

建築・公法編



テーマ

「建築」については、宅地建物取引業務でもある程度馴染みのある分野ですが、土地有効活用や建物管理、リニューアル提案等においてはもう一段深い知識が必要になります。さらに、東日本大震災以降、地盤や基礎、建物構造等に対する関心が高まっています。

本編では、第1章から第5章までで、建築士等と連携を取りながら依頼者のニーズに的確に応えるコンサルティングをするうえで必要な建築の知識、注意点、ヒントについて、以下の事業の流れに沿って学習します。

構成	第1章 事業提案	第2章 事業構築	第3章 施工	第4章 維持管理	第5章 既存建物の再活用
事業の流れ	事前調査 — 企画	設計 基本設計 実施設計	施工 着工 工事 竣工	維持管理	リニューアル、 リノベーション、 コンバージョン、 建物状況調査 (インスペクション)

「公法」も宅地建物取引業務では必須の知識ですが、第6章では、特に、建築物のボリューム(容積)に係る特例や土地利用規制に関する法令を中心に、最近、新設・改正された法令の概要について解説していますので、十分理解してください。

第1章 事業提案

Keyword

- 「事業提案」で最も重要なことは、敷地や周辺環境を活かした建物造りを念頭に、どのような収益や効果を求めるかを具体的に表現することであり、適切な事前調査に基づく分析が重要である。
- 「事前調査」では、基礎データとして、例えば、敷地高低差が3mを超える地盤面の算定や、前面道路だけでなく工事車両の進入路等周辺道路状況など、計画敷地の立地状況や特徴、問題点を把握し課題を整理する。
- 事業費用のうち、「初期投資」は、直接工事費や関連費用など事業開始に必要な資金の総額（総事業費）であり、大半を占める建築費を把握できればある程度の総事業費を予測できる。

1. 事前調査1（計画条件の確認・把握）

事業の成否は、適切な事前調査の分析から導き出された事業提案で決まる。前提となる計画条件をできるだけ多く収集・確認する。

(1) 事業の目的の明確化

事業提案において、最も重要なことは、事業の目的を明確にしておくことである。事業の目的とは、単に“相続税対策”とか“遊休地の活用”といった動機だけではなく、その敷地や周辺環境を活かした、中期的、長期的な将来をイメージした建物造りを念頭において、どのような収益、どのような効果を求めるかを具体的に表現することである。「動機」は依頼者の真の目的ではなく、それのみを念頭において事業をスタートさせると、依頼者の満足を得られない結果となる。依頼者と十分に打ち合わせることが重要である。

(例)

事業の目的	具体的表現	動機
長期的安定収益	<ul style="list-style-type: none"> ・初年度からキャッシュフロー収支がプラスになる。 ・事業費用がキャッシュフローベースで○年で回収できる。 ・社会情勢の変化で大きく収支が狂わない(10年20年先の需要が見込める)。 	相続税対策

(2) 事業規模の検討

事業規模は、都市計画法・建築基準法のほか、指導要綱上の開発の制限などもチェックのうえ、事業収支バランスを考慮し検討することが必要である。

(3) 事業開始時期の設定

いつまでに建物を完成し、稼働させる必要があるのかということは、全てのスケジュールを決定づける重要な要素となる。例としては、以下のような場合があるが、早期稼働により初期投資回収を急ぐ余り、企画期間も短く、計画条件の整理、分析も甘いと、工事中や開業してからのトラブルを抱えることになる。この段階で十分検討しておくことが重要である。

