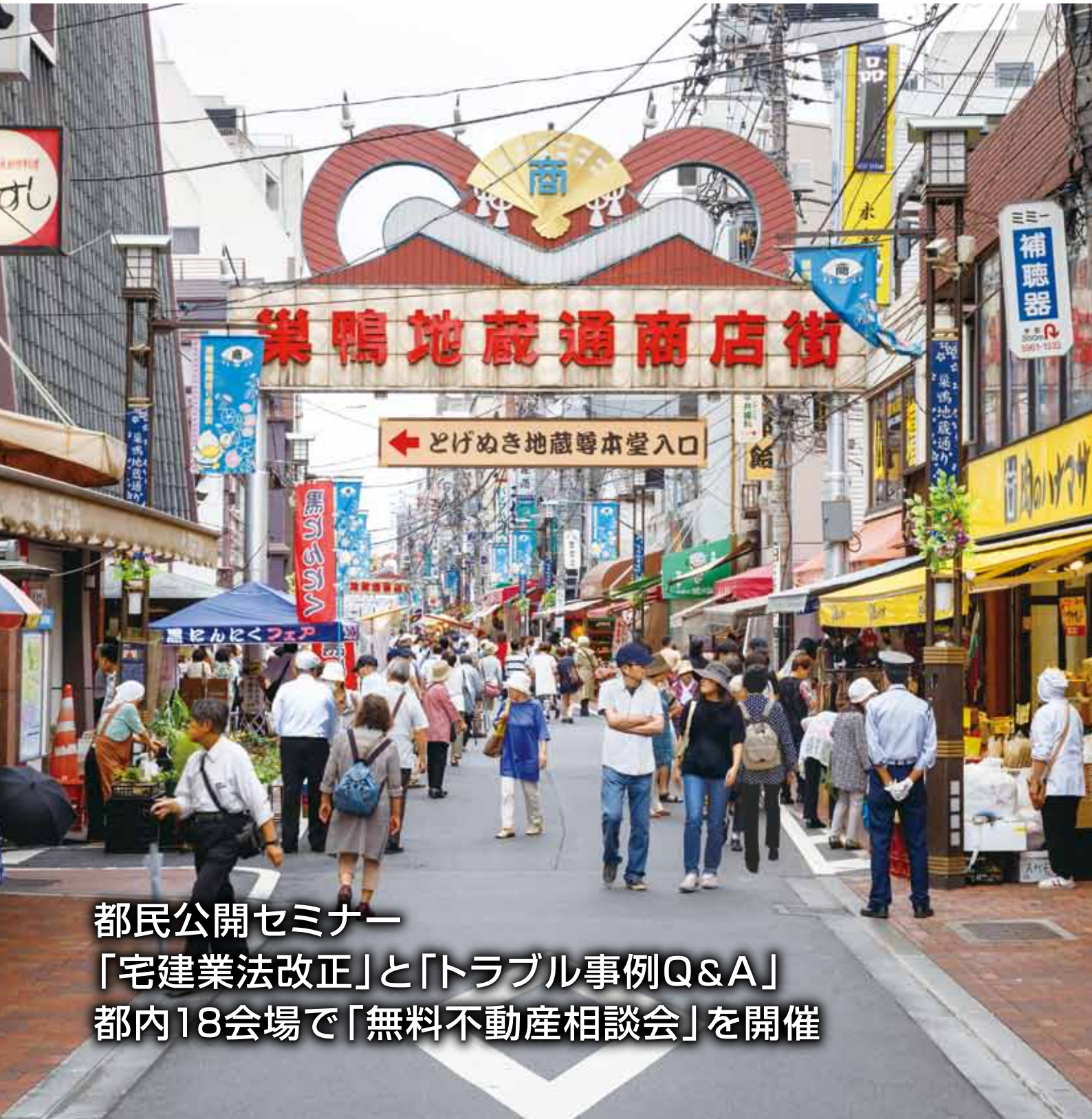




宅建 Takken

October 2017. **10**
vol.504



都民公開セミナー
「宅建業法改正」と「トラブル事例Q&A」
都内18会場で「無料不動産相談会」を開催

「宅建業法改正」と「トラブル事例Q&A」

～中古住宅市場の活性化と インスペクション等に関する宅建業法の改正 ～最近の質問事例から

平成29年7月収録



深沢綜合法律事務所
弁護士 柴田龍太郎

今日は中古住宅市場の活性化に関するお話をします。最初は、「空家対策特措法」ですが、これは平成27年5月26日に全面施行されています。

「空家」といっても、いろいろな空家があります。特に今問題となっているものが「特定空家」です。「看板などが外れて落ちそうになっている」「ゴミの放置で臭いや多数のネズミなどが発生している」「多数の窓ガラスが割れたまま放置されている」。このようにかなりひどい状態のまま、放置され続けているものをいいます。そのような危険な建物を除去しやすくするための法律です。

「DIY」に国土交通省が注目

一方、普通の空家になっている物件を流通に乗せるために、その情報を宅建業者に提供していくような仕組みもできつつあります。これによって、使える空家と使えない空家をきちんと区別して、不動産を流通させていこうという狙いがあります。また、賃貸物件で空家になっているものの活用手法として、DIYという新しい仕組みが注目されていますので、少しお話しします。

DIYは「do it yourself」の略で、借主に自らの好みでリフォームをしてもらう。あるいは、いろいろな造作

を付けてもいいというものです。貸主のメリットとしては、自らの修繕費用の持ち出しが少なくできることです。そして、借主が自分の好みで建物を直すわけですから、長く借りてもらうこともできるでしょう。ということは、長期間安定した賃料収入が得られます。借主側も自分のものではないけれども、あたかも自宅のように使うことができるというメリットがあります。国土交通省も注目していて、契約書のガイドラインを作成しています。

「取引士」になったことで、こう変わる

次が今日の話の目玉ですが、平成26年、28年の宅建業法の改正です。平成27年4月1日に施行された、平成26年改正の宅建業法では、業界にとって長年の悲願でありました取引主任者の名称を「取引士」、つまり士(さむらい)にするという内容の改正でした。

ただ、忘れてならないことは、そのような名称変更に伴って取引士の責任も宅建業法上、明記されたという点です。

まず、宅地建物取引士の業務処理の原則、第15条が新設されました。ここは重要です。

「宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家とし

宅建 Takken 10 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.504 October 2017

