

REAL PARTNER



09

2019
SEPTEMBER

令和元年9月10日発行（毎月10日発行）通巻第489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

「サテライトオフィス」の 最新事情を探る

「住」のトレンドウォッチング いざというとき役立つ防災情報

注目の書 著者は語る 『町を住みこなす』大月敏雄

紙上研修 所有者不明土地、土地所有権の検討課題について（前編）

最近、メディアなどで「サテライトオフィス」という言葉をまた頻繁に目にするようになった。その背景にあるのが「働き方改革」だ。本社や本部から離れたところに小規模なオフィスをつくり、本社・本部まで行かずに、職住近接で働ける環境を目指す企業が増えている。

特に東京では、2020年の東京オリンピックで海外から多数の観光客が来日し、交通事情が悪化する恐れがある。そのリスクを軽減させるために、サテライトオフィスが今また脚光を浴びている。

「サテライト 最新事情

1 億総活躍社会の実現に向けて

日本の「サテライトオフィス」の歴史は意外と古い。そもそもサテライトオフィスは、本社・本部を中心にして、そのまわりにある衛星（サテライト）のようなオフィスのことである。日本のサテライトオフィスは、1988年にNTTグループや富士ゼロックスなど数社の大手企業が、共同で埼玉県志木市に「志木サテライトオフィス」を開設したことが始まりとされている。当時は、実験オフィスという位置付けで、「新しい働き方の到来」として多くのメディアに取り上げられた。

この試みは1991年に終了したが、その後も独自にサテライトオフィスに取り組む企業もあった。しかし、バブル崩壊とともに、サテライトオフィスの設置も下火になってしまったのである。

それが、ITの本格的な普及によって、本社と離れた場所で仕事ができる環境が格段に整い、再びサテライトオフィスに光が当たり始めたのだ。

サテライトオフィスと同じように最近よく目にするのが「テレワーク」という言葉である。テレワークは「tele（離れた場所）」と「work（働く）」を組み合わせた造語だ。

総務省、厚生労働省、経済産業省、国土交通省、内

REAL
PARTNER

September 2019

CONTENTS

「サテライトオフィス」の 最新事情を探る 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第15回
不動産業者にも知っておいてほしい
いざというとき役立つ防災情報 6

注目の書 著者は語る
『町を住みこなす』大月敏雄 8

不動産と税金のQ&A 連載 第8回
消費税10%時代到来！ 施行前に増税対策ポイントの確認を 10

地域を笑顔でサポート 連載 第10回 12

紙上研修 連載 第183回
所有者不明土地、土地所有権の検討課題について（前編） 14

今月のアーカイブ 18

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2019年9月10日発行 通巻第489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

オフィス」の を 探る

特集

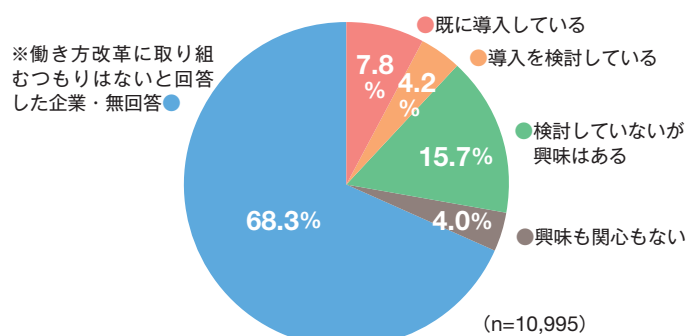
写真：PIXTA

閣官房、内閣府と東京都が連携し、テレワークの全国一斉実施を呼びかける「テレワーク・デイズ」が、2017年から展開されている。東京オリンピックが開催される2020年まで毎年、7月24日をテレワーク・デイとして、全国規模でテレワークを行うことを企業は推奨されている。

初年度の2017年は約950団体、6.3万人が参加。2018年は1682団体、延べ30万人以上が参加したほどの大規模な運動で、今年のテレワーク・デイズは7月22日～9月6日まで行われた。現時点で、参加団体や延べ人数の結果は出ていないが、今年の目標は全国で3000団体、延べ60万人以上の参加を目指している。

このテレワークを支えるのがサテライトオフィスである。近年、サテライトオフィスを推進する動きは加速している。たとえば神奈川県は2019年6月の県議会本会議において、黒岩知事が代表質問に答える形で「県内から都内に通勤する約94万人のうち2割に当たる約19万人が県内のサテライトオフィスを週1回利

図表1 サテライトオフィスの導入状況



※働き方改革に関する設問で、「①既に取り組んでいる」「②今後取り組む予定である（がある）」「③検討中である」「④その他」と回答された人のみにサテライトオフィスの導入状況を探ったが、上図では、働き方改革に取り組むつもりはないと回答した企業や無回答の企業も含めて集計した結果を示した。

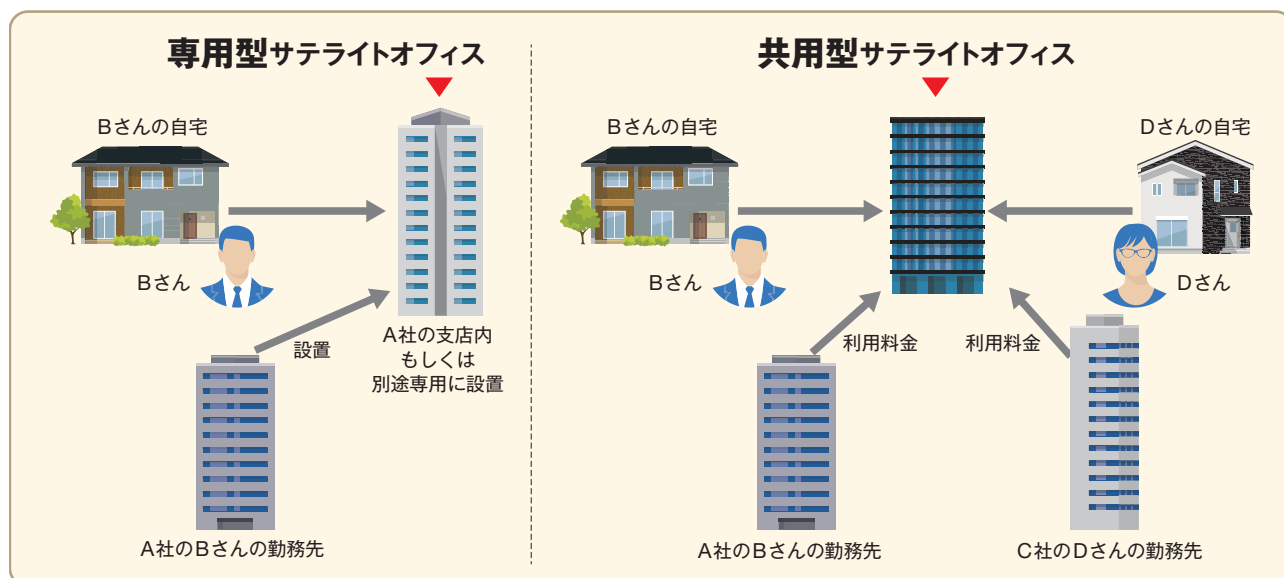
出典：総務省『「サテライトオフィス」設置に係る民間企業等のニーズ調査』（2017）

