

WE ARE YA+A

Architecture Know-how Report

Evolution • True value • Deepening

不動産編

【土地という財産】空き地のままで終わらせない活用方法7選

どうにかしたいと思いつつ、結局手がつけられていない、活用方法がわからない空き地。そんな空き地を持って余していませんか？

空き地は活用しなくても税金がかかりますが、活用次第では利益を生み出すだけでなく、社会に価値を生み出すことができます。

空き地を空き地のまま持ち続ける危険性や、空き地を活用する方法など空き地の持つ力を発揮するための方法をご紹介します。

コラムのポイント

- 空き地は、毎年固定資産税や都市計画税といった税金が所有しているだけでかかってきますので、積極的な活用をお勧めします。
- 空き地の活用方法は、賃貸アパートやマンションの経営、駐車場、トランクルーム、イベント開催などいくつも挙げられます。
- コラムを読んでいただくことで、空き地の有効な活用方法を知り、空き地に価値を持たせ働いてもらうことができます。

◆ トラブルの増加

空き地として持ち続けることで、最も危険なのは犯罪やトラブルの元となってしまう、ということでしょう。

空き地はこまめに手入れをする必要があります。雑草やゴミによって荒れてしまうと、不法投棄の温床になったり、近隣からのクレームが発生したりする可能性が高まります。空き地を放置することによって、リスクが生じてしまうのです。

ただ所持しているだけ、とはいうものの、所持している以上その空き地には責任が生じているのです。

空き地にかかる責任

普段は気にも留めなくても周りをよくよく観察してみると、意外と多くの空き地がまともなく存在していることに気付くのではないのでしょうか。経済活動や、産業構造の変化、少子高齢化や人口減少などのような社会構造の変化によって、空き地は増加傾向にあります。

国土交通省が行う2013年の土地基本調査によると、日本国土の約8.2%、約1552km²が空き地となっています。この空き地の多くが、相続されたまま、空き家が伴う場合は解体費用をかけたくない、特に何も考えていない、などの理由から活用されていません。

◆ 毎年の固定資産税

毎年固定資産税や都市計画税といった税金が、空き地を所有しているだけでかかってきます。

固定資産税…土地の評価額×1.4%

都市計画税…土地の評価額×0.3%

地方自治体によって異なりますが、このような決して安くはない税金を、空き地を所持していることで毎年払う必要があります。例えば、坪20万円の50坪の空き地では、固定資産税と都市計画税を合わせて

20万×50坪=1000万(評価額)×1.7%(合計税率)=17万(年間税額)

という額になります。

空き地を活用する手段

では、今ある空き地はどのように活かしていくことができるのでしょうか。いくつか具体例をご紹介します。

✓ 賃貸アパートやマンションに活用

立地が良ければ、賃貸アパートや賃貸マンションを建てて貸し出すことによって、家賃収入を得ることができます。もしも満室に近い経営を長期間続けることができれば、初期投資分を数年で回収し安定した不労収入とすることもできます。

年間の経費としては、固定資産税や共用部分の電気代、メンテナンス費用などがあります。また、不動産所得税を納める必要もありますが、不動産所得は減価償却費や青色申告特別控除など計上でき、マイナスになったとしても給与所得など他の所得と損益通算ができます。



✓ 駐車場に活用

管理にそこまで手間がかからない上、比較的費用をかけずに始めることができるのが駐車場経営です。

月極駐車場として初期費用をあまりかけずに始めることができますし、コインパーキングとしての利用もできます。月極駐車場の場合、収益は少なくなりますが将来他の業態に転換する時、簡単に転換することができます。コインパーキング場合、専門業者に土地を一括借上げて機械を導入して地代を受け取る、専門業者から機械を購入して管理を依頼するなどいくつか方法があります。機械導入は初期投資やリスクなどはありますが、月極駐車場よりも高い収益を得ることができます。

✓ 施設経営としての活用

クリニックや保育園、福祉施設などの施設として活用することもできます。老人ホームや介護施設、保育施設は今後ますます必要とされてきます。必要とされているものが建つことによって、地域住民や利用者にとって有益なものになり、意義のある投資となるでしょう。

高齢者施設の場合、市街化調整区域であるかなど関係なく、そもそも自治体による許可がないと建築できない総量規制のものと、自由に建築できるものに分かれています。その中でも、自立しており介護要素の低い高齢者向けのサービス付き高齢者向け住宅や住宅型有料老人ホームは総量規制の対象施設でないため、市街化調整区域でも建築できる可能性があります。

更地として経営者に貸し出す方法、建物を建てたりリフォームしたりすることで建物を貸し出す方法などが挙げられます。

✓ トランクルームとしての活用

トランクルームも、初期費用をあまりかけずに始めることができます。コンテナを使ってリーズナブルに始めるだけでなく、しっかりとした建物を建てることによって高級路線で打ち出していくこともできます。

物を保管する場所なので、こまめな空気の入替えや物の品質を保つための管理が必要です。しっかりとケアができる時間がある人、ケアを外注する為の人手を見込めるのであれば始めやすい活用方法でしょう。

✓ 資材置き場としての活用

空き地が更地の状態で、資材を保管する必要がある会社や施設の近辺であれば、すぐに活用できる方法です。資材置き場なので、あらかじめ整備する以外には大きな費用はかかりません。こちらも、将来他の業態に変更する時でも簡単に転換することができます。

✓ 太陽光発電としての活用

太陽光発電としての活用も、田舎では多く目にしたことがあるでしょう。政府がによって投資家が積極的に参入したくなる仕組みが作られているため、ある程度参入しやすいのがポイントです。太陽光発電は、発電した電気を電力会社に売り、その収益で設置費用から撤去費用をまかなうというのが原則の固定価格買取制度（FIT制度）のもとに成り立っています。

賃貸収入や駐車場利用などでは得られない、収入が守られるという国との約束が太陽光発電の大きな強みです。また、専門知識がなくても始めることができますが、日当たりの良さや開始20年以上経つとFIT制度が使えないなどのデメリットも挙げられます。トータルで見た上で、利益が出る、続けられるのであれば検討してみましょう。

✓ イベント開催場所としての活用

自治体や組織がイベント開催を行うイベント開催場所として活用することもできます。会議室や体育館のような施設内ではなく、広い野外をしようとする、以外とそのような場所がないものです。

運動会やフリーマーケットのようなイベント開催場所として貸し出すことで、地域住民だけでなく場所を必要としている人たちに大いに役立ちます。収益という面ではあまり期待はできませんが、今まで空き地だったものが活用されることで人々の笑顔につながる、という喜びを感じることはできます。

空き地にも価値を見出す

空き地はうまく活用することで、人々の生活に潤いを与えることができる可能性を秘めています。

現段階で活用方法を見出せていなかった空き地をお持ちの場合は、これらの活用方法を検討してみたいかでしょうか。



【土地活用】後悔しないためにやっておきたい2つの準備

手元にある広大な土地。市街地にある、商業施設にも駐車場にも使えないようなどう活用すればいいかわからない土地。手に負えない土地を、幾つも抱えてはいませんか？土地は、うまく活用することでどうとでも変化する力を秘めています。

そんな土地を活用していくために、やっておきたい準備や土地活用例をご紹介します。

コラムのポイント

- 土地活用を行う前に、リスクマネジメント、事例から学び土地にあった活用方法を見つける、という2点は準備しておきましょう。
- 土地の活用方法としては、賃貸アパートやマンション経営、駐車場運営、保育園や福祉施設などの施設経営があります。
- 土地活用を行う前にできる準備はしっかりと行い、有益な土地活用を行いましょう。

土地活用を始める前に

一口に土地活用、と言っても、土地によって活用方法には向き不向きがあります。やみくもに活用するのではなく、この土地にはこの活用方法がある、というように、まずは土地にあった活用方法を考えることが大切です。

そして、土地活用を始める前に知っておきたい心構えが2つあります。どれも聞いたことがあるとは思いますが、今一度見てみましょう。

◆ 心構え① リスクマネジメントを行う

元々自分の土地だから元手はかからない、とはいえ、活用方法によってはそれなりの費用がかかるのが土地活用です。もし、賃貸マンションや賃貸アパートの建築を行うのであれば、多額の借入をした上で賃貸運営を開始し、長期的な返済計画を立てる必要があります。そして、その建物は20～30年、もしくはそれ以上かけて運営する必要があります。賃貸マンションや賃貸アパートは、収益が大きくなる可能性がある一方で、リスクが高いものです。

深く立地条件や人工の流れを考えず、業者の勧めや周りの動きに便乗して運営を始めたために、何年も空室が埋まらず返済計画がままならない、というパターンは多々あります。これらは見通しが甘かったがため引き起こされてしまった典型的なパターンでしょう。

リスクや問題点はあらかじめ把握しておき、不動産業界の最低限の知識を身につけておく、という行動をしておかないと長期間の土地活用は難しいでしょう。

✓ 資金調達

土地活用をするにあたって、アパートを建てる場合もコインパーキングを設置する場合も、資金がない場合、銀行から融資を受けることになります。銀行融資を受けられるかどうかによって、次に進めるかどうかが変わってきます。融資を受ける金額は多額であることが多いので、金利が変動した場合は、返済総額が変化するリスクもあるということも知っておきましょう。

✓ 何もしないというリスク

土地を活用する上でのリスクを考えていると、何もしない方がリスクマネジメントになるのでは、と思う方もいらっしゃるかもしれません。しかし、土地はただ保有しているだけでは資産としての価値はずっとそのままです。むしろ、固定資産税や多額の相続税など、持っているだけで必要な経費は沢山あります。

駐車場の経営や資材置き場としての貸し出しであれば、収益は小さいものの、リスクは抑えることができます。なにもせずにただ土地として存在しているだけ、というよりは、何か土地としての価値を生み出した方が経済的にも有益な場合が多々あります。

◆ 心構え② 事例から学ぶ

自分が所有している土地は、どんな活用方法があるのかわからない、どの活用方法が一番有益なのかわからない、という方も多いかもしれません。

そのような場合は、まずは身近な沢山の事例から学んでみましょう。多くの業者は沢山の事例を持っていますので、今の土地にあった活用方法を提案してくれるはずですよ。また、今ではインターネットが発達しています。土地の活用方法として調べると、多くの活用方法が出てきますし、今の土地に近い条件で、うまく活用している手段も見つかるかもしれません。

最初は真似ることで何事も上達していきます。土地活用初心者であれば、最初はうまくいっている方法を真似てみて、そこから手を替え品を替え、得たい収益に近づけていくというのも一つの手段です。



土地の活用例3選

では、土地の活用例を見てみましょう。

◆ 賃貸アパートやマンションの経営

賃貸アパートや賃貸マンションを建てて貸し出すことで、家賃収入を得ることができます。この場合、立地が非常に重要となります。多額の資金を投じ建物を建てたとしても、入居者が集まらなくては家賃収入が得られず、大きな赤字を負ってしまいます。もしも満室に近い経営を長期間続けることができれば、初期投資分を数年で回収し安定した不労収入とすることもできます。

年間の経費としては、固定資産税や共用部分の電気代、メンテナンス費用などがあります。また、不動産所得税を納める必要もありますが、不動産所得は減価償却費や青色申告特別控除など計上でき、マイナスになったとしても給与所得など他の所得と損益通算できます。

◆ 駐車場の経営

比較的安価な費用で始められる上、管理にもそこまで手間がかからないのが駐車場経営です。

✓ コインパーキング

コインパーキングの経営は、専門業者に土地を一括借上げして機械を導入することで地代を受け取る方法と、専門業者から機械を購入して管理を依頼する方法とがあります。機械導入のリスクはありますが、一般的に、月極駐車場による方法よりもコインパーキング形式の方が高い収益を得ることができます。

✓ 月極駐車場

月極駐車場は初期費用の必要がない分、リスクを抑えることができます。しかしその反面、収益は少なくなるのが現状です。とはいえ、将来他の業態に転換する時に簡単に転換することができるのは魅力でしょう。

駐車場経営には、土地の向き不向きが大きく分かれます。住宅街の中にあり、周辺住民の駐車場や、商業施設、オフィス付近、駅の近くなど施設利用のための駐車場として、であれば利用を見込むことができます。商店街や人が多く集まる一等地付近のコインパーキングや、多少値上げをしても月極が埋まるほどの場所の駐車場以外では大きな収益は見込めない活用法ではありますが、その分リスクも低いものとなります。

◆ 施設の経営

クリニックや保育園、福祉施設などの施設を建築する方法もあります。高齢化社会であるにもかかわらず、老人ホームや介護施設はどこもいっぱい、入居者待ちというのが現在の状況です。また、保育園も待機児童が多く、施設そのものが少ないのが現状です。

施設そのものが少ない状況下において、保育園や福祉施設を建てるとなるとそこまで入居者確保や利用者確保に追われずに済みます。また、必要とされているものが建つことで、地域住民や利用者にとってはとてもありがたく、意義のある投資と言えるでしょう。

また、立地条件が良ければ、開業医として独立する人に向けて貸し出すこともできます。いずれにしろ、土地を探している人や組織は以外と多く、情報収集は欠かせないでしょう。

有益な土地活用にするために

土地は活用することで新たな価値を生み、そこをうまく運用していくことで、利益となります。

今現在、使っていない土地がある、活用方法に悩んでいる、という場合、活用しない方がリスクだということも念頭に置いた上で、今後の一手を投じることを検討してみたいはいかがでしょうか。



田舎だからこそできる土地活用と活用方法

広大な土地に豊かな緑。都会の喧騒からは離れた場所にある、落ち着いた田舎という場所。たまにその土地を訪れるのはいいけれど、その土地が自分のものだったら…。今回は、『田舎』という活用が難しそうな場所でもできる、土地の活用方法をご紹介します。このコラムで、手持ち無沙汰になっている土地が、生き生きと輝き出す活用先のヒントとなれば幸いです。

コラムのポイント

- 田舎の土地活用方法としては、建物を建てて貸す、土地を貸す、そのまま活用するという方法があります。
- 田舎の土地活用前には、市街化調整区域と農地法という2点の内容を抑えておきましょう。
- 土地活用方法を知ること、眠っている土地を活かす手段を知り、行動に移すことで地域の人々や自分自身への大きな収益を生むことが出来ます。

『田舎』という土地を活用すること

田舎という土地。癒しにはなるかもしれませんが、どう活かしているのかわからない、という方も多いのではないのでしょうか。

田舎の土地は、活用していてもしていなくても、固定資産税は支払わなくてはなりません。何もせずに支払いだけを続けるよりも、何かしらの活用をし、収入を得ることにつなげていきたいですね。

いろんな野菜の収穫ができる農園を作って都心からの観光客で賑わい収益黒字化、地域の人々のコミュニティスペースを造って使用料で収益が…。これらは決して叶わない夢ではなく、工夫次第でご自身でもできることなのです。

田舎の土地活用の方法

まずは、田舎の土地活用方法をご紹介します。

活用方法としては、『建物を建てて貸す』『土地を貸す』『自分で活用する』の3つが挙げられます。

1. 建物を建てて貸す

これは土地活用の中で最も多いパターンです。賃貸マンションやオフィス、グループホームなどを建てて、運営者や利用者に貸すというのがこれに当たります。建物を貸すので、何もなかった土地から家賃としての収入が発生します。運営者、入居者さえ決まれば安定した家賃収入のシステムが確立し、不労所得として定期収入を得ることが出来ます。

ただ、空室や資産価値の下落などといった建物から生じるリスクはもちろんあります。また、自然災害などに見舞われ建物の破損という事態に陥る可能性もあります。

✓ 賃貸マンションやオフィス

賃貸需要が低いのではないかと、借り手は見つかるのかといった心配はあるかもしれませんが、ニーズを読み解くことで賃貸物件としてうまく活用出来る場合があります。

田舎暮らしに憧れる若者、古民家のリノベーションをしてミニマルなライフスタイルを送りたい人、都会からの移住を考えている人、リモートワークをしているので都会に住むことにはこだわらない人など、田舎というものに魅力を感じている人は想像以上に多く存在します。

元々田舎に住んでいたり、田舎に住みたいと思わなかったりする人には理解しがたいかもしれませんが、しかしこのような多くの価値観がある中で、対象を絞ってうまく情報を発信し賃貸住宅としての活用を促すことで、その土地は有効活用できます。借り手にとっても満足度の高いものとなるでしょう。

SNSが発達し、田舎暮らし支援サイトや移住支援制度などたくさんある情報も広く手に入れられるようになってきました。うまく活用しない手はありません。

実際に賃貸マンションやオフィスビルとして貸し出す場合は、入居条件の計画やその土地が賃貸物件を建てる場所として適切かなどのリスクマネジメントはしておきましょう。



✓ 高齢者施設

現在は急速に進む高齢化社会です。そのため、多くの高齢者施設は入居待ちの状態が続いています。今後も高齢者の数が益々増えることを思えば、これからも需要が高いのが高齢者施設でしょう。

開業し、人ささ集まれば継続的な収入は望めます。ただ、高齢者施設は、自治体による許可がないと建築できない場合と自由に建築できる場合があります。比較的建てやすいのは、介護要素の低い自立した高齢者向けの『サービス付き高齢者向け住宅』や『住宅型有料老人ホーム』でしょう。

2. 土地を貸す

何か建物を建てたりはせず、土地そのものを貸し出すという活用方法です。毎月一定額の地代や更新料を得ることが出来ます。固定資産税を思えば、地代や更新料の収入は大きいのではないのでしょうか。

ここで注意しておきたいのは、借主が建物を建てて登記してしまうと借地権が発生してしまうということです。現段階では貸し出しており将来的に自分で土地を使う計画であったとしても、借地権を主張されてしまうと土地を使うことができなくなってしまっただけでなく、トラブルの元にもなります。貸し出す際は、きちんと書面による取り決めをしておきましょう。

土地を貸すという方法は、建物を管理する必要がなくリスクの少ない土地活用方法ですが、ずっと貸し出すのか、10年後自分が使うのかなど長期的に視野を広げた上で決めていきましょう。

3. そのまま活用する

自分が住む家を新たに建てたり、畑にしたり、その場でビジネスを始めたり…と自分で使ってしまうという方法です。どうしても土地そのものや建物に借り手がない場合、選択肢として取り入れましょう。もし何かビジネスを始めるのであれば、地代や家賃の必要がなくビジネスに専念出来ます。

また、太陽光発電施設を作ってしまうという手もあります。政府が積極的に参入したくなる仕組みを太陽光発電には作っています。太陽光発電は、発電した電気を電力会社に売り、その収益で設置費用から撤去費用までをまかなうというのが原則の固定価格買取制度（FIT制度）のもと成り立っています。賃貸収入や駐車場利用などでは得られない、収入が守られるという国との約束が太陽光発電の大きな強みです。

これらの中から、今の土地にあった活用方法を見出してみましょう。

土地活用に関しては、多くの実績をもとに相談に乗ることもできますので、お気軽にお問い合わせください。

田舎の土地活用前に知っておくこと

田舎の土地を活用する前に、知っておきたい制度があります。それは『市街化調整区域』と『農地法』です。

◆ 市街化調整区域

2. 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
3. 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。（都市再開発方針等）

引用：都市計画法

市街化区域とは、『その土地や街を活性化させるために活用される地域のこと』です。ここでの市街化調整区域は、『あまり市街地開発をせず、無秩序な市街地の拡大を防ぐ地域』のことです。

市街化調整区域では、住宅や高齢者施設など、建築にあたって建て方や建てられる規模などに多くの制限があります。もし賃貸マンションや高齢者施設の建設を検討している場合、土地が市街化調整区域に当たらないか確認が必要です。

◆ 農地法

農地法では、土地が耕作を目的とする農地として登録されている場合、土地の売買や貸し借り、転用などが規制されています。もしもこの場所に施設や住宅を建てようとする場合、農業委員会の許可や申請が必要となり、場合によっては許可が下りないこともあります。こちらも、あらかじめ確認が必要です。

いずれにしろ、活用を考えている場合は農業委員会への申請、許可が必要です。許可もすぐに降りるものではなく、2~3か月かかる場合も多々ありますので、時間的な余裕を持って活用につなげていきましょう。

田舎でも有益な土地活用を

田舎の土地活用に関しては、本当に様々な方法があります。自分では難しい、うまくいかない、という場合は、プロの手を借りるのも一つの手です。

土地活用には、多くの実績があります。メールでもお電話でも、ぜひ一度お問い合わせください。



【非課税】住宅取得等資金贈与のしくみと手続き

新築で家を建てた。しかし、そのために親から110万円以上の財産贈与を受けたので、贈与税がかかる…と思いませんか？

実は住宅取得の際に利用出来る『住宅取得等資金の贈与税の特例』というのがあり、上手に活用することで、資金贈与は非課税になります。今回は、そのしくみと適応条件などをご紹介します。

コラムのポイント

- 『住宅取得等資金の贈与税の特例』は、住宅を購入するための資金の贈与を受けた場合、贈与する側が贈与を受ける側から見て直系尊属であることを条件に、最高3,000万円までが非課税にできるというものです。
- 特例適用には、住宅、人それぞれに要件があり、限度額、必要書類も細かく設定されています。
- このコラムを読んで頂くことで、住宅取得等資金の贈与税の特例の知識を深めることができます。

住宅取得等資金の贈与税の特例とは

住宅資金を親や祖父母から支援してもらおう場合によく利用されるのが、贈与税の非課税枠である110万円の贈与を受けることです。毎年110万円までの贈与であれば、非課税になる制度を暦年課税といいます。110万円を超えると贈与税が発生しますので、その他にも贈与を受け、110万円という金額を超えないように注意する必要があります。両親それぞれから110万円もらう、といった方法では課税対象になります。非課税枠の範囲内で贈与があった場合であれば、税務署への申告の必要はありません。

◆ 最高3,000万円までが非課税に

しかし実際には、家を建てる、増改築を行う、となると、多くの資金が必要となります。そのため、より多くの住宅取得資金を支援してもらいたいという場合は、『住宅取得等資金の贈与税の特例』を利用するという方法があります。

この制度は、住宅を購入するための資金の贈与を受けた場合、贈与する側が贈与を受ける側から見て直系尊属であることを条件に、最高3,000万円までが非課税にできるという特例です。

直系とは父母や子などの縦の血縁関係、尊属とは祖父母や父母など自分より上の世代のことを指します。

特例が適用される要件

住宅取得等資金の贈与税が非課税になるには、人と住宅、それぞれに関して適用されるための要件があります。

◆ 受贈者の要件

- 贈与時に日本国内に住所を有している
 - ＊贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有しており、かつ、受贈者又は贈与者のいずれかがその贈与前5年以内に日本国内に住所を有している場合。または、贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有していないが、贈与者がその贈与の時に日本国内に住所を有している場合は対象。
- 贈与時に贈与者の直系卑属
- 贈与年の1月1日時点で20歳以上
- 贈与年の合計所得金額が2,000万円以下
- 贈与年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等をする
- 贈与年の翌年3月15日までに、その家屋に居住すること、又は、同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実である見込みであること

◆ 住宅の要件

✓ 新築または取得の場合

- 取得する家屋の床面積は、50m²以上240m²以下で、かつ、床面積の2分の1以上が自己居住用
 - ＊東日本大震災の被災者は50m²以上で上限なし。
- 中古住宅を取得する場合、築後経過年数が取得の日前20年（耐火建築物は25年）以内、または新耐震基準に適合するもの
- 新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、買主が居住を開始する日までに耐震改修工事を完了したもの
- 受贈資金の全額で、翌年の3月15日までに住宅を新築または取得（敷地も含む）し、居住するもしくは遅滞なく居住するのが確実であること



✓ 増改築や大規模な修繕の場合

- 増改築の工事費用が100万円以上
- 増改築後の家屋の床面積は、50m²以上で、かつ、床面積の2分の1以上が自己居住用である。
 - *住宅の新築等に先行して取得する土地等は適用対象。

これらの要件を満たすことで、住宅取得等資金の贈与税は非課税になります。

非課税の限度枠

住宅取得等資金の贈与税が非課税になる限度枠は、以下の通りです。

住宅契約集結日	物件の消費税	質の高い住宅	一般住宅
2020年 3月31日まで	8%	1,200万円	700万円
	10%	3,000万円	2,500万円
2020年4月1日～ 2021年3月31日まで	8%	1,000万円	500万円
	10%	1,500万円	1,000万円
2021年4月1日～ 2021年12月31日まで	8%	800万円	300万円
	10%	1,200万円	700万円

◆ 質の高い住宅の基準とは

一般の住宅に比べ、非課税枠が500万円加算される対象として、質の高い住宅、というものが挙げられます。ここで示す質の高さとは、

- 断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
- 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物の住宅
- 高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅

です。

各等級は、住宅性能表示制度の性能等級と同じものです。中古住宅や増改築を行った住宅は、評価方法基準のうち、既存住宅の基準に適合しているかどうかで判断します。

適合を証明する書類もいくつか種類があるので、合わせて確認することをお勧めします。

住宅取得等資金の贈与税の特例に必要な書類

住宅取得等資金の贈与税の特例を受ける場合、確定申告時に税務署に申請する必要があります。その際、以下の書類を提出する必要があります。

◆ 必要書類

- 計算明細書
- 受贈者の戸籍謄本
- 贈与年の所得金額を明らかにする書類
- 請負・売買契約書
- 登記事項証明書
- 受贈者の戸籍の附票の写し
- 増改築等工事証明書

- リフォーム工事瑕疵保険付保証明書
- 耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵保険付保証明書のいずれか
- 質の高い住宅の基準に適合することを証明する書類
 - * 5は新築住宅・中古住宅の場合のみ
 - * 6・7・8は増改築等の場合のみ
 - * 9は一定の築後年数(木造 20年・耐火建築物25年)を超える中古住宅の場合のみ
 - * 10は非課税枠の500万円加算を申請する場合のみ

このように、多くの書類を提出する必要があります。入手に時間がかからないものもありますが、耐震基準適合証明書などは、申請から1ヶ月ほどかかる場合もあります。確定申告の時期になって慌てないよう、提出書類が揃わず制度を利用することができなかったということがないように、あらかじめ準備しておきましょう。

制度を賢く利用する

住宅取得の際に利用できる制度は、意外と多くあります。賢く活用するためにも、どのような要件を満たせば、制度を利用できるのかということとはしっかりと把握しておきましょう。

✓ 暦年贈与との併用

この住宅取得等資金の贈与税の特例は、暦年贈与と併用する事ができます。

併用する場合は、110万円までの暦年贈与に関しては非課税隣、税務署への申告は不要です。住宅取得のためのまとまった資金を、暦年贈与だけでなく非課税で多くの贈与を受ける事ができます。実質的な非課税限度額は、結果として規定より110万円ほど高くなります。

また、将来の相続財産を非課税で生前贈与する事ができます。贈与税だけでなく、相続税対策としても効果があります。

✓ 住宅ローンを支払っている場合は対象外

この制度は、新たな住宅取得のための資金援助が目的です。そのため、現在ローンを支払っている人への贈与は、この特例を使う事ができません。

✓ 小規模宅地等の特例が利用できない

小規模宅地等の特例とは、被相続人と一緒に住んでいた土地を相続したのであれば、330㎡までは80%減額するというものです。贈与を受けて住宅を取得した場合、一緒に住んでいたとしてもその住宅は、子や孫の資産となります。そうすると、もし親や祖父母が亡くなったとしても、相続する事にはならないので、小規模宅地等の特例は利用できません。『非課税で生前贈与を行う』、『将来実家の土地を8割減の評価で相続する』、というそれぞれのメリットを比較検討した上で、利用する必要があります。



不動産を相続 | 必要な税金と対策

相続税、といえば、高額な税金がかかるのではないかと、思っている方も多いのではないのでしょうか。全体を把握できないと、不安になりますよね。

今回は、不動産を相続した時にどのような税金がかかってくるか、またどのような対策ができるのかをご紹介します

不動産の相続に必要な税金は

相続税とは、被相続人（亡くなった方）の遺産（相続財産）を相続で受け継いだ場合や、遺言によって遺産を受け継いだ場合に、その遺産総額となる金額が大きいかかってくる税金です。基本的に、亡くなった被相続人が所有していた財産は、全て相続税の対象となります。

