

REAL PARTNER



不動産キャリアパーソン

検索

10

2019
OCTOBER

令和元年10月10日発行（毎月10日発行）通巻第490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

「フラット35」 不正利用問題の実態と背景

地価回復、全国へ

「住」のトレンドウォッチング

『凡人のための地域再生入門』木下 斉

注目の書 著者は語る

所有者不明土地、土地所有権の検討課題について（後編）

紙上研修

住宅金融支援機構が提供する長期固定型住宅ローンの「フラット35」。住まいを購入するのに毎年、多くの人がこのローンを利用しているが、「フラット35」不正利用問題がいま大きな話題となっている。

先ごろ住宅金融支援機構が公表した調査結果をもとに、この問題の実態や背景・手口、また不動産業者が留意すべき点についてまとめた。

(文：編集部)

外部からの情報提供によって不正が発覚

2019年8月30日、住宅金融支援機構は長期固定金利型の住宅ローンである「フラット35」を本人や親族の居住用としてではなく、不動産投資の目的で利用しているケースが少なくとも105件あり、その融資総額が約20億円にのぼることを公表した。また今後、不正利用された分については一括返済を求めることも発表した。

2018年9月に、外部から情報提供を受けて同機構が特定の住宅売主企業および不動産仲介事業者が関与した113件のフラット35の融資案件について調査を

「フラット

進めてきた結果、

- ①投資用物件を自己居住用と偽って利用
- ②住宅購入価格を水増しした売買契約書を使って融資を申し込み、水増しした融資額を受領という疑いが確認された。

公表された資料によると、この113件のうち面談が困難などの理由によって未確認の8件を除いた105件で不正利用を確認し、その内訳は「融資申込み時点からの投資目的利用および住宅購入価格の水増し」が104件、「住宅購入価格の水増しのみ」が1件あった。また、調査の過程で113件とは別に、同じ特定の売主企業の社員と別の不動産仲介事業者などが関与した不適正利用の疑いがある事案が49件あることも明らかになり、追加で面談などの調査を行っているとのこと

REAL
PARTNER

October 2019

「フラット35」 不正利用問題の実態と背景 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第16回
地価回復、全国へ
都道府県地価調査にみる地方の活況 6

注目の書 著者は語る
『凡人のための地域再生入門』木下 斉 8

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第1回
国交省が中古住宅の取引データ整備に着手 10

消費者セミナー2019 スペシャルページOPEN! 12

紙上研修 連載 第184回
所有者不明土地、土地所有権の検討課題について（後編） 14

今月のアーカイブ 18

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2019年10月10日発行 通巻第490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.zentakku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8181（広報）
FAX. 03-5821-8101

CONTENTS

35」 不正利用問題の 実態と背景

写真：PIXTA

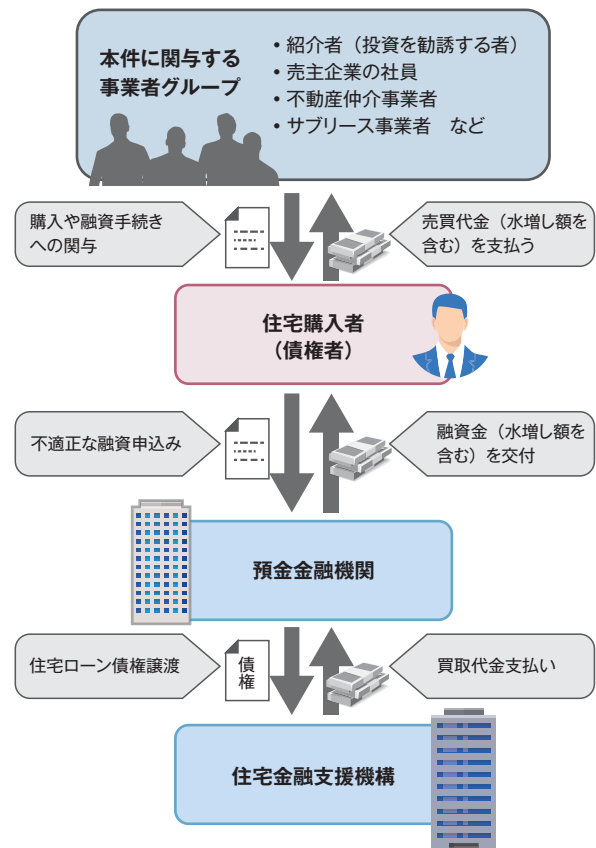
だった。

フラット35不正利用の手口とは？

調査によって明らかになった不正利用の手口は、以下のようなものだ（図表1参照）。

- 複数の紹介者や特定の売主企業の社員（現在は退職済み）、不動産仲介事業者、サブリース事業者などで構成されるグループ（以下「事業者グループ」）は、フラット35のローンの負担を購入物件のサブリース賃料で返済できる「リスクのない不動産投資」と言って住宅購入を勧誘する。
- この勧誘を承諾した住宅購入者に対して、事業者グループは、物件購入に関わる一連の手続きを指示し、フラット35を申し込ませる。
- フラット35申し込みの際に、事業者グループは実際に売主に支払う住宅購入金額よりも水増しした価格を記載した売買契約書を作成し、住宅購入者に署名・押印させたうえで金融機関に提出する。これによって、住宅購入者は水増しし

図表1 住宅購入者との面接などで把握できた事実の相関図



（出所）住宅金融支援機構の調査結果（公表資料）から引用

図表2 住宅購入者および物件の特徴

	特徴	件数	割合
1	20代から30代前半の単身者が多い	95件／113件	84%
2	年収300～400万円台の会社員が多い	73件／113件	65%
3	全件中古住宅で、価格は1,000～2,000万円台のものが多く	90件／113件	80%
4	東京近郊の通勤圏内にあるファミリータイプのマンションが多い	93件／113件	82%
5	フラット35以外に多額のリフォームローンや多目的ローンの借入れを、物件購入後に他の金融機関からしている人が多い	101件／113件	89%

た金額で融資を受けることができる。

- ・購入した物件は最初から賃貸用住宅などとして貸し出される。

これが、フラット35の不正利用の流れだが、すでに住宅購入者の中には不適正利用の事実について認めている人が多い。

なぜフラット35が不正利用に使われたのか？

フラット35を不正利用した住宅購入者のうち84%が20代から30代前半の単身者で、65%が年収300～400万円台の会社員であり、物件の特徴としては価格が1,000万～2,000万円台の中古住宅が多かった（図表2）。

一般的に住宅ローンは、居住用の不動産を購入する際に、自己資金では賅いきれない部分に対して提供される。フラット35も居住用不動産向けのローンだが、それが投資用不動産に不正利用された理由は、不動産投資ローンに比べて金利面などの融資条件が有利だったからだ。

たとえば現時点でオリックス銀行が提供する不動産投資ローンの場合、3年固定特約型の金利が年2.3～3.3%、5年固定金利型が年2.5～3.5%、全期間変動金利型が2.675～3.675%である。これに対してフラット35は全期間固定金利が適用され、金利は返済期間15～20年で年1.050～1.810%、返済期間21～35年でも年1.110～1.870%と有利な面が多い。

それに加えて、フラット35のほうが審査に通りやすいという側面もあったようだ。一般的に民間金融機関の住宅ローンを利用するためには、同じ会社で最低でも3年以上勤務していることが必要といわれているのに対し、フラット35は転職して間もない人でも利用できる。

