

RealPartner 2015 10

27年度 消費者セミナー開催

宅建協会 presents 家族が幸せになる家えらび

27年度 不動産実務セミナーを開催します「相続」と「空き家問題」

28年度 国土交通省税制改正要望

● 紙上研修 空家等対策特別措置法と特定空家等ガイドライン

連載 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取り組み事例

不動産キャリアパーソン

で 検索



全宅連
全宅保証



第10代随心院ミス小野小町(提供:随心院)。小野小町は随心院とゆかり深い。



京の台所・錦市場。京都独自の食材など豊富に揃う。

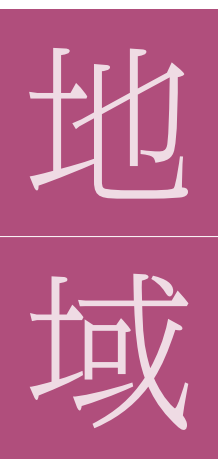


南丹市美山町内には数多くの茅葺き民家が現存。
北の集落は50戸のうち38棟が茅葺きの屋根。



世界遺産「古都京都の文化財」は17の寺社等で構成される。
写真は金閣寺(左)と清水寺(右)。

東映太秦映画村。
映画のテーマパークとして1975年にオープン。



京都府で
ハトマークグループ・
ビジョンを実践する
西村さん(P6掲載)。



京都府内の大学数(10万人あたり)は全国1位。
写真は同志社大学。



第7回
京都府

丹後ちりめん。
京都府のちりめん類の
出荷額は全国1位で、
シェア79%(2012年)。

京都府北部にある天橋立、
日本三景の1つ、
古代から奇勝・名勝として
知られていた。



京都市内で
みかけた舞妓さん。



「2015京都・ミスきもの」は、
和装振興と観光都市・京都のPR推進のため、
行事やレセプションで、きもの姿で活動
(提供:京都市きものオーデション開催委員会)。



「相続」と「空き家問題」

1 平成27年度 不動産実務セミナーを開催します

昨年度4千名超受講の映像セミナー。今年は11月12日に全都道府県61会場一斉開催。

■セミナー内容

- 第1部：超高齢化社会到来！ 実例から学ぶ相続対応の基礎
講師：菊地 則夫氏（東京シティ税理士事務所 税理士）
- 第2部：空き家急増！ 宅建事業者が担う地域活性化・地域貢献への取り組みのヒント
出演：松村 秀一氏（東京大学大学院教授）
（有）渡邊土地建物（千葉県）、丸順不動産（株）（大阪府）
他、宅建協会所属事業者

■開催日（全会場共通）：平成27年11月12日（木）

〔受付〕12:30～〔開始〕13:00〔終了〕16:30（予定）

■受講料（おひとり分）

- ①都道府県宅建協会会員およびその従業者／1,080円（税込）
- ②その他／2,160円（税込）

※お支払いいただいた受講料は返金いたしません。予めご了承ください。

■受講申込の流れ

- ①受講申込：専用の申込用紙によりFAXでお申込ください（申込用紙は全宅連ホームページからダウンロードしていただけます）。
- ②受講料支払：コンビニ払込票による事前支払です。払込票が申込者1名につき1枚郵送されますので、所定の期日までにコンビニエンスストアでお支払いください。
※セミナー当日会場での受講料支払は受付できません。予めご了承の上ご理解協力をお願いいたします。
- ③受講票FAX送信：受講料支払済みの方へ、受講票を10月27日（火）から順次FAXでお送りします。
セミナー当日は受講票を会場受付にご提出ください。

■申込受付期間 平成27年9月14日（月）～10月30日（金）

※各会場、定員に達し次第募集を締切とさせていただきます。



■都道府県会場一覧（全61会場）※「○○校」と記載の会場はすべて日建学院の校舎です。 ※すでに満員の場合はご了承ください。

北海道 北海道自治労会館、旭川校	埼玉県 埼玉県宅建会館、朝霞台校	滋賀県 草津商工会議所	徳島県 徳島校
青森県 青森校	千葉県 千葉県不動産会館、成田校	京都府 京都府中小企業会館	香川県 高松校
岩手県 マリオス（盛岡地域交流センター）	東京都 新宿校、上野校	大阪府 新梅田研修センター	愛媛県 松山校
秋田県 秋田校	神奈川県 神奈川県不動産会館、横浜校	兵庫県 兵庫県不動産会館、神戸校、姫路商工会議所	高知県 高知校
山形県 山形校	富山県 富山校	奈良県 奈良校	福岡県 福岡県不動産会館、天神校、北九州校
宮城県 ハーネル仙台	石川県 金沢校	和歌山県 和歌山校	佐賀県 佐賀校
福島県 郡山校	福井県 福井校	鳥取県 鳥取県立生涯学習センター	長崎県 長崎校
新潟県 デンカビッグスワン、長岡校	岐阜県 岐阜校	島根県 松江校	熊本県 熊本校
長野県 長野校	静岡県 バルシェ、プラザヴェルデ、浜松校	岡山県 岡山校	大分県 ホルトホール大分
山梨県 山梨県不動産会館	愛知県 名古屋本校、IMYホール	広島県 RCC文化センター	宮崎県 宮崎校
茨城県 水戸校、つくば校	三重県 四日市校	山口県 山口校	鹿児島県 鹿児島県市町村自治会館
栃木県 宇都宮校			沖縄県 沖縄県青年会館
群馬県 群馬県不動産会館			

■セミナーの詳細については、全宅連ホームページまたは案内チラシをご覧ください。 URL <http://www.zentaku.or.jp/>

■お問合せ先：不動産実務セミナー受付事務局 TEL：03-6820-8865（東京事務代行内：受付時間10時～17時、土日祝日を除く）

Contents October 2015

- 02 Topics
27年度不動産実務セミナーを開催します／28年度国土交通省税制改正要望
- 04 連載 vol.25 不動産トラブル事例とその法的論点
- 05 連載 vol.77 知っていれば役立つ税務相談119番
- 06 連載 vol.7 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取組み事例
- 07 不動産キャリアパーソンのご案内／PRポスター配布
- 08 連載 vol.26 これでわかる！ 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.55 不動産の経済学
- 10 Information
今年もインターンシップを実施／一人暮らしに関する解説授業／27年度 消費者セミナー「家族が幸せになる家えらび」
- 12 連載 vol.47 基本を確実に！ 宅地建物取引講座

- 13 連載 vol.16 what's 地盤？
- 14 連載 vol.48 知っておきたい！ 建築基礎知識
- 15 連載 vol.16 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 16 紙上研修
空家等対策特別措置法と特定空家等ガイドライン
- 20 ハトマーク キーボックス再発売

RealPartner 10月号

2015年10月10日発行 通巻第450号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤博 編集人／山上健一
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 URL: <http://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8181（広報） FAX. 03-5821-8101

●本誌の表紙は2015年3月号から一都道府県をピックアップし、ハトマークグループ・ビジョンで目標に掲げている地域の笑顔とともに、街、産業、特産物、観光地、自然等を紹介しています。編集部では、読者のみなさまからのご意見・ご要望等を受付けています。上記広報までご連絡いただくと、FAXをお送りください。

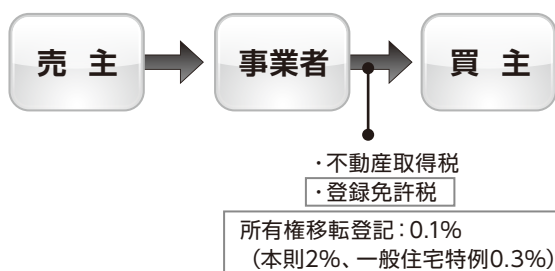
28年度 国土交通省税制改正要望

平成28年度国土交通省税制改正要望事項が、8月28日に公表されました。不動産関連の主な項目は次の通りです。

- 1 新築住宅に係る固定資産税の減額措置(戸建て3年間、マンション5年間:1/2減額)の2年間延長
- 2 認定長期優良住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置の2年間延長
 - ・所有権保存登記(一般住宅特例0.15%→0.1%)、所有権移転登記(一般住宅特例0.3%→戸建て0.2%、マンション0.1%)に係る軽減税率
 - ・不動産取得税の課税標準からの控除額の特例(一般住宅1,200万円→1,300万円)
 - ・固定資産税の新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て3年→5年、マンション5年→7年)
- 3 買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得した場合の買主に課される登録免許税の特例措置(所有権移転登記:一般住宅特例0.3%→0.1%)の2年間延長

○宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。

リフォーム工事(一定の質の向上)*



*耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム



●詳細・問合せ等は国交省ホームページへ

URL http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_004215.html

- 4 住宅のリフォームをした場合の以下の固定資産税の特例措置の延長・拡充
 - ・耐震改修が行われた既存住宅に係る固定資産税の特例措置(翌年1/2を減額)の3年間延長
 - ・バリアフリー及び省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置(翌年1/3を減額)の3年間延長及び対象住宅の拡充

○工事翌年*の固定資産税の一定割合を減額

	特例割合
耐震	1/2減額
バリアフリー	1/3減額
省エネ	1/3減額

3年延長

*特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額

※耐震とバリアフリー又は省エネとは重畳適用不可。
バリアフリーと省エネは重畳適用可。

■バリアフリー・省エネ改修は以下の住宅についても対象とする(拡充)
・バリアフリー: H19.1以降に新築
・省エネ: H20.1以降に新築

- 5 空き家の発生を抑制するため、旧耐震基準の下で建築された居住用家屋を相続し、相続後一定期間内に①耐震リフォーム又は②除却を行った場合、標準工事費の10%を所得税額から控除する制度の創設
- 6 サービス付き高齢者向け住宅に係る所得税及び法人税の特例措置(5年間 14%等)について適用要件を一部見直した上で、2年間延長

■H27.3.31までに取得等

5年間 割増償却28% (耐用年数35年以上40%)

■H27.4.1からH28.3.31までの間に取得等

5年間 割増償却14% (耐用年数35年以上20%)

【要件】 床面積: 25㎡以上/戸(専用部分のみ)
戸数: 10戸以上 等

適用期限の2年間延長(H30.3.31まで)

・5年間 割増償却14% (耐用年数35年以上20%)
・特定の医療・介護施設の併設要件を追加

- 7 居住用財産の買換え等に係る特例措置(譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除)の2年間延長
- 8 不動産取得税: 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長

※以上の国交省案をベースに秋以降、与党税制調査会等で議論が進められ、年末には税制改正大綱が決定される見込みです。

たかよし
弁護士 佐藤 貴美

車庫に関する不十分な説明をめぐるトラブル

不動産適正取引推進機構：不動産トラブル事例データベースより

◆ 要旨

新築戸建て住宅を購入した買主が、駐車場への車庫入れが困難であるとして売主業者に対して白紙解約、損害賠償等を要求したものの、解決金30万円にて和解成立。

◆ 法的視点からの分析

i 車の出し入れは、居住者の日常生活の一部

本件は、新築の土地付き建物の取引において、引渡後、前面道路が狭いため買主の自家用車の入庫が困難なことが判明したことから、買主が当該物件は売却せざるを得ないなどとして、売主業者に対し損害賠償等を請求したものです。

造成工事完了前の宅地取引では、道路の位置と幅員を説明しますし、建築工事完了前の建物取引では「建物の設備の設置及び構造」である屋外の塀等の設置と関連して車庫の状況等も説明がなされることになります（宅建業法35条1項5号）。いずれにしても車の出し入れは、いわば居住者の日常生活の一部ですから、それが困難な場合などでは積極的に情報提供をすることが必要でしょう。本件でも、売主業者は、前面道路の幅などとあわせ、車庫の大きさ等を重要事項説明時に説明しているところ

ii 宅建業者は常に適切な情報提供を

しかし、調整の過程で、説明時の図面に記載されている道路幅の状況と現状が異なっていること、セットバックが当面なされない旨の説明がなかったことが明らかになりました。このことと、契約段階では買主も引渡後の状況を明確にイメージすることは困難であることを踏まえれば、媒介業者等からの「車庫入れは大丈夫」との発言が、買主の取引への疑念払拭に一定の役割を果たしたと考えることは十分可能でしょう。

結局のところ本件は、売主業者が改良工事費相当の金額を支払うことで和解となりましたが、不動産取引の一連の過程において、宅建業者の発言には重みがあります。不用意な発言等が場合によっては紛争につながりうることに十分注意し、宅建業者は常に適切な情報提供に努めなければなりません。

(1) 事案の概要

買主Xは、平成18年4月に新築の土地付建物を媒介業者Aを通じて売主業者Yから買受け、同年10月に引渡しを受けた。Xは、引渡しの翌日に初めて自家用車を駐車場に入庫したが、面している道路が狭いため入れるのが困難なことが発覚した。立ち会ったYの社員も困難さを認め、Yは駐車場の入口を広げることを申し出、11月初旬に工事を完了したが、若干改善されたものの抜本的な解決になっていないとXは主張した。Xは、重要事項説明時に「入庫が困難に思えるが大丈夫か?」と質問し、媒介業者Aは大丈夫と答えており、さらに引渡し数日前に現地でも、Yの社員に質問したが「大丈夫」との回答であった。

Xは、Yに対して白紙解除を要求したが応じないため、第三者への売却を考えており、Yに対しては、購入金額と売却金額との差額の補填、契約や引渡しの諸費用、精神的損害の賠償などを要求した。これに対してYは、前面道路、幅員、車庫の大きさについては契約前に説明済みであり、使用中の車は車庫の中に納まっており、現状でも問題はない、さらに車が入れやすくなるように提案していると主張し、双方の折り合いが付かず紛争になった。

(2) 事案の経過

委員3名により3回の調整を行った。調整の過程でXは、入庫は大丈夫と聞いていたが、実際には何回も切り返さないと入らないことはYの社員も現場で立ち会って認めていることを主張、Yの言う隅切り対応では抜本的な解決にならず、売却を考えており売却に伴う損失の補填、登記費用、精神的な損害に対する補償などを要求するが、具体的な金額については委員の判断をいただきたいと主張した。これに対してYは、隅切り部分のもう一段の改良により対応する方針であり、契約解除や金銭解決には応じないと主張した。

委員から、Yに対して、可能な隅切りの改良案及びその見積り費用算定、金銭解決の可能性の検討を要請したところ、Yは、改良案及びそのための費用約29万円を提示し、金銭的解決の考えは無いことを改めて主張した。

(3) 和解の内容

委員はYに対して、①契約段階では土地と建物を分けて契約し、建築確認後に1本に契約し直していることの行政的な問題、②車庫の面している2項道路は実際は2.9mだが、図面では整備済み4mと書いてあり、反対側のセットバックが当面なされないことをXに説明していないことの問題を指摘した。Xから30万円を受け取って早期解決したいとの申出があったことから、委員は、Yに対して調整案として解決金30万円による決着を提案、Yも了解したため和解が成立した。

相続時精算課税制度を利用して アパートを無税で贈与できます

Q 親が所有するアパートなどの収益不動産を、相続時精算課税制度を利用して子に無税で贈与することで、所得税対策・相続税対策ができるという話を聞きました。制度の内容及び具体的方法について教えてください。

親の収益不動産を子に贈与する大まかなメリットをあげると、次のとおりです。親の家賃収入を子の所得に移転させることで、親の所得分散による所得税の節税と、収益物件の収入が親に蓄積することを抑制して、相続財産を増加させないという効果があり、さらに子に移転した収益不動産の収益で、子が相続税納税資金を蓄積できる効果もあります。

1 相続時精算課税制度とは？

相続時精算課税制度とは、贈与税の「暦年課税」(110万円の基礎控除まで非課税)に代え、一定の要件のもと2,500万円まで無税で贈与でき、2,500万円を超えた場合は一律20%の税率で課税されるという制度です。この制度による贈与財産は、贈与者が亡くなった時に、相続財産に加算して相続税額が計算(すでに納めた贈与税額がある場合は相続税から控除)されます。

