

NOTICE NOTICE

お知らせ

NOTICE NOTICE

# 障害者差別解消法が 4月1日に施行されました

宅建業者は対象となる民間事業者に含まれます

たかよし  
弁護士 佐藤 貴美



## 1 障害者差別解消法とは

「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」(平成25年法律第65号)は、障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本的な事項や、行政機関、民間事業者における障害を理由とする差別を解消するための措置などを定めた法律で、本年4月1日から施行されています。

同法の対象となる民間事業者には宅建業者が含まれ、この法律により宅建業者は、障害者の不当な差別的取扱いが禁止されるとともに、障害者に対し合理的配慮を行うよう努めなければならないとされています。

どのような行為が、この法律で禁止される「不当な差別取扱い」に当たるか、努力義務とされる「合理的配慮の提供」に当たるかは、それぞれの所管大臣が決定することとされ、宅建業者に関しては国土交通大臣が「対応指針」を公表し、その中で、それにつき具体例を示しているところです。

## 2 対応指針で示されている 不当な差別的取扱い(禁止行為)の例

対応方針では、「正当な理由がなく不当な差別的取扱いに該当すると想定される事例」(禁止される事例)として、例えば、「宅建業者が、障害者に対して、『当社は障害者向け物件は取り扱っていない』として話も聞かずに門前払いする」ことが挙げられています。これは、「話も聞かず」に最初から一方的に障害者を排除する行為を指します。また、「宅建業者が、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害があることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断ることも禁止事例として挙げています。これは、「賃貸人や保証会社に調整もしない」ことを条件としているのであり、必要な調整の結果として仲介を断ることは該当事例に該当しません。

このように、この法律及び対応指針では、基本的に、障

害者であるという一事でもって取引から排除することなどを禁止していることに留意してください。

一方で対応指針は、「正当な理由があるため不当な差別的扱いには当たらない事例」(許容される事例)について、「合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認する」ことを挙げているところです。

## 3 対応指針で示されている

### 合理的配慮の提供(努力義務)の例

対応指針では、「多くの事業者にとって過重な負担となる、積極的に提供を行わべきと考えられる事例」、すなわち一般的に対応に努めることが求められる事例として、例えば「障害者が物件を探す際に最寄り駅から物件までの道のりと一緒に歩いて確認したり、1軒ずつ中の様子を手を添えて丁寧に案内することなどを挙げています。

また、個々の具体的なケースや業者の事情に応じて「過重な負担とならない場合に、提供することが望ましいとされる事例」として、敷地スペースに余裕がある場合などにおいて「車いす使用者のために、車いす専用駐車場を設置すること」などを挙げているところです。

## 4 法律や対応指針に則した対応を

対応指針では、以上のように、禁止行為、許容される行為、一般的な努力事項、過重な負担とならない場合の努力事項の4つに分けて、それぞれの具体例を挙げています。対応指針の全文は国土交通省ホームページに掲載されていますので、本稿で採りあげた事例以外についても、これらの4つの位置付けのいずれに当たるかや、各事例に付されている条件の部分も含めてその内容を確認いただき、宅建業者が担うべき社会的公共的役割と使命を踏まえ、法律の趣旨に即した適切な対応を心掛けるようにしてください。

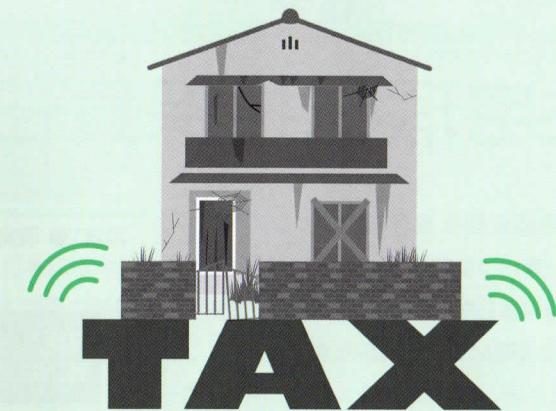
■国交省webサイト URL [http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09\\_hh\\_000104.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000104.html)

知っていれば役立つ税務相談

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

# 空き家対策についての税制を整理しておくと…

空き家は近年、大きな問題となっています。  
空き家対策の税制は  
どのようにになっているのでしょうか?



空き家対策の税制は、一つ目は固定資産税等の優遇策の解除による増税により売却や有効活用を推進するもので、二つ目は売却時の特別控除の創設などで売却をバックアップする方向のものがあります。

核家族化の進行で親と子供が同居する世帯は少なくなりました。その結果、高齢者世帯が増え、高齢者の介護施設の入居などで空き家を増やすことになりました。老朽化した空き家は、腐食倒壊による事故や不審火による火災等の悪影響を及ぼします。

そこで、平成27年に空き家対策特別措置法が施行されました。空き家対策特別措置法とは、自治体が空き家を調査し、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態などと判断した場合、「特定空き家」と認定し、修繕や撤去の指導や勧告、命令ができます。命令に従わなかった場合には、行政が強制的に撤去し、かかった費用を持ち主に請求できる「代執行」も可能としています。

