

REAL PARTNER

SEPTEMBER



住まい探しは
ハトマーク

2021年9月号 [隔月発行]

令和3年9月10日発行 通巻第503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

深刻化する自然災害に 新たなガイドラインが施行

「住」のトレンドウォッチング

①「デジタル庁」創設 ②「ウッドショック」の今後

注目の書 著者は語る

『コロナの時代の暮らしのヒント』井庭 崇

紙上研修

宅地建物取引に関する最近の裁判事例

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

近年、梅雨時期から台風シーズンにかけて豪雨災害が各地で多発している。今年も九州から東北にかけて、日本各地で集中豪雨が発生し、引き続き警戒が求められている。

そうしたなか7月15日に河川の浸水被害に関する法律が一部改正、施行された。これによって今後、水害ハザードマップの対象エリアが拡大されることが想定される。

不動産業界においても重要事項説明の際に最新のハザードマップを確認するなど、よりいっそう水害に対する慎重な対応が求められる。どのような点が変更され、また今後どのような対応が求められるのかを解説する。[文・住宅ジャーナリスト 高橋洋子]

想定を超える水害被害を受け、洪水浸水想定区域などが拡大される

気候変動の影響により、世界各地で気温の上昇や豪雨災害が頻発している。日本でも平成30年の西日本豪雨、令和元年東日本台風、令和2年7月に熊本を中



令和元年東日本台風による被害（栃木県佐野市秋山川）／写真：PIXTA

心に発生した豪雨災害と毎年のように大規模な水害が発生している。今年も熱海や青森、さらに佐賀や広島など広範囲で水害や土砂災害が発生する異常事態となっている。

CONTENTS

REAL PARTNER

September 2021

特集 深刻化する自然災害に 新たなガイドラインが施行

「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」一部改正…… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第29回

①「デジタル庁」の創設で不動産業界はどう変わるのか？ …… 6

②「ウッドショック」は今後どうなるのか？
その背景とこれからの動向 …… 8

注目の書 著者は語る

『コロナの時代の暮らしのヒント』井庭 崇 …… 10

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第14回

コロナ禍でも好調に転じた賃貸住宅市場 …… 12

紙上研修 連載 第197回

宅地建物取引に関する最近の裁判事例 …… 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 2021年9月号 …… 20

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2021年9月10日発行 通巻第503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

「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」一部改正

地球温暖化防止対策が急がれるものの、今後も気温の上昇や降水量の増加が予想されている。これまでは国や都道府県の河川管理者、下水道管理者などの管理者が主体となって水害対策を担っていた。しかし、水害被害が頻発し、被害が甚大化しているため、今後は企業や住民などあらゆる関係者が一緒になって、水害対策をしていかななくてはならないと考えられている。このような考えをもとに、今年5月10日に「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」（以下、「流域治水関連法」）が公布され、改正法の一部が7月15日に施行された。この流域治水関連法では、主に次の4点の措置を講じている（図表1）。

- まず「**流域治水の計画・体制の強化**」では、特定都市河川浸水被害対策法に位置付けられている流域水害対策計画を活用する河川（特定都市河川）の範囲を拡大する。また国、都道府県、市町村等の関係者が一堂に会し、官民による雨水貯留浸透対策の強化や浸水エリアの土地などについて協議する協議会を創設する。

法律の概要

1. 流域治水の計画・体制の強化

【特定都市河川法】

- **流域水害対策計画を活用する河川の拡大**
 - 一 市街化の進展により河川整備で被害防止が困難な河川に加え、**自然的条件**により困難な河川を**対象に追加**(全国の河川に拡大)
- **流域水害対策に係る協議会の創設と計画の充実**
 - 一 国、都道府県、市町村等の**関係者が一堂**に会し、官民による**雨水貯留浸透対策の強化**、**浸水エリアの土地利用**等を協議
 - 一 協議結果を**流域水害対策計画**に位置付け、確実に実施

流域治水のイメージ

2. 氾濫をできるだけ防ぐための対策

【河川法、下水道法、特定都市河川法、都市計画法、都市緑地法】

- **河川・下水道における対策の強化** ◎ **堤防整備等のハード対策を更に推進**(予算)
 - 一 **利水ダムの事前放流の拡大**を図る協議会(河川管理者、電力会社等の利水者等が参画)の**創設**(※予算・税制)
 - 一 **下水道で浸水被害を防ぐべき目標降雨**を計画に位置付け、整備を加速
 - 一 下水道の**樋門等の操作ルール**の策定を義務付け、河川等から市街地への逆流等を確実に防止
- **流域における雨水貯留対策の強化**
 - 一 **貯留機能保全区域を創設**し、沿川の保水・遊水機能を有する土地を確保
 - 一 **都市部の緑地を保全**し、貯留浸透機能を有するグリーンインフラとして活用
 - 一 **認定制度、補助、税制特例**により、自治体・民間の雨水貯留浸透施設の整備を支援 (※予算関連・税制)

3. 被害対象を減少させるための対策

【特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転特別措置法、建築基準法】

- **水防災に対応したまちづくりとの連携、住まいの方の工夫**
 - 一 **浸水被害防止区域を創設**し、住宅や要配慮者施設等の安全性を事前確認(許可制)
 - 一 **防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充**等により、危険エリアからの移転を促進 (※予算関連)
 - 一 **災害時の避難先となる拠点の整備**や**地区単位の浸水対策**により、市街地の安全性を強化 (※予算関連)

4. 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策

【水防法、土砂災害防止法、河川法】

- 一 洪水等に対応した**ハザードマップの作成**を**中小河川**等まで拡大し、リスク情報空白域を解消
- 一 要配慮者利用施設に係る**避難計画・訓練**に対する**市町村の助言・勧告**によって、避難の実効性確保
- 一 国土交通大臣による権限代行の対象を拡大し、災害で堆積した**土砂の撤去**、**準用河川**を追加

拡大を図るための協議会を設ける。浸水被害を防ぐために下水道の樋門等の操作ルールを設けることを義務付けたり、河川から市街地への逆流などを防いだりする対策を講じる計画となっている。

図表2 国土交通省「ハザードマップポータルサイト」Webトップページ



(出典：国土交通省「ハザードマップポータルサイト」webサイトより引用)

「被害対象を減少させるための対策」では、浸水被害防止区域を創設し、浸水被害の危険が高いエリアにおける住宅や要配慮者利用施設等の洪水などに対する安全性を事前に確認する開発・建築許可制度を設ける。また、防災集団移転促進事業のエリア要件を拡充し、危険があるエリアから住居を移転するように促進する。ほかにも災害時の避難先となる拠点を整備していく。

「被害の軽減、早期復旧・復興のための対策」では、被害を減らすために、洪水などに対応したハザードマップの作成を中小河川等まで拡大する。さらに高齢者施設等、要配慮者利用施設に係る避難計画・避難訓練に対する市町村の助言・勧告制度を創設する。国が河川工事等の権限代行を行うことができる範囲を二級河川等から準用河川にまで拡大して、災害時に河川に堆積した土砂等の撤去を国が都道府県等に代わって行うことができることになった。大きくこの4つの点が、流域治水関連法の内容である。

不動産業界に求められる対応は、重要事項説明で最新のハザードマップを確認

今回の法改正によって、不動産業界にとって最も大きく影響を与える点が、水害ハザードマップの対象エリアが拡大されることだろう。今後、市町村によりハザードマップの新規作成または見直しが行われること

が想定される。

昨今では不動産取引時において、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっていることから、重要事項に水害リスクに係る説明が追加されている。昨年には宅建業法施行規則が改正され、昨年8月28日から重要事項説明において取引物件が水害ハザードマップで、どの位置に所在するかを説明しなくななくなった。

水害ハザードマップは各自治体が作成する紙のもののほかに、国土交通省の「ハザードマップポータルサイト」にアクセスして見ることができる。ハザードマップポータルサイトでは、災害リスクを重ねて表示する「重ねるハザードマップ」と各自治体のハザードマップと連携した「わがまちハザードマップ」があり、市町村を入力すると検索できる(図表2)。

市町村が、水害ハザードマップを新規に作成した場合、または見直しがあった場合には、その旨を都道府県に共有し、都道府県から宅地建物取引業者に対しても周知することにより、宅地建物取引業者や土地や建物の購入者からの問い合わせに対して迅速かつ適切に対応するようにと求められている。

浸水想定区域となる河川数は2,092河川から約17,000河川までに増加する見込み

水害ハザードマップでは水防法に基づいて、洪水や

雨水出水、高潮による浸水想定区域が想定されているが、近年の気象変動の影響で、水害の被害が広がり、想定を超える被害の規模となっている。国土交通省の資料によれば、令和元年に発生した東日本台風では、洪水浸水想定区域の指定対象ではない中小河川において、多くの浸水被害が発生している。潜在的に水害リスクがあるものの、そうしたリスクが知られていないこともある。そのため今回の法改正によって、浸水想定区域の指定対象とされていなかった河川、下水道、海岸のうち、周辺に住宅等の防護対象のあるものについて指定対象に追加されることになった。