預貯金や現金、金融資産、自動車、不動産、骨董品、美術品、特許権、著作権など、全ての金銭に見積もることができる財産が相続税の課税対象になります。

日本国内だけでなく国外に所在する財産、被相続人の財産で家族名義になっている財産なども全て課税対象です。

被相続人が亡くなったことで支払われる死亡保険金、死亡退職金なども、相続によって取得したものとされ、相続税の課税対象です。ただ、死亡保険金や死亡退職金のうち、相続者に支払われた一定の金額までは非課税となります。

それぞれの非課税限度額の計算方法は、以下のようになります。

死亡保険金の非課税限度額=500万円×法定相続人の数
死亡退職金の非課税限度額=500万円×法定相続人の数

その他にも課税対象となるものは

- 被相続人から生前に贈与を受けた相続時精算課税の適用を受ける財産
相続開始の時の価額ではなく、贈与時の価額を相続税の課税対象に計算
- 被相続人から相続開始前3年以内に贈与を受けた暦年課税の適用を受ける財産
相続開始の時の価額ではなく、贈与時の価額を相続税の課税対象に計算

です。

一方、相続税がかからない財産は、墓地や仏壇・仏具、神を祭る道具など日常礼拝をしている物です。ただ、骨とう的な価値がある投資対象となるもの、商品として所有しているものは相続税がかかります。公益事業用財産、相続税の申告期限までに国などに寄付した財産なども非課税です。

不動産相続の注意点

不動産を相続するときの注意点は、どのようなものがあるのでしょうか。

✓ 相続人全員での話し合いを行う

遺産の取り分け方や誰が相続するかについて、被相続人（亡くなった人）が土地・建物などの不動産を残していた場合は相続人全員で話し合い、決める必要があります。その話し合いを遺産分割協議と言います。遺産分割協議は、相続人全員が一堂に会し行わなければならないものではなく、メールや手紙、電話でも大丈夫です。遺産の分け方について、相続人全員で意思統一ができれば問題はありません。

もし相続人が一人しかいない場合や、被相続人が遺言で不動産を相続する人を指定している場合は、相続する人が決まっています。

✓ 不動産の共有はできるだけ避ける

不動産を誰が相続するか決まるまでは、相続人全員が遺産を共有している、『遺産共有』という状態です。このままの状態でもいいのですが、共有のままだと、不動産を処分するとき、新たに土地活用を行うときにも全員の同意が必要です。

また、共有者の誰かが亡くなれば再び相続が生じ、不動産に関わる人が増えていきます。このような状況を避けるためにも、不動産は共有するのではなく特定の相続人が引き継いだ方が良いでしょう。

✓ 代償分割や換価分割を行う

遺産が不動産しかない場合、1人が不動産を相続すると他の人が何も相続できないことになってしまいます。その場合、不動産を相続する人が相続しなかった人に金銭を払って清算する代償分割という方法があります。

また、不動産を相続したい人が特になければ、不動産を売却して現金化して分ける換価分割という方法もあります。



✓ 名義変更をどうするか

不動産を相続した場合、すべての方に共通する相続手続きがあります。それは名義変更です。

また、法務局に全て日本中にある不動産の情報は登録されています。所在地、広さ、規模、誰が所持しているかという情報です。亡くなった方（被相続人）の名義である不動産を、その不動産を相続した相続人の名義に変更する手続きを相続登記と言います。相続により不動産の所有者が変わることで、この誰が所持しているかという部分が変わるので、この変更手続きをする必要があります。

相続登記は相続が発生した場合、終盤で行う手続きで、登録免許税と言われる税金が主にかかります。この税金は、相続登記をする不動産の価値により変動し、固定資産税評価額の0.4%と決まっています。

相続登記の手続きを司法書士に代行してもらう場合、これらの必要書類は印鑑証明書以外はすべて直接、職権で代行取得をしてもらうことが可能です。

✓ 相続放棄をするかどうか

相続開始後3ヶ月以内に家庭裁判所へ「相続放棄申述書」を提出し、申し立てをすることで、相続放棄ができます。相続は基本的に、被相続人が所有している全ての財産債務を引き継ぎます。しかし必ずというわけではなく、相続人は「相続放棄」を選択することができます。相続放棄は財産債務の一切を相続しません。しかしこれは家庭裁判所での手続きが必要です。

しかし、相続放棄をした時点で自動的にその土地が国の財産となりますが、責任から解放されるわけではないので注意しましょう。その土地の名義人は相続放棄後も被相続人であり、固定資産税はかかりませんが注意義務や管理義務は継続します。そして土地の管理義務は、次の管理者が現れるまで継続します。

もし自分以外の相続人が相続を承認した場合、その相続人が次の管理者となります。しかし相続放棄するような土地を、わざわざ相続するというのはあまり多くはないでしょう。

利害関係人または検察官が家庭裁判所に請求することで、全ての相続人が相続放棄をした場合には相続財産管理人が選任され次の管理者となります。この場合、土地の管理責任義務から解放されます。ただ、これらの手続きや申し立てには数十万円以上の費用が必要です。この負担額が大きいことにより、結局相続し続け固定資産税の支払いや土地の維持管理を続ける人が多猪が現状です。

✓ 手続きの期限に気をつける

不動産の評価方法にはきまりがありますので、それに沿って評価しなければなりません。

また、土地を相続する際には、小規模宅地等の特例により、評価額が減額されることもあります。

なお、相続税では配偶者に大きな税額控除があり、配偶者が相続した遺産額が法定相続分または1億6000万円までの場合には相続税がかかりません。

相続税がかかる場合や、小規模宅地等の特例、配偶者の税額控除などの適用を受ける場合には、相続税の申告が必要です。

相続税の申告は相続開始から10ヶ月以内に行わなければなりませんので、期限に遅れないよう注意しておきましょう。

✓ 売却も視野に入れる

土地を相続したものの、維持管理をしていけないというのであれば、売却も視野に入れましょう。相続した家や土地を売却し、現金にすることで、遺産として相続人と平等に分けやすくなる上、相続税の納税資金に充てることもできます。自宅の購入資金や子どもの教育費などにもできます。

ただ、家や土地を売ることで税金や諸経費などの出費があります。税金は「印紙税」や「譲渡所得」にかかる税金（所得税・復興特別所得税・住民税）。諸経費は不動産仲介会社に支払う仲介手数料、などがあります。

主な税金としては

- 印紙税
売買契約書に印紙を貼って納める国税
- 譲渡所得課税
売却益に課税され、所得税や住民税がかかる税金

親の実家など相続した土地や建物には、自分で住む、賃貸にする、売却するなどさまざまな方法があります。売却するのであれば、早めに行動し節税につなげましょう。税理士など専門家に相談しながら決めることをおすすめします。

相続税の節税対策

相続税を節税しようとする場合、幾つか方法があります。

✓ 相続財産の評価額を下げる

相続した土地を、賃貸にすることで賃借権分だけ評価が下がります。これは、地域によって違いますが通常は土地を借りている側に借地権という権利がいくらか設定されると考えられるため、その分土地の評価を下げるというものです。

また、土地を貸す場合には定期借地という方法で貸す方法があります。この場合も同じく評価を下げる効果があり、この場合は自用地価額から土地定期借地権価額を差し引いた金額もしくは、残存期間に応ずる割合を考慮した金額のいずれか低い価額で評価することになっています。期間を定めない賃貸契約でも定期借地でも、評価額を下げ流ことができます。借りたいという人がいるのであれば、積極的に利用しましょう。

また、建物の固定資産税評価額による評価は建築額よりも低いため、建物を建築することで現金預金を所持しているよりも評価が下がります。建物の評価額は、建築額の7割前後となるのが通常です。もちろん、建物は年数が経てば評価額が徐々に下がっていきます。その点も考慮しましょう。

アパート経営することで、土地と賃貸用建物の評価を下げるという方法もあります。

借地にアパートを建築し、借地料を経費としてアパート収入から差し引くことで不動産所得は減るように見えます。しかし、建物を借地の上に一度建築した場合建物がある以上は土地を借り続ける必要があります。アパート経営が上手くいかなくても、建物を散り壊すか土地の貸主に譲り渡さない限り、土地を借り続ける必要があります。経営がうまくいかなくてもどうにかできるだけの余剰資金や解決方法がないのであれば、あまりおすすめはできません。



✓ 相続財産を減らす

相続が発生してしまう前に、贈与によって相続財産自体をなくしてしまうことができます。贈与には、相続税対策として利用できるさまざまな制度があり、配偶者控除に加えて教育資金の一括贈与など、さまざまな特例が設けられ始めています。

相続税の基礎控除額以下となる、いわゆるサラリーマン家庭を想定した相続時精算課税制度も、広大地評価と組み合わせると、地主の方にとっても大きな節税効果を発揮します。

✓ 非課税枠を利用する

財産の中には非課税財産として相続税の対象にならないものがあります。お墓、仏壇のような祭祀財産、お葬式の費用などは財産の性格上、課税対象として適さないために非課税財産が定められています。納付期限までに行った、国や地方公共団体、公益法人等への相続税の寄附も非課税です。ただし、投資目的の金の仏像や骨董品などは、祭祀用ではなく投資目的とみなされるために課税対象となります。

また、みなし相続財産というものがあります。民法の上では遺産扱いにならない、遺産分割協議の対象にはならないものの税法上は相続財産とみなされる財産のことです。未成年者控除、障害者控除とともにさまざまな非課税枠があるので、自身が保有している財産がどの財産に当たるのかは一度調べてみましょう。



【有効活用】特殊建築物を用途変更する重要性

今は使っていないけれど、倉庫として使っていた建物を飲食店として使ったり、広さを生かしてスポーツ施設にしたり…。

建物を新たに生かして使おうとする場合、幾つかの手順が必要になります。

今回は、体育館や病院などの特殊建築物の用途変更について、ご紹介します。

特殊建築物とは

特殊建築物とは、特殊な設備・構造を持った建物のことです。

「学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。」（建築基準法第2条2項）

主に、体育館・病院・劇場・展示場・百貨店・スポーツ練習場・公衆浴場・旅館・工場・倉庫などが、その一例です。逆に、事務所や戸建住宅は、特殊建築物に当てはまりません。

これらの建物は、立地条件や防火設備、構造など厳しく制限されています。それは構造・設備が特殊な建築物で不特定多数の人々が利用するため、「通常の建物よりも火災が発生する可能性が高い」「人命に関わる大きな事故につながるリスクが高い」「建物だけでなく、周りにも影響が及ぶ可能性」など、多くのリスクを抱えているからです。そのため特殊建築物として、立地条件や防火設備、構造、あるいは工事中の取扱いにまで厳しく義務が定められています。

また、特殊建築物は、通常の建築物とは異なり、構造の老朽化や避難設備の不備などによって大きな事故や災害につながるリスクが高いとされています。そのため建築基準法で、専門の調査者や検査者が定期的に調査・検査をし、市や都道府県の特定行政庁に報告することが建築物の安全性を保つことを目的に決められています。特殊建築物の所有者は、この調査結果を元に建物のメンテナンスや維持管理を行う必要があります。

✓ 特殊建築物と特定建築物の違い

似た言葉で特定建築物がありますが、こちらは

- (1) 建築基準法に定義された建築物であること。
- (2) 1つの建築物において、次に掲げる特定用途の1又は2以上に使用される建築物であること。特定用途：興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、学校（研修所を含む。）、旅館

- (3) 1つの建築物において、特定用途に使用される延べ面積が、3,000平方メートル以上であること。（ただし、専ら学校教育法第1条に定められている学校（小学校、中学校等）については、8,000平方メートル以上であること。）

（厚生労働省）

特殊建築物のほうが、より幅広い建築物を指しています。特定建築物は、規模や高さが制限されており、特定建築物よりも特殊建築物の方が幅広い建築物を示しています。

住宅、事務所、神社、教会などは特殊建築物に当てはまりませんが、類似用途や厳密に調べると特殊建築物に該当する場合があります。不確かな場合は、行政に確認した方が良いでしょう。

用途変更とは

用途変更とは、ある建物を、今とは違う別の使用方法に変えるための手続きです。元々は倉庫だったものを新たに飲食店として使いたい、商業施設だったものを倉庫へと変えたい、などという場合は用途変更の手続きが必要になります。その建物をどう使うかによって、建物を安全に使うための構造や設備の基準が建物によって異なるため、用途変更はしなければなりません。例えば、建物を飲食店として使う場合に必要な基準と、倉庫として使う場合に必要な基準は、異なってきます。それぞれの建物での避難の考え方や、求められる採光や換気などの環境的な性能が違い、それぞれの用途に合わせた環境対策や安全対策が必要となります。そういった理由から、建物の使い方が変わったとしても建築基準法のもと安心、安全に使うためには、用途変更の確認申請をする必要があります。

申請をせずに建物を新たな用途で使うと、法律違反になります。また、建物の構造や設備の不備などによる、安全性が問題視されます。これから建物を今までとは違う使い方で利用するのであれば、用途変更の手続きが必要かどうかをあらかじめ確認しておく必要があります。



◆ 用途変更をしなければならない場合

用途変更の確認申請は以下の2つのパターンの場合必要です。

(1) これまでの建物の使いみちを「特殊建築物」へと変更する場合

「特殊建築物」へ建物の使い方を変える場合であっても、元々の使い方が新しい使い方と似ている場合、手続きは必要ないこともあります。元々、映画館として利用していた建物を、劇場やコンサートホールとして利用する場合はこれに該当します。これらの使いみちの分類については、建築基準法施行令第137条17で定められています。

(2) 用途を変える面積が100m²を超える場合

用途を変える面積が100m²よりも狭い範囲の場合は、手続きは必要ないとされています。展示場の一部を倉庫として利用する、倉庫の小スペースを工場として使う場合などがこれに当たります。

ある建物の使い方を変える時に用途変更の手続きが必要かどうかは、状況によって異なってきます。手続きが必要ない場合がありますが、用途変更の手続きの必要がないとしても、建物をそのまま次の用途に使う問題ない、とは限らない場合もあります。

ある建物の用途を飲食店に変える場合、もし用途変更の手続きは必要なかったとしても、その建物が飲食店として構造や消防設備などの面で安全基準を満たすためには、建築基準法を守る必要があります。手続きの必要がないような場合でも、念のため調査を建築士に依頼すると良いでしょう。

もし、用途変更をしなければならないにも関わらず、確認申請をしなかった場合は労働基準法第99条によって、1年以下の懲役または100万円以下の罰金が科せられます。法人の場合は、建築基準法第104条2によって、100万円以下の罰金が科せられます。

その上、その建物が技術的に基準を満たしていなかった場合には、建築基準法98条によって、3年以下の懲役または300万円以下の罰金が科せられます。法人の場合は、建築基準法第104条1によって、1億円以下の罰金が科せられます。

用途変更をせずに商売をしているテナントや事業者は少なくありません。しかし、用途変更を怠ったばかりに負うリスクは大きいものになります。しっかりと調べて、必要であれば申請をしましょう。

用途変更の手順

用途変更をする場合は、以下のような手順で行います。

✓ 手続きの確認・検討をする

まずは用途変更の手続きに必要な書類は何か、費用はいくらくらいかかるのか、期間はどのくらいかかるのかなど確認しましょう。

- 関係法令の法的手続きの確認
12条5項報告、近隣への説明、バリアフリー条例、申請内容との相違はないか、敷地、用途、面積、状況、構造上の損傷
- 設計時の法令確認（既存不適格建築物でないかの確認）
既存不適格建築物とは、すでに建っている建物で、建った時点では法律に適合していたがその後法律が変わったため適合しなくなった建物のこと。
- 確認申請図、設計図、竣工図など図面の確認
- 用途変更する特殊建築物の種類
- 建築基準法の確認
- 立地の確認

✓ 見積り・契約をする

上記の内容で用途変更が可能であれば、見積もりを取りましょう。用途変更は確認申請をはじめとする各種手続きの代理は建築士の独占業務です。用途変更は確認申請が必要なので、建築主本人が直接申請する場合を除き、建築士以外の人が手続きの代理業務はできません。また、建築主本人が申請する場合以外は第三者が手続きの代理をするということになり、建築士事務所所属する建築士でなければ手続きの代理業務はできません。

手続きの検討や行政との事前相談等で用途変更が可能であれば、建築士に見積りを出してもらい、納得できるのであれば契約という流れになります。

✓ 確認申請図書作成・申請を行う

確認申請書、設計図書作成を行います。確認申請書とは、役所や建築確認検査機関に提出する書類で、建築物が建築基準法や条例に適合しているかを確認するためのものです。これには基本的な図面しか含まれていません。

確認申請書類の完成後、民間機関や自治体への申請を行います。

✓ 着工・工事に取りかかる

新規用途の工事は確認申請済証もしくは用途変更済証を取得すれば、解体工事などを除き工事着工が可能となります。

✓ 竣工検査・完了検査を行う

工事施行者と管理者である建築士によって最終確認が行われます。ここでは、図面通りに仕上がっているかの確認を行います。工事完了後は、所轄消防署の消防検査を受け、地方公共団体や建築指導課に工事完了報告を提出して終了です。

用途変更の重要性

空き店舗や空きビルなど、数多くの利用されていない不動産が存在しています。これらをうまく用途変更して活用していくことで、大きな市場価値を生み出す可能性は大いにあります。

様々な声なければならない制限はありますが、使われていない住宅をシェアハウスとして運営したり、古民家を地域の物産販売所にしたりと、工夫次第で建物が活用され始めます。そしてそれは地域の住民とのつながりを生み出し、経済の流れを生み出し、結果として大きな活用手段となります。

もし、活用せずにただ保管されているだけの建物があるのであれば、しっかりと活かしていくことをぜひ検討してみてください。



田舎でもできる土地活用方法

土地活用とは、使っていない土地を有効活用し、利益を得る事業のことです。

田舎には広大な土地が活用されないまま残っていたり、またどのように活用すればいいのか頭を抱えてしまうような場所だったり、活用するには難しい場所です。

田舎の土地を、有意義に活用していくにはどのような方法があるのでしょうか。

基本の土地活用と収益性

まずは基本の土地の活用方法を押さえておきましょう。方法としては大きく4つあり、建物を建てて貸す、土地そのものを貸す、使用賃借をする、自分で使う、となります。

それぞれの活用方法の内容や収益性について見てみましょう。

1. 建物を建てて貸す

建物を建てて貸す、という土地活用の中で最も多いパターンです。賃貸マンションやオフィス、グループホームなどがこれに当たります。建物を貸すので、家賃として収入を得ることができます。入居者が決まれば、安定して家賃収入が入ってくるシステムが確立し、不労所得として定期収入を生み出し続けてくれます。

しかし、空室や資産価値の下落など建物から生じるリスクがあります。また、自然災害などどうしようもない事象に見舞われるかもしれません。入居条件の緩和やその土地が賃貸物件を建てる場所として適切か、耐震性や防火性はどうかなど、リスクマネジメントが必要になります。

2. 土地そのものを貸す

建物を建てたりせず、土地そのものを貸すという活用方法です。地代や更新料など、毎月一定の収入を得ることが出来ます。土地は所有しているだけで固定資産税がかかるので、地代としての収入があることで収支はプラスになっていきます。

しかし、借主が建物を建てて登記してしまうと借地権が発生してしまいます。もし将来的に自分で土地を使おうとしても、借地権を主張されてしまうと土地を使うことができなくなります。建物を管理する必要がないので、リスクの少ない土地活用方法ではありますが、長期的に視野を広げっていく必要があります。

3. 使用賃借をする

権利金や地代などのやりとりなく、土地を無償で貸す、もしくは借りる方法です。親子や親戚、夫婦間などで行われることが多く、親の土地に自分の家を建てる、親戚の所有するマンションに無償で済む、などがこれに当たります。

口約束でも可能な貸借りなので、法的な保護がないためにトラブルにつながりやすかったり、想定外の相続税がかかったりと思わぬ出来事にもつながるので、権利関係の確認や関わる人の理解を得ておく必要があります。

収益はほぼ上がってこない上、固定資産税は払い続けなければなりません。利益にはつながりませんが、土地が何にも活用されない、という事態は避けることが出来ます。

4. 自分で使う

自分で家を建てたり、畑にしたり、その場でビジネスを始めたりと自分で使ってしまう方法です。ビジネスを始めれば、地代や家賃が必要ないので収益は大きくなります。土地そのものや建物に借り手がないのであれば、一つの選択肢として視野に入れておくとも良いでしょう。

このように、それぞれの活用方法が挙げられます。これらを元に、田舎の土地は活用していくことが出来ます。



田舎の土地活用で知っておくポイント

都会とは違い、田舎で土地活用を行っていくために知っておく必要があること、それは、『市街化調整区域』と『農地法』です。この2点を抑えていなければ、建物を建てることができない、必要な整備がなされないなどの事態が生じ、せっかくの田舎の土地活用もうまくいかなくなってしまう。

✓ 市街化調整区域とは

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市再開発方針等) 引用：都市計画法

市街化調整区域とは反対に、『市街化区域その土地や街を活性化させるために活用される地域のことです。

『市街化調整区域』はあまり市街地開発をせず、無秩序な市街地の拡大を防ぐ地域です。そのため、市街化調整区域にはマイホームなどの建築にあたり、建て方や建てられる規模など多くの制限があります。反対に『市街化区域』は街を活性化させるために使われる区域です。

✓ 農地法とは

田舎にはたくさんある農地。この農地は、耕作目的とされている土地のことです。この農地は、土地の売買や貸し借り、転用などが規制されており、この場所に施設や住宅を建てようとする場合には許可や申請が必要となります。

土地活用方法の具体例

田舎の土地活用方法の具体例をご紹介します。

✓ 賃貸住宅にする

賃貸需要が低く、そもそも貸し出すことが難しい、と言われている田舎ですが、ニーズをしっかりと読み解くことでうまく活用出来る場合があります。

のどかな田舎に住みたいと願う人や、古民家のリノベーションをしてミニマルなライフスタイルを送りたい人、都会からの移住を考えている人など、現在は田舎というものに魅力を感じている人が多く存在します。そもそも田舎に住んでいる人や、田舎に住みたいという思いがない人からはわからない価値が、そこには存在します。そういった人に向けてうまく情報を発信し、賃貸住宅として活用してもらうことで、その土地は有効活用される上に、借り手にとっても満足という双方にとって良い結果となります。

田舎暮らし支援サイトや移住支援制度などたくさんあるので、うまく活用してみると良いでしょう。

✓ 建築投資を伴わない利用

建物を建ててしまうと、元々の人口の少なさや賃貸需要の低さから大きなリスクを負ってしまう可能性があります。そこで、建物を建てずにトランクルームや駐車場、コンテナ置き場などに活用する方法があります。建築費用もかからず、活用されなかったとしてもリスクは低くなります。

場所によっては、行政が土地利用に協力的なところもあるので、行政の支援を得て協力しながら土地活用を勧めていくのも一つの手です。地域住民がイベントスペースにしてそこから地域活性化が進んだり、その土地の産業や特産品が再生したりと、使い方によっては新たなビジネスの発祥の場になるかもしれません。

✓ 賃貸住宅にする

賃貸需要が低く、そもそも貸し出すことが難しい、と言われている田舎ですが、ニーズをしっかりと読み解くことでうまく活用出来る場合があります。

のどかな田舎に住みたいと願う人や、古民家のリノベーションをしてミニマルなライフスタイルを送りたい人、都会からの移住を考えている人など、現在は田舎というものに魅力を感じている人が多く存在します。そもそも田舎に住んでいる人や、田舎に住みたいという思いがない人からはわからない価値が、そこには存在します。そういった人に向けてうまく情報を発信し、賃貸住宅として活用してもらうことで、その土地は有効活用される上に、借り手にとっても満足という双方にとって良い結果となります。

田舎暮らし支援サイトや移住支援制度などたくさんあるので、うまく活用してみると良いでしょう。

✓ 建築投資を伴わない利用

建物を建ててしまうと、元々の人口の少なさや賃貸需要の低さから大きなリスクを負ってしまう可能性があります。そこで、建物を建てずにトランクルームや駐車場、コンテナ置き場などに活用する方法があります。建築費用もかからず、活用されなかったとしてもリスクは低くなります。

場所によっては、行政が土地利用に協力的なところもあるので、行政の支援を得て協力しながら土地活用を勧めていくのも一つの手です。地域住民がイベントスペースにしてそこから地域活性化が進んだり、その土地の産業や特産品が再生したりと、使い方によっては新たなビジネスの発祥の場になるかもしれません。

✓ 太陽光発電を行う

政府が、投資家が積極的に参入したくなる仕組みを作っているのが太陽光発電です。太陽光発電は、発電した電気を電力会社に売り、その収益で設置費用から撤去費用をまかなうというのが原則の固定価格買取制度（FIT制度）のもと成り立っています。賃貸収入や駐車場利用などでは得られない、収入が守られるという国との約束が太陽光発電の大きな強みです。

メリット

- 年収の安定
- 設置から撤去まで全てまかなえるFIT制度が利用できる
- メンテナンスは外注可、手間がかからない
- 専門知識がなくても行える

などの始めやすさ、続けやすさがある一方で

デメリット

- 日当たりが良くなければ利益がでない
- FIT制度が使えるのは20年のみ
- 季節、天候によっての収入の増減
- 土地状況による初期投資額の違い

などが挙げられます。

トータルで見た上で、利益が出る、続けられるのであれば検討してみるのも良いでしょう。



✓ 高齢者施設を建てる

高齢化が進んでいる昨今、入居待ちの状態が続いている高齢者施設も少なくありません。これからもどんどん需要が高まることを踏まえると、有効な活用方法です。

高齢者施設（介護系施設）は、市街化調整区域であるかなど関係なく、そもそも自治体による許可がないと建築できないもの（総量規制）と自由に建築できるものに分かれています。その中でも、介護要素の低い自立した高齢者向けの「サービス付き高齢者向け住宅」や「住宅型有料老人ホーム」は総量規制の対象施設でなく、市街化調整区域でも建築できる可能性があります。

ある程度の建物規模が必要なことから、投資額は数千万円～数億円と高額になりますが、需要次第で相場利回りも8～10%程度と比較的高利回りが期待できる土地活用です

現在注目を集めている、CCRC「CCRC（Continuing Care Retirement Community）」というキーワード。これは、アメリカで普及している高齢者コミュニティのことで、リタイア後の健康なうちに入居し、後々介護が必要な状態になったとしても、同じ場所で最期まで過ごせるというものです。高齢者やこういった施設の受け入れ態勢が整っている施設と連携しようとする行政の動きもあるので、こういった働きかけとうまく連動するのも良いでしょう。

ただ、住み慣れた場所を離れて施設に入ることを良しとしない方も多いです。自然豊かでのどか、友好的なコミュニティが構築できる、設備が整っているなど、人が集まるような投資やシステムは必要となります。

✓ 高齢者施設を建てる

住宅に向かないような場所でも建てることができ、管理も難しくはない墓地や霊園にするという方法もあります。英代使用が前提なので、急な移転、閉園もほとんどない上に長期的な収入が見込まれます。造成費用もかかりません。

ただ、一旦墓地や霊園としてしまった場合、他にどれだけ有効な活用方法があったとしても、途中で変更するのは難しくなります。以前墓地だったところに家を建てても買い手はつきにくく、どうしてもネガティブなイメージが付きまとうでしょう。

ニーズの見極めポイント

これらのように、田舎の土地活用をしていく方法はいくつか挙げられます。これらのニーズを見極めるポイントとして、以下のような2点が挙げられます。

✓ その土地の持つ魅力を見極める

有効活用しようとしているその土地は、どんな魅力があるのかを見極める必要があります。賃貸物件を建てる場所に向いているのか、新たなコミュニティを形成する場所に向いているのか、交通量、住んでいる人のニーズ…というようにあらゆる視点で見てください。ただ利益率や手軽さだけを見ても、満足のいく結果は伴いません。

