

## 「高齢者との媒介取引について」

平成 27 年 10 月 1 日現在、我が国の高齢化率は 26.7%で既に総人口の 4 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者人口になっています。さらに東京オリンピックが開催される 2020 年には推定で 29.1%と年々増え続けていることが現状であります。

今後、不動産取引を行うにあたって、売主・買主、貸主・貸主の高齢者が当事者となる案件は増すばかりです。実際に私が経営している岡山県でも平成 28 年 10 月現在で既に 29.2% (岡山県毎月流動人口調査より)と全国平均と比べて地方は更に高い水準で高齢者が増加傾向にあります。その為、当社へ依頼されるお客様のほとんどは 65 歳以上の高齢者がほとんどで不動産に関する様々な相談をさせて頂いています。

今後「高齢者」が当事者となって不動産の売買・賃貸の相談をするにあたっては、宅地建物取引士自らが 1 人で解決することが難しくなっています。すでに使用されていない田畑の活用方法について相談するお客様が 65 歳以上の高齢者であっても、実際の所有者が相談者の「実親」で年齢も 90 歳をすでに超えている(親子ともに高齢者)、また相談するお客様自身がすでに 80 歳以上で現在所有している広大な田畑や老朽化した建物やアパートなどをどのように活用または処分したらよいか分からずに困っているお客様など(実子が遠方に住んでおり満足に相談できないなど身近な相談相手とのコミュニケーション不足に伴う悩みなど)相談内容は複雑化しています。

私は今後について高齢者(以下、お客様)として扱う案件については、下記のことを確認すべきと考えます。

1. 宅地建物取引士は当事者の立場になり、まずはお客様の相談内容、対象不動産についての現在の権利関係、また売却や贈与などを希望などはあるか様々な切り口からどのように問題を解決の道を引き出すのか確認作業が必要であること。
2. 窓口に来られたお客様が当事者ではなく実親などの代理で来られた際、実親の状況(後日お会いすることは可能かどうか、また 80 歳または 90 歳以上になると対象不動産の売却等について意思、判断能力はあるのかなど最初の窓口の段階で状況をなどの聞き取りを行うこと。
3. 万一、実際の不動産を所有しているお客様が病院や特別養護老人ホームに入所している場合は、お客様立ち合いのもとで面談することが可能かどうか。
4. その他、現在お客様が抱えている不動産に関する悩み事など教えて頂ける範囲で構わないので初動段階で確認すること。(今後面談を重ねお客様との信頼していただければ更なること問題点分かる可能性も広がります。)

その他、お客様には様々事情も抱えていることも現実です。宅地建物取引士は不動産取引のプロフェッショナルとしての位置にはありますが、上記で申し上げたように一人で解決することは困難です。ではいかに解決すべきであるかを私なりに纏めてみました。

- ・ 宅地建物取引士(公認不動産コンサルティングマスター・宅建マイスター)がお客様から依頼された相談内容を再度確認、冷静かつ中立的な立場でお客様になりかわって、相談内容精査、権利関係や法令上の調査、実際に現場に赴いての調査など、対象不動産の特徴を把握することが必要であります。高齢者の中には自分の憶測で対象不動産に関することを説明する方もいます。しかし実際の不動産調査を行った結果、内容とは食い違う部分もあることもあります。その場合は現状を報告し、もし権利関係や法令等に問題があるようなら、いかに解決を導き出すか、さらにもし対象不動産が老朽化した建物(自宅やアパート等)や高齢化に伴い農地が荒れた状態である耕作放棄地などでも宅地建物取引士として長所を見つけ短所がある場合はどのように解決への道を導き出すが、どのような不動産でも特徴を把握しお客様にとって有効な方法を提案すべきか、一つだけの提案ではなく様々な角度から複数の提案を行い、お客様にわかりやすく丁寧に対象不動産の所有者等である高齢者もしくは高齢者のご家族にも真実をお話しとコミュニケーションを取り、信頼関係を構築していくことが必要であります。

- ・ お客様の状況や対象不動産の複雑化している権利関係・境界等の問題、売却または贈与に関することについて宅地建物取引士自身では最終的な判断ができない場合も当然あります。その場合は、弁護士・司法書士・税理士・土地家屋調査士等の士業と連携を図りながら問題点を解決することが最優先の課題でもあり、お客様の利益に繋げていくことがこれからの宅地建物取引士の使命と考えています。

