

REAL PARTNER



住まい探しは
ハトマーク

MAY

2020年5月号 [隔月発行]

令和2年5月10日発行 通巻第495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

テレワークによって変わる住宅事情

「住」のトレンドウォッチング 長期金利の上昇と住宅ローンへの影響

注目の書 著者は語る 『現場発! ニッポン再興』出町 譲

紙上研修 令和2年度 土地・住宅税制改正のポイント

新型コロナウイルスの影響で、テレワークが急速に広がっている。

約28万人の従業員を抱えるNTTグループ、約11万人のNECなどの大手企業がいち早くテレワークを開始し、多くの企業が続いた。今後さらにテレワークが普及することで、住環境にも大きな影響を及ぼしそうだ。テレワークの広がりにより、人々にどのような意識の変化が見られるのか。また、テレワークに適した賃貸住宅についても紹介する。

(文・住宅ジャーナリスト 高橋洋子)

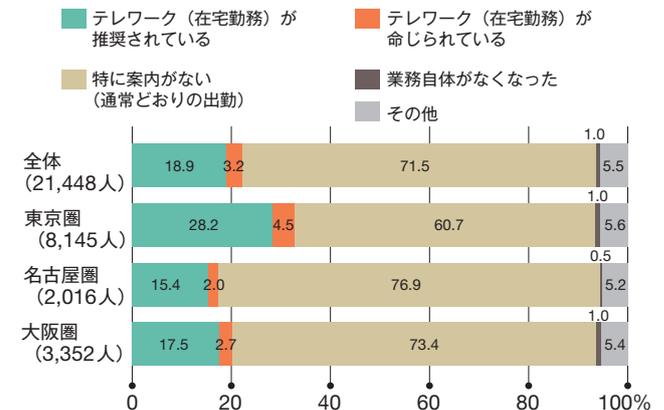
推計360万人がテレワークを実施

新しい働き方として、政府が推奨してきた「テレワーク」。テレワークとは、「tele=離れた場所」、「work=働く」という意味の単語を合わせた造語であり、職場から離れて仕事を行うことを指し、在宅勤務の意味もある。そもそも政府は、2020年に開かれる予定だったオリンピック時の交通機関の混雑を緩和することを目的に、テレワークを推進していた。

しかし、日本での新型コロナウイルスの感染拡大を受け、感染予防の観点から、政府は時差出勤やテレワークを推奨し始めた。

民間の調査機関であるパーソル総合研究所が発表した「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」(2020年3月9日～15日に実施、全国の正社員2万人が対象)によると、正社員の13.2%がテレワークを開始している。平成27年の国

図表1 三大都市圏別の「テレワークの命令・推奨」の割合



(出典元：2020年3月「パーソル総合研究所」調べ)

勢調査によると、正社員は約2,726万人。その13.2%がテレワークを開始しているとする、推計360万人がテレワークを実施していると考えられる。テレワークが勤務先から指示(命令)もしくは推奨されている

REAL PARTNER

May 2020

特集 53%がテレワークを機に引っ越しを検討

テレワークによって変わる住宅事情 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第21回
長期金利の上昇と住宅ローンへの影響 6

注目の書 著者は語る
『現場発！ ニッポン再興』出町 謙 8

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第6回
2020年の地価公示と今後の予測 10

地域を笑顔でサポート 連載 第14回 12

紙上研修 連載 第189回
令和2年度 土地・住宅税制改正のポイント 14

今月のアーカイブ 18

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2020年5月10日発行 通巻第495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



53%がテレワークを機に引っ越しを検討

テレワークによって変わる住宅事情

特集

テレワークに適した、ワークスペースのある賃貸住宅が人気を集めている
(写真提供 ネイバース立川)

割合は、東京圏32.7%、名古屋圏17.4%、大阪圏20.2%。東京に限らず、大都市圏を中心に広がりを見せている(図表1)。同調査によると、テレワークを希望しているが、社内制度やインターネット環境の整備の関係で、テレワークのできない人は33.7%もいるようだ。

通信機器導入などに100万円の助成金

今後、社内制度や環境が整えば、ますますテレワークをする人が増えることが予測される。そのため厚生労働省は、3月3日、テレワークのために通信機器の導入などかかった費用の半分を1社100万円まで補助すると発表した。もともとこの制度は昨年12月に終了していたが、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、速やかなテレワークの導入を図る狙いで再開された。

なお、助成金には、「テレワークの特例コース」と「職場意識改善の特例コース」の2種類ある(図表2)。「テレワークの特例コース」は1社あたり、最大100万円支給され、テレワーク用の通信機器の導入や運用などが助成の対象になり、2月17日～5月31日の期間中にテレワークを始めた社員が1人以上いることが条件となる。一方、「職場意識改善の特例コース」は、新型コロナウイルス対策として、有休休暇などの休みを積極的に取得できるように就業規則の作成や変更、

図表2 厚生労働省によるテレワークに関する助成金の内容

	テレワークの特例コース	職場意識改善の特例コース
対象事業主	新型コロナウイルス感染症対策としてテレワークを新規で導入する中小企業事業主	新型コロナウイルス感染症対策として休暇の取得促進に向けた環境整備に取り組む中小企業事業主
助成対象の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> テレワーク用通信機器の導入・運用 就業規則・労使協定等の作成・変更等 	<ul style="list-style-type: none"> 就業規則等の作成・変更 労務管理用機器等の購入・更新等
要件	事業実施期間中にテレワークを実施した労働者が1人以上いること	事業実施期間中に新型コロナウイルスの対応として労働者が利用できる特別休暇の規定を整備すること
事業実施期間	令和2年2月17日～令和2年5月31日	
支給額	補助率：1/2 1企業当たりの上限額：100万円	補助率：3/4 ※事業規模30名以下かつ労働能率の増進に資する設備・機器等の経費が30万円を超える場合は、4/5を助成 上限額：50万円

労務管理用の機器の購入などに最大50万円の助成金が支給される。

地方で兼業や副業に最大150万円

ほかにも注目したい助成金制度がある。政府は2020年度に、東京圏に住みながら地方で兼業や副業をする人に交通費を支援する制度を始める。1,000億円の地方創生推進交付金を活用し、交通費が往復で1万円を超える場合、国と地方自治体はその半分以上を兼業や副業先の企業に助成する。1人当たり年間50万円を

上限に3年間で最大で150万円を支給する。対象になるのは、東京と神奈川、埼玉、千葉の1都3県から他の地域への兼業や副業である。

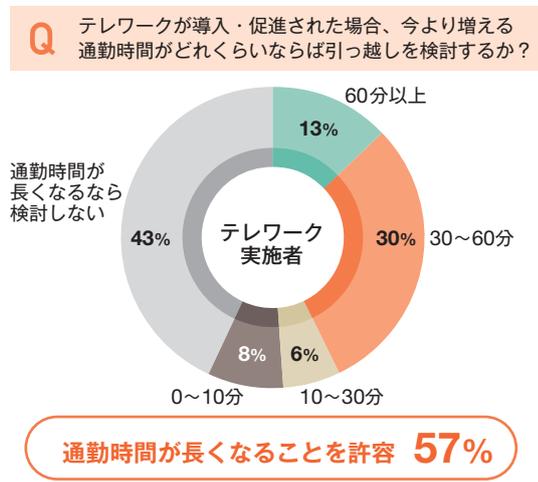
この制度が始まる背景には、働く人の東京一極集中に歯止めがかからないことが挙げられる。テレワークの魅力は、なんといっても場所を選ばず仕事ができることだ。地方への移動に対して、交通費分が支援されることで、地方移住や2拠点生活がさらに増える可能性も考えられる。

