

MONTHLY
REAL
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成28年6月15日（毎月1回15日発行） 第44巻第6号

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

月刊 不動産

【題字】 故 野田卯一 会長

【特集】

改正宅建業法が成立

インスペクションの説明義務
保証金支払いでの業者除外

熊本地震災害への対応について

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】

媒介業務知識編

【不動産お役立ち Q&A】

法律相談

仲介会社の法令違反の説明義務

賃貸相談

滞納賃借人の死亡とその後の措置

【地方本部長に聞く】

神奈川県本部・島根県本部

2016 June



CONTENTS

03 [特集]

改正宅建業法が成立 インスペクションの説明義務 保証金支払いでの業者除外

08 | 熊本地震災害への対応について

10 [政策Watch]

中央官庁の政策動向を概観する

12 [月替特集「不動産業者のためのお役立ち知識AtoZ」]

媒介業務知識編 Agency Business Knowledge

買主に不利益または負担が生じる
可能性のある事項の告知

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 調査研究部 主任研究員

村川 隆生 MURAKAWA Takao

16 [付加価値を生むリノベーション]

第2回

クリエイターを呼び込むリノベーション

株式会社価値総合研究所 主任研究員 山口 まみ

18 [不動産お役立ちQ&A]

法律相談 仲介会社の法令違反の説明義務

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

賃貸相談 滞納賃借人の死亡とその後の措置

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

22 [YouTube公開動画付き誌上講座宅建出題点精講]

第3講 個数問題を研究する

渋谷会合同会社 代表社員社長

佐伯 竜 SAEKI Ryu

23 [不動産 in English]

第15回 不動産管理の英語②

Let's start English conversation on real estate topics!

[企画・執筆] 不動産英語塾(運営: toCoda LLC.)

24 [地方本部長に聞く]

会員心得「公正・品位・規律・信頼」を実現してゆきます

神奈川県本部 本部長 秋山 始氏

資質向上と法令順守のため、魅力的な研修で出席率向上に努めます

島根県本部 本部長 木村 勇治氏

26 Activity Condition

地方本部の動き

28 ZENNICHI WEBSITE FRONT

全日会員の広場

全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

29 | 今月の読者クイズ&アンケート

30 | Initiate Member List
新入会員名簿

31 | 保証お知らせ

「アジサイとカラー」



[COVER Illustration]

高橋三千男 (Michio Takahashi)

特集

改正宅建業法が成立

インスペクションの説明義務 保証金支払いでの業者除外

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が成立しました。今回の改正では、インスペクションに関する事項や宅建業者団体による研修の充実に関する事項が新設されたほか、弁済業務保証金制度の見直しが図られました。今回の改正によって皆さんの業務にはどういった影響があるのでしょうか。



宅建業法改正 3つのポイント

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が、5月27日の参議院本会議で可決、成立しました。今回の改正は、既存建物の取引における情報提供の充実や従業者の資質の向上と消費者利益の保護の強化を目的とするものです。会員の皆さんの業務にも影響する改正の概要について見ていきましょう。

インスペクション活用で 中古住宅流通を活性化

今回の改正のポイントは大きく3つあります。まず1つ目が、建物状況調査(インスペクション)に関わる事項です。不動産取引の媒介契約締結時、重要事項説明時、売買契約締結時に宅建業者はインスペクションに関する説明が義務付けられます。

中古住宅など既存建物を取引する場合、購入者はその住宅の質に対する不安を抱えています。その一方で、既存建物は、個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供を行ってもらうことや瑕疵担保責任を負わせることは難しいのが現状です。

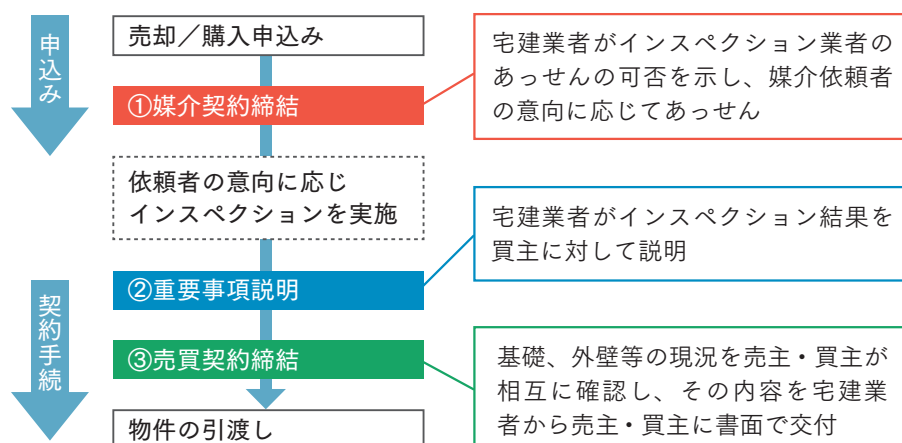
そこで、既存建物取引時の情報提供の充実のため、不動産のプロである宅建業者が専門家によるインス

ペクションの活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備することを目指しています。

具体的にどういったことを行うのでしょうか。まず、①媒介契約締結時に、宅建業者はインスペクション業者の紹介が可能かどうかを媒介依頼者に書面で示します。そして、媒介依頼者の意向に応じてあっせんします。次に、②重要事項説明時に、宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明します。さらに、③売買契約締結時に、基礎、外壁等の現況について売主・買主の双方が確認した事項を宅建業者から売主・買主に書面で交付します(図1)。なお、注意しなければならないのは、インスペクションの実施自体が義務付けられるわけではないということです。

媒介契約時にインスペクション業者を紹介できる

図1 インスペクションに関する新たな措置内容の流れ



かどうかを示すことで、それまでインスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進されることが考えられています。また、重要事項説明時に、インスペクション結果を説明することで、建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能になると期待されているほか、「既存住宅かし保険」（既存住宅に瑕疵があった場合に補修費用等を保証する保険）の加入が促進されると見られています。さらに、売買契約締結時に、売主・買主双方が現況を確認し、宅建業者を通じ書面も交付されることから、建物の瑕疵をめぐる引渡し後のトラブル防止にも役立つと期待されています。

国交省は、インスペクションなどの情報提供の充実により、中古住宅流通市場の活性化を図り、市場規模を平成25年の4兆円から平成37年には8兆円に倍増させる成果指標を示しています。

なお、全日本不動産協会は今年4月より、LIXILグループのジャパンホームシールド(株)と提携し、会員の皆さんに住宅インスペクションサービスを全国一律価格で提供しています。サービスについては、全日本不動産協会ホームページの会員専用ページでご確認ください。

宅建業者団体に宅建業従事者に対する研修充実の努力義務

昨年の宅建業法の改正では、消費者利益保護の観点から、宅建士の知識・能力の維持向上や、宅建業者による従業者教育の規定が設けられました。一方で、個々の宅建業者の取り組みを促すだけでは限界があります。そこで、事業者団体も含めて業界を挙げて、宅建業に従事する人たちの資質向上を図る取り組みが求められていました。今回の改正では、全日本不動産協会をはじめとする宅建業者団体に対し、宅建業に従事する人たちに対する体系的な教育を実施するよう努力義務が課されました。また、団体の組織力を生かした従業者への教育の一層の充実・強化を図るとともに、その確実な実施のために、保証協会による、教育に要する費用の助成を可能にすることも盛り込まれました。具体的には、開催回数・受講者数の拡大、研修カリキュラム・テキストの充実、受講料の引き下げなどが求められます。

こうした動きを先取りするかたちで、全日本不動産協会では、昨年度から「全日ステップアップトレーニング」を開始しています。この講習は、宅建業に初めて従事する人はもちろんのこと、日々の実務

全日ステップアップトレーニングのカリキュラム

- ①宅地建物取引業法と従業者の基本的心得
- ②物件調査と価格査定
- ③契約書の知識
- ④重要事項の説明
- ⑤契約の締結、決済・引渡し、登記

* 講義時間は各1時間

の基礎知識の確認など、多くの宅建業従事者の人たちに役立つ研修です。宅建業従事者の基本的心得や、物件調査、契約書の知識など、宅地建物取引業務に必要な法律・制度を体系化し、取引の流れに沿って構成されているものです。

(公財)不動産流通推進センター監修・発行の「宅地建物取引業務の知識」「不動産税制の手引き」「実践!コンプライアンス」をテキストに、不動産取引に精通したベテランの宅地建物取引士や弁護士などの専門家などの講師が、実務でのポイント、法律改正等のポイントなど、日々の実務で必要な内容を的確にわかりやすく講義しています。

昨年度は、関東や近畿など地域ごとの開催でしたが、平成28年度からは全都道府県での開催とし、回数も昨年度の3倍以上となる計66回を予定しています。受講料についても、従来の7,500円から3,000円に値下げしました(全日会員のみ、一部地方本部は料金が異なる場合があります)。

全日ステップアップトレーニングの開催日程など、詳細については全日本不動産協会のホームページをご確認ください。

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



全日ステップアップトレーニングは、コンプライアンス、人権意識等の基本的事項など、実務にあたる前の心構えも網羅されているので、従業者教育の一環としても活用できます。

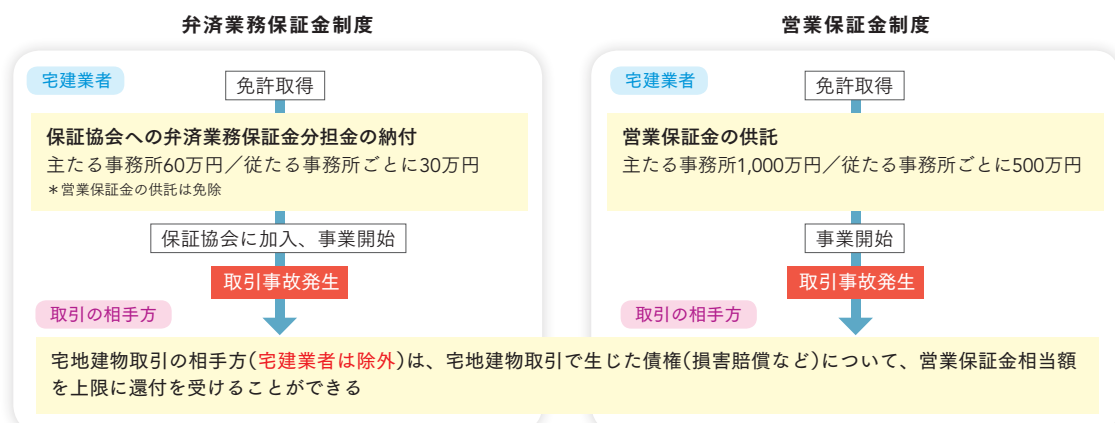
弁済業務保証金制度等による 還付請求権者から宅建業者を除外

弁済業務保証金制度は、営業保証金制度とあわせて宅建業者に対する一般社会の信頼度を高めるとともに、不動産業界の集団保証による消費者の保護と宅建業者の負担軽減を図るために設けられた制度です。一方で、不動産業界の状況や制度について熟知している宅建業者がいち早く還付請求を行うなど、消費者が十分な救済を受けられない事態が発生することもありました。このため、宅建業者が還付を受ける権利を制限し、消費者の救済に万全を期する必要があるとして、弁済業務保証金および営業保証金について、宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し、弁済を受ける権利を有する者から、宅建業者である者を除外し、一般消費者に限定することになりました。業者間の取引は、不動産取引のプロ同士の取引であり、自らの責任で行わなければならないということです。

