ラジオ不動産相談所、好評放送中！

ラジオ不動産相談所 / 不動産相談コーナー
〔宅建協会提供・ラジオ沖縄放送〕

ROK 864kHz ON AIR

平成２６年１月４日放送
徳嶺会長　新年の挨拶

徳嶺会長と金城奈々絵アナウンサー

ラジオをお聴きの皆様に新春のごあいさつを申し上げます。

ただ今、ご紹介頂きました公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会の徳嶺です。宅建協会と保証協会は、40年間にわたり不動産無料相談所を設置して、不動産取引に関する相談や苦情解決に取り組んで参りました。相談所は、那覇・中部・北部・宮古・八重山の県内５箇所に設置して消費者の利便を図っております。そして、平成19年度の10月から、ラジオ沖縄の電波を通して、不動産に関する相談・苦情を受付け、専門家が適切に回答するコーナーを開設しております。

輝かしい平成26年も、この番組がラジオをお聴きの皆様方の生活に少しでもお役に立つことが出来れば幸です。どうか、今後とも、お聴き下さることをお願い申し上げますと共に、皆様のご多幸を心から祈念致しまして、新年のごあいさつと致します。

大城浩弁護士と金城奈々絵アナウンサー

平成２５年１１月２日放送

？ 不動産を購入予定です。不動産情報誌を見てみると、「土地の権利は所有権、地目は宅地、用途地域は第一種中高層地域、建ぺい率は60%、容積率は200%、坪単価30万円、幅員は北3m、間口14m、二項道路セットバック要す」と書いてあります。専門用語が難しいので、どういう意味なのか教えて下さい。

回答

不動産を購入しようと思った買主からすれば、不動産情報誌を見ても自分の欲しい不動産の情報が得られないというのでは意味が有りません。他方、売主の側からすれば、不動産情報誌に掲載しても、買主の欲しい情報が載っていないという事では売買に結びつきません。従って、不動産情報誌には、買主が必要とする不動産に関する多数の重要な情報が、極めて簡潔な表現で盛り込まれている筈であり、また実際に盛り込まれております。ただ、表現が極めて簡素で、専門用語を使用しておりますので、一般の方には多少分かりにくい所があるかも知れません。しかし読み方を覚えてしまうと、簡単に多くの不動産情報を得ることができますので、是非その読み方を習得されたら良いと思います。

さて、ここで、ご質問の用語を説明しても一度で覚えられるものでもありませんので、不動産情報誌の読み方の習得方法を話しながら、幾つか用語の意味を説明致します。

不動産情報誌の読み方を習得する最も良い方法は、不動産情報誌に掲載されている物件情報を出している宅建業者に、その掲載情報の内容を直接質問することです。たとえば、「土地の権利は所有権、地目は宅地」の意味を尋ねた場合、売却対象となった土地に関する権利は所有権の意味であること、その土地の用途がもっぱら建物を建てる土地であることを説明してくれます。これは、あまりにも当然すぎてピンと来ないかも知れませんが、中古の住宅を購入する場合などに違いが出ます。たとえば、建物を購入する場合、土地の使用権限が借地権の場合は「土地の権利は借地権」との表現になりますし、土地・建物ともに売主の所有の場合は「土地の権利は所有権」となります。

また、「用途地域は第一種高層住宅」について尋ねれば、それが都市計画法に基づく土地の利用制限であり、マンションやアパート、病院など高層の建物が建てられる地域であることを教えてもらえます。「建ぺい率」とは、「容積率」とはなどと、知りたい事を順次尋ねていけば、建ぺい率とは建物を建てる際に使える敷地面積の割合であること、容積率とは建物の敷地面積の何倍までの延べ面積の建物を建てられるかという意味であることなどを詳しく説明して貰えます。そのような質

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。是非試してみて下さい。

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いのでしょうか。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いのかどうかは、「賃料が不相当」となったか否かによって決まることになります。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になります。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になります。

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、教えて下さい。

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）ハイリスク取引の類型の追加（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。