

Real Partner



The 50th
anniversary



平成29年11月10日発行(毎月10日発行)通巻第471号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

不動産キャリアパーソン で **検索**

【今月の必読】オススメ!

トレンド・ウォッチ **地方移住相談件数は前年度の1.5倍に**
賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明の概要〈下〉

消費者セミナー 北海道会場レポート & 野村佑香さん(女優)インタビュー
紙上研修 新しい時代の高齢者との不動産取引(後編)



11

November 2017

地方移住相談件数は 前年度の1.5倍に

総務省「平成28年度における
移住相談に関する調査結果」から

総務省がこのほど発表した「平成28年度における移住相談に関する調査結果」によると、地方移住相談件数は前年度の1.5倍になっています。移住者の増加は地域の活性化につながるのはもちろん、既存住宅流通の活性化、空き家対策等も促進してくれます。そこで、調査結果と、結果の中で相談件数が第1位だった長野県の取組みを紹介します。

常設の移住相談窓口は全国で145カ所

平成28年度の地方移住相談件数は21万3,469件で、前年度の14万1,683件から大幅に伸び、地方移住への関心が高まっていることがうかがえます。

都道府県別に相談件数を見ると、下図のとおりです。上位10位は次の順になっています。

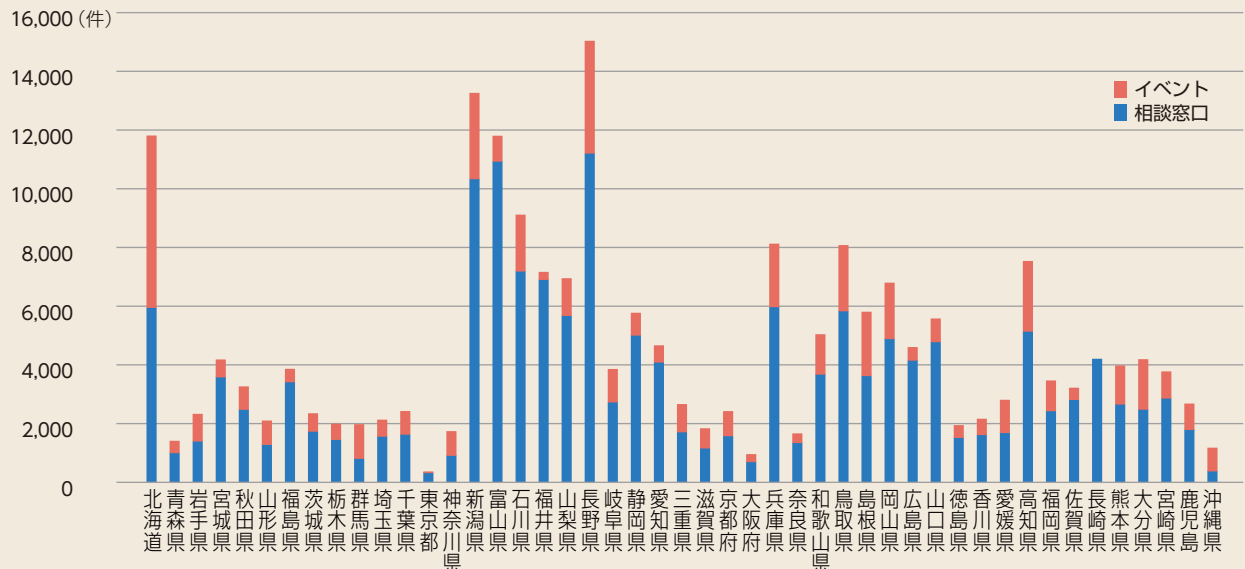
- ①長野県：1万5,021件（前年度1万2,054件）
- ②新潟県：1万3,246件（前年度5,062件）
- ③北海道：1万1,794件（前年度6,945件）
- ④富山県：1万1,787件（前年度1,331件）
- ⑤石川県：9,099件（前年度3,985件）
- ⑥兵庫県：8,109件（前年度4,051件）
- ⑦鳥取県：8,059件（前年度5,770件）
- ⑧高知県：7,518件（前年度8,276件）
- ⑨福井県：7,148件（前年度6,271件）
- ⑩山梨県：6,932件（前年度6,243件）

全体の相談件数21万3,469件のうち、移住相談窓口での件数が16万0,293件、イベントでの件数が5万3,176件になっています。下図を見ると、北海道がイベントでの相談件数の割合が多く、長野県、新潟県もイベントでの相談件数が多くなっているのが、わかります。

同調査ではまた、各都道府県が設置している常設の移住相談窓口（平成29年3月31日現在）についても調査し、全国で145窓口になっています。そのうち、首都圏65窓口、近畿圏18窓口、中部圏4窓口、その他58窓口となっています。

前年度の調査では「移住相談窓口等に相談を寄せた移住希望者の関心事項」についても、調査結果を発表しています。上位7位までをピックアップすると（複数回答可）、①住まい（774件）、②仕事（596件）、③移住者支援制度（425件）、④気候・自然条件（261件）、⑤教育・子育て（256件）、⑥日常生活環境（買い物、図書館、上下水道等）（171件）、⑦交通の便（147件）、となっています。

●各都道府県・市町村の移住相談窓口等で受付けた相談件数（平成28年度）





総合活動拠点
長野県移住・交
流センター・山
越典幸移住推進
員)。
広報活動はパ
ンフレットやホ
ムページのほか、セ
ミナーやフェアを開
催して行っていま

30～40代の方々の相談が約7割 移住体験宿泊施設もある

東京・銀座 長野県移住・交流センター

地方移住相談件数で第1位の長野県は、民間の調査(宝島社『田舎暮らしの本』)でも移住したい都道府県で11年連続トップに輝いています。常設の相談窓口は、東京都に2カ所(中央区銀座と千代田区有楽町)、名古屋市に1カ所(中区栄)、大阪市に1カ所(北区梅田)、長野県庁内に1カ所あり、そのほか県内の市町村も相談窓口を設けています。

す。昨年度は東京だけでも、移住セミナーを11回、専門セミナー(転職セミナー、創業セミナーなど)を23回開催しました。

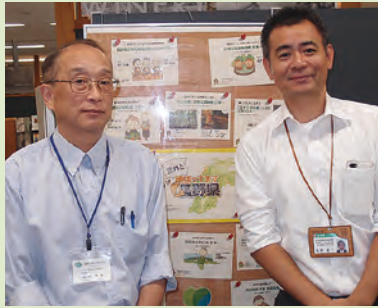
実際の相談では、移住後の仕事をどうするかがポイントの1つとなります。前職の仕事を続けるよりも、新しい仕事を探す方が多いようで、ハローワーク、長野県の委託先である転職支援事業者の紹介等を行います。

「長野県の夏は最高だけれども、冬は厳しいのでは?」とお聞きしたところ、「長野県の冬を経験していたかなければ、移住に失敗する可能性があります。移住

体験宿泊施設をもつ市町村も多くありますので、そこで体験していただくことをお勧めしています」(高野さん)との返答でした。移住体験宿泊施設は1泊2日～6泊7日程度のものが一般的ですが、6ヵ月定住できるものもあります。無料タイプのほうが多いのですが、有料



移住・交流センターの様子



山越さん

高野さん

東京・銀座にある「長野県移住・交流センター(長野県信州首都圏総合活動拠点内)」は銀座四丁目交差点から徒歩1分にあるビルの4階にあります(1階は長野県のアンテナショップ)。

「長野県移住・交流センター」での相談件数は、「1ヵ月平均で約30件(新規)、アポイントなしで来られる方のほうが多いのが実際のところ。アポイントなしでも対応可能ですが、予約を取っていただいたほうが待ち時間がなくてスムーズに対応できます」(長野県企画振興部楽園信州・移住推進室 長野県信州首都圏総合活動拠点駐在・高野健一主査)ということです。

実際に相談に来られる方は、「移住相談というとなシニア世代の方が相談に来られるというイメージが強いかもしれませんが、こちらの窓口では、30～40代の方々の相談が約7割です。そのうち、単身または夫婦2人での移住を考えられている方もいますが、子供と一緒に移住しようと考えられている方が約4割です」(長野県信州首都圏

タイプもあります。

移住後の住まいについては、長野県・市町村・長野県住宅建協会が連携協力して設置した「楽園信州空き家バンク」等を紹介しています。「家庭菜園・畑付き」「古民家風」など、移住希望者の希望条件で手軽に検索できる住まい探しのサイトです。

