


【売買編】

1. 確定測量図の交付義務

(名古屋高裁令和元年8月30日判決)

事案 売主 X が隣地所有者の押印のある確定測量図を交付しないため、買主 Y が代金支払いを拒んだところ、X が Y の代金支払義務の不履行を理由に売買契約を解除して違約金を請求しました。これに対して、Y は、X の確定測量図の交付義務の不履行を理由に売買契約を解除して手付金の返還を請求しました。



判決 売買契約書に「売主は残代金支払日までに隣地所有者等の立会いを得て、資格ある者の測量によって作成された確定測量図を交付する」旨の条項がある以上、売主Xがその義務を履行しなければ買主Yによる契約解除が有効であるとして、Yの手付金返還請求を認め、Xの違約金請求を棄却しました。

電意点 売主Xは、①法務局が隣地所有者の押印がなくても有効な確定測量図と認めており現に分筆登記が行えている、②2年前にも前隣地所有者の立会いのある確定測量図が作成されている、③現に境界紛争は存在しない、といった理由を挙げて、売主の義務として隣地所有者の立会いや署名押印までは求められていないと主張しました。

しかし、裁判所は、現在の隣地所有者の立会いや署名押印を得られないこと自体が物件の商品価値を低下させるのであり、そのリスクを買主が回避しようとすることには合理性があるとして、Xの主張をすべて排斥しました。さらに、裁判所は、隣地所有者の「立会いを得る」とは、「書面による承諾(署名押印)を得る」義務も課す趣旨だと判示しています。

特に売主の依頼で仲介に入る場合、確定測量図の作成前に、その交付義務を安易に売主に課せば、買主だけでなく、知識のない売主にも不測の損害を与えることになりかねません。「確定測量図を交付できない場合には決済を延期する」、「延期した期日にも交付できない場合は売買契約を白紙解除する」といった趣旨の特約を入れることも、常に検討すべきです。

2. 建物解体撤去の特約に基づく売主の義務 (東京地裁令和2年11月26日判決)

事 案 土地売買契約に「売主は、所有権移転登記の時期までに、旧建物、工作物及び立木等の一切を解体・撤去しなければならない」旨の特約があるにもかかわらず、売主 Y は、旧建物は解体したものの、

①東側塀の基礎部分の解体撤去、②南側の地中基礎部分(隣地塀の基礎と一体化したもの)の解体撤去、③ 植栽のために必要な土の入れ替え、④解体ガラの撤去



や整地等の義務を履行していないとして、買主 X が、これらの諸費用約90万円と慰謝料55万円の損害の賠償を求めて提訴しました。

判決 上記特約の目的は、買主が土地上に新た な建物や工作物を自由に建築又は設置できる状態 にすることであるから、売主はそれらに支障が生 じない程度に旧建物等を解体し、それによって生 じたガラを撤去する債務を負担していたものと解 するのが当事者の合理的意思に沿うとしました。 そのうえで、①は新たな塀の設置に支障を生じる から解体撤去義務があり、その不履行が認められ るが、②は地中にあることや隣地塀と一体化して いることからすればその解体撤去まで特約は予定 していない、③は買主の植栽のための改良行為で あり売主の義務には含まれない、④は解体ガラの 撤去や整地の義務はあるが実際にガラが放置され ていたとは認められないとして、①に基づく約29 万円の損害賠償請求のみ認め、その他の費用や慰 謝料の損害賠償請求は否定しました。

留意点 実務上、土地売買契約において、「建物を解体して、更地渡しとする」との特約はよく見られるところですが、法的には極めて曖昧な合意であり、本件のようなトラブルとなるケースが少なくありません。裁判所は、基本的には買主が「契約の目的を達成できるか」という観点から契約条項を解釈しますので、更地渡しの特約については、売主は「買主が建物を建築するのに支障が生じない程度」の義務を負うと判断する傾向が強いと言えます。

ただ、実際には契約の経緯や土地の状況等も踏まえたケースごとの判断になりますので、宅建業者がそのようなトラブルに巻き込まれないためには、単に更地渡しとするのではなく、土地上のすべての工作物・樹木を撤去するのか、塀を残すのか、越境物はどう処理するか、地中埋設物はどうするか(何メートルまで撤去するか)、といった点について、契約不適合責任の特約との関係(地中のその他の不適合については免責するか否か等)も考慮しながら、なるべく詳細に取り決めることが望ましいと言えます。

