

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

昭和51年11月11日第三種郵便物認可
平成23年10月15日(毎月1回15日発行)
第39巻第10号

2011.OCTOBER

10

Interview

【達人の住まいと仕事】第1回 政治評論家 岩見隆夫さん

特集 米国(ロサンゼルス)における中古住宅の取引事情

社団法人
全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

社団法人
不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION



月刊 不動産

題字 故野田卯一会长

Interview

達人の 住まいと 仕事

10月号より、誌面のリニューアルに併せて、巻頭インタビュー企画が新たに始まります。
第1回目のゲストは政治評論家の岩見隆夫さんです。

政治評論家・毎日新聞客員編集委員

岩見隆夫さん



Profile

1935年、旧満州大連市早苗町生まれ。山口県防府市で育つ。
京都大学法学部卒業後、1958年に毎日新聞大阪本社入社。8年間社会部記者を務め、1966年から政治部記者に転じる。首相官邸、防衛庁（現・防衛省）、野党、外務省、自民党各クラブ詰めの後、ロッキード事件、日韓癒着問題の取材グループなどに参画。政治部副部長、秘書室長、論説委員、『サンデー毎日』編集長、編集局次長、編集委員、編集委員室長などを経て、編集局政治担当特別顧問を最後に退社。
現在は、毎日新聞客員編集委員として再始動。また、政治評論家として幅広く活動している。生々しい政治家群像を切れ味鋭いタッチで描いた『近聞遠見』で、1992年、日本記者クラブ賞を受賞している。

【メディア出演】

みのもんたのサタデーずばっと（TBS）
やじうまプラス（テレビ朝日、火曜レギュラーコメンテーター）
時事放談（TBS / BS-TBS、司会・ホスト）
スーパーJチャンネル（テレビ朝日）

【コラム】

毎日新聞朝刊の政治コラム「近聞遠見」（毎週土曜日掲載）
スポニチの政治コラム「永田町曼陀羅」（毎週火曜日掲載）
サンデー毎日「サンデー時評」

【主な著書】

『非常事態下の政治論』毎日新聞社
『角さんの鼻歌が聞こえる 1～3』潮出版社
『演説はどこへ』潮出版社
『陛下の御質問 - 昭和天皇と戦後政治』文藝春秋
『再見・戦後政治』毎日新聞社
『迷走権力』朝日ソノラマ

CONTENTS

4. Interview 【達人の住まいと仕事】

第1回 政治評論家 岩見隆夫さん

8. ビジネスのための Topics&Information

10. 不動産ニュービジネス最前線

「弁護士、司法書士、行政書士のグループが
宅建業の開業から経営相談などを丸ごとサポート
ワンストップが便利な『宅建ロイヤー』を開始」

星野合同事務所

12. 【特集】米国（ロサンゼルス）における中古住宅の取引事情

18. 組織委員会 北海道本部と意見交換会を開催

19. 税務相談「個人が賃貸併用住宅を取得した場合の不動産取得税」

20. 賃貸相談「老朽住宅の修繕義務と責任免除特約の効力」

21. 法律相談「売買契約における契約締結上の過失」

22. 国交省 EXPRESS

23. 保証だより／弁済委員会審査結果

24. 8月新入会者名簿

25. 地方本部の活動 栃木県本部／会の活動及び各種会議の要旨

26. 11月号の予告／手付金保証制度

*ご意見募集中

広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆さまから、本誌に対するご意見を募集しております。

貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
(社)全日本不動産協会 広報委員会宛

☎03-3239-2198

約20年の団地暮らしだった 毎日新聞社時代

私は満州からの引揚者で、幼少時代は山口県の防府^{ほうふ}という町で借家を転々とした暮らしでした。学生時代はほとんど寮でしたね。卒業して毎日新聞社に入社してからはずっと団地暮らしです。なんだかんだで20年くらいでしょうか。そのあとはマンション借りて住んだりいろいろなまし

たが、60歳まで賃貸暮らしをしてきたわけです。

僕らの世代は「団地族」といって、公団住宅が新しい居住スタイルという感じがありました。しかし考えてみたらね、5階に住んでいて「エレベーターなし」なんですよ（笑）。76歳の今だったらぜんぜん住めない

と思いますが、当時は割合、快適に住んでいましたね。

ただ、私は毎晩遅くまで酒を飲んでいたので、よく階段を間違えました。一度、家のドアを開けて奥の部屋までいったら、女房じゃない女性に「ギャー」と言われまして。よく見たら自分の家じゃないんですよ（笑）。団地はみんな同じだから、酔眼だとたまに間違っちゃうわけです。

60歳で海の近くに持家を構える

現在の住まいは静岡県熱海市の網代^{あじろ}にあります。海拔120mくらいの高台にあるので、普段は海を見下ろしながら暮らしています。空気がきれいで、朝起きた時に庭で鶯が鳴いているのもいいですね。庭の草花の季節ごとの変化を味わうのは、歳をとってくるとなかなかいいもんですよ。気を付けて見ていると庭の風景は本当に毎日変わっている。見下ろすと相模湾の風景も毎日違う。熱海での暮らしは決して単調ではなく、変化に富んだ景色に囲まれて

いるっていう感覚がありますね。

60歳の還暦で購入した初めての持家になりますが、東京都内に終^{つい}の住み家を構えるっていうことに抵抗があって、ずっとチャンスを待っていました。自分は瀬戸内の育ちなものですから、やっぱり海なんです。海の近くで余生を送りたいと思っていました。網代は縁のある土地というわけではないのですが、偶然的な巡り合いがありましてね。当時、たまたま世田谷のある飲み屋で女房と一杯やりながら、「い

い土地ないかな」と話していたら、隣にいた全く知らない若夫婦が「私の親父が熱海で温泉会社を経営しているのですが、いい土地があるそうですよ」と。実際にその土地を見にいったら気に入ってしまったので決めてしまいました。いわば、お酒の縁ですな（笑）。だから、大してお金もかからなく温泉を引いて、家にいるときは1日に2、3回入っています。また、女房が気に入ったということも決め手になりました。やっぱり、女房が気に入るってことは大事です。女房が愚痴をいい出したら、安息の日々にならないですからね（笑）。

人生の各ステージにおいて変化を遂げていく「住まい」。「住まい」の変遷には、おのずとその人の生き方が色濃く反映されています。本企画は各方面で活躍されている方々に自身の「住まい」にまつわるお話やお仕事への取り組み方等をインタビューします。第1回目は、毎日新聞の政治コラム『近聞遠見』や、TBS『サタデーずばッと』などでおなじみの政治評論家・岩見隆夫さんをお迎えしました。

高齢者ならではの切り口で、年間180本のコラムを執筆

今やらざるを得ない仕事っていうのが、週3本のコラム、テレビが金曜日と土曜日、時々ラジオ、月刊誌の連載が2本あります。かつてテレビに比重を置いた時期もありましたが、今はほとんど撤収して執筆が中心になっています。そうするとね、1年間に180本、2日に1本コラムを書いているので、もう年中書いている感覚です。書くことは長年の癖

みたいなものですが、問題はテーマ。週3本決めるのはなかなか難儀なもんですよ。もう田舎に引っ込んでいますし最盛期も過ぎているので、今までのストックを持ちだして書いているようなところがありますなあ。

毎日新聞で連載しているコラムは1989年9月からスタートしているので今年で22年になります。先日1,000回を超えましたが、こんな長く続くと思っていませんでした。質が落ちたらやめなければと思っていますが、でも今、70歳代の後半「後期高齢者」になって、コラム書きを続けることの難しさと同時に、ちょっとした

面白さを感じています。歳をとって初めて見えてくるようなことが多少あって、高齢者だけに限るテーマや切り口が見えてきました。

私は福田内閣の時に始まった「後期高齢者医療制度」に猛反対して、テレビでもガンガン訴えました。自民党でも中曽根さんや塩川さんなどの高齢者は反対しましたね。なぜ反対したかということ、75歳で線を引くという差別的なやり方が気に入らなかった。「高齢

者を前期と後期に分けるなんて失礼



岩見さんのご自宅の庭の草花の写真で作ったカレンダー。毎年、お世話になった人へ配っているそう





だ!』と、やや感情的なことが中心にありました。ムキになって、

民主党政権がそれを止めるためにいろいろなやりましたが、

実際に75歳になってみると、「なるほど」と思うことがありました(笑)。やっぱり、前期・後期と分けたほうがいい。実はこの境目で、体の調子とか残された時間がどのくらいあるとか、私の考え方もちょっと変わりました。人間の人生というのは75歳で区切りがついて、それからあと、どう生きるかは我々次第です。見方によっては面白い時間帯で、良くいえば創意工夫でいろいろなことができるということです。しかし、やろうと思ったって体が付いていかないわけでね。そういう制約の中で絶えず「どう楽しく時間を過ごそうか」「何をやろうか」と知恵比べをしています。

楽しみは船旅で日本を脱出すること

今の楽しみは船旅ですね。2007年に初めて世界一周で100日も船にりましたが、船旅は非常に高齢者に向いています。どこが向いているかというと、飛行機は荷物を持てますが船は一切それがありません。家から宅急便で段ボールをそのまま出して、降りる時も段ボールを家まで届けてくれる。ハンドバッグだけで外国旅行ができるわけです。費用はかかるかもしれないけど、病みつになります。もちろん船内の施設や寄港地で遊ぶのも楽しいけど、嫌なら部屋で寝てればいいわけですから。いい意味で船

