REAL PARTNER

07-08
2018
JULY–AUGUST
平成30年7月10日発行（毎月10日発行）通巻第478号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

不動産キャリアパーソン 検索

特集

「特区民泊」が掘り起こす新たなニーズ

「住」のトレンドウォッチング　4月からスタートした「安心R住宅」

注目の書　著者は語る　『こわいもの知らずの病理学講義』仲野 徹

紙上研修　小規模宅地等の特例

「特区民泊」が掘り起こす新たな

先進事例 大田区に見る

特区民泊を、全国の自治体に先駆けていち早く導入した東京都大田区（現在は全国で6地域が導入）。制度開始からおよそ2年半が経過した。どんなことが見えてきたのだろうか。

東京都南部、神奈川県との都県境に位置する大田区は、東京国際空港（羽田空港）を擁し、田園調布をはじめとする高級住宅街、蒲田駅・大森駅周辺の商業地域、そして蒲田から羽田にかけて広がる中小製造業地域など、多彩な顔をもつ自治体である。

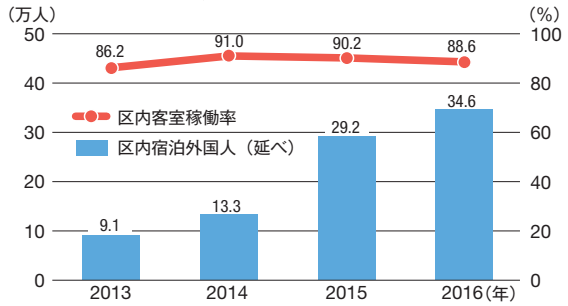
2016年1月、その大田区が先陣を切って特区民泊制度を開始した。

急増するインバウンド需要

大田区が特区民泊を始めた背景には、訪日外国人の増加、つまりインバウンド需要への対応という側面があった。

「近年、区内の宿泊施設は常に9割前後の稼働率を記録し、宿泊する外国人の数も予想をはるかに上回るペースで増加している」（同区生活衛生課）。

大田区内に宿泊する外国人数の増加と客室稼働率



出所）観光庁宿泊旅行統計調査

上のグラフにあるように、2013年に9.1万人だった区内に宿泊した外国人客数（延べ）が2016年には

CONTENTS

REAL PARTNER July-August 2018

特集 「特区民泊」が掘り起こす新たなニーズ …… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第4回
4月からスタートした「安心R住宅」
当面の目標は10団体で年間登録件数1万件 …… 6

注目の書 著者は語る 仲野 徹 …… 8

人気建築家が教える
条件の良くない土地の家づくりのコツとポイント …… 10

紙上研修 連載 第172回
小規模宅地等の特例 …… 12

全宅連・全宅保証 定時総会開催 …… 16

今月のアーカイブ …… 18

2018年7月10日発行 通巻第478号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／坂本 久 編集人／坂本 久

〒101−0032東京都千代田区岩本町2−6−3
URL https://www.zentaku.or.jp/
TEL. 03−5821−8181（広報）
FAX. 03−5821−8101

特集

なニーズ 新しい動き

国家戦略特別区域法に基づく特区民泊が、広がりを見せている。インバウンド需要4000万人を目論む日本で新しい需要を喚起できるのだろうか。先進地区・大田区の事例を基に探った。

文：編集部

34.6万人と、わずか3年間で4倍近くにまで増えているのである。2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催を見据えれば、外国人来訪者のさらなる増加は確実であり、宿泊施設の不足が懸念されている。

また、今年６月15日に住宅宿泊事業法、いわゆる民泊新法が施行されたが、その施行前は安全面や衛生面で問題のある民泊施設も少なくなかった。特区民泊と新法による民泊との制度的な違いについては、４～５ページの囲み記事を参照していただきたいが、大田区としては、そうした違法性の高い民泊への懸念から、行政が関与する特区民泊により安心・安全を確保し、それと同時に地域経済の活性化や観光都市化を模索したのである。

たとえば、大田区は東京23区のうちで最も商店街や銭湯の数が多い区だが、商店街多言語マップを配布したり、銭湯手ぶらセット（タオル、シャンプーなど）を提供するという試みを行った。今後も、形を変えて特区民泊を通じた区内産業の活性化策を打ち出していく予定だという（同区企画課）。

外国人以外にも多様な利用目的が

2018年5月末現在、大田区の特区民泊の状況は、59認定（物件）・342居室・定員1035名となっている。59認定のうち、戸建てが10、共同住宅（マンションの一室など）が49という内訳である。これは、比較的大きなホテル一棟分のキャパシティに相当するといえるだろう。なお、認定される物件の立地は、ホテルや旅館が営業できる地域に限られているが、大田区内では７割以上がこれに該当している。

現在はこのような状況であるが、当初の想定とは異なったことがある。それは、外国人の利用が全体の６割強だったことだ。つまり、日本人の利用も少なくはなかったのである。

「制度開始当初は“６泊７日以上”という規制があったため（現在は２泊３日以上）、たとえば、ある程度の長期滞在が必要な地方からの受験生や就職活動中の人などが利用した」（同区生活衛生課）。近年のホテルの予約難や宿泊コストとの見合いで、特区民泊を選んだというわけである。

手術に付き添う家族向けに民泊を活用

また、“社会貢献型民泊”の試みとして、大田区は昨年３月に、東邦大学、民泊サービスの「とまれる株式会社」と協定を結んだ。

これは、区内にある東邦大学医療センター大森病院で腎移植手術などを受ける子どもに付き添う家族を対象として、その期間、病院の近くにある特区民泊施設に割安な価格で滞在できるようにすることを目的としたものだ。

長期にわたり病院の近くにあるホテルを確保することは難しく、また、経済的負担も大きくなる。そこで、そうした患者の家族のために、病院付近の空き家を確保して整備し、安心して泊まってもらえるようにする。こういったニーズも特区民泊にはあるのである。

それと同時に、こうした施策は空き家対策にもつながる。大田区には空き家が6万戸以上あり、休眠物件を再生し、活用するためにもこのような施策は有用である。提携を結んだ三者に、区の外郭団体である大田まちづくり公社も加わって物件探しを行い、オーナーとの仲介をする。区は、その改修工事費用の一部を負担する形である。今年に入り、その第一号物件が稼働しはじめ、いよいよ実用段階に入ったところだ。

新たなビジネスチャンスとしての特区民泊

前述したように、59認定のうち49が共同住宅であるが、実はその3分の1ほどが一棟貸しだという。つまり、マンションの空き部屋一室を特区民泊とするのではなく、大手デベロッパーがワンルームマンションを建設し、そのすべての部屋を通常の賃貸ではなく特区民泊の形で利用してもらい、収益を上げるということだ。

行政側が想定していなかった形ではあるが、オーナーが大手企業であるため、むしろ管理面はしっかりとしており、近隣住民とのトラブルもないという。

逆に民間企業からの視点としては、今後、民泊需要が一服し、ニーズが低下したとしても、通常の賃貸物件に転用できるというフレキシビリティがある。そうした意味からは、特区民泊を新たなビジネスチャンスとしてうまく捉えた事例といえるだろう。

このようにまだ道半ばの特区民泊だが、行政、物件のオーナー、ホテル業や旅館業を含む地元商工業者、不動産管理会社等がWin-Winの関係を維持できるモデルであることが、おそらく長期的な成功へのカギとなろう。

民泊新法により全国の民泊が解禁
民泊の種類と自治体の取り組みを探る

民泊の法令上の定義はなく、国土交通省によると「住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供すること」をいう。欧米では以前から広く行われているスタイルだが、日本では宿泊費を受けて宿泊を提供することは旅館業法の適用を受けるため、一般には禁じられていた。

1994年制定の農山漁村休暇法によって、民間の農家などでの宿泊、いわゆる「農家民宿」が認められようになり、これを（農家）民泊と呼ぶこともある。この場合、利用者は農林漁業体験を受けなければならず、農家の受け取る料金は、その際の材料費とか指導料といった名目なのである。

