

昭和42年12月2日第3種郵便認可 平成31年1月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第509号  
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部  
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>



# 宅建

Takken

January 2019. 1

vol.509

都民公開セミナー  
境界紛争・隣人トラブル対応について  
小池都知事に要望書を提出

新年のご挨拶

# 新たな時代を切り拓く

## 効果的な事業展開を目指して

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会長  
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会  
東京本部 本部長  
瀬川 信義



新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様には清々しい新春をお迎えのことと心よりお慶び申し上げます。日頃より本部並びに支部事業に格別のご支援ご協力をいただき、厚く御礼申し上げます。

### 先行き不透明な状況下でも 制度・事業の着実な推進を

さて、私共宅建業界を取り巻く環境は、依然として先行きが不透明で、予断を許さない状況にあると考えます。まず、国際情勢に目を向ければ、米中の貿易摩擦による緊張の高まり、中東情勢の緊迫化、そして我が国周辺での地政学的なリスクが、我が国経済及び業界の

動向に大きな影響を与える可能性があると考えられます。また、国内では、今年10月に消費税率10%への引上げが予定されており、その後の消費の冷え込みも心配なところ です。

不動産業界では、原野商法二次被害の拡大、空き家や所有者不明土地の増加などが大きな問題として取り上げられていますし、少子高齢社会の進展や経済格差の拡大等に伴い、高齢者等の社会的要配慮者への住宅確保も喫緊の課題といえます。一方で、既存住宅インスペクションに関する説明の義務化、安心R住宅制度の開始等、既存住宅流通に向けた動きも本格化しています。そのため、本会はインスペクションに関する研修会等で制度の周知を図り、また、安心R住宅に関しては、

## 宅建 Takken 1 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.509 January 2019

|  |    |  |    |
|--|----|--|----|
| 新年のご挨拶 東京都宅建協会 会長 瀬川信義 .....               | 2  | 実務に即役立つ紛争事例 73 .....   | 15 |
| 新年のご挨拶 東京都 佐藤伸朗 都市整備局長 .....               | 4  | 保育園園児の声等の騒音について、慰謝料等の請求棄却  |    |
| 都民公開セミナー 境界紛争・隣人トラブル対応について .....           | 5  | くみあい通信 .....   | 16 |
| 税務教室 149 消費税率引上げに伴う、賃料の経過措置 .....          | 9  | 「ハトさんクラウド」終了／「ハトマークサイト研修会」／<br>「金融関連研修会」／「パーフェクト宅建士講座」／<br>宿泊施設割引／ハトさん保証 |    |
| 法律教室 154 所有者不明私道への対応ガイドライン .....           | 10 | 東京都不動産業課から vol.35 .....  | 18 |
| トピックス .....                                | 12 | 終身建物賃貸借事業の申請手続き .....  | 19 |
| 賀詞交歓会／無料不動産相談会／秋の褒章／<br>消費者向け広報誌「Hato-san」 |    |  |    |



全宅連が内閣府より公益認定を受けている事業ですが、実施に協力し普及促進に努めております。そして、これらが既存住宅流通を加速させる一助になると期待しております。来年4月1日から、改正民法が施行されます。本会は、関連団体と連携し民法改正をテーマとした研修会を実施するなど、会員の皆様が施行に向け万全の態勢で臨めるよう尽力いたします。

### Web研修の検討など、 不断の事業見直しを

私は、昨年の定時社員総会で3期目の会長職に再任いただきましたが、皆様のお陰をもちまして、着実に会務を執行してまいりました。公益法人としての事業を進展させることや、東京都をはじめ行政の各種審議会等への役員派遣による行政への協力などの責任を果たすこと、そして、会員支援の充実を図ること等、これらのことを念頭におき、今後とも本会の発展のためにまい進してまいります。

公益事業を着実に実施することは当然として、より効果的な実施を目指し、不断の見直しを行っております。特に昨年から、Web研修の早期導入に向け鋭意検討を進めております。まだ実務的に調整が必要な点がありますが、導入されれば、必ずや会員の皆様の業務に役立っていくものと考えております。

### 危機管理体制の構築で、 災害時の的確な対応を

昨年は各地で例年にも増して、多くの自然災害に見舞われた一年でした。4月には鳥根県西部地震、6月には大阪府北部地震、7月の西日本豪雨、9月の北海道胆振東部地震、記録的な猛暑、そして相次ぐ台風上陸による被害などは記憶に新しいところです。これらの

自然災害により犠牲となられた方々に対しまして謹んで哀悼の意を表しますとともに、被害に遭われた方々に心よりお見舞い申し上げます。

私自身、2011年の東日本大震災の被災地を視察し、被災状況を目の当たりにしてきた経験に加え、今回、災害に関する報道に触れ、災害対策の重要性を一層実感いたしました。地震等の自然災害は決して他人事ではなく、ここ東京でも起こるといふ危機感を持ち、いざ起きた時には万全の態勢で臨めるようにしなければなりません。そこで、大規模災害発生時に的確な対応を行い、人命確保、会務継続を図ることができるよう、本会独自の危機管理体制の構築に重点を置いた危機管理対応マニュアルの策定に鋭意取り組んでいるところです。

### 2020年東京オリンピックに向け、 業界の更なる飛躍を

さて、2020年東京オリンピック・パラリンピックまで、あと一年半となりました。世界を代表する成熟した都市、東京を発信すべく、都市の再整備が本格化しております。都民・来場者の安全確保、及びスムーズな大会の開催、そして防災・減災を意識した安心・安全な街づくりのためにも、建物の耐震化・不燃化を推進する必要があります。土地・建物の取引を生業（なりわい）とする宅建業者で組織する私共東京都宅地建物取引業協会は、公益社団法人として、社会のため、都民のため、東京都をはじめ行政と共に必要な責務を果たしてまいります。

今年は5月に改元を迎え、新しい時代が始まります。新しい年が皆様にとりまして、また業界にとりまして更なる発展を遂げる飛躍の始まりの一年となりますことを祈念して新年のご挨拶とさせていただきます。



新年のご挨拶

# あらゆる世代の方々が 住みやすいと感じるまちづくりを 一層促進



東京都都市整備局長  
佐藤 伸朗

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

東京都宅地建物取引業協会並びに会員の皆様方には、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

去年は、日本各地において大規模な災害が発生した年でした。東京でも、想定を超える災害がいつ起きるかわかりません。東京都では、「都市づくりのグランドデザイン」に基づき、2040年代を目標に、長期的な視点から施策を進め、安全・安心と、東京ならではの良好な街並みが両立した都市を目指しています。

例えば、木密不燃化プロジェクトでは、地権者の方々との交渉等を十分に行いながら、防災生活道路に位置づけた狭あい道路の拡幅整備や延焼遮断帯となる街路の整備を進め、不燃化・無電柱化を一層推進してまいります。

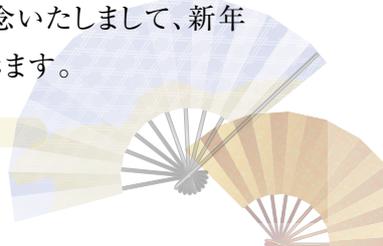
また、住宅施策の分野では、東京が2025年をピークに人口減少社会を迎える中、あらゆる世代の方々が住みやすいと感じられるように、東京に暮らす方々の目線からの都市づくりも重要です。住宅マスタープランに掲げた「豊かな住生活の実現と持続」に向け、施策の重要性が一層増している空き家対策やセーフティネット住宅など、住宅ストック有効活用に関する施策を総合的・計画的に一層促進を図って

