

ケイアイ通信



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2022年
9月号

国土交通省が消費者向けに「住宅のリースバックに関するガイドブック」を公表

国土交通省が、「住宅のリースバック」に関するガイドブックを公表した。トラブル事例を踏まえ、リースバックの主な特徴や利用例、消費者がリースバックを利用する際のポイントなどを整理したものです。

健全なリースバックの普及を目的にガイドブックを策定・公表

ガイドブックでは、「リースバック」を「住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むサービス」と定義しています。住宅のリースバックは、多様なライフスタイルの実現や既存(中古)住宅流通市場の活性化、空き家の発生防止等につながるもので、契約内容や将来の収支計画については、消費者

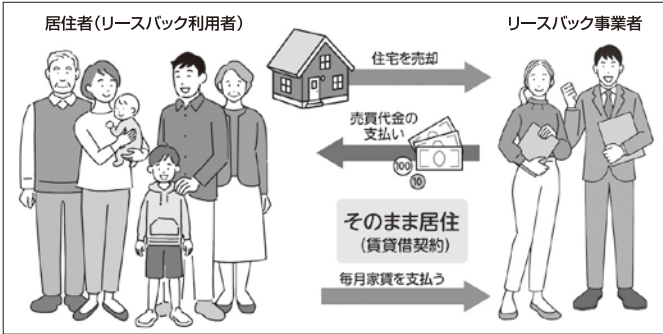
の理解が不十分なままでリースバック契約を締結したこと等を理由としたトラブル事例も多く見られます。そこで国土交通省では、リースバックの適切な活用方法や留意点等について、有識者や不動産業界団体で構成される「消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会」で検討を進め、今回のガイドブックの公表に至りました。

「実家の建て替え資金の捻出に利用した例」(親の家を二世帯住宅に建て替えるために、自分の家をリースバックにより売却し、売却代金を建築費用に充て、二世帯住宅が建つまで定期借家契約により自宅で両親と同居する例)を挙げています。一方で、消費者の理解が不十分なままでリースバック契約を締結したことな

トラブル事例などからリースバック利用時のポイントを紹介

ガイドブックでは、リースバックの利用例として、「高齢者施設への住み替えに利用した例」(自分の家をリースバックにより売却し、売却代金で高齢者施設の一時金を支払い、定期借家契約により入居を待つ間を自宅で過ごす例)、

リースバックの仕組み



出典:国土交通省「住宅のリースバックに関するガイドブック」より転載

どを理由としたトラブル事例も紹介しています。

リースバックのトラブル事例

- 強引な勧誘で契約してしまい、後々解約を申し出たら高額な違約金を請求された
- 支払賃料の合計額が数年で売却価格を超えることに後々気づいた
- 市場での取引価格より著しく低額な代金で売却してしまった
- 当初思っていた話と実際の賃貸借条件が違い、住み続けられない

こうしたトラブルを避けるためには、リースバックを利用する際の注意事項として、次のようなポイントを挙げています。

- リースバックを利用する際のポイント
- ① 不動産業者・金融機関など複数の事業者に相談し、ライフルプランに合った条件・手法(通常の売却、融資など)を選ぶ
- ② 解約に多額のお金がかかることもあるので、契約を急がず営業トークを鵜呑みにせず、きちんと契約の条件・内容を理解し、家族・親族等と相談して決める
- ③ 住み続ける期間にわたって、毎月賃料を支払えるか一度計算する
- ④ 提示された売却価格について、複数の事業者の意見を聞いてみる
- ⑤ 買い戻しを望むなら、「いつまでに」「いくらで」買い戻せる条件が、契約前に確認する
- ⑥ 自身が望む期間居住し続けられる契約なのか、更新・再契約の条件等について契約書を確認する
- ⑦ リースバック期間中に設備が壊れた場合、修繕費等を負担するのは自分・事業者のどちらなのかなどについて確認する

