

# 「空き家ビジネス最前線」 第1部 その他Q&A

	質問	回答
1	<p>一般人が相続した空き屋を整備しないで現状貸し、本来貸し主が負担すべき内容の維持、保全の責任を負わない特約を設けて一般人に貸すのに宅建業者として仲介しても問題無いか。もし良いとすれば良い特約例はないか。</p>	<p>(ライブ中継で後日回答としたもの)</p> <p>第一に、契約が有効か無効かのポイントがあると思います。契約自由の原則により、自由な意思によって契約を締結できますが、一般人の借主に対して専門家である貸主が、優越的地位の濫用により契約を締結した場合のように、法（独占禁止法）に抵触する場合は認められません。したがって、この件については、契約が無効になることがあり得ますし、宅建業者の業務に関する禁止事項に抵触する恐れがあるかも知れません。</p> <p>次に、お尋ねの「本来貸し主が負担すべき内容の維持、保全の責任を負わない特約」が具体的に何を指すのかによりますが、契約が有効に成立した場合の借主から貸主への請求権については、造作買取請求権や必要費償還請求権、有益費償還請求権などがあり、このうち必要費償還請求権の放棄については、民法や消費者保護法で認められなかったと思います。</p> <p>このような事業リスクを回避するため、私たちは、平成27年3月「個人住宅の賃貸流通促進のための改修及び賃貸スキーム構築を目的とした事業調査業務報告書・国土交通省住宅局住宅総合整備課」の事例番号⑤（p37～41）で取り上げられた一括前払い賃料を利用した定期建物賃貸借契約（サブリース方式）を採用した事業を過去に実施しており（同報告書に契約書の一部が掲載されています。）、スキームは異なりますが、お尋ねの課題の対処策の一つになると考えられます。</p> <p>また、国土交通省から、DIY型賃貸借に関する契約書式などが公開されていますので、一部参考にして頂けるのではないかと思います。</p>

※回答者の意見であり、必ずしも法律的な裏付けを伴うものではありません。

# 「空き家ビジネス最前線」 第1部 その他Q&A



	質問	回答
2	地目変更後、また宅地にするのは大変なのでしょうか？	不動産登記法において、宅地とは、「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」（不動産登記事務取扱手続準則第68条（3））と規定されています。実態として、宅地の要件を満たすのであれば登記の地目を宅地にするのは難しいと思いますが、今回の事例の土地は再建築不可であることから当該土地単独で（隣接地と集約するようなことをしないで）宅地にするのは難しいと思います。
3	いろいろな事例がありましたが、トータルでマイナスになるようなケースはどういう対応を取られていますか？	所有者（あるいは相談者）の費用がマイナスになる（持ち出しになる）場合は、その費用負担を誰かとシェアするか、負担を減らす方策を考えます。 例えば、空き家の地主や周辺地の所有者にとって、朽廃した空き家を放置されることがリスクとなることから、除却等による問題解決で地主や隣接地等の所有者が享受できる利益と除却等の負担を天秤にかけて考えてもらうような場合がこれに当たります。 成功に至らなかった事例に、問題解決ができる費用負担額を町会長などに提示して、地域としての支援を要請したことがあります。このようなことも問題解決の一手法と考えています。

※回答者の意見であり、必ずしも法律的な裏付けを伴うものではありません。

# 「空き家ビジネス最前線」 第1部 その他Q&A



	質問	回答
4	コンサルティング料はいくらぐらいの設定で契約するのが妥当なのでしょうか？	「妥当」というものではなくて、事業の内容、難易度やコンサルの能力等に依存します。一般に、調査のコンサルティングであれば3万円くらいから、企画提案型で5万円～50万円（中心は10万円～30万円）、成功報酬型で依頼者の利益の3%～20%程度で契約しているケースが多いように思います。ただし、空き家のコンサルティングにおいては、依頼者が報酬を捻出するのが難しいケースが多いことから、報酬を低く設定しがちで、成功報酬重視型になることが多くあります。事業の途中で費用の立て替えをしたり、支払時期をずらしたりするケースも見受けられます。
5	長期空き家となっており、建物も倒壊寸前にきている為、近隣が懸念しており行政に相談したが、結局、相続人が相続放棄して居る為何も出来ずにそのままの状態になってしまっています。	行政が財産管理人の申立てをしてくれればよいのですが、難しいのが実情です。こうしたケースでは、「近隣のやる気」を問うことにしています。隣地所有者利害関係者として相続人の調査をし、財産管理人の申し立てを行ってまで問題解決をする気があるか、地域住民が資金を拠出するなどそれをサポートしようとする気があるか、ということです。「行政任せできないなら自分たちがやる！」というように、地域で考えておられるなら、こちらも目一杯支援しようという気にもなります。事例では、町会長が資金調達の保証人になられたケースがあります。

