

REAL PARTNER



住まい探しは
ハトマーク

JANUARY

2022年1月号 [隔月発行]

令和4年1月10日発行 通巻第505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

2022年の不動産市況を占う

「住」のトレンドウォッチング

- ①「電子帳簿保存法」改正とその対応
- ②変化を余儀なくされるマンション管理の世界

注目の書 著者は語る

「賃貸オフィスの最強戦略」池野 衛

紙上研修

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」について

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ



「ハトマークグループ・ビジョン2025」に基づき 会員目線のデジタル化を推進



令和4年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

昨年は年初より緊急事態宣言、まん延防止等重点措置が断続的に発出され、10月ようやく解除されましたが、年末より再びオミクロン株の脅威にさらされております。

このようななか、我が国のGDPは年率換算でマイナスとなり、諸外国でプラスに転じているのに比べ回復の遅れが目立っております。加えて昨今の原油高や円安が日本経済にどのような影響を及ぼすか不透明な状況です。

昨年末の税制改正では商業地の固定資産税の税額上昇分半減2.5%、ローン減税では環境性能別制度導入・既存住宅の築年数要件緩和などが実現され、不動産・住宅産業に対し一定の配慮がなされたことは評価に値するものと自負しております。

また、補正予算にて「こどもみらい住宅支援事業」が策定され、子育て世代の住宅費負担支援強化や住宅分野の脱炭素化について政策誘導がなされ、岸田政権の掲げる中間層への手厚い分配政策が実現されました。

本会では昨年、新たな中期5カ年計画「ハトマークグループ・ビジョン2025」を策定し、「会員が住生活サポーターとして選ばれるための各種施策の実現」を掲げ、各種戦略テーマの設定・課題に基づく事業を抽出し、ロードマップを示しました。令和4年は実質的なスタートの年であります。

これらに基づき、5月の改正宅建業法施行による非対面取引に備えた電子契約システムの導入、BtoB機能を充実した新流通システムの稼働、Web法定講習システムの整備など、引き続き会員目線での業務のデジタル化を推進して参ります。

特に会員の取引業務をサポートする業務支援サイト「ハトサポ」はすでに8万社を超える皆様が登録されており、今後ともより一層コンテンツの充実を図っていく所存です。

また、4月の成人年齢引き下げに併せ若年層向けに取引啓発を行うとともにハトマークの更なるブランディングを図るため、ハトマーク・宅建協会を対外的にPRするルール作りにも着手します。

終わりに皆様のご健勝並びに「衣食住」の一翼を担う政策産業である不動産業の更なる発展を祈念し、新年の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 **改本 久**

令和4年度 税制改正大綱の概要

令和4年度与党税制改正大綱が、令和3年12月10日に公表されました。今回の税制改正大綱では、住宅ローン減税の制度見直し、商業地等における土地の固定資産税の負担軽減措置がとられております。その他、今年度適用期限を迎える税制特例措置の延長等、要望項目が概ね認められました。

※令和4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、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

令和4年度税制改正の主なポイントは以下のとおりです。

1. 住宅ローン減税

適用期限	令和7年12月31日まで4年延長
控除率	0.7%
所得要件	合計所得金額2,000万円以下
床面積要件	50㎡（新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡（所得要件1,000万円以下））

【新築住宅・買取再販】

- 控除期間は原則13年
- 借入限度額：3,000万円～5,000万円（入居年、住宅性能によって異なる）

【既存住宅】

- 控除期間は10年
- 借入限度額：高性能な中古住宅は3,000万円、その他の住宅は2,000万円
- 築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）が昭和57年以降に建築された住宅に緩和

2. 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

- 令和5年12月31日まで2年延長
- 非課税限度額
 - 【良質な住宅】 1,000万円
 - 【その他の住宅】 500万円
- 築年数要件は住宅ローン減税と同じ
- 受贈者の年齢要件が18歳以上（現行：20歳以上）に引き下げ（令和4年4月1日以降の贈与に適用）

3. 土地の固定資産税等に係る所要の措置

令和4年度は、商業地等における課税標準額の増加を評価額の5%→2.5%に抑制（税額上昇分を半減）する措置が講じられる

◆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_008086.html

REAL PARTNER

January 2022

新年のご挨拶 「ハトマークグループ・ビジョン2025」に基づき
会員目線のデジタル化を推進 会長 坂本 久 …… 2

令和4年度税制改正大綱の概要 …… 3

特集 2022年の不動産市況を占う …… 4

「住」のトレンドウォッチング 連載 第31回

① 「電子帳簿保存法」改正とその対応 …… 8

② マンション管理の審査に新制度が始まる！
変化を余儀なくされるマンション管理の世界 …… 10

注目の書 著者は語る

『賃貸オフィスの最強戦略』池野 衛 …… 12

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第16回

令和2年国勢調査確報値から見た家族類型の変化と住宅ニーズの今後 …… 14

紙上研修 連載 第199回

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」
について …… 16

今月のアーカイブ …… 20

ハトマーク支援機構からのお知らせ

Hatomark Fellow 2022年1月号 …… 22

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2022年1月10日発行 通巻第505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 2022年の 不動産市況を占う

インタビュー

一般財団法人日本不動産研究所 主任研究員・不動産エコノミスト

吉野 薫

2021年末近くになり世界的に拡大の様相を見せた新型コロナウイルスのオミクロン株は実体経済にどのような影響を及ぼすのか。

あるいは世界的にインフレの様相が強まるなか、金融政策の見直しは行われるのか。

また国内では生産緑地の指定解除によって「2022年問題」が浮上している。

果たして2022年の不動産市況はどうなるのか。

一般財団法人日本不動産研究所研究部の吉野薫氏にお話を伺った。



写真：PIXTA

不動産市況は回復途上にあると思われるが 景気の下振れリスクには注意が必要

——2022年の不動産市況をどのように見えていますか。また市況に影響を及ぼすと思われる要因には何があるのでしょうか。

吉野 最大の懸念材料は新型コロナウイルス感染拡大の行方です。今もオミクロン株の拡大が世界的に懸念されていますが、感染拡大が再び深刻化すれば、実体

経済に悪影響を及ぼすでしょう。また、それは不動産の実需に影響を及ぼします。雇用情勢が悪化して、個人の所得が減るような事態になれば、住宅需要が後退しますし、もし企業の業容拡大意欲がなかなか回復しないと、オフィスビルや商業用不動産に対する実需が悪化します。

2022年の不動産市況を考えるうえでは、マクロ経済の行方も注目点になります。

国内景気は2020年の第2四半期が最悪で、そこか

ら持ち直し基調にあるとは思っています。しかし、2021年は思いのほか、景気のもたつき感が強かったと思います。なぜなら2020年後半から日本経済を牽引したのが、外需を中心とする製造業だったのですが、2021年の年初からは供給制約の影響もあってなかなか伸びず、2021年の夏場過ぎからかなり厳しい状況に入ってしまったからです（図表1）。

その意味では、おそらく2022年も、景気の下振れリスクは残ると思われます。腰折れするような兆候は今のところ見られませんが、2022年のマクロ経済を見るうえで上振れ、下振れ、どちらの確率が高いかといえれば下振れだろうと考えています。

それを前提に2022年の不動産市況のメインシナリオを考えると、底入れから回復に向かっていくプロセスにあるものの、今申し上げたように景気の下振れリスクが強まると、その分だけ回復が後ずれするというイメージです。

——世界的にはインフレが顕在化しつつあり、米国はいよいよ金融緩和政策を転換させようとしています。この金融環境の変化が、不動産市況に悪影響を及ぼすリスクはありませんか。

吉野 私は、2022年の金融環境に対してはとくに不安を抱いてはいません。たしかに米国ではインフレに対する懸念が強まっていて、FRB（連邦準備制度理事会）もいよいよ金融緩和を縮小する方向に舵を切り始めていますが、日本の場合、企業物価指数は上昇に転じているものの、消費者物価指数はほぼ横ばいです。

日銀の金融政策は、基本的に消費者物価指数の動向を見て判断しますから、今のように消費者物価指数が横ばいで推移している間は、日銀は緩和的な金融政策を継続せざるを得ません。したがって金融がタイトになり、不動産市況にネガティブな影響が及ぶようなことにはならないでしょう。

