

Real Partner



The 50th anniversary



平成29年10月10日発行(毎月10日発行)通巻第470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 **直近データで見る不動産市場** (2017年度下期)

賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明の概要(上)

空き家等の媒介報酬見直しで不動産流通三団体が国交大臣へ要望!

紙上研修 新しい時代の高齢者との不動産取引(前編)



10

October 2017



地価は回復・上昇傾向にあるものの 異常な高値水準には達していない

公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授 田辺 信之

地価の「二極分化」が進む傾向は変わらず

9月19日に国土交通省が発表した「平成29年度都道府県地価調査」によれば、全国の基準地価(平成29年7月1日時点)は、商業地では前年比0.5%上がり、2年連続の上昇となりました。住宅地は前年比マイナス0.6%と26年間連続での下落が続きましたが、9年連続して下落幅は縮小することとなりました。住宅地価の回復は、低金利が続いていることや政府による住宅取得支援施策が主な要因です。商業地に関しては、都心部における活発な再開発や国内外からの投資資金が商業施設やホテルなどに流入していることが需要を高めています。

しかし、大都市圏と地方圏とでは明らかな違いが見られ、三大都市圏の地価は前年比で住宅地0.4%、商業地は3.5%の上昇となっているのに対して、地方圏は住宅地1.0%、商業地0.6%の下落となっています。

一方で同じ地方圏であっても、圏域の中核都市である札幌、仙台、広島、福岡の4市では、住宅地、商業地はそれぞれ2.8%、7.9%の上昇率となっており、3大都市圏よりも地価が大きく上昇しています。交通網や通信網の発達によって、ビジネスの広域化が進み、各圏域のJR基幹駅の重要性が増していることが共通の要因です。

また、同じ都心部であっても、立地の違いによって、地価の動きには

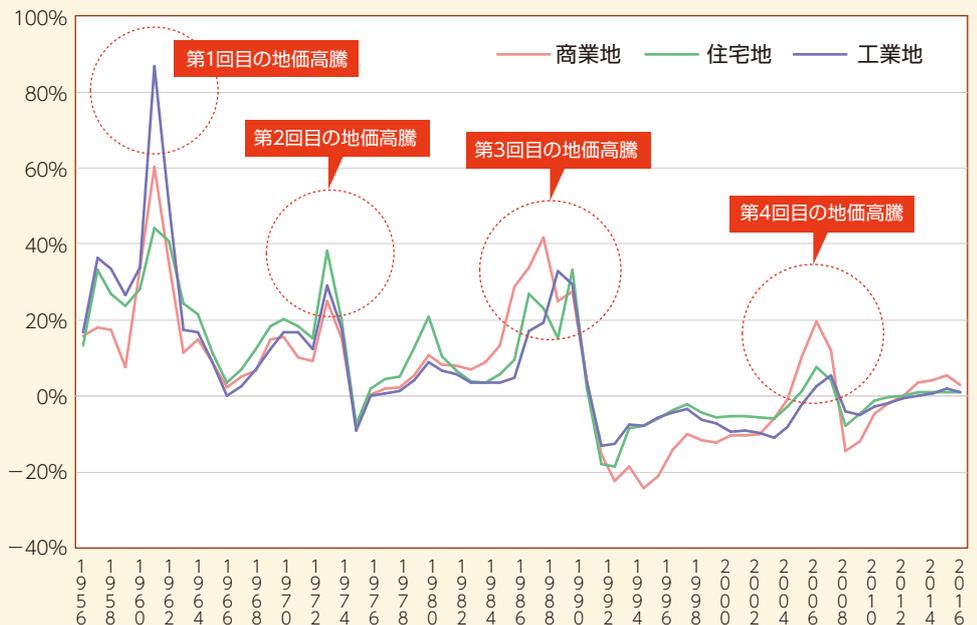
違いが見られます。その意味では、土地の利便性や収益力などによって、地価の「二極分化」が進む傾向は変わっていないと言えるでしょう。

首都圏マンションは 平均価格・分譲㎡単価ともに7%超の上昇

このように地価が上昇する中で、分譲マンションの価格も上昇しており、今年上半期における首都圏マンションの平均価格は前年比7.2%アップの5,884万円に上昇しました。昨年までは、平均床面積を縮小してグロスの価格の上昇を抑制する方向でしたが、上半期には分譲㎡単価も前年比7.2%上昇し85万円となっています。

地価上昇や事業者間の用地取得競争、建設費高騰などが背景にあります。消費者の取得能力からすると限界に近いところまで来ており、初月販売率も市況

図表1 ● 地価の長期推移 (対前年同期比伸び率、六大都市)



資料：日本不動産研究所「市街地価格指数」より作成

の好不調の目安とされる70%を2年連続で割る67.3%となりました。

近畿圏では、ワンルームマンションを除くと、平均価格(4,410万円)、分譲単価(60.7万円)ともに横這いで、初月販売率も76.9%と好調を維持しています。

次の地価上昇ピークは2020年前後か？

地価の回復・上昇が続くと、次に気になるのは、高くなりすぎているのではないかと、いつまで上昇が続くのかということです。図表1は、地価の長期的な推移を示したものです。日本では、過去に4回の地価高騰(上昇)期がありました。第1回目は、1960年代前半の高度経済成長の開始時期です。2回目は1970年代前半の田中内閣による「列島改造」ブームの頃、3回目は1980年代後半からの平成バブルの時期です。そして4回目は世界金融危機の前の2000年代中頃です。

図表1からわかるように、これまでは、地価は15年前後の周期で動いています。すると、今の地価上昇は2020年前後にピークを迎えてもおかしくはないということになります。また、今回の地価上昇は、過去の高騰期から見れば異常な上昇率にはなっていないということもわかります。

では、国内外の投資家は日本の不動産市場についてどのように見ているのでしょうか。その参考になる

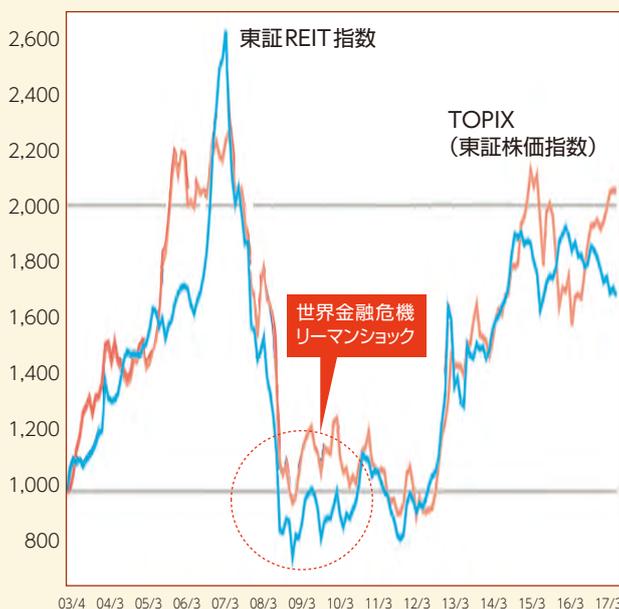
のが、Jリート(不動産投資信託)の投資口価格(株価に類似)の動きです。Jリートは投資家から資金を集めて大型不動産に投資するので、不動産投資が有利だと考える投資家が多ければ、投資口価格は上昇します。そこで投資口価格の推移を見ると、2008年秋の金融危機の影響を受けて、ピーク時から3分の1の価格にまで下落しましたが、その後は上昇に向かい、現在ではピークの3分の2の水準にまで回復しています(図表2)。とはいえ、今のところはさらに突き抜けて上昇してはいません。

要注意! 日銀から銀行に流れるお金は過去4年間で100兆円から450兆円に

このように見えてくると、地価は回復・上昇傾向にあるものの、現在のところは、異常な高値水準にまで達してはいないと言えそうです。ただし、都心部の一部などで、こうしたトレンドとはかけ離れた、かなり高値での取引も散見されますので、その点は留意する必要があります。

また、日本銀行は金融緩和を続けており、日銀から銀行に流れるお金は過去4年間で100兆円から450兆円まで増えています。現在のところ、多くの資金は銀行に止まっていますが、今後、どのように利用されるのかにも注目する必要があるでしょう。

図表2 ● Jリート(不動産投資信託)の投資口価格の推移



©QUICK Corp

東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000



住宅・不動産 この50年を振り返る

全宅連・全宅保証が公益社団法人へ移行 (H24.4.1) 念願の宅地建物取引士誕生! (H27.4.1施行)

