

REAL PARTNER



09

2018
SEPTEMBER

平成 30 年 9 月 10 日発行 (毎月 10 日発行) 通巻第 479 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

特別対談

全宅連・全宅保証会長

内閣総理大臣

坂本 久 × 安倍晋三

特集

不動産テック最前線

「住」のトレンドウォッチング

都心の各種施設駐車場不足問題

注目の書 著者は語る

『40歳を過ぎたら、働き方を変えなさい』佐々木常夫

紙上研修

民法改正・成年年齢引き下げと相続法改正

平成30年度 不動産実務セミナーを開催します



昨年度4000名超受講の映像セミナー。今年は11月16日に全都道府県67会場一斉開催。

セミナー内容	第1部	既存住宅取引に係る宅建業法改正点の再確認と流通促進制度 講師：吉野壮平氏（不動産鑑定士）
	第2部	裁判例から学ぶ心理的瑕疵・環境的瑕疵についての傾向と取引上の留意点 講師：武市吉生氏（弁護士）
開催日 (全会場共通)	平成30年11月16日(金) [受付] 12:30～ [開始] 13:00 [終了] 16:30(予定)	
受講料	(お一人) 1,080円(税込) *事前払込制	
受講申込	開催案内チラシ裏面の申込用紙によりFAX(03-4477-5048)でお申込みください (申込用紙は全宅連ホームページからダウンロードできます)。 *満員等により受付できない場合には電話等によりご連絡を差し上げます。	
セミナー詳細	受講方法等の詳細については、全宅連ホームページをご確認ください。	



平成30年度 宅建協会実務セミナー会場(合計67会場) ※「〇〇校」と記載の会場はすべて日建学院の校舎です。

北海道	札幌市教育文化会館 旭川校、金沢ホール	群馬県	群馬県不動産会館	静岡県	レイアップ御幸町ビル 沼津商工会議所、浜松校	山口県	山口校
青森県	青森校	埼玉県	埼玉県宅建会館、川越校	愛知県	名古屋本校、IMYホール	徳島県	徳島校
岩手県	岩手県民会館	千葉県	千葉県不動産会館 成田校	三重県	四日市校	香川県	高松校
秋田県	秋田校	東京都	新宿校、上野校 新橋校、立川校	滋賀県	草津商工会議所	愛媛県	テクノプラザ愛媛
山形県	山形校	神奈川県	横浜校 神奈川産業振興センター 藤沢商工会館	京都府	京都テルサ	高知県	高知城ホール
宮城県	宮城県不動産会館	富山県	富山校	大阪府	CIVI研修センター新大阪東	福岡県	福岡県不動産会館 天神校、北九州校
福島県	郡山校	石川県	金沢校	兵庫県	兵庫県不動産会館 神戸校、姫路校	佐賀県	佐賀校
新潟県	朱鷺メッセ、長岡校	福井県	福井校	奈良県	エルトピア奈良	長崎県	長崎校
長野県	長野校、松本校	岐阜県	岐阜校	和歌山県	和歌山校	熊本県	熊本校
山梨県	山梨県不動産会館	広島県	広島校	鳥取県	鳥取県立生涯学習センター	大分県	大分校
茨城県	茨城県開発公社ビル つくば校	岡山県	岡山校	島根県	テクノアークしまね	宮崎県	宮崎校
栃木県	とちぎ産業交流センター	広島県	広島県JAビル	岡山県	岡山校	鹿児島県	サンプラザ天文館
				広島県	広島県JAビル	沖縄県	沖縄校、コザ校

REAL PARTNER

September 2018

特別対談 全国宅地建物取引業協会連合会・全国宅地建物取引業保証協会 会長 坂本 久
内閣総理大臣・自由民主党総裁 安倍晋三

不動産の有効活用を通じて経済の活性化を ... 3

特集 不動産テック最前線 デジタル化の進展は、
不動産流通市場にどんな影響を与えるのか? ... 6

「住」のトレンドウォッチング 連載 第5回
シェアリングエコノミーが問題解決の糸口になるのか。
都心の各種施設駐車場不足問題 ... 10

注目の書 著者は語る 佐々木常夫 ... 12

人気建築家が教える
条件の良くない土地の家づくりのコツとポイント 連載 第2回 ... 14

地域を笑顔でサポート 第4回 ... 16

紙上研修 連載 第173回
民法改正 成年年齢の引き下げと相続法改正 ... 18

今月のアーカイブ ... 22

2018年9月10日発行 通巻第479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／坂本 久 編集人／壹岐昇一

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL <https://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8181 (広報)
FAX. 03-5821-8101

CONTENTS



不動産の有効活用を通じて 経済の活性化を

全国宅地建物取引業協会連合会
全国宅地建物取引業保証協会 会長

坂本 久

特別
対談

内閣総理大臣
自由民主党総裁

安倍晋三

不動産の有効活用を通じて経済の活性化を

既存住宅市場の活性化、空き地・空き家対策など、

不動産業に関わる問題が山積するなか、

安倍晋三 内閣総理大臣・自由民主党総裁と坂本久 全宅連・全宅保証会長が、

不動産市場の現状と今後の展望について意見を交わす特別対談が実現した。

力強い経済成長の実現に向けて 不動産業が果たす役割

安倍総理 このたびの西日本豪雨では、被災者への住宅提供に大変ご尽力いただいていると聞いております。誠にありがとうございます。

坂本会長 今回の豪雨により、被災地の会員会社も少なからぬ被害を受けておりますが、住まいを失った被災者が1日でも早く安心して暮らせるよう、各自治体



良質な既存住宅 流通市場の形成に 寄与していきたい

との協定にしたがって、民間賃貸住宅をみなし応急仮設住宅として提供するためのお手伝いをしております。

安倍総理 政府も、被災地のいち早い復興に向け全力を傾けてまいりますので、今後ともご協力をお願いします。

さて、政府では、現在、力強い経済成長の実現に向け、人づくり革命、生産性革命、働き方改革などの施策を進めております。中でも、就業人口の3%で11%強のGDPを生み出す不動産分野の発展は特に重要であると認識しております。人口減少・少子高齢社会に対応した既存ストックの有効活用は重要な政策課題であり、地域に根差し、既存住宅を数多く取り扱われている全宅連10万人の会員の皆様には、大きな期待をしております。

既存住宅市場の活性化

坂本会長 本会の試算では、全国の中小宅建業者による2017年度の既存住宅流通量は約37万戸で、1年間で2万戸ほど増えています。全住宅流通量に占める既存住宅のシェアはまだまだ小さいですが、土地住宅税制の見直しや各種制度による後押しがあれば、これからも拡大の余地は見込めます。

安倍総理 政府も既存住宅市場の活性化に向け、宅地建物取引業法を改正しインスペクションを制度化したほか、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のマイナスイメージを払拭するため「安心R住宅」制度



を創設しました。

坂本会長 ありがとうございます。全宅連としてもインスペクションの普及には力を入れていく方針です。また、「安心R住宅」につきましても、事業者団体の登録認定が下り次第、今秋にも事業をスタートする予定です。既存住宅瑕疵保険への加入を要件とすることで、高品質の物件を流通させ、良質な既存住宅流通市場の形成に寄与していきたいと考えています。

地方創生、地域活性化を推進

安倍総理 地方創生、地域活性化の観点から避けては通れない重要課題は、空き家・空き地の問題です。全国に820万戸ある空き家の利活用を加速させるには、不動産流通のプロフェッショナルである皆様のお力が必要です。

坂本会長 空き家や空き地は取引価格が低額なため、通常の媒介報酬ではコストが回収できないことから、本会では媒介報酬額の適正化を要望してきましたが、2018年1月に報酬告示を改正していただきました。また、2016年度の税制改正により、空き家の相続に係る3,000万円特別控除制度が創設され、不動産流通の大きな後押しになっております。

ただ、少子高齢化が加速するなかで、地方圏では更なる対策は必要かと思います。

安倍総理 何でしょう、お聞かせください。

坂本会長 不動産の譲渡所得に係る課税の取扱いなど、不動産流通活性化による地方経済再生に向けた新たな制度が創設できないか地方の要望がございますので、ご検討いただきたいと思います。

安倍総理 今後とも皆様のご意見を伺いながら、不動産流通の活性化に向けた施策を推進してまいります。政府としては、土地の有効活用策の一環として「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を6月に成立させました。所有者のわからない土地について、一定の公共性が認められれば、都道府県知事が最大10年間の利用権を設定できるようになったほか、土地収用手続きの合理化も図ることで、土地の公共利用を促していきます。



不動産流通の 活性化に向けた施策を 推進してまいります

坂本会長 2015年の宅建業法改正で、宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」に名称変更していただきました。これにより、宅建業に対する信頼は大きく向上したと、大変感謝しております。今後の所有者不明土地の未然防止策のためにも、個人情報保護の観点等を踏まえつつ、宅地建物取引士への所有者情報の開示方策もご検討いただけるとありがたいです。

安倍総理 政府では、不動産登記を中心に所有者情報を円滑に把握する仕組みの構築に向けた検討を進めております。今後も、少子高齢化、働き方改革、AI・IoT等の動向等を踏まえ、不動産業の更なる発展に向けた各種施策に取り組んでまいりたいと思います。

(写真・尾形文繁)