「楽園信州空き家バンク」のホームページ





1 平成30年度 提携大学 企業推薦制度のご案内

明海大学不動産学部と宇都宮共和大学シティライフ学部は、全宅連との協定に基づいて、推薦入試制度を設けています。入試日程等は次のとおりです。

●提携大学企業推薦制度の入試要項の請求連絡先

〒101-0032

東京都千代田区岩本町2丁目6番3号

全宅連会館3階(公社)全宅連 広報研修部

TEL. 03-5821-8112(直)

明海大学不動産学部

<http://www.meikai.ac.jp/>

■入試日程(B日程)

- ・願書受付期間(全宅連必着): 平成30年2月19日(月)~3月2日(金)
- ・試験日:平成30年3月15日(木)
- ・合格発表日:平成30年3月16日(金)
- ・試験科目:面接のみ

■出願資格等のお問合せ

- ◆明海大学 浦安キャンパス入試事務局
〒279-8550
千葉県浦安市明海1丁目
TEL. 047-355-5116(直)

宇都宮共和大学シティライフ学部

<http://www.kyowa-u.ac.jp/>

■入試日程

- ・願書受付期間(全宅連必着): 平成30年1月4日(木)~1月19日(金)
- ・試験日:平成30年2月3日(土)
- ・合格発表日:平成30年2月9日(金)
- ・試験科目:面接のみ

■出願資格等のお問合せ

- ◆宇都宮共和大学 宇都宮シティキャンパス
〒320-0811
栃木県宇都宮市大通り1丁目3番18号
TEL. 028-650-6611

2 平成30年版 不動産手帳 頒布開始のお知らせ

平成30年不動産手帳が完成しました。12月上旬から順次発送となります。

【お申込み先】

(株)文寿堂 東京都練馬区豊玉北1-23-4

TEL. 03-3948-6631 FAX. 03-3948-6617

URL <http://www.bunjudo.co.jp>



【価格】 1冊300円(税込)

諸般の事情により、今回から本体価格が変更となっています。手帳の大きさや仕様、特典は従前通りです。

なお、制作会社が変わり、見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用したほか、カレンダー欄に公租公課の精算に便利なその年の経過日数表記(例参照)を追加しました。

例

2018年1月1日 0/365 0日の経過、365日残り
2018年8月15日 226/139 226日の経過、139日残り
その年の経過日数 ↑ ↑ その年の残り日数

後掲の付録(「不動産取引業務のチェックポイント」等)の編集および付属ルーペの仕様は若干、変更となっています。数に限りがあるので、お早めにお申込みください。

●全宅連WebサイトにFAX注文用紙を掲載しています。

URL <https://www.zentaku.or.jp/member/products/detail9/>

Contents November 2017

- 02 トレンド・ウォッチ
地方移住相談件数は前年度の1.5倍に
- 04 Information 提携大学企業推薦制度のご案内/
不動産手帳頒布開始
- 05 連載 vol.15 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
- 06 連載 vol.06 これからの不動産市場—方向性とヒント
- 07 連載 vol.96 知っていれば役立つ税務相談
- 08 連載 vol.09 地域に根づく宅建協会 鳥取宅協
- 09 連載 vol.12 地域を笑顔でサポート!
- 10 特別企画 賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明の概要(下)
- 12 連載 vol.05 5分で分かる経済学・経営学の名著
- 13 連載 vol.16 頑張っている女性を応援します
- 14 紙上研修
新しい時代の高齢者との不動産取引(後編)
- 18 29年度 消費者セミナー開催(北海道会場)
- 19 野村佑香さんインタビュー
- 20 宅建ファミリー共済のご案内

Realpartner 11月号

2017年11月10日発行 通巻第471号
発行/公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人/伊藤 博 編集人/追分 直樹
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL <http://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8181(広報) FAX. 03-5821-8101

ご利用ください! 無料電話相談

●弁護士による法律相談 実施日時:第2・4金曜日(休日の場合は前日)午後1時~午後4時/ご利用対象者:宅地建物取引業協会会員に限定/ご相談内容等:宅地建物取引及びそれに付随する法律事項/ご利用方法:完全予約制、先着順での受付となります。全宅連HPから「電話法律相談予約票」を入手し、FAXにてご予約ください。

今年度の実施予定日: 11月10日(金) 11月24日(金)
12月8日(金) 12月22日(金) 1月12日(金) 1月26日(金)
2月9日(金) 2月23日(金) 3月9日(金) 3月23日(金)

●税理士による不動産税務相談実施日時:通常第3金曜日(11月17日、12月15日)正午~午後3時

TEL. 03-5821-8113

通行地役権は、買受人に対し 権利を主張できるか？

抵当権が設定されている土地上の通行地役権は、
抵当権設定時において一定の要件を満たす場合
には、登記がなくても買受人に対し権利を主張で
きるとした事例（最高裁・平成25年2月26日判決）

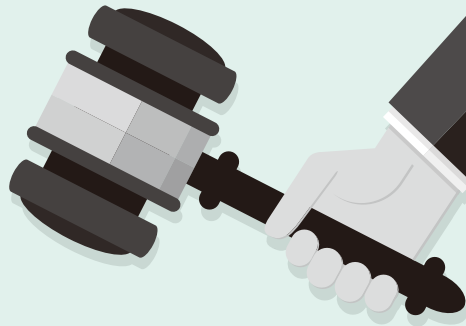
■ 事案の概要

Aが所有している土地（本件土地）の一部に、昭和55年ころまでにXが通路（本件通路）を開設し、Aらとの間で通行契約書等を取り交わしたが、地役権登記はされていなかった。昭和56年に本件土地に根抵当権が設定され、当該根抵当権の実行により平成20年にYが本件土地を取得したところ、XがYに対し、本件通路上の通行権の確認を求めたものである。

原審は、抵当権の実行による競売時に、本件通路が外形上通路として使用されていることが明らかであり、買受人YもXらが本件通路を通行することを認識し、または容易に認識し得る状況にあったのであるから、XはYに対し、登記がなくても通行地役権を主張することができるとしたことから、Yが上告した。

■ 裁判所の判断

裁判所は、抵当権の実行による競売の場合には、「最先順位の抵当権の設定時に、既に設定されている通行地役権に係る承役地が要役地の所有者によって継続的に通路として使用されていることが、その位置、形状、構造等の物理的状況から客観的に明らかであり、かつ、上記抵当権の抵当権者がそのことを認識していたか、または容易に認識することが可能であったときは、特段の事情がない限り、登記がなくても、通行地役権は上記の売却によっては消滅せず、通行地役権者は、買受人に対し、当該通行地役権を主張することができる」として、原判決を破棄し、競売時ではなく抵当権設定時に以上のような事情があるかを審理させるべく、原審に差し戻した。



■ 解説

1 特別なケース以外は当事者間で通行地役権を設定

隣接する土地において、土地の一部を別の土地所有者・賃借人が通行するためには、法令上当然に通行が認められる場合（袋地の場合には、民法の「袋地通行権」（囲繞地通行権）の規定に従い通行権が認められます）を除けば、当事者間で通行地役権等を設定することになります。

2 「競売時」ではなく「抵当権設定時」で考察すべき

通行地役権は、登記をすることにより第三者に対抗することができ、本事例の場合でも、登記がなされていれば、Xは問題なく買受人Yに対し通行権を主張することができます。

また判例は、次の2つの要件を満たす場合には、登記がなくても承役地（通行地役権が設定される土地（通路となる部分を含む土地））を新たに取得した者に対し通行地役権を主張できるとしています。

- ①要役地（通路として通行する側の所有する土地）の所有者によって開設され、継続的に通路として使用されていることが、その位置、形状、構造等の物理的状況から客観的に明らかであること
- ②承役地の所有者等がそのことを認識し、または容易に認識することが可能であったこと

そして本事例のように承役地の所有権の移転が抵当権の実行による場合には、最高裁は、②の要件について、原審が「抵当権の実行による競売時」に、「買受人が」認識等するかを考察すべきとしたことを否定し、「第一順位の抵当権設定時に」「その抵当権者が」認識等するかを考察すべきとしたことです。

3 必要に応じて通行権に係る確認書を取り交わす

不動産の売買等で通行権の存在を前提に取引がなされる場合には、上記1.2に該当すること、とりわけ競売物件に関しては抵当権設定時にさかのぼって上記事情の有無を確認する必要があることに注意しなければなりません。必要に応じて、双方の所有者との間で改めて通行権に係る確認書を取り交わすなども検討することが大切です。

地元の宅建業者・ 宅建士が守る地域社会

日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員 清水 千弘

東日本大震災は、東北地域だけでなく、多くの地域に甚大な被害をもたらしました。被災地では、私たちの仲間も多くの命を落としました。首都圏においても液状化の被害を受ける地域もありました。このような大震災だけでなく、毎年のように、台風や豪雨などによって、がけ崩れや川の氾濫など、様々な自然災害によって、私たちの生活が脅かされるようなことがあります。