は男には結構退屈です(笑)。女性はそのじゃないみたいですが。

僕が乗ったときは750人の乗客がいましたが、全員が世界一周でした。しかし今、世界一周を船で周るのは日本人しかいませんよ。欧米で船旅を楽しむ人は世界一周なんてやらないで、楽しみたいところだけ船に乗ってあとは飛行機で帰ってくるという遊び方をしています。日本人は、まだまだ船旅を気軽に楽しめるほど慣れていないようです。日本は海に囲まれた海洋国家といわれてきましたが、そうじゃなくむ

しろ農耕民族で、欧米人とはやはり違うんですね。

僕にとっての船旅は日本脱出が目的です。とはいっても、船の上からFAXが送れるのでコラムを書いたりもしていました(笑)。



「家が欲しい」という時、 家を持てるような国に

僕らの世代から団塊の世代までは、持家主義がずっとありました。自分の家を持つことが一生の大きな目的でそれが家族の幸せにつながる、という考えですね。でも、それ以後の世代は必ずしもそうじゃない。家を自分の所有物にしたいという感覚が薄れているようですが、私はそれでいいのではと思います。それぞれの年齢で住みたい場所も変わってくるものだから、その時に応じて変わればいいんじゃないかと。それは借家しかあり得ないわけですよ。そういうジプシー型の生活スタイルはいいと思いますよ。

新しい総理大臣の野田さんは「中間層を厚くする」としきりに言っています。確かに今、中間層が薄くなっていて格差が生まれています。そんな厳しい状況の中、若い人には「住」に対して自由な発想をしてもらいたい。しかし、「家が欲しい」という時に家を持てるような国にしないとね。残念ながら、今の日本はそこまで及んでないという感じがあります。

そういう私はといえば、ちょっと無理をしてまで家を買おうと思ったことは一度もないですね。その人にとっていい年齢になったときに買ったほうがいい。それは自分の世代の多くが考えていた持家主義とは少し違っていたと思います。

働く人にとって「家を持つ」ことはレベルの高い目標だと思います。と同時に、「持たなくていい」ことも選択肢として成り立っているほうがいい。「住」

ていう問題はなかなか難しく、時代によって違うし世代によっても違う。ただね、「不動産」という言葉ですが、若いころから違和感があって、「もっと素敵な言葉はないかな」と思っていました。動産、不動産ということですが…。

早急に、仮設住宅の被災者が 次に行くべき住宅を

3.11 以後、「土地を持ちたい」「家を持ちたい」ということに微妙な変化が出てきているようです。自分の所有物にしたいという意味での不動産への欲求は、今後、少し薄れてくるのかもしれないですね。

仮設住宅は見ていて気の毒ですし、仮設を出た後に行くところがない人が9割もいて、これは大変な問題です。やはり賃貸だろうと持家だろうと、人間、定住するところがある。仮設じゃ本当の生活になりません。政府の対応は本当に鈍い。想像を絶するような異変が起きたわけですから、想像を

絶する対応をしなければなりません。発想を変えてね。それが本来の政治のやることなのですが、そういう発想力が鈍いんです、今の政治家は。民主党だけじゃなく政治全体がそうですね。

住むところを確保するというのは人間にとって至上命題みたいなものです。これを早く実現させるのはそう難しい話じゃない。早く、被災者が次

に行くべき公営・県営・市営住宅を建ててほしいですね。



地価 震災後弱含み 2011年度都道府県地価調査

国土交通省が公表した2011年都道府県地価調査によると、7月1日時点の地価は、前年比3.4%下落した。住宅地は同3.2%下落、商業地も同4.0%下落したものの、昨年調査(住宅地は3.4%下落、商業地は4.6%下落)と比べると、下落率はそれぞれ縮小している。ただし、地価公示(1月1日時点)との共通地点で半年毎の動きを見ると、東日本大震災のあった後半(2011年1月～7月)は下落率が拡大。住宅地は、前半(2010年7月～2011年1月)が前年同期比1.2%下落だったのに対し、後半は同1.3%下落、商業地は前半が同1.7%下落だったのに対し、後半は同1.8%下落だった。

2011年都道府県地価の変動率は3大都市圏全てで、下落率が縮小した。しかし、半年毎の動きで見ると、東日本を中心に、東日本大震災のあった後半に下落率が拡大。東京圏は住宅地で、前半の0.7%下落から後半は1.0%下落に推移した。国土省は「マンション、戸建て市場ともに需要が底堅く利便性の高い地域を中心に堅調に推移してきたが、震災の影響でやや弱含み」とコメント。また、商業地についても、前半の1.1%下落から後半は1.4%下落となった。

地方別・用途別対前年変動率

地方別	住宅地			宅地見込地			商業地		
	平成22年		平成23年	平成22年		平成23年	平成22年		平成23年
	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数
北海道地方	△4.8	△4.4	840	△4.9	△4.4	2	△7.1	△6.1	317
東北地方	△3.9	△3.7	1,437	△6.6	△6.2	12	△6.6	△5.8	523
関東地方 (東京圏を除く)	△4.0	△4.0	1,280	---	---	---	△4.6	△4.6	440
北陸地方	△5.9	△4.5	342	△5.7	△4.0	4	△6.3	△5.0	144
中部地方 (名古屋圏を除く)	△2.3	△1.8	841	△4.2	△4.3	3	△3.1	△2.3	320
近畿地方 (大阪圏を除く)	△3.3	△2.9	595	△6.5	△5.0	1	△4.6	△4.0	231
中国地方	△3.8	△3.7	961	△6.1	△6.7	12	△5.0	△5.0	377
四国地方	△5.0	△5.5	411	△4.8	△6.5	3	△5.7	△6.0	184
九州・沖縄地方	△3.4	△3.1	1,549	△6.6	△5.7	13	△5.3	△4.4	646



(注) 市町村合併が発生した市区の平成22年変動率は、合併前の旧市町村の平成22年公示の地点から再集計したものである。

墨田区などの下町地区は、スカイツリー効果で横ばいを維持した

震災後の住意識変化 積水化学工業調べ “家族意識”高まる 若者世代ほど顕著に

積水化学工業住宅カンパニーの調査研究機関、住環境研究所が実施した「東日本大震災による住意識の変化」調査結果によると、人とのつながりを重視する傾向が強まり、特に若い世代で顕著となっていることが分かった。

同調査は7月15日～21日、慶応義塾大学商学部清水研究会と共同で実施した。

親族の呼び寄せ意向を見ると、「遠距離にいる親族(両親や子供など)を呼び寄せる、近くに引っ越すなど、できるだけ近くに住もうと考えるようになった」割合は、震災前は25%だったものが、震災後は33%に増加した。また、「地域社会との関係を深めたい」は37%で、震災前と比べて10ポイント増加。いずれも20代の若年層にその傾向が強く表れていた。同研究所では、「戦後、核家族化や個人主義が進み、家族や社会とのつながりが弱まっていたが、震災を契機に見直されるようになった」とコメントしている。

遠距離にいる親族の呼び寄せ意向(%)



中古マンション成約件数 震災以降、6か月連続減 東日本レインズ調査

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によると、8月の首都圏中古マンションの成約件数は1,943件で、前年を6.0%下回った。これで、東日本大震災が発生した3月以降、6か月連続で前年を下回る結果となった。ただ、3～5月にかけての2けた台の減少率(19.2%減→14.4%減→10.7%減)と比べると、6～8月は5.3%減→5.1%減→6.0%減と比較的低い減少率となっている。

エリア別に見ると、東京都は920件で前年を0.9%上回ったが、埼玉県(249件、10.9%減)、千葉県(276件、6.8%減)、神奈川県(501件、14.1%減)でいずれも前年を下回った。特に神奈川県は、2か月連続で2けた台の減少率(7月は11.1%減)となっている。

首都圏全体の平均成約価格は2,532万円(前年比0.5%下落)、1㎡当たり単価は39.25万円(同0.5%下落)。成約価格は5か月連続、1㎡当たり単価は2か月連続で前年を下回っているが、前月と比較した場合だと、どちらも3か月ぶりの上昇となった(成約価格は前月比2.1%上昇、1㎡当たり単価は2.4%上昇)。

中古戸建ての首都圏全体の成約件数は、前年を4.1%上回る769件。2か月連続の増加となった。

平均成約価格は、2,917万円(前年比0.4%下落)で3か月連続前年を下回った。埼玉県(2,022万円、11.9%上昇)、千葉県(1,932万円、2.3%上昇)、神奈川県(3,311万円、1.3%上昇)で前年を上回ったが、東京都が3,858万円、5.7%下回る結果となった。東京都のこの価格は、ここ1年で最も低い数字となっている。

中小企業倒産防止共済制度、10月より一部改正により充実

中小企業倒産防止共済制度は、取引先が倒産した場合に、中小企業基盤整備機構が、①納付された掛金の10倍(現行限度額3,200万円)、②取引先企業の倒産によって回収困難となった売掛金債権の額、のいずれか少ない額の範囲内において、共済契約者に対し、無利子・無担保・無保証人で共済金の貸付けを行い、中小企業の連鎖倒産を防止する制度です。

10月1日、以下事項の一部改正により、共済の内容が充実されました。

(1)貸付限度額等の引上げ

	【現行】	【10月1日以降】
貸付限度額	3,200万円	8,000万円
掛金総額	320万円	800万円
掛金月額	8万円	20万円

(2)償還期間の延長

(現行は一律5年間)
5,000万円未満 5年
5,000万円以上6,500万円未満 6年
6,500万円以上8,000万円以下 7年

(3)早期償還手当金制度の創設

貸付金を繰り上げて償還した完済者に対し、新たに手当金を支給。
(参考)手当金の具体例
5,000万円の共済金を償還期間6年で貸付けを受けた後、2年後に全額繰上償還を行った場合の早期償還手当金の額は80万円となる。

