

REAL PARTNER



住まい探しは
ハトマーク

JANUARY

2021年1月号 [隔月発行]

令和3年1月10日発行 通巻第499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

2021年、 不動産業務のデジタル化が本格始動？

「住」のトレンドウォッチング 今春の学生向け賃貸住宅は、コロナの影響でどうなるか？

注目の書 著者は語る 『なりたいようになりなさい』 小林照子

紙上研修 コロナ禍での換気とは

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ



住まい探しは
ハトマーク



新年のご挨拶

デジタル化の波を見据え 逆境をチャンスに

令和3年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

昨年は年明けより全世界で新型コロナウイルスの感染が拡大し、未だ終息が見えない状況です。昨年末より欧米にてワクチン接種が始まりましたが、我が国でも接種体制の整備が急務であります。

このようななか、次期バイデン政権の外交・経済・環境政策等が注目されるとともに、国内では菅政権による規制改革、脱炭素化、デジタル化が推進されております。

昨年末の税制改正では商業地、住宅地等の固定資産税の据え置き、住宅ローン減税の期限延長、面積要件の緩和がなされ、経済対策では地方移住のグリーン住宅ポイント制度の創設等、コロナ禍での生活様式を考慮した対策がなされました。

本会では昨年8月よりハトマークWeb書式作成システムを稼働させ、売買・賃貸計約6万件余の書式が作成されました。本年の通常国会ではデジタル化一括法案が上程され、不動産取引でも非対面契約が可能となる見込みです。本会としてもデジタル化に対応すべく書式作成システムで蓄積されたデータの活用やWeb研修システムの整備、電子契約システムの構築を進めていく所存です。

また、6月の賃貸住宅管理適正化法の全面施行に備え、会員の皆様の業務に支障がないよう適切な対応を図ります。

終わりに皆様の経済活動の維持と雇用の確保を旨とし、政策産業である不動産業の発展とともに本年が皆様にとって良き年となることを祈念し、挨拶とさせていただきます。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 坂本 久



令和2年11月3日

令和2年 秋の叙勲・褒章受章 全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、11月3日に次の各氏が叙勲・黄綬褒章の受章の栄に浴されました（役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同）。

<p>●旭日双光章〔全宅連・全宅保証 推薦〕 加藤 信一（全宅連元副会長 全宅保証元理事・福井）</p>	<p>〔都道府県協会推薦〕 菊池 孝幸（岩手県宅建協会 副会長） 山田 文弘（秋田県宅建協会 副会長）</p>
<p>●黄綬褒章〔全宅連・全宅保証 推薦〕 三上 浩二（全宅連副会長 全宅保証理事・長崎） 神庭 日出男（全宅連理事 全宅保証常務理事・島根）</p>	<p>〔都道府県協会推薦〕 山口 德行（埼玉県宅建協会 元副会長） 大滝 陸男（東京都宅建協会 副会長） 大谷 清明（滋賀県宅建協会 副会長） 小柳 好明（福岡県宅建協会 元副会長） 緒方 義和（熊本県宅建協会 副会長）</p>

令和2年11月25日

「書式ダウンロード」重要事項説明書説明資料の更新について

「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」の発刊に伴い、ハトサポ（全宅連会員業務支援サイト）「書式ダウンロード」掲載の『重要事項説明書説明資料』を更新しました。併せて、各種重要事項説明書のPDF形式を掲載しました。



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/>

※2021年度より試験科目に小論文が追加されました。

入試日程	(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）	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室 〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL. 047-355-5116
試験日	2021年3月18日(木)	
合格発表日	2021年3月19日(金)	
試験科目	面接・小論文	

◆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）

CONTENTS

REAL PARTNER

January 2021

新年のご挨拶 デジタル化の波を見据え 逆境をチャンスに
会長 坂本 久 2

今月のアーカイブ 3

特集 **2021年、
不動産業務のデジタル化が本格始動？** 4

「住」のトレンドウォッチング 連載 第25回
今春の学生向け賃貸住宅は、コロナの影響でどうなるか？ 8

注目の書 著者は語る
『なりたいうようになりなさい』小林照子..... 10

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第10回
2021年は反動増になる可能性が高い新設住宅着工 12

地域を笑顔でサポート 連載 第16回 14

紙上研修 連載 第193回 コロナ禍での換気とは..... 16

令和3年度税制改正大綱の概要 20

ハトマーク支援機構からのお知らせ
Hatomark Fellow 2021年1月号 21

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2021年、 不動産業務のデジタル化が 本格始動？

特集

政府は今後、行政手続きの多くで認印を廃止していく考えだ。それによって電子署名や電子契約が加速するなど、デジタル化が大きく進展することが予想されている。

これを受けて不動産業界にもデジタル化の新しい取り組みが広がっている。2021年、不動産界のデジタル化最前線を見てみよう。
(文・住宅ジャーナリスト 高橋洋子)

認印廃止によって、電子契約が加速

不動産業界では長らくFAXや電話といった従来の通信手段が多く利用されてきた。それが昨年はコロナの影響で、大きな変化を余儀なくされた。外出自粛や人との接触を避けるために、Webでのオンライン内見など、できるだけITを活用しようという傾向が広がっている。

たとえば住宅購入の場面では、親に資金援助をしてもらうケースで、契約者本人は対面で不動産業担当者に会い、遠方や高齢の親はオンラインで物件を見たり、契約時にリモートで立ち会ったりするという例もあるという。

オンライン内見が広がる一方で、物件を現地で内見する場合にスマートフォンで玄関ドアの開閉ができる「スマートロック」の利用も広がりつつある。コロナの感染者がなかなか減少しないなかで、感染対策にもつながる業務のデジタル化はよりいっそう求められている。

政府は今後、業務のデジタル化を推進するために、

行政手続き約1万5,000種類のうち99%以上の手続きで押印を廃止する計画である。実印を押す必要がある手続きなど83種類は存続するものの、認印はすべて廃止する考えだ。不動産業界においては、登記などの実印は存続、住民票の転入・転出届けなどの認印は廃止の方向である。

これによって不動産の業務においては、どのような影響があるのだろうか。不動産業務に詳しい行政書士に話を聞くと、不動産売買契約書のような重要な契約書には引き続き実印が使われるが、認印で済ませている重要性の低い書類については押印をなくして署名のみとし、代わりに本人が契約したことを証明できる運転免許証やマイナンバーカードの提示で確認しようとの動きが出てくることが考えられるという。

さらには近い将来、紙の書類自体が不要になることも考えられる。紙の契約書を作成するたびに、印刷や郵送の事務作業が発生し、かつ契約書等の原本の保管にも手間がかかる。それに代わり、今後は電子署名を用いて、迅速に契約を完結させる電子契約が広がる可能性がある。

すでに不動産業務に携わる行政書士の事務所では、電子契約や電子署名で業務を進める機会も多いという。テレワーク文化の浸透や、環境に配慮したSDGsの広がりといった世の中の変化も、電子契約や電子署名の波を押し上げていく要因となりそうだ。

電子契約・電子署名はどのように行うのか？

では、そもそも「電子契約」とはなんだろうか。電子契約は、契約書の発行や、締結、管理までの一連の流れをインターネット上で行うことである。インターネットを通じて取引先と書面を交わし、契約を締結して、契約後も書類はサーバー上に電子文書として保管するのだ（図表1、図表2）。

しかし、紙の契約書の場合、押印や手書きでの署名によって、契約者本人が作成したと認められるが、デジタルでは印影や署名を簡単にコピーすることができるので、印影や本人の署名には意味がない。それでは、電子文書の場合は、どのようにして本人確認を行うのだろうか。

まず本人確認を行うためには、認証局というところが発行した「電子証明書」に「電子署名」をすることで、本人であることを証明する。電子証明書は公開鍵暗号方式というシステムを用いて作成者を特定することができるのだ。公開鍵暗号方式は複雑なシステムなので、ここでは詳しく述べないが、これによって契約者が本人であることや、契約が正式なものであること

図表1 紙での契約と電子契約の違い

		紙の契約書	電子契約
形式		紙の書面	電子データ (PDF)
証拠力	押印	印鑑と印影	電子署名
	本人性の担保	印鑑証明書	電子証明書
	完全性の担保 (改ざん防止)	契印・割印	タイムスタンプ
事務処理	送付	郵送 or 持参	インターネット
	保管	書棚・ロッカー・倉庫	サーバー
	印紙	必要	不要

