

REAL PARTNER

SEPTEMBER



住まい探しは
ハトマーク

2020年9月号 [隔月発行]

令和2年9月10日発行 通巻第497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

マンション管理適正化のための 改正法が公布

「住」のトレンドウォッチング 「水害ハザードマップ」が重要事項説明に!

注目の書 著者は語る

『渋沢栄一の折れない心をつくる33の教え』渋澤 健

紙上研修

改正民法(債権法関係)施行後によくある質問について[売買編]

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

大都市周辺においては、マンションを^{ついすみか}終の棲家にするという人も一般的になってきたが、経年によりマンションが老朽化することによって、管理の質が低下したり、建物そのものの品質が低下したりすることから多くの問題が起こりつつある。それに対応するため、6月24日に公布された改正マンション管理適正化法と改正建替え円滑化法について解説する。

〔この記事は、横浜市立大学国際教養学部・齊藤広子教授にご協力をいただき執筆しました〕

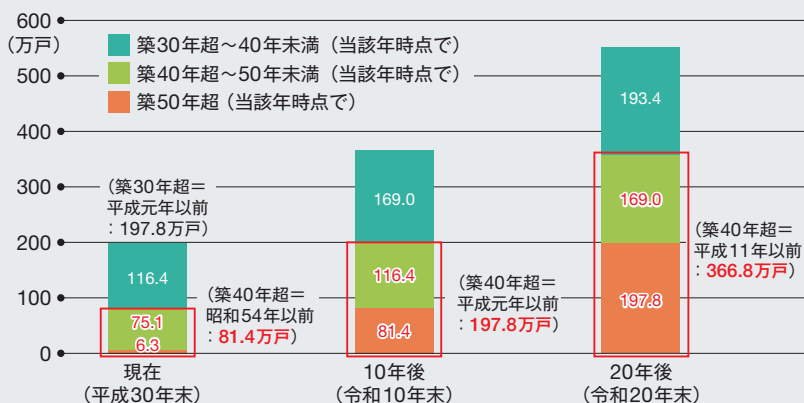
多くのマンションは 築年数の経過に伴って価値が下がっていく

2020年6月24日に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」（以下では「改正マンション管理適正化法」と表記）が公布された。

今回、法改正が行われた背景には、老朽化マンションの増加を背景として、さまざまな問題が起こっていることがある。築40年超のマンションは平成30年末で約81万戸あるが、10年後にはその約2.4倍に相当する約198万戸、20年後には約4.5倍の約367万戸が築40年超になると見られている（図表1）。

マンションの老朽化に伴う問題とはどういうことか。
たとえ築年数が40年を超えているマンションでも、
いわゆる「ヴィンテージマンション」であれば老朽化

図表1 高経年マンションストックの増加



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数

※10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの
出典：国土交通省「マンション政策の現状と課題」（令和元年度）より

REAL
PARTNER

September 2020

特集 老朽化マンション問題解決の決め手となるか？ マンション管理適正化のための改正法が公布 …… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第23回
「水害ハザードマップ」が重要事項説明に! …… 6

注目の書 著者は語る
『渋沢栄一の折れない心をつくる33の教え』 渋澤 健 …… 8

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第8回
全国的に路線価が見直される!? …… 10

紙上研修 連載 第191回
改正民法（債権法関係）施行後によくある質問について【売買編】 …… 12

全宅連・全宅保証 定時総会開催／第2回・第3回理事会 …… 16

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
Hatemark Fellow 2020年9月号 …… 20

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2020年9月10日発行 通巻第497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／角 幸彦

〒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

特集

老朽化マンション問題解決の 決め手となるか？ マンション管理適正化のための 改正法が公布

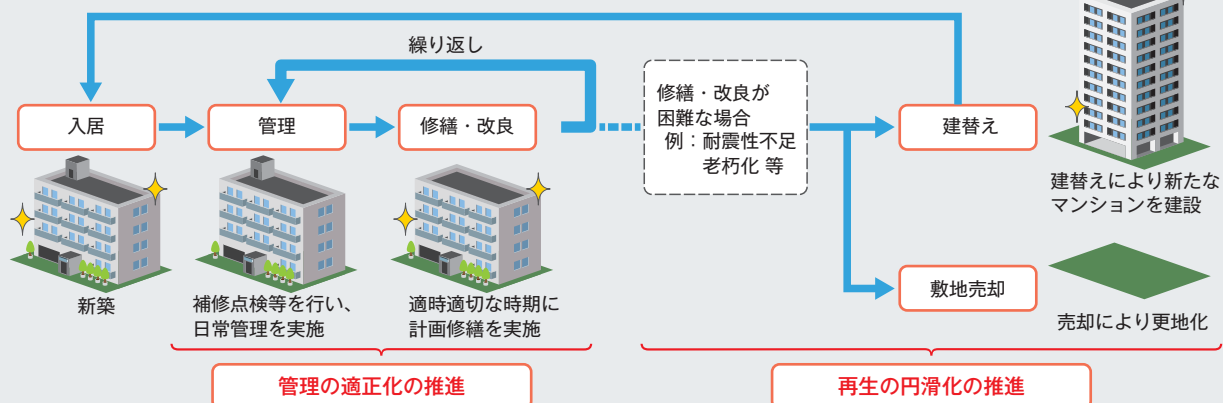
写真：PIXTA

問題とは無縁といってもいい。通常、マンションをはじめとする不動産は、築年数が経過すればするほど資産価値は低下していくが、ヴィンテージマンションは築年数が経過しても資産価値が落ちない。立地やブランド力、建物のデザイン、管理体制など、いずれについても最高水準が維持されているからだ。とくに管理

体制については、住民の所得水準がきわめて高く、修繕積立金が十分に確保されているため、質の低下もほとんど起こらない。

たとえば、ヴィンテージマンションの代名詞といわれる東京都渋谷区広尾の「広尾ガーデンヒルズ」は、1983年に竣工して37年が経過しているものの、いま

図表2 マンションの適正な管理と再生のフロー（イメージ）



出典：国土交通省「管理の適正化と再生の円滑化の一体的な対応の必要性及び改正法の概要」（令和2年度）より作成

でも住宅としてきわめて高い品質を維持しており、入居希望者が絶えないといわれている。マンションの老朽化に伴う問題とは、このようなヴィンテージマンションの対極の姿を思い浮かべるとわかりやすい。

多くのマンションは築年数が経つごとに老朽化が目立っていく。老朽化させないために大規模修繕が行われるが、これも築年数を経て2回目、3回目の大規模修繕になる（前ページの図表2参照）と、かなりの数のマンションで修繕積立金不足という問題が発生する。

修繕積立金が不足したときは、まずは積立金の値上げを検討するだろうが、賛成を得られない場合は、分譲で購入した住民が一時金を出し合うか、不足分を金融機関から借り入れることによって穴埋めすることになるだろう。ただ、いずれにしても管理組合の総会で議決する必要がある。

しかし、どの方法を選ぼうとも最終的には住民の負担増につながるため、なかなか方針が決まらず、結果的に大規模修繕が先延ばしされるケースも少なくない。そして老朽化が一段と進み、資産価値が下がるだけでなく、建物の寿命が短くなってしまうこともある。さらに住宅としての品質が低下するにつれて、空き部屋が徐々に増えていき、それが犯罪の温床になるリスクさえある。そうなると、ますますそのマンションの資産価値は下がっていく。まさに悪循環だ。

今回、公布された「改正マンション管理適正化法」は、文字どおり、マンション管理の適正化を図ることによって、老朽化に伴う問題を予防・解決することが目的である。

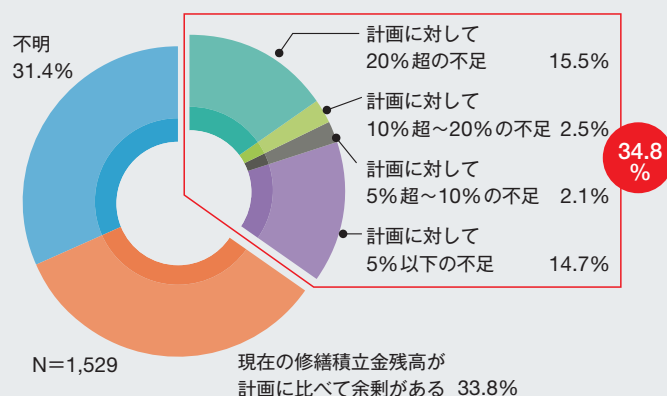
最も注目されるポイントは「管理計画認定制度」の実施

今回の改正には3つの大きなポイントがある。第一に、マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針、すなわち適切な修繕計画が立てられているか、計画に基づいて修繕積立金が積み立てられているか、管理組合の活動がしっかり行われているかといった点について、国土交通大臣がこれを定め、市区（町村部は都道府県）はこの基本方針に基づき、マンション管理の適正化を推進する計画を策定する。

第二は、管理計画認定制度の実施によって、適切な管理計画を有しているマンションとして認定する。

第三は、管理適正化のための指導・助言、勧告などの実施で、市区（町村部は都道府県）は必要に応じて

図表3 マンション修繕積立金の積み立て状況



出典：国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」（平成31年度）より

て、管理組合に対してマンション管理を適正に行うために指導・助言し、知事等が必要に応じて勧告を行う。

なかでも今回、注目されるのは「管理計画認定制度の実施」だ。8月18日、国土交通省は「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」（座長：横浜市立大学教授・齊藤広子）の第2回会合を開催し、マンション管理計画認定制度における認定基準に関する素案が提示された。

この認定制度は、マンション管理組合の管理者が認定申請を総会で決議したうえで、管理計画と添付書類を市区（町村部は都道府県）に提出・申請し、認定をもらうというものだ（この認定は5年ごとに更新することが検討されている）。

