

RealPartner 2015 12

特別企画 「民泊」の問題点と今後の政策の方向性

連載 空き家問題と、その対策について考える

インタビュー フリーアナウンサー 高樹 千佳子さん

● 紙上研修 法令上の制限と重要事項説明―地域再生法と下水道法の改正

連載 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取り組み事例 千葉県 野老さん

不動産キャリアパーソン で 検索



全宅連
全宅保証



東北四大祭りの一つ「山形花笠まつり」。
毎年8月5日から7日までの3日間、山形の夏を彩る(提供:山形県花笠協議会)。

地域の 笑顔 in Japan

第9回
山形県



鶴岡市立加茂水族館は、
50種類以上のクラゲを展示。
ギネス世界記録に認定。

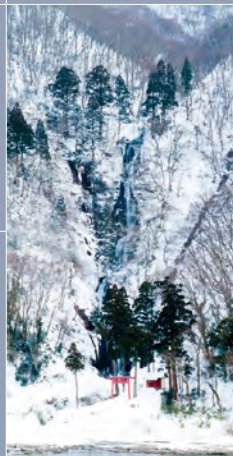


山形県は「紅花」の全国一の生産地。
昭和57年に「県の花」に制定される。



春日神社(鶴岡市)の黒川能。
昭和51年に国の
重要無形民俗文化財に指定。

最上川沿い戸沢村
にある白糸の滝は、
日本の滝百選のひとつで、
最上四十八滝の中でも最大。



さくらんぼと並ぶ
山形県を代表する果物
「ラ・フランス」などの西洋なし。
収穫量は全国1位で
シェア61%(H26)。



標高2,236mを誇る「鳥海山」は
東北第2位の高峰。
別名「出羽富士」と呼ばれる。



蔵王温泉スキー場は、樹氷を見ながら滑ることのできる
全国でも珍しいスキー場。



米沢織のきもの姿の第16代と第17代上杉小町。
制服姿の3人は今年の第18代上杉小町
(提供:米沢四季のまつり委員会)。
観光イベント・PR活動を通して、米沢の魅力を伝えるため活躍。



650種10万本のダリヤが咲き誇る「川西ダリヤ園」
(川西町)は、日本最大規模。



1 全宅連・全宅保証 理事会開催

全宅連・全宅保証の理事会が、11月24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、平成28年度税制改正要望、外国人向け「部屋を借りる人のためのガイドブック」作成に関する報告等が行われたほか、「インスペクション・瑕疵保険推進プロジェクト」が決議されました。また全宅保証の理事会では、新「会員之証」の発送状況の報告等が行われました。なお、両団体の共通事項として、今年9月に発生した集中豪雨に伴う災害見舞金支給の報告が行われました。



理事会の様子



伊藤会長が挨拶

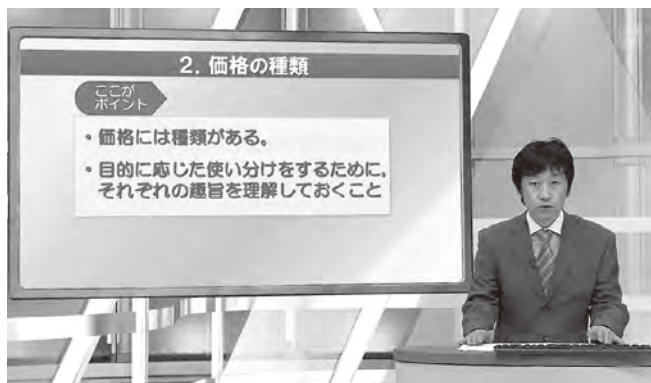
2 不動産キャリアパーソン® テキスト改訂に伴いWEB動画も一新

不動産キャリアパーソンのテキスト改訂に伴いWEB動画についても内容を一新しました。テキスト同様、動画においても学ぶべきポイントを講師が解説し、図表や写真を用いてわかりやすく説明しています。

また、今回新たに、はじめて不動産業に従事する方等向けの「売買・売買仲介業務の流れ」を作成。受付から鍵の引渡し

までを時系列にまとめています。

初任従業者含め、社員教育にも最適ですので、ご活用ください。



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

Contents December 2015

- 02 Topics
全宅連・全宅保証 理事会開催／不動産キャリアパーソンのご案内／石井国交大臣を表敬訪問／27年秋の叙勲・褒章受章
- 04 特別企画「民泊」の問題点と今後の政策の方向性
- 05 連載 vol.27 不動産トラブル事例とその法的論点
- 06 Information
27年度不動産実務セミナー開催／外国人向け「部屋を借りる人のためのガイドブック」発刊／不動産手帳・お詫びと訂正
- 07 連載 vol.9 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取り組み事例
- 08 連載 vol.28 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.57 不動産の経済学
- 10 連載 vol.2 空き家問題と、その対策について考える
- 11 インタビュー フリーアナウンサー 高樹 千佳子さん

- 12 連載 vol.49 基本を確実に! 宅地建物取引講座
- 13 連載 vol.18 What's 地盤?
- 14 連載 vol.50 知っておきたい! 建築基礎知識
- 15 連載 vol.18 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 16 紙上研修
法令上の制限と重要事項説明—地域再生法と下水道法の改正
- 20 ハトマーク支援機構のサービス利用メリット

Realpartner 12月号

2015年12月10日発行 通巻第452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。

3 石井啓一国土交通大臣を 表敬訪問

伊藤博全宅連会長は10月21日に、10月7日に発足した第3次安倍改造内閣の石井啓一国土交通大臣を表敬訪問しました。

表敬訪問の様子



4 平成27年秋の 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、11月3日(文化の日)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、順不同)。叙勲の伝達式は11月9日、黄綬褒章の伝達式は同13日に執り行われ、住宅・不動産業関係では全宅連推薦の和氣猛仁氏(神奈川)が代表で石井国土交通大臣から褒章を授与されました。



杉浦 武胤氏



長尾 徳信氏



和氣 猛仁氏



代表受領の和氣氏



安部 宏氏



高橋 義明氏



齋田 武氏

[全宅連推薦]

- 旭日双光章: 杉浦 武胤(元副会長・神奈川)
- 旭日双光章: 長尾 徳信(元常務理事・千葉)
- 黄綬褒章: 和氣 猛仁(元副会長・神奈川)

[全宅保証推薦]

- 黄綬褒章: 安部 宏(常務理事・福島)

[都道府県宅建協会推薦]

- 旭日双光章: 高橋 義明(秋田県宅建協会・元副会長)
- 旭日双光章: 齋田 武(千葉県宅建協会・副会長)
- 黄綬褒章: 桑原 正人(東京都宅建協会・元副会長)
- 黄綬褒章: 松尾 信明(兵庫県宅建協会・副会長)
- 黄綬褒章: 森 政喜(福岡県宅建協会・副会長)



桑原 正人氏



松尾 信明氏



森 政喜氏

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/>



「民泊」

の問題点と 今後の政策の方向性

不動産経済研究所 各務二郎



オリンピック・パラリンピック東京大会が決定し、さらに円安も手伝って、訪日旅行客数は急激に増加しています。昨年1年間に日本へ観光で訪れた外国人旅行者は1,341万人。今年は10月末の時点で1,631万人に達しており、昨年を大幅に上回るペースで推移しています。この調子でいけば、今年は観光庁の目標である「2,000万人」を上回る可能性があります（パリ同時テロの影響で2,000万人には達しないという予測もあります）。

一方でホテルの稼働率は全国平均で70%。特に東京は80%、大阪は90%をそれぞれ超えており、旅行者数の増加に対しストック数が足りず、需給が逼迫しています。厚生労働省の調査によると、東京都内のホテルの客室数は14年度の実績で9万8,644室でした。13年度と比較すると、1年間で765室しか増えていません。そのためホテルの予約が取りづらく、宿泊代金が上昇しています。

住宅所有者と外国人旅行者をマッチング

外国人旅行者が長期の旅行でまっさきにコストを削りたいのは宿泊費です。そんな中、東京五輪の決定を受けて日本に進出したのが、アメリカのAirbnb（エアビーアンドビー、以下エアビー）です。エアビーはインターネットで住宅の所有者（ホスト）と外国人旅行者のマッチングを行うサイトを運営しています。このサイトを開くとデジタルマップが表示され、その上にマンションなどの住宅がいくつもプロット（配置）されています。クリックすると、住戸内の詳しい様子が写真やテキストで確認できるようになっています。旅行者はエアビーを通じてホストと連絡をとり、必要な手続きを行って入室します。

利用料の相場はいくらぐらいなのでしょう。湾岸地区の高層タワーマンションの高層階では、80㎡ほどの広さで1日の使用料は1万円超という設定です。都内で同じくらいの面積のホテルを借りることと比較すればきわめて安価です。

