

# REAL PARTNER



人と住まいを、  
笑顔でつなぐ。

## MARCH

2024年3月号 [隔月発行]

令和6年3月10日発行 通巻第518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

## 能登半島地震を受けて 耐震基準はさらに強化されるのか？

「住」のトレンドウォッチング

- ① 改正障害者差別解消法
- ② 改正空家対策特別措置法
- ③ 2025年4月改正建築基準法
- ④ 相続登記義務化

紙上研修

建築図面で気をつけなければいけないこと 知っておくと役に立つこと

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ



特集

# 能登半島地震を受けて 耐震基準はさらに 強化されるのか？

REAL  
PARTNER

March 2024

特集 **能登半島地震を受けて  
耐震基準はさらに強化されるのか？** ..... 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第44回

- ① 改正障害者差別解消法が4月1日に施行 ..... 6
- ② 改正空家対策特別措置法が施行 ..... 9
- ③ 「2025年4月改正建築基準法」  
建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直しについて ..... 10
- ④ 相続登記の義務化が施行 ..... 12

今月のアーカイブ ..... 13

注目の書 著者は語る  
『とにかく仕組み化』安藤 広大 ..... 14

紙上研修 連載 第212回  
建築図面で気をつけなければいけないこと  
知っておくと役に立つこと ..... 16

今月のインフォメーション ..... 20

ハトマーク支援機構からのお知らせ  
**Hatomark Fellow** 2024年3月号 ..... 21

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2024年3月10日発行 通巻第518号  
 発行／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 URL <https://www.zentaku.or.jp/>  
 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 TEL. 03-5821-8111  
 発行人／坂本 久 編集人／伊東 孝弥 FAX. 03-5821-8101

表紙の写真：千葉県佐倉市のチューリップとオランダ風車

CONTENTS

2024年1月1日、午後4時10分に、石川県能登地方で発生した「令和6年能登半島地震」は、最大震度7、マグニチュード7.6（暫定値）を記録した。今回の地震では、犠牲になった方々の多くが家屋倒壊による圧迫死であり、倒壊した家屋の大半が木造建築物だった。こうした被害の状況を踏まえて、現在の耐震基準と今後の耐震基準がどのように変わっていくか、あらためて見ていこう。



## 能登半島地震では死因の9割近くが 家屋倒壊によるものだった

2024年1月1日に発生した能登半島地震で、消防庁が発表した被害は、2月13日時点で死者241名（災害関連死15名含む）（図表1）、負傷者は重傷・軽傷を合わせて1,291名。このうち、死亡した人はすべて石川県内で被災しており、負傷した人も石川県内が1,182名で、被害の中心が石川県内であったことがわかる。

また住宅被害においては、全壊、半壊、床上浸水、床下浸水、一部破損などの合計数を見ると、やはり石川県が6万5,581棟で最も多く、そのうち能登半島で5万1,365棟（図表2）を占める

が、新潟県で1万5,169件、富山県でも7,444件と被害の広がりが見て取れる。住宅の被害は9府県にまたがっている。

しかし、被害の実態はまだ途中経過に過ぎない。今後、被害実態の調査が進むなかで、この数字はさらに大きくなるだろう。

1995（平成7）年1月の阪神・淡路大震災では、地震当日に犠牲

になった5,036名のうち76%にあたる3,842名が、地震発生から1時間以内に亡くなっており、このうち9割が家屋倒壊による圧迫死や窒息死で、倒壊した家屋の大半は木造住宅だった（NHKの「死体検案書」の分析による）。

石川県が2月2日に氏名を発表した死亡者数129名のうち、86%にあたる111名の死因が家屋倒壊によるものだった。犠牲になった方々の多くが木造家屋の倒壊による圧迫死だったといわれており、阪神・淡路大震災の被害との共通点が指摘されている。

2つの地震に共通するのは、「キラーパルス」と呼ばれる、地震の揺れが1～2秒の周期となる揺れ方だったことだ。キラーパルスによる揺れは、古い木造家屋への影響が特に大きく、家屋が大きくゆっくり揺れて、それが続き、やがて倒壊してしまう。また、能登半島では2018年頃から地震が増加し、震度4程度の地震が何度も起きており、古い家屋は徐々にそれまでの地震の影響が出ていたと考えられる。

1981（昭和56）年以降に適用された「新耐震基準」を満たした家屋の割合（2018年調べ）は、全国平均で約87%だが、輪島市の場合は約45%と、平均をかなり下回っている。高齢者の住民割合も高く、建て替えや補修がなかなか進まないという理由もあるだろう。

こうした耐震基準に満たない家屋が多く、その結果、倒壊して、多くの犠牲者が出たことから、国土交通省は建築の専門家による有識者会議を設置、2月14日に初会合を開いた。建築基準法を改正して、現状の耐震基準の見直しの必要性があるかどうかを検討し、今秋にも検討結果をとりまとめる方針だ。

## 1978年の宮城県沖地震を受けて 1981年に新耐震基準が導入された

地震大国ともいわれる日本だけに、過去、幾度とな

図表1 能登半島の被害  
(死者数)  
\*2月13日午前現在

珠州市	102人
輪島市	103人
能登町	8人
穴水町	20人
志賀町	2人
七尾市	5人
羽咋市	1人
合計	241人

(出所：総務省消防庁発表より)



図表2 能登半島の被害  
(住宅被害棟数)  
\*2月13日午前現在

珠州市	10,607棟
輪島市	8,152棟
能登町	5,000棟
穴水町	3,771棟
志賀町	5,621棟
七尾市	13,350棟
中能登町	2,547棟
羽咋市	2,317棟
合計	51,365棟

(出所：石川県発表より)

図表3 耐震基準改定の流れ

耐震基準	法改正	耐震の考え方	耐震強度
旧耐震基準	1950（昭和25）年 建築基準法の施行 1971（昭和46）年 建築基準法施行令改正	震度5程度の地震に耐えうる 現在の視点から見ると、地震のための 設計をほとんどしていない	<b>危険</b> 大地震で倒壊する 可能性が大きい
新耐震基準	1981（昭和56）年 建築基準法大改正 1995（平成7）年 耐震改修促進法の施行	震度6強～7程度の地震で倒れない ◎壁量規定の見直し 耐震性は強化されたが、法律的な拘束 力はない	<b>要注意</b> 大地震で倒壊する 可能性がある
2000年基準 （新・新耐震基準）	2000（平成12）年 建築基準法大改正 2005（平成17）年 建築基準法改正 2006（平成18）年 耐震改修促進法改正	震度6強～7程度の地震で倒れない ◎壁の配置のバランス ◎基礎について ◎指定の接合金物の使用等 などを規定	<b>ひとまず 安心</b>

く発生した大地震のたびに、建築基準法が改正され、建築物の耐震基準の見直しが行われてきた（図表3）。

たとえば1978（昭和53）年6月12日に発生した宮城県沖地震では、仙台市内の住宅の被害は、全半壊が4,385戸、部分壊が8万6,010戸にもものぼった。その結果、3年後の1981（昭和56）年6月以降に建てられる住宅や建築物は、「数十年に一度発生する震度5程度の地震に対して構造躯体に損傷を生じず、数百年に一度程度発生する震度6強～7程度の地震に対しては倒壊・崩壊しない程度」という「新耐震基準」が設けられた。これによって木造住宅の耐震性は大きく向上することになった。

このとき、1981年5月以前に確認申請を取得した木造戸建て住宅に関しては、「特に耐力壁の量、柱・筋交い等の接合状況、基礎の仕様において耐震性が低い恐れがあるため、耐震診断を受け、必要があれば耐震補強を行うことを勧める」ことになった。耐力壁とは、地震が起きたときに、建物に横からかかる力に対抗するためのものだ。新耐震基準ではこの量を旧耐震基準に比べて増やさなければならなくなった。ちなみに2024年2月時点で、築年数が43年を超える建築物は、大半が旧耐震基準でつくられていると考えられる。

また木造建築物では、「2000年基準」も重要になってくる。1981年の新耐震基準ができた

当時は、これを満たす住宅ならひとまず安心だろうと見られていたが、1995（平成7）年に発生した阪神・淡路大震災では、前述したように家屋倒壊による圧迫死が多くを占めた。これを受けて、2000（平成12）年の法改正で導入されたのが「2000年基準」、あるいは「新・新耐震基準」と呼ばれるものだ。

この基準は、主に木造住宅を対象にしたもので、地盤調査の規定を充実させることや、地盤の耐力に応じた基礎構造にすること、筋交い金物や柱頭や柱脚の接合金物に関する規定、耐震壁の配置バランスなどの規定が盛り込まれた。

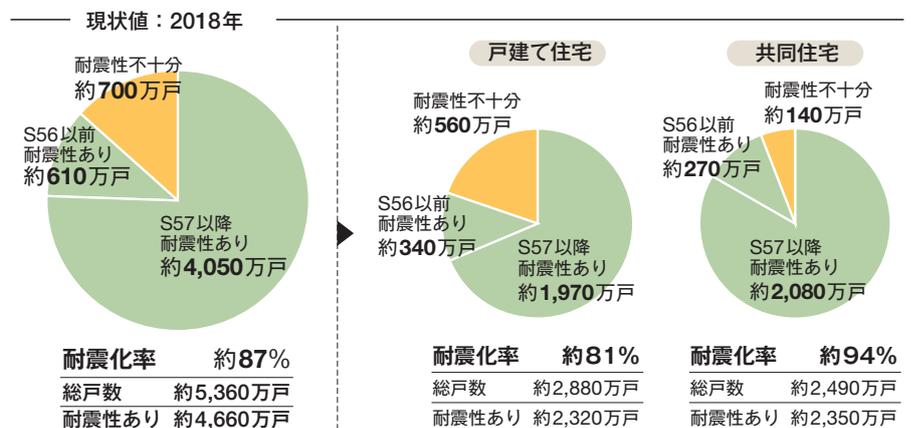
現状、木造建築物に関しては、この2000年基準に沿って建てられているものが、最も耐震性が高く、将来、大きな地震が起きたとしても、ひとまずは安心であると考えられている。

