

REAL PARTNER



住まい探しは
ハトマーク

MARCH

2022年3月号 [隔月発行]

令和4年3月10日発行 通巻第506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

巻頭特別鼎談

新たな「登録制度」が始動 「業務管理者」設置へ講習も佳境に

「住」のトレンドウォッチング

①成人年齢引き下げ ②都市再生特別措置法等の改正

紙上研修

デジタル社会形成整備法に基づく宅地建物取引業法・借地借家法の改正

全宅管理設立10周年記念

賃貸不動産管理業が切り拓く住まいの未来

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

新たな「登録制度」が始動 「業務管理者」設置へ講習も佳境に

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

坂本 久

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
会長

佐々木 正勝

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
会長

塩見 紀昭

令和3年6月15日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理法）」が全面施行され、本年6月の賃貸住宅管理業登録制度の移行期間（経過措置）終了を前に、業者登録および「業務管理者」の試験・講習が順調に進められている。一方、賃貸住宅市場において長年の課題であった「人の死」や「残置物」の取り扱いに関する指針が昨年相次いで国土交通省より示された。変動する賃貸住宅管理業界の現状と展望について三団体のトップに話を聞いた。

坂本会長 さて、昨年（令和3年）は、賃貸住宅管理業界にとってまさに記念すべき年となりました。6月15日に賃貸住宅管理法が完全施行され、任意の登録制度に代わる「国土交通大臣賃貸住宅管理業登録制度」が創設されました。すでに約4,000社が登録しています。

また、この法律に基づき賃貸住宅管理業者が営業所ごとに置くことが義務付けられた「業務管理者」の要件として「賃貸不動産経営管理士」が位置付けられたことで、業界の悲願であった「国家資格化」も成し遂げることができました。

佐々木会長 当協会は、前身の「賃貸不動産管理業協会」時代から一貫して、賃貸不動産管理業の適正化と標準化に向けた活動を展開してきました。令和3年は、奇しくも全宅管理の設立10周年という節目の年。その節目の年に、賃貸住宅管理業の法制化が実現したことは大変感慨深く、また全宅管理のこれまでの活動が、多少なりとも寄与できたのではと自負しています。

塩見会長 賃貸住宅管理業の法制化と、賃貸不動産経営管理士の国家資格化により、賃貸住宅管理業はこれまでになく注目されています。昨年11月21日に行われた賃貸不動産経営管理士試験は、過去最高となる3万2,461名が受験しました。この試験に合格した1万240名は、「国家資格」に基づく賃貸不動産経営管理士として、賃貸住宅管理業登録業者の「業務管理者」を担っていくことになります。

一方、令和2年度以前の同試験に合格した賃貸不動産経営管理士が業務管理者となるためには、賃貸不動産

経営管理士協議会実施の「業務管理者移行講習」を受講する必要があります。また、2年以上の管理業務経験を持つ宅地建物取引士が業務管理者となるためには「賃貸住宅管理業業務管理者講習（指定講習）」の受講が必要です。両講習とも、昨年5月のスタート以来、順調に受講者を集めており、すでに両講習合わせ6万5,000名を超える方が受講しています。

コロナ禍で入居者間トラブルが増加 郊外回帰や広さ重視など新たなニーズも

坂本会長 残念ながら、コロナ禍も3年目に突入しましたが、賃貸管理業の現場はいま、どのような状況でしょうか？

塩見会長 企業が在宅勤務を奨励し、教育機関もオンラインによる授業をメインとしたこともあり、賃貸住宅入居者が自宅で過ごす時間は、これまで以上に長くなっています。そのため、「隣の住戸の音がうるさい」といった入居者同士のトラブル、管理会社へのクレームが増え、その対応に追われる会員も少なくないようです。また、エアコンや水回りなどの設備機器の故障も増えています。とくに給湯器は、コロナ禍で供給が滞っており、現場の実務者は苦慮しているようです。

佐々木会長 賃貸住宅市場も、コロナ禍で大きく変化しています。在宅勤務やテレワークの増加で都心への通勤頻度が低くなったことで、都心から郊外へと移り住む人が増えています。先ごろ発表された総務省の人口移動報告でも、その傾向は明確に表れています。賃貸仲介の現場でも、賃料が高く手狭な都心の賃貸住宅



坂本 久会長



佐々木 正勝会長



塩見 紀昭会長

ではなく、駅から遠いものの値ごろ感のある賃貸住宅や、環境が良く広いうえに賃料も安い郊外の賃貸住宅を求められる消費者が増えていると感じます。

「人の死」や「残置物」の取り扱いに指針 単身高齢者が入居しやすい環境実現へ

坂本会長 賃貸住宅管理業界にとって、住戸内での「人の死」、いわゆる心理的瑕疵をどう取り扱うかという問題は、長年にわたる課題でした。私ども全宅連では令和元年、不動産総合研究所に研究会を設け、「住宅内における自然死は通常ありうるもので、孤独死をもって事故物件と考えることはできない」などとする報告書をまとめ、国土交通省に意見具申しました。国土交通省でも令和2年5月、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を設置し、不動産における「人の死」の取り扱いについての議論を重ね、令和3年10月、「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」を公表しました。

佐々木会長は、以前より心理的瑕疵について問題意識を持っておられ、国土交通省の検討会にも当協会を代表して委員として参加し、ガイドラインの取りまとめに尽力していただきました。

佐々木会長 ガイドラインでは、自然死や日常生活上の不慮の死については、原則として告知が不要とされるなど、「人の死」の取り扱いについて一定の基準が示されました。安全・安心な不動産取引に向け、ようやく第一歩が踏み出せたと感じています。

賃貸住宅の入居者にとって、自分の住まいで死ぬということは自然なことであり、それだけの理由で「事故物件だ」というレッテルを貼られ、賃貸住宅の価値が長年棄損されていくのは、賃貸住宅オーナーにとって多大な損失であり、何よりも亡くなった方の尊厳を傷つけることになります。このガイドラインを賃貸住

宅業界へ広く啓発していくことで、「人の死」を嫌悪する風潮を無くしていきたい。

坂本会長 賃貸住宅で暮らす単身高齢者が亡くなり、相続人の有無や所在がわからない場合、残置物の処理や賃貸借契約の解除ができないという問題もありました。この問題解決に向けては、国土交通省は令和3年6月「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公表しました。

佐々木会長 モデル契約条項では、60歳以上の単身高齢者との賃貸借契約締結時に、受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与する委任契約、室内の残置物の廃棄や指定先へ送付する事務の委任契約について、ひな形を示しています。受任者は賃借人の推定相続人に加え、推定相続人が困難な場合は、居住支援法人や社会福祉法人、オーナーから管理業務の委託を受けている賃貸管理業者等の第三者が想定されていますが、賃貸管理業者の適切な対応が単身高齢者の入居受け入れ促進になると期待しています。

賃貸住宅管理業法施行から1年 健全化に向かう「サブリース」

坂本会長 賃貸住宅管理業法は、賃貸住宅管理業の標準化・適正化に加え、いわゆる「サブリース契約（特定賃貸借契約）」の適正化も目的としています。先行して施行された、サブリース業者（特定転貸事業者）の行為規制から1年が経過しました。

塩見会長 当協会では、サブリース業界唯一の事業者団体である「サブリース事業者協議会」を通じて、10年以上前から自主ルールを定め、サブリース業界の適正化を図ってきました。賃貸住宅管理業法により、サブリース契約と一般の賃貸借契約は明確に区別され、法律に基づいた勧誘行為や契約締結前の事前説明等が義務付けられました。施行から1年経ちましたが、会

