

● VII	個人情報管理	588
1	用語の意味と規律の概要	588
2	個人情報の取得・利用	591
3	個人データの保管	594
4	個人データの第三者提供	594
5	保有個人データの開示等	597
6	違反に対する措置等	599
第2章 ● 賃貸借契約の管理		600
● I	賃料・預託金の取扱い	600
1	代理受領	600
2	管理業者から貸主への送金	602
3	共益費の収支管理	602
● II	定期報告	604
1	定期報告の意義と方法	604
2	プロパティマネジメントにおける報告業務	605
● III	賃料改定	609
1	市場調査	609
2	賃料改定に伴う更新の留意点	611
3	賃料改定ルールに関する特約	611
4	借地借家法第32条の賃料増減額請求	612
● IV	賃料の回収等	616
1	業務の遵法性	616
2	滞納賃料回収および明渡し業務の進め方	621
3	内容証明郵便と公正証書の意義	624
4	未収賃料回収の法的手段	625
5	強制執行	632
● V	賃料収入の経理上の処理	637
● VI	更新実務	640
1	更新実務の意義	640
2	合意更新に関する書面作成	641
3	更新料と更新事務手数料	641
● VII	原状回復	642
1	新民法における原状回復の条文化	642

I 改正民法

民法は、市民社会における市民相互の関係を規律する私法の一般法である。1896（明治29）年に制定された後、これまで社会経済情勢の変容とともに、主に特別法を制定することによって、修正が図られてきたが、民法典の条文としては、その最も中心部分である契約に関する条項について、制定後、約120年間ほとんど改正がなされなかった。

そのため、最近になって改正作業が進められ、2017（平成29）年5月26日、民法の一部を改正する法律が国会で可決成立し、同年6月2日に公布された。取引社会を支える最も基本の法的基礎である契約に関する規定を中心に、社会・経済の変化への対応を図り、あわせて、民法を国民一般に分かりやすいものとするという観点から、実務で通用している基本的なルールを明文化する見直しが行われたものである。

賃貸管理に関連する主な改正事項は、次のとおりである。

(1) 意思表示の到達

相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときには、その通知が通常到達すべきであった時に到達したものとみなすこととされた（新民法第97条第2項）。賃料を支払わない賃借人が、契約解除の通知の受け取りを拒むような場合に、新民法の適用によって解除通知の効力を主張することが想定される。

(2) 書面の合意による時効の更新

時効の完成を阻止する事由に「協議」を行う旨の書面による合意による場合を追加することとされた（新民法第151条）。賃料債務の時効消滅を妨げるための手段が新たに設けられたということができる。

③ 外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保

外国人観光旅客である宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用方法に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供その他の外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置を講じなければならない（法第7条）。

④ 宿泊者名簿の備付け等

届出住宅その他の場所に宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名、住所、職業その他の必要事項を記載しなければならない。都道府県知事の要求があったときは、これを提出する義務がある（法第8条第1項）。

⑤ 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明

宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項について説明しなければならない。また、外国人観光客である宿泊者に対しては、外国語を用いて説明しなければならない（法第9条）。

⑥ 苦情等への対応

届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない（法第10条）。

以上の6項目の措置については、住宅宿泊管理業者に委託すれば、住宅宿泊事業者は義務を免れる（法第11条第2項）。

(2) 標識の掲示義務

届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、所定の様式の標識を掲げなければならない（法第13条）。標識の掲示については、住宅宿泊管理業者に委託をしても、住宅宿泊事業者自らの義務を免れない（法第11条第2項）。

(3) 定期報告義務

届出住宅に、人を宿泊させた日数その他の所定の事項について、定期的に、都道府県知事に報告しなければならない（法第14条）。定期報告については、住宅宿泊管理業者に委託をしても、住宅宿泊事業者自らの義務を免れない（法第11条第2項）。

5 ● 住宅宿泊管理業

住宅宿泊管理業は、住宅宿泊事業者から法第11条第1項の規定による委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊管理業務を行う事業である。事業を行うためには、国土交通大臣の登録を受けなければならない（法第22条第1項）。住宅宿泊事業者は、国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務を委託することになる。

