REAL PARTNER

不動産キャリアパーソン 検索

10
2018
OCTOBER
平成30年10月10日発行（毎月10日発行）通巻第480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

特集

立地適正化計画の現状と課題

都市のコンパクト化は進むのか?

「住」のトレンドウォッチング　ペット共生の発想で生活空間をつくる

注目の書　著者は語る　『世界まちかど地政学 90ヵ国弾丸旅行記』藻谷浩介

紙上研修　民法改正 相続法改正 その2

都市のコンパクト
立地適正化計画の

制度創設以来、4年間で約200の自治体が公表してきた立地適正化計画。現状の取り組み方と課題、今後、コンパクトシティへの町づくりがどうなっていくかを見ていきたい。

文：編集部

少子高齢化が一段と進行し人口が減少する中で、都市開発の方向性が改めて問われるようになってきた。経済成長の勢いが衰えてきた後、なおも拡大してきた都市区域を引き締めるべく、2014年7月に法制化されたのが「立地適正化計画」の制度である。まず、制定に至る経緯を概括してみたい。

郊外拡散とコンパクトシティ構想

1990年代に入り、改正大店法や米国資本の大型店舗日本進出を背景に、商業施設は大型化・複合化および郊外型化し、一方で中心市街地の小売店は活力を失っていった。このとき、主に商業施設の拡散を食い止めるべく設けられた政策が「まちづくり3法」である。しかし、規制緩和の流れの中にあって開発抑制の方向は難しく、逆に、住宅や公共施設までもが郊外に向かって無秩序に拡散していくスプロール現象が顕著になっていった。

この解決策として注目されたのが「コンパクトシティ」構想である。コンパクトシティとは、既存中心街を整備することで間延びした都市機能を再び集約させ、コミュニティ再生や住みやすい町づくりを目指す政策のこと。併せて、インフラ整備にかかる財政縮小や、税収増をもたらし、交通弱者救済や環境保護にも寄与するというもの。これを踏まえて、2006年には「都市計画法」と「中心市街地活性化法」が改正された。

コンパクトシティ化の成功例の代表が富山市のケースである。富山市は、公共交通の整備が最も効果的施策と捉え、以前からあった路面電車を拡張・環状化してLRT（次世代型路面電車・右ページ写真）網を構築、また、中心街への建設費助成や賑わい創出策など

CONTENTS

REAL PARTNER October 2018

特集 都市のコンパクト化は進むのか？
立地適正化計画の現状と課題 …… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第6回
ペットとの暮らしを快適に
ペット共生の発想で生活空間をつくる …… 6

注目の書 著者は語る
『世界まちかど地政学 90ヵ国弾丸旅行記』藻谷浩介 …… 8

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3回 …… 10

宅建協会 presents クロノス住宅セミナー vol.7 …… 12

紙上研修 連載 第174回
民法改正 相続法改正 その2 …… 14

今月のアーカイブ …… 18

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2018年10月10日発行　通巻第480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

化は進むのか？
現状と課題 特集

積極的に取り組んだ結果、2000年代後半からは中心街への転入人口が上向きに転じた。

当時、富山市以外のいくつかの都市もコンパクトシティ化に取り組んだのであるが、実は多くの都市で効果が出せなかった。理由は様々に考えられるが、一つには危機意識の度合、もう一つには、商業のあり方に焦点を当てた法律の流れを汲む中心市街地活性化法では限界があったことが指摘される。

富山市の中心市街を巡回する路面電車「セントラム」

都市機能全体に関わる法律の必要性

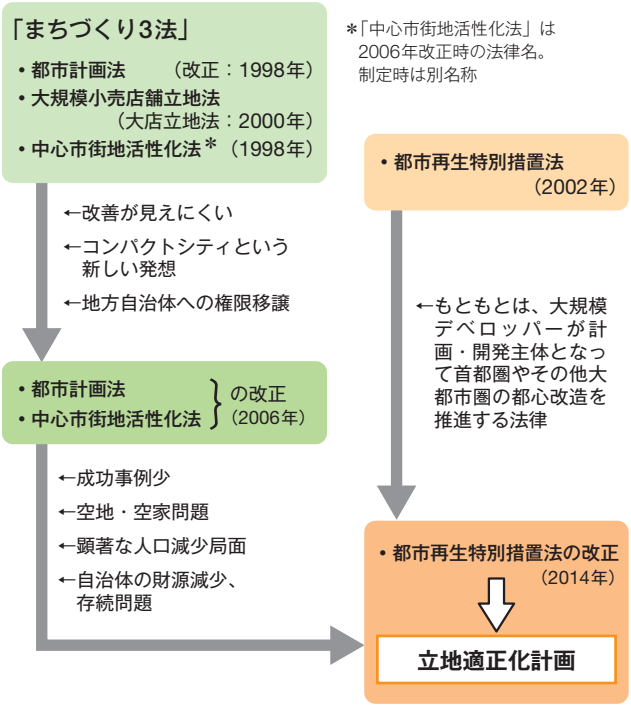
そんな中、2000年代後半には統計上でも明らかな人口減少局面に突入する。とりわけ地方では将来人口の大幅減が懸念される待ったなしの状況に入っていった。こうして、商業施設、住宅、公共施設、医療施設、公共交通など都市機能全部を含めた新たな都市計画の必要性から、都市再生特別措置法を改正する形で、立地適正化計画制度が誕生したのである。この経緯について、東京大学で都市工学を専攻、非常勤講師を務め、国や地方自治体で数々の委員を歴任してきた佐藤康之弁護士（松田綜合法律事務所）はこう語る。

「コンパクトシティは、都市計画法の中で論じられるべきという議論がありました。ところが、同法は歴史もあって、様々な整合性を考えると、コンパクトシティの概念を取り込みにくい。一方、都市再生特措法は、規制緩和をして東京ほかの大都市に高層ビルを建てるといった〝都市機能の高度化〟がそもそもの目的なのですが、同法のもう一つの趣旨である〝都市の居住環境の向上〟に照らして、異質ながらもコンパクトシティを目的とする立地適正化計画制度を取り入れたのです」

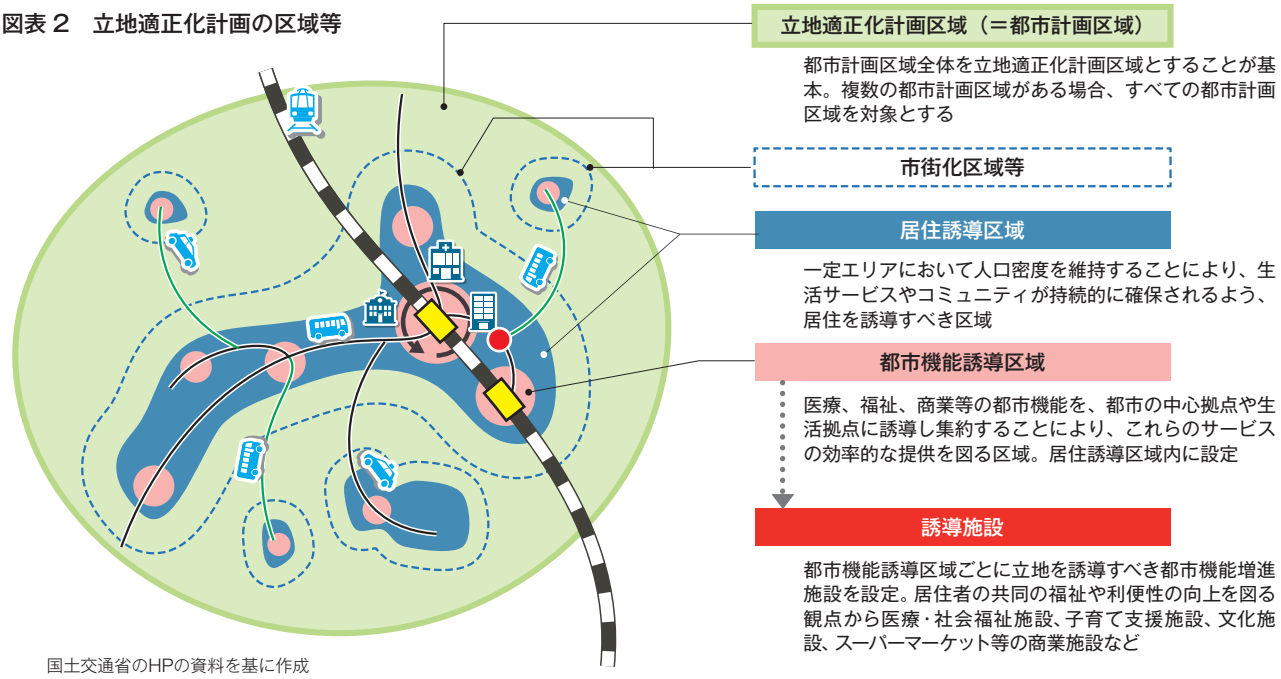
あらためて立地適正化計画とは、各自治体（市町村）が「居住誘導区域」と、医療・商業施設等を誘導する「都市機能誘導区域」とを線引きし、公共交通によるネットワークづくり（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）を軸に、誘導施設や具体的施策を盛り込んだマスタープランのこと。

