

J A あさか野資産管理部会連絡協議会

知っておきたい**不動産問題** ～トークライブ～

協賛 あさか野農業協同組合 全国農業協同組合連合会埼玉県本部

講師紹介



長島法律事務所

弁護士

井本 大輔 氏

ＪＡ全農さいたま 顧問弁護士

ＪＡあさか野 顧問弁護士

講師紹介



有限会社内田設計
内田土地家屋調査士事務所

土地家屋調査士

一級建築士

内田 真 氏

J A あさか野管内で多数の測量・登記
業務の実務を担当

講師紹介



明海大学
不動産学部 学部長

不動産鑑定士

一級建築士

中城 康彦 氏

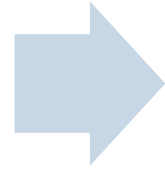
J A全中 J Aまちづくり資産管理情報 顧問

本日の議題

- ① 境界確定の必要性
- ② 5年後10年後の不動産市場
- ③ 不動産賃貸借のポイント

1. 境界確定の必要性

土地売買



境界確定測量



「どうしてわざわざお金をかけて測量しなければならないの？」

「法務局の登記簿謄本によって、面積は確定してないの？」

信憑性

面積の確定

境界確定

境界トラブルの回避

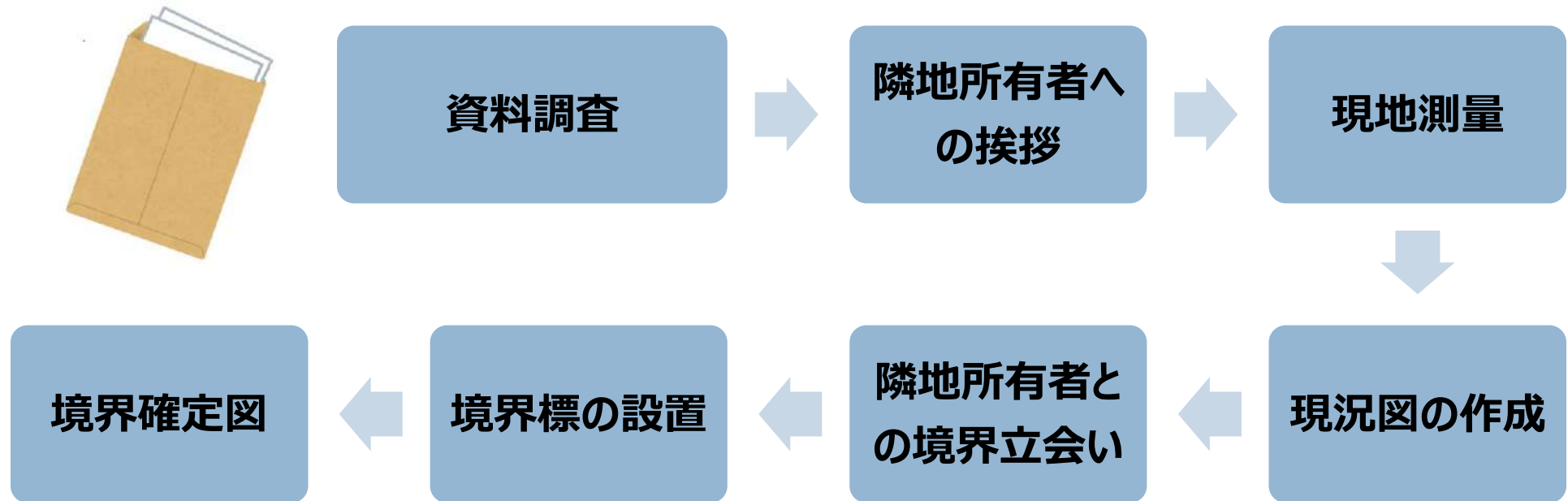


1－1．確定測量とは

確定測量とは

- 官有地（道路・水路）を含め、売却地に接するすべての隣接境界線について、隣接所有者の立会いのもと、境界確認を行う測量のことを指します。
- 確定測量の完了により、土地家屋調査士が作成した測量図のことを「土地境界確定図」等と呼び、「確定」の二文字が入っている図面は、すべての境界が確定済であることを示し、境界に関する争いがないことを担保する重要な書類となります。

1－2．確定測量の作業期間

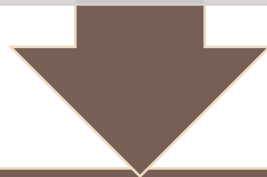


作業期間は概ね2か月程度ですが、土地の状況や隣接関係により、大幅に作業期間を要する場合があるため、実例を次に述べます。

①隣接地が空き家等、所有者の現住所が不明な場合

境界確定＝隣接所有者の境界立会い

境界立会いを依頼するには、隣接所有者の現住所が分からないと依頼の仕様がありません。

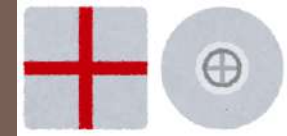


隣接所有者の現住所を特定するためには

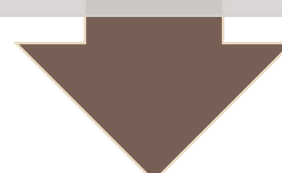
土地家屋調査士の職務上請求を使い、役所に出向いて調査を進めますが、隣接所有者が数度にわたり住所を移転している場合や、隣接所有者が既に亡くなっている場合などは、更に相続人の特定等、立会い依頼までに多くの時間を要する場合があります。

②現地に境界標がなく、境界を確定するための測量図など 有力な資料がない場合

現地に存する境界標（石杭・コンクリートくい・金属プレート等）



境界確定を進める上で、有力な判断材料となります。また、信憑性のある測量図は、境界点を復元できる可能性もあり、参考資料として使用もできます。



現地の境界標や参考とする資料がない場合

隣地も含めて測量を行い、面積案分により境界を確定する方法が取られることがあり、対象以外の土地も測量することになり、時間を要することになります。

③隣接所有者が境界立会いを拒否する場合

以前からの近隣トラブル

- 境界問題だけでなく、騒音やゴミ出し、樹木の越境、雨水の侵入など多岐にわたり、境界立会いの協力がなかなか得られない要因となります。

境界確認に対する隣接所有者の無関心さや、「面倒くさい」という感情

- 境界立会い協力が得られるよう土地家屋調査士が何度も隣接所有者のもとへ足を運ぶため、境界立会いの実施まで、多くの時間を要することになります。

隣接所有者と境界立会いができないと・・・

- 境界確定が未了となり、法務局の**筆界特定制度**の利用や、**境界確定訴訟**の提起など、より多くの時間と労力が必要となります。

1－3．「境界確定の必要性」まとめ

- 土地を売却する際には、「**境界確定測量**」の実施が求められ、その実施には土地の状況や隣接関係により相当な時間を要します。
- 土地を所有し、今後において売却の予定や必要性のある方は、ご自分の土地に**境界標**が設置されているか、**近隣トラブル**や**空き家**はないかなど、一度考察されることをお勧めします。