国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者の監督を実施する。

（「住宅宿泊管理業の業務」については、269頁参照）

10

6 ● 住宅宿泊仲介業

住宅宿泊仲介業は、旅行業法に基づく登録を受けた旅行者以外の者が、報酬を得て、住宅宿泊仲介業務を行う事業である。事業を行うためには、観光庁長官の登録を受けなければならない（法第46条第1項）。

住宅宿泊事業者は、宿泊サービス提供契約（宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約をいう）の締結の代理または媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業者または旅行者に委託しなければならない（法第12条）。

20

住宅宿泊仲介業者には、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置（宿泊者への契約内容の説明等）が義務づけられる。

観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者の監督を実施する。

7 ● 分譲マンション内の住宅宿泊事業

分譲マンションでは規約が定められており、区分所有者・賃借人は、規約に従う義務がある（区分所有法第30条第1項・第46条第2項）。規約において専有部分の用途を住居に限定する定め（住居専用の定め）が設けられている場合、区分所有者・賃借人は、専有部分を住居以外の用途に使用してはならない。

30

ところで、住宅宿泊事業は住宅において人を宿泊させる事業であるから、規約に住居専用の定めが設けられている場合、住宅宿泊事業を行うことは、規約に違反するものではない。

しかし、規約において、住居専用の定めだけでなく、住宅宿泊事業



関連事項

【民法（債権関係）の改正】

今回の民法（債権関係）改正のなかで、賃貸不動産管理に係る主な内容は、次のとおりである。

- ① 相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときには、その通知が通常到達すべきであった時に到達したものとみなすこと（新民法第97第2項）
- ② 時効の完成を阻止する事由に協議を行う旨の書面による合意による場合を追加すること（新民法第151条）
- ③ 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときなどでは、無催告解除ができること（新民法第542条）
- ④ 保証人の保護等の観点から、保証に係る規定を見直すこと、個人根保証（賃貸借の保証も「根保証」である）では保証契約の際には極度額を定めること（新民法第465条の2）、貸主は保証人から借主の債務の履行状況につき確認があったときはその内容を情報提供しなければならないこと（新民法第458条の2）など
- ⑤ 借地借家法の適用がない賃貸借契約については、存続期間の長期を50年とすること（新民法第604条）
- ⑥ 敷金につき、「いかなる名義をもってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」とし、敷金の返還時期や返還額などを明確にすること（新民法第622条の2）
- ⑦ 貸主が必要な修繕等を相当な期間しない場合等には、借主が自ら修繕をすることができるものとする（新民法第607条の2）
- ⑧ 物件の一部が滅失した場合、その使用等ができないこととの見合いで賃料が減額されるとすること（新民法第611条）
- ⑨ 賃貸借契約終了後の借主の原状回復義務を明記し、その内容を、通常の使用および収益によって生じた賃借物の損耗ならびに賃借物の経年変化を除くものとする（新民法第621条）

**I 住宅セーフティネットにおける賃貸不動産
経営管理士の役割**

2017（平成29）年に成立した「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の一部を改正する法律」（以下、「住宅セーフティネット法」という）は、増加する空き家等を活用し、低所得者や単身高齢者、外国人、子育て世帯等の住宅確保要配慮者を拒まない住宅として、賃貸人が、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅の登録を行う制度である（76頁参照）。

同法における住宅セーフティネットの仕組みにおいては、適正に家賃債務保証を行う業者は、住宅金融支援機構における保険をうけることができる。保険を利用できるのは、家賃債務保証業者登録制度に登録された家賃債務保証事業者である（同法第20条第2項）。

家賃債務保証業者の登録では、家賃債務保証業に関し不正または不誠実な行為をするおそれのあると認めるに足りる相当の理由がある者が登録の欠格事由とされている（規程第6条第1項第7号）。この欠格事由の判定に際し、賃貸住宅管理業者としての登録が、相当の理由の有無判断をするための情報として活用される（家賃債務保証業者登録制度Q&A32）。

