

REAL PARTNER



住まい探しは
ハトマーク

NOVEMBER

2021年11月号〔隔月発行〕

令和3年11月10日発行 通巻第504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



特集

成人年齢引き下げで不動産契約はどう変わる？

「住」のトレンドウォッチング

- ① 建築条件付き土地売買における建物引渡し等に関する業務委託契約書
- ② 人の死の告知に関するガイドライン

注目の書 著者は語る

『ドムドムの逆襲』藤崎 忍

紙上研修

残置物の処理等に関するモデル契約条項について

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

写真：PIXTA



REAL PARTNER

November 2021

CONTENTS

特集 成人年齢引き下げで 不動産契約はどう変わる?	2
消費者セミナー2021秋「大人へのトビラ」	5
「住」のトレンドウォッチング 連載 第30回	
① 「建築条件付き土地売買における建物引渡し等に関する 業務委託契約書」のポイント	6
② 国交省、「事故物件」の告知に初の判断基準 「人の死の告知に関するガイドライン」を公表	8
注目の書 著者は語る	
『ドムドムの逆襲』藤崎 忍	10
不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第15回	
令和3年基準地価は2年連続下落するも、住宅地中心に回復の兆し ..	12
紙上研修 連載 第198回	
残置物の処理等に関するモデル契約条項について	14
今月のアーカイブ	18
ハトマーク支援機構からのお知らせ	
Hatomark Fellow 2021年11月号	20

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2021年11月10日発行 通巻第504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／坂本 久 編集人／角 幸彦

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL <https://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8181 (広報)
FAX. 03-5821-8101

成人年齢引き下げで 不動産契約は どう変わる？

2022年4月1日から成人の年齢が変わる。これまで成人は20歳以上だったが、それが18歳からに引き下げられるのだ。これによって賃貸借契約などどのような影響が生じるのかを考えてみた。

18歳でも親の同意なしで契約できる

2018年6月に行われた民法改正によって、成人年齢が20歳から18歳に引き下げられることが決定した。この改正民法が2022年4月1日から施行されるため、来年4月1日時点で18歳以上20歳未満の人も全員、成人年齢に達することになる。

成人年齢が引き下げられたのは、すでに選挙権年齢が20歳以上から18歳以上に引き下げられたことに加え、諸外国でも成人年齢を18歳とする国が多いことが理由として挙げられている。

また、2020年度の現役高校卒業者の進学率は4年制大学と短大、専門学校等を合わせて77.5%であり、およそ5人に1人が高校卒業と同時に社会人になっていると見られることも、18歳をもって成人したとみなすのが妥当ではないかという意見を後押しした。

成人になるということは、親の同意なしにできることが増えることを意味する。ただ、契約や結婚などの法律行為ができるようになる一方、お酒・たばこなどの嗜好品、競馬や競艇などのギャンブルについては、依存症への懸念や健康面での問題が大きいこともあり、従来どおり20歳にならなければ認められない。

では、親の同意なしに法律行為ができるというのは、どういうことだろうか。一般の社会生活におけるいちばん身近な法律行為は契約である。携帯電話の契約、クレジットカードの契約、賃貸借契約などだ。

未成年の場合、さまざまな契約を自分だけで締結することは認められていない。必ず「法定代理人」が必要になる。ちなみに法定代理人とは、「親権者（一般的には父親、母親）」か「家庭裁判所が選任した未成年後見人」のいずれかだ。そして、未成年者が勝手に行った契約は法定代理人によって取り消すことができ、取り消した契約は最初から無効になることが、民法の第5条、第120条、第121条で規定されている。

図表1 「成人年齢引き下げ」によって、18歳以上20歳未満はいつから「成人」になるのか

生年月日による分け方	新成人となる日	成人年齢
2002年4月1日以前生まれの人	20歳の誕生日	20歳
2002年4月2日～2003年4月1日生まれの人	2022年4月1日	19歳
2003年4月2日～2004年4月1日生まれの人	2022年4月1日	18歳
2004年4月2日以降生まれの人	18歳の誕生日	18歳

出典：「政府広報オンライン・暮らしに役立つ情報」2018年8月24日発行記事から作成

これが、2022年4月からは18歳以上20歳未満であっても自分だけで契約できるようになる。

成人年齢引き下げの影響は少ない

不動産業界においては、賃貸借契約を締結する場面で2022年4月1日からの成人年齢の引き下げの影響が出てくる。

この点について、福岡に拠点を持つ家賃保証会社であるアークシステムテクノロジー株式会社の竹本泰三取締役は、「不動産取引の実務面においては、実はそれほど大きな影響は出ない」と言う。

現在、同社では20歳未満の学生を対象にした賃貸借契約については、親権者同意書とともに連帯保証人をつけてもらい、18歳以上20歳未満であっても学生ではない、つまり社会人として働いている人に関しては、学生と同様に親権者同意書はつけてもらうものの、連帯保証人はつけていない。

これが2022年4月1日以降はどうなるのか。

「18歳以上が成人になりますので、社会人はもちろんのこと学生であっても、親権者同意書は不要になります。ただし学生の場合、18歳以上20歳未満についてはやはり連帯保証人が必要になります」（竹本取締役）。

つまり、18歳から成人として認められ、親の同意書がなくとも契約できることにはなるものの、賃貸借契約に関しては、20歳未満の学生は連帯保証人が必要になるので、家賃保証会社として何か特段に対応が

図表2 成人年齢の引き下げで変わるもの・変わらないもの

18歳（成人）になったらできること	20歳にならないとできないこと
<ul style="list-style-type: none"> ● 親の同意がなくても契約できる <ul style="list-style-type: none"> ・携帯電話の契約 ・ローンを組む ・クレジットカードをつくる ・一人暮らしの部屋を借りる など ● 10年有効のパスポートを取得する ● 公認会計士や司法書士、医師免許、薬剤師免許などの国家資格を取る ● 結婚 女性の結婚可能年齢が16歳から18歳に引き上げられ、男女とも18歳になる ● 性同一性障害の人が性別の取扱いの変更審判を受けられる <ul style="list-style-type: none"> ※普通自動車免許の取得は従来と同様、「18歳以上」で取得可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● 飲酒をする ● 喫煙をする ● 競馬、競輪、オートレース、競艇の投票券（馬券など）を買う ● 養子を迎える ● 大型・中型自動車運転免許の取得

出典：「政府広報オンライン・暮らしに役立つ情報」2018年8月24日発行記事より

変わることはないということだ。

実務上のメリットは大きい

一方、18歳で成人になることで、賃貸借契約において18歳以上ならば学生でも契約者本人になれるようになった点は、無用なトラブルを避けられるメリットがある、と竹本取締役は言う。

「たとえば18歳の学生がアパートを借りて、本人ではなく、親が契約者になっているケースを考えてみましょう。子供が学校を卒業し、社会人になってもそこに住み続けるとき、学生時代は契約者である親が家賃を支払っていても、卒業後は本人が支払う場合が多いでしょう。

しかし、契約上は親が支払うことになっていますから、万が一家賃が滞納された場合、部屋に住んでいる本人ではなく、契約者である親に督促することになります。この場合、親が遠い地方に住んでいたなら、そこまで行って対応しなければならないケースも出てきます。18歳に成人年齢が引き下げられて、本人が契約者になっていれば、そうした無用なトラブルはなくなります」

誕生日に注意が必要

注意点としては、2022年4月1日以降の契約に関して、契約時に貸借人が成人の場合と未成年の場合が混在することがある。

日本の場合、「満6歳の誕生日以降の4月1日」から小学校に入学すると規定されているため、高校3年生の時点では17歳と18歳が混在している。

ということは、2022年4月1日以降は、卒業を控えた高校3年生が新居のために賃貸借契約を結ぶ場合、誕生日を迎えて成人になった18歳と、誕生日前の17歳が混在することになる。17歳の高校3年生は未成年者なので、賃貸借契約を結ぶ際には、親権者同意書が必要になる。したがって、契約開始時点で成人に達しているかどうかには注意が必要だ。とくに生年も違う早生まれの場合は慎重に確認するべきだ。

次に、稀有なケースになるだろうが、賃貸借契約ではなく、18歳で家を購入しようとする件について考えてみよう。法定代理人なしで、18歳から住宅ローンを組んで家を購入することができるのかどうか。この点については、単に契約ができるか否かではなく、金融機関の審査という面からかなりハードルが高くなる。実質的には、18歳で勤続年数や収入の金額の面から審査が通らないケースがほとんどではないだろうか。