各自治体の規制厳しく低調な出足の民泊新法

政府による観光立国推進と、Airbnbに代表される宿泊サイトの登場により、2000年代後半からインバウンドの数が急増、宿泊対策が急務となってきた。観光庁によると、2017年7-9月期で訪日外国人旅行者のうちの12.4%が「有償での住宅宿泊」、すなわち民泊を利用している。

現在、民泊は次の3つの制度に依拠している。

① 旅館業法、② 民泊新法、③ 特区民泊

①ペンションのような「簡易宿所」という形で住宅を宿泊に提供するケース。近年、簡易宿所に関する規制緩和が進んできたが、それ以上にインパクトの大きいのが、民泊新法と同日に施行された旅館業法の改正である。大きなポイントは、最低客室数の廃止。これまでホテルで10室以上、旅館で5室以上が必要だったが、1室しかな

い旅館もOKになった。

②民泊新法とは、あらためて民泊に一定のルールを設け、安全・衛生面を確保するとともに近隣へのトラブルを回避すべく、2017年6月に成立した法律。これによって、旅館業法以外でも料金を徴収して宿泊を提供できるようになったわけだが、年間180日稼働という上限のほか、自治体独自の規制に従わなければならず、京都市や東京都台東区のように非常に厳しい条件を設けるケースも出てきた。解禁日である2018年6月15日時点での届出件数は約3700件。これまでに実質的に行われてきた民泊施設数と比べてかなり少ない。

大田区と大阪市が圧倒的 国家戦略特区だけの特区民泊

前の記事で取り上げたのが、③の特区民泊の例。特区民泊は、正式には国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業という。その名の通り、外国人旅行客の滞在の便宜を図るために設けられたもので、国家戦略特区において、自治体の認定した施設については、旅館業法の特例を認めるというもの。ただし、日本人も利用できる。

国家戦略特区内の自治体で真っ先に取り組んだのが東京都大田区。2016年1月に条例が施行され（申請受付開始）、翌2月に第1号の特区民泊が誕生した。これに続いて2016年4月大阪府、同10月大阪市、同12月北九州市、2017年12月千葉市、2018年5月新潟市が、それぞれスタートした。

条例制定の早かった大田区、大阪府、大阪市では宿泊数の条件を当初は6泊7日以上としていたが、その後2泊3日以上に緩和、これによって特区民泊は一気に注目を浴びることとなった。民泊新法と比べて営業日数に制限がなく、不在時の管理業者への委託業務に関する規定はない。

北九州市、新潟市、千葉市での特区民泊数はかなり少ないが、自然共生型の特色を出している。

民泊を行うための3制度

	旅館業法（簡易宿所）	特区民泊	民泊新法（住宅宿泊事業法）
許認可等	許可	認定	届出
住専地域での営業	不可	可能（自治体ごとに制限している場合あり）	可能（条例による制限あり）
営業日数の制限	なし	2泊3日以上の滞在	年間提供日数180日以内（条例で実施期間の制限が可能）
宿泊者名簿の作成・保存義務	あり	あり	あり
玄関帳場の設置義務（構造基準）	なし	なし	なし
最低床面積等	33㎡（宿泊者数10人未満の場合は3.3㎡／人）	原則25㎡以上／室	3.3㎡／人
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要	必要
不在時の管理業者への委託義務	規定なし	規定なし	規定あり

出典）国土交通省「民泊ポータルサイト」より編集

特区民泊の認定数

大田区	59施設342居室
大阪府	8施設15居室
大阪市	651施設1899居室
北九州市	2施設8居室
千葉市	1施設1居室
新潟市	1施設1居室

＊大田区、新潟市は5/31、他は4/30現在（各2018年）
出典）内閣府「国家戦略特区　特区民泊について」

4月からスタートした「安心R住宅」当面の目標は10団体で年間登録件数1万件

国土交通省が推進している特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度、いわゆる「安心Ｒ住宅」制度が2018年4月1日からスタートした。6月13日現在4団体が登録を済ませ、複数の団体が新たな登録準備を進めており、既存住宅（中古住宅）市場における新たなトレンドとして注目しておく必要がある。

住宅ジャーナリスト **山下 和之**

国が制度設計して業界団体が運営する制度

国土交通省で推進している「安心Ｒ住宅」制度というのは従来の既存住宅（中古住宅）のイメージを一新し、住宅市場における既存住宅の位置づけを向上させ、市場の拡大を促進するための制度。具体的には、次のような住宅が対象になる。

① 基礎的な品質があり「安心」

新耐震基準に適合、インスペクション（建物状況調査等）によって、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

② リフォーム工事が行われ「きれい」

リフォーム工事が行われているか、費用情報を含むリフォーム提案書がある。外装、内装などの現況を写真で閲覧可能

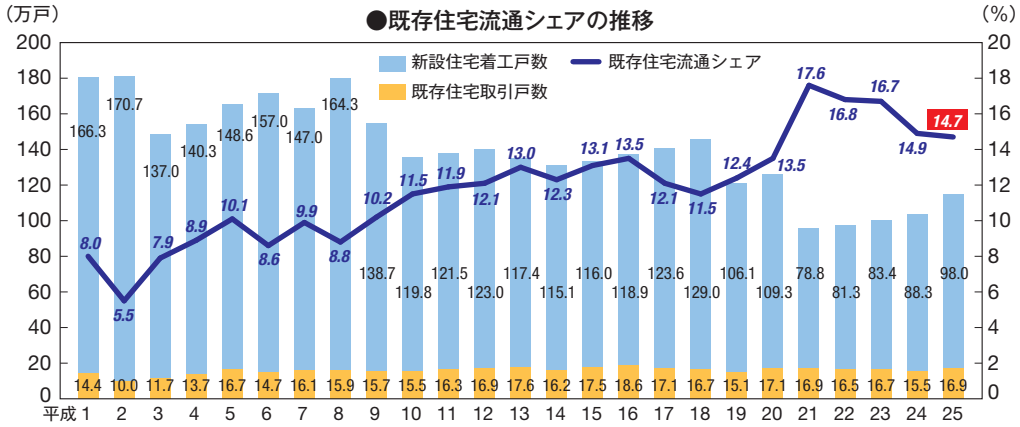
③ 情報が開示されて「わかりやすい」

広告時に点検記録などの保管状況が示され、求めに応じて詳細情報を開示

●「安心R住宅」のロゴマーク

こうした条件を満たす既存住宅であれば、広告に当たって、「安心Ｒ住宅」であることを示すロゴマークを使用できるようになる。いわば、国のお墨付きであることを明確にできるわけだ。

ただし、それには条件が必要。国土交通省がすべての物件をチェックできるわけではないので、この制度を実施できる業界団体を登録団体として認定、



出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）
（注）平成５年、平成 10 年、平成 15 年、平成 20 年、平成 25 年の既存住宅流通量は１～９月分を通年に換算したもの。

その登録を受けた団体が会員企業に対して、一定の指導を行った上で、認定を受けた企業だけが利用できる制度としている。

既存住宅の付加価値を高める効果が期待できる

その登録団体は6月29日段階で「優良ストック住宅推進協議会」をはじめとする6団体。全国宅地建物取引業協会連合会でも、今秋をメドに登録団体の認定を受ける準備を進めている。同団体ではまずは買取再販物件を中心に制度をスタートさせる。

この「安心R住宅」のロゴマークを使用できれば、国が推奨する制度として、買主は安心して購入できるようになる。それだけ付加価値が高まり、売主からすれば高く売れる可能性が高まる。リフォームに多少のお金がかかったとしても、それ以上に高く売れるようになるかもしれない。