管理計画には、①修繕や管理の方法、②修繕や管理に必要な資金計画、③管理組合の運営状況などが記載される。また添付書類としては長期修繕計画や修繕積立金の残高証明書、総会・理事会議事録、管理規約などが必要とされる模様だ。

なかでも気になるのが、②の修繕や管理に必要な資金計画だろう。前述したように、この点については修繕積立金の不足問題に悩まされているマンションが多いだけに、どのようにしてクリアすべきか頭の痛い問題だ。国土交通省が5年に1度まとめるマンション総合調査の最新版（2019年4月末発表）では、現在の積立額が計画に比べて不足する見通しのマンションが全体の約35%に上っている（図表3）。

第2回会合においては、「長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額が著しく低額でないこと」、「直前の事業年度の終了の日時点において、修繕積立

金の3ヵ月以上の滞納住戸数および滞納額が全体の1割以内であること」などが認定基準として提示されたが、「修繕積立金の3ヵ月以上の滞納住戸数および滞納額が全体の1割以内であること」については議論があった。タワーマンションのように世帯数が多いマンションならともかく、世帯数が少ないマンションの場合、ほんの数世帯で全体の1割を超えてしまうケースも考えられるからだ。

この点については今後、議論を重ねていくなかで、どこを落としどころにするかが注目される。

認定を得られるかどうかで マンションの資産価値が変わることも…

改正法が完全施行されるのは2022年度からになるが、そこに向けて管理計画認定制度による認定を受けられるかどうか、マンションの資産価値を左右するという見方もある。

当然、認定を受けたマンションであればそれだけ市場での評価が高まるため、売却する際にも有利な条件で売却できる可能性がある。しかし、認定が受けられなかったとなれば市場での評価は落ち、売却の際の条件が不利になる恐れが生じてくる。

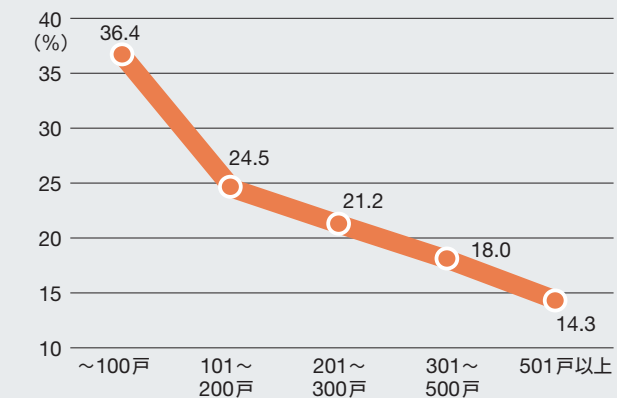
その意味において、これからは同制度による認定の可否が、マンション選びの差別化要因になる可能性が高まっていくだろう。したがって、修繕積立金や管理費の滞納が起らないように、マンション住民が管理組合の活動にいつそう関心を持つような工夫が必要になりそうだ。前掲の国土交通省の調査によれば、501戸以上の大規模マンションになると、総会への実際の出席割合が14%にとどまるとの結果が出ており、管理組合活動への関心を住民が高めていかないと、自分で自分の首を絞めることになってしまう（図表4）。

マンションの老朽化対策として 「建替え円滑化法」も改正された

今回公布された改正マンション管理適正化法は、マンションの老朽化に伴う問題の増加に歯止めをかけるうえで、一定の効果はあるだろう。

根本的な問題としては、今後、ますます増加していく老朽化マンションをどのように扱うかということがある。冒頭でも触れたように、平成30年末においてもすでに81万戸ものマンションが築年数で40年を超えている。

図表4 総会への実際の出席割合



出典：国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」（平成31年度）より

そこでマンション管理適正化法の改正とともに、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（建替え円滑化法）」の改正も行われた。

これにより、従来は被災したマンションや耐震性不足のマンションに限定されていた「多数決による敷地売却」の対象が拡大されることになった。

マンションの敷地の売却は、民法上の原則ではいわゆる「共有物の処分」にあたるため、区分所有者全員の同意がなければ認められないことになるが、耐震性が不足するマンションについては平成26年6月に、建替え円滑化法が改正され、マンション敷地売却制度が創設されて、多数決による売却が可能となった。

今回の改正では、この対象をさらに拡大し、具体的には外壁の剥落などによる危害を及ぼす恐れのあるマンションも対象になり、耐震性不足のマンションと同様に、所有者の5分の4以上の合意があれば敷地売却が可能になった（建替え時の容積率特例を受けることもできる）。

ただ、「多数決」とはいえ、所有者の5分の4以上の合意が必要なので、高齢の居住者のなかには、自分たちに残された時間、建替えや引っ越しにかかるコストなどを勘案し、敷地売却に反対する人が出てくる恐れがある。とくに築年数が長いマンションほど高齢者が多く住み続けている場合もあり、住民の5分の4以上の賛成を得られるかどうか難しい面もあるだろう。

そうした点は今後の課題として残されるものの、今回の法改正によって老朽化マンションの再生について一歩前進したのは事実であり、そこは素直に評価していいだろう。

（文・編集部）

宅地建物取引業法施行規則の一部が改正 「水害ハザードマップ」が重要事項説明に!

宅地建物取引業法施行規則の一部が改正され、2020年8月28日から重要事項説明に水害ハザードマップが加えられることとなった。その背景や内容について解説しよう。

[文・編集部]

水害の多くは事前に ハザードマップで想定されている

このところ毎年のように日本各地で豪雨災害が起きている。短時間に想定以上の雨が降ると、山間部においては地滑りを引き起こし、河川の周辺で水が溜まりやすい地域では家屋浸水などの水害をもたらしている。

死者224名、行方不明者8名という大災害となった2018年7月の西日本豪雨に続き、2019年9月には台風15号によって床上浸水127棟、床下浸水118棟という被害が、続いて10月の台風19号では床上浸水が8,129棟、床下浸水が2万2,892棟という大災害が発生した。

とくに台風19号では、神奈川県川崎市のJR武蔵小杉駅周辺で、駅の改札口が水没したり、一部のタワーマンションでエントランスから流れ込んだ水が地下の電気系統を壊してエレベーターが動かなくなったりするなど、大都市でも大きな被害をもたらした。水害とは縁がないと思われていたタワーマンションでの被災だっただけに、大きな話題となった。

後の報道で明らかになったところによれば、武蔵小杉駅周辺のなかでも被災したタワーマンションが立地している場所は、多摩川が氾濫したときに、浸水継続期間が4週間に及ぶ可能性があるとの記載がハザードマップにあったという。自然災害のなかでも、とくに水害については事前にある程度予測できるものであり、ハザードマップの有用性が改めて認識されたかたちだ。

頻発する水害を背景に ハザードマップが重要事項説明に

水害に限らず、さまざまな災害を想定したハザードマップは、1990年代から各自治体で作られてき

たが、これまでは不動産を取引する際に、それに基づいたリスクの説明をすることが義務付けられていなかったため、不動産業者によって対応に温度差があったようだ。顧客からの要望がなくても自ら説明していたところがある一方、要望がなければとくに説明しないというところもあった。

しかし、昨今の大規模な水害の頻発を背景として、宅地建物取引業法施行規則の一部が改正され、2020年8月28日からは「不動産取引に際しての重要事項説明として、水害ハザードマップを用いることにより、水害リスクに関する説明を不動産契約締結前までに行わなければならない」ということが定められた。

地球温暖化の影響で海水温度が上がっているため、台風による水害リスクは今後、一段と高まる恐れがあるなか、不動産取引時において水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行ううえでますます重要な要素となってくることが、今回の法改正の背景となっている。

最新のハザードマップは 国交省のHPから確認できる

今回の法改正によって、不動産業者は不動産取引に際して、顧客に対して事前に水害ハザードマップを提示し、取引対象となる物件の位置を示すことが義務付けられた。

水害リスクとは洪水、内水、高潮の3つが対象となっている。洪水は主に河川の氾濫を想定したものであるのに対して、内水は堤防の内側で発生した氾濫のことで、たとえば市街地内を流れる側溝や排水路、下水道などから水が溢れる水害を指している。高潮は台風や発達した低気圧が海岸部を通過する際や向岸風によって生じる海面の上昇のことだ。

国土交通省発行・水害リスク情報の重要事項説明に関するQ&A

(国土交通省ホームページから一部抜粋)

Q1 何を重要事項説明として説明しなければならないのでしょうか。

A1 水防法の規定に基づき市町村が作成する水害ハザードマップに、取引の対象となる宅地または建物の位置が含まれている場合には、当該水害ハザードマップにおける当該宅地または建物の所在地を示して説明しなければなりません。

Q2 重要事項説明の際には、どのような形で説明すればよいですか。また、重要事項説明書参考様式中の「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」には何を記載すればよいのでしょうか。

A2 具体的には、水防法に基づく水害ハザードマップを提示しながら、当該マップにおける取引の対象となる宅地または建物の位置を示す必要があります。

また、重要事項説明書参考様式中の「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」には、当該マップにて所在地を示す旨（「別紙のとおり」、「別添ハザードマップ参照」等）を記載することを想定しています。

Q3 水防法に基づく水害ハザードマップ上で宅地建物の位置が特定できない場合、どうしたらよいですか。

A3 本説明義務は、水防法に基づく水害ハザードマップにおける宅地または建物の地番まで正確に示すことを求めるものではなく、おおむねの位置を示せば足りることとなります。位置が不明な場合は各市町村にお問い合わせください。

Q4 どのように取引の対象となる宅地または建物のおおむねの位置を示したらよいのでしょうか。

A4 宅地または建物の位置の具体的な示し方について、明確に定めてはおりませんが、水害ハザードマップを提示の上、当該宅地または建物の場所を指し示す、または水害ハザードマップ上において当該宅地または建物に印をつける、等が考えられます。