※回答者の意見であり、必ずしも法律的な裏付けを伴うものではありません。

# 「空き家ビジネス最前線」 第1部 その他Q&A



	質問	回答
6	⑦の事例で雨漏りの住宅は、どうしたのでしょうか？ (リフォームか解体か？)	隣地所有者（買主：賃貸用）と相談者（売主）の住宅は、いずれも一棟の長屋に属し、間口が狭く一区画としての価値はどうしても低くなってしまいます。買主はすぐに二つの不動産をセットにして利用や売却をするつもりはありませんでしたが、応急処置か簡単な修理をして倉庫として利用するなど、いつでも一体的利用のできる状態にしておくことによる資産的価値の向上が購入の目的だったと聞いています。
7	コンサル業務で相談料をいただいていますか？あまりにも長期にお付き合いして、同業他社さんが介入する、弁護士さんが介入する、とても手間と労力が水泡になってしまいます。	「サービスコンサル」と呼ばれる無料のコンサルティングで悩まれているケースもあれば、「サービスコンサル」を本業に活用しておられるケースもありますので、「サービスコンサル」を一括りにして語ることはできませんが、そこから脱却した、あるいは脱却しようとしている人たちは私の周囲にたくさんいます。
8	12条文書とは何でしたか？	説明不足で申し訳ありません。空家等対策の推進に関する特別措置法第12条に規定する「情報の提供、助言その他必要な援助」を行うために、市町村が空家等の所有者等に送る文書のことです。一方、特定空家等の所有者等に対して送る文書は、14条文書と呼ばれ、同法第14条第1項に規定されています。行政の助言や指導は、段階的に行われることから、「14条文書なら勧告に近いし、状態も相当悪い。」と推測することができます。

※回答者の意見であり、必ずしも法律的な裏付けを伴うものではありません。

# 「空き家ビジネス最前線」 第1部 その他Q&A



	質問	回答
9	コンサルティング業務と非弁行為との区分はどういったことに気を付けていらっしゃいますか	コンサルティングでは、依頼者に助言はしますが、相手との交渉はしません。仮に交渉の席に同席したとしても、依頼者への助言に努めます。一方、売買の媒介契約を締結すれば、相手方との売却や購入に関する交渉ができるようになりますので、空き家の引き取りや売却、購入が絡む場合、コンサルティング業務委託契約とは別に不動産の媒介契約や代理契約を締結して直接交渉する方法を選択することがあります。
10	登記地目を宅地から原野に変更する要件は、再建築不可（未接道）の他にどのようなものがありましたか。	「再建築不可（未接道）」というのは、こちらが困っている理由の一つとして上げただけで、そのこと自体は、地目変更の要件にはなっていないと思っています。現状（実態）が第一と考えています。 参考：不動産登記事務取扱手続準則第68条（11）原野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
11	地目変更をする事で、固定資産税を削減出来る地目は原野だけなのでしょうか？	登記の地目は23ありますが、固定資産税の地目（固定資産税評価基準）は、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地の9種類です。固定資産税の地目で言えば、宅地以外の課税標準額は、いずれも宅地より低そうに思えます、確認したわけではありません。

※回答者の意見であり、必ずしも法律的な裏付けを伴うものではありません。

# 「空き家ビジネス最前線」 第1部 その他Q&A



	質問	回答
12	被相続人が生前、借金の返済をせずに亡くなっており、相続人は相続放棄をすることで責任回避をしておりますが管理責任は残るのですが、弁護士から何か依頼されても一切応じてはいけないと言われているそうです。何か対策はございますでしょうか？	相続放棄の管理責任については、これまで曖昧でした。必ずしも「管理責任が残る」とは言えませんが、私が助言する場合、解釈の違いがあることを説明して、その弁護士がおっしゃるように、同様の問題を抱える相談者には「下手にさわらない」「手を出さない」「何もしない」よう伝えます。なお、2023年（令和5年）4月1日の改正民法施行によって相続放棄後の管理義務が明確になりますので、改正前後の民法第940条やその解釈を確認なさってください。

※回答者の意見であり、必ずしも法律的な裏付けを伴うものではありません。