新たに洪水浸水想定区域の指定対象となる河川は、想定最大規模降雨による洪水時に想定される水位が、一連の区間にわたって堤防高を大きく超えるような小規模河川も想定されている。

国土交通省の資料によると、浸水想定区域を設定する河川数は、2020年度で2,092河川だった。それを今後、2025年までに約17,000河川にまで拡大していく計画である。今までよりも、15,000河川程度の河川数が浸水想定区域に加わることになる。これだけ増えるとなると、河川の近くの不動産では、重要事項説明の際に浸水の危険を説明しなくてはならない機会が大幅に増えるだろう。さらには、浸水の危険がある河川の近くの不動産を敬遠する動きも見られるかもしれない。

すでにハザードマップが示す水害リスクに応じて損害保険料が変わってきていることも見逃せない。今年1月、大手損害保険会社が法人向けの損害保険料を値上げした。保険会社のなかには、水害を補償する保険料を、国土交通省のハザードマップのデータと連動させ、浸水の深さの想定によって水害リスクを3段階に分け、それに合わせて、保険料率を3段階に分けたケースもある。最も浸水の危険が高い地域では、保険料が10%程度上がる見通しとなっている。水害リスクが高い地域の保険料が上がるとなると、水害リスクの高い地域から、リスクの低い地域へと人が移動する可能性があり、不動産への影響も少なからずありそうだ。

避難に時間がかかる高齢者などに配慮 賃貸住宅や不動産業界がすべきこと

法改正のなかで、要配慮者利用施設の利用者の避難の確保のための避難訓練の報告が義務化されたことも覚えておきたい。要配慮者利用施設とは、社会

福祉施設、学校、病院などである。その背景には、避難確保計画を作成し、避難訓練を実施して災害に備えていた高齢者施設が、九州や中部地方を襲った令和2年7月豪雨災害で発生した河川の氾濫によって浸水し、甚大な被害が生じたことが影響している。

一般の住宅や賃貸住宅においては、高齢化とともに、一人暮らしの高齢者も増えており、避難に時間がかかる可能性もある。入居者が迅速に避難できるかどうか、避難経路や避難場所についても、賃貸住宅のオーナーや管理会社などは配慮したいものである。

これまでの水害被害から、大きな災害に発展すると、停電、断水など、ライフラインが途絶える可能性がある。いち早く安全な場所に避難することが重要ではあるが、状況によってはすぐに避難できるとは限らない。感染症対策の観点から、在宅避難が好ましい場合もある。近年の住宅ではマイホームだけではなく賃貸住宅においても災害対策も視野に入れて、太陽光発電で電力を作り出し、停電時など電力がまかなえるように蓄電できる住まいが増えている。備蓄をする家庭が増えていることから、パントリーなどの収納スペースを広く確保した住まいも増えている。断水時に役立つように井戸を残している賃貸住宅もある。

9月1日は防災の日だったが、入居者に地域のハザードマップや防災リュックなどをプレゼントする賃貸住宅のオーナーもいると聞く。入居者に避難所などを周知徹底させることも、水害対策のためにできることのひとつだろう。秋の長雨や台風が心配なこの時期、引き続き水害に警戒しながら、水害への備えを見直したいものである。



平成30年西日本豪雨による被害（岡山県岡山市）／写真：PIXTA

「デジタル庁」の創設で 不動産業界はどう変わるのか？

「デジタル庁」創設の動きと歩を合わせて、2021年5月には宅建業法の改正も含んだ「デジタル改革関連法」が成立した。これにより重要事項の説明や契約書の交付・締結をオンラインで行うことが可能になるなど、不動産業界が大きく変わる契機となりそうだ。

[文・編集部]

「デジタル庁」が誕生

2021年9月1日、日本社会全体のデジタル・トランスフォーメーション（DX）の実現に向けて、省庁横断的に、予算配分を含めた企画立案や統括・監理などの業務を行う新しい行政組織として「デジタル庁」が誕生した。

デジタル庁の創設は菅内閣の公約にあったもので、その創設の目的については関係閣僚会議の場で、以下のように述べている。

「今回の新型コロナウイルスへの対応において、国、自治体のデジタル化の遅れや人材不足、不十分なシステム連携に伴う行政の非効率、煩雑な手続きや給付の遅れなど住民サービスの劣化、民間や社会におけるデジタル化の遅れなど、デジタル化についてさまざまな課題が明らかになりました。

この政権においては、かねて指摘されてきたこれらの課題を根本的に解決するため、行政の縦割りを打破し、大胆に規制改革を断行します。そのための突破口として、デジタル庁を創設いたします」

この声明のなかで、デジタル庁創設の目的について「国、自治体のデジタル化の遅れ」が取り上げられているが、この問題は当然のことながら国、自治体に留まるものではない。

民間企業においても、旧態依然とした古いシステム（レガシーシステム）が用いられていることが、データ損失やシステムダウンといったシステムトラブルを引き起こしており、経済産業省が2018年9月に発行した「DXレポート」においても、その経済的損失は2018年段階でも約4兆円に上ると試算されている。

また、「2025年の崖」という言葉で注目されてい

るように、この経済的損失額は2025年には、年間約12兆円にも達すると見積もられている。これは、2025年の時点で21年以上稼働している古いシステムを利用している企業が6割に達する、という予測から算出された数字だ。

こうした損失を防ぐために早急なDXの進展が求められており、その旗振り役としてデジタル庁が創設されたのである。

宅地建物取引業法の改正で デジタル化の進展が本格化する

不動産業界も、デジタル庁の創設によるDXの進展という動きで大きな影響を受けるだろう。というのもこれまで不動産取引は、デジタル化がなじまない商取引の一つとされていたからだ。

たとえば、不動産取引の契約を締結するにあたっては、物件の買い手や借り手に対して、事前に書面を通じて重要事項に関する説明を行うのと同時に、重要事項説明書の交付が義務付けられているが、それらの説明をする際には、「宅地建物取引士証」を買い手や借り手に提示したうえで行わなければならない、という法的な手順がある。

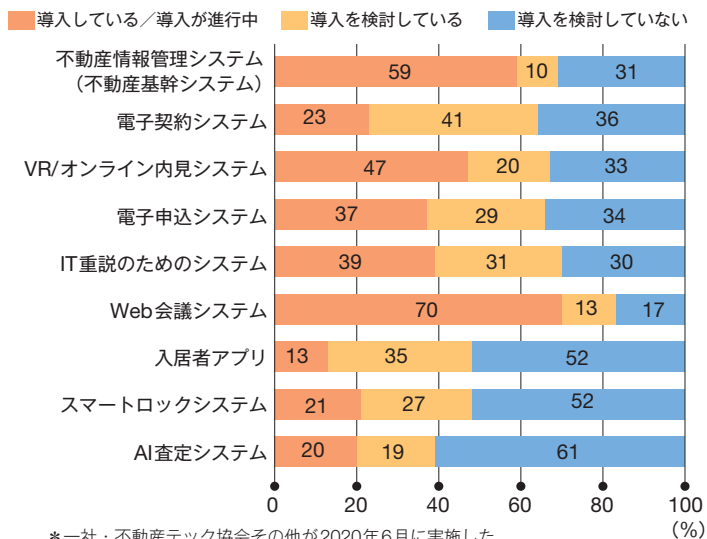
そのため、不動産取引は、これだけインターネットが発展した社会においても、取引契約の最終局面において、不動産業者と買い手、あるいは借り手が直接対面する必要があった。

2021年5月12日に可決、成立した「デジタル改革関連法」は、宅地建物取引業法の改正（2022年5月までに施行予定）が含まれている。この改正によって、重要事項の説明から契約書の交付・締結に至るまで、オンラインで行うことが可能になる。

