

REAL PARTNER



不動産キャリアパーソン 検索

12

2019
DECEMBER

令和元年12月10日発行（毎月10日発行）通巻第492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

生産緑地「2022年問題」は 今、どうなっているのか？

「住」のトレンドウォッチング 「多拠点居住」は定着するか？

注目の書 著者は語る 『生きのびるマンション』山岡淳一郎

紙上研修 小規模で柔軟な区画整理

不動産業界では2018年頃から、「2022年問題」が話題になっていった。

「2022年問題」とは、この年から日本の大都市圏で農地が宅地として大量に供給され、地価が暴落するのではないかと、というリスクのことだ。

2022年もだんだんと近づいてくるなか、この問題は、いったいどうなったのだろうか？ (文：編集部)

そもそも「生産緑地」とは何か？

不動産業界では、以前から「2022年問題」が話題に上っていた。これは、2022年に東京圏、大阪圏、名古屋圏の三大都市圏にある「生産緑地」が宅地として大量に放出されることによって、地価の暴落が誘発されるのではないかと問題を指している。

そもそも「生産緑地」とは、1992年に改正された「生産緑地法」に基づいて、市街化区域にありながら(図表1)、一定の条件のもとに「生産緑地」として指定されることで、税負担の軽減などを受けることができる農地のことだ。

「生産緑地」という考え方の大もととは1970年代までさかのぼる。当時の日本はオイルショックによって一時的な経済の停滞を余儀なくされたものの、まだ成長過程のど真ん中で、大都市圏は好景気に沸き、地方から人口が流入し続けていた。

その結果、大都市圏で深刻な住宅不足が生じたため、政府は農地の放出を意図して、農地の固定資産税や相続税に宅地並みの高い税金を課した(※農地の固定資産税は、宅地に比べると大幅に低い割合に軽減されている)。

これによって都市部の農家は農地を手放し、宅地化が進んだ。しかし、その頃から緑地が、自然環境や防災の面で役に立つことが再評価され、都市部にも農地を残したほうがいいという考えが起き、1974年に最初の「生産緑地法」が制定された。

この法律によって、農業を継続したい農家が高い固定資産税で妨げられないように一般農地並みの税率が適用されることになったが、生産緑地の指定を受けるための条件が厳しかったので、長期に営農することで課税を農地並みにする「長期営農継続制度」が導入された。

CONTENTS

REAL PARTNER

December 2019

生産緑地「2022年問題」は今、どうなっているのか? 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第18回
「多拠点居住」は定着するか? 6

注目の書 著者は語る
『生きのびるマンション』山岡淳一郎 8

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第3回
人口や世帯数の「予測」には要注意 10

地域を笑顔でサポート 連載 第12回 12

紙上研修 連載 第186回
小規模で柔軟な区画整理 都市のスポンジ化地区での誘導施設整備に向けて 14

今月のアーカイブ 18

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2019年12月10日発行 通巻第492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

生産緑地「2022年問題」は 今、どうなっているのか？

写真：Photolibrary

「長期営農継続制度」は、生産緑地の指定を受けにくかった大都市圏の農地も宅地並み課税を回避させることができたものの、農地偽装などの問題もあり、1991年に廃止が決まった。

再び大都市圏の市街化区域内の農地に宅地並み課税が課せられることになったのである。このままでは農業を続けたくても農地を手放す農家が増えることが懸念されたので、それを防ぐために1992年に「生産緑地法の改正」が行われた。

その結果、市街化区域内の農地については、農地として保全する「生産緑地」と、宅地などへの転換が推進される「宅地化農地」とに分けられ、生産緑地については従来どおり、農地課税が継続されるとともに、生産緑地として指定を受ける際の条件も緩和された。

図表1 生産緑地はどんなところにある農地なのか？



「2022年問題」は、こうして起こる

生産緑地に指定された農地の税制優遇には、①固定資産税の軽減、②相続税・贈与税の納税猶予、という2つの柱がある。ただし、これらの税制優遇を受けるためには、①その土地を農地等に用いなければならない、②農業を営むのに必要な施設・建物以外は原則として設置できない、という2つの制約条件をのまなければならない。

さらに、30年間の営農期間が義務付けられた。つまり「農業を続けてくれれば30年間は税金を優遇します」ということだが、1992年から30年過ぎる2022年以降は、優遇税制が受けられなくなるとともに、営農義務もなくなる。その結果、それまで生産緑地法の下で農業を続けてきた農家の手元には、それ以上、農業を続けなくてもいいが、宅地並みに課税される土地が残ることになる。

さて、2022年以降、生産緑地の指定がなくなった農地については、

- ①自治体に取り出しを行える
- ②自治体がい取りなければ他の農家などに斡旋するという2つの選択肢が用意されている。

しかし、自治体に取り出しを申し出たとしても、昨今は財政面の問題があり、買取れないケースが大半といわれている。そうすると、その農地を買いたいという農家などを探さることになるが、大都市近郊の農地は農地としては狭いところが多く、規模のメリットなども出にくいので、買取りたいという農家も現れにくいだろう。

買い手が現れなければ、その農地は生産緑地の指定を外され、税制優遇措置が受けられなくなる。現状、多くの農家は高齢化が進み、後継者難という別の問題も抱えている。そのうえ宅地並み課税となれば、農業をやめて、農地を売却する農家が増えるのは自然の流れだ。こうして農家が売却した農地を宅地として売りに出される動きが、2022年以降急増するかもしれないと考えられていたのである。

群を抜いて多い東京の生産緑地

生産緑地に指定されている農地の面積は、全国で1万2,525ヘクタール（2018年、国土交通省調べ）といわれている。イメージしにくいと思うが、東京ドームの約2,664個分に相当する。この8割が首都圏、近畿圏、中部圏のうち東京都、大阪府、愛知県とその近郊に集中している。

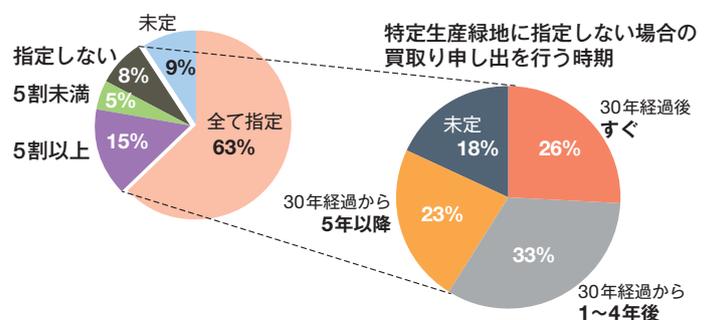
ただ、図表2のとおり、東京都は群を抜いて生産緑地の面積が大きい。そのほとんどは23区外にある。生産緑地が多いのは八王子市、町田市、立川市などの市が中心で、23区では練馬区と世田谷区などにわずかに分布しているだけだ。というのは、都市化に押されて23区内の農地では広い面積を確保できる農

図表2 生産緑地地区の都府県別面積順位

順位	都府県名	生産緑地地区面積 (ha)	順位	都府県名	生産緑地地区面積 (ha)
1位	東京都	3,074.40	6位	愛知県	1,050.03
2位	大阪府	1,927.19	7位	京都府	763.85
3位	埼玉県	1,670.70	8位	奈良県	576.04
4位	神奈川県	1,293.00	9位	兵庫県	500.38
5位	千葉県	1,080.34	10位	静岡県	234.70
首都圏合計					7,191.13
近畿圏合計					3,767.46
中部圏合計					1,456.49

(2018年、国土交通省調べ)