——デジタル化が遅れているといわれる日本の不動産業界ですが、最近になって「不動産テック」という言葉が聞かれるようになりました。

谷山 不動産テックは、英語ではReal Estate Tech (ReTech) とか、Property Tech (PropTech) といわれ、デジタル技術を用いたさまざまな不動産サービスのことを指します。金融業界における「フィンテック」のように、人工知能(AI)やビッグデータ、IoT、ブロックチェーンといったテクノロジーの進化によって急速に広がりつつあります。

デジタルネイティブ世代が台頭 IT化に本腰を入れる時期がきた

たしかに日本の不動産業界のデジタル化は他の産業に比べて遅れていますが、これは日本に限ったことではなく世界的な傾向です。不動産テックについては米国が先行しており、不動産業界のIT投資額を比べても日本のそれは米国のわずか10%にすぎません。でも、米国は必要に迫られて不動産テックを進めざるを得なかったという側面があります。

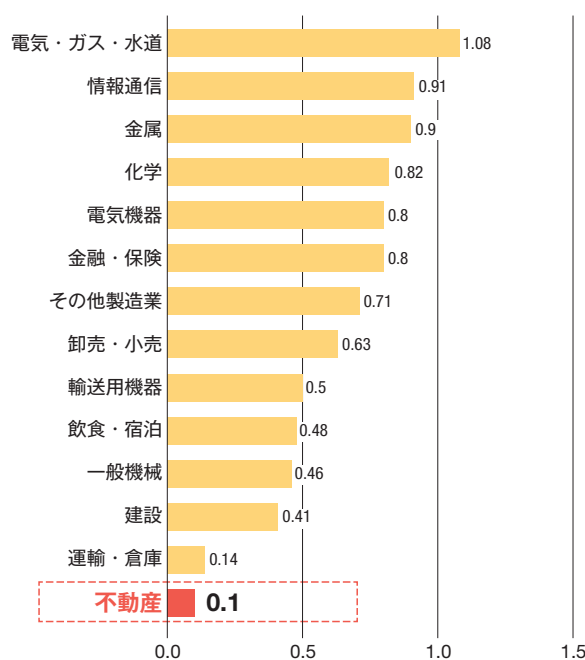
日本における住宅の一次取得者の平均年齢は40歳前後ですが、米国におけるそれは30代前半、ちなみに中国に至っては20代後半というデータがあります。これが何を意味するかというと、米国では、学生時代からインターネットやパソコンのある環境に育った1980年前後生まれ以降の「デジタルネイティブ世代(ミレニアル世代ともいう)」がすでに住宅を購入する時期を過ぎており、IT対応を急ぐ必要があったということなのです。つまりコミュニケーション手段ひとつとっても、電話とファクシミリだけから、メールやSNSなどにも対応する必要が出てきたということです。80年生まれの人が40歳になるのは2年後の2020年ですから、そろそろ日本の不動産業界もIT活用に本腰を入れる必要があるといえるでしょう。

——不動産テックはIT活用によって不動産ビジネスを変革するといわれますが、具体的にはどのようなサービスが考えられるのでしょうか。

谷山 不動産テックは、都市開発から住宅分譲、管理や投融資等を含む非常にすそ野の広い不動産業界全体

不動産テック最前線 デジタル化の進展は、 どんな影響を

図表1 産業別のIT資本投入(米国=1)



(注) 2000年から2006年の平均
(出所) 厚生労働省「労働経済の分析」より作成

のデジタル・トランスフォーメーション(DX)といえることができますが、具体的には、①不動産取引(Transaction)、②不動産評価(Valuation)、③不動産業務(Operation)——という3つのサービスをテクノロジーによって変革していくことといえるでしょう。

①のTransactionは、プラットフォームを通じて、ヒト・モノ・カネ・データを迅速に低コストでマッチング・シェアリングするサービスです。不動産(モノ)の仲介だけではなく、不動産に関するあらゆるものをオンライン上で取引するということです。不動産の個人間売買やAirbnbのような余剰スペース(宿泊場所)のシェアリング、そして不動産に関するクラウドソーシング(仕事の受発注)や投資型クラウドファンディングもこのカテゴリーに入ります。

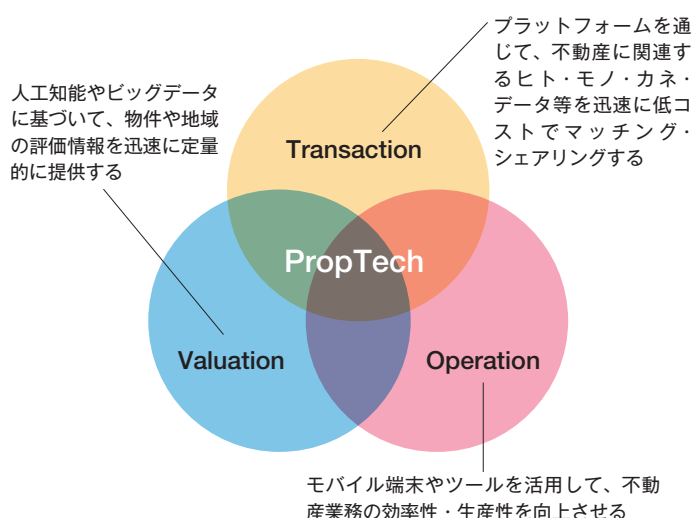
特集

人工知能（AI）を代表とする新しいテクノロジーを活用した不動産テックと呼ばれるサービスが生まれている。この潮流は、不動産業界にどのような影響を与えるのだろうか。現状と今後について専門家に聞いた。

文：編集部

不動産流通市場に与えるのか？

図表2 不動産テックにおける3つの領域



②のValuationは、不動産の価格を算定するだけでなく、不動産に関わるさまざまな情報をつくり出すことを意味します。日本でも、AIやビッグデータを使って瞬時に物件価格を算出するサービスがいくつか登場していますが、価格以外の情報、たとえば、その物件にはどんな属性の人が住んでいて、売りそうなのか、売らなさそうなのか、そのエリアの環境はどんな状況

ビットリアルティ取締役／野村総合研究所上級研究員

谷山智彦

たにやま ともひこ ●慶應義塾大学、同大学大学院、大阪大学大学院経済学研究科博士課程修了、博士（経済学）。株式会社野村総合研究所に入社後、主に不動産・インフラ等のオルタナティブ資産に関する調査研究およびデータサイエンス業務に従事。2017年11月より野村総合研究所とケネディクスとの合併会社であるビットリアルティ株式会社の取締役に就任し、不動産テック事業を推進。また、国土審議会専門委員（土地政策分科会企画部会）、内閣府「都市再生の推進に係る有識者ボード」委員等のほか、早稲田大学ビジネススクール等で非常勤講師を務める。

になっているかといったマーケティング的な情報を提供するサービスも考えられます。また、現在の不動産業界における情報はタイムラグのあるものが多いのですが、リアルタイムでの価格情報や価格以外の評価情報など、多様な情報を提供する領域といえるでしょう。

③のOperationは、業務効率化のサービスです。日本の不動産テックは、ここから始まっていくケースが多いと思われますが、不動産に関連する業務は非常に幅広く、たとえば仲介業務と一口にいても、見込客を集客し、お店に来てもらい、説明して、内覧して、売買契約をして、住宅ローンの申込みをして、審査を受けて、ローン契約をして、鍵の引渡しと同時に登記をして、引越があってアフターフォローという、とても長いプロセスがあります。

これまでは、それぞれのプロセスにおける業務をすべて人間の力でやってきました。それを変革するために、たとえば、集客のプロセスでは新しいオンラインのツールを使ってみる、相談は対面でなくチャットで行う、内覧時には鍵のやりとりをせずにスマートフォ



ンの機能で開錠してもらい、遠方の顧客の場合はVR（ヴァーチャル・リアリティ）で物件の中を見てもらいなど、いろいろなプロセスのイノベーションが考えられると思います。つまり、新しいテクノロジーによって生産性を上げ、業務の効率化を図ることで、人間にしかできない仕事に注力することができるということです。

毎日、自宅の価格を見るようになれば 資産意識が高まり、行動が変わる

——不動産テックは、今後の不動産業界や不動産市場にどのような影響を及ぼすのでしょうか。

谷山 長期的な視点で見れば、今後の日本において人口が減少し続けることは間違いありません。それに伴い、このままでは当然、不動産取引関連ビジネスは縮小していきます。それを回避し、マーケットを成長させるためには、テクノロジーを使った新しい仕掛けをつくることが求められます。つまり、業界全体での不動産テックの活用が一つのカギになるのです。

もし、米国の巨大IT企業が、日本において不動産のプラットフォームを築こうとした場合、このままでは既存の不動産業者は“黒船”の下請けになるしかありません。そんな状況を招かないためには、いまのうちに不動産テックを活用したサービスを準備しておくべきでしょう。そして、IT活用といっても業務効率化のレベルにとどまることなく、市場の活性化まで考えなければなりません。

米国のZillow（ジロウ）という不動産情報サイトは、米国全土の住宅を査定し、売る予定のない物件についても値段をつけています。誰もが見ることで、人気のサイトで、ユニークユーザーの数から計算すると、現在、全米のすべての世帯で毎月1回は見ていることになります。

