

2021年7月号[隔月発行] 令和3年7月10日発行 通巻第502号 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会



令和3年度 土地・住宅税制改正のポイント

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

最近、テレビで「リースバック」のCMを目にすることも多く、注目度が高まっている。また、「リースバック」と似た不動産活用の仕組みに「リバースモーゲージ」もある。両者の違いや今後の動向など、不動産業者として知っておくべき知識をまとめてみた。

高齢化を背景に 参入業者が増えるリースバック

バブル経済が崩壊した後、金融不安が広がった 1992年頃から、企業が所有する自社ビルを売却して 資金を得る一方で、売却した自社ビルをそのままオ フィスとして賃貸料を払って使い続けることが広まっ た。正式には「セール・アンド・リースバック」とい うスキームだ。

このスキームを個人向けに流用したのが「リース バック」である。リースバックは、不動産会社に持ち 家を売って売却代金を得る一方で、その家に家賃を 払ってそのまま住み続けられるのが基本となる仕組み だ。また、利用者の希望によって家を再度購入するこ とができるという条件が付いているのも見逃せない。

日本の高齢化が進むにつれて、持ち家比率の高い高

齢者を中心に、老後の生活費の確保や相続の問題を回避するためなど、不動産の新たな活用手段としてリースバックへの関心が高まっている。大都市の戸建て所有者が中心であるもののリースバックの利用は全国的に広まっている(図表1)。

個人向けリースバックの先駆けである業界最大手の株式会社ハウスドゥが、「ハウス・リースバック」を事業として始めたのは2013年のこと。2020年6月期決算におけるリースバック事業のセグメント売上高は152億100万円で、前期比8.7%増となっている。同社全体の売上高328億7,800万円のうち、リースバック事業は売上高の46%を占め、リースバックの需要が高まっていることを裏付けている。リースバックの取扱業者はハウスドゥ以外にも、インテリックス、セゾンファンデックス、ミライエ、SBIエステートサービス、ムゲンエステートなどのほか、大小さまざまな業

REAL PARTNER

July 2021

特集「リースバック」と「リバースモーゲージ」、 消費者はどちらを選ぶのが得なのか? ……… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第28回 持続可能な住環境の整備やまちづくりが課題 不動産業界に望まれる SDGs とは? ……

注目の書 著者は語る

『経済学で考える **人口減少時代の住宅土地問題**』中川雅之 -----------8

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第13回

紙上研修 連載 第196回

令和3年度 土地・住宅税制改正のポイント12

 全字連・全字保証
 令和3年度定時総会

今月のアーカイブ 17

ハトマーク支援機構からのお知らせ

Hatomark Fellow 2021年7月号 ·······20

2021年7月10日発行 通卷第502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

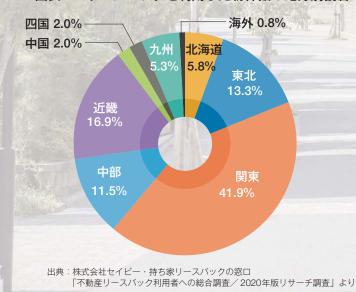
〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3 URL https://www.zentaku.or.jp/ TEL. 03-5821-8181 (広報) FAX. 03-5821-8101

表紙デザイン・中村勝紀(TOKYO LAND)

ONTENT

「リースバック」と 「リバースモーゲージ」、 消費者はどちらを選ぶのが 得なのか?

図表1 リースバックを利用した物件数の地方別割合



リースバックを利用した物件数の 上位11都道府県

順位	都道府県名	割合
1位	東京都	21.6%
2位	大阪府	10.0%
3位	埼玉県	6.2%
4位	北海道	5.8%
	神奈川県	5.8%
	愛知県	5.8%
7位	宮城県	5.0%
8位	岩手県	3.7%
9位	千葉県	3.3%
10位	兵庫県	2.9%
	福岡県	2.9%

者が参入している。

2020年1月には、ハウスドゥが中心となり、日本 で初めてのリースバックサービスの業界団体である 「一般社団法人 日本リースバック保証協会」が立ち上 げられた。消費者にとって不利益となるようなサービ スを提供する事業者が濫立してしまうことを防ぐとと もに、宅建業者や利用者の優位的契約を防ぐため、

リースバックに関する調査研究を進めていくことを目 的としている。

住宅ローン支払いの軽減が いちばんの目的とされるが…

では、どのような理由でリースバックを利用したの か利用者の意見を具体的に見てみよう。

株式会社セイビーが2020年9月に公表した、「不動産リースバック利用者に関する総合調査2020年度」によれば、リースバックによって調達できた資金の使途は、1位が「住宅ローンの早期返済」で43.6%、次いで「生活費」が27.4%、3番目が「相続対策」で27.0%、4番目が「老後資金の確保・老後生活の充実」で26.6%となっている。

住宅ローンの早期返済という理由が圧倒的に多いのは、それだけ住宅にかかる費用負担を少しでも軽くしたいというニーズからだろう。住宅ローンを返済する月々の金額よりも家賃にして払うほうが低く抑えられれば、リースバックを選ぶ積極的な動機になる。

この調査が行われたのは2020年8月で、コロナ禍の先行きがまだ見えない頃だった。雇用不安、収入不安を背景として、住宅にかかる費用負担を減らそうとする動きがあってもおかしくない。まだまだコロナ禍が終息しない現状だけに、今後もリースバックのニーズが続く可能性があるだろう。

リースバックの最大のメリットは、売却した後も同じ家に住み続けられることだが、そのまま住み続けたい理由の1番目は「自宅に愛着があるから」で47.3%、2番目が「街に愛着があるから」で38.2%、3番目が「引越しをしたくないから」で30.7%となっている。家族の勤務の関係や子供の通学、親戚・知人・友人との人間関係など、同じ家に住み続けたい理由にはさまざまなものがあるだろう。

自宅を担保にするリバースモーゲージ

リースバックに似た仕組みに「リバースモーゲージ」がある。これは、自宅を担保にして金融機関から 老後資金を借り入れるシステムで、戸建ての持ち家 (分譲マンションは含まれないことが多い)に住む人 が対象だ。リースバックとの最も大きな違いは、自宅 の売却ではなく、所有権はそのままで自宅を担保とし て資金を借り入れることだ。そのため、リースバック とは違って、同じ家に住み続けても家賃を支払う必要 はなく、月々の支出を低く抑えることができる。

ただし、融資された資金は事業資金や投資資金としては利用できず、その他の利用にも制限が加えられる場合もある。リースバックが比較的自由に家を売ったお金をさまざまなことに利用できるのに対し、リバースモーゲージはあくまで老後の生活資金のための仕組みであることも大きな違いだ。

リバースモーゲージは、資金融資を受けた人が亡くなった時点で、担保となっていた自宅は売却され、融資金額が回収されるという流れが主だ。実際には残された配偶者に契約が引き継がれることが多く、すぐに家を売却されるようなことはない。

借り入れ方法については、①一括で融資を受ける、 ②毎月一定金額の融資を受ける、③契約で決められた 限度額内の金額を必要に応じて借り入れる、という3 つのパターンが多い。

審査のきびしさがネック

実はリバースモーゲージの歴史は古い。1981年に 武蔵野市が導入した「福祉資金貸付制度」がその第1 号だ。その後も世田谷区や神戸市など、都市部の自治 体を中心に広がりを見せたが、近年では民間金融機関 が積極的にサービスを展開し始めたため、自治体のな かには撤退するところも出てきた。武蔵野市の福祉資 金貸付制度は、2015年3月をもって廃止されている。

したがって現状、リバースモーゲージの取り扱いは 民間金融機関が独自に行っているものと、住宅支援機 構との提携貸付が二本柱になる。いずれも金融機関に よる融資になるため、利用する際には審査を受ける必 要がある。

審査基準は金融機関によって異なるが、物件の種類 や地域によっては担保として認められず、融資が受け られないこともある。

またリバースモーゲージは高齢者に生活資金を融資するのが目的なので、申込人の年齢によっては対象外になるケースもある。これも金融機関によって異なるが、おおむね申込時の年齢が50歳以上80歳以下でなければ審査対象から外されてしまう。そのうえ、借入金の使途についても、老後の生活資金や医療・介護費用、老人施設などへの入居一時金、自宅のリフォーム費用、住宅ローンの残債の返済などに限定される。