都民公開セミナー 「宅建業法改正」と「トラブル事例Q&A」	2
トピックス	5
IT重説、10月より本格運用スタート	7
住宅セーフティネット法の改正について	8
税務教室 144 広大地の相続税評価の改正	9
法律教室 149 改正個人情報保護法の内容と取扱事業者の義務	10

くみあい通信	12
「ハトさんクラウド」/不動産実務セミナー2017/ レンタルLEDバックライトパネル/「宅建プレインズ」取扱商品 実務に即役立つ紛争事例 68 買主の媒介業者に対する慰謝料請求が認められた事例	14
INFORMATION ゴルフ大会/人材育成セミナーの案内/ 会員之証へのシールの貼付について/不動産相談所冬期休暇	15

て、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない」とあります。

読んでみれば、当然の内容であるかもしれませんが、今までの宅建業法の条文構成と違って、「取引士」が主語になっているところがポイントです。今までは、「宅建業者」が主語になる条文がほとんどだったわけですが、今回は、まず取引士が独立した主語になっている。そして、「その取引士は、購入者等の利益の保護を図れ」と言っています。これは、非常に大きい意味を持ちます。

このような条文がないときでも、裁判所は、取引主任者の地位を前提とした判断をしていて、購入者に被害を与えた場合（原野商法など）は、主任者は不法行為責任が問われるとしていました。今回はその責任がしっかり明記されたわけですから、裁判で責める側からすると、取引士の責任を非常に責めやすくなります。ですから、今後は会社がもし変なことをしようとした場合には、体を張ってでもやめさせないと責任問題になるということです。

次に、「信用失墜行為の禁止」という規定です。15条の2ですが、「宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない」とあります。

この信用失墜行為について、国土交通省の「業法の解釈・運用の考え方」には非常に注目すべき内容が書かれています。読みますと、「宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為とは、宅地建物取引士の職責に反し、または職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅地建物取引士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や、私的な行為も含まれる」とあります。この最後の「私的な行為も含まれる」と書いてあるところが、結構大きい意味を持ちます。

グローバル化する社会経済状況も背景に

それから、15条の3では「知識及び能力の維持向上」ということで、「取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない」とあります。これも、非常に当たり前のことを言っている規定に見えるかもしれませんが、これは、今の社会経済状況を背景に現実的な意味を持つと思います。といいますのは、今年の5月26日に民法が改正されました。3年以内の施行ということで、2019年10月1日か、2020年4月1日の施行といわれています。

今回、220項目の改正項目があり、あまりマスコミでは報道されていないのですが、英米法的考え方が至るところに取り入れられています。これは、グローバル化と関係していて、今日本は海外の投資を呼び込みたいわけです。

海外の投資家は、契約のときの具体的合意が維持されないと投資しにくい。そこで、今回どうなったかといいますと、例えば瑕疵担保責任という制度がなくなります。なぜかといいますと、瑕疵担保の「瑕疵」は、法的には「日本の社会通念に照らして、通常有すべき性状・性能を有しないこと」と定義されていますが、海外の投資家に「日本の社会通念」を前提とした制度を言っても、わからないですね。そこで、「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」ということで、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」になりました。つまり契約での売主責任に関する合意内容を明らかにしておく必要があるのです。

業法改正～施行は2段階で～

平成28年の宅建業法の改正は2段階で施行されておりまして、既にこの4月1日から施行されているものと、来年の4月1日から施行されるものの二つに分かれています。

今年の4月1日にスタートしているものから説明します。まず、4月1日以降の取引においては、相手が宅建業者の場合には重要事項説明書の交付は必要ですが、説明する必要はなくなりました。

次に、「弁済に関する認証申出人の範囲等から宅建業者を除外した」とことであります。4月1日以降の取引に限ります。それ以前の業者間取引で被害を受けたという場合には、まだ認証申出権あるいは営業保証金に対して1,000万円、損害を回復するということが残されていますが、4月1日以降の業者間取引で、宅地建物取引によって被害を受けたとしても、業者の申出権等はありません。

次に、「媒介契約の依頼者に対する売買等の申込みに係る報告義務の創設」です。要するに、一般媒介でも、専属専任でも、専任でも、とにかく媒介の依頼を受けた物件について、買主候補者あるいは客付の人から「この物件、購入したいのだけど」というような購入意思の明確さを表した書面等が出た場合には、直ちに依頼者に報告をしてくださいということになります。当然といえば当然の話ですが、いわゆる「囲い込み」をなくすための措置です。

来年度からインスペクションに留意

次は、既存中古住宅に関する建物状況調査（インスペクション）です。来年4月1日から宅建業者はインスペクターをあっせんするかどうか、これを媒介契約

の中ではっきりさせなければならなくなりました。今日の研修会の最重要テーマです。

まず媒介契約締結時において、「建物状況調査を実施するインスペクターあっせんの有無」を明記します。その際に建物状況調査のメリットも説明します。業者さんからは「媒介契約書は売買契約締結直前に売買契約書とともにハンコをもらっている」ということも聞くのですが、今後それをやるとトラブルの原因になる可能性があります。

もう一つ、大事なことは、買主が実施を希望しても売主の同意がなければできません。ですから、今後は広告の段階から、売主が建物状況調査に「同意しているか、いないか」を明記する必要が出てくると思います。逆に言えば、「売主が建物状況調査に同意していない物件が流通するだろうか?」とも思います。「何かあるんじゃないの?」と思われてしまいますね。そのような意味でも、この建物状況調査はかなり浸透していくのではないかと考えます。

もう一つは、建物状況調査と瑕疵保険の関係です。買主はインスペクターに調査してもらい、問題がないことがわかったら、「じゃあ、念のため瑕疵保険に入りたい」と言ってくるかもしれません。ところが、保険に入るためには、その保険会社の検査をする人、要するに専属のインスペクターに見てもらわないと保険には入れない仕組みになっています。ですから、買主が保険に入りたいということがわかっている場合には、最初から瑕疵保険のインスペクターをあっせんすることにしておかないといけなと思います。



「あっせん」とは何か

それから、インスペクションのあっせんとは何か。皆さんが、「あっせんする」と言った場合、何をしなければいけないのかが重要です。「あっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり(例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等)が行われるよう手配することであり、建物状況調査を実施する者に関する情報を単に

提供することは、「あっせん」ではありません。

「こういうインスペクターがいますよ。そこに連絡してください」ではだめだということです。具体的に建物状況調査が円滑に遂行されるような形で、いろいろな手配をしてください。これが、法が要求するあっせん内容であります。

