

# 後見制度活用で、オーダーメイドの老後をつくる

## 1. 「法定後見」と「任意後見」

成年後見は、「法定後見」と「任意後見」という2つの制度があります。法定後見は、「判断能力がすでに衰えた後」に、裁判所に申立てをして、後見人を選んでもらい支援を受けるという制度。そのため、裁判所から選ばれた後見人は、本人と面識がない場合は、本人の希望を正確に把握することができないため、後見業務も「無難で消極的な活動にならざると得ない」というデメリットがあります。

## 2. 積極的に支援できる「任意後見」

一方、任意後見は「判断能力が衰える前」に、将来、判断能力が衰えた時に支援してほしい内容を自身の信頼できる人と契約で取り決めておく制度です。そのため、後見人は、支援してほしい内容を具体的に把握することができるため、より本人の希望に近い形で積極的に支援をすることができますというメリットがあります。

任意後見制度をうまく利用し、老後の支援内容を具体的にプランニングしておけば、まさに、オーダーメイドの老後をつくることができます。なお、任意後見を利用するためには、「公正証書」で任意後見契約を締結しなければならないことになっています。また、任意後見人も、裁判所が選んでくれるわけではないので、ご自身で信頼できる人を探す必要があります。

## 3. 後見制度の弱点を補う

任意後見も後見制度である以上、「判断能力が低下しない限り」支援してもらえません。病気や体力の問題で生活に不便を感じたとしても、この任意後見制度では支援することができないのです。このような制度の弱点を補うために、任意後見契約とは別に、財産管理や身上監護を依頼する委任契約を別途締結することがあります。例えば、まだ認知症ではないけれど、入院をした時はその手続きや支払いをお願いしたいなど、必要に応じて依頼することができるのです。

『月刊不動産投資ジャーナル』をお届けしている当社は  
(一社)投資不動産流通協会の会員です

**(一社)投資不動産流通協会は、安心・安全な投資不動産流通のルールづくりに取り組んでいます。**

同協会では、お客様に安心して取引を任せいただけるよう、弁護士や税理士、不動産鑑定士、宅建士の有識者で投資不動産の売買・仲介の際のルールづくりや各種契約書類のひな形などを制作し、その成果物を会員に提供しています。

**だから、当社には安心して投資不動産の取引をご依頼いただくことができます！**

**さらに、当社には「投資不動産取引士」が在籍しています。**

投資不動産売買・仲介のプロフェッショナルの証としての資格「投資不動産取引士」。(一社)投資不動産流通協会が実施する「認定試験」をクリアした者に授与されます。



**一般社団法人投資不動産流通協会**

〒169-0075 東京都新宿区高田馬場 1-30-5 千寿ビル M2F

URL : toshi-fudousan.or.jp/



一般社団法人  
投資不動産流通協会

月刊 不動産投資ジャーナル Vol.94 発行 ● 一般社団法人投資不動産流通協会 住所: 〒169-0075 東京都新宿区高田馬場1-30-5 千寿ビルM2F

# 月刊 不動産投資 Journal

不動産投資を行う方々を応援する情報誌

発行: 一般社団法人投資不動産流通協会

毎月発行

FREE

VOL.94

## CONTENTS

〈特集〉

共同住宅の施工不良が騒がれる昨今だから、知っておきたい  
収益物件のインスペクションの基礎知識

後見制度活用で、オーダーメイドの老後をつくる



共同住宅の施工不良が騒がれる昨今だから、知っておきたい

# 収益物件のインスペクションの基礎知識

少子高齢化が進む日本では、世帯数よりも住宅ストックが上回るようになり、さらに空き家の数も増加傾向にあり、これらが社会問題となっています。そこで、国土交通省では既存住宅の有効活用がなされない現状を改善するため、消費者が安心して既存住宅の取引を行える仕組みを整備し、既存住宅やリフォーム市場の活性化を目指しています。その施策の一つが「インスペクションの認知向上と普及」であり、2018年4月1日に施行された改正宅建業法では、物件売買や賃貸仲介時等にインスペクションに関する説明が義務化されました。今回は、収益物件に関するインスペクションについて解説していきます。

## 1. あらためて、インスペクションとは

インスペクションとは、住宅の設計・施工に詳しい建築士等の専門家が、建物の基礎や外壁のひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査を行い、問題の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に検査をするものです。戸建住宅はもちろん、分譲マンションや賃貸アパート、マンション等の共同住宅についても実施されます。

## 2. 収益物件とインスペクションの関わり

収益物件とインスペクションは、次の2つの契約の場面についても関わりが出てきます。

### ① 賃貸契約時

賃貸借契約を結ぶ際の重要事項説明等において「インスペクション実施の有無」や実施をしていれば「調査概要」を書類に記載しておき、そのことについて借主に説明しなければなりません。

### ② 物件売買時

賃貸借契約時と同じく、売買契約を結ぶ際の重要事項説明等において「インスペクション実施の有無」や「調査概要」、「インスペクション実施者あつせんに関する事項」について確認をする必要があります。





### 3. 収益物件でインスペクションを行うメリット

収益物件におけるインスペクションでは、次に紹介するメリットがあります。

#### ①収益物件の買主が行うメリット

- 欠陥アパートをつかむリスクを減らせる  
(契約前であれば、購入の中止ができる)
- 建物のメリットとデメリットを知った上で購入できる  
(契約する場合でも、安心感と納得度がある)
- 建物の本質的な性能が分かる
- リフォームや修繕に「いつごろ」「どの箇所に」「どのくらい」費用がかかるのかが分かり、事業収支計画を正確に立てることができる