住宅支援機構のリバースモーゲージの資金使途は、 住宅の建設、購入、リフォーム、借換えに必要な資金 に限定されており、生活資金への充当も認められてい ないからさらに条件がきびしい。

たとえば、持ち家に住んでいる45歳の経営者が、 新型コロナウィルス禍によって自分が経営している会 社の事業が苦しくなり、そのための資金を融通しても らうためにリバースモーゲージを申し込んでも、まず 審査には通らない。

図表 2	2 リースバックとリバー	-スモーゲージの違い	
項目	リースバック	リバースモーゲージ	
対象物件	不動産全般	主に土地付き建物	
対象者	個人・法人	個人	
年齢制限	なし	制限あり	
住宅ローン	抵当権が設定されていても 利用できる	抵当権が設定されていると 利用できない(金融機関による)	
資金の使用用途	自由	制限あり	
所有権	売却先の業者	本人	
家族の同居	可能	配偶者のみ (金融機関によって異なる)	
家賃	発生する	発生しない	
契約終了後	主に退去、再度購入など	売却、または相続人による一括返済	

一方、リースバックの場合は、基本的に資金の使途は問われないし、年齢制限もない。左記のケースでもリースバックなら利用可能な場合が多い。たしかにリースバックのほうが使い勝手がよく、リバースモーゲージの対象から外れた人たちにとっては魅力的な仕組みだ。いったん売った家を再度購入することができる条件が組み込まれていることも心理的に優位性が高い。そうした点があらためて注目されているといえるだろう。

図表2にリースバックとリバースモーゲージの違いをまとめているので参照してほしい。

どちらを選ぶかは利用する人による

では、リースバックは、古くからあるリバースモーゲージに取って代わる存在となるのだろうか。

この点について、ハウスドゥの常務取締役・冨永正 英氏に聞くと、意外なことに、「消費者の潜在的ニー ズは、リバースモーゲージのほうが大きいと考えてい る」と言う。

リバースモーゲージに比べて利用条件がゆるく、資金使途が問われないメリットがあるリースバックだが、実は積極的に活用したいというニーズはかなり低いという。リースバックに関する問い合わせが成約に至る割合は5%程度とのことだ。

たしかに、住宅にかかる費用負担に困って利用する

人の場合、持ち家を売却して家賃が安い住居に引っ越すほうが合理的だ。リースバックにおいて家賃は、周辺家賃相場によって設定されるのではなく、あくまで買取価格に対する利回りを考慮して設定されるため、住宅にかかる費用負担を大きく軽減できるかはケースバイケースだ。

その点、リバースモーゲージのほうは高齢者が自分の家に住み続けながら、家の所有権は手放さず、担保にすることで融資を受け、家賃を払うこともなく支出を抑えられる、というスッキリした仕組みになっている。審査にさえ通ればリバースモーゲージを利用したいと思う人が多いのもわかる。

そのため、民間金融機関が取り扱っているリバースモーゲージを中心にして、融資条件を緩和する動きもある。また、保証会社を入れることによって、現状では金融機関が負っているリスクを転嫁させれば、今より使いやすいリバースモーゲージになるだろう。実際、ハウスドゥでは金融機関のリバースモーゲージ債務保証業務も展開しているが、こちらの提携金融機関数は25行に達し、累計契約数は500件を超える勢いとのことだ。

それぞれにメリット・デメリットがあるリースバックとリバースモーゲージだが、時代のニーズを受けて 今後どのような広がりを見せるのか、しばらく注目すべきだろう。

[住] のトレンドウォッチング

持続可能な住環境の整備やまちづくりが課題 不動産業界に望まれるSDGsとは?

最近、耳にする機会がますます増えてきたSDGs(エスディジーズ)。Sustainable Development Goals の略で、日本語では「持続可能な開発目標」と訳す。不動産業界においても省エネ性や環境に配慮した住環境の整備から、空き家問題の解決に向けた取り組みや高齢者など賃貸住宅を借りにくい人への配慮等々、SDGsにつながる課題が山積している。今回は不動産業界におけるSDGsについて考えよう。

「文・住宅ジャーナリスト 高橋洋子]

2030年までに取り組むべき17の目標

世界の人々がこれまでと同じような暮らしや経済 活動を続ければ、やがて「持続不可能な世界」に なってしまうという危惧から、2015年に国連のサ ミットで採択されたのがSDGsである。先進国や途 上国を問わず、すべての国を対象に経済・社会・環 境のバランスが取れた社会を2030年までに目指そ うという宣言である。具体的には17の目標が掲げ られている(図表1)。この17の目標のなかでも、 不動産業界に関わりが深いものは環境に配慮した住 まいを作るという点で、「7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに」や「11. 住み続けられるまち づくりを」という点だろう。また、高齢者や障がい 者、LGBTなど社会的弱者といわれている人が賃 貸住宅を借りる際に困らないようにとの視点で、 「5. ジェンダー平等を実現しよう」「10. 人や国の 不平等をなくそう」といった項目も見逃せない。

もう1つ覚えておきたいSDGsの理念に「普遍性」「包摂性」「参画型」「統合性」「透明性」といった5つがあり、「誰一人取り残さないこと」を目標にしている点がある。それはつまり、誰一人として、SDGsに関係しない人はいないということである。地球上に生きる者として、誰もが当事者であり、企業としても、個人としても、積極的に取り組むべき課題がSDGsなのである。

さまざまなバックグラウンドを持つ 入居者に配慮

すでに国内では大手企業や商社、製造業など、消費者との結び付きが深い企業を中心に、SDGsに積極的に取り組む企業が増えている。

不動産業界においては入居者や物件オーナー、管理会社をはじめ、利害関係者が多岐にわたり、消費者と接する機会も多く、国籍や年代を問わず幅広い人と接する機会が多い。そのため人種やジェンダー

図表1 SDGs における 17 のゴール

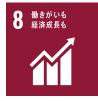
SUSTAINABLE GALS DEVELOPMENT GALS





































「SDGs未来都市」および「自治体SDGsモデル事業」における取り組み

SDGs未来都市(30程度) 自治体SDGsモデル事業(10程度) 上限2.700万円/都市 ①自治体のSDGs 定額補助 上限1,700万円 推進のための 定率補助 (1/2) 上限1,000万円 取り組み ※令和3年度概算要求額:2億7,000万円(総額) ①経済・社会・環境の三側面の統合的取り組み ②SDGs達成に による相乗効果の創出 向けた事業の 実施 ②多様なステークホルダーとの連携 ③自律的好循環の具体化

成功事例の普及展開

選定都市の成功事例を 国内外へ情報発信

- イベントの開催
- ・幅広い世代向け の普及啓発事業

等

2030年

続可能なまちづくり

自治体SDGs推進関係省庁タスクフォースによる省庁横断的な支援

不動産業界ではSDGsに関連して、どのような取 り組みを行っているのか。外務省が日本での取り組 みを紹介するサイト (Japan SDGs Action) で、 さまざまな企業の取り組みを紹介している。たとえ ば大和ハウスグループでは脱炭素社会の実現とエネ ルギーの効率利用を図るため、CO2の排出量と光熱 費がゼロになるエネルギー自給住宅の開発や普及に 努めている。

平等などのSDGsが掲げる目標に対す

る理解や積極的な取り組みが求められ

ている。昨今では、高齢者や低所得者

が賃貸住宅を借りにくい現状がある

が、一方で空き家が増え、今後も少子

高齢化や過疎化によって、空き家問題

が深刻化していくことが予測されてい

る。こうした住環境にまつわる問題を

どうクリアにしていくかも持続可能な 住まいを考えるうえで重要な課題と

なってくる。

「ポラスの分譲住宅」で知られる株式会社中央住 宅・戸建分譲設計本部では分譲地の気候や風土を活 かした街区や棟や植栽の配置などを行い、地域環境 や省エネに配慮し、住民同士のコミュニティ形成を 促すまちづくりを行っている。

賃貸住宅の施工不備問題が指摘された株式会社レ オパレス21では、コンプライアンスの強化や賃貸 住宅オーナーからの信頼回復のための取り組みも踏 まえ、「11. 住み続けられるまちづくりを」「16. 平 和と公正をすべての人に」を目標に掲げている。さ らに若手社員の育成や障がい者雇用にも力を入れて いくことで、「4. 質の高い教育をみんなに」「8. 働 きがいも経済成長も」につながっていくとしている。

