REAL PARTNER

不動産キャリアパーソン　検索

01-02

2020
JANUARY–FEBRUARY

令和２年１月10日発行（毎月10日発行）通巻第493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

高齢者向け住宅設備の最新動向と、今後需要が見込まれるサ高住

「住」のトレンドウォッチング　「改正地域再生法」で何がどう変わるのか？

注目の書　著者は語る　『ひとり空間の都市論』南後由和

紙上研修　自然災害に備えた不動産取引時における対応

宅建協会
人と住まいをつなぎます。

改正債権法施行、不動産最適活用で不動産業は新しいステージへ

新年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

昨年は、「平成」から「令和」と時代が変わり、ラグビーワールドカップにて日本が「ONE TEAM（ワン チーム）」のもと、栄えあるベスト８に輝き、国民に感動を与えました。また、台風に伴う暴風雨、豪雨により全国の広範囲な地域で住宅の浸水など、甚大な被害を被り、あらためて自然災害の脅威を感じた年でもありました。

昨年10月より消費税が10%となりましたが、不動産業界においては住宅ローン減税や住まい給付金制度などにより需要の反動減が抑えられました。しかしながら、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題等により景況感は先行き不透明であります。

折しも本年４月からは民法の債権法が改正施行され、より契約概念を重視した取引が求められます。本会としてはすでに昨秋より改訂版書式に係わるWEB研修、ガイドブックの作成など万全の対応をとるとともに、本年６月にはクラウド型WEB書式作成システムを稼働させる予定としております。

また、昨年末の税制改正で創設された「低未利用地の譲渡に係わる100万円控除制度」も施行されます。本件は一昨年、昨年と安倍総理、菅官房長官との対談で訴え続けてきた大きな成果と自負しております。昨年策定された国交省「不動産業ビジョン2030」でも「不動産をたたむ」という新たな概念が記載されました。これにより土地が有効活用され、地方での所有者不明土地や空き地対策の解決の一助となることを大いに期待しております。

我々ハトマークグループは、「みんなを笑顔にするために」引き続き会員の安心安全な不動産取引をサポートするため、各種事業を実施して参る所存です。

終わりに、東京オリンピック・パラリンピックが開催されます2020年が皆様にとって良き年となることを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。

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

会 長 坂本 久

令和２年度税制改正大綱のポイント

令和2年度の税制改正大綱が昨年12月12日に公表されました。今回の税制改正大綱では、永年の悲願であった土地等の譲渡に係る100万円控除について重点的に要望した結果、新たな特例措置として「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」が創設されることとなりました。また、今年度適用期限を迎える税制特例措置の延長等、全宅連が要望した項目は概ね認められました。

1．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

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地（※）を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置……土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）の施行の日または令和２年７月１日のいずれか遅い日から令和４年12月31日まで

（※）低未利用地であること、及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認をしたものに限る。

2．各種特例措置の適用期限延長（主なもの）

（1） 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置……令和４年３月31日まで２年間延長

① 所有権の保存登記　本則0.4%　→　特例0.15%
② 所有権の移転登記　本則2%　→　特例0.3%
③ 抵当権の設定登記　本則0.4%　→　特例0.1%

（2） 新築住宅に係る固定資産税の減額措置……令和４年３月31日まで２年間延長

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

（3） 宅建業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置……令和４年３月31日まで２年間延長

① 新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を新築住宅の取得の日から１年（本則6ヵ月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置を延長
② 新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を３年（本則２年）とする特例措置を延長

（4） 長期保有土地等に係る事業用資産の買換等の場合の課税の特例措置……令和５年３月31日まで３年間延長

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%（一部75%・70%）の課税繰り延べを認める措置を延長

※令和２年度税制改正大綱はあくまでも改正案です。税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年３月末頃に成立する見込みです。

◆その他各種税制特例措置が延長されます。
詳細・問合せ先等は国交省ホームページへ
http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_007075.html

全宅保証からのお知らせ！
～不動産業開業時の負担を軽減～

令和２年４月より、入会金分納制度が始まります。全宅保証の入会金20万円の支払いについて、「分割払い」が選択できるようになります（入会時10万円、次年度以降５万円×２回）。

CONTENTS

REAL PARTNER　January-February 2020

新年のご挨拶　改正債権法施行、不動産最適活用で不動産業は新しいステージへ　会長 坂本 久 …… 2
令和2年度税制改正大綱のポイント …… 3
特集　高齢者向け住宅設備の最新動向と、今後需要が見込まれるサ高住 …… 4
「住」のトレンドウォッチング　連載　第19回
「改正地域再生法」で何がどう変わるのか？ …… 8
注目の書 著者は語る
『ひとり空間の都市論』南後由和 …… 10
不動産関連データから読み解く「住まいの今」　連載　第4回
新築マンションの管理費が急上昇している理由とその影響 …… 12
地域を笑顔でサポート　連載 第13回 …… 14
紙上研修 連載　第187回
自然災害に備えた不動産取引時における対応 …… 16

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2020年1月10日発行　通巻第493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

高齢者の一人暮らしはまだまだ増える

国立社会保障・人口問題研究所が公表した将来推計によると、単身者世帯は今後大きく増えていく見通しだ。2025年の単身者世帯は、2015年に比べて8.4%増の1996万世帯の予測が出ている（図表1）。

この表をみると、70歳以上の「高齢者の一人暮らし」の割合が、これからさらに大きくなっていくのがわかるだろう。ただし、高齢になるほど身体の自由は利かなくなり、一人暮らしが困難になるという現実があるのは間違いない。かつてなら、高齢者の面倒は子どもや孫がみるなど家族によるケアが期待できたが、少子高齢化が進む昨今ではそれはあまり期待できない。仮に子どもがいたとしても、離れて住んでいるケースも多く、その場合、親や祖父・祖母の日常生活をケアすることは困難になる。したがって、安心して過ごせる「終の棲家」をどこに求めるかは誰にとっても大きな関心事である。

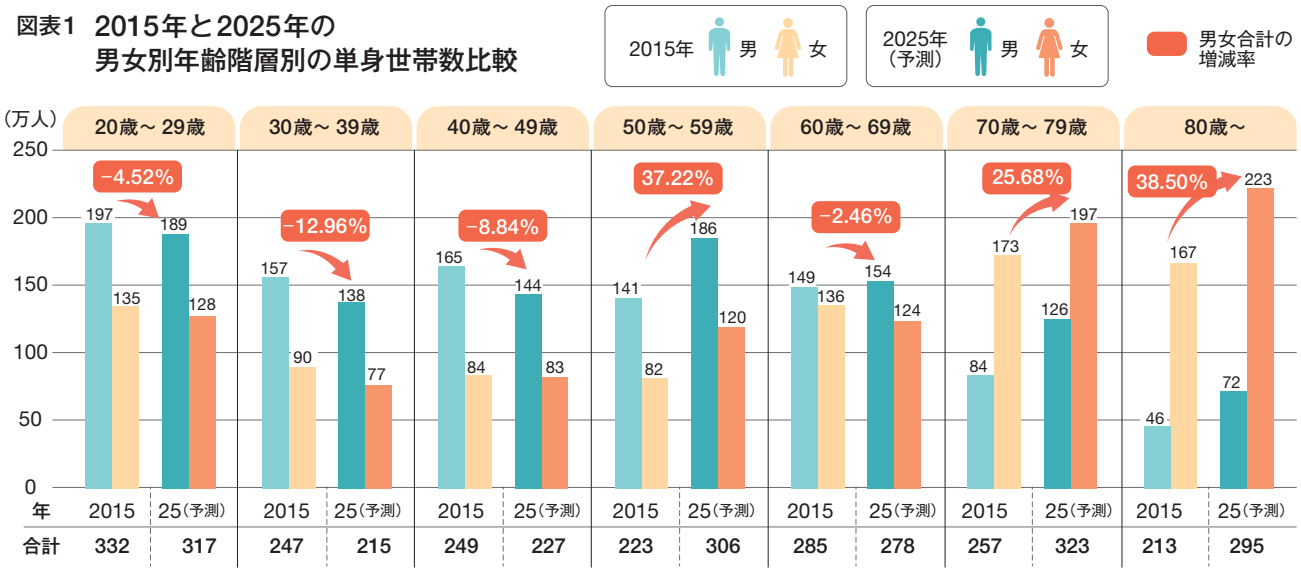
willbeシニア総合研究所が2018年4月に公表したアンケート調査の結果によると、「人生の最期はどこに住みたいか」という問いに対する回答として、「一人になっても今の家で住み続けたい」が55%で1位、「シニア住宅・介護ホームなどに移り住みたい」が39%で2位となっている。

