

メールマガジン Monthly E-mail Magazine から

平成28年4月1日号～平成28年6月1日号

当機構では、宅地建物取引士資格試験の合格者及び登録いただいた宅建業者・管理会社の皆様を対象にメールマガジンを配信しています。

このメールマガジンでは、不動産に関する行政やマーケットの最新の動き、不動産取引をめぐるトラブル事例の紹介やトラブル予防

等についての情報を掲載しています。それらの中から、「今日の視点」と「相談事例」を本誌94号から転載しています。業務の参考にいただければ幸いです。

なお、メールマガジンの配信を希望される場合は、当機構のホームページから登録して下さい。

「今日の視点」より

研究理事・調査研究部長 小林 正典

平成28年4月1日号

地域の不動産市場の活性化に向けて

2016年度（平成28年度）最初のメルマガの「今日の視点」となります。桜も満開となり、関係者の皆様の職場では、人事異動や新入職員の入社等、顔ぶれも体制も変わり、新たな気持ちで新年度を臨まれていらっしゃるかと思います。

今回は、不動産市場の活性化、特に、地方創生に向けて、地域の不動産市場の活性化をどのように取り組んでいくべきか、宅建業者の皆様としてできることは何があるのか、政府部内の最近の取組みのご紹介等も交えて情報をお伝えいたします。

1. 地域の不動産関連事業者向けの不動産ストックビジネス

国土交通省では、27年7月より「不動産ストック再生・利用推進検討会議」（座長：早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口有一郎教授）を開催し、地域の不動産業者、リ

ノベーション事業者、賃貸住宅関連事業者等の関係事業者を念頭に、不動産ストックの再生・利用に向けた今後の活動のあり方等について検討を行って参りました。

当該会議の成果が「不動産ストックの再生・活用やその資金調達に取り組むための事例集」として3月15日に公表されています。本事例集では、「箱の産業」から「場の産業」へ、不動産を核とした新たなサービス・付加価値の提供といった今後の不動産ストックビジネスの方向性を打ち出すとともに、需要の掘り起こし、人材ネットワークの構築、資金調達の工夫という不動産ストックビジネスの実践に当たっての取組のポイントを、先進事例を交えながら紹介しています。

全国各地域で、空き家や空き店舗、老朽建物が増加していますが、まちなかに広がるこうした老朽・低未利用の不動産ストックを、貴重な地域資源としてとらえ、いかに再生・活用していくかは、人口減少・高齢化が進む地域の活性化を図る上での大きな課題となっています。不動産ストックの再生・活用を進めるためには、不動産業者やリノベーション

事業者、賃貸住宅関連業者など、不動産に関わる民間事業者の方々の役割が非常に重要です。その取組みを進める際には、単に一つ一つの不動産の活用方策を考えるだけでなく、より広い視野から、地域の実情に応じ、どのような社会経済のニーズに対応していくことが求められるか、将来どのようなまちづくりを目指すのか、といったまちづくりの視点、生活する場からの発想が重要です。いわば、単体の不動産を扱う「箱の産業」として不動産の管理・仲介を担うのみならず、地域の中に埋もれている不動産ストックの再生・活用を通じ、地域活性化に貢献する「場の産業」としての取組みが求められています。

遊休不動産再生によるストックビジネスは、地域に根付いた不動産事業者の得意分野であるとも言えます。また、中小不動産会社ばかりでなく、主として賃貸住宅管理を行っている事業者や不動産オーナーにとっても、これから重要なマーケットとなっていく可能性があると思われます。目利き不動産事業者により、まちなかに必要となるコンテンツとその提供者に徹底的にこだわって不動産の再生を積み重ねることによって、地域が再び元気を取り戻すことが期待できるのではないのでしょうか。

今後は不動産再生のコアとなる担い手として、エリア全体の不動産の資産価値を高めるエリア・プロパティ・マネジメント（APM）についての検討を進めて、不動産オーナーやアセットマネジャー（AM）、プロパティマネジャー（PM）等の専門家とも連携しながら、地域の中で不動産再生を連鎖させて、地域全体の価値を高めていく不動産ストックビジネスの要となるような新たなプレイヤーの位置づけについて考えていく必要があると思います。

今後は、2020年以降の本格的な人口減少社

会を迎えるまでに、今回、国交省がまとめた事例集も活用して、宅建業者の方々にも不動産ストックビジネスの認知度を高めて、先進事例に続く事業者の参入を後押しするほか、地域のまちづくり部局との連携についてもモデル事業等で推進していくことも必要かもしれません。