慎重な説明が不可欠

さまざまな契約を自分自身の判断で自由に締結できるということは、それに伴う責任も増す。携帯電話の料金やクレジットカードの支払いを滞納すると、思わぬ不利益を被る恐れが生じてくる。

「月々の携帯電話の料金には電話代やパケット通信代だけでなく、スマートフォンの割賦購入代金も含まれています。したがって、携帯電話料金を滞納すると、電話代の滞納だけでなく、多くの方はスマートフォンの割賦購入代金も滞納したことになり、その事実が信用情報機関に登録されてしまうケースも生じます。それが将来、住宅ローンや自動車ローン等を組みたいのに、その事実が登録されてしまっていることによって審査が下りなくなる恐れも出てきます」(竹本取締役)

あるいは証券会社に口座を開けば、株やFXに投資することもできるが、損失を負えば自己責任である。もちろん、不動産投資も同じだ。

実際に、消費者庁が公表する消費生活相談の件数(2020年)で20歳代の若者が占める割合は、投資用マンションで33%、美容医療44%、情報商材42%、暗号資産24%といずれも他の世代を上回る。

こうした実態を踏まえ、契約には責任を伴うことを常に念頭に置き、20歳未満の成人を相手にして契約を締結する場合は、より慎重に相手の成熟度や理解力に合わせて契約内容などの説明をする必要がある。

大人へのトビラ

OTONA-HENDE TOBIRA

抽選で Amazonギフト券 が当たる!

大人になるって、
ワクワクする。

成人年齢引き下げ目前、初めての不動産取引に備える

消費者セミナー2021秋「大人へのトビラ」

スペシャルサイト公開!

https://www.zentaku.or.jp/lp/training_seminar_consumer_2021_autumn/



全宅連および全宅保証は、消費者セミナー2021秋「大人へのトビラ」スペシャルサイトを2021年11月1日(月)に公開しました。今年の消費者セミナーのテーマは「新成人」です。

前述の記事のとおり、2022年4月1日から、成人年齢が18歳に引き下げられますが、18歳といえば進学や就職で、初めての一人暮らしをスタートする方も多いでしょう。そこで、新成人が「大人になること」に対する不安や疑問を少しでも解消できるように、全宅連と全宅保証では不動産取引に関連する情報をマンガ形式やクイズを通じて楽しく学べるサイトをオープンしました。スペシャルサイトには次の2つコンテンツがあります。

スペシャルサイト・テーマ 1

初めて一人暮らしする方が困らないようにさまざまな角度から注意点を紹介しています。

- 部屋探しのポイント：スケジュール、予算、希望条件
- 間取り図の見方：数字とアルファベットで表記される間取り略称
- 賃貸住宅の設備：生活が安心・便利になる人気の設備
- 賃貸借契約の締結：契約前に受ける宅建業者からの重要事項説明
- 連帯保証人：支払い不能時に借主に代わって支払う人
- 退去立会と原状回復：トラブルやガイドライン
- インターネットのトラブル：架空請求や詐欺サイトへの注意
- 消費者の利益を守るための法律：特定商取引法、消費者契約法、電子契約法

スペシャルサイト・テーマ 2

一人暮らしをするまでには多くの人たちが関わりますが、その一人が宅地建物取引士。最適な住まいへと導き、満足できる取引をサポートする宅地建物取引士は、新成人の新生活に欠かすことができない存在である一方、将来に役立つ資格としても注目されています。この機会に、宅地建物取引士について知っておきましょう。

- 宅地建物取引士とは：何をやる人なのかを紹介
- 宅地建物取引士の主な仕事：どんな仕事内容なのか
- 宅地建物取引士の魅力とは？：その魅力をムービーで紹介
- 宅地建物取引士の資格の取り方：資格はどうやったら取得できるのか

大人準備金プレゼントキャンペーンも実施!

本キャンペーンサイトで紹介するコンテンツの理解度をチェックするテスト(全5問)に全問正解し、応募された方の中から抽選で「大人準備金」としてAmazonギフト券が当たるキャンペーンを実施中!

応募条件

キャンペーン応募期間中に本キャンペーンサイト(スマートフォン・PC)で出題された設問に全問正解し、メールアドレスを入力したうえで応募された方。

キャンペーン応募期間

2021年11月1日(月)～2022年3月31日(木)

当選景品・当選者数

「応募条件」すべてを満たした方の中から抽選で10名の当選者を決定し、「Amazonギフト券30,000円分」をプレゼント。

景品進呈方法について

応募締め切り後に抽選を行った後、2022年4月下旬頃に、当選者を決定。当選発表はご登録いただいたメールアドレスへの当選通知をお送りします。

*本Webサイトにある注意事項をよくお読みになったうえでご応募ください。

「建築条件付き土地売買における 建物引渡し等に関する業務委託契約書」の ポイント

建築条件付き土地売買契約の媒介業者は、媒介業務とは別に、建物建築や資金計画などについて助言・立ち会い等の関連業務を行うことが認められている。今般、全宅連では業務委託契約書の参考書式を作成したので、そのポイントを紹介する。

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川隆之

宅建業者の建築条件付き土地売買における 関連業務

宅建業者は、建築条件付き土地売買契約（買主が一定期間内に土地の売主または売主の指定する者との間で建物の建築工事請負契約を締結することを条件とする契約）の媒介を行う際に、媒介業務とは別に、知識の乏しい買主を支援する目的で、請負業者との建築プラン等の打ち合わせでの助言、資金やローンに関する助言、請負契約の立ち会いや工事の進捗状況の確認、建物引渡しまでの段取り確認といった種々の業務を行うことが多い。

国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、宅建業者による媒介業務以外の「関連業務」やコンサルティング業務が認められており、全宅連の照会に対する国土交通省の令和3年6月21日付け回答では、建築条件付き土地売買契約に関する上記の助言等の業務も「関連業務」に該当することが明確に肯定された。

ただ、これまでは係る業務に関する標準的な業務委託契約書がなかったことから、宅建業者が曖昧な根拠で業務委託報酬の支払いを求めたり、請負契約書を建物売買契約書に差し替えて実態のない建物売買の媒介報酬の支払いを求めるといったトラブルが

散見された。逆に媒介業者が事実上無報酬で媒介を超える関連業務を行わざるを得ないといった状況も問題視されていた。

上記「解釈・運用の考え方」は、宅建業者が媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした契約書を作成することを求めており、国土交通省の上記回答においてもその点が指摘されていた。

そこで、今般、全宅連は、「建築条件付き土地売買における建物引渡し等に関する業務委託契約書」と題する参考書式を作成した。この書式の活用により、業務委託契約における業務内容や報酬額等が明確となり、消費者保護に資するとともに、宅建業者の業務拡大や取引の活性化につながることを期待される。以下では、全宅連書式（全宅連のホームページで会員向けに公開予定）の内容と意図についてポイントを紹介する。

委託業務の内容

全宅連書式では、建築条件付き土地売買における典型的な関連業務を列記し、頭書においてチェック方式で選択することで、委託業務の内容を明確にしている。



列記されたもの以外を委託業務とすることも可能だが、その場合は「その他の委託業務」に具体的に加筆して、業務内容を明確にしなければならない。

言うまでもなく、土地の売買の媒介に係る業務については宅建業法上の媒介報酬の範囲で行われなければならない。媒介に係る業務を委託業務に含めて媒介報酬とは別に業務報酬を得ることは違法である。全宅連書式では、委託業務と媒介業務は別個のものであることを確認する旨の条項を設けているが、実質的にも、媒介業務の一部と疑われるような業務を委託業務に含めてはならない。

また、弁護士や税理士等の有資格者以外には禁止されている業務を委託業務とすることはできない。

なお、全宅連書式は、宅建業者が建築士や請負業者と同等の専門知識を有することを前提としていないので、宅建業者は請負業者等が作成した設計図

書・報告書等の内容の真实性・適法性を保証しないことや、請負業者等の債務不履行について責任を負わないことを明記しているが、この点は委託者に十分に説明して理解を得ておかなければならない。

報告書の作成・交付

全宅連書式では、委託業務に関する処理状況等について、委託者に求められたとき、または建物の完成引渡しが行われたときに、宅建業者は遅滞なく報告書を作成・交付するものとしている。これは民法上の要請であり、「解釈・運用の考え方」もコンサルティング業務の成果を書面で交付することを求めている。

有効期間

全宅連書式では、業務委託契約の有効期間を定めるとともに、その期間中は相手方の債務不履行がない限り同契約を解除することはできないとしている。これは、双方が無期限に委託契約の拘束を受けることは負担が大きい一方、少なくとも有効期間内は宅建業者が業務を放棄したり、委託者が宅建業者を一時的に排除することは望ましくないからである。