#### 【都市部と地方(特に中山間地域を中心とした)における成年後見制度について】

私自身が岡山市内を中心に宅地または建物の売買や賃貸の相談をお客様から受けているが、岡山県(地方都市)として岡山市内また倉敷市内を中心とする住宅地域・商業地域・工業地域が岡山県南地域に在住される不動産相談の内容は高齢者であっても、成年後見制度についての知識は正確までとはいかないが、万一病気や痴呆症などで現在保有している不動産については次の世代が管理等を行う、その場合は家庭裁判所の審判を受け実子などを成年後見人にさせるなどはよく存じ上げているお客様は多いです。その為、今は高齢者といってもまだまだ身体や頭も動くが、いつどうなるかわからないので自分なりに計画した内容を話して、こちらから宅地建物取引士として不動産取引におけるアドバイスを提案はしています。この場合は比較的客户様が情報を知りえた上で都市部の高齢者のお客様については様々な情報(インターネット、テレビ、不動産セミナーなどで勉強)を取り入れている為、都市部に現在所有している建物(自宅やアパートなど)、また更地や田畑などの耕作地について

次の世代(大体はお客様と同居または近くに住んでいるなど親子間のコミュニケーションが取れやすいことがメリット)にどのように繋げていけばいいかなどのプランはできています。

一方、岡山県は地方都市でもあり岡山県南のように市街地ばかりがあるわけではありません。特に県北部を中心としたいわゆる中山間地域(中間農業地域および山間農業地域を合わせた地域)では、都市部とは違い、人口全体の高齢者の割合は30%~40%を超える地域がたくさんあります。その為、都市部のように資産性のある建物や土地があるような場所はほんのわずかに過ぎません。ほとんどが、古民家、農業倉庫などの築年数が古い建物や田畑、田畑と言っても農業の担い手が不在になって耕作放棄地になり、またすべての田畑の接道状況は常に自動車を通れるとは限りません。人のみを通れる道(獣道)に接した田畑、また山林など、中山間地域に住まれている高齢者のほとんどが管理を行っていますが、年齢が重なるにつれて管理も行き届かずの状態が続いています。

実はもう一つ問題点があり、それは高齢者が所有している土地や建物等の不動産について跡を継ぐ後継者問題もあります。その為、当社へ相談される高齢者のお客様は今ある不動産をどのようにしたらいいか、後継ぎ(子供たち)も東京などで就職しなかなか相談できる相手がいない。近くに住んでいる人もいるが同じ悩みで困っているなど、中山間地域の状況は都市部の高齢者とは違い、スタートである相談内容が出遅れていることが現状です。当然、「成年後見制度」についても知らない、または言葉は聞いたことがあるが、一体どんなものかわからないままで生活している高齢者が多いのが現状です。

宅地建物取引士としては、あらゆる高齢者のお客様に対しても、専門家と現在「成年後見制度」があることを分かりやすく丁寧に説明を行うことも必須ですが、まずは高齢者の次の担い手(例えば、遠方に住んでいる子供さんなど)と間に入り、制度内容や、司法書士や弁護士等と連携して「専門家」が高齢者と担い手のコミュニケーションの繋ぎ手となり、都市部ばかりでなく中山間地域に住まれている高齢者にも同等の制度の周知と活用を行う必要があります。そこで高齢者でも現在はしっかりしているがいずれ次の担い手をお願いすることは当然やってきます。先に「成年後見制度」の説明も併せて今後、土地や建物を売買や賃貸するなどその時の状況も宅地建物取引士が確認しながら適切に行う必要があると私は考えます。

#### 【終身借家の制度普及促進へ】

現在は借地借家法により特に建物に入居する賃借人にとっては入居しやすい状態が続いていますが、賃貸借の内容も様々変化していることは事実です。民法の賃貸借に始まり、借地借家法の普通借家契約、そして「定期借家契約」今日進んできましたが、ついに高齢者にとっても安心して居住できる「終身借家契約」の制度が登場しました。賃貸住宅に高齢者が単身で住むということはアパートオーナーにとっては敬遠しがちなイメージでしたが、終身借家契約に基づく終身借家権の存在は今後、日本は高齢者が増え続けるため多くの需要者が見

込まれる。現在岡山市内でも空き家率は増加の傾向にあります。建物オーナーは様々な賃貸住宅におけるサービスの緩和を行うことで今後増加する高齢者にも借りやすく住みやすい提案ができると考えます。宅地建物取引士としては「定期借家契約」については高齢者のお客様については説明してきました。当事者間が合意した契約期間になかなか決め切れないうこと。建物オーナー様によっては「契約の更新がない」特約にしてくださいと依頼があることなどで様々なハードルがありました。

しかし、今回の「終身借家契約」については高齢者に優しい・安心して生活が過ごせるということ、死亡した時に終了する賃借人本人一代限りの借家契約を結ぶことができるようになれば、建物オーナー様もサービスの緩和に伴い現在問題となっている「空き家問題」の解決の糸口にはならないでしょうか。

私のお客様にも多くのアパートをお持ちになり、空室対策についてともに考え提案を行っていますが、今までの借家制度とは違い特に高齢者でも借りやすく長く住んでいただけるように現在、宅地建物取引士として「終身借家」の制度を研究し、多くの方が周知または普及できるように取り組んでいます。