今年、全宅連は創立50周年を迎え、全宅保証は創立45周年を迎えました。それを記念し、昨年4月号から連載で住宅・不動産の50年を振り返っています。第14回目(最終回)は、平成24年から平成29年までの6年間を振り返ります。

平成24年12月の衆議院議員総選挙で自民党が大勝し、12月に第2次安倍内閣が発足し、その後3度の国政選挙を経て現在(H29.10.10時点)に至っています。

世界情勢を見ると、平成29年1月にアメリカでトランプ大統領が就任し、外交、経済政策の変化で世界中に波紋を投じています。一方、北朝鮮によるミサイル発射実験はどんどんエスカレートし、緊迫の様相を呈しています。

明るい話題としては、24年に自立式電波塔としては世界一の高さ(634m)を誇る東京スカイツリー、26年に大阪で日本一高いビル「あべのハルカス」が開業したことなどがあります。また、2020年・東京オリンピック開催が平成25年に決定しました。

消費税アップ分の負担を減じるために 住宅ローン減税を大幅拡充

経済面・制度面ではまず、平成26年4月に消費税の税率が5%から8%に上げられたことが挙げられます。同年3月までは駆け込み需要があったものの、その後の景気は一進一退でした。消費税に関しては、全宅連は関係各方面に働きかけ、マイホーム取得時の消費税負担アップへの反対を強く訴えました。24年10月には、日経新聞に意見広告を掲載しました。これらの活動の結果、消費税アップ分の負担を減じるために、住宅ローン減税の大幅拡充が税制改正で決定しました。それだけでなく、「すまい給付金」制度が創設されました。

28年1月からのマイナンバー導入も、不動産取引に少なからず影響を与えました。

公益化で消費者保護を図る事業を積極的に

全宅連と全宅保証はともに平成24年4月1日に、公益社団法人へ移行しました。伊藤博会長は公益社団法人発足にあたっての挨拶で、「不動産取引の活性化に資する事業を行うとともに、宅地建物取引に係る者の資質の向上及び消費者の保護を図る事業を積極的に展開して参りたいと考えています」と述べています。

全宅連・全宅保証は公益目的事業として、セミナーや研修を実施しています。平成24年からはTOKYO FMほか全国38局ネットのラジオ番組「クロノス」とタイアップし、消費者セミナーを実施しています。また、不動産実務セミナーは全都道府県に会場を設け、講義映像を全国一斉に放送する方法で毎年開催し、だれでも参加できるようにしています。さらに、会員だけでなく一般消費者も受講できる不動産キャリアパーソン講座が25年にスタートしました。

Contents October 2017

- 02 トレンド・ウォッチ 直近データで見る不動産市場
- 04 連載 vol.14 (最終回)
住宅・不動産 この50年を振り返る
- 06 連載 vol.14 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
- 07 連載 vol.95 知っていれば役立つ税務相談
- 08 連載 vol.05 これからの不動産市場 方向性とヒント
- 09 連載 vol.06 住まいの保険あれこれ
- 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(上)
- 12 連載 vol.08 地域に根づく宅建協会 富山宅協
- 13 連載 vol.15 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(前編)
- 18 Information 空き家等の媒介報酬見直しで国交大臣へ要望/平成30年度国土交通省税制改正要望/今年もインターンシップを実施/新住宅セーフティネット法 10月25日施行/12月1日に不動産実務セミナーを開催します
- 20 全宅住宅ローン【フラット35】のご案内

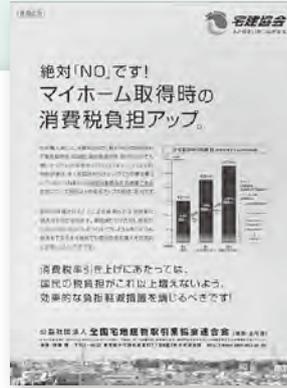
Realpartner 10月号

2017年10月10日発行 通巻第470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

第14回(最終回) 平成24年(2012年)～平成29年(2017年)



公益社団法人として第1回目の総会を開催(H24年)



消費税に関する意見広告を
日経新聞に掲載(H24年)

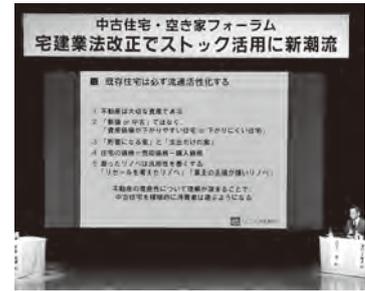


不動産キャリアパーソン
講座開講(H25年)

衆参全会一致で宅地建物取引士誕生へ(H26年)



宅建士スタートアップフォーラム開催(H27年)



中古住宅・
空き家フォーラム開催(H28年)



消費者セミナーを毎年開催(写真はH28年)



新ハトマークバッジと全宅保証「会員之証」



全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年 記念式典開催(H29年)

参考文献:リアルパートナー413-469号、全宅連創立50周年全宅保証創立45周年記念誌

一方、会員の業務支援を推進する組織としてハトマーク支援機構が、25年に設立されました。ハトマークグループ・ビジョンも策定されました。

業界団体が共同でセミナー・フォーラム開催

平成26年の第186回国会で、全宅連が中心となり要望した宅地建物取引主任者の呼称を宅地建物取引士とする宅建業法一部改正法案が成立し、27年4月1日から施行されました。

公益法人化や宅建士誕生の機運も相俟って、この頃から全宅連をはじめとした業界団体が共同でセミナーやフォーラムを開催する機会が増えました。空き家の増加が社会問題化したことも、業界団体の結束を促しました。平成25年に8団体の「宅建業法60周年記念フォーラム」、「不動産流通市場活性化12協議会合同シンポジウム」、26年に14協議会の「不

動産流通活性化・事業者間連携協議会シンポジウム」、27年に「宅建士スタートアップフォーラム」、28年に「中古住宅・空き家フォーラム」が開催されました。

全宅連創立50周年記念式典開催(H29.6.29)

全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年記念式典・講演会・祝賀会が平成29年6月29日、東京・ホテルニューオータニで開催されました。開会の辞では大勢の方々のご臨席に謝意が示されるとともに、「全宅連・全宅保証の歴史を築き上げてこられた方々への敬意と感謝」が表されました。

現在、既存住宅流通市場の活性化、インスペクションの推進、空き家の有効利用促進、民法改正など当面の課題が山積していますが、全宅連・全宅保証は会員とともに未来へ向かって着実に歩んでいます。

弁護士 佐藤 貴美^{たか よし}

賃貸物件が売買、 賃借人設置の看板は？

賃貸物件の売買に当たり、賃借人が設置した看板の撤去請求が権利濫用として否定された事例
(最高裁・平成25年4月9日判決)

■ 事案の概要

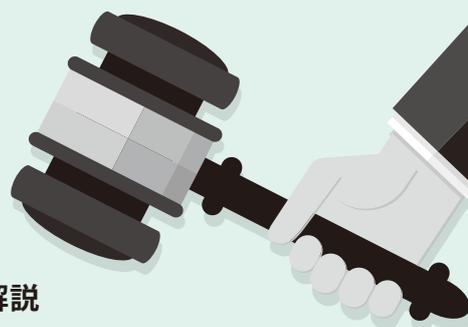
ある建物の地下1階部分(以下「本物件」という)を賃借して店舗を営む賃借人が、建物所有者の承諾の下で建物の1階部分の外壁等に同店舗のための看板等を設置していたところ、建物の売買がなされ、買い受けた新所有者が、その賃借人に対し、所有権に基づき、本物件の明渡しと賃料相当損害金の支払及び看板等の撤去を求めた。

原審は、本物件の賃借権は存続しているとして明渡しを認めなかったが、看板等については、本物件の賃借権には含まれておらず、かつ、新所有者による撤去請求は権利の濫用に当たらないとして、新所有者の請求を認めた。そこで賃借人が上告したのが本事案である(なお本物件の賃貸借に関しては、双方から上告がなかったため、存続することで確定している)。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように判断して、看板等の撤去請求を認めなかった。

