

REAL PARTNER

NOVEMBER



住まい探しは
ハトマーク

2020年11月号 [隔月発行]

令和2年11月10日発行 通巻第498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

特別対談

全宅連・全宅保証会長

坂本 久

内閣総理大臣・自由民主党総裁

菅 義偉

特集 「インボイス制度」が不動産業に与える影響

「住」のトレンドウォッチング 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」を徹底解説!

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 [賃貸編]

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

ストック型社会の構築に向け 日本経済を力強く 活性化させる

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

内閣総理大臣
自由民主党総裁

菅 義偉

新型コロナウイルス感染症の影響が日本経済に影を落とすなか、不動産業界はどのように日本経済の立ち直りに貢献し、新しい時代の不動産流通を築き上げればいいのか。
坂本 久 全宅連・全宅保証会長と菅 義偉 内閣総理大臣・自由民主党総裁による特別対談が早くも実現した。

新型コロナウイルス感染症対策と 社会経済活動の両立

菅総理 「活力ある地方を創る」。これが菅内閣の最も重要な政策の一つです。地方の所得を向上させ、地

方の消費を活性化させることは、日本全体を元気にするために不可欠です。活力ある地方を創るべく、国としては地方と連携し、全力で支援していききたいと思います。全国で地域に根ざした不動産業を展開している全宅連10万人の会員の皆様の活躍には、大きな期待を持っています。

坂本会長 不動産業界における新型コロナウイルス感染症対策として、今年度第2次補正予算で「住居確保給付金」が拡充され、新たに「家賃支援給付金」が創設されました。特に、中小・小規模事業者に対する家賃の助成措置として、家賃支援給付金の制度が講じられたことに大変感謝いたします。今後も迅速かつ適切な対応を期待しています。

菅総理 新型コロナウイルス感染症については、爆発的な感染を絶対に防ぎ、国民の命と健康を守り、その上で感染対策と社会経済活動の両立を図っていかねばならないと思っています。そのために引き続き、あらゆる対策を講じていきたいと考えています。

坂本会長 今年7月の取引から適用となった「低未利用地を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円控除特例」が昨年の税制改正で創設されたことを大変ありが

「ストック型社会の構築に向けて、
公益活動の充実を図ります」

たく思っています。

今年は新型コロナの影響で需要が弱まり、不動産市場全体に様子見の傾向による取引の停滞などが見受けられます。しかし、来年度に評価替えを控えている固定資産税の基準は今年1月1日時点の地価であり、コロナによる不況下での価格が反映されません。コロナ禍で企業の業績が悪化しているなかでの税負担増は、日本経済にさらなる追い打ちをかけるおそれがあります。経済回復への足取りを確かなものとするため、土地の固定資産税について、従来の負担調整措置の延長に加えて当面の間、課税標準の据え置き措置を講じていただきますようお願いいたします。

菅総理 今年9月に発表された7月1日時点の都道府県地価調査で、全国の全用途平均が平成29年以来3年ぶりに下落に転じました。全国的に地価に対する新型コロナウイルスの影響が明確になり、特に地方圏は全用途と住宅地で下落幅が拡大しています。地価の下落が経済の回復を妨げないよう、また地方の活性化にマイナスの影響を与えないようにするための取り組みが重要だと認識しています。

「新しい生活様式」にマッチした不動産取引の構築

坂本会長 菅総理は政府のデジタル化への対応を最重要政策課題として掲げています。現行、書面を交付して行っている不動産取引の契約をオンラインでもできるように関係諸法令を整備していただきたいと思っています。

菅総理 デジタルの持つ可能性を十分に発揮し、改革を進めていきたいと思っています。行政手続きでは、書面・押印・対面主義の見直しを抜本的に進めています。すでに、押印は原則廃止の方針を表明しました。その方針を前提として、近日中に、全省庁においてすべての行政手続きの見直し方針をまとめていきたいと思っています。加えて、民間同士の手続きのデジタル化を進めるに当たって、たとえば、取引の際に書面の交付義務、資格を持つ者の常駐義務など、規制がデジタル化を阻むことのないよう、抜本的な見直しを進めていきたいと思っています。不動産取引の書面・対面主義の見直しについては、すみやかに改正措置を講じる考えで

す。

坂本会長 全宅連としても、政府が掲げる「新しい生活様式」にマッチしたオンラインやWebを活用し、さらなるデジタル化に取り組んでいきます。すでに8月から各種契約書式をクラウド上で作成・編集・保存できるシステムを稼働させています。今後はWebによる研修システムの整備・充実を図るとともにオンラインを活用し、事業執行を迅速化していきます。



活力ある地方を創り、
日本全体を元気にします

菅総理 先の通常国会で、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」を成立させました。また、新しい「住生活基本計画」の策定について議論を進めています。全宅連の会員の皆様には、引き続き安全・安心な不動産取引を通じて日本経済の活性化にご尽力いただきたいと願っています。

坂本会長 賃貸住宅管理適正化法は、これまで未整備であったサブリース業務の法的ルールを明示するなど、業界にとって大変意義深い制度です。現場業務への留意点などを会員へ周知徹底していきます。新たな住生活基本計画の議論では、住宅政策の課題として「ストックの視点」が示されています。全宅連でもストック型社会の構築に向けて、公益活動の充実を図っていきます。

本日はどうもありがとうございました。

(写真・熊谷 貴)

2019年10月に消費税率が8%から10%に引き上げられたのと同時に「インボイス制度」（適格請求書等保存方式）が導入され、2023年10月からの実施が予定されている。
消費税の免税業者に非常に大きな影響があるとされるこの制度について、不動産業に関連して懸念されるポイントと対応策について解説する。

「インボイス制度」とは どういうものか？

インボイス制度（適格請求書等保存方式）の目的は、簡単にいえば「益税」をなくすことにある。

不動産業者への影響を述べる前に、話をわかりやすくするため、まずは消費税の仕組みについて、「仕入れ先から原材料を仕入れ、商品にして消費者に販売する」という以下の流れを例に考えてみよう。

- 【例】 ① 仕入れ先から原材料を1,000円で調達
② 原材料を加工して商品をつくる
③ つくった商品を消費者に2,500円で販売

この場合、最終的にこの商品を2,500円で購入する消費者は、2,500円に10%の消費税を上乗せした2,750円を支払うことになる。つまり250円の消費税は消費者が全額負担しており、これが「消費税」といわれるゆえんだ。

ところが、この250円を納税するのは消費者ではなく、販売した事業者である。消費税が「間接税」といわれるのは、納税者が直接、納めるのではなく、その商品をつくって販売したメーカーや、原材料を販売した仕入れ先が納税義務を負っており、消費者は間接的に納税する形になるからだ。

では、メーカーや仕入れ先はどのように納税しているのか。

REAL PARTNER

November 2020

特別対談

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
内閣総理大臣・自由民主党総裁 菅 義偉

ストック型社会の構築に向け 日本経済を力強く活性化させる…………… 2

特集 2023年に始まる「インボイス制度」が 不動産業に与える影響…………… 4

「住」のトレンドウォッチング 連載 第24回
今年12月15日から施行される「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」は、
サブリースのトラブルを抑制できるか？…………… 8

注目の書 著者は語る
『管理職失格 新世代リーダーへの条件』柳川範之…………… 10

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第9回
基準地価にコロナ禍はどこまで織り込まれたか？…………… 12

紙上研修 連載 第192回
改正民法（債権法関係）施行後によくある質問について [賃貸編]…………… 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年11月号…………… 20

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2020年11月10日発行 通巻第498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

2023年に始まる 「インボイス制度」が 不動産業に与える影響

写真：PIXTA

まず仕入先は原材料をメーカーに1,000円で販売する際、これに10%の消費税に相当する100円を上乗せした額を受け取っており、この100円が、仕入れ先の預り消費税であり、これを納税期日までに国庫に納めることになる。

次にメーカーは、商品を販売した消費者から250円の預り消費税を受け取る一方、仕入れ先には100円の消費税を支払って原材料を購入しているため、二重課税を避けるために250円から100円を差し引いた150円を国庫に納めることになる。このように納付する消費税額を計算するにあたり、売上にかかる消費税(250円)から原材料などを仕入れる際に支払う消費税(100円)を差し引いて計算することを「仕入れ税額控除」という。

このような形で、消費者が負担した250円の消費税が、仕入れ先とメーカーを通じて国庫に納めるのが本来の姿だ(6ページ図1)。

ところが、仕入れ先やメーカーのなかには免税事業者というものがある。具体的には「その課税期間に係る基準期間における課税売上高が1,000万円以下の事業者は納税の義務が免除」されており、また、基準期

間は前々年度(2年前)となることから、事業を開始して2年以内の会社なども原則として免税事業者に該当する。そもそもは日本で消費税を導入するのに際して、零細事業者に政治的な配慮をして設けられた制度だ。

先ほどの例で、仕入れ先が免税事業者だった場合はどうなるかを見てみよう。この場合、消費者が2,500円の商品を購入するに際して250円の消費税を負担することには変わりはない。またメーカーは、仕入れ先から1,000円の原材料を購入する際に100円の消費税を負担しているため、250円から100円を差し引いた150円を消費税として国庫に納める点も同じだ。