* 詳細は経済産業省HP (<http://www.meti.go.jp/press/2011/09/20110913001/20110913001.html>)まで。

弁護士、司法書士、行政書士のグループが 宅建業の開業から経営相談などを丸ごとサポート ワンストップが便利な「宅建ロイヤー」を開始

しのめ
東雲グループ 星野合同事務所

土地・建物の売買・賃貸契約といった主な業務の性質上、宅建業者は時折、弁護士や司法書士、行政書士といった専門家の手を借りることがある。が、分野が異なるため各専門家の窓口は別々になっているのが普通。そのため、手続きや相談がスムーズにいかないことも多いと聞く。そんな中、法律事務所、司法書士・行政書士事務所、経営コンサル会社を擁する東雲グループ 星野合同事務所は、宅建業に特化したサポート「宅建ロイヤー」をリリースした。

蓄積したノウハウを最大限に活用

東雲グループの母体となっている司法書士法人 行政書士事務所・星野合同事務所は、平成22年に東雲総合法律事務所、東雲アドバイザーズ株式会社（経営コンサル業）とともにグループ化された合同事務所である。創業は1975年に遡る。司法書士事務所として36年目を迎えた2011年6月、これまでの会社法務・登記や不動産法務・登記で培ったノウハウと、グループ内

の法律事務所、経営コンサルティング会社のノウハウを結集させるべく、宅建業に特化したワンストップのリーガリー・サポート「宅建ロイヤー」をスタートさせた。

「東雲グループはもともと司法書士事務所が母体としてあるので、不動産周りに関する相談をいただいたり、不動産業者さんとのつながりがありました。そして、そこから発生するいろいろなトラブルを解決していくうちに不動産周

りのノウハウがかなり蓄積されていたのです。そういったノウハウやネットワークを最大限に活用したサービスを…と考えた時、まず最初にやるべきこととして、宅建業にスポット当てようと思いました」と、『宅建ロイヤー』のプロジェクト部長、清野氏は話す。

煩雑な開業手続きを1つの窓口で

「宅建ロイヤー」のサイトでは、これから宅建業を開業しようとする人に向けた「開業したい方」と、すでに宅建業を「経営している方」の2つに窓口が分かれている。どちらも1つの窓口から東雲グループの4つの業態…弁護士事務所、司法書士法人、行政書士事務所、経営コンサル会社のサポートが受けられる仕組みだ。

「開業に携わる専門家は司法書士、行政書士、税理士、社労士が必要です。バラバラに依頼する場合、まず人を探すのに時間がかかってしまう。それをすべてワンストップでやらせていただくのが『宅建ロイヤー』です。特に、新規で宅建の免許を取って開業しようという方は、当初は非常に忙しいと思いま



「宅建ロイヤー」 <http://takken-lawyer.jp/>



星野合同事務所受付窓口



各種相談は個別の部屋で行われる

す。会社設立に関する登記、都道府県知事に免許の申請提出、不動産業の協会に加入するといった大きく分けて3つの手順がありますが、これらを専門家である我々にすべて任せていただく。1つの窓口で済みますので、ご本人は準備や営業に専念できます」(同氏)

例えば、宅建免許の取得だけでも2~3か月かかってしまうことがあるが、「宅建ロイヤー」であれば、最短で1か月、長くても1か月半程度で可能とのこと。また、開業時は会社設立のための法律と宅建業開業の法律が異なっているため、場合によってはこちらで2か月、あちらで2か月ということも起こり得る。さらに、こんなケースも…。

「本店を確保する会社法制のための要件と、宅建免許を取るとき事務所の要件が異なりますので、極端な話、会社の設立登記をしたけれど、その事務所では宅建業の事務所の通る要件ではなかったということが、後々、発覚したりすることもあります。そうすると、その事務所では開業ができないとか、結果、二度手間三度手間になってしまう。また、司法書士が登記の業務を受けたときに許認可の不備が発覚して、謄本を見ていたら役員の登記がしてなかったというケースも結構あります。最初からうちにきてくれていれば、こういった不備は起こりません」(同氏)

無料プチ顧問(相談)が魅力

すでに何年か宅建業をやっていると、いろいろな部分で不備が見つかる場合も。『宅建ロイヤー』では「経営されている方」には、まずは会社の法務診断を無料で行っている。

「登記簿、定款、許認可の現状をこちらで確認し、会社がどのような状態なのか把握させていただきませう。それから、今後やるべきことをアナウンスします。診断後は、許認可の有効期限の管理なども目を光らせ、最終的に会社を精算してしまう場合は、廃業届や供託金の取り戻し・供託金返還請求などもサポートします」(同氏)

さらに、『宅建ロイヤー』では“無料プチ顧問”が魅力だ。法律や経営に関する相談に応じるサービスが「開業した方」にも「経営している方」にも付いている。

「通常、大きな企業でなければ毎月何万円も払って弁護士を抱えることはできませんが、気軽に相談できる法律や経営の無料窓口は宅建業者に求められています。契約期間中は何度でも相談できます」(同氏)

料金は、「開業したい方」の開業フルサポートの場合、①定款作成・認証代理、②会社設立登記申請代理、③会社印鑑作成代行、④宅建業免許申請・協会加入申請必要書類取得代行、⑤宅建業免許申請代行、⑥協会加入申請代行または供託の代行、⑦会社設立後の届

出案内、⑧プチ顧問サービス(無料)で、24万円(実費別)。「経営されている方」は、無料診断の結果とお客様の要望次第となる。

今後はより細かなサービスに

フルサポートが基本の『宅建ロイヤー』だが、ふたを開けてみると、部分的なサポートを望むお客様も多くいたそうだ。

「今後はこちらが一方向的にパッケージ・サービスとして提供するのではなく、部分的だったり、お客さま用にカスタマイズされたサービスが求められていることが分かりました。今後さらにサービスのバリエーションを増やしていこうと、取り組んでいるところです」(同氏)



事業第二部長 清野健一氏

(会社概要)

社名/司法書士法人 行政書士・星野合同事務所
 設立/1975年
 所在地/東京都中央区
 代表/星野大記
 社員数/38名
 事業内容/登記・許認可業務・各種法務
 アドバイザリー
 ホームページ/ <http://hgo.jp/>

米国(ロサンゼルス)における 中古住宅の取引実状

～ホームインスペクションとエスクロー

青山リアルティ・アドバイザーズ 服部 毅

現在、国家新成長戦略として掲げられている中古住宅の流通市場とリフォーム市場の倍増と環境整備。これらの早期実現のためには、日本ではまだ馴染みの浅いホームインスペクション（住宅診断）が重要な課題といわれています。

中古住宅流通が住宅取引の76.7%（平成15年調査に基づく）という米国では、このホームインスペクションとエスクロー制度により中古住宅の取引が活発に行われ、世界一の規模を誇っています。今回はその実情について、現地の視察とともに報告させていただきます。

米国の中古住宅取引の流れと売却物件の情報等

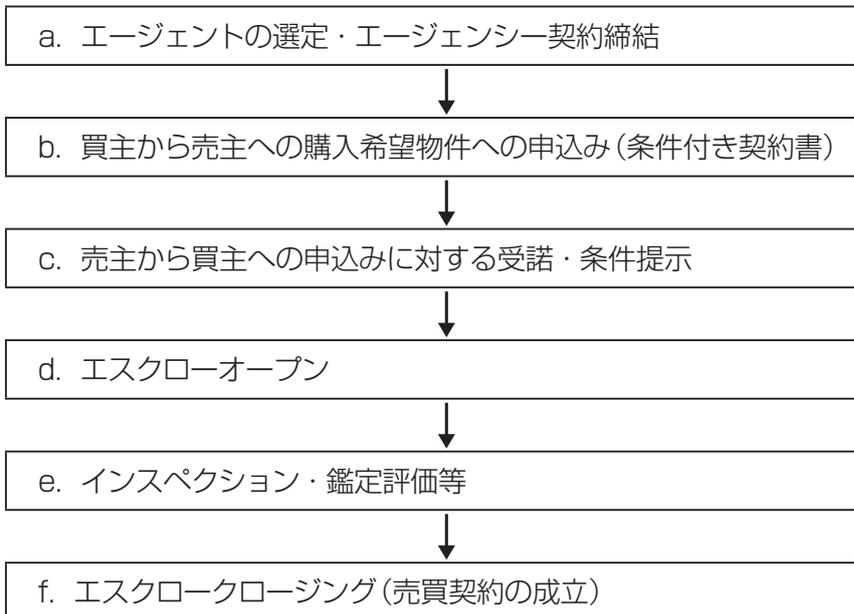
米国では、中古住宅の売買にあたってどのように交渉を行っているか、また契約締結、取引完了に至るまで、どのような手続や調査を行っているか。米国の場合、州によって取引制度は一部異なるが、今回は全米で最も多くの人口を抱え、住宅ストック数も最も多いカリフォルニア

州の中で一番の人口・住宅ストック数を誇るロサンゼルスに赴いた。

まずは、住宅物件の売買を行う場合の取引の流れを簡単に示すと、多少前後はあるもの、おおむね以下のとおりである。

【米国における一般的な住宅取引（売買）の流れ】

売主はMLS (Multiple Listing Service) に売却希望価格等物件情報を登録することで、買主からのオファーを待つ。MLSに登録すると、加入業者に売却物件情報が広く知れ渡るので、複数業者に情報収集を依頼する必要がない。このため物件売却にあたってエージェントと結ぶ契約は、日本における専任媒介契約と同様、他のエージェントを排除する内容になっている。MLSに掲載の物件情報は、MLS加入業者以外のゲ



