

あなたの**不動産**についての

勘違い度 をチェック！

不動産は、人間生活の拠点です。人間が活動していく基礎となるものですから、生活のあらゆる場面で様々な問題が生じてきます。ふだんなら何でもないことが、大きな問題に広がっていくこともあります。

不動産についていろいろなケースを考えてみました。チェック項目についてのあなたの答えを考えてみてください。あなたの常識度がどのあたりにあるのか、試してみましょう。

【チェック1】

ワンルームマンションが増え、自治会費を払わない人も増えました。自治会長のXさんはワンルームマンションの持ち主Yに「自治会費をまとめて払って欲しい。払わないのならゴミ収集場所へのゴミ持ち出しもしないで欲しい」と申し入れました。

- A 自治会費は居住者が払うもの、持ち主Yは払う必要がない。
- B 自治会費は居住者が払うべきもの、ゴミ収集も市町村がすることだから自治会とは関係がない
- C 自治会費は大家が払うべき、支払わなければゴミ収集を断られても仕方ない
- D ゴミ収集は自治会費と関係がないが、自治会はゴミ収集場所への持ち出しは断れる

【チェック2】

集中豪雨があり、Xさんの家は床上浸水になってしまいました。ところが隣のYさんの家は盛り土をしたので水害を受けず、Yさんの土地に降った雨水はXさんの家の方に流れてきたようです。

- A 雨は自然のしたことだから仕方がない。
- B 水が流れてこないように境界に水を止める壁をYさんに作ってもらう
- C Yのせいで水が流れてくるようになって、被害が生じたもの。Yに損害を賠償させられる

【チェック3】

Xさんは中古住宅を買いました。2階の洗面所の水がチョロチョロと出が悪くなります。どうも水道の口径が細いため1階の台所で水を使っていると2階では出が悪くなるようです。

- A 口径が細いのなら仕方がない。
- B 口径を広くするために新しく太い管を入れる費用は自分持ち
- C 口径を広くするのは役所の責任、役所と掛け合う
- D 欠陥商品だ、売り主に文句を言って直してもらうか、売買代金を一部返してもらう

【チェック4】

隣の土地に家が建ちました。敷地がお互いに狭いため、私の家から手の届きそうなところに窓があります。私の家も境界ぎりぎりに建っているのですが、私の家の中が丸見えです。

- A 敷地が狭いので、お互い様。仕方がない。
- B 家の中を覗かれてしまうのは困る。目隠しになるよう塀を作ってもらうように申し入れることができる。
- C 手が届く位置に窓があるのはお互いにイヤなこと。開かない磨りガラスの窓にしてもらい覗けなくしてもらおう。

【チェック5】

X は田んぼを埋め立てることにしました。境界に斜めの擁壁（土留め）を組み土がこぼれないようにします。擁壁はどこに組めば良いでしょうか



- A 盛り土した上端の角が境界線上になるようにすればよい
- B 斜めになった擁壁が地上に出ている部分が境界線上なら良い
- C 擁壁の基礎部分が境界をはみ出さないようにすればよい

【チェック6】

X が田んぼを埋め立てるとき、北隣の地主がすでに盛り土をしてありました。北隣の盛り土は境界線のところに土留めの壁が地中深く埋めてあります。

- A 隣の人の土留め壁は隣の人のものだから使えない。内側に下って盛り土する
- B 隣の人の土と目壁もこちらが盛り土すると安定することになり、良いこと、土留め壁まで盛り土してもかまわない
- C 隣の人の土留め壁を使えば、自分の工事費が安くなって得することになる。隣の人にお礼しなければいけない

【チェック7】

建物の基礎が緩んでしまい、家が傾いた。基礎の下を掘ってもらったら境界の石が見つかった（境界の上に自分の家が乗っていたらしい）

- A 隣の人は分かっていないのだから知らんぷりをして放っておく
- B 隣の人に話をして、境界は従来通り、石の位置は誤りであることを確認してもらう
- C 隣の人と話をして、境界は石の位置、建物は下がって建てる
- D 境界をはみ出して使用してきたことは事実。時効取得だといって隣の人から所有権移転の登記をしてもらう

【チェック8】

Xさんの夫はギャンブルが好きでサラ金から借金をしているようです。いくら言ってもギャンブルをやめない夫にXさんもほとんど愛想が尽き離婚を考えています。しかしマイホームは夫の名義です。住む家がなくなると困ると思い、Xさんは夫の分からないところにマイホームの権利証と実印を隠しました。

- A 実印と権利証を隠したから、サラ金等の対象にはもうならない。Xさんは今

のままで住んでいられる。

- B 実印だけではまずい、印鑑証明カードも保管しておかないと安心できない。
- C 実印と権利証だけでなく、何らかの法的手段をとっておくべきだ
- D 何をしても難しい。Xさんの名義にしなければダメ

【チェック9】

Xさんは自分の住民票を取り寄せたところ、2ヶ月くらい前に隣町に住民票が移転し、1ヶ月くらい前に戻ってきていました。自分では知らないうちのことです。

- A 役所の手違いで住民票が間違っしまい、その後気づいて直したんだろう。お酒の席の笑い話だろう
- B 役所の手違いとはいえ、大切な戸籍や住民票をご記入されたのだから、役所の担当者に文句を言おう
- C 2ヶ月前の移転先の役所で印鑑証明が発行されていないか調べ、その後弁護士に相談しに行く

【チェック10】

自分の土地に、知らない建物の登記があることが分かりました

- A 今までも何も問題がなかったのだから、放っておく
- B 現実にはないモノを直さないのは法務局のミス、だから法務局に直してもらおう
- C 前の建物を否定するために新しい建物登記を上書きする
- D 法務局（登記所）に抹消してもらおうように滅失登記申請をする

【チェック11】

登記簿を見ると、自分の家の土地地目が「山林」になっていました

- A 宅地にすると固定資産税が上がるからそのままにしておく
- B 市役所の怠慢だから、市役所の窓口に行って文句を言おう
- C そのままでも何も変わらない、放っておいてよい
- D 将来、売買や担保の時に困るから、宅地に直しておくように手続きする

【チェック12】

Xさんは山林を買うことにしました。業者の持ってきた実測図では320.56㎡になっていますが登記簿謄本では301㎡です

- A 実測の数値の方が多いのだから得をしたと思う
- B 実測と登記簿が違うのはおかしいから法務局（登記所）に言って訂正してもらおう
- C 売り主に文句を言って差額を返してもらおう
- D そういうものだと思ってあきらめる

【チェック13】

家の前の畑が造成されマンションが建つことになりました。

- A 他人の土地だから何を建てられても文句は言えない
- B 役所へ行き、法律通りかどうか確認して違反がないなら仕方がない

- C 建物を低くしてもらえるように交渉し、少なくとも賠償金をもらおう
- D 目の前に高いマンションを建てるのは困ると隣接地主がいえば、マンションは建たないはずだ

【チェック14】

Xさんは地方の町に住んでいます。周囲には3階建ての役場が見えるくらいで、ほとんどが木造住宅、高層ビルはありません。熱気球が趣味のXさんは春休みに近所の子供達のために自分の休耕田で熱気球の会をすることにしました。あまり遠くへ行くと何回も子供達を乗せられないので、ワイヤーを張り、一日何回も上下させることにしました。翌日役所の人に来て「熱気球を上げられては電波が通らないで困る。50m以上横にずらして欲しい」と言ってきました

- A 役所の人に迷惑をかけたのなら謝って、今後は熱気球大会をやめる
- B 問題になる高さと幅を聞いて、それを避けて行う
- C 民法に所有権は土地の上下に及ぶと書いてあるから私の自由と追いつ返す
- D 私の権利を制限するというなら、補償金をもらうことにする

【チェック15】

Xさんは、自宅を売ることにして、仲介業者Yに相談に行きました。「3千万円で売り出してみましよう」といわれ、数日後Zさんからその額で買います、と言う話が入ってきました。Xさんは家族と相談して「無理に今、売ることもない」と結論が出ていたので、Yには売らないことになった、と言いました。Zは売買することになっているのだから、自宅を引き渡すように現金を持ってくる勢いです。

- A 売の話があった以上、仕方がないこと。Zからお金を受領して所有権を移さなければならない
- B 「売る」とは言ったが、契約書に印を押していないから何もする必要がない。
- C 契約は成立していないが、仲介業者Yや買い主Zに迷惑をかけたのは事実、迷惑料は支払うべき。
- D 契約はまだ成立していないのだから何も違約金等の問題にはならない。

【チェック16】

Xは自宅を売ることにして、自宅の塀に「この土地建物を3千万円で売ります」と張り紙をしました。近くに住むYが「私が買います」と申し込んできました。Xは家族と相談して売らないことになった、と言いましたが、Yは納得しません。

- A 売の話があった以上、仕方がないこと。Zからお金を受領して所有権を移さなければならない
- B 「売る」とは言ったが、契約書に印を押していないから何もする必要がない。
- C 契約は成立していないが、買い主Yに迷惑をかけたのは事実、迷惑料は支払うべき。
- D 契約はまだ成立していないのだから何も違約金等の問題にはならない。

【チェック17】

不動産業者のお店に行くと「 県知事(×)第×××号」と書いた免許番号の標識が壁に掛かっています。これを見ると何か分かるのでしょうか

- A 地区別の登録番号だから、単なる符号。これだけを見ても何も分からない
- B 知事と書いてある業者は、その県でしか営業できない。大臣と書いてある業者なら全国で営業できるから、信頼性が高い
- C ()内は免許の種別を表し、(1)は賃貸だけ、(2)は分譲だけ、(3)はマンション等の管理になって()内の数が多いほど営業の業種が多い。そのため大きな業者は()内の数が多くなる
- D ()内は免許更新の回数を示し、古くからの業者かどうかが分かる。そのため、()内の数が多い業者ほど問題を起こしていないことが多いから信頼できる可能性が高い

【チェック18】

Xさんは中古マンションを購入しようとしています。売り主はお金に困っているらしく、早く残金をもらって転居したいといっています。

- A 相手が売り急いでいるのなら、少し買いたたけるかもしれない。安ければ即金でもよい
- B 信頼できる仲介業者に頼み、通常通りの手順を進めておく方がよい。
- C 何かあるのかもしれない、管理費等の滞納があるかもしれないから管理人に問い合わせしてみる
- D うまい話には何かあるのだろう。変なことにならないように今回は見合わせる

【チェック19】

Xさんは、不動産の売買をすることとしました。売り主のYさんは病気のようにです。息子と称するZが来て交渉をしています。

- A Yさんの印鑑証明、実印を持っていれば大丈夫
- B Yさんの印鑑証明、実印の外にYさんの委任状も持っていれば大丈夫
- C Yさんの家庭のことを周辺の人に聞いてみる

【チェック20】

Xさんは、不動産の売買をし、引き渡しを受けました。所有権移転の登記は書類がそろわないので待ってくれ、と売り主業者が言っています。

- A 引き渡しを受けていれば安心だ
- B 登記申請と同時になければ、残金は支払わない方がよい
- C 必ず所有権移転をすると、業者から公正証書をとっておく
- D 残金が銀行ローンだけなら大丈夫

【チェック21】

駐車場を貸していたXさんは、自宅を建てることにし、賃借していた人たちに「自宅を建てることにしましたので、契約期間の満了する2ヶ月後に明け渡してください」と連絡

しました。駐車場を借りていたYさんは「仕事に必要な車がおけなくては、仕事にならない。今までとおり使えるようにするか、立ち退き料が欲しい」を言ってきました。

- A Yの言い分は借地法の適用があり、もっともなこと、このまま貸すしかない。
- B Yの言い分はもっともだから、近所の時間貸し駐車場の費用を計算した立ち退き料を払うしかない
- C Yの言うことには法的根拠がない。契約期間が満了すれば更新しないで追い出せる

【チェック22】

Xさんは月極駐車場として2台分をY会社に貸しています。Yは野天の駐車場では車が傷むと屋根を付けたいと言ってきました

- A Yの負担で造るのなら、資産が残って良い。
- B 壁を造らなければ良い
- C 割増金をもらって承諾する
- D 断るべきだ

【チェック23】

20年前から借りていた借地契約の期間が満了することになりました

- A 借地上の建物を取り壊して土地を地主に返す
- B 知主と交渉して契約の更新をしてもらう
- C 何もしないで今まで通り地代を支払い、使わせてもらう

【チェック24】

XさんはYに木造住宅用として土地を貸しています。Yは建物をZに貸すことにしました。

- A Zさんは良い人みたいだ。Xにとって問題が起こらなければそれでよい。
- B YがZに建物を貸すのは転貸になる。無断転貸禁止だからXは契約を解除できる
- C YがZに貸そうと、どう使おうと自由

【チェック25】

XさんからYが木造住宅用として借りている土地に建物を建てました。YはZに建物を貸しました。Zはその建物の一部をスナックとして利用しています。

- A Zの使用方法について、XはYにもZにも何もいう権利がない。
- B Zには直接言えないが、Yに対し利用方法違反と主張できる。
- C XはYに利用方法を制限できるし、Yが従わなければ、Zにも直接主張できる。

【チェック26】

Xは1戸建て住宅をYに貸しています。その土地の前の道路は通行人が多く、Yは1階のガレージ部分を飾り立て、清涼飲料水の自動販売機を置き、さらにクリーニングのチェー

ン店を始めました。

- A 建物を改造したことになるが、明け渡しの時に元に戻してくれればそれでよい
- B 商売をするのは聞いていない。賃料を上げてもらわなければおかしい
- C 商売をするのは利用方法違反。すぐに元に戻さなければ契約解除する

【チェック 27】

Xは父親の相続問題で弟たちと話し合いがつきません。相続財産の中には借地がありません。

- A 相続の話し合いがはっきりするまで、Xは地主に言って支払いを待ってもらおう
- B 相続がはっきりするまで、地代は自分の持ち分だけ支払っておく
- C 相続がはっきりするまでは、地代を全額Xが立て替えて支払っておき、後日弟たちと精算する

【チェック 28】

Xさんは水田1反(約300坪)を貸しています。自分で使いたいと思っているのですが、返してもらえるでしょうか

- A 貸したときに期限が決めてあれば、期限になればそのときに返してもらえる。期限が決めてないのなら、猶予期間を与えて通告すれば返してもらえる。
- B 借りている人が賃料を支払っているかどうかで決まる
- C 借りている人が農家であるかどうかで決まる

【チェック 29】

アパートの家賃8万円の支払いができなくなりました。敷金が2ヶ月あります。

- A 大家は敷金から滞納家賃を差し引くのだから、敷金が無くなるまでは放っておいてもかまわない
- B 少しでも払っておかないと契約違反になるから、1万円だけでも入れておく
- C 払わないと契約解除されることになるから、無理をしてでも支払うことにする

【チェック 30】

XはYに店舗として建物を貸しました。Yは中華料理店を開業し、カウンターなどの内装とクーラーや冷蔵庫や厨房機器など1000万円位をかけました。もちろんXの承諾を受けて工事したものです。2年ほどたって、Yは店舗をたたむことになりました。

- A 残った設備はまだ使えるもの、Yはかかった費用から減価償却費を引いた簿価でXに買ってもらう
- B Yは第三者Zに造作付権利として建物賃借権を譲渡し、ZがXに賃料を支払う義務を負うようになる。
- C Yは自分の責任で設備を付けたものだ。設備を撤去して元の状態に戻さなければならない。

【チェック 31】

XがYにアパートの1室を貸しています。Yが引っ越しすることになり、部屋の中をチェックすると、和室にフローリングが敷かれ、洋間になっていました。

- A 借り主 Y は貸す前の状態（和室）に戻さなければならない。そのための費用は Y の負担となる。
- B 洋間になっている方が貸しやすくなった。X は得をしているのだから、Y は何も負担をする必要がない。
- C 和室に戻す費用は Y が負担すべきものであるが、時間の経過と共に古くなった価値の減少分は負担しなくてもよい。

【チェック 3 2】

X が Y にアパートの 1 室を貸しています。ある日集金に行くと、Z がいて「Y から住んでいいと言われた」といって、住んでおり、それから 3 ヶ月たっても同じ状況です。家賃は Z が支払い、X は Y とは会っていません。

- A Z は無断転貸、X は Y との契約を解除し、Z に立ち退きを要求できる
- B Y Z 間は無断転貸とはいえ、X は 3 ヶ月間そのままにし、Z が使うことを追認している。X Y 間の契約は解除できない。
- C Z は Y の留守番にすぎない、X Y 間の契約は今でも続いている。
- D Z から家賃を受け取っていることから X Y 間の契約は終了し、X Z 間の賃貸契約になっている。

【チェック 3 3】

X は Y に建物を貸し、Y が Z に建物を貸すことに X は承諾しています。Y が 3 ヶ月間家賃の支払いを怠りました。X は Y に契約解除を申し入れました。

- A Z は Y に対して家賃をちゃんと支払っている。だから X に対しても権利を主張し、そのまま使っても良い。
- B Z は Y に代わって X に家賃を支払わないと、出て行かざるを得なくなる。

【チェック 3 4】

X は Y にアパートの一室を貸していますが、家賃を催促してもなかなか払わないことが続いています。もう出ていってもらえないかと思っています。ある日、Y は「リストラになってしまった。家賃を待ってくれないか」と言ってきました

- A 家賃を払えないなら、気の毒だが出ていってしまうしかない
- B 気の毒な話だ、「情けは人のためならず」とも言う。家賃のうち少しでも入ってもらえれば、後は仕方ない
- C 家賃や家賃、未払い分は毎月借用書を書いてもらおう
- D 気の毒だから半年は居ても良いことにする。その間家賃でなく損害金として数万円ずつ払ってもらおう。

【チェック 35】

バブル崩壊後、不動産の価値が下がりました。YはXから借りているアパートの家賃が、周辺の同じようなアパートに比べ高いと感じました。そこで今の10万円の家賃を相場の8万円に下げようをお願いしましたが、Xはうんと言ってくれません。

- A 家賃には増減額する請求権がある。Yは正しいと思う8万円だけ支払ってればよい
- B 当分は10万円を支払うしかないが、家賃が下げられることになったら8万円との差額を返してもらう
- C Xが納得しない以上、調停で決めてもらうしかない。

【チェック 36】

YがXから借りているアパートの木製窓が傷み、雨が入ってきました。修理してくれるようにXに言いましたが、なかなか直してくれません。この際、と思ってYは出窓のサッシュ窓にしてしまいました。

- A Yが出窓にして建物の価値が上がった。かかった費用はアパートを出ていくときまでに全額Xから支払ってもらえる
- B YがXの承諾を得ずに工事をしたのはまずい。契約違反だと言って立ち退きさせられるかもしれない
- C アパートを出るときに残っている価値の増加分はXに請求できるが、それ以上は無理

