平成28年1月10日発行(毎月10日発行)通巻第453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 2016 1・2

「不動産の日」アンケート結果…瑕疵保険、インスペクションを重視

全宅保証 「不動産無料相談所」ラジオCM放送

● 紙上研修　マンションに関する諸問題の基礎知識

連載 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取組み事例

連載 空き家問題と、その対策について考える

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10回 埼玉県

さいたま市商工業イメージアップキャラクター8代目さいたま小町。
「好きです さいたま」を合言葉に、さいたま市の産業・観光の特色や魅力を市内外に広くPR(提供:さいたま商工会議所青年部)。

サッカーなら埼玉スタジアム(さいたま市緑区)、野球なら西武ドーム(所沢市)、埼玉っ子は今日もスポーツに熱狂!(写真は埼玉スタジアム)

日本の成人式は昭和21年に蕨市で実施された成年祭がルーツで、「成年式発祥の地」のブロンズ像が建立されている。

埼玉県の節句人形・ひな人形の出荷額は全国1位(平成25年)。

埼玉県でハトマークグループ・ビジョンを実践する湯本さん(P10掲載)。

日高市・巾着田の500万本の曼珠沙華。雑木林の中に咲く大規模な群生地は珍しい。

夏は猛暑日本一を競っている熊谷市では、7月に関東最大の祇園といわれている「うちわ祭」が開催される。

細川紙(小川町・東秩父村)は、平成26年に島根の石州半紙、岐阜の本美濃紙とともに「和紙:日本の手漉和紙技術」としてユネスコ無形文化遺産に登録された。

第61回上福岡七夕まつりで、ふじみ野市の合併10周年記念事業として七夕親善大使を選出。イベント出演などで市をPR(提供:ふじみ野市観光協会)。

長瀞のライン下り。天下の名勝岩畳を進む。対岸には絶壁や滝がある。

蔵造りの町並みが人気の小江戸・川越市。観光客数は右肩上がりで平成26年は約658万人。

ハトマークグループ・ビジョンの具現化に向けて
～みんなを笑顔にするために～

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
会長 **伊藤　博**

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことを感謝申し上げます。全宅連および全宅保証は公益社団法人として、国民のみなさまの住生活環境向上と安心・安全な不動産取引の実現のため、種々の公益事業を実施しております。

全宅連では、平成28年度税制改正において、社会問題化している「空き家」の有効活用のため、譲渡時の税制措置の必要性を当初より提言してきました。これにより、相続時より3年以内の譲渡について3,000万円特別控除が創設されるとともに、新築住宅の固定資産税の減額措置等各種適用期限の延長も盛り込まれました。今後も、国民生活の基本的要素である住宅の取得に影響を及ぼすことがないよう適切な提言活動を行って参ります。

また、不動産に関する調査研究においても、「地域守り」「資産守り」としての視点から引き続き「空き家」対策や地域活性化の活動事例等に係る調査研究を行うとともに、民法改正を見据えた関連法令への影響等についても研究と対応を行います。

さらに、良質な既存住宅の流通を促進するため、「インスペクション・瑕疵保険推進プロジェクト」に取組み、消費者に対する啓発活動を進めて参ります。

宅建業者の資質向上策として「不動産キャリアパーソン資格」を平成25年度より実施しており、総受講者数は約2万人にのぼり、今後も消費者への安心の証しとして人『財』育成事業を積極的に行う所存です。

なお現在、国では外国人観光客、労働者、留学生の受け入れが積極的に進められております。本会でも外国人向けの賃貸借の手引きとなるガイドブックを刊行し、大学等教育機関に広く頒布するなど、不動産取引のインバウンド対策を積極的に進めます。

流通関係では現在、国が最重要課題の一つに掲げる「地方創生」の一環として、総務省が行う「全国移住ナビ」にハトマークサイトの物件データの提供を行っております。今後も適宜リニューアルを行うとともに、ハトマークサイトの物件情報の提供を一層充実させることで、既存住宅市場の活性化を行っていきます。

全宅保証では、苦情解決相談業務、弁済業務を通じて消費者保護に努め、迅速な処理を行い紛争の未然防止を図るべく、研修会等を実施するとともに、無料相談所のラジオPRを通して引き続き安心安全な取引をサポートする体制を推進します。

さて、ハトマークグループが掲げるビジョン（「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」）は、昨年新たに6協会が協会版ビジョンを策定するなど、全国に着実に浸透しつつあります。平成29年（2017年）度には全宅連創立50周年、全宅保証創立45周年を迎えることから、「全宅連2020年ビジョン・アクションプラン」の策定に取組むとともに、両団体をはじめ、宅建協会、全宅管理、ハトマーク支援機構との協力のもと、事業の具現化に努めて参ります。

最後に、みなさまの方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

1 明海大学の授業「不動産キャリアデザイン」で講義

明海大学不動産学部の授業「不動産キャリアデザイン」で平成27年11月26日、不動産業の実務家による講義が行われました。全宅連は毎年講師を派遣し、今回は千葉県宅建協会会員の（株）明和地所の代表取締役社長・今泉太爾氏が講師を務めました。

講義は不動産業を志す上で建築についても詳しく知ってほしいという思いから、今後の住宅のトレンドと予想される「省エネルギー」を中心に進行。ヨーロッパ圏の事例をもとに、今後の日本が抱える人口減少や空き家問題の解決の糸口となりそうな取組みが紹介されました。

講演後は4名の学生から質問を受け、その後も直接質問をする学生の姿もあり、熱心に受講されている姿勢が印象的な90分の講義となりました。

講義の様子

講師の今泉氏

2 『はじめての一人暮らしガイドブック』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、高校や大学などの教育機関に寄贈するとともに、その内容についての解説授業も実施しています。

その一環として、平成27年12月9日に宮城県志津川高校で、高校3年生・約110名を対象に解説授業が行われました。授業の講師は宮城県宅建協会の佐々木正勝会長が務め、不動産店選びや物件選びのポイントのほか、社会人としてのマナー、金銭管理術などについて、ガイドブックだけでなくスライドも用いて解説が行われました。まもなく卒業を迎える生徒のみなさんは熱心に講師の話に耳を傾けていました。

授業の様子

講師の佐々木会長

『はじめての一人暮らしガイドブック』

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

Contents January- February 2016

02 新年のご挨拶
03 Topics　明海大学で講義／『一人暮らしガイドブック』解説授業
04 連載 vol.28 不動産トラブル事例とその法的論点
05 連載 vol.79 知っていれば役立つ税務相談119番
06 Information
「不動産の日」アンケート結果／キャリアパーソンのいるお店を紹介／全宅保証から退会等事務手続費用の減額のお知らせ
08 連載 vol.29 これでわかる！ 不動産登記簿の読み方
09 連載 vol.58 不動産の経済学
10 連載 vol.10 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取組み事例
11 連載 vol.3 空き家問題と、その対策について考える
12 連載 vol.50 基本を確実に！ 宅地建物取引講座
13 連載 vol.19 what's 地盤?
14 連載 vol.51 知っておきたい!建築基礎知識
15 連載 vol.19 地域まちづくり活性化事例の紹介
16 紙上研修　マンションに関する諸問題の基礎知識
20 全宅保証「不動産無料相談所」ラジオCM放送／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

Realpartner 1-2月号

2016年1月10日発行　通巻第453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。

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）

賃料滞納時の督促費用を借主負担とする特約は有効か?

今号は、不動産適正取引推進機構データベース掲載の処分等事例ではなく、賃貸借契約条項の有効性に関し判断された近時注目すべき裁判例を考察します。

◆ 要旨

賃料滞納があった場合に一定額の督促費用を借主の負担とする特約につき、消費者契約法に基づく差し止めが認められなかった裁判例（大阪高裁・平成25年10月17日判決）。

（1）事案の概要

適格消費者団体（内閣総代理大臣の認定を受けた、消費者団体訴訟を提起することができる消費者団体）が、不動産賃貸事業者が使用する賃貸借契約書中に「滞納賃料を督促する手数料を借主が1回あたり3,150円支払う」旨の条項（以下「催告手数料条項」といいます）を定めていることから、当該条項は消費者契約法に抵触して無効であるとして、事業者に対し、同契約書の使用の差止め、契約書用紙の廃棄等を求めた事案です。原審の大阪地裁・平成24年11月12日判決が請求を棄却しため、控訴されました〔なお本訴訟では、他に、①借主の後見開始等による即時解除条項、②明渡遅延損害金を賃料の2倍相当額とする条項、③原状回復の際のハウスクリーニング費用を借主負担とする条項、の有効性も争われましたが（結果は①が無効、②③が有効）、今回は上記請求に係る部分のみを紹介します〕。

（2）裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、催告手数料条項に係る適格消費者団体の請求を認めませんでした。

①貸主は、滞納賃料を借主に請求するには、電話代、郵送料、交通費などのコストのみにとどまらず、その証憑書類を確保し、回収まで保存するなどのコストも必要となるのであって、これらのコストは膨大なものとなる。

②内容証明郵便や現地に従業員を赴かせ直接督促させるなど相応の費用がかかる。

③実際に要した費用が定められた金額を超える場合でも借主は定められた金額を支払えば足りるという点では借主にも有利な面もある。

④以上から、本件催告手数料条項は、信義則に反し借主に一方的に不利なものではなく、消費者契約法により無効とされるものではないから、契約条項の使用差止め等は認められない。

※本判決は、平成27年3月3日に最高裁が上告不受理決定をし、確定しています。

◆ 法的視点からの分析

i 借主の債務不履行で生じた損害の取扱いは?

