

REAL PARTNER



住まい探しは
ハトマーク

JULY

2020年7月号 [隔月発行]

令和2年7月10日発行 通巻第496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

アフターコロナの 不動産業界はどう変わるか？

「住」のトレンドウォッチング

新型コロナウイルスの影響拡大！
居住者、不動産業者、それぞれへの救済策は？

紙上研修

新型コロナウイルス感染症拡大防止対策に伴う賃貸借契約の取扱い

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

日本各地に徐々に賑わいが戻りつつあるが、新型コロナウイルスへの警戒はこの先もしばらく続きそうだ。不動産業界では、仲介業務をはじめ、「3密」の機会が多い。来客への感染防止策から、IT重説やオンライン内見などのITの活用、社員教育に至るまで、不動産業界に求められる新型コロナウイルスへの対策について解説する。

(文・住宅ジャーナリスト 高橋洋子)

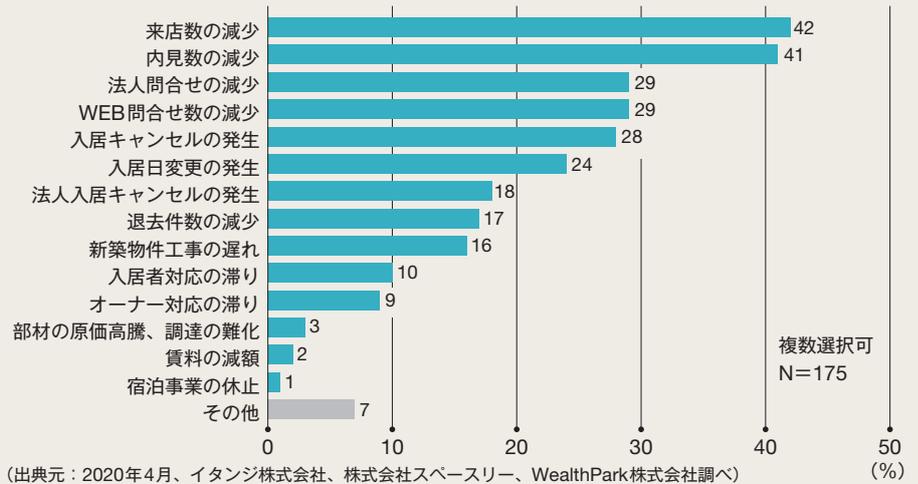
不動産業者の83%がコロナの影響あり

新型コロナウイルスは、不動産業界にも甚大な影響を及ぼしている。不動産業者の83%が、新型コロナウイルスの影響を受けているとの調査結果がある。調査は4月1～3日に、175名の不動産業者を対象に不動産業界向けのITサービスを展開する企業3社が行った。

この調査によると、「どの部分への影響があると感じていますか?」(複数選択可)では、「来店数の減少」が最も多く42%。次いで「内見数の減少」(41%)、「法人間合せ数の減少」「WEB間合せ数の減少」(ともに

29%)、「入居キャンセルの発生」(28%)が多い。日本各地で外出自粛要請が出された影響から、来店や内見の数が減少したということだろう。

図表1 「新型コロナウイルスはどの業務に影響を及ぼしているか?」



REAL PARTNER

July 2020

特集 IT重説やオンライン内見が浸透か

アフターコロナの不動産業界はどう変わるか? ... 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第22回

新型コロナウイルスの影響拡大!

居住者、不動産業者、それぞれへの救済策は? 6

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第7回

J-REITからアフターコロナの不動産市況を考える 10

地域を笑顔でサポート 連載 第15回 12

紙上研修 連載 第190回

新型コロナウイルス感染症拡大防止対策に伴う賃貸借契約の取扱い ... 14

今月のアーカイブ 18

ハトマーク支援機構からのお知らせ

Hatomark Fellow 2020.7月号 20

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2020年7月10日発行 通巻第496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

*「注目の書著者は語る」はお休みします。

CONTENTS

IT重説やオンライン内見が浸透か

特集

アフターコロナの 不動産業界は どう変わるか?

また、「新築物件工事の遅れ」(16%)や「部材の原価高騰、調達の難化」(3%)も見られる。今回の調査で「賃料の減額」と回答したのは2%にとどまっているが、今後、増える可能性は大いにあるだろう(図表1)。

まずは対面での接客対応に変化

4月7日に発令された緊急事態宣言は、5月25日をもってすべての都道府県で解除された。しかし、その後も感染者は出ており、引き続き警戒が続いている。

政府は新型コロナウイルスの拡大防止のために「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針」(令和2年3月28日、5月14日変更)を示し、各種事業者および関係団体に、今後の持続的な対策を見据えて、業種や施設の種別ごとのガイドラインを作成するなど、自主的な感染防止のための取組みを進めるように要請した。

これともなって、5月20日、国土交通省土地・建設産業局不動産課から各不動産関連団体宛に、「不動産における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン(令和2年5月20日版)」(P.18参照)が送られ、このガイドラインを踏まえたうえで「3密」対策

を徹底するように要請した。

この「不動産における感染予防対策のガイドライン」では、事務所や従業員の衛生管理、不動産ならではの店舗での接客などについて具体的にどう対応すべきかが記載されている。まずは、自社が管理するHPやSNSに対応方針を掲載し、利用者に対して感染拡大防止策への理解を求めること。事務所や店舗への来店やモデルルーム、案内所等への来場はできる限り予約制にして、少人数での来店・来場を依頼すること。利用者同士の距離は2mを目安に、最低でも1mの間隔を保つよう努めること。さらに、利用者との面談の日時・場所・相手方などを記録し、万一の感染の事態に備えることなどが明記されている。

また、接客時に、飲み物を提供する場合は、感染防止のためペットボトルなどのまま提供し、キッズスペースなど子どもを遊ばせるスペースは閉鎖するようにも記載されている。

取引物件の対象となる現場での対応でも「3密」を避けるように求め、モデルルームや現地案内所などにおいても、感染防止対策を示したポスターやロゴ、看板を設置するように促している。現地案内では、できるだけ1組ずつの予約制にし、説明時にも距離を適切

に保ち、同時に複数の希望者を案内する場合は、希望者同士の距離を適切に保つようにして、感染症対策に配慮する。さらに現地案内の際には、できるだけ現地集合、現地解散をして、希望者が車に同乗する場合はマスクを着用し、窓を開放する。その他、まだ居住者がいる物件の内見は、居住者の意向を聞きながら、長時間にならないように配慮するなど、細かな場面を想定した行動指針が示されている。

全宅連でも不動産会社が実施すべき対策をチェックリスト(案)にまとめ、対策ポスター(案)とともに公開している(P.19参照)。

大都市を中心にIT化が加速

また、「不動産業における感染予防対策のガイドライン」の中では、従業員の新しい働き方として、テレワークや時差出勤、オンライン化など、非対面での業務を推奨している。不動産業界は、他業種に比べてIT化に遅れを取っており、電話やFAXを使った通信手段もいまだに多い状況だが、新型コロナウイルスを

図表2 「地場大手各社 IT推進の意向」

社名	内容
常口アトム (北海道札幌市)	IT重説用の契約センターの増床を検討
一誠商事 (茨城県つくば市)	非対面仲介は今後も推進 物件掲載ページの充実も進める
三和住宅 (栃木県那須塩原市)	マンスリー物件を「テレワーク部屋」として提供したい。需要見極め
中央ビル管理 (埼玉県越谷市)	スマートロックの導入推進を検討
ハウスパートナー (千葉県松戸市)	IT対応増やしつつ、直接対面も重視
リビングギャラリー (新潟市)	ポータルサイトの物件掲載ページ強化 IT重説などのウェブ対応を今後増やす
平田不動産 (福井県小浜市)	ウェブ上の文面で十分に意思疎通が図れる社員を育てる必要がある
長栄 (京都市)	360度カメラ・ビデオ通話の利用を強化
アズマハウス (和歌山市)	ニーズがないため非対面仲介は推進せず
ウチダレック (鳥取県米子市)	スマートロックの導入推進を検討
大丸不動産 (鳥根県出雲市)	対面のほうが安心があり、非対面に切り替えるかは要検討
YKGホールディングス (岡山県倉敷市)	非対面対応を機に生産性向上目指す
カンエイ (宮崎市)	当面は直接対面による接客を続ける。非対面ニーズは高まれば対応する

(出典元：全国賃貸住宅新聞 5月26日WEB)

きっかけにIT化を含めてさまざまな変化を余儀なくされるだろう。

ここで、全国各地の地場の大手不動産会社のアフターコロナを見据えた経営戦略に目を向けたい。全国賃貸住宅新聞の調査から、各地の不動産会社のIT化に関する経営戦略を見ることができる。新型コロナウイルスの影響が少ない地域では、非対面の接客のニーズはまだ少ないようで、現状のまま対面での業務を続けていくという企業が多い。一方、感染者が多く確認された北海道や関東圏、関西圏などでは、「IT重説専用の契約センターの増床を検討」「IT重説などのウェブ対応を強化」「360度カメラ・ビデオ通話の利用を強化」「スマートロックの導入を増やす」など、IT化を推進する対策が見られる(図表2)。

