

令和3年度 市民後見人養成講座

「財産管理の実務」 (不動産の管理)

令和 4年 1月

組織委員会委員長 松崎 隆司
組織委員会副委員長 西澤 希和子



一般
社団法人

全国住宅産業協会

- **全住協 協会の概要等について**
- **不動産の概略**
- **相続における不動産**
- **不動産に関連する実務等**
- **Q & A、個別相談対応事例**
- **まとめ**
- **全住協の取組み、不動産後見アドバイザー**

■ 一般社団法人 全国住宅産業協会（略称：全住協）

- 所 管 国土交通省（住宅局）
- 対応エリア 全 国
- 会 員 数 約1,702社（令和3年11月時点）
- 所属会員 **建築・住宅・不動産 関連分野全般**
 - 〔 マンション分譲、戸建住宅分譲、注文住宅、仲介、賃貸管理、企画、設計、リフォーム、不動産登記…等
- 事 務 局 東京都千代田区麹町5-3-8 F

■ 各地域の団体会員協会

- | | |
|------------------|----------------|
| (一社)北海道住宅都市開発協会 | (一社)秋田県住宅宅地協会 |
| (一社)東北・北海道住宅産業協会 | (一社)北信越住宅産業協会 |
| (一社)富山県住宅宅地協会 | (一社)北陸住宅宅地経営協会 |
| (一社)静岡県都市開発協会 | (一社)東海住宅産業協会 |
| (一社)中京住宅産業協会 | (一社)関西住宅産業協会 |
| (一社)近畿住宅産業協会 | (一社)広島県住宅産業協会 |
| (一社)四国住宅宅地経営協会 | (一社)九州住宅産業協会 |
| (一社)九州分譲住宅協会 | (一社)鹿児島県住宅産業協会 |
| (一社)沖縄住宅産業協会 | |





(株)サンセイランディック

- 商号 株式会社サンセイランディック
- 設立 1976年（昭和51年）2月
- 本社 〒100-0005
- 所在地 東京都千代田区丸の内2-5-1-5 F
- TEL 03-5252-7511
- FAX 03-5252-7512
- URL <http://www.sansei-l.co.jp>
- 市場 東京証券取引所市場第一部
- 宅建免許 国土交通大臣（4）第6282号
- 代表者 松崎 隆司



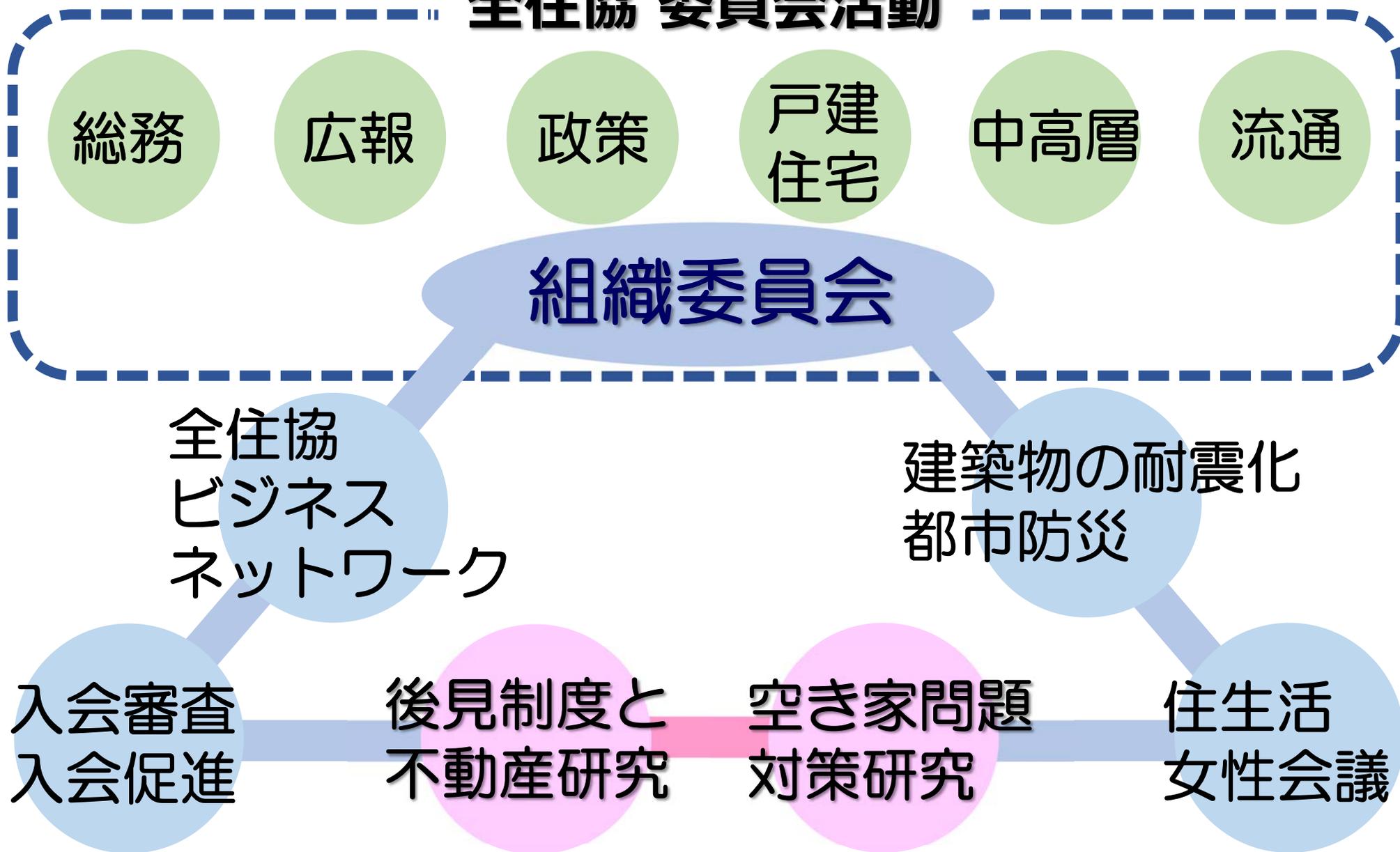
Support your life

(株)あんど

- 商号 株式会社あんど
- 設立 2017年（平成29年）7月
- 本社 〒273-0011
- 所在地 千葉県船橋市湊町2-5-4-302
- TEL 047-404-1940
- FAX 047-404-1930
- URL <http://and.care/>
- 宅建免許 千葉県知事（1）第17198号
- 指定等 障害者総合支援に基づく
一般相談支援事業（船橋市）
住宅確保要配慮者 居住支援法人
（千葉県）
- 代表者 西澤 希和子
友野 剛行