日本では、一度住宅を購入してしまえば、その後の価格変動を知ることはまずありませんし、不動産業者に査定を依頼しなければ情報を得ることはできません。家は一生に一度の買い物という意識が強く、ふつうに住み続けている限りは価格がわからないので、自分の資産としての認識が希薄なのです。

ところが、毎月、自宅の価格が変わるのを目の当た

りにすると、自分の資産としての意識が高まります。たとえば3000万円で買ったマンションが、翌年3500万円になったとしたら、そこにそのまま住み続けるか、売却して住み替えるかという意識が芽生えます。つまり、簡単な方法でリアルタイムに価格を知ることができるようになると、不動産に対する考え方が変わるわけです。売るつもりがなかった人が、売ろうかと考える。そうすることで、マーケット全体のボリュームをアップすることにつながるわけです。

縮小するパイを血みどろの戦いで奪い合うのではなく、また新しいテクノロジーベンチャーと既存業者が戦うのでもなく、互いに手を携えて、Win-Winの私たちで不動産テックによるパイの拡大を図っていくべきだと思います。

長年続けてきた商売の本質は不変。 手段を柔軟に変えていくこと

——大きな投資を行うことが難しい中小規模の不動産業者は、不動産テックの時代にどう対応していったらいいのでしょうか。

谷山 もちろん、中小規模の業者さんに対して、いきなり最先端のデジタル技術を活用しましょうという話にはなりません。とはいえ、日々の業務を見直すと、人間がやらなくてもいい業務がいくつか残っているはず。そうした部分をITで省力化することをまず考える必要があると思います。

それから、たとえば若いお客様とのやりとりで「連絡はLINEでください」といわれて「うちはLINEなんかやっていないから」という対応からは脱却したほうがいいでしょう。これまでのやり方から、お客様のニーズに合わせたサービスに変えていくだけでも、見えてくる世界が変わっていくはずですよ。

長年続けてきた商売の本質、コミュニケーションの内容は不変ですが、そのための手段は柔軟に変えていくべきでしょう。

不動産取引に関わる人の心の機微や人間の行動について熟知しているのは、テクノロジーベンチャーではなく地場の業者さんです。その点には自信を持って、リアルとデジタルの融合を意識して業務改善や顧客の開拓に取り組んでいくことが肝要だと思います。

知っておきたい 不動産テックのキーワード

不動産業界にも押し寄せる高度テクノロジーの波。
前出の谷山氏のお話からキーワードを拾ってみた。

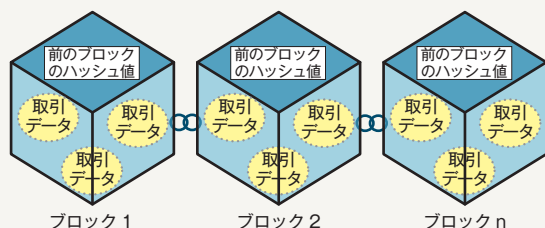


ブロックチェーン

ブロックとは、ネットワーク内で一定期間内に取引された記録を格納する塊＝台帳のこと。複数のブロックが時系列的に鎖＝チェーンでつながったデータベースをブロックチェーンという。

大きな特徴の一つが、ブロックに格納されるハッシュ値と呼ばれる情報により、改ざんが理論上できないこと。もう一つの特徴が、分散型台帳管理と日本語で訳されるように、ネットワークに参加するすべてのユーザーで共有していること。これらにより、情報の透明性、安全性、信ぴょう性が確保できる。

ブロックチェーンは、仮想通貨の基盤技術と認識している人が多いかもしれないが、実は、不動産分野でも早くから適用が検討されてきた。透明性・安全性の高い情報管理のほか、契約行動をプログラム化し自動的に実行する「スマートコントラクト」という技術により、不動産取引での煩雑さや手数料が劇的に緩和すると期待されている。



VR内見

VRとはVirtual Realityの略で、「仮想現実」と訳される。専用のゴーグルまたはカメラを付けると立体的な空間が現れ、自分の動きと合わせて360度方位で現実と同様の感覚を得ることができる。2010年代に入って技術進展が加速し、VR元年と呼ばれる2016年に規格化された。

VRはアミューズメントや訓練のほか、不動産業界にも新風を巻き起こした。手間のかかる内見がVRで済むようになったからである。お客様は、店舗にいながらにして複数の物件をイメージ

でき、歩き回ったり見回したりしながら、PCで同じ映像を見ている営業担当の説明を受けることもできる。照明のオン/オフ、雨の日や日照具合の切り替えも可能だ。未完成不動産の場合は、壁・床の色や模様を切り替えて、お客様の好みを引き出すことができる。3D技術などを使ったスマートフォンでの展開も開発が進められている。

AR

ARとはAugmented Realityの略で、「拡張現実」と訳される。ゴーグルなどを付け現実世界と切り離して投影するVRに対し、現実の風景を取り入れながら情報を付加・拡張させる技術がARだ。「ポケモンGO」といえばわかる人も多いだろう。

用途としては、不動産会社がマンションオーナーなどに対し、起工前の風景の中に建物完成後の外観や間取りの3次元イメージを映し出すサービスが挙げられる。また、竣工直後の何もない部屋の空間に、家具配置後のイメージを提示したり、床や壁の内部構造を見てもらうこともできる。ほか、不動産のチラシにスマートフォンをかざすと建物の3Dモデルや外観が表示される、といった技術もARの一環であり、不動産情報のより具体的なイメージ提供に大きく役立つだろう。

Zillow

米国では誰もが知る不動産情報サイト。物件数1億1000万件以上と最大、かつ、付加される情報も膨大。過去の取引価格、エリアの価格推移、リフォーム履歴、近隣情報、外観・内部写真、航空写真まで、あらゆる情報が詰まっている。

日本は米国に比べて不動産情報がクローズドであることが多く、日本最大手の不動産情報サイトで今年ようやく700万件台。また、米国は不動産＝投資対象の意識が高いため日本とは事情が異なるが、amazonやAirbnbのように、Zillowもいつ日本に來襲するかはわからない。

シェアリングエコノミーが問題解決の糸口になるのか。 都心の各種施設駐車場不足問題

若い世代を中心にクルマ離れが強まり、保有台数は頭打ち傾向で、分譲マンションでも世帯数に対する駐車場台数の割合は急速に低下している。その一方で深刻なのが、都心の公共施設、商業施設、競技施設などの駐車場不足だが、その解決の一助として駐車場のシェアリングエコノミーが注目されている。さて、シェアリングエコノミーとは――。

住宅ジャーナリスト 山下 和之

住宅やオフィスから駐車場まで 広がるシェアリングエコノミー

最近の経済用語として注目されている「シェアリングエコノミー（シェアエコ）」。個人所有の資産を第三者に貸出すこと、また貸出しを仲介することを指す。ほしいものを購入、所有するのではなく、必要なものを必要なときだけ借りればよいという考え方が消費者に広く浸透、それを仲介するビジネスが

急速に拡大しているわけだ。

ファッション分野では早くから貸衣装というビジネスがあったが、それが最近ではカジュアルからフォーマルまですべてネット上で調達でき、わが家のクローゼットの的に活用できるサービスに発展している。

不動産の分野でも、シェアハウス、シェアオフィスが広がっているし、最近では条件付きながら民泊も認められるようになっている。また、分譲マン



ションでもカーシェアリングを導入するケースが増えている。

こうしたシェアエコは、表に出てこない個人間のやりとりであり、国内総生産（GDP）などには反映されないが、一説には年間のシェアエコの市場は6000億円に達しているという見方もあるほど。そのため、政府では経済実態を正確に把握するため、シェアエコ市場を調査、GDPへの算入を計画している。シェアエコは、それほどに重要な存在になっているわけだ。

都心の各種施設の駐車場不足を解決する一助になるか

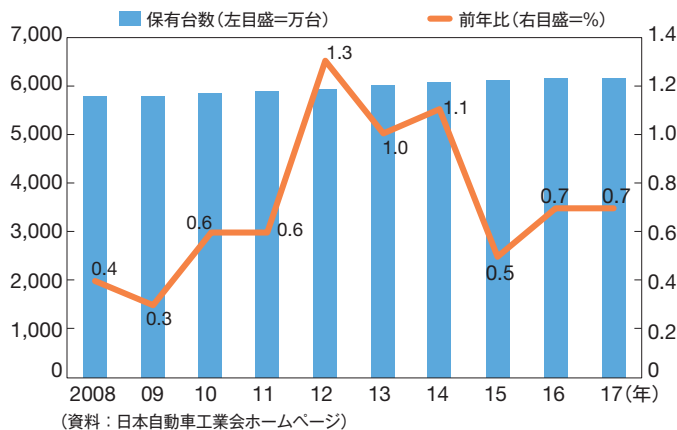
なかでも、最近とみに注目度が高まっているのが自動車関連の市場。タクシーではなく、個人所有のクルマを利用した配車サービス、「ライドシェアリング」が欧米で広がっており、一方わが国では各種の施設周辺の駐車場予約サービスが注目されるようになってきている。

わが国では若い世代を中心にクルマ離れが進んでいるといわれるが、実は、乗用車保有台数が減っているわけではない。頭打ち傾向ながらも、いまでもわずかながら増え続けている。

