

## 「不動産のゆくえ」―住宅・土地統計調査

総務省が調査した「土地の保有状況及び世帯の居住状況等の実態」をもとに不動産のゆくえを考える

10月8日は寒露、露を冷たく感じるようになります。七十二候では、『鴻雁来(こうがんきたる)』雁が渡ってきます。『菊花開(きくのはなひらく)』菊の花が咲きます。『蟋蟀在戸(せりぎりす戸にあり)』キリギリスが戸口で鳴きます。政治は政権交代という大きな変化がありました。経済もはやく混乱から安定へと変化してほしいものです。

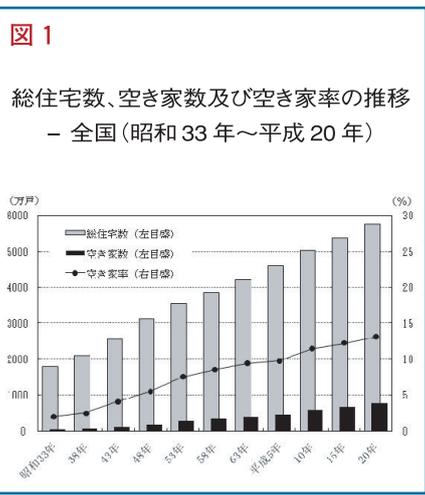


全国の総住宅数は増加しつつあるものの、空き家の割合は過去最高に。また、高齢単身世帯も過去最高となり、今後も増えると予想される

総務省は、住宅、土地の保有状況及び世帯の居住状況等の実態を5年ごとに調査し、その現状と推移を明らかにしている。今回は、この調査をもとに不動産のゆくえを考えてみたい。

### \*総住宅数(図1参照)

平成20年10月1日現在における全国の総住宅数は5759万戸となっており、平成15年の以前の調査時から、5年間で370万戸、6.9%増加している。そのうち空き家は756万戸あり、5年間で97万戸、14.6%増加。総住宅数に占める空き家の割合は13.1%と過去最高となった



いる。三大都市圏の空き家は12.1%、それ以外の地域では14.3%と、人口の少ない地方圏の方が空き家の多いことがうかがえる。また、総世帯数は4999万世帯となっており、人口が減少しているにも拘らず前回の調査時よりも273万世帯、5.8%の増加となっている。

### \*共同住宅

住居世帯のある住宅4961万戸を建て方別にみると、一戸建ては2746万戸で全体の55.4%、共同住宅は2069万戸となる。前回の調査と比較すると、一戸建て3.7%増に対し、共同住宅は10.5%増と、住宅数及び割合も過去最高になっている。この共同住宅を階数別にみると、6階建以上が共同住宅全体の32.6%、11階建以上は12.7%、15階建以上は2.8%となっている。前回との比較によれば、6階建以上は23.7%増、11階建以上は34.1%増、15階建以上は52.1%増と大幅に増加し、高層化が進行している。

### \*持ち家住宅率

住宅所有の関係別にみると、持ち家が3037万戸で、住宅全体に占める割合

持ち家住宅率は、61.2%、借家が1774万戸で35.8%であり、前回調査とほぼ同率となった。

### \*専用住宅の借家の規模

住宅専用建築された専用住宅について、一住宅当たりの住居の床面積をみると持ち家は120.89㎡となっているのに対し、借家では45.93㎡と調査開始時から戸当たりの面積は増えているが、借家は持ち家の半分以上となっている。

### \*高齢者等のための設備

高齢者などに配慮した住宅設備についてみると、高齢者等のための設備がある住宅は2415万戸で、住宅全体に占める割合は48.7%、前回調査より8.9%増加した。手摺のある、またぎやすい高さの浴槽がある、段差のない室内をもつ住宅が住宅全体の20%以上となり、高齢化に配慮した住宅が増えている。

### \*高齢者単身世帯(図2参照)

高齢者のいる世帯は1821万世帯。主世帯全体の36.7%と3分の1を超え、前回の調査に比べ、10.9%の増加となった。高齢単身世帯は414世帯となり、

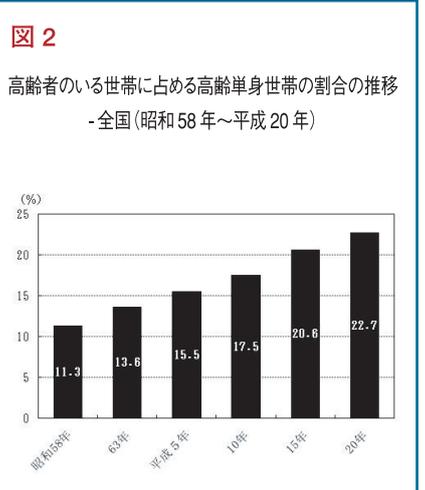
前回調査より76万世帯、22.4%増加し過去最高に。今後、増えると予想される。

### \*住宅火災報知機

自動火災報知設備(住宅火災報知機等)のある住宅数は2231万戸で、住宅全体に占める割合(自動火災感知設備設置率)は45%となっており、前回の1112万戸23.7%に比べ、ほぼ倍になっている。

注)住宅火災報知機等は、平成16年6月2日の消防法の一部改正により設置が義務付けられ、新築住宅は平成18年6月1日から、既存住宅は市町村条例で定める日から適用となっている。

