平成27年11月10日発行(毎月10日発行)通巻第451号　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

RealPartner 11 2015

新連載 **空き家問題と、その対策について考える**

レインズが「ステータス(取引状況)管理」機能を導入

インタビュー　タレント 渡辺 正行さん

● 紙上研修　最近の取引における売買契約の留意点[第2回]

連載 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取組み事例

不動産キャリアパーソン で 検索

REAL PARTNER
全宅連
全宅保証

地域の笑顔 in Japan

第8回 東京都

第34代中央区観光大使・ミス中央の3名。
中央区観光商業まつりをはじめ各種の行事を通じて、
中央区のPRとイメージアップで活躍している
(提供:中央区観光協会)。

東京都で
ハトマークグループ・
ビジョンを実践する
田辺さん(P7掲載)。

東京スカイツリーのライティングは、
通常1日ごとに「粋」と「雅」の2種類。
クリスマスなどの特定日にはスペシャルライトアップを
行っている(写真のライティングは「粋」)。

八王子市にある高尾山の紅葉。標高599m。
世界一登山客の多い山と言われている。

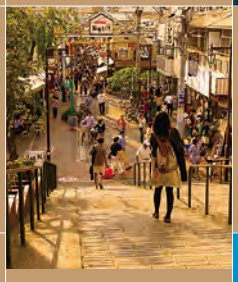
東京マラソン2016は2月28日に開催される。
参加者は3万7,000人の予定。

戦災で応急復旧したままだった東京駅丸の内駅舎の
復原工事が2012年に完成。

多摩地区を走る多摩都市モノレール。
多摩都市間の人の交流や地域の発展に大きく寄与。

第4代ソメイヨシノ桜の観光大使(提供:豊島区観光協会)。
ソメイヨシノは約100年前に豊島区駒込で誕生。
さまざまなイベントで全国、世界各地へと広くアピール。

東京の下町風情が残る谷根千
(文京区から台東区一帯の谷中・根津・千駄木周辺地区、
写真は谷中銀座)。



ソメイヨシノ

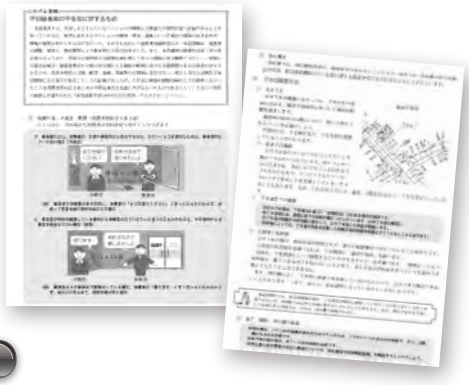
地価日本一の銀座四丁目交差点。

1 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今回のリニューアルの大きなポイントは、第1編の一新とテキストの2分冊化です。他にもイラストや図表を多用するなど、より読みやすく見やすいテキストになっています。

さらに、従来WEB申込の際に発生していた決済事務手数料（324円）が無料になり、より申込しやすく、学習しやすくなりました。まだお申込されていない方は、この機会にぜひとも受講をご検討ください。

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

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

2 提携大学 企業推薦制度のご案内

明海大学不動産学部と宇都宮共和大学シティライフ学部は、全宅連との協定に基づいて、推薦入試制度を設けています。入試日程等は次のとおりです。

明海大学不動産学部
http://www.meikai.ac.jp/

■入試日程（B日程）
- ・願書受付期間（全宅連必着）：平成28年2月22日（月）～3月4日（金）
- ・試験日：平成28年3月17日（木）
- ・合格発表日：平成28年3月18日（金）
- ・試験科目：面接のみ

■出願資格等のお問合せ

◆明海大学　浦安キャンパス入試事務室
〒279-8550　千葉県浦安市明海1丁目
TEL.047-355-5116（直）

宇都宮共和大学シティライフ学部
http://www.kyowa-u.ac.jp/

■入試日程
- ・願書受付期間（全宅連必着）：平成28年1月4日（月）～1月27日（水）
- ・試験日：平成28年2月13日（土）
- ・合格発表日：平成28年2月19日（金）
- ・試験科目：面接のみ

■出願資格等のお問合せ

◆宇都宮共和大学　宇都宮シティキャンパス
〒320-0811　栃木県宇都宮市大通り1-3-18
TEL.028-650-6611

●提携大学企業推薦制度の入試要項請求連絡先
〒101-0032　東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館3階　TEL.03-5821-8112（直）　（公社）全宅連　広報研修部

Contents November 2015

02 Information
不動産キャリアパーソンのご案内／提携大学企業推薦制度
03 Topics　新『会員の証』への差替え／一人暮らしガイドブック解説授業／レインズがステータス管理機能導入／第189回国会で成立した宅建関連の主な法律
05 連載 vol.78 知っていれば役立つ税務相談119番
06 連載 vol.26 不動産トラブル事例とその法的論点
07 連載 vol.8 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取組み事例
08 連載 vol.27 これでわかる！ 不動産登記簿の読み方
09 連載 vol.56 不動産の経済学
10 新連載 空き家問題と、その対策について考える
11 インタビュー タレント 渡辺 正行さん
12 連載 vol.48 基本を確実に！ 宅地建物取引講座
13 連載 vol.17 what's 地盤?
14 連載 vol.49 知っておきたい！ 建築基礎知識
15 連載 vol.17 地域まちづくり活性化事例の紹介
16 紙上研修
最近の取引における売買契約の留意点［第2回］
20 ハトマーク支援機構のサービス利用メリット

Realpartner 11月号

2015年11月10日発行　通巻第451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か、FAXをお送りください。

1 全宅保証からのお知らせ 新『会員之証』への差替えは お済みですか

全宅保証は、平成27年7月から11月にかけて全国の会員のみなさま（本店および支店）へ新『会員之証』を送付しています。銀色で縦型、さらに本会のシンボル「ハトマーク」が入った新たなデザインです。つきましては、従来の金色横型のものから、新しい縦型ハトマーク入りの会員之証への差替えをお願いします。また、旧会員之証については、廃棄用シールを貼付のうえ、各自治体の定める方法により廃棄願います。

なお、本会では会員名簿に基づき会員之証をお送りしていますが、いまだにお手元に届いていない場合は、新『会員之証』コールセンターへお問い合わせください。

旧

新

● 新『会員之証』コールセンター　12月25日(金)まで
TEL. 03-6221-6844　平日10:00～17:00(土･日･祝日を除く)

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/

2 「はじめての一人暮らしガイドブック」で解説授業

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、児童養護施設などの教育機関に寄贈するとともに、内容を解説する授業を行っています。

■高校生キャリアセミナーで宅建士をPR

群馬県立藤岡中央高校で9月25日に「高校生キャリアセミナー」が開催されました。公務員、看護師、消防士など10種類の職業の中から各自興味のある職業を選択して聴講するイベントです。今年から宅建士のブースが設けられ、講師の菊本宏一群馬県宅建協会前理事が、宅建士の社会的役割や将来一人暮らしをするときの留意点等を話しました。

■大学で不動産業の魅力を伝える

城西大学現代政策学部で10月9日に、3回目となる講演依頼があり、1年生を対象に講義を行いました。講師の奥山寛埼玉県宅建協会副専務理事は、賃貸を中心に家探しから契約、退去までの流れを説明し、宅建業者の業務内容を紹介。また、講師自身が体験した不動産業で働くことの面白さとやりがいを伝えました。

URL http://www.zentaku.or.jp/public/information/2015/10/

『はじめての一人暮らしガイドブック』

藤岡中央高校で。
講師は菊本氏

城西大学で。
講師は奥山氏

3 レインズが「ステータス（取引状況）管理」機能を導入

国土交通省からの要請に基づき、中古住宅市場の活性化と消費者利益の保護増進を目的に、次の2機能が来年1月の年初から導入される予定です。

1.物件情報項目に【取引状況】が追加されます。

売り物件の「専任」または「専属専任」物件に対して、物件情報項目【取引状況】が追加されます。

【取引状況】とは…?