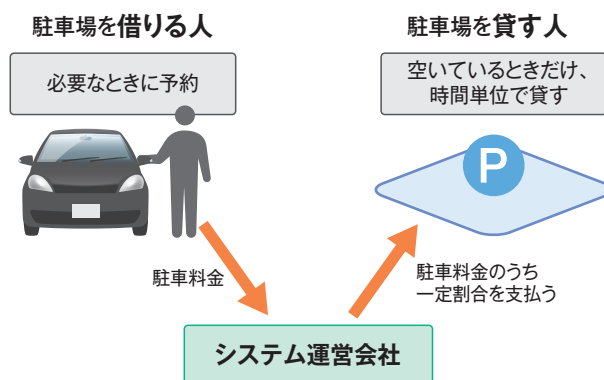
特に郊外部や地方圏では、クルマがないと買い物ひとつできないし、ちょっとした移動にはクルマは不可欠。地方なら、空港でさえ無料で何日でも停められる駐車場があるほどで、低価格や無料の駐車場が当たり前になっていて、コスト負担は小さい。

しかし、大都市部ではそうはいかない。マンションの駐車場料金が高い上、クルマを利用しての外出も駐車場が見つからない。都心の百貨店の駐車場は休日には何時間も待たなければならないし、都心やその周辺のスタジアムなどには駐車場がないのが当たり前で、公共交通機関の利用を勧めている。それでもさまざまな事情からクルマを利用する人もいて、駐車場を探すクルマで周辺には大渋滞が発生することもある。

●乗用車の保有台数と前年比の推移



●駐車場のシェアエコの仕組み



こうした問題に対応して、新たなシェアエコとして、個人や企業の空いている駐車場を時間単位で提供してもらい、利用者がその駐車場を事前に予約できるシステムを運営する会社が登場している。

このシステムでは、空いている駐車場を登録するだけで、時間貸し駐車場として活用でき、特に休日にイベントなどを行う施設の周辺にある企業ならば、休みで社員のクルマが停められていない駐車場を開放するだけで、一定の売上を見込める。

一方、利用者は事前にパソコンやスマホを使ってネット上から駐車場を予約し、クレジット決済の可能なシステムもあるので、利便性は非常に高く、まさにWin-Winの関係となる。

今後、このシェアエコが都心の駐車場不足を解消する決め手になるか、不動産業界も注目している。

「ワーク・ライフ・バランス」や「働き方改革」という言葉が聞かれるようになる遥か前、課長になったばかりの佐々木さんは率先して「定時退社」を実行した。その背景にはどんなことがあったのだろうか。

私は38歳で課長に昇進しましたが、当時の職場は深夜に及ぶような長時間労働が常態化していました。定時に帰るという概念がなかったのです。定時を過ぎてから会議を始めたり、金曜日の夕方になって休日出勤を命じられたりすることも珍しくありませんでした。課員にもそれぞれ都合があるわけですから、これは嫌でしたね。でも、一般社員でいるうちは、上司にかけあってもなかなか埒がきません。だから、自分が課長になったら「やるべきこと」と「やらないこと」を、それぞれずっとノートに書きためていました。その「やらないこと」の一つが残業です。

定時退社してもきちんと結果を出すと、部長にはっきりと報告して確認を取り、実際に結果を出しました。すると、月に100時間も残業している隣の課の面倒もみろということになり、最終的には部下の数が当初の13人から40人以上になってしまったのです（笑）。

課長になれば自分の課を思うようにコントロールするため、それまでとは“見晴らし”が変わるわけですが、それと同時に、私は自分を磨くために思考や意識を変えました。ですから、この40代は自分にとって最も成長できた時期だと思っています。そして、それがまさに本書のタイトルに込めた意味なのです。

佐々木さんが課長に昇進した頃、奥様が病気で長期入院し、自ら3人のお子さんの面倒をみる必要に迫られていた。

もともと合理的な働き方をすべきだと考えてはいたのですが、そうした家庭の事情によって、はから

『40歳を過ぎたら、働き方を変えなさい』



『40歳を過ぎたら、働き方を変えなさい』

文響社 1420円＋税

著者は本書の冒頭で、「私がいちばん言いたいのは、『40代のみなさんがすべきは、全力でがんばるのではなく、むしろ力を抜いてみる』ということ。……『幸せな人生』というゴールに最小限の努力でたどり着くために、ムダなものを省く＝不要なものを『省く』という考え方を身につけてほしい」と述べる。仕事、家庭、そして人生を充実させるための知恵を伝授する一冊。



ささき つねお●1944年、秋田市生まれ。69年、東京大学経済学部卒業後、東レ株式会社に入社。01年、同期トップ（事務系）で取締役就任。03年、（株）東レ経営研究所社長となる。内閣府の男女共同参画会議議員、大阪大学客員教授などの公職も歴任。「ワーク・ライフ・バランス」のシンボリック存在である。著書に『そうか、君は課長になったのか』『働く君に贈る25の言葉』（ともにWAVE出版）などがある。

ずも残業をすることができなくなりました。当時、子どもはまだ小中学生でしたから、定時までには仕事を終えて帰らなければならない。ですから「6時を目指してまっしぐら」です。8時に出社すると、まず一日のスケジュールを綿密に決めます。いかに効率的に、最短コースで仕事をこなすかが勝負になるからです。

こうしたこともあって、仕事の効率化に拍車がかかったわけですが、実は組織の仕事というものは無駄のかたまりなんです。たとえば、手書きのメモですむ上司への報告書を、わざわざパワーポイントできれいに仕上げたため、10分でできることに1時間もかけてしまうといったことが往々にしてあります。こうした無駄を「略す」ことがとても重要になってきます。

もちろん、略していいこともあれば、略してはいけないこともあります。そうした「事の軽重」を考えて進めていくことが、仕事を効率化するにあたって求められることといえるでしょう。

公私ともに忙しく、悩みの多い40代中間管理職はどう考え、どう行動すればいいのだろうか。

たしかに40代の中間管理職は家庭でも仕事でも多忙で、ストレスがかかることも多いと思います。でも、動く前に一歩引いて考え、すべてのことを自分でやろうとしないことが肝心。組織においては、部下に仕事を任せることが部下の成長につながり、それにより自分の時間を生み出すことは自己の成長にもつながります。

そして、私の行動の原点は何かといえば、自分が幸せになりたいということでした。

そのためには、誰かのために貢献するとともに、自分を成長させることが必要。誰かのために貢献すれば、感謝され、信頼されます。自分が仕事を通じて成長すれば、ともに仕事をしたいと思われ、尊敬されます。そうした強い意欲を持ち、実際の行動に移すまでにもっていかねばなりません。「どうせ私は……」といった、卑下やあきらめは禁物。悩むだけではなく幸せになるための努力をすることが、とても大きなポイントになるでしょう。（取材・文／編集部）

**{ 中間管理職は
自分が幸せになるために努力すべきです。 }**

「通る人が『あの家すごいね』と驚いてくれるような家にしたかった」。施主が笑顔で家づくりを振り返る。

元は縦列だけの駐車場だったと聞いただけですごさが伝わるその敷地は、間口35m、奥行き最大3.5m、最少部分に至っては45cmの細長い変形敷地で、すぐ横を都電荒川線が走る、普通の人はまず検討しない場所である。

実際、敷地の面白さと格安の価格に目をつけたテレビ局が、そこに家を建てるまでの番組を制作しようと建主を募集したもの、誰からの応募もなかったという日くつきの敷地であった。事前に建築家に来て土地購入のアドバイスを求めている施主は、建築家の「最低3.5mの幅があれば家は建つ」という言葉に後押しされ、購入を決めたのだった。

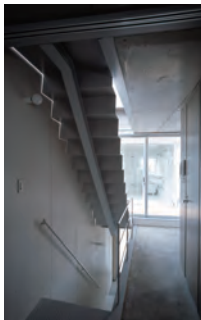
家を建てる上で施主が出した要望は3つ。①荒川線沿いの風景と細長い敷地形状を活かした家になりたい、②絵画教室を開きたい、③インテリアはカジュアルでシンプルに、コンパクトで機能的な家事動線の家がよい——というもの。



大きな路面電車のように見える家の全景。2階部分の開口部は耐風圧の風穴の役目を担う一方、物干のあるベランダとしても使われている（撮影：中川敦玲）

[連載 第2回]

人気建築家が教える 条件の良くない土地の家づくりのコツとポイント



左：外からは想像できないような広がりがある内部の空間。開口部の位置や形状を工夫し視線の抜けをつくることで広がりが生まれている。天井の形状は機能から生まれた自然な形（撮影：わたなべけんたろう）