「誘導区域の線引きというのは、いろいろな利害が絡んでくるのでやりにくい面がありました。特に、首

図表１　近年の都市計画関連の法律



図表２　立地適正化計画の区域等



国土交通省のHPの資料を基に作成

長としては、選挙得票にも大きく関わってくる。だから消極的な自治体もありましたし、すでに公表された計画の中にも絞り込みが十分でないケースが見られます。しかし、人口が減る中で、インフラ関連の予算増、介護・医療にかかる予算増、固定資産税・都市計画税等の減収などに直面し、それどころか、自治体の破たんや消滅も想定外ではなくなってきた。もはや、市街や経済の拡大だけでは市民の理解が得られなくなったのでしょう」と佐藤弁護士は言う。

具体的施策としては、バス路線再編や分散化した公共施設の集約、医療・福祉施設の利便性向上を掲げる自治体が多い。また、健康増進、企業や大学の誘致、防災、子育て世代の流入・定住促進といった独自の課題を掲げる自治体も少なくない。

新たな法律と税制で後押しが必要

立地適正化計画の大きな特徴は、国が一方的に指示するのではなく、自治体がおのおのの実情に応じて策定するところにある。

自治体は立地適正化計画を公表することで、計画に位置付けられた施設・道路・公園などの整備に対し国から交付金が受けられ、施策には各種補助金も得られる。誘導の対象には、税制優遇や容積率緩和といったインセンティブを自治体が与えることができる。一方、区域外の開発・建設行為に関しては届出が必要で、支障のある場合は勧告も可能とされる。

「財産権の保障や、居住地の自由といった人格権を考えると、誘導に強制力を持たせるのは難しく、しばらくは緩やかな形でコントロールしていくのが妥当でしょう。ただし、優遇措置の裏表としてディスインセンティブも発生するわけで、結果的に地価に影響してくるかもしれません」（佐藤弁護士）。

2018年9月19日段階で400以上の自治体が策定に取り組み、198の自治体が計画を公表している。目下のところ、たいそうな盛況ぶりといえる。では、この動きは順調に進んでいくのか。佐藤弁護士は二の矢、三の矢が必要だと言う。

「立地適正化計画1本だけでは、コンパクトシティへの加速度はなかなか高められないと思います。たとえば、空家の固定資産税を6倍にした空家等対策特措法のように、格差をつける税制の後押しも要るでしょう。それにコンパクト化に欠かせない空地対策のほうは、まだ法律ができていません。さらに言えば、都市計画法、建築基準法の根本的な改正が求められるかもしれません。一方、各施策に対する評価はできても、それによってどれだけコンパクト化されたかを検証するのは難しいし時間がかかります。政府の指針には、概ね20年後の都市の姿を展望する、とありますが、40～50年といったスパンで見る必要があります。将来的に見て立地適正化計画制度は、都市関連の諸制度や住宅・不動産の税制が大きく変わったときの端緒として位置付けられるのではないでしょうか」

コンパクトシティのモデル都市の施策と関連キーワード

国土交通省が認定したモデル都市の施策の例

コンパクトシティを形成するには、各都市の抱える課題を解決するための施策が必要だ。少子高齢化に対応する医療、福祉、子育て環境の整備などが代表例である。

国土交通省の発表した立地適正化計画モデル都市（第１弾）

都市名・公表日	特徴的な施策
青森県弘前市 H29.3.31	居住誘導区域等に融雪施設を重点化。文化財である市庁舎をリノベーションで長寿化
山形県鶴岡市 H29.4.1	居住、都市機能誘導区域とも旧鶴岡市のみに設定。民間誘導施設等整備計画の認定
新潟県見附市 H29.3.31	全国初の「歩こう条例」「健幸基本条例」施行で高齢者の外出機会を促進
石川県金沢市 H29.3.31	駐車場配置適正化区域を全国で初めて導入。駅前の民間投資誘発で地価上昇
岐阜県岐阜市 H29.3.31	ビッグデータ＋住民意見により公共交通再構築。街中へ出かける仕組みづくり
大阪府大東市 H30.1.31	送迎保育ステーション等で子育て世代の流入・定住を促進、出生率と女性就業率を改善
和歌山県和歌山市 H29.3.1	中心部の公的不動産跡地を都市機能集約の起爆剤に。３大学誘致で昼間人口増
山口県周南市 H29.3.30	コンビナート発電による安価安定した電気を供給し都市機能を誘導。７庁舎を集約統合
福岡県飯塚市 H29.4.1	医療施設と学校の街中移転。ウォーキングコースやジムの整備、健康教室で健康促進
熊本県熊本市 H28.4.1	複合施設併設でバスターミナル再生、重複路線再編などバスによる公共交通を再構築

[関連するキーワード]

都市のスプロール現象

スプロール化ともいい、都市が無秩序に拡大していく現象を指す。スプロール（虫食いの意）は、ぶざまに広がることを指す。都市が発展する場合、郊外に向かって拡大するが、その際、道路、上下水道、学校、病院等のインフラが立ち遅れ、居住環境が整わないまま無秩序な開発が行われることで起きる。

都市のスポンジ化

都市内で、空家、空地がランダムに発生し、多数の穴を持つスポンジのように都市の密度が低下することを指す。スポンジ化の進展は、サービス産業の生産性の低下、行政サービスの非効率化、地域コミュニティーの存続の危機を招く懸念がある。国交省は2017年、都市のスポンジ化への対応を検討する委員会を設置し対応に乗り出している。

コンパクトシティ

都市の中心部に様々な機能を集約し、市街地をコンパクトな規模に収めた都市形態のこと。またはそうした形態を目指した都市政策を指す。かつての新興住宅地や大型店を郊外に作る開発パターンが、シャッター通りを生み、自動車を持たない高齢者を孤立させている現状を見直す試み。上下水道や道路などのコストを抑える効果を持つ。

都市郊外化・スプロール化を抑制し、市街地のスケールを小さく保ち、歩いていける範囲を生活圏と捉えコミュニテイの再生を目指そうとする「まちづくり」発想である。1970年代に米国で唱えられ、90年代には欧州連合（EU）が持続可能な都市づくりとして推進した。

LRT（ライト・レール・トランジット）

Light Rail Transitの略で、軽量軌道交通の意。国土交通省が提唱する次世代の軌道系交通システムで、次世代型路面電車、ライトレールとも呼ばれる。旧来の路面電車は、線路の大部分が道路上にあったが、LRTは、多くを専用軌道とするため道路交通への影響を最小限にできる。また一般の鉄道のような大規模な設備を必要とせず、小回りのきく電気エネルギーによるシステムとして見直されている。コンパクトシティの発想に合わせた都市の装置として提唱されている。

立地適正化計画のスローガンである「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の中心的な装置である。

90年代に、道路拡張や駐車場の余地がなくなったヨーロッパで路面電車が再評価されて復活。自動車交通との分離、速度向上、お年寄り向きの低床車両導入で、新しい公共交通機関と位置づけられるようになった。国内では06年に富山市が、JRのローカル線をLRT化し成果をあげている。

ペットとの暮らしを快適に ペット共生の発想で生活空間をつくる

少子高齢化の到来とあって、ペットと暮らすというライフスタイルにも変化が見えてきた。
「ペットも飼える」から、ペットと快適で健康的に生きるという方向である。
新しい設備やサービスも、ペット共生の方向で増えてきている。