そこで、いま住んでいる家に住み続けるにはどういう機能が必要なのか、また高齢者向けの住まいに移る場合にはどういう選択肢があるのかをまずみていこう。

高齢者向け住宅設備の最新動向と、今後需要が見込まれるサ高住

多くの高齢者、またはその予備軍にとって、歳を取ることへの不安の裏返しとして高い関心があるのは、「終の棲家」だ。今回は「高齢者向け住宅」をキーワードに、最新の高齢者向けの設備と、いま注目されているサ高住（サービス付き高齢者向け住宅）についてみてみよう。

図表1　2015年と2025年の男女別年齢階層別の単身世帯数比較



（国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」、総務省「平成27年国勢調査」より）

特集

住宅設備業界も高齢者向けニーズに着目

高齢になって、どんな地域や街に住みたいかは、地縁血縁や価値観などにより人それぞれだろうが、どういう家が求められるかにはある程度の共通項がある。

ひと言でいえば、体に負担がかかりにくい、バリアフリーの家だ。そうしたニーズが増えていることを背景に、住設機器メーカー各社も、さまざまな商品を展開している。

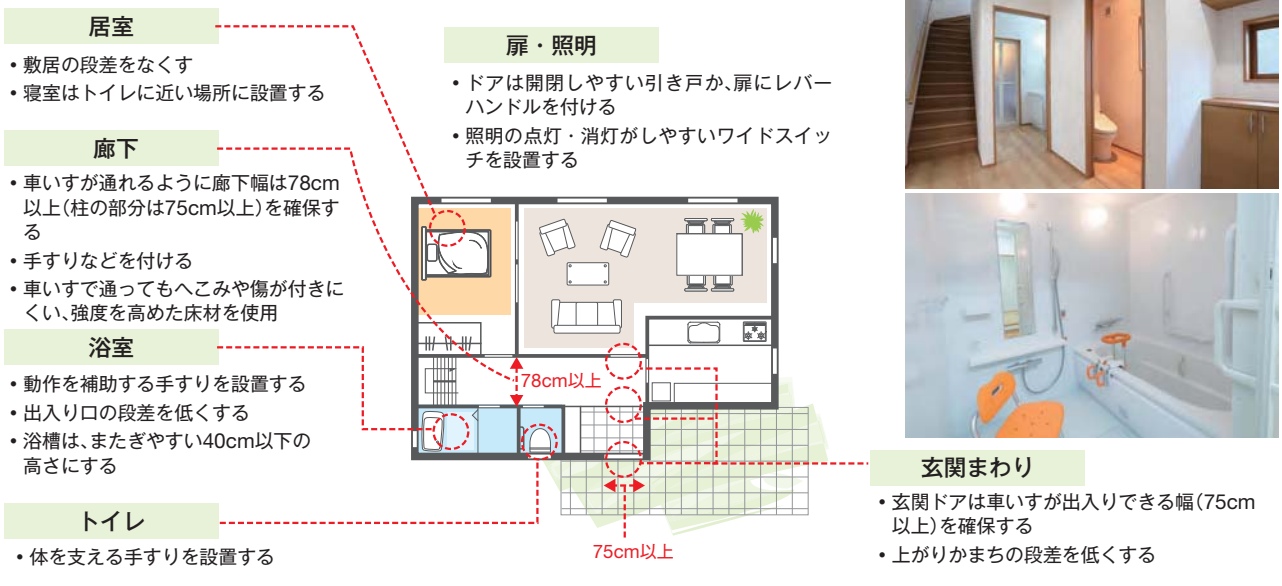
まず玄関では、既存のドア枠に新しい枠をかぶせる工法により、短時間で引き戸にリフォームできる商品がある。室内のドアも同じだが、引戸にすることで扉の開閉操作が楽になり、高齢者も使いやすくなる。

キッチンでは、火が出ないIHはすでに一般的になっているが、ガスコンロの場合でも消し忘れ消火や過熱防止機能が標準になっている。また、キッチンの高さが従来よりも低いものや1㎜単位でオーダーできる商品、椅子に腰掛けたまま、あるいは車椅子でも調理ができるように机のように足元を広くとって、高さを抑えた商品もあり、高齢者ニーズに合わせたものといえる。

足元を広くとって高さを抑えた商品は洗面化粧台にもみられる。さらに、高齢者にとって浴室の掃除は重労働だが、それを軽減するために浴槽や床を自動で洗浄してくれるユニットバスがある。

リビングに目を移せば、AIやIoTを活用して、住んでいる人の生活習慣を学習し、自動でエアコンや照明、窓やカーテンの開閉などをコントロールしてくれ

図表2　バリアフリー住宅に求められる設備の一例



る商品があるし、離れて暮らす家族が人感センサーやカメラを通じて見守ることができるようなシステムもある。

さらに、外出してからも、玄関や窓の戸締り、電気の消し忘れなどをスマートフォン経由で確認できたり、スイッチオフができたりする商品もある。

このように高齢者にやさしい住設機器はさまざまなものが開発されているが、高齢者が住みやすい家という意味では、床に段差がないことや廊下の広さなど基本的なスペックがバリアフリーに適っていることが大切だ（前ページの図表2）。

どういう条件を満たす建物がバリアフリーであるかは、「サービス付き高齢者向け住宅」（サ高住と省略されるときが多い）として登録できる基準を参考にするのがわかりやすい（表3）。高齢者向けに住宅をリフォームするときにも参考にするといいだろう。

比較的健康な高齢者が注目するサ高住

では、ここに出てきたサ高住とはいったいなんなのか、あらためてみていこう。

高齢者向けの施設として代表的なのは「特別養護老人ホーム」と「有料老人ホーム」がある。

このうち特別養護老人ホームは、入居金や月額費用が比較的安いものの、要介護認定3以上でなければ入居資格がなく、現状では希望者に対して施設数が足りていない。

一方、有料老人ホームは比較的容易に入れるが、入居金や月額費用がかなり高額になるので、経済的に入居できる人が限定されてしまう。

そこで、いまはまだ健康であっても、将来、日常生活に不安を覚えたときに備えて、比較的リーズナブルな金額で使える施設として注目されているのがサービス付き高齢者向け住宅である（図表4）。

サ高住は厳密にいえば介護施設ではない。民間が運営する高齢者向け賃貸住宅の一種で、居室スペースがある程度広く、バリアフリー構造となっている。60歳以上なら健康な人はもちろんのこと、軽度の障害を持っている人でも入居できる。施設からの外出にも制限は設けられていない。

提供されるサービスは、入居者の安否確認が基本で、食事の介助や病気の管理、夜間の緊急医療対応などは通常行っていない。夜間の介護スタッフの常駐も義務付けられておらず、緊急通報システムが完備されていれば問題はない。

入居費用は月額10万～25万円程度だ。また、サ高住のなかで「特定施設」の指定を受けていれば、介護面で有料老人ホームに近いサービスが受けられる。最近は特定施設の指定を受けて、実質的に有料老人ホームに近い機能を有している施設も増えている。

図表3　サービス付き高齢者向け住宅のバリアフリー基準（一部抜粋）

床	段差なし
廊下幅	78cm（柱の存する部分は75cm）以上
出入口の幅	居室75cm以上　　浴室60cm以上
浴室の規格	短辺120cm、面積1.8m²以上 （1戸建の場合、短辺130cm、面積2m²以上）
住戸内の階段の寸法	T≧19.5　　R/T≦22／21　　55≦T+2R≦65 T：踏面の寸法（cm）、R：けあげの寸法（cm）
手すり	便所、浴室および住戸内の階段に手すりを設置