不動産業界におけるIT推進の動きは、今のところ大きく3つに分類できる。1つはDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進である。DXとは、これまでの文書や手続きの単なる電子化から脱却し、IT・デジタルの徹底活用で、手続きを圧倒的に簡単・便利にし、賃貸契約や住宅購入などを抜本的に改善することをいう。2つ目はスマートロックの導入。スマートロックとは、既存の錠を電気通信可能な状態にして、スマートフォンなどの機器を用いて、錠の開閉や管理を行うシステムの総称をいう。スマートロックを利用すると、スマートフォンに一度しか利用できないデジタルキーが発行され、管理会社の社員が内見時に立ち合わなくても内見希望者が自分で内見することができるようになる。

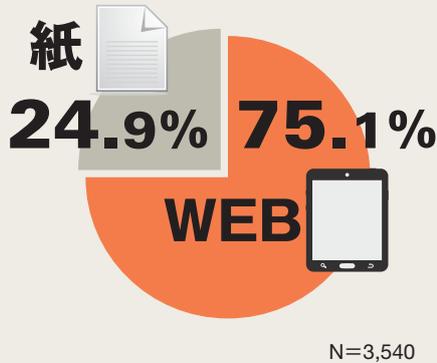
3つ目は、既存の物件掲載ページの見直し。インターネットで物件探しをする人が増えていることから、物件の写真や紹介文などをさらに充実させようという動きが進んでいる。

これら3つのIT推進が広がることで、IT化に対応できる社員を教育することも急務となる。特にパソコンやスマートフォンに慣れていない年配の従業員にとって、変化に対応するのに時間を要しそうだ。

1年で60倍に増加した電子申し込み

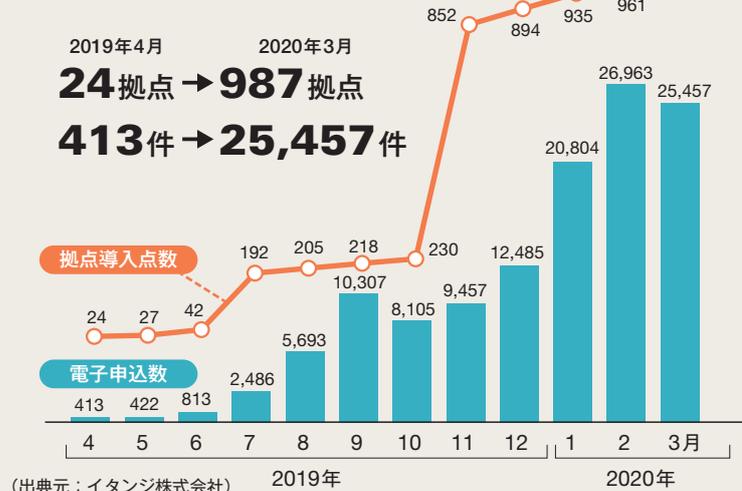
前述した「不動産業における感染予防対策のガイドライン」では、非対面で内見できる写真や動画、VR、バーチャルツアー等のWEBサービスの活用、WEB会議システムやビデオ通話を活用することも推奨している。また、担当者が現地からWEBカメラを

図表3 「賃貸申し込みを行う際に、紙での申し込みとWEBでの申し込みのどちらをご希望ですか？」



(出典元：イタンジ株式会社)

図表4 電子申込サービス「申込受付くん」導入拠点数/電子申し込み数の推移



利用して物件を内見希望者に視聴してもらうことで、現地内見件数の削減を図ることができるとしている。さらに、オンラインによる契約やIT重説も推奨している。

実際に、新型コロナウイルスでの影響で、オンラインで賃貸借契約における重要事項説明を行うケースが増えている。これまで重要事項の説明は対面で行うものとされていたが、2017年以降、テレビ電話などで説明することでもよいとされた。対面での接触をなるべく避ける傾向にある今、オンラインでのIT重説や申し込み手続きのニーズは高まっている。

「賃貸申し込みを行う際に、紙での申し込みとWEBでの申し込みのどちらをご希望ですか？」と3,540名に聞いたアンケートでは、75.1%もが「WEB申し込み」と答えている。すでにそれだけ多くの電子申し込みのニーズがあるということだ（図表3）。

たとえば、イタンジ株式会社の電子申し込みサービス「申込受付くん」を利用した、電子申し込みの件数は、今年3月の1カ月間だけで2万5,457件になる。サービスを開始した2019年3月の413件と比較して、この1年間で60倍に急増している（図表4）。電子申し込みやセルフ内見は、今後さらに業界全体で広がりそうだ。

コロナウイルスが促す急速なIT化にしっかりと対応を

オンライン内見など非対面での接客の導入によって、内見の現場で成約率が高まるなどの効率化がす

で見られている。不動産売買・賃貸・投資・リノベーションなど幅広い領域で、AIなどのテクノロジーが活用された、不動産テックの総合ブランド「RENOSY（リノシー）」も登場している。

東京のタワーマンションなど高級賃貸を扱っている企業では、次のような変化があるという。

「高級賃貸を扱う業務では、今すぐ入居したいわけではないが、六本木ヒルズを見たいというような内見希望者が一定数います。内見には必ず、エージェントが同行します。それが新型コロナの影響で、リアルでの内見が絞られ、オンラインでお互いのニーズを確認していくことになり、かねてより360度3D画像などを活用したオンライン内見などを導入していたこともあり、成約率が高まっています」

オンライン内見が進むことで成約率が高まることは不動産業界にとって業務の効率化につながっていく。

アフターコロナの不動産業界では、店頭や現場での衛生管理や3密を避ける行動が求められ、それにとまって業務のオンライン化や不動産テックがさらに進むことが予想される。内見だけではなく、オンラインで融資の相談や申請までもが便利でスムーズにできるようになるだろう。これまでの常識では考えられなかったようなことが、不動産業界でも広がりを見せていく可能性もある。図らずも、新型コロナウイルスが不動産業界におけるIT化の時計の針を数年先に進めることになったようだ。こうした変化に不動産業者もしっかりと対応していくことが今後の事業成功のカギとなるだろう。

新型コロナウイルスの影響拡大! 居住者、不動産業者、それぞれへの救済策は?

新型コロナウイルスの影響によって、家賃の支払いに困窮する入居者が増えている。そうした人々への支援として「特別定額給付金」や「住居確保給付金」をはじめ、さまざまな救済策が広がっている。また、不動産オーナーに対しても、多様な対応策が用意されている。まずはどんな救済策があり、どのように利用できるかを知っておこう。

【文・編集部】

2万933人がコロナで失職

厚生労働省が6月9日に公表した集計では、新型コロナウイルスの影響で、解雇や雇い止めにあった人は2万933人に上る。これは厚生労働省が全国の労働局やハローワークを通して把握している数字であるため、実際にはさらに多くの方が仕事を失っている可能性がある。業種別で見ると、宿泊業が4,348人と最も多く、次いで飲食業3,484人、製造業2,813人と続く。都道府県別では東京都が3,164人と最多で、大阪府2,998人、北海道1,149人、兵庫県815人、神奈川県664人と続いている。

今後も新型コロナウイルスへの影響が続くことで、収入の減少や失職する人がさらに増えることが予測される。そこで懸念されるのが、この先、家賃の支払いにも困る入居者が徐々に増えてくるのではないか、ということ。すでに家賃の減額を入居者から相談されたケースや、家賃の滞納が始まっているケースもあるという。まずは、入居者の立場に立っ

て、どのような救済策があるか見ていこう。

何はともあれ「特別定額給付金」を 忘れずに利用しよう

今回の新型コロナウイルス対策としていち早く打ち出された、1人一律10万円の現金が給付される「特別定額給付金」。住民基本台帳に記載されている人に対して、年齢制限なし、所得制限なしで、子どもからお年寄りまで申請さえすれば誰でももらうことができる給付金だ。すでに多くの方が利用しているだろうが、この給付金の使途はどのようなことでもかまわないので、家賃補助としてもぜひ活用してほしい。

申請には、マイナンバーカードを利用してオンラインで申請するか、市町村から世帯主宛に郵送される申請書に振込先口座などを記入して申請する。申し込み期限があり、郵送申請方式の受付開始から3か月以内となっているので注意してほしい。

特別定額給付金

10万円の特別定額給付金
はじまっています

お住まいの市区町村の受付開始状況をご確認ください

住居確保給付金

新型コロナウイルス感染症の影響による休業等に伴う収入の減少により家賃の支払いに困り住居を失うおそれが生じている方々に対し家賃相当額を支給します

次に、今回のような場合だけでなく、家賃の支払いが厳しくなったときに利用できる「住居確保給付金」を紹介しておこう。この給付金は、失業等によって経済的に困窮し、住居を失った人や失うおそれがある人に対して支給されるものだ。家賃相当額が各自治体から家主に直接支払われる。期間は原則3カ月、最長9カ月で、返済する必要はない。平成27年から始まった「生活困窮者自立支援制度」による支援策の1つで、それ以前の平成21年10月から「緊急雇用創出事業臨時特例基金（住まい対策拡充等支援事業分）事業」として行われてきた。

この「生活困窮者自立支援制度」は、単に「住居確保給付金」を支給するだけでなく、自立相談支援事業として、地域の支援員が相談者と一緒にとどのような支援が必要かを考え、支援プランを作成し、寄り添いながらサポートしてくれる。さらに6カ月～1年間のプログラムで就労を支援する就労準備支援事業との組み合わせで、住まいと仕事の確保を下支えする制度である。

「住居確保給付金」の給付要件が緩和

今年4月より新型コロナウイルスの影響を受けて「住居確保給付金」の給付要件が緩和され、より多くの人がこの給付金の対象となった。これまでは「65歳未満で、離職・廃業から2年以内」であることが必須条件だったが、働く高齢者が増えているため、4月1日にこの年齢制限のほうは解かれた。