全住協 組織委員会「主な活動・研究テーマ等」

全住協 委員会活動



「少子高齢化」を根とし密接に関連

後見制度と住宅不動産 ～共同研究の主な経緯



「後見全国フォーラム」(東京大学)



「市民後見人養成講座」講義(東京大学)



「成年後見に関する講習会」(福岡)



「フォローアップ研修」(東京大学)

- 平成26年 7月 東京大学教育学研究科との共同研究準備
- 平成27年 4月 第2小委員会(後見人制度不動産部会)設立
- 7月 東京大学教育学研究科との共同研究スタート
- 11月 東京大学「フォローアップ研修」にて講義
- 12月 北海道(本別町・帯広市・音更町)居住支援に関する現場視察
- 平成28年 2月 東京大学「市民後見人養成講座」にて講義
- 「成年後見に関する講習会」開催(東京大学)
- 3月 本別町「居住支援協議会」設立総会
- 九住協「成年後見に関する講習会」開催(福岡)
- 本別町「居住支援協議会」
- 7月 東京大学「フォローアップ研修」にて講義
- 11月 本別町「居住支援協議会」「空き家セミナー」等
- 12月 東京大学「市民後見人養成講座」にて講義
- 平成29年 2月 第1回「不動産後見アドバイザー」東京開催
- 8月 第2回「不動産後見アドバイザー」東京開催
- 第3回「不動産後見アドバイザー」大阪開催
- 10月 第4回「不動産後見アドバイザー」福岡開催
- 本別町「居住支援協議会」「空き家セミナー」、個別相談会
- 平成30年 2月 第5回「不動産後見アドバイザー」東京開催
- 「不動産後見アドバイザー」テキスト大幅改訂、テキストWG始動
- 平成31年 2月 第6回「不動産後見アドバイザー」東京開催、会員外への受講開放
- 3月 第7回「不動産後見アドバイザー」大阪開催
- 令和元年 9月 第8回「不動産後見アドバイザー」名古屋開催
- 第9回「不動産後見アドバイザー」福岡開催
- 10月 第10回「不動産後見アドバイザー」札幌開催
- 令和2年 2月 第11回「不動産後見アドバイザー」沖縄開催
- 第12回「不動産後見アドバイザー」鹿児島開催
- 10月,11月 資格取得者向け「フォローアップ研修」(高齢者編・障がい者編)開催
- 令和3年 3月 第13回「不動産後見アドバイザー」東京WEB開催
- 10月 資格取得者向け「フォローアップ研修」(取引事例、ディスカッション)開催
- 11月 第14回「不動産後見アドバイザー」東京WEB開催

不動産の概略 ～不動産取引

■ 不動産契約の種類

- 売買契約
- 賃貸借契約
- 管理契約
- 媒介契約
(専属専任、専任、一般)
- ...

■ 権利関係

- 所有権 (土地、建物)
- 区分所有権 (マンション)
- 抵当権
- 借地権
- 定期借地権 (定借)
- ...

◎ 実に様々な契約、権利関係が存在する

◎ 特殊な権利であるほど、専門性は高くなる

◎ 不動産会社や担当者によって、得手不得手はある

■地目：不動産登記法上の土地用途の分類

- | | | |
|-------|--------|--------|
| ■宅地 | ■田（農地） | ■畑（農地） |
| ■山林 | ■公衆用道路 | ■雑種地 |
| ■公園 | ■塩田、池沼 | ■牧場、原野 |
| ■学校用地 | ■鉄道用地 | ■水道用地 |
| ■墓地 | ■境内地 | ■ため池、堤 |
| ■保安林 | ■鉱泉地 | …等 |

- ◎ 実際の土地使用の状況が、
登記簿上の地目と同じであるとは限らない
- ◎ 地目の変更が必ずできるとは限らない
- ◎ 農地転用の許可（農転）

都市計画法

■市街化区域 「用途地域」が設定されている

※各用途地域ごとに、

・用途

(一戸建住宅、共同住宅、店舗、事務所、倉庫、学校、病院等)

・**建蔽率** (建築面積/敷地面積)

・**容積率** (延床面積/敷地面積)

・**斜線制限** (道路、隣地、北側)

・**高さ制限**

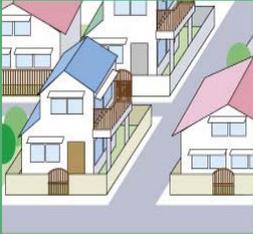
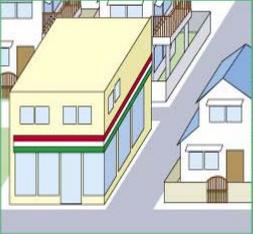
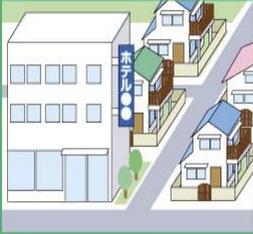
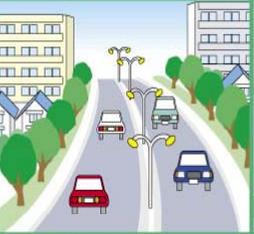
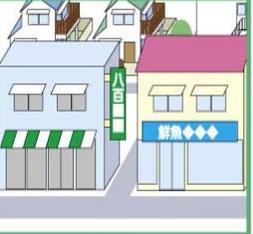
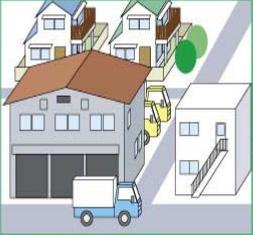
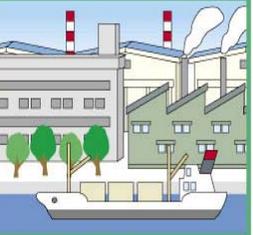
・**日影規制**

…等の異なる制限がある

■「田園住居地域」の追加

■市街化調整区域

■未線引き区域

			
第一種低層住居専用地域 低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	第二種低層住居専用地域 主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域 中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	第二種中高層住居専用地域 主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。
			