Q5 取引の対象となる宅地または建物は、浸水想定区域の外にありますが、それでも位置を示す必要はありますか。

A5 取引の対象となる宅地または建物は、その所在地が浸水想定区域の外にある場合でも、水防法に基づく水害ハザードマップにおける位置を示さなければなりません。

その場合は、浸水想定区域の外であるからといって、水害のリスクがないと取引の相手方が誤認することがないよう配慮してください。

Q6 宅地建物の所在地のみを説明すればよいのでしょうか。それ以外に何か説明する必要はありますか。

A6 近隣にある避難所についても、説明が義務付けられているものではないですが、その位置を示すことが望ましいです。

また、水防法に基づく水害ハザードマップは、必要に応じて変更される旨も併せて説明することが望ましいです。

なお、水害ハザードマップに記載されている詳細な内容の確認については、当該水害ハザードマップを作成した自治体に問い合わせるよう、相手方に伝えることが望ましいです。

Q7 水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいとされていますが、この場合、別添の水害ハザードマップにて物件の所在地から最も近い避難所の位置を表示することでよろしいのでしょうか。

A7 位置を示した避難所が最適な避難所であると相手方が誤認することのないよう、物件周辺の複数の避難所の位置を水害ハザードマップにて示すことが望ましいと考えられます。

なお、水害ハザードマップに記載されている避難所についての詳細な内容の確認については、当該水害ハザードマップを作成した自治体に問い合わせるよう、相手方に伝えることが望ましいです。

Q8 浸水想定区域に該当しないことをもって水害リスクがないと相手方が誤認することのないように配慮することが望ましいとありますが、この場合の説明方法はこういったことが考えられますか。

A8 たとえば、水害ハザードマップに記載してある、「雨の降り方や土地利用の変化等により地図に示した浸水区域以外のところでも浸水することがありますので、ご注意ください」「洪水浸水想定区域に指定されていない区域においても浸水が発生する場合があります」というような文言を相手方に示しながら、当該文言を読み上げたうえで、詳細については市町村に問い合わせるよう案内することが考えられます。

Q9 所在地が浸水想定区域に該当する場合等に、顧客からより詳細な説明を求められた場合、宅地建物取引業者はどのように対応したらよいですか。

A9 水害ハザードマップに記載のある市町村の窓口にお問い合わせいただくよう、ご案内ください。

2015年に改正された「水防法」では、洪水による浸水想定区域を、想定しうる最大規模の洪水に拡大すると同時に、内水や高潮についても想定しうる最大規模の浸水想定区域を作成し、自治体は住民に対して、ハザードマップなどによってこれを周知する必要があるとされた。

このため、ハザードマップは一部自治体を除き各自治体のホームページや印刷物として誰でも見られるようになっているほか、最新のハザードマップ情

報については、国土交通省の「ハザードマップポータルサイト（<https://disaportal.gsi.go.jp/>）」からもリンクが貼られている。

このハザードマップを用いて、具体的に何をどう説明すればいいのかについて、国土交通省のホームページ（<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001354700.pdf>）にあるQ&Aから一部を抜粋したものを上に掲載したので参照にしたい。

本書を書いたきっかけを教えてください。

私は渋沢栄一の玄孫に当たります。玄孫は孫の孫です。すから、渋沢栄一から数えて5代目ということになります。栄一が亡くなったのは私が生まれた30年前ですから、当然、本人に直接会ったことはありません。

栄一はその生涯で500社ほどの会社と、600の社会的事業を立ち上げましたが、実は私たち子孫に金銭的な財産はほとんど残しませんでした。しかし、その代わりにたくさんの「言葉」を残してくれました。『論語と算盤』という彼の著は、その集大成といってもいいでしょう。

私はよく自分の講演会や勉強会で『論語と算盤』という書名にある「と」が持つ力についてお話することがあります。論語は道德心を、算盤は商売を意味しており、この両者はときどき相反するものとして位置付けられます。道德心を優先させれば商売は儲からない。商売で儲けようと思うなら道德心は犠牲にせざるを得ない。つまり「論語か算盤か」という二者択一になりがちなのです。しかし、栄一は「道義を伴った利益を追求しなさい」、「公益を大事にしなさい」ということを伝えようとしました。道德心と商売という一見、相反すると思われるものを融合させたのです。これが「と」の力です。

『論語と算盤』はいまでも多くの経営者、ビジネスパーソンにバイブルとして読み継がれていますが、何しろ世に出たのが1916（大正5）年ですから言葉がむずかしく、読みやすい本ではありません。そこで若い人たちにも『論語と算盤』に親しんでもらえるよう、もし栄一が現代を生きていて、多くの人を前に講演したらどうなるかをイメージして書いたのが本書です。

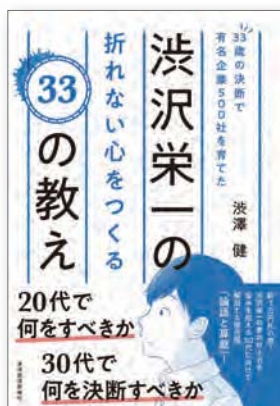
本書を通じていちばん伝えたかったのは、どういうことですか。

本書のもうひとつのテーマは、「30代の決断」です。栄一は33歳のとき、それまで勤めていた大蔵省を辞めて、日本初の銀行である第一国立銀行を設立しま

『渋沢栄一の折れない心をつくる33の教え』



コモンズ投信取締役会長



『渋沢栄一の折れない心をつくる33の教え』

東洋経済新報社 1600円＋税

「日本の資本主義の父」といわれる渋沢栄一。「栄一は子孫に財産も残すことなくこの世を去ったと思っていましたが、実は“言葉”という大切な財産を残してくれたことに気づきました」と語る著者が、その言葉をもとに、夢を実現・持続させるためのヒントを記した必読の書。



しぶさわ けん●渋沢栄一の玄孫。外資系金融機関で金融市場の業務に携わり、米大手ヘッジファンドの日本代表を務める。2007年にコモンズ投信を設立。「論語と算盤」経営塾を主宰し、渋沢栄一の思想の現代意義を主なテーマとする講演活動・企業研修で全国を巡る。『渋沢栄一100の訓言』（日本経済新聞出版社）、『あらず論語と算盤』（宝島社）など著書多数。

した。

1873（明治6）年なので、維新から6年しか経っていません。日本の国力は弱く、下手をすれば列強の植民地に取り込まれてしまう恐れがありました。それほど、先行きの読めない時代だったのです。そういう時代であるにもかかわらず、栄一の言葉は未来志向でした。非常に厳しく、不透明な時代にあって、その目は常に未来を見つめていたのです。

いまの日本の30代は、ちょうどミレニアル世代に当たります。日本人全体で見れば、30代の人口比は低く、世代的マイノリティといってもいいでしょう。上の世代が大勢のポストを占めているため昇進しにくく、しかもウィズコロナで先行きの見通しが不透明な、ともすれば心が折れがちな時代を生きています。

ですからいまの30代の方々にも、どのような時代であったとしても、常に未来を信じることの大切さを伝えたいと思いました。それが本書を通じて何よりも伝えたいメッセージです。

他の世代の方にとってはいかがでしょうか。

30代を中心とする若者向けに書いた本ではありますが、もちろん50代、60代という上の世代の人たちにも、本書を通じて伝えたいメッセージがあります。

私はいま59歳で、還暦間近です。この年齢になって最近、つくづく考えるのは、次の世代の人たちに自分はいったい何を残せるのかということです。

栄一は前述したように数々の言葉を残してくれました。私たちも、これまで自分が経験して積み上げてきた知見を、若い人たちにバトンタッチしていくことはもちろんとして、それとともに、若い世代の人たちが活躍できる場を提供していくことが、人生の先輩としての責務だと思うのです。

私は自分が経営に参画している資産運用会社を通じて社会起業家への寄付活動を行ったり、アフリカで起業している若手日本人を応援したりしています。できることは人それぞれですが、いまの50代、60代の人たちには、自分の老後のことばかりを考えるのではなく、若い人たちに何を残せるのかを考えるきっかけにできればと思います。

（取材・文／編集部）

{いま栄一が多くの人を前に講演したら
どうなるかをイメージして書いたのが本書です}

全国的に路線価が見直される!?