また4月20日からは「やむを得ない休業などで収入が減り、離職や廃業には至っていないが、同程度の状況にある人」が加えられた。失業はしていないものの、店舗の休業要請や、イベントの開催自粛などによって、売上や収入が激減している人も対象となる。

さらに、これまではハローワークに通って求職活動を行っていることが条件だったが、4月30日から当分の間、「求職活動をする」という条件も外され、

図表1 「住居確保給付金」の主な給付要件チェックリスト

項 目		チェック欄												
離職・廃業した日から2年以内、 またはやむを得ない休業等により、収入を得る機会が減少 していますか？		<input type="checkbox"/>												
資産が一定額以内、かつ、収入基準額(※)を超える収入を得ていませんか？ ※東京都23区の例（自治体により額は異なります） (単位：円)		<input type="checkbox"/>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>単身世帯</th> <th>2人世帯</th> <th>3人世帯</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>収入基準額(月額)</td> <td>138,000</td> <td>194,000</td> <td>241,000</td> </tr> <tr> <td>支給家賃額(月額)</td> <td>53,700</td> <td>64,000</td> <td>69,800</td> </tr> </tbody> </table>			単身世帯	2人世帯	3人世帯	収入基準額(月額)	138,000	194,000	241,000	支給家賃額(月額)	53,700	64,000	69,800
	単身世帯		2人世帯	3人世帯										
収入基準額(月額)	138,000	194,000	241,000											
支給家賃額(月額)	53,700	64,000	69,800											
上記の状態になる前に、世帯生計を主として維持していましたか？														
ハローワークに求職の申し込みをしますか？		<input type="checkbox"/>												

(出典：厚生労働省「住居確保給付金のご案内」)

休業を余儀なくされている店舗の従業員や、勤務日数が減り、手取りが減った派遣社員やフリーランスも利用できるようになった。ただし、現在のような状況になる前に、世帯生計を主として維持していたことと、一定額以内かつ収入基準額を超える収入や資産がないことが条件となる。この収入には、失業給付金なども含まれるので、注意してほしい。

収入基準額は自治体によって異なるが、たとえば東京23区の場合、単身世帯の収入基準額は月額13万8,000円、2人世帯で19万4,000円、3人世帯で24万1,000円である。さらに申請時の世帯の預貯金の合計額が、基準額×6（ただし100万円を超えない額）以下との条件もある。給付金額は、家賃相当額が支給されるが、上限がある。東京都23区の場合の支給家賃額の上限は、単身世帯で、月額5万3,700円、2人世帯で6万4,000円、3人世帯で6万9,800円である（図表1）。この額は、生活保護制度の住宅扶助額を上限としている。なお、収入基準額と、給付金額は、各自治体によって異なるため、自治体のホームページなどで確認してほしい。

「住居確保給付金」の相談窓口についても注意が必要だ。市町村の役場ではなく、自治体ごとに定められた自立相談支援機関が窓口となる。申請は入居者が行い、離職票の写しや収入が減少していることがわかる書類、預貯金関連の書類の写しが必要になる。申請から入金まで、1カ月ほどかかる見通し

だ。この制度は入居者の助けになるだけでなく、不動産オーナーにとってもありがたい制度であるので、制度の利用を必要とする入居者にいち早く知らせたい。

そのほか、新型コロナウイルスの影響で収入の減少があった場合に利用できる制度に、緊急小口資金の貸付がある。従来は低所得世帯に限定されていたが、新型コロナウイルスの影響で収入が減少し、生活の維持のために貸付を必要とする世帯に対象者が拡大された。貸付の上限は20万円以内で、返済期限は2年以内。無利子で保証人は不要だ。申し込み先は市町村社会福祉協議会または、都道府県内の労働金庫となる。貸付制度であるため、返済しなければならないが、すぐに現金が必要な場合には役立つだろう。

飲食店などの家賃補助には、6月下旬開始の家賃支援給付金を

家賃の負担に困っているのは、賃貸住宅に住む入居者だけではない。営業自粛を余儀なくされた飲食店をはじめ、中小企業や小規模事業者、個人事業主が借りている店舗や事務所の家賃の支払いも事業者には大きな負担となる。そこで6月になって、経済産業省・中小企業庁がテナント事業者に対して「家賃支援給付金」を支給すると発表した。6月12日の国会で、令和2年度第2次補正予算が可決され、この中に家賃支援給付金が盛り込まれている。

対象は、中堅企業、中小企業、小規模事業者、個人事業者等で、5～12月において、①いずれか1カ月の売上高が前年同月比で50%以上減少、もしくは

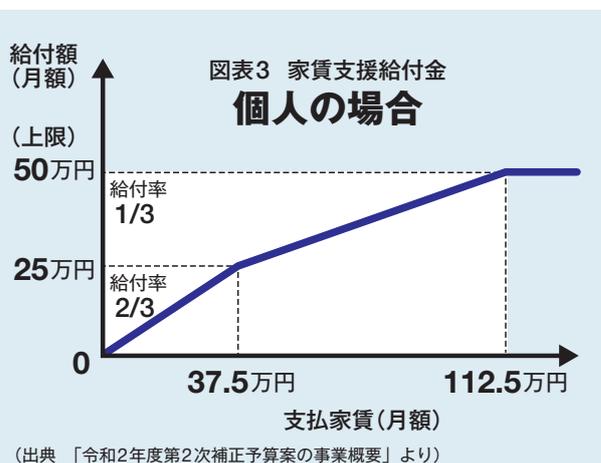
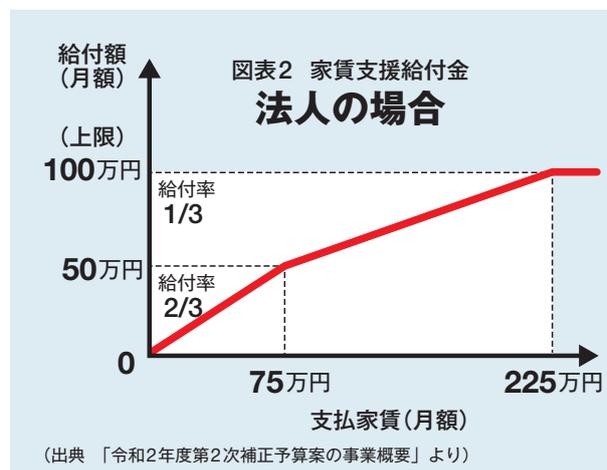
は②連続する3カ月の売上高が前年同期比で30%以上減少していることが条件となる。給付額は、申請時の直近の家賃に基づいて出され、6カ月分を支給する。

法人の場合、1カ月分の給付の上限額は100万円。家賃（月額）75万円までの2/3を給付、75万円を超える部分は1/3給付になるため、家賃（月額）225万円の場合、給付額（月額）の上限は、100万円になる。6カ月分では600万円が上限だ。

個人事業者の場合は、1カ月分の給付の上限額は50万円となる。家賃（月額）37.5万円までの部分が2/3給付、37.5万円を超える部分は1/3給付になるため、家賃（月額）112.5万円以上で上限の給付額（月額）50万円、6カ月分では300万円が上限となる（図表2、3）。

事業安定のためにさまざまな制度の利用も検討しよう

事業者は、「持続化給付金」もぜひ活用したい。「持続化給付金」は、家賃に限らず、事業全般に幅広く利用できる。給付金のため、返済しなくてもよい。法人は最大200万円、個人事業主は最大100万円が給付される。ただし、給付金の金額は昨年1年の売上からの減少分が上限となる。対象となるのは、新型コロナウイルスの影響で売上が前年同月比で50%以上減少している法人・個人事業主だ。資本金10億円以上の大企業は対象外だが、医療法人、農業法人、NPO法人、社会福祉法人なども対象になる。もちろん、不動産業者も対象で、大家さんも法人の場合は対象なので、要件に当てはまる場合はぜ



図表4 新宿区店舗等家賃減額助成



(出典：新宿区ホームページより)

ひ利用してほしい。すでに5月1日から受付開始している。

そのうえで、現金が必要な場合、日本政策金融公庫や民間の金融機関の融資を検討したい。最長で5年間の元本の返済が不要で、実質無利子・無担保である。また、入居者の賃料を免除した場合、免除に伴う損害の額を損金として、税務上、計上することができることも覚えておきたい。その場合、入居者が新型コロナウイルスの影響で、収入が減少し、事業の継続が困難であることが明らかであることなどの条件がある。

さらに、新型コロナウイルスの影響により、国税の納付が困難になった場合、最大1年間の国税の納付の猶予が可能である。売上が前年同期に比べ20%以上減少していることや納税が困難であることが条件だが、担保は不要で延滞税がかからない。

令和2年度に、新型コロナウイルスの影響で収入が相当減少した場合、令和3年度の中小企業が所有する事業用の建物および償却資産の固定資産税と都市計画税が、収入の減少幅に応じて、ゼロまたは2分の1に減少する固定資産税の特例がある。このように、家主を支える制度も充実している。

そのほか、自治体が独自に家賃支援を行う動きが全国各地で広がっている。たとえば、東京都新宿区では、家賃の減額をした不動産オーナーに対して、減額した家賃の半分、最大5万円を助成する。オーナー1人につき、5物件まで助成を受けられる。対象期間は、今年4月から10月分までで、最大6カ月分だ。5月から受付開始している(図表4)。