賃貸住宅管理業者としての登録のための人的な要件として賃貸不動産経営管理士の資格を有するものが指定されており、賃貸不動産経営管理士は、住宅セーフティネットにおける家賃保証の保険が活用されるための賃貸住宅管理の専門家としてその役割を担うものとされているものである。

また、同法において賃貸不動産経営管理士が果たすべき役割は、上記のみにとどまらない。

住宅確保要配慮者が安心して暮らすことができる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化は、重要な政策課題であるものの、家賃滞納等への不安から、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を抱く賃貸人も少なくない。賃貸不動産経営管理士は、同法の趣旨や制定の背

景をよく理解し、固定観念で住宅確保要配慮者を拒むのではなく、受け入れるために何をすべきかを、賃貸人に働きかけていくことが、その社会的責務である。

たとえば、住宅セーフティネット法には、住宅扶助費等の代理納付を推進するための措置の定めが置かれ（同法21条）、生活保護受給者である登録住宅の入居者が家賃滞納のおそれがある場合等に、保護の実施機関が住宅扶助費等を、賃貸人に代理納付することを想定する制度が設けられている。賃貸不動産経営管理士においては、この住宅扶助費等の代理納付についても、その仕組みを十分に理解したうえで、住宅確保要配慮者において安心して暮らせる住宅の確保がなされるように尽力することも、その役割であると考えられる。

そこで標準契約書（再改訂版）では、頭書欄に極度額の記載欄を設け、第17条で連帯保証人は極度額の範囲内で責めを負うものである旨を規定している（第2項）。

極度額の定め方や金額に関する基準はなく、賃料に比べて極めて高額であるなど公序良俗に反すると評価されるような額でない限りは、当事者間の合意に従う。また、極度額は、保証人が負担すべき債務の上限を明確にし、その範囲での保証意思を明らかにするという趣旨からすれば確定した額を定めることになるが、具体的な金額を表示するかわりに、「家賃の○カ月分（○○円）」と表示しても構わない。ただし後者の場合、「家賃」は保証契約時の家賃額であり、契約期間中に家賃が増額された場合であっても自動的に極度額が増額することにはならない（新民法第448条第2項：主たる債務の目的又は態様が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されない）ことに注意が必要である。

なお、極度額を定める際の参考資料として、「極度額を定める際の参考資料」が、標準契約書の再改訂版の公表とあわせて公表されている。

(3) 保証する債務の範囲

保証する債務の範囲は、賃貸借契約に係る借主の債務のほか、債務に関する利息、違約金、損害賠償その他の債務に従たるすべてのものを含む（民法第447条）。また、契約が解除された場合の損害賠償債務、不当利得返還債務等も、従前の債務と同一性を有するものとして、保証の対象と解されている。ただし、いずれの債務についても、連帯保証人は主たる債務者である借主の負っている債務の範囲を超えて負担するものではない（保証債務の附従性。民法第448条）。

(4) 連帯保証契約の成立

① 書面または電磁的記録による契約

連帯保証契約は、書面または電磁的記録によってなされなければ効力が生じないものとされている。

これは、保証契約は他人の債務につき責任を負うものであることから、保証意思が外部的に明らかになった場合にのみ保証人が責任を負う趣旨であると説明されている。

VII 原状回復

1 ● 新民法における原状回復の条文化

賃貸借契約が終了したときには、借主は、貸主に対して、建物を返還する。返還に際しては、借主は、建物を受け取った後に建物に附属させた物について、これを収去することができ（新民法第622条による新民法第599条第2項の準用）、また、分離することができない物または分離するのに過分の費用を要する物を除き、これを収去しなければならない（新民法第622条による新民法第599条第2項の準用）。

加えて、借主は、建物を受け取った後に生じた損傷がある場合においては、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、①通常の使用および収益によって生じた建物の損耗ならびに賃借物の経年変化、②損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、損傷を原状に回復する義務を負わない（新民法第621条）。建物を受取り後に生じた損傷の問題が、一般に原状回復の問題として捉えられている。従来の民法には条文はなかったが、民法改正によって、新民法の第621条として、原状回復の取扱いに関する条文が設けられた。

2 ● 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインとは

(1) ガイドラインの趣旨

『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』（「ガイドライン」）は、トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復に係る契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に作成された。