地域の不動産関連事業者が不動産ストックビジネスに取り組むに当たって、地域の需要にどのように応えていくか、関係者とのように連携を図っていくか、事業に必要な資金調達をどのように工夫するか等の様々な課題がある中で、本事例集がその解決の一助となることが期待されます。是非、皆様も参考にしてみてください。

<http://www.mlit.go.jp/common/001122899.pdf>

2. 地方都市の不動産証券化事業の活性化

不動産証券化は、不動産を形成・再生する際に有効な資金調達手法であるものの、地方都市では証券化の経験やノウハウを持った人材が不足し、活用が進んでいません。国土交通省では、27年度から「地方都市の不動産ファイナンスの環境整備のための検討委員会」（座長：公立大学法人宮城大学事業構想学部田邊信之教授）を設置し、全国10箇所において不動産証券化事業の案件組成を進めている地域協議会の動きも踏まえて、地方都市での事業化のネックとなっている不動産ファイナンスの進め方について検討を行ってきました。今般、地方都市において不動産証券化手法を活用する際のノウハウを整理し、地方都市の不動産証券化ガイドブックのとりまとめが行われました。

不動産の形成・再生に当たっては、地域の新たなニーズに的確に対応するとともに、そのための資金調達が必要です。地方都市にお

いても、地方創生に貢献する不動産の形成・再生を図るため、地元事業者や地域金融機関など地域の関係者が一体となって、不動産の収益力をベースに多様な投資家等から資金調達を図る不動産証券化手法を活用した取組が始まっています。しかしながら、地方都市における不動産証券化の事例はまだ限られており、そのノウハウを持った人材が少ないため、国土交通省ではモデル事業に対する支援等を通じて地方都市の不動産証券化事業を担う人材育成を行っています。

このガイドブックでは、こうしたモデル事業を含め地方都市での具体事例から得られた不動産証券化事業を行う際のポイントをとりまとめています。地方都市において不動産証券化事業を担う地元事業者におかれては、どのように収益性の確保に向けた工夫を行っているのか、また資金の調達を行っているのか。地域金融機関におかれては、不動産の活用による地域活性化の意義やそのリスクをどのように捉えてファイナンスに取り組んでいるのか。こうした観点から、具体事例から得られる教訓、得られる示唆があるかと思えます。地域の宅建業者の方にも参考としていただき、地方創生の取組みの一助になれば幸いです。
<http://www.mlit.go.jp/common/001123551.pdf>

3. 不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用

平成27年度に、国土交通省において、公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する手引書の作成及び不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用における具体的手法や留意事項等について検討するため、関係する分野の有識者で構成する「不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」（座長：日本大学経済学部

中川雅之教授）を設置致しました。

不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用を進めるには、第一に、当該物件の立地特性やまちづくり戦略における位置付け、PREの現在の使われ方が適切であるかを評価することが前提になります。その際、その機能・サービスや利用状況、周辺の土地利用状況や地価・賃料相場、都市計画上の位置付け等について情報を集め、総合的に分析する必要があります。その上で、立地特性を活かした機能で用いられているか、まちづくり戦略に一致した用途となっているか等を確認することになるかと思えます。そして、民間に貸したり売ったりした場合に得られる効果を比較検討しながら、現在の使い方が妥当か評価していく必要があります。

第二に、全庁的な視点からの公共施設ニーズの確認が必要です。現在の用途が立地に見合っていないと判断された場合は、当該PREを他の公共施設として使用するニーズがあるかどうかを確認するほか、他部門でニーズがある場合は、現在の用途を廃止した上で移管するという判断も必要です。当該PREの所轄部門のみで他部門のニーズを把握することは難しいため、PREの民間活用について組織横断的に考えられる体制や仕組みの構築が不可欠となります。

第三に、不動産の市場性等の特性の分析が大事であると思えます。売却、貸付けいずれのケースであっても、専門家の助言を得るなどして地方公共団体が当該PRE周辺の地価や賃料相場等をよく理解し、市況に即して長期的に採算を確保できる活用方法を検討することが重要になります。

第四に、民間収益事業の成立可能性の分析です。PREを建替えや改修するなどの機会に、当該PREを活用した民間収益事業が成立する余地があるかどうかを検討することが望まし

いと考えます。立地や土地の面積・容積率、公共サービスとして利用する規模等を比較検討するほか、民間事業者へのマーケットサウンディングを行うなどして可能性のある事業種別や規模等について確認し、その結果に応じて、事業者募集に向けた詳細なスキーム検討に移行する手順です。

