

全日情報

2007年1月第50号

ふれあい

(社)全日本不動産協会 全日本不動産関東流通センター 広報誌

京都 鹿苑寺(金閣寺)



写真提供：金閣寺 撮影：柴田秋介

「新春を迎えて」 運営委員長 川口 貢

「売買仲介 重要事項説明書の書き方・説明の仕方」流通関連セミナー開催

使って便利インターネット他

新年のご挨拶



「新春を迎えて」

運営委員長 川口 貢



謹んで新年のお慶びを申し上げます。

会員の皆様には、2007年を迎えて、大きな飛躍と輝ける素晴らしい抱負をいただきながら新年を迎えたことと存じます。

昨年、国土交通省がとりまとめた基準地価調査によると、地価反転の動きが広がりを見せ三大都市圏は住宅地、商業地共に16年ぶりに上昇し、地方も主要都市を中心とし上昇地点が増える状況となっております。このことは、不動産流通市場が低迷から脱却して回復に向かい、不動産取引の活発化につながっていると思われます。

こうした状況を反映して、昨年の当センターの主要業務であるレインズシステムサポート業務及びZeNNETシステムサポート業務の事業は順調に活動を続けております。さらに、これらのシステムの利用度と物件情報登録は日々増加の一途をたどっており、利用会員についても関東1都8県の約1万2千会員のうちレインズIP型は約7割、ZeNNETも約5割の会員が利用する状況です。

また、ZeNNETシステムと連動している不動産統合サイト(不動産ジャパン)も開設3周年を経過し、消費者に対する利便の向上や積極的な周知活動による利用の促進がなされております。

今年も当センターの役割は、不動産業界の変化の兆しや消費者ニーズを的確にとらえ、時代に耐え得る必要な専門知識を涵養し、ニーズに合わせた機能を果たしてまいります。また、レインズ及びZeNNETのより一層の普及、啓発並びにシステムの円滑な運営・管理と機能充実に全力を尽くしてまいりますので、ご協力ご支援の程よろしくお願い申し上げます。

最後に、本年の会員皆様のご健勝とご繁栄を祈念申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

流通関連セミナー

平成18年度第5回流通関連セミナーが12月14日(木)、第6回流通関連セミナーが12月20日(水)の13:30～16:30に、渋谷区千駄ヶ谷の津田ホールで開催された。両日とも、清水修司研修広報委員長、川口貢運営委員長の挨拶に続いて、有限会社エスクローツムラ代表取締役の津村重行氏による「売買仲介 重要事項説明書の書き方・説明の仕方」と題した講演が行われた。

今回のテーマについては、受講希望者が大変多かったために、第5回、第6回として、津村重行氏と同じ内容の講演を2回お願いした。セミナーには、約700名の会員が参加し、熱心に講演に聞き入った。



有限会社エスクローツムラ
代表取締役 津村 重行 氏

ポイント
1

トラブル回避のための心構え

宅建業法35条、そして施行規則、施行令第3条では、12月20日時点で123項目について説明義務があるとしていますが、それはあくまでも法令のことであって、それだけではトラブルに巻き込まれる可能性があります。トラブルに巻き込まれない処理をして初めてリスク回避ができた状態となります。

配布しました資料集に、売買重要事項説明書の書式を添付しておりますが、これをコピーして利用していただき、あるいはCD-ROM版の重要事項説明書ソフトを購入いただいてご活用いただければと思います。ただ、この書式は、トラブル回避のために私が提案する重要事項説明書であって、重要事項説明書には、これが正しい、という書式があるわけではありません。

12月20日から施行される改正宅建業法では、重要事項説明義務違反に対して、法人には1億円以下の罰金が、担当者が負う罰金に併課されることになります。現状では、宅建業法47条に係わるものすべてが重要事項説明の対象になると考えておかなければ、リスク回避はできません。新しい宅建業法では、すべての責任を宅建業者に負わせるという考え方方が色濃く出ています。宅建業者も、これからは従来とは考え方を変えて、重要事項説明書は宅建業者にとってトラブルを回避するための書面であると考えるべきでしょう。