贈与税が無税ということではなく、相続財産の前渡し制度といえます。贈与者の年齢が60歳以上の直系尊属、受贈者の年齢が20歳以上などの要件がありますが、贈与できる財産に制限がないため、アパートなどの収益不動産を贈与することができます。

2 贈与の手順

①アパートの建物のみを贈与

土地と建物を贈与すると評価が高額になるため、アパートの建物のみを贈与します。建物の評価額が2,500万円以下ですと贈与税はかかりません。

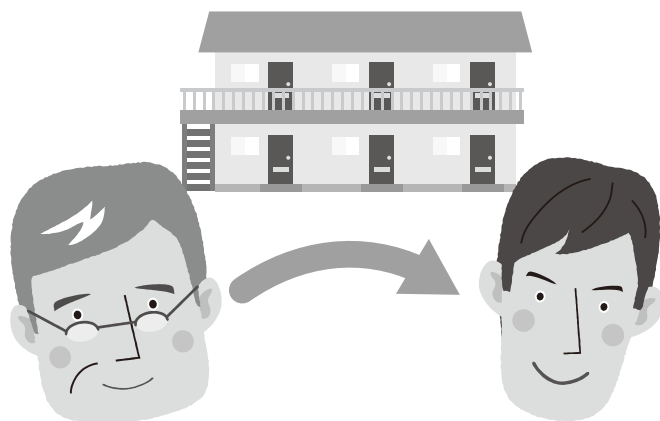
②建物の評価

建物の評価は、相続税評価額となります。建物の評価額は、次のように計算されます。

固定資産税評価額×(1-借家権割合<0.3>)×賃貸割合)

③敷金相当額を現金贈与する

通常アパートの場合、貸主はテナントから敷金を預かってい



ることが一般的です。この敷金債務をアパートとセットで贈与した場合、「負担付贈与」に該当し、建物が上記の評価額ではなく、時価(実勢価格)で課税されることとなります。この時価課税を避けるため、建物の贈与とともに、敷金部分は現金で贈与する必要があります。

④敷地の評価に対する配慮

賃貸建物の敷地の評価は貸家建付地という評価になり、相続税・贈与税の評価額は下がります。この場合、貸家建付地による評価減は、土地建物の所有者が両方とも同一の個人でなければ対象となりません。

親のアパートの建物のみを贈与すると、建物が親名義だった間に賃貸借契約を結んだ部屋部分だけ貸家建付地として評価できます。その後、空室になった場合、この評価方法がなくなります。この貸家建付地の評価を継続するにはサブリース契約をすることが必要です。

⑤不動産管理会社とサブリース契約を結ぶ

貸家建付地の評価を継続する対策として、贈与前に親と不動産管理会社がサブリース契約をします。このサブリース契約により、入居者が替わってもオーナーとサブリース会社との契約は変わらないので、貸家建付地の評価減は継続して受けられます。

不動産管理会社は、子が株主であり経営も主体となる会社が望ましいでしょう。

* * *

このようにスキームが少し複雑になりますが、収益不動産の贈与で所得税・相続税対策を行うことができます。

株式会社八清（京都府）

京都の伝統的住まいである京町家に 新たな命を吹き込み、保全活動を推進



西村社長

京都らしいまち並みと、その住文化を承継する伝統的な都市型住宅である「京町家」。しかし、老朽化による建て替えや取り壊しで年々その数を減らし、近年、官民入り混じっての保護活動が展開されています。そうした京町家にリノベーションやコンバージョンで新たな命を吹き込み、保全活動をリードしてきたのが、間もなく創業60年を迎える地元老舗不動産会社の（株）八清（京都市下京区、代表取締役：西村孝平氏）です。**潜在的価値を引き出して、オンリーワンの京町家に仕上げる**

同社は建売住宅の販売をメインにしていたのですが、建売用地に建つ古家を改装して売り出したところ、瞬間に売れた経験から、中古住宅を買い取り改修して販売する、今でいうリノベーションビジネスを立ち上げました。

そうした中、学識経験者や行政などさまざまな人材が参加して京都のまちづくりの問題点についての提言を行っているグループに参加したことで、京都の伝統的住まいである京町家保全の重要性と、その魅力にとり付けられました。

「中古住宅をいくら改装しても、新築住宅には敵いません。しかし京町家は、どんなにボロボロでも、またそれが再建築不可の路地奥の町家であっても新築にはない風情のある改修をすれば、立派に付加価値の付いた京町家に変身することができます」と、西村社長は力強く語ります。

外観は可能な限り京町家伝統のスタイルに戻し、内装はふんだんに古建具を利用し、新築にはない味わいと手作り感のある仕上げにするのが特徴です。京町家に新しさを強調する仕上げは不向きであり、あえて新しくするのは水回りぐらい。それでも流し台はオリジナルの方が人気があります。それこそ、オンリーワンの京町家と言える仕上げになります。仕入れから改修プランの策定、ホームページやパンフレット作成など、プロモーション、管理までワンストップサービスを提供。今では、リノベーション住戸の9割は京町家です。京町家のシェアハウスや京別邸というマンスリーの運営も手掛けています。



内装は現代のライフスタイルにマッチした間取りや仕様で

京町家専用の住宅ローン開発、京町家の証券化事業を立ち上げ

地元金融機関と掛け合い、京町家専用の住宅ローンを開発させたり、京町家の証券化事業を立ち上げたり、京町家の理解を深めてもらうための「京町家検定」を創設したりと、さまざまな角度から、京町家の活用と保全に同社は取り組んできました。

「京町家の改修も、証券化も、検定も、どれについても手間と時間がかかります。しかし、このような人が嫌がる面倒なことに地道に取り組んでいくことで、お客さまや地域みなさんが評価してくれ、社会的信用につながります。中小不動産業者にとって、最大の大手対策になるとアピールしたいですね」と、西村社長は笑顔で話してくれました。

ハトマークグループ 10年後の理想の姿



私たち、ハトマークグループは、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します。

編集／全宅連不動産総合研究所 協力／不動産流通研究所

不動産キャリアパーソン®テキストをリニューアル! WEB申込時の事務手数料も無料に



不動産キャリアパーソンのテキストと講義動画をリニューアルしました。さらに、WEB申込の際の決済事務手数料(従来は324円)が無料になりました。より申し込みやすく、学習しやすくなった不動産キャリアパーソン、この機会にぜひ受講をご検討下さい。今回のテキストリニューアルの主なポイントは次のとおりです。

NEW!

テキストを2分冊化

NEW!

テキスト ここがリニューアル

①第1編を一新!

第1編を『入門編』と位置付け、従来の心構え・ビジネスマナーに加え、取引全体の概要解説、受付業務の内容を追加し、より実務的な内容になりました。

②テキストを2分冊化!

第1編『入門編』と第2～6編『実践編』に2分冊化。より持ち運びやすくなりました。実務経験の無い方は『入門編』から学習、経験のある方は『実践編』を学習など、実務経験に応じた学習も可能です。

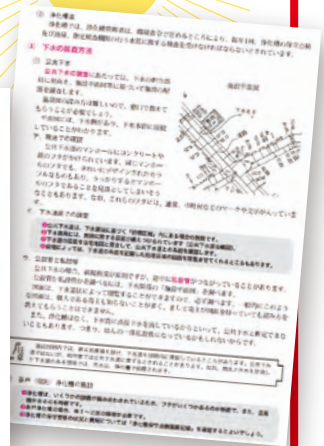
③より読みやすく、より見やすく!

各編に学習のポイントを追加しました。また、「文字が多く読みづらい」などの要望にお応えし、図表を多用するなどより見やすいテキストになりました。

④実務演習を追加!