中：寝室からバルコニー・浴室を見る。浴室で脱いだものを洗濯し、バルコニーに干す、取りこんで横の寝室へ収納とスムーズな動線になっている（撮影：中川敦玲）

右：家族みんなのワークスペース。大きく開いた窓から都電の愛らしい姿が見下ろせる（撮影：中川敦玲）

TROLLEY（トロリ）

敷地面積：77.52㎡

用途地域：準工業地域

建築面積：38.85㎡（50.11％／60％）

延床面積：109.35㎡（容積率141.03％／276％）

1F：31.65㎡

2F：38.85㎡

3F：38.85㎡

ス튜디오2アーキテツ／ 二宮 博・菱谷和子

（にのみやひろし・ひしやかずこ）

二宮 博

早稲田大学理工学部建築学科卒、AAスクール大学院修了。
磯崎新アトリエを経て2000年よりス튜디오2アーキテツを共率。

菱谷和子

横浜国立大学工学部建築学科卒。大林組設計部を経て
1994年ス튜디오2アーキテツ設立。

第49回神奈川建築コンクール住宅部門優秀賞

第52回神奈川建築コンクール住宅部門入選

日本建築学会作品選集2005入選

第6回あたたかな住空間デザインコンペティション特別賞

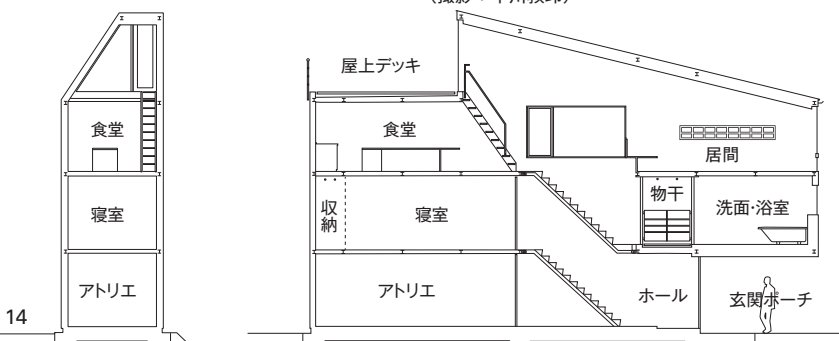
環境芸術大賞優秀賞

SDレビュー入選 他多数受賞歴あり。

ス튜디오2アーキテツ

〒221-0865 横浜市神奈川区片倉2-29-5-B

TEL：045-488-4125 studio2@ec.netyou.jp



実は、敷地の形状を見れば建物のおおよその形は見えてくる。建築家は特異な形状の敷地に特異なものをつくるのではなく、自然に暮らせることを第一に考えて設計を考えていったという。与条件をどう切り返し、組み上げていくか。ヒントになったのは横を走る都電。細長い電車の1両を家にして住んだ場合、どんな間取りが暮らしやすいだろうかという発想から始まり、そこに機能を加え、その上で暮らしやすいと感じるかを施主と共にシミュレーションを重ねていったそうである。

こうして完成したのは、敷地の形を素直に活かした、15m×3m、鉄骨造3階建ての家。線路の隣という立地のため、真っ先に気になるのは振動の問題である。振動には重量が有効であることから、建物の土台にコンクリートを敷き詰め、骨組みについては小さな敷地に似つかわしくない、骨太で重い重量鉄骨を躯体とし、重さを出すことで問題を解決した。重さを出すことで耐震性を高めるメリットもある。



左：敷地に対しかなり骨太な骨格であることがわかる。振動対策として重量を出すように考えられた（撮影：わたなべけんたろう）



右：家のすぐ横を走る都電荒川線。家の幅がないことが都電との比較でもわかる（撮影：中川敦玲）

問題はほかにもある。奥行きがないにもかかわらず、とにかく間口が長く比率のバランスが稀有なこの建物は、面が大きい分、台風のような強風の際に風の影響を大きく受けることになる。そこで2階部分に、風圧対策のための風穴となるものをつくった。この風穴は壁面がまともに受ける風を逃すだけではなく、ベランダ（物干）としての機能も兼ねている。バスルーム併設の洗濯スペースから洗濯物を干すまでスムーズに次の動作へ移れるようになっており、コンパクトで機能的にという要望がこんな場所でも考えられていた。ベランダと繋がるバスルームは半戸外のような感覚のため、気持ちのよい入浴ができる自慢のスペースになっている。

室内に目を向けてみる。実際の大きさは15m

TROLLEY

（トロリ）

二宮博・菱谷和子

（ステューディオ2アーキテクト）

© Writing

みん街

佐々木理一

×3mと、家としてはむしろ狭いのに、室内はのびのびとして狭さを感じさせない。各階の床は鉄骨の梁をそのまま活かす形でコンクリートを打ち、厚みを100mmに抑えた。各フロアでの床の厚みがない分、家全体で取れる空間が大きくなっている。3階の天井の形は道路斜線の制限と耐風圧を軽減させる必要からこの形となっているそうだが違和感はなく、むしろ美しい形の高い天井が構成されている。

東西に長い建物の上階東端には室内幅の開口が設けられており、ここからは先へと伸びていく都電の線路や停留所のホーム、その横の桜並木が見える。建物の南面には横長の開口を配し、それぞれの周囲の景色を切り取るようにした。四角でない理由は、奥行きのない空間の中で住む人の視線が先へと抜け、拡がりを感じられるようにするためだ。見晴しのよい最上階はダイニング、その奥にはワークスペースを挟んでリビングと、家族が楽しそうに暮らす様子が想像できるようだ。

北側の2階から3階への階段横の大きな窓からは、リズミカルな音をたてながら走る都電を見下ろせる。施主は都電に対して愛着を持っており、都電に背を向けて壁で閉じず積極的に開いていきたいという気持ちがあったそうだ。住宅の前は停留所に近いこともあり、時速15キロ程度。一両編成の電気車両（新型はかなり高性能）は、車の音と比べてもうるさいという感じはない。ここで育っていく子供たちには、この風景が原風景として心の中に残っていくのだろう。要望の一つであった絵画教室は1階に。アトリエとろりという。小さな都電が走る横に、大きな路面電車のような形にも見えるこの建物は子供たちに大人気。開いてすぐに教室は大盛況となった。

何かを測る物差しとして、標準と非標準という考え方がある。標準とは一般的、平均的という意味合いだが、この敷地は一般的に考えれば非標準という扱いになるだろう。しかし、たとえばマーケティングにより人が求める標準的なものとして考えられた建売住宅やマンションは、本当にすべての人が満足感を得られる家だろうか？

非標準バンザイ！ 土地に対して持つ既成概念を覆してみる、スタイルにこだわらず一つのプロジェクトをみんなで集まりつくり上げていくことによって、街のシンボルとなるようなこんなにも良い家はできるものなのだ。

平成30年度 定時総会において、地域貢献で表彰された2社・団体が講演を行いました。
今月号はその内容を紹介します。

空き家問題の根本的な解決を目指して、 ビジネススキームを構築中



代表取締役 米田 淳氏

大丸ハウス株式会社（大阪市西成区）

当社は、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会を通じて、平成20年に国土交通省の「信託による不動産証券化整備事業」、翌年に「寝屋川の古民家再生事業」、平成23年に「ニュータウンの空き家再生事業」などを手がけながら、空き家問題に取り組んできました。それら事業を通じて得た知見をもとに、空き家管理のビジネススキームを構築するとともに、空き家問題の根本的な解決の糸口となる相談を重視し、解決スキームを構築しているところです。

空き家対策は不動産業者の大きな役割

空き家は、個人の財産という点では所有者とその承継者がプレーヤーですが、地主や地域住民、利用希望者、行政との接点も考慮すると公共財にも影響を及ぼします。

空き家問題は、個人と地域という両面から考えることが大切であり、それを相談や管理、予防などでアプローチしながら処理していくことが、地域における不動産業者の大きな役割の1つ。“地域の家守”として消費者との接点を創造し、信頼関係を構築しながら地域に貢献して、行政と連携を図っていくことがストックビジネスにおける重要なポイントです。

それが顧客と地域に愛される不動産業者というポジションの確立に結びつくと考えています。

空き家相談は“ヒトとモノの相談”

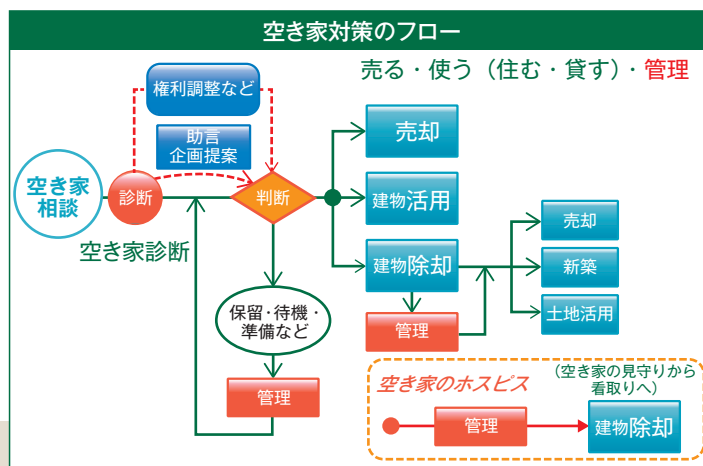
空き家相談の役割は、売却や活用、除却といったその後の対応について、消費者が判断できる材料を提供すること。しかし、権利関係や資金力不足、“kanjo（感情・環状・勘定）のもつれ”などが絡み合い、そう簡単に解決できることはありません。

それでも、「空き家相談は、ヒトとモノの相談なんだ」という考えのもと、空き家の価値を高めることと、持てない人から持てる（持ちたい）人へと空き家の所有者を変えること、という2点を解決につながる大切なポイントとし、問題解決に向かう道筋