次に、重要事項説明で行わなければならないことがあります。もし、重要事項説明の前1年以内に建物状況調査をしている場合には、賃貸でも同じですが、結果の概要を説明しなければいけないことになっています。

問題は、説明したら、「これは、どういうことなんですか?」と質問があった場合です。皆さんは専門家ではないから答えられないですね。では、そのような場合にどうするかといいますと、インスペクションを実施した者に対して、「購入者等が説明を求めていますのでお願いします」と連絡するということになります。

最後に、売買契約時には、当事者(売主・買主)が、構造耐力上、主要な部分について確認した事項があれば、確認したかどうかについて、「37条書面に明記してください」ということです。

皆さん方は売買契約書をもって37条書面に代えていますね。ですから、売買契約書の最後のところで取引士が記名押印しているのは、37条の要請があるからでありまして、当事者として署名押印しているのはありません。

そこで、「確認とは何か」という点で、少し問題があります。結論から言うと、原則は、インスペクターがやったことを重要事項説明で当事者が確認した場合に限ります。ただし、「写真や告知書等で当事者が客観的に確認し、それを売買代金や『瑕疵担保責任を負わない』という特約と結びつけた場合には、確認したものと記載しても差し支えない」という言い方をしています。要は、単に当事者が何となく見たからというものはいらないということです。

今、全宅連でも、「この確認」と、「普通の確認」との混同がない書式ができないかということを検討中であります。

もう一つ、これは来年4月1日から重要事項説明事項となるのですが、検査済証等があるかどうかということを調査しなければなりません。なぜこれが重要かといいますと、検査済証がないと住宅ローンが組めないなど、後で問題になるケースがあるからです。





1

平成29年度国土交通大臣表彰、東京都知事表彰

平成29年度の国土交通大臣表彰が7月10日に国土交通省で行われ、本会から佐久間副会長、新居副会長が受賞されました。また、平成29年度の東京都知事表彰が10月2日に東京都庁で行われ、本会から山口常務理事が受賞されました。

国土交通大臣表彰



副会長
佐久間 直人氏(江戸川区)



副会長
新居 常男氏(渋谷区)

東京都知事表彰



常務理事／保証協会副本部長
山口 利昭氏(豊島区)

2

新宿区支部が、新宿区内の飲食店における防火・防災上の安全・安心を推進すべく覚書を締結

飲食店が密集する商店街に対する防火指導、防火・防災訓練を実施する取組を継続するため、また、テナント入居の仲介に深く関わりのある不動産事業者を通じて、事前に必要な届出や防火・防災上の安全性に関する情報を周知する取組を継続的に実施していくことを目的に、東京都宅建協会新宿区支部は、3月24日、新宿区、消防署(四谷・牛込・新宿)と覚書を締結いたしました。これにより新宿区支部は、各会員を通じて、特に飲食店の開業予定者に対し積極的に周知するよう努めていきます。



(前列左から) 桑原弘光支部長、吉住健一新宿区長、中村裕昌全日新宿支部長
(後列左から) 小川弘行牛込消防署長、新藤博四谷消防署長、湯浅達也新宿消防署長

3

文京区支部が、保育所整備のための不動産情報提供で協定

文京区内の待機児童の解消に向けた保育所整備を強化するため、活用可能な民有地等の掘り起こしを進め、民間事業者による保育施設の整備促進を図るため、東京都宅建協会文京区支部は、6月13日、文京区と協定書を締結いたしました。これにより文京区支部は、次世代を担う大切な子どもたちのために待機児童解消を積極的に推進していきます。



(左から) 荻原武彦全日豊島文京支部長、新井浩二文京区支部長、成澤廣修文京区長、小林一雄朝日信用金庫理事長

4

町田支部が、特殊詐欺の根絶で協定


東京都宅建協会町田支部では振り込め詐欺をはじめとする特殊詐欺の防止を図るため、7月10日、町田市と町田警察署および南大沢警察署との間で「特殊詐欺の根絶にかかる協定」を締結いたしました。これにより町田市と各署は、特殊詐欺の現状や情報を支部会員に提供し、一方支部会員は、空室が特殊詐欺に供される恐れのある場合など、特殊詐欺の情報を入手した際には、速やかに市と各署に通報します。また、町田支部は支部会員に対し、特殊詐欺にかかわる表明・確約書の使用を働きかけていきます。



(左から) 田代雅司全日町田支部長、藤永和也町田警察署長、石阪丈一市長、井ノ口徹南大沢警察署長、諸澄誠司町田支部長

5 都内18会場で「無料不動産相談会」を開催

9月23日の「不動産の日」にあわせて「無料不動産相談会」が都内18会場で開催されました。相談員による不動産相談が行われ、あわせてハトマークのPRにも努めました。今回は6会場を紹介します。

 = 献血実施会場

【国分寺国立支部】

9月9日(土) JR国立駅南口 多摩信用金庫前

平成32年の完成を目指し、旧国立駅舎の工事が進められている。また、市のもう1つのシンボルである大学通りの桜並木が見える。土曜日で、メインストリートは家族連れが多かった。開始早々満席になる盛況ぶりだった。



【新宿区支部】

9月21日(木) 新宿区役所本庁舎玄関前広場

暑いほどの快晴のなか、人通りの多い区役所前で開催。たまたま通りがかった来場者の中には、「無料」であることに感動して、相談する方もいた。



【中野区支部】

9月14日(木) 中野区役所 正面玄関前

中野駅からエスカレーター付き歩行者デッキができて、中野通りの横断が便利になった中野区役所。その入口の横で、来庁者の目に触れる場所で開催された。中野区支部では、月に3回の区民相談や「悩みごと相談会」などでも、区に協力して実績を積み重ねている。



【武蔵野中央支部】

9月21日(木) 吉祥寺駅北口
コピス吉祥寺A館1階「ふれあいデッキこもれび」

今年は横断幕を新調して開催された。コピス吉祥寺前の通りである元町通りに入ると、横断幕の白地が目目を引いた。開始前から6人ほど開催を待っている方もいた。



【中央ブロック】千代田中央、台東区、文京区、港区

9月20日(水) 文京シビックセンター 地下2階 区民ひろば

区民サービス活動の代表的な拠点の1つ、文京シビックセンター。開催場所の区民ひろばは、吹き抜けて明るく、また地下鉄の連絡口もあり、幅広い層の来場者が途切れることなく訪れた。地上のセンター入り口でも、来場を呼びかけた。