ただし、有効期間内でも、請負契約の締結に至らなかつたり融資の承認が得られないといった理由で土地売買契約が効力を失った場合には、業務委託契約も当然に終了するものとしている。

業務委託料

全宅連書式では、業務委託料について、頭書において、金額を定めるか、請負金額の○%という形で定めるかを選択する形としている。金額については、法令上特段の規制はないが、委託業務の内容の軽重との均衡に配慮し、委託者に十分に説明して納得を得たうえで決定すべきである。

委託料の支払時期については、委託者が無事に建物の完成引渡しを受けることを支援する目的で締結される契約であることを踏まえて、全宅連書式では、建物の完成引渡し後に、宅建業者の最終報告書と引換えに、委託料全額が支払われる形とした。あわせて、宅建業者は、委託料とは別に費用等の金銭を請求できないこと、および建物の完成引渡しに至らなかつた場合には委託料を一切請求できないことを明記している。

【全宅連書式より抜粋】

頭書(3)委託業務の内容

(甲〔依頼者〕は□にチェックのある業務を委託し、チェックのない業務は委託しない)

- 建築に関する資金計画、借入れに関する助言
- 借入れ申込み手続の代行
- 建築プラン・間取り等の打ち合わせの立ち会い・助言
- 仕様等の打ち合わせの立ち会い・助言
- 建築工事請負契約の手配・立ち会い
- 追加工事の内容・費用等の確認、資金計画の見直しに関する助言
- 地鎮祭の立ち会い
- 上棟式の立ち会い
- 建築工事の進捗状況の確認
- 建物表示登記申請手続依頼
- 金銭消費貸借契約の手配・立ち会い
- 施主検査の立ち会い
- 決済手続（借入れの実行、残代金支払い、所有権保存・抵当権設定登記申請等）の手配・立ち会い
- 建物引渡し（鍵・完成図書引渡し）の手配・立ち会い

頭書(4)その他の委託業務

(上記以外に委託する業務があれば具体的に記入)

国交省、“事故物件”の告知に初の判断基準 「人の死の告知に関するガイドライン」を公表

2021年10月8日、国土交通省は「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を公表した。人の死が発生して「心理的瑕疵あり」とされた不動産（いわゆる事故物件）の取引に対し、宅建業者の取り扱いの判断基準が国によって初めて示された。ガイドライン策定の背景や内容のポイントを解説する。

株式会社不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」記者 ^{しのぎ} 篠木美由紀
*日刊不動産経済通信 公式ツイッター @fdk_tsushin

ルール未整備がもたらしていた課題

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（以下、「ガイドライン」）は、国交省の「不動産取引に係る心理的瑕疵に関する検討会」（座長＝中城康彦・明海大学不動産学部長）が取りまとめた。

宅建業者には、取引相手の判断に重要な影響を及ぼす事項を告知する義務がある。しかし、死亡事案が発生した不動産の取り扱いには、これまで明確なルールは存在しなかった。死亡の事実が入居者の判断に重要な影響を及ぼすかどうかという判断基準がなかったために、宅建業者は裁判例などを参考に個別対応するしかなく、心理的瑕疵物件には常にトラブルの不安がつきまとっていた。

また、ルールの未整備は、単身高齢者の住宅難の原因にもなっていた。検討会の資料によると、約8

割もの賃貸オーナーが高齢者の入居に拒否感を示している（図表1）。単身高齢者が所有物件で死亡すると、老衰や病死でも事故物件扱いされるのではないかと、告知すれば賃料の減額請求の理由にされてしまうのではないかとという不安がオーナーの拒否感につながり、単身高齢者がなかなか住まいを確保できない事態を引き起こしている。

検討会がガイドラインの策定を目指した背景には、こうした課題があった。今年5月に示されたガイドライン案に寄せられた意見（パブリックコメント）は218件。200件超のパブリックコメントは大きな反響であり、国民の関心の高さがうかがえる。

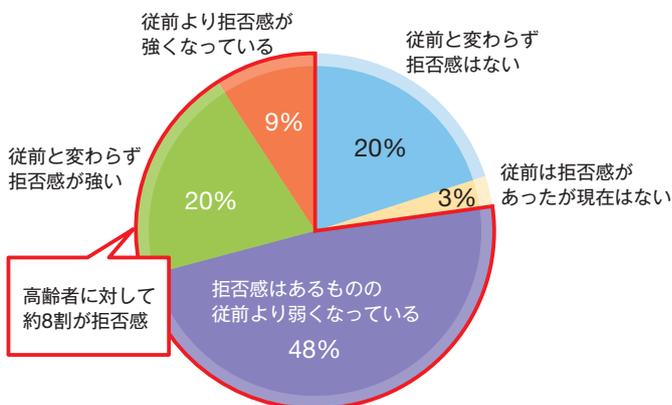
告知しなくてもよいケースを明確化

このガイドラインは、一戸建てやマンション・アパートなど居住用不動産を対象にしている。主なケースと契約形態別の告知の必要性を図表2にまとめた。

宅建業法上は、「宅建業者は、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない」というのが原則。これをベースとして、ガイドラインでは「告げなくてもよい場合」を明示した（図表2の×部分）。告げなくてもよい場合以外は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告知が必要となる（図表2の○部分）。老衰や病死（図表2の①）が告知不要と明らかにされたことは、単身高齢者が入居を拒まれない環境を目指すうえでは大きな一歩といえる。

便宜上、③を設けたが、ガイドラインでは他殺や自殺の告知を明記していない。ガイドラインはあく

図表1 高齢者の入居に対する賃貸人の意識



（出典）（公財）日本賃貸住宅管理協会「家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書」（平成30年度）より国土交通省作成

図表2 主なケース・契約形態別の
宅地建物取引業者の死亡事案告知の取扱い

○=取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合、告げなければならない【原則】
×=告げなくてもよい

ケース	契約形態	売買	賃貸借			
①	自然死（老衰・病死等）・日常生活での不慮の死（転倒事故、誤嚥等）	×	×			
②	①で特殊清掃等が行われた場合	○	事案発覚から概ね3年経過前	○	事案発覚から概ね3年経過後	×※
③	他殺・自死・事故死等	○	事案発生から概ね3年経過前	○	事案発生から概ね3年経過後	×※
④	買主・借主が日常利用する集合住宅の共用部分での②または③	○	事案発覚・発生から概ね3年経過前	○	事案発覚・発生から概ね3年経過後	×※
⑤	隣接住戸・通常使用しない集合住宅の共用部分での②または③	×※	×※			

※ 事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要あり

人の死の発覚から経過した期間や死因にかかわらず、買主・借主から死亡事案の有無を質問された場合、買主・借主に把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある

ガイドラインでは整理されなかったケース

⑥	人の死が生じた建物を取り壊された場合の土地取引の取扱い
⑦	搬送先の病院で死亡した場合の取扱い
⑧	転落により死亡した場合の落下開始地点の取扱い

（出所）図表2はガイドラインをもとに筆者作成

まで「告げなくてもよい場合」を示している、「告げなくてもよい場合」のほかは原則どおりという構成だ。

5月のガイドライン案では他殺・自殺を「告知すべき内容」とはっきり記していたが、パブリックコメントで「自殺に対する偏見を助長する内容」との指摘があったことを受け、表現の仕方が修正された。

買主・借主に告知する場合は、事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因（自然死・他殺・自死・事故死等の別。不明の場合はその旨）、特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる。死亡した本人やその遺族などの名誉、生活の平穩に十分配慮する必要があり、死者の氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況などは告げる必要はない。また、買主・借主に告知する場合は、後日のトラブル防止のため「書面の交付等によることが望ましい」とされている（ガイドラインより）。

宅建業者の調査義務の範囲も明らかに

ガイドラインは、媒介を行う宅建業者の調査の範囲も明らかにした。宅建業者は、売主・貸主に対し、物件状況等報告書やその他の書面（告知書等）に過去に生じた事案について記載を求めることで「媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする」（ガイドラインより）とされた。宅建業者が自ら周辺住民に聞き込みをしたり、インターネットサイトを調査したりする義務はない。

したがって、トラブル防止の観点から告知書等の重要性が高まる。宅建業者は、「売主・貸主に記載が適切にされるよう助言することが望ましい」（同）とする。同時に、故意に告知しなかった場合などは、民事上の責任を問われる可能性があることを宅建業者から売主・貸主に伝えることも重要だ。告知書等に売主・貸主からの告知がない場合にも、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、宅建業者は売主・貸主に確認する必要がある。たとえば、管理会社から死亡事案があったことを宅建業者が聞いていた場合に、告知書等に記載がなかったときには、売主・貸主にその事実を伝えないと宅建業