（国土交通省資料より）

図表4　サービス付き高齢者向け住宅登録基準（一部抜粋）

定　義		高齢者向けに状況把握サービス、生活相談サービス等の福祉サービスを提供する住宅
設備基準	規模	・1戸あたりの床面積は原則**25m²以上** ・居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する（共用の設備がある場合は18m²以上とすることができる）
	設備	**原則として、各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備および浴室**（共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可となる場合あり）
入居者要件		**60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者、およびその同居者**（配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている親族）

（国土交通省資料より）

サ高住を「土地活用」として考える

先ほど「サ高住は介護施設ではない」と書いたが、実はアパート・マンション経営と同じように、サ高住を土地活用として考えることもできる。地主が持っている土地にサ高住を建設し、賃料収入を得るというものだ。

国土交通省は2022年までに、サ高住を約60万戸にするという目標を掲げているが、2019年11月時点のサ高住の登録件数は24万9,597戸とかなり出遅れている。

これを土地活用したいという側から見れば、「旺盛な需要はあるものの、供給が追いついていない」状態であり、チャンスが多いと考えることもできる。

サ高住の運営方法はさまざまだ。自ら運営する方法もあるが、これだと収益性が高まる半面、サービスの

質を維持したり、人材を確保したりするなど、文字どおり介護サービスの経営そのものに携わる必要があるため、介護ビジネスに関するスキルのない場合にはハードルが高い。

これに対して「一括借上げ方式」なら、サ高住自体を運営する必要はない。建てた施設を事業者に一括で貸し出して運営を任せ、賃料収入を得ることができる。この方法なら入居者募集も含めてすべて事業者が行うため、地主は空室リスクの管理や介護サービスの維持といった経営面の手間をいっさいとらず、賃料収入だけを得ることができるが、その分、受け取る賃料は割安になる。

また、「テナント方式」といって、介護サービスのみを外部の事業者に委託し、入居者募集や施設のメンテナンスは地主が行う方法もある。入居者から賃料を、介護サービス事業者からはテナント料を受け取れるので、一括借上げ方式に比べれば収益性が高まるものの、空室リスクがあり、退去者が出たときには地主自らが入居者募集などを行う必要がある。

メリットとデメリットは？

サ高住を用いた土地活用にはいくつかのメリットがある。

まず補助金や税制優遇制度を利用できる。また、住宅金融支援機構から「サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資」を受けることができ、長期固定で金利も低いなどの優遇がなされている。さらに、これはサ高住に限ったものではなく、アパート・マンションを建てた場合も同じだが、相続税対策になる。建物部分の評価額が借家権割合によって30％減額されるとともに、土地については貸家建付地による評価減が得られるため、土地建物の評価額を下げることができる。2015年1月から相続税が強化されたため、土地を相続した相続人にとっては、サ高住を建てることによる相続税対策という選択肢も注目されている。

一方、デメリットについては、賃料設定に制限がある。サ高住は建築に際して補助金を受けるため、地主が自由に賃料を設定できない。一般的にはサ高住を建てた場所の近くで、同じような広さを持つ賃貸住宅の相場を参考にして算出される。したがって、サービスを充実させるので賃料を高めに設定する、といった価格の柔軟性に欠ける面がある。

加えてこれは一括借上げ方式を選んだ場合の管理会社とのトラブル事例にもなるが、地主が受け取る賃料は全期間固定されていないのが一般的だ。賃料の保証期間が終わった後に、以降の賃料の変動がどうなるのかは管理会社によって異なるので、十分な確認が必要になる。また原状回復費や修繕費についても、オーナーである地主側が負担するのか、それとも管理会社負担になるのかも、きちんと確認しておきたい。

サ高住を含めて高齢者向け住宅や設備は、今後ますます必要となるので、土地活用やアパート・マンション経営にとっても注目すべき点であることは間違いないだろう。

「改正地域再生法」で何がどう変わるのか?

2019年12月2日、「改正地域再生法」が参院で成立し、2020年1月5日に施行された。地方の再生は日本経済の大きな課題だが、同法は何を目指し、何を変えるのか。不動産業界に関わる部分を中心に解説する。［文・編集部］

「改正地域再生法」はどのような法律なのか?

「地域再生法」は2005年4月1日に公布・施行された法律で、地域経済の活性化、地域における雇用創出、その他、地域活力を再生させることを目的にして制定されたものだ。このなかで、地域を再生させるための施策については、地方公共団体の自主的、自律的な取り組みによって行われることになっている。

具体的な事業として、道路等の整備事業、下水道や集落排水施設、浄化槽などの整備事業、港湾施設や漁港施設を総合的に整備する事業、あるいは地域の雇用機会を創出するために必要な資金を貸し付けるための事業などが記載されている。

こうした認定地域再生計画に基づいた事業について、交付金の交付や利子補給金、課税の特例などで支援するのが、この法律の骨子だ。

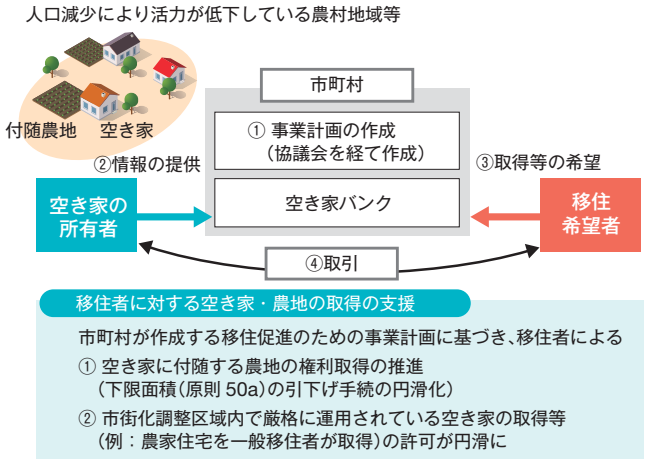
「地域再生法」は施行されて以降、地域経済の再生を目指して一部改正を何度か繰り返してきた。今回の改正案は第198回国会に提出されたものの成立せず、継続審議となって2019年11月21日に衆院本会議を通過し、12月2日に参院選本会議で成立したものだ。

今回の一部改正は「人口減少社会に対応した既存ストックの活用による『多世代共生型のまち』への転換（住宅団地の再生、空き家を活用した移住促進、公的不動産の利活用）を図ることにより、地方の魅力を向上」させようというのが趣旨で、ポイントは3つある。

農地の取得下限面積が緩和

第1のポイントは「既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設」だ。このように書くと、非常にむずかしい内容に思えてくるが、要するに農地付きの空き家を円滑に取得できるようにして、農村地域などへの移住を促進するための事業である。

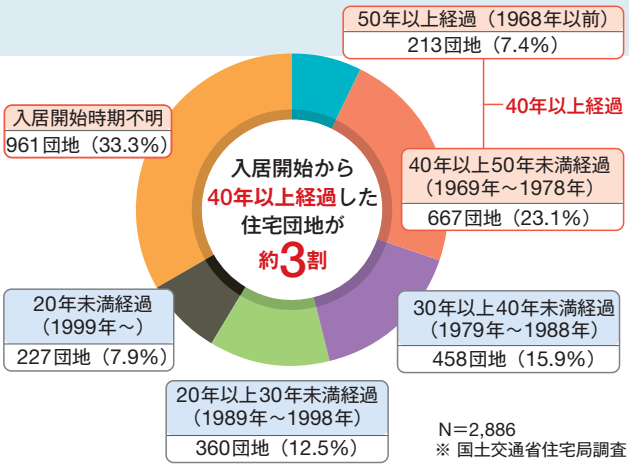
図表1　既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設