### 1981～2000年の新耐震基準でも 2016年の熊本地震では約2割が倒壊

2024年2月時点で築年数が43年を超えている建築物は、大半が旧耐震基準でつくられていると前述したが、耐震補強を一切行わず、旧耐震基準のままでも住み続けられている住宅も一定数存在すると考えられる。

2020年に国土交通省が発表した「住宅・建築物の耐震化率の推計方法及び目標について」によると、2018年時点で全国の戸建て住宅の場合の耐震化率は約81%で（図表4）、そこに含まれない約560万戸が「耐震性不十分」と見られている。

図表4 住宅の耐震化率



出所：総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計

2024年2月に日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（木耐協）が発表した調査データによると、旧耐震基準住宅に対する耐震診断結果は、「倒壊する可能性が高い」が85.7%、「倒壊する可能性がある」が11.7%で、合計97.4%の旧耐震基準の木造住宅に倒壊の危険性がある。また、新耐震基準住宅に対する耐震診断結果でも、「倒壊する可能性が高い」が64.7%、「倒壊する可能性がある」が21.5%で、合計86.2%の新耐震基準の木造住宅が倒壊の危険をはらんでいる。

実際、2016年4月に発生した熊本地震では、1981年から2000年までに建築された新耐震基準の木造住宅でも、18.4%が倒壊・大破した。このときの被害状況を耐震基準別に見ると、次のようになる（図表5）。

図表5 2016年熊本地震の住宅の被害状況

	旧耐震基準 の住家	新耐震基準 の住家	2000年基準 の住家
倒壊・崩壊	28.2%	8.7%	2.2%
大破	17.5%	9.7%	3.8%
軽微・小破・中破	49.1%	61.2%	32.6%
無被害	5.1%	20.4%	61.4%

さすがに新・新耐震基準の建物が受けた被害は最小限にとどまっているが、新耐震基準でも約2割の建物が倒壊・大破したことから、「新耐震基準の家だから」といって安心することなく、耐震診断・補強の必要性があることを、これらのデータは物語っている。

2022年12月に、国土交通省によって集計された「住宅・建築物の耐震化の現状と目標」においては、2030年までに耐震性の不十分な住宅を、おおむね解消する目標が掲げられている。ただし、地域によって耐震化率の水準は大きく異なる。

少し古いデータとなるが、2008年を基準にした現状の耐震化率は、東京都の87%、神奈川県85%、大阪府の83%、千葉県の82%、愛知県の82%という

ように80%を超えているところもある一方、岩手県の62%、島根県の65%、秋田県の66%、富山県の68%、福井県の68%と、70%に満たない県もある。能登半島地震の震源地となった石川県の耐震化率は2008年当時72%だった。

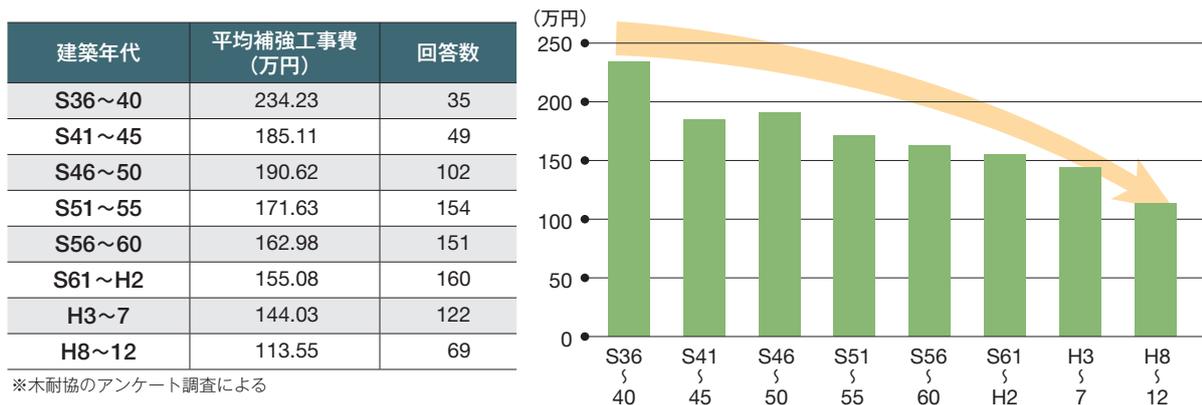
南海トラフ地震をはじめとして、近い将来に大地震の発生が危惧される日本だけに、今後さらに耐震化を強化する対策が急がれており、不動産業界も長い目で注目し続ける必要があるだろう。

なお、具体的な耐震補強工事は、壁や構造の補強、基礎（土台）の補強、屋根の軽量化の3つが主なものとなる。そのうち、耐震補強工事の肝となるのが壁（内壁）や構造の補強だ。柱と柱の間に筋交いを入れて壁の強度を上げるなども行われる。また、コンクリート基礎のひび割れを改善したり、屋根の葺き替えをして屋根を軽くすることで家屋が上から押しつぶされるのを防ぐなどの方法もある。

工事にかかる費用は、建築された年からどの程度の年月がたっているかによって違う。基本的には古い住宅ほど多額の費用がかかるが、木耐協が2018年に実施した調査のうち、1961（昭和36）年以降に建てられた住宅の工事費用をまとめたものが図表6だ。おおむね100万～200万円以内が工事費用の中心となっている。このうち、壁の強度の補強に最も費用がかかるが、屋根の葺き替えも本格的な葺き替えとなると多額の費用がかかる場合もある。

ただし、多くの自治体で、地震による被害を最小限に抑えることを目的に、耐震補強工事費用に対する補助金制度を実施している。補助金の対象となる住宅や工事などに関する細かな条件は、自治体によって異なる。工事費用に対する補助率や補助金の限度額なども、自治体ごとに異なるので、それぞれの自治体のホームページなどで事前にチェックが必要だ。

図表6 耐震補強工事をした人の建築年代別の工事金額



# 改正障害者差別解消法が4月1日に施行

障害者差別解消法が令和3年に改正されたことにより、事業者による合理的配慮の提供が義務化され、令和6年4月1日に施行されます。本稿では、同法改正に伴う国土交通省対応指針（別紙、不動産業指針）の改正について解説します。

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

## 1. 障害者差別解消法の改正について

障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号。以下「障害者差別解消法」）は、すべての国民が、障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現に向け、障害を理由とする差別の解消を推進することを目的に、事業者や行政機関における「不当な差別的取扱い」の禁止、「合理的配慮の提供」および「社会的障壁の除去の実施」についての必要かつ合理的な配慮に関する

環境の整備」を行うことなどを定める法律です。

令和3年6月、差別の解消のいっそうの推進を図るため、これまで努力義務であった民間事業者に対する「合理的配慮の提供」を義務化すること等を内容とした、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律（令和3年法律第56号）が公布され、令和6年4月に施行されます。

## 2. 国土交通省対応指針の改正について

国土交通省では、障害者差別解消法に基づく基本方針（以下「基本方針」）を踏まえ、同法に基づき

図表1 障害者差別解消法の改正に伴う国土交通省対応指針の改正について

- 障害を理由とする差別の解消の一層の推進を図るため、**事業者に対し、社会的障壁の除去の実施について必要かつ合理的な配慮をすることを義務付ける**とともに、行政機関相互間の連携の強化を図るほか、障害を理由とする差別を解消するための支援措置を強化する措置を講ずることを内容とする、改正障害者差別解消法が令和3年に成立。（**令和6年4月1日施行**）
- これを踏まえ、障害者差別解消法に基づく「**基本方針**」が改正（令和5年3月14日閣議決定）。
- これらを踏まえ、国土交通省では、**国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針（「国土交通省対応指針」）を改定・公表**（令和5年11月）。

### 法の改正概要

- 国及び地方公共団体の連携協力の責務を追加
- **事業者による社会的障壁の除去の実施に係る必要かつ合理的な配慮の提供の義務化**
- 障害を理由とする差別を解消するための支援措置の強化

	不当な差別的取扱い	合理的配慮の提供
事業者	禁止	努力義務 → 義務

- **不当な差別的取扱い（法第8条第1項）：**  
事業者が、その事業を行うに当たり、障害を理由として、障害者でない者と比較して、不当な（正当な理由のない）差別的取扱いをすることにより、障害のある人の権利利益を侵害すること
- **合理的配慮の提供（法第8条第2項）：**  
事業者が、その事業を行うに当たり、障害者から「社会的な障壁の除去を必要とする」旨の意思の表明があった場合に、その実施に伴う負担が過重でないときは、社会的な障壁の除去のために必要かつ合理的な配慮をすること

### 「基本方針」・「対応指針」とは？

- **基本方針：**法第6条第1項に基づき政府が策定する、障害を理由とする差別の解消に向けた施策の総合的かつ一体的な実施に関する基本的な方針。
- **対応指針：**法第11条第1項に基づき、事業を所管する主務大臣が基本方針に即して作成する、事業者が差別の解消に向けた具体的取組を適切に行うために必要な事項を定める指針。