法違反になる。

ガイドラインは、人の死が起きた居住用不動産に対して、宅建業法上宅建業者が取るべき対応と、同法の義務の解釈を整理している。位置付けとしては「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」と同じものになる。守らなかったからといって、ただちに宅建業法違反となるわけではないが、トラブルになった場合は、行政庁での監督にあたってガイドラインが参考にされる。

国交省「しっかり読み、トラブル未然防止を」

国交省は「ガイドライン本文にはさまざまな留意点等を記載している。事業者の皆さまには、具体的な事案や買主・借主の意向等を踏まえて対応いただくこととなるが、ガイドラインをしっかり読んでご理解いただき、トラブルの未然防止につなげていただきたい」（不動産・建設経済局 井崎信也・不動産業課長）と呼びかける。

最後に、ガイドラインで整理されなかったケースが残されていることに注意したい（⑥～⑧）。これらは一般的に妥当と整理できるだけの裁判例や取引実務の蓄積がなかったため、ガイドラインの対象に含まれず、引き続き個別の判断になる。ガイドラインは事例の蓄積を踏まえて、適時見直しを図られる予定で、⑥～⑧は今後の事例蓄積の先の判断となる。

本書を書いたきっかけを教えてください。

私はこれまで稀有な人生を歩んできました。短大を卒業してすぐ結婚し、政治家の妻になりました。東京の墨田区議会議員だった夫は都議会選挙に出馬したものの落選し、その後、病に倒れてしまいました。それまで専業主婦だった私は39歳にして社会人生活をスタートさせました。SHIBUYA109のアパレル店長を5年間経験した後、新橋の居酒屋で5カ月勤めて、同じ新橋に自分のお店を持ちました。このお店が繁盛店になり、1年後に2店舗目を出店するまでになりました。

この間、夫の病状悪化と介護生活、死別など、私生活は波乱含みでしたが、お店の運営は順調でした。そんなある日のこと、居酒屋の常連のお客さまから「ドムドムバーガーのメニュー開発のアイデアを提供してくれませんか」と言われ、顧問として参画。その後、社長になり、メディアにも取り上げていただきました。

そうしたなかで本を書きませんかとお声がけいただき、「自分の人生を人様に読んでいただく意味があるのだろうか」と迷ったものの、息子から背中を押されて本書を執筆する決意をしたというのがきっかけです。

専業主婦からいきなりSHIBUYA109で店舗運営を任せられ、売上を大きく伸ばされました。経営やマーケティングをどこで学ばれたのですか。

私の実家は家業を営んでいたのですが、父は商売が下手でいつも苦勞していましたから、きっと血筋ではありませんね（笑）。ただ、大勢の人が出入りする家でしたし、政治家の妻でもありましたから、経営やマーケティングの前に、まず人とのコミュニケーションありきでした。

そのなかで大事にしたのは、会社本位、自分本位ではなく、あくまでもお客さまにとって何が良いことなのか、どうすればお客さまが心地良いのかを常に考えることです。相手のことをおもんばかって店舗運営すること



『ドムドムの逆襲——39歳まで主婦だった私の「思いやり」経営戦略』

ダイヤモンド社 1650円（税込）

ドムドムハンバーガーは「絶滅危惧種」といわれるほど店舗数が減少したハンバーガーチェーンだったが、「浅草花やしき」や「市原ぞうの国」に開店した新店舗の人氣が爆発し、今ではビームスやロフトからもコラボの話が舞い込むほど。その立役者がテレビ朝日系の番組「激レアさんを連れてきた。」の出演で話題になった藤崎社長。なぜ彼女の手がける店は人氣になるのか？ 本書を読めばその秘密に迫れる。

39歳まで主婦だった私の「思いやり」経営戦略

ドムドムの逆襲

藤

株式会社ドムドムフードサービス
代表取締役社長

崎



ふじさき し の ぶ ● 1966年生まれ。青山学院女子短期大学卒。政治家の妻になり、39歳まで専業主婦。夫の病を機に、生活のために働き始める。アパレルショップ店長を経て、居酒屋を開業。一躍人気店にした腕を見込まれ、ドムドムのメニュー開発顧問に。「手作り厚焼きたまごバーガー」をヒットさせ、ドムドム入社。その後わずか9カ月で社長に就任して話題となる。

が、売上増につながったのだと思います。

また、社員とも常にどのようにしてコミュニケーションを取るかを意識しています。コミュニケーションとはつまるところ、「相手を思いやる」ことだと思います。常に相手のことを見ていなければ、コミュニケーションは成立しません。それは社員に対してもそうですし、お客さまに対しても同じです。お客さまを思いやる、お客さま目線を大事にすることで、商品やサービスの付加価値を高める。それは弊社のような飲食ビジネスに限らず、仕事全般に当てはまることだと考えています。

店舗戦略は不動産投資に近いものがあります。出店場所を決めるのに留意している点は何ですか。

「意味のある出店」が大事だと思っています。ただ「意」単に「入居していたテナントが抜けてスペースが空いた」とか「交通の便がいい土地が見つかった」という理由で出店を決めることはありません。なぜ「浅草花やしき」に出店したのかというと、花やしきが日本最古の遊園地であり、ドムドムバーガーも日本最古のハンバーガーチェーンだからです。また、「市原ぞうの国」への出店は、ドムドムバーガーのイメージキャラクターが「どむぞうくん」というゾウなので、ゾウつながりで決定しました。

これまでチェーン店などの出店計画は、交通量や人の流れなど定量的な部分を重視して検討されてきましたが、どれだけ数字を分析しても予測不能な部分があるのは否めません。そうであれば、一つひとつに意味がある出店を積み重ねていきたいと思っています。

どのようなお仕事でも楽しんでいらっしゃるよう見えます。コツは何でしょうか。

と らわれない心を持つことではないでしょうか。私はと 専業主婦からアパレル販売員、居酒屋店員を経て今の仕事に携わっているのですが、こういう転身ができたのは、「自分はこうあるべきだ」という先入観にとらわれず、自分の目の前に近づいてきた機会を自然に受け入れてきたからです。

可能性は誰もが持っているものなので、自分の殻に閉じこもらずにチャレンジしてみる。それがキャリアを形づくっていきますし、仕事を楽しむコツだと思います。

(取材・文／編集部)

{ お客さまにとって何が良いことなのか、
どうすれば心地良いのかを常に考えています }

令和3年基準地価は2年連続下落するも、住宅地中心に回復の兆し

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

令和3年の基準地価が9月21日に発表されました。新型コロナウイルスの影響などで全用途の全国平均は2年連続でマイナスになりましたが、個別に見ると、徐々にではあるものの回復の兆しも見え始めています。

公示地価の中間報告的な位置づけとしての基準地価に注目

基準地価は、日本全国21,443地点における毎年7月1日時点の地価を各都道府県が調査し、9月下旬に公表されます。

公的に発表される代表的な地価としては、他に国土交通省が主体となって調査する公示地価があります。こちらは毎年1月1日時点の地価で、3月20日頃に公表されます。調査対象地点は全国約26,000地点ですから、基準地価よりも公示価格のほうが対象地点は多いのですが、このうち1,625地点が、基準地価と共通地点になっています。

基準地価が注目される理由は、7月1日が価格時点となるため、1月1日を価格時点とする公示地価に対して、中間報告的な意味合いを持つところにあります。

とくに、1,625地点ある2つの調査の共通地点を見れば、地価が上昇局面にあるのか、それとも下降局面にあるのかという傾向がつかめます。共通地点の数は公示地価が公表される地点の6.25%に過ぎませんが、

それでもその推移を見ることによって、地価動向の傾向を把握することは可能です。ちなみに共通地点1,625地点のうち、住宅は1,120地点、商業地は505地点です。

住宅地では下落率が縮小 地域によっては上昇も

まず令和3年分の基準地価全体をざっくりと見ると(図表1)、全用途(住宅・商業・工業)の全国平均は-0.4%となり、2年連続で前年比マイナスとなりました。しかし、そのなかにはいくつか注目すべきポイントがあります。

たとえば商業地の全国平均は令和2年の-0.3%から、令和3年は-0.5%へと下落率が拡大しましたが、住宅地の全国平均は-0.7%から-0.5%まで下落率が縮小しています。

さらに住宅地を地域別に見ると、地方圏は令和2年が-0.9%で、令和3年が-0.7%、大阪圏が-0.4%から-0.3%というように、下落率が縮小しているとはいえ、地価下落が続いている状況が続いています。