まいります。さらに、安全・安心なまちづくりには、マンションの適正な管理が欠かせません。都は、行政や管理組合、事業者等の責務・役割を明確化して、マンション適正管理に向けた仕組みづくりを進めてまいります。

宅建業法関連では、インスペクションに係る規定が実施され、間もなく1年となります。さらに来年は、宅地建物取引にも係る民法改正が行われます。消費者が安心して取引できる住宅市場の整備には、不動産取引の専門家である宅建業者の皆様のお力添えが必要です。都としましても、消費者利益の保護を一層徹底し、宅地建物取引業に従事する方々の資質向上や、その専門知識をより発揮できるよう、今後とも支援してまいります。

今年、ラグビーワールドカップ、そして来年は、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を迎えます。「人」が輝く舞台である東京の魅力を高め、確かな成長へ繋げていくには、日々、東京のまちづくりに貢献されている皆様方との連携と協働が、大変重要です。今後とも、一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

結びに、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



# 境界紛争・隣人トラブル対応について

## 土地所有者間で問題となる境界とは何か、 境界の判断はどのようにするか、 境界その他近隣を巡る紛争の解決について

平成30年7月収録

海谷・江口・池田法律事務所  
弁護士 江口 正夫

今日は、境界紛争についてお話させていただきます。まず、「境界」とは土地を個別化するために、人為的に区画した一定の土地の範囲を画する線のことであり、「**公法上の境界**」と、「**私法上の境界**」という、2つの概念があります。

### 公法上の境界と私法上の境界との相違

公法上の境界とは、土地登記簿に定められている土地の境界であり、「**筆界**（ふでかい、またはひっかい）」という言い方をします。

これに対して、私法上の境界は、私法上の権利である所有権の対象となる土地の範囲を画する線のことであり、いわゆる「**境界**」または「**所有権境界**」という言い方がされます。（以下、「**筆界**」「**所有権境界**」の用語で解説します。）

所有権境界は、所有者である当事者間の合意によって定められ、また変更もされます。

しかし、筆界は当事者の合意で変更することはできません。したがって、当事者間で取り交わす境界確認合意書は、あくまでも隣地所有者との間の所有権の範囲を合意したものにすぎず、筆界を確定するものではありません。筆界は、次の3つの場合以外には変更されないことに注意してください。それは、①分筆の登記を行った場合、②合筆の登記を行った場合、③裁判により境界確定判決が確定した場合です。つまり、この3つ以外には筆界は絶対に変更されません。

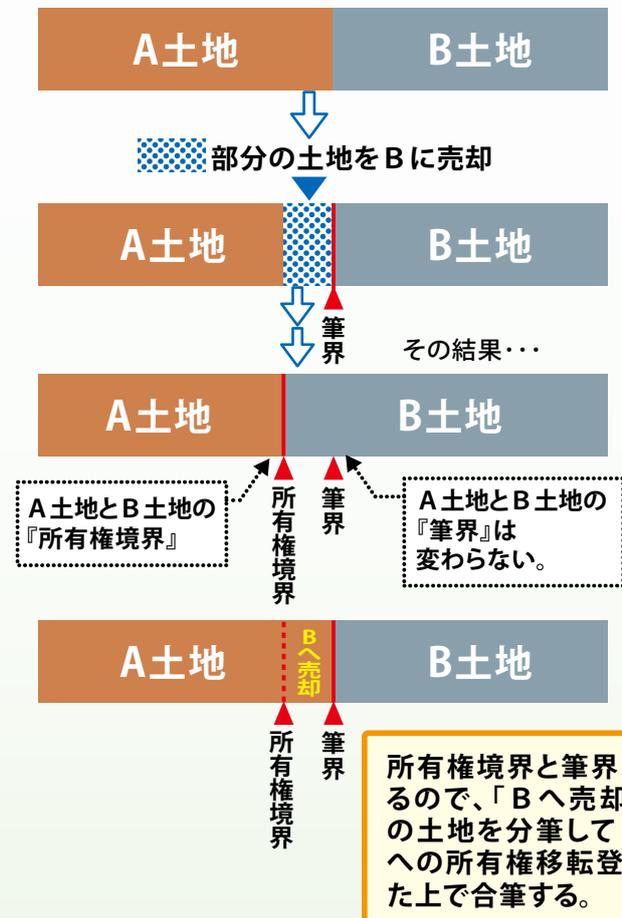
### 筆界と所有権境界が異なる場合

筆界と所有権境界は普通は一致するはずですが、ときにずれている場合があります。例えば、一筆の土地の一部を図面を用いて売った場合に、土地の

一部を売ると土地の一部の所有権はBに移転しますが、AとBの土地の境界線である筆界は移転しません。なぜなら、筆界は、分筆と合筆と境界確定判決以外には移転しないからです。

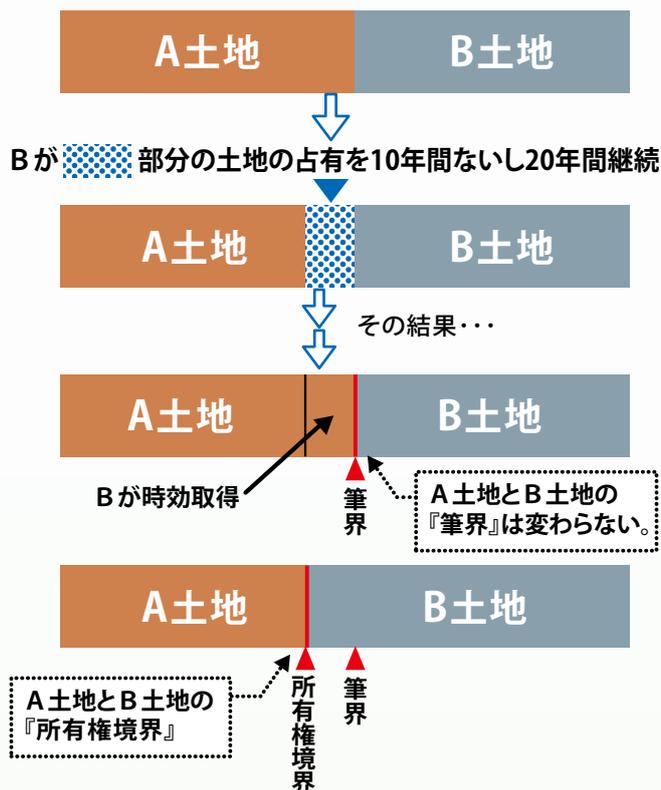
ただ、それだと不都合を生じますので、土地の一部を売買した場合、Aは、Bへ売却したAの土地部分を分筆の登記をして、Bへの所有権移転登記を行い、Bはこの後この土地をもともと所有しているB土地と合筆の登記をするという手順を踏んで、筆界と所有権境界を一致させるということをしています。

### 一筆の土地の一部のみを図面を用いて売買



両者の境界がずれる、もう一つの場合が、越境による土地の時効取得です。越境した者(B)が善意の場合は10年間、悪意の場合には20年間占有を継続した場合、この占有している土地を当該第三者(B)が時効取得することになります。ただ、取得時効が完成したからといって、筆界は動きません。なぜなら、分筆・合筆・境界確定判決以外は移転しないからです。したがって、この場合も所有権境界と筆界がずれることとなりますので、実務上は、Bが時効取得した土地を分筆して、AからBへの所有権移転の登記をした上で合筆して境界を一致させる形をとっているわけです。