ストも現在売出し中の物件だけでなく、成約済みやエスクロー期間に入っている物件の閲覧が可能である。ただし、MLS 加入業者に比べて確認できる情報量は制限されている*1。また、MLS には成約事例もすべて掲載されているので、売主自らも MLS を閲覧することで、どの程度で成約が見込めるか見当がつくようになっている。物件情報はかなり開示が進んでいるといえる。

このように、取引の流れや情報制度について日米で異なる部分があるが、中でもポイントの一つとなる業務であるホームインスペクションとエスクローについて、以下紹介する。

- *1 例えば MLS への情報公開日、公開日からの経過日数、当初売却希望価格、仲介手数料率等は加入業者向けサイトでは開示されているものの、ゲスト向けサイトでは非開示となっている。MLS 加入業者の場合、カウンティ(郡)事務所にある固定資産税や売買履歴に関する情報についても閲覧できる。Property Detail Report というタイトルで得られるその情報には、所有者情報、税に関する情報(直近の土地・建物課税標準額、固定資産税額等)、物件特性、当該物件に係る直前の売買情報(前所有者、売買日、売買価格等)等が記載されており、交渉時の有力な情報となる。

THEMLS.COM
THE MLS OF CHOICE

Take Our Survey

Guest Search

Home Find Agent Find Office News Register Login

Back 901 S SIERRA BONITA AVE, LOS ANGELES, CA. 90028 Add Favorite Listing Price: \$1,180,000

Driving Directions

MLS#:	11-555217	Open House:	N/A
Status:	Active	Property Type:	Single Family
Lot Size:	7000	Sale Type:	Standard
Sq Ft:	1851	HDD:	0.00
Sts:	3	Area:	Southern Center-Miracle Mile
Baths:	2	City:	LOS ANGELES
Style:	Country English	Zip code:	90036
Year Built:	1925	Map:	633C3
Roof:	Composition	View:	None
Sps:	None	Waterfront:	None
Tennis:	None	Sewer:	In Street
Laundry:	Inside	Parking #:	N/A
Heat:	Central	Security:	N/A
Amenities:	N/A	Air:	Central
Floor:	Hardwood		
Rooms:	Breakfast Area, Dining, Gym, Patio Covered		
Fireplace:	Living Room		
Parking:	Other		

Remarks

This pristine country English home boasts a bright & airy floorplan. Located on a lovely tree-lined block. Features include Batchelder fireplace in living room, hardwood floors throughout, formal dining room, pergola covered patio. Modern yet charming kitchen has stainless steel appliances, built-in bar/pantry & wine cooler. Master suite has vaulted ceilings, walk-in-closet & French doors. Verdant & lush backyard. Garage has been converted into a fitness room, complete w/recessed lighting, granite counters & storage cabinets. Close to LACMA, the Grove & numerous eateries. Sellers have taken loving care of this very special home.

Real Estate Agents

Name: Kim, Diana K Email	Name: N/A, N/A
Phone: 213-623-7723 DRE: 91252454	Phone: N/A DRE: N/A
Office: Rydon Investments	Office Name: N/A
Office Phone: 213-623-0088	Office Phone: N/A

Last Updated: 9/27/2011 12:01:50 AM

MLS ゲストサイトの情報

この情報には、<http://guests.themls.com/> からアクセスできる。

ホームインスペクション

住宅物件の売買にあたり、買主は売主に対して条件(Contingency)付き契約書を提示して購入希望の意思を表示し、その際に併せて「Buyer's Inspection Advisory」で建物調査について双方確認する。またはいったん価格面で合意に至り、エスクローをオープン(業務開始)する時に書類を交わすこともある。このインスペクションに関する書類の冒頭では、「買主が購入する物件(土地・建物)の物的状況は売主あるいは売主側ブローカーのいずれも保証するものではなく、このため専門知識を有する者(インスペクター)による建物調査を行い、その調査報告書を受け取るべきである」と調査の重要性を説いている。また、この書類では買主・売主の権利と義務、ブローカーの義務についても記載している。特にブローカーについては、ブローカーが対象不動産にかかわるすべての分野に対する専門性を持ち合わ

せているわけではないことを前提とし、物件の状態を正確に判定する唯一の方法として、買主が選定した専門家によって対象不動産の調査をきちんと行うこととしている。そして、買主にはあらゆる角度から対象不動産の状況と適合性を調査することを強く奨めている。買主は、当然のことながら日常不動産の売買に携わっておらず、対象不動産の状況を確認するための専門家がどこにいるか分からないことが多いので、買主側の業者が専門家を手配することとなる。調査費用は買主負担となることが多い。

では、実際インスペクションはどのように行われるか。今回は、具体的に物件を調査対象として業務を依頼し、調査作業の実際の様子を見させてもらった。以下はその時の状況と報告書の内容についてまとめたものである。

(1) 対象不動産と調査日時

ロサンゼルス市内に所在する次の戸建住宅を選定した。ロサンゼルス市内の戸建住宅としては標準的である。

土地面積：5,300sqf. (約 492 m²)

建物面積：1,680sqf. (約 156 m²)

築年数：築 59 年

調査日時：2011 年 1 月 10 日 9 時



(2) インスペクター

1名のインスペクターがすべての調査を行った。大規模な物件であれば複数名で対応することもあり得るが、平家の中古住宅程度であれば手分けすることなく対応する。このインスペクションを行う業者はカリフォルニア州不動産調査協会 (California Real Estate Inspection Association - CREIA*₂) に加入しており、同協会が行う教育訓練を受けた者が調査を担当しているが、インスペクターは、例えば一級建築士のような特別な資格が付与されているわけではない。

*2 <http://www.creia.org/>

(4) 調査報告書の内容

今回の調査を体験して分かったことは、大きく以下の3点である。

①建物に関する資料の有無は調査上問題ない。中古住宅の場合、現所有者が建物図面等を所持していることは非常に少ない。特に築50年というレベルになると、売買によって数回所有者が変わっていることが普通の状態であり、契約時に図面の引継ぎはまずない。インスペクションを実施する場合は、目視した状態をそのままレポートするだけで調査上不明となるような使用資材・設備はほとんどない。したがって、少なくともこの資料がないと調査不可能というようなことはない。

②中古住宅の建物状況を調査する目的は、調査時点で構造・配管・電気・空調等が良好な状態 (Serviceable) のものか、利用できたとしても継続利用には注意を要する (Needs Attention) のものか、破損等により問題がある

(Not Acceptable) 状況になっているかを確認・報告するものであって、各設備や躯体等の残存耐用年数は調査対象としていない。また、利用できない設備等について保守・修繕する場合の費用に関する見積りも行わない。別途費用をかけて依頼すれば長期修繕費用の見積りも不可能ではないが、中古住宅売買ではそこまで要求されていない。

③専門家の調査はそれぞれ別個に行うもので、例えばインスペクターと他の専門家、例えば同じ物件の内部調査を行う不動産鑑定士とコンタクトをとることもない。

(3) 調査の状況

対象不動産の実地調査が始まると、ガレージ内部の設備点検・雨漏り確認等、外壁等建物外部の塗装状況や設備点検等、屋根に上って使用資材・補修状況の確認等、外構の確認、建物内部に入って各設備の使用可能状況確認、屋根裏の状況確認。そして床下に入って配管設備の劣化状況等の確認を行った。今回の建物調査会社は、通常その場でレポート作業と調査結果の出力を行っているということで、ノートパソコン、プリンター、印刷用紙をすべて持参していた。建物外部の調査を終えた段階でいったん調査結果をパソコンに入力。次に室内の調査を終えた段階で入力。最後に床下の調査を終えた段階で入力を行い、すべての入力を終えた後に調査結果を印刷し、依頼者にその場で説明するという流れで進めた。要した時間はインタビューも含めると約3時間であった。



建物外部（湯沸器）調査



建物内部（室内）調査



建物内部（床下）調査



建物内部（屋根裏）調査



報告書の出力

(5) 調査報告書受領までの 日数と費用

今回の建物調査では、前記のとおりその場で調査結果をレポートにまとめ、印刷した書類をバインダーに綴じて受領した。翌日PDFファイルも受領し、手際が良かった。また、今回支払った調査費用は315ドル（1ドル85円換算で2万6,775円）であった。一般的な戸建住宅の場合、300～400ドル（2万5千円～3万4千円）程度が相場のようなのである。

(6) 万一、調査ミスが発生した場合

インスペクションは、調査者が自らの知見に基づき調査を行い、そのレポートを依頼者へ提出しているが、調査の過程で見落としや判断ミス等があり、その調査に基づき行動した依頼者が後に損害を被ることもあり得る。このような場合に備えて、調査会社では保険（Errors & Omissions Insurance）をかけているのが一般的である。このような保険をかけることで住宅売買時におけるトラブルが最小限になるようにしている。

エスクロー

売主・買主双方が売買条件に合意すると、エスクローインストラクション(指示書)を作成*3し、ここでエスクローオープン、すなわちエスクロー業務の開始となる。エスクロー*4は売買契約を締結した売主・買主の間で無事物件引渡し完了に至るまで、書類や金銭の授受が適切に履行されているかをチェックするという役割を担っている。日本であればこれら手続の履行チェックも仲介業者の役割の一部であるので、この点は日米の不動産取引における大きな相違の一つである。エスクロー期間は、そのオープンからクローズまで30日から45日程度の期間を設定することが多いが、案件の内容によってはクローズまで60日以上期間を設定することもある。この期間は、前記のとおり買主から申込時に提示される契約書の最初で記載される。

