

不動産のはなし

2018年 2月号

<事故物件>

不動産の取引において「事故物件」というものがあります。いわゆる「心理的瑕疵（※）」のある物件のことで、売買物件・賃貸物件ともにあるのですが昨年全国のニュースにもなった座間市の事件の現場になったアパートは正に「事故物件」になってしまわれました。

アパートの「事故物件」の場合、一般的には賃料が20～30%下がる（事故の内容によってはそれ以上）のが相場ですが、次の入居者が決まらなかったり、他の部屋からも退去者がでたりするケースもあります。

このような「事故物件」を仲介する不動産業者には告知義務があります。ところが「心理的瑕疵」「事故物件」について不動産業界に明確な定義がありません。民法にも宅地建物取引業法にも定義がなく、「〇〇年間告知せよ」という条文もないのです。過去に裁判になったケース（事故物件である事を告知されず購入・賃借した場合等の争い）では「心理的瑕疵」の有無・程度についてはその事故の重大性や経過年数などを個別・総合的に判断し判決が下されています。

ちなみに座間のアパートでは元々の賃料が格安であり場所も利便性が良かった為か、退去者も出ず入居の間合せもあるとの噂です。

※心理的瑕疵・・・強い心理的抵抗を感じやすい条件（以前自殺や殺人などの事故があった等）のこと

不動産のはなし

2018年 4月号

<「建物状況調査」(インスペクション) 始まります。>

平成28年6月に公布された宅建業法一部改正の、「建物状況調査」に関する規定がよいよ平成30年4月1日より施行されます。一般に方には「何の話？」という感じでしょうか。

「建物状況調査」とは、もともと一般的に「ホームインスペクション」(住宅診断)といわれている、新築や中古の住宅の売買・リフォームの際に「民間資格の専門家」が行っている住宅の状況調査等に代えて、法律でしっかりと規定するものにするものです。

具体的に宅建業法改正で規定する「建物状況調査」とは「住宅の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するもの」としており「既存住宅状況調査技術者」(国の登録を受けた講習を修了した建築士)が行うこととされています。我々不動産業者としては中古住宅の売買仲介の際にこの「建物状況調査」のあっせんや実施されていた場合はその概要について重要事項で説明すること等が義務付けられます。

ちょっと難しいはなしになってしまいましたが、つまり諸外国と比べ低い水準にある我国の中古住宅の流通状況を、取引の信頼性を高める事で活性化するのが目的の法改正です。もちろん中古住宅を売買する消費者にも有益な法律だと思います。

不動産のはなし

2018年 6月号

<測量のはなし①>

以前にも書いたかもしれませんが、土地の売買をする場合必要なことのひとつに（隣の土地との）境界の確定をして引渡すことがあります。不動産の取引において、土地は商品なので「ここからここまでを売る」ということを示すことが売る側（売主）の義務となるのです。

この境界を示すものが境界標で、いわゆる（境界）杭です。コンクリートのものや金属のプレート・鋳等いくつか種類があり、この境界標を直線で結ぶ線がその土地と隣接する土地との境界となります。弊社で土地の仲介業務をする際は、確定測量図・境界確定の書面等しっかりとあり図面に基づく境界標がすべて現地（土地）にある場合以外は、土地家屋調査士に依頼し確定測量をして境界の確定する（新たな境界標を設置する）事を売主に提案します。

仮にその土地に境界標（杭等）があったとしても、図面の位置と合致していない場合はその標識が真性もの（本物）かは分かりません。また本人（その土地の所有者）は、その杭が間違いのないものだと思っても、隣の人は違うと考えている可能性もあります。土地の境界のはなしは当人同士で話すと、非常にセンシティブはことになる場合があるので、不明なことがある場合は専門家の土地家屋調査士に依頼し測量してもらう事が賢明です。

さて、測量の結果境界が確定したことで発生する問題もあります。「越境物」です。（次号 測量のはなし②へつづく）

不動産のはなし

2018年 8月号

<測量のはなし②>

前号の測量のはなしの続きです。確定測量により土地の境界が確定します。その境界線の上に何も構築物が無ければ良いのですが、ある場合は問題になる可能性があります。それが例えばそれぞれの土地の所有者が共同で建てた塀（その中心を境界にしている）などであり、お互いにその認識があれば問題ありませんが、どちらかの単独所有の塀や建物の一部（家の軒など）が境界線を跨いでいた場合その構築物は越境物となります。