異なるのは、仕入れ先がメーカーから預かった100円の消費税を納税せずに済んでしまう点で、預り消費税があるにもかかわらず、それを納税する義務がないために、それが利益のようになることから、「益税」と称されている(6ページ図2)。

税金を納めてもらう側である国としては、本来なら250円の消費税が発生しているにもかかわらず、150円しか得られないことになっているため、改善することが課題となっていたが、そのために導入されたのが

図1- 消費税納税の仕組み① 仕入業者が課税事業者の場合

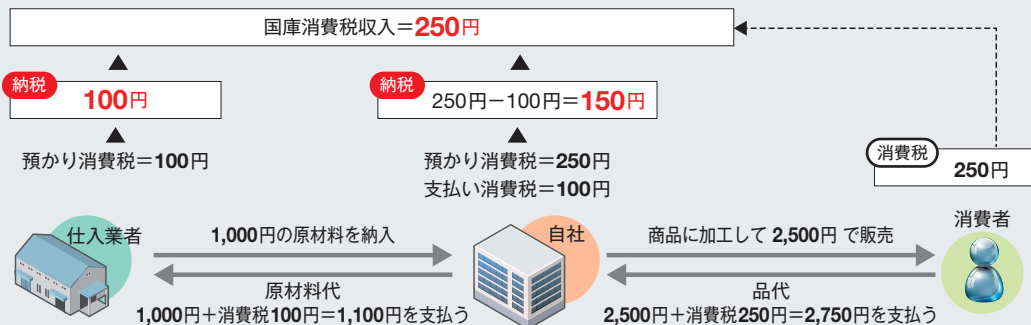


図2- 消費税納税の仕組み② 仕入業者が免税事業者の場合

2023年9月30日まで

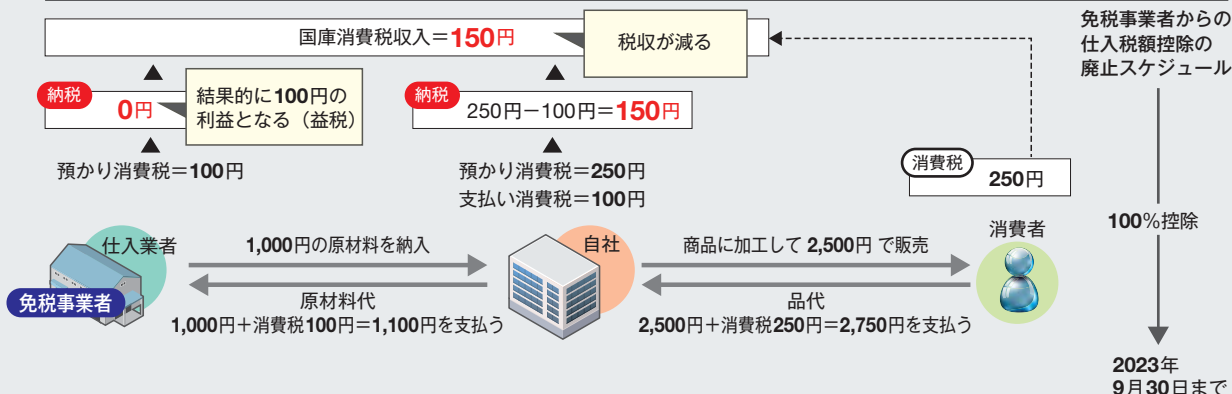


図3- 消費税納税の仕組み③ 仕入業者が免税事業者の場合

2023年10月1日から

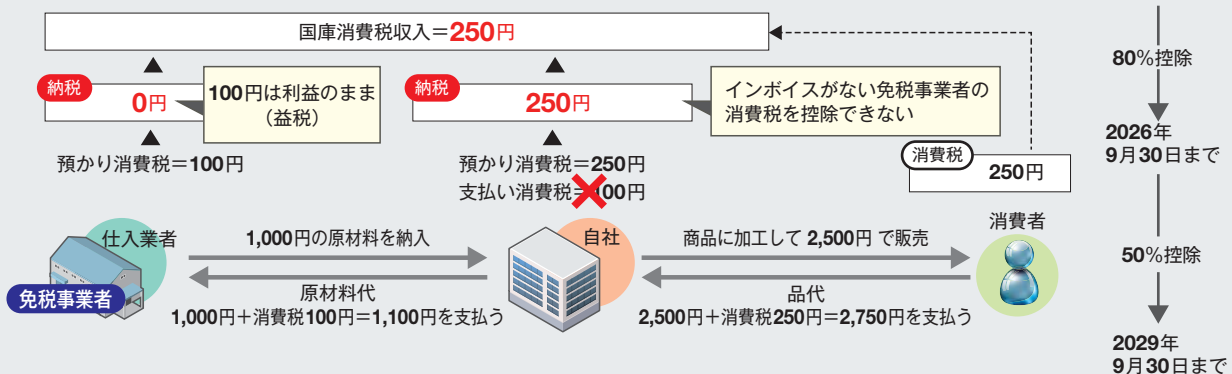
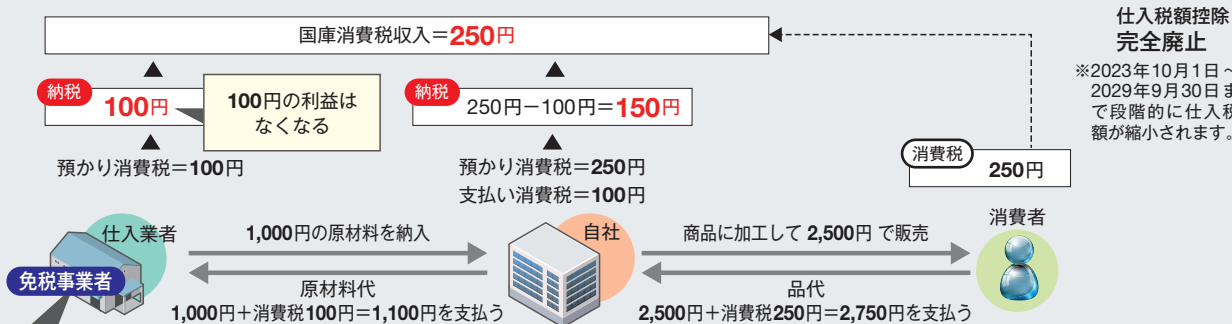


図4- 消費税納税の仕組み④ 仕入業者が免税事業者の場合

2029年10月1日から



免税事業者でも、
インボイスを発行できる
課税事業者になる

「インボイス制度」である。これにより、インボイス（適格請求書）のない取引による消費税の仕入税額控除が2023年10月から段階的に縮小され、2029年10月から廃止されることになる。

これまでと比較して 何がどのように変わるのか？

これまでは基本的に「何をいくらで購入したか」がわかる請求書があれば仕入税額控除を受けることができた（請求書等保存方式）のに対して、インボイス制度がスタートすると、インボイスに記載された消費税額のみが仕入税額控除の対象となるため、仕入税額控除を受けるためには必ずインボイスが必要になる。

そうであるのなら、すべての事業者がインボイスを発行すればいいだけの話にもみえるが、ここで問題となるのが、「インボイスを発行できるのは、税務署に登録された適格請求書発行事業者に限られる」というルールがあることだ。そして、適格請求書発行事業者というのは、消費税を納税している事業者である（ただし、免税事業者であっても、「消費税課税事業者選択届出書」を提出することによって、課税事業者になることはできる）。

このことによってどういう影響が出てくるのか。

先ほどの例では、免税事業者である仕入れ先はインボイスを発行できないため、メーカーは仕入れ税額控除を受けられなくなる。その場合、メーカーは250円の預かり消費税を全額、国に納めることとなる。つまり、本来であれば仕入れ先が納めるべき消費税も、メーカーが負担する形になってしまうわけだ（図3）。

これは当然、メーカーにとって損になるため、メーカーとしては免税事業者である仕入れ先との取引をやめるか、もしくは仕入れ先から原材料を購入する際に、仕入れ先が納める消費税分の値引きを求めるだろう。その結果、仕入れ先が引き続きメーカーとの取引を望むのであれば、免税事業者としての立場を諦めて課税事業者になる必要が出てくる（図4）。

不動産業への影響として 予想されることとその対策

このインボイス制度は不動産業にどのような影響を及ぼすと予想されるのか。

まず、住宅の家賃収入は非課税売上であり、消費税

はかかっていないため、住宅用のアパートなどを持っている大家さんと入居者との間では、インボイス制度が導入されたとしても大きな問題はない。

しかし、法人や個人事業主に対して店舗やオフィスを貸している大家さんの場合は、問題が生じてくる。なぜなら、法人や個人事業主の場合、消費税の課税事業者であるケースも多く、また法人や個人事業主がテナントとして支払う家賃には、住宅とは違って消費税が課せられるからだ。この場合、大家さんが免税事業者でインボイスを発行できないとなると、法人や個人事業主が家賃に上乗せして支払っている消費税を控除できなくなってしまう。