レインズ登録物件の取引の状態を表す項目で、①公開中、②書面による購入申込みあり、③売主都合で一時紹介停止中、の3種類から選択して設定できます。

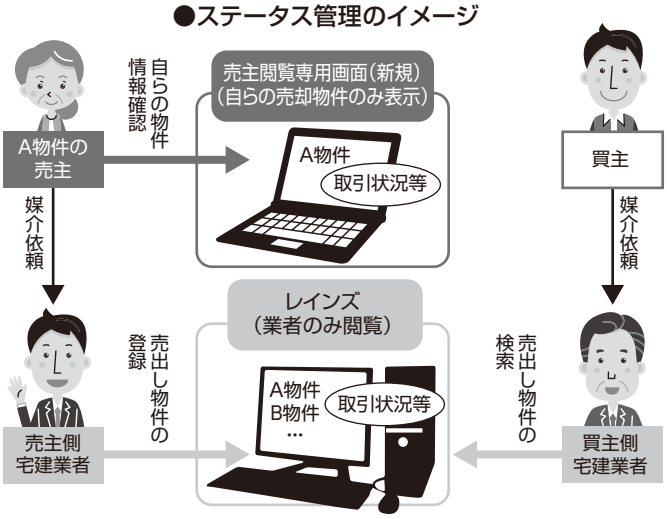
★レインズの仕様変更を受けて、ハトマークサイト登録システムについても表示項目追加へ対応するため改修作業中で、2015年12月中旬頃のリリースを予定しています。

2.登録された物件情報と【取引状況】を売主が直接確認できるようになります。

売り物件が「専任」または「専属専任」物件の場合、売主（依頼者）が、自己の売却依頼物件がどのようにレインズに登録されているのかをインターネット上で直接確認できるようになります。

★レインズから発行される登録証明書に、物件ごとに振られた専用のIDとパスワードが表示されますので、売主は元付業者から証明書を受け取り、IDとパスワードを使って専用サイトにアクセスします。なお、売主側で閲覧できるのは、①自らの売却物件情報、②取引状況、③図面、の3点です。

●ステータス管理のイメージ



4 第189回国会で成立した宅建関連の主な法律

第189回国会（通常会・平成27年1月26日～平成27年9月27日）で成立した宅地建物取引関連の主な法律は次のとおりです。

●第189回国会（通常会・平成27年1月26日～平成27年9月27日）で成立した宅地建物取引関連の主な法律

法　律　名	所　管	成立日	公布日	施行日	概　要
水防法等の一部を改正する法律（※）	国土交通省	平成27年5月13日	平成27年5月20日	平成27年7月19日	多発する浸水被害への対応を図るため、想定し得る最大規模の洪水・いわゆる内水・高潮に係る浸水想定区域制度への拡充、雨水貯留施設に係る管理協定制度の創設等の措置を講ずるほか、下水道管理をより適切なものとするため、下水道の維持修繕基準の創設等所要の措置を講ずる。
地域再生法の一部を改正する法律（※）	内閣府	平成27年6月19日	平成27年6月26日	平成27年8月10日	地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進するため、認定地域再生計画に基づく事業に対する特別の措置を追加する等の措置を講じる。
地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第5次地方分権一括法）	内閣府	平成27年6月19日	平成27年6月26日	・直ちに施行できるもの→公布の日 ・地方公共団体において条例制定や体制整備が必要なもの→平成28年4月1日他	農地転用許可に係る権限委譲等、国から地方公共団体又は都道府県から指定都市への事務・権限の委譲等について、関係法律の整備を行う。
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	国土交通省	平成27年7月1日	平成27年7月8日	公布から1年以内。ただし、4、7等の規定は、公布の日から2年以内。	社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等を講ずる。

※民法（債権法）の改正を内容とする「民法の一部を改正する法律案」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」は、今通常国会に提出されましたが、審議未了により継続審議となっています。なお、国土交通省は、民法改正を前提とした売買契約書及び賃貸借契約書の改訂に係る検討会を設置し検討しています。
（※）重要事項説明に追加項目あり。全宅連HP「法令改正情報」をご参照ください。 http://www.zentaku.or.jp/law/index.html

東京シティ税理士事務所　代表税理士　山端 康幸

相続財産を減少させる生前贈与対策あれこれ

Q　相続税の改正で平成27年から相続税が増税されています。そこで注目されているのが相続財産を減少させる生前贈与で、優遇措置が増えていると聞きました。具体的な内容を教えてください。

贈与税の優遇制度は、高齢者に金融資産が集中している現状を踏まえ、それを若年世代に移転させ、消費を活性化させたいという政策上の配慮もあるようです。

1 贈与税基礎控除の活用

個人から個人に対して、1年間に110万円（基礎控除と言います）以上の財産を贈与すると贈与税が課税されます。この110万円という枠（基礎控除）も、こまめに毎年行えば財産を減らす相続税対策となります。

2 子や孫への住宅取得資金贈与の特例

直系の尊属である親や祖父母から、20歳以上の子や孫に対し、自宅購入の資金を贈与した場合、その購入の契約の締結が平成27年末までであれば1,000万円（いわゆる「良質な住宅」については1,500万円）まで非課税枠があります。これにより、その額に応ずる持分は贈与を受けた子や孫の名義となるうえ、親世代から子・孫世代へ生前に財産を移転できます。

なお、現行の制度は平成31年6月まで継続しますが、契約の締結する時期により非課税枠が最高3,000万円となります。かなりの金融資産を生前贈与できます。

3 結婚・子育て資金贈与の特例

少子化対策と金融資産の次世代贈与政策の効果を狙う生前贈与制度が二つあります。一つ目は、結婚・子育て資金贈与の特例です。この制度は、限度額1,000万円までで、贈与を受ける者の年齢が20歳以上50歳未満であること、使途は結婚の挙式費用や新居の家賃や敷金、そして妊娠・出産費用、子の保育料など一定の条件を満たしたものが含まれます。平成31年3月末までに資金の贈与および金融機関での手続きがなされた場合に限り適用されます。

4 教育資金贈与の特例

二つ目は教育資金贈与の特例です。直系尊属から教育資金に充てるため贈与を受けた金銭を銀行等に預入れをするなどした場合、1,500万円までは非課税となります（教育資金に充てたことを金融機関経由で申告します）。教育資金には、学校の入学金や授業料のほか、学習塾への月謝、通学定期券代なども含まれます。ただし、30歳に達する前に残額があるときは、その残額に通常の贈与税が課税されます。

5 ジュニアNISAの新設

NISAとは、毎年100万円（平成28年以降は120万円）までの投資額から得られる株式の売却益や配当などが5年間非課税となる制度です。平成28年1月から35年末までは、このNISA口座を未成年でも開設することができるようになります。限度額は年間80万円（5年間で最大400万円）で、親権者が未成年者に代理して運用できます。18歳までは払出しが原則はできず、20歳以上になると自動的に通常のNISA口座に移行します。投資の資金は親や祖父母からの贈与でも可能（110万円までは贈与税は非課税）となっており、子の将来の資産形成に役立てます。この制度、未成年者に対しての贈与を認めなかった課税当局が認めた画期的制度だと思います。大いに活用しましょう。

6 相続時精算課税制度

この制度は、贈与した財産をストレートに相続財産から減額させることにはなりません。相続財産の前払いに対する課税猶予制度といえる制度です。しかし、将来値上がりが確実な財産（成績好調な同族株）や、収益を生む財産（アパートや貸しビル）などを贈与することにより、財産が生む価値のあるものを先行移転できます。この制度は、直系の尊属である親や祖父母から、20歳以上の子や孫に対しての贈与など一定の制約がありますが、上限が2,500万円と金額が大きいため、不動産贈与に適した制度といえます。

＊　　＊　　＊

このように、直系の祖父母や親から子、孫への生前贈与について優遇措置が拡充されています。また平成27年以降は、直系尊属から子または孫への贈与の場合の贈与税率も緩和されています。生前贈与が活発になる条件が整ったといえます。

不動産トラブル事例とその法的論点

弁護士　佐藤 貴美（たかよし）

マンション地下駐車場・料金変更のトラブル

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

地下駐車場が雨に濡れることについて説明を受けていないとして、買主が慰謝料を求めたもの。解決金50万円で和解成立。

(1)事案の概要

買主Xは、平成13年7月、売主業者の販売代理業者Yから新築マンションの一室を買い受け、平成15年3月、引渡しを受け入居した。Xは、契約前から、Yの担当者Aに地下駐車場の位置は風雨などにより車が汚れない場所と条件をつけていた。入居後、地下駐車場の自然排気口から生じる「雨がかり等（降雨時に雨滴が入り、車が汚れる）」について、Aに実情を説明し、その対処を求めたが2週間以上も連絡がなく、同年6月中旬、Aの上司Bが来訪し、「雨がかり等」が生じないような場所を手配すると言われた。しかし、その後2ヵ月以上経過しても、Yから何の対応もなかったため、XはYに対して、これまでの経過を記載した書面をYの代表者宛に送り、今後の対応について書面での回答を求めた。

その後のYの回答に、対応方法が明記されていなかったため、Xは、Yの社長室に連絡し、これまでの経緯を述べ、Yは非を認めたものの、契約解除はできないとし、駐車場の位置の移転を勧めた。Xは、駐車場を移転すれば駐車料金が現時点より4,000円アップするとして紛争になった。