具体的には、

図表 1 不動産業務デジタルツールサービスの導入状況

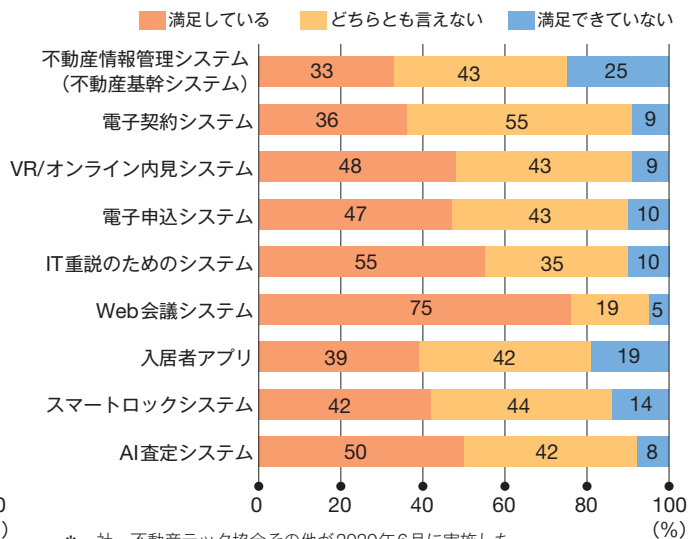
(構成比率：回答数219)



* 一社・不動産テック協会その他が2020年6月に実施した「不動産業界におけるDX推進状況」アンケートより作成

図表 2 不動産業務デジタルツールサービスの満足度

(構成比率：回答数219)



* 一社・不動産テック協会その他が2020年6月に実施した「不動産業界におけるDX推進状況」アンケートより作成

- 重要事項説明書を書面で交付（宅地建物取引士による記名押印が必要）→ 買主・借主等の承諾を得て、重要事項説明書を電磁的方法により提供が可（宅地建物取引士による押印は不要）
- 不動産取引契約書を書面で交付（宅地建物取引士による記名押印が必要）→ 売主・買主・貸主・借主等の承諾を得て、不動産取引契約書を電磁的方法により提供が可（宅地建物取引士による押印は不要）

というように変更された。

さらに、借地借家法第38条（定期建物賃貸借）も改正され、従来は書面締結でなければならなかった定期借家契約についても、オンライン化が可能になっている。

「デジタル庁」創設とDXの進展で、業界再編の動きが始まる可能性も

このように、不動産取引の契約がオンライン上で成立するようになると、買い手や借り手といった顧客の利便性は大きく向上する。デジタル庁の創設は、こうした動きを急速に推進するきっかけになることが予測される。デジタル化が遅れていた不動産業界にもいよいよ本格的なDXの波が訪れる可能性があり、しっかりと準備しておく必要がある。

テクノロジーの進化に伴い、物件の内見もVR（仮想現実）で可能になっているが、今後は新規契

約や契約更新などあらゆる不動産取引・契約締結が、スマートフォンだけでできるようになるだろう。とくに昨今は新型コロナウイルスの感染拡大により、人と人の接触を極力減らしたいという風潮が強まっているだけに、不動産取引のデジタル化は一気に加速する可能性を持っている。

DX化が不動産取引に及ぼす影響は、非対面型取引へのシフトだけではない。従来、不動産ビジネスは地元密着型の商売だったが、オンライン取引が主流になれば、地元商売の優位性は減少していくだろう。対面なしで不動産取引を成立させられるとなれば、地理的な制約が一気になくなる。たとえば、東京にオフィスを構えている不動産業者が、北海道にあるアパートの賃貸を仲介することも可能になるだろう。

もちろん、それは北海道にある中小の不動産業者が、東京にあるオフィスビルやアパートの物件を仲介できるようになることも意味するが、そのためにはDX化に向けた投資や、従来の枠組みにとらわれない、新たな不動産ビジネスのアイデアが必要になってくる。

地元の物件を仲介していればよいという時代は終わり、不動産業者間の競争環境は一段と厳しいものになる。デジタル庁の創設と不動産取引のDX化は、不動産業界に再編の動きをもたらすことになるかもしれない。

「ウッドショック」は今後どうなるのか？ その背景とこれからの動向

2021年に入ってから木材の先物価格が急騰し、「ウッドショック」と呼ばれる事態が起こった。米国における住宅購入意欲の高まりが背景ともいわれているが、その実態はどうか？ 木材価格高騰の原因を探ってみた。

[文・編集部]

世界で木材価格が急騰した背景

今年に入ってから「ウッドショック」という言葉を頻繁に見聞きするようになった。ウッドショックとは世界的な木材価格の上昇を指している。1970年代に起こった原油価格の急騰時に使われた「オイルショック」になぞらえた言葉だ。

ウッドショックの原因の一つに、米国での木材需要の急激な増加があるといわれている。これは、米国で新型コロナ対策のために住宅ローンの金利を下げたことやリモートワークの増加によって、郊外に一戸建てを建てたいという人が急に増えたために木材の供給不足が起こり、木材価格が急騰したということだ。

コロナ禍の影響でいったん落ち込んだ米国の住宅建設需要は、2020年5月頃から全米で州ごとにロックダウンが解除され始めて以降、急速に拡大した。経済産業省の資料によると、2021年1月の住宅建設許可指数は、前年同月比で約30ポイントも上昇したという。

さらに、ウッドショックの原因には、中国における木材需要の増加の影響もあるといわれている。もともと中国では経済成長が続くなか、木材の需要が急速に増加しており、2019年の丸太消費量は2010年と比べると23%も増加していた。中国国内の木材生産量がほぼ横ばいで推移するなか、需要の増加は輸入材でまかなわれている。

その一方で近年、木材の供給不足も始まっている。たとえば米国では山火事が頻発し森林の焼失が相次いだり、ヨーロッパでは害虫によって木材に被害が出ている地域が広がったりしている。またロシアは、2022年1月から丸太や粗く加工された木材

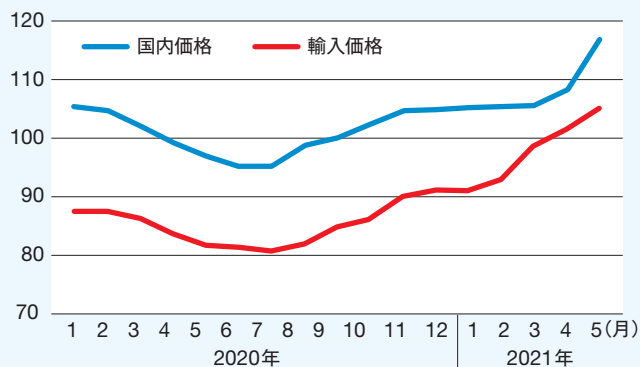
の全面輸出禁止を発表したりするなど、木材の供給不足への不安が高まったことも、価格の高騰を招いた原因だろう。

日本の木材自給率は4割弱

これらの原因に影響されて世界的に木材の価格は上昇し、2021年に入ってから丸太や製材の輸入価格が高くなり、国内の丸太や製材価格も歩を同じく

図表1-1 丸太価格の推移

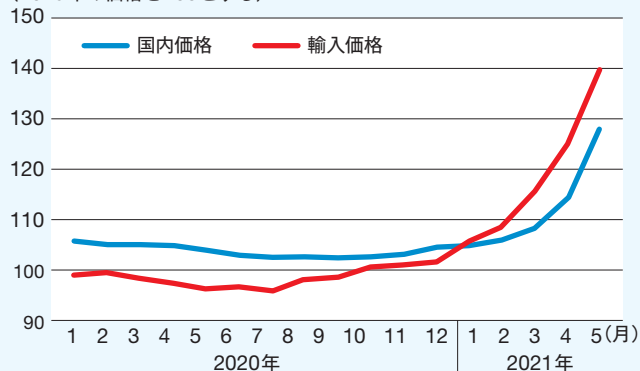
(2015年の価格を100とする)



(出典) 企業物価指数 (日本銀行) より作成

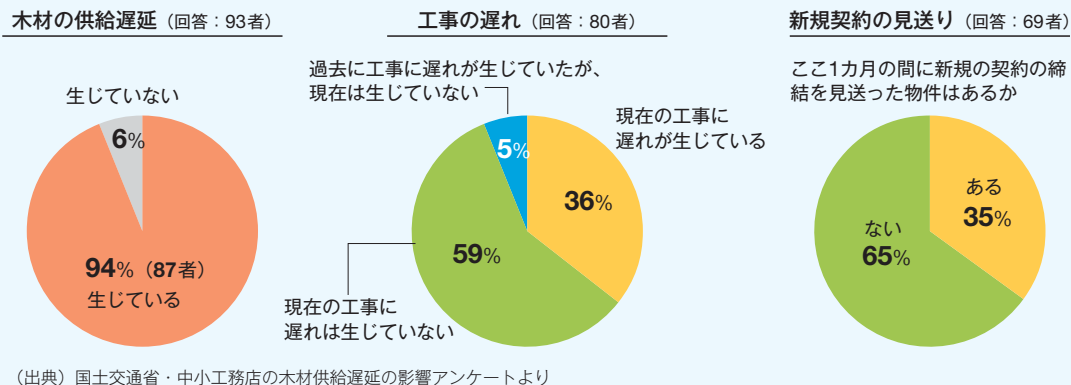
図表1-2 製材価格の推移

(2015年の価格を100とする)



