

2014
12
DECEMBER

月刊 不動産

monthly
REAL
ESTATE

題字 故野田卯一会长

マンスリーリアルエステート



リポート

第50回全国不動産会議 愛媛県大会

特集

不動産取引における高齢者のトラブル事例
～成年後見制度の利用～

公益社団法人 全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

公益社団法人 不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

一般保証制度が使いやすくなりました!

このたび、一般保証委託契約の申し込みにあたり提出をお願いしていた書類のうち、「決算書の写し」と「納税証明書の写し」は提出不要となりました。また、8月1日より1年間、一般保証制度は保証委託料無料でご利用いただけます。
お客様の安心・安全を確保する営業促進ツールとして、ぜひ、当制度をご活用ください。

これまで

申し込みに際して、

- 決算書の写し
- 納税証明書の写し

が必要でした。

- 保証委託料が保証委託額の0.3%
例えば……手付金 300 万円を保全する
ために一般保証制度を使う場合
→ 9,000 円の保証委託料が必要でした

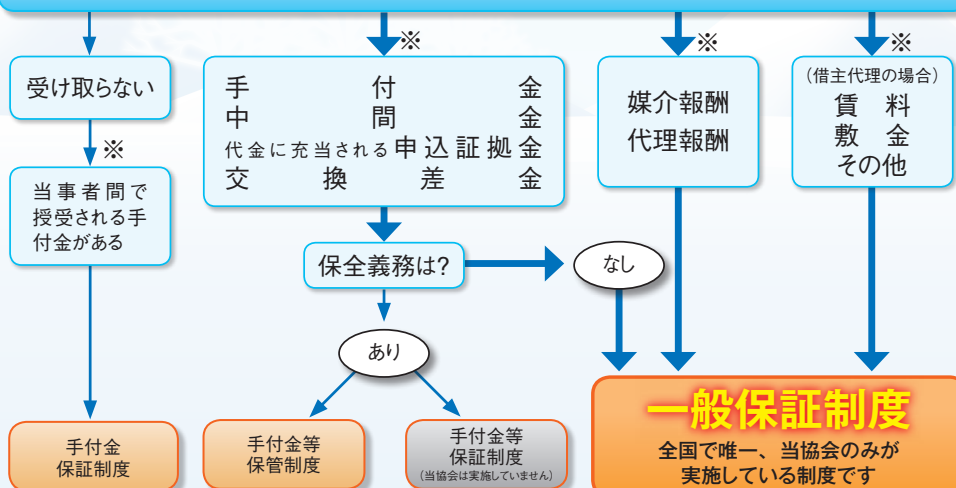
これから

不要です!

**本年8月1日から
1年間は、無料で
利用できます!**

他の保全制度との比較

決済前に、お客様（買主・借主・交換の当事者）からどんなお金を受け取りますか？



※保証委託社（会員）の属性や取引態様や金額等により、保証対象になる金銭が異なります。
(上図中の金銭であっても、保証の対象にならない場合があります)

ここからアクセス!



詳しくは、ホームページをご覧のうえ、契約前に（公社）不動産保証協会へお問い合わせください。
各制度の利用申し込みは、地方本部で受け付けております。

2014. DECEMBER

12

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

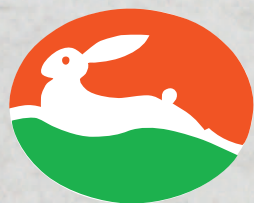
CONTENTS

- 2 | 一般保証制度のご案内
- 4 | 【レポート】第50回全国不動産会議 愛媛県大会
- 8 | 11月のニュースランキング
- 10 | 【連載】不動産ニュービジネス最前線 取材先：有限会社煌雅堂
- 12 | 【特集】不動産取引における高齢者のトラブル事例
～成年後見制度の利用～
- 18 | PICK UP NEWS 物件検索、スマホ利用が大幅増ほか
- 20 | 国交省 EXPRESS
- 22 | 税務相談「配偶者から自宅の贈与を受けた後、短期間で売却した場合の贈与税の配偶者控除の適用」
- 23 | 賃貸相談「通行中の自動車によるガラスの損傷と修繕義務」
- 24 | 法律相談「ベランダでの喫煙による上階住民への健康被害」
- 25 | 新入会者名簿
- 26 | 協会EXPRESS
- 28 | 地方本部の動き 京都府本部／大阪府本部／兵庫県本部
- 30 | 1月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第45回

Voice
ご意見
募集中

広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆様から、本誌に対するご意見を募集しております。貴社名・ご氏名・所在地・電話番号を明記の上、郵便またはFAX、Eメールにてお願いします。なお、ご意見のみの募集とし、ご質問にはお答え致しかねます。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館（公社）全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198 MAIL monthly-realestate@zennichi.or.jp



第50回

全国不動産会議 愛媛県大会

～成長社会の日本へ、今こそ不動産業の新時代～



(公社)全日本不動産協会と(公社)不動産保証協会は、10月22日(水)、愛媛県松山市の愛媛県県民文化会館(ひめぎんホール)で「第50回全国不動産会議 愛媛県大会」を開催した。当日はあいにくの雨が降っていたにもかかわらず、会員ら約1,200人が参加した。

テーマは「成長社会の日本へ、今こそ不動産業の新時代」。大会では、スポーツジャーナリストの二宮清純氏による記念講演と俳人の夏井いつき氏の「句会ライブ」に続き、シンポジウム「不動産流通活性化に向けて」と建築家の南泰裕氏による基調講演「次世代環境共生型住宅と住環境」の2つの分科会が行われ、不動産業界を取り巻く現況や問題点、今後の課題など様々な意見が交換された。

開会式 13:30～14:00

田井仁 教育研修委員を総合司会、山辺桂子フリーアナウンサーを司会に迎え、愛媛県大会が厳かに始められた。小田原義征 全日・教育研修委員長の開会の挨拶後、古川實 愛媛県本部長は「愛媛には、瀬戸内の海の幸、山の幸など、おいしいものがたくさんあります。交流会ではその材料を使った料理を味わっていただき、参加者が1人も途中下車しないで、最後まで楽しんでいただきたい」と挨拶の言葉



▲小田原義征 全日・教育研修委員長

▼司会の田井仁 教育研修委員(左)と山辺桂子 フリーアナウンサー





▲古川實 愛媛県本部長



▲林直清 理事長

を述べた。

続いて壇上に上がった林直清 理事長は次のように語った。「今年は長年の夢であった宅地建物取引士への名称変更が正式に決定しました。それによりプロとしてコンプライアンスの徹底と信用失墜行為の禁止や知識および能力の向上の責務が一段と課されることになります。消費者からの期待と信頼に応えるには、私たちがしっかりと自己研鑽を積み込むことが大切です。ハワイにはリアルターが守るべき倫理憲章があります。弁護士や司法書士などと同じように『士業』になった以上、アメリカのリアルターと同じような厳格な倫理憲章を作って遵守することにより、不動産業界の更なる発展と社会的地位の向上につながると考えております」

次に来賓代表として、太田昭宏 国土交通大臣代理、中村時広 愛媛県知事、野志克仁 松山市長の挨拶の後、司会の山辺桂子 フリーアナウンサーが祝電を紹介。続いて古川實 愛媛県本部長から林直清理事長を通して、次の開催県である沖縄県本部の迫幸治 本部長へ大会旗が引き渡され、会場は盛大な拍手で包まれた。



▲写真左上より、太田昭宏 国土交通大臣代理 江口洋一郎氏、右上 中村時広 愛媛県知事、左下 野志克仁 松山市長、右下 大会旗引継ぎ

記念講演 14:10～15:20

愛媛県出身のスポーツジャーナリストの二宮清純氏は「勝者の思考法」と題して、記念講演を行った。32年間のジャーナリストとしての経験から、取材したオリンピックのメダリストを例にとり、勝因・敗因は「準備力」の違いではないかと力説。「成功者には共通の考え方がある。成功の理由を運や偶然だと考えず、成功は徹底した準備をすることの延長線上にある。これはアスリートだけでなく、ビジネスマンにも共通することではないか」と語った。



◀スポーツジャーナリストの二宮清純氏。オリンピック、サッカー W 杯、メジャーリーグ、ボクシング世界戦など国内外で幅広い取材活動を展開している

句会ライブ 15:20 ~ 15:40

次に、松山市在住で、最近ではテレビのバラエティ番組などで全国的に知られるようになった俳人の夏井いつき氏が登場。簡単に楽しくできる俳句の作り方を伝授すると、大会参加者たちはその場で五・七・五と指を折って俳句づくりにとりかかった。閉会式後の交流会では、特選7句と優秀賞2句が選ばれる予定だ。

シンポジウム(分科会B) 15:55 ~ 17:15

続いて「不動産流通活性化に向けて」をテーマに、シンポジウムが行われた。コーディネーターは(株)エイビット代表取締役の千葉祐大氏、パネリストは(株)ブルスタジオ専務取締役の大島芳彦氏、明海大学教授の齊藤広子氏、キーパーズ(有)代表取締役の吉田太一氏の3名。

齊藤氏は最新の国や行政の空き家対策として、日本に空き家が多い理由を説明し、「空家等対策の推進に関する特別措置法案」の概要や千葉県流山市の取り組みを紹介。流山市では、空き家の利用希望者の相談は行政が受け、リフォームプランの提示や契約は地元に限った宅建業者が行う。行政と宅建業者の連携により、「空き家を地域の再生ポイントにしている」と解説した。

大島氏は、不動産商品価値の再生には、建物の修繕というリフォームではなく、使い方を考えるリノベーションが必要だと説明。地域活性化の事業モデルとして、北九州市小倉で始まった「リノベーションスクール」、長野市善光寺周辺で行われている街歩きや新たなビジネスの展開、大森町(東京都大田区)にある築40年の木造住宅の再生などの事例を紹介した。大島氏は、「地域と連携して町の使い方を考え、その活動を不動産業者がサポートしていくという感覚をもってほしい」と語った。

吉田氏は、本業である遺品整理の顧客から不動産売却の相談が増えてきたことにより、弁護士や司法書士などの「士業者」を集めたサイトの作成過程や無料査定の新聞折り込み広告の反響状況を伝えた。そして今後の不動産業について「業者として生き残るためには、今までの考え方とは逆転して、少し変わった立ち位置の人の意見も重要になるのではないかと意見を述べた。

最後に千葉氏は、数年間で売上が倍増した北海道釧路市にある業者などの事例を紹介し、「現在の空き家の多くは時間経過とともに商品価値を落としていくことが現実。(それぞれの事例から)現在の皆さんの現場での業務内容を検証していただきたい」と締めくくった。



▲俳人の夏井いつき氏。俳句集団「いつき組」組長として、創作や指導を行い、俳句の授業「句会ライブ」などの運営に携わり、幅広く活躍中

▼デザイナーのキム・チャンヒ氏(右)が優秀賞2句のイメージに合った絵を描き、そのオリジナル作品が受賞者に贈られる



▲シンポジウム(分科会)の様式



▲左上からコーディネーター 千葉祐大氏、右上 パネリストの齊藤広子氏、左下 大島芳彦氏、右下 吉田太一氏

基調講演（分科会 C） 17:20～18:00

続いて、建築家で国土舘大学教授の南泰裕氏が「次世代環境共生型住宅と住環境」をテーマに「スマート・ハウジング」の現状と提案について講演した。

閉会式 18:05～18:20

閉会式は、まず次期開催地方県を代表して迫幸治 沖縄県本部長の挨拶から始まり、松永幸久 全日副理事長より大会宣言案の発表後、採択された。最後に、木ノ内諭 保証・教育研修委員長が閉会の挨拶をして、閉会式を締めくくった。

交流会 18:30～20:00

交流会は、京河一臣 実行委員長および林直清 理事長による挨拶の後、秋山誉志 四国地区協議会会長が乾杯の音頭をとり、始められた。アトラクションでは、「句会ライブ」で作成された俳句の中から夏井いつき氏が優秀句を発表。次に、松山市の無形民俗文化財に指定されている「伊予万歳」と、松山が発祥の地といわれている「野球拳」が披露され、歌と踊りで会場を盛り上げた。

最後に上谷進 愛媛県本部副本部長が閉会の辞を述べ、第50回全国不動産会議 愛媛県大会が盛会のうちに終了した。

私たちも
大会を
盛り上げ
ました!