**一筆の土地の一部を、第三者が占有を継続し所得時効が完成**



所有権境界と筆界がずれるので、「Bが時効取得した部分」の土地を分筆してA→Bへの所有権移転登記をした上で合筆する。

**土地に関するわが国の図面制度**

ところで、土地に関するわが国の図面制度はどうなっているのでしょうか。土地の境界が争いになった

場合、境界を確認するための資料として公図や、法14条地図、地積測量図、国土調査の地籍図などの話をよく聞きます。これらはどのような図面で、境界の確定との関係ではどのような役割を果たすものなのかを考えてみようと思います。

実は、公法上、筆界を定める図面は、必ずしも正確に作られているわけではありません。なぜなら、わが国に存在する土地図面は、歴史的には明治政府の時代に税金を徴収するための課税図面の作成が始まりだったからです。課税に必要な土地の事実状態を把握するために、日本国家としては土地台帳制度をとっていました。昭和35年に不動産登記法が改正される以前は、不動産登記制度と全く別個に、旧土地台帳法に基づく土地台帳制度が存在していたのです。

しかし、この土地台帳の面積は、正確なものとはいえず、「縄伸び・縄縮み」が多数存在するといわれています。これは、徴税目的の図面であるにもかかわらず、作成時点で測量技術の未熟さもあり、測量の実施を住民に委ねてしまった結果です。住民が税金を軽くするために、実際の測量面積よりも小さい面積を申告し、そのまま土地台帳に記載されました。これが、「縄伸び」と言われる現象です。

逆に、例えば小作地では、地主が小作料を多く徴収する目的で、実測面積よりも過大な面積が申告されました。これが、「縄縮み」といわれるものです。

このように、住民が申告したものがわが国の図面の面積として、旧土地台帳法に引き継がれ、公図となり、この土地台帳法の面積が、登記簿上の面積、地積になっているわけです。したがって、登記簿を見たときに、実測面積と大きくずれている場合が少なくありません。もともと、正確な測量に基づかない図面が土地登記簿に引き継がれていることが、現在筆界を確認するときの大変な妨げになっているのです。

**公図の変遷**

したがって、公図の位置付けは、わが国では大きく変遷しています。まず、昭和35年の不動産登記法の改正で、不動産登記制度と土地台帳制度が一元化され、旧土地台帳法と同法施行規則が廃止されました。建て前としては、旧不動産登記法17条によって、

登記所に地図を備えることとされました。この地図は各土地の区画と地番を明確にするもので、かつ現地復元性を有するものとされました。つまり、法務局で、昭和35年に登記簿にきちんと図面を備え付ける、その「17条地図」を見れば、公法上の筆界が分かるという建て前にしたのです。

しかし、公図はこの17条地図に当たるかという点、公図には現地復元性がありませんし、実測したものと全く異なっていますから、公図は17条地図に該当しません。結局、昭和35年に、わが国の公図は法的な根拠を失うことになりました。平成になっても、17条地図は、それほど備え付けられませんでした。

そこで、平成5年に不動産登記法が改正され、「法17条地図に準ずる図面を、法務局に置く」という規定が設けられました。この法17条地図に準ずる図面、これが公図ということになりましたので、公図はここで、法的な位置付けが復活したことになります。

現在の不動産登記法では従来の「法17条地図」に相当するのが「法14条地図」といわれるものであり、同法14条で、法務局には地図を備えることとされています。

### 法14条地図

では、この法14条地図に該当するものには何があるかという点、国土調査結果による地籍図、土地改良登記令5条2項3号の土地の所在図、土地区画整理登記令4条2項3号の土地の所在図などが扱われており、境界を確認する際の極めて重要な証拠といわれてよいと思われるものです。

ただ、相変わらず、この14条地図がなかなか作成されるに至らないので、暫定的な図面として「地図に準ずる図面」、いわゆる「公図」が利用されているということになります。

### 公図の証明力

では、この14条地図に準ずる図面としての公図は、どの程度役に立つのでしょうか。わが国には32万9,558枚の公図が存在していますが、実状とのずれ

が10cm未満の公図はそのうちの1万7,995枚で全体の5.5%しかありません。ずれが1mから10mぐらいのものが16万4,057枚で49.8%ですから、わが国の公図の半分は、1mから10mぐらいつれてことになります。さらに、ずれが10m以上の公図は2.5%で8,253枚あります。公図はそれほど現地とずれているものなのです。

### 地積測量図と国土調査の地籍図

それに対して、法務局でもう一つ手に入れることができる図面が地積測量図です。土地によって地積測量図が作成されているものとされていないものがありますが、この地積測量図は現在の不動産登記法（平成18年1月20日施行）の下では、座標値があり、現地を特定する機能があります。特に、境界標、例えばコンクリート杭や石杭が現地にある場合には、その杭の位置も全て、この地積測量図に表示されています。平成18年以降に作成された地積測量図は、かなりの点で正確性を持っているといえます。

次に国土調査の地籍図ですが、これも証明力の高い資料です。ただ、東京の法務局では、地積図があるのは22%にすぎません。神奈川県では13%、千葉県では14%といわれていますので、この証明力の高い資料はまだまだ少ないということになります。

### 筆界特定制度とは何か

これまでお話したとおり、土地登記簿が境界を決めたというのは建て前にすぎず、実際にはどこが境界であるかを示した図面がほとんど存在しないというのが現状です。ですから、境界について争いになればどこかで解決するしかありません。これまで、境界の争いについて解決する手段は土地境界確定訴訟といわれるものしかありませんでしたが、現在はもう一つ新しく、筆界を確認する制度があります。それが、「筆界の特定」です。

ここからは、「筆界（公法上）の**特定**と**確定**」についてお話しさせていただきます。まず、筆界とは、ある土地が登記された際に、その土地の範囲を区画す

るものとして定められた線のことをいいます。ただし、これは建て前であって、図面があるとは限りません。これに対して、境界という概念は、公法上の筆界を意味する場合がありますし、所有権の範囲を画する線という意味もあります。筆界に変動がなくても、所有権の帰属範囲は変更されることがあります。

平成18年施行の不動産登記法で、「筆界特定」という制度が創設されました。この筆界特定制度は、土地の所有権の登記名義人等が申請します。筆界特定の申請をすると、法務局の筆界特定登記官が、外部専門委員である筆界調査委員を選任します。この筆界調査委員は、土地家屋調査士や司法書士、弁護士等ですが、土地家屋調査士が中心となります。

この筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における筆界の位置を特定する制度ですが、筆界**特定**制度とされていて、筆界**確定**制度となっていないところに注意してください。境界**確定**訴訟というものがありますが、法務局が行うのは、筆界**特定**です（確定ではない）。特定するのはあくまで公法上の筆界です。

これに対して、境界**確定**訴訟は、境界を確定する訴訟です。いろいろな事情から、「境界線はここだ」と裁判所が決めてしまうのが、境界確定訴訟です。そして、確定判決が下れば筆界がそれによって移転します。冒頭で申し上げましたように、筆界は分筆の登記と合筆の登記と境界確定判決という3つの場合によってのみ変更されるからです。したがって、筆界が特定した後、境界確定判決が出ると、筆界は境界確定判決のところへ移転しますから、筆界特定は証明力を失います。

### 重要事項説明書では、どう記載すべきか

筆界特定がそのようなものだとすると、皆様方がAの土地を売ろうとした場合、重要事項説明書にはどのように記載すればいいのでしょうか。例えば、「ここは、境界確認合意書はありませんが、筆界特定書があります」という説明でいいのかという問題です。