エスクロー期間中、エスクローが関与する主な手続としては以下の内容が挙げられる。

①権利保険事前報告書(Preliminary Report)の授受

住宅売買において、買主の最大の目的は瑕疵のない所有権を得ることである。このため、エスクローは、過去の所有権移転に関して問題が生じていないかを権利保険会社(Title Insurance Company)に調査させる。

買主は、利用上の制限等、本来除去が困難なものを除き、住宅ローン債務や未払税金等をエスクローで精算してもらい、抵当権等を抹消してもらおう。権利保険会社はこれらをすべて確認の後、保険証書を買主に発行する。

②手付金・頭金のエスクロー会社への預託

③住宅ローン関係の諸手続のフォロー

④住宅保証プラン(Home Warranty Plan)

住宅購入後、冷暖房・配管・電気系統等の主に設備の不具合や故障につき保証する一種の保険である。このプランの購入は義務ではないが、売

主にとっては瑕疵担保の緩和にもつながるものなので、売主はプラン購入に同意することが多い。

⑤譲渡証書(Grant Deed)の授受

売主が買主に対して中古住宅を譲渡し、所有権を移転させるために作成する書類である。権利保険会社は、この譲渡証書と信託証書を郡の登記所に持ち込み、登記する。後日登記所の受付で押されたスタンプの入った譲渡証書原本が買主に送付される。この証書は日本における従前の「権利証」に相当するものである。

⑥売主への売却精算金支払

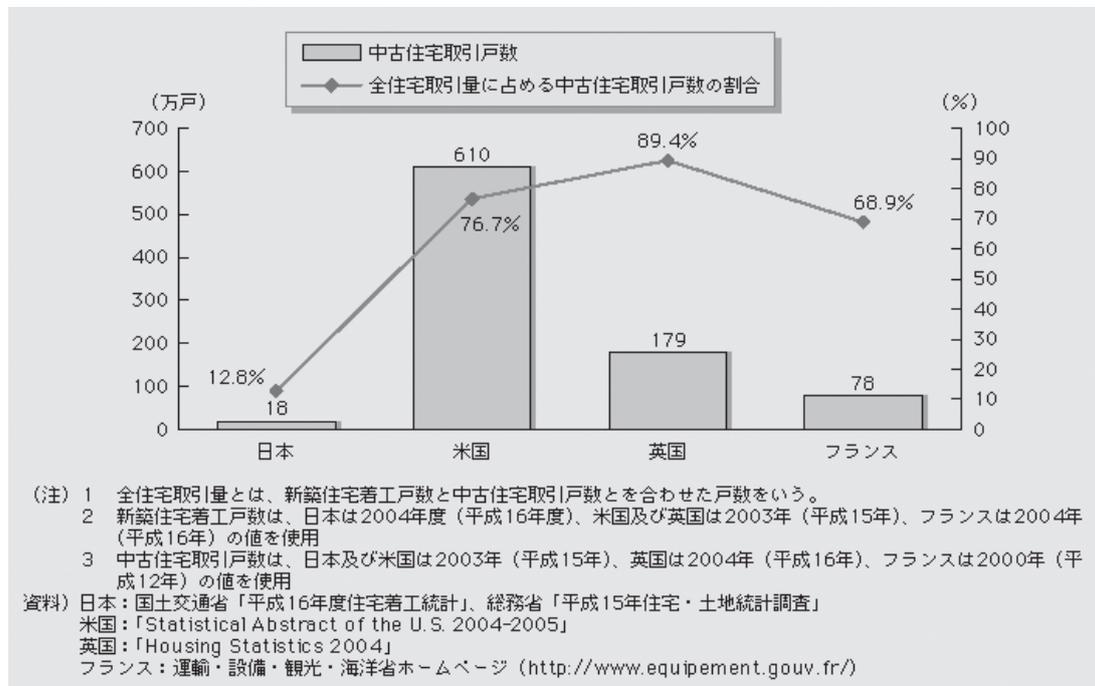
このエスクロー業務は必ずしも全米共通ではなく、ニューヨーク州やコネチカット州等では弁護士によって行われている。エスクロー期間内に必要な書類・金銭の授受がすべて完了するとクロージングとなり、所有権は売主から買主へ移転する。クロージングの際は、エスクローから売主と買主双方に最終精算書(Final Settlement Statement)が渡される。売買代金から諸費用の支払等行った後の精算金が書かれた計算書であり、所得税申告等が必要となる重要な書類となる。また、住宅の鍵は売主からエージェントを介して買主へ渡されることが多い。

なお、いわゆる売買の成約日(Date of Sale)は、クロージングの日となるので、売主側仲介業者がMLSへ成約日・成約金額を入力するのもこのクロージング日である。

*3 前記の条件付契約書及びそのカウンターオファーで出された書類がそのまま指示書になるが、補足の指示書(Supplemental Instructions)も作成される。

*4 カリフォルニア州の場合、州財務規定(The California Financial Code)に定めるエスクロー法に基づき、州企業局(California Department of Corporations)監督の下業務を行っている。エスクローを行う会社としては、①タイトルカンパニーのエスクローディビジョン、②独立のエスクローカンパニー、③不動産仲介業者(自ら扱う物件についてエスクローになる)が挙げられるが、③を使うことはほとんどない。

今後、中古物件の流通促進のために



(資料) 国土交通省「国土交通白書」

国土交通白書にも記載のとおり、現在の我が国の住宅市場は、全住宅取引に占める中古住宅取引の割合が米国等と比較して低い水準にあり、新築住宅中心の市場である。このため、国交省では中古住宅の質・価格両面の透明性が確保され、安心して取引できる中古住宅市場の実現に向けて、既存住宅の性能表示制度や瑕疵保証制度の普及、不動産市況情報の提供、中古住宅の質を考慮した価格査定システムの普及等を推進している。

インスペクションやエスクローの業務は、日本では現状普及していない。これまで住宅売買市場は新築物件の取引が中心であったため、インスペクションを行う必要性が乏しかったことも背景にあるであろう。また新築物件の売主は宅建業者、つまりプロであるケースがほとんどで、クロージングに至るまでの手続は売主たるプロが責任を持って対応するので、エスクローは不要だったと考えられる。ただ、今後中古物件の流通を促進させるため、建物の現状を確認・判

断に役立つインスペクションは必要である。エスクローについては、従来と同様に宅建業者がクロージングまでフォローする可能性もあると思うが、売買当事者との交渉を主たる役割とする仲介業者とは別に書類や金銭授受をエスクローが担う可能性も大きくなると思われる。その際、今回の調査が少しでも業務拡大の一助になれば幸いである。

Profile

不動産鑑定士、宅地建物取引主任者 **服部 毅** (はっとり・たけし)



慶應義塾大学法学部法律学科卒業。1991年三井信託銀行株式会社入社。土地信託業務、仲介業務、法人向け融資業務等に従事。1999年財団法人日本不動産研究所入所、鑑定評価等業務に従事。2006年青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社入社、取締役就任。不動産鑑定士第三次試験(平成19年～20年)試験委員等を歴任。

組織委員会 北海道本部と意見交換会を開催



平成23年8月29日(月)、全日・保証組織委員会と北海道本部役員・委員会委員による会員増強対策会議を札幌東急インにおいて行いました。

会議に先立ち、細井正喜北海道本部長の案内で、高橋はるみ北海道知事を表敬訪問し、林直清副理事長からは、「全日は不動産業界で最も歴史ある団体で、宅地建物取引業法が制定された昭和27年に設立された。当時の設立発起人には田中敏文元北海道知事にも加わっていただいている。山口敬一全日組織委員長からは、全日は2万6,000社を有する全国一本の組織で、そのネットワークを是非利用いただきたい」など、全日PRと関係強化をお願いしました。

現在、北海道本部は800社近くの会員を有していますが、その8割近くが札幌市にあり、14ある振興局のうち、本部(札幌市)のある石狩振興局、函館のある渡島・松山振興局と胆振・日高振興局を除いた11振興局に支部がなく、この会員増強をどう図るかも重要な課題になっています。

会議では、山口全日組織委員長より「組織委員会では、各地方本部との意見交換だけでなく所管課との関係強化にも努め、行く先々で全日PRを行っている。政権が交代して風向きが大きく変わった。総本部を上手に使って全日をアピールし行政との関係強化を図ってほしい。また、入会促進には横のつながりも大切で、地域の核となる会員を育て、情報交換会や勉強会など地道に活動し、会員ネットワークの構築・強化を図ることが大切だ」との意見が述べられました。

さらに林保証組織委員長からは、「不動産業は開業しやすいが継続することが難しい。東京都では50年間に約9万8,000社に免許が出されたが現在営業している不動産業者は約2万2,000社で、7万6,000社が何らかの理由でやめてしまっている。継続するには絶えず自己研鑽しなければならない。また、新入会員の獲得にはホームページが重要で、新しい情報に絶えず更新し、協会PRをしてほしい」との要望が述べられました。

また、細井正喜北海道本部長からは、「北海道は特急で札幌・函館間でも3時間半かかる広大な面積があり、市場や考え方など他都府県と異なる。札幌市には約600社の会員がいるが、会員同士が集まる機会が少ない。また、地方では支部もなく会員同士が会うこともできない。今後は会員間のコミュニケーションを図り会員増強につなげたい。どうしたら入会者を増やすことができ、退会者を減らせるか、本日集まった皆で考えていきたい」などの意見が述べられ、活発な意見交換が行われました。



