

Green Leaves

TOKYO GREEN
LAW OFFICE



〈撮影：伊豆隆義弁護士〉

昨年中は大変お世話になりました 本年もよろしくお願い申し上げます

本事務所は、皆様方のお陰様をもちまして、平成27年12月を以て、開設15周年を迎えました。事務所名に「グリーン」という言葉を用いたのは、「若さを保ち誠実に職務を遂行する」という意味を持たせるためでした。これからの5年、10年、15年におきましても、弁護士・事務員一同、当初の理念を忘れることなく、真摯に業務に邁進していきたいと存じます。

さて、平成28年1月号では、昨年施行されました空家対策特別措置法を、伊豆隆義弁護士から解説致します。不動産問題に精通する伊豆隆義弁護士からは、同法の解説に留まらず、同法から生じる影響等についても、自己の見地を踏まえ、お伝え致します。

また、新森圭弁護士からは、昨年、閣議決定が為された高度プロフェッショナル制度について、解説致します。

さらに、古郡賢大弁護士からは、不動産取引時において頻出する土壤汚染の問題について、どのような対応をとるべきか、またどのようにすれば土壤汚染の紛争に巻き込まれないか、という観点から、ご説明致します。

東京グリーン法律事務所

〒105-0003 東京都港区西新橋1丁目7番13号 ナンサ虎ノ門ビル8階

TEL (03) 5501-3641 FAX (03) 5501-3648

<http://www.greenlaw.ne.jp>

2016/1

Vol.6

空家対策特別措置法について

弁護士 伊豆隆義

1 空家対策の必要性



総務省統計局の住宅・土地統計調査などによれば、昭和33年には36万戸(空家率2%)にとどまっていた空家数が、平成25年には820万戸と800万戸を越え、空家率(総住宅数に対する空家の割合)も13.5%となり、過去最高となりました。いまや、住宅の1割以上が空家という実態です。

その原因としては、人口減少や高齢化社会の進展など多様な要素が考えられますが、確実にいえるのは、中途半端な対策では、空家数も空家率も減少することはないということでしょう。空家の存在は、防災面(倒壊のおそれ等)、衛生面(雑草の繁茂、ゴミの不法投棄等)、景観面(街並みが整わない等)、防犯面(不審者の居住や失火・放火等)など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているといえます。

空家問題の抜本的な対策が緊急の課題となってきている中で、空家対策特別措置法が立法されました。

2 空家対策特別措置法の立法と施行

正式名称は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日法律第127号)といいます。この法律では、まず、空家等を「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」と定義し(法第2条第1項)、また、特定空家等として「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と定義しました。そのうえで、空家等の所有者等に空家等の適切な管理の努力義務を課し(法3条)、市区町村にも適切な空家対策をとるなどの施策の努力義務を(法4条、6条)、国には空家対策の基本方針策定義務を(法5条)それぞれ課しました。

そのうえで、市区町村は、特定空家等の所有者に対する助言又は指導、勧告、命令、また任意に改善されない場合の行政代執行等の規制もできることになっています(法14条第1項乃至第13項、第9条第2項乃至第5項)。

その他、市区町村による空き家等についての情報収集(法第11条)、空き室及びその跡地の利用(法第13条)、固定資産税の増額などの財政上の措置及び税制上の措置(法第15条)などが規定されています。

3 固定資産税の増額について

空家対策特別措置法により、空家やその敷地の所有者

は、法の規制によりその対策を迫られることとなりますが、もっとも、端的に空家等の所有者に影響のあるのは、固定資産の減免措置の除外でしょう。住宅用地については、住宅政策等の観点から、固定資産税の課税標準が、(1)一般住宅用地については評価額の3分の1(地方税法349条の3の2第1項)、(2)小規模住宅用地(主として200平方メートル以下の住宅用地)については6分の1とされており(同条2項)、一般の宅地に比して低額となっています。この特例の適用を受けるためには、宅地が「住宅用地」に当たる必要がありますが、住宅用地、「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋…の敷地の用に供されている土地…」(地方税法349条の3の2第1項)のことをいう)について、従来は、いったん住宅用地として減免を適用されると更地となるまで、原則として特例の適用を受けていました。今後は特定空家等に対しては、空家特別措置法施行後に伴い、同条の「住宅用地」の定義の中に、市区町村長から、当該特定空家等として措置をとるべき勧告を受けていないことを加え、勧告後は、当該特定空家等の敷地については、特例からはずされることとなりました。その結果、特定空家等の敷地の所有者は、従前の3倍から6倍の固定資産税を課税されることとなります。

4 不動産取引にあたる影響

空家対策特別措置法の施行(平成27年5月26日)により、空家等の敷地所有者、とりわけ、高齢者世代の人々は、特定空家等としての是正の助言や指導、是正勧告などへの対応策として、更地としてあるいは空家敷地のままで売買することが考えられます。または、リフォームして賃貸をする例もでてくるでしょう。