今は様々なサービスが生まれ、ネットワークを活かし活用されています。上手に付加価値をつけていきましょう。

✓ 魅力に沿った事業計画を建てる

見極めた魅力にあった事業計画を立てましょう。見極めた上での魅力に沿った滋養計画を建てることで、形になりやすく経営面でも後々プラスになるでしょう。ニーズを見極めることで、その後事業を続けていけるかにも大きく関わってきます。

その場所にあった活用法を取り入れる

田舎の土地活用と一口で言っても、その活用方法は様々です。いいと言われている方法でも、実際にその土地や人々にフィットしていなければ、なかなかうまくいきません。

いろいろな方法から、ご自身の考え方や方向性にあったものを取り入れ、活かしていきましょう。



サブリース契約とは？不動産活用方法

最近ニュースなどでよく聞く『サブリース契約』。

賃貸経営をしていく上での一つの方法で、管理を専門の会社に一任するためにあまり知識を持っていない人、経験の浅い人でも手を出しやすいという側面があります。

これから賃貸経営を始めることを検討しているのであれば、よく内容を理解しておく必要があります。

サブリース契約とは

サブリース契約とは、マンション、アパートなどの賃貸住宅をオーナーからサブリース会社が一括で借り上げて、入居者へ転賃する、というものです。

貸主とサブリース会社との間にはマスターリース契約というものが行われ、サブリース会社と入居者との間には転賃借契約というものが行われます。

賃貸物件を営むオーナーは、収益は入居している部屋の分の家賃しか入りません。そのため、空き物件が多かったり家賃滞納が多かったりすると経営が不安定になってしまいます。また、賃借人に対し、トラブルの対応を行わなければならない、管理面で多くの煩わしさが生じてしまいます。

また、不動産会社も独自で賃貸物件を建てる場合、土地を購入した上で、新たに物件を建てなければなりません。そのため、土地購入や建物建設、資産などにかかる税金など多額の費用が必要となります。そこで、オーナーが不動産会社に土地や建物などの管理を行ってもらうとともに、不動産会社から一定の保証金を得ることができるという仕組みが生まれ、多く利用されるようになりました。現在、大手不動産会社の多くがこのシステムを導入しています。

導入されるようになった理由

導入され、広がった要因としては様々な理由が挙げられます。主な理由としては、以下のようなものが挙げられます。

✓ 確定申告の簡素化

サブリース会社と契約することで、確定申告が簡素化されます。賃料収入を得ている場合、毎月の収支を帳簿につけ、収入と支出を明らかにして確定申告を行わなければなりません。日常的にバラバラに入ってくる賃料とともに、入退去の際には様々な費用が発生します。これらをきちんとまとめて確定申告を行うことは、多少の煩わしさがあるでしょう。

サブリース契約をすると、これらの一連の作業がなくなり、サブリース会社からの収入一つに絞られます。支出も、リフォームや修繕など多発するものでもないため、管理がとても楽になります。作業の簡素化は大きなメリットと言えるでしょう。

✓ 空室・滞納リスクの回避

契約期間中は、サブリース会社が大家に一定料金を支払うことになっているので、たとえ空室が生じていても、家賃の滞納が生じていても、賃料の収入を得ることができます。サブリース会社との契約は一括借り上げです。なので賃料に空室や滞納は影響せず、自己経営でどうしても付きまとう空室リスクや滞納リスクを回避することができます。特に滞納リスクは、減収だけでなく、人的トラブルでもあるのでより深刻な上にストレスもかかってきます。

サブリース会社に運営を任せて、賃料収入が安定することは、物件の建築・購入で借り入れたローンの返済も安定することに繋がります。

✓ 管理業務の一任

サブリース契約をすることで、物件を管理してもらうことができます。入居者の管理や賃料の管理などを行ってくれます。サブリースでは物件所有者、オーナーが運営者ではなく、入居者にとって借主となるサブリース会社が管理責任を負うことになります。そのため、通常の管理業務は全てサブリース会社に一任できます。サブリース会社の取り分は、管理業務に関する費用も含まれていると考えられます。そのため、費用負担が大きくなるのがメリットのようにも感じられますが、管理業務を一括、一任できるのは大きな安心材料でしょう。

気をつけたい注意点・問題点

このように、サブリース契約をすることで避けられるリスクや、管理面での楽さ、メリットなどはいくつか挙げられます。

しかし、利用する上での注意点ももちろんあります。

✓ 人口減少による空室リスク

人口減少は一時的なものではなく、今後も減少していくと考えられています。しかし、人口は減少しているのにも関わらず、賃貸マンションは増え続けています。物件そのものの魅力云々ではなく、そもそも人口が少ないことで空室が生じ続けるというリスクがあります。どれだけ空室保証、一括借り上げ保証を謳われても、人口減少による空室リスクという社会的な問題からは避けにくいでしょう。



空室リスク対策のために、物件に付加価値をつけるという手段もありますが、実質的に管理はサブリース会社が行うのでなかなか手を出しにくい部分もあるでしょう。

✓ 保証料、賃料の見直し期間の確認

家賃補償額は、周辺相場から得た実勢家賃をベースに決められていくはずですが、しかし、実勢家賃を物件所有者、オーナーが正確に把握していることは少ないです。家賃保証は家賃の7割～9割と幅広く、さらに低い割合も考えられます。そのために、サブリースの知識をあまり持たない物件所有者、オーナーは、しっかりと収支計算をせず、低すぎる家賃保証で契約を結ぶかもしれません。例えば7割の家賃保証なら、入居率が7割でも採算が取れるほど高い家賃でないと採算が合いません。できれば9割の家賃保証を目指し、その家賃が実勢家賃とかけ離れていないかにも注意を払う必要があります。

そして、サブリースの家賃保証は、提案時に○年間保証とされても、2年程度の契約更新で下げられていく可能性があります。最初に結んだ契約だけで、将来まで安泰だと安心しないようにしましょう。経済事情の変化や、周辺相場の変化による賃料改定について、契約書に明記されていることがほとんどです。

サブリース会社は借主の立場であり、借地借家法上は賃料の減額請求が認められているからできることであって、○年間保証は実は「同額の家賃」を永続的に保証するものではありません。だからといって賃料の減額を断ると、中途解約になってしまう可能性もあります。長期間のサブリースを計画しているのであれば、家賃保証は下がる、という前提でシミュレーションしておかないと計画倒れになってしまいます。

✓ 解約の予告期間の確認

サブリース会社は借主の立場です。借主保護の性質が強い借地借家法の適用により、物件所有者、オーナーからは正当事由なしに解約できないかもしれません。また契約上の中途解約においても、解除の予告期間が長かったり、違約金が高かったりと、解約には不利な条件が設定されることもあります。さらに、サブリースが解約されると、物件所有者、オーナーは大家の地位を引き継ぐことになります。しかし、サブリース会社が入居者情報を渡さないことも考えられます。すると入居者と連絡を取ることができず、振込先の変更ができない、敷金を持ち逃げされる、ということもあります。

✓ 違約金の有無

サブリース契約を解除する場合、違約金が設定されているケースも多々あります。『解約は少なくとも半年前に行う必要がある。契約を守らなかった場合は違約金として、4ヶ月分の家賃を支払わなければならない。』などの厳しい条件が、サブリース契約の解約に明記されているケースが大半です。また、『オーナーが家賃の見直しに応じなければ、いつでも契約を解除できる』といったサブリース会社に都合の良い条項を盛り込んでいる場合もあります。契約前には解約条項もしっかりと確認しておく必要があります。

✓ 管理会社の経営状態の確認

サブリース契約を行う際は、必ず経営状態を確認しましょう。経営不振などによって倒産してしまうことも考えられます。サブリース会社が倒産し、契約解除になると入居者との賃貸借契約は、物件所有者に引き継がれます。しかし、サブリース会社が預かった敷金は、物件所有者に引き渡されるというのが原則ではありますが、倒産してしまうように回収できないという可能性もあります。

しっかり学んだ上での活用を

サブリース契約をする上では、様々な安心材料がありますが、すべてのリスクをカバーしてもらえないわけではありません。

内容を詳しく把握し、条件や契約内容をしっかりと理解する必要があります。



競売3点セットについて

競売3点セットについて

✓ 現況調査報告書

裁判所の執行官が作成します。土地・建物の概況、地積や床面積などの状況や、不動産を占有している者がいる場合にはその氏名等も記載されます。

実際に、執行官が現地に見に行くなどして不動産を調査した内容が記載されている他、見取図や室内の写真なども添付されています。買い受けの判断や買い受け後の手続きにおいても重要な基礎資料となります。

✓ 評価書

評価人（不動産鑑定士など）が作成します。裁判所が売却基準額、買受可能額（これ以上安くは売却されない価格）を決めるための資料で、こちらも公開されています。不動産競売手続においては、短期の入札期間内に売却する必要があることや、不動産の状況に応じた各種補正が行われていることは、市場より安く不動産が買える理由のひとつとなっています。

✓ 物件明細書

現況調査報告書と評価書の資料に基づいて裁判所の書記官が作成し、買い受け後の登記手続きなど、裁判所が競売に関する様々な手続きを行う為の基礎資料になります。また円滑な執行手続きを行う為の資料にもなります。

実際にこれらの3点セットは不動産競売物件情報サイト「BIT」
<http://bit.sikkou.jp/app/top/pt001/h01/>

で閲覧することができます。

これらの資料を自分で見て、物件を購入するのもよし。または、競売を取り扱っている業者に相談するのもあります。弊社もこういった競売物件の相談は承っています。

リスクがあるために通常の流通価格より安い値段である競売物件ですが、そういったリスクを回避するために専門の業者に相談する手段もあることを覚えておいて下さい。



本日は宅建協会主催の「IT不動産 成功への鍵」というセミナーでした。

以下にメモ書き形式で記載します。

IT不動産

✓ 新規参入の不動産会社について

異業種からの不動産会社の立上げについて言及していました。例としてソニー不動産、ヤマダ電機、エディオンハウジング、パナソニックなど。それぞれの自社の特徴を活かした戦略を説明していました。

感じたことは、本業だけでは売り上げ拡大ができないため、異業種に参入しているのだと思いました。そのときに本業の特徴であるブランド、家電。また既存の店舗を利用してるため、お客がある程度は自動的に来客する点などはなるほどと思いました。

✓ 人口減少

人口が減少しているため、何年前より、来客数などは減って当然。ただ、契約数は落とさないように工夫が必要。そのため成約率は重要。

✓ SNSの利用

ツイッターやyoutube、ブログの利用を考える。どれも自社の知名度を上げるのが目的。そのためにちょっとした周知の徹底の必要性。重要なのは更新頻度を高めること。

✓ 大手のポータルサイトだけでなく、 自社のポータルサイトの必要性

これが一番の議題でした。その会社のサービスのため当然ですが。必要性として、契約までのお客様の行動についてデータのもとに説明していました。インターネットでどのくらい検索してくるのか。物件の問い合わせをしてから実際に物件を決めるまでの行動。SEO対策の落とし穴や現場での声など。

全体としてデータや生の声を用いての説明でとても面白いセミナーでした。



家賃滞納

オーナーさんから土地に対してアパートのプランを提案致しました。

部屋の大きさや数、家賃なども提示した中で家賃滞納についての話がありました。

家賃滞納に対処するための方法として2つ説明しました。

家賃滞納

✓ 入居者審査を厳格にする

第一に、入居時の審査を厳しくして、しっかりと家賃を納めてくれる人を選ぶことが重要になります。入居者の審査と言っても、不動産管理会社に募集業務を委託している場合、オーナー自らが入居希望者を面接するわけではありません。不動産管理会社が、入居者の属性・現住所・引越し理由と時期・同居者・勤務先・収入・ペットの有無・連帯保証人などの必要事項の確認を行っています。入居審査後、オーナーにその内容が伝わり、最終判断を仰ぐこととなります。

外国人、水商売関係の人、ペットを飼っている人、楽器を使用する人などは、周囲の入居者と生活のズレや摩擦が生じる可能性がありますので、よく考慮する必要があるでしょう。また、引越し理由がはっきりとしない人、年末などの通常引越しに適さない時期の入居希望者には注意した方がいいでしょう。

ただ、入居審査を厳しくすれば入居者が集まりにくくなることも覚悟しなければなりません。

✓ 滞納補償サービスを利用する

家賃・共益費の滞納があった場合に、滞納された家賃・共益費を入居者に代わって立て替え払いをしてくれる制度です。不動産管理会社がサービスメニューの一つとして提供しているケースと、信販会社や専門会社などが独自に滞納保証だけを提供しているケースがあります。

空室対策もですが、家賃滞納のリスクに対しても十分検討して下さい。



土地売買契約条項 第6条

土地売買契約条項 第6条

第6条（売買代金の清算）

売買代金について実測清算を行う場合において、実測面積と標記の面積（C）が異なる場合には、その異なる面積に1m²標記の単価（D）を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2 売買代金について実測清算を行う場合においても、建物については、実測による売買代金の清算を行わないものとする

実測売買型の契約方法によって契約するため、実測面積と標記面積との差異があった場合、その清算をする方法について規定した条項です。

実測売買の本来の方式は契約締結時までに土地の実測面積を確定し、それに基づいた売買代金によって契約し、決済をします。

ただし、取引の円滑化を図るため、実際には契約時に公簿面積（謄本に記載された面積）によって暫定的に売買代金を決めておき、その後引き渡しまでに、測量を行い、その実測面積と公簿面積との差について清算することも多いです。

一般的にこれを実測売買と呼んでいます。



土地売買契約条項 第5条



土地売買契約条項 第5条

第5条（売買代金の支払時期及びその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金又は預金小切手で支払う。

売買代金の支払時期と支払方法を定めた条項になります。

代金の支払は、引渡しや所有権移転登記申請手続き等売主の義務と引換えに、同時に履行される（民法第533条）こととなります。もともとは、この代金は所有権移転時（引渡し時）に全額を一括して支払うのが建前ですが、実務上は、買主は契約成立のときにまず手付金（手付は、実務上はそのまま後日代金に充当されるのが通例です）を支払い、次いで代金の一部として中間金を支払い、最後に移転登記の申請手続きと引渡しの際に残代金全額を支払う形態のものが多くあります。

この契約書でも、一般の例にならって、手付金の支払日、中間金の支払日、そして残代金の支払日をそれぞれ、当事者間で約定し、標記の表にその期日を記載することとしています。

代金の支払が約定した期日までにできない場合、売主は自己の債務を提供したうえ、未払金額とその金額に対する法定の遅延損害金（民法年利5%、商法年利6%、当事者間で別の定めがあればその割合）を請求するか、この契約を解除することができます。この契約書では契約解除の条項を設けてあります。



土地売買契約条項 第4条



土地売買契約条項 第4条

第4条（地積更正登記）

前条第一項の測量図の面積と登記簿記録の面積との間に相違が生じても、
売主は、地積更正登記の席を負わないものとする。

実測をした結果、実績面積と公算面積との間に相違があっても、売主にはその登記を更正する義務（地積更正登記義務）がないことを定めた条項です。

第5条（売買代金の支払時期及びその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金又は現金小切手で支払う。

売買代金の支払時期と支払方法を定めた条項です。

代金の支払義務は買主の義務であり、この義務は、引渡しや所有権移転登記申請手続き等売主の義務と引換えに、同時に履行される（民法第533条）こととなります。そのため、代金は所有権移転時（引渡し時）に全額を一括して支払うこととなりますが、実務上は、買主は契約成立のときにまず手付金（手付は、実務上はそのまま後日代金に充当されるのが通例です）を支払い、次いで代金の一部として中間金を支払い、最後に移転登記の申請手続きと引渡しの際に残代金全額を支払うことが多いです。



土地売買契約条項 第3条



土地売買契約条項 第3条

第3条（測量図の引渡し及び境界の明示）

売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、測量士又は土地家屋調査士に標記の土地（A）について測量させ、（A）記載の測量図を本物件引渡しのとしまでに買主に交付する。

2 買主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

売主に対し、実測図を交付し、隣地との境界を明示する義務を定めた条項です。

土地を買うにあたって、買った土地の境界が不明確なままだと、将来において争いなどがおきる可能性があります。それを避けるために、売る前にきちんと境界を定めること。そのときの負担は売主だと決めている条項になります。

このとき、測量図について注意すべきことは、必ず隣地所有者等の立会いをしてもらうことと、資格ある者（測量士・土地家屋調査士）に測量を行わせることです。「隣地所有者等の立会いなしに作成した実測図」では、これによって代金の清算をしても、その後、買主が隣地所有者等の立会いを求めて再実測し、その範囲に誤りがあることが分かった場合は、再清算の要求を受け入れざるを得ないと考えられ、契約の終了後に問題を残すことにもなりかねないからです。また、無資格者によって作成された図面では、そのために後日紛争となることも十分考えられるからです。

また、隣地所有者に立会いをしてもらったときは、後日の証拠として、立会印の押捺を得ておく必要があります。



土地売買契約条項 第2条



土地売買契約条項 第2条

第2条（手付）

買主は、売主に対して手付として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部を充当する。

手付金の支払いに関する規定と、残代金支払時に手付金を売買代金の一部に充当する根拠を定めたものです。

手付の種類

不動産は一般的に重要で高額な財産である為、不動産の売買では、売買契約締結時に代金の全額を支払って引渡しを行うことは極めて少なく、手付金の授受が一般化しています。このため、この契約書でも手付金の規定を設けています。ここで手付契約は要物契約であり、手付金の授受がないと、手付契約の効力は生じません。

手付には

- ① 契約締結を証する証約手付
- ② 一定の時期までに手付損・倍返しにより契約を解除できるとする解約手付
- ③ 違約があった場合に、違約罰として損害賠償とは別に没収できる違約手付

民法は特段の事情のない限り②の解約手付と推定しています（民法第557条第1項買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。）

ただし、解約手付性を認めても、証約手付性を否定されることはありません。

第2項の規定が設けられたのは、手付金は、元来売買代金とは異なる性格の金銭であると考えられており、これを売買代金に充当するにはその根拠規定が必要なためです。



土地売買契約条項 第1条



土地売買契約条項 第1条

第1条（売買の目的物及び売買代金）

売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

本物件の売買について売主と買主の基本的合意を表明する条項になります。

民法によると「売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる」（民法第555条）と規定されています。

つまり、売主が買主に土地を渡すことを約束し、買主が代金を払うことを約束することで契約が成立すると言っています。極端なことをいうと、当事者間（売主、買主）の合意が成立すれば売買の効力は生ずるもの（諾成契約）であり、契約書等書面の作成は、必要とされていません。

しかし、不動産は高額で影響も大きいため、契約の内容を明確にして争いを未然に防止し、また後の証拠を残すことも考えておかなければならないところから、ほとんど例外なく書面によって成約されます。そして不動産売買契約書に売主・買主が署名・押印したときに契約が成立したとみるべきというのが判例・通説になっています（売渡承諾書、買付証明書の交換では未だ不動産売買契約は成立しないというのが判例です。）

※売渡承諾書は、まだ売買代金額が確定していない上、有効期限が付してあって、売主が買主に対し、右有効期限内に右条件について合意が成立すれば、本物件土地等の売買契約を締結する意思のあることを示す、道義的な拘束力をもつ文書にすぎない。（奈良地葛城支判昭60.12.26判タ599.35）

※売渡承諾書は、売買交渉を円滑にするため既に合意に達した取引条件を明確にしたものにすぎないもの（東京地判昭59.12.12判タ548.159）





土地売買契約条項

土地売買契約条項 第1条

第1条（売買の目的物及び売買代金）

売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

本物件の売買について売主と買主の基本的合意を表明する条項になります。

民法によると「売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる」（民法第555条）と規定されています。

つまり、売主が買主に土地を渡すことを約束し、買主が代金を払うことを約束することで契約が成立すると言っています。極端なことをいうと、当事者間（売主、買主）の合意が成立すれば売買の効力は生ずるもの（諾成契約）であり、契約書等書面の作成は、必要とされていません。

しかし、不動産は高額で影響も大きいため、契約の内容を明確にして争いを未然に防止し、また後の証拠を残すことも考えておかなければならないところから、ほとんど例外なく書面によって成約されます。そして不動産売買契約書に売主・買主が署名・押印したときに契約が成立したとみるべきというのが判例・通説になっています（売渡承諾書、買付証明書の交換では未だ不動産売買契約は成立しないというのが判例です。）

※売渡承諾書は、まだ売買代金額が確定していない上、有効期限が付してあって、売主が買主に対し、右有効期限内に右条件について合意が成立すれば、本物件土地等の売買契約を締結する意思のあることを示す、道義的な拘束力をもつ文書にすぎない。（奈良地葛城支判昭60.12.26判タ599.35）

※売渡承諾書は、売買交渉を円滑にするため既に合意に達した取引条件を明確にしたものにすぎないもの（東京地判昭59.12.12判タ548.159）

土地売買契約条項 第2条

第2条（手付）

買主は、売主に対して手付として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部を充当する。

手付金の支払いに関する規定と、残代金支払時に手付金を売買代金の一部に充当する根拠を定めたものです。

手付の種類

不動産は一般的に重要で高額な財産である為、不動産の売買では、売買契約締結時に代金の全額を支払って引渡しを行うことは極めて少なく、手付金の授受が一般化しています。このため、この契約書でも手付金の規定を設けています。ここで手付契約は要物契約であり、手付金の授受がないと、手付契約の効力は生じません。

手付には

- ① 契約締結を証する証約手付
- ② 一定の時期までに手付損・倍返しにより契約を解除できるとする解約手付
- ③ 違約があった場合に、違約罰として損害賠償とは別に没収できる違約手付

民法は特段の事情のない限り②の解約手付と推定しています（民法第557条第1項買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。）

ただし、解約手付性を認めても、証約手付性を否定されることはありません。

第2項の規定が設けられたのは、手付金は、元来売買代金とは異なる性格の金銭であると考えられており、これを売買代金に充当するにはその根拠規定が必要なためです。



土地売買契約条項 第3条

第3条（測量図の引渡し及び境界の明示）

売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、測量士又は土地家屋調査士に標記の土地（A）について測量させ、（A）記載の測量図を本物件引渡しのとしまでに買主に交付する。

2 買主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

売主に対し、実測図を交付し、隣地との境界を明示する義務を定めた条項です。

土地を買うにあたって、買った土地の境界が不明確なままだと、将来において争いなどがおきる可能性があります。それを避けるために、売る前にきちんと境界を定めること。そのときの負担は売主だと決めている条項になります。

このとき、測量図について注意すべきことは、必ず隣地所有者等の立会いをしてもらうことと、資格ある者（測量士・土地家屋調査士）に測量を行わせることです。「隣地所有者等の立会いなしに作成した実測図」では、これによって代金の清算をしても、その後、買主が隣地所有者等の立会いを求めて再実測し、その範囲に誤りがあることが分かった場合は、再清算の要求を受け入れざるを得ないと考えられ、契約の終了後に問題を残すことにもなりかねないからです。また、無資格者によって作成された図面では、そのために後日紛争となることも十分考えられるからです。

また、隣地所有者に立会いをしてもらったときは、後日の証拠として、立会印の押捺を得ておく必要があります。

土地売買契約条項 第4条

第4条（地積更正登記）

前条第一項の測量図の面積と登記簿記録の面積との間に相違が生じても、売主は、地積更正登記の席を負わないものとする。

実測をした結果、実績面積と公簿面積との間に相違があっても、売主にはその登記を更正する義務（地積更正登記義務）がないことを定めた条項です。

第5条（売買代金の支払時期及びその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金又は現金小切手で支払う。

売買代金の支払時期と支払方法を定めた条項です。

代金の支払義務は買主の義務であり、この義務は、引渡しや所有権移転登記申請手続き等売主の義務と引換えに、同時に履行される（民法第533条）こととなります。そのため、代金は所有権移転時（引渡し時）に全額を一括して支払うこととなりますが、実務上は、買主は契約成立のときにまず手付金（手付は、実務上はそのまま後日代金に充当されるのが通例です）を支払い、次いで代金の一部として中間金を支払い、最後に移転登記の申請手続きと引渡しのとしまでに残代金全額を支払うことが多いです。

土地売買契約条項 第5条

第5条（売買代金の支払時期及びその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金又は現金小切手で支払う。

売買代金の支払時期と支払方法を定めた条項になります。

代金の支払は、引渡しや所有権移転登記申請手続き等売主の義務と引換えに、同時に履行される（民法第533条）こととなります。もともとは、この代金は所有権移転時（引渡し時）に全額を一括して支払うのが建前ですが、実務上は、買主は契約成立のときにまず手付金（手付は、実務上はそのまま後日代金に充当されるのが通例です）を支払い、次いで代金の一部として中間金を支払い、最後に移転登記の申請手続きと引渡しのとしまでに残代金全額を支払う形態のものが多いです。

この契約書でも、一般の例にならって、手付金の支払日、中間金の支払日、そして残代金の支払日をそれぞれ、当事者間で約定し、標記の表にその期日を記載することとしています。

代金の支払が約定した期日までにできない場合、売主は自己の債務を提供したうえ、未払金額とその金額に対する法定の遅延損害金（民法年利5%、商法年利6%、当事者間で別の定めがあればその割合）を請求するか、この契約を解除することができます。この契約書では契約解除の条項を設けてあります。

土地売買契約条項 第6条

第6条（売買代金の清算）

売買代金について実測清算を行う場合において、実測面積と標記の面積（C）が異なる場合には、その異なる面積に1m²標記の単価（D）を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2 売買代金について実測清算を行う場合においても、建物については、実測による売買代金の清算を行わないものとする

実測売買型の契約方法によって契約するため、実測面積と標記面積との差異があった場合、その清算をする方法について規定した条項です。

実測売買の本来の方式は契約締結時までに土地の実測面積を確定し、それに基づいた売買代金によって契約し、決済をします。

ただし、取引の円滑化を図るため、実際には契約時に公簿面積（謄本に記載された面積）によって暫定的に売買代金を決めておき、その後引き渡しまでに、測量を行い、その実測面積と公簿面積との差について清算することも多いです。

一般的にこれを実測売買と呼んでいます。



東日本大震災復興特別区域法2



東日本大震災復興特別区域法2

復興整備計画とは特定被災区域内の一定の要件に該当する地域であって、市街地の整備に関する事業、農業生産の基盤の整備に関する事業その他の地域の円滑かつ迅速な復興を図るための事業を実施する必要がある地域について、当該事業の実施を通じた地域の整備に関する計画（「復興整備計画」）を作成することができます。当該復興整備計画の目標を達成するために必要な事業を復興整備事業といいます。（法第46条）

この計画区域に栃木県は、宇都宮市、足利市、佐野市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、高根沢町、那須町、那須川町が該当します。およそ足利市と佐野市の除く栃木県を真ん中から二つに分けたうちの東側が該当しています。そのため鹿沼市、日光市、栃木市などは入っていません。

実際に宇都宮市などは該当していますが、

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物その他の工作物の新築
- ・改築又は増築その他政令で定める行為

をしようとする場合、当該行為の30日前までに内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を被災関連市町村に届け出なければなりません。

適用除外として

- ・通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で定めるもの
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・国又は地方公共団体が行う行為
- ・復興整備事業の施行として行う行為

このように計画として宇都宮市などは定めてありますが、具体的な事業の計画などは未定で届出も出す必要などはないのが実情です。



宅建業者・宅建士に対する宅建業法上の主な規制



宅建業者・宅建士に対する宅建業法上の主な規制

- 宅地建物取引士の業務処理の原則など（宅建業法 第15条、第15条の2）

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

宅建業法の一部が改正され、平成27年4月1日より「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に名称が変更されたことに伴い、新たに規定されたものです。

宅地建物取引士は不動産取引の専門家であることを宅建業法に明文化し、不動産取引の専門家として公正かつ誠実に業務を行い、「士」に対する期待・信頼を裏切らないことを求めています。