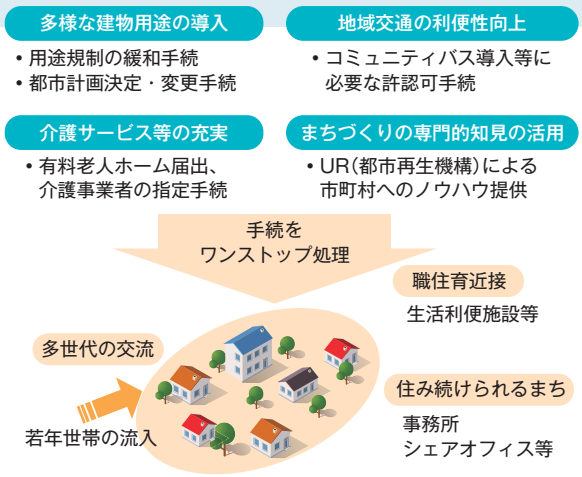
地方の農村地域は若者世代の人口流出に歯止めがかからず、農村に住む人口は減少の一途をたどっている。人がいなくなれば耕作地はやがて荒れ地に変わる。現状、農地の減少と耕作放棄は進んでおり、これを放置したままにすると、雑草や害虫の発生、災害時の危険性の高まり、不法投棄による景観の悪化など、さまざまな問題が起こることが懸念される。そこで、移住者が農地を取得しやすい環境を整備しようというのがこの事業だ（図表1）。

具体的には、一定の条件のもと農地取得の下限面積の引き下げが可能となる。農地法では、零細農家が生まれることを防ぐため、取得する農地の最低面積を原則50アールと決めているが、今般の改正では、市町村が移住促進のため事業計画を定めた場合には下限面積の緩和ができる。これによって、農地付き空き家を一般の移住者でも購入できるようにするなどの施策が講じられる。

図表2　高経年化した住宅団地の割合



図表3　地域住宅団地再生事業の概要



用途規制変更の手続きなどをワンストップ化

第2のポイントは「地域住宅団地再生事業の創設」だ。一定の条件が設けられるものの、住宅団地の用途の規制を緩和することで、これまで立地が制限されていた商業施設や事務所、サテライトオフィス、介護や育児に必要な施設など、住宅以外の施設が建てやすくなった。

住宅団地というのは、高度経済成長期に全国規模で整備された集団住宅地のことだ。しかし昨今は、建物が老朽化したり、入居者の高齢化が進んだりしているという報告が多い（図表2）。いまの若い人たちで、こうした団地に自ら進んで住みたいと思う人は少数だ。結果として、新しい入居者が増えず、団地がゴーストタウン化する恐れがある。その対応策として期待されているのがこの地域住宅団地再生事業だ。

具体的には、市町村が区域を定めて、官民連携によって住宅団地を再生させるために総合的で一体的な事業計画を作成し、住宅団地の再生に関するさまざまな行政手続きをワンストップ化して、スピーディーに住宅団地の再生を目指そうというものである。

現実問題として、住宅団地にさまざまな用途の建物を導入しようとすれば、用途規制の緩和手続きや都市計画決定・変更手続きを踏む必要があるし、介護サービスなどの充実を図ろうとしたら、有料老人ホームの届出や介護事業者の指定手続きが必要になる。また、地域交通の利便性を向上させるためには、コミュニティバスの導入に必要な許認可手続きなども必要になる。こうした諸手続きを一つずつ提出して許認可等が下りるのを待っていたら、膨大な時間がかかってしまう。だから行政手続きをワンストップ化する必要があるというわけだ（図表3）。

従来は住宅団地しかなかったところに、シェアオフィスや事務所、介護施設、育児施設、商業施設などが充実していけば、魅力のある街に生まれ変わっていく可能性がある。また、職住育近接が実現すれば若者人口の流入も期待できるようになり、多世代が共生するコミュニティが誕生することも期待できるだろう。

公有地の活用に民間の力を導入

そして第3のポイントは「民間資金等活用公共施設等整備事業の創設」だ。これは地域再生計画に公共施設の有効利用を図る事業を記載し、国の認定を受けられれば、民間資金等活用事業推進機構（PFI推進機構）にコンサルティング支援を依頼できるようにするというものだ。

PFIとはPrivate Finance Initiativeの略で、公共施設等の建設、維持管理、運営などに民間の資金や経営ノウハウならびに技術を活用することによって、サービスの水準を維持したうえでコストを下げる、もしくは同一コストならより上質なサービスを提供するための手法である。

この事業の創設によって、廃校跡地など低・未利用地（公有地）の活用に民間資金やノウハウを活用するため、PFI推進機構の業務内容を拡大して、コンサルティングが行なえるようにする。

国や地方の財政は非常に厳しいだけに、公共施設の整備を公的資金のみで行なうには限界がある。それだけに、PFIの手法を用いた同事業への期待は高い。

これら3つのポイントが地方再生の強力な手がかりとなり、有効な土地活用の決め手になるか、これから注目していきたい。

『ひとり空間の都市論』

コミュニティの重要性が強調される一方で、都市における「ひとり空間」はさまざまな形で増えている。著者はなぜ、この概念に着目したのだろうか。

住宅でいえばワンルームマンション、客席に間仕切りがついたラーメン店、カプセルホテルやインターネットカフェなど、日本にはそうした「ひとり空間」が多いことに気づき、社会学者としてその背景に関心を持ったことが本書を執筆したきっかけの一つです。

また、従来のひとり空間は、立ち食いそばや立ち飲みといった男性中心モデルだったのに対し、2000年代以降、女性ひとりでも気軽に利用できるおしゃれなワインバーやエキナカの飲食店などが増えており、そうした変化にも都市や社会を考察する上で興味を持ちました。

さらに、大学で学生と接していると、彼らは「ひとりでいること」にネガティブな感情を抱きがちであると感じます。これはメディア環境の変化、つまりスマートフォン・SNSの普及により「常時接続社会」となったことで、他者とつながっていないと不安に感じる「接続指向」が強まったからです。ただしその一方で、つながりを断ち、ひとりになりたいという「切断指向」も併存しています。最近の学食にはひとり用の間仕切りのついた席があるほどで、こうしたメディア環境の変化によって物理空間がどう変化していくのかにも関心があります。

日本の都市部の単身者向け住居は、欧米に比べるとワンルームマンションや１Ｋアパートが圧倒的に多いというが……。

たしかに欧米の大学生は３人くらいで住宅をシェアするのが一般的で、ひとりでワンルームに住むという人はあまりいません。なぜ、日本の単身者は狭い住宅でもひとりで住むのかといえば、かつて社会人類学者の中根千枝が指摘したように、家、学校、会社などの「ウチ」での一体感や帰属意識が強い分、その「ソト」に出ると個人は孤立性を高める傾向にあることが挙げら

『ひとり空間の都市論』

ちくま新書　860円＋税

日本の社会では「ひとり」が異質な存在としてみなされる一方で、ひとり客向けの商業施設が溢れかえっている。「みんな・絆・コミュニティ」へと世論が傾くいま、新しい形態に進化を遂げつつあるひとり空間の現況と可能性を、いまいちど問い直す。

なんご　よしかず●1979年大阪府生まれ。東京大学大学院学際情報学府博士課程単位取得退学。東京大学大学院情報学環助教などを経て、明治大学情報コミュニケーション学部准教授。専攻は社会学、都市・建築論。他の著書に『商業空間は何の夢を見たか』（共著、平凡社）、『建築の際』（編、平凡社）、『文化人とは何か？』（共編、東京書籍）など。

都市にひとりでいることは正常なこと。ポジティブでもネガティブでもない

れます。つまり、ソトでの異質な人々とのコミュニケーションが苦手で、ひとり空間にこもることが日本人の心象にマッチしているというわけです。

ただし、かつて「ウサギ小屋」などと揶揄された日本の住宅は、必ずしも貧しさとのみ結びついたものではありません。カプセルホテルなども狭小でありながら多くの機能を備えた空間といえますが、それらは茶室や弁当箱のように日本人の「狭小の美学」に合致しているとも考えられるからです。