(2)事案の経過

委員3名により4回の調整を行った。調整の過程で、Xは、①地下駐車場の一部に排気口があり雨がかりになるという説明はなく、車が雨に濡れるということを聞いていれば申し込みはしなかった、②雨に濡れない地下駐車場の駐車位置を変更すれば料金が月4,000円ほど高くなる、③今後20年住むとして地下駐車揚の料金の差額10年分48万円プラス慰謝料などを考えてほしいと主張した。

これに対してYは、①担当者の説明不足はあったかもしれないが、重要事項説明書にも地下駐車場には一部に雨がかりの部分があることは明記されており、抽選申込時の資料にも、雨がかりの可能性があると明記している、②管理規約では駐車場の変更は禁止されているが、現在駐車場の空きがあり、新規契約は認められているので、雨がかりのない駐車場を借りることは可能である、③迷惑をかけたのは事実なので解決金として10万円程度は考えていると主張した。

(3)和解の内容

委員は、仮にYが重要事項説明で雨がかりについて説明をしなかったとしても、重要事項説明書にはその旨書いてあったこと、また、Yが口頭で説明していたとしても、Xはその意味を充分理解していなかったことを考えれば、Yには説明不足、Xには確認不足等があり、双方に過失があること等を指摘し、解決金50万円を提示したところ、両当事者の合意を得て、本件は和解に至った。

◆ 法的視点からの分析

i 宅建業者側の説明不足と買主側の確認不足

本件は、分譲マンションの売買で、買主が専用使用権を有する地下駐車場の位置に「雨がかり等」があったため、その説明の有無等をめぐって争いが生じた事案です。

宅建業法では重要事項につき、宅地建物取引士が「これらの事項を記載した書面を交付して説明」をすることされ（同法35条1項）、「説明を受ける者が理解しやすい場面でわかりやすく説明することが望ましい」とされているところです（同法解釈通達）。ただし、説明の「わかりやすさ」は個々の当事者により異なりうることから、その人の客観的な属性等にあわせた説明がなされれば、個々の当事者がいだく具体的な疑問点等は、反対に当事者側から確認して明らかにすべきものということができましょう。

本件では、調整の過程で、重要事項説明書には、駐車場に「雨がかりの部分がある」との記載があることが判明したこともふまえ、宅建業者側の説明不足と買主側の確認不足の「双方の過失がある」としたところです。

ii 重要事項説明書の記載、実際の説明で工夫を

ただし区分所有建物の場合、最初から駐車場の位置が特定されているのではなく、管理組合の抽選により決定されるケースも多くあります。したがって、本件のようなケースでは、「雨がかりの部分がある」場所に当たる可能性があることや駐車料金の違いなどにつき、書面上認識しうるような重要事項説明書の記載、実際の説明の際の工夫などを検討しておく必要があるでしょう。

なお本件では、業者側の対応の遅れも紛争拡大の要因の一つとなっているようですので、当事者からの指摘に対してはできるだけすみやかな対応を心がけることも大切です。

たなべ物産株式会社（東京都）

築50年超の老朽UR団地を再生し地域に開いた関係を創る

田辺社長

東京都日野市にあるUR「多摩平団地」の一部の建物で行われた、民間企業による建物再生プロジェクトに参画し、老朽化していた物件を入居待ちが出るほどの人気賃貸物件へと再生したのが、たなべ物産（株）（東京都八王子、代表取締役社長：田辺裕康氏）です。

覚悟して事業投資を決断、菜園付き共同住宅がまち開き

築50年超の老朽化物件に尻込みする企業が多い中、同社は“地元を何とかしなければ”という熱い気持ちで、コンペに参加。見事、選定事業者3社のうちの1社に選ばれました。4階建ての建物1棟をスケルトンで借り上げ、リノベーション工事を実施した上で、入居者に転貸することとなったのです。

配管等のリニューアルや屋根防水・断熱、外壁修繕・断熱などの工事を実施。その上で42.3㎡の3DKのいわゆる「田の字型」の間取りを1LDKに変更しました。キッチン、バス、トイレなどの設備も新設、床は無垢のフローリング敷きに。駐車場だったスペースの活用策についても社内で検討を重ね、菜園に作り変えました。さらに共用部には東屋やバーベキューコンロ、お花見用のデッキなども設け、居住者のコミュニティ形成にも配慮しました。こうして2011年10月、「菜園付き共同住宅『AURA243多摩平の森』」がまち開きを迎えました。

入居者交流イベントを企画、今では入居待ちが出るほど

当初は築年数の古さから思うような反響が得られなかったそうですが、徐々に入居希望者が増加。期間2年の定期借家契約で賃料は月額8万8,000円～11万3,500円（別途共益費等）で、リノベーション前の賃料5～6万円と比較するとかなり強気の設定にもかかわらず満室となり、今では入居待ちが出るほどです。

入居開始後は、バーベキュー大会や花見イベントなどの交流イベントを同社が提案。費用を負担した上でスタッフも積極的に参加し、イベントを盛り上げました。「住人の満足度を高めるには、継続的にオーナーが関わっていくことが大事です。『ここは暮らしやすい』などとほめられることも多く、社員のモチベーションアップにもつながりました」（田辺社長）。

菜園付き共同住宅として再生

入居者交流イベントを実施

“官”のものを民間が再生するという全国初の取組み

今回の取組みを経て、「これからのビジネスを考えると、建物単体の管理をしているだけではだめ。まちをつくり、管理していく必要がある」（同）ということを実感しているそうです。また、この経験は田辺社長にはもちろん、同社社員にとっても仕事に対する自身や誇りを高め、心の資産にもなったといいます。「URという“官”のものを民間が再生するという全国初となる取組みに、当社が参加できたことは当社の強みであり、財産です。この経験を生かし、今後も努力していきたいと思います」（同）と、笑顔で語りました。

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

不動産登記のABC

これでわかる!不動産登記簿の読み方

司法書士 阪田 智之

登記の対象となる権利変動と登記の種類

先日、不動産登記簿を読む上で、とても重要なルールにかかわる内容の質問がありました。

事案

図表1の登記事項証明書で、甲区順位番号2番は「所有権移転」となっていますが、所有者が変わったのだから「所有権変更」ではダメですか? また、乙区順位番号1番は「抵当権設定」となっていますが、甲区順位番号1番の「所有権保存」登記に倣って「抵当権保存」という登記ではダメですか?

権利変動を6つに細分化

民法177条は、登記の対象となる権利変動を「得喪及び変更」、すなわち「発生、変更、消滅」と規定し、これら権利変動を登記法の定めに従って登記しなければならないとしています。この規定を受けて不動産登記法は、登記の対象となる権利変動をさらに、①保存、②設定、③移転、④変更、⑤処分の制限、⑥消滅、の6つに細分化しています(不動産登記法3条)。これは、登記すべき権利変動ごとに最もふさわしい登記手続を定めようとするものです。この細分された権利変動を公示するための登記の形式を「登記の種類」といいます(※)。そして、不動産登記法3条で細分化された物権変動は原則として、図表2のフローチャートに従って決定されます。

民法177条でいう権利の「発生」のうち、権利変動の効果が当事者の合意によらずに発生した場合、これを表現する登記の種類を「保存」といいます。一方、権利変動の効果が当事者の合意によって発生した場合、これを表現する登記の種類を「設定」といいます。前者の代表例としては、新築建物について表題登記がされた後に行う所有権保存登記、後者の代表例としては、抵当権設定登記が挙げられます。

次に、民法177条でいう権利の「変更」のうち、権利の主体が変更、たとえば、権利者がAからBに変更した場合、当該権利変動の効果を表現する登記の種類を「移転」といいます。一方、権利の内容が変更、たとえば、抵当権の利息の利率を増加または減少した場合、当該権利変動の効果を表現する登記の種類を「変更」といいます。前者の代表例としては、売買に基づく所有権移転登記、後者の代表例としては、利息の増減に基づく抵当権変更登記や賃料の増減に基づく地上権変更登記が挙げられます。

最後に、民法177条の「消滅」とは、文字どおり、権利が消滅した場合を意味します。たとえば、抵当権設定登記がされた後、その被担保債権が弁済され、または抵当権自体が放棄されたために抵当権が消滅した場合がその代表です。この場合の権利変動の効果を表現する登記の種類を「消滅」といいます。ただし、法文上は、「消滅」とされていますが、消滅の登記は、登記手続実務では、「抹消」登記手続として運用されています(不動産登記法68条等)。

以上を踏まえ、事案の質問をみていきましょう。まず前段の質問ですが、売買による所有者の変更で、権利(ここでは所有権)の主体に変更があったため、「所有権移転」という登記になります。後段の質問は、権利が発生した場合になされる登記の種類は「保存」登記か「設定」登記で、当事者(抵当権者と抵当権設定者)の合意によって発生したので「抵当権設定」という登記になります。

