

REAL PARTNER



07-08

2019
JULY-AUGUST

令和元年7月10日発行(毎月10日発行)通巻第488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

特集

「所有者不明土地」問題の 解消を後押しする新法が成立

「住」のトレンドウォッチング 「不動産業ビジョン 2030」が示す未来(後編)

注目の書 著者は語る 『住まいで「老活」』安楽玲子

紙上研修 トラブル予防! 不動産広告表示の注意点

2019年5月17日、「所有者不明土地」問題の解消を後押しする新法が成立した。「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」がそれだ。「不動産は資産の王様」といわれ、多くの人が地面を所有ないしは賃借し、資産として利用したが、所有者不明となると、そうした活動を行なうことができなくなってしまう。どうして所有者不明の土地が生まれ、年々増加傾向にあって問題化していたのか。また、その問題を解消するためにどのような取り組みが行なわれ、今後はどのような対策が行なわれる予定になっているのかについて解説する。(文：編集部)

「所有者不明土地」は国土の20.1%

土地は「資本」の代表であり、さまざまなビジネスの根本をなすもの。だから、利用価値のある空き地があれば、いずれそこにアパートやマンション、あるいは商工業施設が建てられ、有効活用されていく。すでに東京都心の一等地には「空き地」と呼べる場所はな

く、地方都市でも中心地には、建物が次々に建てられており、空き地は徐々に少なくなりつつある。

ところが、全国をトータルしてみると、空き地は増えてつつある。「空き地」には所有者が明確な空き地と、所有者が不明の空き地の2種類があるが、いま、いわゆる「所有者不明土地」が年々増加していることが問題となっている。

一般財団法人国土計画協会のなかに設けられている所有者不明土地問題研究会の推計によると、2018年時点における全国の所有者不明土地の面積は約410万ヘクタールで九州の土地面積とほぼ同じ、所有者不明率は20.1%だ。そして、このまま何も手を打たず放置しておく、所有者不明土地の面積は、2040年までには合計720万ヘクタールにまで拡大する見通しが打ち出されている。

なぜ登記名義人が不明になってしまうのか？

登記名義人が不明の土地が増えるのは、相続未登記が起ることが理由である。土地の持ち主が死亡する

CONTENTS

REAL PARTNER

July-August 2019

「所有者不明土地」問題の解消を後押しする新法が成立 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第14回
国交省が策定した新指針
「不動産業ビジョン2030」が示す未来(後編)..... 6

注目の書 著者は語る
『住まいで「老活」』安楽玲子..... 8

不動産と税金のQ&A 連載 第7回
家は取り壊したほうが得か、残したほうが得か？
空き地と空き家の固定資産税を比較する..... 10

地域を笑顔でサポート 連載 第9回 12

紙上研修 連載 第182回
トラブル予防! 不動産広告表示の注意点 14

今月のアーカイブ 18

全宅連・全宅保証 定時総会開催 19

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2019年7月10日発行 通巻第488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/壹岐昇一

〒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

「所有者不明土地」問題の 解消を後押しする 新法が成立

写真：PIXTA

と、相続が発生する。通常は土地の相続が発生した時点で相続人が相続登記を行ない、登記簿上の名義人が変更される。ところが、現状、土地の相続登記については義務付けられていないこともあり、相続登記を行わない事例が増えている。

「相続登記を行わない理由はいろいろ考えられますが、たとえば子供が地方から東京に出てきて生活している場合、両親が亡くなって地方の土地、特に山林や農地を引き継ぐことになったとしても、もはや使わない土地になっているので、登記をする際にかかる登録免許税、固定資産税、維持管理費などのコストを負担したくないという意識が強く、相続登記をしないまま放置しているケースがあります」

こう語るのは、この問題に詳しい一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長の吉崎誠二氏だ。

昨今の家族形態を考えれば、この問題は今後さらに拡大する恐れがある。経済の発展が期待できない地方では、若者を中心とする人口流出問題が深刻化しているからだ。また、先祖代々の土地を守っていくという

意識も薄らいでいる。しかも不動産価値が高まる期待もできないとなれば、さまざまなコストを負担してまで土地を所有しようという意識はさらに後退し、相続登記を行なうことなく、死亡した人の名義のまま放置される。そうした土地について、当初の相続から年月が経過し、何度かの相続が生じれば、相続人の数も増え、場合によってはその土地を所有しているということ自体が忘れ去られている可能性もある。こうして所有者不明土地がますます増えていく。

2016年9月に国土交通省の国土管理専門委員会が取りまとめた「人口減少下の国土利用・管理の検討の方向性」によると、最後に所有権に関する登記が行われた年が50年以上前のものが19.8%、30年以上50年未満が26.3%という結果が出ている。最後の登記から50年以上が経過しているとなると、現時点で登記されている名義人はすでに亡くなっている可能性のほうが高くなるから、これらの大半は、所有者不明土地になっている恐れがある。

所有者不明土地が増えると、国土利用、国土保全の

観点からさまざまな問題に直面する。

特に災害からの復興事業を行なう際に、所有者不明土地が事業の妨げになるケースがある。東日本大震災の復興事業では、集団移転のための予定地を取得しようとしても、その土地の相続登記がされておらず、所有者の所在の把握が困難で事業がなかなか進まないという事態が生じた。このような大規模災害ではなくとも、台風や洪水などの自然災害は毎年のように起こっているから、所有者不明土地の増加は由々しき問題になる。

もちろん、通常の公共工事や民間で土地活用を図る際にも問題が生じる。実際にあった例として、道路工事の予定地に明治時代に47人の共有地として登記された土地があり、その後、相続権者が約500人に増加していることが判明し、交渉が難航したケースがある。

問題解消のための取り組みはどうなっているか？

「所有者がわからないために、土地を利用できない」という問題を解消するために、関係省庁でも対応を進めてきた。

国土交通省国土審議会土地政策分科会特別部会において平成29年9月より検討を行ない、同年12月に中間とりまとめを公表。これを踏まえ、平成30年6月6日、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（所有者不明土地法）が成立、平成30年11月15日に一部が施行され、令和元年6月1日に全面的に施行されている。

所有者不明土地法のポイントは、以下の2点だった。

- ① 所有者の探索方法を明確化したこと（現在の所有者を探するために、市区町村に戸籍や住民票の提出を求めることができるようになった）
- ② 所有者が不明の土地を円滑に利用できるようにしたこと（探索の結果、所有者がわからなかった土地を公共事業での利用の手続きが簡単になったり、地域住民のための施設を最大10年間設置することが可能になったりしたことなど）

これについては本誌2018年6月号の「住のトレンドウォッチング」で取り上げているので参照されたい。

新たに成立した法律のポイントはここ

今回、所有者不明土地法に続いて、問題の解消を後押しするために成立した新法が「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」（令和元年5月17日成立、5月24日公布。公布の日から起算して6月を越えない範囲内において政令で定める日より施行される）だ。権利関係の明確化や適正な利用を促進するのが狙いで、具体的には、以下のことが決定した。

- ① 所有者不明土地の登記の適正化を図るため、登記官に所有者の探索のために必要となる調査権限を与え、所有者等探索委員制度を創設し、所有者の探索の結果を登記に反映させるための不動産登記法の特例を設ける。
- ② 所有者の探索を行なった結果、所有者を特定することができなかった所有者不明土地について、その適正な管理を図るための措置として、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする制度を設ける。