A. 賃貸住宅の場合

3、4月の入学・入社・異動の時期に合わせ、1～2月に完成する計画が一般的。

B. 公的資金や事業制度を活用する場合

許認可等の手続きに長期間を要するため、着工までの期間に余裕をもたせておく。

C. 商業ビルの場合

竣工後の各テナントの内装工事期間や商戦時期なども考慮して、建物の竣工時期を決める必要がある。

(4) 事業主体の決定

以下の項目等を確認・考慮し、個人、法人、共同事業、組合など事業主体を決定していく。

- ① 個人か法人か。
- ② 既存法人か、新規設立か。
- ③ 相続対策の場合、事業承継者、資産の移転・分割等。
- ④ 公的資金の借入予定があるか（事業承継者の決定の要不要）。
- ⑤ 利用予定の事業制度があるか。
- ⑥ 事業リスク度合いとヘッジ対策。

(5) 事業提案と事業費



一般的な事業提案から事業費算出までの流れは以上のとおりであるが、次の点に留意し、提案時に概算費用をイメージできることが大事である。また、これらの計画を進めるうえで、都市計画法、建築基準法などの関係法令の知識が必要となる。

- ① 類似の事業における概算費用と実際にかかった事業費の把握。
- ② 設計者、施工業者、金融機関、同業者とのコミュニケーションによるup to dateな情報収集。
- ③ 簡易計算ソフトによるシミュレーションの用意。

第2章 事業構築

Keyword

- 建物の安全性、快適性に関しては、伝熱や遮音等の環境計画、健康材料等の建築材料、防火・消火、避難等の防災計画についての知識が必要である。
- 一般的な「耐震診断」では、継続使用、耐震補強、建替えを判定し、耐震補強となった場合は、建物の用途や平面計画等により、耐震壁、ブレース、制震・免震装置など、適切な補強方法を選定する必要がある。
- 構造計算とは、固定荷重、積載荷重、地震力、積雪荷重、風圧力、土圧・水圧など、構造物に掛かる長期荷重と短期荷重に対して、構造物がどのように変形し、構造物にどのような応力が発生するかを計算し、構造物がそのような変形や応力に耐えられるかを判定し、構造物の部材が安全かどうかを評価することである。

1. 建築計画

計画地の様々な条件がまとめられると、次は基本的な建築計画に入ることになる。建物の配置、平面、断面、立面それぞれの計画を、並行させながらバランス良くまとめていくことが肝要である。

(1) 配置計画

A. 配置計画のポイント

配置計画は、求められる用途や規模、部屋などを大まかにグループ化、ゾーン化したうえで、おおよその位置関係、形や大きさ、向きなどを具体的にまとめていく。

隣地が現在どのように利用されており、今後どのような利用状況が考えられるのかも予想しながら進める。検討の結果、単独で建てるより共同建替えのほうが、地形や道路付け、容積率等でお互いに有利な場合もあり、また一緒に計画することで、連担建築物設計制度や公的事業制度、公的資金の利用などの条件を満たすこともある。

B. 隣地との関係

- a. 配置計画にあたっては、まず敷地を確定する必要がある。境界石の有無や位置など、道路や隣地との境界線の確定は特に重要である。古いブロック塀や万年塀などが境界だと思い込んで工事をしたところ境界が異なり、近隣関係にひびが入ることがある。また相続による取得地の場合、そもそも境界がわからない場合などもある。計画作業を進めるにあたっては、まず境界線の確認・確定を慎重に行う必要がある。

- b. 狭小宅地の場合、合法的な範囲であっても隣地境界線ぎりぎりに建物を配置しないように注意する。例えば、エアコンの室外機やガス湯沸器の排気用スペース、修繕時の足場かけ用のスペースの有無をめぐっては、近隣とトラブルになることが多い。狭小といえども、適切な離隔空間は確保するよう注意する。
- c. 平面や立面の計画とも関係するが、隣家と向かい合わせになる部屋の用途によっては、窓や、排気筒の位置を調整するなど、相互の視線や騒音、臭気などにも配慮する必要がある。

C. 基準点（ベンチマーク）

ベンチマークとは、設計や施工の際に建物配置や高さを決める基準となる位置や高さのことで、現場ごとに決める（図面上では「TBM±0」などと記載されている点）。一方、道路斜線測定のための基準点は、ベンチマークとは関係なく道路の中心線の高さ、と建築基準法施行令で規定されているので注意が必要である。その他、日影規制の測定基準面や設計地盤面などとベンチマークとの差も確認しておくことが望ましい。