が認められる。

だが、こうして正式な契約と認められても、契約後、契約日時や内容を改ざんされないかという恐れがある。それを防ぐのが、「タイムスタンプ」という仕組みだ。

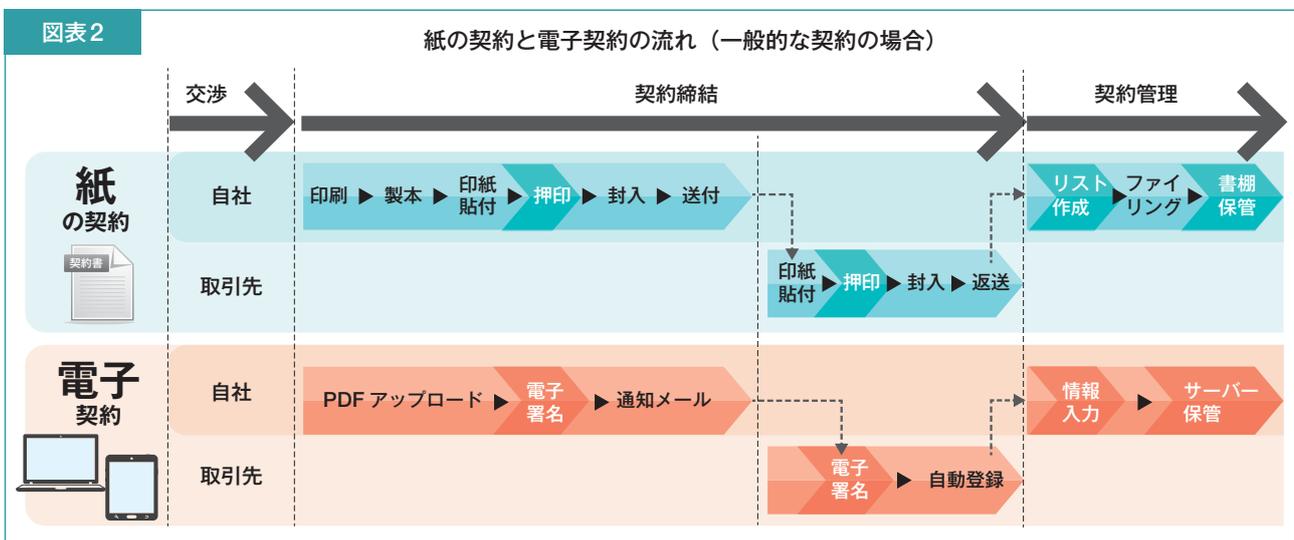
タイムスタンプは第三者機関によって付与され、これによって契約が行われた日時を特定することができ、またその時刻にこの電子文書が存在し、内容が確定され、その時刻以降に文書が改ざんされていないことも証明される。

電子契約を行うためには、認証局が本人確定した電子署名や、第三者機関が付与したタイムスタンプなどの手続きが必要だが、書類作成の手間や書類の保管などの面倒を省いて、契約を安全、かつスピーディーに結ぶことができる利点の多いシステムである。

ただし、今のところ、一部を除いて、電子契約だけで不動産売買や賃貸契約を完了することは法的にできない。契約自体はできるが、書面の交付が必要なのだ。しかし、近いうちに電子契約だけで不動産取引が

図表2

紙の契約と電子契約の流れ（一般的な契約の場合）



可能になる時代がもうそこまできて、といえるだろう。

国交省、売買でも重要事項説明を非対面で認める

国土交通省は2020年秋に、不動産業務のさらなるデジタル化を推進するために、不動産売買における重要事項説明（以下、重説）をテレビ電話などによって、非対面でも認める方針を明らかにした。賃貸では、すでに2017年10月から非対面での重説が認められていたが、不動産売買における非対面での重説に関する詳細は、本年度内に社会実験（この実験中は、登録事業者のみが非対面の重説を行える）の結果を踏まえて決まる予定だ。

宅地建物取引業法では、宅建業者に対して、重説を書面で交付するように義務付けているが、今後は、メールなどで重説を交付できるように法改正も行う。国土交通省も、重説に関する書面のオンライン化について認める方針を示している。重説をオンラインで行っても、契約書類に署名・捺印をして、郵送でやり取りしては、時間を要してしまう。そのため書類のデジタル化を求める声は業界内でも上がっていた。

この件について、国土交通省が2019年10月1日より実施している「賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付」の社会実験に対応した不動産関連電子契約システムを提供している、イタンジ株式会社の代表取締役・野口真平氏は、「弊社では賃貸借契約の電子化への対応を見据え、2019年7月にサービス提供を開始しました。多くの不動産事業者様から、賃貸借契約の完全電子化を待ち望む声を聞いています。賃貸借契約の完全デジタル化にとって一番ネックとなっていた法改正が行われ、賃貸不動産業界にとって抜本的なDXとなることを期待します」と語っている。

なお、全宅管理では2020年春にイタンジと業務提携し、会員はイタンジが提供する賃貸物件の内見・申込システムを無料で利用できる。

コロナにより入居申し込みシステムを導入する会社が増加

不動産情報サービス・業務ソリューションのアットホーム株式会社では、2019年8月からオンライン入

居申込システムを提供している。これは、パソコンやスマートフォン、タブレット端末などのデバイスを用いて専用フォームに必要情報を入力するだけで入居申込をオンラインで行うことができるサービスである。

アットホームによると、コロナの影響で、不動産業界を取り巻く環境は大きく変化し、空室募集から内見、申し込み、契約まで不動産業務をできるだけオンライン化したいという会社が増えているという。

他にも不動産業界では、業務のデジタル化を推進するいろいろな新しい取り組みが行われている。

たとえば、AIを活用して物件のアピールコメントを自動で生成できる機能がある。不動産会社が登録した物件情報をもとにAIが6種類のコメントを作成してくれるのだ（図表3）。

従来は、不動産会社が物件1件1件のアピールコメントを手入力で作成していたが、この機能によって不動産会社の業務負担を大きく軽減できるだろう。また、AIが周辺の物件と比較して優れている条件・設備を判定してコメントも作成してくれる。

次々に現れる魅力的な新技術

さらに、新たな技術として注目したいのが、「バーチャルホームステージング」技術である。ホームステージングとは、空室に照明やソファなどの家具を配置し、観葉植物やカトラリーなどの小物を設置して、モデルルームのように演出することだ。

ホームステージングを行うことで、住まいの使い方を提案でき、その部屋で暮らすイメージを具体的に抱かせることができる。そのため賃貸でも、売却でも、ホームステージングを行うことで、早期に成約できるケースが増えているという。

このホームステージングをWebなどで実現するのが、「バーチャルホームステージング」である。何も家具を置いていない部屋の静止画や360°パノラマ画像に、インテリアコーディネーターが選んだテーブルやソファ、ベッドなどの家具の3D画像を配置することができるのだ（図表4）。物件の写真や間取り図を参考に、インテリアコーディネーターがその都度、家具を選定して配置できるので、バリエーションも多く、部屋のイメージがはっきりとする効果がある。

これが、コロナの感染予防の観点から、オンラインで部屋探しをする人が増えているため歓迎されている

そうだ。

また、地図アプリやVRの進化により、各分野で「360°画像」が広がっているが、不動産業界にも、広がりを見せている。たとえば、(株)リコーの「THETA 360.biz」を利用して撮影すると、360°見渡せる画像を撮ることができ、室内の様子をグルッと一周見ることができて、しかも簡単にWebに公開できる。

オンラインで内見をするケースが増えるなかで、こうした技術は歓迎されるはずだ。実際に部屋を内見しに行っているかのように、オリジナルツアーを作成して、間取り図とともに360°画像を設置したり、季節ごとにインテリアなどの画像を変更したりすることもできる。

実際に、汐留にある高級賃貸マンションのWebサイトでも360°画像が導入されている。不特定多数の人が内見に訪れるのを避け、入居希望者に360°画像で室内の様子を確認してもらえることは、コロナ対策にも有効である。

