

問を幾つかの物件について何回か行えば情報誌の見方はすぐに習得できます。是非試してみてください。

最後に、情報誌には不動産に関する基本的で重要な情報が盛り込まれておりますが、情報誌で得られる情報には限界がありますので、情報誌で一応自分の希望に合いそうな物件を見つけた時は、信用できる宅建業者に仲介をしてもらって、その不動産に関する重要事項の説明を受けるとともに、必ず現地を案内してもらって、自分の目で当該不動産及びその周囲の環境などを確認するようにして下さい。

平成25年12月7日放送

**?** 家主さんと書面なしの口頭で賃貸借契約をし、アパートを借りました。2年後、家主から家賃が安いいため家賃を値上げしたいとの申出がありました。契約書もないのですが応じないといけなんでしょうか。また、契約書も途中から作成できるのでしょうか。

**回答**

今時のアパートの賃貸借において賃貸借契約書も交わさずに賃貸借契約を締結する事は、かなり親しい友人関係にあるとか、親子あるいは親戚関係にあるとか、何らかの個人的な信頼関係のない者同士の間でもなければ珍しいことです。

結論は、書面なしの口頭の約束でも賃貸借契約は成立します。

次に、2年後に家主から家賃が安いいため値上げしたいとの申出があった場合応じなければいけないか否かについては、ケースバイケースです。

通常の契約の場合、契約当事者の一方が、一方的に契約内容を変更することはできません。しかし、借地借家法32条で「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の賃借の額を増減することができる。」と定めています。値上げに応じないといけなんでしょうか、は、「賃料が不相当」となったか否かによって決まることとなります。借主が値上げに応じるか否か判断がつかない場合は、従来通りの賃料を支払いをしておけばよいこととなります。もし、値上げ額の合意ができない場合は、家主の申立に基づいて、調停を行い、それでも決まらなければ裁判となります。

また、契約書を途中から作成できるかという点については、後から契約書を作成することはできない旨の法律上の制限もありませんので、契約の文言の内容について家主と借主に合意が成立する限り、契約書は後からでも作成した方がよいでしょう。



平成26年1月4日放送

**?** 平成25年4月1日より改正犯罪収益移転防止法が施行しております。どのように改正しているのか、教えてください。

**回答**

犯罪収益移転防止法「正式名称：犯罪による収益の移転防止に関する法律」とは、近年の暴力団等によるマネーロンダリング(資金洗浄)の手口の巧妙化など、犯罪による収益の移転を巡る国内外の情勢・動向に対応するため、犯罪による収益の移転防止を図ることを目的に平成20年3月1日に施行されました。

犯罪収益移転防止法では、法制定当初において全部で43の業種・事業者(改正後44種)が「特定事業者」と位置付けられました(法2条2項)。同法では、この「特定事業者」に対し、一定の取引を行う際に本人確認等を実施するべきこと等を義務付けていますが、宅地建物取引業者も、この「特定事業者」の一つに位置付けられております(法2条2項36号)。そして、この「特定事業者」に対して、「特定取引」を行う際に①本人確認の実施(4条1項1号)、②取引の目的の確認(改正法4条1項2号)、③本人確認記録の作成・保存(法6条)、④取引記録の作成・保存(法7条)、⑥疑わしい取引の届出(法8条)の5つの措置(今回の改正で②の義務が追加)の実施を義務付けています。

宅地建物取引業者は、不動産取引のうち、「宅地又は建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」に係る取引が「特定取引」とされています(法4条1項、令8条1項4号)。

平成25年4月1日施行の改正法の概要としては、

- (1) 確認事項の追加(法改正法4条1項)  
本人確認事項に加え、①取引目的の確認、②顧客が自然人である場合は「職業」、法人である場合は「事業内容」、③顧客が法人である場合、実質的支配者の本人特定事項の確認が追加されています。
- (2) ハイリスク取引の種類の追加(改正法10条)  
①なりすましの疑いがある取引、②取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客との取引、③特定国(※イラン、北朝鮮)に居住している顧客との取引の3つの類型を、特に危険が高いハイリスク取引と位置付け、これらの取引については、「取引時確認」として確認すべき事項の内、「本人特定事項」と「実質的支配者」についてより厳格な方法で確認することとされました。
- (3) 取引時確認を的確に行うための措置の追加(改正法10条)  
取引時確認を的確に行うため、特定事業者は、その使用人に対して、教育訓練等の実施につとめなければならないとされました。
- (4) 特定事業者の追加(改正法2条2項)  
振込め詐欺などが横行したことから電話転送サービス事業者が特定事業者に追加されました。
- (5) 罰則の強化(改正法24条以下)  
本人特定事項の虚偽申告について改正前は50万円以下の罰金でしたが改正後は1年以下の懲役若しくは100万円の罰金に改正されました。