

メールマガジン — Monthly E-mail Magazine — から

—平成28年10月1日号～平成28年12月1日号—

当機構では、宅地建物取引主任者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。業務の参考にして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10月1日号

★平成29年度(2017年度)概算要求 (不動産・住宅関連)について

夏休みシーズン・全国的に雨の多かった九月も終わり十月となり、秋本番のシーズンを迎えますが、関係者の皆様の職場では内定式が行われる等、翌年度以降の体制を視野に入れた準備も始まり、新たな気持ちでこの秋を迎えていらっしゃる事かと思えます。

今回は、来年度の不動産・住宅関連の政府における概算要求の内容について解説をしたと思います。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、宅建業者の皆様の仕事が円滑に進められるようにどのような政策・事業を重点的に取り組もうとしているのか、政府部内の最近の考え方も交えて情報をお伝えいたします。

1. 不動産情報の整備・提供の充実について
(1) 不動産情報基盤の整備:96百万円【新規】
＜優先課題推進枠＞

これは、不動産取引の円滑化及び不動産関連ビジネスの創出・充実等を図るため、不動産関連データのオープン化やデータ提供方法の改善を行うものです。

背景としてありますのは、我が国経済の生産性向上のためには、土地・不動産について、流動化等を通じた有効活用や、不動産関連ビジネスの創出・充実等を図ることが不可欠であるとの基本的な考え方があります。しかしながら、不動産取引の円滑化等に必要な不動産関連の公開データは残念ながら未だ十分とは言えず、そのデータ提供方法についても改善が必要な状況にあるかと思われます。

そこで、1) 不動産関連の公開データの充実、2) 編集・加工しやすい形式(例えば、CSV(Comma-Separated Values)という様々なソフトに取込可能で容易にデータ加工・集計可能なAPI(Application Programming Interface)というあるコンピュータプログラムの機能や管理するデータ等を、外部の他のプログラムから呼び出して利用できる機能を念頭)によるデータ提供を進めようとしています。

(2) 不動産取引価格情報の提供：268百万円
(前年度268百万円)

不動産市場の透明性向上を図ることが長年の政策課題となっていますが、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報について、新たに不動産の属性情報を追加し、四半期毎にホームページ上にて提供を行う事業についての予算措置を検討しているとのことです。

(3) 不動産価格動向指標の提供：80百万円(前年度70百万円) <優先課題推進枠>

これは、不動産価格についての動向をより的確に把握するための指標の充実(カクテル・アプローチという特に商業用不動産について、各種インデックス(賃料、利回り、空室率等)を整備し、多面的に価格動向を分析しようとするアプローチ)を図るとともに、不動産価格指数の提供・改善を行うことにより、不動産市場の透明性向上を通じた不動産取引の活性化や、金融・マクロ経済政策へ活用を進めていこうとしています。

(4) 不動産鑑定評価の充実：32百万円(前年度15百万円) <優先課題推進枠>

我が国経済の生産性向上のための不動産の有効活用に向けて、情報基盤である不動産鑑定評価の更なる充実が求められていることから、今後見込まれる不動産市場の成長分野に適切に対応するための評価方法を確立するとともに、新たに公的不動産等の利活用における不動産鑑定士の活用促進に向けた調査検討を行うとしています。

2. 不動産市場の環境整備について

(1) 既存住宅・不動産流通市場の活性化に向けた空き家・空き地バンクの標準化や地域協議会による空き家・空き地等の有効活

用・管理等への支援：140百万円【新規】
<優先課題推進枠>

需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進する必要があることから、全国の空き家等の検索が可能な標準的な空き家・空き地バンクシステムを整備するとともに、地方自治体と宅地建物取引業者等が連携・協力した地域協議会による空き家等の有効活用・管理等への支援を行うとしています。

具体的には、以下の取組みに対する支援を考えているようです。

- 1) 標準的な空き家・空き地バンクシステムの整備
 - ・物件情報の登録フォーマットを統一化した標準的な空き家・空き地バンクシステムを整備
 - ・全国の空き家・空き地バンク物件をワンストップで閲覧することが可能になる措置
 - ・全国どこからでも消費者のニーズに応じた物件の検索が可能なシステムを導入
- 2) 地域協議会による空き家等の有効活用・管理
 - ・地方自治体、宅地建物取引業者、関係団体等による地域協議会を設置・運営
 - ・地域協議会において、空き家等の活用相談・助言、啓発活動、マッチング、調査等を推進
- 3) 遠隔地居住者向けの相談会等の開催
 - ・地方に空き家等を所有している大都市圏の居住者向けの空き家活用フェアや相談会等を開催
 - ・業界の協力の下地元の宅地建物取引業者による所有者へのコンサルティングを実施

