

～宅建主任者試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2014.9.1（月）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

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

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ・ ・ ・ 高齢者向け住宅について考える
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について～平成26年3月31日の基準日における届出事務の受理状況～ ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 国土交通月例経済（平成26年7月号）ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 反社会的勢力と関係の深い事務所の説明をしなかったことが信義則上の説明義務違反に当たるとされた事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 任意後見制度について
- ◆ NEXT STEP . . . 近代化センター 媒介業務フォローアップ研修<相続編> ほか
- ◆ お知らせ . . . 土地総合研究所 第180回定期講演会のご案内

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★高齢者向け住宅について考える

不動産の再生にかかる法律問題や資金調達等関連する課題を把握するため、当機構では今年2月から国交省や関係団体の参加を得て不動産再生委員会を主宰しておりますが、今年7月には、現在急速に供給を伸ばしているサービス付き高齢者専用賃貸住宅（以下「サ高住」と呼びます。）について取り上げ、サ高住誕生の契機となった平成23年高齢者すまい法改正に尽力し、自らも多くのサ高住を運営されている学研ココファンHDの小早川仁社長をお迎えし、高齢者向け住宅を取りまくマーケットの変化と課題について講演いただきました。

学研と言いますと、「学習と科学」など私も子供の頃にお世話になった教育雑誌のイメージがありますが、学研ココファンは、約10年前に社長を含め3人で立ち上げた社内ベンチャーを源とし、自ら地域のケアマネジャーや民生委員等にインタビューしてマーケットリサーチを行いながら高齢者向け住宅の整備・提供を進めた結果、今では年間100人を超える採用を行うまでの上場会社になったとのこと。UR団地内に整備した大規模な高齢者向け住宅にあえて子育て支援施設などを併設するなど、これまでのビジネスとの連携にも努めた社内ベンチャーの成功事例と言えるでしょう。

お話によると、立ち上げ時の問題意識は、当時の高齢者向け住宅は入居者にとって初期費用や賃料等が高額である一方、低額で入居できる特別養護老人ホームのような施設は入居待ちが多く（今年3月の厚生労働省集計によると、特別養護老人ホームの入居待機者は全国で約52万2000人に上り、前回集計（2009年12月）の約42万1000人より10万人以上増えた、高齢化に伴い入居希望者が増えたためとみられるとのこと）、良質な高齢者向け住宅を何とか手の届く価格帯で供給できないかということだったそうです。小早川様は、この高齢者向け住宅の供給の現状を「外車と満員電車」と形容しておられます。

確かに、新聞では毎日のように高齢者向け住宅の広告を見かけますが、一時入居金は一千万円を超え、月々の利用料も決して安くはなく、年金に不安のある自分はとても無理だ

なあと漠然と思っていました。ちなみに、学研ココファンが運営している高齢者向け住宅の居住者平均年齢は81.8歳とのことですが、今年65歳と高齢者入りした団塊の世代が、あと10年経つと後期高齢者となり、万が一の安否確認や介護需要に備えたサ高住などの高齢者向け住宅を探し始めます。しかし、現在の入居金等のレベルでは、上場企業の部長クラスでも余裕をもって入居できない可能性が高く、10年後を見据えて、ハードは贅沢でなくてもいいから、住み慣れた地域、医療介護、経済面の安心、プライバシーなどソフトの部分充実させた高齢者向け住宅の大量整備を行う必要があると述べられています（議事概要については準備でき次第当機構HPで公開します。

http://www.retio.or.jp/research/pdf/saisei_kenkyukai_005.pdf）。

当機構に寄せられる電話相談の中にも、単身高齢者の入居をできれば断りたいという家主さん側の相談もあります。むろん相談されても困るわけですが（現在入居中の方におかれては家賃滞納などが無い限り借地借家法により居住の権利が守られています。）、家主さんとしては、賃借人の安否確認や隣人関係、万が一の場合の残置財産整理などの一抔の不安があることも理解できます。