ジャーナリスト 舛本 哲郎

ペット（犬・猫）数は 15歳未満の人口を超えている

日本では、少子高齢化が大きな問題となっているが、子どもの数より多いといわれているのが飼い犬と飼い猫。2003年に15歳未満の人口と並び、以後、飼い犬と飼い猫の総数は横ばいからやや減少傾向にあるものの、依然として15歳未満人口よりも犬と猫の数は多い。

また、近年、犬の頭数は減少傾向にあるのに対し、猫は増加傾向にあり、2017年には犬892万頭、猫953万頭と頭数では犬よりも猫が多くなっている※。

さらに、犬猫とも長寿命になっており、犬の平均寿命は14.19歳、猫の平均寿命は15.33歳※となってきた。これは飼育環境の改善（室内飼育の増加やペットフードの利用）、健康に関する知識の普及、そしてペット保険の普及によって獣医師にかかるケースが増えてきているからと考えられる。

犬や猫に限らず、ペットとともに生きる人は多く、そのために自身の住環境もペットの飼育に適したものを求める傾向になっている。

住みやすさ、健康志向に加え 近隣への配慮が不可欠

たとえば、集合住宅での「ペット可」の住居の意味は、これまで一律にペット禁止にしていたことへの対応策という以上に、ペットと快適に、健康的に生活できる空間を意味するようになってきた。

「ペットも飼える」から「ペットと生きる」へと

※2017年、一般社団法人ペットフード協会調べ

大きく変化してきている中で、「ペット共生住居」といった考え方がクローズアップされてきている。

主に犬、猫に対する設備やサービスは戸建てと集合住宅では多少異なる面もあるが、その考え方は基本的には同じで、「住みやすさ」と「ペットのストレスの低減（健康志向）」そして「近隣への配慮」となる。

騒音、防臭、衛生といった基本的な部分での対応をどこまでしっかりできるかは、設備やサービスだけではなく、飼い主のマナーの向上、運用面の工夫も不可欠となる。集合住宅では、ペットへのアレルギーのある人もいる可能性を考えれば、住居から散歩に出て戻ってくるまでの動線についても、一般と分けてペット用に考えるといった配慮も必要だ。

たとえば、エレベーター。複数基ある場合、ペット可のエレベーターを設けたり、ペットが乗っていることを知らせるランプを設置するといった配慮だけではなく、飼い主も途中で乗ってきた人に「ペットがいます」と断りを入れるようなマナー面も大切になってくる。

戸建てでは、外に逃げ出すことのないような対策も必要だ。犬・猫とも普段はおとなしく、しつけが行き届いていたとしても、雷に驚いたり発情期などでは、まったく予想外の行動に出ることがある。つまり、「逃げるもの」として、庭やフェンスなどにも配慮をしておく必要があるだろう。

今後は、災害時の対応、高齢化した飼い主、高齢化したペットへのサービスなども求められている。この点では、地域、自治体などとの連携も含めてペットのあり方を面でとらえていく考えも不可欠だ。

ペット共生のための集合住宅の設備やサービス

建物の周辺や共用部分	リードフック	犬	建物の外に一時的にペットをつないでおくためのフック。オートロックを解除したり、荷物を運び入れるときなどにペットが逃げないようにつないでおくことができる。
	足洗い場	犬	散歩後にエントランス、玄関に入る前に足を洗う場所を設置することで、共有部分の清潔さを保つ。足だけではなく、シャンプーもできる設備を整えているところも。ドライヤーをかける台なども設置されていたり、温水が出るなど。
	汚物流し	犬	専用のいわばトイレ。持ち帰った糞を水洗で下水に流す。エレベーターでの臭いを軽減させることができる。
	トリミングルーム	犬	犬種、季節によって抜け毛が大きな問題になる。それを防ぐため、共用のトリミングルームは有効だ。
室内・専有部分	ペットゲート（柵）	犬	玄関内に設置。室内にいたペットが、宅配便、来訪者などの対応で外に飛び出さないための柵。玄関以外にもペットを入れたくない部屋（赤ちゃんがいるなど）の入り口にも設置する。
	ペットくぐり扉	猫・犬	ドアが閉じていても部屋を行き来できる小さな潜り戸を設ける。小型犬の場合、室内の移動だけでも十分な運動になる。暖房時などにはいちいちドアを開閉しなくてもいいので経済的。
	脱臭器・脱臭仕様	猫・犬	近隣迷惑の一つとして臭い対策は重要。脱臭器を設置する、または建物に脱臭効果の高い素材を使う。24 時間換気システムで臭いをこもらせない。イオン脱臭装置、空気清浄機の設置など。
	ペット対応内装	猫	猫は引っ掻くことが多いため、臭いだけではなく、傷にどう対処するかも大切。クロスを上下で張り替え可能にする。抗菌・防カビ・防臭といった高い機能を持つ素材を使うなど。
	ペット対応床材	犬	犬は、フローリングがすべりやすいために、脱臼、骨折など思わぬケガを負うことがある。また爪による傷も考えられ、さらに階下への騒音も配慮して通常の床材とは違う高機能なものを使う。
	猫棚	猫	猫は高いところ、狭いところが大好き。あらかじめ猫のための通路、駆け上がれる柱などを設置し、自分の場所を作れるようにしておく。壁に簡単に取り付けられるタイプの棚を設置し、本棚などにも使え、猫の遊びにも対応できる猫棚も人気。
その他	ドッグラン	犬	屋上、共用スペースなどを利用して、住人たちのペットを遊ばせる場所を設けることで、犬のストレスを減らし、ムダ吠えを減らす。飼い主のコミュニティとしても。
	ペット規約	すべてのペット	集合住宅でのペットの飼育条件をあらかじめ規定すること。頭数、大きさ、飼っていい種類など。またペットを登録制にするなどして管理をし、共用部分での設備使用料を別途徴収して不公平感をなくす工夫も。苦情処理の対応なども含め、しっかりと規定しておくことが求められている。
	ペット保険	猫・犬	ペットの医療費も高額だ。そこで保険付きにすることも考えられている。さらに近隣の獣医師と提携し、緊急時の対応や狂犬病予防注射などスムーズに対応できるようにすることも。

『世界まちかど地政学 90ヵ国弾丸旅行記』

藻谷

株式会社日本総合研究所　主席研究員

ユニークな旅行記が登場した。自腹、予習なしで世界100ヵ国近くを巡ってきた著者が、旅先で触れ感じた動きを足掛かりに、地理と歴史の知識を縦横に動員。私たちに「世界でいま起きていること」への理解を促してくれる。

意識したのは、高校・大学時代に愛読した、作家・司馬遼太郎の『街道をゆく』です。ただし手法は正反対。司馬氏は膨大な文献を渉猟し仮説を組み立ててから、その確認に現地へ向かった。ですが私は確認に行くのではなく裏切られに行くのです。予備知識に反する事象を見て、そこから現実を学び直すわけです。旅行ガイドや関連書籍から情報を詰め込み、旅先で「予習通りだな」と確認するだけなんてもってのほか。本当の現実はまだどこにも書かれていません。見て歩くのは、「いま」の姿であり、その背後にあるこれまでの歴史の積み重なりです。名所旧跡巡りはしません。短い時間にどれだけの「気づき」に出会えるかは、運次第。ご縁があった範囲で学んで、その外側にある膨大な事象に関しては、またの機会に学べればいいのです。

この本は「これから国内外を旅でもしてみようか」という人にぜひ読んでいただきたい。世界を見るのも、日本の各地を見るのも、必要な視座は同じなんだということに気付いていただければ。

著者は、外国の地名や出来事を日本の歴史上の事件に喩える。その根底にあるのは通底する「構造」の探求だ。

「歴史は繰り返す」と言われますが、もちろんまったく同じことが起きるのではありません。同じ地理条件を持つ場所では、洋の東西を問わず同じ構造を持つ出来事が繰り返し起きるのです。アナロジー（類推）を用い、表層的な事象に縦横に串を刺しながら構造をあぶり出せば、どこでこれから何が起きるかがわかります。