(2) インスペクションや適正な建物評価の普及促進による既存住宅市場の活性化の支援：21百万円（前年度21百万円）

これは先般改正された宅建業法の関係ですが、国民資産である不動産ストックの流動化、不動産取引の円滑化等を推進するため、インスペクションの実施の促進や、適正な建物評価の実務における定着等を図るための事業を実施することとしています。背景としては、既存住宅市場の活性化を実現するためには、インスペクションの普及による買主・売主が安心して取引ができる環境の整備や、適正な建物評価手法の普及・定着による円滑な住替えの促進等が有効であると考えられているわけですが。一方で、取引時のインスペクションの実施や適正な建物評価手法の活用は、実務において十分に定着しているとは言い難い状況にあり、不動産取引の円滑化を図るための環境整備が不可欠です。

そこで、インスペクションの実施の促進のため、改正宅地建物取引業法の円滑な施行に向けて、消費者・宅建業者に対する広報や説明会の実施等のほか、適正な建物評価手法の実務における定着の促進のため、既存住宅価格査定マニュアル等を用いた査定結果と実際の成約価格の相互分析、金融機関による担保評価の実態把握の実施、既存住宅価格査定マニュアル等を用いた適正な評価のために必要となる宅建業者や金融機関が習得すべきノウハウの整理・周知等に対する予算措置となっています。

(3) 標準契約書の見直し等による賃貸住宅等の適正な管理の推進：22百万円（前年度11百万円）＜優先課題推進枠＞

賃貸住宅の管理については、平成6年に「住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書」を策定するとともに、平成23年に「賃

貸住宅管理業者登録制度」を創設し、管理業務の適正化に向けた取組を進めてきたところです。そこで、今回、賃貸住宅の管理の一層の適正化を図る観点から、契約面も含めた現在の管理実態等について調査を行い、現在の管理実務に即した契約事項等を整理した上で、標準契約書の見直しを実施することとしています。

3. 不動産投資市場の更なる拡大

(1) クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の推進：136百万円【新規】＜優先課題推進枠＞

クラウドファンディング等の小口の投資資金を活用した空き家・空き店舗の再生・活用の推進のため、専門家派遣を通じた活用事例の形成を図るとともに、普及・啓発セミナーを開催し、地域の不動産事業者のノウハウと知識の向上を図ることとしています。

これは、人口減少、少子高齢化などを背景に、全国各地において空き家、空き店舗等が増加傾向にあり、地域経済の活力や良好な生活環境の維持に向けた課題となっていますが、空き家・空き店舗等の再生・活用事業では、金融機関からの資金調達が困難な場合が多かったため、クラウドファンディング等により小口の投資資金の活用を推進していくこととしています。一方で、投資資金を活用した空き家・空き店舗等の再生・活用事業を進める際には、建物状況等に関する調査や的確なマーケティング方針の立案、投資家のニーズを踏まえた事業計画、資金調達計画の策定等が必要となるが、地域の不動産事業者はこのようなノウハウを有していない場合が多いほか、クラウドファンディング事業に必要な許認可を取得しても、実際の事業化が進まず、空き家・空き店舗等の再生・活用の推進に繋がらない恐れがあるのが現実です。

そこで、以下の2つの取組みを支援しようとしています。

1) クラウドファンディング等を活用した不動産再生事業化支援

成功事例の形成、不動産事業者のノウハウ向上のために、クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生事業を検討している地域の不動産事業者に対し、検討段階に応じた専門家派遣等の支援を通じて、事業の実現性を高めるものです。

2) クラウドファンディング等を活用した不動産再生事業の普及・啓発のための取組

事例の共有化による他地域への波及、事業化促進のために、地域の不動産関連団体と連携した、小規模不動産特定共同事業セミナーの開催、成功事例・失敗事例の現地調査、事例集の作成等を行います。

(2) 公的不動産（PRE）の民間活用の推進：

60百万円（前年度32百万円）

財政健全化や地域の活性化に貢献するPREの民間活用事例を形成するとともに、成功事例の検討プロセスや課題・対応方策の見える化を進めることで、PREの民間活用に取り組む自治体職員のノウハウ・知識の向上を図り、PREの民間活用を推進することとしています。

これは、社会環境の変化や厳しい財政状況を背景に、公的不動産（PRE）の民間活用等が求められているほか、不動産証券化等の不動産投資スキームは、PREの民間活用を活性化させると期待されています。そこで、PREの民間活用を促進するために自治体の体制整備・人材育成とモデルとなる成功事例の組成のために以下の3つを実施することとしています。

1) PRE活用モデル団体支援事業の実施

PRE活用に関して先進的な自治体の職員

等の専門家派遣等を通じたPREの民間活用を検討する自治体に対する専門的な事業化支援で、29年度は支援先を倍増した上で、自治体の熟度に応じたメニューを用意するとしています。