用し、通勤時間を片道30分短くした場合、年間で得られる経済効果が約621億円に上る」という推計を発表し、サテライトオフィスの設置を促している。

そもそも支社は、オフィスが設置された地域に根差したビジネスを行う拠点だが、サテライトオフィスは本社機能を外部に設置し、従業員がわざわざ本社に向かなくても、自分の住んでいるところの近くに設けられたサテライトオフィスで、本社で働くのと同等の仕事をこなせる環境が整えられるようにするものだ。

総務省が2017年に発表した、三大都市圏に所在す

図表 2 サテライトオフィスの形態



る企業を対象に行ったアンケート調査『「サテライトオフィス」設置に係る民間企業等のニーズ調査』によると、7.8%の企業がすでにサテライトオフィスを導入しており、27.5%の企業がサテライトオフィスの導入に前向きだという調査結果が発表されている（前ページの図表1）。

働き方改革に前向きな会社限定すると、サテライトオフィスを前向きに考えている企業は87.3%まで増加し、規模の大きな企業や広告・調査・情報サービス業では特にこの傾向が強い。

そのメリットとしては、第一に社員が効率的に時間を使えることがあげられる。郊外や地方にサテライトオフィスを設置すれば、社員はオフィスの近くに住むことで通勤時間を削減できる。

第二にコストの削減。職住近接が実現すれば、社員の通勤にかかる交通費を削減できる。

そして第三のメリットが人材の確保だ。親の介護や育児など家庭の事情で働く場所が限定される人もいる。サテライトオフィスを設けて、それぞれの社員が都合のいい場所で働ける環境を整えれば、そうした人の中から優秀な人材をピックアップすることができる。近年、超高齢化社会の進展によって「介護離職」が問題になっているだけに、このメリットを活かせるという点だけでもサテライトオフィスを設置する意味は大きい。

これらメリットをうまく活かすことができれば、働き方改革で掲げている「1億総活躍社会」の実現にも大きく資するだろう。

さまざまなスタイルのオフィスで対応

サテライトオフィスは、今のところ、1社でオフィスを占有して使用するケースが多いが、複数の企業が一つのオフィスをシェアして使う形態もあり（図表2）、シェアオフィス、コワーキングスペース、レンタルオフィスなどがそれに該当する。

シェアオフィスは複数社でひとつのオフィスをシェアし、利用者は空いている机を使うといったイメージだ。レンタルオフィスに近いところもあるが、レンタルオフィスの場合、個別に占有スペースがあるのに対し、シェアオフィスの場合は個別の占有スペースが基本的に存在しない。

シェアオフィスとコワーキングスペースはほぼ同じで、両者の境界はかなり曖昧だが、シェアオフィスはどちらかという作業場であるのに対し、コワーキングスペースはそこで何か具体的な作業を行なうというよりも、利用者同士が交流を図ることによってコミュニティを形成する場というイメージが強い。そこに集まる人々がお互いに触発し合い、時にはアイデアを出し合いながら同じプロジェクトを推進していくといった使われ方を想定しているのがコワーキングスペースだ。

ただ、なかにはシェアオフィスを謳いながら、実態はコワーキングスペースに近いケースや、それとは逆のケースもあるので、シェアオフィスとコワーキングスペースの区分けは曖昧だ。

どの場合も、受付や会議室を共用で使えたり、オ

図表3 レンタルオフィスと一般的な賃貸オフィスの比較

		レンタルオフィス、シェアオフィス	一般的な賃貸オフィス
初期費用	敷金・保証金	1～2カ月分程度	8～12カ月分程度
	内装工事費	不要（用意済み）	要工事
	オフィス什器購入費	不要（用意済み）	自前で購入
	複合機などOA機器購入費	不要（用意済み）	自前で購入
	家賃	施設利用料	自前で負担
ランニングコスト	共益費・清掃費・水光熱費	施設利用料に含まれる	自前で負担
	複合機メンテナンス料	オプションあるいは施設利用料に含まれる	自前で負担
	コーヒーサーバー利用料	オプションあるいは施設利用料に含まれる	自前で負担
	会議室などのスペース利用料	会議室利用料	家賃として負担
	受付の人件費	施設利用料に含まれる	自前で負担
その他の違い	執務スペースの拡張・減少	柔軟に対応できる	引越等必要
	契約期間のしほり	短期プランもある	一般的に2年契約
	解約事前申告の期間	2～3カ月前に申告	6カ月前に申告

*一例であり、個別の契約条件等によって異なる場合があります。

フィスの備品や通信設備などがあらかじめ設置されていたりするため、1社で専有するオフィスを用意するのに比べると、時間や手間、コストをかけずに、業務の必要性に応じたオフィス需要に柔軟に対応しやすい。また、敷金礼金が安く設定されていたり、契約期間のしほりが短かったりするなど、通常のオフィスに比べて短期のニーズに対応している（図表3）。一方、こうした利便性がある半面、坪あたりの賃料を考えると割高になる。似たような条件で賃料が高い順に並べると、一般には、レンタルオフィス、シェアオフィス、1社で専有するオフィスの順になる。

ただ、こうしたレンタルオフィスやシェアオフィスへのニーズは東京を含めた首都圏を中心として高まってきたものの、仲介を手がける不動産仲介会社は多くないのが実情だ。その背景には、レンタルオフィス事業者との契約方法や顧客フォローの流れ、レンタルオフィスそのものへの理解が浸透していないといったことがある。

サテライトオフィスの広がりという観点からすれば、東京を中心とする首都圏のみならず、地方においても需要の拡大が期待できるなか、多様なオフィスニーズに対応した仲介サービスは新たな商機といえるかもしれない。

サテライトオフィスの実例

2017年からテレワーク・デイズに参加している大手企業にコニカ・ミノルタジャパンがある。同社は「テレワーク・デイズ2019」の開催期間限定で、普段は同社の社員だけが利用できる浜松町オフィスのサテライトスペースを、コワーキングスペースとして無料

開放した。

これは、たとえば東京駅、新宿駅などに本社がある企業の営業担当者がいちいち本社に戻らなくても報告書の作成などが行えるため、仕事の効率を高めることができる「都市型サテライトオフィス」として提供した試みだった。

一方、2017年4月から味の素が導入しているのが「どこでもオフィス」だ。役員、社員一人ひとりがパソコンを持ち、どこでも働ける環境を整えるとともに、外部のサテライトオフィスと業務提携をして、テレワーク化を推進している。

またクラウド名刺管理サービスを提供しているSansanは、「地方型サテライトオフィス」として徳島県神山町にサテライトオフィスを開設した。自然の中で働く環境をつくることによって、クリエイティビティを高める効果を狙ったものだ。