▶左から、愛媛県のイメージアップキャラクター「みぎゃん」、(公社)全日本不動産協会のマスコットキャラクター「ラビーちゃん」、愛媛県今治のPRキャラクター「バリィさん」



▲松永幸久 全日副理事長

◀基調講演講師の南泰裕氏。2003年「コンパクトシティ・モデルに関する研究」により、住宅総合研究財団より研究助成を受ける



◀迫幸治
沖縄県本部長



▼木ノ内諭
保証・教育
研修委員長



▲愛媛県の代表的な民謡の一つである「伊予万歳」

▼本家野球拳



<大会宣言>

- 一、高齢化、人口減少に対応するための諸施策の推進
- 一、地方創生と経済活性化への取り組みの推進
- 一、安心安全なまちづくりの推進及び居住環境の整備向上
- 一、不動産流通市場活性化の推進及びそのための税制の実現

11月のニュースランキング

1位

合格者は84人 2014年不動産鑑定士試験(10/17付)

国土交通省によると、2014年不動産鑑定士試験の合格者は84人だった。2013年の98人に続き、2年連続で合格者が100人を切った。合格者の平均年齢は35.9歳、最高齢57歳、最年少は21歳だった。合格率は11.3%。

合格者は法に基づく実務講習を受講し、すべての課程を修了した後、国土交通省に備える名簿に登録を受けることにより不動産鑑定士となる。

2位

アサカワホームを子会社化 オープンハウス(11/4付)

オープンハウス(東京都千代田区)は11月4日の取締役会において、アサカワホーム(東京都立川市)の株式を取得し、子会社化することを決議した。

アサカワホームの全株式を取得する予定であり、取得価額は概算で79億4,000万円。株式取得実行日は2015年1月15日の予定。

オープンハウスグループの営業力と、アサカワホームが強みとする建築・施工能力を合致させ、首都圏における事業拡大を一層加速させる。

3位

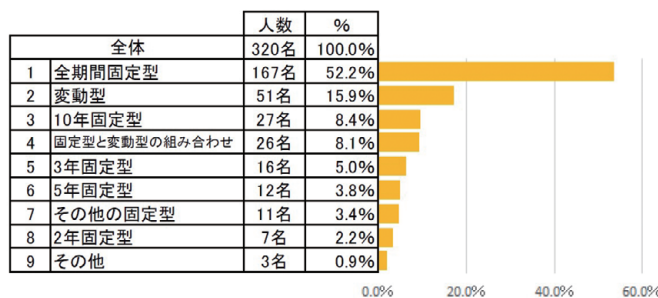
住宅ローン、完済まで平均13.7年 アットホーム調べ(10/16付)

不動産情報サービスのアットホームの調査によると、首都圏在住で子供のいる男性サラリーマン320人に聞いた住宅ローンの完済期間は、平均して13.7年だった。

住宅価格(平均、以下同じ)は3,911万円、ローン借入額は2,472万円、頭金額は1,439万円、ローン設定期間は25年。概ね50歳で完済していることになる。

なお、住宅ローンを最初に組んだ時のローンの種類は「全期間固定型」(52.2%)で、半数以上の割合となった。

Q 住宅ローンを最初に組んだ時のローン種類を教えてください。(対象:320名、有効回答:320名)



▲詳細はアットホーム(株)ウェブサイト内「住宅ローン完済の実態調査」を参照 (<http://athome-inc.jp/pdf/questionnaire/14101501.pdf>)

4位

積水ハウス・リート、 12月3日に上場(10/31付)

積水ハウス・リート投資法人が12月3日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場する。10月31日付で承認を得た。

国内外のオフィスビル、商業施設、ホテルに投資する。投資比率は取得価格ベースで、国内が80%以上で海外が20%未満を目標とする。

エリアとしては、国内では主に三大都市圏を中心に投資し、海外ではシンガポール、オーストラリア、アメリカを中心とする計画だ。



▲詳細は、積水ハウス・SILレジデンシャル投資法人ウェブサイト参照 (<http://www.shsi-reit.co.jp/>)

住宅新報社ホームページにて、10月11日～11月10日までの期間、閲覧回数 が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

5位

競売不動産取扱主任者、 10月31日で受験申し込み締め切り(10/15付)

不動産競売流通協会は10月31日、2014年度「競売不動産取扱主任者」資格試験の受験申し込みを締め切る。現時点で申し込みは1,000人を超えている。

昨年の合格者数は799人で合格率は40.9%。不動産従事者が約85%で、金融機関その他が15%となっている。受験資格は特別設けていないが、合格後の登録には宅建試験に合格していることが条件となる。現時点で競売不動産取扱主任者の登録者数は1,210人。

今回の試験日は12月7日(日)。受験費用は9,500円。札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡、那覇など全国11会場で実施する。

詳しくは同協会ホームページを参照。(http://fkr.or.jp/)



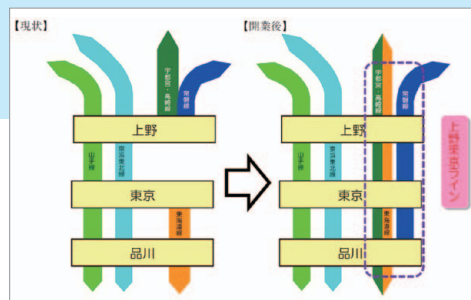
▲詳細は、不動産競売流通協会ウェブサイト参照 (http://fkr.or.jp/)

6位

上野東京ライン 来年3月14日開業 常磐線は品川止まり JR東日本(10/30付)

JR東日本は10月30日、現在上野発着となっている宇都宮線・高崎線・常磐線を東京駅方面につなげる「上野東京ライン」について、2015年3月14日に開業すると発表した。

宇都宮線と高崎線は東海道線と相互直通運転する一方、常磐線は品川駅までの直通運転となる。朝通勤ピーク時間帯(東京駅概ね8時から9時)の直通本数は、3線とも5本。ただし、常磐線は朝通勤ピーク時間帯では、取手以南運転の快速上り電車(現:取手→上野)のみの直通運転となる。



▲「上野東京ライン」開通後の輸送体系。詳細は、JR東日本ウェブサイト内「プレスリリース」を参照 (http://www.jreast.co.jp/press/2014/20141022.pdf)

7位

ソニー不動産、建築業に本腰へ リフォームや新築住宅、商業施設の設計も(11/6付)

ソニー不動産(東京都中央区)は年明け以降、建築業に本格的に注力する。このほど、社内に専門部署を発足。施工管理技士などの採用を進めている。同時に建設業許可の申請を現在準備しており、年内か来年1月を目途に取得したい考えだ。リフォームやリノベーションを皮切りに、注文住宅や商業施設の設計・施工を手掛けていく方針。将来的にはマンション分譲も視野に入れているという。

8位

首都圏、全域で上昇 9月中古マンション売り価格 東京カンテイ(10/22付)

東京カンテイ(東京都品川区)がこのほどまとめた9月中古マンション価格(70平方メートル換算、売り希望価格)によると、全都県が上昇したことで首都圏(2,823万円、前月比0.3%上昇)が8か月ぶりにプラスに転じた。近畿圏は1,815万円の前月と同値。中部圏も前月と同値の1,472万円で、年初来の下落基調は一服したが、本格的な復調には至っていない。

9位

申込者は3年連続減 2014年管理業務主任者試験(10/24付)

10位

銀座中央通り沿いの商業施設「キラリト ギンザ」 10月30日オープン(10/29付)



不動産ニュービジネス最前線

「複雑化する不動産案件を
一手に引き受ける “不動産かけこみ寺”」

税制の改正により、来年から相続税が増税となることに加え、空き家問題、競売や任意売却物件の増加など、不動産を取り巻く環境は年々複雑化している。静岡市で問題解決型の不動産コンサルタントとして、様々な不動産がらみの相談を受けてきた煌雅堂の蒔田正孝氏に、不動産コンサルティングのポイントについて聞く。

面倒で手間暇のかかる仕事を

静岡市にある有限会社煌雅堂は、不動産コンサルティングを中心とする会社だ。別名「不動産かけこみ寺」。不動産にまつわる諸問題の相談を受け、持てる知識を総動員して問題を解決する。まさに困っている人の「かけこみ寺」的な存在を目指して付けた名称だ。

代表取締役である蒔田正孝氏は、市内の住宅会社および不動産会社に8年勤務。きついノルマがあるため、土地がらみの面倒で手間暇のかかる複雑な案件に関わることができず、全て捨てざるを得なかった。

そんな会社の方針に疑問を持つと同時に、「私は本来アマノジャク。皆が捨ててしまっている手間暇・労力・時間を要する仕事をこそやりたい気持ちが抑えられなくなった」と、1991年に独立・開業。問題解決に特化した「不動産かけこみ寺」として出発する。

ファイブ・アセントを掲げる

煌雅堂が掲げるのが、「ファイブ・アセント（5つの納得）」。その内容は以下のようだ。

1. 借地の問題解決…地主にとっては理不尽、借主にとっては「借地権」の持つ権利を理解しづらい



▲煌雅堂のウェブサイト。左下の蒔田氏執筆の「不動産コラム」は好評で、『静岡新聞』でも同コラムを連載中

- 借地借家法を読み解き、それぞれの立場から最適案を考える。
- 借家・アパートの立ち退き完結…経済的な側面と感情論が交錯する立ち退き案件では、大家と居住者の間をしっかりと取り持ち、立ち退き事業を完結させる。
- 多重債務不動産の売却…多重債務に陥った不動産を競売ではなく任意売却物件として買主に引き渡しをする。
- 土地活用の伝授…固定資産税の支払いで赤字になっている土地など、活用しきれていない土地を様々な角度から検証し、時代に即した提案をする。
- 相続相談…相続税が一体いくらかかるのか、節税には何をすれ



▲煌雅堂の外観

取材先 有限会社煌雅堂

ばいいのか、相続税対策のスタンダードともいえる「アパート経営」だけでない、多彩な解決策を提案する。

通常の仲介などの案件もあるが、煌雅堂で受ける仕事は上記のファイブ・アセントから派生した売買案件が大半を占めるという。

5つの中で特に多いのが、担い手がいなくなった借地の整理。戦前から人に貸している土地が神奈川県に3か所あり、それらをすべて整理して静岡市内に土地を買い本家を建てることができた、というケースが印象に残っている。借地契約書もなく、転貸に次ぐ転貸、暴力団関係者も入り乱れて、解決までに2年半を要したという。

また、次に多いのが、来年から基礎控除が引き下げられるなど、増税となることが決定した相続税にまつわる相続相談だ。

「相続が「争族」とも言われるようになったのは、本来なら表裏の関係にある権利と義務のうち、義務を放り投げ権利を主張した結果によるものです」という蒔田氏。

夫が亡くなり、想定3億円近い相続税を減額するため、様々な手

法を用いた解決事例がある。ハウスメーカーはマンション経営を勧めていたが、借入れが発生するうえ、どれだけの収入が見込めるのか不安もあった。

蒔田氏は有価証券等課税対象となる全ての財産を洗い出し、まずは非課税となる生命保険に加入。換金できる土地を売却し、将来的にいつでも売れる土地に等価交換方式でマンションを建設。9,000万円まで税金を圧縮し、借入れ等の精神的リスクも回避した。

不動産コンサルは最強の相談先

「問題を抱えた不動産案件の相談先は、弁護士や税理士などになりがち。残念ながら不動産業者には相談先になりえないよくないイメージがあるようです。しかし、不動産にかかる諸問題は非常に広範にわたり、法律・税金・登記だけでなく人間関係の確執や今後の政治情勢までを見据えた長期的視座が求められる。私は、不動産コンサルタントこそが相談先として最強だ

と自負しています」と蒔田氏は語る。

「かけこみ寺」だけあって、弁護士を立てての係争中の案件を引き受けるケースがほとんどだが、弁護士の中には不動産に疎い人が意外に多く、いたずらに時間を浪費している場合があるという。そんな時、全体を俯瞰するコンダクターとして欠かせないのが、不動産コンサルタントである、と蒔田氏は考えている。信頼できる弁護士や税理士とも、積極的に連携をとっている。

また、今後の展開として気脈の通じる共同者と「家族信託」の導入を視野に入れている。家族信託とは、財産の所有者である「委託者」が、信頼できる家族を「受託者」として財産を移管し、財産管理を行うもので、資産の継承や財産に関する知識が少ない家族を守るのに有効な手法である。「均分相続」による家業の崩壊や家系の消滅を目の当たりにしてきた蒔田氏。まさに今社会問題となっている「家族断絶」を、不動産の視点から是正したいと尽力している。

コンサル費用

- ◎ 相続 無料
- ◎ 調査費 実費
- ◎ コンサル契約において進める案件

事業費	報酬
1,000 万円未満	10%～6%
1,000 万円～4,000 万円未満	5%
4,000 万円～7,000 万円未満	4%
7,000 万円～1 億円未満	3%
1 億円以上	2%～1.5%

会社概要

- 会社名／有限会社煌雅堂
- 所在地／静岡県静岡市
- 設立／1991 年 9 月
- 代表取締役／蒔田正孝
- 従業員数／3 人
- 事業内容／不動産コンサル業
- (公社) 全日本不動産協会会員
- URL／<http://www.kougadou.jp/>