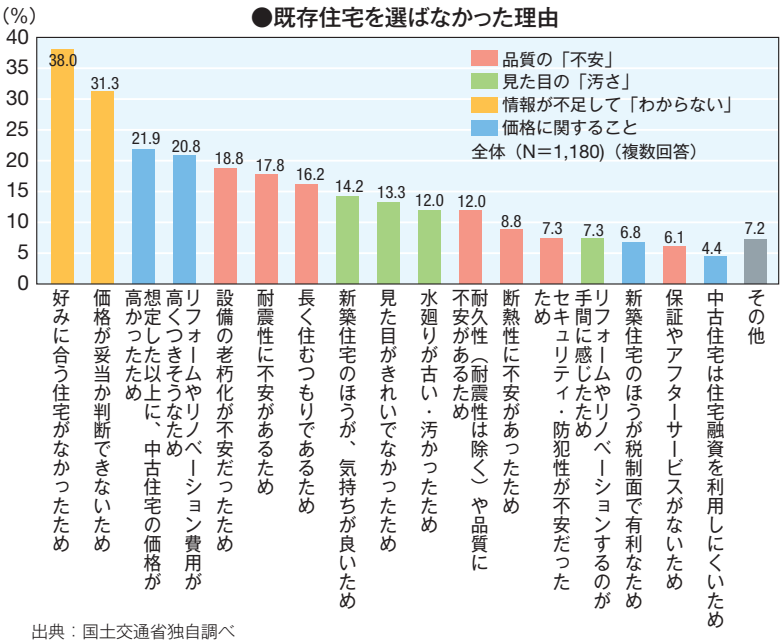
反対に、立地や見た目などの問題から評価が低い住宅でも、このロゴマークを付けることができれば、そうしたハンデをある程度克服できる可能性もある。

周知のように、マンション市場では首都圏においては、新築より既存住宅の取引件数が多くなっており、まずは中古マンション市場での「安心R住宅」の普及が期待されている。

しかし、本丸は中古一戸建て。従来の「古い、汚い」といったイメージは、一戸建てのほうが強い。こちらをリフォームして「安心R住宅」として販売できれば、飛躍的に市場が発展する可能性があるのではないだろうか。

その普及促進のため、国としては買取再販に係わる不動産取得税の特例措置を実施し、長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助金制度などを行っている。また東京都では「安心R住宅」制度に対応した既存住宅流通促進事業者グループ登録制度により、インスペクションに1戸当たり最大3万5000円の補助金を支給する制度をスタートさせている。

国土交通省ではこうした制度により、登録団体10団体、登録物件1万件の早期達成を目指している。



出典：国土交通省独自調べ
＊平成 28 年 10 月実施（インターネット調査会社のモニターに対するアンケート調査）

『こわいもの知らずの病理学講義』

18刷6万7000部（18年6月末現在）――。出版不況が続くなか、とくに売れないと言われる医学書では「超」がつくほどの売れ行きだ。何が多くの読者を引きつけるのだろうか。

よく聞かれるのですが、どうしてこんなに売れたのか、正直、わからないんです。当初の予定は3500部で、アマゾンの予約状況を受けて少し増えて5000部からのスタートになりました。要するに出版社も売れるとは思っていなかったんです。タイトルに「こわいもの知らず」と謳っていますが、売れるなんて思っていないから、どうしてそんなタイトルにしたのかという記憶も曖昧です。本の中では、もっともらしい理由を書いていますけど……。こんなに売れるのなら、ちゃんと覚えておくべきだった、と反省しています。

でも、このタイトルのおかげで肩に力を入れずに書くことができましたし、「なんだか簡単そう」と思ってもらえたのかもしれません。内容はまさしく私の講義そのもので、病気が起こるメカニズムの説明と雑談の部分が交互に出てきます。基礎的な医学知識を体系的に学べるうえに、笑えるエピソードなどもあって、「１粒で２度おいしい」。そういえば、１粒で２度おいしいグリコが、なぜ、そういう名前になったのかも書きました。ギロチンで首が落とされてからも意識はあるか、とかいう話はとくに評判がいいですね。

執筆の動機は「一般の人たちが病気のことがわかっていない」と危惧したからだ、という。

出版の話をいただく以前から、一般の人に病気のことを正しく知ってもらえたらいいなぁとは思っていました。医学関係の本というと、小難しい専門書から「これで絶対にがんは治る」といった怪しげな本ばかり。そんななか、私の専門である病理学――病気の原

『こわいもの知らずの病理学講義』

晶文社　1850円＋税

大阪大学医学部で病理学講座を担当する仲野教授が、大学での講義の内容を、雑談などをふんだんに盛り込んで親しみやすく、かつわかりやすく解説した本。2017年秋に刊行以降、さまざまな媒体で紹介され増刷を重ねている。世界的な名著であるロビンスの『基礎病理学』をベースにしており、本書はその約半分を扱う。残りについても続編として刊行の予定（時期は未定）とのこと。

なかの　とおる●1957年、大阪市生まれ。大阪大学医学部卒業後、内科医から研究の道へ。京都大学講師などを経て、現在は大阪大学大学院医学系研究科および生命機能研究科教授。著書に『エピジェネティクス』（岩波新書）などがある。

因とメカニズムを明らかにする学問ですが、それをやさしく噛み砕いた本を出せば、普通の人が読むのに適したものになると考えたのです。

実際、一般の人のほとんどは、病気について「何となく知っているレベル」なんですね。もっているのは断片的な情報ばかり。にわか知識や自分の経験だけで判断したり、周囲の人にあれこれ言ったりもする。でも、たとえば、がんなどは実に多種多様なのに、正しい知識がないと、困ったことに、十把一絡げにして勝手に変な結論を出したりするわけです。さらに、ネット上の医学情報のなかには、怪しげな本以上に、間違ったものが混じっています。だまされる危険も高まってきた。これは由々しき事態です。みなさんには、もっともっと「賢い患者」になってもらいたい。

「医学におけるロジックはとてもシンプルだ」と仲野教授は言う。原因があって病気になり、原因がわかるから、治療法が生み出される。基礎的な知識さえもっていれば、治療に対する認識も変わるのだ。

病気や死の話をするのは縁起でもないという風潮が根強くありますが、この本を読んで、病気になったらどんな治療を望むかなどを話し合ってほしいですね。ちゃんと病気のことを理解して、受診のときに、お医者さんに積極的に質問してもらえたら嬉しい。医者の言っていることはようわからんので言われるがまま、ということでは困りますから。

本を読んだ人からは、「病気って実にいろいろあるんですね」なんて言われます。同時に、「医学の進歩を実感しました」とも。これからは医療もAIの時代です。人に代わってAIが診断し治療の仕方を決めるようになるのも、そう遠い将来ではないでしょう。そうなったとき医療はどう変わるか？　それはこの本の続編で書けたらと思っています。　（取材・文／編集部）