【チェック 37】

XはYにマンションの1室を貸しています。Yのステレオの音がうるさいと、近所から苦情が出てきました。

- A マンション内でステレオが響くのは安普請だから。貸し主のXにこそ問題がある。Yはそのまま住んでいられる
- B XはYに対し、音を立てないように注意し、それでも苦情が多ければ明け渡してもらう
- C XはYに注意すれば義務は終わる。後はYと近所の人の問題だ

【チェック 38】

XはYに一戸建ての住宅を貸しています。将来、子供が帰国するときには明け渡してもらえらると思ひ、家賃は世間より低めにしてあります。しかし、いざ明け渡しを申し入れても、Yは出ていきません。

- A 出ていかないのなら、約束が違ふから、今までの安くしていた差額をまとめて支払ってもらおう
- B 契約書に「子供が帰国したときには明け渡す」と書いてなければXの主張は認められない
- C 契約書に「定期借家」と書いてなければ、帰国の条件も関係がない

【チェック 39】

XはYに家賃を50%上げるように申し入れしました。それでも世間並みの水準です。Yは納得をせず、供託すると言っています。

- A Yは今までの家賃を供託しておけば、家賃が上がることを決まっても差額を追加支払いすればよい。
- B 家賃が決まるときには、差額プラス利息も支払わなければならない
- C 家賃が決まったら、そのときからの家賃が上がるので、遡って請求はされない。安いと思っけていても安いままでよい。

【チェック 40】

Xさんは、500坪の土地を売ることにしました。相続税の路線価を見ると20万円/m²と書いてあります。

- A 20万円/m²で売れば、損はない
- B 20万円/m²の2割増し以上で売らないと損になる
- C 相続税評価はあてにならない。

個別の土地毎に評価する固定資産税課税標準額以上で売れば損はない。

【チェック 41】

Xさんは固定資産税の納付書に書いてある土地の課税標準額で畑（1000㎡）を売ってくれと言われました。

- A 課税標準額でなく、評価額を見るべきだ
- B 宅地並課税かどうかを調べ、宅地並であればその額でよい
- C 課税標準はあてにならない。
- D 税金の額の100倍以上で売るべきだ

【チェック 42】

Xさんは、新聞やテレビで地価が下がっている、というのをよく聞いています。それなのに、固定資産税の税額が下がらないで上がっているのに気づきました。

- A 役所によく調べてもらい、違っていれば訂正してもらおう
- B 住宅を壊して、駐車場にしたから上がるのも仕方がない。
- C 10年前には畑だった。今駐車場になっているから仕方がない。
- D 昨年、駐車場に家を建てているから仕方がない。

採点表

【チェック 1】	A (1)	B (1)	C (2)	D (2)	{ }	点
【チェック 2】	A (3)	B (1)	C (0)		{ }	点
【チェック 3】	A (2)	B (3)	C (0)	D (1)	{ }	点
【チェック 4】	A (1)	B (2)	C (2)		{ }	点
【チェック 5】	A (0)	B (1)	C (3)		{ }	点
【チェック 6】	A (2)	B (1)	C (2)		{ }	点
【チェック 7】	A (0)	B (1)	C (1)	D (3)	{ }	点
【チェック 8】	A (0)	B (1)	C (2)	D (3)	{ }	点
【チェック 9】	A (0)	B (1)	C (3)		{ }	点
【チェック 10】	A (2)	B (1)	C (0)	D (3)	{ }	点
【チェック 11】	A (2)	B (0)	C (1)	D (3)	{ }	点
【チェック 12】	A (1)	B (0)	C (1)	D (3)	{ }	点
【チェック 13】	A (1)	B (2)	C (1)	D (0)	{ }	点
【チェック 14】	A (2)	B (3)	C (0)	D (1)	{ }	点
【チェック 15】	A (0)	B (2)	C (1)	D (3)	{ }	点
【チェック 16】	A (1)	B (3)	C (2)	D (1)	{ }	点
【チェック 17】	A (1)	B (0)	C (0)	D (3)	{ }	点
【チェック 18】	A (1)	B (3)	C (2)	D (1)	{ }	点
【チェック 19】	A (0)	B (1)	C (2)		{ }	点
【チェック 20】	A (0)	B (1)	C (2)	D (3)	{ }	点
【チェック 21】	A (0)	B (1)	C (3)		{ }	点
【チェック 22】	A (0)	B (1)	C (2)		{ }	点
【チェック 23】	A (0)	B (1)	C (3)		{ }	点
【チェック 24】	A (1)	B (0)	C (2)		{ }	点
【チェック 25】	A (0)	B (1)	C (2)		{ }	点
【チェック 26】	A (0)	B (1)	C (3)		{ }	点
【チェック 27】	A (1)	B (0)	C (3)		{ }	点
【チェック 28】	A (0)	B (1)	C (3)		{ }	点
【チェック 29】	A (0)	B (1)	C (3)		{ }	点
【チェック 30】	A (0)	B (2)	C (1)		{ }	点
【チェック 31】	A (1)	B (0)	C (3)		{ }	点
【チェック 32】	A (2)	B (1)	C (1)	D (1)	{ }	点
【チェック 33】	A (0)	B (3)			{ }	点
【チェック 34】	A (2)	B (1)	C (1)	D (3)	{ }	点
【チェック 35】	A (0)	B (1)	C (3)		{ }	点
【チェック 36】	A (1)	B (1)	C (2)		{ }	点
【チェック 37】	A (0)	B (3)	C (1)		{ }	点
【チェック 38】	A (0)	B (1)	C (2)		{ }	点
【チェック 39】	A (1)	B (3)	C (0)		{ }	点

【チェック 4 0】 A (1) B (1) C (1) () 点
【チェック 4 1】 A (2) B (0) C (1) D (0) () 点
【チェック 4 2】 A (1) B (2) C (0) () 点

- 0点～10点 あなたの勘違い度は致命的です。不動産にからんだ行動をするときは必ず、専門家に相談してください。これまで何もなかったのでしたら奇跡です。神様に感謝しましょう
- 11点～49点 チョット心配な人でしょう。これまでの結果が笑い話で済ませることなら、良かったことです。今後は不動産の問題があまり起こらない地方で住むことをおすすめします。生き馬の目を抜くような、都会で揉まれる生活は考え物です。
- 50点～69点 生活をするにはまず問題を起こすことはないでしょう。ただし、お人好しの人だと、他人から問題をふっかけられるようなことが心配です。
- 70点～89点 およそ常識人でしょう。不動産については独りよがりの結論を出さず、チョット問い合わせする癖を付ければ充分です。
- 90点～ あなたの職業は不動産業者ですか。まだ宅地建物取引主任者資格をお持ちでないなら、力試しに受けてみてもいいでしょう。調子づいて、悪い人につきあったり、無理な投資だけは注意してください

第 1 章

我らが隣人との付き合い

人間は「人の間」と書くように、多くの人々に支えられ、助け合わなければ生きていきません。周囲の人と関わり合いがなければならぬのが現代人です。山の中で自給自足するならともかく、そうでなければ人間社会の仕組みに合わせなければなりません。

地域社会の単位である自治会は、法的な団体ではありません。地域の任意団体ですから強制加入をさせられることもありません。その一方で町内の催しや行事、回覧、連絡といった細々としたことについて住民がそれぞれ便宜供与を受けていることも事実です。害虫駆除や防犯パトロールなど、直接的に受ける便益もあります。単身者、特に若者の中には住まいとはいっても寝に帰るだけ、隣の家の人と全く顔を会わさない人も多くなりました。ウィークリーマンションを借りている人などは、ホテルに居る感覚ですから自分を住民とは思っていないのかもしれないかもしれません。しかし、ゴミ収集の日は毎日ではありませんので、指定された日以外に出されてはゴミが何日も放置されることとなります。カラスやネコが放置されたゴミをあさって散らかし、周囲の人にも迷惑がかかります。指定された収集日時を守らない人は地域の中でも困った存在となります。

ちょっとケースは違いますが、ゴミ収集場所についての最高裁判決があります。横浜市戸塚区の住民が、自宅の玄関前に設けられたゴミ収集所の臭い等についての苦情を提起したもので、ゴミ置き場の持ち回りについて輪番制を認め、従わなければゴミを出させないとした判決です。(ごみ置き場訴訟最高裁(97.4.11)判決 1997.04.12 朝日新聞社東京地方版)

いずれにせよ、共同体意識のない居住者は周辺の住民と問題を起こすでしょう。しかし、ゴミを出せない住宅では生活ができませんから、使用できるようにしろと家主に請求が行くこととなります。【チェック1】の答えは正解が出しにくいのですが、居住者は入れ替わっても、家主は地域社会との縁が続きます。家主として賃借人が使えない、借りてもらえないアパートでは困ることになるのですから、居住者にルールを守らせる、守らない人が居たら管理人が片づける等の処理が必要になってくるでしょう。一般には家主が家賃と共に一緒に自治会費を集金し(家賃に含んだ形で)自治会に対しまとめて支払っているケースは多いようです。

水は低きに流れるのが自然の道理です。高いところにある水は低い方に流れていきます。したがって自然流水をせき止め周囲に迷惑をかけることはできません(民法214条)【チェック2】の設例では雨水がXさんの土地に流れてくるのを拒むことはできません。しかし盛り土が貯水池を作るためであり、それが壊れて流れてきたのであれば、人為的な災害ですから損害賠償や災害の防止工事を要求することはできるでしょう。

高低差のあるところでは給排水を道路からつなぐことができず、お隣の土地を経由せざるを得ない場合があります。民法の規定では「家用又は農工業用の余水を排泄するため、低地に水を通過させることができる」としています。その場合、低地に損害のもっとも少ない方法を選べと条件をつけてはいますが、下水は流せるのです(民法220条)。しか

し給水にはこの規定がなく、逆に自分の土地に他人のための給水管があれば、利用することができるとしています（民法221条）。その場合には利益を受ける割合に応じて工事費を負担することになります。【チェック 3】の場合には民法221条の場合ではなく、元々の水道の口径が細いだけかもしれませんが。そうであれば、自らの費用で直すべきことでしょう。というのは中古住宅の取引では現況有姿といって、あるがままを条件としていくことが多く、契約書に2階の水道のことを特別に契約条件としていたのでなければ、売り主に瑕疵であるからと苦情を言えないからです。【チェック 3】の例が、隣の土地の所有地を通して水道が引かれており、隣の所有者が水道を分岐したために起こったことであるならば工事の費用分担請求ができる可能性があります。

とはいえ、民法の規定は効率的なポンプのなかった時代では排水を重視したのでしょうか、最近では近隣とのもめ事を避けるためにも、加圧ポンプで給排水をする例が多いようです。

住宅密集地でよく話題になるのが、敷地境界のぎりぎりに家を建ててしまい、隣との争いになるケースです。無理もないと考えたいところですが、民法234条では、境界から50cm以上離すこととしています。建物の雨だれのこと、後々の補修を考えれば、足場の組める幅は残しておきたいのですが、地価が高い地域では、土地を効率的に使いたくもなります。当事者間で民法に反する合意をすることは可能ですし、その地域の慣習があればその慣習に従います。また建築基準法では防火地域または準防火地域内の耐火構造の建物は隣地境界線に接して建築できる、としています。そのため、建築基準法を民法の特則と考える通説、判例によると、ぎりぎりに建築するのも認められる可能性があります。ただし、この場合にも民法第235条で、境界線から1m未満の窓、縁側には目隠しをつけることという規定の適用はあると考えられます。【チェック4】でBまたCが考えられます。一方で、法理論の中で「クリーンハンズの法理」という考え方があります。自らが法に触れるような人が、自分のことは棚に上げて他人に権利を主張することは許されないとするものです。【チェック4】の場合には、自分の家が先に境界ぎりぎりに建てていて窓があるのなら、お互いに目隠し（具体的には曇りガラスにするとか）をつけるべきということではないでしょうか。

第 2 章

境界の争いと所有権

動物たちに縄張りがあるように人間も自分の自由になる空間を必要としています。その空間に他人が入ってくれば、居心地が悪くなり、それがこうじれば攻撃的になります。恋人同士なら身近かな空間を共有できるのですが、見も知らぬ他人が身近に来れば身構えます。すぐ近くに居られては緊張が続き、いらいらが募ります。それぞれの占める空間（テリトリー）を侵されるのは大変不快なことなのです。不動産の場合には自分の支配する範囲が決まり、その支配権が占有権であったり、所有権として認められています。所有権の及ぶ範囲のうち、縦（上下）の広がり空間利用権であり、部分的なものとして地下鉄や下水管のための区分地上権があります。一方横の広がりの限界が境界です。

一般の人たちが境界争いという場合には、この所有権（支配権）の及ぶ範囲についての争いであり、地番の境の争いであることは稀です。というのは地番の境を私人の間で決めることができるすると、市町村の境が動いてしまいます。すると市町村の面積が変わってしまうことになり、課税その他公的なものにも全て影響してしまうのです。したがって地番の境を決めるのは最終的には裁判所だけになります。私人の間で争いが生じるのは、支配権の及ぶ範囲が重なることによって起こるものであり、隣の人との協議や調整の結果支配する範囲が地番の境と違っていることが明らかになると、その部分は分筆をして隣人間で所有権の移転をすることになります。

同様なことが広く起こっている地域として公図混乱地域があります。公図の位置、形状が現況と違っているまま長期間が経過してしまっている地域です。土地改良や戦争中の混乱によって起きたものもありますが、不動産業者が少しずつ分譲していき、図面上分筆をした結果起きたものが多いようです。こうした場合には、そもそもの公図の誤りが大きく広がっていることが多く、関連する人全員が協力しなければ直すことはできません。そのため、関連する地主全員による合意を行って交換するか土地区画整理法を適用する等が考えられますが、いずれの方法でも必要となる登録免許税が多額に及ぶことや当事者および官公庁の協力が不可欠であるため、そう簡単にできるものではありません。

【民法 207 条】土地の所有権は法令の制限内においてその土地の上下に及ぶ

【民法 223 条】土地の所有者は隣地の所有者と共同の費用を持って境界を標示すべき物を設けることを得

日本は山国です。起伏した土地は川を造り、風光明媚な観光地がたくさん生まれました。山の北側と南側で大きく変わる気候も美しい自然を作ってきました。一方で平坦な土地が少ないのですから、傾斜地や崖地が生じます。なだらかな傾斜地であればともかくとして、崖地の場合には土地が崩れると、困ったことになります。崖の下の土地には土砂崩れでせっかく整地した土地が土砂で埋まります。崖の上の人土砂が崩れれば自分の土地の一部がなくなってしまいます。少なくとも崖の上下にはその危険が付き物なのです。そのため、境界を考えるとときには、まず崖地部分を崖の上の土地所有者のものとするのが多くなります。崖を崩れないようにしておかないと一番困るのは上の人だからです。さらに、崖を

なんらかの工事で補強するなら、地中に根となる基礎が必要ですからその部分を含めて、崖の上の所有者が管理すべきものになります。

【チェック5】では擁壁が垂直でなく斜めに組まれているようです。そうであれば地中に埋まって目に見えない基礎部分は崖下の土地の中に入ってきています。崖を管理するために境界を考えるとときには崖の上でなく、基礎部分を含めた部分を境界とすべきです。そうでないと擁壁所有者（管理者）が擁壁を壊したりすると、最も困るのは崖の上の土地所有者なのです。最近の土木技術は大変進歩しましたので、鉄筋コンクリートの構造物を地中に埋め込むことにより、10m以上の垂直の壁も可能となっています。水を含んだときの土の圧力はとてつもなく大きいものですが、L型の構造物を作ることにより、その土地の重さによって土が横に動こうとする力を抑えることも可能になりました。

盛り土や擁壁をしたことによって段差ができます。土留めの壁は隣の土地も一緒に盛り土をすれば不必要ですが、別の時期にすると土留めをしなければ盛り土した土は崩れてしまいます。先に盛り土をする隣の地主からすれば「先に工事する俺だけが費用を出さなければならぬ。一緒に盛り土をするなら土留めもあまりいらぬし、費用も折半できるはず。後から盛り土するヤツが土留め壁をタダで使うというのは虫が良すぎる」と言いたいところでしょう。一方後から盛り土する地主の方は、「先に作った擁壁の根の部分が境界なら、今までは平らな部分は狭かった。今度盛り土をすることで境界部分まで敷地が広がったのだから、盛り土をしてあげるだけ得をさせたことになる」とも言いそうです【チェック6】。

いずれにせよ、お互い様の意識から工事前に一言相手との協議をしておけば大きな問題にならないとは思いますが、工事をした後から言うとカドが立つ問題です。

境界は動くもの

北海道の有珠山や伊豆の大島では、噴火のために周囲の土地は何十センチか動いています。阪神淡路大震災の後、1m以上の地層のずれを目の当たりにできる場所が淡路島にできました。

戦前の測量技術は、江戸時代の伊能忠敬さんの頃とあまり大きく変わりません。六尺の竹の棒や巻き尺で測り、現地において図面を目でチェックしてきたのです。技術進歩により今や光の届く時間を測り、温度の補正をし、宇宙衛星からの電波の角度（緯度、経度）によるGISが当たり前になりました。マイカーのナビシステムもその応用です。

測量自体は正確にできるようになりましたが、まだまだ日本全国の測量は進んでいません。国土庁の行っている国土調査が完了すると境界石が見つからなくても、測量図から現地の一点を特定し、境界石を復元できることになります。しかし、国土調査を終えた地域はまだ全国の4割程度の地域にすぎません。特に問題が生じやすく権利関係の複雑な都市部ほど整備が遅れているのです。この国土調査が完了するまでの間は、これまでの不正確な公図や登記簿を基にするしか方法がありません。さらに境界石は、長い年月の間には自然の力や工事をする人の都合で動かされてしまいます。境を示してきたはずの堀も、曲がったままでいると曲がっていることが正しくも思えてくるのです。

隣の土地とは塀で境がされ、問題が起こらず過ごしてきた土地でも、その塀でないところから、何かの拍子に境界石が見つかることがあります。境界石は動いたのかもしれない、そうではなく本来の境界とは違う位置に塀が建てられ、そのままお互いに利用してきたのかもしれない。塀の外側に境界石がある以上、そこまでは私の土地、と言いたいのですが、今まで何十年も塀の位置が境界だとされてきました。さてどうすべきでしょうか。当事者間で相談して結論が出れば、それはそれで良いことですが、まとまらなければ境界確認の訴えをして、境界石ばかりでなく、その他の資料（測量図、境界確認書、周辺住民からの確認書等）により決めるしかありません。しかし、そのときに隣のうちからは、時効による取得があるから自分のものであり、境界は塀の位置だと予備的に主張するかもしれないのです。争いを避けるためにも、折りがあれば、境界確認の立ち会いをして記録を残して置いた方がよいことは間違いのないことなのです。

境界を考えなければならぬのは所有者です。借地人は自分のものでないためあまり境界を考えていません。借地の場合には、現実には使用している部分がどれだけあるかが問題なのです。たとえ、借地の契約書に地積100坪と書いてあっても、現実の借地地積が95坪しかないときには、足りない5坪を隣から分けてもらうことはまず現実的ではありません。5坪分の地代を下げてもらうかは別の問題ですが、地積は今後現実にある95坪を基にしていくしかないでしょう。逆に5坪余計にあったとしても5坪だけ返すことが可能かでしょうか。今まで使用してきた現実の借地地積で考えるしか方法がないことが多いと考えられます。