最後に、民間事業者からの提案募集の仕組みの確立も重要かと思えます。民間収益事業の検討の過程でマーケットサウンディングを行うだけでなく初めから民間の発想でPREの民間活用事業を実施することも可能であり、そのためには、民間事業者からの事業提案を受け取るために専門の窓口を自治体側に設け、民間事業者から提案を受けた場合の取扱いに関する指針やガイドライン等を定めている地方公共団体を増やし、官民連携での地域の公的不動産の活用場面を増やしていく仕組みが求められると思えます。

その他、昨年七月から、地方公共団体等が保有する公的不動産活用を推進するための制度的な課題の把握、課題解決に向けた検討・調整を効果的に進めるため、政府内に「公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議」が設置され、公的不動産（PRE）を活用した新たな市場づくりに向けて、関係省庁の各種制度、支援ツール、最新の政策動向が共有できるようになっています。是非、一度、確認して見ていただければと思います。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk_5_000038.html

今般の政府部内の地方創生を意識した不動産市場の活性化を支援する事例集、ガイドライン等の活用や普及により、地域での新たな不動産市場づくりが進むことが期待されています。宅建業者の皆様がその中心的な存在で

すので、今後もその大きな社会的役割・責任を果たしていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

平成28年5月1日号

全国各地の空き家対策の動向について

昨年5月26日、放置しておく危険が想定される空き家に対して、地方自治体が撤去や修繕の命令が可能となった「空き家対策特別措置法」が全面施行されました。約一年間が経過して、市場でどの程度の効果があったのか、何が変わってきたのか、今後どのような対応が必要なのか、考えてみたいと思います。

1. 空き家対策特別措置法施行の影響と最近の市場の変化

我が国には約820万戸もの空き家があると言われていています。地域によっても実態は様々で、中には台風で外壁が吹き飛んだり、不審火が出たり、動物や虫が大量に住み着くなど、近隣住民にとって大変迷惑な物件も少なくないのが現状かと思えます。これまでは自治体ごとに空き家対策に乗り出しており、持ち主を探して指導を行い、倒壊の危険がある場合には強制的に撤去できる条例を制定するなどして対応してきました。

従来の地方自治体主導で進められてきた空き家対策が、国を挙げて行われることとなったわけですが、特措法では、基礎や屋根、外壁などに問題があり、倒壊などの危険があるもの、ごみの放置などで衛生上有害なもの、適切な管理が行われておらず、著しく景観を損なうもの、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切なものの問題があるものを「特定空き家」として認定された物件の持ち主には、修繕・撤去の指導、勧

告、命令ができることとし、命令に従わなかった場合には、行政が強制的に撤去し、かかった費用を持ち主に請求できる代執行も可能としています。

特措法のもう一つの特徴は、空き家の所有者を探すために、固定資産税納税情報を活用できるようにしたことです。過疎が進む地方都市のみならず都市部でも、相続物件について、持ち主を把握するまでがひと苦労だったというケースはかなり多くあるようです。中には海外に住んでいたというケースもあり、自治体担当者は物件の写真を送って現状を報告し、撤去を促すという、非常に手間のかかる作業も行っているようです。

それでも撤去が進みにくかったのは、まずは税金の問題があります。「住宅用地の特例」によって、住宅が建っていれば固定資産税が最大で6分の1に、都市計画税が最大で3分の1に、それぞれ減額されるため、家が建っていることが税制上重要だったと言えます。しかし今後は「特定空き家」は税金軽減措置の対象外となり、地方自治体から指導や命令を受けることになるため、撤去が進むように思われます。

これほど空き家が増えた背景には、そもそも日本では新築信仰が根強く、中古住宅を資産と見なして整備するという発想が希薄だったことが挙げられます。購入者のみならず、国も景気浮揚のために新築住宅を促進してきたわけですが、現在、政府が中古住宅流通についても市場整備を進めていることに呼応するようにハウスメーカーや住宅設備メーカー、不動産会社などが中古住宅をテコ入れする商品やサービスを増やしてきています。