3. 用途変更による違法状態の収益物件の売買と 仲介業者の責任(東京地裁令和2年2月18日判決)

事案 5階建ての収益物件の買主業者 X が、仲介業者 Y に対して、①1階部分は、駐車場の用途で建築確認申請がなされており、その後、外壁を設けて改造されたものなので、店舗等の用途で賃貸することができ

ないことや、②交付されたレントロールと実際の賃料収入に差額があることについて、Yが説明義務を果たしていないとして、損害賠償を請求しました。

判決 ①と②について仲介業者Yには説明義務違反があり、仲介業務を完全に履行したとは言えないとして、仲介手数料の半額相当の損害賠償を認めました(②については、物件引渡し後から口頭弁論終結時までの約1年9か月分の賃料収入差額も損害賠償として認めました)。

留意点 記を申請した後、収益性を上げるために駐車場に外壁を設けて事務所や店舗・倉庫に改造した物件が少なくありません。用途違反となるため店舗等が入居できない(いったん入居しても退去せざるを得ない)、改装工事ができない、容積率違反となるため用途変更もできないといった問題が発覚すると、売買でも賃貸でも大きなトラブルとなります。本事案では、買主は宅建業者であり、契約書に記載された土地面積や床面積からは計算上は容積率違反に気づける可能性もあったのですが、裁判所は仲介業者が説明義務を果たしていないことを重視しました。

これに対して、同様の問題を扱った東京地裁令和2年10月23日判決は、買主が宅建業者や宅建士の助言を得られる立場にあり、特約には「竣工図によると1階の用途は事務所・駐車場となっている」旨の記載があり、買主に提供された竣工図には容積率の計算過程も記載されていたという事案において、仲介業者の説明義務は果たされているとして、買主の損害賠償請求を棄却しています。裁判所は、宅建業者であればこの用途制限の問題に気づくべきであると基本的には考えつつ、業者間の紛争ではケースごとに判断していると言えるでしょう。

なお、そもそも用途制限に違反する建物利用を前提 に売買や賃貸をすることは避けるべきであり、説明義 務を尽くせば足りる問題ではないことに留意してくだ さい。

【賃貸編】

1. 契約面積と実面積の相違を理由とする 賃料返還請求 (東京地裁令和2年3月10日判決)

事案 事務所の賃貸借契約において、契約書には面積が35坪と記載されていましたが、実際の面積は

28坪であったことから、借主Xが貸主Yに対して、 超過部分の契約は錯誤により無効であり、過去に支 払った超過部分の賃料は不当利得になるとして、その 返還を請求しました。

判決 Xは物件を内覧した上で契約書記載の賃料で賃借を決定しており、その際に実面積を問題とはしておらず、その後も長期間にわたって実面積との相違を問題にしたことがないことからすれば、面積が35坪とされていることは賃貸借契約の主要部分であったとは言えず、要素の錯誤は認められないとして、Xの請求を棄却しました。

本事案で、裁判所は賃貸借契約を締結するか否かの判断に際しては、賃料と面積だけでなく、物件の立地、形状および状態、駐車場の有無等の諸要素が勘案されるものであり、必ずしも面積の広狭のみが契約の主要部分となるものではないとしています。また、更新時に不動産業者と借主との間で実面積による賃料の坪単価を示したやり取りがあったとしても、それは賃料額を説明する一助として示されたに過ぎず、そのことをもって契約時に当事者間で実面積が重視されたとは言えないとしています。

契約後に契約面積と実面積の相違が判明して借主が 賃料の減額や返還を求めるというトラブルが少なくあ りませんが、契約前に物件の内覧を実施し、借主に物 件の立地、形状および状態などを確認させているので あれば、賃料の減額等に応じなければならないケース はほとんどないでしょう。ただ、IT重説や電子契約 が普及した場合、内覧の手間を省いて契約に至ってし まうケースが増える懸念もあります。その場合、メー ルのやり取りなどから、賃料が相場の坪単価に坪数を 乗じただけで決定され、その点を借主が最も重視して 契約締結に至ったと認定されれば、裁判所が本事案と 異なる判断をする可能性がまったくないとは言いきれ ませんので、注意してください。