公図の形と現況が違うことは数多くあります。そもそも、公図と称されるものの多くは、法務局に備え付けた昔からの和紙による図面を基にしているものが多いのです。国土調査法により、一等三角点からの位置も測量した図面であれば正確なものですが、権利関係の複雑な都市部は後回しであり、国土調査によって正式に測量されたものはまだまだ一部です。国土調査の図面であれば、たとえ境界石が見つからなくとも、図面上に明示されている位置に復元すればよいし、形状も現況と同じものが表示されています。しかし、国土調査でない公図では元々の形が現況と違っていることもあり、分筆を何回か繰り返すうちに現況と異なってしまうことも多いのです。そのために公図上は曲がっている境界線が、現場の塀では真っ直ぐであったり、逆に公図上真っ直ぐな部分の塀がずれていることもあります。公図は境界を考えるときの資料の一つに過ぎず、絶対的なものではないことに注意すべきなのです。

時効になると権利が主張できなくなる？

不動産は動かないもの、持って行かれることはないと思われています。確かに、物理的に動かされることは、地震や噴火などの事件がなければ起こらないのですが、法律的に自分のものが他人の所有物になることはあり得るのです。その不動産を誰かが自分のものとして使用していると、いつかはその人のものになってしまうことが民法で決められています。逆に言うと、所有者に無断で他人が使っているのを見過ごしていると、その人の

権利がなくなることもあるということです。民法第162条の取得時効制度です。権利がなくなってしまうという消滅時効ではなく、他人が権利を取得する結果、自分の権利が主張できなくなるのです。

猫の額のような庶民の土地であれば、自分が住んでいるかぎり誰かが使うこともできず、何かされればすぐに分かります。自分の目の届かない土地は、自分の土地がどうなっているのか、誰かが使っていないだろうかとたまには見回っていないといけないのです。放置したままにしておいたのなら、それはその所有者が自分の権利の上に眠っていたとされ、その土地を長年使っている事実を信じる人たちを保護すべき、という民法の考え方があるのです。

境界の石がどこにあるかということは、普段監視しておくべきものではありません。朝鮮半島の38度線とは違います。常識的な使用方法をしている人の間では近隣との問題は起こらないのですから。しかし、自分が使っていた土地の境界線（と思っていた）上でないところに境界線が見つかりと誰しもびっくりしてしまいます。日本人の多くは境界を神聖なものと思っています。刑法にも境界損壊罪（第262条）があり、やたらと動かしたり、壊したりすることはできません。（5年以下の懲役または50万円以下の罰金に処せられることがあります）とはいえ、境界石が思いがけないところに出てきたらどうしたらよいのでしょうか。【チェック7】について考えられることは、一時的に境界石を片づけておいたものが、そのままになってしまったときです。そうであればきちんとした埋めかたをしていないはずですから、その点を確認すればおおよそは分かります。第2には正規の境界点を決めるまでの仮杭であるときです。この場合なら、測量をした記録があるはずですから、それを確認する必要があります。以上のいずれでもないときはどうしましょうか。とりわけ、相続や売買により所有者が変わっていた場合には、何がなにやら経緯が分からず、いずれが正しいかを確定することはなかなか難しくなります。

解決の方向としては、利用の現状がどれだけ長く続いていたかの事実を前提とすることです。民法第162条は所有権の取得時効を規定しています。

20年間、所有の意志を持って平穩且つ公然に他人の物を占有した者
10年間、所有の意志を持って平穩且つ公然に他人の不動産を占有し、
その占有のはじめに善意にして無過失であった者

これまでお互いに所有権が自分にあると思い、使用してきたわけですから、多くは10年以上の長きにわたりその事実を認め合っていたこととなります。そして境界石の位置とは別の境界線を相互に認めるなら、時効取得をしたとして、これまでの境界線を境界と認めるのもひとつの解決策です。したがって、変に隠し立てをせず、誠意を持って話し合いをするのが得策です。何よりも、変な疑いの芽を後に残さないように近隣づきあいをするのが大切なのです。

境界石を新たに入れる費用はお隣さんと折半で負担すべきものですが、土地そのものの測量費用は所有地の広さに応じて負担することになります（民法223条、224条）また、塀や竹垣等を設置するときの費用は原則折半ですが、高さ2mを超える費用は相手に請求できません。さらに、自分の費用で作ったことが明らかなものでなければ塀や竹垣は

共有と推定し、中心線が境界と見なされます。(民法229条)

自分の勝手に分筆できない

周囲の人に意地悪されると境界立ち会いができない

かつて、分合筆は所有者が単独で申請することができました。そのため、境界の争いがあるような土地では、境界争いのある部分を少し下がって分筆し、争い部分を残して売買することも可能でした。境界付近が細長く残ることから、「額縁登記」とか「日の丸登記」という呼ばれかたもあったようです。何十センチか下がっておけば争いがあっても、その範囲内で処理することができる、そうすれば新所有者には迷惑がかからない、ということだったようです。しかし、分合筆による図面を法務局に残すことから、その図面を見る人に図面が正しいと誤解させたり、下がっていたはずでも争いが起こることも考えられます。何よりも現場の境界がはっきりしないことは、その土地自体がどちらに動くかも分からないのです。隣の土地の境界が動けば玉突き状態になり対象部分の土地争いが広がります。AさんとBさんの境界争いがもとで、反対側のCさんの土地境界が決まらないことにもなりかねないのです。また多くの公図には公信力がありません。その位置や形状には信頼性がありませんから、何を起点として境界を考えるべきなのかは分からないのです。

最近では、分筆をするときには関係する隣接地主全員の境界立会いを求め、確定することが求められています。道路や水路が隣接するなら、関係する役所との立ち会いになります。これまでに何らかの機会に立ち会いされた土地であれば、その記録が参考になり、立ち会い時の確認が早くなりますが、全くの新規の立ち会いでは起点をどうするか、どこまでがそれぞれの土地なのか、色々な問題が起こりえます。また役所の担当者はすぐには立ち会いに応じません。1ヶ月以上先の日時を指定されることが多いのです。関係する人全員の都合を聞いていると、いつまでも立ち会いができなくなることもあります。

「分筆したいから」といって立ち会いを求めたときに、境界がすぐに決まらないときには、分筆を急ぐ人が譲歩せざるを得ないことも考えられます。その意味でも、隣の人が立ち会いを求めてきたときには、こちらのペースで主張すべきは主張しておきますが、こちらが立ち会いを求めるときのことも考えて、相手の立場も考えた対応をしておくべきなのです。

分合筆で傷が消える(競売物件、破産物件)

登記簿謄本は戸籍謄本と同様に、これまでの所有者や抵当権者の権利が表示されています。本来、登記簿は過去の経緯が全て書いてあるものなのです。しかし、法務省の規定によって、新しい登記簿用紙に移記されることにより、現在有効なものしか表示されないことがあります。区画整理事業で新しい土地登記簿が作られたときや、法務局のコンピュータ化によって登記簿ができれば、それまでの登記簿の中の流れは閉鎖登記簿をとらなければ分かりません。その中には、抵当権が何ページにもわたって付いていたり、差し押さえをされていたり、所有権の争いがあったとか、所有者にとってあまり自慢できないことや前所有者の不幸な歴史が読みとれることもあるのです。こうした権利のほとんどは今や有効でなく、関係がないといえることから法務局の判断で現在有効なものだけに移記することがあるのです。同様なことは、所有者の意志でもできるでしょうか。所有者が申請をし

ても、法務局は昔の権利を見せなくすることはしませんが、分かりにくくすることは出来ません。それは、分合筆の手続きをすることです。分筆をすると、新しくできた登記簿にはその時点で有効な権利のみが記載されます。そのため、道路を分筆しなければならないのなら、道路を元番としておくと、新しい地番となる宅地の部分には古い権利がかかれません。普段、問題になる宅地部分の登記をきれいにするひとつの方法なのです。一方、隣の土地には抵当権が着いた歴史がなく、きれいな登記簿であれば、隣の土地に合筆する事で同じこともできるようになります。しかし注意しなければならないのは、地番が若い方(数字の小さい方)の土地登記簿が残されるために必ずしも登記簿のきれいな方が必ず残せるわけではないのです。

国土庁は12年度から十年間で過去の実績の1.7倍(34千平方キロ)を地籍調査の達成目標とした。調査の緊急性が高いのに遅れがひどい都市部の人口集中地区については、実績の5.1倍(2千平方キロ)を目指す。地籍調査は、1951年から2000年3月までの進捗率が全国で43%、うち都市部ではわずか17%。国土庁は2009年度に全国で55%を目指す。(2000.5.16朝日新聞朝刊)

第 2 章

自分の権利は自分で守るしかない

自分の住民票が動かされていたら要注意

所有権の移転登記に必要なものは 登記原因を証する書面（契約書等） 登記済み権利証 所有権者の印鑑証明書 新所有者の住所証明書（住民票等） 代理権を証するもの（委任状）ですが、このうち、委任状は本人が申請すれば不要です。しかし一般には補正等の手続きが煩雑なため、現地の司法書士に頼むのが多いでしょう。登記済み権利証は、俗に権利証と呼ばれています。新しく所有者となった人に法務局（登記所）から返される登記の原因証書（申請書の副本が多い）に登記済み印が捺されたものです。登記済み権利証があれば法務局では所有者が申請しているものと考えますが、これがないと申請者が所有者であると成人 2 名が保証することを求められます（不動産登記法 44 条）そして、法務局では、登記の名義人に郵便で申請があったことを通知し、登記申請に間違いがないことを確認することになります。

注意してもらわなければならないのは、登記済み権利証がなくても保証書で登記ができることです。もっとも保証書の方法がなければ、登記済み権利証をなくしたり、燃えてしまったときに登記が不可能になるのですからしかたがありません。ただし、保証書の方法では本人確認を住所地への郵送としていますので、住民票が動かされたり、動かさなくても郵便ポストの中から抜き取ったりすると、本人でない者が法務局からの手紙を手に入れることが可能です。したがって、詐欺師たちにとって登記済み権利証を偽造するよりも簡単な方法が、所有者の住民票を移動し、新住所で印鑑登録、印鑑証明書を取得する方法なのです。不動産を売買する期間だけ本人になりすますことができれば詐欺ができるのですから、1 ヶ月ほど住民票を移動するだけで詐欺の材料は手に入ります。他人になりすますのに、簡単な方法が住民票を移動し、新しい社会保険証を手に入れたり、運転免許証を取得することもあります。くれぐれも自分の知らないうちに住民票が動いたら「何かあったな」と思ってください。たとえ自分には財産がない、といっても本人になりすませば借金をすることもできるのです。固定資産税納付書、国民健康保険料の納付書、選挙の投票券、
- - - 毎年、住所地の市役所から送られてくるべきものが最近来ないな、と思ったら住民票が動いたかもしれません。思いがけない災難に遭わないためにもたまには住民票を気にした方がよいのです。

【チェック 8】では、夫が所有権移転をしようと思えば、実印や権利証を隠してもだめなことが考えられます。X さんの名義にしてあればその部分は夫の勝手になりませんが、そうでなければ権利者が処分したり、担保に入れることは自由なのです。また X さんの名義にしようとする、時として贈与税の問題も起こります。（結婚後 20 年経っていれば、2060 万円までの居住用資産の贈与は非課税になります）なによりも夫に協力する気がなければ、名義は変えられません。次善の策として売却や担保に入れられないように所有権移転仮登記だけでも考えるべきでしょう。

【チェック 9】については、前述のように住民票が知らないうちに動いていたら事件です。笑い事ではすまないのですから、弁護士に相談し、警察にも行く必要があるかもしれません。

【チェック10】建物登記は今では所在地番と家屋番号が一致しているのが原則で、建物図面も法務局に残されています。同じ土地に建物が重なって登記することはできないことになっています。しかし、かつては家屋番号が所在地番と関係なく通し番号でつけられたために、同一地番上に何棟もの建物が登記され、取り壊した後も滅失登記がなされていないことが多くありました。現実にはない建物の登記は、登記官が職権でも滅失することができるのですが、そのようなことは稀です。なによりも権利関係を登記官が職権で抹消することはよほど明らかな事実がなければできないと思った方がよいでしょう。取り壊した建物のあったところに新しい建物を建てていると面倒なことが起こってきます。古い建物の登記が現在ある建物と同一であるのか、そうでないのか、増築や改築したものではないのか。それによって古い建物に関する権利関係が今も引き継がれる可能性があるのです。そのため、古い建物登記があると、新建物の登記はすぐに受理されず、古い建物登記を滅失するのか、新旧建物は別の場所であることをはっきりしないといけなくなります。これは古い建物の所有権名義人であれば簡単ですが、その名義人でないと大変なことです。建物登記簿に記載されている所有者やその相続人でないと権利を滅失できません。

古い建物登記に抵当権が付いていることもあります。明治時代の債権額4円の抵当権を見たことがあります。今では、子供も喜ばない4円の金額ですが、債権者から抵当権抹消の書類を受け取らないと、抵当権が抹消できません。したがって建物登記も滅失できないのです。この場合、債権者がいなければ、債権不存在の確認訴訟を起こすか、債権額に金利を加算した額を供託して抹消することも考えられます。単利計算ですからたとえ金利を加えてもそれほど金額にはならないでしょう。

課税をされるときには、申告する人は少な目に言うようです。山林、農地の多くが縄伸びがあり、現況は何割増し、時として何倍にもなることは課税のことを考えているからです。図面と現実、さらに見た目と現実の権利が違うのはよくあることから、実測図と現況をよく見比べ、その差が何によるものなのかを確認しておくべきでしょう。固定資産税が増えてしまうために地積更正をしない人が多いのですが、なによりも地積更正するには周囲の地主との境界確認が必要になります。1人でできないことと、必要性に迫られないことから、国土調査以外には、なかなか地積更正がなされないところが多いでしょう【チェック12】。

不動産を売買する以前に変な登記が残っていないかチェックするのはとても重要なことです。後になってから見も知らぬ相続人たちに登記の書類をそろえていただくのは時間も労力も大きな負担です。

山林でも宅地課税

建物が建っている土地は宅地と言われます。しかし、もともと山林であった土地が造成、分譲されても自動的に宅地になるわけではありません。法務局の登記官が職権で地目変更することもあります。一般的には土地の所有者が地目変更登記の申請をしなければ地目は変わらずそのままです。住宅が建っている土地の地目が山林や畑であることもよくあることです。不動産登記法第81条は、地目または地積の変更があったときは所有者が1ヶ

月以内に登記申請すること、としています。これを怠ったものは10万円以下の過料になります。でも現実には地目変更登記をしないことが多いのです。それは地目変更登記をしなくても土地利用には何ら差し支えがない従前の地目と宅地地目では固定資産税の課税が高くなるが、従前のままにしておけば役所が気づくまで従前の課税額ですむのに、地目変更登記をすれば必ず役所に分かってしまうことによるものといえます。でも役所では現況を調査していますから、遅かれ早かれ宅地としての課税をします。元の山林としての低い評価になっているわけではないでしょう。したがって登記簿上の地目を山林のままにしておいた方が固定資産税の評価が低くなるということはないのです。

そして将来、銀行の担保に入れたり、課税上の交換特例を受けたいと思ったときには、地目が宅地でないと宅地としての扱いを受けないことがあります【チェック11】。

第4章

100㎡が1㎡(地積の話)

分筆するときには引き算(100㎡ - 0㎡)

宅地、鉱泉地以外の土地で10㎡を超える土地は㎡未満を切り捨てて表示する

16.52㎡ → 16㎡

宅地なら16.52㎡は16.52㎡のまま

田だと16.52㎡は16㎡

(言い換えると田16㎡は16.00㎡~16.99㎡としか分からない)

土地の実測図を作るときには2種類あります。たとえば3番の土地を分筆して3番1と3番2の土地ができるときには、分筆だけをするとき、と分筆と同時に地籍更正をするときがあります。一般的には分筆だけをするとき、です。この場合分ける方(3番2)の土地は正確に表示し、小数点以下第2位までが明示されます。一方、分けられる方(元番の3番1)は元々の公簿地積から今回分筆する3番2の地積を差し引いた地積になります。したがって、元々の公簿地積が小さめに表示されていた土地の場合には、分筆を何回か繰り返すと、登記簿上小さな土地が実際には大きな土地であるということが起こります。たとえば実測すれば150㎡ある土地が公簿上110㎡と表示されていると、50㎡ずつ2回分筆すれば、40㎡の土地が10㎡と表示されることになります。また公図上の地形は戦前の和紙による図面を基にしているために、おおよその地形を表示するにすぎません。正確ではない地形から実測の部分を引きいていくと、残された土地にしわ寄せがなされ、公図上の形が現状とは全く違うものになりかねません。公図の地形が現状と違っているのは分筆したことに原因があることもあるのです。

公簿地積が小さいのに現実には大きな地積であること = 縄伸びは多くの地域にあります。昔は地積に応じて課税がされるために、少し土地を小さめにしてあった土地が多かったからです。縄伸びの場合なら、実際の土地は大きめであるためにだまされることもあまりないのですが、逆のケースは詐欺の舞台となることがあります。

実際には土地がごく小さいのに、公簿上は大きな土地とされているような山林があるとすると、山林は現実に境界が分かりにくいために、案内されて「この山ですよ」といわれて、ごまかされる危険性があります。街の中の住宅地なら、塀や建物の位置から確認が容易ですし、周囲の人に尋ねたらすぐに、およそのことが分かります。しかし、山の中には目印が少ないこと、元々縄伸びの多い山林では、公図の地形も違っていることが多いことなどから、分かりにくいものです。もっともらしい測量図でも作られていれば、専門家である不動産業者や鑑定士でもだまされることがあり得ます。山林の時には森林組合の職員等、地元の精通者に確認しておくことが必要です。

登記簿の地積が正確でないことの原因として、登記簿上の表示の問題もあります。登記簿上の地目が、宅地または鉱泉地でないとき(田、畑、山林、雑種地等)には地積が10㎡以下では1㎡以下の数値を表示しないのです。

宅地なら16.52㎡を16.52㎡とそのまま表示します。しかし、同じ地積の土地が田であると16㎡としてしか表示しないのです。(言い換えると16㎡と表示されてい

る田は、 16.0 m^2 から 16.99 m^2 の間のだこなのかは分からないのです)役所の出した数値だから正確だと鵜呑みにしないことです。法務局や市役所資産税課の示す地積は、一応の資料ですが、現実とは違うことが数多いことに注意すべきなのです。

