

月刊 宅建

T a k k e n



chuo
中央ブロック
御茶ノ水(千代田区、文京区)



joto
城東ブロック
北千住(足立区)



jonan
城南ブロック
下北沢(世田谷区)



josai
城西ブロック
高田馬場(新宿区)



tama
多摩ブロック
国立(国立市)



オリンピック東京招致で猪瀬都知事から謝意
「ハトマーク フェアプレーカップ」6月に開催
くみあい通信 ハトさん利用申込み受付中!



johoku
江古田駅界限(練馬区)
城北ブロック

平成25年3月31日基準日版

住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

住宅瑕疵担保履行法(*)により、新築住宅の買主を保護するため、平成21年10月1日以降、売主として買主に新築住宅を引渡す宅地建物取引業者の方には、次のことが義務付けられました。

- 資力確保措置(保証金の供託または保険への加入)を講じること。
- 年2回の基準日(3月31日、9月30日)ごとに、資力確保措置の状況等を免許行政庁へ届け出ること。

1 届出の対象となる方

- (1) 平成24年10月1日から平成25年3月31日までの間に、売主として、買主に新築住宅を引渡す方
 - (2) 前回基準日(平成24年9月30日)に届出をした方
- ⇒平成24年10月1日から平成25年3月31日までの期間に引き渡す新築住宅がない場合でも届出が必要です。

2 届出期間

平成25年4月1日(月)から同月22日(月)まで

3 届出方法・届出先

- (1) 郵送(必ず簡易書留をご利用ください)
- (2) 窓口持参(届出期間内(土・日・祝日を除く)の午前9時から午後5時まで)

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課
履行法担当(都庁第二本庁舎3階)

⇒受付窓口が大変混み合うことが予想されますので、郵送による届出をおすすめします。

⇒国土交通大臣免許の方は、関東地方整備局へ直接届出を行ってください。

4 提出書類

- (1) 届出書(住宅瑕疵担保履行法施行規則第7号様式)
 - (2) 引渡し物件の一覧表(同施行規則第7号の2様式)
 - (3) 保険契約を証する書面【原本】(保険加入の場合)または供託書【写】(保証金供託の場合)
- ⇒前回基準日に届出し、今回引渡しした新築住宅がない場合、届出書の合計戸数欄に「0」と記載の上、提出してください。
- (2)および(3)は不要です。

5 その他の注意点

- (1) 新築住宅の買主に対して、契約締結前に書面で、供託と保険のどちらで資力確保措置をするのか説明する必要があります。
- (2) 資力確保措置の状況について、宅地建物取引業法に基づき帳簿に記載の上、10年間保存する必要があります。
- (3) 保険加入の場合、住宅の完成後、買主への引渡し前に、保険法人へ保険証券発行申請を行い、保険証券および買主向けの証明書の発行を受けてください。
また買主向けの証明書は、必ず買主に交付してください。

6 監督処分および罰則

- (1) 資力確保措置やその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。
- (2) 住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法に基づく罰則が科されるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分も課されます。

お問い合わせ先等

様式等、詳細は東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

- ◆ 東京都都市整備局トップページ → 申請様式 → 住宅瑕疵担保履行法 → 宅地建物取引業者の届出について
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課
住宅瑕疵担保履行法担当 TEL.03-5320-5076

※住宅瑕疵担保履行法…特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

- 2 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出
- 3 都民公開セミナー 住宅リフォームを学ぶ<後編>
- 6 法律教室126 宅建業法違反の話
- 8 カラートピックス
平成25年賀詞交換会/オリンピック・パラリンピック東京招致で猪瀬東京都知事から感謝の言葉/広報誌「TAKKEN」vol.7発行/違法(脱法)ドラッグに注意!

- 10 実務に即役立つ紛争事例45
東日本大震災で液状化現象の土地で契約解除された事例
- 11 税務教室121 25年度税制改正
- 12 くみあい通信 ホームページ4月1日、リニューアル/少額短期保険会社/「ハトマーク東京不動産」利用申込み
- 14 インフォメーション 平成25年度 会費納入/反社会的勢力データベース照会システム/全宅連 新研修資格制度/「ハトマーク フェアプレーカップ」6月に開催
- 16 住めば都 住むなら都 学生街一サブカルチャーの発信地



住宅リフォームを学ぶ<後編>

既存住宅の流通活性化を図るためには

平成24年11月収録



(株)住宅・リフォーム情報研究所 所長 一級建築士 赤羽 嗣久

リフォームとひと口に言っても

ひと言でリフォームと言っても、いくつか種類があります。大きくは、以下の4種類です。

- (1)「増築」とは、新しく部屋を作る、建物自体の面積を増やすリフォーム工事のこと。
- (2)「改築」とは、建物自体の面積は増やさずに間取りなどを変更する工事のこと。
- (3)「改装」とは、建物自体の面積を増やすことなく内外装のみを変更する工事のこと。
- (4)「補修」とは、古くなって、傷んでしまった箇所のみを修繕する工事のこと。