- 宅建業者の業務処理の原則（宅建業法 第31条）

宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

この信義誠実義務は、民法第1条2項にも規定されている 私法秩序の原則であり、宅建業者が業務遂行するに際しての基本となる大原則です。



媒介（仲介）業者の役割と責任



媒介（仲介）業者の役割と責任

通常の消費者の方は、不動産の取引の経験がある人は少なく、不動産を売却したり、購入したりするときにはどうすればよいのか、安心して安全に取引を行うにはどんなことに注意すればよいのかが分からないのが通常です。

そこで、不動産の売却、購入に際しては、不動産取引の専門家である宅建業者に仲介をもらっています（新築分譲住宅などの売主が宅建業者の場合は、売主と直接取引を行うことも多い）。売却・購入の依頼を受けた宅建業者はトラブル防止、取引の安心・安全・確実な履行のために必要な業務を行います。

売主と買主が直接取引を行っても違法ではありませんが、金額が高額である不動産取引ではトラブルも大きくなることが多いため、専門家である宅建業者を仲介にした方が安全です。

◆ 売却・購入の依頼を受けた仲介業者の業務・役割

- ・ 取引物件に関する調査
- ・ 取引の相手方（売主又は買主）の検索－インターネット・公告など
- ・ 売買の相手方との交渉（契約交渉、契約物件の調整・助言）－購入申込、売渡承諾
- ・ 購入希望者に対する重要事項説明書の交付・説明－買主の取引の判断
- ・ 合意された契約条件に基づく売買契約書（案）の作成・提示
- ・ 売買契約の締結－本人確認、手付金の授受
- ・ 決済に向けての売主・買主の履歴準備の補助－借入手続、境界確認・設置…他
- ・ 決済・引渡しの準備－決済日時・場所の調整・通知、司法書士の手配…他
- ・ 決済・引渡しの業務補助－公租公課などの精算

※売買契約の成立により仲介業者には報酬（仲介手数料）の請求権が生じます

◆ 仲介業者の責任

仲介業者の業務は契約を成立させるだけでなく、契約成立後は、決済に向けて売主・買主の補助をしながら、取引を安全に確実に完了させる責任があります。仲介業者には宅建業法上の義務を確実に遂行することはもちろんのこと、取引当事者が不測の損害を被らないように必要な助言を行い、必要な措置を講じることが求められています（仲介業者の助言義務）。これらの助言義務は、仲介業者の業務上の一般的注意義務と解されています。



宅地建物取引業法

宅地建物取引業法

第三十一条（業務処理の原則）

宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

書かれていることは、何の変哲もない、常識的なことが書かれています。不動産取引をする者は、取引に関わる人たちに対して、悪いことをするなどと言っています。つまり、騙したりするような行為はするなということです。

なぜ当たり前のことが書かれているのか。もともと不動産取引の場において、国民が騙されたりして被害を受けていたことから、このように法律に定められて、一般消費者保護の流れになりました。

さらに突っ込んで考えると、もしも業者の調査の不十分に基因して、依頼者に損害が生じた場合には、業者はその損害を賠償する責任がでています。

業法の中に業者の注意義務を定めた条文はありませんが、依頼者の信頼に応えるべく、誠心誠意努力すれば、調査不足に因るトラブルなど起こらないので、それによって依頼者が損害を受けたのならば、それは業者の第31条の義務違反になるということになります。

つまり、調査義務を負うと考えれば、物権の法律的制限を基本にして、物件の概要から持ち主の個人的調査にいたるまで、プロとして期待以上の提供ができることを原則とする心構えを持つことが重要になります。

上記の業務処理の原則から派生する考えとして、

第三十二条（誇大広告の禁止）

宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

表示しなければならない項目、表示してはいけない項目についてが出てきます。物件種類別に「不動産公正競争規約」に記載されています。

第三十三条（広告開始時期の制限）

宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

必要な許可番号について、現地における看板等記載広告をすることと、物件広告に記載することになります。



宅地建物取引業法



宅地建物取引業法

目的

この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。

戦後の住宅不足に対して、当時不動産取引を規制する法律が何も無く、取引の仲介を行うのに無資本でも報酬を得られることから、専門的な知識や経験のほとんど無い者が取引に従事し、手付金詐欺・二重売買などを行う悪質な業者が横行するようになりました。これらを規制し、一般消費者の保護を図るために、昭和27年6月に宅地建物取引業法が制定されました。衣・食と並んで「住宅」は人間生活に欠くことのできない生活基盤に関わらず、住宅を入手する宅地・建物の取引については、一般消費者がその知識や経験の乏しいのが通常であり、他方、悪質な業者により、高額な財産を失い、多大な損害が生じているのも事実です。宅地建物取引業法では、免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことによって、

1. 宅地建物取引業を営むものの業務の適正な運用を図る。
2. 宅地・建物の取引の公正を確保する。
3. 宅地建物取引業の健全な発達を促進する。

上記の三点を目的とし、終局的には宅地・建物を購入する者に対する損害の防止と、その利益の保護、宅地・建物が円滑に流通することを目的としています。



マンションの管理の適正化の促進に関する法律（マンション管理適正化法）



マンションの管理の適正化の促進に関する法律 マンション管理適正化法

目的

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

マンションに住む人のためにマンションの管理者がやらなければならないことを定めた法律ともいえます。

同法にてマンションの定義は（法第二条）

- 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

マンション管理業の適正化のための措置

- 「区分所有マンション管理業者の義務などについては、重要事項の説明、契約成立時の書面交付、財産の分別管理、管理事務の報告などの規程が設けられ、この法律の規定に違反があったときは、国土交通大臣は必要な指示、業務停止命令、登録の取消しなどの措置をとることができることとなりました（法第四十四条～法第九十条）
- 宅地建物取引業法の重要事項説明

建物の売買・交換の重要事項説明では、管理の委託先とともにその管理業者の登録番号を説明することとされています。また、「建物の賃借」の重要事項説明についても同様ですが、戸建て住宅、アパートなど、この法律の適用対象とならない管理業者は、登録されていない場合もあります。

分譲段階における適正化の措置

宅地建物取引業者は自ら売主として新築マンションを分譲した場合には、管理者等に対して、設計に関する図書を交付しなければならないこととなりました（法第一〇三条）。

設計に関する図書とは、工事完了時の建物及び付属施設に係る以下のものをいいます。

- 付近見取図
- 配置図
- 仕様書
- 各階平面図
- 二面以上の立面図
- 断面図又は矩計図
- 基礎伏図
- 各階床伏図
- 小屋伏図
- 構造詳細図
- 構造計算書



建物の区分所有等に関する法律



建物の区分所有等に関する法律

目的

一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

区分所有者の権利義務を定義し、権利変動の過程・利害関係人を明確にする。

✓ 区分所有権および専有部分

マンションのように、一棟の建物において構造上区分された数個の部分で、独立して住居、店舗、事務所その他の用途に供される場合のその建物の部分を「専有部分」といい、この建物の部分を目的とする所有権を「区分所有権」といいます（法第一条、法第二条第一項、第三項）。

✓ 共有部分

区分所有建物のうち、専有部分以外の建物の部分を「共有部分」といいます。共有部分には、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又は一部の共用に供されるべき建物の部分である「法定共有部分」と、例えば集会室や管理人室のように本来専有部分になりうる部分、付属の建物を規約で共有部分とした「規約共有部分」の2つがあります（法第四条第一項）。



高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住確保法）



高齢者の居住の安定確保に関する法律 高齢者居住確保法

目的

この法律は、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする（法第一条）。

高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする法律です。都道府県から高齢者向けの賃貸住宅として指定を受けると一定の制限を受けることになります。

✓ 高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅市場の整備

高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅の賃貸人は、賃貸住宅について都道府県知事又は指定を受けた指定登録機関の登録を受けることになります（法第四条）。

登録を受けた賃貸住宅の賃貸人は、入居を希望する高齢者に対し、入居を拒否したり、賃貸の条件を著しく不当に定めることができません。

国は、高齢者の住居の安定を目的として設立された公益法人について一定の基準を満たした法人を高齢者居住支援センターに指定します。このセンターは賃貸人からの要請があれば、高齢者賃貸人が賃貸人に支払うべき滞納家賃債務を保証することになります（法第十一条）。

高齢者向け賃貸住宅の建築や既存のアパート・マンションの高齢者向け改良工事（手すり、緊急通報装置の設置、段差の解消等のバリアフリー化）に関しては、一定の基準を満たした計画書を提出して都道府県知事の認定を受けると、工事費用等の一部の補助を受けることができます。



住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

住宅の品質確保の促進等に関する法律 品確法

目的

この法律は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。（法第一条）

✓ 同法にある住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、住宅の性能を共通のルールに基づいて表示することにより、住宅購入者が複数の住宅を相互比較できるようにするために創設された制度です。

- この制度を利用するか否かは、住宅供給者・購入者の任意です。法律上の義務ではありません。
- 利用を希望する場合は、国土交通大臣の登録を受けた「登録住宅性能評価機関」に対し、一定の手数料を払い、評価の申請をします。
- 登録住宅性能評価機関が行う評価には、住宅の設計段階で行うものと、完成後に行うものと2種類あり、設計段階で行う評価結果については「設計住宅性能評価書」が、完成後に行う評価結果については「建設住宅性能評価書」がそれぞれ交付されます。
- 登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを売買契約書に添付等すると、当該評価書に記載された性能を有する住宅を引き渡す契約をしたものとみなされます。ただし、評価書を契約内容としないことを、用途契約書面で定めた場合は、この限りではありません。



災害対策基本法



災害対策基本法

目的

この法律は、国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、防災に関し、基本理念を定め、国、地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、もつて社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的とする。（法第一条）

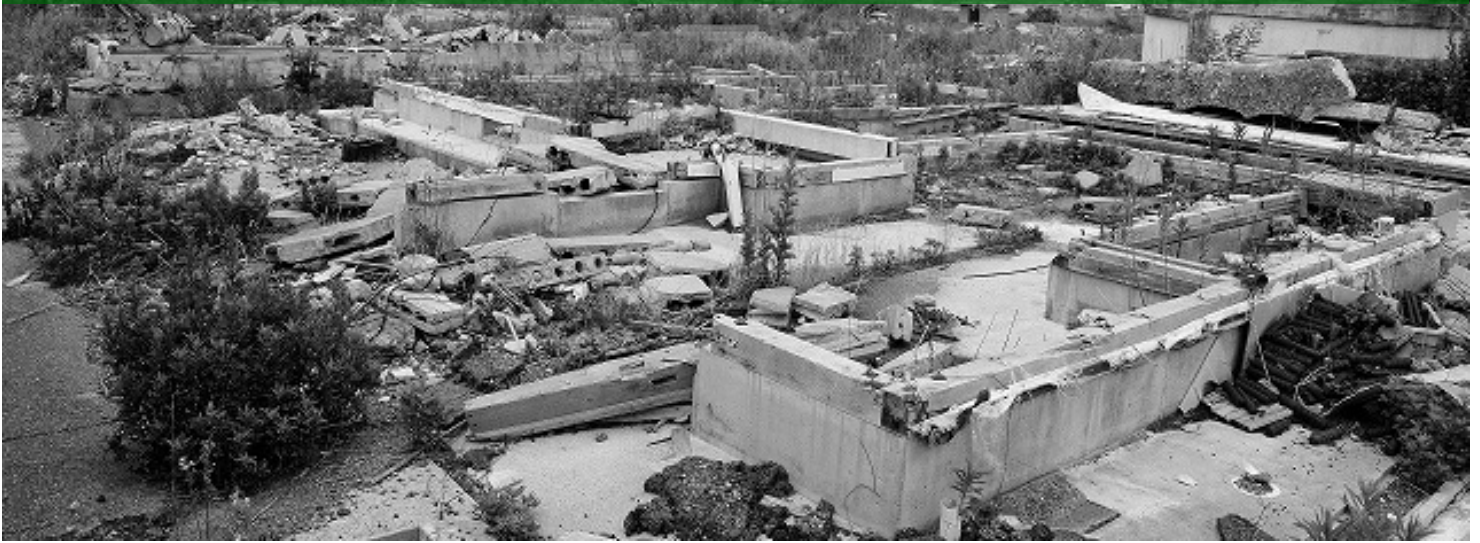
1959年（昭和34年）に愛知県、岐阜県、三重県及び紀伊半島一帯を中心として全国に大きな被害をもたらした伊勢湾台風を契機に制定されました。

✓ 指定緊急避難場所と指定避難所の指定

市町村長によって指定緊急避難場所又は指定避難所に指定された土地の所有者、管理者はそれについて廃止しようとするとき又は改築その他の重要な変更をしようとするときは、市町村長に届け出なければなりません。



大規模災害からの復興に関する法律



大規模災害からの復興に関する法律

目的

この法律は、大規模な災害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興を図るため、その基本理念、政府による復興対策本部の設置及び復興基本方針の策定並びに復興のための特別の措置について定めることにより、大規模な災害からの復興に向けた取組の推進を図り、もって住民が安心して豊かな生活を営むことができる地域社会の実現に寄与することを目的とする。

特定被災市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができ、指定をするときは、内閣府令で定めるところにより、その旨及びその区域を公示します。

届出対象の区域内では、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を特定被災市町村に届け出なければならない。

適用除外

- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 復興整備事業の施行として行う行為



東日本大震災復興特別区域法



東日本大震災復興特別区域法

目的

この法律は、東日本大震災からの復興が、国と地方公共団体との適切な役割分担及び相互の連携協力が確保され、かつ、被災地域の住民の意向が尊重され、地域における創意工夫を生かして行われるべきものであることに鑑み、東日本大震災復興基本法（平成二十三年法律第七十六号）第十条の規定の趣旨にのっとり、復興特別区域基本方針、復興推進計画の認定及び特別の措置、復興整備計画の実施に係る特別の措置、復興交付金事業計画に係る復興交付金の交付等について定めることにより、東日本大震災からの復興に向けた取組の推進を図り、もって同法第二条の基本理念に則した東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進と活力ある日本の再生に資することを目的とする。（法第一条）

被災関連市町村により、復興整備計画に該当する土地を所有している場合、一定の制限を受けます。土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を被災関連市町村長に届けなければなりません。

適用除外

- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 復興整備事業の施行として行う行為





都市再生特別措置法

目的

この法律は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことに鑑み、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上（以下「都市の再生」という。）を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例、都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付並びに立地適正化計画に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための都市計画の特例等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする（法第一条）

近年の急速な都市の変化（情報化、国際化、少子高齢化など）に都市を対応させるために、都市計画を推進するための法律。

- 都市再生歩行者経路協定
- 退路経路協定
- 管理協定
- 都市再生整備歩行者経路協定

などがあります。

また、立地適正化計画区域の「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」での一定の行為は、事前に（30日前までに）、市町村長に届出なければなりません。

届け出た事項の変更についても事前に（30日前までに）、市町村長に届出なければなりません。





全国新幹線鉄道整備法

目的

この法律は、高速輸送体系の形成が国土の総合的かつ普遍的開発に果たす役割の重要性にかんがみ、新幹線鉄道による全国的な鉄道網の整備を図り、もって国民経済の発展及び国民生活領域の拡大並びに地域の振興に資することを目的とする（法第一条）

この法律において「新幹線鉄道」とは、その主たる区間を列車が時速200キロメートル以上の高速度で走行できる幹線鉄道をいいます。

国土交通大臣に行為制限区域を指定されると、土地の形質の変更、又は工作物の新設、改築、若しくは増築をしてはいけなくなります。

適用除外として、

- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
- ・ 仮設の工作物（居住又は宿泊に供する建築物を除く。）の新設、改築又は増築など

全国に新幹線のネットワークを構築するために、このような行為制限区域を設定することがあります。

確認方法として、行為制限区域の指定があると官報に公示されるとともに、区域を表示する図面が関係地方運輸局及び建設主体の事務所その他国土交通大臣が指定する場所において当該指定が解除される日まで縦覧されます。



廃棄物の処理及び清掃に関する法律



廃棄物の処理及び清掃に関する法律

目的

この法律は、廃棄物の排出を抑制し、及び廃棄物の適正な分別、保管、収集、運搬、再生、処分などの処理をし、並びに生活環境を清潔にすることにより、生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図ることを目的とする

この法律において「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であって、固形状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く）をいいます。

廃棄物の定義、国民、事業者、国、地方公共団体の債務、一般廃棄物の処理、産業廃棄物の処理等について定めています。

都道府県知事に指定区域に指定されると、土地の形質の変更をしようとする者は、当該土地の形質の変更に着手する日に30日前までに、環境省令で定めるところにより、当該土地の形質の変更の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境省令で定める事項を都道府県知事に届出なければなりません。

ただし、以下の行為については、この限りではありません。

- 第19条の10第1項の規定による命令に基づく第19条の4第1項に規定する支障の除去等の措置として行う行為
- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為であって、環境省令で定めるもの
- 指定区域が指定された際、既に着手していた行為
- 非常災害のために必要な応急措置として行う行為





土地収用法

目的

この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続き及び効果並びにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もつて国土の適正且つ合理的な利用に寄与することを目的とする（法第一条）

土地、権利、物件及び砂れきの収用又は使用にかかる事業の認定の告示があった後、起業地において明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更等をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。許可を受けなければならない行為は収容・使用の対象となる土地、権利、物件、砂れきごとに次のように定められています。

- 土地の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更
- 権利の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような当該権利の目的であり、又は当該権利に関係のある土地、河川の敷地、海底又は水の形質の変更
- 立木、建物その他土地に定着する物件の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような当該権利の目的である立木、建物その他土地に定着する物件の損壊又は収去など

※起業地：起業者（土地、権利、物件又は砂れきを収用し、又は使用することを必要とする一定の事業を行う者）が事業を施工する土地をいいます。





土壌汚染対策法

目的

この法律は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とする。

この法律において「特定有害物質」とは、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質（放射性物質を除く。）であって、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるものとして政令で定めるものをいう。

✓ 土壌汚染状況の調査と報告

使用が廃止された有害物質使用特定施設の工場や事業場の敷地であった、土地の所有者などでその施設を設置していたもの又は都道府県から通知を受けたものは、特定の有害物質の汚染状況を指定調査機関に調査させて、その結果を知事に報告しなければならない。

✓ 土地の形質の変更

土地の形質変更の届出

- 一定規模（3000平方メートル）以上の土地の掘削その他の形質の変更については、その着手の30日前までに一定の事項を知事に届けなければならない。
- 知事は、届出を受けた土地が特定有害物質による汚染があると認めるときは、土地所有者などに対して指定調査機関に調査させて、その結果を報告することを命ずることができる。





道路法

目的

この法律は、道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もつて交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進することを目的とする（法1条）

道路の定義から整備手続き、管理や費用負担、罰則等まで定める道路に関する事項を定めており、公法、行政法、公物・营造物法に分類される。

✓ 道路一体建物に関する協定

「道路一体建物に関する協定」は道路の区域を立体的区域とした道路と当該道路の区域外に新築される建物とが一体的な構造となることについて、道路の管理者と建物所有者との間で締結されるものです。協定を締結した場合、道路管理者は、その旨公示します（法第47条の8）

なお、ここでいう道路の管理者とは指定区間（政令で指定する区間）内の国道にあっては国土交通大臣、指定区間外の国道にあっては都道府県又は指定市、都道府県にあっては都道府県又は指定市、市町村道にあっては市町村をいいます（法第13条～第17条）。

✓ 制限の内容

道路一体建物に関する協定は、その協定が公示された後に、その対象となっている道路一体建物の所有者となった者に対しても、その効力があります。



森林法 2



森林法2

目的

この法律は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もって国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とする（法第一条）。

この法律における「森林」は

- 木竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある立木竹
- 上の土地の外、木竹の集団的な生育に供される土地

但し、主として農地又は住宅地若しくはこれに準ずる土地として使用される土地及びこれらの上にある立木竹を除く。

✓ 制限

地域森林計画の対象となっている民有林（保安林並びに保安施設地区の区域内及び海岸保全区域内の森林を除く。）において次のような開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、次に掲げる規模を超えるもの（施行令第二条の3）。

- 専ら道路の新設又は改築を目的とする行為でその行為にかかる土地の面積が1haを超えるものにあつては道路の幅員3m
- その他の行為にあつては土地の面積1ha

✓ 適用除外

- 国又は地方公共団体が行う場合
- 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行う場合など



地すべり等防止法



地すべり等防止法

目的

この法律は、地すべり及びぼた山の崩壊による被害を除去し、又は軽減するため、地すべり及びぼた山の崩壊を防止し、もつて国土の保全と民生の安定に資することを目的とする（法第一条）。

※ぼた山 石炭又は亜炭に係る捨石が集積されてできた山であつて、この法律の施行の際現に存するものをいい、鉱山保安法及び経済産業省設置法の一部を改正する法律第一条の規定による改正前の鉱山保安法第四条又は第二十六条の規定により鉱業権者又は鉱業権者とみなされる者がこの法律の施行の際必要な措置をこつすべきであつたものを除くものとする。

✓ 制限（地すべり防止区域内）

- 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為
- 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水の浸透を助長する行為
- のり長3m以上ののり切又は直高2m以上の切土
- ため池、地すべり防止施設（地すべり防止区域内にある排水施設、擁壁、ダムその他の地すべりを防止するための施設）以外の一定の施設又は工作物の新築又は改良など

地すべり防止区域内において上記4つの行為をする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

✓ 制限（ぼた山崩壊防止区域）

ぼた山崩壊防止区域においては以下の行為をする者は都道府県知事の許可を得なければなりません。

- 立木竹の伐採（間伐、択伐、除伐又は風倒木竹若しくは枯損木竹の伐採を除く。）又は樹根の採取
- 立竹の滑下又は地引による搬出
- のり切又は切土
- 土石の採取又は集積
- 掘さく又は石炭その他の鉱物の掘採で、ぼた山の崩壊の防止を阻害し、又はぼた山の崩壊を助長し、若しくは誘発する行為
- 芝草の採取
- 用排水路の新設又は改良





特定都市河川浸水被害対策法



特定都市河川浸水被害対策法

目的

この法律は、都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害が発生し、又はそのおそれがあり、かつ、河道等の整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難な地域について、浸水被害から国民の生命、身体又は財産を保護するため、当該河川及び地域をそれぞれ特定都市河川及び特定都市河川流域として指定し、浸水被害対策の総合的な推進のための流域水害対策計画の策定、河川管理者による雨水貯留浸透施設の整備その他の措置を定めることにより、特定都市河川流域における浸水被害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする（法第一条）。

✓ 制限（地すべり防止区域内）

特定都市河川流域の宅地等以外の土地において、一定規模（原則として1,000平方メートル）以上の雨水浸透阻害行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事（指定都市などにあつては、その市長）の許可を受けなければなりません。

※雨水浸透阻害行為

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、宅地など（宅地、池沼、水路、ため池、道路その他雨水が浸透しにくい土地）にするために行う土地の形質の変更、土地の干そうなど雨水の浸透を著しく妨げる行為をいいます。





河川法

目的

この法律は、河川について、洪水、津波、高潮等による災害の発生が防止され、河川が適正に利用され、流水の正常な機能が維持され、及び河川環境の整備と保全がされるようにこれを総合的に管理することにより、国土の保全と開発に寄与し、もって公共の安全を保持し、かつ、公共の福祉を増進することを目的とする。

✓ 制限の内容

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除去しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

✓ 河川区域の確認方法

物件が河川区域内にあるか否かの確認のためには、登記簿上の表題部の河川区域内の土地である旨の記載を確認するとともに、一級河川にあっては地方整備局の事務所、二級河川にあっては都道府県の事務所で、河川現況台帳を閲覧することができます。





新都市基盤整備法

目的

この法律は、人口の集中の著しい大都市の周辺の地域における新都市の建設に関し、新都市基盤整備事業の施行その他必要な事項を定めることにより、大都市圏における健全な新都市の基盤の整備を図り、もって大都市における人口集中と宅地需給の緩和に資するとともに大都市圏の秩序ある発展に寄与することを目的とする。（法第一条）

人口集中の激しい大都市周辺を整備して、大都市への人口集中を緩和することを目的としています。

✓ 制限の内容

新都市基盤整備事業にかかる土地整理における仮換地が指定された場合には、従前の宅地について所有権、賃借権などを有していた者は、仮換地指定の効力の発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地について従前の宅地の存する権利と同じ内容の使用収益権を取得する代わりに、従前の宅地の存した使用収益権を停止されます。また、仮換地の所有者や賃借権者などは、その仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地の使用収益を禁止されます。

✓ 建築物の建築義務（法第50条）

新都市基盤整備事業の施行者や実施計画に基づき宅地を造成した者から施行区域内の共同利便施設等を建築すべき土地を譲り受けた者は、その譲り受けの日から2年以内に、所定の建築物を建築しなければなりません。



新住宅市街地開発法



新住宅市街地開発法

目的

この法律は、住宅に対する需要が著しく多い市街地の周辺の地域における住宅市街地の開発に関し、新住宅市街地開発事業の施行その他必要な事項について規定することにより、健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図り、もって国民生活の安定に寄与することを目的とする（新住宅市街地法第1条）

人口集中の激しい市街地の周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発および住宅が足りていない国民のために居住環境の良好な住宅地を大量に供給すること。

たとえば、人口が集中している大都市では住むところがないので、その周辺を開発して住むところを提供できるようにした法律のことです。

単なる宅地の供給を目的とするものではなく、道路、公園、上下水道、学校、病院、公共施設などのインフラも含めた広大な地域全体の都市基盤整備を綿密なマスタープランに基づいて供給しています。

千里ニュータウンや多摩ニュータウンなどが例としてあります。

✓ 法律上の制限

- 新住宅市街地開発事業の施行者から、処分計画に基づき建築物を建築すべき宅地を譲り受けた者（その承継人を含む。）は、その譲受けの日の翌日から起算して5年以内に、処分計画で定める規模及び用途の建築物を建築しなければなりません。
- 新住宅市街地開発事業の工事完了の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成宅地等やその上に建設された建築物に関する所有権、地上権等の権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。



最近の法令改正と実務上の留意点

宅建業法における「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に名称が変更となり、士業になりました。それに伴い宅地建物取引士に係る条文が新設されました。

最近の法令改正と実務上の留意点

第15条（宅地建物取引士の業務処理の原則）

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める業務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

✓ この条文の解釈・運用の考え方
公正誠実義務について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、専門的知識をもって適切な助言や重要事項説明などを行い、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備することが必要である。このため、宅地建物取引士は、常に公正な立場を保持して、業務に誠実に従事することで、紛争などを防止するとともに、宅地建物取引士が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社、金融機関などの宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携を図り、宅地及び建物の円滑な取引の遂行を図る必要があるものとする。

第15条の2（信用失墜行為の禁止）

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない

✓ 解釈・運用の考え方
信用失墜行為の禁止について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として専門的知識をもって重要事項の説明などを行う責務を負っており、その業務が取引の相手方だけでなく社会からも信頼されていることから、宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為をしてはならないものとする。宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為とは、宅地建物取引士の職責に反し、または職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅地建物取引士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ず直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

特にこの第15条の2の信用失墜行為の禁止についてはよく考えることが必要になってくると思います。書いてあることは当たり前のことになりますが、明文化したことにより、何か問題を起こしたときに、この条文を理由に訴えられる可能性があると思います。

第15条の3（知識及び能力の維持向上）

宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

✓ 解釈・運用の考え方
知識及び能力の維持・向上について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、常に最新の法令等を的確に把握し、これに合わせて必要な実務能力を磨くとともに、知識を更新するように努めるものとする。

第31条の2（従業者の教育9）

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うように努めなければならない。

✓ 解釈・運用

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講習をはじめ各種研修などに参加させ、又は研修などの開催により、必要な教育を努めるものとする。