政府は働き方改革に加えて地方創生を提唱しているが、この両者をからめるのであれば、今後注目されるのは地方型サテライトオフィスだろう。

働く場がないために地方から首都圏への若者の人口流入が加速しているが、地方型サテライトオフィスで地方に雇用が生まれれば、地方経済の活性化にもつながる。逆に、首都圏で働いていた社員が親を介護する目的で地方に戻りたい場合にも、地方型サテライトオフィスが問題解決に役立つ可能性もある。

サテライトオフィスをはじめとする働く場所の多様化は、人口減少と高齢化に対応して働き方改革を推し進めるうえで重要であるのと同時に、高度経済成長期から現在に至る過程で生じた、首都圏への人口集中による問題を解決する糸口でもあるといえそうだ。

不動産業者にも知っておいてほしい いざというとき役立つ防災情報

大雨がもたらす水害や地滑り、地震などの自然災害は、家屋そのものはもちろん、住んでいる人々の生活や命をも脅かす。不動産業者として日頃から防災情報に幅広い関心を持っておこう。

平成は自然災害が多い時代だった

令和になった今、改めて平成を振り返ると、「自然災害の多い時代だった」といわれることが多い。

死亡者が100人を超える被害が生じた地震は、平成5（1993）年の北海道南西沖地震、平成7（1995）年の阪神・淡路大震災、平成23（2011）年の東日本大震災、平成28（2016）年の熊本地震があった。

また、死亡者が出た豪雨災害を見るとさらに数が増える。死者・行方不明者が出た豪雨災害は、平成元年～31年に13回を数える。直近では死者224名、行方不明者8名を出した平成30（2018）年の西日本豪雨が記憶に新しい。豪雨災害は山間部においては地滑りを引き起こし、町中の住宅地でも家屋浸水などの水害をもたらす。

地球温暖化が進む現在、自然災害の狂暴化が懸念されている。かつては日本に近づく海水温度が低

いため勢力が弱まった台風も、温暖化の影響で勢力を弱めずに日本を直撃しやすくなっているという説もあり、水害のリスクは今後も高まる恐れがある。

2018年7月の西日本豪雨においても、家屋損害は、全壊が6,767棟、半壊が1万1,243棟、一部破損が3,991棟、床上浸水が7,173棟、床下浸水が2万1,296棟（平成31年1月9日現在）という甚大なものだった（図表1）。

図表1 平成30年7月西日本豪雨の住宅被害状況

都道府県名	全壊	半壊	一部破損	床上浸水	床下浸水
岡山県	4,828	3,302	1,131	1,666	5,446
広島県	1,150	3,602	2,119	3,158	5,799
愛媛県	625	3,108	207	187	2,492
他府県	164	1,231	534	2,162	7,559
合計	6,767棟	11,243棟	3,991棟	7,173棟	21,296棟

出所：内閣府『令和元年版 防災白書』



写真：PIXTA（豪雨の鴨川 2018年7月）

国土交通省「ハザードマップポータルサイト」



ハザードマップの活用

災害から命を守るためには、身のまわりにどんな災害が起きる危険性があるのか、どこへ避難すればよいのかといったことについて、事前に調べておくことが重要だ。

現状、宅地建物取引業法に基づいて定められている重要事項説明の項目には、造成宅地防災区域、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域などがある。一方、「浸水想定区域」についての説明義務はないが、不動産の購入希望者、あるいは賃貸マンションやアパートへの入居希望者に対して事前に、各市町村が用意しているハザードマップを配布するよう周知徹底する努力が行われている（P18参照）。

また、国土交通省では、防災に役立つさまざまなリスク情報や全国の市町村が作成したハザードマップ（被害予測地図）を、より便利により簡単に活用できるようにするため、「ハザードマップポータルサイト」（<https://disaportal.gsi.go.jp/index.html>）を公開している。

調べたい場所の住所を入力すると、大雨が降ったときに危険な「浸水のおそれがある場所」「土砂災害の危険がある場所」「通行止めになるおそれがある道路」や、強い地震が起きたときに被害のおそれのある「活断層の位置」「がけ崩れのおそれがある場所」「大規模な盛土造成地」などに該当するかどうかが地図上でわかるようになっている。ハザードマップの使い方を解説したPDFファイルもポータルサイトに用意されている。

また、不動産流通研究所が発刊している『住宅・

『住宅・不動産会社が知っておくべき
ハザードマップ活用 基礎知識』
（不動産流通研究所 2019年発行）



不動産会社が知っておくべきハザードマップ活用基礎知識』にもハザードマップの利用方法が詳しく解説されているので、一読してみるといいだろう。

ふだんから防災の情報を収集しておこう

災害はいつくるかわからない。それだけに日頃からの情報収集、実際に災害が生じた場合の対応策を考えておくことが肝心だが、その際にカギとなるのが各自治体との連携だ。

住民の避難先は各自治体によって指定されている。消費者に対してハザードマップについて知らせると同時に、災害が生じた場合の避難先をきちんと伝えることができるよう、関連する情報を自治体から入手しておくことも不動産業者にとって大事なことだ。

また震災や水害によって、現在の住居に住めなくなった場合の対応として「みなし仮設制度」があるので、このサービスを提供するノウハウについても知っておきたい。

これは空き室となっている物件を仮設住宅として提供する制度で、住居の家賃、敷金、礼金、仲介手数料が国庫負担で提供されるものだ。震災時にこの制度を活用したい不動産業者は、その旨を自治体に伝えるのと同時に、物件オーナーにみなし仮設制度を説明し、空き室を仮設住宅として利用できるようにコンセンサスを取っておく必要がある。

震災などの災害時に、みなし仮設制度で物件を紹介できる不動産業者であることをふだんから地元住民に対して知らせておくことも、消費者からの信頼を得るのに役立つだろう。

超高齢・人口減少社会を迎え、町や住まいのあり方が問われている。その背景には、どんなことがあるのだろうか。

この本の中で「35歳と生まれたて」と表現しましたが、小さな子どもがいる35歳前後の夫婦が、住宅の一次取得者の多くを占めています。それは、ある意味自然なことですが、問題は供給側がその層に焦点を当てすぎていることにあります。つまり、ほとんどの新築物件は「35歳と生まれたて」向けのものなのです。

本来は、それぞれのライフステージに応じた住宅が供給されるべきです。独身者、新婚夫婦、小さな子どもがいる家庭、その子どもが中高生になった家庭、子どもが独立した夫婦のみの世帯、そして死別などによる一人暮らしというように、時の経過により家族の状況も移り変わっていくわけですが、現実はその状況に即した居住環境になっていません。

たとえば、郊外に100㎡ほどの一戸建て住宅の団地が開発されて、その地域全体がそうした住宅で埋め尽くされるといったケースが少なくありませんでした。ところが、開発当初は「とてもいい住宅地ができた」と言われていたのに、同時期に入居した同じような世代の住民がいっせいに歳をとることによって老人の町になってしまい、町全体の活気を失ってしまうというケースが実に多いのです。

子ども世代が家を離れ、自身の身体が弱ってくることによって、二階の部屋が使われなくなり、家の内外にある段差がバリアになるため外に出ることも少なくなる。周囲も同じような家だから、近所で使い勝手のいい家に引っ越そうとしても引っ越せないという状況に陥ってしまうわけです。