(2) 平面計画

A. 平面計画では、それぞれの室に要求される条件を明確にし、関連する業務をイメージして室を配置する。物や人の動線、自然光の入り具合、眺望、通風、構造や設備との関係を調整しつつ、防災面と関係法規とを照らし合わせながらプランを組み立てていく。平面を計画する段階でも立体的な空間を想定しながら計画するように心がける。天空率により各種斜線を緩和する可能性についても確認する。

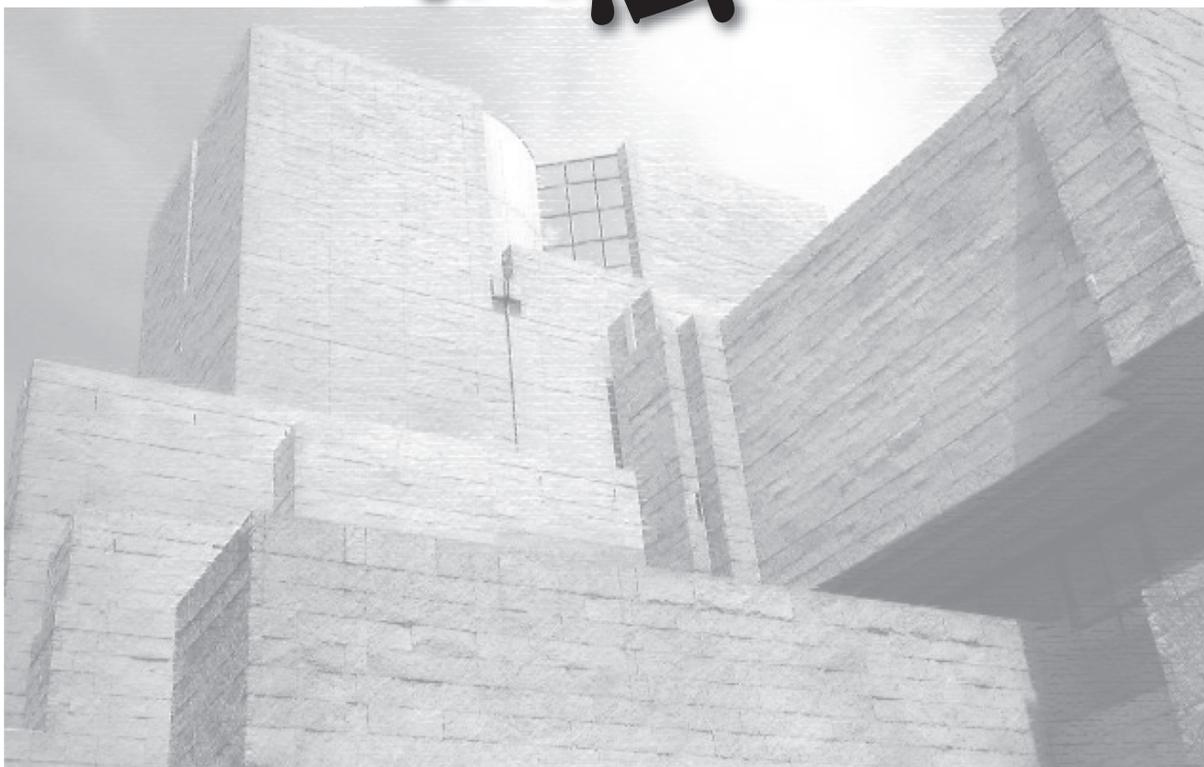
B. 平面計画のポイント

- a. 人や物の動線計画が、建物の効率性や利用しやすさを左右するポイントである。例えば、建物の出入口と階段やエレベーターの位置によって主な動線や室の配置は決まってしまう。道路に近い位置にエレベーターを設ければ、1階部分のエントランスホール面積を小さくすることができ、テナント面積などを増やすことも可能となる。
- b. 上下階の部屋の給排水に関するパイプスペースや機器類は、将来、必要となる改修や修繕工事がしやすいよう、できるだけ近い位置にするのが望ましい。特に排水系統は、自然勾配を利用するので（本章3.「設備計画」(5)排水・衛生設備 参照）、適切な排水勾配を確保できる位置に排水立て管を設置する必要がある。