このように、高齢者の住まいの確保は、決して市場任せにできず、国や自治体を挙げて取り組むべき深刻な課題と言えます。例えば、大阪府は昨年秋からサービス付き高齢者向け住宅家賃減額補助制度を設け、低所得高齢者向けのサ高住の供給促進を図るとともに、家賃の一部を事業者に補助する事業を行っています。他にも、移住・住みかえ支援機構は高齢者向け住宅への住み替えを希望されるような高齢者の方々が所有する住宅を一括借り上げする事業を行っていますし、厚生労働省も、NPO法人などが空き家を借り上げ、見守りなどの生活支援を付与した「高齢者ハウス」として低額な賃料で貸し出すモデル事業を始めています。

政府もサ高住など高齢者向け住宅の大量供給の必要性を認識しており、今後10年で60万戸の供給を目標に上げています。確かに、サ高住はスタートわずか2年で約13万戸が供給される急増ぶりですが、昔からある有料老人ホームが約32万戸、養護老人ホームは約7万戸で頭打ちであることと比べても相当高い供給目標であり、従来のような一般地主の土地有効活用型小規模集合住宅の整備では追い付かず、入居者の満足にもつながる保証もありません。昨年のメルマガでもご紹介しましたが、政府は、市場から大量に民間資金を調達して優良なシニア向け住宅などを大量に購入・長期保有するJリート（ヘルスケアリート）の創設を促しています。すでに1社が事業を開始し、今後、数社が追随する見通しです。このようなヘルスケアリートが最後の買い手として控えれば、事業者は所有・運営する高齢者向け住宅の不動産部分をヘルスケアリートに売却、再びリースバックを受けて経営を続けながら、その売却資金で新たな施設を開発できるという好循環が生まれます。国や自治体が公費で高齢者向け住宅をどんどん作ることはできないわけですから、このような民間資金の活用は不可避と言えるでしょう。

高齢者の増加と住まいの確保は我が国だけの問題ではなく、ヘルスケアリート発祥の地

である米国のみならず世界の先進国共通の課題です。例えば、ロンドンに Battersea Place と言う 65 歳以上のみか買える団地があり高齢者の住み替え需要に応じていること、このような団地開発が必要だが自治体は高齢者が急激に増えるのを恐れ 65% の開発申請が却下されていること、開発者に求めるインフラ負担が重いため自治体は高齢者向け住宅開発に限りインフラ負担を免除するなどもっと応援すべきだとの記事がありました (Economist 2014 年 1 月 4 日号)。我が国の高齢化進行は世界一です。2000 年にスタートした介護保険制度に引き続き、高齢者の住まいについても、何とか世界のモデルとなるような取り組みが期待されることです。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について～平成 26 年 3 月 31 日の基準日における届出手続の受理状況～》★☆☆

国土交通省は、住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について、平成 26 年 3 月 31 日の基準日における届出手続の受理状況を公表しました。詳細につきましては、以下の URL をご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000529.html

★☆☆《「海岸法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「海岸法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」について (閣議決定)》★☆☆

海岸の防災・減災対策の強化及び適切な海岸管理を進めるため、堤防と一体的に設置される減災機能を有する樹林等を海岸保全施設に位置付けるとともに、海岸保全施設の維持・修繕基準の創設、水門、陸閘等に関する捜査規則等の策定の義務付け及び操作従事者等に対する損害補償規定の整備、海岸協力団体制度の創設等について定める「海岸法の一部を改正する法律」(平成 26 年法律第 61 号。以下「法」という。)が平成 26 年 6 月 11 日に公布されたところである。

国土交通省は、今般、法の公布の日から起算して 2 月を超えない範囲内において施行することとされている規定を施行するため、所要の事項を定める必要があることから、「海岸法施行令」(昭和 31 年政令第 332 号)等の一部を改正する旨公表しました。