（よしの かおる）

1978年、石川県金沢市生まれ。東京大学経済学部卒業、東京大学大学院経済学研究科修士課程修了（経済学修士）。専門は都市経済学、経済政策。日系大手シンクタンクのリサーチ・コンサルティング部門を経て、一般財団法人日本不動産研究所にて現職。大妻女子大学非常勤講師、国際基督教大学非常勤講師も務める。現在、国内外のマクロ経済と不動産市場の動向に関する調査研究を担当するとともに、東京大学空間情報科学研究センター協力研究員として研究活動にも従事している。著書に『これだけは知っておきたい「経済」の基本と常識』（フォレスト出版）、『Q&A 会社のしくみ50』（日本経済新聞出版社、共著）がある。

図表1 2019年からの景気動向



（出所）内閣府経済社会総合研究所・景気動向指数（令和3年10月分速報）より

コロナ禍が収まれば 再び東京に人は戻ってくる

——不動産業界では「2022年問題」が話題になっています。生産緑地の開放によって、農地だった土地が宅地に転用され、大量に不動産市場に回ってくるのではないかと、いわれてきました。

吉野 転用される農地が宅地として高い競争力を持っていれば、それは地価にかなりのインパクトを与えます。しかし、競争力に乏しいような、たとえば駅から距離が離れている土地であれば、いくらそれが宅地化されて不動産市場に出てきたとしても、全体的に見れば



ば大きな影響はないでしょう。

もちろん競争力に乏しい土地の値段は下がりますが、競争力がある土地の値段は、そう簡単には下がりません。単純に供給が増えたからといって、それが即、地価の下落にはつながらないのです。

——コロナ禍のなかでテレワークが主流になり、東京から人が地方に流出しているという見方がありますが、都市から地方への人の流れは不可逆的なものなのでしょうか。

吉野 実体的には東京から人口が流出しているのは事実です（図表2）。

ただ、コロナ禍で多くの企業がテレワークを導入するようになった結果、オフィスに出勤する必要がなくなった人がたくさん増え、地方に移住する人も増えたという文脈で捉えるのは間違いだと思います。

そうではなく、どちらかという飲食を中心に対面サービスを提供していた産業の雇用がなくなったことから、これらの産業が集積している東京に住む動機が

なくなったからだと考えています。

ということは、今の東京における人口減少は不可逆的なものではなく、いずれコロナ禍が終息すれば戻ってくると思います。あくまでも一時的な動きに過ぎません。

——ということは、東京のオフィス需要はしばらく安泰だと考えてよろしいのでしょうか。

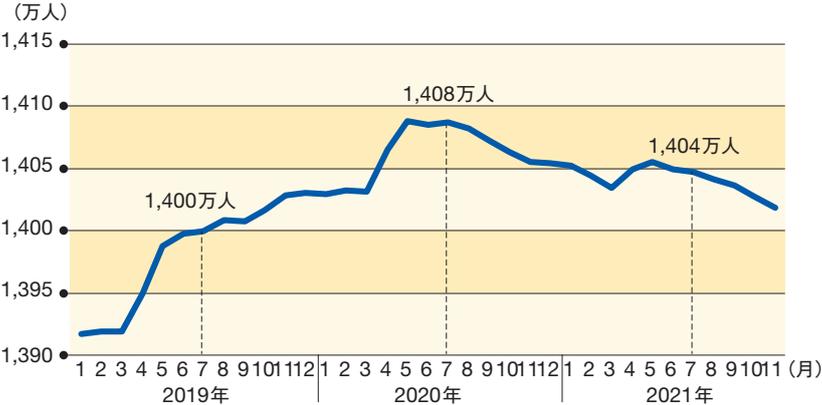
吉野 いえ、オフィスに関してはまだ先行きは楽観視できないと見ています。

基本的なシナリオとしては、オフィス需要も徐々に回復している局面だとは思いますが、景気が下振れして床面積の拡張に消極的になったら、オフィス需要の回復も後ずれするでしょう。

また、テレワークについては今のところ非常時におけるBCP（事業継続計画）ということで導入されていますが、おそらくこの先、平時でも一定比率のテレワークは避けられないのではないのでしょうか。どうしてもオフィスに出なければ仕事にならないという人以外は、月曜日から金曜日まで、朝から夜までオフィスに張り付いて仕事をするというスタイルは、私たちの日常には戻ってこないと思います。

これからのオフィスの在り方は大きく変わっていくでしょう。本社オフィスは必要に応じて社員が集まり、そこで議論などを行いながら何かを生み出していく創発の場として存在し、一方で、一人でじっくり作業できる場として郊外などにサテライトオフィス点を点在させていく。また社員の個人的な都合に合わせて在宅で作業をするとか、たまには気分転換を兼ねてワーケーションをする

図表2 最近3年間の東京の人口推移



（出所）東京都「東京都の人口（推計）」



いったように、多拠点分散型のオフィスが増えていくのではないのでしょうか。

その意味では本社オフィスの使い方、在り方が大きく変化していくなかで、オフィス需要がどうなっていくのか、その着地点はまだ見えてきていません。それだけに、オフィス需要の先行きについては、まだまだ予断を許さないと思います。

都心のマンション価格も大崩れする要因は見当たらない

—タワーマンションの価格がバブル的だという声もあります。マンションや戸建てなど住宅の動向については、どう見ていらっしゃいますか。

吉野 雇用環境が堅調になり、所得が伸びれば強気に転じると思いますが、現状、雇用や所得が大きく伸びる要素は見当たらないので、強気にはなれません。

とはいえ、大きく下げる要素も見当たらないのも事実です。都心のマンション価格が崩れるとしたら、金融環境に大きな変化が見られるときですが、前述したように、日本の消費者物価指数はほぼ横ばいが続いていますから、インフレを材料に金融引き締めへ転じることはないでしょう。緩和的な金融環境が続く限り、大崩れすることはないと見ています。

そもそも、東京のマンション市場が本当にバブル的なのか、という点を冷静に考える必要があります。東京のマンション価格が上昇しているといっても、過去に香港、上海、ニューヨーク、ロンドンなどで観察された急激な価格上昇に匹敵するようなハイペースではありません。また、主要なグローバル都市と比べて東京のマンション価格水準が高い、ということもありません。マンションや戸建ても含めて、住宅の不動産市況は当面、安定推移が続くでしょう。

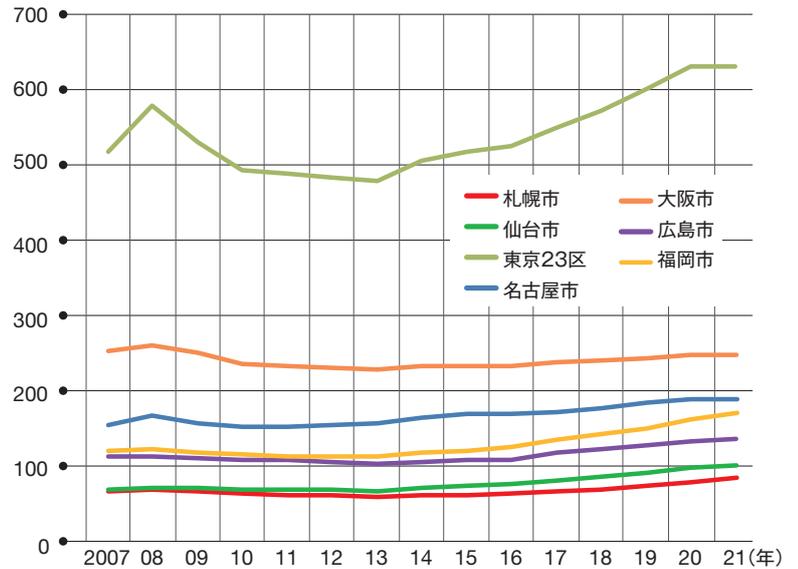
地方都市においてもより便利なところへの集約が進む

—日本の不動産マーケットについて長期的なトレンドを展望したときに、注目しているテーマは何ですか。

吉野 都市化ですね。21世紀は都市化の世紀だと言われるように、人々は都市に集まっていくというのが、いま私たちが生きている21世紀のメガトレンドだと思います。

ここで申し上げている都市は、東京だけを指してい

図表3 主な都市の住宅地の地価推移
(千円/㎡)



(出所) 国土交通省「主な都市における住宅地の平均価格の推移」

るものではありません。福岡市や広島市、金沢市、仙台市、札幌市といった地方の大都市も含まれています。これまで地方から東京に人々が集まってきたのと同じように、地方でも郊外から中心部への人口移動が、徐々にではありますが、進んできています。

たとえばリーマンショックが起こる前、不動産市況が堅調に推移していたものの、当時、どんどん地価が上昇したのは東京と大阪くらいのものでした。

それが今はどうかというと、この10年程度のトレンドでは、東京だけでなく他の地方都市でも地価が堅調に値上がりしています(図表3)。地方に住んでいる人たちも、都市機能が充実しているところに住むことで得られる利便性に気づき始めたのだと思います。