テレワークを機に 53%が引っ越しを検討

こうしたテレワークの広がりを、2020年の住まいのトレンドとして予測していた企業がある。リクルート住まいカンパニーだ。毎年発表している住まいのトレンドとして、今年は「職住融合」を挙げ、テレワークの普及によって、働く場所が多様化し、自宅の間取りの一部をオフィス仕様にする「家なかオフィス化」や街の中のコワーキングで仕事する「街なかオフィス化」が増えていくと予測していた。職住の距離の制約が薄まることで、職場に縛られない「街選びの自由化」が進み、都心から郊外へ引っ越しをする人も増えていくと考えられる。

リクルート住まいカンパニーが20～64歳を対象に行った「テレワーク×住まいの意識・実態調査」(2019年)によると、テレワークがきっかけで、引っ越しを実施・検討・希望している人は53%にも上り、テレワークによって、通勤時間が長くなることを許容すると答えた人は57%もいる(図表3)。

図表3 「テレワーク×住まいの意識・実態調査」①



(出典元：2019年「リクルート住まいカンパニー」調べ)

街選びの優先順位にも変化が見られる

引っ越しの際に重視する項目にも変化が見られる。一般的に住まい選びで重視されるのは、通勤や通学を考えた交通利便性や生活利便性であるが、テレワーカーが重視するのは、通勤がないため、「物価が安い」「住居費が安い」「防災対策がしっかりしている」といった生活のしやすさである(図表4)。

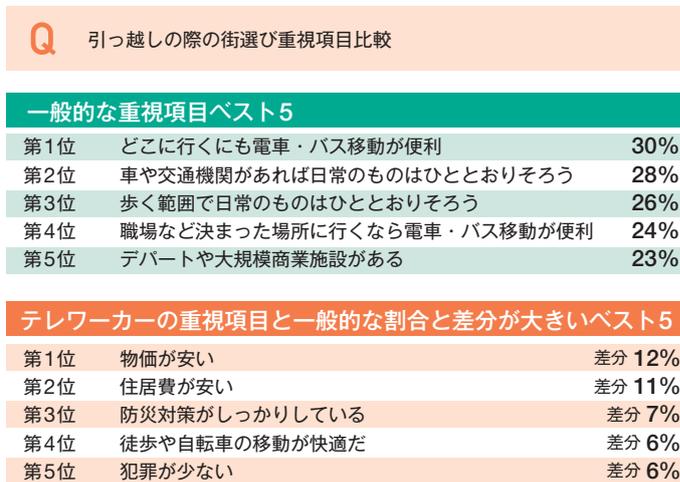
テレワークのメリットは「通勤時間の減少」や「ストレスの軽減」が挙げられる。すでにテレワークがきっかけで引っ越しをした人は、より「子ども／家族との時間」「趣味に費やす時間」などに価値を感じる傾向にあることもわかった。

テレワークがきっかけで引っ越しをした人の中には、東京から趣味のサーフィンを楽しめる湘南に転居した事例がある。平日の朝からサーフィンをして、ハーブを育てるなど自然にしみながら、海の近くでの暮らしを楽しんでいるという。ほかにも、正社員で働けることを条件に夫婦ともにフルテレワークができるIT系の企業に転職し、地方移住した家族もいる。テレワークが進むことで、通勤時間がネックで就職をあきらめていた郊外の子育てママの再就職や、在宅ワークの障がい者の雇用が進むことも予測される。

ワークスペース付きの賃貸住宅が人気

賃貸物件でも、テレワークの増加を見越した工夫が見られている。共用部に住民が共同で利用できるワークスペースを設置するケースが増えている。たとえば、東京都内で注目したいのが、株式会社グローバル

図表4 「テレワーク×住まいの意識・実態調査」②



(出典元：2019年「リクルート住まいカンパニー」調べ)

エージェンツが運営する『ソーシャルアパート』である。ソーシャルアパートとは、従来型の1DKなどの個室に加えて、ワークスペースやラウンジなど、入居者が利用できる共用の空間があるアパートを指す。共用の空間があることで、住人同士の交流を促す狙いがある。その中で、「ネイバース立川」や「ネイバース武蔵中原」などの賃貸住宅には、共用のワークスペースがあり、人気を集めている。同社に話を聞くと、ワークスペースがあることが決め手になり、入居を決めた住民もいるという。なお入居者の男女比はだいたい半々で、年齢は25～35歳ぐらい。職業はさまざまで、フリーランスや企業で働いている人もいるようだ。



半個室のワークスペースには電源が付いている（写真提供：ネイバース立川）

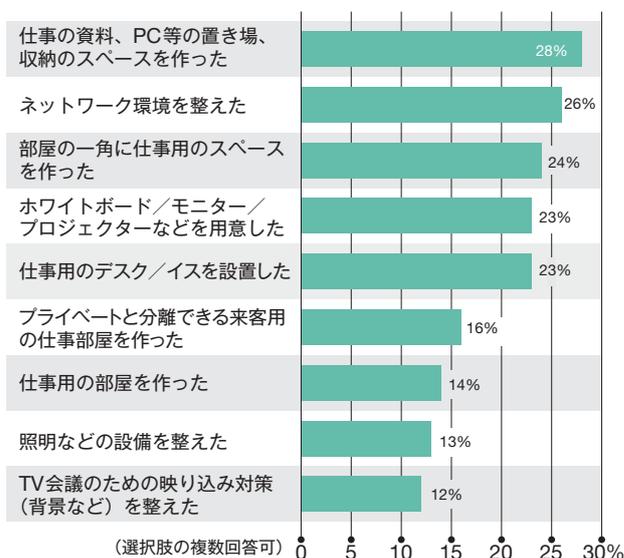
新型コロナウイルスの影響で、ワークスペース付きの賃貸住宅を求める入居者が増えたかという点、そのような変化はまだ見られていない。ただし、「このタイミングでワークスペース付きの物件に住んでいることはメリットだ」と言われることは多いようだ。ワークスペースには、壁で仕切られた半個室があり、それぞれに電源がついている。電源がついていることは、利用者に好評だ。利用者は1日平均5時間ほどワークスペースを使い、週5日利用する人もいる。同社では、今後も働き方の変化に合わせた物件づくりを考えていく予定だ。