最近ではリノベーション・リフォームが話題になっていますが、リノベーションは大規模な改築ではなく、新たな性能を持った住宅に再生することを指します。

性能向上には、①大地震に備えて柱や壁を補強するなど、耐震性を向上させるための耐震リフォーム、②お年寄り



の方が安全に生活できるように、床などの段差を無くす、バリアフリー化などの高齢化対応住宅リフォーム、③住宅の省エネルギー性能の向上を図るための省エネリフォームなどがあります。

外壁の塗り替え、屋根の葺き替え、内装の張り替えや設備の交換等のリフォームでは、それぞれの耐用年数に応じてリフォームの時期が異なります。

お住まいになりながらリフォームすることが多いのですが、工事のボリュームによっては仮住まいをする必要が生じ、その費用が現在のお住まいの費用と重複してかかります。

お客さまに正しいご提案をするにはたくさんのリフォームの知識を深めていく必要があります。

リフォームの案内や提案で 中古住宅購入が増加

住宅の購入を検討しているお客さまにリフォームのことを知っていただくことで、検討の幅も広がり、中古住宅の購入に対しての考えも違ってきます。

お客さまが中古住宅物件を探される場合、何にどこから手をつければ良いのか、中古を購入してリフォームした方が新築より得なのか、借入れはどこまで可能かが分からない方が多くいらっしゃいます。

新築購入と比べて、中古住宅を買ってリフォームをする方が、概してコストを抑えられ、お客さまの予算計画に合わせて段階的にリフォームをしていくことができますので初期費用も抑えられます。これらのメリットを知ることも中古住宅の購入につながります。

反面、リフォームにかかる費用がなかなかつかみにくいというデメリットもあります。

新築の住宅はカタログやモデルルーム等で事前にでき上がりをイメージできますので、お客さまは購入の判断がしやすいです。中古住宅はリフォーム後の販売であれば目で見て判断できるのですが、リフォーム前の状況で販売されている場合は、希



望のリフォームができるかどうか分らず、なかなか購入意欲はわきません。

可能なリフォームの提案をすることや中古住宅購入+リフォームのメリットをきちんとお客さまにご理解いただくことが、中古住宅の成約率向上にもつながります。

そのためには、初期段階でご案内されるみなさま方のコンサルティング力が必要になります。お客さまは中古住宅のご紹介に加えて、おすすめのリフォームプランや、リフォーム費用の見直しなど魅力的なリフォームができることを知ることで安心できれば、中古住宅を購入することになります。



住宅リフォームの実例紹介

1つめの事例は、田園都市線沿線の戸建ての「クリアランス・再販物件」です。

地域柄、海外から帰国して住宅購入を検討される方も多く、周辺に輸入住宅仕様の建物が多いことから、和洋折衷の住宅で輸入住宅風にリノベーションを行い再販しました。

外装部に輸入住宅仕様の飾りを施し、サッシもボウウィンドウや格子入の上げ下げ窓を採用し、玄関扉も輸入品のステンドグラス入の製品に取り替えて、外観のイメージを変えています。室内は和室をなくしてリビングとダイニングをゆったりとり、内装では折上げ天井にして、間接照明をとることで天井を高く感じさせる工夫をしました。

2つめの事例は「リフォームで安心・安全に生まれ変わる耐震物件」の例です。

ひとつの敷地に連なって建つ2戸の住宅のうちの1つ、2階建て住宅の改築です。築40年以上経たものの建て替えができなことから、スケルトンリフォームを行いました。

新耐震基準以前の建物でしたから、耐震補強も行いました。耐震補強を行うには、スケルトンリフォームのように建物の柱や

梁、土台があらわしになっていることが好都合です。

基礎に鉄筋が入っておらず、柱や梁が金物で緊結がされていない新耐震基準以前の建物は、新耐震基準に合うように補強をすることで安心していただけます。その際には、耐震診断を行い、補強後の評点は1.0となるように設計、施工します。

建物は1階に壁の量を多くした方が強くなります。今回のリフォームプランでは、広々とさせたいLDKを2階に配置し、寝室や浴室トイレ等の水廻りを1階に配置して、壁の量を多くしました。

また、屋根の葺き替えと同時に天窓を採用しました。天窓は採光率が高いので、LDKを明るくすることができました。1階に降りる階段をスリット階段にしたことも、階下への採光の配慮です。スケルトンリフォームによって、デザイン・機能・性能ともに今の時代にあった住宅に生まれ変わりました。

3つめの事例は「リフォームでオーナーに喜ばれる賃貸物件」です。

オーナーズマンションなので、玄関扉やバルコニー側のサッシも取り替えることができました。

築30年を超え、借り手がなかなか決まらないので、問題点の検証から始めました。狭い玄関、日の当たらないDK、洗濯機もバルコニーに置くようになっている等、間取りが陳腐化していました。

そこで玄関エントランス部の間口を広げて、壁にニッチをつくり、床材等もグレードアップすることで、住まいの顔のイメージアップにつながりました。

独立したDK、窓際に孤立した居室はLDKに間取り変更をし、オープンな対面タイプのキッチンにして広々とした明るいLDKとしました。ご家族やご友人との会話を楽しみながら料理や接客ができるアイランドキッチンは、最近のリフォームで人気のあるパターンです。