ほかにも自治体独自の家賃支援制度を行っているところに、東京都港区や、根室市、青森市、弘前市、岩手県、横須賀市、熱海市、北九州市などがある。

る。このほか、まだ確定していないものの、事業者や不動産オーナーを支援する考えの自治体もあるため、各自治体の今後の動きをチェックしたい。

家賃保証会社の動向にも注目！ 大手では3カ月家賃猶予の動きも

不動産オーナーの多くは家賃保証会社に加入しているため、「家賃は家賃保証会社が保証してくれるから」との思いがあるかもしれない。しかし、家賃の滞納が増え、長期にわたれば、家賃保証会社が立ち行かなくなる可能性もあるため注意したい。実際に、リーマンショックの際には家賃保証会社であるリプラスが破綻している。すでに新型コロナウイルスの影響で、北海道と東京の2拠点で家賃保証業を展開していたグローバル賃貸保証が倒産している。

大東建託や大和ハウスの賃貸住宅では、仕事を失った入居者に対し、3カ月間の家賃支払い猶予を設けるなどの対策を打ち出している。上限3カ月分の家賃を、申込み時から最長2年で分納する猶予措置を取る。

ここに挙げただけで、さまざまな対応策がすでに始まっている。家賃の支払いに窮する入居者に対して、どう対応し、またどのように事業を安定させていくか。不動産オーナーをはじめ、不動産業界全体にアフターコロナ、ウィズコロナの資金面での対策が問われている。

国土交通省

新型コロナウイルス対応特設ページに
「不動産業における支援メニュー」を公開

https://www.mlit.go.jp/kikikanri/kikikanri_tk_000018.html#jigyō

ハトマーク支援機構

「新型コロナウイルス感染症に関連する
各省庁の支援策まとめ」サイト

<https://www.hatemark.or.jp/topics/3095>

J-REITからアフターコロナの不動産市況を考える

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

J-REITの価格動向は、不動産市況の先行指標といわれ、2月21日に2255.72ポイントをつけて年初来高値を更新した東証REIT指数は、その約1カ月後に50%近くまで下落しました。これにはコロナショックの影響が大きいといわれますが、実態はどうなのでしょう。今後の不動産市況を予測してみます。

新型コロナウイルスの影響はあっても、不動産市況に急激な落ち込みはない？

3月19日、2020年1月1日時点の地価公示価格に関する記事が複数メディアに掲載されました。前号でも触れたように、その内容は「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、日本の地価動向が底堅いことを改めて認識させられる」という結果となりました。

ところが、その同じ日、不動産業界を震撼させる出来事が起きています。J-REITショックです。東証REIT指数は2月21日に2255.72ポイントをつけて年初来高値を更新していましたが、そこから調整局面に入り、3月19日には1138.04ポイントまで下げました。年初来高値を更新してから約1カ月間で、東証REIT指数は半分近くまで下落したことになります(図表1)。

REITの価格急落は日本に限ったことではありません

ん。REITの上場市場を持っている他の国、たとえば米国やオーストラリアでも、この時期にREITの価格が急落しました。日本のJ-REIT市場の価格急落は、それらに引きずられる形になりました。

3月末を間近に控え、地方銀行などが保有しているJ-REITを利確売ったという一部報道もありましたが、それは下落要因の一部に過ぎません。東証REIT指数の急落は、新型コロナウイルスのパンデミックに対する懸念の現れであるというのが、その理由としてはいっばん素直な見方でしょう。

ただ、私はこの理由についてもやや疑問を抱いています。もちろん、新型コロナウイルスのパンデミックが価格下落の増幅器になった可能性はありますが、実は日本の不動産に関していえば、いずれ訪れるであろう、不動産市況の動向を織り込む動きが、J-REITの価格に反映されたのではないかと思うのです。

J-REITの価格動向は、不動産市況の先行指標です。だいたい9カ月から1年程度先の不動産市況を織

り込む形で、J-REITの価格形成がなされます。6月初旬の時点で、東証REIT指数は2月21日の年初来高値から半分近くまで下落した後、徐々に戻ってきており、6月8日時点では2月22日の高値から見て22%程度安い水準にあります。この先、どの程度まで戻すかにもよりますが、この水準を維持できさえすれば、今年の年末から年明けにかけて、国内の不動産市況が急激に落ち込むような事態は、おそらく避けられるでしょう。

図表1 東証REIT指数の推移 (2019年6月10日～2020年6月9日)



ホテルや商業施設はきびしく、 物流施設には追い風が続く

ただ、それは全体を通じての話であり、J-REITの取引価格の値動きを保有不動産別で見ると、状況が大きく異なります。

具体的にいうと、ホテル型、商業施設型は激しく下落した後、戻りの鈍い状態が続いています。たとえばホテル型であるジャパン・ホテル・リート投資法人の取引価格は、直近高値をつけた2月6日時点から見て、3月19日の取引価格は67%もの下落となりました(図表2)。

ホテルや商業施設がきびしいのは、コロナ禍前からある程度予想されていました。東京五輪に対する期待でホテル建設が増えて飽和状態になっていましたし、日韓関係の悪化で韓国からの旅行者が減るなど、インバウンド人口が頭打ちになり、商業施設にも陰りが見えていたからです。したがって、コロナがなかったとしても、ホテルや商業施設の不動産市況は、ある程度の調整を余儀なくされたはずでした。

これに対して底堅かったのが物流施設型と住宅型です。両者とも一時的な落ち込みは見られたものの、なかにはいち早くコロナ禍前の水準にまで取引価格を戻したものもありました。

物流施設に関しては、すでにネット販売の隆盛を背景として物流施設に対するニーズが高まっていたことから堅調でしたが、今回の外出自粛要請によって巣ごもり消費が一段と増えており、今後も伸びていく可能性があります(図表3)。

また住宅はそもそも生活必需品に近いため、景気の良し悪しに左右されにくいという本来の特性が、J-REITの価格に反映されたのでしょう(図表4)。

一方、底値からは回復したものの、先行きが微妙なのがオフィスビル型です(図表5)。オフィス需要は現在も堅調ですが、新型コロナウイルスの蔓延を受けて浸透しつつあるリモートワークの行方が気になるところです。そもそも働き方改革のなかで注目されてきたリモートワークですが、パンデミックの影響でこの動きが加速し、オフィスを縮小する動きにつながれば、オフィス需要は後退します。この行方がまだ見えてこないため、オフィス型J-REITの値動きは微妙な状態が続いていると考えられます。

図表2 ジャパン・ホテル・リート投資法人
(ホテル主体型ファンド)の
取引価格の推移



図表3 日本ロジスティクスファンド投資法人
(物流施設主体型ファンド)の
取引価格の推移



図表4 スタートプロシード投資法人
(住居主体型ファンド)の
取引価格の推移



図表5 日本ビルファンド投資法人
(事務所主体型ファンド)の
取引価格の推移



金融緩和政策を背景として 不動産市況は底堅く推移!?

このようにJ-REITの値動きを見ると、9カ月~1年先の不動産市況が見えてきます。過去においても、J-REITの値動きが先行する形で、最終的には実物不動産の市況動向も同じような動きをしてきました。

現在のJ-REITの値動きから読み取れるのは、ホテルや商業施設の市況はこの先、かなりきびしくなるものの、それ以外の不動産に関しては、そう大きな波乱はないということです。ホテルや商業施設を除けば、おそらく底堅い展開になるでしょう。

このように不動産市況が底堅いのは、不動産自体が金融商品化していることも要因です。現状、各国政府はパンデミックによる景気の後退を下支えするため、大規模な財政出動を行うのと同時に、主要中央銀行は金融緩和政策に舵を切りました。

その結果、市中に大量のマネーが供給され、株式市場だけでなく不動産市場でも過剰流動性相場の様相を呈しています。したがって一部を除き、不動産市況は今後も底固い展開が予想されるのです。

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)、『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。

「人と地域をつなぐこと」が、 地場不動産業者の役目

有限会社窪商事（鹿児島県鹿児島市）

鹿児島市の窪商事では、シングルマザー向けのシェアハウスやバリアフリー賃貸物件など、生活者の視点に立った住まいを提供するとともに、人と地域をつなぐためのコミュニティづくりにも力を入れています。窪勇祐社長は、「社会や地域のためにいいと思ったらすぐに実行する」という行動力で、地域で活動する不動産業者が大切にすべきことを体現しています。