第15条の3、第31条の2は自身の取引士としての知識の向上だけでなく、従業員にも教育の機会を与えるようにするとされています。

上記で記載した、追加事項ですが、「宅地建物取引士」は、単に不動産取引の専門家ということではなく、「高度な専門知識を有した不動産取引の専門家」と位置付けられました。建築士、司法書士、土地家屋調査士などの他の士業と同様に、専門家としての信頼・期待は大きく、求められる責任も従来より重くなりました。

このことで、今まで以上の責任のある仕事にするとということが条文の追加から伺えます。



不動産の取得には、とても大きな金額が必要になってきます。

段階を踏んだステップにより、どのように無理のない購入金額が算出されるのかを整理してみましょう。

不動産取得予算

無理なく購入できる物件価格は、「借入れできる額」と「自己資金」の合計額から、購入にかかる「諸費用」を差し引いた金額になります。

「借入れできる額」は「金融機関からの借入可能額」と「無理なく返せる借入額」のうち、小さいほうの金額が該当します。

「自己資金」は現在の貯蓄の中から住宅購入に充てることのできる金額と、両親など親族からの資金援助などが該当します。これらの合計額から諸費用分を差し引いたものが適正な物件の予算と考えられます。

$$\begin{array}{c}
 \text{適正な物件予算} \\
 \parallel \\
 \text{借入できる額} \\
 + \\
 \text{貯蓄のうち住宅購入にまわせる額} \\
 + \\
 \text{両親など親族からの資金援助} \\
 | \\
 \text{諸費用}
 \end{array}$$

※頭金についても考えます。購入予算が、上記の適正な物件予算内であっても、頭金にまわせる金額が少ないと、追加発注工事がかげられなくなったりもします。また、物件タイプによっては購入できない場合もあります。また、融資率の関係から、住宅ローン選びにも影響が出てくることについても認識しないといけません。

◆ 無理なく返せる借入額

$$\begin{array}{c}
 \text{毎月の返済可能額} \\
 \parallel \\
 \{ \text{収入(手取額)} - \text{住宅以外の支出} - \text{住宅を購入した場合の年間維持費} \\
 - \text{教育など、将来に向けた貯蓄} \} \\
 \div \\
 \text{12ヶ月}
 \end{array}$$

・ 収入

年間の手取額。ボーナスがある場合には、ボーナス分も入れて計算します。

・ 住宅費以外の支出

収入額から、昨年1年間に増えた貯蓄額（財形貯蓄や株式投資などへの投資額も含む）を差し引いて、実際に使った金額を調べて下さい。

・ 住宅を購入した場合の年間維持費

固定資産税、都市計画税、マンションの場合には管理費・修繕積立金、駐車場・駐輪場の使用料などの費用がかかります。また、住宅を購入すると、面積が賃貸のときよりも広がる傾向がありますので、水道光熱費も高くなる傾向がありますので注意して下さい。また、通勤・通学の距離などが大幅に変わる場合には、交通費の増加も考えられます。

・ 教育など、将来に向けた貯蓄

今後、子どもの教育費ピークがくる、老後資金を計画的に積み立てる時期にきている、という場合には、住宅ローンを返済しながらも、貯蓄を行っていくことは必要です。また、一戸建てを購入した場合には、将来必要になる修繕費の積み立ても重要になります。

何年間支払うことができるか ≠ 何年返済で借入するか

35歳の人が35年ローンを組んだ場合、70歳まで返済が続きますが、公的年金の支給が65歳で、民間の退職年齢も65歳である時代において、退職後も支払いが続いてしまうと、老後生活資金までも使ってしまうこととなります。退職金で返すのも同様です。

何年間支払うことができるかは、自分が収入を得られる期間、会社員であれば定年退職まで、自営業であれば仕事を辞めるまでの年数を考えましょう。

しかし、教育費の負担が終了した後は、退職までに繰上げ返済を多くすることができます。



「毎月無理なく支払える返済額」と「何年間支払うことができるか」が出せたら、下の借入額の目安表で、無理なく返せる借入額を調べましょう。

この場合、金利は、返済できる期間を全て固定した金利で見ると安心です。

毎月返済額から算出する借入可能額

毎月返済額(万円)	金利	返済年数				
		15年	20年	25年	30年	35年
5	2.0%	770	980	1,170	1,350	1,500
	2.5%	740	940	1,110	1,260	1,390
	3.0%	720	900	1,050	1,180	1,290
	3.5%	690	860	990	1,110	1,200
	4.0%	670	820	940	1,040	1,120
6	2.0%	930	1,180	1,410	1,620	1,810
	2.5%	890	1,130	1,330	1,510	1,670
	3.0%	860	1,080	1,260	1,420	1,550
	3.5%	830	1,030	1,190	1,330	1,450
	4.0%	810	990	1,130	1,250	1,350
7	2.0%	1,080	1,380	1,650	1,890	2,110
	2.5%	1,040	1,320	1,560	1,770	1,950
	3.0%	1,010	1,260	1,470	1,660	1,810
	3.5%	970	1,200	1,390	1,550	1,690
	4.0%	940	1,150	1,320	1,460	1,580
8	2.0%	1,240	1,580	1,880	2,160	2,410
	2.5%	1,190	1,500	1,780	2,020	2,230
	3.0%	1,150	1,440	1,680	1,890	2,070
	3.5%	1,110	1,370	1,590	1,780	1,930
	4.0%	1,080	1,320	1,510	1,670	1,800
9	2.0%	1,390	1,770	2,120	2,430	2,710
	2.5%	1,340	1,690	2,000	2,270	2,510
	3.0%	1,300	1,620	1,890	2,130	2,330
	3.5%	1,250	1,550	1,790	2,000	2,170
	4.0%	1,210	1,480	1,700	1,880	2,030
10	2.0%	1,550	1,970	2,350	2,700	3,010
	2.5%	1,490	1,880	2,220	2,530	2,790
	3.0%	1,440	1,800	2,100	2,370	2,590
	3.5%	1,390	1,720	1,990	2,220	2,410
	4.0%	1,350	1,650	1,890	2,090	2,250
11	2.0%	1,700	2,170	2,590	2,970	3,320
	2.5%	1,640	2,070	2,450	2,780	3,070
	3.0%	1,590	1,980	2,310	2,600	2,850
	3.5%	1,530	1,890	2,190	2,440	2,660
	4.0%	1,480	1,810	2,080	2,300	2,480
12	2.0%	1,860	2,370	2,830	3,240	3,620
	2.5%	1,790	2,260	2,670	3,030	3,350
	3.0%	1,730	2,160	2,530	2,840	3,110
	3.5%	1,670	2,060	2,390	2,670	2,900
	4.0%	1,620	1,980	2,270	2,510	2,710
13	2.0%	2,020	2,560	3,060	3,510	3,920
	2.5%	1,940	2,450	2,890	3,290	3,630
	3.0%	1,880	2,340	2,740	3,080	3,370
	3.5%	1,810	2,240	2,590	2,890	3,140
	4.0%	1,750	2,140	2,460	2,720	2,930
14	2.0%	2,170	2,760	3,300	3,780	4,220
	2.5%	2,090	2,640	3,120	3,540	3,910
	3.0%	2,020	2,520	2,950	3,320	3,630
	3.5%	1,950	2,410	2,790	3,110	3,380
	4.0%	1,890	2,310	2,650	2,930	3,160
15	2.0%	2,330	2,960	3,530	4,050	4,520
	2.5%	2,240	2,830	3,340	3,790	4,190
	3.0%	2,170	2,700	3,160	3,550	3,890
	3.5%	2,090	2,580	2,990	3,340	3,620
	4.0%	2,020	2,470	2,840	3,140	3,380
20	2.0%	3,100	3,950	4,710	5,410	6,030
	2.5%	2,990	3,770	4,450	5,060	5,590
	3.0%	2,890	3,600	4,210	4,740	5,190
	3.5%	2,790	3,440	3,990	4,450	4,830
	4.0%	2,700	3,300	3,780	4,180	4,510
25	2.0%	3,880	4,940	5,890	6,760	7,540
	2.5%	3,740	4,710	5,570	6,320	6,90
	3.0%	3,620	4,500	5,270	5,920	6,490
	3.5%	3,490	4,310	4,990	5,560	6,090
	4.0%	3,370	4,120	4,730	5,230	5,640
30	2.0%	4,660	5,930	7,070	8,110	9,050
	2.5%	4,490	5,660	6,680	7,590	8,390
	3.0%	4,340	5,400	6,320	7,110	7,790
	3.5%	4,190	5,170	5,990	6,680	7,250
	4.0%	4,050	4,950	5,680	6,280	6,770
35	2.0%	5,430	6,910	8,250	9,460	10,560
	2.5%	5,240	6,600	7,800	8,850	9,790
	3.0%	5,060	6,310	7,380	8,300	9,090
	3.5%	4,890	6,030	6,990	7,790	8,460
	4.0%	4,730	5,770	6,630	7,330	7,900

◆ 住宅取得にかかる諸費用

住宅取得時にかかる諸費用・税金

✓ 諸費用

- ・ 不動産業者に支払う仲介手数料
- ・ 住宅の表題登記が必要な場合は、土地家屋調査士などに対するの登記手数料
- ・ 住宅の権利を明らかにするための登記および住宅ローン利用の際の抵当権設定登記に際して、司法書士に依頼する場合は、司法書士に対して登記手数料が必要です。
- ・ 住宅ローンを利用するときには、金融機関への事務手数料、保証会社に対して住宅ローン保証料、損害保険会社に対して火災保険料、地震保険特約料、団体信用生命保険について団信特約料が発生します。
- ・ 戸建ての場合には、地鎮祭、上棟式の費用、水道加入金なども発生し、建替えの場合には、建物の解体費用、建物建築中の仮住まい費用もかかります。
- ・ 引越し費用、粗大ゴミの処分費、家具・カーテン・照明器具・家電などの耐久消費財の購入費用も発生します。

✓ 税金

- ・ 契約時に印紙税
- ・ 土地、建物の取引形態が仲介（媒介）の場合、不動産業者に対する仲介手数料が発生しますので、こちらの仲介手数料に消費税がかかります。
- ・ 住宅ローンの抵当権設定登記申請のために、登録免許税が発生します。
- ・ 工事請負契約代金および購入価額のうち建物に対する金額には、消費税がかかります。
- ・ 土地、建物の取得（増改築を含む）をした場合には、不動産取得税がかかります。

住宅取得後にかかる諸費用・税金

✓ 諸費用

- ・ 住宅ローンの返済
- ・ 団体信用生命保険の特約料
- ・ マンションでは、管理費、修繕積立金、駐車・駐輪場を借りる場合にはその利用料がかかります。

✓ 税金

- ・ 固定資産税
- ・ 都市計画税



◆ 頭金

頭金は、住宅などを買うときに支払える現金のことです。持っている貯金額ではなく、貯金の中から住宅を買うと出せるお金のことをいいます。

頭金は住宅ローンの借入額を減らすためのお金になります。

住宅を買うのに、2000万円かかるとき、頭金が0円だと、住宅ローンの借入額は2000万円になります。頭金が200万あると住宅ローンの借入額は1800万円になります。金融機関によっては、物件価額の8割までを融資限度としている金融機関もあり、頭金を2割準備しなければならない場合もあります。

頭金を貯めておくべき理由を以下に記します

- 毎月の住宅ローンの返済額が少なくなるため
- 支払う住宅ローンの利息が少なくてすむため
- 住宅ローンの返済期間を短くできるため

ただ、頭金を多くすればいいかという必ずしもそういうわけではありません。返済年数を短くしても利息支払いを減らすことはできません。

また、頭金を多くするあまり、手元の貯金を崩しすぎると、将来のリスクに対して備えが減ってしまうことになるので注意して下さい。



長期優良住宅制度



長期優良住宅制度

目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良好な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る

- 住まいを長く使うことで環境問題に貢献する。住宅や除去に伴って廃棄物の排出。しいては二酸化炭素の排出を抑制する
- 住宅ストックが出来ることで、中古住宅市場の活性化になる。今までは建てては壊すのが基本的であったが、長持ちする建物が増えれば、建て直すことなく、リフォームなどによって利用するケースが増えていくだろうということです。
- フロー（新築）から、ストック（保存）、量から質への転換。上記と被りますが、質の高い建物を建てて、長持ちするようになれば、長期間保有していてもあまり価値が下がらずに資産価値が以前より維持できることになり、ストックとしての価値があるようになります。

このような長期優良住宅の条件として

- 高い耐震性 耐震等級は2以上とすること。または免震建物
- 高い断熱性能 次世代省エネルギーの断熱性能をもった建物
- 高い耐久性 劣化の低減の等級3および床下、天井裏点検口と床下の高さは330mm以上あること
- 高い維持管理性 維持管理の等級3
- 住宅の面積 55平方メートルを下限として、2人世帯で75平方メートル以上の床面積
- 維持管理の計画と保存 建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修などに関する計画が策定されていること。その建築および維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存すること

行政庁や確認審査機関に書類申請を提出し、要件を満たしていると「認定」してもらえます。

税金などの優遇措置も受けることができます。

- 住宅ローン減税
- 投資減税型の特別控除
- 登録免許税の税率が下がります
- 不動産取得税の控除拡大
- 固定資産税の特例措置の延長

税金以外のメリットとして、中古住宅として売るときにも、一定の評価が得られることも可能になります。



生産緑地制度



生産緑地制度

目的

良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る。

概要

生産緑地地区の指定（生産緑地法第三条）

市町村は、市街化区域内の農地で、次に該当する地域について都市計画に生産緑地地区を定めることができます。

- 良好な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設などの敷地に供する用地として適しているもの
- 500平方メートル以上の面積
- 農林業の継続が可能な条件を備えているもの

生産緑地地区の指定を受けると

- 生産緑地であることを示す標識が設置されます。
- 固定資産税が一般農地並みの課税となります。
- 相続税の納税猶予の特例などが設けられています。
- 農地などとして維持するための助言や、土地交換のあっせんなどを自治体より受けることができます。

制限される行為（生産緑地法第8条）

- 建築物その他の工作物の新築、改築または増築
- 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更
- 水面の埋立てまたは干拓

生産緑地の指定解除

以下のいずれかに該当する場合に市区町村の農業委員会に買取申し出を行い、市区町村が買取せず、買取希望照会・農業経営者への買取斡旋を経て生産力地として買取する者がいない場合には生産緑地の指定が解除されます。


- 生産緑地の指定後30年経過
- 土地所有者または主たる従事者の疾病・障害等により農業などの継続が困難な場合
- 土地所有者の志望により相続した者が農業を営まない場合

指定解除後に当該土地は再び生産緑地の指定を受けることはできません。上記のいずれにも該当しない場合には生産緑地の指定は解除されません。

土地を探していて、いいと思った土地が、生産緑地になっていると、上記の条件をクリアしないと都合の良いように建物を建てられないということになりますね。まあ、農業として税金を安くしているので、都合のよいように使われてしまったら、法律の目的から外れることになるので当然のことになります。



航空法



航空機の航行の安全及び航空機の航行に起因する障害の防止などを目的としている法律。

航空法

目的

国際民間航空条約の規定並びに同条約の付属書として採択された標準、方式および手続きに準拠して、航空機の航行の安全及び航空機の航行に起因する障害の防止を図るための方法を定め、並びに航空機を運航して営む事業の適正かつ合理的な運営を確保して輸送の安全を確保するとともにその利用者の利便の増進を図ることにより、航空の発達を図り、もって公共の福祉を増進することを目的とする。
(航空法第一条)

最近では航空法の改正で、密集した住宅地などでのドローンの飛行を禁止したりしています。飛ぶもの（飛行機、ヘリコプター）に対しての規制している法律になります。

重要事項説明では、第一種または第二種空港、その他公共用飛行場などにおいて、航空機の離着陸などに支障を及ぼす恐れのある行為が禁止されていることを説明します（法49条1項、55条の2第3項、56条の3第1項、自衛隊法107条2項）。具体的には、建築物（アンテナなどの付属設備を含む）の高さや建築工事におけるクレーンなどの高さが制限されます。

調査先として、各空港でインターネットを利用した「空港高さ制限回答システム」を採用しているところもありますが、原則として、各空港事務所に問い合わせを照会します。空港によっては保安上の理由から、直接訪ねても受け付けてくれない場合がありますので、あらかじめ各空港事務所に電話やメールで問い合わせたいです。



森林生産力向上を目的とした森林行政の基本法です。保護・監督の行政規定と盗伐などに対する特別刑法とを内容とする。森林・林業基本法の基本計画と長期見通しに即した森林計画の樹立、保安林・保安施設地区の指定、施業・測量のための他人の土地の使用、森林審議会などについて規定しています。

森林法

目的

森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もつて国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とする（第一条）

森林は国の資源であるため、無秩序に伐採などされると、自然破壊や災害を引き起こす可能性もあり、影響が大きいため規模によっては計画的に伐採をすることとしています。


重要事項説明では、地域森林計画の対象となっている民有林の開発許可、保安林における立木の伐採などの許可、施業実施協定、その他一定の制限事項について説明します（法10条の2第1項ほか）。

※施業実施協定：市町村の区域内に存する一団の民有林で次に掲げる要件に該当するものの森林所有者等又は当該対象森林の土地の所有者は、当該市町村の長の許可を受けて、森林施業の実施に関する協定であって当該対象森林について行う間伐又は保育その他の森林施業の共同化及びそのために必要な施設の整備に関する措置を内容とするものを締結することができる。

調査先として、都道府県又は市町村の森林法担当部局で、民有林、保安林に指定されていないか確認します。



河川法



日本の国土保全や公共利害に関係のある重要な河川を指定し、これらの管理・治水及び利用などを定めた法律。

河川法

目的

この法律は、河川について、洪水、津波、高潮等による災害の発生が防止され、河川が適正に利用され、流水の正常な機能が維持され、及び河川環境の整備と保全がされるようにこれを総合的に管理することにより、国土の保全と開発に寄与し、もって公共の安全を保持し、かつ、公共の福祉を増進することを目的とする。

国や地方公共団体が洪水などの氾濫の観点から、整備する河川を指定して、私たち国民の命を守る法律になります。全部の河川を整備できればいいのですが、それに優先順位をつけていくということです。

現行の河川法においては、法の対象とする河川について水系を基本的な単位としている（水系主義）。水系は一級水系と二級水系に区分される。一級水系に含まれる河川は一級河川、二級水系に含まれる河川は二級河川と称される。

なお、河川法の適用を受けない河川は、普通河川と呼ばれます。

重要事項説明では、河川区域、河川保全区域、河川予定地又は河川保全立体区域における一定の許可を説明します（法26条1項ほか）。

区域に指定されているかどうかは、各河川を管理する地方整備局又は都道府県の河川管理担当部局で確認します。

注意点として、主に河川法に定める一級河川、二級河川などが対象となりますが、市町村が指定する準用河川についても上記の制限が準用されますので、注意して下さい。



宅地造成等規制法



宅地造成等規制法

宅地造成に関する公示などについて必要な規制を行う法律。

目的として、宅地造成に伴う崖崩れや土砂の流出によって多くの人が死傷することを防ぐこととなります。そのために、

- 宅地造成工事の許可制
- 一定の工事の届出制
- 宅地を常時安全な状態に維持する義務

についての手段を定めています。

住宅、店舗などを建てるときに、土地を掘ったり、埋めたりするときの規制などを定めた法律になります。規制もなく土地を勝手に崩したりして、土砂崩れなどが発生すると大変なことになるので、そういったことに対する規制などを定めています。

重要事項説明では、宅地造成工事規制区域内で行われる一定の切土、盛土などの宅地造成工事について、許可が必要になることを説明します（8条1項、12条1項）また、規制区域外でも造成宅地防災区域に指定されている場合は、取引様態に関係なく、重要事項説明が必要になります（法20条1項）。

調査先として、宅地造成工事規制区域内又は造成宅地防災区域かどうかは、各都道府県で確認しますが、関係市町村にも通知されるので、各市町村の担当部署でも調べることができます。

※宅地造成等規制法において、「宅地」とは農地、採草牧草地、森林、公共施設用地以外の土地をいいます。必ずしも居住の用に用いる土地のみを指すわけではない。また登記の内容とも関係がなく、後述の指定が宅地造成の前か後ろであったかを問いません。



土地区画整理法



土地区画整理法

目的

この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。（第一条）

国や市などが都市計画などで市民の土地を買収するときの費用負担や方法を定めた法律になります。ルールを決めておかないと、買収された人によって、たくさんお金を貰えた人とそうでない人がでたりしたら不公平になってまいりますので。

不動産の重要事項説明では、土地区画整理事業の施行地区内における一定の行為制限、仮換地指定の効果などを説明することになっています（法76条1項ほか）

・ 調査先


土地区画整理事業では、計画段階から認可広告、換地処分などの流れがありますので、まず、事業主体（個人、組合、地方公共団体など）に、事業の進捗状況を確認します。事業の多くは都市計画で決定されますので、主に都市計画課などで事業区域の有無や認可を確認する機会が多いそうです。（ただし、法律上は組合施行などの場合、都市計画決定が必須ではありません）。

仮換地が指定されている場合は、仮換地指定証明書、仮換地図などの資料を事業主体から入手し、従前地と仮換地の位置などを確認します。この場合、資料のみの独断ではなく、所有者などからも、仮換地の位置や効力発生の日について聞き取り調査を行うことが大切になってきます。

※土地区画整理事業のしくみ

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のことです。
- 公共施設が不十分な地域では、地主などからその権利に応じて少しずつ土地を提供して貰い、この土地を道路・公園などの公共用地にして増やす他、その一部を売却して事業資金の一部に充てたりする事業制度もあります。現状で使いにくい土地を国などが主体となって整備することです。不整形な土地、曲がった道路、道幅の狭い道路などに用いられたりもします。





景観に関わる法律。
無秩序に建築し、景観を壊すことのないように、一定の規制をかけるための法律です。

景観法

目的

この法律は、日本の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする（第1条）

定められた背景には、日本の高度経済成長期以降、全国一律に近い町並みが形成されてきた。地域全体の調和・美観・伝統を軽視した住宅やビル、向上、護岸などの建築物・構造物が次々に建てられ、自然景観から調和や地域ごとの特色が失われてしまいました。良好な景観や環境を求めるよりも、経済性が優先され、建築基準法や都市計画に違反しない限りどのような形態の建築物でも建てることのできる国と言われるようになったことがあります。


景観法の調査先として、景観計画区域は景観行政団体に確認します。景観行政団体は主に市町村に多くみられますが、都道府県の場合もありますので、あらかじめ電話などで確認するといと思います。

一方、景観区域は、都市計画区域又は準都市計画区域内で定められますので、都市計画の担当部署で地区指定の有無を確認します。

注意点として、景観計画区域は、都市計画区域内とは限らないので、都市計画区域外でも必ず調査が必要になります。

また、建築などの制限については、通常は、担当部署でパンフレットなどを作成していることが多く、重要事項説明の説明資料としても使えるので、調査の際に入手しておくことをお勧めします。





農地および採草放牧地の取り扱いについて定めた日本の法律のこと。

農地法

目的

国内の農業生産の基盤である農地が現在および将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることに鑑み、耕作者自らによる農地の所有が果たしている重要な役割を踏まえつつ、農地を農地以外のものにする 것을規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、および農地の利用関係を調整し、ならびに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もって国民に対する食料の安定供給の確保に資すること。

要約すると、簡単に農地を宅地などに変えられてしまうと、国民の食べるものがなくなってしまうので、規制した法律です。

不動産の重要事項説明では、農地の権利移動、転用又は転用を伴う権利移動について、許可等が必要になることを説明します。（法3条、4条、5条）

※農地：耕作の目的に供される土地

※採草放牧地：農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。

これらは、事実状態で判断され、登記簿上の地目は関係ありません。



競売3点セット



競売3点セット

◆ 現況調査報告書

裁判所の執行官が作成します。土地・建物の概況、地積や床面積などの状況や、不動産を占有している者がいる場合にはその氏名等も記載されます。競売の申し立てのあった不動産の評価を記した書面。

実際に、執行官が現地に見に行くなどして不動産を調査した内容が記載されている他、見取り図や室内写真も添付されています。買い受けの判断や買い受け後の手続きにおいても重要な基礎資料となります。

◆ 評価書

評価人が作成します。裁判所が売却基準額、買受可能額（これ以上安くは売却されない価格）を決めるための資料で、こちらも公開されています。

不動産競売手続きにおいては、短期の入札期間内に売却する必要があることや、不動産の状況に応じた各種補正が行われていることが、市場より安く不動産が購入できる理由のひとつとなっています。

◆ 物件明細書

現況調査報告書と評価書の資料にもとづいて裁判所の書記官が作成し、買受後の登記手続きなど、裁判所が競売に関する様々な手続きを行うための基礎資料になります。競売の申し立てがあった不動産の概要を記した書類。また円滑な執行手続きを行うための資料にもなります。

上記3つの資料は裁判所で誰でも閲覧可能になっています。



不動産の特徴



不動産の仕事をしていて思うのは一つとして同じ土地や建物は無いということです。
設計の仕事をしていても同じですが。

改めて不動産の特徴として

• 動かない

不動産は動かないので、人間がその場所に行って見て来なければなりません。また、地番や住居表示、それから緯度・経度のような番号で位置を特定することができます。この性質は「不動性」、または「固定性」と言います。

• ずっとそこにあり続けます

土地は何百年たっても同じところにあり続けます。いまいるところは埋立地や造成地などでなければ昔からあり続けています。実際に遺跡などは何千年前から存在しています。こういった性質を「永続性」と言います。

• 不増性

土地は工業製品のように、たくさん製造して数を増やすことはできません。湖を埋め立てたり、海に人工島を造るのは別ですが。建物も数ヶ月待たないと増えないです。大きくしたり小さくしたりすることもできません。この性質を「不増性」と言います。

• 個別性

不動産の場合、形は大きさが同じでも、隣にあっても、場所が違えば同じとは言えません。

• 様々な使い道があります

土地は建物を建てるだけでなく、作物や木を育てることができます。牧場や竹林として利用したり、駐車場としての利用。鉄塔を建てたり、公園にしたりといういろいろな使い方ができます。これを不動産の「用途の多様性」と言います。

• 併合、分割の可能性

隣の土地とくっつけてひとりの土地にしたり、逆に分割して二つにすることもできます。

• 社会的位置の変異性

同じ場所でも人の見方によって変化する場合があります。

こういった性質があるため、価格をつけるにしても様々な要因が絡んで、価格に反映していくのが面白く、大変なところでもあります。



家賃保証会社

賃貸住宅の契約時に必要な貸借人の連帯保証人を代行する会社のこと。貸借人が家賃滞納などの家賃債務の債務不履行をした場合、貸借人に代わって家賃保証会社が代位弁済を賃貸人に行う。賃貸保証会社、家賃債務保証会社という呼称を用いることもります。

言い換えると、アパートを借りている人が家賃を払えなくなったときに、大家さんに代わりに家賃を払い、大家さんの変わりに取立てをする会社のことです。

昔は、保証人の欄には親戚を書いたりしていた人が多かったと思いますが、現在ではこのような保証会社を使う人も増えてきています。

✓ メリット

借主にとっては、何らかの事情で連帯保証人が立てられない場合でも、保証会社を利用できれば借主の収入や社会的信用で部屋を借りられる可能性があるというメリットがあります。貸主にとっては、借主の家賃不払リスクを軽減できるメリットがあります。

✓ デメリット

保証会社は本来リスク受容の対価として保証料を徴収し運営していきませんが、家賃滞納や夜逃げが多発しているため、退職者でない十分な収入がある保証人を要求することが多いです。審査基準を収入や勤続年数などに重点をおいているそうです。また、保証契約時に家賃総額の3割から10割を払ったりすることもあったり、保証会社そのものが倒産したりするケースも出てきています。保証料の相場は保証会社によって異なり、家賃の半月分、一か月分、家賃の30～70%程度、1～3万円程度の固定額などさまざまです。2年ごとの更新時には、初回契約時より安く設定される例も多いそうです。