このガイドブックは、国土交通省のサイトからダウンロードができます。

参考／不動産ジャパン2022年7月20日の記事より

黒木代表のひとことコラム

2021年の通常国会で「所有者不明土地に関する法律」(不動産登記法、民法(物権法・相続法)等20以上の法律)の改正があり、同年4月28日に公布されました。施行日は各項目によって異なりますが、相続登記の申請義務化は2024年4月1日に施行、相続土地国庫帰属制度は2023年4月27日に施行されます。日本では今、所有者の所在が確認出来ない土地が日本全体の約20%を占めていて、大きな社会問題の一つとなっています。

所有者不明土地が増えれば増えるほど、有効利用する事が出来る土地の減少につながり、近隣にある土地の利活用にも悪影響を与えます。土地の相続登記申請義務化により、登記の放置は減少するかもしれませんが、所有者不明土地の実質的な有効活用が出来るようになるには、更なる法改正が必要になると思われます。



(株)ケイアイホーム倉敷白楽町店 店長 西川裕貴

大災害で全てを失った人々の
求めに、全力で応える自分がいた。

■自分自身が成長したな
と感じた時は？

2018年7月6日に発生した西日本豪雨での経験は強烈でした。私が前勤務地の倉敷インター南店に勤務していた時の事で、すぐに幹部の方々が応援に駆けつけてくれましたが、その時はたまたまスタッフが欠員していて新人と私の2人だけのところに、みなし仮設住宅への入居を求めて次々と訪れる被災者の対応にてんてこ舞いでした。その時に感じたのは、家族を失い、住む所を失い、財産を失う事の絶望に耐えて前に進む人々の逞しき、そしてそれに全力で応えようとする

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム (株)ケイアイ「ミニ」代表取締役社長 堀江祐樹

自分がいる事を発見した時です。これまでの、そしてこれからの生き方を本気で考えさせられた大きな出来事でした。

■特に気になる事は？

今の恵まれた組織環境で、井の中の蛙になつてはいないかとよく考えます。この組織で一人前になつたつもりで偉そうな事を言つても、世間的には通用しないのではと不安になる事もあります。他業界の人の意見や考え方に触れてもつと広い視野を持ちたいし、フリーランスの人の生き方はどうなのだろうと気にもなります。一口に社会人と言つても色々な生き様があり、その方たちに触れ合う事で色んな刺激を受けたと思います。同じ物を見ても人それぞれに見え方は違う。それが自分の財産になりそうな気がします。

■仕事での今の悩みは？

部下に任せきれない自分がいます。例えばお客様からの質問に、こう答えなければならぬという自分

の中の答えがあり、そのニュアンスが部下に伝えきれないままです。しつこく言い過ぎると、逆に嫌われるのではないかと委縮してしまふ情けなさも感じます。更には、自分のその答えは本当に正解なのかと、自らに問う自分もいます。ですから、ついつい自分でやつてしまい、結局は誰の為にもなりません。まだまだです！ (笑)



- 西川 裕貴プロフィール
- ◆生年月日 / 1992年10月31日
 - ◆出身地 / 岡山県
 - ◆血液型 / A型
 - ◆入社年 / 2015年
 - ◆趣味 / ゴルフ
 - ◆好きな食べ物 / 鍋物、ラーメン
 - ◆スポーツ歴 / ソフトテニス
 - ◆家族 / 独身
 - ◆座右の銘 / 情けは人の為ならず
 - ◆感心事 / 他業界やフリーランスの人

不動産関連のトラブル事例 89

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「隣地と共有共用の埋設管と瑕疵担保免責特約」についてです。

◆事案の概要◆

不動産業者Xは不動産業者Zの媒介で平成14年2月、売主Yと売買代金を7,200万円とする土地建物の売買契約を締結した。本件売買契約書には、本件不動産を現状有姿のまま引き渡す事、売主は引渡し後2カ月以内に発見された雨漏り等のみ責任を負う事等が記載されていた。また本件の重要事項説明書には汚水及び雑排水について、「個別浄化槽」、「接面道路配管無」、「私設管の有無/無」等と、物件状況等報告書には給排水、ガス共「第三者敷地の利用/知らない」、「第三者の配管埋設/知らない」等と記載されていた。その後、Xは本件土地建物の引渡しを受け調査をしたところ、Yの弟である隣地所有者AとYとの共有

