

Realpartner



第9回 岡山県・兵庫県 地域の活力、日本の活力——地場産業——

岡山県は桃太郎伝説で有名で、桃は県花にもなっている。なかでも、清水白桃は生産量全国1位、シェア63.2% (平成22年・岡山県HPIによる)。



播州織は、兵庫県西脇市を中心とした地域で生産される綿織物。先染織物を持つ風合いと、ソフトな肌ざわりが特徴。



千年の伝統を誇る備前焼。釉薬(うわぐすり)を使わない自然な味わいや「窯変」などによる個々の模様、色合いの変化が特徴。経済産業大臣指定の伝統的工芸品。



灘は、酒類業界では兵庫県神戸市東部から西宮市今津までの沿岸地帯を指す。灘の酒造りは14世紀に始まった。(写真は神戸市東灘区酒匠館)



Okayama



水島コンビナートは岡山県倉敷市南部の水島臨海工業地帯の大部分を占め、全国有数の規模を誇る。夜景スポットにもなっている。

Hyogo



兵庫県瀬戸内海沿岸は、日本有数の重化学工業の集積地。巨大企業の本社または工場、研究所等を立地している。(写真は神戸製鋼と神戸港 写真提供: Ship photo)

7-8

July-August
2013

リアルパートナー7・8月号

特別企画

住宅確保要配慮者への住まい確保方策等の調査研究

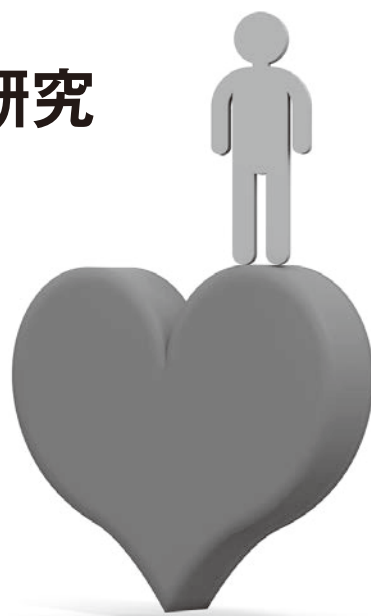
都道府県宅建協会 活動レポート 各地で社会奉仕活動を実施②

- トレンド・ウォッチ 「民法(債権関係)の改正に関する中間試案」で意見書提出
 - 紙上研修 高齢者との不動産取引についての留意点
- 「不動産キャリアパーソン」受講申込み受付中!

住宅確保要配慮者への 住まい確保方策等の調査研究

全宅連不動産総合研究所

本稿では、全宅連不動産総合研究所の平成24年度の調査研究の中から、新市場の開拓という視点も踏まえ、住宅確保要配慮者(精神障がい者)に係る民間賃貸住宅の提供とエスクロー制度についての調査研究を報告します。



1

住宅確保要配慮者(精神障がい者)に係る住宅確保について

いわゆる「住宅確保要配慮者」については、日常生活の本拠たる住宅の確保のため、住宅セーフティネット法に基づく諸施策が施されているところですが、必ずしもその目的が達せられているとは言えない状況です。住宅セーフティネット法で住宅確保要配慮者として挙げられるのは低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭等ですが、平成24年度は精神障がい者について調査研究を行いました。

厚生労働省は、平成16年に「精神保健医療福祉の改革ビジョン」を公表し、「入院医療中心から地域生活中心へ」という基本的な方針を打ち出しており、その後、「障害者自立支援法」の制定等により障がい者が地域で普通に暮らせるための制度の基盤が整備されました。

1 民間賃貸住宅での居住に関する問題点等

既存調査によると、精神障がい者に対して賃貸住宅を仲介した経験がない宅建業者は68%存在し、「10件以上ある」と回答した宅建業者は1.3%となっています。また、「仲介時に問題があった」と回答した宅建業者は73%存在しています(図表1、図表2、図表3参照)。

以上の調査結果等から、宅建業者と家主が望むことは、以下の8項目に整理することができます。

- ①相談・契約手続き等に余計な時間や手間がかからないこと。
- ②保証人あるいは、それに代わる体制がしっかりしていること。
- ③家賃をきちんと支払うこと。
- ④生活の管理(ゴミ出しや窓の開閉等)ができること。
- ⑤近隣とのトラブルにならないこと。

- ⑥住宅の価値を損ねないこと(火災や内装の破壊等)。
- ⑦緊急時やトラブル発生時に適切に対応してくれること。
- ⑧本人の病状などを事前に説明しておくこと。

2 先進事例における受入実態 (おかやま支援センター)

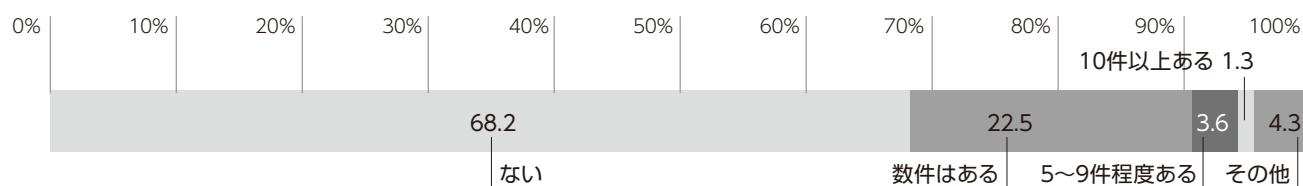
精神障がい者の民間賃貸住宅への受け入れについては、全国でいくつかの先進事例があります。先進事例を分析することは、今後の取組の参考になるとともに、必要な行政的支援や全宅連をはじめとする組織的な支援体制等の内容も明らかになってきます。調査研究では特定非営利活動法人おかやま入居支援センター、千葉県中核地域支援センター事業、居住サポート支援事業(松戸市障害福祉課)の調査結果をまとめていますが、本稿では特定非営利活動法人おかやま入居支援センターにおける先進事例を紹介します。

特定非営利活動法人おかやま入居支援センター(以下「おかやま支援センター」といいます)は、住居の確保が困難な方々の入居を支援することを目的として、法律、福祉、不動産仲介の専門家が中心となって平成21年3月に設立されたNPO法人です。

成年後見制度の創設をきっかけとして創設されたNPO法人岡山高齢者・障がい者支援ネットワーク(約600名)を母体として、精神障がい者への賃貸住宅の仲介経験のある宅建業者が、精神障がい者の賃貸住宅事情を問題視し、ネットワークに参加していた弁護士や医師、ソーシャルワーカー(SW)等に声をかけたのがきっかけで、おかやま支援センターが平成21年3月に設立されました。

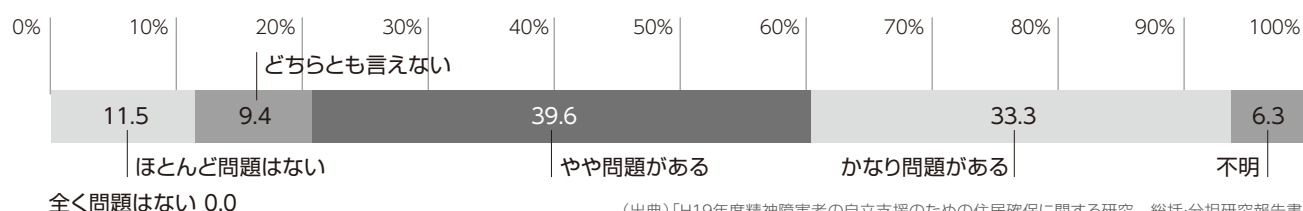
おかやま支援センターは、入居支援ネットワークを形成するため、関係機関とつながりを作っており、申込から入居までの各段階で関係機関も関与する仕組みとなっています(図表4、図表5参照)。

図表1●民間賃貸住宅への仲介経験 (N=302)



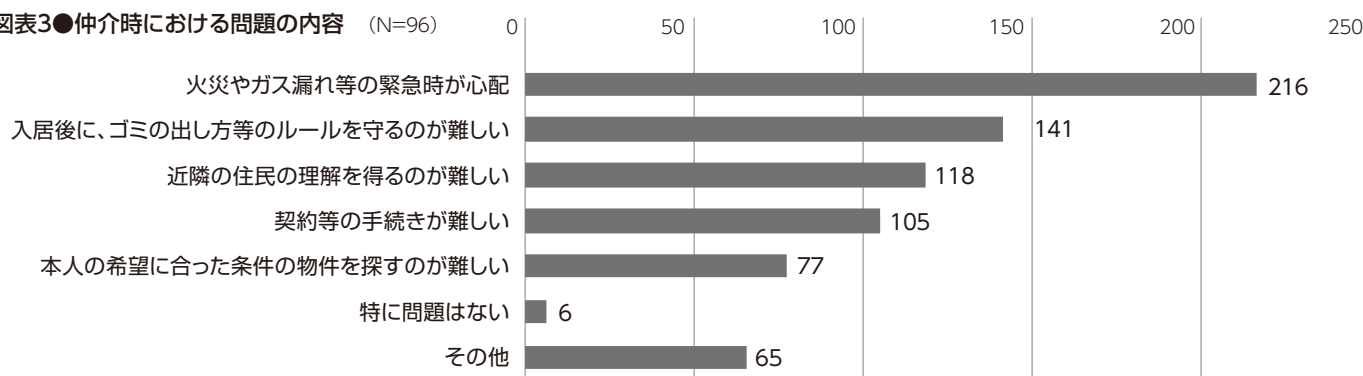
(出典)「H19年度精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究 総括・分担研究報告書」

図表2●仲介時における問題の有無 (N=96)



(出典)「H19年度精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究 総括・分担研究報告書」

図表3●仲介時における問題の内容 (N=96)



(出典)「H19年度精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究 総括・分担研究報告書」

Contents July - August 2013

- 02 特別企画
住宅確保要配慮者への住まい確保方策等の調査研究
- 06 トレンド・ウォッチ
「民法(債権関係)の改正に関する中間試案」で
意見書提出／不動産手帳 頒布のお知らせ
- 08 連載 vol.3 消費税率引上げに伴う経過措置について
- 10 連載 vol.4 不動産トラブル事例とその法的論点
- 11 連載 vol.57 知っていれば役立つ税務相談119番
- 12 連載 vol.4 都道府県宅建協会 活動レポート
各地で社会奉仕活動を実施 その2
- 13 Information
全宅連・全宅保証 定時総会開催／平成26年度 明海
大学不動産学部推薦・募集要項
- 14 連載 vol.4 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 15 連載 vol.33 不動産の経済学
- 16 連載 vol.25 基本を確実に! 宅地建物取引講座