2) 公的不動産（PRE）ポータルサイトの充実

3) 貸付けや売却を行う際のモデル契約書及び自治体職員向けの解説等を作成し、公的不動産（PRE）ポータルサイトで公開し、普及啓発を実施等

これからは、PREの民間活用事例を形成するとともに、成功事例の検討プロセスや課題・対応方策の見える化を進めることで、他の自治体への水平展開が期待されるかと思えます。また、同時に、PREの民間活用に取り組む自治体職員のノウハウ・知識の向上が不可欠です。活用案件検討支援、先進自治体の優良事例紹介（案件事例、活用推進体制等）等、マーケットサウンディング支援、事業手法・スキーム検討支援、事業化推進の助言等、公募関係資料（募集要項、契約書、協定書等）作成支援等がこの予算によって進むことが期待されます。

4. 長期優良住宅化リフォーム推進事業 国

費：45億円（優先課題推進枠）、インスペクションの活用による住宅市場活性化事業
国費：3.5億円、住宅ストック維持・向上
促進事業 国費：12.0億円

既存住宅ストックの長寿命化とともに、若者が既存住宅の取得をしやすい環境の整備や三世同居への対応等に資するリフォームの取組を支援することが重点化されています。

また、住宅の現況を把握するためのインスペクションに係る技術の開発・高度化、その情報の蓄積・活用を図るとともに、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行に

向けて、インスペクションが適切に活用されるよう、インスペクションの実施体制の整備や利用者への普及・啓発を行うための予算措置も要求されています。

さらに、長寿命化等の取組を行った住宅が市場において適正に評価される流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発等に対して支援を行うことにより、良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図ることとしています。

5. 環境・ストック活用推進事業 国費：131.42億円（うち優先課題推進枠46.94億円）、省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備 国費：7.0億円、地域型住宅グリーン化事業 国費：130億円（優先課題推進枠）

これは、平成29年度に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が全面的に施行されること、平成37年までに省エネ基準を充たす住宅ストックを20%にするという目標を達成するための環境を整備する必要があること等を踏まえ、設計・施工等に関わる事業者への周知・普及の促進や評価・審査体制整備等の環境整備を図るとともに、既存建築物の省エネ改修及び省エネルギー性能の診断・表示等に対する支援を行うものです。

また、住宅・建築物の省エネルギー・省CO₂対策、健康、災害対策、木造・木質化、気候風土に応じた木造住宅の建築技術・工夫など、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を目指すリーディングプロジェクトや、中小工務店による省エネルギー性能の高い住宅の整備等に対する支援を行うとしています。

6. 空き家対策総合支援事業 国費：30億円（優先課題推進枠）、先駆的空き家対策モデ

ル事業 国費：1.5億円、空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業 国費：0.5億円

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき市町村が策定する「空き家等対策計画」に沿って実施される総合的な空き家対策等（利活用や除却等）の一層の推進を図ることが目的となっている事業です。また、市町村が専門家等と連携して取組む先駆的な空き家対策を支援するとともに、空き家所有者情報を活用するために必要な体制整備等のモデル的な取組を行う地方公共団体を支援することとしています。

<参考>国土交通省ホームページより

○平成29年度 土地・建設産業局関係 概算要求（概要）

<http://www.mlit.go.jp/common/001142729.pdf>

○平成29年度 住宅局関係 概算要求(概要)
<http://www.mlit.go.jp/common/001142733.pdf>

今般の政府の不動産市場の活性化を支援する予算要求、各種の不動産取引の円滑化の支援の展開により、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を果たしていただきたいと思います。引き続き、どうぞよろしくお願いいたします。

平成28年11月1日号

★不動産総合データベース試行運用の拡大について

今月は、国土交通省の不動産総合データベース試行運用の拡大について、まだご存じで

ない方もいるかと思しますので、具体的にお伝えしたいと思います。

国土交通省においては、これまで、宅地建物取引業者が不動産取引に必要な情報（過去の取引履歴、周辺環境に関する情報等）を容易に収集し、消費者に対してより充実した情報を提供するためのシステムの整備に向けた検討を進めており、平成25年度には、システム構築の基本的な方向を定めた「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」をとりまとめたところ（平成26年3月）。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000091.html

また、平成27年6月から横浜市と連携し、横浜市の物件を対象にシステムの試行運用を行ってまいりましたが、自治体の情報保有パターンに応じた連携方策を検証するため、この10月1日より、新たに静岡市、大阪市、福岡市においても試行運用を行うこととなっています。

今回の追加に伴う試行運用期間は、平成28年10月1日～平成29年3月末を予定しております。対象物件は、静岡市、大阪市、福岡市に所在する売買物件（戸建・マンション・土地）となっています。なお、利用者については、静岡市は静岡県内の（公社）中部圏不動産流通機構会員、大阪市は（公社）近畿圏不動産流通機構会員、福岡市は福岡県内の（公社）西日本不動産流通機構会員です。今後は、4都市での試行運用を通じて、システムの効果・課題を検証し、システムの本格運用に向けた検討を行っていくことになっています。（システムの試行運用・検討は日本ユニシス株式会社に委託し実施中。）