また、除去・建替・リフォームの費用が算出できない方も多いため、空家等のままで敷地売却をする例も増えることが予想されます。そうすると、購入者は、売主がもっていた空家等のリスクをそのまま引き継ぐこととなります。特定空家等である場合に売主や売買の仲介に入った宅地建物取引業者の説明により十分な説明がない場合などに瑕疵担保責任あるいは債務不履行責任の対象となることが考えられます。すでに特定空家等の基準も発表されていますので、該当可能性の検討が必要です。

そもそも、空家等の売買では、建物の不具合が散見される場合が多いと思われませんが、売買に際して、不具合の告知等の手順を踏んでいない場合に、これらの物理的な瑕疵について、売主の瑕疵担保責任や債務不履行責任の対象となることが想定され、売買前の説明や売買の内容の確認により一層注意が必要となります。

5 まとめ

以上、空家対策特別措置法を概観しましたが、今後、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めることが要請されます(法第3条)。また、空家敷地についての有効活用について検討していくことも望まれるところです。

今年こそ改正？ 労働基準法改正案について

弁護士 新森 圭

1 はじめに



安倍政権の悲願とも言われる高度プロフェッショナル制度。第一次安倍政権下でもホワイトカラーエクゼンプションとして議論されましたが、昨年、閣議決定された労働基準法改正案は、この高度プロフェッショナル制度を導入しようとするものでした。

2 高度プロフェッショナル制度とは

「残業代ゼロ制度」とも言われるこの制度はどのような制度なのでしょう。

現在の労働基準法では、労働者が法定労働時間を超えて労働をした場合や休日、深夜に労働した場合、使用者が割増賃金を支払うこととされています。高度プロフェッショナル制度は、一部の労働者を、この割増賃金の規定の適用外とするものです。具体的には、①職務の範囲が明

確で一定の年収（1000万円以上）を有する労働者が、②高度の専門的知識を必要とする等の業務に従事する場合に、労働時間、休日、深夜の割増賃金等の規定の適用除外とすると説明されています。

制度を導入すれば、使用者は、労働時間と切り離して労働者の待遇を決めることができるようになります。労働者にとっても労働時間を自由に設定できる、効率的に仕事をするモチベーションが生まれるといったメリットがあるとされています。他方、残業代なしでの長時間労働を強制されるという批判や、制度導入後に年収要件が緩和される可能性も指摘されているところです。

3 今後の展望

改正案には、高度プロフェッショナル制度のような労働時間を見直す制度だけでなく、長時間労働抑制策や年次有給休暇取得促進策も盛り込まれていましたが、改正案への批判が強かったこと、安保法案の審議が優先されたことから、昨年の改正は見送られました。しかし、改正方針は閣議決定されており、法案自体は継続審議扱いとされています。

改正が実現すれば労働環境に大きな影響を及ぼすこととなる労働基準法改正。今後の議論に注目する必要があります。

不動産取引における土壤汚染への対応

弁護士 古郡賢大

1 はじめに



不動産取引に関するご相談も多いものとして土壤汚染の問題があります。例えば、購入した土地の隣地の井戸水から高濃度の水銀が検出され、購入した土地が発生源であることが後に判明した場合、土地の買主は誰にどのような請求ができるのでしょうか。

2 取引後に汚染が判明した場合の対応

一般に土地の売買の後に土壤汚染が発覚した場合には、土地の買主は、売主に対し、損害賠償の請求（瑕疵担保責任、不法行為責任、説明義務・調査義務違反による債務不履行責任等）を行う、もしくは契約の有効性（瑕疵担保責任、詐欺取消し、錯誤無効、消費者契約法による意思表示の取消し等）を争うことが考えられます。また、売主が汚染原因者ではない場合は、他の汚

染原因者を特定できれば、汚染原因者に対しても損害賠償の請求（不法行為責任）をすることも考えられます。さらに、汚染物質が土壤汚染対策法上の特定有害物質（鉛、カドミウム、水銀等25物質が法定されています。）に該当し、都道府県知事から必要な汚染対策の指示がされた場合には、所有者はこれらの対策を講じなければなりません。もっとも、汚染の除去等の対策をした場合、汚染原因者に対してこれらの措置にかかった費用を請求することができます。この費用償還請求権は、汚染原因者の無過失責任となっている点が特徴的です。

3 事前のリスク管理が重要

こうした問題は、売買代金の決裁後に土壤汚染が発覚して紛争化するケースが多いです。しかし、買主の立場としては、売買契約締結前に、売主に対し土地履歴調査を求めたり、契約書に万が一の場合の対策費用の負担条項、瑕疵該当性基準条項等を予め設けておくことにより適切なリスク回避を行うことが可能です。また、売主としても、土壤汚染の状況については適切に買主に事前に告知することが必要であり、宅建業者の場合には、土壤汚染対策法上の事項が重要事項説明の対象となる場合もあります。このように不動産取引の際には、土壤汚染という観点からもリスク管理が必要な場合がありますのでご不安な点がございましたら是非ご相談ください。