第二章で触れていますが、アイルランドにはブレグジット（英国のEU離脱）の投票直前に訪れる機会がありました。アイルランド共和国の首都ダブリンは活気に満ちてい

『世界まちかど地政学　90ヵ国弾丸旅行記』

毎日新聞出版　1100円＋税

本書は、毎日新聞社のインターネットサイト「経済プレミア」に2017年４月から連載している旅行記「藻谷浩介の『来た・見た・考えた』」の同年内掲載分を単行本化したもの。収録されたのは、米国、英国、ロシア、中国などだが、行った先はアンカレッジ、北アイルランド、カリーニングラード、コーカサス３カ国やボリヴィア、パナマなど、一般にはなじみのない国々である。国内の報道では実態がわかりにくい「まちかど」を見て考えたことを文章化。地理と歴史で世界の町を考え、未来も読み解く試みである。

もたに　こうすけ●1964年、山口県生まれ。88年、東京大学法学部卒業後、日本開発銀行（現、日本政策投資銀行）入行。米国コロンビア大学ビジネススクール留学。現在、株式会社日本総合研究所主席研究員。株式会社日本政策投資銀行特任顧問。地域振興や人口問題に関して精力的に研究、執筆、講演を行っている。著書に『デフレの正体』『里山資本主義』ほか多数。

たのに、英国領北アイルランドの首都ベルファストにはまったく活気がなかった。あとで調べて知ったのですが、共和国の1人当たりGDP（国内総生産）はEU内で2位と、英国を引き離している。予習せずに行って、そういう現実を見て気付けるかが大事です。

ブレグジットの最大の問題が、現在はチェックなしで通れる共和国と北アイルランドの国境をどうするかであることにも、現地での見聞を踏まえてすぐに気付きました。東京都と埼玉県の間に国境を設けるようなもので、いちいち管理できるものではない。最近になってようやく日本でも報道されるようになってきましたが、当初から問題視されるべきでした。これは、日本人が現場で予習なしにものを考える訓練を積んでいない証拠ではないでしょうか。

本書は毎日新聞「経済プレミア」に連載中のコラムを再構成。現在も連載中で、この取材直後には南米へ旅立つ。

東京を訪れた欧米人が驚き喜ぶのは、東京の街頭の、都会とは思えない静かさです。クラクションもなく、大声を出す人もおらず、みな整然と歩いている。実は東京は、住人の4人に1人近くが高齢者という世界で群を抜く高齢化した町で、それゆえの落ち着きというか成熟がにじみ出ているのです。ところが日本人は「東京の魅力はその賑やかさだ」と思い込んでいる。そう予習しているから（聞いて思い込んでいるから）、外国人には見える現実が、自分には見えないのですね。せめて急増する外国人観光客と、努めてコミュニケーションを図ってみればよいのですが。

このように、現実というものは先入観を排して観察を続けなければ見えなくなるものです。そこで私は、日本各地に無数の定点観測点を持っています。まったく同じように、世界にも定点観測点をどんどん増やしたい。一度しか行けないところも多いですが、それでも最悪一度は行って見たい。どうしても危険で行けない地域もあるでしょう、ですが安全ではなかった頃のニューヨークに2年間住んでいた経験もあり、「本当に危ない」と「実は危なくない」を嗅ぎ分けることには自信がある。いま日本人は史上空前と言えるほど、国際的にリスペクトされている立場にあります。海外へ行くならいまです。　（取材・文／編集部）

いまの人は情報に頼りすぎ。行って見て自分で感じたことが先にあるべき。

下町風情を残しつつ、狭い２軒長屋をワンルーム風家屋に

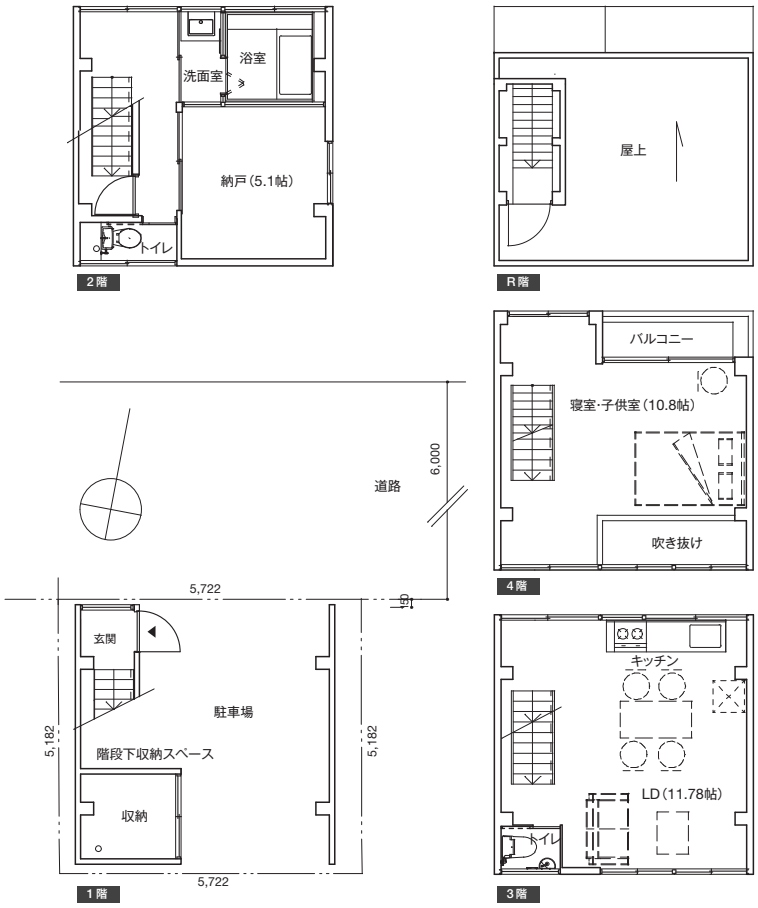
千貫神輿（せんがん みこし）と夜祭で有名な鳥越神社の氏子地域、粋で人情味にあふれた江戸下町の雰囲気が色濃く残る台東区の街。大江戸線、つくばエクスプレスも通り、利便性にも恵まれている場所である。この辺りは小さな印刷工場が集まっていた場所で、今でも壁１枚を共有した１階が作業場、２階を住居としたそれぞれに家族が暮らす、「２軒長屋」と呼ばれる建物が数多く見られる。

施主は元印刷所だった築70年以上経つ木造の２軒長屋に住んでおり、街の雰囲気や利便性の良さから子どもが２歳になるまで引っ越すことができずにいたそうだ。建売住宅を見てもピンとこず、モデルルームを見てきれいだと思う半面、現実味がなかったという。現実味がないと思い込んでいた理由は、２軒長屋の敷地持ち分が狭いこと、壁を共有する建物を切り離して建て替えるのは難しいこと、周りが近接しており工事が難しいと思われる悪条件が重なっていたからだ。

あえて北側に大きな窓をつくった屋上付き４階建て住宅。北側の窓のおかげで、１年を通して家の中に安定した明るさを確保することができる。

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３回］



FU-HOUSE 2

敷地面積：29.64㎡（8.97坪）
用途地域：商業地域
建築面積：23.04㎡（77.73%／80%）
延床面積：89.75㎡（27.15坪）（302.80%／500%）

岡村泰之（おかむらやすゆき）

芝浦工業大学大学院修士課程修了。1988年に第四建築設計社共同設立。その後、岡村泰之建築設計事務所に改称。
大阪花の博覧会「山のエリア」基本計画に参加等、都市計画から住宅の設計まで幅広い設計活動を展開。

●受賞歴
MCH住空間研究所主催「HOUSE OF CUP ‘88女のための家」入選
第26回INAXデザインコンテスト部門賞（キッチン・居住空間）
第９回都市住宅プロポーザルコンペ入選

●著書
『ちくわハウス』（出版社：ラトルズ）
『増補　建築バカボンド』（出版社：イースト・プレス）
『図解でわかる最高に楽しい住宅デザイン』（出版社：エクスナレッジ）