ただし専有部の外部貸し出しは、マンションの管理組合からは猛反発を食らっています。その理由として、最新の大規模マンションには、ほぼ例外なく豪華な共用施設が備わっていることが挙げられます。共用施設は区分所有者の財産であり、それ

をホテル代わりにタダで利用するような観光客に使わせたくないのは当たり前と言えます。そのため、複数の管理組合でシェアハウスを含めた専有部の個人貸出しの禁止や、ゲストルームの連泊利用の禁止や利用回数を制限することを規約で定める事例がでています。

民泊を法的に位置づけ、制度の普及を検討

民泊は旅館業法の規制があるため、消防設備などを備えたうえで自治体の営業許可を受ける必要があります。ただし民泊物件の多くはこうした許可を取らずに運営されており、エアビーの存在も運営サポート会社の事業活動も「違法」とみなされる可能性が非常に高いのですが、なし崩し的に始まっているのが現状です。

11月に入り、京都市で民泊を組織的に行っていた旅行関連業者が、市の許可を受けずに旅館業を営んだとして、旅館業法違反容疑で摘発されています。普通の賃貸マンションの複数の空室部分だけをまとめて旅行関連業者が借り上げ、中国人観光客に宿泊させていました。マンションには連日、大型観光バスが横付けする事態となっており、騒音などが他の住人の迷惑になっていました。

こうした現状から、政府内部および観光庁では、現在は違法状態である民泊を法的に位置づけて、制度として普及を図ろうと検討を行っている最中です。河野太郎・行政改革担当大臣は、全国的に民泊を認めるための規制改革を進める方針を表明しました。自民党の観光立国調査会では、全国一律型の法制度として新たに「民泊法」を制定することを提言にまとめています。

現行制度では、国家戦略特区において、地方自治体が条例を制定することで旅館業法の適用除外を受けることができます。特区指定を受けている東京の大田区や大阪府では「7日以上」の滞在に限り民泊を認める条例を来年にも施行する見通しです。インバウンド（外国人観光客）の急拡大でホテルの供給が追いつかないなか、民泊の制度設計は急務であると言えます。

たかよし
弁護士 佐藤 貴美

特定紛争浸水被害と媒介業者の調査義務をめぐるトラブル

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

浸水警戒区域について説明を受けていないとして、買主が3階建てへの建直し等を求めたもの。解決金300万円で和解成立。

◆ 主なポイント

(1) 事案の概要

買主Xは、平成13年1月、業者Yの媒介で、売主業者Aから新築住宅を購入する旨の売買契約を締結し、引渡しを受けて入居した。

入居後、平成15年3月、大雨が降り床上浸水の被害を受けたため、Xは、区役所で調べたところ、本物件地域は防災マップに記載され、浸水警戒区域になっていることが判明した。Xは、防災マップに書かれている浸水警戒区域については、Yから何も説明を受けていなかった。

そこでXは、Yに対して、浸水警戒区域内にあることは区役所で防災マップを見れば簡単に判ること、プロとして調査義務を怠ったものであり、建物の1階部分はピロティーとした3階建に建て直すか、それができないなら同等の物件と交換するか損害賠償金を支払うよう主張した。

これに対してYは、一部の区しか防災マップがなく、認識が薄かったこともあり、説明しなかったことは事実であるが、重要事項説明義務違反に当たるものではない。また、今回の大雨は10年に一度の突発的な集中豪雨による天災であり、今後、市でも下水道施設の改善を行う予定であるため、建物の建直しや交換はできないが、Xが被害を受けているのは事実なので、媒介報酬の範囲内で金銭の負担をしたいと主張したため紛争になった。

(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、本物件が浸水警戒区域内の物件であることは全く知らなかった、知っていれば購入しなかった、将来再び浸水が発生することも考えられ、安心して住めない、床を貼り替えるために約618万余円の費用がかかるため少なくともその費用は支払ってほしい、媒介手数料の範囲内では納得できない等と主張した。

これに対してYは、防災マップが存在し、本物件が浸水警戒区域内にあることは全く知らなかった、今回の大雨は10年に一度の集中豪雨で一過性のものである、市でも対応等は考えているので将来的には改善されると思われる、ただ、Xが浸水被害を受けたのは事実なので、解決金として150万円を支払いたいと主張した。

(3) 和解の内容

委員から、Xに対しては、Yに説明不足があるにしてもその損害額を全額補填させることは困難である等と説明し、一方、Yに対しては、調査不足、説明不足があったことは免れないと指摘し、Yに、解決金として金300万円を提示したところ、Yは了解し、Xも同意したので、本案件は和解に至った。

最近は、大型台風や集中豪雨などで河川や下水が氾濫し、建物が浸水する災害が発生しています。本件は、自治体の防災マップで浸水警戒区域と記載されていたエリア内の物件であるにもかかわらずその説明がなかったことから、宅建業者の責任が問われたものです。

宅建業法では、取引の対象となる宅地または建物が、造成宅地防災区域、土砂災害警戒区域又は津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を重要事項として説明しなければならないとされています（宅建業法施行規則16条の4の3第1号～第3号）。本件「浸水警戒区域」やその前提となる水防法に基づく「浸水想定区域」については、その対象として明記されていません。また、瑕疵担保責任にかかる事例で、降雨による浸水が瑕疵と認められるためには、「通常予想される程度の降雨」において浸水することを要するとした判決もあるところ（東京地裁平成19年10月30日判決）。

しかし、災害の発生状況等や国民の防災意識の高まりなどを勘案してか、本件で委員は、防災マップ等で確認し説明しなかったことを宅建業者の「調査不足・説明不足」と指摘し、和解による解決がなされたところです。

近時水防法が改正され、これまでの洪水による浸水想定区域を「想定し得る最大規模の降雨を前提としたもの」に拡充するとともに、内水や高潮による浸水想定区域も新たに設定されるようになりました。この浸水想定区域の取扱いの変更に伴う重要事項説明に係る宅建業法の改正はありませんが、安全安心な取引の実現に係る宅建業者の役割を踏まえれば、本件事例も参考に、防災マップ等も基本的な調査対象事項として捉え、依頼者に必要な情報提供をするよう努めることが大切でしょう。



1 27年度 不動産実務セミナーを開催

全宅連・全宅保証は11月12日に、全国47都道府県61会場で平成27年度不動産実務セミナーを開催しました。今回のセミナーは、「相続」と「空き家」をテーマに、各会場映像視聴形式で実施され、申込者は昨年度を上回り4,300名を超え、多くの方が受講されました。

第一部「超高齢化社会到来！実例から学ぶ相続対応の基礎」では、東京シティ税理士事務所の菊地則夫税理士が事例を交えながら相続問題への対処法などを解説。第二部では、東京大学大学院工学系研究科建築学専攻の松村秀一教授をコメンテーターに迎え、空き家問題解決のため地域活性化に尽力する宅建業者の事例を紹介。今後の宅建業者が目指

すべき方向性についてお話されました。

セミナーを受講された方からは、「お客様への提案時に役立てていきたい」「今後、地域とのつながりを大切にしたい空き家対策に取り組んでいきたい」などの感想をいただきました。



東京会場



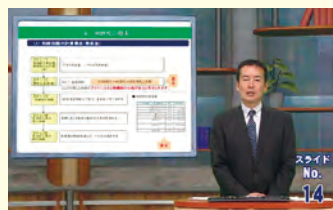
神奈川会場



兵庫会場



福岡会場



第一部・相続対策



第二部・空き家問題解決

2 5カ国語に対応！外国人向けの 「部屋を借りる人のためのガイドブック」発刊

日本で賃貸住宅を借りる留学生や社会人の方を対象に、「部屋探し」「契約」「入居中の規則」「退去」「緊急災害への備え」などをまとめた住まいのガイドブックを発刊します。詳細は全宅連ホームページをご参照ください。

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



- 日本語版・英語版・中国語版・ハングル版・ベトナム語版の合本
- A4版・80ページ（各16ページ×5カ国）
- オールカラー
- 日本語版には総ルビ

お詫びと訂正

2016 REAL PARTNER DIARY（不動産手帳）巻末の「おぼえ」ページに誤りがありました。

（誤り）宅地建物取引主任者資格登録番号 → （正）宅地建物取引士資格登録番号
（誤り）取引主任者証発行番号 → （正）取引士証発行番号

お詫びいたしますとともに、お手数ではございますが以下をコピーの上、該当箇所にお貼りいただき、ご利用くださいようお願い申し上げます。

なお、全宅連ホームページ「トップページ」のお知らせ欄からもダウンロード可能です。

また、訂正用シールをご希望の方は、週刊住宅新聞社（TEL：03-5363-5810 FAX：03-5363-5815）まで送付先・枚数をご連絡くださいますよう、お願いいたします。