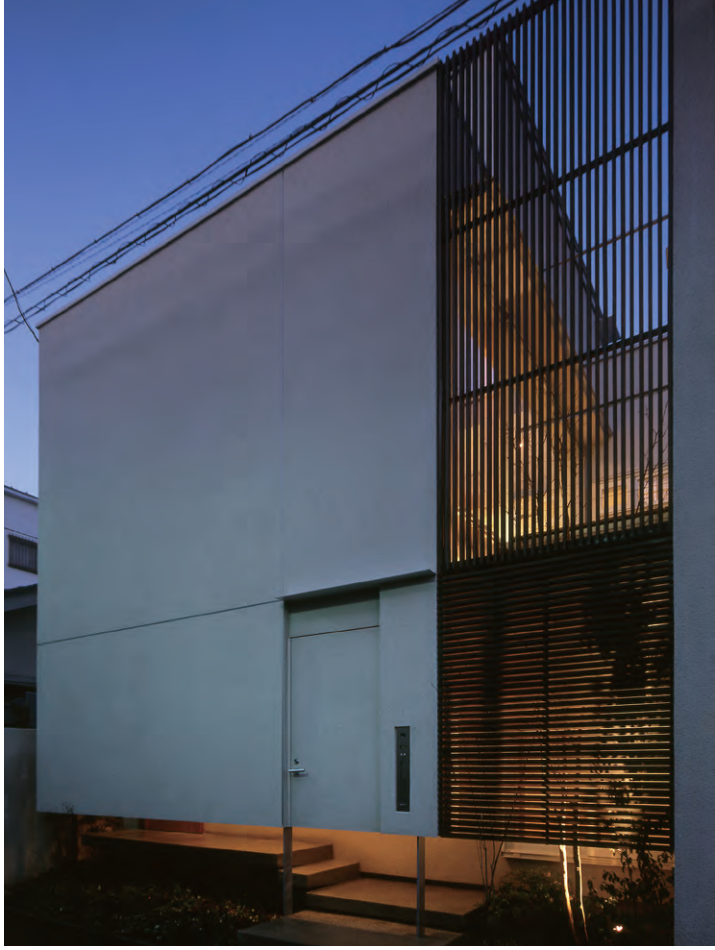
正しい医学知識がないから
勝手に変な結論を出したりするわけです

決して条件のよいとは言えぬ土地を前にしたお客様に対し、悪条件でもプラスへ転換できる家づくりのアドバイスを伝えられることは売買の際の強みになるに違いない。悪条件でも居心地の良い家をつくる。その事例として、今回は、遊空間設計室の高野保光さんが設計された「内露地の家」を紹介する。

この家は、もともと建売戸建てだった家を建て替えた住宅である。道路から建物までが近く、窓を開けると通行人と目が合ってしまうほどの距離であり、施主はカーテンを閉めたままの暮らしを長年続けてきた。建て替えを思い立った施主が建築家に出した要望は大きく次の３つだ。

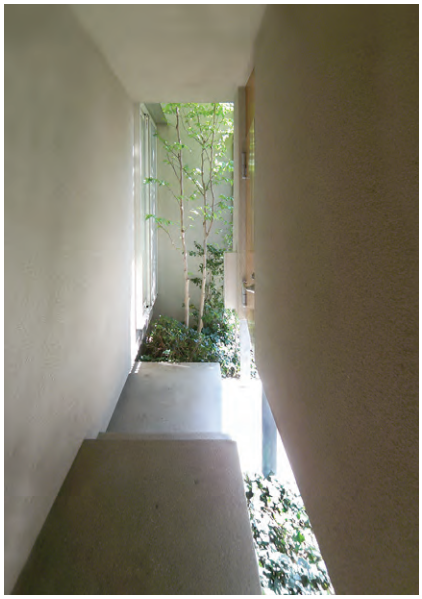
1. カーテンを閉めずに暮らせる家にしたい
2. リタイア後に家を譲る可能性もあるため、若い世代にも好まれるシンプルでモダンなデザインがよい
3. 現在の家より収納を増やしたい

窮屈さを感じさせず、のびのびと暮らす。1つめの要望はこんな解釈ができるだろうか。建築家は外から



外観ファサード　道路側から見た南西外観。格子部分は吹き抜け坪庭。外壁が浮いたように見える。

人気建築家が教える 条件の良くない土地の家づくりのコツとポイント



内露地。正面は坪庭。奥行きの感じられる内露地と呼ぶ玄関アプローチ。（遊空間設計室撮影）

2階居間。左手はルーフバルコニー。居間の天井高と畳室の天井高には2mの差。天窓から落ちる光とこの高低差が空間に奥行きを感じさせている。

内露地の家

敷地面積：59.05㎡（17.86坪）
用途地域：第一種中高層住居専用地域
建築面積：35.34㎡（建ぺい率　59.8%／60%）
延べ面積：59.92㎡（容積率：101.47%／160%）
延床面積：63.82㎡（19.30坪）
1F：30.02㎡（9.08坪）
2F：29.90㎡（9.04坪）
ロフト：3.90㎡（1.18坪）

高野保光（たかのやすみつ）
遊空間設計室代表
日本大学生産工学部建築工学科卒業。1991年に遊空間設計室設立。2011年～日本大学生産工学部生産工学科非常勤講師。著書に『高野保光の住宅設計』『住宅デザインのひきだし』（共にエクスナレッジ刊）がある。2009年、本作にて、「住まいの環境デザインアワード2009　東京ガス特別賞受賞」。他、多数の受賞歴あり。

遊空間設計室
〒167-0022　東京都杉並区下井草1-23-7
TEL：03-3301-7205　　info@u-kuukan.jp

内露地の家

高野保光（遊空間設計室代表）

◎撮影　冨田 治　◎Writing　みん街　佐々木理一

の視線を遮りながらプライベートを確保するため、家と外構を一体化させる仕掛け（外壁）をつくった。

ただし、単純に家と街との「縁」を絶っているのではない。家と一体化した外壁は足元を空け宙に浮かせたようなつくりとし、ファサードの一部に格子を使用することで、むしろ家と街との間で緩やかな繋がりをつくっている。外壁のすぐ内側には、最大の特徴となっている玄関までの長いアプローチ【内露地】が施された。外壁により影が生まれた空間の足下には外部とつながる緑が暗がりの中で光を湛えている。陰影のあるこの空間は訪れる人に奥行きさえ感じさせる。心憎い演出だ。

入口横には坪庭が設けられており、道路に面した箇所に格子を使用し光を取り入れながらも視線を巧みに遮っていた。坪庭は寝室や2階の居間、バルコニースペースに繋がっており、家には風が抜け、それぞれの空間にやわらかな光を落としている。

のびのびした家というのは設計力を駆使して少しでも家を広くしたいということではない。2階バルコニーは部屋内の面積を小さくしても、敢えて面積を広げたこの家の特徴的な箇所の１つだ。人は視線の先に抜けのある空間を認識することで実際よりも大きな広さを感じることができるという。施主は居間奥に設けられた畳室に座って外を眺めると空間の広がりや奥行きのある家だと実感できると語った。ほんの数十センチの部屋内の床面積にこだわりバルコニーを狭くすれば、光の動きや外の空気感は感じられなかったはずだ。狭い場所にも心が豊かになる居場所をつくることで住む人の満足度が上がるという好例である。

2つめの若い世代にも好まれる「シンプルでモダンな家」という希望は実はとても難しい。時間を経ることで陳腐化し飽きられてしまわない、誰にもしっくりとくる空間をつくるということ。

この家の居間は天井高の最も高いところで4ｍある。その横に設けた2.5畳の畳室は床から少し高さをあげ逆に天井高２ｍ程度におさえた。高低差により空間に深みが生み出されているのだ。この南面室内には揉み和紙を使用しているが手漉きのため1枚と同じものがなく微妙に風合いが異なる揉み和紙の壁は、光を受けると季節や天気や時間、見る場所によって多彩な表情を見せてくれ飽きることがない。また、狭小の空間に合わせて格子の寸法や畳の目の割り方など、それぞれのスケールが少し小さくされている。人であれば小さな体に大きめの服を着たときのような違和感をなくすためだ。素材の選び方、技術的な解決など、考慮を重ねた建築家の施主への答えがさまざまに見て取れる。素直に長居したくなるような空間がつくられていた。

3つめの収納を増やすという要望も容易ではない。建築家であっても物理的な広さまでは変えられない。

収納は適所に、そしてすっきりと片付けられることが最大のポイントである。寝室横、キッチンには壁のように見える収納部、畳室下部のスペース等、収納は適所に配置されている。階段の幅、設備機器など大きさを変えることができないものをどう扱っていくかで家は大きく違ってくるそうだ。

狭さを感じさせない広がりのある玄関ホール。螺旋階段を通し2階より光が落ちる。地窓から見える植栽も季節感を感じさせる。

感心したのは玄関の収納スペース。螺旋階段を通して上へ上へと誘う空間が広がっている玄関ホール。室内ではなく外部につきだした形で地窓の上部に設けられ、この家の１つの見せ場である玄関の広がりを邪魔することなく収納スペースが確保されていた。