不動産エコノミスト

吉崎 誠二

7月1日に国税庁から路線価（2020年1月1日時点）が公表されました。しかし、今回は9月20日頃に公表される予定の基準地価の動向次第で、路線価が修正される可能性があります。その理由や背景について解説します。

ご存知のとおり、地価には「実勢価格」「公示地価／基準地価」「相続税評価額（相続税路線価）」「固定資産税評価額（固定資産税路線価）」があり、よく「一物四価」（公示地価と基準地価を分ければ「五価」）といわれます（図表1）。その地価のうち、相続税や贈与税の税額を算出する際に用いられる路線価（2020年1月1日時点）が7月1日に国税庁から公表されました。

路線価は、7月1日に公表されたものが、公表された年の1月1日から12月31日までの土地の評価に用いられるのが基本です。ところが今年は、9月をもって路線価の見直しが行われる可能性があります。具体的には、9月20日頃に公表予定の「基準地価」をベースにして、路線価の見直しが行われる可能性が高まっています。

図表1 土地公的価格について

	公示価格	基準値標準価格	固定資産税評価額	相続税路線価
内 容	一般の土地取引価格の指標	一般の土地取引価格の指標（公示地価の補完）	固定資産税、不動産取得税、登録免許税などの税金の基礎となる価格	相続税や贈与税の計算の基礎となる価格
基準日	毎年1月1日	毎年7月1日	1月1日 (3年に一度評価替え)	毎年1月1日
公表時期	3月下旬	9月下旬	3～4月	7月初旬
決定機関	国土交通省	都道府県	市町村	国税庁
評価の目安	100%	100%	70%	80%

新型コロナウイルスの影響で 基準地価が路線価を下回る事態が起こる？

基本的に路線価は、国土交通省が1月1日時点の地価を3月に公表する「公示価格」、各都道府県が7月1日を基準日にして算出・公表している「基準地価」に対して、おおむねそれらの80%程度の価格になるように調整しています。

しかし、今年に関してはひとつ問題が生じていま

す。新型コロナウイルスの問題により、現在の地価はエリアによってはコロナ禍が起こる前に比べて大幅に落ち込んでいる恐れがあるからです。

新型コロナウイルスによる問題は、2月にダイヤモンドプリンセス号での感染拡大が明らかになって以降に本格化してきたため、今回公表された路線価には新型コロナウイルスによる影響が加味されていません。もし、9月20日に公表される予定の基準地価が大きく下がり、路線価よりも安くなっていたら、それはありえない話になります。路線価は公示価格・基準地価のおおむね80%と決められているからです。

したがって、9月20日に公表される基準地価が想定以上に大きく下げ、路線価を下回るような事態になった場合は、路線価の見直しが行われ、改めて基準地価の80%程度になるように調整されるという異例の事態が起こることが考えられるのです。

路線価の見直しは 従来も災害時には行われてきた

とはいえ、路線価の見直しは、これまでもさまざまな事情で地価が大幅に下落したときに行われたことがあります。

国税庁が公表する路線価は、税を算定するためにその土地の評価額を明確にする、ということが目的で存在していますから、基準日である1月1日から公表時である7月1日までの間に大きな災害などが起こった場合は、評価額の修正が検討されます。

たとえば2016年4月14日と16日の両日に熊本を襲い、熊本県と大分県の一部に甚大な被害を及ぼした最大震度7の熊本地震では、被害地域に該当する土地の路線価に対して一定率の調整率を乗じることにより、路線価の見直しが行われました。

このときの調整率については、国税庁のサイトに詳

細が出ていますが、宅地はおおむね95～100%でしたから、それほど大きな調整にはなりません。ただ、被害が甚大だった益城町あたりでは、調整率が75%になったところもありました。再評価以前の路線価に比べて25%も低く算出されたことになります。

一方、今回は激甚災害ではありませんが、今年2月あたりから新型コロナウイルスのパンデミックが生じ、経済活動全体が停滞を余儀なくされたことを主因として、不動産価格に少なからぬ影響が生じていると想定されているわけです。

インバウンドで地価が上昇してきた地域が大きな影響を受ける

では、どのような修正が行われそうなのでしょう。ここで2020年の路線価についてダイジェストしておきましょう（図表2-1、2-2）。

最も高額だったのは東京都中央区銀座5丁目銀座中央通りで、1㎡あたり4,592万円でした。昨年から伸び率は0.7%でしたが、一昨年から昨年までは2.9%だったので、伸び率は鈍化しています。

また、各都道府県の最高価格地点の路線価を上昇率で比較すると、最も上昇したのは沖縄県那覇市の国際通りで40.8%の上昇でした。2位は大阪梅田付近の御堂筋で35%の上昇、それ以下は横浜、奈良、京都、神戸、札幌となっていて、いずれもインバウンド観光客の流入が著しかったところばかりです。

それがいまは、インバウンド観光客がほぼゼロという異常事態で、8月に公表された4～6月期のGDPの落ち込みも顕著ですから（図表3）、路線価に及ぼす影響もかなり大きくなるでしょう。

どのくらい下がるのかは、9月20日に公表される基準地価を見てみないとわかりませんが、路線価の見直しは必定だと思われます。

東日本大震災や熊本地震など激甚災害のときは、その被災地を対象にした路線価の見直しが行われましたが、新型コロナウイルスを主因とした地価の下落は、一部地域に留まるものではありません。ウイルスは全国に広がり、経済活動を麻痺させるまでに追い込もうとしています。

これまでに疫病による路線価の見直しは行われたことがなく、かつ全国規模で見直しが行われるとしたら、それも初めてのことです。それだけに、今後の国税庁からの発表には要注目です。

図表2-1 2020年、路線価格ベスト10（国税庁HPより作成）

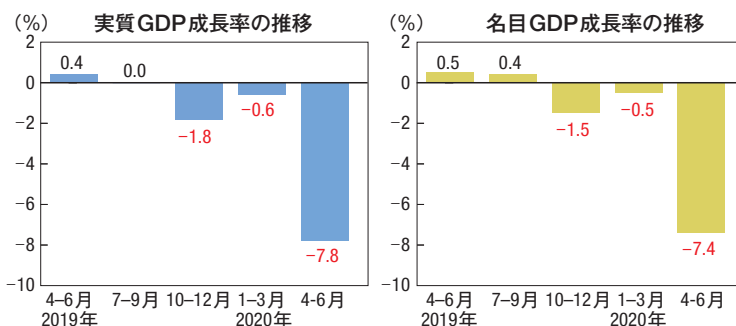
順位	都市名	最高路線価の所在地	最高路線価	
			令和2年分 (千円)	令和元年分 (千円)
1	東京	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	45,920	45,600
2	大阪	北区角田町 御堂筋	21,600	16,000
3	横浜	西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	15,600	11,600
4	名古屋	中村区名駅1丁目 名駅通り	12,480	11,040
5	福岡	中央区天神2丁目 渡辺通り	8,800	7,870
6	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町 四条通	6,730	5,700
7	神戸	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	5,760	4,900
8	札幌	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	5,720	4,880
9	さいたま	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	4,260	3,700
10	広島	中区胡町 相生通り	3,290	3,050

図表2-2 2020年、路線価上昇率ベスト10（国税庁HPより作成）

順位	都市名	最高路線価の所在地	最高路線価の 対前年変動率	
			令和2年分 (%)	令和元年分 (%)
1	那覇	久茂地3丁目 国際通り	40.8	39.2
2	大阪	北区角田町 御堂筋	35.0	27.4
3	横浜	西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	34.5	13.3
4	奈良	東向中町 大宮通り	21.2	11.9
5	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町 四条通	18.1	20.0
6	神戸	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	17.6	25.0
7	札幌	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	17.2	15.1
8	熊本	中央区手取本町 下通り	16.5	21.3
9	さいたま	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	15.1	12.1
10	宇都宮	宮みらい 宇都宮駅東口駅前ロータリー	13.7	2.0

図表2-1、2-2 *路線価は、毎年1月1日を評価時点として、地価公示価格等を基にした価格の80%程度を目途に評価
*前回の路線価：https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzeicho/2020/rosenka/01.htm

図表3 GDP成長率（季節調整済前期比）



（出典：内閣府経済社会総合研究所）

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。

改正民法(債権法関係)施行後に よくある質問について [売買編]

深沢総合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎



債権法に関する改正民法が令和2年4月1日に施行されましたが、今回は会員さんからよくある売買契約の質問について解説したいと思います。

Q1 手付解除に関する改正民法557条は、旧法557条が「売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる」と規定していたのを「売主はその倍額を現実提供して、契約の解除をすることができる」と改めましたが、「現実提供」とは何ですか。

A1 改正民法557条は、最高裁判決（平成6年3月22日）の内容にそって規定を変えたもので、「現実提供」とは、買主に対して手付けの倍額を支払う旨口頭で申し入れただけでは足りず、金銭を買主宅に持参するとか、買主の銀行口座に振り込むというように、売主が手付の倍額の給付について自分がなすべきことを全部行い、買主が受領すれば履行が完了する程度のことを実行することをいうとされています。

Q2 改正民法施行後、特約・容認事項が重要だといろいろなところでいわれるのですが、その理由を教えてください。

A2 以下の3つの理由に要約できると思います。

①旧民法時代のことで、最高裁判決（平成22年6月1日）が瑕疵担保責任における「瑕疵」について契約締結時の社会通念に照らし、通常有すべき性状、性能を有しないことの要件に加え、当事者の合意を一要素としたことです。すなわち、「瑕疵」については、具体的な契約を離れて抽象的にとらえるのではなく、①契約締結時の契約の内容に照らし、通常または特別に予定されていた品質・性能を欠く場合と、②ある事柄を瑕疵とするかの契約当事者の合意ということになったのです。この考え方は、改正民法（債権法）では、「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」としてさらに当事者の合意を優先する形に純化されたのです。これについては後記**Q6**の比較図を参照してください。

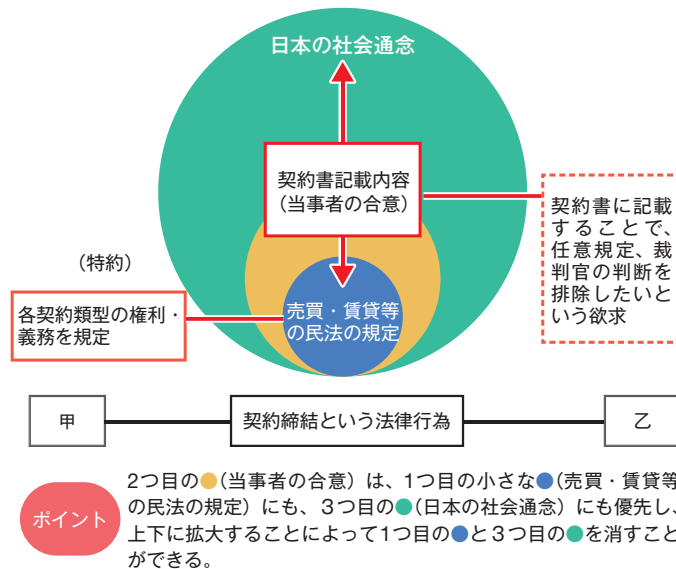
②改正民法（債権法）では、債務不履行の要件である旧法の「責めに帰すべき事由」を「契約及び取引上の社会通念に照らし責めに帰すべき事由」に変更し、英米法的な当事者の合意重視に転換したことです。ここでも契約の当事者が、売主の責任についてどのように合意したか、買主は何を容認したかで、売主の責任が具体的に決まるということなのです。

