

～宅建主任者試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2013.12.1（日）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にさせていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報とは法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ・ ・ ・ 空き家対策の難しさ（1）
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 都市再開発法施行令の一部を改正する政令案について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 国土交通月例経済（平成25年10月号）ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 私道の通行に関する相談
- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ ARES年金フォーラム2013ー脱デフレと私募リートへの期待ー ほか
- ◆ お知らせ ・ ・ ・ 土地総合研究所 第175回定期講演会のご案内

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★空き家対策の難しさ（１）

国土交通省によると、全国の空き家は住宅総数の13%、約757万戸に達したそうです。当然ながら「賃貸又は売却用の住宅で空き家になっているもの」が約448万戸と最も多く平成10年から20年にかけて1.27倍に増えていますが、問題は「これら以外で人の住んでいない住宅」が約268万戸、平成10年から1.47倍と高い増加率を示していることです。H20年度で空き家率が最も高いのが山梨県の20.3%、最も低いのが沖縄県の10.3%、都市部に比べて地方部の一戸建て住宅の空き家率が特に増加しているようです。

管理不十分な空き家の増加は、外壁落下や倒壊事故、ごみの不法投棄、景観悪化、犯罪の誘発など様々な悪影響を引き起こすことから、平成25年4月時点聞き取り調査では全国211以上の自治体が空き家対策関連の条例を制定・施行しているそうです。また、所有者不明空き家への対応や除却に強制力を持たせるといった観点から、税務情報を活用できるようにしたり、市町村に立ち入り調査権を与えるといった効果を有する議員立法の動きも進んでいるようです。

国土交通省は、空き家再生等推進事業と呼ばれる空き家住宅の除去や活用等経費補助制度を設けていますが、すでに居住していないオーナーが自ら対策を講じるとは限りません。そこで、このような空き家を何とか売却・賃貸に回し、買い手や借り手によるリフォームなどを通じて、有効活用や除却ができないか、専門の委員会を組織して検討を開始し、各自治体が運営する、いわゆる「空き家バンク」の運用状況などをヒアリングしています。当機構も、不動産取引における法律問題についての知見を買われて委員として参画していますが、空き家の発生数に比べてバンクによる制約数が少ないなど、問題を解決するにはまだまだスケールが小さいようです。

空き家といっても、築年数が浅く耐震性はあるようなすぐ住める物件と、朽廃が近いなど老朽化が進んでいるものに大きく分けられます。特に人口減少に苦しむ地方部においては、前者のような物件を移住希望者の方々に安く貸し出し、定住を促進できないか検討されているようです。最初から賃貸を考えるオーナーは不動産業者に頼んで客付をするでしょうから、むしろ行政としては、見も知らぬ第三者と賃貸借契約を結んでいいのか、置きっぱなしにしている荷物をどうするかといった不安で決心がつかないオーナーと交渉して賃貸を後押しする役割が大きいように感じます。

しかし、賃貸借契約というのは、賃料を受け取って建物を賃貸するわけですから、貸主

には修繕義務や敷金の返還義務というのがありますし、後日こんな物件なら借りなかった
と、中途解約、損害賠償といった面倒が起こる可能性があるなど、貸主もそれなり
のリスクを負い、オーナーの不安ももっともな部分があります。行政に促されて賃貸した
ところトラブルに巻き込まれた場合、最悪、自治体の責任が問われる事態も考えておかね
ばなりません。

このため、「空き家バンク」の設計に当たっては、重要事項説明などにより物件の形状や
使用のルール、周辺環境などをきちんと説明できる不動産業者の参画を求めることは絶対
です。不動産業者の仕事は、仲介の申込みから契約、鍵の引渡しまでですから、例えば
国の登録を受けた賃貸住宅管理業者による管理を求めるなど、貸主の不安をできるだけ払
しょくする環境整備が必要でしょう。