図表3 所有する生産緑地を特定生産緑地に指定したいか



(出所)「練馬区、世田谷区の農家を対象としたアンケート」(平成30年1月 国土交通省実施)有効回答数 476件

地は多くなく、生産緑地に指定される下限面積である500㎡に達しない農地が多いことがその理由である。

そのため、宅地として供給されても需給に与える影響はそれほど大きくないとみる向きもある。

対策はきちんと講じられている

また、国も2022年問題を黙って見ていたわけではない。対策は講じられている。それが2017年5月に成立した「特定生産緑地指定制度」(2018年4月1日施行)だ。

これは現在、生産緑地に指定されている農地が対象で、新たに「特定生産緑地」に指定されると、従来の税制優遇措置が10年間延長されるというものだ。このため、「所有する生産緑地を特定生産緑地にすべて指定する」という農家は6割超にのぼり(図表3)、そうでない場合も「すぐに」買取りを申し出たいとする農家は26%で、対策の効果が表れているといえるだろう。

一方で、従来は500㎡以上の農地が生産緑地に指定される条件であったのが、特定生産緑地では300㎡以

上の面積で指定が可能となった。このことによって、土地の一部を特定生産緑地に指定し、残りを指定から外すという選択肢も考えられるようになった。たとえば500㎡の農地のうち200㎡を指定から外せば、買取りの申し出を拒否された場合、その部分を宅地に転化するという選択肢はある。

他にも、これまで生産緑地内には、ビニールハウスや温室、農機具倉庫、選果場、休憩所など農業に直接必要な施設以外を建てることができなかったが、特定生産緑地では農産物直売場や農家レストランを建て、そこで営業することが可能となった。もちろん、直売場で売ったり、レストランで出すメニューは、その農地で作られた農産物を中心にし、施設の面積についても制限があるが、農地の所有者にとっては土地利用の選択肢が増えることに間違いはない。

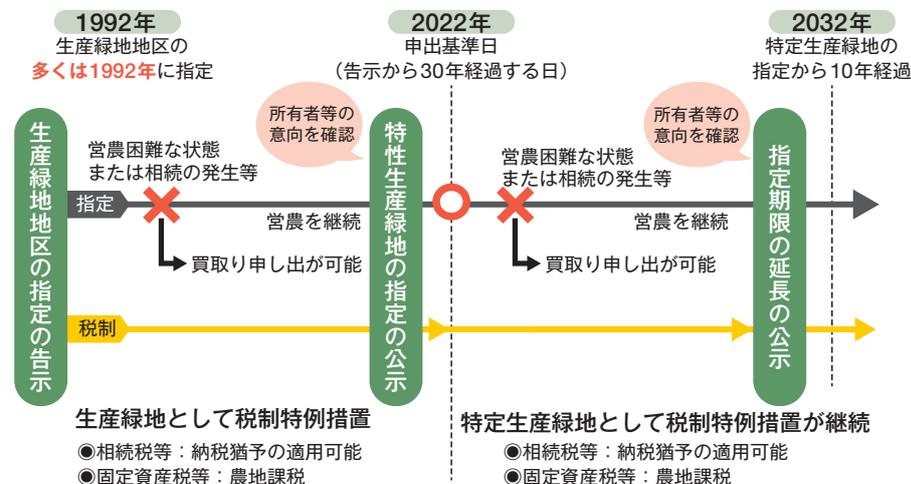
指定の期間についても、前述のとおり、30年の経過で生産緑地の指定から外れることになっていたが、特定生産緑地では10年ごとに更新が可能となった（図表4、5）。30年間ずっと営農し続けなくてはならないのと、10年ごとに営農を続けるかどうか見直すことができるのは大きな違いだ。

地価の暴落は避けられそう

特定生産緑地に指定する決定権者はあくまでも市町村なので、農地の所有者が指定を希望しても、その希望どおりになるかどうかはなんともしえないが、この30年間で都市近郊の緑地を維持することの必要性が急激に後退したとも思えず、従来の生産緑地を特定生産緑地に指定しない合理的な理由が見いだせない。したがって、大半の生産緑地はそのまま特定生産緑地になる可能性が高い。

問題は、農業後継者がおらず、しかも自分自身が高齢で営農を続けるのが困難な場合だ。この場合は先ほど触れたように、自治体を買取りを申し出るのと同時に、それが受け入れられない場合を想定して、売却す

図表4 「生産緑地」から「特定生産緑地」への流れ



(出所) 国土交通省資料より作成

図表5 市街化区域内にある農地の税制

区分	三大都市圏特定市 ^{※1} の市街化区域内農地		その他の市町村の市街化区域内農地	
	生産緑地以外	生産緑地		生産緑地以外
		30年経過後 非特定生産緑地	30年までまたは 特定生産緑地	
固定資産税の課税	宅地並み課税	宅地並み課税 5年間激変緩和措置	農地課税	農地に準じた課税
相続税の納税猶予	納税猶予なし	納税猶予なし 現世代の納税猶予のみ 終身営農で免除 (現世代に限り、 貸借 ^{※2} でも納税猶予継続)	納税猶予あり 終身営農で免除 貸借 ^{※2} でも納税猶予継続	納税猶予あり 20年営農で免除

※1 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏または中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部または一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域(*)以外は一般市町村として扱われる。

※2 都市農地の貸借の円滑化に関する法律、特定農地貸し付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づく貸借に限る。

(出所) 国土交通省資料より作成

ることも検討する必要がある。

しかし、こちらにも救済策がある。2018年に成立した「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」により、生産緑地として指定されている農地の貸借がしやすくなったことだ。新規営農者への農地貸借が可能になれば、農業従事者の若返りも期待できるようになる。

以上のような状況に鑑みると、生産緑地が宅地として売却される2022年問題が完全に払しょくされたとはいえないものの、「特定生産緑地指定制度」と「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」によって、当初いわれていたような、大都市近郊で宅地が大量に供給されることによって地価が暴落するような事態が起る可能性はあまりないといえそうだ。

「多拠点居住」は定着するか？

従来、住まいといえば「自宅」が1カ所あり、少数ながら「別荘」を持つ人がいる、というのが一般的な姿だった。そうしたなか、「複数の住居」を賃貸で提供するサービスが現れた。ライフスタイルや働き方が多様化するなか、はたして新たなトレンドになるのだろうか。[文・編集部]

不動産賃貸の新しい形

サブスクリプション方式によって「多拠点居住」を実現するサービスが誕生した。「サブスクリプション」とは、もともと「定期購読」の意味で、製品やサービスを購入するのではなく、一定期間使う権利に対してお金を支払うサービスのことだ。「毎月定額制の使い放題サービス」と考えればいだろう。

2019年10月29日、株式会社ADDRESS（アドレス）は、既存株主であるガイアックス、JR東日本スタートアップなどを引受先とする第三者割当増資を実施。加えてモビリティパートナーであるANAホールディングス株式会社、株式会社IDOMと提携することにより、MaaSを見据えた定額制の「住まい+移動社会」の実現を目指す。

いろいろと耳慣れない言葉が多いので、順を追って説明していこう。

まず、ADDRESSはサブスクリプション方式による多拠点居住サービスを提供する運営会社だ。毎月定額の利用料を払うことによって、全国24カ所にある拠点を自由に選んで住むことができる。それぞ

れの施設では個室を確保しつつ、リビングやキッチンについてはシェアハウスのように複数の利用者で共有する。

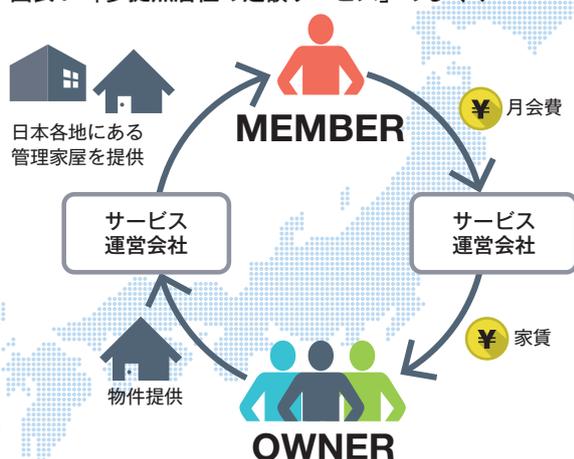
全国24カ所にある拠点は、空き家や空き別荘を活用する。こうした物件のオーナーと契約を結んでリノベーションを行い、会員向けに提供する。拠点にはWiFiや家具・家電、アメニティも完備されているので、会員は引っ越しの手間などを考えず、手軽に多拠点居住が可能になる（図表1）。前述したように、利用料金は月額4万円からで、その会員費を支払えば敷金、礼金、保証金などは一切必要ない。また会員費には電気代、ガス代、水道代、ネット回線料金も含まれている。