その結果、テナントがいまの店舗やオフィスを引き払い、インボイスを発行してくれる大家さんの物件に転居するか、あるいは控除できない消費税分だけ家賃の減額を求めてくるという可能性があるだろう。

ただ、不動産の賃貸については、一般的に手軽に他の物件に移転することは考えにくいので、消費税分だけ家賃の減額交渉を求められるケースが増えてくるのではないかと考えられる。

また、インボイス制度が導入されることで、テナント用ビルを購入した場合の消費税還付にも影響が及ぶ可能性がある。たとえば免税事業者からテナントビルを購入してしまうと、インボイスを受け取ることができず、消費税の還付が受けられなくなる。

以上をまとめると、不動産仲介業者から大家さんへのアドバイスとしては、以下のようなポイントを押さえることが大切だろう。

POINT

- 提供している物件が住宅用のみであれば、免税事業者のままでもとくに大きな問題は生じない
- 法人や個人事業主に店舗やオフィスを貸している場合やテナント用の建物を取引するに際しては、免税事業者のままだと不利益を被る可能性があるため、課税事業者になることも検討したほうがいいのかもしい
- ただし、これまで免税事業者だった大家さんが課税事業者になる場合は、益税として受け取っていた部分がなくなるため、そのことによるプラスマイナスをしっかりと計算する必要がある

今年12月15日から施行される 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」は、 サブリースのトラブルを抑制できるか？

今年6月に成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」は、「サブリース業者に対する規制の明確化」と「賃貸住宅管理業の登録制度の創設」の2点が法律の柱だが（図表1）、このうちサブリース規制については、本年12月15日より、先行して施行される。サブリースに関するトラブルが後を絶たないなか、法的ルールが定められたことで、トラブルは軽減できるのか。ポイントを解説する。【文・高島洋子】

サブリースに関するトラブルの増加を背景に

単身世帯や外国人居住者の増加などを背景に、今後ますます賃貸住宅の重要性が増していくと考えられる。そのようななかで、賃貸住宅のオーナーの高齢化等に伴い、専門業者に管理を委託するオーナーが増えており、そのなかには、サブリースを利用するケースも少なくない。

サブリースとは、サブリース業者とオーナー間で契約が交わされ、業者が賃貸建物を一括して借り受ける制度のこと（図表2）。1室ごとにサブリース業者が入居者に賃貸する。オーナーにとって、管理の手間が省け、毎月、定額の家賃が保証される点がメ

リットであるとは一般的には考えられている。しかし、昨今では、女性向けシェアハウス「かぼちゃの馬車」で入居者を一定数確保できず、決まった家賃がオーナーに支払われないことなどが問題になった。ほかにも、サブリース契約に関連して、勧誘時の説明と異なるなど、オーナーにとって不利になる事象が発生し、社会問題になっていた。

勧誘時の不当な行為を禁止し、説明を義務化——宅建業者も注意

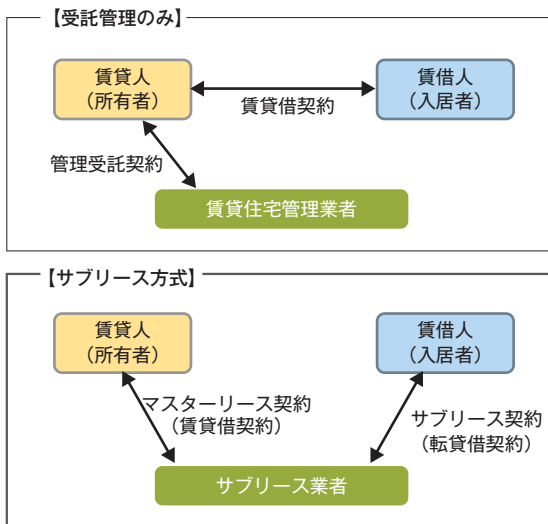
こうした事態を受けて成立したのが今回の新法である。この法律では、トラブルを未然に防止するため、サブリース業者が、マスターリース契約（オーナーとサブリース業者の賃貸借契約）の条件について広告をしたり、マスターリース契約の締結を勧誘

図表1 賃貸住宅管理適正化法の概要

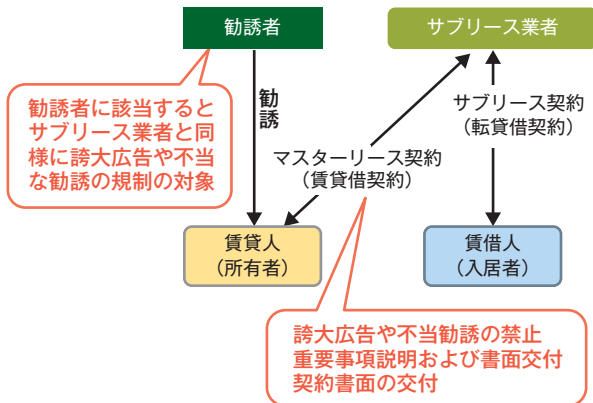
①サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置 (令和2年12月15日施行)
◆全てのサブリース業者に対し、 ・勧誘時における、故意に事実を告げず、又は不実を告げる等の不当な行為の禁止 ・サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明 等を義務づけ ◆サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）についても、契約の適正化のための規制の対象とする
②賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設 (令和3年6月施行予定)
◆賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務づけ ◆登録を受けた賃貸住宅管理業者について、 ・業務管理者の選任 ・管理受託契約締結前の重要事項の説明 ・財産の分別管理 ・委託者への定期報告 等を義務づけ

（出典：国土交通省「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」）

図表2 受託管理と、サブリース方式の違い



図表3 サブリース規則の全体像
(不動産業者も該当する可能性)



する場合に一定の規制を課している。

広告時には、オーナーに支払う家賃や賃貸住宅の維持保全の方法、契約の解除に関する事項等について、著しく事実と相違したり、実際より有利であると誤認させるような表示を禁止している。また、勧誘時には、故意に事実を告げず、または不実を告げる等の不当な行為が禁止される。重要な点は、サブリース業者のみならず、サブリース業者と組んで勧誘を行う不動産事業者や建設業者等も法律上の「勧誘者」とみなされ、これらの規制が適用される場合があるということだ。

サブリース業者から勧誘の委託を受けている場合はもちろん、紹介料等の謝礼を受け取っている場合や、サブリース事業者から自社名の入った名刺の利用を認められているケースなども、「勧誘者」と判断される（図表3、図表4）。

さらに、新法では、マスターリース契約の締結前に一定の重要事項をオーナーに説明することが義務づけられる。重要事項の説明は、一義的にはサブリース業者に課された義務であるが、たとえば建設業者や不動産業者が、賃貸住宅の建設や土地等の購入等を勧誘する際にあわせてマスターリース契約の勧誘を行う場合には、オーナーが契約のリスクを事前に認識できるように書面を交付して説明することが望ましいとされているので、注意が必要だ。

なお、不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」には建設業者や不動産業者のほか、サブリース業者から勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーも該当する。賃貸住宅のオーナーが、知り合いのオーナーなどを勧誘する場合に、メリットだけを伝えて勧誘するなどした場合、規制されるのだ。

図表4 賃貸管理業法に定める「勧誘者」とは

勧誘者とは、「サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者」であり、

- ①特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者で
- ②当該サブリース業者のマスターリース契約の締結に向けた勧誘を行う者

●具体例

- ・特定のサブリース業者からマスターリース契約の勧誘を行うことについて委託を受けている者
- ・親会社、子会社、関連会社のサブリース業者のマスターリース契約について勧誘を行う者
- ・特定のサブリース業者が顧客を勧誘する目的で作成した資料を用いてマスターリース契約の内容や条件等を説明し、当該契約の勧誘を行っている者
- ・特定のサブリース業者から、勧誘の謝礼として紹介料等の利益を得ている者
- ・特定のサブリース業者が、自社のマスターリース契約の勧誘の際に渡すことができるよう自社名の入った名刺の利用を認めている者

勧誘者に該当するかどうかについては、上記のほか個別事案ごとに客観的に判断されることに留意が必要。

契約適正化を図るための表示の具体例

たとえば、「家賃保証」「空室保証」といった誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合、その文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にはその旨および借地借家法の規定により家賃が減額されうることを必ず表示しなければならない。また、契約の締結前に、オーナーに対し契約条件にかかわらず借地借家法に基づき家賃が減額されうることや、契約期間中に解約となる場合があることなどを書面に記載して説明しなければならないことを明確にした。

以上で説明した「勧誘者」の考え方や、不当表示等の具体例については、10月16日に国交省が公表した「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」に詳しく記載されているので、必ずご一読いただきたい。

国土交通省が2019年7月に行った「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」によると、46%の家主がなんらかのサブリースに関するトラブルを抱えていた。勧誘時に聞いていた話と異なるといったトラブルが多くを占めている。国土交通省では、この法律の施行によって、サブリースに関するトラブルを令和11年には16%程度と今の1/3程度に減らしたい考えだ。今後、この法律に従わず、不正を行った場合には、業者のみならず、勧誘者も懲役や罰金などの処分を受けることになり、「6ヶ月以下の懲役もしくは50万円以下の罰金」などの罰則規定や業務停止命令等の行政処分が設けられた。新しいこの法律が、サブリースに関わるトラブルの大きな抑止力となることを期待したい。