地域の事情に最も精通している専門家

地域の中小宅建業者・宅建士は、その地域で長く仕事をしている方が多く、実は当該地域の事情に最も精通している専門家の一人です。今では住宅が建っていたとしても、一昔前は田んぼや沼地などであったり、もともとは工場やクリーニング店、ガソリンスタンドなどであったりと、地盤や土壌に影響をもたらす土地であったかどうかなど、不動産の専門家という視点で評価ができます。

とりわけ二代目、三代目と地域で事業が承継されている中小宅建業者では、親世代から子世代と街の歴史が伝えられ、またご自身がその地域で生まれ育ってきているために、地域とともに専門家の視点で不動産市場の成り立ちを実際に見て来られてきているわけですから、それ以上の専門家はいません。このような特性を生かして、街を守り、広く社会に地域の情報を発信する仲間が出てきました。

ここで、家を買うということをもう一度考えてみましょう。家の購入を検討されている方々は、結婚や出産など、人生のイベントに伴い新しい生活を夢見ていらっしゃる方々です。家を選ぶということは、その方またはご家族が過ごす場所を選択されていくわけであり、家だけを選んでいくわけではありません。家とともに地域を一緒に選んでいるわけです。前述のようなネガティブな情報だけでなく、地域のおしゃれなカフェや魅力的なレストラン、気の利いた花屋などなどポジティブな情報もあります。また、お祭りなどの地域の行事など、生活をしていくうえで、その地域のコミュニティやその活発度など、その方が生活を始め、そして地域の一員としてコミュニティを形成していくうえで重要な情報などは、住んでみて初めて分かる情報となります。

家とのマッチングとともに、地域とのマッチング

家は、私たちにとって人生で最も高額な買い物です。家族とともに幸せになろうと思って、何十年もの住宅ローンを組んで購入した家によって、突然の災害だけでなく、住んで初めて知ったことによって不幸になってしまうことも少なくありません。ちょっとした大雨でたびたびに浸水被害にあう、抜け道になっていて交通量が多い、買い物が思ったより不便である、病院がない、学校の環境が子供に合わなかったなど、地域とのミスマッチで起こることがあります。

そのような不具合が、家が原因であれば、それを修理したり、リノベーションをしたりして自分の生活に合うように改善することができます。しかし、地域は自分の力だけでは改善ができないため、大きな不満になってしまうのです。

働き方改革で労働時間が短縮されたり、在宅勤務などが進んだりすると、一層、家またはその地域で過ごす時間が長くなります。高齢化社会の進展とは、多くの方々が家または地域で過ごす時間が長くなることを意味します。

これからの宅建業者・宅建士は、家とのマッチングとともに、地域とのマッチングをしていくことが一層求められていきます。さらには、その地域の情報を発信するだけでなく、その地域の魅力を高めていくように働いていくことが求められていると言ってもいいでしょう。



住宅購入…「周辺・生活環境が良い」が1位

全宅連が実施した「不動産の日アンケート」(2016年9-10月調査)によると、住宅を購入する際のポイントは(3つまで選択可)、1位が「周辺・生活環境が良い」(65.0%)、2位が「交通の利便性が良い」(57.2%)で、3位の「不動産の価格」(40.8%)を上回っています。住まい選びで、地域がいかに重視されているかがうかがえます。

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

借地権・底地解消のための交換特例の活用

私(借地権者A)は、2年前に父から相続で取得した借地権とその上に建つ家屋に住んでいます。この借地権及び家屋は、父が30年前に居住用の家屋を建てるために地主Bさんと賃貸借契約を結び設定したものです。この度、地主さんから土地を半分あげるから半分返してくれとの申し出がありました。この場合の課税上の扱いについて教えてください。

1 前提条件

(1) 土地所在地

国税庁相続税路線価図の借地権割合はDの60%地区。

(2) 土地に関する状況

地主B所有の土地(300㎡)に、借地権者Aが借地権を設定し居宅を所有している。

(3) 底地・借地の交換の条件

①両者とも1年以上所有の固定資産。②両者とも交換のために取得したものではない。③交換後両者とも同一の用途に供する。④この土地の所有権時価は1億円(相続税評価額は8,000万円)。⑤借地権者、地主とは親族ではない。⑥交換後両者とも売却せずに持ち続ける。⑦土地を借地人A50%、地主B50%で分ける。

【適用要件】

①固定資産を同種類の固定資産と交換し、②それぞれの所有者が1年以上所有していたものであり、かつ、交換の相手方が所有していた資産が交換の目的で取得したものでないこと、③交換により取得した資産(以下「交換取得資産」)を交換により譲渡した資産の交換直前の用途と同一の用途に供したこと、④交換取得資産の価額と交換譲渡資産の価額との差額が、これらのうちいずれか高い方の価額の20%以内

4 適用要件の検討

この場合、上記記3①～③の交換の特例の適用要件を満たしています。問題は④の交換取得資産の価額と交換譲渡資産の価額との差額が、これらのうちいずれか高い方の価額の20%以内という要件です。

通常の取引価額で算定した場合

(路線価借地権割合60%使用)

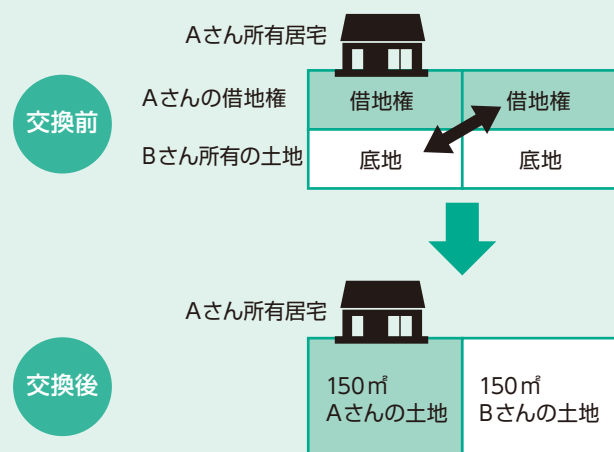
- ①借地権3,000万円(=1億円×0.6×150㎡/300㎡)
- ②底地権2,000万円(=1億円×(1-0.6)×150㎡/300㎡)
- ③①-②=1,000万円
- ④③/①=33%>20%

上記計算上では、時価の20%を超えていますが、この時価の認識については、所得税基本通達で、当事者間の時価の合意があれば、前記の交換の要件3.④はみたとされています。

*<基本通達58-12>固定資産の交換があった場合において、交換当事者間において合意されたその資産の価額が交換をするに至った事情等に照らし合理的に算定されていると認められるものであるときは、その合意された価額が通常の取引価額と異なるときであっても、法第58条の規定の適用上、これらの資産の価額は当該当事者間において合意されたところによるものとする。

2 提案内容

この場合の底地と借地権の交換とは下記ようになります。



3 固定資産の交換の特例(所得税法58条)の適用要件

例えば、土地(借地権含む、以下同じ)と土地の交換で、金銭の授受がない場合、一定の要件を満たせば譲渡がなかったものとして課税を繰り延べる制度です(別途、不動産取得税、登録免許税等はかかります)。

5 効果

借地権と底地を交換しそれぞれの所有権とすることは、借地人にとって、自己が居住している土地が借り物であるという不安、土地の所有者にとって、自己所有の土地なのに自由に活用できないという両者の不安を解消できる有効な手段といえます。

公益社団法人への移行 地域に根づく宅建協会 市町と空き家に関する協定締結 県中部の木材需要拡大にも協力 鳥取県宅建協会



平成24年4月に全宅連・全宅保証は公益社団法人に移行し、都道府県宅建協会については現在、35協会が公益社団法人に移行し、12協会が一般社団法人として運営を続けています。全宅連は一般社団法人12協会の意見を踏まえた上で、公益社団法人への移行を支援していきます。

鳥取県宅建協会(以下、鳥取宅協)は、平成25年4月に公益社団法人に移行しました。壹岐昇一会長は、「鳥取宅協は従来から鳥取県及び市町村と連携・協力し、高齢者など住宅確保要配慮者への入居支援、移住者等への民間住宅の確保、中心市街地活性化情報の提供等を行う相談員の配置など、相談支援体制を整備してきました。平成27年度からは、空き家・空き土地の有効活用相談会を行政・関係団体の協力を得て開催し、県民からの相談に応じています」と述べ、公益社団法人として、今後も行政機関等と連携を図りながら地域の健全な発展に寄与していく方針を明確に打ち出しています。