第一種住居地域 住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。	準住居地域 道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	近隣商業地域 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
			
商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	準工業地域 主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域 主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	工業専用地域 専ら工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

■ その他の関係法令等

- **民法**
- 不動産登記法
- 生産緑地法
- **文化財保護法**
- 宅地造成等規制法（宅造）
- 土地区画整理法
- **建築基準法**
- **消防法**
- バリアフリー新法
- 建築協定
- **宅地建物取引業法**
- **農地法**
- 借地借家法
- 景観法
- 密集市街地整備促進法
- 急傾斜地法
- 品確法
- **河川法**
- 水道法、下水道法
- **各種関係法令、条例 …等**

◎ 案件によっては、制限・規制がかなり重複してくる

◎ 法令によっては、多くの時間・労力・費用等が必要

■住宅不動産に関連する民法改正の主要ポイント

■「瑕疵」から「契約不適合」へ

～改正前の損害賠償請求権・契約解除権に、追完請求権・代金減額請求権が追加

■損害賠償請求

～債務不履行の損害賠償の免責要件として、債務者に帰責事由なし

■契約解除

～債務不履行による解除：債務者の責めに帰することができない事由でも解除可能

■請負人の報酬請求

■請負人の担保請求

■債権の消滅時効

～改正前の職業別消滅時効、商法規定の商事消滅時効が廃止

■不法行為の消滅時効

■改正民法の施行前後に関連した事項

■民法改正による関係法令の改正

～消費者契約法、建設業法、宅建業法、品確法、住宅瑕疵担保履行法等

■その他

■ 不動産の「価格の設定」について

- 参考とする価格数値だけでも、4種類が存在

路線価

固定資産税評価額

公示価格

実勢価格

媒介契約

■ 媒介契約は3種類

専属専任媒介契約



専任媒介契約



一般媒介契約

■ メリット・デメリットは異なる。

- ・売却のための広告宣伝費がかけやすい
- ・REINS登録の有無
- ・売主自身で買主を見つけた場合
- ・他の不動産事業者が買主を見つけた場合

◎ **自分に合った、物件に合った
媒介契約を選択することが重要**

■ 媒介報酬 仲介手数料（売買契約）

売買代金（消費税抜）	媒介報酬
200万円以下	5%＋消費税
200万円超 400万円以下	4%＋消費税
400万円超	3%＋6万円＋消費税

◎ 仲介手数料としては、原則この金額以上は請求できない。

◎ 空き家対策として、低廉な空き家等の売買取引の特例等あり。

相続における不動産

■ 不動産の「分類」イメージ

死守地



自宅、最後まで守りたい土地

有効活用地



マンション、アパート等

納税用地



駐車場、空き地等

問題地



底地、老朽化した空き家等

■ 死守地、自宅



■ 相続税の対象かどうか

相続税がかかる場合、相続税をどこから捻出するのか事前に準備

■ 相続人間でどのように分割するのか

土地家屋を現金化して分割

■ 死守地、自宅



■ 比較的利回りが高く、生活費を稼ぎ出す土地、マンション、アパート等

■ 物納・納税資金捻出用に考えている土地、駐車場等

■ 「物納」 …現金の代わりに不動産を納める

- ・金銭納付が困難な理由が必要
- ・事前に準備が必要

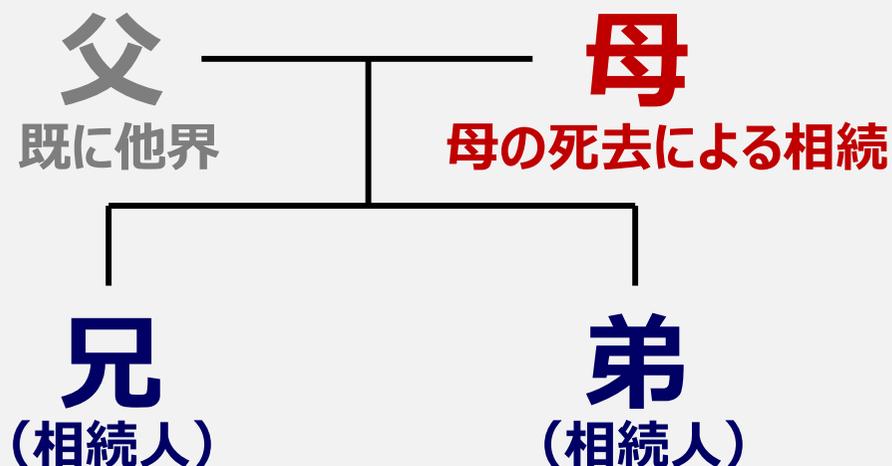
■ 事例

■ 相続財産

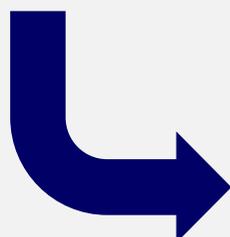
- ・自宅 : 5,000万円 (評価額)
 - ・有価証券 : 1,500万円
-
- 計 6,500万円

■ 相続人

- ・兄、弟の2人



■ 子供2人 (兄、弟) で相続財産を分ける場合



- ① 自宅を売却して、兄弟で均等にお金で分ける
- ② 兄が自宅を相続、弟が有価証券を相続、1,750万円の不足分を兄が弟に支払う
- ③ 自宅は、共有持ち分にする
有価証券は、均等に分ける

■ 問題地



■ 底地、借地権、老朽化したアパート、貸家等

- ・賃料水準が低いが、長年貸していて簡単には出て行ってもらえない
- ・売りたいくても権利が分かれているため、売りにくい
- ・権利関係が複雑だと、個人では簡単に問題解決が難しい
- ・問題を放置してしまうと、相続人に問題を引き継いでしまうことになる

- ◎ 不動産のやっかいなところは、
相続人に均等に分けることが難しい
- ◎ 相続税評価額と実際取引される価格が異なる
不動産もあり、正しく価値を判断するのが難しい
- ◎ 不動産を共有持ち分で相続することは、
将来的にも避けた方が賢明

- いくら仲の良い親兄弟でも、後々に備えるため、不動産の共有は避けた方が良い。
- 複数の権利者がいると、いざ処分した場合に意思統一が図れない
- 婚姻などを経て、配偶者等の利害関係が増えると、ますます物事が進みにくなる。要注意。