また、民間金融機関の住宅ローンでは、年収が400万円に満たないと条件が厳しくなるといわれているが、フラット35は年収にかかわらず住宅ローンの年間の返済額が年収の30%未満であれば審査を通る。さらに、フリーランス、自営業などのように、民間金融機関の住宅ローンを借りることがむずかしい業種でも借りやすいといわれている。



このように、金利が低かったり、審査基準が緩やかだったりするのは、住宅金融支援機構の前身が2007年に廃止された住宅金融公庫であり、その住宅金融公庫は国民の住宅購入を促進する政策を支援するためにつくられた組織で、現在も国からの補助金を受けて運営されていることに由来する。

また、シェアハウスのサブリース事業で、2018年に経営破たんしたスマートデイズの物件を購入する個人に、スルガ銀行が行った与信が問題視されて以降、不動産投資ローンの審査が格段に厳しくなり、審査に通らない案件が増えてきているなか、より審査が通りやすいフラット35が悪用されたという背景も考えられる。

不動産業者が留意すべきこと

では不動産業者は今後、どのようなことに留意すべきだろうか。

まず、当然のことながら、不正利用に関与しないこと。住宅金融支援機構も、「不適正に関与した事業者等に対しては、関係機関の調査等に協力する」としているが、組織として不正利用に関与している疑いを受けければ、民事・刑事で責任を問われるとともに、行政処分を受ける可能性がある。

また、住宅購入者に対して、フラット35は投資用物件の取得に利用できないことを注意喚起することも求められている。

今回、問題となっているフラット35の不正利用は、一部の不動産仲介業者やサブリース会社などの業者側が結託して考えたスキームだといわれている。だが、自分が住むことを前提に物件を購入した後、そこに住み続けられない事情が生じて第三者に貸し出すケースも実際にはある。通常、これは不正利用に該当しないし、大半は意図的に行われるものではないと思いたいところだが、なかには意図的にこのようなことを行おうと考えている人もいるかもしれない。

冒頭で触れたように、住宅金融支援機構は今回の調査で発覚した不正利用分について住宅購入者にローンの一括返済を求めることを公表している。調査によれば、フラット35を不正利用して投資用不動産を購入した人は、年齢が若く、かつ高所得者ではない人が過半数を占めている。その人たちに1,000万円を超える一括返済はほぼ無理だと思われる。民間金融機関から

の借り換えもむずかしいとなると、物件を売却して売却資金を一括返済に充てることになるが、購入時に比べて売却時の物件価格が下落していたら、差額は自分で負担しなければならない。

不注意でそのような事態になってしまえば、大きな不利益を被るのは住宅購入者自身なのだから、不動産業者として注意を喚起していくことが大切である。

この点については住宅金融支援機構も、再発防止策として以下のことを実施することを公表している。

- ・フラット35は投資用物件の取得には利用できないことを注意喚起

①機構ホームページへ掲載（平成30年11月～）

②フラット35パンフレット等の各種周知ツールへ記載（平成31年3月～）

③新聞広告へ掲載（令和元年5月～）

- ・取扱金融機関が行う借入れ申込時の面談等において、消費者に投資用物件の取得には利用できないことを説明したうえで、消費者から署名・押印した書面等を提出してもらうことをルール化（平成31年4月～）

同時に、住宅金融支援機構は、令和元年5月からフラット35を利用するすべての消費者のうち、今回の調査で把握した不適正利用事案の特徴などを踏まえて、調査が必要と判断した場合、文書送付・電話・現地訪問などにより、融資住宅に本人または親族が住んでいることを確認していくとしている。

住宅購入者が余計な疑いをかけられたり、負担を被ったりしないためにも、不動産業者が事前に十分な注意を喚起していくことが必要だ。

この不正利用問題がさらに大きな広がりを見れば、ゆくゆくはフラット35の審査基準の厳格化が進むことも考えられる。それは、マイホームの購入を夢みている人にとっても、不動産業界にとっても大きな痛手となるだろう。

この問題を是正するにあたり、不動産業界ができることは限られているが、少なくとも今後、さらに不正利用が広まらないように日頃の業務に注意してあたることが望まれる。

地価回復、全国へ

都道府県地価調査にみる地方の活況

都道府県が実施し、国土交通省がとりまとめる「都道府県地価調査」（基準地価、7月1日時点）の最新データが公表された。値上がり期待で短期売買が繰り返されたバブル期とは異なる、確かな土地の需要に基づく“健全”な地価上昇が全国的に広がっている。特に地方の活況が伝わる結果となった。

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)

令和元年の都道府県地価調査は、地価上昇率の全用途平均が+0.4%（前年+0.1%）で、2年連続のプラス（図表1）。用途別では、住宅地の全国平均は▲0.1%（▲0.3%）でマイナスにはなったものの、10年連続で下落率は縮小した。商業地の全国平均は+1.7%（+1.1%）で3年連続のプラスとなり、上昇基調を強めている。

一番の話題は、地方圏の商業地が+0.3%（▲0.1%）で平成3年以来、28年ぶりに上昇に転じたことだ。地方圏は、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の「地方4市」と、それ以外の「その他」で構成される。地方4市の商業地が、+10.3%（9.2%）もの高い上昇率を示し、地方圏の商業地のプラス復活を先導した形だ。

住宅地は上昇地点が周辺へ拡大

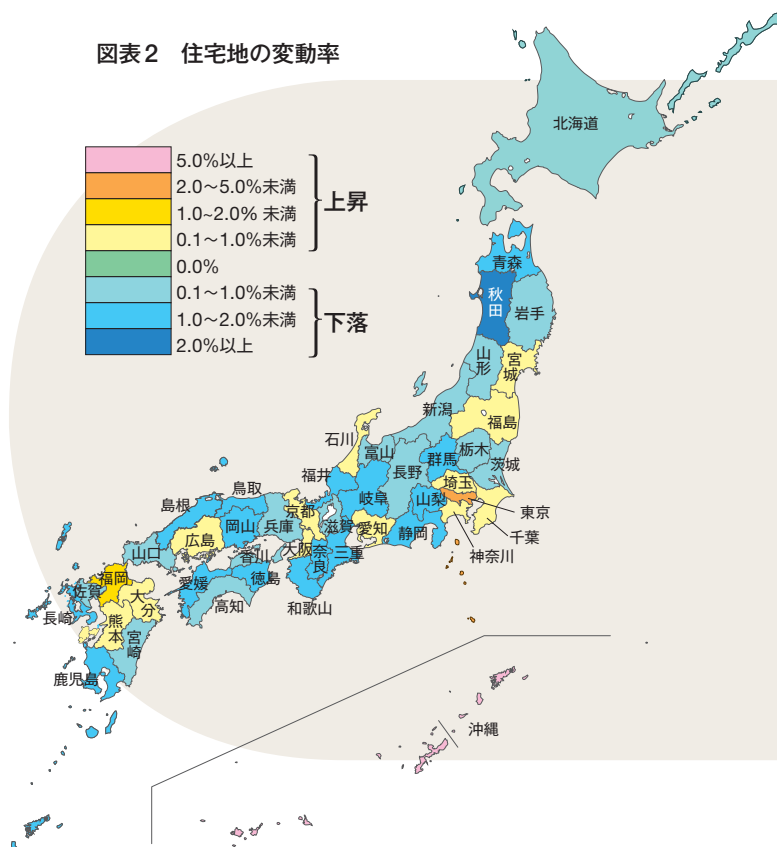
都道府県別で最高の上昇率を記録したのは沖縄県で+6.3%（+4.0%）。4年連続の住宅地上昇率トップとなった。