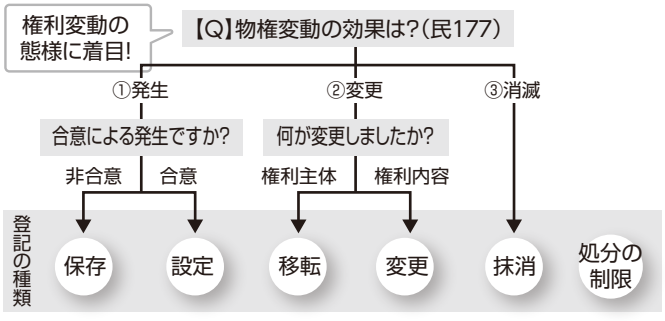
※保存、設定、移転、変更、差押・仮差押・仮処分、抹消、更正、抹消回復

図表1●登記事項証明書の一例(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	所有権保存	平成9年7月21日 第6000号	原因 平成9年7月21日売買 所有者 (住所省略) A
2	所有権移転	平成27年10月9日 第8001号	原因 平成27年10月9日売買 所有者 (住所省略) B

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	抵当権設定	平成27年10月9日 第8002号	原因 平成27年10月9日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2000万円 利息 年○% 損害金 年○% 債務者 (住所省略) B 抵当権者(住所省略) ㈱Y銀行

図表2●登記の対象となる権利変動と登記の種類との関係



公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授　田辺 信之

活況を呈する不動産市場の現状と今後の展望①

9月16日に2015年7月1日時点の都道府県地価調査（基準地価）が公表され、地価が総じて回復・上昇基調にあることが明らかになりました。そこで今回から3回に分けて、不動産市場の現状と今後の展望について整理します。

基準地価の動きを見ると、全国平均で住宅地は1.0%下落（前年1.2%下落）、商業地は0.5%下落（同1.1%下落）と下落基調が続いているものの、下落幅は縮小傾向にあります。圏域別に見ると、地方では全国平均と同様に地価下落が続いていますが、3大都市圏では、住宅地は0.4%上昇（前年0.5%上昇）、商業地は2.3%上昇（同1.7%上昇）となっており、上昇基調を維持していることがわかります。ただし、東京都でも、住宅地は1.3%、商業地は3.3%の上昇に過ぎず、大都市圏で全体として異常な地価高騰が起きているわけではありません。一方、3大都市圏の商業地の都心部を取り上げると、東京都23区で4.0%、大阪市で6.1%、名古屋市で4.7%と比較的高い上昇率を記録しました。再開発が進む名古屋駅東口のエリアでは、45.7%の上昇率を記録する地点もありました。

整理すると、景気回復や金融緩和で市中に出回るお金が増加したことから、全国的に地価は回復傾向にあるものの、大幅な上昇を示しているのは大都市圏都心部の商業地であり、地方の勢いはまだ弱い状況です。また、都心部では分譲マンションの好調な売行きが示すように、住宅地でも地価は上昇傾向にあります。地価の「二極分化」が、いっそう顕著になってきていると言えるでしょう。

Jリート、外資系法人による資金流入

都心部の商業地の価格を引き上げているのは、不動産投資の資金流入が増えていることが主な要因です。上場企業等の国内不動産売買額は、世界的な金融危機が起きた2008年度に年間2兆円割れにまで落ち込みましたが、次第に回復に向かい、2013年度には4兆円を超え、2014年度には5.3兆円にまで膨れ上がりました（都市未来総合研究所データによる）。これは、金融危機直前の2007年度にほぼ匹敵する水準であり、2015年度に入ってもその勢いは衰えていません。取引が活発化する中で、不動産価格も上昇しているわけです。

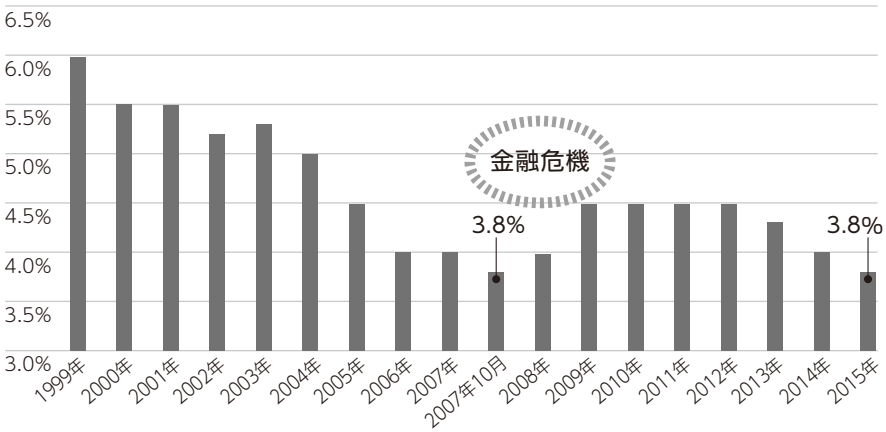
不動産の主な買い手はJリート（全取引の3～5割）であり、建設・不動産会社、外資系法人、事業法人がそれに続いています。Jリートは投資口（株式会社の株式に相当）を発行して投資資金を集めるため、投資口価格が上昇すると、同じ投資口数の発行によって多額の資金を集めることができるようになるので、不動産に投資しやすくなります。現在は、金融緩和によって株価と同様に、投資口価格も上昇しているので投資しやすい環境にあり、数百億円規模の大型稼働物件を取得しているのは、Jリートが中心です。

不動産会社は、低金利の経済環境を生かして、新たな物件の開発に取り組んでおり、そのための不動産取得を活発化させています。とは言え、ここ1年で最も買い姿勢を強めているのは外資系法人であり、最近では全取引額の2割近くを占めるようになっています。欧米に限らず、台湾、中国、シンガポールなどのアジア勢の動きが目立つのが最近の特徴です。

一方、ここ数年で一番多くの不動産を売却しているのは、私募ファンドや個別物件を証券化したSPCです。2008年の世界的な金融危機後に、私募ファンドなどは保有物件が大きな含み損を抱え、売却することが難しくなりました。そのため、銀行からリファイナンス（借入金の借り換え）をしてファンドの運用期間を延長し、価格が上昇に転じるまで売却を見合わせ、市況回復とともに売却を開始したのです。

ですが、不動産価格の上昇によって、都心部での投資利回りが金融危機前の2007年の水準にまで低下してきており、これ以上の引き下げは難しいところまできています。

●オフィスビルの期待利回りの推移（丸の内・大手町、Aクラス）



〈注〉明示あるもの以外は各年ともに4月現在の数値　資料：日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に作成

空き家問題と、その対策について考える

全宅連不動産総合研究所

vol.1

空家等対策特別措置法の施行と対応策

昨年発表された総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数が820万戸にのぼり、総住宅数に対する空き家の割合は13.5%となりました。つまり約7件に1件が空き家ということになります。そのような背景の中、「空家等対策特別措置法」が昨年11月に公布、今年5月に施行されました。この法律は、所有者に空き家等の適正管理を義務付け、放置空き家等に対して改善の命令や勧告を行うものです。一方、空き家を地域にある資源ととらえ、地域の活性化に利活用する動きも出てきています。

そこで全宅連は不動産総合研究所で「空き家対策等地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取組等に関する研究会」を立ち上げ、宅建協会や会員が行っている地方自治体との取組みや、空き家の管理を対象としたビジネスについて、具体的な事例を収集し共有化することにしました。その内容をシリーズで紹介します。

「空き家サポートサービス」を事業化

株式会社三好不動産（本社：福岡県福岡市）

福岡県全域で約3万戸の賃貸管理を行う三好不動産は、全国に先駆けて空き家を管理するサービスを行っています。この事業を中心となって手掛けている同社資産活用部空き家・高齢者住宅推進グループ國将弘サブリーダーを取材しました。

このサービスを始めるきっかけとなったのは、グループ会社の老人福祉施設に入ることになった方で、「残した家が心配」という声が少なくなかったこと。さらにヒアリングを進めると、「市役所では空き家を管理する事業者を紹介してもらえない」「空き家になっていることを近所に知られたくない」「治安悪化を気にする近所の方からのクレーム」など、空き家の維持に困っている方が多いことがわかり、「通常は人が住んでいる家の管理をするが、人のいない家も管理する。不動産管理のプロとして地域に役立つサービスを提供しよう」ということで、2012年11月に「空き家サポートサービス」を事業化しました。サービス内容は次のとおりです。

- **実施内容**：所有者との間で管理委託契約を結び、専門スタッフが月に1～3回空き家を巡回し、巡回後は所有者に報告書を郵送する。
- **作業内容**：室内の通風換気、清掃、雨漏り・水回りの確認、植木・建物外観・近隣の確認、郵便受け整理など。ハウスクリーニングや庭木の剪定などのオプションもある。
- **対応エリア**：福岡市とその周辺6市2郡。
- **料金**：戸建が9,000円（月1回巡回）～2万5,000円（同3回）、マンションが7,000円（月1回巡回）～1万9,000円（同3回）。スポット対応もあり。