行政懇談会で県・4市に予算・制度要望を行う鳥取宅協・壹岐会長

「自治会への加入促進に関する協定」を締結

地域との連携については、まず、米子市自治連合会、鳥取宅協西部支部、米子市で「自治会への加入促進に関する協定」を締結したことがあげられます(H28.7.15)。会員が住まいの販売・仲介等の際に自治会加入を促進することで、災害時の共助等、地域コミュニティ強化を目指します。



西部支部が米子市、米子市自治連と自治会加入促進で協定

また、鳥取県中部の木材需要拡大を図り、木造住宅の良さや魅力を情報発信する「鳥取県中部の木材を使って建てる!! 木造の家づくり相談会」

木造の家づくり相談会で不動産コーナーを開設



で不動産の相談に応じました(H28.8.21)。

行政との協定締結も積極的に推進しています。空き家関連では、「琴浦町空き家ナビに係る空き家の仲介に関する協定」(H26.5.13)、「北栄町空き家ナビに係る空き家の仲介に関する協定」(H27.12.7)、「三朝町空き家・空き地バンクに係る空き家等の仲介に関する協定」(H28.4.27)、「米子市空き家等の流通の促進に関する協定」(H29.1.30)を締結しています。



災害関連では、関西広域連合などで組織する10府県及びその府県協会と「大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」(H27.8.17)を締結しています。

従来から鳥取県、鳥取市と行っていた宅建・行政懇談会については、他の3市を加えて開催を続けています。鳥取県、鳥取市、米子市、倉吉市、境港市と鳥取宅協が一堂に会し、要望、意見交換を行っています。平成28年度は、「公営住宅としての民間賃貸住宅の借上げ」「中古住宅の耐震診断予算の確保」等について意見交換しました。

「地域課題解決ネットワーク鳥取」が発足

公的機関との連携については、空き家対策、事業継承、定住促進等の地域課題解決に向けた「地域課題解決ネットワーク鳥取」を発足させました(H27.11.30・鳥取県事業引継ぎ支援センター、日本政策金融公庫鳥取・米子支店、鳥取宅協が連携)。また、空き家等相談会へ相談員を派遣するなど地域の空き家対策にも積極的に協力しています。平成27年度から、県建築士会、県司法書士会、県土地家屋調査士会、鳥取宅協が連携して「とっとり空き家利活用推進協議会」を設立し、まちなかのにぎわいづくりを推進しています。

地域を笑顔でサポート!

空き家対策

地域貢献 etc.



編集/全宅連不動産総合研究所

株式会社エスエストラスト(東京都)

多彩なアイデアで“八王子代表”企業目指す

株式会社エスエストラストは、八王子エリアで仲介7店舗、仲介件数3,000件、管理戸数5,094戸を展開しています。「不動産業者がここまでやるか」のキャッチコピーの下、賃貸物件の仲介だけでなく、DIYが可能な賃貸物件『DIY不動産』の提案や地域活性化を目指した起業・学生支援、サッカー振興を通じた場創りなどにも取り組み、街に愛される“八王子代表”企業を目指しています。



認知度アップにつながっているDIY不動産

ド力向上には欠かせませんので、社員と地域との接点力の強化という意味でもいろいろな“場”を創っていきたくと思っています」と話します。

杉本社長



地域とのつながりで紹介を発生させる仕組み

また、八王子市と大学による雇用支援事業「八王子就活スタイル」の支援、起業応援オフィス「SOHOプラザ八王子東町」や coworkingスペース「fabbit八王子」の開設、街中チャレンジショップといった地域支援活動にも積極的に取り組んでいます。人口の流入・定着や地域経済の発展は、不動産業にとって欠かせない部分。単純なボランティア活動ではなく、自社の専門性を生かし、行政と連携がとれる支援事業を意識的に進めていく

ことで、「地元企業や商店街、行政からの信頼度も高まり、密接な関係を築くことができた」といいます。

さらに地域とのつながりを強化するため、八王子の飲食店とクーポン提携も始めました。来店した紹介客に配布し、地元で使ってもらうと同時に「地域のつながりの中で紹介を発生させる“ひと声”を増やせる仕組みを創りたい」と杉本社長。大学の都心回帰や少子高齢化で八王子も空室が増えていますが、これ

サッカー振興を始めとした“場”を創る

杉本浩司社長が同社に入社したのは、ブラジルでのサッカー留学から戻った23歳のとき。2005年に社長に就任してからは、店舗を拡大するとともに、地域に根ざした不動産会社として差別化を図ってきました。ユニークな地元ネタを盛り込んだ企業看板やDIY不動産はメディアにも取り上げられることも多く、「エスエストラスト」の名を広く知ってもらうことにつながっています。



クスツと笑えるキャッチコピー看板

リーグチームのサポートやフットサルセミナーの開催、ブラジルダイニングバー「NOSSA」の運営も行うなど、留学経験から発想を広げ、サッカー振興を通じて地域の場を生み出していることも特徴の1つ。杉本社長は「地域との交流やつながりを重視していくことは不動産業の本質ですし、そこからお客様との信用や人脈が生まれていきます。また社員も会社のブラン

「八王子就活スタイル」の様子



からも留学生や単身高齢者に向けた取り組みや、法人営業、収益物件売買仲介、空き家管理サービスなど新たな領域にもチャレンジしていく予定です。

賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明の概要〈下〉

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課 不動産業指導室
課長補佐 佐藤 篤

不動産の賃貸取引において、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明(以下「IT重説」という)については、平成29年10月1日から本格運用が開始され、前号では、その概要を解説しました。今号は実施マニュアルを中心に解説します。



3 IT重説において宅地建物取引業者・宅地建物取引士が行うべきこと

「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」においては、宅地建物取引業者・宅地建物取引士が行うべきこととして、必ず守る必要のある「遵守すべき事項」と、実施することが望ましい「留意すべき事項」をそれぞれ説明しています。

(1) 遵守すべき事項

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に規定しており、遵守しなければならない事項です。

● 双方向でやりとりできるIT環境において実施

不動産業課長通知では、IT重説の実施について、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができる」とともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」と規定しています。

そのため、具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていませんが、一定の性能や動画の双方向性等が担保されている機器が必要です。

● 重要事項説明書等の事前送付

IT重説は、説明の相手方の手元に重要事項説明書及び説明に必要なその他の資料(以下「重要事項説明書等」という)がある状態で行われることが必要です。そのため、重要事項説明の実施に先立ち、説明の相手方に重要事項説明書等を事前に送付している必要があります。なお、重要事項説明書は、宅地建物取引士(以下「取引士」という)が記名押印をした上で、書面にて交付する必要があり、PDFファイル等による電子メール等での送信は認められません。

● 説明の開始前に相手方の重要事項説明書等の準備とIT環境の確認

不動産業課長通知では、IT重説の開始前に、説明の相手方が重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあること及びIT重説を実施するためのIT環境が整っているかを確認することを必要としています。

取引士は、IT重説を行うに際して、

- ・相手方の映像や音声を取引士側の端末等で確認できること
 - ・取引士側の映像や音声を説明の相手方の端末で確認できること
 - ・説明の相手方に事前に送付している重要事項説明書等が、説明の相手方の手元にあること
- 等の確認を行います。

● 取引士証を相手方が視認できたことの画面上での確認

不動産業課長通知では取引士は、説明の相手方が取引士証を視認できたことを確認することを必要としています。

取引士は、取引士証を表示させた後、説明の相手方に表示されている取引士証の氏名を読み上げもらうこと等により、相手方が視認できていることを確認します。

なお、画面に表示させる取引士証は、顔写真、氏名及び登録番号等で足り、住所欄については、取引士の個人情報保護の観点から、シールを貼ることも差し支えありません。

● IT重説の中断

不動産業課長通知では、IT重説を実施している途中で、何らかの理由で映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合には、取引士はIT重説を中断し、その支障となっている原因を把握して、支障がない状況にしてから、IT重説を再開することとしています。

なお、IT重説を中断した場合、当事者の希望により、残りの部分を対面による重要事項説明に切り替える対応も可能です。

(2) 留意すべき事項

トラブル回避の観点から、可能な限り対応することが望ましい内容について示しています。

● IT重説実施に関する関係者からの同意

賃貸取引における重要事項の説明は、対面による方法か、一定の条件の下でのIT重説によるかの選択が可能となります。その選択に当たっては、相手方の意向を当然に確認する必要があります。意向の確認の手法についての定めはありませんが、トラブル防止の観点から書面等の記録として残る方法で行うことが望ましいと考えられます。また、重要事項説明の内容によっては、貸主の個人情報にかかる部分が含まれることもありえます。そのため、個人情報保護の観点から、当該取引物件の貸主等関係者からの同意を取得することが望ましいと考えます。