有限会社煌雅堂
代表取締役 蒔田正孝氏

不動産取引における 高齢者のトラブル事例 ～成年後見制度の利用～

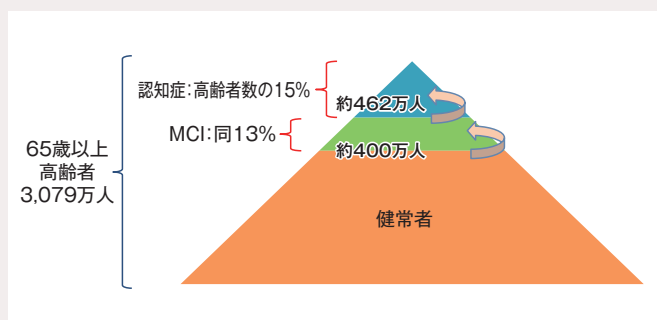
65歳以上を高齢者といい、高齢者が総人口に占める割合が21%を超える社会を「超高齢社会」といいます。日本は平成25年時点で同割合は25%を超えており、世界でもまれに見る超「超高齢社会」であるといえます。他方、宅地資産の約60%（約530兆円）は、60歳以上の方が保有しているという調査もあり（平成25年3月時点）、今後の消費税増税、相続税増税を背景に、建物の新築や土地の売却が増えて、高齢者との不動産取引も増加することが考えられます。そこで、不動産取引における最近の判例をもとに、宅建業者が高齢者とトラブルを起こさない対応法をご紹介します。

意思能力の有無と程度の 確認が重要

1. 意思能力

意思能力とは、自己の行為の法的な結果を認識・判断できる能力をいい、意思能力がない者がした法律行為は無効となります。加齢に伴う判断能力の低下や、認知症の発症・進行などによって、高齢者の中には、意思能力が失われた方や、あっても不十分である方が多く見られるようになります。全国の高齢者における認知症有病率は15%、認知症有病者数は約462万人と推計されています（平成24年時点、図表1）。ですから、高齢者と不動産取引を行う場合には、意思能力の有無・程度を確認することが必要となります。

図表1：認知症高齢者の現状（平成24年）



▲軽度認知障害（MCI）の有病率は13%、約400万人と推計され、今後も認知症者の増加が予想される

出典：厚生労働省ホームページを元に編集（<http://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-10601000-Daijinkanboukouseikagakuka-Kouseikagakuka/0000028671.pdf>）

判例から学ぶ 売買契約の無効事例

2. 高齢者との不動産取引におけるトラブル事例

不動産取引をした高齢者の意思能力の有無をめぐってトラブルとなり、裁判で争われた事例として以下のようなものがありますが、その取引相手はいずれの事例でも不動産業者であり、決して他人事ではありません。

〈ケース1〉

高齢者を売主とする不動産の売買契約が、高齢者に意思能力が欠如していたことを理由に、無効とされた事例（東京地裁平成26年2月25日判決）

→裁判所は、「売買契約締結当時、売主が中程度の認知症に罹患し、記憶や見当識等の障害があった上、周囲に対して取り繕ったり迎合的になったりして、場面や相手によって自らの意見を変える顕著な傾向があり、自らの意見を表明することが困難な状態であって、社会生活上、状況に即した合理的な判断をする能力が著しく障害され、自己の財産を管理・処分するには常に援助が必要な状態であった」と認定し、買主である不動産業者は「不動産取引の専門家として十分な注意義務を尽くしたとは言い難い」と判示している。

〈ケース2〉

認知症の高齢者の判断能力の低下に乗じて、その所有する土地を適正価格の6割にも満たない価格で買い受けたことが、不公正な土地の売買にあたり、公序良俗に反するとして無効とされた事例（大阪高裁平成21年8月25日判決）

→裁判所は、「売買契約当時、売主は（中略）事理弁識能力が著しく低下しており、かつ、受容的な態度を取る他人から言われるがままに、自己に有利不利を問わず、迎合的に行動する傾向があ」った、「買主（不動産業者）の代表者は、売主がそのような事理弁識能力に限界がある状態であったことを、売買契約が行われた際の風体、様子から目の前で確認して認識していたと推認することができる」とした上で、売買代金額が“客観的に適正に鑑定された本件土地の価格の6割にも満たない点で、売主に一方的に不利なものであったこと、長年にわたり不動産業を営む買主代表者は、それらのことを十分に認識し尽くし、ただちに転売して確実に大きな差益を獲得することができる」と踏んだ上で本件売買を締結したと推認することもできる”として、「このような事情を総合考慮すれば、本件売買は、売主の判断能力の低い状態に乗じてなされた、売主にとって客観的な必要性の全くない（むしろ売主に不利かつ有害な）取引といえるから、公序良俗に反し無効であるというべきである」と判示した。

〈ケース3〉

高齢の独身者で、意思能力にも不安があることを事前に知りながら、契約内容をほとんど説明することなく締結した売買契約が、公序良俗に反するとして無効とされた事例（東京地裁平成19年4月27日判決）

→裁判所は、買主である不動産業者が、「売主が高齢者である（中略）ることや、意思能力について問題がある可能性を理解していたものであるから、取引当事者としての信義則に基づき、本件売買契約を締結するに当たり、売主の理解力及び判断力について特に意を払って対応し、その意思の確認をしなければならない義務があったというべきである。ところが、

直接または関係仲介業者を通じて、本件売買契約の締結日より前に、売主の意思を確認しようと努力した形跡は認められない」、「売主の理解力や判断力を含めた売却意思の確認及び本件売買契約書（中略）の内容についての説明はほとんどされていなかったと認めざるを得ない」とし、“売主が高齢の独身者であって、その意思能力にも不安があることを事前に知りながら、もっぱら自身の利益を図る目的で、売主の周囲を取引関係者で囲んだ状態で、売買契約書の内容をほとんど説明することなく締結したものであるから、公序良俗に反するというべきである”と判示し、不動産業者の責任を厳しく指摘している。



▲高齢者の判断能力を確認する上で、本人や家族と直接、話しをすることも重要である

判断能力によって3種類に 区分される法定後見制度

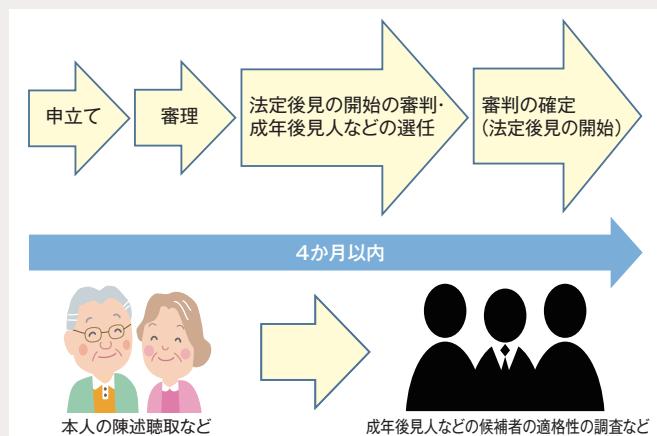
3. 成年後見制度

判断能力が欠けている人、あるいは判断能力が不十分な人を保護するために、その人が行える法律行為を制限する制度として、成年後見制度があります〔民法では、「事理を弁識する能力」という用語が用いられていますが、これは、法律行為の利害得失（自己にとって利益か不利益か）を判断する能力のことを意味します〕。

この能力の有無・程度によって、家庭裁判所が「補助」「保佐」「後見」のいずれかの開始の審判（図表2）をすることになりますが、それぞれの概要は図表3にまとめたとおりです。不動産取引についていえば、例えば「後見」の場合には、全ての法律行為は保護者である後見人が代理して行い、本人が行った法律行為は全て取消しの対象と

なります。「保佐」においても、不動産の売買や新築・増改築などは、民法13条1項所定の行為に含まれますので、保護者である保佐人の同意を得ることが必要で、同意なくして本人が行った行為は取消しの対象となります（家庭裁判所が、それらの行為の代理権を保佐人に付与する場合があります）。「補助」の場合でも、家庭裁判所が補助人に対し、不動産の売買や新築・増改築などについての同意権や代理権を付与した場合には、「保佐」と同様の扱いになります。

図表 2：法定後見の開始までの手続きの流れの概略



▲審理期間は、個々の事案により異なるが、多くの場合、申立てから

法定後見の開始まで4か月以内となっている

出典：法務省ホームページを元に編集（<http://www.moj.go.jp/content/000114891.pdf>）

図表 3：法定後見制度の概要

		補 助	保 佐	後 見
要件	対象者	判断能力が不十分な者	判断能力が著しく不十分な者	判断能力を欠く常況にある者 ※1
開始の手続	申立権者	本人、配偶者、四親等内の親族等		
	本人の同意	必要	不要	不要
保護者		補助人	保佐人	成年後見人
同意権・取消権	付与の対象	申立ての範囲内で家庭裁判所が定める「特定の法律行為」	民法13条1項所定の行為	日常生活に関する行為以外の行為（同意権はなし）
	付与の手続	補助開始の審判＋同意権付与の審判＋本人の同意	保佐開始の審判	後見開始の審判
	取消権者	本人・補助人	本人・保佐人	本人・成年後見人
代理権	付与の対象	申立ての範囲内で家庭裁判所が定める「特定の法律行為」	同左	財産に関する全ての法律行為
	付与の手続	補助開始の審判＋代理権付与の審判＋本人の同意	保佐開始の審判＋代理権付与の審判＋本人の同意	後見開始の審判
	本人の同意	必要	必要	不要

※1 「常況」とは、判断能力を欠いているのが通常の状態であることを言う。

以上が法定後見制度といわれるものですが、ほかに任意後見制度というものがあります。これは、本人が判断能力を有している間に、将来、判断能力が衰えた場合に備えて、あらかじめ後見人（任意後見人）を決めて契約をしておく制度であり、任意後見人の代理権の範囲や内容はその契約によって定められます。

図表 4：法務省ホームページ



▲成年後見制度について詳しく解説されている
(<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html>)

登記の確認と成年後見制度の十分な理解と利用が安全・確実な取引につながる

4. 高齢者との不動産取引における注意点

したがって、成年後見制度を利用している高齢者と不動産取引を行うとき、保護者に代理権が付与されている場合には、その代理人と契約をしなければ契約は有効に成立しませんし（後見の場合には、常に後見人が代理人となる）、同意権が付与されている場合には、保護者の同意を得なければ、契約をしても取り消されてしまいますので、代理権・同意権付与の有無や内容について確認をする必要があることになります。

後見等の開始の審判がされたり、任意後見人が選任されている場合には、そのことが法務局で登記される制度になっています。登記がされていれば「登記事項証明書」の交付を受けることで内容

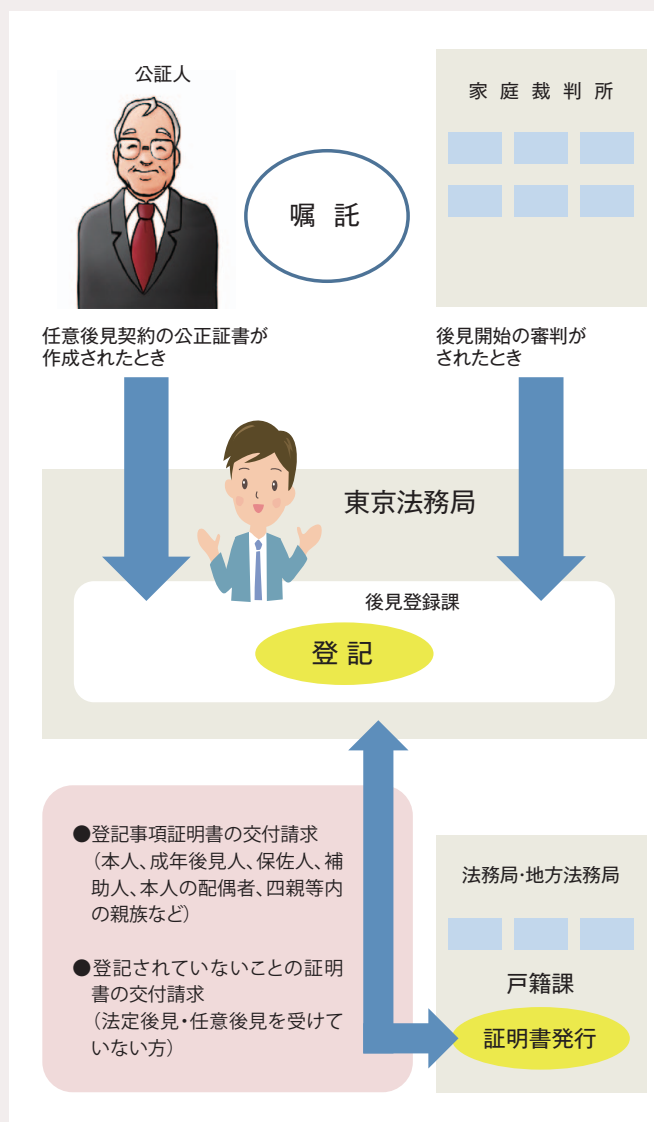
が確認できますし、登記されていない場合でも「登記されていない証明書」の交付を受けることができます（交付請求ができるのは、本人・配偶者・四親等内の親族等に限られますが、それらから委任を受けた代理人が代わりに請求を行うこともできます。図表5参照）。