図表2 国土交通省対応指針の改正のポイントについて

国土交通省対応指針の構成	今改正のポイント
<p>【本文】</p> <p>一. 趣旨</p> <p>二. 障害を理由とする不当な差別的取扱い及び合理的配慮の基本的な考え方</p> <p>三. 障害を理由とする不当な差別的取扱い及び合理的配慮の具体例</p> <p>四. 事業者における相談体制の整備</p> <p>五. 事業者における研修・啓発</p> <p>【別紙】</p> <p>(国土交通省所管事業のうち、当事者の利用が多く見込まれるもの※について、それぞれの具体例を記載)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会的障壁を解消するための手段（車椅子、補助犬その他の支援機器等）の利用等を理由として行われる不当な差別的取扱いも、障害を理由とする不当な差別的取扱いに該当する旨、追記</li> <li>建設的対話・相互理解の重要性について、追記等</li> <li>コミュニケーションの手段として、代筆、IT機器（タブレット等による図や絵）の活用を追記</li> <li>事業者における研修・啓発において、内閣府のポータルサイトを参考とすることを追記</li> <li>当事者団体及び事業者団体のヒアリングを通して、<b>具体例を拡充</b>するとともに、<b>対象業種を追加</b>（不動産管理業等・予報業務）</li> </ul>
<p>※不動産業、設計等業、鉄道事業、一般乗合旅客自動車運送業、一般乗用旅客自動車運送業、対外旅客定期航空路事業、国内旅客船業、航空運送業、航空旅客ターミナル施設事業、旅行業</p>	

主務大臣が策定する事業者向けの対応指針（国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針。以下「対応指針」）を定め、平成28年の法施行以降、周知・啓発を行ってきました。

対応指針においては、各事業者に求められる「不当な差別的取扱いの禁止」および「合理的配慮の提供」の具体的な対応のあり方が定められており、令和5年3月、基本方針において「不当な差別的取扱い」や「合理的配慮の提供」に関する例を新たに記載する等の改正が行われたことを踏まえ、障害者団体および事業者団体等で構成される意見交換会を経て、令和5年11月2日に対応指針を改正して公表しています。また、本改正の中で、対応指針【別紙】不動産業関係（以下「不動産業指針」）も改正を行っています。

### 3. 不動産業指針の改正について（図表3）

改正前の不動産業指針の対象事業は宅地建物取引業のみでしたが、改正後の不動産業指針においては、新たに「不動産管理業」（マンション管理業、住宅宿泊管理業、賃貸住宅管理業、特定転貸事業（サブリース業））を追加し、不当な差別的取扱い、および合理的配慮の提供の具体例を示しています。また、「住宅の賃貸を事業として営む場合（オーナー）」についても、「不当な差別的取扱いおよび合

理的配慮の事例は上記の宅地建物取引業、不動産管理業と同様に考えられる」旨、追記しています。

なお、障害者差別解消法における「事業者」とは、基本方針によれば、商業その他の事業を行う企業や団体、店舗であり、目的の営利・非営利、個人・法人の別を問わず、同じサービス等を反復継続する意思をもって行う者（個人事業主やボランティア活動をするグループなども含む）です。この点につき法および基本方針の改正による影響はなく、今般の不動産業指針の改正により、不動産管理業者および住宅の賃貸を事業として営む場合に求められる具体的な対応のあり方が明確化されたこととなります。

また、事業者による合理的配慮の提供が義務化されたことを踏まえ、具体例に加え、「合理的配慮の提供義務違反に該当すると考えられる事例」および「合理的配慮の提供義務違反に該当しないと考えられる事例」について新たに項目を追加しています。

宅地建物取引業関係（不動産業指針「2. 宅地建物取引業」）においては、基本方針において行政機関等・事業者と障害のある人の双方の「建設的対話」と「相互理解」が重要であることが明記されたことや意見交換会等を踏まえ、宅地建物取引業者に求められる対応について、記載の充実化を図る改正を行っています。

具体的には、不当な差別的取扱いの事例として、「先に契約が決まった事実がない」にもかかわらず、

図表3 国土交通省対応指針【別紙】不動産業関係の改正のポイントについて

対象事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地建物取引業（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第2号）</li> <li>・不動産管理業 マンション管理業（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第7号）、住宅宿泊管理業（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第6項）、賃貸住宅管理業（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第2条第2項）、特定転貸事業（賃貸住宅管理業法第2条第5項に規定する特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業）</li> <li>・なお、住宅の賃貸を事業として営む場合であっても、不当な差別的取扱い及び合理的配慮の事例は上記の宅地建物取引業・不動産管理業と同様。</li> </ul>
宅地建物取引業（抜粋）	<p style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px;">不当な差別的取扱いの事例（対応指針【別紙】不動産業関係2.（1）①4点目）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・先に契約が決まった事実がないにもかかわらず、「先に契約が決まったため案内できない」等、<u>虚偽の理由にすり替えて説明を行い、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断ることを追加。</u></li> </ul> <p style="background-color: #e67e22; padding: 2px;">合理的配慮の提供事例（対応指針【別紙】不動産業関係2.（2）①4点目及び6点目）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相手に合わせた方法での会話の例示として、筆談等に加え、IT機器（タブレット等による図や絵）の活用を追加</li> <li>・書類の内容や取引の性質等に照らして特段の問題が無いと認められる場合に、自筆が困難な障害者からの要望を受けて、<u>本人の意思確認を適切に実施した上で、代筆対応することを追加</u></li> </ul>
不動産管理業（抜粋）	<p style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px;">不当な差別的取扱いの事例（対応指針【別紙】不動産業関係3.（1）①1点目及び2点目）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産管理業者が、契約の相手方に<u>障害者が含まれることを理由に、管理業務の受託や特定賃貸借契約の締結を拒否する。</u></li> <li>・特定転貸事業者（サブリース業者）が、自ら入居者募集を行う場合、物件一覧表や物件広告に「<u>障害者不可</u>」などと記載する。</li> </ul> <p style="background-color: #e67e22; padding: 2px;">合理的配慮の提供義務違反事例（対応指針【別紙】不動産業関係3.（2）②3点目）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産管理業者が、<u>建物内の掲示又は各戸に配布されるお知らせ等について、障害者やその家族・介助者等から文章の読み上げやテキストデータによる提供を求める旨の意思の表明があったにもかかわらず、具体的に対応方法を検討せずに対応を断る。</u></li> </ul>

「先に契約が決まったため案内できない」等、虚偽の理由により仲介を断る」などを追加しています。

また、合理的配慮の提供事例として、相手に合わせた方法での会話について当該方法の例に「IT機器（タブレット等による図や絵）の活用」を追加する、「書類の内容や取引の性質等に照らして特段の問題が無いと認められる場合に、自筆が困難な障害者からの要望を受けて、本人の意思確認を適切に実施した上で、代筆対応する」を追加するなどの改正を行っています。

不動産管理業関係（不動産業指針「3. 不動産管理業」）においては、新たに賃貸住宅管理業、マンション管理業、住宅宿泊管理業、特定転貸事業に関する具体例を示しています。

不当な差別的取扱いの事例としては、「不動産管理業者が、契約の相手方に障害者が含まれることを理由に、管理業務の受託や特定賃貸借契約の締結を

拒否する」、「特定転貸事業者（サブリース業者）が、自ら入居者募集を行う場合、物件一覧表や物件広告に「障害者不可」などと記載する」などを示しています。

また、合理的配慮の提供義務違反事例として、不動産管理業者が「建物内の掲示または各戸に配布されるお知らせについて、障害者やその家族・介助者の方からの、文章の読み上げやテキストデータによる提供を求める旨の意思の表明があったにもかかわらず、具体的に対応方法を検討せずに対応を断る」などを示しています。

以上は主な事例のご紹介になりますが、不動産業指針を含む対応指針の全文は国土交通省ホームページに掲載していますので、ご確認いただき、不動産取引に関わる事業者が担うべき役割を踏まえ、法の趣旨に即した適切な対応を行っていただきますようお願いいたします。

参考：対応指針 ([https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei\\_barrierfree\\_tk\\_000063.html](https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei_barrierfree_tk_000063.html))

## 改正空家対策特別措置法が施行

日本全国に849万戸あるという空き家（総務省、2018年住宅・土地統計調査）。空き家問題は、今やとても身近なものになっている。2023年12月13日に施行された改正空家対策特別措置法（改正空家法）は、危険な空き家を生まないための管理の確保と、空き家の活用促進を大きなテーマにしている。改正のポイントを整理する。

株式会社不動産経済研究所 「日刊不動産経済通信」 記者 篠木美由紀（宅地建物取引士）

### 固定資産税の優遇解除「管理不全空家」

これまで、対策を要する空き家として空家法が定義していたのは、そのままだと倒壊して周囲に大きな悪影響を及ぼす「特定空家」だけだった。改正空家法は、管理が不十分で放っておくと特定空家になるおそれがある空き家を「管理不全空家」と新たに定義した（図）。

図 特定空家・管理不全空家のイメージ（国交省特設サイトを基に作成）



特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象に

市区町村長から管理不全空家として勧告を受けると、その空き家は固定資産税の住宅用地特例（最大6分の1減額）が適用できなくなる。特定空家化してしまう手前の段階で空き家に適正な管理を確保し、特定空家の増加を防ぐための手立てだ。