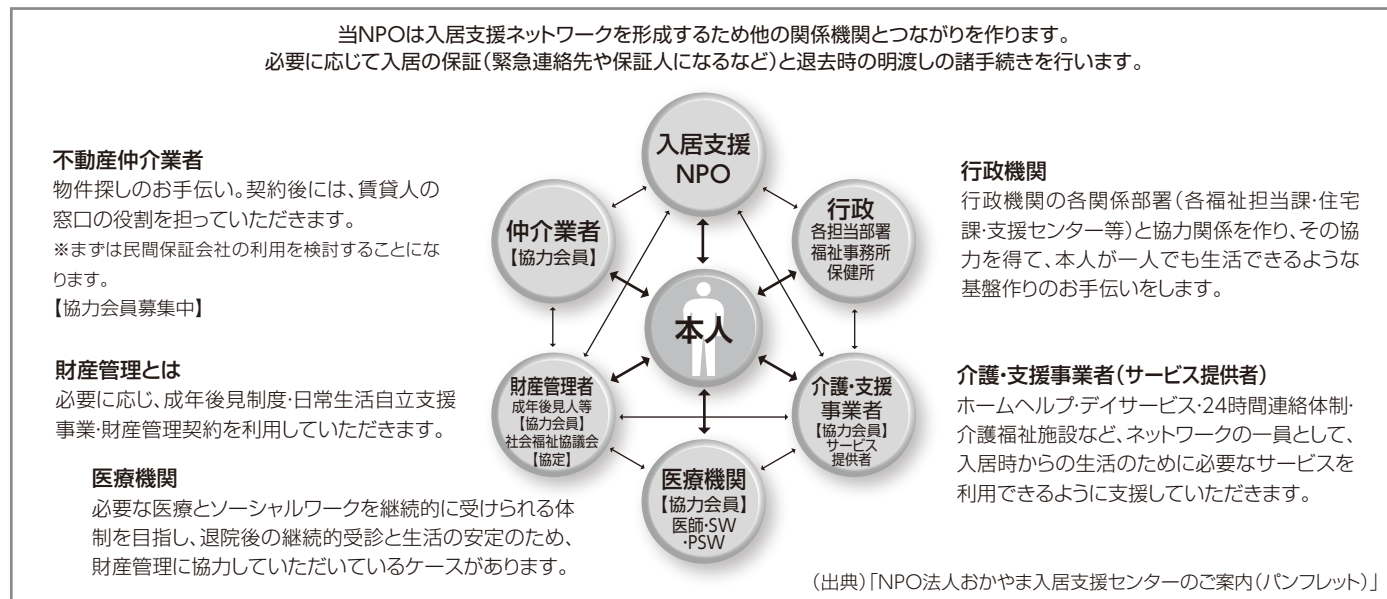
- 17 連載 vol.26 知っておきたい! 建築基礎知識
- 18 連載 vol.4 住まいのデータ解説
- 19 連載 vol.4 店舗考察
- 20 紙上研修
高齢者との不動産取引についての留意点
- 24 不動産キャリアパーソン受講申込み受付中!／消費者セミ
ナー 9月23日『不動産の日』に開催決定!／新刊 25年度版
税金の解説書

Realpartner 7-8月号

2013年7月10日発行 通巻第428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／壹岐昇一
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL.03-5821-8181(広報) FAX.03-5821-8101
URL: <http://www.zentaku.or.jp/>

●本誌の表紙は2012年10月号から南から順番に2都道府県をクローズアップし、地場産業を紹介しています。編集部では、読者のみなさまからのご意見・ご要望等を受付けています。上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。

図表4●おかやま支援センターの入居支援ネットワーク概念図



図表5●入居決定までの段階と主な支援内容

段階	主な支援内容
①相談・申込	- 希望者は、センターのメンバーまたは関係機関(病院やSW等)の同行の上、支援内容の説明、希望・要望を相談。 - 本人だけでは受け付けず(十分に理解できないケースもあるため)、同行者がいない場合は、関係団体が行う「高齢者・障がい者なんでも相談会」(毎月第一土曜日13～16時)を紹介。 - 希望者は説明・相談の後、「入居支援申込書(支援に関する同意、現在利用している行政機関・医療機関・介護事業者・財産管理者等の名称・連絡先を記入)」と「フェイスシート(身体や日常生活、病歴、家族の状況等を記入)」を提出。
②理事会	毎月1回、理事会を開催。
③入居支援決定	「フェイスシート」や相談状況等をもとに「入居支援決定」の審査会を開催。 「入居支援決定」の場合、希望者は、年会費5,000円を添えて「協力会員」に入会。
④保証支援決定	- NPOのメンバーである医師、SW、不動産業者、行政、希望者の関係者(機関)による会議を行い、希望者の状況に応じた支援ネットワークを協議。 - 民間保証会社の損害補償(家財)の申込みも実施。 - 会議には家主も参加し、申込者本人と面談等も実施(必要に応じて他の入居者にも病状等を説明)。 - 賃貸保証についてはJIDを利用。
⑤入居	- メンバーである不動産業者が賃貸住宅の斡旋を行って賃貸住宅を決定。 - 入居後も見守りを実施。

3 おかやま支援センターでの工夫について

(1) ネットワークによる負担の軽減

精神障がい者の受入は宅建業者あるいは家主だけでは困難であり、ソーシャルワーカー、医療機関、介護事業者、弁護士、司法書士等との連携が必要です。多様な職種の人に関わることで、支援者は無理なく得意とする分野について支援活動を行えばよいと、継続的な活動ができています。

(2) トラブルが発生した場合の対応

入居後の精神障がい者の見守りをネットワークが実施することで、トラブルが発生しないようにしており、万が一トラブルが発生した場合は、まず、おかやま支援センターに連絡することを家主と宅建業者にお願ひし、おかやま支援センターのメンバーが前面に立ってトラブル対応しています。

(3) 精神障がい者に安心を与える工夫

入居時に病気や症状などを家主と宅建業者に伝えることによって、申込者本人も病気や症状を隠すことがなくなり、具合が悪くなると自発的に短期入院するようになり、家主や宅建業者との間で信頼関係を構築することができるようになります。精神障がい者は病院ではなく帰る家があることによって自信と安心感が芽生えます。

(4) 障がい者が生活しやすい物件の紹介

既存アンケート調査等で、「火災やガス漏れ等の緊急時が心配」という意見がありますが、火を使うのを恐れているのは、家主や宅建業者だけでなく精神障がい者も同様であり、そのために調理設備としてIH調理器がついている物件を希望する傾向が強くなっています。また、照明等のスイッチが1カ所に

集まっていると安心することも明らかであり、このような物件を提供することによって精神障がい者の不安が解消されています。

4 おかやま支援センターの活動の成果

（おかやま支援センター会員の宅建業者の見解）

正しく見守りを行っていることから、大声を出す等のトラブルは稀にあるものの、大きな事故等は発生していません。また、トラブルになったとしても専門家がいるのでスムーズに対応できる状態となっています。実際に入居している方の中には地域で生活することで自信を持つようになり、誰かの役に立ちたいという願望があるため、敷地内の草むしりや他の障がい者の面倒を見るなど積極的に協力をを行う方もいます。また、綺麗な部屋に住むと、部屋を汚してはいけないという意識になり、部屋を大切に扱い、綺麗な部屋に住むことで症状も改善されるという効果もみられるようです。

さらに、家主も当初は不安がっていました、「思ったよりもらいたことがない」という感想や、「綺麗に部屋を使ってくれるので、むしろ積極的に精神障がい者等に部屋を貸したい」というように意識が変化しているようです。また、うまくいっている家主による口コミ効果で、協力者は少しずつですが、増えている状況となっています。

2 エスクローについて

エスクローについては、わが国でも一部において「エスクロー」業務を行っています。平成24年度の調査研究では、米国におけるエスクローの基本的な仕組みとプロセスの分析を行うとともに、わが国における取組状況・課題の整理を行いました。本稿では、そのうちの米国におけるエスクローの定義と内容を紹介します。

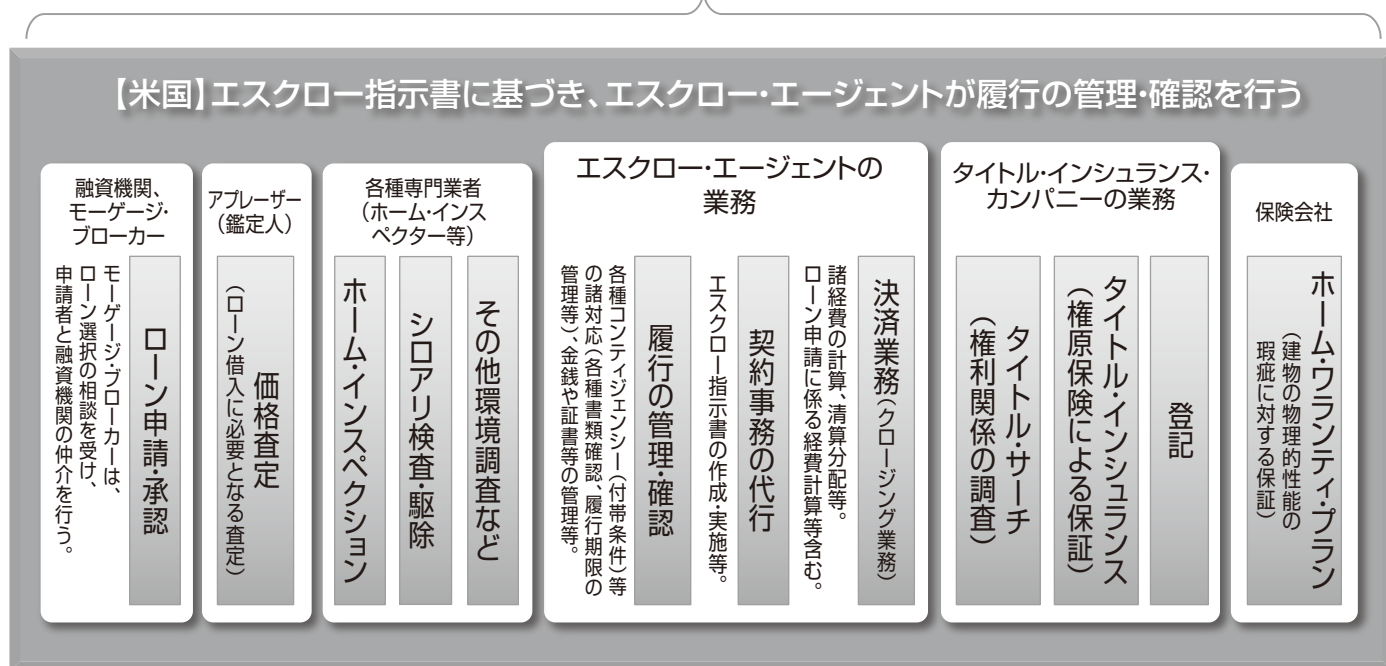
米国のエスクローの定義は、「契約書、金銭、権利証、その他関係書類を第三者に寄託し、一定の条件が成就した後、第三者をして、寄託した金銭または証拠類等を取引の相手方に引き渡す一連の行為（カリフォルニア州法より）」とされていますが、これは「エスクロー・エージェントの業務」の説明と捉えられます。

一方、このエスクロー・エージェントの業務も含めた「エスクローの仕組み全体」を捉えての説明を行う場合もあります。図表6は、エスクローの仕組み全体とエスクロー・エージェントの業務の関係を示しています。調査研究本体では、米国のエスクローに係る定義・説明と日本版エスクローの導入例の関係も報告しています。

図表6●「エスクロー」に係る定義・説明に関する整理

エスクロー制度

（エスクローの仕組み全体を指す場合、広義）



エスクロー業務

（エスクロー・エージェントの業務内容を指す場合、狭義）

「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」 についての意見書を 提出しました!