■ 物件売却時の主な流れ

- ① 不動産会社への相談、選定
- ② 物件の確認、調査、査定
- ③ 媒介契約
- ④ 売却活動、営業活動報告
- ⑤ 購入希望者との交渉
- ⑥ 物件情報の正確開示、重要事項説明
- ⑦ 売買契約
- ⑧ 引渡準備、残存物の整理
- ⑨ 引渡、登記

※現況の確認把握

※財産調査

※財産目録の作成

※家庭裁判所へ相談

※居住用不動産の処分
(家庭裁判所の許可)

※残存物の処分整理

※家庭裁判所へ報告

物件情報の正確な把握、情報開示のために

■ 現況把握のための資料

- **公図**
- **権利証、登記識別情報**
- **地積測量図**
- **境界杭の有無、状況**
- **給水台帳、下水道台帳**
- **税金等**
- **登記事項証明書**
- **建築確認関連資料**
(検査済証、建築確認申請書)
- **道路台帳**
- **都市ガス埋設状況**
- **実際に現地調査する …等**

■ 現況の確認

- **土地境界の確定**
(隣地境界、道路境界、境界壁)
- **境界の越境有無、状況**
- **近隣関係**
- **囲繞地 (いにようち)**
- **擁壁、土地の高低差処理**
- **道路の状況、接道**
(公道、私道、赤道・青道、水路等)
- **嫌悪施設等の有無、状況**
- **ゴミ置き場、収集状況**
- **雨水・落雪等の処理**
- **その他各種合意事項 …等**

- ◎ **事実不告知の禁止**
- ◎ **トラブルの状況・問題点を正確に把握・開示する**
- ◎ **本人の保有すべき資料あり**
- ◎ **行政：保管期間後に処分**

資料例

■ 公図



私道所有
(計2筆)

敷地
(計3筆)

地番
(≠住居表示)
地目
(農転済)

権利部(甲区)
「所有権」

権利部(乙区)
「抵当権」

発行年月日

- ※地番≠住居表示
- ※1つの敷地≠1筆の土地
- ※私道等を所有していることもある

■ 登記事項証明書

神奈川県横浜市港北区 〇〇町〇丁目〇〇〇-〇 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	調製	平成〇〇年〇月〇〇日	不動産番号	0000000000000
地図番号 [画]	筆界特定 [画]			
所在	横浜市港北区 〇〇町〇丁目 [画]			
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)	
〇〇〇番〇	畑	6.2	番から分筆 昭和45年〇月〇〇日	
[画]	[画]	[画]	昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移転 平成4年〇月〇〇日	
[画]	宅地	6.2 1.5	②③昭和47年〇月〇〇日 地目変更 [平成23年〇月〇〇日]	

権利部(甲区) (所有権に関する事項)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和46年〇月〇〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 昭和46年〇月〇〇日売買 所有者 横浜市港北区 〇〇町〇丁目〇番〇号 ●●●●● 順位3番の登記を移転
[画]	[画]	[画]	昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移転 平成4年〇月〇〇日
2	所有権移転	平成15年〇月〇〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成15年〇月〇〇日相続 所有者 横浜市港北区 〇〇町〇丁目〇番〇号 ■ ■ ■ ■ ■
付記1号	2番登記名義人住所変更	平成23年〇月〇〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成22年〇月〇〇日住所移転 住所 千葉県〇〇市〇〇町〇丁目〇〇〇-〇
3	所有権移転	平成23年〇月〇〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成23年〇月〇〇日売買 所有者 横浜市 〇〇区 〇〇町 〇丁目 〇番 〇号 ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

今回記載なし

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

平成〇〇年〇月〇〇日
横浜市方法務局港北出張所

登記官 [印]

整理番号 (1/5) 1/1

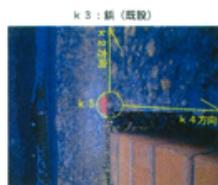
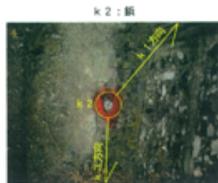
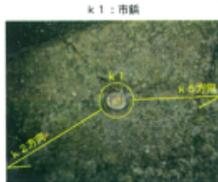
「土地」
「建物」

下線部
抹消事項
発行時の
所有者

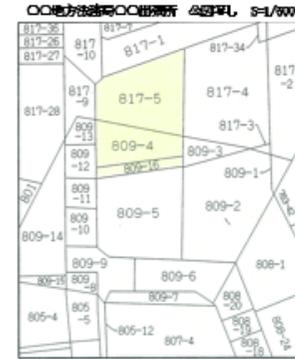
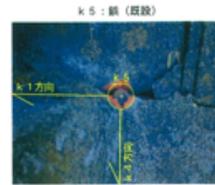
※現在の所有者等は、下から読む

■ 地籍測量図

境界鉈写真



測量図面



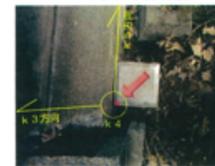
求積表

測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn
k1	-48707.415	-17957.723	1.456	-26146.444688
k2	-48708.584	-17959.464	-11.463	205688.741192
k3	-48718.868	-17961.930	-12.588	226668.850980
k4	-48721.170	-17952.297	8.828	-158482.877916
k5	-48710.040	-17949.538	13.755	-246895.895190
備面積				233.274378
面積				116.6871890
地積				116.68 m ²
坪数				35.29 坪

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
k1	-48707.415	-17957.723	市鎮
k2	-48708.584	-17959.464	鉄
k3	-48718.868	-17961.930	鉄
k4	-48721.170	-17952.297	コンクリート杭
k5	-48710.040	-17949.538	鉄

境界杭写真



公図

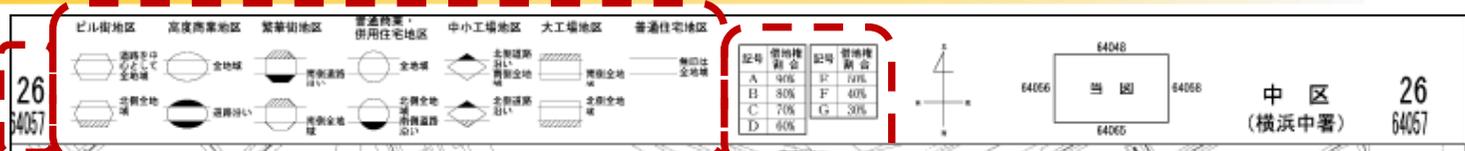
求積図

座標

境界標	境界標の種類	現況求積図	縮尺	1/100
○	コンクリート杭	土地の所在	〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番〇〇住	
◎	金属標	測量年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日	
⊙	鉄釘	作成年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日	
⊙	鉄釘	作成者	東京都〇〇区〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇 土地家屋調査士 〇〇〇〇〇〇	
●	計算点		TEL. 03-0000-0000 FAX03-0000-0000	