4つめの事例は「お客さんの夢を実現したマンション物件」です。

藤沢の築27年のマンションで、依頼者はお母様とお二人住まいだった58歳の女性です。2年前にお母様を亡くし、定年を控えてのリフォームの相談でした。

すでに他社からの提案と見積もりが提示されていました。間取りを変えずに設備交換やクロスの張り替えなどを行うリフォームの提案で、金額は500万円ほどでした。

お客さまは、生涯このマンションに住むことを望んでいました。現在、日本女性の平均寿命は86.9歳ですので、これまで27年間住んでいたのとはほぼ同じ年数をここで暮らすことになります。定年後は家で過ごす時間も長くなります。

茶道の教室をご自宅で開かれないという希望もありました。そうすると生徒さんが出入りする動線とプライベートの動線を分けるほうが良いでしょう。

また、プライベートな寝室は北側より、南側の日当たりの良いスペースにあったほうが心地良いです。こういったご提案をしたところ、スケルトンリフォームをすることになり、見積りはアップし、1,000万を超える金額になりました。当初の予算の倍になりましたが、お客さまはこの提案を気に入りました。

リフォームをすることで、お客さまが幸せな人生を送れるかを親身になって、ご提案したことが功を奏したものです。

こういった姿勢はリフォームに限らず、みなさまが土地や建物をご案内する際も同じだと思います。お客さまが将来の住まい方にどんな夢を持っているかを知ることが大切です。



リフォーム補助制度について

個人が自ら居住するための中古住宅を購入し、リフォーム工事を行った場合に、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、瑕疵保険への加入、住宅履歴情報の蓄積等を行う取り組みに対して、検査費用やリフォーム工事費用等上限50万円を助成する「既存住宅・リフォーム推進事業」や、民間賃貸住宅の所有者の方などに対し、リフォーム後に高齢者世帯や子育て世帯等が入居すること等を条件として、空き家のある住宅のリフォームに要する費用に対する補助をする「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助制度があります。

宅地建物取引業者の コンサルティング能力の向上について

ここ数年、今の家を売り、新築ではなく中古住宅を購入しようというニーズが増えて、中古住宅の流通が盛んになってきています。

もともと、日本と米国との住宅取得スタイルは大きく異なっています。例えば、米国の住宅市場のうち、新築住宅取得は22%なのに対して、既存住宅取得は78%を占めています。これに対して日本は新築住宅86%、既存住宅14%で圧倒的に新築住宅の販売のウエイトが高いです。この違いの背景には、米国では住宅が大きな資産であり、それを売買し、住み替えていながら財産を増やすという考え方が根付いていることがあります。

米国でDIYが盛んな理由は、家をきれいにし、快適な生活を送るということもさることながら、いざ住み替え、売却するときに高く売ることが可能になるからです。中古住宅に手を入れて、買ったときの価格より、売却するときの価格の方が高く売れるということが米国では普通なのです。ところが日本の場合は中古住宅となると、新築と比べて大幅に価格は安くなってしまいます。

国土交通省は、新成長戦略に示された中古住宅・リフォーム市場の倍増に向け、「中古住宅・リフォームトータルプラン」をとりまとめました。そこでは、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、循環利用されるストック型の住宅市場に転換することを掲げています。

中古住宅の評価基準は現在、築年数や立地が中心ですが、中古住宅の性能がしっかりと表示され、評価されれば、適切な価格で安心して取引しやすくなります。若い世代を中心に所得が伸び悩むなか、安価で多様な住宅を提供することは重要です。中古住宅の取引を増やすためには健全なリフォーム市場の育成も欠かせません。

今後、宅地建物取引業者はリフォームの知識などを習得し、コンサルティング能力を向上させることで中古住宅流通市場規模の拡大をはかることが期待されます。

まとめとして

私は今でもリフォームの仕事をしています。お客さまの家に訪問する時にはバックの中にメモ帳、カタログ、デジカメと一緒に必ず入れているものがあります。

それは、「お客さまの夢」です。

お客さまが台所のリフォーム工事をする時のお客さまの本当の目的は、キッチンを取り替えることではありません。

キッチンを取り替えて、お子さんやご主人に美味しいものを食べてもらい、「元気で明るく、幸せな家庭を築こうという夢」を実現するためにリフォームされるのです。

私は「お客さまの夢を実現すること」のお手伝いができることを誇りに感じて、これからもリフォームの仕事が続けていきたいです。



法律教室

宅建業法違反の話

宅建業者が宅建業法に違反した場合の業者の責任については、違反をした業者が損害賠償義務を負うかどうかの問題にされることが多いですが、業法違反をした業者の責任としては、損害賠償義務(民事上の責任)だけではなく、行政による処分(免許取消、業務停止、指示など)や、罰則(懲役や罰金、過料)を受ける可能性もあることに注意する必要があります。