本事案は、契約条項の使用差し止め等の前提として、家賃滞納者に対し貸主が督促をする場合の費用につき、一定額を借主の負担とする特約の有効性が争われたものです。

賃料の支払義務は、賃貸借契約上の借主としての基本的な義務とされています。そして、賃料は、契約で決められた額を、決められた時期に、決められた方法で支払うことによってはじめて借主としての義務が果たされたことになります。したがって、賃料の滞納、すなわち決められた時期に賃料の支払いがなされなければ、借主としての債務の不履行となります。

もともと民法では、特約がない限り、債務の弁済のための費用は債務者（この場合は借主）が負担することとしていますが（民法485条）、賃料滞納により貸主がその支払を催促するために費やすコストは、借主の債務不履行によって生じた損害ということにもなり、損害賠償の対象ともなるところです（民法415条）。

ii 特約の有効性に係る裁判例を把握しておく

消費者契約法では、民法等の取扱いよりも信義則上消費者（この場合には借主）に一方的に不利な内容の特約を無効とします（消費者契約法10条）。本件で問題とされた催告手数料条項は、滞納賃料の発生に伴うコストという点で、その費用負担を借主に課すこと自体は、上記のとおり民法の定めに合致するものです。しかも、この条項は損害賠償の予定（民法420条）とも解され、仮に取り決めた金額よりも多額のコストが生じた場合であっても、借主はその額さえ負担すればよいことになりますので、借主に一方的に不利な内容ではありません。裁判所は、このような点を指摘して、催告手数料条項は消費者契約法上無効とはいえないとしました。ただし、金額が不相当に高額なケースなどでは、信義則の観点からあらためて問題となりうるでしょう。

滞納賃料の督促行為自体は賃貸管理に属する事項であり、宅建業法の対象ではありません。しかし、宅建業者が仲介に当たって契約書案を準備する際には、法令に抵触したり、無効とされるような内容のものを作成しない、ということが重要であり、その意味では、本件のような特約の有効性に係る最近の裁判例などをしっかりと把握しておくことが大切でしょう。

東京シティ税理士事務所　代表税理士　山端 康幸

国税庁がタワーマンション節税の監視を強化

Q 国税庁が全国の国税局に対し、タワーマンションを使った相続税対策への監視を強化するよう指示しているとのことです。国税庁は今後、タワーマンション節税に対してどのような対策を講じるのでしょうか。

平成27年10月27日の政府税制調査会の中で、タワーマンション節税について評価の見直しを求める声がありました。これを受けて国税局は、行き過ぎた節税については監視を強化する旨の発表をしました。具体的にどのようなケースが対象となるかを明らかにはしていませんが、著しく不適当だと認められれば、通常の相続税評価額が否認されて節税の効果がまったく無くなってしまう可能性もあります。

国税庁の見解

「当庁としては、実質的な租税負担の公平の観点から看過しがたい事態がある場合には、これまでも財産評価基本通達6項を活用してきたところですが、今後も、適正な課税の観点から財産評価基本通達6項の運用を行いたいと考えております」

財産評価基本通達6項

「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官指示を受けて評価する」

6項の適用例として、昭和56年1月28日の東京高裁や平成4年3月11日の東京地裁において、マンションの価額を購入価額で評価することを適法とした判決があります。

タワーマンション節税

一般にマンションは高層階になるほど市場価格が高くなります。しかし、相続税評価においてマンションは単に建物と敷地の価額を持分の割合で按分して計算するだけで、市場価格に影響する階層等の要素は考慮されません。その結果、市場価格と相続税評価額にかい離が生じやすくなります。

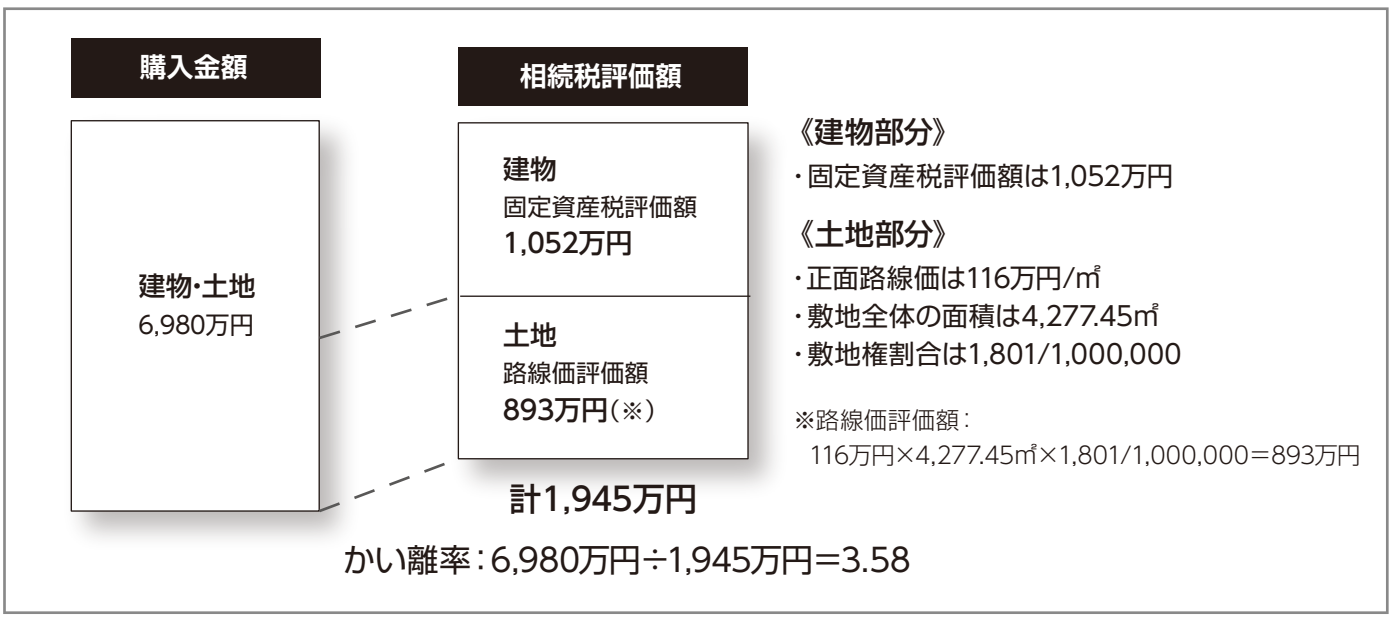
タワーマンション節税は、こうした市場価格と相続税評価額とのかい離を利用し、相続財産の圧縮を図るスキームです。

行き過ぎた節税の対象となる目安

国税庁は行き過ぎか否かの判断の目安となるかい離率（図参照）を、サンプル調査していたことが判明しました。売買価格を相続税評価額で割ることによって算出するかい離率の最大は6.93で、平均値は3.04でした。

この「3.04」が「著しく不適当と認められる財産の価額」として、上記「財産評価基本通達6項」を適用する際の目安となることが予測されます。

●タワーマンション節税の具体例



1 「不動産の日」アンケート結果

調査概要

- 対象／日本国内居住の20歳以上男女
- 調査方法／全宅連・全宅保証Webサイトで行ったオープン型調査
- 有効回答者数／1万6,778件
- 調査期間／平成27年9月1日(火)～10月31日(土)

全宅連・全宅保証は9月23日を「不動産の日」と定め、一般消費者を対象にした住宅の居住志向や購買等についての意識調査を毎年行っています。回答者数は回数を重ねるごとに上昇し、今回は1万6,778件の回答が寄せられました。

消費者の6割が「瑕疵保険」「インスペクション」重視

中古住宅購入時に必要なものとして、「瑕疵保険が付されていること」が64.2%と最も多く、「インスペクションが付されていること」「履歴情報が残っていること」もともに6割を超えました。これに対して、「瑕疵保険等がなくても、とにかく安いこと」は11.2%となり、消費者にとって安全性は欠かせないものとなっていることが分かりました(図表1)。

世代層にあった情報発信がカギ

物件情報の入手方法(図表2)は「インターネット・携帯サイト」が全体の8割となりました。新聞折り込みチラシは、若年層と高年齢層で大きく分かれ、年代が高くなるほど効果があるという結果に。物件情報入手の際に「あると便利な情報」(図表3)については、「物件の写真」が78.1%と最も多く、若年層で重視する傾向があります。高年齢層は「周辺物件の相場や取引事例」で高い割合を示しています。また、男性より女性の方が「街の環境」や「エリアの世帯層」を気にしているようです。

不動産店のイメージ、期待、店選びのポイントは?

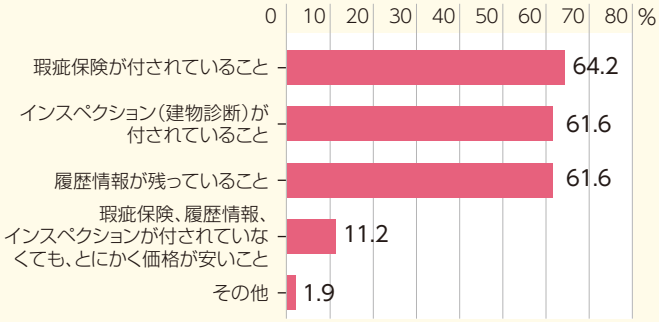
「不動産店に対してもっているイメージを教えてください」という問いに対して、全体を「よい」「わるい」で大別すると6割弱の方が「よい」と回答(図表4)。昨年とほぼ横ばいでした。特に20代では「よい」と答えた方が7割を超えました。また、男性より女性の方がよい印象を持っているようです。

宅建業者に対して期待すること(図表5)は、「接客応対や説明が丁寧にしてもらえること」が最も多く、不動産店を選ぶポイント(図表6)でも「店舗の雰囲気の良さ」が高く、特に女性が重視する結果となっています。一方、「CMや広告で目にする」は10.2%にとどまりました。接客に高い期待を寄せているのは若年層に多いようで、60代以上の方は「自宅から近い」でやや高い結果となり、地元ならではの情報力や安心感を求めているのかもしれません。