実務では、所有者に対し、サービスの実施内容や注意事項等の重要な事項は書面に記載し説明を行います。契約時には「触ってはいけないもの」「移動させないもの」「思い出の品」など、現場の写真を見ながら所有者と確認した内容を告知欄に細かく記載することで、後々のトラブルの予防をしています。さらに、空き家は住宅ではなく一般物件になるので火災保険の見直しも行います。

事業を開始してから、累計契約件数は25件にのぼり（2015年9月末時点）、問合せ件数も増えています。ただ、空き家管理ビジネスは利益が薄く、先行投資も必要ですが、このサービスを通じて売買案件や空き家の有効利用の相談を受けるようにもなりました。顧客からの「親身になって相談にのってもらえる地域の会社だから信頼して任せられる」という声が後押しになっています。

三好不動産
「空き家サポートサービス」チラシから

伊藤博 全宅連会長からのコメント

ハトマークグループビジョンの“地域と生活者の笑顔”を実現するために、空き家問題の解決について宅建協会やハトマーク会員が果たすべき役割は大きいといえます。空き家問題を地域社会の期待に応える意義深い機会と捉え、積極的に取組んでいただきたいと思います。

内容については右記サイト参照　http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/pdf/h26_saigai-houkoku14.pdf

Interview

タレント・司会者
渡辺 正行 さん

1956年1月24日生まれ、千葉県出身。明治大学経営学部在学中に劇団養成所に入所し「コント赤信号」を結成、コント中の役名「リーダー」が定着し、現在も愛称に。1999年に結婚、2000年1月24日（渡辺さんと同日）に長女誕生、最近は子煩悩な面もよく見かける。剣道四段。テレビ東京『完成！ドリームハウス』という住宅番組で立会人を務めている。

家を見る以上に住んでいる人を見るのが好き

9月に開催された全宅連・全宅保証の消費者セミナーで、ゲストとして参加していただいた渡辺正行さんに、テレビ番組で訪れた家のこと、ご自身の家のことなどについてお聞きしました。

――『完成！ドリームハウス』の立会人を務めていらっしゃいますが、番組の中で印象に残っている住まいを教えてください。

100軒以上の家を見てきたと思いますが、いちばん印象的だったのは、宮城県の旗竿地*に立てられた住まいです。旗竿地なので当初は地価が安いという利点しかなかったようなのですが、入り口を入ると南向きの大開口のリビングがあり、感動しました。その部屋から見る景色もよくて、緑や自然が目に入ってきました。家はそれ自体を見るのも楽しいのですが、その家に住もうとしている人が研究して調べて建替えやリフォームを行い、デメリットを克服して喜んで住まれている姿を見るのが、それ以上に楽しいですね。商店街に通路の狭い小さな日本家屋があり、これをあまりお金をかけずにきれいで暖かなイメージにし、風もゆるやかに入るようにし、住んでいる人たちが喜んでいた姿も忘れることができません。大邸宅を見るのももちろん楽しいのですが、狭小住宅は狭く見せないような工夫をして建替えたりしているので、もっと楽しいです。それを実現する建築家の腕も凄いと思います。

――ご自身のお住まいは？

自分自身の住まいは30歳ぐらいの時に、あるお笑いの先輩に勧められるがまま購入しました。当時は家のことなどまったくわからなかったのですが、結局、今もそのまま住み続けています。都心からそれほど近くはないのですが、売ろうという気持ちはまったくなく、結局、住めば都ということなんだろう、と思っています。購入して何年後かに、雨ざらしになっていた駐車場に屋根をつけようと思ってリフォーム会社に依頼しました。すると、駐車場の屋根はコンクリートでしっかり造り、その上にウッドデッキを造ろうと提案されました。ついでに、飼っていた犬が壁をガリガリ噛んで痛んでいたので、それもリフォームをしようと言われ、あらゆるところの手直しが始まりました。自分が言われるがままになりやすい性格なのが見抜かれたのだと思います…（笑）。でも、当時は独身でしたが、数年後に子どもが生まれ、その時に造ったウッドデッキでバーベキューをしたり、プールを置いて遊んだりできて、結果的にはよかったと思います。結婚後も、子供部屋や妻の部屋はリフォームをしました。自分の部屋は北側にあり、寒いままですが…（笑）。

――宅建業者を訪れる機会はありますか？

事務所探し等で何社かのお世話になっています。地元に強い宅建業者が、そのエリアの掘り出し物件を紹介してくれたときは、ありがたいと思いました。

*袋地から延びる細い敷地で道路（公道）に接するような土地。その形が竿のついた旗に似ていることから旗竿地（はたざおち）と呼ばれている。

TOKYO FM／JFN38局 毎週月曜日～金曜日 朝6:00～9:00

「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2）

千葉 喬

Question

用途地域内で適用される形態規制には容積率、高さ等さまざまな項目がありますが、用途地域で適用される項目の組合せ、形態規制を補完するゾーニングを教えてください。

Answer

1. 形態規制の必要性

建築基準法第三章（以下「集団規定」）が適用される都市計画区域および準都市計画区域で用途地域が指定されると、市街地の防災や環境の保全を図るため、容積率、建ぺい率、高さ等の形態規制が定められます。

これは市街地において、建築物の形態が無秩序になってしまうと、建築物相互間で悪い影響を及ぼしあう可能性が強く、広範囲で環境問題を引き起こしやすい状態が生じることになりますので、それを未然に防止するため、集団規定により、用途地域区分ごとに一定の形態規制を加え、用途地域にふさわしい良好な市街地環境の形成を図る制度が必要とされるためです。この用途地域区分ごとに定められる形態規制の項目はさまざまありますが、これらの項目の組合せにより、それぞれの地区に応じた土地利用の実現を目指すものですので、次の用途地域区分の適用項目に注意して調査する必要があります。

2. 形態規制調査のポイントと注意点

用途地域の建築物の形態規制関係調査では、9項目について用途地域区分ごとに、それぞれの地区に適用される項目について調査します。これらの規制項目を、集団規制の順序で用途地域区分ごとに適用される9項目について一覧表にしてあります。まず、用途地域のすべてに適用される規制は、表の①、②、③および⑥の項目です。次に注意する規制項目は⑦で、表のとおり第1種・第2種低層住居専用地域で適用されません。それは、低層住居専用地域は住宅地として最も良好な環境を保護する地域であり、建築物の高さが10mまたは12mのうち都市計画で定められた限度を超えてはならないとする「絶対高さ制限」と呼ばれる制限が適用されることによります。

また、⑧については、用途地域の内、4地域についてのみ適用されますが、第1種・第2種中高層住居専用地域のうち、⑨の中高層建築物の日影規制が指定された区域内（条例指定）では、この北側斜線制限の適用がありません。日影規制は、隣接する敷地における日照を確保するために、昭和45年に創設された北側斜線に続いて、昭和51年の改正により導入されたものです。この日影規制で注意することは表のとおり、用途地域の内、三つの地域は対象地域外ですが、同法56条の2第4項により商業地域等でも一定の場合には、日影規制の対象区域内にある建築物とみなされますので注意することです。

なお、形態規制の補完系ゾーニング（高度地区等）については次号に掲載します。

●用途地域の形態規制項目一覧

用途地域	規制項目								
	①容積率	②建ぺい率	③敷地の最低規模	④外壁の後退距離	⑤絶対高さ	⑥道路斜線	⑦隣地斜線	⑧北側斜線	⑨日影
一低	○	○	○	○	○	○		○	○
二低	○	○	○	○	○	○		○	○
一中	○	○	○			○	○	○	○
二中	○	○	○			○	○	○	○
一住	○	○	○			○	○		○
二住	○	○	○			○	○		○
準住	○	○	○			○	○		○
近商	○	○	○			○	○		○
商業	○	○	○			○	○		
準工	○	○	○			○	○		○
工業	○	○	○			○	○		
工専	○	○	○			○	○		

〈注〉用途地域名は略称。規制項目は集団規制の順序。

連載 vol.17

日本各地の地盤の特色…【四国地方】

豊かな自然に秘められた特徴

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

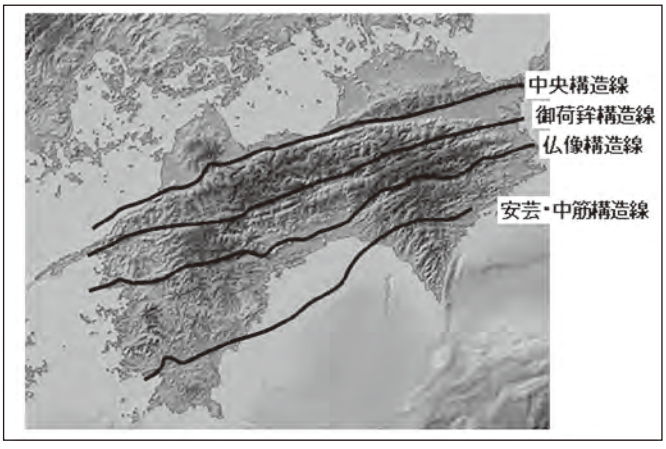
今回は四国の地盤についてです。四国は、山河などの自然であふれています。その豊かな自然に秘められた四国の地盤の特徴とリスクについてお話しします。

昨年の8月に起きた、広島県広島市の大規模土砂災害は記憶に新しいところですが、四国も土砂災害の危険性が高い地域といわれています。実は、人口や面積あたりの土砂災害発生件数は全国平均を大きく上回っているのです。では、なぜ四国は土砂災害が多いのでしょうか?