70%が自宅で仕事ができるように環境整備

前述したリクルート住まいカンパニー「テレワーク×住まいの意識・実態調査」によると、引っ越しをしない場合でも、テレワークをきっかけに、70%が自宅を仕事に適した環境を整えていることがわかった。自宅内で工夫したことで一番多かったのは、「仕事の資料、PC等の置き場、収納スペースを作った」。ほかに、「部屋の一角に仕事用のスペースを作った」「ホワイトボード／モニター／プロジェクターなどを用意し

図表5 「テレワーク×住まいの意識・実態調査」③

Q 実施した自宅の環境整備の内容



(出典元：2019年「リクルート住まいカンパニー」調べ)

た」という声も多かった。「プライベートと分離できる来客用の仕事部屋を作った」「照明等の設備を整えた」「TV会議のための映り込み対策（背景など）を整えた」などの回答もあった（図表5）。

中には、リビングにワークスペースを設けて、ガラス張りの小部屋を施工したケースや、リビングの壁面に専用のワークデスクを設置した人、納戸スペースをワークスペースに変更した人もいる。

マンションや戸建もさまざまな工夫を

住宅販売の現場でも、テレワークを想定した住まいづくりが行われている。新築マンションでは、野村不動産株式会社の「プラウド西葛西」が、リビング脇の納戸スペースにライブラリーを設置し、「プチ書斎」を設けた住まいを提供している。積和不動産株式会社の「オルソ東新宿」では、ワークスペースをリビングに確保して、壁面にモノを飾ったり、書類を収納できるように壁面収納を充実させている。戸建では、セキスイハイムが「パパママ個室プラン」として、主寝室のウォークインクローゼットの先にパパとママ、それぞれの書斎を設けたプランを出している。

このように、テレワークの増加とともに、住環境にも大きな変化の波が見られる。今後も、家で快適に仕事ができるように、人も、企業も、試行錯誤が続きそうだ。

長期金利の上昇と住宅ローンへの影響

いま、10年物国債の利回りが徐々に上昇しつつある。こうした金利の上昇が住宅ローンに与える影響について考えてみよう。[文・編集部]

固定金利の住宅ローンは10年物国債の利回りの影響を受ける

住宅ローンは、住宅金融支援機構の「フラット35」と個別の金融機関が独自に行っている住宅ローンの2種類がある。

フラット35は全期間固定金利なので、融資を受けている期間中に適用金利が変動することはない。それに対して個別金融機関の住宅ローンは「変動金利型」と「固定金利型」に分かれていて、変動金利型を選択すると、一般的には半年ごとに適用金利が見直される。固定金利型は、フラット35と同様、融資を受けている全期間で金利が変わらないタイプと、最初の5年、または10年は固定金利が適用されるタイプとに分かれている。

住宅ローン金利が何によって決まるのかというと、フラット35を含む固定金利型は長期金利を参考にし、変動金利型は短期プライムレートを参考にしたうえで、そこに取扱金融機関が得る利益分などを加味して決定される。つまり金利が上昇すると、住宅ローンの金利も上がる可能性が高まってくるのだ。

ここでいう「長期金利」は10年物国債の利回りを指しており、「短期プライムレート」は銀行が優良企業に資金を融資する際に適用する最も条件の良い金利のことで、2020年3月31日時点の利率は1.475%となっている。

変動金利型住宅ローンの金利を決める短期プライムレートは、日本銀行の政策金利を参考にして、個別金融機関が決められているが、現状、日銀は政策金利については-0.1%のマイナス金利を適用することになっているため、当面、短期プライムレートが大きく上昇する可能性は極めて低く、変動金利型住宅ローンの金利も、しばらくは現状の低い水準が続くことになるだろう。

これに対して、固定金利型住宅ローンは長期金利を参考にして決められる。もちろん、固定金利型住

宅ローンは、融資を受けている期間中の金利変動がないので、すでに融資を受けている人は今後、金利がどれだけ上昇したとしても、住宅ローンの返済額が増えるようなことにはならない。

ただ、これから申し込む人にとっては、金利上昇の影響を無視できなくなる。長期金利がこれから上がっていけば、新規で固定金利型住宅ローンを申し込む分の適用利率は上がっていく。

実はいま、10年物国債の利回りが徐々に上昇しつつある。このことについて考えてみよう。

金利が上がると返済金はどのくらい上がるのか

その前にまず、3,000万円借りて35年で返済するときに、5年ごとに1%ずつ金利が上がった場合の毎月の返済額についてみてみよう。

金利が見直されるタイミングは半年ごとが一般的だが、住宅ローンの毎月返済額の見直しは5年ごとになる。ただし、返済額は上がらなくても、金利が上がった時点から返済額に占める利息の割合は増えていく。

金利が上がると、5年後の見直しの時点で毎月の返済額も上がるが、それまでの返済額の1.25倍までが上限というルールがある。仮に毎月返済額が10万円だったとき、金利がいくら高くなっても、返済額は12万5,000円を超えない。金利が急上昇

図表1 金利が1%上がると住宅ローンの返済額は
どう変わるか？ (3,000万円を35年返済で借り、
5年ごとに金利が1%ずつ上がった場合)

種別	変動金利		固定金利(参考)
	年利	毎月返済額	
当初5年間	0.625%	79,544円	89,9957円
	1.37%	89,9957円	
6~10年目	1.625%	91,669円	89,9957円
	2.625%	101,760円	
11~16年目	2.625%	101,760円	89,9957円
	1.37%	89,9957円	

*金利はいずれもサンプルです。

し、急に返済額が高くなってしまっただけでは生活が成り立たなくなる恐れがあるので、こうしたルールがあるのだ。とはいえ、返済額の上限は1.25倍でも、返済額に占める利息の割合は高くなっているため、ローンはなかなか減らなくなる。

図表1は、3,000万円の住宅ローンを35年返済で借りたとき、当初の金利が0.625%の場合の計算だ（個別にはいろいろなケースがあるので、あくまでサンプルであり、返済金額は概算）。返済開始時に7万9,544円だったのが、5年後に金利が1%上がると、返済額も9万1,699円に上がる。次の5年後にまた金利が1%上がっていると、返済額は10万1,760円になる。年間1%の金利上昇は、住宅ローン返済額に大きな影響を与えるのだ。

ここまでの長期金利の変遷

これまでの長期金利の変遷を簡単にまとめると、次のようになる。

2013年以降、長期化したデフレ経済からの脱却を目指して大規模な金融緩和が行われたが、消費者物価指数で目標の2%上昇に届くことはなかった。

そのため、2016年2月に日銀はマイナス金利政策を導入。これを受けて日本の長期金利は下げ足を早め、当初、日銀は短期金利だけをマイナス水準にするつもりだったが、マーケットが過剰反応し、長期金利である10年国債利回りの水準までマイナス金利になってしまった。長期金利がマイナスになると、金融機関の収益力は大きく後退してしまう。

そこで、この状態を修正しようとして新たに導入したのが、「長短金利操作付き量的質的金融緩和」だ。これにより、短期金利はそれまでと同様マイナス金利を維持する一方、長期金利については0%に誘導する試みが行われた。長期金利は2016年11月からプラスに転じ、それは2019年1月まで続く。ところが米中貿易摩擦によってグローバルな景気減速感が出始め、2019年8月には一時-0.28%まで低下。米中貿易摩擦がいったん落ち着き、2020年3月にはプラス0.1%まで上昇する場面もあったところに、このコロナ禍に見舞われたのである。

日本の財政悪化懸念が背景か!?