かつて地方といえば、ほとんどの人が一軒家に住んでいました。そもそも地価が安いから、狭いマンションに住む必要はないという考え方が普通だったのですが、最近は少し状況が違ってきています。大家族から核家族に変わり、さらに核家族においても、子供が成長すれば子供は家を出ていき、老夫婦の生活になります。そうなったとき、大きな家はもはや必要なくなり、もっと利便性の高い、都市部のマンションに住んだほうが良い、ということになるのです。

コロナ禍で、人口が密集している都市は見捨てられるという人もいますが、それは間違いです。これからますます都市は注目され、そこに周囲からどんどん人が集まっていく時代がくるのではないのでしょうか。

「電子帳簿保存法」改正とその対応

令和3年度の税制改正で、国税関係書類帳簿の保存方法を定めた「電子帳簿保存法」が見直された。概ね緩和措置であるが、その半面、書面の介在がない電子取引についての電磁的保存の義務化も盛り込まれている。不動産業界も、その義務化への対策が必要だ。

税理士 若林俊之

抜本的に見直された「電子帳簿保存法」

「電子帳簿保存法」は平成10年に施行されているが、本来、国税関係帳簿書類は文書で保存することが大原則であり、電子的な保存はその特例的な位置付けになるため適用要件が非常にきびしく、その利用者数はあまり増加してこなかった。

そのため、昨今の経済・行政のデジタル化の流れに合わせて、また経理の電子化による生産性の向上、記帳水準の向上等に資するなどの理由により、令和3年度の税制改正で抜本的な見直しが施された（適用開始は令和4年1月1日。ただし2年間の猶予期間が設けられている）。

電子帳簿保存法の内容は、その保存対象書類や手続きにより大きく次の3つの方法に区分されており

(図表1参照)、それぞれの改正の概要はA B Cのとおりとなる。

AとBの適用は義務ではなく、また改正内容も基本的に緩和措置とみられるものだが、Cの下線部分については所得税および法人税の帳簿の保存義務者は必ず対応しなくてはならず、ほぼ全事業者に対して義務付けられたことになる。

Cでいう電子取引とは「取引情報の授受（受領と交付）を電磁的方式により行う取引」のことで、たとえば電子メールによるPDF等の明細の授受、クレジットカードやキャッシュレス決済等の明細のWEBでの確認、クラウド請求書等の利用、ペーパーレスFAX受信などをいい、こうした取引情報のやり取りに書面を用いないものはすべて該当する。

図表1 保存対象書類の区分



- A** 自己が作成する帳簿・書類等をデータで保存する『電子帳簿等保存』
 今まで必要だった事前承認制度が廃止されたほか、帳簿等の保存について従前と同程度の要件を満たさなくてはならない「優良な電子帳簿」と、より簡便な「その他の電子帳簿」に区分され、このうち優良な電子帳簿については、事前の届出により過少申告加算税が5%軽減される優遇措置が設けられた。
- B** 書面の請求書等をスキャンして保存する『スキャナ保存』
 事前承認制度が廃止されたうえ、タイムスタンプ（ある時刻に電子データが存在していたことを証明する技術サービス）の付与期間の延長や、後の定期検査等を必要とする適正事務処理要件の廃止などの緩和措置がとられ、一方で保存データについて改ざん等がある場合に重加算税が10%加重となる罰則規定が設けられた。
- C** 電子取引される取引情報等をデータで保存する『電子取引保存』
 選択できる保存要件の1つであるタイムスタンプ付与期間について緩和措置がとられるなどしたが、授受された電子取引情報の書面による保存では書類の保存義務を満たさないとする取り扱いとなり、電子取引の電磁的保存が義務化された。またBと同様に、保存データの改ざん等に対して重加算税の加重措置もとられている。

図表2 「一問一答」問4の例示を図式化

不動産業界も対応が必要

不動産業界においても通常取り交わされる請求書や領収書等はもちろん、今後電子契約化が進むであろう各種契約書類についても、それが自身の収入や必要経費等の内容を証する書類である限り、電子取引による場合には電磁的に保存しなければならないことになる。

電子取引の保存方法については、次のいずれかの要件を満たす保存をしたうえで、そのデータの検索（日付・金額・取引先名称での検索、範囲指定検索、二つ以上の項目での組合せ検索）ができるようにしておく必要がある。

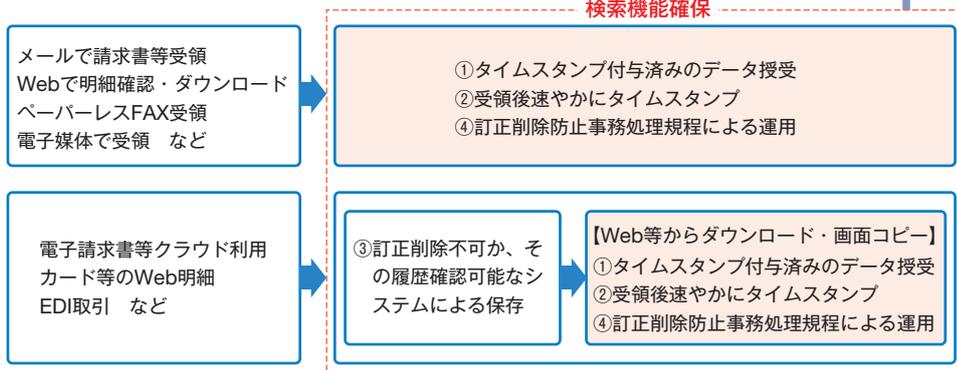
- ①タイムスタンプが付された後に取引情報を授受
- ②受領後一定期間内にタイムスタンプを付与
- ③訂正削除できない、またはその履歴が残るシステムで保存
- ④訂正削除防止事務処理規程を備え付け、その規程に沿って運用

メールでの請求書等の授受やWEBサイトから明細等をダウンロードするケースなどは、自身でのデータ保存となるため①②④のいずれかの方法での保存になるが、クラウド請求書やWEBでのクレジットカード明細等の確認は、原則として外部の事業者がデータを管理しているため、利用者側では訂正削除等ができないシステムに該当し、③の方法で保存しているものとして認められる可能性がある。

ただし、そのデータについて国税関係書類の保存期間中継続してWEBサイト等で確認ができない場合、たとえば閲覧期間が1年間しかないなどのケースでは、そのサイトで見られなくなる前にデータをダウンロードする必要がある、この場合には結局①②④のいずれかが保存要件となる（図表2参照）。

そして、タイムスタンプを利用できる事業者が未だごく少数であることを鑑みれば、おそらくは大部分の事業者が④の規程を備え付けての運用となることが予想される。

この訂正削除防止事務処理規程は「電子帳簿保存法一問一答【電子取引関係】」^(※)の問24にサンプル



が用意されている（Wordファイルでダウンロードも可能）ので、これを自社用に書き換えて備え付けておけば、ひとまずは保存の要件をクリアできる。

あとは検索要件への対応である。

「一問一答」の問12・33で、保存されるファイル名に検索キーワード（日付・金額・取引先名称）を付す方法や、Excel等で作成する索引簿で管理する方法があげられているが、ファイル名を付す方法の場合、パソコンの基本機能だけでは単純な検索には耐えられても、範囲指定検索等の複雑な検索まではできないかもしれない。税務調査の際に保存データのダウンロードに応じるのであれば範囲検索等ができなくても大丈夫だが、それを避けたい場合には、手間でも索引簿等の作成により範囲指定検索等を可能にしておく必要がある。

なお、基準期間（原則として2年前または2事業年度前）の売上高が1,000万円以下の小規模事業者については、データのダウンロードに応じるのであれば、検索要件自体が不要となっている。

電子帳簿保存法は国税関係帳簿書類の保存義務に関する法律である。したがって、青色申告者がその保存要件を満たしていない場合には、青色申告の承認取消事由に該当することも危惧される。「一問一答」の問42では、その点について弾力的な対応をする旨説明されているが、とはいえ税法の要件に漫然な対応をするわけにもいかない。

また、逆に要件さえクリアしてしまえば、書面を印刷して保管する作業がなくなり、その保管スペースもとらなくなるなどの利点も多いため、今後加速するデジタル化への対応策として、前向きに電子取引保存のメリットを追求することも一考の余地がある。