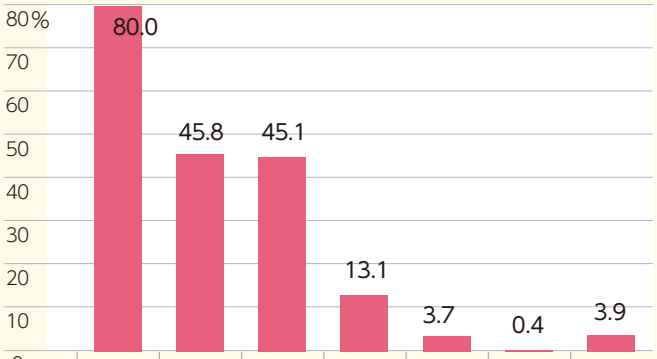
アンケート結果のすべての項目は全宅連ホームページで、ご覧になることができます。

URL http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/2015fudosannohi/index.html

図表1●中古住宅購入時に必要と思うこと(複数選択可)

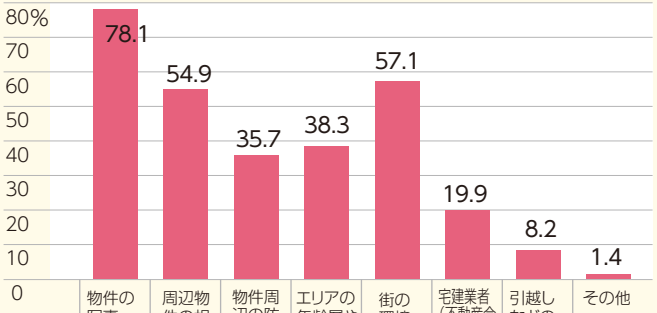


図表2●物件情報の入手方法(3つまで選択可)



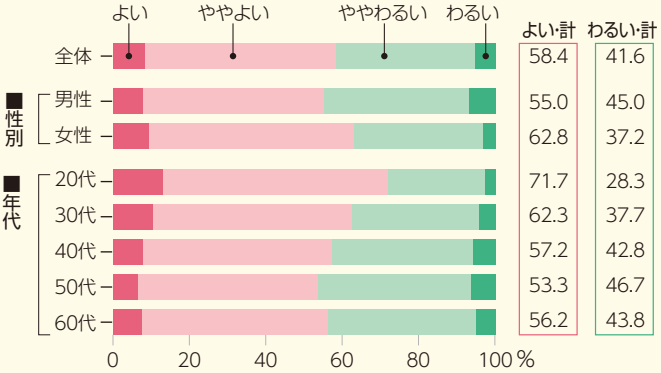
	インターネット・携帯サイト	新聞折り込みチラシ	不動産情報紙	新聞広告	テレビ広告	ラジオ広告	その他
20代	90.4	27.1	44.1	6.1	5.6	0.8	2.9
30代	87.8	35.3	46.8	6.6	3.0	0.4	3.3
40代	80.7	45.2	44.7	9.6	3.1	0.5	3.8
50代	77.8	51.2	43.9	14.1	3.0	0.3	3.9
60代以上	70.3	58.1	46.1	24.8	5.1	0.4	5.1

図表3●物件情報入手の際に「あると便利な情報」(複数選択可)

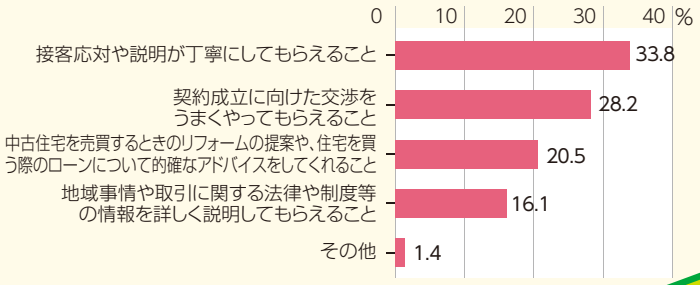


	物件の写真	周辺物件の相場や取引事例	物件周辺の防災情報	エリアの年齢層や世帯層	街の環境情報	宅建業者(不動産会社)のプロフィールなど	引越しなどのノウハウ	その他
20代	87.2	45.9	35.5	42.4	61.3	18.1	11.0	0.7
30代	82.9	52.8	36.1	44.4	57.4	18.3	9.3	1.8
40代	80.2	54.7	34.8	38.9	56.6	20.2	8.9	1.6
50代	76.5	58.2	34.6	36.0	53.2	21.8	7.6	1.2
60代以上	69.1	57.3	37.9	33.4	59.9	19.7	5.8	1.4

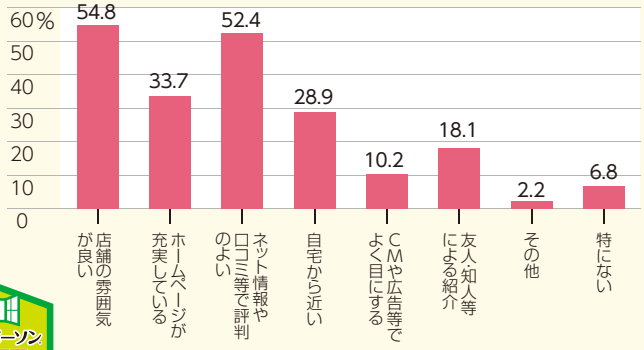
図表4●不動産店に対してもっているイメージ(1つ選択)



図表5●宅建業者（不動産会社）に対して最も期待すること（1つ選択）



図表6●不動産店を選ぶポイント（複数選択可）



2 キャリアパーソンのいるお店を紹介します

不動産キャリアパーソンは、実務に即した内容で社員教育にも利用されています。今回は、積極的に活用していただいている会員会社をご紹介します。

実務的で具体的なテキストはわが社の「バイブル」

株式会社R産託　白木 淳巳さん（福岡県福岡市博多区）

宅建協会からのお知らせでキャリアパーソンを知りました。最初は正直、「役立つ資格?」と疑心暗鬼でしたが、社員教育に利用できればと思い、まず私が申込みました。届いたテキストを見て、すぐにうちのスタッフ全員に受講させたいと思いました。それは、テキストが実務的で具体的に図や写真もあり、初心者でもわかりやすいと思ったからです。

また、試験も毎月設定されているので、個人の学習の進捗に合わせやすかったことも取り入れた要因です。わが社のスタッフは全員女性なのですが、私が最初に話した時は「自分は合格できる?」と不安な感じでしたが、頑張れば合格できると励まし、結果、合格したスタッフ全員のモチベーションは上がったと思います。さらに、今回の宅地建物取引士試験の合格につながったスタッフもいましたので、キャリアパーソンを取り入れて本当によかったと思います。

キャリアパーソンのテキストは合格した後も、実務の確認等で読み返す機会も多く、今ではわが社の「バイブル」です。

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

3 全宅保証からのお知らせ
退会等事務手続費用の減額について

「会員資格の喪失」または「事務所の一部廃止」により全宅保証を退会する際にご負担いただく「退会等事務手続費用」については、平成27年7月1日から右記の通り減額されています。

また、適用は、退会・事務所廃止の手続を行い、平成27年8月の官報に公告されたものからとなります。よって、弁済業務保証金分担金を返還する際の対象者は公告期間満了後の平成28年2月分からです（事務所一部廃止も同様の取扱い）。

	《従前》		《平成27年7月～》
主たる事務所（本店）	4万円	⇒	2万円
従たる事務所（支店）	2万円	⇒	1万円

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/

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

権利部（乙区）の読み方～共同担保目録

今回は、改めて基本的な事項である共同担保および共同担保目録についてお伝えしていきます。

共同担保と共同担保目録について

例えば、Aさんが1,000万円の価値の土地と500万円の価値の土地を持っていて、この2つの土地を担保に金融機関から1,500万円を借りる場合のように、同一債権の担保として、異なる不動産の上に設定された抵当権のことを、共同抵当あるいは共同担保といいます。この場合のように2つ以上の不動産を担保の目的とする場合、当該不動産が登記事項とされています（不動産登記法83条1項4号）。そして、この場合、登記官は、どの不動産が共同担保の対象であるかを明らかにするために、共同担保目録を作成し、当該担保権の登記の末尾に共同担保目録の記号および目録番号を記録することとなっています。

下の登記事項証明書に記載されているように、乙区1番の抵当権の末尾に共同担保目録の記号および目録番号が記載されており、乙区の下に共同担保目録が記載されています。共同担保である担保権が複数存在する場合は、その数だけ共同担保目録が作成されますが、どの担保権の共同担保目録であるかは、その記号および目録番号で判断することになります。

共同担保目録の役割と注意点

共同担保目録により、共同担保関係にある不動産を把握することができます。そのことにより、ある一つの不動産から、その所有者の所有不動産を調査することが可能となります。もちろん、担保に入れた不動産のみしか把握することができませんが、金融機関が担保を設定する際に担保価値を調査しているはずですので、抵当権の債権額に見合った価値の不動産が、そこには記載されているはずです。

所有不動産の簡易な調査手段として共同担保目録に着目する方法があります。たとえば、司法書士に対して、不動産の相続の依頼があった場合、相続人が、「被相続人の所有不動産は、A土地（宅地）とB建物のみである」と認識していたとしても、現在または過去の共同担保目録を調査してみたら、被相続人名義のC土地（公衆用道路・共有持分）があった、というケースはよくあります（もちろん、公衆用道路の有無は、公図等からも調査します）。

登記事項証明書で、権利部乙区の抵当権設定登記の末尾に共同担保目録の記号および目録番号が記載されているのにもかかわらず、共同担保目録が記載されていない登記事項証明書に遭遇することがあると思います。これは、登記事項証明書を請求する際に共同担保目録の記録の証明もともに請求していない場合には、その記録が省略されることに起因します。この場合、共同担保目録の内容を確認したければ、新しく登記事項証明書を共同担保目録の内容とともに再度取得する必要があります。二度手間となり、費用もかかってしまうので、共同担保目録が必要となりそうな場合は、念のため共同担保目録の取得も請求しておくことをおすすめします。