今後このようなことのないよう再発防止とより良い出版物の頒布につとめてまいりますので、今後ともどうぞ宜しくお願い申し上げます。

宅地建物 取引士 資格登録番号	都道 府県	号
取引士証発行番号	都道 府県	号

〔原寸大〕

大里綜合管理(株)(千葉県)

* 同社は2015年11月5日放送の「カンブリア宮殿」(テレビ東京系)で紹介されました。

地域貢献活動は不動産価値の向上、 将来ビジネスにつながる

千葉県大網白里市の県道沿いに建つ“不動産屋らしくない”建屋で、カルチャースクールやギャラリーで多彩なイベントを行う大里綜合管理(株)(代表取締役: 野老真理子氏)は、今年で創業42年。経営理念に掲げる「一隅を照らす」の下、社員一人ひとりが、感謝の気持ちに裏付けされた「お役に立つ」をモットーに、地域貢献活動に取り組んでいます。その数大小合わせて280余り。野老社長は「やれることをやっていくと、それはやがて自分や会社のプラスになっていくことを実感しています」と話します。

事務所を地域に幅広く開放して拠点に、1日30食のランチ等

同社は11年前に購入した現在の事務所(2階建て)を幅広く地域住民の方々に開放しています。ギャラリースペースでは近隣住民による手作り品の販売や展示会を行い、2階のレストラン「コミュニティダイニングおおさと」も地域の方々による地域食材を使った1日30食のランチを提供。1階のオフィス部分もフリースペースにし、お昼休みコンサートやワンコイン(500円)参加の勉強会・カルチャースクール「地球塾」も開催しています。またこれらイベント情報は個別チラシや掲示板告知に加え、地域住民とのコミュニケーションツールとして発行している地域情報紙「カムカムはっぴい」(裏面に物件情報を掲載)や顧客向け情報紙「大里だより」(各月2回、発行部数8万8,000部)を通じて発信しています。

美化活動もかなりユニーク。事務所掃除は「自分たちの気付きの訓練」として毎朝1時間するとともに、その気付きによる発想・展開として事務所周辺の道路清掃、公共施設の清掃や近隣駅前トイレの清掃(現在13駅)などにも取り組んでいます。ラジオ体操から始まり、新規参加者の紹介、参加者・企業のイベント告知などを済ませてから清掃作業をスタート。地元の小さな不動産店が始めた活動をきっかけに、近隣店舗・企業、地域住民の方々が少しずつ認知・参加してくださるようになり、「今ではチェーン店の店長さんに異動があった時、新旧の店長さんがご挨拶に来て、活動にずっと参加して下さっています」(野老社長)。地域ネットワークが自然と作り上げられたことが伝わってきました。

小さな会社だからこそ特徴を明確に、お客様に役立つ情報・場を提供

同社は不在者の土地管理(空き地管理)を中心に、建築、不動産取引の3本柱を業務としており、本業と地域貢献活動の比率は6:4。野老社長は先代社長から会社を引き継いだとき、「自分たちに何ができるかを考えた結果、お客様に役立つ情報・場を提供していこうという発想にたどり着いた」そうです。「地域貢献活動は直接の収益にはなりませんが、社員と地域のみなさんの接点が増えることは、将来のお客様との出会いの場が増えることです。こういった活動を通じ、住みやすい地域・街になっていけば、不動産の価値も上がり、おのずと自分たちのビジネスにもつながっていくと考えています」(同)と、笑顔で語りました。



野老社長



「カムカムはっぴい」と「大里だより」



コミュニティダイニングおおさと



お昼休みのライブ



併設ギャラリーの様子

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

登記事項証明書のチェック事項

登記事件、すなわち、登記に必要な書類(登記済権利証や印鑑証明書)の偽造・変造や、いわゆる「なりすまし(第三者が所有者になります)」によって、たとえば、不動産の所有者になりすまして、売買代金を詐取する事件は、今も昔も一定数発生しています。

司法書士としても、案件に関連するすべての書類をくまなくチェックしていますが(当事者の本人確認、意思確認もちろん行います)、ここでは、登記事項証明書の基本中の基本のチェック事項を紹介したいと思います。

事案

購入希望物件について、売主側から、下の登記事項証明書がファックスされてきました。この物件を購入するにあたり注意すべき点はありますか(※1)。

1 不動産売買と担保権(抵当権)

不動産の売買取引において、抵当権等の担保権がついたままの状態で購入することは、通常は考えられません(※2)。

担保権がついたままの状態を不動産を購入してしまうと、後日、当該担保権の債務者(たとえば、売主)に債務不履行があった場合、当該不動産が競売にかけられ、買主はその所有権を失ってしまうおそれがあるからです。

そこで、買主としては、購入予定の不動産について、次の2点に注意を払う必要があります。

- ①担保権がついているか否か。
- ②担保権がついているのであれば、売買取引までに、売主が当該担保権を抹消できるか否か。

2 抵当権抹消登記について

また、抵当権が抹消されているか否かを確認する場合、次の2点を確認する必要があります。

- ①権利部乙区に、「○番抵当権抹消」登記が主登記でされているか。
- ②抹消対象の抵当権設定登記が「朱抹」されているか。

これは、権利の登記の抹消は、主登記(※3)で抹消登記がされるとともに、当該抹消対象の登記に対して、「抹消対象である登記を抹消することを示す記号(下線)」を記録することで表現

されるからです(不動産登記規則152条1項)。

ところが、FAXされてきた下記の登記事項証明書には、権利部乙区順位番号2番に「1番抵当権抹消」とあるものの、抹消対象である1番抵当権には下線(登記実務上、「朱抹」といいます)が引いてありません。

この場合、買主側としては、偽造・変造等防止の観点から、法務局で最新の登記事項証明書を取得し、当該抹消登記の有無を確認する必要があります。

- ※1 ただし、ここでは、当該登記事項証明書以外の要素(現地調査等)は考慮外としています。
- ※2 たとえば、親族間での売買や贈与では、担保権付で所有権移転登記が行われることもあります。ただし、担保権設定契約上の問題(「担保権者の事前の同意なくして、所有権移転を行うことはできない」といった契約条項がある場合など)があります。
- ※3 主登記とは、権利部の甲区や乙区に登記事項を記録した順序を示す番号として、独立の番号(1、2、3…)を付してされる登記をいいます(不動産登記法59条8号、不動産登記令2条8号、不動産登記規則147条)。また、主登記に対して、「付記登記」というものがあります。これは、主登記の順位番号に付記何号を付加する方法により順位番号(付記1号、付記2号、付記3号…)が記録される登記をいいます(不動産登記規則148条)。なお、登記は、原則として主登記でされ、法令に定めがある場合に付記登記でされます(不動産登記規則3条等)。

●登記事項証明書の一例(イメージ): FAXされてきたもの

表 題 部	(土地の表示)	調製	平成4年2月20日	不動産番号	0118000098765
地図番号	除四	筆界特定	除四		
所 在	〇〇区A町一丁目			除四	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
1 番 1	宅地	100 00	除四		

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11年1月29日 第1998号	原因 平成11年1月29日売買 所有者 〇〇区A町一丁目1番1号 甲 野 太 郎

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11年1月29日 第1999号	原因 平成11年1月22日保証委託契約による求償債権平成11年1月29日設定 債権額 金4,500万円 損害金 年14・5%(年365日割計算) 債務者 〇〇区A町一丁目1番1号 甲 野 太 郎 抵当権者 〇〇区B町二丁目2番2号 株式会社乙山商事
2	1 番 抵 当 権 抹 消	平成27年11月16日 第33333号	原因 平成27年11月16日解除

活況を呈する不動産市場の現状と今後の展望 ②

今後の投資物件の価格はどのように動いていくのでしょうか？多くの投資対象物件が存在する東京、大阪、名古屋の都心部では、オフィスビルなどの賃料が本格的に上昇するかどうか、価格を左右することになります。投資用不動産の理論価格は、「収益(キャッシュフロー)÷取引利回り(キャップレート)」で算出できます。この中で取引利回りの低下は限界に来ているので、収益がどれだけ増えるかによって価格が変わってきます。

景気回復下であって、都心部の物件の空室率はすでにかなり低下していることから、収益を増やすには賃料単価が上昇することが必要になります。「これから賃料が上がるぞ!」と2~3年前から言われてきたわりには、下図が示すように実際にはそれほど上昇してきませんでした。ですが、ここ半年で変化の兆しが見えつつあるので、景気回復の持続によって、賃料上昇が本格化するかどうか、今後の価格動向の鍵になります。