マンション管理の審査に新制度が始まる！ 変化を余儀なくされるマンション管理の世界

マンションの管理の質が問題になって久しい。そうしたなか今年4月から国の新制度となる「マンション管理計画認定制度」と一般社団法人マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」がスタートする。これによってマンション管理は変化を求められそうだ。いったい何がどう変わるのか、知っておきたいポイントを解説する。

文・住宅ジャーナリスト 高橋洋子

国の新制度でマンション管理を評価

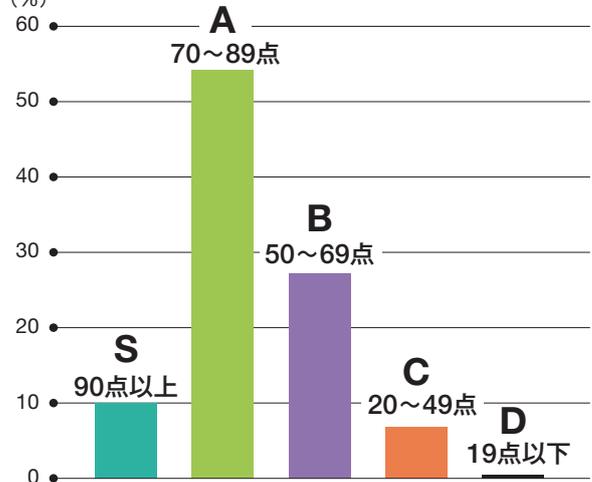
国内のマンション数は約675万3,000戸（2020年末時点）に及ぶ。その中には老朽化したマンションも多く、大規模修繕のための積立や理事会の運営等を含め、維持管理の難しさが問題視されてきた。そもそもマンションは私有財産であることから、これまでは管理組合による自主的な管理が行われてきたが、近年は管理の適正化が求められるようになってきた。こうした事態を受けて、地方公共団体がマンションの管理に介入できるよう、2020年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が成立・公布された。もともとこの法律は、マンションの資産価値を守り、快適な住環境を確保することを目的として、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度を設けるなど、マンション管理の適正化を推進する措置を施してきた。

今回の新制度によって、行政がさらに積極的に関与しながら、マンションの管理水準をいっそう維持向上させていく仕組みができるのだ。特筆すべき点は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができるようになることだ。この制度は「マンション管理計画認定制度」と呼ばれ、「認定」か「非認定」かの2つの評価が行われる。評価の有効期間は5年間となる。国が始める制度のため、認定を受けることができれば、管理が行き届いたマンションとして認知されることになりそうだ。

マンション管理を5段階評価する制度も

もう1つ同時期に始まるのが、一般社団法人マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」である。これはマンションの管理会社の業界団体による制度で、申請のあったマンションの管理状態を5段階で評価し、評価は毎年更新する。チェック項目は管理組合の運営体制や収支、建物や設備の状態、耐震診断、生活関連の5つのカテゴリーで点数化し、100点満点で採点する。合計点が90点以上ならSランク、70～89点ならAランク、50～69点がBランク、20～49点がCランク、19点以下がDランクとなる。20年4～12月にかけてマンション管理業協会の会員142社が管理を受託する全国のマンション6万3,969棟を対象にした仮評価の結果では、A評価が全体の約半数を占めた（図表

図表1 マンション管理業協会による管理状態の仮評価結果 (%)



(注) マンション管理業協会の会員142社が管理を受託する全国のマンション6万3,969棟を対象。調査期間は2020年4～12月
(出所) (一社) マンション管理業協会

図表2 マンション管理審査制度の概要

	マンション管理適正化 診断サービス	マンション管理計画認定制度	マンション管理適正評価制度
運営主体	日本マンション管理士会連合会	地方自治体	マンション管理業協会
開始時期	2015年7月	2022年4月	2022年4月
主な チェックポイント	18項目	約16項目	約30項目
	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営状況 修繕計画状況 法定点検・修繕工事 その他 (防犯、防火、保険事故歴など) 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の運営・収支管理 管理規約の作成・見直し状況 長期修繕計画の作成・見直し状況 その他、自治体が独自に設定した要件 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の運営・収支管理 管理費滞納の有無 建物や設備の検査・修繕状況 耐震診断の実施状況
判定	点数に応じて3段階でランクづけ	認定 or 非認定	点数に応じて5段階でランクづけ
有効期間	5年間	5年間	1年間

(出所) (一社) 日本マンション管理士会連合会、(一社) マンション管理業協会の資料をもとに作成

1)。特に評価が高いS評価やA評価のマンションは、購入を検討する人に好意的に受け止められ、マンションの価格や資産価値が上がることにつながるなど、この評価がプラスに働くことが考えられる。一方、CやD評価ではマンションの管理のイメージが悪くなり、区分所有者は売却時に困る事態になりかねない。そうなれば、評価の向上に努めるよう、管理の底上げにつながる可能性もある。

この制度も、国の「マンション管理計画認定制度」と同じく、マンションを購入する人や区分所有者にとって、マンション管理の適正具合を客観的に判断するわかりやすい物差しになりそうだ。マンションの売買や仲介を扱う不動産会社にとっても業務の参考になるだろう。

評価制度が3制度で問題点も

国の「マンション管理計画認定制度」と、マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」のほかにもう1つ、マンションの管理を評価する制度があることも覚えておきたい(図表2)。2015年7月に始まった一般社団法人日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」である。これはマンション管理士が、マンションの管理状態を無料で診断し、S・A・B

の3段階で評価する。主なチェック項目は、管理運営状態や修繕計画状況、法定点検や修繕工事、その他、防犯や防火、保険事故歴など18項目だ。評価の有効期間は5年で、すでに1万3,738棟(2021年9月末時点)が診断を受けている。

2022年4月には、これら3つの制度が並立することになる。もちろん評価する団体も評価する人も、チェックする項目も異なるため、それぞれに特色がある制度ではあるが、マンション管理を審査する制度としては、似たような役割を担うことになる。国の制度は、地方公共団体が管理適正化のために、必要に応じて助言や指導を行うことができるようになるが、残りの2つの制度は、評価が低いマンションに対しての管理の状態を改善するように働きかけるような役割はない。これら3つの制度が並立することで、マンション管理業界が切磋琢磨されるのかどうか、変革を強いられるのかどうか、2022年の注目ポイントである。

世の中では長期にわたるコロナ禍で、住まいを見直す動きが顕著である。家にいる時間が増えたことで、より広く、落ち着いて暮らせる住まいを求めると、多くの人が住環境への関心が深まっている。こうした背景のなかで、マンションの管理がよりよい方向に大きく変わっていくことを期待したい。

本書を書いたきっかけを教えてください。

私は大阪で両親が営んでいた文具店を継承して、コピー機やFAX、パソコンなどのOA機器販売を行った後、株式会社MACオフィスの代表取締役社長兼CEOとしてオフィスコンサルティング事業のビジネスモデルを構築しました。具体的には、企業が移転するとか、あるいは新しく事務所を開設するときに、新しいオフィスの設計・デザイン・施工をするのがメイン事業でした。それをこれからは、さらにもっと手前のところでコンサルティングするというビジネスモデルに切り替えています。たとえば物件を探す場合、不動産のビジネスモデルだと、移転してもらい、新しいオフィスの賃貸借契約を結んでもらわないと手数料収入が得られません。

しかし、昨今は働き方の多様化が進むなかで、単純にオフィスを拡大したり、縮小したりするという話だけでは済まなくなってきました。移転しないという選択肢さえあります。つまりオフィスの在り方そのものが多様化しているので、そういう部分でイコールパートナーの視点でコンサルティングをしていきます。

そのビジネス、つまりは賃貸オフィスの新しい求め方について、一人でも多くの方に知ってもらいたい、賃貸オフィス戦略の重要性を理解してもらいたいという気持ちで、この本を書きました。

どのような方々に本書を最も読んでもらいたいと考えていますか。

従業員100名以上の企業経営者たちにいちばん手にとっていただきたいと考えています。

オフィスを移転させる場合、会社の担当者としては、不動産会社に一通りで任せたいほうが楽です。しかし、社員のモチベーションを高めるための多様な働き方を実現するためには、単に社員が増えたから今までより広いスペースを、というだけではなく、社員のやる気を引き出すためのオフィスの在り方を根本から考えていく必要

業界の裏表を知りつくすプロ経営者が教える 賃貸オフィスの最強戦略

池

M A C O F

株式会社MACオフィス
代表取締役社長兼CEO

野



『業界の裏表を知りつくすプロ経営者が教える 賃貸オフィスの最強戦略』

東洋経済新報社 1760円(税込)