もちろん、取引相手が高齢者である場合は全て、必ず登記を確認しなければならないというわけではなく、本人との面談などを通して判断能力に問題がないと考えられる場合には、そこまでする必要がないケースも多いと思われます。しかし、判断能力の有無・程度に疑問を感じた場合には、本人や家族に対し証明書の提出を求めたり、委任状を書いてもらい代理人となって交付請求を行うなどして登記を確認しておくほうが安全です。

ちなみに、本人に対し後見や保佐等が開始されていないかを確認したのに対し、開始されていないと本人が嘘をついた場合には、それを信じた相手との法律行為は取り消すことができなくなるという規定がおかれています（民法21条「信じさせるために詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない」）。しかし、嘘をついたことを後日、証明できるかという問題がありますし、もともと意思能力が欠けているか不十分である人の発言であることが前提ですから、相手を騙す意思でそういう発言をしたといえるかどうかとも問題になりますので、この条文に頼りすぎるのはリスクが伴います。したがって、疑わしい場合にはやはり、登記の確認をしておいたほうがよいでしょう。

なお、ここで注意しなければならないのは、前述したとおり、全国の高齢者のうち認知症有病者数は約462万人であるのに対し、成年後見制度の利用件数は約20万4,000件にとどまっている（平成22年3月時点）といわれていることです。つまり、後見等の登記がされていない認知症有病者が、数多く存在していることになりますので、登記がされていないから取引を行っても問題ないと速断するのではなく、意思能力の有無・程度を確認する必要があることは前述のとおりです（前記2で裁判になった事例は、全て後見等が開始されていないケースです）。

図表5：成年後見登記制度のイメージ



5. 成年後見制度の積極利用

このように述べてくると、高齢者との不動産取引はリスクが大きいとして、及び腰になってしまいうかもしれません。しかし、裏を返せば、代理権付与のケースでは代理人と契約を交わし、同意権付与のケースでは保護者の同意を得て契約しさえすれば、安全・確実に取引を行うことができる、ともいえます。ですから、商機を逃さないためには、逆に、成年後見制度をよく知り、これを上手に使うことを考えるべきでしょう。

例えば、重度の認知症を患っておられる方（本人）が土地を更地で所有しており、①その土地を売却して、施設の入所費用を捻出したい、とか、②その土地に建物を建築して有効利用したい、などというご希望があるような場合であれば、家族

から後見開始の申立てをしてもらって、家族が後見人に就任することで、後見人の判断により、土地売却や建物建築が可能となります。

裁判所の許可が必要なケースもある

6. 利益相反と、居住用不動産処分の場合の裁判所の許可

もっとも、「利益相反」といって、本人と後見人の利益が相反する場合（例えば、5項②のケースで、子供名義で建築資金を借り入れ、借り入れのための担保として本人の土地に抵当権を設定するような場合は、借入金の返済ができなくなったときに、本人の土地が競売にかけられてしまう事態ともなりかねないため、利益が相反することとなる）には、家庭裁判所で特別代理人を選任してもらうなどした上で、“その抵当権設定という法律行為については、後見人ではなく、特別代理人が本人の代理人となる”という手段をとることが必要となります。

また、本人の居住用不動産を処分する場合には、後見人の判断だけでは足りず、家庭裁判所の許可を受ける必要があるとされており、許可を得ずにした処分は無効となります。ここでいう居住用不動産とは、「居住の用に供する建物またはその敷地」という意味で、居住者が本人か否かを問わず、現在居住していなくても、将来居住する予定の建物なども含まれます。また、処分とは、「売却、賃貸、賃貸借の解除、抵当権の設定」だけでなく「その他これらに準ずる処分」も含まれます。したがって、5項②のケースで、土地上に本人所有の古い賃貸アパートが建っていたような場合、それも「居住用不動産」に当たりますし、それを解体して新築する建物が子供名義である場合には、本人の土地に賃借権などの利用権を設定することになりますので、「処分」行為に当たることになります。ちなみに、子供が自己資金で建物を建築する場合、借り入れ・抵当権設定は必要ありませんので、その限度では利益相反は生じませんが、本人の土地に子供が利用権を設定するという点において、利益相反となりえますので、このような場合には、

居住用不動産処分として裁判所の許可をとることのほかに、特別代理人の選任などの手続きをとる必要も出てきますので、注意が必要です。

7. 成年後見制度の申立て手続きと費用

法定後見制度を利用するには、本人もしくは家族等から、本人の住所地の家庭裁判所に対して申立てをする必要があります。家庭裁判所は、医師に対して本人の状況を確認するなどした上で、補助、保佐、後見のいずれにするかを決定します。

申立ては、申立書に各種付属書類を添えて行いますが、申立書や各種付属書類の書式は、家庭裁判所のホームページ（図表6・7・8）から入手できますし、その他の必要書類のリストも同様です。申立ての際に必要な手数料は7,000円程度です。そのほかに、本人の判断能力の有無・程度を医師に鑑定してもらうために、10万円弱程度の鑑定料が必要となるのが通例です。

任意後見契約は、公正証書で交わす必要があります、その他の費用も含めまして、2万円弱の費用がかかります。

図表6：東京家庭裁判所ホームページ



▲成年後見等申立ての手引きが掲載されている
(http://www.courts.go.jp/tokyo-f/saiban/koken/seinengokentou_mousikomi/)

<u>申立後は、家庭裁判所の許可を得なければ立てを取り下げることはできません。</u>																																																																																																																																																																																																																																					
受付印		後見・保佐・補助 開始申立書																																																																																																																																																																																																																																			
〔収入印紙納付〕 開始申立ての際は、８００円（繼續開始の場合申立てではありません。） 保佐開始申立て及び代護権付の場合は１，０００円分 保佐開始申立てと共同親権付や代護権付とのときは２，４００円分 必要になった印紙に貼付しなくてはなりません。																																																																																																																																																																																																																																					
本人氏名(申込者)		姓		名		生年		月																																																																																																																																																																																																																													
子納税関係手続		有		無																																																																																																																																																																																																																																	
申請人住所(受審者住所)		市		区		町		丁目																																																																																																																																																																																																																													
〒		番		号		室		号																																																																																																																																																																																																																													
申請人住所(受審者住所)		市		区		町		丁目																																																																																																																																																																																																																													
〒		番		号		室		号																																																																																																																																																																																																																													
平成 年 月 日		昭和 年 月 日		印		印		印																																																																																																																																																																																																																													
請求書類 本人・成年後見人等候補者の戸籍謄本、本人・成年後見人等候補者の住民票謄本 本人の保証人が行っていることに関する説明書、捺印済																																																																																																																																																																																																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">申 立 人</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">住 所</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">電 話</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">立</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">フリガナ () 姓</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">郵便番号</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">人</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">FAX</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">上</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Eメール</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">の</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">昭和 年 月 日 生</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">関</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">係</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">1 配偶者 2 父母 3 子 () 4 兄弟姉妹甥類</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">係</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">係</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">5 本人 6 任意代理人 7 その他 ()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">本</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">籍</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">都 道 府 県</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">本</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">民 族</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">日本国又は韓国</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">電話</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">()</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">人</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">の 住 居</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">() 姓</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">人</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">国籍・親族以外の人</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">電話</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">成</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">住 所</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">男・女</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">明治 年 月 日 生</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">立</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">フリガナ</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">大正 年 月 日 生</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">事</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">昭和 年 月 日 生</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">務</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">平成 年 月 日 生</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">同</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">住 所</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">電 話</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">等</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">フリガナ</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">郵便番号</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">同</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">FAX</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">密</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">昭和 年 月 日 生</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">告</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">平成 年 月 日 生</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">者</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">1 配偶者 2 父母 3 子 () 4 兄弟姉妹甥類</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">の</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">氏 名</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">5 本人 6 その他 ()</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> </table>										申 立 人		住 所		電 話		()				立		フリガナ () 姓		郵便番号		()				人		氏 名		FAX		()				上		氏 名		Eメール		()				の		氏 名		昭和 年 月 日 生						関		係		1 配偶者 2 父母 3 子 () 4 兄弟姉妹甥類						係		係		5 本人 6 任意代理人 7 その他 ()						本		籍		都 道 府 県						本		民 族		日本国又は韓国		電話		()		人		の 住 居		() 姓						人		国籍・親族以外の人		電話		()				成		住 所		男・女		明治 年 月 日 生				立		フリガナ		大正 年 月 日 生						事		氏 名		昭和 年 月 日 生						務		氏 名		平成 年 月 日 生						同		住 所		電 話		()				等		フリガナ		郵便番号		()				同		氏 名		FAX		()				密		氏 名		昭和 年 月 日 生						告		氏 名		平成 年 月 日 生						者		氏 名		1 配偶者 2 父母 3 子 () 4 兄弟姉妹甥類						の		氏 名		5 本人 6 その他 ()					
申 立 人		住 所		電 話		()																																																																																																																																																																																																																															
立		フリガナ () 姓		郵便番号		()																																																																																																																																																																																																																															
人		氏 名		FAX		()																																																																																																																																																																																																																															
上		氏 名		Eメール		()																																																																																																																																																																																																																															
の		氏 名		昭和 年 月 日 生																																																																																																																																																																																																																																	
関		係		1 配偶者 2 父母 3 子 () 4 兄弟姉妹甥類																																																																																																																																																																																																																																	
係		係		5 本人 6 任意代理人 7 その他 ()																																																																																																																																																																																																																																	
本		籍		都 道 府 県																																																																																																																																																																																																																																	
本		民 族		日本国又は韓国		電話		()																																																																																																																																																																																																																													
人		の 住 居		() 姓																																																																																																																																																																																																																																	
人		国籍・親族以外の人		電話		()																																																																																																																																																																																																																															
成		住 所		男・女		明治 年 月 日 生																																																																																																																																																																																																																															
立		フリガナ		大正 年 月 日 生																																																																																																																																																																																																																																	
事		氏 名		昭和 年 月 日 生																																																																																																																																																																																																																																	
務		氏 名		平成 年 月 日 生																																																																																																																																																																																																																																	
同		住 所		電 話		()																																																																																																																																																																																																																															
等		フリガナ		郵便番号		()																																																																																																																																																																																																																															
同		氏 名		FAX		()																																																																																																																																																																																																																															
密		氏 名		昭和 年 月 日 生																																																																																																																																																																																																																																	
告		氏 名		平成 年 月 日 生																																																																																																																																																																																																																																	
者		氏 名		1 配偶者 2 父母 3 子 () 4 兄弟姉妹甥類																																																																																																																																																																																																																																	
の		氏 名		5 本人 6 その他 ()																																																																																																																																																																																																																																	
☐ 以上おたけの申込記入範囲です。 ☒ 未成年後見人候補者が同一の場合は、 ☐ にチェックをしてください。その場合は、成年後見人等候補者欄の記載は省略して構いません。																																																																																																																																																																																																																																					

図表8：
申立事情説明書

▶申立事情説明書の1枚目。
2ページ以降は、親族の住所
や氏名、本人の状況・経歴な
どの記載欄がある

申立 事情説明書

(後見開始・後見開始・補助開始)

※ この事情説明書は、申立人（申立人が記載できないときは、本人の事情をよく理解している者が記載していただく）です。

記入年月日： 平成 年 月 日 記入者氏名： 印
(記入者が申立人ではない場合は申立人との関係：)

裁判所との連絡方法について

① 申立人の平日昼間の連絡先（携帯電話又は固定電話先）を記入してください。

① 携帯電話番号 () 電話番号 ()