これまで、保証協会へ弁済業務保証金分担金を納付した宅建業者による取引で事故が発生した場合、取引の相手方（一般消費者のほか、宅建業者を含む）は、取引で生じた債権（損害賠償など）について、営業保証金相当額を上限に還付を受けることができました。その後、消費者保護の観点から、（公社）不動産保証協会と（公社）全国宅地建物取引業保証協会は2014年10月から、会員業者から還付の申し出があっても5カ月間は受理せず、消費者からの申し出を優先して受理する運用を共通ルールとして相互の会員業者にも適用していました。今回の改正で、法律的に宅建業者の除外が定められたことにより、不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済が実現できるようになりました。

また、今回の改正で弁済業務保証金制度等による還付請求権者から宅建業者が除外されたことに伴い、宅建業法第35条の2（営業保証金の供託所等に関する重要事項説明）の規定は、宅建業者相互間の取引については適用しないこととなりました。

弁済業務保証金制度および営業保証金制度の見直し



今回の宅建業法改正で、弁済業務保証金・営業保証金による還付を受ける権利を有する者から、宅建業者を除外（一般消費者に限定）。

宅地建物取引業法改正のまとめ

●既存建物の取引における情報提供の充実

宅建業者に対し、以下の事項が義務付けられることとなります。

- ①媒介契約締結時に建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあっせんにに関する事項を記載した書面の依頼者への交付
 - ②買主等に対してインスペクション結果の概要等を重要事項として説明
 - ③売買等の契約成立時に建物の状況について当事者双方が確認した事項を記載した書面の交付
- *インスペクションの実施自体が義務付けられるわけではありません。

●従業者の資質の向上と消費者利益の保護の強化

- ①事業者団体などに対し、従業者への体系的な研修を実施する努力義務を課す
- ②弁済業務保証金制度および営業保証金制度による弁済の対象から宅地建物取引業者を除外

column

宅建業法改正で注目！ インスペクション 全日会員向けサービスも開始

インスペクションは 大きく3つに分類できる

今回の改正で、積極的な活用が義務付けられることになったインスペクション。そもそもインスペクションとは一体どういったものなのでしょうか。

現在、さまざまな民間事業者で行われている「インスペクション」といわれるサービスは、大きく3つに分けることができます。

まず、①既存住宅に係る一次的なインスペクション(既存住宅現況検査)です。これは、既存住宅の現況把握のための基礎的なインスペクションで、目視などを中心とした非破壊的な方法で現況調査を行い、建物の基礎・外壁などに生じているひび割れ、雨漏りなど、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象などの有無を把握しようとするものです。中古住宅売買時の建物検査や住宅取得後の維持管理時の定期点検などがこれにあたります。

次に、②既存住宅に係る二次的なインスペクション(既存住宅診断)です。これは、現に日常生活上支障が生じている場合など、不具合箇所を修繕しようとする際に利用されるインスペクションのことで、破壊調査も含めた詳細な調査を行い、劣化事象の生じている範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判断しようとするものです。住宅の耐震診断もこれにあてはまります。

最後に、③性能向上インスペクションです。これは、省エネやバリアフリーのためのリフォームな

ど、住宅の性能向上リフォームを実施する際に利用されるインスペクションです。リフォームの実施前後に現況調査・検査などを行い、住宅の劣化状況と性能を把握しようとするものです。

今回の宅建業法改正で想定されているのは、①のインスペクションです。

全日会員向けに インスペクションサービス開始

前述の通り、当協会は今年4月よりジャパンホームシールドと提携し、会員向けインスペクションサービスを提供しています。主な内容は、中古住宅向けインスペクションや検査報告書の作成です。そのほか、既存住宅かし保証保険(個人間用)なども利用可能です。

ジャパンホームシールドが提供するインスペクションは、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に準じた詳細な検査となっています。

木造戸建住宅の場合であれば、検査項目は60項目以上にのぼります。建築士や建築施工管理技士であり、さらに所定の講習を終えた有資格者が検査を実施します。①で触れた通り、検査は目視、計測が中心となります。現場での検査時間は、約2～3時間。ジャパンホームシールドの場合、検査を依頼して最終的な報告書提出までの期間は、2～3週間程度です。

検査で一定の基準を満たした住宅には、既存住宅かし保証保険を付保できます。これは、室内や外壁内部の雨漏りなど、保険対象部

分の隠れた瑕疵により生じた損害を補償する保険です。インスペクションにより、不具合が見つかったとしても、その箇所を補修し再検査で適合と認められれば、かし保証保険を付保することができます。

目視が中心なので、検査担当者の主観によって判断にばらつきがでないように、ジャパンホームシールドでは、できる限り多くの事例を収集し、研修会を開催して検査レベルの向上に努めています。また、インスペクションは、売主が在宅中の住宅のなかで実施することも多いことから、接客スキル研修にも力を入れています。

実際にインスペクションを実施した売主からは「買主に安心してもらえる」「トラブル回避に役立つ」と高評価を得ています。

ただし、エンドユーザーの認知度はまだ高くありませんので、インスペクションについて宅建業者がしっかりと情報提供していくことが重要です。インスペクションの説明義務が課された今回の宅建業法改正を機に、中古住宅市場の活性化における宅建業者の役割がますます大きくなっていきます。



熊本地震災害への対応について

この度発生しました熊本地震におきまして、被災されました
熊本県・大分県及び近隣の皆様、そして当協会の会員の皆様には心よりお見舞い申し上げます。

被災地の一日も早い復旧・復興を心よりお祈り申し上げます。

公益社団法人 全日本不動産協会 理事長
公益社団法人 不動産保証協会 理事長
平成28年熊本地震災害対策本部 本部長
原嶋 和利

「平成28年熊本地震災害対策本部」を設置

4月14日以降、熊本県および大分県において連続した地震が発生しました。4月14日21時26分頃に、熊本県熊本地方を震源とするマグニチュード6.5の地震が発生し、最大震度7が観測されました。さらに、その28時間後の4月16日1時25分頃には、同じく熊本県熊本地方を震源とするマグニチュード7.3の地震が発生し、再び最大震度7が観測されました。一連の地震で熊本県内では4万棟余りの住宅で被害

が確認され、およそ1万人が避難生活を余儀なくされています(5月中旬時点)。

被災者支援などが急務となっていることを受けて(公社)全日本不動産協会、(公社)不動産保証協会では、4月21日に「平成28年熊本地震災害対策本部」を設置しました。さらに、今後同対策本部において、必要な支援策等を検討し、随時実施して参ります。

平成28年熊本地震災害対策本部 担当役員

本部長	原嶋 和利	理事長(全日・保証)
副本部長	三本 皓三	副理事長(全日・保証)
	中村 裕昌	副理事長(保証)・専務理事(全日)
委員	南村 忠敬	総務委員長(全日)
	山口 敬一	総務委員長(保証)
	沢田 光泰	九州・沖縄地区協議会長(全日・保証)



とくに被害の大きかった西原村、益城町の状況



熊本県大津町、西原村、益城町に向けて物資を運ぶトラック



中村保証副理事長や松永全日副理事長、千北佐賀県本部長、鬼木崎県本部長らが物資を搬入



被災地への物資の支援を実施

熊本地震災害対策本部では、被災地への物資の支援を行いました。熊本県大津町、西原村、益城町の各集配所へ、水、お茶、カップ麺、菓子、おむつ、トイレトペーパー、食糧、日用品等を運び込みました。トラック3台での輸送となり、中村裕昌保証副

理事長、松永幸久全日副理事長、千北政利佐賀県本部長、鬼木善久長崎県本部長、長崎県本部青年会、熊本県本部役員、総本部事務局が参加いたしました。

また、とくに被害の大きかった西原村、益城町の被災状況の確認を行いました。

平成28年熊本地震関連情報特設ページを開設

当協会ホームページでは、熊本地震関連情報をまとめた特設ページを開設しております。こちらのページでは、国土交通省からの情報や、災害対策本部の対応を掲載しております。

各種情報のご参考にしていただければと存じます。

[特設ページURL]

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

※トップページ中段のバナーをクリックすると特設ページが開かれます。



Policy Trend

政策 Watch

中央官庁の
政策動向を
概観する

国土交通省を
はじめとした
中央官庁の
政策動向のポイントを
概観します。



国交省、中古住宅売買で事業者の連携を促進

● 協業に向け登録・あっせんシステムを検討

国土交通省は、中古住宅売買に関わる事業者間の連携を促すため、登録・あっせんシステムの導入を検討する。宅地建物取引業法の改正でインスペクションが売買仲介に位置付けられるのに合わせて検討を本格化する。

登録の対象として挙げられているのは、宅建業者をはじめ、インスペクション事業者、リフォーム事業者、瑕疵保険事業者、住宅履歴登録事業者、不動産鑑定士など。各事業者が中古住宅売買に際して協業できるよう、事業者が登録する「事業者間連携制度」の創設を検討する。国交省の不動産課では、住宅・不動産業5団体と有識者、不動産流通推進センターによる「中古住宅売買に係る媒介時の連携業務のあり方に関する検討会」を昨秋、立ち上げた。宅建業法改正により、インスペクションが売買仲介取引に位置付けられることで、インスペクション業者の適切なあっせんが重要となってくる。このほど開かれた会合では、業法改正を受け、インスペクションの中身や取り扱いについて、事業者間連携制度と合わせ、今年度から検討を進めることを確認した。国交省は今後、インスペクションの中身や実務への落とし込みなど、2年後の施行へ向けて詰めの作業に入る。改正業法成立後、インスペクションや登録制度を含む事業者間連携について検討する。

国交省、空き家活用の不動産団体を支援

● 人口減少下の土地政策、管理代行業促進も

● ビッグデータなど活用し土地情報を提供

国土交通省は、国土審議会の土地政策分科会企画部会で検討している人口減少下の土地政策のあり方について、空き家活用に向けた不動産団体の支援や空き家管理代行サービスを促進する。

今後の論点は、賢い土地利用の促進や、さらなる情報提供による土地の特性にあった最適利用など。未利用地などの不動産を、所有者以外が柔軟に利用できる環境整備やインセンティブの付与、ITを活用した情報提供の拡充などにより、市場での取引・活用を促す。自治体の空き家バンク登録物件を活用する不動産業団体や、空き家管理代行サービスを行う業者の取り組みを促進する方向。また、ストック効果を最大化するため、①投資側からの相談・調整方法が見えにくい、②行政側の計画改訂手続きが5～10年ごとで民間の投資判断のタイミングとマッチしにくい、③産業立地へ向けた土地情報の提供が不十分—といった課題に対応する。投資判断するうえで重要な賃料や空室率などの情報提供、ビッグデータの利活用、行政が提供する土地情報の利便性の良い公表方法や、不動産証券化、PRE・CRE戦略など不動産の利用価値向上にも取り組む。

今後、各論点を検討し、6月にとりまとめを行う予定。なお、このほど行われた会合では、社会資本のストック効果を最大化する土地利用について、埼玉県(都市整備部田園都市づくり課)や、大和ハウス工業のPRE・CRE戦略事例をヒアリングした。

国交省、新たな住宅セーフティネットを

- 準公営住宅、空き家など民間賃貸住宅活用
- 家賃保証会社や管理事業者の登録も視野に

国土交通省は、公営住宅の代わりに、空き家や民間賃貸住宅などのストックを活用した新たな住宅セーフティネットの仕組みをつくるための具体的な検討を始めた。住宅セーフティネットとして機能する民間賃貸住宅を地方公共団体に登録する仕組みを検討する。国で大枠を決め、対象者や対象住宅の基準などは、地域の状況に応じて柔軟に対応できるようにする方針だ。