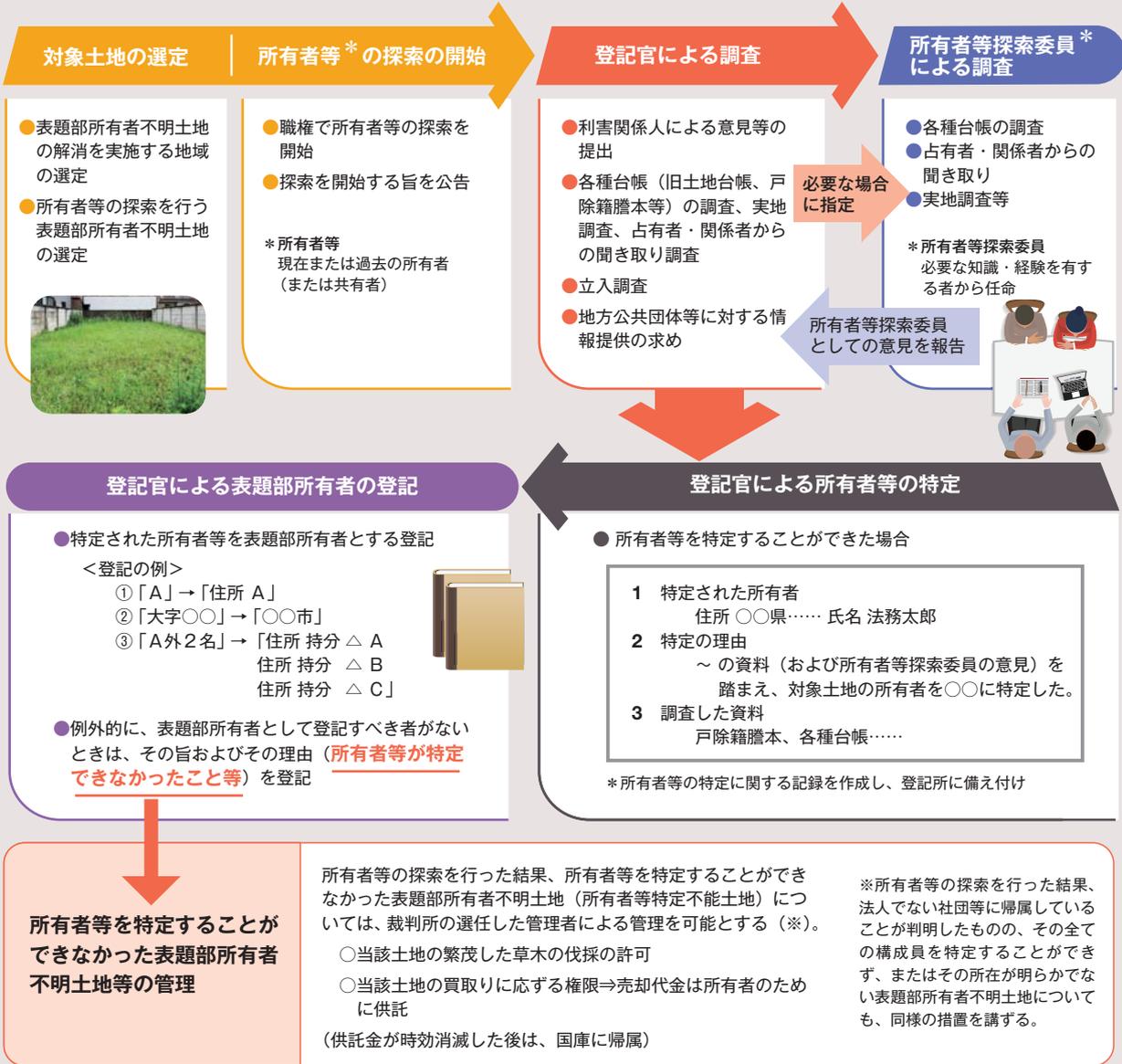
特に注目すべき点は②で、裁判所が選任した管理者による管理が可能になったことである。

まず、これによって、該当する所有者不明土地について、生い茂った草木の伐採が可能になる。これまで所有者が不明だったため、誰の許可を得て伐採すれば良いのかわからず、山林などが荒廃する恐れがあったが、裁判所が選任した管理者にその管理が任せられれば、それに歯止めをかけ、災害などを未然に防ぐための施策を講じることができるようになる可能性が高まる。

また、「適正な管理」のなかには、裁判所が選任した管理者が、一定の条件のもとに、自身の判断によってその土地を売却するという行為も含まれる。この場合、売却代金は所有者が現れたときに返金できるようにするため供託する。そして、供託金が時効を迎えるまでに、所有者が供託金の引き出しを求めてこなかった場合は、供託金は国庫に帰属するという仕組みとなっている。

ただ、今回の法律整備によって売却などが可能になる土地は全国の1%程度にとどまるといわれる。そのため、より実効性ある制度の構築が喫緊の課題となる中、令和元年6月14日、「所有者不明土地等対策推進

所有者不明の土地の登記および管理の適正化についての 手続きの流れ



出典：法務省民事局「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の概要」より

のための関係閣僚会議」において新たな基本方針及び工程表が閣議決定された。

国土交通省は、6月1日に全面施行された所有者不明土地法の円滑な施行について、今後は、地方整備局ごとに地方公共団体、法務局等と連携して設置した地方協議会を通じた地方公共団体への支援や、モデル事業による先進事例への支援等により、制度の活用を促進していく。また、本年2月の国土審議会のとりまとめで示された、土地の利用・管理に関して必要な措置

の方向性等を踏まえて検討を深め、2020年までに土地基本法を改正する。さらに新・土地基本法に基づく「新たな総合的土地政策」を提示するため、土地政策の再構築に向けた検討を進めていく。2020年までに国土調査法等を改正し、地籍調査の円滑化・迅速化を実現していくとしている。

少しずつではあるが着実に動き始めた「所有者不明土地」を取り巻く制度の動向に引き続き注視しておきたい。

国交省が策定した新指針

「不動産業ビジョン2030」が示す未来(後編)

「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」から、前号では不動産業の将来像や、不動産を「たたむ」という概念について触れた。それら中長期的な方向性とは別に、ビジョンは「重点的に検討を要する主な政策課題」をあげている。今号では重点的政策課題の中から注目すべき動きにスポットを当てる。

株式会社不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」記者 篠木 美由紀 (しのぎ みゆき)

期待される「賃貸住宅管理業者登録制度」

業界の将来像を議論するビジョン策定の過程で、不動産業界がいま直面している課題に対応を求める声があがった。重点的に検討を要する政策課題(下図)は、その声を中心となっている。

まず「賃貸住宅管理業者登録制度の法制化」。近年、賃貸住宅の家賃保証を含む「サブリース契約」(一括借り上げ)を巡るトラブルが社会問題化してい

る。土地オーナーがアパートなどを建設して賃貸管理業者とサブリース契約を交わすも、将来の借り上げ家賃について十分な説明がなかったために、後になって大きな揉め事が起きるケースが後を絶たない。

そこで期待されているのが、一定のルールを守って賃貸管理を行う業者が登録する国土交通省の「賃貸住宅管理業者登録制度」だ。2016年の制度改正で、登録業者には、サブリース契約を結ぶ前に将来の家賃の変動条件をオーナーに説明することが義務付けられた。ビジョンはこの登録制度について「中小規模事業者に配慮し、法制化も視野に入れた検討を進めるべき」とした。現在は任意の登録制度を法制化(義務化)することは、「業法」がない賃貸管理業の信頼性向上にもつながる。国交省は賃貸管理業者への実態調査を近く実施し、法制化検討の土台とする方針だ。登録制度のなかで重要な位置付けがなされた「賃貸不動産経営管理士」の資格にも関心が高まっている。

心理的瑕疵物件の取り扱い基準を検討

今年の大きな動きとして「心理的^{かし}瑕疵を巡る課題の解決」も見逃せない。心理的瑕疵とは嫌悪感を持たれることを意味し、心理的瑕疵物件といえ、過去に自殺・他殺が起きた俗にいう「事故物件」を指す。事故物件は住まい探しのシーンでは忌避^{きひ}されてしまうのが通常だ。高齢者の孤独死も事故物件となる場合もある。高齢者に家を貸すことを嫌がる大家を生む問題も起きているが、高齢者の一人暮らしは増加する一方。2035年には単独世帯の40%を超える計算だ(図表1)。

事故物件に対し、宅地建物取引業者は、買主や借

今後重点的に検討すべき政策課題の例

- 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化
- 不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方
- マンション管理の適正化、老朽ストックの再生
- 心理的瑕疵を巡る課題の解決
- 不動産関連情報基盤の充実
- 不動産業分野における新技術の活用方策
- 不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理
- 高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策
- 国民向け不動産教育の推進
- 産・学・官連携による不動産政策研究の推進
- 円滑な事業承継のあり方
- ESG^(注)に即した不動産投資の推進方策
- 宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度の検証