員業者による目立ったトラブルは報告されていません。

オーナーの高齢化が進み、賃貸住宅経営を取り巻く環境も複雑化するなか、サブリースの持つ「経営代行」の機能は、賃貸住宅業界の成長に無くてはならないはず。今後も健全な市場づくりに努め、消費者の信頼を獲得していきたい。

「人材育成」は喫緊の課題 2団体が連携して取り組む

坂本会長 全宅連では、宅地建物取引主任者から「宅地建物取引士」への名称が変更（平成27年4月）されたこともあり、初任従業者向けの「不動産キャリアパーソン」研修による人材底上げなど、業界の人材育成に力を入れてきました。賃貸住宅管理業界も、法制化に伴い「業務管理者」が設置要件とされたことから、本会でも宅地建物取引士向けの指定講習を実施しており、よりいっそう人材育成に注力していく必要性を感じています。

佐々木会長 まさにそのとおりで、賃貸住宅管理業の法制化は、賃貸住宅管理業界を適正化していくための“スタートライン”であると認識しています。その第一歩として、当協会から日管協さんにお声がけさせていただき、令和2年4月、賃貸住宅管理業従事者の人材育成事業に2団体共同で取り組んでいくことを決定しました。まずは、賃貸不動産経営管理士の資質向上に向けた研修や情報提供といったフォローアップから始めていきたい。

塩見会長 全宅連・全宅管理さんには、宅建業としての視点から得られるノウハウや豊富な実務書式という強みがあります。一方、日管協には全国各地域の実情に合った研修ノウハウに加え、サブリースや家賃債務保証、相続支援などの実務研修も充実しています。こうした各団体の特色と強みを、業界団体の垣根を乗り越えて一つにして、賃貸住宅管理業界一丸となって人材の底上げを図っていくべき。全宅管理さんとの連携は、その第一歩と考えています。

坂本会長 振り返ってみれば、私が会長を務める賃貸不動産経営管理士協会も、賃貸住宅管理業に係る3つの団体それぞれが行ってきた資格認定制度を統一するために、平成17年に発足したもの。それが無ければ、国家資格化も実現しなかった。これからも各団体の協力を得ながら、賃貸住宅管理業界の人材育成を図っていきたい。

5月には書面電子化も解禁 「DX」で変わる賃貸住宅管理業

坂本会長 今年5月に施行が予定されている宅建業法改正により、いよいよ重要事項説明書や賃貸借契約書の電子化が解禁されます。これにより、完全非対面のオンライン取引が実現します。本会では、従来のハトマークサイトを全面刷新し、今年中に新たな流通システムを稼働させるほか、電子契約への対応も検討しています。賃貸住宅管理業者にとっても、こうした取引の電子化はもちろん、物件・顧客情報の一元管理や分析、管理業務のオンライン化といった、いわゆる「DX」への対応は急務です。

塩見会長 すでに当協会会員の多くは、IT重説や電子契約を現場で活用しています。また、物件情報の更新に代表される管理現場の定型的業務をオートメーション化する「RPA」も導入が進んでいるようです。

さらに当協会では、「IT・シェアリング推進事業者協議会」を平成30年に設置し、不動産DXツールの最新動向の収集、当協会会員と不動産DX企業との橋渡し、成功事例の共有などを目的とした研究会や勉強会を定期的に開催しています。不動産DXを進展させていくことで、大企業と中小企業の格差や、都市部と地方都市との情報格差といった問題も、解消が期待できます。

佐々木会長 コロナ禍以後、オンラインによる取引を求めるユーザーは確実に増えています。当協会でも、ITツールの提供や不動産DX企業との提携などを通じて、会員のDX対応をサポートしています。

一方で、業務のデジタル化が進めば進むほど、管理現場での「人」の重要性もさらに高まると考えています。物件情報の収集や契約は非対面・オンラインでも可能となりますが、入居者が安心して賃貸住宅での生活を送るためには、地域に根差した管理業者とその実務者の存在が欠かせません。DXの時代だからこそ、管理現場を支える私たちの「人間力」が問われるのではないのでしょうか？

安全安心な賃貸住宅の実現へ 地域で頼られる存在を目指す

坂本会長 最後にこれからの不動産業、賃貸住宅管理業の展望と今後の抱負です。

本会では2014年にハトマークグループビジョンで「地域に寄り添いみんなを笑顔にする」ことを掲げ、すべての地域生活者の住生活環境向上と安全安心な不動産取引の実現に取り組んできました。さらに現下の少子高齢化・人口減少社会の到来とDX化の進展などにより激変する事業環境を踏まえ、今年度、第3期中期計画「ハトマークグループビジョン2025」をとりまとめ、会員の業務支援に注力することとしました。「会員が住生活サポーターとして選ばれるため」の会員目線の各種施策を実施していくことで、地域が抱える課題解決やきめ細かい住生活サポートが可能となると考えています。

塩見会長 まずは、新たな法律に基づき、賃貸住宅管理業をいかに健全に発展させていくかが、当協会に課せられた使命だと考えています。すべての会員に対して登録制度を推奨していくことで、管理戸数に関係なくしっかりと管理サービスを提供していけるようフォローアップしていきます。

また、賃貸住宅管理業法により「建物の維持・保全」が管理業務に位置付けられるなど、これからは建物管理の知識が重要視されることになります。今年度中に「賃貸住宅メンテナンス講習（仮称）」を立ち上げ、会員の建物管理の知識・技能を向上させ、入居者に安心・安全な居住環境を提供していきます。

佐々木会長 少子高齢化の加速、大規模自然災害の頻発、そしてコロナ禍と、賃貸住宅管理業を取り巻く環境は厳しさを増していく中、適正な管理によるオーナーの資産価値の維持・向上、入居者の安心安全な住

生活の実現を通じて地域社会に貢献していくことが求められています。今後も『「住まう」に、寄りそう。』のスローガンのもと、賃貸オーナーや管理物件、入居者、地域の課題を先取りした「提案型管理」を推進し、地域のステークホルダーに頼りになる存在としてステップアップを図っていきます。

坂本会長 賃貸住宅管理業法により、賃貸住宅仲介・管理業は、まさに新時代に突入しました。本会も全宅管理や日管協さんと連携しながら、宅地建物取引業に密接に関わる賃貸住宅管理業界の適正化を推進していきたいと思います。本日はありがとうございました。



CONTENTS

**REAL
PARTNER**

March 2022

巻頭特別鼎談

新たな「登録制度」が始動 「業務管理者」設置へ講習も佳境に

..... 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第32回

① 4月1日からの成人年齢引き下げと不動産取引 .. 6

② 都市再生特別措置法等の改正について 7

「不動産の日」アンケート調査レポート 8

注目の書 著者は語る

『まちづくり戦略3.0』小林 大輔 10

不動産関連データから読み解く「住まいの今」

連載 第17回

住宅ローン金利引き上げこの先どうなる? 12

紙上研修 連載 第200回

デジタル社会形成整備法に基づく
宅地建物取引業法・借地借家法の改正 14

今月のアーカイブ 18・23

全宅管理 設立10周年記念 19

ハトマーク支援機構からのお知らせ

Hatomark Fellow 2022年3月号 24

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

4月1日からの成人年齢引き下げと不動産取引

2018年6月13日、成人年齢（成年年齢）を20歳から18歳に引き下げる改正民法が成立した。2022年4月1日の施行を目前に控え、その内容や不動産取引に与える影響を解説する。

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川隆之

成人年齢を引き下げる改正民法の施行

2022年4月1日から成人年齢を20歳から18歳に引き下げる改正民法が施行される（民法第4条）。これにより、施行日の時点で18歳・19歳の人（誕生日が2002年4月2日から2004年4月1日までの人）は施行日に成人となり、誕生日が2004年4月2日以降の人は18歳の誕生日に成人となる。