この環境整備を一步進めて、自治体が、空き家の一括借り上げ、改修、転貸という、ま
さに「空き家の銀行」としての「空き家バンク」法人を立ち上げれば、オーナーは直接転
借人と交渉することがないなど安心感は著しく向上し、「バンク」にだったら安く貸しまし
ようとなり、過大な利益を求めない「バンク」が移住希望者向けに安く貸せるようになる
でしょう。例えば、移住・住みかえ支援機構は住まなくなった家を最低賃料を保証して一
括借り上げし、転貸する、いわゆるサブリースの手法を使って利用を伸ばしていますし（平
成25年9月末時点で414件の転貸借契約成立）、報道によると、厚生労働省も、NPO法人な
どが空き家を借り上げ、見守りなどの生活支援を付与した「高齢者ハウス」として低額な
賃料で貸し出すモデル事業を来年度から始めるようです（住宅新報平成25年10月22日号）。
国としても、空き家対策に悩む自治体を支援する意味で、この辺まで踏み込んだ対策を検
討する必要があるかもしれません。

長くなりましたので、朽廃に近いような空き家対策については次回考えてみたいと思
います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《都市再開発法施行令の一部を改正する政令案について》☆☆★

国土交通省は、標記政令について、平成25年11月12日、閣議決定された旨公表しま
した。

スケジュール

閣議決定 平成25年11月12日（火）
公 布 平成25年11月15日（金）
施 行 平成26年 4月 1日（火）

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000023.html

★☆☆《建築士法施行令の一部を改正する政令について》★☆☆

国土交通省は、標記政令について、平成25年11月12日、閣議決定された旨公表しました。

スケジュール

公布：平成25年11月15日

施行：平成26年4月1日

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000441.html

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成25年9月末時点）》★☆☆

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度については、平成21年6月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成25年7月、8月、9月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000487.html

★☆☆《衆議院議員会館植栽帯におけるアスベスト含有廃材調査について》★☆☆

衆議院議員会館の植栽帯からアスベスト含有廃材の小片が確認されたことを受け、同時期に一体的に整備された衆議院第1議員会館・第2議員会館の植栽帯全域（約11,700㎡）についても確認のため本年10月に調査を実施しました。

調査の結果、アスベスト含有廃材の小片2個（最大で7cm×6cm×0.5cm程度）を確認し、関連法令に則りすべて適切に処理しました。

なお、これらのアスベスト含有廃材の小片は、すべて非飛散性のものであり、そのままの状態ではアスベストが飛散するおそれはありません。また、空気環境測定を行った結果も、測定可能な下限値を下回っており、人体に健康被害を与えるおそれはないとしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen05_hh_000015.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について（平成25年7～9月分）》★☆☆

1. 最近の建築確認件数等の状況について

平成25年7月～9月分(第2四半期)の確認済証の交付件数及び建築確認の申請件数等の状況を国土交通省においてとりまとめて公表しました。

(別添1) 最近の建築確認件数等の状況について(平成19年4月～平成25年9月)

2. 最近の構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について

平成22年6月1日の建築確認手続き等の運用改善(第1弾)の施行後に確認申請の受付がなされ、平成25年9月中に確認済証が公布された構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況を国土交通省においてとりまとめて公表しました。

(別添2) 構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の全体集計結果(平成25年9月分)について

(別添3) 構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の機関別集計結果(平成25年9月分)について

(別添4) 構造計算適合性判定を要する物件に係る平均の確認審査日数について(平成20年3月～平成25年9月)

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000440.html

★☆☆《非一級建築士による一級建築士詐称について》★☆☆

国土交通省は、今般、偽造の免許証の写しにより、一級建築士と詐称していた事案が判明した旨公表しました。

今後、当該者が関与した建築物の安全性の検証を関係特定行政庁を通じて進めていくこととしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000442.html

★☆☆《歴史的風致維持向上計画の認定について》★☆☆

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(通称:歴史まちづくり法)」第5条に基づき、堺市、山形県鶴岡市、宮崎県日南市から計画認定申請があったそれぞれの歴史的風致維持向上計画について、11月22日に主務大臣(文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣)が認定を行いました。

詳細は、別添資料をご参照下さい。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10_hh_000147.html