中小の会社でも空き家の活用などに 取り組む

中小の不動産会社でも、SDGsに積極的に取り組 んでいる企業がある。上記のJapan SDGs Action で紹介されているなかには、広島県の長和不動産株 式会社が空き地・空き家の有効活用に力を入れ、若 年層が移り住むことにより循環型の街づくりにつな がることなどが取り上げられている。

特に地域に根差した活動が求められる中小の不動 産会社においては、地域が抱える独自の問題を解決 するような取り組みは、地域住民に歓迎されるだろ う。地域の問題に着目した取り組みの例には、優れ た取り組みを行う企業や自治体を評価する「ジャパ ンSDGsアワード」第1回を受賞した「北海道下川 町」の取り組みが参考になるだろう。下川町は過疎 化や少子高齢化が顕著な町だ。持続可能な森林経営 を中心に適正な木材や木製品の生産と供給に努め、 未利用森林資源の再エネ活用、再エネ熱供給システ ムを核としたコンパクトタウンを推進したことなど が評価されている。

SDGsのロゴ入りの名刺やバッジで イメージ向上

政府は優れた取り組みを提案する都市を「SDGs 未来都市」と認定し、北海道や東京、長野、広島は 都道府県全体で、「SDGs未来都市」に選定されて いる。未来都市のなかでも、「モデル事業」に選ば れると国から支援金を受けることができることも覚 えておきたい (図表2)。今住んでいる地域や、職 場がある自治体が、SDGsに関連して、どのような 取り組みを行っているのかを調べてみることで、何 かできることが見つかるかもしれない。

最近では企業の経営陣や政治家がSDGsのロゴが 入ったバッジをつけている場面を報道で見たり、 SDGsのロゴが入った名刺を目にしたりすることも 増えてきた。今後ますます、あらゆる業種や業界が SDGsを無視できない世の中になっていくだろう。 不動産業界でも積極的にSDGsに取り組む必要があ りそうだ。

本書を書いたきっかけを教えてください。

大 たちが住んでいるこの社会、各種制度、ビジネス 慣行はみな、人口が増加傾向をたどっている時代 につくられたものです。つまり、いまの日本が直面している人口減少社会を前提にしたものではありません。

そこで、純粋に経済学の観点から、人口が減少すると何が起こるのかを整理して、経済活動が縮小していくといわれている人口減少社会において、どのようなビジネス機会があるのかを「住宅土地問題」に照らして考えてみようというアプローチを試みてみました。共著者の山崎先生は残念ながら今年他界されたのですが、彼も私も同じ大学で教鞭を執っていましたから、アプローチの仕方は学術的ではありますが、研究者だけでなく、学生や住宅・不動産分野のビジネスに携わっていらっしゃる方にも示唆のある内容になっていると思います。

執筆するにあたって苦労した点は何ですか。

2 つありました。経済学が体系的に人口減少問題に 取り組んだ例が非常に限られていたので、不動産 市場の変容について人口減少を前提にしてまとめるのに 苦労しました。もう1つは人口減少社会においても豊か な暮らしをするうえで、どのような国土構造にすれば良 いのかについての提言をまとめるのが大変でした。

政府は地方創生を政策として掲げていますが、現実問題に目を向けたときに、日本のあらゆる地方で地方創生が可能なのかといわれれば、それは非常にむずかしいと思います。世間では、都市化を何か悪いことのように捉える向きがあり、だからこそ大都市圏への一極集中を是正して地方の人口減少に歯止めをかける地方創生がもてはやされるのですが、大勢の人が大都市に集まるからこそ、そこに都市機能が集積して生産性が向上するというメリットが生まれます。

つまり、野放図に人々を地方に分散させたままにして おくのではなく、地方は地方でコンパクトな都市をつく





『経済学で考える 人口減少時代の住宅土地問題』〈山崎福寿·中川雅之 共著〉

東洋経済新報社 3630円 (税込)

人口減少時代における住宅や土地について、「持ち家を購入するか」「借家に住み続けるか」など読者に卑近な問題を取り上げつつ、経済学や行動経済学の知見を用いて答えていく。明快な論旨で提示される回答は、読み手の知的好奇心を引きつけて離さない1冊。

注目の書 著者は語る





なかがわ まさゆき●1961年生まれ。京都大学経済学部卒業。建設省入省後、国土交通省都市開発融資推進官、大阪大学社会経済研究所助教授を経て現職。著書に『都市住宅政策の経済分析』(日本評論社、2003年、日経・経済図書文化賞)等がある。

り、そこに人々を集積させて無駄を省いていくという「都 市化」こそが、人口減少社会には必要だと考えています。 こうした考え方には異論も多いかと思いますが、本書を執 筆するうえで、もっとも力を割いた部分でもあります。

不動産業のあり方も変わっていくのでしょうか。

□増加社会では、大勢の人たちが住む場所を必要としたので、とにかく住宅を次々に建てていきました。そしていま、日本には十分な住宅ストックが蓄えられました。これからは、すでにある住宅ストックを回していく時代です。住み手のライフステージやニーズに合わせた情報提供が行われ、自由に住まいを選べるような仕組みが求められています。

不動産会社は、こうした情報提供の中心になり、不動産の流通市場を支えていく存在になると思います。海外では高品質の中古住宅が流通市場を支えており、耐用年数などの重要情報を顧客に伝えるビジネス慣習が、不動産会社の間でもしっかり理解されています。ですから、日本の不動産業界も早晩、そのように変わっていくという問題意識を持っておくべきです。

新型コロナウイルスの感染拡大で、行きすぎた都市化の 是非を問う向きもありますが……

は人々が集まりすぎた大都市は悪いというムードが 広まっていて、大都市から郊外あるいは地方に住む 場所を変えた人が増えた、といった報道などを目にするこ ともありますが、これについては疑問を感じています。

ハーシュマン・ハーフィンダール指数という人口の集中 度を示す指標があり、その長期の推移を見ると、スペイン 風邪の流行、関東大震災など、都市部で大きな人的被害が 生じた後も同指数は上昇しており、都市化の流れは変わっ ていないことを示しています。これは都市化による集積の 魅力や利点が極めて高く、一時的なショックでこの流れを 変えるのが困難であることを示しています。

また、イギリスやカナダ、イタリアといった先進諸国でも同様です。おそらくパンデミックが生じたからといって、そう簡単に地方分散は進まないだろうと考えていますが、その点を掘り下げた検証を、次の著作で行ってみたいと思っています。 (取材・文/編集部)

パンデミックが生じたからといって、そう簡単に地方分散は進まないだろう

若い世代に賃貸志向強まる?

^{不動産エコノミスト} **吉崎 誠二**

総務省が5年おきに発表している統計データに「住宅・土地統計調査」があります。 これを見ると、全世代ベースで持ち家、賃貸住宅の比率がどう推移しているのか を把握できます。

今回はその内容について読み解いていきます。

働き盛り世代で、 借家世帯比率が大幅増

「自分の家を構えて一人前」などといわれた時代もかつてありましたが、昨今はさまざまな事情で積極的に賃貸を選ぶ人が増えています。「住宅・土地統計調査」の最新データ(2018年)と、これを30年さかのほった1988年のデータと比較して、長期的な傾向を見てみましょう(図表1)。

総世帯数に占める持ち家世帯の比率は、この30年間でそう大きくは変わっていません。2018年の持ち家比率は対1988年比で若干低下したものの、ほぼ変わっていません。一方の借家世帯の比率は約2%の低下となっています(両者の差は「不詳」が増えたことなどによります)。

このように全体で見るとそう大きな変化は見られないものの、注目したいのが世代別の比率です。1988年と2018年の持ち家比率を比べると、30代、40代、50代でそれぞれ大きく減少していることがわかります。数字を挙げると、30代が-14%、40代が-11%、50代が

-9%です。

当然、これらの世代における借家世帯の比率は、30 代が14%、40代が11%、50代が9%と大きく伸びて います。

なぜこのような変化が生じてきたのでしょうか。昔は社会人になってしばらく独身生活を送った後、結婚し、子供が生まれるというプロセスのなかで、一人住まいの賃貸アパートから2DKくらいの賃貸マンション、そして結婚して戸建てを購入するというように、生活基盤の変化に伴って住まいを変えていくのが普通でした。