それでは、今後、どのような町づくりの発想が求められるのか。

『町を住みこなす』

超高齢社会の居場所づくり



『町を住みこなす』—— 超高齢社会の居場所づくり』

岩波新書 860円＋税

人口減少社会における居住は、個人にも地域にも社会にも今や大問題。人々が住まいに求めるものは、長い人生のステージに合わせて、さまざまに変遷していくことに注目。懐の深い、居場所づくりのユニークな事例を多数紹介し、これからの住まいのあり方を考える。



おおつき としお ● 1967年福岡県生まれ。東京大学工学部建築学科卒業、同大学大学院博士課程単位取得退学。博士（工学）。横浜国立大学工学部建築学科助手、東京理科大学工学部建築学科准教授を経て、現在、東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授。専門は、建築計画、住宅地計画、ハウジング、住宅政策。他の著書に『近居——少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』（編著、学芸出版社）、『集合住宅の時間』、『住まいと町とコミュニティ』（以上、王国社）、『住宅地のマネジメント』（建築資料研究社）などがある。

住 宅の形態も住む人の属性も多様化させることが、町の持続性を保つうえで大事だと思います。

お話しした住宅団地のように、同じような物件で埋め尽くすのではなく、分譲住宅もあれば賃貸住宅もある、ファミリータイプの物件もあれば隠居するための離れのような小さな物件もあるという形です。それに加え、コミュニティカフェや気の置けない居酒屋、それに足湯のようなものが町の中に散在していれば、若者もお年寄りも家の外に出て行こうという気になるでしょう。コミュニケーションが活発になり、「居場所」が増え、町の楽しみを発見することができるはずです。

そして、町が多様化することによって「近居」が可能になるというメリットがあります。たとえば、年老いた親世帯が暮らす町の賃貸住宅に子世帯が戻り、親の老後の心配を払拭する一方で自分たちの子どもへ目配りしてもらうといったケースや、離婚した女性が子どもとともに実家のある町の賃貸住宅に移り住んで、親に子育てを手伝ってもらうケースなどが考えられますが、これは町が一種のセーフティーネットとして機能している例といえるでしょう。

さらに、町が多様化は「ゆるい定住」を可能にします。ゆるい定住とは、町の中の一定の範囲内を移動するような住まい方のこと。たとえば、広い一戸建てに一人で住んでいたおばあさんがバリアフリーのこじんまりとした賃貸住宅に移り、友達とお付き合いや買い物、医療機関などはこれまでのまま、同じ町に暮らし続けるようなスタイルを指します。

町が多様化すると、私たちの暮らしはどう変わるのか。

町 を多様化させるということは、「あれもできる、これもできる」という選択肢を増やすことといえますが、同時に自分たちとは異質の考えや習慣を持つ人との接点が増えることも意味します。多様であるとともにインクルーシブ（包摂的）な町にしていかなければなりません。そのため、他者と共生していく懐の深い社会を形成していくという意識が必要です。そして、町づくりは短期的な視点でなく、20年、30年先を見越して議論すべき問題であることを忘れてはならないと思います。

（取材・文／編集部）

{ 住宅の形態も住む人の属性も多様化 }
{ させることが、懐の深い町をつくる }

消費税10%時代到来！ 施行前に増税対策ポイントの確認を

目前に迫る消費税増税、不動産関連の税金をもう一度おさらいしておこう。

監修：公認会計士 **小澤 善哉**（小澤公認会計士事務所）

消費税が10%へ引き上げられるのに伴い、消費税増税対策として税制の拡大・拡充が行われています。不動産に関しては額面が大きく、増税の影響も大きくなりますから、どのような対策が講じられているか、また所有する不動産に該当するか、あらためて確認しておきましょう。

住宅ローン控除の拡充

2019年10月1日より、消費税が10%に引き上げられます。これに備え、不動産に関する個人の税制においては、各種の増税対策が整備されています。ここでは、「住宅ローンの拡充」「すまい給付金の拡充」「贈与税非課税枠の拡大」の3点について解説します。

住宅ローン控除の控除期間は現行では10年間ですが、2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合については、期間がさらに3年間延長されて13年間となります。

当初10年間の控除率は、借入額の年末残高等の1.0%〔上限40万円〕と現行の控除率と変わりませんが、控除11年目から13年目までの控除率は、

- ① 年末残高等〔上限4,000万円〕×1%、
- ② 住宅取得対価(税抜き)〔上限4,000万円〕×2%÷3

のいずれか少ない金額となります。

なお、この住宅ローン控除の拡充の恩恵を受けられるのは、住宅取得対価・増改築費用の額に対する消費税率が10%の場合（特別特定取得といいます）に限ります。消費税率が8%時にローンを組んだ場合には、住宅ローン控除は現行と同じ10年間で打ち切りになります。

住宅ローン控除率が優遇されている認定住宅（認定長期優良住宅・認定低炭素住宅）の新築、取得（建築後使用されたことのないものに限り）についても、上記の一般の住宅ローン控除と同様に、消費増税後の拡充が図られています。

住宅ローン控除の控除率は、当初10年間は借入額の年末残高等の1.0%〔上限50万円〕、控除11年目か

ら13年目までは、

- ① 年末残高等〔上限5,000万円〕×1%
- ② 住宅取得対価(税抜き)〔上限5,000万円〕×2%÷3

いずれか少ない金額となります（特別特定取得に限ります）。

すまい給付金の拡充

すまい給付金は、消費税率引き上げによる住宅取得者の負担を緩和するために2014年に創設された、一定の要件を満たせば現金を受け取れるという制度です。この受け取る額が今回の増税で、現行の最大30万円から、最大50万円となります。さらに、所得制限が緩和されて、収入額ベース（目安）で、現行の510万円以下から775万円以下と、対象者の拡大も図られます。

（消費税率8%の場合）

収入要件の目安	道府県民税の所得割	給付基礎額
425万円以下	6万8,900円以下	30万円
425万円超～475万円以下	6万8,900円超～8万3,900円以下	20万円
475万円超～510万円以下	8万3,900円超～9万3,800円以下	10万円

（消費税率10%の場合）

収入要件の目安	道府県民税の所得割	給付基礎額
450万円以下	7万6,000円以下	50万円
450万円超～525万円以下	7万6,000円超～9万7,900円以下	40万円
525万円超～600万円以下	9万7,900円超～11万9,000円以下	30万円
600万円超～675万円以下	11万9,000円超～14万0,600円以下	20万円
675万円超～775万円以下	14万600円超～17万2,600円以下	10万円

すまい給付金がもらえる主な要件は、以下のとおりです。

(対象者に関する要件)

- ①住宅を取得し不動産登記上の持分保有者であること
- ②住民票において取得した住宅への居住が確認できる者
- ③市区町村が発行する住民税の課税証明書における道府県民税の所得割が一定額以下の者
- ④収入が一定以下の者であること。目安として夫婦（妻は収入なし）および中学生以下の子どもが2人のモデル世帯で、775万円（消費税10%時）

(取得に関する要件)