なお、ハトマーク支援機構は(株)リコーおよびLIFE STYLE(株) (リコー代理店) と提携しており、宅建協会会員は会員特典が利用できる。

国土交通省が新たに方針を示したこともあり、2021年は、非対面での契約や重説だけでなく、電子

図表3 AIを活用し自動生成される物件のアピールコメント例

アピールポイント	コメント例
新しさ・先進性	回線速度の遅さでイライラしない光ファイバー引込み済、さらに外観タイル張りなので、長く美しさを保ちます。
広さや空間のゆとり	部屋をスッキリみせられるクローゼット付、さらに片付け上手になれちゃう収納スペース有だから、来客時に見られたくないものを隠せます。
フットワークの良さ	自転車通勤者に便利な駐輪場完備だから、自転車ライフにベストフィット。また部屋の換気もしやすい2面採光で、その上お風呂の湿気で鏡が曇らない洗面所独立の住居なので、浴室の湿気が洗面所の収納にこもりません。
居住空間の便利さ	天気を選ばずいつでも洗濯できる洗濯乾燥機付、さらにモニタ付インターホン完備だから、人前に出られない部屋着でもラクラク対応できます。
居住空間の快適さ	部屋の換気もしやすい2面採光、さらに同じ階でちょっとり優越感を味わえる角部屋なので、電車で端っこの席を好む方にもおすすめです。
セキュリティやプライバシーへの配慮	お風呂の湿気で鏡が曇らない洗面所独立の仕様、さらにスピーカーとディスプレイを備えたモニタ付インターホン設置なので、来訪者を顔確認できて安心です。

(出典：アットホーム株式会社)

契約・電子署名が広がっていくだろう。また、AIを活用した新たなサービスも登場し、広がりを見せるかもしれない。

こうしたデジタル技術はいったん普及し始めると、消費者の間ではあつというまに広がるものだ。大都市だけの話だろうと考えていると、地方の不動産業者は変化の波に大きく乗り遅れてしまう可能性がある。今後も業界内のデジタル化の動きについて、ぜひ注目していただきたい。

図表4

何も配置していない室内の画像に、バーチャルホームステージング技術で、家具や小物の画像を配置した様子



▲「ホームステージング支援サービス」画像編集前イメージ
(画像提供：アットホーム株式会社)



▲「ホームステージング支援サービス」画像編集後イメージ

配信中！ 不動産実務セミナー 2020

「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」

今春の学生向け賃貸住宅は、 コロナの影響でどうなるか？

昨年は、オンライン授業の増加で、賃貸住宅への入居を見送り、実家から通学することに決めた学生や、学費の支払いが困難になり退学する学生も増えたという。

学生向けの賃貸住宅の管理会社や所有者などにとって、今春の大学受験生の動向は大いに気になる。どんな変化が見られるか、現時点で予測してみよう。

【文・住宅ジャーナリスト 高島洋子】

困窮する大学生が増加、学生向け賃貸に影響

昨年は新型コロナウイルスの影響で、春の引っ越しシーズンに賃貸住宅のキャンセルが多く見られた。大学生もオンライン授業が増え、賃貸住宅を解約して、実家に戻ることを決めた大学生がいたという。外国人留学生にいたっては、渡航制限があり、入学さえできない事態となった。

こうした事態を受けて、昨年9月には東京都内で学生寮8物件を運営していた「開成」が破産し、300人近い寮生の大半が退寮しなければならない騒ぎになった。ここ数年、経営が悪化していたところにコロナの影響で入寮者が減ったことが拍車をかけたようだ。

朝日新聞と河合塾の共同調査「ひらく 日本の大学」によると、全国の国公立大のうち少なくとも190大学が「経済的理由による退学・休学者が今年度末に増える」と予想している。今後、「経営が困難な大学が増加する」と予想する大学も回答者の8割に上っている。

すでに大学が近くであれば賃貸住宅は安泰、という時代ではなくなってきているが、コロナの影響によって、今春の学生向け賃貸住宅の動向にどんな変化が現れるかを占ってみよう。

受験生の地元志向が高まるが、 影響は軽微

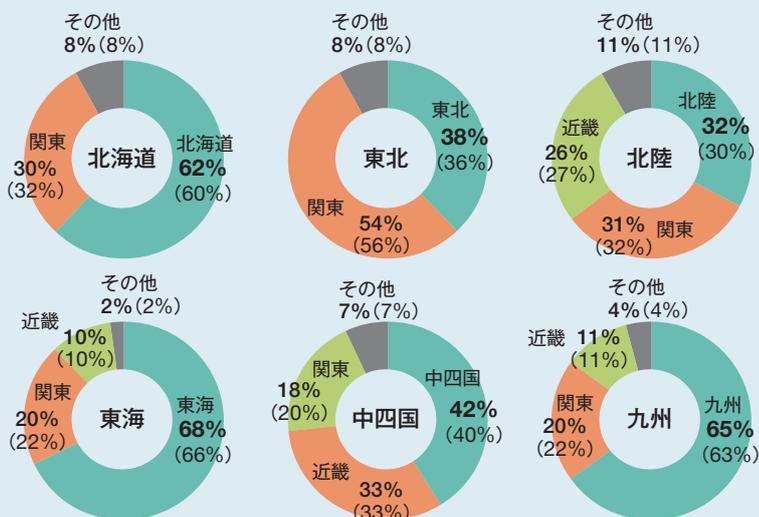
受験事情に詳しい学校法人河合塾に、今年度の受験状況にどのような変化が見られるのかを取材した。受験生の志望動向を探るためには、模試の結果が参考になるが、河合塾

によると昨年はコロナの感染拡大防止のため、模試の会場を縮小せざるをえず、例年に比べて浪人生をはじめ模試の受験者数が減少した。このことにより、地域によって模試の受験状況にも違いが生じるため、分析することが難しいという。

その点を踏まえたうえで見ると、「第2回全統共通テスト模試」からは、関東などの大都市の私大よりも地元の私大を選ぶ傾向があることが伺える（図表1）。「首都圏など都市部では新型コロナウイルスの感染者が多く確認されており、そうした不安感から地方からの志望者の減少につながったと考えられる」と河合塾では見ている。

しかし、図表1のグラフを見ても、各地方の地元志向はいずれも2%ほどしか上がっていない。傾向としては、地元志向が見られるが、その割合は多く

図表1 「第2回全統共通テスト模試」から見る志望動向
——各地区の受験生が志望する私立大の所在地区別占有率



注：() 内は前年同回の模試の占有率を示す
出典：河合塾

ないといえるだろう。地元志向が強まったとはいえ、その変化は1割にも満たないため、来春の学生向け賃貸住宅需要には、それほど大きな影響は見られないだろう。

とはいえ、今後のコロナの感染状況の推移によって、この予測に大きな変化が現れる可能性もある。コロナをしっかり抑え込むことができれば、学生向け賃貸住宅は例年とあまり変わらないだろうし、さらに感染が広まることがあれば状況は大きく変わるだろう。

オンライン授業の増加によって、通信環境や防音性、居住性が重視される

では今後、withコロナ時代の学生向け賃貸住宅は、どのような住環境や設備が求められるのだろうか。文部科学省の調査によると、緊急事態宣言が発令された昨年5月時点、約9割の大学がオンライン授業を実施した。その後もオンライン授業は5~6割を占めている。今や就職活動においても、オンラインで企業の説明会や面接が進められている。自分の部屋からオンラインで授業や就職活動を普通に行うことになると、賃貸住宅でもこれまで以上に防音性や通信性が重要になりそうだ。

コロナ以前、学生が住まい選びでどのような点を重視していたのか、アットホームが行った「30歳未満の学生・社会人の部屋探しを徹底調査2019年度版」を見てみよう。学生の家賃の平均は、男性4万5,125円、女性5万794円と、かなり抑えた価格帯である。今後もさらに切り詰めた生活が予想されるため、家賃はもっと下がることが予測される。

間取りは1Kが41.3%と最も多く、ワンルームが35.9%。駅からの距離は10~15分以内が17.6%と最も多く、10分以内が約半数を占めている。広さや部屋数にはこだわらず、利便性を重視する傾向が読み取れる(図表2、3)。