一般的に長期金利は、景気回復や物価上昇を背景

図表2 国内長期金利（10年国債利回り）の推移



にして上昇するが、今回の長期金利上昇はいささか事情が異なるようだ。

現状、新型コロナウイルスの影響によって景気は大きなダメージを受けている。おそらくこれから公表される景気関連の指標は、軒並み悲惨な数字を連ねることになるだろう。物価は上がらない、景気の先行きも悲観ムードというなかで、長期金利が上昇傾向をたどっているのはなぜなのか？ 物価や景気以外に、国債の利回りを上昇させる要因がもう一つある。それは国家財政に対する懸念が高まることだ。

新型コロナウイルスの感染拡大に対処する政府の経済対策の財政出動は39兆円。しかし、この39兆円のコロナ対策費は今年度の国家予算に盛り込まれていない。そのため、政府は16兆8000億円の補正予算を組み、その全額を国債発行で賄うことを決定した。

さらに問題なのは、新型コロナウイルスの感染拡大がいつ終息するか見えないことだ。長期化すればするほど景気対策の規模は大きくならざるを得ない。その財源確保のために国債の発行がさらに膨らめば、ただでさえ国際的に問題視されている日本の財政赤字問題が深刻化し、長期金利には上昇圧力がかかる。

それに加えて、景気低迷によって、現時点で住宅ローンを借り入れている人たちが減収、または失業して、住宅ローンの返済が滞る事態が生じると、金融機関は住宅ローンの審査基準を厳しくしたり、あるいは住宅ローンの金利を引き上げたりすることも考えられる。

いずれにしても、今後の住宅ローン金利がどうか、しばらくは注視しておいたほうがいいだろう。

本書を書こうと思ったきっかけについて教えてください。

私は富山県出身なのですが、帰郷するたびに商店街が衰退している光景を目にします。それは地域固有の問題であると同時に、人口減少という日本全体で進行している問題でもあります。

ジャーナリストは常に歴史的な現場を自分の目で見たいという欲求を持っており、だからこそ危険を厭わず戦場や被災地などにも足を運ぶわけですが、どの国に比べても速いスピードで人口が減っているというこの現象も、歴史的な出来事という点では同じことです。ただ、人口減少は数値で確認できても、自分の目で減少の全体像を見ることはできません。

しかし、人口減少で活力が衰えている地方において、なんとか自分の住んでいる地域を少しでもよくしようと努力している人たちは確実にいます。そういう活動を行っている人たちの姿を追うことで、人口減少という現実を直視すると同時に、それと戦っている人たちの姿を活字で定着させたかったのです。

この本には、地方の厳しい現状を立て直そうとする人々が描かれています。彼らには何か共通点はありますか。

登場人物のなかには行政側の人もいますが、みなさんに共通するスタンスは、国や自治体の施策や補助金・助成金に頼るのではなく、個々人の知恵によって難局を乗り切ろうという気概です。そしてもうひとつ、彼らに共通するのは前例にとられないことです。

地方が活性化されたからといって、本書に登場している人たちが大金持ちになれるわけではありませんし、組織のなかで出世できるわけでもありません。それでも彼らは寝食を忘れて、地方活性化のための取り組みを続けています。そのモチベーションは、このままだと地方がダメになってしまうという危機感、自分の故郷を少しでもよくしたいという気持ちです。地方の活性化は、経済合理性ではなく、そうした人間の行動に支えられている

現場発！ニッポン再興 ふるさとが「稼ぐまち」に変わる16の方法

出

経済ジャーナリスト・作家
(テレビ朝日報道局勤務)

町



『現場発！ニッポン再興 ふるさとが「稼ぐまち」に変わる16の方法』

晶文社 1650円+税

高齢化・人口減少・空き家問題など地方が抱えている課題は山積みだが、自分の住む地域や生まれ故郷に愛着を持ち、活性化させたいと考え、チャレンジしている人たちも多い。彼らの活躍を描くことを通じて、問題のありかや解決策に迫る本書は、関係者必読の書。



でまち ゆずる ● 1964年、富山県高岡市生まれ。早稲田大学政治経済学部卒業。90年時事通信社入社。ニューヨーク特派員を経て、2001年テレビ朝日入社。経済部、報道ステーションを経て、現在は情報番組「グッド! モーニング」のニュースデスク。『清貧と復興 土光敏夫100の言葉』(文藝春秋)、『景気を仕掛けた男 「丸井」 創業者・青井忠治』(幻冬舎)など経済人に関する著作が多い。

のです。

地方活性化のために必要なことは何ですか。

人々の気持ちや行動を動かすためには、強い信念を持ったリーダーが必要です。そのリーダーは常に知恵を出し、難局に直面してもあきらめないという点では、起業家に近い資質が必要なかもしれません。

経済が右肩上がりのときは、前例に則って粛々と物事を進めていけば、たいていのことはうまくいきました。しかし、いまは違います。日本経済は人口の減少に伴って、何もしなければ右肩下がりになってしまう時代を迎えました。こういう時期は前例とは異なる知恵が求められます。特に地方を活性化するためには、地域が持っている資源をいかに大切に磨いていくか、という点で知恵が求められますし、何を選ぶかという判断力も必要になります。

もちろん、その判断が正解かどうかは結果が出るまでわかりません。しかし、それが正解なのだということを説得できる、強い言葉の力を兼ね備えた人物が求められています。

全国の地域興しをつぶさに見てこられた出町さんとして、不動産業を営んでおられる方々にアドバイスがあれば教えていただけますか。

今回の新型コロナウイルスでは、改めて東京一極集中のリスクがクローズアップされました。人や情報が集まり経済が活発になるのが東京の魅力ですが、人口が集中しているため、疫病が蔓延したり、大規模災害が生じたりしたときのリスクもまた高くならざるを得ません。ですから、今回の問題をきっかけにして、東京一極集中が徐々に崩れるのではないかと思います。

一方で、すべての地方が活性化するわけではありません。地方でも勝ち組と負け組に分かれるでしょう。勝ち組に入るためには、先ほど申し上げたように、知恵を使って地域が持っている資源を磨き込んでいく必要があります。それができた地方は、きっと勝ち組になれるでしょう。その意味では、地元のことをよく知っている不動産業者が音頭を取り、地域活性化に一役買うという手もあると思います。

(取材・文/編集部)

{ 地方の活性化を成功させるためには、 }
{ 強い信念を持ったリーダーが必要です }

2020年の地価公示と今後の予測

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

令和2年1月1日時点の地価公示価格が3月19日に発表されました。その中には、住宅地・商業地・工業地の全用途の平均が5年連続上昇という好結果が出ています。

しかし、その発表から1カ月もたたない4月7日、東京、大阪など、一部の都道府県に新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言が発令されました。