を作る支援を行っています。

また空き家管理には、建物価値の維持・向上から低下度合いの緩和、防犯・防火対策や所有者責任といった外部不経済対策など、さまざまな要因がありますが、大事なことは安定した作業品質を継続して提供すること。定期的なスタッフ研修やOJT、管理事業者向け空き家賠償責任保険への加入なども含めた運営管理体制の整備が重要です。また最近では、「空き家のホスピス」という除却に向けた“看取り”という管理の視点を加え、ノウハウを模索しています。

地域における空き家対策は、地域力が試されるという意味でもしっかりと取り組むことが大切であり、消費者・不動産業者・地域ともにWin-Winの関係になることが不可欠です。同時に、大都市から地方につながる形の窓口システムと、地方の地域・行政が連携する「のろしシステム」の両輪によって、空き家対策のネットワークが全国的に広がっていくことを願っています。





街を活性化し地域価値を高める 「不動産業者のためのタウンマネジメント・スクール」を開催



協会副会長 飯田成寿氏

公益社団法人
埼玉県宅地建物取引業協会（さいたま市浦和区）

埼玉県宅建協会では、平成30年1月30・31日の2日間にわたり、「不動産業者のためのタウンマネジメント・スクール」を開催しました。これからの地域の不動産業者が生き残りをかけ、まちづくりや地域活性化の視点から、どのような未来を描くことができるのかをテーマに「10年後のあるべき姿」を考えることを目的としたスクールです。当協会初となる企画に不安もありましたが、世代を超え72人が参加しました。

“負”動産を“豊”動産に変えて、地域を活性化

「不動産業者のためのタウンマネジメント・スクール」を開催する大きなきっかけは、2015年に策定した「ハトマークグループビジョン埼玉」です。同ビジョンは、埼玉協会が10年後に目指す理想の姿と実現に向け、会員の強みを生かして取り組むことでWin-Winの好循環サイクルを生み出し、安心安全な取引と、会員のビジネスチャンスの創出を目指しています。その実現のためには会員個々の理解と協力、そして行動が不可欠という考えのもと、このスクールを企画しました。

現在、全国で空き家や空き地、空き店舗が“負”動産として社会問題になっていますが、これらを“豊”動産に変え、地域活性化の原動力にすること、魅力ある街に再生していくことが、私たち地域で活動する不動産業者のこれからの役割です。そのためには、柔軟な想像力や建築知識、資金調達の方法など、いろいろなスキルを身につけなければなりません。スクールでは、これら視点とスキルを得ることを狙いとし、多彩な講師陣と濃密な内容を凝縮した座学・現地見学・ワークショップで構成しました（詳細は『RENOVATION2018』に掲載）。

地域のローカルスターを育てる

なかでも2日間で4回実施したワークショップでは、10年後の不動産業と街の将来について、参加者



開催されたワークショップの様子

自らが考え議論を深め、解決策を模索。各チームとも議論は白熱し、将来に対する強い問題意識があることを感じるとともに、多くの会員が今回のような議論・課題を共有する場を求めていることがわかりました。不動産業者には社会問題を解決する大切な役割があるということを認識し、終了後には「実践したい、行動したい」という熱い会話が交わされたことから、今後スクール参加者による具体的な行動が起こることを期待しています。

またこの熱い思いを次につなげていくために、当協会として本年度から、地域発展の原動力となる会員を育成する「地域のローカルスター育成プロジェクト」をスタートします。地域と運命共同体である不動産業者が、空き家や空き地などを資産として再生し、街の価値を高め、ローカルスターとして活躍することは、不動産業界を持続的に発展させる新たなビジネスの種にもなります。そのための支援に、今後とも取り組んでいきたいと考えています。



民法改正 成年年齢の引き下げと相続法改正

深沢総合法律事務所 弁護士

戸部 直子

平成30年の第196回通常国会では、「成年年齢の引き下げ」「相続法改正」という民法の中でも個人に関わる分野での改正が成立しました。今月は、この改正について概説していきます。

1 成年年齢の引き下げ

1. 民法上の成年年齢引き下げ

① 改正の経緯

民法における成年の年齢が18歳と改正され、2022年4月1日から施行されます。「年齢計算ニ関スル法律」により年齢は出生の日から計算するので、施行日以降は、満18歳に達する日をもって成年となります。

成年年齢の18歳への引き下げは、「日本国憲法の改正手続に関する法律」（いわゆる「国民投票法」）において国民投票の投票権を18歳以上の日本国民に付与したことを受け、諸外国の立法例を見ても、満18歳をもって成人とし投票権・選挙権を与える例が多いこと、社会の将来を担う若年者を社会的・経済的に独立した主体とすべきことなどから実現しました。

② 成年年齢の引き下げによる変化

民法上の成年年齢の引き下げにより、満18歳に達した者は単独で法律行為を行うことが可能になり、親権に基づく取消権を行使されることはありません。18歳の学生が一人暮らしのためアパートを借りるときも、学生本人と契約することになります（ただし、これは親との契約を排除するものではありません）。

また、婚姻年齢は男女とも18歳とされ、婚姻についての親権者の同意も不要になります（「親権者の同意を得た未成年者の婚姻」自体がなくなります）。一方、養親となる年齢は、なお20歳とされました。

2. 成年年齢引き下げに伴う関連法の改正など

各種法令には、「成年」が要件とされているものが多いですが、民法の成年年齢と一致させる必要はありません。成年年齢を民法と同じく18歳とした法令も、20歳を維持した法令もあります。

- ① 対象年齢を18歳に引き下げたもの
国籍離脱・帰化（国籍法）、10年パスポートの取得（旅券法）、各種資格要件中の成年（社会福祉主事資格・民生委員・人権擁護委員資格）など
- ② 対象年齢について20歳を維持するもの
飲酒・喫煙（飲酒禁止法・喫煙防止法）、馬券・車券・舟券購入（競馬法・自転車競技法・小型自動車競争法・モーターボート競争法）、など

3. 消費者被害拡大防止のための施策等

本改正にあたっては、参議院で付帯決議が行われ、「若年者の貧困対策」とともに、「消費者被害拡大防止」について、格別の配慮をすべきとされています。

特に若年者の消費者被害の拡大防止のため、「消費者教育の充実」、「相談窓口の充実・周知」の施策のほか、消費者契約法について次の改正が行われました。

- ① 取り消しうる「不当な勧誘行為」の類型の追加（同法8条）
 - ① 社会生活上の経験不足の不当な利用
 - ② 契約締結前に債務の内容を実施
 - ③ 不利益事実の不告知の要件緩和（重過失を追加）
- ② 無効となる「不当な契約条項」の追加（同法10条）
 - ① 消費者の後見等を理由とする解除条項
 - ② 事業者が自分の責任を自ら決める条項
- ③ 「事業者の努力義務」を明示（同法3条）
 - ① 条項の作成につき、解釈に疑義の生じない明確で平易なものになるよう配慮する
 - ② 情報の提供について、個々の消費者の知識及び経験を考慮した上で必要な情報を提供する

この改正は宅地建物取引を設例に挙げており、注意が必要です。

2 相続法改正について

1. 相続法改正の経緯

債権法に続き、相続法についても民法における改正が成立しました。

日本の相続法制は、昭和22年日本国憲法制定にともない、戸主制を背景とした「家督相続」から、相続人を立場に応じて平等に扱う「均分相続」へと抜本的に改正され、今日に至っています。今回の改正は、昭和55年の配偶者法定相続分引き上げ・寄与分制度導入等の改正に次ぐ大きな改正といえ、**「配偶者居住権制度の創設」**、**「預貯金仮払制度の創設等遺産分割に関する改正」**、**「遺言制度に関する改正」**、**「遺留分制度に関する改正」**、**「相続の効力に関する改正」**、**「特別寄与料制度の創設」**など、多岐にわたっています。

この相続法の改正は、原則として、公布の日（平成30年7月13日）から起算して1年を超えない範囲内に政令で定める日から施行され（附則1条）、施行日前に開始した相続については、附則に特別の規定のある場合を除き、改正前の規定が適用される（附則2条）とされています。ただし改正された箇所により実際に機能する期日は異なっています。

2. 相続法改正の理由

今回の相続法改正の背景には、相続法制の不都合を改める必要性があったことに加え、社会全体の高齢化、特に相続開始時点での相続人（特に配偶者）の年齢が高齢化し、親子の間で、配偶者の生活保障の必要性が相対的に高まっていることから、配偶者の生活保障（特に居住）を確保することが挙げられています。しかし、当初改正を検討されていた、「一定の婚姻期間の経過または一定の財産の増加により配偶者の相続分を増加させる」という配偶者の法定相続分の見直しについては、公平さが担保できない、相続紛争の長期化を招くなどといった反対意見が多く、国民のコンセンサスは得られないとして、改正はなされませんでした。

家族、特に婚姻の形は大きく変わりつつあり、離婚・再婚を経たステップファミリーの増加、あるいは事実婚の増加、同性婚の社会化といった変化は顕著ですが、今回の改正は、法律婚を前提にした改正となっています。

3 改正の内容の概要

1. 配偶者居住権の新設

配偶者の居住権を保護するため、長期にわたることが予定されている「配偶者居住権」と「配偶者短期居住権」の2種の制度が新設されました（第8章、1028～1041条を追加）。配偶者の一方が死亡した場合に、残された配偶者が居住建物を離れて新しい生活を始めることは精神的にも肉体的にも大きな負担であること、所有権を取得すると相続分を満たして現・預金を取得できない場合でも、所有権より低額の配偶者居住権の取得であれば現・預金の取得の可能性が広がることから、配偶者の保護のために新設された制度です。