しかし今後は、オンライン授業の増加により、在宅時間が増えることで、通学利便性より間取りや広さ、居住性を重視する傾向が高まるのではないだろうか。

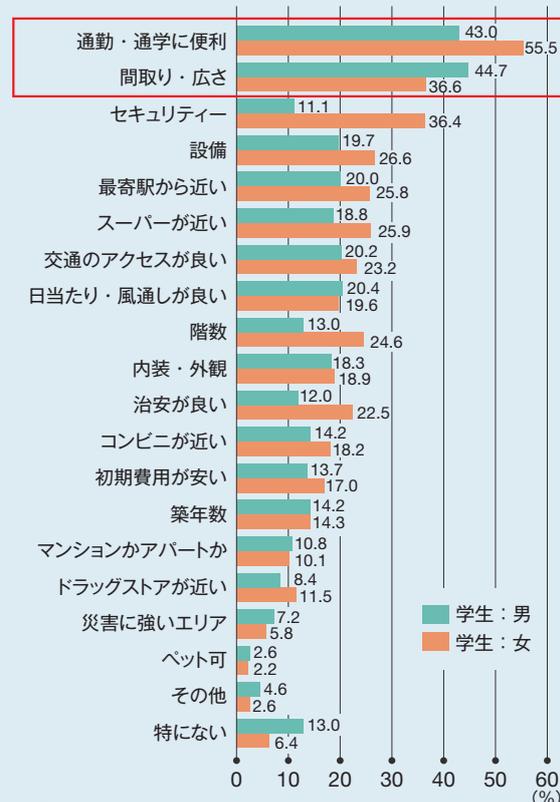
新築の建売住宅では、テレワーク用のデスクをリビングに設けたプランなどが登場し、人気を集めている。学生向け賃貸でも、オンライン授業に便利な

図表2 Q. 現在の部屋から最寄り駅までの、徒歩の所要時間を教えてください(択一)



出典：アットホーム
「30歳未満の学生・社会人の部屋探しを徹底調査2019年度版」

図表3 Q. 家賃以外で現在の部屋探しの際に最初から最後まで変わらずに重視したことは何ですか?(複数回答)



出典：アットホーム
「30歳未満の学生・社会人の部屋探しを徹底調査2019年度版」

デスクや高速で大容量の通信環境が整備されていると喜ばれそうだ。インターネットで買い物をする人が増えていることから、「宅配ボックス」も必須の設備となりつつある。コロナの影響で、大きな変化に対応せざるをえない学生たち。それに合わせ、学生向け賃貸住宅も、よりいっそう柔軟な対応が求められることになるだろう。

本書を書いたきっかけを教えてください。

新しい本の執筆依頼でおみえになった女性編集者さんと話をしたとき、30代で働いている女性にありがちな仕事の悩みについていろいろと聞いて、ふと一つのアイディアが浮かんできました。それは、いま目の前にいる30代の女性編集者を育てるための本を書いてみよう、というものでした。

私は化粧品会社のコーサーという大きな組織で33年間働いた後、自分で会社を立ち上げ、経営者として30年のキャリアを築いてきました。雇う側と雇われる側という2つの経験があるので、働く女性の気持ちがわかる半面、経営者が考えていることもわかっていて、両者の間には大きな認識のギャップがあり、それが特に20代、30代で組織に属して働いている女性の不満につながっていることも理解しています。

その不満をなくすためにはどうすればいいのかというと、「〇〇しなければならない」「〇〇であるべき」という考え方にしばられた生き方を改めることです。

人は自分のなりたいようになります。もちろん苦勞はありますが、それは自分になりたいと思う自分になるための学習です。そういう気持ちを持てたとき、この女性編集者は成長するはずだ。そう思ったことが、本書を書くきっかけになりました。

男性中心の企業社会で女性が上手にキャリアアップを図っていくにはどうすればいいのでしょうか。

女性ホルモンが最も活発に出る20代から30代後半までが一勝負です。女性ホルモンは非常に明るいホルモンですから、それに守られている間、女性はとてもパワフルな生き方ができます。子育てしながらフルタイムで働けるのは、まさに女性ホルモンのなせる業といってもいいでしょう。この間にキャリアを完成に持っていくというのが、私の持論です。

そのためには20代のうちに大勢の人と出会って、さ

なりたいようになりなさい

小

美容研究家・
メイクアップアーティスト

林



『なりたいようになりなさい』

日本実業出版社 1400円+税

「人生100年時代」といわれ元気に生きる時代が長くなるなか、「やりたいことが後回しになる」「やりたいことがわからない」という老若男女に向けて、85歳の現役美容家が、自分の可能性をあきらめずに「大事なものを選んで育てる」生き方のコツを記した必読の書。



こばやし てるこ ● 1935年生まれ。美容研究家・メイクアップアーティスト。化粧品会社コーセーの取締役・総合美容研究所所長を務めた後、56歳で会社を創業。美・ファイン研究所を設立する。独自の理論で開発した「ハッピーメイク」が話題になり、59歳のときに「フロムハンド」メイクアップアカデミーを開校。75歳のときには高校卒業資格とビューティの専門技術・知識の両方を習得できる青山ビューティ学院高等部をスタートさせ、現在もビジネスの第一線で活躍している。

まざまな経験を積むこと。失敗もたくさんして、後輩がきたら、自分の知識をどんどん教えて、自分は次のステップに踏み出すことです。30代になると、自分が育ててきた後輩とチームが組めるので、より大きな仕事を任せてもらえるようになります。こういう経験を経て40代を迎えれば、周りから信用されるキャリア女性になれるはず。40代後半は更年期になりますから、自分を少しだけいたわりつつ、これまで築き上げてきたキャリアに乗って責任のある仕事をこなしていきます。

一方、男性は40代から50代までが男性ホルモンの全盛で、50代後半から徐々に男性ホルモンが枯れていきます。定年間際になって男性が自信を失うのは、いわゆる男性の更年期に差しかかるからです。女性の更年期が崖のように落ちていくのに対し、男性の更年期は非常に緩やかなので、リカバリーするのがむずかしいのです。そのワナにはまらないようにするには、「もう歳だから」と諦めず、好奇心と美意識を高く持つことが大切です。

仕事で満足感を得るためのコツはありますか。

与 えられた仕事をきちんとこなして、結果を出すことは当たり前として、だいじなのは、そこに自分の夢を乗せることです。もともとメイクアップアーティストになりたいという夢を持っていた私は、コーセーに入社した後、商品の説明販売を行う仕事をしました。山口県まで行って、商品を広めるのが仕事です。本来なら商品の良さを説明してお客様に買っていただくわけですが、私は一度たりとも商品売り込もうとしたことがありませんでした。その代わりに、お客様の顔をお借りしてマッサージをし、自社製品でクレンジング、ファンデーションなどを施して綺麗になっていただきました。すると結果的に商品が売れたのです。これによって営業成績も上がりましたし、メイクアップアーティストになるための夢も実現できました。そういう働き方だったから、会社に対する不満は一つもなかったのです。

不動産のお仕事も、新しい住まいに住む人たちの夢を応援する仕事です。ですから、どんどん夢を売りましょう。それがやりたい仕事に近づく第一歩となると思います。

(取材・文／編集部)

{ 仕事をきちんとこなすのは当たり前で、 }
{ そこに自分の夢を乗せることが大切です }

2021年は反動増になる可能性が高い 新設住宅着工

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

2020年は、コロナ禍の影響が経済の動きの各所に見られました。住宅関連も例外ではありません。毎月、毎年、日本国内でどの程度の数の家が建てられるかを表す統計データ「新設住宅着工戸数」から、その動きがどうだったのかを追ってみましょう。

■ 昨年の新設住宅着工数は 対前年比20%減の見込みだが…

この原稿を書いている時点では、2020年10月までの新設住宅着工戸数しか公表されていないため、1年を通じた状況はまだ不明ですが、おそらく住宅着工戸数の総数は近年見られなかったほどの大幅減になることが考えられます。

直近の新設住宅着工戸数の総数（年間計）は、次のように推移してきました（図表1）。

2015年……90万9,299戸
2016年……96万7,237戸
2017年……96万4,641戸
2018年……94万2,370戸
2019年……90万5,123戸

ちなみに2019年の内訳を見ると、

持家……28万8,738戸
貸家……34万2,289戸
分譲……26万7,696戸

となっています。

2019年は総数に対して貸家の占める比率が37.8%でしたが、例年はおよそ40%程度になります。

新設住宅着工戸数全体に占める貸家の着工戸数が大きいため、この数字が減ると新設住宅着工戸数全体が大きく落ち込むというのが、このデータの特徴です。

では、昨年がどうだったかといえば、昨年1月から10月までの貸家の新設住宅着工戸数は25万5,879戸でした。11月と12月の着工数をそれまでの平均をとって2万5,000戸ずつと仮定すると、1年を通じての貸家の新設住宅着工戸数は30万戸前後になると考えられます。