原状回復をめぐるトラブルはなお増加を続けている状況にあるなかで、原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決のために、契約や退去の際に貸主・借主双方があらかじめ理解しておくべき一般的なルール等を示したこのガイドラインが多くの関係者に利用されるようになってきているところである。

(2) ガイドラインの策定・改訂の経緯

ガイドラインが国土交通省から最初に公表されたのは、1998（平成

の2)。

なお、建築時には適法に建てられた建築物ではあっても、その後の法令改正や都市計画変更等に伴い、現行法令に対して不適格な部分の生じた「既存不適格建築物」は、増改築等の際に現行法令に適合するように努めなければならない。

(※1)	市街化区域	優先的かつ計画的に市街化を進める区域
	市街化調整区域	市街地化とは反対に、市街化を抑制する区域

(※2) 用途地域には、次の13種類がある。

用途地域	内 容
① 第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（都市計画法第9条第1項）
② 第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（同法第9条第2項）
③ 第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（同法第9条第3項）
④ 第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（同法第9条第4項）
⑤ 第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域（同法第9条第5項）
⑥ 第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域（同法第9条第6項）
⑦ 準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域（同法第9条第7項）
⑧ 田園住居地域	都市内の農地の計画的な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資することを目的とした地域。建物の建築に制限が課されるが、農産物直売所、農家レストランなどが認められる（同法第9条第8項）

労働安全衛生法	降機、エレベーター	昇降機の性能検査	1年1回	工場等の専ら生産過程のエレベーターで積載荷重1トンを超えるもの	労働安全衛生法第41条
---------	-----------	----------	------	---------------------------------	-------------

出所：東京都 HP

② 特定建築物等の定期調査・検査報告（建築基準法第12条）について

集合賃貸住宅は、「下宿、共同住宅又は寄宿舍」の項に分類され、対象となる共同住宅は、一般的には地階あるいは地上3階以上の階にその用途に供する部分が200㎡を超えて存在する建物（同法施行令第16条）、またはその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以上の建物だが、地方自治体によりその基準は多少異なる（東京都では「東京都建築基準法施行細則第10条」に規定している。階数・面積が異なっている。東京の例を以下の表に示す）。調査の周期は、3年ごとである。

主な調査内容は、敷地・構造・防火・避難の4項目である。

建築基準法による調査・検査報告には、特定建築物定期調査報告のほかに「防火設備定期検査報告」、「建築設備定期検査報告」、「昇降機等定期検査報告」がある（法第12条）。

ただし、これらの定期報告は、新築または改築に係る建築物である場合には、検査済証の交付を受けた直後の時期については、報告の必要はない（規則第5条）。

資格名称と調査・検査の対象

資格 \ 調査・検査対象	特定建築物	防火設備	建築設備	昇降機 遊戯施設
1・2級建築士	○	○	○	○
特定建築物調査員	○	×	×	×
防火設備検査員	×	○	×	×
建築設備検査員	×	×	○	×
昇降機検査員	×	×	×	○

② 高圧受電（高圧引込み）

高圧受電とは、標準電圧6,000ボルトで、大規模な建物などの照明コンセントや給排水ポンプや空調機器などの動力設備で使用する電気を供給する場合をいい、建物の受変電設備に高圧で引込む場合を高圧引込みといい、高圧受変電室が必要となる。

契約電力が50キロワット以上2,000キロワット未満の場合が対象で、事務所・アパートなど電灯と動力を合わせて使用する場合は、業務用電力契約となり、工場など動力を主体として使用する場合は、高圧電力契約となる。

受変電設備は、自家用電気工作物となり主任技術者の選任が必要となる。

③ 特別高圧受電（特別高圧引込み）

特別高圧受電とは、受電電圧が2万ボルト、6万ボルト、14万ボルトで、契約電力が2,000キロワット以上の場合が対象となる。

大規模な事務所・複合施設などで、電灯もしくは小型機器と動力をあわせて使用する場合は、「特別高圧電力A」となり、工場などで動力（付帯電灯を含む）を使用する場合は、「特別高圧電力B」契約となる。特別高圧受変電室ならびに高圧受変電室が必要となる。