そもそも、不動産総合データベースとは、各所に分散している不動産取引に必要な情報

（過去の取引履歴、周辺環境に関する情報等）を集約し、一覧性をもって提供するシステムを目指したもので、既に国土交通省が横浜市等との連携のもと、試行運用を実施しています。この不動産総合データベースの利用者は、宅地建物取引業者の皆様を想定しています。今後は、レインズシステムと連携し、不動産総合データベースから取得した情報を、宅地建物取引業者から消費者に対して提供できるように目指しているのです。

背景として、現在、政府では既存住宅の取引において、取引に必要な情報が複雑かつ各方面に散逸していることが多いため、消費者に対して幅広い情報を早期にかつ十分に提供できていないことが流通促進に向けての政策課題となっています。このような課題に対応するために、不動産取引に必要な情報を集約・提供するシステム（不動産総合データベース）を市場インフラとして導入することにより、市場の透明性向上を図るとともに、宅地建物取引業者から消費者への適時適切かつ幅広い情報提供・コンサルティングサービスが普及・定着することが期待されています。不動産総合データベースは、このように宅地建物取引業者による消費者への情報提供の充実を通じて不動産流通市場の透明性・効率性を向上し、もって不動産流通市場の活性化を図ることを目的として平成25年度から国土交通省において導入に向けた検討を進めてきたものです。この不動産総合データベースの構築・運用に向けて、平成25年度には基本構想の策定、平成26年度にはプロトタイプシステムの開発、平成27年度には横浜市内の物件を扱う神奈川県内の宅地建物取引業者を対象にプロトタイプシステムの試行運用・検証を実施して参りました。この検証結果を踏まえて、平成28年度以降本格運用に向け更に検

討を進める予定で、平成30年度には本格運用が始まるのが計画されています。

平成27年6月より試行運用を開始している横浜市においては、自治体が保有する情報提供を不動産総合データベースに取込み、不動産総合データベースの画面に表示する方法により連携を実施しています。そして今回は、データ提供を行う自治体側の負担、データ受領・更新を行う不動産総合データベース側の負担、及び利用者の利便性を加味し、自治体の公開GISサイトへ位置指定リンク表示する方法を中心に連携の可能性を検証することにしています。このようにして、不動産総合データベースにおいて収集・整備する情報内容の充実と確実な連携方法の導入が模索されています。

こうしたことは、例えば、不動産流通市場の先進国である米国では既にMLS (Multiple Listing Service) が全米約900の地域に整備されて、きめ細かい地域情報と個別具体的な取引物件の情報とが統合されて、網羅的な不動産情報が消費者に伝えられ、そのことにより安全で安心できる物件の選択、取引後のトラブル減少に役立っていると言われてい

ます。日本ならではの不動産総合データベースの本格運用まであとわずか。物件情報項目、具体的な運用方法、費用負担等詳細は、宅建関連団体・地方公共団体等と調整しながら決められていくものと思われます。皆様の業務にも大きく影響してくるかと思われますので、今回の試行運用の拡大の動きとその検証結果、今後の検討内容にご注目下さい。

平成28年12月1日号

★コンプライアンスとおとり広告

国・地域の経済を支え、健全な市民社会の持続的な成長に貢献すべき企業経営者に求められる重要な資質とは何でしょうか。企業の不祥事がマスコミで報道されるとき、コンプライアンスという用語が使われますが、この言葉にはどのような意味があるのでしょうか。コンプライアンスの概念は、法律上の定義規定があるわけではなく、公的にオーソライズされているわけではありません。また、よくコンプライアンス（法令遵守）という表現が使われますが、これを「法令遵守」と同義ととらえるのは狭すぎて正確ではありません。現代の法制度の下にあって、事業を行う法人や個人が、法令を守るのは当然のことであり、法令遵守の意味だけであれば「法令遵守」と端的に言えばよいのであって、わざわざ難解な外来語を使用する必要はなく、使っても普及しなかったはずです。どうも、この用語にピッタリ当てはまる日本語が見出せなかったために普及した言葉のようです。

要するに、このコンプライアンスとは、各種の法令遵守を含みますが、それは当然のこととして、企業の倫理、社会道徳、社内ルールなどの広い意味での「規範を重視すること」を言います。

近年、企業の倫理意識の欠如またはその低さを原因とする不祥事の報道が増加しています。最近の数年の例に限っても、食品産地の偽装表示、大銀行の暴力団関係企業への融資、クレームの隠蔽、会計の不正処理、顧客の個人情報的大量流出など、企業の経営倫理が問われる事案が発生し、マスコミで大きく取り上げられました。持続的成長、更なる価値創