③すでに、大手の不動産会社では改正民法を先取りする形で契約書に充実した特約事項・容認事項を採用しており、中小の不動産業者もその流れに追従せざるを得ないということです。

Q3 上記の合意（特約・容認事項）と民法の規定・社会通念の構造を図示し、その関係を解説してください。

A3 以下に図示します。

契約を解釈する三要素（3つの輪）



契約関係を解釈する要素には「民法の規定」、「社会通念」、「特約・容認事項」があります。すなわち、我が国の民法の各規定は原則「任意規定」ですから、当然のことながら民法の各規定よりも「特約・容認事項の当事者の合意」が優先することになり、また、法務当局は、当事者の合意は「取引上の社会通念」にも優先する旨を明言したことから（法制審部会資料79-3、8頁以下）、もし、日本の「民法典」にも「取引上の社会通念」にも拘束されたくないというのであれば、契約書において事細かに合意すれば良いことになります。

これにより特にTPPやFTA（自由貿易協定）のもとで、日本の企業・人と取引をする海外企業は、当初の合意や設定された基準に基づき投資がしやすくなるわけで、トラブルが起きた際、裁判になっても日本の民法の規定や日本の取引上の社会通念により左右されないという担保を獲得したことになります。

この点は、国内の契約のあり方や形態にも影響すると思われ、民法改正後は、取引上の社会通念を前提とした「瑕疵担保責任」が廃止され、合意を前提とする「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」に転換することとあいまって、不動産取引の実務面でもさらに契約文言、特約重視の傾向が強まると考えられます。その意味でも大手の売買契約書の特約・容認事項を事細かに書き入れるスタイルが今後のスタンダードなものになると思います。

Q4 全宅連では令和2年8月頃、特約・容認事項の文例集を公表し、各会員は同文例集を利用できるようになるということですが、すべての特約・容認事項が文例化されるとは限らないと思います。そこで、個々の取引で特約・容認事項を作成する場合の手順・要素について説明してください。

A4 手順・要素は、以下のように考えます。

- ① 物件の履歴（地歴・家歴等）
- ② 物件に内在する危険性と売主の保証範囲
- ③ 買主の購入目的
- ④ 買主の危険性の容認
- ⑤ 値引きの有無

物件の履歴から予想し得る危険性と売主の保証範囲、買主の容認内容、費用負担を個別列挙していくことになると思います。

【特約例1】 化学工場の跡地で土壌汚染の可能性がある場合（①～④、(1)～(4)は複数選択可）について検討してみましょう。

本件土地は平成31年まで化学工場の敷地として使用されており（地歴）、土壌汚染、産業廃棄物埋蔵の可能性はあるため（危険性の内在）、買主は分譲地として購入するものであるが（購入目的）（売主・買主）は、残金決済までに調査するものとする。

その結果（保証・容認の内容・契約の効力・費用負担の決定）、

- ① 汚染・埋蔵等がある場合は、（売主・買主）の責任と負担で汚染・埋蔵等を除去しなければならない。
- ② 汚染・埋蔵等がある場合はその除去費用は（売主・買主）の負担とする。
- ③ 汚染・埋蔵等がある場合、その除去費用が〇〇円以下であれば（売主・買主）が負担する。
- ④ 汚染・埋蔵等があり、その除去等に〇〇万円以上の費用を要する場合は、（売主・買主あるいは双方）は、本契約を解除できるものとする。

この場合、

- (1) 調査に要した費用は（売主・買主）の負担とする。
- (2) 買主は、売主に対し、損害賠償請求はできない。
- (3) 買主は、売主に対し、損害賠償（違約金）請求できる。
- (4) 売主・買主は互いに損害賠償請求できないものとする。

個々のケースでは、売主あるいは買主が責任・費用を負担する場合があります。それはどちらが契約を締結することを強く望んでいるかで変わってきます。

【特約例2】 地下5m以下に基礎杭が残存している可能性がある場合

本件土地は平成30年4月まで鉄筋コンクリート造りの地上4階、地下1階の構造の商業ビル用地として使用しており（地歴）、同ビルを解体した際、売主は地下5mまでは基礎杭が取り除かれていることを現地確認したが（売主の保証範囲）、それ以下の地層に基礎杭（パイル）が存在する可能性はある（地歴に滞在する危険性）。買主は、本件土地を木造2階建て4棟のための分譲地として購入するものであり（買主の購入目的）、地下5m以下に基礎杭が存在する可能性を容認して本件土地を購入するものであり、地下5m以下の地層に基礎杭が存在したとしても同存在は契約不適合に該当するものでなく（買主の容認）、売主に対し追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の一切の責任を問わないことを確認する。それらの状況を

種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金〇〇万円を値引きしたものである（値引きの有無）。

Q5 上記の「地下5m以下に基礎杭（パイル）が存在する可能性がある場合の特約」を宅建業者が売主の場合に使用する問題点について教えてください。

A5 上記の特約については、宅建業法40条の関係では次の2つの点で検討が必要です。

① パイルの可能性を契約不適合責任の対象外とすることが宅建業法40条に違反しないか。

「パイルがあるか不明」、「土壌汚染があるか不明」であるというのは、単に売主の認識を開示したに過ぎず、社会通念上特段の事情がない限り、土壌汚染の無い土地を引き渡すことが契約の目的とされていると解されるので、土壌汚染がある土地を引き渡した場合には契約不適合責任は免れないとし、特に宅建業者が自ら売主となる場合には、契約不適合責任につき、通知期間を除き、民法よりも買主に不利な特約を設けることはできないので、改正された民法の下で、「パイルがあるか不明である」「土壌汚染があるかどうか不明である」「雨漏りがあるかどうか不明である」といった約定を設けて宅建業法40条の拘束を回避できないものとする、との趣旨の論考があります（『民法改正と不動産取引』（一社）土地総合研究所（編）57頁）。

これに対し、売買の目的物の品質が不明であることを契約の内容として明確に規定し、さらに代金決定にも盛り込んであれば買主は契約不適合責任を追及できないはずであるとの反論もあります（『日本不動産学会』No.116、65頁）。この議論は、「土壌汚染の可能性はあるか売主は契約不適合責任を負わない」という特約の効力についても影響するものと思われます。

② パイル、土壌汚染の存在は確定的であるが、それについて契約不適合責任を負わないという特約については以下のとおりです。

①の議論とは別に、仮に確定的にパイル、土壌汚染が存在することが確実な場合でも、改正民法（債権法関係）施行後、宅建業者は、通知期間を2年以上としなければなりませんし、また改正消費者契約法8条は、売主が追完請求、代金減額請求に応じる場合や売主から委託を受けた他の事業者が損害賠償の全部または一部を負い、あるいは追完請求に応じる場合を除き、契約不適合による損害賠償責任の全部、一部を免除する条項を無効としています。

したがって、たとえばこの当事者間の売買契約では、上記のように「契約不適合責任をまったく負わな

い」という特約は無効となってしまいます。さらに、「……基礎杭の存在は契約不適合に該当するものでなく、売主はこの点について契約不適合責任を負わない（あるいは、「売主に対し追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の一切の責任を問わないこと確認する）」というような特約をしていいかは今後議論になると思います。どうしても文言上は「契約不適合責任を負わない」との禁じ手の文句に抵触することになるからです。

今後、個々のケースの実務上の積み上げの中で特約が有効となるケース、無効となるケースは出てきますし、多くの議論もなされると思います。その議論の中で、たとえば宅建業者あるいは事業者が売主の場合、売主の責任という観点を回避するため買主（非宅建業者・消費者）側からの容認事項にとどめて処理するという方式もあり得ると思います（すなわち、あえて「売主は契約不適合責任を負わない」あるいは「買主は追加請求権等の契約不適合に関する請求権等を有しない」とは書かないで、事実の容認でとどめてしまうという方式です）。

ただし、このスタイルについてもその特約内容に応じた、しかるべき代金減額をしていない場合などは、宅建業法40条、消費者契約法8条の趣旨を投却することを理由とし、または、公序良俗あるいは消費者契約法10条に反するとして無効になる可能性はあると思います。実務が安定するまで時間を要することを覚悟しなければなりません。

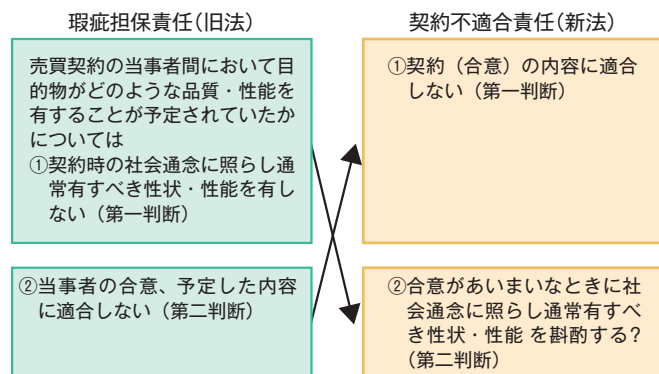
Q6 契約不適合の要件の1つ「品質」について教えてください。新築建売住宅の売買契約における、「品質」の基準は何になるのでしょうか。たとえば新築というくりのなかで、内装工事の仕上げに関して、買主の求めている品質と、売主の想定品質のずれへの対応が、安易に買主から見て契約不適合とされるのではと考えています（人の手作りによる造作品の場合、仕上がりに関する美的感覚が人により違うため）。何か良い方策はあるでしょうか。

