◆水道負担金に関する表示について◆

当協議会は、新築分譲住宅（建築工事完了前のものを含む。）の価格について、平成１３年１２月２１日付１３首公協発２２１号をもって、「建築確認を受けるための費用その他建売住宅の価格に当然含まれるべき費用及び消費税額除いた額を、新築建売住宅の価格として表示する」ことは、表示規約第１８条に違反する不当な表示であることを明らかにしています。

水道利用加入金とは、給水装置の新設工事の申込み（水道の利用申込み）に際し、申込者が水道局に納付しなければならない金銭をいいます。この加入金又は負担金は、地方公共団体の水道条例又は給水条例により規定されており、この納付を必要とするところと不要なところがあります。

「給水装置」とは、需要者に水を供給するために水道事業者の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいいます（水道法第３条第９項）。簡単にいうと、水道局の本管の取付口から蛇口までで、その部分は水道利用者の所有（水道メーターは除く。）になりますから、その新設工事費は当然利用者が負担しなければなりません。

新築分譲住宅というためには、購入者が家具調度品を持ち込めば直ちに住める状態になっていなければなりませんから、現代生活では電気、ガス、水道が整備されている必要があり、蛇口をひねれば水が出る状態にあることが求められます。言い換えれば、新築分譲住宅の場合は、その事業の主体者の責任と費用で給水装置を設置した上で販売する訳ですから、水道利用加入金も給水装置の新設工事費も新築分譲住宅の価格の一部ということになります。

従って、これらの費用を含んだ額を新築分譲住宅の価格として表示しなければなりません。

ただ、実務上では、水道利用加入金等を除いた額を新築分譲住宅の価格として表示しているものが見受けられますが、これは、水道利用加入金等を徴収している地方公共団体の経営する水道事業者（水道局）が、当該地方公共団体の住民のうち一定年数以上（３年とするものが多い。）の居住者に対しては、水道利用加入金等の額を半額にするなどの減免措置を講じているところがあり、新築分譲住宅の購入者が当該物件の所在する地方公共団体の住民であるかどうか、あるいはその者が３年以上居住しているかどうかによって、水道利用加入金等の額が異なるため、これを価格に含めて表示することは不適当であるという誤解を生み出したことに原因があるようです。

実際には、新築分譲住宅の建築に際して水道工事を行う訳で、この場合の給水装置の新設工事の申込人は建売業者であり、この場合は水道利用加入金等の減免措置の対象とはならず、仮にその住宅に水道を供給している水道事業を行っている地方公共団体の３年以上

居住していた者が購入しても、水道利用加入金等の一部が返還されることはなく、水道利用加入金等の額は一定しており、価格に含めることに何の不都合もありません。

しかし、現に水道利用加入金等を価格から除いて表示して販売している物件について、価格表示を変更した場合は、外形上値上げをしたように見えるなど混乱が予想されますので、経過措置的に従来通りの価格表示をすることもやむを得ないと考えられます。現実的には、新規に開発する物件から価格表示を改めればよいでしょう。

なお、規約第７条の規定に基づく別表５の事項番号２３の③の規定は、「価格のほかに施設等に関する費用を要するときは、その旨及びその額」についても表示すべきものとしていますが、ここでいう施設等とは、一般通念上、単体としての建売住宅の構成部分として捉えられないものをいいます。

例えば、大規模団地等で汚水処理施設の維持管理のための基金又は温泉供給が可能な別荘地において温泉供給を受けるか否かが購入者の自由である場合の温泉引湯権などを想定したものです。

【参考：横浜市水道条例抜粋】

（水道利用加入金）

第３４条の２　給水装置（私設消火せんを除く。）の新設工事及び改造工事（メーターの口径を増すものに限る。以下同じ。）の申込者は、次の各号に定める額を水道利用加入金(以下「加入金」という。）として納入しなければならない。

(1) 新設工事　メーターの口径に応じ次に掲げる額。ただし、メーターの口径が２５ミリメートル以下の家事用の専用給水装置については、申込者が引き続き３年以上市内に住所を有する者である場合は、78,750 円とする。

メーターの口径	加入金の額
25 ミリメートル以下	157,500 円
40 ミリメートル	1,338,750 円
50 ミリメートル	2,047,500 円
75 ミリメートル	4,882,500 円
100 ミリメートル	8,347,500 円
150 ミリメートル	18,900,000 円
200 ミリメートル以上	管理者が別に定める額

(2) 改造工事（以下略）