日本では、明治9年以来20歳以上を成人としてきたが、近年、選挙権を18歳以上に認めるといった政策が進められ、世界的にも18歳を成人とするのが主流だったため、若者の自己決定権を尊重しつつ、その積極的な社会参加をうながすために成人年齢が18歳に引き下げられる。

成人年齢引き下げの不動産取引に与える影響

未成年者は、法定代理人（親権者や未成年後見人）の同意がなければ賃貸借契約を締結することはできず、同意のない契約は取り消されてしまう（民法第5条）。そこで、実務上は、親権者の同意書を取得する、親権者を連帯保証人とする、親権者を賃

借人とするといった対応がとられている。

2022年4月1日以降は、成人年齢が18歳に引き下げられることから、賃貸借契約について親権者の同意書が必要となるケースは大幅に減ることになる。ただし、2022年の4月入居の契約は3月中に締結されることが多く、その時点では18歳、19歳は未成年であることに注意を要する。また、高校3年生には17歳と18歳が混在し、2023年以降の高校の卒業シーズンにもまだ17歳の未成年者がいることに気をつけなければならない。

さらに、家賃保証会社は、改正民法施行後も、賃借人が20歳前後の学生であれば親権者等を連帯保証人とするのを審査要件とするケースが多いと思われるので、利用する保証会社に確認しておきたい。

数は少ないと思われるが、成人年齢引き下げ後は、18歳以上であれば不動産の売買契約を単独で締結することも可能となる。もっとも、住宅ローンを含む場合には、特段の事情がない限り18歳・19歳で金融機関の審査を通過することが難しいだろう。

成人年齢引き下げによる年齢要件の変更

18歳 に変わるもの	• 契約の締結（部屋を借りる、携帯電話を買う、クレジットカードの作成、ローンを組む等） • 10年用パスポートの取得 • 医師、公認会計士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、社労士等の資格取得 ……など
20歳 が維持されるもの	• 喫煙、飲酒 • 競馬、競輪、オートレース、競艇の投票券の購入 • 国民年金の被保険者資格 • 養子をとる ……など

※女性の婚姻開始年齢も同時に改正され、従来は16歳だったものが、男性と同じ18歳に引き上げられる（民法第731条）。
遺言のできる年齢については、従来どおり15歳で変更はない（民法第961条）。



都市再生特別措置法等の改正について

安全で魅力的なまちづくりを推進するためには、自然環境の変化にも対応するものでなければならない。ここ数年頻発している自然災害への対応の観点から令和2年6月10日に政令が公布され、令和4年4月1日から施行される。特に不動産業界に係わりの深い開発規制の見直しについて理解しておこう。

不動産鑑定士 北川 憲

頻発する水害等の自然災害に対応する法改正

地球温暖化による気候変動等の影響からか、我が国において毎年のように襲来する水害等の自然災害の頻発、激甚化により、国民の生活基盤を脅かされることが多くなっている。これに対応するため、令和4年4月より法改正となる「都市再生特別措置法」について、特に災害ハザードエリアにおける開発規制の概略を見ていこう。

まず、この法律を把握するための前提条件として必要なキーワード「災害レッドゾーン」と「災害イエローゾーン」の2つを理解する必要があるため、表にまとめたので参照してほしい。

これまでの法律（都市計画法第33条第1項第8号）では、自己以外の居住用施設（分譲住宅、賃貸住宅等）、自己以外の業務用施設（貸ビル、貸店舗、貸倉庫等）の開発に際しては、災害レッドゾーンに原則含まないこととされていたが、法改正により、これらに加えて「自己の業務用施設（自社ビル、自社店舗、病院、社会福祉施設、旅館、ホテル、工場、倉庫等）」が追加された。つまり簡単にいえば、レッドゾーン内では、自己居住用施設（自宅建物）以外の開発ができなくなったということだ。

災害ハザードエリアの指定で開発許可が受けられなくなる

一方、市街化調整区域内の開発行為については、都市計画法第34条に許可基準があり、市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街化区域に隣接・近接し、おおむね50戸以上の建築物が連坦している地域、または市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難、または不適当なものとして指定した開発行為であれば、地方公共団体が条例で区域等を指定することにより、市街化区域と同様に開発行為を行うことが可能となっている（同条第11号、第12号）。

このいわゆる「11号、12号条例」の区域から、災害ハザードエリア（レッドゾーン、およびイエローゾーン）を除外した。つまり、これまで条例により市街化調整区域内で比較的容易に開発許可を得られたエリアであっても、災害ハザードエリアの指定により、開発許可を受けることができなくなった。したがって、この改正は不動産取引の現場においても大変、重要な法改正といえるだろう。

今後も、自然災害等を原因とする開発・建築等の法令制限が、強化される方向にあることを念頭に、法改正を注視していく必要があるようだ。

災害レッドゾーンと災害イエローゾーン

ゾーン名称	区域名称		規制内容
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域	災害危険区域 土砂災害特別警戒区域 地すべり防止区域 急傾斜地崩壊危険区域	自己居住用施設以外の開発行為を原則として禁止
災害イエローゾーン	市街化調整区域	土砂災害警戒区域 浸水想定区域 (浸水等の発生時に生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。→想定浸水深3.0m以上となる区域等)	開発許可の厳格化

「不動産の日」アンケート調査レポート

調査開始以来、「買い時だと思う」が過去最低に。 コロナの影響で設備や不動産会社に求めるものに変化

(文・住宅ジャーナリスト 高橋洋子)

今は買い時ではないと考えるものの、 先行き不安から「持ち家」派が急上昇

新型コロナウイルス感染症の影響で、住まいや不動産への価値観が大きく変わっていることがアンケート結果から読み取ることができる。まず注目すべきは、「不動産は買い時だと思う」と考える人が、同じ設問で調査を開始した2003年度以来、10.5%と過去最低水準になったことである(図表1)。2020年は同じコロナ禍であっても、「買い時だと思う」と答えた人は、17.3%と2016年以来、4年ぶりに前年度を上回っていた。それがこの1年で急落する結果となった。

買い時だと思わない理由は、「不動産価値(価格)が下落しそうだから(28.8%)」が最も多く、ついで「自分の収入が不安定または減少しているから(26.5%)」「地震や水害などの天災が心配だから(9.6%)」と続いている。

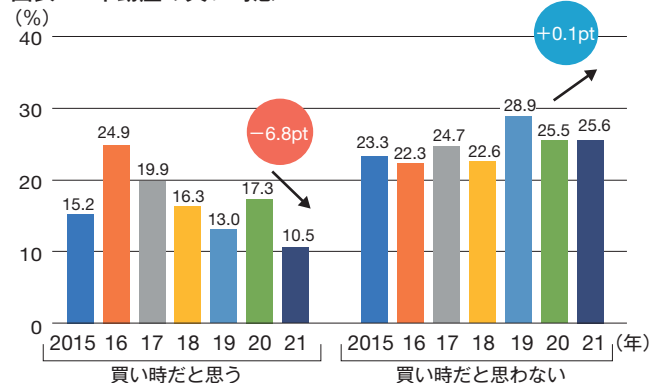
想定外に長く続く新型コロナウイルス感染症の影響で、今後の社会経済や不動産価格、さらにおおのの経済事情にも、明るい展望が見えず、不安を抱えている人が多いことがうかがえる。

もう1点、定番の質問である「持ち家派」か「賃貸派」かの回答にも大きな変化が見られる。2020年は持ち家派が74.5%と、同じ設問で調査を開始した2003年度以来最も低く、賃貸派が過去最高となったが、2021年は持ち家派が79.6%に急上昇し、全体の約8割が持ち家派との結果になった(図表2)。持ち家派の理由で最も多い意見は「家賃を払い続けることが無駄に思えるから」が過半数を占め、「落ち着きたいから」「持ち家を資産と考えているから」との回答が続く。若い年代のほうが「落ち着きたい」「賃貸では何かと近隣に気をつかうことが多い」と考えている割合が高い。若い世代ほど賃貸住宅での生活に窮屈さを感じているのだろうか。