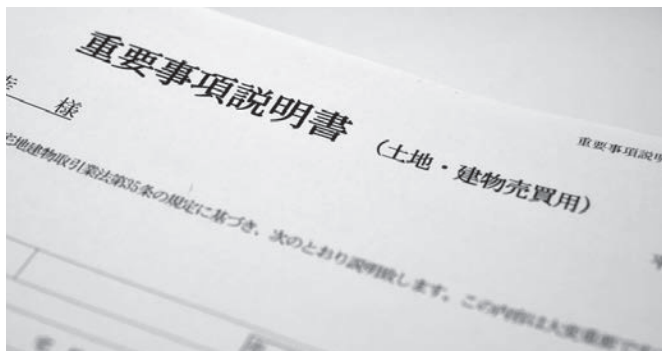
今回は、昨年1年間に東京都から宅建業法違反で行政処分を受けた事例をご紹介します。宅建業法上の宅建業者の義務を再確認していただきたいと思います。なお、東京都の行政処分例については、国土交通省が公表している「東京都知事による宅地建物取引業者への監督処分情報(参考情報)」から引用しています。

処分事例 ①

賃貸借契約の成立前に、重要事項説明書(法第35条書面)を郵送により交付したのみで、取引主任者をして借主に対する面前説明をさせなかった。…業務停止7日

【解説】

賃貸借契約の媒介をする場合にも借主となろうとする者に対して宅建業法35条の重要事項の説明が必要ですが、単に重要事項説明書の交付だけでは不十分であり、口頭での説明が必要なことは売買契約の場合と同様です。借主となろうとする者が遠隔地にいる場合、例えば、地方から東京の大学に入学することになった子のために親が借主になるような場合にも、重要事項を口頭で説明することが必要なことに注意してください。なお、重要事項説明を、借主本人でなく、借主から委任を受けた代理人に説明することも可能ですが、その場合には必ず委任状を用意してもらい、委任事項の中に「賃貸借契約締



結の件」の他に「宅建業法35条の重要事項説明を受ける件」もいれてもらうべきでしょう。



処分事例 ②

法第37条第2項に定める書面(賃貸借契約書)の交付を行わなかった。…業務停止30日

【解説】

宅建業法37条の書面交付義務は、賃貸借契約の媒介・代理の場合にも適用されますので(同条2項)、宅建業者の媒介により賃貸借契約が成立したときは、貸主、借主の双方に37条書面(一般的には、賃貸借契約書に取引主任者の記名押印をさせたもの)を交付する必要があります。



処分事例 ③

①法第34条の2に定める書面(媒介契約書)に有効期間の記載がない。②専属専任媒介契約書に、契約締結から5日以内に指定流通機構に登録する旨の記載がない。③売主に対し、法第37条に定める書面(売買契約書)を遅滞なく交付しなかった。…業務停止33日

【解説】

①②はいずれも宅建業法34条の2第1項に違反する行為です。宅建業者は、宅地または建物の売買または交換の媒介契約を締結したときは遅滞なく媒介契約書を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければなりません。万一媒介契約書を作成していない場合は、当然に業法違反であり、そのことを理由



として処分している事例もあります。

本件処分を受けた業者は、媒介契約書は作成していたけれども必要な記載が不足していました。媒介契約書に記載しなければならない事項は34条の2で細かく定められており、媒介契約の有効期間や解除に関する事項も必要的記載事項とされています。

なお、媒介契約の有効期間は3ヵ月を超えることはできず、3ヵ月以上の期間を定めても期間は3ヵ月とされます。この有効期間を更新するためには依頼者からの申出が必要で、依頼者からの更新の申出がない限りは当然に3ヵ月の期間満了とともに媒介契約が終了します。

また、指定流通機構への登録義務については、専任媒介契約では媒介契約の締結の日から7日ですが、専属専任媒介契約の場合は5日です。

標準媒介契約約款では有効期間や指定流通機構への登録期間は媒介業者が記入する必要があるため、記入もれをしたり誤った記載をすると本件のように業法違反になる可能性があることに注意してください。

処分事例 ④

①自ら売主として、土地付区分所有建物の一室の売買契約を行った業務において、午後8時から深夜1時半まで長時間にわたり勧誘を継続し、私生活の平穩を害する方法により困惑させた。②マンション購入の勧誘を行った業務において、勧誘の相手方が勧誘を断っているにもかかわらず、勤務先の百貨店に電話をかけて勧誘行為を行い、業務の平穩を害する方法により困惑させた。③マンション購入の勧誘を行った業務において、勤務先の病院に繰り返し電話をかけて勧誘行為を行い、業務の平穩を害する方法により困惑させた。…業務停止30日

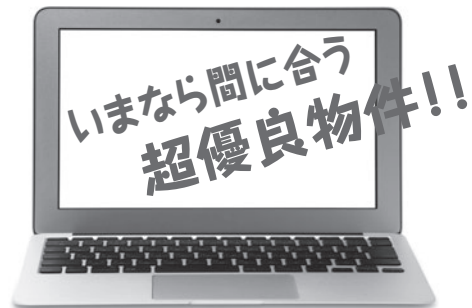


【解説】

平成23年の宅地建物取引業法施行規則の改正の結果、上記のような行為はすべて宅建業法47条の2第3項に違反する行為になります。宅建業法47条の2第3項は、契約の締結に関する行為または申込の撤回もしくは解除の妨げに関する行為であって相手方の利益の保護に欠けるものを禁止する規定ですが、その内容は宅建業法施行規則16条の12にあげられており、23年の施行規則改正の結果、①や③のように深夜または長時間の勧誘その他の私生活または業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること、②のように勧誘の相手方が勧誘を断ったあとも勧誘を継続すること、等が禁止されています。そのほか、迷惑を覚えさせるような時間(原則として午後9時から午前8時まで)に電話したり訪問することも禁止されています。知らないうちに業法違反をしてしまわないよう、宅建業法や施行規則の改正状況には十分注意しましょう。