(出典) 企業物価指数 (日本銀行) より作成

図表2 中小工務店における木材の供給遅延の影響について



して上昇している（図表1-1、図表1-2）。

日本の木材自給率は4割弱であり、6割強を海外からの輸入に依存している。輸入木材の価格が急騰して、日本国内への輸入が滞れば、ハウスメーカーにも影響が及ぶ。

また木材を用いているのは住宅だけではない。家具やインテリアなども海外からの輸入木材を原材料にして製造されているものが少なくない。需給面で今後も木材価格の高騰が続くとしたら、家具やインテリアの小売価格にも影響が及ぶと考えられる。

日本は森林面積が大きいので、国産木材を使えばいいのではないかという意見もあるが、林業に携わる労働者の高齢化が日本では深刻であり、さらに国内の木材価格の安定化が難しいことから、そう簡単に国産の木材に切り替えるのは難しい。

国内の木材供給に遅れが目立ち始めた

では、コロナ禍のなかで、国内の戸建新築需要がどのようになっているかを見てみよう。

国内の新築一戸建て住宅の受注は、新型コロナウイルス拡大の影響で2020年4月に急激に落ち込んだ。しかしそれも、同年8月までに大きく回復し、その結果、2020年は前年を上回る水準となった。だが、月単位で見ると、8月をピークにして、輸入材の価格上昇と連動するように受注は低下した。

国土交通省では、今年6月25日～7月5日に全国の中小工務店109店を対象にアンケートを行った。6月末時点で「木材の供給遅延が生じている」と回答した工務店は全体の94%に上っている。そのうち36%が「現在の工事に遅れが生じている」としており、そう回答した工務店のうち35%が「木材

の供給遅延により、ここ1カ月の間に新規契約の締結を見送った」と答えている（図表2）。

コロナショックで落ち込んだ受注が回復し始めたところに、ウッドショックが起これ、急ブレーキをかけざるを得ない状況となったのだ。

木造住宅は購入価格のおよそ1割が木材費だといわれているが、2021年6月に大手住宅メーカーが1棟あたり数十万円から100万円前後の値上げを予定していると報道された。

木材の価格高騰による影響が、住宅市場に徐々に影を落とし、消費者にとっても大きな問題となり始めている。

「ウッドショック」は一段落するのか？

このように、需要面、供給面双方の問題から世界の木材価格が急騰したわけだが、実は今年8月時点で、木材価格の指標となる米国シカゴ・マーカンタイル取引所の木材先物価格は急落し、落ち着きを取り戻している。先物市場で、高くなり過ぎた木材価格の見直しが行われている局面かもしれない。

また、米国の住宅需要についてはピークアウトする予測もある。コロナ禍で実施された金融緩和がよいよ終わりを告げる可能性が高まりつつあるからだ。米国の金融緩和が終われば、住宅ローン金利も上昇へと向かい、住宅需要は一服し、木材価格も元に戻るという予測だ。

しかし、中国の木材需要は今後も高いままだろうし、ロシアの木材輸出全面禁止についても予断を許さない状況であるのは間違いない。ウッドショックが今後どうなるか、不動産業界にとってもしばらくは目が離せない状況が続くだろう。

本書を書いたきっかけを教えてください。

昨年4月に第1回目の緊急事態宣言が発出されたときから、Webのコンテンツ発信プラットフォーム「note」に毎日1本ずつ、自分の日常生活における暮らし方の工夫などについて書き連ねていきました。

私は「パターンランゲージ」の研究者です。パターンランゲージとは暮らしや仕事、教育などさまざまな分野で、人間の活動をより良いものにするためにどういうコツや経験則があるのかを調べ、言語化し、皆で共有するためのものです。その知見をコロナ禍における私たちの生活全般に役立てることができるのではないかと考えて、noteに書き記すようになったのです。

パターンランゲージは昔からある研究分野なのですか。

もともとは米カリフォルニア大学バークレー校の教授だったクリストファー・アレグザンダーが提唱した建築や都市計画に関わる理論です。具体的には、人々が心地よいと感じる街や建物、その他の建築物にどのようなパターンがあるのかを分析・言語化して、住民参加で街づくりや建築設計を行うための方法です。

それが徐々にソフトウェアの設計に用いられるようになり、さらに十数年前から私たちが、仕事や暮らし、教育の分野に応用して、「より良く暮らすためにはどうすれば良いのか」を考える判断材料として提供するようになってきました。

コロナ禍が拡大するなかで、私たちがより良い暮らしをするために留意することは何ですか。

新型コロナウイルスの感染が拡大するなかで、私たちに起きた最大の変化は、日常生活のさまざまな面における判断を他人任せにするのではなく、自分の創造性に基づき、自分で判断する必要性が高まったことだと思います。

いままでは自分がどういう行動をとるべきかについて深く考えなくても、世の中にいくつかの選択肢が用意さ

『コロナの時代の暮らしのヒント』

井

慶應義塾大学総合政策学部教授

庭



『コロナの時代の暮らしのヒント』

晶文社 1,760円（税込）

さまざまな分野の「コツ」を集め分析・研究してきたプロフェッショナルが、大変な状況のなかでの暮らしをより良くするヒントを独自の手法でまとめた本。生活、学び、仕事、子育てなど、一つひとつの知恵・工夫は、シンプルで簡単なものばかりで、誰もが参考にできる。



いば たかし ● 1974年生まれ。慶應義塾大学環境情報学部卒業後、2003年同大学大学院政策・メディア研究科博士課程修了。博士（政策・メディア）。株式会社クリエイティブシフト代表取締役社長、およびThe Hillside Group 理事も兼務。『おもてなしデザイン・パターン：インバウンド時代を生き抜くための「創造的おもてなし」の心得28』（翔泳社）、など著書多数。

れていて、そのなかから選べば、つつがなく生活できました。

でも、これまで経験したことのない社会状況のなかで、仕事や子供の教育のみならず、生活全般に関わるさまざまな局面において、自分で意思決定し、自分がどう行動すれば、より良い結果になるかを真剣に考え、工夫する必要があります。そこでいい加減な意思決定をすると、生活の質そのものが低下してしまうことを認識しなければなりません。これからの時代は、一人ひとりが自分の創造性を活かし、働き方や暮らし方、学び方をつくっていく「創造社会」に移行していくのだと思います。

さまざまな項目があり、どこから読んでも面白いと思いますが、特に思い入れがあるのはどれですか。

私 の実体験として、自宅で野菜を育てる話を書きました。庭やベランダのプランターで育てられますし、植物が育っていくさまを見ることで、生命力を実感できます。こういう時代ですから、身近なところで生命力を実感できるのは、とても良いことだと思います。

コンポストもおすすめです。家庭から出る生ごみを処理して堆肥にし、植物を育てる肥料にできます。そして、焼却するごみを減らせるので、二酸化炭素の排出を抑えることにも寄与します。一人ひとりの取り組みは本当に小さなことですが、大勢の人が個々に小さな循環社会を回すことによって、大きな循環社会に変わっていきます。

振り返ってみれば、これまでとはとにかく仕事をはじめとして外に出ている時間が長く、家での暮らしが疎かになっていたという人は多いのではないのでしょうか。いまは家で家族と過ごす時間、自分の時間が増えていますから、暮らしの在り方をリデザインして、新しい時代のライフスタイルを構築するチャンスなのです。

最後に、読者へのメッセージをお願いします。

感 染症拡大がなかなか収まらない、厳しい社会状況の最中ではありますが、どういう状況であれ、私たちは自分たちなりの暮らしを創造し、そこに幸せを生み出すことができます。そのときに大事なのは、個々人が物質的な豊かさを追求するのではなく、心の豊かさをデザインし、創造力を発揮することなのだというのを、本書を通じてお伝えできれば幸いです。（取材・文／編集部）

{ 家にいる時間が長いいまは、暮らしの在り方をリデザインするチャンスだと思います }

コロナ禍でも好調に転じた賃貸住宅市場

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

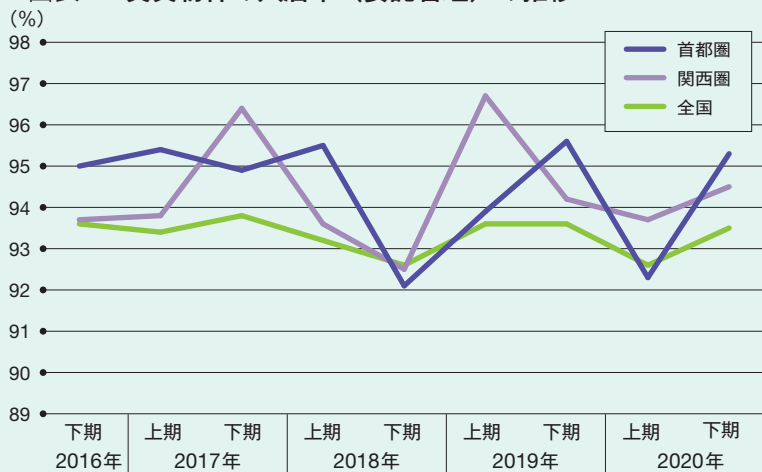
新型コロナウイルスの感染拡大が深刻化して、間もなく2年を迎えようとしています。この間、不動産マーケットにもさまざまな影響が生じましたが、今回はそのなかで賃貸市場の変化について考えてみます。