くぼ ゆうすけ
窪 勇祐 社長

コミュニティスペースでつながる “場”を提供

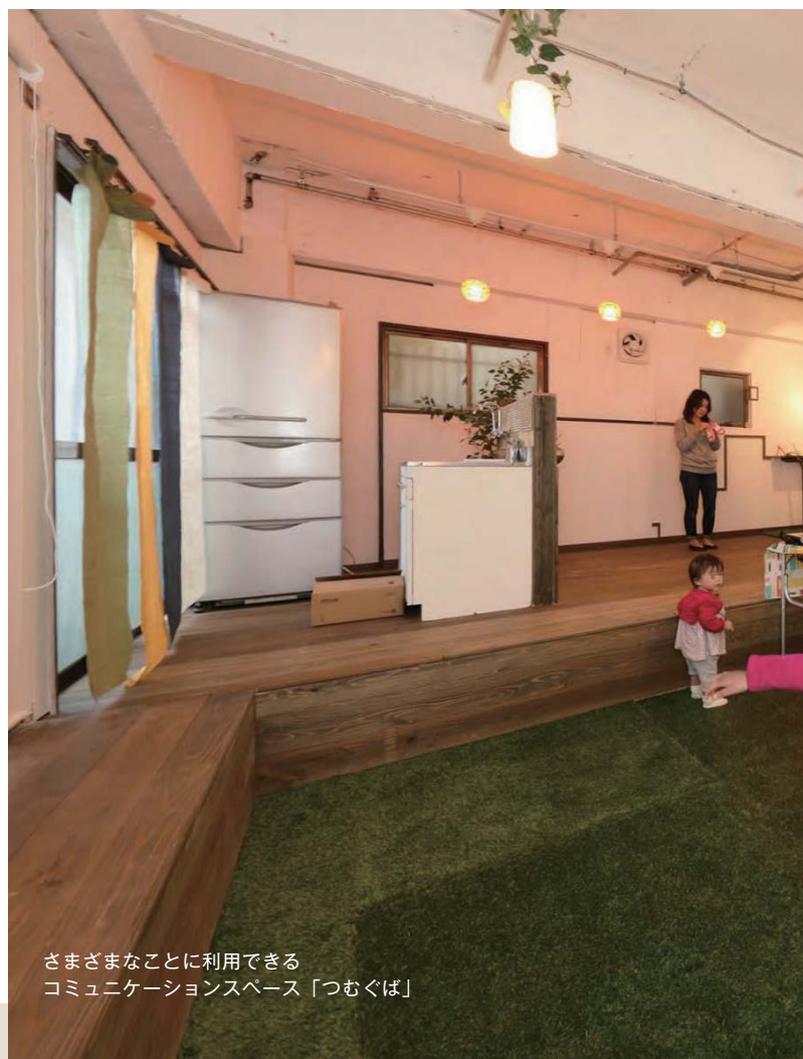
窪さんの最初の取り組みは、コミュニティスペース「つむぐば」になります。リノベーションによって不動産価値を高める活動を行っている株式会社ブルースタジオの大島芳彦氏の講演で、団地のリノベーションで地域コミュニティが生まれた話を聞き、「地元でもやってみたい」と思ったといいます。

さっそく自社賃貸ビルの空いていた1階の部屋にスペースを確保することにしましたが、単なるハコではなく、リノベーションの体験の場としてワークショップを開催。同郷のすべ産業・須部貴之さんの協力で、近隣の大学・専門学校の生徒や主婦などに呼びかけ、プロの指導を受けながら壁や床の内装工事を体験してもらうことで、モノ・コトの実践の場としてのコンセプトを固めていきました。完成後に3時間500円で貸し出したところ、女性を中心にセミナーや勉強会、展覧会、小商いとさまざまな目的で人が集まるようになっていきます。

サポートが必要な居住者に寄り添う

シングルマザー向けのシェアハウスは、父子家庭だった自分の体験を踏まえ、将来を担う子どもたちが良い生活環境で育ってほしいという想いから着手しました。まずは光熱費込みで月5万円の家賃で5室用意。さらに、ファイナンシャルプランナーと心理カウンセラーによる定期相談と、必要であれば弁護士や看

護師、司法書士などの相談が無料で受けられるようにし、母親に将来を見据えた人生プランを考えられる環境を整えました。ハード面・ソフト面の両輪で支えることで、入居者みんなで助け合いながら、前向きに生活できる住まいを提供しています。



さまざまなことに利用できる
コミュニケーションスペース「つむぐば」



車椅子の居住者でも住みやすいバリアフリー賃貸物件「ツクルUD」を手掛けたのも、車椅子で生活する人との会話がきっかけ。車椅子の生活は、エントランスの段差や部屋の床材や手すりの設置などバリアフリー改修が必要で、賃貸では原状回復義務などがあるハードルが高いとのこと。「車椅子の人でも安心して暮らせる、自立した生活ができる住宅をつくれませんか?」と思った窪さんは、管理会社の知人などとともに手探りで動き出し、ほかの障がい者からヒアリングしながら構想を固めていきました。2018年5月に完成した「ツクルUD」は、バリアフリーはもちろん、生活の利便性が高められるようにDIY可能・原状回復義務不要に。1階には入居者同士が交流できるレンタルスペースも整えました。いずれの物件でも、「これからの賃貸にはコミュニティがあることが価値になっていく」という窪さんの考えを反映している点が、大きな特徴です。

ほかにも、異業種の専門家が集まる勉強会「トラス



「これからの賃貸はコミュニティが付加価値」と考えて整備した、コミュニティスペース付マンション



「トラスバンクかごしま」の定例勉強会。参加者の専門分野を学ぶだけでなく、さまざまなプロジェクトが動き出すきっかけの場にもなっている

トバンクかごしま」を立ち上げたり、高齢者向け賃貸住宅のプロジェクトもスタートしています。

人と人がつながるまちづくりを

「住まい手に寄り添いたい、困っているなら対応しよう」という想いとスピード感ある行動力によって、さまざまな取り組みを実現してきた窪さんは、「基本は人とのつながり。自分が一生懸命にやっていたら、一緒に手伝ってくれる仲間が自然と集まってくれるものです」と話します。そういった支えを糧に、地元オーナーや若手経営者と一緒に青年会を立ち上げ、町会や地域活動にも参加するなど、人と地域がつながるまちづくりにも動き始めました。「私は鹿児島で生まれ育ち、そこでビジネスもさせていただいています。お客様や地域のために役に立ちたい、恩返ししたいと常に思っていますし、私たち若手がまちを盛り上げて地域が幸せになれば、いつかきっと、その恩恵が自分たちにも還ってくるだろうと信じています」。今後も窪さんは「いいと思ったらすぐ実行」を基本に、人と人がつながるまちづくりのために、不動産業者としてできることにまい進していくつもりです。



新型コロナウイルス感染症拡大 防止対策に伴う賃貸借契約の取扱い



弁護士 佐藤 貴美

新型コロナウイルス感染症拡大防止に向けての社会全体としての取組みのなかで、店舗等の事業用賃貸借契約をはじめとする賃貸借の在り方について様々な課題が生じています。少しずつ「日常」が戻りつつありますが、拡大防止の取組み及びその影響は今後も続いていくことが予想されますので、ここで賃貸借契約の取扱い等について改めて整理してみましょう。

1 はじめに

新型コロナウイルス感染症（以下「新型コロナ」と略）の拡大に伴い、政府は緊急事態宣言を発出し、それを受けて各都道府県は、多くの事業者に対し事業の自粛等を求めました。緊急事態宣言は5月下旬に解除され少しずつ「日常」が戻りつつありますが、依然として事業者の事業環境は厳しく、また事業者およびその従業員等の生活も苦しい現状にあります。

国土交通省は、令和2年3月31日付で不動産関連団体宛てに、飲食店をはじめとする事業者が事業活動の縮小により入居しているビル等の賃料の支払いが困難となる事案が生じていることに鑑み、不動産賃貸事業者に対し、感染症の影響により賃料の支払いが困難な事業があるテナントに対しては、その置かれた状況に配慮し、賃料の支払い猶予に応じるなど柔軟な措置の実施を検討するよう周知依頼をしました。

しかし実際の取扱いについては、個々のケースに応じて賃貸借の当事者や不動産業者が対応を検討しなければなりません。本稿では、今回の新型コロナ拡大防止等に伴う賃貸借契約の取扱いにつき、現在または将来の検討の際の参考となるよう法的観点から整理をしました。

2 賃料の減額について

1. 賃料減額の必要性

今回、新型コロナ拡大防止対策の一環として、営業活動や外出自粛等の要請がなされたことに伴い、店舗や事務所の一時的な閉鎖などが行われました。そのた

め、店舗・事務所などの賃貸借では、テナントは物件で営業等ができないにもかかわらず賃料等を負担しなければならないことや、住宅賃貸借では、収入の減少等によって賃料の支払いが困難となるケースも生じることから、賃料の取扱いが大きくクローズアップされたところです。

ところで賃貸借契約とは、貸主が物件を目的に従って使用収益させ、借主はその対価として賃料を支払うことをその本質的な内容としています（民法601条）。そうすると、借主の故意過失によることなく物件の使用ができない状況となれば、賃料もこれに連動すると考えることができそうです*1。

しかし一方で、賃料は賃貸借契約の条件の一つとして、当事者間の合意により決定されるものです。今回の状況は、自然災害等によって物件が物理的に使用不可となった場合などのように、物件の利用と賃料との対価性が損なわれていることが一義的かつ客観的に明らかな場合とは異なることから、賃料の減額も合意に基づきなされるのが基本ということになりましょう。

したがって、新型コロナ拡大防止の取組みやその影響が長期化する可能性がある現状においては、貸主借主双方が置かれている状況を踏まえ、協議に基づき適切な取扱いを検討していくことが必要となります。

2. 賃料の取扱いに係る協議すら応じないケース

ただし実際は、借主が要望したにもかかわらず、貸主が一切協議にすら応じないというケースも聞かれま

*1 これに対しては、物件の利用の提供が不能となったことにつき貸主に責任がないとの反論も予想されますが、責任の所在は債務不履行による損害賠償等の問題であって、賃貸借の本質および賃料の性格からすれば、客観的に利用提供ができない状況にある以上、賃料は発生しないということになりましょう。

す。この場合には、次のような考え方によって法的に減額の必要性等が争われる可能性もあります。

①物件の一部の滅失等による賃料減額（民法611条）

民法では、物件の一部が滅失その他の事由により使用収益できなくなったときは、その使用収益できなくなった割合に応じて賃料は減額されるとする規定を設けています（民法611条1項）*2。