別紙は土地登記簿謄本の表題部です。コンピュータ化が進んでおり、登記簿謄本も登記事項証明書に変わってきていますが、別紙は旧来の登記簿の表題部です。地積のところをよく見てください。一番右には参壹 式と書いてあります。次のページを見ると元の表題部が付いていました。山林参反一畝式歩と書いてあります。すると先ほどの数字は3, 102 m^2 でなく参反一畝式歩という尺貫法時代の表記だったのです。このように登記簿にはメートル法の時代と尺貫法の時代がありますので要注意の点なのです。

次の行には2, 115 m^2 479番1ないし479番4に分筆 と書いてあります。この分筆の時の地積測量図が図 〇〇 です。地積測量図の右下を見ると小さな字で、分筆前の地積を尺貫法からメートル法に換算し、479番2~4のそれぞれの実測値を元地積から差し引いていることが分かります。元の地番の土地は求積をしていません。差し引いた数値を入れていますから、元の地積が正しくなければ(誤差があれば)差し引いた後の 2115.43 m^2 も実測ではないのです。また、元地番の形状も実測をしていないのですから現状とは違うことがあります。法務局の公図や実測図では何が正しいのか、よく注意しておかないと勘違いをしてしまいます。

1 m^2 は0.3025坪

アメリカがヤード、ポンド法であるように数量を表示する単位として、日本では尺貫法の歴史があります。メートル法の施行と共に尺貫法は違反であるといわれてきましたが、永六輔さんたちの努力で、尺貫法も使っても良いことになりました。畳屋に浴衣など身近なものには日本人の体型を考えた尺や坪の方がなじみやすいのですから、ありがたいことです。

土地については長さ1尺 = 30.3 センチメートル 、六尺四方、畳2畳分が1坪と表わされます。6尺は 1.818メートル ですから1m四方の 1 m^2 と比べると、

$$1\text{ 坪} : 1\text{ m}^2 = 1.818\text{m の } 2\text{ 乗} : 1 \times 1\text{ m}$$

$$6\text{ 尺対 } 1\text{ m} = 1\text{ m対 } 0.55\text{ m ですから}$$

両辺を20倍すると

$$20 : 11$$

2乗して面積を求めると

$$20 \times 20 : 11 \times 11 = 400 : 121$$

したがって、1坪は121分の 400 m^2 、 1 m^2 は400分の121坪(0.3025坪)ということになります。俗に坪と m^2 の関係は1坪が 3.3 m^2 といわれますが、正確には 3.305785 m^2 。計算をするときに 3.305785 の7桁を使うよりも、逆数の 0.3025 の4桁を使った方が電卓のキーをたたく回数が少なくて効率的です。

第 5 章

宅地でも建物が建てられない

憲法第 29 条は、公共の福祉に反しない限り私有財産権を認めています。

都市計画法第 3 条第 2 項は「都市の住民は、国および地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行う措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない」としています。

一方民法では

第 206 条「所有者は法令の制限内において自由にその所有物の使用、収益および処分を為す権利を有す」

第 207 条「土地の所有権は法令の制限内においてその土地の上下に及ぶ」

不動産はその地域と密接に関わりを持っています。お互いに影響しあい、補完しあっています。商店街では、それが顕著です。お客を集める店舗ができると、周りのお店も潤い出します。逆に閑静な住宅地にゲームセンターができると、住民にはうるさくてたまったものではありません。その地域にはその地域の性格にあった、それぞれふさわしいものを、と考へて計画されたものが都市計画法です。市街化を計画的に推進する地域を市街化区域とし、市街化を抑制すべき地域を市街化調整区域として大分類し、細かい土地利用規制として用途地域をはじめとする地域、地区、街区を決めています。しかし、ニューヨークやロンドンのように建てるべきものを決めているのではなく、日本の都市計画は建ててはいけないものを列記する形を取っています。そのため、建ててはいけないものに改造されたり、転売されることによって違反となることがあります。こうした違反建築物であっても、水道、ガス、電気等のライフラインの供給者は「正当な理由なく供給を拒んではいけない」とされているために、結果的に違反を助長し、利用を推進することになっています。違反建築の建物や利用方法が違反であっても供給を拒否しない（できない）ことになっているのです。調整区域内の宅地利用だけでなく、住宅地内の商業利用（スナック、カラオケ等）住宅用マンションの事務所化、住宅地内の工場の規模拡大 - - - 色々なケースがあります。都心部でも、原宿の住宅地には商業利用が多くなり、バブルの時代には住宅地の取引価格が商業地並に上がりました。調整区域内の住宅がカラオケスナックになったり、山林に倉庫が建てられる違反事例が数多く見受けられます。違反事例もそのまま使っているだけなら違反が明らかになりませんが、電気の容量を増やしたり水道工事をすれば、そのときに違反が明白になります。これを放置せずそのときに違反を是正するなら法律は守られます。しかし違反の是正命令が出ることはごく例外的です。ほとんどがわからないまま使われてしまいます。水道や電気の担当者も違反じゃないかな、違反を助長するような手伝いをしたくないと思っけていても「正当な理由なく拒否できない」法律があるために積極的に拒否できないのです。また、雑木林の中に違反建築の建物が一棟できるだけでも、確実に自然環境は破壊されていきます。希少動物の住む自然に人間が入り込むと動物は住みにくくなります。ましてゴミや排煙をまき散らす産業廃棄物の施設であれば被害は壊滅的です。違反を認めることは自然環境の破壊でもあるのです。その建物や施設も電気や公共水道が使えないのなら大したことはできません。近代化によって便利さになれた日本人は、公共処理施設がない不便さには耐えられなくなっています。公共処理施設が使えないのなら、環

境破壊や法令違反も少なくなるのです。一方、違反が横行すると、本来の用途に地域の特性を純化させていくインセンティブ（誘因）が働きません。どこでもできるのなら安いところが求められ、供給は広がります。ここでしかできないのなら、その土地の希少性は高まり、その用途に限定された需要だけが集中します。土地の値段を平準化（あるいは低下）し、利用を混在させているのは土地利用の違反を黙認しているからです。違反を助長しないためには、その土地や建物に関係する建築設計者、工事業者、不動産業者等に「法令違反でない証明書」を発行させ、それがなければ供給を拒む「正当な理由」となるようにすればよいのです。そしてその証明書を発行したにもかかわらず、法令違反をした場合には、その証明書を発行した業者たちを懲戒することにしたらよいのです。建築基準法第9条の3（違反建築物の設計者に対する処置）でも監督する大臣または知事に通知し、免許取消を含む処置をすることを命じています。規制緩和の時代に逆行するように思われるかもしれませんが、大した手間をさせるわけではありません。建築や不動産の業者は専門家として法律を守る義務があり、彼等は違反かどうかを確認しているのです。違反建築を行政のGメンにだけ調査させるよりも、専門家として自分の資格に責任を持たせた自主的な方法であると思います。それぞれの企業、社会人が自分の行動に責任を持つことがモラルハザードであり、ほとんどの人は誠実に行動しているのに、一部の人のモラル低下が社会の仕組みを悪くしているのです。悪質な人が淘汰される仕組みになれば自ずから社会が明るくなると思います。このことは供給を拒む正当な理由の中に、建築基準法、都市計画法等の法令に違反する場合、とするように一条だけ改正、法の運用を変えるだけでできることです。違反を抑制して「正直者が馬鹿を見ない」ようにする事が社会正義ではないでしょうか。

違反建築でなくても、法令の改正により建て替えができなくなることがあります。既存不適格建築物といって、建築当初は適法であったものですから使用していくことはできます。しかし、建て替えはできません。したがって今のままの状態でも補修して使っていくこととなります。

調整区域では市街化を抑制することになっています。宅地でない土地、たとえば田、畑はそのままにしておくことが要求され、原則として建物は建てられません。建築が許されるのは、都市計画法第29条の開発行為の許可を受けるか、都市計画法第43条に該当する建物に限定されます。

注意しなければならないのは、宅地であっても建て替えの不可能な土地が多いことです。農家の2、3男が分家住宅として許可された土地を譲り受けた人が建て替えをしたいといってもできません。分家住宅はその居住する人が分家として住むことが必要だから認められているのであり、その建築許可は一身専属的なものです。その土地建物を第三者が取得し、建物を利用することは本来許されないことですが、監督すべき行政庁としては全てに手が回らない、お目こぼしをしているのであって、悪質なものには使用禁止命令、除却命令も行われます。

都市計画法の市街化線引き以前から宅地であったものは全て建て替え可能でしょうか

線引き以前から宅地であったものは俗に「既存宅地」と言われ、第三者が購入しても、建て替えが可能といわれます。しかし既存宅地の条件として2点あります。第一に線引き以前から宅地であったもの。第二に50戸以上の建物が連坦（家屋が並んでいること）しており、集落としてまとまりを持っているものの2点です。

昔から宅地なのに周囲に建物がいないために50戸連坦の規定から除外されるものもあります。既存宅地かどうかは開発許可権者である大きな市または都道府県の出先機関で既存宅地の確認証明をもらうまでは確定しません。しかし、既存宅地確認証明をもらうには既に一度出ていれば簡単ですが、そうでないと、日数と費用がかかり、少しややこしい問題です。既存宅地確認制度は埼玉県では他県よりもかなり広い範囲で適用されています。他の県では市街化区域に隣接した地域に限定しているそうですが、埼玉県では50戸連坦の範囲が連続していれば、無限に確認していました。平成11年の都市計画法の改正によって、既存宅地確認制度がなくなり、県又は指定市の条例で調整区域の規制緩和が行われるようになりました。市街化区域に近隣接する調整区域の家指定地域では条例で定める用途の建築が可能になるのです。その地域では宅地以外でも建築が可能になります。一方これまで既存宅地とされたものであっても、個別の開発許可を求めることになりそうです。平成13年からは市町村毎の条例に委ねられますから、個別の市町村役場で調査をしないと一般的なことは言えなくなるのです。

農地はもちろんのこと、宅地であっても建物の用語が制限されたり、建て替えができない宅地は結構多いものです。取引の前にはかならず市役所の担当課で確認しておかなければなりません。隣の土地に家が建てられたから、は理由にならないのです。

【チェック13】について考えてみましょう。家の前の畑にも都市計画法、建築基準法等の色々な法律の規制がかかっているはずです。どんな建物も建築可能なわけではありません。まずは違法でないのかを調べることです。違法な点があったり、違法でないとしても地域としてふさわしくないことであれば、行政当局から指導によって問題を解決させることもあります。適法な建築確認申請であり、行政当局としては何もできない場合には、2つの基準にあてはまるかを確認します。ひとつは、あまり例がないのですが、眺望権の主張です。観光地では景色が良いかどうか、がその土地の財産です。景色をさえぎるものや地域にそぐわない建築物は財産権の侵害と認められたものがあります。ただ、普通の住宅地では該当しないでしょう。第2には受忍限度を超えているかどうかです。建築基準法上の日照時間等はクリアしていても、一般的な受忍限度を超えるような被害があることも起こります。この場合には、マンション業者に法的な請求をする根拠が認められます。しかし、いずれにせよあなたが逆の立場になった時を想定してよく考えてみるべきです。将来ビル化が進みそうな地域では、次に自分がビルを建てることも考えられます。立場が反対になったときに自分は相手の言い分をきくことになるだろうかと自問してみるべきです。

【チェック14】はあまり考えられないのですが、「所有権が上下に及ぶ」といっても常識的範囲のものであります。5階建ての建物の高さである20mくらいのことを言っているのなら、役場の人が出てくるのはおかしいと思いますが、50mを超える高さのところに電波が通っているのなら役所の言い分にも理があるかもしれません。具体的に支障となる高さと幅を確認し、合理的な範囲なのかどうか、さらにそれは受認の限度なのかどうかを確認する必要があります。似たケースでよくあるのは、建物を造ることによって、テレ

ビヤハムの受信が悪くなった、という苦情でしょう。テレビのときには機能回復をしなければならぬケースは多いようです。

なお、公共用地買収の基準（損失補償基準要項）では、一般的に使用を考えられないようかなり高い上空とかなり深い地下の一定空間に支障物を設けるときでも数%の権利を補償する例があります。もっとも地下室や基礎杭に影響のない大深度（地下40mか支持層上面から10mのいずれか深い方）の空間では補償をしないことになりました。大深度地下の公共的使用に関する特別措置法です（12年5月26日公布）。政令で指定する三大都市圏の一部地域では、道路、河川、鉄道、電気通信施設、ガス、上下水道等の公共公益性の高い事業について都道府県知事の認可により使用が認められます。この法律により、今後は東京の地下に道路や川が走り、いろいろな施設が増えることが予想されます。かなり下とはいえ、自分の土地の下に大きな施設があるのが当たり前の時代がくるのでしょうか。

第 5 章

不動産の見分け方

日本人は契約書になれていません。

「同じ地に住む日本人、話せばわかる。文書で一字一句考えるよりも、問題が生じたらそのときに誠心誠意話し合えば解決策は自ずと見つかるはず。何も事を荒立てるようなことはあらかじめ考えるべきでない」

一方、多民族が入り混じる欧米社会では、事前に話をしておかないと問題が生じます。問題が起きても小さく処理するためには契約前に考えられることは確認しておくべきだ、という基本的な考え方があります。言葉一つ一つにその意味することが違うこともあるからです。

日本人特有のこととして、はんこ（印鑑）の利用があります。書類作成の都度「ここに印鑑を」といわれ、書類には印鑑が付き物というのがこれまででした。役所でのちょっとした申し込みにも認め印の欄があり、なければ指印（拇印）を求められることがあったのですが、最近は少しずつ印鑑不要のことも増えてきました。とはいえまだまだ数多くハンコの出番があります。

こんなハンコ社会の日本では「ハンコを捺してないからまだ正式ではない」とか「正式な取引は印鑑がなければダメ」と思っている人が数多いのです。しかしとんでもない間違いです。

近代法は、全ての個人に対して法律の前では平等な地位を認め、その意志活動の自由を前提としています。法律行為（契約）自由の原則であり、基本的には私的自治のもとで形式的な制限はなく、個人の権利と責任により生活がされています。書面を必要とはせず、当事者の意志のみによって契約は成立し、その証拠方法が書面なのです。例外として様式行為で書面を求めるのが、婚姻、遺言、手形等ごく限定的なものであり、ほとんどは当事者の意志表示のみで契約が成立します。

「売ります」「買います」の意志だけで契約は成立するのです。何を（目的物）誰が（売り主）誰に（買い主）いつ（今？）どうやって（いくらで、支払方法は？）5 w 1 h の w h Y（なぜ）を除いて決まればよいのです。

当事者のする「申込」と「承諾」という2つの行為の内容が一致することで契約が成立します。「申込」と区別しなければならないのが「申込の誘因」です。申込をするのではなく「申込」をする人を招き寄せようとするのが「申込の誘因」です。八百屋が「明日特売します」とチラシを打つのが「誘因」であり、当日、お客が店頭で並んで「 を売って」というのが「申込」です。

一方、八百屋が店頭で値札をつけて商品を並べているのは「 円で売りますよ」という「申込」ですから「買うよ」という客には特別の問題がなければ売買は成立していると考えられます。

自宅を売買するといっても、契約はいつ成立するのでしょうか。民法では、契約の申し込み、承諾、誘引と分けています。売買契約では最低限確定が必要な項目があります。

目的物（何を） 売り主（誰が） 買主（誰に） 売買価額（いくらで）

Xさんが仲介業者に相談した段階では、契約が成立していないことは明らかです。相手方（買い主）がいないのですから。仲介業者Yが「3000万円で売りに出しましょう」と広告をしたのは申し込みの誘因になります。Zが買いますといったのが申し込み、これにXが承諾すれば売買の大筋が決まり後は細部を詰めることになります。いつ手付けを打つか、残金や引き渡しをどうするか、目的の建物をどの状態で引き渡すのか――

Xが張り紙をしたのは申し込みの誘因か申し込みかは微妙な問題です。申し込みと考えるとすればYが買うと申し出をした時点で契約は成立することになります。ただし、契約は債務が完全に履行されて終了します。X Y間では売ります、買いますは決まっていますが、手付け金は渡されていません。ところで民法では、手付け金を解約手付けと見なし、解約をするには手付け金相当額を加算して売り主は契約を解除できることになっています。設問では、Xは手付け金を受領していないのですから、何も負担無く契約を解除できることになります。

【チェック15】で仲介業者と相談している段階では、「申込誘因」の準備をしている段階にすぎないでしょう。だから【チェック15】では契約は成立していないのです。次に八百屋の店頭ジャガイモとは違って、不動産というものは一般に取引金額が大きく、買う人も慎重なことが多いでしょう。毎日何億もの物件を取り引きする商社なら別ですが、一般人は不動産を買うときには、取引金額だけでなく支払い条件、引き渡し条件、物件の中身等確認すべきことがたくさんあります。重要なことが決まらなければ契約の中身が確定したとは言えないことになるでしょう。したがってXが自宅の塀に契約条件等を詳細に書いてあったのでしょうか、それとも金額だけだったのでしょうか？

重要なことが網羅されてあったのなら、それは「申込」と言えるかもしれませんが。そのときはYが「買う」といったのは「承諾」と見なされ、契約は成立です。少なくとも違約金の問題にはなりません。【チェック16】ではXとYがいずれも不動産業者であったら、少し話が違ってしまうでしょう。商社と同じように、契約成立の可能性は高くなると思います。

不動産は数量指示売買がしにくいもの

工場で作れる製品と違って、不動産、特に土地は原則として生産できません。同じものは2つとないのです。そのため、100坪の土地を売買すると契約書に書いてあり、実際に測ってみると99坪しかないときにはどうなるのでしょうか？

100リットルの石油売買をするときに、99リットルしか渡されなければ、不足分の1リットルを追加で引き渡すか、1リットル分の値引き精算がされるでしょう。石油売買では石油が100リットルであることが重要だからです。長さ1メートルの鉄の棒を買うときに99センチの棒では用をなしません、このときは不足分を足すのでなく、1メートルの鉄の棒に交換してもらわなければならないでしょう。不動産の場合、1坪足らないといっても隣から持って来られることは、ごく例外的です。不動産の取引の時に、実際の数

量が違っていたときの対応は、取引内容で変わります。取引業者が仲介しているような場合には、ほとんどが契約書にどうするかを記載しているでしょうからその契約書にしたがうこととなります。契約書に「数量が相違しているときは、売買代金について1㎡当たり円により精算する」と書いてあれば、地積の過不足にはお金で精算することになります。一方、契約書に「取引の目的として㎡の土地が必要」と明記されており、その地積が足りないときには、売買を行う目的が達せられないときは不足地積を隣の土地から分筆できるのか出来なければ契約目的が達成されないけれども、買い主が納得する契約目的が達成されない以上契約は解除するのいずれかを選択することになります。ここで重要なことは、契約目的とするものが契約書に明示されており、それが契約条件であったこと、その目的が達成されないことがあらかじめ分かっていたら、契約をしなかったらというところが、当事者間で理解されていたことです。