受変電設備は、自家用電気工作物となり主任技術者の選任が必要となる。

高圧および特別高圧受電方式の供給電圧と契約電力

需要区分	供給電圧	契約電力	電気室等
高圧受電（高圧引込み）	3相3線式標準電圧6,000V	50kw以上 2,000kw未満	受変電室が必要
特別高圧受電（特別高圧引込み）	20,000V・60,000Vまたは140,000V	2,000kw以上	特別高圧受電室および高圧変電室が必要

出所：東京電力電気需給約款により作成

(注) 低圧受電の場合の配電柱の例、低圧動力線（三相3線式200ボルト）と低圧電灯線（単相3線式100ボルト/200ボルト）が住戸やアパートの低圧引込み線となる。

VI 避雷設備

1 ● 避雷設備の設置義務等（法第33条）

高さが20mを超える建築物・工作物には、原則として、有効^(※1)に避雷設備を設置しなければならない。ただし、高さ20mを超える建築物でも、周囲の状況によって安全上支障がない場合には避雷針を設置しなくてもよい。

(※1) ここでいう有効とは、建築基準法施行令第129条の14に規定する「建築物の高さが20mを超える部分を電撃から保護するよう設けなければならない」という意味である。

2 ● 避雷設備の必要性

避雷設備には、建物を雷害から守る設備として避雷針（建築基準法施行令第129条の14、旧 JIS 規格による避雷設備）などがあるが、電力線や通信線の引込み線から侵入する雷のサージ電流による停電や電気機器の故障を防止することができない。

この雷サージ電流^(※2)の侵入を防止する方法に雷保護用等電位ボンディングと雷サージデバイスとがある。

雷サージ電流の侵入経路としては、①電源線、②通信線（LAN 回線、電話回線、ケーブルテレビなど）、③アンテナ、④接地（アース）線などがある。

(※2) 雷サージ電流とは、雷によって発生する有害な過電圧や過電流のことをいう。雷サージによって電気機器は絶縁破壊や誤作動・劣化などの影響を受ける。その被害は数 km 先まで及ぶと言われている。

3 ● 避雷設備の種類と対策

避雷設備には、建物の保護を目的とする外部雷保護システムと建物内の機器の保護を目的とする内部雷保護システムがある。

住戸や共同住宅などでは、雷サージ電流による停電やテレビ・電話などの故障が発生するおそれがある。これらの事故を防ぐために、内部雷保護システムが必要となる。保護システムには、雷保護用等位ボンディ

に基づいて、調査を行う。

調査と資料収集の後、調査結果と収集した資料に基づき、事業計画を策定する作業に入る。

「事業計画」の策定においては、建築する建物の種類・規模・用途、必要資金の調達方法、事業収支計画の3点が重要な項目である。

収集した資料に基づく調査結果と依頼者のニーズを総合的に考慮し、都市環境、社会的背景、経済動向を勘案して、具体案を作成する。策定した事業計画は、「企画提案書」（書面）で相談者に提出すべきである。

10

(2) 公的な土地の価格

物件調査では、対象地について、必ず公的に示された土地の価格を確かめなければならない。公的に示された土地価格としては、①公示価格（公示地価）、②基準地の価格（基準価格）、③路線価（相続税路線価）、④固定資産税評価額（固定資産税課税標準額）という4つの種類がある。

① 公示価格（公示地価）

一般の土地の取引価格に対する指標の提供、公共用地の取得価格の算定規準、収用委員会による補償金額の算定などのため、地価公示法によって地価について調査決定し、公表される価格である。相続税評価、固定資産税評価の基礎資料としても用いられる。

20

土地鑑定委員会が決定する。各標準地について2人以上の不動産鑑定士等によって行われた鑑定評価が基礎となる。

毎年1月1日時点の価格を3月に公表している。都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして定められた区域内で実施される。平成29年度は約2万6,000地点を標準地として実施されている。

② 基準地の価格（基準価格）

都道府県が地価調査を行い、これを公表する制度（都道府県地価調査）によって調査された価格である。国土利用計画法による土地取引規制に際しての価格審査などのために用いられる（国土利用計画法施行令第9条）。