例えば、空き家を巡回して清掃や点検を行い、状況を持ち主に報告するサービスを行うハウスメーカーのほか、空き家の管理や再生といったサービスを打ち出して新しいビジネ

スモデルを展開する不動産事業者も増えてきました。

2. 先駆的空き家対策モデル事業の募集開始

このような中で、国土交通省では、先駆的空き家対策モデル事業の募集を始めています。空き家対策については、先駆的な地方公共団体による自主条例に基づく取組実績が一定程度は存在しているものの、特措法の施行に関する具体的事務を市町村が進める際に、参考となり得る類似事例は必ずしも十分に存在しない場合が少なくありません。このため、空き家対策に関する市区町村の取組を促進するとともに、全国の空き家対策を一層促進するため、市区町村等にノウハウの蓄積が十分ではない事務や官民が協力して取組む事業等について、先駆的に実施される取組を支援し、その成果の全国への展開を図るものです。

空き家対策に関し、民間事業者、法務や不動産の専門家、市区町村等が連携して、関連法令・事例等の整理、取組みスキームや運用方針等の作成を行い、これを実際の空き家に適用して実施する先駆的な取組みについて、費用の一部を補助するものです。国土交通省が、事業の成果を公表し、全国の市区町村等への展開等を図ります。

具体的には、空き家等の調査に関する事項、例えば、ICTを活用するなど効率的な空き家の状態等の把握方法、所有者特定のための情報の収集手順（電気・ガス会社との協力体制等）、空き家の所有者や状態などの調査結果をデータベースにリアルタイムで反映する効率的な方法等を新たに開発する取組みです。また、空き家等の活用・管理に関する事項として、除却後の跡地を行政でなく民間や地域で効率的に管理する方法、空き家等が活用可能か否かについて定量的な判断基準又は簡易な判断基準を定めるほか、特定空き家等

の措置に関する事項として、指導・助言、勧告、命令等の運用基準を定める取組みへの支援を行うというものです。

3. 埼玉県における空き家対策の取組み

代表的な県全域の空き家対策の取組みとして埼玉県の空き家対策をご紹介します。

埼玉県の住宅ストックは約327万戸、そのうち空き家数は約36万戸で空き家率10.9%全国44位となっています(統計局平成25年住宅・土地統計調査速報値)。全国的に見ればそれほど深刻な状況ではないのですが、埼玉県では県全域を対象とした空き家の管理・活用・解体による持続可能な地域づくりを目的として、県都市整備部建築安全課及び空き家対策の主体となる市町村を関係団体が支援するための「埼玉県空き家対策連絡会議」が平成26年12月に設置され、空き家対策の主体となる市町村を県と関係団体が一体となって支援しています。(公財)日本賃貸住宅管理協会さいたま支部内には広域相談窓口が常設され、専門家への取次体制の確立や、情報共有、空き家対策モデルの普及が進みつつあります。

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/akiyataisaku.html#sankou>

全国的に見てもこれほど、県庁、市町村、幅広い専門家集団、関係団体が連携して空き家問題について検討・対応している事例は珍しく、代表的なモデルになり得ると言えます。このような取組をさらに実効あるものにするためには、今後、第一段階として地域の不動産事業者との連携による網羅的な空き家の実態調査が必要であると思われます。特に高齢化率の高い住宅団地等の地域の登記情報を網羅的に収集し、登記情報をサーバに格納してWeb上から閲覧可能な状態にデータベース

化し、所有者からの相談履歴を関連情報と共に、カルテ化して管理することが有益であると思われます。この際に、各市町村のカルテの記載事項・様式がバラバラではコスト・情報共有の効率等の観点から問題があり、県内で統一的な空き家カルテの作成・管理が求められます。

第二段階として、所有者・相続人の同意の下当該カルテ情報を自治体関係者、関係事業者が可視化できるよう「空き家情報総合管理データシステム」の構築・利用を進めることが重要かと思われます。これらが整って初めて第三段階として、地域の不動産業者との連携によるコンサルティング体制の整備につながるのではないのでしょうか。県内各地域きめ細かく空き家データの整備・分析ができて初めてどの物件を解体するべきか、貸せるのか、売れるのか、修繕・改修して再利用ができるのか、地域の不動産事業者のコンサルティングにつながるのだと思います。こうして第四段階として、不動産事業者から巡回・管理代行サービス、リフォーム提案、相続相談サービス等の様々な具体的な事業提案が出てくるものと考えられます。さらには第五段階として、不動産ストックの有効活用による持続可能なコミュニティづくりの協働が地域内で拡充することになるのではないのでしょうか。空き家のゲストハウス、シェアハウス、多世代交流型施設等への転用や、鉄道沿線地域等の面的なエリア全体の価値を高めるまちづくりへの発展も期待できると思います。