共用の生活排水管が本件土地の中央部を横切るように埋まっている事、更に隣地に跨るようになりAとY共有共用の浄化槽が埋設されている事が判明した。Xは、YとZ及びAと話し合いを行ったが物別れに終わり、Yに対して瑕疵担保責任または債務不履行責任を根拠に土地の分譲代金の下落分、既に売買契約を締結していた第三者との解約違約金、本件建物への火災保険料等の損害賠償を求めて提訴した。

◆判決の内容◆

本件では、売主(非業者)が負う瑕疵担保責任を一定の事由に限定する旨の特約があったとしても、売主が地中埋設物の存在を知りながら買主に告げなかつたとして、民法572条により、売主の瑕疵担保責任が認められた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

ケイアイホーム(アパマンショップ)各店とケイアイグループのスタッフをご紹介します。



今回は、(株)ケイアイホーム沖野上店 リーダー 藤井公貴編です。

入社して3年目になりましたが、初めの内は分からない言葉だらけで、お客様との話もぎこちなく、おまけに方向音痴ときていますから、物件案内も冷や汗だらだらでした。そんな私でも、お店の皆に助けられ、それまで3位以内に入った事もなかったこの私が、前期は管理物件獲得数で1位、7月は月

間売上で2位になる事が出来ました。ところが、私は小学校から高校までサッカードイツフェンスでしたが、年齢が上がるにつれて前のポジションへ行き、高校ではフォワードでした。残念な事に肺気胸になって断念しましたが、その頃の仲間とはたまにフットサルを楽しんでいます。病気はもう治りましたが、現在の体力の衰えには啞然としています。今はダーツにはまり、サッカードイツはほぼ観る側です。(笑)私の座右の銘は、「失敗は成功の基」です。失敗を恐れず、くよくよせず、いつもポジティブな自分であり続けたいと思っています。

「藤井さんだから任せた。」とのオーナー様の一言が私の勳章です。



(株)ケイアイホーム 沖野上店
〒720-0825 広島県福山市沖野上町5-29-11

相続MEMO知識

Vol.26 「認知症時の対応と成年後見制度改正の可能性」編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

皆様は「認知症」についてどれくらい知識がおありでしょうか？不動産オーナー様は、特に認知症のリスクについて知っておく必要があります。また事前準備が必要です。

そのリスクとは、
●所有されている不動産が共有名義となり、共有名義人の間で争われるリスク
●不動産価値の低下リスク
●必要以上のコスト発生リスク
●遺言書が無効となるリスク等です。

今回は、認知症になる前に出来る対策の話ではなく、認知症になってしまった後に準備されている成年後見制度についてお話します。
厚生労働省では2018年より成年後見制度利用促進専門会議が設置されていて、この会議内での改正ポイントは以下の3つです。
・本人にとって、必要な時に必要な範囲でのみ利用できる制度にすべき
・すでに成年後見制度を利用している人については、一定期間ごとの意思能力も含めこの制度が必要か見直すべき
・柔軟に後見人を交代できるようにしておくべき



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。松下浩仁

現状の成年後見制度の問題点として、
・一度決定された事を後から変更する事が難しい
※本人がお亡くなりになるまで制度を止める事が出来ない
・一度専任された成年後見人を交代する事は容易ではない
※成年後見人は家庭裁判所が選任するが身内が選任される可能性は低く、後見人自身が辞任もしくは大きな問題を引き起こし解任される事が無い限りその職務を行う(月額報酬は約2万円)で、財産の額により増額)
現状ではこの制度を一度使ってしまうと、止めたり変更する事が難しい為、上手く活用されていないのが現実です。専門会議での工程表では令和4年から8年にかけて見直しを検討するとなつていく為、実際の制度改正は令和8年以降と予測されます。
これを機会に、認知症について学ばれる事をご提案いたします。