■ 路線価図

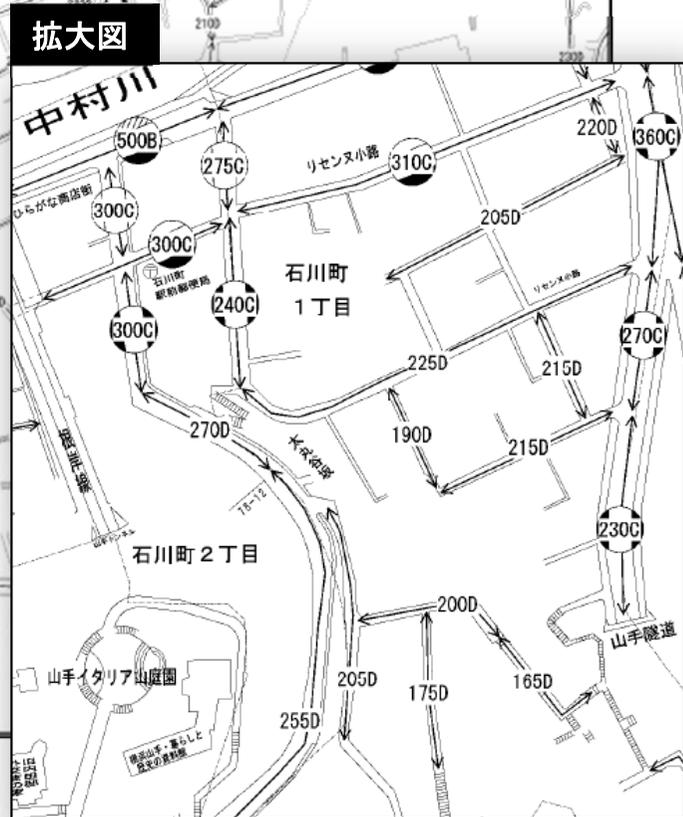
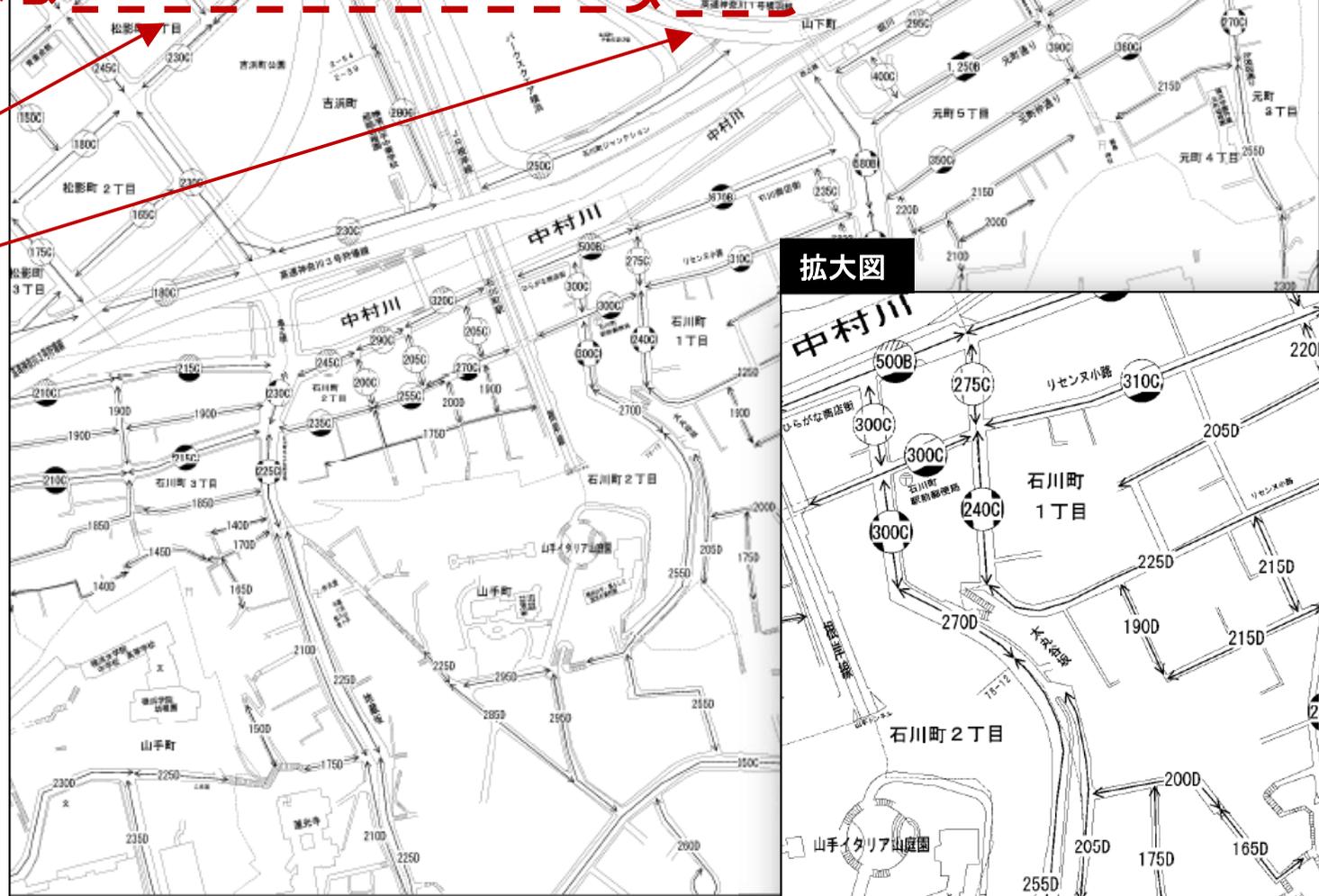
■ 年分、ページ