埼玉県の「彩の国さいたま人づくり広域連合」の政策研究の取組みとして、空き家対策が平成27年度の政策課題共同研究テーマとして採り上げられ、県内市町村職員、民間の方々が真剣に埼玉県内の空き家問題を解決しようと努力されています。埼玉県内の自治体職員が連携しながら、県内の地域ごとの課題を調

査し、広域的な自治体間連携による政策研究・情報交換の取組みは、空き家対策の参考になることは勿論のこと、持続可能な地域づくりの参考例として大いに役立つと考えます。

<http://www.hitozukuri.or.jp/jinzai/seisaku/80kenkyu/01/H27/H27akiya.pdf>

空き家は今後も増え続けることが予想されています。問題は、空き家を単なる除却・解体しなければならないというマイナス要素の大きい負の資産としての視点でのみ捉えるのではなく、県内各地域で自治体職員と宅建業者などの不動産事業者が連携しながらきめ細かく実態把握することから始め、空間資源として地域のために有効活用する社会システム、エリア全体の価値を高めるまちづくりという観点での活動につなげることが必要であると考えます。全国各地の宅建業者の皆様のご協力をご期待申し上げます。今後ともどうぞよろしくお願い致します。

平成28年6月1日号

宅建業法改正と民泊サービスのあり方の検討状況について

1. 宅建業法改正案の成立について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が、平成28年5月27日に可決成立しました。

今回の改正は、既存住宅市場の活性化に向けて、取引時に、住宅の傷み具合など状態を調べる建物状況調査（インスペクション）を通じた情報提供の充実を促進するもので、宅建業者に対して、1 媒介契約の締結時に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付すること、2 買主などに対して、建物状況調査の結果の概要などを重要事項として説明すること、3 売買などの契約の成立時に、建物の状況について当事者の双方が確認した事項を

記載した書面を交付することの三点を義務づける内容となっています。詳細については、2年後の施行日までに決められます。

また、今国会でも成立していませんが、民法改正案では、「瑕疵担保責任」という用語が「契約不適合責任」という用語へ変わることが大きな変化となって来ます。民法改正後は、実務上、何が「契約の内容」であり、何が「契約不適合」となるのかについて、契約前にきちりと売主と買主が物件の状況等を確認し、不動産売買契約書等に盛り込むことが求められると想定されますので、不動産業界でも民法改正への対応を迫られます。

今後は、今国会で成立した宅地建物取引業法の改正や今国会にて審議されている民法の改正案に対応して、不動産売買契約条項の見直しや、売主による設備説明書（設備表）、物件状況等説明書（告知書）の活用を考えた契約書の書式の活用・普及が必要になります。今後、宅建業者の方々がこうした事業環境の変化にいち早く対応するために、各地で、不動産売買契約書等のモデル書式の統一化・普及と合わせて、事業者向けの勉強会の開催、業務上の法律相談など、様々な形で事業者支援を行政と関係団体が連携して行っていく必要があるかと思えます。

2. 民泊サービスにおける規制改革について

民泊サービスについては、実態が先行し、必要な旅館業の許可を得ていない事例が多くみられるとの指摘もあり、政府として、早急に適切なルールを策定し、推進していくことが必要であることから、平成27年6月の規制改革実施計画に基づき、関係省庁による「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」において検討が行われて来ました。ここでは、早急に取り組むべき課題への対応として、簡易宿所営業の営業許可基準（客室延床面積の最

低基準)の緩和等が実施(平成28年4月施行)され、引き続き検討が進められているところです。規制改革会議においては、関係省庁における検討状況を含め、有識者、事業者、関係団体等から広くヒアリングを行い、平成27年12月に、関係省庁における検討のスピードアップ、一定の民泊サービスについて必要な規制を新たに行うことも含む抜本的な対応、安全・安心の確保、外部不経済への対応等の様々な課題への対応などを求める「民泊サービスの推進に関する意見」を決定・公表しました。

その後も、平成28年3月に、民泊サービスをテーマに公開ディスカッションを開催するなど、更に検討を進めてきたところです。民泊サービスは、ITを活用したシェアリングエコノミーの一分野ですが、シェアリングエコノミーについては、経済効果や国民の利便性向上といった観点から、これを推進していくことが必要であると言われていました。