【府中稲城支部】

9月22日(金) フォーリス1階「光と風の広場」

府中駅南口駅前の専門店が集まるビルの1階広場で実施。吹き抜けの広場は買い物客も多く好立地。相談員の話に熱心に耳を傾ける相談者の姿が見られた。



I T重説、10月より本格運用スタート

賃貸取引の社会実験実施件数は、1,069件。 大きなトラブルなし

IT重説が、いよいよ本格運用となります。

これまで長らくの間、社会実験が続けられてきましたが、国土交通省は3月に開かれた第3回「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」のとりまとめで、賃貸取引に関して、このIT重説の本格運用を10月にも始めることを決めました。27年1月の「IT重説のあり方検討委員会」の最終とりまとめによって、同年8月31日から29年1月31日にかけて行われた社会実験の結果に基づいて、同省が判断したものです。

社会実験の結果、賃貸取引については実施件数が1,069件に上り、目立ったトラブルも発生しませんでした。実施に際してはIT重説で守るべき事項を明確化し、宅建業者への周知を図るなど、準備措置を十分に取った上での運用となります。

本格運用で守るべき事項

本格運用で守るべき事項とは、まず映像と音声についての双方向性を有する環境です。これにより図面書類や説明内容を十分に理解できなければなりません。また、取引士は記名押印した重要事項説明書と添付書類をあらかじめ説明を受ける者に送付します。説明開始直前には、取引士は、相手方に重要事項説明書と添付書類が届いていること、説明できる状態にあること、及び映像と音声の状況を確認します。

その上で、取引士は画面上に宅地建物取引士証を提示し、相手方がそれを視認できたことを確認します。また説明中に映像や音声に支障が生じた場合には、説明を中断して、支障解消後に説明を再開します。

マニュアルの作成も必要とされました。宅建業者が適正かつ円滑に賃貸取引でのIT重説を行えるよう、先に述べた守るべき事項のほかにも、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例などの紹介を内容に盛り込んだものです。これを「IT重説実施マニュアル」として作成し、国交省ホームページや業界団体などを通じて周知しています。9月上旬から既に公開されています。

I T重説を選ぶ際の留意事項

このマニュアルにも載せるべき留意事項とは、まずIT重説の選択に当たって、説明の相手方の意向を確認する必要があること、また、録画・録音した場合の個人情報保護の観点から、取引物件の貸主にIT重説の対象とすることの同意を得ることが望ましいとされました。

さらに、IT重説を選択するに当たっては、説明の相手方のIT環境が十分なものであるかどうかを確認しなければなりません。先にも述べたように図面などの書類や説明内容を十分に理解できる程度に映像を視認でき、音声も聞きとれるかどうかです。また、説明の相手方が借主になろうとする者かを確認する必要があります。

一方で、内覧の実施を勧めるのも望ましいことのひとつとされました。賃貸借契約の締結までの間に、IT重説の場合であっても、説明の相手方に実際に取引物件を訪問してみることを勧めるべきとされました。

I T重説の録画・録音

個人情報の保護の観点から、IT重説を録画・録音する場合には、利用目的を可能な限り明らかにしつつ、あらかじめ説明の相手方の同意を得ることが望ましいとされました。個人情報保護に関する法律に則った取扱いを行う必要があります。これらについては説明の相手方が行う録画・録音でも同様です。なお、IT重説の録画・録音は、トラブルが発生したときの、解決手段として非常に有用であると考えられます。

「法人間売買取引」のIT重説の社会実験は、十分な結果が得られなかったとして、8月1日から再開され、1年間継続することになりました。

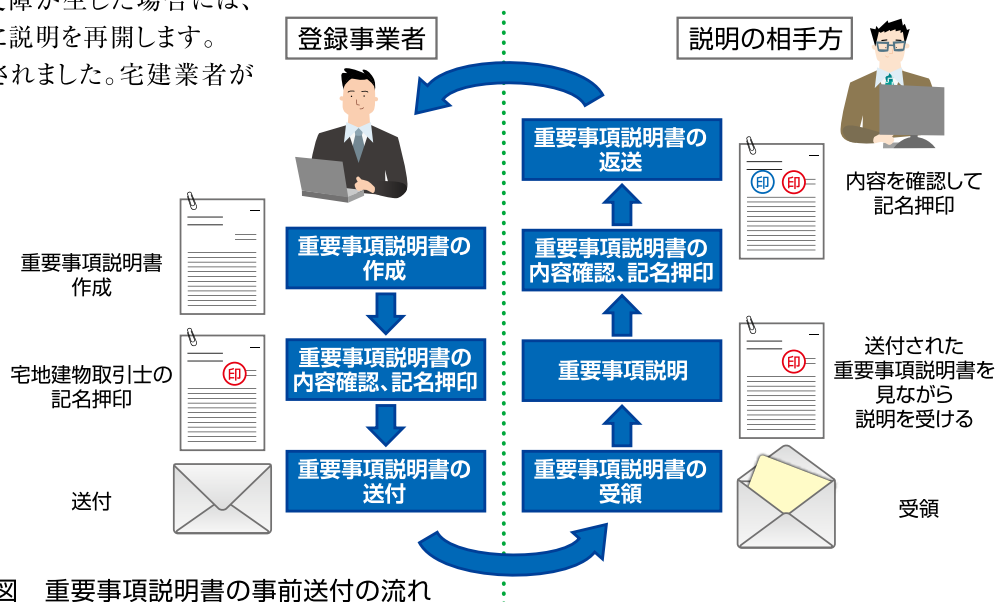


図 重要事項説明書の事前送付の流れ

住宅セーフティネット法の改正について

東京グリーン法律事務所 伊豆隆義

住宅セーフティネット法が改正され、本法による住宅確保要配慮者への住宅供給が期待されます。以下は概要になります。

1 住宅確保要配慮者に対するセーフティネット強化の必要性

(1) 高齢者、子育て世代、低額所得者、障害者、被災者等について、賃貸物件オーナーとしては、家賃滞納等への不安から、入居を拒否する事例が多いとの実態があり、これらの方々（住宅確保要配慮者）へのセーフティネット強化が必要です。

(2) 現行の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）では、公共団体による公営住宅供給をしてきましたが、総人口減少のなかで、公営住宅の大幅な増加は見込めず、入居倍率が高く、住宅供給に限界があります。

(3) 他方、現在約820万戸の空き家があり、空家等対策特別措置法による諸策とともに、空き家を具体的に住宅市場に供給する施策が必要です。

(4) そこで今般、住宅セーフティネット法を改正し、民間にできるだけ空き家等を活用してもらい、住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットの強化をはかります（本年10月施行）。