不動産業者は宅地建物取引業法により、知事に登録し免許を受けます。2以上の都道府県に事務所を設ける場合には、建設大臣の登録です。この事務所の所在地と営業の範囲はイコールではありません。東京都内の業者が都知事免許であっても、大阪で営業活動ができるのです。このとき大阪府内で何か問題を起こしたなら、大阪府知事が東京都知事に監督するように通知をします【チェック17】。

そして()内の数字は免許の更新をした回数を示しています。(1)の業者は設立してまもなく、まだ免許の更新をしたことがないことを示し、(8)の業者なら7回更新したことになります。これまでは3年ごとの更新でしたから、(8)の業者は少なくとも3年×7回=21年以上の期間、業者として仕事をしてきたことになり、免許の更新ができないような悪質なことはしてこなかったかな、と推定されます。この3年ごとの更新は、規制緩和により2年前から5年ごとに延長されました。何年かすると(8)なら、5年×1回+3年×6回と計算しなければならないこととなります。なお、個人業者が法人の登記をすると、これまでの業者経歴が白紙に戻り、(1)からに戻ります。したがって、古い業者=()内の数字が大きいとは必ずしも言えません。()内の数字が小さくても歴史のある業者や、立派な不動産業者はいますから、相手をよく見て対応すべきです。同じように更新回数を表記している業種には不動産鑑定業者があります。

不動産は高い買い物です。一般の人が何回も取り引きするようなものではありません。どうしたら良いのかあまり分かっていない人も多く、周辺の相場と比較すると1割ぐらい安いものもあれば、逆に高い取引もあります。気に入ったものは少し割高で買っても当たり前ですから多少の価格の高低は当然です。しかし、野菜と違って同じ1割でも何百万円、何千万円にもなりかねないのが不動産です。少しでも欲を考えると、そのなかにはだます人やだまされる人が出てきてしまうのです。

中古物件は新築のような工事請負業者や販売業者の瑕疵担保責任がありません。今、あるがままの状態=現状有姿の取引が原則です。たとえ、新築の時の図面があって、現状と違っていても、元に戻せとは言えないのです。【チェック18】では、売り主が本当にお金に困って誠実な人なら、よい買い物かもしれませぬ。しかし、そうでない人なら何かあるのもしれませぬ。中古マンションでは、そのマンション管理に関して負担すべき費用

は区分所有権法第29条2項により、そのマンションを購入した特定承継人に引き継がれることになっています。延滞した管理費を前の所有者に代わって支払わなければならないのです。何年間も延滞されていると数十万円にもなりますから要注意でしょう。

不動産も相性

不動産と人間の間にも相性があります。人間同士と同じように何か引っかかるものがあるときはその物件にも問題が生じやすくなります。何かあると「やっぱり - - 」と思うような不動産は、その人が気にかかっているのですから、悪い方に考えがちです。逆に気にしている物件は「アバタもエクボ」良い点が目について、欠点は気にならなくなります。

不動産はその特性上、同じものは2つとありません。工場で作った製品のように同じものを別に用意することはできないのです。位置、形状、道路方位、傾斜等の物理的な要因だけでなく、人的な条件も違ってきます。住宅地の中で隣の人が転業してスナックや居酒屋を始めたらどうなるでしょうか。隣の工場の設備が大きくなり、騒音がしてきたらどうしたら良いでしょうか。雑木林が切り開かれ、周囲の畑の砂ぼこりが立つようになりしました。なにより、ヤクザが住んでいる家の隣には誰も住みたくないでしょう。

それぞれの不動産には、色々な個性があります。欠点と思えるところが、人によっては長所になることもあるのです。墓地が南にあるとヤブ蚊は来るかもしれませんが、いつまでも日当たりが良いでしょう。人間の性格に百点満点がないように、不動産にも百点満点はないのです。どの個性、どの特徴を良いと判断するか、それぞれの項目について需要度の順位を決め、何を重視するかによって得点が変わるはずですが、駅に便利なところを求める人は多少の騒音は覚悟するでしょう。土地は広い方が良くと思う人は駅から離れることをいとわないかもしれません。それぞれが絶対クリアしたい項目はどれなのか、あまり考えなくても良い項目はどれなのか、重視する項目を絞っていくことで目的の物件が見つかりやすくなります。そこまで絞って総合点が80点以上なら合格点です。60点は物足りないかもしれませんが、100点を求めていると、いつまでも不動産は買えなくなってしまう。このことは中古物件を考えると、より複雑になっていきます。土地だけの個性でも千差万別なのですから、建物の項目が加わると百点満点は夢のまた夢です。とはいえ、今決めた項目は、現時点の基準です。それぞれの家族構成は固定しません。10年も経てば大きく変わります。小学生の子供にとって重要な項目（安全性、快適性 - - - ）と大人にとっての重要な項目（利便性 - - ）とは同じはずがないのです。マイホームを購入せず、賃貸物件を利用する人が増えてきたのも、子供のいない大人だけの家庭が増えてきたことに原因があるのかもしれませんが。

不動産物件を調べるときには見た目だけで安心してはいけません。たとえば、道路の幅員が5mあるように見えても本当にそうかどうかは分かりません。反対側の土地が大きな倉庫用地であったりすると道路と一緒に舗装したために実際の道路が3mしかなかったのに広く見えることもあるのです。道路が3mであったなら、道路中心線から少なくとも2mは下がった地点があなたの敷地とされます（セットバックが必要と言います）

このほかにも見た目でごまかされやすいものに造成された土地があります。古くから人が住んでいるような地域なら、地盤は安定しており安心できることが多いのですが、戦後、

高度成長期に宅地とされたような地域は時として問題を含んだ土地があります。土地を切りくずした切り土の土地はまだしも、盛り土や人口地盤、擁壁を組んだ土地は人工的な力が加えられているために、地震や大雨の時に問題を生じることがあります。大手分譲業者が造成した団地では、開発行爲許可～検査済証が出され、業者の社会的責任もあって、技術基準に適った造成がなされていると考えられます。しかし、個人や零細な建設業者が造成している場合にはそれほど厳しいチェックがなされていない危険性を含んでいます。更に恐ろしいのは水田の造成です。産業廃棄物の処分に困ったものが、「埋め立てをさせてくれればよい土を入れ、更にお金を出します」と農家に持ちかけ、農家もお金になると、盛り土をさせた土地が続出しました。悪質な業者は、数メートル掘り下げて、良い土は別のところに運んでしまいました。さらに産業廃棄物、とりわけ処分の難しい化学物質を埋めてしまったのです。産廃物を埋めた後に盛り土（といっても今まであった土をさらにかぶせただけですが）をして、見た目は良い土地のようにします。産廃業者としては、企業から処理費をもらった上に、良い土を売って儲けられるわけです。少しぐらい農家にお金を渡しても儲けが残ります。埋められた土地が農地であるうちはあまり問題は起こりません。表面の深さ1mくらいは元の土なのでから耕作をするには困らないのです。しかしその土地を宅地に転用しようとするとう問題が明らかになります。基礎工事をしようと掘れば有害な化学物質が出てきたり、工事のガラが多くて基礎が打ちにくい、さらには腐った松の根によって地盤沈下したケースもあります。周囲から比べて地勢が違う土地では、近所の古老によく聞いてみるのもいいと思います。

昭和30～50年代にはミニ開発の場所が多くありました。多くの地域が都市化した町では昔と大きく変わってしまったのです。こういうところでも登記簿を見ると昔のことが推測できることがあります。小字に字沼底、字崖、字芦田とあれば、元々の土地はあまり地盤が良くなかったのでは、と考えられます。字台、字屋敷、字本宿、字地藏堂、字天神山 - - それぞれが水害の危険性の少ない高台であったのかと思えます。字堤外というのがあります。普通堤防を見て、堤内というのは堤防と堤防の間、川のある側と思いがちですが、そうではありません。堤内とは安全な方、堤外が河川のある方なのです。すると字堤外という地域は、かつて河川があったところとなり、堤防の改修で川寄りに新しい堤防ができて、農地として使えるようになったのではないかと考えられます。農地として使うのであれば、肥沃なことが考えられ良い土地でしょうが、宅地として使うには下の地盤が軟らかいかもかもしれません。

話は変わりますが、学校に行くことを登校、学校から家庭に帰るのを下校と言うのはなぜかと思ったことはありませんか。かつて、学校が寺子屋であったことから来たようです。寺は人が集まる場所ですから、その地域でも安全な場所、高台に設けられます。そのため寺に行くことを登るといい、寺子屋から発展した学校も登下校といわれるようになったのです。寺や神社のように地域の中心であったところは比較的安全な場所に置かれます。そうした場所を思わせる「小字」は安全な土地を示していると考えられます。ただし、現在の小学校は水田を埋め立てたところに多くあります。地価の高騰と急速な都市化のために調整区域内の水田を学校用地として新設したからです。これも時代の流れなのでしょうが。

登記簿は土地の戸籍簿

土地の登記簿を管理しているのは国の法務省の出先機関である法務局（支局、出張所）です。法務局の仕事には不動産の登記事務の外に、法人の登記事務（印鑑証明の発行）、供託金の授受のほか人権擁護もしていますが、我々一般の人が関係するのは不動産が多いでしょう。登記簿は土地の戸籍簿の性格もありますから、そう簡単に変更することはできませんが、戸籍と違って誰でも閲覧はできます。今までの登記簿は原本そのものを閲覧できました。そのため登記簿を改竄したり、持ち帰ってしまったりする犯罪もあったのです。今、進められているコンピュータ化によって登記簿の閲覧は登記簿の記載事項証明書に変わってきました。登記に書かれているものが見られるのではなく、登記事項のデータが証明されるため、これまでの生の原本を閲覧しないのです。したがって、筆で書かれた達筆の字が何であるのか、悩むことはなくなりましたが、過去の登記の流れが一覧できるメリットはなくなりました。さらに勘違いしやすいことがあります。それはこれまで抹消について朱書きで×か消除をしていたものが該当部分に下線をすることにしたことです。多くの人が試験勉強では下に線を引くことは強調マークとしていたと思います。それなのに登記事項証明書では、下線をしている項目は抹消（訂正）してあることになります。ないものを強調と理解しがちなのです。登記簿をあまり見たことのない人が錯覚しやすい点です。下線をするよりも、以前のようにかっこでくくる方が誤解が少ないと思います。

さらにコンピュータ化した時点の有効な登記事項だけが移記されています。その人が誰から何時、取得したのかは閉鎖登記簿を申請しなければ分かりません。少し前に登記されている所有者なら、閉鎖登記簿も見ておいた方がよいかもかもしれません。新しい登記は詐欺等の犯罪もあり得るからです。

無番地は国有地

登記簿にない地番は国有地とされます。海面下に潜ってしまう土地も登記簿に記載されませんから個人の持ち物にはなりません。それでも実際に占有を長く続けていると、国有地でも時効取得が可能と最高裁判決が出ています。

売り主は所有者本人だろうか

偽者からは何も買えない

不動産を売買すると時に売り主が所有者でなかったらどうなるのでしょうか。カメラなどの動産では、持っている人を所有者と推定し、取引の安全を重視しています。所有者であると信じて購入した者はその動産の所有権を取得します（民法第192条善意取得）。しかし不動産は所有者でない人からは何も取得することができません。たとえ、そこに住んでいると見える人から買ってダメなのです。耕作している人が実際には賃借人であり所有者でないのに所有者のふりをして売買契約をしても所有権は移転しません。他人の者の売買として違法ではないので、契約自体の効力はありますが、所有者にはそれを主張でき

ないのです。契約をした売り主は自分のものにしたうえで引き渡すか、契約の債務が不能であるとして損害賠償をするのか、いずれにせよ、本来の所有者の権利は守られるのです。すると、売買をする時には誰が本当の所有者であるのか、本人確認が重要であることとなります。所有者の住所地に行き、現実に住んでいるのか、その人はどんな人なのか、周囲の人に尋ねてみるのも良いでしょう（顔立ち、年齢、職業、家族構成 - - -）

所有者の住所が長年変わっていなければよいのですが、最近変わったばかりとか、不動産業者でもないのに買ったばかりの人が売り主というのは気になります。本人になりすまして住民票を動かす詐欺師もいるからです。息子が親の代わりに交渉に出てくるときも注意する必要があります。本当に代理権を持っているのか、ぐうたら息子が遊ぶ金ほしさに親の不動産を売ろうとしているのではないのか。人を疑い出すときりがなくなってしまいますが、大事な財産の取引です。慎重にしすぎて後悔することはありません。そのためにも専門家である信頼の置ける不動産業者の出番があるのです。

売買契約をしても、それだけでは取引が完了しません。確実にあなたのものになるまでには何段階ものステップがあります。不動産に関してのステップで重要なのが、引き渡しと登記の時です。残金決済をした後で、現地に行ってみたら他人が使っていたのでは困りますから、引き渡しの時には確実に立ち会うべきです。隅々までチェックして当初の話と変わっていないか、雨漏りや不具合はないのか、鍵を受け取るときもスペアキーがないのか確認します。安心するためには新しい鍵に買えた方が良いでしょう。

土地の場合も周囲の境界を確認するのは最低限です。

次に登記の時です。所有権移転登記がされていないと所有者の権利が否定されることがあるのです。民法第177条は有名な条文ですが、

「不動産に関する物件の得喪及び変更は登記法の定むるところにしたがい、登記をなすに非ざれば、これをもって第三者に対抗することを得ず」とあります。簡単に言えば、元の所有者が2人の人に売ったときには、売買の時点ではなく、登記を早くしたほうが勝ちということです【チェック 20】。

たとえ、公正証書にしてあっても、その効力は当事者間だけです。売り主には文句を言っても新しい第三者の買い主には関係ありません。目的の不動産の権利は第三者に渡り、買い主が支払った売買代金と損害賠償の問題だけが売り主との間に残ります。こんな時は売り主が逃げていることが多いのです。逃げていなくても何も財産がなければ、取り返すこともできなくなります。ただし、銀行ローンの手続きが終了し、後はローンの実行～入金（業者の代理受領）だけというのなら、あまり心配はありません。というのは銀行も不動産の所有者があなたになり、返済がちゃんとされることを期待しているからです。だから抵当権をつけることが予定されており、それがないとローンの実行もしないはずですが、それでも時間が余りかかるのならその間に外の権利をつけられないとも限りませんから、売り主業者に問い合わせる必要があります。

不動産の詐欺事件では、不動産を売るときよりも買うときの方が多いのです。売るときには残金決済と所有権移転登記が同時ということが一般的ですから、決済の時に現金を確認できれば安心です。しかし、買うときには虎の子の現金を渡して、不動産が手に入らな

ければ大変です。

買うときのチェックポイントとして 売り主が本人か 手付け金以外は所有権移転登記と同時に物件に誤解はないか、に注意してください。

第一に売り主が元々の知り合いであるケースは稀でしょう。売り主が本人であるかは買い主が最初に確認しなければならないことです。しかしなかなか調べるノウハウもありません。そのために、買い主側の立場に立ってチェックをする専門家が仲介業者です。仲介業者は売買が最期まで無事完了することを見届ける責任があり、そのために仲介手数料は成功報酬です。完了しないかぎり仲介業者には手数料が入りませんから、売り主が本人なのか、本当に売る意志があるのか、他の人に売ったりして取引に問題は起こらないか、常に目を光らせています。売り主が本人であっても、だます気であったら問題です。手付け金を持ってドロンというのはよくある話です。バブル期以前であれば売り主が資産家なら、この点がおよそ安心できました。売り主が資産を持ち、事業を行っているような人であれば、その資産や事業を捨ててまで問題を起こすようなことは稀であり、何か問題が生じてもし少しぐらいのことは表面化しないうちに処理してくれるはずでした。しかし、バブル期に借財を抱えた資産家が多く生まれました。バブル崩壊後約10年の歳月が経過した今も、不良債権の処理が終わっていません。拓銀、長銀、小川信用金庫の破綻等によって、これまで表面化しなかった保証債務や借金の清算が具体的になってきました。背伸びしてきた企業には余力がないのですから、メッキが剥げてしまいました。もしもそのような企業と付き合いってしまったのなら、少しでも早く付き合いを浅くすべきです。売り主であれば一括で決済し、個人の住宅を買ったのであれば、メンテナンスのリスクを考え、早めの手当をすべきです。一部上場の企業でもいつ倒産するかがわからない時代です。「絶対」という保証がないのですから。

第二に契約までの流れを見てみましょう。契約時には手付け金を授受し、所有権移転登記時に残代金を決済するのが一般的です。この間に中間金を渡すこともあります。残代金決済までの期間が短期間ならあまりありません。売買にローンを組まない現金決済なら手付け金の保全だけを考えておけばよいのです。

不動産の売買契約では手付け金が一般に解約手付けとされます。解約手付けとは、手付け金の性格が単なる契約をした証である証約手付けだけでなく、買い主から言えば手付け金を放棄することによって解約の自由があること、売り主からは手付け金と同額の違約金を支払えば契約の解除ができることです。この手付け金には、不動産業者が売り主であるときは、所属する保証協会によって保証されています。万が一、業者が違約したとしても、手付け金が返還されなければ、協会が代位弁済することになります。手付けが解約手付けであることは、手付け金の授受の後に契約事項が次の段階に移るまでの間だけのことです。買い主からすれば、中間金を支払うこと、売り主からは引き渡しのために対象物件を加工するなどの行為をすると、契約以前のもとの状態には戻せません。手付け金を放棄しても解約できなくなるのです。

残代金の中に住宅ローンを組み込むことは一般的になりました。住宅ローンを使うかどうかは買い主の自由ですが、利用するのであれば、契約書にローン条項(ローンの実行が不可能になったときは契約を白紙に戻す約束)をつけておくべきです。売り主業者の提携

ローンであれば、ローン条項はほとんどついていてます。買い主が自分の取引先のローンを使うときにも、その旨を明記しておくべきです。そうでないと、ローンの審査が駄目になった時の履行責任は買い主のみにかかってきます。ローンが使えないことになっても支払いの義務は残り、それができなければ手付け金没収、損害賠償も要求されかねません。

第三の問題は物件についての瑕疵（キズ）です。この問題を大きくするのは買い主の思いこみによるものが多いのです。不動産は千差万別ですから、チェックすべき項目が数多くあります。電気、水道、ガス等のライフラインはあって当たり前と思いがちですが、公道から直接つながれているとは限りません。隣の土地から分岐しているのであれば、将来隣の人と協議する必要も出てきます。中古建物で増築してると、今と同じ面積の家が建て替えできるとは限らないのです。くどいぐらいにチェックすることと、何の目的でその物件を購入することになったかを契約書に明記しておくことです。契約書に購入の目的が明記されていれば、その目的を達成できないようなことが明らかになれば契約を解除することも可能です。