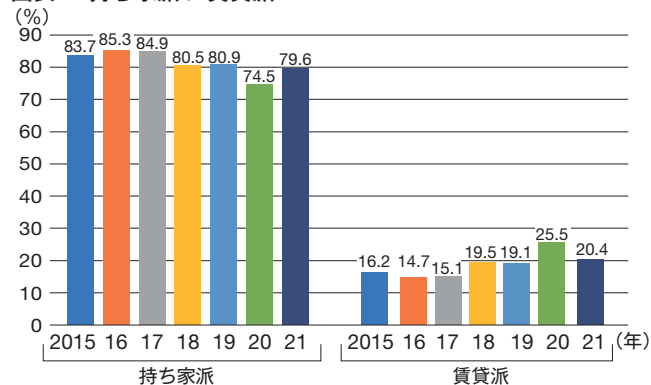
ここ1、2年、新型コロナウイルス感染症対策のために在宅勤務やオンライン授業が定着し、多くの世代で在宅時間が増えているが、それにとまって隣人ト

ラブルへの懸念も増えている。賃貸物件を借りる際、不安に感じることに「近隣住民との付き合い方」と答えた人が34.7%と最多となった。続いて「家賃を払い続けられるか(32.6%)」「連帯保証人をお願いできる人がいない(21.8%)」と回答した人が一定数いることも覚えておきたい(図表3)。

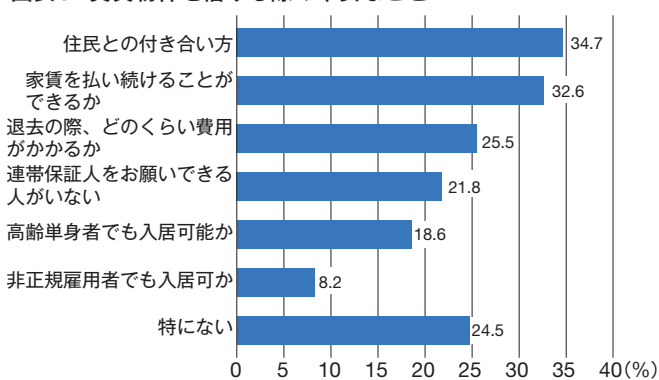
図表1 不動産の買い時感



図表2 持ち家派or賃貸派



図表3 賃貸物件を借りる際の不安なこと



全宅連・全宅保証では9月23日を「不動産の日」と定め、毎年、住宅の居住志向および購買などに関する意識調査を行っています。今年度は2021年9月23日～11月30日の期間にインターネット調査を行いましたので、その結果をご報告します（有効回答数 23,349件）。

すべてのアンケート結果は、

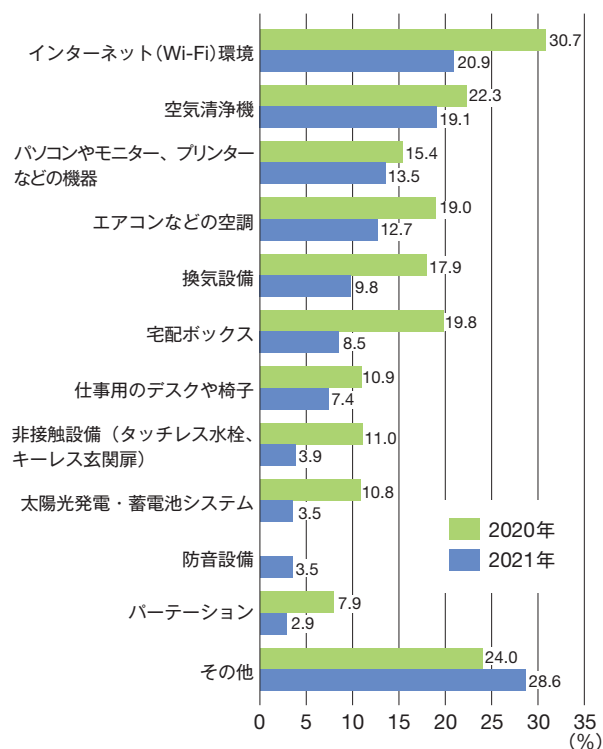
右にあるQRコードよりご確認いただくことができます。不動産店選びのポイントなど実務に役立つ調査結果も掲載されていますので、ぜひご活用ください。



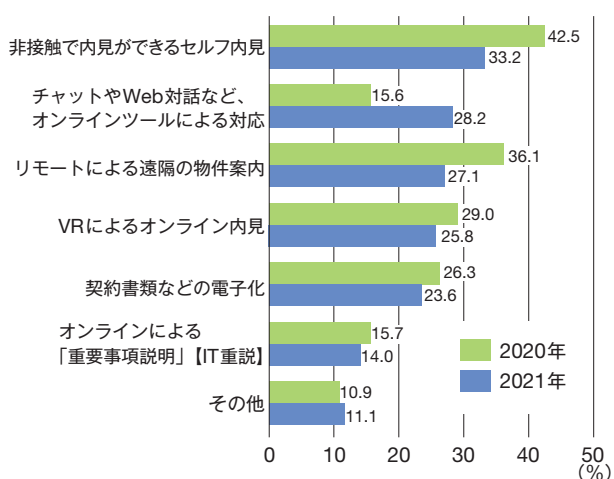
通信環境の整備など自宅を働きやすい環境に整備する動き

新型コロナの影響で住み替えを検討した人は1割に留まっているが、住環境を見直した人は多いようだ。住まいの設備として新たに導入した設備で最も多いのは「インターネット（Wi-Fi）環境」、次いで「空気清浄機」と上位2つは2020年度と同様の結果になっ

図表4 コロナの影響で導入した住まいの設備



図表5 コロナの影響で、不動産店に期待するサービス

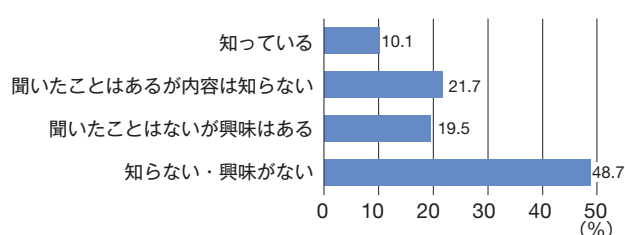


た（図表4）。前回3位だった宅配ボックスは、すでに普及した影響からか6位に下がり、「パソコンやモニター、プリンターなどの機器」「エアコンなどの空調」が上位に上がった。ほかにも仕事用のデスクや椅子、防音設備など、自宅で仕事をするための設備をそろえた人が多かった。

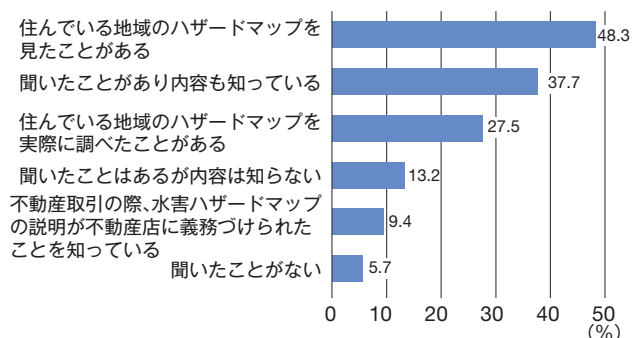
さらに「今後、不動産店に期待するサービス」でも変化が見られる。2020年と比較すると、「チャットやWeb対話、オンラインツールによる対応」を望む声が増した（図表5）。在宅勤務やオンライン授業など非対面の環境が続くなかで、ZoomやSkypeなどのWebミーティングツールが広く浸透したことで、使い方に慣れたり便利さに気づいた人が支持したものと考えられる。