各編に学習内容の仕上げページとして、仮想物件の取引を想定した実務演習を追加しました。

読みやすく、見やすくなったテキスト



より実務的な内容に

学習單元

入門編テキスト(全148ページ)

第1編・不動産キャリアパーソンとしての大切な心構え

実践編テキスト(全342ページ)

第2編・物件調査・価格査定

第3編・不動産広告

第4編・資金計画

第5編・契約の基本

第6編・その他知識(賃貸借・管理、リフォーム、建築、災害への備え)

受講申込等、詳しくは全宅連ホームページへ [不動産キャリアパーソン](#) で [検索](#)

ハトマークグループPRポスター 配布のご案内

全宅連は、ハトマークを消費者のみなさまにさらに知っていただくために、PRポスター(A3版)を作成しました。都道府県宅建協会を通じて会員のみなさまに配布されますので、店頭等への掲示をお願い致します。



表示の登記と権利の登記の差異

これまで、登記簿の表題部(表示の登記)や権利部(権利の登記)を個別にみてきましたが、このあたりで一度、両者を比較してみたいと思います。表示の登記と権利の登記では、記録内容、すなわち、公示の対象に大きな違いがありましたが、この他に、どのような違いがあるのでしょうか。

登記官の職権登記や実質的審査権は？

表示の登記と権利の登記は、いずれも不動産取引の安全と円滑を図ることなどを目的とし、表示の登記は、権利の登記の前提となります。表示の登記と権利の登記とは、その形式、手続的構造等において異なる点が多くありますが、主な相違点としては、①公示の対象、②対抗力の有無、③所有者等の申請義務の有無、④登記官による職権登記の可否、⑤登記官の実質的審査権の有無、⑥登録免許税課税の有無、が挙げられます。

まず、①の公示の対象ですが、これまでいくどとなくみてきたように、表示の登記は、「不動産の物理的現況」であるのに対し、権利の登記は「不動産についての権利関係」です(※1)。また、②の対抗力の有無ですが、表示の登記には対抗力がないのに対し、権利の登記には対抗力があります(※2)。そして、③～⑥ですが、これについては説明が必要ですので以下、順番に解説していきます。

(1)③について～所有者等の申請義務の有無

表示の登記は原則として、不動産の所有者に申請の義務が課せられています(不動産登記法36条、同47条等)。これは、不動産の物理的現況を迅速かつ正確に登記記録に反映させる必要があるからです。これに対して、権利の登記は、【連載VOL.20(登記手続の端緒)】(2015年3月号)で解説したように、申請するか否かは当事者の任意です(※3)。

(2)④について～登記官による職権登記の可否

表示の登記であるか権利の登記であるかは問わず、登記は、当事者の申請または官庁もしくは公署の嘱託により行うのが原則です(同16条)。ただし、表示の登記は、不動産の現況を客観的に公示することが目的の登記であるため、登記官の職権による登記が認められています(同28条)。

なお、表示の登記であっても、土地の分筆・合筆の登記(同39条)や建物の分割の登記・区分の登記・合併の登記(同54条)等の登記は、申請人が任意に行うべき性質の登記ですので、申請による登記を原則とします。一方、権利の登記において

は、特別の規定がある場合は、登記官の職権による登記が認められています(同76条2項等)(※4)。

(3)⑤について～登記官の実質的審査権の有無

表示の登記について、登記官が必要ありと認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査(実地調査)することができ、当該調査において、登記官は、不動産の所有者その他の関係者に対して質問したり、文書等の提示を求めたりすることができます(同29条)。不動産の物理的現況を公示する表示に関する登記においては、登記官が現地を確認することが登記の真実性を担保するために重要であるからです。このように、表示の登記については、登記官に実地調査権(実質的審査権)が認められています。

これに対して、権利の登記については、登記官の審査対象は、登記記録のほか、申請人が提供した申請情報および添付情報に限定されています(いわゆる「形式的審査」)。ただし、申請権限のない者による登記申請は、却下事由に該当するため(同25条4号)、例外的に「申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足る相当な理由があると認めるとき」は、登記官は、当該申請人の申請権限の有無を調査することができます(同24条)。

(4)⑥について～登録免許税の有無

表示の登記は、土地の分筆・合筆の登記や建物の分割の登記・区分の登記・合併の登記を除き、登録免許税は課税されませんが、権利の登記は、登記の種類や登記の原因等の態様に応じて、登録免許税が課税されます。

※1 【連載 VOL.3(表題部の読み方①)】(2013年6月号)参照。

※2 【連載 VOL.22(対抗力とは?)】(2015年5月号)参照。

※3 表示の登記申請義務を懈怠したときは、10万円以下の過料の制裁に処せられます(同法164条)。

※4 【連載VOL.20(登記手続の端緒)】(2015年3月号)参照。

●登記事項証明書の一例(イメージ)

東京都※※※※※一丁目123			全部事項証明書			(土地)	
表 題 部 (土地の表示)		調 製		図	不動産番号	0123456789011	
地図番号		図	筆界特定		図		
所 在		※※※※※一丁目			図		
① 地 番		② 地 目		③ 地 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
123番		宅地		100.86			
権利部(甲区)							(所有権に関する事項)
順位番号	登 記 の 目 的		受付年月日・受付番号		権 利 者 そ の 他 の 事 項		
1	所有権移転		平成26年2月3日 第2000号		原因 平成26年2月3日売買 所有者 (住所省略) A		

人間心理を知って不動産ビジネスに活用しよう (行動経済学) ③②…専門家の予測能力の真偽は？

今回は、「市場の動きを予測して利益を上げる」ことができるかについて説明します。私たちは自分の資産運用に関して、株式などの専門家に任せたり、専門家の話を参考にして運用先を決めたりしています。株式投資信託にお金を預け、手数料を払って専門家に運用してもらうのは、前者の典型例です。こうした行動の前提になっているのは、専門家は将来の市場予測を私たちよりも正確にできる（少なくともそうだと信じている）ということです。でも本当に、専門家は素人よりも正確に市場の動きを予測できるのでしょうか。この点については、「市場の特性」と「専門家の予測能力」の二つの観点から考える必要があります。

一つ目の「市場の特性」については、株式や債券などの市場を「効率的市場」と考えることができるかどうかのポイントとなります。「効率的市場」とは、投資家全員があらゆる情報を持っていて合理的な投資判断をし、市場価格が利用可能な情報を瞬時に反映している市場のことを指します。このような市場では、投資家の誰かが抜け駆けして利益を上げることはいけません。もし、ある銘柄の株価が実力に比べて安ければ、その情報は瞬時に市場に広がって割安な株式に投資が殺到し、株価が上昇する結果、割安ではなくなってしまうからです。

株式の上場市場では、企業の情報開示が進んでおり、投資家の動きが株価に瞬時に反映されるので、株式市場はかなり効率的市場に近いと考えられています。そうであれば、専門家がいくら高度な分析をしても、市場の平均を上回る運用成果を上げることは難しいことになります。すべての情報は株価にすでに織込まれているからです。日本でも2014年末までに設定された日本株を投資対象とする公募投資信託580本（指数連動型除く）のうち、2015年の運用成績が、市場の平均（東証株価指数）の値動きを上回っていたのは、全体の3割に過ぎなかったという分析もあります。ただ、株式市場が完全に効率的市場だと言えるかどうかは疑問が残るため、断定的には言えない面もあります。

専門家の予測的中率は、素人並み？！

仮に効率的市場ではなくて、専門家の知見が生かせるチャンスがある市場だと考えた場合に問題になるのが、二つ目の「専門家の予測能力」です。この点については、ペンシルベニア大学のフィリップ・テトロック教授が、専門家による政治経済予

測的中率を20年間にわたって調査しています。その結果は、専門家の予測的中率は、素人並みであり、得意分野でさえも、素人の予測を大きく上回る成績は得られなかったというものでした。専門家は、素人に比べて専門分野に関して多くの知識を持ち、優れた分析をしていることは言うまでもありません。このため、私たちは専門家の予測は的中する確率が高いと考える傾向がありますし、専門家も自信を持って将来を語ります。しかし実験結果は、知識や分析力と予測能力とは必ずしも関係がないことを示しています。もちろん、平均を上回る中率を示した専門家もいますから、全員がそうだということではないかもしれません。

それでは株式ではなく、不動産分野ではどうでしょうか。少なくとも、株式市場と比べて、不動産市場が「効率的市場」でないことは明らかです。売買対象となる商品は金融商品と異なり、一つひとつ違うものですし、不動産の時価が瞬時に明らかになることはありません。売買・賃貸情報も専門家の方が入手しやすい場合が多いでしょう。「専門家の予測能力」に関して、不動産は地域密着型のビジネスですから、予測以前の問題として、専門家の方がその地域の特性や開発計画、事業主体の取組み姿勢などの重要情報を知っている場合が多いでしょう。その意味では、不動産市場の専門家は、専門性を発揮する、より大きな機会を与えられているということかもしれません。