リモートワークが定着しつつあるなか、働く環境を最適化する新たな価値や選択肢を提供する職場環境が求められている。本書では独自のオフィスコンサルティングでイノベーションを巻き起こした気鋭の経営者が、長期的な企業価値を高めるためのオフィス戦略を、実践例とともに解説。費用を節約しながら、画的に働きやすい職場環境を手に入れるための知見を得ることができる。



いけの まもる ● 1971年、大阪府生まれ。1994年、京都産業大学工学部卒業。1996年、大阪で両親の営む文具店を継承し、OA機器販売に領域を広げた後、MACオフィスの代表取締役社長兼CEOとしてオフィスコンサルティング事業のビジネスモデルを構築。働く環境の最適化など、プランニング実績は1万件を超え、賃貸オフィス戦略をサポートするコンサルティング会社として急成長中。

があります。それは、もはや一担当者の仕事ではありません。オフィス戦略は経営理念や経営方針に深く関わってくる経営者の仕事なのです。この本を通じてとにかく伝えなかったのは、オフィス戦略というものを真剣に捉えて、働く環境の最適化については企業価値の最大化を図ることを目指してほしいということです。

テレワークで在宅勤務が増えると、オフィスの必要性が薄らぐという見方については、どのように考えていらっしゃいますか。

企業とすれば、テレワークを増やしてオフィスに常駐する社員数を減らせれば、借り上げているスペースを縮小してコスト削減につなげることができます。社員にとっても、毎日、満員電車で揺られて出社する必要がないので快適に働けるなどと、当初はメリットが強調されていました。しかし、ここに来てネガティブな側面も見え隠れするようになってきました。たとえば収入が高い人ほど、テレワークという働き方に満足感を得ている一方で、収入が低い人にとっては、そもそも住環境が満足できる状態ではないのに、そこで働かなければならないわけですから、逆にストレスが溜まる、といったことです。

私たちは今、空き家を書斎化するというプロジェクトを進めています。日本でいちばん空き家数の多い東京都世田谷区で、それを借り上げてリノベーションし、自宅に書斎がないビジネスパーソンがこの場所に来て、自由に仕事ができる環境を整えようというプロジェクトです。2022年3月から世田谷区にある一軒家を使って実証実験を始める予定です。

池野社長はご両親が経営していた文具店を引き継ぎ、借入を返しながらかこまで会社を大きくされました。会社経営者に、苦境に立たされたときにどうしたら乗り切ることができるのか、アドバイスをお願いできますか。

—— 一般論になってしまいますが、経営状態が悪いときには必ずその原因があります。まずはその原因を探して解決する。その繰り返しです。そして、中途半端はダメですから、とにかくやり続ける。そうすれば、乗り切れない苦境はないと信じています。 (取材・文/編集部)

{ **オフィス戦略は経営理念や経営方針に深く** }
{ **関わってくる経営者の仕事なのです** }

令和2年国勢調査確報値から見た 家族類型の変化と住宅ニーズの今後

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

2021年11月末に「令和2年国勢調査」の確報値が発表されました。これは日本の総人口、世帯数などを把握するために必要な国内の統計データの基本となるものです。このデータから浮かび上がる賃貸ニーズの今後を見てみましょう。

人口は減少傾向が続くも 世帯数は大幅に増えている

ご存じのように国勢調査は5年に一度行われるもので、あらゆる国内の統計データの基本ともいうべきものです。

それによると、2020年10月1日時点における全国の人口は1億2,614万6,000人で、前回調査である2015年に比べて94万9,000人減少しました。ちなみに2010～2015年調査では、1920年の調査開始以来、初の人口減少になったことが話題となりましたが、その傾向は今回も続いていることとなります(図表1、図表データはいずれも「令和2年国勢調査」より)。

国勢調査の数字は当然、今後の不動産動向を考えるにあたって参考になります。

まず住宅需要は、人口よりも世帯数で決まる傾向が強く見られます。2020年の総世帯数は5,583万1,54世帯で、2015年より238万1,469世帯上回りました。ちなみに2005年の世帯数は4,956万6,305世帯ですから、この15年間で世帯数が大幅に伸びていることがわかります(図表2)。

総世帯数の伸び率を計算すると、2005～2010年が4.8%増、2010～2015年が2.9%増、2015～2020年が4.5%増でした。前回調査、今回調査と日本の総人口は減っているにもかかわらず、逆に世帯数は増えているのです。

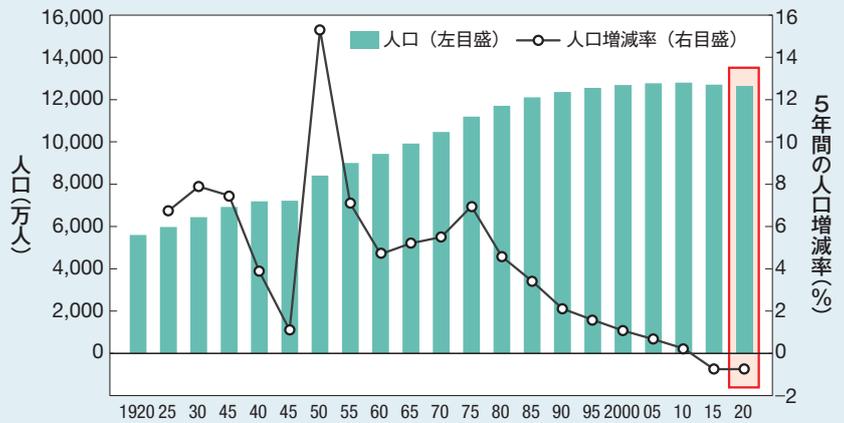
世帯数が増えれば、当然のことですが、住む家が必要になりますので、賃貸でも持ち家でも、基本的に不動産市場にとっては

ポジティブ要因といってもいいでしょう。

ちなみに、これを都道府県別に見ると、総世帯数が増加傾向をたどるなか、4つの県で世帯数が減少しました。減少率の高い順に挙げると、高知県が-1.2%、秋田県が-1.0%、長崎県が-0.4%、山口県が-0.02%でした。

では、全体としてはどうして人口が減少しているのに世帯数は伸びているのでしょうか。

図表1 人口および人口増減率の推移(1920年～2020年)



出典:「令和2年国勢調査」

図表2 世帯の種類別世帯数および世帯人員ならびに一般世帯の1世帯あたり人員の推移(2000年～2020年)

年次	総数 ¹⁾	一般世帯			
	世帯数(世帯)	世帯数(世帯)	世帯人員(人)	1世帯あたり人員(人)	
実数	2000年(平成12年)	47,062,743	46,782,383	124,724,660	2.67
	2005年(17年)	49,566,305	49,062,530	124,973,207	2.55
	2010年(22年)	51,950,504	51,842,307	125,545,603	2.42
	2015年(27年)	53,448,685	53,331,797	124,296,331	2.33
	2020年(令和2年)	55,830,154	55,704,949	123,162,995	2.21
増減数	2000年～2005年	2,503,562	2,280,147	248,547	-0.12%
	2005年～2010年	2,384,199	2,779,777	572,396	-0.13%
	2010年～2015年	1,498,181	1,489,490	-1,249,272	-0.09%
	2015年～2020年	2,381,469	2,373,152	-1,133,336	-0.12%
増減率	2000年～2005年	5.30%	4.90%	0.20%	-4.50%
	2005年～2010年	4.80%	5.70%	0.50%	-4.90%
	2010年～2015年	2.90%	2.90%	-1.00%	-3.80%
	2015年～2020年	4.50%	4.40%	-0.90%	-5.10%

1) 2000年および2005年は世帯の種類「不詳」を含むため、内訳の合計とは一致しない。

図表3 世帯の家族類型別一般世帯数の推移（2005年～2020年）

世帯の家族類型	実数（世帯）				割合（%）			
	2005年 （平成17年）	2010年 （平成22年）	2015年 （平成27年）	2020年 （令和2年）	2005年 （平成17年）	2010年 （平成22年）	2015年 （平成27年）	2020年 （令和2年）
一般世帯 ¹⁾	49,062,530	51,842,307	53,331,797	55,704,949	100.0	100.0	100.0	100.0
単独世帯	14,457,083	16,784,507	18,417,922	21,151,042	29.5	32.4	34.6	38.1
核家族世帯	28,327,091	29,206,899	29,754,438	30,110,571	57.7	56.4	55.9	54.2
夫婦のみの世帯	9,625,318	10,244,230	10,718,259	11,158,840	19.6	19.8	20.1	20.1
夫婦と子供から成る世帯	14,631,459	14,439,724	14,288,203	13,949,190	29.8	27.9	26.9	25.1
ひとり親と子供から成る世帯	4,070,314	4,522,945	4,747,976	5,002,541	8.3	8.7	8.9	9.0
その他の世帯	6,278,356	5,765,103	5,024,199	4,283,216	12.8	11.1	9.4	7.7