この、住宅・土地統計調査の結果は、住生活基本計画、新総合土地政策推進要綱、大都市圏整備計画、住宅マスタープラン、防災計画等における分析のための基礎資料として利用される。



# 知識の泉

今号のテーマ  
“遺言や不動産取引や相続税対策…認知症になったらもう遅い”



## ■公正証書遺言の無効

『銀行員の証言では、平成11年に80歳のAさんが信託銀行に電話をして遺言をつくりたいと言った。銀行員は多くの不動産について、相続人4人にどう配分したいかを聞き取り、メモにして公証人に遺言作成を依頼した。そして公証人と再訪して遺言書原稿を見せながら確認し、遺言内容を読み聞かせ、本人が自署して本人が実印を押した、とあります。

この遺言での取得財産が少なかった相続人から遺言無効の訴えがなされ、裁判所はこの遺言を無効とする判決を下します。判決では、遺言作成2年前から本人は認知症が進行しており、多数の不動産を4人の子に配分し、遺言執行人についても項目ごとに区分して2名に分け、そのうち一人の執行人である信託銀行の報酬を決めることなどできないはず。遺言能力はなかったから遺言無効という判決です。』(横浜地裁 平成18年7月21日)

このケースでの経緯は、平成8年にこの信託銀行が公正証書遺言を作成、翌年に執行人を税理士とする公正証書遺言が作成され、その更に次がこの遺言です。遺言を依頼する

相続人側とすれば、信託銀行と公証人が受託するなら多少の認知症でも大丈夫だろう、と思ったのでしょう。認知症が進んでからでは遺言は遅いのです。無効になります。

## ■相続税対策のための成年後見

相続税対策として土地処分やアパート建築があります。これも認知症が進んでからでは困難です。法律行為ができない相手と取引しても後で無効とされかねませんから。それなら成年後見制度で後見人をたてることです。後見人ならば財産処分についての代理権があり、取引相手のリスクはなくなります。しかし…

『家庭裁判所はBさんの成年後見人にその甥を指名しました。しかしこの甥は26回にわたり管理財産から計1800万円を横領し、自分の借金返済に充当します。家庭裁判所は後任の成年後見人を選任し、家庭裁判所長が甥を刑事告発します。親族から窃盗した場合には本人からの告訴が必要との定めがありますがこのケースではそれは適用されずに業務上横領罪として懲役2年の実刑です。』(仙台高裁秋田支部 平成19年1月16日)

相続税対策とは誰のために行うものでしょ

うか。税金が少なくなるのは相続人です。本人のためでなく相続人のためなのです。そんな相続税対策のために家庭裁判所が後見人を選任し監督してまでも不動産取引をさせる必要はないのではないか…少なくとも裁判所はそう考えます。生計維持のための不動産処分が必要なのであればともかく、気を許せばこの「甥」の事例に発展しかねません。裁判所は慎重であり、相続税対策のための後見人選任は厳しいようです。

## ■税務調査も本人意思能力

税務署も難関です。相続開始直前になんらかの相続税対策がなされたのなら、税務調査でそれが本人の意思かを厳しく問われます。本人の意思能力なしで相続税対策商品を購入したとされれば、それは本人ではなく相続人の行為だと否認されます。認知症等が進んでからの遺言や相続税対策は極めてリスクーなのです。また、相続や不動産や税金のプロが敢えてそのリスクーさに挑戦するのなら覚悟が必要です。前述の銀行員や公証人は針のむしろだったはずです。

バードレポート

## コ・ラ・ム

### 期限の利益

期限の利益とは、法律行為に付された始期または終期のことを指します。例えば債務を負う契約を締結したとき、その履行の期限を定めれば、その時点までは債務を履行する義務はありません。このような期限を定めたことによる権利義務に関する効果を、「期限の利益」といいます。一方、債務の担保を損傷したりすれば、期限の利益は喪失します。また、ほとんどの金銭消費貸借契約には「期限の利益の喪失」を定める条項があり、例えば、決められた期限までに返済が間に合わない場合には、期限の利益がなくなったものとして借金の残額を一括で支払うことというような特約が付されています。

## お勧めの一冊

### それでも、日本人は「戦争」を選んだ

著者：加藤陽子

出版社：朝日出版社 ¥1,785円(税込)

東京大学大学院で日本近代史を教える著者が、日清戦争から太平洋戦争までの日本人の選択を高校生とともに考えます。昨今の金融危機と比較される1929年の大恐慌、そして世界的経済危機と戦争の時代1930年代、筆者と生徒たちが日清戦争から第二次世界大戦までの仕組みを、いままでにない角度で切り込みます。

ちょうどこの時代は受験勉強には関係ないということで忘れ去られている人も多いと思います。しかし、現在と密接に関係のあるこの時代を考えずして将来はありません。日本の近代史をおさらいしたい人必読です。



みんなで止めよう温暖化  
チーム・マイナス6%

チーム・マイナス6% <http://www.team-6.jp/>

株式会社 円昭 ( enshow corporation ) では地球温暖化防止のためCO<sub>2</sub>排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに1990年比で6%の温室効果ガス削減を約束しています。しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-4-2

TEL : 052-841-2701

FAX : 052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>