これは、上記のような賃貸借の本質に拠った取扱いであると考えられます。今回、緊急事態宣言下で、大規模施設等全体が閉鎖されたことにより施設内でのテナントが営業できなくなるという状況も生じましたが、これが、「その他の事由によって使用収益できなくなった」に該当すると評価できれば、この規定により賃料の減額が必要となるということになります。

②借賃増減請求権（借地借家法32条）

また、借地借家法では、「土地若しくは建物の価格の変動その他の経済事情の変動」や「近傍同種の賃料と比較」して賃料が相当ではなくなったときは、当事者は賃料の増減額を請求できる旨規定しています（借地借家法32条）。今回の緊急事態宣言下における事業の自粛や、将来的な経済情勢や賃貸市場の変化、事業体制の変更によるオフィス規模の見直し等によって、地域内の賃貸物件の価値が変動し、賃料相場等に影響が生じた場合には、借地借家法上の賃料増減請求権が行使されることも否定できません*3。

③賃料の取扱いの交渉に係る貸主側のスタンス

貸主においては、賃貸物件の取得や建設等に係る融資の返済、貸主自らの生活維持等の観点から、直ちに賃料の減額に応じることは困難であることも多いでしょうが、協議にすら応じないというスタンスをとり

*2 なお、改正前民法では条文上は「滅失」の場合にのみ賃料の減額を「請求できる」という規定となっていました。裁判では物理的滅失に限らず機能的滅失でも適用され、かつ「請求」がなされてその内容が合理的であると評価されるときには滅失時にさかのぼって減額されるとの解釈運用がなされていたことから、「請求」さえあれば実質的に改正の前後で取扱いに相違はないものと考えられます。

*3 なお、当該施設における集客能力や一定の売上げ見込みも踏まえて賃料が設定されている場合には、今回、緊急事態宣言が解除された後も当面の間は施設そのものの稼働時間の短縮等によって、テナントの営業時間や施設としての集客能力が従前どおりに回復していない間は、賃料の減額が必要となるという考え方も可能となるでしょう。

続けると、上記の法的リスクが顕在化することに留意しなければなりません。また、借主が契約の継続を断念して契約の終了という選択肢を採った場合、次の借主が早期に見つかるか、次の契約における賃料はどの程度になるかなどの点も考慮することが必要となります。

したがって貸主としては、現在および将来の賃貸市場の動向や予測も踏まえつつ、長期的な賃貸経営の視点に立って取扱いを検討することが大切です。不動産業者におかれても、以上のような点を踏まえて貸主借主双方に対し協議の実現を助言するとともに、賃料に係る政府や自治体の支援策などの情報も提供しながら、適正な賃貸借関係の在り方をサポートすることが期待されます。

④賃料を減額した場合の契約上の手続きについて

協議に基づき一定期間の賃料の減額（実質的には一部の支払い免除）が合意された場合には、その内容を書面化し、双方が記名押印等しておくこと、とくに当該書面には、減額幅や減額の期間を明示し、当該減額期間経過後の取扱い（従前の賃料額に戻ることを）を明確にしておくことが大切です。

3 賃料の支払い猶予について

1. 賃料の支払い猶予

借主の賃料支払い義務は、契約で定められた金額を定められた時期・方法により支払うことを内容とします。賃料の支払い猶予は上記2の減額とは異なり、賃料は従前の額のままで、その全部または一部の支払時期を延期するものです。

今回のような状況のもとでは、当面の間は賃料の支払の猶予を取り決めておき、緊急事態宣言等が再度発せられたり、「新しい生活様式」の普及等によってテナントの経営状況が著しく悪化したりしたような場合には、その時点で改めて、支払い猶予とした賃料及びその後の賃料の一部を免除するという合意をするという取り扱いも考えられるでしょう。

2. 賃料の支払い猶予を合意した場合の契約上の手続き

賃料につき支払い猶予が合意された場合には、その内容を書面化し、双方の記名押印等を求めること、と

くに当該書面には、猶予する額や猶予期間（延期された支払い期限）を明確にしておくことが大切です。

4 賃貸借契約の終了について

1. 貸主からの解除の可否～借主が賃料を支払わない場合

賃貸借契約では、前記のとおり賃料の減額や支払い猶予が合意されない限りは、原則として契約に従った賃料の支払い義務があり、上記2の賃料減額等の要望がなされた場合であっても、貸主側がその取扱いを承諾した場合以外では、従前の額の賃料を支払う必要があります（借地借家法に基づく賃料減額請求がなされた場合でも同様です（借地借家法32条3項））。

これは、今回のような状況のもとでも変わらず、賃料の（一部）不払いが継続した場合には、貸主から賃貸借契約を解除することは否定されません。ただし、解除には当事者間の信頼関係の破壊が必要とされ、その判断要素として、賃料の取扱いに係る協議の状況や借主の資力の回復可能性などが考慮されることに留意する必要があります*4。

2. 借主からの解除の可否

賃借物件における事業継続が困難となったなどとして、借主からの申し出によって賃貸借契約を終了することは、基本的には「契約期間中の解約申し入れ」となり、これは、今回のような状況のもとでも変わりありません。この場合、契約で定めた要件に従い、申し入れ後契約で定められた期間（契約に定めがなければ申し入れから3か月）経過後に、契約は終了することになります。

なお民法には、物件の一部が滅失等し、残余部分では賃貸借の目的が実現できない場合には契約を解除できる旨の規定があります（民法611条2項）。この規定に基づく解除は、解約申し入れのように猶予期間を要することなく直ちに契約終了の効果が生じますし、仮に契約で中途解約違約金などの定めがあったとしてもその適用はないものと解されます。ただし今回のようなケースでこの取扱いが検討されるのは、たとえ

*4 この点につき法務省民事局からは、「最終的には事案ごとの判断となりますが、新型コロナウイルスの影響により3か月程度の賃料不払いが生じて、不払いの前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されず、契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます」との見解が示されています。

ば緊急事態宣言下で、大規模施設等全体が閉鎖されたことにより施設内でテナントが営業できなくなるといった特段の事情がある場合に限られるでしょう。

5 資材や設備の調達が困難となって修繕が遅れる場合の責任等について

新型コロナ拡大の影響は、前記のような賃貸借契約や賃貸条件にかかるものだけでなく、資材や設備の調達が困難となることにより修繕が遅れるなどの形でも問題となります。

民法では、「賃貸人は、賃貸物の使用収益に必要な修繕をすべき義務がある」と規定しています（民法606条第1項）。したがって、修繕が必要な場合であるにもかかわらず貸主が修繕を実施しないときは、修繕義務違反となって貸主側の債務不履行責任が問われることになります。しかし、新型コロナ拡大の影響によって設備等の調達が困難となっているケースのように、外在的な理由によって修繕義務の履行が遅れる場合には、貸主に過失はありませんので債務不履行責任は生じません。

また民法では、貸主が相当の期間必要な修繕をしないときは、借主側が修繕を実施することができるとされています（民法607条の2第1号）、上記のケースでは「相当の期間」の要件を満たしていないものと評価されますので、この規定に基づき借主側が修繕できることにはならないものと解されます。

ただし賃貸管理も担っている不動産業者は、債務不履行責任等が生じないとしても、資材等の調達が困難なことから修繕等の対応が遅れることが事前に判明しているのであれば、前もって当事者に説明をし、無用なトラブルを回避するようにすることも大切です。

6 入居者が感染した場合の対応について

賃貸物件の入居者が感染した場合には、さらに次のような点も検討する必要があります。

1. 他の入居者への告知

まず、建物内のある部屋の入居者が感染した場合に、他の部屋の入居者にその事実を告知すべきかどうか問題となります。この点については、通常の賃貸借では建物内で他の入居者と「密」の状態が生じるのは基本的にエレベーター内等に限られますし、共用部

分等の消毒など感染防止対策が適切に施されているのであれば、二次感染の可能性はほとんど想定されません。入居者のプライバシー等も考慮すれば、貸主や不動産業者から他の入居者に告知する義務はないものと考えられます。

2. 共用部分の消毒および感染していた入居者の部屋の消毒費用の負担

共用部分の維持管理は、借主の故意過失によって特別な維持管理が必要となった場合を除き、借主が共益費として拠出した費用をもとに貸主が実施するのが基本です。

入居者が新型コロナに感染したこと自体に過失は見いだせません。したがって、感染が明らかとなり入院等が必要とされていたにもかかわらず、正当な理由なくそれを拒否して物件の利用を継続し続けたなどの特段の事情がない限り、共用部分の消毒の費用は上記の基本に従い実施することとなり、改めて借主に費用負担を求めることにはならないものと解されます。

また、感染していた入居者の部屋の消毒については、借主の生活に伴い生じたものであることから、通常の清掃費用は全面的に借主が負担すべきものと解されるのと同様に、特段の事情の有無にかかわらず借主がその費用を負担することになります。

3. 次の入居者を募集する場合の告知

賃貸物件内に新型コロナに感染した入居者が生活等をしていたとしても、適切な消毒等が施されれば、次の入居者が感染する可能性はないことから、物理的瑕疵は生じません。また、人が生活し利用することを前提とする不動産賃貸借では、物件の利用者が病気にかかることは当然にありうるのであって、それが新型コロナ感染症であったとしても、一般的には「嫌悪すべき事情」には当たらず、心理的瑕疵に該当すると解することもできないものと思われれます。