2 法律の概要

改正法は、①地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定、②住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度による監督と改修費用の補助金支給や融資、③居住支援法人の新設、④不動産関係団体、居住支援法人等及び地方公共団体による居住支援協議会の設立とサポート強化、⑤生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付推進、⑥家賃補助と家賃債務保証について保険引受け等の制度を置きます。

3 民間の賃貸事業者等への影響

本法のうち、次の点が賃貸事業者等に影響があると考えます。

(1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録により、住居確保要配慮者向け住宅に対する監督が強化され、違法明渡し等が監督処分の対象とされます。

(2) 他方、登録された賃貸住宅に対しては、

ア 国や地方公共団体による改修費補助

イ 住宅金融支援機構による改修資金の融資

ウ 家賃補助ならびに家賃債務保証について住宅金融支援機構による保険引受け

等のメリットがあります。

(3) 登録には、床面積、耐震性、設備、消防法適合、適正な家賃、地方公共団体が定める供給促進計画等に照らし適切であること等が要件となります。

(4) 支援機構による家賃債務保証の保険引受けには、家賃債務保証事業者も登録を要し、賃借人その他の者の権利利益を侵害することがないよう、適正にその業務を行わなければならないこと等が要請されます。



連載144回

税理士法人タクトコンサルティング 遠藤純一



面積の大きい土地の相続税評価が変わると聞きました。どのように変わるのでしょうか？

1 従来の面積だけでなく、土地の個性に応じた形状もベースに評価

ご質問のように、被相続人が保有する広大地について相続税を計算をする際の金銭的価値の見積もり方(相続税評価の仕方)が、変わります。これは、昨年末に公表された平成29年度税制改正大綱(以下「大綱」)で改正の指示が出されていたものです。国税庁は先ごろ、広大地の相続税評価を定めた財産評価基本通達(以下「通達」)の改正案を明らかにし、一般からの意見聴取を行う「パブリックコメント」の手続きを終えたところ。適用は平成30年1月1日以降の相続等により取得したものからです。

大綱では、「現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化する」とされており、その改正の動向が注目されていました。原稿の執筆時点ではまだ正式に改正通達が決定的でないため、改正案をベースにどのように変わるかを見てみましょう。

2 どのように変わるのか—改正の概要

改正案によると、従来の「広大地の評価(通達24-4)」を廃止。代わって「地積規模の大きな宅地の評価(通達20-2)」が新設されます。対象となる宅地が該当する場合には、この通達の定めに従い算出された「規模格差補正率」により減価されます。

対象となる宅地は、「地積規模の大きな宅地(三大都市圏=500㎡以上、三大都市圏以外=1,000㎡以上)で14-2(地区)の定めにより普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区として定められた地域に所在するもの」とされています。ただし、市街化調整区域(開発行為が可能な区域を除く)、工業専用地域、容積率が400%(都区部は300%)の地域にあるものは対象外です。

3 なぜ変わったのか—改正の背景

従来の広大地の規定では、①対象となる地域について状況が類似する「その地域」において、②「標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大」であって、③開発行為を行うとした場合に「公共的施設用地の負担が必要と認められるもの」とされ、大規模工場用地やマンション適地は対象外とされていました。ここで開発行為を行うケースとは、都市計画法上の規定を援用し、市街化区域=1,000㎡超、区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域=3,000㎡超、東京都区部、三大都市圏=500㎡超とされていました。①②③のいずれも相対的な性格が強く、対象となる地域、宅地の面積、開発で必要となる道路等の面積などの事実関係の認定をめぐっては、納税者側と課税庁との争いが絶えなかったところです。

その点、新しい通達では、対象となる地域地区、面積が明快です。これまでのような事実認定での争いはとりあえず、一掃されることが予測されます。

また、従来の広大地評価は、奥行価格補正率など宅地の形状に基づく補正に代えて適用されるものであったのに対し、新たな通達による「地積規模の大きな宅地の評価」は、奥行価格補正率などの宅地の形状に基づく補正に重ねて適用することができるのが大きな違いです。大綱にいう「各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する」ことが盛り込まれた格好です。

規模格差補正率は新たな通達によると次のように求めます。

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (A)}} \times 0.8$$

※BおよびCは、通達改正案所定の表の数値です。詳しくは通達改正案をご覧ください。

4 新旧補正率で単純比較してみる

試しに三大都市圏での地積の違いによる広大地補正率と、規模格差補正率の比較をしてみました(下表参照)。この単純な比較によると、2,000㎡ぐらいまではおよそ4割評価が上昇し、5,000㎡以上のクラスになると、評価は2倍になるものと考えられます。実際の地積規模の大きな宅地について、補正をする場合には、規模格差補正率のみならず奥行価格補正率など土地の形状による補正が行われることが予想されるため、実際には表ほどの差はでないかもしれません。

三大都市圏	B	C	D	
地積(㎡)	規模格差補正率	旧広大地補正	差(B-C)	増加割合(D/C)%
500	0.8	0.575	0.225	39.13
600	0.79	0.57	0.22	38.59
700	0.78	0.565	0.215	38.05
800	0.78	0.56	0.22	39.28
900	0.78	0.555	0.225	40.54
1,000	0.78	0.55	0.23	41.81
1,500	0.76	0.525	0.235	44.76
2,000	0.75	0.5	0.25	50
3,000	0.74	0.45	0.29	64.44
4,000	0.72	0.4	0.32	80
5,000	0.71	0.35	0.36	102.85

なお、通達の決定に合わせて、詳しい解説等が用意されるものとみられます。

コンサルティングを行う不動産業者や、相続税の対象となる土地資産家にとっては、見逃せない問題ですので、正式な通達の決定を見守りたいところです。

改正個人情報保護法の内容と 取扱事業者の義務

平成27年9月に改正された個人情報保護法が平成29年5月30日から施行されています。今回は個人情報保護法により生じる事業者の義務を再確認しながら改正のポイントをご紹介します。

一 用語の確認

個人情報保護法は、「個人情報」「個人データ」「保有個人データ」「要配慮個人情報」「匿名加工情報」等の語を使い分けており、個人情報取扱事業者等に課される義務がそれぞれ異なるので注意が必要です。