写真左より、山口敬一 全日組織委員長、林直清 保証組織委員長、高橋はるみ北海道知事、細井正喜北海道本部長

個人が賃貸併用住宅を取得した場合の不動産取得税



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長
やまざき のぶよし
税理士 山崎 信義 先生

Q 個人が賃貸併用住宅を取得した場合の不動産取得税の取扱いについて教えてください。

1. 不動産取得税の計算方法

不動産取得税は、建物や土地を取得した者に対し不動産の所在する都道府県が課税する税金です。

不動産取得税は、課税標準に税率（4%）を掛けて計算します。課税標準は、原則として建物と土地の取得時の固定資産税評価額です。ただし、平成24年3月31日までに宅地を取得した場合、固定資産税評価額の2分の1相当額が課税標準となります。また、平成24年3月31日までに取得した住宅やその敷地である土地に係る税率は、特例的に3%とされています。

2. 住宅を取得した場合の課税標準の特例

(1)新築住宅の場合

床面積が50㎡以上240㎡以下の新築住宅については、一戸につき1,200万円が課税標準から控除されます。

(2)中古住宅の場合

個人が自己の居住目的で一定の中古住宅を取得した場合において、次の①と②のすべての要件に該当するときは、③の金額が課税標準から控除されます。

- ①床面積が50㎡以上240㎡以下のもの
- ②新築後25年以内（非木造の建物の場合）であること等、一定の要件を満たすものであること
- ③控除額

平成9年4月1日以降に新築の住宅は1,200万円、平成9年3月31日以前に新築の住宅は新築の時期に応じて1,000万円から350万円までの金額が、建物の課税標準から控除されます。

3. 住宅用地等の取得に係る税額の減額（住宅減額）特例

(1)適用要件

次のいずれかの要件に該当し、かつ、その土地上の住宅が上記2.の要件に該当する場合、この特例が適用されます。

- ①土地取得後、原則として3年以内にその土地上に住宅が新築されたこと
- ②土地取得者が土地の取得日から原則として3年以内に、その土地上に住宅を新築したこと
- ③借地して住宅を新築した者が新築後1年以内に、その敷地を取得したこと
- ④新築未使用の住宅及びその敷地を、その住宅の新築後1年以内に取得したこと

⑤土地取得者が土地の取得日から1年以内に、その土地上にある中古住宅を取得したこと。

⑥借地して中古住宅を取得した者がその住宅の取得後1年以内にその敷地を取得した場合、土地を取得後3年以内にその土地上に住宅が新築されたこと。

(2)減額される額

次の①又は②のいずれか高い額が税額から減額できます。

- ①4万5,000円
- ②1㎡当たり土地の課税標準額×住宅の床面積の2倍（200㎡が限度）×3%

4. 賃貸併用住宅を取得した場合の不動産取得税の取扱い

(1)住宅を取得した場合の課税標準の特例の適用

住宅を取得した場合、住宅1戸につき前述2. (2)③の控除額が課税標準（固定資産税評価額）から控除できますが、賃貸併用住宅における取扱いについては地方税法では詳細に規定されておらず、実務上は不動産の所在地の都道府県に取扱いを確認する必要があります。

賃貸併用住宅に係る課税標準の特例について、東京都では「住宅部分に係る課税標準からのみ控除することができ、賃貸部分に係る課税標準から控除することはできない」としています（平成18年3月東京都主税局発行「不動産取得税質疑応答集」）。

(2)住宅減額特例の適用

前述3.の住宅減額特例の適用対象となるのは前述2.の住宅の敷地部分のみです。この住宅の敷地部分の範囲について地方税法では詳細に規定されておらず、実務上は不動産の所在地の都道府県に取扱いを確認する必要があります。

東京都の場合、住宅の敷地部分を「溝や塀などの状況によって住宅の用に供されていると認められる部分の土地」と定義し、「一筆の土地上に住宅と貸家が塀を隔てて別棟として建っている場合には、その土地のうち住宅の敷地に対応する部分のみが住宅減額の対象になる」としています（前掲「不動産取得税質疑応答集」）。

賃貸併用住宅の敷地に係る住宅減額の特例について、東京都では「その住宅が1棟の建物としての形態を有している限り、その敷地全体を住宅減額特例の対象とし、床面積等により住宅部分と賃貸部分に分ける必要はない」としています（前掲「不動産取得税質疑応答集」）。

老朽建物の修繕義務と責任免除特約の効力



海谷・江口・池田法律事務所
えぐちまさお
弁護士 江口 正夫 先生

Q 築後40年の老朽建物をかなりの低家賃で賃貸していますが、修繕義務は貸主・借主のいずれにあるのでしょうか。低家賃なので万一の場合でも損害賠償をしないという特約は有効にできるのでしょうか。

1. 建物の修繕義務

(1) 賃貸人負担の原則

賃貸建物が老朽化して修繕すべき箇所が発生した場合に、その修繕は、誰が、誰の費用負担において行うのかについて採めることがあります。

特に、建物が老朽化していることを前提に相場よりも安価な賃料で賃貸している場合、賃料を安くしているのだから小修繕程度は借入人の側で負担してほしいと考える貸主は少なくありません。

しかし、賃料が安価に設定されている場合でも、建物賃貸借契約において、建物の使用収益を行う上で必要となる修繕をする義務は、原則として、賃貸人が負担することになっています。民法は、「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」と定めているからです（民法606条）。その趣旨は、賃貸人は、賃貸建物を借入人に使用収益させることの対価として、借入人から賃料を受受しているのですから、賃料を請求する以上は賃貸建物を借入人の使用収益に適する状態にした上で賃貸する義務があるということです。

賃貸人が、建物が老朽化していることを前提にして賃料額を低めに設定しているといっても、それが使用収益の対価に見合わない額であればともかくとして、賃貸人が借入人から「使用収益の対価」と呼ぶことのできる金額を受け取っている以上は、この原則に変わりはありません。民法は賃料が高いか、安いかの相違によっては修繕義務の帰属を決めるものとしていないのです。

(2) 賃貸人が修繕義務を負わない場合

① 賃貸人が修繕義務を負わない旨の特約

民法の原則に対し、修繕義務を賃貸人が負うのであれば、このような安価な賃料で貸すことは事業採算が合わなくなるという場合もあり得ると思われれます。

そのような場合には、建物賃貸借契約において、賃貸人が修繕義務を負わない旨を合意することが可能です。民法の「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」という修繕義務に関する規定は、任意規定であるため、これと異なる内容の特約をすることは、真摯かつ任意に合意される場合には有効で

あると解されているからです。仮に、修繕義務を賃貸人側が負わないことを前提に賃料を安くしているという場合でも、賃料の高低によって修繕義務の帰属が決まるわけではありませんので、その場合には、賃貸借契約に修繕義務を賃貸人が負わない旨の特約を設けることが必要です。

② 借入人が修繕義務を負う旨の特約

賃貸人が修繕義務を負わないだけでなく、借入人が積極的に修繕義務を負担するという内容の特約は、必ずしも文字どおりの効力が認められるわけではなく、最高裁の判例では、「入居後の大小修繕は借入人がする」旨の約定は、単に賃貸人が民法に定める修繕義務を負わないとの趣旨にすぎず、借入人が一切の汚損・破損箇所を自己の費用で修繕し、家屋を借当初と同一状態で維持すべき義務があるとの趣旨ではないと解するのが相当であるとしています（最判昭和43年1月25日）。

2. 万一の場合に損害賠償しないことの念書の効力

賃貸人が建物の修繕義務を負わない旨を合意した後、建物の老朽化が進行し、大地震等の自然災害により賃貸建物が倒壊して入居者に損害が生ずるという場合があります。

このような場合に備えて、賃貸人が、借入人に対して、「賃料を低額に設定した老朽化した建物であるため、万一、地震その他の自然災害が発生した場合に建物が倒壊して入居者に損害が発生しても、賃貸人は借入人に対し一切損害賠償をしない。」との特約を設けた場合に、特約は有効と判断されるかが問題となります。消費者契約法が施行される前は、契約は公序良俗違反や強行規定違反ではない限り、原則として、有効と考えられてきました。

しかし、居住系賃貸借の場合には、借入人が個人である場合は消費者契約法上の「消費者」に該当することになります。消費者契約法では、事業者の不法行為責任又は債務不履行責任を全部免除する特約は無効とする旨を定めていますので（消費者契約法第8条）、かかる特約の効力は否定される可能性があります。

売買契約における 契約締結上の過失



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

Q 当社所有土地につき、購入検討者から買付証明書を受領し、契約書案を何通も交換しましたが、契約書作成の直前になって、市況悪化を理由に購入を断ってきました。損害賠償請求をすることができるでしょうか。

1. 回答

A 購入検討者に対して、損害賠償請求をすることができます。

2. 契約締結上の過失

民法上契約は意思表示の合致のみによって成立することになってはいますが（民法555条）、不動産の売買契約については、通常意思表示の合致だけでは契約が成立したとはいえません。裁判所も『所有権の移転と代金の合意のほか、いわゆる過怠約款を定めた上、売買契約書を作成し、手付金もしくは内金を授受するのは、相当定着した慣行であることは顕著な事実である。この慣行は、重視されて然るべきであり、慣行を重視する立場に立てば、土地の売買の場合、契約当事者が慣行に従うものと認められるかぎり、売買契約書を作成し、手付金もしくは内金を授受することは、売買の成立要件をなすと考えるのが相当である』と判示しています（東京高裁昭和50年6月30日判決）。契約が成立するまでは、交渉中の当事者は、原則としていつでも交渉を打ち切る自由があります。

しかし、契約成立に向けて交渉を進め、その結果、相手方に対して契約の成立に対する強い信頼を与える段階にまで至っていたにもかかわらず、信頼を裏切って契約交渉が一方的に打ち切られることがあります。そのような行為に及んだ当事者には、相手方が被った損害を賠償させるのが公平です。このような考え方に基づいて損害を賠償させるのが、契約締結上の過失の理論です。ご質問の内容は、契約締結上の過失に基づいて、購入検討者に対して、損害賠償請求をすることが可能なケースだと考えられます。