沖縄県は、入域観光客数が6年連続で過去最高を更新するなど、観光を主軸に県内が好景気に沸く。那覇市の北の読谷村や金武町にも高い上昇率を示す地点が現れた。住宅需要が那覇市だけでなく北部にも広がりを見せている。

変動率がプラスの都道府県の数15（前年は9）に増えた。今回新たにプラスに転じたのは神奈川県（前年0.0%→今年+0.1%）、石川県（▲0.4%→+0.4%）、京都府（0.0%→+0.1%）、広島県（0.0%→+0.1%）、熊本県（0.0%→+0.1%）、大分県（▲0.3%→+0.1%）。

沖縄と同様、中心部の力強い地価上昇の周辺への「にじみ出し」がここでもみられる。たとえば石川県は金沢市に加え、隣接の白山市で上昇地点の増加がみられたほか、野々市市は全地点で上昇を示し好調が続いた。大分県も、大分市の隣の別府市で上昇地点が昨年より増え、その他のエリアに下げ止まりがみられた。神奈川県では、これまで西部地域や横須賀・三浦地域で下落が目立っていたが、小田原市や平塚市などで下落幅が縮小したことが全体のプラス化につながった。

図表2 住宅地の変動率



図表1 全国の地価動向

調査年	全用途平均					住宅地					商業地				
	H27	H28	H29	H30	R元	H27	H28	H29	H30	R元	H27	H28	H29	H30	R元
全国	▲0.9	▲0.6	▲0.3	0.1	0.4	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.3	▲0.1	▲0.5	0.0	0.5	1.1	1.7
三大都市圏	0.9	1.0	1.2	1.7	2.1	0.4	0.4	0.4	0.7	0.9	2.3	2.9	3.5	4.2	5.2
東京圏	1.0	1.1	1.3	1.8	2.2	0.5	0.5	0.6	1.0	1.1	2.3	2.7	3.3	4.0	4.9
大阪圏	0.6	0.8	1.1	1.4	1.9	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	2.5	3.7	4.5	5.4	6.8
名古屋圏	1.1	1.1	1.2	1.5	1.9	0.7	0.5	0.6	0.8	1.0	2.2	2.5	2.6	3.3	3.8
地方圏	▲1.5	▲1.2	▲0.9	▲0.6	▲0.3	▲1.5	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲1.6	▲1.1	▲0.6	▲0.1	0.3
地方4市 ^注	2.4	4.0	4.6	5.8	6.8	1.7	2.5	2.8	3.9	4.9	3.8	6.7	7.9	9.2	10.3
その他	▲1.7	▲1.4	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲1.6	▲1.4	▲1.1	▲0.9	▲0.7	▲1.9	▲1.5	▲1.1	▲0.6	▲0.2

注：札幌市、仙台市、広島市、福岡市

出典：国土交通省 土地・建設産業局「令和元年都道府県地価調査の概要」

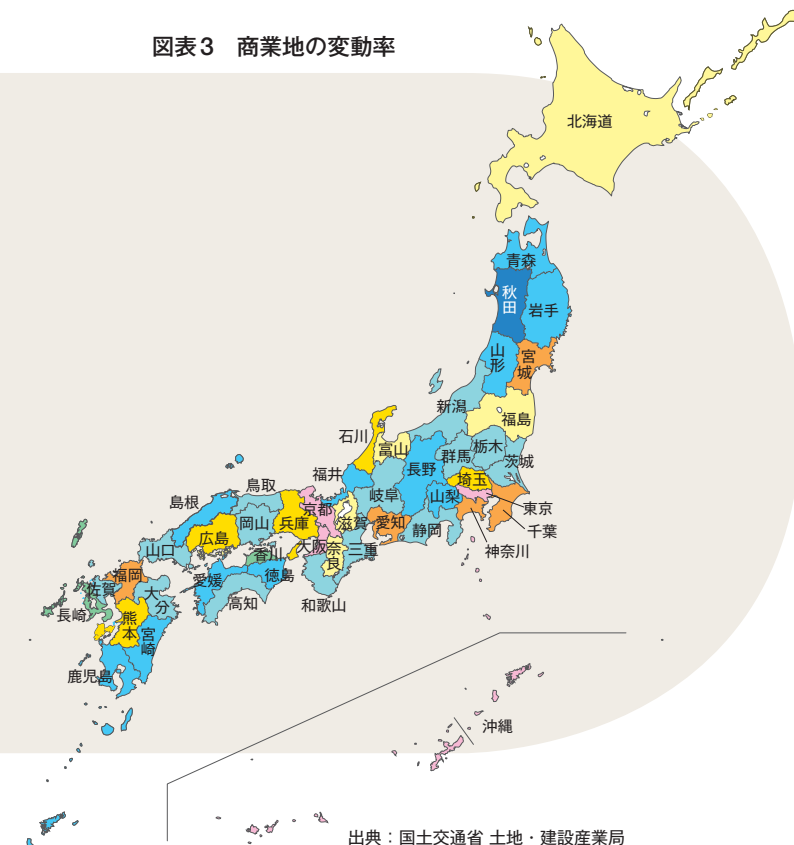
商業地、インバウンド効果強く

都道府県別では住宅地に続き沖縄県が+12.0%で上昇率トップ。直近の地価回復局面は、平成20年9月のリーマンショック直前だ。平成20年の都道府県地価調査を100として、今回調査と比較した商業地の「地価指数」は、沖縄は121.6。沖縄の商業地はリーマンショック前の水準を超えていることを示す。他に商業地地価指数が100を超えているのは東京都108.3、愛知県104.4、京都府112.3、大阪府111.1。外国人観光客が多い地域の上昇が目立つ。

地方を牽引した地方4市をみると、札幌市（前年

+10.0%→今年+11.0%）は、札幌駅東側の再開発への期待が強い。大通・すすきの地区ではホテル・店舗素地需要が旺盛だ。仙台市（+9.9%→+10.5%）は仙台駅北側で進展する東北大学農学部跡地の大規模再開発計画が商業地需要を高めている。広島市（+4.8%→+5.7%）は中心の八丁堀・紙屋町地区でオフィス・店舗・ホテル素地需要が強まっている。福岡市（+11.1%→+12.8%）は大規模なビル建て替えプロジェクト「天神ビッグバン」と、地下鉄七隈線の延伸と博多駅のにぎわいを周辺につなげるプロジェクト「博多コネクティッド」により、中心部のオフィス・店舗・ホテルの素地需要が競合。4市中最高の上昇率を示した。

図表3 商業地の変動率



出典：国土交通省 土地・建設産業局
「令和元年都道府県地価調査」の《説明資料》より

住宅地のプラス転換はいつ？

住宅地は商業地に比べ回復が弱い。地図で上昇率を色分けすると一目瞭然で、住宅地はまだ多くが寒色だ（図表2、3）。地価公示（1月1日時点）でも回復は商業が先行するが、令和元年の地価公示では、全国の住宅地平均は2年連続の上昇。地方圏の住宅地も27年ぶりにプラスに転じている。

地価公示と比較して回復が遅いのは、調査地点の配置傾向に違いがあるためだ。地価公示の調査地点は、中心部（都市計画区域）に集中する。都道府県地価調査の調査地点は、都市計画区域外にも多数設定されている。つまり都道府県地価調査のほうが「田舎」の調査地点が多い。二つの結果の間隔について国土交通省は「1年半～2年遅れて地価公示の結果に都道府県地価調査が追いついてくる」（土地・建設産業局地価調査課）という。