(注) Environment (環境)、Social (社会)、Governance (統治)

主に重要事項説明で死亡事件があったことを伝える義務がある。問題は、死亡事件があったことをいつまで伝え続けなければならないのか、明確な基準がないことだ。

国交省は今年、心理的瑕疵問題の対策の検討会を設置する。心理的瑕疵物件の取り扱いについて一定の業界内基準を設ける考えだ。関連裁判事例の収集、課題の洗い出しを行った後に検討会メンバーを選定、議論の本格スタートは秋以降となるとみられる。

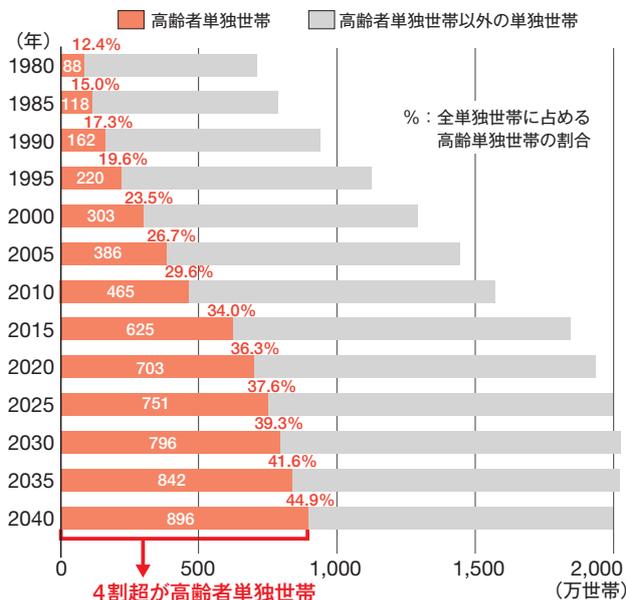
インスペクションの普及を推進

宅地建物取引士とインスペクションの検証も重要政策課題に入った。ビジョンは「宅地建物取引士が果たすべき役割・権能・処遇のあり方、地域性を踏まえた流通コストの負担のあり方等について検証する必要がある」と記す。2015年4月に宅地建物取引主任者は宅地建物取引士（宅建士）へと名称変更され、「士業」の仲間入りを果たした。これは宅建士に対する期待の表れでもある。最新の不動産関連法制度の知識習得が求められることはもちろん、多様化する消費者ニーズへ対応するため、今後も宅建士の役割は高度化していくだろう。

「流通コスト」は、地方で問題になる。特に地方の郊外部の築古物件となると価格は安く、調査費用がかさむなどして宅建業者は赤字になる場合があった。これを解消するため、2018年1月1日から、売主から得る仲介手数料のうち、400万円以下の部分は現地調査費などを上乗せし上限18万円とできるよう制度が改正された。今後は制度改正の効果について検証する段階に入る。

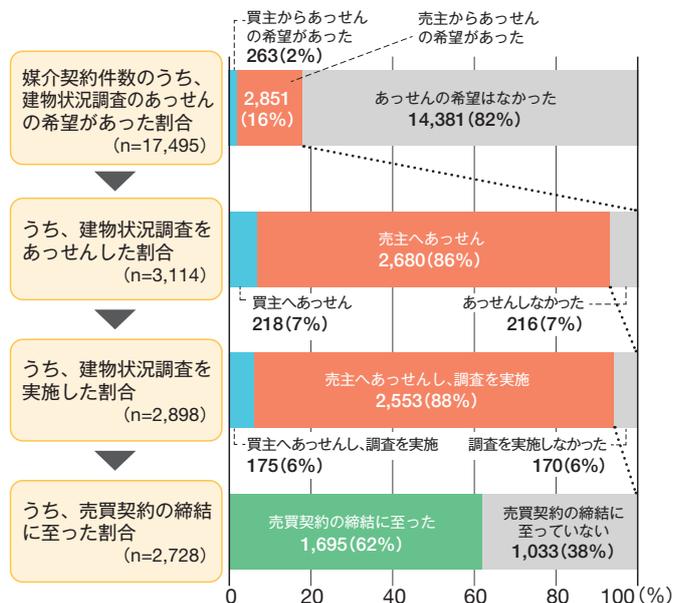
また、宅建業法改正により2018年4月1日から、宅建業者は売主・買主に対し、建物状況調査（インスペクション）の説明とインスペクション業者のあっせんの可否を示すことが義務付けられた。しかし同年11月に国交省が行った調査では、調査対象の媒介契約1万7,495件のうち、大半の82%の取引で業者あっせんの希望がなかった（図表2）。ビジョンは「制度の活用状況等を踏まえその妥当性を改めて検証し、必要に応じ見直しを図る」とする。インスペクションの普及には本腰を入れて取り組む

図表1 単独世帯数の推移



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2018年推計）」より国土交通省作成

図表2 宅建業者におけるあっせん等の状況



出典：国土交通省「制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会」第3回資料「報告事項」より

必要があるだろう。

不動産業の将来像と、現在の重点的政策課題を示した「不動産業ビジョン2030」。今回のビジョンは委員からの要望を受け、内容を定期的に見直すことが盛り込まれた。2030年に向けたメッセージ。2030年の不動産業界人は果たしてどう評価するだろうか。目標年での振り返りも求めたい。（終）

『住まいで「老活」』

現在、65歳以上の要介護者の約3分の2が自宅で暮らしているが、在宅ケアの充実や「老後破産」の回避は喫緊の課題だ。まずは何に取り組んだらいいのだろうか。高齢期の住環境整備に関する専門家であり、『住まいで「老活」』の著者・安楽玲子さんに、ついの住まいのあり方を聞いた。

要介護状態になっても自宅で暮らせるようにという「地域包括ケアシステム」が提唱される一方で、既存住宅のバリアフリー化やそこでの暮らしの改善に十分に組み込んでこなかったという現実があります。

今、予防が大事だとして、しきりにテレビや雑誌などで運動や食事について取り上げられていますが、年を重ねていくと、若いときとは異なる暮らし方、住まいの機能が必要になりますが、これを満たした「住まいの介護力」については、ほとんど知られていません。

たとえば、家事を行い、趣味を楽しむといった普通の暮らしが続けられれば、そのこと自体が生活リハビリ、予防につながり、結果として施設入所を防ぎ、老後破産を防ぐことにもなります。予防として男性も積極的に家事にも取り組んでほしいと思います。

図1は家庭内事故死の要因です。65歳以上の高齢者に限れば、その数は交通事故死の5倍にも上ります。また浴室での脳血管疾患等による死亡は、溺死などの5倍あるといわれ、大きな介護要因ですから、浴室の安全はとても大事です。男女別の介護要因が図2のグラフです。男性の1位は脳血管疾患でおよそ30%、女性では5位ですが、女性の要介護者は男性の約2倍ですから、実数では女性が多くなります。

2つの図表から明らかなことは、家庭内事故を防ぎ、介護や病気となることやその重度化を防ぐ、そうした住環境整備＝リフォームなどがとても大事だということです。

たとえば、脳血管疾患は片麻痺や、認知症の要因となるなど、予後の生活が厳しくなりがちで、施設入所にもつながりますが、浴室やトイレの温度差、内開き戸な

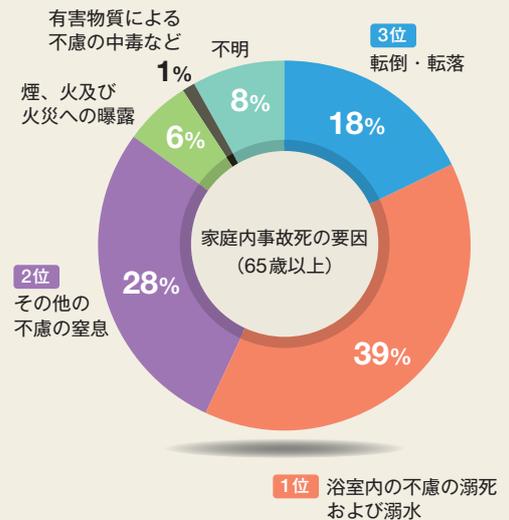
家庭内事故死の要因(65歳以上)