- ①家屋の取得対価に係る消費税率10%
- ②床面積が50㎡以上であること
- ③住宅ローンの利用がある場合の要件
 - ・住宅の取得のための借入金であること
 - ・償還期間が5年以上
 - ・金融機関等からの借入金であること
 - ・新築…施工中に第三者の現場検査を受け、一定の品質が確認された住宅であること（例：住宅瑕疵担保責任保険加入住宅）
 - ・中古…売主は宅地建物取引業者であること、プラス、売買時に第三者の検査を受け、一定の品質が確認された住宅であること（例：住宅瑕疵担保責任保険加入住宅）
- ④住宅ローンの利用がない場合の要件
 - ・住宅取得者の年齢は50歳以上で、収入額の目安が650万円以下
 - ・新築…フラット35Sと同等の基準を満たす住宅であること、プラス、施工中に第三者の現場検査を受け、一定の品質が確認された住宅であること（例：住宅瑕疵担保責任保険加入住宅）

すまい給付金を受け取るためには、給付申請書を作成し、確認書類を添付して申請することが必要です。申請先は、全国に設置するすまい給付金申請窓口（持参の場合）、またはすまい給付金事務局（郵送の場合）となります。

贈与税非課税枠の拡大

父母や祖父母等の直系尊属から、住宅取得資金の贈与を受けて住宅を取得した場合、現行では贈与税の非課税枠は最大1,200万円までとされていますが、消費税増税後は最大3,000万円までと拡大されます。

(消費税8%の場合)

住宅用家屋の取得時に係る契約期間	良質な建物	一般の建物
2016年1月～2020年3月	1,200万円	700万円
2020年4月～2021年3月	1,000万円	500万円
2021年4月～2021年12月	800万円	300万円

(消費税10%の場合)

住宅用家屋の取得時に係る契約期間	良質な建物	一般の建物
2016年1月～2020年3月	3,000万円	2,500万円
2020年4月～2021年3月	1,500万円	1,000万円
2021年4月～2021年12月	1,200万円	700万円

なお、良質な建物とは、

- ① 省エネルギー対策等級4
- ② 耐震等級2以上または免震建築物
- ③ 一次エネルギー消費量等級4以上
- ④ 高齢者等配慮対策等級3以上

いずれかに該当する建物です。

以上、消費増税対策として拡充・拡大される不動産税制について見てきました。このほか、2020年3月末までの消費税率10%の新築住宅の取得、リフォームの契約の締結を対象に、商品と交換可能なポイントを付与する「次世代住宅ポイント制度」も導入されます。一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や、家事負担の軽減に資する住宅に対し、新築なら最大35万円相当、リフォームなら最大30万円相当のポイントが付与される仕組みです。

いずれの制度にも細かい条件があるので、適用が受けられるかどうか、住宅購入やリフォームの際には販売会社・施工会社によく確認してください。

訂正とお詫び

本連載7・8月合併号掲載「家は取り壊したほうが得か、残したほうが得か？」において、図表3の計算事例に誤りがありました。お詫びして、次のように訂正いたします。

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
---	---	--

②更地にした場合

土地の固定資産税と都市計画税

$$800\text{万円} \times 0.7 \times 1.4\% + 800\text{万円} \times 0.7 \times 0.3\% = \mathbf{9.52\text{万円}}$$

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
---	---	---

②更地にした場合

土地の固定資産税と都市計画税

$$1,200\text{万円} \times 0.7 \times 1.4\% + 1,200\text{万円} \times 0.7 \times 0.3\% = \mathbf{14.28\text{万円}}$$

高齢者の入居支援ガイドブックなどを作成 全宅連不動産総合研究所

全宅連不動産総合研究所は、2018年度の成果物として『高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック（仲介・契約編）』『RENOVATION2019』『空き家相談対応マニュアル』の3冊を発行しました。

高齢者が増加する一方で空き家も増加し、空き家をどう活用していけばいいか、という課題に加え、高齢者の入居支援や空き家とのマッチングなどについても対応が求められるようになってきました。宅建業者は何をすればいいか、地域ごとに何をしていけばいいかなどに対して、これらの冊子を活用してほしいとしています。



“ビジネス”の現場を意識したガイドブック

今年7月に発行した『高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック』は、2018年度に開催した住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会（座長・佐藤貴美弁護士）の取りまとめに基づき、すでに高齢者の入居受け入れを行っている全国の会員事業者の知見や事例を参考に、高齢者が賃貸住宅に入居する際の課題と確認事項を紹介しています。

高齢者の入居リスクは、①孤独死、②意思能力の喪失、③保証人、④滞納、⑤設備対応一などがありますが、ガイドブックではそれらリスクを明確化し対処方法をフォロー。項目ごとのチェックポイントやヒアリングシート、入居者情報シートなどを示し、現場に取り入れやすい工夫をしています。

今回のガイドブックは「仲介・契約編」で、「入居中・終了後」については継続テーマとしていますが、今年度はさらに見守りサービスの具体例やネットワーク体制についても盛り込んだうえで、2020年度の研究成果として取りまとめ、2冊を合本化する形で発行する

予定です。同研究所所長の伊本憲清全宅連常務理事は、「宅建業者がビジネスとして取り組みやすいよう、リスクを可視化し具体的な対応方法を示したことがポイント。ぜひ現場で活用してほしい」としています。

“できるコト・モノ”を後押し

『空き家相談対応マニュアル』については、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会の全面協力のもとで、2016年度に発行した『空き家管理マニュアル』『空き家管理ビジネスサポートツール』に続く、空き家対策マニュアルの第2弾。今回は、大阪府不動産コンサルティング協会が自治体から委託を受けて行った相談業務における知見をマニュアル化したもので、空き家相談の内容に応じた対処方法や関連法規、活用・予防方法などについて解説しています。宅建業者が相談を受ける際に活用することで、宅建業者の理解度を深め、漠然とした相談から対処方法の導いていく点を重視する内容のため、消費者の信頼を得ることにもつながります。

また『RENOVATION2019』は、全国の宅建業者が取り組んでいる空き家対策・地域貢献活動の事例集





で、今回で5冊目。毎回20～25の企業や団体をピックアップして、空き家問題や社会的弱者のための住宅確保などの地域課題を解決し、地域の魅力を向上させることを通じて自分たちのビジネスも発展させている

地元の宅建業者の活動を丁寧に紹介しています。伊本所長は「ぜひ自社の規模に合うような事例を参考にしてほしい」と、会員企業のビジネスのきっかけになることに期待を寄せています。

Interview

全宅連不動産総合研究所所長

伊本 憲清（全宅連常務理事）

「大家や管理会社の不安を解消し、高齢者の入居受入れを促進する仕組みづくりのきっかけに」

——『高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック』は、かなり現場を意識した内容になっています。

ポイントは、高齢者の入居受け入れから契約時、入居期間中、契約終了までの各場面に注意するポイントを盛り込んであり、不測の事態の事前防止および早期発見に対応できるような内容となっています。