地価公示で住宅地の全国平均がプラスに転じたのは平成30年。都道府県地価調査でも住宅地が上昇に転じるまで、間もなくだ。

本書では、実家の整理のために帰郷した瀬戸と、地元で飲食店経営に成功し事業拡大をしている同級生の佐田を軸に、若者たちが故郷のシャッター商店街の再生に挑むプロセスを小説仕立てで表現している。ところで、タイトルにあえて「凡人のための」とつけ加えたことには、どんな理由があるのだろうか。

この本のストーリーそのものはフィクションですが、その中に出てくる個別のエピソードは、私や私の知り合いが地域再生の取り組みの中でリアルに体験したことです。ですから、ディテールはすべて実際にあったことをもとにしています。

地域での取り組みは、成果が上がってはじめて世間から注目されるものですが、もともとの環境や条件は地域によってさほど異なりません。ところが、多くの人は他の地域の成功例を見ると「特異点」を探そうとします。自分の町と似たような地域ならば「あんなすごい人があるからできたのだろう」と考えがちです。

私は全国でさまざまな成功事例を見していますが、皆さん、最初からすごい能力を持っていたわけではなく、地道な取り組みの中で、でもスピード感をもって成長していった方がほとんどです。そうした方々は覚悟をもって自ら出資してリスクを取り、他の事業者からは妬まれたりいわれなき悪評を流されたりもします。彼らはそうしたことを一つひとつ乗り越えて一定の成功を得たわけであり、それをスーパーマン視することは、そこまでの努力をしていない人の逃げ口上にすぎません。スーパーマンは来ないのですから、普通の人が自分たちの力で取り組むべきという意味もあり、あえて「凡人のための」とタイトルにつけたのです。

本書では、地域再生を成功させるためには、地元のキーマンと仲間が必要であることを説いている。

この本に出てくる佐田は、東京の大学に進学してサラリーマンになった主人公の瀬戸や地元の国

『凡人のための地域再生入門』

地元がヤバイ…と思ったら読む——

木

地域再生事業家

下



『地元がヤバイ…と思ったら読む——凡人のための地域再生入門』

ダイヤモンド社 1550円＋税

地元の将来を心配するすべての人に向け、地方衰退の「構造」とビジネスによる「変革手法」を、ストーリーでわかりやすく教える。全国各地で400名以上の「未経験者」が実践したノウハウを凝縮して公開。未来を見据えた町の再生を、自分たちの手で成し遂げるための勘どころがつかめる。



きのした ひとし●1982年東京都生まれ。早稲田大学政治経済学部政治学科卒業、一橋大学大学院商学研究科修士課程修了。修士（経営学）。地域活性化を目指す企業・団体を束ねた一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンス代表理事、内閣官房地域活性化伝道師などを務める。高校在学中に早稲田商店会の活動に参画したのをきっかけに、全国商店街共同出資会社・商店街ネットワーク取締役社長に就任。その後、現在に至るまで事業開発だけでなく、地方政策に関する提言も活発に続けている。

立大学を出て市役所に就職した森本とは異なり、高卒後、飲食店修業を経て、地元で手広くビジネスを成功させている人物です。癖があり、一匹狼的な動きをするため、上の世代からは「言うことを聞かないやつ」と厄介者扱いされているのですが、地元のことを熟知し、ビジネス感覚に優れています。実はこうした人材こそが、地域再生のキーマンとなります。また、仲間という意味では、地元での信頼できる人間関係の構築は不可欠。キーマンを中心に、多世代のさまざまな仕事に携わる人々に協力してもらい、本気で取り組んでもらうことが大事です。

地域再生に国や自治体の補助金は欠かせない、という発想には否定的だが……。

地元での事業を始めようとするとき、自治体などから補助金の申請を勧められるケースがあります。銀行融資とは異なり、返済不要の公的資金であるため、使えるものなら使いたいと思うところですが、そこは慎重に対処しなければなりません。まず、きちんとした儲けの出る事業計画を作成すること。そうした裏付けがなく、補助金ありきで事業をスタートさせてしまうと、収益が思うように上がらない場合、いつまでも補助金に依存しなければならなくなるからです。実際、そうした例を私はいくつも見てきました。そして、その補助金制度自体いつまで続くかはわかりません。だからこそ、本書では「自分の手で稼ぐ」ことの重要性を強調したのです。

ビジネスにおける「ロジック（論理）」の重要性とともに、地域のビジネスでは「エモーション（情）」への理解が必要であるという。

普通の事業活動であれば、資本関係や取引関係のある人との調整で物事が進んでいきますが、地域の事業ではそれ以外の人も、そこに暮らしているというだけで関与してくる（提言もすれば文句も言う）ことがあります。

つまり、事業そのものの悩みのほかに、人間関係を含めた心理的な悩みがのしかかってくることもまた多いのです。そうした点をあえて小説で表現したのですが、だからこそ挑戦者には「そういうこともある」と割り切って、あきらめずに事業に取り組んでいただきたいと思います。

（取材・文／編集部）

{ 地域にスーパーマンは必要ない。「よき仲間」 }
{ と地道に事業継続していくことが肝要だ }

国交省が中古住宅の取引データ整備に着手

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

不動産関連の統計データについて着目点や読み取り方のコツなどを解説していく新連載。今回は国土交通省が中古住宅に関する新たな統計データの公表を計画していることについて、その背景を探ってみた。

「新築」関連データだけでは わからない不動産市況

今年9月11日の日本経済新聞の朝刊1面に、次のような見出しが出ていました。

「中古住宅取得データを整備
～国交省が月次で景気分析に活用」

記事によると2020年度中にも、中古住宅市場の取引動向について月単位の指数をつくるそうです。たしかに今、政府が作成・公表している住宅関連統計は、現状を把握する統計データとしては力不足でした。新築住宅着工戸数などが月次で公表されているのに対し、中古住宅に関しては、総務省が「住宅・土地統計調査」を作成・公表しているものの、こちらの公表は5年に1度しかありません。

今回、国交省が中古住宅の指数を整備することになったのは、徐々に中古住宅市場が無視できない存在になってきたからだと思います。

もともと日本人は新築物件を好む傾向があるため、住宅の流通全体に占める中古住宅の割合はあまり高くありません。

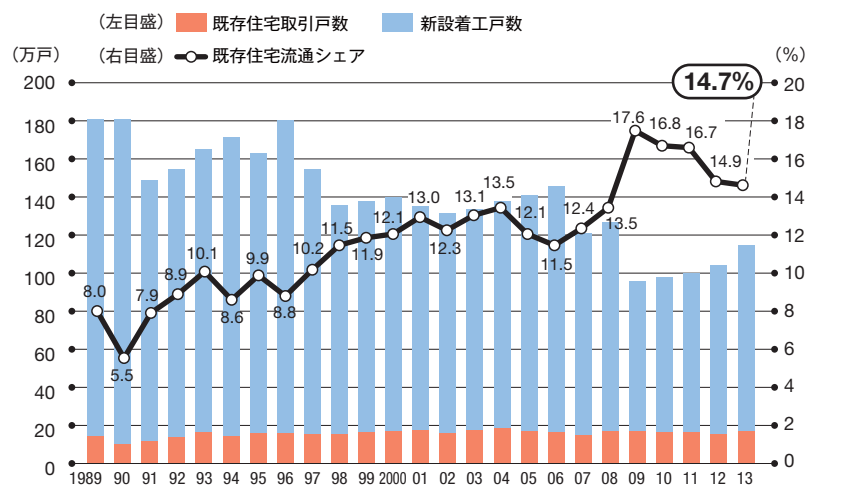
国交省のデータで住宅流通量全体に占める中古住宅の流通量を比率で見ると、1990年の5.5%に対して、2013年には14.7%でした（図表1）。最も高かったのが2009年の17.6%で、そこから比率は下げているものの、長期的にみると上昇トレンドを描いているといってもいいでしょう。そのため、中古住宅市場の活況度合いも把握しないと、住宅市場全体の動向が見えにくくなってきたのです。

