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	・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

⑵　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。

⑶　事業開始時期の設定

いつまでに建物を完成し、稼動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、早期稼動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。

⑷　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。

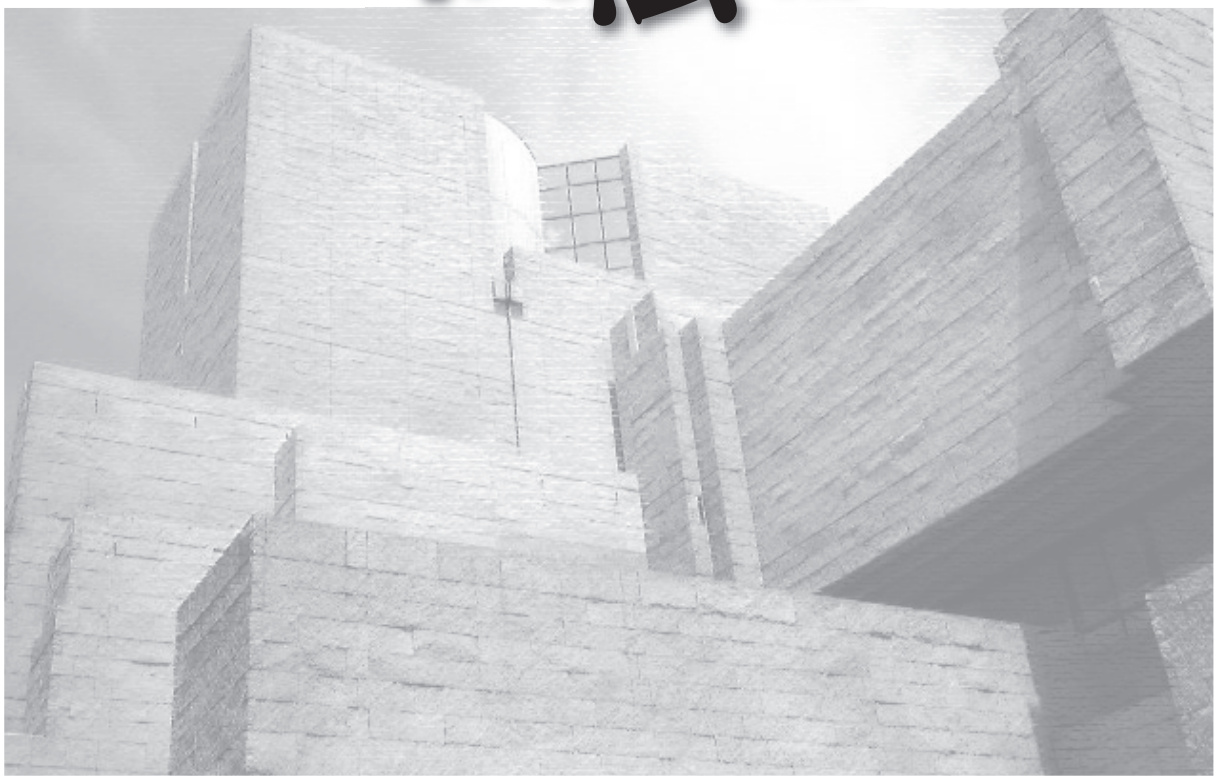
⑸　事業提案と事業費

事業提案 ― 建築計画 ― 構造計画 ― 設備計画 ― 防災計画 ― 事業費算出

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。

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「○○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○○条」と記載しています。

第３章　時効

Keyword

- 令和２年施行の改正民法により、時効の完成猶予と更新の仕組みが創設された。
- 所有権の取得時効期間は、占有開始時に善意かつ無過失の場合は10年間、それ以外の場合は20年間である。また、「所有の意思」のある占有（自主占有）でなければ取得時効は成立しない。
- 令和２年施行の改正民法は、債権の消滅時効期間について、旧民法の客観的起算点から10年の消滅時効を維持しつつ、主観的起算点から５年の消滅時効も追加して、二元的構成とした。