2. 耐震診断等を目的とする賃貸建物への立入り (東京地裁令和2年5月19日判決)

事案 貸主Xは、耐震診断を含む現況調査を実施するために賃貸建物への立ち入りを借主Yに求めましたが、Yがこれを拒否したことから、現況調査を妨害してはならないことを求めて提訴しました。

判決 賃貸建物が老朽化して耐震上の疑義が生 じた場合には、その倒壊等を防ぐために貸主にお いて耐震補強の要否や程度等を調査すべく、建物 内に立ち入り、耐震診断を含めた現況調査を行う必要があるから、かかる調査は民法第606条2項に定める「保存に必要な行為」に当たり、借主はこれを拒むことはできないとして、貸主Xの請求を認めました。

(注) 民法第606条1項 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

2項 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

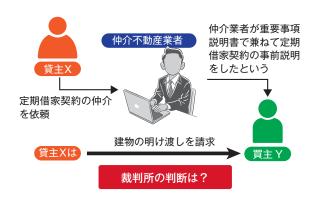
審意点 本事案で、借主Yは、民法第606条2項の保存行為は、同条1項の修繕義務を前提とするものに限られ、あるいは緊急やむを得ない事情がある場合に限られると主張しましたが、裁判所は、同条の文言をそのように限定して解釈すべき根拠はないとして、貸主には耐震上の疑義が生じた場合に建物内に立ち入り現況調査を行う権利が認められるとしました。

また、借主Yは、貸主Xの現況調査の目的は借主Yを建物から退去させることにあり、また、同調査によって借主Yの使用収益権やプライバシー権が侵害されるおそれがあるから、貸主Xの請求は権利濫用であり許されないと主張しました。しかし、裁判所は、仮にそのような退去目的が含まれていたとしても同調査を実施すべき必要性が直ちに減ぜられるものではなく、また、一級建築士による3~4時間程度の現況調査で、借主Yも立ち会うことが可能であれば、同調査による借主Yの権利の制約は受忍限度を超えるものではないとして、貸主Xの請求は権利濫用には当たらないとしました。

建物賃貸借契約の更新拒絶が争われる事案において、 建物の老朽化や耐震性は正当事由の判断の重要な要素 になりますが、実務上は、貸主がその調査を実施しよう としても借主が拒否するケースは多く、本事案はその 対応に関して一つの参考になるでしょう。ただし、建 物に立ち入る権利が認められるからといって、借主が 拒否しているにもかかわらず、貸主が本事案のような 裁判手続を経ずに建物内に侵入すれば、それは違法な 自力救済行為となりかねませんので、注意してください。

3. 定期借家契約の事前説明と仲介業者の 重要事項説明(東京地裁令和2年3月18日判決)

事案 貸主 X は、定期借家契約について更新がなく期間満了で終了する旨の書面による事前説明(借地借家法38条2項)を、X の依頼を受けた仲介業者が重要事項説明書で兼ねて説明したとして、期間満了を理由に借主 Y に対して建物の明け渡しを請求しました。



判決 定期借家契約の事前説明は建物の貸主に 課せられた義務であるところ、貸主Xが仲介業者に 事前説明の代理権を授与したとみるべき客観的証 拠はないとして、重要事項説明書が事前説明書を 兼ねたとは認めず、貸主Xの請求を棄却しました。

報急点 裁判所は、定期借家契約の事前説明書について、「契約書」とは別書面であることを求めていますが(最高裁判所平成24年9月13日判決)、「重要事項説明書」で兼ねることを否定しているわけではありません。そして、国土交通省が事前説明書と重要事項説明書を兼ねることを容認する通知(平成30年2月28日国土動第133号土地・建設産業局不動産業課長通知及び国住賃第23号住宅局住宅総合整備課長通知、同年7月12日付け事務連絡)を発したことか

ら、本事案では、貸主Xはこの通知を自らの主張の 根拠に挙げています。

しかし、国土交通省の通知では、事前説明はあくまで貸主の義務であることを前提に、「貸主から代理権を授与された宅地建物取引士」が重要事項説明を行うことで、事前説明も兼ねることができると明記しています。本事案では、まさに「貸主からの代理権授与」が認定できなかったからこそ、事前説明の効果は認められなかったということになります。実際に宅建士が重要事項説明で事前説明も兼ねるのであれば、同様のトラブルを避けるために、貸主からの委任状を必ず事前に取得し、説明時に借主に提示しておくべきです。