ちなみに、不動産登記に関連する各種目録として、共同担保目録のほかに、「信託目録」「工場財団目録」などがあります。前者は、信託の登記をする場合、信託条項が長文になることがあるため、登記記録の一覧性を確保する観点から一定の登記事項を記録した信託目録を作成し、これに当該目録の目録番号が登記されます。後者は、2つ以上の工場について工場財団を設定する場合に工場ごとに作成される目録で、工場財団を組成する物件の表示を掲げた目録です。ただし、これらの目録は、共同担保目録に比べて目にする機会はかなり低いといえます（特に工場財団目録）。

●登記事項証明書の一例（※※区※※一丁目2番3の土地の共同担保目録のイメージ）

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27年12月14日 第19998号	原因　平成27年12月14日売買 所有者　○○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27年12月14日 第19999号	原因　平成27年12月７日保証委託契約による求償債権平成27年12月14日設定 債権額　金4,500万円 損害金　年14・5%(年365日日割計算) 債務者　○○区A町一丁目１番１号 甲　野　太　郎 抵当権者　□□区C町三丁目３番３号 株　式　会　社　乙　信　用　保　証 **共同担保　目録（よ）第5424号**

共同担保目録

記号及び番号	（よ）第5424号		調製	平成27年12月14日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備	
1	※※区※※一丁目　２番３の土地	1	余白	
2	※※区※※一丁目　１７番地６８　家屋番号　２番３の建物	1	余白	

※太字部分は便宜上、わかりやすくするために強調した。

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 ③

不動産市場の今後の展望で、考慮すべきポイントが2つあります。1つは不動産のマーケットサイクル（市場の循環的な変動）であり、もう1つは金融市場の動きです。

最初に、不動産のマーケットサイクルについて見ていきましょう。日本では、1990年頃まで地価が上昇し続けたので（1975年を除く）、地価が循環的に変動していることを強く意識することはありませんでした。ですが、地価の高騰期だけを取り上げると、1960年代初頭（高度経済成長に向けた工場用地等の高騰）、70年代前半（田中内閣の列島改造論による）、80年代後半（平成バブル）、2000年代中頃とおよそ15年前後の周期で動いていることがわかります。すなわち、日本でも昔から不動産のマーケットサイクルはあったのです。ただし、90年代以降は地価の動き方が、下落する時期が生じるようになり、全国一律ではなくなりました。金銀や石油などの資産価格が、上下に変動したり、そのモノの質によって価格が違ったりするのは当然のことです。「土地神話」が消滅し、日本の不動産は普通の資産になったということです。

日本の不動産価格も一定周期で上下変動

このように、不動産価格が周期的に上下するのは、先進国では一般的な現象です。米国では約18年おきに不動産価格が変動するという研究報告もあります。筆者も実務家として海外不動産の売却をしていた際に、なかなか上手くいかず、売却時期が遅れてしまったところ、不動産価格の上昇期に入り、当初想定以上の価格で売却できた経験があります。今後は、日本の不動産価格も、一定の周期で上下変動するようになります。

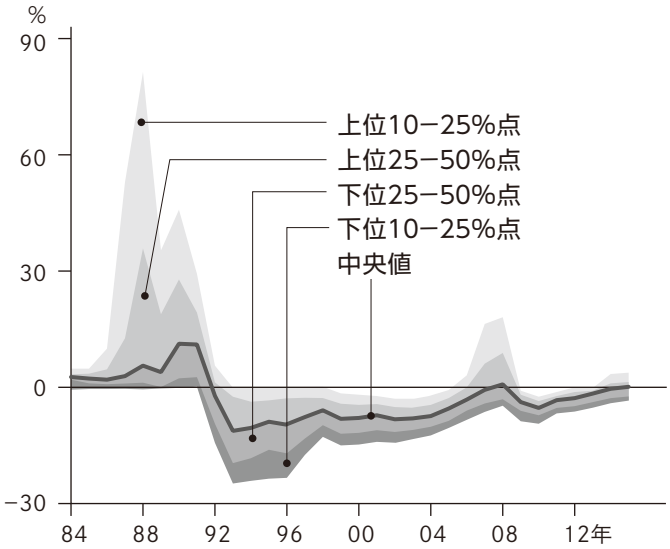
そうなると、2006年頃に前回のピークがあったのですから、次のピークは2020年頃になってもおかしくはありません。これがたまたま東京オリンピックと重なることが、その蓋然性を高めそうに感じます。ただ、最近は不動産投資資金が、株や債券などの形で金融市場の投資家から流入するようになったため、従来よりも不動産市場が金融市場の影響を受けやすくなっています。このため、株価の大幅な下落などをきっかけとして、不動産市場の上昇局面が下降局面に転じることが十分に考えられます。現在の不動産市場は上昇局面にありますが、私達は金融市場の動きも注視しておく必要があります。

それでは、地価上昇が続いている大都市圏の都心部は、すでにバブル状態に達しているのでしょうか。この点に関しては、日本銀行が「金融システムレポート」（2015年4月）の中で、不動産価格や金融機関の融資残高などの動きなどを分析し、2006～2007年頃のような過熱状態には達していないと結論づけています。その根拠のひとつが、不動産価格の上昇率の分布です（下図）。80年代後半のバブル期には不動産価格の上昇率が30%を超える地点が、全体の5割を超えるような時期もありましたが、現在のところ、上昇率自体も低い水準にありますし、かけ離れた上昇率を示す地点もほとんどありません。もちろん、東京都心部を中心に、明らかに高値売買と判断される取引もありますが、それはごく一部であって、市場全体を巻き込む状態、すなわちバブルにはなっていないということです。

このほかにも、不動産市場の将来を予測するための指標として、よく利用されているのが、不動産の取引件数、不動産の取引利回り、銀行貸出、不動産のキャピタルゲイン（値上がり）のGDP比、株価などです。1つの指標で判断することは難しいので、こうした指標の動きを総合的に見る必要があります。特に、銀行に何らかの形での不動産業向け融資規制（監督官庁によるもの）がかけられたり、不動産の取引件数が急速に減少したりしたときは、市場が下降局面に入るケースが多いので注意が必要です。

●商業地価上昇率の分布（公示地価ベース）

出所：日本銀行「金融システムレポート」（2015年4月）より抜粋



〈注〉　1.直近は15年1月。
　　2.商業地の個別地点における地価上昇率の分布
〈資料〉国土交通省「地価公示」

大和屋（株）【埼玉県】

拠点＋Webで地域情報を発信 創業190年の老舗として地域に恩返し

埼玉県熊谷市で不動産管理や注文住宅、建材販売、工事などを手掛ける大和屋（株）（代表取締役：黒田小源治氏）は、11年前の2005年に創業180周年記念事業で地域情報発信拠点「くまがや館」を開設しました。「180年、熊谷の地で商売できたというのは地元のみなさまのおかげ。地域への恩返しのつもりで始めました」（黒田社長）。カルチャー教室やイベントも開催し、現在では月1,000人が来場する地域のコミュニティー拠点となっています。

地域情報発信拠点として「くまがや館」をオープン

くまがや館は“木のぬくもりと香り”を感じさせる「森の家」をコンセプトに、1階はコミュニティースペースとして図書コーナーや無料ドリンクコーナーを整備し、2階はギャラリー・会議室（時間貸しスペース）としてカルチャー教室や展示会などのイベントが定期的に開催されています。カルチャー教室は30講座以上あり、館内ポスターやWebサイト「くまがやねっと」を通じて告知。開設当初は来場者・利用件数とも伸び悩んでいましたが、3年経過した頃から口コミで広がり来場者も増え始めました。今では近隣住民の気軽な休憩スペース、熊谷市を中心とした地域情報発信拠点として利活用されています。

さらに「くまがやねっと」（http://www.kumagayakan.net/）では、館内イベントの告知に加え「地域」「暮らし」「歴史」「趣味」「アート」に関する情報を幅広く発信しています。また同館主催イベントとして、地元のお祭り「うちわ祭」の写真展、東日本大震災復興支援事業「チャリティーウォーク」なども手掛けています。事務局を担う管理部管理課課長の湯本彩さんは、「会社の営業エリアである熊谷市を中心とした地域情報を発信することで、まちの魅力を知っていただければと思っています」と話します。

地域をフォローアップし、地域の魅力発信で“まち”の価値向上へ

くまがや館では「大和屋」の営業姿勢が前面に出ることはほとんどありません。黒田社長は「もちろん同館には企業の知名度アップや営業・宣伝の意味合いはありますが、この拠点は営業実績を求める場所ではありません」と言い切ります。同社は1824年に材木業として創業して以来、1965年から始めた不動産業なども含め、営業の中心は地元での人脈や口コミによる展開が大半。「お世話になった地元のみなさまへの恩返し」として拠点整備をし、地域貢献活動を本格化しました。

とくに熊谷市の人口数が2007年をピークに頭打ちとなった際、企業方針を「量は追わず質で勝負」と方向転換したことも契機となりました。幸せの追求の先にある家作りを提案する「幸せ研究所」や、販売している欧州輸入木材住宅の購入希望者に貯金方法を提案することや、住宅購入者へのメンテナンス講習などの取組みと同じように、“地域のフォローアップ”も重視。「地域の魅力を発信することは“まち”の認知・評判を高め、最終的に価値を上げることにつながる」（同）という思いで、今後もくまがや館を通じた地域貢献活動を続けていく方針です。

JR熊谷駅そばの県道沿いにある「くまがや館」

1階はコミュニティースペースとしてイベント情報なども発信

楽しそうな入口で案内する湯本課長

Webサイト「くまがやねっと」

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

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.3

空き家管理マニュアル作成、地域でノウハウ共有
大阪府不動産コンサルティング協会

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会（大阪市）は2015年5月、「空き家管理マニュアル」を作成しました。このマニュアルでは、売却・除去といった出口戦略を念頭においた空き家管理ビジネスではなく、地域のエリアマネジメントの視点を持ちながら、管理サービスのみで採算性が取れ、安価な管理料金で適正な管理を消費者に提供することを目的としています。同協会は、「地方自治体や自治会、NPOなど、地域のシステム・福祉と連携した形で、空き家管理ビジネスができないかを考えて作成した」（米田淳副会長）としています。