3. 裁判例

東京地裁平成20年11月10日判決は、土地売買において、排水管の処理や土地の引渡し時期などに関して調整がなされ話し合いがほぼまとまったにもかかわらず、購入検討者が買受けを拒むに至ったケースです。『YはXに取り纏め依頼書及び買付証明書を交付し、その後、約3か月の間に7通の契約書案を交換して売買契約の成立に向けて交渉を進め、主たる問題であった排水管の処理と、土地の引渡し時期に関連する売買代金額や支払時期等についても、YがXに7月31日案を交付するころまでに

は、前者につき、Xが遮断工事を平成19年9月末日までに完了すること、後者につき、時間貸駐車場の立ち退きが同年5月25日に完了し、隣地の明渡し時期が当初の予定より遅れる分、売買代金を減額し4,000万円の支払を留保することで、それぞれ解決し、7月31日案をもって最終的に合意すべき条件がほぼ確定していたことが認められる。そして、Xは、交渉経緯の中でYの求めに応じ、あるいはYの了承を得て、契約成立の準備行為として、平成19年5月9日から同月21日までの間に対象物件所有者から排水管の移設又は付け替えについての同意書を取り付け、同月16日には時間貸駐車場の賃貸借契約を解除することを合意し、同月24日までに本件土地から立ち退かせ、同年7月9日から遮断工事を実施しており、Yも、これらのXの準備行為を認識して、交渉を継続していたことが認められる。

以上の事実関係に照らすと、Xが、Yとの間で、本件売買契約が確実に締結されると期待したことには合理的な理由があり、遅くとも同月31日の時点で、Yには、契約準備段階における信義則上の注意義務として、Xのかかる期待を侵害しないよう誠実に契約の成立に努める義務があったというべきである』として、損害賠償請求を認めました。

4. 民法（債権関係）改正

ところで現在、民法（債権関係）改正作業が進んでいますが、法務省から公表された「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」では「契約を締結するに際して必要な情報は各当事者が自ら収集するのが原則であるが、当事者間に情報量・情報処理能力等の格差がある場合などには当事者の一方が他方に対して契約締結過程における信義則上の説明義務・情報提供義務を負うことがある」とされており、このことは従来からも判例上認められている。そこで、このような説明義務・情報提供義務に関する規定を設けるべきであるとの考え方がある」と述べられ（同論点整理「第23 契約交渉段階、2 契約締結過程における説明義務・情報提供義務」）、従来明文のなかった契約締結上の過失を、民法の条文として書き入れることが検討されています。

不動産取引にはとても関連が深いところですので、注目が必要です。

悪質な勧誘行為の禁止に伴う 宅地建物取引業法施行規則の一部改正について

施行 平成23年10月1日

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第47条の2第3項に基づき、同法施行規則第16条の12において、宅地建物取引業者等の勧誘行為について、相手側等を困惑させることが禁止されていますが、今般、宅地建物取引に係る悪質な勧誘行為の実態調査の結果を踏まえ、以下の事項を明文化する等の改正を行いました。

<改正内容>

- ・勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号または名称、勧誘を行う者の氏名、勧誘をする目的である旨を告げずに勧誘を行うことを禁止
- ・相手側が契約を締結しない旨の意思(勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む)を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することを禁止
- ・迷惑を覚えさせるような時間の電話又は訪問による勧誘を禁止

*詳細：国交省HP (http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000060.html)

不動産流通4団体による、不動産取引からの暴力団等反社会的勢力の 排除に向けた取組について(暴力団等反社会的勢力の排除のためのモデル条項の導入)

不動産流通4団体では、不動産取引の契約書(売買・媒介・賃貸住宅)のモデル条項として、暴力団等反社会的勢力排除条項を定め、本年6月以降、各団体において順次導入することとなりました。

(モデル条項例の概要)

- 自らが、暴力団等反社会的勢力ではないことを確約する。
- 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないことを確約する。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
 - 確約に反する申告、確約に反する行為をした場合には、何らの催告を要せずして、**この契約を解除することができる。**
- 買主は、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。
 - 買主が確約に反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合には、売主は何らの催告を要せずして、**この契約を解除することができる。**
 - 買主は売主に対し、違約金(売買代金の20%相当額)に加え、違約罰(売買代金の80%相当額)を支払う。

*詳細：国交省HP (http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000056.html)

賃貸住宅管理業者登録制度の創設について

公布 平成23年9月30日
施行 平成23年12月1日

賃貸住宅管理業者登録制度を創設することとなりました。

本制度については、賃貸住宅管理業者の登録に関し必要な事項を定める「賃貸住宅管理業者登録規程」、登録事業者が遵守すべき一定のルールを定める「賃貸住宅管理業務処理準則」を国土交通省告示において規定しました。施行は12月1日となります。

◆制度の概要

- [1] 賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- [2] 登録業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守する。
- [3] 登録事業者が業務処理準則に違反した場合などは、勧告や登録抹消等の対象となる。
- [4] 国土交通省は、登録業者名等を記載した登録簿を一般の閲覧に供する。

*詳細：国交省HP (http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000060.html)

◆◆◆保証だより◆◆◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成23年8月)

宅地建物取引業法第64条の8に基づき、弁済業務保証金の還付手続を東京法務局に行い、還付額を当該認証申出者に返還した。

還付日	件数	還付額(円)
8月5日	3件	13,254,546
8月11日	1件	128,184

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成23年8月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、退会等の事由により社員の地位を失った者に対する弁済業務保証金返還のため、取戻し手続を東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
8月5日	43件	25,200,000
8月18日	42件	23,700,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成23年8月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
8月5日	号外171号	39件
8月19日	号外181号	30件

平成23年度 第3回弁済委員会 審査結果

平成23年6月29日
社団法人 不動産保証協会

*印は、再審査案件である。

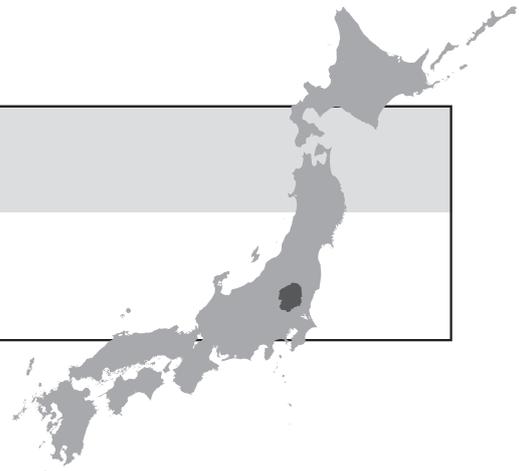
整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位：円)	弁済限度額 (単位：円)	認証可否	弁済決定額 (単位：円)	備考
* 22-89	静岡県	(有)ひまわり不動産	栗林久美子	1,900,000	10,000,000	認証	1,800,000	隣接土地を購入するために会員との間で売買契約を締結した申出人が、会員側の土地引渡し履行遅滞等を理由として、当該契約の解除と支払済会員の返還を求めた事案
23-13	大阪府	(株)プロスタッフカンパニー	保坂 彰	26,000,000	10,000,000	認証	10,000,000	土地の売買取引における合意解除により、売主会員が買主法人に対して負った手付金の返還債務について、売主会員が履行を怠った事案
23-16	東京都	(株)パラモド	坂上 美晴	128,184	14,049,541	認証	128,184	マンション購入にあたり、買主が売主会員に諸費用等の精算目的で預託をした金員が、物件引渡し後も未精算のまま放置された事案
* 22-59	北海道	(株)アルファハウジング	小野寺美津男	11,000,000	10,000,000	認証	8,150,000	申出人が債務整理のために自ら所有する不動産を売却すべく、媒介依頼を行った会員によって、売却代金等精算金(一部)が不当利得された事案
合 計							20,078,184	

