

Realpartner



東京は、ニューヨーク、ロンドン、香港等と並ぶ国際金融センター。オリンピック開催に向け、さらなる発展が期待されている。

地域の活力、日本の活力——地場産業！
第18回 東京都・千葉県



千葉県の落花生の収穫量割合は78%で全国1位(平成25年・農林水産統計)。(写真は掘り取った落花生の地干し風景。3〜5株をひとまとめにして畑で1週間ほど乾かす。)



東京都の製造業事業所数(従業者4人以上)では「印刷・同関連業」の割合がもっとも高く、18.5%(平成24年・東京の工業)。



千葉県の醤油等出荷数量は全国生産量の35.6%を占め全国1位(平成25年・農林水産省大臣官房資料等)。特に野田市と銚子市は醤油醸造の二大産地。



Tokyo



東京都中央卸売市場の一つである大田市場は青果物、花きの取扱量が日本最大。見学者のための展示室や見学コースも設けられている。

Chiba



昭和30年代から千葉県での東京湾埋立てが本格化し、湾岸には重化学工業、エネルギー産業などが立地する京葉工業地域が形成されている。

6

June
2014

リアルパートナー 6月号

●トレンド・ウォッチ

大規模災害時等における被災者への 住まい確保方策に関する調査研究

●紙上研修 シェアハウスの今日的課題

「宅地建物取引士」実現を太田国土交通大臣に要望
26年度 宅建試験、不動産コンサル試験のご案内
「不動産キャリアパーソン」受講のご案内

不動産キャリアパーソン

で 検索

大規模災害時等における被災者への 住まい確保方策に関する調査研究

全宅連不動産総合研究所

座長：佐藤貴美 弁護士

副座長：土田あつ子（公社）日本消費者アドバイザー・コンサルタント協会 主任研究員

委員：市川三千雄（公社）全宅連 専務理事、見勢本浩一（公社）全宅保証 専務理事

オブザーバー：国土交通省、内閣府



全宅連不動産総合研究所（田中武弘所長）は大規模災害時における被災者への
住まい確保方策に関する調査研究を行い、報告書を取りまとめました。その概要を報告します。

1 調査の目的

全宅連不動産総合研究所は平成24年度に、東日本大震災
時における被災地（岩手県、宮城県、福島県）の活動記録を収
集し、アーカイブを作成しました。平成25年度は前年度の検
討経緯を踏まえ、下記の2つの視点からの検討を行いました。

<視点1>東日本大震災を踏まえた災害協定の課題整理

東日本大震災被災者の応急借上げ住宅への入居戸数は、
岩手県・宮城県・福島県を中心に、全体で59,353戸（3県以
外において借り上げている11,308件を含む）となっています
（平成25年3月25日時点、右頁のグラフ参照）。

今後、退去の時期を迎え、それに伴う原状回復等が問題視さ
れているなか、まずは、都道府県と各宅建協会が締結している
災害協定の内容を確認しました。また、応急借上げ住宅の供与
および退去を経験している関連団体にヒアリングを行いました。

<視点2>チェックリストの検討

中長期の視点で見れば、地域防災・地域減災の観点から、
今後も大規模災害が発生することを想定し、地域を見守り、
住まいを提供する役割を持つ宅建業者が、地域防災・減災の
ために事前に準備しておくべきこと、また災害発生時、発生後
に対応すべきこと等について整理を行いました。

2 災害協定の締結状況および内容

東日本大震災前に都道府県と災害協定を締結していたの
は30協会でしたが、平成25年9月30日現在において未締結
の協会は2協会だけとなっています。

東日本大震災以前に締結された災害協定では、災害対策
基本法を根拠として都道府県が作成した地域防災計画に基
づいた災害協定が多かったのですが、東日本大震災後に締結
（あるいは変更）された災害協定は、「災害救助法が適用され
た場合を対象とする」ことを明記したものが多くなっています。

都道府県の災害時における役割についての規定を設けて
いるのは16協定ですが、そのほとんどが東日本大震災以降に

締結されています。都道府県の具体的な役割としては、「被災
者や市町村への制度の周知」「応急借上げ住宅の借上げ」
「応急借上げ住宅入居者の入居許可および退去」「応急借上
げ住宅の賃料等の支払い」の4項目が規定されています。

なお、宮城県は宅建協会から提供した物件情報が活用さ
れなかった反省を込め、「乙（宅建協会）から提供された情報
を適正に管理、効果的に活用するよう努める」ことを都道府県
の責務としています。

宅建協会の平時における役割についての規定を設けてい
るのは22協定で、その多くは「平時においても、この協定につ
いて宅建業者の理解と協力を得られるよう努力するとともに、
災害時の情報提供が円滑に実施されるよう、情報提供を行う
体制の整備に努めるものとする」という規定です（岩手県等）。

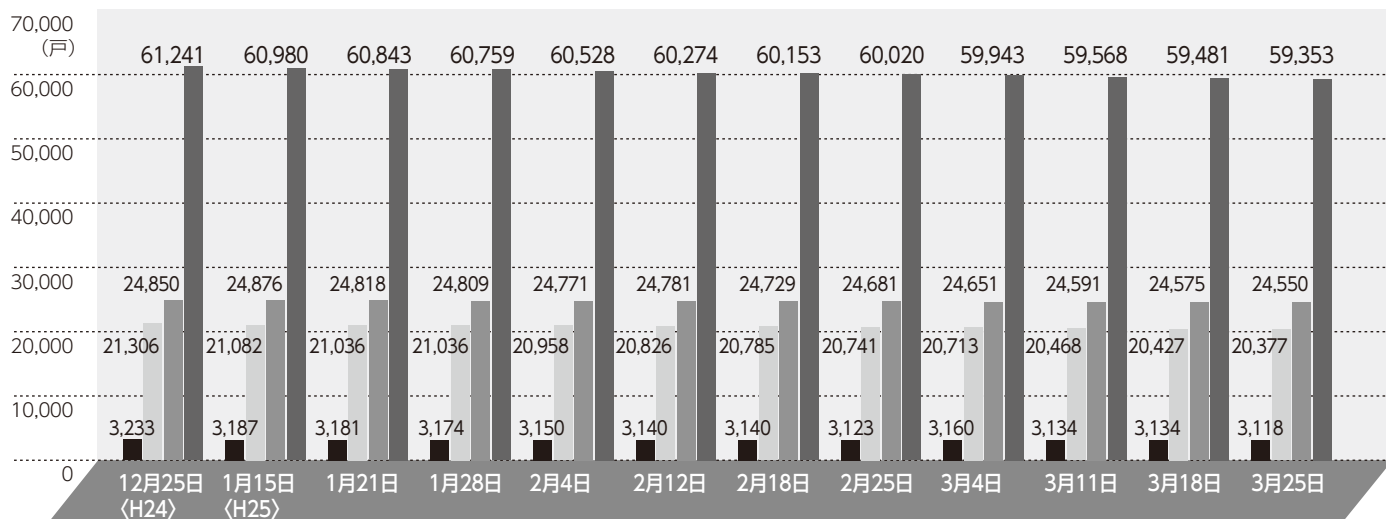
3 災害協定の課題把握のためのヒアリング

不動産関連団体と都道府県との間で締結されている災害
協定の課題を把握するために、災害救助法に基づく応急借
上げ住宅の提供を経験した新潟県宅地建物取引業協会（中
越地震では被災県として経験、東日本大震災では受入県とし
て経験）、同協会三条支部（平成16年7.13水害等を経験）、
宮城県宅地建物取引業協会（東日本大震災では被災県とし
て経験、被災3県の中で災害協定の変更を経験済み）の2協
会1支部に対してヒアリングを実施しました。

■ヒアリング内容抜粋

- ・中越地震の時、応急借上げ住宅の契約書に関して、宅建協
会から雛型を県に提出し、それをもとに県が素案を提示、双
方で意見交換を行った。
- ・民も官も対応をシステム化するために普段からマニュアル
を準備し、必要知識や経験を伝えることが重要。
- ・水害で道路が通行止めになった場合は、自動車ではなく小
回りの利く自転車が交通手段となるが、ガラス破片等があり
何回もパンクしたので修理用品は必須。
- ・仙台市には、企業や大学が多く立地しているため民間賃貸

●民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅への入居戸数の推移



※1 各県からの報告に基づき作成。

※2 全体には、岩手、宮城、福島以外の県において借上げているもの(平成25年3月25日の場合は11,308件)を含む。

出典:復興庁ホームページ

住宅の市場が成立しており、応急借上げ住宅として提供できる物件が数多く存在したため、応急建設型住宅よりも多くの応急借上げ住宅が供与された。

- ・日ごろから貸主と信頼関係を結んでいる管理会社を中心に、いろいろなことが調整された。管理会社のスタンスも踏まえてルールを構築することが望まれる。
- ・賃貸住宅に居住した経験がない被災者がいたため、ルールやマナーなどを知ってもらうことが必要。
- ・災害救助法の運用については各県がその軸となるが、被災者の対応をするのは地域の市町村の担当者であることから、地域の宅建協会と市町村担当者との間で、有事の際の対応について日常レベルで話し合いが必要。さらに、消防団が入ると一番いい形だと思う。