(3) 断面計画

A. 建物を長期間、有効に使い続けられるようにするには、適切な断面計画が欠かせない。例えば、階高が高くなれば階段の段数が増え、平面的にも階段スペースが増えて、構造的に柱の太さにまで影響してくるが、反面、設備配管の余裕が生まれてくることもある。断面計画は平面計画と相互調整を繰り返しながら進める必要がある（本章12.「図面の見方」(4)見方のポイント 断面図 参照）。

私法編



テーマ

民法をはじめとする「私法」の知識は、宅地建物取引士資格試験や宅地建物取引実務でも必須ですが、不動産コンサルティングでは、特に、借地借家、相続、遺言、成年後見、請負などの知識が必要となる場面が多くなります。

本編では、宅地建物取引業務に関わる民法やその特別法(借地借家法、建物区分所有法等)の基本知識を確認しつつ、相続、遺言等、日々の宅地建物取引業務では関わりの少ない分野についても学習します。

なお、この編では、民法の条文については、法律名を省略して単に「〇〇条」と記載しています。また、その他の法律については、それぞれ「法〇〇条」と記載しています。

第10章

借地借家

Keyword

- 建物賃貸人による更新拒絶や解約申入れ、土地賃貸人による更新拒絶には「正当事由」がなければならず、対象不動産の使用を必要とする事情、従前の経過、利用状況、明渡しに際しての財産上の給付（いわゆる立退料）の申出が考慮される。
- 借家人が対抗要件を備えている場合、建物が譲渡されると、特段の事情のない限り、賃貸人の地位も新所有者に当然に移転する。賃貸人の地位が移転した場合は、敷金返還債務は、旧賃貸人に対する未払賃料債務等があればそれに充当され、残額があれば、新賃貸人に承継される。
- 契約で定めた賃料が経済事情の変動や付近の賃料相場に比べ不相当になった場合、賃貸人、賃借人は、「賃料増減額請求」を行うことができ、マスターリース契約においても借り上げているサブリース会社がオーナーに対し原則賃料減額請求が可能である。
- 賃借人が賃料不払い、無断譲渡・無断転貸等の債務不履行をしたとしても、賃借人の債務不履行が賃貸人との信頼関係を破壊するものでない限り、賃貸人は契約を解除することはできない（「信頼関係破壊の法理」）。
- 2020年4月1日施行の民法改正により、賃貸借契約から生じる債務について個人に保証人になってもらう場合（個人根保証）には、保証契約において極度額を定めることが必要であり、極度額を定めないと保証契約が無効になる。また、事業用賃貸借契約の場合には、賃借人は、保証を引き受ける個人の保証人に対して、賃借人の財務状況（財産及び収支の状況、債務の有無・額・履行状況等）に関する情報を提供しなければならない。

1. 民法の規定

(1) 賃貸人の義務

A. 使用・収益させる義務

賃貸人は、賃借人に対し、賃借物を使用・収益させる義務を負う（601条）。例えば、借家が第三者によって不法占有され使用できなくなったときは、賃借人自ら、占有権あるいは借家権に基づいて妨害排除を請求できるが、賃貸人にも、賃借人が賃貸借契約の目的にかなう使用、収益がなし得よう妨害を排除する義務が発生する。