１．時効の意義

(1)　時効とは、一定期間継続した事実状態に即して所有権の取得や債権の消滅等の新たな権利関係を形成する制度である。このうち、事実上権利者であるような状態を継続する者に権利を取得させるものを取得時効、権利を行使しない状態を継続する者の権利を消滅させるものを消滅時効という。

(2)　時効制度は、権利のない者が権利を取得したり、債務を負う者がこれを免れたりするため、不道徳な制度にもみえることから、その存在理由が論じられているが、主に、①長期間継続した事実状態の維持による法律関係の安定、②権利の上に眠る者は保護に値しない、③古い事実の立証の困難の救済、といった理由が挙げられている。

２．時効の援用

(1)　時効の援用とは、時効の利益を受ける者が時効の完成を主張することをいう。時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない（145条）。

(2)　時効の援用権者である「当事者」の範囲について、令和２年施行の改正民法は、消滅時効にあっては、保証人、物上保証人、第三取得者、その他権利の消滅について正当な利益を有する者を含むことを明らかにしている（145条かっこ書）。

(3)　時効の利益は、時効完成前にあらかじめ放棄することはできないが（146条）、その反対解釈として、時効完成後に放棄の意思をもって援用権を放棄することは可能である。また、例えば消滅時効完成後に、債務者がそれを知らずに一部弁済や支払猶予申入れといった債務の存在を前提とする行為に及んだ場合、援用権を放棄する意思がなかったとしても、債権者は債務者がもはや時効を援用しないと考えるであろうことから、信義則上時効は援用できなく

なるとするのが判例である（援用権の喪失、最判昭和41年４月20日）。

３．時効の完成猶予と更新

⑴　完成猶予と更新の意義

時効の完成猶予とは、所定の事由が発生した場合、それによって時効期間の進行自体は止まらないが、本来の時効期間が満了しても時効が完成しないことをいう。時効の更新とは、所定の事由の発生によって、進行していた時効期間の経過が無意味となり、新たに時効期間の進行が開始することをいう。旧民法では時効の「中断」や「停止」という用語が用いられていたが、効果が理解しにくいことから、令和２年施行の改正民法で「完成猶予」と「更新」の概念に整理された。

例えば、貸金の債権者が債務者に返還訴訟を提起した場合（裁判上の請求をした場合）、その訴訟中に５年（166条１項１号）の消滅時効期間が経過しても時効の「完成は猶予」され、債権者が勝訴して判決が確定した場合には、そこで時効が「更新」されて新たに消滅時効期間（判決で確定した権利は10年（169条１項））が零から進行を開始することになる。

⑵　完成猶予事由と更新事由

A．裁判上の請求等（147条）

①裁判上の請求、②支払督促、③裁判上の和解・民事調停・家事調停、④破産手続参加・再生手続参加・更生手続参加の各事由がある場合、時効の完成が猶予され、確定判決等で権利が確定したときは各事由の終了時に更新される。ただし、訴え取下げ等で権利が確定することなく各事由が終了した場合は、その終了時から６ヶ月の完成猶予にとどまる。

B．強制執行等（148条）

①強制執行、②担保権の実行、③形式競売、④財産開示手続の各事由がある場合、時効の完成が猶予され、各事由の終了時に更新される。ただし、申立ての取下げ等で各事由が終了した場合は、その終了時から６ヶ月の完成猶予にとどまる。

C．仮差押え等（149条）

①仮差押え、②仮処分の各事由がある場合、各事由の終了時から６ヶ月を経過するまでの間は時効の完成が猶予される。ただし、時効の更新の効果はないため、時効の完成を阻止するためには本案訴訟の提起等を要する。

D．催告（150条）

催告とは義務の履行を請求することであり、催告があったときは、その時から６ヶ月を経過するまでの間は時効の完成が猶予される。その完成猶予期間中に再度の催告をしても、時効の完成猶予の効力は生じない。

実務上、時効期間満了間際に債務者に対して内容証明郵便等で督促をしても、６ヶ月以