今後、この影響がどんな形で出てくるかを含めて、発表された地価公示の内容について見ていきましょう。

バブル崩壊後では最も長期間の上昇が続く

3月19日に発表された地価公示によると、住宅、商業、工業という全用途平均が5年連続のプラスになりました。公示地価は、国土交通省がその年の1月1日時点の土地価格を発表するものですから、今年の地価公示には新型コロナウイルス蔓延の影響が織り込まれていない点に留意して、次の内容をお読みください。

まず、図表1にあるとおり全国の全用途平均は前年比1.4%の上昇となりました。さらに用途別に見てみると、住宅地が0.8%の上昇で3年連続のプラス、商業地が3.1%上昇で5年連続のプラス、工業地が1.8%の上昇で4年連続のプラスとなり、バブル崩壊後では

最も長期間、上昇を続けています。

これだけ長期にわたって上昇を続けている要因としては、①長期間、超低金利が続いていること、②大都市圏だけでなく地方都市中心部でも開発が続いていることなどが挙げられます。

2010年以降の全国、三大都市圏、地方圏の地価公示の推移を見ても、バブル期のような急上昇ではないものの、緩やかな上昇が長期間続いているのがわかります（図表2）。

次に三大都市圏（東京、大阪、名古屋）の上昇率についてみると、全用途平均が前年比2.1%の上昇。用途別では住宅地が1.1%、商業地が5.4%、工業地が2.4%、それぞれ上昇しています。

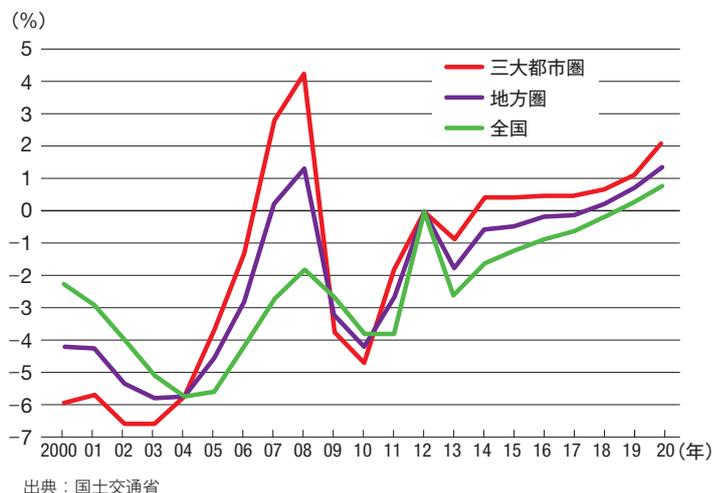
地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）に目

図表1 圏域別・令和2年地価公示価格の用途別対前年平均変動率

圏域別・地域別	全用途 変動率	住宅地 変動率	商業地 変動率	工業地 変動率
全国平均	1.4	0.8	3.1	1.8
三大都市圏平均	2.1	1.1	5.4	2.4
東京圏	2.3	1.4	5.2	3.0
大阪圏	1.8	0.4	6.9	2.8
名古屋圏	1.9	1.1	4.1	0.7
地方圏平均	0.8	0.5	1.5	1.1
地方圏（地方四市）	7.4	5.9	11.3	5.6
地方圏（その他）	0.1	0.0	0.3	0.8

（注）三大都市圏は東京圏、大阪圏、名古屋圏。
地方圏は三大都市圏を除く地域
地方圏（地方四市）は北海道札幌市・宮城県仙台市・広島県広島市・福岡県福岡市
地方圏（その他）は地方圏の地方四市を除いた市町村の区域

図表2 地価公示価格の地域別対前年平均変動率の推移（全用途、2000～2020年）



を移すと全用途平均が7.4%の上昇で、住宅地が前年比5.9%、商業地が11.3%、工業地が5.6%とそれぞれ上昇しており、しかも高い伸び率を示しています。

地方四市を含む地方都市の地価上昇は、あと数年は続くものと思われませんが、三大都市圏の地価は「さすがに高すぎる」という感が広まり、上昇率が頭打ち気味になりつつあると考えられます。とくに三大都市圏のうち名古屋圏は、全用途が1.9%の上昇、住宅地が1.1%の上昇、商業地が4.1%の上昇、工業地が0.7%の上昇となり、価格天井感が鮮明になってきました。

このように若干、頭打ち感が出てきた三大都市圏ですが、伸び率は落ち着いてきたものの、価格上昇は続いています。

東京圏では、商業地が7年連続のプラス、住宅地は6年連続のプラスになっています。特に東京23区のうち、中央区や台東区、墨田区、江東区、江戸川区を含む城東エリアの上昇が目立ちます。この背景には、地方中核都市の伸びが目立つのと同様に、「価格上昇の先頭を走っていたエリアを避けるようにして開発が進んでいる」という状況があると考えられます。

また大阪圏（大阪、京都、神戸など）は、住宅地の伸び率が0.4%で三大都市圏の中で最低だったものの、インバウンド客に人気のエリアということもあり、商業地は6.9%の上昇となり、三大都市圏で最も高い伸びを見せています。

ただ、ここ数年、商業地地価の伸びでは沖縄に次いで全国2位だった京都の上昇率に陰りが見えてきました。京都はいま、ホテルが飽和状態で稼働率が低下気味といわれているだけに、懸念されます。

商業地の上昇率は コロナの影響で大幅に低下しそう

さて、多くの方の関心事は、新型コロナウイルスが地価に及ぼす影響でしょう。

まず、外国人観光客が大幅に減っていますから、これまでインバウンド需要に支えられてきた商業地はかなりきびしくなると考えられます。具体的には、京都や沖縄、北海道の商業地の地価は来年、今年に比べてマイナスになることはないまでも、上昇率は大幅に低下するでしょう。商業の中でも特に小売業やホテル業に関しては、かなりネガティブですから、そのことが地

価に及ぼす影響は避けられません。オフィスも景気の影響を受けますが、小売業やホテル業に比べるとその度合いは弱まります。

一方、住宅については若干、上昇が鈍るかもしれませんが、大きな影響はないと考えています。住宅は生活必需品のようなものなので、新型コロナウイルスの影響で景気にネガティブな影響が及んだとしても、それほど価格が大きく崩れることはないというのが通常です。ただし、想定している以上に新型コロナウイルスの問題が深刻化した場合は、状況が変わってきます。そうすると不動産売買そのものが低迷しますから、悪影響が及ぶでしょう。

東京オリンピックの延期も、住宅地についてはそれほど大きな影響はありませんが、晴海フラッグなど一部の物件については、やや慎重な見方をしておいたほうがいいかもしれません。

ピンチをチャンスに変える気持ちで

不動産会社、とりわけ仲介業者の方々は、対面でお客様に應對することが多いので何かと大変な時期ですが、ピンチをチャンスに変えるという言葉もあります。

たとえば2017年10月1日から運用が開始された「IT重説」は現状ではあまり浸透していませんが、これを活用することによって、お客様に直接、対面しなくても説明できるようになります。