その原型を求めていくと、鎌倉時代に鴨長明が晩年、京都郊外に構えた「方丈庵」に突き当たります。長明は約3メートル四方（四畳半程度）のスペースに、仏間・書斎兼居間・寝室・台所を設け、多様な使い方をしていました。そして、ただ隠棲するのではなく、都まで徒歩で行き来可能な場所に庵を設え、他者と付かず離れずの巧みな距離感をとっていたのです。これは現代の常時接続社会における接続指向と切断指向の関係のように、「みんな」でいる状態と「ひとり」でいる状態のスイッチングを可能にした住まいのあり方といえるでしょう。

今後、ひとり空間を含めたライフスタイルは、どのように変貌していくのだろうか。

これまでの都市における生活様式は、コンビニなどの利用をはじめとする「住宅機能の外部化」を特徴としていましたが、今後は自動運転やドローンといったテクノロジーの進化により、外に出ないでも生活が完結する「住宅機能の再内部化」が進む可能性があります。その一方で「アドレスホッパー」のように一か所に定住することなく、都市の諸施設をネットワーク的に自身の生活基盤とする層も台頭してくるでしょう。

また、少子高齢化により、ひとり世帯が増えていくわけですが、血縁関係を超えた「家族」概念の拡張が起こり、高齢者の独居世帯に学生が同居する形や、外国人介護士が常駐するような家の形も想定されます。さらに、モビリティの進化により、都市と地方の二拠点居住が容易となり、そこでも前述のスイッチングを可能にするようなライフスタイルの普及が想定されるでしょう。

（取材・文／編集部）

新築マンションの管理費が急上昇している理由とその影響

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

**新築マンションの価格が上がったことは、みなさんが実感していると思いますが、実は管理費や修繕積立金も“すごく”上がっています。
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ます。**

新築マンションの管理費が急上昇している!?

分譲マンションを購入すると、月々の住宅ローンの返済に加え、管理費や修繕積立金を支払う必要があります。新築マンションを買うときには、今後の管理費・修繕積立金の推移（予定）が書かれた資料をもらいますが、一般的には「新築時に設定」された支払額が20年とか30年の間に何回か上がる階段状の形に計画されています（その後の物価や居住状況などから、管理組合の決議によって予定外に変更されることもあります）。

もちろんローンを払い終えても、管理費や修繕積立金はそこに住む限り、ずっと支払い続けなくてはなりませんので、老後の生活設計などのうえでは十分に気をつけなくてはならない点です。今回は特にマンションの管理費に焦点を当てて話を進めます。

首都圏のマンション管理費の平均を建築年別に追ってみると、基本的に右肩上がりで上昇しているのがわかります（図表1、図表2）。1984年に建築されたマンションの管理費の平均は1万237円で、この年初めて1万円台に乗せました。それが2009年の建築分では1万5,111円まで上昇し、その後2012年の建築分にかけて1万3,412円までいったん下落したものの、そこから上昇カーブが強くなり、2017年の建築分では1万8,763円にまで上昇しています。

不動産経済研究所のデータを調べると、2008年と2017年の首都圏新築マンションの平均価格はそれぞれ4,755万円と5,908万円でしたから、この10年間の新築マンション価格と管理費の上昇率はほぼ近い数字といえるでしょう。つまり新築マンション価格の上昇とともに、管理費も歩調をそろえて高くなっているということです。

図表１　**マンションの完成年次別管理費平均額**

完成年次	管理費平均額	月／平方メートルあたりの管理費平均額
～平成元年（1989 年）	14,349 円	216 円
～平成 6 年（1994 年）	14,997 円	224 円
～平成 11 年（1999 年）	16,862 円	225 円
～平成 16 年（2004 年）	17,318 円	227 円
～平成 21 年（2009 年）	18,324 円	222 円
～平成 26 年（2014 年）	18,138 円	232 円
平成 27 年（2015 年）以降	19,897 円	255 円

（出所）「平成30年度 マンション総合調査」より抜粋

マンションの管理費はこうして決まる

昨今、土地の値上がりや、建設作業員の不足で人件費が値上がりしており、新築マンション価格の原価が上昇していることはよく知られています。しかし、新築マンション価格が上昇したからといって、管理費も上昇するというのは、あまり納得のいく話ではありません。

管理費は共有施設を維持したり、サービスを提供したりすることに対して支払う費用であり、そうしたものに関わる物品の価格や人件費はそれほど上昇しているとはいえません。それなのに、なぜ管理費は上がっているのでしょうか。

マンションの管理費の金額は「Y=aX+b」という計算式で考えるとわかりやすいと思います。aは共有部分の掃除など、マンションの維持管理全般にかかる費用の1平方メートル当たりの基準単価で、Xは部屋の広さ（平方メートル）です。つまり、各部屋の広さに応じて、管理費の金額が決められるのが一般的で、その場合、所有する部屋が広いほど管

理費は高くなります。bは部屋の広さに関係のない費用がある場合に加えられる金額です。

この計算式から考えると、aの金額が以前よりもかなり増えてきているために管理費が高くなっていると考えられます。

たとえば、最近のマンションは共有施設が充実しています。広々としたエントランスや見栄えのいいきれいなロビーだったり、眺望のいいラウンジやゲストルームがあったり、キッズルーム、フィットネスジムまで備えられたりしているところもあります。また、ゴミ捨て場も、これまではマンションの1階にゴミ集積場があるのが普通でしたが、いまは各階に備えてあるところもあります。これらの暮らしに快適なサービスにかかる費用は当然、前述の計算式のaの値を大きくすることになります。

また、タワーマンションなどではコンシェルジュ機能があることも多く、ホテルのフロントと同じようにスタッフが常駐しており、クリーニングの取次やタクシーの手配、宅配便の取次、家事代行業者紹介などをしてくれますが、これも基本的な管理業務に上乗せした人件費となっていきます。

賃借する人は高い共益費に納得できるか？

快適な暮らしを求める結果、従来よりも充実した共有施設や管理サービスが必要になっているために、新築マンションの価格はさらに上昇しているといえるでしょう。逆にいうと、高額な新築マンションには充実した共有施設や行き届いたサービスが付加価値としてなければ購入するほうも納得できない、ということになるのです。

政府や日銀も認めているように、日本では長い間、物価上昇が起きていません。肌感覚からしても、一般的な生活費はこの30年ほどあまり変わっていないように思います。そうしたなかで、従来は4,000万円で買えた新築マンションが6,000万円するとなれば、付随する施設やサービスにもより高級なものが求められるというわけです。

ただ、このような一定レベル以上の分譲マンションを賃貸物件として出す際には注意が必要です。「新しいマンションほど、管理費や修繕積立金が高い」という状況は賃貸料にも影響します。管理費は月額賃料に含めるのが一般的ですので、新しいマンションほど管理費が高いとなると賃料はどうしても割高になります。