「杭を残して悔いを残さず」

いざという時のために境界確定は早めに行って損はありません。
是非ご検討下さい。

2. 5年後10年後の不動産市場

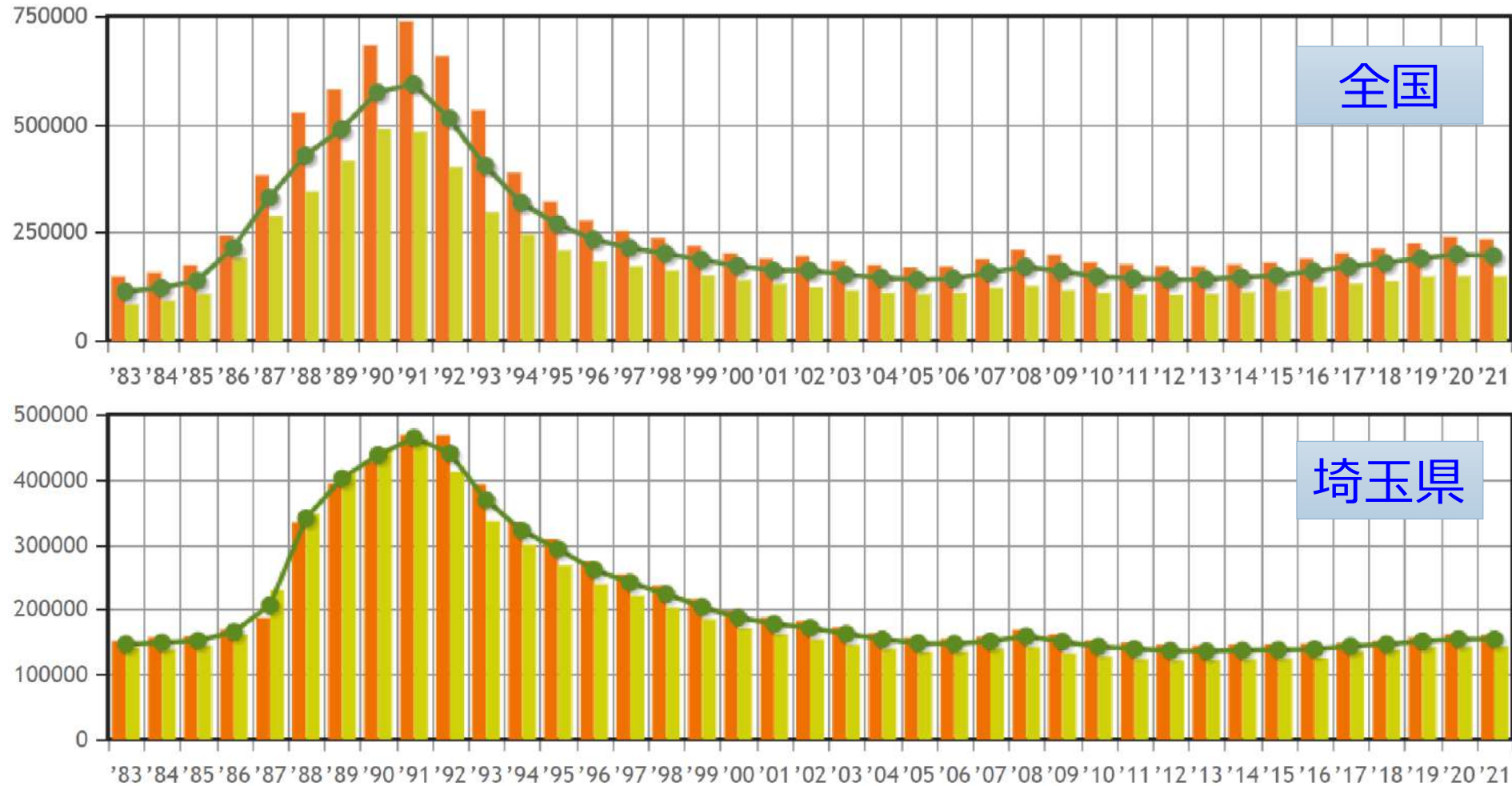
1. 土地価格の変化の歴史

2. 土地価格を決定する要因

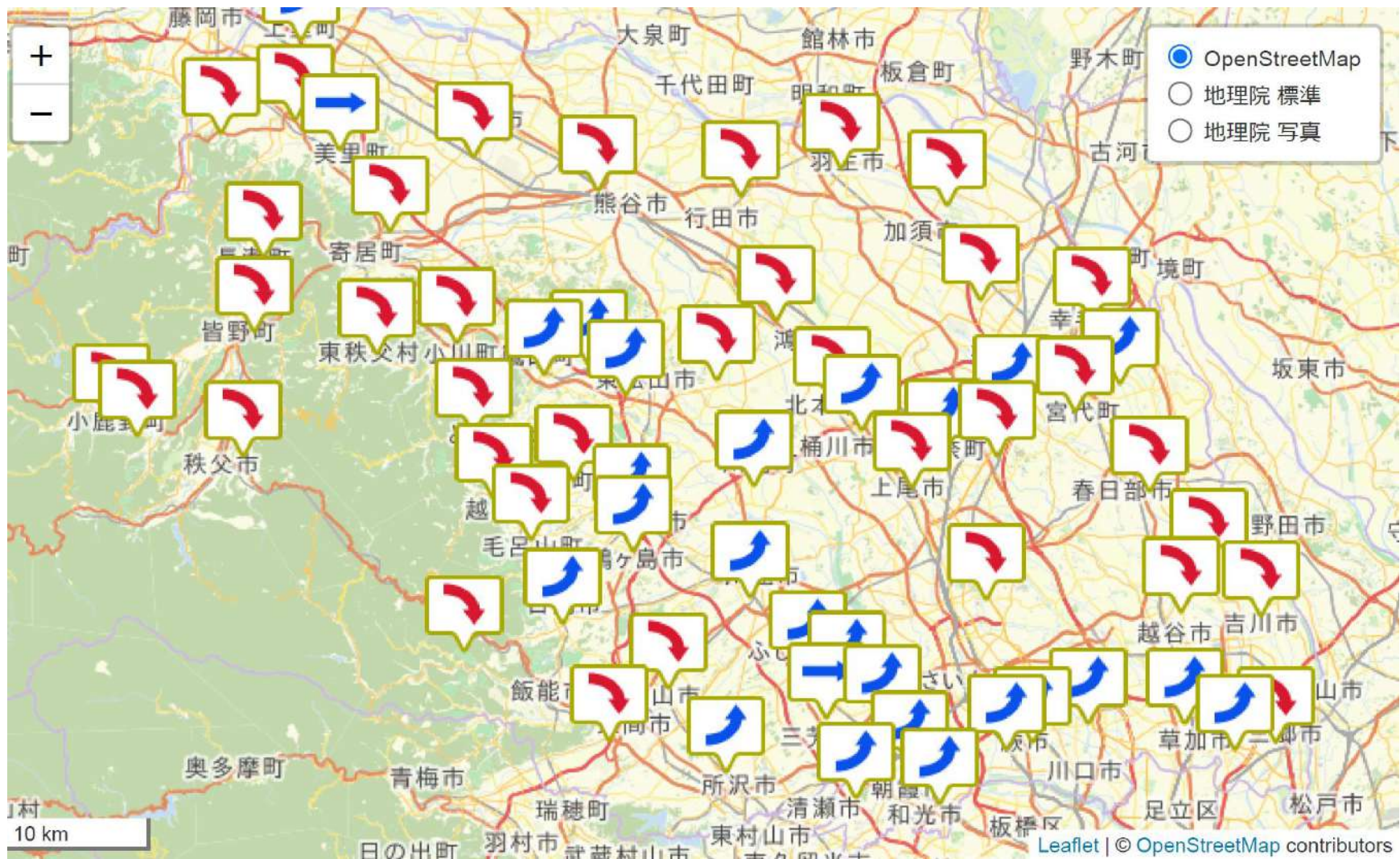
3. 不動産市場をめぐる近年の動向

4. 不動産価格の評価

2-1. 土地価格の変化の歴史

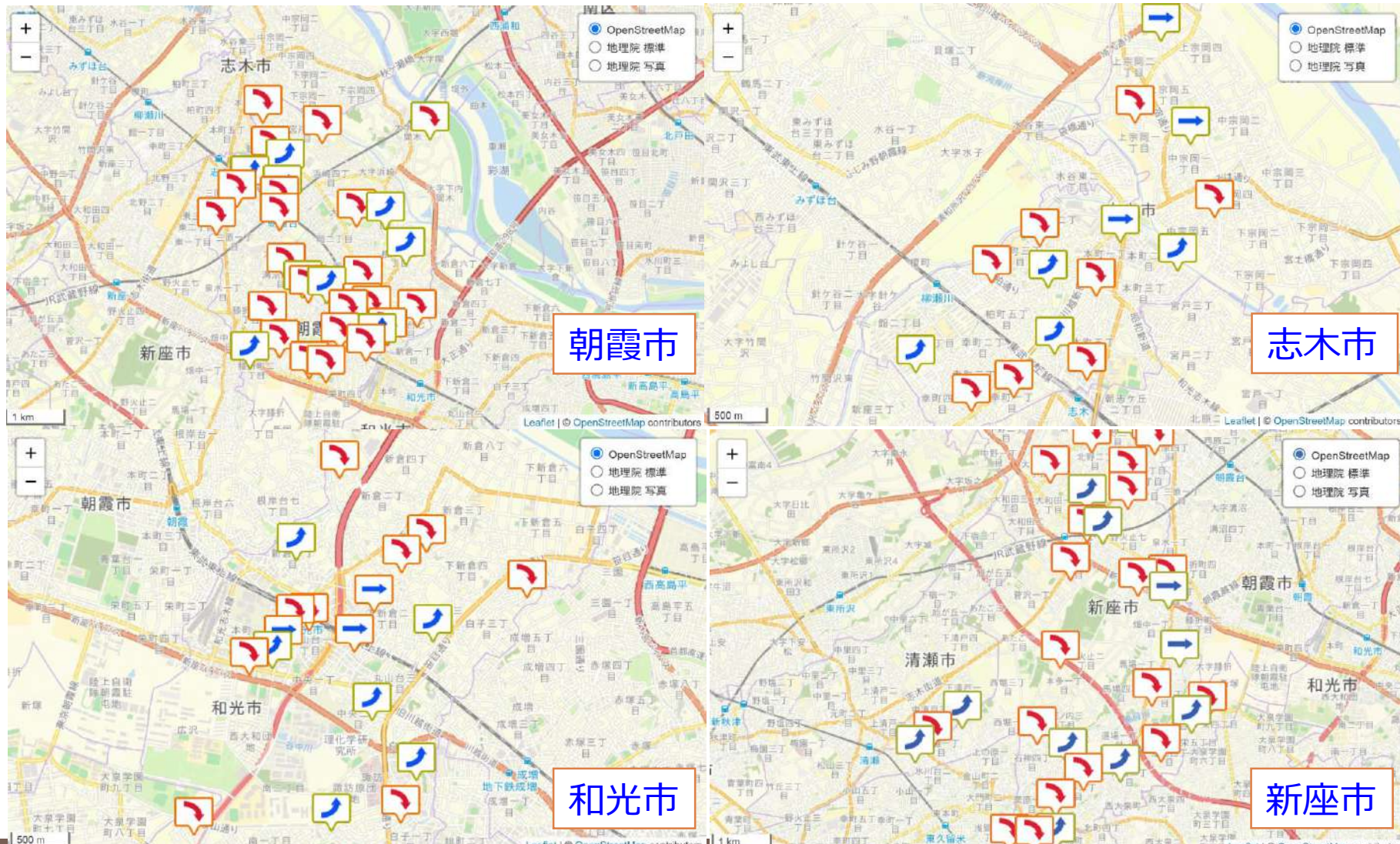


今年の土地価格の変化（埼玉県）



<https://tochidai.info/saitama/>