宅建業者も大家や管理会社も高齢者の受け入れに対して漠然とした不安を抱えている状況がありますので、まずはその不安を可視化させ、リスクを明確にし、従来の基本対応にプラスαする部分を盛り込み、宅建業者がチェックできるようにしたことで、すぐに現場で活用できると思います。大家や管理会社の不安を解消する説得ツールとして活用していただき、高齢者入居受け入れの促進につながってほしいと思います。

また、従来の賃貸市場の常識を変えてみるように発想を転換すれば、高齢者の受け入れはしっかりとビジネスにつながるということも伝えたい点です。「超高齢社会が来る！」という表題フレーズも、競争相手の少ない未開拓市場であるというメッセージを込めています。もちろん先行企業もありますが、まだまだ魅力的な市場であることを感じていただき、自分たちのビジネスチャンスにつなげてほしいです。

——空き家問題についてはかなり地域格差があります。

都市部では空き家の利活用方法がメインだろうと思いますので、『RENOVATION2019』のタウンマネジメント事例が参考になると思います。地方の空き家については、放置期間が長く老朽化している物件も

多いので、切実なニーズ・相談が多い傾向があります。ぜひこの3冊を、地域のそれぞれの課題におけるガイドブックと位置づけ、それぞれの状況に応じて該当する内容・取り組み事例を参考にしてほしいです。

——今後の研究活動について教えてください。

まず高齢者入居支援については、今年度末には「入居中・終了時」編をまとめ上げる予定です。今後のテーマとしては、会員企業の高齢化に対応した「事業承継」、IoTやAIといった「不動産テック」などを視野に入れています。また今後は、異業種との連携も視野に入れるべきだとも考えています。

『RENOVATION』にも事例がありますが、宅建業は福祉・建築分野と密接な連携と、複合的な視点での活動が求められています。研究成果は団体の“財産”ですので、有機的な関係を構築するためのツールとして有効活用していこうと考えています。



*各研究成果物は全宅連不動産総合研究所ホームページからダウンロードいただけます。

所有者不明土地、土地所有権の検討課題について（前編）

弁護士 大桐 代真子 おおぎり よしこ 日弁連所有者不明土地に関するワーキンググループ副座長
国交省所有者不明土地法ガイドライン検討会委員



所有者不明土地は、利活用されず長年放置されて近隣住民へ悪影響を及ぼしたり、共有私道の場合、他の共有者の土地利用の妨げになる等様々な問題が指摘されています。近年、これらの問題を解決して土地の利活用を促進するため、様々な法整備やガイドライン公表といった動きがあります。紙上研修ではそれらの動きを2回に分けて解説します。

1 はじめに

1. 最近の流れ

筆者が所有者不明土地の検討に関与したきっかけは、日弁連の所有者不明土地に関するワーキンググループ委員に就任してまもなく、平成29年8月、法務省で共有私道ガイドラインに関する研究会が開かれているので様子を見てくるという任務を仰せつかったのが最初でした。それは現行民法の範囲内でのガイドライン作成にとどまりましたが、その後次々と、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、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といった新しい法が成立し、筆者は、国交省における地域福利増進事業ガイドライン検討会委員を務めました。現在、法務省で法制審議会の部会が開かれ、不動産登記法と民法（物権法）の重要箇所の見直しを検討されているところです。

2. 所有者不明土地とは

所有者不明土地とは、「不動産登記簿等の所有者台帳により所有者が直ちに判明せず、または判明しても所有者に連絡がつかない土地」という広義の意味と、「探索しても最終的に所有者が不明、または所在が不明な土地」という狭義の意味があります。平成29年度地籍調査によれば前者が約22%、後者が0.44%を占めています。

東日本大震災で復興事業の障害になる事例が多発し、所有者不明土地問題が注目されました。所有者不明土地は、全国的に存在し、土地の利活用を阻害し、管理されないことによって近隣住民への悪影響を及ぼ

すなど、問題は山積みです。

3. 政府の重要課題

政府は「経済財政運営と改革の基本方針2017」（6月9日閣議決定）を公表し、それ以降、毎年、各省庁において、所有者不明土地および空き家の有効活用の取り組みを進めています。次に、主な動きをご紹介します。

2 共有私道ガイドライン

共有私道の補修やライフライン工事等に関して、同意要件を明確化するため、基本的な考え方や事例集を掲載した「所有者不明私道への対応ガイドライン」が、法務省により平成30年2月1日公表されました。

私道の種類には、私道の持ち分を複数人が保有する共同所有型と、私道付近の宅地所有者が通路として土地を提供し、数筆からなる私道を相互に持ち合う相互持合型とがありますが、そのような私道の共有者あるいは所有者の一部に所在不明者があって、工事の同意を取りつけられない場合の方策等が、詳しく紹介されています。

当ガイドラインは、所有者不明土地に焦点を当てた研究結果ですので、積極的な反対者がある場合は法的手続を要する場合もあることに留意が必要です。

Q1. 共有私道のアスファルト舗装が陥没し、通行に支障が生じており、通行人がつまづく可能性があるため、補修工事を要する場合に、共有者の一部が所在不明であったとしても、補修工事はできますか（*法務省ガイドライン、事例1）。

A1. 共有物の現状を維持する保存行為にあたるので、民法252条但し書きを根拠として、共有者の一人は、他の共有者の同意を得ることなく、必要な補修工事ができます。

Q2. Q1のケースで、相互持合型の場合はどうなりますか。右下図のように、アスファルトの陥没箇所が所在不明者①の所有する私道であっても、その同意なく、所有者②、③は補修工事ができますか（*同、事例2）。

A2. 相互持合型私道においては、宅地部分を要役地として、他の者が所有する私道敷を通行のための承役地として、地役権（民法280条）が相互に黙示的に設定されていると考えられます。すると、要役地所有者は、その全体を通路として自由に使用することができる。一部に陥没が生じて通行が阻害されている場合は、要役地所有者②、③は、承役地所有者①の同意がなくても、私道全体の通行を確保するために補修工事ができると考えられています。

Q3. ガス管が設置されていなかった地域において、共同所有型私道下にガス管（本支管・供給管）を新設する場合、共有者の一部が所在不明のとき、他の共有者だけで工事を実施できますか。ガス管設置のためには、必要な範囲でアスファルトを剥がして掘削し、ガス管を設置した後、再度アスファルト舗装工事を実施するという順序をたどります。

A3. ガス管を私道の地下に設置した場合、地下の状態は物理的に変更されますが、私道の機能に変更は生じませんし、私道共有者自身もガス管を使用することから、私道の地下にガス管を設置する行為は、共有物の管理に関する事項にあたると考えられ、共有物の持分価格に従い、その過半数で決することにより、ガス管の新設工事が可能です（民法252条本文）。なお、不在者財産管理人の選任を申し立て、その管理人の協力を得るという方法もあります（*同、事例23）。

Q4. 右図の宅地内に新たに水を引き込むため、共同所有型私道下に給水管を設置する場合、所在不明者②の同意は必要でしょうか。

A4. 共有者は、共有物の全部について、その持ち分に応じた使用をすることができるため（民法249条）、共同所有型私道について共有持分を有する共有者は、それぞれ、その持ち分に応じて私道敷を使用できます。給水管を設置することにより、他の共有者が持ち分に応じた使用収益を侵害されるものではないので、他の共有者②の同意を得る必要はないとされています（*同事例11）。