近況報告



弁護士 古川 史高

東京グリーン法律事務所を設立して、満15年を無事に過ごすことができました。これも皆様のご厚誼の賜物と感謝いたしております。これからも益々のご厚誼を賜りますようお願い申し上げます。



弁護士 伊豆 隆義

5月に空家等対策特別措置法が施行。その関連の講演を実施。交通事故関連でも講演を担当。秋は講演の出張が続きました。原発賠償の相談等業務も相変わらず行っています。



弁護士 岩田 修

昨年は、天命を知って初めて迎えた1年間でしたが、自分の使命も分からないまま、欲するままに生きた1年間でした。やりたいことをやるのが私の使命だと思って、今年も頑張ります。



弁護士 高平 めぐみ

飛行機が好きな息子と一緒に、ここ1年半ほど毎週のように羽田空港に行っています。いつまで続くことやら…。それはそれで楽しいのですが、今年こそゴルフを再開したいなあと考えています。



弁護士 近森 章宏

体重が増えてきたので、家の近所でジョギングを始めました。今の場所に引っ越して5年経ちますが、走る度に新たな発見があり楽しいです。体重がすんなり減らないのが悩ましいですが。。。



弁護士 堀田 和宏

昨年も早稲田大学のエクステンションセンターで刑法総論の講義を担当させていただきました。受講生は社会人の方が多いですが、多忙な折に時間を割いて講義を聴きにきていただけるのは大変ありがたいです。



弁護士 川原 奈緒子

最近、土鍋を新調しました。冬のこの時期、湯豆腐などの「鍋もの」に重宝していますが、何よりも美味しいのが白いごはんです。もっちりとして、甘みが増すように感じます。



弁護士 新森 圭

昨年も早稲田大学エクステンションセンターで法学講座の講師することに。毎年講義時間が足りず焦ることになるのですが、「説明が丁寧ですね」との感想をいただき胸をなで下ろしました。



弁護士 渥美 三奈子

マイナンバーから自由でいたい。資本主義経済は自由活動が原理なのに、通貨管理を可能にして、行政府・日銀が経済操作をする強権を持ちます。この強権は、マイナンバー制度に必ず及ぶと思います。



弁護士 工藤 研

昨夏、司法研修所卒業20周年の記念行事が京都で行われ、同期の法曹が全国から集まりました。お元気そうな教官や、アスリートに変貌した裁判官など、皆さんの姿に大変刺激を受けました。



弁護士 井崎 淳二

当事務所で労働基準法改正案の勉強会をしました。「労働者が、その健康を確保しつつ、…効率的に働くことができる環境を整備するため」の改正。健康なくして効率的な仕事はできません！



弁護士 梶浦 明裕

昨年10月末にレーシック集団訴訟の2次提起をしました。合併症のリスク、老眼になれば結局メガネ、それでもレーシック手術で遠くを見る眼のよさを得ることは今の生活に必要でしょうか。



弁護士 酒井 由美子

現在、2度目の産休に入らせて頂いており、出向先の皆様を含め、ご迷惑おかけしております。無事、出産後は、2人の子育てと仕事の両立を目指し、頑張りたいと思います。



弁護士 阿部 泰彦

先日、六本木のビルボードライブ東京でゴスペルを歌う機会がありました。突然の誘いのため短期間の練習でステージに上がりましたが、大勢の観客?の前で歌う事に今までにない快感を得ました。



弁護士 工藤 杏平

昨年の全国法曹サッカー大会（年に1回開催で昨年で28回目）で念願の優勝をすることが出来ました。今年の目標はもちろん連覇です。運動はリフレッシュになり、業務にも良い影響を与えてくれています。



弁護士 古郡 賢大

東日本大震災から今年の3月で丸5年となります。今年も微力ながら被災地での法律相談や原発ADRの申立てなど、一人の弁護士として出来ることに全力で取り組んでいきたいと思っています。

退所のご挨拶



弁護士 山口 秀雄

昨年末をもちまして当事務所を退所いたしました。本年からは医療法務にも従事して参ります。在所中の7年間、皆様には一方ならぬご支援ご指導を賜り、誠にありがとうございました。

事務局便り

—昨年9月より、自宅近くのスポーツジムに通い始め、ヨガやボクササイズ等のレッスンに参加しております。仕事帰りに身体を動かし、汗を流すことは、とても気持ちがよいものです。最近では、友達も増え、休日にもジムで過ごすことが多くなりました。そのおかげで、筋力がアップし、少しのことでは疲れにくくなりました。健康や体型維持のためにも、今後も楽しく続けていけたらと思っています。
(T.O)