岡村泰之建築設計事務所

〒154-0021　世田谷区豪徳寺1-1-5
TEL：03-5450-7613
e-mail:　okmr@amy.hi-ho.ne.jp

FU-HOUSE 2

岡村泰之（岡村泰之建築設計事務所）

◎Writing みん街 佐々木理一 ◎撮影 吉田みちほ

あるとき、決して恵まれているとはいえない敷地に建築家が建てた工夫にあふれた住宅事例が多く載った本を見つけた。それで初めて建築家に依頼する方法があることを知り、建築家で家を建てる以外の選択肢はなくなったという。

施主が建築家に出した要望は、朝起きるとまず明かりを点けなければいけなかった暗く風通しの悪い家を、とにかく「光と風がふんだんに入る家」にしたいということだった。

２軒長屋の施主持ち分は９坪。北側が道路に面し、南側はほぼ空きがなく、小さな住宅が密集して建っている状態。東側は壁を共有した隣の住まいで、西側は50cm程度の間を空け３階建の建物が建つという、横にも縦にも込み入っている場所だった。

建築家が出した答えは、大きな立体のワンルームのような家である。屋上のある４階建て鉄骨造とした。４階・３階の南に窓を設けて陽光を取り込み、壁で仕切らない室内階段と吹き抜けによって光を下階まで落としていく。道路に面した北側には大きな開口部をつくった。南北で風を通し、視線の抜けをつくることで、今まで少なからず感じていた圧迫感をなくすようにしたプランだ。

日本の住宅の間取りを見ると、南に開き北を閉じるプランがほとんどで、北側を好んで開けることはあまりない。条件良く南に庭がとれるような敷地は価格も高い。しかし、敷地条件はそれぞれ異なり、すべての敷地に対して南を開けることが良いとは限らない。

たとえば季節や天気によって陽射しの入り方は大きく変わり、夏などには室温が高くなるが、北開口はそういったものに左右されず、１年を通して常に安定した明るさを家の中に取り込めるというメリットがある。ヨーロッパでは、明るさを確保するために積極的に北に開口をとる。この家では将来的に南側に建物が建つ可能性も考慮し、北開口だけでも家の中に安定した明るさが確保できるようにしているのだ。

敷地が狭い家で４層をつくるための、細やかな工夫も各所に見られる。敷地に奥行きがないため、この家は普通の階段を設置できる長さがとれず、部屋に無理に階段を収めようとすれば急な階段と成らざるを得ない。建築家は、通常より踏面を少しずつ狭くして調整することで、緩やかに昇降が可能な工夫を施した。

設計が要望をクリアしたとしても、難題は終わらない。プロジェクトを実現させるために、壁を共有している長屋をいったん切り離し、解体して建替えを行う必要がある。さらに、単純に切り離したあとの問題として、隣家が構造的に弱くならないように考慮しなければならない。しかし、壁を強くしすぎれば家の耐震的な側面から考えてもバランスが悪くなる。施工会社の腕も重要だった。難しい工事ではあったが、２軒長屋は切り離されたあと、隣家の壁は合板で固められ、バランスを見ながら強度を出す形で補修が行われ、工事は滞りなく進んでいった。

施主が「完璧に要望を満たしてもらった」という家は完成した。「この家で初めて朝を迎えた時の、光がいっぱいに入った部屋を見た感動を忘れません」。

上：以前は築70年以上の木造２軒長屋だったが、ここが劇的に生まれ変わった（写真中央が該当物件）。
下左：各階をつなぐ階段にも工夫があり、機能性とオシャレさが両立している。
下右：３階のダイニング兼居間。キッチンの背後に窓が広がり、限られた空間を広く、明るく見せる演出をしている。

このような長屋形式の家は、今でも都内に多く残っている。不自由を感じながら、そのままの暮らしを続けている家も多い。周囲の了承・了解を得ることが難しい場合ももちろんあるが、数区画がまとめて取り壊され、巨大なビルへと景色が激変してしまう寂しさはないだろうか。小さな家が連なる古くからの下町の面影を残しながら、光を取り込み、少しだけ形を変えて街並みに溶け込んだ家がここにある。

30年度消費者セミナー開催

二地域居住のススメ

～週末だけ移住してみませんか～

ゲストのみなさんの熱心なトークが続いた

全宅連・全宅保証では毎年9月、一般消費者のみなさんに不動産取引を理解してもらい、もっと身近に感じていただくことを目的に、住宅セミナーを開催しています。今年は福岡、東京の2会場で開催しました。今号では9月17日の福岡会場でのセミナーの様子と、ゲストの麻木久仁子さんのインタビューをお届けします。

“心のゆとり”を生み出す二地域居住

都市部・地方の2つの場所に生活拠点を持つ「二地域居住」は、豊かなライフスタイルを実現する手段として近年注目されています。アクロス福岡で開催されたセミナーは、ゲストにタレントの麻木久仁子さん、二地域居住を実践中の専門家・馬場未織さんを迎え、二地域居住のメリット・デメリットなどについてトーク形式で行われました。会場にはこれから家作りに取り組む若い夫婦や子育て世代、老後の生活を充実させたい熟年世代など約180人が集まりました。

まずは、家族5人で平日は東京、週末は南房総という二地域居住を12年続けている馬場さんが、現在の生活を紹介。居住者がいた古民家を購入したためリフォームもほぼ不要で、税金関係や維持管理費といった費用面でも、東京での週末レジャー費なども考えれば、東京1拠点での生活とさほど変わらないとのこと。「草刈りや畑仕事など大変なことも多いですが、“ただいまの場所”が増えたことで心のゆとりも生まれました」と、二地域居住の魅力を語りました。

「『二地域居住』という言葉を初めて知った」と言う麻木さんは、「非日常というイメージの別荘とは違い、両拠点が日常の暮らしというのが魅力的。いい家・地域があればその人なりの二地域居住があってもいいと感じました」と認識が変わった様子。全宅連・全宅保証の千振和雄人材育成委員長からも、「家を買うと“終の棲家”というイメージだが、これからはライフステージに合わせた住み替えという発想も増えていくのでは」と、空き家対策にも有効と期待を寄せていました。

福岡会場

福岡県宅建協会・加藤龍雄会長による主催者挨拶

思わず笑いがこぼれるゲストの麻木久仁子さん

専門家ゲストの馬場未織さん

基礎情報を紹介する千振和雄委員長

司会の中西哲夫さん（ラジオ番組「クロノス」のパーソナリティ）と斉藤ふみさん（エフエム福岡パーソナリティ）

「二地域居住」にゲストも会場も興味津々→

賃貸住宅でも、人・物件との“縁”あり

芸能界デビューと同時に、6畳一間の賃貸アパートで一人暮らしを始めた麻木久仁子さん。現在は母・娘・犬と一緒に、賃貸マンションに暮らしています。家探しでのこだわりや住まいへの想いについて伺いました。

タレント
麻木 久仁子さん

1962年生まれ、東京都出身。学習院大学法学部中退。大学在学中に芸能界デビューし、現在テレビ・ラジオ番組で司会、コメンテーターとして活躍するとともに、知性派タレントとしてクイズ番組に多数出演中。病気（脳梗塞、乳がん）を機に国際薬膳師の資格を取得、2018年8月14日に『生命力を足すレシピ』（文響社）が発売。

── 当時はネット検索がない時代。家探しは苦労したのでは？

住みたいと思った町で不動産店に飛び込んで探すしかなかったので、苦労も多かったです。ただ、周囲の大人からは「家探しは地元に密着した不動産業者に相談するのが安心だよ」と言われていて、振り返ってみると確かにそうでした。今住んでいる物件も10年以上経ちますが、担当の方がすごく親身になってくれて、ちょっとした設備のトラブルも相談しやすい。賃貸で長く住むときには、そういった不動産業者との関係も大切ですね。

── 現在の住まいを探したときのポイントは？

子どもの学校に近いことと、ペット可を前提に、窓が大きくて風通しの良い物件を探しました。今の物件は三方に大きな窓があり、心地よい風が入ってきますので、休日は家にこもって家具のレイアウトを考えたり、棚の整理をしたり楽しんでいます。

生活の利便性や家族構成の変化に対応しやすいことが賃貸のメリットですが、一方でパターン化されているのに「住みたい」と思わせる賃貸物件と巡り合うことは、すごい縁があるということ。今の物件にはそんな縁の深さを感じていますので、しばらくは住み続けると思います。