ほかに特筆すべき点として、「不動産取引における押印廃止、電子契約などが2022年5月より本格的に稼働することを知っていますか？」の問いに、「知っている」と答えたのはわずか10.1%にとどまっていたことも看過できない（図表6）。また、不動産取引では水害ハザードマップの説明が義務付けられたが、それを知っていると回答したのも9.4%と、こちらも1割にも満たない結果である（図表7）。多くの人が知っておくべき大切な情報を確かに届けることも、不動産業に携わる者にとっては意識すべきだろう。

図表6 不動産取引における電子契約の本格稼働の認知と理解



図表7 ハザードマップについての認知と理解



本書を書いたきっかけを教えてください。

私の本業は主に地方の工務店を対象にした経営コンサルティングで、まちづくりそのものが本業ではありません。ただ、コンサルティング活動を行うなかで、地方のなかでもさらに奥の田舎町に行くと、地元の工務店がその地域のGDPの25%くらいの裾野まで抱えて経済を回していることに気づきました。つまり工務店が地域の再生に奔走しているのです。

その現実を目にしたとき、地元工務店の方々と一緒に、地元にお金が落ちる仕組みをつくり、経済活性化につなげたいと思うようになりました。まちづくりといっても都市部のそれではなく、田舎と呼ばれる地域のさらに田舎を再生したくて、そのためのプレイヤーを増やしたいというのが、本書を執筆したきっかけです。

具体的な取組事例、成功事例を教えてください。

たとえば香川県の三豊市にある父母ヶ浜海水浴場は以前、ほとんど観光客が来ないような場所だったのですが、「日本のウユニ塩湖」と呼ばれるように、空がそのまま海面に映し出される幻想的な風景が広がります。この風景をインスタグラムにアップしたら一気に拡散され、今では人気観光地になりました。人が集まるようになれば、そこに宿泊施設やレストランなどが建てられます。こうしてさまざまなアクティビティが集まり、それがさらなる集客につながります。

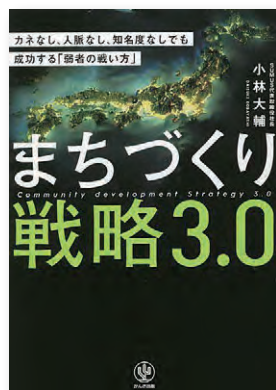
静岡県沼津市にある若松海水浴場は小さな地元の海水浴場ですが、富士山を一望できる景色の良いところで、ここに廃バスを置き、中をリノベーションしてバーを開いたところ、話題になりました。泊まる場所がなかったのでキャンピングカーを置いたり、テントサウナを設営したりしてアクティビティを増やしていきました。

まちづくりというと大仰に構えてしまい、とにかくお金がかかるというイメージから脱することができないのですが、今の2つの成功事例からもおわかりになるよう

『まちづくり戦略3.0』



株式会社SUMUS（スムーズ）
代表取締役社長



『まちづくり戦略3.0』

かんき出版 1650円（税込）

カネなし、人脈なし、知名度なし……。そんな地域でも大丈夫だと著者は言う。なぜなら、今はむしろ弱者に有利な時代であり、多くの人と同じものを大量生産・大量消費する社会から、個別化されたニーズにも対応する時代へと移行しているから。小規模のニーズにはブルーオーシャンがたくさん眠っている。これまでのまちづくりの常識を大きく覆す手法が書かれた本書は、関係者にとって非常に興味深い。



こばやし だいすけ ●新潟県高田市（現・上越市）に生まれ、千葉県東金市で育つ。祖父は材木業、父は工務店を経営。法政大学経営学部経営学科卒。経営コンサルティング会社を経て独立。2015年、株式会社SUMUSを創業。住宅メーカー、リノベーション会社を中心に経営コンサルティングを行い、500社以上のクライアントをサポート。地域そのものをリノベする「まち上場」を実現させるコンサルティング案件が多い。扱う地域は、カネ、ヒト、知名度が決して潤沢とはいえない地域ばかり。地域の担い手たちとともに、暮らす人、働く人、訪れる人に愛されるまちづくりを積極的に行っている。

に、私が提唱しているまちづくりの試みは、大型予算を組む必要はありません。極端な話、風景の良いところにベンチを1つ置くだけで街が活性化することもあるのです。

どのような方に本書を読んでもらいたいですか。

い よいよ新しい地主の時代がくるという想いを、この『まちづくり戦略3.0』に込めています。

すでに出来上がっているまちを再生するのは、かなりの予算が必要になりますし、そう簡単ではありません。しかし、田舎のさらに田舎まで足を延ばすと、土地の価値がとにかく安いので、誰にでも簡単に手に入れます。

そういう土地を手に入れて、何か新しいことをやってみようという人たちが集まって新しいまちをつくったら、きっと楽しいに違いないと思えるような人に、まず読んでもらいたいですね。若い人、仕事と暮らしが一緒になっているフリーランスの人、自分の居場所を持ちたいと思っている人、小さくてもいいから何か新しいことを始めたいと思っている人たちと言えるかもしれません。

今後はどのようなことを手がけていきたいと考えているのですか。

『ま ちづくり戦略3.0』のコンセプトは、これからもより大勢の人に伝え続けていきます。地元のことが好きで、何か面白いコンセプトを持ってまちづくりに関与する人が増えれば、日本のさまざまなところに、小さくても活力のあるまちが増えていくのではないかと考えています。

よく「人口が減るから生産性が下がり、売上も落ちる」と言う人がいますが、果たして本当にそうでしょうか。私は人口が減っても、生産性や売上が落ちるとは思っていません。なぜなら世界には、人口が少ないのに高い生産性と売上を誇っている地域があるからです。それもIT産業ではなく主力産業は農業です。

たとえば、フランスのシャンパーニュ地方です。1人あたりGDPは2500万円を超えるでしょう。テロワールの恵みもありますが、それをベースにしたブランドの構築が巧みです。ワインラヴァーも大勢、観光で訪れます。このように、まちづくりをさらに一歩進めて、まちの付加価値そのものを高めていくことが、私の次のチャレンジだと考えています。

（取材・文／編集部）

{ 風景の良いところにベンチを1つ置くだけで }
{ 街が活性化することもあるのです }

住宅ローン金利引き上げ この先どうなる？

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

国内大手銀行が発表した2月の住宅ローン金利を見ると、総じて若干の引き上げとなっています。2019年の秋以降は、当時マイナス圏内にあった日本国債（10年）の金利も20年夏以降はプラス圏になって上昇傾向となっていますが、果たして今後の住宅ローンの金利動向はどのようなのかについて考えてみましょう。

国内大手銀行が2月に発表した住宅ローン金利（＝店頭金利）は、たとえば三井住友銀行で固定金利特約期間10年を選んだ場合、この10年間に適用される金利は、1月適用分の年3.40%から0.10%高い、年3.50%に引き上げられています。これは他の大手銀行もだいたい同様の上げ幅で、三菱UFJ銀行が年3.39%だったものを年3.49%に、みずほ銀行が年2.75%だったのを年2.8%に引き上げました。

この水準がいつ以来なのかについて、時系列で住宅ローン金利の推移を公表している三井住友銀行のサイトを見てみると、10年固定金利が3.50%になったのは、2015年8月以来です。金利の推移をたどっていくと、そこから徐々に低下していき、2017年2月には2.95%まで下がりました（図表1）。

これが直近のボトムで、その後はしばらく3.20～3.40%で推移し、2020年3月にはコロナ禍の影響で金融緩和に転じたため3.15%まで低下しました。そこから徐々に住宅ローン金利は上昇に転じ、2022年2月で3.50%まで上昇したという流れです。