・行政と災害時の協定書やマニュアルを交わしても、日頃からのトレーニングが必要であり、特に大災害時は地域を担う市町村の担当者の経験値がポイントになる。

4 災害協定・覚書の雛型等

研究会では、調査結果を踏まえ、大規模災害時の応急借上げ住宅を想定した災害協定と覚書の雛型を作成しました。

また、ヒアリング結果をふまえ、被災者は、賃貸住宅に始めて入居する場合も多いことから、賃貸住宅での生活についてまとめたリーフレットと、宅地建物取引業者が災害時に使える簡易なチェックリストを作成しました。

報告書、ならびに、リーフレット・チェックリストは、全宅連のホームページに掲載しています。

●全宅連 研究・調査報告ホームページ URL <http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/index.html>

Contents June 2014

- 02 トrend・ウォッチ
大規模災害時等における被災者への住まい確保方策に関する調査研究
- 04 26年度 宅地建物取引主任者資格試験／26年度 不動産コンサルティング技能試験／基本的人権の尊重／「領収証」に係る印紙税の非課税範囲拡大／新刊26年度版 税金の解説書／『住まいの購入ガイド』『住まいの売却ガイド』
- 06 連載 vol.13 不動産トラブル事例とその法的論点
- 07 連載 vol.65 知っていれば役立つ税務相談119番
- 08 連載 vol.13 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.42 不動産の経済学
- 10 Information
「宅地建物取引士」実現を太田国交大臣に要望／全宅連・全宅保証 理事会開催／平成26年 春の叙勲・褒章受章／不動産キャリアパーソン受講のご案内

- 12 連載 vol.34 基本を確実に! 宅地建物取引講座
- 13 連載 vol.3 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 14 連載 vol.3 What's 地盤?
- 15 連載 vol.35 知っておきたい! 建築基礎知識
- 16 紙上研修 シェアハウスの今日的課題
- 20 ハトマーク支援機構 コラボ企画のご案内

Realpartner 6月号

2014年6月10日発行 通巻第437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/壺岐昇一
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL. 03-5821-8181(広報) FAX. 03-5821-8101
URL. <http://www.zentaku.or.jp/>

●本誌の表紙は2012年10月号から南から順番に2都道府県をクローズアップし、地場産業を紹介しています。編集部では、読者のみなさまからのご意見・ご要望等を受け付けています。上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。

1 26年度 宅地建物取引主任者 資格試験のご案内

平成26年度の宅地建物取引主任者資格試験の概要は次のとおりです。

【試験実施日】平成26年10月19日(日)

【受験申込受付期間】

●インターネット利用…平成26年7月1日(火)9時30分から
7月15日(火)21時59分まで

●郵送の場合…平成26年7月1日(火)から7月31日(木)まで

【受験手数料】7,000円

【合格発表日】平成26年12月3日(水)

詳しくは下記ホームページをご参照ください。

●一般財団法人不動産適正取引推進機構

URL <http://www.retio.or.jp/exam/>

●試験協力機関一覧

URL <http://www.retio.or.jp/exam/summary01.html>

2 26年度 不動産コンサルティング 技能試験のご案内

(公財)不動産流通近代化センターは、26年度不動産コンサルティング技能試験を次のとおり実施します。

【受験申込受付期間】平成26年8月1日(金)～9月10日(水)

／当日消印有効

【受講料】30,800円(消費税等含む)

【試験実施日】平成26年11月9日(日)

【試験地】札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄の12地区を予定

【合格発表日】平成27年1月9日(金)

【受験資格】次のいずれかに該当する方

- ①宅地建物取引主任者資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、または今後従事しようとする方
- ②不動産取引鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、または今後従事しようとする方
- ③一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、または今後従事しようとする方

※なお、試験合格後の技能登録(「公認 不動産コンサルティングマスター」の認定)のためには、受験資格①～③についての資格登録後、その業務(①については不動産)に関する5年以上の実務経験を有すること等の要件が必要です。①～③の業務の通算(合計)で「5年以上」とすることはできません。

【受験申込み方法についてのご注意】

受験申込み方法は、今年度からホームページでのWeb申込みとなります(郵送による方法は実施しません)。

【問合せ先】

公益財団法人不動産流通近代化センター

TEL.03-5843-2079

URL <http://www.kindaika.jp/>

3 基本的人権の尊重は 宅建業者にとって社会的責務です

わが国では、同和問題をはじめ、在日外国人問題、障害者問題、高齢者問題等さまざまな人権問題が生じていますが、宅地建物取引業についても、業務執行に関連して同和地区に関する関連調査を行ったことで都道府県等から指導された事例や、在日外国人、障害者、高齢者等に対する民間住宅への入居機会の制約といった問題が現に発生しています。

日本国民の一人ひとりが、憲法が保証する個人の尊厳や自由平等といった基本的人権を尊重しなければならないことはいうまでもありませんが、特に宅地建物取引業者およびその従業者は、憲法で保証された国民の「居住・移転の自由」に係わる重要な業務に従事しており、業務上のみならず、日常から「基本的人権の尊重」を十分理解し、認識したうえで行動する必要があります。

人権問題への取り組みについては先般、平成25年7月23日付文書(国土動指第26号)「不動産業に係わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について」で、人権に関する啓発の強化等いっそうの推進を図るようあらためて通知されたところです。

また、人権意識の普及高揚を図るため、同和問題をはじめとするさまざまな人権問題について、国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(ガイドライン)では、下記のように定められております。これらを参考に、人権問題に対する正しい理解と認識をさらに深めていただきますようお願いします。

国土交通省「ガイドライン」

～宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について～

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、取引主任者等の従業者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。

4 「領収証」等に係る印紙税の 非課税範囲が拡大されました

「所得税法等の一部を改正する法律」により印紙税法の一部が改正され、平成26年4月1日以降に作成される「金銭又は有価証券の受取書」に係る印紙税の非課税範囲が拡大されました。

これまで「金銭又は有価証券の受取書」については、記載された受取金額が3万円未満のものが非課税とされていましたが、平成26年4月1日以降に作成されるものについて

は、受取金額が5万円未満のものについて非課税とされることとなりました。領収証等を作成する際には、金額を確認の上、納付する印紙税額に誤りのないようご注意ください。

なお、印紙税の納付の必要がない文書に誤って収入印紙を貼ったような場合には、所轄税務署長に過誤納となった文書の原本を提示し、過誤納の事実の確認を受けることにより印紙税の還付を受けることができます（領収証等を取りの相手方に交付している場合でも、過誤納の事実の確認を受けるには文書の原本を提示する必要があります）。

●国税庁のパンフレット URL <http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/inshi/pdf/inshi-2504.pdf>

5 新刊26年度版 税金の解説書

- A5判・104ページ（予定）
- 単価（1冊）260円（税込、送料別）
※10冊以上の注文の場合は1冊210円（税込、送料着払）。
- 申込方法／注文部数・送金額・会社名・所在地・電話番号を明記の上、代金を現金書留または郵便振替で直接下記まで（口座 No.00160-1-69214）

- お問合せ：（株）テクノート
〒111-0052 東京都台東区柳橋
1-1-8-205
TEL.03-3863-5933
- 申込FAX用紙は全宅連HPからダウンロードできます
（6月中旬アップ予定）。



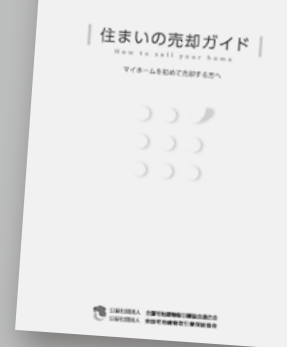
URL <http://www.zentaku.or.jp/public/publication/index.html>

見やすくわかりやすい！

『住まいの購入ガイド』『住まいの売却ガイド』



『住まいの購入ガイド』と『住まいの売却ガイド』は消費者の方が住まいを購入・売却するときに必要な法知識や手続き等をまとめた小冊子です。取引の流れに沿って、イラストをふんだんに使って解説しているので、見やすくわかりやすい内容です。お客さまに差し上げるなどして、ぜひご活用ください。