注) 2005年の数値は、2010年以降の家族類型の定義に合わせて組み替えて集計している。
1) 2010年以降の実数は世帯の家族類型「不詳」を含むため、内訳の合計とは一致しない。

理由はとしては、核家族化が進み、とくに単身世帯が急増しているからです。

2015～2020年で見ると、1世帯あたりの人員が増えた都道府県は1つもありません。しかも、東京都はすでに2人を切っており、またそれ以外の都道府県でも2人台です。つまり平均すると、夫婦に子供1人という家庭すら、少数派になってきたということです。

これに対して近年、大きく伸びているのが単独世帯というわけです。ちなみに東京都の1世帯あたり人員は1.92で、47都道府県のなかで最も低い数字になりました。それだけ東京都内で単独世帯の増加が著しいことを、この数字は示しています。

全国で見ても、単独世帯は2,115万1,042世帯で、これは一般世帯のうち37.96%を占めています。しかも過去の増加率を見ると、2005～2010年が16.09%増、2010～2015年が9.73%増、2015～2020年が14.83%増となり、この10年で単独世帯の増加ペースが速まっているのがわかります。

単独世帯の増加から見えてくる 賃貸住宅へのニーズのトレンド

このように単独世帯が増加傾向をたどっている理由は、いくつもあります。

まず、夫婦のみの世帯が増えていること。子供たちがいても、その子供たちが結婚した後は親との同居生活を選ばないことが多くなったために夫婦だけの世帯が増えているといえるでしょう。そしてその世帯が高齢化し、夫か、妻が亡くなれば、単独世帯になる確率は非常に高くなります。その場合、2021年7月に公表された日本人の平均寿命は、女性が87.74歳、男性が81.64歳で過去最長となりましたので、やはり平均寿命の長い女性が一人残るケースが多いようです。

次に結婚しない人が増えていることも要因といえるでしょう。最新の国勢調査によれば、生涯未婚率（50歳時点未婚率）は男性が26%、女性が16%と、

近年急増しています。近い将来、男性は3割、女性は2割を超える見込みのようです。

さらに、離婚が増えていることも世帯数増加の一因といってもいいでしょう。「ひとり親と子供から成る世帯」だけでも、2015年の474万7,976世帯に対し、2020年は500万2,541世帯へと増えました（図表3）。

このように世帯数の増加と、その中身を見ると、これから先の住宅需要の形がおぼろげに見えてきます。

高齢者の単独世帯は、人にもよりますが、高齢者施設に住み替える人も少なくないので、賃貸などの不動産市況への影響はそれほどでもないと推察されます。

一方、生涯未婚率の上昇に現れているように、生涯独身という人が増えており、それが住宅需要に変化をもたらす可能性が高いといえそうです。

これらを踏まえて考えると、賃貸市場は当面の間は堅調でしょう。単身世帯の持ち家率は、家族世帯に比べると低く、その分、賃貸マンション・アパートに住む人が多いうえ、また離婚した人が家を出て、一時的に腰を落ち着けるにしても、賃貸に住むというのが普通のパターンだからです。

それと同時に、生涯独身で暮らすことを決めた人は、所得水準にもよりますが、大きめの部屋を借りる傾向があります。といっても3LDKや4LDKといったファミリータイプの物件ではなく、1LDKでも広いリビングのある1ベッドルームの賃貸マンションなどです。したがって、今後はこうした物件へのニーズが、単独世帯の増加に伴って盛り上がって来て見えています。

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術』（日本実業出版社）などがある。



「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」について

弁護士 熊谷 則一

不動産取引に際して、人の死に関する事項は、調査や告知に係る判断基準がありませんでした。2021年10月、国土交通省から公表された「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」は宅建業者が宅建業法上負うべき義務の解釈についてとりまとめています。本稿では、ガイドラインの公表とともに国土交通省が公表した「ガイドラインのポイント」をベースに、概要をご説明いたします。

※ガイドラインは国交省HPよりダウンロード可

いわゆる「^{かし}心理的瑕疵」が存在する物件は、「心理的瑕疵」が存在しない物件と比較すると、売買代金や賃料の減価要因となることが裁判例や実務で認められてきました。

しかし、不動産取引の対象となる不動産で生じた「人の死」について、適切な調査や告知に係る判断基準は必ずしも明確ではありません。

しかも、判断基準がないことによって、単身高齢者が賃借人となる取引が所有者によって敬遠されるという傾向があるともいわれています。

そこで、国土交通省は、令和3年10月8日、過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものを整理して、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（以下「本件ガイドライン」）として公表しました。

1 調査について

<調査の対象・方法>

- 宅地建物取引業者が媒介等を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果

たしたものとする

- 宅地建物取引業者は、原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行う、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務はなく、仮に調査を行う場合であっても、亡くなった方やその遺族等の名誉および生活の平穩に十分配慮し、特に慎重な対応が必要

解説

宅地建物取引業法には、人の死に関する事項の調査義務を明文で定める条文はありません。したがって、人の死に関する事項を疑わせる特段の事情がなければ、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者は、自ら積極的・自発的に人の死に関する事項を調査する義務はありません（もちろん、取引の相手方等との間で調査する旨の合意をした場合には契約上の調査義務は発生します）。

しかし、宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない（宅建業法31条1項）ので、販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集を行うべき業務上の一般的な義務があります。このような一般的な調査義務という観点からは、媒介等を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めれば、媒介活動に伴う通常の情報収集として調査義務を果たしたものと判断され、宅地建物取引業法上の調査義務違反に問われることはないと考えられます。

<調査に当たっての留意事項>

- 宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい
- 告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある

解説

人の死に関する事項を含む、いわゆる心理的瑕疵の問題は、本来は、売主と買主、貸主と借主との間での利害の調整問題です。したがって、告知書が買主や借主に交付等されることを認識しながら、売主や貸主が人の死に関する事案を故意に記載しなければ、たとえば、知りながら告げなかった契約不適合に該当するとして契約不適合責任の免責規定が無効となったり、売買契約や賃貸借契約に付随する信義則上の情報提供義務に違反することとなったりして、民事上の責任を問われる可能性があります。そこで、告知書の記載を求めるにあたっては、宅地建物取引業者は、リスクの説明を行うことが望ましいとされています。

また、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない（宅建業法31条1項）以上、売主・貸主に確認する必要があります。

2 告知について

【原則】

宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない

解説

宅地建物取引業者は、「取引物件や取引条件に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、不実のことを告げる行為」が禁じられています（宅建業法47条1号）。した

がって、「人の死」に関する事案も、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には告げなければなりません。

【告げなくてもよい場合】

①【賃貸借・売買取引】

取引の対象不動産で発生した、自然死または日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など） ※事案発覚からの経過期間の定めなし

解説

生活の場である居住用不動産では、自然死や日常生活での不慮の死が生じることは予想できるものであり、裁判例でも心理的瑕疵への該当性を否定したものも存在することも踏まえ、社会通念上、通常一般人は、自然死等が発生したからといって、当該物件に住み心地の良さを欠くことはないとして整理されました。したがって、賃貸借取引でも、売買取引でも、宅地建物取引業者はこれらの事象について、告げる必要はありません。ただし、これらの死であっても、特殊清掃等が行われたという事情がある場合には、通常一般人が住み心地の良さを欠くと感じると考えられるので、これらの場合は、後述のとおり、原則として告知が必要になります。

②【賃貸借取引】

取引の対象不動産または日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した、①以外の死または特殊清掃等が行われた①の死が発生し、事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から概ね3年間が経過した後

解説

賃貸借取引では、①以外の死（自然死以外の死・日常生活の中での不慮の死以外の死）であっても、発生から概ね3年が経過した場合には、告げる必要はなくなります。①以外の人の死に関する事案は住み心地の良さに与える影響は、時間とともに風化すると考えられるところ、特に賃貸借契約では、当該物件に永続的に居住する目的であることは少なく、居住者の入れ替わりがあることを念頭に、①以外の人の死に関する事項が住み心地の良さに与える影響は、概ね3年程度であると整理されました。