中古住宅の取引状況を見るほうが 不動産市場を正確に把握しやすい

そもそも新築物件に関する統計データは、景気の実情を反映するのに、あまり効果的だとはいえません。なぜなら、新築物件は常にどこの地域にも満遍なく供給されるものではなく、どうしても偏りが生じるからです。

たとえば、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックの選手村は、オリ・パラ終了後、一斉にリフォームされ、「HARUMI FLAG」という分譲マンションに生まれ変わりますが、晴海という特定の地域に4,000戸以上の分譲マンションが供給されることで、東京都内の新築マンションの価格は、HARUMI FLAGの価格に引っ張られるはずで、その結果、仮に東京都内の新築マンション価格の平均的な数値が上昇したとしても、数字が実情を正しく示しているか

図表1 既存住宅流通シェアの推移



(出所) 住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）より。
ただし1993、1998、2003、2008、2013年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したものの

どうかは疑問です。

これに対し、中古住宅は特定地域に大量供給されることは基本的になく、あらゆるところで供給されます。

つまり、不動産の市況動向を正確に把握するためには、供給される地域に偏りがある新築住宅よりも、満遍なく供給される中古住宅のほうが、より確度が高いと考えられるのです。

登記情報から取引量は正確に計上できる

ただ中古住宅の場合、売主と買主との間で成立した価格がわかりにくいという問題があります。

たしかに専任媒介契約で不動産を売却する場合は、レイズ (Real Estate Information Network System = 不動産流通標準情報システム) への登録が必要になるため、売りに出した際の価格は公表されます。しかし、成約した際の価格公表は努力義務になるため、正確な数字が把握しにくくなります。つまり中古住宅の指数を計算するに際して、価格で指数を作成するのは正確性という点で疑問符がつきます。

また、そもそも売りに出ている中古住宅が本当に売れたのかどうかを把握しようにも、その情報はレイズにも掲載されません。

そこで改めて注目したいのが「量」です。つまり取引量で指数を作成することです (図表2)。

量であれば、99.9%確実に売れたことがわかる方法があります。それは登記を見ることです。住宅を購入

すれば、ほぼ必ず登記をしますから、手間はかかるものの、このデータを逐次追いかけていけば、毎月、中古住宅がどのくらい売買成立したのかを把握できます。それも中古住宅の場合、前述したように供給される地域に偏りがないので、全体の市況動向を見るのに適しているのです。

ということで、2020年度中にも国交省が作成・公表するといわれる中古住宅の指数は、価格ではなく取引量をベースにしたものになるようです。取引量が多く、指数が上向いているときは、それだけ不動産市況が活況であり、不動産業界は商売が繁盛していることを意味します。

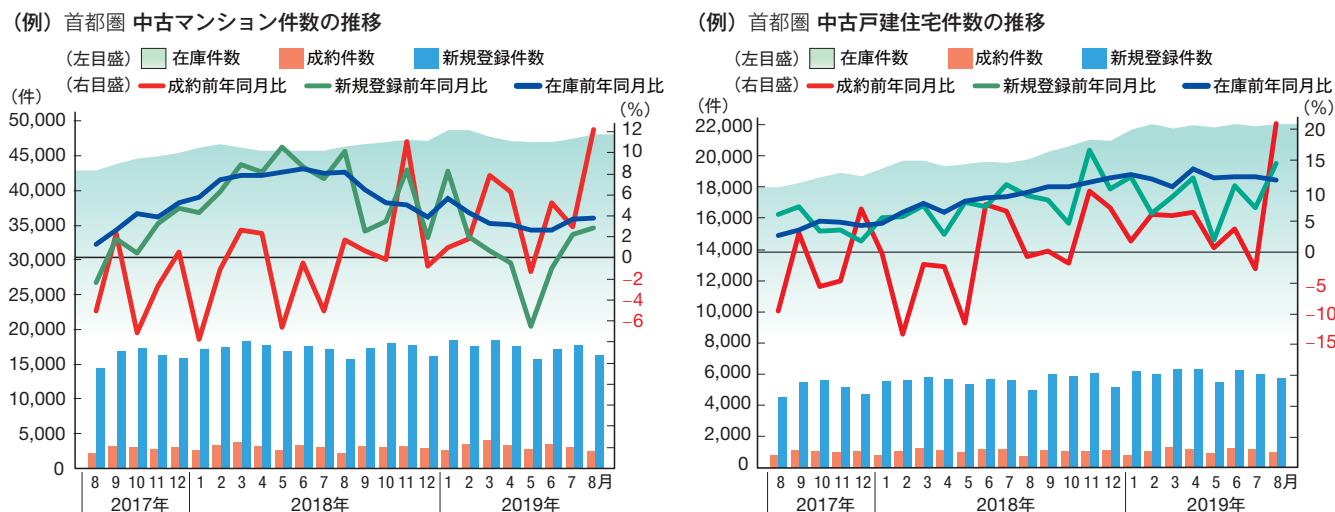
逆に、指数が低下しているときは取引量が少ないのですから、不動産業界の景況感は悪いという判断が成り立ちます。

実際に公表されるのは2020年度と、まだ先ではありますが、不動産業者は、この指数の動きを注視しておくといいでしょう。

吉崎誠二 (よしざき せいじ)

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estateビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』(朝日新聞出版)、『消費マンション』をかう人『資産マンション』を選べる人』(青春出版社) などがある。

図表2 中古住宅取引件数の推移



(出所) 東日本不動産流通機構「月例速報 Market Watch サマリーレポート2019年8月度」

消費者セミナー2019

スペシャルページ

OPEN!

\ 鈴木ちなみと考えよう! / 人生100年時代の到来! 令和時代の住まい選び

全宅連・全宅保証では、一般消費者の皆さんが住宅の賃貸や購入について理解し、より身近に感じてもらうことを目的に、これまで毎年9月に公開イベントとして「消費者セミナー」を開催してきました。今年は全宅連HP内にスペシャルページをOPEN!!
鈴木ちなみさん出演のクロストークムービーなど住まい選びのポイントや住宅購入支援策などを学んでいきます。

令和時代の住まい選び最新情報!

「不動産の日」の9月23日、タレントの鈴木ちなみさんと全宅連・全宅保証の千振和雄人材育成委員長によるクロストークムービー「人生100年時代到来 令和時代の住まい選び」が公開されました。令和という新時代の幕開けにあわせ、これまで東京などの会場で開催してきた消費者セミナーからWEBコンテンツへと姿を変えて、新たな一歩を踏み出しました。誰もが知っておきたい「住まい選び」に関する情報をWEBをご覧ください。

鈴木ちなみさんと動画で学ぶ

今回、公開された動画は3本。第1回のテーマは『**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**』で。人生100年時代といわれる現代、いかにライフプランに合わせて家を選ぶべきかを考えていきます。

第2回は『**購入or賃貸? マンションor戸建て? 新築or既存住宅? それぞれのメリットを考えよう**』のテーマのもと、多様な家選びの選択肢について検討します。

そして第3回が『**消費税増税後の住まい選び。支援策を活用しよう!**』。増税による買い控えも懸念されますが、現在はさまざまな公的支援が充実おり、住宅購入で得する情報を学んでいきます。時代は変われども、家は人にとって欠かせないもの。多くの方々がご自分のライフスタイルに適った住まいを手に入れることができるよう、この動画が役立ってくれることを願っています。

「消費者セミナー2019」は
全宅連HPで公開中



https://www.zentaku.or.jp/lp/training_seminar_consumer_2019/

理解度チェックテストの全問正解者から抽選で
20名様にハトマーク×鈴木ちなみ目覚まし時計を
プレゼント!