- ① 本件看板等は、本物件における店舗の営業の用に供されており、本物件と社会通念上一体のものでして利用されてきたことができ、本件看板等が撤去されると、通行人らに店舗営業を知らしめる手段はほぼ失われ、その営業の継続は著しく困難となることが明らかであるから、賃借人には本件看板等を利用する強い必要性がある。
- ② 売買契約書の記載(売買契約書には、本物件の賃借権の負担等が買主に承継されること、建物には看板等があることなどが記載されていた)や本件看板等の位置などからすると、本件看板等の設置が本物件の前所有者の承諾を得たものであることは新所有者において十分知り得たところである。新所有者には看板等の設置箇所の利用について特に具体的な目的があるとは認められないし、本件看板等が存在することにより建物の所有に具体的な支障が生じているとはいえない。
- ③ よって、新所有者の本件看板等の撤去請求は権利の濫用に当たる。



■ 解説

1 賃貸借関係の存続は、改正民法では明文化

賃貸借に供されている物件が売買されたとき、賃借人が対抗要件(賃借権・地上権登記のほか、借地であれば借地上に借地人が登記されている建物を所有し、借家であれば借家人が引渡を受け占有していること)を備えていれば、その賃借人を当事者とする賃貸借関係は存続し、新所有者が貸主の地位を承継します(これは現行民法には規定がなく、判例で認められている取扱ですが、改正民法では明文化されます)。したがって、賃借人に債務不履行等があつて解除する場合等でない限り、売買による新所有者が賃借権を一時的に終了させることはできません。本件ではこれらの事情がなかったことから、原審段階で、店舗賃貸借の終了は認められませんでした。

2 賃貸借の対象をより具体的・明確に契約書に記載

ただし契約書に賃借権の範囲につき具体的な記載がない場合、とりわけ建物賃貸借では、賃借物件とは離れているところにある設備等(看板や駐車場、駐輪場など)に関し、対抗要件である引渡し(賃借人の占有)が及んでいるかが問題となることがあります。本件では、契約書に明確な記載はなく、かつ当該占有が看板等にまでは及んでいないとされたことから、結局看板等の撤去請求の可否は、新所有者の請求が権利濫用に当たるか否かの判断となりました。そして、原審では権利濫用が否定されましたが、上告審では、看板の位置や機能、買主側の認識可能性等を考慮して権利濫用に当たると判断されたところでした。

このように、権利の濫用は具体的な事情の評価にもかかわるものであって、裁判所でも判断が分かれうるところであり、当事者はその成否を明確に予測することができずに思わぬ損失を被ることになります(本件では、権利濫用が肯定されれば買主が、否定されれば賃借人が、損失を被ります)。

本件では一応、売買契約書に建物には看板等があることは記載されていましたが、その権原などの具体的な記載までではなく、また、賃貸借契約書の方にも看板等に係る記載はなかったようです。本件のような事態が生じないようにするためには、売買当事者をして看板等の権原等を明確に認識できるよう、賃貸借の対象をより具体的かつ明確に契約書に記載等することが大切でしょう。

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

親が老人ホームに入居した場合の 相続・譲渡の特例の活用法

実家に一人暮らしの母が、昨年、要介護認定を受けて特別養護老人ホームに入居しました。
息子の私は、実家を母の相続前後のどちらで売るべきか、税務面からアドバイスをお願いします。

1 親が老人ホームに入居した場合に関連した 相続・譲渡の特例

【本件事例の前提】

- ◆家族は、母(被相続人)、息子(法定相続人は息子のみ)。
- ◆母は、実家に一人暮らし。息子は3年以上、借家暮らし。妻も持ち家無し。
- ◆実家は一戸建て・母名義。父が昭和54年に購入、平成25年に母が相続。
- ◆図表1の各特例については、適用できるものについては適用要件を各々すべて満たしているものとする。

2 相続開始前に、実家の居住用財産を譲渡した場合(図表2のシミュレーションのI参照)

居住用財産の譲渡所得3,000万円控除の適用及び10年超所有軽減税率の特例の適用を受けられます。結果、譲渡後の手取り額が相続財産となるため、譲渡税及び相続税は787万円となります。

3 相続開始後に、実家の居住用財産を譲渡した場合(図表2のシミュレーションのII参照)

相続開始時に、居住用財産が小規模宅地等の減額を受けることができます。その後、相続人の息子が、居住用財産を譲渡した場合、居住用財産の譲渡所得に係る特例は、一切使えず、譲渡税率は、20.315%です。結果、譲渡税及び相続税は1,158万円となります。

4 相続から譲渡までの中で支払い税額を 少なくする特例適用

以上から、本件では、相続開始前に居住用3,000万円控除を使って実家を譲渡した方が、トータルの支払い税額は、371万円少なくなります。相続を跨いで居住用財産を譲渡する場合、居住用財産に関する特例と小規模宅地の減額の特例の適用可否を踏まえて検討することにより、譲渡税及び相続税の支払総額の削減が可能です。

図表1●親が老人ホームに入居した場合の相続・譲渡の特例

適用時期	特例	老人ホームに入居の場合の適用可否	制度の概要
相続開始前	居住用財産の譲渡所得3,000万円控除	○	自宅を居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却し適用要件を満たすとき、譲渡所得から3,000万円を控除できる。
	10年超所有軽減税率の特例	○	自宅を居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却し適用要件を満たすとき、6,000万円以下の課税譲渡所得に対し、14.21%の税率を適用することができる。
相続開始後	小規模宅地等の減額	○	被相続人に配偶者・同居していた法定相続人がいない場合、相続開始前3年以内に本人または本人の配偶者の所有する家屋に居住したことがない親族が取得し、申告期限まで引き続きその宅地を有していたとき、宅地の330㎡を限度に80%の減額が適用できる。
	空き家の3,000万円控除	×	老人ホームに転居したため適用不可。
	10年超所有軽減税率の特例	×	所有者が相続後に居住の実績がないため適用不可。

<単位: 万円>

図表2●シミュレーション

<前提>母の資産: 居住用財産(時価6,000万円、相続税評価額4,800万円)⇒小規模宅地減額後960万円、取得費不明)、その他財産: 預金1,000万円

		I 相続開始前の譲渡 (B ⇒ Aの順で手続き)	II 相続開始後の譲渡 (A ⇒ Bの順で手続き)
A	居住用財産	0	960
	現預金	1,000	1,000
	譲渡代金(居住用財産)	5,616(6,000-384)	0
	基礎控除	3,600	3,600
	相続税額	403	0
B	譲渡収入	6,000	6,000
	取得費(譲渡収入×5%)	300	300
	3,000万円控除	3,000	0
	課税所得	2,700	5,700
	譲渡税額	384	1,158
支払税額合計		787	1,158

官民連携の空き家対策 ネットワーク化が課題

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

経済学的にはまさに「空き家ゾンビ」

空き家ゾンビの増殖が止まりません。「ゾンビ」という言葉は、マクロ経済学の分野で1990年代後半から使われてきた経済の専門用語です。現在、スタンフォード大学にいらっしゃる星教授らが「ゾンビ企業」という言葉を使って、バブル崩壊後の日本経済の停滞を説明されました。本来は、存在価値がなくなってしまった企業に対して、それを倒産させないために銀行がお金を貸し続けることで、実質的には死んでいるにもかかわらず、生き延びさせている企業のことを「ゾンビ」と呼んだのです。その結果として、日本経済そのものの生産性が低下してしまい、経済全体が縮退してしまったと説明されました。

地方都市を中心として増え続けている空き家は、それが増加し、放置しているうちに、地域社会全体を壊していくこととなります。空き家は、固定資産税などの減免など、実質的な補助金によって生き伸びさせられていますので、まさに経済学的には「ゾンビ」なのです。

このような意味で、空き家対策の主体は、その所有者だけでなく、国・地方自治体によって進められなければなりません。しかし、国や地方自治体には、空き家ゾンビと対峙していくだけの行政執行能力がありません。もともと公的部門が担ってきた住宅政策は、社会的弱者のための公営住宅の建設・管理ですから、空き家問題に対応していくだけの技術や専門性はないのです。

一方で、「空き家」の中には、まだまだ機能としては利用することができる資源としての家と、もう利用価値もなくなってしまった家とが混在しています。利用価値がなくなってしまったものは、周辺に悪い影響をもたらしますので、その所有者が放置し続けるのであれば、それ相応の費用を支払うか、取り壊しをしないといけません。しかし、利用価値が残っているものは、資源としてその地域の中で利用され続けることが、社会的に見ても重要なことであるといえます。