多様化する住まい方のニーズ

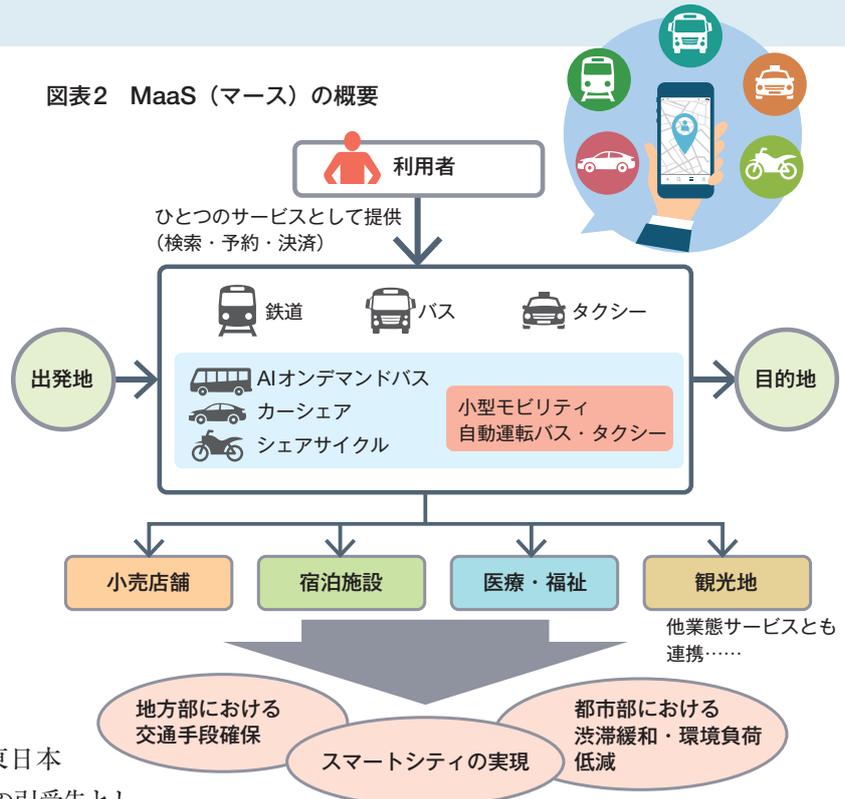
こうした自由な住まい方に魅力を感じる人は一定数いる。特に近年、特定の企業に所属せず、フリーランスとして働く人が増えてきた。一般社団法人プロフェッショナル&パラレルキャリア・フリーランス協会の『フリーランス白書2018』によると、1000万人以上の方がフリーランサーとして働いているという。またテレワークを導入する企業も増えており、仕事をするのに必ずしも出社する必要がなくなってきた。このように働き方の多様化が進み、通勤せずに済むようになったことなどもあり、多拠点居住が注目されるようになったと考えられる。普段は大都市圏で働き、週のうち2日、あるいは3日間を自然が豊富な拠点でテレワークするという使い方もできる。

自然が豊富な地方に住むということでは、かつては「移住」が注目された。大都市で生活していた人たちが、定年後、地方に移住して畑を耕しながら生活するというイメージだが、移住するとなると、既

図表1 「多拠点居住の定額サービス」のしくみ



図表2 MaaS（マース）の概要



婚者ならパートナーの承諾を必要とするし、いまの生活拠点を引き払い、引っ越しをするのに手間やコストがかかるので、誰もが簡単にできることではなかった。

その点、ADDRESSが提供するような多拠点居住サービスなら、自分の好きなときに、好きな場所を選んで一時滞在ができる。ちなみに同一の施設に連続して滞在できる日数は最長で7日だ。

MaaSを背景にした不動産ビジネス

前述したように、ADDRESSはJR東日本スタートアップなどを第三者割当増資の引受先とした資金調達を行うのと同時に、MaaSを視野に入れて、ANAホールディングス株式会社、株式会社IDOMと業務提携を行った。

MaaS（マース）とはMobility as a Serviceの略で、ICTを活用することにより、マイカー以外の交通手段による移動をシームレスにつなぎ、マイカーがなくても自由に迅速に移動できる方法を提供することで、交通渋滞や温室効果ガス、高齢者による事故などさまざまな問題などを解決するものとして、世界中で脚光を浴びているサービスを指す（図表2）。

今回の出資、業務提携についていえば、業務提携先であるANAホールディングスは、ADDRESSの利用料金に加え、月額2万～3万円で全国の指定路線・便に4回（または2往復）搭乗できるサービスの実証実験を、2020年1月から開始する予定だ。また、同じく業務提携先のIDOMは、定額乗り換え放題のカーシェアサービスである「NOREL」を運営しており、ADDRESSの指定物件の駐車場にカーシェアを設置する。これによって、各物件間や中古車販売のガリバー販売店で乗り捨てが可能なカーシェアサービスを、2020年1月からスタートさせる。

さらに、JR東日本スタートアップの親会社であるJR東日本も、近々、移動手段について何らかの

提携サービスを打ち出してくるだろう。本稿を執筆している11月24日時点ではまだアナウンスメントされていないが、移動手段に不可欠の鉄道も、こうしたサービスに乗り出してくるはずだ。

移動に際してのコストが抑えられれば、多拠点居住は多くの人にとって、より現実的な選択肢となるため、今後、公共交通機関を中心にして、どこまで業務連携を図れるかがサービスの成否を大きく左右するだろう。

また、ADDRESSの試みは、社会課題の解決につながる可能性もある。野村総研によれば、2033年には全住宅の約3割が空き家になるという試算もあるが、空き家をリノベーションし、多拠点居住の拠点に生まれ変わらせることができれば、空き家問題の解決の一部にはつながるはずだ。さらに、多拠点居住が普通のライフスタイルになれば、地方に定住する人口は減ったとしても、交流人口の増加によって経済の活力を盛り上げられる可能性も高まってくる。

子どもの教育や勤めている会社の状況を考えれば、多拠点居住へのハードルはまだ高いというのが現実だろう。とはいえ、10年単位で見れば、そうした常識も変わってくる可能性がある。そこから生まれてくる不動産ビジネスの新たなニーズに意識を向けておきたい。

いま、マンションは「二つの老い」に直面していると著者は言う。具体的には、どんなことが進行しているのだろうか。

— つの老いとは、建物の老朽化と住民の高齢化のこと——を指します。マンションの耐用年数は47年ですが、これはあくまで税務上の規定であり、寿命が47年というわけではありません。きちんとした管理と修繕を行っていれば、もっと長く住み続けることが可能です。ところが、住民の管理への無関心や修繕積立金不足などによって、建物や設備のメンテナンスができないマンションが増えてきています。そうした老朽化が進んだマンションは「スラム化」の危機に瀕しており、実際に廃墟のようになってしまった物件もあるのです。

また、マンションは住民の意思決定機関である「管理組合」によって運営されますが、住民の高齢化によってその担い手である理事に欠員が生じたり、その役割が果たせないケースも増加しています。

マンションの管理は、管理会社に任せれば良いと思っ

管 理会社は、あくまで管理業務を代行するだけで、管理の主体となるのは管理組合です。つまり、管理組合の運営がうまくいくかどうかで、そのマンションの価値は変わります。管理組合のやり方次第で、スラム化を避けるどころか、いま住んでいる古いマンションを「楽園」に変えることも可能です。