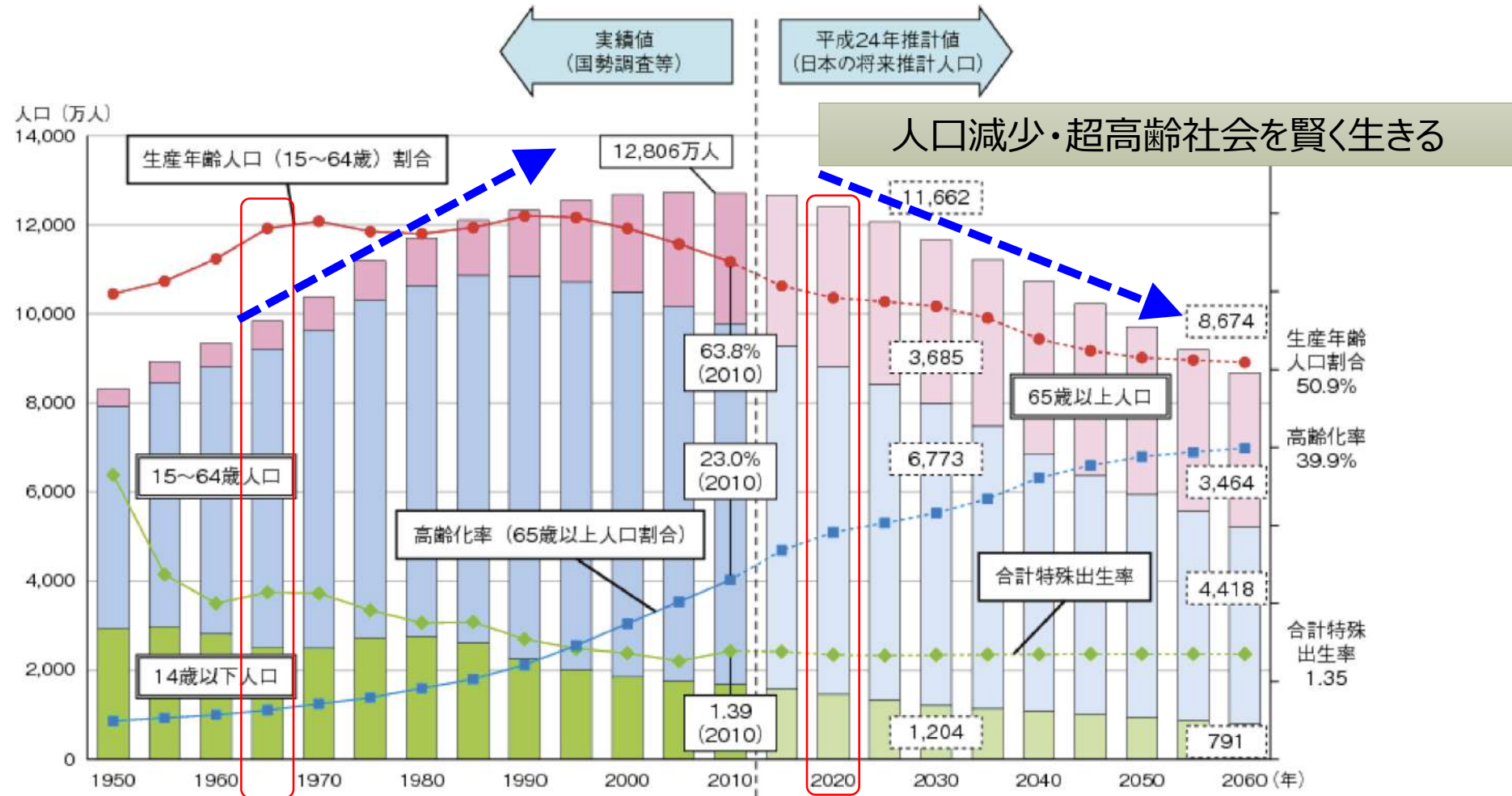
今年の土地価格の変化（JAあさか野）



<https://tochidai.info/saitama/asaka/>
<https://tochidai.info/saitama/wako/>

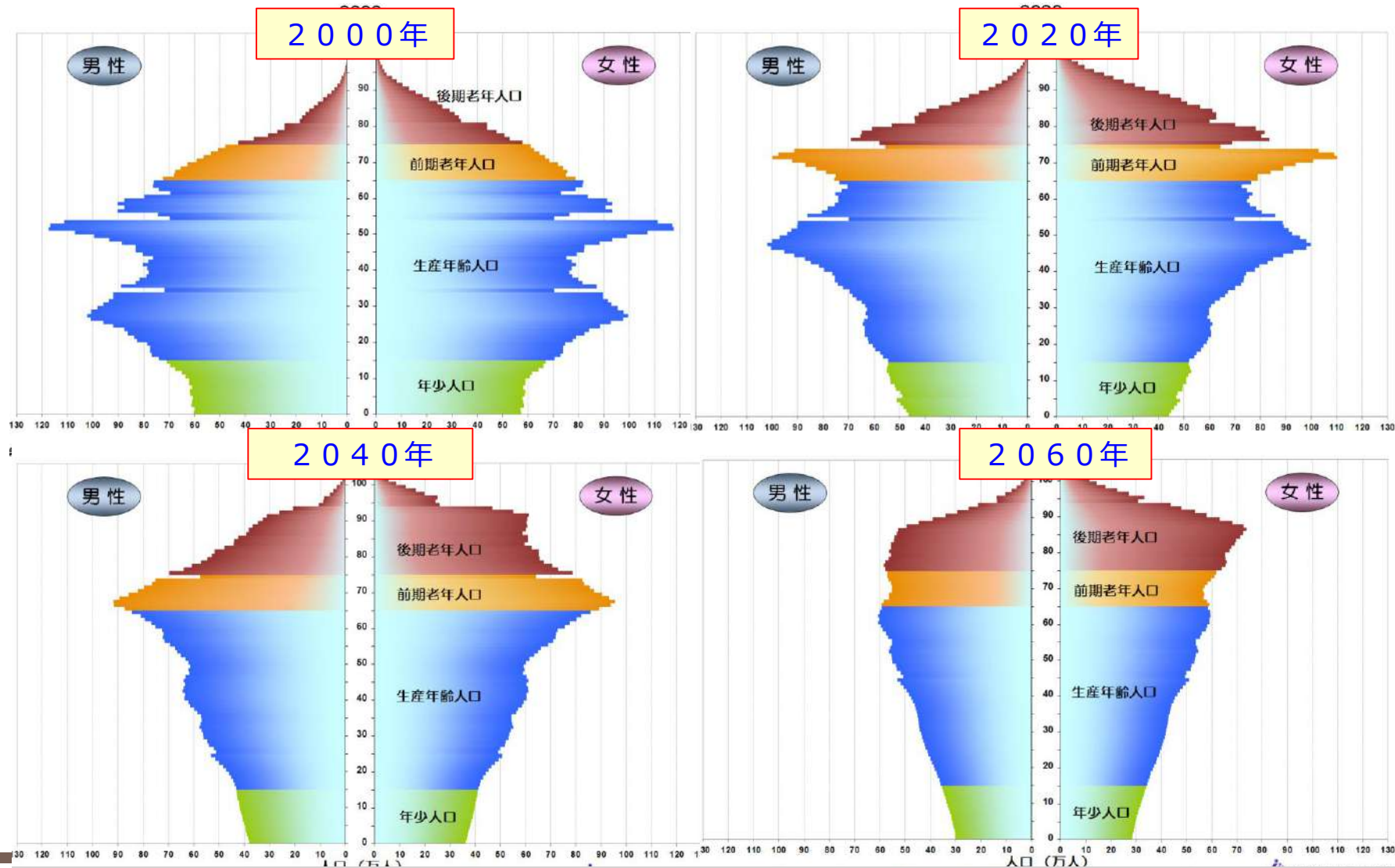
<https://tochidai.info/saitama/shiki/>
<https://tochidai.info/saitama/niiza/>

2-2. 土地価格を決定する要因



人口だけで考えると不動産市場は悲観的

☞ 選ばれる地域・魅力のある土地にする



2-2. 土地の価格を決定する要因