1

今年もインターンシップを実施

全宅連は不動産業界の発展につながる人材の育成を目的とし、インターンシップ事業を推進しています。今年も不動産業界への就業を志望する大学生を対象に、宅建協会の会員企業の協力のもと、不動産取引実務の就業体験を行いました。

主な就業内容は、物件案内や現地調査への同行、間取り

図の作成、契約の立会いなど多岐に渡り、学生からは「大学の授業で学んだことを実務で体験し、理解が深まった」「不動産業は奥が深く、興味深い仕事だと思っ



ベニヤ商事で



アーケレストで(学生3名とスタッフの方)



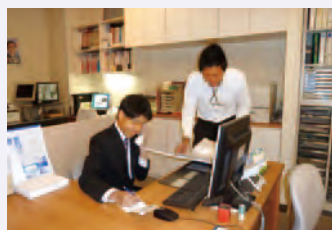
東洋不動産で



塚田商事で



彦田ハウジングで



藤屋商事で



アー克蘭ドで



ミスターホームズで



ミサワホーム静岡で

た」など、前向きな感想をいただきました。今回インターンシップに参加された学生にとって、不動産業界が一層身近となり、この経験が各々の社会生活の中で活かされることを期待しています。

●インターンシップ事業提携大学

明海大学不動産学部(千葉県)4名

城西大学現代政策学部(埼玉県)6名

常葉大学法学部(静岡県)1名(※今期より新規参加)

●実習先の宅建協会会員企業

茨城県:ベニヤ商事(株)

埼玉県:(株)アーケレスト、(株)東洋不動産

千葉県:塚田商事(株)、彦田ハウジング(株)、藤屋商事(株)

東京都:(株)アー克蘭ド、(株)ミスターホームズ

静岡県:(株)ミサワホーム静岡

2

一人暮らしに関する解説授業を実施

全宅連・全宅保証は『はじめての一人暮らしガイドブック』を作成し、高校や大学などの教育機関に寄贈するとともに、部屋探しの流れやポイントを説明する解説授業も実施しています。

今回は、9月24日に宮城県佐沼高校で、宮城県宅建協会の佐々木正勝会長が講師を務め、高校3年生を対象に、ガイドブック解説授業を行いました。

解説授業の様子



全宅連・全宅保証のホームページをご利用ください

全宅連・全宅保証は、一般の方が不動産取引に関して役立つ知識等を得られるホームページを開設しています。ホームページには不動産の基礎知識や不動産取引お役立ち情報のほか、政策提言と研究報告について専用バナーを設置し、全宅連の活動状況も閲覧できます。

URL <http://www.zentaku.or.jp/>





27年度 消費者セミナー 宅建協会 presents クロノス住宅セミナー

3 家族が幸せになる家えらび



全宅連・全宅保証は、一般消費者の方々に不動産取引を身近に感じ、理解を深めていただくことを目的としたセミナーを毎年開催しています。今年は、9月12日に宮城、9月23日(不動産の日)に東京、9月26日に兵庫の3会場での開催となりました。

今回で4回目となるTOKYO FMの「クロノス住宅セミナー」は毎回好評をいただき、テレビ番組「完成!ドリームハウス」の立会人を務める渡辺正行さん、横浜国立大学建設学科を卒業されたフリーアナウンサーの高樹千佳子さん、建築家の天野彰さんをゲストにお迎えしました。

セミナーは「家族が幸せになる家えらび」をテーマに進行。30代で住宅を購入した渡辺さんは、ライフスタイルに合わせつつ、リフォームをしながら長く住まいと向き合ってきた経験を話されました。高樹さんは結婚を機に購入されたマンションについて、ご自身で地盤や土地の高低差を調べるなど、隅々までセルフチェックをされてから物件を決めるまでのお話をされ

ました。渡辺さん、高樹さんは現在の住まいに満足されているとのことで、理想の住まいに出会い、その後、愛着のある住まいに変化させていくという2人の話は、まさしく理想的な家えらびだと感じました。

また、建築家の天野さんは専門家の観点から「将来よりも現在を優先して家選びをすることが大切」と語られました。「減築」という考え方により、家族の成長度に応じて住まいを変えることが容易になった現代こそ、「今」を大切にしてほしいとのことでした。

全宅連の阪井一仁常務理事は「インターネットだけでなく、地域事情に精通したハトマークの宅建業者に相談して、ぜひお気に入りの物件を探してほしい」と話し、購入時のポイントや確認すべき事項についてアドバイスしました。

セミナー当日は、すべての会場で定員を上回る多くの方々にご来場いただき、大盛況のうちに終了しました。

定員を上回る多くの人で満席になった会場

会場入口に並べられたパネル。
ハトマークグループビジョンと全宅連の事業をアピール



ゲストの
高樹さん



ゲストの
渡辺さん



ゲストの
天野さん



トークの様子。左2人が司会の
高橋万里恵さん(フリーアナウンサー)、
中西哲生さん(スポーツジャーナリスト)、
一番右が阪井常務理事



宮城会場(エル・パーク仙台)
で挨拶する宮城県宅建協会
の佐々木正勝会長



東京会場(TOKYO-FM
ホール)で挨拶する東京都
宅建協会の瀬川信義会長
(全宅連 副会長)



兵庫会場(神戸国際会館)で
挨拶する兵庫県宅建協会
の山端和幸会長
(全宅保証 副会長)



最後にジャンケン大会が行われ、ジャンケン勝利者に司会者・ゲストからプレゼントが贈られました

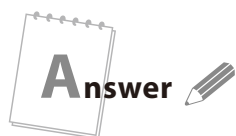
「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

用途地域内の補完系ゾーニングのポイントと留意点(その1)

千葉 喬



用途地域内に重ねて指定される用途規制および容積率、高さ等の形態規制の補完系ゾーニングについてのポイントや調査上の留意点等について教えてください。



用途地区の種類をあらかじめ法令で限定せずに、それぞれの都市計画で定めることとされました。

これらの地区の用途制限は建築基準法の用途規制(前号参照)を除くほか、その地区の指定目的を実現するために建築物の用途制限または禁止に関する必要な規定は同法第49条で地方公共団体の条例で定めるとされています。

また、その地区の指定目的のため必要である場合には国土交通大臣の承認を得て、条例で

用途制限を緩和することができることになっています。この条例が特別用途地区の用途制限を定める根拠で、「49条条例」と呼ばれていますので物件調査では、この委任条例に注意することが必要です。

なお、従来定められていました次の11種類は都市計画を変更しない限り、そのまま継承されることになっていますので、実務の参考のため指定された都市数・面積の大小順に列挙しておきます。

①特別工業地区、②文教地区、③特別業務地区、④娯楽・レクリエーション地区、⑤観光地区、⑥中高層階住居専用地区、⑦小売店舗地区、⑧研究開発地区、⑨事務所地区、⑩厚生地区、⑪商業専用地区

また、特別用途地区における用途の制限を定める根拠である「49条条例」のほかに、委任条例として「50条条例」があります。この条例は、特別用途地区についても用途地域と同様に、地区内の建築物の敷地、構造や建築設備に関する制限で当該地域や地区の指定の目的のため必要なものは、地方公共団体の条例で定められることになっていますので、調査する際にチェックすることが必要です。

なお、特別用途地区の改正後の指定については、特別用途地区設定の目的を明確にすることになっています。この指定がされると、地区指定の目的を達成するため、地方公共団体は建築基準法49条に基づく条例を定めることで、用途地域による建築物の建築の制限の付加や禁止による強化または緩和がなされるので、注意する必要があります。