きむらなおのり
木村尚敬（株式会社 経営共創基盤）氏との対談・共著
という構成になっていますが、どういきつかけから
本書が生まれたのでしょうか。

木村さんとは普段からよく話をする仲で、管理職を
もっと底上げしなければ、という議論で盛り上
がったのがきっかけです。会社組織を動かすのは、トッ
プもだいじですが、その下で支えているマネジメント層
が重要な役割を果たします。彼らが企業や社会を牽引し
てくれるような存在になってほしいという問題意識を基
に、コンサルティング的な部分は木村さんにお任せし
て、私は政策や大きな企業戦略などの立場で書くことに
しました。

本書の冒頭で、「あなたは、生き残れますか」「自分た
ちの事業は10年後にはなくなっているかもしれない」
と掲げたように、今は先の見えない、不確実性の高い時
代です。その時代では、管理職はマネジメント業務に加
え、新しいリーダー像を示すことが重要になってきます。
本書で最も言いたかったことは何でしょうか。

2 つあって、1つは下がどうやって上を動かすか。
管理職は部下をマネジメントすると同時に、経営
層に対して、自分の持っている情報や考えをきちんと伝
えることが、会社組織にとって非常に重要だからです。

もう1つは、会社にしがみつけないこと。しがみつけ
ば保身に走って大胆な行動ができなくなりなります。何
も「会社を辞めろ」と言っているわけではなくて、辞め
るという選択肢を用意することで、チャレンジングな提
案ができるようになります。

実は、執筆したのはコロナ禍が起きる前でしたが、コ
ロナ禍で大切なのは、本書にも書いた「自分の言葉でき
ちんと伝える」こと。リモート環境や在宅勤務で部下に
対するマネジメントが難しくなった今だからこそ、内面
をさらけ出すことも含めて、積極的に言葉で示すことが
大切です。かつての「背中を見て学べ」は通じません。

管理職失格

新世代
リーダーへの
条件

柳

東京大学大学院
経済学研究科・経済学部教授

川



『管理職失格 新世代リーダーへの条件』（柳川範之・木村尚敬 共著）

日本経済新聞出版 1600円＋税

会社や事業を変革する大きなドライバーとなるのが管理職。めまぐるしい変化が繰り返されるなかで、時代に捨てられない管理職になるにはどうしたらいいのか。人を動かす裏技「ダークサイド・スキル」の木村尚敬氏とキャリア自立「40歳定年制」の柳川氏が熱い議論を闘わせる。



やながわ のりゆき●東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授。
高校時代をブラジルで過ごしたのち、大検を受けて慶応義塾大学経済学部通信教育課程に入学。93年、東京大学大学院博士課程修了。内閣府経済財政諮問会議有識者議員などを歴任。著書に『これからの金融がわかる本』（東洋経済新報社）『40歳からの会社に頼らない働き方』（文芸春秋）『東大教授が教える知的に考える練習』（草思社）など多数。

本書では、柳川先生の持論であり、管理職の年代に当たる「40歳定年制」の発想がにじみ出ているように感じます。どのような説でしょうか。

寿 命が延び、働く期間が延びているなかで、辞める辞めないというのではなく、40歳前後で1、2年ほど立ち止まって新たなスキルアップや能力開発をすれば、その後も精力的に働けるという考えです。以前は、定年までのスキルは会社が用意してくれましたが、今は、技術の進歩や会社制度の変化などから、自ら習得しなければなりません。また、50歳過ぎると息切れしたり社内ポストがなくなったりしてくるので、その前にリカレント（学び直し）したほうがいいと思います。

ただし、まったく新しいことに飛びつくのではなく、それまでの自分の経験を整理して、普遍化させておくことが大切です。そのひと手間が、別の環境に置かれたときの武器になります。

本書のなかでも、「異分野への感度を磨け」「異なった人の目線に立って物事を考える」と述べており、これがイノベーションや新しいビジネスチャンスをもたらします。従来の延長線上よりも、それまで付き合ったことのない人の話がヒントになったりします。

不動産イノベーション研究センター長も務められていますが、不動産の点で本書に関連することはありますか。

不 動産は重要な産業であり、市場動向が経済に大きな影響を及ぼします。同時に、不動産業界では今後、従来とは違ったビジネスモデルや大きなイノベーションが生まれる可能性が高いと考えています。その肝となるのがデータです。5Gが本格化しIoTが普及してくると、いろいろなところにセンサーがつき、そこから多くのデータが得られるようになります。たとえば、業界に直結する課題として、どの場所にどのような建築物を造ればいいのか詳細にわかってきます。さらに、さまざまな人が移動するビルは不動産以外の業界にとっても、データの宝庫となります。その意味で、不動産業の管理職の皆さんも、現場の情報を積極的に収集し、柔軟な発想を持って活用の仕方を考えるようになれば、会社や業界のみならず、日本にとって大きな波になるものと期待しています。

（取材・文／編集部）

**{ 不確実性の高い時代では
管理職は新しいリーダー像を示すことが重要 }**

基準地価にコロナ禍の影響は どこまで織り込まれたか？

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

9月29日に国土交通省から基準地価（都道府県地価調査・2020年7月1日時点）が公表されました。
予想どおり、コロナ禍の影響により地価は前年に比べて下げています。
ただ、その理由は新型コロナウイルスの影響だけではないことにも注意が必要です。

2021年以降にオフィスの解約は 加速していくかもしれない

リモート対応のために弊社も移転することにしました。それに伴い、これまでのオフィスで使っている事務用の机や椅子が一部不要になるため、買い取ってもらおうと業者に聞いてみたところ、いまはむしろお金を払わないと、どこも引き取ってくれない状況になっているとのことでした。

新型コロナウイルスの影響でオフィス需要が後退していることを肌で実感した場面でした。

4月の緊急事態宣言以来、多くの企業が一斉にリモートワークに切り替えました。これまで本社や支社、支店に出勤して働いていた大勢の会社員が、ZOOMなどのテレビ会議システムやメール、その他のツールを使うことによって、自宅に居ながらにして作業ができる環境を手に入れたのです。

当然、その一方でオフィスという場所への需要は後退しています。オフィスで働く人が減った分、借りていたオフィスを解約する企業もこれから増えていくでしょう。

オフィスの解約は一般的に6カ月前通知が原則ですから、おそらく年明け以降、オフィスの解約が一段と加速していくのではないのでしょうか。

全用途の全国平均基準地価は 前年比-0.6%

足下におけるそのような状況を背景に、不動産の相場について考えてみます。前号

で路線価見直しの話をしました。2020年1月1日時点の路線価が7月1日に国税庁から公表されましたが、この時点の路線価には新型コロナウイルスが地価に及ぼした影響が加味されていないため、9月に公表される基準地価が大幅に下落すれば、全国規模で路線価の見直しが行なわれるのではないかという内容でした。

路線価は基本的に公示価格や基準地価の80%程度と決められているため、基準地価が大幅に下げて路線価を下回るような事態になれば、路線価を見直さざるを得ません。

そして、9月29日に国土交通省から注目の基準地価（都道府県地価調査）が公表されました。10月20日現在、路線価の見直しについて国税庁から具体的なアナウンスはないので、目下、それを検討している最中だと思われます。

さて、その基準地価ですが、案の定、前年に比べて下げています（図表1）。全用途（住宅・商業・工業）の全国平均は-0.6%で、昨年までは2年連続でプラスだったものがマイナスに転じています。個別にみる

図表1 令和2年地価調査 全国の地価動向比較

（単位：％）

調査年	全用途平均			住宅地			商業地		
	平成30年	令和元年	2年	平成30年	令和元年	2年	平成30年	令和元年	2年
全 国	0.1	0.4	-0.6	-0.3	-0.1	-0.7	1.1	1.7	-0.3
三大都市圏	1.7	2.1	0.0	0.7	0.9	-0.3	4.2	5.2	0.7
東京圏	1.8	2.2	0.1	1.0	1.1	-0.2	4.0	4.9	1.0
大阪圏	1.4	1.9	0.0	0.1	0.3	-0.4	5.4	6.8	1.2
名古屋圏	1.5	1.9	-0.8	0.8	1.0	-0.7	3.3	3.8	-1.1
地方圏	-0.6	-0.3	-0.8	-0.8	-0.5	-0.9	-0.1	0.3	-0.6
地方4市	5.8	6.8	4.5	3.9	4.9	3.6	9.2	10.3	6.1
その他	-0.8	-0.5	-1.0	-0.9	-0.7	-1.0	-0.6	-0.2	-1.0

（出典：国土交通省令和2年都道府県地価調査の概要より）

と、住宅地は昨年-0.1%だったものが-0.7%に、商業地は+1.7%だったものが-0.3%に、工業地は辛うじてプラスを維持したものの、昨年の+1.0%から+0.2%へ上昇率を大きく落としました。しばらくの間、上昇を続けてきた基準地価ですが、新型コロナウイルスの影響が明らかに見られます（図表2参照）。