したがって、次の入居者を募集する際に当該事実を積極的に告知等する義務はないものと考えられます。ただし、賃借希望者が、特に当該事実の有無に関心を持ち、物件選択の判断の重要な要素であるとして感染症発生事実の確認があった場合には、正しい情報を提

供することが大切です。

7 不動産賃貸借関係の適正化・良質な賃貸経営の継続に向けて

本稿では、賃貸借契約の取扱いに係る当面の課題につき、法的観点から整理してきましたが、新型コロナ拡大防止のための取組みや影響は、今後しばらくは続いていくことになりましょう。

政府や自治体は、賃貸借等にも活用できる補助金（家賃支援給付金、事業継続のための特別給付金など）や融資制度（日本政策金融公庫の新型コロナウイルス感染症特別貸付、商工組合中央金庫の危機対応融資など）を用意しています。これらの諸制度の概要は全宅連HPに掲載されていますので、不動産業者は最新の情報を確認のうえ、これらの諸制度を賃貸当事者に積極的に情報提供していくことも大切です。

また、不動産業者自身の感染症対策については、国土交通省がガイドラインを作成し公表しています*5ので、その内容を踏まえ、業務を進めていただくことも大切でしょう。

会員各位におかれては、自らも感染症対策を施しつつ、不動産賃貸借関係の適正化や良質な賃貸経営の継続の実現をサポートすることによって、この難局を乗り越え、わが国の現在および将来の社会経済の安定と発展に寄与されることを期待いたします。

*5 「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」。このガイドラインでは、社内における感染予防対策の体制の整備、従業員の健康確保、勤務・通勤形態、設備の管理等、事務所や取引現場における顧客との対応も記載されています。全文および最新版は全宅連HPから確認できます。

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

農林水産省・国土交通省

令和2年4月20日

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて、農地転用許可の申請の際に必要な「事業に必要な資力及び信用があることを証する書面」に関して改正が行われ、本年4月1日から施行されています。



国土交通省

令和2年5月1日

新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言を踏まえた宅地建物取引業者の業務について

国土交通省より、在宅勤務（テレワーク）が広く実施されている状況における宅地建物取引業法の業務（専任の宅地建物取引士、標準媒介契約約款関係）の規定の考え方について事務連絡がありました。



令和2年5月27日

「民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律」及び「民事執行規則等の一部を改正する規則」の施行に伴う不動産競売手続の変更点について

昨年5月に不動産競売における暴力団員の買受け防止のための方策等を内容とする表記法律が公布されたことを受け、同年11月に表記規則が公布され、本年4月1日から施行されています。今般の改正で、本年4月1日以降に売却実施処分がされた不動産競売事件では、買受人の要件として「暴力団員等に該当しない」ことが追加されたことに伴い、宅地建物取引業者の場合、入札時に暴力団員等に該当しない旨の「陳述書」および「宅地建物取引業の免許証の写し」を提出することとなりました。



令和2年5月20日

「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」を公表

国土交通省は、「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」を公表しました。事業者の事務所や案内所等取引の現場において、各事業者の取引等の実態に応じた新型コロナウイルス感染予防対策を行う際の基本的事項をまとめたものです。



令和2年5月28日

低未利用土地等の譲渡に係る所得税および個人住民税の特例措置（100万円特別控除）に係る通知と解説動画について

「令和2年度税制改正において、租税特別措置法等の一部が改正され、都市計画区域内にある低未利用土地または当該低未利用土地の上に存する権利について、一定の要件を満たす譲渡をした場合の所得税および個人住民税の特例措置が新たに創設されました。本特例措置の運用に際しては、宅建業者に事務を行っていただく必要があり、当該事務の詳細および解説動画が公表されました。



国交省解説動画

令和2年6月12日

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立

6月12日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（賃貸住宅管理適正化法）が参議院本会議において可決され成立しました。



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連

令和2年5月

銀行の不動産仲介業参入阻止

自民党の経済成長戦略本部および金融調査会において、銀行の保有不動産に係る賃貸業の自由化および銀行の不動産仲介業の解禁（事業再生や事業承継に関連した案件）が検討されていたことに対し、全宅連では5月29日開催の理事会において、銀行の不動産仲介業等への参入反対に関する決議を行い、関係各方面に反対の要望活動を行いました。結果、上記2項目は原案から削除されました。



令和2年6月1日



新型コロナウイルス感染防止対策と事業再開への準備の参考に、社内体制+仲介実務対応チェックリスト案&ポスター案

緊急事態宣言解除後の事業の本格的な再開に向けて、不動産会社として実施すべき対策として必要と考えられる項目をまとめたチェックリスト案、および消費者の安心を得るための掲示用のポスター案を作成しHPに公開しました。



インフォメーション



infomation

令和2年6月

令和2年3月改訂版わかりやすい売買契約書の書き方の発刊について

売買契約に係る書式の解説書として新民法を踏まえた「(令和2年3月改訂版)わかりやすい売買契約書の書き方」を発刊しました。(宅建協会会員限定)



2021年度 提携大学企業推薦入試制度のご案内

明海大学不動産学部は、全宅連との協定に基づいて、宅建協会会員の子弟および従業者を対象とした推薦入試制度を設けています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、本制度の活用をご検討ください。入試日程は以下のとおりです。

【明海大学不動産学部】試験種別：総合型選抜（企業推薦）<http://www.meikai.ac.jp/>

入試日程	(A日程)	(B日程)	出願資格等のお問い合わせ
願書受付期間 (全宅連必着)	2020年10月29日(木)～ 2020年11月11日(水)	2021年2月22日(月)～ 2021年3月3日(水)	明海大学浦安キャンパス入試事務局 〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL. 047-355-5116
試験日	2020年11月29日(日)	2021年3月18日(木)	
合格発表日	2020年12月3日(木)	2021年3月19日(金)	
試験科目	面接・小論文	面接・小論文	

※2021年度より試験科目に小論文が追加されました。

◆入試要項の請求連絡先◆(公社)全宅連 広報研修部 TEL：03-5821-8112 (直)



賃貸不動産経営管理士試験・講習について

令和2年度「賃貸不動産経営管理士」試験は、令和2年11月15日(日)に実施されます。これに先立ち、全宅管理(一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会)では、試験の一部(5問)が免除となる賃貸不動産経営管理士令和2年講習を実施します。



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

「ハトマークサイト」ユーザー様向けキャンペーンのご案内

※両キャンペーンとも、一定の条件を満たす必要があります。

SUUMO(賃貸)キャンペーン

2020年7月1日～12月31日まで

特典① SUUMO(賃貸)会社間流通(BtoB)への掲載料金を最大1,000枠まで無料(7月からの新特典です)

特典② SUUMO(賃貸)を新規利用される企業向け掲載枠料金割引(最大75%割引)

特典③ 初期システム登録料(2万円)無料

*「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」月額利用料金キャンペーンも実施しています。

アットホーム公開料金割引キャンペーン(賃貸居住用)

2020年7月1日～12月31日まで

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るキャンペーンを実施中です。

*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実施しています。

*詳しくは、ハトマークサイト内、キャンペーンお知らせをご参照ください。

東日本・中部レイズ、近畿レイズへの連動回数を拡充しました

本年5月26日から東日本・中部レイズ、近畿レイズへの物件データの連動が、1日に3回(更新日の当日or翌日反映)となりました。

*レイズに反映されるタイミングは、公開等の操作を行った時間帯によって異なります。

*西日本レイズについては1日1回の連動のまま、変更はありません。

ハトマーク支援機構からのお知らせ



Hatomark Fellow

2020. 7月号

ハトマーク支援機構は、全国の宅建協会にご所属の会員の皆様の業務に役立つ商品やサービスをご紹介します。今号より、リアルパートナー誌面からお得な情報をお届けします。



80種類以上の商品・サービスをご用意！ 日頃の業務にお役立てください。

ハトマーク支援機構では、民間企業各社と提携し、宅建協会所属会員様の業務の様々な場面で役立つ商品やサービスをご紹介します。

売買の場面で

- 住宅ローン
- 価格査定システム
- 物件パンフレット作成システム
- 建物状況調査
- シロアリ検査&工事 ▶P20
- フラット35 適合検査
- 地盤調査
- 土壌汚染コンサルティング
- リフォーム工事
- 簡易改修工事
- リフォーム用住宅建材
- など

賃貸・管理の場面で

- 家財保険 ▶P23
- 家賃保証
- コールセンター&駆け付け代行
- 貸店舗物件テナント発掘
- ウォーターサーバー
- 引越
- ホームセキュリティ
- インターネット回線
- 家具家電
- 駐車場管理
- 太陽光発電システム
- など

業務効率化・経費削減に

- 宅建士受験対策講座
- 携帯電話、スマートフォン
- 物件掲載プラン ▶P21
- ホームページ作成支援 ▶P21
- キーボックス
- スマートキー
- 事務用品全般
- 第三者事業承継支援
- がん保険
- 医療保険
- マイカー共済
- など

全ての商品・サービスの詳細はハトマーク支援機構ホームページからご覧いただけます。

<https://www.hatomark.or.jp/>

業務の非対面化を支援！

「THETA360.biz」+「RICOH THETA」
の取り扱いを開始



5月11日に株式会社リコーと業務提携を行い、宅建協会会員に対し、パノラマ写真撮影カメラ「RICOH (リコー) THETA (シータ)」とパノラマ写真を活用した物件バーチャルツアー作成サービス「THETA 360.biz」の提供を開始しました。「RICOH THETA」は、室内の写真を360°撮影できる専用カメラで、「THETA360.biz」は、RICOH THETAで撮影したパノラマ写真を活用して顧客がバーチャル空間で物件内見ができるWEBサービスです。

いずれもハトマーク支援機構ホームページからお申込みいただいた宅建協会会員様は、会員割引が受けられます。

お問い合わせ先

LIFESTYLE 株式会社 (リコー業務提携先)
THETA 360.biz オフィシャルパートナープロ
グラム運営事務局 (担当: 卯木氏)
[Tel] 03-4405-7433



ハトマーク
支援機構提携

戸建住宅 個人間売買・買取再販など
全国対応・カンタン申込み!