 いろいろな要素が絡み合っている

社会や経済 全体の様子	地域の様子	個別の土地・建物の様子		
		土地	建物	一体 (含；外構)
・世界経済 ・国内経済 ・国際競争力 ・政策・金融	・住環境 ・発展/衰退 ・規制/災害 ・人口・世帯	・間口奥行 ・道路幅員 ・接道状態 ・利用効率	・意匠 ・構造 ・設備 ・築年	・環境配慮 ・長期利用 ・維持管理 ・稀少性

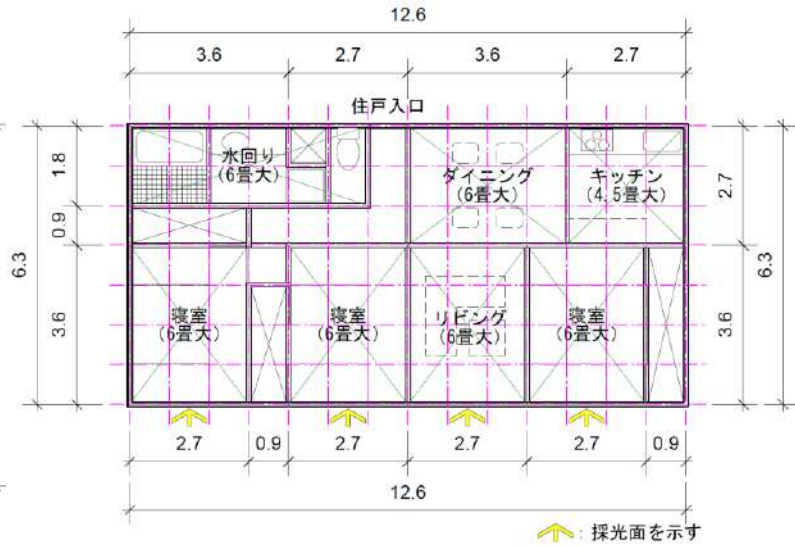
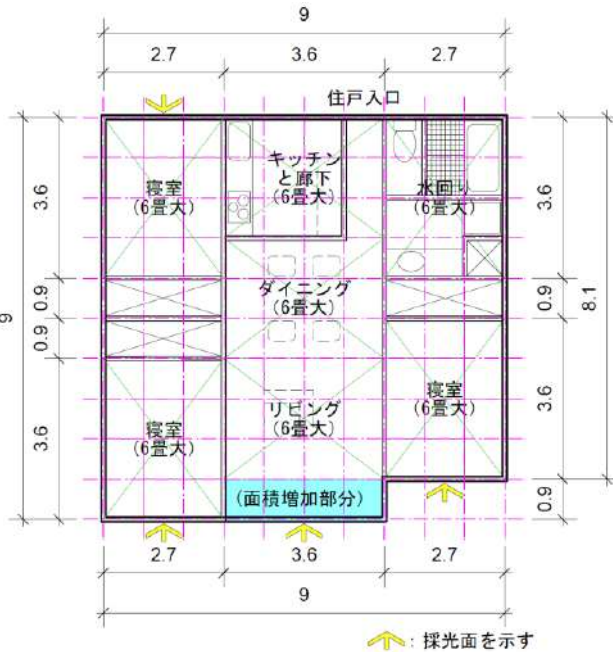
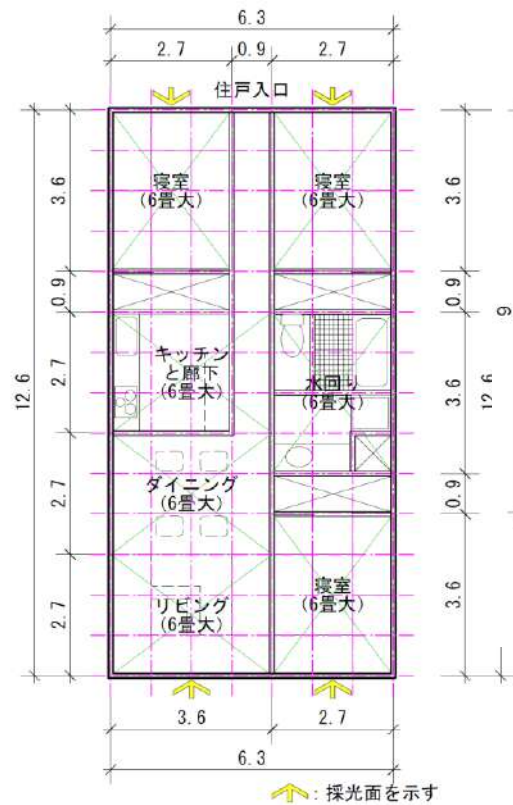
2－2．土地の価格を決定する要因