普通、お客様は筆界特定を法務局が行ったと聞いたら、境界は決まったものだと思ってしまうかもしれませんが、後で異なる境界確定判決が出た場合、筆界特定は効力を失ってしまうことになりますか

ら、重要事項説明のときに「筆界特定書があります」とだけ書くのは、少々不正確ではないかという気がします。もし書くのであれば、「筆界特定書があります。ただ、これと異なる境界確定判決が後日出た場合には、境界がそちらに動きます」としておかないと、正確な説明ではないことになります。では、このような筆界特定などは意味がないのではないかと思われるかもしれませんが、私は、筆界特定をしておくとその後、境界確定の裁判でひっくり返る可能性は、ほとんどないのではないかと思います。

### 境界確認合意書の法的効力

では、境界確認合意書を作った場合の法的効力はどうなるのでしょうか。境界確認合意書を取り交わせば、境界は確定したことになるのかという問題です。

これには、最高裁の判例があります。最高裁の判断は、「境界確定の訴えは公法上の境界を確定するものであるから、当事者が境界について過去に合意していても、裁判所はそれに拘束されない」というものです。境界を定めた事実があっても、境界は分筆と合筆と境界確定判決でしか移転しませんから、隣者間において作った境界確認合意書があっても境界はそれによって移動しないというわけです。

では境界確認合意書には意味がないのかというと、そうではなくて「当事者間の境界確認の合意を、境界確定のための一資料として斟酌することはできる。しかし、この境界確認合意書があるから、それに反する主張ができない、あるいはそれに反する境界を認定できないわけではない」というのが、裁判所の判断です。



連載149回  
税理士法人タクトコンサルティング  
株式会社タクトコンサルティング 遠藤純一

## 消費税率引上げに伴う、 賃貸不動産賃料の経過措置の注意点



今年10月に消費税率が10%に引き上げられますが、賃貸不動産の賃料について経過措置があると聞いています。どのような措置が教えてください。

### 1 消費税率引上げは、10月1日から

消費税率引上げを再延期する「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律」が平成28年11月28日付で施行され、消費税率等の税率の10%への引上げが平成31年10月1日に再延期されました。

これに伴い、請負に関する経過措置について、特例の実施スケジュールが次のように見直されました。

- ① 消費税率等の税率引上げに伴う経過措置の指定日は平成31年4月1日とする
- ② 上記の指定日前の平成31年3月31日までに建築工事の請負契約を締結し、平成31年10月1日以後に建物等の引渡しを受けた場合は、請負契約の代金に適用される消費税率は8%となる

図解すると次のようになります。

〈図1〉

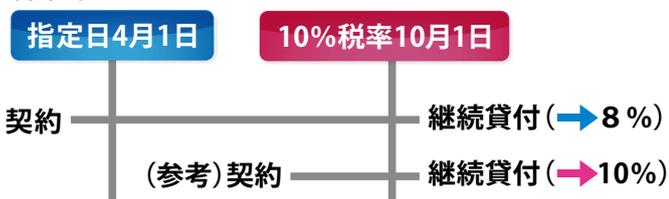


### 2 建物等の賃料に関する経過措置

オーナーのほか、不動産業者にとって重要なのは、賃貸建物等の賃料に関する経過措置です。これについても、以下のような経過措置があります。

- ア 平成25年10月1日から平成31年3月31日までの間に締結した資産の貸付契約に基づいて、
- イ 平成31年10月1日前から同日以後引き続き、一定の要件に該当する貸付を行っている場合には、平成31年10月1日以後の賃料に係る消費税率が8%となる

〈図2〉



### 3 賃料に係る消費税率の原則

土地・住宅以外の貸付を受ける場合の賃料には、消費税率の引上げが開始される10月1日以後に支払いをする賃料であっても、消費税率は8%のままでOKとなる場合があります。たとえば9月分の貸付の対価となる賃料を10月に支払う場合で、このケースもまだ消費税率が引き上げられる前の貸付ですから、8%で済むことになります。なお、「翌月の貸付」の賃料を前払いする契約で、10月分の貸付の対価を9月中に支払う場合には10%税率となります。

### 4 経過措置の注意点

左記②の、8%の税率となる経過措置の適用を受ける場合には、いくつかの注意点があります。

**第1点、指定日前に契約をして10月1日以後も継続して貸付をしている場合、8%税率の適用がありますが、それは当初契約の期間までで、自動更新で契約が延長される場合には、延長の期間は10%税率になります。**解約申出期間が過ぎたときに新たな契約の合意があったと考えるからです。

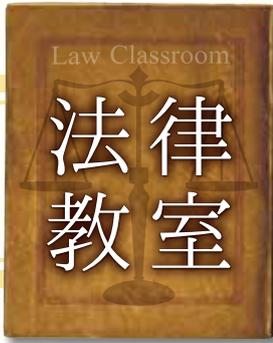
第2点、この経過措置の適用には次のような「一定の要件」があります。

- (1) その契約に係る資産の貸付の期間と、その期間中の賃料が定められていること
- (2) さらに次の2つの要件のうちどちらかを満たすこと
  - i 事業者が事情の変更その他の理由により、その対価の額の変更を求めることができる旨の定めがないこと。
  - ii 契約期間中に当事者の一方又は双方がいつでも解約の申入れをすることができる旨の定めがないこと等の要件に該当すること。

このため、(1)の貸付期間と契約期間中の賃料が定まっている場合には、解約の定めがある契約であっても、iの賃料の変更を求められない契約である場合には、経過措置の適用があることになります。

また、契約期間2年のうち当初1年間の賃料を30万円とし、残り1年間の賃料を25万円としているケースについても、(1)の契約期間中の賃料が定まっていることになります。このように「あらかじめ賃料の変更が決まっている」場合には経過措置が適用されます。

なお、賃料の変更について、協議により同意があった場合に、賃料の変更ができるといった契約である場合には、結局、事業者が「その対価の額の変更を求めることができる」ことには変わりはないと考えられるため、iの要件を満たさないことになります。



# 所有者不明私道への対応ガイドライン

## 1 はじめに

近年、所有者不明土地への対応が、公共事業の用地取得や、農地の集約化、森林の適正な管理を始め、様々な分野で問題となっています。複数の者が共有する私道（共有私道）についても、補修工事等を行う場合に、民法の共有物の保存・管理等の解釈が必ずしも明確ではないため、事実上、共有者全員の同意を得る運用がされています。その結果、共有者の所在を把握することが困難なケースでは、必要な工事等の実施に支障が生じています。

そこで、法務省において、「経済財政運営と改革の基本方針2017」を踏まえ、平成29年8月から、支障が生じている具体的な事例を関係者からヒアリングし、収集・整理を行い、同意を得ることが求められる者の範囲を明確化するための検討が進められてきました。

その結果、共有私道の補修やライフライン工事等に関し、考え方と発生頻度の高かった35の事例集を掲載した「所有者不明私道への対応ガイドライン」が法務省より平成30年2月1日に公表され、同意要件が明確化されました。