たとえば、1983年竣工の「ルミエール西京極」（京都市右京区）では、これまで二度の大規模修繕ならぬ「大規模改修」を行いました。一回目の改修では外壁や屋上防水の修繕だけでなく、中庭に木を植えたりベンチを置いて、住民たちのコミュニケーションの場を創出しました。そして二回目の改修では、集会所を誰にでも使える「交流室」に改築したり、深さ51

『生きのびるマンション』 ——〈二つの老い〉をこえて

山

ノンフィクション作家

岡



『生きのびるマンション』——〈二つの老い〉をこえて』

岩波新書 780円＋税

管理・維持をめぐる難題が山積するなか、住民の高齢化と建物の老朽化という「二つの老い」がマンションを直撃している。廃墟マンションが出現する一方で、住民の努力でコミュニティをつくり資産価値が高まる例も。何が明暗を分けるのか、豊富な取材例から解き明かす。



やまおか じゅんいちろう ● 1959年愛媛県生まれ。ノンフィクション作家。「人と時代」「公と私」を共通テーマに、政治・経済、医療、近現代史、建築など分野をこえて執筆。時事番組の司会、コメンテーターも務める。一般社団法人デモクラシータイムス同人。著書に『あなたのマンションが廃墟になる日』（草思社）、『気骨 経営者土光敏夫の戦い』（平凡社）、『原発と権力』『インフラの呪縛』『長生きしても報われない社会——在宅医療・介護の真実』（以上、ちくま新書）ほか多数。『ゴッドドクター 徳田虎雄』（小学館文庫）2020年1月刊行予定。

メートルの井戸を掘ったりもしました。電柱の変圧器から直接井戸のポンプに配電できる装置を備え、災害により水道や電力供給が止まっても、関西電力による送電が復旧すればすぐに井戸水が使えるようにしたのです。

このマンションでは、「生活するすべての者が、災害を含むあらゆる状況において無事に暮らせる環境にするために活動することを目的とする」と管理規約に定めています。そうした理念の下、管理組合の活動にイヤイヤ関わるのではなく、居住価値の向上のため、住民自らが楽しみながらアイデアを出し、それを計画・実行してきました。だからこそ、高経年マンションの「楽園化」が成り立ったといえるでしょう。

また、近年増加するタワーマンションでも、将来を見通した変革が始まっています。2005年竣工の「白金タワー」（東京都港区）では、高齢化の進展を見据えて、「訪問看護ステーション」のサテライトを誘致しました。訪問看護ステーションとは、看護師や理学療法士が常駐し、かかりつけ医と連携して、その地域でケアが必要な利用者にサービスを提供するものですが、その地域包括ケアの中核がマンション内にあることが、永住志向の高いこのマンションの居住者に安心感を与え、健康管理への意識付けにも大いに役立っているといえます。

とはいえ、そこまで積極的に活動できる管理組合は少ないのではないかと。

➤ れらのケースに限らず、本書で紹介した事例には、
➤ それぞれそこに至るまでには紆余曲折のプロセスがあり、一朝一夕に素晴らしいマンションに生まれ変わったわけではありません。

「二つの古い」を克服するための第一歩は、問題を共有できる仲間をつくり、自分たちの住環境について忌憚なく話し合うことです。そして、マンションを「管理する」のではなく「問題解決する」一つの事業体と位置付けます。企業経営の発想に近いといえますが、ここで求めるのはお金ではなく、住民の最大公約数的幸せです。そして、そうした活動の基盤となるのは、言うまでもなくコミュニティであり、それが自分たちの住まいの資産価値を支えることになるのです。（取材・文／編集部）

{ コミュニティの力が
マンションの住環境を向上させる }

人口や世帯数の「予測」には要注意

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

「将来の人口や世帯数がどうなっていくのか」は、住宅の需要を予測するうえでいちばん大切で基本ともいえるデータです。今回はそのデータに関して注意すべきポイントについて解説してみました。

きわめて権威の高いデータだが……

将来の人口や世帯数を予測したデータは、いくつかのシンクタンクから公表されていますが、メディアなどで最も頻繁に用いられているメジャーなものとしては、国立社会保障・人口問題研究所が5年ごとに公表している「日本の将来推計人口」ならびに「日本の世帯数の将来推計」があります。

国立社会保障・人口問題研究所は、1996年に旧厚生省の人口問題研究所と、特殊法人社会保障問題研究所が統合してできた組織です。前者の人口問題研究所にいたっては、その発足が1939年にまで遡る由緒ある組織でもあります。

「日本の将来推計人口」は日本の人口規模と男女年齢構成について将来推計したもので、「国勢調査」、人口動態統計による人口データ、国立社会保障・人口問題研究所が行っている「社会保障・人口問題基本調査」などのデータをもとにして作成されています。当然、このデータは不動産に関わる人のみならず、福祉や労働、教育、サービス産業といったあらゆる分野において将来の需要予測などを行う基礎データとして使われています。

たとえば5年に一度の頻度で行われている公的年金の財政検証は、日本の将来推計人口のデータをベースにして、将来の年金財政がどうなるのかを検証します。将来推計人口は、日本という国の政策立案を行うにあたって、極めて重要な意味を持つ数字といってもいいでしょう。

世帯数の予測は10年で500万も変わった

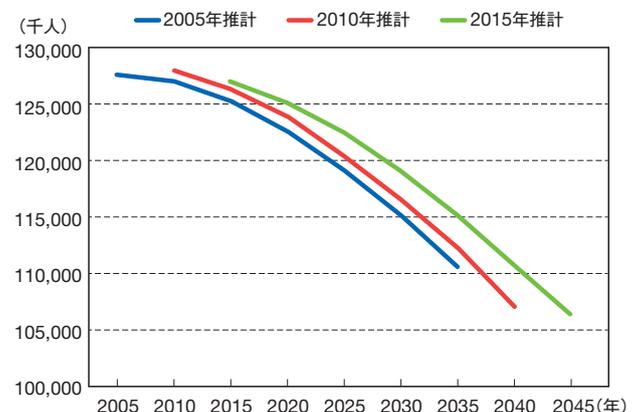
そのようなデータですから、多くの人はかなりの信

頼性を持ってこのデータを見ていると思います。しかし将来、実際にこの数字のとおりになると思い込んでしまわないほうがいいかもしれません。統計の名称にもあるように、人口にしても世帯数にしても、あくまでも「将来推計」だからです。前提が変われば推計にも影響を及ぼします。

たとえば日本の将来推計人口（図表1）を見てみましょう。青色の線が2005年に予測・発表されたもの、赤色の線が2010年に予測・発表されたもの、緑色の線が2015年に予測・発表されたものです。3本とも時間の経過とともに右肩下がりになっている点は共通しています。これは将来、日本の人口が減っていくことを示しているわけですが、たとえば同じ2035年時点で見ると、2005年よりも2010年、2010年よりも2015年の線のほうが、少しずつ上にあることがわかります。つまり、日本の人口が減っていくことは避けられないものの、徐々に減少のペースが落ちているということを示しています。

次に世帯数の将来推計（図表2）を見てみましょう

図表1 全国 将来人口推計の変化



(出所) 図表1~3: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」から監修者が作成

う。こちらもそれぞれの線の色は将来推計人口と同じ年に予測されたことを示しています。

こちらも2005年よりも2010年、2010年よりも2015年の線が上に位置しています。かつ世帯数がピークをつけるタイミングも、調査年が新しいほどズレしていることがわかります。

2005年調査では、世帯数がピークを打つのは2015年頃でしたが、2015年調査では2025年頃にピークを打つことになっています。つまり世帯数に関しては、2005年時点の予測では現時点（2019年）にはすでにピークアウトしていたはずのものが、当面はむしろ増加傾向をたどるといふ具合に予測が変わってきています。

ちなみに実数で見ても、2030年時点での予想世帯数は、2005年調査と2015年調査とで、実に500万世帯もの差があります。住民基本台帳に基づく数字（平成31年1月1日時点）では、東京都の世帯数が719万、神奈川県が432万、大阪府が430万ですから、たった10年でどれだけ多くの乖離が生じているかわかります。

現実の変化は予測よりも大きい!?