審査についてですが、会社によって様々ですが、「賃貸保証データベース」を活用する家賃保証会社の場合、過去に家賃の滞納記録があると審査に通ることが難しいそうです。データベースには、指名、生年月日、運転免許番号など個人を特定する情報とともに、過去の保証内容に係る情報や代位弁済残高などが登録される。また、明け渡しの際の費用負担などをめぐるトラブルで未払いがあれば、それが正当かどうかに関わらずブラック情報として登録されるそうです。自分が悪くなくても、貸主や管理会社との間で問題を起せば次の賃貸借契約で不利になることもあるため十分に注意して下さい。



ローン借り換え



ローン借り換え

バブルも崩壊して、低金利時代に入りました。

借り換えのメリットがあるのは、ローン残高が1000万円以上、金利の差が1%以上、残りの期間が10年以上あるケースだそうです。

借り換えの金銭的なメリットは暗算でも概算できます。現在、残高1000万円、10年後に完済するケースでは、10年間の平均残高500万円×金利差1%×10年=50万円のメリットがあると考えられます。

デメリットとしては、諸費用として、新たな銀行の保証料、事務手数料、抵当権設定費用。また労力と時間がかかります。借り換え先、借り換え元の銀行との打ち合わせなど。

借り換えの費用として、銀行の保証料、抵当権の解除と新たな抵当権設定登記の費用（ローンの金額によりますが10万～20万円前後）、印紙税（1万円～2万円程度）といったところですが、借り換え元の銀行から保証料の返金があるので、実質、登記費用と印紙税と考えても大丈夫です。

借り換えの手順としては、

1. 借り換え先の銀行の検討
2. 借り換え先に融資を受けられるか相談
3. 借り換え先に正式に申し込み
4. 借り換え元の銀行に一括返済を連絡
5. 借り換えローンの契約
6. 新たなローンの実行（資金が入る）
7. 借り換え元へ一括返済（資金が出て行く）
8. 同時に抵当権の抹消
9. 借り換え先で新たな抵当権を設定



ローンの返済期間



ローンの返済期間

住宅ローンの返済期間ですが、住宅金融公庫（現・住宅金融支援機構）が行ったアンケートでは、約55%の人が35年ローンを選択したそうです。30歳でローンを組んで、完済するのが65歳。現時点では定年してから、ローンがなくなる人が多いということですね。今後の定年が65歳であるとは思えませんが、正直70歳ぐらいまで引きあがりそうな気はしますが。

この返済期間35年ですが、通常の木造住宅の耐用年数は、国土交通省の「平成20年版建設白書」によると、約30年と記されています。平成8年度では26年だったので、少しずつ延びています。

こうした長い期間ではいろいろな出来事が発生する可能性があります。

- 子供の教育費
- 年金の支給時期と金額
- 病気
- 死亡
- 固定資産税
- 定年と退職金
- 相続と相続財産

などなど

子供が高校入学、大学入学すれば学費や仕送りの費用などがかかります。思いもよらない病気にかかる。リストラされて収入がなくなるなど。どのようなリスクが発生しそうで、それに対する対応など。保険に入る、教育ローンを組む。いろいろと考えていてもいいかと思います。

返済が滞ったら最後、銀行は機械的に、抵当権を実行し、マイホームを売却した代金から住宅ローンの貸付金を回収したりもします。



不動産探しのパートナーを見つけよう



不動産探しのパートナーを見つけよう

土地購入の際は、特に競争相手が多し人気の高い土地の場合、素早い購入判断が求められます。そこで欠かせないパートナーが、不動産知識に長けた不動産業者です。必要なのは、不動産知識に長けた不動産業者。求められるのは、物件の周辺環境や関連法規についての調査能力、そして狭小地では特にポイントになるのが、その土地に建てられる建築ボリュームや間取りのイメージ力。弊社は設計事務所が母体のため、法律調査、ボリュームチェックなどはお手の物です。また、BIMを使ったパースの作成などにも慣れているので、お客様に分かりやすい説明も可能です。

土地を購入する建て主の立場に立って、土地を分析し、スムーズな購入と建築のためのサポートをしてくれる不動産業者を見方につけておくと、いざ理想的な土地を見つけたときに心強いです。金融機関を紹介してもらうなど、住宅ローンのことについても予め相談しておけるとよいです。

土地、建物含めて、不動産の売買にはとても高い資金が必要になってきます。そのため、事前の資金計画が重要になります。住宅ローンを利用するならば、いくらまでの金額を借り入れすることができるのか把握しておく、土地と建物にどのように予算をかけられるか検討できると話が進みやすいです。

土地が決めて、法規チェックやボリュームチェックをして、建築条件を決めて、それを考慮して、建物の希望条件をまとめていきましょう。何階建てにしたいのか。ガレージは必要なのか。部屋数はなど。希望条件と予算のバランスを設計士ととりながら、自分の建てたい建物をつくりましょう。

土地を探して、建物を建てるまでお手伝いができる「うつのみや不動産研究所」までよろしくお願ひします。



どのような形の土地がいいですか？

傾斜地、細長い土地、三角地や扁平の台形地など。いろいろな土地の形状があります。整形地を除くこれらの土地は、不特定多数に対応したハウスメーカーの規格住宅には不向きでも、計画しただけでは住み心地の良い家になります。敷地形状の注意点と設計のポイントを記します。

◆ 整形地

メリット：建てたい家を建てやすい整形地

デメリット：土地の価格も高い



四角い整形地は、ハウスメーカーなどの規格化された住宅でも建てやすく、車の出し入れも容易なため、土地価格は高めになっています。一方、整形地に建てる家ではプランニングの制約が少なく、自由に建てやすい。工事の面でも不便さは少ないです。そのため、設計の工夫次第では建築費を抑えることも可能になります。

◆ 三角地

メリット：個性的な形の家をつくれます三角地

デメリット：家と土地に無駄なスペースができる



変形の狭小地は、整形の家が建ちにくく、敷地の余白が生じやすいデメリットがありますが、比較的安く入手する場合もあります。変形地に合わせた形で家を建てれば敷地を有効に使えるうえ、敷地境界線に沿って斜めに切り取られた切り妻屋根や多面体の外観など、佇まいも個性的です。敷地の余白は植栽や坪庭にも活用することができます。

◆ 傾斜地

メリット：眺望がよい

デメリット：工事費がとても高い



良い眺めが魅力の傾斜地。けれど、擁壁、RC地下構造物、杭打ちなどによって、平坦な土地に比べて工事費が高くなる傾向があります。斜面や擁壁のため、家が建てられる範囲が極端に狭くなる可能性もあります。コストと土地利用の両面で狭小地のメリットが活かさない条件ですが、それでも傾斜地を選ぶ場合には相応の工事費を確保してください。

◆ 旗竿地

メリット：車があっても四角家を建てられます

デメリット：窓からの見通しや日当たりが悪い



道路に接する細長い路地上の敷地と、奥に広がる宅地からなる旗竿形状の土地。道路から奥まっているため見通しや日当たりが悪い場合が多く、整形地に比べて敬遠されがちですが、その分安いことも多いです。アプローチとなる竿部分に緑化や外溝デザインを施せば雰囲気のある外観に。間口が3m程度あれば駐車スペースにも利用できます。

◆ うなぎの寝床

メリット：奥行きのある楽しい家ができる

デメリット：スムーズな動線が作りにくい



道路に面する間口が狭く、奥に細長い敷地。いわゆる「うなぎの寝床」には敷地の長手方向に視線が抜けるプランがよいです。廊下ではなくスキップフロアでオープンスペースをつなげば、敷地の奥行きを生かした開放感と変化に富んだ空間をつくることができます。また、スキップフロアの段差を利用して天井高を抑えたロフト収納も可能です。



土地選び

「小さな土地に小さな家を建てれば、予算も少なくすむ」
こう考えていても理想通りに進むとは限りません。土地を
安く手に入れられても、工事車両の駐車スペースが確保で
きない。重機が立ち入れない。など立地条件によっては、
工事費が高くなってしまふこともあります。また、土地が
狭すぎると住宅ローンの融資対象外になる場合もあります。
こうした不運を避けるための注意点を以下で説明してい
きます。

◆ 車はありますか？

狭小地では、駐車場の有無が建物の建て方に影響していきます。車の幅と乗降に必要なスペースを考えると、駐車場の幅は3mほど必要になります。前面道路に接する敷地の間口が狭い場合は、駐車スペースのために建物を削ることになります。6.5m以上の間口があれば縦列駐車ができるため、建物面積を確保しやすくなります。

◆ ガス、水道が使えますか

既存の宅地を分割して売りに出している狭小地では、水道やガスなどの配管が敷地に引き込まれていないこともあります。そうすると、上下水道の引き込み工事ではおよそ50万～150万円ほどかかります。下水は公共で引き込みをしてくれることもありますが、上水は原則自己負担になります。都市ガスや電気は、供給会社が工事費を負担するところが多いです。

◆ 狭小住宅の坪単価は割高になりやすいです

狭小地では、運搬車両や重機が入ることができず、人件費が余計にかかることもあります。無理に重機などを入れるために、壁を壊したりすれば、当然費用も・・・

◆ 敷地いっぱいには建てられません

建物の大きさは、地域ごとに設定された建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）や容積率（敷地面積に対する延べ床面積の割合）によって制限されています。また、前面道路が4m未満の場合、敷地境界を現況から後退（セットバック）させる必要があります。住居地域に多い建ぺい率50%、容積率100%の場合、4人家族が無理なく暮らせる家の敷地は25坪を目安に考えてください。



人口減少と不動産



人口減少と不動産

現在、世界の人口は約70億人、2100年には100億人を超えると予測されています(国立社会保障・人口問題研究所資料による)。一方、日本の人口は1億2700万人から、2050年には9500万人に、2100年には4770万人に減少すると予測されています。

この日本の人口の減少は、ほかの国では今まで経験したことの無い変化になります。人が減れば、需要が減り、不動産の価値は下落するというのが、一般的な感覚ですが、不動産の価格が実際にどうなるかは、誰にも分かりません。

人口が減るときに日本が全体的に下がるとは考えにくいと思います。急激に過疎化する町と、ゆるやかに過疎化する、または逆に増える町も出てくると考えられる。東京やその周辺は変わらず、地方が減ると考えられている。というより、地方の都市の過疎化が目立っているところも多いと感じる人もいないだろうか。

人口が減ることにより、労働力が足りなくなるから、外国人を移住させて増やす方向に国が動いているが、どうなるかは不明です。

移民を受けれるには、日本が歴史的に島国であるため、移民が積極的に来る環境ではないため、受け入れ論と反対論が出ています。

人口の減少に合わせて、現在まで進めてきた都市計画を見直して、コンパクトシティを作っていく必要もあると思います。人の住むエリアを従来よりまとめて、役所、公共施設、商業施設を減らして、余った土地は農業地をまとめる。そのことにより農業の効率化も図られます。人口が少ないことにより農業の生産量を増やしても意味がないのではと考えられるかもしれませんが、日本の品質の高い米や野菜を輸出に回せばいいと思います。

人口が減ることにより、従来までのスクラップド&ビルドではなく、既存の建物をリノベーションして利用する動きも活発になっています。作り直すのではなく、検査をして補修をして、リフォーム、リノベーションをしていく動きはこれからも増えていくと思います。



登記簿



登記簿

不動産の情報が載っています。

法務局にその土地の住所を記入して、お金を払えば誰でも見ることができます。

記載されている内容は、大きく分けて3つ。表題部、甲区、乙区になります。

✓ 表層部

表題部は、土地なら所在、地番、地目(土地の用途)、地積(土地の面積)などが記載されています。建物の場合は、所在、家屋番号、種類(用途)、構造、床面積などです。

もっとも重要なのが甲区と乙区で、不動産の権利について記載されています。

✓ 甲区

甲区には、売買や相続などの所有権の移転の原因が順を追ってわかるようになっています。そのためどのような経緯で現在の持ち主に所有権が移転したかが分かります。

特にチェックするのは、現在の所有状況です。単独で所有しているのか、共同で所有しているのかでだいぶ違ってきます。複数の人が共同で所有している場合、全員から所有権を移転しないと、自分で思うように使用することができません。

✓ 乙区

乙区には、抵当権や貸借権など所有権以外の権利について記載されています。たとえば、どの金融機関からいくらお金を借り、またそれに対して抵当権などが設定されているかどうかなどが記載されています。住宅ローンを組んで購入したのなら、一番抵当権には融資を受けた金融機関になっているはずです。

ところが、一番抵当権が住宅金融公庫や銀行以外の金融機関になっていたら注意して下さい。所有者が、不動産を担保にして、サラ金や街金などから融資を受けた可能性があります。

国民生活金融公庫は事業の運転資金を融資する金融機関になります。こちらの抵当権がついているということは、事業の資金繰りが悪化している可能性があります。

このように登記簿には不動産の情報が多く載っています。



実勢価格

ある時点で売買契約が成立するであろうと思われる価格を、不動産業界では「実勢価格」といいます。
言い換えると、実際の売買の中で決まる価格になります。

公示価格や路線価だけで見ても不動産価格を把握しきれるとは限りません。
公示価格、基準地価格、路線価といった公の評価額は「〇〇時点」といった過去のデータで求められた価格になります。

公示価格は1月1日現在の評価額なので、そのデータがその年の12月31日まで変わりません。
けれど、社会情勢や世情の変化によって、土地の価値は変動します。
また、局地的には大きなマンション、商業施設、学校、会社、工場が近くに建つなどの要因によっても変わってきます。
また、道路が拡張した、通った、線路が通ったなどの要因もあります。

そのため、実際の土地取引の価格は、公示価格だけでは決めることができません。
実際には、取引する時点での価格が重要になってきます。

実勢価格を知るには、その土地の所在する地域の不動産業者に尋ねることをお勧めします。
また、情報誌などから、地域の実勢価格を知ることでもできますが、実勢価格よりもやや高めになる傾向があります。

✓ 公示価格

公示価格は1地点について2人の不動産鑑定士が各々別々に現地調査し、現況の土地事情を分析評価します。
公示価格は、その結果を踏まえて、国土交通省の土地鑑定委員会が決定します。

公示価格の内容は、土地の形状から周辺の状況や駅までの距離、バス停までの距離、ガス・水道等の整備状況が示され、そういう条件のもとで土地はいくらかということを含んでいます。

したがって、取引したい土地が公示地点(標準地)より駅に近いと地価が高いこととなります。そうした、実勢価格の判断基準となるのが公示地価になります。



登記の疑問点



登記の疑問点

不動産の謄本に売買する物件を調べていると、合筆にてなくなったはずの地番が共同担保目録に残っていることに疑問があり、悩んでいました。

分からないときには知っている人に聞くのが基本。インターネットで検索するのも手ですが、知りたい解決にたどりつけなかったので、知り合いの先輩に相談。先輩も分からなかったので、宅建協会へ相談。ここでも納得いく回答が得られなかったため、法務局を紹介されました。法務局に直接伺い、無料相談を利用。結果、抹消登記をしていなかっただけでした。

ちなみに抹消登記は持ち主が行うみたいで、行わないことに対しての法務局からの罰金や指導などはないみたいなのでそのままであったみたいです。

念のために持ち主に確認しておいた方がよいかとも丁寧な対応をされました。とても感謝です。

以前に商標登録を自分で行ったときにも分からないことを、協会の無料相談を利用したときも助かった記憶があります。無料相談には何度も助けられています。本当にその道のプロに聞くのが一番早く、確実であると実感します。

自分で調べることを疎かにするわけではありませんが、自分で調べられることにも限界があるので、どこかのタイミングで見切りをつけて、人に聞くのも本当に重要であると思いました。

✓ 謄本

文章の原本の内容を証明するために、原本の内容を同一の文字、符号で全部かつ完全に謄写した書面。今回は登記簿謄本についてです。法務局でとることができます。

✓ 合筆

隣接する数量の土地を一筆の土地に法的に合体させること。対義語に分筆。登記にて用いられます。

✓ 共同担保目録

同一債権の担保として、異なる不動産の上に設定された抵当権のことを共同抵当あるいは共同担保といいます。この担保権の設定登記を申請するときに添付すべき不動産の目録を共同担保目録といいます。

✓ 商標登録

「誰が作った商品か?」「誰が提供しているサービスか?」といったことを消費者に示す、標識(マーク)のことです。



土地の値段

土地の値段

土地の評価額は、公示価格や都道府県基準地標準価格(基準地価格)あるいは路線価を基準にして決められます。ただし、実際の土地売買では、当事者間で自由に価格を設定して売買しています。

毎年、1月1日時点で全国約31000ヶ所の地点について、国土交通省から委託された不動産鑑定士によって、鑑定評価されたものが官報に公表されます。これを「公示価格」といい、新聞紙上にも一部が掲載されます。書籍でも「地価公示」として大蔵省印刷局が毎年発行しています。国土交通省のホームページでも検索・閲覧可能です。

公示価格と同様に、一般の土地売買の参考になるものが基準地価格です。各都道府県のおよそ26,000ヶ所の地点で、7月1日時点の土地価格が、9月下旬に公表されます。こちらもインターネットで検索・閲覧は可能です。

また、国税庁も、市街地の主要道路(路線)に面した標準的な土地の単価を決めています。これを相続税の路線価といいます。この路線価は、1月1日時点の公示価格が基準になっており、公示価格の80%相当額を目安に定めています。路線価は相続税や贈与税を計算する際の基準として使用されています。土地の単価の相場を求めるには、路線価を0.8で割り戻せばよいのですが、実際の評価額は角地、接道、敷地の形状など補正するべき条件によって上下するので注意して下さい。

他に、固定資産税評価額も土地の評価の参考になります。固定資産税評価額は各市町村が、土地や建物に課税するための評価額のことです。不動産を所有すると、固定資産税や都市計画税、不動産取得税などが課せられますが、こうした税額の基礎となる額のことです。固定資産税評価額は、3年に1度見直されます。

宅地の固定資産税評価額は公示価格の70%とされているので、公示価格が分からなくても、この固定資産税評価額を0.7で割っても計算はできます。

しかし、公示価格だけを見ても、不動産価格を把握しきれるとは限りません。

現実に業界では実勢価格が重要となってきます。



住宅ローンの体系



住宅ローンの体系

住宅ローンを大きく分けると2つになります。

◆ 公的住宅ローン

✓ 財形住宅融資

国と勤務先の事業者が協力して融資する公的な住宅ローンで、住宅の購入や建築、リフォームと広範囲に利用できます(借り換えは対象外)。ただし、融資対象の住宅が定められた技術基準に適合する必要があります。近年、公的ローンの中では最も金利が低いものとなっています。適用金利は申込時点の金利になりますが、5年ごとに金利が見直されるので注意して下さい。

✓ 自治体融資

都道府県、市町村が申し込み窓口となり、その地域に一定期間居住又は勤務している人に対して行う融資です。自治体によって条件がことなるので注意して下さい。所得制限、床面積の制限などもあります。

◆ 民間住宅ローン

✓ 固定金利型

金利が固定されているローン。特徴として毎月返済額と総返済額は確定しています。また、選択する人の目安として、将来の支出や収入に不確定要素がある。教育費がこれからピーク(高校入学、大学入学など)を迎える。金利情勢に左右されたくない。返済期間が長いなどがあります。

✓ 変動金利型

金利が変動するローン。金利を見直すのが年に2回(半年型)などがあります。金利の変動も1.25倍までの上限になっていることが多いです。安定した収入が見込める。教育費のピークが終わった。借入額が少ない、返済期間が短いなどの人が選択することが多いです。

✓ 固定金利期間選択型

最初の数年間だけ固定金利ですが、その後は変動金利に移行するものです。契約の種類によっては、一定期間経過後に固定金利にできたり変動金利にできたりするものもあります。メリットとして、ローン開始時の固定金利が低いことが多いので、最初の数年間は支払いが安くなるというメリットがあります。変動金利になった場合、金利の上昇幅に限度がないので、どこまで金利が上昇し、支払いが増えるかわからないデメリットがあります。

✓ フラット35

最長35年間の長期固定金利で、適用金利は融資実行時の金利になります。最高8,000万円が融資限度額であり、財形住宅融資との併用も可能です。融資対象の住宅への技術基準がいろいろとありますので、注意して下さい。



住宅ローン事前審査基準



住宅ローン事前審査基準

住宅ローンを借りることができるか、銀行などが事前に審査して、借りることができる審査基準のことです。審査する基準は銀行などによりけりになります。

代表的な事前審査項目を以下に記します。

✓ 完済時年齢

借りた住宅ローンを全て返済が終わるときの年齢になります。ほとんどの銀行が80歳未満としています。

✓ 借入時年齢

住宅ローンを借り入れた時の年齢になります。

✓ 返済負担率

年収に占める住宅ローン返済の割合になります。こちらが高いほど生活に余裕がないことになります。35%を超えていると審査に落ちやすいと言われています。

✓ 勤続年数

今現在の会社に勤めている年数のことです。1年未満であると審査に落ちやすいと言われています。

✓ 担保評価

ローンが返せない場合の担保の評価になります。担保にした土地や建物などの評価した金額になります。

✓ 健康状態

団体信用生命保険に加入できるかどうかという指標です。

✓ 融資可能額(融資率) 購入の場合

融資率は、購入する物件に対して何割住宅ローンで賄うかということ です。例えば、土地と建物合わせて2000万円、住宅ローンの借入額が1500万円なら融資率は1500万円÷2000万円で7.5割になります。融資率が100%以内だとよいと言われています。

✓ 金融機関の営業エリア

✓ 連帯保証

✓ カードローン等のほかの債務の状況や返済履歴

過去にカードローン、年金、税金の返済が滞っていないかなど。

✓ 雇用形態

会社員や公務員の方が有利だと言われています。大手企業の方がよいなど。逆に自営業の方が厳しいとも言われています。

✓ 申込人との取引状況

住宅ローンの審査の機関については銀行や金融機関によって異なり、およそ1週間から2週間程度。必ず審査の見込みを聞いておきましょう。

事前審査が通ったら、今度は住宅ローン本審査になります。こちらは銀行など金融機関ではなく、保証会社が行います。また審査基準なども異なってくるそうです。そのため仮審査を通過しても、本審査で落とされることもあるので注意して下さい。



既存宅地制度



既存宅地制度

市街化調整区域内の土地に対する制度を緩和し、その土地が「市街化調整区域とされた(線引き)時点で既に宅地となっていた」などの条件を満たした場合に、建築行為許可を免除する制度です。2001年(平成13年)5月18日をもって廃止されました。

ここでの既存宅地は市街化調整区域に指定(※線引き)される前から宅地の土地になります。線引きに指定されるに、登記簿の地目が宅地であったことが条件となります。これが基本ですが、他に線引き時点の地目が農地の場合、農地以外でも条件によっては既存宅地として認められる例があるので、市町村に問い合わせてください。線引きされた基準日をよく調べて下さい。

以下は静岡県浜松市の例を挙げて説明します。市区町村によってあったり、なかったりしますのでよく調べてください。

建物の基準として、

- ✓ 第二種低層住居専用地域に建築できる用途の建築物(戸建て専用住宅・共同住宅・小規模な店舗)
- ✓ 高さ10m以下、建ぺい率60%以内、容積率200%以内(建ぺい率の角地など割増は可)

※市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域。原則として、新たに建築物を建てたり、増築することを極力抑える地域になります。ただし、公的な施設、農林水産業施設、公的機関による土地区画整理事業などによる整備などは可能です。既にある建物を除いては、全般的に農林水産業などの田園地帯とすることが計画されています。

対義語として、市街化区域があります。こちらは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域になります。



買付証明書

買付証明書

欲しい不動産を見つけて、買う意思を書面にしたものをいいます。

不動産はとても高額です。そのために動く金額はとても大きい商品であるといえます。そのため取引は慎重に行う必要があります。

買付証明書には、

- ・ 購入の意思
- ・ 購入の条件

を売主に対して提示します。

この買付証明書を出した順番に売主への契約交渉権が発生する、と考えてください。予約券に整理番号がついたようなものです。

書類には、

- ・ 購入希望価格
- ・ 手付金の額
- ・ 住宅ローンの額
- ・ 契約希望日
- ・ 引渡し希望日
- ・ その他の希望条件

などを記載します。

原則として、買付証明書には法的拘束力はなく、買付証明書を提出した買主の意思でキャンセルができます。また、買付証明書に有効期限を記載していますが、有効期限は一般的に1～2週間程度です。こちらも法的拘束力をもっていません。

これを考えると、いつでもキャンセルできるという理由で、確固たる意思もなく安易に買付証明書を出すのはモラルとして避けるべきこととなります。

そのため、買付証明書や購入申込書は、不動産の購入を決断してから提出するものなので、売主の気持ちを考えずに軽い気持ちで意思表示をしないようにしましょう。動く額が大きいので。

※売渡承諾書

「買付証明書」に対して、それを応諾した売主が購入希望者に宛てて発効する書面。買うオファーに対しての、売るオファー。購入希望者から提示された契約条件に対し、売渡承諾書の中に新たな条件を付す場合もあります。



土地を選ぶための重要10のポイント

土地を選ぶための重要10のポイント

✓ 地歴(湿地や沼、田んぼなど)はどうか

過去に沼、池たんぼ、水路だったところを埋め立てて宅地にした土地であると、地盤がしっかりしておらず、陥没したり、家が傾いたりする可能性があります。調べるには、図書館などで古地図や過去の住宅地図で見えます。

また、山を切り開いて土を持った「盛り土」の場合は、地盤がゆるい可能性がありますので注意して下さい。

✓ 周辺環境(崖のそば、日照、高圧線など)はどうか

日照はどの程度保証されているのか。高圧線が付近を通っていないか。現地を確認して下さい。また、車の音などは大丈夫か。ゴミ捨て場はどこにあるのか。家から近いのか遠いのか。

個人的に嫌な施設がないか(墓地やゴミ焼却場)。コンビニやスーパーまでの距離。学校や公共機関(駅、バス亭)などはどこにあるのか。自分が住んだときにどのように生活するかを想像して現地を見てください。

✓ 法的規制(用途地域、容積率など)は問題ないか

用途地域によっては建てられない建物もできます。必ず、確認して下さい。容積率、建ぺい率によっては自分の建てたい建物ができない可能性もあるのでこちらも同様です。

✓ 土地の形(不整形など)はどうか

✓ 方位(前面道路との向きなど)はどうか

前面道路がどの方向にあるのか。また接道する道路の幅も重要です。4m以下ですと、セットバックをしなければなりません。セットバックのために建築制限を受けるので。

✓ 道路づけとその幅はどうか

接道している道路の幅が4m以下ですと、セットバックをしなければなりません。セットバックのために建築制限を受けるので注意して下さい。

✓ 地盤(盛り土、切り土、擁壁など)に問題はないか

地盤の状態がゆるいと改良工事が必要になるので注意して下さい。そのために余計な費用がかかりますので。

✓ 更地なのか、建物付きなのか

✓ 水道などのインフラ整備は十分されているか

水道などと繋がっていないと工事代が発生する可能性もあるので注意して下さい。

✓ 抵当権などがついていないか

土地を買っても以前の抵当権が残っていることがないように注意して下さい。必ず登記簿謄本で確認して下さい。抵当権が残ったままですと、突然差し押さえになる可能性も否定できませんので。



石綿(アスベスト)



石綿(アスベスト)

石綿(アスベスト)は、天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」と呼ばれています。昭和50年に原則禁止になるまでは、ビル等の建築工事において、保温断熱の目的で石綿を吹き付ける作業が行われてきました。建築物においては、耐火被覆材などとして吹き付けアスベストや屋根材、壁材、天井材などとしてアスベストを含んだセメントなどを板状に固めてスレートボードなどが使用されていたことがありました。

石綿は、繊維が極めて細かいため、作業中に人が吸入すると、肺線維症(じん肺)、悪性中皮腫の原因になるといわれ、肺がんを起こす可能性があることが知られています(WHO報告)。石綿による健康被害は、石綿を吸ってから長い年月を経て出てきます。例として、中皮腫は平均35年前後と長い潜伏期間の後発病することが多いとされています。