造を名目にコーポレートガバナンス・コード（企業統治指針）など法的拘束力のない規範の網がかかり、アングロサクソン発の株主資本主義と金融資本主義は企業経営者の心理に圧力を与え、短期的利益の追求に追い込み、結果として順法精神からほど遠い不祥事に手を染めることになるのかもしれない。しかし、そのようなことは昔にはなかったかといえば、おそらくそうではなく、このようなことが表沙汰になりやすくなったということが言えるかと思います。こうした問題が目立ってきた要因として、企業の不正が表面化することを後押しする「公益通報者保護法」の制定の活用によって、かつては「内部告発者」とある意味否定的な評価を受けていた者を、不正を発見し通報した者を公益通報者と呼んで保護するシステムができたことが多くの事案の背景にあるように思います。したがって、近年、企業の不祥事が増加したというより、不祥事が顕在化、露呈化することが増加したと言えます。

また、情報化社会の急速な進展により、一般国民が各種の情報を容易に入手できるようになり、それにより諸問題に対する知識も、またモラルに対する意識も向上・変化しました。さらには、インターネットを通じて企業の不祥事がまたたく間に多数の人に流される時代になり、企業もこれによる信用の低下を無視できない社会環境となっています。

我が国では、平成10年頃より、規制緩和が急速に進みましたが、その流れの中で、その反動として企業に対する国民やマスコミの目が一段と厳しくなり、また規制緩和により、監督官庁の監督方法の一つとして、企業自身が積極的にコンプライアンス体制を作り、万一、不正や不適切なケースが起きた場合は

そのことを自ら社会に公表するほか、所管行政庁に自主的に申告するほうが、却ってメリットをもたらすという法制度が作られつつあります。このような背景の下に、企業はもはや利益を追求さえすればよいという姿勢では、社会に受け入れられないという時代になってきたわけですが、このことは宅地建物取引業においても同様であります。

例えば、不動産広告についての自主規制である公正競争規約が制定された昭和30年代の後半頃までは、現在では到底聞くことのない認識が不動産業界の一部にあったようです。当時は、「不動産の広告に本当のことを書いていたら広告にはならない」「仲介における抜き行為は、商売上の競争であって、競争に勝った者が批判される筋合いはない」ということが、平然と囁かれることもあったようです。しかし、そのような認識で仕事をしていた業者は結局、顧客から見離されていきました。以来、不動産業界は、信頼産業としての社会的評価の向上・確立を目指して、その時々諸先輩方・関係者の方々の努力によって、今日の社会的地位と評価を受けるに至っているのだと思います。

宅建業者との接点を持つとする顧客が、まず真っ先に知りたいことは、業者の信頼度と言えるかと思います。したがって、宅建業者がたとえ法令違反ではないまでも、とうてい公正・誠実とはいえない業務や社会倫理的な観点から認められない行為を行った場合、その業者は回復困難なダメージを受けることになります。

そのことから、宅建業法第15条の2の信用失墜行為の禁止規定が置かれているわけですが、このコンプライアンスは、ただ真面目にやらなければならないという義務的側面の話

ではなく、業者自身にとっても次のようなプラスの機能を果たすとも言えます。

(1) リスク管理の手法

業者が信用を失墜するというダメージは、顧客がつかない、取引先から敬遠される、金融機関からも見離される、真面目で有能な従業員が辞めてしまうなど、経営の継続が困難な事態に追い込まれるという結果をもたらします。そのような結果にならないためにも、コンプライアンス重視は、会社組織のリスク管理の中心的課題といえます。

(2) 顧客からの信頼獲得

コンプライアンス重視の業務姿勢は、一般消費者や顧客から、安心して信頼できる業者として高い評価を受け、結果として業績の拡大につながります。そして、従業員のモラル意識が高まることにより、従業員の行動が、結局は当該宅建業者の信頼向上につながるようになります。

(3) 業者と従業員を守る手段

上記の(1)(2)のコンプライアンスの機能は、当然のことながら業者の業績の向上、事業の発展をもたらします。そのことは反射的に業者と従業員の生活を守る手段として機能することになります。そして、コンプライアンス違反が生じにくい業務環境を作ることにより、トラブル、クレームに対処するための時間や労力を節約できるという意味で管理コストの節減を図ることもできます。

このように、コンプライアンスは組織のリスク管理のみならず、顧客からの信頼獲得、従業員・組織そのものを守る大切な手段であるわけです。

さて、コンプライアンスへの意識が高まる中、先月、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、新聞報道やテレビニュース等において、不動産のおとり広告が社会問題とし

て非難を浴びている状況に鑑み、特にインターネット広告における「おとり広告」等の撲滅を強力に推進するため、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、当協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1か月間以上停止する施策を平成29年1月度の措置から開始すると発表しました。

この施策は、構成会社各社の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることで、一般消費者へのおとり広告等によるさらなる被害拡大を抑止し、対象となった不動産事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施し、体制を整えることにより、おとり広告をしないという意識の向上を図り、さらには、適正な表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保するために行うものです。