身近な要素～個別の努力と地域の協力

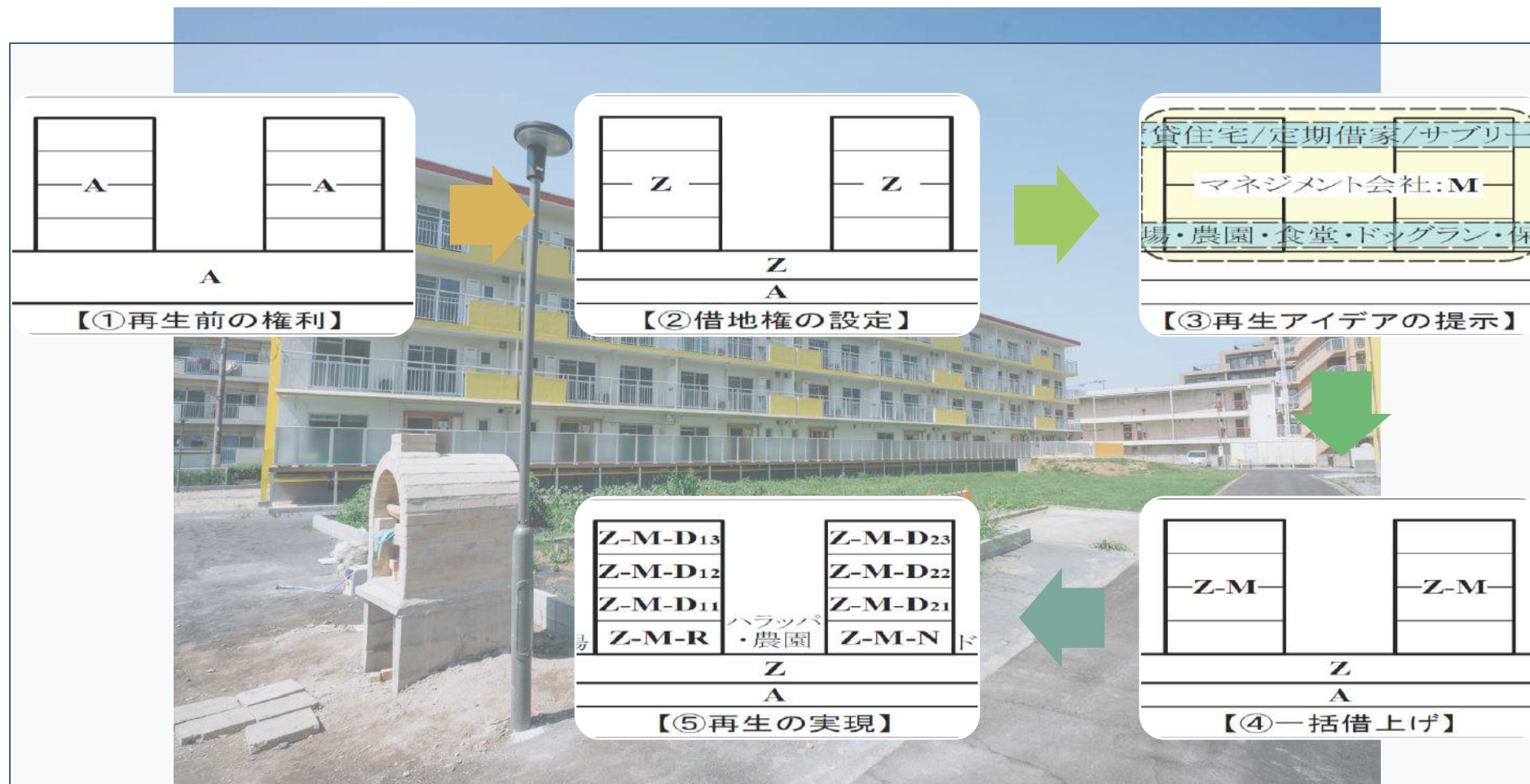
主な価格形成要因（住宅地）		地域全体の様子	個別の土地の様子
区分	内容		
街路条件 （道路の整備状況）	・ 幅員、構造、系統		
交通・接近条件 （通学通勤の利便性）	・ 都心との距離、所要時間		
環境条件 （住むための環境のよさ）	・ 日照、温度、大気 ・ 地盤、地質、高低差 ・ 上下水道、ガス、電気 ・ 情報通信基盤 ・ 公共施設、公益施設 ・ 商業施設、教育施設 ・ 災害、騒音、土壌汚染、嫌悪施設 ・ 眺望、景観、街並み、緑の多さ ・ 敷地形状・規模の整い方 ・ 近隣との関係、居住者意識		
行政的條件 （法律等による制限）	・ 用途制限、容積率、建蔽率 ・ 高さ制限、日影規制		
画地条件 （土地の利用しやすさ）	・ 間口、奥行き、形状、規模 ・ 中間画地、角地、道路との高低差		

賃貸経営の視点で間取りを考える



賃貸住宅の魅力づくりを考える

👉 農園（栽培指導）・ペット可能（ドッグラン/各種指導）



不動産の価値を創りだす



30年住宅

(一般の住宅)



60年住宅

(定期借地権住宅)



90年住宅

(英国レッチワース)



120年住宅

(英国ポートサンライト)

○わが国大都市部でよく見かける小規模集团的開発の戸建て住宅。
○公法が認める限度まで建築する。
○建物の劣化とともに価値が低下する可能性が高い。

○区画割および住環境の演出に工夫をした定期借地権付き戸建て住宅地。
○良好な住環境を担保することで貸借当事者ならびに地域にメリットがある。
○地主による継続的なマネジメントがある。

○地域のマネジメント会社が住宅地のマネジメントを継続する英国レッチワースの住宅地。
○経年劣化する建物の効用を成長する住環境がカバーし市場が評価する、環境配慮・長期耐用型住宅地。

○個人所有の前庭利用を開放的な芝生に統一し地域マネジメント会社が管理する英国ポートサンライトの住宅地。
○利用および管理の共同化がもたらす住環境の持続性を市場が評価。