② 連絡先 裁判所へ電話して ② ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

② 裁判所から連絡をいただけるよう、電話番号と（電話できる時間帯等）があれ記載してください。

【申立の事情について】

1 この申立の主な理由を詳しく（具体的な内容や時期も記載してください。）。

☐ 預貯金の解約又は保険金等の受取りのため

☐ 被相続人（ 、平成 年 月 日死亡）の遺産分割協議（相続放棄の手続きを含む。）のため

※ この場合は、添付資料として遺産目録を提出してください。

☐ 不動産の処分（①売却、②賃貸、③賃貸借の解除、④抵当貸付設定、⑤ ）のため

☐ 不動産の購入、増築、リフォーム等のため

☐ 不動産以外の財産（機動、株式、社債等）の処分のため

☐ 金銭の借入れのため

☐ 金等の財産管理（①預貯金の管理、②年金等の受領、③不動産賃料等の受領、④医療費・介護費用・税金・保険料の支払い等）のため

☐ 施設入居又は福祉サービス契約等のため

☐ 裁判所の手続（遺産分割審判等、寄附等）のため（現在事件が係属しているときは、裁判所名、事件番号、事件の内容も記載してください。）

☐ その他 _____

(具体的な内容・時期) _____

2 この申立の事情に関して、これまでに家庭裁判所の手続を利用したことがありません。

☐ ない

☐ ある

申立時期： 平成 年 月 日 申立人氏名： _____

裁判所： 家庭裁判所 支庁 出張所

事件番号： 平成 年 第 号 事件名： _____

- 144 -

**本人や家族と面談をして
十分に配慮をすることが大切**

8. 終わりに

意思無能力や、公序良俗違反で契約が無効とされた事例については既にご紹介したとおりですが、契約が無効とされたり取り消されたりする理由としては、そのほかにも例えば、錯誤無効（錯誤があったから、契約は無効である）、詐欺・強迫による取り消し（詐欺もしくは強迫に

図表 7:
後見・保佐・補助
開始申立書

◀申立書の1枚目。2枚目には「申立ての趣旨」「申立ての理由」を記載する

よって締結させられた契約であるから、取り消す)、消費者契約法に基づく取消しや無効主張（高齢者の契約相手が消費者契約法にいう事業者である場合に、不実告知による契約の取消しや、高齢者の利益を一方的に害する条項であることを理由とする無効主張など）等々、様々な理由が考えられます。

補助、保佐、後見のレベルにまで至らないとしても、高齢者には判断能力の衰えている方がいらっしゃると思いますので、不動産業者としては、売買等の取引当事者になる場合はもちろん、そうでなく取引の媒介をするにとどまる場合でも、高齢者の判断能力の有無・程度の確認を十分に行い、無効や取消しなどと言われないように注意を払うことが必要です。契約内容の説明や、重要事項説明の際には、本人だけでなく配偶者や子供など家族にも立ち会ってもらうとか、本人の意思確認をした際のやりとりの記録を残しておくなどの配慮も重要となります。

宅建業法は、業務に関し、取引の関係者に損害を与えた場合や、取引の公正を害する行為をしたときは、行政処分の対象となることを定めています。

契約が無効となったり取り消された場合、取引の安全が大きく損なわれる上、取引当事者あるいは媒介業者としての賠償問題にもなりかねないばかりか、業法上の問題にも発展しかねないことに留意すべきでしょう。

Profile

弁護士 **梶井眞二** (ますい・しんじ)

新趣町法律事務所所長。不動産（売買、借地、借家など）取引一般、建築、遺言、相続、事業承継、契約法、商取引、債権保全・回収、法人倒産（会社破産、会社更生、民事再生、特別清算を含む）、交通事故などを重点取扱業務として、多くの相談に対応。著書に『やさしい法律相談』共著（鳳書院）、『失敗しないアパート経営と管理』共著（NE賃貸住宅研究所）がある。

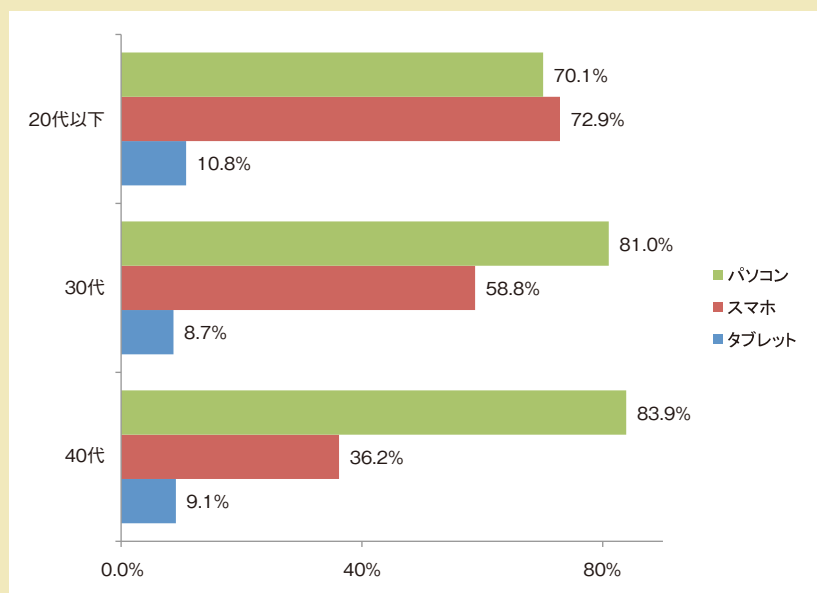


物件検索、スマホ利用が大幅増 20代以下はPCを逆転 サイト事業者連絡協が調査

不動産情報サイト事業者連絡協議会が実施した調査によると、物件検索の際にパソコンを利用する人が年々減少する一方、スマートフォンの利用割合が大幅に増加していることが分かった。

今回の14年調査では、パソコン利用者の割合が80.2%と前年比11.5ポイント減少したのに対し、スマートフォンは前年を22.5ポイント上回る53.4%に上った（複数回答）。12年から14年までの3年

物件検索の際の利用機種（年代別）



間の推移を見てみると、パソコンは96.4%→91.7%→80.2%と減少基調で、スマートフォンは15.2%→30.9%→53.4%と年々大幅に増加している。

年代別に見ると、20代以下のスマホ利用が72.9%で、パソコン（70.1%）を上回った。前年と比べて、スマホは18.8ポイント増加し、パソコンは14.4ポイント減少した。また、30代のスマホ利用は58.8%（前年35.2%）でパソコン利用は81.0%（同92.1%）、40代については、スマホ利用が36.2%（同16.4%）、パソコン利用が83.9%（同94.6%）となった。売買・賃貸別では、賃貸のスマホ利用が売買を15.5ポイント上回る結果となった。



▲物件検索にスマートフォンを使う人は、男性より女性、売買より賃貸のほうが多い、という調査結果も出ている

写真点数に魅力

また、「問い合わせ、訪問時に不動産会社を選ぶポイント」を聞いたところ（複数回答）、賃貸では「物件の写真点数が多い」（77.3%）、「他にもたくさんの物件を掲載している」（56.8%）、「店舗がアクセスしやすい場所にある」（42.3%）が上位3項目となった。売買では1、2位が賃貸と同様の項目で、3位には「地元で知名度のある会社」（36.0%）が入った。なお、複数回答ではなく「特にポイントとなる点を一つ」として挙げてもらったところ、賃貸では「物件の写真点数が多い」（33.2%）、「他にもたくさんの物件を掲載している」（13.6%）の次に、「担当者自身が見学した際のリアルな感想を、自身の言葉で語られている」（9.7%）が入ったことが特徴だ。事前のネット検索

などで、物件の具体的な状況を知りたいという消費者側のニーズが見てとれる。

そのほか、問い合わせに対する不動産会社の対応の満足度では、「やや不満である」「不満である」を合わせた割合が8.5%に上り、前年を4ポイント上回った。不満の内容としては、「言葉遣い、対応が気に障った」「問い合わせをしたら『その物件はもうない』と言われた」「返答が遅かった」が上位となっている。

同調査は過去1年以内に不動産情報サイトで物件検索した人を対象としたもの。調査期間は14年3月19日～6月21日。有効回答者数は1,139人だった。

（住宅新報2014年11月11日号より）

10月は5社に措置処分 全社「おとり広告」行う 首都圏公取協 再処分事例も

首都圏不動産公正取引協議会はこのほど、10月の広告で公正競争規約違反と認められる事例があったことを受け、5社に対して措置処分を行った。5社すべてがおとり広告を行っていた。

①東京都渋谷区に所在するA社は、不動産情報サイトで賃貸住宅7物件を広告するに当たり、契約済みとなって取引できないにもかかわらず、契約日の約5か月後に情報公開を行い、以降更新を繰り返し、広告時点まで1年1か月以上継続して広告するなどのおとり広告を行っていた。また、保証会社と賃貸保証契約の締結が必要だったが、その旨とその額の不記載という取引条件の不当表示行為を行った。

②東京都港区に所在するB社は、不動産情報サイトで賃貸住宅10物件を広告するに当たり、広告時点において、物件に関する資料を有しておらず、顧客を案内できないため、物件が存在するか否かにかかわらず、取引の対象とはなりえないものの広告を行った。この行為は、おとり広告に該当する。また、「敷金7.2万円」とのみ表示し、うち4万8,600円が償却する旨の不記載などの取引条件の不当表示行為を行った。

③横浜市西区に所在するC社は、不動産情報サイトで賃貸住宅10物件を広告するに当たり、新規に情報公開した後に契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、広告時点まで長いもので7か

月半以上、短いものでも25日間継続して広告をした、おとり広告行為を行った。また、「2人入居可」と表示したが、その場合には賃料が3,000円増額される旨の不記載という取引条件の不当表示行為を行った。

④東京都新宿区に所在するD社は、自社ホームページで賃貸住宅4物件を広告するに当たり、A社と同様のおとり広告を行った。また、取引態様を記載していないため、あたかもD社が貸主であるかのような表示を行ったが、実際は媒介であり、賃貸借契約が成立した場合には賃料の他に媒介報酬が必要となる、取引条件の不当表示行為を行った。

⑤東京都豊島区に所在するE社は、不動産情報サイトで1棟売りマンション1物件と1棟売りアパート7物件を広告するに当たり、C社と同様のおとり広告を行った。また、私道負担面積を記載しない、必要表示事項違反行為も行っていた。

E社は2006年9月および2012年9月にもインターネット広告において、おとり広告を行ったことなどにより嚴重警告・違約金課徴の措置を受けている。

これにより、5社は嚴重警告・違約金、広告事前審査1か月の措置処分を受けた。

(住宅新報2014年11月11日号より)

目隠しシール可能に 個人情報保護で

国土交通省はこのほど、重要事項説明を行う際に取引の相手方に提示する宅地建物取引士証(現・取引主任者証)について、その住所欄をシールで隠すことを認めることにした。

法律では、重要事項説明をするときには説明の相手方に宅地建物取引士証を提示して行うとされており、同証には、取引士(現・取引主任者)の氏名、生年月日と住所、登録番号と登録年月日、同証の交付年月日と有効期間満了日を記載するとともに様式も決められている(宅地建物取引業法施行規則14条の11)。

取引士証の住所欄

このうち、住所については以前は記載事項になっていなかったが、身分証明書としての使用も可能とするよう改正され付加された。しかし、個人情報保護の観点やストーカー対策など不動産関連団体の申入れなどを受け、シールを貼付することで、一時的に隠すことを認めることになった。

2015年4月1日付で「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(ガイドライン)を改正し、その旨を記載する。

(住宅新報2014年11月11日号より)

平成26年度「土地取引動向調査(第1回)」結果の公表

平成 26 年 10 月 24 日

このたび、国土交通省による土地取引動向調査（平成 26 年 8 月調査）の結果が公表された。この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象に、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的として、半期ごとに実施されるものである。

■ 調査実施状況

平成 24 年度からは 8 月・2 月の調査となっており、今回の平成 26 年 8 月の調査では、上場企業 1,750 社、資本金 10 億円以上の非上場企業 1,750 社の計 3,500 社を対象に実施された。回収結果および調査事項については下記参照。

< 回収結果 >

	配布数	有効回答数	有効回答率
上場企業	1,750 社	575 社	32.9%
非上場企業	1,750 社	842 社	48.1%
合 計	3,500 社	1,417 社	40.5%

< 調査事項 >

- (1) 土地取引状況についての判断
- (2) 地価水準についての判断
- (3) 土地の購入・売却の意向
- (4) 自社利用する土地・建物の増加・減少の意向

■ 調査結果

今回の調査では、土地取引状況に関する企業の判断・予想は低下傾向にあり、D I※は、東京、大阪以外の地域で、再びマイナスにあることが判明した。ここではおもに、調査事項 (1) と (2) の結果の概要を紹介する。

※D Iとは……もともと数値化しづらい業況感や景況感といった定性的な対象を、アンケートの回答の割合を用いて数値化したもの。「状況がよい」という意見から、「状況が悪い」とする意見を差し引いた割合に 100 (%) をかけて算出する。現在の土地取引状況の判断に関する D I がプラス値の場合、現在の土地取引が「活発である」との回答が、「不活発である」との回答を上回ったことを示す。