接面道路を確認する

宅地の接面する道路を利用する権利は何でしょうか？

道路にはいろいろなものがあります。前面道路の種類によってさまざまです。

国道、県道、市町村道 - - 道路法上の道路として認定されているもの

市等の地方自治体が所有しているものの道路認定されていないもの

私人が所有する道路で、市町村が道路として認定しているもの

私人が所有している位置指定道路

河川管理道路

自動車専用道路

水路を埋めただけで道路でないもの

道路を使うことができるのは権利ではない（反射的效果）

人が通行するときに使うのが道路です。道路には高速道路のように自動車専用で歩行者や自転車は通行できない道路もあります。また河川沿いには自転車専用道として車の通行ができないものもあります。専用私道は私人が管理しているものですから許可されていない人が立ち入りすることはできません。このように道路には利用できる車両や人が道路法等によって制限されることはありますが、一般的には公衆用道路は誰でも通行して良いものです。道路法上の道路はもっぱら通行するためのものですから、基本的に誰でもが通行できます。逆に通行の妨げとなる物を置いたり、妨害する行為は許されません。これは個人が所有者であっても同じことです。人が通行できるのはその人に通行する権利があるからではなく、通行を妨げては行けないことから生まれる反射的效果であるといわれます。ある人が通行する権利を持つから通行できるのではないのです。特定の人が通行する権利を持つならそれは通行の地役権となります。権利義務という対等の関係ではなく所有者は人が通行することを受認する義務があるのであって、一方的な義務であると考えられます。そうでないと権利者が権利を放棄したり、そこに関係のない人に譲渡や相続すると言うこ

とが生じ、民事の権利が他の人の公法上の関係に影響を及ぼすことになってしまいます。

建築基準法上の道路は次のものが該当します。都市計画区域内の土地は原則として道路に面しないと建物が建てられません。

道路法の道路

都市計画法、土地区画整理法等の道路

昭和25年11月以前からあった道路

位置指定道路

42条2項道路とは、昭和25年11月以前からあって、幅員4m未満の道路であり、特定行政庁が指定したもの

市街地では、建築基準法の道路に接しないと建築できないというのは誰でも知っている常識です。この建築基準法を守らせるのに効果が高かったのは住宅金融公庫融資制度です。住宅金融公庫の利用者が増えるにつれて公庫の審査を通すためにも建築基準法違反が除外されました。低金利の融資を利用することは合法的な建物を増やすのに大きなインセンティブとなったのです。同じようなことは国土利用計画法の事前確認制度と住宅ローンの関係があります。住宅ローンを実行する金融機関は国土利用計画法の違反がない証明を求めました。そのことが結果的に国土利用計画法を遵守させることになったのです。

戦前から家が建っている地域では、建築基準法上の道路に面していない土地が多くあります。法律がない時代から住宅地であったのですから当然です。しかし、こうした土地が全て建て替えできないとすると、困る人が大変多くなります。しかし何でも建て替えできるとしたのでは、いつまでたっても狭い路地にしか面さない土地が残ってしまいます。

狭い路地も専用住宅が一軒だけなら良いのではないかと、狭い路地も将来的に幅員4m以上になることが約束できるのなら良いのではないかと、という声から、建築基準法43条の接道義務を緩和させる工夫がなされています。現在は道路に面さないけれども、将来的に道路として同じような空間ができるならその地域の地権者を信頼して許可しようとするものです。

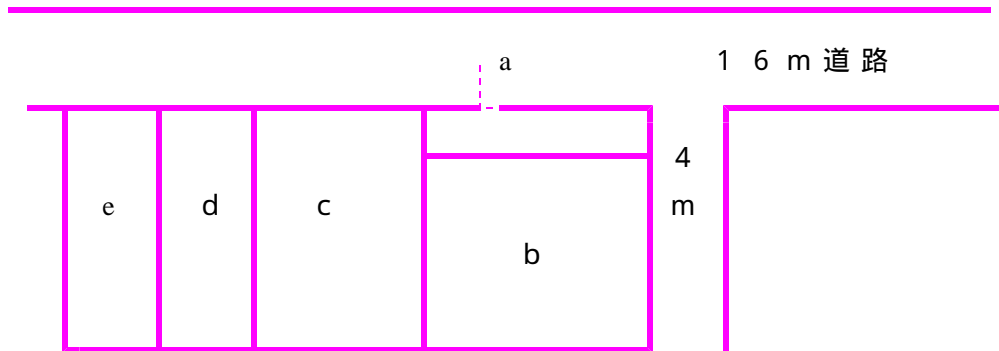
法にいう道路に接すること 法のいう道路には面さないが43条の但し書きにいう空地と認定し、将来的に道路としての空間が確保できる(協定道路、但し書き道路 - - -)

建築基準法の基準を緩和することは特定行政庁(都道府県、指定市)の条例で可能です。そのため、上記のような道路に面さない土地のほか用途的に許されない土地も緩和の道が開かれています。その代わりに、道路の幅員が最低6mとされたりすることもあります。いずれにせよ、具体的な問題になると、担当する市や県の窓口に行って直接聞くしかありません。そのときは一般的なことでなく、図面等の資料を持って直接具体的に尋ねるべきです。奥の土地に建築確認があったなどの先例があると微妙に対応が変わることもあるからです。

隣地を買うときの値段は

「隣の土地は倍額でも買え」という言葉があります。土地が広げられない、外から持って来られない性質がある以上、隣の土地は買えるなら買えるときに買っておいの方がよいのです。こちらの都合で広げられないのですからタイミングを逸すると後悔することになります。

隣は高くても買えと言われてもいくらで買えばよいのでしょうか。不動産はその土地の条件や個別的な要因によって価格が変わります。図の場合に価格はどう変わるのでしょうか。



- a 間口 20 m 奥行き 5 m 1000 m²
- b 間口 4.5 m 奥行き 20 m 900 m² 4 m 道路に接面
- c 間口 20 m 奥行き 50 m 1000 m²
- d 間口 10 m 奥行き 50 m 500 m²
- e 間口 10 m 奥行き 50 m 500 m²

商業地域 建蔽率 80% 容積率 1000% 都心の事務所地域とします

画地 a は間口は充分ですが奥行きがないため柱や階段、エレベーター等の共用部分の割合が大きくなり、1000%の容積率を全部使ってビルを造ることは難しくなります。小さなビルや使いにくいビルでしかなく、ビルのグレードは低く見られます。

画地 b は幅員 4 m 道路にしか面しません。そのため、法定容積率が $4 \text{ m} \times 60\% = 240\%$ となってしまいます。さらに道路斜線制限がありますから上層階は建築しにくくなります。

画地 c は標準的な画地です。

画地 d と画地 e は間口の割に奥が深く、いわゆるウナギの寝床の土地です。階段やエレベーターの位置が制限されるため 1 階の共用部分の配置が難しい土地です。

標準画地の価格を 500 万円 / m² とすると、各画地の単独価格は次のようになります。

画地 a 角地 (1.05) 規模過小 (0.9) 奥行き短小 (0.9) 以上相乗積 0.8505 0.85
 500 万円 / m² × 0.85 × 1000 m² 4 億 2500 万円

画地 b 幅員 5 系統連続性 5 (0.90)
 客足の流動性 10 高度利用性 10 (0.80)
 容積率 30 (0.70)

以上相乗積 0.504 50%

$$500 \text{ 万円} / \text{m}^2 \times 0.50 \times 900 \text{ m}^2 = 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}$$

画地 c 標準 ±0

$$500 \text{ 万円} / \text{m}^2 \times 1.0 \times 1000 \text{ m}^2 = 50 \text{ 億円}$$

画地 a + b 角地 1.05

$$500 \text{ 万円} / \text{m}^2 \times 1.05 \times 1000 \text{ m}^2 = 52 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}$$

以上により、画地 a と画地 b が一緒になることにより、標準画地よりも良い土地になり、両画地単独の価値を上回る 25 億 7500 万円の増分価値が生まれることとなります。

$52 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} - (4 \text{ 億} 2500 \text{ 万円} + 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}) = 25 \text{ 億} 7500 \text{ 万円}$
単独では容積率を活かしきれない画地が併合することにより良い画地に生まれ変わります。この増分価値を画地 a と画地 b それぞれに配分する方法にはいくつかの方式が考えられます。

(a) 面積比による方法

$$25 \text{ 億} 7500 \text{ 万円} \times (100 \text{ m}^2) / (100 \text{ m}^2 + 900 \text{ m}^2) + 4 \text{ 億} 2500 \text{ 万円} = 6 \text{ 億} 8250 \text{ 万円}$$

(b) 単価比による方法

$$25 \text{ 億} 7500 \text{ 万円} \times (425 \text{ 万円} / \text{m}^2) / (425 \text{ 万円} / \text{m}^2 + 250 \text{ 万円} / \text{m}^2) + 4 \text{ 億} 2500 \text{ 万円} \\ = 20 \text{ 億} 4630 \text{ 万円}$$

(c) 総額比による方法

$$25 \text{ 億} 7500 \text{ 万円} \times (42500 \text{ 万円}) / (42500 \text{ 万円} + 225000 \text{ 万円}) + 4 \text{ 億} 2500 \text{ 万円} \\ = 8 \text{ 億} 3411 \text{ 万円}$$

(d) 価額上昇貢献度比による方法

$$25 \text{ 億} 7500 \text{ 万円} \times \{ (525 \text{ 万円} / \text{m}^2 - 250 \text{ 万円} / \text{m}^2) \times 900 \text{ m}^2 \} / 52 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} + 4 \text{ 億} 2500 \text{ 万円} \\ = 16 \text{ 億} 3893 \text{ 万円}$$

(f) 購入限度額比による方法

$$25 \text{ 億} 7500 \text{ 万円} \times (52 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} - 4 \text{ 億} 2500 \text{ 万円}) / \{ (52 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} - 4 \text{ 億} 2500 \text{ 万円}) + (52 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} - 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}) \} + 4 \text{ 億} 2500 \text{ 万円} = 20 \text{ 億} 1278 \text{ 万円}$$

(g) 増分価値の全配分による方法

$$25 \text{ 億} 7500 \text{ 万円} + 4 \text{ 億} 2500 \text{ 万円} = 30 \text{ 億円}$$

(h) 併合後の単価による方法

$$525 \text{ 万円} / \text{m}^2 \times 1000 \text{ m}^2 = 5 \text{ 億} 2500 \text{ 万円} (1 \text{ 億円の増})$$

画地 a と b とは違って画地 d と画地 e はいわゆる「ウナギの寝床」。細長い画地のためにエレベーターや階段等の共用施設が制限され高層ビルやグレードの高いビルは建築困難です。それぞれの画地単独の価格は次のようになります。

画地 d (e も同じ) 間口狭小 0.90

$$500 \text{ 万円} / \text{m}^2 \times 0.90 \times 500 \text{ m}^2 = 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}$$

画地 d と e が併合すると、間口の制限がなくなり

$$500 \text{ 万円} / \text{m}^2 \times 1.0 \times 1000 \text{ m}^2 = 50 \text{ 億円}$$

両画地が併合することによる増分価値は、5 億円にのびります。

$$50 \text{ 億円} - (22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} + 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}) = 5 \text{ 億円}$$

この増分価値を前の例と同じように配分しようとしますと、ほとんどの方法の答えが一緒になります。元々の画地の価値が一緒でお互いに同じ貢献をしているからです。

(a)面積比による方法

$$5 \text{ 億円} \times (500 \text{ m}^2) / (500 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2) + 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} = 25 \text{ 億円}$$

(b)単価比による方法

$$5 \text{ 億円} \times (450 \text{ 万円} / \text{m}^2) / (450 \text{ 万円} / \text{m}^2 + 450 \text{ 万円} / \text{m}^2) + 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} = 25 \text{ 億円}$$

(c)総額比による方法

$$5 \text{ 億円} \times (22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}) / (22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} + 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}) + 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} \\ = 25 \text{ 億円}$$

(d)価額上昇貢献度比による方法

$$5 \text{ 億円} \times \{ (500 \text{ 万円} / \text{m}^2 - 450 \text{ 万円} / \text{m}^2) \times 500 \text{ m}^2 \} / 5 \text{ 億円} + 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} \\ = 25 \text{ 億円}$$

(f)購入限度額比による方法

$$5 \text{ 億円} \times (50 \text{ 億円} - 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円})$$

$$/ \{ (50 \text{ 億円} - 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}) + (50 \text{ 億円} - 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}) \} + 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} = 25 \text{ 億円}$$

(g)増分価値の全配分による方法

$$5 \text{ 億円} + 22 \text{ 億} 5000 \text{ 万円} = 27 \text{ 億} 5000 \text{ 万円}$$

(h)併合後の単価による方法

$$500 \text{ 万円} / \text{m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 25 \text{ 億円}$$

不動産を一緒にする場合に、単独で評価するのと評価が変わる中にはいくつかの例があります。もちろんこのほかに、個人的な理由や合理的でない理由で高く買いたいこともあります。合理的な理解は不動産そのものの価値に基づくものを考えるべきです。不動産の鑑定評価の法律では、併合や分割によって不動産そのものの価値から生まれる特殊な価格を限定価格と呼んでいます。

自分の土地の条件が悪いから隣の土地を分けてもらって条件を良くする（一方的に良くなるだけで、隣の土地にはメリットがない）ケース

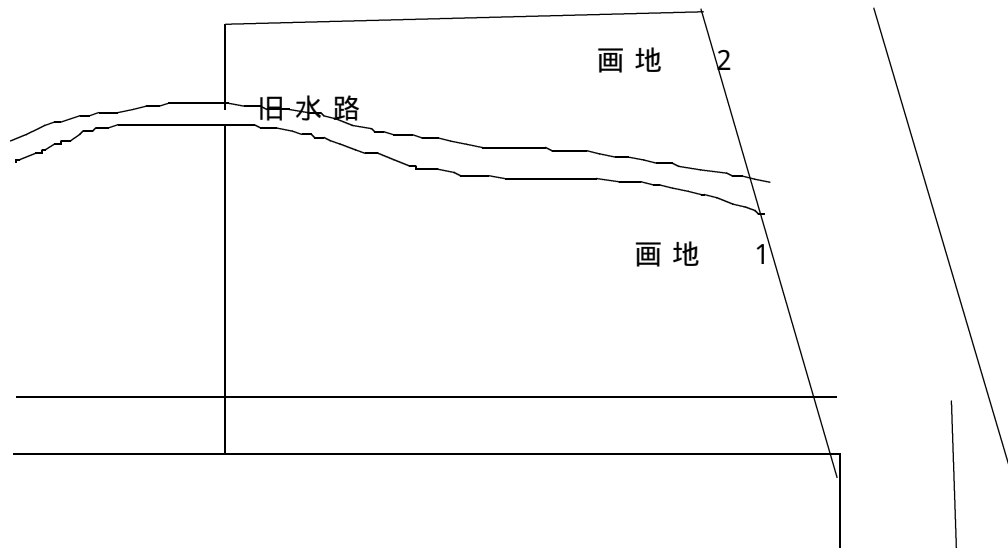
自分の土地を分けると条件が悪くなるが、隣の土地のメリットが大きいためから精算できるケース（経済合理性に反する分割例）

自分だけでなく隣の人も得になるケース

2例のうち1番目は、奥の土地の面積が広く、併合するメリットが奥の方により大きい例です。都心の商業地では、表通り沿いの小さな土地がかなり高く売買されるのにはこのような例があるからです。これに対し、後の例はお互いに条件は変わりません。ただし、共同してビルを造る方が良いビルができて双方ともに得になると考えられます。後は共同ビルを造るために費やす手間や今後の面倒を見ることができるコーディネーター（不動産業者）が見つかるかどうかでしょう。土地を提供して、マンションや店舗の権利をもらったりする等価交換制度は、税法上の恩典もあってかなり普及しました。土地の所有権だけでなく、借地権も対象とされていますから、該当する例は多いのです。権利者にとっては建て替えや家族構成が変わるときこそ良いときなのですが、それぞれのタイミングが合わ

ないのが一番のネックでしょう。近所の人とは「何かするときはお互いに声をかけましょう」といって仲良くしておけば、その方が良いでしょう。

ビルの用地とは違いますが、宅地の中に昔からの道路や水路が残っていることがあります。かなり前から利用されていないのですから、行政としても不要なものです。隣の画地の人に売却する方が税金の一部として生かせます。また隣の土地の所有者も形が良くなったり、敷地として利用ができて便利です。こうしたときの土地価格については、細長い土地の一部としての価格 併合後の土地の単価とする考え方があります。



図の画地 1 と画地 2 を所有している人がいるとします。2 つの画地の間に旧水路があり、分断されています。2 つの画地に挟まれている水路部分も一緒に使えるのであれば、画地 2 の形も良くなり利用しやすくなります。

こうした土地の価格を求めるのに、標準的な画地の 1 ~ 2 割程度の価格でよいとする例と、画地 1 と画地 2 が旧水路とともに良い土地になるのだから、最終的に 3 筆の土地が一緒になった後の価格（単価）で購入しても所有者に不利益ではない、とする例の 2 通りです。所有者が必要でもないのに購入を求められて買うのであれば、周辺よりも安くなるのはよく分かります。一方、購入後の土地の価値が増加するのであれば、画地 2 の増加分も含めて、むしろ周辺の標準的な画地以上の価格でも良いのではないかという考え方も出るでしょう。しかしながら、土地の形状等の個別的要因によって価格が変わってくる限定価格の考え方を採用すると、売り主の自治体が売る相手によって価格が大きく変わってしまいます。最近では、後者の考え方（併合後の平均価格）で売却する例が多いようです。

第 7 章

不動産の賃貸借

約束は守らなければならない、守ることが出来ないことは約束をしてはならない。このことはどこの国の人も認める常識でしょう。しかし、人間社会のルールである「約束を守る」ことについて、日本では少し違ったルールが付け加えられている気がします。

そのことを象徴するもののひとつが借地借家法であり、次に読売巨人軍のドラフトに対する行動、そして道路交通法のスピード違反に対する考え方でしょう。

江川選手や桑田選手を獲得するときの巨人軍の対応は「結果が良ければ過程は問題にならない」ということのようにです。正々堂々としたスポーツマンシップ精神を子供達に教えるべくしてしまいました。

制限速度を守っている人はいない、スピード違反に捕まるのは運が悪かったと思っている社会では法律を守ることにはどれだけの意識があるのでしょうか。スピード違反には過失のことがあります。しかし守るべきルールを故意（悪意）に破る行動は許されるべきことではありません。故意と過失とは同視できないのです。