山が多い四国

四国の地形の特徴として、山が多いことが挙げられます。総務省統計局のデータによると、山地の割合は全国平均61%に対し、四国4県の平均は80%となっています。そしてもう一つ、山から海までの距離が短いという点も挙げられます。東京都の最高峰である雲取山（2,017m）から東京湾まで直線距離で約80km、一方、四国の最高峰・石鎚山（1,982m）から瀬戸内海までは直線距離でわずか18kmしかありません。山地が多く海までの距離が短いというこの2点が、四国の地盤を特徴付けています。山から海までの距離が短いということは、それだけ生活圏に山が近いということになるので、どうしても土砂災害は多くなってしまうのです。

東西に走る構造線



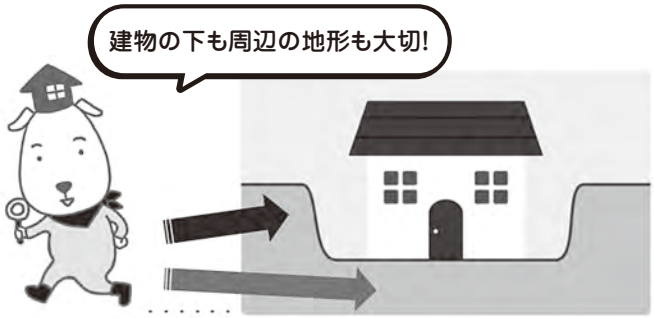
＊国土地理院 色別標高図に加筆

四国では、上図にあるように構造線と呼ばれる東西に連続する大きな断層が走っています。断層は地層と地層が断層面を境にずれ動くことでできるのですが、ずれ動いた際に、岩石が強い力で擦れ合わさるので砕けてぼろぼろになっていることが多く、これを断層破砕帯と呼んでいます。この破砕された弱い部分が崩壊や地すべりの要因となることがしばしばあるのです。

恵みと災害をもたらす雨

降雨は梅雨や台風の時期（6～9月）に集中します。特に四国山地の南側は台風の進路にあたることが多く、全国有数の多雨地帯です。大雨は洪水だけでなく、浸み込んだ水で地盤が緩むなどして土砂災害を誘発します。一方で山から海までの距離が短い四国では、雨が降ってもあっという間に海に流れ込んでしまうため、水不足になりやすいのですが、そのような時は台風がまさに恵みの雨となることもあります。また四国には、仁淀川をはじめ吉野川、四万十川などの素晴らしい清流があり、これらも雨の恵み無しでは語れません。

土砂災害は、事前の備えが大事!



住宅を建築する際の地盤を考えると、どうしても支える建物の下だけに目がいきがちです。当然それは重要ですが、自然災害の観点から周辺の地形や状況に注意を払うのも大事なことなのです。土砂災害が起こる前には「地面にひび割れができる」「がけから水が湧き出る」「樹木が傾く」「川の水が濁る」などの前兆が確認されることがあります。

最近は、土砂災害など防災に関する情報や過去の災害履歴などの情報がインターネットを利用して簡単に確認することができるようになりました。当社でも、下記のサイトを無料で公開し、防災情報の発信に努めています。

●地盤サポートマップ　https://supportmap.jp/

四国に限った話ではないですが、自然のもたらす恩恵にはさまざまな側面があり、地盤もまた自然がもたらした一部です。大事なのは、その特徴をよく知って適切に対応することではないでしょうか。

建築面積に含まれる範囲

明海大学不動産学部教授　中城 康彦

1 建築面積の定義

建築面積は、建築基準法施行令第2条で以下のとおり規定されています。

①建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

②地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。

③軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1m以上突き出たものがある場合は、その端から水平距離1m後退した線による。

2 建築面積に含まれる部分

建築面積は上記の①が基本となりますが、わかりやすく言うと、（わが国ではありえないことですが）太陽が建物の真上にある場合に、建物が水平な地面に落とす影の広さと理解すると便宜です。

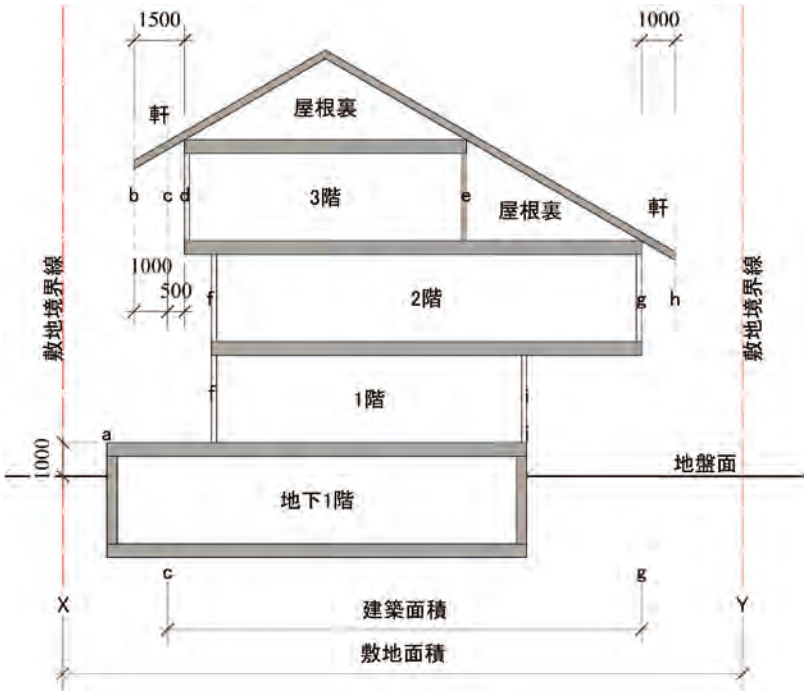
（1）勾配屋根がない場合

図は地下1階地上3階建ての建物の断面図を示します。図には勾配屋根がありますが、第一段階としてこれがなく、陸屋根の建物として、建築面積を考えます。

・地下室:地下室が地上に出ていますが、地盤面から出ている部分が1mですので、この地下室は建築面積に含まれません（上記②）。このような地下室は建築面積に含まないので、地下室は建ぺい率制限にかかわらず敷地一杯に設けることが可能です（容積率は検討が必要です）。

・水平投影面積:真上に太陽が来ると、建物の影はd（左側）からg（右側）まで落ちますので、建築面積はdgの範囲となります。

●建築面積に含まれる範囲



（2）勾配屋根がある場合

・軒の扱い:図のような勾配屋根がある建物の真上に太陽が来ると、影の範囲はbからhとなります。しかし、上記③により、軒は特別の扱いとなります。つまり、軒のうち先端から1m後退した部分を建築面積に含めますので、出（で）が1mまでの軒は建築面積に含めない、出（で）が1mを超える軒は先端から1mを引いた残りの部分を建築面積に含めます。図で出（で）が1mの右側の軒は建築面積に入らず、出（で）が1.5mの左側の軒は1.5m−1.0m=0.5mの部分が建築面積に入ります。この結果、建築面積は、cgの範囲となります。

3 建築面積で勘違いしやすい事項

（1）1階の床面積に等しい、という勘違い

戸建て住宅等では1階が最も広く上の階が狭くなることが一般的ですので、建築面積=1階の床面積と理解する場合があります。しかし、正しくありません。図では2階が1階をオーバーハングしていて、建築面積は1階の床面積より広くなります。

（2）最も広い階の床面積に等しい、という勘違い

建物が地面に落とす影の広さは、各階のうち最も広い階の床面積に等しくなると理解する場合があります。これも正しくありません。図では3階が2階の左側にオーバーハングしていますが、この部分も地面に影を落とします。