## H28税制改正で3,000万円特別控除創設

空き家対策に関する税制は次のようになっています。

### (1) 固定資産税…住宅用地の特例不適用

「特定空き家」については、固定資産税の住宅用地特例が不適用となります。住宅が建っている土地の固定資産税は、住宅用地特例によって本来の6分の1に軽減されます。しかし、この優遇措置がなくなり、固定資産税が6倍に上がります。

### (2) 相続税…小規模宅地の評価減不適用

空き家の敷地は相続税上も小規模宅地特例の対象外の更地の評価となり、一般の住宅用地(居住用の土地)より評価の高い土地となります。

### (3) 謹度所得税…居住用財産の3,000万円特別控除の適用期限あり

老人ホーム入居などで家屋が空き家になった場合、特別控除を適用するには住まなくなった日から3年目の年の12月31日までの譲渡という要件、家屋を取壊した場合、家屋を取り壊した日から1年内に契約が締結され、かつ、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに譲渡という要件があります。空き家になれば速やかに譲渡を考えなければなりません。

### (4) 謹度所得税…空き家住宅の3,000万円特別控除(新制度)

平成28年度税制改正で新たに空き家に対する特別税制が加わりました。

被相続人居住用家屋(昭和56年5月31日以前築の戸建で相続時に被相続人以外に居住していた者がいなかったものに限る)およびその敷地を取得した個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、次に掲げる譲渡をした場合には、3,000万円特別控除を適用できます。

①相続開始の日から3年後の年末までの譲渡

②譲渡対価の額が1億円以下とのものに限る。

③家屋がある場合…家屋(イおよびロの要件を満たすもの)  
とその敷地の譲渡

イ 相続時から譲渡時まで事業の用、貸付の用または居住の用に供されていないこと

ロ 譲渡時に地震に対する安全性に係る規定等に適合すること

④家屋を除却した場合…家屋(イの要件を満たすもの)を除却後にその敷地(ロの要件を満たすもの)の譲渡

イ 相続時から除却時まで事業の用、貸付の用または居住の用に供されていないこと

ロ 相続時から譲渡時まで事業の用、貸付の用または居住の用に供されていないこと

(注)相続税の取得費加算制度との選択適用とするほか、居住用財産の買換え等の特例との重複適用その他所要の措置が講ぜられます。

今後も空き家は増加すると予想されます。空き家とその敷地に対しては税制上不利な側面が多くなります。将来を考え、空き家になる前から準備が必要です。売却のタイミングや有効活用など不動産税制に詳しい専門家のアドバイスが、より必要な時代がやってきそうです。



## 軽微な越境における擁壁の撤去・築造は過剰な対応であるとして 買主業者の請求が棄却された事例

買主である宅建業者が、土地購入の決済後に隣地への擁壁越境が判明し、その解消を隣地所有者から要望され、擁壁の撤去、築造工事の費用を負担したことは、隠れたる瑕疵により生じたものであるとして、その費用の請求を求めた事案。<東京地裁 H27.1.15>

### 事案の概要

平成24年2月18日、Y(売主・宅建業者)は前所所有者から、土地および私道持分の一部を代金5,000万円で買う旨の売買契約を締結した。本件土地は高台に存し、敷地内には昭和56年頃に築造された北側隣接地へ約2.5m下がった擁壁が設置されていた。

同年12月27日、Yは、X(買主・宅建業者)との間で、本件土地および私道持分の一部について、代金5,600万円で売却する旨の売買契約を締結した。本件売買契約の特約第3条では、「買主は、本件物件について東南側隣接地からの門扉の越境があることを確認し、現状のまま引き渡しを受けるものとします」と定められていた。

平成25年2月15日、Yは、本件土地をXに引き渡したが、X側とY側で実施した測量により、本件擁壁の下部が北側隣地の境界との中央付近で最大2cm程度の越境が確認された。

同年6月12日、その測量結果に伴い、北側隣地の所有者は、本件擁壁の越境を解消するため、擁壁のやり替えを要望し、その費用は所有者であるXの責任と負担をお願いする旨の要望書をXに出した。

Xは業者に依頼し、本件擁壁の解体工事を行い、その後、新たな擁壁を築造した。Xは、擁壁の下部が隣地に越境しており、越境を解消するために実施した擁壁の撤去・築造工事の費用負担が、隠れたる瑕疵により生じたものであるとし、売主業者Yに対し、債務不履行責任または瑕疵担保責任に基づき、金1,333万円余の賠償金(擁壁の撤去・築造工事の費用等)の支払いを求めた。

### 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

### 1. 債務不履行の有無について

本件売買契約は現状有姿売買であるから、Yは、本件擁壁の越境につきXに対して債務不履行責任を負うものではない。

### 2. 隠れた瑕疵の有無について

土地の売買において、その目的物である土地の隣地に越境するものが存在しないことは、通常備えるべき性質であるといえるから、本件擁壁の越境は「瑕疵」に当たる。そして、本件越境部分はごくわずかであったため、目視による確認で認識し得るものではなく、測量をしなければ発見できないものであつたことからすれば、本件擁壁の越境は「隠れた瑕疵」に当たるというべきである。