閣議決定：平成 26 年 8 月 1 日 (金)

公布：平成 26 年 8 月 6 日 (水)

施行： 平成26年8月10日（日）

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000798.html

★☆☆《我が国建設・不動産企業による海外PPP事業への参入等に関する戦略について》★☆☆

国土交通省 土地・建設産業局では、昨年度より「我が国建設企業の海外PPP事業への参画のための戦略検討」を実施し、我が国建設企業が海外PPP事業において成功を勝ち取るための戦略を検討してきたところですが、今般、これまでの内容を大幅に改訂し、「海外地域別の市場分析に基づく我が国建設・不動産企業戦略」として、新たに公表することと致しました。

これまでの調査に加え、世界の不動産市場に係る調査を追加するとともに、PPP事業等で我が国企業の参入可能性の高い国を中心に調査対象国も増やしました。また、日本企業による海外PPP事業への参入方法について整理した上で、実際の先行事例の調査・分析とともに、都市開発分野を中心とした参入方策を検討しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000798.html

★☆☆《地域における不動産証券化手法の活用促進に向けた人材育成に関する業務～不動産証券化に関する制度等相談窓口の設置について～》★☆☆

地域において、不動産特定共同事業をはじめとする不動産証券化手法を活用した不動産再生事業（耐震性の劣る建築物等の老朽・低未利用不動産の再生や促進など）を推進するためには、中核となる人材の育成が求められております。

国土交通省では、不動産証券化手法を活用した不動産再生事業を推進するために必要となる地域人材を育成するため、「地域における不動産証券化手法の活用促進に向けた人材育成に関する業務」を株式会社日本経済研究所に委託しており、今般、同社において「不動産証券化に関する制度等相談窓口」を設置致します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000040.html

★☆☆《日本での不動産取引に関する基礎的な法制度等を英語で紹介します》★☆☆

国土交通省 土地・建設産業局では、外国人投資家による我が国不動産市場への投資の拡大に向け、日本の不動産に関する基本的な情報を英語にて公表することと致しました。今般英訳し、公開する項目は以下のとおりです。

- [1]日本の不動産取引に関連する法律
- [2]不動産登記制度
- [3]住宅取得・賃借に関するフロー

[4]主な不動産証券化スキーム

[5]不動産投資に関する主な税制

[6]都市計画に関する制度

なお、今後も、外国人投資家等のニーズを踏まえつつ、我が国不動産市場への投資拡大に向けた法制度・慣習の英訳等を引き続き実施していく予定です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000269.html

★☆☆《国家機関の建築物等における吹付けアスベスト等の使用実態に関する調査（フォローアップ）結果について》★☆☆

国土交通省では、国家機関の建築物及びその附属施設（以下「建築物等」という。）における吹付けアスベスト等の使用実態について平成17年度から調査を実施しています。

このたび、平成26年度のフォローアップ調査の結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen03_hh_000023.html

★☆☆《リート等による高齢者向け住宅等の取得等に関するモデル事業について》★☆☆

国土交通省は、高齢化の進展に伴い、ヘルスケア施設の供給の拡大等が求められる中、ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備として、「リート等による高齢者向け住宅等に関するモデル事業」の実施事業者を募集する旨公表しました。

○ 募集期間 平成26年8月15日（金）～9月12日（金）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000041.html

★☆☆《マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に関係政令の整備に関する政令》及び「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」について（閣議決定）★☆☆

国土交通省は、標記について、平成26年8月15日に閣議決定を行った旨、及び公布、施行のスケジュールを公表しました。

公布：平成26年8月20日（水）

施行：平成26年12月24日（水）

背景、概要など詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000119.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況につ

いて（平成26年4～6月分）》★☆☆

国土交通省は、平成26年4月～6月分（第1四半期）の確認済証の交付件数及び建築確認の申請件数等の状況を取りまとめて公表しました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000483.html