図1

総数……12,111人

転倒・転落……2,180人

浴室内の不慮の溺死・溺水……4,655人



出所) 独立行政法人国民生活センター
「医療機関ネットワーク事業からみた家庭内事故——高齢者編」(2013年3月発表)

ど、危険箇所をリフォームすることで防げることもあります。入浴時のヒートショックを防ぐため、浴室に暖房を設け、中で倒れてもすぐに助けられるよう、新しく建てる家の浴室の扉は引き戸か折り戸を基本とし、すでにある家では引き戸や折り戸に交換する。小さなリフォームですが、費用の観点から導入をためらう家庭も多いので、エコポイントのような補助制度ができれば普及が進むのではないのでしょうか。



『住まいで「老活」』

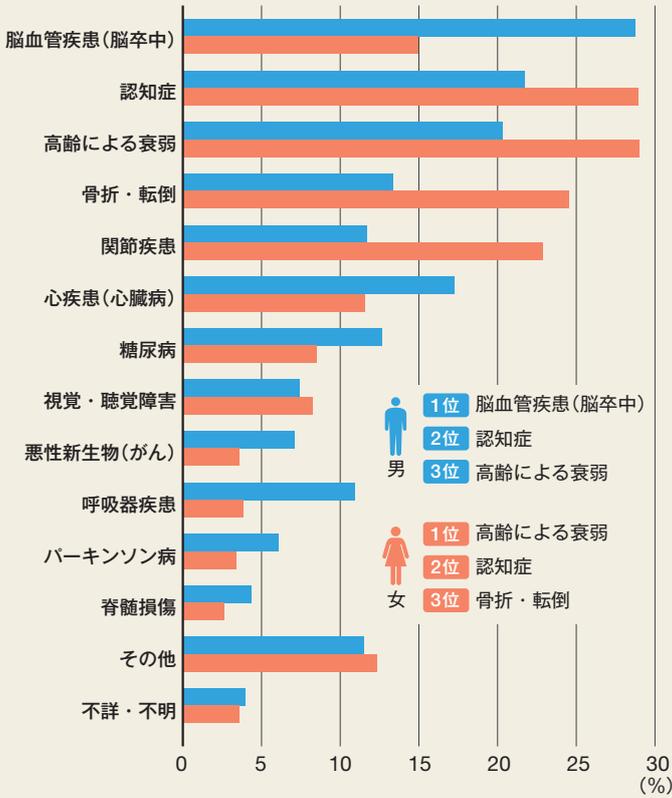
岩波新書 820円+税

高齢者にとって、家の中は危険がいっぱい。しかし、正しい知識と決意があれば、快適で安全な暮らしを実現できるうえ、健康寿命を延ばし、認知症の周辺症状が治まることもある。1000件近い要介護者の自宅を訪問し、コンサルティングやケアリフォームを手掛けてきた著者が、そのエッセンスを惜しみなく開陳する。



男女で異なる 介護の要因比率

図 2



注) 介護を要する対10万人あたりの数値で実数ではない
出所) 厚生労働省「国民生活基礎調査」(2016年)

本書では、著者自身の実母（執筆当時98歳）の介護事例と80代後半でアルツハイマー型認知症を発症した男性宅の大規模リフォーム事例が紹介されている。

本書を執筆する大きなきっかけは、認知症患者には環境を大きく変えるリフォームは禁物という医療関係者の固定観念を変えたいと思ったことです。事例で紹介した認知症の男性は、バリアフリーリフォームによって自宅内夜間徘徊などの不穏行動がなくなり、生活全般に改善がみられるようになりました。生活範囲がコンパクトになり、格段に生活しやすくなったことで、家族の穏やかな暮らしを取り戻すことができました。

またバリアフリー住宅で暮らす実母は、90歳から100歳を目前にした期間、状況に応じ福祉用具を活用し、ちょっとした住宅改修を行うことで、自立生活が継続できました。

人生100年時代に向かう中、私たちはどのように住まいの「老活」を考えたらいいのだろうか。

生まれてから独り立ちする30歳くらいまでを第一ステージ、その後の30年を第二ステージとすると、60歳から90歳までを人生の第三ステージととらえることができます。この第三ステージの前半、まだ体力も気力もあり、大半の人が健康な75歳くらいまでに「ついの住まい」を決め、将来にわたるライフデザインを描く「老活」を済ませたいところです。

これまででは、90歳以上の自分の人生について考える人はあまりいませんでした。でも、いま90歳以上の人は200万人以上もあり、今後も増加傾向にあります。身体の機能が衰えていく中でいかに暮らしていくか考えることは、誰にも必要なことなのです。

まずは、手始めに家を片付け、死亡や介護に直結する転倒転落による骨折を防ぎましょう。廊下や階段に物を置かないことは、地震時など避難の安全にもつながります。

(取材・文/編集部)

安楽玲子

あんらく れいこ ● 日本女子大学住居学科卒業、株式会社レック研究所代表、一級建築士、福祉用具プランナー、ケアマネージャー。1993～2011年度、高齢期の暮らしに関する都内自治体の展示相談所（福祉用具を含む）を運営。2000年以降は自治体からの依頼で1000件近い要介護者の自宅を訪問し、住宅改修をアドバイスする高齢期の住環境整備に関する専門家。他の著書に『暮らしのバリアフリーリフォーム』（岩波アクティブ新書）、『50歳から生きる家——人生設計と住まいづくりのマニュアル』（婦人生活社）などがある。

{ 家は「生活の器」。後期高齢者になる前に、
{ できることを早めに実行することが大切 }

家は取り壊したほうが得か、 残したほうが得か？

空き地と空き家の固定資産税を比較する

監修：公認会計士 **小澤 善哉** (小澤公認会計士事務所)

「空き地にすると、固定資産税が高くなる」と思っている人が多いようですが、すべてのケースで固定資産税が高くなるのでしょうか。今回は、空き地にした場合の固定資産税について解説しましょう。

*いずれの試算もシミュレーションで、実際には異なる金額になる場合もあります。

固定資産税と都市計画税

これまで本誌でも何度も取り上げている空き家問題。「固定資産税は土地だけでなく、家にもかかるのだから、さっさと壊して更地にしたほうがいいのではないか」と言う人がいます。一方で、「家を取り壊して更地にすると固定資産税が6倍にも増えてしまう」という話を聞いたことがある人も多いのではないのでしょうか。今回は空き地や空き家にかかる税金についてお話ししましょう。

そもそも土地および建物にかかる税金として、固定資産税と都市計画税があります。固定資産税は家を所有するとどうしても付いてくる税金としてほとんどの人が知っていると思いますが、都市計画税ってなんなののでしょうか。

都市計画税は、主に「公園・道路・下水道などの都市計画事業や土地区画整理事業に充てられる」ことを目的とし、地域の住人が円滑に暮らせるようにするために「受益者負担」の考え方で使われる税金です（市街化調整区域など一部の地域では都市計画税はかからない場合があります）。

固定資産税の税率は全国一律1.4%と決められていますが、都市計画税は市町村（東京都は区）が0.3%を上限に独自に決めることができます。ただ実際には、東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市など、大都市を中心に上限の0.3%に設定しているところが多いようです。

◎固定資産税＝固定資産税評価額×1.4%

◎都市計画税＝固定資産税評価額×上限0.3%

これらの税金は、所有している土地と建物それぞれ

にかかります。いま居住している土地・家屋だけでなく、賃貸アパートを持っていれば土地と建物、貸し駐車場を持っていれば土地、また何も使用していない土地にも税金はかかります。

では、納める固定資産税と都市計画税の基となる「固定資産税評価額」はどうやって決められているのでしょうか？ 実は、各市町村（東京23区は各区）の自治体担当者が一つずつ確認して、「固定資産評価基準」に基づいて決めています。具体的には、所有する土地の時価の約70%、家屋は新築時で、請負工事額の50~60%が目安ですが、家屋の場合は築年数を重ねると評価額は下がっていきます。

家が建っていれば土地の税金は安くなる

もし、いま福岡市に住んでいて、土地と家の固定資産税評価額がそれぞれ2,000万円（敷地は180㎡）と500万円のととき、先ほどの固定資産税と都市計画税（合わせて1.7%）の計算式に当てはめると、

