

～宅建主任者試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2014. 4. 1 (火)
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

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

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にさせていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ・ ・ ・ 気をつけよう、がけ条例
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 建築基準法の一部を改正する法律案について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 不動産価格指数（住宅）（平成25年11月分速報）
ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 分譲住宅の下を雨水用排水管が通っていた事を隠れた瑕疵として、分譲業者に損害賠償請求を行ったが棄却された事例
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 住宅ローン控除の適用の有無について

- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ ARES－第150回実務研修会：不動産におけるサステナビリティ配慮の拡がりとGRESB　ほか
- ◆ お知らせ ・ ・ ・ RICS－JREI－ARES共催セミナー　2020年東京オリンピック・パラリンピックの成功に向けて　ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★気をつけよう、がけ条例

3月18日に発表された今年1月1日時点の公示地価は、三大都市圏で前年比0.7%上昇と6年ぶりにプラスに転換、過半数の地点で地価が上がり、全国平均も0.6%下落ですが下げ幅が縮小するなど印象的なものになりました。土地の取引についても、東日本不動産流通機構のレポート（平成26年2月度）によれば、首都圏の土地（面積100～200㎡）の新規登録件数が昨年10月から前年比プラスに転じています。不動産の取引が活発になれば宅建業者の仕事も増えていくわけですが、中でも土地取引については、そこに住宅などを建てようとする買い手に対する宅建業者の重要事項説明は一層重要になります。ご案内とは思いますが、宅建業者の調査義務対象には様々なものがあり、調べればわかるものについて手を抜くと、後で調査義務違反による債務不履行、不法行為等を原因とする損害賠償等を請求され、場合によっては売主にも迷惑をかける可能性があります。

今回は、土地取引における「がけ条例」適用の有無についてとりあげてみます。がけ条例とはがけの近くにある建築物の安全性を確保するためのルールで、都道府県や市町村が設ける建築基準条例の一部です。例えば東京都建築安全条例第6条の見出しが「がけ」とあり（30度を超える傾斜のある土地という定義が多いようです）、同第2項において「高さ二メートルを超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の二倍以内のところに建築物を建築し、又は建築敷地を造成する場合は、高さ二メートルを超える擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。（以下略）」といった規定を指します。この条例の適用有無を巡るトラブルは多いのですが、例えば1年前の東京地裁の判決（平成25年2月5日）のケースでは、売主宅建業者が宅地を分譲するに当たり、買主にながけ条例が適用される可能性があるとして明確に説明し分譲したのですが、建築を請け負った同業者が建築予定の住宅の建築確認申請を行ったところ、審査機関から本件土地はがけ条例の適用を受ける土地であり、申請した建物を建築するには本件土地の

北側部分に防護壁を設置する必要があるとの指摘を受け、買主との間でトラブルとなりました。東京地裁は「本件土地にはがけ条例により規制を受けるという瑕疵があり、買主がそれを知らなかったことに過失がないため隠れたる瑕疵に当たると言える」としましたが、原告買主の最初の請求が、契約解除に基づく損害賠償請求、錯誤による不当利得返還請求だけであったため棄却されました。その後、原告は、訴因を変更して控訴しました。主位的請求はあくまで隠れた瑕疵により契約の目的が達せられないこと、詐欺行為があったことによる契約解除及び損害賠償請求ですが、地裁判決を受け、予備的請求として、不法行為及び債務不履行に基づく損害賠償請求及び瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求も行いました。結局、東京高裁で和解して、業者側が買い戻すことになったようです。

がけ条例に該当するかどうかの判断は、最終的に行政庁などの判断となり、土木の専門的知識を有しない宅建業者にとってはどこまで調査すべきなのか、実務面では非常に悩ましい問題となっています。がけ条例は全国にあり、目視で大丈夫だろうと思っていると、後から建築確認申請の時にがけ条例適用を指摘され、どういう調査をしたんだ、重説に何も書いていないのではないかと批判されることとなります。宅建業者の方々に聞いてみましても、「がけ条例のトラブルは結構ある。あつてはならないのだが、担当の注意が足りないこと及び安易な説明にも原因がある。」、「がけ条例の適用有無については建築確認申請の時に答えるという行政庁が多い。」、「適用される可能性がある」と重説に記載していても、実際に適用されて建築費が高くなればトラブルになり、可能性があると言えれば済むものではない。」、「可能性があると言えざるを得ないが、区役所にいって調査は必須だ。この件はがけ高が高く、かかる可能性が高い前提で重説をすべきだ。」、「適用されれば追加費用がかかる」と説明してしっかりリスクを認識させるべきだ。」という意見がありました。