B. 修繕義務

- 賃貸人は、賃借物について賃借人の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う（606条1項）。
- 賃貸借契約は、賃貸人が賃借人から賃料を受け取り、その対価として賃借物を使用収益させるという契約であり、賃貸人は賃借人に対し、使用収益させる義務を負うことから、修繕義務は当然に賃貸人が負う義務と解されている。賃借人は、賃貸人が賃借物の保存に必要な修繕をすることを拒むことはできない（同条2項）。

- c. ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によって修繕が必要となった場合には、賃貸人は修繕義務を負わない（606条1項ただし書）。この但書は民法改正で、明文化されたものである。賃借人の故意・過失により修繕が必要となった場合、賃借人の用法遵守義務違反として、賃貸人から賃借人に対する損害賠償請求が可能となるため、改正前では、現実の処理としては、賃貸人が賃借人に対して損害賠償請求をするか、賃借人に修繕をさせて損害賠償請求はしないかのいずれかであった。そのため、この改正の前後で実務は変わらない。
- d. 賃貸人が負担する修繕義務の範囲は、建物の土台、柱、壁、屋根等の建物の躯体にとどまらず、賃貸借契約の目的物に含まれる付属設備や建物の使用に不可欠な敷地にも及ぶ。
- e. 建物賃貸借契約で、賃貸人が修繕義務を負担せず、修繕を賃借人の負担とする旨の特約は、内装設備や小修繕については有効とされているが、大規模修繕についても修繕を賃借人の負担とする特約は、賃貸条件や賃貸に至る事情等、当該特約の合理性を基礎づける事情が必要と解される。貸主が賃貸建物の維持をするのが、賃貸の基本原則だからである。
- なお、一定の修繕について賃借人の負担とする旨の特約があっても、このような特約は、単に606条1項所定の賃貸人の修繕義務を免除する趣旨に過ぎず、特別の事情がない限りは賃借人に積極的な修繕義務を課すものではないとした判例がある（最判昭和43年1月25日）。
- f. 賃貸人が修繕義務を履行しない場合に、賃借人が修繕権限を有するかについては、改正前民法では、明文の規定がなかった。改正民法では、第一次的に建物の管理権限を有する賃貸人に修繕する機会を与えるのが適切であるという観点から、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、賃貸人が修繕の必要性を知ったにもかかわらず、相当期間内に賃貸人が修繕をしない場合、②急迫の事情がある場合に限り、賃借人は賃貸人に代わって建物を修繕することができる旨が明文化された（607条の2）。

C. 必要費の償還

屋根の葺き替え、雨漏りの修繕、畳の修繕等、賃借物を使用収益するのに適する状態に維持・保存するために必要な費用（必要費）を賃借人が支払った場合には、賃貸人は賃借人に対し、直ちに償還をしなければならない（608条1項）。

D. 有益費の償還

賃借物を改良し価値を増やすことに役立った費用（有益費）を賃借人が支出した場合には、賃貸借契約が終了した時に、その価格の増加が現存する限り、賃貸人は賃借人に、その支出した金額または増加額を償還しなければならない（608条2項）。

第12章

相続・遺言

Keyword

- 相続財産額よりも被相続人の負債額の方が大きい場合などは、一定期間内に「限定承認」や「相続放棄」ができる。
- 被相続人から生前贈与などで特別に財産を譲り受けた共同相続人について、その受けた利益を控除して相続分を決めるものを「特別受益」、被相続人の事業や療養看護等に対する相続人の特別の協力によって維持・増加した財産を「寄与分」、遺言などによる自由な財産処分に一定の制限をし、相続人のために留保される一定範囲の財産を「遺留分」という。
- 判例は、相続が発生しても預貯金債権は分割されず、遺産分割の対象となるとする。
- 相続開始の時から10年を経過した後は、具体的相続分による遺産分割が制限される。
- 遺言の方式には「自筆証書遺言」「公正証書遺言」などの方式があるが、いつでも遺言の全部または一部を撤回でき、また、前にした遺言と抵触する遺言をした場合、抵触部分は後の遺言が優先する。
- 平成30年の民法（相続法）改正により、配偶者居住権が創設されたほか、遺産分割、遺言、遺留分などの制度が改正されている。