A6 「瑕疵」とは「契約締結時の契約の趣旨に照らし通常有すべき性状、性能を有しないこと」と定義されることもありましたが。最高裁平成22年6月1日の判例では、「契約の趣旨」を探求する場合の要素として、契約時の社会通念の他に当事者の合意も斟酌するという点を明確にしました。

今回、「瑕疵担保責任」を「契約不適合」に改めた理由の一つとして、この最高裁判例が根拠とされてい

ますが（「法制審議会部会資料」75 A、9頁）、実務上留意すべきは、下記図のように瑕疵担保責任では第1の判断基準であった契約時の社会通念を前提とした「性状」が、新法の契約不適合制度では、第2の判断基準となり、瑕疵担保責任では、第2の判断基準であった「当事者の合意による性状」が第1の判断基準にせり上がっているということなのです。

瑕疵担保責任と契約不適合責任の構造比較



（フッ素に関する平成22年6月1日の最高裁判例の構造）

※瑕疵担保責任の第一判断と第二判断の位置づけが、契約不適合では逆転することになる。

そうすると新築住宅の品質についても「契約内容」で決めるということであり、その契約内容は第一義的には当事者の合意で決め、仮に合意がはっきりしない場合には契約時の社会通念で決めるということになると思います。したがって、新築住宅の品質についても以上のように判断がなされますので、新築住宅の品質に関し、将来のトラブルを回避するためには、契約に際して、売主は買主に対して詳細な「設計図書」や「仕様書」を交付する必要があるでしょう。買主はそれを前提に購入するか否か、あるいは代金額を受入れるか否かを決めるでしょうから、それが具体的な当事者の合意内容となります。

ご質問の「良い方策」としては、設計図書にできるだけ詳細に材質や仕様を記入することということになるでしょう。内装工事についても詳細な仕様書の活用が求められますし、逆に完成されたものがその設計図書や仕様書と異なる場合には契約不適合として追完や代金減額、損害賠償、契約解除が主張される可能性があります。この点は従前に増して十分な留意が必要です。

Q7 契約不適合という制度がよくわからないので、売主・買主の同意を得て、この売買契約においては旧法の瑕疵担保責任によるという特約をしたいのですが、問題がありますか。

A7 特約自由の原則から一見問題がないように思うかもしれませんが、次のような問題があります。

瑕疵担保制度の下では買主の請求権は損害賠償請求（原則「信頼利益の賠償」）、契約の目的を達しない場合の無催告解除という2つの請求権に限りませんが、契約不適合制度上の買主の請求権は追完請求、代金減額請求、催告解除、無催告解除、損害賠償（履行利益）の5つであり、買主にとって原則有利な制度です。仲介業者である質問者も契約不適合制度がわからないということは買主にそのことを十分理解させていない可能性が高いと思われ、後で買主から不十分な仲介をしたというクレームが入る可能性があります。

そればかりか瑕疵担保制度と契約不適合では時効の制度が大きく異なります。瑕疵担保制度では買主は隠れたる瑕疵を知ってから1年以内に損害賠償請求をなし、引渡しから10年の時効になるのに対し、契約不適合責任では契約不適合を知ってから1年以内に契約不適合を通知し、5年以内に権利行使をしなければならぬことになっています。したがって瑕疵担保制度を前提とした特約をした場合、契約不適合制度の時効制度と相入れないことになり合意の一部無効や対処法にかなりの混乱が予想されますから、やはり旧法の瑕疵担保制度によるという特約は許されないと解します。ちなみに、時効制度は当事者の合意で変更できないとされていることにも留意が必要です。

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





全宅連・全宅保証は、7月29日、都内のホテルで令和2年度定時総会を開催しました。新型コロナウイルス感染症の影響により、例年よりも1カ月遅れ、Web出席を活用するなど規模を縮小しての開催となりました。

全宅連の総会では、議事に先立ち、不動産キャリアパーソン受講の取組み、不動産総合研究所の地域貢献活動の取組みに係る表彰者（右段参照）が紹介されました。

続いて、令和元年度事業報告、2年度事業計画・収支予算の報告後、令和元年度決算、任期満了に伴う理事・監事の選任がいずれも原案どおり承認されました。

全宅保証の総会では、令和元年度事業報告、令和元年度決算報告、令和2年度事業計画・収支予算の報告後、理事・監事の選任が承認されました。

不動産キャリアパーソン表彰 (1社累計50名以上)

積水ハウス(株) (大阪府宅建協会 他)
(株)イーグランド (東京都宅建協会 他)
(株)福屋不動産販売 (大阪府宅建協会 他)

[地域貢献活動表彰]

阿部多不動産(株)
阿部俊夫氏(山形県宅建協会)
大里綜合管理(株)
野老真理子氏(千葉県宅建協会)

全宅連・全宅保証 第2回理事会 令和2年8月6日

全宅連および全宅保証は、8月6日に理事会を開催し、会長に坂本久氏を選任しました。坂本会長は平成30年6月就任以来2期目。また、両団体の副会長3名、常務理事16名がそれぞれ選任され、新執行部が誕生しました。

全宅連・全宅保証 令和2・3年度役員一覧

■全宅連・全宅保証会長 (代表理事)

坂本 久(神奈川)

■全宅連・副会長(※) (代表理事)

張替武敏(茨城)
千振和雄(京都)
三上浩二(長崎)

■全宅連常務理事(※)

佐々木正勝(宮城)
高橋一夫(山形)
江原貞治(埼玉)
石川公之(千葉)
桑原弘光(東京)

飯野郁男(東京)
草間時彦(神奈川)
菅尾 悟(三重)
二村伝治(愛知)
泉 藤博(滋賀)
柴田茂徳(兵庫)
吉村岩雄(奈良)
壹岐昇一(鳥取)
山下徳隆(高知)
加藤龍雄(福岡)
西金博文(熊本)

■全宅保証・副会長(※) (代表理事)

多田幸司(岩手)
伊藤 亘(愛知)

山上健一(岡山)

■全宅保証常務理事(※)

伊藤一三(北海道)
長田 満(山梨)
青木 亨(栃木)
長井貞二(群馬)
高崎正雄(千葉)
大滝睦男(東京)
岡田日出則(神奈川)
新谷健二(石川)
宇野篤哉(静岡)
伊藤良之(京都)
高村永振(大阪)
角 幸彦(和歌山)
神庭日出男(鳥根)

大谷雅昭(香川)
木田文男(宮崎)
知念 聡(沖縄)

■全宅連・ 全宅保証理事

森尾 薫(北海道)
片岡雄也(北海道)
藤林吉明(青森)
赤田英博(秋田)
伊東孝弥(福島)
三輪昭彦(埼玉)
渡邊勝久(埼玉)
飯田成寿(埼玉)
平川嘉博(千葉)
瀬川信義(東京)

三ッ石孝司(東京)
浅野達哉(東京)
伊藤嘉信(東京)
谷 雄介(東京)
菅野俊彦(東京)
小能大介(東京)
長谷川守信(東京)
井上 寛(東京)
久保辰彦(東京)
水落雄一(神奈川)
三橋義人(神奈川)
河端信雄(新潟)
長澤一喜(長野)
前田隆夫(富山)
山下健治(福井)
山本武久(岐阜)

会長挨拶



全国宅地建物取引業協会連合会
全国宅地建物取引業保証協会

会長 坂本 久

この度、全宅連・全宅保証会長に再選されました坂本久です。会長就任にあたり一言ご挨拶申し上げます。

さて、ご承知のとおり年初より全世界にて新型コロナウイルスが感染拡大し、我が国でも緊急事態宣言の発出、外出自粛・休業要請など人の移動が制限され未曾有の事態となっております。8月に発表されたGDPの年率換算はマイナス27.8%で戦後最悪の下落となり、未だ出口が見えない状況です。

このようななか、本会では窮地にあるテナントへの家賃助成措置を要望し、7月より家賃支援給付金制度が発足しました。また、成長戦略の一環として銀行の不動産仲介業解禁検討の動きをいち早く掴み、関係各方面に要望した結果、解禁検討は原案から削除されました。これらは大きな成果と自負しております。

100年に一度の危機のなか、10万会員の経済活動と40万従業者の雇用の維持は大命題であり、本会では以下の諸施策を講じてまいります。

税制では、来年の固定資産税評価替えでの商業地の課税標準の一定期間の据え置き、住宅ローン控除の控除期間の拡充措置、住宅取得資金贈与制度に係わる非課税限度額の据え置き等を要望し、不動産市場の冷え込みの緩和を図ります。

また、政府の掲げる「新しい生活様式」にマッチしたオンラインやWebを活用し更なるデジタル化について取組んでいきます。

まずは、この8月よりクラウド型の書式作成システムを稼働させ利便性を向上させるとともに、9月にはホームページを一新、そして今後はWebによる研修システムの整備・充実を図る所存です。さらに本会の各種会議をオンラインを活用して行い、事業執行の迅速化を図る所存です。

昨年のワールドカップラグビーの「ワンチーム」の理念のもと、全宅連、全宅保証、宅建協会等、ハトマークグループの連携強化と組織力向上により今後も皆様の業務支援を念頭に公益活動の充実を図ることをお約束し、私の挨拶とさせていただきます。