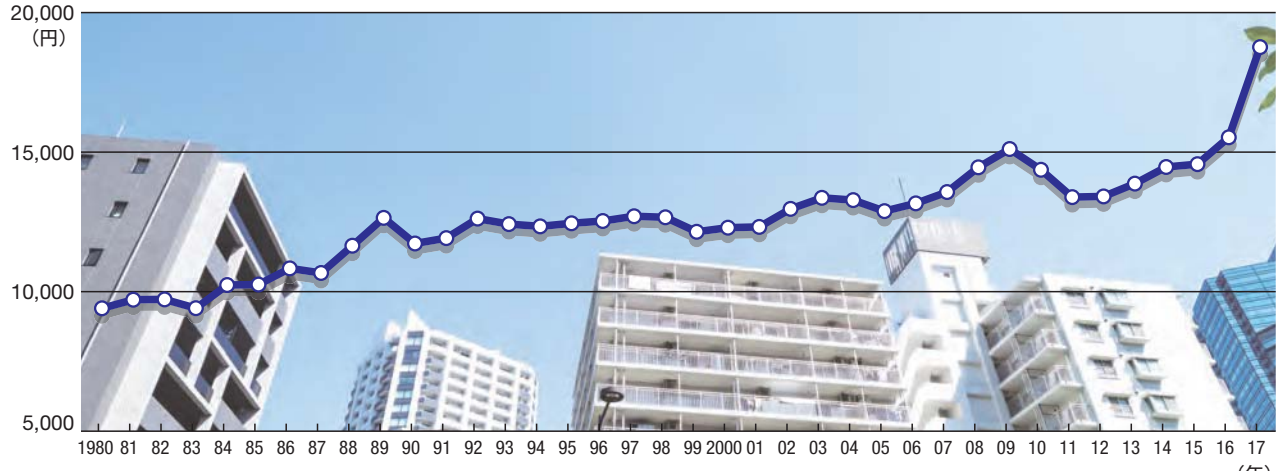
分譲マンションとして所有し、そこに住んでいる人であれば、自分のマンションの充実した共用施設が将来にわたってきれいに維持され、質の高い管理が行われ続けることに対して、納得して対価を支払うでしょう。しかし、賃貸マンションを借りる人はもう少し短期目線で実利を求める傾向にあります。重視されるスペックは立地と広さであり、それが同じような条件であれば、高すぎる賃貸料の物件は敬遠される可能性があります。

今後も新築マンションの管理費の上昇が続くようであれば、賃貸市場での影響も少なからず出てくるかもしれませんから、その点には留意しておきたいところです。

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　**首都圏新築マンションの建築年別平均管理費の推移**



（出所）公益財団法人 東日本不動産流通機構調べ

世代をつなぐ顧客のために。CSR活動で「地域・業界を良くしたい」

阿部多（あべた）不動産株式会社（山形県鶴岡市）

大正13（1924）年6月に金物屋として創業して以来、地元に寄り添いながら商売を手掛けてきた阿部多不動産株式会社。90年以上の年月を通じて培った顧客とのつながりは、親子2代は当たり前、3代・4代と続き、それが同社の事業を支える大きな柱に。その恩返しの意味も込め、同社ではCSR活動に積極的に取り組むとともに、地域が抱える空き家・空き地問題等にも向き合ってきました。

阿部（あべ） 俊夫（としお）代表取締役専務

親子3代・4代の付き合いが事業の支え

金物から建築資材も取り扱うようになり、大工さんとの付き合いを通じて不動産情報が入るようになり、自然発生的に不動産業を始めることになったという同社。現在では建築・不動産を総合的に手掛ける「阿部多グループ」となり、不動産部門を担う同社もアパート管理仲介が1,900世帯を超える規模になっています。

不動産は、一過性のものではなく5年、10年、20年とスパンが長いため、最初の仕事で信頼・信用を得られれば、リピーターとなり、そこから新規顧客の紹介や、顧客自身のお子様・孫世代からの依頼にもつながっていきます。「長年のお付き合いを大事にしていますので、商売が一過性で終わるということはありません」と言う同社代表取締役専務・阿部俊夫さん。同社の顧客の約8割がリピーターと紹介者で占められていることが、その証といえます。

CSR活動が生み出すメリット

日ごろ支えてもらっている顧客や地域への恩返しとして、グループ会社を挙げて力を入れているのがCSR活動です。毎月第3土曜日にはナイトバザール、年1回のチャリティー・バザーで集まったお金は、単身高齢者向けの火災警報器や車椅子などを購入し鶴岡市に寄付したり、鶴岡公園のクリーン作戦や周年事業として海岸清掃に取り組んだり、また、2年に一度の「元気の出るスポーツ講演会」なども開催。スポーツ講演会では、地元の小中学校やスポーツ少年団向けに、講師の著名アスリートによるミニスポーツ教室を開催するなど、地域を応援する“コト”に結び付けていることも特徴です。阿部さんは、「CSR活動は、結果として商売にもつながり、社員のモチベーション

阿部多不動産のスタッフのみなさん

春から夏にかけて毎月第３土曜日に開催されるナイトバザールで行われるチャリティーバザー

倒壊家屋からけが人を救出する実地訓練に空き家を利用

2018 年に開催された第９回「元気の出るスポーツ講演会」の様子

にもつながるなど、二重、三重のメリットがある」と指摘します。

同時に「不動産業界のイメージ向上にもつなげたい」とも。これは二代目の父親から「不動産業界を良くしていきなさい。お前が変えていきなさい！」とよく言われていた言葉だといいます。二代目が掲げた「地域への貢献、社員の幸福」という経営信条の下、不動産業者として何をすべきかを模索する中で、平成24年にはNPO法人つるおかランド・バンクを設立したり、山形県宅建協会の空き家対策特別委員会などの活動を通じて、空き家・空き地問題に取り組むようになりました。

空き家問題解決のための多彩なアプローチ

人口約13万人の鶴岡市は、25歳人口が0歳人口より少なく、子育て世代の多くが県外に流出しているため、「消滅可能性都市」と指摘されています。団塊世代が亡くなると空き家が増加することも危惧され、実際に2010年から2015年の5年間で年100棟、さらに2017年までの2年間では年300棟ペースで増加。城下町だった旧街区に多い狭隘（きょうあい）道路や無接道敷地なども、空き家・空き地を増やす要因の一つとなっています。

すでに同社にも、15年ほど前から空き家・空き地についての相談が寄せられており、行政や民間業者が手掛けないような、手数料が安く権利関係が複雑な“問題あり物件”も増えていました。同社ではこれら相談への対応に加え、一般向けに無料の相続対策セミナーを定期開催したり、解体予定の空き家を消防本部に提供し、倒壊した家屋からの実地救助訓練に活用してもらったりと、解決に向けたさまざまなアプローチを続けています。

また、つるおかランド・バンクで手掛けた「小規模連鎖型区画再編事業」は全国の先駆的なモデルとなっています。官民連携と所有者・相談者とのパートナーシップ、宅建士や司法書士などプロ集団による体制、ファンド整備。低廉売却物件であっても取り組む意欲が持てるモチベーション・マネーの仕組みを導入。新たな街づくりのモデルとして実績を出しています。阿部さんは、「空き家問題を解決するためには、“元気なまちにしていこう”という目的に、善意・共助・利他の精神で貢献するというマインドチャネルが必要」とし、このマインドチャネルを持った不動産業者が増えれば、「今の何倍もの数の空き家問題が解決できるようになる」と期待を寄せています。

紙上研修　連載 第187回

自然災害に備えた不動産取引時における対応

株式会社ときそう 代表取締役　不動産鑑定士 吉野荘平

自然災害が多発する昨今、ハザードマップはリスク回避につながる有益な情報です。取引の過程において、その情報を伝達し、相手方に地域リスクの特性や災害時の対応、安全性の確保を考えてもらうことは、不動産事業者の重要な役割です。本稿では情報資料を紹介し、その活用にあたっての注意点などについて解説いたします。

1　不動産取引における防災地理情報の活用

1. 近年の自然災害

平成30年は、日本各地において自然災害の多い年でした。振り返れば、7月の豪雨等により浸水被害や土砂災害が発生したほか、北海道胆振東部地震をはじめ震度5弱以上の地震が10回発生、口永良部島が噴火するなど各地で災害が発生しました。

このうち土砂災害発生件数は3,451件で、集計を開始した昭和57年以降最多件数を記録しています。

令和元年に入っても台風第19号が死者98名、全壊家屋2,902棟（令和元年12月2日速報値）と大きな人的・物的被害をもたらしたのは記憶に新しいところです。

2. 防災地理情報を活用する必要性

このように近年多発する自然災害に備え、下記のような動きがみられるようになりました。

① 全国知事会の要請

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、令和元年7月全国知事会議では、「地域の災害リスクを住民に浸透させるための具体的な手法として、宅地建物取引業法を改正し、市町村が作成したハザードマップの説明を、取引時に住宅購入者等へ説明が義務付けられる重要事項として位置付けること」と国に提言しました。