### 3. 損害について

本件越境部分は、ごくわずかな越境に留まり、北側隣地を使用する上で特に妨げにならず、また、本件擁壁に破損等は生じておらず、北側隣地に危険を及ぼすような状況にもなかった。また、本件擁壁の撤去および新たな擁壁の築造には、Yによる試算でも金700万円を超えるほどの多額の工事費用を要するものであった。

今回、北側隣地の所有者から越境の解消を求められたにせよ、Xが本件擁壁を撤去して、新たな擁壁を築造したことは明らかに過剰な対応であり、専ら転売のためにしたものといわざるを得ないから、そのために要する工事費用については損害であると評価できないか、損害といえるにしても、本件土地に隠れた損害があったこととの間に相当因果関係があるとは認められない。Xが損害として主張する諸費用は、信頼利益には当たらず、瑕疵担保責任に基づくXの損害賠償請求は否定するのが相当である。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



## 建築予定の建物における店舗の賃貸借予約契約において 履行の着手を問う事なく手付解除を認めた事例

### 事例の概要

平成24年6月、X(原告・賃貸予定者・不動産業者)とY(被告・賃借予定者・コンビニフランチャイザー)は、仲介業者Aを介して、Xの建築予定建物(以下「本件建物」という)の1階店舗部分につき、予定建物の建築確認申請の調整事項等終了後速やかに賃貸借契約(以下「本件契約」という)を締結するとして、下記内容の賃貸借予約契約(以下「本件手付契約」という)を締結し、YはXに手付金300万円を支払った。

1. 契約期間:20年間、賃料:月額80万円、解約条項:Yは、3ヶ月前の解約予告又は3ヶ月分の賃料支払により即時解約が可能。2. 本件契約締結予定日:建築確認申請等の調整終了後速やかに本契約を締結するものとし、予定日を平成25年1月31日とする。3. 解約条項:Yの都合により解約する時は手付金放棄とし、X都合の場合は手付金の倍額を支払う。

本件建物は、平成25年8月に完成し、同年9月に保存登記がなされた。同年10月、近隣で、競合会社の出店計画を知ったYは、本契約を締結せずに手付契約を解約するとの意思表示をし、翌月に手付金300万円を放棄した上で、別途389万円の解決金を支払う事等の提案を行った。これに対しXは、平成25年10月にはY仕様の工事を完成させ建物の引き渡しが可能な状態で、Xの履行の着手により、Yは手付解約権を行使し得ない、また、Yの本契約の締結拒否は、契約締結についてのXの信頼を裏切るもので、Yには信義則上、不法行為に基づく損害賠償責任が生じるなどとして、Y仕様の特別工事費、本件建物の位置をずらした事による損失等、計2,684万円余の損害賠償を求め本件訴訟を提起した。

### 裁判所の判決

裁判所は、次のように判示しXの請求を棄却した。

本件手付契約が締結されるに至ったのは、建築確認手続きのみならず、本件店舗の開設に要する道路の切り下げ許可問題等の所要調整事項の存在があつたが十分考慮し、手続きを進める必要がある。

た為といえる。しかしながら、①本件賃貸借契約が締結されたものではない、②手付解約権の行使時期につき、一定の行政許認可取得時との関係で限定する約定もない、③内容も3ヶ月予告による解約を可能とするなど拘束力の弱い契約であった、以上より、本件手付契約については、履行の着手が想定される本契約に付随した從たる契約ではなく、また、これに基づくYの解約権の行使についても、Xの主張のような制限があるとは認められない。しかも、解約の理由が競合店出店計画の判明にある事は明らかであり、Yから一定の解決案の提案がなされた為、上記解約権の行使及び本件賃貸借契約の締結拒絶が信義則に反するとはいえない。なお、本件中途解約条項が現実に行使される事は想定外で、Yが本件中途解約条項を持ち出す事自体が計画性(違法性)を示すとのXの主張は、事業者間で締結された本件手付契約においては、採用し得ないものである。

よって、Xの請求は、その余の点について検討するまでもなく理由がない為、棄却する。

### まとめ

本件は、「履行の着手」が問題となるか争われた事案であり、本件手付契約の条項等より、「本件手付契約は、履行の着手が想定される契約ではなく、手付契約に關し制限があるとも認められない」とした本件判示は、実務上参考になる。建築予定の建物については予約契約が結ばれる事があるが、通常賃貸借契約締結まで時間があり、設計変更や相手方から断つてくるリスクもある為、理解・承知した上で、締結に至らなかった場合等の損害を考慮に入れながら慎重に事業を進めていく必要がある。

本件では、仲介業者の責任は問われていないが、特殊な事情の賃貸借において信義則上特別な説明義務が要求される場合もあり、不安定な状態である予約契約時に拒絶された場合、どのような損害を生じるか十分考慮し、手続きを進める必要がある。