しかし、その一方で、東京圏は-0.2%から0.1%に、名古屋圏が-0.7%から0.3%というように、それぞれ下落から上昇に転じています。

都道府県別の住宅地对前年変動率を見ると、プラスになったのは7つの都道県で、前年は5つでしたから、少し増えています。最も上昇したのは沖縄県で1.6%(前年は4.0%：1位)と上昇幅は減少したものの、トッ

図表1 令和3年地価調査 全国の地価動向比較

(単位：%)

調査年	全用途平均			住宅地			商業地		
	令和元年	2年	3年	令和元年	2年	3年	令和元年	2年	3年
全 国	0.4	-0.6	-0.4	-0.1	-0.7	-0.5	1.7	-0.3	-0.5
三大都市圏	2.1	0.0	0.1	0.9	-0.3	0.0	5.2	0.7	0.1
東京圏	2.2	0.1	0.2	1.1	-0.2	0.1	4.9	1.0	0.1
大阪圏	1.9	0.0	-0.3	0.3	-0.4	-0.3	6.8	1.2	-0.6
名古屋圏	1.9	-0.8	0.5	1.0	-0.7	0.3	3.8	-1.1	1.0
地方圏	-0.3	-0.8	-0.6	-0.5	-0.9	-0.7	0.3	-0.6	-0.7
地方4市	6.8	4.5	4.4	4.9	3.6	4.2	10.3	6.1	4.6
その他	-0.5	-1.0	-0.8	-0.7	-1.0	-0.8	-0.2	-1.0	-1.0

(出典：国土交通省令和3年都道府県地価調査の概要より)

プを維持しています。マイナスとなったのは38の府県で、前年は42府県でしたから、少し減ったことになります。

県庁所在地の住宅地では、最も上昇したのは札幌市で7.4%（前年は6.1%）、次に福岡市で4.4%（前年は3.5%）、となっており、上昇幅が大きくなっています。地方4市と呼ばれる、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の強さがうかがえます。とくに、札幌市は北海道の中心地として、福岡市は九州の中心地として集積が進み、それぞれエリアの「東京化」が進んでいる様子が鮮明になってきました。

公示地価についても 住宅地は上昇傾向が続く可能性が高い

次に、公示地価と基準地価の共通地点について地価変動の状況を見てみましょう（図表2）。なお、令和3年調査のうち、前半は令和2年7月1日から令和3年1月1日までの推移、後半は令和3年1月1日から令和3年7月1日までの推移を示しています。

この比較からわかるのは、住宅地を中心にして地価が徐々に回復傾向にあるということです。

まず全国の数字を比較すると、商業地は前半が変わらずの0.0%、後半も同じく0.0%ですから、地価変動はほとんどありませんでした。

これに対して住宅地は、前半が0.2%の上昇で、後半が0.4%の上昇ですから、上昇率が上がっているのが確認できます。

住宅地の動向をさらに詳細に見ると、三大都市圏のうち大阪が前半の-0.1%から後半は0.0%と下げ止まり、東京圏と名古屋圏は上昇率が上がっています。

さらに地方圏を見ると、地方4市が年間を通じて3.8%の上昇となりました。

いずれも前半に比べて後半の上昇率が上回っていることから、住宅地の地価は全国的に底を打ち、上昇に転じ始めていることがわかります。

ただ、商業地はまだ新型コロナウイルスの影響を完全に脱したとはいえないところもあります。たとえば大阪圏の数字を見ると、前半が-0.7%で、後半が-0.4%ですから、マイナス幅が若干縮小したとはい

図表2 地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率

（単位：％）

	住宅地			商業地		
	令和3年調査			令和3年調査		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.2	0.4	0.5	0.0	0.0	0.0
三大都市圏	0.1	0.2	0.3	0.0	0.0	0.1
東京圏	0.1	0.3	0.4	0.0	0.2	0.2
大阪圏	-0.1	0.0	0.0	-0.7	-0.4	-1.1
名古屋圏	0.3	0.4	0.7	0.9	0.4	1.3
地方圏	0.3	0.6	0.9	0.0	0.0	-0.1
地方4市	1.4	2.4	3.8	2.2	2.2	4.5
その他	0.2	0.4	0.5	-0.3	-0.3	-0.6

※地価公示（毎年1月1日時点実施）との共通地点（1,625地点。うち住宅地1,120地点、商業地505地点）での集計

令和3年調査前半：令和2年7月1日～令和3年1月1日の変動率

令和3年調査後半：令和3年1月1日～令和3年7月1日の変動率

（出典：国土交通省令和3年都道府県地価調査の概要より）

え、価格下落に歯止めがかかっていません。大阪圏の場合、新型コロナウイルスの感染拡大前は旺盛なインバウンド需要があり、ホテルや商業施設が堅調だった分、反動減も大きかったと考えられます。また地方圏の「その他」も、前半、後半ともに-0.3%となりました。

以上の点から令和4年1月1日価格時点、3月20日頃に公表予定の公示地価について動向を予想してみます。今回の基準地価において住宅地は思ったほど落ち込んでおらず、大都市部においては相変わらず価格上昇が続いていることからすると、住宅地に関しては上昇傾向を続ける可能性がかなり高く、公示地価においても同様の数字が出てくるものと見ています。

一方、商業地においては今後、ワクチン接種が浸透するなかで新型コロナウイルスの感染拡大が抑制され、人々の行動制限が徐々に解ければ回復基調に向かうと思われれます。ただし秋口から冬にかけて感染拡大の第6波がくるかどうかによるところもあり、まだ予断を許しません。

吉崎誠二（よしざき せいじ）

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estateビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』（朝日新聞出版）、『不動産サイクル理論で読み解く——不動産投資のプロフェッショナル戦術』（日本実業出版社）などがある。



残置物の処理等に関するモデル契約条項について ～手続きの流れに即した解説～

弁護士 佐藤 貴美

単身の高齢者である賃借人が相続人不明で死亡するなどのケースを想定した、賃貸借契約の終了や物件内の残置物の処理に関するモデル契約条項等が、国土交通省および法務省から公表されています。本稿では、このモデル契約条項の概要と実際の取扱いにつき解説いたします。

1 モデル契約条項作成の趣旨等

1. モデル条項作成の趣旨

近時、賃貸用建物の所有者が単身の高齢者（60歳以上の者）に対して建物を賃貸することを躊躇し、そのために単身の高齢者が居住用物件を賃借しようとしても借りることができないという問題が生じています。これは、賃貸借契約の継続中に賃借人が死亡した場合に、相続人の有無や所在がわからなかったり、相続人との連絡がつかなかったりすると、賃貸借契約を終了させ、また物件内に残された動産（残置物）を処理することが困難になるというリスク（以下「残置物リスク」という）を賃借人が感じていることが主な理由と考えられています。

そこで、残置物リスクを軽減することが、単身の高齢者が賃貸物件に入居する機会を拡大することにつながると考えられることから、国土交通省および法務省は、令和3年6月に残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表しました。

2. モデル条項が対象とする賃貸借契約

モデル契約条項は、上記1の趣旨から60歳以上の単身高齢者が賃借人となるケースを対象として想定しています。

3. モデル契約条項の構成

モデル契約条項は、次の3つから構成されています。

ア. 解除関係事務委任契約に関するモデル条項

賃借人が賃貸借契約の存続中に死亡した場合に、

賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する委任契約の条項

イ. 残置物関係事務委託契約に関するモデル条項

賃貸借契約の終了後に残置物を物件から搬出して廃棄する等の事務を委託する準委任の条項

ウ. 賃貸借契約に設ける上記（準）委任契約に関連する条項

※ アとイは、同一の受任者との間で締結する場合には、その形式を1通の契約書として差し支えありません。

※ 以下、3つのモデル条項を引用等する場合は、解除関係事務委任契約（上記ア）は「解除〇条」と、残置物関係事務委任契約（上記イ）は「残置物〇条」と、賃貸借契約に設ける条項（上記ウ）は「賃貸借〇条」と、それぞれ表記します。

4. 本稿の指針

このモデル条項はコメントも詳細であり（実際のモデル条項は国土交通省HP参照）、なかなか全体像を把握することは困難です。そこで本稿では、このモデル条項を実際に使用した場合に、関係者（賃貸人・賃借人・受任者等）が具体的にどのようなことをしていくのかを、時系列に沿って説明しながら、モデル条項の概要や、実際の取扱いなどを確認いただくこととします。

2 解除関係事務委任契約および 残置物関係事務委託契約の締結

1. 2つの事務委任契約

①解除関係事務委任契約

解除関係事務委任契約は、賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合に、合意解除の代理権、賃貸人が