このシェアリングエコノミー全般の特性として、従来のようなサービス提供者に対する事前型の業規制を基本にしては適切な規制は困難であること、サービスの適切な利用を確保するためには仲介事業者に対する規制の在り方が課題となること等があり、このような特性も踏まえ、民泊サービスの新たな規制の在り方を検討することが必要であると言えます。したがって、適切な規制の下でニーズに応えた民泊サービス(住宅(戸建住宅及び共同住宅)を活用した宿泊サービスの提供。以下「民泊」という。)が推進できるよう、以下の枠組みにより類型別に規制体系を構築することとし、各種の「届出」及び「登録」の所管行政庁についての決定を含め、早急に法整備に取り組むこととされています。

この新たな枠組みで提供されるものは住宅を活用した宿泊サービスであり、ホテル・旅

館を対象とする既存の旅館業法(昭和23年法律第138号)とは別の法制度とすることとしています。なお、法律の施行後、その状況に応じた見直しを必要に応じて行うこととしており、今後、関係団体との調整を行いながら、具体的な検討が行われていく見込みです。

民泊の類型としては、家主居住型があります。これは、1 個人の生活の本拠である(原則として住民票がある)住宅であること、2 提供日に住宅提供者も泊まっていること、3 年間提供日数などが「一定の要件」を満たすことが要件とされています。「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられますが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱い得るようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満(180日以下)の範囲内で適切な日数を設定することが議論されています。しかし、この日数の制限・要件を設けることについては、今後、議論・調整が必要とされています。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意することとされています。

具体的な枠組み・必要な行政手続きとしては、届出制とし、利用者名簿の作成・保存、衛生管理措置(一般的な衛生水準の維持・確保)、外部不経済への対応措置(利用者に対する注意事項(騒音、ゴミ処理等を含む)の説明、民泊を行っている旨の玄関への表示、苦情等への対応などのほか、集合住宅(区分所有建物)の場合、管理規約違反の不存在の確認、住宅提供者が所有者でなく賃借人の場合には、賃貸借契約(又貸しを認めない旨の条項を含む)違反の不存在の確認、行政当局(保健衛生、警察、税務)への情報提供などが求められるとしています。住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とすることが指

摘・提案されていますが、地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすること、宿泊拒否制限規定は設けないことが提案・検討されています。

また、家主不在型もあります。これは、
 1 個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること（法人所有のものも含む。）
 2 年間提供日数などが「一定の要件」を満たすことが挙げられます。「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられますが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱い得るようなものとするべきであるとして、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満（180日以下）の範囲内で適切な日数を設定することが同じく議論されています。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意するとしています。また、3 提供する住宅において「民泊施設管理者」が存在すること（登録された管理者に管理委託、又は住宅提供者本人が管理者として登録。）も必要とされています。この枠組みも、届出制とし、民泊を行っている旨及び「民泊施設管理者」の国内連絡先の玄関への表示を義務化するほか、住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とし、地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能とし、宿泊拒否制限規定は設けないことが提案・検討されて

います。

民泊施設管理者については、登録制として、利用者名簿の作成・保存、衛生管理措置（一般的な衛生水準の維持・確保）、外部不経済への対応措置（利用者に対する注意事項（騒音、ゴミ処理等を含む）の説明、苦情等への対応などのほか、集合住宅（区分所有建物）の場合、管理規約違反の不存在の確認、住宅提供者が所有者でなく賃借人の場合、賃貸借契約（又貸しを認めない旨の条項を含む）違反の不存在の確認、行政当局（保健衛生、警察、税務）への情報提供を義務付けるほか、法令違反行為を行った場合の業務停止、登録取消を可能とするとともに、不正行為への罰則を設けることが検討されています。

仲介事業者についても、登録制とし、消費者の取引の安全を図る観点による取引条件の説明、当該物件提供が民泊であることをホームページ上に表示、行政当局（保健衛生、警察、税務）への情報提供、届出がない民泊、年間提供日数上限など「一定の要件」を超えた民泊を取り扱うことは禁止することとされ、法令違反行為を行った場合の業務停止、登録取消を可能とするとともに、不正行為への罰則を設けるとしています。

今後、早ければ秋に予想される臨時国会において法案が提出される可能性があります。今後、政府部内での検討、各関係団体との調整、立法府での法案の審議に目が離せません。

「相談事例」より

平成28年4月1日号

担当：金子

暴力団事務所の存在の説明について

Q. 中古住宅を媒介した仲介業者よりの相談

です。

個人の売主から中古住宅の売却依頼を受けて買主と売買契約を成立させたが、引渡しから約1か月後、買主から、「50メートルほど離れたビルに、暴力団事務所がある

ことを聞いた。そんな説明は受けていない。知っていれば購入しなかった。手数料を返還し購入金額で買い取ってほしい」と要求された。売主に確認したところ、「そのビルに暴力団事務所があるというウワサは聞いているが、これまで何か問題が起きたことはないの、確認したこともない」ということだったので、買主に売主の話を伝えたくて「暴力団事務所があることは知らなかった。説明責任はないと考えている。買い取ることはできません」と答えた。買主は、媒介業者として重大な調査・説明義務違反があると主張しているが、責任はあるのだろうか。