① 個人情報

今回の改正により以下のようなものも個人情報に含まれることが明確にされました。

- ①身体の一部の特徴を電子計算機のために変換した符号(DNA、顔、虹彩、声紋、歩行の態様、手指の静脈、指紋・掌紋)
- ②サービス利用や書類において対象者ごとに割り振られる符号(旅券番号、基礎年金番号、免許証番号、住民票コード、マイナンバー、各種保険証等)



② 要配慮個人情報

本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実その他本人に対する不当な差別、偏見その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するものとして政令で定める記述等が含まれる個人情報。

今回の改正により加えられた用語であり、要配慮個人情報の取得や第三者提供には、原則として本人の同意が必要で、オプトアウトによる第三者提供は認められなくなったので注意が必要です。

③ 個人情報データベース等

特定の個人情報をコンピュータを用いて検索することができるように体系的に構成した、個人情報を含む情報の集合体。コンピュータを用いていない場合であっても、紙面で処理した個人情報を一定の規則(例えば、五十音順等)に従って整理・分類し、特定の個人情報を容易に検索することができるよう、目次、索引、符号等を付し、他人によっても容易に検索可能な状態に置いているものも該当します。

④ 個人情報取扱事業者

個人情報データベース等を事業の用に供している者。今回の改正により、取り扱う個人情報の数が5,000以下である事業者を規制の対象外とする制度は廃止されました。

⑤ 個人データ

個人情報データベース等を構成する個人情報をいいます。



⑥ 保有個人データ

個人情報取扱事業者が、本人又はその代理人から請求される開示等に応じることができる権限を有する個人データ。但し、その存否が明らかになることにより公益その他の利益が害されるものとして政令で定めるものや6か月以内に消去することとなるものは除かれます。

保有個人データに該当しないものの例としては、暴力団等の反社会的勢力による不当要求の被害等を防止するために事業者が保有している、当該反社会的勢力に該当する人物を本人とする個人データ等があります。

二 個人情報取扱事業者の義務

① 個人情報を取得・利用する時のルール

- ①個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用目的をできる限り特定して公表しておくべきです。
- ②取得した個人情報は特定した利用目的の範囲内で利用し、もし他の目的で利用したい場合には、本人の同意を得る必要があります。
- ③「要配慮個人情報」を取得する時は、原則として(※)事前に本人の同意を得る必要があります。今回の改正ポイントです。個人情報保護委員会が公表しているQ&Aによれば、要配慮個人情報を含む情報がインターネット等により公にされている場合に、単にこれを閲覧するだけでは要配慮個人情報の取得にはあたりませんが、当該情報を転記の上、検索可能な状態にしている場合や、当該情報が含まれるファイルをダウンロードしてデータベース化する場合には、それぞれ「個人情報を取得」しているとされています。

※法令に基づく場合や人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって本人の同意を得ること

が困難であるときなど、一定の場合には同意がなくても要配慮個人情報の取得が認められる場合があります(個人情報保護法17条2項)。

② 個人情報の第三者提供について

① 個人情報を本人以外の第三者に提供するときは、原則として本人の同意が必要です。

② オプトアウトによる第三者提供

個人情報取扱事業者は、個人データの第三者への提供に当たり、次の(1)から(5)までに掲げる事項をあらかじめ本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置くとともに、**個人情報保護委員会に届出した場合には**、あらかじめ本人の同意を得ることなく、個人データを第三者に提供することができます。

- (1) 第三者への提供を利用目的とすること
- (2) 第三者に提供される個人データの項目
- (3) 第三者への提供の方法
- (4) 本人の求めに応じて第三者への提供を停止すること
- (5) 本人の求めを受け付ける方法

今回の改正により、オプトアウトによる第三者提供には個人情報保護委員会への届出が必要となりました。また、要配慮個人情報については、オプトアウトによる第三者提供ができなくなりました。

③ 第三者提供に係る記録の作成等(いわゆる名簿屋対策)

いわゆる名簿業者を介在して個人データが違法に入手され、社会に流通している実態が社会に認識されたことを機に、今回の改正では、個人データの第三者提供に係る確認記録作成等が義務化され、第三者から個人データの提供を受ける際、提供者の氏名、個人データの取得経緯を確認した上、その内容の記録を作成し、一定期間保存することが義務付けられました。また、第三者に個人データを提供した際に、提供年月日や提供先の氏名等の記録を作成・保存することも義務付けられました。

もっとも、この確認・記録義務により、正常な事業活動を行っている個人情報取扱事業者に対する過度な負担を懸念する声が多く上がっていることから、個人情報保護法委員会のガイドライン(第三者提供時の確認・記録義務編)では、一般的なビジネスの実態に配慮して、一定の場合には確認・記録義務がかからないといった解釈をしています。詳しくは、ガイドラインをご覧ください。

④ 保有個人データの開示・訂正等・利用停止等

個人情報取扱事業者は、保有個人データについて、①事業者の名称、②利用目的、③請求手続の方法、④苦情の申出先、⑤認定個人情報保護団体に加入している場合、当該団体の名称及び苦情申出先について、HPに公表するなど本人の知り得る状態に置き、本人からの請求に応じて、個人情報を開示、訂正、利用停止等する必要があります。また、個人情報の取扱いに関する苦情を受けた時は、適切かつ迅速に対処しなければなりません。

三 その他の改正ポイント

① 個人情報保護委員会の新設

個人情報取扱事業者に対する監督権限が各分野の主務大臣から個人情報保護委員会に一元化されました。個人情報保護委員会は、事業者に対して、必要に応じて報告を求め、立入検査を行うことができます。

② ビッグデータ時代への対応～匿名加工情報の制度

匿名加工情報とは、特定の個人を識別することができないように個人情報を加工し、当該個人情報を復元できないようにした情報で、個人情報の取扱いよりも緩やかな規律の下、自由な流通・利活用を促進することを目的に新たに導入されました。匿名加工情報の作成方法の基準は個人情報保護委員会規則で定められています。

③ その他

外国にある第三者への個人データの提供の制限、個人情報保護法の国外適用、個人情報保護委員会による外国執行当局への情報提供に係る規定等が新設されました。

四 最後に

個人情報保護法の改正によってどのような対応が必要かについては、個人情報保護委員会が公表しているガイドラインやQ&Aが参考になりますので、そちらもご参照ください。

<https://www.ppc.go.jp/personalinfo/>



情報事業委員会

『ハトさんクラウド』研修会の日程をお知らせいたします！



日程と
内容

講師
会場/交通

超
初級

11月2日(木) 15時から
ハトさんクラウド機能のご紹介

初級

11月16日(木) 15時から
物件入力と連動と間取り図作成

中級

11月30日(木) 15時から
管理機能と会社間流通

上級

12月14日(木) 15時から
反響獲得のノウハウと顧客管理機能

講師 いえらぶ GROUP (ハトさんクラウド受託会社)