※全宅連・副会長、常務理事は全宅保証・理事を兼務し、
全宅保証・副会長、常務理事は全宅連・理事を兼務する

木俣 純一（静岡）
岡本 大忍（愛知）
岩村 清司（愛知）
尾久 土治（大阪）
神丸 豊（大阪）
菅沼 正浩（大阪）
荒木 均（大阪）
長尾 敏春（大阪）
河内 敬雄（大阪）
松本 高亮（兵庫）
西口 寿雄（兵庫）
新谷 勝彦（兵庫）
津村 義康（広島）
岡本 洋三（広島）
尾村 成一（山口）
清水 哲也（徳島）

小林 昌三（愛媛）
柴山 利博（福岡）
三好 孝一（福岡）
今林 政秋（福岡）
岡野 敬司郎（佐賀）
宮崎 教生（大分）
岩川 初男（鹿児島）

■全宅連・監事

室岡 和俊（埼玉）
初澤 宣廣（静岡）
藤本 武志（高知）
神内 敏之（員外）

■全宅保証・監事

橋場 寛（青森）

松尾 信明（兵庫）
上原 祥典（山口）
米村 信夫（員外）

全宅連・全宅保証 第3回理事会 令和2年8月28日

全宅連・全宅保証は、8月28日、第3回理事会を開催し、専務理事の指名、組織整備・入会促進特別委員会の設置、専門委員会および合同委員会等の委員が承認されました。

【全宅連】	専務理事	津村 義康（広島）
	総務財務委員長	高橋 一夫（山形）
	政策推進委員長	草間 時彦（神奈川）
	情報提供委員長	飯野 郁男（東京）
	不動産総合研究所所長	加藤 龍雄（福岡）
【全宅保証】	専務理事	岡本 大忍（愛知）
	総務委員長	高村 永振（大阪）
	財務委員長	青木 亨（栃木）
	弁済業務委員長	神庭 日出男（島根）
	苦情解決・研修業務委員長	高崎 正雄（千葉）
【全宅連・全宅保証 合同委員会】	中央審議会委員長	坂本 久（神奈川）
	広報啓発委員長	角 幸彦（和歌山）
	人材育成委員長	知念 聡（沖縄）
	組織整備・入会促進特別 委員長	吉村 岩雄（奈良）

国土交通省

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成立しました。サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置（2020年12月施行）、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設（2021年6月施行）が柱となっています。



令和2年6月

新型コロナウイルス感染症による影響を受けた 各種事業者においてご活用いただける支援メニューを公表

国土交通省HPにおいて、新型コロナウイルス感染症による影響を受けた各種事業者においてご活用いただける支援メニューを一覧にしたものを公表することとなり、不動産業における支援メニュー一覧についても公表されています。



国税庁

令和2年7月1日

令和2年分路線価

国税庁は7月1日、令和2年分の路線価を公表しました。都道府県庁所在都市の最高路線価の上昇都市が38に増え上昇傾向が継続、標準宅地の評価基準額の対前年変動率の平均値も5年連続の上昇となりました。



国土交通省

令和2年7月10日

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業者への支援施策等 （家賃支援給付金）について

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業者の方々に対する事業継続についての支援策として、第2次補正予算において、「家賃支援給付金」が創設され、国土交通省より本会宛て家賃支援給付金の取扱い等に関し周知の依頼がありました。



令和2年7月14日

令和2年7月豪雨による災害に伴う宅地建物取引業法等の 特例措置について

令和2年7月豪雨による被災地域の災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、宅地建物取引業の免許等の有効期間の延長、および宅地建物取引業者、マンション管理業者、賃貸住宅管理業者等の変更の届出等の不履行の場合の免責等が措置されました。



令和2年7月17日

宅地建物取引業法施行規則および宅地建物取引業法の 解釈・運用の考え方の一部改正について

宅地建物取引業法施行規則の一部が改正され、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象の宅地または建物の所在地が新たに重要事項説明の項目として位置付けられました。8月28日から施行されています。
これに併せて宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の対応箇所について、具体的な説明の方法や配慮すべき事項等を追加する等の所要の改正が行われ、同日より施行されています。



令和2年7月30日
7月31日
8月3日

印紙税非課税措置の該当区域追加について

災害関連の印紙税の非課税措置について、適用対象となる災害に「令和2年7月豪雨による災害」が追加されました。
【災害発生日・該当区域】7月4日・熊本県（全域）／7月6日・福岡県大牟田市／7月4日・鹿児島県鹿屋市、垂水市／7月6日・大分県玖珠郡九重町、日田市、由布市、玖珠郡玖珠町／7月8日・岐阜県下呂市／7月13日・島根県江津市



全宅連・全宅保証・宅建協会

令和2年国土交通大臣表彰22人が受賞

全宅連、全宅保証、都道府県宅建協会の推薦で、令和2年7月10日に次の22名が、国土交通大臣表彰の受賞の栄に浴されました（※敬称略）。

〔全宅連推薦〕	〔全宅保証推薦〕	〔都道府県宅建協会推薦〕
永井 彰（東京都）	岩崎健恭（東京都）	高橋 茂（岩手県）
岡田日出則（神奈川県）	二村伝治（愛知）	田中勇一（山形県）
横山智司（神奈川県）	岩村清司（愛知）	池田茂雄（宮城県）
伊藤 亘（愛知県）		渡邊勝久（埼玉県）
伊藤良之（京都府）		平川嘉博（千葉県）
		山口利昭（東京都）
		櫻井 宏（長野県）
		田中廣行（石川県）
		尾頭一喜（愛知県）
		青木登喜雄（三重県）
		松本高亮（兵庫県）
		氏原光隆（高知県）
		鶴田誠二（福岡県）
		牧野幸男（鹿児島県）



8月19日「ハトサポ」がリニューアル



全宅連では、8月19日に会員業務支援サイト「ハトサポ」をリニューアルし、新ハトサポをリリースしました。新ハトサポでは、「ハトマークWeb書式作成システム」や「特約・容認事項文例集」（東京都宅建協同組合提供）等の新たなコンテンツの提供を開始しました。なお、9月15日に一般向けサイトも一新する予定。

地域のために 私たちにできることは何か――。

全宅連 不動産総合研究所では、全国の宅建業者が行う空き家対策・地域貢献活動の取り組みを紹介する事例集「RENOVATION～新しい不動産業を目指して～」を発刊しています。

この事例集は、10年後の将来を見据えこれからの新しい不動産業のあり方として、空き家問題や地方創生などの地域課題を解決し、地域の魅力を向上させることを通じて自分たちのビジネスも発展していくという「地域密着型ビジネス」モデルを5つのテーマにわけて紹介しています。



RENOVATION2020 最新版 掲載事例

1. これからの不動産業のあり方を考える
2. 新しい管理のあり方を追求する～住宅とコミュニティについて考える～
3. 地域の安全を確保する取り組み
4. 顧客志向の経営の実践
5. 地域を魅力的にする試み



バックナンバー含め、全宅連不動産総合研究所ホームページからダウンロードいただけますので、是非参考にしてください。

https://www.zentaku.or.jp/research/estate/research_project/archive2019/



Hatomark Fellow

2020年9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。



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 ▶P21
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
フラット35適合検査
地盤調査
土壤汚染コンサルティング ▶P22
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
コールセンター&駆け付け代行
貸店舗物件テナント発掘 ▶P23
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
アイリスオーヤマ家具家電
駐車場運営管理システム
太陽光発電システム
など

業務効率化・経費削減に

携帯電話、スマホ ▶P20
物件バーチャルツアー作成 ▶P20
ITサポート&セキュリティ ▶P22
ホームページ作成支援
キーボックス
スマートキー
事務用品全般 ▶P22
第三者事業承継支援
がん保険、医療保険
マイカー共済
防災用品
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/>

新商品情報 日常業務を楽に！

『ITサポート&セキュリティ』等各種
商品の取り扱いを開始



7月20日に、NTT東日本（東日本電信電話株）の取り扱う以下商品の提供を開始しました。

『ITサポート&セキュリティ』
Word やExcel など、会員のPC利用・設定を、
電話でのサポートや、サポートセンターによる
PCの遠隔操作でサポートするサービス。

『ギガらくカメラ』
インターネットを介してWEBからいつでも映
像確認できるクラウド型のネットワーク防犯カ
メラ。

『AIよみと〜る／おまかせRPA』
スキャンした紙のデータをAIによる高い読取
り精度で文字を自動テキスト化／PCへの文
字入力などの定型業務をロボットが自動化。

この商品に関するお問い合わせ先

NTT東日本（東日本電信電話株）

【電話】0120-202-028

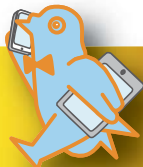
※受付時間9:00 ~ 17:00（土日祝、年末年始除く）

（株式会社建築資料研究社 日建学院）

宅建協会
会員限定

「ハト電話」は宅建協会会員だけが利用いただける通信サービス（携帯・タブレット）です。全国会員 10 万社のスケールメリットをいかした特別価格でお得にご利用下さい。

ハト電話で 携帯電話料金を大幅削減！



- ✓ ガラホが月々 954 円～
- ✓ ハト電話はスマホが断然お得！
- ✓ タブレットで快適にプレゼン！



ハト電話は
大手キャリア
お勤め

詳しい内容はホームページをご覧ください！

株式会社建築資料研究社/日建学院

建築資料研究社 日建学院

skk-hatodenwa@mx1.sknet.co.jp



0120-988-489

フリーコール

受付時間：平日 10 時～12 時・13 時～17 時

（LIFE STYLE 株式会社）

THETA 360.biz

非対面で物件紹介が可能に！

リコーのバーチャルツアー 作成ツール「THETA 360.biz」



お気軽にお問い合わせください



THETA 360.biz
Official Partner

03-4405-7433

cs@partner-theta360.biz

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：下村

全宅住宅ローン【フラット35】のご案内



全宅住宅ローンは
宅建協会会員のみなさまの
不動産取引業務を
金融面からサポートするために
設立された会社です

メリット1

最長35年の長期固定金利

全宅住宅ローン【フラット35】は最長35年の長期固定金利住宅ローンです。

*平成29年10月1日から、団体信用生命保険特約料が金利内包となりました。

メリット2

建設費・購入額の100%融資

手元金ゼロ円でも建設費または購入金額の100%融資可能です。

メリット3

事前審査制度でスピーディー

事前審査は原則、当日または翌営業日には回答します。

メリット4

つなぎ融資の充実

土地取得資金・建物着工金・中間金支払の融資ができます。

メリット5

事務取次手数料のお支払い

宅建協会会員のみなさまに実行1件当たりの事務取次手数料をお支払いいたします。

*新住所住民票提出後のお支払いとなります。

グループ会社の全宅ファイナンスは、中古(既存)住宅市場の活性化を応援します!!