1月1日が課税基準日となる固定資産税。改正空家法の施行後、2024年の1月1日までは3週間程度しかなかったため、勧告を受け特例が解除される管理不全空家が出てくるのは2025年度の固定資産税からとみられる。管理不全空家かどうかの判断は、空き家の現況から各自治体が総合的に判断する。国土交通省が公表している自治体向けの参考基準によれば、管理不全空家は「建築物の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食」、「清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる」、「排水設備の破損等」などが基準に挙げられている。

法改正によって管理不全空家が登場したことで、空き家所有者から第三者に管理を委託するニーズも

高まると予想される。国土交通省では、空き家の管理をビジネスとして受ける場合の空き家管理受託に係るガイドラインを2024年3月末までに策定予定だ。

### エリアで集中活用「空家等活用促進区域」

中心市街地など、地域の拠点となるエリアに空き家がたくさんあると、地域全体の魅力や機能が損なわれてしまう。そこで改正空家法では、空き家の活用を集中的に行うことができる「空家等活用促進区域」の制度を創設した。市区町村が具体的な区域を設定し、どのような空き家活用を行うか、活用指針を定める。活用指針には、接道規制や用途規制を緩和する特例を設けることができる。

この特例により、活用指針に沿った空き家は、敷地が幅4m以上の道路に2m以上接していなくても建て替えや改築がしやすくなる。第一種低層住居専用地域に空き家を再生したカフェをオープンするといった事例も出てくるだろう。

### 不動産業者・団体も想定「支援法人制度」

空き家の相談窓口となり、管理と活用に取り組む団体・企業・NPO法人などを、市区町村長が「空家等管理活用支援法人」に指定する制度も創設された。

空き家を活用したくても、どこに相談していいかわからず、結果的に空き家をそのままにしている所有者も多い。支援法人は、市区町村から空き家の所有者情報の提供（所有者の同意を得た提供）を受けて、所有者と活用希望者に情報提供を行い、両者のマッチングや所有者からの委託により管理も実施する。このように支援法人は、人手不足の市区町村の空き家対策をサポートする役割を担うことになる。

支援法人のなり手としては、空き家の流通や管理に専門的知見がある不動産業者や不動産団体が期待されている。

# 「2025年4月改正建築基準法」建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直しについて

2025年4月に施行される改正建築基準法には「建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し」が盛り込まれている。現状では見込み事項も含む1年後の改正ではあるが、今から対応しておくとい改正内容が含まれるため、その改正部分と取り扱いについて解説する。

株式会社ときそう 一級建築士 大槻登清也

## 1. 改正主旨

現行の建築基準法では、都市計画区域等外の一定規模以下の建築物は建築確認と検査の対象外であり、都市計画区域等内においては一定規模以下の建築物は、建築士が設計・監理を行う場合に限り建築確認・検査において構造関係規定など一部の審査が省略される確認の特例制度が設けられている（4号特例）。

ただし、今後は省エネ基準への適合や省エネ化に伴い建築物の重量化を見据え、構造の安全性基準への適合を省略せず、審査プロセスを通じて確実に構造の安全性を担保させたいという主旨で建築確認審査の対象となる建築物の規模等の見直しが行われる。

## 2. 現行法と改正後の比較

法第6条第1項第2～4号が見直され、新たな法第6条第1項2号および3号として、構造にかかわらず「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象規模範囲が変わる（1号は変わらない）。

現行法で、建築確認審査の対象となる建築物の規模等を図表1にまとめている。

図表1 建築基準法第6条第1項（現行）  
（建築物の建築等に関する申請及び確認）

1号	別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物でその用途に供する部分の床面積が200㎡を超えるもの
2号	木造の建築物で3以上の階数を有し、または延べ面積が500㎡、高さが13mもしくは軒高9mを超えるもの
3号	木造以外の建築物で2以上の階数を有し、または延べ面積が200㎡を超えるもの
4号	前3号に掲げる建築物を除く（以下省略）

都市計画区域等内においては現行法の2号と3号が見直され、新たな2号として「前号に掲げる建築物を除くほか、2以上の階数を有し、または延べ面積が200㎡を超える建築物」と新たな条文内容とな

り、現行法の4号が3号として対象範囲を縮小して改正される（図表2）。

図表2の現行では、階数2以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には構造規定等は一部審査省略（4号特例）の対象であったが、改正後では平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外は構造によらず構造関係規定等の審査が必要になる。

また、都市計画区域等外においては、図表3の現行では階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物は基本的に建築確認の審査対象外であったが、改正後では構造によらず階数2以上または延べ面積200㎡超の建築物は建築確認の審査対象になる。

この改正のポイントは、①2号の対象規模範囲が拡大されたこと、②構造の区別がなくなったこと、③4号がなくなり、新たに3号として対象規模範囲が縮小され新設されること、そして④都市計画区域等外では構造によらず階数2以上または延べ面積200㎡超の建築物は建築確認の対象になることである。国土交通省のパンフレットの図表が参考となるので掲載しておく（図表4）。

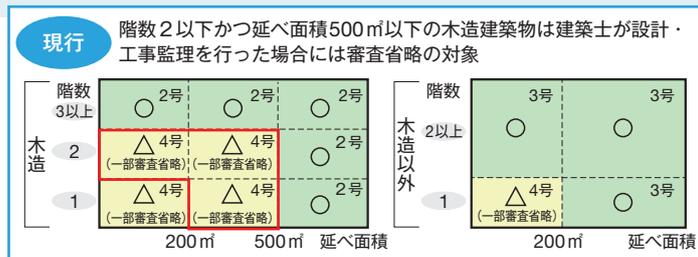
また、法第20条第1項第3号も改正され、木造建築物の構造の安全性を確保するため構造計算が必要となる規模が引き下げられている（図表5）。

木造建築物において許容応力度設計をした構造計算が必要な建築物の延べ面積が現行500㎡を超えだったものが、改正後は300㎡超えに厳格化されている。木造建築物は階数によらず、延べ面積が300㎡を超えたものはすべて構造計算が必要になる。

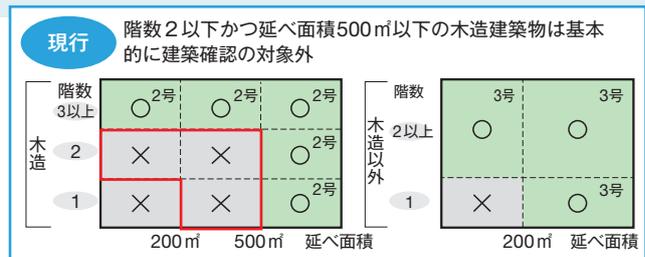
## 3. 今後の問題点と取り組み 増改築における設計図書の確認

改正後に新築する建築物は改正要件に合わせて建築すればよいが、問題は増改築等を行う場合であ

図表2 建築確認審査の対象となる建築物の規模  
都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内



図表3 建築確認審査の対象となる建築物の規模  
都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外



る。改正されたことで既存建築物が構造規定に適合せず、既存不適格建築物になる可能性が高くなり、既存建築物の構造関係規定等の設計図書が必要になると考えられるためである。

たとえば4号特例で建築された2階建て住宅等が改正後は許容応力度設計をした構造計算に適合していなければ、既存不適格建築物になる住宅等も出てくる。そうすると増改築等をする場合に、その方法や規模によっては、既存部分も改正法に適合させなければ増改築等が困難になるケースが多くなるであろう。

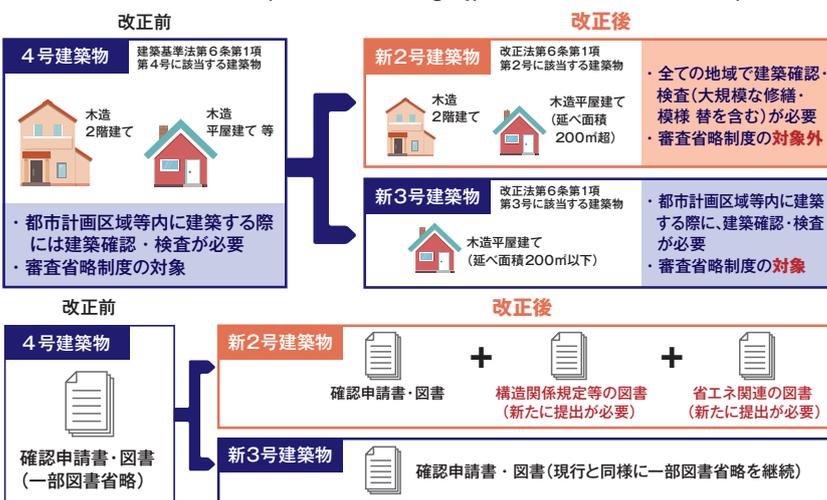
よって、不動産取引においては改正後を見据え、取引する建築物の設計図書を確認しておくことが重要になる。2025年4月以降に増改築申請を行う可能性がある場合、既存部分が適合しているかを審査するための構造に関する設計図書の有無を取引時に売主より確認しておくこととよいだろう。

特に4号特例の建築物では一部審査省略されているため建築確認申請図書に添付されていない設計図書がある（仕様規定等）。設計図書の提出は省略されているが、法令が省略されたわけではないので設計図書は必ず作成し構造上の規定を満たすことは必要となる。

よって、今後の取引においては設計した設計事務所や建設業者に審査省略されている仕様規定に関わる図面や計算書（①壁量計算、②四分計算、③N値計算）の提示を求める対応が考えられる。