1. 用途地域内の補完系ゾーニングとは

(1) 用途規制の補完ゾーニング

用途地域は都市計画の基本的ゾーニングとして、将来の都市像を誘導する最も重要な地域であり、建築基準法では用途規制のほか、容積率、高さ等の形態規制と並ぶ同法第三章(集団規定)の骨格を担うものです。このような用途地域の規制は全国一律の建築規制に対し、地域の特性にふさわしい特別の目的のために用途地域内に重ねて指定することで、その地域の用途規制を附加または緩和し、土地利用の増進や環境の保護を図り、用途地域の一般的用途規制の一部を地域にに応じて、きめ細かい用途規制を実現する補完ゾーニングとして「特別用途地区」があります。

(2) 形態制限の補完ゾーニング

用途地域内に重ねて指定されるものに、上記の特別用途地区のほか、「高度地区」「高度利用地区」があります。用途地域の容積率や高さ等に対して制限を加えたり、緩和したりすることにより、用途地域における形態制限を補完するものです。

2. 特別用途地区の種類と法的根拠

用途地域の補完ゾーニングの特別用途地区は従来、法律で4種類、施行令で7種類の11種類が定められていましたが、平成10年の改正で法令により限定されないことになり、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護等の多様なニーズに対応し、きめ細かな用途制限を図るために特別



軟らかい土が堆積した平野

ジャパンホームシールド(株)技術統括部技術推進部部長 小尾 英彰

今回は中国エリアの地盤についてです。中国エリアは本州の西部に位置しており、「岡山県」「広島県」「山口県」「島根県」「鳥取県」から構成されています。今回は、日本全国でも特に弱い地盤が広がっていることで知られる岡山平野を中心に話します。

瀬戸内海は昔陸だった



瀬戸内海に浮かぶ島々
(岡山県立記録資料館所蔵)

瀬戸内海は、大小1,000あまりの島々が浮かび、とても美しい景色です。しかし、今から2万年くらい前はまったく違った景色でした。

昔は地球全体がとても寒くて海が凍りついていたので、海面は今よりも130mも低く、瀬戸内海は陸地でした。平らな土地が広がり、中国山地から注ぎ込まれる無数の川が流れていたと考えられています。今では瀬戸内海に浮かぶ島々も、当時はこの平原を見渡せる小高い丘の頂上だったのです。その後、次第に気候が暖かくなってくるにつれ、海の氷が溶けだし、海水面が次第に高くなっていきました。そうすると、平原であった場所にも徐々に海水が入ってきて、かつて小高い丘だった頂上が島となり、今の風光明媚な瀬戸内海となっていったのです。

日本有数の弱い地盤「岡山平野」



〈作成:株式会社フジタ地質(国土地理院発行数値地図及びカシミール3D使用)〉

日本で縄文時代(約6,000年前)を迎えた頃、瀬戸内を海に変えた海水面の上昇は止まらず、現在よりも数m高くなっていました。当時の岡山平野はその大部分が「吉備の穴海」と呼ばれる内海化しており、非常に軟らかい粘土が堆積していきました。その後、気候の寒冷化による海水面の低下と、古代から中国エリア(山陰・山陽地方)で盛んに行われてきた、たたら製鉄*による影響で、大量の土砂を川に流したことにより河口付近に非常に軟らかい砂の堆積が進んでいきました。さらに、戦国時代から始まった干拓によって、中国エリア最大の平野が作られていきました。

こうして、以前は海であったところが、陸地化されていったことで人々の生活圏が広がっていましたが、その足元には非常に軟らかい地盤が数m～十数mの厚さで堆積しているのです。

それでは、この「岡山平野」は住宅の地盤として考えた場合どうでしょうか。岡山平野付近は瀬戸内海が海化する際、海水が入ってくるのが一番遅かった地域でした。そのため、他の地域と比べると土砂が溜まってからあまり時間が経過していない地盤となります。岡山平野の南へ行けば行くほど地盤が軟らかくなる傾向にあり、今も地盤沈下が進行している箇所もあるほどです。このような場所で住宅を建築する場合には、家が沈んで傾かないように地盤の補強が必要となります。特に、田んぼや畑に土を入れて地面を嵩上げて宅地化した土地では、建物の下はもちろんのこと、擁壁等がある場合にはその下にも地盤の補強が必要になってきます。

地盤情報の重要性

岡山平野では、昔海だった場所が農地になり、今では住宅地となっています。一見すると平たく、周囲に同規模の住宅が建っている場所でも、地面の下にはさまざまな危険が潜んでいることがあります。こうした危険を未然に防ぐには、まず敷地の地盤情報を可能な限り収集しておくことが第一です。また、その敷地だけに留まらず、周辺地域を含めた地形、地質、地理、近年における地歴を知ること、地盤の状況を知る上でとても有効になってきます。

まずは、こうした地盤情報の収集から始めることが安全・安心を目指した家づくりのスタートラインになります。

今回は四国エリアを予定しています。

*たたら製鉄…砂鉄から鉄を得る方法。大量の土砂を掘削し、わずかに含まれる砂鉄をより分け、残りの土は川に捨てられました。



塔屋の機能とビルのグレード

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

1 屋上から突出する塔屋

ビルの屋上から突出した小さな部分を一般に塔屋といい、屋内階段の階段室やエレベーター機械室に用いられます。階段とエレベーターは隣接すること多く、一つの塔屋に屋上に出るための階段とエレベーター機械室が収められることも少なくありません。ロープ式のエレベーターは、昇降路の直上に機械室を設けて、モーターを稼働させ、ロープを巻いたり伸ばしたりして、上下に動きます。最上階にエレベーターを着床させるために必要なオーバーヘッドは、最上階の階高より高いことが多く、エレベーター機械室の床の位置は、屋上スラブより高くなります。図ではエレベーター機械室の床スラブは最上階のスラブより1,300ミリ高くなっています。必要なオーバーヘッドはエレベーターの速さで異なり、速いほど高くなります。

エレベーターの定期点検等のために、屋上からエレベーター機械室に上がる階段を設けなければならない、階段には手摺が必要となります。手摺は鋼製でペンキ仕上げのことが多く、手入れが不良の場合は、経年により錆が出ます。エレベーター機械室まわりの階段や手摺が、造り方と管理状況の両面で、雑然とした印象を与えることがあります。塔屋の上に高架水槽を置いたり、広告看板(建築物には含まれない)を設けることもあり、これらが相まって、突出の程度が大きくなり、屋上の雑然とした感じを増幅します。最近では、機械室が不要なエレベーターも使われています。

2 階数、高さの例外規定(建築基準法)

(1) 階数

塔屋の床面積が建築面積の1/8以下の場合は階数に入りません。階数を示す方法として、8階建て(塔屋付)などが用いられます。一方で、同じ広さの塔屋でも建築面積が狭い、すなわち、小規模地に建つビルでは階数に数えることになり、9階建てになります。

(2) 高さ

階数と同じ基準で、高さ12mまでの塔屋は建築物の高さに含まれません。高さ12mを超える塔屋は稀ですので、ほとんどの塔屋は高さに含まれず、道路斜線制限、隣地斜線制限を受けないことになります。ただし、低層住居専用地域の場合は、高さに算入されない塔屋の高さは5mまでとなります(絶対高さ制限および日影規制の場合)。図では塔屋部分が隣地斜線制限をオーバーしているように見えますが、建築基準法上は塔屋全体が高さに含まれないため、違反建築物にはなりません。

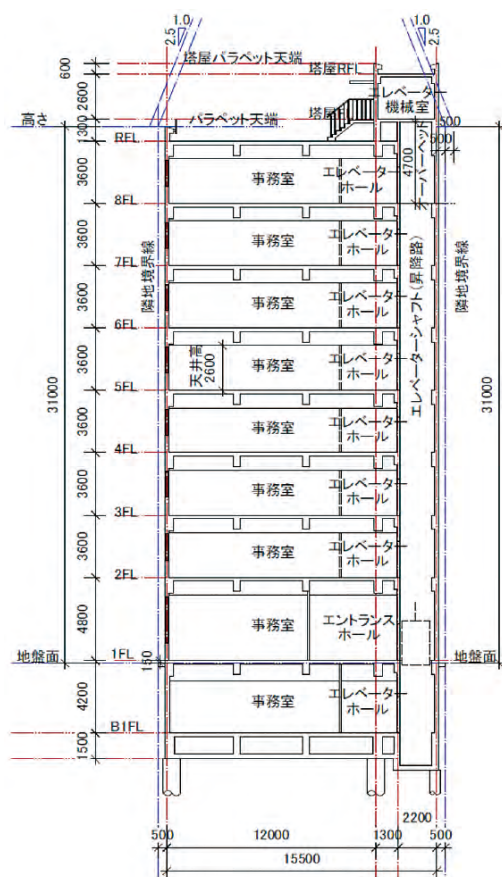
3 街並みやスカイラインの点では厄介

塔屋は建物が機能を発揮するために必要であり、それゆえに建築基準法で例外規定を適用して「優遇」しますが、街並みやスカイラインを整える観点からは厄介です。斜線制限を守った建物が並んでいる中で、塔屋が突出することが認められるからです。