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、建築士法第10条1項の規定に基づき、別紙のとおり、一級建築士に対して、関東地方整備局長、近畿地方整備局長及び中国地方整備局長による戒告処分がなされた旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000497.html

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成26年6月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人住宅性能評価・表示協会事務局が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成26年4月、5月、6月の実績（速報値）について調査した結果がまとまりましたので公表しました。

また、平成25年度の実績（確報値）がまとまり、併せて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000535.html

★☆☆《住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 第2回委員会の開催について》★☆☆

国土交通省は、標記委員会を平成26年8月28日（木）14:00～17:00に開催しました。

配布資料・議事概要については後日、ホームページにて公開する予定です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000536.html

★☆☆《「国土調査のあり方に関する検討小委員会報告書」（平成26年8月21日）を踏まえた地籍整備の推進に向けた国土交通省の今後の主な取組について》★☆☆

■趣旨

国土調査については、現在、平成22年度を初年度とする第6次国土調査事業十箇年計画（以下、「第6次計画」とする。）に基づき、全国で進められているところです。

第6次計画においては、「社会・経済の動向、財政事情等を勘案しつつ、中間年に見直す」とされており、平成26年度に中間年を迎えることから、国土審議会土地政策分科会企画部会国土調査のあり方に関する検討小委員会において、今後の国土調査のあり方の審議が行われ、8月21日、本小委員会の報告書が取りまとめられました。

国土交通省としては、本報告書で示された方向性を踏まえて地籍整備を推進していくため、別添のとおり今後の主な取組をまとめて公表しました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000020.html

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆《国土交通月例経済（平成26年7月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年7月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000059.html

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成26（2014）年7月》★☆☆

国土交通省は、標記不動産市場動向マンスリーレポート平成26年7月分を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/10071>

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.57 August 2014》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、平成26年8月分のJ-REIT REPORT No.57 August 2014 を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201408_57.pdf

★☆☆《「東証住宅価格指数」6月値の公表について》★☆☆

株式会社東京証券取引所は平成26年8月26日に「東証住宅価格指数」6月値を公表しました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は81.81ポイント（前月比0.84%）で5ヶ月連続上昇しました。地域別では、東京が88.00ポイント（前月比0.24%）で4ヶ月連続上昇、神奈川が79.66ポイント（前月比2.19%）で2ヶ月連続上昇、千葉が65.89ポイント（前月比1.62%）、埼玉が67.60ポイント（前月比0.96%）でした。

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf

★☆☆《全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を更新しました。》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2014年8月1日現在における全国の商業地、住宅地の地価情報を公表しました。

<http://www.reinet.or.jp/?p=10411>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

反社会的勢力と関係の深い事務所の説明をしなかったことが信義則上の説明義務違反に当たるとされた事例

購入した土地の近隣のビルに暴力団事務所があるとして契約解除又は損害賠償を請求したところ、同事務所は暴力団事務所ではなく、暴力団と関連の深い興行事務所で、周辺の平穏を脅かす事象の発生は認められないとして、契約解除は認めず、売主（宅建業者）の信義則上の説明義務違反にあたるとして、原告の請求額を減額して認容した事例。なお、反訴として提起された売主財産の仮差押えに関する損害賠償請求については、紙幅の関係で割愛した。（東京地裁 平25年8月21日判決 控訴、本件部分控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年1月31日、宅建業者Y（被告）は、担保不動産競売手続（以下「競売」という。）において都心部の土地（206.90㎡、以下「本件土地」という。）を1億7188万円を取得した。本件土地の北西側には4m道路を挟んで地下1階地上3階建のビル（以下「Aビル」という。）が存在する。