審査結果	件数	金額
認 証	4社 4件	20,078,184 円
条件付認証/保留・再審査	5社 5件	

平成23年8月 新入会者名簿

都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	オレンジベルホーム(株)	神奈川県	川崎市	(株)ESPECIA	
	札幌市	(株)協和機工製作所		横浜市	(株)FGGコーポレーション	
	新冠郡	ケイセイマサキ建設(株)		横浜市	(株)エムテックホールディングス	
	札幌市	Life&Style 札幌(株)	富山県	富山市	(株)吉川英一事務	
	札幌市	(株)リ・セール	長野県	北佐久郡	(有)いずみグループ	
	札幌市	(株)ウィンドワード	岐阜県	各務原市	(株)みつ葉	
宮城県	仙台市	(株)シーティープランニング	静岡県	静岡市	ワイエス企画	
	仙台市	コペルエステート(株)		沼津市	(株)フジヤマ土地開発	
	仙台市	カンコー商事(株)	愛知県	名古屋市	(株)スマートホーム	
福島県	郡山市	吉田事務所		蒲郡市	藤田ボーリング工業(株)	
	栃木県	宇都宮市	(有)スマートライフ	名古屋市	(株)EST	
宇都宮市		(株)ヤマモトワールド	稲沢市	(株)A・C・E		
群馬県	高崎市	(有)アークス	名古屋市	(株)東海住宅サービス		
	埼玉県	さいたま市	ワイズエステート販売(株)	名古屋市	(株)M&G	
坂戸市		(株)トラストワン	名古屋市	(株)日本ライフシステム		
さいたま市		泰晃開発(株)	名古屋市	ベルフィールド住宅情報サービス		
所沢市		(株)Cozy Cubic	京都府	京都市	(株)立建エステート	
鴻巣市		(株)ホームナビ		京都市	(株)SOWACA	
さいたま市		(株)Baku 建築工房		京都市	グートクライス(株)	
さいたま市		(株)フジタコーポレーション	大阪府	大阪市	HYコーポレーション(株)	
千葉県		千葉市		京葉総合開発協同組合	藤井寺市	(株)ファースト・アップ・プロパティ
	市川市	CLCリアルエステート(株)		堺市	南海プランニング(株)	
	千葉市	千葉不動産流通協同組合		河内長野市	あゆみ不動産	
	木更津市	スペースライフ(株)		寝屋川市	(有)友基建設	
	市川市	(株)アイナ・ハレ		池田市	共栄エステート(株)	
東京都	港区	(株)embark		大阪市	(有)アセットコンサルタント	
	板橋区	(株)ルームパーク		大阪市	(株)フェイズライフ	
	立川市	(有)辻設計工房		大阪市	(株)T.max	
	千代田区	(株)エムビーエス		大阪市	(株)イノアライブ	
	渋谷区	(株)ベルブライト		箕面市	箕面不動産市場(株)	
	品川区	(株)D-style Plus		大阪市	(株)ZEST	
	新宿区	(株)グライズ		大阪市	エムティオープランニング	
	渋谷区	ルーブルエージェント(株)	大阪市	マックスコーポレーション(株)		
	世田谷区	太白地所(株)	堺市	(株)住まいるホーム		
	新宿区	(株)セブンシーズ	豊中市	(株)ライフスタイル		
	江東区	(株)スリー・ナイン	大阪市	(株)興コーポレーション		
	豊島区	パワーバンク(株)	大阪市	(株)リアンエステート		
	港区	(株)ファーストプレイス	大阪市	(株)エリアリサーチ		
	昭島市	(株)あきしまホーム	兵庫県	姫路市	マルカ興産(株)	
	台東区	(株)Be-Home		姫路市	(有)ぶどうの森	
	中央区	(株)管理バンク		高砂市	(有)二建工業	
	新宿区	(株)いやさか不動産		神戸市	ワンライフ	
	台東区	(株)ミライエ		神戸市	(株)ai TRADING	
	品川区	グローバルトレード(株)	和歌山県	和歌山市	(株)ワモール	
	府中市	池田土木(株)		和歌山市	(株)ウイリス	
	中野区	日本施設管理(株)	島根県	雲南市	(有)勝部建設	
	文京区	(株)IVAN Corporation		松江市	ハウジング・スタッフ(株)	
	港区	(株)Python Capital Advisors		益田市	(有)寿美工務店	
	渋谷区	(株)善建社	松江市	(有)美幸建設		
	新宿区	(株)アルク	岡山県	岡山市	(株)TBT	
	三鷹市	artee's (株)		浅口市	青木ガス機器産業(株)	
	昭島市	エイカ商事(株)	広島県	広島市	(株)ショージェン	
	台東区	(株)三幸		広島市	リーベンブルーメン(有)	
	大田区	(株)クロスエージェント	福岡県	北九州市	(株)エスワン不動産	
	中央区	(株)イノマタ		福岡市	(株)スプラウト	
	渋谷区	(株)ホームスター	佐賀県	佐賀市	アット住まいる佐賀	
	新宿区	アルファコンサルティング(株)		熊本県	熊本市	三智開発(株)
	千代田区	ワイズプロパティ(株)	大分県		中津市	北村住建(有)
	神奈川県	横浜市		(株)レジデンシャルゴールド	大分市	(有)二豊ハウス
		川崎市		(株)Quality	大分市	上村不動産(株)
		横浜市	持丸商事(株)	鹿児島県	霧島市	(株)リアルキュート
		横浜市	(株)GREEN-HOUSE		糸満市	(有)幸住
		横浜市	(株)スタイルホーム	中頭郡	インペリアルハウジング(株)	

東日本盲導犬協会に寄付



平成23年8月11日、全日本不動産協会栃木県本部の大柿本部長と岡沢副本部長は、栃木県宇都宮市の東日本盲導犬協会を訪れ、10万円を寄付しました。

栃木県本部は約10年前から同協会に寄付をしています。岡沢副本部長は、「社会貢献活動の一環として会員に呼び掛けて寄せられたお金です。今後も盲導犬育成、福祉向上のために続けていきたい」と話し、栃木県本部の会員たちの思いがこもった寄付金を東日本盲導犬協会の事務局長 奈良部武司さんに託しました。東日本盲導犬協会からは、これに対する感謝状が贈られました。

東日本盲導犬協会は「貴重な浄財。有効に使わせていただきたい」とコメント。全日栃木県本部の会員たちの善意は、着実に盲導犬育成の一助となっています。



写真左より、東日本盲導犬協会 奈良部氏、岡沢亮夫 栃木県副本部長

8月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

■組織委員会

日時 平成23年8月2日(火)
15時～17時
内容 平成23年度事業実施に関する件

■教育研修委員会

日時 平成23年8月4日(木)
14時～16時
内容 1. 全国不動産会議・分科会A
2. 研究テーマに関する今後の作業について

■会務運営会議

日時 平成23年8月5日(金)
14時～17時
内容 会務運営に関する件

■総務委員会

日時 平成23年8月8日(月)
15時30分～17時30分
内容 1. JIO(日本住宅保証検査機構) リフォームかし保険に関する件
2. 会員管理システムに関する件
3. 相談所運営に関する件

■広報委員会

日時 平成23年8月12日(金)

15時～17時
内容 1. 8月号の結果報告に関する件
2. 9月号の進捗状況に関する件
3. 10月号の編集計画に関する件

■公益法人改革等対応特別委員会

日時 平成23年8月12日(金)
14時～16時
内容 今後の作業に関する件

■組織委員会

日時 平成23年8月29日(月)
9時～18時
内容 北海道本部との会員増強対策会議

(社)全日本不動産協会

■住宅ローンアドバイザー養成講座
日時 平成23年8月10日(水)・11日(木)
10時～16時
場所 全日大阪会館

■住宅ローンアドバイザー養成講座
日時 平成23年8月23日(火)・24日(水)
10時～16時
場所 愛媛県県民文化会館

■法務税制・政調合同委員会

日時 平成23年8月22日(月)

15時～17時
内容 1. 平成24年度税制改正要望案に関する件
2. 宅建業法施行規則一部改正案に関するパブリックコメント対応に関する件

(社)不動産保証協会

■弁済委員会

日時 平成23年8月11日(木)
12時～17時
内容 1. 弁済認証上申案件に関する件
2. 開催日程、懸案事項等に関する件

■求償委員会、手付金保管業務委員会・手付金等保管業務委員会合同委員会

日時 平成23年8月23日(火)
15時～17時
内容 1. 求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件
2. その他の件

|| 特別インタビュー

厚生労働大臣 小宮山洋子さん

特集

|| 「不動産取引からの暴力団等排除に向けた取組み」(仮)

執筆：渡辺 晋／布施明正(山下・渡辺法律事務所)

連載

|| 不動産ニュービジネス最前線

税務相談 税理士 山崎信義

賃貸相談 弁護士 江口正夫

法律相談 弁護士 渡辺 晋

全日ホームページガイド 第13回

保証だより / 第4回弁済委員会審査結果

9月 会の活動及び各種会議の要旨

9月 新入会員名簿

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度

◎ご利用になっっていますか? ○手付金等保管制度

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.zennichi.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店



社団法人 不動産保証協会

契約書書式に関する FAQ 情報の提供を開始しました

日頃ご愛顧いただいておりますホームページに、「契約書書式に関するFAQ情報」の提供を開始いたします。この情報は、ご利用いただいております契約書書式についての様々なお問い合わせ、その説明・回答内容をまとめたものです。契約書書式に関する疑問点・不明点の解決にご利用ください。さまざまなお問い合わせ内容からキーワードで知りたい情報を探すための検索機能もついております。ぜひ、ご利用・ご活用をお願いいたします。



契約書書式 FAQ 情報へのアクセス方法

1. パソコンの Web ブラウザ（ホームページ閲覧ソフト）より、全日本不動産協会ホームページにアクセス URL→ <http://www.zennichi.or.jp/>
2. 【会員ログイン】 ボタンより、ログイン
3. 画面右メニューの【契約書・書式集】 ボタンをクリック
4. 表示されました契約書・書式集ページ上の、契約書書式に関する「よくある質問」から【よくある質問はこちら】 ボタンをクリック
5. 契約書・書式集 よくある質問 (Q & A) ページが表示されます

今月の表紙

萬世御江戸絵図

発行は嘉永2年(1849年)、藤英堂 藤屋音次郎板。ペリー来航の4年前、幕末動乱前夜の江戸町絵図。記載は寺社、大名、旗本のみで、町人商家の記載はない。江戸城を中心に「の」字を描く掘割の様子がよく分かる。文字の頭がお屋敷の門にあたる。

当時の南町奉行は、テレビでお馴染みの「遠山の金さん」こと遠山左衛門尉景元。南町奉行所は現在の有楽町マリオンの場所にあった。東京スカイツリーが建設されているこの時代の墨田区押上近辺には、江戸きっての盛り場であった浅草、屋敷町だった本所、景勝地でもあった向島とあいまって、「食」「風情」「職人のものづくり」といった江戸文化が生まれていったのである。



スカイツリー



皇居付近



有楽町マリオン



東京都



●発行所

社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

<http://www.zennichi.or.jp/> 会員の方は、会費に購読料が含まれています。

社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

制作：(株)住宅新報社 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。