同協会は国土交通省の多世代交流型住宅ストック活用推進事業の実施団体として、空き家相談窓口「住まいの活用相談室」の開設や、空き家関連産業の普及・推進に関する取組みを行っています。国交省関連事業については、2008年度から地域における不動産証券化・流動化モデル事業に着手し、京町家の管理信託やニュータウン空き家再生事業、空き家利活用ビジネススキーム創設事業なども推進。現在に至る7年間で手掛けた補助事業を通じ、先駆的な方法・対策を考えてきた経緯があります。今回の空き家管理マニュアルについても、「空き家見守りのための地域ビジネスサポートシステム構築事業」の一環として、これら事業を通じて得たノウハウを活用、「地域における『まちづくり』のスキーム作りができないか？」という部分にポイントを置きました。

同事業では、①消費者保護、②業界コンプライアンスの増進、③空き家管理ビジネスの事業環境整備、の3本柱が軸となり、事業環境整備を図る取組みとして地域ビジネスモデルの検討、モデル事業の実施、ビジネスサポートツールの作成を進めました。空き家管理ビジネスには他業種からの参入も多いことから、まずはNPOや民間事業者が手掛ける空き家管理サービスの実態調査を行い「空き家見守りビジネスプラン（サービス内容・料金、見守り作業、体制など）」を策定。これをベースに大阪府池田市伏見台と奈良県橿原市八木町の2地域で空き家見守りコミュニティビジネスモデル事業を行い、その結果をビジネスプランに反映し今回のマニュアルに取りまとめました。マニュアルにはプラン別（3パターン）に、空き家見守り業務についての持ち物や作業手順、写真撮影ポイント・方法を写真付きで明示するとともに、業務契約書・報告書についても作成しています。

出口戦略ではなくエリアマネジメントを考える

今回のモデル事業やマニュアル作成を通じ、米田副会長は「管理作業を組織でやろうとすると色々と難しい問題が多いと実感した」といいます。同時に「空き家管理とは思った以上に深い。やり足りないことも多いのでまだまだ研究は続けていきたい」ので、マニュアルの充実化に加え、従事者側の教育的資料なども整備し、総合的な空き家管理ビジネスのマニュアルを目指す考えです。

空き家対策でさらに重要になるのは、自治体・地域住民を含めた広域的なネットワーク。ビジネスとして競争が生まれる地域ではなく、それら市場競争からこぼれてしまう地域・物件については、まちづくりの観点からも地域で考えていくシステムが必要だと指摘しています。「空き家管理では個人資産の出口戦略ありきの手法も当然あります。ただ、地域のエリアマネジメントを考える方法は、やり方として、それとは違うアプローチ」になります。

その一方で「まちづくり」については建築系の部署・組織が主導することが多く、不動産業者は二番手になりがち。ですが、「空き家問題の解決には流通の部分が必要不可欠で、流通させるためには手を加えないといけない。そういう部分を不動産業者が中心となり、地域のまちづくりプラットフォームに協力しながら考えていくことが大切だ」ということです。

米田副会長

「住まいの活用相談室」Webトップページ

「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2）

千葉 喬

Question

用途地域内で定められる「高度地区」の規制は各都市で異なるようですが、代表的な都市の場合の規制方式等のポイントおよび留意点について教えてください。

Answer

1. 高度地区内の調査上の視点

高度地区は、都市計画法において、日照、採光等の確保、都市景観の形成、市街地の環境の維持保全または土地利用の増進を図るため、用途地域内に建築物の高さの最高限度や最低限度を地方公共団体ごとに定めることができます。

この規制が定められますと、建築基準法58条の具体の規制内容が働く強制力を伴うことになりますので、高度地区内で取引行為や建築行為を行う場合には十分に注意して調査した上で重要事項等の説明義務を果さなければ、説明義務違反や瑕疵担保責任を問われることになります（平成19年5月24日・東京地裁判決等の紛争事例）。

2. 具体的規制方式のポイントと留意点

高度地区の規制は各地方公共団体により、その規制方式等が多様ですので、その都市の規制方式や内容に注意することです。本稿では代表的な東京都の高度地区制度を中心に説明します。高度地区には、「最低限度高度地区」と「最高限度高度地区」とがあります。

この最高限度を規制する高度地区は、日照や採光等の確保、景観の形成等市街地の環境を維持保全したり、新たに形成するためには一律に絶対高さで制限するだけでなく、北側斜線制限の手法も組み合わせる方式も定められています。この方式は、主として居住環境の維持保全等を図るため敷地の北側では厳しく、南側へ離れるほど緩和される「北側斜線型高度地区」と称されて、敷地の北側からの斜線による高さを制限するもので、第1種・第2種・第3種高度地区が定められています（図1参照）。

他方では、街並みの景観形成等を図る必要性から、単独で「絶対高さ高度地区」を定め、設定方式として、たとえば、「30m高度地区」と定めています。

近年の都心居住志向による高層マンションの建設のほか、平成14年の法改正により「天空率」が斜線制限緩和制度として導入されました。住宅に限らず、すべての用途地域等で適用でき、従来の道路・隣地・北側斜線制限による建築物の天空率と同等以上の天空率をすべての算定位置で確保できる形態の建物であれば、斜線制限をかけないという制度です。この制度の導入によりマンション等の建築物の高層化が進展し、建築紛争も生じています。

こうした状況に対応するため高度地区絶対高さ制限を事前に明示しておく必要があります。その目的は住環境の保護、都市景観の保全または市街地環境の維持等であり、その方式も絶対高さ制限を単独で活用するものから、住宅地の日照確保のため北側斜線制限と併用する方式（たとえば、「20m第2種高度地区」）がありますので注意することです（図2参照）。

図1●北側斜線型高度地区隣地境界線

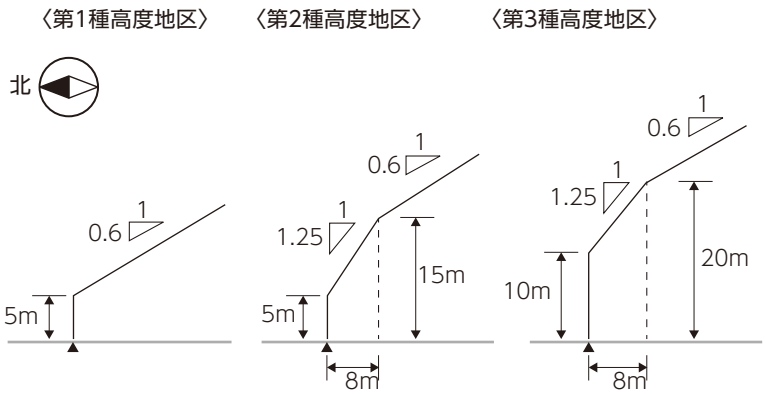
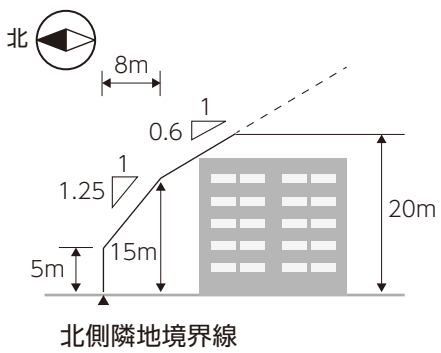


図2●絶対高さ斜線型高度地区〔20m第2種高度地区〕



日本各地の地盤の特色…【北関東地方】

野菜と地盤の深い関係

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

北関東地方は利根川の流域

今回は群馬県・栃木県・茨城県の3県を北関東地方としてお話します。この地域は、日本最大の流域面積を持つ利根川の流域にあたります（図表1）。古来の利根川は現在の東京湾に注いでいましたが、江戸時代に川の流れを変更する工事が行われ、現在では銚子で太平洋に注いでいます。

北関東エリアは、全国的に見て野菜の農業産出額の高い県が多く、特に茨城県は北海道に次ぐ第2位となっています（図表2）。今回は、土に関連深い野菜に着目しながら地盤の話をしたいと思います。

土と相性の良い野菜が特産に

各県の出荷量の多い野菜の代表として、群馬県はキャベツ、栃木県はかんぴょう、茨城県はれんこんが挙げられます。群馬県のキャベツは火山山麓で多く作られていて、嬬恋（つまごい）村の高原キャベツが有名です。群馬県や栃木県の西側の境には、浅間山、赤城山、榛名山などの火山が分布しています。【首都圏編】（2015年4月号）でも説明しましたが、火山山麓や台地の地表には、関東ローム層と呼ばれる風化した火山灰が堆積しています。

火山灰質土は、土の粒どうしの隙間が多いため、軽くて水はけの良い土であることが特徴です。この火山灰質土が腐植物を含んで土壌化すると、黒くてホクホクした黒ボクという土が形成されます。黒ボクは腐植物の含有量が多く、通気性・排水性・保水性といった長所があり、石灰やリン酸などを施すことで、野菜の生産にとって良好な耕作土になります。そして、嬬恋村は夏から秋の平均気温がキャベツの生育の適温とほぼ同じで、夏の降水量が多く、昼夜間の温度差が大きい気候が、美味しいキャベツの栽培に適したエリアとなりました。

栃木県のかんぴょうは壬生（みぶ）地域などの小高い台地で多く作られています。かんぴょうは暑さに弱く、軽い土を好みます。台地には火山灰質土が堆積していますので、保水性が高く水はけも良い火山灰質の土は、かんぴょうの生育に適した土でした。さらに、栃木県は夏場の雷雨が有名ですが、夏場の雨は畑の温度を冷却する効果があります。気候と土が栽培に適していることで、栃木県は日本一のかんぴょうの生産地になりました。