肺がんの場合は、石綿ばく露から肺がん発症までに15~40年の潜伏期間があり、ばく露量が多いほど肺がんの発症が多いことが知られています。

悪性中皮腫、肺がんにしても長い潜伏期間を経てからの発症することが特徴となっています。

吸い込んだ石綿の量と発病との間に相関関係は認められていますが、どれくらい吸い込めば、発病するのかは明らかになっていません。

また、一旦吸い込んだ石綿の一部は異物として痰の中に混ざり、体外に排出されますが、大量の石綿を吸い込んだ場合や大きな石綿は除去されずに肺内に蓄積されると言われています。

もし、古い建築物で見かけたり、不安があったら建築した業者などに問い合わせ、相談をしてください。不用意に撤去して吸ってしまったり、周囲の人間に吸わせてしまったら、健康上の被害の可能性がありますので注意して下さい。

また、「あなたの家にアスベストが使われています」と言って、改修工事を持ちかけるリフォーム詐欺などもあります。しつこい場合は警察などに相談をしましょう。もし契約してしまった場合も解約する方法があります。地元の消費者センターに相談して下さい。



ITを活用した重要事項説明に係る社会実験について

世界的なITの流れを考えて、今まで対面でしか行っていなかった不動産取引の重要事項説明を、インターネットなどを利用して遠隔地からもできないかと国が検討を始めた。

◆ 背景

「世界最先端IT国家創造宣言(平成25年6月14日閣議決定)」において、「対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きを含めて、IT利用の裾野拡大の観点から、関連制度の精査・検討を行い、「IT利用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」を策定する」ことが示されました。

この中で、不動産取引における重要事項説明に際しての対面原則の見直しを検討対象として挙げられました。現在、不動産取引の契約に際して宅地建物取引主任者が行う重要事項説明は、対面で行うこととされており、インターネットを通じて行うことを認められていません。契約の際に交付が義務付けられている書面の電磁的方法による交付も認められていないところ、インターネットなどを利用した、対面以外の方法による重要事項の説明について、具体的な手法や過大への対応策に関する検討を行うことと、契約に際して交付する書面の電磁的方法による交付の可能性について検討を行うことが対処方針として示されました。

平成26年4月に有識者や実務家による「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会(以下「IT重説検討会」という)を開催し、計6回の議論・検討を行いました。

◆ 重要事項説明

不動産の購入者の保護のために、法律で決められた重要事項について宅建業者に説明させることを義務付けています。

不動産(宅地建物)の取引は、高額な取引になることが多いです。また、取引も権利関係や取引条件が複雑になりやすいです。そのため、十分に調査、確認をしないで契約を締結すると、当初予定していた利用ができなかったり、契約条件を知らなかったことによる不測の損害を被ることになります。

購入者などが不動産に係る権利関係や取引条件などについて十分に理解して契約をできるようにし、取引でのトラブルを防止するために、宅建業法では専門的な知識、経験、調査能力を持つ宅地建物取引主任士に重要事項の説明義務を課しています。



ITを活用した重要事項説明に係る社会実験について②



◆ 実証実験

ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会の過程で、実証実験が行われています(平成26年5月)。

実験は、「重要事項説明」→電子署名→37条書面の交付→説明内容の理解度チェック→インタビュー調査の流れで行われました。

※37条書面：重要事項説明が取引士によって行われた後、契約という段階に入りますが、その際の契約書のこと

検討結果として、対面でなくとも、少なくともテレビ会議等であれば、重要事項説明に必要な要素を満たすことが可能であると考えられます。なお、取引主任者等における工夫がなされた電話やメール等の活用については、上記検討の中では、重要事項説明に必要な要素のうち一部の項目について満たすことが可能か否かの具体的な検討ができなかったため、今後、ITやその活用方法の進歩・工夫などを踏まえたさらなる手法の検討が必要である。また、書面の交付などについては、宅建業法の改正を検討すること、及び電子署名利用のガイドラインの作成を検討することが提案されました。

◆ 検討項目

取引のあり方の変化

- ・ 実物を確認せずに取引する事例の増加
- ・ 重要事項説明のあり方(実施される曜日時間帯、分割の実施)の変化

消費者の理解

- ・ 利用する機器や環境により、それぞれ消費者の理解はどの程度であったか
- ・ 共同媒介(関係者が4人以上)の場合、未完成物件の売買の場合などにおいても、関係者間で理解が十分に得られるか
- ・ 新たにITを活用し、消費者にとって理解しやすいサービスとしてどういったものがあるか

トラブルの発生・抑制・解決

- ・ 利用する機器や環境により消費者の理解が不十分又は誤解が発生し、トラブルが生じていないか
- ・ ITによる重要事項説明について同意の取り方に問題はないか
- ・ ITを活用した場合に取引主任者のなりすましが発生しないか、又は抑制されたか
- ・ 録音・録画によりトラブルの解決が迅速に図られたか
- ・ 実物の不動産を確認しないで契約することでのトラブルが増加していないか



印紙税とは、住宅の売買契約書や住宅ローンの契約書などを交わすときに、契約書にかかる税金です。

他には、請負契約書、約束手形、為替手形、株券、出資証券、社債券、投資信託等の受益証券、合併契約書、分割契約書、分割計画書、定款、継続的取引の基本契約書、預貯金証書、貨物引換証、倉庫証券、船荷証券、保険証券、信用状、信託契約書、債権保証契約書、金銭、有価証券の寄託契約書、債権譲渡契約書、債権引受契約書、配当金額収証、配当金振込通知書、金銭又は有価証券の受取書、預貯金通帳、信託通帳、判取帳などが代表的な例として挙げられます。

印紙税

印紙税は、契約書に記載された金額によって税額が決まります。原則として収入印紙を契約書に貼付して印鑑を押して納税します。

課税主体は国になります。

納税義務者は、課税文書の作成者になります。納税方法としては、契約書に収入印紙（郵便局、役所、銀行などで購入）を貼り、消印をします。消印は印章または署名で行う必要があります。ただし、消印は作成者自身のものである必要はなく、代理人や使用人のものでも大丈夫です。

◆ 印紙税（原則の金額）

契約書に記載された金額	売買契約書・金銭消費貸借契約証書（ローン契約書）	工事請負に関する契約書
1万円未満のもの	非課税	非課税
1万円以上 10万円以下	200円	200円
10万円超 50万円以下	400円	200円
50万円超 100万円以下	1,000円	200円
100万円超 200万円以下	2,000円	400円
200万円超 300万円以下	2,000円	1,000円
300万円超 500万円以下	2,000円	2,000円
500万円超 1,000万円以下	1万円	1万円
1,000万円超 5,000万円以下	2万円	2万円
5,000万円超 1億円以下	6万円	6万円
1億円超 5億円以下	10万円	10万円
5億円超 10億円以下	20万円	20万円
10億円超 50億円以下	40万円	40万円
50億円超	60万円	60万円
記載金額のないもの	200円	200円

◆ 住宅取得にかかわる軽減措置

住宅などの不動産を購入する際の売買契約書、住宅の建築請負の契約書の印紙税については、軽減措置が設けられています。平成26年4月1日から平成30年3月31日までは、以下のように引き下げられています。

契約金額	契約金額	
不動産の譲渡に関する契約	建設工事の請負に関する契約書	平成26年4月1日以降の税額
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	200円
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	500円
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	1,000円
500万円 1,000万円以下	同左	5,000円
1,000万円超 5,000万円以下	同左	1万円
5,000万円超 1億円以下	同左	3万円
1億円超 5億円以下	同左	6万円
5億円超 10億円以下	同左	16万円
10億円超 50億円以下	同左	32万円
50億円超	同左	48万円

不動産を購入する際の売買契約書、住宅の建築請負の契約書のみが軽減措置の対象です。



既存住宅売買瑕疵保険



既存住宅売買瑕疵保険

中古物件の検査と保障がセットになった保証制度で、加入するには専門家の検査に合格する必要があります。

仮に合格できなくても補修工事を行うことで加入することができます。

木造住宅の検査で見られる項目は、構造耐力上主要な部分に係るものとして、基礎、土台、床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組、蟻害、腐朽等、鉄筋の本数及び間隔。

雨水の浸入を防止する部分に係るものとして、外壁、軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組、屋根。特約を付帯した部分に係るものとして、給排水管路特約、引渡前リフォーム工事特約、などがあります。

保険に加入した物件は、構造耐力の主要な部分や防水性能を満たすべき部分などに対して5年間の保証が付きます。

この保険は、売主が不動産業者である場合はもちろん、一般の人が売主の住宅であってもかけることができます。

保険が出る場合として、

- 構造耐力上必要な部分について、建築基準法レベルの構造耐力性能を満たさない場合。
- 雨水の浸入を防止する部分について、雨漏りが発生した場合。
- 給排水管路について、設置工事の瑕疵による水漏れ、逆勾配。
- 給排水設備、電気設備について、設置工事の瑕疵による設備の機能停止。

などがあります。

検査と保険料で約15万円前後になります。

買主、売主両方の立場から見ても、後々発生するかもしれないリスクを回避できる制度になっています。





不動産瑕疵

不動産に関するキズ・欠陥のことです。不動産の場合「欠陥」くらいで考えてもらえればと思います。法律用語としては、「通常有すべき品質・性能を備えていないこと」を「瑕疵」と表現しています。

瑕疵の例として

- 設計ミス
台所に排水設備がない、軒先が隣の敷地に接触しているなど。
- 施工ミス
構造強度が不足している、コンクリートのひび割れが目立つ
- 劣化・故障
時の経過によるもの
- 動物被害など
シロアリ、コウモリ、ハクビシンなど
- 権利
所有者が異なっていた、借金の担保になっていたなど
- 行政的な要因
道路に面していないので建築不可、前面が2項道路のためセットバックしなければならない、市街化調整区域の土地で建築許可が下りないなど

瑕疵があると、購入前に想定していた機能や性能が発揮できないため無いにこしたことはありません。また、あっても事前に把握しておきたいと考えます。

こういった瑕疵については「重要事項説明書」での調査項目におおよそ入っています。

その例として

- 登記簿に記載された事項
- 法令に基づく制限の概要
- 私道に関する負担などに関する事項
- 飲用水、電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況
- 完成時の形状、構造
- 売買代金
- 代金以外に売主、買主で授受される金額
- 土砂災害警戒区域などの区域
- 性能評価の有無など



不動産に関する法律

不動産に関する法律

不動産はとても高額な財産で、生活する上では欠かせません。そのため、様々な法律の制約を受けます。不動産の活用方法から分類すると「売る」「買う」「貸す」「借りる」「建てる」「育てる」などがあります。これらに関する主だった法律を以下に記します。

基本となる法律

- ✓ 民法
不動産を扱う上での基本的な事項（売買、賃貸などの契約の基本ルール）が記されています。

売買・所有・相続などに関連する法律

- ✓ 宅地建物取引業法
不動産仲介業のルールを定めた法律
- ✓ 不動産登記法
不動産の登記制度に定めた法律
- ✓ 相続税法
不動産の相続があった場合の税金について定めた法律

貸す・借りるときの法律

- ✓ 借地借家法
住むためや事業を行うために土地・建物を賃貸借する場合のルールを定めた法律

建てる時の法律

- ✓ 都市計画法
都市の健全な発展を目的とする法律で、色々な区域を設けて土地の使用方法を定めています。
- ✓ 建築基準法
地震・火事などの災害があっても生命を守ることを目的に、建物について守るべきルールを定めています。

育てるときの法律

- ✓ 農地法
国の基本となる農業を行う、農地の守るための譲渡の制限や使用方法の制限が書かれています。他の法律に比べて罰則が厳しくなっています。

代表的な法律を挙げてありますが、この他に「印紙税法」「屋外広告物法」「河川法」「景観法」「下水道法」「湾岸法」「消防法」「浄化槽法」「地方税法」「道路法」「土地収用法」・・・。全ては記していませんが、多数の法律がケース・バイ・ケースで関わってきます。



コンバージョン

現状の建物用途を変更して、新たな用途にすることにより建物を再生する手法。

オフィスを住宅用やマンション、ホテルに、学校をコミュニティ施設に改造する例があります。こういった背景にオフィスビルの供給過多、児童減少による廃校となった小・中学校の増加などがあります。物件ごとに、建築基準法などの法的規制(非難規定、排煙、採光、防火区画など)、建築特性(耐震診断。新耐震基準前に関しては大幅な耐震補強など)、設備面(配管経路、耐久性、最新設備への対応能力)が異なるため、建築士に相談してからプランを立てることをお勧めします。

例えば、事務所ビルから集合住宅への用途変更をする場合、採光、接道条件、非難階段、冷暖房設備などを費用の面でもいろいろと変わってきますので。

その建物の状況によって多少異なりますが、建替えによる建築費と比較すると安くあがることから、用途転換による収益向上を目指した手法として着目されています。

また、環境の面から考えてもとてもエコロジーです。建て壊すと様々なゴミ(木材、コンクリート、鉄筋、ガラス、建具などなど)の発生を減らすことになります。

建て壊すにしろ、用途を変更にするにせよ、不動産屋や建築士に相談することをお勧めします。



設計事務所と家を建てるメリット

一般に設計事務所の家を建てるという事は敷居が高いと思われていることが多いようですが、決してそのようなことはありません、弊社で家を設計させていただいたお客様にはわかりやすく楽しみながら私は弊社スタッフとの家造りに参加していただいています。これから横松建築設計事務所の家を建てるメリットをご紹介します。

設計事務所と家を建てるメリット

1. 土地を買う前から土地の活用法や建物の予算について相談できる。

購入検討中の土地に対してどのような建物が建てられるかをラフに検討する事ができます、そこからおおよその予算をはじきだし資金計画のお手伝い出来ます。

※土地購入後設計を依頼する場合無料。

また、地盤調査や建築基準法、自治体条例、インフラ等の調査を行うことが出来ます。

土地を購入してから法的に無理が生じたり、インフラ整備や地盤補強で予想外の出費が出ないように事前に調査することはとても大切なことです。

弊社は不動産会社も経営しておりますので建築士としての視点での土地探しのサポートもおこなっております、お気軽にご相談下さい。

2. 予算内で自分の希望を盛り込んだ家が建てられる。

当然、家を建てるにあたって要望の無い方はいないと思います。デザイン、内装、設備、省エネルギー、アレルギー、特殊な材料を使いたい、リフォーム、リノベーション、その他様々なご要望、もしくはとにかく安く家をつくりたいというも立派なご要望です。

たくさんのご要望を叶えるために弊社はたくさんお客様とコミュニケーションを取ります。

弊社にはこうしなくてはいけないという決まった仕様は設けていません（よく使う材料はありますが。）お客様の要望を満たすために一つ一ついろいろな事を検証していきます。

様々な検証、コミュニケーションをとりながらお客様のご要望とコストのバランスをとった唯一無二の家を設計させていただきます。

3. 建築のプロでなくても3Dを見ながらわかりやすく打ち合わせができる。

お客様は建築のプロでない場合がほとんどです。平面図や立面図や白い模型だけでは家を把握することは難しいです。わかりずらい打ち合わせで設計を終わりにしてしまい納得のいかないまま工事を進めて完成した家はお客様にとって納得のいくものになるでしょうか？

弊社では3Dを利用し様々な角度から家を見るだけでなく、iPhoneやiPad、Androidスマートフォンを活用し実際に家の中を歩きまわることが出来るデータを作成してお客様との意思の疎通をとりやすくしています。3Dで視覚的に確認していただきながら打ち合わせを進めていきますので設計の段階でどのような家であるのか設計の内容が御自分の意向に沿ったものであると分かった上で工事の見積もり段階に進むことが出来ます。

4. 複数の建設会社から工事の見積もりが取れる競争の原理でコストダウン。

弊社は設計事務所ですので工事を行うことはありません。ですので、工事は他社である建設会社に依頼することになります。お客様との打ち合わせ内容を盛り込み家を建てるために必要な図面を準備し、その図面をもとに建築費の見積もりを依頼します。複数の建設会社から見積もりを取ることでより工事金額に競争の原理が働きコストダウンされます。

5. 工事費の適正金額を建築のプロの目でジャッジできる。

建設会社から出てきた見積もりをチェックします。トータルの金額が安いだけでなく選定している工法や材料が適正なものであるかどうかプロの目で厳しくジャッジします。



6. 設計をする会社と工事する会社が別。

設計する会社と工事をおこなう会社が別であるということは工事をおこなうにあたって非常に大切なことです。

設計施工が一緒の会社であれば工事の多少の不具合は設計者が目をつぶってしまうとお客様の耳に入ることはありません、設計施工であれば設計者と施工者の利害は一致しているのであり得る話ではあると思います。

設計と施工の会社が別であるということはお互いの仕事をそれぞれがプロとしての責任を持ってチェックするという動きが当然のようにおこります。

弊社は設計事務所として工事の進行、品質をお客様のかわりに公正に監理いたします。

工事に不具合があればお客様に報告し、施工者に対して適切に是正のアドバイスをさせていただきます。

7. 建てた後も末永いお付き合いをさせていただきます。

家が完成してお引き渡しをしてからが本当のお付き合いです。

引き渡し1年後の点検やその後のメンテナンスのご相談、さらには増改築のご相談も承ります。

このように設計事務所との家造りにはハウスメーカーや工務店といった設計施工には無いメリットがたくさんあります。

費用面など心配な点がありましたらどんなことでも構いませんのでお気軽にご相談下さい。





標準的使用

その地域内において最も一般的な不動産の使用方法。地域の特性は、その地域に属する不動産の一般的な標準的使用に具体化されている。不動産の評価にあたっては、その地域における標準的使用を判定するとともに、それとの関連において、その不動産自体の最有効使用を適切に判定することが求められています。

例えば、戸建て住宅が立ち並ぶ住宅街では、「戸建住宅地としての使用」が標準的使用になり、また、幹線道路沿いに大規模な店舗が並ぶ地域であれば、「大規模店舗用地としての使用」が標準的使用になります。

商店街や住宅街にマンションが次々と建てられるなど、地域の標準的使用も時の流れの中で変わることも少なくないので注意が必要になります。

標準的使用とは別に「最有効使用」があります。

こちらの「最有効使用」は、評価対象の不動産の最も効率的な使用方法のことで、標準的使用が対象不動産の存する地域に対しての概念であるのに対して、「最有効使用」は対象不動産そのものについての概念になります。

例えば、対象不動産が4,000m²の土地（更地）の場合、地域の標準的使用が小規模店舗用地であっても、その大きさから対象不動産の最有効使用は（分譲）マンション用地となるばあいもあります。

不動産の評価のパラメーターとしての「標準的使用」「最有効使用」の把握には自分の目で見て現地調査をすることがとても重要になってきます。



セットバック

都市計画区域および準都市計画区域内において、敷地が幅員4m未満の道路（建築基準法第42条第2項道路）に接面している場合、敷地の境界を道路中心線から2m（道路の反対側が崖または川などの場合、反対側の道路境界から4m）後退させることをセットバックといいます。後退した部分（セットバック部分）は道路とみなされ、建ぺい率、容積率の算定上も除外されます。道路とみなされるため、建物は建てることができません。また、塀や門なども同様です。

土地を買うときには、接している道路の幅員が4m以上あるかどうか確認しないと、思いもよらない建築制限を受けます。

物件の資料などに書かれている「要セットバック」は、このセットバックを行わないと建築できないという意味で、「セットバック済み」というのは、既に土地を後退させて接道幅4mの条件を満たしているという意味になります。

42条2項道路に指定されているかどうかは、役所の建築指導課で調査する必要があります。以下の場合に該当すると2項道路の可能性は高いです。

- 現況の幅員が4m未満
- その道路が不自然にでこぼこしている
- その道路沿いでL字溝が新しくなっているところがある
- 役所の金属プレートがL字溝に貼られているところがある





土壌汚染対策法

土壌汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護する目的として、平成15年2月に施工された法律。平成22年4月1日に大幅改正が行われました。

近年、企業の工場跡地等の再開発等に伴い、重金属、揮発性有機化合物等による土壌汚染が顕在化してきている。特に最近における汚染事例の判明件数の増加は著しく、ここ数年で新たに判明した土壌汚染の問題が不動産取引に大きな影響を及ぼしています。

土壌汚染状況調査として

1. 使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地であった土地の調査

使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地であった土地の所有者などは、当該土地の土壌汚染の状況について、環境大臣が指定する者（指定調査機関）に調査させて、その結果を都道府県知事に報告しなければならない。

2. 土壌汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地の調査

都道府県知事は、土壌汚染により人の健康被害が生ずるおそれがある土地があると認められるときは、当該土地の土壌汚染の状況について、当該土地の所有者等に対し、指定調査機関に調査させて、その結果を報告すべきことを命じることができる。





不動産と土地

土地とそこにある定着物を言います。

土地は「地表を境界点と境界線で区分したその部分」、

建物は「屋根があって壁を囲まれているもの」となります。

土地は一般の物とは異なる点が大きく分けて3つほどあります。

◆ 「不増性」

原則として再生産ができない有限の物になります。例外として埋め立てなどによって新たに土地を造ることはできますが、こういった例外を除けば土地を今以上に増やすことはできません。

◆ 「個別性」

土地はどれ1つとっても全く同じものはありません。

同じ形、大きさでも、場所が少しでも違えば日照条件、近隣住民の環境など変わってきます。

こういったことにより、不動産の適正な価格を判断するために、鑑定評価として原価法、取引事例比較法、収益還元法などの価格評価が必要になってきます。

◆ 「不動性」

不動産のことが表すように、土地は動かすことができません。

したがって、不動産には一般の商品のような1物1価（自由な市場経済において同一の市場の同一時点における同一の商品は同一の価格である）の経済原則が当てはまらず、その評価をするためには、それぞれの土地の価格形成要因を考慮し適正な価格を算定する必要があります。





不動産証券化

特定の不動産に対して、その所有権や賃貸債権などを小口化して、多種多様な投資家ニーズに応じた商品提供（株式や社債など証券）を行うことで、換金性と流動性を付与すること。不特定多数の個人や投資家から資金を不動産市場に調達しやすくするのが狙い。

不動産の所有と経営を分離することで、様々な業態の事業者がそれぞれの得意分野を活かして、証券化スキームの組成と運営に関与することが可能です。

不動産証券化の種類として

- 不動産投資信託
オフィスビルや住宅、商業施設などの保有物件からの賃貸収入・売却収入を小口に分配する仕組みです。
- 商業用不動産ローン担保証券
商業用不動産ローンをまとめて証券化したものです。
- 私募ファンド
私的な募集によって投資家から資金を集めるファンド、あるいは適格期間専門家と呼ばれる専門的知識を持つ投資家を対象としたファンドのこと。

別に、証券会社、銀行、保険会社などの店頭やホームページで不特定多数の投資家に対して販売されるファンドを公募ファンドといいます。不動産を購入するものも多いですが、REITなど不動産流動化商品を購入するものもあります。ファンドのエクイティ部分への利回りを高めるため、金融機関からの借入れにより負債比率を高め、負債のレバレッジ効果を追求することが一般です。





不動産の図面

不動産は土地と建物に分けられます。図面も土地と建物と、土地と建物の配置の関係を示すものがあります。

1. 土地に関する図面

- 公図

法務局に備え付けられていて、職員に頼んで出力して貰うか、閲覧することができる。公図は、土地の境界や建物の市を確定するための地図で、不動産登記法14条第一項に規定する地図や不動産登記法第14条第4項に規定する地図に準ずる図面が代表的です。

- 測量図

関係者（隣接地所有者など）の境界について同意のあるものと、同意を得ていないものがある。分合筆などのあった土地については、登記（法務局、支局、出張所）に「地積測量図」として備え付けられています。筆界点の座標値や筆界点間の距離、方位、縮尺、該当地の地番及び隣接地の地番などを記載されています。

- その他

土地区画整理事業が行われている土地については「換地図」などがあります。区画整理事務所には、図面が用意されていることがあります。

2. 建物に関する図面

- 建物平面図

間取り図ともいわれ、建物を各階ごとに平面として見るとどのように利用されているかを表す図面です。ないことも多いので、こういった場合は、現地調査をして、図面を作る必要もあります。

- その他

建物の外観の形を表す立面図や高さ関係を示す断面図。内部構造の詳細を知るための矩計図。配管、電気設備などを示す設備図などがあります。

3. 土地と建物の関係を示す図面

- 配置図

建物の配置や敷地との位置関係を示した図面です。道路の位置、幅員、隣地境界線、道路境界線、敷地内の高低差、敷地と道路の高低差なども示してあります。



不動産の仕事

◆ 開発

土地利用計画を立て、用地を取得し、造成や建築をします。

用地を取得するために、地主さんや、閉店で出た土地、相続したことで不要になった土地など条件は様々ですが、土地の持ち主に対して、土地を仕入れるように交渉する必要があります。自分の会社で土地などを買うのか、仲介にするのかはそのときどきですが、土地を商売に使えないと話になりません。

◆ 分譲

宅地の分譲、建売住宅（戸建て住宅）分譲、マンション分譲などがあります。

◆ 仲介

物件の売買の仲介、賃貸の仲介がある。物件は住宅だけでなく店舗、事務所などがあります。お客様から土地を探してくれ、店を開きたいから店舗を探してくれなどの依頼はここに入ることが多いです。

◆ 賃貸

住宅（戸建て、マンション、アパート）の賃貸、店舗、事務所などの賃貸があります。土地（駐車場など）の賃貸もあります。

◆ 管理

建物（マンションや業務用ビルなど）の管理、土地の管理などがあります。転勤や住み替えなどで、自宅を貸したいときに、入居者の準備、ハウスクリーニング、原状回復、集金代行、入居者クレーム対応、更新手続きなどを代行しているところもあります。

それぞれの仕事が完全に独立しているわけではなく、繋がっています。



重要事項説明

宅地建物取引業法では、不動産会社は、売買契約を締結するまでの間に、購入予定者に対して購入物件にかかわる重要事項説明（通称：35条書面）をしなければならないと定めています。

重要事項説明は、登録された宅地建物取引士が、重要事項の内容を記載した書面に記名押印し、その書面を交付した上で、口頭で説明をしなければなりません。

説明に際して、宅地建物取引士証を提示しなければなりません。記名押印や提示の手続きは、相手が同意した場合でも省略はできず、たとえ、相手が重要事項を熟知している宅建業者でも同様に省略はできません。

重要事項説明の項目を大きく8つに分けて以下に記載しました。

1. 説明を受ける前の基本的な確認

- ・ 宅地建物取引士の確認
- ・ 取引様態 自ら売主、代理、媒介（仲介）どれに該当するのか

2. 物件の基本的な確認

- ・ 物件の概要
- ・ 登記簿に記録された事項
地目、所有者、面積。特に抵当権は重要です。

3. 法令上の制限

- ・ 都市計画法・建築基準法に基づく制限
どのような建物を建てられるか。建物の種類、高さなど。
接道している道路の幅によっては建築できる場所が限定されます。
また、容積率や建ぺい率などもです。

4. 道路その他のインフラに関する事項

- ・ 私道負担に関する事項
状況によって様々ですが私道の通行料や維持費を払うこともあります。
- ・ 飲用水・電気・ガスの供給設備および排水施設の設備状況
新たに水道を引くのか。ガスは都市ガスなのかプロパンなのかなど。
負担が増える可能性もあるので注意が必要です。

5. その他物件に関する事項

- ・ 完成時の形状・構造（未完成物件の場合）
完成後の細かい仕様など、できるだけ具体的な説明を受けて、思っていたのと違うなどの思いをしないようにしてください。
- ・ 造成宅地防災区域か否か
この区域内ですと、災害を防ぐための擁壁の設置や改造、維持に努める必要があります。
- ・ 災害に関する警戒区域内か否か
これらの警戒区域内に物件がある場合、宅地の開発や建築に制限がかかります。注意してください。
- ・ 石綿（アスベスト）仕様調査の有無とその内容
石綿を吸入すると肺がんなどのリスクが高まります。
そのため昭和50年に原則として禁止になりました。
昭和50年以前の建物に関して、解体、増築などする際には十分に注意してください。
- ・ 耐震診断の内容
建築基準法の改正により昭和56年以降に建てられた建物は、地震に対して強い構造となっています。
逆にそれ以前は地震に弱い建物が多いです。
- ・ 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合
購入予定物件が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能評価を受けている新築住宅である場合は、その旨の説明があります。性能評価を受けていると、ローン審査や売るときに有利になったりメリットがあります。