● 相手方のIT環境の事前確認

上記「(1) 遵守すべき事項」の「● 双方向でやりとりできるIT環境において実施」で示したように、IT重説は、一定の機能をもつIT環境の下で行う必要があります。そのため、説明の相手方から、重要事項説明をIT重説で行うことについての希望があった場合に、説明の相手方におけるIT環境が、上記「(1) 遵守すべき事項」の「● 双方向でやりとりできるIT環境において実施」に示す内容を満たすものであるかを、事前に確認する必要があります。

● 説明の相手方が契約当事者本人等であることの確認

重要事項説明は、契約当事者が当該宅地建物に係る取引条件や権利関係等について事前に理解した上で契約を締結し、取引に係るトラブルを未然に防止する等の観点から行われるものです。

契約当事者本人等であることの確認は、IT重説の実施の段階で、例えば、公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した写真付の身分証（社員証等）で行うことが想定されます。

● 説明の相手方に対する内覧の実施

賃貸取引の媒介を行うに当たり、賃借人になろうとする者に対して当該取引物件の内覧をしてもらうことは、法律上の義務ではありません。しかしながら、実際に物件の確認をせずに、重要事項説明を受けていたとしても、想像していた内容と異なっていたり、実際に見ていないことにより不満が生じる等、トラブルが発生する可能性が高くなると考えられます。そのため、IT重説によるか否かにかかわらず、内覧の実施を勧めることが望ましいと考えます。

● 録画・録音への対応

IT重説の実施状況について、録画・録音により記録を残すことは、トラブルが発生したときの解決手段として有効と考えられます。他方、重要事項説明には、宅地建物取引士や説明の相手方の個人情報のほか、貸主等の個人情報が含まれている場合があります。また、IT重説の実施の記録については、断片的に記録されたり、編集されたりすることによって、本来実施された内容と異なる記録が残るケースも想定されます。

そのため、以下のような対応で録画・録音を行うことが適切であると考えられます。

- IT重説の実施中の状況について、録画・録音をする場合には、利用目的を可能な限り明らかにして、宅建業者と説明の相手方の双方了解のもとで行う。
- 重要事項説明の実施途中で、録画・録音することが不適切であると判断される情報が含まれる場合（例えば、説明の関係者の機微情報等が含まれる場合等）については、適宜、録画・録音を中断する旨を説明の相手方にも伝え、必要に応じて録画・録音の再開を行う。
- 宅建業者が録画・録音により記録を残す場合、説明の相手方の求めに応じて、その複製を提供する。

なお、宅建業者が取得した録画・録音記録については、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に則った管理が必要となり、IT重説以外で取得した個人情報と併せて、適切な管理を行うことが求められます。

遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減

子息が遠方に就学するため、大学等の近くで下宿先を探した後に、地元に戻った両親が契約者として重要事項説明を受ける場合等、遠方の宅建業者を再度訪問することは、移動にかかる時間や交通費の負担が大きい。

⇒時間コストや費用コストを軽減することが可能

重説実施の日程調整の幅の拡大

仕事で平日には十分な時間が取れない、あるいは長時間、家を空けることが難しい場合等、重要事項説明の日程調整が難しい。

⇒日程調整の幅を広げることが可能

IT重説のメリット

顧客がリラックスした環境下での重説実施

不動産取引に不慣れであり、宅建業者の店舗で説明を受ける際に緊張してしまう場合や重要事項説明に専門用語が含まれていて、説明内容を十分に理解できない。

⇒自宅等のリラックスできる環境での重説が可能

来店困難な場合でも本人への説明が可能

契約者本人が重要事項説明を受けることができるものの、怪我等により外出が困難な場合、代理人等により対応せざるを得ない。

⇒本人が外出できない場合でも重説が可能

読んだ気になるかも？
できれば読みたい！

5分で分かる経済学・経営学の名著

公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授 田辺 信之

ダニエル・カーネマン

『ファスト&スロー あなたの意思はどのように決まるか？』①

2017年のノーベル経済学賞が、行動経済学者として著名な米国シカゴ大学のリチャード・セイラー教授に授与されることが決まりました。行動経済学者としては、同じ米国プリンストン大学のダニエル・カーネマン名誉教授に次ぐ受賞となります。そこで、今回から2回にわたって、行動経済学の創始者ともいえるカーネマン教授の代表的な著書であり、世界中でベストセラーになった「ファスト&スロー(上)(下)」を紹介することにします。

人間は必ずしも合理的に行動しない

これまでの経済学では、人間は常に自分の利得を求めて合理的に行動することが前提とされていました。その方が、人間の経済行動を説明しやすいからです。例えば、自由な市場では、同時点における同一の商品の価格は同一であるという「一物一価の法則」が機能していると言われていました。どこかである商品を市場価格より安く売っている店があれば、消費者はその店に殺到するので、その店の商品価格が市場水準まで上昇するか、あるいは市場価格がその店の商品価格まで下がるかのどちらかであるというのが、その理由です。

もっともですが、恋人同士でデートをしていて、彼女の誕生日のプレゼントを買うのに、果たして一番安い店を探し回るでしょうか。「少し高いな」と思っても、「見栄」を優先して高値で商品を購入してしまうことも多いのではないのでしょうか。このように、現実の社会では人間は必ずしも合理的に行動しないので、従来からの経済学の原則が当てはまらない場合があります。

では、どのような場合に、人間の行動は合理的でなくなるのでしょうか。心理学の知見も応用して明らかになってきたことは、人間の脳の中には、直感的に物事を考える「システム1」と、合理的・論理的に物事を考える「システム2」があるということです。「システム1」は、ほとんど努力することなく、自動的に高速で働くもので、自分でもそれをコントロールしているという意識がないものです。「システム2」は、意識的に頭を使わなければならない知的活動で、利用するには努力が必要なものです。

人間は通常は努力や面倒くさいことは嫌がるものです。すると、できるだけ「システム1」で済むものはそれで済ませてし

まおうとしがちです。ですが、「システム1」は直感的なものなので、「システム1」で判断した結果が合理的になるとは限りません。とすれば、非合理的な判断をしないためには、人間は自分で意識して、合理的・論理的に考えるようにする(=「システム2」を機能させる)ことが必要だということになります。

ところが、そうは思っても、よほど気を付けない限り、そううまくはいきません。その事例として、「ファスト&スロー」の中で紹介されている次の文章を読んで、腎臓ガンの出現率が高い理由を考えてみてください。

「アメリカの3141の群で腎臓ガンの出現率を調べたところ、顕著なパターンが発見された。出現率が低い群の大半は、中西部、南部、西部の農村部にあり、人口密度が低く、伝統的に共和党の地盤である」*

多くの方は、腎臓がんの出現率が高い理由を「農村部」にあると考えたのではないのでしょうか。ところが実は、この理由は、農村部では調査対象者の数が少ないため、腎臓ガン患者の数がほんの少し増減しただけで、出現率が大きく変わってしまうことが最大の要因でした。統計だから(「大数の法則」が作用して)正しいという思い込みが「システム1」を機能させて、判断を誤らせてしまったのです。統計の専門家も同じ間違いを犯していることがあるようです。不動産関連の統計を見るときにも、私たちはこうした「少数の法則」には注意しなくてはなりません。

*ダニエル・カーネマン「ファスト&スロー(上)」(早川書房)P193より引用

●思考の「システム1」と「システム2」

この地域では分譲マンションの新規契約率が80%もある。当社も重点的に供給していこう(システム1の発想)

確かに新規契約率は高いが、新規供給戸数が20戸しかない地区だからなあ…?(システム2の発想)



不動産関係で頑張っている女性を応援します

Reactor Woman

このページでは、不動産業界で活躍されている女性を応援するとともに、住まいの賃貸・購入を考えておられる女性を応援します。

伊予灘を一望できる浜辺にあるマミーハウスは、建設会社「相中組」の営業部門として今年で30年を迎えた不動産会社。木造戸建住宅の設計からリフォーム、不動産売買を中心に手がけ、「長く安心して暮らせる住宅のご提供」を基本コンセプトに、女性目線による心配りを大切にしたアフターサービスを心がけています。

育児しながらの仕事も、いい思い出

社長の相中ふじ子さんは静岡県出身。相中組を担っていたご主人との結婚を機に愛媛県に移りました。専業主婦として家事や育児をしながら、相中組・マミーハウスの経理を担当していたといいます。「当時は背中に子どもをおんぶしながら、職人さん達のお弁当を作ったり、現場に行ったりと、忙しくも和気あいあいとした日々でした。そういう時代でもあったこともあり、大変だったというよりは、いい思い出です」と相中さんは笑います。