このような利用価値のある家を、地域の資源として活用し、流通や賃貸に出していくことが求められているわけですが、そのようなことを実現するためには、官とともに、地域に

根差した宅建業者、宅建士という専門家の助けが必要となっているのです。今こそ、中小の宅建業者の方々の専門性を、官と一緒に地域ごとで発揮していただく時代が来たといえます。

利活用できる空き家と、どうにもならない限界

すでに多くの地域では、宅建協会の支部と市町村とで協定を結び、空き家の活用相談会や空き家バンクの運営と一緒にやっていると出てきています。そのような地域の小さな取り組みの中から、新しい空き家の利活用のためのアイデアや仕組みがどんどん産み出されてきています。その一方で、どんなに頑張っても、どうにもならない限界も見えてきています。それでは、次の段階では、どのような可能性があるのでしょうか。

各支部の空き家対策の取り組みを、ネットワーク化していくことができます。家を探している方、または売りたいと思っている方々は、その地域にいらっしゃる方々ばかりではありません。むしろ、その地域の外にいらっしゃる方が多いことは、統計的にも明らかになってきました。そうであれば、空き家バンクをネットワークとしてつないでいくことで、その効果を大きくしていく可能性があります。情報だけのネットワークだけでなく、地域ごとの空き家対策の官民連携の在り方を共有するプラットフォームを作り、知識のネットワーク化を図ることもできるでしょう。

県組織、全国組織とどのようなネットワークを作ることができるのかといったことが、次の大きな課題になってくるものと考えます。

全国空き家バンク推進機構が発足

一般社団法人全国空き家バンク推進機構が2017年6月27日に設立されました。現在ばらばらに運用されている各自治体の空き家バンクの物件情報を集約、一元化して、情報整備の促進、利活用の啓発、マッチングサービスを支援すること等が目的です。

URL. <http://zab.or.jp/>

住まいの保険あれこれ

電化製品等の事故・故障を補償
「建物電氣的・機械的事故特約」

保険ジャーナリスト 鈴木 健市

「火災が発生しました」。住宅用火災警報器の検査で、この警報が鳴れば、きちんと機能しています。家庭内に火災が発生しても、すぐに消火したり、逃げ遅れたりしなければ、死亡リスクや、損失の拡大リスクを減少できるでしょう。

火災警報器は10年を目安に交換すべき

2004年に消防法が改正され、住宅用火災警報器の設置・維持について、新築住宅の場合は2006年6月から、既存の住宅の場合は市町村条例の規定によって2008年6月から2011年6月までに順次設置が義務化されました。

住宅火災は平成28年の1年間で1万1,354件も発生しました(消防庁「平成28年の火災状況」)。死者数は885人で、原因は逃げ遅れが半数を占め、年齢別では65歳以上が7割を占めています。住宅用火災警報器はこうした逃げ遅れなどの犠牲者をできるだけ減らすのに役に立ちます。

しかし、設置してあるから大丈夫と思っている、と思わぬ落とし穴があります。それは住宅用火災警報器の「寿命」です。見た目には異常がなくても、内部のセンサー、部品が消耗・劣化していき、その寿命は10年が目安です。新築では2006年から、既存住宅でも2008年からの設置義務ですから、初期に設置された住宅用火災警報器は10年を過ぎており、劣化が生じていると考えられます。

全国消費者生活情報ネットワークシステム(PIO-NET)には、2012年度から17年度(7月31日まで)の間に、141件の住宅用火災警報器の電池や誤作動に関する相談が寄せられています。これから寿命を迎える住宅用火災警報器が増えてくると、相談件数も増加することが予想されます。国民生活センターでは、10年を目安に「本体を交換することが望ましい」と注意喚起しています。

家庭内の電化製品にも要注意なものがあります。温水洗浄便座火災、トラッキング火災などです。温水洗浄便座火災の原因はほとんどが電気配線がらみです。トラッキング火災は、家電製品の電源プラグとコンセントの隙間にほこりがたまり、このほこりが原因で発熱して発火に至ることをいいます。湿気が多く水滴がかかりやすい洗面所や台所は多発する恐れがあります。家電製品はとても便利ですが、その反面、

経年劣化による故障や出火原因になる可能性があるのも、これも10年以上経ったものは点検が必要でしょう。

マンションならスイッチ、コンセントも補償

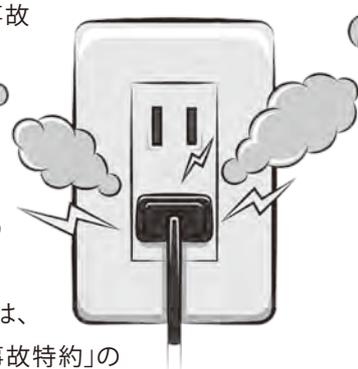
もし、住宅用火災警報器、給湯設備や空調設備、床暖房などが動かなくなったときに修理や交換した場合の損害を補償できるのが、火災保険にセットする「(居住用)建物電氣的・機械的事故特約」です(損害保険会社によって名称は若干異なる)。聞き慣れない特約名ですが、電氣的事故とは、過電流によるショートやスパークなどで、焦げたり、溶けたり、電流が通らなくなり壊れてしまった事故

を指します。多くの事故例はショートだそうです。機械的事故とは、機械装置そのものに亀裂がおきたり、折れたり、曲がったりする事故のことです。

ここで注意しておきたいことは、「(居住用)建物電氣的・機械的事故特約」の対象となるのは、あくまでも建物に固定されていることが前提になります。ある会社のパンフレットを見ると、マンションの場合では、トイレ(温水洗浄便座)、エアコン、エアコンの室外機、サーモスタット(自動温度調節装置)、浴室乾燥機、スイッチ、コンセントなどが挙げられています。ビルトインタイプの食器洗浄機、オーブンレンジも対象です。

最近、住宅でも床暖房設備、自動シャッター設備、エコキュート、太陽光発電設備などを設置したオール電化に関心が集まっています。ということは、電氣的事故や機械的事故の発生リスクが高まっていきます。電気自動車が増えると、電気自動車の接続時に自宅の充電スタンドがショートしてしまい、機器の交換が必要になることも想定でき、そんな生活リスクをカバーする欠かせないアイテムになるでしょう。

支払われる保険金は、損害額から免責額を差し引いた額になります。この免責額は、損害保険会社によって異なりますが、建物の免責額と同じか、破損・汚染事故のときの免責額と同じになるようです。



賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明

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)の、本格運用を平成29年10月1日から開始しました。その概要を今号と次号にわたって解説します。

1 はじめに

平成29年10月1日からのIT重説の本格運用の開始にあたっては、賃貸取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にIT重説を実施するためのマニュアルを策定しました。

賃貸取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されます。

■宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(不動産業課長通知)

第三十五条第一項関係

2 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

(1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に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。

(2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。

IT重説で求められるIT環境

IT重説で必要とされるIT環境については、一定の機留意が必要。

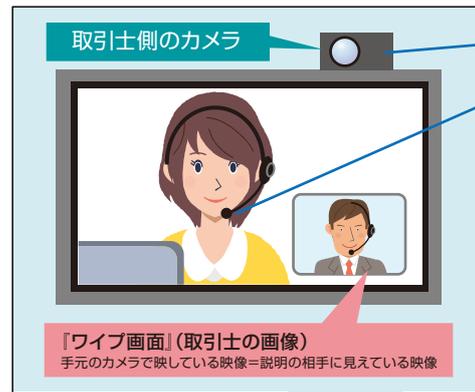
画面

(取引士)

- ・IT重説の最中に、自らがどのように説明の相手方側で見えているか確認できるよう、ワイプ画面で自身の映像も表示されることが有効である。

(説明の相手方)

- ・IT重説で用いるカメラは、真と文字が明確に判別できる画質で、相手方の画面に映し出される必要がある。



カメラ ・十分な性能を有する

マイク

- ・取引士及び説明の相手方の音声を判別する十分な性能を有する必要がある。
- ・外部接続のマイクは、相手方の端末で出力することが、事前に確認することが重要である。

端末

- ・実施する端末や使用するOSの種類について特定のものがある必要はない。
- ・インターネットに接続して利用することが多いため、セキュリティを確保する必要がある。