なぜこれだけの差が生じているのかについては、単独世帯数の将来予測（図表3）を見れば一目瞭然です。というのも、予測の前提条件である単独世帯数が増え続けているペースで増えていくと考えられているからです。

たとえば2030年の予測値を見ると、2005年調査と2010年調査の乖離に比べ、2010年調査と2015年調査の乖離のほうがはるかに大きくなっていることがわかります。これは言い方を変えると、単独世帯数が想定外の増え方をすることを意味しています。

単独世帯数が増える要因はいくつかあります。団塊世代が後期高齢者になり始めて、一般的には男性よりも長生きする女性が死別後、単独世帯になるという事象が増えていること、生涯未婚率が上昇していること、離婚が増えていること、そして晩婚化が進んでいることなどが挙げられます。

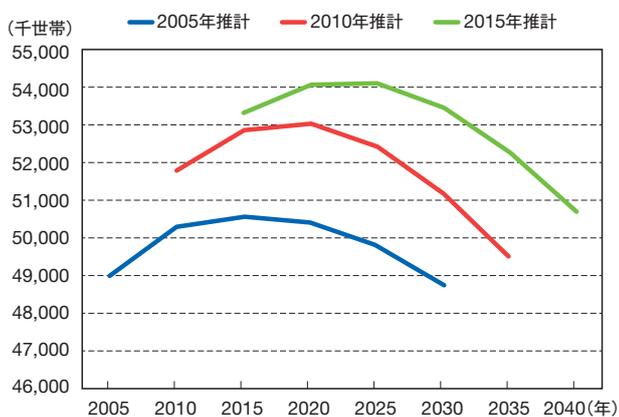
このうち団塊世代にまつわる要因については、そこに属する人が寿命を迎えることによって徐々に低下していくと思われそうですが、最近の社会情勢から鑑みると、それ以外の要因については将来的にも増加していくでしょう。

したがって、今後も単身用住宅に対するニーズは、「いま一般に考えられている」よりもさらに高まっていくと考えておいたほうが良いと思われそうです。

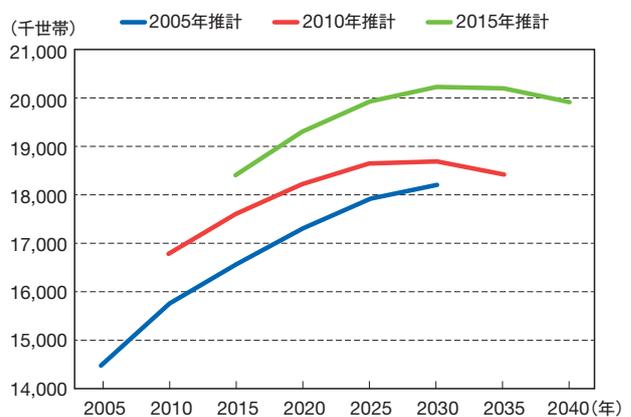
吉崎誠二（よしざき せいじ）

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』を買う人「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 全国 将来世帯数推計の変化



図表3 全国 将来単独世帯数推計の変化



リノベーション+宿泊の 「まちごとホテル」でまちを活性化

クジラ株式会社（大阪府大阪市） やの こういち 矢野 浩一社長

2017年6月、大阪市此花区の西九条に、空き家になっていた長屋や中古住宅をリノベーションし、まち全体をホテル化した「SEKAI HOTEL」がオープンしました。客室は13軒、駅前にフロント施設を設置し、徒歩3分圏内の地元店舗で食事や入浴もできる仕組みになっています。クジラ株式会社は、このリノベーションと宿泊を組み合わせた「まちごとホテル」を通じて、資産を流動化させ、まちを活性化させる「地方創生モデル」の確立を目指しています。



目指すは地方創生モデル

SEKAI HOTELは、海外旅行者が好む日常を観光コンテンツとして提供することをコンセプトに、まちなかに点在している空き家を宿泊施設にリノベーションし、入浴や食事などは周辺店舗で補完するという「まちごとホテル」プロジェクトです（図表1・2）。「リノベーションした空き家を賃貸する“オトマリ”というウィークリーマンション事業を発展させる形で、『リノベーションと宿泊を通じて地方創生モデルを作ろう』という壮大なプランを掲げてスタートしました」と、矢野さんは振り返ります。

資金については、私募債の形で投資家を募り、それを元手に同社が物件を取得。リノベーションした物件をいったん投資家に売却し、借り上げる形で宿泊施設として運用します。「西九条と布施の大阪2拠点で、

まちの活性化という成果が見えてきました。最初は近隣住民から反対されましたが、1年かけて思いを伝えたことで今では協力的ですし、同社が掲げる社会貢献への取り組みやビジネスモデルに共感してくれる投資家も増えてきています。やはり、地域住民、投資家など、関わる人たちとの信頼関係を構築することが一番大切だと感じています」。

2020年5月には富山で新しくオープンする予定もあり、将来的には全国20拠点、「地方創生モデル」として全国展開を目指していく方針です。

価値を生むスペシャリストとして組織改革

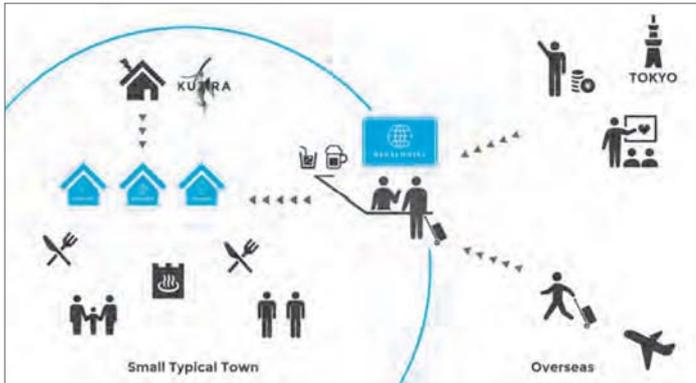
もう1つ、矢野さんが大切にしていることは組織です。2007年に独立開業し、事業自体は順調でしたが、「数年経つと育てた社員が独立してしまい、また不動産業界の信頼度の低さを感じることもあった」ため、



社員の平均年齢28歳。ホラクラシー型組織に変更し、全員でビジョンを共有できる体制に



図表1 SEKAI HOTELの仕組み



図表2 まちごとホテルのイメージ



一時は不動産業が嫌になり、廃業も考えたとのこと。しかし思い悩んだ結果、矢野さんは「嫌な部分をひっくり返して業界を変えたい。それができれば絶対一番になれる」と続ける決意をし、最初に歩合給を廃止。その後、従来の階層的組織から、個人の主体性を重視するホラクラシー型組織に変更しました。

新しい価値を生み出すためには、知識や技術力に加え「人財」が重要であり、同社の強みである、不動産の取り扱いから開発、設計、施工と、専門家として不動産・建築を兼ね備える最大限の力を発揮すべく、社員全員でチームのあり方を勉強し、考え方を徹底的に共有したといいます。今では社員一人ひとりにその考えが浸透し、コア事業であるリノベーションの品質も高まっています。

新たにオフィスリノベーションもスタート

離職率も低下し、チームとして不動産・デザイン・施工の3機能が安定して回るようになったことを受け、同社では新たにオフィスリノベーション事業をスタート。経営者と従業員が会社のビジョンや経営方針を体感し、共感できるようなオフィスの提案に取り組んでいます。そのため、デザイン重視の提案以上に

「会社の方向性や経営者の考え方を理解していく必要があるため、個々のコンサルティング力が非常に重要になる」と矢野さん。これまでに2案件を手掛けましたが、組織改革の成果もあり、社員それぞれが得意分野を生かしながら、チームとして動けるようになっていきます。また、地方創生という社会貢献事業に魅力を感じ、入社希望の学生が集まるようになったことから、最近では組織運営についての相談も増えているといいます。