らの解除の意思表示を受ける代理権を受任者に授与するものです。

※本契約における受任者を、以下「解除事務受任者」といいます。

② 残置物関係事務委託契約

残置物関係事務委託契約は、賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合に、賃貸物件内に残された動産類（残置物）の廃棄や指定された送付先への送付等の事務を受任者に委託するものです。

※本契約における受任者を、以下「残置物事務受任者」といいます。

2. 受任者の選定

賃借人は、以下の順位に従い、受任者を選任します。

① 賃借人の推定相続人

推定相続人を受任者とすることが困難な場合（所在不明・受任意識がない場合など）

② 居住支援法人・居住支援を行う社会福祉法人

③ 賃借人から委託を受けて物件を管理している管理者（賃借人の利益を優先することなく、委任者である賃借人〔の相続人〕の利益のために誠実に対応する必要があります）

※なお、賃貸借契約の解除等をめぐって賃借人と賃借人（の相続人）の利害が対立することがあり得ますので、賃借人を受任者とするは避けるべきであるとされているところです。

3. 委任者死亡時通知先の確保

賃借人の相続人との間の紛争をできるだけ防ぐためには、残置物事務受任者が委任者である賃借人の死亡を知った場合に、相続人やそれに近い者にその旨および受任者の受任事務内容を通知することが大切と考えられます。

そこでモデル条項では、その通知の相手方として、「委任者死亡時通知先」（残置物5条1項）を賃借人に指定してもらうことを想定しています。

4. 契約の締結

モデル条項を使用し、賃借人と受任者との間で2つの事務委任契約を締結します。

※受任者が同一の場合には、2つの内容をまとめて1通の契約書としてもかまいません。

また、事務委任契約を前提とした賃貸借契約を締結する際には、賃貸借契約書に以下の条項を追記等しておきます。

① 賃貸借契約期間中に事務委任契約が終了した場合の措置（賃貸借1条）

② 賃借人の通知義務（賃貸借2条）

3 賃貸借期間中の対応

1. 指定残置物の指定

① 残置物の分類とそれぞれの取扱い

残置物（委任者が死亡した時点で本物件内、またはその敷地内に存する動産および金銭）は、次の3つに分類され、それぞれにつき取り扱いが異なります。

指定残存物の3つの分類

	分類	原則的な処理方法	対象
ア	指定残置物	指定送付先に送付	賃借人が指定する動産（第三者の所有物を含む）
イ	非指定残置物	一定期間経過後廃棄	上記以外の動産（第三者の所有物に含まない）
ウ	金銭	相続人に送金	金銭（アイで換価した場合の代金を含む）

② 指定残置物の指定（残置物4条）

上記①のように、動産は指定残置物としての指定の有無によりアとイに区分されることから、廃棄しないで相続人等に相続させることを想定している動産や他の所有者の動産については、指定残置物として指定することが必要です。

指定残置物の指定の方法は次の2つのいずれかであり、委任者がいずれかの方法を選択します。

- ア. 指定残置物リストへの掲載
- イ. 指標を貼付するなど、当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置を講ずる方法

③ 指定残置物の送付先の決定とリスト等への記載（残置物4条）

指定残置物については送付先を明示しなければなりません。

- 指定残置物リストに掲載 ⇒ 当該指定残置物リストに送付先を記載
- 動産自体に指標を貼付 ⇒ 当該指標に送付先を記載

なお、賃借人が指定残置物の遺贈につき遺言執行者または遺言執行者の指定を第三者に委託しているときは、その者をその指定残置物の送付先としなければなりません。

2. 受任者の変更

① 新たな事務委任契約締結の努力義務（賃貸借1条）

賃貸借契約の存続中に事務委任契約が終了した場

合、賃借人は速やかに同内容の契約を新たに締結するように努める必要があります（賃貸借1条）。

②賃貸人への通知（賃貸借2条）

従前の事務委任契約が終了し、新たな事務委任契約が締結された場合には、賃貸人が受任者を把握できるように、賃借人は賃貸人に対し、その旨を通知することが必要です。

③委任者死亡時通知先の変更（残置物5条3項）

賃借人は、いつでも委任者死亡時通知先を変更することができますが、この場合、賃借人が残置物事務受任者に対し、その旨を通知しなければなりません。

4 賃借人が死亡したときの対応

1. 死亡事実の通知

賃貸人は、解除事務受任者に対し、賃借人の死亡の事実を通知します（賃貸借2条1項）。また、残置物事務受任者が委任者の死亡を知った場合には、ただちにその旨および受任事務内容を委任者死亡時通知先に通知します（残置物5条1項）。

2. 解除事務受任者の義務（解除2条）

解除事務受任者は、賃借人または賃借人の地位を承継したその相続人の意向（「子の〇〇が住みたいと言えば住ませてあげてほしい」などの、賃借人の生前の意向など）を考慮し、その利益のために委任事務を処理する必要があります。

3. 賃貸借契約の解除

賃貸人と解除事務受任者は、合意により賃貸借契約を解除することができます。

また賃貸人は、賃借人に家賃の滞納等があった場合には、解除事務受任者に対し意思表示をすることにより、賃貸借契約を債務不履行解除することもできます。

これらにより賃貸借契約が終了した場合、賃貸人は、残置物事務受任者にその旨を通知します（賃貸借2条2項）。

5 残置物の処理

1. 残置物事務受任者の義務

残置物事務受任者が委任事務を処理するにあたって

は、賃借人または賃借人の地位を承継したその相続人の意向（相続人の一人による非指定残置物の一部の引取りの希望〔ただし形見分けのようなものに限定〕）を考慮し、その利益のために委任事務を処理する必要があります。

2. 物件内への立ち入り（残置物9条1項・2項） （残置物事務受任者）

残置物事務受任者は、賃貸物件内に残置された物の廃棄等を行うため、賃貸物件への立ち入ることができます。賃貸物件の入口は施錠されているような場合には、賃貸人に協力（賃貸人が保有するマスターキーによる開錠など）を求めることができます。

3. 残置物の状況の確認・記録 （残置物6条3項・7条3項）

本物件内にどのような動産があったか、その処分方法が適切であったかなどを巡って後日紛争が生ずることもあり得ることから、残置物事務受任者は、廃棄・送付・換価・保管のために搬出する前の残置物の状況を、第三者（相続人、委任者死亡時通知先などのほか、賃貸人や管理会社、仲介業者等でもかまいません）の立会いの下、確認・記録（写真撮影等）しておきます。

4. 非指定残置物の廃棄等（残置物6条）

①保管に適したもの（残置物6条1項本文）

非指定残置物のうち保管に適したものについては、賃借人の死亡から契約で定められた期間（モデル条項では3カ月）経過後に、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ（残置物5条2項）、廃棄することになります。

なお、廃棄に着手するまでに相続人や利害関係者が非指定残置物の引き取りを希望した場合には、客観的な価値は小さいがその第三者が主観的価値を見いだしているものを社会通念の範囲内で交付することに限って（いわゆる形見分けのようなもの）、その者に対して交付することが可能です。

②価値等に照らし廃棄が適切でないと思われるもの（残置物6条1項但書）

非指定残置物のうち、その価値等に照らして廃棄することが適切でないと思われるもの（たとえば高価な宝石や衣服など）を発見した場合には、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ（残置物5条2項）、換価可能なものはできるだけ換価するよう努めます。

換価して得られた代金は、借入人の相続人に返還します（残置物第8条）。

③保管に適しないもの（残置物6条3項）

非指定残置物のうち保管に適しないもの（食料品など）については、ただちに廃棄します。

5. 指定残置物の送付（残置物7条）

①指定先への送付（残置物7条1項本文）

指定残置物で、指定残置物リスト等において第三者への送付が指定されているものについては、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ（残置物5条2項）、当該リスト等において指定された第三者に対し、残置物事務受任者が選択する方法（たとえば国内であれば郵便や宅配便、海外であればクーリエや国際宅配便などが考えられる）により送付します。

②指定先への送付が不可能又は困難な場合（残置物7条1項但書）

リスト等において指定された第三者に送付したところ転居して、転居先が判明しない場合には、借入人の死亡後3カ月経過後で、かつ本賃貸借契約終了後に、以下の措置をとることができます。

- ・換価可能な場合 ⇒ 換価（代金は相続人に返還）
- ・換価が不可能または困難な場合 ⇒ 廃棄

6. 金銭の相続人への返還（残置物8条）（受任者）

本物件内に残されていた金銭は指定残置物にも非指定残置物にも該当しないことから、借入人の相続人に返還します。相続人の存否や所在が明らかでなく、残置物事務受任者がこれを過失なく知ることができないときは、供託することになります。