具体的には、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、同協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として1か月間以上停止することとされます。

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、不動産公正取引協議会連合会（全国9地区の不動産公正取引協議会が会員である。）が不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）の規定に基づいて申請し認定された「不動産の表示に関する公正競争規約」（不動産広告のルール）及び「不動産業における景品類の提供に関する公正競争規約」（景品提供のルール）を関東甲信越の地域におい

て運用するために昭和38年8月に設立された不動産業界の自主規制機関ですが、こうした動きは全国に波及することが考えられます。

そもそも、売る意思のない物件や売ることのできない物件について広告を行うことを、おとり広告と言いますが、おとり広告は、広告を見て集まる客に対し、その物件はすでに売ってしまった等と称して、他の物件を紹介して押しつけることになるので、宅建業法と表示規約において禁止されています。

A. 宅建業法32条

宅建業者が広告をするときは、①著しく事実に相違する表示、及び、②実際のものよりも著しく優良若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはなりません。これらの規制を、誇大広告等の禁止といいます(宅建業法32条)。おとり広告は、広告で売買すると表示した物件と、現実に売買しようとする物件とが異なりますので、著しく事実に相違するものであり、誇大広告の一つです。物件がすでに契約済みで、取引できなくなっているにもかかわらず、そのままインターネットに広告表示を続けることは、売ることのできない物件について広告をすることになり、おとり広告として禁じられます。おとり広告をした宅建業者は、指示(同法65条1項、3項)、業務停止(同法65条2項、4項)、情状が特に重いときは免許取消し(同法66条1項9号)処分を受けることがあります。さらに、6か月以下の懲役、又は100万円以下の罰金の定めもあります(同法81条1号)。

B. 表示規約21条

表示規約は、不動産業界が自主的に定め、不当景品類及び不当表示防止法(景品表示法)の規定に基づき公正取引委員会の認定を受け

たルールです。表示規約では、

- ①物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- ②物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- ③物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

について、いずれも広告表示が禁止されています(表示規約21条)。おとり広告は、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示に該当し、規約違反です。

表示規約違反に対しては、景品表示法によって措置命令が出され、この命令に従わないときは2年以下の懲役又は300万円以下の罰金などの罰則を受けることがあります(景品表示法6条、15条1項・2項)。

宅建業者にとって、多数の顧客が情報に対し容易にアクセスし得る環境を作り出すことができることから、インターネットは重要な広告媒体になっています。ところが他方で、インターネット広告には本来的に更新しやすいという特性もあります。そのため一般消費者からみると、常に新しい物件の広告が掲載され、かつ、広告された物件は実際に取引することができるものと認識されます。しかし、一部の宅建業者においては、管理能力を超えた多数の物件広告を掲載する等の理由により、契約が成立して決済に至り、広告表示から削除しなければならない物件を、そのまま残しているということもあるようです。このような状況は、おとり広告規制に違反しているといわざるを得ません。故意におとり広告を利用することはもちろん、物件の成約状況の広告表示における管理・確認が不適切であることも、重大なルール違反です。実際に、これまで、適切な更新を怠ったために、掲載途中から取引不可能になった例、当初から成

約済みであった物件をインターネット上に掲載していた例、架空物件をインターネット上に掲載していた例について、不動産広告のルールに違反するものとして、制裁措置がなされています。

集客は宅建業の要であり、多くの顧客を惹きつけることは、事業の根幹です。しかし、ルールの無視は、結局宅建業者の信頼を失います。インターネットは重要な広告媒体ですが、インターネット広告においても宅建業者は不動産広告のルールに十分な注意を払っ

て、業務を行わなければなりません。おとり広告をしないためには、情報登録日、直前の更新日、次回の更新予定日などを明確に表示するとともに、リアルタイムに、成約状況を確認し、適切に対処することを心がける必要があります。

おとり広告に関するルールや最新動向について情報提供させていただきましたが、会員の皆様の組織・日々の業務にもお役に立てることができれば幸いです。

「相談事例」より

平成28年10月1日号 担当：中戸

○借家の賃借申込みの拒絶と障害者差別解消法

Q. 賃貸住宅の賃借申入れを、断られた賃借希望者からのご相談です。

賃貸住宅の賃借を申し入れたところ、仲介業者より、家族に障害者がいることを理由に貸主が承諾しないとして断られた。貸主の意向であるから、仕方がないといわれたが、困っている。

A. 障害者がいることを理由に、賃借の申し込みが断られることは、差別的な行為であり、あってはならないことだと思います。

法的義務としても、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（障害者差別解消法・平成25年6月制定）」の平成28年4月施行により、事業者は、障害者に対し「不当な差別的取扱い」を行うことが禁止されており、また、「合理的配慮」を提供する努力義務が課せられています。