★☆☆《(株)ウッドフレンズが施工した木造住宅(準耐火建築物)における国土交通大臣認定等の不適合施工と対応について》★☆☆

(株)ウッドフレンドが施工した木造住宅（準耐火建築物）において、国土交通大臣認定等の仕様と異なる仕様で施工され、建築基準法違反であることが判明しました。同社が施工した同様の違反の疑いがある355件について、関係特定行政庁に情報提供し、調査依頼をしました。国土交通省は、これらの案件について、特定行政庁で違反が確認されれば、早急に是正措置を講じるように指示しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000443.html

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成25年9月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人住宅性能評価・表示協会事務局が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成25年7月、8月、9月の実績（速報値）についてとりまとめた調査結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000488.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通月例経済（平成25年10月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成25年10月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000049.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年6月分速報）》★☆☆

○不動産価格指数（住宅）は、年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したものです。

○平成25年6月分速報を公表します。詳細につきましては、以下の報道発表資料をご覧ください。

○土地総合情報ライブラリー 不動産価格指数（住宅）のページ

<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu>

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000152.html

★☆☆《平成25年第3四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～について》★☆☆

国土交通省では、平成25年第3四半期（H25.7.1～H25.10.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000085.html

★☆☆《「東証住宅価格指数」9月値の公表について》★☆☆

東京証券取引所は、平成25年11月26日に「東証住宅価格指数」9月値を公表しました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は78.01ポイント（前月比0.67%）でした。地域別では、東京が82.49ポイント（前月比0.74%）神奈川が86.95ポイント（前月比0.69%）でした。また、千葉が65.67ポイント（前月比1.77%）で3ヶ月連続上昇、埼玉が67.38ポイント（前月比-0.87%）で2ヶ月連続下落しました。

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol.48 November 2013》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会は、ARES J-REIT Vol.48 November 2013（平成25年11月号）を発表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.11_vol48.pdf

★☆☆《不動産業業況等調査結果（平成25年10月）》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、平成25年10月1日現在の不動産業業況等調査結果を公表しました。

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g25-10.pdf>

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

最近の相談で私道の通行に関するものがありましたので取り上げてみました。

私道にもいろいろな態様がありますが、今回対象となった道路は42条2項道路に指定された私道でした。42条2項道路は、建築基準法の道路の規定が適用される前から存在する道路のうち、幅員4m未満の道路をいい、建物再建築時にはセットバックの義務を負うこととなります。

ご相談の内容は、当該道路に関し、所有権持分を全く持たないものが自動車で行けるかといった趣旨です。

「42条2項道路という建築基準法上の道路となっているのであれば自由に通行できるのでは」と考えた方もいらっしゃるが、「確かに42条2項道路に指定されているが、他人の土地であり自由に通行できるのは疑問」と考えた方もいらっしゃると思います。

この点、民法や裁判所判例では以下の通りとなっています。

1) 42条2項道路となっていることで所有者でない者がその道路を通行する権利を主張できるか？

→42条2項道路であるだけでは、当然に通行する権利を主張することはできません。

この点、最高裁判決の考え方を要約すると以下のようになります。

- ・ 2項道路や位置指定道路は、建築基準法上の道路であり、その道路の範囲内では所有地であっても建物等を建築してはならないという公法上の義務を所有者は負う。
- ・ このような建築基準法上の規制の結果として、通行する権利を持たない第三者であっても、その道路を通行することができる。(これを反射的効果といいます)
- ・ この場合、仮に私道所有者が、特定の第三者に対し通行することを拒否又は妨害した場合、その第三者は通行する権利を有するわけではないので、通行又は妨害排除を請求することはできない。

権利を持たない以上、仮に通行を禁止されてもその排除を求める事はできないという事です。

2) そうすると、他の土地に囲まれた土地の場合、どこにも行けなくなるのではないか？

→民法では、このような土地を対象に「囲繞地通行権」の規定(210条1項)を置き、他の土地を通行する権利を認めています。なお、この規定により通行権が認められるには、「通行者にとって必要であり、かつ通行される土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない」(211条1項要約)とされており、通行者が任意に通行する場所を選べるものではありません。ちなみに、ここでいう「他の土地に囲まれて公道に通じない土地」には、「物理的に公道に通じていたとしても、