30

都道府県知事が決定する。各基準地につき1名以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、これに対し審査・調整する手続きによって

決められる。

毎年7月1日時点の価格が9月に公表される。基準地は全国に存在し、平成29年度は2万1644地点が基準地となっている。

③ 路線価（相続税路線価）

相続税・贈与税（相続税等）の課税における宅地の評価を行うために設定される価格である。相続税等の課税価格の算定に係る土地の価額は、「取得の時点における時価による」（相続税法第22条）とされ、時価の評価の原則と各種財産の具体的な評価方法は、財産評価基本通達に定められる。同基本通達には、宅地の評価につき、市街地的形態を形成する地域にある宅地については路線価方式、それ以外の宅地については倍率方式（固定資産税評価額に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するように定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する方式）によって行うこととされている。ここに路線価方式で示される場合の評価額が路線価である。

国税庁（国税局長）が決定する。売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士による鑑定評価額（不動産鑑定士が国税局長の委嘱により鑑定評価した価額）、精通者意見価格等に基づいて決められる。

毎年1月1日時点の価格が7月に公表される。土地基本法第16条の趣旨を踏まえ、総合土地政策推進要綱等に沿って、その評価割合が公示価格水準の80%程度とされ、公示価格との均衡化・適正化が図られている。

④ 固定資産税評価額（固定資産税課税標準額）

固定資産（地方税法第341条第1号）に課される固定資産税を課税するためになされる評価による評価額である。固定資産の価格は、適正な時価であり（地方税法第341条第5号）、地方税法第341条第1号・第5号に基づいて、金額が決められる。

市町村長が決定する。総務大臣が定めた固定資産の評価の基準、評価の実施の方法・手続（固定資産評価基準）によって、決められる。

基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の時点における評価額であり、3年ごとに評価替えが行われる。固定資産税評価基準によって評価される。実際の評価水準は公示価格の7割程度とされている（固定資産評価基準の一部改正（1996（平成8）年9月3日の自治省告示））。

⑥ 土壌汚染

土壌汚染対策法の「要措置区域」に指定されている場合は、土壌汚染を調査し、対策を立てなければならないのはもちろんのことであるが、3,000㎡以上の土地で建物を建設する場合には、事前に届出を行い、土壌汚染調査を義務づけている場合もあるので、広大地での計画時には注意が必要である。

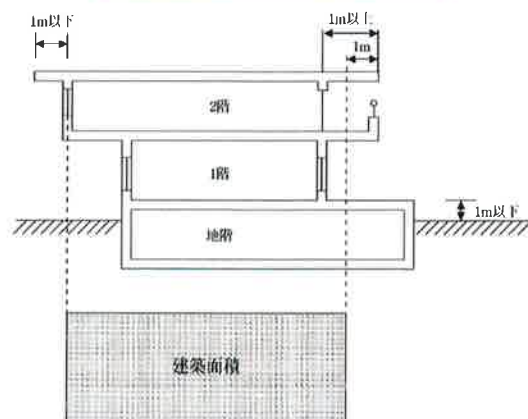
5 ● 建蔽率・容積率等

10 (1) 建蔽率（建築基準法第53条）

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合で、都市計画によって指定される。用途地域に応じ、住居系の用途地域では30～80%、商業系の用途地域では60～80%、工業系の用途地域では30～80%の範囲で指定される。ただし、防火地域内の耐火建築物や一定の角地では、それぞれ10%の割り増しがあるほか、商業地域内の耐火建築物など建蔽率の制限がない建物もある。

20 **建築面積**（建築基準法施行令（以下、「令」）第2条第1項第2号）：建築面積は、外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積であり、地階で地盤面より1メートル以下にある部分は建築面積の算定の対象とはならない。また、軒、ひさし、バルコニーなどで1メートル以上突き出したものがある場合には、その先端から1メートル後退した部分の水平投影面積で算定される（下図参照）。