シロアリ工事を受注した場合
成約手数料あり

シロアリ 検査・工事

中古戸建売買時のシロアリ検査・工事はお任せください!

安心・安全



シロアリ
検査

15,000円(税別)

シロアリはもちろん、木部の腐朽や漏水など床下の健康状態をチェックします。

写真付き報告書差し上げます!



シロアリ駆除
・予防工事

人体やペットに安心・安全な薬剤を使用します!

2,300円/m²(税別)

駆除・予防工事後、5年間シロアリ被害に関する保証を行います。
※シロアリが再発し建物の被害が発生した場合、その修復費用を最大500万円まで補償致します。(上記保証には適用条件があります。調査・見積もり時にご確認ください。)



お問い合わせの際は「宅建協会の会員」であることをお伝えください

シロアリ防除・アフターメンテナンスの全国ネットワーク
日本長期住宅メンテナンス
有限責任事業組合



0800-200-0512

FAX 072-681-1190

info@house-maintenance.org

住宅メンテナンス組合 検索

<https://www.house-maintenance.org>

宅建協会会員様限定特典

1
入会金
半額!

LIFULL HOME'S
 入会金

通常 **20,000** 円が

10,000 円

2
初期費用合計
無料!

LIFULL HOME'S
 入会金・初期設定費用

+ ホームページサービス
 初期設定費用

通常 **85,000** 円が

0 円 (新規ご開業から
 6ヶ月以内の
 会員様限定)

- ・金額はすべて税別です
- ・LIFULL HOME'S入会時には、別途初期設定費15,000円が発生します。



LIFULL HOME'Sご利用店舗数は年々増加しており、
 多くの不動産会社様にご好評をいただいております。

内容の詳細、お申込に関するお問合せはお気軽に!

お電話でお問合せの際は、「ハトマークフェローを見た」とお伝えください。

貴社名		ご担当者	
ご住所	〒 -	TEL	- -
		FAX	- -

宅建協会会員様特典の適用は、ハトマークフェロー経由のお問合せ、またはハトマーク会員限定サービス提供提携企業紹介サイト経由のお問合せに限りです。
 お申込みにかかる個人情報は、株式会社LIFULLにおいて厳重に管理し、原則として本申込者の把握以外に使用・開示及び提供することはありません。
 ただし、弊社からの営業および商品・サービス等のご案内に使用させて頂くことがございます。予めご了承下さいませようお願いします。

TEL 03-6774-1631 FAX 03-6774-1896

孤独死の備えはありますか？

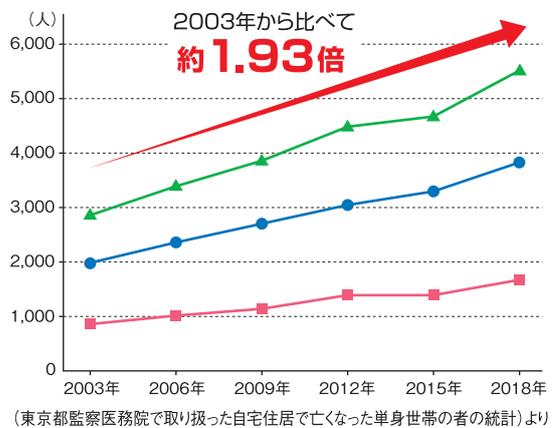
誰にも看取られずに死後発見されるという「孤独死」が社会問題のひとつとなっています。特に都市部など近隣との付き合いが疎遠な地域での発生が顕著です。また賃貸物件で「孤独死」が発生して、部屋の汚れを落とすための**【特殊清掃】**や、遺品を整理する場合の**【遺品整理】**にかかった費用を賃貸物件のオーナーが負担するケースも増加しています。



1 孤独死の状況

全国的な統計はありませんが、東京都23区の例によると、2003年～2018年の発生件数の推移はグラフの通りです。2003年では、男女あわせて2,861人だった孤独死者数が、2018年では男女あわせて5,513人と、**約1.93倍**になっています。年齢で見ると、男性は**45歳以降に急激に上昇**しています。また、死後発見されるまでの経過日数については、2018年では5,513人中**「4日以上」が3,010人と全体の54.6%**と高い率を占めています。発見されるまでの日数が長くなれば長くなるほど、お部屋の損害も大きくなっていきます。

東京都23区における孤独死統計 ▲ 総計 ● 男性 ■ 女性



2 孤独死の対策

孤独死対策の3本柱は、いずれも現実的には実現が厳しい状況であると思われます。

- 1 孤独死の発見** 孤独死してしまった人をいかに早く発見するかの対策
- 2 独居者の救命** ひとり暮らしの人が病気・ケガを負ったときの救命対策
- 3 孤独死の予防** ひとり暮らしの人が孤独死しないようにする対策

実際に孤独死が起きてしまったら…

賃貸物件を元の状態に戻す(原状回復)のために専門の清掃業者に依頼する**【特殊清掃費用】**や、部屋に残ってしまった遺品を片付ける**【遺品整理費用】**が発生します。これらを負担するのは親族などの法定相続人や保証人です。しかし、身寄りがない場合や法定相続人の相続放棄などにより大家さんが費用負担せざるを得ないケースもあります。

そんな時にお役に立ちます！ 家財保険を取扱う少額短期保険会社である**宅建ファミリー共済**などでは「孤独死」による**【特殊清掃費用】**や、孤独死でなくとも、病院等で独居住居者が亡くなった際の**【遺品整理費用】**を**補償する商品**が用意されています。

ひとり暮らしの方に家財保険をお勧めする際に、こういった「孤独死」に関連する補償がある商品を選択肢に用意することも「孤独死の備え」のひとつであると考えます。この機会に皆さまがご入居者へお勧めする保険商品について、見直しをご検討してみたいはいかがでしょうか？

(文/株式会社 宅建ファミリー共済)

賃貸物件の火災保険のことなら

宅建ファミリー共済におまかせください!!

宅建ファミリー共済では **賃貸住宅入居者向け家財保険**の
代理店を募集しています!

事業用(事務所・店舗・
飲食店)商品もあります!

安心

「ハトマーク」がついた保険は
宅建ファミリー共済だけ!

全国約9,300店が代理店登録(業界トップクラス)。
多くの皆様からご信頼いただいております。



簡単

事務処理が簡単。パソコンが苦手な方も安心!

申込方法は『FAX』または『パソコン』から
お選びいただけます。
保険契約証兼保険料領収証を**その場で発券**できます。



便利

事務に関するお問い合わせは、**365日【平日・土日・祝日】**
9時～20時までオペレーターが対応します。

販売にあたってノルマはありません。

POINT

賃貸住宅用全商品が**孤独死対応(特殊清掃費用)**

病院など入居住宅外でお亡くなりになった場合でも
遺品整理費用を補償する商品もご用意。

※上記は、新住宅用賃貸総合補償保険の概要を紹介したものです。
詳細は「ご契約のしおり」をご覧ください。



詳しい資料のご請求は **Web** または **FAX**、**お電話** で!

FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。

宅建ファミリー共済 営業部 (平日9時～17時受付)

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp>

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

フリガナ	フリガナ		
貴社名	ご担当者名		
電話	()	FAX	()
メールアドレス	@		
送付先住所	(〒 -)	損害保険代理店をしている	<input type="radio"/> はい
		少額短期保険代理店をしている	<input type="radio"/> はい

[個人情報の取扱いについて] 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済
東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

賃貸管理業適正化法成立!

全宅管理に入会するなら
令和2年度がチャンスです!!

\チャンス/

その1 宅建協会新入会員
応援プロジェクト新規開業して宅建協会に
新規入会された会員が、入
会日から1年以内に本会に
入会すると入会金
無料

\チャンス/

その2 全宅管理
サポーター制度令和2年度中に全宅管
理会員からの紹介状と
一緒に入会申込書を提
出すると入会金
無料

利用されています、全宅管理!

無料のインターネットセミナー

講座数*

常時 500 以上

アクセス数

月間 2,000 超

*IT重説や民法改正をテーマにしたセミナーも公開中!

エアコン会員限定セール

2週間で 150 台

月40円/戸の夜間・休日受付サービス

利用数約 100,000 戸

クラウド型賃貸管理ソフト

数ヶ月で約 100 社が新規採用

入居者向けのハンドブックが半額

半年で 30,000 冊

●入会金 20,000円 ●年会費 24,000円(2,000円[月額]×12ヶ月)

まずは、資料請求を!下記にご記入のうえ、
FAX送信をお願いします。令和2年度に入会された方全員に
計5種のプレゼントを実施中「住まう」に、
寄りそう。

全宅管理

会社名			担当者名	
所在地	〒			
TEL			FAX	
E-mail				

(一社)全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館

FAX 03-5821-7330

TEL 03-3865-7031