がけ条例を巡るトラブルについての関連判例を読んでも、重説でとりあえず説明してあるだけでは業者側の主張が認められない場合が多いようです。民法や不動産取引に詳しい学識経験者等からなる機構内の取引事例研究会（委員長：升田純弁護士・中央大学教授）でも検討しましたが、重説に「適用の可能性はある」と書いただけでは買い手がその影響を十分理解しているとはいえずトラブルになる可能性があり、そのリスク回避策としては、「可能性がある」と記載するだけでなく、適用になった場合には追加的なコストが発生するといったリスクを買主に説明しておくことが重要ではないかとの見解が多く出されました。

実際にがけ条例が適用になるかどうかは建築確認申請を受けて個別に行政庁等が判断するため、重説の時点でははっきりしない事項の説明については、単純に「可能性がある」と書くだけでなく、買主の立場に立って、できるだけ調査し、買主負担になる可能性のあるリスクを示して、これをきちんと認識させることが必要だと言えるでしょう。

★☆☆《建築基準法の一部を改正する法律案について》☆☆★

国土交通省は、標記法案について、平成26年3月7日（金）閣議決定された旨公表しました。

1. 背景

より合理的かつ実効性の高い建築基準制度を構築するため、木造建築関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の見直し、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化等の所要の措置を講ずる。

2. 概要

(1) 木造建築関連基準の見直し

建築物における木材利用の促進を図るため、耐火建築物としなければならないこととされている三階建ての学校等について、一定の防火措置を講じた場合には、主要構造部を準耐火構造等とすることができることとする。

(2) 構造計算適合性判定制度の見直し

構造計算適合性判定を都道府県知事又は指定構造計算適合性判定機関に直接申請できることとするとともに、比較的簡易な構造計算について、一定の要件を満たす者が審査を行う場合には、構造計算適合性判定を不要とすることとする。

(3) 仮使用承認制度における民間活用

特定行政庁等のみが承認することができる工事中の建築物の仮使用について、一定の安全上の要件を満たす場合には、指定確認検査機関が認めたときは仮使用できることとする。

(4) 新技術の円滑な導入に向けた仕組み

現行の建築基準では対応できない新建築材料や新技術について、国土交通大臣の認定制度を創設し、それらの円滑な導入の促進を図ることとする。

(5) 容積率制限の合理化

容積率の算定に当たって、昇降機の昇降路の部分及び老人ホーム等の用途に供する地階の部分の床面積を述べ面積に算入しないこととする。

(6) 定期調査・検査報告制度の強化

建築物や建築設備等についての定期調査・検査制度を強化し、防火設備についての検査の徹底などを講じることとする。

(7) 建築物の事故等に対する調査体制の強化

事故・災害対策を徹底するため、国が自ら、関係者からの報告徴収、建築物等への立ち入り検査等をできることとする。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000467.html

★☆☆《津波防災地域づくりに関する法律に基づき全国初の推進計画が作成されました》★☆☆
静岡県焼津市が津波防災地域づくりに関する法律（以下「津波法」という）に基づく津波防災地域づくりを総合的に推進するための計画（以下「推進計画」という）を作成しました。
津波法に基づく推進計画の作成は全国初となります。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000077.html

★☆☆《平成25年度民間住宅ローンの実態に関する調査の結果について》★☆☆

民間住宅ローンの実態に関する調査は、民間住宅ローンの供給状況の実態等について把握し、住宅政策立案を行っていくための基礎資料を作成することを目的として、民間金融機関のご協力の下、平成15年度から実施しています。

国土交通省は、今般、平成25年度の調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000063.html

★☆☆《建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の開始について～ビル等の建築物の省エネルギー性能を評価する新たなラベリング制度～》★☆☆

国土交通省では、一次エネルギー消費量を指標とした新たな省エネ基準が導入されたことを踏まえ、非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上及び不動産市場等における適切な情報提供に資するよう、平成25年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」をとりまとめ、評価・表示の考え方、評価手法及び留意点等を示しました。