本稿では、代表的な5つの事例を紹介します。

## 2 ケーススタディ

Q1

持分を複数人が保有する共同所有型私道のアスファルト舗装が陥没し通行に支障が生じた場合、共有者の一部が所在不明で同意が得られなくても補修工事ができますか。

A1

補修工事は共有物の現状を維持する「保存行為」（民法252条ただし書）にあたり、各共有者が単独で補修工事ができます。所在不明の共有者の同意を得る必要はありません。

Q2

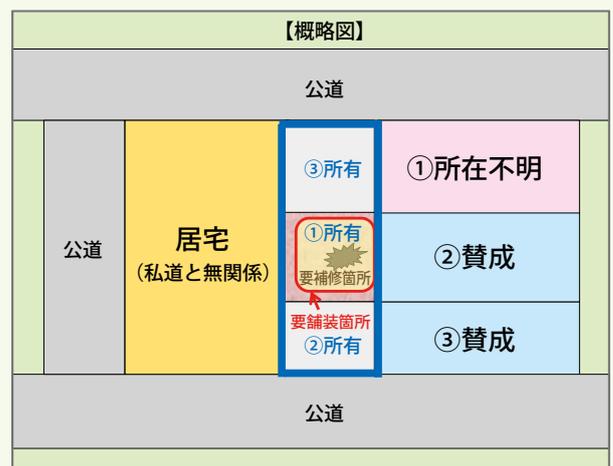
数筆からなる相互持合型私道の場合で、陥没箇所が所在不明者①の単有私道であっても、所有者②③は補修工事ができますか。

A2

相互持合型私道では、宅地部分を要役地\*として、他の者が所有する私道敷を通行のための承役地\*として、地役権\*が相互に黙示的に設定されている（民法280条）と解され、要役地所有者②③は、承役地所有者①の同意がなくても、私道全体の通行を確保するために補修工事が可能とされています。

私道敷（青枠内）は①～③の3筆からなり（相互持合型）、所有者①～③が各筆を所有する。

\*要役地…地役権によって、他人の土地から便益を受ける土地  
承役地…地役権者の土地に便益を与える土地  
地役権…一定の目的のために、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利



(法務省ホームページより一部抜粋)

Q3

ガス管未設置地域で、共同所有型私道下にガス管を新設する場合、一部が所在不明の場合、他の共有者だけで工事を実施できますか。

A3

共有物の「管理」(民法252条本文)に該当し、共有物の持分価格に従い過半数で決することにより、ガス管の新設工事が可能とされています(不在者財産管理人の協力を求める方法もあります)。

Q4

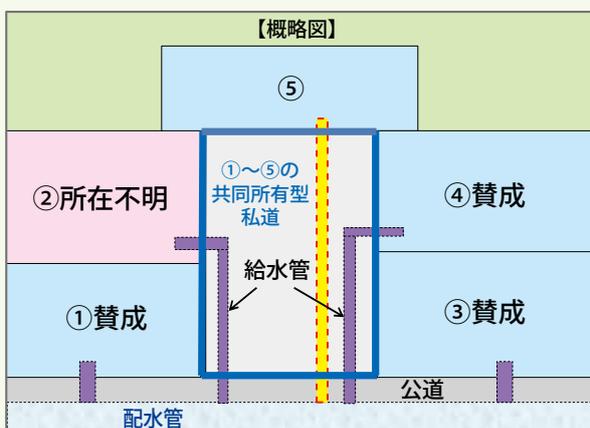
下記⑤の宅地内に新たに水を引き込むため、共同所有型私道下に給水管を設置する場合、所在不明者②の同意は必要でしょうか。

A4

他の使用収益が侵害されないので、共有物の全部について持分に応じた「使用」(民法249条)として、②の同意なく、給水管設置が可能です。



自己所有の給水管→紫部分、  
私道敷→青枠内、  
⑤所有の給水管→黄色部分



(法務省ホームページより一部抜粋)

Q5

共同所有型私道上の電柱(一般送配電事業者所有)が老朽化し、取り替えたいのですが、共有者の一部が所在不明です。工事は、現在の電柱から約1メートル離れた場所を掘削して新電柱を立てて舗装し、新電柱に新規電線等を設置し、旧電柱の既設電線及び旧電柱を撤去し路面を舗装する予定です。所在不明者の了解なく、工事が可能でしょうか。

A5

通常、一般送配電事業者が電柱を設置する際、私道共有者全員の同意を得て、電柱設置の権利設定を受け、工事について合意しています。全員の承諾書がない場合でも、私道共有者は電気の供給を継続的に受け、利用権が明示又は黙示に設定されたと解される場合が多いと考えられます。

そのため、一般送配電事業者は、所在不明者を含む私道共有者の従前の合意に基づき、電柱の取替工事が可能と考えられます。

ところで、電柱の移設は、土地の利用状況・方法の変更なので、共有物の「管理」に関する事項にあたり、持分価格に従い共有者の過半数の同意が必要です。なお、電柱の危険度・電柱取替えの緊急性が高い場合は、「保存行為」として、共有者1人の承諾で足りる場合もありうるとされています。

## 3 今後に向けて

本ガイドラインは、現民法に基づき対処方法を明確化したものです。

その後、共有私道に関連するものに限らず、共有地の保存・管理、財産管理制度の在り方など、所有者不明土地問題に関わる民事基本法制上の課題については、法務省にて検討が進められています。

# 1 安心・安全なまちづくりのため、耐震化・不燃化を推進 2019年賀詞交歓会を開催

東京都宅建協会は1月17日、新宿・京王プラザホテルで、2019年賀詞交歓会を開催しました。会場には小池百合子東京都知事、国交省、東京都、関係団体の来賓の方々等約430名が出席され、盛大に催されました。

冒頭、挨拶に立った瀬川信義本会会長は、昨年多発した自然災害の犠牲者の方々に哀悼の意を表すると共に、「本会としては大規模災害発生時に的確な対応を行い、人命の確保、本会の業務を継続できるよう、危機管理対策室を設置し、東京都のご協力により独自の管理体制に重点を置いた危機管理対応マニュアルを策定し、対策に取り組んでおります」と述べました。また、「東京オリンピック・パラリンピックに向け都市の再整備が本格化しております。来場者の安全確保やスムーズな開催、防災・減災を意識した安心・安全なまちづくりのためにも、建物の耐震化・不燃化を推進する必要があります。公益社団法人として、社会のため、都民のため、行政と共に必要な責務を果たして参ります」と、新年の抱負を力強く述べました。

来賓として挨拶に立った小池都知事は「予算について、空き家対策や木造密集地域の解消、無電柱化の推進等貴重なご提言を頂いております。豊かな生活確保

の基盤となる建物・宅地ですので、新年度予算の編成・実践に努めます。来年は東京オリンピック・パラリンピック大会をスプリングボード(跳躍台)にしてさらに東京を高めて参りたいと思います」と語りました。

また、須藤明夫国土交通省土地・建設産業局不動産課長は、消費税率引き上げに伴い、住宅ローン減税の控除期間の延長・次世代住宅ポイント制度の創設・すまい給付金の拡充等を行い、日本経済に影響を及ぼすことがないように、国交省として万全を期していくことを述べました。

その後、昨年1年間で受賞された方々の表彰、友好団体の方々による鏡開き、他府県の宅建協会会長紹介などが行われ、新年の幕開けを祝いました。



瀬川信義本会会長が挨拶



小池百合子東京都知事が祝辞



国交省土地・建設産業局  
須藤明夫不動産課長が祝辞



坂本久全宅連会会長が祝辞



昨年1年間に永年の功績による受賞者6氏に花束贈呈



威勢よく鏡開き



乾杯の音頭をとる榊真二(一社)  
不動産流通経営協会理事長



全国から17宅建協会会長・副会長が参加。  
代表して千葉県宅建協会・貝川和正会長が挨拶

## 2 「無料不動産相談会」を開催

9月23日の「不動産の日」にあわせて開催された「無料不動産相談会」のうち、後半に行なった都内3会場の様子をご紹介します。

### 【渋谷区支部】

9月26日(水) JR渋谷駅 ハチ公前広場

相談会当日は、あいにくの雨。最高気温19℃と季節外れの寒さだったが、途切れることなく相談者が訪れた。所有マンションの漏水についての悩みや、家を借りることができるかという高齢者の相談、賃貸マンションの立ち退きを迫られているなど、深刻な相談が見受けられた。