- ◆編集・発行・販売：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会 （公社）全国宅地建物取引業保証協会
- ◆定 価：各108円（税込）
- ◆申 込 数：各ガイドとも最小申込数は30冊、以降10冊単位のお申込み。（両方のガイドを注文するときは各ガイドとも30冊以上の注文で受付）
※一般の方は、1冊からお申込みいただけます。
- ◆送 料：合計の注文数が200冊まで470円、以降200冊追加ごとに470円加算。
※沖縄県および離島の送料は、別途。 ※送料は発送先1箇所のみです。複数箇所の場合は1箇所増えるごとに同額がかかります。
※注文後、お手元に商品が届くまでに5～7日程日数がかかります。
- ◆申込方法：全宅連ホームページから申込書をダウンロードし、FAXでお申込みください。 〈発送・請求代行（株）大成出版社宛〉
URL <http://www.zentaku.or.jp/public/publication/index.html> FAX 03-3325-1888
- ◆支払方法：請求書による後払い。（お届け後、大成出版社から請求書が郵送されます）
- ◆お問合せ：〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館3階（公社）全国宅地建物取引業協会連合会広報研修部 TEL：03-5821-8181



市街化調整区域内の売買で 建築制限等の説明を怠った事例

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

市街化調整区域内の土地付建物の売買において、建物の建築制限等について説明を怠ったとして、売主業者が30日間の業務停止処分とされた。

◆ 法的視点からの分析

i 法令上の制限の有無、都市計画法による制限

宅地建物取引業者または宅地建物取引主任者が不動産取引に関して行う重要な業務として物件調査および重要事項説明があり、その対象として法令上の制限の有無およびその内容があります。

都市計画法では、都市計画区域につき市街化区域と市街化調整区域の区域区分がなされます。このうち、市街化調整区域は市街化を抑制する区域として、原則として開発は禁止され、開発を行う場合には農林漁業用等の特定の除き開発許可が必要とされ（開発行為の完了後に行われる建築行為や建築物の用途変更も規制されます）、開発許可を受けていない土地における建築行為は制限されます（都市計画法42・43条）。

ii 故意とは「知っていながらわざと」という意味

本件では農林漁業を営む者の住居の新築等以外は禁止されていた物件や、開発許可を受けていた「日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗」以外の目的での利用はできない物件であるにもかかわらず、仲介業者が、仲介に当たって当該制限につき事実を告げず、または事実と異なる説明等を行いました。そして、行政庁の事情聴取に際し、業者は故意の不告知であることを否認し「説明不足や記載漏れ」と弁明しました。しかし、この場合の故意とは「知っていながらわざと」ということを意味します。宅建業者である以上、市街化調整区域内の物件の建築制限の有無および内容が取引において重要な事実であることは明らかであり、それに触れないのは、単なる「うっかり」ではなく、何らかの「意図」があったと解さざるを得ないでしょう。以上から、行政庁は、故意に不告知等がなされたものと認定し、宅建業法47条違反と評価したところですが〔ちなみに当該事実を知らないとした場合には、調査確認しなかったこと自体が業者としての当然の注意義務を怠っていたものとして「著しく不当な行為」（宅建業法65条）等と評価されうることになります〕。

さらに本件では、誇大広告の禁止（宅建業法32条）違反も指摘されました。広告スペースが小さくても、建築制限の有無程度は記載することは可能なはずだと考えられます。

(1) 事実関係

買主Xは、売主業者Yから、市街化調整区域に所在する土地付建物を買い受けた。本物件は、「農家の二・三男が分家する場合の住宅」として建築することを条件として、都市計画法により許可されたものであったが、Xはそれについて十分な説明を受けていなかった。また、Xがこの建物に居住することは都市計画法の許可の条件に反することから、この建物が老朽化等による再建築の必要が生じたとしても建て替えることができないにもかかわらず、Yは、15年経過すれば再建築が可能であるとの説明を行った。さらに、Yは、同じ市内の市街化調整区域に所在する「日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗」として建築することを都市計画法により許可された店舗併用住宅について、その旨を明記することなく、あたかも専用住宅の分譲であるかのような誤解をまねく広告を新聞に掲載していた。

(2) 事情聴取

行政庁で、Yに事情を聴いたところ、Yは「重要事項説明書および売買契約書において、説明不足や記載漏れがあったことは認めるが、故意に重要な事実を告知しなかったということはない。また、広告は紙面が小さくてスペースがなく、内容の明示ができなかった」などと述べた。

(3) 処分

行政庁は、Yは、①本物件は「農家の二・三男が分家する場合の住宅等」の建築を目的としており、建築物には許可を受けた者が居住することを条件に、新築の許可および建築確認がなされたにもかかわらず、当該許可を受けていない買主にその旨を説明せず、故意に重要な事実についての告知を怠った、②①における許可に付された条件に反する建物に居住する買主は、本件建物を再建築することができないにもかかわらず可能であると説明し、重要な事項について不実のことを告げた、③重要事項説明書および売買契約書に記載不備があり、また宅建業法32条（誇大広告等の禁止）の規定に違反があったとして、Yを30日間の業務停止処分とした。

税理士法人 東京シティ税理士事務所 税理士 辛島 正史

路線価＝土地の相続財産評価のものさし

Q 来年1月1日から基礎控除の引下げなど相続税の課税が強化されることになっているので将来、私が亡くなったときの相続税が心配です。財産のうち土地については路線価により価格を決めるようですが、その路線価とはどのように定められるのでしょうか。

路線価は地価公示価格の80%程度

今年も7月1日に国税庁から平成26年分の路線価が発表される予定になっています。路線価とは、相続税を計算するにあたって相続財産である土地の価額を計算するときに利用するものです。

相続税は財産に対して課される税であることから、個々の相続財産の価格を決めなければなりません。これを評価といいます。土地を含む相続財産の評価については、相続が発生した日における時価によることになっています。相続財産が預貯金や上場している有価証券などであれば時価をとらえやすいのですが、土地については売主・買主の特殊な事情などに左右されることが多く、的確な時価をつかむことはきわめて困難です。そこで、公平に評価するためのものさしとして、路線価を使用することにより画一的に評価し、納税者の便宜および税務署の徴税コストの低減を図っています。

では、この路線価はどのようにして決定されるのでしょうか？

路線価は売買実例価額や地価公示価格、不動産鑑定士の鑑定評価額、精通者意見価格等を踏まえて国税局長が決定することになっていますが、水準としては地価公示価格のおおむね80%程度になるように設定されています。この地価公示価格とは国土交通省から毎年1回、3月に発表されているもので、土地の取引価格に対する指標となること等を目的として、不動産鑑定士の鑑定評価に基づいた正常な価格(自由な取引が行われるとした場合における、その取引において通常成立すると認められる更地としての価格)として決定されています。

路線価がこの地価公示価格の80%程度に設定されているのは、路線価が毎年1月1日時点の価額を1

年間通して適用するものであることから、その間の地価の変動に耐えられるよう余裕をみるためです。

なお、路線価は全国の国税局、税務署で閲覧が可能のほか、国税庁ホームページでも公開されています。

評価額は「路線価×地積」が基本

相続税を計算するにあたって実際に土地を評価する場合には、その宅地に面する路線に付された路線価(1㎡あたりの額となっています)に地積を乗じて求めます。ただし、その宅地の奥行距離の長短の程度や、複数の路線に面している、地形が不整形であるといった事情がある場合には、その価額に一定の調整率を適用して加減算することになっています。

また、路線価図を見ると路線価の設定されていない道路にしか接していない宅地もありますが、このときは税務署長に申し出て、その道路を路線とみなしてその宅地を評価するための路線価(「特定路線価」といいます)の設定を申請することができます。

さらに、道路に接していない宅地または接道義務を満たしていない宅地は「無道路地」として、実際に利用している路線価に基づき、不整形地としての評価によって計算した価額からその価額の40%の範囲内で認められる金額を控除した価額によって評価することになっています。

なお、路線価により土地を評価するのは、市街地的形態を形成する地域にある宅地のみで、それ以外の宅地については、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じる方法(倍率方式)により評価することになっています。

一度自分の所有する土地の路線価を調べて、土地の評価額がどのくらいになるのか確かめてみてはいかがでしょうか。

●路線価図の一例



権利部(乙区)の読み方② 根抵当権とは?