── 病気を患ったことで“住”についても考え方が変わりましたか？

薬膳は中医学（中国伝統医学）に基づいて食養生することですが、この考えの軸は「いかに人間が心健やかに生きていけるか」ということ。「ただいま」と玄関のドアを開けたときに、ホッとする空間があることは、すごく大切なことなんですね。小さくて狭い家でもくつろげるなら、そこが身体に一番いい場所であり、そういう空間で食事をすることが心身の健康につながっていくんだと再認識しました。

── もし「二地域居住」するなら、どこがいいですか？

実は、セミナー会場でも話が出た出雲、鎌倉、川越、伊勢のような「古都」に興味があります。育った場所が新興住宅地でしたので、古い町並みや歴史、祭りなどの伝統文化や、地方ならではの濃い人間関係も一度ぐらい経験してみたいですね。これからの活動の中でご縁が生まれる地域があれば、もしかしたら私にも“二地域居住時代”が到来するのかも！

もちろん草刈りナシ・水洗トイレ完備が必須条件です（笑）。

紙上研修 連載 第174回

民法改正
相続法改正 その２

深沢綜合法律事務所　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、前号に引き続いて「相続法改正」の内容を概説していきます。

3 改正の内容の概要

2. 遺産分割に関する改正

（「1.配偶者居住権の新設」については前号に掲載）

① 持戻し免除の意思表示の推定

被相続人から遺贈を受け、または生計の資本たる贈与（特別受益）を受けた者がある場合には、相続開始時の財産に生前贈与の価額を加えたものを相続財産とし、各相続人の相続分（一応の相続分）を計算し、特別受益を受けた者については、一応の相続分から特別受益を控除して具体的相続分を確定します（903条1項）。この特別受益を相続分算定の基礎に算入する計算上の取り扱いを「持戻し」といいます。特別受益の持戻しについては、「持戻し免除」の意思表示がなされたときはその意思にしたがい、持戻しをしないものとされます（903条3項）。

居住用不動産の配偶者への贈与は、税法上の優遇措置もあり、よく行われますが、今回の改正により、婚姻期間（法律婚）が20年以上の夫婦間において居住の用に供する建物またはその敷地について遺贈または贈与がされたときは、「持戻し免除」の意思が表示されたものと推定されます（903条4項）。持戻し免除の意思表示が推定されるのですから、反証を挙げて推定を覆すことはできます。したがって、今後配偶者に対する居住用不動産の贈与を行い、しかも遺産分割に際して「持戻し」を行うことを希望するのであれば、贈与契約書あるいは遺言書「持戻しの意思」を表示しておくべきでしょう。

なお、この改正は、施行日前にされた遺贈または贈与については、相続開始が施行日以降であっても適用されません（附則4条）。

② 預貯金仮払い制度等の新設及び要件の明確化

平成29年12月19日の最高裁決定は、それまでの「預貯金債権は当然に分割される」との判断を改め、「預貯金は原則として遺産分割の対象となり、共同相続人単独での権利行使はみとめられない」と判断しました。

しかし、被相続人の債務の弁済、被相続人の扶養を受けていた共同相続人の当面の生活費などに充てるためであっても、共同相続人全員の同意がなくては預貯金を払い戻せないとなると、共同相続人が不測の不利益を受けるおそれがあります。

今回の改正では、現行の家事事件手続法上の「仮分割の仮処分」制度の要件を緩和するとともに、裁判所を通さない預貯金仮払い制度を新設しました。

❶ 仮分割の仮処分の要件緩和

家事事件手続においては、遺産分割の審判または調停の申し立てがあった場合、「強制執行を保全し、または相続人の急迫の危険を防止するため必要であるとき」に認められる仮処分制度があります（家事審判法200条2項）。改正により、従来の仮処分に加え、遺産分割の審判または調停の申し立てを前提としながらも、相続財産に属する債務の弁済、相続人の生活費の支弁、その他の事情により、遺産に属する預貯金を払い戻す必要があると家庭裁判所が認めるときは、共同相続人の利益を害しない限り、遺産に属する特定の預貯金の全部または一部を申し立てした者に取得させることができるようになりました（家事審判法200条3項）。

❷ 預貯金の仮払い制度の新設

各相続人は、遺産に属する預貯金債権について相続開始時の預貯金額の3分の1に法定相続分を掛けた金額（政令で定める上限額があります）については、単独で権利を行使して取得することができます（909条の2）。

「預貯金の3分の1」は、金融機関ごとに判定されます。

払い戻しされた預貯金は、払い戻しをした共同相続人が一部分割により取得したものとみなされます。
この仮払い制度は、施行日前に開始した相続に関し、施行日以降に預貯金債権が行使される場合にも適用があります（附則5条）。

③ 一部分割の明認

共同相続人が、遺言で禁止された場合を除き、いつでも遺産の全部または「一部」の分割ができることが文言上明らかにされました（907条）。分割協議が調わない場合は、他の共同相続人の利益を害するおそれがある場合を除き、遺産の一部の分割を家庭裁判所に請求することができます（907条2項）。一部分割を明確に認めると、資産価値の高い遺産のみを先に分割し、資産価値の低い遺産は放置されてしまうとの懸念も示されましたが、遺産分割協議、調停において一部分割ができることは私的自治原則から当然の帰結であること、審判手続きにおいてもやむをえない場合には一部分割を認めてきたことなどの理由から、明文化されたものです。

④ 遺産分割前に遺産処分行為のあった場合の遺産の範囲の規定

相続開始後遺産分割前に、遺産処分行為がなされた場合であっても、共同相続人全員（処分行為を行った共同相続人を除く）の同意により、処分された遺産が遺産分割時に遺産として存在するものとみなすことができるとされました（906条の2）。

遺産処分行為は、共同相続人により行われたものに限らず、第三者の行った処分を含むと解されています。よくある共同相続人による処分行為として想定されるのは、「預貯金の引き出し」です。共同相続人において「自らが預貯金名義人の**相続人であること**を主張して払い戻しを求める」場合は、新設された仮払い制度（909条の2）の規律を受けるのに対し、「自らが**預金名義人である**として払戻を受ける」「キャッシュカードで**勝手に**引き出す」といった行為は、本条のみなし規定の対象となると解されます。

3. 遺言制度に関する改正

① 自筆証書遺言の方式の緩和

自筆証書遺言を作成しようとする場合、従前は「全文自筆」が要件とされており、資産を多数保有する遺言者は目録作成に多大な労力を費やす必要があり、遺言書の利用が進まない一因ともいわれていました。

自筆証書遺言を作成する際に、証書に一体のものとして相続財産の全部または一部の目録を添付する場合には、目録を自書することを要しないとされました（968条2項）。ただし、目録の毎葉（両面の場合は両葉）に署名押印することが必要です。

この改正は施行日前に作成された自筆証書遺言については、相続開始が施行日以降でも適用されません（附則6条）。

② 自筆遺言証書の保管制度の創設

自筆証書遺言については、作成後の紛失、相続人による偽造・変造等のおそれがあります。そこで、自筆遺言証書の保管制度を創設することとなりました（法務局における遺言書の保管等に関する法律）。

遺言者は、遺言書保管所（法務大臣の指定する法務局――同法2条）に対して、自ら出頭して（同法4条6項）無封の自筆遺言証書の保管を依頼することができます。また、遺言者は、遺言書を保管している法務局に対して遺言書の閲覧請求（同法6条2項）または保管申請の撤回をすることができます（同法8条1項）。

関係相続人等は、遺言者の死後に限り、遺言書情報証明書（遺言書保管ファイルに記録されている事項を証明した書面）の交付を請求することができます（同法9条）。また、遺言書保管事実証明書（遺言書保管の有無、遺言書作成の年月日）は誰でも請求することができます（同法10条）。

保管制度を利用した場合は、家庭裁判所による遺言書の検認は不要となります（同法11条）。

③ 遺贈の引渡義務等

民法債権法の改正にともない、遺贈義務者は、遺贈の目的である物または債権について、相続開始時の状態で引き渡すことになりました（998条、551条参照）。

債権法改正の関係により、遺言の取消事由に「錯誤」が含まれました（1025条）。

④ 遺言執行者の権限の明確化

遺言執行者の権限については、「相続させる」旨の

遺言の効果の問題とあいまって問題が生じていた部分を明確にしました。主な改正点は次のとおりです。

ア　一般的権限等

遺言執行者が、その権限内において「遺言執行者であることを示して」した行為は、相続人に対して直接に効力を生じます（1015条）。「遺言執行者であることを示して」とは、代理における顕名（99条）と同一の意義を有します。