全宅連は、「民法（債権関係）の改正に関する
中間試案」に対するパブリックコメント（意見書）を
作成し、法務省に提出しました。

ご案内のとおり、法務省の法制審議会民法（債権関係）部会において、民法債権関係の抜本的改正が検討されてきましたが、このほど、これまでの審議結果をまとめた「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」が発表され、試案に対する意見募集が行われました（募集期間は平成25年4月16日～6月17日）。

全宅連は、今回の改正が不動産取引に重大な影響を及ぼすおそれがあることから、これまで約1年をかけてとりまとめた内部有識者研究会の検証結果をベースに、試案に対する意見書を作成し法務省に提出しました。

意見書の概要は下記のとおりです。

総 論

今回の民法改正の目的として「わかりやすい民法にすること」が第一に掲げられているが、改正案では、従前まったく使用されていない用語が使われていたり、条文の規定があいまいである等、かえってわかりにくくなっている。また、現行民法と改正後の民法が長期にわたり併存することとなり、紛争の多発や混乱が懸念されることから、本会としては、以上の点について基本的是正がされない限り改正に反対の立場である。

各論（主なもの）

■ 錯誤

● 改正試案の概要

従来、消費者契約法で規定されてきた「不実告知」を民法の錯誤の類型に取り込もうとしている。

<意見の概要>

中古物件の売買において、売主である一般個人が、過失なく実際と異なる説明をした場合でも契約を取り消されることとなり、消費者保護上問題がある。

■ 売買

● 改正試案の概要

従来の「瑕疵担保責任」という用語が廃止され、「契約の趣旨に適合しない場合の責任」という用語に変わる。

<意見の概要>

契約の趣旨に適合させるため、あらゆる項目を契約書に盛り込む傾向が強まり、契約内容の長文化・複雑化をもたらすとともに、必ずしも対等ではない当事者間においては弱者に不利な契約が横行する可能性があるなど、トラブルの増発が懸念される。

■ 保証債務

● 改正試案の概要

不動産賃貸借における保証人について、いわゆる根保証の規定（極度額の設定、元本確定期日の設定）を適用させようとしている。

<意見の概要>

この結果、不動産賃貸借契約が継続しているにも係わらず、当該保証契約の元本確定期日が到来した以降は、保証なしの賃貸借契約となり大きな問題がある。

●改正試案の概要

債権者は保証契約時に、債務者の信用情報等一定事項を保証人に説明しなければならないとする規定を置こうとしている。

<意見の概要>

遠隔地取引等では実務上説明は不可能である。また、通常保証人は債務者（賃借人）の親族等である場合が多く、他人である債権者（賃貸人）が保証人に債務者の信用状況を説明するスキームそのものが不自然であり、意義に疑問がある。

■賃貸物の修繕等

●改正試案の概要

賃借物が修繕を要する場合に、賃借人がその旨を通知したにも係らず賃貸人が相当期間内に修繕をしない場合は、賃借人に修繕権を認める規定を置こうとしている。

<意見の概要>

修繕の必要性の基準が明確でないため、必ずしも必要性のない修繕費用まで賃貸人に償還請求される等、権利濫用・トラブル増発が懸念される。

全宅連 民法中間試案に対する パブコメ提出で記者会見

全宅連は、6月14日に法務省へ「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」に対するパブリックコメントを提出しました。それに伴い同17日に国土交通省記者会で、パブリックコメントについての記者会見を行いました。不動産専門紙記者のみならず、テレビ局や一般紙の記者が集まり、小林勇政策推進委員長からの説明、本会顧問弁護士である柴田龍太郎弁護士による補足説明や質疑応答が行われました。

全宅連は、今回の改正が不動産取引だけでなく国民生活のさまざまな分野で非常に大きな影響があること、改正が検討されているにもかかわらず、マスコミ等でほとんど取り上げられていないこと等を説明し、世の中に民法改正の是非を問いかけてもらうよう記者会見を通じて提案しました。



記者会見のもよう。小林委員長（左）と柴田弁護士（右）

意見書の全文は、全宅連ホームページをご覧ください。

URL <http://www.zentaku.or.jp/public/suggestion/index.html>

平成26年版 不動産手帳 頒布のお知らせ

平成26年版の不動産手帳（REALPARTNER DIARY）を作成中です。表紙にハトマークを配し、「不動産と税金」や「不動産と規制のチェックポイント」など実務に役立つ情報を収録しています（アドレス帳付き）。業務に役立てていただき、お客様への贈答用としてもご活用ください。

- 頒布価格：1冊280円（税込）
- お申込み・お問合せは所属の宅建協会まで
11月完成予定

全宅連・全宅保証のホームページをご利用ください

全宅連・全宅保証は、一般の方が不動産取引に関して役立つ知識等を得られるホームページを開設しています。ホームページには不動産の基礎知識や不動産取引お役立ち情報のほか、政策提言と研究報告について専用バナーを設置し、全宅連の活動状況も閲覧できます。

URL <http://www.zentaku.or.jp/>





消費税率引上げに伴う 経過措置について

国税庁消費税室／「経過措置の取扱いQ&A」から

前号に引き続き、国税庁の消費税率引上げに伴う経過措置Q&Aから、特に重要と思えるものをいくつかピックアップします
(なお、詳細な問合せにつきましては、各国税局もしくは所管の税務署等に直接お問い合わせください)。



建物の譲渡を受ける者の注文の有無の確認方法

(Q&Aの間29)

Q 改正法附則第5条第3項《工事の請負等に関する税率等の経過措置》に規定する経過措置の適用対象となる「譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物」であることを明らかにする方法としては、どのような方法がありますか。

A 改正法附則第5条第3項《工事の請負等に関する税率等の経過措置》に規定する経過措置の適用対象となる「譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物」であることを明らかにする方法としては、次のような方法が考えられます。

- ①当該建物の譲渡に係る契約書等において明らかにする。
- ②取引の前提条件を示す申込約款等において、いわゆるオプションを受け付ける部分を明示して、どの部分のオプションを受けたのかを申込書等において明らかにする。

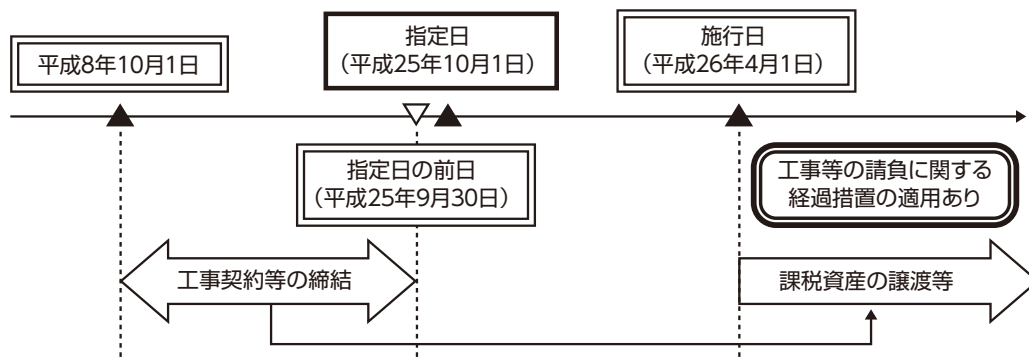
建築後に注文を受けて譲渡する建物の取扱い

(Q&Aの間30)

Q 当社では、一戸建ての建売住宅の販売を行っていますが、指定日の前日(平成25年9月30日)までに譲渡契約を締結し、当該住宅について、顧客が内装等に特別な注文を付すことができる場合には、改正法附則第5条第3項《工事の請負等に関する税率等の経過措置》に規定する経過措置が適用されますか。

A すでに建設されている住宅であっても、顧客の注文を受け、内外装等の模様替え等をした上で譲渡する契約を締結した場合には、その住宅が新築に係るものであり、かつ、その注文および譲渡契約の締結が指定日の前日(平成25年9月30日)までに行われたものであるときは、改正法附則第5条第3項《工事の請負等に関する税率等の経過措置》に規定する経過措置が適用されます。

●参考—工事の請負等の税率等に関する経過措置



青田売りマンション

(Q&Aの間31)

Q マンションの販売を行っている当社では、事前にモデルルームを公開して、マンションの完成前に売買契約を締結する、いわゆる青田売りを行う場合があります。この場合、改正法附則第5条第3項《工事の請負等に関する税率等の経過措置》に規定する経過措置が適用されますか。

A 改正法附則第5条第3項《工事の請負等に関する税率等の経過措置》の規定の適用対象となる契約には、建物の譲渡に係る契約で、当該建物の内装もしくは外装または設備の設置もしくは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物に係るものも含むこととされています(改正令附則4⑤)。

この場合の「注文に応じて」とは、譲渡契約に係る建物について、注文者が壁の色またはドアの形状等について特別の注文を付すことができることとなっているものも含まれます(経過措置通達13)。

したがって、マンションの青田売りの場合であっても、壁の色またはドアの形状等について特別の注文を付すことができるマンションについて、指定日の前日(平成25年9月30日)までに譲渡契約を締結した場合には、この経過措置が適用されます。