ところが昨今は生涯、結婚しない人や、結婚しても 離婚する人が増えているため、持ち家ではなく借家住 まいを続ける人が全体的に増えています。「結婚した から我が家を持とう」というインセンティブ自体が働 かないのかもしれません。

あるいは1990年代以降、それまでの年功序列型の 賃金制度から実力主義・業績給に切り替える企業が増 えてきたことも、借家住まいが増えてきた原因のひと つとして考えられます。

> 戸建てにしても分譲マンションにして も、持ち家を購入した場合、長期にわ たって住宅ローンを返済しなければなり ません。こうした大きな金額の借金を伴 う消費行動は、雇用不安や収入不安が高 まる社会においては抑制されるケースが 多くなると考えられます。

> それ以外にも、近所付き合いを面倒に 思う人が増えてきたことや、賃貸住宅の クオリティが向上してきたことなども、 賃貸志向の高まりを促しているように思 えます。

昨今は、賃貸物件といっても、かつて

図表1 1988年と2018年の持ち家、賃貸の世代別比率比較

1988年の住宅総数=3,741万3,400軒 2018年の住宅総数=5,361万6,300軒

持ち家比率 1988年 2018年 賃貸比率 1988年 2018年 (%) 79 80 80 69 68 70 64 61 61 60 58 50 50 50 42 40 37 36 36 31 30 -23 21 20 20 -10 全世代 40代 50代 60代超 30代

(出典:総務省統計局「住宅・土地統計調査」より)

は当たり前のようにあった長屋、外付け階段がある文 化住宅の類はほとんど見られなくなりました。外観の 見栄えが良く、水回り設備や収納スペースが工夫され るなど、賃貸住宅のクオリティが上がったことによっ て、「本音を言えば品質の高い持ち家が欲しいけれど 賃貸住宅でも十分 という消極的な考えで賃貸住宅を 選ぶのではなく、むしろ積極的に借家住まいを選ぶ人 が増えています。

この30年間で、30代から50代の「住まい方」に対 する意識が、大きく変わったということでしょう。

持ち家への住み替えを希望する 賃貸派が急減

では、こういった賃貸志向はこれからどうなってい くのでしょうか。

国土交通省が5年に1度のペースで行っている「住 生活総合調査」によると、賃貸住宅入居者に対して 「今、住んでいるところに満足していますか」と聞い たところ、「満足している」と「まあ満足している」 を合わせた数字が74%を超えています(図表2)。

また賃貸住宅入居者に「次はどのようなところに住 みたいですか」という問いには、「次も賃貸に住みた い」と答えた人が43%、さらに「特にこだわりな し」も合わせると、65.5%にも達しています。それだ け、持ち家への住み替えを望んでいる人が少ないとい うことです。

さらに、このデータを5年刻みで見ていくと(図表 3)、「現在借家に住んでいる人で持ち家への住み替え を希望している人」は、2003年調査では53.9%でし たが、2008年調査では53.4%、2013年調査では 42.8%、2018年調査では34.4%というように、とくに この10年で急速に減っていることがわかります。

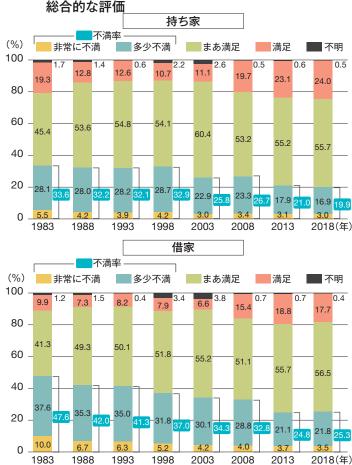
しかも、現在持ち家に住んでいる人でさえ、持ち家 への住み替えを希望している人は、2003年調査が 85.0%、2008年調査が81.3%、2013年調査が67.7%、 2018年調査が67.2%というように、やはり低下傾向 をたどっています。賃貸に住んでいる人だけでなく、 持ち家の人にも賃貸志向が強まっているのです。

このように賃貸志向が強まっている理由は、前述し たことに加え、大都市圏への人口流入が増えているこ とでも説明できます。

買うには値段が高い、人付き合いが煩わしい、そし て「いずれは地元に戻って生活したい」と考えている 人は、ひとまず大都市圏で働いている間は賃貸生活を し、やがて地元に戻ったときに持ち家にしようと計画 しているのかもしれません。

こうしたさまざまな事情が重なるなか、当面はまだ 賃貸志向が強まっていきそうです。

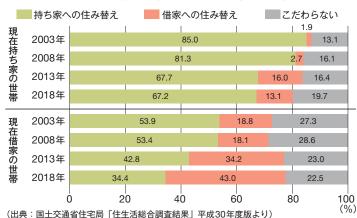
図表2 持ち家・借家別の住宅および居住環境に対する



(出典:国土交通省住宅局「住生活総合調査結果」平成30年度版より)

1988

図表3 今後の居住形態(持ち家・借家)に関する意向



吉崎誠二 (よしざき せいじ)

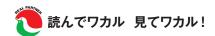
1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学 博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estate ビジネ スチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社 ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所 長に就任。2016年より一般社団法人 住宅・不動産総合研究所理事長を 務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』(朝日新聞出 版)、『不動産サイクル理論で読み解く--不動産投資のプロフェッショ ナル戦術』(日本実業出版社)などがある。

2018(年)

「紙上研修」 REAL PARTNER

連載 第 196 回





令和3年度 土地・住宅税制改正のポイント

税理士法人柴原事務所 代表社員税理士 柴原 一

令和3年度の税制改正大綱が昨年12月に閣議決定されました。 そして、これを受けて本年3月、税制改正法案が衆参両院において可決成立されました。 今回の改正のうち不動産関連の主な改正内容は以下のとおりです。

【所得税】

I 住宅ローン控除

1. 制度の概要

住宅ローン控除とは、自宅を新築または購入した場合(工事費用が100万円を超える増改築を含む)、その自宅に居住した年から一定期間、原則としてその年の年末の住宅ローン残高(取得した住宅価額が限度となる)に控除率(現行は1%)を乗じた金額を所得税額から控除するという特例です。その主な要件は次のとおりです。

床面積要件	50㎡以上
自己居住要件	床面積の1/2以上が自己の居住の用に 供されていること
借入金要件	償還期間、賦払期間が10年以上 (原則として金融機関からのものに限る)
居住開始要件	住宅の取得等をした日から6ヶ月以内に居住すること
所得要件	適用年分の合計所得金額が3,000万円以下である こと

2. 改正内容

①適用要件の追加

消費税が10%かかる物件を購入した場合の床面積要件について「合計所得金額が1,000万円以下」の者の取得住宅床面積要件が「50㎡以上」から「40㎡以上」に引き下げられました。なお、適用開始年度に上記の要件を満たしても、その後の年度の合計所得金額が3,000万円(床面積40㎡以上50㎡未満の住宅の場合は1,000万円)を超える年については住宅ローン控除の適用はできません。

	改正前	改正後
床面積	50㎡以上	40㎡以上
所 得		40㎡以上50㎡未満:1,000万円以下(注) 50㎡以上:3,000万円以下

(注) 消費税が10%かかる物件を購入(特別特例取得)に該当する場合

令和3年1月1日から令和4年12月31日までの間に 居住の用に供した場合に適用

②適用期限の延長

住宅ローン控除額の特例計算は、消費税率10%が 適用される住宅の新築・取得を行い居住の用に供した 場合について、住宅ローン控除の控除期間を13年に 延長することにより消費税負担を補填しようとしてい ました。

昨年までの規定では令和2年12月31日までに取得および入居しなければなりませんでしたが、この期限が延長されました。特例計算による住宅ローン控除を受ける場合、住宅の種類や契約日によって入居しなければならない期限が変わりますので注意してください。

住宅の種類	注文住宅	分譲住宅・中古住宅・ 増改築等
改正前	令和2年12月31日まで	に取得および入居
新型コロナ特例	令和2年9月30日まで に <u>契約</u> し令和3年12 月31日までに入居	令和2年11月30日ま でに <u>契約</u> し令和3年 12月31日までに入居
同上の改正	令和2年10月1日から 令和3年9月30日まで に契約し令和4年12 月31日までに入居	令和2年12月1日から 令和3年11月30日ま でに <u>契約</u> し令和4年 12月31日までに入居