また、国土交通省は、事前説明書を兼ねる重要事項 説明書には、①本件賃貸借については、借地借家法第 38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借であり、 契約の更新がなく、期間の満了により終了すること、 ②本重要事項説明書の交付をもって、借地借家法第 38条第2項の規定に基づく事前説明に係る書面の交 付を兼ねること、③賃貸人から代理権を授与された宅 地建物取引士が行う重要事項説明は、借地借家法第 38条第2項の規定に基づき、賃貸人が行う事前説明を 兼ねること、を記載すべきであるとしています。国土 交通省は、法律上の記載要件は①のみであり、②・③ は誤解を生じないための方法の例示であるとしていま すが、あえて両書面を兼ねるのであれば、実務上はす べて記載しておくのが安全です。

10分で ワカル

紙上研修 On the web

本紙の内容を分かりやすく解説した動画を配信しています。現在、10本の動画を配信していますので、ぜひ会員サイト「ハトサポ」からご視聴ください。また、本動画にeラーニング機能が追加されました。10間の設問がありますので、ぜひ挑戦してみてください。



2022年9月号

「流域治水関連法の改正 宅建業者の実務上の留意点!」

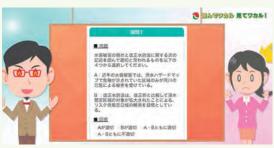
ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。 (電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
- なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館2F



eラーニング機能が 追加されました!



eラーニング機能のご紹介

全宅保証 研修







不動産関連アーカイブ

国土交通省

令和4年8月29日

こどもみらい住宅支援事業における補助要件等の確認および 住宅取得者への丁寧な説明のお願い



住宅事業者が本事業の事業者登録前に着工された住宅は新築(注文・分譲)、リフォー ムを問わず、本事業の補助対象としておりません。

新築分譲住宅の販売を行う事業者は、住宅取得者に対し、販売しようとする住宅の着工 日が当該事業者の事業者登録日以降であるかを含め、当該住宅が本事業の補助対象とな るかどうかについて、契約締結前に特に丁寧な説明を行っていただくようお願いします。

令和4年9月16日

こどもみらい住宅支援事業における省エネ性能の認定基準変更に 伴う補助額の取り扱いについて



10月1日より認定長期優良住宅、認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅の認定基 準が変更されたことに伴い、本事業において10月1日以降に認定を申請し新基準で認定 を受けた認定長期優良住宅、認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、 補助額100万円の対象として取り扱います。交付申請等マニュアルが更新されています ので、ご確認ください。

令和4年9月20日

「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査 及び利用の規制等に関する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法 施行令の一部改正について

「重要施設周辺及び国境離島等における 土地等の利用状況の調査及び利用の規制 等に関する法律」の施行に伴い宅地建物 取引業法施行令が一部改正されました。



これに伴い「重要事項説明 書」および「excel版自動入力 書式」「ハトサポWeb書式作 成システム」を更新しました。



令和4年10月7日

悪質リフォームに関する注意喚起について



国土交通省では、住宅リフォーム工事の消費者が安心して工事を行うことができる環境 を整備するとともに、消費者が住宅リフォーム工事に関するトラブルに巻き込まれるこ とを防止するため、消費者庁と連携した悪質な点検商法等に関する注意喚起、消費者向け 相談体制等の活用の促進、住宅リフォーム事業者団体登録制度等の取組を進めています。

令和4年10月11日

資源有効利用促進法政省令の改正について



近年、自然災害の激甚化・頻発化により、不適切な盛土等による土砂災害リスクが 増加し、各地で盛土に起因した大規模な被害が発生しております。このような状況 を踏まえ、危険な盛土等の発生を防止するための対策の一環として、国土交通省に おいて資源有効利用促進法政省令が改正され、令和5年1月1日より施行されます。

警視庁・国土交通省

令和4年10月20日

戸籍の附票の写しが単独で本人確認書類に



住民基本台帳法第17条が改正され、令和4年1月11日以降、戸籍の附票の記載事項 として、従前の「戸籍の表示」、「氏名」、「住所」および「住所を定めた年月日」に 加え、新たに「出生の年月日」および「男女の別」が追加されたことにより、戸籍 の附票の写しには、本人特定事項のすべてが記載されることなり、単独で本人確認 書類に該当するようになりました。



インフォメーション

infomation

民事法務協会

登記情報提供サービス利用時間変更について

10月1日より登記情報提供サービスの利用時間が拡充されます。 登記情報の種類によっては、土日祝日も利用できるようになりました。



登記情報提供サービス

インフォメーション





全宅連

実務セミナー『不動産広告の表示規約改正と最近の違反事例・相談事例について』動画配信開始!