### 【城東ブロック】江東区 江戸川区 墨田区 葛飾区 足立区 荒川区

9月29日(土) JR錦糸町駅北口 アルカキット錦糸町前

ここ数年、人通りの多い錦糸町駅前で開催されている相談会。台風接近の予報もあり、あいにくの雨模様だったが、駅前を行き交う人々の関心を集め、多くの人々が相談に訪れた。あらかじめ資料を用意している相談者もあり、丁寧に説明をする場面が見られた。



### 【城北ブロック】豊島区 北区 板橋区 練馬区

10月8日(月・祝) 池袋西口公園(東京芸術劇場前)

昨年に引き続き、相談会場となった池袋西口公園は祝日という事もあり、ご家族で相談に来られていた。また、家族連れにはミニチュア消防車の「のりものコーナー」を同時開催し、賑やかな相談会となった。



## 3 秋の褒章 受章者のご紹介

平成30年秋の褒章が11月2日に発表され、本会関係で小田桐信吉氏(新宿区支部)が黄綬褒章を受章され、11月14日に伝達式が執り行われました。

黄綬褒章 小田桐信吉氏  
(元副会長/新宿区支部)



## 4 消費者向け広報誌「Hato-san」vol.4を発行

東京都宅建協会は、一般消費者の方を対象にした広報誌「Hato-san」vol.4を発行しました。

今号は「カウントダウン2020 ～東京の可能性×変わる生活」をテーマに、元五輪選手で現在マラソンランナーやスポーツコメンテーターとして活躍する千葉真子さんのインタビュー、再開発で生まれ変わる東京の街並み、2020年に施行される民法改正のポイントなどの内容になっています。

今号と同送で、会員のみなさまに1冊送付しています。追加希望の方は所属の支部事務所にご用意しています。



## 5 小池都知事に来年度予算等に関する要望書を提出

東京都宅建協会は昨年10月23日、都庁で、平成31年度東京都予算に関する知事ヒアリングに望み、小池百合子東京都知事に要望書を提出しました。当日は、本会から瀬川会長のほか佐久間副会長、新井副会長、藤村副会長、岩崎副会長、飯野専務理事が出席し、都からは小池都知事をはじめ長谷川明副知事、佐藤伸朗都市整備局長等が出席しました。

要望内容は、①空き家の流通促進、②木造密集地域解消と改善策に対する支援、③無電柱化推進策への支援の3点です。空き家の流通促進については、行政の持つ空き家の所有者情報を、地域の宅地建物の状況を熟知している宅建業者と共有できれば、空き家対策の解決に大きく貢献するとして、東京都と区市町村が歩調を合わせて空き家所有者に係る情報を開示できる仕組みづくりを要望、また、住宅セーフティネット制度に基づく区市の居住支援協議会の設立促進と社会福祉協議会等との一層の連携により、入居支援、生活支援等、貸主側が安心できる仕組みづくりの構築を要望しました。

木密解消については、本会は平成25年から「不動産情報の提供に関する協定」を締結し、対象地域の支部が地権者等への移転に伴う生活再建を支援しているが、今後とも宅建業者の不動産情報を積極的に活用し、木密地域の解消を促進するよう訴えました。

無電柱化の推進については、区市町村に対するより一層の財源支援や技術支援の拡大を図り、生活者としての都民の視点から防災機能の強化とともに、住みよい街、美しい街をつくるため、区市町村道路の無電柱化を積極的に推進するよう要望しました。



瀬川会長が小池都知事に要望書を手渡す



都知事に説明する瀬川会長

## 6 30年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 3,117枚の違反屋外広告物を撤去

東京都宅建協会は、東京都による「違反屋外広告物の共同除却事業」に協力しており、昨年9月1日から10月末までの間、都内9区12市（雨天により3カ所で中止）において41名の会員が参加し、本年度は、3,117枚の違反屋外広告物を撤去しました。なお、除却した広告のうち、不動産業関連が全体の9割近くを占めておりますので、会員の皆様には必ずルールを守っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

共同除却キャンペーンの除却枚数の推移(平成29～30年度)

|                | 種類別            |        |       | 業種別  |        |       |
|----------------|----------------|--------|-------|------|--------|-------|
|                | 計3,117枚 100.0% |        |       |      |        |       |
| 平成30年度         | はり紙            | 2,607枚 | 83.6% | 金融業  | 5枚     | 0.2%  |
|                | はり札等           | 283枚   | 9.1%  | 不動産業 | 2,885枚 | 92.6% |
|                | 立看板等           | 168枚   | 5.4%  | 風俗営業 | 31枚    | 1.0%  |
|                | 広告旗            | 59枚    | 1.9%  | その他  | 196枚   | 6.3%  |
| 計3,281枚 100.0% |                |        |       |      |        |       |
| 平成29年度         | はり紙            | 2,569枚 | 78.3% | 金融業  | 16枚    | 0.5%  |
|                | はり札等           | 272枚   | 8.3%  | 不動産業 | 2,868枚 | 87.4% |
|                | 立看板等           | 362枚   | 11.0% | 風俗営業 | 125枚   | 3.8%  |
|                | 広告旗            | 78枚    | 2.4%  | その他  | 272枚   | 8.3%  |

(東京都都市整備局 報道発表資料)

保育園の近隣居住者が、園児が園庭で遊ぶ際に発生する声等の騒音により精神的苦痛を被ったとして慰謝料及び防音設備の設置を求めた控訴審において、保育園の騒音は一般社会生活上受忍すべき限度を超えるものと評価できないとして、一審同様、近隣居住者の請求を棄却した事例(大阪高裁 平成29年7月18日判決 控訴棄却上告棄却・不受理 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

X(控訴人:近隣居住者)は、昭和42年頃から現在の家に居住しており、妻及び子1名と同居し、本件保育園の開設以前に退職して、一日を通し家で過ごす生活をしている。

本件保育園開設にあたり、Y(被控訴人:保育園経営者・社会福祉法人)は、平成16年7月以降、周辺住民に対して説明会を複数回開催したところ、周辺住民より、園児が発する声等の騒音による健康被害の懸念が示され、建物の構造、位置の変更について検討するよう要望・意見が出された。Yはそれら住民の意向を踏まえ、本件保育園施設の設計変更を行い、平成18年8月、個別の近隣住民との間で、本件保育園からの騒音対策の一環として「Yの負担において、近隣住民の窓の一部を二重サッシにする、保育園施設を住民の境界線から遠ざけるように変更する」などの合意を交わした。

しかし、根本的な騒音対策の必要性を求めるXとの間では、平成17年11月、Yは高さ3mの防音壁設置の提案を行ったが、Xからは根本的解決には程遠い等として合意は得られなかった。

Yは、高さ3mの防音壁を建て、平成18年4月1日、本件保育園を開設した。Xは同年3月1日に、高さ5mの防音パネル設置を求める民事調停を申し立てたが、同年6月28日、同調停は不成立で終了した。