1992年に組織の見直しを機に、正式にマミーハウスの社長として、業務に取り組むことになりました。

お家のお誕生日(竣工日)に毎年花を届ける

「長く安心して暮らせる住宅のご提供」は、40数年の実績を持つ相中組の基本コンセプト。マミーハウスでも創業以来、子どもの成長に合わせた間取りの可変性や、老後も安心して暮らせるバリアフリー対応など、「夫婦仲良く、家族が共に笑い、健康で過ごせるように、マイホーム建築のお手伝いをさせていただく」という想いを込めてきました。

特にキッチンなどの動線や見渡せる居間

一生のお付き合いで家を守り育てていく



マミーハウスの4つのポイント
(同社ホームページから)

など、相中さん自身の体験に基づいた主婦目線でプランを確認。また引渡し後の定期点検に加え、竣工日を「お家のお誕生日」として毎年花を届けるなど、フォローアップの方法にも、そのきめ細やかさが生きています。相中さんは「丁寧に作ることに加え、長く使ってもらうためにはアフターメンテナンスが欠かせません。家はお客様にとって一生の財産ですので、そういう機会を通じて一緒に守り育てていく気持ちを伝えていきます」と話します。

ほかにも、相中組の協力会社組織「相友会」と一緒に開催する地引網大会にお客様を招待したり、年末にはもちつき大会を行ってお客様に振る舞ったり、ときには相中さん自身が、自社物件にふらりと立ち寄ることもあるとか。「家を建てる相談に来たときはまだ小さかった子どもが成長していく姿はうれしいですし、そうやって顔を合わせることで人間関係も深まっていくと実感しています」。お客様との交流を欠かさず、まさに「一生のお付き合い」を目指しています。

大人気の地引網漁イベント



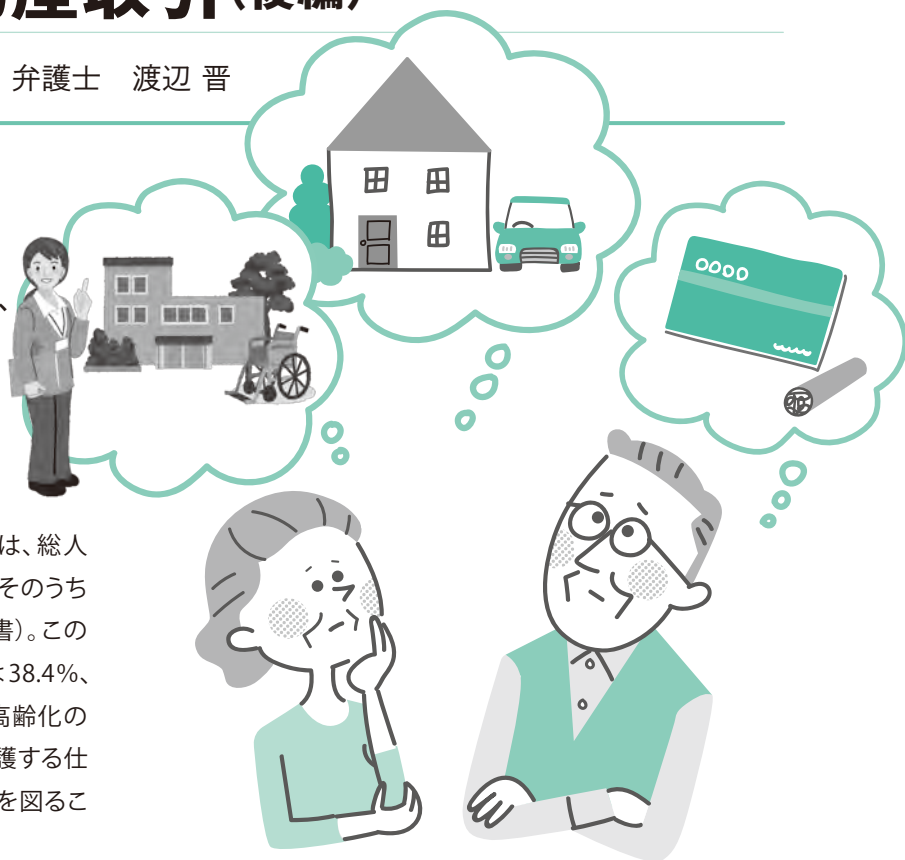
(株)マミーハウス①
[愛媛県]

社長 相中 ふじ子 さん

紙
上
研
修新しい時代の高齢者との
不動産取引(後編)

弁護士 渡辺 晋

前号の続きで、「法定後見制度」「任意後見制度」さらには「サ高住」「住宅セーフティネット法」等々、宅建業者としての留意点について解説します。



1 はじめに

平成28(2016)年10月現在、65歳以上の高齢者は、総人口中27.2%を占めています(総人口1億2,693万人、そのうち高齢者人口は3,459万人。平成29年版高齢社会白書)。この割合は、近年中に30%を超え、平成77(2065)年には38.4%、約2.6人に1人が65歳以上になります。このような高齢化の状況に鑑みれば、不動産取引において、高齢者を保護する仕組みを確かなものとし、また、高齢者の居住の安定を図ることは、社会的な最重要課題です。

本稿では引き続き、「新しい時代の高齢者との不動産取引」の後編として、まず、法定後見および任意後見を解説したうえで、高齢者の居住を守る仕組みとしてのサ高住、住宅セーフティネット法の概要について説明します。

2 法定後見・任意後見 (図表1参照)

1 法定後見

(1) 概説

法定後見の制度は、認知症、知的障害、精神障害などのため、判断力が十分でない人を保護するため、裁判所が画一的な基準によって判断力低下を認定し、定型的に法律行為に制限を加える制度です。成年後見、保佐、補助の3つの種類(以下、「成年後見等」という)があります。それぞれ本人の権利を守る者(以下、「成年後見人等」という)が選ばれ、成年後見人等によって本人に対する法律的な支援がなされます。

(2) 成年後見

精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者について、家庭裁判所が審判を行い(民法7条・838条2号)、

成年後見人を選任する仕組みです(同法8条・843条1項)。成年後見人は、本人(成年被後見人)を代理して契約などの法律行為をすることができます(同法859条)。

(3) 保佐

精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者について、家庭裁判所が審判を行い(同法11条・876条)、保佐人を選任する仕組みです(同法12条・876条の2第1項)。保佐が開始しても本人(被保佐人)自ら契約をすることはできますが、不動産売買などの重要な行為については、保佐人の同意が必要になります(同法13条1項)。

(4) 補助

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者について、家庭裁判所が審判を行い(同法15条1項・876条の6)、補助人を選任する仕組みです(同法16条・876条の7)。補助の制度は、たとえば軽度の認知症であって通常後見や保佐の審判は認められないものの、本人(被補助人)自らが財産管理について他人の助けを必要とすると判断したような場面で利用されることが想定されています。事理弁識能力が著しく劣っているわけではないので、補助開始の審判に際しては、本人の同意を要します。

図表1●法定後見と任意後見の違い

	目的	仕組み	
法定後見	認知症、知的障害、精神障害などのため判断力が十分でない人を保護すること。	成年後見、保佐、補助の3つの種類。	裁判所の審判により、決定される。
任意後見	(本人の判断力が現実に低下しないうちに)将来、判断能力が不十分になったときに備えること。	本人と受任者が任意後見契約を締結する。	(本人の判断能力が現実に低下し)裁判所が後見監督人を選任した時点で受任者が、任意後見人となる。

2 任意後見

判断能力が低下しておらず、あるいは低下の程度が軽い段階であっても、将来判断能力が不十分になったときに備え、あらかじめ財産管理を委任しておく契約をすることもできます。そのような趣旨で、本人と受任者との間で締結されるのが任意後見契約です。任意後見契約については、任意後見契約に関する法律(任意後見契約法)が制定され、その手続や効力が定められています。

本人から財産管理の委任を受ける者を任意後見受任者といい(同法2条3号)、家庭裁判所によって後見監督人が選任された時点で、任意後見受任者が、任意後見人となります(同法2条4号・4条1項)。任意後見の制度は、本人と受任者との契約に基づくものである点において、家庭裁判所の審判に基づく法定後見とは、性格を異にしています。親戚、友人であっても弁護士などの専門家であっても、本人が信頼している人であれば、任意後見受任者となることができます。

任意後見契約は、広範な財産管理を他人に委ねるものであり、契約内容を本人の意思に基づく適正なものにする必要がありますので、公正証書によって行わなければなりません(同法3条)。契約の効力は、家庭裁判所が任意後見監督人を選任したときに生じます(同法2条1号・4条1項)。

3 高齢者から委任を受けた時の宅建業者としての対応

(1)概説

法定後見(成年後見等)および任意後見については、後見等に関する登記がなされます(後見登記等に関する法律4条・5条)。法務局に申請すれば、登記事項証明書の交付を受けることができますから(同法10条1項)、後見等の審判がなされ、あるいは、任意後見契約が締結されていることは、登記事項証明書によって、これを知ることができます。後見等の登記には、後見等の種別(同法4条1項1号)に加え、成年後見人等の氏名・名称・住所(同項3号)も記録されています。後