処分事例 ⑤

賃貸物件の媒介業務を行うにあたり、インターネット不動産サイトに6物件を広告掲載したが、いずれの物件も、広告掲載時に契約済みであって取引できない物件であるにもかかわらず、取引できるかのように装い、賃料、管理費、礼金および敷金を実際よりも安くするなどの表示の広告をした。…業務停止7日



【解説】

誇大広告や虚偽広告は宅建業法で禁止されています。実際に存在しない物件を広告掲載しているような悪質な場合は当然業法違反になりますが、このケースは、すでに契約済みの広告を取引できるかのように装い、賃料、管理費、礼金および敷金を実際よりも安くするなどの表示の広告をしたことが宅建業法違反であるとされた例です。不動産の表示に関する公正競争規約でも、インターネット広告について適切な更新を怠ったために成約済みの物件を削除することなく更新を繰り返すような行為はおとり広告として禁止されていますので、成約した物件は速やかに削除することが最善です。

1 使命感を持って新たな年に向かう 平成25年賀詞交歓会を開催

東 京都宅建協会は1月11日、新宿・京王プラザホテルで、平成25年賀詞交歓会を開催しました。会場には太田昭宏国土交通大臣をはじめ東京都等、来賓の方々・会員約450名が出席され、盛大に催されました。

挨拶に立った池田行雄会長は「景気回復を最優先課題に掲げた安倍内閣の発足で、市場も早速反応して流れが変わりました。東京都でも猪瀬直樹新知事がスピード感をもって都政を展開するなど、明るい新年に期待がもてます。本会は公益社団法人として2年目を迎え、使命感を



新年の抱負を述べる池田会長

もって公益事業を遂行します。その一方で、本会の組織を固めるための施策も検討していきます」と新しい年に向けた展望を力強く語りました。

引き続き来賓の方々からの挨拶、昨年1年間で受章された方々の表彰、そして「宅建愛の募金」の寄付などと続き、新年の幕開けにふさわしい会となりました。



東京都都市整備局・田崎輝夫理事



太田昭宏国土交通大臣



石原伸晃環境大臣



下村博文文部科学大臣



昨年1年間に永年の功績による受章者3氏に花束贈呈



「宅建愛の募金」を(財)日本障害者リハビリテーション協会等に贈呈



全国から11宅建協会会長が参加



オリンピック・パラリンピック東京招致で 猪瀬東京都知事から感謝の言葉 2

東 京都宅建協会・池田行雄会長は2月20日、東京都庁に猪瀬直樹東京都知事を表敬訪問しました。昨年11月に本会が協力・提出したオリンピック・パラリンピック東京招致の署名活動に対して、猪瀬都知事から「貴団体には大変ご協力をいただき感謝しています」とお礼が述べられました。また、オリンピック招致に対する東京での支持率が70%を超えたことが報告され、「招致は東日本大震災からの復興のシンボルにもなり、東京で開催すれば3兆円の経済効果と15万2,000人の雇用を生むことになる」など、招致・開催の意義なども説明されました。

猪瀬都知事は招致獲得まで各方面の絆を使って東京のアピールを継続する予定で、本会も引き続き協力していきます。



猪瀬都知事(右)に応援メッセージを伝えた池田会長(左)

3 消費者向け広報誌「TAKKEN」vol.7を発行 特集は、マイホームと税金 2013年度税制改正



東 京都宅建協会是一般消費者の方を対象にした広報誌「TAKKEN」vol.7を発行しました。本誌・宅建の別冊として制作したものです。

特集「マイホームと税金／2013年度税制改正」をはじめ、賃貸住宅Q&A、わが家の防災対策一家具類の転倒・落下・移動防止対策、このほか都内各自治体のコミュニティバスを紹介しています。

今号と同送で、会員のみなさまに5冊送付しています。お客さまへ、ぜひ差し上げてください。追加希望の方は、所属支部事務所にありますので、お問合せください。

4 違法(脱法)ドラッグに注意!—東京都福祉保健局から

「合 法ドラッグ」、「合法ハーブ」、「脱法ハーブ」等として販売されている違法(脱法)ドラッグには、麻薬や覚醒剤と同様に有害な成分が含まれています。

お香や植物栄養剤、バスソルト等と目的を偽装して販売していますが、いずれも摂取・吸引することにより、死亡を含む重大な健康被害や、交通事故を引き起こしたりする非常に危険なものです。