地価下落はコロナ前から想定されていた

ただ、ひとつ注意しなければならないのは、この地価下落の理由をすべて新型コロナウイルスに押し付けることはできないということです。

たとえば商業地についてはeコマースが新たな小売の流通経路として注目を集めるなかでの小売りビジネス需要の減少が想定されていましたし、先ほど触れたオフィスに関しても前々から政府がリモートワークを推奨していたという背景があります。

ホテル業界も新型コロナウイルスの最大の犠牲者というイメージがありますが、そもそも東京オリンピック・パラリンピックを見越して供給過多になっているという状況でした。コロナ禍がなくても、今頃は東京オリンピック・パラリンピックが終わり、その需要は大幅に後退していたのではないかと思います。

つまりオフィスやホテル、商業施設を含む商業地の地価下落は、新型コロナウイルスのパンデミックがなかったとしても、起こりうる可能性があったのです。コロナ禍がなければ地価下落のモメンタムはもっと緩やかだったのかもしれませんが、今回のコロナ禍は、もともとあったトレンドを増幅させる作用をもたらしたといえるのかもしれません。

新型コロナウイルスの影響はどこまで織り込まれているのか？

いま考えるべき問題は、この地価上昇に対するブレーキが、新型コロナウイルスの影響をすべて織り込んだものなのかどうかという点です。

もしすべてを織り込んでいるとしたら、来年の基準地価は今年の数字に比べて横ばいか、もしくは上昇する可能性があります。

基準地価の価格時点は7月1日なので、新型コロナウイルスが経済的にさまざまな影響を及ぼし始めたのが3月前後だとしたら、せいぜい4カ月程度しか経っ

図表2 地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	令和2年調査			令和2年調査		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.8	-0.4	0.4	2.5	-1.4	1.0
三大都市圏	0.7	-0.7	0.0	3.3	-1.9	1.3
東京圏	0.8	-0.7	0.2	3.1	-1.6	1.4
大阪圏	0.4	-0.4	0.0	4.7	-2.2	2.3
名古屋圏	0.9	-1.2	-0.3	2.0	-2.7	-0.8
地 方 圏	1.0	-0.1	0.9	1.5	-0.7	0.8
地方4市	3.5	1.0	4.5	7.4	0.7	8.2
その他	0.7	-0.2	0.5	0.8	-0.9	-0.1

※地価公示（毎年1月1日時点実施）との共通地点（1,605地点。うち住宅地1,109地点、商業地496地点）での集計
令和2年調査前半：令和元年7月1日～令和2年1月1日の変動率 令和2年調査後半：令和2年1月1日～令和2年7月1日の変動率
(出典：国土交通省令和2年都道府県地価調査の概要より)

ていません。この間、株価は日経平均株価をはじめとして、ほぼコロナ前の水準に戻ってきており、新型コロナウイルスの影響をほぼ織り込んだと考えられます。しかし一方で、実体経済の状況を見る限り、ある程度織り込んだとは考えられますが、それでもすべてを織り込んだと判断するのは、いささか早計に過ぎるのではないかと思います。

プロパティ別に見ると住宅や物流、あるいは地域という沖縄をはじめ、地方の中核4都市といわれる札幌、仙台、広島、福岡は、今年も大きく上昇しました。このように堅調な地価を維持したところについてはおおむね織り込んだと考えられます。

しかし、ホテルやオフィスビル、商業施設、地域別では大阪や京都など、新型コロナウイルスの影響で地価が大幅に悪化したところについては、まだ織り込んでいないと見るのが妥当でしょう。

9月に公表された基準地価は、今後の不動産価格動向を占う重要な判断材料を提供してくれたと思います。一方で懸念されるのは、世界的に新型コロナウイルスが再流行する恐れがあることです。この懸念が現実のものになったときは、織り込んだと思われるものも含めて再び先行き不透明感が強まるでしょう。

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 [賃貸編]

深沢綜合法律事務所 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賃貸借契約の質問について解説したいと思います。

Q1 前回の売買編で改正民法（債権法関係）では特約・容認事項が重視されるとの解説がありましたが、賃貸借契約書でも事前の特約・容認事項で一切の紛争を防止できますか。

A1 改正民法はすでに説明したように当事者の合意を重視するという視点を導入したわけですが、売買と違って賃貸の場合は借地借家法や消費者契約法等の適用で特約の効力について大きな制約があります。結論からいえば特約ですべての問題を防止することはできません。

したがって、紛争が多発する事項について、あえて賃貸人の立場を優位にする特約を挿入しても、「公序良俗に関する民法90条」、「自力救済禁止の法理」、借地借家法上の「借主にとって一方的に不利な特約」（借地借家法30条、37条、消費者契約法10条違反）として法的に無効になることが多いからです。この点は多くの判例で裏付けられています。また、「無用なトラブルの発生」、「入居者の減少、転出による空き室率の増加」という悪循環で、結局、賃貸人に不利益に跳ね返ってくるのが現状です。

よって、契約書の特約の定めで事前に一切の紛争を防止するということは、法的にも経済的観点からできないといわざるを得ません。ただし、内容が合理的かつ適法なものであれば、紛争防止のために、できるだけ詳細に条項化しておくことは大切なことです。賃借人のなかには契約書に書いていないことは守らなくていいと平然と主張する人が増えているからです。「契約書」のほか「共同生活に関する細則」、「入居のしおり」等を活用している実務例もあります。

Q2 建物賃貸借契約で効力が問題となる特約について解説してください。

A2 一般に、入居者を夫婦2名に限定し、「子どもが生まれたら明け渡し」という特約は民法90条の公序良俗に反する無効な特約であるということは広く一般にも公表され*、話題にもなるせいか、現時点における通常の契約書にかかる特約を見ることは少なくなっています。

しかし、本来無効とされ、あるいは有効性に問題があるとされているにもかかわらず、通常の多くの契約書に堂々と登載されている特約があります。

≪ 特約事項 ≫

- ① 賃借人が賃料を1カ月でも滞納した場合には、無催告で解除できる。
- ② 賃貸人は契約中であっても6カ月前に予告すれば中途解約できる。
- ③ 賃借人が賃料を滞納した場合は、連帯保証人が代わって明け渡すことができる。

判例では、①について、「家屋の賃貸借において、賃借人が、11カ月分の賃料を支払わず、また、それ以前においてもたびたび賃料の支払を遅滞したことがあっても、賃貸借を解除するには、他に特段の事情がないかぎり、民法第541条所定の催告を必要とする」（最判昭35・6・28民集14-8-1547）とし、上記の

* たとえば、一般財団法人不動産適正取引推進機構発行「住宅賃貸借（借家）契約の手引き」（平成28年度版）28ページ

ような文字どおりの無催告解除特約を否定しています。

②について、「6カ月前に解約の申し入れをし、かつ正当事由が認められなければならない」（東京地判昭36.5.10下民集12.5.1065）として、少なくとも解約申し入れに「正当事由」を要求しています。

③について、「建物の明け渡し債務は賃借人の一身専属的な債務だから連帯保証人が代わって明け渡すことはできない」（大阪地判昭51.3.12判時838・71参照）とされています。

上記のような特約の挿入は、賃貸人や仲介業者の法の無知で行われているというよりは、従前、契約書の伝統的な特約文言として許容されており、賃貸人の賃借人に対する牽制の意味や、賃借人と協議の機会を得るためになされているとみるべきです。

しかしながら、最近、②の類型の特約挿入とそれに基づく明渡交渉が不法行為に当たるとした以下の事例（東京地判平成25年8月20日ウェストロー・ジャパン）が現れ、注目されています。

この事例は従前の契約書に関する一般的な実務対応に警鐘を鳴らすもので、今後は、問題のある特約の安

易な挿入は危険であり、業界としてはコンプライアンス（法令遵守）の観点からも慎重に対応すべきものと考えます。

Q3 事業用賃貸借契約では敷金・保証金に譲渡禁止特約がつけられており、譲渡した場合は契約解除事由とする例を多く見るのですが、一方で改正民法では譲渡禁止特約がある場合でも債権は有効に譲渡できるとなっています。それらの関係をどのように理解すればいいですか。

A3 事業用建物賃貸借では、敷金・保証金返還請求権に譲渡禁止特約が付けられることが多いのですが、改正民法では、債権に譲渡禁止特約があっても債権譲渡は有効としています（改正民法466条2項）。これは中小業者の資金獲得を容易にするという政策判断に基づく改正です（部会資料74A、2ページ）。したがって敷金に譲渡禁止特約が付いていても賃借人は譲渡できることになります。

敷金の譲受人から敷金の返還を求められるのは賃借人の明渡後になるわけですが、その場合は賃貸人は同条3項以下に基づいて「譲受人に敷金の返還を拒む」こと等で対応することになります。ただ、譲受人が譲渡禁止特約を「知り、または重大な過失によって知らなかった」と立証するのは難しいので、実務では敷金から賃借人の債務を差し引いた差額を改正民法466条の2に基づき供託するのが一般的対処法ということになるでしょう。