国土交通省では、今般、本ガイドラインを基に、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が検討を行い、非住宅建築物に係る一次エネルギー消費量について、第三者機関が客観的に評価し表示を行う、新たな『建築物省エネルギー性能表示制度（BuildingEnergy-efficiency Labeling System：略称“BELS”）』を創設し、4月25日より開始する予定としている旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000505.html

★☆☆《「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告について

～「借主負担DIYの賃貸借」と「適切な空き家管理」の指針～》★☆☆

全国の空き家の総数（平成20年）は約760万戸に及び、そのうち個人住宅が約270

万戸を占めており、適切な管理が行われていない住宅は、防犯や衛生などの面で地域の大きな問題となっています。

一方で、既存の住宅ストックを活用した住替えの支援やライフスタイルに応じた住生活の実現が求められる中、特に地方部では定住促進やU I J ターンの受け皿として空き家の活用が期待されていますが、個人住宅の賃貸流通や空き家の管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が整備されておらず、市場の形成はまだ不十分な状態となっています。

このため、国土交通省において、昨年9月に有識者の検討会を設置し、議論を行ってきましたが、今般、最終報告書を取りまとめ、所有者（貸主）と利用者（借主）双方のニーズや懸念事項に対応した個人住宅の賃貸流通に資する指針（ガイドライン）を作成して公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000091.html

★☆☆《違法貸しルームの是正指導等の状況について》★☆☆

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、国土交通省は、今般、平成26年2月28日時点の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000470.html

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、建築士法第10条第1項の規定に基づき、別紙のとおり、一級建築士に対して、北海道開発局長、関東地方整備局長、中部地方整備局長、近畿地方整備局長、中国地方整備局長及び九州地方整備局長による戒告処分がなされた旨公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001032865.pdf>

★☆☆《2050年を視野に入れた国土づくりに向けて～新たな「国土のグランドデザイン」（骨子）を取りまとめました～》★☆☆

国土交通省は、平成25年秋から検討を進めて参りました、新たな「国土のグランドデザイン」に関し、今般、「骨子」を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku03_hh_000067.html

★☆☆《非一級建築士による一級建築士詐称について》★☆☆

国土交通省は、今般、偽造の免許証の写し等により、一級建築士と詐称していた事案が判明したとして公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001033126.pdf>

★☆☆《東京外かく環状道路（関越～東名）の大深度地下の使用の認可について》★☆☆

国土交通省は、平成25年11月8日に関東地方整備局、東日本高速道路株式会社及び日本高速道路株式会社から申請のありました東京外かく環状道路（関越～東名）の大深度地下の使用の認可について、平成26年3月28日付けで認可を行った旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi02_hh_000037.html

★☆☆《既存の大規模盛土造成地の滑動崩落対策の進捗状況について》★☆☆

阪神・淡路大震災や東日本大震災において、谷や沢を埋めた造成宅地又は傾斜地盤上に腹付けした大規模な造成宅地において、盛土と地山との境界面や盛土内部を滑り面とする盛土の地滑りの変動（滑動崩落）が生じ、造成宅地における崖崩れ又は土砂の流出による被害が発生しました。（参考資料1）

東日本大震災で滑動崩落の被害を受けた宅地の多くは1970年代以前に造成されており、宅地造成等規制法等の改正により技術基準を強化した2006年以降に造成された宅地においては被害が発生していないことを踏まえ、既存の造成宅地について大規模盛土造成地の有無とそれらの安全性の確認（変動予測調査）、危険性が高い箇所の滑動崩落防止工事などの予防対策を早急に進める必要があります。

このため、地方公共団体において変動予測調査を実施し、その結果を公表することで住民の滑動崩落被害に関する理解を深めるとともに、地方公共団体等において危険箇所の滑動崩落防止工事を進めていくこととしています。国土交通省では、この取り組みを支援するために、予算制度や調査方法の技術的助言等を整備（参考資料2）しておりますが、現状においては十分な進捗が図られていない状況です。