見等の登記がない場合には、「登記されていないことの証明書」の交付を受けることができます。

これらの証明書の申請をすることができるのは、本人、その配偶者及び四親等内の親族等ですが、代理人による申請も可能ですから、宅建業者が委任を受けて証明書を取得することが

できます。取引当事者が高齢者であって、判断能力低下の可能性がある場合には、法務局で後見等に関する登記を調べ、後見等の登記がなされていれば登記事項証明書を取得し、後見等の登記がなされていないければ「登記されていないことの証明書」の交付を受けておく必要があります。

(2)後見等の登記がなされている場合

①成年後見

成年後見開始の審判がなされていれば、成年後見人が選任されています。成年後見人には、包括的に本人の財産を処分する権限が与えられていますから(民法859条1項)、本人の不動産について、成年後見人は、自らの判断によって売却することができます。

とはいえ、成年後見人は、本人の意思を尊重し、かつ、その心身の状態及び生活の状況に配慮しながらその事務を行うことが職責です(同法858条)。住環境の変化は、本人の精神状況に大きな影響を与えますから、居住用不動産を売却する場合には、特段の配慮が求められます。そのために、成年後見人が本人の居住用不動産を売却するに際しては、家庭裁判所の許可を要するものとされています(859条の3)。成年後見人が、家庭裁判所の許可を得ないで本人の居住用不動産を売却した場合、売買契約は無効です。

宅建業者としては、登記事項証明書によって成年後見の審判がなされた事実と、成年後見人が誰であるかを確かめたならば、不動産の売買契約は、その成年後見人を交渉当事者として取り進めることになり、その際には、高齢者が所有する不動産が居住用であるかどうかを確認しなければなりません。

後見の審判がなされている場合には、本人自らは契約を締結することはできません。仮に契約を締結してしまうと、その契約は取り消されることとなります(民法9条本文・120条1項)。

②保佐

保佐の場合には、成年後見とは異なり、保佐開始の審判がなされていても、本人自ら契約をすることができます。本人所

有の不動産の売買や賃貸借の契約も、原則として、あくまでも本人自らが行います。もっとも、本人単独で完全に有効な契約を締結できるものではありません。本人自ら契約をしようとする際には、保佐人の同意が必要です(同法13条1項)。

宅建業者が保佐人の取引に関与するには、契約は本人を当事者として、本人の意向に沿って交渉を行いつつ、登記事項証明書によって誰が保佐人かを確認めたうえで、保佐人の同意が得られるかどうかを常に念頭において、業務を進めなければなりません。

保佐人の同意を得ないで契約を行ってしまうと、後に本人または保佐人によって契約が取り消されます(同4項・120条1項)。

③補助

補助開始の審判がなされた場合にも、本人自ら契約できなくなるわけではなく、あくまでも本人自らが契約を行うのが原則です。

ただ、補助の審判では、補助人の同意権付与や代理権付与の申立てがなされており、補助人に同意権が付与されることがあり、そのような場合には契約を行うには補助人の同意を要し、また、補助人に代理権が付与されていれば補助人が代理権の範囲内で代理人として不動産の売買や賃貸借を行うこととなります。

補助についても、補助開始の審判がなされていれば、補助人の氏名・住所、補助人の同意を要する行為が定められたときはその行為、補助人に代理権が付与されたときはその代理権の範囲が登記されます。宅建業者が、被補助人の所有する不動産の契約にかかわる際にも、宅建業者は、登記事項証明書によって、これらの事項を確実に把握しておかなければなりません。

補助人の同意が必要なのに同意なくしてなされた契約は、取り消されます。

④任意後見

任意後見についても、任意後見受任者(任意後見人)の氏名・住所、代理権の範囲などが登記されますが、任意後見においては、任意後見契約締結後、本人の判断能力が低下した段階で、裁判所が任意後見監督人を選任し、そこではじめて任意後見が開始するという仕組みになっています。したがって、任意後見の登記がなされていても、任意後見が開始していなければ、本人の行為が制約されるものではなく、不動産の売買や賃貸借は、本人が通常どおり行うこととなります。

裁判所が任意後見監督人を選任し、任意後見が開始した

ときには、任意後見人が代理人として、代理権の範囲内で契約を行うこととなります。

3 サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)

次に、高齢者の安定した居住を確保する住環境をつくるための様々な法律(仕組み)について解説します。

1 高齢者居住安定確保法

高齢者居住安定確保法(正式名称は、高齢者の居住の安定確保に関する法律)は、高齢者が安心して生活できる居住環境をつくるため、平成13年4月に制定された法律です(同年10月施行)。①高齢者の居住の安定確保のために国土交通大臣および厚生労働大臣が共同して高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針(基本方針)を策定する、②基本方針に基づき、都道府県が高齢者の居住の安定の確保に関する計画を立案する、③サービス付き高齢者向け住宅(以下、「サ高住」という)の登録制度を設けるなどが定められています。

2 サ高住の概要と業務規制

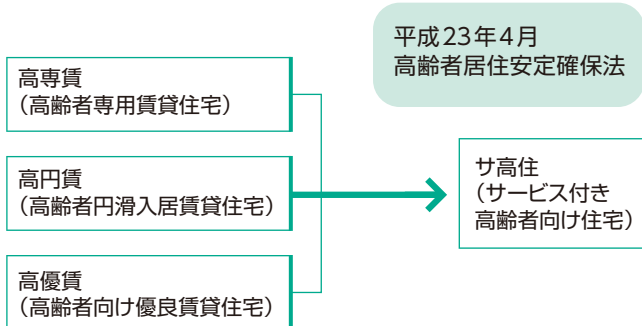
かつて、高齢者の住居を確保するための制度は、高専賃(高齢者専用賃貸住宅)、高円賃(高齢者円滑入居賃貸住宅)、高優賃(高齢者向け優良賃貸住宅)の3つに分かれていました。しかし、これらが併存することによって、仕組みが複雑でわかりづらく、利用者にとって不便を感じる状況となっていました。

高齢者居住安定確保法は、平成23年4月、制度を利用しやすくするため、それまで3つに分かれていた制度を一本化し、サービス付き高齢者向け住宅(以下、「サ高住」という、[図表2](#)参照)の登録制度を創設しました(同年10月施行)。

サ高住は、居住のための専用部分に高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供がなされる賃貸住宅または有料老人ホームです。都道府県知事(または、政令市・中核市)が、建築物ごとに登録を行います(同法5条1項)。

サ高住の登録がなされると、高齢者向け住宅の供給促進のため、補助・税制・融資による支援が実施され、また、登録される住宅等の建設・改修費に対し、国による補助を受ける

図表2●高齢者の住居を確保するための制度



ことができるようになります。登録は国土交通省・厚生労働省の共管です。

サ高住については、高齢者居住安定確保法によって、登録事業を行う者（以下、「登録事業者」という）に対して、(1)誇大広告の禁止（同法15条）、(2)登録事項の公示（同法16条）、契約締結前の書面の交付及び説明（同法17条）、高齢者生活支援サービスの提供（同法18条）、帳簿の備付け等（同法19条）などの業務規制が課されています。

宅建業者も、自らサ高住の登録をして登録事業を行う場合には、これら法定のルールを遵守しなければなりません。

3 終身建物賃貸借と重要事項説明

高齢者居住安定確保法は、登録事業者による高齢者のための住宅供給を促進するために、終身建物賃貸借の制度を設けました。

終身建物賃貸借の制度では、まず、提供される賃貸住宅が、規模および設備が所定の基準に適合するものであること、加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車いすで移動できる幅の廊下その他の加齢にともなって生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い、高齢者が日常生活を支障なく営むために必要な所定の基準に適合するものであることを要します（同法54条）。

次に、終身建物賃貸借契約は公正証書等の書面で行うことが必要とされ、賃貸借期間は借主の死亡に至るまで存続し、かつ、借主が死亡したときに終了します（同法52条）。

宅建業者が終身建物賃貸借に関して代理または媒介を行う場合には、「高齢者の居住の安定確保に関する法律第五十二条の規定の適用を受けるものであること」が、重要事項説明事項となります（宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第9号）。

4 住宅確保要配慮者 円滑入居賃貸住宅

住宅セーフティネット法（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）は、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅確保に特に配慮を要する者のために、公的な機関が協力する仕組みを定めた法律です。平成19年7月に制定され、平成29年4月に改正されました（同年10月施行）。

今般改正された新たな住宅セーフティネット制度では、地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画が策定されるとともに、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の登録制度が創設されました。