■ 地区と借地権割合の適用範囲記号

■ 借地権割合

記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%
E	50%
F	40%
G	30%



不動産(土地・建物)の管理と責務

■ 管理の責務

※ **土地の所有者は、その土地を「管理」する責務を持ちます。**

知っておきたい 土地に関するリスク

ご自分のため、
ご家族のため、
所有地のリスクを
理解しておきましょう。

立地のリスク

- 坂道や斜面が多く、崖に面している
- 道路や鉄道に面して、高低差がある
- 積雪や、土砂、浸水などの災害危険区域にある



立地に不安要素は ありませんか？

こうした土地は、大雨や大雪の際に崖崩れなどを起こし、近隣の方や交通機関に支障をきたすリスクがあります。万が一被害が出た場合には、裁判で多額の損害賠償金の支払いを求められることもあります。

管理のリスク

- 1年以上現地を確認していない
- 現地の自治体から文書が届いている
- もう随分と草刈りをしていない



土地の管理は 行っていますか？

年に2回程度草刈りを行わない土地には雑草が生い茂り、ごみの不法投棄や害虫の発生を誘発します。自治体からの通知は、そのような状況に対する近隣の方の苦情によるものかもしれません。

将来のリスク

- 歳をとり、自身で管理するのが不安
- 土地を売りたいが、なかなか売れない
- 土地を引き継いでくれる家族や親戚がいない



この先も 管理を続けていきますか？

高齢になると、これまで当たり前に出ていた草刈りや手入れが大きな負担になります。また、もしもの時に土地を引き継いでくれる人がいなければ、ゆくゆくは荒地地となり、近隣に迷惑をかけることになりかねません。

▲▶ 土地所有者向けリーフレット

大丈夫ですか？ あなたの土地

地域や近隣の方からの不安の声や苦情が年々増えています。

がけ崩れによる道路の封鎖

雑草や害虫の発生

所有地へのゴミ投棄

台風や積雪による倒木

損なわれる地域の景観

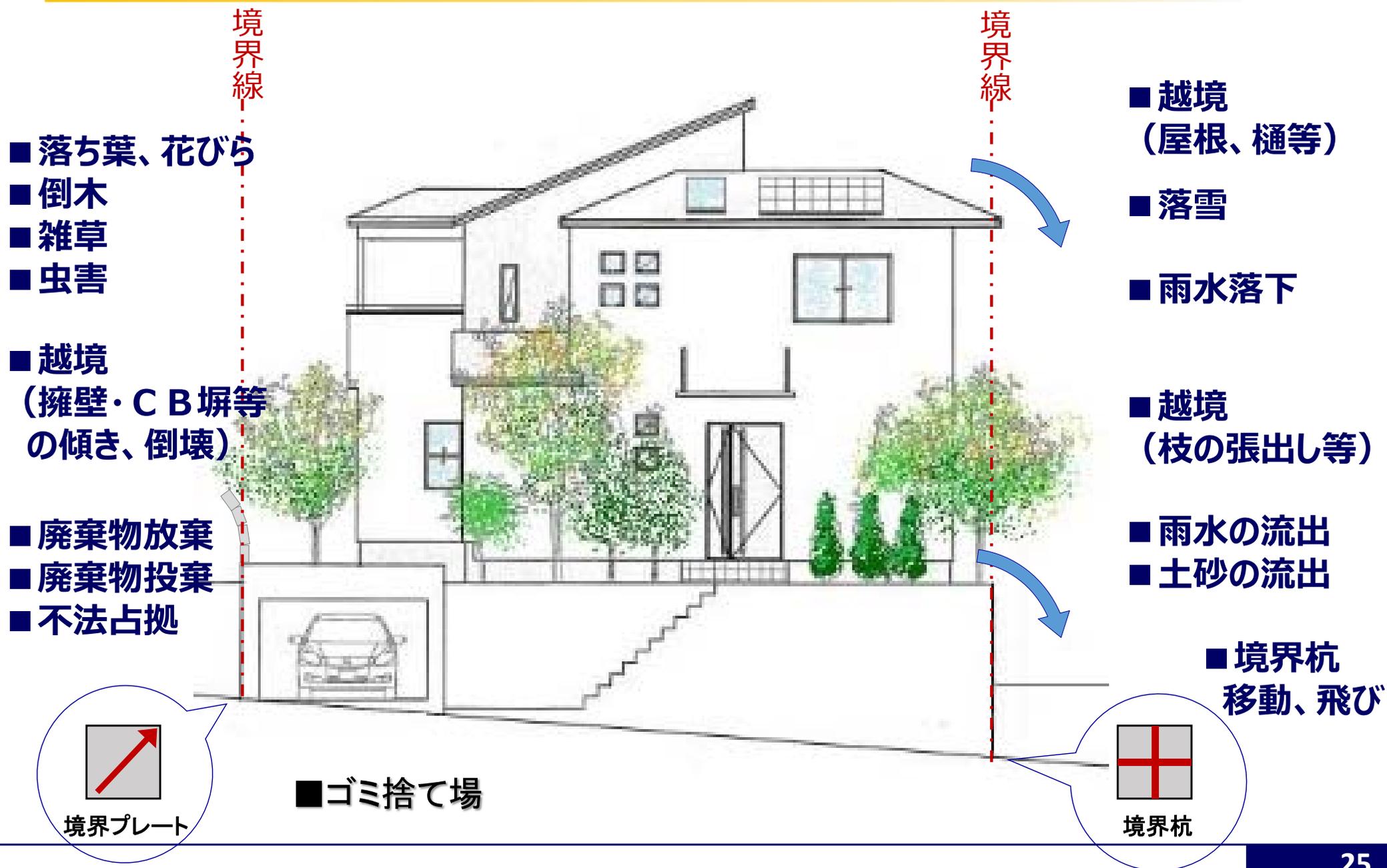
管理が出来ず放置しておく、こんな状態に…

全国の自治体の
約6割で苦情が来ている、
さらにその**約1/4**で苦情が増加傾向にあります。

2016年～2018の3年間で、約6割の自治体で、管理がされていない土地に対して、近隣の住民や地域から苦情や相談が寄せられています。また、苦情や相談が寄せられている自治体の1/4で、その件数が増えています。(出典：2019年国土交通省調査)