また300㎡超～500㎡以下の木造建築物に関しても現行構造計算をしていない場合、改正後に既存不適格建築物になるリスクがあり、増改築時には既存部分が適合しているかを審査され、設計図書の提出を求められる可能性が高いということも今から認識の上、取引においては慎重に設計図書を調査確認することをお勧めする。

図表4 国土交通省パンフレット「2025年4月（予定）から4号特例が変わります」図表 (https://www.mlit.go.jp/common/001500388.pdf)



●今後、建築基準法施行規則において、申請に必要な図書の種類と明示すべき事項を規定する予定です。

図表5 建築基準法第20条

現行法 木造建築（構造計算規定）				
階数	面積	200㎡以下	200㎡超え～500㎡以下	500㎡超え
3階以上		構造計算	構造計算	構造計算
2階		仕様規定（一部審査省略）	仕様規定（一部審査省略）	構造計算
1階		仕様規定（一部審査省略）	仕様規定（一部審査省略）	構造計算

改正後 木造建築（構造計算規定）				
階数	面積	200㎡以下	200㎡超え～300㎡以下	300㎡超え
3階以上		構造計算	構造計算	構造計算
2階		仕様規定	仕様規定	構造計算
1階		仕様規定（一部審査省略）	仕様規定	構造計算

## 相続登記の義務化が施行

「相続登記」とは、被相続人（亡くなった人）が所有していた不動産の名義を相続人の名義に変更することだ。「リアルパートナー」でも何度か記事にしているが、2024年4月1日から、いよいよ相続登記の義務化が施行されるにあたり、もう一度、ここで確認しておこう。

### 所有者不明の空き家の増加が社会問題化していることが背景

住宅・土地統計調査によると、2018年の空き家数は849万戸だった。1988年が394万戸だったので、30年間で空き家数は倍以上に増加したことになる。

空き家が増えている理由はさまざま。地方から大都市への人口流出や、少子・超高齢化など、社会構造の変化によって、高齢者の単独世帯や夫婦2人世帯が急増するなかで、死去や高齢者施設への入居により居住する人がなくなった家が空き家となる。

普通は、その家を相続人が引き継いで活用するものだが、権利証がないと相続できない、登記することで相続税が発生する、そもそも相続登記があることを知らない、といったさまざまな誤解が重なって、相続登記がなされず、長い時間が経過して所有者不明になってしまう場合がある。

こうして所有者不明の空き家・空き地が全国で増加し、周辺環境悪化や民間取引・公共事業の阻害が生ずるなど、社会問題となっているため、相続登記が義務化されることとなった。

### 相続人間で合意がなされない場合には救済措置も用意されている

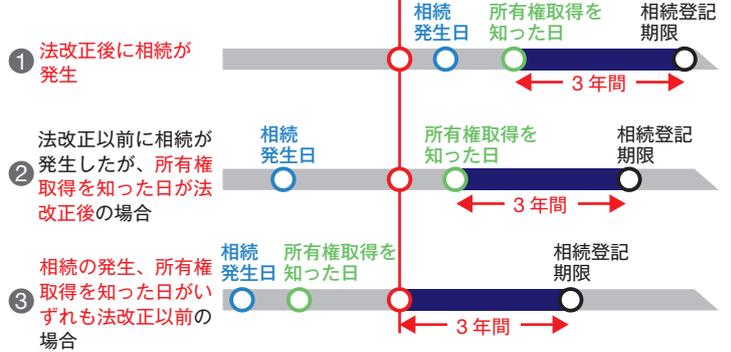
相続登記の義務化の要点は、不動産を相続したことを知ったときから3年以内に登記しないと、10万円以下の過料が科せられるということだ。

ここでいう「不動産の相続を知ったとき」とは、自己のために相続の開始があったことを知り、かつその所有権を取得したことを知った日を指している。ただし、自分が相続人であることを認識していたとしても、相続財産に不動産があることを知らなければ、相続登記の義務は生じない。

また、相続登記の義務化が行われる2024年4月1日以前に発生した相続にも、さかのぼって適用されるので注意が必要だ。過去に相続したことを認識し

ている不動産があり、その登記を行っていない場合は、義務化の施行日である2024年4月1日か、不動産を相続したことを知ったときのいずれか遅い日から起算して3年以内に、相続登記を行う義務を負うことになる（図表）。

図表 相続登記期限で想定される3つのパターン



とはいえ、すぐに相続登記ができないケースもある。たとえば遺言書がなく、遺産分割協議で不動産の取得者を決めなければならない場合がそうだ。あるいは相続人の数が多く、ほとんど互いに面識がないような場合は、相続人間で合意がなされず、3年以内の相続登記ができないことも考えられる。

この場合「相続人申告登記の申出」という制度が設けられている。この制度は、不動産の登記名義人について相続を開始したと、自分が相続人であることを法務局に届け出れば、相続登記義務を履行したことになる。

仮に相続人が複数いたとしても単独で申し出ることができ、申し出た相続人のみが、相続登記義務を履行したことになる。ただし、この制度はあくまでも「自分は相続人の一人である」ことを名乗っただけで、この段階では正式に不動産の所有権を取得したことはない。相続人として不動産の所有権を主張できるようにするには、正式な相続登記の手続きを踏む必要があることに注意が必要だ。



# 不動産アーカイブ

archive

国土交通省

令和5年12月27日

## 「住宅省エネ2024キャンペーン」「子育てエコホーム支援事業」 公式ホームページ開設について

国土交通省・環境省・経済産業省が連携して支援する「住宅省エネ2024キャンペーン」および「子育てエコホーム支援事業」の公式ホームページが開設されました。



令和6年1月24日

## 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律において、宅地建物取引業法に定める二以上の都道府県の区域内に事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとするとき等の国土交通大臣への免許申請等に係る都道府県知事の経由事務を廃止すること等とされ、改正法が令和6年5月25日から施行されることとなりました。

平成30年4月、建物状況調査の活用を促進等を内容とする法の改正が行われ施行から5年を経て、建物状況調査の更なる普及促進に向けて、関係法令等の見直し（以下「建物状況調査の見直し」という。）の検討が行われ、これを踏まえて改正法の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」及び「標準媒介契約約款の一部を改正する件」が令和6年1月24日に公布され、令和6年5月25日（建物状況調査の見直し関係については、令和6年4月1日）から施行されることとなりました。

これらを踏まえ、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」についても所要の規定の整備を行い、令和6年5月25日（建物状況調査の見直し関係については、令和6年4月1日）から施行されることとなりました。



# 全宅連・全宅保証アーカイブ

archive

全宅連・全宅保証

坂本久会長

令和6年1月24日

## 新年賀詞交歓会を開催



全宅連・全宅保証は、1月24日（水）に都内のホテルで、新年賀詞交歓会を開催しました。坂本会長は挨拶で、「令和6年税制改正では、子育て世帯・若年夫婦に配慮した住宅ローン減税、並びに新築固定資産税減額措置、固定資産税の負担調整措置等が延長された」と関係各位に謝意を示すとともに、空き家問題への対応方針について「地域の空き家等の活用を促進すべく、担い手育成に力を入れるとともに、相談体制についても整備していく」と述べました。当日は国会議員等98人を含め、約500人が参加しました。

全宅連

令和6年1月31日

## 第32回不動産市況DI調査結果公表

全宅連不動産総合研究所は全宅連モニター会員による2024年1月実施の「第32回不動産市況DI調査」の結果をまとめました。土地価格動向DIにおいては、全体では、実感値で+4.7Pとなり、前回調査に比べ0.1P上昇しました。



本書を書かれたきっかけを教えてください。

本書は『リーダーの仮面』『数値化の鬼』とともに、三部作を構成する形になっています。それぞれ読者対象が異なります。『リーダーの仮面』は中間管理職、『数値化の鬼』は現場のプレイヤー、そして本書は経営者を想定して執筆しました。

「経営者向けの本」になると、どうしても読者対象が狭まります。そのため、出版社ともどうすれば本書を広められるのか、という点でともに悩みました。ところが、出版してみると、三部作のうちこの本の売れ行きのペースがいちばん早いと聞いています。

ページを開くとわかりますが、改行を増やして文字の圧を減らすのと同時に、私たちが日々のコンサルティング業務を通じて広めている「識学」の考え方を、より端的に、かつわかりやすく伝えることに腐心しました。

その結果、当初は経営者向けに書いたつもりでしたが、より幅広い層の方々に読んでいただけているようです。

だいたい何人以上の組織になった時点から仕組み化が必要になるのでしょうか。

私たちが、日々のコンサルティング業務を通じてお客様に導入している「識学」は、人間の誤解や錯覚がどのように発生し、どうすればそれらを起こさずにすむのかを理論化したものです。組織の構成員が誤解や錯覚を持ち、それが複雑にからみ合うと、組織のパフォーマンスは大きく低下してしまいます。それを回避するために仕組み化が必要になるのです。

私の経験上では、10人までの組織であれば案外、構成員の誤解や錯覚によるエラーは生じないものですが、それを超えてくると、さまざまところでエラーが生じがちになります。だからこそ、10人以下の会社でも、将来の拡大化を見越してしっかりと組織に仕組み化を導入することが必要ですし、組織が大きくなればなるほど仕組み化の重要性は増すものと考えています。

# 『とにかく仕組み化』



## 『とにかく仕組み化』

ダイヤモンド社 1760円(税込)