土地にかかる税額	=	2,000万円×1.7%	=	34万円
家にかかる税額	=	500万円×1.7%	=	8.5万円
			合計	= 42.5万円

「高い！ そんなに払えないよ!？」という声が聞こえてきそうですが、安心してください。居住用の住宅の場合は家が建っていることを条件に「住宅用地の特例」があり、土地の固定資産税評価額を200㎡まで（小規模住宅用地）は1/6、それ以上の敷地部分（一般住宅用地）は1/3に低く評価してくれるのです。

また都市計画税の場合は200㎡までは1/3、それ以上は2/3の評価額になります（図表1）。

この「住宅用地の特例」を先ほどの例に当てはめる

図表1 住宅用地の課税標準の特例

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住戸1戸につき 200㎡まで	課税標準 ×1/6	課税標準 ×1/3
一般住宅用地	住戸1戸につき 200㎡を超えた部分	課税標準 ×1/3	課税標準 ×2/3

図表2 「住宅用地の特例」を適用した場合の税金

例	●土地180㎡……固定資産税評価額 2,000万円 ●家……固定資産税評価額 500万円
【土地にかかる固定資産税と都市計画税の金額】 $2,000万円 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% + 2,000万円 \times \frac{1}{3} \times 0.3\% =$ 約6.66万円	
【家にかかる固定資産税と都市計画税の金額】 $500万円 \times 1.4\% + 500万円 \times 0.3\% =$ 8.5万円	
合計 = 約15.16万円	

と、図表2のように減額されます。つまり家が建っていれば固定資産税と都市計画税は15万円ほどですむということです。

更地にしたときの税金は？

では、家を取り壊して更地にすると、固定資産税と都市計画税はどのくらいになるでしょう？

更地にした場合、その土地はもはや住宅用地ではなくなり、「住宅用地の特例」の適用はなくなります。そして、現在の固定資産税の仕組みでは、更地は商業地と同じように「非住宅用地」として評価されることとなります。

先ほどの例で計算してみましょう。

【土地にかかる固定資産税と都市計画税の金額】
 $2,000万円 \times 1.4\% + 2,000万円 \times 0.3\% = 34万円$

家にかかる税金はなくなり、家があるときと比較して18.8万円ほど高くなる計算です。

しかも更地にするには家の解体費用がかかりますから、親が亡くなった後、誰も住む予定がなくても、実家をそのままにする人が増えている原因の一つに税金の高さがあると考えられます。

でも、どんな場合でも更地にしたほうが税金は高くなるかといえば、そうでもありません。

空き家にしておくと解体する（更地にする）のとは税額にどれほど差が出るのか、2つの事例を比較してみましょう（図表3）。

図表3 家があるときと更地にしたときの税金の違い

A	例	●土地180㎡……固定資産税評価額 800万円 ●木造築30年……固定資産税評価額 250万円
①家を維持する場合		
土地の固定資産税と都市計画税 $800万円 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% + 800万円 \times \frac{1}{3} \times 0.3\% =$ 約2.65万円		
家の固定資産税と都市計画税 $250万円 \times 1.4\% + 250万円 \times 0.3\% =$ 4.25万円		
合計 = 6.9万円		
②更地にした場合		
土地の固定資産税と都市計画税 $800万円 \times 1.4\% + 800万円 \times 0.3\% =$ 13.6万円		

B	例	●土地180㎡……固定資産税評価額 1,200万円 ●SRC築10年……固定資産税評価額 1,000万円
①家を維持する場合		
土地の固定資産税と都市計画税 $1,200万円 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% + 1,200万円 \times \frac{1}{3} \times 0.3\% =$ 4万円		
家の固定資産税と都市計画税 $1,000万円 \times 1.4\% + 1,000万円 \times 0.3\% =$ 17万円		
合計 = 21万円		
②更地にした場合		
土地の固定資産税と都市計画税 $1,200万円 \times 1.4\% + 1,200万円 \times 0.3\% =$ 20.4万円		

ここで注意するポイントは、家を取り壊すと土地が「非住宅用地」となり、固定資産税等は「住宅用地」のときの5倍強になる点です。

Aでは、更地にしたほうが税金は高くなっていますが、Bでは更地にしたほうが安くなっています。このように、更地にすることで必ずしも固定資産税と都市計画税が高くなるとは限りません。

両方の税金のうち建物の割合が比較的多いと、更地にしたほうが税金は安くなる場合が多いようです。

家を解体するかどうかは、思い出の詰まった家を残しておきたいという気持ちや、相続人の中で意見が分かれているなど、さまざまな事情があるでしょうが、節税の面からもどちらが得かも一度よく考えていただきたいものです。

なお、土地が200㎡を超える場合は、表1のとおり、より複雑な計算になります。また、個々のケースによっては固定資産税・都市計画税の減額措置等を使える場合もあり、税額に違いが生じることもありますので、詳しくはお近くの税理士などにご相談ください。

秋田から発信、 地方が抱える人口減少を防ぐ仕組み



森 裕嗣 (もり ゆうじ) 社長

秋田への移住・開業で 地方の課題を知る

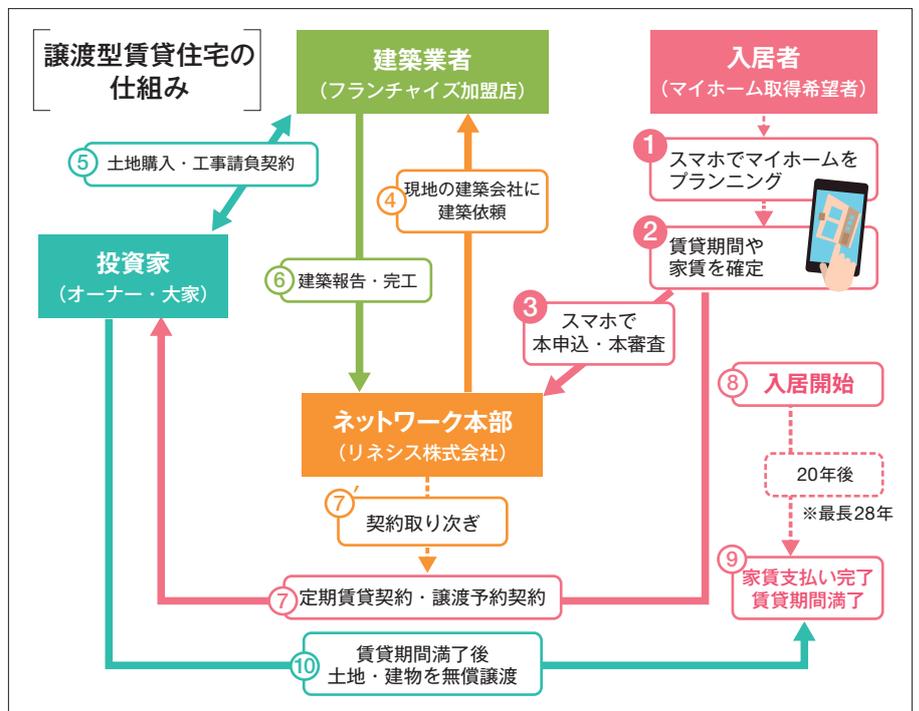
もともと森社長は横浜出身。東京で不動産会社を経営していましたが、結婚を機にパートナーの出身地である秋田県に移住し、会社も移転・再設立しました。積雪地帯ということで不動産売買がままならないという理由から、兼業で賃貸仲介・賃貸管理も始めましたが、新築物件でも入居率が50%という物件もあったといいます。

そこで敷金・礼金・仲介手数料を無料にしたところ、1カ月で入居率95%に。現在は「0円賃貸」として、「入退去費用完全0円+オーナーに原状回復費用・リノベーション費用キャッシュバック」の仕組みでフランチャイズ化し、管理戸数2,000戸、秋田市内95%・県南地域98%の稼働率にまでなりました。