権利部の乙区に設定されている担保権としては、たとえば、住宅ローンを組んだ際に設定される「抵当権」が代表格ですが、その他「根抵当権」というものもあります。登記実務(不動産取引や金融実務)に少し慣れていればどうということはないのですが、はじめのうちは戸惑う方もいらっしゃるようです。今回は、根抵当権の基本についてのお話です。

反復継続的な取引から生じる債権を担保するために利用されるのが根抵当権

根抵当権は、根抵当権者と債務者との間の一定の範囲に属する不特定の債権を、極度額の限度において担保する抵当権です(民398条の2第1項)。

抵当権は、特定の債権(たとえば、平成26年5月19日付貸金1,000万円)を担保するものですが、根抵当権は、「一定の範囲に属する不特定の債権」を担保します。

銀行取引や商品売買取引のように、貸し借りや売り買いが反復継続して行われ、債権額もそのつど変動する取引があります。このような継続的な取引から生じる債権を抵当権で担保しようとした場合、たとえば、銀行との間で貸し借りが行われるたびに抵当権を設定し、返済するたびに、抵当権を抹消するのは煩雑です。

そこで、反復継続的な取引から生じる債権を担保するために利用されるのが根抵当権です。根抵当権が設定されると、その担保する債権の1つが消滅したとしても、それに伴って根

抵当権が消滅することはありません。

極度額を限度として優先弁済権を行使

また、根抵当権は、不特定の債権を担保することから、抵当権のように債権額をもって優先弁済権(債権者が債務者から優先的に弁済を受ける権利)を示すことができません。そのため、契約で定めた一定の金額(「極度額」といいます)を限度として、優先弁済権の行使を認めています。

「極度額」は、根抵当権によって担保される元本、利息、損害金の最高限度額を意味します。優先弁済を受けることができるのは、抵当権の場合、元本のほか、最後の2年分の利息および損害金ですが(民375条1項本文)、根抵当権の場合、極度額の範囲内であれば、元本のほか、利息、損害金のすべてが担保されます。

●登記事項証明書の一例【権利部(乙区)のイメージ】

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5月1日 第20001号	原因 平成26年5月1日売買 所有者 ○○区A町一丁目1番1号 株式会社A

権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
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	根抵当権設定	平成26年5月1日 第20002号	原因 平成26年5月1日設定 極度額 金5,000万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手 債権 電子記録債権 債務者 ○○区A町一丁目1番1号 株式会社A 根抵当権者 □□区B町二丁目2番2号 株式会社B銀行

※太字部分は便宜上、わかりやすくするために強調した。

●訂正とお詫び

リアルパートナー2014年4月号8ページ右下の「●登記事項証明書の一例【権利部(甲区)のイメージ】」のところで、誤りがあったので訂正いたします。順位番号4の「3番所有権抹消」のところで「権利者その他の事項」が「2番仮登記の本登記により平成26年3月28日登記」とありますが、順位番号2の「所有権移転」の「受付年月日」は「平成26年4月3日」となっているので、順位番号4の「3番所有権抹消」の日付は、平成26年4月3日以降の日付となります。訂正してお詫び申し上げます。

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) ②〇…「問いかけ」の仕方と選択

今回は、私たちが何かを「選択」するときの合理的ではない判断について説明することにします。今回紹介するのは、相手の決断の内容そのものに影響を与える「問いかけ」の仕方についてです。その事例としてよく取り上げられるのが、選挙における投票行動です*。次のような市長候補者がいたとします。

<A氏>

地元の実業家。大学時代にはボランティア活動。町の小学校に通う娘が2人。妻は専業主婦。

<B氏>

以前は国会の副議長。地域に医院を建設するために尽力。米国の有名大学院を卒業(経営学修士)。過去に汚職事件と関連。著名なセクシー女優と婚約中。

何となく、各候補者のイメージが湧くと思います。そこで実験として、「あなたはどちらの候補者に投票したくないですか?」という問いかけがなされました。その結果は、どのようなものになったでしょうか。A氏に投票したくないと答えた人がわずか7%であったのに対して、B氏に投票したくないと答えた人は92%にも達しました。

次に「あなたはどちらの候補者に投票したいですか?」と質問をしたところ、A氏に投票すると答えた人が79%であったのに対して、B氏に投票すると答えた人は21%となりました。

質問が否定的か肯定的かで結果が異なる

質問の趣旨はどちらも同じで、質問の仕方が違うだけです。それにもかかわらず、質問の仕方を変えただけで、後者の質問ではB氏を指示する人が、8%(100%-92%)から21%にまで一気に跳ね上がったのです。プリンストン大学のエルダー・シェイファー教授は、否定的な質問をすると否定的な側面が選択を決める要因となり、肯定的な質問をすると肯定的な側面が選択の決定要因になる傾向があると分析しています。B氏はマイナス要素が多い人物ですが、プラス要素も多い人物です。その点が、この実験結果に如実に現われたと言えるでしょう。従って、B氏が当選するには候補者のプラス面に有権者の目がいくようにすべきでしょうし、A氏が当選するには候補者のマイナス面を強調すべきであるということになります。

こうした傾向は、ビジネスの世界でもさまざまな局面で見ることができます。例えば、ほぼ同じ力量のC氏とD氏のどちらかを役員に選ぼうとするときに、プラス面に焦点を当てるか、マイナス面を取り上げるかによって、判断がまったく違ってきます。あります。「極めて癖が強いが営業成績は抜群である」C氏と、「性格的に温厚で堅実な営業成績を上げている」D氏のどちらを選ぶかは、まさに何に焦点を当てるか次第となるでしょう。

同じことは、不動産を顧客に紹介する場合にも当てはまります。いくつかの候補物件を案内した後で、「どの物件には関心がありませんか?」と聞く場合と「どの物件を候補物件として残しますか?」と聞く場合では、顧客の選択結果に違いが生じる可能性があります。前者の問いかけをすると、「立地は優れているのだが道路付けがよい物件」や「価格が割安ながら日当たりのよい物件」などがはずされる可能性が高まります。その判断が正しい場合もあれば、バイアス(偏見)がかかったものになる場合もあるでしょう。不動産業者としては、仲介や売買のプロとして、お客様の判断にバイアスがかかることのないように、あるいは結果的に誘導してしまうことがないように、こうした問いかけの仕方にも気配りすることが望まれます。

* マッテオ・モッテルリーニ著『経済は感情で動く』
(紀伊国屋書店、2008年4月)の掲載事例を簡略化。

●否定的な問いかけをすると、 否定的な側面が選択を決める要因となる

どちらが、昇進者として相応しくないでしょうか?
やはり、E君の素行の悪さが気になります。



(現場の上司)

E君は営業成績は良いが、素行が良くない。
F君は信頼感抜群だが営業成績はまずまずだ。どちらを昇進させようか?



(人事部長)



1 「宅地建物取引士」実現を 太田国土交通大臣に要望

「宅地建物取引主任者」の「宅地建物取引士」への名称変更については、現在、与党内の政策協議を経て議員立法として宅地建物取引業法の改正が進められています。これは、中古住宅の流通促進に向けた関係者との連携など、宅地建物取引主任者の役割が大きくなることを踏まえ、主任者を「宅地建物取引士」に改称し、地位向上を図るものです。

具体的には、業務処理の原則として公正・誠実な業務遂行を責務とし、関連業務従事者との連携に努めること、取引士の品位を害するような信用失墜行為の禁止、知識・能力の維持向上に努める規定を設置する方針です。

これらの動向を踏まえ5月8日に、全宅連の伊藤博会長、市川三千雄専務理事が改めて、太田昭宏国土交通大臣に要望を行いました。取引主任者の名称変更に関する件については、昨年6月の全宅連定時総会で決議を行っています。

なお、本宅建業法改正案は、5月30日の衆議院国土交通委員会で審議され、6月3日の衆議院本会議で原案通り可決されました。今後、同改正案は参議院に回付される予定です。



太田大臣と会談、要望趣旨を説明



右から伊藤会長、太田大臣、市川専務理事

2 全宅連・全宅保証 理事会開催

全宅連と全宅保証の理事会が、5月30日に東京都内のホテルで開催されました。

全宅連の理事会では、不動産キャリアサポート研修制度の進捗、不動産総合研究所の調査研究報告、消費税に関する軽減税率に係る動向、「ITを活用した重要事項説明等のあり方」に係る検討会、ハトマークグループ・ビジョン、ハトマークグループにおける公益法人改革に対する対応についての報告が行われました。

全宅連・全宅保証の理事会では、平成25年度事業報告案・決算案、平成26年度定時総会について承認されました。



理事会の様子

3 平成26年 春の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県宅建協会の推薦で、4月29日（昭和の日）に次の各氏が叙勲・黄綬褒章の受章の栄に浴されました（役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同）。

叙勲の伝達式は5月15日に、黄綬褒章の伝達式は5月12日に執り行われました。

◆全宅連推薦

旭日双光章：加田 清男（元副会長・現理事・富山）
黄綬褒章：前村 幸夫（現理事・宮崎）

◆全宅保証推薦

旭日双光章：金子 健三（現常務理事・秋田）

◆都道府県宅建協会推薦

旭日双光章：平尾 嘉啓（元徳島県宅建協会副会長）
黄綬褒章：尾形 憲二（現宮城県宅建協会副会長）
黄綬褒章：鍵和田 正夫（元神奈川県宅建協会副会長）
黄綬褒章：牛田 久（現静岡県宅建協会副会長）
黄綬褒章：橋本 博司（元熊本県宅建協会副会長）

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/>



4

不動産取引実務の基礎知識向上！ 不動産キャリアパーソン受講のご案内

不動産取引に関わる全ての方の取引知識・能力向上を目的とした不動産キャリアパーソン。
「長年実務経験があったが実際忘れていたことや知らなかったこともあり勉強してよかった」
「原則はこうだが、実務上はこうしているという内容に満足」
「業界でこれまでこの種のテキストはなかった。社員教育、自己啓発にも役立てる
テキストだと思う」等、さまざまなニーズで活用していただいています。