ブロック塀で敷地を囲いカーテンで視線を遮らなくとも、プライベートを守ることはできる。周囲を囲まれた敷地であっても、こんなにも奥行きを感じる家が建つものなのだ。

施主の要望を満たしたということだけではなく、建て替え時期を迎えた狭小地の家が外部とうまくリンクしながら新しい魅力的な街並みに貢献する……。この家の価値はそんな実例を見せてくれたことにあるのではないか。家をコンパクトにつくりながら緑の多いオープンスペースを残していく街づくりの可能性を提示している住宅だ。

紙上研修　連載 第172回

小規模宅地等の特例

東京シティ税理士事務所　代表税理士

山端 康幸

平成30年度税制改正の中で、資産税については、小規模宅地等の特例の見直しのほか、事業承継税制の特例の創設、一般社団法人等に関する相続税・贈与税の見直し、農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予の見直しなどが行われました。この中で不動産に関する内容として注目すべきは、「小規模宅地等の特例」の改正です。本改正にともない従来の相続税対策が一部使えなくなったため、場合によっては相続税対策の見直しを迫られることとなります。本稿では制度と改正点に主眼を置きつつ、不動産取引に関連する税制改正について解説していきます。

1　小規模宅地等の特例の改正

1. 小規模宅地等の特例とは

被相続人の事業、居住、貸付の用に供されていた宅地を相続、または遺贈により取得した場合、その宅地の相続税評価額が一定割合だけ減額される特例です。たとえば父親が生前に自宅の敷地として所有していた宅地（相続税評価額5,000万円）を母親が相続した場合、本来5,000万円の価値として宅地に相続税が課税されるところが、その評価額が80％減額され、相続税評価額を1,000万円（5,000万円－5,000万円×80％）とすることができ、結果として相続税の負担を大幅に減らすことができます。

小規模宅地等の特例は、被相続人の自宅を相続した相続人や、事業を承継した相続人の生活基盤を守ることを目的としています。仮に原則の相続税評価額（宅地であれば路線価×地積など）で相続税が課税されてしまうと、被相続人の意思を継いで自宅を相続したり、事業を継いだりした人に対して多額の相続税が課税されることとなります。その結果、相続税の納付のために相続した宅地を売却しなければならない可能性もあります。そこで一定の要件を満たして相続をした場合には、相続税の負担を大幅に減らそうというのが小規模宅地等の特例の趣旨です。

2. 小規模宅地等の特例の適用要件

小規模宅地等の特例の対象となる宅地は相続前の利用状況に応じて、①特定居住用宅地等、②特定事業用宅地等、③貸付事業用宅地等の3つに区分されます。

① 特定居住用宅地等

被相続人等が自宅の敷地として利用していた宅地を一定の相続人が相続することで、330㎡を限度として相続税評価額が80%減額されます。相続人の要件は配偶者、同居していた親族、別居していた親族ごとに異なり、具体的には以下のようになっています。

相続する親族の要件

次のいずれかに該当する場合

〈被相続人の居住の用に供されていた場合〉

A. 配偶者が取得した場合

B. 被相続人と同居していた親族が取得し申告期限まで引き続き居住している場合 (注1)

C. 被相続人に配偶者・同居していた法定相続人がいない場合で、相続開始前3年以内に本人または本人の配偶者の所有する家屋に居住したことがない親族が取得した場合 (注1)(注2) **(いわゆる「家なき子特例」、詳細は後述)**

〈被相続人と生計を一にする親族の居住の用に供されていた場合〉

D. 配偶者が取得した場合

E. 被相続人と生計を一にしていた親族が取得し、相続開始前から申告期限まで自己の居住の用に供している場合 (注1)

（注1）相続税の申告期限までその宅地を所有している必要があります。

（注2）平成30年4月1日以降の相続・遺贈については、下記の者が除かれます。

a. 相続開始前3年以内に、その相続した者と3親等内の親族またはその者と特別関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者

b. 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

② 特定事業用宅地等

被相続人等が事業用（不動産貸付事業を除く）の敷地として利用していた宅地を一定の相続人が相続することで、400㎡を限度として相続税評価額が80%減額されます。相続人の要件は、以下のようになっています。

相続する親族の要件

次のいずれかに該当する場合

A. 被相続人の事業の用に供されていた場合で、被相続人の事業を引継ぎ、申告期限まで引き続きその事業を営んでいる親族が取得した場合（注）

B. 被相続人と生計を一にしていた親族の事業の用に供されていた場合で、取得者が相続開始前から申告期限まで引き続きその事業を営んでいる場合（注）

（注）相続税の申告期限までその宅地を所有している必要があります。

③ 貸付事業用宅地等

被相続人等が不動産貸付事業の敷地として利用していた宅地を一定の相続人が相続することで、200㎡を限度として相続税評価額が50%減額されます。相続人の要件は、以下のようになっています。

相続する親族の要件

次のいずれかに該当する場合（注）

A. 被相続人の不動産貸付事業の用に供されていた宅地で、被相続人の不動産貸付事業を引継ぎ、申告期限まで引き続き貸付事業を営んでいる親族が取得した場合

B. 被相続人と生計を一にする親族の不動産貸付事業の用に供されていた宅地で、その生計を一にする親族が取得し、相続開始前から申告期限まで引き続きその自己の貸付事業を営んでいる場合

（注）相続税の申告期限までその宅地を所有している必要があります。また、平成30年度の改正により、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等（相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを除く）はこの特例の対象外になりました。ただし、平成30年3月31日以前から貸付事業の用に供されている宅地等については特例の適用があります。（詳細は後述）

3. 節税対策として使われてきた家なき子特例

特定居住用宅地等の相続する親族の要件のうちCに該当するものは「家なき子特例」と呼ばれています。たとえば、一人暮らしをしていた親の自宅を、持ち家を持たない借家暮らしの子どもが相続した場合などがこれに該当します。

小規模宅地等の特例の立法趣旨は前述のとおり、相続人のその後の生活基盤の保証のために税額負担を軽減するところにあります。持ち家を持っている相続人が家なき子に該当せず小規模宅地等の特例を受けられない理由は、仮に親の自宅を相続したことにより原則の相続税が課税されて親の自宅を売却することとなったとしても、相続人が住む家がなくなることはなく生活基盤が脅かされることがないためです。

ただし、家なき子特例の制度を利用し、実質的には持ち家を持っているにもかかわらず、意図的に「家なき子」の要件に該当するためのスキームが立法趣旨にそぐわない形で濫用されてきました。

4. 家なき子特例の改正

家なき子特例の相続人が「持ち家を所有しない」要件について、実際には被相続人が亡くなる以前に相続人が持ち家を所有していたとしても、これまでは以下のような方法を用いて、意図的に「持ち家を所有しない」状況を作り出すことが可能でした。

① 相続人が持ち家を自身の子どもや兄弟等親族へ事前に売却・贈与をし、相続人本人はその家に居住し続ける。

② 相続人が持ち家を自身が代表取締役を務める同族会社へ事前に売却し、相続人本人は同族会社に家賃を支払いながらその家に居住し続ける。

③ 遺贈により相続人と同居する子ども（被相続人から見て孫）が自宅の敷地を取得する。

このようなスキームを封じるため、平成30年4月1日以後に相続または遺贈により取得する財産に係る相続税については、①相続開始前3年以内にその者の3親等内の親族またはその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者、②相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者については、家なき子の要件から外れることになりました。

5. 家なき子特例の経過措置

家なき子特例の改正は平成30年4月1日以降の相続または遺贈による取得が対象となっています。ただし、平成30年3月31日の時点で**改正前の家なき子特**

例の要件を満たし、かつ平成30年4月1日から平成32年3月31日までの相続等により自宅の敷地を取得したときは、経過措置により小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。経過措置を受ける場合には、**改正前の家なき子特例の要件**をその後も満たし続ける必要があり、具体的には以下の要件を満たしている必要があります。