投資資金が地方中核都市に流れ込み始める

大都市圏都心部の利回りが低下してきたため、国内外の投資資金はより高いリターンを求めて、地方中核都市に流れ込み始めています。現在のところは、福岡、仙台、札幌などのそれぞれの圏域を代表する都市が中心であり、こうした物件には、まだ価格上昇の余地がありそうです。また、地方においても、高齢化で需要が高まるケア付住宅、外国人観光客(インバウンド)の増加を背景とするホテルなどには、これまで以上に投資対象として注目が集まることが予想されます。

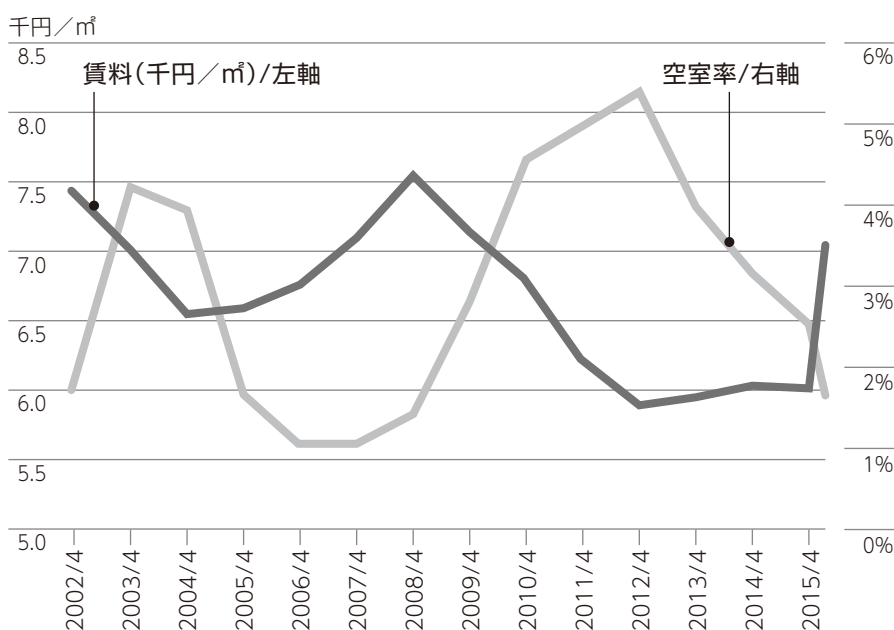
中小型の投資用マンションやアパートなどに関しては、市場の動きは少し違ってきます。2015年から改正相続税法が施行され、基礎控除が引下げられたこともあり、その前から大都市圏では節税目的の貸家の着工が増加しました。ただ、市況には地域差があり、例えば首都圏では着工が急増した東京23区や神奈川県で、供給過剰から市況は悪化していますが、愛知県は改善、福岡県は横這いの動きとなっています[アットホーム(株)データによる]。投資収益と節税効果のバランスを見る必要がありますが、これ以上の供給の大幅な増加はバ

ランスの維持を難しくする可能性があります。

投資用に限らない一般的な住宅価格も、大都市圏では上昇基調が続いています。代表的な首都圏分譲マンション市場の動きを見ると、世界的な金融危機の影響で、2008年から2009年にかけて新規契約率が好不調の目安となる70%を下回り、新規供給戸数もそれまでの年間7万戸以上から4万戸割れにまで減少しました。その後、新規契約率は70~80%に、新規供給戸数も2013年には5.6万戸にまで回復しました。ですが、この間に分譲価格は大きく上昇し、都内23区に分譲単価(2015年上期)は305万円/坪と1993年並みになり、平均価格も6,231万円と金融危機直前の2007年を上回る水準となりました。

分譲マンション市場の過去のサイクルでは、都心部の販売好調が続いて分譲価格が上昇すると、郊外物件の供給拡大と平均面積の縮小が起きます。そして、さらに分譲価格の上昇が続くと売れ行きが悪化します。今回は2014年から2015年上期にかけて、平均面積が1.7%縮小していますが、郊外物件の供給拡大の動きはあまり見られず、一次取得者が買いやすい4,000万円未満の物件の供給が減少しています。東京23区内の物件は総じて高値圏にあり、高価格帯の物件については、投資資金が流入しているため、不動産投資市場の動向も注視しておく必要があるでしょう。

●オフィスビル(東京23区)の平均賃料・空室率の推移



資料:ARES・AJPI(リート等のファンド保有物件の実績のインデックス)より作成。

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.2

全国に先駆け条例制定、協議会も設立

山形県酒田市、山形県宅建協会酒田地区

山形県酒田市は平成24年7月、全国に先駆けて「酒田市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、山形県宅地建物取引業協会酒田地区など民間組織（現在8組織が参画）と協力し、年2回の無料相談会を開催しています。これら一連の取り組みは山形県のモデルになるとともに、全国からも先進例として注目されています。

同市では近年、全国同様に人口減少に伴う空き家が増加し、その対応が深刻化していました。そのため「問題解決には専門家の協力が不可欠」と判断し、山形県宅地建物取引業協会酒田地区に協力を要請しました。協会側も「自分たちの住んでいる地域の将来の課題。問題解決に動く行政を支えよう」という想いを持って快諾。早速同年8月に無料相談会を開催したところ、2回で約30組の相談がありました。

「売ってほしい」から「処分してほしい」に

その後、25年7月に「酒田市空き家等ネットワーク協議会」（事務局：酒田市市民部まちづくり推進課）を立ち上げ、官民が協力し合いながら活動を進めています。現在、協議会には9団体※が参加し、相談内容に応じた相談体制が整っています。相談内容も「以前は、なんとか売ってほしいだったが、特措法以降、とにかく処分してほしいに変わってきた」。「相談者自身が酒田市の現状や相談物件の現況を理解し、固定資産税の評価額にとらわれず、

※ 山形県宅地建物取引業協会酒田、全日本不動産協会酒田事務所、酒田建設業協会、山形県司法書士会酒田支部、山形県土地家屋調査士会酒田支部、酒田金融協会、酒田市市民部、酒田市市民部まちづくり推進課、山形県行政書士会酒田支部



協議会で検討を重ねる



相談窓口

需要に合った金額設定にした場合」に成約することが多いとのこと。

宅建協会酒田地区への依頼物件については、確認資料（固定資産税納付書・登記簿謄本・公図など）を提出してもらい、希望に応じ売買・賃貸に分類した上で登録協力業者が順番で対応します。酒田市では、市外在住者に送付する固定資産税納税通知書へのDM同封、

「空き家等見守り隊モデル事業」の実施など工夫を凝らしています。協議会も、専門的立場のアドバイスが相談者の安心感を得るとともに、参加組織間の情報交換が活発になり、空き家に対する問題意識も高まるなどの相乗効果を創出しています。

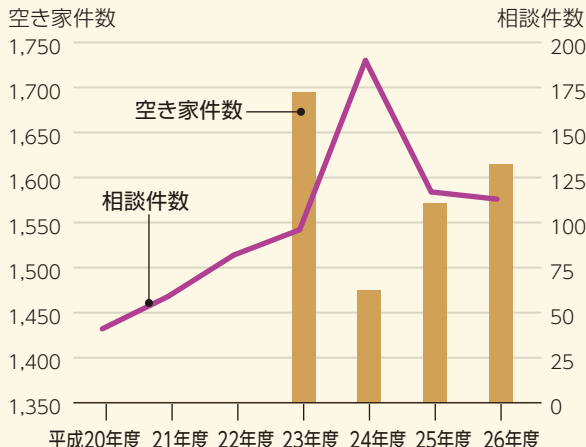
酒田市の成功の要因について協会は「単なるマッチングではなく、どんなことでも相談を受け、すぐ対応する流れをつくったことが大きい」といいます。市の担当も「市と協会が一緒にやっていることが消費者の信頼につながっている。問合せに対しても、協会でメンバーを絞って相談にのってくれる、胸を張って大丈夫、と伝えられる」とのことです。最近では、「通学路沿いにあった危険な空き家を自治会長と連絡をとりながら上手く処理することができ、自治会から感謝された」といった事例もあります。

一方で「単純に行政の空き家対策に協力するというボランティアだけではビジネスとしては回らない。実績を1件ずつ積み上げていくことが会員の理解を得ることにつながる」とし、「地域貢献とともに不動産活性化策だ」という考えで取組んでいるとのこと。今後も、市や関係組織と協議を重ねながら円滑な対応を進めていく方針です。