また、①の死であっても、いわゆる特殊清掃等が行われたような事案の場合には、後述のとおり、原則として告知が必要になるのですが、それでも、賃貸借取

引の場合には、①以外の死の場合と同様、住み心地の良さに与える影響は、概ね3年程度であると整理されました。

「概ね3年が経過した後」は告げなくてもよいのですが、事件性、周知性、社会に与えた影響が高い事案は、通常一般人が住み心地の良さを欠くと感じる期間がもっと長くなると考えられるので、これらの事情を考慮して、さらに長時間が経過した後までは、原則として告げなければならない場合もある、ということになります。

③【賃貸借・売買取引】

取引の対象不動産の隣接住戸または日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した、①以外の死または特殊清掃等が行われた①の死 ※事案発覚からの経過期間の定めなし

解説 「①以外の死や特殊清掃等が行われた①の死」が取引の対象となる不動産で発生した場合には、売買取引では原則として告げるが必要になり、賃貸借取引では概ね3年が経過するまでは原則として告げるが必要になります。

しかし、「①以外の死や特殊清掃等が行われた①の死」であっても、取引の対象不動産ではなく、隣接住戸や日常生活で通常使用しない集合住宅の共用部分で発生したにとどまるのであれば、通常一般人の「取引の対象不動産」の住み心地の良さに影響をあたえることはないと考えられ、原則として、告げる必要はないと整理されました。

【告げる必要がある場合】

● 告げなくてもよいとした②～③の場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は、告げる必要がある

解説 本件ガイドラインで告げなくてもよいとされた①から③は、通常一般人にとって住み心地のよさを欠く事情とはいえ、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすとは考えられないので、原則として告げなくてもよい場合として整理されています。しかし、②③については、個別の事情によって、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、宅地建物取引業者としては、前述の宅地建物取引業法47条1号の原則に従って告げなければなりません。

● 告げなくてもよいとした①～③以外の場合には、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要がある

解説 告げなくてもよい場合①～③が「原則として告げなくてもよい」事案であるのに対し、①～③以外は、心理的瑕疵に該当するような場合には、「原則として告げなければならない」事案ということになります。たとえば、取引の対象物件内で殺人事件が発生した場合には、裁判例では、通常一般人にとって住み心地の良さを欠く場合に該当するとして、いわゆる心理的瑕疵としたものが多数あります。したがって、このような人の死に関する事象は、「取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる」ので、告げる必要があります。売買取引であれば発生期間に関係なく、他方、賃貸借契約であれば発生から概ね3年が経過するまでは、告げる必要があるのが原則です。

他方で、たとえば、買主が人の死に関する事象はまったく気にしないと断言し、そのような事情を告げる必要がないとの意思を示しているような場合には、「取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼす」とは考えられないので、例外的に告げないことも許容されると考えられます。

● 人の死の発覚から経過した期間や死因にかかわらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は、告げる必要がある

解説 宅地建物取引業者は、個別の事情によって、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、宅地建物取引業法47条1号の原則どおり、告げなければなりません。したがって、「人の死の発覚から経過した期間や死因にかかわらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合」というのは、当該取引に関与する買主・借主にとっては、①の死であるか否かということや経過した期間にかかわらず、人の死に関する事項が取引の判断に重要な影響を及ぼすからこそ、そのような質問をしていると考えられます。重要な事項について、宅地建物取引業者が認識している重要な事項について故意に事実を告げず不実のことを告げることは禁止されている以上、宅地建物取引業者としては、認識している事実を告げる必要があります。

また、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると宅地建物取引業者が認識したのであれば、それは取引の判断に重要な影響を与える事情を宅地建物取引業者が認識しているということになります。宅地建物取引業者としては、このような場合も、告げる必要があるということです。

- 告げる場合は、事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因および特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる

<留意事項>

亡くなった方やその遺族等の名誉および生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要がありますことから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない

解説

宅地建物取引業者が人の死に関する事案を説明する場合であっても、亡くなった方やその遺族等の名誉および生活の平穩に十分に配慮し、これらを不当に侵害することがないようにする必要がありますので、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はありません。事案の発生時期、場所、死因（自然死、他殺、自死、事故死等の別）および特殊清掃が行われた場合はその旨を告げ

ることとなります。

3 トラブルを未然に防ぐために

- 個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引にあたって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい

解説

本件ガイドラインは、トラブルの未然防止の観点から、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめたものです。人の死に関する事案でどの程度「住み心地の良さを欠く」ことになるかは、人によって異なり、「一般的な基準」では割り切ることができない個別の事情もあります。宅地建物取引業者は、トラブルの未然防止という原点に戻り、取引にあたって、買主・借主の意向を事前に十分把握する必要があります。買主・借主は、特に気になることや希望があれば、人の死に関するものに限らず、売主・貸主、仲介業者に伝えることが紛争の未然防止につながります。



2021年度不動産実務セミナーでは「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を解説したセミナー動画を配信していますので本紙面および解説動画と併せてご視聴ください。

詳しくは本誌P21をご覧ください

紙上研修を解説した動画配信中!!

5月号	7月号	9月号	11月号
<p>最近の傾向</p> <p>オンライン業務が増え新たな問題が...</p> <p>POINT</p> <p>オンラインハラスメント</p> <p>そうオンライン・ハラスメントです！</p>	<p>最近の傾向</p> <p>令和3年度土地・住宅税制改正のポイント</p> <p>POINT</p> <p>仮に相続発生前3年以内の贈与でも相続財産に加算する必要はない 合計所得金額が2,000万円までという所得条件がある</p>	<p>最近の傾向</p> <p>宅地建物取引に関する最近の裁判事例</p> <p>POINT</p> <p>過去の裁判事例からトラブルの傾向と対策を学ぶこと</p> <p>トラブルの傾向と対策を学ぶことが大事です</p>	<p>最近の傾向</p> <p>残置物の処理等に関するモデル契約条項について</p> <p>POINT</p> <p>単身の高齢者に対する賃貸 単身の高齢者→大きなターゲット 空室対策 過剰</p> <p>社内では度々議論！反論！オブジェクション！</p>

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



要点をわかりやすく解説した動画は「ハトサポ」からご覧いただけます。

全宅保証 研修

検索





不動産関連アーカイブ

国土交通省

令和3年11月1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施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」が令和3年11月1日に施行されたことに伴い、宅地建物取引業法施行令が改正され、重要事項説明として雨水貯留浸透施設の管理協定、貯留機能保全区域の届出、浸水被害防止区域が新たに追加されました。改正内容や留意点について「わかりやすい重要事項説明の書き方の追補版」を作成しハトサポ「出版物のご案内」に掲載しました。



令和3年11月26日

子どもみらい住宅支援事業の創設について

令和3年度補正予算案※に「子どもみらい住宅支援事業」が盛り込まれました。本事業は、一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、一定の要件を満たすリフォームを行う場合に、所定の補助金を交付するものです。また、対象となる住宅は、令和3年11月26日から令和4年10月31日までに契約の締結等を行い、住宅を整備・分譲する事業者が所定の手続により事務局（今後、国が年内に選定予定）の登録を受け、その後に着工したものとなります。 ※12月20日に成立



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連・全宅保証

令和3年11月3日

令和3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）。



●旭日双光章

〔全宅連・全宅保証推薦〕

千振 和雄（全宅連副会長 全宅保証理事・京都）

岡本 大忍（全宅連理事 全宅保証専務理事・愛知）

〔都道府県協会推薦〕

真野 賢司（和歌山県宅建協会 元副会長）

松本 武夫（徳島県宅建協会 元会長）

●黄綬褒章

〔全宅連・全宅保証推薦〕

伊藤 一三（全宅連理事 全宅保証常務理事・北海道）

藤林 吉明（全宅連理事 全宅保証理事・青森）

〔都道府県協会推薦〕

下河原 勝（岩手県宅建協会 副会長）

桑原 弘光（東京都宅建協会 副会長）

新谷 勝彦（兵庫県宅建協会 副会長）

令和3年11月25日

理事会開催

全宅連・全宅保証の理事会が11月25日都内ホテルにて開催されました。令和3年度上半期業務執行状況などが報告され、全宅連理事会では、安心R住宅関連規則等の改正などが決議されました。また、ハトマークグループ・ビジョン2025（第3期中期計画2021年～2025年）の策定について報告されました。



ハトマークグループ・
ビジョン2025

全宅連

令和3年11月19日

建築条件付土地売買契約における建物建築・引渡し等に関する業務委託契約書等の公開について

建築条件付土地売買契約の媒介業者は、媒介業務とは別に、建物建築や資金計画などについて助言・立ち会い等の関連業務を行うことが認められていますが、同関連業務にあたり、全宅連において「建築条件付土地売買契約における建物建築・引渡し等に関する業務委託契約書」およびその解説を作成し、掲載しました。同件については「リアルパートナー」11月号でも解説しています。