イ　遺贈の履行

遺言執行者があるときは、特定遺贈の履行は遺言執行者のみが行うことができます（1012条2項）。特定遺贈は特定承継であると解されていますから、受遺者は遺言執行者がある場合には執行者、いない場合には相続人に対して遺贈の履行を求めることになります。遺言執行者の権利義務に関しては、施行日前に開始した相続について、施行日以降に執行者になる者にも適用されます（附則8条）。

ウ　特定財産承継遺言の扱い

「特定財産承継遺言」とは、従前の「相続させる」遺言を指します。特定財産承継遺言がなされた場合、遺言執行者は、被相続人の別段の意思表示がない限り、相続人が法定相続分を超える部分についての対抗要件（899条の2）を備えるため必要な行為をすることができます（1014条2項）。この改正は、従来の「相続させる」遺言は包括承継であって直接的物権的効力があり、遺言執行者には登記手続きに関与すべき権限も義務もないとする扱いを明文で否定するものです。

また、財産が預貯金債権の場合は、遺言執行者は預貯金の払戻し請求に加え、その全部が遺言の目的になっている預貯金債権の解約申し入れもできます（1014条3項）。

エ　遺言執行者の復任権

遺言執行者は、原則として、自己の責任で第三者に任務を行わせることができるようになりました（1016条）。

4. 遺留分制度に関する改正

① 遺留分減殺請求権の効力・法的性質の見直し

遺留分減殺請求権の制度は、「遺留分侵害額請求権」となります。遺留分侵害額請求権は、遺留分減殺請求権と同じく、形成権であることを前提に、遺留分侵害額に相当する金銭請求権を発生させる権利です（1046条）。

遺留分侵害が金銭債権化により解決されることになり、受遺者・受贈者の負担も、明確化されています（1047条）。受遺者・受贈者が直ちに現金を準備できない場合、裁判所が相当の期間を許与することができるという形で、その保護を図っています（1047条5項）。

② 遺留分の算定方法

ア　基礎財産の算定方法

遺留分を算定するための財産の価額は、従前と同じく被相続人が相続開始時に有した財産の価額に贈与した財産の価額を加え、債務の全額を控除した額とされています（1043条1項）。ただし、相続人に対する贈与については、相続開始前10年間にされたもの（特別受益となるべき、婚姻・養子縁組のため、または生計の資本たる贈与に限ります）のみを加算することとしました（1043・1044条）。相続人以外に対する贈与は相続開始前1年間にされたもののみ加算されること、被相続人・受贈者双方が遺留分権利者を害することを知って贈与をしたときは、相続人以外については1年間、相続人については10年間より前の贈与も加算されることについては、なお従前と同じです。

イ　遺留分侵害額の算定
――遺産分割の対象となる財産がある場合

遺留分侵害額は、具体的遺留分額から、請求者の得た遺贈・特別受益の額、遺産分割により請求者が取得した遺産の額を控除し、請求者の承認した債務の額を加算して計算することが明定されました（1046条）。

③ 遺留分の算定における債務の取り扱い

相続人は、その相続分に応じて、被相続人の権利義務を承継しますが（899条）、遺留分権利者の承継した債務を「遺留分権利者承継債務」といいます（1046条3項）。遺留分侵害額請求を受けた受遺者・受贈者は、遺留分権利者承継債務について弁済その他債務を消滅させる行為をしたときは、消滅した債務の限度において、意思表示をすることにより遺留分侵害額債務を消滅させることができます（1047条3項）。遺留分侵害額請求権が消滅するのですから、弁済その他の行為をすることにより取得した求償権も同額で消滅します。なお、受遺者・受贈者の無資力は、遺留分侵害額請求者において負担します。

5. 相続の効力等に関する改正

① 共同相続における権利の承継の対抗要件

相続による権利の承継は、遺産の分割によるものであるかどうかにかかわらず、相続分を超える部分については、登記・登録その他の対抗要件を備えなけれ

ば、第三者に対抗することができないと規定されました（899条の2、1項）。

ア　不動産・動産の場合

相続による権利の承継（包括承継）である物権変動に対抗要件は不要とするのが、従来の立場であり、特定財産承継遺言（いわゆる「相続させる遺言」）についても、特段の事情のない限りこれを「遺産分割方法の指定」と解し、物権的効力が生じるとした上で、登記なくして第三者に対抗できるとしていました。

権利の移動が包括承継の性質を有するものであっても、遺言という被相続人の意思表示による処分があってはじめて相続分を超える遺産の取得という権利変動が生ずると考える（A→B遺言による物権変動と、A→C法定相続分相続の2つの物権変動があったと考える）ならば、権利の変動を主張するのに対抗要件を要するとすることに十分な合理性があるといえます。そこで、法定相続分を超える部分について権利を相続したことを主張するのに対抗要件の具備を求めることとしました。同条の文言にあるように、遺産分割による権利の取得についても同様です。

イ　債権の場合

承継された権利が債権である場合は、対抗要件は、通知・承諾であり、対抗問題として解決されることは不動産と同じです。

共同相続において本来は相続人全員が通知義務を負いますが、債権を相続しない、あるいは相続について争っている相続人に通知を求めるのは現実的ではありません。そこで、相続分を超えて当該債権を承継した相続人が、当該債権に係る遺言の内容（遺産分割のときは、遺産分割の内容）を明らかにして債務者にその承継の通知をしたときは、相続人の全員が通知をしたものとみなして、対抗要件が具備されたとします（899条の2、2項）。

② 相続による義務の承継に関する規定

債務について相続分の指定（902条）がなされた場合であっても、債権者は法定相続分に応じてその権利を行使することができますが、その相続債権者が共同相続人の一人に対し、指定相続分に応じた義務の承継を認めたときはこの限りではないとされます（902条の2）。

相続債務である金銭債務については、可分債務として当然法定相続分に分割され、遺言により相続分の指定がなされても、相続債権者が承認しない限り、債権者に対抗し得ず、法定相続分に基づく履行請求に応じなくてはならないとの判例理論を明文化したものといえます。

③ 遺言執行者のある場合における相続人の行為の効果

遺言執行者がある場合に、相続人の一人が行った相続財産の処分等の行為は無効ではありますが、善意の第三者には対抗できないとされました（1013条2項）

6. 相続人以外の者の貢献を考慮するための制度 ――特別寄与料制度の新設

被相続人に対して、無償で療養看護その他の労務の提供により被相続人の財産の維持、増加について特別の寄与をした被相続人の親族は、「特別寄与料」の請求をすることができることになりました（1050条）。

昭和55年改正により「寄与分」制度が創設されましたが、あくまで相続人の具体的相続分の修正という形であったため、相続人ではない者（特に子の配偶者）の寄与が報われないとの指摘がありました。特別寄与料請求権者は「親族」とされており、親族とは6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族ですから（725条）相続人ではない嫁・婿、養子縁組をしていない配偶者の子の貢献に対して特別寄与料の支払いが認められることになりました。一方、法律婚ではない内縁、同性婚の当事者の貢献は、制度の対象外です。また、この制度は、高齢化社会における「介護の家庭内化」というイデオロギーを持つのではないかとの指摘もされています。

7. 他の法令の改正

相続法および家事事件手続法の改正にしたがい、不動産登記法、信託法、抵当証券法、公共用地の取得に関する特別措置法、都市再開発法、マンションの建替え等の円滑化に関する法律その他、刑法、著作権法等の関連する部分に改正がありました。

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

不動産関連アーカイブ

archive

国土交通省

平成30年8月29日

平成31年度税制改正要望

平成31年度国土交通省税制改正要望事項が、8月29日に公表されました。この国交省案をベースに秋以降、与党税制調査会等で議論が進められ、年末には税制改正大綱が決定される見込みです。