社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」（委員長＝浅見泰司・東京大学大学院工学系研究科教授）を設置した。地域の「居住支援協議会」と連携を図り、低額所得者や高齢者、子育て世帯など、住宅確保に配慮が

必要な世帯が入居しやすい仕組みを目指す。住宅セーフティネットとして機能する民間賃貸住宅を地方公共団体に登録し、入居希望者に情報提供する。家賃の上限や入居者負担額の設定、家賃低廉化のための支援を行う。保証人を確保できない居住者のために、家賃債務保証を引き受ける事業者の登録制度も考える。大家サイドに対し、登録住宅の改修を行う際の支援や、登録住宅の税制面・金融面での支援も検討する。居住支援協議会などを活用し、登録住宅のトラブルに対する相談を引き受ける機能を設ける。また、登録住宅を管理する管理事業者の登録制度も検討事項だ。

厚労省と観光庁、エアビーなどに要請文

- 登録ホストに業法許可取得呼びかけを

厚生労働省と観光庁は、AirBnB（エアビーアンドビー）など、民泊を仲介する海外のサイト事業者に対し、登録ホストに旅館業法の許可取得を呼びかけ、登録時にマンション管理規約に反しないことを確認するよう注意喚起を徹底する要請文を送った。

要請内容は、①有償の民泊サービスは原則として、旅館業法の許可が必要である旨の登録サイトでの周知徹底、②登録ホストやこれから登録しようとするホストへの旅館業法の許可取得の呼びかけ、③賃貸借契約やマンション管理規約で民泊が禁止されている物件が仲介サイトに登録されないよう、登録時に同契約や規約に反しないことを確認するよう仲介サ

イトでの注意喚起の徹底、④警察から登録のホスト・ゲストに関する情報提供の依頼があった場合の協力一〇の4点。

このほか、旅館業法・簡易宿所規定でフロントの設置義務を廃した厚労省の通知に関し、設置義務を定める自治体に対しては、必要に応じ条例の弾力的な運用や改正を行うよう要請した。だが、条例改正には時間を要するほか、対応を見合わせる自治体も多く、簡易宿所の営業許可取得のハードルは低くない。これについて厚労省では「合理性がある限り自治体の裁量の範疇」とし、各自治体の判断が優先されるとしている。

国交省、不動産関連など国際取引を促進

- 新サービス提示、トラブル事例集作成

国土交通省は、国内不動産市場の国際化を促進するため、関連の新サービスを提示・紹介するほか、海外での外国人との取引におけるトラブル事例や注意点をまとめた手引き書を作成する。不動産関連団体からのヒアリングなども活かし、国際化に向けたプラットフォームの整備・構築としてまとめる。

インバウンドにおける課題や、行政・業界団体・民間企業における今後の取り組みについて議論した。

近々、団体へのアンケート結果などをもとに、新サービスや、国際化に向けて想定される企業の社内対応・課題をまとめ、取引フローを示す予定。続いて、今年度内に、団体や民間企業の情報を集約、裁判の判例を含めたトラブル事例・注意点をはじめ、海外の税制や取引ルールなど業務上知っておくべき基礎知識や、英語の用語集をまとめる。

不動産業者のための
お役立ち知識

AtoZ

媒介業務知識編

Agency Business Knowledge

第3回

買主に不利益または 負担が生じる可能性のある 事項の告知

少し知っておくだけでも日々の業務に役立つ豆知識。さまざまな分野の専門家がそのヒントをシリーズでお伝えします。今回は媒介業務知識編の第3回として、一般財団法人不動産適正取引推進機構の村川隆生・調査研究部上席主任研究員に、公図と現況が一致していない土地の媒介など、買主に不利益または負担が生じる可能性がある事項の告知などについて解説してもらいます。



一般財団法人 不動産適正取引推進機構
調査研究部上席主任研究員
村川 隆生 MURAKAWA Takao

大学(法学部)卒業後、地場工務店入社。住宅メーカー、不動産販売会社を経て、現職。業界団体主催の法定研修会、県・市主催の消費者セミナー、消費者団体主催の相談員養成講座等の講師として全国で講演。著書等多数。

宅建業法第35条、第47条1号の 非該当事項でも積極的に告知を

媒介業者には宅建業法35条に基づく重要事項説明義務がありますが、同条に列举された事項は、「少なくとも」と規定され必要最低限の必須の調査・説明事項であることを示しています。当該事項以外の事項であっても、売主の告知、調査の過程において知った「買主の取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」については、故意の不告知、不实告知が禁止されていることは周知のとおりです(宅建業法第47条1号)。

さらに、媒介業者には、これらの宅建業法上の義務にとどまらず、取引に係る当事者間のトラブルの未然防止、取引の安心・安全のために尽力することが求められています。宅建業法第35条、第47条1号に該当しない事項であるとしても、将来にわたり、買主に不利益または負担が生じる可能性のある事項については、積極的に告知しておくことが必要といえます。

媒介業者及び宅地建物取引士は「不動産取引の専門家」と位置付けられ、取引に関連する広い範囲の役割を担っており、その期待・信頼は大きく、責任はますます大きくなっています。すでに、法定研修会等では紹介していますが、媒介業者の注意義務違反を認めた次のような裁判例があります。

裁判例

公図と現況が一致していない土地 取引における媒介業者の注意義務

東京地裁 平成22年3月9日判決

(事案の概要)

公図と現況が一致していない土地

取引において、取引から7年後に本件土地の隣地を購入したBが、本件土地所有者A(買主)に対し、本件土地の大部分はB所有の土地に含まれると主張して本件土地の明渡し等を求めたことから、AB間で土地の所有権をめぐる紛争が生じた。

本件土地の買主Aは、売主に対して、債務不履行、瑕疵担保責任等に基づく契約解除を主張し、媒介業者に対しては、権利関係に問題があることの説明を怠ったと主張して、取引費用合計額の2,298万円余の損害金を求めて提訴した。

売主は、「公図と現況に相違があったとしても、土地の所有権や筆界には何ら影響がない。公図は、あくまでも土地の大まかな位置や形状を知るための資料であり、公図の混乱を本件土地の瑕疵ということはできない」等と主張した。

また、媒介業者は、「本件売買に際し、あらかじめ登記簿謄本、公図の写し及び土地の実測図等を交付したほか、買主を本件土地に案内し、社員寮を取り壊して更地にしたことを説明した。したがって、買主は、本件土地について、公図と形状が異なること、登記上の面積と実測面積とが異なることを認識し、納得の上買受けたのであり、本件売買について今更異議を述べることはできない」等と主張した。

(判決の要旨)

裁判所は、売主に対する請求はすべて否認したが、媒介業者に対しては請求の一部(売買代金の3割相当額の660万円)を認めた。

(瑕疵について)

本件土地の地番が23番11であるか23番31であるかを確定することができないこと、原告が、23番31の

土地の登記を有するBから、本件土地の明渡し等を請求されていることによると、本件売買当時、本件土地についてはその所有権をめぐる紛争が将来生じる可能性があったものといわざるを得ず、このような土地は、売買取引をするについて通常有すべき性能を備えていないものといえることができるから、本件土地には瑕疵があったものと認められる。

(媒介責任について)

被告会社は、原告から本件売買における仲介業務を受託した不動産業者であるから、本件土地の権利関係を調査することはもちろんのこと、本件土地の権利関係に疑義が生じるおそれのあることを認識した場合には、これを原告に説明し、原告が本件土地に関する正確かつ適切な情報に基づいて取引することができる環境を整える注意義務を負っていたものと認められるところ、被告会社は、本件売買当時、本件土地について、現況求積図の地形と公図の地形が大きく異なり、登記簿上の面積と現況の面積に違いがあることを認識していたにもかかわらず、原告に対し、本件土地の性状により生じ得る問題について何らの説明もしなかったものであるから、原告との仲介契約に基づく上記注意義務を怠ったものと認められる。

裁判所は、媒介業者が、現況と公図の地形、面積に違いがあることを認識していたにもかかわらず、これにより生じ得る問題(その所有権をめぐる紛争が将来生じる可能性があった)について説明していないことは注意義務違反にあたるとしています。売買代金の30%を賠償額と認

定しており、媒介業者には余りに厳しい判決ではないかと思われますが、本事案は、将来に渡り、買主に不利益または負担が生じる可能性のある事項については、告知が必要であることを示した事例の1つといえます。

公図と現況が一致していない土地の媒介ではどう説明するか

14条地図の整備(地籍調査)が遅れていることから、公図と現況が一致していない土地は少なくありません。裁判所は「これにより生じ得る問題、つまり、その所有権をめぐる紛争が将来生じる可能性がある」ことを説明する必要があるとしています。実務において「本件土地は、将来、所有権をめぐる紛争が生じる可能性があります」とは説明できません。では、公図と現況が一致していない土地の媒介に際しては、どのように説明すればよいのでしょうか。

まず、公図について知っておきましょう。法務局には、土地の区画(筆界)を明確にするための資料として地図(14条地図*)を備え付けていることになっていますが、地図の整備が遅れ、地図がない場合、地図が備え付けられる間は、公図が「地図に準ずる図面」として取り扱われます。

*不動産登記法 第14条第1項、第4項

- 1 登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。
- 4 第1項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。

国土交通省は、HP上で公図についての「Q&A」を公表しています。
<http://gaikuchosa.mlit.go.jp/gaiku/html/info4.html> (平成28年4月8日現在)

公図と現況のずれQ&A

※一部について転記し、Q3、4、8は省略しています。

Q1 公図とはなんですか

A1 登記所には、土地の区画(筆界)を明確にするための資料として地図が備え付けられることになっています。公図は、地図が備え付けられるまでの間、「地図に準ずる図面」として地図に代わって備え付けられている図面で、土地の大まかな位置や形状を表すものです。公図の多くは、明治時代の地租改正に伴い作成されたもので、現況と大きく異なる場合があります。

Q2 なぜ公図と現況がずれているのですか

A2 明治時代の技術では正確な測量が難しかったこともあり、また、徴税の参考資料として作成されたという背景もあり、現況とは一致しないことがあります。

ただし、公図の他に土地の位置や形状を示す公的な資料がない地域では、土地の大まかな位置や形状を明らかにできる点で資料価値があるため、現在も利用されています。

現在、地籍調査という事業が実施され、公図を正確な地図へ置き換える作業が進められていますが、全国の都市部(DID=人口集中地区)において正確な地図があるといえる地域は23%に留まっています(平成25年度末時点)。

Q5 公図と現況がずれている箇所について、土地を他人にとられてしまう恐れはないのですか

A5 公図と現況がずれていても、単に公図が土地の区画(筆界)を明確にするための資料として十分な精度や正確性を持っていないということが明らかになっただけであり、土地の所有権や筆界には影響ありません。公図はあくまで土地の大まかな位置や形状を知るための資料であり、これによって所有権が左右されることはありません。

Q6 公図と現況がずれていると、何か問題になるのですか。

A6 公図と現況がずれているとしても、単に公図が土地の区画(筆界)を明確にするための資料として十分な精度や正確性を持っていないということが明らかになっただけです。

ただし、土地の区画(筆界)について、現況とずれている公図しか資料がない地域では、筆界に関する記録が十分に整備されていませんので、将来、「公図と現況がずれている場合に起こりうるトラブル参考例」(表1)のような