ところで、裁判所が譲渡禁止特約の違反を理由に契約解除を認めるかですが、前記改正の趣旨から信頼関係の破壊がないとして否定する事例も出てくるかもしれません。改正民法の趣旨を実務上どこまで貫けるかについては問題提起がなされています（『金融法務事情』No.2072、25ページ参照）。

Q4 改正民法第465条の10が要請する契約締結時の賃借人の保証人に対する情報提供について賃貸人が確認する場合の表明文書例を教えてください。

A4 事業用の賃貸借契約締結時に賃借人は、委託した保証人（法人を除く）に対し、（1）財産および収支の状況、（2）主たる債務（家賃支払債務）以外に負担している債務の有無ならびにその額および履行状況、（3）主たる債務の担保として他に提供し、

《事例》

不動産会社である被告会社の仲介により被告Y1および同Y2が所有する建物について被告Y1らとの間で定期建物賃貸借契約を締結した原告が、被告Y1らは中途解約を申し入れるにあたり立退料等の提示をするなど誠実に対応せず、また、被告会社は紛争の契機となる基本契約書および特約を作成したなどと主張して、被告Y1らおよび被告会社に対し、不法行為に基づく損害賠償を求めた。

定期建物賃貸借契約である本件契約においては、賃貸人である被告Y1らにおいて中途解約権を留保する旨の特約を付しても、当該特約は借地借家法30条により無効であると解される。ところ、原告および被告Y1らに十分な説明をしなかった被告会社の担当者が特約に基づき原告に履行を求めた対応は違法性を否定できず、被告会社は不法行為を免れないが、被告Y1らの対応が不法行為を構成することはないなどとして、被告会社に対する50万円請求の一部（25万円）を認容した。

または提供しようとするものがあるときは、その旨およびその内容の情報提供をする必要があります。貸借人が以上の説明をせず、または事実と異なる説明をしたために委託を受けた者が上記（１）から（３）までに掲げる事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み、またはその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者が（１）から（３）の説明をせず、または事実と異なる説明をしたことを債権者（貸借人）が知り、または知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができるとされています（改正民法465条の10第2項）。

【情報提供がなされたことを表明保証する 差入れ文書のイメージ】

（文例1）

甲（貸借人）〇〇〇〇 殿

乙（借借人）は丙（連帯保証人）に対し、民法465条の10の契約締結時の情報提供義務に基づき、乙の（１）財産及び収支の状況、（２）主たる債務（賃料支払債務）以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況、（３）主たる債務（賃料支払債務）の担保として他に提供し又は提供しようとするものがあるときはその旨及びその内容を、バランスシート、損益計算書等を示しながら正直に丙に情報提供し、丙はそれに基づき乙の債務を連帯保証するものであります。

令和〇年〇月〇日

乙（借借人）〇〇〇〇
丙（連帯保証人）〇〇〇〇

そこで、貸借人としても当該情報提供の事実とその内容について貸借人、保証人から上記のような表明文書をもらう実務が定着することになると思われます。

債権者（貸借人）は、主債務者（借借人）が保証人に対して情報提供したかどうか、また、提供した情報の内容について確認する直接的な法的義務を負っているものではありませんが、債権者（貸借人）は、主債務者の情報提供義務の履行について積極的に確認すべきであるとされています（株式会社きんざい『Q&A 改正債権法と保証契約』70ページ）。

改正民法465条の10では、貸借人の代表取締役が保証人となる場合であっても情報提供義務が免除されているわけではありませんが、情報提供の不提供と保

【貸借人の代表者が保証人の場合】

表 明 書

年 月 日

貸借人 殿

A 印
B 印

保証人Bは貸借人Aの代表取締役であり、改正民法465条の10が情報提供を要請するAの財産及び収支の状況等は当然のことながら十分理解していることを表明致します。

証契約の締結との間に相当因果関係が否定される結果、保証契約が取り消される可能性が少ないと思われます。社長が名目ではなく、経営内容を知っている代表取締役であれば、改正民法465条の10の会社の財務内容は知っているはずであるので説明者と被説明者が同一となり、実務的には、このような表明文書を作成することが考えられます。

Q5

改正民法611条の「本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合」に新型コロナウイルスで使用できなくなった場合を含みますか。

A5

令和2年4月1日に施行された改正民法611条1項は、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される」とあります。改正民法611条は令和2年4月1日以降に締結された賃貸借契約、あるいは更新（法定更新を除く）された賃貸借契約に適用されます（契約締結については附則34条1項で明らかですが、更新については法務省の見解です）。

旧民法611条では、「滅失」という要件しかなかったため、大地震により建物が物理的に損壊したようなケースを前提とするとされていましたが、改正民法では「滅失」だけでなく、「その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」が加味され、物理的な場合に限られないと解釈し得る余地ができたのです。そこで、今回の行政による施設閉鎖要請が、この「使用及び収益をすることができなくなった」と

いう要件に該当するのかがまずは問題となります。今後、議論は分かれるところだと思いますが、一つの論点になることは間違いないと思います。新型インフルエンザ特別措置法（以下「特措法」といいます）に基づく緊急事態宣言による閉鎖要請（特措法24条9項）は、従わない場合は指示に変わり得ます（特措法45条第3項）。指示に反する場合にも罰則はないとはいえ、法律上、テナントには拒否するという選択肢は事実上与えられていないと思われ、社会通念上は建物を使用・収益できるとはいえないとの見解も強く主張されています。したがって、実務的にはテナントからの申し出があれば、少なくともオーナーは賃料減額の話し合いに応ずるのが妥当と思われます。なお、減額されるのは緊急事態宣言に基づく行政措置により閉鎖している間の賃料に限るという見解が有力ですが、特措法に基づかない都道府県独自の要請（たとえば19時以降の酒類提供禁止要請により営業休止した居酒屋）の場合、減額の問題が発生するかです。この点については、今回問題とされた、いわゆる「自粛警察」の活動や要請に従わなければ四面楚歌にされるなどの社会的風潮を考えると、やはり解釈としては、それぞれの個別事情にはよるものの、減額の問題が発生するとの見解もあるかと思います。したがって、実務的にはテナントからの申し出があれば、少なくともオーナーは賃料減額の話し合いに応ずるのが妥当だと思います。ただし、この場合の減額の具体的な額ですが、最近の行政からのテナントへの支援制度も充実してきていることも踏まえると、テナントが取得し得る支援額も視野に入れてオーナーとテナントが話し合いすることになるでしょう。

他方、商業施設のオーナーが緊急事態宣言あるいは自主判断に基づき施設を閉鎖し、テナントが賃貸物件に立ち入れず、これをまったく使用できないようなときは、賃貸人の義務の履行がないものとして、テナントは賃料支払義務を負わないことになると考えられます（緊急事態宣言その他行政に基づく自粛要請など賃貸人に閉鎖について責めに帰すべき事由がない場合に

は、危険負担の法理（民法536条）に基づくことになるとの説が有力であり、賃借人に対する逸失利益の賠償は問題になりません）。

（文例案）

2カ月分についてのみ、月額賃料20万円のうち8万円支払いを免除する場合の例

1. 賃貸人（甲）、賃借人（乙）間の令和〇年〇月〇日付け賃貸借契約の賃料は、従前通り、月額金20万円（以下「約定賃料」という）であることを相互に確認する。*
2. ただし、乙が現在感染拡大中の新型コロナウイルス感染症の流行に伴い収入が減少していること等に鑑み、甲が乙を支援する目的において、甲は令和2年〇月及び〇月分の賃料についてのみ、その一部（各月8万円）の支払を免除することとし、乙は、以下のとおり支払う。

令和2年〇月末日限り	金12万円
令和2年〇月末日限り	金12万円
3. 乙は、令和2年〇月分以降の賃料については契約書所定の約定賃料を約定通り支払うものとする。

* 賃料の減額を単純に合意してしまうと賃料を元に戻すことは法的には増額になるので、借地借家法32条の手続きを踏まなければならない可能性があります。したがって**従来の月額賃料を相互に確認したうえで、支払を猶予、あるいは免除する**というのが妥当です。