センターコアが採用できる大規模事務所ビルの場合、突出する塔屋は建物の中央部でバランスがよいことに加え、規模が大きいために地面から見ても目立たず、あまり問題とならない一方、中小規模の事務所ビルでは片寄コアが採用されることが多く、突出が目立ちます(連載VOL.44・2015年5月号参照)。

乱雑になりがちなビルの屋上を外部から見えないようにするために、パラペット上部に目隠しを設けることがあります。パラペットをそのまま高くすると、建築物の高さに算入されてしまいますので、建築物とは縁を切り、屋上工作物とすることが一般的です。目隠しの仕上げを建築物の外壁仕上げと同じにすれば、外部からは見分けが付きません。ただし、よく見れば、パラペット部分と目隠し部分の間に少し隙間が観察できます。グレードが高いビルでは、目隠しを設けて街並みに配慮することが多くなっています。

●事務所ビルの断面図(地下1階、地上8階〈塔屋付〉、高さ31m)



東京の景観考…オリンピック開催に向けて 〈上〉

NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事 高橋 芳文

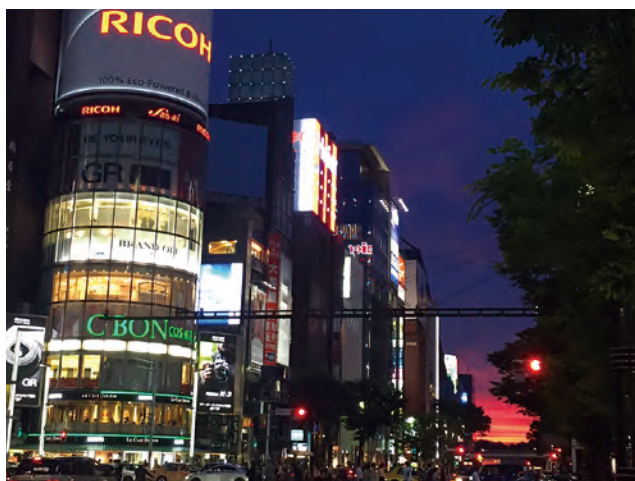
今号と次号、いつもの連載とは趣向を変え2回にわけて、東京の景観のことについて書きます。筆者は、景観の問題はまちづくりにも大きな影響を与えていると考えています。2020年東京オリンピック開催が決まりました。東京オリンピックに向けて、東京の景観、特に広告のある風景、広告景観はこれからどのように変わっていくのでしょうか。

まず、はじめに景観についてですが、景観には、工学的な景観と地理学的な景観という大きく分けると2つのアプローチがあります。工学的景観とは、景観を新たに創造するというように、景観を操作的に扱い、視覚的側面から景観空間の構造を分析し、美しい景観の構成要素を提示するものと言われています。一方、地理学的景観とは、景観を地域から解明しようとするもので、美の概念を持ち込まず、文化的アプローチをするものと言われています。日本では、おもに工学的景観の視点で、調和という概念をベースに「美しい」「醜い」で良好な景観が議論されています。

東京の景観は復興を遂げてきた日本の縮図

屋外広告物の規制では「良い景観」とは、すなわち周辺環境との「調和」を保つことと同義に扱われています。そして調和を乱す最たるものが看板である、という論調が後を絶ちません。それは、ヨーロッパの整然とした街並みこそが最高であるという一方的に定義づけることで、その対局にある日本の東京の混沌とした景観を醜いとする1つの図式です。

東京の混沌とした景観



東京の混沌した街並みは、戦後の焼野原から驚くべきスピードで復興を遂げてきた日本の歴史の縮図でもあり、いわば活力の結集ともいえます。こうした戦後に築かれた文化に対し、国土交通省の「美しい国づくり政策大綱」(国土交通省2003)は、社会資本は量的に充足されたが、電線、ブロック塀、不揃いなビル、看板、標識が雑然と立ち並ぶ様子は「美しさとはほど遠い風景」と評し、それを改善するために行政の方向を美しい国づくりと定め、自然との調和を図りつつ整備する方針だとしました。

この「美しい国づくり政策大綱」をベースに2004年に景観法が制定されました。この景観法の成立を受けて屋外広告物法も改正され、美観風致の維持から良好な景観の創造という概念が加わりました。つまり「美しい」「醜い」という相対的な価値基準を、絶対的な基準のように規定しようとする美のシナリオが日本全国、都市景観から自然景観まで一律にできてしまったということです。当然ながら、規定の詳細を条例化するよう任された自治体としても、その意図を汲まざるを得ません。

これはどういうことかと言うと、少し極端に言えば、エネルギーで活力のある猥雑でごちゃごちゃした都市景観は醜いという図式です。要するに価値基準として、猥雑さが魅力的であっても美しくないものは評価できなくなってしまったのです。実は、このことは案外大きな問題であると筆者は認識しています。次号は、カオスの美という視点で東京の景観を見ていきたいと思っています。

空家等対策特別措置法と 特定空家等に対する 措置に関するガイドライン

国土交通省住宅局 住宅総合整備課

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年2月26日に一部施行され、同年5月26日に全面施行されました。法律の全面施行と同時に「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」も策定されました。それぞれの概要と、宅建業者等に期待される役割について解説します。



I 法の背景

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空き家が年々増加しています。総務省が実施する住宅・土地統計調査によると、平成25年10月1日時点における全国の空き家の総数は820万戸、住宅総数に占める割合は13.5%で過去最高となりました。また、空き家の総数のうち、別荘等の「二次的住宅」並びに「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除く「その他の住宅」に属する空き家の数は318万戸となり、この20年間で約2倍に増加しています。

適切な管理がなされていない空き家は、安全性・防犯性の低下、ゴミの不法投棄等衛生環境の悪化、景観の阻害等さまざまな分野で地域の良好な生活環境を脅かす要因となっていることから、平成27年4月の時点で約430の地方公共団体が空き家対策条例を制定し、対策に取り組んできましたが、地方公共団体レベルでは対応できない問題もあります。そうした状況を踏まえ、先の第187回(臨時)国会において、議員立法により「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号。以下「法」という)が成立し、平成26年11月27日に公布されました。

II 法の概要

(1) 定義(第2条)

空き家について「空家等」と「特定空家等」の2つが定義されています。まず「空家等」とは、建築物またはこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む)とされており、建築物だけでなく敷地内の工作物や立木等も対象に含まれています(第1項)。

次に「特定空家等」とは、放置することが不適切な状態にあると認められる空家等とされています。具体的な「特定空家等」の状態としては、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態、の4つが規定されています(第2項)。

(2) 国による基本指針の策定・市町村による 計画の策定等(第3条～第8条)

まず、空家等の所有者等や市町村(特別区を含む。以下同じ)の責務について定められています。空家等の所有者等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めるとされ(第3条)、市町村においては空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」)の作成及び対策の実施等を適切に講じるよう努めるとされています(第4条)。

次に、国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」)を策定するものとされ(第5条)、市町村は、この基本指針に即して空家等対策計画を定めることができます(第6条)。また、基本指針は、平成27年2月26日に策定・公表されました。

基本指針の具体的な内容としては、空家等対策の実施に関する基本的な事項、空家等対策計画に関する事項など空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項が記載されています。中でも空家等対策計画の作成に当たっては、空家等対策の基本的な方針、計画期間、空家等の調査、適切な管理や活用の促進、特定空家等に対する措置、住民等からの相談への対応等について定めるものとされ、既に適切な管理が行われていない空家等に関する対策だけでなく、予防的な措置や利活用等についても定めることができます。