矢野さんは、「不動産と設計デザイン、建築施工を1つの会社で持つことで、新たな価値が生まれる可能性があります。このワンストップサービスを通じて、最低限かつ最適な開発を行う“ミニマムデベロッパー”を目指していきたい。ホテル、オフィスの次には、子ども向け養護施設やCCRC（Continuing Care Retirement Community）の発想での高齢者の見守りなど、福祉事業も考えていきたいですね」と、さらなる飛躍を目指しています。



「泊まれる町工場」をコンセプトにした「SEKAI HOTEL 布施」の客室



会社のビジョンが体感できるよう工夫したオフィスリノベーション

小規模で柔軟な区画整理 都市のスポンジ化地区での誘導施設整備に向けて



国土交通省都市局市街地整備課

急激な人口減少により、空き家や空き地が不規則に発生する「スポンジ化」と呼ばれる現象が深刻さを増しています。商店街はシャッター通りとなり、空き地だらけの住宅街が全国で見られるなど、都市の空洞化が進行しています。その対応策の一つである「小規模で柔軟な区画整理」につき解説いたします。

1 はじめに

我が国では、人口減少下において、持続可能な都市構造の形成に向けて、平成26年に都市再生特別措置法を改正して立地適正化計画制度を創設し、届出勧告制度や税財政上のインセンティブ等を講じながら、まちなかや公共交通沿線への居住や都市機能の誘導を図っています。

一方で、昨今、人口減少社会を迎えた地方都市をはじめとした多くの既成市街地において、空き地等の低未利用地（空き家、低未利用な青空駐車場等を含む）が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しており、生活利便性の低下や居住環境の悪化により、コンパクトなまちづくりを進める上で重大な障害となっています（図1）。

そこで、このような都市のスポンジ化が進む地域、特に、駅前やまちなかの公共交通の徒歩圏など、既存ストックが集積した拠点エリアにおいて有効な「小規模で柔軟な区画整理」の活用を推進するため、国土交

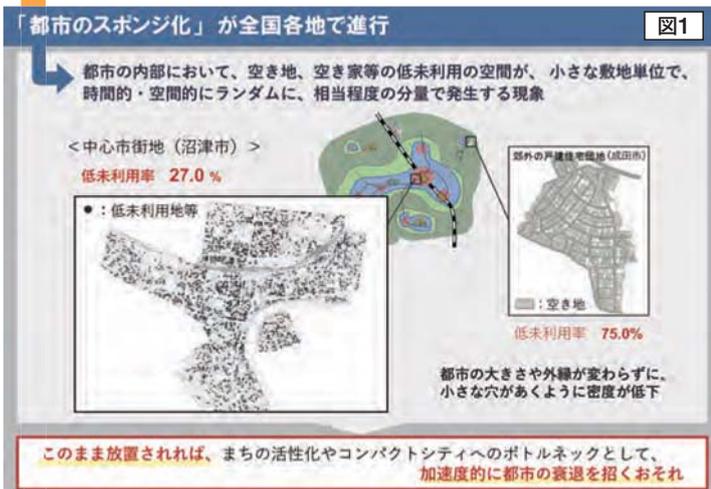
通省都市局では、「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン」を、まちづくり推進課、都市計画課、市街地整備課の共同により作成し、平成30年11月に公表（国土交通省HP）しました。

本稿では、「小規模で柔軟な区画整理」について、紹介します。

2 “小規模で” “柔軟な” 区画整理がなぜ有効か？

都市のスポンジ化地区において発生しているそれぞれの空き地等をみると、「面積が小さい」「ばらばらと散在している」「土地の形状が不整形」など、使い勝手が悪いことが多く、単独で有効活用することが難しい状況となっています（接道状況や周辺都市基盤が不十分な場合もある）。潜在的な土地の利用ニーズを的確に把握し、限られた財政余力の中で、早急かつ効果的な対処が求められます。

そこで、立地適正化計画における都市機能誘導区域に挙げられるような、駅前やまちなかの公共交通の徒歩圏など、既存ストックが集積し都市の拠点となるべき潜在的な土地利用ニーズが高いエリア（土地利用ニーズの例：「個人としては、ひとりでは十分に活用できないが、周辺の権利者等と協力した共同化事業であれば、土地活用に挑戦したい」など）に着目し、スポット的にでも、素早く散在する空き地等を集約・再編（整形化）し、集約した土地に、地域に不可欠なまちなかの顔となる医療・福祉施設等の誘導施設の導入を図ることができれば、散在する空き地等の解消と同時に、まちなかの賑わいの核となる集客力の高い空間を創出することができます。結果、エリアへの訪問者、滞在者が増加することによりエリアのポテンシャルが



向上します。

これを好機ととらえ、誘導施設の導入効果を維持・継続しつつ、その周辺にある空き地、空き家、歩道や広場といった公共用地等を、空間的な資源として、地域主導のリノベーション手法により実験的にでも活用する、連鎖的に次の集約・再編プロジェクトを行うなど、まちの魅力を高め、エリア全体の発展を促す自立的なまちづくり活動へと段階的に波及させることができれば、おのおのの活動の相乗効果により都市経営に好循環をもたらします。拠点エリアの「吸引力」が漸進的に強化され、コンパクトなまちづくりの推進につなげることができます(図2)。

この際、空き地等の集約・再編を担う制度として区画整理があります。有効な区画整理手法として集約換地を活用した区画整理(『空間再編賑わい創出事業』など)が挙げられます。また、既成市街地においては、過去に一定程度、道路等の都市基盤が整備された地区における減歩を伴わず公共施設用地の付け替え等により公共施設の整備改善を図る等の『敷地整序型土地区画整理事業』の活用も有効です。

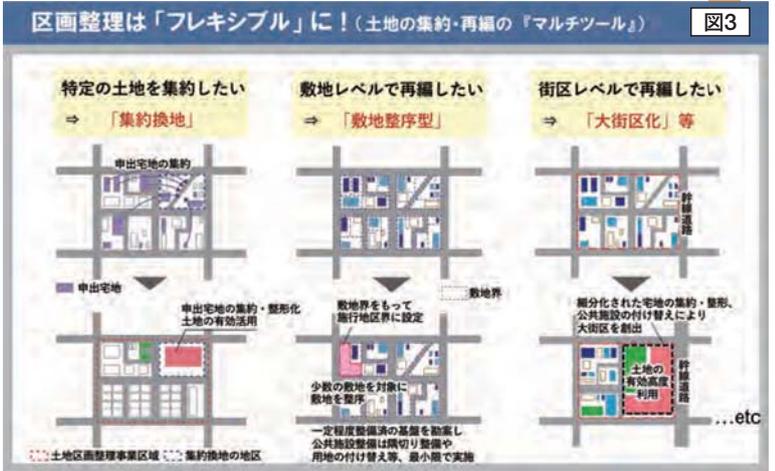
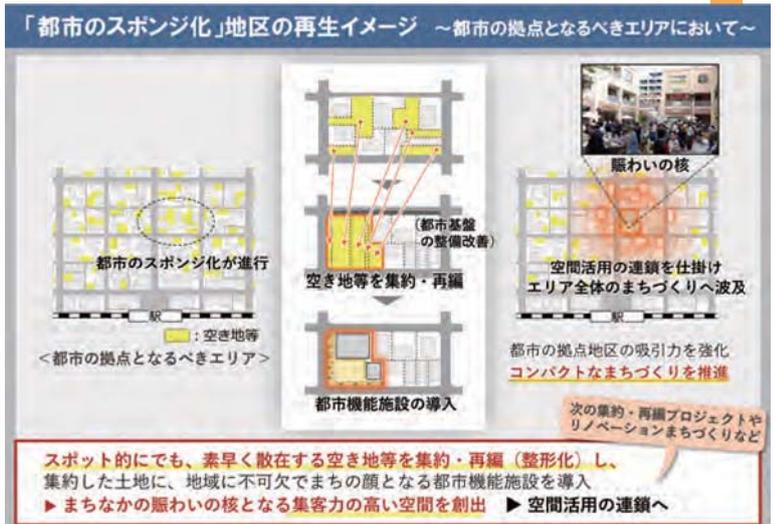
これらは代表例ですが、スポンジ化が進行し都市の活力が低下し続ける状況下では、このような柔軟な区画整理を小さくスピーディに実施し、空間再編により、まずはエリア再生を先導する賑わいの核となる空間を形成することが有効です。エリアの求心力を高め、コンパクトなまちづくりの方向へ戦略的に舵を切ることが求められます。