今回の新型コロナウイルスの拡散は、この原稿を書いている時点ではいつ終息するのか先は見えませんが、明けない夜はありません。IT化されにくいといわれる不動産業界も、このピンチをチャンスと考え、新しい時代に向けて準備を進めてみてはいかがでしょうか。

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）、『不動産サイクル理論で読み解く——不動産投資のプロフェッショナル戦術』（日本実業出版社）などがある。

「仲介の基本はつながり作り」。 被災者支援も不動産も視点は同じ



ふくしま ひでき
福嶋 秀樹 社長

有限会社松屋不動産（神奈川県秦野市）

「被災地の子どもたちに笑顔を、地域のつながりを作りたい」——。神奈川県秦野市の松屋不動産は、2011年3月の東日本大震災後、いち早く被災者の受け入れに尽力するとともに、被災地の子どもたちを元気にする滞在型イベントを定期開催しています。その活動には、「仲介の基本はつながりを作る。不動産業も被災者支援も同じ」という福嶋秀樹社長の想いがありました。

災害発生直後から動く

福嶋さんが東日本大震災の被災者の居住支援に動いたのは、災害発生直後。テレビに映る津波の映像を見て、すぐに管理している物件オーナーに理解を求め、「敷金・礼金・仲介料なし、家賃値下げ」物件を当日夜からHPに掲載しました。翌日から問い合わせが入るようになり、最終的に29家族を受け入れました。中には保証人が付けられない入居希望者もいましたが、「何かあれば自分が責任をとるので」とオーナーを説得し、無事に契約を交わせたといいます。

さらに、実家が被災した東海大学の学生を合計6人、アルバイトとして雇用するなど、地元企業としてできる支援を行いました。アルバイトの学生たちから被災状況を聞いていく中で、現地での支援が必要と感じたため、5月から宮城県南三陸町でボランティア活動をスタート。その後も、熊本地震や西日本豪雨などの被災地に出向き、災害ボランティアとして活動しています。

プロジェクトを通じてつながりを作る

そんなアルバイトの一人に、福島県南相馬市出身で地元の子どものために地元で何かしたいという若者がいたことから、「南相馬子ども保養プロジェクト」がスタートしました。福嶋さんらが支援して現地を開設しましたが、震災前の8割しか地元に戻る世帯がおらず、経営面で厳しい状況が続いていたため、差別化策として「夏休みに神奈川に遊びに行けるように

したら？」と提案。ほかの団体との協業なども経て、2015年から単独運営プロジェクトとして開催しています。

同プロジェクトの目的は、被災地の子ども達との交流を通じて継続的な支援を行うこと、参加した秦野市民同士の交流を通じた新たなコミュニティの創造、障がい者支援の3つ。福嶋さんは、「プロジェクトを通じて南相馬の子ども達を応援し、さらに地域のつながりも作るということは、まさに“仲介”の仕事です」と話します。その言葉どおり、少しずつ地元企業・個人からの協賛も増え、今年も6回目を開催する計画です。





被災地支援に加え、地元・秦野でもサッカー教室の開催や幼稚園への絵本寄贈、清掃活動などにも取り組んでいます。「活動の積み重ねが信用となり、信頼が構築されます。その信頼がさまざまなサポートにつながり、リピートにつながる。商売も基本は同じです」(福嶋さん)。

“アナログな活動” にこだわる

福嶋さんが二代目として家業を継いだとき、秦野周辺の同業他社は20社以上。差別化にはインターネットが必須だと考え、独学でHP作成やSEO対策を習得したといいます。現在では、被災者支援や日々の活動などをブログに“自分の言葉”で発信し、HPでは物件の住所をすべて公開し、周辺環境もわかるような動画もアップしています。「これからは情報をオープンにする時代。どの物件を借りるか以上に、“誰から借りるか”が重視されていくと思います。お客様も、物件に加え私や従業員、会社の様子を確認してから問い合わせをしてくるので、10人中9人が成約となります」。

特に同社のメインターゲットは地方からの大学生。仕送りや奨学金の有無などに見合った物件の紹介、入居後のフォローアップも行い、安心して生活できる受け入れ態勢を整えています。また、内見前夜に物件周辺の夜道やまちの様子を確認してもらう「松屋ナイトツアー」もスタートしました。「不動産会社が提供

するのは、部屋ではなく“引っ越し後の快適な住環境の提供”という福嶋さん。家賃を手渡し受け取りにしているのも、借主に何かあればすぐに手を差し伸べることができるから。「アナログですが、ひと手間かけることが、お客様との信頼関係を構築することになりますし、私たちに求められていることだと思います」。



- 1～3:「南相馬子ども保養プロジェクト」
1: 神奈川県中郡大磯町で地引網を体験 (2019年)
2: 大磯の海で海遊びを楽しむ (2018年)
3: 夜はみんなで花火大会も (2018年)
4: 地元・秦野で開催するサッカー教室 (2018年)
5: 入居者や活動に参加した人たちからのお礼状の数々

令和2年度 土地・住宅税制改正のポイント



税理士法人柴原事務所 代表税理士 柴原 一

令和2年度の税制改正大綱が昨年12月に閣議決定され、これを受けて本年3月27日、税制改正法案が国会において可決成立しました。不動産関連の主な改正のポイントを解説いたします。

1 新設される制度

I. 低未利用土地等の長期譲渡所得の 100万円特別控除 所得税・個人住民税

下記要件を満たす場合、土地等の長期譲渡所得の金額から100万円を控除します*1。

- ①市区町村長の確認を受けた都市計画区域内の低未利用土地等の譲渡
- ②譲渡した年の1月1日で所有期間5年超
- ③配偶者、直系血族、同一生計親族等以外への譲渡
- ④建物等を含めた譲渡価格が500万円以下

*1 適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地等につき、前年または前々年にこの特別控除の適用を受けた場合には適用できません。

【適用時期】

令和2年7月1日から令和4年12月31日までの譲渡

【実務のポイント】この特例を受けるためには、その譲渡した土地等が、下記の事項に該当する旨、市町村に確認を受ける必要があります。

- ①都市計画区域内にあること
- ②譲渡時に低未利用土地等であること
- ③譲渡後に利用される見込みであること
- ④譲渡した年の1月1日で所有期間5年超であること

II. 配偶者居住権等についての譲渡所得の 取得費の計算方法 所得税・個人住民税

1. 配偶者居住権等の消滅により対価を得た場合の 取得費

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{居住建物等の} \\ \text{相続時の} \\ \text{全体取得費} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者} \\ \text{居住権等} \\ \text{割合} * 2 \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{設定時(相続時)から} \\ \text{消滅までの期間にかかる} \\ \text{配偶者居住権の減価の額} * 3 \\ \hline \end{array}$$

*2 配偶者居住権等割合は、

$$\frac{\text{設定時(相続時)における配偶者居住権等の価額}}{\text{設定時(相続時)における居住建物等の価額}}$$

で、土地・建物それぞれについて計算します。

*3 配偶者敷地利用権の取得費については、減価の額は控除しません。

2. 居住建物等の所有者が譲渡した場合の取得費

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{居住建物等の売却時の} \\ \text{全体取得費} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{上記1の取得費} \\ \hline \end{array}$$