ヘッドショップと呼ばれる専門販売店舗は、繁華街だけでなく、郊外の住宅街や商店街にも進出しています。オシャレな輸入雑貨店のような外観の店舗がある一

方、マンションの一室などでひっそりと営業するケースも見られます。

東京都では店舗への立入など規制・監視の強化や普及啓発に努め、違法(脱法)ドラッグ対策を推進しています。

●違法(脱法)ドラッグに関するご相談は下記へ。

東京都福祉保健局健康安全部薬務課
TEL03-5320-4515



違法(脱法)ドラッグ (脱法ハーブと呼ばれるもの)



専門販売店舗

東日本大震災で液状化現象が起こった土地で、危険負担に係る条項により契約解除された事例

■土地分筆登記を完了して境界設置を行った売主が、残代金未払いで契約を解除したとして違約金等を求め、買主が、本件土地は液状化現象が生じ境界も変動したとして、地盤改良工事、測量を行い境界を明示することを催告したのに義務を履行しないとして違約金等を求めた事案で、「本物件の毀損により契約の目的が達せられないとき」にもあたるといえ、契約解除されたというべきであるとして、双方の請求を棄却した事例

(東京地裁 平24年4月18日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1)原告(売主)X1、X2、X3、X4は、平成22年11月、被告(買主業者)Y1、Y2と土地の売買契約2契約を売買代金各8,335万6,000円、手付金各50万円、残金支払時期平成23年4月30日の約定で締結した。なお、Y1の都合と希望で、本件土地を4区画均等に分筆した上、2区画をY1名義で、2区画をY2名義で購入するものであった。

(2)売買契約書には「本物件の引渡し前に、前項の事由(天災地変その他売主または買主のいずれの責にも帰すことができない事由)によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡すものとする」、「売主は、前項の修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる」と定められていた。

(3)平成23年3月11日、東日本大震災により本件土地に液状化現象が起こり、道路と本件土地との境界も定まらなくなった。

(4)Y1らは、同年3月22日付「土地売買契約の解除の通知」を送付した。一方、X1らは、「申し入れ書」により、同年4月30日限りの決済を求めた。しかし、Y1らは、「回答書」において、反論するとともに契約解除を通知した。

(5)さらに、X1らは、「催告書」「受領催告および売買代金支払催告書」により、到達後7日以内の土地受領および売買代金支払いの催告をした。

(6)同年5月9日、Y1らはX1らに対し、「回答書」で本件売買契約の解除を主張した。X1らはY1らに対し、同年5月17日付「契約解除通知」により契約を解除するとともに違約金の支払いを催告した。

(7)同年7月、X1らは、本件土地を更地にして他業者に売却した。そしてX1らは、Y1らに対し、違約金等の支払を求め(本訴)、Y1らは、X1らに対し、違約金等の支払を求めた(反訴)。

2 判決の要旨

裁判所は原告、被告の請求をいずれも棄却した。

(1)平成23年3月11日、東日本大震災により本件

土地に液状化現象が起こったこと、液状化一流動化が起きると大部分はゆる詰まり状態となり、それまでの地層の硬さは変化しているため、復旧工事などの際には地層の強度と種類を把握する地質ボーリング等を行い側方流動などの可能性や次の地震時の再液状化一流動化の可能性を検討する必要があり、ゆる詰まり状態を知らずに工事を進めると隣接地に盤膨れなどの悪影響を及ぼす可能性があること、本件土地のある地区では建物の一部損壊以上が90%を超えていること、液状化現象が起こり、駐車場にひびが入り、泥が吹き出すなどしたため敷地内に土砂がたまったこと、南側の道路が2cm短くなり、土地の面積も約0.4㎡少なくなったこと、道路と本件土地との境界も定まらなくなったこと、Y1らは、同年5月9日付け回答書により、売買契約を解除したことが認められる。

(2)このことからすると、本件土地は液状化現象で地層の硬さに変化が生じ、面積も変化し、境界も定まらない状態で、売買契約書16条2項の「本物件が毀損したとき」にあたり、Y1らが坪単価130万円で買入れ150万円で転売する予定であったが、地震当時は坪単価100万円を切るくらいであり、また、液状化のために土地改良工事が必要となり、そのためにおよそ2,000万円から3,000万円の費用を要することから、同3項の「本物件の毀損により契約の目的が達せられないとき」にもあたるといえ、Y1らは、5月9日付け回答書により売買契約を解除したから、売買契約は本件売買契約書16条3項により契約解除されたものというべきである。

3 まとめ

本事例は、売買契約締結後、東日本大震災で液状化現象が起こった土地につき、危険負担に係る条項により契約解除されたとして、売主および買主からの違約金等の請求がいずれも棄却された事例である。本件は、東日本大震災に伴い液状化現象が起こった土地に係る取引について判示したもので、物件の引渡し前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責にも帰すことができない事由によって物件が滅失等した時を想定した危険負担に係る条項が適用された事例として実務上参考になるとと思われる。

25年度税制改正—不動産・個人関係を中心に

平成25年度の税制改正について、不動産関連を中心に改正の内容を教えてください。

平成25年度税制改正大綱が、今年1月に発表されました。「大綱」とは案のことで、近いうちに正式な法律となる予定です。不動産に関する税金を中心に、個人に関係がある主な改正点は、以下のとおりです。