①平成30年3月31日に相続があったと仮定して、相続人がそれ以前の3年間で持ち家に居住したことがないこと。たとえば、本改正内容が発表された平成29年12月から平成30年3月31日の間に持ち家を売却していたとしても経過措置の対象外となります。

②平成30年3月31日時点で改正前の要件を満たしていた被相続人の自宅の敷地を相続等により取得すること。平成30年4月1日以降に被相続人が自宅を売却して住み替えをした場合は経過措置の対象外となります。

③平成30年3月31日時点で改正前の要件を満たしていた親族が、実際に相続により自宅の敷地を取得すること。たとえば、相続人が複数いる場合で1人の相続人が改正前の要件を満たしているからといって、他の相続人が自宅の敷地を取得したとしても経過措置の対象外となります。

④平成30年3月31日時点で家なき子の要件を満たす親族が、その後に自宅を購入する等していないこと。

上記の経過措置の要件を満たしている場合は、親子ともに自宅の購入や売却には細心の注意を払い、経過措置の対象外とならないよう気をつける必要があります。また、家なき子の特例を受けるのが難しい場合で事情が許すのであれば、親と同居をすることで小規模宅地等の特例の適用を受けることをお勧めします。ただし、子どもの住民票を親の自宅の住所地に移して実際には子どもは別居していたり、亡くなる直前だけ親と同居したりするといった場合には、小規模宅地等の特例が否認されるリスクが高いのでご注意ください。

6. 貸付事業用宅地の特例の改正

現金を貸付用不動産に替えておくことは相続税対策として有効です。たとえば、現金を1億円で所持していると相続税評価額は額面通りの1億円となるため、多額の相続税が課税されることとなります。しかし分譲マンションなどの貸付用不動産を購入すると、建物の相続税評価額は固定資産税評価額として建築費の約50%～70%となり、さらに貸家として30%の評価減がされます。また、土地の相続税評価額も路線価評価として実勢価格の約80%となり、さらに貸家建付地として18%（借地権割合が60%の場合）の評価減がされます。加えて、小規模宅地等の特例のうち貸付事業用宅地に該当すれば土地の相続税評価額を200㎡まで50%評価減することができます。

このように、貸付用不動産の購入は相続税対策として非常に有効なのですが、相続前に駆け込みで貸付用不動産を購入することで一時的に税負担が軽減されていることが問題視されてきました。そこで、平成30年度税制改正では貸付事業用宅地等について、「相続開始前3年以内に貸付が開始された貸付用不動産の宅地を小規模宅地等の特例の対象外とする」制限が加えられました。

ただし、被相続人が相続開始前3年を超えて事業的規模※で貸付事業を行っていた場合には、相続開始前3年以内の貸付を開始していてもその不動産の宅地は小規模宅地等の特例の適用があります。また、平成30年4月1日前から貸付事業の用に供されている宅地についても、小規模宅地等の特例の適用があります。

このように、貸付用不動産の駆け込み購入については注意が必要となりました。相続税対策として貸付用不動産を購入する場合は3年以内の購入が小規模宅地等の特例の対象外となることを念頭に置き、長期的な計画を立てる必要があります。

※不動産の貸付が事業的規模かどうかは、貸家の場合には5棟以上、アパートやマンションの場合には10室以上であるか等、事業と称するに至る規模の程度であるかにより判断されます。

2 不動産の購入・売却・保有に関する税金の改正

不動産取引に関連するその他の税制改正は以下のとおりで、適用期限の延長、特例の拡充・縮小が主となっております。

1. 譲渡所得税

①特定の居住用財産の買換えの特例の適用期限が、平成31年12月31日まで延長されました。また、買換資産が非耐火建築物である場合の要件に築年数が25年以内であることが追加されました。

②居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の適用期限が、平成31年12月31日まで延長されました。
③特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の適用期限が、平成31年12月31日まで延長されました。

2. 印紙税

工事請負契約書、不動産譲渡契約書に係る印紙税の税率の軽減措置が、平成32年3月31日まで延長されました。

3. 登録免許税

①土地を相続した者が相続登記を未了のまま死亡し、登記簿上の名義人が前の所有者のままになっている土地について、平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とする場合の登録免許税が免税となる特例が創設されました。
②市街化区域以外にある所有者不明の一定の土地について平成33年3月31日までの間に相続登記をする場合、登記時の土地の価額が10万円以下であるときは登録免許税が免税となる特例が創設されました。
③特定認定長期優良住宅、認定低炭素住宅の所有権保存登記の登録免許税の軽減措置（本則0.40％→0.10％）が平成32年3月31日まで延長されました。

4. 不動産取得税

①宅地を取得した場合の不動産取得税の課税標準を1/2とする特例が、平成33年3月31日まで延長されました。
②住宅および土地を取得した場合の不動産取得税の税率を3％（本則は4％）とする特例が、平成33年3月31日まで延長されました。
③住宅用宅地を取得してから住宅を新築することで、住宅用宅地につき不動産取得税の軽減特例を受けられる期限を宅地の取得から2年以内から3年以内とする特例が、平成32年3月31日まで延長されました。
④新築の認定長期優良住宅を取得した場合、不動産取得税の課税標準の控除額を1,300万円とする特例が、平成32年3月31日まで延長されました。
⑤新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修を実施する場合、建物の取得のみに不動産取得税の軽減特例が適用されていましたが、土地の取得についても不動産取得税の軽減特例が適用されるようになりました。
⑥宅地建物取引業者が取得した既存住宅に一定の増改築をして、取得日から2年以内に耐震基準に適合するものとして個人に販売し、その個人の自己居住用になった場合、建物の取得のみに不動産取得税の軽減特例が適用されていましたが、その既存住宅の敷地についても不動産取得税の軽減特例が適用されるようになりました。期限は平成31年3月31日までです。

5. 固定資産税

①新築住宅に係る固定資産税の税額を1/2とする特例の適用期限が、平成32年3月31日まで延長されました。
②新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額を1/2とする特例の適用期限が、平成32年3月31日まで延長されました。
③耐震改修を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置の適用期限が、平成32年3月31日まで延長されました。
④バリアフリー改修・省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置につき、改修工事後の床面積要件に上限280㎡を追加した上で、適用期限が平成32年3月31日まで延長されました。
⑤土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置が、平成32年度まで延長されました。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

●ご送付先
（公社）全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当
〒101-0032　東京都千代田区岩本町2-6-3

全宅連・全宅保証　定時総会開催

伊藤博会長挨拶

石井啓一国土交通大臣挨拶

伊藤会長退任・５期10年

全宅連・全宅保証は6月28日、都内のホテルで定時総会を開催しました。

全宅連の総会で、伊藤会長は、50周年記念行事等平成29年度における事業を振り返るとともに、今年度の重点事業として安心R住宅や、賃貸管理業の法制化等を挙げました。また、5期10年務めた会長を退任するにあたり「大変長い間ご支援いただき厚くお礼申し上げます」と謝意を述べました。

続いて、不動産キャリアパーソン受講の取組ならびに広報啓発活動等への取組に対する表彰が行われ、29年度事業報告、30年度事業計画・収支予算の報告後、29年度決算、定款一部変更、任期満了に伴う理事・監事の選任が審議され承認されました。

全宅保証の総会では、不動産総合研究所の地域貢献活動の取組に係る表彰が行われ、29年度事業報告、29年度決算報告、30年度事業計画・収支予算の報告後、理事・監事の選任が承認されました。その後、全宅連・全宅保証のCM「きみと街を繋ぐハトマーク」が放映され、出演する歌手の堀内孝平氏が登場、CMソングフルバージョンが披露されました。