【適用時期】 令和2年4月1日以後の消滅または譲渡について適用

【実務のポイント】 配偶者居住権等割合は、土地・建物それぞれについて計算します。配偶者居住権は相続対策に使用することもできますが、設定にあたっては、メリット・デメリットを充分に考慮する必要があります。

III. 所有者不明土地等の固定資産税 固定資産税

1. 現所有者の申告制度化

登記簿等に所有者とされている個人が死亡している場合、市町村は土地家屋の現所有者（相続人等）に、条例で現所有者の住所氏名その他、賦課徴収に必要な事項を申告させることができるようになりました。

【適用時期】 令和2年4月1日以後の条例の施行日以後に、現所有者であることを知った者に適用

2. 使用者を所有者とみなす

市町村は、調査を尽くしても固定資産の所有者が1人も明らかでない場合、その使用者を所有者とみなし、固定資産税を課することができるようになりました。

【適用時期】 令和3年度以後の固定資産税について適用

【実務のポイント】 固定資産税は固定資産の所有者に課税されますが、一定の事由に該当し、「所有者に課税することが不合理である場合」は、その固定資産の使用者を所有者とみなして固定資産税の課税を行っています。今回の改正では、市町村が住民票や戸籍の調査等を行ってもなお所有者が一人も明らかにならない場合、その固定資産を使用収益している者がいれば、「所有者に課税することが不合理である場合」と同様に、その使用収益している者を所有者とみなし固定資産税を課税することができるようになりました。

2 改正される制度

I. 国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例 所得税・個人住民税

1. 内容

個人が国外中古建物を賃貸して生じた不動産所得の損失の金額のうち、国外中古建物の償却費に相当する金額は生じなかったものとみなします。

2. 譲渡所得の取得費を計算する場合の調整

国外中古建物を譲渡した場合における取得費から控除する償却費累計額は、1.で生じなかったとみなされた償却費に相当する金額を控除した額とします。

【適用時期】 令和3年以後の国外中古建物から生ずる不動産所得から適用

【実務のポイント】 欧米を中心とする国外における中古建物は日本に比べ相当長い期間使用されています。住宅市場における流通戸数も中古建物が約8割を占め、築年数の経過によりその資産価値が大きく減少することはありません。そのため、国外に所在する中古建物を購入し、国内の中古資産用に定めてある短い耐用年数を用いて早期に多額の減価償却費を計上し、所得税額を圧縮する過度な節税対策が見受けられるようになっていました。これを防止するための改正です。

国外中古建物であっても令和2年分の申告については、償却費の全額を必要経費にすることができます。

II. 住宅ローン控除等と譲渡所得の特例との重複適用の制限の追加 所得税・個人住民税

1. 内容

個人が新規住宅を取得し居住の用に供した場合において、次の期間中に従前住宅等について居住用の3,000万円特別控除や買換え特例などの譲渡所得の特例の適用を受けたまたは受けるときは、住宅ローン控除等は適用できません。

- ①居住の用に供した年、その前年、前々年
- ②居住の用に供した年の翌年、翌々年
- ③居住の用に供した年から3年目に該当する年

2. 重複適用が制限される譲渡所得の特例

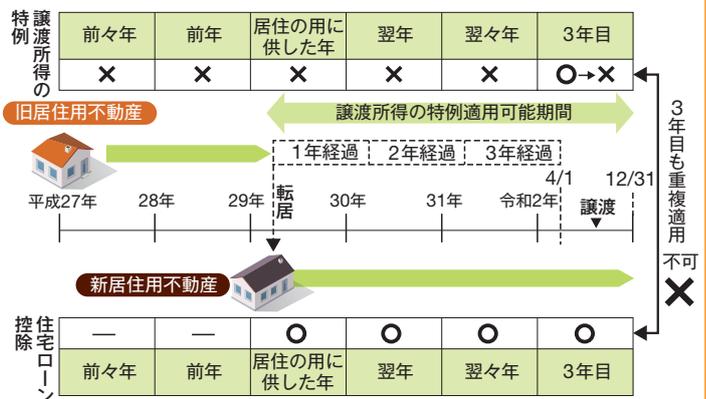
(認定住宅の新築等の税額控除については、①および②)

- ①居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ②居住用財産の譲渡所得の特別控除
- ③特定の居住用財産の買換えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ④既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換えおよび交換の場合の譲渡所得の課税の特例

【適用時期】 令和2年4月1日以後に従前住宅等の譲渡をする場合について適用

【実務のポイント】

- ①従来は居住の用に供さなくなった土地建物を3年後に譲渡すると、3,000万円控除などの譲渡所得の特例と住宅ローン控除を重複して適用することが可能でした。今回の改正では、住宅ローン控除不適用期間に、居住の用に供さなくなった日から3年目に該当する年が追加されました。
- ②住宅ローン控除については令和元年10月から令和2年12月までに取得し、消費税が10%課せられたものについては13年間控除が認められます。



III. 居住用賃貸建物の取得に係る消費税の仕入税額控除の見直し 消費税

1. 内容

居住用賃貸建物*4の課税仕入れについては仕入税額控除の適用が認められなくなりました。

*4 居住用賃貸建物とは、住宅の貸付の用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって高価特定資産に該当するものです。なお、高価特定資産とは、棚卸資産および調整対象固定資産の一の取引単位の支払対価の額（税抜）が1千万円以上のものをいいます。

2. 加算調整

仕入税額控除の適用が認められなかった居住用賃貸建物であっても、一定期間*5内に住宅の貸付け以外の貸付けの用に供した場合または譲渡した場合には、その対価の額を基礎とした一定の金額をその課税期間

IV. 不動産取得税の特例措置 **不動産取得税**

1. 宅建業者等が請負契約により家屋を新築した場合の特例措置

宅建業者等が新築住宅を取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年（本則6カ月）を経過した日に緩和されます。

2. 新築住宅用地についての不動産取得税の軽減措置

(1) 特例

土地取得後3年以内に建築予定の場合に軽減措置を適用できます。

(2) 軽減措置

次のいずれか多い金額を税額控除します。

① 45,000円

② 土地の評価額^{*6} × (住宅の床面積^{*7} × 2) × 3%

*6 令和3年3月31日までは、土地の評価額 × 1/2

*7 200㎡が限度

3. 認定長期優良住宅についての不動産取得税の軽減措置

課税標準から1,300万円控除^{*8}する特例措置です。

*8 一般住宅は本則どおり1,200万円

V. 固定資産税の軽減措置 **固定資産税**

1. 新築住宅についての固定資産税の軽減措置

以下の要件を満たす新築家屋は、床面積が120㎡以下の部分に対応する税額を1/2とします。

		一般住宅	認定長期優良住宅
軽減期間	3階建て以上の耐火・準耐火構造等	5年間	7年間
	上記以外	3年間	5年間

2. 耐震改修等した住宅についての固定資産税の軽減措置

工事翌年の税額の一定割合を減額します。

対象工事	減額割合
耐震	1/2減額
バリアフリー・省エネ	1/3減額
長期優良住宅化 ^{*9}	2/3減額

*9 耐震改修または省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

VI. 工事請負契約書および不動産譲渡契約書についての印紙税の特例措置 **印紙税**

現在実施されている印紙税の特例措置が延長されました。

【実務のポイント】 Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ、Ⅵは、期限の延長のみですが、内容は充分理解をしておきましょう。