また、次のような場合の経過措置の適用関係は、それぞれ次のとおりとなります。

- ① 建物の購入者の注文を付すことができる青田売りのマンションであるが、購入者の希望により標準仕様(モデルルーム仕様)の建物を譲渡した場合……購入者が「標準仕様」という注文を付したのであるから、指定日の前日までに契約をしたものであれば経過措置が適用されます。
- ② 建物の購入者の注文をまったく付すことができない青田売りマンション(設計図どおりの仕様で建築するマンシ

ョン)を譲渡した場合……購入者が注文を付すことができないことから、経過措置が適用されません。

- ③ ②のマンションで、契約後、購入者が内装等の注文を付すことを認め、その仕様に基づいて内装等をして建物を譲渡した場合……すでに締結している契約を指定日の前日までに変更して、購入者の注文を付して建築した建物を譲渡する場合については、経過措置が適用されます。

経過措置の適用を受けているものであることの通知

(Q&Aの間34)

Q 工事の請負等について、改正法附則第5条第3項《工事の請負等に関する税率等の経過措置》に規定する経過措置の適用を受けた場合、その工事等の引渡しを受ける者(取引の相手方)に対し、経過措置の適用を受けたものであることを書面により通知するものとされていますが、具体的にはどのように行えばよいのですか。

A 通知に当たっては、経過措置の適用を受けた(旧税率が適用された)課税資産の譲渡等を特定し、当該課税資産の譲渡等が経過措置の適用を受けたものであることを書面に記載することとなりますので、例えば、消費税法第30条第9項《請求書等の範囲》に規定する請求書等に、経過措置の適用を受けたものであることを表示することにより行って差し支えありません(経過措置通達22)。

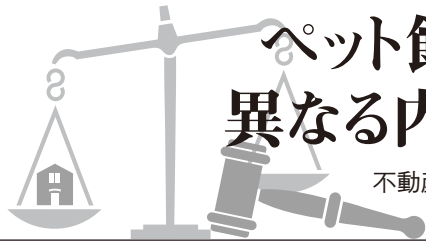
なお、この通知をしたかどうかは、経過措置の適用関係に影響するものではありません。

〈注〉改正法附則第5条第4項《資産の貸付けに関する税率等の経過措置》または改正法附則第7条《工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置》に規定する経過措置の適用を受けた場合の通知についても同様です(改正法附則第7条に規定する経過措置の適用を受けた場合には、適用を受けた部分に係る対価の額についても通知する必要があります)。

※資産の貸付の税率等に関する経過措置の概要および、その他の措置については
国税庁ホームページをご参照ください。

●平成26年4月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ&A
(平成25年4月・国税庁消費税室)

URL <http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/shohi/kaisei/pdf/2191.pdf>



ペット飼育に係る規約案について 異なる内容を説明して販売した事例

不動産適正取引推進機構：不動産トラブル事例データベースより

◆ 要旨

ペット飼育について従前の入居者から了解が得られないと認識していたにもかかわらず、それを告げずにマンションを販売したとして、売主業者が5日間の業務停止処分とされた。

◆ 法的視点からの分析

i ペットの飼育の可否は管理規約で制限される

本件では、マンション(区分所有建物)の売買において、専有部分の用途その他の利用の制限の一つであるペット飼育に係る説明のあり方が問題とされました。区分所有建物では、ペットの飼育の可否のような専有部分の利用のあり方についても、区分所有者により構成される管理組合が定めた管理規約により制限がなされることがあります。

そして、このような専有部分の用途その他の利用の制限の有無は、売買契約をするか否かを判断する際の重要な要素と考えられることから、宅建業法は、区分所有建物の取引につき、規約に当該定めがある場合にはその内容を重要事項として説明することとし、同法の解釈通達で、ペット飼育の可否等をその一例として挙げています。また、新規分譲マンションでは、売主業者が規約案を買主に示すことが一般的であることを想定し、規約の「案」も含まれることとしているところです。

ii 規約案と実際に成立した管理規約は異なる

本件では、売主業者は、上記に従い「規約案」を説明したところ、その内容と実際の管理規約とは異なるものとなってしまいました。管理規約は最終的に管理組合の総会で決定されるところであり、販売時に示された規約案と実際に成立した管理規約が異なるということ自体はありえます(説明の際にはその点を注意喚起しておくことになりましょう)。

しかし、本件では、それにとどまらず、売主業者自らが、「規約案」のペット飼育条項を販売途中で反対の内容に変更し、かつ、変更の際に従前の買主の了解を得ていませんでした。これでは、管理規約決定の際の管理組合内での議論に大混乱をきたしますし、購入者(の一部)において決定された規約内容が説明時点で示された規約案と異なる結果となることは不可避です。その要因を売主業者自らが作りだしたのですから、行政処分や民事上の責任等の対象となりうるのは当然といえましょう。管理規約は販売業者が決めるものではなく、将来の管理組合が決定するものであるということを再確認し、「規約案」を取扱う必要があります。

(1) 事実関係

売主業者Yは、新規分譲したマンションについて、分譲開始当初はペット飼育禁止のマンションとして販売をしていたが、その後、ペット飼育可能のマンションと説明して販売するようになった。本件マンションにおいて、マンション管理組合が設立されたのち、すでにペットを飼育している入居者については、現在飼っているペット一代に限り飼育を認めることが決議され、管理規約案にペット飼育の禁止条項が追加された。ペット嫌いの買主X1およびペット好きの買主X2は、各々Yから「ペット飼育禁止」「ペット飼育可能」と異なる説明を受けて入居し、それぞれ苦痛を被ったという理由でYを相手に損害賠償請求訴訟を提起し、X1およびX2の請求が認められた。

(2) 事情聴取

行政庁でYに事情を聴いたところ、Yは、「販売当初、ペットの飼育が禁止であるマンションと説明していたが、その後、飼育可能として説明をした。管理組合設立ののち、組合の決議によってペット飼育の可否について制約される可能性について認識していた」などと述べた。X2による訴訟の判決によると、YはX2と売買契約をする時点で、ペットの飼育を可能として販売することについて従前の購入者からすでに抗議が出ており、「ペット飼育禁止」と説明を受けて購入した住民の了解を得られず、のちにペットの飼育ができなくなる可能性のあることを具体的に予見できたことが認められた。また、X2についてペット飼育可能であることがマンション購入の重大な要素であったことをYは承知していたことも認められた。

(3) 処分

行政庁は、Yは、買主にとってペットの飼育ができることがマンション購入を決める重要な要素であることを承知し、分譲開始当初にマンションを購入した者からペット飼育についての了解が得られていないことを認識していたにもかかわらず、そのことを告げずにペット飼育ができるマンションとして販売したとして、Yを5日間の業務停止処分とした。

マイナンバー制度の概要と税務への影響

Q マイナンバー法案が国会で成立したと聞きました。その制度の概要と税の分野に与える影響について教えてください。

個人および法人に新たに番号を指定

マイナンバー関連4法が今年の通常国会で可決・成立し、平成25年5月31日に公布されました。

このマイナンバー制度は、国民一人ひとりおよび法人に新たに付される番号を活用し、行政の各機関が有する税・年金・医療などに関する個々の情報を一つに結びつけて効率的に管理・利用することを図るほか、国民にとって税や社会保障などに関する手続きの簡素化による利便性の向上を目指すことを目的としています。

成立したマイナンバー法によると、個人番号については市町村長が、法人番号については国税庁長官がそれらを指定し、通知します。個人については希望すれば市町村長に申請することにより個人番号カード(ICチップ)が交付されます。行政機関は、ある事務を行うにあたって必要があるときは、他の行政機関に対して個人番号の提供を求めることができることになっています。例えば、年金や雇用保険の給付にあたって、他の行政機関に所得情報などを照会することにより、給付の要件を満たしているかどうかの実態を把握する場合に利用されることが想定されています。

このほか、個人情報の漏えいや不正利用される懸念があることから、不正な利益を図る目的で個人番号を提供したり、盗用した者に対しては懲役刑または罰金刑が科されることになっているほか、監視・監督機関として国に特定個人情報保護委員会が設置されます。

個人用HP「マイ・ポータル」の開設を想定

政府によると、マイナンバー制度の導入により、個人が確定申告をするにあたって必要な納付済み社会保険料の額や株式の配当、譲渡損益の額といった情報を自宅のパソコン(「マイ・ポータル」と称される個人用のホームページの開設が想定されています)で入手することが可能となり、これまでと比較して、その準備の手間が軽減されるといった利点が指摘されています。また、社会保障の分野でも各種サービスを受給するための申請にあたり納税証明書などを添付することが不要となります。

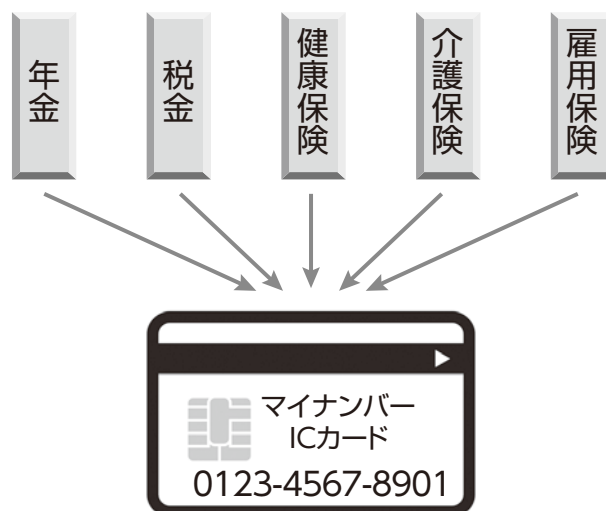
マイナンバーは、税務申告書のほか法定調書(不動産に関しては、それを賃借した場合の賃料や購入した場合の代金、あつせんした場合の手数料を支払う法人および不動産業者である個人に提出義務があります)にも記載されます。

税務署では、これまで住所および名前をキーとして全国レベルで名寄せを行っており、それらが不正確に記載されている場合には作業に困難が生じていました。今後は一つの番号をキーとして容易に名寄せを行うことができることから、法定調書と照合して所得を過少に申告していた場合や申告していなかった場合には、これまで以上に指摘される場合が多くなることが予想されます。

また、地方税の分野でも、市町村に提出される給与・年金の支払に関する報告書や住民税の申告書、税務署に提出される確定申告書を、番号をキーとして名寄せ・合算することにより、住民税の過少申告や無申告者の調査が容易になるようです。

平成27年10月に個人番号の通知を開始し、同28年1月から行政機関同士で番号を使用した情報のやりとりがはじまる予定です。その後、同29年1月からはマイ・ポータルの運用が開始される見込みとなっています。また、将来的には固定資産税や相続・贈与税の分野についても納税者の現状把握が容易に行われることが期待されています。