令和3年12月2日

銀行の宅建業参入阻止に向けた調査研究について

全宅連では、「金融機関からの不動産業参入問題検討会」を設置し、銀行の不動産業参入阻止に向けた調査研究を行いました。研究会では、経済学や金融実務等に明るい学識経験者へヒアリングを行い意見を集約。銀行が不動産業に参入した場合にはモラルハザードや利益相反行為等の発生により、消費者や社会へ悪影響を及ぼす可能性が高いと指摘しました。今回の研究を踏まえ、全宅連では本問題につき今後も厳重に対応していきます。



全宅連

「はじめての一人暮らしガイドブック -改訂版-」 頒布のお知らせ



賃貸借啓発冊子「はじめての一人暮らしガイドブック」を2022年4月に予定されている成人年齢引き下げに係る改訂を契機に、誌面デザインを含め刷新しました。若年層に向けた不動産取引の啓発としてご活用ください。

全宅連ホームページよりご注文ください。

- 体裁：A5判・48ページ
- 価格：50円（税込、送料別）



不動産キャリアパーソン 資格登録証保有者「のぼり」配布中

不動産キャリアパーソン資格者在籍店であることをPRするツール『不動産キャリアパーソンのぼり』を新たに作成しました。店頭掲示をはじめさまざまな用途にご利用いただけます。のぼりの配布は希望制で、資格登録証保有者は、1枚目は無料でお申込みいただけます。

- 仕様 タテ180cm×ヨコ60cm
- 申込方法 全宅連ホームページより

※2枚目以降：1,100円/枚（税込・送料込）
ポール・スタンドは各自でご用意ください。



不動産実務セミナー2021のお知らせ



全宅連・全宅保証では、タイムリーで実務に即したテーマで好評の本年度の「不動産実務セミナー」を開催します。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、好きなときに、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、ぜひともご受講ください。

【受講(視聴)方法】

宅建協会会員（従事者）の方は無料で視聴できます。全宅連HP内のセミナー案内特設ページ、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）。

※一般の方については、令和4年3月より有料にて公開を予定しております。

セミナーテーマ

テーマ	講師	配信開始
特定都市河川浸水被害対策法等の改正（流域治水関連法）	不動産鑑定士 吉野荘平（株式会社ときそう）	配信中
宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの解説	弁護士 熊谷則一（涼風法律事務所）	配信中
重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ & A		
重要事項説明編	不動産鑑定士 吉野荘平（株式会社ときそう） 弁護士 大桐代真子（深沢総合法律事務所）	令和4年 3月上旬
売買・賃貸借契約編	弁護士 大川隆之（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。



宅地建物取引士向け 「賃貸住宅管理業務管理者講習」申込受付中！



ハトマーク支援機構で実施していた業務管理者講習（賃貸住宅管理法に基づく「業務管理者」になるための講習）は、2022年1月11日より全宅連に事業移行して受付を行っています。

■「賃貸住宅管理業務管理者講習」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（または実務経験2年以上に代わる実務講習※を修了）を有する宅地建物取引士

※「実務講習」は、（一社）賃貸不動産経営管理士協会にて実施しております。

受講料	19,800円(税込)
受講の有効期間	2カ月
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

■受講方法

受講方法は【Webコース】と【郵送コース】の2つから選べます。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う【Webコース】がおすすめです。お申込み方法・講習の詳細は全宅連HP業務管理者講習案内ページにてご確認ください。

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。

〔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	(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）	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局 〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL. 047-355-5116
試験日	2022年3月17日（木）	
合格発表日	2022年3月18日（金）	
試験科目	面接・小論文	





業務効率化 DX化ツール

NTT東日本

手書き帳票データ化 AIよみと〜る
 作業自動化ツール おまかせRPA

残業削減に向けて
 通常業務見直しませんか？
 ルーティーン業務の改善が期待できます！

導入事例

作業時間が
約80%削減

2020年8月に「AIよみと〜る」「おまかせRPA」を導入いただいた企業さまの削減事例です

入居申込書の基幹システム打ち込み業務を自動化

Before 入居申込書のシステム転記作業時間:50時間/月

After データ化・自動化後の作業時間:10時間/月

不動産企業さまでの導入事例多数！
 まずは気軽に弊社にお問合せください

資料請求・お問合せ先
 0120-202-028
 (平日10:00~17:00)
 担当 廣田

※ 上記事例はあくまで一例であり、すべてのお客さまに同等の効果があることを保証するものではありません。
 K21-02857[2112-2212]

土壌汚染 解決サービス

当社は環境省の指定調査機関（2003-3-2005）の許認可を持ち、お客さまが抱える土壌汚染問題を、
 ‘早期に’ ‘安価に’ ‘合理的に’ 解決します。
 そして、SOMPOグループとして、お客さまの追加となった汚染対策費用を補償する‘保険’の手配も可能です。

汚染の懸念のある土地	売買促進	売買成立へ
● 売りにくくても売れない・・・		安心して売却できた
● 汚染が怖くて買えない・・・		安心して購入できた
● 仲介が成立しない・・・		仲介成立！

お問い合わせ先

SOMPOリスクマネジメント
 リスクソリューション開発部
 TEL 03-3349-4320
<https://www.sompo-rc.co.jp/contact/form>



〈株式会社 LIFULL〉



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

フラット35 といえは 全宅住宅ローン

住宅ローンのことならなんでも
ご相談ください!



全宅住宅ローンは、
宅建協会会員のみなさまの
不動産取引業務を金融面から
サポートします。

- 1 最長35年の長期固定金利**
団信特約料が金利に含まれさらに便利に!
- 2 事前審査制度でスピーディー**
事前審査は、当日または翌営業日回答!
- 3 建設費・購入額の100%融資**
建築費・購入額の100%+諸費用可
- 4 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
- 5 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!
- 6 融資実行がますます便利に**
お客様のご希望日が最優先、
当社全営業日（毎月13日除く）が融資実行日に

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 1階
<https://www.zentakuloan.co.jp>

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

関東財務局長(6) 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
買取再販ローン「希望」

一括融資

好評取扱い中!



全宅住宅ローングループ

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

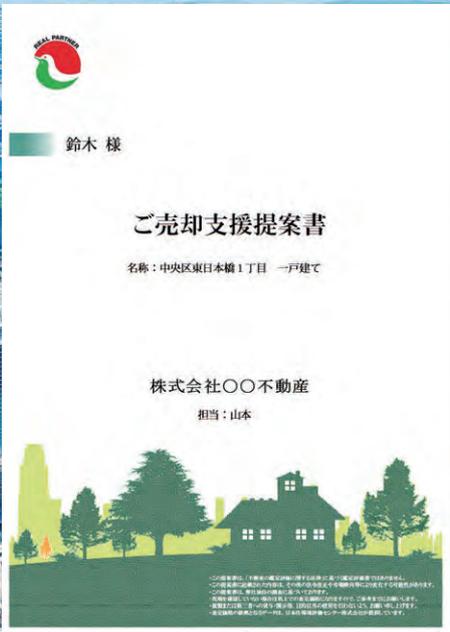
貸金業者登録番号：関東財務局長(5) 第01453号
宅建業免許番号：東京都知事(3) 第87476号
日本貸金業協会会員 第003559号
(公社) 東京都宅地建物取引業協会会員
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会会員

特別価格
対象商品

無料サンプルは **HP** から！



ハトマーク 査定番頭 **検索**



ハトマーク会員様お役立商品
注目度ランキング

5か月連続

※2019年度上半期



使い放題の査定書作成システム！

ハトマーク会員様
特別価格

通常月額価格（税別）
~~19,000~~円

月額 **7,500**円（税別） **60% OFF**

※初期設定費用 5,000円（税別）

〈公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会〉

宅建協会 REAL PARTNER presents

消費者セミナー2021秋
「大人準備金」プレゼント！

大人へのトビラ
OTONA-HENO TOBIRA

抽選で10名様にAmazonギフト券3万円分が当たる！

大人になるって、
ワクワクする。

大人準備金プレゼントキャンペーン

本キャンペーンサイトで紹介するコンテンツの理解度をチェックするテスト（全5問）に全問正解し、応募された方の中から抽選で「大人準備金」としてAmazonギフト券が当たるキャンペーンを実施します。

応募期間：2022年3月31日（木）まで

2022年4月1日から民法上の成人年齢が
20歳から18歳に引き下げられます。

https://www.zentaku.or.jp/lp/training_seminar_consumer_2021_autumn/