ポイント
2

買主の自己責任について

アメリカでは、買主の自己責任という考え方が定着していて、不動産売買契約の際に、通常10日間から12日間の期間を定めて、買主が物件について専門検査機関に検査を依頼することができることになっています。そして、その間に検査をしなかった場合に隠れた瑕疵が発見された場合は、買主の責任ということになります。

しかし、日本で買主の自己責任を求めるためには、住宅性能表示と住宅性能保証保険が必要になります。4年前に定められた日本住宅性能表示評価基準による性能評価書が発行されている建築住宅は、現時点までで100万戸をやっと超えたというところです。住宅性能保証保険については、JIO(日本検査保証機構)などによる保険(現況検査料5万円+保証料2万円)がありますが、これは宅建業者が登録ビルダーとして加入している場合に、既存住宅についても保証を受けられる制度です。今後は、こうした保険に消費者が直接加入できるようになっていくべきだと思います。

このようなことから、今のところ日本においては、建物・土地の欠陥に関する情報を開示する、また、買主を保護するシステムについて情報開示するなどして、重要事項説明書において買主の自己責任を求めていくことが必要でしょう。

流通関連セミナー

ポイント
3

重要事項説明書作成の基本

物件調査の3原則－①調査範囲の特定、②調査の目的、③調査の手段－を明確にすることが基本です。調査範囲の特定で特に注意することは、専門検査を実施していない場合は、それをはっきりと重要事項説明書で告知するということです。調査の目的で留意することは、買主の購入目的を重要事項説明書に記入し、その目的に沿った調査をしていることを明確にしておくことです。調査の手段において注意することは、証拠書類がない聞き取り調査では記録を開示すること、場合によっては、買主同伴で担当課などにおいて再度聞き取り調査を行うことも必要でしょう。また、昭和52年9月30日以前の測量図は信頼性が低いので、現地寸法と測量図に大幅な相違があるときは現場照合によって測量図にじかに実測値を記入して買主に渡すほうがよいでしょう。

重要事項説明書では、県条例や市区町村条例などによる地域の法令説明事項をあらかじめ整理しておくことも大切です。また、売主の情報開示書を添付すれば、リスク回避に大きく役立ちます。

ポイント
4

その他、重要事項説明書作成にあたっての注意事項

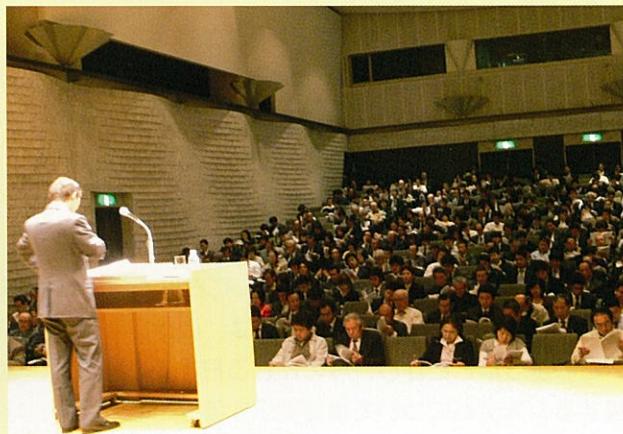
その他、重要事項説明書作成にあたって、特に注意すべき事項を列挙します。

- ①売主・買主に関する事項…買主の利用目的（居住用、事業用、投資目的など）を記載する。登記簿上の所有者と売主が異なる場合は、本人確認をした証拠（印鑑証明書や身分証明書のコピーなど）を残す。売主の住所が変わっているときは、その旨を記載する。特に、過去3ヶ月以内に住所が変わっている場合は、売主負担で本人確認を行うこと。
- ②登記簿の表題部記載事項…仮換地・保留地売買の場合は、精算金及び賦課金など債権債務が買主に継承されることを特記事項へ明記しておく。地積測量図は、資格者が作製した測量図のみ有効であることに注意。筆界特定がされている場合は、地図番号欄に記載する。
- ③物件の権利に関する事項…権利証については受付番号と日付を確認すること。登記簿は1ヶ月未満のものや状況に応じて最新のものを添付する。また、必要に応じて、差押え登記などの抹消手続完了や抵当権債権額と売買金額との差額、信託登記事項などについての証明書類も添付する。
- ④その他の事項…用途地域・地域地区、建物規模、道路関係、建築許可関係、敷地境界、法令・条例関係、水道・汚水・ガス・電気・CATV関係、土砂災害警戒区域など防災関係などについて、可能な限り情報開示することによってリスク回避を図る。また、取引条件では、建物に価値が認められないときは、建物価格を0円にすることによってリスクが軽減する。土地のみの売買の場合でも、売主に情報開示書を書いてもらう。その他、特記事項については、なるべく短い文章で箇条書きに記載することを心がける。