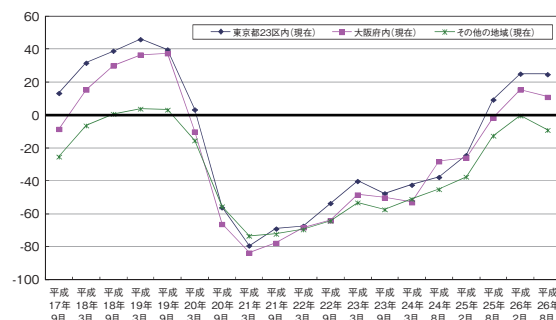
(1) 土地取引状況についての判断

各地域に本社を持つ企業に対し、一般論として土地取引の状況に対する判断をきいた。

①現在の土地取引状況の判断

D I でみると、「東京」は前回とほぼ横ばいのプラス 24.8 ポイント、「大阪」は 4.5 ポイントの低下でプラス 11.0 ポイント、「その他の地域」は再びマイナスに転じ、マイナス 9.0 ポイントとなっている（図表 1 参照）。なお、回答をみると、「東京」では「活発である」（以下「活発」）が前回より 2.4 ポイント増加の 34.6%、「不活発であ

図表 1：現在の土地取引状況の判断に関する D I（本社所在地別）



る」(以下「不活発」)は、前回より2.7ポイント増加の9.8%となっており、ともに増加している。「大阪」では今回「活発」が21.2%、「不活発」が10.2%と、ともに前回より減少。「その他の地域」では「活発」が前回より2.8ポイント減少の14.5%となり、「不活発」が前回より5.9ポイント増加の23.5%となっている。

② 1年後の土地取引状況の予想

D Iでみると、①の現在の状況と同じく、「東京」はほぼ横ばいのプラス31.8ポイント、「大阪」は10.8ポイントの低下で、プラス12.8ポイント、「その他の地域」は13.5ポイントの低下でマイナスに転じ、マイナス4.8ポイントとなった(図表2参照)。回答では、「東京」は、「活発」の37.7%以外も前回とほぼ同比率で、「大阪」は「活発」が22.2%と前回より10.5ポイント減少となっているが、「不活発」は変動なし。「その他の地域」では「活発」が前回より6ポイント減少の15.5%、「不活発」が前回より7.5ポイント増加の20.3%。

(2) 地価水準についての判断

各地域に本社を持つ企業に対し、本社所在地における地価水準に対する判断をきいた。

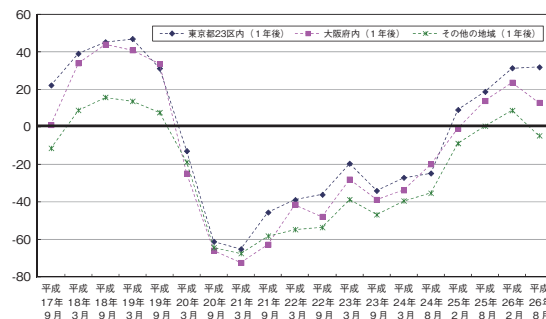
① 現在の地価水準の判断

D Iでみると「東京」は前回より4.6ポイントの増加でプラス36.6ポイント、「大阪」は18.0ポイントの増加でプラス4.3ポイント、「その他の地域」は5.8ポイント減少の、マイナス15.5ポイント(図表3参照)。回答では、「東京」「大阪」ともに前回よりも「高い」が増加。「低い」は減少しているが「大阪」が14.8%と、前回より11.6ポイント減少で変動が顕著である。反対に「その他の地域」では、「高い」が12.6%で前回より1.1ポイント減少、「低い」が28.1%と前回より4.7ポイント増加となっている。

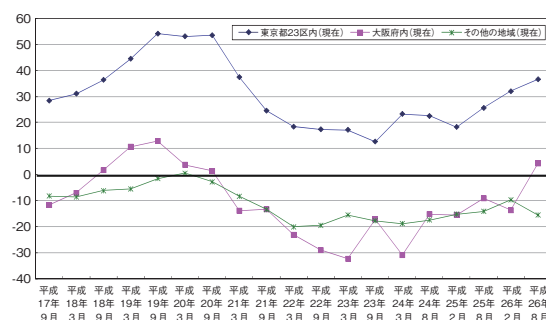
② 1年後の地価水準の予想

「東京」は3.3ポイントの増加でプラス53.3ポイント、「大阪」は5.3ポイントの減少でプラス25.0ポイント、「その他の地域」は4.5ポイント減少し、プラス1.8ポイントとなった(図表4参照)。回答では「上昇が見込まれる」について「東京」では前回より3.4ポイント増加の54.5%。「大阪」では前回より7.3ポイント減少の27.6%。「その他の地域」では「上昇が見込まれる」が前回より若干減少する一方、「下落が見込まれる」が前回より3.4ポイント増加の14.6%となった。

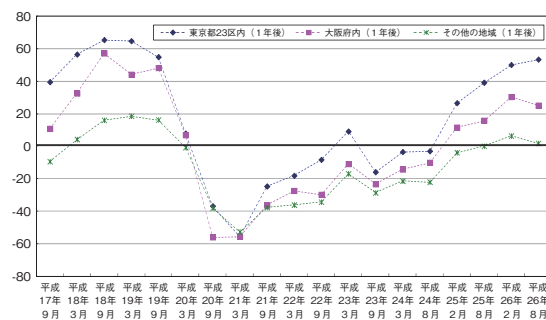
図表2：1年後の土地取引状況の判断に関するD I
(本社所在地別)



図表3：現在の地価水準の判断に関するD I
(本社所在地別)



図表4：1年後の地価水準の判断に関するD I
(本社所在地別)

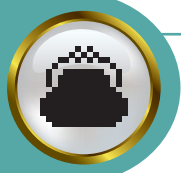


詳しい調査結果については「土地総合情報ライブラリー」をご覧ください。

URL : <http://tochi.mlit.go.jp/torihiki/corporate-torihikidoukou>

問い合わせ先：国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 企画専門官 渡部

TEL : 03-5253-8111 (内線 30244)



配偶者から自宅の贈与を受けた後、 短期間で売却した場合の 贈与税の配偶者控除の適用



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長

やまがき のぶよし
税理士 山崎 信義 先生



個人が配偶者から自宅の贈与を受けた後、短期間で売却した場合の贈与税の配偶者控除の適用について教えてください。



1. 贈与税の配偶者控除の概要

贈与税の配偶者控除とは、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、専ら居住の用に供する家屋やその敷地等（以下、「居住用不動産」といいます）又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合において、一定の要件を満たすときは、暦年課税の贈与税の計算上、基礎控除額110万円のほかに最高2,000万円まで控除できる特例です。

夫婦間で居住用不動産の贈与を行った場合に、贈与税の配偶者控除の適用を受けるためには、次の要件を満たすことが必要です（相続税法21条の6第1項、2項）。

- ①婚姻期間が20年以上の夫婦間で贈与が行われたこと
- ②個人が配偶者から贈与された財産が、贈与を受けた個人が住むための国内の居住用不動産であること、又は居住用不動産を取得するための金銭であること
- ③贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産又は贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること
- ④同じ配偶者からの贈与について、過去に贈与税の配偶者控除の適用を受けたことがないこと
- ⑤控除を受ける金額等の記載があり、かつ、婚姻期間が20年以上である旨を証する書類、その他所定の書類を添付した贈与税の申告書を提出すること

2. 配偶者から自宅の贈与を受けた個人が、受贈後、短期間で居住用不動産を譲渡した場合

（1）贈与税の配偶者控除の「居住継続見込み要件」

前述1. ③のとおり、贈与税の配偶者控除の適用を受けるための要件の一つに、配偶者から居住用不動産の贈与を受けた個人が、その贈与を受けた日の属する年の翌年の3月15日までにその不動産を現に居住の用に供し、かつ、「その後も引き続き居住の用に供する見込みであること」（以下、この要件を「居住継続見込み要件」といいます）があります。

この要件があることにより、婚姻期間が20年以上の夫婦間で居住用不動産の贈与があった場合でも、贈与による取得後にその居住用不動産を他へ譲渡することを

予定していたときは、「引き続き居住の用に供する見込み」に該当しないため、贈与税の配偶者控除の適用が認められないことになります。

（2）「その後引き続き居住の用に供する見込み」の判定時期

前述（1）の「居住継続見込み要件」を満たすかどうかの判定上、「その後引き続き居住の用に供する見込みであること」を判定する時期がいつなのかが重要になります。この判定時期については、贈与税の配偶者控除について規定する相続税法21条の6やその関係法令・通達では、明確に定められていません。しかし、相続税法21条の6の文理や、贈与税が贈与の時点で納税義務が成立すること（国税通則法15条2項5号）や、前述1. ①の婚姻期間が20年以上である配偶者に該当するか否かの判定が、財産の贈与の時の現況により判断すること（相続税法施行令4条の6第1項）から、配偶者が居住用不動産の贈与を受けた時点において判定することになると考えられます。

なお、上記の判定時期の考え方については、配偶者から居住用不動産を贈与により取得後、短期間で譲渡した場合の贈与税の配偶者控除の適用の可否について国税不服審判所で争われた事例があり、その裁決[大裁（諸）平24第68号平成25年5月8日]においても、居住用不動産の贈与を受けた時点において、その不動産を「引き続き居住の用に供する見込み」であるか否かの判定がされています。

（3）具体例による配偶者控除の適用の検討

例えば、婚姻期間20年以上の夫から妻が自宅の贈与を受け、妻はその贈与を受けた時点では自宅に「継続して居住するつもり」でしたが、贈与後、夫が病気により病院へ入院し、介護の都合から贈与を受けてから短期間で自宅を譲渡することとなった場合、妻は贈与税の配偶者控除の適用が認められるのでしょうか。

この場合については、妻が贈与を受けた時点では自宅に「継続して居住するつもり」であったことや、贈与を受けた後、夫の介護の都合から自宅を譲渡するに至ったことから判断して、妻の贈与税の配偶者控除の適用は認められるものと考えられます。

通行中の自動車によるガラスの損傷と修繕義務



貸店舗の前面道路を通行した自動車が小石を跳ね散らし、貸店舗の道路に面して設置されていたガラス窓を破損してしまいました。誰が修繕義務を負うことになるのでしょうか。



1. 破損の原因と修繕義務の負担者

建物賃貸借契約においては、どのような原因によって要修繕箇所が発生したかにより、修繕費を誰が負担すべきか、ということが変わってきます。

賃貸建物に損傷が生じ、修繕が必要になる場合を整理すると、以下のように区分できます。

- 1つ目は、地震や台風、大雨による土砂災害などのように不可抗力によって賃貸建物に損傷が生じた場合、
 - 2つ目は、賃借人の責に帰すべき事由によって賃貸建物に損傷が生じた場合、
 - 3つ目は、賃貸人でも賃借人でもなく、第三者の行為によって賃貸建物に損傷が生じた場合、
- 以上の3つです。

2. 不可抗力による損傷の修繕義務

1番目の不可抗力により賃貸建物に損傷が生じた場合は、賃貸人も、賃借人も損傷の発生について責任があるわけではありません。いずれの当事者にも責任が認められないという場合、それでは誰も修繕しなくてもよいのかといえば、誰かが修繕しなければなりません。民法606条1項は、賃貸目的物が修繕を要する状態になったときは、賃貸人が修繕義務を負うものと定めています。この規定は、賃貸人は、賃貸建物を賃借人に使用収益させることの対価として賃料を受領する以上、賃貸建物を使用収益に適する状態にして賃借人の利用に供する義務があるとする考え方に基づいています。したがって、地震や台風、大雨による土砂災害などのように不可抗力によって賃貸建物に損傷が生じた場合には、賃料を収受する以上は、賃貸人は何らの責に帰すべき事由がないとしても修繕義務を負うと解されます。

3. 賃借人の過失により損傷が生じた場合

2番目の賃借人の過失等により賃貸建物に損傷が生じた場合に誰が修繕義務を負うかについては学説上争いがあります。賃借人の過失等により賃貸建物に損傷が生じた以上、賃貸人が修繕義務を負うものではなく、賃借人がこれを修繕すべきとする考え方と、誰が損傷させたかに関わりなく、賃料を収受して賃貸建物を賃借人に使用収益させる以上、要修繕箇所が生じたときは賃貸人に修繕義務があり、賃貸人は建物を損傷させた賃借人に対しては損害賠償請求できるという考え方とがあります。賃借人側の過失等によって賃貸建物に損傷が生じた場合には、信義則に照らして

も、賃借人が責任をとるべきであって、賃貸人には修繕義務は認められないという見解が実務においては有力なようです。

4. 第三者の過失により損傷が生じた場合

3番目の、賃貸人でも賃借人でもなく、第三者の行為によって賃貸建物に損傷が生じた場合ですが、当然ながら、道路に面して設置されていた賃貸建物のガラス窓に損傷を与えた自動車運転者に故意または過失が認められる場合には、自動車運転者の不法行為として当該自動車の運転者にガラス窓を破損させた損害の賠償を請求することができます。この場合には、賃貸人が自己の所有である賃貸建物を破損されたことを理由に自動車運転者に損害賠償を請求し、その損害賠償金で賃貸建物を修繕すれば、損害の回復が可能です。