「消費者セミナー2019」全宅連HP特設ページで公開中!



タレントの鈴木ちなみさん



全宅連・全宅保証 千振和雄人材育成委員長

令和時代の
住まい選び鈴木ちなみさん
インタビュー人生100年時代、
服を着替えるみたいに
住み替えてもいい！

9月23日に公開された「WEB消費者セミナー2019」に出演された鈴木ちなみさん。消費者セミナー、クロストークムービーへの出演を通して学んだ、これからの「人生100年時代」に重視すべきライフプランと家選びの関係性についてお伺いしました。

—— これまでお住まいを探されたときに印象に残ったことや重視したことはありますか。

岐阜の実家は戸建だったので、上京して初めて賃貸マンションに住んだときは、壁を挟んで知らない人が住んでいるのが不思議に感じられました。今住んでいるマンションは2軒目ですが、明るさと収納の多さを重視しました。あとはセキュリティですね。やはり一人で住むので防犯システムが整っているかは大事です。

—— 将来、こんな家に住みたいという理想像はありますか。

現在のマンションは自分のライフスタイルに合っている、まだ引っ越したいとは思いません。平日は都会で暮らし、週末は緑豊かな田舎でのんびりという「週末プチ移住」に憧れはありますが、10年先、20年先の自分の将来像はなかなか思い描けませんし、そのときにどういう家に住みたいかという具体的なイメージも、これまではあまり湧いてきませんでした。

—— 自分のライフプランと家選びは密接に関係しますからね。

でも、今回のWEBセミナーを通して、ライフスタイルの変化に応じて住み替えることが重要だと実感しました。住宅を購入するか賃貸にするか、あるいはマンションか戸建か、新築か既存住宅かなど、いろいろな選択肢がありますが、それぞれのメリットがありますよね。結婚して子どもが生まれたら戸建て住宅がいいし、子どもが大きくなって独立したら家を賃貸に出して都心のマンションで暮らすほうが便利だといいますね。人生のステージに合わせて住まいを替えていくという発想はなかった、自分の中に選択肢が増えました。

—— セミナーではほかにも役に立つことはありましたか。

はい。マネープランの重要性はもちろんですし、家を購入する際に役立つ制度がいろいろあることも勉強になりました。家ってすごく大きな買い物じゃないですか。購入するなら消費税増税前のほうが得だと思っていたのですが、「住宅ローン減税の控除期間延長」があるので、増税後にも税制面で優遇される制度があるというのは初めて知りました。ほかにも「すまい給付金」や「次世代住宅ポイント」も、家を買うときには便利な制度ですね。

—— 今後、役に立ちそうなお話ですね。

実は最近、同世代の友人たちが家を買いたいと話すようになりました。でも、そうした制度の話はほとんど出ません。知っている人は少ないんじゃないかというのが実感です。友人たちにもこの話を教えてあげたいですね。

—— これを機会に、「住まいを選ぶこと」に対する考え方が変わってきたのではありませんか。

人生の中で家を買うかどうかの選択を迫られるタイミングは誰にでもあると思います。でも、住まい選びには自分のライフプランやマネープランを見直すことが大事になりますよね。人生100年時代といわれる中、そのときどきのスタイルに合った家を選んでいいとわかったので、これからは、「服を着替える」ような感覚で、楽しく選べたらいいですね。

タレント
鈴木ちなみさん

1989年、岐阜県多治見市生まれ。2008年よりモデルとして活動を始め、「with」（講談社）専属モデル、2010年度東レキャンペーンガールを務める一方、タレントとしてテレビ・映画でも活躍。現在、「世界ふしぎ発見」（TBS）、「未来世紀ジパング」（テレビ東京）や、「美人百花」誌（角川春樹事務所）にレギュラー出演中。岐阜県多治見市および飛騨・美濃の観光大使を務める。

所有者不明土地、土地所有権の検討課題について（後編）



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
弁護士 大桐 代真子 国交省所有者不明土地法ガイドライン検討会委員

前回、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号、6月13日公布、令和元年6月1日全面施行）の制定により、公共的事業のため、つまり地域住民のためであれば、所有者不明土地であっても、知事の裁定を受けて10年間の利用権を設定できるという「地域福利増進事業」について解説いたしました。今回はその続きです。

4. 事業の主体

地域福利増進事業の主体は、地方公共団体のみならず、民間企業、NPO、自治体、町内会なども申請可能です。賑わいある観光地づくりなどに利活用が望まれます。

5. 対象となる土地

使用権の対象となる土地は、所有者不明土地（相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなお、その所有者の全部または一部を確知することができない土地）であって、現に建築物が存在せず（床面積20㎡未満で階数が1の小規模な物置などは存在してもかまわない）、使われていない土地（特定所有者不明土地）に限定されますが、事業で利用する土地は、特定所有者不明土地のみである必要はなく、所有者が判明している土地も含めて事業を行うことができます。

6. 土地所有者の効果的な探索

事業を行おうとする者は、不動産登記簿で所有者を確認するところからスタートとなりますが、そもそも登記簿に記載されている登記名義人と住所が最新でないことが多く、登記名義人が死亡していて相続が発生していたり、住所変更が反映されていなかったりして、民間事業者は住民票や戸籍謄本を調査することができませんでした。

しかし、地域福利増進事業を実施しようとする者は、実際の所有者および住所を探索するために、戸籍情報や住民票を取得することが可能となりました。

住民票を取得したとして、手紙を郵送しても不在で

戻ってしまい所在がわからない場合、さらに民法上の親族や地域住民にも調査を要するのか、どこまで探索を行えばよいのかという課題がありました。

この点、近隣住民への聞き取り調査など、法令で定められていない方法は実施する必要がなく、従前の土地収用法に関する平成26年5月策定・平成30年11月改訂の「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン」と比較し、探索する側の負担が軽減されました。

7. ガイドライン

地域福利増進事業制度の効果的かつ適切・円滑な運用のため、事業を実施しようとする者や、裁定および情報提供の事務を担う公共団体に向けて、指針となるガイドラインが令和元年6月に公表されました。

8. モデル的取組みなど

地域福利増進事業の取組みを支援するため、期間限定で国交省では、所有者不明土地の状況把握や利活用などを促進するモデル的な取組みの募集がなされ（国交省HP参照）、成果が公表される予定です。

各地方整備局用地部には所有者不明土地連携協議会が設置され、税制上の特例措置も準備されています。

9. その他

管理不全土地でお困りの際は、地方公共団体へ要請することにより、地方公共団体の長が、不在者および相続財産管理人の選任請求を行えることとなり、財産管理制度の促進が図られています。

また、不動産登記法の特例として、公益事業を実施しようとする者からの求めに応じて、登記官が長期間

(30年) 相続登記等未了土地である旨を登記に付記できる制度や、登記官が職権で相続登記等の申請を勧告できるシステムも盛り込まれました。

4 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、令和元年法律第15号)