茨城県はれんこんの産地で、東京市場に限ると9割のシェアを誇ります。そのほとんどが霞ヶ浦周辺の低湿地で生産されています。霞ヶ浦周辺は現在の利根川の下流域にあたります。川や湖沼が多く、湿地を好む草の残骸が長い年月をかけてあまり分解せずに積み重なった腐植土層が分布しています。この腐植土層は黒っぽい色で、①植物などの有機質に富む、②水分を多く含む、③土の中に隙間が多い、という特徴があります。有機質に富む肥沃な土壌と水の多い環境がれんこんの栽培に適しているのです。しかし、隙間に水分が多く含まれる腐植土は軟弱な地盤という側面も持っています。

農作物から地盤を考える

このように、野菜の栽培は土や気候に深い関係があり、このことはその地域における地盤の特徴にもつながります。今回は、代表的な各県の農作物で地盤を見てみましたが、これ以外にも、砂質の土を好むスイカやメロン、粘土質の土を好む稲や里芋など地盤の特徴に関わりがある農作物は多くあります。近年は、土壌改良技術が向上して様々な土地で様々な農作物が栽培できるようになりましたが、昔から栽培が盛んな作物は必ずその土地の地盤、気候に関係が深いものなので、農作物を見ながら地盤を推測してみるのもおもしろいのではないでしょうか。

図表1●利根川流域図
（国土交通省関東地方整備局HPの利根川流域図に加筆修正）

図表2
●農業産出額上位4都道府県

〈単位:億円〉

順位	都道府県	産出額
1	北海道	10,705
2	茨城県	4,356
3	千葉県	4,141
4	鹿児島県	4,109

＊農林水産省・農林水産統計（H25）より

容積率に含まれる範囲

明海大学不動産学部教授　中城 康彦

床面積の算定方法については2011年11月号と2012年4月号で紹介しましたが、その後、法律改正された部分もあり、再度紹介します。改正を受けて、建築計画の内容が変化し、不動産の価値に影響する可能性があります。

1 床面積と延べ面積

床面積は、建築物の各階またはその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいい、延べ面積は、建築物の各階の床面積の合計をいいます（建築基準法施行令第2条）。共同住宅で多くみられる外部廊下や外部階段は壁で囲まれていないため、一般に、床面積に含まれません（図中の⑪）。ただし、幅員が広い、隣地境界線に近い、外気に有効に開放されていないなどの場合は、床面積に含まれることもあります。

2 容積率を算定する場合の延べ面積

次の部分は容積率を計算する際の延べ面積に含みません。これらは建築物の用途を問わず適用され、②～⑤は2012年9月の改正で追加、さらに⑥は2014年7月の改正で追加されました。

①自動車車庫等…駐車場、駐輪場の用途部分は延べ面積の1/5まで不算入

②備蓄倉庫部分…防災のために設ける備蓄倉庫は延べ面積の1/50まで不算入

③蓄電池設置部分…蓄電池を設ける部分は延べ面積の1/50まで不算入

④自家発電設備設置部分…自家発電設備を設ける部分は延べ面積の1/100まで不算入

⑤貯水槽設置部分…貯水槽を設ける部分は延べ面積の1/100まで不算入

⑥エレベーターの昇降路部分…容積率に算入しないことになりました。すべての用途の建築物に適用があります。また、すべての階について不算入となります。

3 住宅の容積率の扱い

上記のほか、住宅用途に用いる建築物は以下の扱いとなります。

⑦住宅の地下室の容積率不算入（2012年3月号参照）

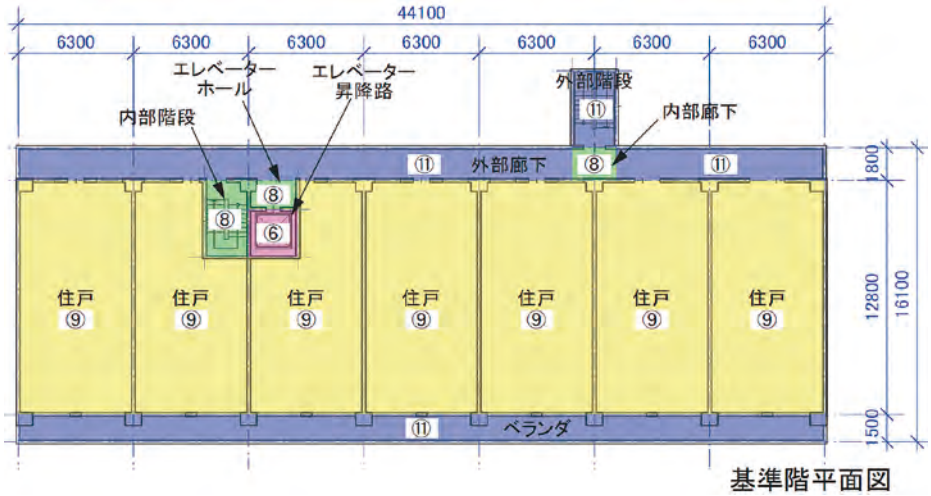
⑧共同住宅の共用廊下等の容積率不算入（2012年4月号参照）

4 共同住宅の図面で確認

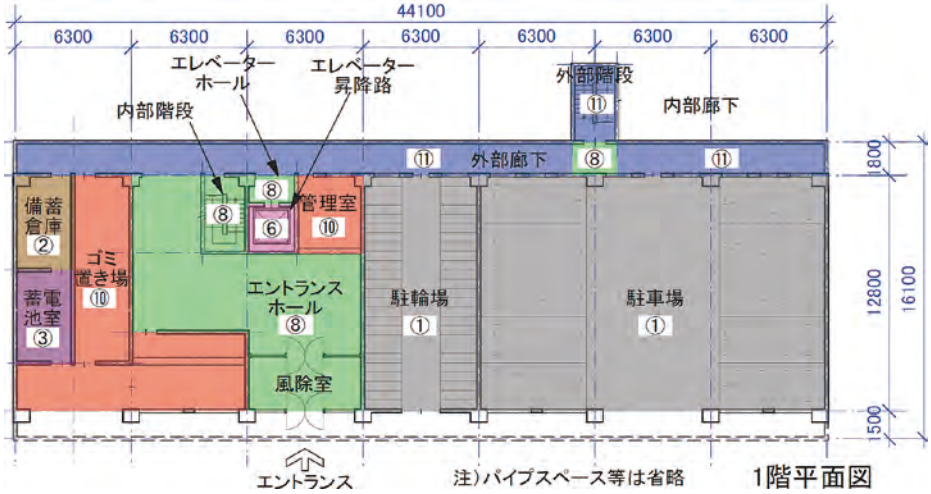
上記を、集合住宅の図面で区分して示すと図のとおりです。なお、このケースでは以上のうち、④、⑤、⑦は含まれていません。共同住宅では、容積率に含まれない延べ面積部分、床面積に含まれない部分が多くなります。容積率対象の面積だけで判断すると、工事費や不動産価格を見誤ることもありますので注意が必要です。

●容積率計算から見た共同住宅における床面積の扱い

※図中の番号①～⑧は本文と一致しています。
⑨⑩は容積率に含まれます。⑪は床面積に入りません。



基準階平面図



注）パイプスペース等は省略　1階平面図

黒川温泉 人気温泉になるまでの取組み（熊本県阿蘇郡）〈下〉

NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事　髙橋 芳文

今号は黒川温泉の取組みの紹介の続きです。「鳴かず飛ばず」だった温泉地の黒川温泉が地域全体での活性化に取組み始めたのは、昭和61年です。昭和62年には、当時乱立していたそれぞれの旅館等の野立て看板の撤去に着手しました。それぞれの旅館が自分のところへお客様を呼び込むことに必死で、看板で集客を競い合っていました。

前号で紹介した後藤哲也さん曰く、「旅館に限ったことではないが、商店主はとにかく自分の店を目立たせようとする」。確かにバラバラに個性を主張する看板は地域全体の景観づくりにおいては、その雰囲気を壊してしまいます。当時、看板は温泉街の外の国道442号線にまであり、それらの看板においては約20メートルおきに看板が乱立していたそうです。

これらの乱立した看板をすべて撤去し、木製の統一したデザインによる共同看板の設置から、黒川温泉は変わっていきます。日本のふるさとをコンセプトにした景観づくりが始まりました。前号にも書きましたが、「一軒だけで儲かろうとしてもだめ。地域全体が手をつなぎ、黒川温泉の雰囲気をつくり上げていこう」ということで、乱立していた看板の撤去は、みんなが同じ方向を向くきっかけとなりました。看板は、水や火と同じようにコントロールして使えば、景観を壊すものではなく、良好な景観のイメージ形成に役立つものに成り得えます。

入湯手形発行枚数がH14年に21万枚に

もうひとつ黒川温泉を代表する取組みとして挙げられるのは、昭和61年からスタートした入湯手形の取組みです。この取組みは大当たりしました。入湯手形を1枚1,200円で購入すると、宿泊している旅館以外の旅館の露天風呂に3ヵ所行けるのです。この入湯手形の発行枚数ですが、昭和61年には6,000枚、平成14年には21万3,612枚、平成26年には7万8,074枚と推移しています。平成14年が発行枚数のピークでした。それにしても、旅館数29件（平成27年11月18日現在）の温泉地で、これだけの入湯手形が発行されているということは、黒川温泉が今では訪れたい温泉地として圧倒的な人気を誇っているということにほかなりません。

そして、最後に、黒川温泉の景観づくり、魅力づくりでもっとも鍵になる取組みだったと筆者が思うこと、それは、雑木を植え始めたことです。旅館組合としての植樹は昭和61年にスタートしました。ケヤキ、コブシ、ツバキ、シャラ、ヒメシャラなどを集中的に植えました。この植樹、当初は、反対の声があったそうです。しかし、後藤哲也さんをリーダーに諦めないで信念を持って植え続けました。そして、温泉地を訪れるお客様が喜ばれる姿を見ることで、反対だった人たちもついには雑木を植えるようになりました。こうした黒川温泉の温泉地としての魅力づくりの取組みが今の人気に繋がっています。