以上述べてきたように、重要事項説明書は、買主の自己責任の範囲を広げ、宅建業者のリスクを軽減し、トラブルを回避するための書類であるという観点に立って作成することが重要です。



第5回 流通関連セミナー(津田ホール)



第6回 流通関連セミナー(津田ホール)

レインズF型・IP型会員の皆様へ

F型で利用しているファクシミリ回線をひかり電話等に変更するとマークシートの送信ができません!

最近、「ひかり電話」等従来の加入電話と異なる電話サービスへ移行されるケースが増えてきています。「レインズF型」で利用している【ファクシミリ通信網サービス<iFAX>】は、電話回線の条件が異なるため、**回線の種類によって**、レインズ利用に関しては**受信のみ**に制限されますのでご注意ください。

電話回線の種類	利用可能なサービス	請求方法
加入電話 又は ISDN(INSネット)	送信・受信可能 (※1)	NTT東日本と一括請求
ひかり電話 又は 他社回線 (※2)	受信のみ	NTTコミュニケーションズ 発行の請求書

(※1) 送信…専用のマークシートで物件登録や図面登録
受信…証明書の受信や日報・図面の取り寄せ

(※2) 加入電話(又はISDN)から**電話番号の変更がなく**、ひかり回線等に変更した場合

ひかり電話や他社回線に変更した場合、下記へ「レインズF型」の契約継続の旨をご連絡ください。請求書送付先住所及び宛先等のご契約内容をNTTコミュニケーションズ社で確認します。なお、手続しないと継続利用ができなくなる場合があります。

NTTコミュニケーションズ株式会社 iFAXサービスセンタ

フリーダイヤル **0120-161011** (営業時間:9:00~17:00 土日・祝日は除く)

E-Mail **cic@ifax.olink.ne.jp**

☆ご注意☆

レインズIP型はF型と併用するシステムです。レインズIP型を利用されている方でも、ひかり電話等に回線を変更された場合は、上記の手続が必要です。また、**インターネット回線のみ**「ひかり」に変えた場合はファクシミリの電話回線には関係ありませんので、ご連絡は不要です。



使って便利 インターネット

第11回
テーマ

「都市部における公団と現況の
ずれ公表システム」
公団と現況のずれを調べる

国土交通省は平成18年11月24日から、登記所に備えられた「公団」の精度をホームページで公開した。

公開エリアは地籍調査が終わっていない都市部のエリア。14都府県の21市区で使われている約2万枚の公団が初回公開の対象となる。地図上のエリアを「精度の高い地域」から「極めて大きなずれのある地域」までの5段階に色分けして表示する。

公団は、土地の取引時などに筆界確認の参考資料として使われているが、明治初期の地租改正のときに作られた資料に基づくため、精度の低いものが多い。公団が不正確なことから、土地利用をめぐるトラブルや土地活用の遅れが生じているとされる。

公開されたのは次の各都府県。埼玉県(越谷市・春日部市)、東京都(墨田区・練馬区・大田区・町田市)、神奈川県(横浜市・川崎市・相模原市・厚木市)、京都府(綾部市)、大阪府(八尾市)、奈良県(五條市)、和歌山県(田辺市)、山口県(宇部市)、愛媛県(新居浜市)、高知県(四万十市)、福岡県(久留米市)、大分県(別府市)、宮崎県(宮崎市)、沖縄県(那覇市)。

「都市部における公団と現況のずれ公表システム」ホームページアドレス
http://www.land.mlit.go.jp/Kouzu_zure/