ファミリータイプの物件が きわめて好調に推移

今、首都圏では2LDKを超える大きめのファミリータイプの物件で入居率が上昇し続けています。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が公表している「日管協短観」によると、委託管理分の入居率は2020年度上期にかけて首都圏、関西圏、全国のいずれもが低下し、なかでも首都圏は大きく落ち込みました。しかし、2020年度の下期にかけて、首都圏、関西圏、全国ともに上昇基調に転じ、特に首都圏は2020年度の上期にかけて大きく下げた分、戻りも大きくなっています（図表1）。

図表1 賃貸物件の入居率（委託管理）の推移



（出典：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「日管協短観」より作成）

とりわけファミリータイプの物件は不動産業者によっては、「紹介する物件がない」と言うほど堅調に推移しています。

また、新型コロナウイルスの感染拡大以前に比べても、入居率の上昇にともなって、賃料は着実に上昇傾

向をたどってきました。一般的に入居率が上昇すれば、それにやや遅れて賃料も上昇傾向をたどるものですが、実際にその傾向はファミリータイプの物件で特に顕著に見られ始めています。

では、なぜそこまでファミリータイプの賃貸物件にニーズが高まっているのでしょうか。考えられる理由の1つは分譲マンションの価格高騰にあります。分譲マンションの価格が高くなりすぎているために、マンション購入者の間に今、2つの動きが見られます。

第一が待機組の動きです。分譲マンションの購入を検討しているものの、価格がなかなか下がらないため、様子見を決め込んでいる待機組が一定数います。「今は価格が上昇しているけれども、どこかの時点で

安くなるはずだから」という考え方で、ひとまず賃貸マンションを借りて、分譲マンションの価格が下がるのを待っているのです。

第二は、この価格上昇で売却益を得た人たちの動きです。この人たちは昨今の分譲マンションの価格上昇で売却益を得るために、いったん手持ちの物件を売却してキャッシュを手に入れています。そして、そのキャッシュで、再び分譲マンションの値段が下がったときに、今まで住んでいたよりも良い物件を買おうと考えています。こうした人たちも、次の物件に入居するまでの仮住まいとして、ファミリータイプ

の賃貸物件を物色しています。

リモートワークの普及に伴い 「少し大きめの家」の需要が高まる

こうした価格要因に加え、新型コロナウイルスの感

染拡大により、リモートワークが増えてきたという環境変化も賃貸物件の入居率上昇につながっています。

当初、新型コロナウイルスの感染拡大によって、多くのビジネスパーソンが「やむを得ない」という感覚でリモートワークを行うようになったのですが、今では多くの企業が社員に対してリモートワークを推奨するようになりました。この傾向が今後も続くとなれば、早晩、リモートワークは新しい働き方の一つとして定着していくでしょう。

現状、海外では少しずつオフィスに人が戻ってきているといわれていますが、私自身は正直なところ、オフィスで働く人の数がコロナ前の水準に戻るとは考えていません。仮に新型コロナウイルスの感染拡大が進む前のオフィス人口を10だとしたら、感染拡大後のリモートワークで3まで減り、今後、感染拡大が終息したとしても、おそらく7くらいまでしか戻らないのではないかというのが、私の見立てです。

なぜ戻らないのかというと、日本企業のオフィスでの働き方がいかに非効率であるかが、白日の下に晒されたからです。

長い通勤時間、意味のない会議、最近では「ウィンドウズ2000」と揶揄されている、働かないけれども高給取りの中高年社員の存在など、いずれもリモートワークが普及することによって、それらの無駄があぶり出されてきました。こうした非効率な部分がこれからはどんどんコストカットの対象になっていきます。企業側も、すでに通勤・出張費や交際費、オフィス固定費が大幅に減ったことによって、リモートワークによる経済的メリットを享受しています。

リモートワークが普及すれば、多くの人は自宅で作業することになりますし、そのために少し大きめの家に住みたいと思うようになります。結果、ファミリータイプの賃貸物件に対するニーズが高まっていると考えられます。

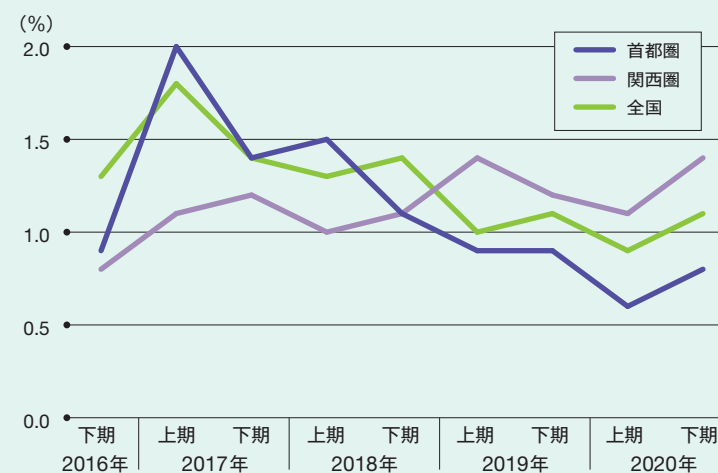
長引くコロナ禍の影響で 家賃の滞納が増えていく？

こうした動きは賃貸住宅市場にとってプラス材料で

すが、一方で賃貸物件にはネガティブな材料があることも、最後に付け加えておきたいと思います。

それは、家賃の滞納が若干増え始めていることです。このデータも日管協短観からのものですが、月末時点で家賃を2カ月以上滞納している人の率を見ると、全国、首都圏、関西圏とも2020年度の上期から下期にかけて上昇しています（図表2）。いうまでもなく、これも新型コロナウイルスの感染拡大による影響と考えられます。つまり収入が不安定になり、家賃を払えなくなった人が増えてきたのです。

図表2 賃貸物件の滞納率の推移（月末での2カ月以上滞納率）



（出典：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「日管協短観」より作成）

この数字がどこまで上昇するのか、また一時的な数字であるかはまだわかりませんし、グラフを見ても、これまで長期にわたって低下してきたものが、ほんの少し上昇に転じたただけなので、今の段階で状況が深刻化しているというつもりはありません。しかし、不動産事業者としては、家賃を滞納する人が増えつつあるという現実を把握しておく必要はあると思います。

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略』（日本実業出版社）などがある。



宅地建物取引に関する最近の裁判事例

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川 隆之

最近の裁判事例の中から、重要と思われるものをピックアップして、賃貸編と売買編に分けて紹介いたします。「留意点」では、現場で気になることが多いものの、契約当事者や宅建業者が誤解していたり曖昧な対応をしてしまっている問題点について解説していますので、参考にしてください。

1. 売買編

1. 賃貸物件の売買における保証金の引継ぎ (東京地裁令和元年7月18日判決)

事案 4階建ての賃貸建物をYがXに売却しました。テナント契約において保証金を償却すべき時期は賃貸期間満了時とされていましたが、Yは保証金から償却分を控除した額をXに引き継いだことから、Xは保証金全額を引き継ぐべきであるとしてYに対して償却分相当額の支払いを請求しました。

判決 XY間では、売買契約において、保証金のうち償却分相当額を除いた残額をXに引き継ぐ旨の合意が成立していたと認定し、Xの請求を棄却しました。

留意点 本事案では、売買契約書に上記合意内容の記載もあったことから、当然の結論であったといえます。ただ、実際には、敷金や保証金の引継ぎに関して償却分の扱いが曖昧な売買契約も多く、期間満了時に償却するという賃貸借契約書の文言と、賃貸借契約締結時に収益計上する会計上の処理に齟齬があるために、トラブルとなることがあります。

さらに、そもそも敷金や保証金の引継ぎについて何らの記載もない売買契約書も見かけますが、その場合に、売主が買主に預かり敷金や保証金を引き継ぐ義務があるとする明確な法的根拠はありません。もちろん、買主は賃借人に対しては敷金等の返還義務を負いますが、それを売主に対して売買代金とは別に支払うことを請求できるかどうかは別問題です。敷金等の引継ぎ方法は必ず売買契約書に明記してください。