平成31年度　国土交通省税制改正要望（不動産関連の主な項目）

1. **土地の所有権移転登記等に係る特例措置の２年間延長（平成31年４月１日～平成33年３月31日）**

登録免許税

対象	特例	本則
所有権移転登記	1.5%	2%
信託登記	0.3%	0.4%

2. **買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の拡充・延長**

不動産取得税

1）現行措置を２年間延長（平成31年４月１日～平成33年３月31日）
2）省エネ改修について、適用要件を合理化

3. **空き家の発生を抑制するための特例措置の拡充・延長**

所得税・固定資産税

1）本特例措置を４年間延長（平成32年１月１日～平成35年12月31日）
2）被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える
3）譲渡後に家屋の除却又は耐震リフォームを行った場合を対象に加える

4. **消費税率引き上げを踏まえた住宅取得対策として、住宅ローン減税の拡充等の税制措置及び財政措置を含めた総合的かつ十分な対策を講ずる**

5. **地域福利増進事業に係る特例措置の創設**

所得税・法人税・固定資産税等

1）事業者に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税標準から1,500万円を控除（恒久措置）
2）地域福利増進事業の用に供する土地・建物に係る固定資産税等の課税標準を2/3に軽減（平成31年４月１日～平成34年３月31日の３年間）

6. **サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の２年間延長（平成31年４月１日～平成33年３月31日）**

不動産取得税・固定資産税

平成30年9月18日

平成30年都道府県地価調査

国土交通省は、平成30年都道府県地価調査（７月１日時点の地価）を公表しました。平成29年７月から１年間の地価の動きは、全国平均では、全用途平均が平成３年以来27年ぶりに下落から上昇に転じました。用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続、また、商業地は２年連続で上昇し、上昇基調を強めています。

全宅連・全宅保証アーカイブ

archive

全宅連

平成30年8・9月

提携大学学生の夏のインターンシップを実施

本年度も夏季休暇を利用し、不動産業界への就業を希望する提携大学の学生５名（明海大学不動産学部（千葉県）２名／城西大学現代政策学部（埼玉県）３名）が、宅建協会会員企業にてインターンシップを行い、不動産取引の実務について就業体験をしました。

【実習先の宅建協会会員企業】
東京都：㈱マーシャル・コーポレーション、㈱東京ハウジング／千葉県：㈱明和地所／
福島県：東栄物産㈱／山形県：㈱クリエイト礼文

※写真は㈱マーシャル・コーポレーション

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（10/26･11/9･11/22･12/14）**13時～16時**

税理士による不動産税務相談
第3金曜（10/19・11/16・12/21）**正午～15時**

03 5821 8113

全宅連・全宅保証

平成30年11月16日

平成30年度　不動産実務セミナーを開催

全宅連・全宅保証は、11月16日（13時～）、全都道府県67会場にて不動産実務セミナー（映像セミナー）を一斉開催します。

【テーマ】 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
第2部：裁判例から学ぶ心理的瑕疵・環境瑕疵についての傾向と取引上の留意点

◉ セミナーの詳細・お申込みは全宅連ホームページより。

全宅連

平成30年11月

REAL PARTNER DIARY 2019（不動産手帳）頒布のお知らせ

REAL PARTNER DIARY 2019（不動産手帳）を頒布します。
詳細は全宅連ホームページをご確認ください。

◉ 価格　1冊 300円（税込）　◉ 11月完成予定
◉ お申込み先
㈱文寿堂（東京都練馬区豊玉北1-23-4　TEL 03-3948-6631　FAX 03-3948-6635）

9月23日は不動産の日・アンケート実施中（～11/30）

全宅連・全宅保証は9月21日～11月30日の間、「消費者の住宅の住居志向及び購買等に関する意識調査」を実施しています。「不動産の日」にちなんで毎年実施しているもので、抽選でギフトカードをプレゼント。全宅連ホームページ設置のアンケートフォームより5分程度でお答えいただける、簡単なアンケートです。ぜひご回答ください。

リアルパートナー読者アンケートご協力のお願い

全宅連・全宅保証では、リアルパートナー読者の皆様のご意見をお寄せいただき、よりよい誌面作りに活かすため、10月中旬から12月29日までの間、読者アンケートを実施します。全宅連ホームページ設置のアンケートフォームより回答いただけますので、是非ともご協力くださいますようお願いいたします。なお、アンケートにご協力いただいた方から抽選で100名様に500円のQUOカードをプレゼントします。

「全宅連安心R住宅」いよいよスタート！――10月1日より

全宅連は、先般8月27日、「安心R住宅」に係る国交省の団体登録が完了し、10月1日よりいよいよ事業の運用を開始します（一部開始が遅れる地域があります）。そこで、あらためて制度の概要と、ご利用いただくための基本的な流れについてお知らせします。

◆ 安心R住宅とは

一定基準を満たした既存住宅（中古住宅）の販売広告に、国の定めた「安心R住宅」というロゴマークの使用を認める制度です。実際には、国土交通省に登録した事業者団体がルールを定め、そのルールに則って会員に対しロゴマークの使用を許諾します。
今回、全宅連が事業者団体として登録したことで、傘下のハトマーク会員の皆様も一定の手続きのもと安心R住宅のロゴマークを使用できるようになります。

◆ 全宅連安心R住宅の要件とロゴマーク使用の手続きの概要

1. 全宅連安心R住宅の物件の要件

全宅連安心R住宅のロゴマークを使うことができる住宅は、宅建業者が売主となる買い取り再販による既存住宅で、以下の要件を満たすものです。

(1)新耐震基準に適合していること
(2)既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主用）の検査基準に適合しかつ当該保険を付保すること
(3)全宅連が定めるリフォーム基準にもとづきリフォームを行うこと

2. ロゴマークを使用するためのおおまかな流れは次のとおりです。

① 全宅連に特定構成員の登録をします（本店登録の場合）

登録には事前に以下の手続きが必要です。

- 住宅瑕疵担保責任保険法人への事業者登録
- 登録店舗に安心R住宅事業責任者を設置し、全宅連HPの研修用動画を受講していただきます。

特定構成員の有効期間：**1年**（注1）
登録手数料：**12,000円**（税別）（注2）
（注1）登録初年度は登録日から直近の3月末日まで
（注2）登録初年度は登録日の翌月から3月までの月割

▼

② ロゴマークを使用する物件ごとに「安心R住宅調査報告書」を作成し提出します

物件が左記1の要件に合致していることをこの書面で報告していただきます。

▼

③ ロゴマークを販売広告に使用～販売活動

広告の際にはロゴマークの使用ルールを遵守していただくとともに、住宅購入者に対し②の調査報告書を交付します。

①の登録は所属宅建協会を通じて申請していただきますが、協会の準備の関係上、受付スタートが遅れる地域があります。協会の対応状況や、安心R住宅制度の詳細については、全宅連ホームページをご覧ください。

https://www.zentaku.or.jp/

賃貸不動産管理は
不動産ビジネスの根幹となり得る業務です

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.

REAL PARTNER
全宅管理

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会（以下、「全宅管理」という）に所属している全国で6,000を超える会員は、それぞれの地域で管理業務を中心とした事業を展開。物件管理にとどまらず、資産管理、地域社会に寄りそっています。今回、私たちは左記のスローガンを制定しました。これまで目指してきたことを明文化することで、会員が同じ想いで業務に携わり、さらなる高みを目指していきます。

◉ 全宅管理は、宅建協会会員のみが入会できる業務支援団体です。

入会金
20,000円

「宅建協会新入会員応援プロジェクト」実施中

新規開業して平成30年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に全宅管理に入会された場合、**入会金（2万円）が無料**になります。

年会費
24,000円

2,000円（月額）
×12ヶ月

まずは、資料請求を!
下記にご記入のうえ、FAX送信をお願いします。

平成30年度に入会された方全員
計7種のプレゼントを実施中

会社名		担当者名	
所在地	〒		
TEL		FAX	
E-mail			

(一社)全国賃貸不動産管理業協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3　全宅連会館
FAX 03-5821-7330
TEL 03-3865-7031

10 October 2018 リアルパートナー10月号
平成30年10月10日発行（毎月10日発行）通巻第480号　発行人／坂本久　編集人／壹岐昇一
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
REAL PARTNER