平成26年、XはYに対して、本件保育園の園児が発する声等の騒音が環境基準や神戸市の騒音基準を超え、日常生活に支障を来して精神的苦痛を被ったとして、慰謝料100万円等の支払い、並びに境界線上に本件保育園からの騒音が50db以下となる防音設備の設置を求める本件訴訟を提訴した。一審はXの請求を全部棄却したことから、Xは控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を全部棄却し、控訴費用はXの負担とした。

(1) 騒音の判断基準について、ある施設の設置・経営に伴って発せられる騒音が、第三者に対する関係において、違法な権利侵害ないし利害侵害になるかどうかは、侵害行為の態様、侵害の程度、被侵害利益の性質と内容、当該施設の所在地の地域環境、侵害行為の開始とその後の継続の経過及び状況、その間に採られた被害の防止に関する措置の有無及びその内容、効果等の諸般の事情

を総合的に考察して、被害が一般社会生活上受忍すべき限度を超えるものかどうかによって決すべきである(最判 平6・3・24 集民172-99等参照)。

(2) Xは既に退職しており、一日の大半を自宅で過ごすことが多いことからすれば、本件保育園から発生する騒音の影響を受ける程度は決して小さくなく、Xが不快感、不安感を抱いていることは理解できるが、Xが自宅において特に静謐を要する職業に従事しているとか、昼間の休息を要する職業、健康状態にあるとする証拠はない。

(3) 本件保育園で発生する騒音によりXが被る被害は、一般的にみれば、日常生活に重大な影響を及ぼす程度とはいえないこと、Xの居住地域は、もともと自動車騒音及び電車騒音が連続的ないし継続的に存在する地域であり、保育園からの騒音による騒音レベルの増加はさほど大きいともいえないこと、保育園の持つ公益性・公共性自体は否定できないこと、保育園開設前後を通じてYに周辺住民に対する不誠実な態度があったとも認められないこと等の諸事情を総合すると保育園から発生する騒音は、保育園開設当初から現在に至るまで、いまだ一般社会生活上受忍限度を超えているものとは評価できず、違法な権利侵害ないし利害侵害になるということはできない。

## 3 まとめ

本事案は、その後最高裁に上告されたが、平成29年12月19日に棄却されている。

現在、各自治体は待機児童ゼロを目指し、保育園設置をはじめとする、様々な施策を展開しており、実務上参考になる判例と思われる。

園児が発する声等は、一般的に、不規則かつ大幅に変動し衝撃性が高い上に高音であって、人の耳に感受されやすいものである。その受け止め方については、これを気になる音として不愉快、不快等と感じる者もあれば、さほど気にせず、むしろ健全な発育を感じてほほえましいと感じる者もいるといったように、人によって感受性が異なり難しいものである。

保育園での元気な園児の声は健やかに育っている証と思うが、一方で、保育園への送り、迎えの際の保護者等の会話が騒がしいという声を耳にするので、それには配慮が必要と考える。



## 「ハトさんクラウド」終了のお知らせ

この度、物件登録システム「ハトさんクラウド」は2019年3月31日を以て終了することとなりました。

### 1 「ハトさんクラウド」について

- (1) 現行システムについては、4月1日以降ご使用いただけません。
- (2) 現ハトさん会員で継続利用をご希望される場合、機能の一部変更はございますが、「いえらぶCLOUD」として継続利用が可能です。
- (3) 継続利用をご希望の場合は、株式会社いえらぶGROUPに確認の上、2019年2月28日(木)迄に所定のお手続きを行ってください。

※当組合では「いえらぶCLOUD」に関する一切の対応を致しておりません。

**お問合せ先 株式会社いえらぶGROUP 電話:050-6861-3105**

### 2 消費者向けサイト「ハトさんWEB」について

4月1日以降「ハトマークサイト(東京版)」を消費者向けサイト「ハトマーク東京不動産(ハトさんWEB)」として運営いたします。

(URLは引き続き <https://hatosan.jp/>です。)

### 3 4月1日以降の物件登録システムについて

- (1) 継続利用を希望されない方は組合員が無料で物件登録できる「ハトマークサイト登録・検索システム」をご利用ください。
- (2) 今まで「ハトさんクラウド」をご利用されていなかった方も、組合員の皆様はご利用いただけます。

## 「ハトマークサイト研修会」開催のお知らせ!!

この度、物件登録システム「ハトマークサイト登録・検索システム」利用方法について、研修会を実施する事となりましたのでご案内いたします。日程や申込方法につきましては以下の通りです。2月からの追加機能のご紹介もございますので、皆様是非ご参加ください。

- 日 程：2019年3月7日(木) 13時30分～15時30分
- 会 場：東京大神宮会館
- 研修内容：「ハトマークサイト登録・検索システム」利用方法について
- 参加費：無料(組合員限定)、定員90名
- 申込方法：組合HPトップページにある「最新ニュース」欄より申込書をダウンロードの上、FAXにてお申込みください。

※講師の説明と共に資料をご覧ください。形式の研修です。(パソコンは使用致しません。)

## 都内6会場にて「金融関連研修会」を実施いたします!

組合員の皆様への情報提供の一環として、都内6会場にて「金融関連研修会」を実施致します!

この研修会では、弁護士による売買および賃貸の講演や、宅地建物取引士賠償責任保険「宅建賠」、家賃保証「宅建ハトさん保証」の事例検討や、利用方法などを詳しくご説明いたしますので、是非ご参加ください!

※詳細は、同封しておりますチラシをご確認ください。

教育事業委員会

## 2019年度「パーフェクト宅建士」講座 開講決定！

～組合主催「宅建士講座」～

受ければ受かる！を目指した通学講座、今年はココが変わります！

**特典1** 3月末までにお申込みかつ受講料の入金確認がとれた方には、  
早期申込特典として受講料を**最大1万円割引**いたします！

**特典2** 出席率の良い方（基本講義12回中10回以上出席）に、**直前  
模擬試験の1回無料券をプレゼント！**

※特典1・2は昼間コース・夜間コースの受講者が対象

**特典3** 欠席された方にも万全にサポートします。



皆様のご受講を心よりお待ちしております！

お問い合わせ先

東京都宅建協同組合[宅建士講座]係 電話：03-3262-9360

総務委員会

## 宿泊施設割引サービスのご案内

藤田観光株式会社が運営する宿泊施設を特別割引料金でご利用いただけます。  
どのインターネットサイトよりもお得なベストレートとなっておりますので、是非ご利用ください。



対象施設

- |           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| ①箱根小涌園 天悠 | ②伊東 緑涌  | ③由布院 緑涌 |
| ④ホテル椿山荘東京 | ⑤十和田ホテル | ⑥伊東 小涌園 |

※ご予約には、法人名・アカウント・パスワードが必要となります。詳細は組合HPの  
組合員専用ページにログイン後、「宿泊施設割引サービス」よりご確認ください。



箱根小涌園天悠・浮雲の湯

金融事業委員会

## 家賃保証 **宅建ハトさん保証** の取次店契約はお済みですか？

2020年4月1日に施行される民法改正により、賃貸住宅および事務所・店舗における連帯保証人制度は大幅な変更となりますが、皆様におかれましては、家賃保証会社との取次店契約はすでにお済みでしょうか？

当組合の100%子会社である株式会社宅建ブレインズでは、自らが事業主となって「宅建ハトさん保証」という商品名で家賃保証商品を取り扱っており、取次店数は1,500社を超えております。

組合員の皆様が安心してお使いいただける「宅建ハトさん保証」、取次店契約は申込書をFAXするだけで登録出来ますので、是非この機会にお申込みのうえ、いつでもご利用出来るようにご準備ください!!