会場 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル20階
株式会社いえらぶ GROUP セミナールーム

交通 都営大江戸線「都庁前」駅徒歩1分
丸ノ内線「西新宿」駅徒歩4分
JR線「新宿」駅徒歩10分

- パソコン及びWiFiの貸し出しは行っておりません。ご持参していただくのは構いません。
- 参加社数が5社以下の場合等、都合により開催日時を調整させていただくことがあります。その場合、お電話でご連絡させていただきます。
- 同内容に2回目以上の方は、初めての方を優先とさせていただきます。
- 『ハトさん』は東京都不動産協同組合と株式会社いえらぶGROUPが提供する新しいクラウド型の不動産業務支援システムです。『ハトマークサイト』とは異なります。

※研修会の申込書は同封のチラシ、または組合HPよりダウンロードが可能です。

教育事業委員会

不動産実務セミナー2017

不動産トラブルの現場から得た

鑑定士のこたえ

入場
無料

物件調査(インスペクション)のコツ、
注意点等を法令改正や事例を踏ま
えて詳しく解説いたします！

●講 師 吉野荘平 不動産鑑定士

●時 間 開場 12時
開演 13時
閉演 15時

●参加費 無料
事前申込不要です。ご
入場の際には、お名刺
を1枚ご提出ください。

2017年
10月24日
(火)



よみうりホール

東京都千代田区有楽町1-11-1 読売会館7階
JR山手線 有楽町駅
京浜東北線 有楽町駅 国際フォーラム口よりすぐ



2017年
11月9日
(木)



たましんRISURUホール
(大ホール)

東京都立川市錦町3丁目3-20
JR中央線 立川駅南口より徒歩13分
JR南武線 西国立駅より徒歩7分



企画・販売事業委員会

「集客名人」 不動産店舗集客特化型レンタルLEDバックライトパネル

光る窓貼チラシで店舗集客に差がつく！
組合員は初期費用0円でご案内できます！

組合では賃貸管理ソフトのダンゴネット社が提供する不動産店舗集客用レンタルツール「集客名人」を組合員限定特別価格で斡旋しております。

店舗集客を強力バックアップ！A4またはB4サイズのLEDパネルを組み合わせ窓サイズに合った形で自由に設置し、飛び込みのお客様を御社営業マンの代わりに集客してくれます。※A3サイズもご用意しております。

お
問
合
せ
先

株式会社ダンゴネット 東京営業所
TEL 042-313-8971 9:30～18:30(土日祝日除く)
Mail:led-rental@dangonet.co.jp



金融事業委員会

◆宅地建物取引士賠償責任保険 

この保険は、宅建業務の「まさか」を補償する保険です。宅建士の行う宅建業法第35条、第37条に係る損害賠償リスクに対応する基本補償に加え、より幅広く損害賠償リスクに対応できるワイド補償もセットでご加入いただけます。お申し込みは随時受付けておりますので、ぜひご加入ください！

◆宅建ハトさん保証 
(家賃保証事業)

改正民法(連帯保証人制度等の見直し)が5月に成立したことで、家賃保証へのニーズは今後益々高まると思われまます。当社では、おかげさまで取次店様は1,300社を超え、お取扱い件数も順調に増加しております。連帯保証人様をご用意出来ない方など、様々な方の保証をお引き受けしておりますのでお気軽にご相談ください。取次店様には特にノルマはありませんので、ぜひこの機会にご登録ください！



◆宅建ハトさん決済 

ご存知ですか？入居費用もカード決済の時代です！

賃貸住宅の入居時費用の支払いなどに、入居者が今お持ちのクレジットカードで決済出来る「宅建ハトさん決済」の取扱いを組合員様限定でご紹介しております！入居者はポイントやマイルを貯めたり、支払方法を選択(分割払い・リボ払い)出来るようになります。他社との差別化に、ぜひご利用ください！

【少額短期保険(家財保険)】

組合は、賃貸住宅・テナント向けに販売する家財保険について、ジャパン少額短期保険(株)、日本共済(株)の2社を推薦しております。ぜひご利用ください！

【がん保険・医療保険】

法人契約も出来ます！組合員・協会の皆様を対象となる、集団取扱いの「がん保険・医療保険」のご紹介です。「がん保険・医療保険」で一番選ばれている※1「アフラック」の商品に割安な保険料でご加入頂けます。組合HPより資料請求ができますので、ぜひご確認ください！

※1：平成27年版「インシュアランス生命保険統計号」

実務に即役立つ紛争事例

連載
68回



(一財) 不動産適正取引推進機構

買主の媒介業者に対する慰謝料請求が認められた事例

高圧送電線の振れ幅下地であることの調査説明義務違反を理由とする買主の媒介業者に対する慰謝料請求が認められた事例 (東京地判 平成27年12月25日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成24年10月、買主X(原告)は、売主不動産業者Y1(被告)との間で、媒介業者Y2(被告)の媒介により、本件不動産(戸建住宅および道路)を3,320万円で購入する売買契約を締結し、Xは、Y1に対し売買代金全額を、Y2には仲介手数料89万円を支払った。

しかしY2は、本件不動産の上空付近を通っている高圧送電線について、強風等により本件送電線が振れる可能性のある振れ幅(3m)に本件宅地のうち7.97㎡および本件道路のうち31.91㎡が掛かること、当該部分については電力会社との間で、建造物築造および工作物設置の制限、補償料の支払い等を内容とする契約を締結する必要があることを見落とし、本件売買契約に際しXに説明しなかった。

その後、本件不動産の上空に本件送電線が存することを知らなかったXは、本件不動産には建造物の制限等があり、また本件送電線の存在は、本件建物やXら家族に危険が迫る可能性がある等の理由から、購入目的を達することができないとして、Yらに対して、主位的に、瑕疵担保責任または説明義務違反による債務不履行に基づき売買契約の解除と売買代金の返還・契約解除に伴う損害賠償金の支払いを求め、予備的に、調査または説明義務違反として、債務不履行または不法行為に基づき損害賠償金等の支払いを求め、本件訴訟を提起した。