トラブルが起こるかもしれません。また、このような地区については過去の測量が正確でなかったため登記されている土地の面積(地積)が間違っていることがあります。

Q7 境界をめぐるトラブルを防止するには、どうすればいいのですか。

A7 隣人と確認の上で境界標を設け、その管理に留意するなど、日頃から境界めぐるトラブルを防止するための行動が必要です。機会があれば、隣人と立ち会いの上で正確な実測図を作成することをおすすめします。(以下略)

表1 公図と現況がずれている場合に起こりうるトラブル参考例

(例1) 位置が分からず十分活用できない

土地の正確な位置が分からなければ間違った場所に塀や倉庫を建ててしまったり壊すことになったり、隣地との境界争いになることがあります。

(例2) 土地の売買が容易にできない

隣地との境界確認が完了しないために思い通りの時期に売れなかったり、登記簿と実測の面積が異なり土地の売買が容易にできないことがあります。

(例3) 万一の災害時に復旧が困難になる

万一の災害(地震や土砂崩れ等)の後、元の土地の境界が分からないと復旧に時間がかかったり、元通りに戻せないことがあります。

(例4) 必要な公共事業がなかなか進まない

必要な公共事業でも計画を立てるのに時間がかかったり、用地買収に時間がかかって工事に取りかかれなかったりすることがあります。

出典：国土交通省「公図と現況のずれQ&A」

表2 全国的な公図と現況のずれの傾向

分類	枚数	比率	備考
精度の高い地域	17,995	5.5%	ずれが10cm未満
小さなずれのある地域	47,942	14.5%	ずれが10cm以上30cm未満
ずれのある地域	91,311	27.7%	ずれが30cm以上1m未満
大きなずれのある地域	164,057	49.8%	ずれが1m以上10m未満
きわめて大きなずれのある地域	8,253	2.5%	ずれが10m以上
計	329,558	100%	

出典：国土交通省「公図と現況のずれQ&A」

公図と現況の不一致を説明する場合、「将来、所有権をめぐる紛争が生じる可能性があります」とは説明できませんので、この国土交通省のQ&Aをプリントアウトして、公図についての説明をしておく方法がよいのではないかと思います。Q6では、紛争可能性についても記載していますので、裁判所のいう注意義務もクリアできます。

「公法上の境界(筆界)」と「所有権界」

境界についてトラブルが生じると解決までに時間がかかり、訴訟に発展することもあります。境界トラブルの原因で一番多いのが「境界標不明」のときです。

前述のQ&AのQ7にあるように、境界トラブルを防止するためには、隣地所有者と確認のうえで境界標を設置しておくことです。境界には、「公法上の境界(筆界)」と

「所有権界」があります。

「公法上の境界(筆界*)」とは、14条地図または公図上の線です。この公法上の筆界は、登記官の公務執行により定められるものですので、土地所有者間の合意によってずらすことはできません。

*不動産登記法第123条1号(定義)

筆界 表題登記がある一筆の土地(以下単に「一筆の土地」という。)とこれに隣接する他の土地(表題登記がない土地を含む。以下同じ。)との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう。

同法第124条(筆界特定の事務)

筆界特定の事務は、対象土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局がつかさどる。

同法第125条(筆界特定登記官)

筆界特定は、筆界特定登記官(登記官のうちから、法務局又は地方法務局の長が指定する者をいう。以下同じ。)が行う。

一方、「所有権界」(通常、われわれが呼んでいる境界)は、隣接する土地の所有者同士が話し合い(合意)で自由に所有権の及ぶ範囲、つまり境

界を決定、変更することができます。

境界標が不明のまま取引をさせない

媒介業者は、境界標がなく不明な場合には、隣地所有者と立会・確認のうえで境界標を設置することを売主に助言し、境界標が不明のまま「現況有姿・登記簿売買」などとして取引をさせないようにします。このような取引を行わせ、後日、境界に関するトラブルが生じた場合、境界標が不明のままの取引が「将来、所有権をめぐる紛争が生じる可能性がある」とことは、不動産取引の専門家である媒介業者であれば当然に認識していることですので、媒介業者の責任は大きいといえます。

媒介業者は、想定されるトラブルの未然防止を図り、取引当事者が安心して安全な取引ができるように、信義を旨として、誠実にその業務を行わなければなりません(宅建業法第31条)。

図1 都市再生街区基本調査および都市部官民境界基本調査の成果の提供システム



国土交通省では、平成16年度～18年度に実施した都市再生街区基本調査の成果および平成22年度より実施している都市部官民境界基本調査の成果を提供しています。このサイトでは、公図と現況のずれの程度を「精度の高い地域」から「極めて大きなずれのある地域」まで5段階に区分して色分けした地図情報を公開しています(注:このサイトは測量法第42条に基づく測量成果等の閲覧を行っているものではないので、サイト上で公開している測量成果を使用する際は、必ず測量計画機関である基準点等が設置されている市町村に問い合わせが必要)。
<http://gaikuchosa.mlit.go.jp/gaikui/>

クリエイターを呼び込む リノベーション

チャリ千駄ヶ谷(賃貸オフィス)

山口まみ(価値総合研究所主任研究員)

物件DATA

住 所: 東京都渋谷区千駄ヶ谷1-13-11
最寄り駅: JR総武線 千駄ヶ谷駅 徒歩 8 分、
都営大江戸線 国立競技場駅 徒歩 5 分
敷地面積: 422.27㎡
延床面積: 1873.55㎡
構造規模: RC造、地下 1 階地上 6 階
用 途: 1 階=店舗(サイクルショップ・サイクル
ステーション、ヨガスタジオ)、2~4 階
=シェアオフィス(co-lab)およびオフィス、
5~6 階=オフィス、地下 1 階=貸し
スタジオ
竣 工: 1970年(大規模改修済)
リニューアル完了時期: 2010年 2月
運営主体: シェアカンパニー

駅遠ながら地域の特色を 生かしたオフィスリノベ

リノベーションは、立地に見合った競争力を付加することでもあります。シェアハウスの企画・開発・運営・管理などを行う「シェアカンパニー」が手掛けた賃貸オフィス「チャリ千駄ヶ谷」は、築35年以上の中古ビルを、自転車通勤対応型オフィスにリノベーションした物件です。現オーナーは、第一建物興産(代表取締役・小島清治)の関連会社。

同物件はもともと地上6階地下

不動産のリノベーションとは、中古物件であっても新築以上の付加価値が生むように部屋や物件全体に大規模な工事を設計・施工するものです。近年、リノベーションは、住宅、商業、オフィスなどあらゆる物件で行われています。英語で刷新を意味するリノベーションの事例を見ていきましょう。中古物件に付加価値をつけるヒントがあるかもしれません。

1階の化粧品会社の研修施設(寄宿舎)でした。同ビルを購入した当時の所有者は、研修施設の再開発を予定していましたが、市況の変化を受けて賃貸経営を行うこととし、シェアカンパニー(以下、シェア社)に相談を持ちかけました。依頼を受けたシェア社は、同ビルを収益化するため、初期投資額を極力圧縮しながらオフィスにリノベーションしました。

同ビルの立地は、JR線千駄ヶ谷駅、大江戸線国立競技場駅、副都心線北参道駅の各駅から10分以内の立地で、周辺は住宅や商店、雑居ビルが混在するエリアです。駅至近に人気が集まるオフィス立地としては、やや弱いと評価されますが、その一方で、新宿・渋谷・青山などいわゆるクリエイター集積地に囲まれたエリアであり、新

宿御苑や国立競技場、赤坂御用地などに近く、周辺は緑が豊かであるという特色もあります。

クリエイターの需要が見込めそうな立地であることから、シェア社は、自由な働き方を志向するテナントのSOHO需要をターゲットにし、さらに、テナントのスタッフの自転車通勤対応型オフィスという構想を打ち出しました。物件名は自転車を意味する「チャリ」、開発時のコンセプトキーワードは「エコロジー」「コミュニティ」「文化発信」としました。

初期投資を抑えた リノベーション

リノベーションに当たっては、初期投資を抑える工夫を随所に凝らしています。設備機器に大きな



リノベ竣工当時のシェアオフィス



天井板を取り払って空間を広く見せる工夫

問題はなかったため、ほとんどは継続的に使用可能でした。しかし、もともと研修施設だったこともあり、地下に大食堂、大型厨房施設がありました。研修施設の特性から集団利用が前提の大型浴場スペースや幅広い搬出入通路はリノベーション時の課題でした。

そこで、1階の大浴場はその給湯能力を生かし、ロッカールーム付のシャワールームに、また、広い通路幅の搬出入通路はチャリステーションという名称でシャワー利用ができる駐輪場に改装し、専有部への自転車の持込みも認めています。そして、これら付加設備を外部の一般客に有償解放したことで、単なる駐輪場よりも大幅に単価アップが図れ、貸室以外の活用による収益源とすることができました。

このサービスによりリノベーションコンセプトがわかりやすくなり、1階のロードバイク総合ショップやヨガスタジオとの相乗効果を生み出しています。

また、現在は地下の厨房施設を飲食パーティなどが可能なレンタルスペース兼撮影スタジオとして活用しています。

オフィス専有部分は スケルトン貸し

チャリ千駄ヶ谷は、2階以上を賃貸オフィスフロアとしています。専有部の入居テナントには原状回復義務を課さない「スケルトン貸し」を採用。専有部の改装はテナント自ら（一部貸主負担）で実施する契約形態を取っています。テナントとの間では、期間5年の定期借家契約を結んでいます。中途解約となるケースが想定されるため、内装工事はシェア社が着工前に計

画図面をチェックしています。チェックの際には、デザイン性や空間の使い勝手などのレベルを確認し、テナント入替時に支障のないようにしています。

リノベーション時の専有部施工はテナントが決まるごとにシェア社と協議しながら進めました。工期は2009年9月の着工から2010年2月の竣工までの約5ヵ月となっています。

なお、オーナーが負担したリノベーション費用は約7,000万円です。

付加価値の高い 賃貸ビルに

リノベーション当時から1階に入居しているロードバイク総合ショップは「チャリ千駄ヶ谷」のシンボリックな存在となって顧客も定着。同じフロアには2014年に新しくヨガスタジオが入居し、東京五輪を見据えた都市計画ともマッチングしています。

2～4階にはクリエイター向けのシェアオフィスを運営する「co-lab」を誘致し、5～6階は一般賃貸オフィスとSOHOを構えています。

co-labは1～2名向けのブース（仕切り席）から、7人前後で使えるルーム（部屋）までを用意しており、共用の会議室やちょっとした休憩ができるラウンジなども設置しています。また、インターネット環境や複合機はシェア社負担で設置しています。初期費用・原状回復費用を抑制でき（敷金・礼金なし）、省スペースで賃借可能、サポート機能が充実していることなどから、テナントにはリーズナブルです。

開業当時、まだシェアオフィス業態の認知度は高くありませんで



右側の白い建物が住商混在地域にある賃貸オフィス「チャリ千駄ヶ谷」

した。そうした中で、co-labはクリエイターによるコラボレーションビジネスや事業創造などをサポートするという機能を果たしてきており、リノベーションによる付加価値をソフト面で維持することに成功しています。

チャリ千駄ヶ谷の一般・co-labのオフィス賃料は、月額坪当たり1.5万～1.6万円（現在は平均2万円超）。周辺の同程度の築年数のオフィス賃料よりも高い競争力を持っています。なお、リノベーション時の保証金は月額賃料の3ヵ月分で全額償却し、保証金は専有部の内装工事費に充てられています。