本稿の見解はすべて筆者個人の見解であり、（公社）全宅連の見解を示すものではありません。

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



国土交通省

令和2年9月11日	「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について 令和2年6月10日に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が公布され、令和2年9月7日に施行されました。これに伴い、宅地建物取引業法施行令についても改正され、令和2年9月7日から施行されています。なお、この改正に伴う全宅連策定重要事項説明書の改訂はなく、説明資料は11月中旬に改訂予定。	
令和2年9月23日	令和2年7月豪雨による被害の発生に伴う特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく事務の取扱いについて 令和2年7月豪雨の災害による被災地域の被害者の権利利益の保全等を図るため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定に基づく届出等につきまして、国土交通省から通知がありました。	
令和2年9月25日	生活保護制度における住宅扶助の代理納付に係る留意事項について 生活保護制度における住宅扶助の代理納付に関し、今般、厚生労働省において、保護の変更、停止または廃止に伴い、代理納付済みの住宅扶助の返還が必要となる場合における、一般的な返還義務者について整理がなされました。同伴について、国土交通省より情報提供がありました。	
令和2年9月28日	犯罪収益移転防止法における本人確認書類として各種被保険者証等が用いられた場合の被保険者等記号・番号等の取扱いに関する留意事項等について 健康保険法等の一部の改正により、国民健康保険等の被保険者証等における被保険者記号・番号等について、新たに「告知要求制限」の規定が設けられ令和2年10月1日から施行されているところ、犯罪収益移転防止法施行規則の規定に基づき、本人確認書類として国民健康保険等の被保険者証等を用いる場合の取扱いに関する留意事項等について、国土交通省より通知がありました。	
令和2年10月16日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行等について 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が令和2年6月19日に公布され、法の一部の規定については、政令に基づき同年12月15日から施行されます。これに併せて、国土交通省において、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方を策定するとともに、サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン等が公表されました。	
令和2年10月20日	家賃支援給付金の申請手続等について 今般、家賃支援給付金の申請手続における書類等の取扱いが明確化されました。同伴について、国土交通省より通知がありました。	
	賃貸住宅管理業法の施行に向けオンライン説明会(サブリース関係)を開催 国土交通省では、賃貸住宅管理業法の施行に向けて、新法で求められる事項や法違反となり得る具体的事例など、これらの規制の内容をわかりやすく示すため、WEBによる説明会を実施します。 日程 11/19(木) 満員・11/26(木)・12/3(木)・12/10(木) 時間 15:00~16:00	

ご利用ください
無料電話相談

不動産税務に関する電話無料相談

毎月第3月曜日 午後1時30分~午後3時 Tel: 03-5821-8113

弁護士による宅建業に係る無料電話法律相談

会員限定・完全予約制

毎週金曜日 午後1時30分~午後4時30分



全宅連

令和2年8月25日

第18回不動産市況DI調査 公表

全宅連モニター会員によるDI調査の結果をまとめました。2020年7月1日時点の土地価格動向実感値は全国で△12.4 pで4回連続マイナスでした。地域別にみると、北海道・東北・甲信越地区△3.2 p、関東地区△16.2 p、中部地区△16.0 p、近畿地区△17.3 p、中国・四国地区△8.8 p、九州・沖縄地区△5.3 pとなりすべての地区でマイナス。前回比でみると中部地区、中国・四国地区で下落、それ以外の地区では上昇でした。詳細についてはホームページをご覧ください。



令和2年9月16日

「Web書式作成システム」 使い方解説動画をアップしました

「ハトマークWeb書式作成システム」の基本的な使い方等を解説する動画をハトサポ「ハトマークWeb書式作成システム」TOP画面にある『マニュアル・QA』ページに掲載しました。



インフォメーション



ハトマーク支援機構



REAL PARTNER DIARY 2021（不動産手帳）頒布のお知らせ

REAL PARTNER DIARY 2021（不動産手帳）を頒布します。
詳細は全宅連ホームページをご確認ください。



- 価格：1冊340円（税込、送料別） ● 11月下旬完成予定 ● 色：黒
- お申込み先 ㈱文寿堂
(東京都練馬区豊玉北1-23-4 TEL 03-3948-6631 FAX 03-3948-6635)

令和2年10月

令和2年10月改訂版 わかりやすい重要事項説明書の書き方発刊について

重要事項説明に係る書式の解説書として、下記の改訂内容を盛り込んだ「令和2年10月改訂版わかりやすい重要事項説明書の書き方」を発刊いたします。(宅建協会会員限定)
詳細は全宅連ホームページをご確認ください。



【主な改訂内容】

- 令和2年4月の民法改正に伴い改訂した改正民法版書式を収録
- 建物貸借の重要事項説明書式に「事業用貸借」を追加収録
- 令和2年8月に追加された水害ハザードマップに関する説明事項の項目等追加

不動産実務セミナー2020 開催のお知らせ

全宅連・全宅保証では、タイムリーで実務に即したテーマで好評の「不動産実務セミナー」を本年度も開催します。昨年度と同様に、インターネット上でセミナー動画を視聴するWeb開催方式ですので、パソコンやスマートフォンで、お好きな時に、お好きな場所で、何回でも視聴いただけます。宅建業者にとって“今”必要となる知識をテーマとしたセミナーですので、是非ともご受講ください。

受講(視聴)方法

宅建協会会員（従事者）の方は無料で視聴できます。全宅連HP内のセミナー案内特設ページ（11月末開設予定）、または全宅保証Web研修サイトにアクセスして講義動画をご視聴ください。
(ハトサポ用ID・パスワードが必要)

<https://www.zentak.or.jp/about/seminar/seminar2020/>

※一般の方については、令和3年3月より有料にて公開を予定しております。



セミナーテーマ

テーマ	配信開始
新型コロナウイルス感染予防として 不動産業に求められる対策と 不動産テックの活用	2020 11/30
水害ハザードマップの 重要事項説明義務化について	2021 2月上旬
宅建業者にとっての 賃貸住宅管理業法のポイント	2月上旬
改正民法（債権法）施行後の 取引実務Q&A	3月中旬

※セミナーテーマ・配信開始時期は予定です。
都合により変更となる場合があります。



Hatemark Fellow

2020年11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
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 ▶P21
シロアリ検査&工事
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 ▶P22
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
アイリスオーヤマ家具家電 ▶P20
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
物件バーチャルツアー作成
ITサポート&セキュリティ
ホームページ作成支援
キーボックス ▶P21
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
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.hatemark.or.jp/>

期間限定

令和2年10月1日～令和3年3月31日

**新規開業者向けアットホーム
入会キャンペーン実施中!**

at home

アットホーム㈱の不動産情報ネットワークへの入会金が半額、利用料が最大2ヶ月間無料となります。

■ファクトシート・リスティング・サービス (図面配布サービス)

紙媒体で物件情報の公開・入手が行えるサービスです。

■ATBB (不動産業務総合支援サイト)

インターネットで物件情報の公開・入手が行えるサービスです。

詳細はハトマーク支援機構ホームページよりご確認ください。

お問合せ先

アットホーム株式会社 カスタマーセンター

[ナビダイヤル] 0570-01-1967

または 045-330-3410

〈アイリスオーヤマ株式会社〉

TVで紹介された商品や「なるほど家電」を取り入れた、快適なお部屋はいかがでしょうか。

**アイリスオーヤマの商品を
宅建協会会員特別価格で購入できます**

購入方法は「スーパーデリバリー」から！

<https://s-delivery.com/2zElxce> 検索

(初回時は、会員登録が必要です)

「スーパーデリバリー」では、アイリスオーヤマの
人気商品を随時更新中!

IRIS IRIS OHYAMA



定額限定割引
サービス

賃貸・管理の
場面で

お問い合わせ先

〒105-0013 東京都浜松町2-3-1 日本生命浜松町クレアタワー 19階
hitomi_tada@irisohyama.co.jp 担当：多田 仁美

〈会員応援企業・ミツウロコグリーンエネルギー株式会社〉

仲介・管理会社様必見

ミツウロコでんきの 電力会社紹介パートナーに なりませんか?

「ミツウロコでんき」3つのメリット

1 紹介手数料のお支払い

入居者に貴社経由でご契約いただいた場合、紹介手数料をお支払いいたします。

2 業務コストの削減

貴社が物件を仕入れた段階で「空室プラン」を導入し、コスト削減と請求一括管理など業務の効率化を図ります。

3 お客様へのメリットUP

賃貸・売買物件にて、メリットのある電気メニューをお客様にご提案できます。※貴社に合わせた様々なご提案が可能です。



ちひまる3ちゃん
©S.P./NA

ミツウロコグリーンエネルギー

お問い合わせ先

ミツウロコグリーンエネルギー株式会社 電力営業部 担当：野口・鹿熊(カクマ)
電話：03-6758-6311 Email: m.noguchi@mitsuroko.co.jp

ミツウロコグリーンエネルギー 検索 <https://mitsurokogreenenergy.jp/>



ジャパンホームシールドの 建物状況調査

宅建協会 会員の皆様は
新規登録料
**¥30,000が
無料!**

ジャパンホームシールドなら既存住宅の検査に加えて、
引渡し後の保証もワンストップでご提供。
安心かつスムーズな既存住宅の売買をサポートします。



全国
20万件以上
信頼の
検査実績

プロによる
専門的な
検査

既存住宅
かし保証で
さらに安心

建物
状況
調査
こちら
から



一般社団法人
全国住宅技術品質協会
より提供

POINT 1

「手間なくスムーズ!」
かし保険適合基準での
検査を兼ねています。

既存住宅かし保証(個人間売買用)

引渡し後の住宅について、
保証対象部分における隠れた
不具合による損害を補償します。

※既存住宅かし保険の検査基準に
適合すれば申込みができます。
※既存住宅かし保証の利用には諸条件があります。



POINT 2

「説明しやすい!」
お客様向け資料が充実!