2. 賃貸物件の買主による未払賃料・未払更新料の請求 (東京地裁平成30年1月30日判決)

事案 賃貸物件をAから購入したXは、賃貸人の地位を承継したとして、賃借人Bに対して、売買前に発生していた未払賃料や未払更新料の支払いを請求しました。

判決 売買前に発生した未払賃料や更新料の請求権は、賃貸人たる地位の移転に伴い当然に新賃貸人に移転するものではなく、別途、債権譲渡の合意が必要であるところ、本件ではAからXへの債権譲渡は認められないとして、Xの請求を棄却しました。

留意点 賃貸物件の売買において、すでに発生している未払賃料等の扱いについては、売買代金の設定や賃借人退去の見通しなどに関係する重要な問題です。判決が述べるとおり、買主が賃借人に対して未払賃料等を請求するためには、必ず売主・買主間で債権譲渡契約を同時に行い、さらに賃借人に対して債権譲渡の通知（民法467条）をしておかなければなりません。

さらに、売買前に発生している賃料滞納を根拠に買主が賃貸借契約を解除できるとは限りませんので、賃借人に対する明渡請求権を確保しておくためには、売買前に売主において賃貸借契約の解除の意思表示を済ませておいてもらう必要があります。

3. 賃貸物件の売買を仲介した宅建業者の売主に対する定期借家契約に関する説明義務 (東京地裁平成30年3月27日判決)

事案 Xが所有する物件には、定期借家契約書を交わした賃借人が入居していました。Xは、賃借人が期間満了で売買決済前に退去することを前提に、この物

件を宅建業者Yの仲介で第三者に売却しましたが、この定期借家契約は事前説明書の交付（借地借家法38条2項）を欠くものだったため、賃借人は退去を拒否し、Xは賃借人に対して解決金（立退料）288万円を支払わざるを得ませんでした。Xは、媒介業者としての説明義務を怠ったとして、Yに対し、この解決金につき損害賠償を請求しました。

判決 Yは、Xに対して、本件賃貸借契約が定期借家契約とは評価されず、売買が違約となるおそれがあることを説明する義務があったとして、Xの請求を認めました。

留意点 定期借家契約について、事前説明書が交付されていなければ普通借家契約とみなされてしまうこと（借地借家法38条2項）と、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に終了通知をしなければ期間満了時に退去を求めることができなくなること（同条4項）は、常に気をつけておく必要があります。とくに売買を中心に扱っている宅建業者がこの点を見逃しているケースが多く、注意が必要です。

なお、この判決が述べるとおり、媒介業者は、買主に対する宅建業法上の説明義務だけでなく、媒介を依頼した売主に対しても媒介契約上の注意・説明義務を負っています。賃貸物件の売買では、仮に有効な定期借家契約だったとしても賃借人が期間満了で必ず退去すると期待することは楽観的にすぎるのであり、万一退去しなかった場合に売買契約をどのように処理するか（決済延期とするか、白紙解約とするか、代金減額のうえ退去未了のまま引き渡すか等）を、あらかじめ特約で決めておくことが望ましいと言えます。

4. 強盗殺人事件の不告知

（神戸地裁平成28年7月29日判決）

事案 7年前に強盗殺人事件があった物件につき、売主Yが買主Xに対してこれを告知していなかったことから、XがYに対して不法行為に基づく損害賠償を請求しました。

判決 売主Yは事件の存在を十分承知していた以上、これを告知しなかったことは不法行為に該当するとして、売買代金と事件を前提とした市場価額との差額1,575万円を損害として認めました。他方で、Xが主張した転売利益2,500万円については、事件の告知があれば売買契約自体が成立したかも不透明であり、転売利益を得られた確実性は乏しいとして、損害として認めませんでした。

留意点 過去の殺人事件や自殺といったいわゆる「心理的瑕疵」について、売主がこれを買主に告知しなかった場合、売主は、瑕疵担保責任（契約不適合責任）、告知義務違反による債務不履行責任・不法行為責任、契約の錯誤取消し等の責任を問われます。売主・貸主や宅建業者が何年前の心理的瑕疵まで告知すべきかについては、裁判所は、取引目的、瑕疵の内容、近隣住民の周知の程度等を総合考慮して判断しており、明確な基準があるわけではありません。ただ、本稿執筆時点において、国土交通省が、「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン（案）」を公表して意見募集を行っており、宅建業者は、①賃貸借契約については事案発生からおおむね3年間、②売買契約については調査を通じて判明した範囲で（年数にかかわらず）告知すべきであるとしていますので、留意してください。また、上記判決は、転売利益の損害賠償を否定する例としても参考になります。

5. 決済期限の延長と融資解除特約による解除の可否（東京地裁令和元年6月11日判決）

事案 土地建物の売買契約において、買主Yからの希望で決済の期日を3回延長しましたが、結局決済に至らなかったため、売主Xは債務不履行を理由に契約を解除し、買主Yに対して違約金を請求しました。これに対して、買主Yは、売買契約には融資解除期限を経過した場合には契約が自動的に解除となるとする特約があることを理由に、売主Xに対して交付済みの手付金の返還を求める反訴を提起しました。

判決 買主の都合により決済期限が延長された場合に、融資解除特約の期限も同様に延長されるとする売主からの明確な合意があったといえる場合でなければ、融資解除特約の効力は失われるとして、Xの債務不履行解除と違約金請求を認め、Yの手付金返還請求を棄却しました。

留意点 ローン審査に時間を要するなどして決済期限を延長することは珍しくありませんが、その際に売買当事者間で曖昧な処理がなされると、大きなトラブルになることがあります。とくに買主側の立場にあるときは、融資解除特約の自動解除期限や解除権行使期限をしっかりと把握し、必ずその期限の前までに決済期限の延長交渉を済ませて、決済期限と融資解除期限の両方につき延長する内容の覚書を作成してお

く必要があります。

6. 売買契約解除に伴う違約金の減額

(東京地裁平成31年1月11日判決)

事案 投資用マンションの売買契約につき、売主業者Xが、買主Yの債務不履行を理由に契約を解除して、約定どおり代金20%相当の違約金436万円を請求しました。これに対して、買主Yは、契約締結過程に問題があったとして、消費者契約法4条2項・4条3項1号に基づき契約を取り消す、違約金請求は信義則に反する、といった反論をしました。

判決 Yは投資用のマンションをすでに3件所有し、さらに投資用として本件物件を購入しようとしたことから、「事業者」であり「消費者」ではなく、本件売買契約は消費者契約に当たらないとしました。一方、Xの違約金請求については、午前7時前にYの社員寮を訪れて20分弱で売買契約書作成と重要事項説明を行ったこと、手付解除の取り決めが曖昧だったこと、解除から2カ月後にはXは本件物件を第三者に売却しており実損が軽微であったことなどを踏まえると、信義則上、違約金は代金10%相当の218万円のみが認められるとしました。

留意点

投資用マンションの買主が事業者か消費者かは難しい問題であり、個別に判断されるものと思われそうですが、少なくとも本件のYのようにすでに複数の投資用物件を所有している場合には、通常は事業者とみなされるものと思われそうです。

違約金の約定については、原則としてその額が増減されることは想定されておらず、旧民法では、裁判所が違約金の額を増減することはできないと規定していました。しかし、本判決のように、実際には裁判所は信義則などを理由に違約金の額を増減することがあります。令和2年4月施行の改正民法(420条1項)は、旧民法の上記規定を削除し、裁判所が違約金の額を増減することを容認するに至っています。

2. 賃貸編

1. 賃貸借契約締結直前の契約申込み撤回

(東京地裁平成28年4月14日判決)

事案 Xは、ビルの2フロアをビル所有者から賃借し、これをYにウエディング施設として転貸するという前提で、Yと契約交渉を重ね、Yの意向に沿った工

事やビル所有者との交渉を進めていましたが、Yが契約締結日直前(平成25年3月8日)になって契約申込みを撤回したため、Yに対して工事費用・人件費・逸失賃料について損害賠償を請求しました。

判決 XはYから役員会で出店が承認された旨の報告を受けて契約交渉を重ね、平成24年12月22日には契約書の内容が確定したこと、同月25日にはXがビル所有者から転貸承諾を得ていたこと、XがYから新たに出た区画変更やフェンス設置などの要望について平成25年2月末頃には実現可能な程度に対応を進めていたなどから、その頃にはXが本件賃貸借契約が締結される期待を抱いたことには相当の理由があり法的保護に値するとして、Yには契約準備段階における信義則上の義務違反があり、Xが支出した工事費用約1,784万円とXの人件費約1,123万円について損害賠償責任があるとししました。また、YがXに支払う予定だった逸失賃料については損害と認めませんでした。