今後は納税者からの申告を待たずとも税務当局はさまざまな情報を入手することが可能になることから、申告にあたっては今まで以上に正確さが求められることになりそうです。





各地で社会奉仕活動を実施 その2

このページでは、各地の宅建協会の活動状況について、公益的な事業を中心に特集を組んでお伝えしています。今号は、前号に引き続き、各都道府県宅建協会が実施した社会奉仕活動について報告します。

広島県宅建協会

広島県宅建協会・東支部、中支部、西支部は、6月8日と9日の2日間、広島市内の広島テレビ住宅展示場「住宅宣言吉島」で、3支部合同の不動産フェアを開催しました。例年は9月23日「不動産の日」に実施してきましたが、今年は消費税増税の動きに伴う住宅需要の活発化を見込んでの早期開催となりました。

会場では、弁護士・税理士等による不動産についての無料の法律・税務・金融相談会等を行い、8日は2,000人、9日は2,500人の来場があり、両日とも子供連れの家族で大盛況でした。

不動産フェアを開催



新潟県宅建協会

新潟県宅建協会は、新潟県との災害協定にもとづき会員事業者によりかけたと、東日本大震災で新潟県に避難されている被災者のみなさまに、3,000件の賃貸物件を提供していただきました。そのうち、平成25年4月1日現在、1,360件が新潟県の借上げ住宅に充当されました。新潟県の借上げ住宅の事務処理業務を、新潟県宅建協会が新潟県の要請にもとづき行っています。

新潟県宅建協会と新潟県との災害協定については、会員業者に毎年「ハトマークカレンダー」を作成し配布するとともに、毎月、会報『宅建にいがた』に掲載することで周知を図っています。また、会員事業者の店頭には、下記のステッカーが掲示されています。



災害協定のステッカー

大阪府宅建協会

大阪府宅建協会・なにわ阪南支部は、平成21年から毎年、「福祉ネット大和川」などの身障者作業所5カ所の20～60代の約100名を招き、「ふれあい」ボウリング大会を開催しています。この日を待つ参加者の方々の姿には例年、胸が熱くなります。また、決まった作業所と継続交流をすることで単発的なその場限りの支援ではなく、スタッフや参加者と顔見知りになり、ハイタッチやスキンシップなどの光景も多々見られ、息の長い支援になっています。スタッフとして参加した宅建協会会員は、「コミュニケーションができない女の子に、おでことおでこを摺り寄せて“交信”された時、心洗われる感動を覚え、世知辛い世の中で何だかほっこりした気持ちになりました。主催者である私たちが学ぶ社会奉仕活動です」と語っています。

泉州支部では、毎月1日に近隣駅周辺と支部会館前の清掃活動に取り組んでいます。支部オリジナルのビブスを着用し、ハトマークのアピールを行うとともに清掃時に事故やけががないよう取り組んでいます。若手で構成される青鳩会が

主体となり、地域が清々しくきれいな町になることを切望し、これからも社会貢献事業に取り組んでいく方針です。

北支部では昨年度から、東日本大震災で扶養者が亡くなるなどの理由で進学が困難になった高校卒業生のうち、大阪への進学を希望する学生を対象に、奨学金給付と住居の無償提供事業を行っています。「不動産業にかかわる者としては、本来業務にかかわる分野での被災者への支援が、私たちにできるもっとも相応しい活動ではないか」という考えに端を発して実施されるようになりました。

「ふれあい」ボウリング大会



清掃活動



埼玉県宅建協会

埼玉県宅建協会は、若手会員で組織する支部青年部員やレディース部員が中心になり、地域社会貢献の一環として、安全かつきれいな街づくりのため「街の防犯パトロール」やボトルキャップの分別回収など「街の清掃活動」を行っています。

そして、このボトルキャップ回収を通じて世界中の子供たちにワクチンを届けるなど社会福祉活動にも寄与しています。

ボトルキャップを回収



Information インフォメーション

1 全宅連・全宅保証 定時総会開催

全宅連と全宅保証は6月27日、東京・ホテルニューオータニで定時総会を開催しました。

全宅連総会では、24年度事業報告、25年度事業計画・収支予算の報告、24年度決算の承認、宅地建物取引主任者の名称変更に関する決議等が行われました。

全宅保証総会では、24年度事業報告・決算報告、25年度事業計画・収支予算の報告等が行われました。



総会のもよう

挨拶する伊藤会長

太田昭宏国土交通大臣



2 提携大学企業推薦制度のご案内 平成26年度 明海大学不動産学部推薦・募集要項決まる

全宅連提携大学企業推薦制度のうち、明海大学不動産学部の平成26年度募集要項が決まりました。

出願資格

- (1) 明海大学不動産学部を第一志望とし、次の①～③のいずれかに該当する資格を有し、かつ(2)の要件を満たす者
 - ① 高等学校、中等教育学校または専修学校の高等過程を卒業した者および2014年(平成26年)3月卒業見込みの者
 - ② 通常の課程による12年の学校教育を修了した者および2014年(平成26年)3月修了見込みの者
 - ③ 学校教育法施行規則第150条により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者および2014年(平成26年)3月31日までにこれに該当する見込みの者
- (2) 全宅連傘下の都道府県宅建協会に所属している企業に勤務または就職希望で、かつ推薦を受けた者

※この入試制度で受験する場合は、入学試験要項が別途必要になります。出願資格の詳細は必ず入学試験要項でご確認ください。

※出願に関する問合せおよび入学試験要項の請求は右記まで。

お問合せおよび入学試験要項請求先

◆明海大学 浦安キャンパス入試事務室

〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目

TEL. 047-355-5116(直)

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

◆(公社)全宅連 広報研修部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館3階

TEL. 03-5821-8112(直)

入試スケジュール

◆明海大学不動産学部

●願書受付期間：平成25年10月17日(木)～
10月30日(水) (全宅連必着)

●試験日：平成25年11月9日(土)
(試験科目は面接のみ)

●合格発表：平成25年11月14日(木)

●入学手続期限：平成25年11月25日(月)

A日程

表題部の読み方② 表示に関する登記の役割〈下〉

前回、表示に関する登記には「不動産の発生・変更・消滅という、不動産の物理的現況を公示する役割がある」とお話ししました。今回は、表示に関する登記のもうひとつの役割についてお話しします。

取引単位を決めるための登記(分筆・合筆)

たとえば、ある土地(「A土地」とします)を所有している甲が、その一部(「B土地」とします)を乙に売却しようとした場合、まず「売買の対象となるB土地は、A土地の中のどこか(B土地の特定)」が問題となります。ただ、土地は「地続き」という表現があるとおり、物理的に連続しているため、本来的に区分・分割という概念がありません。

そこで、B土地を取引の対象とするためには、人為的に線を引いてA土地からB土地を区画する必要があります。その手段が「表示に関する登記」であり、登記(本事例の場合は「分筆登記」)してはじめて、法律上、B土地を1個の土地として取引の対象とすることができます(右の登記事項証明書の一例の〈その1〉)。

逆に、甲が所有する複数の土地、たとえば、相互に隣接しているC土地とD土地を1個の土地(「E土地」とします)として売却する場合には、C土地とD土地との間にある人為的に引かれた線(区画)を取り払う必要があり、その手段も表示に関する登記(この場合は「合筆登記」)です(右の登記事項証明書の一例の〈その2〉)。

このように、表示に関する登記には、前回お話しした「不動産の物理的現況を公示する役割」のほかに、「登記上の取引単位を決める役割」があるのです。

表示に関する登記には、土地の分筆・合筆登記、建物の分割・合併登記のほか、土地および建物の表題登記・滅失登記、土地の地目・地積の変更登記、建物の表題部の変更登記など、さまざまな種類がありますが、着眼点の置き所により、いくつかの種類分けが可能です。

たとえば、「不動産の種類(土地か建物か)」は、すぐに想起される着眼点ですが、「表示に関する登記がもつ上記の2つの役割」を着眼点とした分類もできます。すなわち、表示に関する登記は、その役割によって、①不動産の発生・変更・消滅があった場合に、その原因

(新築・取壊しなど)および物理的現況を登記簿に反映させるために行う登記と、②登記上の取引単位を決めるために行う登記、に分けることができます。

①の登記(報告的登記)の代表例は、(a)土地および建物の表題登記、滅失登記、(b)土地の地目・地積の変更登記、です。②の登記(創設的登記)の代表例は、(c)土地の分筆登記、合筆登記、(d)建物の分割登記、合併登記、です。

補足しておく、①の登記は、不動産に物理的な現況変化があった後に行われることから「報告的登記」と呼ばれ、②の登記は、登記上の取引単位を決めるために行われ、かつ登記されてはじめてその目的となる効果が発生することから「創設的登記」と呼ばれています。

また、①の登記には、不動産の物理的現況を正確かつ迅速に公示するという観点から、当事者に登記申請の義務が課せられ、これを怠った場合、10万円以下の過料に処せられる(可能性がある)のに対し、②の登記には、その性質上、当事者に登記申請義務はありません。

●登記事項証明書の一例(表題部のイメージ)

＜その1＞				
※※県※※市※※5丁目5555-5			全部事項証明書 (土地)	
表 題 部 (土地の表示)	調 製	空白	不動産番号	0505000123456
地図番号	空白	筆界特定	空白	
所 在	※※市※※5丁目	空白		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
5555番5	宅地	100 88	5555番1から分筆 〔昭和47年11月7日〕	
空白	空白	空白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第 2項の規定により移記 平成12年10月19日	

＜その2＞				
東京都※※区※※2丁目22-2			全部事項証明書 (土地)	
表 題 部 (土地の表示)	調製	平成4年2月20日	不動産番号	0108000098765
地図番号	空白	筆界特定	空白	
所 在	※※区※※2丁目	空白		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
22番2	宅地	135 77	空白	
空白	空白	272 29	③22番3を合筆 〔平成22年1月4日〕	

アベノミクスが不動産市場に与える影響①

行動経済学の連載の途中ですが、今回と次回は一旦中断して、今、話題になっているアベノミクスをテーマとして取り上げることにします。今回は、アベノミクスの基本的な考え方を整理し、次回に不動産市場への影響を説明することにします。

賛成派と反対派の論点を整理すると…

アベノミクスでは、デフレ経済(物価が継続的に下落する経済)から脱却するために、①大胆な金融緩和(無制限の量的緩和、インフレ目標2%)、②機動的な財政政策(平成24年度補正予算13兆円)、③経済成長戦略の3本の矢を政策として掲げています。