事業者には、宅建業者はもちろん、賃貸住

宅の個人貸主も該当しますので、本件貸主の対応が同法違反であることは明らかですし、宅建業者がそれに加担することも問題です。

不動産流通を担いその社会的責任を果たすことが期待される宅建業者は、差別的行為を行う貸主に対しては、障害者差別解消法が施行されており、障害者に対する「不当な差別的取扱い」は法的義務として禁止されていることを伝え、不当な差別的取扱いを行わないよう理解を求めることが必要と思われます。

なお、国土交通省作成の「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針（平成27年11月）」8頁において、宅地建物取引業務における、差別的取扱いの具体例等が記載されていますので、ぜひ参考としてください。

【参考1 障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本方針の概要】

1. 法の対象範囲

・障害者

身体障害、知的障害、精神障害その他の心身の機能の障害がある者であって、障害及

び社会的障壁により継続的に日常生活又は社会生活に相当な制限を受ける状態にあるもの。

・事業者

商業その他の事業を行う者。目的の営利・非営利、個人・法人の別を問わず、同種の行為を反復継続する意思をもって行う者。（個人事業者や対価を得ない無報酬の事業を行う者も対象となる。）

・対象分野

日常生活及び社会生活全般に係る分野が広く対象。（雇用分野における障害者差別解消の措置については、障害者雇用促進法の定めるところによる。）

2. 不当な差別的取扱いの禁止（事業者は、法的義務）

障害者に対して、正当な理由（※）なく、障害を理由として、財・サービスや各種機会の提供を拒否、場所・時間帯などを制限、障害者でない者に対しては付さない条件を付けることなどによる、障害者の権利利益の侵害を禁止。

※正当な理由：当該取扱いが、客観的に見て正当な目的の下に行われ、その目的に照らしてやむを得ないと言える場合。

3. 合理的配慮の提供（事業者は、努力義務）

事業者が、その事務・事業を行うに当たり、個々の場面において、障害者から現に社会的障壁の除去を必要としている旨の意思の表明があった場合に、障害者の権利利益を侵害することとならないよう、社会的障壁を除去するための必要かつ合理的な取組であり、その実施に伴う負担が過重でないもの。

【参考2】

<国土交通省HP>

○国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針

※ 8 頁に宅地建物取引業務における、差別的取扱いの具体例等が記載されています。

<http://www.mlit.go.jp/common/001108694.pdf>

<内閣府HP>

○障害者差別解消法に関する法律・広報資料・相談窓口等のリンク先掲載ページ

<http://www8.cao.go.jp/shougai/suishin/sabekai.html>

平成28年11月1日号

担当：中島

○中古住宅売買におけるアリ被害の告知義務について

Q. 中古戸建住宅（築3年）の売却を考えている売主からの相談です。

当該建物において、「アルゼンチンアリ」の異常発生（以前より県内で問題となっている）による被害（室内侵入・不快感・安眠妨害）が見られる。その被害の状況は、事前に仲介業者に説明する必要があるか。

<「アルゼンチンアリ」について>

①生 態

アルゼンチンアリ（南米原産）・IUCN（国際自然保護連合）の「世界の侵略的外来種ワースト100」に選定。我が国でも外来生物法に基づく「特定外来生物」に指定され、その輸入、飼養、運搬等が規制されている。

②特 徴

体の色は茶色（色の濃淡なし）・体の大きさは2.5～3.0mm程度・体はスマート。

原産地から他地域に侵入したアルゼンチンアリは、攻撃性が高いものの、巣間の敵対性がなくなり、遠く離れた巣の個体でも容易に巣の中へ迎え入れられ、多数の巣からなる1つの巨大なコロニーが形成されている。これはスーパーコロニーと呼ばれ、例えばヨーロッパでは、南イタリアからポル

トガルまでの地中海岸に約6000km、合衆国のカリフォルニアでも約1000kmの長さにわたって巨大なスーパーコロニーが形成されているのが確認されている。

③国内侵入経路

海外から木材・植物・食品コンテナ・建築材等の船荷に紛れ込んで侵入したものと考えられる。

④国内被害状況

1993年に広島市廿日市市で定着が日本で初めて確認され、兵庫県、山口県と拡大し、2013年では、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県、岐阜県、京都府、大阪府、岡山県、徳島県の12都府県で確認済みとされている。

⑤被害内容

室内侵入（食品・衣服への被害）・安眠妨害・不快感・生態系への悪影響（在来アリの駆逐するため種数減少に伴い在来アリの花粉・種子の運搬、散布されず、地域の生態系に悪影響）などが主な被害内容。