図表1●山形県酒田市の空き家対策の経緯

平成23年	8月	自治会での空き家実態調査実施
	11月	市職員による再調査実施
平成24年	3月	「酒田市空き家等の適正管理に関する条例」公布
	4月	山形県宅地建物取引業協会酒田地区に協力依頼 固定資産税納税通知書に条例通知同封（市外在住者）
	7月	「酒田市空き家等の適正管理に関する条例」施行
	8月	第1回無料相談会を実施
	10月	緊急雇用事業による「空き家等現地調査」実施
	12月	第2回無料相談会を実施
平成25年	4月	「空き家等見守り隊」モデル事業スタート
	7月	酒田市空き家等ネットワーク協議会設立 ※年2回（8・12月）の無料相談会スタート
平成26年	11月	空家等対策特別措置法公布
平成27年	4月	移住（人口減少）政策との連携（補助金制度スタート）
	5月	空家等対策特別措置法施行

図表2●酒田市の空き家件数・相談件数推移



1979生まれ、神奈川県出身。横浜国立大学工学部建設学科卒業。ゼミでは防災を専攻。その経験を活かし、めざましテレビのキャスター時代には被災地を取材。防災キャンペーンの親善大使としても活動を行う。現在は、大好きな音楽を題材にしたTV番組やラジオのパーソナリティとして出演するなど、さまざまなメディアで活躍中。

フリーアナウンサー

高樹 千佳子 さん

メリットだけでなくデメリットも伝えてくれたので信頼できた

9月に開催された全宅連・全宅保証の消費者セミナーで、トークにゲストとして参加していただいた高樹千佳子さんに、建築・防災で勉強・経験されてきたこと、ご自身の住まい探しなどについてお聞きました。

—大学で建設学科を志望された理由は？

建設学科を志望した理由は、建築物を見るのが元々好きだったのと、単身赴任中の父が阪神淡路大震災に遭遇し、荒廃した街を目の当たりにしたことがきっかけです。防災に興味を持ち、被災地に赴き、そのエリアの地形、地盤、ハザードマップを調べたりしました。

—それらの経験は、現在の住まい選びにも生かされましたか？

土地の高さ、地盤を調べ、ハザードマップもチェックしました。建物の建築年や構造にもこだわりました。安全面では一切、妥協しませんでした。また、普段の生活でも防災対策は心掛けています。家具が倒れないよう突っ張り棒や、転倒防止器具を設置し、防災セットが入ったリュックもクローゼットに常備しています。

—その住まいは、どのようにして探しましたか？

最初はネットで物件探しをしていたのですが、ネットだけだと情報がどうしても少ないので、気に入った物件を見つけたら、不動産店に足を運んでお願いしました。4〜5軒の不動産会社に掛け持ちで同時登録し、希望条件に合ういい物件がでたら、すぐに連絡してもらうという体制にしました。実際、いくつもの物件を内見しました。競争率の高い物件の場合、内見した段階ですでに、直前に内見した人が決めていたというケースもありました。今住んでいる物件は、友達とバーベキュー大会をしているときに不動産会社から連絡があったのですが、明日だと遅いかもしれないと思い、バーベキュー大会を抜けて見に行きました…(笑)。最終的には、物件のメリットだけでなくデメリットも伝えてくれた担当の方を信頼し、購入を決断しました。

購入後、リビングの隣りにあった小部屋を引き戸にしてオープンにするリノベーションを行いました。この小部屋を趣味の音楽部屋にし、ステレオ、CD、レコード等の音楽機材を置いています。リビングで食事をしながら、好きな音楽を聞くことができ、私にとっていちばんくつろげる空間になっています。日当たりも良く、とても満足しています。

—女性が不動産業に従事することは、どう思われますか？

女性が物件を探すにあたって、同じ女性の視点で物件のメリット、デメリットを伝えてくれるのは非常に有益なことだと思います。男性だと気付きにくい細やかな面、たとえば、台所の使い勝手はどうか、セキュリティ面は大丈夫か、家具の配置についての参考意見、周辺環境は安心できるかななどを聞くことができれば、本当にありがたいのではないのでしょうか。



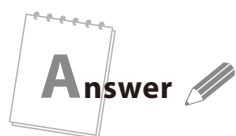
「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

形態規制の主な補完系ゾーニングのポイントと留意点(その1)

千葉 喬



用途地域内の高さ、容積率等の形態規制を補完するゾーニングとして、「高度地区」「高度利用地区」「特定街区」等がありますが、それらの調査上のポイントや留意点等について教えてください。



1. 補完系ゾーニングの必要性

用途地域の補完系ゾーニングの特別用途地区(10月号参照)に対し、形態規制の補完系ゾーニングには「高度地区」をはじめ「高度利用地区」「特定街区」等があり、用途地域内において市街地の環境を良好に維持したり、土地利用の増進を図るため、各都市の実情に応じ建築物の形態規制を誘導することにより、用途地域等で要求するレベル以上の市街地の環境等を確保しようとする場合に補完系ゾーニングが必要とされます。

特に「高度地区」は用途地域に重ねて指定されますので、用途地域に関する取引の調査では、市町村等の所轄担当課で十分に調査し、確認した上で重要事項説明等の取引業務を遂行することがトラブルを防止することになります。

2. 「高度地区」の仕組みと内容

(1) 高度地区の高さ制限

建築物は建築面積や床面積の限度が定まると、次に建築物の高さ制限が加わって、建築物の形態の限度がほぼ判明してくることになります。

これらの規定は建築基準法によりますが、高さの制限については、都市計画上の「高度地区」によるものがあります。この地区の高さ制限の仕組みは、まず市町村(東京都では特別区に存する区域では特別区の「区」)により都市計画決定され、種類、位置、区域、区域面積および建築物の高さが告示され、その規制内容が都市計画の計画書により定められますと、これが

建築基準法上の建築規制基準として働くことになります。

すなわち、高度地区内においては、建築物の高さは高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければなりません(同法58条)。具体的には、建築物の高さの最高限度を定める「最高限高度地区」と最低限度を定める「最低限高度地区」があります。

「最高限高度地区」は、日照や採光等の確保および景観の

形成等の市街地の環境の維持保全等を図るため、建築密度が過大となって商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域、また、住居地域内の適正な人口

密度や良好な居住環境を保全する必要がある区域等について指定します。

他方「最低限高度地区」は、市街地中心部の商業地、業務地もしくは駅前周辺、周辺住宅地等の区域で、特に土地の高度利用を図る必要がある区域に指定します。

(2) 高度地区の高さ制限の方法

高度地区による高さ制限の方法としては、「絶対高さ制限方式」と「斜線制限方式」があります。

最高限高度地区では、北側斜線制限方式により、用途地域に上乘せして、住宅地等で必要とされる日照を確保するもの、絶対高さ制限方式や斜線制限方式により、密集市街地の通風、採光、眺望等の確保並びに高層建築物の圧迫感からの解放を図ろうとするものがあります。

他方、最低限高度地区は、防火地域規制と連動させることで、道路沿いに一定の高さ以上の耐火構造の建築物を建築することにより、都市の防災性能を向上させようとする観点から絶対高さ制限方式により規制するもの、また、統一的なスカイラインの維持や都市のランドマークとしての眺望の確保や景観の維持向上の観点から、絶対高さ制限方式により規制するものがあります。

このように高度地区の内容は、各都市により多様ですので、高度地区の調査では、その制限内容と制限方式に注意して調査する必要があります。





豪雪地帯特有の地盤

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、北陸エリアの地盤についてお話します。北陸といえは長野駅から金沢駅まで延伸開業した北陸新幹線が記憶に新しいと思いますが、路線が山岳地帯を抜けていくため長いトンネルの多い新幹線です。北陸エリアは立山連峰に代表される3,000m級の山々が、地質と気候に大きく影響を与えています。

急峻な地形が形成した扇状地

北陸エリアの平野部は標高が高く急峻な山地から供給される土砂が急激に堆積し、扇状地を形成してきました。また、平野部で勾配が急変するため、河川の氾濫を繰り返しています。代表的な例では、福井県の九頭竜川があります。名前の由来には諸説ありますが、洪水が頻発し、九つの頭を持つ竜のようだという説や、流路が定まらないので崩川(くずれかわ)と呼ばれていたものが訛ったという説など、いずれも川の氾濫にちなんだ名前ようです。川の勾配が緩い平野部では氾濫を繰り返してきたため、河川の一部が取り残されてできる地形の三日月湖や旧河道が多くあります。それらを埋め立てた地盤は、周辺の地盤状況とは異なるため不同沈下のリスクが高く、注意が必要です。

世界的にみても稀な豪雪地帯

北陸エリアは概ね北緯35～37度の範囲となりますが、これはヨーロッパでは地中海周辺のスペイン南部、アメリカではカリフォルニア中部といった比較的温暖なイメージの地域と同じ緯度にあたります。こうした緯度の地域に多雪・豪雪地帯があることは非常に特異な現象といえるでしょう。なぜ、このような現象が起きるかという、冬になるとシベリア大陸から冷たく乾いた北西の季節風が強い勢いで吹き出してきました。これが日本海の上空を通る間に、日本海側を流れる対馬暖流から蒸発する大量の水蒸気をたっぷり吸い込み、日本でも有数の山岳地帯である飛騨山脈や両白山地などの高い山々にぶつかります。そのため、日本海沿岸の平野部に大量の雪が降ることになります。