ソフトウェア

- ・双方向でやりとりできるIT環境において、録画・録音対応を図る場合には、併用する必要がある。

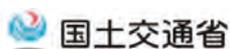
インターネット

- ・宅建業者及び説明を受けること(例えば、不動産業課長通知)に示す必要がある。

(3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類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並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。

(4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

明の概要<上>



性能を有していることが求められるため、使用機器に

音響機器

は、取引士証の写
別できる程度に、
出されることが必

・説明や質問等の内容が判別できる十分な性能を有する必要がある。

性能(解像度等)を有する必要がある。

顔写真と映像の取引士の顔が一致することを確認できる

	宅地建物取引士証
	氏名 ○× ■△ <small>(昭和××年×月××日生)</small> 住所 東京都××区××町一丁目2番3号
	登録番号 (東京)第*****号 登録年月日 平成**年*月**日 平成**年**月**日まで有効
	東京都知事 ○ ■ △ ×
	交付年月日 平成**年**月**日 発行番号 第** ** * * * * 号

氏名と登録番号、登録年月日、有効期限が画面上判読できる(住所はマスキング可)

手方の
るのに
必要が
音声か
される
ことが

ネット回線

び説明の相手方が動画及び音声を一体的な一連のものとして送受信でき
ば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等)。
長通知で示す内容を満たす品質を有する動画の送受信ができること。
品質が、重要事項説明の開始から終了の間、継続して維持できること。

いて実施する必要がある。

せてソフトウェアが録画・録音対応しているのが確認する必要がある。

2 賃貸取引に係るIT重説の本格運用の概要

開始時期：平成29年10月1日(日)から開始

対象とする取引：賃貸契約に関する取引に限定(※売買取引は対象外)

活用する情報ツール：テレビ会議等〔テレビ会議システムやテレビ電話(スカイプ)等〕

IT重説の実施者：すべての宅地建物取引業者・宅地建物取引士において実施が可能

*次号でマニュアルの要旨を解説します。



法人間売買取引は社会実験を継続

法人間売買取引については、これまでの社会実験での事例が少なかったため、平成30年7月まで社会実験を継続し、賃貸取引の本格運用の状況や法人間売買取引の社会実験の結果等を踏まえて、本格運用に向けた検討を行うこととしております。

賃貸取引に係るIT重説に係るアンケートへの協力願い

賃貸取引に係るIT重説が本格運用されるに当たって、現在実施している法人間売買取引の社会実験及び個人を含む売買取引についての検討を行うにあたり、本格運用された賃貸取引についてのIT重説の実施件数やトラブル等の発生状況を把握する必要があるため、IT重説実施後のアンケートを実施することとしております。アンケートは、WEB上の回答フォーマットに入力して、ご回答いただきます。ご協力をお願いします。

■IT重説を行った宅建業者向けアンケート

URL <https://questant.jp/q/takkengyousha>

■IT重説を受けた方向けアンケート

URL <https://questant.jp/q/riyousha>

【アンケート概要】

- ・回答時期：IT重説を実施された後、適宜、回答をお願いします。
(IT重説実施後随時に、IT重説を行った宅建業者、IT重説を受けた方)
- ・設問数：最大で6問です。
- ・回答にかかる時間：5分前後です。
- ・備考：上記URL内に、回答にあたっての留意事項を記載していますのでご覧ください。
- ・ご回答いただいた内容で、特定の個人や法人が特定されることはありません。

公益社団法人への移行 地域に根づく宅建協会 空き家バンク協定等情報提供事業に参画 行政の審議会・協議会へ委員を派遣 富山県宅建協会



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。

富山県宅建協会(以下、富山宅協)は、平成25年4月に公益社団法人に移行し、その後、行政との連携が一層深まりました。追分直樹会長は、「宅建業法の改正により、宅地建物取引士と名称が変わり、また既存建物取引時のインスペクション結果概要説明など消費者保護の強化と従業者の資質向上がますます求められる時代になっている。今後、会員業務の支援に力点を置いていきたい」と述べています。

「商店街空き店舗等コーディネート」協定も締結

公益社団法人移行後、行政との協定締結が積極的に進められました。

空き家バンクに係る協定については、平成25年4月以降に4市町と締結されました(富山市・H25.4.1、射水市・H26.11.4、黒部市・H27.3.31、朝日町・H27.9.1)。それぞれの協定は市町から各支部への相談から始まり、実質的には各支部が対応していく仕組みとなっていますが、協定書の締結は本部と市町が行っています。

それ以外にも、富山宅協本部と南砺市との間で「市有地売却の媒介に係る協定」が締結されました(H28.2.12)。南砺市の普通財産について、南砺市が砺波地域の宅建業者に媒介を依頼し、売買が成立した場合には報酬(仲介手数料)を支払う旨の協定です。

さらに、富山県(窓口：富山県商工労働部商業まちづくり課)と「商店街空き店舗等コーディネート事業に係る協定」を締結しました(H28.12.26)。新規出店等(起業者、U/Iターン者など)を促進するための空き店舗・事務所等の情報提供についての

協定で、空き店舗の流動化や地域商業の活性化を図ることが目的です。富山宅協の協会内に相談窓口を設置しました。このほか、「高岡市包括的地域連携に関する協定」も締結しています(H29.7.14)。

「商店街空き店舗等コーディネート事業に係る協定」締結。
追分会長(左)と富山県商工労働部長



セミナー、ふるさと写真コンテスト等を実施

行政の各種審議会・協議会への参画も増えました。県や市町の空き家等対策審議会、移住定住サポート協議会、広域まちづくりモデル調査検討委員会等に参画、協力し、委員を派遣しています。

一般消費者を対象にした講演会やセミナーも積極的に実施しています。平成27年には「熱血!まちづくりトーク」と銘打って、県民からまちづくりに関する意見・アイデアを募集し、その発表と優秀提案に対する顕彰(グランプリ10万円、準グランプリ5万円)、講演会を開催しました。平成28年には「東日本大震災から5年一被災地からの提言」をテーマに講演会を開催しました。

高岡支部主催で平成28年に「わたしの故郷写真コンテスト」を実施し、自治体はもちろん多くの地域住民の方々が参加してくれました(29年度も実施予定)。砺波支部では平成28年に、すみたいまちづくりセミナー、不動産マーケットフェアを開催しています。富山支部主催の公開研修会では「富山市の都市計画」「富山県の空き家対策」等をはじめとした講演が行われました。



富山県宅建協会プレゼント
「熱血!!街づくりトーク」テレビCM15秒



「東日本大震災から5年一被災地からの提言」をテーマに講演会

不動産関係で頑張っている女性を応援します

Reactor Woman

住宅弱者支援ネットワークに参画

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。

今年は、会社にとって大きな一歩を踏み出した年。20年越しの夢だった障がい者が助け合う住まい「グループホーム」が完成しました。それだけでなく、千葉県船橋市で7月から試験開始した「高齢者や障がい者への住まいに関する生活支援のための共同事業」[(株)あんど、(株)百戦錬磨、(株)サンセイランディックの共同事業]に参画し、田尻さんが創業のときから考えていた住宅弱者支援に本格的に取り組めるようになりました。

障がい者が助け合う グループホームが本稼働

今回の住宅弱者支援事業への参加は、障がい者が共同生活を送るグループホームの運営を行う(株)ふくしねっと工房との接点が4年前に生まれたことがきっかけです。今年3月に、同社と不動産業者が共同で設立した家賃保証会社「(株)あんど」(本社・千葉県船橋市)が中心となって、行政・民間が連携し、高齢者・障がい者など住宅弱者の住まいを支えるネットワークを作るとの話を聞いた

完成したグループホーム用の建物

田尻さんは、すぐにその活動に参加することを決め、高齢者や障がい者に賃貸可能な物件の調査業務を担うことになりました。

このつながりもあって、家賃保証の部分でオーナーの了承も得られるようになり、同社物件でも高齢者や障がいを持つ人を受け入れられるようになったといいます。



会社を支えるメンバーと(右から田尻社長、岩井取締役、営業の笠原さん)

昨年7月には毒蝮三太夫さんのラジオ中継にも出演!