また、市町村は、空家等対策計画の作成、実施等に関する協議を行うための協議会を組織することができるとされ、協議会の構成としては、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ)のほか、地域住民、市議会議員、学識経験者等が規定されています(第7条)。

なお、都道府県は、市町村が講ずる措置について、情報提供や技術的助言等に努めるとされ、市町村は空家等対策計画の作成、実施等に関し都道府県に対して必要な援助を求めることができます(第8条)。

(3) 空家等についての情報収集(第9条～第11条)

空家等の所在や所有者等を把握するための調査など市町村長は法の施行に必要な調査ができ、また特定空家等に対する措置をとるために必要な限度において、空家等への立入調査ができます(第9条)。

さらに、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報等の内部利用ができることとなりました(第10条)。固定資産税の納税者等に関する情報には、所有者の現住所などが記載されていますが、当該情報の空家等対策への利用

は地方税法第22条の秘密漏えいに当たるおそれがあることから、同じ市町村内であっても税務部局から他部局へ情報提供することは原則としてできないものとされていました。しかし、固定資産税情報の内部利用については、市町村からも要望が出されていたものであり、本条により法律上の手当てがなされたところです。

そのほか、市町村は空家等に関するデータベースの整備や空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとされています(第11条)。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進 (第12条)

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言など必要な援助を行うよう努めるものとされています。

(5) 空家等及びその跡地の活用等(第13条)

市町村は、空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとされています。

(6) 特定空家等に対する措置(第14条、第16条)

保安上危険な空家等に対しては、建築基準法等の既存の法令に基づいて行政が対応することは現行でも可能ですが、空家等が引き起こすさまざまな問題への総合的な対策を講ずるため、地方公共団体の中には空家対策条例を定め、所有者等に対する指導、勧告、命令等の措置を講じているところもあります。

法においては、特定空家等に対する措置として、助言・指導、勧告、命令、代執行という一連の手続を規定しており(第14条)、市町村長は、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置をとるようにまず助言・指導を行い、助言・指導によって措置がされない場合は勧告、さらには命令へと段階的に手続を進めていくことで、所有者等による措置の履行を求めていくこととなります。命令を受けた者が必要な措置を履行しないときは、行政代執行が可能とされており、命令に違反した者は50万円以下の過料に処するとされています(第16条)。

また、過失がなくその措置を命ぜられる者を知ることができないときは、助言・指導、勧告、命令といった手続を経ずに市町村長が自ら措置を行うこともできるとされています。

なお、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置は、空家等対策計画の策定の有無にかかわらず、講ずることができます。

(7) 財政上の措置及び税制上の措置等 (第15条)

市町村が行う空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助等の財政上の措置を講ずるほか、税制上の措置等を講ずるものとされています。

なお、平成27年度税制改正において、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる」こととされ、所要の地方税法改正が行われました。

(8) 施行について

法は、平成27年2月26日に一部施行され、同年5月26日には特定空家等に関する措置（第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定）についても施行され、全面施行となりました。

Ⅲ 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の概要

法第14条第14項に基づき、国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置の適切な実施を図るために必要な指針を定めることができることとされており、平成27年5月26日に「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」が策定されました。

このガイドラインは、市町村が特定空家等の判断の参考となる基準等（別紙1～4）及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すものであり、市町村は「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについて、ガイドラインを参考にしつつ手続を進めることとなります。

まず、第1章においては、「空家等に対する対応」に際して、具体の事案に対する措置を検討する際の視点や所有者等の特定方法などについて示されています。

次に第2章には「『特定空家等に対する措置』を講ずるに際して参考となる事項」が示されています。具体的には、別紙1～4に空家等の物的状態の判断に際しての参考となる基準を示し、その基準を参考に周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、もたらすとなれば悪影響の程度と危険等の切迫性はどうかを勘案して、特定空

家等に該当するか否かを総合的に判断するとされています。

最後に第3章では「特定空家等に対する措置」として、空家等の所有者等の事情の把握や、「特定空家等に対する措置」の事前準備、さらには特定空家等の所有者等への助言・指導、勧告、命令の実施に際して必要な手続や、最終手段である代執行などの措置を行う際の具体的な手続が示されています。

以上を参考にしつつ、市町村は立入調査、助言・指導、勧告、命令等の「特定空家等に対する措置」について、手続を進めることとなります。

(1) 別紙1の概要

別紙1では、「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」の参考となる基準を示しています。

まず、建築物が著しく保安上危険となるおそれがある例のうち、建築物が倒壊等するおそれがある例として、「建築物の著しい傾斜」及び「建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等」を例示しています。次に、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある例として、「屋根の変形」「屋根ふき材の剥落」「壁体を貫通する穴の発生」「看板、給湯設備等の転倒」「屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落」等を例示しています。また、擁壁が老朽化し危険となるおそれがある例として「擁壁表面の水のしみ出し、流出」等を例示しています。

(2) 別紙2の概要

別紙2では、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」の参考となる基準を示しています。

まず、建築物または設備等の破損等が原因で「吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況」「浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態」「排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態」を例示しています。また、ごみ等の放置、不法投棄が原因で、「ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている状況」「ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている状況」を例示しています。

(3) 別紙3の概要

別紙3では、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」の参考となる基準を示しています。

まず、適切な管理が行われていない結果、既存の景観

ルールに著しく適合していない状態となっている例として、「景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態」「地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態」等を例示しています。また、その他周囲の景観と著しく不調和な状態として、「屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態」「多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態」「立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態」等を例示しています。

(4) 別紙4の概要

別紙4では、「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」の参考となる基準を示しています。

まず、立木が原因で「立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状態」等を例示しています。次に、空家等に住みついた動物等が原因で「動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態」「シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態」等を例示しています。最後に、建築物等の不適切な管理が原因で「門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている状態」等を例示しています。

IV 空家等対策の取組に対する支援策の例

国土交通省では、居住環境の整備改善を図る観点から、社会資本整備総合交付金等の基幹事業である「空き家再生等推進事業」により、空き家住宅等の除却や活用を促進する地方公共団体の取組を支援しています。

この「空き家再生等推進事業」は除却事業タイプと活用事業タイプの2つがあり、除却事業タイプにおいては、老朽化した空き家等を除却し、地域のポケットパークとして活用する等の取組がなされており、また、活用事業タイプにおいては、空き家等を改修して滞在体験施設や交流・展示施設等の地域の活性化に資する用途として活用する等の取組がなされています。

さらに、平成27年度より法第6条に基づき市町村が空家等対策計画を策定する際に必要な空き家住宅等の現況を把握するための調査経費についても助成対象に追加されま

した。引き続き、空き家等の除却や活用に関する地方公共団体の取組を支援していきます。

V 宅地建物取引業者等に期待される役割

上記IIの(2)にあるとおり、市町村は法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができます。これは、空家等対策計画の作成、実施等に当たり、協議会を設けることで、地域のニーズをより丁寧に汲み取ることや、空家等対策について専門性、公平性を高めることが期待できるとともに、協議会に人材を糾合し、地域を挙げて空家等対策に取り組むことができるからであり、このような協議会の構成員に関し、「不動産取引」の専門家として、宅地建物取引業者にもその役割が期待されています。

また、上記IIの(4)を踏まえ、市町村が空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制を整備するに当たっては、「空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとする」と基本指針に記載されており、ここでも宅地建物取引業者やその団体が不動産に関する専門性を発揮することが期待されています。具体的には、例えば空家等のニーズを探り、それを使用する予定のない所有者と、当該空家等を活用したい者とをマッチングし、使い手のいなかった空家等を市場流通させる場合などの専門的な相談に宅地建物取引業者が対応することが考えられます。

このように、空家等をめぐる問題を解消するためには、不動産に関する専門知識を有する宅地建物取引業者の役割が求められる場合があるものと考えられることから、各宅地建物取引業者におかれては、空家等の市場流通、マッチング、空家等の適切な管理、空家等の利活用策の策定など、多様な側面から空家等対策にご協力いただきたいと考えています。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先 ●(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3