■所得税の改正

(1) 住宅ローン控除の延長・拡充【減税】

住宅ローン控除とは、住宅ローンを利用して自宅を取得した際、年末のローン残高に一定割合を掛けた金額を、所得税額から減額する制度ですが、今回の改正で、適用期限が平成29年12月31日まで延長されました〔以下(4)まで同期間の延長〕。また、所得税額が少なく、住宅ローン減税の枠が余る場合には、余った金額を、住民税額から減額(現在は最大で年間9万7,500円)することができますが、この枠が、平成26年4月以降、年間13万6,500円に引上げられます(図表1)。

図表1●住宅ローン控除

居住年	借入 限度額	所得税		住民税	
		控除率	税額控除 限度額	控除率*	税額控除 限度額
平成25年中～ 平成26年3月	2,000万円	1.0%	20万円	5.0%	9万7,500円
平成26年4月～ 平成29年12月	4,000万円	1.0%	40万円	7.0%	13万6,500円

*所得税の課税総所得金額に対して

(2) 省エネ改修工事をした場合の税額控除の拡充【減税】

自宅について、一定の要件を満たす省エネ改修工事を行った場合には、現在は最高20万円を所得税額から減額することができますが、今回の改正で、平成26年4月以降に居住した場合の減税枠が、20万円から25万円に引上げられます。

(3) バリアフリー改修工事の税額控除の拡充【減税】

高齢者や要介護者、障害者やそれらの方と同居する方が、自宅について、バリアフリー改修工事を行った場合で、一定の要件を満たすときは、現在は最高15万円を所得税額から減額することができますが、今回の改正で、平成26年4月以降に居住した場合の減税枠が、15万円から20万円に引上げられます。

(4) 耐震改修をした場合の税額控除の拡充【減税】

昭和56年5月31日以前に建築された自宅について、耐震改修工事を行った場合で、一定の要件を満たすときは、現在は最高20万

円を所得税額から減額することができますが、今回の改正で、平成26年4月以降に工事が完了した場合の減税額が、20万円から25万円に引上げられます。

(5) 最高税率の引上げ【増税】

平成27年1月以降、課税所得4,000万円超の部分について、最高税率が、40%から45%に引上げられます。

■相続税の改正

(1) 基礎控除の引下げ、最高税率の引上げ【増税】

相続税の基礎控除(相続税がかからない枠)が、平成27年1月1日以降の相続について、現状の6割に縮小されます(図表2)。また、最高税率が平成27年1月1日以降の相続について、50%から55%に引上げられます。

図表2●相続税の基礎控除の縮小

現状:	5,000万円+(法定相続人の数×1,000万円)
改正後:	3,000万円+(法定相続人の数×600万円)

<例>相続人が妻に子供2人の場合の基礎控除

現状:	5,000万円+(3人×1,000万円)=8,000万円
改正後:	3,000万円+(3人×600万円)=4,800万円

(2) 小規模宅地等の特例の拡充【減税】

① 特定居住用宅地の適用面積の拡大

被相続人の自宅の敷地を、一定の要件を満たす親族が取得した場合に、現在は240㎡までは評価額の80%を減額することができますが、平成27年1月1日以降の相続では、適用面積が240㎡から330㎡に拡大されます。

② 二世帯住宅の特定居住用宅地要件の緩和

二世帯住宅で構造上区分のあるもの(例えば階段が外階段等)については、「別居」と判断され、敷地の一部について、80%減額の特例を受けることができませんでしたが、平成26年1月1日以降の相続では、敷地のすべてについて、80%減額の特例を受けることができるようになります。

③ 老人ホームに入所した場合の特定居住用宅地要件の緩和

被相続人が、終身利用権が付いている老人ホームに入所していた場合には、自宅の敷地について、80%減額の特例を受けることができませんでしたが、平成26年1月1日以降の相続では、老人ホームに入所していた場合でも、自宅を他人に貸し付けていなければ、80%減額の特例を受けることができますようになります。

全宅連 新研修資格制度が平成25年度からスタートします

全宅連は、平成25年度から全宅連独自の研修資格制度をスタートさせます。これは、不動産流通市場活性化の担い手として、多様化する消費者ニーズに対応しうる人材の育成をめざした制度です。宅建協会会員だけでなく、消費者の方々にも適正な不動産取引実務について学習していただくことで、安心安全な不動産取引を推進します。

新研修資格制度は、図のように段階的な制度の構築を基本方針とし、その第1段階として不動産取引実務の基礎知識を習得するための講座を平成25年度に創設し、今後は専門知識習得のための第2段階を創設する予定です。

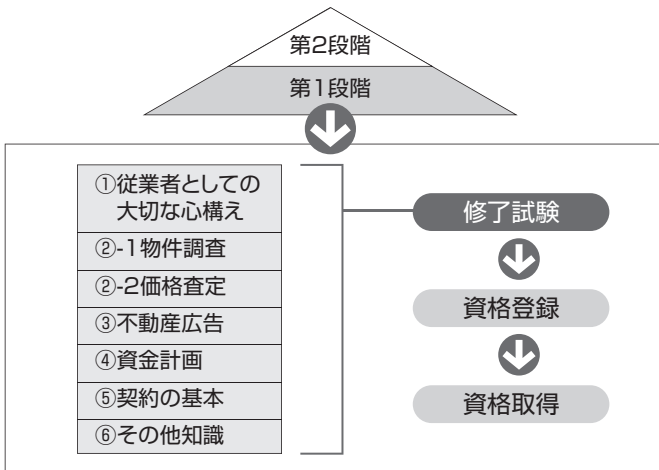
第1段階では、全宅連が定めるカリキュラムに基づきテキスト・WEBでの通信講座で学習したのちに修了試験を受験し、試験に合格した方で宅建業に従事している方は資格登録できます。