これを一昨年との比較で見ると、昨年は4万戸前後が減少することになります。

この想定を前提にすると、新設住宅着工戸数全体に占める貸家の比率を40%として、昨年の新設住宅着工戸数の総数を推測してみます。

30万戸を40%で割り戻すと75万戸。あるいは2019年の総数に対する貸家の比率である37.8%で割り戻せば79万3,650戸になります。いずれにしても80万戸を割り込む可能性がある状況にあります。仮に75万戸の場合は、2019年比で約20%もの減少になります。

図表1 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

(単位：戸)

年	利用関係別 総計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	分譲住宅	
						うちマンション	うち一戸建
2015年	909,299	283,366	378,718	6,014	241,201	115,652	123,624
2016年	967,237	292,287	418,543	5,875	250,532	114,570	133,739
2017年	964,641	284,283	419,397	5,770	255,191	114,830	138,189
2018年	942,370	283,235	396,404	7,468	255,263	110,510	142,393
2019年	905,123	288,738	342,289	6,400	267,696	117,803	147,522

(出典：国土交通省「住宅着工統計」)

図表2 2020年1月～10月、貸家着工戸数・対前年同月比の推移（都道府県・月別）

2020年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
北海道	-33.1	31.5	-1.7	-7.9	-3.7	-10.4	-8.4	9.0	-4.2	4.4
宮城	-46.1	-42.0	-32.9	-31.3	8.0	-31.8	-32.3	-46.2	42.3	-20.2
埼玉	-15.2	4.1	-10.7	-5.3	-8.5	-28.4	-7.5	-1.5	-16.8	50.8
千葉	5.9	-18.2	22.3	-9.9	64.3	4.4	-17.7	-24.8	4.3	3.7
東京	16.8	-13.5	-6.3	-1.4	20.3	6.8	5.3	18.3	-6.1	-12.7
神奈川	-9.5	-25.4	-1.8	-45.6	-23.5	-29.1	-4.0	8.7	-27.5	-30.7
愛知	9.0	-41.6	-17.0	-3.5	-63.5	-28.5	-1.1	-22.4	-35.7	-18.9
大阪	-5.1	-0.2	-8.6	-24.6	-15.9	46.1	-7.5	-28.5	-11.4	17.5
福岡	-11.0	-38.3	-36.7	19.9	-18.8	53.2	-29.8	-0.5	-32.5	-19.4
全国合計	-2.5	-18.9	-6.6	-14.0	-8.1	-13.0	-8.8	-5.4	-14.8	-11.5

（出典：国土交通省「住宅着工統計」より抜粋）

これはあくまでもざっくりとした試算に過ぎませんから、蓋を開けてみたらまったく違う結果になることも起こりえるので注意が必要ですが、現時点においてそういう予測も成り立つということで話を進めていきます。さて、前年比20%のマイナスというのは、いうまでもなくかなり大幅な減少です。過去、前年比が最も大きく落ち込んだのが2009年で、前年比27.9%のマイナスでした。改めて説明するまでもありませんが、リーマンショックの翌年のことです。

なお、このときの新設住宅着工戸数の総数は78万8,410戸でしたから、仮に2020年の総数が75万戸前後に止まった場合、リーマンショックの翌年と比べても、着工総戸数が少ないことになります。

ちなみに1964年の新設住宅着工戸数の総数が75万1,000戸でしたから、昨年の住宅建設状況は前回の1964年の東京オリンピック時に戻ってしまった、というのは、いささか誇張が過ぎるでしょうか。

しかし想像するほど、 需要は冷え込んでいない

なぜ、ここまで急速に住宅建設数が冷え込んだのかといえば、多くの方が、「今は住宅の買いどきではない」と考えているからでしょう。

ただ、「コロナ禍による景気後退で経済的に家を買えなくなった」というよりも、「買えるけれど、今はわざわざ動くべき時期ではない」と様子見しているというのが、私自身の肌感覚です。つまり、数字の落ち込みから想像するほど、“住宅建設需要は冷え込んでいない”と読んでいます。

それを別のデータで裏付けてみましょう。

地域別に見た場合、東京をはじめとして各主要都市、地方都市の新設住宅着工戸数は大きく落ち込んでいます。しかし、東京の貸家だけの数字を見ると、そ

れほど大きく落ち込んでいません（図表2）。

東京の場合、対前年比で1月は16.8%のプラス。2月から4月まではマイナスが続きましたが、5月は20.3%のプラス、6月は6.8%のプラス、7月は5.3%のプラス、8月は18.3%のプラス、9月と10月はそれぞれ-6.1%、-12.7%と落ち込んでいるものの、全体的に見ると、比較的堅調だったといってもいいでしょう。

貸家は投資用マンションや土地活用が大半なので、この数字が堅調であるならば、それだけ投資マネーは活発に動いていることを意味します。

一方、個人需要がメインの持家と分譲が落ち込んだ理由は、経済的な先行き不透明感の強まりというよりも、このコロナ禍でクラスター感染が生じるのを極力避けたいマンションデベロッパーなどが、モデルハウスやモデルルームでの活動を制限した、という事情があります。

個人の住宅需要自体は、所得の先行き見通しに影響するものの、一方で個人のライフスタイルの変化などによって常に新規の需要が生じます。コロナ禍のような特殊要因で、一時的に需要が抑え込まれたとしても、その要因が解消されれば、再び需要が盛り上がるのが普通です。

今年中に効果的なワクチンの接種が進めば、間違いなく住宅の新規需要は回復するでしょう。2020年の新設住宅着工戸数は大幅減になる見通しでも、今年は反動増が期待できそうです。

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。

“生涯顧客化”で資産価値を守る



価値住宅株式会社（東京都渋谷区）

たかはし まさのり
高橋 正典 社長

「不動産会社の役割は何か」「お客様に選んでもらう意味のある会社にするために何をすればいいのか」——。価値住宅株式会社は、この課題に向き合い、日本における新たな住宅循環システムをつくることに取り組んでいます。高橋正典社長は、「契約後もお客様と離れず、住まいをサポートし続ける『生涯顧客化』を通じて、資産価値を毀損しないビジネスを目指しています」と話します。

すべてが会社の資産であり価値

高橋社長が不動産業界に足を踏み入れたのは、20数年前。不動産仲介からスタートし、建売住宅も手掛けるようになると、会社の規模も大きくなっていきました。転機となったのは、2006年に施行された「住生活基本法」で、新築中心のスクラップ&ビルドから、ストック重視の社会へと国の方針が大きく転換しました。高橋社長は「工務店任せでアフターサービスもしてこなかったため、契約も顧客も蓄積がなく、何の価値も生み出せていないことに気づきました」と振り返ります。

同時に、人の入れ替わりが激しく、優秀な人材の確保・定着が難しい状況が続いていたことも大きな課題でした。海外の状況を調べたところ、経験・実績が収入に結び付く米国のエージェント制度があることを知り、すぐに同システムを導入することを決断。2008年に「株式会社バイヤーズスタイル」を立ち上げ、2016年に現在の社名に変更しました。「売買のときに、お客様に選んでもらう意味のある会社」を目指し、「買うのは一瞬、住むのは一生」というように、契約後の住まいをサポートする部分に関わるのが、仲介会社として大切だと考えました」（高橋社長）。

既存物件の不安を取り除く

米国のように物件情報が正しく公開され、どの業者も同じ情報を提供できるようになれば、消費者は会社

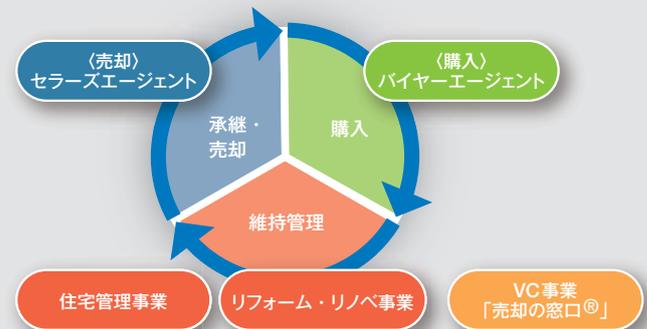
のサービスの内容や取引実績、評価を選択基準とし、それを提供する“人”を選ぶはず。そのために同社では、売買別のエージェント制を導入するとともに、