3 さまざまな区画整理手法について

区画整理は、照応の原則、権利者の意向調整および公平性の確保など、一定の留意事項はありますが、土地の区画形質の変更および公共施設の新設・再編により、土地の利用計画に応じた最適な土地の位置・規模・形状等に柔軟に組み替えることを技術的に可能としています。

加えて、事業手法および換地手法として、その方策の充実が図られてきました。具体的には、照応の原則における各要素のうち、宅地の位置についての照応の例外が認められる「集約換地」や、一定程度整備された基盤を勘案し、土地の入れ替えや公共施設の再配置(付け替え)等を主眼において敷地レベルで行う「敷地整序型土地区画整理事業」、また複数の街区に細分

図2



化された土地を集約・整形して大型の街区を創出することにより、敷地の一体化による有効高度利用と公共施設の再編を図る「大街区化」などがあります。

都市のスポンジ化地区の再生にあたっては、その対策の緊急性を考慮し、集約・再編が可能な箇所を優先して速やかに事業を行うことが必要と考えられることから、リスクを抑えるため、小さく始め、徐々に再編エリアを広げるような発想も重要です(図3)。

4 新たな制度「空間再編賑わい創出事業」

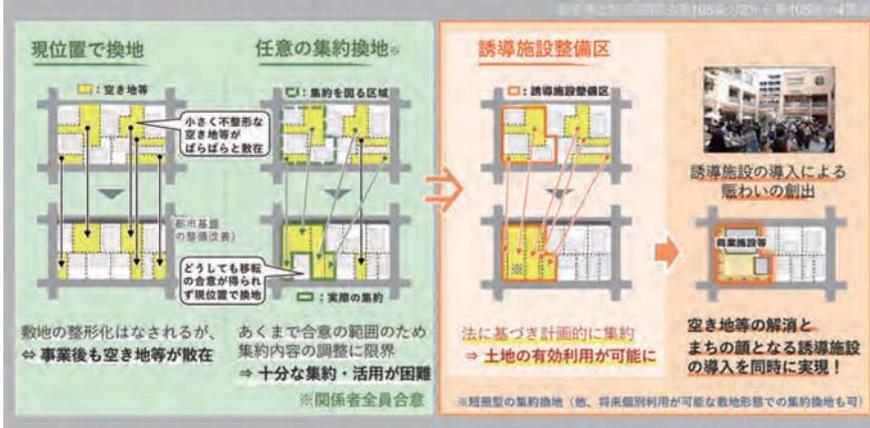
①「照応の原則」と集約換地の特例

空き地等の利用促進によるまちの賑わい創出に向けて、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に、都市のスポンジ化対策を総合的に推進する「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成30年法律第22号)」が、平成30年7月15日に施行されました。「空間再編賑わい創出事業」は、この総合施策のひとつとして、都市機能誘導区域に主

集約換地の特例「誘導施設整備区」の概要

都市再生特別措置法の改正
(公布H30.4.25 施行H30.7.15)

図4



眼を置いて創設された新たな制度で、「誘導施設整備区」を活用した土地区画整理事業手法の通称です。

「誘導施設整備区」とは、土地区画整理事業における集約換地の特例制度です(都市再生特別措置法律第105条の2から第105条の4)。区画整理における換地は、施行地区内の地権者等の公平と利益の保護を図るため、「照応の原則」に基づき、換地後と従前宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するよう定めることを原則としています(土地区画整理法第89条第1項より)。関係権利者全員の合意により、位置の照応によらず行われている任意の集約換地もありますが、あくまで合意の範囲ということで、集約内容の調整に限界が生じ、土地の集約が十分にできなかったケースがしばしばみられます。このため、一定数の権利者で行う組合施行や公共団体施行等で、都市の低密度化等の課題に対応したコンパクトなまちづくりを進め、散在する空き地等を活用し都市機能の増進に寄与する誘導施設の導入を図ることが必要な場合は、集約換地の特例制度である誘導施設整備区を活用することが計画的に土地の集約を行う上で有効です。誘導施設整備区は、その特別な公益的な制度目的をふまえ、例外的に従前の宅地の位置にかかわらず、当該区域内に所有者からの申出に基づき、換地を定めることができます。なお、結果的に、当該区域内から移転していただく権利者も生じますが、このような方も、原則、事業区域内に換地されるため、誘導施設の整備効果等、事業効果を受けます(図4)。

②「空間再編賑わい創出事業」活用のメリット

「空間再編賑わい創出事業」とは、『事業計画に「誘導施設整備区」を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業』と定義しています。誘導施設整備区は、誘導施設を有する建築物の整備用地(※建築

物の床の一部に整備する場合も含む。)となりますので、導入する誘導施設の機能・規模に応じて定めます。

事業活用の主なメリットとしては、散在する空き地等の解消と同時に誘導施設を整備するための敷地が確保できること、まちの将来像や導入する誘導施設に適した都市基盤の改善・整備が可能であること、誘導施設整備区制度は集約換地の特例であり、関係権利者全員の同意を必要としないため、一部の反対地権者等がいても事業実施が可能であることなどが挙げられます。さらに、資金面においては、国からの交付金(都市再生区画整理事業)の交付制度・都市開発資金貸付金の融資制度について、別途、支援要件を満たすことで活用が可能です。

5 事業後のまちの維持・発展に向けて

①賑わい創出のための施設の整備・活用上の工夫

さて、本稿では、地域に不可欠な誘導施設整備を目的とした区画整理の紹介をしていますが、承知のとおり、施設機能をただ導入することのみに終始してしまえば、形成される空間もそれなりのものになってしまいます。都市活動の場として、確実に地域の方々に活用がなされ、親しみのある場となるよう地域の実情を十分にとらえ、配置計画、空間設計、そしてその活用スキームの工夫が必要です。誘導施設整備によって、まちの核を形成している近年の事例から、空間を「つくること」に関しては、周辺との連携、誘導施設の機能(コンテンツ)を工夫、公共・公益施設の集約・複合化、地域のための交流空間(憩いの場)の形成、空間の高質化が想定されます。

なお、その他、誘導施設や交流広場など上物の整備費等への交付金支援が可能な都市再構築戦略事業等の国の支援制度も設けられているため、活用を検討ください。

②市街地整備後の大きな課題

これまで形成されてきた市街地について、適切に維持・管理がなされず、時間の経過とともに、相続等を契機とした敷地の細分化、まち並み景観の悪化や土地利用の陳腐化など、ストックの劣化・陳腐化が進行し、根本的な課題となっています。

これからは、市街地整備や建築によって「つくること」だけで終わるのではなく、整備後においても、エリアで維持管理・運営（マネジメント）を行い、地域を「育てること」がよりいっそう求められています。

③ 継続的に誘導効果を発揮するための維持管理手法

まちの賑わい創出に向けて整備した誘導施設について、継続的に誘導効果を発揮するためには、民間活力を積極的に導入し、地域を巻き込んだ施設の維持管理・運営手法を検討する必要があります、その一例としてエリアマネジメントが考えられます。

エリアマネジメントは、地域でまちの将来像を共有し、官民連携による公共空間・民地が一体となったトータルでの高質な空間形成、整備計画段階からの管理運営に関するルールづくり、そして実践を、地域が自立的に進めるものです。なお、すでに都市基盤整備も完了し、人々の日常生活が営まれている地域において、突然、エリアマネジメントに取り組むことは、現実的には多大な労力と時間を要します。ビジョンの共有化や事業実施など、市街地整備の具体的な動きを好機ととらえ、積極的にエリアマネジメントへとつなげていくことが重要です。また、事業周辺のエリアも含めてマネジメント活動を展開することで、取組効果を周辺に波及させていくことが望まれます。