「不動産キャリアパーソン」は、「不動産取引実務」に関する基礎知識を
取引の流れに沿って体系的に学ぶことができる通信教育資格講座です。
受講料、お申込み方法等は次のとおりです。

- ◆受講料 ①都道府県宅建協会会員およびその従業者…8,000円(税別)
②その他…12,000円(税別)
- ◆お申込み方法 ①全宅連ホームページからインターネット申込み
本誌の裏表紙も合わせてご覧ください。
②所属宅建協会への書面申込み

URL <http://www.zentaku.or.jp/public/training/career/index.html>

講師紹介

ここでは不動産キャリアパーソンテキストの監修および解説動画の講師となっている各分野の先生を紹介しています。
今回は、テキスト第3編「不動産広告」の監修、解説動画講師である不動産アカデミーの中村喜久夫代表を紹介いたします。宅建業法等法令による規制と、不動産の表示に関する公正競争規約による業界の自主規制について、基礎的な理解から実務上特にトラブルの多い項目などを、違反広告事例も交えわかりやすく解説いただいています。

◆中村先生からのメッセージ



不動産キャリアパーソンの特徴の一つは講義動画です。テキストだけではわかりにくい内容も、図表を豊富に用いた動画をご覧いただければ理解が進みます。「第3編 不動産広告」でも、表示規約の基本からインターネット広告の注意点まで、要点を解説した講義動画が用意されています。

不動産業に初めて携わるという方はもちろん、中堅・ベテランの方にもお役に立てる内容となっています。社内研修に、実務の再確認に、ぜひご活用ください。

不動産キャリアパーソン 講座テキスト

- 1 従業者としての大切な心構え
(社会的使命と役割、トラブル事例、宅建業法)
- 2 物件調査・価格査定
- 3 不動産広告
- 4 資金計画
(資金計画、住宅ローン)
- 5 契約の基本
(売買契約、賃貸借契約)
- 6 その他知識
(賃貸管理、建築、リフォーム、関係法令)

【不動産キャリアパーソン受講者の声】 全国の多くの方に受講いただいております。

事務職にも役立つ内容

有限会社アイエヌエム三和商会 井関美歩さん(京都府)



事務職であるため、これまで不動産の専門用語などにダイレクトに接する機会は少なかったのですが、今回の勉強を通じて理解が深まった気がします。その分、これからの仕事の際に必ずプラスに働くと自信を持つことができました。

動画解説のおかげで、勉強はスムーズに進みました。逆に動画がなければ、特に苦手な法律関係のところは挫折していたかもしれません(笑)。通勤時にはスマホ動画を活用しましたが、画面は見ずに音声だけでも良い復習ができると感じました。楽しく学習できた気がします。宅建試験もチャレンジしようと前向きな気持ちです。

《受講者の声 募集中!》

不動産キャリアパーソンを受講し修了された方は、下記のいずれかの方法で、「受講のきっかけや感想、受講後の効果など」を全宅連へお寄せください。お送りいただいた中から、毎号ご紹介いたします。

【投稿にあたって】

住所、氏名、会社名、電話番号を明記のうえ、下記のいずれかの方法でお送りください。

【受講者の声投稿先】

① eメール event@zentaku.or.jp

② FAX 03-5821-8180

③ 郵送

〒101-0032

東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館3階

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 広報研修部宛

「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

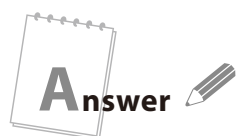
容積率等の形態規制緩和の手法のポイントと留意点(その2)

千葉 喬



マンションの建替え円滑化法が

平成14年に施行されて、10年以上が経過しましたが、今、なぜ本法の改正法案が国会に提出されているのでしょうか。この改正法案に新制度として容積率を緩和するため、「総合設計制度」と「マンション敷地売却制度」が導入されているとのことですが、これらの制度について教えてください。



1. マンション建替えの現状と問題点

現在のわが国のマンションストックの総数は、約600万戸近くですが、そのうち築30年以上の老朽化マンションは、平成25年時点で約130万戸で、10年後に現在の2倍の260万戸、20年後には約450万戸と急速に増加することが予想されています。さらに、600万戸のうち旧耐震基準の構造計算（昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築された建築物）によるものが約20%近くあり（約106万戸以上）、そのほとんどが耐震性が不足していると考えられています。マンションの建替えの現状は約190件近く（概ね1万4千戸）の実施にとどまっています。

従来のマンションの建替えは、一般的に事業者が区分所有者から所有権を買い取り、区分所有者は建替え後のマンションを現物で買い戻す方式、いわゆる「等価交換方式」が行われていましたが、この方式では所有権を売却するのに時間を費やしたり、途中で事業者が破綻したり、あるいは区分所有権に抵当権が設定されている場合に、銀行等の抵当権者が抵当権の抹消に応じない等の問題点がネックになっていました。

そこで、平成14年に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下、単に「円滑化法」という）が制定され、この円滑化法で、従前のマンションの権利を建替え後のマンションにそのまま移転する都市再開発法の手法である「権利変換方式」が導入されたことにより、区分所有者や抵当権者等の権利関係を消滅させることなく建替えが円滑にできるような制度にしたものです。



しかし、この円滑化法により建替えをした事例は現在わずか70件弱に過ぎないのが現状です。

その主な原因は第1に、建替えるマンションの住民の資金不足が建替えの合意形成を阻んでいることにあります。マンション建替えの成功例としては、建替え後に生まれる保留床を第三者に売却し、その利益を区分所有者に分配することで区分所有者の負担を軽減する手法です。そのためには、建替えるマンションの敷地の容積率に余裕がなければなりません。

第2に、建替えではなく、区分所有権を解消して敷地を売却し、区分所有者で分配する選択肢もありますが、この解消のためには民法により区分所有者全員の同意が必要であり、一人でも反対者がいれば実現は不可能になります。

そこで政府は上述したボトルネックを解消し、今後予測されている巨大地震発生のおそれがある中、身体と生命の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題と判断し、今国会に円滑化法案を提出したものです。

2. 改正円滑化法案の新制度のポイント

(1) 容積率の緩和特例

建築物の耐震改修促進法に規定する耐震診断が行われたマンションの管理者等は、特定行政庁に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができ、その認定を受けたマンション（法案では「要除却認定マンション」という）の建替えにより、新たに建築される敷地面積が一定規模以上等の一定の要件と引き換えに容積率を緩和する特例で「総合設計制度」（前号参照）をベースに制度設計をつくり、耐震不足マンションの建替えであれば円滑化法を利用しなくても特例の適用を認めようとするものです。具体的には、法が成立後に運用基準等により定められるものと考えられます。

(2) マンション敷地売却制度

この制度は、区分所有権の解消に必要な要件を「5分の4以上」の賛成に緩和し、所有者等でつくる「マンション敷地売却組合」が敷地を取得し、権利関係を解消した状態で買受人に売却します。区分所有者は土地の持分に応じて分配金を取得するものです。

「八戸のうわさ」アート・プロジェクト(青森県八戸市)

NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事長 高橋 芳文

今号は、青森県八戸市にある八戸ポータルミュージアム(愛称「はっち」)が仕掛けた山本耕一郎さんのアート・プロジェクト「八戸のうわさ」を紹介します。

はっち誕生後、歩行者通行量が大幅増に

八戸市の中心市街地は、八戸城を中心に形成された城下町で、歴史と文化の街として栄えてきました。しかしながら、中心市街地の空洞化は八戸市においても例外ではなく、ここ20年ほどの間で、まちを歩く歩行者数が減り続け、ついには20年前の10分の1にまで八戸市中心街の歩行者通行量が落ち込みました。

こうした背景のもと、新たな交流と創造の拠点として、賑わいの創出や、観光と地域文化の振興を図ることで、中心市街地と八戸市全体の活性化を目指すことを目的に、平成23年2月11日に八戸ポータルミュージアム、はっちが誕生しました。

このはっち誕生後、はっちのまちを元気にする取組みにより、八戸市中心街の歩行者通行量(平成23年度調査)は、中心街全体で30%増(平成22年度比)、八戸ポータルミュージアムの建っている三日町で90%増(平成22年度比)と目に見えてまちを歩く人が増え、まちに活気が戻ってきました。

●はっちのホームページ URL <http://hacchi.jp/>

人と人との絆を結ぶプロジェクト

「八戸のうわさ」アート・プロジェクトは、八戸ポータルミュージアムのオープニング事業として、平成23年2月8日から3月13日に1回目「八戸のうわさ」、同年8月13日から10月2日に2回目「八戸のうわさ2」が開催されました。このアート・プロジェクトは、人と人

との絆を結ぶプロジェクトです。八戸市中心街にある店舗や事業所を取材して、まちの人たちの武勇伝、自慢話、趣味や悩み、嬉しかったことなどを「うわさ」風の文体にまとめ、フキダシ型のシールにして、店舗や事業所などのウィンドウなどに貼りだされました。