この中で、すでに実行されているのは金融政策と財政政策であり、成長戦略は構想がまとめられ、これから具体的な施策が講じられる段階にあります。また、財政政策については、国が借金をして公共投資を増やす政策であり、国が新たにモノやサービスを購入することで需要を増やしますから、少なくとも一時的には景気を刺激する効果があります。ですが、日本の国債発行残高はすでに800兆円を上回っていますから、これを永久に続けることは困難です。

そこで、金融政策にどれだけの効果があるかが当面の話題になっているわけです。アベノミクスの金融政策は、市中にお金を大量に供給して、企業や家庭がお金を使いやすくしようとするものです。普通に考えれば、お金が大量に市中に出回れば、皆の懐が温かくなり、お金を使うようになるので、景気が好転し物価も上がりそうです。ですが、市中にお金を供給する方法は、日銀が銀行の保有する国債の購入などにより、銀行に大量の資金を供給することによるものです。ですから、金融政策を通じてお金をたくさん持つことになるのは、直接的には銀行なのです。お金をたくさん持つ銀行が、企業や個人にどんどん貸出や投資をして初めて市中にお金が出回ることになります。

ところが、いくら銀行がお金を市中に供給したいと思っても、企業や個人のモノやサービスに対する需要がないのに、銀行からお金を借りてまでお金を使おうとはしません。皆がモノやサービスを購入しようとしなければ、物価も上がりません。アベノミクスの金融政策を批判する立場の多くの人々は、实体经济を良くして需要を増やさなければ、単に銀行に大量のお金を供給したからといって、物価は上昇しないと主張します。すなわち、

デフレを「実体的経済的現象」と考えているわけです。ですから、デフレから脱却するには、まず实体经济を回復させることが必要であり、それによって需要が増えて物価も上昇する(デフレから脱却する)という順番で考えます。また、これまでデフレが続いたのは、实体经济の弱さに加えて、グローバル化の進展によって、海外からの製品が安く輸入されるようになったことや日本人の人件費の低下(世界的な平均水準への収斂)といった实体经济の構造的変化がその要因であると考えます。

一方で、アベノミクスの金融政策に賛成する論者の多くは、デフレを「金融的現象」として捉えています。やや極論ですが単純化すると、今、市中に流通するお金の量が2倍になれば、それだけお金の価値が低下するから、モノやサービスの価格も2倍に上昇すると考えます(貨幣数量説)。この立場からは、实体经济がどうであれ、市中にお金を大量に供給すれば、物価は上がるはず。ドルに対して円安になるのも同じ理屈です。また、これまでデフレが続いたのは、お金の供給が足りなかったからだ、つまり金融緩和が不十分だったからだということになります。ですが、こうしたメカニズムが存在するにしても、前述したように、景気の悪いときに、銀行にいくらお金を供給しても、企業や個人はお金を借りないため、お金は市中に流通せず、景気は良くなり物価も上がらないようにも思われます。

そこで重要なキーワードとなるのが「期待」です。「今はデフレで景気が悪くても、近いうちに景気が好転する、物価が上昇する」というように、多くの人々が「期待」すれば、お金を使おうとするでしょう。すなわち、多くの人々の「期待」に働きかけることができれば、金融緩和の効果が生じるわけです。アベノミクス賛成派は、こうした「期待」の醸成が可能だと考え、反対派は「期待」を継続的に醸成するのは難しいと考えているのです。

「期待」の
違い

確かに、お金がたくさん出回れば、景気がよくなりそうだ!物価が上がるかもしれないけれど、給料も増えるだろうから、お金をもっと使うようにしよう。

日銀がお金を供給すれば、銀行が持つお金は増えるけれど、それが市中に出回るとは限らないぞ。まだ暫くは物価が下落するんじゃないかな。景気もよくなりたくないかもしれないな。





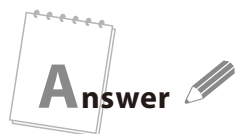
「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

用途地域等の建築制限調査のポイントと取引上の留意点①

千葉 喬



都市計画法では用途地域をはじめ多くの地域地区が規定されています。これらの調査が不十分な場合、宅建業者として善管注意義務（説明義務等）に問われることにもなると聞いています。その原因として関係法令等が多岐にわたり判然としていないこと等が考えられるので、取引上の重要な関係法令等のポイントと留意点について教えてください。



1. 用途地域等の関係法令のポイント

まず、用途地域等の制限調査で重要な法令は都市計画法と建築基準法の二大法令で、その関係は密接不可分ですが、都市計画法の適用区域は都市計画区域であり、建築基準法は第3章（都市計画区域内に限定）以外は全国で適用されます。すなわち都市計画法は一般法であり、建築基準法第3章は特別法の関係にあることは重要なポイントです。したがって、都市計画で指定された用途地域等の建築規制としての用途制限、形態制限（容積率、建ぺい率、高さ制限等）は、建築基準法に一元化され深い関係になっています。

2. 用途地域等の役割と調査ポイント

用途地域（12種類の地域を総称して「用途地域」という）をはじめとする地域地区は、都市計画の内容としては土地利用計画の面から「ゾーニング制度」として、都市における土地利用の全体像を示すことにより、地域地区の各々の目的に応じて、建築物、工作物等に一定の法令上の制限を課すことで、不適正な土地利用を排除し、都市機能の維持増進と適正な都市環境の保持を図ろうとするもので、特に取引上重要な用途地域は基本的なゾーニングとしての役割を果たしています。

したがって、都市計画で指定する地域地区ごとに建築できる建築物の用途や建ぺい率、容積率等の形態制限等について

建築制限を定めていますので、取引対象物件や建築計画の予定地がどのような地域地区であるのか、それによって建築制限はどうなっているのかを調査することが事前調査のポイントになります。これらの確認については、所轄の役所の担当課（たとえば、都市計画課や建築指導課等の窓口）で調査した内容のチェックや、疑問点等について十分納得するまでヒヤリング等を行う必要があります。

これらの調査や確認に不備があった場合には、取引の相手方が期待していた物件の取得や予定していた建築物の用途、立地や建築規模の確保が困難となり、業者の責任を問われることにもなります。これは用途地域に限らず、他の地域地区、たとえば特別用途地区、高度地区、防火地域等についても十分な注意をもって調査し、確認することが必要です。

3. 用途地域内の建築制限調査のポイント

用途地域における建築物の用途制限は、建築基準法48条、別表第2および同法施行令第6章にそれぞれの地域の特性と目的により建築制限されていますが、基本的には法別表第2によりチェックします。

別表第2をチェックする場合に注意することは、まず一定範囲の用途に供する建築物について住居系の3地域と3地域以外の地域（9地域）とで規定の仕方が異なっていることです。すなわち、第一種・第二種低層住居専用地域および第一種中高層住居専用地域の3地域については、「建築することができる建築物」を、3地域以外の地域については、「建築することができない建築物」を列挙しています。その見方と特色について十分チェックをしないで取引した場合、契約予定の建物が建築できないため売主業者の瑕疵担保責任を認めた判例等がありますので、注意して調査することです。

なお、用途地域等の建築制限についての具体的な用途制限や取引上の留意すべき点等については次号で記述します。

住宅市場におけるコア需要層

1980年と2020年の世帯構成の比較から

リクルート住まい研究所 主任研究員 矢部 智仁

経済白書が「もはや戦後ではない」とした1956年以降、日本の経済成長には2つの変節点がありました。一つはオイルショックを境とする1970年代、そして二つ目はいわゆるバブル崩壊を境とする1990年代です。内閣府発表資料を参考に計算された数値をみると1956年～1973年までの経済成長率の年度平均値は9.1%、1974年～1990年までの年度平均値は4.2%、以降2012年までの年度平均値は0.9%と、明らかにその勢いに差を読み取ることができます。

そうした区分に住宅政策を重ねて振り返ると、1966年に始まった住宅建設五箇年計画の第一期、第二期は、ちょうど先述の平均9%超の時代いわゆる高度経済成長時代に重なり、住宅建設が強力に推進された時期にあたります。そして1973年には全国全都道府県で住宅数が世帯数を上回ることとなり、住宅の量的充足は実現しました。続く第三期計画期（1976年）以降の計画期は先述の平均4%時代にあたります。70年代に二度訪れるオイルショックによる経済の停滞の一方で、計画には居住水準や住環境水準が定められ、量的充足に加え住宅の質的向上が目標とされた時期でした。

コアな需要層を絞りこみにくい市場構造に

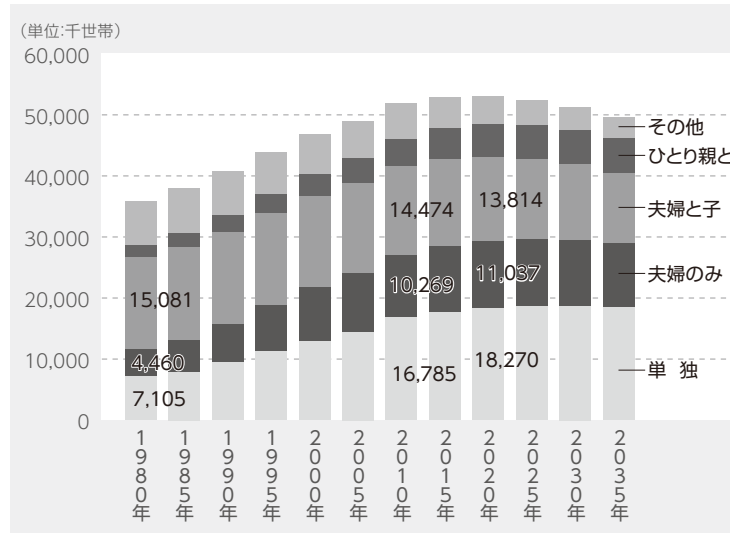
質的向上を目指した時代、政策上で想定された主たる住宅需要層は4人家族つまり、世帯構成区分でいう「夫婦+子供」からなる世帯でした。1980年時点では図表1で示したように「夫婦+子供」からなる世帯は構成区分上で唯一1,000万世帯を

超える、まさにコアな需要層であったことが分かります。しかしこの先をみると、例えば2020年における構成では1,000万世帯を超える構成区分は「単身」「夫婦のみ」「夫婦と子供」の3区分となり、規模を判断軸とする場合には、どこをコアな需要層と設定するのかを絞りこみにくい市場構造となったと言えます。また図表1では詳細に触れていないのですが、単身世帯や夫婦のみ世帯では世帯主の高齢化という変化も考えられるなかで、住宅を取得していただく機会だけをビジネス機会にすることで十分なのか、という課題も設定できそうです。