失敗が起こったり、会社の目標が未達だったときに、現場の人に向かって「頑張れ」という精神論しか言えないようでは、優秀な経営者にはなれない。ルールによって問題を解決を図り、いかなるときも「とにかく仕組み化」という口グセを自分自身に浸透させることが大切だと著者は言う。11年で4,200社以上が導入した「いま、もっとも人を成長させるマネジメント法」の識学。そのエッセンスのなかから「人の上に立つべき人」に必要な思考法を紹介している。



あんどう こうだい ● 1979年、大阪府生まれ。早稲田大学卒業後、株式会社NTTドコモを経て、ジェイコムホールディングス（現・ライク）のジェイコムで取締役営業副本部長等を歴任。2013年、「識学」という考え方に出会い独立。識学講師として、数々の企業の業績アップに貢献。2015年、識学を1日でも早く社会に広めるために、株式会社識学を設立。人と会社を成長させるマネジメント方法として、口コミで広がる。2019年、創業からわずか3年11カ月でマザーズ上場を果たす。2024年1月現在で、4,200社以上の導入実績があり、注目を集めている。

仕組み化の導入によって大きく成長した企業の事例があれば教えてください。

**私**たちが仕組み化を導入している、4,200社ある企業の大半は、社員数でいうと50名から100名前後の中小企業です。そして、多くの企業で仕組み化を導入した後、順調に成長しています。

数ある成功企業のなかの例を1つ挙げると、福井県に本社を持つ通信会社の株式会社オールコネクトさんは、私が独立した2013年からコンサルタントを行い、当時は売上が50億～60億円、社員数が100名前後だったものが、現在は売上が400億～500億円、社員数も600名に達しました。10年間で10倍の規模にまで育ったという点では、仕組み化の導入が極めて有効にはたらいした事例の1つと言ってもいいでしょう。

これまでの日本企業は、組織の仕組み化ができていなかったということでしょうか。

**戦**後、焼け野原の中から高度経済成長を経て、今では万の社員を抱えるようになった企業を作られた大先輩方の功績は本当に素晴らしいと思います。ただ、そういった企業に就職されて、出世競争に勝ち抜いて経営者になられた多くの方が、自分が経営者の間は大過なく過ごしたいという「事なかれ主義」に陥っていることが多い現実課題を感じています。

仕組み化の導入は、こうした既得権の存在を一切、許しません。そのため、事なかれ主義のサラリーマン社長が経営の実権を握っているような大企業は、今も仕組み化の導入を避ける傾向が強く感じられます。

逆に、積極的に仕組み化を導入したいという企業は、オーナー社長が実権を握っている企業、ファンドが買収した企業、プロ経営者がいる企業の3つです。いずれも経営を存続、かつ成長させなければならないという、非常に強い意識のもとで経営されています。

現在、こうした企業を中心にして4,200社を対象に、仕組み化の導入を進めているところですが、次のチャレンジは、サラリーマン社長が実権を握っているような大企業をターゲットにして、仕組み化の導入を進めることです。そして、日本の大企業のスタンダードを変えたいと思います。

（取材・文／編集部）

{ **組織が大きくなればなるほど、  
仕組み化の重要性は増すものと考えています。** }

# 建築図面で 気をつけなければいけないこと 知っておくと役に立つこと



株式会社 ユニ総合計画  
代表取締役 一級建築士 秋山 英樹

一口に建築図面といっても、不動産物件の募集図面、確認申請図面、施工図、竣工図等いろいろあります。それぞれの図面の役割を知っておくことは不動産に関わる者にとって重要です。

## 1 図面の違いとその必要性

### ① 募集図面

不動産の建築図面というと、ファクトシートなど賃貸住宅の募集時に作られる広告図面(図表1)が不動産の図面として掲載されることがほとんどです。しかしそこに記載されているのは間取り図であり、ほとんどの図面では部屋の広さなどが記載されているだけで、寸法などの記載がされていません。さらに部屋の形も募集広告の画面に合うように縦横が変形されているものも少なくありません。寸法を正確なものにする

と契約後に実際に測り違いが出た場合、契約不適合になる恐れもあるからでしょう。

### ② 確認申請図面

確認申請は意匠図(図表2)が中心ですが、構造図や設備図、その他確認申請に必要な書類(たくさんありますが省略)が必要になります。意匠図というのは建物そのものの位置や形状を示す案内図・配置図・仕上げ表・平面図・立面図・断面図があり、避難や防災に関する事項を記入します。

確認申請図面では、建築基準法に合致しているかわかる寸法や仕様などが最低限記載してあれば問題なく、設計図のような詳細な寸法は不要

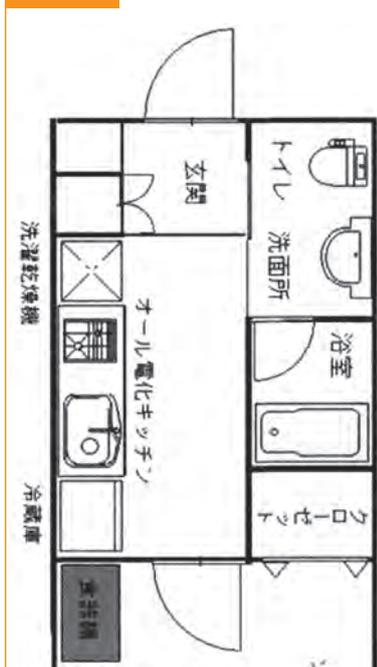
です。もちろん詳細に記載された申請図でも審査されますが、確認審査機関では建築基準法以外の箇所については審査も確認もしません。たとえばトイレの便器の向きや扉が引き戸か開き戸かは確認図面と完成後の実際が違っていても竣工検査では問題になりませんが、不動産の募集図面では問題になると思います。

そのため図面は意外とシンプルでよく、設計図のような細かい寸法の記述より建築基準法などの法令に合致しているかについての、建物内容の記述が重視されます。

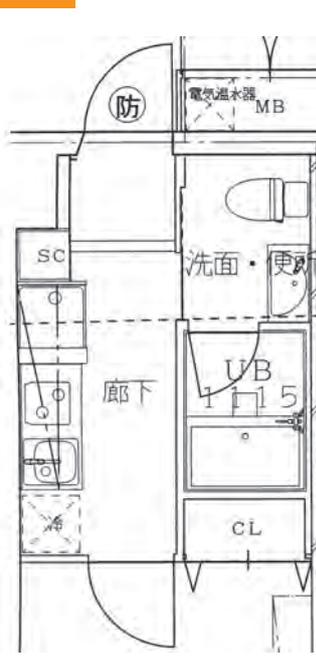
### ③ 設計図

設計図は計画する建物が施工できる

図表1 広告図面・間取り図の例



図表2 確認申請図面・意匠図の例



ように、仕上げに基づいた細かい寸法の記述や詳細図も必要になります。設計図は建築工事の請負契約書にもなりますので、各所の仕上げ材料や機器の仕様が記載され、見積もりをするためのものとも言い換えられます。確認申請図を設計図と兼用することもあります。確認申請図以上に詳細に記述されることが一般的です。

構造図では構造計算書に基づいた柱や梁の大きさや鉄筋の本数が記載された図面に構造計算書が添付されます。設備図(図表3)では下図のように設備機器と配管をどのように接続するのか、どの太さの配管を使用するかが記載されます。電気図も同様にどの場所にコンセントや電灯が配置されスイッチはどのようになるのかが記載されます。

#### ④ 施工図・竣工図

設計図は建て主が希望する建物を造るための意図が記載された工事契約の元となる図面ですが、工事を行うに至っては実際に施工する職人に器具の位置や配管ルートなどを詳細に指示しなければ工事は進みません。設計図では検討しきれなかった内容も施工図(図表4)には詳細に記載されます。

設計図は見積もりに基づく契約書、施工図はそれをどのように施工するのかの具体的な指示の図面になり

ます。実際に施工してみると施工図のようにはいかない場合もあり、変更するケースも少なくありません。

竣工図は最終的にどのように施工されたかの最終形態を記載したものになります。建物が完成した後に重要な図面はこの竣工図になります。竣工後に不具合が生じたときや改修するときに、竣工図があるとない場合では検討するのに大きな差が生じます。竣工図がなければ、見えない配管がどのようにになっているか想像するしかないため、解体してみたら想像していたルートと違って、修理や改修の計画をやり直すことさえ出てくる場合があるのです。そのようなことを考慮すれば、法的に必要な確認申請書の次に重要なのは竣工図なのです。

## 2 確認申請図面に記載された敷地は信用できない

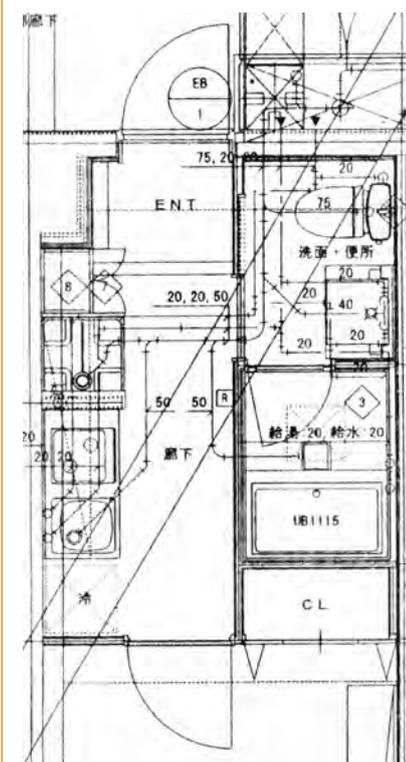
建築工事を行う場合に、事前に建築確認申請した審査後でなければ建築に着手することはできません。不動産業界の方でも確認申請図面に記載された内容は完成した建物そのものだと思っている方も少なくないのではないのでしょうか。しかし、確認申請図面は確認検査機関などが提出された申請図面が建築基準法などの法令に合致しているかを確認するための図面なのです。そのため敷地の大きさや長さが違っていてもその内容について認証したわけ