A. 事例の考え方

暴力団事務所が近くにあることを知った場合、買主は当該物件の購入をしない判断をするのが通常といえます。暴力団事務所の存在は、環境または心理的瑕疵に当たり、媒介業者がその存在を知っていた場合には、「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」として説明する義務があります。また、暴力団事務所の存在をウワサ等により知り得る状況にあるときは、調査の上、事実関係を確認する義務が生じます。しかし、媒介業者には、暴力団事務所の存在について、買主からその存在の有無について調査の依頼を受けるなどの特段の事情がない限り、積極的な調査義務まではないと解されています。

本件媒介業者の調査・説明義務：当該ビルに暴力団員と思われる者等の出入りが頻繁にあり、暴力団事務所の存在を疑わせる状況があるなどの特段の事情がない限り、媒介業者に積極的な調査義務はないと解されていますので、暴力団事務所の存在を知らず、知り得なかった本件媒介業者には調査・説明義務違

反はないと考えられます。

売主の瑕疵担保責任：売主は、当該ビルの中に暴力団事務所があるウワサを聞いていたが、特に問題が生じているわけでもないことから、確認もせず、買主にも告げていません。当該ビル内に暴力団事務所があることが事実である場合、暴力団事務所の存在は取引物件の瑕疵に当たるといえますので、売主に瑕疵担保責任の問題が生じます。売主の瑕疵担保責任は無過失責任ですので、売主が暴力団事務所の存在を知っていても知らなくても、その責任を負うことになります。

買主は、売主に対し、瑕疵担保責任に基づく契約解除権、損害賠償請求権がありますが、過去の裁判例では、買主に契約解除権までは認めず、損害賠償のみを認めています。

暴力団事務所の存在をめぐる過去の裁判例（東京地裁平成26年4月28日判決、同11年6月15日判決、同平成7年8月29日判決等）については、RETIO判例検索システムをご参照ください。

* 本事例は、当機構発刊の「不動産売買トラブル防止の手引」から転載しています。当機構の出版物については、巻末の「主要出版物のご案内」をご覧ください。

平成28年5月1日号 担当：中村

売買契約書の署名押印について

Q. マンションの売買の媒介をしている宅建業者よりの相談です。

売買契約書は、契約締結の証として「売主・買主署（記）名押印のうえ各1通を保有する」としているが、署名だけで押印は不要ではないか。

A. 全国宅地建物取引業協会（全宅） 全日本不動産協会（全日） 不動産流通経営協会（FRK）が会員会社に提供している標準的な売買契約書は、いずれも「売主・買主署（記）名押印のうえ・・・」として売主と買主の押印を求めています。

不動産業者が取扱う書類では「賃貸借契約書（賃貸住宅標準契約書）」も記名押印欄を設けて「貸主と借主の押印」を求める形式を採っている他、宅地建物取引業法では、34条の2第1項（「媒介契約」媒介契約書への宅地建物取引業者の記名押印）35条第5項（「重要事項の説明等」重要事項説明書への宅地建物取引士の記名押印）37条（「書面の交付」契約内容を記載した書面への宅地建物取引士の記名押印）の各条に定める3つの書面についての押印を必須事項としています。

民法は「売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生じる（555条）」とし、他にも、賃貸借・請負・委任・消費貸借・贈与・交換・使用貸借・雇用・寄託・組合契約・終身定期金契約・和解といった典型契約のいずれも、契約の効力が生ずる要件として「書面の作成」を求めてはいませんので、当然のこととして「署名・押印」も求めてはいません。

契約書は「契約の成立を証明する書面（広辞苑）」として、契約の履行に関する条件や約束事が記載され、また、契約当事者が互いに確認・承認した証として署（記）名押印することによって「契約書として成立」することになりますが、契約書に「署名」の他に「押印」を求める理由は「押印によって、作成さ