エリアマネジメントの実施は、快適な地域環境の確保や地域活力の回復等の効果があり、さらには地域の方々への愛着や満足度の高まりにつながることで期待されます。

す。しつらえを工夫することも重要ですが、区画整理は、全国画一的な「決められた形」ではなく、地域の実情に応じて柔軟に役割を変える「マルチツール」であるというのが本質的な仕組みです。根本的な公共空間の配置、形態や用途から（たとえば車道でなく広場や歩行空間を主軸とした空間構成とする等）、そして宅地も含めた上物や周辺環境も勘案し総合的に、地域特性を重視し、個性ある空間としてデザインすることが可能であることも忘れてはなりません。事前にそのエリアのあるべき都市活動の場を目的像として、ヒューマンスケールできめ細やかに描いた上で、時に公共空間の配置・用途換えなどのダイナミックな、また時に整備内容を抑えたミニマムな空間再編ツールとしての適切かつ効果的な活用が望まれます。

今回紹介した小規模で柔軟な区画整理は、ポイントを絞って小さく柔軟にスピーディに行います。その分、単体のプロジェクトで完結しないよう、一定のエリアのまちづくり構想を立てて、その実現の要となる各箇所「戦略的に」空間再編を連鎖で起こし、効果的に相乗効果を図り、一体感のある魅力溢れる都市空間エリアとして構築していく姿勢がより効果的といえます。

さらに、あらかじめまちを「育てる」ことに重点を置き、「つくる」だけでなく、「つくり、育てる」を一連かつ、一体的に完遂してこそ効果を発揮するツールといえます。

スポンジ化等の対策として、地権者が主体的に進められる制度もあるため、活用を検討してみてはいかがでしょうか。

6 おわりに

コンパクトなまちづくりを契機として、土地区画整理事業を介して都市の魅力向上を図ろうとする際、道路や公園、広場、緑地、親水空間などの公共空間に着目しますと、その配置、形態や用途については、その空間のしつらえ（ストリートファニチャー、舗装、建物のファサードなど）を工夫することに注視しがちで

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

国土交通省

令和元年11月1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：佐賀県佐賀市」「令和元年9月9日・令和元年台風第15号から台風第19号までの一連の災害・該当区域：茨城県（県内全域）」「令和元年10月12日・令和元年台風第19号による災害・該当区域：宮城県（県内全域） 福島県（県内全域） 栃木県宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、小山市、那須烏山市、芳賀郡茂木町 長野県（県内全域）、静岡県伊豆の国市、田方郡函南町」が追加されました。

(公財) 不動産流通推進センター

令和元年11月6日

宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック〔第3版改訂版〕について



(公財)不動産流通推進センターは、平成30年11月30日施行、令和2年4月1日施行の「犯罪収益移転防止法施行規則」改正に対応し、「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」を改訂しました。同センターホームページよりダウンロードできます。

—「犯罪収益移転防止法施行規則」改正の概要（平成30年11月30日公布）—

- ◎ 平成30年11月30日施行：効率的な本人確認ができるよう、「オンラインで完結する本人確認方法」が新たに認められました。
- ◎ 令和2年4月1日施行：非対面の本人確認方法のうち、顧客に転送不要郵便を送付する方法および本人限定受取郵便を送付する方法について、本人確認書類を顔写真付きの書類に限定する等としました。

国土交通省

令和元年11月8日

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について



年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、国土交通省より改めておとり広告の禁止に関する注意喚起がありました。

令和元年11月14日

消費税率の引き上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について



消費税率の引き上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁については、「令和元年7月5日付け国土動第32号」にて、すでにご案内のとおりですが、今般、不動産業者等に対して、消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の税制等に関する特別措置法（平成25年法律第41号）に基づき、同法第3条第1号後段（買いたたき）の規定に違反する行為があったとして、同法第6条第1項に基づく勧告がなされました。

この件に関し、改めて注意喚起がありました。

令和元年11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9月9日・令和元年台風第15号から10月25日の大雨までの一連の災害・該当区域：千葉県（県内全域）」「令和元年10月12日・令和元年台風第19号による災害・該当区域：岩手県下閉伊郡山田町、宮古市、釜石市 群馬県富岡市、吾妻郡嬭恋村 埼玉県（県内全域） 東京都あきる野市、西多摩郡日の出町、西多摩郡檜原村 神奈川県川崎市、相模原市 静岡県伊豆市」が追加されました。

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
*1月より13時30分～16時30分
に変更になります。

12/13・1/10・1/24



税理士による
不動産税務相談

第3金曜 正午～15時
*1月より13時30分～15時に
変更になります。

12/20・1/7

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30分



全宅連・全宅保証・宅建協会

令和元年11月3日

令和元年 秋の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、11月3日に次の各氏が叙勲・黄綬褒章の受章の栄に浴されました（役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同）。
叙勲の伝達式は12月11日、黄綬褒章の伝達式は12月17日にそれぞれ執り行われます。

●旭日双光章

〔全宅連・全宅保証 推薦〕

池元 孝美 (全宅連理事 全宅保証理事・広島)

浜松 滋夫 (全宅連元理事 全宅保証元常務理事・島根)

〔都道府県協会推薦〕

貝川 和正 (千葉県協会 会長)

●黄綬褒章

〔全宅連・全宅保証 推薦〕

山下 徳隆 (全宅連副会長 全宅保証常務理事・高知)

上原 祥典 (全宅連理事 全宅保証理事・山口)

〔都道府県協会推薦〕

工藤 祐政 (千葉県協会 副会長)

尾久土 治 (大阪府協会 副会長)

全宅連・全宅保証

令和元年11月26日

理事会開催



全宅連、全宅保証の理事会が11月26日に東京都内のホテルで開催されました。両団体とも、台風等暴風雨豪雨による災害見舞金の支給、並びに、令和元年度上半期業務執行状況および財務状況について報告がなされました。また、全宅保証では、入会金の分納制度の創設が決議されました。

インフォメーション



全宅連

改正民法対応版書式に係る 解説ガイドブックについて (会員限定)

全宅連では、令和2年4月の改正民法（債権法）施行にあたり、改正法に対応した契約書を策定し、一部を先行して公開しています。さらにこのほど、「全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」を作成しました。
書式およびガイドブックは、書式のダウンロードページ「改正民法対応版書式」より閲覧できます。



全宅連・全宅保証

「これからの地域密着型不動産実践セミナー2019」 講義動画を公開

10月1日に東京で開催された『RENOVATION事例発表会・これからの地域密着型不動産実践セミナー2019』の講義動画を全宅連ホームページに公開しました。



(公財) 不動産流通推進センター

第4回宅建マイスター認定試験受付中

(公財) 不動産流通推進センターでは、「第4回宅建マイスター認定試験」の申込の受付を行っています。*試験内容、受験資格等詳細はHPをご覧ください。



概要	試験日時	2020年1月29日(水) 10:30~12:00
	申込期間	2019年10月1日(火) 10:00~2020年1月10日(金) 17:00
	試験地・会場	●東京/TKP 市ヶ谷カンファレンスセンター ●大阪/全日大阪会館(天満橋)
	受験料	12,500円(税込)

【訃報】全宅保証・全宅連理事の廣田聰氏（北海道宅建協会会長・北海道本部長）が令和元年11月18日にご逝去されました（享年73歳）。
全宅保証前専務理事・愛知県宅建協会前会長の木全紘一氏が令和元年11月17日にご逝去されました（享年75歳）。
謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

不動産業界
会員数

No.1

※(公財)不動産流通推進センター調べ



宅建協会

安心の不動産取引は、
ハトマークが目印です。



堀内孝平さん
(99RadioService)

堀内孝平さん出演の
宅建協会イメージソング CM
「きみと街を繋ぐハトマーク」
公開中!

スマートフォン・携帯電話からはこちら▶




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