ではなく、図面に記載されたものを確認したに過ぎないのです。

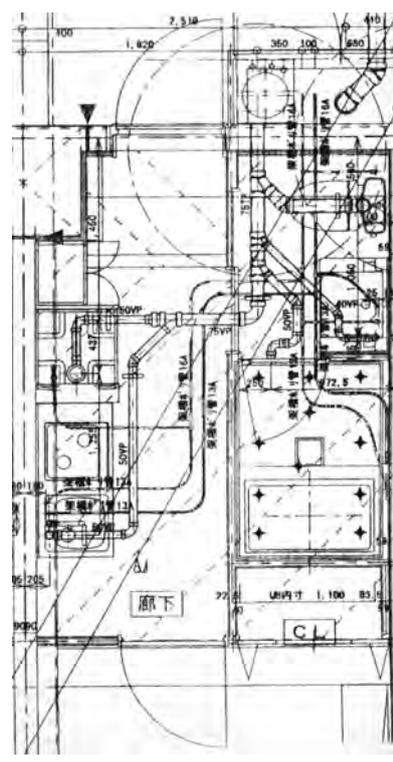
道路に関しては役所が担当になりますので役所に確認することになります。それでは、確認申請図の敷地に記載する寸法は多少ごまかして大きくしてよいのかといえそうではなく、確認申請図面には隣地境界線・道路境界線から建物がどのくらい離れているのかを記載しなければならないため、完成検査時に離れが大きく違えば気づかれることとなります。

そのため設計時には正確な敷地図面が必要ですが、その敷地図面の境界が隣地と合意ができていない境界とは限りませんので、確認申請図面に記載してある境界を盾に権利を主張することはできないの

図表3 設計図の例



図表4 施工図の例





の会社が各階の鉄筋の配筋などについて検査を行い、合格後でないこと次の工程に進めないことになっています。インスペクターは建物完成まで第三者検査者として機能しているのです。インスペクションが終了しない建物には保険や融資が付かないとされており、わが国でもこのような検査の仕組みが義務化されるほうが建物の品質向上には役立つと考えられます。

防災に関する火災報知機や避難に関する消防設備については完成時に消防署が検査に来て法令に合致しているかを検査するので安心といえるでしょう。

#### 4 建築計画概要書では何を読み解けるのか

不動産業では既存物件の売買や土地の売買時には、対象建物や隣地建物の建築計画概要書を役所に行って入手することも少なくないと思います。

概要書には建築主・設計者・監理者名に続いて敷地面積や建物面積など建物概要が記載されていますので、物件売買の際には対象物件の内容と合致しているのかを確認することは重要です。特に重要と思われる箇所は、概要書の最後に記載されている配置図（図表5）です。配置図には縮尺・方位・敷地境界線・敷地内の建物の位置・敷地の接する道路の位置および幅員の記載が義務づけられていますが、建物の位置には境界線と建物の外壁の離れや隣地との高低差の記載も求められます。

配置図は確認審査機関の竣工検査で一番重要なポイントです。竣工検査では敷地の長さを測ることはせずに、申請された敷地図と建物の離れを気にします。道路の幅員（図表5のような42条2項道路に関しては重要です）や道路から建物の離れや高低差は特に重要視されます。数センチ程度なら施工誤差として問題視されることはありませんが、高さ制限など重要な集団規定に関わるからです。

不動産業で隣地の概要書を見る場合には、隣地境界線の位置や寸法を確かめておくことも重要です。境界線の寸法が測量図と大きく違った場合、後日の争いになる可能性もあるからです。

#### 5 間違いやすい室名の使い方

不動産の募集図面では、サービスルームやロフトと記載されている部屋を目にすることもあると思いますが、どちらも建築基準法では納戸であり、居室ではあ

りません。住宅において人が寝起きする室を居室といい、居室には採光と2.1m以上の天井高が必要です。

しかし狭い敷地や縦長のマンションでは、採光に必要な窓が取れないため、いわゆる行燈部屋をサービスルームという、あいまいな部屋の名称にしています。

1LDKという間取りのときに、寝室が1室しかないにもかかわらず、その寝室がドアで仕切られた場合には建築確認申請は通らず、LDKを介して採光が取れるよう引き戸などで寝室の開放性がほどこされていなくてはなりません。

ロフトに関してはLDKと一体化になっていたとしても、1.4m以下の天井高だから建物面積に入れない解放された天井裏納戸という意味合いで建築確認申請が通っているため、寝室として利用できる旨の表現は基本的には違法です。

\*

不動産の価値については、昔のように不動産を所有していれば地価が上がり価値が上がった時代から、地価の上昇で財産価値が上がるのではなく、土地の上に建てられた建物をいかに有効利用するか、すなわち土地から建物の時代に移行し、今後もその傾向は続くものと考えられます。そのためにも不動産業者として建物の知識を充実させなければなりません。本稿では各種の図面の違いや読み方について解説しましたので、参考になれば幸いです。

令和6年4月30日まで!!

6本の動画を見てクオカードを当てよう!

紙上研修動画 視聴キャンペーン!!

今、知っておきたい情報を 約10分/

🕒 スキマ時間で 📺 動画を見て 🎓 学べる!

キャンペーンの詳細および条件等は、QRコードまたは保証協会HP周知バナーよりご確認ください。



#### ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。  
(電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
- ・個別の取引等のご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会  
東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館2F



## 国土交通省



### 空き家所有者等向け空き家の適切な管理（管理指針）リーフレットの公開について

空き家所有者等向けに空き家の適切な管理（管理指針）のリーフレットが1月26日に公開されました。



## 厚生労働省



### 2024年国民生活基礎調査への協力について

厚生労働省では昭和61年から、統計法に基づく基幹統計を作成するための重要な調査である国民生活基礎調査を毎年実施しており、2024年調査は6月6日および7月11日の両日に実施されます。同調査では、世帯の人数などの把握のため調査日前の4月中旬、また実際の調査のために6月6日および7月11日の前後1~2週間程度の間、調査員が調査対象世帯を訪問します。同調査の円滑な実施のため、皆様のご協力をお願いします。



## 全宅連



### 令和6年度税制改正大綱のポイントについて

昨年12月に決定された令和6年度税制改正大綱のポイントをまとめたパンフレットを策定しました。



## 不動産 実務セミナー 2024

不動産取引実務に影響のある  
法律改正などを詳しく解説！

全宅連・全宅保証では、タイムリーで実務に即したテーマで好評の「不動産実務セミナー」を本年も開催します。昨年と同様に、インターネット上でセミナー動画を視聴するWeb開催方式ですので、パソコンやスマートフォンで、好きな時に、好きな場所で、何回でもご視聴いただけます。宅建業者にとって“今”必要となる知識をテーマとしたセミナーですので、是非ともご受講ください。

## 不動産実務セミナー2024 配信開始

### 受講（視聴）方法

宅建協会会員宅建業者に  
従事する方

**無料で視聴できます。**

全宅連HP内のセミナー案内特設ページまたは全宅保証Web研修サイトにアクセスして講義動画をご視聴ください。（ハトサボ用ID・パスワードが必要）  
<https://www.zentaku.or.jp/about/seminar/seminar2024/>



### 不動産実務セミナー2024のラインナップ

	テーマ	配信開始時期
テーマ1	改正建築物省エネ法のポイントと宅地建物取引における留意事項について	令和6年2月13日
テーマ2	相続登記の義務化の改正内容のポイントと宅建業者として知っておくべき留意点について	令和6年3月11日

※配信開始時期は予定です。都合により変更や中止となる場合があります。



ハトマーク支援機構は、全国の宅建協会にご所属の会員の皆様の業務に役立つ商品やサービスをご紹介します。

**提携企業数は36社!**  
**日頃の業務にお役立てください。**

ハトマーク支援機構では、民間企業各社と提携し、宅建協会所属会員様の業務の様々な場面で役立つ商品やサービスをご紹介します。



売上の場面で	賃貸・管理の場面で	業務効率化・経費削減に
住宅ローン 価格査定システム 物件パンフレット作成システム 建物状況調査 擁壁保証 シロアリ検査&工事 ▶P22 フラット35適合検査 地盤調査 土壌汚染コンサルティング ▶P22 リフォーム工事 簡易改修工事 リフォーム用住宅建材 など	家財保険 家賃保証 コールセンター&駆付け代行 貸店舗物件 テナント発掘 ウォーターサーバー 引越 ホームセキュリティ アイリスオーヤマ家具家電 ▶P21 駐車場運営管理システム 太陽光発電システム みまもりサービス など	携帯電話、スマホ ▶P22 物件掲載プラン ITサポート&セキュリティ 物件掲載プラン ▶P23 ホームページ作成支援 キーボックス ▶P21 事務用品全般 第三者事業継承支援 がん保険、医療保険 マイカー共済 など

全ての商品・サービスの詳細はハトマーク支援機構ホームページからご覧いただけます。

ハトマーク支援機構

検索



機能はシンプル、価格リーズナブル、品質はグッド。アイリスオーヤマの「なるほど家電」を取り入れた、快適なお部屋はいかがでしょう。  
**アイリスオーヤマの商品を宅建協会会員特別価格で購入できます**

**購入方法は「スーパーデリバリー」から!**

[https://www.superdelivery.com/p/entry/mail.do?from=dealer&dealer\\_code=1000322](https://www.superdelivery.com/p/entry/mail.do?from=dealer&dealer_code=1000322)

検索



(初回時は、会員登録が必要です)

「スーパーデリバリー」では、アイリスオーヤマの人気商品を随時更新中!