©TBSラジオ

さらに、田尻さんの夢だった「グループホーム」も、(株)ふくしねっと工房と20年の施設運営委託契約を交わし本稼働の運びとなりました。「グループホーム」については、娘さんから「契約終了後にはシェアハウスにしてみたい」との提案もあったので積極的に進めることができ、「ようやく思い描いていたことができるようになり、これからは楽しみ」と田尻さんは喜びます。

頼もしい後継者とともに 高齢者や地域とのつながりを大切に

一方、75歳での引退を控え、事業承継の準備も進めている田尻さん。すでに5年前には、現在取締役の岩井勇大さんに会社を引き継いでもらうと決めたといいます。まだ大学生だった岩井さんを紹介され、今年で入社11年目になります。入社当時の会社はまだまだ軌道に乗っているとはいえなかった中で、岩井さんは名刺やチラシの制作請負など本業以外での人脈作りを取組むとともに、多様化する高齢者ニーズに対応できるようにと相続コーディネーター実務士や不動産後見取引士の資格を取得するなど、「私の想いをしっかりと理解してくれているので心強い」とのことです。

岩井さんも「高齢者や地域とのつながりを持っていることが当社の強み。これからもこの部分を大切にしていきたいです」と話してくれました。

(有)パルホームサービス ②
[千葉県]

社長 田尻 敬子 さん

新しい時代の高齢者との 不動産取引(前編)

弁護士 渡辺 晋



これからの時代の高齢者の財産保護と安心・安全な居住確保についての留意点を、裁判例を引用しながら、民法改正にも触れつつ解説します。

1 はじめに

人にとって、年齢を重ねることによる生理機能の衰えは、避けることができない自然の摂理です。高齢となって判断能力が低下していけば、財産が不当に失われてしまう危険性が高まります。また、高齢者にとって、安心して暮らせる住まいを見つけるのは容易ではないという現実的な状況もあります。高齢者が安心して暮らしを営むための住居の提供は、社会に与えられた使命です。

高齢化社会は着実に進展しており、さまざまな問題が現実化しています。高齢者の不動産取引にかかわるためには、高齢者をめぐる取引に関する法的知識を正しく理解しておかなければなりません。

本稿では、高齢者との不動産取引に関して、高齢者の財産保護、および高齢者の居住確保の2つの観点から、最新の状況を踏まえて、前編と後編の2回に分けて解説します。

今回の前編では、具体的な不動産取引において、高齢者の財産を守るための仕組みとしての意思能力と公序良俗について、民法改正にも触れつつ概要を説明したうえで、現実に訴訟で問題とされた事例を検討します。

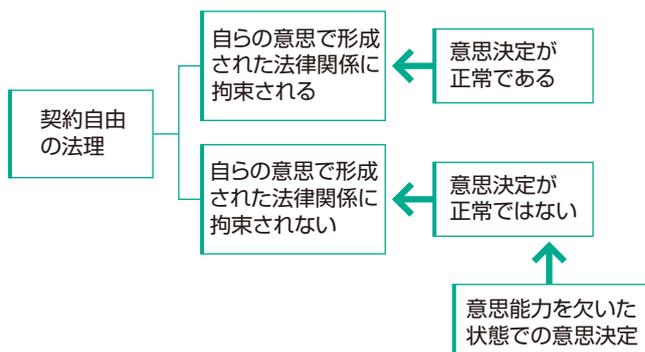
2 意思能力

1 概説

近代社会は、誰もが自由に契約を締結することができるという契約自由の法理から成り立っています。契約自由の法理のもとでは、自らの意思で法律関係を決定できるとともに、自らの意思で形成した法律関係に拘束されます。

しかし、自らの意思決定への拘束は、意思決定が正常なものであってはじめて正当化されるのであり、正常ではない意思決定には縛られません。法律行為の法的な結果や意味を弁識することができる能力(事理弁識能力)を意思能力といいます。意思能力を欠く状態でなされた意思決定は、プロセスにおいて正常とはいえませんから、そのような意思決定の拘束力は否定されます(図表1参照)。

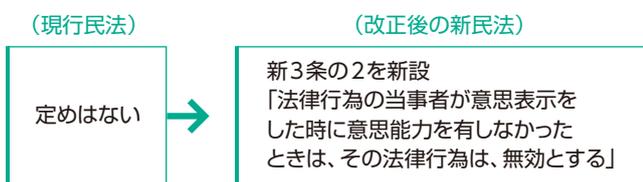
図表1●意思能力の必要性



意思能力は、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ています。意思能力を欠く状態でされた法律行為は無効です(大判明治38.5.11、民録11号706頁)。高齢者の法律行為も、判断力低下のために、行為の法的な結果や意味を認識できない状況で行われていれば、効力が否定されます。

なお、現行民法には、意思能力に関する定めはありませんが、改正民法では、法律行為を行うには意思能力を要する旨の条文(新3条の2)が新設されています(図表2参照)。

図表2●意思能力に関する規定の新設



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、契約は無効とされます。

2 東京地判平成26.12.11(2014WLJPCA12118012)

(1) 事案の概要

- ①Xは大正12年生まれ的女性であり、平成23年12月当時88歳であった。大学教授であった夫のFと2人で自宅(本件不動産)に居住していたが、Fが平成2年に死亡してF自宅を相続し、以後ひとり暮らしをしている。
- ②Cは昭和16年生まれ男性であり、改修工事の受注などによってXとの知己を得て、遅くとも平成23年秋頃からX宅に頻繁に出入りしていた。Xは同年11月頃、Cの指示により印鑑登録をしている。同月19日にはCを養子とする養子縁組届の委任状や養子縁組届が作成されていた(提出されなかった)。
- ③XとY社は平成23年12月2日、Xの自宅において、本件不動産につき、売主をX、買主をY社として、売買契約(売買代金8,000万円)を締結した(本件売買契約)。契約にはX、C、氏名不詳の者1名が立ち会っており、Xは氏名不詳の者が持参した本件売買契約の契約書に署名し、Xの実印が押捺された。同日、X宅にかねてCと面識があった司法書士が訪れ、Iによって、XからY社への所有権移転登記手続がなされた。

④本件不動産については、平成23年12月13日、Y社とZ社との間で売買契約(売買代金1億1,000万円)がなされ(本件転売契約)、Z社への所有権移転についても所有権移転登記がなされた。

⑤Xは平成24年1月、男に付き添われて銀行を訪れ金を下ろそうとしたところ、それを不審に思った銀行員が警察に通報し、これをきっかけとして杉並区の支援を受けることになった。後見開始申立てに向けて、区から紹介されたG医師の診察を受けたうえで、Xは、平成24年3月21日、東京家庭裁判所において後見開始の審判がなされた。

⑥Xの体調については、G医師により同年2月29日付けで、アルツハイマー型認知症・中期であって、自己の財産を管理・処分することができない、脳の萎縮又は損傷が著しい、と診断されている。診察時には、養子縁組や不動産名義の書換えについて、記憶がなかった。

⑦Xの後見人により、Y社及びZ社に対する所有権移転登記の抹消登記手続を求める訴えが提起され、Xには意思能力がなく、本件売買契約は無効であったとして、各抹消登記手続の請求が認められた。

(2) 裁判所の判断

「G医師の平成24年2月29日付け診断書によれば、Xは同日時点において、アルツハイマー型認知症・中期であり、他人との意思疎通はできるが見当識障害が高度で、社会的手続及び公共施設の利用(銀行等との取引、要介護申請、鉄道やバスの利用等)ができず、記憶力に問題が顕著であって、自己の財産を管理・処分することのできない状態にあったことが認められる。そして、かかる状態に照らすと、Xは同日時点において、本件売買契約及び本件確約のような不動産取引に関し、自己の行為の効果や結果を正しく認識し、合理的な判断をする能力が著しく限定されていたものと推認される。

Xは平成23年12月当時88歳であり、長年住み慣れた本件不動産を処分する動機や必要性は証拠上見当たらない。かえって、Xは本件売買契約を締結したのと同時期に本件建物の改修工事を行っており、建築業者には同工事の目的について、親戚の女性をその部屋に住まわせて自分の面倒も見てもらえるようにしたい旨話していたのであるから、このことからXが本件不動産に住み続ける意思を有していたことが窺われる。そして、当時のXの判断能力からすると、上記Xの話の真意も定かではないが、少なくともXは本件売買契約と相反する言動をしているものである。

本件不動産の平成23年度の固定資産評価証明書の評価額は1億2,346万9,000円であり、同年度の路線価は1億3,595万円であると認められること、本件売買契約が締結されてから約10日後に締結された本件転売契約の売買代金は1億1,000万円であったことに照らすと、本件売買契約における8,000万円という売買代金は相場よりも相当に低額であると認められるところ、Xにおいてかかる金額で売買を急がなければならぬ事情があったことを認めるに足る証拠はない。