しかし、当該道路の状況等によっては、自動車の運転者には過失が認められない場合がありますし、自動車運転者に明らかに過失が認められる場合であっても、加害者である自動車運転者の行方が分からず、結果として自動車運転者に対する損害賠償請求ができないという場面もあり得ます。この場合には、加害者の所在が不明だからといって、ガラス窓の修繕を誰も行わないでもよいということにはなりません。

ガラス窓の損傷に責任があるのは自動車運転者ですが、賃貸借の理論からすれば、賃借人が、賃貸建物を使用収益する対価として賃料を賃貸人に支払っている以上、賃貸人は、賃借人に対する関係では、先に述べたとおり、賃貸人は、地震や台風、大雨による土砂災害などのように不可抗力によって賃貸建物に損傷が生じた場合などのように、賃貸人には何ら過失等が認められない賃貸建物の損傷の場合にも、賃料を収受している以上、賃貸建物の修繕義務を負っています。

したがって、第三者に責任がある賃貸建物の損傷の場合も、賃貸人と賃借人という二者の関係では、民法606条1項により、賃貸人が修繕義務を負うことになることに注意する必要があります。



海谷・江口・池田法律事務所
えぐち まさお
弁護士 江口 正夫 先生

法・律・相・談



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すすむ
弁護士 渡辺 晋 先生

ベランダでの喫煙による 上階住民への健康被害

私はマンションの5階509号室に住んでいます。階下の4階409号室の住民がベランダでしばしばたばこを吸っており、たばこの煙が私の部屋に流れ込んでくるため、体調を崩してしまいました。喫煙をやめるよう申し入れても、聞き入れてくれません。損害賠償請求をすることができるのでしょうか。

1. 回答

階下の住民が申入れに応じず、喫煙を続け、そのために体調を崩したということであれば、損害賠償請求をすることができます。

2. 健康被害

たばこは健康に害悪を及ぼします。喫煙者自らの健康を害するだけではなく、煙によって、周りの人々の健康にも影響を与えるのであり、主流煙（喫煙者が吸い込む煙）よりも、副流煙（たばこの先から出る煙）のほうが、より有害物質を多く含んでいます（タールは3.4倍、ニコチンは2.8倍など）。社会の制度としても様々な対応がなされており、最近では、公共の場ではほとんどたばこを吸うことはできなくなっています。

もっとも、たばこには、喫煙者に精神的な安定をもたらすというプラスの効果もあります。たばこが健康に悪いとはいえ、そのことを了解した大人であれば、コンビニなどの店舗で購入することが可能であり、自宅では喫煙をすることができます。

3. 裁判例

しかし、自宅で喫煙するにしても、ほかの人の迷惑に対する十分な配慮が必要です。名古屋地裁平成24年12月13日では、次のとおり、喫煙者Yのベランダでの喫煙のため、上階の居住者Xが、ストレスを感じたり、带状疱疹を発症するなどの健康被害を生じたケースにおいて、XのYに対する損害賠償請求を肯定しました。

『自己の所有建物内であっても、いかなる行為も許されるというのではなく、当該行為が、第三者に著しい不利益を及ぼす場合には、制限が加えられることがあるのはやむを得ない。そして、喫煙は個人の趣味であって本来個人の自由によって委ねられる行為であるものの、タバコの煙が喫煙者のみならず、その周辺で煙を吸い込む者の健康にも悪影響を及ぼす恐れのあること、一般にタバコの煙を嫌う者が多くいることは、いずれも公知の事実である。』

したがって、マンションの専有部分及びこれに接続する専用使用部分における喫煙であっても、マンションの他の居住者に与える不利益の程度によっては、制限すべき場合があります。従って、他の居住者に著しい不利益を与えていることを知りながら、喫煙を継続し、何ら

これを防止する措置をとらない場合には、喫煙が不法行為を構成することがあり得るといえる。このことは、当該マンションの使用規則がベランダでの喫煙を禁じていない場合であっても同様である。

そこで検討するに、Yがベランダで喫煙をした際に出るタバコの煙がマンションの直上階にあるXのベランダに上り、Xの自室内に入ることは十分にあり得るに過ぎないところ、Yがベランダで喫煙していた量は、平成22年6月以降の平日午前5時～午後5時の間に5、6本であって、祝祭日、あるいは、平成22年5月以前のYが職に就いていない時期には、これを大きく上回るものと推認されることからすると、Yの喫煙によりXの室内に入るタバコの煙は、少ないとは言えない。

他方、本件マンションは居住用マンションであって、Y自身、ベランダでタバコを吸いながら景色を眺めることを好んでいたことからすると、本件マンションの立地は、日常的に窓を閉め切り空調設備を用いることが望まれるような環境ということとはできず、したがって、Xが季節を問わず窓を開けていたことをもって、Xに落ち度があるということとはできない。

このような状況において、Xは、平成22年5月2日ころには、自分が喘息であって、タバコの煙によって強いストレスを感じていることを記載して、ベランダでの喫煙のみをやめるようYに求め、平成23年4月ころにも重ねてベランダでの喫煙をやめるよう、直接、Yに告げ、管理組合をして回覧又は掲示もさせているのであり、そうであるとする、遅くとも、平成23年5月以降、Yが、Xに対する配慮をすることなく、自室のベランダで喫煙を継続する行為は、Xに対する不法行為になるものといえることができる。』

なお判決では、YがXよりも先に居住していた点についても、『XがYよりも後に本件マンションに居住したことをもって、Xが自らタバコの煙が上がってくるような場所を選んで居住したものということとはできない』として、損害賠償請求を否定する理由とは認めませんでした。

4. まとめ

宅地建物取引業は、人々の豊かな生活を支えるものです。生活環境を巡る問題には、十分にアンテナをはり、顧客の利益を損ねないように配慮しなければなりません。喫煙も、日々の業務の中で、配慮を欠かしてはならない問題です。



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	アジア通商(株)
	札幌市	(株)M-Line System
	札幌市	(株)ー
宮城県	仙台市	(株)A&N INNOVATION
	福島県	エンドウ地所(株)
福島県	いわき市	(株)グリーンタウン
	宇都宮市	(株)アース地建リアルド
群馬県	伊勢崎市	伊勢崎ハンス(株)
埼玉県	さいたま市	(株)イデアル管財
	さいたま市	さいたま桜F Pネット(同)
	春日部市	(株)サン企画
	八潮市	(株)トーサイエステート
千葉県	川口市	(株)渡辺商事
	八千代市	(有)秋広牧場
	松戸市	(株)OPEN ROOM
	市原市	(有)河野システム鑑定
東京都	市川市	(株)Praia asako
	港区	アール・エス・アセットマネジメント(株)
	府中市	(株)IMC建築設計
	世田谷区	(株)アイコン
	新宿区	(株)あけぼのばし不動産
	千代田区	(株)朝日信託
	豊島区	AZESPO(株)
	大田区	(株)アドバンスフィールド
	品川区	アंकレーマネージメント(株)
	渋谷区	E.Partner's Asset Management(株)
	港区	イタンジ(株)
	渋谷区	(株)インフォトップ
	新宿区	(株)ウイスタリア
	足立区	(有)内田総業
	台東区	(株)ARS
	豊島区	(株)エートス東京
	中央区	エヌアンドエムパートナーズ(株)
	渋谷区	(株)エムサーチ
	港区	(株)OSIYU
	中野区	(株)小野口不動産
	台東区	カスミハウジング(株)
	台東区	(株)キタムラコーポレーション
	港区	クロスパス・アドバイザーズ(株)
	立川市	(株)ケーアールコーポレーション
	港区	(株)KGキャピタル
	港区	(有)サニープランニング
	北区	(有)サンセゾン
	北区	(株)ジェイアール貨物・不動産開発
	板橋区	J-Vire-ve
	新宿区	(株)ジャパンライズエステート
	台東区	(株)スカイシティ
	台東区	ストライクホーム(株)
	千代田区	(株)スプリング・パートナーズ
	江戸川区	(株)すまいる
	千代田区	(株)関不動産鑑定事務所
	新宿区	(有)ゼスト不動産投資技研
	中央区	ソロモンキャピタル(株)
	北区	(株)大康
	新宿区	(株)大豊
	港区	(株)匠住販
	渋谷区	(有)たんじ不動産
	千代田区	(株)千代田総業
	多摩市	(株)賃貸ステーション
	渋谷区	ディアスペース(株)
	板橋区	(株)T&Sシャロームデベロップメントマネジメント
	豊島区	(株)東京不動産
	品川区	東京まちプランニング(株)
	新宿区	(株)東京ライフ
	江東区	(株)東西シティホーム
	新宿区	東都フィナンシャルサービス(株)
	渋谷区	トラスティパートナーズ(株)
	江東区	(株)TREP
	中央区	ニューヨークキャピタル(株)
	北区	(株)ノンストップ
	港区	(株)Balance
	新宿区	(株)パンプー
	渋谷区	BR TRUSTY(株)
	港区	(株)ピーチ・アセット・マネジメント
	立川市	ビルズ東京(株)
	渋谷区	(株)プリンセスハウス
	港区	(株)ブレイン
	中央区	(株)プロスパート
	品川区	(同)ブロック・パスターズ
	文京区	文京子育て不動産
	港区	豊源(株)
	新宿区	(株)ホームズパートナー
	世田谷区	(株)ホームタウン
	千代田区	Ma i 不動産(株)

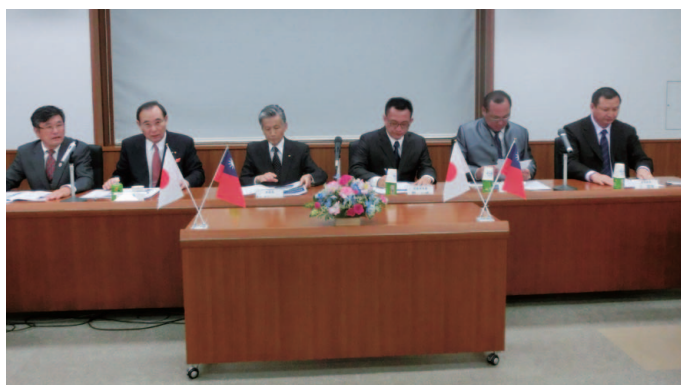
都道府県	市区町村	商号名称
	調布市	(株)マネイジ
	港区	(株)USD
	千代田区	(株)幸ハウス
	立川市	(株)リアルエステートコンサルティング
	千代田区	(株)リアルレップ
	渋谷区	リックス・ジャパン(株)
	練馬区	(株)リフレム
	練馬区	(株)リムアーキテクチャー
	中野区	(株)LONG
	港区	(株)湾岸総合研究所
	豊島区	ワンストップ・プロパティ(株)
神奈川県	相模原市	(株)アーク
	中郡	(株)オフィス関山
	横浜市	(株)サニーセブン
	横浜市	(有)ジャパンネットワークサービス
	三浦郡	(株)創業
	川崎市	(株)ブライン
	横浜市	(株)みらいホーム
	新潟県	新潟中商事(株)
富山県	魚津市	伊藤建設(株)
	富山市	(株)デュエット
長野県	松本市	ひまわり不動産(株)
岐阜県	恵那市	(株)あったか森の国から
静岡県	沼津市	(株)大心産業
愛知県	名古屋市	(株)REセクション
	江南市	アジャンスイモビリエール(株)
	一宮市	(株)アセットベース
	名古屋市	Aplace(株)
	名古屋市	エヌシーエステート
	名古屋市	(有)カワイ
	名古屋市	(株)ゲンズコーポレーション
	大府市	(有)五空
	名古屋市	シンシアトラスト(同)
	名古屋市	(株)大建
	高浜市	(株)トライス
	碧南市	(株)ヒラギ建設
	名古屋市	(株)フォードハーツ
	名古屋市	(株)名東エステート
	名古屋市	ユニバーサルエコロジー(株)
	名古屋市	(株)リセナンス
滋賀県	湖南市	部屋NAVI
京都府	京都市	京都不動産取引所(株)
	京都市	(株)浩穂建設
	京都市	サワダ住建
	京都市	(株)新生住宅
	池田市	(株)アーバンライフハウジング
	大阪市	アグロータルプランニング(株)
	大阪市	(株)e-Life
	枚方市	オールマイティ(株)
	大阪市	(株)オンザエッジ
	大阪市	(同)住宅の森
大阪府	大阪市	(株)永博
	池田市	(株)ハウスヴィス
	大阪市	(株)ピース
	大阪市	(株)ファインワールド
	堺市	(株)UKS
	大阪市	(有)ヨシモト
	大阪市	(株)リアル不動産販売
兵庫県	神戸市	(株)abir
	西宮市	(株)ヘリテージ不動産経営管理
奈良県	大和高田市	ネクストホーム
	奈良市	(株)フロンティア不動産販売
	奈良市	良住建(株)
鳥取県	鳥取市	こまつハウス不動産
広島県	広島市	(有)上野タミ店
	江田島市	江田島共済不動産(株)
	広島市	(株)エルホーム
	広島市	松栄建設不動産(株)
	広島市	(株)ハクトハウジング
	広島市	(株)ワズミ工業
高知県	高知市	(株)ワズミ工業
	久留米市	(株)エンデバー
福岡県	朝倉郡	(株)清武建設
	北九州市	(株)創造館
	北九州市	(株)フクワ
	福岡市	(株)プラスエスクロートラスト
佐賀県	唐津市	(株)栄信グループ
	唐津市	(株)住まいのかたち
	佐賀市	(株)ハウスパートナー
	佐世保市	(株)シティホーム
長崎県	佐世保市	(株)シティホーム
	大分県	(株)大分県セキュリティセンター
大分県	大分市	(株)ベンチャーインベストメント
	大分市	(株)ベンチャーインベストメント
鹿児島県	鹿屋市	(株)KT工房
	霧島市	大和電機(株)