建築面積の考え方



IX 相続法改正

2018（平成30）年7月、相続に関する民法改正が国会で可決成立した（平成30年相続法改正）。平成30年相続法改正の主な改正内容は、①配偶者居住権の創設、②特別受益の見直し、③特別の寄与の制度創設、④相続による権利の承継の登記、⑤自筆遺言の制度の見直しである（施行は、①については2020年4月1日、②、③、④については2019年7月1日、⑤について、自筆証書遺言の方式緩和は2019年1月13日、法務局による自筆証書遺言の保管制度は2020年7月10日）。

1 ● 配偶者居住権の創設

平成30年相続法改正によって、配偶者居住権という権利が創設された。相続開始時に被相続人所有の建物（自宅）に居住していた配偶者がその建物が無償で使用収益することができる権利である。配偶者は、遺産分割もしくは遺贈・死因贈与、または家庭裁判所の審判によって、権利を取得する（新民法第1028条第1項本文・同法第1029条）。被相続人が相続開始の時に建物を配偶者以外の者と共有していた場合は除外され、権利の取得は認められない（新民法第1028条第1項ただし書き）。配偶者居住権を取得した配偶者は、建物の所有権を他の相続人が相続しても、終身の間、無償で建物に住み続けることができる。

配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間である（新民法第1030条本文）。ただし、遺産の分割の協議もしくは遺言に別段の定めがあるとき、または家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによる（新民法第1030条ただし書き）。

建物の所有者は配偶者居住権を取得した配偶者に対し、配偶者居住権設定の登記を備えさせる義務を負う。登記を備えることにより建物の転得者等の第三者にも対抗することができる（新民法第1031条第1項）。

なお、配偶者が終身の間建物に居住する配偶者居住権のほか、配偶者が相続開始から6か月または遺産分割終了までの間建物に居住することができる権利も認められた（新民法第1037条第1項）。

2 ● 遺産分割の方法の見直し

従来の民法では、配偶者が贈与を受けた居住用不動産の贈与を受けて

いる場合、これを遺産に戻してから法定相続分の計算をすることになる（特別受益の持戻し。民法第903条第1項・第2項）しかし、この仕組みによると、配偶者が自宅に居住し続けることはできるが、自宅以外の相続財産の配分において、不利な立場に立つことになる。

そのため、平成30年相続法改正により、婚姻期間が20年以上の夫婦の一方である被相続人について、自宅（建物またはその敷地）について遺贈または贈与をしたときには、被相続人が特別受益の持戻しを適用しない旨の意思を表示したものと推定されると定められた（同法第903条第3項・改正後の同法第903条第4項）。婚姻期間20年以上の夫婦の間で居住用不動産の贈与または遺贈がなされたときは、遺産分割の対象から外され、配偶者の取得できる遺産が実質的に増加することになる。

3 ● 特別の寄与（特別寄与料）の制度創設

従前から、共同相続人については、寄与分の制度が認められていた。被相続人の事業に関する労務の提供・財産上の給付、療養看護その他の方法により被相続人の財産の維持または増加について特別の寄与をした者がある場合には、寄与分を控除したものを相続財産とみなし、法定相続分および遺言により算定した相続分に寄与分を加えた額をもってその者の相続分とし、法定相続分および遺言により算定した相続分に寄与分を加えた額をもってその者の相続分とする仕組みである（同法第904条の2第1項）。しかし、寄与分は相続人について認められる権利であって、相続人でない者が相続人の財産に特別の寄与をしても、寄与分の仕組みの対象とはならない。この点については、たとえば、相続人である子の妻の貢献が相続に反映されないのは適当ではないと考えられていたところである。

平成30年相続法改正により、特別寄与者による特別の寄与の制度が創設された。特別寄与者とは、被相続人に対して無償で療養看護その他の労務の提供をしたことにより被相続人の財産の維持または増加について特別の寄与をした被相続人の親族をいう（相続人、相続の放棄をした者および欠格事由（同法第891条）の規定に該当し、または廃除によってその相続権を失った者は、特別寄与者にはならない）。そのうえで、特別寄与者は、相続の開始後、相続人に対し、寄与に応じた額の金銭（特別寄与料）の支払を請求することができるものとした（新民法第1050条第1項）。