不動産キャリアパーソン表彰で代表受領する(株)三好不動産・三好孝一氏

広報啓発活動表彰・
(株)Vivit Base・武原麻耶氏

堀内孝平氏がCMソングを歌唱

坂本新会長・新執行部を選任

総会後に開催された両団体の理事会において、任期満了に伴う新役員の選任が行われ、５期10年会長を務めた伊藤博会長が退任、新たに坂本久・神奈川県宅建協会会長が会長に選任されました。また、両団体の副会長３名、常務理事（業務執行理事）16名がそれぞれ選任され、新執行部が誕生しました。坂本新会長は「地方創生の声を多く耳にしている。皆さんのパワーと英知、つながりを生かして取り組みたい。」と所信を述べました。

続いて行われた２団体合同の懇親会は、国会議員、国土交通省、関係団体等、約800名が出席。挨拶に立った石井啓一国土交通大臣は、空き家空き地の有効利用に係る諸施策、消費税率引き上げによる需要変動を平準化するための税制予算による対策に触れ、「こうした取組みを進めていくために、地域の実情や課題に精通し不動産市場を現場で支えている皆さんのご理解お力添えが欠かせない」と述べました。

キャリアパーソン1社累計50名以上で表彰された企業

(株)土屋ホールディングス	(北海道宅建協会会員)
Apaman Property(株)	(東京都宅建協会会員)
(株)ハウスメイトパートナーズ	(東京都宅建協会会員)
静岡鉄道(株)	(静岡県宅建協会会員)
(株)三好不動産	(福岡県宅建協会会員)
(株)マエムラ	(宮崎県宅建協会会員)

全国宅地建物取引業協会連合会
全国宅地建物取引業保証協会
会長　坂本　久

皆様の声を全宅連の羽ばたく力に

このたび、平成30年度定時総会後の理事会にて伊藤前会長の後任として会長に選任されました公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会会長の坂本久です。

さて、我が国は少子高齢化に伴う急激な人口減少社会に移行し、空き家問題等我々が中心となって取り組むべき喫緊の課題に直面しています。

そのようななか、全宅連は昨年創立50周年の節目を迎え、ハトマークグループ・ビジョン2020を策定しました。昨年の宅建協会の周年行事では全国各地の会員の皆様の声を聴き、まずは我々の仲間を笑顔にしたい、そうすればその仲間が消費者を笑顔にできる、このような好循環を生む「力強い全宅連」にすることこそ次なる50年に向けた使命であるとの思いを新たにしました。そのために、変遷著しい社会情勢に適切に対応すべくPDCAサイクルによりこのビジョンを随時見直し、皆様とともに継続して飛躍できるよりよき全宅連をめざしていく所存です。

具体の施策に目を向けますと、国の既存住宅流通促進策として「安心R住宅制度」をスタートさせるとともに、地方創生のための税制見直し、増加する空き地・空き家対策への対応、賃貸住宅の管理の適正化にも所要の対応を図っていきます。

また、昨年度来、会員増強策として、ホームページの改定、PRビデオ、PRCMの制作を行いました。今年度も引き続き、ホームページでの研修動画の閲覧、重説・契約書の相談体制を構築し、会員の皆様の業務支援を行うとともに安心安全な取引の推進を図っていき、入会メリットを訴求し会員増強に努めていく所存です。

併せて、不動産キャリアパーソンをはじめとする人材育成事業に傾注するとともに、進展するAI・ITに対し、不動産業界がどのように関わっていくのか会員目線で情報収集し、検討・研究を行います。

終わりに、全宅連、全宅保証、宅建協会、全宅管理、ハトマーク支援機構等、ハトマークグループ組織一丸となり、全国10万会員のご期待に応えるべく決意を新たにするとともに、会員の皆様のご健勝を祈念し、就任のご挨拶とさせていただきます。

全宅連・全宅保証　平成30・31年度役員一覧

■全宅連・全宅保証 会長（代表理事）
坂本　久（神奈川）

■全宅連・副会長（※）（代表理事）
内山俊夫（埼玉）
加藤信一（福井）
山下徳隆（高知）

■全宅連・常務理事（※）（業務執行理事）
佐々木正勝（宮城）
高橋一夫（山形）
張替武敏（茨城）
五十嵐薫（栃木）
貝川和正（千葉）
佐久間直人（東京）
飯野郁男（東京）
初澤宣廣（静岡）
山本武久（岐阜）
阪井一仁（大阪）
吉村岩雄（奈良）
角　幸彦（和歌山）
津村義康（広島）
清水哲也（徳島）
加藤龍雄（福岡）
伊本憲清（大分）

■全宅保証・副会長（※）（代表理事）
長澤一喜（長野）
吉村岩雄（奈良）
西釜博文（熊本）

■全宅保証・常務理事（※）（業務執行理事）
橋場　寛（青森）
赤田英博（秋田）
長井貞二（群馬）
髙崎正雄（千葉）
工藤祐政（千葉）
大滝睦男（東京）
草間時彦（神奈川）
岡本大忍（愛知）
菅尾　悟（三重）
小寺和之（滋賀）
千振和雄（京都）
松尾信明（兵庫）
壹岐昇一（鳥取）
山下徳隆（高知）
三上浩二（長崎）
知念　聡（沖縄）

■全宅連・全宅保証 理事
廣田　聰（北海道）
吉田　治（北海道）
伊藤一三（北海道）
多田幸司（岩手）
伊東孝弥（福島）
三輪昭彦（埼玉）
渡邉勝久（埼玉）
横田　等（埼玉）
瀬川信義（東京）
岩崎健恭（東京）
渡辺　博（東京）
桑原弘光（東京）
浅野達哉（東京）
伊藤嘉信（東京）
山口利昭（東京）
三ツ石孝司（東京）
永井　彰（東京）
久保田辰彦（東京）
山野井正郎（神奈川）
横山智司（神奈川）
岡田日出則（神奈川）
志田常弘（新潟）
市川三千雄（山梨）
追分直樹（富山）
新谷健二（石川）
宇野篤哉（静岡）
梅田武久（愛知）
伊藤　亘（愛知）
二村伝治（愛知）
岩村清司（愛知）
伊藤良之（京都）
高村永振（大阪）
三尾順一（大阪）
尾久土治（大阪）
橋本嘉夫（大阪）
柴田繁明（大阪）
柴田茂徳（兵庫）
松本高亮（兵庫）
西口寿雄（兵庫）
神庭日出男（島根）
山上健一（岡山）
池元孝美（広島）
上原祥典（山口）
大谷雅昭（香川）
武井建治（愛媛）
柴山利博（福岡）
三好孝一（福岡）
今林政秋（福岡）
伊藤醇六（佐賀）
木田文男（宮崎）
吉田　稔（鹿児島）

■全宅連・監事
平松　勝（新潟）
赤間淳巳（和歌山）
甲斐正幸（宮崎）
神内敏之（員外）

■全宅保証・監事
保坂金一（埼玉）
吉本重昭（石川）
日下雅彦（香川）
目黒孝一（員外）

※全宅連・副会長、常務理事は全宅保証・理事を兼務し、全宅保証・副会長、常務理事は全宅連・理事を兼務する

不動産関連アーカイブ

archive

国土交通省

平成30年6月8日

官民連携による「空き家所有者情報」のさらなる活用を促進

国土交通省では、官民連携による空き家の利活用をさらに促進するため、平成29年3月に公表した「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」の内容を大幅に拡充しました。今回公表されたガイドラインでは、（1）市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供する上での法制的整理等に加えて、（2）空き家の特定等に活用可能な情報を含む運用の仕組み（3）市町村の先進的な取組等を追記する等、市町村における取組をさらに後押しするものとなっています。

全宅連・全宅保証アーカイブ

archive

全宅連

平成30年5月

解説書新訂版を発刊

平成30年4月施行の改正宅建業法等に対応した「新訂版（平成30年4月改訂）わかりやすい重要事項説明書の書き方（1,980円・税込み）」「新訂版（平成30年4月改訂）わかりやすい売買契約書の書き方（1,800円・税込み）」を発刊しました。