本セミナーでは、9月1日に改正された不動産広告の表示規約 について、新設・強化された規定、反対に緩和された規定に分 けてわかりやすく改正内容を解説します。また実際の違反事例・ よくある相談事例についても紹介します。



宅建協会会員であれば無料で視聴できます(ハトサポ用ID・パスワードが必要)。

是非ともご視聴いただき、適正な業務遂行にお役立てください。

住宅金融支援機構

フラット35一部制度改正 について

住宅金融支援機構のフラット35 については、10月に制度の一部見直しがなされています。中古住宅に関する融資についても同様に制度が見直しされています。





(チラシ)

ハトマーク支援機構

「REAL PARTNER DIARY 2023 (不動産手帳)」頒布のお知らせ

「REAL PARTNER DIARY 2023 (不動産手帳)」頒布をします。詳細はホームページをご確認ください。



●価格:1冊390円 (税込、送料別)

●11月下旬完成予定

●色:茶色

●お申し込み先(株)文寿堂(東京都練馬区豊玉北1-23-4

TEL 03-3948-6631 FAX 03-3948-6635)



公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

専門家相談と紛争処理の対象が拡大します



(公財) 住宅リフォーム・ 紛争処理支援センターで

は、従前より弁護士と建築士による 専門家相談・紛争処理について住宅 瑕疵担保責任保険(1号保険)付き住 宅を対象にしておりましたが、10月 より対象を拡大し、既存住宅売買瑕 疵保険など2号保険付き住宅が加え られたほか、すでに一部の弁護士会 では受け付けていた(保険なしを含 む)既存住宅の買主からの相談につ いてもすべての弁護士会で受け付け るようになりました。

一般社団法人日本電機工業会

洗濯機に関する安全啓発の 周知について

洗濯機をご使用になる際に防水パンな どで洗濯機をかさあげすると、洗濯機と床面に隙間 ができるため、手や足などが入りやすくなり、けが をするおそれがあります。

取扱説明書の記載内容を守るとともに、特に小さなお子様がいらっしゃるご家庭では、洗濯機を使用されていないときにも、お子様が洗濯機の下に「絶対に手や足を入れないよう」ご説明をお願いします。



法務省

令和5年4月27日から相続土地国庫帰属制度が スタートします!



相続または遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が令和5年4月27日よりスタートします。



ハトマーク支援機構は、全国の宅建協会に ご所属の会員の皆様の業務に役立つ商品や サービスをご紹介しています。



提携企業数は39社! 日頃の業務にお役立てください。

ハトマーク支援機構では、民間企業各社と提携し、宅建協会所属会員様の業務の 様々な場面で役立つ商品やサービスをご紹介しています。

売買の場面で

住宅ローン P22

価格査定システム

物件パンフレット作成システム ▶P21

建物状況調査

擁壁保証 ▶P21

シロアリ検査&工事

フラット35適合検査

地盤調査

土壌汚染コンサルティング

リフォーム工事

簡易改修工事

リフォーム用住宅建材

など

賃貸・管理の場面で

家財保険

家賃保証

コールセンター&駆付け代行

貸店舗物件テナント発掘

ウォーターサーバー

引越

ホームセキュリティ

インターネット回線

アイリスオーヤマ家具家電

駐車場運営管理システム

太陽光発電システム

みまもりサービス

業務効率化・経費削減に

携帯電話、スマホ ▶P21

物件バーチャルツアー作成 ▶P20

ITサポート&セキュリティー ▶P20

物件掲載プラン ▶P23

ホームページ作成支援

キーボックス

事務用品全般

第三者事業承継支援

がん保険、医療保険

マイカー共済

サーモインカメラ

など

全ての商品・サービスの詳細はハトマーク支援機構ホームページからご覧いただけます。 https://www.hatomark.or.jp/

ハトマーク支援機構



〈東日本電信電話株式会社 NTT東日本〉

業務効率化 DX化ツール

手書き帳票データ化



NTT東日本

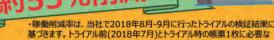
作業自動化ツール



残業削減に向けて 通常業務見直しませんか?