売却時に物件の魅力を高め、購入希望者への印象が高まる「ホームステージング」の一例



価値住宅株式会社の正面入口



3つの事業とサイクルの仕組み

手掛けるすべての仲介物件に「住宅履歴情報」を付け、「住宅管理会社」として事業展開しています。

特に既存住宅の売買では、買い手側に「どんな状況かわからない」という不安があり、それが既存住宅の流通が進まない理由の1つにもなっています。その不安を解消するためにも、住宅履歴情報は欠かせません。同社では、取引する物件のすべてに住宅履歴書を付けるとともに、建物のインスペクション、24時間無料コールセンターサービス、加入可能な物件には既存住宅売買瑕疵保険を付けています。売却の場合は「価格査定マニュアル」（不動産流通推進センター作成）を使い、インスペクションを使って建物の状態を確認し、評価に反映。買主にも、インスペクションの結果と合わせて価格査定の根拠を説明することで、売主・買主ともに納得した形で取引ができるようになりました。さらに、契約物件すべての住宅履歴をデータベース化するとともに、顧客自身でリフォームや設備交換情報も更新できるシステム「いえかるて」（住宅



履歴情報蓄積・活用推進協議会の情報サービス機関システム）も導入。契約から購入後まで、住宅をサポートする仕組みをつくり、安心かつ適正な既存住宅の流通に取り組んでいます。

新たな流通システムの活性化がビジネスに

既存住宅の流通を活性化させるため、適正な建物評価を行い売却物件の受託を増やすことを目指すボランティアチェーン「売却の窓口」や、売却時に物件の魅力を高める「ホームステージング」、リフォームプランのVR提供サービスなど、不動産業向けのサービスにも取り組んでいます。「大手企業だけでなく、中小不動産業者でも取り組めるということに気づいてほしい。リフォームが欠かせない既存住宅においては、契約後もお客様と関係を築くことでビジネスチャンスにつながります。そこに商機があると考えています」と高橋社長。10年後を見据え、契約後も住まいをサポートしていく“生涯顧客化”への取り組みは、住宅の資産価値を高め、流通市場が活性化するという循環を生み出す――。高橋社長は、そんな新たな住宅循環システムをつくることを目指しています。

コロナ禍での換気とは

株式会社ユニ総合計画 代表取締役 一級建築士 秋山 英樹



コロナ禍では換気が重要とされています。不動産会社においても、来訪された顧客などから換気について質問を受ける機会があると思われます。ここでは換気の仕組みと新型コロナウイルスにどの程度効果があるのかを考えていきます。

1 コロナ禍での換気の現状

飲食店をはじめとするあらゆる施設では、3密対策に加えて換気対策を十分に行っている旨を表示しています。換気をよくすれば、新型コロナウイルスによる感染は確かに減少しますが、目に見えないため空気中のウイルスがどの程度なくなったのかを確かめることはできません。住宅では1時間に2~3回窓を開けて換気をすればよいといわれますが、エアコンの効いた部屋ではエネルギーロスが大きく悩ましいものです。住宅以外の施設では窓のない建物が多く、そのようなケースでは換気設備による換気量の規定があります。

ハウスメーカーでは、汚染物質を玄関でシャットアウトする設備を付加したりリモートワークスペースを設けるなどの商品開発を行っています。

2 換気の仕組み

窓を開けたり、換気の十分な施設内では、換気により室内の空気はすべて新しい空気に入れ替わっていると思われがちですが、汚染された空気は薄められてはいても、すべて入れ替わっているわけではありません。たとえば水で考えてみると、浴槽の湯を抜き入れ替えれば、すべて新しい湯に置き換わりますが、湯を着色し色水にした後、排水栓を少し開きながら浴槽に同量の湯を貯めたとしても、湯の色は薄まっても透明にはなりません。浴槽の湯を限りなく透明にしようとするれば、何倍もの湯が必要になります。空気は湯のように入ったん抜くことができませんので、換気して新たな空気を同量入れたとしても、すべて新たな空気に

はなりにくいのです。

3 建築基準法等での換気

建築基準法ではすべての居室には部屋の面積の20分の1以上の開口部（窓）が必要とされています（建築基準法28条2項）。居室とは人が通常いる場所で、住宅だけでなく事務所でも店舗でも同様です。居室以外ではトイレや浴室も通常換気していますが、基準法というよりも機能面で換気ができるように窓や換気扇がついています。

また、窓に変わる開口部がとれない場合は、換気扇など機械換気設備による換気で代用できる規定になっていますが、その場合の換気量は利用人数により次の規定になっています（建築基準法施行令20条の2）。

$$\begin{aligned} & \text{1時間当たりの必要換気量} = \\ & 20 \times \text{居室の床面積} \div \text{1人当たり占有面積} * \end{aligned}$$

* 1人当たり占有面積は実情に応じた面積ですが、店舗・病院・学校・劇場・共同住宅等建築基準法で定められた特殊建築物では3㎡以下、その他の建築物で10㎡以下と定められています。

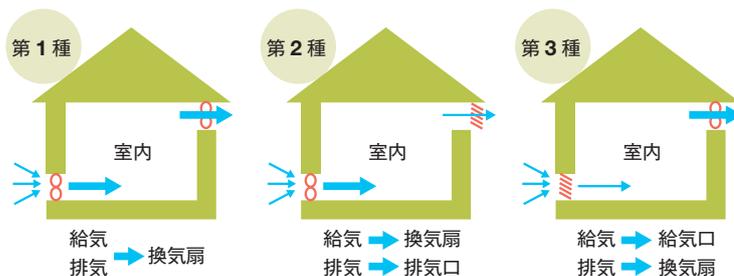
要するに1人当たり1時間に20㎡の換気が必要なのです。この根拠は成人男子が静かに座っているときに発生する二酸化炭素の排出量に基づいた換気量ということです。空調・衛生工学会では室内の炭酸ガス濃度が0.1%（1000ppm）を超えないよう30㎡としています。

そのため施設の換気量を求めるには1人当たりの専有面積が必要になりますが、室内用途により標準在室密度の空調・衛生工学会での基準は図表1のようになっています。

図表1 床面積当たりの必要換気量

室名	標準在宅密度 (㎡/人)	必要換気量 (㎡/㎡・h)
事務所	5.0	6.0
レストラン	1.0	30.0
劇場・映画館	0.6	50.0
バー	1.7	17.7
宴会場	0.8	37.5
美容室	5.0	6.0

図表2 換気的方式



4 在宅密度から換気量を想定

在宅密度が小さければ小さいほどその居室の換気量は多く必要になります。

コロナ感染者のクラスターが出たクラブでは1㎡に3人 (0.3㎡/人) くらいの密度になるそうで、おとなしくしていたとしても100㎡/㎡・hです。さらにそこで踊るため200~300㎡/㎡・hが必要と思われます。そうするとホールの面積が100㎡だとすれば2~30,000㎡/hの能力を持ったダクト用送風機といった大型の換気設備が必要ということになります。家庭用のレンジフードを強にした場合が500㎡程度ですから、その40~60台分というかなりの換気量だとイメージできると思います。

ダクトで換気する場合、一般的な冷暖房の空調システムではすべて新鮮な空気が暖められたり、冷やされて室内に入っているわけではなく、一部が排気されその分新鮮な空気が流入されるシステムが一般的です。空調システムも在宅密度により放出される炭酸ガス量を念頭に基準化されており、今回のような新型コロナウイルスによる汚染空気に対する基準はありません。

コロナ対策では汚染空気を多く排出し、新鮮な空気が多量になるよう風量調整が必要になるのですが、汚染空気があった場合には前述した理由から薄まりはしますがゼロにはなり難いため、劇場などの施設ではマスク着用が必要なのは言うまでもありません。