1回目は、約100店舗約600枚のフキダシ(山本さんが単独取材)、2回目は約200店舗1,500枚のフキダシ(山本さん、はっちのスタッフ、協力者の方々と取材)が掲出され、アート・プロジェクト終了後の現在も一部のフキダシは、店主等の希望で残っています。

筆者が今回の取材で、本八戸駅から八戸ポータルミュージアムに向かって歩いているときに思わずクスツとしたフキダシは、「レースクイーンは八戸出身者が多い!という噂らしいよ」です。また、本八戸の駅前の理容室のウィンドウには、「常連さんがコーヒーを飲みにきたり、おしゃべりしたり、憩いの場になっているらしいよ…」というほのぼのするフキダシがありました。

これらのフキダシに共通するポイントは、お店の宣伝や売り込み情報は掲載しないということです。ここが共感を呼ぶキモでポイントなのでしょう。

山本さんのアート・プロジェクトは、多くの人を巻き込みながら、人間関係のきっかけをつくりました。山本さんから直接お話を伺ったインタビューでは、長年隣同士の店主が噂を通して、お互いの趣味を知り、意気投合するなど、噂がコミュニケーションのきっかけを作ったというエピソードが印象に残りました。

八戸ポータルミュージアム、はっちには、まちを元気にするヒントがたくさんあります。はっちがまちをどのように変えていくのかこれからも定点観測を続けていきたいと思っています。



「八戸のうわさ」あれこれ





地盤のトラブル

ジャパンホームシールド(株)技術統括部地盤解析部部長 小尾 英彰

今回は「地盤のトラブル」と題して、地盤が緩いことで起きるさまざまなトラブルとその影響について説明します。

地盤のトラブルとは

地盤は建設物を支えるのが大きな役割です。この役割が十分に果たせないとトラブルになります。具体的にいうと家が傾くこと、いわゆる不同沈下です。

一般的な木造住宅の重量は大きさにもよりますが、基礎まで含めると70～100トン近くになります。この重量を地盤は支えるわけですが、支える力が弱いと地盤は沈みます。問題は、どこがどれだけ沈むかです。水平に沈めば生活に大きな影響は出ませんが、場所によって沈む量に違いが出た場合、建物が傾いてしまいます。これが不同沈下です。傾きが5/1,000を超えると、住んでいる人の多くは異変に気づくと言われています。5/1,000の傾斜とは、1辺が10mの建物だと建物の端と端で5cmの高低差が出るということです。

●地盤の支持力が弱いと建物が傾きかねない

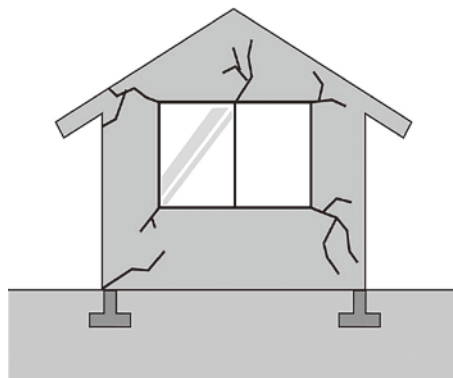


意外と怖い不同沈下

家が不同沈下するとどのようなことが起きるのでしょうか。まず家全体が歪むことにより、窓やドアの建て付けが悪くなります。そして、壁や基礎などにも亀裂が見られるようになります。さらに、人によっては、目眩など体調を崩す方もいます。

これらは家の傾きによる直接的な被害ですが、これだけではありません。苦勞して購入したマイホームが欠陥住宅だったということで、ショックにより精神的に不安定になってしまうなど、さまざまな影響を及ぼすのが不同沈下の怖いところです。

●不同沈下で亀裂が入った壁



●体調不良につながる場合も



不同沈下は誰の責任か？

地盤が緩いとわかっているにもかかわらず対策せずに建築すれば、それは建築会社の責任となります。しかし、地盤は工業製品ではないので、場所によって強さがバラつくのは当たり前です。これを地盤調査で100%把握することはできません。

例えば、このような事例もあります。地盤調査の結果はとても良く、建て替えて地形的にもまったく問題がない土地でした。ところが、数年後に「不同沈下しているので調べてほしい」と連絡があり、地面を掘って調べたところ、大量の瓦礫が出てきたのです。

このようなケースの場合、一体、誰の責任なのでしょう？ 家を建てた建築会社に最初にクレームが入ります。それでは、すべて建築会社の責任で済む話なのでしょう？ それ以前に瓦礫を埋めた人がいるはず。そして、その土地を売った人、土地の売買を仲介した不動産会社、地盤調査をした会社など、いったい誰の責任なのか曖昧になってしまうこともあるのです。

責任が誰にあるにかかわらず、被害を受けるのは家の持ち主である生活者です。事前に地盤情報をよく把握してしかるべき対策を実施し、不同沈下を発生させないことが大切です。

今回は地盤の強さについてお話します。



木造住宅の構法⑤

内部仕上げ（補助構造材による仕上げの準備）

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

補助構造材の役割と名称

土台、柱、胴差、軒桁、母屋、棟木など、建物を支える部材を構造材といい、(詳細な)図面では部材の断面にXを描きます(対角線2本)。一方、建物が完成した後の見栄えを良くするための部材を化粧材といい、図面では断面にハッチングをいれます。

内部床・壁・天井の補助構造材

(1) 1階の床を支える補助構造材

1階の床は一般に、大引(おおびき)、根太(ねだ)、床下地、床仕上げの順番で構成します。今回は大引と根太について考えます。

大引は一般に90mm角で910mm間隔に配置します(90×90@910)。大引と直行する方向に根太を配置します。根太は一般に45mm角で303mm間隔に配置します(45×45@303)。もっとも、床下地に使う板材の厚さや仕上げ材料によって異なります。床のきしみが気になる場合は、45mm×60mmなどより強固で耐久性の高いものとします。長期利用を考えるなら根太は太いに越したことはありません。大引がたわまないように、床束(ゆかづか)で支えます。床束はかつて木製で束石(つかいし)〈注1〉の上に載せていましたが、べた基礎では鋼製の床束を用いることが増えています〈注2〉。大引、根太の方向はその部屋の形状によって合理的な方向を選択します〈注3〉。

(2) 壁を支える補助構造材

柱の間隔にもよりますが、壁が完成した後に仕上げ面がぐらつかないように、間柱(まばしら)をいれます。壁下地や壁仕上げに用いる板材の厚さにもよりますが、柱の半割の部材を455mm間隔で使うことが目安です(45×90@455)〈注4〉。柱、間柱の上に胴縁(どうぶち)を取り付けます。胴縁は仕上り下地を取り付けるためのもので24×45、20×45など小断面です。

(3) 2階の床を支える補助構造材

基本的には1階と同じですが、1階の大引の代わりに2階床梁(ゆかばり)が架けられます。大引は自由な位置に床束を立てて支えることができることより、上記のとおり大きさは90mm角程度でよいのですが、2階床梁は1階の部屋の広さによって寸法が異なってきます。また、2階の部屋の床荷重やその梁で屋根の重さを支えるか否かによって異なります。

大きい部材を何本も用いることは工事費の上昇にもつながりますので、梁および根太の方向は慎重に検討します。梁の間隔

が広い場合は、根太の寸法を大きくして床がたわまないようにします。一般的に用いられている寸法では、大人が歩いたり、本棚などを置いたりすると多少なりともたわむこともあります。これを避ける場合は、補助構造材の断面寸法と間隔(床組)を慎重に決定する必要があります。

(4) 天井を支える補助構造材

天井は仕上げ面を取り付ける野縁を野縁受けで支え、これを吊木で梁から吊ります(1階)。野縁受けを省略することもあります(2階)。

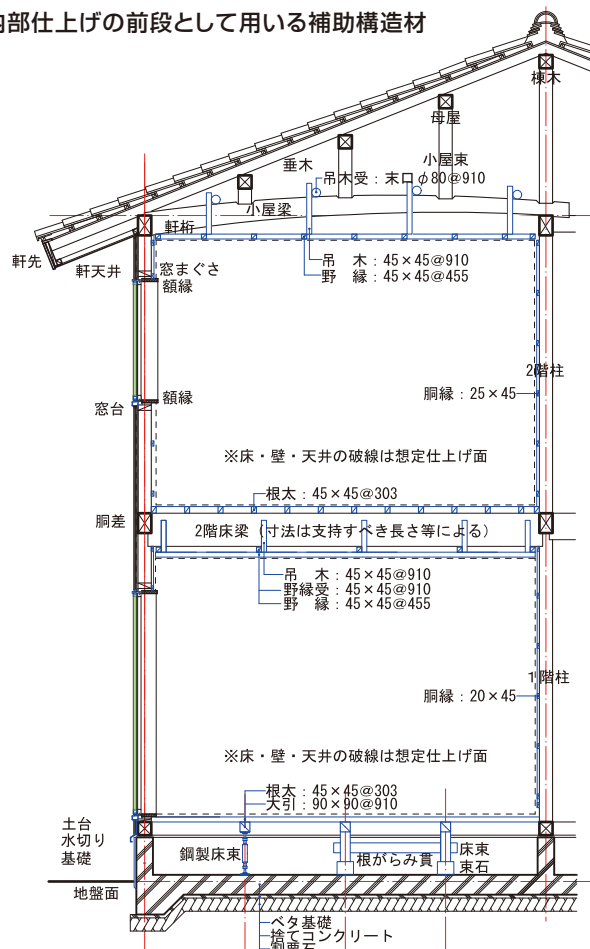
〈注1〉古くは自然石を用いていましたが、時代が下るとコンクリート製のものを使うことが一般化しました。