IRIS OHYAMA

賃貸・管理の場面で

会員限定割引サービス

お問い合わせ先

〒141-0031 東京都品川区西五反田3-5-8 JR目黒MARCビル13階  
E-mail: chisato\_ikushima@irisohyama.co.jp 担当: 生島 千聖

(ハトマーク支援機構から宅建キーボックスのご案内)

**売れます!!** 鍵の保管箱・空室案内の強い味方 **宅建キーボックス**

お申込みから約2~3週間後のお届け

販売価格	・ 1個 2,805円 (税込)
	・ 20個セット 53,900円 (税込@2,695)
	・ 50個セット 126,500円 (税込@2,530)

\*沖縄・離島へのお届けについては、別途送料がかかります。

カギは現地に。返すのも現地で!

鍵や小物・伝言メモなども収納・保管できる「キーボックス」。ハトマーク支援機構は、ハトマーク会員限定でハトマーク付キーボックスを販売中です。  
大変お得な宅建協会会員価格でご購入いただけますので、ぜひお申込みください。商品は「たのめーる」でお届けしますので、「たのめーる利用登録」が必要になります。



イメージ・実物とは異なる場合があります。

「宅建キーボックス」注文書 兼 「たのめーる」ご利用申込書

「宅建キーボックス」のご購入の場合には、「たのめーる利用登録」(「たのめーる」商品が宅建協会会員限定価格で購入可。登録は無料) が必要です。このページをコピーしてご記入の上 FAX.03-5821-0678 までご送信ください。  
※「宅建キーボックス」のお申込み後のキャンセルはできませんのでご了承願います。

お申込み数	個	お申込み日	年 月 日
ご登録会社名		部署名	
事務所ご住所	〒	ご担当者名	
		宅建業免許番号	大臣・知事 ( ) 号
お電話番号	FAX番号	メールアドレス	
ご請求方法	( )日締め 翌月( )日のお支払い・代金引換	「たのメール」カタログ送付	<input type="checkbox"/> 希望する <input type="checkbox"/> 希望しない

※大塚商会の「たのめーる」はハトマーク支援機構が提携しているオフィス用品通販システムです。お申込みの際は、審査がございます。  
※沖縄・離島へのお届けについては、別途送料がかかります。

宅建キーボックス  
申込書送付先

▶ FAX: 03-5821-0678

(一財)ハトマーク支援機構

# 土壌汚染 解決サービス

当社は環境省の指定調査機関（2003-3-2005）の許認可を持ち、お客さまが抱える土壌汚染問題を、‘早期に’ ‘安価に’ ‘合理的に’ 解決します。

そして、SOMPOグループとして、お客さまの追加となった汚染対策費用を補償する‘保険’の手配も可能です。

汚染の懸念のある土地	売買促進	売買成立へ
● 売れなくても売れない・・・		安心して売却できた
● 汚染が怖くて買えない・・・		安心して購入できた
● 仲介が成立しない・・・		<b>仲介成立！</b>

お問い合わせ先



SOMPO リスクマネジメント  
リスクソリューション開発部  
TEL 03-3349-4320

<https://www.sompo-rc.co.jp/contact/form>



宅建協会  
会員限定

「ハト電話」は宅建協会会員だけが利用できる通信サービス（携帯・タブレット）です。全国会員10万社のスケールメリットをいかした特別価格でお得にご利用下さい。

- ✓ 大手キャリアで安心！
- ✓ 1台から利用料金がお得！
- ✓ 仕事で使えるオプション無償！



## ハト電話で 携帯電話料金 大幅削減！



詳しい内容は**ホームページ**をご覧ください！

ホームページの閲覧にはID・パスワードが必要となります。  
フリーコールまでお問合せ下さい。

ハト電話 810

検索

[ksk-hatodenwa@mx1.ksknet.co.jp](mailto:ksk-hatodenwa@mx1.ksknet.co.jp)

建築資料研究社 日建学院



**0120-988-489**  
フリーコール 受付時間：平日 10時～12時・13時～17時



ハトマーク  
支援機構提携

戸建住宅 個人間売買・買取再販など  
全国対応・カンタン申込み！

シロアリ工事を受注した場合  
成約手数料あり

安心・安全

# シロアリ 検査・工事

申込みページへアクセス！



Webからカンタンお申込み！ <https://house-maintenance.org/hatomark/>

買取再販物件の買取前や買取後に。シロアリ検査・工事はお任せください！

シロアリ  
検査

**15,000円** (税別)

シロアリはもちろん、木部の腐朽や漏水など床下の健康状態をチェックします。

写真付き報告書差し上げます！



シロアリ駆除  
・予防工事

人体やペットに安心・安全な薬剤を使用します！

**2,300円/m<sup>2</sup>** (税別)

駆除・予防工事後、5年間シロアリ被害に関する保証を行います。  
※シロアリが再発し建物に被害が発生した場合、その修復費用を最大500万円まで補償致します。  
(上記保証には適用条件があります。調査・見積もり時にご確認ください。)

5年間  
保証

シロアリ防除・アフターメンテナンスの全国ネットワーク  
日本長期住宅メンテナンス 有限責任事業組合



0800-200-0512

お電話でお問い合わせの際は「宅建協会の会員」であることをお伝えください

住宅メンテナンス組合

検索

<https://www.house-maintenance.org>



※不動産ポータルが掲載する賃貸、マンション、戸建、土地の日本全国総計 2021年7月時点 (株) 東京商工リサーチ調べ

キャンペーン  
申込  
受付中

## ハトマーク加盟店様限定！

### ハトサポBB「マルチポータル機能※」・SUUMO賃貸 連動キャンペーン！

※ハトサポ BB 物件登録システムで登録した居住用物件について「SUUMO」等へ広告掲載指示ができる機能です。

ToC  
サイト

5 枠 1,250 円 ※税別価格

特典 1

賃貸居住用の月額物件掲載料金が

5 枠 → 1,250 円  
10 枠 → 2,500 円  
20 枠 → 5,000 円

特典 2

通常 20,000 円の  
SUUMO 初期システム登録料が

無料!!

※連動未利用の場合は、20,000 円が発生いたします。

キャンペーン適用条件 下記 3 条件を満たしている宅建協会会員様が上記キャンペーン特典を受けられます。

- ① 本キャンペーンはSUUMO未参画会社様のみ対象 (申込時点でSUUMO掲載がなく、過去 1 年間掲載がないこと)
- ② 以下の「利用できる会員事業所の地域」の方で、ハトサポ利用登録※がお済みの会員様
- ③ ハトサポBB「マルチポータル機能 (SUUMO 賃貸)」の利用申込をいただき、本キャンペーン参画の旨お申し出いただいた場合のみ対象

利用できる  
会員事業所の地域

北海道、青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県、新潟県、長野県、山梨県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、島根県、山口県、愛媛県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

ハトサポ BB「マルチポータル機能 (SUUMO 賃貸)」は、  
ハトサポ BB からお申込みください！

詳細はこちら

TEL. 0120-302-102 (平日 10:00~12:00、13:15~17:30)

メール. moushikomi\_hatomark@waku-2.com

(株)リクルートSUUMO賃貸営業部ハトマーク加盟店様限定キャンペーン窓口担当



ハトサポ BB のご利用には、ハトサポの利用登録 (ハトサポ ID の取得とパスワードの設定) が必要です。  
ハトサポの利用登録方法やハトサポ BB の内容に関しては、所属の宅建協会様へお問い合わせください。

新

松本明子さんと学ぶ!

# 空き家対策



全宅連・全宅保証 広報啓発委員長  
伊東 孝弥



横浜市立大学 教授  
齊藤 広子

✓ 空家特措法の改正とは?

✓ ハトマークの取り組みは?

これからの時代の  
「新・空き家対策」を徹底解説!



ご存じですか?

30年間で約2倍に増えたとも言われ、日本全国で問題となっている「空き家」対策。

「空き家」を減らすために、全宅連やハトマークの不動産店ではさまざまな取り組みを行っています。

空き家となった実家を25年間維持し、売却したことで話題となった松本明子さんと、

これからの時代の「空き家対策」について学びます。

TOPICS

01

空家特措法改正の  
ポイントを解説!

2023年12月に施行された改正空家対策特措法。その背景と改正されたポイントについてわかりやすく解説します。

TOPICS

02

ハトマークが取り組む  
「空き家対策」をご紹介!

都市部から地方郡部、商業地区など、地域の実情に応じた、ハトマークの不動産店による「空き家」対策の実例をご紹介します。

TOPICS

03

これからの「空き家問題」を  
徹底討論!

「空き家問題」について、松本明子さんをはじめとするパネラーの皆さんが、それぞれの立場から意見を交換します。

新

松本明子さんと学ぶ!

# 空き家対策

全宅連サイト内で

3月下旬公開予定



[https://www.zentaku.or.jp/lp/training\\_seminar\\_consumer\\_2024\\_spring/](https://www.zentaku.or.jp/lp/training_seminar_consumer_2024_spring/)