5 換気の3方式

換気的方式には3つの仕組みがあり、知っておくと対策を求められた場合の対応処理に役立ちます (図表2)。

第1種換気は劇場をはじめ大きな施設では一般的ですが、住宅ではセントラル空調 (全館空調方式) が代

表例で24時間冷暖房の大変優れた方式です。しかし、このシステムでは、一部の窓を開けたり、メンテナンスをせずに放置してフィルターの目詰まりが起こったりすると、空気の流れが崩れるため、各室の十分な換気が行われなくなってしまいます。このシステムを利用している住宅では、換気のため窓を開けて換気を行おうとすると建物全体の換気が乱れてしまうため推奨できません。また、換気フィルターのクリーニングも重要で、おろそかにすると一般的な住宅の室内空気環境より悪くなりますので注意が必要です。

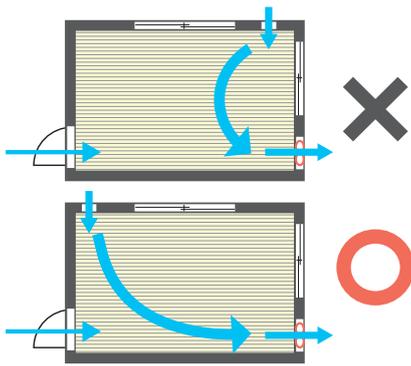
第2種換気は製造工場などのクリンルーム以外にはあまり使用されていません。

第3種換気方式は概ね一般住宅を中心に使用されています。トイレの換気扇や台所のレンジフードがそれに当たりますが、この方式では、必ず各室に給気口が必要です。トイレや浴室には扉の下を10~15mmほどあけた場所や (アンダーカットと呼ばれています) 扉についたガラリから、空気が通り給気されます。

マンションのLDKでは、寒気が入るからといって給気口をふさいだままレンジフードを作動させると、密閉度が高いため玄関のドアが開かなくなることがあります。排気と給気は常に一体として考える必要があります。そのため最近では、普段は閉じて外気を入れないようにして、レンジフードが作動したときに自動的に開いて外気を取り込む差動式が主流です。

室内の空気全体を換気するには、給気口と排気設備を対角線上とし、一番遠くに給気口を設置するなど、給気口と換気機器の位置が離れるほど室内の換気は高まります。給気口と排気設備を考える上で重要な要素です。給気排気が近くにあるとショートサーキットといって、給気された空気をすぐに排気してしまうため室内の空気を入れ替えにくくなってしまいます。空気は見えませんが、ドアの下など隙間があれば通り抜けるので、そのルートを検討すれば換気の道筋が確認できます (図表3参照)。

図表3 給排気口の位置



6 換気扇の給気は周囲から

プロペラ形状の換気扇を見ていると、正面の空気を吸い込んでいるように見えますが、実際は壁の周りの空気を吸い込んでいるのです。タバコの煙を換気するには正面に吐くより壁に吐いた方が換気は早くなります。居間などにつくインテリア換気扇は正面がパネルになっていますが、周囲から給気するので正面はパネルでも能力的には問題がないのです。そのため、室内換気で重要なことは給気口の位置で図表3のように換気扇とは対角線上に設置することなのです。

また、コロナなどの汚染空気を除去することが目的でなければ、梅雨時など室内のジメジメ感をなくすために換気を多く行くと、かえって家の中に湿気を取り込みすぎジメジメ感が強くなるので注意が必要です。

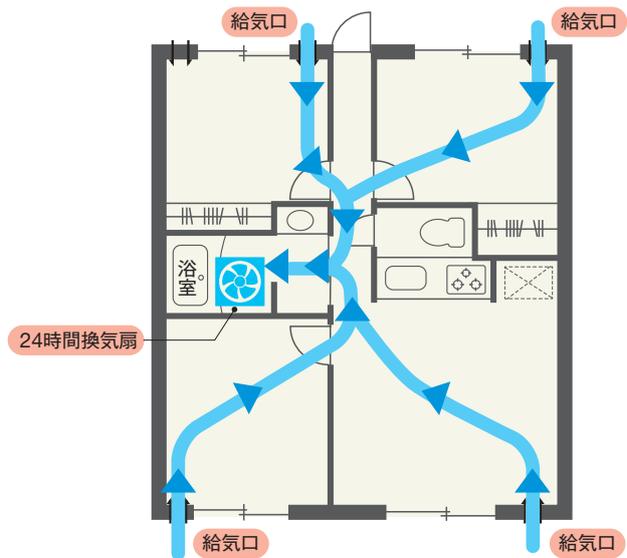
7 24時間換気

2003年より建築基準法ですべての居室には24時間換気が義務付けられています

24時間換気は昔のホルムアルデヒドによるシックハウス症候群対策として義務付けられたもので、各居室の空気を1時間に半分入れ替えるという基準（0.5回という基準）です。しかし、現在ではほぼすべての建材はホルムアルデヒドなどが少ないフォースター（F☆☆☆☆という記号入り）ですが、家具などには基準がないため規制が残っています。

住宅での換気方式では、浴室に24時間換気タイプの換気扇を設置するのが一般的です。常に浴室が換気されるためカビ予防にもつながるからです。その24時間換気扇に向けて、各室に付けられた給気口（直径100mmのものが一般的）から、ドアのガラリ

図表4 24時間換気による換気経路



や、ドアの下のアンダーカットから空気が通り各室の換気を行う仕組みです。

ちなみに換気回数というのは1時間にその部屋の容積の何倍の空気を取り入れるかという指標で、換気量を室容積で除した値となります。換気回数0.5回/hというのは、1時間でその部屋の体積の半分の空気を取り入れることであり、2回/hは部屋の体積の2倍の空気を取り入れることです。

24時間換気の換気扇の必要能力を具体的に算出するには、床面積が120㎡で平均天井高が2.5mとすれば、150㎡/時間の能力を持った換気扇であればよいことになります（ $120\text{ m}^2 \times 2.5\text{ m} \times 0.5\text{ 回} = 150\text{ m}^3/\text{h}$ ）。それには浴室や洗面所・トイレの換気扇で150㎡以上のタイプのもの（天井換気扇パネルの大きさが一般的に27～30cm角の大きさのもの）で24時間換気対応なら、能力が見合うものとわかります。

家庭内感染防止のため換気能力を上げるには、レンジフードを強にしてつけっ放しにすれば400～500㎡/時間になり3倍の換気能力になりますので、計算上は1時間に1.5回（20分で1回）の空気が入れ替わることになります。そのためには、ガスレンジを使用していない時は、レンジフードの設置されている部屋に取り付けられているレンジフード用の大きな給気口（直径15cm程度）を半分くらい塞いで給気量を抑えたほうが各部屋の換気が進むと思われます。LDKだけを考えるなら強さ「中」でも5～8回の換気回数になります。

ある実験では、室内の汚染空気を99%除去するには、1時間あたりの換気回数が12回以上で23分、6

回以上で46分、4回以上で69分というデータがあり、6回以上を目標とすることを執務室や教室で推奨していますが、一般の住宅では難しいのが現実です。

厚労省は「対角にある2方向の窓を、1回につき数分間全開し、1時間に2回以上の換気回数を確保しましょう」と推奨しています。

8 新型コロナ陽性者が自宅にいる場合

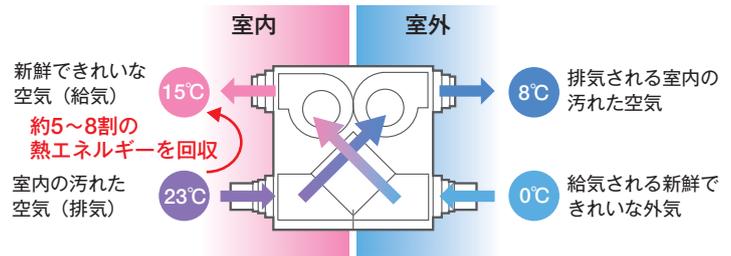
新型コロナ陽性者が軽症で自宅療養を行う場合はどうすればよいでしょうか。2003年以降の住宅では24時間換気が義務づけられているため、前項で説明したように1ヶ所に24時間対応の換気扇を設置して全室を第3種換気方式で換気しているケースがほとんどです。そのため、対象者が在室している部屋に出入りしていなくとも、24時間換気でその部屋の空気は廊下などを経由して浴室などから屋外に放出されるため、かえって家庭内感染のリスクが高まってしまいます。そのようなケースでは、できれば換気経路を考えて、風下（24時間換気扇による排気口の近く）の独立した部屋で療養するのがウイルスを拡散させずリスク低減につながります。さらに、コロナ陽性者の部屋に設置された給気口をふさぎ24時間換気による空気の流れを遮断し、その部屋については窓開け換気を心がける方法をとるとよいでしょう。