ルーティーン業務の改善が期待できます!

作業時間が



企業では同じに教ひているタン ・本トライアルは、AI inside株式会社の「DX Suite」を活用しております。 ・事例はあくまでも一例であり、全てのお客さまに同様の効果があることを保 証するものではありません

申込書(FAX帳票)のシステム入力業務を自動化

不動産企業さまでの導入事例多数! まずは気軽に弊社にお問合せください

> NTT東日本 営業推進本部 TEL:0120-202-028 <bb-2-gm@east.ntt.co.jp> (平日10:00~17:00) 担当 廣田

> > K22-02503[2211-2311

〈LIFESTYLE株式会社〉

反響 来店率 UP

成約率

360度パノラマ

作成アブ

シータサンロクマルドットビズ

THETA 360!biz



360 度カメラで 室内を撮影

撮影した画像を アップロード ホームページや チラシ・メールから VRで内見

- ✓ 撮影してアップロードするだけ!誰でも簡単作成!
- ✓ 不動産事業者をはじめとする、全国 10,000 社が導入!
- ✓ 月額 5,000円~ スグに始められる!

360度カメラがついてくる!お得なキャンペーン実施中

お気軽にご質問・ご相談ください! <平日 9:00~18:00>



LIFE STYLE 株式会社 詳しくは Web サイトにて!⇒



宅建協会 会員限定 「ハト電話」は宅建協会会員だけが利用いただける通信サービス (携帯・タブレット)です。全国会員10万社のスケールメリット をいかした特別価格でお得にご利用下さい。

- ✓ 大手キャリアで安心!
- ▼ 1台から利用料金がお得!
- ✓ 仕事で使えるオプション無償!



ハト電話に乗り換えで 携帯電話料金

大幅削減



詳しい内容はホームページをご覧下さい!

ホームページの閲覧にはID・パスワードが 必要となります。

ハト電話 810

フリーコールまでお問合せ下さい。

ksk-hatodenwa@mx1.ksknet.co.jp

翻建築資料研究社 日建学院

受付時間:平日10時~12時・13時~17時





提供:株式会社アドパークコミュニケーションズ

物件ガイドブック作成システム

اعرس احراد



資料請求に!

物件ごとのパンフレットで「詳しい資料が欲しい」に対応



物件案内に*!*

お客様からの急な質問にもパンフレットがあれば安心



売主様に*!*

受任物件のパンフレット化で売主様に提案力をアピール

詳しくはお問合せ下さい!・

% 03-6264-88



受付時間 9:30 ~ 18:00 (土日祝日を除く)

フラット35。50といえば全年住宅ローン

住宅ローンのことならなんでもご相談ください!



全宅住宅ローンは、 宅建協会会員のみなさまの 不動産取引業務を金融面から サポートします。

- 最長50年の長期固定金利(マラッント50) 団信特約料が金利に含まれさらに便利に!
- 事前審査制度でスピーディー 事前審査は、当日または翌営業日回答!
- 建設費・購入額の100%融資 建設費・購入額の100%融資・諸費用も借入可能
- **つなぎ融資の充実** 土地取得費用100%・建築費用の上限80%まで可
- 事務取次手数料のお支払い 宅建協会会員様限定、事務取次手数料をお支払!
- 融資実行がますます便利に お客様のご希望日が最優先、 当社全営業日(毎月13日除く)が融資実行日に
- 全宅フラット50 令和4年4月1日より取扱開始



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-16-9 センボービル 1 階 https://www.zentakuloan.co.jp

TEL: 03-3252-1414 FAX: 03-3252-1415

関東財務局長(6) 第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号 公益社団法人 全国宅地建物取引業 協会連合会賛助会員



中古(既存)住宅仕入+リフォーム

一括融資

好評取扱い中!