#### ②収益物件の売主が行うメリット

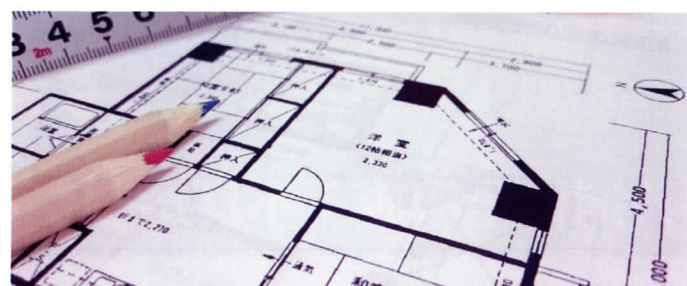
- 引き渡し後のトラブルを回避することができる  
(引き渡し後に生じた問題の責任の所在が分かる)

- エリアで競合する物件との差別化が図れる
- 購入希望者に安心感を与えられる

#### ③賃貸経営上のメリット

- 入居者にとって安心感のある魅力的な物件を維持できる
- 外観や設備品質の維持により家賃の値下がりを防ぐ
- 不適切な管理状況に気づき、修正できる

なお、ここで挙げたメリットは、裏を返せば（インスペクションを実施しなければ）リスクにもなってしまいう事項であると言えます。



### 5. 既存住宅インスペクション・ガイドラインについて

国土交通省は、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を公開しており、このガイドラインにはインスペクションの基本的な内容が説明されています。インスペクションを実施する事業者はもちろん、これを依頼する側も、一度確認しておくのが良いでしょう。

#### <ガイドラインにおける掲載内容一例>

- ガイドライン策定の目的と考え方
- インスペクションの内容
- インスペクションの検査項目
- インスペクションの検査方法
- インスペクションの検査手順
- インスペクション業務の受託時の注意点

#### <ガイドライン紹介ページ URL>

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000464.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html)

### 6. 収益物件のインスペクションのチェックポイント例

#### ①屋外のチェックポイント例

基礎のひび割れ・鉄筋の露出・浮き・剥がれ／外壁のひび割れ・欠損／屋根のひび割れ・欠損・コケの発生・腐食／雨漏り／雨戸・網戸・シャッターの動作不良／サッシ周辺部分の不具合 他

#### ②室内のチェックポイント例

屋内に面する部分および壁面の仕上げの剥れ・腐食・カビ・割れ・欠損／階段の沈み・きしみ・傾き／ドア等の動作不良・変形 他

#### ③設備のチェックポイント例

キッチンの給水量不足・床上の漏水・給排水全般、浴室の給水量不足・漏水・給排水全般、トイレの給水量不足・床上の漏水・給排水全般、換気設備の動作不良、火気使用室の火災報知器 他

## <特集> 共同住宅の施工不良が騒がれる昨今だから、知っておきたい 収益物件のインスペクションの基礎知識

買ってから後悔しないために。スムーズに売却できるように。  
インスペクションは、大いに活用することができます。



### 4. 収益物件におけるインスペクションのポイント

収益物件におけるインスペクションでは、「新築物件」「中古物件」によって次のおさえておきたいポイントがあります。

#### ①新築物件におけるポイント

- 発注した通りの建物が建てられているかを確認する
- 施工品質を確認する
- 室内は各階において1～2室程度調査をするのが良い  
(木造2階建て程度の場合)
- 着工前にインスペクションの依頼を行い、建築途中から完成まで、複数回実施することも有効

#### ②中古物件におけるポイント

- 原則として居住者への配慮と事前通知が必要
- インスペクションの実施日が決まれば、エントランスでの掲示や各戸ポストへの投函等で周知をする
- できれば検査をする人に身分証明書を携帯してもらう

- 基本的には空室のみの検査となる
- 満室時は建物外部、共用部のみの検査でも実施しておく方が良い

なお、共同住宅では床下や小屋裏の内部の検査は注意が必要です。共同住宅において床下は隣室と繋がっていることも多く、空室から床下へ潜って検査をしていき、隣室の床下付近まで行った際、物音で隣室の人が驚いてしまうということがあるのです。したがって、そのようなことがないように、共同住宅で床下や小屋裏を検査するのであれば、事前に他の部屋の住人にもその旨を周知しておく必要があります。



### 7. インスペクションを活用したトラブル解決事例

東京都内の築20年の収益住宅を購入したA氏。購入から半年後、2階の角部屋のバルコニー表面部分に劣化が見られたため、防水のリフォームを業者に依頼したところ、バルコニー内部が腐食しているという報告を受けました。そこで仲介をした不動産会社B社に瑕疵ではないかと確認したところ、「瑕疵があったという認識はない」との返答。また、売主C氏にもこの旨を伝えたが、こちらも取り合ってくれないという状況であったため、A氏はB社を被申立人とするADR（話し合いによるトラブル解決手段）によって解決することを選択しました。

A氏の希望は、バルコニーの修繕費用の約100万円を、説明の不備あるいは瑕疵担保責任を理由として、B社もしくはC氏に負担して欲しいということ。一方B社及びC氏は、説明の不備はなく、そもそも現状有姿での引き渡し契約のため、瑕疵担保責任は負わないという認識を持っており、話し合いは平行線を辿りまし

た。その後、A氏が第三者による現地調査をしてほしいと希望したため、専門家によってA氏、B社及びC氏立ち合いのもと、インスペクションが行われました。

インスペクションの結果、バルコニーの腐食状態が極めて悪いと共にその危険性も認められたため、A氏、B社、C氏の三者共にその早期の解決の必要性を認識。修繕業者の選定や負担割合に関する話し合いを続けた結果、A氏が2割、B社とC氏が4割ずつの費用を負担するという内容で和解となりました。

この事例のように、インスペクションによる検査結果は、客観的な状況説明資料となるため、トラブルの解決にも活用することができるのです。