昔からその事（越境の状態）を知っていてお互いに容認しているなら良いのですが（本来は良くありませんが）測量で境界を確定して初めて分かったとなると問題です。特に土地の売却の為の測量で越境が発覚した場合は、これを処理しないことには決済（引渡し）出来ません。こちら（売る側）の構築物（塀や建物の一部）が隣接地に越境している場合は、越境している部分を撤去したり出来る場合もあるのですが、隣地の方の構築物が売却する土地側に越境している場合、勝手にとるわけにはいかないので何らかの交渉することになるのですが・・・。

確定測量は隣地の立会い（現地での境界の確認が必須なので施主（売主）が隣地にお願いして立ち会ってもらいます。（実際は測量を担当する土地家屋調査士か売主側の不動産業者がお願いに行くことが多いのですが）その結果、境界確定したら「お宅の塀が越境しているので撤去してくれ。」とはなかなか言えないのが実情です。さて不動産売買の場合の越境物の処理の方法については次号に続きます。

不動産のはなし

2018年 10月号

<測量のはなし③>

前々号からの測量のはなしの続きです。

不動産売買に際して、測量をして境界の確定をしたら越境が見つかった場合、特に隣の土地から塀や建物の一部（軒など）が売る側の土地に入ってしまった場合どう対処するかという事でした。買う方が心の広い方で「少しくらい入っていてもいいよ」という人なら良いのですが（？）まずいないでしょう。昔からの隣地関係でありお互い認識のうえで、特に塀や土留めなどがちょっと超えている等は実は珍しくない話なのですが、それでもいつかは解消したいと思っている事が多いです。まして、新しく買う土地に隣の塀や軒が最初から越境しているとなったら・・・容認されるわけはありません。

実はそのような場合については、通常「不動産売買契約書」の中でどう対処するか、条文としてしっかり入っています。売る土地の、測量・境界確定を行った結果隣地から何らかの越境が確認された場合の第1の対処法は・・・当然、越境の解消をする事です。当たり前ですが何とかその越境物を撤去して引渡しをする事が求められます。場合によってはかなり費用がかかることもあります。誰がそれを負担するのかというのが悩みどころです。「当然越境している側が費用をだしてもらわないと」といって撤去してもらえたらそれに越した事はないのですが、なかなか難しい場合もあります。「今まで何事も無く平穏に住んでいたのに頼まれて測量の境界立会いに参加したら急に塀を退けろと言われた。」と感じる事もあるのです。それに多額な費用の負担があるとしたら益々難しいでしょう。

さてそんなわけで第2の対処法が契約書にあります。実はこちらが実用的なものになります。（次号に続きます。）

不動産のはなし

2018年 12月号

<測量のはなし④>

測量のはなしの続きです。土地の不動産売買契約を締結して、測量をしたら隣地から売買対象となっている土地への越境物があることが確認された。売買契約の引渡の条件としてはまず第1には越境を解消する、つまりその構築物を撤去して引渡しをすることになっているが、越境物が隣地の建物の一部であったり堅固なコンクリートの基礎であったり、撤去するには多額の費用がかかるなどの理由で隣地が応じてくれない場合の第2の方法についてはなしでした。

答えは「覚書」です。越境されている土地の所有者（土地の売主）と越境物の所有者（隣地）が、その越境物の対処について「覚書」を締結するのです。内容は「①越境物がある事を確認する。」「②将来、越境物のある建物やコンクリート基礎などの建て替えや、やり直しをする際には越境のない状態にする。」とします。問題の先送りのような気もしますが、これによりいきなり多額の費用をかけての対処を避けて且つ将来は越境を解消することが担保出来ます。よって不動産売買契約書には、「越境をすぐに解消出来ない場合は、このような内容の「覚書」を締結してそれを買主に引継ぐ」という条項をいれる事になります。

実際ブロック塀の基礎部分がちょっと出ていたりする事は結構あるのですが、境界標がない等境界がはっきりしていない場合、越境しているかどうかは確定測量をしてみないと分かりません。

私は売買する土地の周辺に何らかの構築物がある場合、今回はなしの条項を常に不動産売買契約書の特約にいれる事にしています。因みにこの特約の最後は、「隣地が承諾しないなどの理由で「覚書」の締結が出来ない場合、不動産売買契約を白紙解約出来る」として締まります。