この現状を踏まえて、今回、全国の地方公共団体毎の大規模盛土造成地の変動予測調査及びその結果の公表の進捗状況（平成26年1月1日現在）を取りまとめ、国土交通省ホームページに掲載（平成26年3月31日）することとし、国民の皆様の宅地の滑動崩落被害への関心を高めるとともに、地方公共団体毎の進捗状況の把握を容易にすることで、各地方公共団体の取り組みの一層の推進を呼びかけていくこととした旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi06_hh_000011.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年11月分速報）》★☆☆

国土交通省は、掲題の不動産価格指数（住宅）を公表しました。

平成25年11月分速報の不動産価格指数（住宅）については、住宅総合（全国）は89.6で、対前年同月比は-2.2%の下落。このうち、マンション指数（全国）については109.7で、対前年同月比は+4.8%の上昇となり、2013年1月分より11か月連続でのプラスとなった。

<http://www.mlit.go.jp/common/001029180.pdf>

★☆☆《国土交通月例経済（平成26年2月号）》★☆☆

国土交通省は、「国土交通月例経済（平成26年2月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000054.html

★☆☆《平成26年地価公示について》★☆☆

国土交通省は、平成26年地価公示による地価の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000087.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年1月から3月分確報）》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000162.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年12月分速報）》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000161.html

★☆☆《A R E S J-REIT REPORT No. 52 March 2014》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（A R E S）は、平成26年3月分の J-REIT REPORT No. 52

を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201403_52.pdf

★☆☆《「東証住宅価格指数」1月値の公表について》☆☆★

株式会社東京証券取引所は、平成26年3月25日に「東証住宅価格指数」1月値を公表致しました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は79.86ポイント（前月比-0.56%）でした。地域別では、東京が85.61ポイント（前月比-0.34%）、神奈川が77.88ポイント（前月比-0.21%）、千葉が65.44ポイント（前月比-0.74%）でした。埼玉は66.22ポイント（前月比-2.9%）と2ヶ月連続で下落しました。

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

★分譲住宅の下を雨水用排水管が通っていた事を隠れた瑕疵として、分譲業者に損害賠償請求を行ったが棄却された事例

国から所有地の売払を受け、同土地に建物を建築し分譲したY（被告 不動産会社）から、同土地建物を購入したX（個人）が、購入後約10年経った時点で、同土地内の地中に雨水用排水管が埋設されていることをA市から知らされ、同管破損による敷地陥没が原因で建物が倒壊する危険があり、又建替時に地階を設ける障害となるとして、Yに対し、瑕疵担保責任、債務不履行、不法行為、錯誤無効を主張し、損害賠償又は不当利得返還を求めた事案において、当該雨水用排水管の存在は土地の瑕疵と認められるが、既に売買契約に規定された瑕疵担保責任の期間は経過しており瑕疵担保責任は問えず、債務不履行、不法行為、錯誤理由にも当たらないとして請求を棄却した事例。（東京地裁 平成25年3月28日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

Yは国から所有地（以下「本件土地」という）の売払を受け、そこに戸建住宅（以下「本件建物」という）を建築しXに売却、平成13年6月29日にこれらを引き渡した（以下「本

件売買契約」という)。Yは本件売買契約で、主要構造部分については10年間その他の部分については2年間、それぞれ引渡し日より、瑕疵担保責任を負うとしている。

平成22年11月10日、XはA市上下水道局職員より本件土地に雨水用排水管（以下「本件雨水管」という）が埋設されており、その為の土地使用貸借契約締結を申し込まれ、初めて本件雨水管の存在を知った。

XはYに対し平成23年1月7日到達の通知書で、本件雨水管の存在を瑕疵として、本件売買契約を解除する旨の意思表示をした。

本件雨水管は内径約1.2mの鉄筋コンクリート製の管であり、本件土地のほぼ中央を東西に横切る形で地下約1.6mの位置に埋設され、西は本件土地より約25m先で側溝に、東は約100m先で海にそれぞれ繋がっていた。各開口部まで距離がある上、側溝側の開口部も橋の下にある等その存在を推定するのは難しい状態であった。埋設時期は不明だが、相当年数が経過していると思われる（当裁判所は戦前に埋設されたと認定）。調査によると内面のコンクリート部分に著しい劣化は認められていない。