～変則型登記問題の解消に向けて

1. 表題部所有者不明土地とは

土地登記簿で、明治時代の者と思われる「〇〇彦左衛門」という氏名だけで住所がなく、相続人を調べようにも戸籍を追えなくて打つ手無しという経験はありませんか。これが、表題部所有者不明土地の一つです。

表題部所有者不明土地とは、所有権（共有持分を含む）の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名または名称、および住所の全部または一部が登記されていないものをいいます。変則型登記とも呼ばれます。

2. 新設理由

旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記が全国に多数存在しています。分類すると次の①～④の類型があります。

① 氏名のみの土地

表題部所有者欄に氏名のみが記録され住所の記録がない。

② 記名共有地

「Aほか50名」と記録され、Aの住所も他の共有者の氏名住所の記録もない。

③ 共有惣代地

「共有惣代A」と記載され、Aの住所および他の共有者の記録がない。

④ 字持地

「大字〇〇」などの大字名や集落名で記録されている。

このような土地の中には、認可地縁団体の不動産登記申請の特例（地方自治法260条の38および260条の39）を活用して変則型登記を解消できるものもありますが、できない場合には、用地取得や民間取引をしようとしても交渉相手がわからず土地取引の支障になったり、管理不全により近隣住民に悪影響を及ぼすという問題があるので、改善すべく新設されました。

3. 登記官による所有者探索制度

まず、登記官が所有者の探索に必要な調査権限を行使し、必要に応じて所有者等探索委員（必要な知識経験を有する者から任命される委員）に調査をさせて、探索結果を登記簿に反映させることができるようになりました（施行は公布後6月以内）。

所有者が判明した場合には、表題部所有者として登記され、正規の所有者が保存登記を行えば、市場価値を回復した土地として、取引対象となり、正常な流通ルートに戻ることが期待されます。

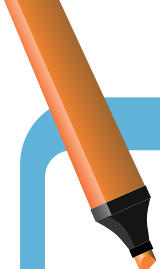
ただし、登記に不服があれば審査請求や行政訴訟を提起できるほか、所有権の帰属そのものを既判力をもって確定するには所有権確定訴訟などの民事訴訟によることになる（研究会資料14-2、5ページ）ため、不安定な要素を含んだ制度であることには留意する必要があります。

4. 所有者等特定不能土地の管理者制度

一方、探索の結果、所有者を特定できなかった土地（所有者等特定不能土地）については、利害関係人の申し立てにより、裁判所の選任する管理者による適切な管理ができるようになりました。これには保存行為と利用改良行為が含まれます。たとえば、繁茂した草木の伐採はこれにあたりと考えられます。

これにより、所有者等特定不能土地に関しては所有者が判らないままでも、近隣住民への悪影響を及ぼさないように管理態勢を整えることが可能となります。

さらに、裁判所の許可を得れば処分行為も可能になりましたので、たとえば裁判所の許可を得て代金を所有者のために供託すれば、管理者が土地を売却できるようになりました（施行は公布後1年6カ月以内）。



5 民法・不動産登記法等改正に関する 諮問第107号と法制審議会

1. 所有者不明土地を予防・適正利用するための 方策

2019年3月から法制審議会の部会が開催され、現状ある所有者不明状態の解消と、予防に関する各種提言がなされています。

法務省は、2019年12月に中間試案とりまとめ、翌年1月から2カ月間パブリックコメントを実施したうえ、2020年臨時国会の法案提出を目指しています。

2. 改正検討課題

①相続登記の義務化、遺産分割の期間制限

不動産の所有者死亡後、遺産分割や相続登記が行われず長い間放置されている土地が多く存在し、それが所有者不明土地の要因といわれています。

長い年月の中で二次相続・三次相続が起きて共有者の数が増えていき、相続人の一部の者が解決したいと思ったときには時すでに遅し、共有者間の話し合いをしようとしても所有者や行方がわからず、手がつけれない、こうした土地は通常の流通ルートから排除されてしまいます。

改正によって、このような死んだ土地を増やさないようにする方策や、本来の生きる土地に戻していく方策が議論されています。

それが、相続登記の申請を所有者に義務づけ、遺産分割の期間制限（たとえば死亡後10年）を設けて遺産分割および登記申請を促進させる方策や、後記③の共有制度の見直しです。

法定期間内に登記申請した者には登録免許税面のメリットを与えるなどのインセンティブ措置や、義務違反者に対しては過料が検討されています。

登記申請時に戸籍謄本類を収集することが大変であることを勘案して、本人の申し出があれば、登記所が戸籍課から死亡情報等を入手して不動産登記情報を更新する連携措置も合わせて議論されています。

一方、個人情報保護の観点から、登記上、住所情報の非公開も検討され、実現された場合には不動産の営業面における影響が懸念されます。

②土地所有権放棄の是非

遠隔地居住の相続人などが土地を管理することができず、環境悪化が問題となっていることから、管理できない土地が放置される前に、きちんと管理できる者へ移行させることが望ましく、土地所有権放棄の是非・要件・受皿機関が議論されています。

一定の要件のもとで土地所有権の放棄を認める規定を民法に置くのか、民法ではなく土地所有権放棄プロパーの法律を作るのか、要件を誰が審査すべきかなどを各関係官庁の意向も確認しながら検討がされています。

土地所有者は管理する責務があるのに、簡単に放棄を認めてしまっては受け皿機関に迷惑がかかるし、国庫帰属となると、国民の税金が管理のために投入されることを意味するので難しい問題を含んでいます。

③共有物の管理のあり方

所有者が不明または所在が不明な共有地は、共有者の一部の者が管理行為や処分行為をしようとしても、不明者の同意が得られず、適切な管理や売買などが困難という問題があります。殊に共有者が多数に及ぶメが共有ではいっそう事態は深刻です。

そこで、円滑適正に管理可能とするため、共有地の管理のあり方や不在者財産管理制度の見直しが検討されています。

所在不明共有者に対しては公告をした上で、確答をしない共有者の持分以外の持分価格の過半数で管理行為を可能にしたり、残りの共有者の同意で管理行為を超える土地利用（持分を喪失する行為は含まない）を可能にしたりする方策が検討されています。

共有物の管理者を選任する制度に関しては、管理者選任の申立権者として共有者のみならず、利害関係のある第三者（共有物の抵当権者、迷惑を被っている近隣住民、共有物の購入を希望している者など）も含ませるべきか、管理者にどこまでの権限を持たせるべきかといった議論がなされています。

共有者の数を減らす方策としては、共有者が不明共有者の持分相当額を供託して、持分を取得するとか、第三者に移転させて共有を解消する方法が検討されています。

不在者財産管理制度は、現行法では人単位で考えられているので、ある不在者の一部の財産を管理する必

要があるだけなのに、その不在者が保有する資産全体を調査しなければならず、手続面・費用面で重装備になりすぎて利用しづらいといわれていました。それを今後は物単位で考えて、不在者の保有する資産全体を把握しなくても、その土地だけを管理できるようにしてはどうかという検討がなされています。