取次店のお申込  
お問合せ

株式会社宅建ブレインズ 保証事業部 電話：03-3239-6407

# 東京都不動産業課から vol.35

## 「人権に関する都の取組」について



東京都は、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定し、昨年10月から施行いたしました。宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題です。同和地区出身者、外国人、障害者、高齢者、LGBTなどをめぐる人権問題に対する意識の更なる向上を図る必要があります。

東京都では、差別をなくすために様々な取組みを行っています。5月の「憲法週間」や12月の「人権週

間」にちなみ、人権に関する正しい理解と認識を深めるとともに人権意識の高揚を図ることを目的として、毎年、イベントを開催しています。会場では、同和問題をはじめとする様々な人権課題について都民の皆様と考えていただくためのパネル展示なども行っています。国や区市町村でも、人権に関する様々なイベントを開催しています。ぜひご参加ください。

都人権部ではホームページ「じんけんのとびら」で人権に関する様々な情報提供を行っているほか、人権啓発の拠点として東京都人権プラザ（公益財団法人東京都人権啓発センターが指定管理者として運営）を設置していますので、ご活用ください。

### 東京都人権部HP

<http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>



### 東京都人権プラザHP

<http://www.tokyo-hrp.jp/>



パネル展示、図書・ビデオ閲覧・貸出、人権相談事業等。

### 公益財団法人

### 東京都人権啓発センターHP

<http://www.tokyo-jinken.or.jp/>



東京都人権プラザの管理運営。人権研修への講師出講事業（有料／要予約）等。

## 差別をなくすために

同和地区の出身という理由で様々な差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体は様々な取組みを行ってきました。

しかし、現在もお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であるとし、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に部落差別の解消の推進に関する法律が成立し、施行されています。

不動産取引に関しては、同和地区に関する調査や問合せ、行政書士等による戸籍謄本等の不正取得、企業の採用に際し就職差別につながるおそれの強い身元調査が行われるなどの事例が起きています。インターネットの掲示板等への悪質な書込みや公共施設等への差別落書き等も後を絶ちません。

様々な差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

皆さんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めなどを心掛けてください。

# 終身建物賃貸借事業の申請手続きの簡素化と、基準の緩和

高齢者が死亡するまで賃貸住宅に住み続けられる「終身建物賃貸借事業」を活用しやすくするため、国土交通省令改正等により、添付書類の削減、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和等がされました（公布・施行：平成30年9月10日）。

## ① 終身建物賃貸借制度と改正の背景

民法では、普通建物賃貸借契約の場合、賃貸物件として提供した物件は、賃借人が死亡しても、相続により賃借人の地位が相続人に承継され、貸主の正当事由が認められるなど一定の要件が満たされるまでは、ほぼ永続的に賃貸借契約を継続することになります。

また、高齢者については、家賃の支払能力の継続や死亡の懸念などから、多くの賃貸事業者は物件提供を避ける傾向がありました。そこで、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年10月施行）では、高齢者が死亡するまで終身にわたり居住することができ、死亡時に契約が終了する相続のない「一代限り」の契約を認めています。これが終身建物賃貸借制度です。

すなわち、都道府県知事の認可を受けた終身賃貸事業者は、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者\*または当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができます。（\*入居者の要件は、①入居者本人が60歳以上であること、②入居者本人が単身であるか、同居者が配偶者もしくは60歳以上の親族であること、以上①②の要件を満たすこと。）賃貸事業者にとっては、賃借権が相続人に相続されないため借家契約の長期化を避けることができ、賃借人にとっては前払金の保全措置、仮入居、同居配偶者等の継続居住が可能、礼金等がない等のメリットがあります。しかしながら、現在193事業者が9,733戸を提供しているものの（平成28年度末時点）、大半がサービス付き高齢者向け住宅であり、一般の賃貸住宅における活用が進んでいませんでした。

## ② 改正の内容

そこで制度利用活性化のため、国土交通省令を改正し、添付書類の削減による申請手続きの簡素化、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和、シェアハウス型住宅の基準の追加等が行われました。この改正により、広く一般の賃貸住宅における終身建物賃貸借事業の活用が図られるとともに、セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）にも登録する物件が増えることが期待されています。

### I 申請手続きの簡素化

事業認可の申請手続きを簡素化するため、付近見取図、配置図、建物の登記事項証明書、法人の登記事項証明書等の添付書類を不要にしています。

### II 基準の緩和

- ① 既存の建物の活用に伴うバリアフリー化等の改修コストの軽減を図るため、段差や階段の寸法に関するバリアフリー基準を削除し、手すりの設置のみで足りるものとししました。
- ② セーフティネット住宅において終身建物賃貸借の活用を促進するため、個室面積9㎡以上のシェアハウス型住宅について、セーフティネット住宅と同様、終身建物賃貸借事業に活用できることとされました。
- ③ 都道府県及び市町村の定める高齢者居住安定確保計画により強化または緩和できる認可基準として、設備基準およびバリアフリー基準を追加しました。



東京都内で行われる、3月のお祭りを紹介します



修験道の山で、災厄を祓う

# 高尾山薬王院火渡り祭

高尾山薬王院(東京都八王子市)



大本堂



燃え盛る柴燈護摩壇。火を司る神様を案内役として、御本尊をはじめ、いろいろな仏様や神様を壇上に招いて祈願する。

高尾山薬王院火渡り祭は、毎年3月の第2日曜日に高尾山麓の自動車祈祷殿広場で行われます。燃え盛る炎と勇壮な儀式が圧巻の、高尾山修験道の一大イベントです。一般の方も修験者に続き、火を渡ることができます。今年は3月10日(日)午後1時から行われる予定です。

当日参拝される方は、この行事に参加することがすでに本尊の無量の法益に浴することとされ、かつ火渡りをされる方は、さらにその身の災厄を祓う功德もいただけることとされています。



だいどうし 大導師(祭りの中心となって祈禱) しょうたい 招待

火渡り祭とは、高尾山御本尊飯繩大権現の衆生救済の御誓願に基づき、修験道の極致である柴燈大護摩供(浄火により災厄を祓う火の行)を修行することにより、世界平和、息災延命、災厄消除、交通安全、家内安全等を祈念するもので、修行する者は、心身修鍊の功を積んだ高尾山の山伏です。

古来、高尾山は修験道の山といわれています。修験道を修める人のことを、山に臥し野に臥しながら修行することから「山伏」と呼ぶようになりました。高尾山は、「琵琶滝」「蛇滝」の2つの水行道場を擁し、滝修行の道場として、一般の方にも門戸を開いています。



ひきりかじ 火切加持。金剛(密教における2つの世界のうちの1つ)の智慧(真理をはっきり知らせ、迷いを破ること)の火により、道場内および行者の不浄を焼き尽くす作法。



ゆかじ 湯加持。大釜に湯を沸かし、水天(インドの古い神。仏教では十二天の一つで水を司る)と合体となった行者が熱湯でその身心を清める作法。



諸願成就のなで木を火中に投げ、御本尊様に願いを届ける。なで木とは御本尊様の御手とされ、氏名・年齢をお札に記入し、様々な願いの祈りが込められている。



かしょうざんまい 火生三昧。火渡りの儀。一切の悪魔・煩惱等を降伏(鎮めること)し尽くし、安穩解脱を得るという不動尊の誓いを、火を渡ることにより実践・修行とする。

© 高尾山薬王院