中古(既存)住宅仕入+リフォーム一括融資

買取再販ローン「希望」好評取扱中!

金利 1.95%(6ヶ月以内) ※無担保コース「未来」販売中!!



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社

URL: <http://www.zentakuloan.co.jp>

関東財務局長(5)第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号

〒101-0047 東京都千代田区神田2-16-9 センボービル1階 TEL 03-3252-1414 FAX 03-3252-1415

●「メールマガジン」をご希望の方は、名刺をコピーした用紙に「メルマガ希望」と明記していただき、当社宛てにFAXしてください。金利やお得な情報をお送りいたします。





ITサポート&セキュリティ

パソコンの利用・設定・トラブル時に、 電話等によりサポート！

テレワーク
対応可能

在宅勤務社員の対応にお困りではないですか？

【サポート例】 Excel®、Word®、PowerPoint® の使い方、インターネットの接続設定 など
※プランにより、利用上限回数/月が異なります。詳しくはお問合せください。

お気軽に
お問合せ下さい！

ギガらくカメラ



インターネットを介してWEBから、 いつでも・どこでもカンタン映像チェック！ クラウド型のネットワーク防犯カメラ

★その他、業務効率化をお手伝いする「OCR」や「RPA」もご紹介します。

文字認識技術

業務の自動化

電話・メールにて
お問合せください

TEL 0120-202-028

E-mail bb-2-gm@east.ntt.co.jp

受付時間9:00-17:00（土日、祝、年末年始除く）

またはハトマーク支援機構様HPもご覧ください。

●ITサポート&セキュリティのご利用には、フレッツ光などのインターネット接続サービスおよびプロバイダとの契約、及びリモートサポートツールのインストールが必要です。なお、お客さまのインターネットご利用環境によっては遠隔操作ができない場合があります。詳しくは営業担当者にお問合せください。※メーカー、ソフトウェアハウス及びサービス提供事業者が提供する正規サポートを代行するものではありません。※Microsoft Excel、Word、PowerPointは米国Microsoft Corporationの米国及びその他の国における登録商標または商標です。
●ギガらくカメラのご利用には、フレッツ光などのインターネット接続サービスおよびプロバイダサービスのご契約と、当社指定の対応したカメラ等の機器の購入・工事が必要です。

K20-01224〔2009-2108〕

〈株式会社大塚商会〉

〈SOMPOリスクマネジメント株式会社〉

オフィスの「ない」をすぐにお届け！

たのめーる

オフィス用品のことなら、総合通販サイト「たのめーる」におまかせください。大塚商会ならではのPC関連商品をはじめ、文具や日用品、環境対応商品も数多く取りそろえ、お客様の「困った」を解決します！

無料で
お届け！

当日・翌日お届け！

送料無料で経費削減！

約110万点の品ぞろえ！



『最新カタログ
たのめーるvol.43 春夏号』

豊富な品ぞろえのオフィス用品通販なら「たのめーる」 と検索ください！

<https://www.tanomail.com/>

株式会社大塚商会

東京本社 〒102-8573 東京都千代田区飯田橋2-18-4 札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・広島・福岡

ハトマーク
会員特典

「たのめーる」をカタログ価格から、さらに値引いた特別価格で利用できます。

※「たのめーる」を利用するには、ハトマーク支援機構専用の「たのめーる」ご利用登録書で登録する必要があります。申込書はハトマーク支援機構HPの会員向け詳細情報からダウンロードできますので、専用申込書にご記入いただいた後、FAXでお申し込みください。

土壌汚染 解決サービス

当社は環境省の指定調査機関（2003-3-2005）

の許認可を持ち、お客さまが抱える土壌汚染問題を、
‘早期に’ ‘安価に’ ‘合理的に’ 解決します。

そして、SOMPO グループとして、追加対策などお客さまの
追加費用を補償する ‘保険’ の手配も可能です。

汚染の懸念のある土地

売買促進

売買成立へ

売主さま

売りたいも売れない・・・ 安心して売却できた

買主さま

汚染が怖くて買えない・・・ 安心して購入できた

会員さま

仲介が成立しない・・・ **仲介成立！**

お問い合わせ先



SOMPOリスクマネジメント

リスクソリューション開発部

TEL 03-3349-4320





会員版



一般財団法人ハトマーク支援機構

ハトマーク支援機構提携サービス

＼ インフォニスタ会員版は、店舗物件に特化した新しいテナント発掘ツールです /

「貸店舗」ありませんか？

6,000を超えるテナント会員に非対面で直接出店オファーが可能です

宅建協会
会員様

直接物件紹介

テナント会員
6,000超



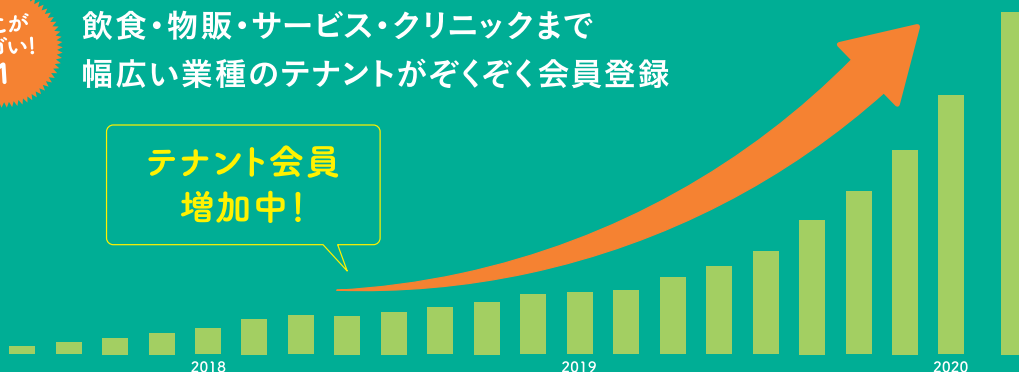
全都道府県
対応



ここが
すごい！
1

飲食・物販・サービス・クリニックまで
幅広い業種のテナントがぞくぞく会員登録

テナント会員
増加中！



ここが
すごい！
2

誰もが知るナショナルチェーンも会員企業に！
全国で積極的に物件をお探しです



※店舗物件をお探しの会員企業の一例です

宅建協会会員様限定！ 2ヵ月無料トライアルキャンペーン！

詳しくはお気軽にお問い合わせください！



お問い合わせ

0120-692-039

受付時間：平日10時～17時 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。
運営会社：株式会社ザイマックスインフォニスタ 東京都港区赤坂1-1-1 <https://member.infonista.jp/realtor/>

インフォニスタ 会員版

検索





宅建協会会員だけの

ハトマーク



Web書式作成システム 完成！

全宅連では、会員の書式作成業務の効率化を支援するため、インターネット環境があれば、いつでもどこでも簡単に契約書式を作成することができる「ハトマークWeb書式作成システム」を新たにリリースしました。このシステムは、全宅連が公開する契約書式をWeb上で簡単に作成・保存・再編集できるもので、書式作成業務の大幅な効率化が可能です。宅建協会会員なら、無料でご利用いただけますので、まずは一度お試しください、使いやすさを実感してください！

6つのポイント

ポイント 1



無料・インストール不要

全宅連会員専用サイト「ハトサポ」からすぐにお使いいただけます。専用のソフトをインストールする必要はありません。バージョンアップなどの手間もありません。※ただし推奨環境あり

ポイント 2



簡単操作で書式作成

直感的に所定の入力欄に入力していくだけで、あっという間に簡単に契約書式作成できます。書式はサーバーに保存される他、PDFでパソコン等にも保存できます。

ポイント 3



いつでもどこでも作成可

インターネット環境さえあれば、365日24時間、時間や場所を選ばずに契約書式の作成が可能です。

ポイント 4



複数スタッフと共同編集

複数のスタッフ等と分担作業・再編集もOK！ 作成書式はサーバーに保存されるので、万一台パソコン等が故障・紛失しても安心です。

ポイント 5



重複項目は自動連動

書式間（重要事項説明書と契約書等）で共通する入力項目は自動連動（または引用）されるため、再入力の手間を大幅に削減できます。

ポイント 6



呼出し機能が充実

あらかじめ物件情報や宅建業者・宅建士情報、顧客情報等をマスタ登録しておけば、ワンクリックで呼出し可能。共同仲介の相手が宅建協会会員の情報なら、会員DBからの呼出しもできます。

ご利用方法

全宅連会員業務支援サイト「ハトサポ」にログインいただき、「ハトマークWeb書式作成システム」ボタンをクリックすると、本システムの利用画面に遷移します。

※「ハトサポ」にログインするには、ハトサポに利用登録し、ハトサポID・パスワードを取得する必要があります。ハトサポ会員への登録は、ハトサポログイン画面にある「利用登録がまだの方はこちら」より、ご自身で行うことができます。

全宅連HP:<https://www.zentaku.or.jp/>



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会