配偶者居住権（短期も含む）の改正の施行日は、交付の日から起算して2年を超えない範囲内に政令で定める日（2020年4月1日を予定）です。施行日以降に開始した相続について改正法の適用がありますが、施行日以前になされた遺贈については相続が施行日以降であっても適用がありません（附則1条ただし書、4条、10条）。

① 配偶者居住権

配偶者は、被相続人の財産に属した建物（被相続人が配偶者以外の者と共有していた場合を除きます）に相続開始時に居住していた場合において、遺産分割（協議・調停・審判）によって配偶者居住権を取得した場合、または配偶者居住権が遺贈の目的とされたときは、その居住していた建物の全部について無償で使用および収益する権利を取得することができます（1028条）。

【配偶者居住権の要件】

① 被相続人の財産に属した建物（配偶者以外の者と共有していた場合を除く）

配偶者居住権が成立するのは、被相続人の単独所有または被相続人と配偶者の共有である場合のみです。被相続人が配偶者以外の者と居住建物を共有していた場合に、共有者に対して配偶者居住権という無償かつ長期の負担を強いることはできないので、配偶者居住権の成立は否定されます。

② 相続開始時に遺産である建物に居住

③ 遺産分割により配偶者居住権を取得または配偶者居住権が遺贈の目的

遺産分割を審判で行う際、相続人の合意がない場合



には、配偶者に特に必要があると認められる場合に取得が認められます。条文上は「遺贈の目的」とされる場合のみ規定されていますが、死因贈与はその性質に反しない限り遺贈の規定を準用するので（民554条）、死因贈与契約によって配偶者居住権を取得させることも可能であるとされています。

また、「相続させる」遺言の場合は、本来遺産分割の方法の指定であり、遺贈とは性質を異にしますが、遺言者の意思が配偶者居住権を設定する意思であると解釈できる場合には、遺贈と読み替える扱いとなります。

【配偶者居住権の効果】

配偶者は、その居住していた建物の全部について無償で使用・収益する権利を取得しますが、この権利の性質は、**賃借権類似の法定の債権**であると考えられています。

① 法定相続分との関係

配偶者居住権を取得した配偶者は、その財産的価値に相当する価額を相続したものと同扱われます。したがって、配偶者居住権の評価の問題が生じます。

② 存続期間

配偶者居住権は、特段の定め（遺産分割協議・遺言で別段の定め）がない限り、配偶者の終身にわたり存続するのが原則です。

③ 対抗要件

対抗要件は登記のみで、建物取得者は配偶者に登記を備えさせる義務を負います（共同申請—不登法3条8号）。配偶者が配偶者居住権の登記を備えたときは、配偶者は物権取得者その他の第三者に配偶者居住権を対抗することができ（1031条2項、605条）、また第三者が居住建物を占有しているときは、居住建物の返還請求ができると解されます。

【配偶者居住権の使用・収益、費用等】

① 配偶者居住権の使用

配偶者は、従前の用法にしたがい、善良な管理者の注意をもって居住建物を使用収益することができますが、**配偶者居住権を譲渡することはできません**（1032条2項）。譲渡不可ですから、差し押えの対象にもならないと解されます。

また、配偶者は、居住建物所有者の承諾を得なければ、第三者に居住建物を使用もしくは収益させることはできず（1032条3項）、これに違反し是正請求にも応じないと、建物所有者から配偶者居住権の消滅請求を

うけます。第三者への使用収益の承諾は登記事項です。

適法に第三者に使用収益させている場合は、転貸借と同様の規律をうけます。

② 居住建物の修繕

配偶者は、居住建物の使用および収益に必要な修繕をすることができます（1033条）。居住建物の所有者は、配偶者が必要な修繕をしないとき修繕をすることができます。

③ 居住建物の費用負担

配偶者居住権の費用等については、使用貸借と同様の規律が設けられ、居住建物の費用のうち、通常必要費は配偶者の負担です。通常必要費としてあげられるのは、固定資産税、通常の修繕費等です。通常費以外の費用について配偶者が支出したときは、居住建物所有者に償還を求めることができます（1034条）。ただし、有益費（バリアフリー化、車いす対応化など高齢者特有のリフォームが予想される）については、居住建物所有者の請求により、裁判所が相当の期限の猶予の許諾を与えることができます（1034条2項、196条・583条）。

【配偶者居住権の終了】

① 配偶者居住権の終了原因

配偶者居住権の終了原因としては、存続期間の満了、配偶者の死亡、居住建物所有者による消滅の意思表示、配偶者の居住建物全部の所有権取得（混同）のほかに、配偶者居住権の放棄が挙げられます。配偶者と建物所有者が、配偶者居住権の制限のない建物所有権全体の売却を行う場合は、配偶者が居住権の放棄を行うことによって配偶者居住権を消滅させた上で、負担のない所有権全体の権利移転を行うことになると説明されています（配偶者居住権は一身専属権なので、放棄の相手である建物所有者は完全な所有権を取得します）。

配偶者が転居せざるを得なくなった場合、配偶者の資本回収はどうするのか（配偶者居住権はその価値を具体的相続分計算に算入済み）という問題が生じます。これについては建物所有者の買い取りのほか（配偶者居住権に譲渡性がないこととの関係は明確ではありません）、第三者への賃貸は可能なので賃貸で資金を回収できると説明されています。ただし、賃貸するにはそれなりの経費（リフォーム等）が必要なので、現実としては第三者への賃貸借は難しいのではないかという意見もあります。

② 居住建物の返還

配偶者居住権が終了すると、居住建物の返還義務が生じます。配偶者死亡の場合、相続人が義務を負います。配偶者居住権終了時の原状回復等についても、使用貸借と同様の規律が設けられています。

【配偶者居住権の評価】

配偶者居住権を取得した配偶者は、その財産的価値に相当する価額を相続したものと扱われることから、配偶者居住権を評価する必要があります。

① 配偶者居住権の評価方法

配偶者居住権の評価方法については、いくつかの評価方法が提案されています。

ア 固定資産評価額を基準とする簡易な方法

配偶者居住権の価格を

固定資産評価額 — 配偶者居住権付所有権の価格

と評価する方法で、相続人全員が、配偶者居住権について簡易な評価方法を用いることに合意した場合に用いられるとされています。

これは、まず配偶者居住権付き住宅の価格を先に求め、これを住宅価格（固定資産税評価額）から控除して配偶者居住権の価格を出すというものです。

- i 住宅価格は固定資産税評価額とします。
- ii 配偶者居住権付き住宅の価格は、住宅価格から、配偶者居住権の存続期間分の減価償却（定額法に準じる）をすることにより存続期間満了時の建物価格を算定し、ライブニッツ係数を使ってこれを現在価値に引き直した価格とします。
- iii 存続期間が終身の場合は、存続期間は平均余命の数値で計算します。
- iv i - ii がマイナスの場合は0円とします。
配偶者居住権の存続期間が建物の残存耐用年数を超える場合は、配偶者居住権の価格＝住宅価格（固定資産税評価額）と評価します。
- v 居住建物が戸建住宅の場合は、敷地について配偶者居住権の負担のついた敷地の価格を別途計算します。

イ 賃料を基準とする方法

配偶者居住権の評価を

(建物賃料相当額－配偶者負担の必要費)
×年金現価率（ライブニッツ係数）

として評価する方法です。ただし、配偶者居住権は譲渡性のない権利であり、鑑定評価基準にいう正常価格としては求められないとされています。

② 配偶者居住権の評価と遺産分割

遺産分割の際に、配偶者居住権の価格が配偶者の相

続分を超過する場合は、配偶者は代償金の支払いを求められることがあります。

また、配偶者居住権の取得により、他の相続人の遺留分を侵害する場合には、遺留分侵害額請求権の対象となります。

② 配偶者短期居住権

配偶者（配偶者居住権を取得した場合、廃除、欠格事由に該当する場合を除く）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始時に無償で居住していた場合は、その居住建物の所有権を相続または遺贈により取得した者に対し、一定の期間において居住建物を無償で使用する権利を有します（1037条）。従来判例で認められてきた「遺産分割までは同居相続人に相続開始前と同一の態様における使用を無償で認める」との考えを、特に配偶者保護のために制度化したものです。居住が認められる一定の期間とは次のとおりです。

ア 遺産分割をする場合

「遺産分割により居住財産の帰属が確定した日」または「相続開始の時から6ヶ月を経過する日」のいずれか遅い日

イ 遺産分割以外で居住建物の帰属が確定する場合

「配偶者短期居住権の消滅申入れの日」から6ヶ月を経過した日。居住建物取得者は、原則として、いつでも配偶者短期居住権の消滅を申入れることができます（1037条3項）。

配偶者短期居住権の取得により得た利益は、配偶者の具体的相続分から控除する必要はありません。

配偶者短期居住権の消滅事由は、配偶者居住権の取得、消滅申し入れから6ヶ月の経過、用法違反による消滅請求、配偶者の死亡ならびに放棄です。

次号では、遺産分割・遺言制度・遺留分制度の改正ならびに特別寄与料の新設について説明します。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛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・ご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