大阪府本部と台湾の高雄市不動産仲介經紀商業同業公會が 友好親善を誓い、調印 会員の交流への発展に期待

平成26年10月24日（金）、大阪府本部において、（公社）全日本不動産協会大阪府本部と台湾の高雄市不動産仲介經紀商業同業公會との交流に関する合意覚書を交わしました。

両国の首都にある東京都本部と台北市不動産仲介經紀商業同業公會をはじめとして、（公社）全日本不動産協会と中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會および、両国の中央に位置する愛知県本部と台中市不動産仲介經紀商業同業公會は、既に覚書を交わしています。今回は、かねてより懸案となっていた、両国の第2の都市である大阪府と高雄市の両会の絆をより強くするため、締結されました。

当日は、柴畑信之大阪府本部長をはじめ、大阪府本部役員11名、高雄市不動産仲介經紀商業同業公會、鄭啟峰（ジェン・チーフォン）榮譽理事長ほか10名と総本部から林直清理事長、菊田邦彦専務理事が立ち会いのもと調印式が行われました。「これを機に、友好親善から会員実務に役に立つ交流へと発展させていきたい」など、発展的な意見が交わされました。



▲大阪府本部と高雄市不動産仲介經紀商業同業公會が交流に関して合意し、覚書を交わした調印式の模様



▲鄭啟峰榮譽理事長（写真左）と柴畑大阪府本部長が固い握手を交わした



▲総勢23名が調印式に出席した

平成 26 年秋の褒章を受章

平成26年11月14日（金）午前11時より、国土交通省10階共用大会議室にて、平成26年秋の褒章伝達式が行われました。

長年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、柴畑信之（公社）全日本不動産協会・保証協会副理事長、中村裕昌（公社）全日本不動産協会・保証協会専務理事、境一也（公社）全日本不動産協会東京都本部理事が黄綬褒章を受章されました。



▲左より、境一也（公社）全日本不動産協会東京都本部理事、柴畑信之（公社）全日本不動産協会・保証協会副理事長、中村裕昌（公社）全日本不動産協会・保証協会専務理事

10月 会の活動・各種会議の要旨

合同

●広報委員会

- 日時 10月3日（金）14時30分～
内容 1.10月号の結果報告に関する件
2.11月号の進捗状況に関する件
3.12月号の編集計画（案）に関する件
4.ホームページに関する件
5.月刊不動産に関する件
6.宅地建物取引士PRプロジェクトに関する件
7.平成26年度上半期事業報告・決算等に関する件
8.平成27年度事業計画（案）に関する件
9.その他

●総務委員会

- 日時 10月14日（火）15時～
内容 1.全日監事団からの指摘事項への対応に関する件（全日・保証）
2.育児休業および育児短時間勤務に関する規程一部改正に関する件
3.愛知県本部組織運営細則の一部改正に関する件（全日・保証）
4.事務処理マニュアル見直しに関する件（全日・保証）

●会務運営会議

- 日時 10月15日（水）13時～
内容 1.会務運営に関する件
2.その他

全日本不動産協会

●理事会

- 日時 10月21日（火）15時30分～
審議事項
1.定款施行規則並びに地方本部の組織および運営に関する規則の一部改正に関する件
2.倫理規程の改正に関する件
3.運営協力金規程一部改正に関する件（高知県本部）
4.控除対象金融資産の積立に関する件（埼玉県本部）
5.平成27年度税制改正要望（案）に関する件
6.宅地建物取引業法の一部改正に伴う研修事業に関する件
7.全国不動産会議 宮城県大会会場・日程に関する件
8.新潟県本部所在地変更に関する件

不動産保証協会

●求償委員会、手付金保証業務委員会、手付金等保管業務合同委員会

- 日時 10月14日（火）15時～
内容 1.個別求償案件への対応について
2.手付金保証業務、手付金等保管業務の利用状況
3.その他

●会務運営会議

- 日時 10月15日（水）10時30分～
内容 1.弁済委員会認証審査結果（第6回）に関する件
2.その他

●理事会

- 日時 10月21日（火）14時～
内容 1.常務理事選任に関する件
2.定款施行規則並びに地方本部の組織および運営に関する規則の一部改正に関する件
3.その他

●一般保証業務委員会

- 日時 10月31日（金）15時～
内容 1.一般保証制度の利用状況の報告
2.利用促進のための方策の検討
3.その他

危険ドラッグ販売店の取締に関する 京都府警察本部等からの 協力依頼文書交付式を開催



坊 雅勝
京都府本部長

9月3日の協力依頼文書交付式の様子は、テレビや新聞でも大きく取り上げられました。

京都府本部



平成 26 年 9 月 3 日（水）、京都府警本部本館において、全日京都府本部長と京都宅建会長に対して、京都府警本部組織犯罪対策第三課長および京都府業務課長連名の協力依頼文書が交付されました。

これは近年、危険ドラッグが全国的に社会問題となっていることから、危険ドラッグを販売する店舗を取り締まることで、供給の遮断や販売自粛につなげる取組みの一環として、不動産関係両団体に対して、京都府警本部等からの協力依頼があったものです。



依頼内容については以下のとおりで、当本部では全会員に対し周知し、協力要請を行いました。

1 店舗等の賃貸借契約に際して利用目的を確認し、「危険ドラッグ」の販売目的のためであることが判明した場合は、契約を締結する前に、直ちに警察等に情報提供を行う。

2 賃貸借契約した店舗で「危険ドラッグ」の販売事実が判明した場合に契約が解除できるよう、あらかじめ契約書に「薬事法の指定薬物又はそのおそれのある物品の販売、陳列、貯蔵等を行う場合は契約できないこと、および契約後に同様の行為が発覚した場合は契約解除できる」旨の規定を設けるよう努める。

3 業務に関して、「危険ドラッグ」による健康被害および犯罪発生等の情報を知り得た場合は、直ちに警察等に通報して情報提供を行う。

夜店の売上げを、 児童養護施設四恩学園へ寄付



桑畑 信之
大阪府本部

今回、なにわ南支部から児童養護施設へ寄付をさせていただきました。これからも当本部では、地域の慈善活動に取り組んでいけたらと思います。

大阪府本部



大阪府本部のなにわ南支部は、平成 26 年 7 月 5 日（土）から 7 月 8 日（火）まで開催された「七夕のゆうべ in 四天王寺」に参加し、夜店を出店しました。その夜店で得た売上金を、



児童養護施設四恩学園に寄付いたしました。

四恩学園は、家庭の事情で両親と一緒に暮ら

すことが困難となった、20 歳までの子供たちが共同で暮らせる施設です。なにわ南支部は「少しでも協力したい」と支部で決め、10 月 16 日（木）に四恩学園を訪れ、寄付を行いました。

※もし、四恩学園への寄付にご協力いただける方がいらっしゃいましたら、下記の連絡先までお問合せください。

児童養護施設四恩学園

TEL : 06-6771-9360

FAX : 06-6771-2313

「海外不動産投資」の講義を開催 質疑応答での質問も多数

教育研修委員会主催の第23回青年部企画勉強会を平成26年8月12日（火）に全日兵庫会館にて開催しました。

今回は海外不動産投資についての講義で、11名の方にご参加いただきました。質疑応答では参加者から多数のご質問をいただくことができ、活発な勉強会となりました。



南村 忠敬
兵庫県本部長

「海外不動産投資について」の講義では、参加者から多くのご質問をいただいたことで、活発な意見交換を行うことができました。

兵庫県本部



テーマおよび講師は以下のとおりです。

テーマ「海外不動産投資について
～マレーシアでの実例を中心に～」

講師：株式会社Fortune Life
代表取締役 當麻 智 氏
(マレーシア不動産投資コンサルタント)



協会案内のチラシ配りを実施 宅地建物取引主任者試験会場にて

平成26年10月19日（日）に開催された、宅地建物取引主任者試験の会場である兵庫県立大学神戸商科キャンパスおよび神戸山手大



▲兵庫県立大学神戸商科キャンパス前

学にて、受験者に対しクリアファイルに入れた協会案内のチラシを配布しました。

当日受験された皆様の合格をお祈りいたしますとともに、宅建業開業の際は、ぜひ当協会へご入会いただけますよう、役員・職員一同、ご連絡をお待ちしております。



▲神戸山手大学1号館前

特集1

2015年不動産業界の展望

執筆：『住宅新報』編集長 福島康二

特集2

相続税増税を営業に生かすコンサルティング法 宅建業者の相続アドバイス

執筆：(株)福田財産コンサル 代表取締役 福田郁雄

連載

- ・ 税務相談 「シェアハウスとして新築された住宅に係る不動産取得税の1,200万円控除の適用」
税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 「共用部分の瑕疵についての瑕疵担保責任」
弁護士 渡辺 晋
- ・ 12月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページGUIDE
- ・ 11月 会の活動・各種会議の要旨
- ・ 11月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

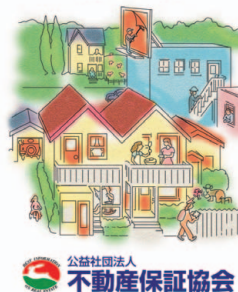
ご存知ですか?

手付金保証制度

ご利用になっていますか?

手付金等保管制度

**手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店**



このステッカーが目印です。
お客様も安心!

▶ なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.fudousanhosho.or.jp>

※弁済委員会審査結果については、不動産保証協会ホームページに掲載しています。

法律・税務・賃貸Q&Aについて

全日本不動産協会ホームページで公開中の「法律・税務・賃貸Q&A」をご存知ですか？
本誌に毎号掲載している「法律・税務・賃貸Q&A」の過去の記事も含めて、検索可能な情報データベースとしてご利用いただけます。
パソコンまたは携帯電話からも閲覧可能です。ぜひ、日頃の不動産業務にご活用いただければ幸いです。



月刊不動産
最新号の
掲載記事

過去の掲載記事
での閲覧回数
ベスト5

3



過去の掲載記事を閲覧した
方が「参考になった」と答え
た記事ベスト5

過去の掲載記事から見たい
記事を検索できます

ホームページへの アクセス方法

- 1 パソコンのWebブラウザ
(ホームページ閲覧ソフト)
より、全日本不動産協会ホ
ームページにアクセス
URL→<http://www.zennichi.or.jp/>
- 2 右端にある業務支援のな
かの【法律・税務・賃貸Q&
A】のボタンをクリック
- 3 メニュー画面より記事をク
リックし閲覧してください
※携帯電話・スマートフォン
からは、こちらにアクセス
URL→<http://zennichi.or.jp/i/>
右のQRコードからもアク
セス可能です

HOW TO



今月の祭

支笏湖氷濤まつり 〈北海道〉

北海道を代表する冬の祭典、「支笏湖氷濤まつり」。湖水をスプリンクラーで吹き付けて凍らせた氷のオブジェが楽しめる。オブジェは日中、支笏湖のナチュラルブルーに輝き、夜になると色とりどりのライトに照らされ、訪れる人々を魅了する。期間中は、花火大会や和太鼓の演奏などが繰り広げられる。会場周辺には温泉があり、冷えた身体を温めることができる。

北海道千歳市



面積／594.95km²
総人口／95,426人

北海道の中南部、石狩平野の南端に位置し、札幌市、苫小牧市など4市4町に隣接している千歳市。市域は東西に長く、東部はのどかな田園風景が広がる農村地区で、西部には水と緑があふれる支笏湖がある。湖は支笏洞爺国立公園に属し、周囲約40km、最大深度約360m、平均水深約265mのカルデラ湖で、温泉やキャンプ、遊覧船での周遊などが楽しめる。



冬の支笏湖



〔12月号〕

●発行所…公益社団法人 全日本不動産協会

●発行人…林直清

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30

TEL.03-3263-7030(代表)

●定価…500円(本体価格463円)



●発行所

公益社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

<http://www.zennichi.or.jp/>

会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159