2. 判決の要旨

以下の通り判断しXの請求をすべて棄却した。

①本件土地建物の瑕疵が存在するか

判決は、本件雨水管が著しく劣化している訳ではなく、本件土地の地盤沈下や本件建物に歪み、亀裂が見られないこと、また、本件売買契約上、建物を再建築し直ちに地階を設けることを想定していなかったこと、A市は本件雨水管を今後長期間使用する予定でないこと等を踏まえ、「本件雨水管が存在することが、居住用建物とその敷地の売買という本件売買契約の目的を達することができない瑕疵にあたるということとはできない。」とした一方で、本件雨水管を直ちに廃止することが不可能なこと、将来撤去等には相応の費用を要することを踏まえ、「(本件雨水管の存在が)現時点でも土地の価値を低下させる要因となることは明らかであるから、本件土地に瑕疵があると認めることができる。そして、本件雨水管は公共下水道台帳及び都市下水路台帳に登録されていないため、容易にその存在を知ることができないから、隠れた瑕疵があると認められる」と判断した。

②Yの責任原因について

まず、瑕疵担保責任については「本件雨水管が存することは本件土地の瑕疵に該当するものというべきであって、本件建物の瑕疵には当たらないから、引渡しの日から2年を経過したため、XはYに対し瑕疵担保責任を追及することができない。また、Xは、権利担保責任をいうが、本件雨水管にA市の権利が付着しているわけではないから、民法566条には該当せず、民法563条にも当たらない。」としてXの主張は理由がないとした。

次に債務不履行責任と不法行為については「契約の目的物が特定物である本件では、契約の本旨は、特段の事情がない限り、本件土地建物を引き渡すことにあると解されるのであり（民法483条）、本件雨水管がない土地を引き渡す義務を負うとまではいえないのが原則である。また、本件売買契約書4条2項は、完全なる所有権の行使を阻害する権利が

ある場合のYの義務を定めているが、A市の権利は付着していないから、同項には該当せず、これに基づいて、Yの債務不履行の問題を論ずることはできない。Yは、建物の建築、売買の専門業者ではあるが、いかに専門業者とはいえ、土地建物を売る通常取引の際に、当該土地に埋設物が存在するか否かについて、土地を掘削して調査を行う義務までは課されていないというべきであり、地下埋設物の存在を知っていたか、容易に知り得た場合に限りに、説明義務等の責任を負うことがあるにとどまるというべきである。」とし、Yが本件雨水管の存在を知り得なかったのはやむを得ない状況であり、Yの債務不履行、又は不法行為責任は認められないとした。

最後に契約解除についても、「隠れた瑕疵があるとはいえ、本件売買契約をした目的を達することができないとまではいえない」として隠れたる瑕疵による本件売買契約解除も、また、「本件雨水管の存在が、原告にとって要素の錯誤に当たるといえない」として錯誤無効の主張も認めなかった。

(本訴では、Xは国及びA市に対しても、物件調書不記載、下水道台帳不登載を理由に損害賠償請求したが、いずれも棄却された。今回、当該部分は割愛した)

3. まとめ

本判決では、Yの説明義務違反の判断にあたり、「掘削してまで調査する義務までは課されておらず、地下埋設物の存在を知っていたか、容易に知り得た場合に限りに、説明義務等の責任を負う」としている。

これは、不動産業者と言えど、項目によっては一定水準以上の調査は求められないと示唆した反面、容易に知り得るような状況であれば責任を問われた可能性があることを示している。

本件雨水管のように、終末処理場がなく流域下水道に接続しない下水管は、下水道局等備付けの公共下水道台帳や都市下水路台帳に記載されない場合もある。現地確認の際、対象不動産周辺にマンホール、開口部等その存在を伺わせるものがないかについても確認することが必要である。

(担当：齊藤)

※本事例は当機構機関誌RETIO最新号に掲載された15判例からの抜粋です。その他の判例はRETIO最新号でご覧いただけます。

○中古マンションの購入者からの相談事例です。

Q 売買契約の際、仲介業者に対し、「築 20 年の中古マンションなので住宅ローン控除の適用はないですね？」と尋ねたら、仲介業者は、「中古だから適用はない」との答えでした。引渡後、まもなく、上階のマンションを購入した方から住宅ローン控除の適用が認められ、良かったという話を聞いて驚き、慌てて、仲介業者に問い合わせたところ、調査もせずに答えてしまい申し訳なかったということでした。そして、既に引渡後のため手遅れだと言われてしまいました。住宅ローン控除の適用はないと説明した仲介業者の責任を問えないでしょうか？