7. 残置物の移動・一時的な保管（残置物9条3項）

残置物事務受任者は、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ（残置物5条2項）、残置物を本物件またはその敷地から搬出し、別の場所（倉庫やトランクルームなど）に保管することもできます。

8. 費用の精算

本契約に基づく委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、借入人の相続人に対し、その費用およびその支出の日以後における利息の償還を請求できます（残置物10条1項）。

また、上記費用は、賃貸人が残置物事務受任者に対し第三者弁済したうえで、当該求償権の額を賃貸借契約上の敷金から差し引くことも可能です。

6 事務委任契約の終了

解除関係事務委任契約が終了するのは、賃貸借契約が終了した場合と、受任者が委任者（借入人）の死亡を知ってから一定期間の間に賃貸借契約の解除がされない場合です（解除3条）。

また、残置物関係事務委託契約が終了するのは、賃貸借契約が終了したときに借入人が死亡していない場合と、解除関係事務委任契約が終了するまでの一定期間の間に賃貸借契約の解除がされない場合です（残置物11条）。

7 まとめ

以上、残置物処理モデル条項を使用した場合の実際の流れに即して、モデル条項で定めている内容を解説してきました。モデル条項はコメントを含めかなり詳細に規定・記載されており、なかなかその内容を読み解くことは難しいかもしれませんが、実際にこれを使用した場合、以上のような流れに従い、契約の終了および残置物の処理をすることができます。

一人暮らしの高齢者の方に賃貸住宅を提供するにあたり、あらかじめ相続人が連帯保証人等になれないようなケースでは、このようなモデル条項を積極的に活用することが期待されます。

紙上研修を解説した動画配信中!!

要点をわかりやすく解説した動画は「ハトサボ」からご覧いただけます。



全宅保証 研修

検索



ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。（電話・FAX・メール等の問合せは対応していません）
- ・なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

（公社）全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連会館2F



国土交通省

<p>令和3年9月1日</p>	<p>デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について</p> <p>令和3年5月12日に成立した「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」において、押印を求める行政手続・民間手続について、その押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われました。これに伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正により、宅地建物取引業者がその従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書における押印規制の廃止等がなされました。</p>	
<p>令和3年9月10日 令和3年10月8日</p>	<p>災害関連の印紙税の非課税措置について</p> <p>災害関連の印紙税の非課税措置について、適用対象となる災害に「令和3年8月11日からの大雨による災害」が追加されました。</p> <p>【災害発生日・該当区域】 8月11日・佐賀県武雄市、佐賀県杵島郡大町町、佐賀県神埼市、長崎県雲仙市、長崎県東彼杵郡波佐見町 8月12日・広島県安芸高田市、福岡県久留米市、福岡県田川市 8月13日・長野県木曾郡木曾町、大分県玖珠郡玖珠町</p>	 
<p>令和3年9月22日</p>	<p>令和3年都道府県地価調査</p> <p>令和3年の都道府県地価調査の結果は、全用途平均が2年連続のマイナスとなりましたがマイナス幅は0.4%と昨年の結果と比べマイナス幅は縮小を示しました。用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大しました。</p>	
<p>令和3年10月4日</p>	<p>国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について</p> <p>一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていない者が散見されるなど、国土利用計画法の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられるため、業務に際しての法令の遵守や事後届出制の周知について国土交通省よりお願いがありました。</p>	
<p>令和3年10月8日</p>	<p>宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの公表について</p> <p>ガイドラインには、過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して、宅建業者がとるべき対応に関し、宅建業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものについて整理されており、宅建業者の調査の対象や方法および人の死の告知に関し、宅建業者が告げなくてよい場合等について明記されています。</p>	

国税庁

事業者の方へ

消費税のインボイス制度 登録申請受付中!

令和5年10月1日からインボイス制度が始まります。
インボイスを交付する事業者となるには事前に登録申請が必要です。

登録申請手続は、e-Taxをご利用ください!!

- 「e-Taxソフト(WEB版)」、「e-Taxソフト(SP版)」をご利用いただくと同様に回答していくことで申請が可能です。
- e-Taxで申請した場合、電子データで登録通知の受領が可能です。

個人事業者の方はスマートフォンからでもe-Taxで申請できます。
e-Taxのご利用には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。

全国どこからでもいつでも参加可能なオンライン説明会を開催

●インボイス制度に関する一般的なご相談は、軽減-インボイスコールセンターで受け付けております。
【専用ダイヤル】0120-205-553 (無料)
【受付時間】9:00~17:00 (土日祝除く)

インボイス制度の基本的な事項や留意すべき点などを解説します。また、チャット機能を利用した質疑応答も行っております。
説明会サイトへ▶

●インボイス制度について詳しくお知りになりたい方は、総務省ホームページ(<https://www.nta.go.jp>)の「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

特設サイトへ▶

令和3年10月13日 インボイス制度に係る登録申請の開始等の公表について

消費税について、適格請求書等保存方式（いわゆるインボイス制度）が令和5年10月より導入されます。これに先立ち、10月1日より適格請求書発行事業者の登録申請手続が開始されました。特設サイトが開設され、オンラインで説明会を開催しています。





全宅連・全宅保証

令和3年9月8日
令和3年10月15日

消費生活用製品安全法施行令一部改正に係る本会策定「付帯設備表」の一部改訂について

令和3年8月1日に「消費生活用製品安全法施行令の一部を改正する政令」が施行され、特定保守製品が9製品から2製品になったことに伴い、令和3年9月に本会策定の売買契約に係る「付帯設備表」について一部改訂を行いました。また、改正内容や留意点等について「わかりやすい売買契約書の書き方追補版」を作成し、ハトサポ「出版物のご案内」に掲載しました。



令和3年9月24日

踏切道改良促進法に係る説明項目の追加に関する重要事項説明書の更新等について

踏切道改良促進法等の一部を改正する法律による道路法の改正および踏切道改良促進法の改正に伴い、宅地建物取引業法施行令が改正され、重要事項説明事項に追加されました。これに伴い本会作成の「重要事項事前説明書」、「重要事項説明書」および「excel版自動入力書式」「ハトマークWeb書式作成システム」を更新しました。契約にあたっては最新の書式をご利用ください。



インフォメーション



全宅連

気づけばそこにハトマーク

ハトマークPRにご協力ください。



動画配信中

- ハトマークバッジをつける
- 名刺にハトマークを入れる
- 事務所にハトマークを掲示する



全宅保証

会員之証のお取扱いについて



「会員之証」につきましては、入会された際に会員の皆様は無償で貸与するものであり、退会時には返却するものとなっております。退会・事務所廃止にあたっては、最寄りの各本部へ必ずご返却ください。なお、返却されない場合には、違約金が徴収されることがありますのでご注意ください。



ハトマーク支援機構



REAL PARTNER DIARY 2022 (不動産手帳) 頒布のお知らせ

REAL PARTNER DIARY 2022 (不動産手帳) 頒布をします。詳細はホームページをご確認ください。

- 価格：1冊340円（税込、送料別） ●11月下旬完成予定 ●色：紺
- お申し込み先 (株)文寿堂
(東京都練馬区豊玉北1-23-4 TEL 03-3948-6631 FAX 03-3948-6635)



「重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ&A (冊子)」 10,000部限定販売

全宅連では弁護士や相談員による電話相談を実施しており、会員の皆様からさまざまな問い合わせ、ご相談が寄せられております。その中からよくある質問等についてQ&A形式にまとめました。限定販売になりますので、お早目のご注文をお願いいたします。

- 価格：1冊270円（税込、送料別）
 - お申し込み先 (株)住宅新報 TEL03-6403-7806 FAX 03-6403-7825
- 詳細はホームページをご確認ください。





“求む！チラシ”掲載中！

土地建物仕入探訪.com

プレオープン実施中！

プレオープンにつきチラシの登録は首都圏（1都3県）の会員のみとなります（有料）。
チラシの登録は100枚限定です。ご登録はお早めに！

買いたい業者と売りたい業者を Web チラシで結びます

詳細はコチラからご確認ください！

令和4年1月（予定）よりチラシ登録を全国の会員様に拡大！
詳細は12月中旬にハトマーク支援機構HPよりご確認ください。



〈アイリスオーヤマ株式会社〉

〈株式会社LIXIL〉

TVで紹介された商品や「なるほど家電」を取り入れた、快適なお部屋はいかがでしょう。

**アイリスオーヤマの商品を
宅建協会会員特別価格で購入できます**

購入方法は「スーパーデリバリー」から！

<https://s-delivery.com/2zElxce> 検索 

(初回時は、会員登録が必要です)

「スーパーデリバリー」では、アイリスオーヤマの
人気商品を随時更新中！

IRIS IRIS OHYAMA

賃貸・管理の
場面で

定額限定割引
サービス

お問い合わせ先

〒164-0012 東京都中野区本町3-30-4号 KDX中野坂上ビル3F
メール：hitomi_tada@irisohyama.co.jp 担当：多田 仁美

LIXIL

リフォームビジネスを
より強化させたい方へ
必見！

『集客』と『売る力』を向上させる!!