この仕組みの入居者は、非正規雇用や一人親世帯、諸事情で信用情報に履歴が残った人など、低所得者層が多く、仮にこういった人たちが家を購入しようとしても、現在の住宅ローンの仕組みでは審査が下りません。一方、秋田県の人口は全国ワースト10（2019年1月時点で97.5万人）に入り、人口増減率も前年比マイナス1.4%と最下位で、人口減少が深刻な地域。森社長は「もし賃貸住宅の入居者がマイホームを持て

リネシス株式会社（秋田市）

地方が抱える「人口減少」という課題を解決するため、「譲渡型賃貸住宅」の仕組みを考えたりネシス株式会社。住み手だけでなく、オーナーや建築会社、地域も含め、関わるすべての人がWin-Winになるように、不動産業を通じた定住促進や地域活性化に取り組んでいます。



る仕組みを作れば、定住化を図ることができ、人口減少も食い止めることができるのではないか、と考えました」と話します。

ローンに頼らない持ち家獲得の仕組み

そこから生まれたのが、譲渡型賃貸住宅システム「家賃が実る家」です。新築戸建住宅で、一定期間家賃を払い続ければ、契約満了時にその土地と建物（住宅）が手に入る仕組みで、賃貸住宅に住みながら、最終的にはマイホームも手に入り、そこではぐくんだ家族の思い出も残すことができます。「住宅ローンで家を持つ」という既存の社会構造を変えるためには、入居者だけでなく、そこに関係するオーナーや投資家、不動産会社、建築会社が相互に連携するとともに、メ



家賃が実る家
建物例
間取りプラン例
①
②



リットも生み出すことが大切です。入居者は賃貸時の入居審査だけでセミオーダーのマイホームができること、オーナー・投資家は「譲渡」という出口戦略をベースとした安定した投資利回り（途中退去リスクにも対応）、建築会社・不動産会社などの事業者サイドには、フランチャイズに参加することで独自開発したWebサービス「MOOS（「実る家」・オンライン・オーダー・システム）」によって建築受注コストを削減し双方の利益が成立するようにしました。

同システムを通じたマイホーム取得希望の会員数は5,820人に上り、秋田県だけでなく、関東1都6県や九州、東北などの地域からも集まっています。また登録投資家は307人、FC加盟店は10社（ほかパートナー店9社）で、累計受注棟数は44棟まで広がっています（いずれも2019年3月末時点）。

現在は、同ビジネスモデルがマッチする可能性が高い北関東地域での本格営業に加え、高品質・低価格化商品やハイスペック商品などの開発・提供もスタート。法人向けにも福利厚生の一環としての提案も始めました。

「豊かな地方を作り、次世代につなげたい」

全国展開を視野に入れる理由を、森社長は「流動性の高い賃貸住宅の入居者を、マイホームが持てるという“夢”と一緒に定住人口に転換させたいと



法人に提案している福利厚生プラン「マイホームがもらえる会社」

思っています。地方自治体と連携していけば、移住定住に結びつく仕組みとして、空き家や空き地が有効活用できる可能性もあります」と話します。

また不動産業にとっては条件がいいとはいえない秋田県ですが、「人口減少に高齢化、地価下落率も日本一ということ、日本の課題最先端の地」。逆にいえば、秋田で通用するビジネスモデルなら、全国どこでも通用すると思っています」とのこと。テストランで得た成果を全国に普及させ、地方が抱える課題の解決につなげていくことが、森社長の願い。そのためにも、「入居者目線によるマーケットイン型の商品開発、その地域が市場として成り立つ要件を満たすような取り組みが欠かせません。東京から来た“よそ者”だからこそ、豊かな地方を作ることに挑戦し、次世代につなげていきたい」。20年以上のスパンで考える事業ですが、新たな視点による課題解決ビジネスとして期待できそうです。



経済産業省「サービス等生産性向上IT導入支援事業」事業者にて採択された、受注システム「MOOS」の仕組み

トラブル予防！ 不動産広告表示の注意点

明海大学不動産学部教授 不動産鑑定士

中村 喜久夫

不動産広告適正化のためにさまざまな対応がとられていますが、残念ながら違反広告はなくなりません。今回は、不動産広告の違反事例を紹介するとともに、事業者が留意すべき事項について具体例をもとに解説します。



テロップも規制の対象となる

具体的な違反例の解説に入る前に、規制対象となる「表示」とは何かについて確認しておきましょう。不当景品類および不当表示防止法（以下、「景表法」）や不動産の表示に関する公正競争規約（以下、「表示規約」）が規制対象としているのは、いわゆる広告だけではありません。

景表法第2条第4項は、「表示」について「顧客を誘引するための手段として、事業者が自己の供給する商品又は役務の内容又は取引条件その他これらの取引に関する事項について行う広告その他の表示であって、内閣総理大臣が指定するものをいう」と定義しています。

この「広告その他の表示」という点に注意が必要です。新聞、雑誌、折り込みチラシ、インターネット広告などだけでなく、メールやセールスパーソンによる口頭による説明も「表示」にあたります。つまり規制対象となります。

実務上、注意すべきは動画広告です。情報サイトや自社のウェブサイトで動画広告を活用している方も多いと思います。その際、「南向きです」「20畳の広いリビングです」といったナレーションが事実と異なれ

ば、不当表示ということになります。また、動画に入れるテロップも「表示」です（図1）。優良誤認、有利誤認があれば不当表示となりますし、「表示の基準」（表示規約施行規則第10条）に則った表示をしなければなりません。「徒歩による所要時間は道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出する」「建築基準法上、居室と認められないものは納戸等と表示する」といった規定を守った表現をしなければならないのです。

おとり広告

広告表示に関する違反事例で一番問題となるのはおとり広告でしょう。優良な物件が広告されていたので業者に連絡すると、いろいろ理由を言われて別の物件を紹介される……。一般消費者から最も嫌われる違反行為といってもよいでしょう。

おとり広告に関しては、国土交通省から全宅連など不動産業界の5団体の長宛に「おとり広告の禁止に関する注意喚起等について」と題する文書が通知されています（平成30年11月）。その中では、以下の行為が「おとり広告」の例としてあげられています。

- 実際には取引意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い家賃・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、突然の雨漏りや他者による成約等を理由に、他の物件を紹介・案内すること
- 成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続すること
- 複数の販売対象物件（たとえば分譲マンション等）を同時に広告する場合に、その一部が成約済みにもかかわらず表示内容を修正せずに広告等を継続する

図1 動画広告のテロップにも注意が必要



こと

さらに売主が「土地」や「建築条件付土地」等として取引しようとしている物件について、架空の建築確認番号を記載して「新築住宅」等として広告することは、広告の開始時期の制限違反になるとともに、「虚偽広告」に該当する、として注意を促しています。

措置を受けると広告ができなくなる

首都圏、近畿地区、九州の各不動産公正取引協議会（以下、「公取協」）では、大手情報サイトと連携し、公取協が「嚴重警告・違約金課徴」の措置を講じた事業者に対し、情報サイトへの広告掲載を原則として1カ月以上停止する施策をとっています。単に公取協から措置を受けるだけでは、おとり広告をする悪質業者にとっては痛くも痒くもない、ということも考えられます。

スーモやホームズ、アットホームウェブといった大手情報サイトが利用できなくなることで、市場からおとり広告がなくなり、真面目に業を営む事業者が反響を得ることができます。この連携には、ハトマークサイトも協力しています。「嚴重警告・違約金課徴」の措置を受けるとハトマークサイトにも広告掲載ができなくなるのです。本年7月からは東海公取協も同様の施策を行う予定です。

保証人に関する不当表示

おとり広告と並んで多い違反例として、保証人に関する不当表示があります。家賃保証会社の利用が賃貸契約締結の条件となっている場合には、その旨およびその額を記載しなければなりません。保証料の記載がないというのは違反になります。

物件によっては、連帯保証人が立てられるのであれば保証会社は不要というケースもあるでしょう。この場合、単に保証会社不要と表示することはできません。「連帯保証人不要／保証会社不要」と表示しておきながら、実際には「連帯保証人が立てられるのであれば保証会社は不要。連帯保証人がいない場合には保証会社の利用が契約条件」だったという違反例もあります。つまり、連帯保証人が保証会社利用のどちらかは必要なのであれば、「連帯保証人不要／保証会社不要」とだけ表示するのでは不十分ということです。