社会のモラル低下が言われるときに自分の行動を振り返らざるを得ません。

借地は返すべき？

日本の不動産制度について、特徴的なことが土地と建物の所有権を分離したことです。建物の現実的な投資家が所有権を持つことは至極当たり前のことですが、利用権を考えるとときにはややこしい問題が生じます。その土地の利用権がなければその土地の上に建物を存在させる根拠が無くなってしまふのです。英国のように建物は敷地所有者のものとなる国においては、建物を利用するために大きな投資をする企業は契約期間満了時の引き渡しまでに投資を回収できるかが不安になります。一方、地主からすれば、良い建物が残されるならばよいが、価値の低いもの、使用しにくいものを明け渡し時に残されてはかたまりません。むしろ賃料は低くても良い建物を建てて、明け渡し後に地主として良い資産構成になる方が全体の価値が上がると考えます。そこには土地の価値尺度は土地をどう利用するかの価値を表すものであり、建物という付加価値を重視していく考えかたです。不動産、とりわけ土地は、社会的な存在であり、私人である所有者の自由気ままに使えるものではなく、それぞれの土地が相互に影響し合って、街全体の価値を高めていくものという認識が欧米には根底にあります。利用することが価値を生むと考える以上、土地は売って利益を得るものではなく、利用して初めて利益を生み出すのであり、キャピタルゲインでなくインカムゲインこそが重要です。まして、地価が上昇せず、下落することがあるときには、利用する価値がなければ保有する経費分だけマイナスが大きくなってしまいます。地主としては、永続的に賃料が期待できるような優良な賃借人であれば、賃料は比較的低くても安定した収入が得られ、さらに契約期間満了時に良い物件が残される方がよい。契約期間ごとに建物が取り壊されるか、あるいは価値の低い建物が残されていくよりも、1世紀を経てまだ残るような立派な建物が造られていく方が社会経済的にも良いことです。借り主も自分の計画した期間の収益が得られれば投資としての効果が得られるのであり、何も土

地のキャピタルゲインは予定していないはずで、建物が土地所有者のものであっても賃借期間の収益こそが重視されるのです。

一方、土地と建物の所有権を別のものでした日本民法では、「地震売買」という社会現象が起きました。建物所有者の持つ土地利用権は債権のひとつの土地賃借権です。債権の性質として、その拘束力は当事者間に限定され、第三者には直接関係ありません。地主が土地を第三者に譲渡すると、借り主は新しい土地所有者と土地賃貸借契約をしなければ土地の利用権がなくなり、建物を取り壊して土地を明け渡しすることを余儀なくされます。あくどい地主の中には、建物所有者から新たな権利金を取得しようとして、売買を装うものさえ現れました。土地が揺り動かされることから生まれたのが「地震売買」の由来です。債権である賃借権を公示するために登記する方法はあります。登記をして公示されれば建物所有者の権利を守ることが出来るのですが、その登記申請には地主の協力がなければ不可能です。土地の利用権を否定されたため、契約の期間中でも建物を取り壊さざるを得ないとなれば、その建物にかけた投資は回収できず、社会的にも無駄な投資であったこととなります。そのために建物保護法が生まれました。地主の協力なくして、建物を公示することが可能となり、以後は賃借権者が保護されることになりました。

賃借人に対する2番目の懸念は戦時中に明らかになりました。

賃貸借の期間が満了したときには明け渡すか当事者で協議して更新の合意をするかを考えなければなりません。しかし女性の権利の弱い戦前の社会では、亭主がいなくなると賃借人との交渉もままならなりません。そこで亭主が戦争にかり出された家では、残された家族が賃貸借の期間満了とともに追い出されては困ります。亭主が安心して戦地に行くためにも、賃借人の権利を強化する必要が生まれました。これが更新時の「正当事由」問題です。賃借人が更新を拒絶するには、その土地(家屋)を使用する必要性(正当事由)がなければならぬとしたのです。そうでなければ自動的に更新されるという仕組みです。安心して戦地に行き、お国のために働け、ということでしょうが、その法律は戦後も引き続き適用されました。賃借人=大地主、賃借人=零細な小市民、と言う構図の中では、経済的弱者の地位を守るべきという社会法的な権利擁護の動きが生じたのです。経済的に対等と考える市民法の立場の民法の中に社会法的な考え方が加味されたのです。その結果、契約期間満了時に賃借側に更新拒絶の意志があっても、自分が使用するというせっぱ詰まった状況がなければ法定更新により賃貸借が続くことになりました。賃借人がどうしても使わなければならないような状況はあまりありません。そのため賃貸借は法定更新が一般的となり、契約期間満了=法定更新、すなわち賃借人が賃料を払っている限り、賃貸借は半永久的に続くことになりました。借地は戻らない、という地主の嘆く時代になったのです。

生活権としての社会法の考え方からは、利用する権利が保護されることが第一義的な要請です。一方、投下した経済価値を回収するという考え方は市民法的な考え方です。

戦後の借地法の改正過程で生まれたものに借地非訟手続があります。無断譲渡転貸の禁止という借地関係では、建て替え承諾、条件変更承諾、譲渡承諾という、借地人にとって有効活用を図ったり、投下した資本を回収するために第三者に譲渡できる方が良いのです。このときに地主が承諾しないときにも裁判所が地主に代わって許可する仕組みが非訟手続です。借地権を譲渡のできる権利として公的に確認したことになり、借地人の権利強化、

地主の権利制限という面は否めません。賃貸人が大地主であり、賃借人は常に社会的弱者であるとは必ずしも言えません。都心部の借地は土地の有効活用のためにも借地人による建て替えやビル化が進みました。資本家的に借地を利用するときにも社会法的な借地人保護の仕組みが果たして妥当性を持つかは大きな疑問です。

借地法は、建物所有を目的とする賃貸借を保護するものです。【チェック21】では駐車場であり、借地法の適用はありません。一般的な賃貸借として期間満了時には返却しなければならないこととなります。駐車場の屋根を付けたいという【チェック22】では、借地法の対象となる建物といえるかどうかが問題です。まずは地主として建物の要素である屋根と外壁を作らせるような承諾をしておいてはいけません。さらに解約時の精算とそれまでの費用、管理責任を検討しておくべきです。駐車場の屋根が建物ではないとしても、工作物として資産の価値はあるでしょう。解約時にその資産は誰のもので、地主は補償すべきものなのか、使用中の修理の負担は誰になるのか、雪が降って落ちた雪が隣の車等に損害を与えたら、その責任は誰が負うことになるのか。少しばかりの割り増し料を受け取ったばかりに大きな負担を背負い込むことになってはたまりません。

借地法が借地人保護の歴史であることは前に書きました。借地人は地代を支払い、契約の用法を守るという借地人の義務を果たしていれば、建物がある限り法定更新されていきます。借地期間満了時に返還する義務が当然発生するわけではないのです。

【チェック24】のXさんはYさんに土地を貸しています。住宅用として土地を貸しており、Yが建物を居住用としている限り、その建物を貸家としようが、自己使用としようが原則自由です。たとえ、借地の契約目的に自己の居住に限ると明記してあっても地代が周辺に比べて低いなどのなんらかの事情がなければXの主張は認められないでしょう。居住者が問題を起こしていなければ、賃貸用と自己使用とでXY間の信頼関係が大きく破壊されるとは言いきれません。

【チェック23】では、木造住宅用の建物をスナックに転用しました。利用目的が異なり、スナック店舗では周辺の環境にも影響があるでしょう。また、居住用と店舗では固定資産税額が違いますから、地代も変わってくるでしょう。XがYに利用目的を元に戻すように言うのは充分理由があると思われれます。YはZに対し利用を住宅用に限ると言わざるを得ません。YZ間の契約がそれによってどうなるかはXに直接関係のないことです。

【チェック26】は借家の問題です。利用目的の点では前問と同じように考えます。用途変更については、すぐに異議を申し立てないと黙認したと言われかねません。時機を逸せず、記録に残るような文書で異議を申し立てるべきです。

借地人の一番大きな義務が地代の支払いです。地代を支払ってさえいれば、多少のことは借地人に有利になることが多いのですが、地代の不払いに対しては後で弁解がききません。地代の支払いは所定の金額から1円でも欠けていれば不完全履行です。相続人間の問題は地主には直接関係のないことです。誰が相続人になるかが決まるまで支払わないでよい理由はありません。相続人が決まるまでは共有関係にあり、債務である地代の支払いは兄弟が連帯して負担する義務があります。

水田（農地）の賃貸は、借地借家法でなく、農地法の制限を受けることがあります。小作人として借りている人が保護されるのです。小作関係は農業委員会に届け出る必要があ

り、この場合には当事者だけの合意でなく、都道府県知事の許可を得なければなりません。農業（小作）に対する保護があり、借家時の引き渡しのように耕作をしている事実があれば、所有者が変わっても対抗できます。高度成長期に農地を売るときには、このような小作人には離作料として売買代金の一部が支払われました。

市街化区域は市街化を推進すべき地域ですから農地法の適用がほとんどありませんが、調整区域内の農地を農家に貸すときは、よく考えてからにしてください。もっとも、後継者のいない農家では農地を遊ばせておくこともできず、誰かに耕作をお願いする必要があるのも事実です【チェック28】。

アパートの賃貸をするときの敷金は、解約時の債務の保証金です。賃料の延滞の外原状回復のための費用をあらかじめ大家が預かっているものです。債務がなければ返さなければならぬものです。しかし、賃貸借の継続中に借り主から賃料と相殺をしてくれとは言えません。賃貸借期間中は敷金があるとうと必ず賃料全額を支払っていなければ賃料不払いを理由とする契約解除の危険性があります【チェック29】。

店舗であれ、賃貸借の対象物は、貸し借りの契約時の状態に戻す原状回復義務があるのが原則です。賃貸人が建築するときには、壁や天井の下地までしか工事をしないスケルトン貸しというものもあります。スケルトン貸しでは内装工事の多くを借り主が借り主のデザインと負担で行います。デザインや間仕切りを重視する店舗では、借り主の個性を出すことで売り上げが大きく上下するからです。スケルトン貸しでは原状回復が原則です。解約して明け渡すときにはなにもない状態に戻す必要があります。空調工事等の設備で大家が残してもいいと認めたもの以外は撤去することになるのです。一方、スナックや飲食店の中には、造作権利付という賃貸も多くあります。ラーメン屋は看板や入り口の飾りを変えるだけで、厨房設備やカウンターはそのまま使っても商売に支障がありません。開店当時に多額の投資をした借り主からすれば、新しい借り主を捜せば少しでも投資を回収できます。大家もこれまで通り賃貸収入が入り、変な借り主でなければ問題はありません。新しい借り主も開店時の投資が少なくなれば運転資金にも余裕ができます。そのため、居抜きの店舗を造作権利付として新しい借り主に権利を譲る取引慣行が生まれたのです。元の賃借人は契約当初に解約時には権利を第三者に譲る条件で契約します。大家によっては造作権利の譲渡時に権利金の一部を償却することもあります。当初の契約書にどう書いてあるのか、店舗の契約には色々なバリエーションがあるため、一概には言えません【チェック30】。

店舗と違い、住宅ではスケルトン貸しや造作権利付という取引はまずありません。借り主は契約当初の状態に戻して明け渡すこととなります。しかし、建物も時の経過とともに汚れたり、傷んだりします。借りていた人が壊したり汚した分は借り主の責任ですが、日に焼けたり時間の経過によって変化したものは元に戻す必要がありません。また洋間にして貸しやすくなったから良いとは一概に言えないでしょう。和室に戻すための費用と、部屋に残っている現在の価値を考えて、大家と交渉すべきことでしょう。大家も貸しやすくなったのが本当なら、そのままにしておくでしようが、洋間でも、貸しにくい時には原状復帰（和室に直す）の原則論になるでしょう【チェック31】。なお、借り主があらかじめ模様替えの承諾を大家にもらっていたときには、明け渡し時の時価を大家に請求できます（借地借家法第33条造作買い取り請求権）

建物賃貸借の目的を実現することは賃貸人の義務です。Yが借りているアパートの窓が傷み、雨が入ってきたことは、通常の利用ができなくなることで、Xには修繕の義務（民法606条）があり、それを怠っているXに代わってYが修繕をしたのなら、費用をXに請求できます（民法608条）。今回のサッシュ工事は雨漏りを直すという修繕費だけでなく、出窓に改良した費用も含まれています。615条で修繕の必要性を通知しなければならないことが贅沢な工事をさせないことになる、とする学説もありますので、工事費全額をXに要求できるかは疑問です。必要費は608条で出費した時点ですぐに請求できますが、改良した有益費は賃貸借終了時に現に存する価値に限定されます。また必要費を請求する時期は通常債権時効（10年）にかかってしまいます。有益費であるなら費用請求時期は、608条で賃貸借終了時から1年以内と考えられます【チェック36】。

近隣生活をしていくにあたり、社会常識を持ったマンションの利用が求められます。一般的なマンションでは特殊な防音工事はしていません。ステレオが響くのは安普請と主張するためにはYからその根拠を立証する責任が出てくるでしょう。また貸し主は借り主の利用方法が問題ありとされるなら、注意をする権利だけでなく近隣に迷惑をかけさせない義務も含むと考えられます【チェック37】。

借地借家法の改正により建物の明け渡し時期を特定する定期借家制度が平成12年度から始まりました。契約期間満了になれば契約は終了、改めて賃貸借をするかは別の問題という制度です。賃借人の法定更新がないため、大家としては返してくれる保証がありますので、一時的に貸すには良い制度です。反面、借りる方も一時的と限定されるため、周辺相場よりも少し安くなければ借りないでしょう。この法改正以前には同じような制度として、転勤、療養、介護等のために空家にしていること（借地借家法38条）取り壊し予定の建物（同法39条）について、その旨を明記してあれば法定更新しない制度がありました。定期借家制度はそれを拡大したのですが、いずれにせよ契約時にその旨を明記しておかなければなりません。ただ周辺相場より安くしてあっただけでは、借り主が了解したとはいえないでしょう【チェック38】。

アパートの中には、ウィークリーマンションというような旅館とアパートの中間的なものも出てきました。そうしたアパートにも借家法の適用があるのですから、借家人が譲渡や転貸をすることは認めていません。無断で転貸をするのはもちろん、同居人が増えることも禁止するケースがあります。若者の中には同棲するものもいます。女性専用マンションとして造り、借り主が女性のはずなのに若い男がいて、大家がびっくりすることもあります。言葉の分からない外国人が借りているところでは、住宅難から同じ国の人のアパートに転がり込んでしまうこともあります。いつの間にか元の賃借人が入れ替わっていたのでは大家としても困るため、あらかじめ同居人を特定する契約も多くなりました。とはいえ、そこにいる人が一時的な同居なのか、転借人なのか、変な人が入ってこないように、チェックし、気づいたときにはすぐに異議を申し出るべきです。長くなれば、出て行きにくくなり、黙認をされたとも考えられるようになります【チェック32】。

転貸借をしているときには、転借人の地位は、原賃借人の地位が無事であることが前提です。いわば親亀がこけると子亀もこけてしまうのです。元の賃借人が支払っていないの

なら、関係する人間として代わりに支払っておかないと自分の権利もなくなってしまうことがあります（代位弁済する）。また、【チェック 33】の X は支払いをしない Y に代わり Z に請求することもできます（民法 423 条債権者代位権）。

賃料が滞ったときは、家主の立場に立つと、家賃の減額や延滞の承認ではなく、契約は解除して損害金をもらっておく方がよいでしょう。次の借り主がいないのであれば別ですが、新たな借り主を捜せる状況では、延滞をするような人を助けるには借地借家法の適用がないようにしておいた方がよいのです。逆に借り主の立場なら、平身低頭、土下座してでも延滞の承認をもらうか、未払い分の借用書で支払いを待ってもらう方が得になります【チェック 34】。

継続的な取引である建物賃貸借は、状況が変わって賃料が不相当になることがあります。そのときのことを考え、増減額請求権が当事者に与えられています。その協議が整わない時は、その減額の請求を受けた賃貸人は減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の借賃の支払いを請求できます。ただしその裁判が確定した場合において、すでに支払いを受けた額が正当とされた賃料の額を超えるときは、その超過額に年 1 割の利息を付して返還する義務を負います。増額にしたがわない借り主の場合も不足額に 1 割の利息です。（借地借家法第 32 条）低金利時代の今では 1 割の利息が何年もかかるとは大きな金額になりかねません。自分だけの主張ではなく周辺の賃料とのバランスを考えて支払額を考えるべきです【チェック 35】【チェック 39】。

第 8 章

不動産の課税

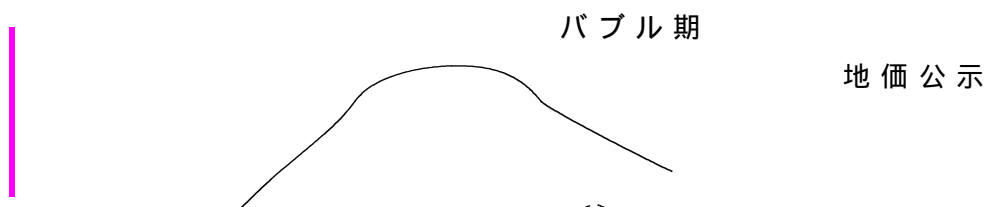
畑でも宅地並課税が

市街化区域の畑については、農地である以上 宅地と同じ収益が得られない 農業を守る必要がある等々の理由からこれまで固定資産の課税が低くなっていました。そのため、駅前の土地であっても畑である以上固定資産税が低い。それでも、いざ売ろうとすると宅地とほぼ同じ価格で売ることがありました。土地は腐るわけでもないし、盗まれる心配もない、農家にとっては大変便利な金庫でありました。そのため駅前の一等地がなかなか開発されず、周りの住民や行政にとっては困った問題になります。むしろ課税を低くしておくために梅や桑などの手の掛からない木を植え、ほとんど何もしていない畑もありました。「税金の木」と言われたこともあります。この不効率、不公平の除去のために導入されたのが生産緑地法です。農地（緑地）として使っているのなら課税は低いが、そのまま20年間ずっと農業を続けなさい、それがイヤなら宅地並の課税をしますよということです。生産緑地を選択したのは農地の約4割、残り6割は宅地並課税を選択しました。とはいえ、すぐに隣の宅地と同じ税金が掛けられるわけではありません。たとえば畑としての課税が宅地の十分の一であったとしましょう。宅地並課税になるといっても、その年から10倍になるわけではないのです。負担調整処置により徐々に上がっていくことになります。年1割ずつ上がることになれば約8年かけて宅地並になることになります。

一方 土地の価格が下がっているのに固定資産税が上がってしまい、おかしいという声も聞きます。平成6年から全国一斉に地価公示価格の7割を目指すという自治省の方針により、市町村ごとの格差をなくそうとしています。そのためこれまで比較的低めであった市町村の評価が高くなりました。さらに宅地並課税された農地のようにこれまで低い課税であった土地も評価が上がりました。とはいえ負担調整処置により、これまでの周辺よりも安かった土地は評価が追いついていません。

例として、これまで評価が1万円であった農地が宅地並課税になり10万円の評価になったとします。負担調整処置により、課税標準は1万1千円にしかありません。翌年10万円の評価が9万円に下がったとしても、前年の課税標準が1.1万円ですから1.2万円までしか上がらず、相変わらず開差があることになります。これまで低い課税であった人はしばらくの間は上昇を続けるわけですが、ある意味では相変わらず低い評価を引きずって得をしているとも言えるのです。隣の宅地の人はまるまる課税をされているのですから。