れたた書面が、真正に成立したことを推定できる状態とする」という点に見いだすことができます。

民事訴訟法は「私文書は、本人又はその代理人の署名又は押印があるときは、真正に成立したものと推定する（228条4項）」とし、また、裁判でも「文書中の印影が本人または代理人の印章によって顕出された事実が確定された場合には、反証がない限り、該印影は本人または代理人の意思に基づいて成立したものと推定するのが相当（最高裁昭和39年5月12日判決）」とされていますので、契約の成立や契約内容について紛議が発生した場合には、押印の有無は重要な意味を持つこととなります。

尤も、同法は「文書の成立の真否は、筆跡又は印影の対照によっても、証明することができる（229条第1項）」として、筆跡による推定も定めています。

契約に際し、当事者の表示を「署名（文書に自らの氏名を記す）」とせず、「記名（自署ではない氏名の記載で印刷・スタンプ等）」としたときは、筆跡による推定が困難となりますので、「押印」はより重要になります。

同法は、押印について「実印」と「認印」を区別していませんが、「実印」は役所に届け出をして印影の証明のできる1人に一つの印のため、通常は本人が保管していると考えられますので、実印での押印は本人の意思によるものと推定される証明力が強いとされます。

なお、法令では「印・はんこ」のことを「印章」、印章を書類等に押した跡の印影を「印鑑」といいます。

平成28年6月1日号 担当：新井

中古建物引渡し後の給湯器の故障と説明

Q. 宅建業者（売主）から中古住宅を、媒介業者の仲介により購入した買主からの相談です。

住宅の引渡しを受けてから1か月ぐらいで給湯器が壊れお湯が出なくなった。

給湯器のメーカーに見てもらったところ、この製品は古く交換部品もないので修繕は難しく、新しい給湯器に交換しなければならないと言われた。

媒介業者に連絡したところ、媒介業者としての責任はないと言われた。また、売主業者に給湯器交換費用の負担を求めたところ、設備は瑕疵担保責任の対象外であるとして拒否された。

媒介業者は、給湯器が故障した場合、修繕が不可能で交換が必要となることを、買主に説明する義務があるのではないかと、2年間売主は瑕疵担保責任を負うと売買契約書に記載されているが、売主業者の言うとおり設備は瑕疵担保責任の対象外となるのか。

A. 事例の考え方

（媒介業者の説明責任について）

取引物件の附帯設備の状況について、媒介業者は、売主の申告に基づき附帯設備表を作成するのが通常です。買主からの特段の要請がない限り、媒介業者に設備が故障した場合の交換部品の有無までの調査義務はありません。したがって、本件の媒介業者には、調査・説明義務違反はないといえます。

（売主業者の瑕疵担保責任について）

売主が宅建業者の場合、附帯設備について

も瑕疵担保責任の期間を2年未満とすることはできないと解されています。売主業者の「設備は瑕疵担保責任の対象外なので、負担義務はない」の主張は理由がないこととなります。本件故障が瑕疵担保責任の問題であれば、売主は責任を負うこととなります。

しかし、売主に瑕疵担保責任が生ずるには、その瑕疵が契約の成立のときにすでに存在していたことが必要です。本件故障は引渡し1か月後に発生しており、契約時点では故障していませんでしたので、その時点では故障という瑕疵はありませんでした。そうすると、買主は、売主に対し、瑕疵担保責任を問うことはできないこととなります。「引渡し後の故障についても売主が修理費用を負担する」旨の特段の約定がない限り、売主に負担義務はなく、買主の負担で修理することとなります。

<参考判例>

購入した中古建物の飲用水用加圧ポンプ2台のうちの1台が、売買契約締結当時故障していた点について説明しなかったことが、媒介契約上の債務不履行にあたるとして媒介業者に対し請求した損害賠償が棄却された事例【東京簡裁 H16・12・15】

<類似判例>

中古住宅の給排水管の腐食について価格折込済みとして売主宅建業者の責任を否定【東京地裁 H17・9・28】

マンションの漏水によるリフォームの必要性について媒介業者の調査不足を肯定【東京地裁 H24・11・7】

宅建業法40条（瑕疵担保責任についての特約の制限）

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地

又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法570条において準用する同法第566条第3項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利になる特約をしてはならない。

2. 前項の規定に反する特約は、無効とする。

上記記載の<事例の考え方>以下の解説部分は、当機構発刊の「不動産売買トラブル防止の手引き」から引用しております。当機構発行の書籍は、当機構ホームページからの申込みによりご購入頂けます。(巻末ご参照。)

また、瑕疵(建物瑕疵、土地瑕疵、心理瑕疵など)に関しては種々の裁判事例がございますので、RETIO判例検索システムをご参照下さい。

(http://www.retio.or.jp/case_search/search_top.php)