② 国土交通省から協力要請の通知

全国知事会議の直後、国土交通省は各不動産団体に対し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協力を要請しました（令和元年7月26日付　国土動第47号-1、国水環第36号、国水下流第8号）。

当該協力要請によれば、宅建業者は取引の相手方に対し、契約が成立するまでの間に相手方が水害リスクを把握できるよう、取引物件の所在する市町村が公表した水害（洪水・内水・高潮）に関するハザードマップを提示し当該物件の位置を示すほか、ハザードマップに想定される浸水深や避難場所の位置が記載されている場合は、あわせて相手方に知らせることが望ましいとされています。

そこで、以下では不動産取引に活用できる防災地理情報の資料を紹介し、その活用にあたって気をつけておきたい点について解説します。

2　防災地理情報の種類と特徴

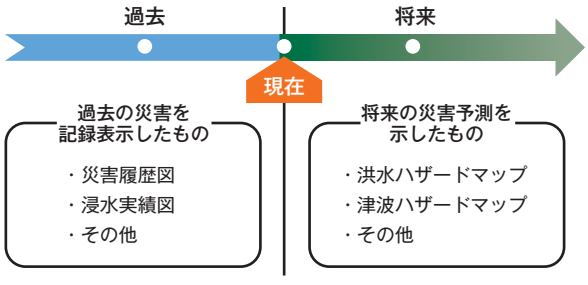
1. 災害の種類と防災資料

自然災害にはその発生原因からみて、気象災害（天候の動きによる自然災害）と地象災害（地下や地上の動きによる自然災害）に分けることができます。

気象災害……洪水、大雪、強風・竜巻、雷など
地象災害……地震、津波、地すべり、火山の噴火など

このような自然災害に対して、各種防災関係の資料

図1　自然災害に関する資料



自然災害に関する資料は、「過去の災害を記録表示したもの」と「将来の災害予測を示したもの」に分けられる

が作成され、地理情報として整備されています。これら防災に関する資料としては大きく分けて、過去に発生した災害を記録したものと、これから懸念される自然災害の被害を予想したものとがあります（**図1**）。

以下では、後者の防災地理情報について解説します。

2. 将来の災害可能性を予測した地図

将来の可能性ある災害を予測した地図がハザードマップです。ハザードマップは、災害を起こす危険要因の種類とその影響範囲、防災上の避難路・避難場所などを地図上に示した災害予想等の情報を表示した地図です。自然災害の種類ごとに洪水ハザードマップ（**図2**）、津波ハザードマップ、土砂災害ハザードマップなどさまざまなものが各市町村で公表され、将来の確率に基づき、可能性がある危険性を示しています。したがって必ずしもその地域で災害が発生する（あるいは、発生しない）ことを示すものではありません。

3 防災地理情報の集め方

ハザードマップを中心に入手方法を解説します。

1. 国土交通省のサイト

最も手軽に入手できる方法として、国土交通省のハザードマップポータルサイトがあります（**図3**）。

2. 各市町村のサイト

上記の国土交通省ハザードマップポータルサイトのうち「わがまちハザードマップ」は、各市町村のホームページとリンクしていますが、すべてが掲載されているわけではなく、掲載後に市町村のホームページが変更になってリンク切れになっている場合もあります。

そのようなときは、googleやYahoo!などの検索エンジンを利用し、検索キーワードに「市区町村名　ハザードマップ」または「市区町村名　防災マップ」として探してみてください。また、最近の各市区町村のホームページは検索エンジン機能が付いていることが多いようです。各市区町村のホームページにある検索エンジンを利用し、直接「ハザードマップ」または「防災マップ」と入力して検索してもよいでしょう。

3. 自治体の防災関係部署の窓口

市区町村によってはハザードマップをホームページに掲載しておらず、窓口で配布している場合もあります。防災に関する情報はハザードマップだけに限りませんし、インターネットにない資料を窓口で配布している場合もありますので、役所で法定事項を調査したついでに資料を収集されるとよいでしょう。一般に、ハザードマップに関する情報は防災関係を担当する部署が扱っています。

図2　ハザードマップの例（東京都中野区）

（出所）http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/508000/d002981.html

図3　国土交通省「ハザードマップポータルサイト」

（出所）https://disaportal.gsi.go.jp/

4 防災地理情報の見方

1. 取引物件の位置確認

防災関係の地図を入手したら、その地図上で取引物件の位置を確認する必要があります。

① 住所検索機能がある場合

ハザードマップのサイトに住所等の入力による検索機能があれば、それを使って目的の場所を地図上に表示させることができます。

② PDF・紙の場合

PDFで公開しているような場合、必ずしも物件所在地を特定できるような住所検索機能があるとは限りません。通常、ハザードマップ等には緯度経度などの位置情報が表示されておらず、物件の位置を特定するには苦労することが多いようです。

このような場合、地図上で物件所在地を特定するには、道路・河川・鉄道施設をはじめとする恒久的な公共公益施設を起点にします。具体的には、目印となる公共公益施設を選び、その位置から地図の縮尺を参考に距離を測って場所を特定します。

この取引物件の位置を特定するための起点となる施設を選ぶには、地図編集として「転位」や「総描（そうびょう）」などの技法があることは知っておきたいところです。

地図は、測量成果に基づく位置（真位置）で描くのが原則ですが、限られたスケール上で対象物を真位置で記載するには困難な場合があります。そのような場合、対象物の記号の位置をずらして表示することがあり、これを地図編集では「転位」と呼んでいます。転位は一般に重要度の高い対象物を真位置に、重要度の低いものをずらして描くことになっていて、その順序も1. 自然物（海岸線）、2. 人工物（鉄道、道路）、3. 無形線（等高線、行政界）と決まっています。また、「総描」とは地図表現の一種で、建物を省いて街区のみにしたり、複数車線を持つ道路を単線にしたりといったように、地図に表示する情報を簡略化することをいいます。いずれも、取引物件の位置を特定するための基準物として知っておきたいところです。

2. 地図の縮尺と誤差

取引物件の位置を地図上で特定しても、災害リスク情報をそのまま鵜呑みにできません。地図には誤差がつきもので、縮尺などに応じて許容誤差が認められています。

ハザードマップにおける地図の縮尺は、1/10,000～1/15,000程度以上を標準とし、やむを得ない場合は1/25,000程度とされています。この場合、背景に使用する地図は、各市町村が独自に測量したもののほか、国土地理院が作製した地形図が採用されることも多いようです。

これらの地図は国土交通省公共測量作業規程（平成28年3月31日国国地第190号）にしたがって作製され、縮尺レベルに応じた許容誤差が認められています。この規程に従えば、縮尺1/10,000の地図で最大7m程度の誤差の可能性があることになります。

またハザードマップの多くは、同一サイズの四角形で区切られた格子状のメッシュ単位で表示されています。メッシュデータは人為的に区切られた地域の情報を平均化したものであって、実際にメッシュ境で危険性が変わるわけではありません。

このように地図で表示される情報は、個々の不動産について正確な状況を把握するものではなく、その地域におけるおおよその目安としてとらえるべきでしょう。

5 不動産取引時における活用

1. 資料活用にあたって気をつけたい点

ハザードマップを不動産取引で活用するにあたり、以下の2点は気をつけておきたいところです。

① 危険マップ・安全マップではないこと

ハザードマップは科学的知見に基づいて予測していますが、必ずしも将来の危険性や安全性を保証するものではありません。

実際の被害状況と照らし合わせても、平成30年に発生した西日本豪雨のようにハザードマップどおりの被害状況であったケースもあれば、反対に平成23年の東日本大震災における仙台市や石巻市の津波災害のように当時のハザードマップより大幅に被害が拡大したケースもあります。

このようにハザードマップの情報のもとになっている被害予測は、想定条件や採用するデータによって精度が左右されるので確定的な判断はできません。したがってハザードマップで危険性がないから避難する必要はない、あるいはハザードマップで危険性が表示されているので必ず被害がある、というものではないことは注意しておきたいところです。