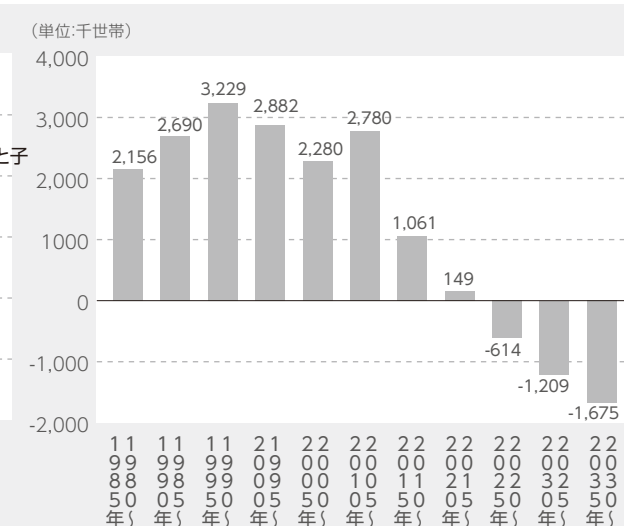
また世帯数の増加の推移を追うと、300万世帯以上の世帯が新たに増えた1990年から1995年の変化をピークに、以降はその増加幅が縮小していることも分かります[図表2・2013年1月推計の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」による]。さらに将来推計でも2010年から2015年の変化は100万世帯と従来の半分程度の増加数にとどまるという推計も示されています。

このような社会動向の変化を受け、2006年になり住宅政策の指針となる法律が住宅建設計画法[1966年(昭和41年)]から住生活基本法へと変わりました。これからの住宅市場は、(主に一時取得層と想定される)夫婦と子供からなる世帯に新たな住宅を提供することが主流な事業であるという産業全体の流れに沿えばよかった時代から、改めて自社が対峙する市場をセグメント(区分)して、その中からターゲットを設定し、そこにある顧客ニーズの把握、適したサービスを構築・提供するというように、商機を再考しなくてはならない時代がくると言えそうです。

図表1●家族累計別の一般世帯数(全国)



図表2●世帯数増減





看板は情報を伝えるボード お店の情報発信はどうする？

屋外広告士 高橋 芳文

今号は、「看板は情報を伝えるボード。お店の情報発信はどうすればいいのか？」について解説します。

イラストを下に2つ用意しました。見比べてください。イラストA、Bどちらの看板の文字の第一印象に好感が持てますか？

A…文字が大きく視認性が高く目立つので好感が持てる。

B…文字は小さいがイラストもあり、余白とのバランスが良いので好感が持てる。

A



B



このアンケートを実施すると、多くの方がイラストBの看板のほうが、好感が持てると回答します。なぜ、Bの看板のほうが多くの人に良い印象を与えるのでしょうか？

実際のアンケートに回答してくれた方のコメントを紹介します。イラストA…文字が大きすぎて、読みづらく、看板に対して窮屈な感じがする。

イラストB…文字は小さいけれど、イラストもあり、視覚的に良い感じがする。

コメントにあるように看板にイラスト(ロゴ)を入れたり、文字サイズを調整したりすることで、意味情報は変わらなくても、視覚情報として見る人に与える印象は大きく変わります。このように好印象を与える目立ち方には、工夫が必要です。

筆者は、仕事柄、多くの店舗の看板の仕事に携わっていますが、「繁盛しているお店は看板の活用が上手い！」これは心底そう思います。

看板は店舗を宣伝する営業マン

看板は情報を伝えるボード。看板は、情報の伝え方、活用の仕方次第で、店舗を宣伝する営業マンになってくれます。これについて説明していきましょう。まずは、商売の基本的な話からです。

商売は、以下の三段階から成り立っています。

【第一段階】知ってもらう。

【第二段階】買ってもらう。

【第三段階】最良にしてもらう。

この考え方を下敷きにすれば、看板の役割がより明確に見えてくるのではないのでしょうか？ 看板が威力を発揮するのは第一段階、「フリー客への情報発信&新規客を集める」つまり、自店のお店の前を通る見込み客の誘引です。見込み客を次々と誘い込んでくれる営業マン、それが私の提案する看板です。そう考えると、「目立つ営業マン」が必ずしも、「優秀な営業マン」でないことがわかりいただけると思います。営業マンの服装やファッションがどれだけ奇抜で目立っても、お客様に好感を持たなければ意味がありません。

本当に優秀な営業マンは、売りこみが巧みです。商品の特徴をわかりやすく伝え、相手にその商品が欲しいという気持ちを起こさせます。看板も同様です。どんなに派手な看板を立てても、売りこみが下手では大した効果が得られません。ただ目立つだけでは、お客様をお店へ導くことはできないのです。実際、「派手な看板を掲げたのに、思ったほどお客様が寄りつかない」「目立つ色使いにしたわりには、大した効果もなかった」という声を聞くことも少なくありません。

しかしながら、看板を侮ってはいけません。実力のあるお店で看板が“もったいない”状況であれば、看板をリニューアルするだけで来店客が10%~20%伸びることもあります。ここでのリニューアルのイメージは、言葉で伝えれば、「1勝2分け」を「3戦無敗」にイメージチェンジする感覚です。

世の中には、地域一番店となりうる品揃えやサービス内容を持っていながら、情報発信が下手なことが原因で売上が頭打ちとなっている店舗も少なくないのです。また、テレビやラジオ、新聞のようなマス広告に比べれば、看板作りには大したお金がかかりません。店舗における看板の見直しは、店舗の情報発信の改善につながり、店舗集客につながります。

高齢者との不動産取引 についての留意点

弁護士 渡辺 晋

宅建業者が、高齢者の不動産取引に関与するには、
格段の注意を払わなければなりません。
本稿では、高齢者が不動産を売却することを想定したうえで、
宅建業者が売買に関与するにあたっての留意点を説明します。

I はじめに

日本人の平均寿命は、男性79.44歳、女性85.90歳で(平成23年厚生労働省調べ)、諸外国と比較しても、男性は世界5位、女性は世界2位という高い順位となっています。この状況は、医療制度が充実し、高齢者の社会参加率が高いなどの要因によるものと考えられ、幸福で豊かな社会を目指す人々の努力が実を結んでいるということができましよう。わが国は世界に誇るべき長寿社会です。

しかし、人にとって、身体的に成熟した後には老化するという生理機能の衰退は、避けられません。高齢者の中に判断力の低下がみられることも、やむを得ないことです。

この長寿社会の中で、高齢者が不動産を売却して生活費に充てようとする取引なども多くなっていますが、法律上、判断力が低下した場合には、契約の効力が否定され、あるいは単独で契約をすることが制限される仕組がとられています。

以下、宅建業者が高齢者との不動産取引に関与する場合の留意点を説明します。

II 高齢者を保護するための法制度

1 意思能力

近代社会においては、誰もが自由に契約を締結することができます。これを「契約自由の法理」といいます。「契約自由の法理」には、自らの意思に基づいて法律関係を形成できるという意味とともに、反面、自らの意思で形成した法律関係に拘束されるという意味があります。

自らの意思決定への法的な拘束は、意思決定が正常なものであってはじめて正当化されることです。正常ではない状態で意思決定されていれば、その意思決定に拘束される理由はありません。そして、正常ではない状態でなされた契約かどう

かの判定においては、意思能力(法律行為の法的な結果や意味を弁識する能力)の有無が重要となります。

意思能力は、物を買えば物の自由な使用・処分ができるようになる代わりに代金を支払う義務が生ずること、所有物を売れば代金を得られる代わりに物の自由な使用や処分ができなくなるなどを理解する能力です。一般には、7歳から10歳程度の理解力を意味するものとされます。意思能力がなければ、自らの意思決定に拘束されるための前提を欠きますから、意思能力を欠く状態でされた法律行為は無効です(大審院判決・明治38年5月11日・大審院民事判決録11号706頁)。

また、意思能力については、表意者について画一的に定まるのではなく、法律行為の性質、難易等に関する考慮をも加味した上、個別の契約ごとに判断されます。高齢者の契約についても、具体的な状況を勘案し、当事者に法的な結果や意味を弁識する能力が欠けていれば、契約は無効となります。

なお現在、法務省において、民法(債権関係)改正の議論がなされており、平成25年3月11日に中間試案が公表されています。現行民法には意思能力に関する明文はありませんが、中間試案では、意思能力を「法律行為をすることの意味を理解する能力」と表現し、意思能力がなければ契約は無効と明記する提案がなされています(中間試案第2)。

2 法定後見制度

意思能力は、契約がなされた時点における判断能力を、個別具体的な状況によって検討する仕組です。しかし、個々の契約について、そのときどきの状況を考慮しなければ契約の効力の有無を判定できないというだけでは、本人保護のために十分ではなく、また、取引の相手方にも不測の不利益を与えかねません。

そこで、認知症、知的障害、精神障害などによって物事を判断する能力(事理弁識能力)が十分でない本人について、裁判所が画一的な基準によって事理弁識能力が低下しているこ

とを認定し、定型的に法律行為に制限を加える制度が設けられています。これが法定後見の制度です。法定後見の制度には、**図表1**のように、①成年後見、②保佐、③補助の3つの種類があります（以下、この3つをあわせて「成年後見等」といいます）。それぞれ本人の権利を守る者（以下、「成年後見人等」といいます）が選ばれ、選ばれた成年後見人等によって法律的な支援がなされます。

成年後見等は登記によって公示されますから、成年後見等の仕組みによって、本人を保護するとともに、取引の安全も図られることになります。

図表1●法定後見

法定後見	①成年後見	事理弁識能力が失われた場合の制度
	②保佐	事理弁識能力について、失われるまでには至っていないものの、著しく不十分な場合の制度
	③補助	事理弁識能力が不十分な場合の制度

①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）、同時に本人を援助するために、成年後見人を選任する（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る（同法859条）。

②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）、同時に本人を援助する人として保佐人を選任する（同法12条・876条の2第1項）。保佐が開始すると、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る（同法13条1項）。審判によって、保佐人に代理権が付与される場合もある（同法876条の4第1項）。

③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）、同時に本人を援助するために補助人を選任する（同法16条・876条の7第1項）。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、本人自らが財産管理について他人の助けを必要とするなど判断したような場面で利用されることが想定されている。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、本人の同意を要する。申立てによって、補助人に、同意権や代理権が与えられる（同法17条1項・876条の9第1項）。