一時金の表示

賃貸広告の場合、賃料以外にも一時金の表示が必要

となるのが一般的です。その際、礼金、敷金以外にも、契約に必要な一時金があるのであればその表示が必要です。表示規約施行規則別表では、「当初の契約時からその期間満了時まで必要とする費目及びその額を記載すること」としています（別表8、9の注意書き）。

たとえば賃貸借契約の締結にあたって、鍵交換が義務付けられており、その費用を借主が負担しなければならないのであれば、「鍵交換代／21,600円」といった表示をしなければなりません。他にも、抗菌費用、24時間サポート費用、室内清掃費用などもそれが契約条件となっているのであれば、費目およびその額の表示が必要です。

規約違反でなければよいのか

このように「契約にあたって必要な一時金は表示しなさい」というのが現行の表示規約の考え方です。しかし、表示すればいいのか？ という問題もあります。

たとえば、公取協の違反事例として取り上げられることもある「契約事務手数料」の不記載。確かに表示することで表示規約上は違反とはならないのかもしれませんが、賃貸仲介した業者が借主から仲介手数料として賃料の1月分+消費税を受領し、さらに「契約事務手数料」を受領すれば媒介報酬限度額違反となってしまいます。貸主が受領するのであれば業法上の問題はないのですが、宅建業者が仲介しながら、貸主が契約事務手数料を受領するというのはあまり現実的ではありません。

鍵交換代についても同様です。前の入居者が合鍵を作っているかもしれないので鍵を作り直すとしても、その費用は貸主が負担すべきと考える人が多いと思います。鍵を交換し、安全な状態で入居者に部屋を提供するのは貸主の責任と考えられるからです。新築賃貸住宅の広告で「鍵交換代21,600円」という表示を見たこともあります。新築住宅でなぜ鍵交換が必要なのか理解に苦しみます。

室内抗菌費用についても抗菌が必要なのであれば、貸主サイドで対応して貸すべきではないのか、と考える一般消費者も少なくないでしょう。

もともと賃貸住宅市場では、一部の業者がこのようにいろいろな名目で次々とお金を請求するということが行われていました。礼金、敷金、前払い賃料、損害保険料、仲介手数料を支払えば住宅を借りられると思っていたのに、次々といろいろな名目でお金を請求

される。一般消費者としては、不満が残るものの、部屋を探し直すのも大変なので仕方なく（あるいは「そういう業界だ」とあきらめて）、契約しているのだと思います。

一方、「契約自由の原則」もあるため、一時金の徴収を一律禁止することは難しい。であれば、せめて表示を義務付けよう、というのが今の表示規約の考え方のでしょう。しかし、このような行為を続けていては、事業者や業界の信頼が傷つくだけです。

規約を守るのは当然ですが、他の法令も遵守する。不透明感のない取引、広告表示に努める。それが社会から求められているのだと思います。

シェアハウスの広告表示

広告表示にあたって注意が必要なものとして、シェアハウスの募集広告があります。シェアハウスとは、他人同士が一つの住戸を共同で借り、各居室を一人ひとりのプライベートスペースとする居住形態をいいます。キッチン、バス、トイレなどは共用となります。シェアハウスには、借主が「専用使用できる独立した個室」が確保されているものと、「相部屋」型のものがあります。

まずは個室が確保されているタイプ（図2）の表示です。4LDKのマンションをシェアハウスとして入居者募集する場合を例に考えてみましょう。次の①～③の3点がポイントです。

- ①キッチン、バス、トイレなどが共同利用である旨を明らかにします。
- ②女性限定など、入居者が限定されるのであれば明記します。
- ③間取り図、面積は専用使用できる部分のみを表示します。

まず、シェアハウス物件であることを明らかにするとともに、水回りなど設備が共用になる旨や入居者の条件（女性限定など）についても明記します（①、②）。図3の表示を参考にしてください。

③の間取り図の表示については特に注意です。図4NGのような図面では、バス、トイレ、DKが専用利用できるかのような誤認を与えてしまいます。図4OKのように専用使用できる部分だけを表示するか、（NGの図面を掲載する場合でも）バス、トイレ、DKが他の入居者と共同利用になることを明記する必要があります。

図2 個室が確保されているシェアハウスの一例



図3 シェアハウス物件の表示例

備考	シェアハウス物件。バス、トイレ、DK 共同。女性限定。
----	-----------------------------

図4 共用部分を専用使用できるように誤認させない

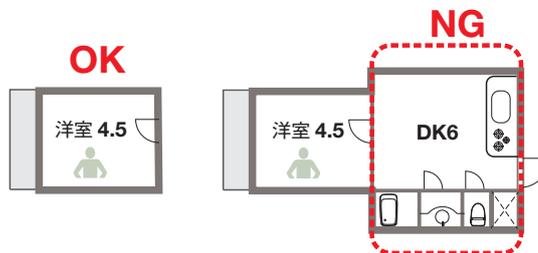


図5 相部屋タイプの募集例

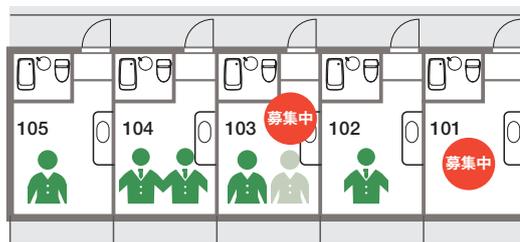


図6 1人入居の場合には賃料が高くなるのが一般的

部屋番号	家賃	空室状況
101	1人プラン 58,000円	○
	2人プラン 35,000円	
102	済	×
103	35,000円（シェアプラン）	○（女性限定）
104	済	×
105	済	×

相部屋型の表示

シェアハウスには、一つの居室を複数人で利用するいわゆる「相部屋」形式のものもあります（図5）。103号室のようにすでに1人入居している部屋の「ルームメイト（同居人）」を募集する場合には、その旨を明示する必要があります。

また、このようなケースでは、同居人ありで部屋を借りる場合（103号室）の募集と1人入居の場合（101号室）で賃料が異なるのが一般的です（図6）。

図7 路地状部分が30%以上の土地

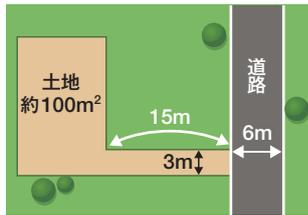


図8 高圧線下にある土地はその旨、表示が必要

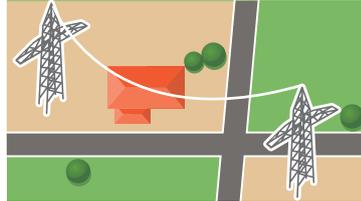
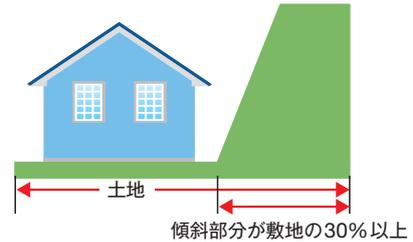


図9 傾斜部分についての表示が必要



2人プランの35,000円で広告し、『相部屋は嫌だ』といったユーザーに101号室の1人プラン（賃料58,000円）を案内し、トラブルになる（35,000円の募集広告は嘘だったのか、と主張される）ということもあるようです。

特定事項の明示義務

売買広告の違反例としては、特定事項の明示義務（表示規約第13条、同施行規則第8条）に関する違反が多く見られます。特に以下の3つについて留意してください。

- ①路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30%以上を占めるとき（図7）は、路地状部分を含む旨および路地状部分の割合、または面積を明示します。
- ②土地の全部、または一部が高圧電線路下にあるとき（図8）は、その旨およびそのおおむねの面積を表示します。建物の建築が禁止されているときは、あわせて建築禁止の旨を明示する必要があります。つまり、建築が禁止されていない場合でも、高圧線下にある場合には表示が必要ということになります。
- ③傾斜地の割合が土地面積のおおむね30パーセント以上を占める場合（図9）には、傾斜地を含む旨および傾斜地の割合、または面積を表示します（マンションおよび別荘地などを除きます）。傾斜地の割合が30パーセント未満であっても、傾斜地を含むことにより、土地の有効な利用が著しく阻害される場合にはその旨および傾斜地の割合、または面積を明示します（マンションを除く）。