リフォーム営業支援アプリ

L-ポケット

こんな経営者様におすすめ

- ✓ 自社の営業マンを早くスキルアップさせたい！
- ✓ 中高級商品、プラスワン提案で売上を高めたい！
- ✓ リフォームの最新情報を入手したい！

L-ポケットはいろんな場面でお役に立ちます！
営業マンの“売る力”が高まります

詳しくはこちら <https://www.lixil-reformshop.jp/business-partner/lp/>

株式会社 LIXIL

リフォーム事業部 加盟推進グループ
〒136-8535 東京都江東区大島2-1-1
E-mail: kamei_suishin@lixil.com






一般財団法人ハトマーク支援機構

ハトマーク支援機構提携サービス

店舗物件に特化した新しいテナント発掘ツール『インフォニスタ』

導入
メリット

1 出店意欲の高い
店舗開発担当者と繋がる!

導入
メリット

2 非公開案件でも直接
テナントへ物件提案できる!

導入
メリット

3 普段探しにくい新業態の
テナントとも繋がる!



宅建協会会員様限定! 2ヵ月無料トライアルキャンペーン!

まずはお電話下さい! 詳細はホームページでもご確認いただけます

※2ヵ月間、物件数は無制限でお試し頂き、その後有料で利用継続するかどうかもお選びいただけます ※月額1万円からプランをご用意しております



お問い合わせ

0120-692-039

インフォニスタ

検索



受付時間: 平日10時~17時 お問い合わせの際は、「宅建協会の会員」であることをお伝えください。
運営会社: 株式会社ザイマックスインフォニスタ 東京都港区赤坂1-1-1 <https://infonista.jp/c/hato/>

「給排水管の凍結損害」が多発

冬期は、大雪による事故のほか、近年の猛烈な寒波の到来で「給排水管の凍結損害」が都市部やその近郊など北国に限らず全国的に発生しています。

特に西日本や都市部にお住いの入居者は、突然発生した給排水管の凍結に対処する方法をご存じでない方が多く、不用意な対処の結果、破損事故や漏水事故を起こしてしまう可能性があります。

管理会社の皆さまは、事前に正しい対処方法を入居者の方へお伝えいただくことも重要です。

宅建ファミリー共済 給排水管凍結事故発生件数

※2014年度～2019年度 12月1日～3月31日 2,213件

〈発生月別件数〉



〈都道府県別発生件数〉

1位	北海道	433件
2位	青森県	264件
3位	岩手県	243件
4位	山形県	162件
5位	秋田県	137件
5位	福島県	137件
7位	新潟県	124件
8位	東京都	109件



給排水管が凍結した場合の対処

給排水管が北向きの日陰や風当りの強い場所に露出して配管されているような場合、寒さにより凍結する可能性が高くなります。(一般的に凍結は-4℃で生じるとされています。)

凍結防止材を施工するなどの対策をされている場合でも、近年発生している猛烈な寒波に見舞われると状況によっては凍結してしまうことがあります。

そんな時にやってはいけないこと



- 1 無理やり蛇口を開くこと
- 2 凍結した部分に直接熱湯をかけて解凍しようとする

対処方法をご存じでない入居者は、すぐに水を出したくて左記の行動をとられるかもしれません。無理な対処をしてしまうと、パッキンや蛇口の破損につながり、水が漏れ出し、破損にとどまらず漏水事故にまで損害が拡大してしまう可能性があります。

入居者へのアドバイス

一般的には下記のような対処方法がありますが、まずは管理会社へご連絡いただくようご案内ください。



- 1 ドライヤーなどの温風を凍結した部分に当てる
- 2 カイロなどの低温の暖房効果のあるものを凍結した部分に当てる
- 3 凍結した部分にタオルなどを巻いたうえでお湯をかける など



実際に給排水管の破損が発生してしまったら...

給排水管や蛇口の**原状回復にかかる費用**に加え、給排水管の破裂による水漏れが万が一階下の部屋にまで被害を負わせてしまったら、**第三者への賠償金**も負担することになります。

そんな時にお役に立ちます!

家財保険を取扱う少額短期保険会社である**宅建ファミリー共済**などでは**給排水管の凍結による破損に伴う修理費用**を補償する商品があります。さらに、給排水管が凍結した際の専門業者が行う「**解凍作業費用**」についても補償している場合もあります。



「自分の地域は雪が降らないから大丈夫かな」とは考えずに、身近で発生する冬の季節特有の事故に備えて、皆さまがご入居者へお勧めする保険商品について、見直しをご検討してみたいはいかがでしょうか?

(文/株式会社 宅建ファミリー共済)



人と住まいをつなぎます。

宅建協会会員の皆さまへ



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

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!!

宅建ファミリー共済では賃貸住宅入居者向け家財保険の代理店を募集しています!

事業用(事務所・店舗・飲食店)商品もあります!

安心

「ハトマーク」がついた保険は宅建ファミリー共済だけ!

全国約9,800店が代理店登録(業界トップクラス)。多くの皆様からご信頼いただいております。



簡単

事務処理が簡単。パソコンが苦手な方も安心!

申込方法は『FAX』または『パソコン』からお選びいただけます。保険契約証兼保険料領収証(ご契約内容確認書)を**その場で発券**できます。



便利

事務に関するお問い合わせは、**365日【平日・土日・祝日】9時~20時まで**オペレーターが対応します。

販売にあたってノルマはありません。

賃貸住宅用全商品が**孤独死対応**(特殊清掃費用)

病院など入居住宅外でお亡くなりになった場合でも**遺品整理費用**を補償する商品もご用意。

※上記は、新住宅用賃貸総合補償保険の概要を紹介したものです。詳細は「ご契約のしおり」をご覧ください。



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 <https://www.takken-fk.co.jp>

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

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



※不動産ポータルが掲載する賃貸、マンション、戸建、土地の日本全国総計 2021年7月時点 (株)東京商工リサーチ調べ

ハトマーク加盟店様限定!

ハトマークサイト・SUUMO(賃貸)連動オプションキャンペーン!

ハトマークサイト登録・検索システムで登録した居住用物件についてハトマークサイトから「SUUMO」へ広告掲載指示ができる機能です。

特典1

SUUMO内会社間流通サイト (BtoB) のみへのご掲載が
最大1000件まで
無料!!

特典2

賃貸居住用の月額物件掲載料金が
5枠→1,250円
10枠→2,500円
20枠→5,000円

特典3

通常20,000円の
SUUMO初期システム登録料が
無料!!

キャンペーン適用条件 下記2条件を満たしている宅建協会会員様が上記キャンペーン特典を受けられます。

- ① 本キャンペーンはSUUMO未参画会社様のみ対象 (申込時点でSUUMO掲載がなく、過去1年間掲載がないこと)
- ② ハトマークサイト登録・検索システムを利用できる方が対象 (ハトマークサイトIDを所有している方)

利用できる
会員事業所の地域

北海道、青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県、新潟県、長野県、山梨県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、愛媛県、宮崎県、鹿児島県

ハトマークサイト登録・検索システムにログインの上お申し込み下さい!

本キャンペーンに関するお問い合わせは、下記連絡先をお願いいたします。ご連絡の際、下記必要事項をお申し出または記載のうえご連絡をお願いします。

- ・ハトマーク加盟店様限定キャンペーンお申込みの旨
- ・貴社名
- ・ご担当者様名
- ・ご連絡先 (住所・電話番号・メールアドレス)
- ・宅建免許番号

TEL. 0120-302-102 (平日 10:00~12:00、13:15~17:30)

メール. SUUMOchintai_CTM@ml.cocorou.jp

(株)リクルートSUUMO賃貸営業部ハトマーク加盟店様限定キャンペーン窓口担当



キャンペーン期間
2022年
4月30日(土)
まで

※ハトマークサイト SUUMO 連動オプションの詳細は QR コードからご確認ください (本サイトにアクセスいただく場合、ハトマークサイト ID・パスワードの認証が必要です)。ID・パスワードがわからない場合、所属の宅建協会様にご確認ください。