3 任意後見制度

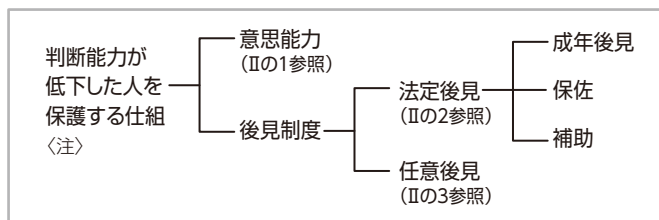
判断能力が低下しておらず、あるいは低下の程度が軽い段階であっても、将来、判断能力が不十分になったときにそなえ、あらかじめ財産管理を委任しておく契約をすることもできます。

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）。本人が信頼している人であれば、親戚・友人であっても、弁護士・社会福祉士などの専門家であっても、いずれも任意後見受任者となるのが可能です。任意後見も登記によって公示されます。

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）。

任意後見は、判断能力の低下した人を援助する目的をもつ点においては、法定後見と同様の目的をもちますが、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（**図表2**参照）。

図表2●判断能力が低下した人を保護する仕組みの全体まとめ



〈注〉東京家庭裁判所は、成年後見等について、インターネット上に「後見（こうけん）サイト」を設けており、裁判所の手続について、詳細な説明がなされている。

URL <http://www.courts.go.jp/tokyo-f/saiban/koken/>

Ⅲ 高齢者の不動産取引における留意点

1 後見等に関する登記の調査

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（後見登記法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）、成年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（同条項4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、その配偶者およ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も可能です。

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）、成年後見人は、本人の不動産について、自らの判断によって売却することができます。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ます。

成年後見人は、本人の意思を尊重し、かつ、その心身の状態および生活の状況に配慮しながら、事務を行わなければなりません（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、特に本人保護への配慮が必要です。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（同法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。

高齢者が所有する不動産について、成年後見人の行う取引に関しては、宅建業者としては、不動産が居住用であるかどうかも留意すべき事項となります。

成年後見の審判がなされている場合には、本人が自ら契約を行うことは想定されておらず、仮に本人が契約を締結してしまうと、その契約は後日、取り消されるおそれがあります（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契約も、原則として、あくまでも本人自らが行うわけですが。とはいえ、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。本人自らが不動産の売買などの契約をしようとする際には、保佐人の同意を得ることが必要で

す（同法13条1項）。

宅建業者としては、売買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かめたうえで、保佐人の同意が得られるかどうかを常に念頭において、業務を取り進めなければなりません。

保佐人の同意を得ないで不動産売買を行ってしまうと、後に本人または保佐人によって売買契約が取り消されるおそれがあります（同4項・120条1項）。

なお、家庭裁判所の審判によって、特定の法律行為について、保佐人に代理権を与えることもできます（同法876条の4）。特定の法律行為についての代理権が与えられた場合、そのことも登記事項ですから、登記によって確かめることができます。

③補助

補助開始の審判がなされた場合にも、本人自らが契約できなくなるわけではなく、あくまでも本人自らが不動産売買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ていれば不動産の売買には補助人の同意を要し、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売買を行うことができますことになります。

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から、本人の所有する不動産の売買にかかわる際にも、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売買は、取り消されるおそれがあります（民法17条4項、120条1項）。

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、任意後見受任者（任意後見人）の代理権の範囲などが登記されますから、登記事項証明書によって、これらの事項を確認することを要します。

もともと、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します。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、不動産の売買は、本人が通常のとおり行うのであり、任意後見が開始した後はじめて、任意後見人が代理権の範囲内で代理人として売買契約を締結するということになります。

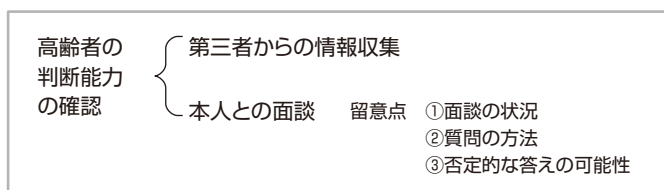
3 後見等の登記がなされていない場合

宅建業者が、高齢者との取引に関与するにあたっては、「登記されていないことの証明書」の交付を受ければ、成年後見等の手続がなされていないことを確認できます。しかし、成年後見等の手続がなされていないからといって、必ずしも安心して取引ができるとは限りません。高齢者が意思能力を欠いた状態で契約がなされれば、その契約は無効ですから、高齢者の判断能力に少しでも不安がある場合には、取引をするに足りる判断能力があるかどうかを確かめなければなりません。高齢者の判断能力の確認には、第三者からの情報収集と宅建業者自ら行う面談との2つの方法を併用する必要があります（図表3参照）。

まず、高齢者がどのような日常生活を送っているのかについて、家族・親戚・知人、あるいは施設に入所していれば施設の関係者から聴き取る必要があります。できれば、自分の財産についてどのような会話がなされているのかという情報も入手したいところです。

また、本人と直接面談することも重要です。一般的に、宅建業者には、面談の機会に、人の同一性や取引の意思を確認し、かつ、犯罪収益移転防止法上の本人確認義務を果たすことが求められますが、高齢者との面談については、加えて判断能力の有無を確かめるという目的もありますので、次の点に留意すべきです。

図表3●高齢者の判断能力の確認



①面談の状況

人の精神状態は、誰とどのような状況で面談するかによって大きく左右されます。初対面の宅建業者と、初めて訪れた場所で他に誰もいない状態で話をするのと、親しい人が同席してリラックスした状態で話をするのでは、緊張感が違ってきます。人は、緊張していると必ずしも本来の状態が表現されない場合もあります。宅建業者が高齢者の判断能力を確かめるために面談する場合には、できるだけ親しい人に同席してもらい、高齢者に負担をかけない環境で面談したほうがよいでしょう。

②質問の方法

宅建業者が面談する場合には、専門家として宅建業者からの説明を行ったり、内容をかみくだいてイエスかノーかの選択をしてもらう質問をすることが多くなってしまいがちです。しかし、話を聴くだけの受け身の状態をみる限りでは判断能力を判断

できませんし、単にイエスかノーかを答えてもらうだけでの質問では、思考過程も判明しません。ある程度の内容をもった答えになる質問をするよう努めるべきです。

③否定的な答えの可能性

判断能力が衰えてくる高齢者は、現に目の前にいる人に好感をもってもらいたいという迎合的な精神状態になりがちであるといわれます。しかし、本人に判断能力があれば、相手にあわせるだけではなく、納得できない問いかけに対しては否定的な答えをするはずで、そこで、質問の中で、正常な状態ならば当然、否定的な答えをするであろうという質問をすることが考えられます。目の前にいる人に迎合するのではなく、主体的に財産管理に関する意見を述べることであれば、判断能力を肯定するための有力な手がかりとみることができます。

IV まとめ

現在、65歳以上の高齢者は3,074万人、総人口に占める割合は24.1%となっており、さらに、平成36年(2024年)頃には人口の30%に達すると予想されています。わが国はすでに長寿社会となっているだけではなく、今後さらに高齢化が進むことは確実です。

また、厚生労働省の最近の発表によれば、65歳以上の高齢者のうち認知症の人は推計15%、約465万人で、軽度認知障害(MCI)と呼ばれる予備軍も約400万人にのぼるとのことです。高齢者は、社会の中でのそれぞれの役割に応じてみんなを支えていかなければなりません。

もっとも、本稿で解説したように、宅建業者が、高齢者を巡る法制度を理解し、実務を適切に取り扱うことは、容易なことではありません。しかし、資産を有している高齢者は多く、円滑に高齢者の不動産取引を実現するために、宅建業者には大きな期待がかかります。宅建業者のみならずには、高齢者との取引に習熟していただき、適正な不動産取引の実現に尽力し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）。

また、執筆者に確認のうえご回答申し上げますので、回答には時間を要しますことをご了承ください。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

不動産キャリアパーソン受講申込み 好評受付中!

1

全宅連認定資格『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる「実務」基礎知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習できます。

修了試験に合格した宅建業従事者は、全宅連へ資格登録申請をされますと、「消費者への適切な情報提供に資す

る者」の証明の『不動産キャリアパーソン』資格が全宅連から付与されます。ぜひ受講され、実務にお役立てください。

【受講料】

①宅建協会会員およびその従業者:8,400円(税込)

②会員以外の方:1万2,600円(税込)

※上記受講料には、通信教育費用、修了試験受験料(1回分)、資格登録料が含まれます。

修了試験を受験された受講者の80%の方が、
「実務上参考になった」と回答されました。

(平成25年6月実施修了試験受験者を対象とした調査)

＜受講者の声(抜粋)＞

- 実例があり分かりやすかった。(34歳/男性/従事歴12年)
- 実務に重点が置かれた内容でした。(46歳/男性/従事歴20年)
- 実際にお客様の質問に回答するとき参考にしました!(49歳/女性/従事歴25年)
- 自分自身、マナーに関する知識がなかったので、参考になった。(35歳/男性/従事歴1年)
- クレーム実例とその結果がたくさん載っていて参考になりました。(30歳/女性/従事歴3年)
- 写真や図を取り入れて、分かりやすいところがありました。(45歳/女性/従事歴1年)
- 業界でのブランクがしばらくあったので、復帰に際して良い参考となった。(47歳/男性/従事歴4年)
- 通常当たり前と思っていたことも、改めて読んでみて再認識することができた。(45歳/男性/従事歴25年)
- 誤った認識をしていた事があったので参考になった。(43歳/男性/従事歴15年)

受講のお申込みは全宅連ホームページから!

SEARCH 不動産キャリアパーソン

GO

URL <http://www.zentaku.or.jp/public/training/career/index.html>



消費者セミナー 9月23日『不動産の日』に開催決定!

2

今年度の消費者セミナーが9月23日の不動産の日に開催されます。今回も昨年度同様、TOKYO FMほか全国38局ネットのラジオ番組『中西哲生のクロノス』内で、セミナーの開催告知や事前特集、セミナーに来られない方へ

の啓発としてセミナーのもようの事後放送を行います。

詳細が決まり次第、全宅連HPに掲載します。

【開催日】平成25年9月23日(月・祝)『不動産の日』

【開催地】名古屋ミッドランドホール(愛知県名古屋市)

新刊 25年度版 税金の解説書

3

- A5判・104ページ ●単価(1冊)250円(税込、送料別)
※10冊以上の注文の場合は1冊200円(税込、送料着払)。
- 申込方法/注文部数・送金額・会社名・所在地・電話番号を明記の上、代金を現金書留または郵便振替で直接下記まで(口座 No.00160-1-69214)
- お問合せ:(株)テクノート
〒111-0052 東京都台東区柳橋 1-1-8-205 TEL.03-3863-5933
- 申込FAX用紙は全宅連HPからダウンロードできます。

URL <http://www.zentaku.or.jp/public/publication/index.html>