この制度は、①住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を行う者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受ける（同法8条）、②住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅については、床面積や構造設備、賃貸の条件等について、定めが設けられる（同法10条）、③住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録簿は一般の閲覧に供される（同法13条）などを内容とするものです。

登録事業者は、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者に対しては、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒んではならないものとされます（同法17条）。

5 まとめ

高齢者との不動産取引には、法定後見や任意後見について十分に理解しておくとともに、最新の法律（仕組み）についても知識を備えておかなければなりません。この機会に、不動産業者の方々は、人々の日々の住まいの確保に責任のある立場にあることを改めて確認しておいていただきたいと思います。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております）。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●（公社）全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

29年度 消費者セミナー開催

既存住宅のリノベーション 得られる5つのメリット

北海道会場

全宅連・全宅保証は毎年9月に、一般消費者のみなさんに不動産取引の知識を身近に感じてもらい、理解を深めていただくことを目的に住宅セミナーを開催しています。今年では北海道、東京、愛媛の3会場で開催しました。今号では9月17日の北海道会場でのセミナーの様子とゲストの野村佑香さんのインタビューをお届けします。

ライフスタイルに合わせた間取り設計が可能



北海道宅建協会・廣田聡副会長による主催者挨拶

札幌市内で開催されたセミナーには、女優・タレントの野村佑香さんとリノベーションの専門家・伊藤和澄さんをゲストに迎え、全宅連・全宅保証の伊本憲清人材育成委員長とともにトーク形式で行われました。

まず会場で披露されたのは、築26年の中古物件を予算600万円でリノベーションした野村さんのご自宅。コストがかかる水周りは既存設備を生かしつつ、キッチンのインテリアにこだわったり、天井を抜いてロフトを設置したりと、理想の住まい作りを実現していました。野村さんは「限られた中で自分色に染めていけるのがリノベーションの醍醐味。家族と同じように家も一緒に成長を楽しんでいきたいです」と、笑顔で話されました。

札幌でもリノベーションを数多く手がけている伊藤さんからは、中古住宅のメリットとして、物件も居住エリアも選択肢が

多くコストが抑えやすいことや、ライフスタイルに合わせた間取り設計ができること、実物があるため生活がイメージしやすいことなどが紹介されました。また、築25年以上の物件のメリットや立地・条件によって資産価値が変わるといったポイントについては、会場



司会の高橋万里恵さんと速水健朗さん(ラジオ番組「クロノス」のパーソナリティー)



楽しいトークで盛り上がったセミナー

ゲストの野村佑香さん



専門家ゲストの伊藤和澄さん



でも多くの方がメモを取っていました。伊藤さんは、「100点を狙わずに、デメリットや物件周辺の歴史を踏まえながら住まいを探すといいと思います」とアドバイスしました。

伊本委員長は、安心して中古物件を購入するための法制度があることを紹介した後、「地域に根付いた不動産業者に相談しながら検討されてください」と締めくくりました。



伊本憲清委員長も専門家として参加



家族連れから若いカップル、年配のご夫婦等幅広い年代の方が参加



会場は満員に

女優・タレント

野村 佑香 さん

1984年生まれ、神奈川県横浜市出身。3歳のときにキッズモデルとして芸能活動をスタートし、小学5年生で女優デビューして以降、テレビドラマや映画、舞台で活躍。2011年に結婚し、2016年に第一子を出産。趣味はDIYやスキューバダイビングなど。築26年の一軒家をリノベーションし、子育てとDIY生活を満喫中。

一緒に成長できるのが リノベーションの醍醐味

9月17日に札幌で開催された消費者セミナーで、ご自身のリノベーション物件を披露した野村佑香さん。家や住まいへのこだわりについてお聞きました。

— 細部にまでこだわったリノベーション、正直驚きました。

もともと夫婦揃ってインテリア好きで、リノベーションにも興味を持っていました。結婚してからアパート、築古マンション、一軒家と引っ越してきましたが、賃貸物件だと壁に棚を付ける程度の簡単なDIYぐらいしかできません。そこでリノベーションが可能な中古マンションを中心に、1年ぐらいかけて物件を探したのがスタートです。なかなか「これだ」と思う物件が見つからず、戸建にも範囲を広げたところ、1件目に紹介された物件にポテンシャルを感じて即決でした。娘が生まれる前に旅行で行ったサンフランシスコのカフェの雰囲気すごくよくて、夫婦ともに気に入っていたので、今回のリノベーションでは、そのイメージでお願いしました。

— インテリアの好みはご夫婦で一致されていたのですか？

私はヨーロッパテイスト、夫はアメリカンテイストとおのおの好みが違うのですが、一緒に住みながらミックスされていった感じです。とはいえ、リノベをする際にはリーダーを決めておかないと進みませんので、キッチンについては私がもちろんリーダーになりました。自分で棚の設計図を書くなどかなりこだわりましたが、そこは主人に我慢してもらいました(笑)。

— 今回も含め、家探しは不動産業者に相談することもありましたか？

今回お世話になった不動産会社は担当者が同じ世代の方で、即決とはいえ何度も内見させてもらいましたのでお世話になりました。また雑談の中で気付かされたことも多く、非常に家探しの参考になりました。

— お子様の成長に合わせたリノベも楽しそうですね。

もう少し娘が育ったら、子ども部屋を作ろうかと思っています。それに今日のセミナーに参加して、リノベ第二弾、リノベ物件を貸すという手もあるな、なんて新たな興味も増えましたね。あと購入するとき、建築構造や契約の仕組みなどもっと知識があればよかったと思ったので、「不動産キャリアパーソン」はすごく興味があります。リノベの醍醐味は一緒に成長を楽しめること。生活スタイルの一步、二歩先をみて空間作りをしていくように、これからも考えていきたいと思います。





人と住まいをつなぎます。

宅建協会会員の皆さまへ

賃貸物件の火災保険のことなら

宅建ファミリー共済におまかせください!!



株式会社 宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

宅建ファミリー共済なら安心!!

●各都道府県の宅建協会と業務提携

※代理店数:全国7,538店(平成29年3月期)

●業界内、トップクラスの契約件数

※契約件数:548,695件(平成29年3月期)

安心

宅建ファミリー共済なら さらに充実した補償で安心をお届けします!

家財補償



◆火災

失火やもらい火の事故による場合



◆水濡れ

給排水設備の事故や他の戸室に生じた事故による場合



◆盗難

100万円限度
現金20万円、預貯金証書200万円限度

◆落雷・破裂・爆発

◆風災、雹災、雪災
損害が20万円以上

◆騒擾・集団行動に伴う暴力行為

◆床上浸水などの水災

◆持ち出し家財の損害

日本国内の建物内に一時的に持ち出された家財に生じた損害

◆建物外部からの物体の飛来、落下

賠償責任



◆借家人賠償責任

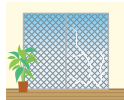
火災などで住宅が損壊し大家さんに対する法律上の損害賠償責任を負担した場合



◆個人賠償責任

自転車事故などで他人にケガを負わせ法律上の損害賠償責任を負担した場合

各種費用保険



◆窓ガラス不測かつ突発的事故修理費用

30万円限度



◆洗面台不測かつ突発的事故修理費用

30万円限度



◆給排水管凍結損害修理費用

(解凍費用含む)10万円限度

◆臨時費用

家財保険金の30%(100万円限度)

◆残存物取片づけ費用

家財保険金の10%限度

◆失火見舞費用

被災世帯数×20万円
(家財総合補償保険金額の20%限度)

◆地震火災費用

家財総合補償保険金額の5%

◆修理費用

100万円限度

◆ドアロック盗難事故交換費用

3万円限度

◆ドアロックいたずら事故交換費用

3万円限度

◆賃借・宿泊費用

家賃の3か月分または30万円のいずれか低い額限度

◆損害防止費用



オプション 孤独死による「特殊清掃費用」と「遺品整理費用」を補償

家主も請求できる場合があります。

[1回の事故につき60万円限度]
※遺品整理費用のみの損害は、お支払いできません。



24時間ホームサポートサービスつき



カギあけサービス



水まわり 給排水管 トイレOK サービス

※このサービスは提携会社より提供します。



30分程度の
応急処置作業・出張料
無料

詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。

宅建ファミリー共済 営業部(平日9時~17時受付)

ホームページ <http://www.takken-fk.co.jp>

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

貴社名	フリガナ	ご担当者名	フリガナ	電話	() ()
				FAX	() ()
送付先住所	(〒 -)			損害保険代理店をしている	<input type="checkbox"/> はい
				少額短期保険代理店をしている	<input type="checkbox"/> はい

[個人情報の取扱いについて] 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F