地下水の汲み上げによる地盤沈下

北陸エリアは日本有数の豪雪地帯であるため、様々な除雪対策があります。道路には雪を解かすために地下水を汲み上げて道路に水を撒くことによって雪を融かす消雪パイプ(融雪



立山連峰と富山市街

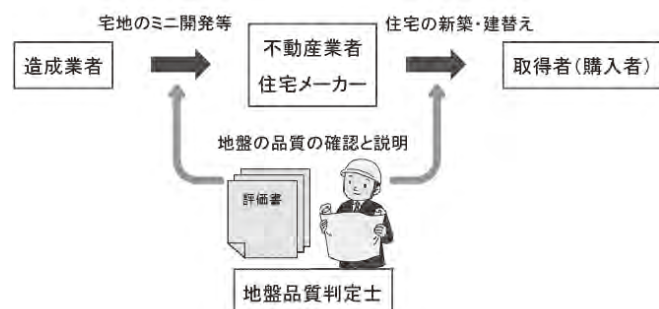
管)と呼ばれる散水装置が設置してあります。非常に便利な装置なのですが、大量の雪を融かすには大量の水が必要となり、地下水を汲み上げて利用していたため、汲み上げすぎが原因で平野部は広域的な地盤沈下現象が起ってしまった。これも豪雪地帯ならではの現象といえるでしょう。現在ではダムからの水資源を利用する方針を採用しているため、収まってきていますが、平野部に住宅建築をする際には注意が必要です。

地盤の専門家に相談を

地面の上に立ってみると一見同じように見える土地であっても、地下の地盤には、自然と人が深くかかわってきた様々な歴史や経緯があります。また、冒頭に書いた北陸新幹線のトンネルのような大規模な構造物の地盤と、宅地のような小規模な建築物に対する地盤とは、見方が少し異なります。

宅地地盤に関する専門家としては、地盤工学会、日本建築学会、全国地質調査業協会連合会が発起人となっている「地盤品質判定士」という資格制度もあり、全国で約600人が登録されています。地盤品質判定士は、造成業者と不動産業者、不動産業者や住宅メーカーと購入者の間に立ち、専門家として地盤の品質を確認し説明する役割を担っています。土地や住宅の取引において、地盤に関する不安点・不明点があれば、専門家に相談することも一つの方法です。

●地盤品質判定士のイメージ



*地盤品質判定士協議会ホームページより

建築工事の品質管理

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



1 建築工事の品質管理の基本的な考え方

図の下3つの円[建築主(発注者)、建築設計、建築施工]は、建築生産の関係者を示しています。建築に素人の建築主は、建築士に委託して建物の設計をしてもらいます(建築設計)。次に、完成した設計図を建設会社に渡して建築工事をしてもらいます(建築施工)。建築主は工事期間中、建設会社から寄せられる相談や求められる判断に適切に対応するために、また、手抜き工事がないかチェックするために、専門家である建築士に代理を依頼します(工事監理)。工事監理の役割は、建物品質管理、スケジュール管理、請負代金の支払い管理に大別できます。

工事を施工する建設会社も、現場管理社員、現場責任者などといわれる人員を配置して現場管理します。一般に、現場所長(通称)の差配の下、現場監督(通称)が管理して工事を進めます。建設業法の規定では、建設業者はすべての工事現場に主任技術者を置き、下請けに出す金額が3,000万円以上の場合には監理技術者を置かなければなりません。これらの技術者の通称が現場監督です。

建設現場では、建設会社が外注する多くの下請け会社が仕事をします。現場監督の役割の1つは、下請け会社に対する工事の指示や工事内容のチェックです。建設会社と下請け会社の関係は相応の緊張関係にあります。建築主からみれば「建設会社の内部のこと」で、建築主との関係では工事の瑕疵

等の責任は元請けの建設会社にあります。

竣工後に自ら建物を利用したり賃貸経営することから、瑕疵がないか、性能は維持されているかなど、建物の品質に最も利害と感心があるのは建築主です。建築主の利害と感心を満足するために、建築主、建築設計、建築施工の三者が相互に補完し、かつ、監視しあいます。

品質管理のポイントの1つは工事監理です。一般に、設計した建築士が工事監理を行います。随時、現場にでかけ、適切に工事が行われているか監視します。仮に、鉄筋の数が少ない、コンクリートの打設が適切でないなど品質に問題がある事象に気が付くと、工事のやり直しなど、修補を指示します。建設会社が金銭的にダメージを負う、工事スケジュールが狂うことがあっても、やり直しを命じて品質を確保することが建築主の代理人として当然の務めです。

引渡し時期の遅滞について、請負契約に違約条項を設けることが一般的ですが、品質確保を優先する建築主は、違約条項を使うことなく、引渡しの延期に応ずることもあります。工事監理は建設会社と利害関係がない第三者が行うことが基本です。

2 設計施工一貫体制の品質管理

わが国では、設計施工一貫方式も定着しています。建設会社が建築設計も行うものです。1人の大工さんに間取りなどを考える部分と建てる部分を任せる伝統のあるわが国で、広く受け入れられています。

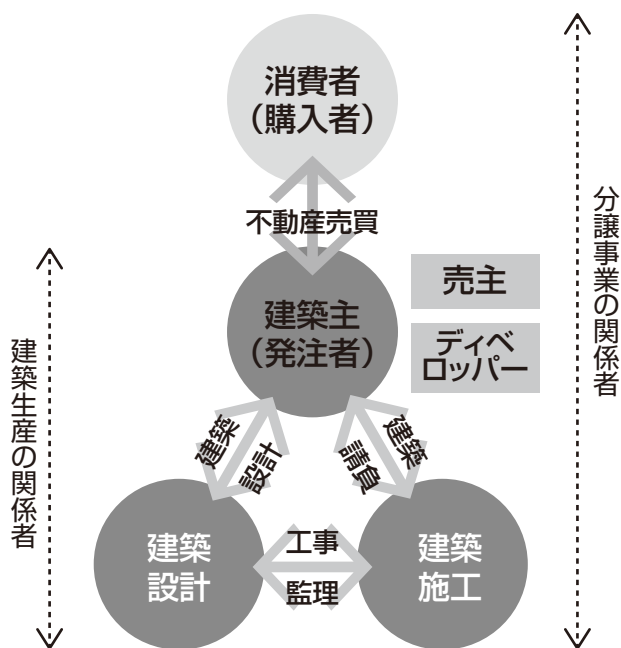
設計と工事を同じ会社が行うので面倒が少ない長所があります。半面、工事監理機能が十分働かない危険性が否定できない問題があり、これを解決する仕組みをもつ会社に依頼することが重要となります。

3 建設と販売が一体化する建物分譲事業

分譲マンション事業などの建物分譲事業では、完成して引渡し(請負契約)を受けた建物を、建築主は自ら利用や経営せず、売主として消費者に売却します(図の上2つの円)。

売却に際しては引渡し(売買契約)期日を定めることが通常です。売主は債務不履行を免れるために、約定の時期までに建物を完成させる必要があります。この結果、工期を厳守することが重要な目標となります。建築主として建物の品質を確保したい利害・関心と、売主として引渡し時期を厳守したい利害・関心が相克します。このような局面でもなお、建物の品質確保が保証される仕組みが求められています。

●「建築生産の関係者」と「分譲事業の関係者」



黒川温泉 人気温泉になるまでの取組み (熊本県阿蘇郡)〈上〉

NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事 高橋 芳文

今号と次号の2回にわけて黒川温泉の取組みを紹介していきます。

筆者が黒川温泉のことを知ったのは黒川温泉にある新明館と山みず木のオーナー後藤哲也さんが書かれた『黒川温泉のドン後藤哲也の「再生」の法則』がきっかけでした。この本は2005年、今から10年前に書かれた本ですが、今の日本の地域創生を考えていく上でとても示唆に富む本だと思っています。とても印象的な言葉があります。「かつて僕は黒川温泉一の嫌われ者だったとですよ。その嫌われ者が黒川温泉を今の形に変えたんですよ」

今、黒川温泉は年間約30万人の宿泊客、約100万人の日帰り客が訪れる温泉地です。しかしながら、黒川温泉は、昭和40年頃から昭和60年まで「鳴かず飛ばず」の温泉地でした。当時は、阿蘇や杖立、別府などの大型旅館のある温泉地が大繁栄していました。