シェア社はリノベーションの企画料などは得ていませんが、マスターレシー兼PMとして、期中のCF（キャッシュフロー）から一定比率のPMフィーを受取っています。オーナーと同様のリスクを取るというシェア社の姿勢の表れです。古いビルをCF確保のために競争力を付けてリノベーションすることは、時代の要請に合致していると言えるでしょう。

開業当時はシェア社が当時のビルオーナーとパススルー型のマスターリース契約を結び、エンドテナントに転貸していました。現在、シェア社は固定家賃型のマスターリース契約を結んでいます。なお、co-labは開業5年が経過したため、部分的なリフレッシュ工事を予定しています。

《《《 不動産お役立ちQ&A

法律相談

Vol.008

仲介会社の法令違反の
説明義務

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

Question

5階建てビルとその敷地の売買を仲介することになりました。このビルの1階は、建築時には駐車場であったことから容積率の制限が緩和されていますが、その後改装され、現在は、駐車場ではなく、店舗になっています。容積率制限違反の可能性を説明しなければならぬのでしょうか。

Answer

仲介会社は、買主に対して、容積率違反の可能性あることを説明すべき義務があります。

35条列举事項以外についての
仲介会社の説明義務

宅建業法は、宅建業者に対して、取引の関係者に対し信義誠実を旨として業務を行う責務を負わせ（第31条）、第35条によって、詳細な重要事項の説明義務を規定しています。

しかし、宅建業者の説明すべき事項は、土地建物の購入者等の利益の保護の観点から、民事上、第35条に定める事項に限定されるものではありません。たとえば、東京高判平成13.12.26は、『同法第35条が、「少なくとも」同条に掲げられた事項について、宅地建物取引主任者に説明させるべきものとしていることに照らせば、同条に規定された重要事項は、買主保護のために最低限の事項を定めたものに過ぎないと解される。そうすると、宅地建物取引業者は、信義則上、同条に規定された事項

は勿論、買主が売買契約を締結するかどうかを決定付けるような重要な事項について知り得た事実については、これを買主に説明、告知する義務を負い、この義務に反して当該事実を告知せず、又は不実のことを告げたような場合には、これによって損害を受けた買主に対して、損害賠償の責めに任ずるものと解するのが相当である』と判示しています。

売買対象の建物の容積率違反は、第35条に列举されてはいませんが、売買対象の建物に容積率違反の可能性があれば、宅建業者は説明義務を負います。以下、容積率違反の可能性の説明が問題とされた東京地判平成25.3.6を紹介します。

35条列举事項以外
の説明義務についての裁判例

事案の概要

東京地判平成25.3.6の事案は、

次のとおりです。

(i) 売主Xと買主Yは、仲介会社Zの仲介により、5階建て建物（本件建物）の売買契約を締結した。

(ii) 建築基準法上、容積率算定の基礎となる延べ床面積には、各階の床面積の5分の1以下までの駐車場の面積は含まれないところ（建築基準法施行令第2条第1項第4号イ、第3項）、本件建物は1階の一部98.66㎡を駐車場とする内容で建築確認の申請が行われ、容積率が緩和されていた。しかし、建築当時駐車場とされていた部分は、売買契約当時には事務所あるいは店舗となっていた。

(iii) Zは、売買契約に先立って、建物の建築確認申請時には、駐車場とする床面積が98.66㎡であることを理由に容積率の緩和を受けていたことと、売買契約締結当時には、建物に駐車場となっている部分が存在しないため、増改築、再建築の際には、現在と同規模の

山下・渡辺法律事務所 弁護士

渡辺 晋 WATANABE Susumu

1980年一橋大学卒業、三菱地所入社。1989年司法試験合格。1990年に三菱地所退社。1992年弁護士登録(第一東京弁護士会所属)。日本大学理工学部まちづくり工学科非常勤講師。近著に『不動産取引における瑕疵担保責任と説明義務』(2012年9月、大成出版社)など多数。



建築物は建築できない場合があることについて、重要事項説明書に記載し、Yに対して、説明した。

(iv) Yは、売買代金を支払い、引渡しを受けた後に、容積率に関する説明が不十分であったとして、Zに対して、損害賠償を請求した。

裁判所の判断

(1)判決は、まず、『宅建業法第35条はその文言から、宅地建物取引業者が調査説明すべき事項を限定列挙したものとは解されないから、宅地建物取引業者が、ある事実が売買当事者にとって売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項であることを認識し、かつ、当該事実の有無を知った場合には、信義則上、仲介契約を締結していない売買当事者に対しても、その事実の有無について説明義務を負う場合があると解さ

れる』として、35条列挙事項以外についての仲介会社の説明義務を明言しました。

(2)続いて、建物が容積率の制限に反した状態にあったことについて、『建築基準法による容積率の制限に違反した状態にあるか否かは、通常、売買契約を締結するか否かを決するに際し重要な事項であると解されるから、Zには、Yに対し、容積率違反の状態にある可能性があることを説明すべき義務があった』として、Zに調査説明義務があったことを肯定しています。

(3)そのうえで、『もっとも、Zは、本件建物が建築確認申請時には、駐車場とする床面積が98.66㎡であることを理由に容積率の緩和を受けていたこと、本件売買契約締結時には、本件建物に駐車場となっている部分が存在しないため、増改築、再建築の際には、現在と

同規模の建築物は建築できない場合があることを本件重要事項説明書に記載し、Yに対する説明を行っている。この説明によれば、本件建物が本件売買契約当時、容積率の制限に違反した状態にある可能性があることが認識できたといふべきであるから、Zには、本件建物の現状が容積率に違反した状態にあるか否かについての説明義務の懈怠はないといふべきである』として、Z社の説明義務違反を否定しています。

(参考)容積率について

$$\text{容積率} = \frac{\text{建築物の延べ面積}^{\ast}}{\text{建築物の敷地面積}}$$

※自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分は、各階の床面積の合計の5分の1まで、算入しない(施行令第2条第1項第4号イ、第3項)



ポイント

- ビルの一部を駐車場として建築確認を取得して建築を行いながら、建物完成後に、駐車場から店舗などに用途を変更している場合には、中古のビルを売買する際に、容積率制限違反の状態となっている可能性があります。
- 宅建業者が説明すべき事項は、民事上、宅建業法第35条に列挙される事項に限定されません。容積率制限違反の可能性があることは、宅建業者の説明すべき事項にあたります。
- 裁判例においては、宅建業者が、売買契約の前に、建築確認申請時に駐車場があることを理由に容積率の緩和を受けていたこと、および、売買契約締結時には駐車場となっている部分が存在しないため、増改築、再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があることを説明していれば、容積率制限違反の可能性を説明していたものとされています。

*偶数月は「法律相談」「賃貸相談」、奇数月は「税務相談」「賃貸管理ビジネス」になります。

賃貸相談

Vol.008

《《《 不動産お役立ちQ&A

滞納賃借人の死亡と
その後の措置

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

Question

高齢の老夫婦の夫と貸家の賃貸借契約を締結しましたが、賃借人の妻から連絡があり、夫が死亡し、家賃が払えないので退去したいとの話がありました。既に3か月の滞納がありますが、妻との間で契約の解除、建物明渡について合意をすればよいでしょうか。

Answer

賃貸借契約における借家権は相続の対象ですので、相続人が賃借人の地位を相続しますが、賃借権は亡くなった賃借人と同居していた相続人のみが相続するのではなく、同居していない相続人を含め、相続人全員が相続します。相続開始後、遺産分割協議が成立するまでの間は、賃料は相続人全員が不可分債務として各自が賃貸人に賃料の全額を支払う義務を負いますし、契約の解除手続きは、相続人の全員に対する意思表示により行う必要があります。

賃借権の相続性

—賃借権を相続する相続人とは？

民法第898条は、「相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する。」と定めています。賃借権は相続性が認められていますので、賃借人が死亡した場合は、相続人が賃借権を準共有します。民法は所有権を共同保有することを「共有」、所有権以外の財産権を共同保有することを「準共有」と言いますので、借家権を共同で有する場合は準共有といいます。

ここで注意すべきことは、賃借権は、賃貸借契約を締結した当該貸家を使用収益する権利ですが、賃借権の相続は、亡くなった賃借人と当該貸家に同居していた相続人のみが相続するのではないとい

うことです。遠方に居て、この貸家に居住する予定が一切ない相続人も賃借人の地位を承継します。

従って、賃借人が死亡した場合には、その後の賃貸借契約の処理は、相続人間で遺産分割協議により借家権の相続人が確定するまでの間は、死亡した賃借人の相続人全員と話し合って行わなければなりません。賃借人が死亡した場合に、同居していた相続人との間で、今後の処理を話し合い、明渡しから残置物の処理まで行うことができますが、これは正しい処理ではありません。

①相続人と相続分の確定

賃借人が死亡した場合には、まず、相続人が何人いて、誰と誰であるのかを正確に確認することが

必要です。具体的には、賃借人が出生から死亡するまでの全ての戸籍謄本を確認し、相続人を確定します。また、各相続人がどの程度の割合で相続権を有しているのか（これを「相続分」といいます。）を確認します。

確定した相続人全員と話を進めることになります。

②滞納賃料の承継

相続人が死亡するまでに発生した滞納賃料の支払義務は、相続人全員が各自の法定相続分の割合により当然に分割して相続します。例えば、賃借人が負担していた賃料が月額10万円、賃借人の相続人が配偶者である妻と、2人の子であるとする、配偶者の相続分は2分の1、子らは各自4分の1です

海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

江口 正夫 EGUCHI Masao

1952年広島県生まれ。東京大学法学部卒業。弁護士(東京弁護士会所属)。不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。著書に『不動産賃貸管理業のコンプライアンス』(2009年8月、にじゅういち出版)など多数。



から、3か月分の滞納賃料30万円は、妻が15万円、子らが各自7万5,000円の支払義務を承継します。

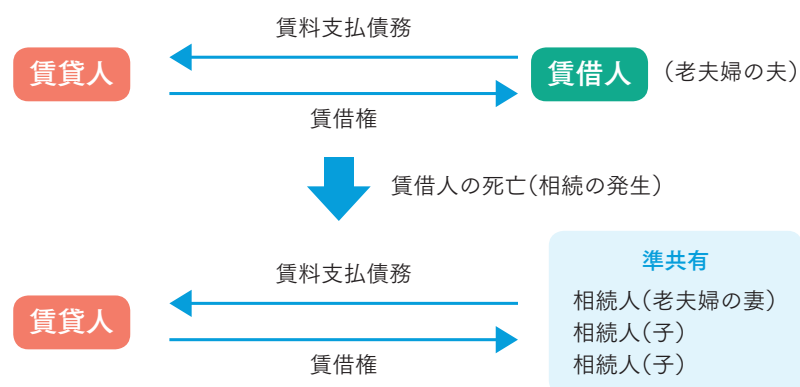
③相続開始後、遺産分割協議成立時までの賃料

相続開始後は、民法第898条により、相続人全員が賃借人としての地位を承継します。相続開始後の賃料支払債務は賃貸人から貸家を不可分の使用収益することに対する対価ですから、不可分債務と解されています。不可分債務とは、全員が不可分に債務を負うということで、相続人全員が賃貸人に賃料全額の支払義務を負うことを意味します。相続人の誰か1人が賃料全額を支払えば、賃料支払債務は消滅します。