一般消費者の視点からの留意事項

最後に一般消費者の方々に向けて、トラブルに遭わないための注意点に触れたいと思います。まず、電ビラ、捨て看などの違法広告物を扱う事業者との取引は避けることが賢明でしょう。法令を遵守できない事業者が、一般消費者に対し誠実な対応をするとは考えにくいからです。

次に、広告内容に疑問点や不明点があれば遠慮なく事業者を確認することです。事業者は多くの物件を扱っていますので、中には表示の誤りや記載漏れなどもあるかもしれません。問題はそのときの対応です。誤りをきちんと認め、しっかりとした説明（訂正）をしてくれる事業者と取引することです。また、表示内容や事業者の対応について疑問があれば地域の公取協や宅建協会に相談することをお勧めします。

ハトマーク会員の宅建事業者の皆様におかれましては、適正な広告表示に努めるとともに、一般消費者に対しても上記のアドバイスをすることで、公正な取引を確保し、事業者としての社会的責任を果たされることを願っております。

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きます）。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

ご存じですか？

全宅保証 Web 研修

検索

Web研修動画
配信スタート ▶





不動産関連アーカイブ／インフォメーション

国土交通省

令和元年6月3日

次世代住宅ポイント制度のポイント発行申請を受付開始・ポイントの交換対象商品も公開

～令和元年度当初予算 消費税率上げを踏まえた住宅取得対策～

国土交通省は、消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して商品と交換できるポイントを付与する「次世代住宅ポイント制度」について、6月3日（月）からポイント発行申請の受付を開始しました。併せて、発行されたポイントと交換可能な具体的商品も公開しています。



次世代住宅ポイント事務局

令和元年6月21日

令和元年版「土地白書」の公表について

6月21日、令和元年版の土地白書が閣議決定されました。平成時代の土地政策を総括するとともに、「人生100年時代」を見据えた社会における土地・不動産活用の取組等を取り上げています。



令和元年6月25日

「建築基準法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

平成30年6月27日に、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）が公布され、令和元年6月25日に施行されました。これに伴い、宅地建物取引業法施行令が改正され、令和元年6月25日から施行されています。なお、全宅連策定の重要事項説明書説明資料につきましては、本件について更新済みです。



総務省統計局

令和元年6月3日

国勢調査への協力をお願い

総務省統計局では、令和2年10月1日に国勢調査の実施を予定しています。国勢調査は、統計法（平成19年法律第53号）に規定される、国内に居住するすべての人および世帯を対象とした国の最も重要な統計調査です。この国勢調査を円滑に実施するための協力の依頼がありました。



国勢調査への協力をお願いする事項	実施時期
マンションの居住世帯数の確認等	令和元年6月～令和2年9月頃
マンションの居住者、管理員等からの国勢調査員の推薦	令和元年8月～令和2年7月頃
マンション内の掲示板へのポスター掲示	令和元年8月～令和2年6月頃

全宅連

2020年度 提携大学企業推薦制度のご案内

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試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)



(会員限定)

明海大学不動産学部 <http://www.meikai.ac.jp/>

■入試日程	(A日程)	(B日程)
願書受付期間 (全宅連必着)	2019年10月10日(木)～ 2019年10月23日(水)	2020年2月18日(火)～ 2020年3月2日(月)
試験日	2019年11月9日(土)	2020年3月15日(日)
合格発表日	2019年11月14日(木)	2020年3月16日(月)
試験科目	面接のみ	面接のみ
出願資格等のお問い合わせ	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	

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	
願書受付期間 (全宅連必着)	2020年1月6日(月)～2020年1月17日(金)
試験日	2020年2月1日(土)
合格発表日	2020年2月7日(金)
試験科目	面接のみ
出願資格等のお問い合わせ	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

ご利用ください
無料電話相談

03-5821-8113

弁護士による法律相談
(会員限定・完全予約制)
7/26・8/9・8/23・9/13
13時～16時

税理士による
不動産税務相談
7/19・8/19(月)
正午～15時

不動産契約書及び
重要事項説明書書式に係る無料相談
毎週 月・火・木・金
13時～16時半

令和元年度 定時総会

全宅連・全宅保証 定時総会開催



坂本久会長挨拶



石井国土交通大臣の祝辞

全宅連・全宅保証は6月27日、都内のホテルで定時総会を開催しました。全宅保証の総会では平成30年度事業報告・決算報告、令和元年度事業計画・収支予算の報告が行われ、理事の補欠選任の件が決議されました。

全宅連の総会で冒頭挨拶に立った坂本会長は、地方銀行の不動産仲介業進出阻止や農地法5条の転用制度の改善等、就任後1年間の政策要望活動の成果を振り返るとともに、「民法の債権法が改正され来年4月より施行される。契約書式の改正やWEBセミナー配信など万全の体制をとる所存」とし、また「業務改善・会員支援プロジェクトチームを立ち上げ、各種書式のクラウド型システム導入、グループ共同の広報戦略立案、ハトマークサイトを始め会員のための流通業務の在り方をいずれも専門家を含めたワーキンググループを設置し検討していく」と述べました。続いて、不動産キャリアパーソン受講の取り組みに対する表彰、地域貢献活動に対する表彰が行われ、平成30年度事業報告、令和元年度事業計画・収支予算の報告、平成30年度決算が承認されました。

総会終了後2団体合同の懇親会が開催され、来賓の石井啓一国土交通大臣は「『不動産業ビジョン2030』に基づき、令和時代における不動産業の更なる発展に向けストック型社会の実現など、必要な施策に取り組んでいく」「消費税率10%対策として住宅ローン減税やすまい給付金の拡充、次世代住宅ポイント制度の創設などにより万全を期します」と述べられました。

国会議員、国土交通省、関係団体等約850名の出席のもと盛会裏に終了しました。



不動産キャリアパーソン表彰
ウスイホーム・海沼仁氏



不動産キャリアパーソン表彰
シリウス・藤原淳氏



地域貢献活動表彰 東郊住宅社・池田峰氏

● キャリアパーソン1社累計50名以上申込で表彰された企業

ウスイホーム(株)	(神奈川県宅建協会)
飯田グループホールディングス(株)	(東京都宅建協会 他)
大和ハウス工業(株)	(大阪府宅建協会 他)
(株)シリウス	(岩手県宅建協会)

● 地域貢献活動表彰

(有)東郊住宅社	(神奈川県宅建協会)
----------	------------



ハトマークの人気セミナー

「不動産実務セミナー 2019」 「消費者セミナー 2019」

開催のお知らせ

今年度の「不動産実務セミナー」「消費者セミナー」は
Web開催にリニューアル!

パソコンで、
スマートフォンで、
お好きな時に、
お好きな場所で、
何回でも
ご覧いただけます。

1

「不動産実務セミナー 2019」

本年度の実務セミナーは、
Web上での動画配信形式で実施します。

不動産取引実務に影響のある法律改正などが目白押し!
しっかり学んで、万全の対応を!

セミナーテーマ	配信開始
消費税増税にかかる経過措置と住宅取得支援制度	8月末
相続法改正点の解説と不動産取引実務上の留意点	8月末
不動産業ビジョン 2030	9月末
民法(債権法)改正にともなう不動産取引実務の留意点	10月中旬

受講方法

全宅連HP内の特設ページ(8月末開設予定)にアクセスして
講義動画をご視聴ください。
宅建協会会員宅建業者に従事する方は無料で視聴できます!
(ハトサポ用ログインID・パスワードが必要となります)
※その他一般の方は有料にてご視聴可能です。



2

「消費者セミナー 2019」

セミナーテーマ

令和時代の住まい選び!

- ・ライフステージに応じた住まい選びを考えよう!
- ・購入と賃貸、マンションと戸建て。どう選べばよい?
- ・消費税増税後の住まい選び。住宅購入支援策を活用してお得に!

受講方法(無料)

全宅連HP内の消費者セミナー特設ページ(9月23日「不動産の日」開設
予定)にて各種コンテンツをご覧ください。
プレゼント(抽選)企画もご用意しております。