しかし、自覚症状のない陽性者が家族にいた場合には、前述したような換気能力を上げる方法で汚染空気は薄められますが、家族内での3密を防ぐことは難しいため、マスク着用や手洗等の徹底ならびに各自の体調などの自覚によって注意するしかないと思います。

9 寒さ対策を兼ねた換気

気温が低く、湿度が低くなると、ウイルスは活性化

図表5 冬期における熱交換換気イメージ



すると報じられています。室内の換気をすれば室内の温度は下がり、体調不全にもなりかねません。それでは、換気しながら寒さや暖房のエネルギーの増加を防ぐにはどうしたらよいでしょうか。

換気扇の中には熱交換型換気扇というものがあります。室内の暖かい空気を排気するときの熱を、給気する外気の冷たい空気を温めるのに使用するのは、そのため外気は少し温められて室内に入ってくるため、換気はするが室内温度の低下を和らげることができるのです。しかしこの方式は、第3種換気では使用できずに第1種換気システムや各室個別の換気にしか使用できません。一般的には、居間の換気に使われることが多い換気システムです。

コロナ禍での換気は、換気とエネルギーロスという相反する方策の中で個人宅でのリスクをどう捉えるのかということで、コロナか、経済か、という世の中の方策と同様、難しい問題であることには変わりありません。

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



令和3年度 税制改正大綱の概要

令和3年度与党税制改正大綱が、令和2年12月10日に公表されました。今回の税制改正大綱では、業界最大の懸案であった固定資産税の負担調整措置等について、現行の措置を延長の上、負担据置きを実現することができました。また、今年度適用期限を迎える税制特例措置の延長等、要望項目がおおむね認められました。

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

1. 土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた所要の措置

固定資産税・都市計画税

- (1) 現行の負担調整措置等を延長（令和3年3月31日～令和6年3月31日の3年間）
- (2) その上で、令和3年度限りの措置として、評価額が一定割合上昇する商業地、住宅地、農地すべての土地について令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とする（課税標準額の据置）。

2. 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の2年間延長（令和3年4月1日～令和5年3月31日）

登録免許税

対象	特例	本則
所有権移転登記	1.5%	2%
信託登記	0.3%	0.4%

3. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の2年間延長（令和3年4月1日～令和5年3月31日）

不動産取得税

4. 土地等に係る不動産取得税の特例措置の3年間延長（令和3年4月1日～令和6年3月31日）

不動産取得税

対象	特例	本則
宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例	1/2	—
土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例	3%	4%

5. 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

- (1) 次に定める期間内に契約した場合、控除期間13年間の特例について、令和4年12月31日までの入居者を対象として2年間延長する。
 - イ 新築注文住宅
→令和2年10月1日から令和3年9月30日までの契約
 - ロ 分譲住宅、宅建業者売主の既存住宅及び増改築
→令和2年12月1日から令和3年11月30日までの契約
- (2) 上記の場合においては、合計所得金額1,000万円以下の者について床面積40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋についても適用できることとする。

6. 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設

登録免許税・不動産取得税

- (1) 令和3年4月1日から令和5年3月31日までの間に都市再生特別措置法の居住誘導区域等権利設定等促進区域に基づき取得する不動産の所有権等の移転登記等に対する登録免許税の税率を、次のとおり軽減する措置を講ずる。
 - ① 所有権の移転登記 1%（本則2%）
 - ② 地上権等の設定登記 0.5%（本則1%）
- (2) 都市再生特別措置法の規定による公告があった居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づく移転により取得した不動産に係る不動産取得税について、当該不動産の価格の5分の1に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置を令和5年3月31日まで講ずる。

7. 経済情勢等を踏まえたその他の対応

- (1) 住宅取得資金贈与制度の拡充【既定】
- (2) すまい給付金の適用期限延長【既定】
- (3) グリーン住宅ポイント制度の創設【新設】

◎その他各種税制特例措置が延長されます。
詳細・問合せ先等は国交省ホームページへ

https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_007626.html



Hatomark Fellow

2021年
1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。



一般財団法人
ハトマーク支援機構
理事長 和氣 猛仁

新年あけまして
おめでとうございます。

ハトマーク支援機構は平成25年1月23日に設立し、今年で9年目を迎えました。当機構は、会員目線に立った宅建協会所属会員様への業務支援を目指し、「業務に関連した事業」を中心とし、併せて宅建協会への支援事業を行っております。現在、提携している企業は37社、80種類以上の商品・サービスをご用意して提供させていただいております（令和3年1月1日現在）。

昨年は、新型コロナウイルス・パンデミックによって世界中が多くの困難に見舞われ、当機構においてはオフラインでの集合研修やセミナー開催が中止となるなか、Webを活用したオンラインセミナーを実施する等、新たな取り組みを開始したところです。引き続き会員様・協会様の業務支援に資するべく、事業運営に努めてまいります。

終わりに、皆様のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げます。新年のご挨拶とさせていただきます。

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/>



(アットホーム株式会社)



一般財団法人ハトマーク支援機構 × **at home**
アットホームショップ

宅建協会会員様割引価格にてご提供する宅建協会会員様専用ウェブショップ

イラストから商品の使用イメージを想像しながら探せる

業務シチュエーションから探せる

気になる商品はクリック

おすすめ商品

- 物件アピールに! 掲示ファイルIIセット
- 管理の手間軽減! 投函防止テープ
- 契約時に大活躍! 不動産業務用付箋

その他にも不動産業務に役立つツールを多数ご用意しています。

※画像はイメージです。

※ハトマーク支援機構ホームページの提携サービス一覧より「アットホーム」を選択いただきご利用ください。 ※アットホーム加盟店の方は、「アットホームショップ」をご利用ください。

●お問合せは下記までお願いいたします。

at home 業務推進部 Tel.03-3593-5277 Fax.03-3580-5275

Copyright©At Home Co., Ltd

(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できる通信サービス（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!

- ✓ 大手キャリアで安心利用!
- ✓ 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!



詳しい内容は**ホームページ**をご覧ください!

ホームページの閲覧にはD・パスワードが必要となります。フリーコールまでお問合せ下さい。

ハト電話 810

検索

ksk-hatodenwa@mx1.ksknet.co.jp

株式会社建築資料研究社 日建学院

0120-988-489

フリーコール 受付時間：平日10時～12時・13時～17時

特別価格対象商品

ハトマークお役立ち商品ランキング

※2020年9月

No.1



物件ガイドブック作成システム

パンフレッター

住所入力だけで
施設マップ自動作成!



チラシと差別化
30枚の写真集作成!



スマホでも印刷でも

- 20 カテゴリー 75 施設&徒歩距離
- 施設の追加&修正機能

- 画像はまとめて一括登録
- 表示パターンは 3 種類

利用者様の声

賃貸でも売買でも

- 『住所だけで周辺施設マップが出来るので便利』
- 『資料請求からの返信率が上がった』
- 『苦手だったリモート商談がスムーズに』
- 『専任で媒介を獲得できるようになりました』
- 『お客様の“本気度”が分かるようになった』



キャンペーン実施中
商品の詳細はこちら

好評販売中!



不動産査定システム「査定番頭」
専任契約の獲得を支援

株式会社アドパークコミュニケーションズ

東京都中央区日本橋馬喰町2-3-3 秋葉原ファーストスクエア2F

お電話でのお問い合わせ先 03-6264-8835 受付時間 9:30~18:00(土日祝日を除く)

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すようお願いいたします。

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



不動産実務セミナー2020のおしらせ

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、何回でもご視聴いただけます。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

宅建協会会員宅建業者に
従事する方

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.zentaku.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

配信開始時期	テーマ	講師
配信中	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	
2月上旬	水害ハザードマップの重説義務化に関する留意点	不動産鑑定士 吉野 荘平氏（㈱ときそう 代表）
2月下旬	宅建業者にとっての賃貸住宅管理業法のポイント	弁護士 塚本 智康氏（ことぶき法律事務所）
3月中旬	改正民法（債権法）施行後の取引実務Q&A	弁護士 大桐 代真子氏（深沢総合法律事務所）

※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。