土地の形状・面積・用途などを考慮してその土地に相応した利用が困難な場合」を含むと解されています。

また、そもそも私道所有者との間で通行に関する契約書を締結すれば、その契約を根拠として通行を主張することは可能です。売買時に買主から要求される「私道に関する通行・掘削承諾書」等も、これに類するものです。

3) 囲繞地通行権もなく、通行に関する契約も締結していない場合で、通行を妨害された場合、これを排除することはできないのでしょうか？

→私道の通行が反射的効果として認められているにすぎない場合でも、妨害排除請求が認められた判例があります。

平成9年12月18日の最高裁判決で、以下の通り判示しております。

「当該道路を通行することに日常生活上不可欠の利益を有する者は、同道路通行をその敷地の所有者によって妨害され、または妨害される恐れがあるときは、敷地所有者が上記通行を受忍することによって、通行者の通行利益を上回る著しい損害を被る等特段の理由がない限り、敷地所有者に対し上記妨害行為の排除及び将来の妨害排除の禁止を求める権利を有するというべきである。」

必ずとは言えませんが、日常生活上不可欠の利益を有すると認められれば、妨害排除の請求が認められることがあります。

実務上、私道の通行に関しては、徒歩の通行よりも自動車による通行を巡って争いになることが多いと思われます。徒歩による通行が認められた場合でも、当然に自動車による通行が認められるとは限りませんのでご注意ください。

(担当：齊藤)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《ARE S年金フォーラム2013ー脱デフレと私募リートへの期待ー》☆☆★

不動産証券化協会（ARE S）は、本年も「年金フォーラム」を開催致します。

日時：2013年（平成25年）12月10日（火）13：30～17：30

会場：日本橋三井ホール（東京都中央区日本橋室町2-2-1（COREDO室町5F）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.ares.or.jp/works/seminar/pension_forum2013/index.html

★☆☆《近代化センター 宅建マイスター養成講座始動》★☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、宅建マイスター養成講座の受講生募集を開始します。

募集開始：平成25年12月9日（開講：12月下旬）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/meister/>

★☆☆《不動産経済研究所 不動産経済・実践セミナー》★☆☆

(株)不動産経済研究所は、以下の概要でセミナーを開催します。

日時：平成25年12月20日（金）13:00～16:55

会場：全日通霞が関ビル8階 大会議室

東京都千代田区霞が関3-3-3

テーマ：『シェアハウスビジネスの進化と今後を読む』

ーシェアハウス是正指導・東京地裁麻布十番判断・脱法ハウス問題をどう乗り越えるかー

受講料：1名 31,500円（テキスト・税込）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Sm_Top.html

★☆☆《首都圏定借機構 第10回実務特別講座》★☆☆

NPO法人首都圏定期借地借家権推進機構（首都圏定借機構）は、以下の概要で実務特別講座を開催します。

日時：平成25年12月19日（木）14:00～17:00

場所：新宿区戸塚地域センター7階 多目的ホール

新宿区高田馬場2-18-1

講師とテーマ：【講座1】保泉 雄丈（税理士）

“変貌する税務調査～税務調査の現場から～

【講座2】仲田雄一郎（弁護士）

“相続・遺言のポイント”

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://st-teisyaku.blogspot.jp/search/label/%E5%AE%9A%E5%80%9F%E3%83%97%E3%83%A9%E3%83%B3%E3%83%8A%E3%83%BC%E8%AC%9B%E5%BA%A7%EF%BC%88H25%29>

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆☆《土地総合研究所 第175回定期講演会のご案内》☆☆★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要で定期講演会を開催します。

日時：平成25年12月4日（水）14：00～16：00

会場：日本消防会館（ニッショーホール）大会議室

演題：米国の不動産市場と投資の留意点

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/>

★☆☆《ARE S - E P R A共催セミナー「グローバル不動産投資における欧州市場の役割」》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、欧州上場不動産協会（E P R A）との共催により、欧州への不動産投資をテーマとするセミナーを開催致します。

日時：2013年12月13日（金）セミナー：14：00 - 17：00、

ネットワーキング：17：00 - 18：00

会場：都市センターホテル コスモスホール（3F）

東京都千代田区平河町2-4-1

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/works/seminar/ares-epra2013/>

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