時間で価値を喪失する

時間で価値を創り出す

アパートの価値を高める（米国）



管理会社のオンサイトオフィス

エントランスホールのコーヒー

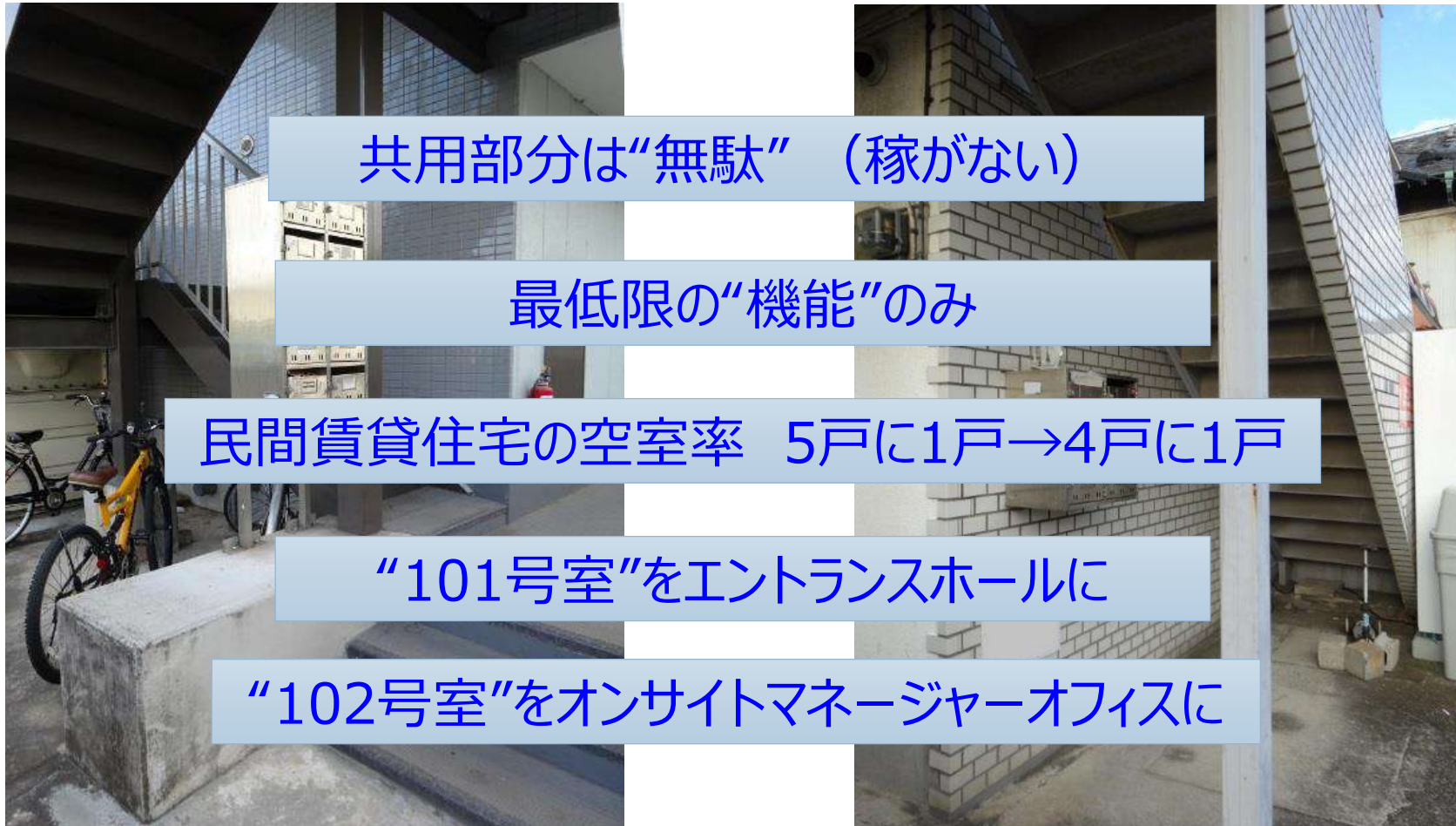
オンサイトマネージャーの常駐

コミュニケーションの契機

Face to face のコミュニケーション

入居者の満足度

アパートの価値を高める（日本）



共用部分は“無駄”（稼がない）

最低限の“機能”のみ

民間賃貸住宅の空室率 5戸に1戸→4戸に1戸

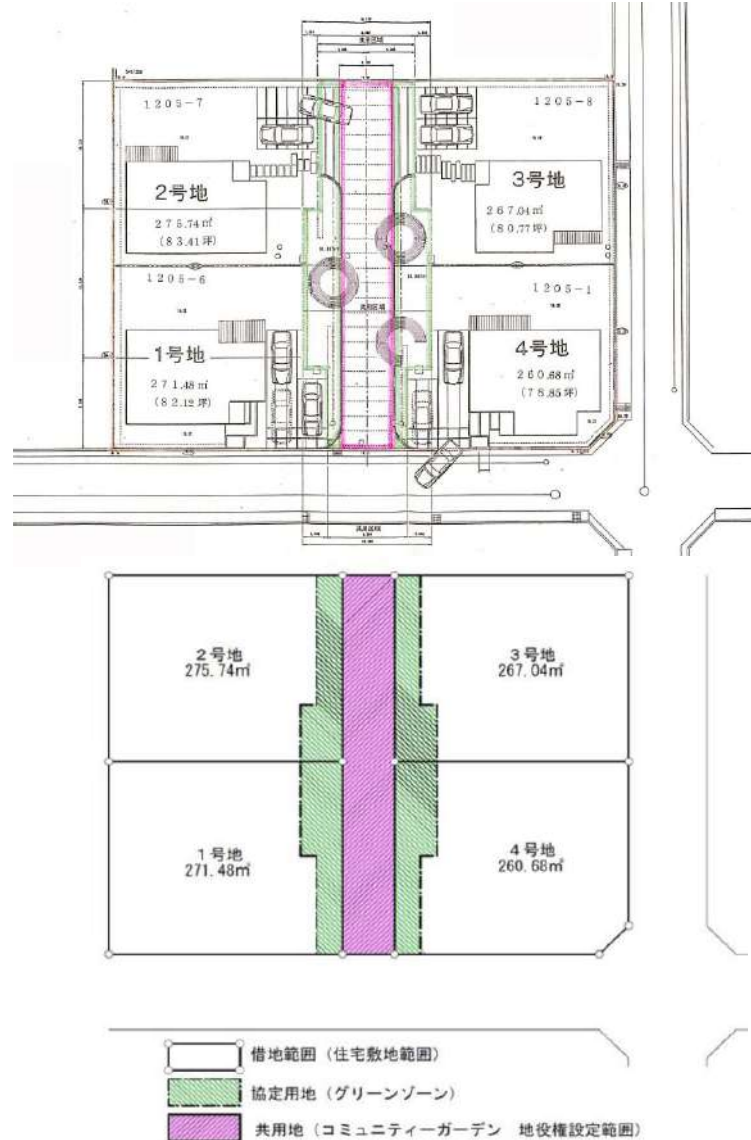
“101号室”をエントランスホールに

“102号室”をオンサイトマネージャーオフィスに

木下さわこ「錆びた郵便受け」『明海大学不動産学部 不動産の不思議 学生たちの視点と発見 第9回』住宅新報2013年11月19日号

木下さわこ「オンサイトマネージャーの試み」『明海大学不動産学部 不動産の不思議 学生たちの視点と発見 第63回』住宅新報2014年12月16日号

定期借地権による資産活用の例

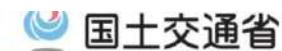


JA高松市 日本不動産学会業績賞受賞

今は“中庭”が森のようにになっている

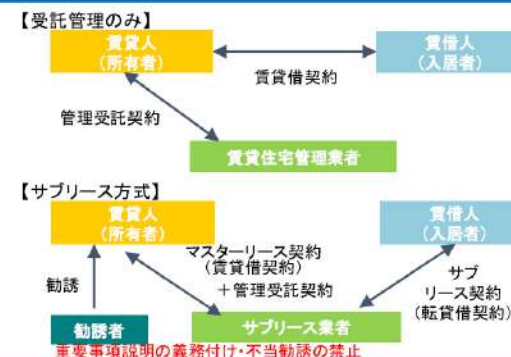
賃貸住宅管理が新しい段階～新法成立～

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)



背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- **トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**
- **サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、勧誘の適正化のため規制の対象とする**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

(1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

(2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- **賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設**