④賃貸借契約の解除

相続開始後、賃借権を誰が相続

(図)賃借人が死亡し、相続が発生した場合の賃借権について



するかについての遺産分割協議が成立するまでは、相続人全員が賃借権を承継している状態です。この段階で、賃料滞納を理由に賃貸借契約を解除する場合には、賃貸人は、賃借人の相続人全員に対して解除手続きを行わなければなりません。民法第544条は、「当事者の一方が数人ある場合には、契約の解除は、その全員から又はそ

の全員に対してのみ、することができる。」と定めています。これを「解除権の不可分性」といいます。

ただし、解除権が不可分ということは、必ずしもその意思表示まで同時にしなければならないということではありません。解除の効果が不可分に発生すればよいと解されています。



ポイント

- 賃借人の地位は相続性があり、賃借人が死亡した場合は、その相続人が賃借権を承継します。
- 賃借権の相続は、死亡した賃借人と同居していた相続人のみが相続するのではなく、遠方に居住し、貸家に居住する予定のない相続人も相続により賃借権を準共有することになります。
- 賃借人の相続人は、賃貸人に対し、不可分債務

として賃料支払義務を承継するので、相続人各自が賃貸人に対し、賃料全額の支払義務を負います。

- 賃借人の相続人が複数の場合には、賃貸借契約の解除は相続人全員に対して行わなければなりません。

*偶数月は「法律相談」「賃貸相談」、奇数月は「税務相談」「賃貸管理ビジネス」になります。

2016年
宅建試験
合格対策

You Tube公開動画付き誌上講座
宅建出題点精講

「主任者」から「士」となり難化傾向にある宅地建物取引士資格試験。秋の試験に向け、渋谷会の佐伯竜氏にポイントを解説してもらいます。なお、本講義を収録した動画をYouTubeで公開していますので、あわせてご利用ください。

渋谷会合同会社代表社員社長
佐伯 竜 SAEKI Ryu

早稲田大学卒業。2006年LEC東京リーガルマインドにて宅建講師を始める。100人超の大教室を満員締切にする人気講師として活躍。収録講座も多数制作し、通信講座でも定評。その講義力を買われ、資格予備校、大学、企業研修、省庁研修など、さまざまな場所で講義を行い、年間800時間以上の講義をこなす。2012年独立し、渋谷会を設立。現在、YouTube「渋谷会 宅建ミニ講義(<https://www.youtube.com/channel/UCDSNXIIQy6jGhcsyp3T-3w>)」にて、日々全国の宅建受験生に向けて講義動画を配信している。

第3講 個数問題を研究する

個数問題

個数問題とは、「正しいものはいくつあるか」といった、4肢ないしは3肢から適切なものの個数を答えさせる問題をいいます。この出題形式の特徴は、すべての肢を正確に答えられないと、正答にたどり着かないというところにあります。昨年は、個数問題が9問出題されています。しかしながら、ほとんど基本知識からの出題ですので、8問は正答できる問題でした。ただし、受験生の正答率はあまりよくありません。個数問題の出来不出来が合否を分けたといっても過言ではありません。当然、平成28年度も個数問題の出題が考えられますので、しっかりとした対策を立てておく必要があります。

●平成27年間26ア・ウ(※イ・エは省略)

次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。.)の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 都市計画法に規定する工業専用地域内の土地で、建築資材置き場の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当する。

ウ 都市計画法に規定する用途地域外の土地で、倉庫の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当しない。

この2肢は、基本中の基本である「宅地」の定義を問うています。出題者は、この基本の定義をどれだけ正確に押さえられているか、問いたかったと思われます。

「宅地」とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法の用途地域内のその他の土地…を含むものとする。なお、「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいう…。(本問に関係しない箇所は省略)

上記が宅建業法・解釈・運用の考え方の正しい定義ですが、出題点をまとめると下記ようになります。

- 「宅地」の定義(出題点)**
- ① 現在、建物が建っている土地
 - ② 建物を建てる目的で取引する土地(つまり、建設予定地)
 - ③ 用途地域内の土地

まず肢ウは、「倉庫の用に供されているもの」とありますので、出題点①「現在建物が建っている土地」といえますので、「宅地」に該当します。よって、誤り。

次に肢アは、「建築資材置き場の用に供されているもの」ですので、出題点①②には該当しません。しかしながら、「工業専用地域内の土地」とあり、③「用途地域内の土地」といえますので、「宅地」に該当します。よって、正しい。

いずれも基本知識ですが、正確に出題点を押さえて「あてはめ」まできっちりと行う必要があります。ここまでやって、ようやく1点取れるということになります。

まとめ

個数問題対策はそのまま適切な宅建学習につながります。

- ①基本的な体系をしっかり理解し、基本知識(出題点)を正確に覚える。
- ②過去問と照らしてどういう問われ方をしているか、「あてはめ」の訓練をする。
- ③「出題点」「あてはめ」をくり返して、精度を上げる。

個数問題として出題されていない分野も、学習の仕方は同じです。近年の宅建試験は、とにかく基本部分の精度・正確性を問ってきます。宅建試験は、基本をしっかり固めた人から合格する試験といえます。

動画で
CHECK

YouTubeチャンネル 渋谷会 宅建ミニ講義
月刊不動産 6月号 誌上講座 【宅建出題点精講】 第3講 「個数問題を研究する」
【#079】宅建士講座2016 <https://youtu.be/Nrg13FAnNeo>

第15回

不動産管理の
英語②

XYZ不動産の水沢由貴は春から新たに不動産管理(プロパティマネジメント)の業務を担うこととなりました。未経験の仕事なので、前回に引き続き、上司の青木健に基本的な業務を教わります。

[主な登場人物]



水沢由貴

総合不動産会社「XYZ不動産」に勤務する。



青木 健

由貴の上司。海外支店勤務経験あり。

[不動産管理の英語②]

オフィスビルや商業ビルでのメンテナンスの優劣はビルの評価を決定付ける大きな要因となるんだ。

The quality of the maintenance of office and commercial buildings is a major factor that determines the evaluation of a building.



健

[今月のKey words & Key phrase]

Management Agreement

▶ 管理委託契約

term of the contract

▶ 契約期間

management fee

▶ 管理報酬

[解説]

「マンションは管理を買え」と言われることもあります。住宅は各居住者が一定部分の管理を担う要素があるのに対し、オフィスビルや商業ビルは、公共性が強く、日々の管理状況がテナントや来訪者のビルに対する満足度を左右し、取引価格などの不動産の価値の評価「the valuation of a building」にも影響を与えます。本文では、テナントからの評価という意味合いから「the evaluation of a building」と表現しています。

本文のように受託件数等の実績や評判はオーナー側が委託を決定する一要素ですが、その後の契約継続は契約期間中の業務推進能力やビルの収益性の改善等が判断要素となるといえます。

ビル管理の良し悪しはテナントの契約継続の意思決定要因になりますね。

The quality of building management can be a deciding factor for tenants when it comes to renewing their leases.



由貴

管理委託契約の項目としては、契約期間、業務範囲、ビル運営の予算と金銭の管理方法、管理報酬等があるんだ。

Items of the Management Agreement will include the term of the contract, scope of the management services, budgetary and financial details, as well as management fees.



健

管理会社を選ぶ際にオーナーは何を基準にしますか？

What are the owner's basic requirements when choosing a management company?



由貴

受託ビル数や受託床面積等の実績、業界での評判だね。

They may consider the performance of the management company, such as the number of buildings and total floor space currently under management, as well as the company's reputation in the industry.



健

不動産管理の資格

不動産管理の資格として、日本の国家資格としては「マンション管理士」「管理業務主任者」があり、マンション管理業を営む業者はこれら資格者を一定数配置する義務があります。そのほかに、民間資格では「賃貸不動産経営管理士」があります。米国の資格としては全米不動産管理協会IREM(Institute of Real Estate Management)が認定する「不動産経営管理士CPM (Certified Property Manager)」資格があり、日本支部(IREM JAPAN)が国内での資格教育運営を行っています。

[企画・執筆]

不動産英語塾(運営: toCoda LLC.)
〒106-0045 東京都港区麻布十番1-5-10アトラスビル
TEL: 03-6869-8788 FAX: 050-3383-1391
[URL] <http://www.tocodajuku.com/>
[mail] tocodajuku@gmail.com

[英語監修]

Zoe Ward (Japan Property Central K.K.)
<http://japanpropertycentral.com/>

地方本部長に聞く

神奈川県
本部会員心得「公正・品位・規律・信頼」を
実現してゆきます

温暖で陽光あふれる神奈川県

神奈川県は海沿いに東から川崎・横浜、三浦半島、鎌倉、湘南、小田原、箱根、そして北側に相模原、厚木、大和、都境と丹沢山地があり、古くから人の往来が多く、自然も歴史も豊かな県です。とくに湘南地域は、雨が少なく温暖で、太平洋に面しているため、家の白さが際立つ陽光あふれる場所です。名所も多く、古都鎌倉の古刹、箱根温泉や芦ノ湖といった名勝も自慢です。梅雨時期は、北鎌倉・明月院、鎌倉・長谷寺のあじさいがきれいです。食べ物といえば、海沿いのしらす丼の店はいつも行列しています。



湘南地域でもとくに観光客に人気の江の島

人口増で堅調な不動産市場

不動産市場は概ね堅調です。川崎・横浜のマンションの賃貸・売買は活発なようです。取引量の多い湘南エリア、とりわけ鎌倉・藤沢・茅ヶ崎では東日本大震災以降、津波が心配される海沿いの土地が半値に近い坪80万円台になりました。転じて若い世代でも手が届くようになり、

新しく住み着く人が増えています。ただ、湘南エリアでも相模川以西の平塚・大磯・二宮、そして小田原などは活発とは言えません。ほかに、相模原市がリニア中央新幹線の新駅開発に伴うインフラ整備で値上がりしています。

産業用土地の取引としては、圏央道が埼玉や千葉まで繋がったことで物流倉庫が圏央道沿いに集積しつつあります。

研修の神奈川と言われるように

3月末時点の会員数は1944社。昨年は1896社ですから、このままのペースで行けば来年は2000社を突破するでしょう。当本部は、2020年までに2500社という高い目標を掲げています。近年の新規免許件数は毎年350前後で横ばいです。新規開業者向けに、役員・会員が積極的にPR・アプローチしていく姿勢が定着してきています。また、当本部では県内約20地域で役員・会員店舗を全日への取次所に指定して露出を高めています。各店舗にラビーちゃんシールを貼付して、全日のPRも図っています。

当本部は、研修が充実していると自負しています。2012年に現在のビルに移転し、60名が入れる研修室を設けました。昨年は61回の研修を開催しています。中でもICT研修はひとり1台のPCを使い、習熟度別に受講者を分けて、講師と複数の助手できめ細かいアドバイスを行いながら

実施しています。今後も、ZeNNET・Z-Reins研修、タブレット端末を活用した研修やSNSを利用した情報発信の研修を行います。ほぼ毎週のように何らかの研修を実施してゆきます。

5年後10年後を見据えて

当本部では、5年後10年後の県本部のあり方を示す中長期計画を策定するため、昨年度、フレッシュな役員から構成される「組織活性化委員会」を立ち上げました。昨年度は、会員支援事業、会員のための福利厚生事業、組織のスタディを行いました。今後、将来の財務状況も見据えた活性化策を中心とした中間報告がなされると期待しています。

神奈川県本部 本部長
秋山 始氏

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部
〒220-0004
横浜市区北幸1-11-15
横浜STビル6階
TEL: 045(324)2001
FAX: 045(324)2006