Yらは、本件送電線に関し調査説明を行わなかったことは認めたが、本件不動産は第1種低層住居専用地域にあり、本件制限は建築基準法等の制限を超えて影響を及ぼすものではなく、危険性等も具体的なものではないこと、売買価格も本件送電線が上空にあることを考慮して割安に設定してあることを主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求の一部を認容した。

✓ Xの売買契約の解除請求について

本件送電線の振れ幅は、本件不動産の一部に掛かるに留まるものではあるが、電力会社との契約により制限を受け、また、補償金が支払われることから、「瑕疵」があると認められる。

しかし制限を受けるのは本件宅地のわずか7.97㎡であって、当該部分には本件建物は存在していないか、仮に存在しても、その範囲はわずかであること、本件制限のうち建築(高さ)等の制限は、行政上の規制を超えず、それ以外の制

限も、特殊な用途の建物の建築を制限するものや一時的な立ち入りを認めるにすぎないものといえ、直ちに住宅として本件建物の存立や安定的な住環境の維持に影響を及ぼすとは認められない。

また、Xが主張する荒天や積雪により本件送電線が破損する等の危険性は抽象的なものにすぎず、電波障害や電磁波等も、科学的な根拠に裏付けられた具体的・客観的なものとはいえない。

従って、本件制限は瑕疵に当たるが、大きいとまではいえず、また本件送電線の存在自体も直ちに瑕疵に当たるとはいい難いことから、Xは瑕疵担保責任または説明義務違反による債務不履行に基づき売買契約を解除することはできない。

✓ Xの損害賠償請求権について

本件制限は瑕疵に当たるから、Xが損害を受けた場合には、Yらは賠償する義務を負う。

しかし、Y提出の不動産価格査定報告書によれば、本件不動産の売却価格は近隣不動産に比して低額になっており、本件送電線の存在を考慮して決定されたものと推認でき、かかる値引き率はX提出の査定書が示す値引き率とも大きく食い違ってない。このことから、本件不動産の価格は、本件送電線を考慮して決定されたと認めることができ、本件不動産の財産的価値に係る損害賠償請求を認めることはできない。

もっとも、Xは本件送電線の説明を受けないまま本件売買契約を締結させられたのであって、Yらの説明義務違反は、Xが十分な情報の提供を受けた上で締結するか否かの決定機会を奪った不法行為に該当すると認められ、これに対する慰謝料として、本件一切の事情も併せ鑑みて、Yらは連帯して、慰謝料100万円、弁護士費用相当額10万円の支払い義務を負うものと認められる。

3 まとめ

高圧送電線の直下または近隣の不動産は、圧迫感、景観の面からも一般的に減額要因となるものであり、本件不動産も近隣相場より低額となっていたが、電力会社の制限範囲に存するかどうかを確認するところまでは思い至らなかった点で悔やまれる事例である。高圧線は高所にあり、直下にある、もしくは振れ幅に掛かるかは目視では確認しにくい微妙なケースもあり、そのような場合は、媒介業者としては電力会社に確認しておく必要があることに留意されたい。

なお、高圧線下地の価格査定については、不動産流通推進センターの価格査定マニュアルにも記載されており、併せて参考にされたい。



★ 会員之証へのシールの貼付について

8月の会員配送にて、以下のシールをお送りしておりますので、同封の「会員之証貼付シールの送付について」の要領に従い、皆様におきまして保証協会の「会員之証」に貼付をお願い致します。

公益社団法人 **東京都宅地建物取引業協会** 会員

★ 新規開業者向け

「開業支援（人材育成）セミナー」開催中

東京都宅建協会は宅建業の開業を検討されている方を対象にした「開業支援（人材育成）セミナー&個別相談会」を開催しています。

29年度後半は、10月から30年3月まで6回開催します。会員のみなさまの周囲で開業をお考えの方がおられましたら、ぜひ、この「開業支援（人材育成）セミナー&個別相談会」をご案内ください。毎回、開業者向けの講義と事業軌道化のポイントについての説明等があります。

参加費は無料で、1回の定員は30名です。参加には事前予約が必要ですので、協会本部ホームページでご確認ください。

- 開催日 平成29年 10月30日(月)、11月30日(木)、12月18日(月)
平成30年 1月25日(木)、2月16日(金)、3月8日(木)
- 会場 東京都宅建協会 本部5階会議室(千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館)
- 人材育成セミナー <http://www.tokyo-takken.or.jp/kaigyoseminar/seminar.html>

★ 第40回ゴルフ大会開催 団体優勝は世田谷区支部

第40回ゴルフ大会が10月4日、武蔵丘ゴルフコースで開催され、175名がプレーを楽しみました。団体優勝は世田谷区支部で、準優勝は渋谷区支部、3位は品川区支部となりました。



個人の部



団体優勝 (後列右から2番目が個人2位の横山氏)



団体準優勝



団体3位



ベストグロス

成績



個人の部

- 優勝 加藤 潤 (町田)
- 準優勝 横山 俊平 (世田谷区)
- 3位 小川 賢一 (千代田中央)

ベストグロス賞

田中 秀司 (府中稲城)

団体の部

- 団体優勝 世田谷区支部
- 団体準優勝 渋谷区支部
- 団体3位 品川区支部

**不動産相談所
冬期休暇のお知らせ**

東京都宅建協会・不動産相談所は下記の期間、相談業務はお休みとなりますので、ご注意ください。

平成29年12月25日(月)～平成30年1月5日(金)



TOKYO MX「5時に夢中！」
毎週月曜 午後5時からの番組でCMオンエア中!

賃貸住宅フェアに 初出展



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会は、7月25・26日に東京ビッグサイトで開催された「全国賃貸住宅フェア2017in東京」(主催:全国賃貸住宅新聞社)に初出展しました。

同フェアは賃貸住宅業界最大級の催しで、例年より1.3倍広くなった会場で188社が322ブースで出展、約100のセミナーが行われ、2日間で1万9,348人の来場がありました。

今回は、昨年からハトマークグループブースとして参加していた全宅管理・ハトマーク支援機構に加わる形で本会並びに東京都不動産協同組合も参加しました。

ブースでは、賃貸住宅経営オーナーや業者に対する円滑な賃貸住宅経営の確立(推進)を、また相談員を配置し、不動産開業についての相談や、宅建協会入会で利用することができる様々なバックアップ体制やサービスについての紹介を行いました。今年は民法改正や住宅セーフティネット制度、およびIT重説の施行など賃貸管理に大きく影響する法改正や制度が成立し、来場者の関心も例年以上に高く、大いに成果のあったフェアとなりました。



相談員が来場者に熱心に説明