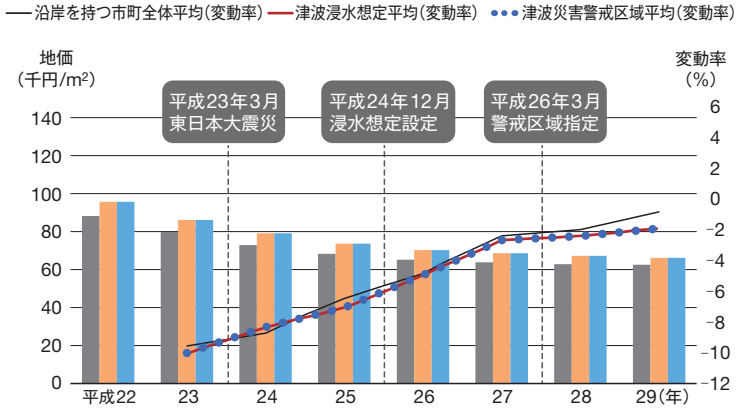
ハザードマップはその地域の住民が災害の危険度合を認識するだけでなく、それに伴い自主的な防災活動を促していくことが本来の目的です。位置を示して危険度を確認してもらうだけではなく、積極的に相手方

図4　地価の変化傾向（徳島県）

○徳島県内の沿岸を持つ市町全体における地価は、最近の数年はほぼ横ばい

○沿岸の浸水域では、津波浸水想定の設定や津波災害警戒区域の指定の前後で、当該指定等による地価への大きな影響は見られない

【調査対象】
沿岸を持つ市町全体：127地点　　津波浸水想定：105地点　　津波災害警戒区域：105地点



（出所）国土交通省（http://www.mlit.go.jp/common/001236502.pdf）

の防災対策の意識づくりに活用してもらうべきでしょう。

② 不動産価格や賃料との関係について

売主や貸主から価格や賃料の低下につながることを理由に、情報を提供してほしくないと言われる可能性もあるでしょう。しかしたとえば、もしその賃貸アパートで自然災害により死者が出た場合と、適切な避難行動で全員無事だった場合とでは、その後に賃貸アパートを借りてくれる人の引き合いも違ってくることが予想されます。売主や貸主にはこのような趣旨を理解してもらい、自然災害に対して取り組んでいただくことが安全安心な取引に必要と思われます。

津波災害警戒区域も土砂災害警戒区域も、区域指定されると地価や賃料が下がる心配があると考えられているようです。

これら区域指定と価格や賃料との関係について調べる参考例として、平成30年5月国土交通省「警戒区域等指定の事例集」から抜粋したものが**図4**です。一つの例に過ぎませんが、この調査結果をみると津波災害警戒区域の指定のみで地価が下落するという明確な事実は見当たらないようです。

津波警戒区域に限らず、ハザードマップに示された情報について売買価格や募集賃料と関連付ける際には、区域指定前後を時系列的に調査確認することが方法として参考になると思われます。

そして相手方との交渉の際には、当事者に対してこのような根拠を示してあげることが重要になります。

2. 相手方への説明の仕方

宅建業者から相手方への説明の仕方としては、危険性や安全性を強調するのではなく、防災意識を高めてもらうことを目的に災害リスクの情報を提供することが大切と思われます。具体的には、災害時における避難所や避難ルートを検討してもらうためのきっかけづくりとして情報提供してあげましょう。

災害発生時には自分や家族がおかれた状態に応じて、自らの判断で適切な避難行動をとることが必要になります。このため、普段の生活から自分が暮らしている地域の災害リスクを確認し、避難ルートや避難方法の検討をしておくべきですが、それを考えてもらうのに最も適切な時期は、これからそこで暮らす売買や賃貸借のときといえます。

不動産取引においてハザードマップの情報を提供するのは、暮らしはじめると普段の生活ではなかなか災害対策を考える機会がない買主や借主に対し、防災対策のきっかけを与えることが趣旨といえます。

ただしハザードマップに示された災害リスクの情報はあくまでも「想定」に過ぎません。この点を強調し、万が一の際は想定を超える災害が発生することも、逆に想定以下の被害にとどまることもあることを前提に防災対策をしてもらうことが、ハザードマップの説明にあたって重要になります。

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

令和2年1月10日発行（毎月10日発行）通巻第493号　発行人／坂本久　編集人／壹岐昇一
発行所／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会・公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3　TEL.03-5821-8181（広報）定価50円

夢が広がる不動産ネットワーク ハトマークサイト

全宅連が運営する不動産情報検索サイト
「ハトマークサイト」からのお知らせ

繁忙期応援! SUUMO賃貸新規参画キャンペーン実施

新規参画会社様限定でキャンペーン価格にてSUUMOにご参画することができます。
是非この機会にご参画いただき、繁忙期での売り上げアップにお役立てください。

※キャンペーンは賃貸限定となります。

キャンペーン対象期間 2020年1月～6月
※上記期間中いつでもご参画可能です

特典1 キャンペーン内容

SUUMOへの新規掲載に係る物件掲載枠料金が特別価格になります

物件枠数	月額費用（税別）
5件枠	2,500円
10件枠	5,000円
20件枠	10,000円
50件枠	25,000円

特典2

- SUUMO初期登録料（2万円）が**無料！**

ご参画条件

- 株式会社リクルート住まいカンパニーの所定の審査を経た企業様
- 2019年11月時点でSUUMO賃貸の未参画窓口が対象となります
- ハトマークサイト登録・検索システムを利用できる方が対象となります（ハトマークサイトのIDを所有している方）

※新規参画企業様のSUUMO連動オプション月額利用料金（2,000円）無料キャンペーンもご利用いただけます

お問い合わせ先

物件数No.1※

参画ご希望のご連絡、または、ご質問がございましたら、こちらの電話番号へお気軽に問い合わせください

株式会社リクルート住まいカンパニー
0120-302-102

※不動産ポータルが掲載する賃貸、マンション、戸建て、土地の日本全国総計　2019年7月末時点
㈱東京商工リサーチ調べ

アットホーム株式会社、株式会社LIFULLでもキャンペーンなどを実施しています!

提携サイト「不動産情報サイト アットホーム」

アットホーム（一般消費者向け）公開料金割引キャンペーン

キャンペーン期間
2020年1月1日(水・祝)～6月30日(火)

対象種目 賃貸居住用

利用条件 ハトマークサイト登録・検索システムを利用できる方（ハトマークサイトIDを所有している方）

キャンペーン内容

ハトマークサイト登録・検索システムから「不動産情報サイト アットホーム」（一般消費者向け）への公開料金が割引になります。

賃貸居住用（1物件あたり）	7日間公開	380円（税別）	▶ 305円（税別）
	14日間公開	690円（税別）	▶ 550円（税別）

※不動産業務総合支援サイトATBB（不動産会社向け）のみ公開の無料キャンペーンも継続中!
（キャンペーン期間：2020年6月30日（火）まで）

「ハトマークサイト LIFULL HOME'S B2B 連動オプション 実施中」

「ハトマークサイト LIFULL HOME'S B2B 連動オプション」について

「ハトマークサイト登録・検索システム」に登録した客付け可物件を、株式会社 LIFULLの運営する業者間サイト「LIFULL HOME'S B2B」に物件公開することができる機能です。連動・公開は無料でご利用いただけます。

ご利用条件

「ハトマークサイト登録・検索システム」を利用できる宅建協会会員（ハトマークサイトIDを所有している）で、かつ、お申し込み後、株式会社LIFULLの審査を経た企業がご利用いただけます。

ご利用方法

ご利用にはお申し込みが必要です。お申し込みにつきましては、ハトマークサイトからお願いいたします。
本オプションの内容、ご利用条件、連動できる物件等の詳細につきましてはページ下に掲載のQRコードからご確認ください。

ハトマークサイトログイン後、トップページ右側バナーをクリックいただき、詳細ページにてご確認ください。