島根県 本部

資質向上と法令順守のため、 魅力的な研修で出席率向上に努めます

多くのパワースポット、
とくに女性観光客に人気

島根県の見どころは、まずは世界遺産の石見銀山、国宝の出雲大社です。国宝はほかにも、松江城や神魂神社などもあります。パワースポットが多いことから、とくに若い女性に人気があります。中国山地に位置する奥出雲地方では、日本古来の製法で「玉鋼」を年間約2トン生産し、全国の刀鍛冶に卸しています。これがないと日本刀は作れません。

島根県出身のテニスの錦織圭選手の影響で、最近はのどぐろに注目が集まっています。若干グロテスクな見た目もあり、かつてはそれほど人気のある魚ではありませんでした。しかし、煮ても焼いても美味しい魚です。また、宍道湖で獲れる代表的な魚介類、スズキ、シラウオ、コイ、ウナギ、モロゲエビ、アマサギ(ワカサギ)、シジミは「宍道湖七珍」と呼ばれています。

観光需要は好調も、
人口減少が深刻化

島根県では、毎年およそ5000人ずつ人口が減っており、全人口が70万人を切っているような状況です。松江市と出雲市の中心部はそれほど減っていませんが、それ以外の地域では深刻な状況です。地価も下落傾向にあります。島根県は、大手企業が少ないため、都会の景気に影響されることはほとんどありません。



出雲大社の神楽殿にかかる大しめ縄

出雲大社などの観光需要が堅調で、ホテルなどの宿泊施設は非常に好調です。ただ、まだまだ施設が足りていません。交通の便もあまりよいとはいえないこともあり、飛行機も宿泊施設も慢性的に予約が取りづらい状況です。しかし、バブル後の不況にあえいだ経験から、地元では宿泊施設の開発にまだ積極的になりきれていないのが現状です。

今年度中には会員100社以上に

会員数は3月末時点で96社です。当本部は来年、全国不動産会議をむかえます。今年度中には100社以上にしたいと思っています。また、取引士になりましたから、資質向上と法令順守がますます重要になります。最近研修の回数も増やしています。出席率が高まるよう、さまざまなノウハウを詰め込んだ魅力的な研修にするよう努めています。欠席した会員には、渡さない資料もあります。これは、ぜひ出席してもらうということに加え、資料だけ見て内容が誤解されることを避けるという面もあります。さまざまな取り組み

で出席率を上げていきたいと思っています。

人口減と空き家対策では
思い切った政策を

空き家問題も深刻です。郊外エリアに行くと、漁村は住宅が密集していますが、道路が狭い。自動車も入れないような道も多く、空き家を駐車場にしようにもできません。農村では住宅はまばらですし、かつ人口流出も続いています。空き家は、とくに郊外エリアでは負の遺産になっています。人口減少を防ぐため、地方では税金を大幅減額するなど、思いきった政策を打ち出さないと地方はなくなってしまうと懸念しています。



島根県本部 本部長
木村 勇治氏

(公社)全日本不動産協会島根県本部
〒690-0001
松江市東朝日町218-1
ラヴィナスアテンコート102
TEL: 0852(26)4863
FAX: 0852(27)8196

Activity Condition

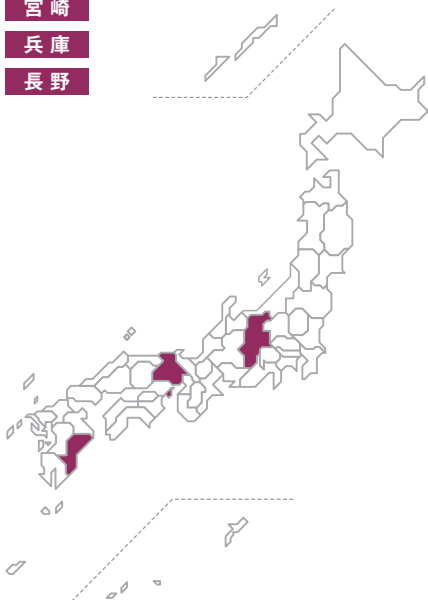
地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

宮崎

兵庫

長野



宮崎県本部 / Topic



移住促進に関する研修会を開催

宮崎県本部は3月3日(木)、会員や県内市町村の行政担当者、関連団体を対象として「移住促進に関する研修会」を開催しました。

これは、当県本部が宮崎県より委託された事業の一環として開催されたもので、当日は「宮崎県の移住施策について」「移住促進先進地の視察報告」「移住促進への今後の取り組み」について県担当者や当県本部担当理事より報告がありました。その後、株式会社百戦錬磨の上山社長より「地方都市における民泊の活用について」と題したご講演をいただきました。民泊は旬なトピックスで



民泊に取り組む(株)百戦錬磨の上山社長の講演

あったため、参加者からも大変参考になったと喜んでいただきました。

今後とも当県本部は、移住促進ならびに関連して活用が考えられる空き家問題について行政と共に取り組んでいきたいと思っています。



壇上に立つ当本部役員。左：岩元専務理事、右：後藤理事

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report



☎ 全日不動産相談センターのご案内

全日不動産相談センターでは、経験豊富な相談員が安心安全な不動産取引を目指して、電話による会員等からの不動産実務相談に応じます。

相談日時：毎週 月・火・木・金 13:00～16:00

相談内容：不動産取引に関する実務相談

電話番号：03-3556-1800



ご利用ください

兵庫県本部 / Report



教育研修委員会主催第26回青年部企画勉強会

兵庫県本部は、教育研修委員会主催の第26回青年部企画勉強会を3月22日(火)に全日兵庫会館で開催しました。今回はM&Aについての講義で、一般の方からも申し込みがあり、会員含めて23名にご参加いただき、大盛況でした。質疑応答でも多数の質問が出され、活発な勉強会となりました。テーマ等の詳細は以下のとおりです。

[テーマ]

「中小・小規模企業のM&Aの実際」

[講師]

株式会社 オンデック

代表取締役社長 久保良介氏



一般の方の参加もあり、盛況でした

長野県本部 / Report



物件登録パソコンセミナーを開催

長野県本部は3月23日(水)と25日(金)に佐久会場と塩尻会場にて地元の不動産サイトを運営する株式会社JOHOの三柳氏を講師に迎え、物件登録パソコン活用セミナーを行いました。18名の参加者が基礎知識を学びました。

参加者は、ZeNNETに物件情報シート(図面)の登録方法、自社の物件管理や物件シートの作成方法について指

導を受けました。また、すでに作成されているテンプレートを使って、きれいで、しかも簡単に操作ができたことが大変好評でした。

パソコン操作に自信のない方だけでなく、日頃から物件登録管理を行っている方も参加していましたが、普段の業務上での不明点を質問できたことで新たな発見を得られたという声もあり、有意義な研修会となりました。



佐久会場



塩尻会場



全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

全日会員の広場

「日記・つぶやき」コンテンツ部門
Tスタイルハウスの
毎日が冒険

ティ・スタイルハウス株式会社

<http://www.zennichi.net/b/t-stylehouseaka/index.asp>

埼玉県北本市のティ・スタイルハウス株式会社です。弊社は、2011年に設立された不動産会社です。昔から地元北本で営業している地域密着の会社です。土地、建物の仲介、リフォーム、エクステリア工事など不動産全般を手がけております。大手ハウスメーカーで培った建物についての経験を生かし、住まいのトータルアドバイザーとしてお客様のお役に立ちたいと思っております。

2011年9月にスタートした弊社ブログ「Tスタイルハウスの毎日が冒険」では、日々の出来事や地元のお店、仕事のことなどについて書いています。ぜひ一度ご覧いただければと思います。



ティ・スタイルハウス株式会社
代表者：新井勝美
〒364-0035 埼玉県北本市西高尾4-75
TEL：048-598-7430(代表) FAX：048-598-7431(代表)
HP：<http://www.zennichi.net/m/t-stylehouseaka/index.asp>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門
みーとヒアのりーどヒア

みーとヒア

<http://www.zennichi.net/b/fudosan-meethere/index.asp>

相模原市中央区のみーとヒアです。JR相模線の上溝駅を中心に住まい探しをお手伝いさせて頂いております。多くの方に豊かな自然や経済産業拠点として発展していく相模原の魅力を伝え、人生のステージとして選んでいただければと考えております。社名は英語のMeet Here「ここで会いましょう」という意味です。いつでも気軽に立ち寄ってもらえるフレンドリーなお店でありたいと思っています。

弊社ブログ「みーとヒアのりーどヒア」では、日頃見たり聞いたり感じたりしたことを思いのままに綴っております。お時間のある時、ご覧いただけたら嬉しいです。



みーとヒア
代表者：田中茂信
〒252-0242 神奈川県相模原市中央区横山6-8-9
TEL：042-852-2329(代表) FAX：042-852-2330(代表)
HP：<http://www.zennichi.net/m/fudosan-meethere/index.asp>

全日情報ナビ

マイページメーカー／ブログ紹介サイト

<http://www.zennichi-navi.jp/>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

セインちゃんのつぶやき

有限会社真誠地建

<http://www.zennichi.net/b/sinsei/index.asp>

北海道北見市にある有限会社真誠地建です。当社は、不動産の総合プランナーとして、土地、戸建て、店舗、倉庫、工場の“売りたい”“買いたい”に対応させていただいております。無料査定、任意売却、競売入札代行なども行っております。お客様のあらゆるご相談に対応させていただきます。

弊社ブログは、今年3月に始めたばかりです。全日会員の皆さんのブログを参考にさせてもらいながら、何気ない日常の出来事などを書いています。いつも面白いと言っていたような内容を書き続けていきたいと思いますので、今後とも宜しくお願いいたします。



有限会社真誠地建
〒090-0051 北海道北見市高栄東町2-5-17
TEL: 0157-26-3068(代表) FAX: 0157-66-3071(代表)
HP: <http://www.zennichi.net/m/sinsei/index.asp>

Quiz & Questionnaire



クイズに答えてプレゼントに応募しよう!
今月の読者クイズ&アンケート

月刊不動産今月号の記事のなかからクイズを出題します。答えが分かった方は、下記のメールアドレスに必要事項を記入のうえ、ご応募ください。正解者のなかから抽選で5名様に図書カード1,000円分をお送りいたします。



しっかり読んで
いれば分かるよ!

月刊不動産への
ご意見・ご要望も
聞かせてね!