一方で評価が下がり、課税額は高くなるということは負担の公平をならすのに時間がかかる以上、ある程度は仕方がないことなのです。



道路にも税金がかかる？

道路は道路としてしか使っていないことになっています。道路上に建物を建てたり、畑として耕作することはできません。市町村等の地方行政体に道路として指定されると、その土地は公共的なものになります。ましてや、不特定多数の第三者が使用するような道路は、土地の所有者がたとえ私人であっても、その私人の思惑や気分で利用できないことがあっては、とても困ったことになるからです。道路という公共物に指定されると、私権は制限されることは誰もが納得しやすいことなのです。一方、道路然として外見上舗装されている土地であっても道路として認定されていないこともあります。マンション団地内の区画街路や、ミニ開発された団地内の道路で、隣接された私有地を道路のように一緒に舗装しているケースも多くあります。公図上は道路と有効宅地分は一つであり、旗竿と旗のように逆L字形になっている土地では、その旗竿部分（通路部分）を隣の土地の通路部分と一緒に舗装していることが多いのです。見た目は私道のように見えますが、公図では建物の敷地であり、道路ではないので課税上も宅地として課税されています。分筆されていれば、その部分について道路として認定してもらい非課税扱いが可能なことも多いと思います。しかし、一方では通路でなく、道路として認定されると自分の勝手にできない点もできます。道路は駐車場とはできず、物置も置けない - - - とか。よく考えてから非課税申請すべきことなのです。

一物三価、あるいは一物四価という言葉があります。不動産の評価は個性が激しく、人気の高い低いにより時価は変化します。換金を急いだときに売りにくい物件は、相場よりも2～3割低い価格でしか売れないこともあり得ます。経済が生き物であり、需給のバランスによって価格が決まる以上は当然のことなのです。しかし、税務上の評価は必ずしも売ることを想定としていません。売れる金額ではないのですが、それぞれの税の目的にあわせ、そのものの価値を把握しその価値に応じた税金を負担できるものとして評価しています。その評価の際にはそれぞれの画地の均衡が求められます。

国の課税する相続税、市町村の課税する固定資産税。目的や課税当事者が違うとはいえ、納税者からすれば同じ土地に対する評価です。評価の尺度を統一し、税務署や市町村毎の評価の差がなくならなければならないのです。その基礎となるのが地価公示価格の価格指標性です。税そのものの目的や課税の仕方が違うことから、直接同じ額にはできないにしても、評価の考え方や課税バランスを考えると統一性があつた方が理解しやすいのです。そのため、地価公示価格の8掛けを相続税の路線価評価額とし、同じく7掛けを固定資産の評価額とすることが国税庁、自治省ともに決定されました。課税までのタイムラグを考えた余裕が8掛け（7掛け）までの余裕であると説明されています。

固定資産税と同じような課税制度として、相続税の課税があります。相続税は国税庁が

課税する税で、相続発生時に不労所得との均衡を考えると、所得の納税漏れを逃さないための税制度と考えられます。相続税をかけられることは人の一生のうち何回もないことです。さらに非課税限度額が相続人一人あたり1千万円+5千万円であることと、配偶者には2分の1まで非課税であるため、不動産があまりなければ、ほとんどの家庭では縁のない税金です。

相続税路線価図は公開され、市販もされています。多くの人の目に触れる機会も多くなりました。固定資産税評価額は所有者だけにしか公表しませんが、相続税路線価図は誰でも見られます。そのため、1平方キロに1地点の地価公示地が点の評価であり、直接自分の土地の価格指標になりにくいのに対して、それぞれの土地の前面路線価がわかります。標準的な土地ならという条件はありますが、相続税の計算だけでなく売買等の取引をするときの指標として使われているのも事実です。相続税路線価/公示=0.8であることから路線価÷0.8を取引指標とすることもできます。もちろん、その年の1月1日の時点の価格であることを理解し、それまでの時点修正(価格変動を考慮すること)をすることも必要です。

固定資産税は、不動産という資産を保有している人には保有していない人よりも税金を負担する能力があるだろうと考えて課税をする制度なのです。その土地に予想される年間の標準的な収益に応じて税金が課されます。農地にしかない土地は農地としての収益力に見合った評価をし、税金が決まります。しかし、世の中にはそれぞれの土地が有効に使われていないこともあります。駅前の一等地でありながら、所有者が有効に利用しないために収入が低いからといって、最大限に利用している田舎の土地よりも納税額が低くても公平といえるでしょうか。不動産が社会的な存在であり、お互いに助け合い、補完し協働しあっている以上、駅前の土地は有効利用すべき土地であるといえます。それを所有者の勝手に利用しないことで税金も低くする理由はありません。キャベツを栽培して収益力が低いと文句を言うよりも、駅前の利便性を考えたビルや店舗を造り、土地利用を効率化して収益を上げるべきなのです。自分だけで利用できなければ、賃貸や信託をして収益力(担税力)を高める義務があるのです。その意味で固定資産税は土地利用を効率化するインセンティブを与えます。

かつて市街化区域の農地でも、農地であるがゆえに固定資産税評価が低く押さえられていました。将来売却したいけれども、貸してしまうとなかなか帰ってこない、当面何もしておきたい、そう考えた農家は梅や栗を植えた畑としました。畑として課税をされると宅地並の課税と比べるとほとんどゼロに近いのです。市役所の職員の間では、栗の木を税金の木と呼んだ人がいました。宅地並課税をしない不公平感から、生産緑地法が決められました。市街化区域の農地ではそのまま農地として利用する代わりに農地としての課税を受けるか将来宅地化できる余地を残すため、宅地並課税を受けるか、を選択することとなりました。全体の約3分の1が生産緑地を選択、将来の緑地、公共用地としての可能性を残しています。それ以外の農地(約三分の二)は宅地並課税をされることになり、徐々に課税額が重くなっています。しかし実際には負担調整処置があるため、毎年1割くらいしか上昇しません。これまでの課税が宅地の10分の1であったとすると、約10年かけて隣の土地並になるわけです。一度に上がるわけではありません。そのため、これま

での課税が低かったところでは、地価が下落しているのになぜか毎年税金が増えることがあります。それでも隣の土地よりも税金が低いはずなのです。

課税制度を維持するには、広く浅く多くの人が納税しやすい制度が理解されやすくなります。そのため、全国的に特例の少ない制度、誰でも分かりやすい制度が求められます。固定資産税の評価でも自治省が指導し、全国的に同じような基準を基にしています。

固定資産税評価を求めるには次のような流れで評価されます

(「路線価地区」)

- 路線価を付設する
- 個別地点を調査、評点をつける
- 個別の土地評価額を決める
- (課税標準額を決める)

(「その他地区」)

- 地目毎に評価額を決める
- 個別の土地評価額を決める

市街地の多くは「路線価地区」です。「路線価地区」では、道路に路線番号をつけ、その路線に面する標準的な画地がいくらであるかを決めます(標準地評価)。この標準的な画地価格を基にして、それぞれの土地の個別的要因(角地とか、間口奥行き等)を考慮し、個別の土地価格を求めます。したがって、「路線価地区」では、個別の土地の内容が間違いなくデータ入力されていることが重要になります。角地でないのに角地とされていたり、奥行きの長さが桁違いであったらおかしい数値が出てきてしまいます。一方「その他地区」では、大字や小字等のまとまりを持った地区毎に評価し、その地区内の同一地目の土地は同じ単価を採用します。地目が同じであれば、形が多少違おうと、面積が変わろうと同じ単価になるのが原則です。調整区域内の農家住宅地は画地規模が大きいのが標準的ですから、少しぐらい道路付けや形状が変わっても利用のしやすさはあまり変わりません。宅地であれば宅地は同じ単価にした方が地権者の理解もしやすいのです。むしろ違う単価を使う理由を探す方が難しいかもしれません。また、山林や資材置き場という宅地でない土地は建物利用ができない法令制限があるのですから、地目が変わるたびに単価が違うのも合理的です。

そのため、「その他地区」では地目が間違っていると問題が生じます。雑種地が宅地として固定資産台帳に登録されていると、宅地並課税されてしまいます。雑種地としての税金の2倍にもなってしまうかもしれません。もっとも市街化区域の線引き以前から宅地として課税されていた雑種地であると、宅地として建築可能な土地になることも考えられますから、一概に不利でないかもしれません。

高度成長が終わり、地価の上昇に比較して市町村毎や地目毎の課税バランスが崩れているという指摘が起きました。それに伴い、全国的な評価のバランスに加えて固定資産税や相続税の課税バランスも問題視されました。売却の時に考えられる価格と保有するときの

税金の評価が連動していないのであれば、比較的高めの課税をされている人の不公平感は募ります。同じような物件であるのに行政体が違うだけで何割も課税が違うのでは、説明ができません。また、評価額の2倍で売れる土地もあれば、評価額の半値でも売れない土地があると、課税の基礎から信頼されなくなります。しかしこのことは地価が右肩上がりの時代では、あまり問題は大きくならなかったのです。いずれそれぞれの土地が高値になれば、税金額に多少差があっても納税が可能になりますし、何より地価が上がることでそれまでの評価以上になれば地権者として結局得をした感じがしていました。しかし、地価が下落すると納税もできなくなります。これまで評価されていた相続税評価額でも売却できなくなり、相続税による破産さえ発生したのです。こうした現象は行政側のタイムラグによっても問題が大きくなりました。相続税の評価額は毎年夏（8月）に発表されます。その年の1月1日の価格を発表し、その年のうちに相続や贈与があった人は翌年春に申告をする必要があるのです。1年間の始め元旦になくなった人も大晦日になくなった人も同じ尺度で課税されるのです。そのため、地価が何割も下がったときには相続税路線価と同じ額でも売れないことが起きたのです。たとえ地価公示の8掛けとして、2割の余裕があってもそれ以上に下落した地域では売れないほど高い評価だと言われてしまいました。

相続税の評価が相続や贈与という例外的な事実に対して行われるのに対して、固定資産税課税では、全ての土地に評価がなされます。全ての土地に毎年評価をし直すのは大変ですから、自治省は3年ごとの基準年の評価額を基にすることとしました。平成3年、6年、9年、12年の基準年の評価額を求め、その間の年は状況が変わらなければ前年と同じ、急激に上昇するときには負担調整のみを行うとしていました。基準年の間の年は、個別の土地の状況や所有者の入力をチェックしているのです。そして基準年の価格といっても、その年の4月に発表するのは前年の1月1日の価格ですから、これだけでも1年3ヶ月のタイムラグがあります。かつては前々年の7月1日の価格を求めていましたから、1年9ヶ月のタイムラグでした。現在では、毎年7月1日の価格が1年前よりも大きく下落しているときには、時点修正率で改訂することもできるようになりました。その結果、現実的な価格に近づいてきましたが、一方で時間的余裕もなくなり問題をはらんでいます。というのは、基準年の評価額は複数の不動産鑑定士がそれぞれの市町村を担当し評価していますが、そのときに隣接する市町村間のバランス検討会議も開催し調整をしているのです。しかし、毎年時点修正率を求めるときには市町村の内部の調整はできますが、隣接する市町村間の調整をする時間的余裕がどうしてもなくなります。たとえば、A市とB市のバランス調整をすると連動してC市とも協議をしなければならない。同様に外の市町村とも調整しなければならない、という具合に玉突き的に価格調整の輪が広がってしまうのです。市町村の境が大きな川でも区切られていればよいのですが、土地が入り組んでいる地域では、千円/m²や2千円/m²の差も当事者にとっては大きな問題です。時点修正率を採用するときには全ての市町村が同じ率を使うのであれば、価格調整をした評価額が平行移動するだけですから、価格調整は必要ありません。しかし、市町村毎に違い、さらに市町村の内部でも商業地と住宅地では違う時点修正率になります。せっきくの価格調整をした評価が時点修正率を使うことによって差が出るということです。

第9章

不動産を分けるとき

相続や贈与の問題は別の機会に書きました。今回は離婚の時のマイホームを問題にしてみます。

不幸にも離婚をする事になると結婚中に形成された財産を分ける必要がでてきます。財産分与の時に不動産を分ければよいと単純に考えると困ったことが起こります。

離婚をするときに問題となるのが、住宅ローンが残っていて、いま住んでいるマイホーム。これまで払ってきた金額を考えると、もったいない気もするし、何よりも出ていくことになればすぐにでも家賃の支払い負担をどうするかが問題になります。夫が出ていくことになり、マイホームは妻に財産分与で渡すことになって、その後の住宅ローンの支払いが問題です。

離婚後の妻の生活を考え、夫がそのまま支払う約束にしているケース

離婚後は妻が支払うことにしているものの、銀行が借り換えを認めないために夫の名前をそのまま使っているケース

女性に安定した収入を予定できない例が多い現状では、金融機関が妻名義の住宅ローへの借り換えをあまり認めないことが多く、かといって夫に余裕がなければ住宅ローンを全て返済して抵当権のない状態で妻に財産分与することもできません。

住宅ローンのついているマイホームを財産分与されるのであれば、妻として次の点に注意すべきです。

住宅ローンの残高がマイホームの時価よりも多い場合、住宅の価値はマイナスになりますから、マイホームに未練を持つことを考えない方がよいでしょう。夫が住宅ローンを支払ってくれているうちは家賃のかからない家に住んでいると思って利用し、支払いが滞れば、そのときは明け渡さざるを得ないと覚悟しておく位がよいでしょう。

住宅ローン残高が時価よりも少し低い場合、住宅の価値はプラスではありますが、夫が支払いを滞れば抵当権の実行、明け渡しになります。住宅ローン支払いが将来不安であれば、この際夫とも相談して売却をした上で現金を財産分与する方が賢明です。

住宅ローン残高がわずかである場合、いざ住宅ローンの支払いが滞っても、妻が自分の負担で支払うことができそうであれば、その住宅をそのままにしておくほうがよいことは明らかです。

ただし、いずれの場合にも住宅の名義を妻に換えておくこと（少なくとも所有権移転の仮登記だけでもしておくこと）と、夫の返済が確実になされるよう、返済が滞ったときには夫の財産に対し差し押さえも可能なように、公正証書か調停、あるいは裁判上の和解としておく方が賢明です

離婚の財産分与についてもう一言。

夫婦の収入の多くが夫に依存していることから、住宅ローンの債務者が夫であることがほとんどであり、そのため所有権名義も夫の単独名義もよくあります。夫婦が結婚期間に協力して築いた財産は夫単独のものではない、という考え方は広がってきました。しかし夫婦の収入や生活環境は千差万別です。全くの共稼ぎ、収入も同じくらいという夫婦の共

有財産なら半分ずつというのが当然でしょう。一方医師や大会社の社長のようにな特殊な能力に対応した収入という人の場合には主婦である妻の貢献度は低いでしょう。10%～50%の間で妻の貢献度を考慮するというのが裁判所の判断であろうと思います。

また、注意しなければならないのが税務署の考え方です。夫婦の共有財産を離婚に伴って分割するのが財産分与の基本ですから、譲渡所得の課税はないというのが常識的です。しかし、税務署の考え方は夫の側の支払わなければならない債務（共有財産の分与）の代わりに不動産を渡すのであって、マイホームを妻に渡すと譲渡として課税をされることとなります。夫がそれまで居住していたマイホームなら居住用財産の特例により、譲渡益3000万円までは非課税になりますから、ほとんどの場合課税はないでしょう。しかし別居期間が長かったりして、夫が住んでいなかったマイホームには夫に譲渡所得がかかることが分かり、財産分与の取り消しという問題が起こることが多くあります。特に、裁判所の調停離婚でなく、夫婦2人だけで離婚、財産分与を決めたときには税務署に課税逃れでないか、と痛くない腹を探られることがありますので、要注意です。課税を避ける工夫として、結婚が20年以上なら、離婚前にマイホームの贈与をしたことにすると2060万円までは非課税になります。2060万円を超えてしまいそうなら、2060万円に見合う持ち分を贈与することです。ただし、こうしたことも円満に離婚するのなら話し合いができますが、そうでないと元々無理があります。

住宅ローンの返済が滞り出すと、金融機関（保証会社）から問い合わせがあり、支払いの意志、支払い能力の確認があり、この債務者は返済が無理となれば連帯保証人への請求、そして抵当権の実行となります。抵当権による競売の申し出がなされると、執行官の現況調査、不動産鑑定士（評価人）の価格調査、最低競売価格の決定、入札、落札者の決定、所有権移転と続きます。これまでの期間は数ヶ月から約1年かかることとなります。競売の市場自体は、通常の不動産業者の仲介と違い、不動産に傷があっても売り主（国）に文句を言えない（瑕疵担保責任）とか住宅ローンがほとんど使えない、家の中が見られない等、販売条件が悪いことから時価の6、7掛けの低い価格になることが多いのです。そのため、抵当権者にとっても任意の売却の方が高く売れ、回収率が高まることが多くなります。とはいえ、抵当権者が多数であって、全く債権金額に足りない場合には抵当権者の協力も得られないことから、競売以外に方法がないこともあるでしょう。

競売で所有権が移転されると、元の所有者は落札者に引き渡しをして立ち退きが強制されます。裏返していえば、その時点までは居住をしていても良いのです。行くところのない人であれば、家賃を払わないですむ分だけ居住を続けていた方が得になります。（競売物件であるため、周囲の目も気になりますが）

抵当権者からすると、他の第三者に賃貸されていた物件なら、その第三者の権利が短期賃貸借として保護されることになり、契約期間満了まで追い出すことができません。さらに、賃借人が入れ替わったり、複雑な権利関係であったりしては引き渡しもままなりません。それぐらいであれば、債務者がいる物件は引き渡し命令の対象であることは明白であって、確実に明け渡しを要求できます。

財産分与で受け取ったマイホームが住宅ローンの延滞で競売になったのなら、競売の最

後の段階まで交渉してみるべきでしょう。抵当権者も競売で低い回収額となるよりも最終的な回収額が多くなる方法を選ぶでしょうから。

あとがき

不動産の世界に入ってから、いつの間にか25年以上が過ぎました。この間に、命拾いをしたこともあります。大変助けられたこともあります。いやな仕事をせずに生活できる、ましてや好きな仕事をさせていただき社会にお返しできるのは幸せなことです。早く隠居をしたいという有名人のベストセラー本がありましたが、その方はいやな仕事を続けてきていたのでしょうか。糸川英夫さんのように10年ごとに新しい仕事につけるのは、能力も含めてうらやましいかぎりです。

誰しも不動産の上で生活し、身近なはずなのに不動産に関する用語は特殊なものがあります。なかなかなじめない業界の慣習もあります。ちょっとした勘違いから大きな問題になっている人も多いのが現実です。気についたことを書き留めてみました。

20世紀最後の年9月

不動産鑑定士

今西 芳夫

20世紀後半最初の年 埼玉県川越市に生まれる

有限会社 埼玉不動産鑑定所 所長

国土庁地価公示川越分科会(現埼玉第三分科会)幹事

浦和家庭裁判所川越支部家事調停委員 浦和地方裁判所借地非訟事件鑑定委員