お客様への説明、ご案内に
顧客説明パンフレット わかりやすい
オリジナル報告書

新規登録後、パンフレットプレゼント

POINT 3

「さらに業務効率アップ」
補修工事
見積りサービス

建物状況調査にて補修が
必要と分かったら、
「補修の概算金額」と
「補修方法の説明資料」を
無料で提供します。

※事象により提供できない場合があります。



JAPAN HOME SHIELD 建てるを支える。住まうを想う。
ジャパンホームシールド株式会社

建物検査営業部 〒130-0026 東京都墨田区両国2-10-14両国シティコア17F
TEL.03-6872-1157 FAX.03-5624-1544 <https://www.j-shield.co.jp/homille/>

お問合わせの際は、「宅建協会の会員」であることをお伝えください。

ホームミル

30th anniversary

PART OF LIXIL

〈ハトマーク支援機構からハトマークキーボックスのご案内〉

売れて ます!! 鍵の保管箱・空室案内の強い味方 ハトマーク キーボックス

お申込みから
約2~3週間後
のお届け

販売価格	・ 1個 2,805円 (税込)
	・ 20個セット 53,900円 (税込@2,695)
	・ 50個セット 126,500円 (税込@2,530)

*沖縄・離島へのお届けについては、
別途送料がかかります。

カギは現地に。
返すのも現地で!

鍵や小物・伝言メモなども収納・保管できる「キーボックス」。ハトマーク支援機構は、
ハトマーク会員限定でハトマーク付キーボックスを販売中です。

大変お得な宅建協会会員限定価格でご購入いただけますので、ぜひお申込みください。
商品は「たのめーる」でお届けしますので、「たのめーる利用登録」が必要になります。



イメージ・実物とは異なる場合があります。

「ハトマークキーボックス」注文書 兼
「たのめーる」ご利用申込書

「ハトマークキーボックス」のご購入の場合には、「たのめーる利用登録」
([たのめーる] 商品が宅建協会会員限定価格で購入可。登録は無料) が必要です。
このページをコピーしてご記入の上 FAX.03-5821-0678 までご送信ください。
※「ハトマークキーボックス」のお申込み後のキャンセルはできませんのでご了承ください。

お申込み数	個	お申込み日	年 月 日
ご登録会社名		部署名	
事務所ご住所	〒	ご担当者名	
お電話番号	FAX番号	宅建業免許番号	大臣・知事 () 号
ご請求方法	() 日締め 翌月 () 日のお支払い・代金引換	メールアドレス	
		「たのめーる」 カタログ送付	☐ 希望する ☐ 希望しない

※大塚商会の「たのめーる」はハトマーク支援機構が提携しているオフィス用品通販システムです。お申込みの際は、審査がございます。
※沖縄・離島へのお届けについては、別途送料がかかります。

ハトマークキーボックス
申込書送付先

▶ FAX: 03-5821-0678

(一財)ハトマーク支援機構

「給排水管の凍結損害」が多発

冬期は、大雪による事故のほか、近年の猛烈な寒波の到来で「給排水管の凍結損害」が都市部やその近郊など北国に限らず全国的に発生しています。

特に西日本や都市部にお住いの入居者は、突然発生した給排水管の凍結に対処する方法をご存じでない方が多く、不用意な対処の結果、破損事故や漏水事故を起こしてしまう可能性があります。

管理会社の皆さまは、事前に正しい対処方法を入居者の方へお伝えいただくことも重要です。

宅建ファミリー共済 給排水管凍結事故発生件数

※2014年度～2019年度 12月1日～3月31日 2,213件

〈発生月別件数〉



〈都道府県別発生件数〉

1位	北海道	433件
2位	青森県	264件
3位	岩手県	243件
4位	山形県	162件
5位	秋田県	137件
5位	福島県	137件
7位	新潟県	124件
8位	東京都	109件

給排水管が凍結した場合の対処

給排水管が北向きの日陰や風当りの強い場所に露出して配管されているような場合、寒さにより凍結する可能性が高くなります。(一般的に凍結は-4℃で生じるとされています。)

凍結防止材を施工するなどの対策をされている場合でも、近年発生している猛烈な寒波に見舞われると状況によっては凍結してしまうことがあります。

そんな時にやってはいけないこと



- 1 無理やり蛇口を開くこと
- 2 凍結した部分に直接熱湯をかけて解凍しようとする

対処方法をご存じでない入居者は、すぐに水を出したくて左記の行動をとられるかもしれません。

無理な対処をしてしまうと、パッキンや蛇口の破損につながり、水が漏れ出し、破損にとどまらず漏水事故にまで損害が拡大してしまう可能性があります。

入居者へのアドバイス

一般的には下記のような対処方法がありますが、まずは管理会社へご連絡いただくようご案内ください。



- 1 ドライヤーなどの温風を凍結した部分に当てる
- 2 カイロなどの低温の暖房効果のあるものを凍結した部分に当てる
- 3 凍結した部分にタオルなどを巻いたうえで湯をかける など



実際に給排水管の破損が発生してしまったら…

給排水管や蛇口の**原状回復にかかる費用**に加え、給排水管の破裂による水漏れが万が一階下の部屋にまで被害を負わせてしまったら、**第三者への賠償金**も負担することになります。

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**給排水管の凍結による破損に伴う修理費用**を**補償する商品**があります。さらに、給排水管が凍結した際の専門業者が行う「**解凍作業費用**」についても補償している場合もあります。



「自分の地域は雪が降らないから大丈夫かな」とは考えずに、身近で発生する冬の季節特有の事故に備えて、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)



人と住まいをつなぎます。

宅建協会会員の皆さまへ



株式会社 宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

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9,500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(ご契約内容確認書)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。

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

貴社名	フリガナ	ご担当者名	フリガナ
電 話	()	FAX	()
送付先住所	(〒 -)	メールアドレス	@
		損害保険代理店をしている	はい
		少額短期保険代理店をしている	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



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・社会的弱者のための住宅確保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、空き家対策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。



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できますので、是非参考にしてください。

https://www.zentaku.or.jp/about/research_project

RENOVATION 2020 掲載事例

1. これからの不動産業のあり方を考える

「次世代不動産研究会」

リノベーションは社会の課題解決のために必要な手法

公共空間のリノベーションでエリアの価値を上げる

住まいを良くしようという意欲と行動が「幸福な住まい」をつくる
共感を集める仕掛けで持続的なまちづくりを実現

東京大学空間情報科学研究センター
内山博文氏[u.company(株)](東京都)
馬場正尊氏[(株)オープン・エー](東京都)
島原万文氏[LIFULL HOME' S総研]
福田和則氏[(株)エンジョイワークス](神奈川県)

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～

共用空間の魅力を生む「コミュニティベネフィット」という考え方
リノベーションに頼らない、地方都市における賃貸経営の実践
ひとを先に、モノや構造をあとにすると、緩やかなつながりが続く
賃貸事業の川上に立てる管理会社になろう

(株)チームネット(東京都)
(株)スペースRデザイン(福岡県)
(株)アンディート(東京都)
(株)ハウスメイトパートナーズ(東京都)

3. 地域の安全を確保する取り組み

困ったときに頼られ、一生付き合える不動産会社になる

「平成30年7月豪雨災害」を振り返る

「平成30年7月豪雨災害」を振り返る

アオバ住宅社(神奈川県)
(公社)岡山県宅地建物取引業協会
(公社)広島県宅地建物取引業協会

4. 顧客志向の経営の実践

①顧客価値を創造する

不良債権を流動化させ、被災地の復興と活性化をプロモート
多世代が交流し、ともに未来をつくるエリアマネジメント

②ビジョンに基づいた経営の実践

宮大工の「木組み工法」を応用し伝統と命を守る
ビジョンを基本に据えた協会経営の実践

いわて不動産(株)(岩手県)
中央グリーン開発(株)(埼玉県)

(株)創建(大阪府)
(公社)愛知県宅地建物取引業協会

5. 地域を魅力的にする試み

まちが消滅するかどうかは私たちが決める

“ピース”を組み合わせ、大きな面にして地域の魅力を高める

DIYで建物を育て、事業者やクリエイターの開業を支援

空き家バンクの成功の秘訣は、移住定住事業として取り組むこと

不動産業の古い固定概念を捨て、和歌山独自のビジネスモデルを作る

まちの未来を創造する力～中小宅建業者の出番がやってきた～

京町家の多彩な特長を生かし、さまざまな活用方法で再生する

“既存を生かす”視点で物件の隠れた魅力を発掘する

地域の資源×自社の強みでイノベーションを起こす事業を！

NPO法人かみのやまランドバンク(山形県)
平和建設(株)(埼玉県)
(有)トノコーポレーション(omusubi不動産)(千葉県)
(公社)埼玉県宅地建物取引業協会秩父支部
(公社)和歌山県宅地建物取引業協会
清水千弘氏[日本大学スポーツ科学部]
(株)八清(京都府)
NPO法人モクチン企画(東京都)
(株)中村工務店(和歌山県)

バックナンバー

RENOVATION 2019



RENOVATION 2018



RENOVATION 2017



RENOVATION 2016