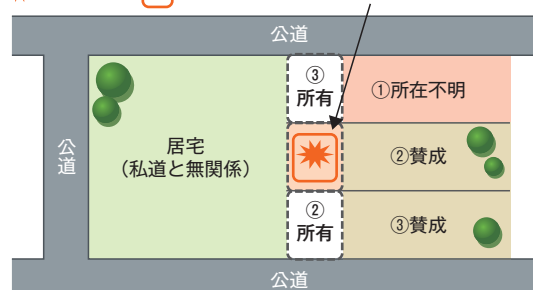
Q1 事例 舗装の陥没事例（共同所有型）

★要補修箇所 □要舗装箇所 ①～③の共同所有型私道



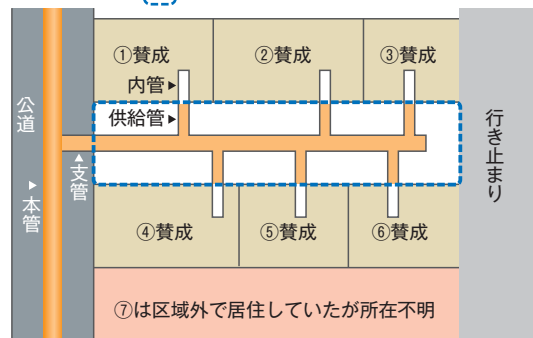
Q2 事例 舗装の陥没事例（相互持合型）

★要補修箇所 □要舗装箇所 ①所有



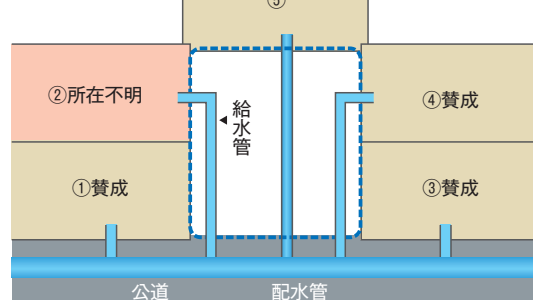
Q3 事例 ガス管の新設事例（共同所有型）

①～⑦の共同所有型私道



Q4 事例 給水管の新設事例 ～給水管を配水管に接続（共同所有型）

①～⑤の共同所有型私道



義)であって、不明者の同意がなくても、知事の裁定を受けて、10年間の利用権を設定できるようになりました。それが地域福利増進事業です。

2. 地域福利増進事業

地域福利増進事業の制度とは、公共的な事業(道路、各種学校、公民館、図書館、病院、公園、広場、緑地、運動場、被災者居住用住宅、購買施設、教養文化施設等)を実施しようとする者が、所有者の探索を経て、事業計画書等を添付して都道府県知事に裁定申請を行い、知事が裁定することにより、所有者不明土地に10年を限度(延長申請可)として利用権を設定することを可能とする制度で、補償金の供託、期間満了における原状回復が想定されています。

3. 事業の種類および内容

地域福利増進事業として実施できる事業としては、「第2条3項各号に掲げる事業であって、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるもの」が法律上の定義であるので、一時的・暫定的な土地利用が想定される事業に限られます。

この制度は、知事が裁定した利用権設定期間中に所有者が現れた場合は、期間満了までの間に原状回復をして所有者へ返還しなければならないからです。一方、所有者が現れず、10年以降も引き続き利用を希望する場合には延長申請が可能です。

所有者の同意なく知事の裁定で利用権を設定できる一方で、所有者が現れた場合は期間満了時に返還しなければならないという所有権保護と公共の福祉との調整の観点から、事業の種類が法律上で列挙されているのです。

とはいえ、地域住民のためになる事業であれば幅広く対象となり、営利性があるものも排除されません。

たとえば、市民農園、ポケットパーク(公園)、飲食店等便益施設が整備された公園、景観向上を目的とする公共空地、イベントスペース(広場)、まちなか防災空地、緑地、一般の交通の用に供される駐輪場、自治体が設置する集会所、劇場、公民館類似施設が整

備された学習塾、地域文庫、テニスコート・ゲートボール場など主としてスポーツに使用する運動場、農産物直売所、日用品購買施設、コンビニ、家電販売店、書店、体験学習施設などがあります。

また、保育園、学校、病院などを建て替える場合の仮設施設の設置も対象になり得ます。

ただし、購買施設と教養文化施設については、法2条3項8号ロにおいて、「周辺の地域において同種の施設が著しく不足している」という要件が附加され、ガイドラインでは判断目安となる距離および時点が記載されました。施設へ徒歩で来訪することが通常想定される施設は半径500m、車で来訪することが通常想定される施設は半径5kmに同種施設が存在しないことを目安としています。

食品スーパーマーケット、衣料品小売店が不足する地域で所有者不明土地を利用して店舗を建てようとする場合、同種の施設がどのくらい離れているか確認しておく必要があります。

不動産業界との関係では、マンション敷地の隣接地が所有者不明土地で緑地として利用したいというような場合に、この制度を利用することも考えられます。ただし、所有者が現れた場合には10年を超えて利用することはできないので、マンションが建築基準法上の規制に違反しないように留意することが必要です。

このように、利用権が設定できる公共的事業は多種多様ですので、積極的な利活用が望まれます。

(※3-4以降は、10月号に続く)

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

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

国税庁

令和元年7月1日

令和元年分路線価

令和元年の路線価は、標準宅地の評価基準額の対前年変動率が、全国平均値で4年連続の上昇となりました。上昇率も前年と比較して0.7%から1.3%へと大きくなり先の地価公示に続き良好な結果となりました。また、都道府県庁所在都市の最高路線価を前年と比較すると、上昇、横ばい、下落した都市は前年同様となり、最高路線価の変動率はほぼ全国でマイナスから脱しました。



国土交通省

令和元年7月5日

消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について

国土交通省より本会宛て、消費税率の引上げ時に消費税の転嫁拒否等を行うことがないよう周知徹底を図ること、また消費税率引上げに伴う価格設定や表示が適切に行われるようガイドライン等の周知・広報の協力の依頼がありました。



令和元年7月10日

認定住宅の新築に係る所得税投資型減税に関する改正について

国土交通省は、認定住宅の新築に係る所得税投資型減税について、告示を一部改正し、措置の区分に応じそれぞれ標準的な費用の額の見直しを行いました。



令和元年7月26日

不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について

平成30年7月豪雨等により各地で極めて甚大な被害が発生したことを受け、住民が災害の恐れが高まった場合に自らの判断で適切に避難できるよう、水害リスクの周知を図っていくことが求められていることから、国土交通省より「不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について」の協力の要請がありました。



総務省統計局

令和元年7月5日

2019年全国家計構造調査等への協力について

総務省統計局は、本年10月から11月までの2カ月間、全国の約9万世帯を対象とした統計法に基づく「2019年全国家計構造調査」を実施します。調査実施に当たり、マンション等の管理組合や団体の皆様に対し、オートロックマンション等における調査員の調査活動への支援およびポスター掲示等について、協力の依頼がありました。