競売における当初の評価額（売却基準価額）は1億5642万円で、最高価買受申出人の申出価額は2億円であったが、最高価買受申出人から「Aビルが指定暴力団の事務所として使用されている」として売却不許可の申し出がされたため、追加の現況調査が行われ、追加の現況調査報告書には「Aビルは、外観上特別な建物と思われるものは見当たらず、玄関にある集合郵便受けには『B社』と表示されていた。」と記載され、また、補充評価書には、警視庁の回答として「暴力団情報の提供する要件に該当しないため回答しかねます。」とされ、「警視庁への調査囑託の結果等からは必ずしも明らかではない。」とされたが、競売市場の減価率を10%修正し、評価額は1億3407万円に下方修正された。

同年9月7日、占い・美容等のコンテンツの制作・提供会社X（原告）は、Yとの間で、本件土地を2億円で売買する契約（以下「本件契約」という。）を締結し、同年10月28日

までに売買代金の全額を支払った。

同年12月3日、Xは、本件土地上の時間貸駐車場の不適切な使用に関する駐車場管理会社への問い合わせによりB社の事務所（以下「本件事務所」という。）が暴力団事務所であると知ったとして、Yに対し、B社の存在により本件契約の目的を実現することが事実上不可能となったとして、債務不履行を理由に契約を解除する旨の意思表示をした。

平成24年3月28日、Xは、宅建業者のYは、信義則上、契約の相手方が売買契約の締結判断に重要な影響を与える事実を知っている場合にはこれを説明し告知する義務があるとして説明義務違反の債務不履行による売買契約の解除、また、Xに本件土地の周辺環境に影響を及ぼす施設はないと誤信させ本件契約を締結させた行為は詐欺に該当し不法行為を構成するとして詐欺による売買契約の取消し又は売買契約の錯誤無効を理由とする原状回復請求権に基づく損害賠償、予備的に説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めて訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求の一部を容認した。

(1) Aビルの所有者（法人）の代表取締役等は、過去に指定暴力団の幹部又は組長として報道された人物と同姓同名で、B社は一般に指定暴力団傘下の団体として認識されていること等から、本件事務所は、指定暴力団と密接な関係を有する団体及びその構成員らにより使用されている事務所であると推認することができる。

(2) Yは、競売の補充評価書及びYの警察OBの顧問が入手した「指定暴力団系にあたる興行事務所であり、暴力団事務所ではなく、組員の出入りもない。」との情報から、本件事務所は単なる「興行事務所」とするが、暴力団対策法上の事務所でないとしても指定暴力団と密接な関係のある団体及びその構成員らにより使用されている事務所であると認めるほかなく、Yは、追加の現況調査が行われた経緯及び本件事務所が「指定暴力団系の興行事務所」であると認識していたと認められる。

(3) Yは、本件事務所が暴力団事務所であるかの確認しようとしたのだから、近隣に暴力団事務所等が存在することが契約締結の判断に影響を及ぼす重要な事項であることを容易に認識することができ、また、近隣に暴力団が関係する興行事務所があるという告知は容易に行うことができる性質のもので、信義則上の説明義務違反は免れない。

(4) 本件土地周辺は閑静な住宅地で、本件土地の100m圏内に女子校が存在すること、前面道路が小学校の通学路であること等に照らすと、本件事務所の存在によりXが本件契約の目的が達成することができなくなったと認めることはできない。

(5) 説明義務違反は、本件契約に基づく債務の不履行の問題ではないから、債務不履行を理由とする本件契約の解除の理由とはならない。

(6) Yが、Xを欺罔する意図で本件事務所の存在を秘していたとは認められず、詐欺取消を前提とするXの主張は認められない。また、近隣に暴力団事務所等がないことがXの意

思表示の内容として特に表示されていたことはなく、Xの主張する錯誤は法律行為の要素の錯誤とは認められない。更に、本件土地が、一般の宅地が通常有する品質や性能を欠いているということはできず、瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任の請求は理由がない。

(7) Yには、本件事務所の存在を告げなかった信義則上の義務違反があり、Yの説明義務違反と相当因果関係のあるXの損害としては、本件事務所の存在による減価率1割を乗じた2,000万円を相当とする。