全国の家賃・間取り動向及び
グループ内の問い合わせ動向

「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

■全国賃貸物件家賃動向

4年6月末調査

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	53,650	0.4%	63,245	0.9%	74,459	2.1%	60,690	0.6%	82%
千葉県	54,505	1.9%	60,383	1.0%	72,890	-1.8%	58,773	-0.8%	80%
東京都	69,624	0.1%	86,320	0.2%	92,032	-0.1%	73,630	0.1%	100%
神奈川県	59,986	2.2%	75,655	1.1%	86,793	0.3%	67,931	1.1%	92%
愛知県	53,608	9.2%	55,993	-4.7%	63,953	4.7%	55,555	0.2%	75%
奈良県	49,500	8.3%	52,882	5.4%	67,367	7.4%	54,474	6.4%	74%
京都府	53,768	2.4%	71,234	1.4%	78,076	-0.2%	58,196	2.2%	79%
大阪府	57,164	1.6%	67,795	-1.3%	74,192	3.7%	61,487	1.1%	84%
兵庫県	51,158	4.0%	58,024	-1.4%	70,025	0.3%	57,217	1.4%	78%
鳥取県	38,392	2.2%	46,456	0.9%	55,979	-3.3%	43,654	0.7%	59%
岡山県	45,414	4.6%	56,161	4.6%	62,075	-2.2%	50,506	4.3%	69%
島根県	44,123	-0.4%	53,351	-2.2%	55,434	-7.2%	49,058	-3.0%	67%
広島県	47,300	-2.2%	58,400	-1.1%	65,035	-3.8%	52,421	-2.9%	71%
山口県	38,988	-0.3%	50,159	1.7%	59,056	0.8%	46,781	0.3%	64%
徳島県	41,112	-2.1%	49,710	2.4%	64,278	2.1%	49,896	1.4%	68%
香川県	43,021	2.1%	47,857	-4.3%	54,330	-3.0%	47,297	-1.4%	64%
愛媛県	39,482	-1.1%	49,682	2.5%	52,277	-3.8%	45,846	-1.1%	62%
高知県	39,051	-5.7%	53,687	4.4%	64,610	6.9%	47,990	1.2%	65%
福岡県	48,237	1.1%	60,197	1.1%	68,793	2.5%	55,762	1.4%	76%
全国	51,059	0.7%	58,159	0.4%	66,089	-0.1%	55,284	0.3%	75%

※資料出所: ㈱全管協共済会 小額短期保険契約実績より
※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。

■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

4年6月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	50,337	1.6%	61,369	-3.8%	70,021	-4.0%	57,006	-3.0%	77%
三原市	43,213	-0.3%	51,179	-5.3%	54,667	0.2%	48,160	-3.9%	65%
福山市	47,086	4.4%	55,953	6.3%	64,813	-0.8%	54,796	6.9%	74%
倉敷市	44,352	-3.7%	55,900	-5.0%	63,238	5.9%	53,537	-0.5%	73%
岡山市	43,395	-1.3%	58,293	2.6%	69,890	10.4%	55,151	1.3%	75%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 99

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「SDGs(エスディージーズ)とは？」

皆様こんにちは。いま8月中旬ですが、新型コロナウイルスは過去最多の感染者数を更新しています。実際に感染した方のお話を聞くと、高熱が数日間続き、非常にしんどいそうです。感染の波が引くまでは自衛手段を講じた方が良いでしょう。さて、ここ数回は税金のお話から離れていますが、今月も税金以外のお話をします。ちなみに税務署も7月、8月はオフシーズンです。9月からは「秋の陣」として税務署は最も力を入れて税務調査へ出陣します。

今月のテーマは「SDGs(エスディージーズ)」です。小中学生のお子様がいるご家庭ではもう常識となっていて、日本語訳は「持続可能な開発目標」です。2030年までに解決する国際目標として、貧困撲滅等17の目標と169のタ

ゲットで構成されていて、2015年の国連サミットで採択されました。このSDGsは単なる社会貢献活動のように捉えられがちですが、経済とも密接に関連しています。

時代は遡り2006年、国連のアナン事務総長(当時)がESG投資を提唱しました。E(環境)S(社会)G(企業統治)です。すなわち、環境問題や社会問題を解決するビジネス(企業)に投資しなさいということになります。これまで環境問題や社会問題の解決はボランティアになりがちでしたが、これをビジネスにして企業も儲かった方が解決のスピードが断然速い。このESG投資とSDGsがつながり、いま世界の潮流となっています。企業も儲けて、社会問題も解決する、好循環を作ろうとしています。