(注) 入居時期の延長を受ける場合、入居時期が遅れたことを証する書類と して「入居時期に関する申告書兼証明書」を確定申告書に添付する必 要があります。

【実務のポイント】

住宅ローン控除の適用を受けるためには、住宅を新築または取得し居住の用に供した年の翌年3月15日までに確定申告を行わなければなりません。

2年目以降の控除は、会社員などについては年末調整により適用を受けることができます。一方、自営業者については、毎年の確定申告の際に控除を受ける形になります。仮に自営業者が確定申告において住宅ローン控除の適用を行うことを忘れてしまい確定申告期限が過ぎてしまった場合、後から控除を受けることは原則としてできませんので注意してください。

【相続税および贈与税】

Ⅲ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を 受けた場合の贈与税の非課税措置等の拡充

1. 制度の概要

住宅取得等資金贈与にかかる非課税特例とは、20歳以上の人が、父母、祖父母(配偶者の父母等は除く)から住宅(および住宅の敷地)の取得資金の贈与を受け、贈与年の翌年3月15日までに、次の要件を満たす住宅の新築、購入または増改築を行い、かつ居住の用に供した場合、その住宅取得等資金について一定の非課税枠を設けるというものです。主な適用要件は次のとおりです。

	居住用部分が全体の1/2以上で	あること		
新	受贈者の合計所得金額が	床面積が		
新築住宅	1,000万円以下	40㎡以上であること		
宅	受贈者の合計所得金額が	床面積が		
	1,000万円超	50㎡以上であること		
	居住用部分が全体の1/2以上で	あること		
	受贈者の合計所得金額が	床面積が		
	1,000万円以下	40㎡以上であること		
中	受贈者の合計所得金額が	床面積が		
中古住字	1,000万円超	50㎡以上であること		
宅	築20年(耐火建築物の場合は25年)以内であること			
	(注) 地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的 基準またはこれに準ずる一定の住宅については築年数に			
	かかわらず適用			
	自己が所有し居住している家屋に対するものであること			
	工事費が100万円以上であるもの(居住用部分の工事費が			
	全体の1/2以上であること)			
154	増改築後の居住用部分が全体の1/2以上であること			
増改	受贈者の合計所得金額が	増改築後の床面積が		
築	1,000万円以下	40㎡以上であること		
	受贈者の合計所得金額が	増改築後の床面積が		
	1,000万円超	50㎡以上であること		
	その他増改築に関する一定の要	 件を満たすこと		
	(増改築工事証明書などを添付することが必要)			

2. 改正内容

①床面積要件の下限の引き下げ

住宅用家屋の取得等資金の贈与を受けた年分の合計 所得金額が1,000万円以下の者に限り、床面積要件が 40㎡以上(改正前:50㎡以上)に引き下げられまし た。なお、限度面積の240㎡に変更はありません。

贈与を受けた年分の	住宅用家屋の登記簿上の
合計所得金額	床面積
1,000万円以下	40㎡以上 240㎡以下
1,000万円超	50㎡以上
2,000万円以下	240㎡以下

令和3年1月1日以後に贈与により取得する 住宅取得等資金に係る贈与について適用

- (注1) 特定贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課 税制度の特例についても適用されます。
- (注2) 税務署長が、納税者から提供された既存住宅に係る不動産識別事項 (不動産番号) 等を使用して入手した当該既存住宅等の登記事項により床面積要件等を満たすことが確認できた住宅を、本措置の対象となる既存住宅用家屋等に含めるものとする改正は、令和4年1月1日 以後に贈与税の申告書を提出する場合について適用されます。

②非課税限度額の据置

非課税限度額は住宅用家屋の取得等に係る契約締結 日が令和3年4月以降の場合について引き下げられる 予定でしたが、今回の改正において据え置きとなりま した。具体的には次のとおりです。なお、個人の相対 取引により建物の売買について消費税が免税になって いるときなどは、「左記以外」の欄の金額が非課税限 度額になります。

(1) 省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用家屋

住宅用家屋の取得等	非課税限度額			
にかかる契約締結日	消費税率10%		左記	以外
平成31年4月~ 令和2年3月	3,000万円		1,200	 D万円
令和2年4月~ 令和3年3月	1,500万円		1,000	0万円
令和3年4月~	改正前	改正後	改正前	改正後
令和3年12月	1,200万円	1,500万円	800万円	1,000万円

(2)(1)以外の住宅用家屋

住宅用家屋の取得等	非 課 税 限 度 額			
にかかる契約締結日	消費税率10%		左記	以外
平成31年4月~ 令和2年3月	2,500万円		700	万円
令和2年4月~ 令和3年3月	1,000万円		500	 万円
令和3年4月~	改正前	改正後	改正前	改正後
令和3年12月	700万円	1,000万円	300万円	500万円

令和3年1月1日以後に贈与により取得する 住宅取得等資金に係る贈与について適用

【実務のポイント】

この非課税制度を受けた住宅取得等資金は、仮に相 続発生前3年以内の贈与であっても相続財産に加算す る必要はありません。なお、この特例には所得要件が あり、贈与を受ける人のその年の合計所得金額が2,000 万円を超える場合にはこの特例は受けられません。

【固定資産税】

Ⅲ 土地の固定資産税の負担調整措置の 適用期限の延長

改正内容

①商業地等

負担水準	課税標準額	
70%超	今年度の評価額×70%	
60%以上70%以下	前年度の課税標準額(据置き)	
60%未満	前年度の課税標準額+	
00 /0 木/闸	今年度の評価額×5%※1	

※1 この金額が「今年度の評価額×60%」を超えるときは「今年度の評価額×60%」、「今年度の評価額×20%」未満のときは「今年度の評価額×20%」

②住宅用地

負担水準	課税標準額
100%以上	今年度の評価額×1/6(1/3)
100%未満	前年度の課税標準額+今年度の 評価額×1/6 (1/3) ×5% ^{※2}

※2 この金額が「評価額×1/6 (1/3)」を超えるときは「評価額×1/6 (1/3)」、「評価額×1/6 (1/3) ×20%」未満のときは「評価額×1/6 (1/3) ×20%」

③農地

負担水準	課税標準額
90%以上	前年度の評価額×102.5% ^{※3}
80%以上90%未満	前年度の評価額×105%
70%以上80%未満	前年度の評価額×107.5%
70%未満	前年度の評価額×110%

※3 この金額が今年度の評価額を超えた場合には、今年度の評価額

適用期限を3年間延長して、令和6年3月31日まで適用

- (注) 次の土地については令和3年度の課税標準額が令和2年度より上昇したとしても、令和2年度と同額となります(令和3年度限りの措置)。
 - ① 商業地等で負担水準60%未満のもの
 - ② 住宅用地で負担水準が100%未満のもの
 - ③ 農地で負担水準が100%未満のもの

【実務のポイント】

令和3年度は3年に一度の評価替えの年にあたりますが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、令和3年度に限っては固定資産税の評価替えを行った結果、税額が上昇する全ての土地の税額を令和2年度と同額に据え置くことになりました。減税になる場合には引き下げられます。

【不動産取得税】

Ⅳ 不動産取得税の特例措置の適用期限の延長 改正内容

①住宅用家屋・土地を取得した際の税率 軽減税率:3%(本則:4%)

適用期限を3年間延長して、 令和6年3月31日までの取得について適用

②土地に係る課税標準

固定資産税評価額×1/2(本則:固定資産税評価額)

適用期限を3年間延長して、 令和6年3月31日までの取得について適用

V 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の 特例措置の適用期限の延長

改正内容

既存住宅を買い取り、リフォーム・リノベーションなどを施して再度販売するいわゆる「買取再販事業者」が、既存住宅を取得して一定のリフォーム工事*を行い、その住宅を一般消費者に販売する場合、<u>買取</u>再販事業者が支払う不動産取得税について、以下の軽減措置が適用されます。

※耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修などの各種リフォーム工事

1)家屋

築年数に応じて課税標準から以下の額を控除でき、 最大36万円まで不動産取得税が減額されます。

築年月日	控除額
平成 9年4月1日 ~	1,200万円
平成 元年4月1日 ~ 平成 9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日~平成元年3月31日	450万円
昭和 56年7月1日 ~ 昭和60年6月30日	420万円
昭和 51年1月1日 ~ 昭和56年6月30日	350万円

②土地(①の家屋の敷地)

次のいずれか高いほうの金額を土地の税額から控除 できます。

- (i) 45,000円(税額が45,000円未満である場合は その額)
- (ii) 土地1㎡あたりの価格 × 1/2 × 住宅の床面 積の2倍(200㎡が限度) × 税率3%

適用期限を2年間延長して、 令和5年3月31日までの取得について適用

【登録免許税】

VI 土地に関する登録免許税の軽減税率の 適用期限の延長

	本則	特例
所有権の移転	2.0%	1.5%
所有権の信託	0.4%	0.3%

適用期限を2年間延長して、 令和5年3月31日までの登記について適用

Ⅵ 土地に関する相続登記の登録免許税の 免税の適用期限の延長

土地の相続移転登記を行わずに死亡した者を登記名 義人とする移転登記の登録免許税を免税する措置につ いて、適用期限が延長されます。

> 適用期限を2年間延長して、 令和4年3月31日までの登記について適用

【その他】

Ⅲ 税務関係書類における押印義務の見直し

1. 改正内容

下記税務書類を除き、押印が不要となります。

- ①担保提供関係書類および物納手続関係書類のうち、実 印の押印および印鑑証明書の添付を求めている書類
- ②相続税および贈与税の特例における添付書類のう ち、財産の分割の協議に関する書類

2. 廃止・存続の具体例

	廃止	存続	
税務関係書類	 ・確定申告書 ・修正申告書 ・更正の請求書 ・給与所得者の扶養控除等申告書 ・給与所得者の保険料等控除申告書 ・給与所得者の基礎控除等申告書 ・各種届出書・申請書 	・遺産分割協議書・所有権移転登記承諾書・抵当権設定登記承諾書など	
その他	・住民票の写しの交付請求・婚姻届・離婚届 など	・法人登記の申請 ・不動産登記の申請 など	

令和3年4月1日以後に提出する税務関係書類について適用

【実務のポイント】

所得税や相続税の申告書にも、押印の必要はなくな りました。ただし、相続税の申告書に添付する遺産分 割協議書には、従来どおり実印を押印し、印鑑証明書 を添付する必要があります。

COLUMN 今後の税制改正について

● 住宅ローン控除の今後

昨今の住宅ローンにおいては利率が1%に満たないものもあ り、住宅ローン控除額が住宅ローンの支払い利息額を上回る ケースがあります。そのため、1%の控除率を上限としつつ支 払利息等を考慮して控除額を設定するような見直しが、翌年 度以降において行われる可能性があります。

● 生前贈与対策の今後

税制改正大綱の中には、改正の具体的内容の説明の他に、 「基本的考え方」として今回の改正がなされた背景や将来の税 制のあるべき姿が記載されています。この中で「相続税・贈 与税のあり方」として、将来の改正を示唆するような記載が されています。要点をかいつまむと次のようなことが書いて あります。

高齢化社会の進行に伴い相続の時期が後ろ倒しになり、若年世 代への資産移転が進みにくい現状があるため、早い時期に若年 世代へ促進させる施策が必要になること

現在の贈与税に関する税制においては富裕層における分割贈与 を通じた相続税の負担回避を防止するには限界があること

諸外国では一定期間贈与や相続を累積して課税すること等によ り、資産の移転のタイミング等にかかわらず、税負担が一定と なり、同時に意図的な税負担の回避も防止されるような工夫が 講じられていること

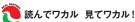
要するに、税務当局では特に贈与税の暦年課税制度を利用 することにより、相続税より低い税率で財産を次世代以降に 移転させる対策が行われていることについて問題視している ことが読み取れます。また、早い段階で多くの資産を若い世 代に移転させる仕組みも必要であり、諸外国の制度を参考に して新たな仕組みを構築していくことが記載されています。

ここでいう新たな仕組みがどのようなものであるかは、今 の段階で断定的なことはいえませんが、税務当局には「贈与 税の暦年課税の廃止または縮小」および「相続時精算課税制 度をより使い勝手が良いものにする」ということが念頭にあ るように感じられます。暦年課税を廃止することには相当の 抵抗があるものと思われますが、暦年課税の適用に関してよ り制限が加えられることも含め、今後の相続税対策を見直す ことも必要になってくるかもしれません。

「紙上研修」 On the web [全宅保証 Web研修へGO]

スマホで「サクッと」情報get

紙面を動画解説中!





ご質問について

- ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。 (電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
- 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。
- (公計) 全国字地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館2F



全宅保証 Web 研修



タイムリーなテーマを配信中!



全宅連·全宅保証 令和3年度定時総会





坂本久会長

赤羽一嘉国十交诵大臣

全宅連・全宅保証は6月29日、都内のホテルで定時 総会を開催しました。

全宅保証総会では、令和2年度事業・決算報告、令和 3年度事業計画、収支予算の報告のほか、定款変更が決 議承認されました。

全宅連総会では、坂本会長が挨拶で「今国会で成立 した『デジタル改革関連法』により来年5月には35条、 37条の押印廃止が施行される。さっそく不動産総合研 究所のテーマとして取り上げ、依頼者のニーズに的確に 対応すべく検討している。宅建士法定講習についても Web受講化を進め、業界のリモートワークの推進に寄 与したい」と述べるとともに、令和2年度を「固定資産 税の据え置き・住宅ローン減税の延長・面積要件の緩和、 家賃支援給付金の創設、銀行の不動産仲介業阻止など、 コロナ禍の中、実り多い年度であった」と振り返りまし た。さらに、建築条件付き土地取引の際に、仲介業者が 買主に対して行う各種サポート業務(例えば間取り変更

に伴う資金繰り相談や建築請負契約の立会い等)が、「媒 介業務以外の関連業務」に該当する旨、全宅連より国交 省に照会し、回答を得たことに触れ、宅建業者の役割の 拡大とより一層の消費者保護を呼びかけました。

来賓挨拶で赤羽一嘉国土交通大臣は、「コロナ禍によ り、『二地域居住用の賃貸住居』や『空き家のリフォー ムによる利活用』、『サテライトオフィスに対する需要 増』など、新たな『住まいの場』や『働く場』の提供が 求められ、(宅建業者には)これまで以上に大きな期待 が寄せられている」とし、空き家問題については「地域 の宅建業者の皆様が、自治体と協力し、空き家を活用し た移住促進などに取り組む事例などが広がってきてい る。国土交通省としても、空き家を利活用した『シェア オフィスの促進』や『住み替え支援』などの取り組みを 推進したい」と述べました。

続いて令和3年度の表彰贈呈者が紹介されました(下 表参照)。議事に入り、令和2年度事業報告や令和3年 度事業計画、収支予算が報告されたほか、令和2年度決 算が承認されました。なお、両団体とも理事の補欠選任 が行われ、新たに桜井文雄氏(群馬)、中馬敏夫氏(鹿 児島) が理事に選任されました。

新型コロナウイルス感染症の影響で、総会は会場で の出席、Webでの出席、委任状による出席と規模を縮 小しての開催となりました。

1. 入会促進策に功績顕著な都道府県協会表彰

(1) 会員数維持率

1沖縄県 2福島県 3 佐賀県

(2) 入会者数比率

1沖縄県 2福島県 3福岡県

2. 不動産キャリアパーソン関係表彰

(1) 受講目標達成都道府県協会

1鳥取県 2 石川県

(2) 申込者数500名以上達成協会

1愛知県 2 大阪府

(3) 1社累計50名*以上申し込みの企業

(株) 中央住宅 〔埼玉県字建協会 他〕

(株) 生活プロデュース〔北海道宅建協会 他〕

(株) エリッツ 〔京都府宅建協会 他〕

トヨタホーム(株) 〔愛知県宅建協会 他〕

*グループ企業を含む



沖縄県宅建協会会長 福島県宅建協会会長 佐賀県宅建協会会長 福岡県宅建協会会長





岡野敬司郎



加藤龍雄



鳥取県宅建協会副会長 愛知県宅建協会会長 石川県宅建協会会長 大阪府宅建協会会長



新谷健二



高村永振

不動産関連アーカイブ



国土交通省

令和3年5月26日

マイナンバーカードの健康保険証利用の促進および業界団体・個社の取組の好事例の情報提供について



国土交通省より、マイナンバーカードの積極的な取得と健康保険証の利用申込の促進 および個社の取組の好事例について情報提供のお願いがありました。

令和3年6月1日

賃貸型集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について



LPガスが供給される賃貸型集合住宅について、国土交通省より本会宛て、「賃貸の仲介を行う宅建業者が、入居募集中の賃貸型集合住宅の物件に関し、所有者又は不動産管理会社から、当該募集物件に係るLPガス販売事業者名、連絡先、料金等の資料の提供を受けている場合には、当該資料にについて、入居希望者に対し、あらかじめ情報提供すること」について周知の依頼がありました。