④相隣関係

民法の相隣関係に関する規定の見直しとしては、次のものがあります。

- 悪臭や害虫の発生、がけ崩れ等の管理不全土地の所有者に対して、除去措置を請求できる権利を境界が接している土地所有者のみならず、近傍の土地所有者にも認めて管理不全状態を解消する方策
- 枝の切除に関して、催告または公告期間中に枝の所有者本人が切除しない場合は、司法手続を介在せずとも隣地所有者が切除できる方策
- 境界標の調査や測量のためであれば、必要な範囲で、隣地に立入ったり、土地を掘り起こしたり、建造物の基礎を削ったりできる規律
- 他人の土地や他人が設置した導管等を経由しなければ生活に必要な導管等（ライフライン）を引き込めない土地について、導管等設置権・接続権を認める規律
- 筆界確定の協力義務、筆界確定訴訟のあり方

良くないから、他人がある程度所有権に手を突っ込んでもよいのではないか、という発想の転換が見られます。

これは、土地基本法において、土地所有者には、土地の適切な利用・管理をする第一次的責務（登記・境界の明確化を含んだ責務）を負わせ、その責務を果たせない場合は、二次的に、地域・住民等に、補完的機能を担わせ、土地を適切な状態へ戻すために悪影響の除去措置を認めるという役割分担を図る方向へプログラムされつつあり、その動きが民法改正の議論にも影響しているように思われます。

留意すべきは、議論されている内容が、所有者不明土地ではない一般の土地についても大きく影響を及ぼす事柄であることです。

たとえば、資格者制限のない測量のための立入です。そうすると、土地を購入する際には、どのような隣人なのか非常に重要な判断要素になってきます。

導管等設置権に関しては、承諾がなくても、通知に異議がなければ、みなし承諾となる制度で、意思表示をしないタイプの人は意識を変えなければ不利益を被る制度になるかもしれません。また、土地を購入する際には、売買対象土地に関する重要事項はさることながら、隣接土地のことまで考えて、接道やライフライン設置に問題ないか、自分の土地を通らせる必要がないかといった点にも着目しなければなりません。

部会資料および議事録は公表されていますので、各方面から注視することが必要と思われるます。

6 目の付けどころ

従前は、天秤に例えると、所有権の絶対性重視の方向へ大きく傾いていたため、現行法上では所有者不明土地を改善する措置を講ずることが難しかったのに対し、今後は、所有者不明土地の予防および解消という公共の福祉重視の方向へ天秤を少し傾かせて、管理不全で周りに迷惑をかけるような所有権の行使の仕方は

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



国土交通省

令和元年8月28日

令和2年度国土交通省税制改正要望

令和2年度国土交通省税制改正要望事項が、8月28日に公表されました。不動産関連の主な項目は次の通りです。この国土交通省案をベースに秋以降、与党税制調査会等で議論が進められ、年末には税制改正大綱が決定される見込みです。

令和2年度国土交通省税制改正要望（主なもの）

- 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設（所得税・個人住民税）
個人が、譲渡価額が低額のもの等一定の土地等を譲渡した場合に、長期譲渡所得の特例措置を創設する
- 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の2年間延長（登録免許税）
- 新築住宅に係る税額の減額措置の2年間延長（固定資産税）
以下の新築住宅に係る税額の減額措置を延長
① 一般の住宅：3年間 税額1/2減額
② マンション：5年間 税額1/2減額
- 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の2年間延長（登録免許税（買主））
- 居住用財産の買換え等に係る特例措置の2年間延長（所得税・個人住民税）
- 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の3年間延長等（所得税・法人税）

対象	特例	本則
所有権保存登記	0.15%	0.4%
所有権移転登記	0.3%	2.0%
抵当権設定登記	0.1%	0.4%

令和元年8月29日

すまい給付金に関するお知らせについて

国土交通省において実施されている「すまい給付金」制度については、消費税率10%が適用される住宅について、すまい給付金の給付対象となる所得階層が拡充されるとともに、給付額が引き上げられます。従来よりも多くの方が対象となりますので、給付要件等にご留意ください。



令和元年8月30日

消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額の改正について

令和元年10月1日より消費税および地方消費税の税率が10%に上げられたことに伴い、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（報酬告示）および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（ガイドライン）について所要の改正が行われました。



令和元年9月13日

成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の改正について

成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律が令和元年9月14日に施行されたことに伴い、宅地建物取引業法施行規則、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方、マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則、および賃貸住宅管理業者登録規程が改正され、令和元年9月14日から施行されました。



令和元年9月18日

印紙税非課税措置の該当区域追加について

印紙税の非課税措置の対象となる自然災害について「令和元年8月28日・令和元年8月の前線に伴う大雨による災害・該当区域：佐賀県武雄市、佐賀県杵島郡大町町」が追加されました。



令和元年9月19日

令和元年都道府県地価調査

国土交通省が9月19日に発表した令和元年都道府県地価調査結果は、全用途平均が0.4%のプラスとなり、2年連続の上昇となりました。住宅地は着実に下落幅の縮小傾向が継続、商業地の上昇基調も強まり、地価回復から上昇局面への期待が膨らむ結果となりました。地方圏の住宅地の平均変動率も0.5%のマイナスと下落幅の縮小傾向が継続し全国的に回復傾向となりました。





全宅連・全宅保証・宅建協会

令和元年8月

提携大学学生の夏のインターンシップを実施



本年度も夏季休暇を利用し、不動産業界への就業を希望する提携大学の学生7名（明海大学不動産学部（千葉県）1名／城西大学現代政策学部（埼玉県）1名／常葉大学法学部（静岡県）5名）が、宅建協会会員企業にてインターンシップを行い、不動産取引の実務について就業体験をしました。

【実習先の宅建協会会員企業】

千葉県：(株) 菊家商事／埼玉県：(株) 松堀不動産／静岡県：静岡鉄道(株)、清水農業協同組合、(株) ネクスト、富士物産(株)

令和元年9月25日



赤羽国土交通大臣を表敬訪問

坂本久全宅連会長は、9月25日、第4次安倍改造内閣で就任した赤羽一嘉国土交通大臣を表敬訪問しました。

インフォメーション



information

全宅連・（一財）ハトマーク支援機構



REAL PARTNER DIARY 2020（不動産手帳） 頒布のお知らせ

REAL PARTNER DIARY 2020（不動産手帳）を頒布します。詳細は全宅連ホームページをご確認ください。

- 価格 1冊340円（税込） ● 11月完成予定
- お申込み先 (株)文寿堂（東京都練馬区豊玉北1-23-4）
TEL. 03-3948-6631 FAX. 03-3948-6635



（公財）不動産流通推進センター



「価格査定マニュアル」(RC版戸建住宅用)を新規リリース

（公財）不動産流通推進センターは、今般、RC造戸建住宅の価格査定ができる「価格査定マニュアル」(RC版戸建住宅用)を8月26日(月)に新規リリースしました。

すでに、戸建住宅版・住宅地版・マンション版をご利用の方は、追加料金なしでRC版戸建住宅用をご利用いただけます。

- 【年間利用料】 通常3,000円（税別）のところ、宅建協会会員は2,500円（税別）
継続利用される場合 2,000円(税別)
(1年間に何回お使いいただいても追加費用は一切かかりません。)

- 【お申込方法】 **全宅連HP>ハトサポ>不動産業務支援おすすめコンテンツ>価格査定マニュアル**
より必要事項をご入力の上、お申込みください。

新規
お申込み
方法

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

10/25・11/8・11/22



税理士による
不動産税務相談

第3金曜
正午～15時

10/18・11/15

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

[不動産キャリア]サポート研修制度
取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン®

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!

頑張るあなたを
応援します!



資格登録証

不動産キャリアパーソン®とは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,000円(税別)



テキスト
+Webで
いつでも
学習

イメージキャラクター 佐藤まり江 さん



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>

不動産キャリアパーソン®で

検索