学習内容等の詳細については次号でご案内します。

■受講料

- ①都道府県宅地建物取引業協会会員およびその従業者…8,400円(税込)
- ②①以外の者…1万2,600円(税込)

●全宅連 新研修資格制度



「ハトマーク フェアプレーカップ」が6月に開催されます

東京都宅建協会は昨年に引き続き、「ハトマークフェアプレーカップ 第32回東京都4年生サッカー大会／公益財団法人東京都サッカー協会、東京都少年サッカー連盟主催」に協賛します。中央大会は6月29日、6月30日の2日間、府中市朝日サッカー場と少年サッカー場で開催され、都内15ブロック・48チームの予選会を勝ち抜いてきたチームが競い合います。

ハトマーク フェアプレーカップ
第32回東京都4年生サッカー大会

平成25年
6月29日(土) 6月30日(日)
府中市朝日サッカー場・少年サッカー場

■主催：公益財団法人 東京都サッカー協会 ■主催：東京都少年サッカー連盟
■協賛：公益財団法人 東京都宅地建物取引業協会／東京都不動産協同組合



昨年の中央大会での熱戦

編集後記

◆宅地建物取引主任者から不動産取引士への「呼称変更」のための法案は議員立法で行うような話を伺っていますが、なかなか前進していないようです。

◆宅地建物取引業法の「取引主任者」の記載を「取引士」に変えるだけの作業が、こんなに難しいのはなぜか？ 不動産取引における「取引主任者」の重責にふさわしい名称としての「不動産取引士」は、有資格者の業務における社会的責務および消費者保護の自覚を促し、結果として安心・安全の不動産取引の実現に大きく寄与するはず。「呼称変更」の実現のため粘り強い要望活動が望まれます。

(大滝)

発行人／池田行雄 編集人／大滝陸男
発行所／公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部
〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-4
TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>

学生街— サブカルチャーの発信地

今年も旅立ちと出会いの季節が…

東京都の学生数は、全国でいちばん多いことはいまでもありません。さまざまな大学の周辺には、いろんな学生街が形成されています。そんな学生街に、今年も旅立ちと出会いの季節がやってきました。

学生街と聞くと、一昔前なら喫茶店などでたむろする学生を連想しました。もっと前なら、口角泡を飛ばして議論する学生が目に見えます。今は、道端でスマートフォンを操作する学生というのが、よくある風景なのでしょう。街の雰囲気も、アカデミックというよりも、今はサブカルチャーの発信地というようなイメージがあります。

時代は変われど、彼らは皆、秘めたる可能性を持っていることは、まちがいありません。これからの日本で、大活躍してくれることだと思います。どんな夢を抱き、どんな目標を持ち、どんな将来を描きながら、自分たちの街を歩いているのでしょうか？

今回はブロックごとに、学生街をピックアップしました。

中央ブロック

御茶ノ水(千代田区、文京区)

御茶ノ水駅界隈は日本のカルチエ・ラタン(パリの学生街)と言われるほど大学、予備校、専門学校等が多く集まっています。日本の学校教育発祥の地とされる湯島聖堂(江戸時代は昌平坂学問所)もあります。



城南ブロック

下北沢(世田谷区)

若者の住みたい街ランキングで、常に上位の下北沢。時代を先取りするファッション、音楽、演劇などのカルチャーが充実しています。小劇場やライブハウスがいくつもあり、多くの若者が集います。



城西ブロック

高田馬場(新宿区)

多くの大学、専門学校、予備校が集まり、全国屈指の学生街を形成しています。高田馬場駅から早稲田大学方向は、通学する学生で賑わっています。東京富士大学入口となる「さかえ通り」もあります。

城北ブロック

江古田駅界隈(練馬区)

西武池袋線・江古田駅周辺は、歩いて10分程度の距離に大学が3つあります。建物



武蔵野音楽大学

がオシャレな日本大学芸術学部、歴史ある建造物のある武蔵大学、武蔵野音楽大学へと続く「音大通り」もあります。



音大通りにある雑貨店のショーウィンドウ

多摩ブロック1

国立(国立市)

国立駅から南に向かって延長1.3kmの「大学通り」があります。1927年に一橋大学が誘致され、1952年に建設省と東京都から「文教地区」の指定を受け、国立駅前には「国立文教地区」の看板があります。



多摩ブロック2

八王子(八王子市)

八王子市は、その周辺部も含めると23の大学・短期大学・高専があり、約11万人の学生が学んでいる全国でも有数の学園都市です。学生のもつ活力と行動力が、街づくりに生かされています。

住めば都
住むなら都