令和3年6月2日

新たな「土地基本方針」の閣議決定について



土地基本法に基づく「土地基本方針」について、関係省庁の施策の進捗や所有者不明 土地特措法の見直しに向けた検討等を踏まえた変更が閣議決定されました。

- 土地基本方針を変更し、新たに盛り込んだ主な内容は次のとおりです。
- 民事基本法制の見直しによる所有者不明土地の発生予防・円滑利用のための対応
- 所有者不明土地特措法施行後3年経過の見直しに向けた検討
- その他、土地に関連する施策に関する記載(防災・減災や、DXに資する情報連携の基盤整備等に関する新たな取組等)

令和3年6月7日

残置物の処理等に関するモデル契約条項の策定について



単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係および居室内に 残された家財(残置物)を円滑に処理できるように、賃貸借契約の解除および残置物 の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が策定されました。

令和3年6月15日

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行について



賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が6月15日に施行されたことに伴い、国 土交通省よりあらためて周知の依頼がありました。同法の施行に伴い、住宅宿泊事業 法施行要領についても改正されております。

国民生活センター

令和3年6月21日

高齢者の自宅の売却トラブルに係る注意喚起について



高齢者の自宅の売却トラブルについて、国民生活センターより本会宛て、会員事業者への法令の遵守及び高齢者に対する配慮についてより一層の周知の要望がありました。

全宅連・全宅保証アーカイブ



archive

全宅連・全宅保証・宅建協会

令和3年4月29日

令和3年 春の叙勲・褒章受章



全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、4月29日(昭和の日)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)。

●旭日双光章

〔全宅連·全宅保証 推薦〕

内山 俊夫(全宅連元副会長 全宅保証元常務理事·埼玉) 山本 武久(全宅連理事 全宅保証理事・岐阜)

●黄綬褒章

〔全宅連・全宅保証 推薦〕

角 幸彦(全宅連理事 全宅保証常務理事·和歌山) 清水哲也(全宅連理事 全宅保証理事·徳島)

●黄綬褒章

〔都道府県協会 推薦〕

中嶋 勝司(岩手県宅建協会 副会長)早坂 一夫(宮城県宅建協会 副会長) 高﨑 正雄(千葉県宅建協会 会長) 飯野 郁男(東京都宅建協会 元副会長) 石原 正男(新潟県宅建協会 元副会長) 木俣 純一(静岡県宅建協会 副会長) 西口 寿雄(兵庫県宅建協会 副会長)



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連・全宅保証

令和3年5月12日

サブリース関係書式追加のお知らせ



全宅連において、不動産取引に係る各種書式を掲載しておりますが、このたびサブ リース関係書式として以下を追加いたしました。

【マスターリース契約書(サブリース原賃貸借契約書)】

- ・マスターリース契約書
- ・定期マスターリース契約書

【サブリース契約書】

- ・サブリース住宅賃貸借契約書(A)、(B)
- ・サブリース定期住宅賃貸借契約書(A)、(B)
- ・サブリース事業用賃貸借契約書(事務所)、(店舗)
- ・サブリース定期建物賃貸借契約書(事業用)

令和3年5月13日

第21回不動産市況DIおよびデジタル化推進に関する調査結果公表



全宅連モニター会員による2021年4月実施のDI調査の結果をまとめました。 土地価格動向実感値は、全国で+1.6Pとなり、前回調査に比べ4.3P改善しました。 その他、中古戸建価格が-2.1P(前回調査比+7.2P)、新築戸建て価格が+6P(同+9P)、中古マンション価格が+1.5P(同+7.3P)と、いずれも前回調査対比より大幅に改善しました。

一方賃料は、居住用賃料が-8.4P(同+3P)、事業用賃料は-23.9P(同+5P)となり、前回調査対比より改善しましたが特に事業用物件は依然きびしい状況が続いている結果になりました。

また、DXに関する調査も併せて実施し、媒介契約書・重要事項説明書・契約書の各書面のデジタル化や電子サイン化を歓迎するかでは、「歓迎」が64.7%、「歓迎しない」が35.3%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3年5月31日

理事会開催





(全宅保証)

全宅連・全宅保証の理事会が5月31日にオンラインで開催されました。両団体ともに、令和2年度事業報告案・決算案、令和3年度 定時総会スケジュールが承認されました。

....

(土七休山

令和3年6月14日

「書式ダウンロード」賃貸借契約関係書式について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が6月15日に施行されたことに伴い、本 会策定の賃貸借契約書、建物貸借に係る重要事項説明書等を一部更新しました。





インフォメーション

iniomation

全宅連

令和3年6月

「令和3年版 わかりやすい賃貸借契約書の書き方」の発刊について



全宅連で策定する賃貸借契約書につきまして、解説本である「わかりやすい賃貸借契約書の書き方」を発刊しました。(宅建協会会員限定)

【単価】1セット 2,200円(税込)※別途送料

【構成】2分冊 ①「基本記載編」144ページ ②「解説編」136ページ 【注文方法】ホームページ掲載の申込書によるFAXまたは「出版物の注文フォーム」 よりお申し込みください。



令和2年6月15日

神奈川県宅建協会が職域接種を実施



神奈川県宅地建物取引業協会は、新型コロナウイルスワクチンの職域接種を行います。接種会場は、神奈川県不動産会館の大会議室を予定し、会員(従業者を含む)および職員等の3,000人程度を想定しています。6月28日から受付開始、7月4日から接種を行う予定です。

インフォメーション



全宅連

2022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事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、企業推薦入試制度の活用をご検討ください。

成のため、企業推薦人試制度の沽用をご検討ください。 ◆提携大学企業推薦制度の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)

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

入試日程	(A日程)	(B日程)	出願資格等のお問い合せ	
願書受付期間 (全宅連必着)	2021年10月28日(木) ~ 2021年11月10日(水)	2022年2月22日(火) ~ 2022年3月4日(金)	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11月28日(日)	2022年3月17日(木)		
合格発表日	2021年12月2日(木)	2022年3月18日(金)		
試験科目	面接·小論文	面接·小論文		

令和3年版税金本「あなたの不動産、税金は」

令和3年版「あなたの不動産税金は」を発刊しました。

[体 裁] A5判·112頁

[単 価] 1冊270円(税込・送料別)※10冊以上注文の場合1冊220円(同) 「申込方法」全宅連ホームページより申込書をダウンロードしてください。

-[お問合せ先] (株) テクノート TEL: 03-3863-5933





ハトマーク支援機構

宅地建物取引士向け「賃貸住宅管理業業務管理者講習」申込受付中! 受講者数 4.100名を突破! (令和3年7月5日現在)

■ 賃貸住宅管理業業務管理者講習とは…

令和3年6月15日に施行された「賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律(賃貸住宅管理業法)」第12条4項および施行規則第14条に基づく「業務管理者」になるための講習です。

当機構は、国土交通大臣より指定を受けた(一社)賃貸不動産経営管理士協議会より委託を受け、 2年以上の賃貸住宅管理業務の実務経験のある宅建士の方を対象とした講習を実施しております。

※2年以上の賃貸住宅管理業務に代わる「実務 講習」は(一社)賃貸不動産経営管理士協議会 にて実施予定です。

■ ハトマーク支援機構 「賃貸住宅管理業業務管理者講習」の概要

受講資格	賃貸住宅管理業に係る実務経験2年以上を有す る宅地建物取引士
受講料	19,800円(税込)
受講の有効期間	2ヵ月
学習教材	テキスト学習と講義動画による通信教育
講習時間	10時間(効果測定を含む)
修了要件	効果測定において7割以上の正答