【3.Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ、Ⅵの適用時期】 これらの適用期限を2年間延長して、令和4年3月31日までに締結した契約について適用

COLUMN

今後の税制改正について

税制改正大綱の中には、改正の具体的内容の説明の他、将来の改正を示唆するような次の文章が書かれています。

高齢化の進展に伴い、いわゆる「老々相続」が課題となる中で、生前贈与を促進する観点からも、資産移転の時期の選択に中立的な税制の構築が課題となっている。今後、諸外国の制度のあり方も踏まえつつ、格差の固定化につながらないよう、機会の平等の確保に留意しながら、現行の相続時精算課税制度と暦年課税制度のあり方を見直し、資産移転の時期の選択に中立的な制度を構築する方向で検討を進める。

つまり、暦年課税されたもの、相続時精算課税されたものを問わず、一生涯に贈与されたもののできるだけ相続税に取り込んで課税をする税制を創ろうとしています。ちなみに、相続開始前の贈与についてドイツは10年間、フランスは15年間、アメリカは一生涯にわたる累積贈与額を相続財産に加算して相続税を一体的に課税する税制となっています。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただきます）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

●ご送付先

(公社)全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご存じですか？

全宅保証Web研修

検索

Web研修動画
配信スタート





不動産関連アーカイブ

国土交通省

令和2年3月2日

建築士法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

建築士法の一部を改正する法律（平成30年法律第93号）等が令和2年3月1日に施行され、建築士試験の受験機会が拡大されました。具体的には、令和2年から建築士試験を受験する際の要件となっている実務の経験について、免許登録の際の要件に改めることにより、原則として、試験の前後にかかわらず免許登録の際までに積んでいればよいこととなります。また、これに併せ、実務経験の対象実務の拡大、学科試験免除の仕組みの見直し、建築士事務所の図書保存の見直し等が行われました。



令和2年3月18日

宅地建物取引士証における旧姓使用の取扱いについて

宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名については戸籍上の氏名とされていましたが、「令和元年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和元年12月23日閣議決定）等を踏まえ、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される旨、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について所要の改正が行われました。令和2年10月1日から施行されます。



令和2年3月19日

令和2年地価公示

令和2年の全国の地価は、全国の全用途平均が5年連続上昇となりました。用途別では住宅地が3年連続、商業地は5年連続と上昇基調を強めました。三大都市圏や地方四市の堅調な上昇基調に加えて、地方圏の全用途平均・商業地が28年ぶりに上昇となるなど全国的な回復傾向の広がりが見られました。



国会

令和2年3月27日

令和2年度税制改正関連法成立

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（100万円控除）の創設や各種特例措置の適用期限延長等を内容とする「令和2年度税制改正関連法案」につきましては、令和2年3月27日に国会にて可決成立しました。なお、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（100万円控除）の適用は、令和2年7月1日からを予定しております。



国土交通省

令和2年4月1日

印紙税非課税措置について

「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負に係る契約書」に係る印紙税の軽減措置について、令和4年3月31日まで2年間の延長となりました。



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連

令和2年2月

春のインターンシップを実施



本年度も春季休暇を利用し、不動産業界への就業を希望する提携大学の学生1名（明海大学不動産学部・千葉県）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】埼玉県：(株)丸吉住宅センター

全宅連・全宅保証

令和2年3月24日

第3回理事会開催

全宅連、全宅保証は、都内のホテルで理事会を開催しました。両団体の共通事項として令和2年度の事業計画案及び予算案が決議されました。



全宅連



全宅保証

全宅連

令和2年4月15日



「賃料減免等に伴う賃貸事業者に対する支援措置及び賃料助成制度の創設」を国に要望

全宅連は、菅義偉内閣官房長官、赤羽一嘉国土交通大臣、および岸田文雄政務調査会長に対し、新型コロナウイルス感染症拡大で影響を受けている中小事業者等（テナント）に対する賃料助成制度の創設などを盛り込んだ要望書を提出しました。

◀4月17日、菅官房長官に要望書を提出する坂本会長



インフォメーション



infomation

ハトマーク支援機構

新型コロナウイルス関連

各省庁支援策

「新型コロナウイルス感染症に関連する各省庁等の支援策まとめ」サイトを公開

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた方や企業を対象とした各省庁等によるさまざまな支援策が講じられています。(一財)ハトマーク支援機構は、ホームページにおいて、入居者の方やテナントから賃料支払について相談があった場合にご案内できる支援策や、会員様が自社で受けられる支援策などの各省庁の情報をまとめたページを公開しています。情報は随時更新されていますので、是非ご利用ください。



宅建協会

令和2年4月1日

長野県宅建協会の公益社団法人への移行完了

長野県宅建協会（会長・長澤一喜）は、令和2年4月1日より、一般社団法人から公益社団法人となりましたことをお知らせいたします。

全宅連・全宅保証・宅建協会

令和2年4月29日

令和2年 春の褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、4月29日に次の各氏が黄綬褒章の受章の栄に浴されました（役職は受章時の団体の役職とし、順不同）。

●黄綬褒章

〔全宅連・全宅保証 推薦〕

高橋 一夫（全宅連常務理事・山形協会会長）

知念 聡（全宅保証常務理事・沖縄協会会長）

〔都道府県協会 推薦〕

佐久間 直人（全宅連常務理事・東京協会副会長）

西釜 博文（全宅保証副会長・熊本協会会長）



全宅連

令和2年6月中旬

令和2年版税金本「あなたの不動産、税金は」

令和2年版「あなたの不動産、税金は」を6月中旬に発刊します。

〔体 裁〕 A5判・112頁（予定）

〔単 価〕 1冊270円（税込・送料別）※10冊以上注文の場合1冊220円（同）

〔申込方法〕 全宅連ホームページより申込書をダウンロードしてください。

〔お問合せ先〕 (株)テクノート TEL：03-3863-5933



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)

毎週金曜日
13時30分～16時30分



税理士による
不動産税務相談

第3月曜日
13時30分～15時

不動産契約書及び
重要事項説明書書式に
係る無料相談

毎週月・火・木・金
13時～16時30分



新型コロナウイルス感染拡大の状況により中止する場合があります。本会ホームページをご確認ください。

めざせ！ 不動産 キャリアパーソン

＼頑張るあなたを応援します！／

【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

受講料 8,000円（税別）

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！

Web学習に
最適！

テキスト+Webで
いつでも学習できる

民法改正にあわせて、
テキストもWeb動画も
リニューアル！

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習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。



不動産キャリアパーソン 検索

イメージキャラクター 佐藤まり江さん



住まい探しは
ハトマーク

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）

＜わくはWebで＞ <https://www.zentaku.or.jp/training/career/>