3 まとめ

本件は、近隣の事務所が指定暴力団と密接な関係のあるとしながらも土地の瑕疵とは認めなかったが、購入時の価格決定において減価要因とされた事項なので、宅建業者には信義則上の説明義務があるとした事例で、警察照会等で暴力団事務所とはされなかったとしても説明すべき事項であるとした注目すべき判例といえる。近隣の暴力団事務所を土地の隠れた瑕疵として土地価格を20%減じた事例（東京地判H7.8.29・RETI032）もあるので参照したい。（担当：中村）

※本事例は当機構機関誌RETI0最新号に掲載された18判例からの抜粋です。その他の判例についてはRETI0最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

《任意後見制度について》

仲介業者からの相談で、売買契約の打合せに際し、所有者の長男が「自分は父と任意後見契約を締結しており、父に代理して契約手続きを行います」との申し出がありました。この制度の内容と注意点等について質問がありました。

任意後見制度とは、自らの判断能力が十分にあるうちに、判断能力が不十分になったときに備えて、信頼できる人（任意後見人）との間で財産管理等についてあらかじめ委任契約を締結しておくという制度です。（任意後見契約に関する法律第2条）

仲介業者としては、所有者の長男が代理権を有しているか確認する必要がありますが、所有者とその長男の間で任意後見契約を締結しているだけでは、代理権の効力は発生しません。本人の判断能力が低下した時点で、本人、配偶者、親族等の申立てにより家庭裁判所が任意

後見監督人を選任したときに任意後見契約は効力を生じ、代理権の効力が発生することになります。

したがって、長男から任意後見契約の内容等が記載されている登記事項証明書の提出を受け、契約書が公正証書で作成されているか、長男が任意後見人になっているか、当該行為が代理権の範囲内の行為であるか等を確認することが必要です(任意後見契約に関する法律第2条、3条)。

売買契約時には売主は認知症により意思能力がないとのことで不動産売買契約が無効となった過去の事例(平成21年10月29日東京地裁、平成20年12月24日東京地裁)もあり、仲介業者としても高齢者との取引については慎重な対応が求められるなか、特に意思能力については表面上では判断できない場合も考えられます。

また、高齢者(消費者)からの相談でも、「自分が元気なうちはいいが、将来、認知症等により意思能力が低下したときのことが心配だ」という声がよく聞かれ、任意後見制度の説明をすると当該制度の必要性に納得しているケースがありました。

今後、高齢化が進んでいく中、今回のようなケースが増加していくものと予想されます。仲介業者が、成年後見制度(法定後見制度・任意後見制度)を理解しておき、必要に応じて当該制度の利用を勧めることは将来のトラブル防止につながるものと思われます。

(担当：畑山)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《近代化センター 媒介業務フォローアップ研修<相続編>》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要にて研修会を開催します。

日時：平成26年10月1日(水) 13:30～16:45

会場：損保会館 大会議室(2階)

東京都千代田区神田淡路町2-9

受講料：8,200円(税込)

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/follow>

★☆☆《近代化センター スペシャルティ講座 事業実務7「投資判断の手法」》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要にて研修会を開催します。

日時：平成26年10月8日（水）13：30～16：45

会場：全水道会館 4階大会議室

東京都文京区本郷1-4-1

受講料：10,200円（税込）

※9月24日の同講座が満席となりましたので再演いたします。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaika.jp/koshu/special>

★☆☆《近代化センター 不動産基礎研修（インターネット通信講座）》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、インターネットによる不動産基礎研修を実施しています。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaikashonin.jp/>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《土地総合研究所 第180回定期講演会のご案内》☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて第180回定期講演会を開催します。

日時：平成26年9月29日（月）14：00～15：30

会場：日本消防会館（ニッショーホール）大会議室

演題：「国土のグランドデザイン2050」と地方創生

参加費：無料

申込等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/>

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

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

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