〈注2〉図では比較のために、木製の束と鋼製の束を示しています。実際には両者を併用しないことが原則です。

〈注3〉図では理解のために、1階と2階の床組(ゆかぐみ)の向きを変えています。つまり2階では補助構造材の断面が見えるのに対し、1階では見付(みつけ)の線しか出てこないなどの違いとなっています。

〈注4〉図は断面図のため、間柱は表現されていません。平面（詳細）図では表示され、補助構造材であることを示す斜線が記入されます。

●内部仕上げの前段として用いる補助構造材



シェアハウスの今日的課題

(株)ユニ総合計画一級建築士事務所代表取締役
一級建築士／公認 不動産コンサルティングマスター
秋山 英樹

シェアハウスがさまざまな角度から注目を浴びています。

シェアハウス発展の経緯、実態、

法規制の問題、社会的役割、

今後の課題等をみてみましょう。



I ゲストハウスからシェアハウスへ

シェアハウスというのはルームシェアのことを指しますが、ゲストハウスという言い方もあり、この違いの正式な定義は定まっています。

ゲストハウスというのは日雇い労働者などが寝泊りする簡易宿泊所(ベッパハウス)の延長で、1日、1週間など短期の宿泊施設と考えてよいのではないのでしょうか。旅館業法が適用される宿泊施設ですが、旅館業法の許可を得ていないものも少なくないようです。外国人のバックパッカーが安く泊まることができる場所を探したら、ドヤ街のベッパハウスだった。それらは比較的都心部に立地しており、安い料金が好まれて口コミやインターネット上で広まり、やがて日本人にも広まったのではないのでしょうか。

シェアハウスは、一つの家を複数の仲間や同級生などで借り、外国ではよく利用されている住まい方です。外国留学から戻った人が外国で体験したシェアハウスの利点を日本で実行したら若者に広く受け入れられたことから、ここ数年で一般の人にも知られるようになり賃貸住宅の一形式として定着しています。

当初は若い学生などが中心でしたが、今はOLからサラリーマンまで一般人が多く申込みをするようです。それも、安いからという理由から申込むのではなく、シェアハウスに住んでみたいという積極シェアハウス派も多くなりました。コミュニティ賃貸といってもよいかもしれません。

子供が独立した後に夫婦二人で住むには広すぎる、しかし

広い家には借り手がつきにくい、といった悩みをもつ家主にはシェアハウスはピッタリです。各室の独立性(鍵をつけるなど)を保てる部屋が多くなるように改装すれば、すぐにオープンできます。しかし、近所では「見ず知らずの男女が共同で住んでいる」「男ばかりが住んでいる」という物件は色眼鏡で見られることも少なくないようですから、地元で長く住んでおられる家主さんは女性専用などにした方が無難なようです。

一般住宅をシェアハウスに改修するには、改修費用もそれほどかかりません。改修費のかさむ設備部分をいじらないで済むからです。しかし、共用で使用する冷蔵庫・洗濯機やテレビ・調理器具は必需品です。シェアハウスでは一般の賃貸住宅のように立地が賃料を決めるだけでなく、住まいの中身で賃料は決まります。その上、住宅を一棟丸ごと貸すよりは倍以上の収益を目標としますので、内装や設備などを充実させて快適な居住空間をつくることを重視すれば、賃料も高くなり、質の良い入居者を集めることができます。

II シェアハウスの契約形態

それでは、シェアハウスの賃貸借契約はどうなるのでしょうか。借地借家法で1年未満の契約は無効となってしまいますので、普通借家権(一般の賃貸住宅で使用している契約方法)では1年以上の契約になります。しかし、シェアハウスでは一定の期間を居住空間として借りるというよりは、一定の期間をあ

るコミュニティで生活するといった意味合いが強いため、コミュニティを乱す入居者がいた場合、シェアハウスに住む全員に大きな負担がかかります。だからといって、暴力沙汰ではなく、態度や言葉使いが悪いからといって契約を解除することはできません。

そこで、活用されるのが定期借家契約です。定期借家契約なら借家期間を自由に決められ、借家契約期間の満了時にはコミュニティにそぐわない人には出て行ってもらうことが可能なのです。

問題のない人には再契約ができるような契約書にすればよいのです。しかし、ここで注意が必要です。1年以上の定期借家契約にした場合、期間満了の6～12ヵ月前に期間が満了する旨の通知をしなければ万一、入居者が居直ったりした場合に立ち退きを迫ることができないのです(期日を忘れた場合は通知してから6ヵ月後には有効)。

そのため1年未満の364日の定期借家契約で再契約可能とすれば、6ヵ月前までの通知は省略でき、364日たって問題のある入居者のみ契約を終了させることが可能になります。

シェアハウスだけでなく定期借家契約は、賃貸不動産で悩むことの多い、立ち退き問題、賃料問題、不良入居者問題、家賃滞納問題などが一気に解決する画期的な契約手法なのです。しかし、その利用方法が周知されないため、普及がいま一つ伸びていません。拙著で『【使える】定期借家契約の実務応用プラン(再契約保証型定期借家契約のすすめ)』(共著／プロGRESS刊)という本を執筆しましたので、ご興味がある方はご購入いただければ、さまざまな契約形態のアイデアを記載しましたので実務に役立つと思います。

Ⅲ 脱法ハウスとシェアハウス規制

アパートやマンションの一室や戸建住戸を複数人で共同使用する「シェアハウス」は東日本大震災後に若者を中心に人気が増大してきました。さらに、家族形態の変化で不要になった比較的大きな戸建住宅の部屋を小割りにして「シェアハウス」として有効利用する供給側のニーズと重なったため、急速に市場はさらなる成長を見せています。

そうすると、借り手のいない賃貸ビルや倉庫、競争力のなくなったビジネスホテルオーナーがシェアハウスにコンバージョン(用途転換)を行うケースが出現し、建築基準法に準拠した共同住宅や寄宿舍ではなく、届出はせずに2～3㎡程度に区切った多くのシェアルームとコモンスペースなどをつくって改装したいわゆる脱法シェアハウスが目立つようになりました(図1～3)。

図1●「天井に達していない間仕切り」のイメージ

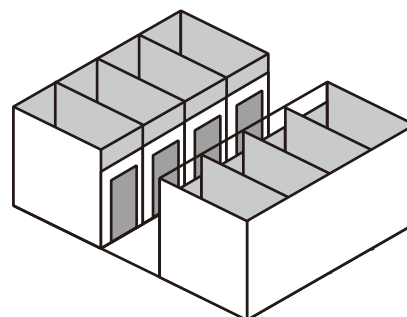


図2●「凹凸を設けて空間を上下に区画するもの」のイメージ

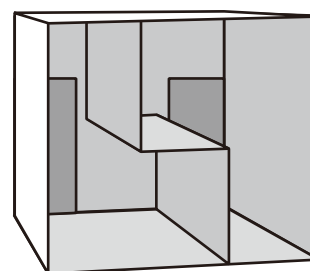
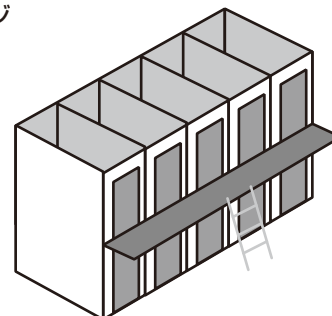


図3●「壁・床・天井により二股に区画された空間を設けるもの」のイメージ



このようなシェアハウスでは、建築基準法はもちろん、消防法の安全基準も満たしていないものがほとんどといえます。

そこで、国土交通省が図1～3に示したような建築基準法や消防法などに違反する狭い空間を、「シェアハウス」として非正規で働く若者などに貸し出している建物で、防災上きわめて危険な状態が放置されている建物を規制する動きになりました。2013年9月6日付で各都道府県建築行政担当宛に、シェアハウス(通知では「貸しルーム」と呼んでいます)は、建築基準法の「寄宿舍」に該当するので、違反物件の立入調査等の実施を行い、違反物件の是正指導を進めるよう通知を出しました。

今回は特に「事業者が入居者の募集を行い、自ら管理する…」という一文が入っており、図1～3のような居住環境が劣悪な物件を視野に入れています。このような物件で、もし火災などの災害が起きたときには、大変な事態になることが予想されますので規制はやむを得ないと思われますが、住んでいる人にとっては金銭的なこと等で、かなり深刻な問題になっています。