留意点

いわゆる契約締結上の過失の事例です。契約を締結するか否かは本来自由であり、契約締結に至らなかった場合は損害賠償責任は生じないのが原則ですが、契約交渉を重ねることで法的に保護すべき期待が生じていた場合には、契約締結の直前にこれを拒否することが債務不履行や不法行為に該当する場合があります。

契約締結上の過失が認められるのはあくまで例外であり、個別事情によるため、その判断は大変困難です。宅建業者が仲介で関与する場合に、契約の調印がなされる前から賃貸人あるいは賃借人による建物の内装工事を許してしまうことがあります。その後契約締結に至らずに大問題となり、仲介業者の責任が問われることも少なくありません。あくまで契約調印後の工事着手を鉄則としつつ、やむを得ず事前に工事に着手する場合には、基本合意書や予約契約書を交わしたり、契約締結に至らなかった場合の処理を书面化しておくといった対応が望まれます。

なお、仮に契約締結上の過失が認められたとしても、契約自体は締結されていない以上、賠償される損害はおおむね実損(いわゆる信頼利益)にとどまる点にも留意してください。

2. 賃借人が原状回復費用を支払ったにもかかわらず、賃貸人が原状回復工事を実施しなかった場合の不当利得返還請求の可否

(東京地裁平成29年12月8日判決)

事案 Xは、Yから事業用建物を賃借していました。賃貸借契約書には、契約終了時に賃借人の負担でスケルトン状態に原状回復すべきことが定められていました。建物退去時、Xは、Yと協議して原状回復工事費用をYに支払う形で建物を現状のまま明け渡しましたが、その後、Yが工事をせずに建物を第三者に売却したことが判明したことから、Yに対して工事費用につき不当利得として返還を請求しました。

判決 Xは、Yと協議し、自らの原状回復義務の履行に代えて工事費用を支払うことにより原状回復義務を消滅させることをYと合意したのであるから、かかる合意に基づく工事費の支払いには法律上の原因があり、不当利得には当たらないとして、Xの請求を棄却しました。

留意点 賃借人の立場としては、原状回復費用を支払ったにもかかわらず、賃貸人が原状回復工事を実施しないのであれば、費用を返還してもらいたいと考えるのも自然であるように思えます。しかし、本来は賃借人は原状回復義務を負っているのですから、これが直ちに免除される理由もなく、少なくとも裁判所は、原状回復費用の支払いやその保証金からの控除について一旦合意が成立した以上は、その後に賃貸人が原状回復工事を実施しなかったとしても、賃借人に費用を返還すべき理由はないと考えています（東京地裁平成29年12月8日判決、東京地裁令和元年10月1日判決も同様の判決を相次いで言い渡しています）。賃借人の不満は感情的なものにすぎず、もしもそれを回避したいのであれば、自ら原状回復工事を実施するか、賃貸人が工事を実施しなかった場合には費用を返還する旨の覚書を交わしておくべきだったということになります。

3. 原状回復特約と造作買取請求権 (東京地裁平成28年9月29日判決)

事案 Xは、Yから飲食店目的で建物を賃借していましたが、合意解約のうえ建物を明け渡しました。解約時に、YはXの原状回復義務を免除して設備や什物の残置を認めましたが、その後、XがYに対して造作等の買取を請求しました。

判決 本賃貸借契約書には、「建物の明渡し時において、Xは、建物内にXが設置した造作・設備等を撤去し、建物の変更箇所および建物に生じた汚損、損傷箇所をすべて修復して、建物を引渡し当初の原状に復せしめなければならない」との原状回復特約が記載されており、この特約は賃借人の賃貸人に対する有益費償還請求権や造作買取請求権をあらかじめ放棄することも内容としていたと解されるところ、原状回復義務の免除があったとしても、これにより直ちに有益費償還請求権や造作買取請求権を放棄した効果まで失われるわけではないとして、Xの請求を棄却しました。

留意点 賃貸借契約終了に伴い原状回復義務の内容について協議する際に、有益費償還請求権や造作買取請求権の扱いについても明確しておかなければ、本件のようなトラブルに巻き込まれることがあります。また、事業用の賃貸借契約書式では、物件の明渡し時に賃借人が自ら設置した造作・設備等を撤去する旨の条項はあるものの、これが有益費償還請求権や造作買取請求権を放棄する趣旨まで包含する必然性はないとされていますので、あらかじめこれらの請求権を放棄させておくべき場合には、賃貸借契約書の特約欄にその旨を必ず明記してください。

「紙上研修」
on the web

スマホで「サクッと」情報get
紙面を動画解説中!
[全宅保証 Web研修へGO]

 読んでワカル 見てワカル!



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。

(公社) 全国宅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 研修

検索

タイムリーなテーマを配信中!





不動産関連アーカイブ

国税庁

令和3年7月1日

令和3年分路線価

国税庁は7月1日、令和3年分の路線価を公表しました。都道府県庁所在都市の最高路線価の上昇都市は前年分より大幅に減少しました。また、下落をした都市も増加を示したことから、標準宅地の評価基準額の対前年変動率の平均値が6年ぶりに下落に転じ、その変動率はマイナス0.5%と新型コロナウイルスの影響を受けた結果となりました。



国土交通省

令和3年7月2日

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

今般、政府全体として見直しを行っている常駐規制の緩和や、社会におけるテレワークの定着等を踏まえ、専任の宅地建物取引士に関する宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正が行われ、令和3年7月1日に施行されました。詳細は、全宅連ホームページ法令改正情報をご参照ください。



令和3年7月14日

災害関連の印紙税の非課税措置について

印紙税の非課税措置の対象となる自然災害について「令和3年7月3日・令和3年7月1日からの大雨による災害・対象区域：静岡県熱海市」が追加されました。



令和3年7月15日

特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の一部の施行について

国土交通省より「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」の一部施行について、周知依頼がありました。この改正法により、水防法の一部改正が行われ、水防法の規定に基づき作成された水害ハザードマップの対象エリアが拡大されることとなり、今後、市町村によりハザードマップの新規作成または見直しが行われることが想定されます。重要事項説明の際は、最新のハザードマップをご確認ください。



令和3年8月6日

残置物の処理等に関するモデル契約条項に係るQ&Aの公表について

国土交通省において、本年6月に「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が公表されましたが、これに関し、今般、契約条項に係るQ&Aが公表されました。



令和3年8月19日

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一部改正に伴う基準日届出等の変更について

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律が、令和3年5月28日に公布され、令和3年9月30日より一部施行されます。これに伴い、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律についても一部改正され、基準日届出や保証金の供託の時期等が変更されることから、国土交通省より周知依頼がありました。



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連

令和3年7月6日

令和2年度研究事業報告書を公表

全宅連不動産総合研究所は、令和2年度研究事業の成果物として、「住宅確保要配慮者等の居住支援」「中小不動産業者のあり方」「不動産情報提供のあり方」を公表しました。また、併せて、平成30年度に発刊した「宅建業者・管理業者向け 高齢者の賃貸住宅への居住支援ガイドブック」の改訂を行い公表しました。すべての報告書・パンフレットやバックナンバーはホームページからダウンロードできます。



令和3年8月19日

第22回不動産市況DIおよび賃貸住宅管理業法に関する調査結果公表

全宅連不動産総合研究所は全宅連モニター会員による2021年7月実施のDI調査の結果をまとめました。また、「賃貸住宅管理業法に関する調査」を併せて実施し、賃貸住宅管理業法が新設されたことについての認知度や、賃貸住宅管理業者の登録予定の有無等を取りまとめ公表しています。



全宅連

令和3年8月25日

理事会開催 ～各種デジタル事業を推進～

全宅連・全宅保証の令和3年度第2回理事会が8月25日にオンラインで開催されました。全宅連では、新流通システムの進捗状況の報告のほか、賃貸住宅管理業務管理者講習事業の対応、公益変更認定申請（案）が承認されました。



令和3年8月30日

改正銀行法施行に伴う不動産業参入阻止について

改正銀行法が本年5月に成立し、11月に施行されます。今回の改正では、銀行の業務規制緩和が図られたものの、本会による関係各所への要望、連携の結果、不動産業については引き続き参入できないことが明確化されました。この成果について坂本久全宅連会長が「本法案については昨年の原案段階より、関係各方面と連携しながら、要望活動を展開した。関係各位に御礼申し上げる。本会としては引き続き、銀行の不動産業参入と融資業務の利益相反や優越的地位の乱用等の観点から学識経験者等も交えて検討を行っていくとともに、今後とも動向に注視していく」とコメントを発出しました。