以上の事情を総合すれば、Xは本件売買契約締結当時、本件売買契約のような不動産取引に関し、自己の行為の効果や結果を正しく認識し、合理的な判断をする能力が著しく限定されていたところ、かかる判断能力であったがために容易にCに操られて、不合理な内容の本件売買契約を締結したものと認められるから、本件売買契約はXの意思無能力により無効となると解するのが相当である。」

3 公序良俗

1 概説

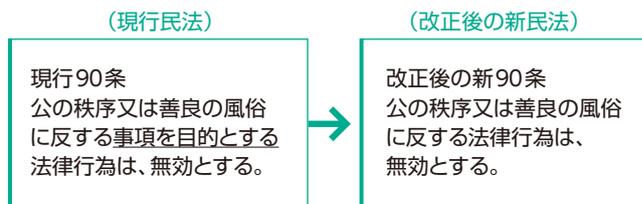
法律行為の内容が社会の一般的秩序又は道徳観念に違反すれば、法律行為が無効となります。これは、これまでに採用されてきたすべての法制度において認められている法理であって、民法では、「公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする」という条文で表現されています(現行90条)。

高齢者の取引に関しても、相手方が高齢者の生活状況や判断の衰えに乗じて、社会的に許容されない態様での契約を締結させたような場合には、公序良俗に違反するものとして、契約の効力が否定されます。

なお、今般の民法改正によって、現行90条の「事項を目的とする」という部分が削除され、端的に「公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする」という定めに改められます。現行90条では、公序良俗に反する「事項を目的とする」法律行為が無効になるという文言となっているところ、目的という言葉が使われているため、公序良俗に反するかどうか、法律行為の対象や内容だけに着目して判断される、という解釈が成り立つ可能性がありました。しかし、公序良俗は、法律行為の内容やその対象だけではなく、法律行為が行われた過

程その他の諸事情を考慮したうえで、判断されます。そこで、法律行為の内容やその対象だけが問題とされるのではないことを条文上も明らかにしたものです(図表3参照)。

図表3●公序良俗に関する規定の改正



2 東京地判平成27.1.14(判時2250号29頁)

(1) 事案の概要

- ①Xは大正14年生まれ的女性であり、平成25年2月当時87歳であった。都内の自己所有の自宅(本件土地建物)でひとり暮らしをしている。平成25年6月には、認知症の診断を受けている。
- ②XとN社は平成25年2月21日、Xを売主、N社(代表者はA)を買主として、本件土地建物の売買契約(本件売買契約)を締結した。売買代金は357万円とされていたようである(ただし、売買代金は、売買契約書上「¥三六〇,〇〇〇」とされるなど、必ずしも明確ではない)。売買契約書には、ほかに、売買代金は毎月3万円ずつ分割して支払う、引渡日は平成34年2月21日とする、Xは、本件土地建物に死亡するまで居住することができる、Xは、N社との間で使用貸借契約を締結し、賃料は無料とするなどの記載がなされていた。
- ③本件土地建物については、XからY社(代表者はAであり、N社と同じ)に所有権移転登記が経由された後、平成25年4月12日にZ社へと転売され、それぞれの所有権移転登記がされた。
- ④Xから、Y社及びZ社に対する所有権移転登記の抹消登記手続を求める訴えが提起され、本件売買契約は公序良俗違反として無効であったとして、請求が認められた。

(2) 裁判所の判断

「本件売買契約の目的物である本件土地建物は、Xの生活の本拠地であるところ、本件売買契約上は、Xは本件土地建物に永住できることとなっているとはいえ、登記名義が第三者に移転してしまった場合、使用借主の地位しか有しないXは、当該第三者から明渡を請求されることがあれば、これに対して自己の居住権を対抗することができない。Xは高齢であり、本

件の経緯からうかがわれるXの経済状況等に照らしても、Xが他の居住場所を探すのには相当の困難を伴うものと推測されるから、このような不利益は極めて大きく、Xにとって、本件売買契約はリスクの大きいものであるといえる。

Xは本件売買契約締結当時87歳の高齢であって、平成25年4月下旬頃から徐々に身の回りのことが一人でできなくなっており、同契約締結日の約4ヵ月後である同年6月28日に認知症の診断を受けていることに加え、本件契約書は、売買代金総額がいくらか、毎月3万円の支払がいつまでされるのかなどが必ずしもはっきりしない不十分なものであるにもかかわらず、Xが署名・押印をするに当たり異議を述べた形跡もないことからすると、本件売買契約締結当時、Xの判断能力は一定程度は低下していたものと推測される。とすれば、Xは、本件売買契約を締結する意思がなかったとまでは認められないものの、本件売買契約がXにとって不利なものであったことを正確には理解していなかったものと認められる。

さらに、Aは、本件売買契約締結後、Y社名義で所有権移転登記を経由すると、同契約からわずか2ヵ月弱後に本件土地建物をZ社に転売し、登記を同社に移転しており、しかもその際、本件売買契約においてはXが本件土地建物を引き渡すべき時期は平成34年2月21日とされているにもかかわらず、平成25年8月9日までにXを退去させた上、本件土地建物をZ社に明け渡す旨合意書を作成している。このような経緯に照らすと、Aは、Xに対して本件土地建物に永住できる旨説明していたにもかかわらず、当初よりそのような意図を有していなかったことが強く疑われるものである。

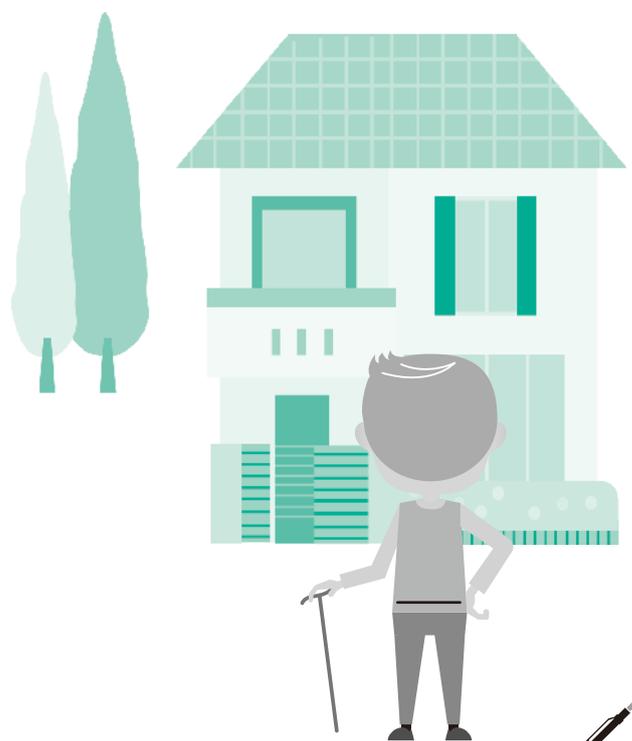
本件土地建物の固定資産税評価額は合計1,188万3,030円（本件土地の評価額1,109万3,830円及び本件建物の評価額78万9,200円の合計）であり、357万円との金額は固定資産税評価額の3割程度でしかなく、東京都の23区内にある土地建物の売買価格としては、著しく低廉である。

以上によれば、本件売買契約は、代金額が著しく低廉である一方で、Xにとってはリスクの非常に大きい内容のものであり、Aは当時87歳と高齢であり、判断能力の低下していたXに対して不確実な見通しに基づいた説明をし、また、生活保護等の受給について誤導的な説明をするなど詐欺的ともいえる言辞を用いた上で上記のような内容の契約を締結させたものであると認められるから、本件売買契約は、公序良俗に反し無効と評価されるべきである。」

4 まとめ

高齢者の取引における具体的な場面において、高齢者を保護するための法律構成としては、本稿で取り上げた意思能力と公序良俗のほか、不法行為による損害賠償請求を認める法律構成も可能です。意思能力欠如と公序良俗違反は契約の効力を否定するものですが、不法行為による救済の場合には、契約を有効としたままで、損害賠償を認めることになります。

今回は「新しい時代の高齢者との不動産取引」の後編として、高齢者の財産保護のための制度（法定後見、任意後見）と、それにかかわる宅建業者の対応をまとめ、さらに、高齢者の居住確保のための仕組みの概要を説明することといたします。



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



1 空き家等低額物件に係る媒介報酬の見直し 不動産流通三団体(全宅連・FRK・全住協)が石井国交大臣へ要望!