（3）地下室の建ぺい率不算入と住宅地下室の容積率不算入措置の混乱

容積率の計算では住宅地下室は全体の1/3までを容積率に算入しないことになっています（建築基準法52条3項）。この場合の地下室の定義と建築面積に算入しない地下室の定義は異なり、これを混乱しているケースがあります。

（4）その他の留意点

本稿では軒を例に説明しましたが、上記③の「これらに類するもの」の代表例として、集合住宅の外廊下やベランダがあります。軒よりは堅牢ですが、その上下に部屋がない点で共通し、1mまでは建築面積に含まれません。

東京の景観考…オリンピック開催に向けて〈下〉

NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事　髙橋 芳文

今号は東京の景観考の続きです。

「東京は屋外広告物によって支配されている」「日本の風景を殺している半分の犯人は看板である」「看板は視覚公害だ」…。看板・屋外広告物は、景観を害する代表物として批判の的になっています。また、「建築家など開発者側が、好き勝手なデザインの建築物を無秩序に建て続け、景観を悪くしてしまった」として、屋外広告物だけでなく都市計画そのものを批判している識者もいます。

こうした批判の原点は、ヨーロッパを都市計画の手本とする旧態依然とした欧米至上主義の思想から抜けきれないことにあります。フランスの建築家ジャン・ヌーヴェルは、篠原一男との対談のなかで、東京をヨーロッパの都市と比べて卑下することは「昔風の古い調和概念」であるとし、1つのパターンで都市をデザインするというヨーロッパの既存の手法には限界が来ており、東京を「21世紀を予言する都市の1つのプロトタイプ」として捉えていると発言しています（篠原・ジャン・ヌーヴェル　1998）。そして「20世紀が発明してきたもの、例えば高速道路、あるいはサインの問題が最も直截な方法で表れ」ており、「対立する概念、価値、あらゆるものが混合したかたちで出てくるのが、私の考える20世紀のアーバニズムであり（中略）、それは東京に代表される日本の都市だろう」と述べているのです。

東京カオスは、最先端が高密度に凝縮

東京の都市景観を「混乱の美」と称し、「現代の都市はカオスの美以外を表現できない」と一貫して提起してきたのは、建築家の篠原一男。1981年「プログレッシヴ・アナーキィ」という言葉を用いて、「混乱」を単に否定するのではなく「ここまで到達した〈文化〉」として位置づけています。

東京の都市景観を例える際に「カオス（混沌）」の語がよく使われます。これを「美観」に相反する言葉と受け止める場合が多々あるのですが、世界的に評される「東京カオス」は、決して悪評ばかりではありません。世界的な建築家から観光客に至るまで、ほかのどこの国にもない「最先端」が高密度に凝縮された都市として、憧憬の念を抱いて発せられる言葉でもあるのです。なぜなら、東京カオスとは、あくまでビジュアル面のみを形容した言葉で、治安や経済といった社会的な安定という土台の上に成り立っているからです。つまり、本来の意味でのカオス状態ではなく、建物から屋外広告物に至るまで、その1つ1つが時として過剰ともいえる個性、それらが集積していることを表しているのです。

景観を壊すと言われる看板。看板を排除すれば「良好な景観」に近づくのでしょうか。筆者はそうは思いません。看板がなくなった途端、街は無個性な街に変貌します。看板は街の賑わいを演出する舞台装置であり、経済活動には欠かせないアイテムです。看板を排除したら建築物の美しい姿が現れてくるのか？むしろ建築物の不調和を看板が化粧をするようにカバーし、メイクアップ効果で華やかな賑わいを与えているとは考えられないでしょうか。

極論ですが、周囲と調和しないことが景観を乱すノイズとするならば、建築物自体が視覚的ノイズとして今度は集中非難を浴びるでしょう。そうなれば、今度は建築物すべてを取り壊せばいいのか。そして、それを東京中のすべての建築物に当てはめれば、すなわち美しい、良好な景観になるというのでしょうか。それは多様性に富んだ東京を否定し、単調な枠組みに押し込めようとする愚行でしかありません。成長する都市としてあり続けるには複雑化・多様化せざるをえないのです。東京オリンピックに向けて、東京の景観はどのように変化していくのでしょうか。

渋谷の街（左）から看板・屋外広告物がなくなったら、こんなに殺風景に（右）

編集／（公社）全国宅地建物取引業保証協会 苦情解決・研修業務委員会

最近の取引における売買契約の留意点［第2回目］

弁護士　柴田 龍太郎

前々号（2015年9月号）で「最近の取引における売買契約の留意点」についての質問に回答、解説しました。今回は現実に起きたトラブル例を前提に、ケーススタディーで「最近の取引における売買契約の留意点」を解説します。

Ⅰ　「納戸」「サービスルーム」を「居室」と記載

〈ケース1〉

建築基準法上、「納戸」「サービスルーム」としか表現できないのに広告で「居室」と記載し、買主に渡した図面でも居室と記載したために消費者契約法4条の不実告知を理由に契約の取消を主張された事例。

〈解説〉

「納戸」とはもともとは屋内に設けた衣類などを収納する部屋という意味ですが、不動産広告では採光のための窓がない（または窓が小さい）部屋のことを「納戸」と表示することになっています。

建築基準法によれば、住宅の居室には、採光のための窓などを居室の床面積の7分の1以上の大きさで設けなければならないとされています（建築基準法28条1項）。したがって、住宅の構造上、採光のための窓を設けにくい部屋は、建築基準法上の「居室」となることができないので、住宅の販売広告等ではこうした部屋を「納戸」と表示することにしているのです。また最近は「サービスルーム」、さらにはその頭文字を取って「S」と表示されることも多くなっています。

不動産広告を規制する「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」では、建築基準法の採光等の規定をクリアしていないために「居室」となることができない部屋は「納戸」等と表示することと定めています［不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）第15条、同規則10条（17）］。

買主は広告や当初の図面に居間と記載されていたのに、最後に渡された図面では「納戸」あるいは「サービスルーム」と記載されていたのに驚き、消費者契約法の不実告知に当たるとして契約の取消を求められ、代金の返還をせざるを得なかった事例がありますので、安易な表示をしないよう注意が必要です。

なお、不動産公取協の公正競争規約の23条（10）によれば、「建築基準法上の居室に該当しない部屋について、居室であると誤認されるおそれのある表示」が禁止されており、こ

れを受けて、同施行規則10条（17）で、「規約15条（物件の内容・取引条件等に係る表示基準）各号に規定する事項について表示するときは、次の各号に定めるところにより表示する」として、「採光及び換気のための窓その他の開口部の面積の当該室の床面積に対する割合が建築基準法第28条の規定に適合していないため、同法において居室と認められない納戸その他の部分については、その旨を『納戸』等と表示すること」とされているのです。

もちろん、上記規約は、公取協の会員になっている業者にしか適用されませんが、景品表示法における優良誤認表示を一般的規定化したに過ぎませんので、会員であるかにかかわらず、景品表示法違反（優良誤認表示）となり、行政罰もありうることになります。

Ⅱ 設計図面に記した耐火材料と異なる材料を使用

〈ケース2〉

買主に渡した設計図面に記した耐火材料と実際には異なる通常の材料を使用していたために保証責任を問われた事例。

〈解説〉

売買の目的物に「隠れたる瑕疵」（買主が売買契約締結当時気づかなかった売買物件の傷や欠陥）があった場合には、売主は民法570条により「瑕疵担保責任」を負うことになります。

「瑕疵」とは、①本来その物件が通常有すべき性状、性能を有しないこと、②売主がその物件について有する性状、性能として当事者が合意（売主が品質を買主に対し表明・保証したことも含む）、を基準とします*。

①に関する瑕疵担保責任については法定責任、無過失責任といわれ、売主がその瑕疵を知らなくとも責任を負わなくてはならないとされています。それは、例えば2,000万円の価値しかないものを3,000万円で売ってしまった場合、売主はその差額についてはいわば不当に利益を得ているからです。

②についてはいわば、契約責任の性質を根拠とするというのが最近の通説です。買主に交付した設計図書の性状・性能を有するとして交付していれば、設計図書に記載された耐火材料と異なる非耐火材料を使用していれば保証責任を問われることになるでしょう。

＊この瑕疵に関する基準については、平成22年6月1日の最高裁判決でも明言しています。

Ⅲ 建築業者が瑕疵物件を建設 売主業者にも監督責任がある

〈ケース3〉

建築業者に請け負わせ建築した物件を販売したが、建築業者が瑕疵物件を建設したため、売主業者にも監督責任があるとされた事例。

〈解説〉

建売業者が建築業者に発注し、建物を建設して買主に売却したところ、その建物に瑕疵があった場合、瑕疵のある住宅を建築したのは建築業者で、建売業者は購入者にそのまま引き渡しているのだから、建売業者については、責任がないように見えます。しかし、建売業者には建設業者が瑕疵のない建物を建築したかどうかを確認する責任があります。仮に瑕疵があれば建設業者に瑕疵を修補させるなど、適宜適切な措置を講じる義務があります。建設業者から引き渡された建物を買主に引き渡しただけでは、その責任はなくならないという判例があります（神戸地裁・昭和61年9月3日判決・判例時報1238号118頁）。