インフォメーション

全宅連・全宅保証

令和3年7月12日

令和3年国土交通大臣表彰23人が受賞

全宅連、全宅保証、都道府県宅建協会の推薦で、7月12日に次の23名が国土交通大臣表彰の受賞の栄に浴されました（※敬称略）。

〔全宅連推薦〕	〔全宅保証推薦〕	〔都道府県宅建協会推薦〕
江原貞治（埼玉）	青木 亨（栃木）	森尾 薫（北海道）
浅野達哉（東京）	尾村成一（山口）	山村真哉（千葉）
前田隆夫（富山）	宮崎教生（大分）	河端信雄（新潟）
山下健治（福井）		升田英治（石川）
小林昌三（愛媛）		佐藤茂利（山形）
		寺村光司（東京）
		茅野昭一（長野）
		島山 勉（埼玉）
		小牧智之（三重）
		泉 藤博（滋賀）
		今田正志（広島）
		東條総一郎（徳島）
		今林政秋（福岡）
		境田良二（宮崎）



ハトマーク支援機構 新ハトマークポスターを作成

ハトマーク支援機構ではハトマークと賃貸住宅管理業務管理者講習のPRのため、新ハトマークポスターを作成しました。ポスターに使用されるデザインはバナーとしてハトマーク会員店にてご自由にご使用いただくことが可能です。全宅連ホームページよりダウンロードできますので、ぜひご利用ください。

消費者セミナー2021・秋

全宅連・全宅保証は「消費者セミナー2021・秋」スペシャルサイト（Web）を11月1日に公開します。2022年4月に迫る「成人年齢下げ」（20歳→18歳）をテーマに、アニメーションを利用し、若年層に賃貸借契約を啓発する内容でお届けします。

抽選で豪華景品が当たるキャンペーンも併せて実施しますので、ハトマーク会員店の営業ツールとして、ぜひお役立てください。セミナーおよびキャンペーンの詳細、バナー等ツールはホームページにて順次公表します。

9月23日は「不動産の日」。 抽選でギフト券が当たる 「不動産の日アンケート」実施!!!



全宅連・全宅保証は、9月23日～11月30日の間、「不動産の日」にちなんで「消費者の住居に関する意識調査アンケート」を実施します。ハトマーク会員店の営業ツールとしてご利用いただけます。回答は全宅連ホームページから。

※2021年9月23日より





宅建協会会員様限定特典

LIFULL HOME'S
入会金

通常 **20,000** 円が

10,000 円

入会金
半額!



- ・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	(都道府県のみ記載ください)
FAX	-		

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です。
お申込みにかかる個人情報は、株式会社LIFULLにおいて厳重に管理し、原則として本申込者の把握以外に使用・開示及び提供することはありません。
ただし、弊社からの営業および商品・サービス等のご案内に使用させて頂くことがございます。予めご了承下さいませようお願いします。

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

特別価格
対応商品

※2020年9月

ハトマークお役立ち商品ランキング No.1 ADPARK

不動産査定システム

査定番頭

🏀 **速い** 🏀 **安い** 🏀 **簡単**
査定システムの**三冠王**

物件ガイドブック作成システム

パンフレッター

来店・成約への決定打を連発!
不動産システムの**新人王**



ハトマーク 査定番頭

検索

ハトマーク パンフレッター

検索



一般財団法人ハトマーク支援機構

受講者数5,600名を突破! (令和3年9月6日現在)

申込
受付中!

宅地建物取引士向け

賃貸住宅管理業 業務管理者講習

2021

賃貸住宅管理業務における管理業者登録に必要な業務管理者になるための講習

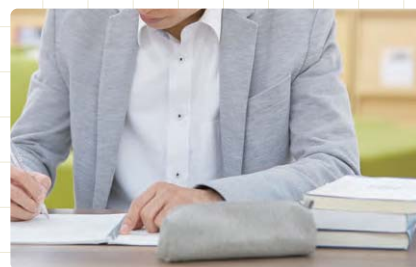
令和3年6月15日施行の「賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律(令和2年法律第60号:以下賃貸住宅管理法)」においては、賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに1名以上の業務管理者を選任し、業務管理者は管理受託契約の内容の明確性、管理業務として賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性について、管理及び監督に関する事務を行う(同条12条)と定められました。業務管理者になるための要件として、①管理業務に関する2年以上の実務経験+宅建士+指定講習を修了した者、②管理業務に関する2年以上の実務経験+登録試験合格者(※登録試験は令和3年度「賃貸不動産経営管理士試験」が該当予定)。なお、令和2年度までの「賃貸不動産経営管理士試験」に合格し、令和4年6月までに登録した者で令和3年6月～令和4年6月までに業務管理者移行講習を受講した者については②の者とみなされます。

今回、ハトマーク支援機構がご案内する講習は(一社)賃貸不動産経営管理士協議会より委託を受け、上記①の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向けの講習となります。

ハトマーク支援機構「賃貸住宅管理業 業務管理者講習」の特徴

特徴1 通信教育で受講可能

特徴2 Web受講なら合格まで2ヶ月間何度でも受講できる!



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	賃貸住宅管理業務に係る実務経験2年以上を有する宅地建物取引士
受講料	19,800円(税込) ※一旦納入された受講料は返金できませんのでご了承ください。※上記の金額には、テキスト代・効果測定受験料・送料が含まれます。
受講の有効期間	2か月(期間延長不可)
学習教材	テキスト学習と講義動画による通信教育
学習内容・講義時間	①賃貸管理総論 ②管理業務の受託 ③建物管理の実務 ④建物設備の知識 ⑤金銭管理 ⑥賃貸住宅管理業務に関する知識・・・10時間(効果測定含む)
修了要件	各学習科目ごとの効果測定において7割以上の正答

受講コースのご案内

ハトマーク支援機構「賃貸住宅管理業業務管理者講習」には、Webコースと郵送コースの2種類があります。

ご自身の受講環境に合わせて、コースをお選びください。

【ご注意】受講申込後のコース変更・キャンセルはできません。

Webコース特徴

Webコースは、お申込みから、講義動画視聴、効果測定、修了証の交付までがすべてインターネット上で行われるコースです。

郵送コース特徴

郵送コースは、インターネット上での受講が困難な方のコースです。お申込み手続きや、効果測定、修了証の交付など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。

受講の流れ

オススメ!

Webコース

郵送コース

STEP1

受講申込み・講習コース選択 Webコース・郵送コースの2種類からお選びください。

クレジットカード払い・コンビニ払い

銀行振込(手数料受講者負担)

STEP2

教材到着

本人限定受取郵便にて、指定のご住所へ教材とWeb学習サイトのログインID/パスワードが送られます。

本人限定受取郵便にて、指定のご住所へ教材と講義動画(DVD)が送られます。

STEP3

学習

テキストと講義動画(Web配信)

テキストと講義動画(DVD貸与)※要返却

STEP4

効果測定 各学習科目の7割以上の正答

Web上で解答
(合格まで繰り返し可(受講期限内であれば))

解答用紙を郵送で返送
(合格点に達していない場合は再提出(一回のみ))

STEP5

修了証の交付

全ての学習科目の効果測定において、7割以上の正答が確認されると修了証が交付されます。

Web上でダウンロード

郵送

申込に必要なもの

①宅建士証の写し ②実務経験証明書

Webコースお申込は
こちらからアクセス

郵送コース
お申込みの連絡先

HPより申込下さい。

ハトマーク支援機構 業務管理者講習 検索



ハトマーク支援機構HPより申込書をダウンロードいただくか、下記の問い合わせ先にご連絡いただきますようお願いいたします。

※なお、業務管理者の要件については、登録試験・指定講習の実施状況、その他新法の施行・運用状況を踏まえ、見直しされる可能性があります。
宅建士の方で2年以上の管理業務の実務経験をお持ちの方はお早めのご受講をオススメします。

■問い合わせ連絡先 ハトマーク支援機構 賃貸住宅管理業業務管理者講習事務局コールセンター[株建築資料研究社(日建学院)]

TEL:03-6773-4654 FAX:03-3987-3256 受付:10:00~17:00(土・日・祝祭日・夏季・年末年始を除きます)

※新型コロナウイルス感染症の感染状況による緊急事態宣言の発出等により、受付休止又は短縮を行う場合があります。

宅建企業年金基金に 加入しませんか？

全宅連を母体とする不動産に関わる
方々のための企業年金制度です。

- 会社のイメージ向上
- 手厚い税制優遇措置
- 従業員の退職金準備
- 経営者自身の老後資産形成

宅建企業年金基金

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5階

FAX 03 (3865) 6361

TEL 03 (3865) 6321

ホームページ▶

宅建企業年金基金

検索

まずは、資料請求を！ 下記にご記入のうえ、FAXください。

会社名				ご担当者名	
所在地	〒				
電 話				FAX	