(1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が一定規模未満の者は対象外

(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

① 業務管理者の配置

事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置

② 管理受託契約締結前の重要事項の説明

具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明

③ 財産の分別管理

管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理

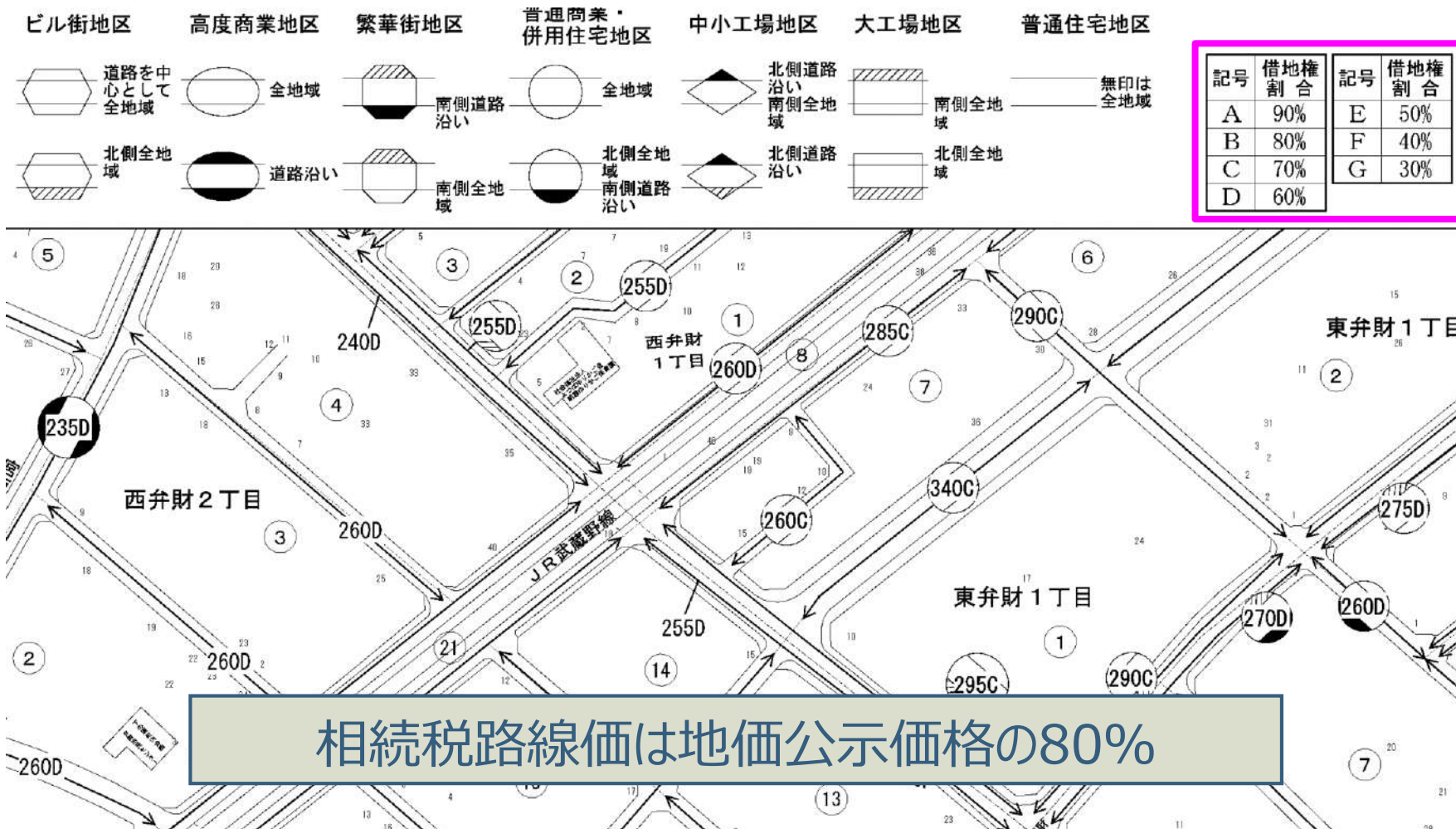
④ 定期報告

業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

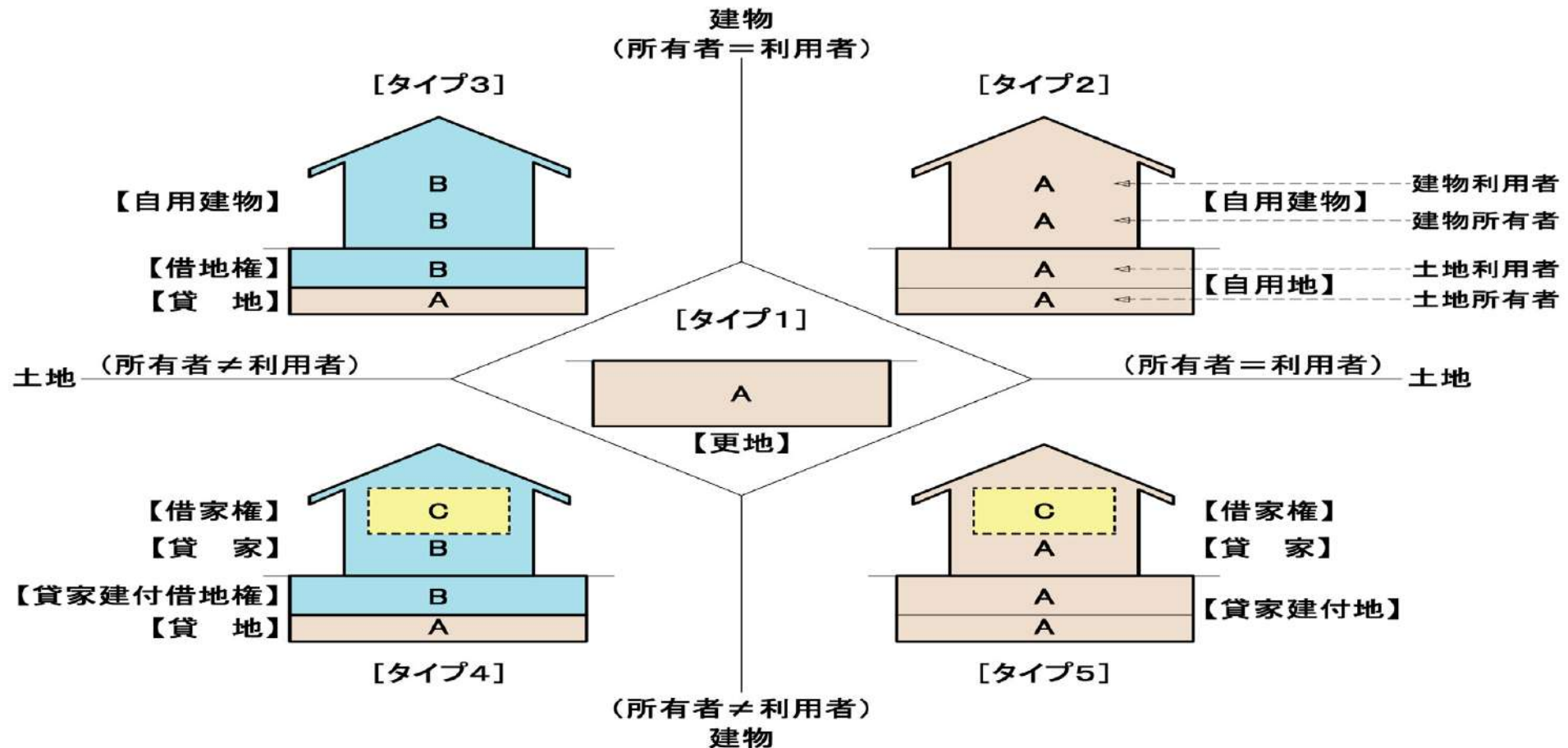
施行期日

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置: 公布の日(R2.6.19)から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設: 公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日