今月の 問題

民法では、所有権を共同保有することを「共有」と言います。では、所有権以外の財産権を共同保有することを何と言うのでしょうか。

応募 方法

必要事項をご記入のうえ、下記のアドレス宛にメールでお送りください。

件名は「6月号クイズの答え」をお願いします。

宛先: monthly-realestate@zennichi.or.jp

- ① クイズの答え / ② 郵便番号 / ③ 住所 / ④ 氏名
- ⑤ 年齢 / ⑥ 電話番号 / ⑦ 商号
- ⑧ 今月号で良かった記事
- ⑨ 今後取り上げてほしいトピック・企画
- ⑩ 月刊不動産のご感想またはご意見・ご要望

- * メール以外では受け付けておりません。
- * ご応募は、お一人さま1回に限りです。
- * 当選者の発表は、賞品の発送をもってかえさせていただきます。
- * ご応募にあたってご記入いただいた個人情報は、賞品の発送、ご意見やご要望への対応以外、個人を特定した情報として利用することはありません。

応募 締切

2016年

7/10日

先月の答え
[ブル戦略]

新入会員名簿

[平成28年4月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	函館市	テムズ 株式会社
	虻田郡	PEAK NISEKO 合同会社
	夕張郡	有限会社 前田
青森県	北津軽郡	株式会社 ヤマノアーキデザイン
宮城県	仙台市	有限会社 サイチ
福島県	福島市	有限会社 ASP
	いわき市	株式会社 ザルームズ
茨城県	水戸市	ナカヤ建設 株式会社
	つくば市	芙蓉リビング 株式会社
栃木県	宇都宮市	有限会社 アジア産業
	宇都宮市	サクラクリエイション 株式会社
群馬県	渋川市	株式会社 スマートホーム
	前橋市	つるかめ不動産 株式会社
	前橋市	ライフズプラン 株式会社
	前橋市	One 株式会社
埼玉県	富士見市	アトム不動産
	富士見市	株式会社 梶豊商事
	川口市	川口ホームサービス 株式会社
	新座市	株式会社 幸見不動産
	上尾市	株式会社 サントラスト
	越谷市	株式会社 ノアプランニング
	大里郡	株式会社 Vie house
	さいたま市	合同会社 マーチ商会
千葉県	越谷市	有限会社 理装
	山武市	株式会社 アドバンス
	千葉市	有限会社 E・AN
	東金市	五八不動産 株式会社
	四街道市	株式会社 サンワフォーム
東京都	練馬区	株式会社 アール・エス・シー
	府中市	株式会社 IMBホールディングス
	日野市	株式会社 ivy-style
	新宿区	株式会社 アクトコール
	中野区	有限会社 アスパ
	千代田区	株式会社 アスバラ
	港区	株式会社 ウィンテル
	新宿区	株式会社 ウェルストン
	東村山市	株式会社 SKKコンサルティング
	杉並区	株式会社 エスモード
	港区	株式会社 エヌブライム
	中央区	株式会社 MEC
	新宿区	株式会社 オフィス中澤
	墨田区	加藤運輸 株式会社
	新宿区	株式会社 カプトス
	葛飾区	亀有ホームズ
	中央区	キャピタル・ソリューション 株式会社
	江戸川区	クリーン開発 株式会社
	中央区	株式会社 クレアティヴォ
	中央区	株式会社 KGキャピタル
	千代田区	株式会社 ケーススタイル
	豊島区	株式会社 シー・スペース
	台東区	株式会社 Japuta

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	中野区	周平地所
	八王子市	株式会社 周和苑
	新宿区	ステラハウス 株式会社
	港区	株式会社 スラストコーポレーション
	足立区	合同会社 生和コンサル
	渋谷区	株式会社 ゼロカリ
	墨田区	株式会社 ダイヤエステート
	新宿区	多加実業 株式会社
	羽村市	多摩川ハウジング
	府中市	多摩ハウジング 株式会社
	中野区	株式会社 T&N
	新宿区	株式会社 ディーエントランス
	北区	株式会社 東京建管
	北区	株式会社 トウシハウジング
	中野区	株式会社 new things
	世田谷区	ハウジングアソシエイツ 株式会社
	墨田区	株式会社 ハウスクル
	台東区	PRO GLOBAL 株式会社
	渋谷区	株式会社 FAST財産研究所
	板橋区	株式会社 プライブ
	新宿区	株式会社 ブレイツ
	渋谷区	株式会社 BONDS
	足立区	株式会社 三田土木
	台東区	株式会社 メイワ・エステート
	港区	リフターズ 株式会社
	千代田区	株式会社 Livmo
	豊島区	LEBEN next 株式会社
	武蔵野市	株式会社 ワイエステート
神奈川県	品川区	YS不動産コンサルティング 株式会社
	横浜市	アイルホーム 株式会社
	横浜市	株式会社 アカリエ
	横浜市	エステートブリッジ 株式会社
	横浜市	ケイオー不動産 株式会社
	横浜市	株式会社 K・K・C
	横浜市	株式会社 齋藤岳郎社
	相模原市	有限会社 サンケーネット
	横浜市	有限会社 田場盛彦建築デザインオフィス
	相模原市	株式会社 ファイネスト
	横浜市	株式会社 Bright
	横浜市	株式会社 プライベートステージ
	横浜市	株式会社 Blue Ocean
	大和市	有限会社 前田建設
新潟県	長岡市	株式会社 ナンバ
	新潟市	有限会社 ヒゲ興業
石川県	白山市	株式会社 加賀地所
福井県	福井市	ミサキ不動産
岐阜県	岐阜市	エムズ開発 株式会社
静岡県	静岡市	株式会社 エス・プランナー
	牧之原市	有限会社 大久保板金工業
	磐田市	株式会社 ジーエスアール
	静岡市	不動産マネージメント

都道府県	市区町村	商号名称
静岡県	袋井市	丸尾興商 株式会社
	静岡市	宮崎不動産 株式会社
愛知県	名古屋市	株式会社 アイレックス
	名古屋市	エグセファーム 株式会社
	名古屋市	ケーティーホーム
	一宮市	株式会社 ケンズホーム
	名古屋市	株式会社 住まいのデパート
	名古屋市	DAISUI 株式会社
三重県	名古屋市	Fruitful Life 株式会社
	伊勢市	有限会社 大橋淡水魚養殖場
	四日市市	株式会社 コウセイマネジメント
滋賀県	湖南市	株式会社 サンループ
	大津市	D-works home
大阪府	大阪市	株式会社 アスフィード
	大阪市	エアエステート 株式会社
	大阪市	FR planning 株式会社
	大阪市	株式会社 エムアイエステート
	大阪市	株式会社 MTO
	高槻市	有限会社 エンジニアリングテリオス
	大阪市	株式会社 オンワード不動産
	大阪市	奏総合開発 株式会社
	大阪市	関西不動産・建築販売
	大阪市	株式会社 ギフトグループ
	大阪市	有限会社 グロウイング
	大阪市	株式会社 恵仁堂
	大阪市	株式会社 サンウェル・ホーム
	大阪市	株式会社 GF
	大阪市	株式会社 JELLアドバイザーズ
	大阪市	株式会社 シャーロック
	大阪市	大東管財 株式会社
	堺市	Dana Estate 株式会社
	大阪市	株式会社 ネクサスエージェント
兵庫県	大阪市	株式会社 ハートフルホーム
	大阪市	BCO 株式会社
	大阪市	株式会社 リスビー
島根県	大阪市	LUCION&Company 株式会社
	西宮市	KTホームサービス
岡山県	明石市	有限会社 ユニオンホームサービス
	浜田市	株式会社 SIGN
岡山県	津山市	田中商事 株式会社
広島県	広島市	株式会社 ひらかわ
山口県	下関市	feeeel
福岡県	久留米市	廣田不動産 株式会社
	福岡市	株式会社 ラ・ブラン
長崎県	諫早市	クロダ不動産
熊本県	熊本市	アーリーホーム 株式会社
	山鹿市	FOUR・SE 株式会社
大分県	大分市	株式会社 賃貸補償
鹿児島県	鹿児島市	真砂不動産
	鹿児島市	株式会社 三井ファイナンス
沖縄県	宮古島市	株式会社 サンライフホーム

一般保証制度のご案内

一般保証制度とは

宅建業者の保全義務を負わないお客様からの受領金銭について、その保全を可能とした当協会のみが実施する宅建業法に基づいた制度です。



利用要件が緩和され、『個人保証が不要』となりました。

今回、利用要件が緩和され、当協会の法人会員が初めて一般保証制度の利用を申し込む場合に必要としていた「代表者の個人保証(連帯保証)」が不要となり、会員にとって利用しやすい制度となりました。

※会員、お客様ともに無料で利用できます。 ※ご利用には申し込みが必要です(会員とお客様との取引単位の申し込みとなります)。



制度の詳細 ▶▶ (公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)

制度に関するお問い合わせ ▶▶ (公社)不動産保証協会 総本部事務局 TEL.03-3263-7055

制度の申し込み窓口 ▶▶ 所属の地方本部事務局

一般保証制度と 弁済制度の違い

お客様が宅建業者に先払いするお金を守る制度には、「一般保証制度」のほかにも「弁済制度」があります。しかし、「弁済制度」では、取引事故による損害の補填を予め保全できませんが、「一般保証制度」を利用すれば、予め保全できます。

弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、被害相当額(上限有り)の払い渡しを受けることができます。

※各事案の詳細はホームページ(会員専用ページ)内の
【保証だより】に掲載されております。

平成28年度 第1回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	6社	6件	33,577,007円
認証	1社	1件	6,510,547円
保留・条件付認証	4社	4件	
否決	1社	1件	
平成28年度累計	1社	1件	6,510,547円



(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶ <http://www.fudousanhosho.or.jp/>

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。

Team MONTHLY REAL ESTATE

月刊不動産

月刊不動産 2016年6月号

平成28年6月15日発行

定価500円(本体価格463円)

会員の方は、会費に購読料が含まれています。

広報委員会

鬼木善久、藤村憲正、宮嶋義伸、西澤 温、
横山武仁、加藤 勉、倉田康也

発行所

公益社団法人 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
公益社団法人 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
URL <http://www.zennichi.or.jp/>

発行人

原嶋 和利

編集

公益社団法人 全日本不動産協会

公益社団法人 不動産保証協会 広報委員会

制作

株式会社 不動産経済研究所

印刷・製本

株式会社 東伸社

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

| 神奈川県 |

外交官の家



外交官の家は、1910（明治 43）年に、渋谷区南平台に明治政府の外交官であった内田定槌の邸宅として建てられた洋館。1997（平成 9）年に内田氏の孫から横浜市が寄贈を受けて、横浜市が管理・運営している「山手イタリア山庭園」に移築・復原した。設計は、立教大学の初代校長となったアメリカ人のジェームズ・M・ガーディナー。意匠は、アメリカで 19 世紀後半に流行したヴィクトリアン様式（フランスの影響を受けた建築様式）の影響が出ている。建物は木造 2 階建て塔屋付きで、天然スレート（粘板岩）葺きの屋根、壁は下見板張りになっている。室内は 1 階に食堂や客間、2 階は寝室や書斎。客間にはステンドグラスが配されている。震災・空襲を免れた貴重な明治建築として、横浜市への移築と同時に重要文化財に指定されている。

| 島根県 |

松江城天守



松江城は、徳川家康から初代・松江藩主に封じられた堀尾忠氏が、鎌倉時代からあった松江の古城を本拠に指定。2 代藩主を後見した父・堀尾吉晴が 1611（慶長 16）年に建造した。近世（安土桃山時代から江戸時代）を代表する城郭で、平地に築かれた平山城。江戸時代を通じ堀尾氏、京極氏、越前松平氏が拠点とし、松江藩の中心となった。堀尾氏が築いた天守は、明治維新の廃城令から地元篤志によって免れ、戦災も逃れたため、江戸時代の姿をそのまま残す。天守は望楼式五層、本瓦葺。中層の入母屋破風が大きく、羽を広げたように見えることから「千鳥城」と呼ばれる。防御を重視した山城から近世都市経営を意識した平山城への変遷を示す文化的意義から、2015（平成 27）年に国宝に指定された。



月刊不動産

2016 June

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7030(代) FAX: 03-3239-2198

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159

アクセス

有楽町線：「麹町駅」1 番出口から徒歩 3 分
有楽町線・半蔵門線：「永田町駅」4 番・5 番出口から徒歩 5 分
丸ノ内線・銀座線：「赤坂見附駅」D 出口（紀尾井町口）から徒歩 7 分
南北線：「永田町駅」9 番出口から徒歩 4 分
中央線・総武線：「四ツ谷駅」から徒歩 15 分
都バス：（橋 63 系統）バス停 「平河町 2 丁目」（新橋～市ヶ谷～小滝橋車庫間）