国土交通省 法務省
MINISTRY OF JUSTICE

■ 土地：管理・現地確認で注意する部分



■ 建物：雨漏りが多い部分

■ 棟板金部分

■ バルコニー笠木と
外壁取り合い部分

■ バルコニーの
サッシ下立上り

■ 下屋と外壁の
取り合い部分

■ サッシ廻り

■ ケラバ、破風

■ 天窓

■ 煙突

■ 太陽光発電

■ 外壁クラック

■ 独立柱

■ 土台廻り

■ 配管貫通部分



- ◎ 不動産に関連する業務量・種類は膨大
- ◎ 価格が高い分、対応する際のリスクも高い
- ◎ 専門性が高く、実務経験が重要
- ◎ 地域差が大きい
- ◎ 不動産業者でも、得手不得手な分野がある
- ◎ 画一的な答えがない
- ◎ 個別案件毎に問題が異なる = その対応も異なる
(ケースバイケースでの対応が必須)

■ Q 1

不動産事業者に委託する場合、どのような業者を選ぶと良いのか？

■ Q 2

不動産の売買について、司法書士に委託すべきなのか？
不動産事業者に委託すべきなのか？

■ Q 3

分譲マンションを売却する場合、特に注意する点は何か？

■ Q 4

分譲マンションを貸す場合、特に注意する点は何か？

■ Q 5

敷地が「借地」の場合、どうすれば良いのか？

■ Q 6

不動産を売買する場合、「重要事項説明（重説）」に関して特に注意する点は何か？

■ Q 7

空き家等を管理する場合、実際にどのようなことをすれば良いのか？
特に注意すべき点は何か？

■ Q 8

障がい者や認知症高齢者が、賃貸住宅・アパートを借りようとする場合、特に注意すべき点は何か？

■ これからの福祉と「住まい」に関する大きな課題

福祉・社会保障の問題

- ・障がい者・高齢者等が入居できる住宅が少ない。
- ・国の福祉施策としては自立と地域共生を進めているが、サポートがない自立は難しい。

都市整備・危機管理の問題

- ・増え続ける空き家が、地域の保安、衛生、生活環境を害する。
- ・「特定空家」（適切な管理がされていない空家）の未然防止が必要。

不動産管理・物件所有者にとっての問題

- ・住宅セーフティーネット法などによって、生活弱者への住宅の提供が奨励されているが、本当に貸しても大丈夫か？
- ・リスクはどう防いでいけばいいのか。

物件を借りて住みたい人にとっての問題

- ・保証協会が通らない。
- ・困った時や体調不良の時、近隣とのトラブル時の緊急相談。
- ・財産の管理や掃除・炊事が苦手。

「居住支援付き住宅」の提供

■「居住支援付き住宅」とは？

障がい者、高齢者、その他生活困窮者の方に提供する物件で、あらかじめ以下の居住支援サポートがパッケージされた住宅です。

「居住支援付き住宅」

■ ALSOK・24時間365日、緊急時駆けつけサービス・相談・火災監視

※通報システム取付工事費・月々の使用料金、システムに伴うNTT回線工事費・月々の基本使用料金弊社負担

■ カギ、水まわり、ガラスのトラブルサポート

■ 入居者の財産や権利、契約のお手伝いをするサポーター（任意後見人や契約代理人など）の紹介とサポーターのマネジメント

■ <住まい>に関する相互安心体制づくり

※不動産管理会社、物件オーナー、ケアマネージャーや相談支援専門員、福祉サービス事業者・各種ケースワーカーなど

■ 孤独死またはその他の場所での死亡・失踪が起こってしまった際の遺品整理費用（限度額あり30万円まで）

■ 担当スタッフによる定期的なアポイントメント

■ 就労支援および生活再建相談

■ 安心サポート

※在宅確認サポート・ダイヤル案内サポート /健康・医療相談サポート

※電気のトラブル相談サポート/ガス・給湯器のトラブル相談サポート

■ さらに困ったときには？

入居した物件が合わず、
転居したい！

- ・ 居住支援付き住宅の移転の相談
- ・ 転居先が見つかるまで緊急一時利用物件を利用

お金や生活物資が
ない！

- ・ 家具や生活家電(中古)のリース、販売、提供
- ・ 短期資金の相談(無利子貸付機関の紹介)
- ・ 携帯電話の貸付による電話代節約

サポーター(任意後見
人等)と合わない！
信用できない！

- ・ サポーターからの情報提供、聞き取り調査
- ・ サポーターへの指導、契約解消と交代

■事例 1：相談内容

■本人：92歳、女性、ご子息なし

■相談者：当事者の親類

■相談地：東京都新宿区

■相談概要

- ・現在、本人が所有する都内マンションに一人暮らし
- ・まだ認知症の症状が出ているわけではないが、かなりの高齢のため、将来への不安が強い
- ・本人の出身地の京都府の有料老人ホームへ入居予定
- ・居住用不動産である都内マンションを売却して、入居資金に充てたい
- ・弁護士と任意後見契約を結ぶ予定だったが、マンション売却・入居等を考慮し、契約せず
- ・良好な関係にある近隣住民のためにも、売却先はしっかりしたところを希望
- ・不動産には明るくない、良いアドバイスが欲しい

■ 事例 1 : 相談対応

■ 対応の概要

- ・本人の状態として、後見類型が必要なほどではないことを確認
- ・**本人の希望の最優先事項**は、
「有料老人ホームへの入居で京都へ行く前までに、所有するマンションを売却、整理したい」
- ・**時間的な余裕がまったくない**

- ・事前に司法書士が同席、本人の意思・行為能力の確認
- ・本人や相談者との面談～重要事項の説明～契約の締結等について、説明・対応はゆっくり、極め細やかさが重要