⑥その他

防除計画の策定の際には最低でも2年程度以上の計画が必要とされている。

防除の確認・認定の手続きは、全国の環境省地方環境事務所にて受け付けている。

※ 環境省

自然環境局において「アルゼンチンアリ防除の手引き」（環境省 自然環境局 野生生物課 外来生物対策室 平成25年7月改訂）より

A. 上記の通り、「アルゼンチンアリ」の駆除に関しては、かなりの期間やそれに伴う費用負担が発生することが想定されますので、事前に購入者に説明しておくことが後日のトラブル発生を未然に防止する方法だといえます。

したがって、売却の依頼をする仲介業者にも説明することが肝要であろうと考えられます。また、物件を受託した仲介業者は、売買契約時において「重要事項説明書」・「物件状況報告書」に対象不動産のアルゼンチンアリの被害の状況を説明し、「不動産売買契約書」では、アルゼンチンアリの状況について、買主が確認了承して買い受ける旨の特約を記載することが必要であると思われます。

尚、売買対象物件に発生した昆虫の被害に関し、売主の瑕疵担保責任が問われた過去の判例には「中古マンションの売買において、容易に除去できないイエヒメアリの被害について、売買契約当時のアリ被害の状況が、アリの異常発生に伴う特異な状況であるとしたものの、同マンションに多数の住人が居住していることから、住居として不相当といえるような瑕疵は認められないとして、売買契約の解除を否定した事例」（大阪高裁 平成12年9月29日判決 確定 RETIO48-58参照）も今後の取引の参考としてください。

※イエヒメアリの特徴

アフリカ原産のアリ。体長2～3mm。物に付着したコロニーが人為的に各地に運ばれ、国内で分布が拡大しており、熱帯が原産であるため、低温には弱いですが、暖房設備のあるホテルやマンション、デパート、ビルなどに生息する。

平成28年12月1日号 担当：葉山

○売主の瑕疵担保責任について

Q. 中古の分譲マンションを購入した人からの相談です。

売主（宅建業者）よりリフォーム済の中古分譲マンションを購入したが、入居後2ヶ月

で給湯器が故障し、修理に多額の費用がかかった。売買契約書に「売主は、引渡後2年間瑕疵担保責任を負う」との条項があったので、媒介業者に修理費用を請求したところ、「媒介業者自らに負担する義務があるものではないので、売主に確認する。」との回答だった。

その数日後に媒介業者より連絡があり、「リフォーム時に給湯器は交換しておらず、経年劣化による故障であると思われるので、負担はできない旨売主から連絡があった。また、重要事項説明時にリフォーム工事内容についても説明しているが、その中にも給湯器交換は入っておらず、説明不足はない。」とのことだった。

チラシにも「リフォーム済」と記載しており、購入後間もない時期に多額の修理費用がかかるとは思ってもいなかったし、それが事前に分かっていたら購入しなかった。売主業者や媒介業者に、販売物件の給湯器等の設備が老朽化していないか調査する義務はないか。

A. 相談者に確認したところ、引渡しを受けてから故障する直前までの間、特に使用上の問題はなかったとのことでした。

ご存知の通り「瑕疵」は、契約締結時点でこれが存在していたかどうかで判断されるものであり、引渡し時点で「通常有すべき性質」を備えており、使用に特段問題がなく、不具合の兆候もなかったのであれば、引渡し後に発生した故障や不具合が「隠れたる瑕疵」にあたるとは言えません。また、建物や設備の専門家でもない宅建業者や宅建士が、明らかに徴表があるものではない限り、設備等の劣化の程度を把握することはまず不可能でしょうし、そこまでの調査義務を負うものでもとも考えられません。

したがって、売主業者や媒介業者の回答も不当なものではないでしょう。

昨今、中古分譲マンションを買い取って、リフォーム後に売却するビジネスに取組む宅建業者も増えてきているようです。

購入者にとっても、購入後自らリフォームするのと比して、直ちに入居ができる、購入+リフォームの費用が明確になる等のメリットもあり、新築物件と比較して割安感もあることから、リフォーム済マンションを中心に物件を探す購入希望者も少なくないとの話もあり、今後このような物件の売買も増加していくと思われれます。

また、既存住宅ストックの有効活用の観点からも、中古マンションの流通が活発化することは歓迎できることと言えるでしょう。

ただ、今回の相談者のように「リフォーム済」と聞くと「新築同様」との認識を持ってしまう購入希望者も存在するようで、そのような人からすれば、引渡し後間もなく故障修理に多額の費用負担を強いられることになったことに釈然としない思いを抱くことも分からないものではありません。

この事案の売主業者や媒介業者もリフォーム工事の内容については、説明をしていた模様ですが、宅建業者としては、事後のトラブル防止のためには「売主が負う瑕疵担保責任」とは何かについても購入者に理解してもらうようにする必要がありますでしょう。

また、業界団体によっては、給湯器等主要な設備についての経過年数を告知書に記載することを推奨しており、売主業者や媒介業者がこれを励行し、買主も告知書の内容をしっかり確認することで、同様のトラブルは回避できる可能性が高くなるとも考えられます。