中小企業庁

令和元年8月2日

事業承継に係る税制特例について

中小企業庁が所管する「事業承継税制」について、国土交通省より情報提供がありました。事業承継税制は、事業承継の際の贈与税・相続税の納税を猶予することで、承継時の負担を0にするものです。平成30年度税制改正で法人向けの拡充、平成31年度税制改正では個人版が創設されています。



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)



第2・4金曜
13時～16時
9/13・9/27・10/25

税理士による
不動産税務相談

第3金曜
正午～15時
9/20・10/18

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

全宅連・全宅保証・宅建協会

令和元年7月10日

令和元年度国土交通大臣表彰23人が受賞

令和元年度の国土交通大臣表彰で、全宅連、全宅保証、宅建協会関係者23名が受賞の栄に浴されました。7月10日に国土交通省において表彰式が行われました。受賞者の顔ぶれは全宅連ホームページをご覧ください。



全宅連・全宅保証・不動産総合研究所

令和元年7月18日

高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック (仲介・契約編) を公表

全宅連不動産総合研究所は、平成30年度研究事業の成果物として、「宅建業者・管理業者向け 高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック(仲介・契約編)」を公表しました。同ガイドブックはホームページからダウンロードいただけます。



インフォメーション



全宅連・全宅保証

不動産取引実務に影響のある法律改正などを詳しく解説!

不動産実務セミナー 2019

しっかり学んで
万全の対策を!

「不動産実務セミナー 2019」

8月30日公開

「不動産実務セミナー 2019」(Web配信)の第1弾は、8月30日公開です。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。

公開 テーマ

- 8月 ●消費増税に係る経過措置と住宅取得支援制度
●相続法改正点の解説と不動産取引実務上の留意点
- 9月末 ●不動産業ビジョン 2030
- 10月中旬 ●民法(債権法)改正にともなう
不動産取引実務の留意点



受講方法

全宅連HP内の特設ページにアクセスし、ご視聴ください。ハトサボ用ログインID・パスワードが必要となります。その他一般の方は有料でご視聴可能です。

宅建協会 presents 消費者セミナー2019

人生100年時代の到来!

令和時代の 住まい選び

「消費者セミナー 2019」

9月23日公開

「消費者セミナー 2019」(Web配信)は、9月23日「不動産の日」にスペシャルページを公開します。

テーマ 令和時代の住まい選び!

- 住まい選びのターニングポイントが多様化。自分に合った「住まい」を考えよう!
- 住宅購入 or 賃貸? マンション or 戸建? 新築 or 既存住宅? それぞれのメリットを考えよう!
- 消費増税後の住まい選び。支援策を活用しよう!

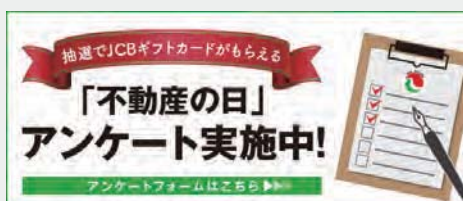


受講方法

全宅連HP内の消費者セミナースペシャルページにてご覧ください。**プレゼント(抽選)企画もご用意**しています。

9月23日は不動産の日 2019年「不動産の日アンケート」実施!!

9月23日スタート



全宅連・全宅保証は、9月23日~11月30日の間、「消費者の住居に関する意識調査アンケート」を実施します。「不動産の日」にちなんで毎年実施しているもので、抽選でギフトカードをプレゼント。WEB上アンケートフォームより5分程度でお答えいただける簡単なアンケートです。ぜひご回答ください。



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

地域のために 私たちにできることは何か——。



全宅連 不動産総合研究所では、全国の宅建業者が行う空き家対策・地域貢献活動・社会的弱者のための住宅確保の取り組みを紹介する事例集「RENOVATION～新しい不動産業を目指して～」を発行しています。この事例集は、10年後の将来を見据えこれからの新しい不動産業のあり方として、空き家対策などの地域課題を解決し、地域の魅力を向上させることを通じて自分たちのビジネスも発展していくという「地域密着型ビジネス」モデルを3つのテーマにわけて紹介しています。

バックナンバー含め、全宅連不動産総合研究所ホームページからダウンロードできますので、是非参考にしてください。

https://www.zentaku.or.jp/research/estate/research_project/archive2018/



RENOVATION 2019 掲載事例

1. 地域の安全性を確保する取り組み

生活保護者に対して約1,000件の住宅を斡旋
共助の気持ちで。生活保護者の入居支援に尽力
高齢者が地域の中で自分らしく生活できる世界を実現する
人と人、人と地域をつないで南相馬の子どもたちを支援する

(公社)新潟県宅地建物取引業協会
(株)長井事務所 [新潟県]
(株)R65 [東京都]
街松屋不動産 [神奈川県]

2. 顧客志向の経営の実践

「譲渡型賃貸住宅」で定住化を促進し、人口減少を防ぐ
建築×不動産の両面から家づくりに貢献
「カリアゲ」で築古の空き家を流動化させる
市場を分析し、発想の転換で戦わずして競合に勝つ
住まいを通じて「楽しみ、喜び、成長する」機会を提供する
管理のテーマは、「賃貸住宅を介護する」
お互いの価値観を認め、「集合天才」の会社を目指す
「HAPPY SMILE」があふれるまちづくり
不動産業から“暮らしサービス”へ

リネシス(株) [秋田県]
創造系不動産(株) [東京都]
(株)ルーヴィス [神奈川県]
(株)スズヒロ [静岡県]
(株)オークハウス [東京都]
(株)ホームズ [和歌山県]
(株)大一不動産 [栃木県]
(株)絹川商事 [石川県]
(株)不動産中央情報センター [福岡県]

3. 地域を魅力的にする試み

観光地ではなく、暮らしの場として地域を面白くする
市民が主役のまちづくりを「チーム高岡」で支えていく
面白い人が集まり、楽しく暮らせるまちにする
30年かかって衰退したまちを30年かけて再生していく
若い人の熱い取り組みを老舗の企業が支援する
“まちとシェアする賃貸住宅”で地域の魅力を高める
共創的で持続可能なまちづくりを全国に広げる
リノベーションと宿泊で汎用性の高い地方創生モデルを作り上げる
地域の資源を発見し、まちをブランディング
空間資源を活用し、教育と雇用機会を創出する
まちの裏側だった水辺をオモてに

(株)蒲生商事 [北海道]
(公社)富山県宅地建物取引業協会高岡支部
(有)松栄地所 [富山県]
NPO法人滑川宿まちなみ保存と活用会 [富山県]
(株)長田興産 [山梨県]
(株)湘南ユーミーまちづくりコンソーシアム [神奈川県]
(株)エンジョイワークス [神奈川県]
クジラ(株) [大阪府]
大京商事(株) [大阪府]
和歌山市役所
(株)宿坊クリエイティブ [和歌山県]

バックナンバー RENOVATION 2018



RENOVATION 2017



RENOVATION 2016



RENOVATION 2015