ちなみに、これらの住宅ローン金利は、あくまでも店頭表示金利であり、住宅ローンを申し込んだときに、これがそのまま適用されるとは限りません。

たとえば三菱UFJ銀行のネット専用住宅ローンを利用すると、10年固定金利の適用金利は、店頭表示金利の年3.49%から年0.84%まで低下します。ですから、住宅ローン金利が上がったといっても、まだ低い金利で借りる方法はあるので、あわてる必要はありません。しかし、住宅ローン金利が上昇する傾向にあるということには、留意しておくべきでしょう。

なにしろ住宅ローンは借り入れる金額が大きいだけに、水準の上昇、低下が不動産マーケットに大きな影響を及ぼすからです。

世界各国ともに 利上げに向かって動き始めている

現状、この金利上昇を目の前にして不動産を購入しようとしている人はどう考えるでしょうか。これはおそらく2つのパターンに分かれます。

1つは、金利が本格的な上昇局面に入る前に、駆け込みで不動産を買ってしまうというパターンです。そしてもう1つは、利上げによって不動産価格が下がる可能性があるから、それを待って買おうと考えて買い控えるパターンです。

現段階で不動産マーケットがそのどちらにより傾くのかは、不透明です。

ただ、1つだけ確実に言えるのは、世界経済の状況などを幅広く見て、今後の金利のゆくえに思いをめぐらせたときに、「金利はこれから先、上昇する可能性が高い」ということを前提にしたうえで、不動産投資の戦略を練る必要がある、ということです。

米国は昨年11月に、量的金融緩和の縮小・終了を決定し、この3月半ばには終了させる予定です。米国では記録的なインフレが続いているだけに、量的金融緩和を終了させた後は、継続的に利上げを実施していく方針です。

ユーロ経済圏は、米国ほど積極果敢な利上げ対応ムードを見せてはいないものの、インフレに対する警戒感をにじませており、徐々に高まりつつある利上げ観測を否定していません。

イギリスは、2021年12月に政策金利を0.15%引き上げたのに続き、2月はさらに0.25%引き上げることを決定しました。その理由は、エネルギー価格の高騰に加え、新型コロナウイルスによる行動規制緩和に伴う需要増、原材料・労働者不足によるインフレが起こ

図表1 変動金利型・固定金利特約型の金利水準推移
(三井住友銀行の場合)

適用期間	固定金利特約期間		
	3年	5年	10年
2022年2月	3.10	3.35	3.50
2021年2月	3.00	3.20	3.30
2020年2月	2.90	3.00	3.20
2019年2月	2.75	2.90	3.30
2018年2月	2.90	3.00	3.30
2017年2月	2.85	3.00	2.95
2016年2月※	2.85	3.05	3.10
2015年2月	3.00	3.20	3.30
2014年2月	2.95	3.25	3.60
2013年2月	3.10	3.20	3.55
2012年2月	3.15	3.30	3.65

※2016年2月16日～29日の金利
(出典：三井住友銀行HPより)

図表2 2021年の国内企業物価指数

	国内企業物価指数	
	前月比	前年比
2021年12月	-0.2	8.5
11月	0.7	9.2
10月	1.4	8.3
9月	0.4	6.5
8月	0.2	5.9
7月	1.1	5.8
6月	0.9	5.2
5月	0.7	4.9
4月	0.9	3.7
3月	1.0	1.2
2月	0.5	-0.6
1月	0.6	-1.5

(出典：日本銀行統計調査局 2022年1月14日公表より)

図表3 直近の消費者物価指数

	年平均（前年比%）			月次（前年同月比%）			
	2019年	2020年	2021年	2021年9月	10月	11月	12月
総合	0.5	0.0	0.2	0.2	0.1	0.6	0.8
生鮮食品を除く総合	0.6	-0.2	-0.2	0.1	0.1	0.5	0.5
生鮮食品およびエネルギーを除く総合	0.6	0.2	-0.5	-0.5	-0.7	-0.6	-0.7

(出典：総務省統計局 2022年1月21日公表より)

ることへの懸念です。

その他の国でも、韓国は2021年8月、11月に続き、2022年1月にも利上げを行っていますし、ニュージーランドも2021年10月、11月と2回利上げを実施しました。

2022年の夏から2023年の年初に 利上げが行われる可能性もある

このように、インフレへの懸念と金利上昇は世界的な潮流になっています。日本だけがこの潮流から無縁というわけにはいきません。

3月2日現在、ロシアによるウクライナへの侵攻は続いていて、その結果、原油価格の指標となる油種、WTI（ウエスト・テキサス・インターミディエイト）は7年半ぶりに1バレル＝100ドルを超えています。ロシア産天然ガス価格も今後どうなるか先行きは不透明です。

エネルギー価格が上昇すれば、日本国内の物流コストや製造コストが上がります。企業間で取引されるモノの値段を示す企業物価指数は、日銀が2022年1月に公表した直近の値で前年比8.5%という、かなり高

い上昇を見せました（図表2）。

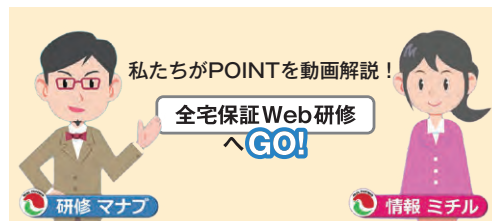
総務省が2022年1月に公表した消費者物価指数は、企業のコスト削減努力などによって、生鮮食品を除く総合は前年同月比0.5%程度の上昇で済んでいますが、原油価格などの上昇がさらに進めば、多くの企業がどこかの時点でコスト増を製品価格に転嫁せざるを得なくなるでしょう（図表3）。

そうなったとき、日本でも消費者物価が欧米並みに上昇し、日銀内でも利上げの可能性が議論の俎上に乗せられるのではないかと考えています。

その時期はいつでしょうか。このままエネルギー価格が上昇し続けるなら、おそらく夏あたりから利上げの議論が出始め、年末、あるいは2023年の年始あたりに利上げというシナリオも想定されますから、利上げへの警戒感を持っておくべきだといえます。

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。



デジタル社会形成整備法に基づく 宅地建物取引業法・借地借家法の改正

深沢総合法律事務所 弁護士 大川隆之

情報通信技術の急速な発展と新型コロナウイルス感染症への対応の必要から、「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」(以下「整備法」)が、令和3年5月19日に公布されました。整備法は、48の法律を改正し、押印廃止(脱ハンコ)や、書面から電磁的方法への転換(ペーパーレス)を図っています。その中には、宅建業法と借地借家法も含まれており、これらの法律の改正部分の施行日は整備法の公布日から1年以内とされています。

【宅建業法の改正】(整備法第17条)

1 媒介契約について(宅建業法第34条の2)

現行の宅建業法では、宅建業者は宅地建物の売買・交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく所定の事項を記載した「書面」に「記名押印」して依頼者に交付しなければならず、実務上は媒介契約書を交わしています。

整備法により、宅建業者は、媒介契約の所定の事項を媒介契約書といった書面の交付に代えて、電磁的方法により提供することが可能になります。

ただし、法文上は、①依頼者の承諾を得ることと、②記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定められた電磁的方法によることが条件となっています。これらの具体的な手続きや方法は、政令や省令で定められることになっています。

本稿執筆時点で政令・省令の内容は未定ですが、一定の条件を満たせば媒介契約は電子契約によることが可能になると思われます。

また、宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、物件を指定流通機構に登録した証明書を遅滞なく依頼者に引き渡さなければなりません。これも依頼者の承諾があれば電磁的方法で提供することが可能になります。