全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階 https://www.zentakufinance.co.jp TEL: 03-6206-0431 FAX: 03-3252-8288 貸金業者登録番号:関東財務局長(5)第01453号宅建業免許番号:東京都知事(4)第87476号日本貸金業協会会員第003559号(公社)東京都宅地建物取引業協会会員

(公社)全国宅地建物取引業保証協会会員



ハトマーク加盟店様限定!

ハトサポBB「マルチポータル機能※」・SUUMO賃貸 連動キャンペーン!

※ハトサポBB物件登録システムで登録した居住用物件について「SUUMO」等へ広告掲載指示ができる機能です。

※税別価格

特典 1

SUUMO内会社間流通サイト (BtoB) のみへのご掲載が

最大1.000件まで

賃貸居住用の月額物件掲載料金が

5枠→ 1.250円

10枠→ 2.500円

20枠→ 5.000円

通常20,000円の SUUMO初期システム登録料が

※連動未利用の場合は、20,000円が発生いたします。

キャンペーン適用条件)下記 3 条件を満たしている宅建協会会員様が上記キャンペーン特典を受けられます。

- ① 本キャンペーンはSUUMO未参画会社様のみ対象(申込時点でSUUMO掲載がなく、過去1年間掲載がないこと)
- ② 以下の「利用できる会員事業所の地域」の方で、ハトサポ利用登録※がお済みの会員様
- ③ ハトサポBB「マルチポータル機能 (SUUMO賃貸)」の利用申込をいただき、本キャンペーン参画の旨お申し出 いただいた場合のみ対象

利用できる 会員事業所の地域

北海道、青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県、新潟県、長野県、山梨県、茨城県、栃木県、群馬県、 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、 大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、山口県、愛媛県、大分県、宮崎県、鹿児島県

ハトサポ BB「マルチポータル機能(SUUMO 賃貸)」は、 ハトサポ BB サイトからお申込みください!

0120-302-102 (平日 10:00~12:00、13:15~17:30) TEL.

メール. moushikomi hatomark@waku-2.com

(株)リクルートSUUMO賃貸営業部ハトマーク加盟店様限定キャンペーン窓口担当

ハトサポBB のご利用には、ハトサポの利用登録(ハトサポID の取得とパスワードの設定)が必要です。 ハトサポの利用登録方法やハトサポ BB の内容に関しては、所属の宅建協会様へお問い合わせください。



電子契約システム

2022年11月リリー:



、サポサイン



簡単

サポサインが不動産取引の電子化をサポートします!

ハトサポサイン

ハトサポサインは、全宅連が会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供する電子契約システムです。 2022年5月に字建業法が改正され、不動産取引でも電子契約が解禁されましたが、全宅連が、 GMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社の電子契約システム「GMOサイン」と システム連携し、宅建協会会員限定でご提供するのがハトサポサインです。

ハトサポサインで、これまで紙で行ってきた重説や契約書をはじめとした契約書類のやり取り を、簡単・安価に電子化することができます。

安い

利用料が圧倒的に安い!

月額基本料金ゼロ。電子契約の利用数に 応じて課金される従量課金のため、費用 を抑えて始めることができます。

初期費用 2,000円 (税込2,200円)

月額基本料

利用料

事前購入型チケット方式 1枚250円 (税込275円) ※最低購入数は10枚以上(利用期限なし)

宅建協会会員限定の特別価格で利用可能

操作が簡単!



直感的な操作で、簡単!使いやすい!

安心

導入企業数No.1の GMOサインとシステム連携! 安心して利用できる電子契約システ



宅建業法の改正について

2022年5月18日に宅建業法が改正され、これまで紙の書面の交付が必須だった重要事項説明や契 約書が電子書面でも可能となりました。これにより、宅建業者が関与する不動産取引における電子 契約が解禁され、脱ハンコ・ペーパーレス化の要件が整備されたことになります。

- ※宅建業法の改正にともなう書面の電子化につき、国土交通省では「重要事項説明書等の電磁的 方法による提供及びITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」を公表していますので、 電子契約を行う際には、必ず同マニュアルや関係法令等をご確認ください。
- ※全宅連では宅建業法改正と電子契約の解説動画もご用意しておりますので、ご参照ください。



ハトサポ

検索

ハトサポサインは会員業務支援サイト 「ハトサポ」からご利用いただけます。