良かれと思って始めたことも反対される、理解されない、足をすくわれる、悪口や陰口を言われる。こういうことって案外、どこの地域活性化の取組みでもあると思います。結果がどうなるか判らないことに生涯をかけて取組むことは、覚悟と勇気のいることです。だけど、覚悟と勇気をもって変革に向かえば、未来はよりよい姿に変えられる。黒川温泉の取組みは、そのことを教えてくれました。

乱立していた野立て看板を撤去、統一

大当たりの入湯手形

雑木を植樹

紙上研修 第147号

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

知っておきたい マンションに関する 諸問題の基礎知識

弁護士　柴田 龍太郎

今回は「マンション建替え等の円滑化に関する法律」について解説するとともにマンションに関する問題点について事案を例示して勉強します。

テーマ 1

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の具体的な内容

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（以下「マンション建替法」）に変更され、耐震性不足の認定を受けたマンションについては多数決でマンション及びその敷地を売却することができる制度の創設等がなされ、大幅な改正が行われましたが、その具体的内容を解説します。この法律は、平成26年12月24日に施行されました。

1 背景

現在、わが国のマンションのストック総数は約590万戸で、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約106万戸存在し、それらの多くは耐震性不足であると考えられています。しかしながら、マンションの建替えはこれまで183件、約1万4,000戸の実施にとどまっており、巨大地震発生に備えるために、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が緊急の課題となっています。

このため、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るため、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度が創設されたのです。

2 改正法の概要

（1）耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の5分の4以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることができるとされています（マンション建替法第108条）。

マンション敷地売却の制度を利用するには、特定行政庁といわれている都道府県知事や市町村長による耐震性不足の認定を受ける必要があります（マンション建替法第2条第8号、第102条）。その上で、集会を開き決議することになります。この決議には、区分所有者等の5分の4以上の賛成を得ることが必要となるのですが、この区分所有者等の5分の4以上とは、区分所有者の頭数と議決権の両方で5分の4以上になるとともに、マンションの敷地利用権（その敷地の所有権もしくは借地権）の持分割合で5分の4以上になることも求められています（マンション建替法第108条第1項）。

現行法において、マンション敷地売却をしようとすると、全員の賛成がない限りできない場合もあるのですが、改正法第108条によると耐震性不足などの要件を満たせば、5分の4以上という多数決でできるので、従来の建替え等より合意形成が容易になるわけです。

（2）決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならないとされています（マンション建替法第109条、第110条関係）。

マンション敷地売却制度は、マンションと敷地を誰かに買い受けてもらい、耐震性不足のマンションを取り壊してもらうことが前提となっています。以下の（7）で述べるように、取り壊し後に建てられた新マンションについて容積率制限を緩和することとするとの規定があるので（マンション建替法第105条）、新しいマンションが建てられることが多いとの前提はありますが、取り壊した後に必ずマンションを建てなければならないとの規定はありません。その目的の達成のためにも、買い受けようと

する者は、買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けなければなりません（マンション建替法第109条）。この「都道府県知事等」とは、「都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）。以下「都道府県知事等」と規定されています（マンション建替法第9条）。

この買受計画には、マンション住人に次の住居を提供したり、あっせんしたりするかについて代替建築物の提供等に関する計画も書き込まなければなりません。

（3）決議合意者は、決議合意者等（例えば、決議に賛成した者や決議に賛成しなかったがマンション敷地売却に参加すると意思表示した者）の4分の3以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できることとするとされています（マンション建替法第120条関係）。

マンション敷地売却制度を利用するに当たっては、マンション敷地売却制度の手続きを遂行するため法人格を持った「マンション敷地売却組合」を設立することが前提とされています（マンション建替法第116条、第117条など）。

（4）組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できることとするとされています（マンション建替法第124条第1項）。

この請求を受けた者は売り渡すことを強制されることになります。

（5）マンション敷地売却を進めていくには、マンション敷地売却組合は、分配金取得計画をつくり、都道府県知事等の認可を受けなければなりません（マンション建替法第141条）。

この分配金取得計画では、権利消滅期日などを定めなければならないとされています（マンション建替法第142条）。都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅することとされています（マンション建替法第149条）。なお、マンション及びその敷地利用権は買受人に移転していくことになります。

（6）組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに（担保権者がいる場合は、その分配金は供託される《マンション建替法第152条》）、借家権者に対して補償金を支払うこととされています（マンション建替法第151条、第153条）。なお、居住者は権利消滅期日までにマンションをマンション敷地売却組合に明渡さなければなりません（マンション建替法第155条）。

（7）耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することとされています（マンション建替法第105条）。

テーマ 2

管理費・修繕積立金の長期滞納に対する管理組合の対処方法

最近、一部の区分所有者による管理費や修繕積立金の長期かつ多額の滞納が社会問題になっています。この結果、マンションの価値が大幅に下がったり、予定していた修繕ができなくなったりと深刻な事態が発生しています。管理組合としては、どのような対処方法が考えられるでしょうか。

一般的な金銭請求権の回収と同様の方法として、裁判外の請求、支払督促、管理費請求訴訟、所有する不動産に対する強制競売、滞納区分所有者が有する債権（預金債権、賃料等）に対する差押があります。

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）特有の方法として、（1）区分所有権及び建物に備え付けた動産について先取特権の行使、（2）専有部分の使用禁止請求権の行使、（3）区分所有法第59条の区分所有権及び敷地利用権の競売請求権の行使、が考えられます。ただし、（3）の区分所有法第59条に基づく競売の場合、競売代金からの回収はできず、買受人に対し承継した滞納管理費の請求ができるにすぎません。滞納期間が長い場合は、5年の消滅時効の援用をされる可能性があります。

1「動産先取特権」または「不動産（区分所有権）先取特権」の行使

これは、区分所有法第7条に基づく区分所有者全員に帰属する担保物権（請求権）で、管理者または管理組合法人が、規約規定または総会の普通決議により、区分所有者全員のために行使することができます。

この先取特権に基づく競売請求は、判決などの債務名義は不要で、先取特権を証する書面等（管理費等を定めた規約等）により、管轄（または合意）地方裁判所に対して行うことになります。

まず、建物に備え付けた動産から競売請求する必要があり、動産は、取り外し可能な「冷暖房機」や「換気扇」などに限られ、現実的には、実効性がほとんど期待できない状況です（動産執行では明らかに弁済が受けられない場合には、最初から、不動産先取特権を実行できます）。

一方、不動産先取特権は、一般の先取特権の第一順位「共益費用の先取特権」と同一とされ、登記された抵当権には劣後することから、ほとんどの区分所有権に設定されている住宅

ローン等の抵当権が優先されることになります。その結果、不動産評価額が下落傾向にある今日では、優先債権弁済後の配当が見込めないこと（無剰余）となり、ひいては、競売請求自体が認められないことになります（無剰余とは、執行裁判所が定めた「最低売却価格」をもって、共益費用・その他優先債権を弁済すると、当該請求者に対する配当の見込みがない場合を言い、無剰余が判明すると民事執行法第63条により職権により競売手続きは取り消されてしまいます）。

2 他の債権者から競売請求された場合に「配当要求」を申立てる方法

この先取特権に基づく配当要求は、配当要求終期までに、当該裁判所に申立てる必要がありますが、滞納者の専有部分（区分所有権）に対して他の債権者から競売請求があった場合、裁判所から特に管理組合に連絡があるわけではないので、実質的には、他の債権者からの競売請求事実を把握することは困難です。

また、仮にその事実を把握できたとしても、配当順位は、上記1と同じで、上記の先取特権の実行と同様、他の優先債権弁済後の配当は、ほとんど期待できません。

ただ、他の債権者からの債務名義に基づく強制執行や、担保権の実行（担保執行）による競売請求が容認されれば、競売物件買受人が、区分所有法第8条の規定により、滞納管理費等も引き受けることになりますので、結果的には、滞納金回収と同一の効果を期待することができます。区分所有法第8条は、特定承継人（管理費滞納者から区分所有権を売買・贈与・競売などにより取得した者）は、その承継前に生じた滞納管理費の債務を承継するとの規定であり、債務の存在を譲渡人が説明したか、譲受人（特定承継人）がその事実を知っていたかは問いません。もちろん、譲渡人（前区分所有者）も本来の債務者として債務を免れません。区分所有権が転々と譲渡された場合に、中間の特定承継人が債務を負担し続けるかは見解が分かれています。なお、区分所有者からの貸借人が「特定承継人」に含まれるかについては、消極に解されます。

ちなみに、滞納期間が長い場合は、消滅時効の援用をされる可能性があります。最高裁は、この場合の消滅時効期間について「当該債権は民法第169条所定の債権に当たる」として5年説を支持しました（最高裁・平成16年4月23日判決・判例時報1861号38頁、判例タイムズ1152号147頁）。

3 滞納者の専有部分に賃借人がいる場合の「物上代位」の行使

民法第304条の先取特権の物上代位により、滞納者所有の専有部分の賃借人から滞納者に支払われる賃料を差し押さえるという方法があります。この場合、賃料が滞納者に支払われる前に差し押さえる必要があります。一般の債権回収においても、簡易でしかも早期回収が期待されることから、広く利用されています。この差押えによって、滞納者は、賃借人から賃料の取立てや、区分所有権の譲渡・質入等一切の処分が禁止されます。また、賃借人は、滞納者（賃貸人）への弁済（賃料支払い）が禁止されますので、賃借人が居住する限り、滞納額に達するまで、毎月契約賃料の満額を直接取り立てることが可能となります。

4「共同の利益に反する行為」（区分所有法第6条第1項）としての対応

（1）「共同の利益に反する行為」とは?