Ⅳ 寄宿舍と共同住宅の違い

ここで寄宿舍という最近ではあまり聞きなれない言葉が出てきました。建築基準法第2条では、住居系用途の建物を、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿という用途に分類しています。寄宿舍は住宅(戸建住宅)と共同住宅の中間に位置するような居住形態と思われがちですが、建築基準法上では共同住宅と同等の規制を受けます。

寄宿舍は世帯構成員でない数人が共同生活を送る宿舎で玄関・キッチン・トイレ・浴室などは原則的に共用で、寝室だけが各入居者用に用意されている学生寮のような建築物を指します。一方、共同住宅は各住戸に玄関があり、それぞれの住戸にキッチン・トイレなどがある複数戸で構成されている建築物をさします。

共同住宅をさらに詳しく説明すると、一棟の建物が共同部分を除き、構造上2つ以上の部分に区画され、各区画がそれぞれ独立して住居として供される建物を集合住宅といい、その中でも階段や廊下の共用部分を持つものが共同住宅、共用部分を持たずに各住戸に外部の通路等から直接入れる形式のものが長屋(テラスハウス)と規定しています。

ちなみに、2戸の住居形態を持ちますが中で相互に行き来できるものは二世帯住宅と規定され、戸建住宅の一種となります。長屋は戸建住宅が連棟したものと考えるため法的に厳しくありませんが、共同住宅となると建築基準法の特殊建築物となり、防災面を中心に厳しい基準が課されることになります。

シェアハウスが建築基準法の「寄宿舍」にあてはまるとなれば共同住宅と同じ特殊建築物扱いとなるのです。そのため、ビルや倉庫を改装したシェアハウスだけでなく、戸建住宅でもシェアハウスの用途として使用する場合は寄宿舍に用途変更しなければならないのです。

共同住宅を1棟まるごとでなくても、1住戸を異なる用途に変更すれば用途変更の手続きが必要になります。用途変更は内容によって、建築確認申請を必要とする場合があります。用途変更の建築確認申請が必要になるのは、建築基準法6条1項の「別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの」が、用途変更によって生じるかどうかで判断されます。寄宿舍は、この特殊建築物にあてはまることになります。

たとえば、戸建住宅がまるごと寄宿舍に用途変更する場合、延べ床面積が100㎡を超えなければ原則として建築確認申請は不要ですが、100㎡を超えれば必要ということになります。現在、古い一軒家などをシェアハウスとして活用する事例が

増えていますが、この用途変更は認可のハードルが高く、優良な業者であってもクリアすることは容易ではありません。認可の具体的基準については、次項で解説します。

※特殊建築物：建築基準法第二条二項で定められた「学校(専修学校及び各種学校を含む。以下同様)、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物」をいう。戸建住宅、事務所などは特殊建築物に含まれない。

V 建築基準法上の寄宿舍の扱い

国土交通省は技術的助言としてシェアハウスは明確に寄宿舍扱いにするよう各都道府県に通知していますが、寄宿舍扱いとなった場合の具体的な基準を建築基準法に当てはめてみると次のようになります。

- ①各部屋間の間仕切りを準耐火構造としなければなりません。
部屋の間仕切りを準耐火構造とするには、各部屋同士の間仕切壁の構造を厚さ9.5mmの石膏ボードを両面二重張りにした壁を天井裏まで施工する必要があります。
- ②各室の面積の合計が100㎡を超える階は、廊下巾を1.2mまたは1.6mにしなければなりません。
- ③各室の面積の合計が100㎡を超える階は、2つ以上の直通階段をつけなければなりません。
- ④東京都の場合は建築安全条例で窓先空地といって、道路に面しない住室の前には床面積に応じて1.5～4mの空地を設けなければなりません。また、室面積は7㎡以上になくってはなりません。

②、③の基準は戸建住宅には当てはまることは少ないと思いますが、①の基準をクリアするには、各部屋の内装を解体しスケルトンにして施工するため百万円単位の工事費が必要となり、費用対効果として問題のあるケースが多いと考えられます。さらに④の基準をクリアするには、建物と隣地境界の間の空地が1.5m(床面積が100㎡以下)ないし2.0m(床面積が300㎡以下)が必要なため、郊外の住宅でないとクリアが難しく、本来のニーズがある都心近郊の住宅では難しいと考えられます。

このように、シェアハウスとなると戸建住宅を転用したものでも寄宿舍扱いとなり、共同住宅とほぼ同じような厳しい基準をクリアしなければなりません。実際に一部を調査したところ、

建築基準法等に違反していないものは2%程度しかないという事実が判明しました。シェアハウスには、戸建住宅を転用した程度のもから数百戸というものでさまざまな規模が実際に供給されています。

5LDKの戸建住宅に親子と4人の子供が住んでいる場合は問題なく住宅ですが、シェアハウスとして4人の下宿人を住ませたり、他人の5人を住ませたりすると、安全性を加味した寄宿舍として耐火構造の防火壁が必要という基準に無理があるようにも感じます。戸建住宅をシェアハウスに転用しているものが8割近くを占めているにもかかわらず、一部の賃貸ビルや倉庫を転用した脱法ハウスに対する規制強化を課したため、混乱が生じているともいえるのです。

Ⅵ シェアハウスの社会的役割

都心部に立地する脱法ハウスは、ネットカフェでしか過ごせないホームレスの救済的な役割を果たしているという現実があります。失業等によりアパートを借りることもできない生活困窮者にとっては、たとえ劣悪な環境であっても家賃が安く、初期費用のかからないシェアハウスを“住居”とすることは、住所不定のホームレスから脱出する唯一の手段でもあるのも事実です。取り締まりを強化するだけでなく、そうした人々を路上に追い込まないための受け皿は社会として必要なことでしょう。

また、2035年には2,000万戸近くが空き家になると推測されて社会問題化していますが、シェアハウスが、この空き家の再活用の有効な手段にもなっているという事実もあり、シェアハウスの社会的需要が現代社会において不要施設とするのか必要施設とするのかにより、今後の基準の見直しが必要と思われる。

こうした社会の声を聞いて今後、外部有識者らによる会議を設置して、建物の規模が小さいことや避難が容易な構造となっていること（戸建住宅などで避難が容易に可能な建物）を条件に、寄宿舍に求められる基準をすべて満たさなくても認めるよう建築基準法施行令を改正して新たな基準作りを行うことになりました。

小林秀樹・千葉大学教授は「延べ床面積200平方メートル以下（の空き家）を転用してシェアハウスにする場合、一戸建ての場合は2階建て以下、居住人数が5～7人以下のものを『特定住宅』とみなす」といった「シェアハウスにふさわしい用途を新しく導入する」提案をしています。また、建築基準法上での「下宿」などの用途も現在では希薄であり、建築基準法を見直し、時代の変化とともに生まれたシェアハウスを「新たな住宅」として位置づける基準を設けることになると考えられます。

Ⅶ 今後求められるシェアハウス

シェアハウスの人気が増している理由として、金銭的な問題としてでなく、「楽しさ」や「仲間づくり」を目的にシェアライフを選択する人や「刺激」や「成長」などを目的に自己実現や自己表現の場としてシェアハウスに住んでいる人も増えているのです。特に東日本大震災以降、人とのつながりを重視する現代人が増えているという実態があります。

普通の賃貸住宅では難しいが、シェアハウスだからできることとして次のようなことがあげられます。このような内容は、独身の若い人たちだけでなく、シングルマザーに絞ったり、高齢者を対象としたものでも十分活用でき、今後は老若男女含めてライフスタイルを共有するシェアハウスの需要は高まると予想されています。

①入居者間でイベント開催

「忘年会」「鍋パーティー」「ヨガレッスン」「農業体験」「料理教室」など、居住空間だけではなくソフト価値を共有できる。

②ゆとりがあるグレードの高い居住空間

「シアタールーム」「ライブラリー」「音響」「ビリヤード・ダーツ」「ラウンジ」「オープンデッキ」「プロ仕様のキッチン」など、ワンルームでは得られないスケールメリットを生かした豊かな共用リビングやキッチンが得られる。

③情報や知識の交換

外国人とのランゲージエクスチェンジ（双方で言葉を教えあう）や異業種の人達との情報交換や知識の交換。

現在、シェアハウスは二拠点居住、セカンドスペースとしての利用など、都心部のシェアハウスほど入居者のニーズは多様化してきています。今後、単独居住でなく集合居住だからこそできるシェアハウスのメリットを十分に生かすことで、都会だけでなく地方も巻き込んだ中古物件の活用や空室対策が考えられるのではないのでしょうか。

不動産業界においては空き家対策をどうするかが重要な課題であることは確かで、都心部で起きている脱法ハウスの問題をきっかけに、シェアハウスは業界全体で考えていかなければならないキーワードなのだと思います。

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