6. マンションなど区分所有建物に関する事項

- 敷地に関する権利の種類および内容
区分所有建物の敷地面積や権利の種類に関して説明されます。
- 共用部分に関する規約の定め
共用部分は区分所有者の共有となるので、管理規約等の定めを十分に理解した上で入居することが大切です。
- 専有部分の用途その他利用の制限に関する規約の定め 専有部分であっても自分の好き勝手にできるとは限りません。事務所としての利用、ペット飼育、塾や習い事の開催、リフォームの禁止など、管理規約などで利用方法を制限している場合があります。
- 専用使用権に関する規約の定め 専用庭（1階部分の部屋の前にある庭など）、ルーフバルコニー、駐車場、トランクルームなど、区分所有建物の敷地、共用部分、付属施設などに関して、特定の区分所有者にのみ使用を認める専用使用権が規約などで定められている場合があります。
- 修繕積立金や管理費に関する規約の定めなど
区分所有建物は、区分所有者が共同して建物の修繕や管理を行う必要があるため、計画的に費用の徴収をしていることが多いです。
- 管理の委託先に関する事項
通常、区分所有建物の管理は管理会社に委託されています。
管理委託されている場合は、管理会社の概要などの説明を受けます。

7. 契約条件に関する事項

- 代金および交換差金以外に授受される金額
手付金、固定資産税、都市計画税の精算金、その他管理などの精算金など、売買代金以外に授受される金銭についての説明を受けます。
- 契約の解除に関する事項
手付金の放棄による契約解除など、どのような場合に契約解除ができるのか、解除の手続きや解除の効果についての説明がされます。
- 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
契約に違反したときの損害賠償額の予定、または違約金に関する定めがある場合、金額・内容などが説明されます。
- 手付金などの保全措置の概要
- 支払金または預かり金の保全措置の概要
売買する物件に関して買主から支払われ、または預かったお金について、宅地建物取引業者が、保全措置を講じるか否か、講じる場合にはその保全措置の内容が説明されます。

8. その他の事項

- 金銭の賃貸の斡旋
- 瑕疵担保責任の履行に関する措置
- 割賦販売に関する事項
- 供託所などに関する説明

物件によって重要事項は変わってきますので、気になることは説明の際に聞いていきましょう。

不動産はとても高い買い物になります。

そのため、失敗したときのリスクがとても高いです。

そのために消費者を保護するために重要事項説明を宅地建物取引士から受けることとしています。目的は消費者保護です。





任意売却

任意売却は、不動産を担保に住宅ローンや借金を借りた債務者（住宅ローンなどの借主）が、何らかの理由により返済不能になった場合、担保にしていた不動産は、金融機関などの債権者により差押になり、裁判所に競売の申し立てをします。

任意売却とは、競売という強制的な方法の前に、債権者と話し合いをして、自らの意思（任意）で売却し、返済する方法です。一般的には不動産会社などの業者に、通常の不動産販売と同じように売却することを言いません。

◆ 任意売却のメリット

- 室内の確認をして、残地物なども撤去して引渡しを行いますので、市場価格に近い価格で売却できる可能性が高くなります（競売に比べて）
- 販売は一般の方法と同じため、ご近所の方などの第三者に「お支払いできなくて売却になった」「借金過多」「債務超過」ということを知られることなく、売却、お引越しできる可能性が高い。
- 売却をすると決めたときから、債権者とお話し合いをしているので、残債務についても柔軟に対応して頂けます。
- 引越しの時期など、希望を聞いてもらいやすい。
- お話し合いにより、引越し費用を残せることが多い。
- 条件によっては住み続けることもできる

◆ 任意売却のデメリット

- 手続きや交渉の負担
- 債権者が同意してくれない場合
- 保証人の同意を得られないケース（保証人が行方不明で見つからない、連絡が取れないなど）
- 価格の折り合いがつかない可能性もある
- 業者の不手際により損をするリスク



不動産（土地や建物）に関する日本の国家資格を挙げます。
これらの資格は法律に基づいています。

そのため、名称を名乗ってよいだけのものから、独占業務
を行えるものまで様々です。

当然、独占業務ができる方がおいしいはずですが、また、法
律で認められていることを行って、報酬を得ても、違反し
ないこと。これもとても重要です。

どんなに難しい資格をとってもその利用価値がない。お
金を稼げないなら魅力を感じないと思います。

◆ 「宅地建物取引士」（宅地建物取引業法）

不動産取引を業として行う際に必要な資格。とても高額な不動産の取引
において、国民の利益を守るために、この資格を持っている業者としか
契約を結べないことになっています。そして、不動産に関する「重要事
項説明」も同様に宅建登録者から説明を受ける必要があります。こう
いった宅建登録者は不動産屋さんの人数に応じて一定数以上必要になっ
てきます。

そのために不動産業に関わっている人にはとても価値があります。
ちなみに受験資格はなく、誰でも受けることができます。
そして合格率は16~18%前後です。

◆ 「不動産鑑定士」（不動産の鑑定評価に関する法律）

不動産の鑑定評価が独占業務になります。国や民間の会社から依頼され
不動産（土地や建物）の経済価値を判定し、価格で表します。これによ
り、土地の公示価格や路線価を決めたり、会社の資産評価をしたりしま
す。これらの鑑定評価をして報酬を貰うことができます。
不動産関連の資格では最難関の資格で、短答試験が約25%、論文試験が
約10%となっていて、最終合格率が2~3%になっています。

◆ 「土地家屋調査士」（土地家屋調査士法）

測量および不動産の表示（登記の表題部：地番、地目、地積など）に関
する登記の専門家。依頼を受けて、土地や建物の所在・形状・利用状況
などを調査して、図面の作成や不動産の表示に関する登記の申請手続き
をして報酬を貰うことができます。
合格率は6~7%になります。

◆ 「司法書士」（司法書士法）

不動産や法人の登記の代理および供託の代理、裁判所や法務局などに提
出する書類を作成し報酬を得ることができる専門職。また、一定の制限
はありますが、簡易裁判所における民事訴訟、和解、調停などにて当事
者を代理することができます。

不動産屋からすると、土地や建物をお客様が買って、登記をするときに
依頼することが多いです。

司法書士の試験も難しく、合格率は3%前後となっています。

◆ 「海事代理士」（海事代理法）

船舶登記、船舶登録、検査申請、船員に関する労務、その他海事許認可
など、海事に関する行政機関への申請、届出その他の手続きおよびこれ
らの手続きに関し書類の作成を代理・代行をすることができる。「海の
司法書士」「海の行政書士」をイメージすると分かりやすいと思います。

◆ 「一級建築士」「二級建築士」「木造建築士」（建築士法）

建築物の設計および工事監理を行うことで報酬を貰うことができます。
工事監理は設計図通りに建物ができているのかを監理することです。
「一級建築士」「二級建築士」「木造建築士」では建築できる建物の規
模や種類が異なってきます。
また、役所に設計した建物が建築基準法など法律に適合しているか確認
申請書を建築主の代わりに提出しても報酬を貰ったりもできます。

◆ 「マンション管理士」「管理業務主任者」（マンションの管理の適 正化の推進に関する法律）

マンション管理士

マンション管理組合のコンサルタントに必要とされる一定の専門知識を
有していることを証明する国家資格。独占業務はありませんが、「マン
ション管理士」の名称独占資格になります。
宅建や管理業務主任者の資格を所有している人が多い。
合格率は8~9%。

◆ 管理業務主任者

マンション管理業を営む際に設置が義務付けられている。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律制定にともないマンシ
ョンの委託契約に関する重要事項や管理業務の報告を行うために設けられ
た国家資格のひとつである。

合格率は20%前後。





文化財保護法

文化財保護法は文化財（人類の文化的活動によって生み出された有形・無形の文化的所産のこと）の保存・活用と、国民の文化的向上を目的とする法律になります。

不動産に関係するのは、土地の中に埋蔵文化財が埋まっているときです。日本国内の遺跡総数はおよそ40万ヶ所になると言われています。

土地の中から、石器や土器、貝塚、住居跡、古墳などが発見されたら教育委員会に届けなくてはなりません。

また、埋蔵文化財が埋まっている可能性が高い場所などは、教育委員会にある地図などで確認することができます。このような土地に住宅や建物を建築するときには、その60日前までに届出をしなければなりません。

届出後に教育委員会からの回答を受け、必要な調査を行います。必要な調査が終わるまでは工事はできません。

多くの場合、試掘・確認調査などは文化財保護側が、本発掘調査などは開発事業者側が負担します。個人住宅を建てる場合の本発掘調査については、補助金が出る場合が多いですが、地域によって異なります。

ただし、発掘調査によって生じた工事の遅延による損害（この間に生じた住宅ローンの金利や仮住まいの家賃など）は補助の対象にならないので注意してください。





収益還元法

収益還元法とは不動産の価格を求める鑑定評価手法の1つで、収益性に着目した手法。対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法になります。

さらに2つに分けられます。

◆ 直接還元法

一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法。不動産を長期に保有する場合に適しており、還元利回りの選択が重要になります。

対象不動産の収益価格＝一期間の純収益÷還元利回り によって出されます。

例えば、還元利回りを6%と設定して、年間収益が100万円、年間経費（維持管理費・修繕費・公租公課・損害保険料・空室等損失相当額）が10万円だとすると、物件の収益価格は1,500万円になります。

$$(1,000,000円 - 100,000円) \div 0.06 = 15,000,000円$$

◆ DCF法 (Discounted Cash Flow)

連続する複数の期間に発生する純収益および復帰価格（売却価格など）を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法。

手法は緻密であるが将来の収入・支出の額・時期や復帰価格を予測する精度が評価額に大きく反映されるので、予測の精度を上げることや予測の根拠が重要になります。

収益目的のために用いられている不動産または企業用不動産の鑑定評価にあたっては特に有効な手法になります。



原価法

不動産の価格を求める鑑定評価手法の1つで、費用性に着目した手法。

価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法のこと。

対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効である（対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる）。

なお、対象不動産が土地のみである場合においては、一般的に再調達原価を適切に求めることが困難なためにこの手法の適用が困難とされるが、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができるものとされる。

◆ 再調達減価

再調達減価は、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で建物を引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に足して支払う標準的な建設費に発注者が負担すべき付帯費用を加算して求めます。

土地の所有者がその土地に注文住宅を建てたときなどに支払われる標準的な建築代金がこれに相当します。

◆ 減価修正

減価修正は、減価の要因に基いて発生した減価額を求めることです。

要因として、

- 物理的要因
不動産を使用することによって生ずる磨耗および破損、時の経過または自然作用によって生ずる老朽化ならびに偶発的な損傷
- 機能的要因
不動産の機能的陳腐化（設備の旧式化、建物と敷地の不適合など）
- 経済的要因
不動産の経済的不適応（不動産とその付近の環境との不適合）

が挙げられます。



取引事例比較法

不動産の価格を求める鑑定評価手法の一つで、市場性に着目した手法です。多くの取引事例を収集して、適切な事例を選択し、この事例価格について必要に応じて事情補正および時点修正を行い、かつ地域要因、個別的要因の比較を行って対象不動産の資産価格を求める手法になります。

事情補正：現実成立した取引事例等については、特殊な事情を含むことがある。特に不動産の価格は個別的な事情を含むことが通常である。こうした事情が取引価格等に影響していると判断される場合に、適切な補正を行う。

ケースとして

- ・ 調停、清算、競売、公売などによる取引
- ・ 親族間などの恩恵的な配慮を含む取引
- ・ 買い手、売り手に不動産に関する知識や情報が明らかに不足していると認められる場合に価格が過大、過小に判定される取引
- ・ 営業上の場所的限定など、買い手側における特殊な要因が前提となった取引
- ・ 業者間または系列会社間における取引で中間利益の取得などを目的とし、一般市場価格を下回る取引

時点修正：不動産の価格形成要因は常に変動の過程にある。取引事例等における取引等の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準に変動があると認められる場合に修正を行う。





固定資産税

保有する固定資産（土地、家屋、有形償却資産）に課税される地方税のことです。

有形償却資産には、事業のために用いている構築物・機械・車両・器具などがあります。

固定資産税を納める人ですが、土地、家屋の場合は1月1日の時点で固定資産台帳に登録されているものに、市町村から納税通知書が届きます。

有形償却資産の場合は償却資産課税台帳に所有者として登録されている人になります。

納税額＝課税標準額×税率（1.4%）

課税標準額は市町村が評価し、固定資産台帳、償却資産課税台帳に登録されている金額になります。購入した価格ではありません。

土地30万円

家屋20万円

有形償却資産150万円 に満たない場合には課税されません。

軽減措置として、小規模住宅用地（1戸あたり200m²以下）の場合、固定資産税は価格の1/6、都市計画税は1/3になります。

一般住宅用地（1戸あたり200m²を超え、家屋の床面積の10倍までの部分）の場合、固定資産税は価格の1/3、都市計画税は価格の2/3になります。





相続税

相続税額 = (全ての財産額 - 基礎控除額) × 相続税率

の計算式で計算することができます。

基礎控除額は2015年1月1日に税制が変更され

基礎控除額 = 3000万円 + 600万円 × 相続人数 になります。

つまりこの金額までは相続税はかかりません。

すべての財産額ですが、不動産においては買った金額ではなく、「固定資産台帳や路線価」などから評価に対する課税となりますので、納税額が少なくなる傾向があります。

土地は路線価に基づいて、路線価の80%の評価額となります。

建物は一般的には固定資産課税台帳に記載されている固定資産評価額に基づいて評価されます。およそ建築費用の50~60%で評価されることが多いです。

不動産投資として第三者に賃貸すると、上記の建物の場合の70%になります。

また小規模宅地などの特例により、土地の相続税評価額が更に減額されます。

このように不動産は財産額として、評価額が少なくされる傾向があるため相続税対策としての効果があります。

ただし、不動産を相続税対策に利用する場合のデメリットとして、不動産は分割しにくいことがあげられます。相続人が2人なのに不動産が1つしかなければ相続が難しいです。相続人2人で共有するのかなど問題が生じます。

また、不動産にすると固定資産税を定期的に払う必要も出てきます。

なんでもかんでも不動産するのではなく、現金とのバランスを考えることが大切になります。





坪単価

売買価格を土地面積で割った価格のことです。

土地、一戸建て、マンションなどの相場の比較に用いられます。

50坪（約165m²）の土地が5000万円の場合、5000万円/50坪で販売坪単価が100万円になります。

建物の坪単価は建物の本体価格を延べ床面積（坪）で割った数値になります。延べ床面積30坪の家が1800万円だとしたら1800万/30坪で坪単価が60万円になります。

坪単価を算出するときに、「延べ床面積」なのか「施工面積」のどちらを使用しているか注意してください。

「施工面積」にはベランダ、小屋裏収納、地下室、一部の車庫、玄関ポーチなど建築基準法で延べ床面積には含まれていない部分も含まれています。そのため延べ床面積より広くなります。ですので計算上、「施工面積」を用いた場合坪単価は低くなります。

あとは、建物価格には地域や敷地の条件によって異なる費用である別途工事費、諸経費は坪単価には含まれていないのが普通です。

別途工事費、諸経費には水道の引き込みや浄化槽の設置、空調設備費、外溝工事費、地盤改良費、ローンの手数料、税金、地鎮祭、上棟費用などの諸経費などが含まれます。

建物の予算として、坪単価×床面積+2～3割増で予算を見積もるといいでしょう。



広告における徒歩所要時間



広告における徒歩所要時間

不動産関係の広告に表示されている、物件から駅などの交通機関まで歩いてかかる時間のこと。不動産の表示に関する公正競争規約施工規則に算出基準が定められています。

徒歩による所要時間として、道路距離80mにつき1分間を要する（時速4.8km）ものとした数値を表示すること。

この場合に、1分未満の端数が生じたときは1分として計算することとなっています。

距離は直線距離ではなく、道路に沿って測定した距離（道路距離）をもとに計算します。

このように決まっているため「信号や坂道」などを考慮に入れているかはよく見てください。

また、男性、女性、年齢によって所要時間が変わってくるので、必ず自分の足で歩いて確認してください。

最近ではGoogleマップの徒歩ルート検索を利用してみるのもいいかと思えます。

Googleマップを開いて、スタート地点を探して、クリックします。赤色のシズクにその地点が変わります。そうしたら、左上に「ルート・乗換」をクリックします。次に目的地を地図上でクリックします。

徒歩の場合は人が歩いているアイコンをクリックすれば徒歩の時間がでます。徒歩のルートが青い丸で表示されるので、それをドラッグしてルートを変更できます。

これで出てきた時間は信号、坂、エレベーター、歩道橋などにかかる時間を考慮にいれているのでだいぶ正確に算出されます。



不動産価格

原則としては、売り手と買い手（需要供給バランス）で決定します。

具体的には、取引事例法のマンションであれば、同じマンションや近くの物件で取引事例を探し、なるべく多くの成約事例を収集して、相場を見ながら決める方法です。不動産のホームページ（Home's、at home などいろいろあります）で売り出されている価格を参考にできます。また、国土交通省の土地総合情報システムにて実際に行われた不動産の取引価格を見ることができます。こちらは地域ごとのため、番地までは分かりませんが、その地域での取引実績がわかります。

路線価格から土地の価格を出す方法。こちらは概算になりますが、国税庁の路線価のサイトからその土地の路線価を出します。2つの道路に面しているときは高い方の価格を使います。こうして出した路線価格を1・2倍して概算価格を出します。こうしている理由として、路線価格は相続税を課税するために国が出しているものを使っているため、それを補正するためになります。

収益還元法の当該の不動産から生み出されるであろう利益から、その不動産の現在の価値を算出する方法です。投資用の物件や都心の物件によく利用されています。

さらに、道路付けの幅、日当たり、駅までの距離、学区、周辺環境など物件特有の事項を考慮して価格を決めます。早く売りたいのか、時間をかけてでもよいのか。人によって事情は様々ですのでこのあたりも影響していきます。





不動産競売

不動産競売は民事執行法（強制執行、担保権の実行としての競売、換価のための競売、債務者の財産開示に関する手続について規定した日本の法律）に基づき、債権回収のために、債権者が裁判所に対して申立てを行うと、その不動産を裁判所が売却する手続である。強制競売と担保不動産競売を併せて一般にこのように呼びます。

競売物件としては、住宅ローンがなんらかの理由で返済不能に陥ってしまった物件を競売にかけるもの。

税金の滞納を補填するために行われる公売物件。

国や地方自治体が所有する財産を競争入札により売却する国・公有財産売払物件などの方が身近でしょうか。

不動産競売のメリットとして

- ・ 競売市場修正によって評価額が減額されている（市場価格より安いことが多い）
- ・ 特殊な物件を探しやすい

デメリットとして

- ・ 引渡し義務がない
- ・ 瑕疵担保責任がない
- ・ 事実上、住宅ローンが利用できない

などがあります。

不動産競売ですが、専門家しか参加できないわけではなく、一般人でも参加できます。

物件の詳細を知るために、地方裁判所の閲覧室にて、競売物件の「物件明細書」「現況調査報告書」「評価書」を閲覧し、現地調査を行います。

その上で入札価格を決めて、入札すればいいのですが、デメリットであげた引渡しの義務がないなど専門家に任せの方がいいこともあるので注意が必要です。



不動産のクーリングオフ

不動産のクーリングオフ

クーリングオフは一定の契約に限り、一定期間、説明不要で無条件で申込みの撤回または契約を解除できる法制度のことです。

ただし、申込者が商人または契約が開業準備行為であるものに対しては、適用されないので、注意が必要になります。

通信販売や訪問契約の事例で知っている人も多いと思います。

不動産（土地や建物）のクーリングオフ制度は、宅地建物取引業法に規定されています。期間としては、宅地建物取引業者から「申込みの撤回や契約の解除を行うことができる旨とその方法など」を告げられた日から8日間（告げられた日を含む）になります。

不動産のクーリングオフができる場合は

- ・ 宅建業者が売主である
- ・ 不動産の売買契約で
- ・ 事務所以外の場所で申込（契約）をした場合

になります。

ですので、売主が個人の場合では適用がありません。

事務所（店舗、営業所、案内所、モデルルームなど）、買主が申し出た場合における、買主の自宅や勤務先で契約した場合は適用がありません。

また、宅地、建物の引渡しを受けていないこと、または買主が代金の全部を支払ったときには、クーリングオフ制度は適用されません。

クーリングオフ制度による申込みの撤回や契約の解除の意思表示は書面による必要があるとされ、その書面を発したときに効力が生じます。また、その書面に証拠力をもたせるために、配達証明付き内容証明によることが適切です。





不動産登記法

不動産登記には様々な種類があるため、目的によって登記法は異なります。

- ◆ 新築の際に必要な「建物表題登記」「所有権保存登記」
- ◆ 不動産を担保に融資を受ける場合に必要「抵当権設定登記」
- ◆ 不動産を購入する際に必要「所有権移転登記」
- ◆ 不動産を相続する際に必要「贈与により所有権移転登記」「相続による所有権移転登記」
- ◆ 土地を複数に分ける「土地分筆登記」
- ◆ 複数の土地を1つにする「土地合筆登記」
- ◆ 土地の地目を変更する「土地地目変更登記」
- ◆ 所有権の住所を変更する「住所変更登記（登記名義人住所変更登記）」
- ◆ 建物を取り壊した際に行う「抵当権抹消登記」

などがあります。

不動産登記は専門家である土地家屋調査士や司法書士に頼むのが一般的です。

しかし、国の法律では自分で行うことであると書かれています。

「新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない（不動産登記法 第47条）」

新築した場合などには自分で申請すると書かれています。

そこで自分で申請する場合に必要な書類として、申請書と添付書類が必要になります。

登記の大まかな流れは以下の通りになります。

- ① 必要書類を収集
- ② 現地調査 ※登記の種類によっては不要
- ③ 添付書類に必要事項を書き込み
- ④ 申請書作成
- ⑤ 申請（法務局又は電子申請）
- ⑥ 受領



不動産仲介手数料

不動産売買・賃貸の際に不動産仲介業者に対して支払うお金のことをいいます。

成功報酬のため、売買や賃貸の依頼をしても取引が成立しなければ支払う必要はありません。

また、宅建業者（宅地建物取引業の免許を持つ者）以外の方が、仲介手数料を請求することは違法になります。

仲介手数料は、上限が宅建業法（宅地建物取引業 第46条）。

ですので、それを超えない範囲内で不動産会社が自由に決めることができます。

仲介手数料の金額ですが、不動産売買の場合は以下の表になります。

不動産の売買価格	手数料の上限
200万円以下	5%
200万円超400万円以下	4%+2万円
400万円超	3%+6万円

2,000万円の住宅を購入した場合の仲介手数料の上限は、 $2,000万円 \times 3\% + 6万円 = 660,000円$ （税別）になります。

賃貸の場合は

依頼者（貸主・借主）の双方から得られる報酬額の合計金額は、借賃（消費税を含まない）の1月分の1.08倍に相当する金額以内（1ヵ月分の賃料+消費税）で、依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、依頼者の承諾を得ている場合を除き、賃料の1月分の0.54倍に相当する金額以内と定められています。



不動産鑑定士とは

不動産鑑定士とは

不動産（土地や建物）の適正な価格を決めることを国から許可されている人のことです。

ちなみに、最難関国家資格の一つでもあります。

新聞などで見る地価ですが、この鑑定評価を行っているのが私たちには身近でしょうか。

それによってその地域の相場や税金の価格などがままります。

他に、不動産を賃貸借するとき、不動産を担保にするとき、相続などで適正な価格が必要なとき、資産評価をするとき、不動産を売買・（等価）交換するとき、共同ビルの権利調整や再開発関連の場合などにも活躍しています。

主に業務としては

- ◆ 不動産鑑定業務
「地価公示」、「都道府県地価調査」、「相続税標準地・固定資産税標準宅地の評価」などの定期的に鑑定評価する。
公共用地の取得や裁判上の評価（不動産を証券化する際の）資産評価なども行っています。
- ◆ 調査・分析等業務
不動産の取引価格水準や地代家賃などの水準把握。
不動産売買および担保価値の把握のための調査・分析のほか、不動産投資や処分の判断資料となる調査・分析を行っています。
- ◆ コンサルティング業務
不動産の専門家として広く個人や企業を対象に、不動産の有効活用、開発計画の策定をはじめとする総合的なアドバイスを行っています。





不動産投資

不動産（土地や建物）を購入し、購入した物件を第三者に売却または賃貸する事によって収益を得る投資手法です。

利益を得る手法として大きく分けて2つあります。

- ◆ 売却利益・・・購入した不動産の値段が上がったときに、売却し、その差額で利益を得ること
- ◆ 運用利益（家賃収入）・・・購入した不動産に第三者に貸し、その家賃で利益を得ること

不動産投資のメリット

- 小額の自己資金で始めることができる。
よい物件を見つけることができれば、銀行などの金融機関から購入価格全額の融資を受けることで、小額の自己資金でも、効率のよい運用ができる。
- 安定した収入が得られる
株やFXなど、すぐに価格が上下する投資と比べると、毎月の家賃収入が得られる
- 場合によっては売却益を得ることができる
買った不動産の近くにショッピングモールができる、大きな会社ができる、駅ができるなど不動産の価値があがることがあれば、売却したときにもうけを出すことができます。
- 税金を安く抑えることができる
税金還付、減額の節税効果や相続税対策としても期待できます。
- インフレ（物価上昇）に強い
物価が上昇すると現金を持っていても価値は下がります。100円のジュースが200円になったら今までより多くお金を出さなければならず、現金の価値は下がります。
ですが、不動産は物価上昇とともに、価格も上がるので物価上昇に強いです。

デメリット

- 家賃収入が安定するとは限らない
物件に対し、常に入居者がいるとは限りません。また、入居者のトラブルも考えられます。
- 災害のリスク
地震や火災により建物が倒壊、消失してしまうリスクがあります。
- 資産価値・売却価格下落のリスク
経済が低迷し、地価が下落することによって資産としての価値が低くなってしまいう可能性があります。
- 流動性の低さ
まとまった現金が欲しいときに、すぐに現金化ができません。

以上が不動産投資の代表的なメリット、デメリットになります。



不動産登記について

不動産登記は、不動産（土地及び建物）の物理的現況と権利関係を公示するために作られた登記簿に登記することをいう。

この説明だと、分かりにくいのでもう少し噛み砕くと、自分の不動産が誰のものかを国が証明してもらうために、登録することをいいます。

物理的現況ですが、土地や建物の所在・面積、地目（どんな土地なのか ex.宅地、畑など）のことをいいます。建物だと構造（木造、鉄筋造など）、床面積なども入ります。

権利関係は所有者の住所氏名、担保権の有無、内容などになります。

これらのことを登記簿（法務局が監理する帳簿）に記載して、公示できるようにすることを、不動産登記といいます。

公示して、一般に公開することによって不動産取引の安全と円滑を図るようにします。あの土地の持ち主は誰なのか、どのくらいの大きさなのかを法務局に行って誰でも確認することができるようになります。

不動産登記がなぜ必要なのかについてですが、誰かが「この不動産は俺のだ！」と行ったときに、「これは僕の不動産です。」と言っただけでは認められず、不動産登記をしてはじめて認められるからです。つまり、「この不動産は俺のものだ！」という人が何人も現れた場合、その不動産について登記されている人しか、本物の権利者として主張できないこととしました（民法177条）。国が守ってくれないということです。

ですので、不動産登記を含めて登記は速やかに行う必要があります。