媒介契約について実務上注意すべきことは、従来ど

おり媒介契約書を交わすなど書面の交付による場合には、宅建業者の「記名」のみならず「押印」がなお必要であるという点です。重要事項説明書や37条書面とは異なり、法律上「脱ハンコ」が徹底されているわけではないことに留意してください。

2 重要事項説明について(宅建業法第35条)

現行の宅建業法では、宅建業者は、宅地建物取引士に重要事項説明書という「書面」を取引の相手方等に交付して説明させなければならず、宅地建物取引士はこれに「記名押印」しなければなりません。

整備法により、まず重要事項説明書を従来どおり「書面」で交付する場合でも、宅地建物取引士は、これに「記名」すれば足り、「押印」は不要となります。書式においても、宅地建物取引士の「印」マークは削除される見込みです。

また整備法により、宅建業者は、宅地建物取引士に重要事項説明書を交付する際、書面に代えて電磁的方法により提供させることが可能になります。

ただし、重要事項説明書を電磁的方法により提供する場合、法文上は、①依頼者の承諾を得ることと、②宅地建物取引士の記名に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定められた電磁的方法によることが条件となっています。これらの具体的な手続きや方法

は、政令や省令で定められることになっています。

本稿執筆時点で政令・省令の内容は未定ですが、現在はIT重説であっても重要事項説明書を事前に郵送しなければならないところを、一定の条件を満たせば電子メール等で送信することが可能になる見込みです。

なお現在の実務では、取引の相手方等に重要事項説明書に署名押印をしてもらう形で、適法に重要事項説明が行われた事実を証拠化していますので、かかる形式を継続するのであれば、当面は重要事項説明書が完全にペーパーレスとなるわけではないと思われます。

ただ、取引の相手方等の署名押印が法律上求められているわけではないので、その点も含めてメールのやり取りとテレビ会議のみで完結させるなど、各宅建業者により対応が異なる可能性もあります。

3 37条書面（契約締結時交付書面）の交付について

現行の宅建業法では、宅建業者は自ら当事者として売買・交換の契約を締結したときや、売買・交換・賃貸の契約を代理・仲介したときは、契約当事者に遅滞なく所定の事項を記載した「書面」（いわゆる37条書面）を交付しなければならず、その書面には宅地建物取引士に「記名押印」させなければなりません。実務上は、売買契約書・賃貸借契約書をもって37条書面

を兼ねる扱いとすることが多く、これらの契約書に宅地建物取引士が記名押印しています。

整備法により、まず37条書面を従来どおり「書面」で交付する場合でも、宅地建物取引士は、これに「記名」すれば足り、「押印」は不要となります。各契約書式においても、宅地建物取引士の「印」マークは削除される見込みです。

また、整備法により、宅建業者は、37条書面に記載すべき事項を書面の交付に代えて、電磁的方法により提供することが可能になります。

ただし、電磁的方法による場合、法文上は、①契約当事者の承諾を得ることと、②宅地建物取引士の記名に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定められた電磁的方法によることが条件となっています。これらの具体的な手続や方法は、政令や省令で定められることになっていますが、本稿執筆時点では未定です。

売買契約書や賃貸借契約書が当面は従来どおり書面で締結されるのであれば、それが37条書面も兼ねる実務が直ちに變更されるものではないと思われますが、今後、売買契約や賃貸借契約について電子契約が導入されていけば、37条書面の交付も電磁的方法に移行することになるでしょう。

【借地借家法の改正】（整備法第35条）

1 一般定期借地契約について（借地借家法第22条）

現行の借地借家法では、存続期間50年以上の一般定期借地契約については、①契約の更新がないこと、②建物築造による存続期間の延長がないこと、③建物買取請求権を行使しないこと、という3つの特約を「書面」で締結しなければなりません。

整備法により、この3つの特約を電磁的記録で締結することも可能となることから、一般定期借地契約は電子契約による締結が可能となります。

法文上は、この電磁的記録の方法について制限はありません。ただ、デジタルデータの保存や電子署名等の証明力の時間的限界もあることから、50年以上の契約を実際にどのような形で締結すべきかは慎重な検討が必要になると思われます。

また、電子契約が可能となる定期借地契約は、50年以上の「一般定期借地契約」のみであり、「事業用定期借地契約」は従前どおり「公正証書」で締結しなければならないことに注意が必要です。

2 定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条）

現行の借地借家法では、定期建物賃貸借契約は「書面」によって締結しなければなりません。また、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了することを事前に「書面」を交付して説明しなければなりません。

整備法により、まず定期建物賃貸借契約そのものは、電子契約によることが可能となります。法文上は、契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは契約が書面によってされたものとみなすとあるだけ

で、電子契約の方法について特に制限はありません。

また整備法により、賃貸人は、事前説明書の内容を書面の交付に代えて、電磁的方法により提供することが可能になります。

ただし、事前説明書の内容を電磁的方法により提供する場合、法文上は、①賃借人の承諾を得ることと、②法務省令で定める電磁的方法によることが条件となっています。これらの具体的な手続や方法は、政令や省令で定められることになっていますが、本稿執筆時点では未定です。

また、事前説明は書面を交付したうえで口頭で説明することが必要ですから、書面の交付を電磁的方法に代えたとしても、賃貸人が賃貸人から委託を受けた宅建業者が口頭で内容を説明しなければなりません（IT重説と同様の方法によることは可能と思われます）。

なお、現在の実務では、賃借人に事前説明書に署名押印をしてもらう形で、適法に事前説明が行われた事実を証拠化していますので、電子契約システムが導入されるまでは事前説明書の交付が継続されることが多いと思われますが、賃借人の署名押印が法律上求められているわけではないことから、事前説明のやり取りをメールとテレビ会議で済ませるなど、各宅建業者により対応が異なる可能性もあります。

3 取り壊し予定の建物の賃貸借（借地借家法第39条）

現行の借地借家法では、建物賃貸借契約において、

法令、または契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合（土地区画整理事業の目的となっている土地上の建物や、定期借地上の建物等）に、建物を取り壊すこととなるときに賃貸借が終了する旨の特約を定めることができますが、その特約は、建物を取り壊すべき事由を記載した「書面」によってしなければなりません。

整備法では、この特約を電磁的記録で締結することも可能となることから、取壊し予定の建物の賃貸借契約は電子契約による締結が可能となります。

なお実務上、取り壊し予定の建物の賃貸借契約自体の利用が多くはありません（定期建物賃貸借契約を締結すれば足りる場合が多いため）。

デジタル社会形成整備法による脱ハンコ・ペーパーレス

宅建業法	整備法による改正	ペーパーレス	（書面の場合）脱ハンコ
媒介契約書	あり	可	不可
重要事項説明書	あり	可	可
37 条書面	あり	可	可

借地借家法	整備法による改正	ペーパーレス	備考
普通借地契約	なし	可	
一般定期借地契約	あり	可	
事業用定期借地契約	なし	不可	公正証書必要
普通建物賃貸借契約	なし	可	
定期建物賃貸借契約	あり	可	
取壊し予定建物賃貸借契約	あり	可	

【その他】

1 民法の改正

従前の民法では、債務の弁済者は、弁済と引換えに、弁済受領者に対して「受取証書」すなわち領収書の交付を請求することができるとされていましたが、整備法第1条により、受取証書の内容を記録した電磁的記録の提供を請求することも可能になりました（民法第486条）。この改正は、令和3年9月1日に施行済みです。

電磁的記録の形式について民法上は定めがなく、弁済者が特定の形式を指定しなかった場合、一般的な端末により表示される形式（PDF ファイル、メール本

文への記載など）や、特殊な形式であっても弁済者が利用できるもの（弁済者が利用可能なアプリ上の画面表示）で提供すれば足ります。

また、弁済受領者の中には、パソコン等を用いて電磁的記録の提供を行うことが不可能、あるいは困難な者も少なくないと考えられるため、弁済受領者に不相当な負担を課するものであるときは、受取証書を交付すれば足ります。