著しい管理費等の滞納は「共同の利益に反する行為」（区分所有法第6条第1項）と言えるでしょう。なぜなら、かかる滞納によって共用部分等の維持管理に要する費用が不足し、管理が不十分になったり、他の区分所有者が立て替えなければならない事態になるからです（判例同旨）。

ちなみに共同の利益に反する他の例としては、建物の不当毀損行為、不当使用行為、禁止行為、管理者の承認を要する行為、不当外観変更行為、プライバシーの侵害、ニューサンス、生活態度などが挙げられます。

（2）「共同の利益に反する行為」に対する対処法

「共同の利益に反する行為」に対する対処法には、①行為停止等請求、②使用禁止請求、③競売請求、④占有者に対する引渡請求、があります。訴訟提起にあたっては、必ず事案ごとに集会の決議を要し、この議決は、①は区分所有者および議決権の各過半数、②③④は区分所有者および議決権の各4分の3以上の特別多数決で決することが必要です。

管理組合が法人格を有していない場合、区分所有者全員（相手方となるべき区分所有者を除く）が原告となりますが、現実には不便ですので、集会の決議に基づき、管理者または集会において指定された区分所有者が、全員のために訴訟を提起することができます。管理組合法人の場合は、理事が代表して、管理組合法人の名において訴訟提起します。

（3）管理費滞納の場合の対処法

管理費滞納の場合、上記（2）の①～④のすべてが認められるわけではありません。「①行為停止等請求」「④占有者に対する引渡請求」はそもそも管理費滞納の事案になじみません。「②使用禁止請求」については裁判所によって見解が分かれ、「③競売請求」は厳格な要件を満たした上で認められているようです。

「②使用禁止請求」については、次のような事案に関する一審と控訴審の判決があります。

【事案】

原告Xは、11階テナントビルの管理者であるが、区分所有者Yが、平成3年から平成12年までのビル管理費等約1,200万円の支払いを怠っているので、滞納管理費等の支払いのほか、管理費等の滞納が区分所有者の共同の利益に反する行為であるとして、区分所有法第58条第1項に基づき、Yの専有部分の使用禁止を求めた。

第1審の大阪地裁・平成13年9月5日判決は、使用禁止請求を認めました。理由は、管理費等の滞納の程度が著しい場合には、マンションの管理または使用に障害が生じることも十分想定されること、使用禁止を認めると弁済に対する心理的な圧力となり、また、使用禁止は賃貸まで禁止するものではないので、第三者への譲渡賃貸による収益から滞納管理費の支払を期待できることを挙げています。

ところが、**控訴審の大阪高裁・平成14年5月16日判決**は、使用禁止を認めませんでした。理由は、使用禁止によって滞納管理費を支払うようになるという関係になく、他方、他の区分所有者に何らかの利益がもたらされるわけでもなく、管理費等の滞納と専有部分の使用禁止とは関連性がないと述べました。使用禁止を規定する区分所有法第58条は、専有部分で騒音等を発散させる、あるいは専有部分を暴力団事務所として使用しているなど、積極的に区分所有者の共同の利益に反する行為がされている場合を想定しており、管理費滞納はそれらとは共同の利益に反する行為の態様が異なるとしています。

「③競売請求」の厳格な要件とは、区分所有法第59条の競売以外のあらゆる方法によっても、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき、はじめて競売が認められるというものです。**東京地裁・平成18年6月27日判決**は、預金債権以外の債権執行の余地がないかについて明らかとはいえず、さらに、滞納者が謝罪し、分割弁済による和解を希望したことから、「回収する途がないことが明らかとはいえない」とし、競売請求を棄却しています。

つまり、滞納者に対して支払督促をしても支払いがない、債権差押をしても回収できない、他の所有物件がない、当該区分所有権には抵当権がついており管理組合が支払督促に基づき強制競売を申立てても無剰余により競売手続が取消となってしまうから、強制競売の申立てができない、抵当権者が競売申立てをしてくれないから区分所有権及び建物に備え付けた動産に対する先取特権（区分所有法第7条）による配当要求もできない、現実的な和解案の提案もないというように、あらゆる方法によっても回収ができない場合に、競売が認められるようです。

テーマ 3

階下の天井裏の排水管枝管は共用部分か、専有部分か

【相談内容】

相談者はマンションの7階に部屋を持ち居住していましたが、先般、階下の部屋に水漏れがあり、階下の部屋に水滴が落ち、天井、壁、衣類を汚したようです。管理会社が原因を調べたところ、相談者の部屋の排水管からの水漏れが原因とのことでした。ところで、排水管の水漏れ部分は、相談者の部屋内ではなく、相談者の部屋の床下のスラブの下で、かつ階下の部屋の天井裏にあるとのことであり、配管の老朽化が原因とのことでした。相談者からの質問は、階下の部屋の損害を相談者が賠償しなければならないのかということでした。

【回答】

排水管の水漏れ部分が相談者の専有部分か共用部分により結論が異なります。専有部分であれば相談者が賠償しなければなりませんが、共用部分であれば管理組合が賠償することになるでしょう。

【解説】

質問内容と類似の事案について、最高裁・平成12年3月21日判決（判例時報1715号20頁）は、「本件建物の707号室の台所・便所から出る汚水については同室の床下にあるいわゆるスラブを貫通してその階下にある607号室の天井裏に配された枝管を通じて、共用部分である本管を（縦管）に流される構造になっているところ、本件排水管はコンクリートスラブの下にあるため、707号室及び708号室から本件排水管の点検、修理をすることは不可能であり、607号室からその天井裏に入ってこれを実施するしか方法はない。このような事実関係の下においては、本件排水管は、その構造及び設置場所に照らし建物の区分所有権等に関する法律第2条第4項にいう専有部分に属しない建物の付属物に当たり、かつ、区分所有者全員の共用部分にあたると解するのが相当である」旨を判示していますので、質問の事例では、相談者ではなく、管理組合が賠償すべきということになるでしょう。

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

平成28年1月10日発行(毎月10日発行) 通巻第453号 発行人／伊藤博 編集人／山上健一
発行所／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 〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3 TEL.03-5821-8181(広報) 定価50円

1

全宅保証 「不動産無料相談所」ラジオCMの放送

全宅保証は、消費者のみなさまに「不動産の安心安全な取引をサポートする」不動産無料相談所をPRするラジオCMを放送します。放送日時は次の通りです。

キー局	番組名	曜日	OA時間	月曜～金曜(20秒CM)	
				2月	3月
TBSラジオ	日本全国8時です ※1	月～金	8:00～8:15	2月1日～2月5日	2月29日～3月4日
文化放送	武田鉄矢今朝の三枚おろし ※2	月～金	7:00～9:20	2月8日～2月12日	3月7日～3月11日
ニッポン放送	やじうま ニュースネットワーク ※3	月～金	7:05～7:39	2月15日～2月19日	3月14日～3月18日
TOKYO FM	クロノス 追跡	月～金	7:27	2月22日～2月26日	3月21日～3月25日

キー局	番組名	曜日	OA時間	土曜～日曜(40秒CM)	
				2月	3月
TOKYO FM	ピートのふしぎなガレージ	土	17:48 FM愛媛・FM長崎 18:48 FM青森 19:48	2月20日/27日	3月5日/12日/19日
	ハートオブサンデー	日	11:52	2月21日/28日	3月6日/13日/20日
	ジャパモン	日	13:53 FMぐんまのみ 8:00		
	LETTER FOR LINKS	日	15:29		

※1 ABCラジオ 7:30-8:30　CBCラジオ 8:00-9:00
※2 HBCラジオ　桜井宏の「今朝の三枚おろし」7:40-7:50　SBSラジオ「情報三枚おろし」7:30-7:40　岐阜放送「ビビッと!モーニングステーション」8時台
KBCラジオ「今朝の三枚おろし」7:00-7:10
※3「やじうまニュースネットワーク」の編成のないラジオ局では「ニュースクローズアップ」「情報宝島」「交通情報」「今朝の三枚おろし-スポーツナビ-」の時間帯に放送

【AM放送局】JRN/NRN系列

HBCラジオ / RAB青森放送 / IBCラジオ / ABS秋田放送 / YBC山形放送 / TBCラジオ / ラジオ福島 / TBSラジオ / 文化放送 / ニッポン放送 / 茨城放送 / YBS山梨放送 / SBSラジオ / BSN新潟放送 / SBC信越放送 / KNBラジオ / MRO北陸放送 / FBCラジオ / 岐阜放送(独立) / CBCラジオ / 東海ラジオ / ABCラジオ / MBSラジオ / ラジオ大阪 / KBS京都 / WBS和歌山放送ラジオ / 山陰放送 / RCCラジオ / KRY山口放送 / 山陽放送ラジオ / 四国放送ラジオ / RNC西日本放送 / 南海放送 / RKCラジオ / RKBラジオ / KBCラジオ / NBCラジオ / NBCラジオ佐賀 / RKKラジオ / OBSラジオ / MRTラジオ / MBCラジオ / RBC琉球放送 / ラジオ沖縄

【FM放送局】JFN系列

AIR-G' / FM青森 / FM岩手 / FM秋田 / FM山形 / Date fm / ふくしまFM / TOKYO FM / FM栃木 / FMぐんま / K-MIX / FM-NIIGATA / 長野FM / FMとやま / FM石川 / FM福井 / 岐阜FM / FM AICHI / FM三重 / FM滋賀 / FM OSAKA / Kiss FM KOBE / FM山陰 / 広島FM / FM山口 / FM岡山 / FM徳島 / FM香川 / FM愛媛 / FM高知 / FM福岡 / FM佐賀 / FM長崎 / FM熊本 / FM大分 / FM宮崎 / FM鹿児島 / FM沖縄

2

5ヵ国語に対応!

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、外国人向けの住まいのガイドブックを発刊しました。

また、全宅連ホームページからすべてのページをダウンロードすることができますので、ぜひご活用ください。頒布方法等詳しくは、ホームページをご覧ください。

大学等教育機関には寄贈(無料頒布)を行っていますので、全宅連までご連絡ください。

◆体　裁
- 日本語･英語･中国語･ハングル･ベトナム語の合本
- A4判･80ページ(各16ページ×5言語)
- オールカラー　●日本語版には総ルビ

◆頒布方法
- 価格／1冊162円(税込) ※送料が別途必要となります。
- お申込み方法／全宅連HP「出版物のご案内」

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