※テキスト、ログインID・パスワード等は、入金確認後 "10日前後"にお届けします。 (申込状況に応じて発送が遅れる場合もございますので、 ご了承ください。)

■ 受講コース

Web コース オススメ! 申込手続きから講義動 画視聴、効果測定、修了証の交付 まで、すべてインターネット上で 行います。

郵送

申込手続き、効果測定、修了証の交付が郵送 手続きになるほか、講義動画はDVD(貸与) での視聴となります。

※令和2年度までの賃貸不動産経営管理士試験に合格し、登録を受けた賃貸不動産経営管理士を対象とした「業務管理者移 行講習」は、ハトマーク支援機構では行っておりませんのでご注意ください。

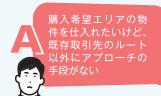
https://www.hatomark.or.jp/gyoumukanrikoushu

支援機構 業務管理者

検索



地建物仕入探訪.com」が始まります



手持ちの物件やお客 様から預かった物件 を売りたいけど買取 業者が見つからなく て困っている

いろいろ書いていますが、

「土地建物仕入探訪.com は、

- ・物件仕入希望不動産業者=(A)が「チラシ(購入希望エリア、面 積、予算等)」を登録し、
- 物件売却希望および売却情報保有不動産業者=(B)が登録され ている「チラシ」を見て直接(B)より(A)に連絡を取り、交渉を 進めることができる新しい仕組み(下記イメージ図参照)です。
- ●2022年1月の本オープンに先立って、2021年9月1日にプレ オープン(予定)です。
- ※プレオープン時、チラシの登録は首都圏(東京都・千葉県・埼 玉県・神奈川県)の宅建協会会員様のみとなります。登録され たチラシの閲覧は、宅建協会会員様どなたでも可能です。
- ※登録できるチラシは、用地仕入(戸建・マンション・駐車場・ その他)のみ。用地仕入以外のチラシの登録はできません(公開 停止する場合があります)。

※イメージ図



物件仕入希望不動産業者 (用地を探す)

物件仕入希望不動産業者

※プレオープンにつき首都圏 (1都3県)の宅建協会会員のみ

仕入希望エリアの情報を記載したチ ラシ登録し、(B)からの連絡を待つ

1掲載につき1万円(税別)/3ヶ月 ※プレオープンにつき 「1万円(税別)/3ヶ月」とします

- ①チラシ配布にかかっていた時間 が他の業務に充てられる!
- ②反響問合せが増える可能性!
- ③新規取引先の獲得!



チラシ画像(JPG、JPEG、PNG、GIF)or文字情報 登録内容

会社名/担当者名/連絡先/会社HP·URL等 登録者情報 チラシ登録項目 希望エリア/希望面積/予算/登録年月日等

「土地建物仕入探訪.com」

※(B)から(A)への連絡は、電話・メール等にて直接行っ ていただきます。当機構の立場は本サービスの運営者で あり、不動産仲介業務には一切関与致しません。

※「土地建物仕入探訪.com」を通じ、(A)と(B)または第三 者との間において生じた取引、連絡、紛争等について、当 機構は一切の責任を負いかねます(運営規約第16条)。

※システム開発中につき、イメージとなります。

物件売却希望および 売却情報保有不動産業者 (買取業者を探す)

物件売却希望および 売却情報保有不動産業者 [宅建協会会員(全会員)のみ]

- ·土地建物仕入探訪.comの閲覧
- ·(A)に直接連絡が可能
- ·(A)の選択が可能

費用 無料

- ①「売却期間」が短くなる可能性! ②売りにくかった物件も売れる 可能性!
- ③販路拡大のチャンス!

ハトマーク支援機構

検索

詳細は、8月中旬(予定)にハトマーク支援機構メールマガジンにてご案内予定。 9月1日にハトマーク支援機構ホームページにてオープン(予定)。



〈株式会社大塚商会〉

オフィスの「ない | をすぐにお届け!

税込200円以上の購入で送料無料

200万点以上の品ぞろえ!

当日・翌日お届け!

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本体・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!



豊富な品ぞろえのオフィス用品通販ならたのめ一る

検索 と検索ください!

www.tanomail.com

無料で お届け!

「最新カタログ たのめーるvol.45 春夏号」

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。

宅建協会 会員の皆様は

新規登録料

戸建住宅 マンション アパート

3万戸以上 信頼の 货重実績

専門的な

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 かし保険適合基準での検査も兼ねています。 安心かつスムーズな既存住宅の売買をサポートします。

※既存住宅かし保証の利用には諸条件があります。

POINT 1

「説明しやすい!|



POINT 2

「さらに業務効率アップ」

補修工事見積りサ

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。



サービス紹介

「長期化する雨漏りにお悩みならし

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。

修範囲がわかる"雨漏り調査

- ●レインボービューシステム で雨水の浸入箇所を 特定します。
- ●戸建住宅・マンション・ アパート・ビルなど あらゆる雨漏りに対応します。







HOME

オリジナル報告書

わかりやすい

JAPAN 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

SHIELD 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/ ホーミル



〈株式会社 LIFULL〉



宅建協会会員様限定特典

LIFULL HOME'S

通常20,000円が

入会金



- ・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。

内容の詳細、お申込に関するお問合せはお気軽に!

貴社名	ご担当者	
TEL	 所在地	
FAX	 771任26	(都道府県のみ記載ください)

宅建協会会員様特典の適用は、リアルパートナー経由のお問合せ、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ます。 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します。

お電話でお問合せの際は、 「リアルパートナーを見た」 とお伝えください。

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







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」で売上UP狙いませんか?

6,500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 **6,500**超

全都道府県 対応





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!

2010

19

宅建協会会員様限定!

2ヶ月無料トライアルキャンペーン!



サービスの詳細はスマホで確認!



https://infonista.jp/c/hato/

∖ 詳しくはお気軽にお問い合わせください! /



ハトマーク支援機構ホームページで WEBセミナー動画公開中!



お問い合わせは こちらから **500** 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

フラット35といえば 全字住字ロー

住宅ローンのことならなんでもご相談ください!



サポートします。

最長35年の長期固定金利 団信特約料が金利に含まれるらに便利に!

事前審査は、当日または翌営業日回答!

建設費・購入額の100%融資建築費・購入額の100%+諸費用可

つなぎ融資の充実 土地取得費用100%・建築費用の上限80%まで可

事務取次手数料のお支払い 宅建協会会員様限定、 事務取次手数料をお支払!

HEAL PARTMEN

人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-16-9 センボービル 5 階 https://www.zentakuloan.co.jp

TEL: 03-3252-1414 FAX: 03-3252-1415

関東財務局長(5) 第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号



中古(既存)住宅仕入+リフォーム

一括融資

好評取扱い中!





全字住字ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階 https://www.zentakufinance.co.jp

TEL: 03-6206-0431 FAX: 03-3252-8288 貸金業登録番号:関東財務局長(5)第01453号 宅建業免許番号:東京都知事(3)第87476号 日本貸金業協会会員第003559号 (公社)東京都宅地建物取引業協会会員 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員



ハトマークがインターネット調査で 3部門のNo.1を獲得

2021年4月に株式会社日本マーケティングリサーチ機構に委託実施した「不動産取引に関するインターネット 調査 |において、ハトマークが「消費者が選ぶ安心と信頼の不動産取引満足度No.1 |「不動産関係者が加盟し て良かった不動産団体No.1」「入会者の業務サポート満足度No.1」を獲得しました。

三冠達成動画 配信中 🔼 https://youtu.be/txMB1M_ht04

三冠達成のデザインをWebサイトなどの販促物にお使いいただけます



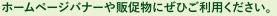


リハトサポ ハトサポTOP

使用イメ-

三冠達成のデザインは、ハトマーク会員店において、「宅建協会名」「会員店名」を記入してご使用いただく ことができます。デザインデータ(JPEG形式・EPS形式)は「ハトサポ」内「ハトマークシンボルマークご利用

に関するガイドライン」ページよりダウンロードできます(ハトサポID・パスワードが必要です)。



ハトサポURL https://member.zentaku.or.jp/