1964年に九州横断道路「やまなみハイウェイ」の開通時には一過性のブームがあったそうですが、観光客から見放された状態は長い間続き、個々の旅館や地域の魅力づくりができていなかったとのことでした。

後藤哲也さんは、新明館の裏山に金槌とノミで、1人で洞窟風呂を作った男としても有名です。黒川温泉のほかの旅館が鳴かず飛ばずの状態のとき、新明館のみが流行っていました。なので、旅館組合の会合に出て行っても、「生意気」「理解されない」「また何か言ってる」という具合に相手にされず、嫌われ、長い不遇時代が続きました。

転機が訪れたのは、1983年頃だったそうです。ある旅館の婿養子の方が後藤哲也さんに旅館を良くしたいというアドバイ

スを求めてきました。それがきっかけとなり、黒川温泉の改革がじわじわとスタートしたのです。

一軒で儲かろうとしても一軒も儲からない

先日、黒川温泉を訪れた時に、黒川温泉の50周年を記念した「KUROKAWA 軌跡」の資料をお預かりしました。そこに、後藤哲也さんの考え方がまとめられたページがありました。その部分、とても響くのでそのまま引用させていただきます。

- ・黒川は山の中にある。ならば山の木を植えて、都会から来た人たちに「日本のふるさと」の雰囲気味わってもら方がいい。
- ・一軒だけでは風景は作れん。いかに全体像をつくるか。黒川全体で「絵になる風景」をつくろう。
- ・お客様が車を降りた瞬間から、都会と違う別世界として、自然を感じてもらうことが大切。
- ・黒川温泉のことを（お客さんが）どう見ているか、をいつも考えないといけない。サービスも、緑も町並みも。全体像としてどう感じられているか。そこを押さえとかなと。
- ・雰囲気が伝わらない温泉地はダメになる。

そして、紆余曲折、試行錯誤の末「一軒で儲かろうとしても一軒も儲からない」というビジョンを全体で共有し、地域全体が手をつなぎ、さまざまな取組みが動き出したのです。これができたのが黒川温泉のすごいところですね。このきっかけを作ったのが後藤哲也さんなんじゃないかと、筆者はそう思っています。



最近の法令上の制限と 重要事項説明

地域再生法と下水道法の改正を中心に

吉野不動産鑑定事務所 不動産鑑定士／不動産コンサルタント 吉野 伸

地域再生法と下水道法が重要事項説明(以下、重説と略す)の法令に基づく制限(以下、法令制限と略す)の法律に追加されました。

法律の数は相当多くなりましたので、この機会にこれら2つの法律の解説のほかに、法令制限の理解や調査についてのヒントを述べます。



I むずかしい法令制限の調査

1. 重説の法令制限の法律

重説の法令制限の法律の数は、最近追加された地域再生法と下水道法それに都市計画法施行法を含めると58になります。新規の法律の追加や既存の法律の改正を不動産実務からその傾向をみると、次の2つの流れがあります。

- ①これからの街づくりの方向づけと手法
- ②自然災害防止のための民間の協力

したがって、最近の法律の追加や改正はこのようなことに重点を置いて調べると理解しやすいと思います。

2. 法令制限の法律のチェック方法

(1)土地を見るときのポイント

不動産、とくに土地調査の重要なチェックポイントは次の5つです。

- ①みち ②みず ③みどり ④がけ ⑤まち(注)

(注)平成26年に「まち・ひと・しごと創生法」という法律ができました。

これらのポイントに、重説の法令制限の法律のうちいくつかを当てはめてみたものを図表1に示してあります。

不動産に関する法律は非常に多いのですが、その読み方、調べ方はどの法律にもありません。不動産は必ず現地を調べなければなりませんが、法律と現地照合は、現地を見る人が自分で法律のチェック方法を考えなければなりません。

(2)チェックの方法

58もある法律を一つの現地でどうチェックしたらよいのでしょうか。これには実務経験とノウハウの蓄積を必要とし、その方法を考え作るのは容易ではありません。

ここでは、各法律の基本的なことは一応理解しているという前提で図表1に關係する法律を示しました。これを参考にして、各自でチェック方法を考えてみるとよいでしょう。

II 地域の再生と街づくり

1. 地域の再生と再生計画

(1)地域の再生とは

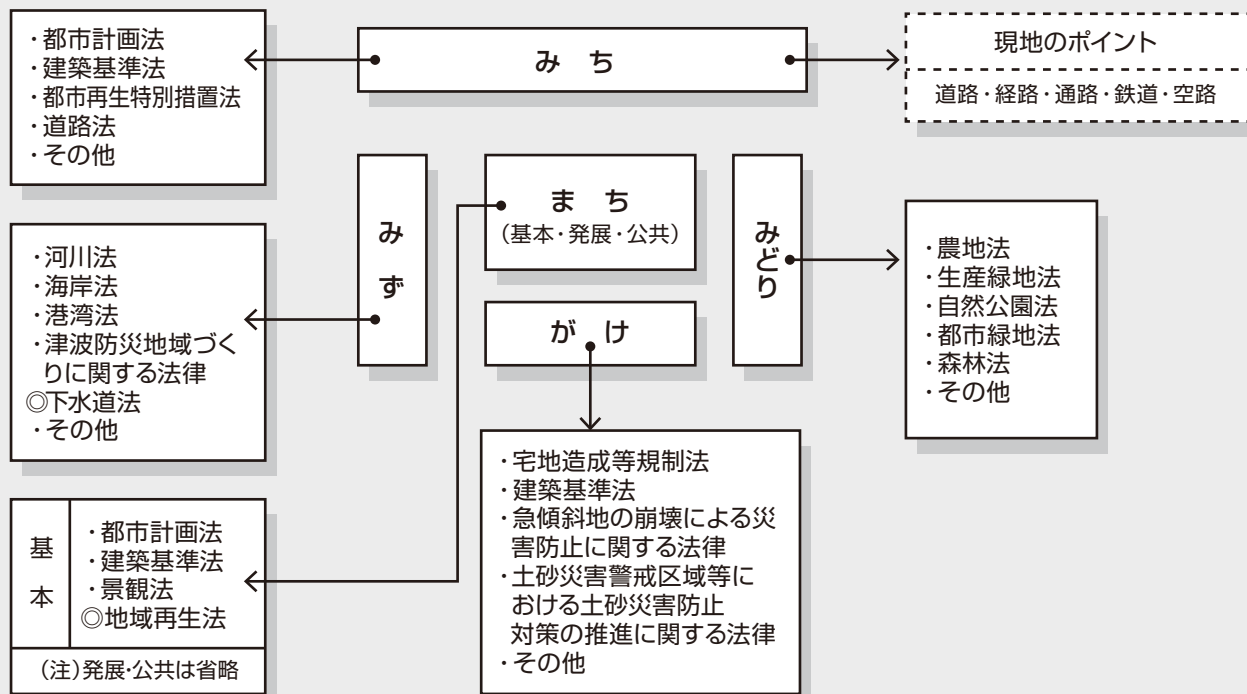
地域再生法では「地域再生」は地域の活力を再生することとし、次のことをねらいとしています。

- ①地域経済の活性化 ②雇用機会の創出 ③その他

この法律は、現在の世の中は少子高齢化の進展や社会経

図表1●土地のポイントと法令制限の主な法律

※法律は例示。◎は追加された法律



済情勢の変化により、元気のない地域が多く、これに活力を与え長続きする地域とし、住みよい地域とすることなどをねらいとしています(法1条、2条)。

(2)地域再生計画

そのためには、地域再生計画を作らなければなりません。この計画には次のことが定められます(法5条)。

①計画の区域 ②再生の事業 ③計画期間 ④計画の目標 ⑤その他

計画作成は地方公共団体ですが、総理大臣の認定を受けると法は課税の特例などを受けることができますとしています。また農業、林業、水産業の振興についての規定もあります(改正法17条の2以下)。

現在、地域再生計画が、地方公共団体で一斉に公表され始めました。

2.集落生活圏の区域等における建築等の届出

(1)集落福利等施設とその誘導

市町村は地域再生法に基づき集落生活圏について「地域再生土地利用計画」を作ります(改正法17条の7)。この計画には集落生活圏の区域、地域再生拠点の形成などいろいろなことが定められますが、地域拠点を形成するために誘導する「集落福利等施設」が定められます。

集落福利等施設とは次の施設をいいます。

①教育文化施設 ②医療施設 ③福祉施設 ④商業施設 ⑤住民の福祉、利便のため必要な施設 ⑥就業機会創出の施設(農林水産業振興施設等)