- ・多量の残存物等あり、残存物処理の発生
- ・引渡決済にも事前配慮が必要

◎「後見」業務と「不動産」関連部分のすみ分け

- 不動産関連部分を、専門者がフォロー
- 専門職（弁護士・司法書士等）にもメリット

◎ 一企業でない、社団法人ならではのメリット

- 後見制度と不動産に関する研究の推進
- 主要不動産団体では初めての試み

◎ 全国展開、その地域ごとに詳しい事業者

- 相談者と物件が離れていても対応可能
- 不動産後見アドバイザーの全国展開

◎ 住宅・建築・不動産 関連分野全般の事業者

- 不動産の中でも特殊・専門分野あり
- 専門分野にも特化した幅広い会員事業者

◎「不動産後見アドバイザー」の推進

- 後見制度に理解のある不動産事業者の拡充
- 地域の相談窓口となる人材の育成

◎「フォローアップ研修」、研修会等の実施

- よりレベルアップさせるための各テーマに関する研修
- 研究成果・事例等の紹介

◎ 空き家問題対策

- 少子高齢化により後見制度と密接に関連、片手落ちの防止
- 国土交通省「空き家モデル事業」承認

◎ 個別相談の受付

- 不動産は全く同じものはない、ケースバイケースの対応
- 物件登録による抑止力効果

■ 4つの手で支える仕組み

居住支援

介 護

財 産

不動産

「不動産後見アドバイザー」資格講習会

超高齢社会において、判断能力が不十分な人や住宅確保要配慮者などについて、その住生活の向上および不動産取引の円滑化を図るため、それらの対象者に配慮しながら業務を行うための知識を身につけ、権利擁護を念頭に対象者の相談対応や支援を行いつつ、不動産関連取引を適切かつ適正に遂行できる人材を養成する。

被後見人

判断能力が不十分な方、
認知症高齢者、障がい者等

不動産の相談
管理・取引

居住用不動産



後見人

親族後見人、専門職後見人、
市民後見人、法人後見人等

財産管理 相続

身上監護

介護 信託

成年後見・任意後見

行動規範

1. 業務上の配慮と支援
2. 関係法令の遵守
3. 信義誠実な職務遂行
4. 自身の能力・資質の向上
5. 不動産関連取引の適正化
6. 業務上の守秘義務
7. 社会的信用の向上および社会的な貢献・福祉の増進

不動産の相談・管理・取引に際し、
被後見人・後見人に対するサポートを
行うのが「不動産後見アドバイザー」

▶ 東京開催（集合形式）（東京大学本郷キャンパス）

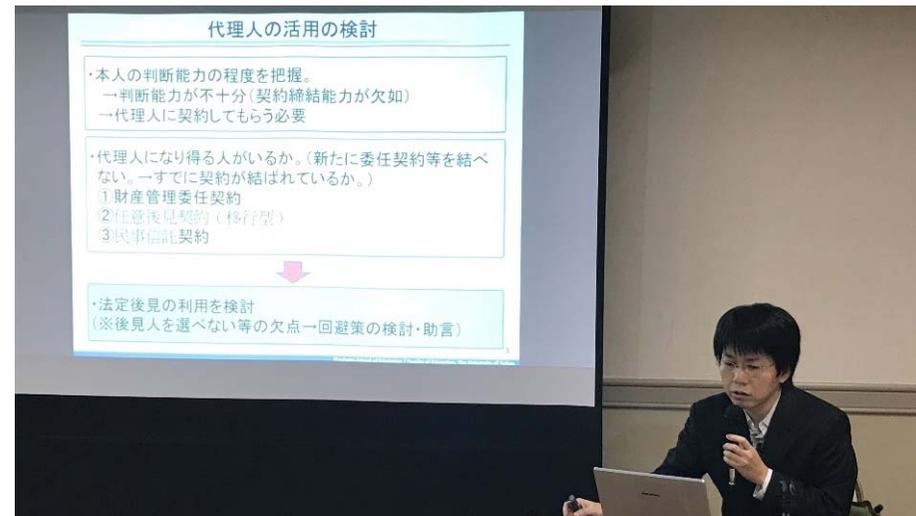


資格の取得後 ～「フォローアップ研修」

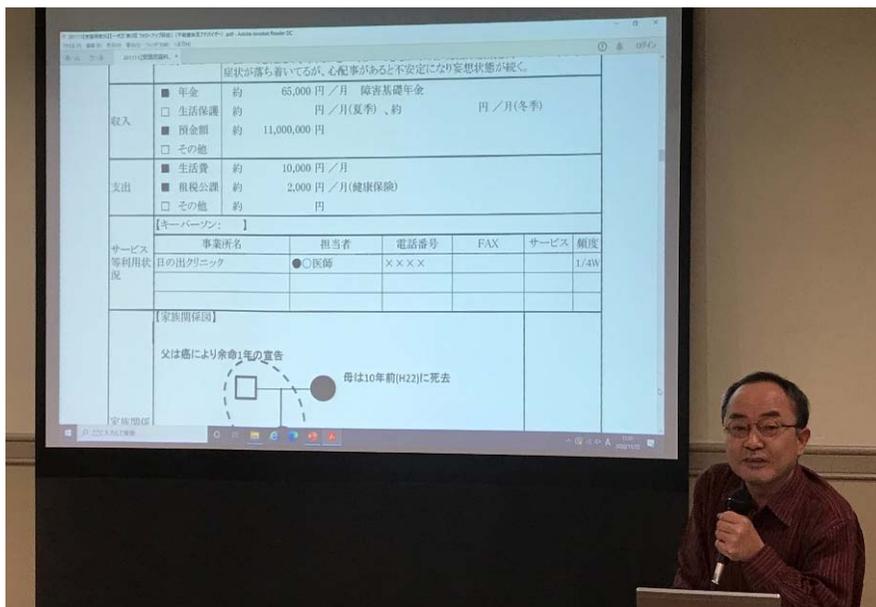
■ 不動産後見アドバイザー向け 「テーマ別の深掘り研修」



▲「後見制度の実務への利用事例紹介」



▲「相談事例の概要、法定後見の申請、現状と課題」



▲「事例から後見制度の利用を考える（障がい者編）」



▲「後見制度に関連した住宅・不動産取引の事例紹介、ディスカッション」

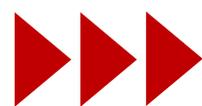
個別相談対応、問合せ等

■「個別相談対応」～将来的なリスト化

後見制度に関連した「住宅・不動産」について、皆様からの個別案件の相談に対応いたします。お気軽にご相談ください。

■ 問合せ先 ～（一社）全国住宅産業協会

■住所	東京都千代田区麹町5-3-8F
■TEL	03-3511-0611
■FAX	03-3511-0616
■URL	https://zenjukyo.jp
■E-mail	kouken@zenjukyo.jp
■受付	月曜～金曜（祝日除く）9:00～17:00
■担当	杉原、高木、大宮



【全住協HP】不動産後見アドバイザー

<https://www.zenjukyo.jp/kouken/>

■ ご清聴、ありがとうございました。

本資料等に記載された内容は、後見制度・不動産等に関する一般的な事項が含まれておりますが、当協会がその内容について、正確性・確実性を保証するものではありません。