そもそも売主の瑕疵担保責任は無過失責任ですから、建売業者としても新築物件に瑕疵がないか十分な調査・監督が必要です。

Ⅳ 窓が図面とずれていた 損害賠償責任が認められる

〈ケース4〉

設計図面の窓が実完成物件では1メートル程ずれていたために損害賠償責任が認められた事例。

〈解説〉

ケース2で解説したように、設計図面と異なる場合は瑕疵にあたることになり、住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）の「構造耐力上主要な部分」や「雨水の浸入を防止する部分」に関する瑕疵とされれば、売主は修補義務を負うことになります。

柱の位置、耐力壁などを勘案し、強度的影響を及ぼさない範囲で、やり直しが可能であれば、やり直しを請求されても仕方のないケースですが、もしそれができないとすると、損害賠償を請求されることになるでしょう。その賠償額の範囲ですが、構造耐力上に問題を及ぼし建物の価格に影響するのであれば下落価格が基準となるでしょうし、そのような影響がないのであれば慰謝料が問題とされるでしょう。

Ⅴ 新築物件なのだが かつての木造住宅で問題が…

〈ケース5〉

近くの業者から土地を仕入れ4棟の建物の建築を始めたところ、その土地の隣人から、かつて建っていた木造住宅で老婆が死亡し、腐乱死体で発見されたことを知らされ、新築物件の買主に対する説明責任が問題となった事例。

〈解説〉

宅建業者は、新築物件の買主には、その事実を説明しないと宅建業法47条違反を問われかねません。

土地付新築物件の瑕疵に該当するか否かは別として、「宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」（業法47条1ニ）が「重要事項」だからです。

説明することで価格の低下が立証できるのであれば、売主業者は、元売主である近くの業者に損害賠償請求することになるでしょう。自殺や殺人等のあった事故物件は、ほとんどの場合、近隣の人が買主に告げに行くものだという前提で説明を尽くすことが必要です。

Ⅵ 二戸一建物でローン借換え不可 差額金利を請求された

〈ケース6〉

10年以上前にいわゆる二戸一建物を販売したところ、買主からローンの借換えができないとのクレームがあり、現金利と借換え金利との差額を損害賠償として請求された事例。

〈解説〉

建売業者Aは、10年以上前に販売した建物の買主から突然、1,000万円の損害賠償請求をされました。ローンの借換えをしようとしたところ、銀行から「本件建物は、建物一棟として建築確認をとっていない連棟式建物（いわゆる二戸一）であり、独立した検査済証がない建物なので借換えはできない」と拒否されたからです。

そこで、Aは損害賠償に応じなければならないかが問題となりました。Aの当時の重要事項説明を確認したところ「本件建物は西側の建物と一緒に建築確認をとっています」との記載はありましたが、将来の建替えの際の問題やローンの借換えのことについては具体的にどのような説明をしたのかまったく不明であり、また、ローンの借換えについては当時問題すらなっておらず、恐らく説明はしていなかったと思われるということでした。

二戸一とは、一般に独立した複数の住宅が、一つの建物として水平に連続している住宅の形態をいいます。連続建ての住宅を一般に「長屋」といいますが、それよりも各戸の独立性が高く、隣接する住戸と壁を共有しない例も多いようです。しかしながら、建築確認等においては、一つの建物として取り扱われています。

このようないわゆる二戸一建物は、位置指定道路の奥行きが深く「安全条例」で一番奥の突き当たりの土地には一棟しか建たない場合など、販売業者が販売の利益効率を上げるために一棟で建築確認を取り、完成後に二棟に分割して別々の買主に販売する形態が多いようです。買主も通常より廉価で購入できる場合もあり、不動産販売ではよく行われていた形態でした（図参照）。

本件では問題は三つあると思います。

（1）買主はどこまで理解していたか

まず、重要事項の「本件建物は西側の建物と一緒に建築確認をとっています」との記載だけで、不動産取引の素人である買主はどこまで理解していたかということです。「既存不適格」という用語や「不接道敷地」という用語などと同様、それが実際には何を意味しているのか一般には理解しがたいということです。

買主の理解を得るためには、「本件建物は販売価格を廉価にするために西側の建物と一緒に建築確認をとっています。したがって将来建替えの場合には本件建物だけでは建替えできず、再建築など建築確認を取得する場合には、西側の建物と同時に行う必要があり、西側建物所有者との協議、協力が必要です」という内容まで具体的に説明する必要があったでしょう。しかし、このような説明を受けて購入する人がいるでしょうか。

（2）ローン借換え基準が予見できたか

またローンの借換えの基準は最近において厳しくなったもので、販売当時は販売業者においても予見できなかったという点です。

これについては、確かに予見できないということもあったでしょう。しかし、現時点では単独の検査済証がない建物についてはローンの実行や借換えができない状態は常態化し

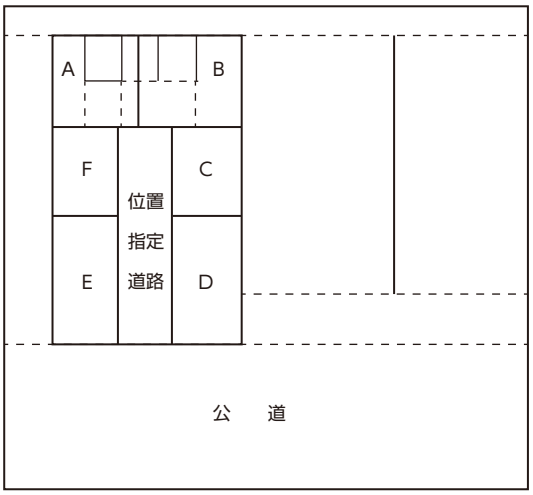
ていますから、今後は許されないでしょう。また、瑕疵担保履行法の施行を受けて、保険契約の申込や保険証券の交付もなされないことになるでしょう。

(3)時効の問題

そして、時効の問題です。最高裁判所・平成13年11月17日判決では、瑕疵担保責任は10年の時効にかかるとしていますので、瑕疵担保については時効が完成しているとして契約解除や損害賠償請求が認められない可能性があります。しかし、買主が不法行為を理由に販売業者に故意・過失で買主の権利・利益を侵害したとの法的構成をとり、その立証に成功した場合には損害を知ったときから3年、行為の時から20年が時効ということになります。

いずれにしても今後は、「二戸一建物の販売」はリスクのある販売方法であることを十分認識しておく必要があります。

●トラブル例



※位置指定道路の奥行きが深く「安全条例」等でA、Bの土地には一棟しか建たない場合に、一棟で建築確認申請を取り、一棟を建てた後、一棟の間を分離してA、Bの敷地に一棟ずつの形状にする「二戸一建物」の場合、AあるいはB内の建物だけでは建替えができない。

Ⅶ 新築物件を販売 隣人が目隠し設置を要求

〈ケース7〉

新築物件を販売したところ買主が隣人から目隠しを設置しろと言われ、買主からクレームが入った事例。

〈解説〉

民法235条により、境界線より1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓または縁側（ベランダを含む）を設ける者は、目隠しをつけなければならないことになっています。したがって以上に該当する新築物件には目隠しが必要ですし、少なくとも次のような容認事項を記載しておくべきでしょう。

> 買主には隣地対策に関し、下記の点を予め確認いただきます。
>
> 記
>
> 1. 民法235条により、境界線より1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓または縁側（ベランダを含む）を設ける者は、目隠しをつけなければならないこと。
> 2. 近隣の既在宅地の方より開口部についての目隠し等の要求があった場合、これに伴う費用等については、買主の負担となること。

Ⅷ 検査済証がないためローン不可 調査義務違反が問題に

〈ケース8〉

物件を仲介したところ、検査済証がないため買主にローンが下りないということがわかり、調査義務違反が問題とされた事例。

〈解説〉

新築物件、中古物件に限らず、現在、ほとんどの金融機関では検査済証をとることが、住宅ローン融資の条件となっています。検査済証がないと担保価値が下がり、万一競売になっても競落価格が下がるからです。

また、将来、買主が購入した住宅を売却するようなことになった場合、検査済証がない物件となると、売却することも難しいことになり、買主にとっては重大な不利益となり、仲介業者としては、検査済証の有無や、ない場合の買主の不利益は当然、説明事項ということになります。最近では建築基準法6条により大規模な増築、修繕、模様替えにも建築確認が必要であり、その検査済証がないとローンが実行されないので、この点についても十分な調査が必要です。

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