平成30年6月14日

［平成30年4月1日施行］宅建業法改正の実務がわかるガイドブックPDF提供スタート

平成30年4月1日より改正宅地建物取引業法が施行されたことに伴い、「宅建業法改正の実務がわかるガイドブック」を発刊しましたが、このたび会員限定でPDFファイルによる提供をスタートしました。

全宅連・全宅保証

平成30年6月20日

空き家対策等地域守りに関する取組み事例集を公表

全宅連不動産総合研究所は、平成29年度研究事業報告書を公表しました。この報告書は、住宅確保要配慮者への居住支援や街づくり・地域活性化、空き家対策等、宅建協会会員をはじめとする事業者が、自らの事業を通じて社会や地域に貢献している先進的な取り組み事例を、同研究所が自ら取材し報告書として取りまとめているものです。平成26年からこの取り組みをはじめ、今回で4冊目となります。

平成30年度 不動産関連資格情報

平成30年度　マンション管理士試験

マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする。マンション管理士になるには、マンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録することが必要。

試験実施団体	公益財団法人マンション管理センター
試験実施日	11月25日（日）午後1時～午後3時
受験申込受付期間	9月3日（月）～10月2日（火）（当日消印有効）
受験料	9,400円
合格発表	平成31年1月11日（金）

平成30年度　管理業務主任者

「管理業務主任者」は、マンション管理業者が管理組合等に対して管理委託契約に関する重要事項の説明や管理事務報告を行う際に必要な国家資格者のこと。「管理業務主任者」となるには、管理業務主任者試験に合格し、管理業務主任者として登録し、管理業務主任者証の交付を受けることが必要。

試験実施団体	一般社団法人マンション管理業協会
試験実施日	12月2日（日）午後1時～午後3時
受験申込受付期間	9月3日（月）～10月2日（火）（当日消印有効）
受験料	8,900円
合格発表	平成31年1月18日（金）

全宅連・全宅保証

不動産実務セミナー

全宅連・全宅保証は、実務に則した実践的なテーマで行う「不動産実務セミナー」を実施します。本セミナーは、講義映像を全国一斉に放送する方法で開催し、宅建業に従事する方のみならず、どなたでも参加いただけます。昨年度は4,000名近い方々が受講され、好評でした。

（掲載予定URL）

日時・場所	11月16日（金）・全国一斉開催
テーマ1	「宅建業法改正による既存住宅取引実務の再確認と既存住宅流通促進策」
テーマ2	「事例から学ぶ心理的瑕疵・環境瑕疵についての取引上の留意点」
申込受付	9月中旬開始（次号及びHPにてお知らせ）

消費者セミナー　全宅連・全宅保証消費者セミナー9月に福岡・東京開催

全宅連・全宅保証は、「消費者セミナー」を、TOKYO FMほか全国38局ネットのFMラジオ番組「クロノス」および開催地エリアの人気番組とタイアップして実施します。
専門家や有名人ゲストを招き、住まいの選び方について楽しく知識を深めていただける内容です。また、セミナーに来られない全国の消費者の方には、ラジオ番組を通じてセミナーの様子をダイジェストで放送します。

●福岡会場

開催日	9月17日（月・祝日）
場所	アクロス福岡 （福岡市中央区天神1丁目1番1号）
テーマ	「2地域居住のすすめ」

●東京会場

開催日	9月23日（日）
場所	JPタワーホール （東京都千代田区丸の内2-7-2 KITTE4・5階）
テーマ	「借りるべきか、買うべきか？」

※参加方法や放送予定など、詳しくは全宅連サイトやクロノス等の番組サイトをご覧ください。

全宅連

平成31年度　提携大学企業推薦制度のご案内

（会員限定）

明海大学不動産学部と宇都宮共和大学シティライフ学部は、全宅連との協定に基づいて、宅建協会会員の子弟および従業者を対象とした推薦入試制度を設けています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、両大学の企業推薦特別入学試験制度の活用をご検討ください。

〔提携大学企業推薦制度の入試要項の請求連絡先〕（公社）全宅連 広報研修部　TEL.03-5821-8112（直）

明海大学不動産学部　http://www.meikai.ac.jp/

■入試日程	（A日程）	（B日程）	出願資格等のお問い合せ
願書受付期間（全宅連必着）	平成30年10月18日（木）～平成30年10月31日（水）	平成31年2月18日（月）～平成31年3月 1日（金）	明海大学　浦安キャンパス入試事務室 〒279-8550千葉県浦安市明海1丁目 TEL. 047-355-5116（直）
試験日	平成30年11月17日（土）	平成31年3月15日（金）	
合格発表日	平成30年11月22日（木）	平成31年3月16日（土）	
試験科目	面接のみ	面接のみ	

宇都宮共和大学シティライフ学部　http://www.kyowa-u.ac.jp/

■入試日程		出願資格等のお問い合せ
願書受付期間（全宅連必着）	平成31年1月4日（金）～平成31年1月18日（金）	宇都宮共和大学　宇都宮シティキャンパス 〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り1丁目3番18号 TEL. 028-650-6611
試験日	平成31年2月2日（土）	
合格発表日	平成31年2月8日（金）	
試験科目	面接のみ	

ご利用ください
無料電話相談

弁護士による法律相談（会員限定・完全予約制）
第2・4金曜（7/27・8/10・8/24・9/14）**13時～16時**

税理士による不動産税務相談
第3金曜（8/17・9/21）**正午～15時**

03 5821 8113

平成30年7月10日発行（毎月10日発行）通巻第478号　発行人／坂本久　編集人／坂本久
発行所／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会・公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3　TEL.03-5821-8181（広報）定価50円

全宅連からのお知らせ

全宅連『安心Ｒ住宅』始まります！

～今秋運用開始予定～

「不安」「汚い」「わからない」といった中古住宅のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通促進を図るため、国交省がスタートさせた安心Ｒ住宅制度。
国交省に登録した事業者団体が耐震性や既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合している既存住宅に対し、標章（安心Ｒ住宅）を付与するしくみです。
全宅連は、宅建協会の会員の皆様にも安心Ｒ住宅制度を活用していただけるよう、今秋の運用開始に向け準備を進めています。

＜安心Ｒ住宅の標章を利用するための主な条件＞

(1) 全宅連に特定構成員登録し標章使用の許諾を得ること
(2) 標章を使用する住宅が以下の要件を満たしていること
　①新耐震基準を満たしている
　②既存住宅売買瑕疵担保保険（宅建業者売主用）の検査基準に適合し当該保険に加入する
　③全宅連が定めるリフォーム基準にもとづき、リフォームを行う
　④その他住宅に係る情報が提供される
(3) 宅建業者が中古住宅を買い取り、上記の要件を満たしたうえで、消費者に販売する場合（いわゆる買取再販）の販売広告時に標章を利用するものであること

安心Ｒ住宅には厳格なルールがあり、これらの規定に違反したり、全宅連の許諾を得ずに無断で標章を利用した場合には、罰則の対象になりますので、くれぐれもご注意ください。
特定構成員の登録手続き、研修の方法、標章の使用規定等、詳細が決まりしだいご案内いたします。

「ハトマークサイトLIFULL HOME'S B2B連動」オプションのご案内

～ハトマークサイトから「LIFULL HOME'S B2B」に無料で公開できます！～

全宅連では、「ハトマークサイト」に公開している物件データを「LIFULL HOME'S B2B」へ無料で公開できる機能『ハトマークサイト LIFULL HOME'S B2B連動』オプションを、今夏よりスタートします！

■本オプションのご利用に当たっては、店舗ごとにお申込みが必要です。
- お申込みは、7月～8月を目途に開始予定です。
- 全宅連HP「ハトサポ」内の申込フォームからお申込みいただきます。

■本オプションの内容、ご利用条件、連動できる物件等の詳細につきましては、全宅連HPをご覧ください。