全宅連、不動産流通経営協会 (FRK)、全国住宅産業協会の不動産流通三団体は9月20日、石井国土交通大臣に「空き家等低額物件に係る媒介報酬の見直し」についての三団体連名の要望書を提出しました。

要望書では、特に地方で空き家等の物件価格が低額なため、現行の媒介報酬体系では事業として採算がとりづらく、空き家の媒介が進まないという現状を訴えています。国交省の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会でも、空き家の流通等を促進する観点から宅建業者の負担適正化を図るべきとの提案がされており、報酬額告示の改正案として400万円以下の取引を対象に、現地調査等の費用を売主側の報酬の上限に加算(加算後の上限は18万円) できる方向で検討されています。こ

うした制度改革の早期実現を図るため、不動産流通を担う三団体が業界の共通の課題として連名で要望書を提出しました。

要望提出の席上、各団体から「地方の空き家等の低額物件の流通促進を図るためぜひ実現してほしい」(全宅連)、「低額なリゾート物件の流通にとっても重要」(全国住宅産業協会)、「空き家流通の総合的な対策の一環としてぜひ進めていただきたい」(FRK)といった意見が出されました。三団体の要望書のほか、47都道府県宅建協会長連名の要望書もあわせて提出しました。要望書提出の席には、三団体の代表として、全宅連の伊藤博会長、FRKの榊真二理事長、全国住宅産業協会の牧山丞治副会長が出席したほか、全宅連の坂本久副会長、市川三千雄専務理事、小林勇政策推進委員長が同席しました。



左から全宅連・伊藤会長、石井大臣、全住協・牧山副会長、FRK・榊理事長



左から全宅連の坂本副会長、伊藤会長、石井大臣、市川専務理事、小林政策推進委員長

2 平成30年度 国土交通省税制改正要望

平成30年度国土交通省税制改正要望事項が、8月29日に公表されました。不動産関連の主な項目は次の通りです。

1 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の3年間延長 (平成30年4月1日～平成33年3月31日)

●固定資産税

土地に係る固定資産税について、

①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引下げを可能とする条例減額制度、を延長

2 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の2年間延長 (平成30年4月1日～平成32年3月31日) および拡充

●登録免許税 (買主)

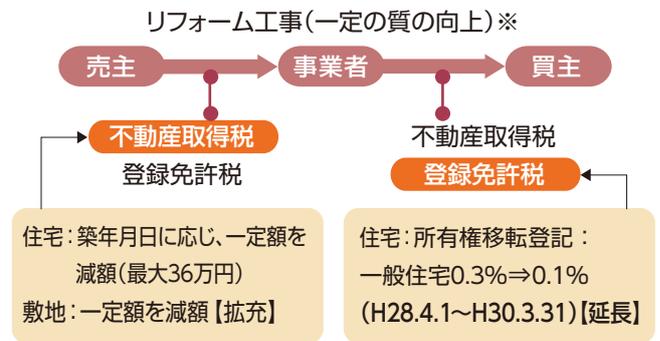
【住宅】 税率を一般住宅特例0.3%⇒0.1%を延長

●不動産取得税 (事業者)

【敷地】 特例措置の対象を敷地部分に拡充 (敷地に係る不動産取得税を減額)



■買取再販事業のイメージ



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

3 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の2年間延長 (平成30年4月1日～平成32年3月31日)

●固定資産税

以下の新築住宅に係る税額の減額措置を延長

- ①一般の住宅: 3年間 税額1/2減額、
- ②マンション: 5年間 税額1/2減額

4 土地等に係る不動産取得税の特例措置の3年間延長 (平成30年4月1日～平成33年3月31日)

●不動産取得税

①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(1/2控除)を延長②土地等の取得に係る不動産取得税の軽減税率(本則4%⇒3%)を延長



③宅建業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置を延長

5 居住用財産の買換え等に係る特例措置の2年間延長
(平成30年1月1日～平成31年12月31日)

●**所得税・個人住民税**

- ①譲渡益に係る課税繰延べの特例措置を延長
- ②譲渡損に係る損益通算及び繰越控除の特例措置を延長

6 その他以下の各種税制特例措置の延長等

- ・不動産譲渡契約書等に係る印紙税の特例措置の2年間延長
 - ・既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における減額措置(不動産取得税)の拡充など
- *以上の国交省案をベースに秋以降、与党税制調査会等で議論が進められ、年末には税制改正大綱が決定される見込みです。

●詳細・問合せ等は国交省ホームページへ

●URL http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_005760.html

3 今年もインターンシップを実施

全宅連は不動産業界の発展につながる人材の育成を目的とし、不動産取引実務の就業体験を行うインターンシップ事業を推進しています。今年も宅建協会の会員企業の協力のもと、不動産業界への就業を志望する提携大学の学生8名が、現地調査や契約の立ち会いなどの実務の現場を体験しました。今

回の経験により、不動産業界が一層身近となり、今後の進路決定に活かされることを期待しています。

インターンシップ事業提携大学 明海大学不動産学部(千葉県)4名/城西大学現代政策学部(埼玉県)1名/常葉大学法学部(静岡県)3名
実習先の宅建協会会員企業 埼玉県:(株)松堀不動産、(株)小山建設/千葉県:(株)菊家商事、三幸商事(株)、(株)高品ハウジング/静岡県:(株)ネクスト、静岡鉄道(株)



松堀不動産で



三幸商事で



高品ハウジングで



静岡鉄道で

4 新住宅セーフティネット法
10月25日から施行

第193回国会で成立した「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の一部改正」(以下「新住宅セーフティネット法」)の施行日が、10月25日に決定しました。

新住宅セーフティネット法は、高齢者や子育て世帯など、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設し、登録した住宅について改修費の補助や住宅金融支援機構の融資支援等を行う制度。住宅確保要配慮者の入居円滑化を図るため、居住支援法人の指定や生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付を推進する措置などもあわせて講じられます。空き家等ストックの有効活用策としても今後活用が期待されています。

5 平成29年12月1日(金)
不動産実務セミナーを開催します

「不動産実務セミナー」を12月1日、全都道府県66会場で、講義映像の全国一斉放映の形式で開催いたします。

今回のテーマは、「**既存住宅取引**」。第1部では「既存住宅取引についての宅建業法改正の要点と実務上の留意点」、第2部では「既存住宅売買を巡るトラブル事例と未然防止のポイント」について解説します(宅建業者以外の方も受講できます)。

- 申込受付期間: 29年9月15日(金)～11月17日(金)
- 受講料: 1,080円(税込)
- 受講申込書は、宅建協会、日建学院直営校(一部校舎を除く)備え付けの案内チラシ(裏面)か、全宅連ホームページの不動産実務セミナー案内ページからダウンロードしてください。

●URL <https://www.zentak.or.jp/training/seminar/archive2017/>

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。

●**税理士による不動産税務相談** 実施日時: 通常第3金曜日(10月20日、11月17日) 正午～午後3時

TEL. 03-5821-8113

全宅住宅ローン【フラット35】のご案内

全宅住宅ローンは
宅建協会会員のみなさまの
不動産取引業務を
金融面からサポートするために
設立された会社です



メリット 1

最長35年の長期固定金利

全宅住宅ローン【フラット35】は最長35年の長期固定金利住宅ローンです。

メリット 2

建設費・購入額の100%融資

手元金ゼロ円でも建設費または購入金額の100%融資可能です。

メリット 3

事前審査制度でスピーディー

事前審査は原則、当日または翌営業日には回答します。

メリット 4

つなぎ融資の充実

土地取得資金・建物着工金・中間金支払の融資ができます。

メリット 5

事務取次手数料のお支払い

宅建協会会員のみなさまに実行1件当たり4万円の事務取次手数料をお支払いいたします。

*ただし、地域や融資手数料率により金額が異なる場合があります。

*新住所住民票提出後のお支払いとなります。



グループ会社の全宅ファイナンスは、中古(既存)住宅市場の活性化を応援する
中古(既存)住宅仕入+リフォーム一括融資「希望」の取扱いを開始!

※平成29年10月2日からキャンペーン金利1.9%で取扱中



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社

関東財務局長(4)第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル1階 TEL 03-3252-1414 FAX 03-3252-1415

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

全国
対応