1. 相続

「第1分冊」実例 P.8

相続は、自然人が死亡した場合に、その者が有していた権利義務（財産のみならず契約上の地位、債務なども含む）を相続人に包括的に承継させる制度である。

例えば、被相続人が生前に不動産を第三者に譲渡し、引渡し、所有権移転登記をする前に死亡した場合、相続人は被相続人の売主としての地位を承継するので、当該第三者は、相続した相続人が相続により当該不動産の所有権移転登記を受けていても対抗関係にはなく、売主としての義務である引渡し、所有権移転登記を求めることができる。

一方、上記の例で、相続人から当該不動産を購入し、引渡し、所有権移転登記を受けた者がいる場合は、被相続人から譲渡を受けた第三者はこの者と対抗関係に立つため、所有権移転登記がなければこの者に対抗できない（最判昭和33年10月14日）。

(1) 相続人の範囲と順位

A. 相続人

相続人となることができる者は、被相続人の一定範囲の血族と被相続人の配偶者である。配偶者は、相続欠格に該当し、または相続廃除の審判を受けない限り、常に相続人となり（890条）、他に相続人があれば、その者と同順位で相続する。さらに、胎児は、相続においては、既に生まれたものとみなされる（886条）。

血族相続人の範囲と順位は、次のとおりである。

第1順位……子（887条1項）。子が数人あるときは同順位で相続する。

養子も実子とまったく同じで、また法律上の夫婦でない者の間に生まれた子、すなわち婚姻外で生まれた子（非嫡出子）も法律上の夫婦の間に生まれた子（嫡出子）と相続の順位は同じである。

第2順位……直系尊属（889条1項1号）。ただし、直系尊属の間では、親等の近い者が優先する。したがって、被相続人の祖父母は、父母のいずれかが存在すれば相続人になることはない（同条同項同号ただし書）。

第3順位……兄弟姉妹（同条同項2号）。兄弟姉妹が数人いれば、すべて同順位で相続する。兄弟姉妹のうち、父母の双方とも同じという兄弟姉妹のことを全血兄弟姉妹、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹のことを半血兄弟姉妹と呼ぶ。後者は、前者に比べ後述のように相続分が少なくなるが、順位としては同じである。

<参考>

「養子」

●普通養子縁組

普通養子縁組は、養子は、戸籍上は実親との関係が残り、養親と二重の親子関係となる縁組である（792条～817条）。一般にいう養子のことであり、戸籍上は養親との関係は「養子」と記載される。

●特別養子縁組

特別養子縁組は、養子が、戸籍上も実親との関係を断ち切り、養親との関係を実子と同じ扱いにした縁組である（817条の2～817条の11）。養子と実父母とは何の関係もなくなり、当然、相続や扶養の義務も生じない（817条の9）。貧困や捨て子など、実親による養育が子の利益とならない場合に、養親が実の親として養子を養育するための制度で、戸籍上は、養親との関係は「長男」など実子と同じ記載がされる。但し、戸籍には、817条の2による裁判確定に基づく入籍である旨は記載される。

B. 代襲相続

代襲相続とは、本来相続人となり得る者が、相続の開始以前に死亡し、または相続欠格（891条）や相続廃除（892条、893条）によって相続権を失った場合、その者の子がこれを代襲して相続人となる制度である（887条2項）。

相続放棄は代襲原因ではなく、相続放棄した者の子は代襲相続しない（887条2項）。

代襲相続人となるのは、子の子（887条2項）と、兄弟姉妹の子（甥・姪、889条2項）である。

また、子の子も死亡等で相続権を失っていた場合は、さらにその子が相続人となるが（再代襲相続、887条3項）、兄弟姉妹については再代襲相続はない（甥・姪の子は再代襲しない）。