A 多くの方が住宅購入の際に住宅ローンを組みます。そして国が住宅取得支援のために設けている税優遇措置が住宅ローン控除です。

ただし、宅建業者は税金の専門家ではありませんので、住宅ローン控除の適用の有無までを調査・説明する義務はありません。ですから、相談者からの質問については、知らないで税務署に尋ねるよう、助言をすれば良かったのです。ところが、「中古だから適用はない」と断定的な答え方をしたのであれば、誤った説明をした責任は問われることになります。

これから住宅を取得される方にとって住宅ローン控除の適用の有無は重要なことですが、新築だけしか対象でないと勘違いをしている方が多いのも事実です。

住宅ローン控除は中古住宅でも対象となります。ただ、築後年数要件が定められており、木造住宅など非耐火構造の建物の場合は築 20 年以内、マンションなど耐火構造の建物の場合は築 25 年以内と定められ、さらに、平成 17 年の税制改正で住宅ローン控除の築後年数要件について見直されました。

耐震改修などを行なって、現行の耐震基準を満たすことを示す「耐震基準適合証明書」が発行されている案件であれば、築何年であっても住宅ローン控除の対象となったのです。

しかし、「耐震基準適合証明書」は引渡し前までに、売主名義で発行されているものでなければなりません。

相談者は、引渡し前までにこの「耐震基準適合証明書」を売主から取得しておれば、上階のマンションを購入した方と同様、住宅ローン控除の適用が受けられたはずでした。

仲介業者も、「中古だから適用はない」と断定的な答え方をするのではなく、税金については、専門外だからと説明し、国税庁もしくは税務署に尋ねて頂くよう、説明すべきでした。

<参考>財務省 HP 住宅ローン減税制度の概要

https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/income/063.htm

(担当：松木)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《ARE S－第150回実務研修会：不動産におけるサステナビリティ配慮の拡がり
とGRES B》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、以下概要にて、標記の研修会を開催致
します。

日時：2014年4月18日（金）14：00～16：30

会場：都市センターホテル コスモスホールII（3F）

東京都千代田区平河町2-4-1

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/89>

★☆☆《不動産経済研究所 セミナーのお知らせ「第96回不動産経営者講座」》☆☆

（株）不動産経済研究所は、以下の概要にて、標記セミナーを開催致します。

総合テーマ：『脱デフレ目指す日本経済と不動産ビジネスの再構築』

－増税時代のマンション事業と不動産投資・運用戦略を探る－

日時：平成26年4月10日（木）・11日（金）

会場：全社協・灘尾ホール（新霞が関ビル1階）東京都千代田区霞が関3-3-2

受講料：1名 50,000円（＋消費税4,000円、合計54,000円）※資料・昼食付

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Sm_Top.html

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《RICS－JREI－ARE S共催セミナー 2020年東京オリンピック・パラ

リンピックの成功に向けて》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、一般財団法人日本不動産研究所（J R E I）及び英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（R I C S）との共催で標記のセミナーを以下の概要で開催致します。

日時：2014年4月11日（金）13：30～16：30

会場：一橋大学一橋講堂

東京都千代田区一ツ橋2-1-2 学術総合センター2F

参加費：無料

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/86>

☆☆《土地総合研究所：第177回定期講演会のご案内》☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、以下概要にて、標記講演会を開催致します。

日時：平成26年4月3日（木）14：00～16：00

会場：日本消防会館（ニッショーホール）大会議室

参加費：無料

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/>

☆☆《不動産経済研究所 セミナーのお知らせ「第96回不動産経営者講座」》☆☆

（株）不動産経済研究所は、以下の概要にて、標記セミナーを開催致します。

総合テーマ：『脱デフレ目指す日本経済と不動産ビジネスの再構築』

ー増税時代のマンション事業と不動産投資・運用戦略を探るー

日時：平成26年4月10日（木）・11日（金）

会場：全社協・灘尾ホール（新霞が関ビル1階）東京都千代田区霞が関3-3-2

受講料：1名 50,000円（+消費税4,000円、合計54,000円）※資料・昼食付

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Sm_Top.html

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

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

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