2-4. 不動産価格の評価



2-4. 不動産価格の評価



2-4. 不動産価格の評価

自用地評価額－定期借地権に相当する価額

この定期借地権に相当する価額は、次のように計算します。

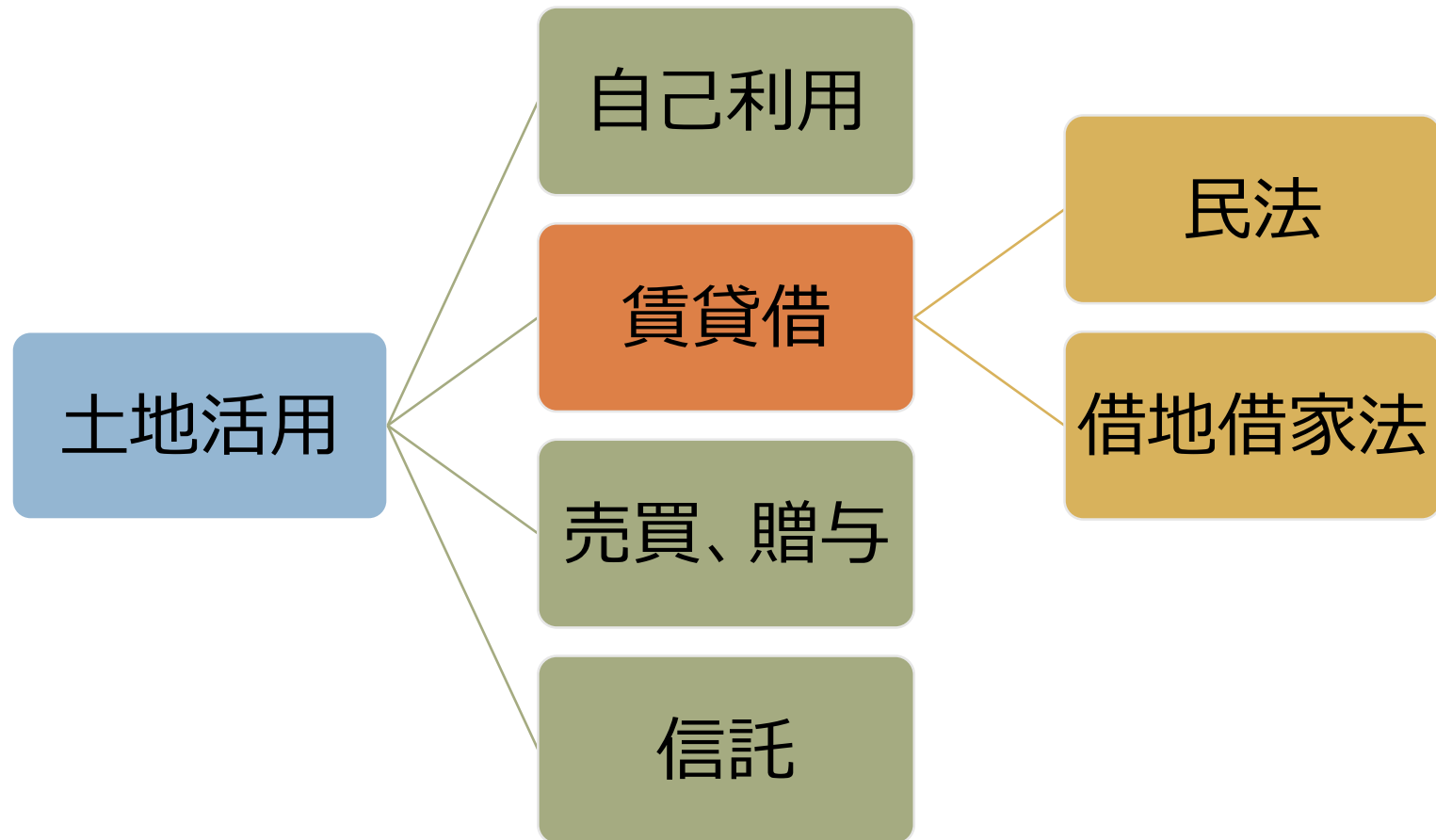
$$\text{自用地評価額} \times (1 - \text{底地割合}) \times \frac{\text{基準年利率の複利年金現価率 (残存期間)}}{\text{基準年利率の複利年金現価率 (設定期間)}}$$

このうち底地割合は路線価図に示されている借地権の割合に応じて次のようになります。

普通借地権割合		底地割合
地域区分	割合	
C 地域	70%	55%
D 地域	60%	60%
E 地域	50%	65%
F 地域	40%	70%
G 地域	30%	75%

普通借地権の場合は100%-60%=40%

3. 不動産賃貸借のポイント



3 - 1. 土地賃貸借契約の主な類型

① 民法に基づく賃貸借契約

- 期 間 : 50年以下
- 更 新 : あり
- 建物買取請求 : なし
- 貸主の中途解約申入れ : 特約あれば可
- 契約の方式 : 自由
- 典 型 例 : 駐車場、資材置場



3 - 1. 土地賃貸借契約の主な類型

② 借地借家法に基づく借地契約

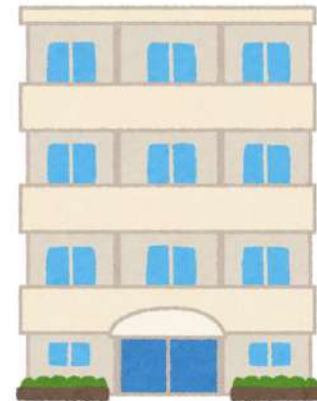
- 期 間 : 30年以上
- 更 新 : あり
- 建物買取請求 : あり
- 貸主の中途解約申入れ : 不可
- 契約の方式 : 自由
- 典 型 例 : 住宅、事務所、倉庫



3 - 1. 土地賃貸借契約の主な類型

③ 借地借家法に基づく定期借地権設定契約

- 期 間 : 50年以上
- 更 新 : なし
- 建物買取請求 : なし
- 貸主の中途解約申入れ : 不可
- 契約の方式 : 書面
- 典 型 例 : 住宅



3 - 1. 土地賃貸借契約の主な類型

④ 借地借家法に基づく事業用定期借地権設定契約

- 期 間 : 10～50年
- 更 新 : なし
- 建物買取請求 : なし
- 貸主の中途解約申入れ : 不可
- 契約の方式 : 公正証書
- 典 型 例 : 店舗



3 - 2. それぞれの種類の比較

	①民法上の賃貸	②借地契約	③定期借地	④事業用定借
期間	50年以下	30年以上	50年以上	10～50年
更新	あり	あり	なし	なし
建物買取請求	なし	あり	なし	なし
貸主の中途 解約申入れ	特約あれば可	不可	不可	不可
方式	自由	自由	書面	公正証書

3 - 3 . つかいわけ

(1) 目的・用途に応じたつかいわけ

- 建物所有目的かどうか
- 建物所有目的とした場合，居住用か，事業用か

(2) いつ返してもらえるかを考えたつかいわけ

- 一時使用目的の賃貸借
- 民法上の賃貸借，定期借地権

3 - 3 . つかいわけ

(3) 収入の多さを考えたつかいわけ

- 借地契約と定期借地権設定契約では違いがあるのか
- 居住用と事業用の違い

(4) 相続対策を視野にいれたときのつかいわけ

- 土地の相続税評価を下げたい
- 相続発生後に売却して納税資金を確保したい
- むしろ建物を建築して建物賃貸借をしたほうがよいのか

質 疑 応 答



ご清聴ありがとうございました。

また次回の参加もお待ちしております。