国税庁

平成30年7月2日

平成30年分路線価

国税庁は、7月2日、平成30年分路線価（1月1日時点）を公表しました。
標準宅地の評価基準額の対前年度変動率が、全国平均値で3年連続上昇し、上昇率は前年の0.4%から0.7%へと大きくなりました。



国土交通省

平成30年7月11日

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が、平成30年7月15日から施行されたことに伴い、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令において宅建業法施行令が改正され、平成30年7月15日より施行されました。本会HP掲載の重要事項説明書説明資料は、本件について更新済みです。



(会員限定)



(重説資料/会員限定)

平成30年7月12日

定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について（補足）

空き家等の有効活用やIT活用の裾野拡大等の観点から、定期建物賃貸借の事前説明におけるテレビ会議等のIT活用等について「定期建物賃貸借に係る事前説明書におけるITの活用等について（平成30年2月28日国土動第133号及び国住賃第23号）」が発出されましたが、この取扱につき補足がありました。



平成30年7月17日

住宅宿泊事業の届出に係る協力について

住宅宿泊事業法が平成30年6月15日より施行されましたが、住宅宿泊事業の届出に係る協力、及び、住宅宿泊管理業における個人情報保護法の対応について通知がありました。



平成30年7月19日
7月30日

印紙税非課税措置の対象となる自然災害について

平成29年度の税制改正において、「租税特別措置法」の一部が改正され、自然災害により滅失又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災者が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられました。当該非課税措置の対象となる自然災害に「平成30年7月豪雨による災害」が追加されました。



平成30年7月19日

平成30年7月豪雨による災害に伴う宅地建物取引業法等の特例措置について

平成30年7月豪雨による被災地域の災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、宅地建物取引業の免許等の有効期限の延長等の特例措置の通知がありました。



国会

平成30年7月22日

第196回国会閉会

第196回国会（常会 平成30年1月22日～平成30年7月22日）が182日間の会期を終え閉会しました。今国会で成立した法案は60本。このうち宅地建物取引関連の主な法律をハトサポ「法令改正情報」に掲載しました。



(会員限定)

総務省・国土交通省

平成30年7月30日

平成30年住宅・土地統計調査への協力について

「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局において住宅及び住宅以外で人が居住する建物と、それらに居住している世帯に関する実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするもので5年毎に行われています。国土交通省より、平成30年住宅・土地統計調査への協力の依頼がありました。





全宅連・全宅保証・宅建協会

平成30年7月10日

平成30年度国土交通大臣表彰26人が受賞

平成30年度の国土交通大臣表彰で、全宅連、全宅保証、宅建協会関係者26名が受賞の栄に浴しました。7月10日に国土交通省において表彰式が行われました。
受賞者の顔ぶれは全宅連ホームページをご覧ください。



全宅連・全宅保証

平成30年7月30日

理事会開催

全宅連・全宅保証は、7月30日、都内ホテルで第3回理事会を開催し、組織整備特別委員会の設置、専務理事の指名、専門委員会及び合同委員会等の委員が承認されました。

【全宅連】専務理事・津村義康（広島）／総務財務委員長・張替武敏（茨城）／政策推進委員長・佐々木正勝（宮城）／情報提供委員長・加藤龍雄（福岡）／不動産総合研究所所長・伊本憲清（大分）／ハトマークグループ・ビジョン推進本部長・坂本久（神奈川）

【全宅保証】専務理事・岡本大忍（愛知）／総務委員長・松尾信明（兵庫）／財務委員長・高崎正雄（千葉）／弁済業務委員長・長井貞二（群馬）／苦情解決・研修業務委員長・橋場寛（青森）／中央審議会委員長・坂本久（神奈川）

【全宅連・全宅保証合同委員会】広報啓発委員長・壹岐昇一（鳥取）／人材育成委員長・千振和雄（京都）／組織整備特別委員長・小寺和之（滋賀）／入会促進プロジェクトチーム座長・加藤信一（福井）

全宅連不動産総合研究所

平成30年8月6日

18年7月期の不動産市況DI調査結果公表

全宅連不動産総合研究所は、18年7月期の不動産市況DI調査の結果を公表しました。7月1日時点の土地価格実感値は全国で10.4 pとなり、11回連続でプラスとなりました。



全宅連

平成30年8月7日

菅官房長官と懇談



三輪理事、菅官房長官、坂本会長、津村専務理事

全宅連坂本会長、津村専務理事、三輪理事は、去る8月7日、菅義偉内閣官房長官と不動産流通の活性化に向けた今後の諸課題について懇談しました。坂本会長は、地方において不動産の譲渡所得を含めた地方経済再生に向けた新たな制度創設についての要望があることや、現行の賃貸の媒介報酬の適正化や宅地建物取引士の調査権限について話しました。

全宅保証

平成30年8月16日

Web研修動画配信スタート

平成30年8月より宅地建物取引士及び宅地建物取引業従事者等に対する知識の向上及び宅地建物取引における紛争の未然防止を図るため、業務上参考となる研修用動画を配信しています。ハトサポ（<https://www.zentaku.or.jp/member/>）より視聴できます（ご利用いただくには、ログインIDとパスワードの設定が必要となります）。



ご利用ください
無料電話相談

弁護士による法律相談（会員限定・完全予約制）

第2・4金曜（9/14・9/28・10/12・10/26）13時～16時

税理士による不動産税務相談

第3金曜（9/21・10/19）正午～15時



03
5821
8113

これからの 地域密着型不動産業 実践セミナー

「RENOVATION
リノベーション」
新しい不動産業を目指して」事例発表会

参加費
無料

これからの不動産業は、地域を創り、守り、地域生活全般をサポートすることで事業機会を獲得する新しい地域密着『地域守り』の時代です。このセミナーでは、全宅連不動産総合研究所が毎年とりまとめている地域密着型不動産『地域守り』の成功事例集「RENOVATION～新しい不動産業を目指して～」に掲載の、業界を牽引するトップランナーによる、ここでしか聞けない選りすぐりの実践成功事例を3つのテーマに分けてご紹介。明日から始める地域密着型不動産業のヒントがここにある！

◆ 開催日 平成30年10月30日(火)

〔開場〕12時 〔開始〕12時30分 〔終了〕16時35分(予定)

◆ 会場 すまい・るホール (東京都文京区後楽1-4-10 住宅金融支援機構本店 1F)

◆ 定員 250名 *先着順。定員に達し次第、締切りとなりますので予めご了承ください。

◆ 参加費 無料

◆ 申込開始 平成30年9月14日(金)

◆ 受付方法 ネット申し込み限定
<https://ec-31kny.eventcreate.net/event/2629>

*お申込手続き完了後、申込受付完了メールをプリントアウトして会場にご持参ください。



テーマ 地域を魅力的にする

空き家の利活用を通じて物件のみならず
地域全体の資産価値を向上させる取り組み

丸順不動産(株)／小山 隆輝氏(大阪)



大阪・阿倍野区昭和町、西田辺エリアで既存建物の再生活用を通じて、街に良い商いを呼び込み育てることでエリア価値の向上を実践。その取り組みは国土交通省「不動産ストックビジネス事例集」「エリアリノベーション(学芸出版社)」など多数のメディアで紹介されている。不動産業者が行うエリアマネジメントの第一人者。

(株) 尚建／徳山 明氏(東京)



東京・谷根千エリアで既存建物を活用した「コトづくり」の実践で商店街活性化と地域価値向上を推進。「不動産業を子どもが憧れる仕事にする」ことを志に掲げ、遊休不動産の活用や飲食店開業支援など、地域における不動産業の新しい役割を体現している。手がけたThings.YANAKAIは、不動産流通推進センター「建物エバリュエーション」大賞受賞。

(株) 八清／西村 孝平氏(京都)



京町家を地域資源と捉え、改修することで新たな付加価値を創出。再販の他、シェアハウスや宿、収益物件への運用も行う。証券化、信託の手法にもチャレンジし京町家を活用した地域づくりを実践している。経済産業省「先進的なリフォーム事業者表彰」、京都景観賞景観づくり活動部門奨励賞受賞。

テーマ 顧客志向・新しい管理を拓く

革新的な顧客価値の構築や
新たな顧客サービスを追求する取り組み

(有) 東郊住宅社／池田 峰氏(神奈川)



神奈川・淵野辺で創業以来「貸主・借主は平等」の精神で、入居率98.5%、周辺相場比+20%の家賃水準の賃貸管理を展開。入居者向けの付加価値サービス「トーコーキッチン」で全管理物件の資産価値向上を実現。グッドデザイン・ベスト100、グッドデザイン特別賞(地域づくり)受賞。

テーマ 地域の安全性を確保する

住宅確保要配慮者への居住支援や
災害対応などの取り組み

阪井土地開発(株)／阪井 ひとみ氏(岡山)



岡山県で精神障がい者を中心に20年で1000人以上の方に住宅提供を行う。自ら投資し物件を確保するなど、不動産業者による住宅弱者への居住支援の第一人者。NPO精神障害者支援機構・支援者部門「リリー賞」、シチズンホールディングス「シチズンオブサイヤー」受賞。



主催 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 (公社) 全国宅地建物取引業保証協会