(注)地域再生拠点区域で誘導すべき集落福利等施設のことを「誘導施設」と略しています(改正法17条の7・3項)。

(2)建築等の届出

土地利用計画を実現させるため、集落生活圏の区域内においては改正法第17条の8第1項、第3項により、次の行為についてはその着手の「30日前」までに市町村長に届け出なければならないことになりました。また、届出事項の変更も届出が必要です(平成27年8月10日から施行)。

なお、地域再生法と届出の要点は図表2に示してあります。

①集落生活圏の区域内

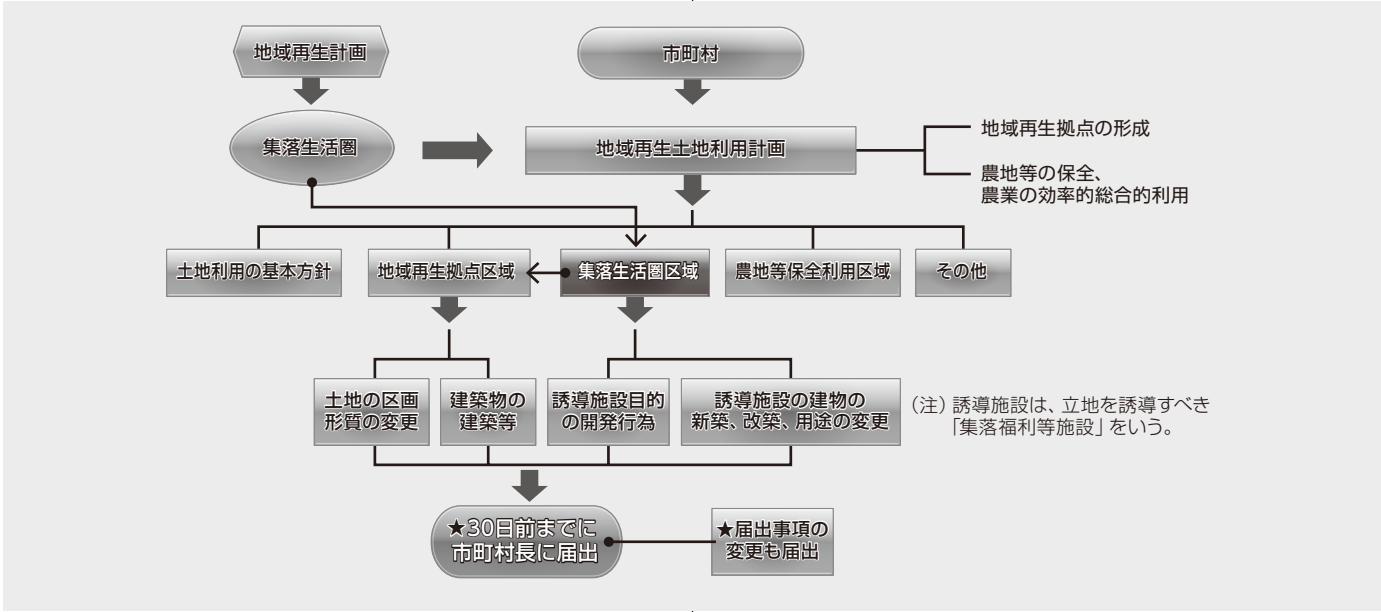
- a誘導施設のある建築物を建築する目的の開発行為
- b誘導施設のある建築物を新築、改築すること
- c用途変更して誘導施設のある建築物とすること

②地域再生拠点区域内

- a土地の区画形質の変更
- b建築物の建築
- c工作物の建設、土石等堆積等

この届出義務は重説の法令制限に入りました。

図表2●地域再生法と届出（★印は重説）



Ⅲ 下水道法と浸水被害の防止

1. 下水関係の用語

下水は汚水と雨水に分けられます。下水道法の改正は雨水に関することです。物件調査では必ず下水関係のことを調べますが、これまでは下水道法そのものは重説の法令制限の法律には入っていませんでしたので、法を調べる機会は少なかったようです。下水関係の定義はいくつかあり、下水のことを調べるときは、用語の意味を知っておくことも、これからは必要になります。

下水道法の定義を図表3にまとめてありますが、ほかにも流域下水道や都市下水路もあります(法2条)。

2. 浸水被害の防止と住民との協定

公共下水道管理者は、浸水被害対策区域において浸水被害の防止を図るため、浸水被害対策区域内に存する雨水貯留施設を自ら管理する必要があると認めるときは、雨水貯留施設所有者等との間において、管理協定を締結して当該雨水貯留施設の管理を行うことができます。雨水貯留施設のイメージが写真1と写真2です。

改正法第25条の9では、これらの施設について管理協定が結ばれている物件は効力が承継されますので、下水道法の協定は重説になっています(平成27年7月19日から施行)。重説では協定の内容も説明が必要と考えます(改正法25条の5)。

図表3●下水関係の定義

用 語	下水道法2条の定義
下 水	生活若しくは事業(耕作の事業を除く)に起因し、若しくは付随する廃水(以下「汚水」という)又は雨水をいう。
下水道	下水を排除するために設けられる排水 ^{はいすいぎょ} 管、排水渠その他の排水施設(かんがい排水施設を除く)、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設(屎尿 ^{しりょう} 浄化槽を除く)又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設その他の施設の総体をいう。
公共下水道	主として市街地における下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠 ^{あんきょ} である構造のものをいう。
	(以下、省略)

写真1：住宅団地の調整池(イメージ)



写真2：公園貯留施設(イメージ)



Ⅳ 重説のポイント

1. 改正法の理解

改正法を不動産の実務として理解するためには自然災害の防止の民間の協力と不動産の街づくりという観点から確認します。

2. 改正法の重説

下水道法は、雨水貯留施設の管理協定の説明が必要で、協定の内容を書ききれないときは別紙を作り、説明します。

地域再生法は、集落生活圏の区域(地域再生拠点区域)内での集落福利等施設に関係するような開発や建築等については事前(30日前)に届出が必要なものを書いて説明します。また、届出事項の変更も届出の説明が必要です。

3. 諸協定について

今回の改正では、下水道法の重説に管理協定がありますが、実は法令制限の法律には建築協定をはじめ、たくさんの協定が規定されています。

その中で街づくりのための安全に関する主な協定を整理したのが図表4で、重説の項目になっているのはG欄の効力です。

重説とされている協定はほかにまだいろいろありますが、名称だけを記しておきます。

①建築協定 ②緑地協定 ③緑地の管理協定 ④景観協定 ⑤景観重要建造物・樹木の管理協定 ⑥風景地保護協定 ⑦保全調整池管理協定 ⑧立体都市公園の公園一体建物の協定 ⑨首都圏近郊緑地保全区域の管理協定 ⑩近畿圏近郊緑地保全区域の管理協定 ⑪移動等円滑化経路協定 ⑫避難経路協定 ⑬道路一体建物協定 ⑭利便施設協定 ⑮森林施業実施協定 ⑯都市再生歩行者経路協定 ⑰都市再生整備歩行者経路協定 ⑱樹木等管理協定 ⑲港湾の共同化促進施設協定

図表4●安全に関する最近の諸協定

※Gの効力は重要事項説明(法令制限)

No.	1	2	3	4	5
A. 協定の名称	津波災害警戒区域内施設管理協定	避難経路協定	避難施設協定	管理協定	雨水貯留施設管理協定
B. 根拠法	津波防災地域づくりに関する法律	都市再生特別措置法	都市再生特別措置法	都市再生特別措置法	下水道法
C. 協定の締結者、認可権者	市町村	市町村長	市町村長	地方公共団体	公共下水道管理者
D. 認可等の主な要件	1. 津波に対する安全な構造のもの 2. 避難上有効な経路のあること 3. 全員の合意	全員の合意	全員の合意	全員の合意	全員の合意
E. 内容、行為制限など	市町村が行う協定避難用の部分の管理	大震災が生じた場合安全に退避できる経路の確保	大震災が生じた場合安全に退避できる退避スペースの確保	大震災が生じた場合必要な物資提供のための倉庫等の確保	協定施設の利用を不当に制限すること
F. 有効期間	定める	定める	定める	定める	定める
G. 効力()は、B根拠法の参照条文	新施設所有者等(予定者も含む。)にも効力がある。(68)	新土地所有者等にも効力がある。(45の13)	新土地所有者等にも効力がある。(45の14)	施設の新所有者等となった者にも効力がある。(45の20)	新たに施設所有者(予定者)等となった者に効力が及ぶ。(25の9)
H. 違反に対する措置	定める	定める	定める	定める	定める
I. 変更と廃止	変更…全員の合意	変更…全員の合意 廃止…過半数の合意	変更…全員の合意 廃止…過半数の合意	変更…全員の合意	変更…全員の合意
J. 一人協定の特則その他	——	一人協定あり	一人協定あり	——	——

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