なお、電磁的記録の提供を選択できるのは弁済者側であり、弁済受領者側は領収書をメール送信で済ませたいと希望したとしても、一方的にそのような扱いとすることはできません。たとえば売主や賃貸人が代金

や賃料の領収書の交付を回避したい場合には、事前に特約を結んでおくなど、買主や賃借人の了解を得ておく必要があります。

2 区分所有建物関連の改正

①建物の区分所有等に関する法律では、整備法第24条により、区分所有者の集会議事録への議長等の署名について押印を廃止したり（区分所有法第42条3項）、建物復旧決議に賛成しなかった者に対する買取指定者の通知や買取請求に関する催告を、相手方の承諾があれば書面でなく電磁的方法によることも認める（同法第61条9項・12項）といった改正がなされました。

②マンションの管理の適正化の推進に関する法律では、整備法第43条により、マンション管理業者が管理受託契約の締結前に交付する重要事項説明書や契約成立時に交付する書面の管理業務主任者の記名について押印を廃止したり（管理適正化法第72条5項、第73条2項）、管理受託契約の更新時に管理者等の承諾があれば同人に対する重要事項説明書の交付を電子的方法によることも認める（同法第72条7項）といった改正がなされました。

③マンションの建替え等の円滑化に関する法律では、整備法第46条により、マンション建替組合やマンション敷地売却組合の総会招集請求（建替円滑化法第28条4項・5項、第129条）、総会・総代会における議決権・選挙権の行使や代理権証明書の提出（同法第33条3項・8項、第133条3項・8項）について、定款に定めがあれば書面でなく電磁的方法によることも認めるといった改正がなされました。

これらの区分所有建物関連の改正は、令和3年9月1日に施行済みです。

3 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正

高齢者の居住の安定確保に関する法律では、整備法第44条により、①サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準として求められる入居契約を書面のみでなく電磁的記録によるものも認める、②登録事業者の入居契約前の説明書面の交付を電磁的方法によることも認める、③終身建物賃貸借の契約につき書面のみでなく電磁的記録によるものも認めるといった改正がなされました。これらの改正部分の施行日は、整備法の公布日から1年以内とされています。

紙上研修を解説した動画配信中!!

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。



毎年3月号でお知らせしていた「全宅保証の業務 苦情解決事例と弁済事例」は、全宅保証ホームページ内に掲載します。苦情解決・弁済業務の内容を説明するとともに令和2年度の事例を紹介します。また、「手付金保証制度」と「手付金等保管制度」についてご紹介いたします。 ※令和4年3月下旬公開の予定です。

全宅保証 研修

検索



【令和3年度配信の講義動画テーマ】

5月号	コロナ禍のハラスメント問題について
7月号	令和3年度 土地・住宅税制改正のポイント
9月号	宅地建物取引に関する最近の裁判事例
11月号	残置物の処理等に関するモデル契約条項について
1月号	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

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
全宅連合館2F





不動産関連アーカイブ

国土交通省

令和3年12月9日

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づく 賃貸住宅管理業登録申請促進について

令和3年6月15日から賃貸住宅管理業登録制度が施行され、賃貸住宅管理業の登録が順次なされています。この登録申請には、最近の事業年度における貸借対照表および損益計算書や、法人税の直前1年の各年度における納付すべき額および納付済額を証する書面（納税証明書）の提出が必要となり、事業者によっては、決算後にこれらの書類の確定を待つと登録申請が移行期間満了に間に合わなくなるおそれもありますので、早期の登録申請をお願いします。



令和4年1月11日

こどもみらい住宅支援事業の事業者登録がスタート

子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る「こどもみらい住宅支援事業」が創設され、事業者登録が始まりました。



国土交通省
HP



こどもみらい住宅
支援事業事務局 HP

令和4年1月18日

木造の屋外階段等の維持管理等について

令和3年4月に発生した東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、国土交通省では同様の事故の発生を防止するため、「建築基準法施行規則の一部を改正する省令」等が一部を除き、令和4年4月1日から施行されることとなりました。加えて、木造の屋外階段等の防腐措置や支持方法についての内容の明確化や、適切な維持管理のため、「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」がとりまとめられました。



令和4年1月20日

子育て支援型共同住宅推進事業の開始について

共同住宅を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援制度が創設され、当該取り組みを実施する民間事業者等の募集を開始しました。



令和4年2月18日

宅地建物取引業法施行令及び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

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の施行に伴い、宅地建物取引業法施行令の一部が改正されました。これに伴い、本会作成の「重要事項説明書」を更新し、説明資料を掲載しました。



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連

令和4年1月20日

令和4年度税制改正大綱のポイントについて

昨年12月に決定された令和4年度税制改正大綱について、内容のポイントをまとめたパンフレットを策定しました。



令和4年2月14日

第24回不動産市況DI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2022年1月実施の「第24回不動産市況DI調査」の結果をまとめました。土地価格動向DIは、全体では実感値で+10.8P（前回調査比+5.2P）、4回連続プラス。



全宅管理設立10周年記念



賃貸不動産管理業が切り拓く 住まいの未来

賃貸不動産管理の多様なニーズに対応

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（以下、全宅管理）は、2021（令和3）年に設立10周年を迎えました。この10年間で、賃貸住宅は住宅ストックの約4割を占めるようになり、また、度重なる自然災害や新型コロナウイルス感染症による影響、さまざまな法制化など、賃貸不動産を取り巻く環境は大きく変わり、管理に求められるニーズも多様化しています。全宅管理は、入居者の安心・安全のため、また「次の10年」に向けて賃貸管理業が歩むために充実したサポートを提供し続けます。

一般社団法人

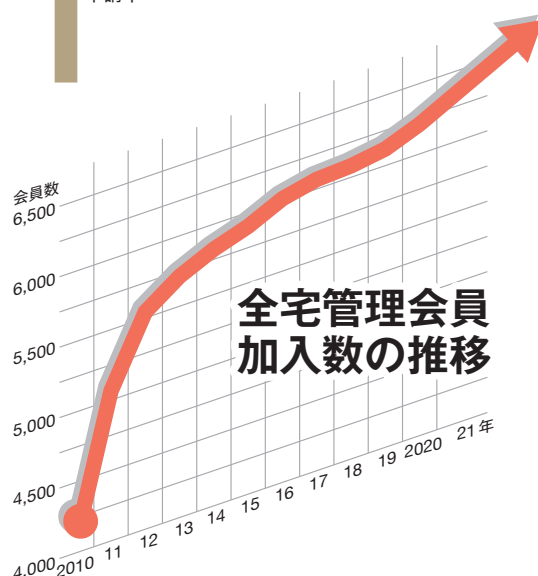
全国賃貸不動産管理業協会のあゆみ

- 2001** 平成13年 ● 賃貸不動産管理業協会（現在の全宅管理の前身）設立
会報誌創刊（①）
- 2002** 平成14年 ● 会員研修会
設立記念研修会開催
- 2003** 平成15年 ● 「賃貸不動産管理士資格」創設
「研修DVD」発行
- 2004** 平成16年 ● 契約書等書式提供開始
賃貸不動産管理士スタート
- 2005** 平成17年 ● 電話による弁護士相談開始
「法律相談事例集」発行（②）
- 2007** 平成19年 ● 賃貸不動産経営管理士®創設
「早わかり！地震対策マニュアル」発行（③）
- 2009** 平成21年 ● 「入居のしおり」
「原状回復基礎知識」発行（④）
- 2011** 平成23年 ● 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会設立
「賃貸住宅管理業者登録制度」創設
「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」発行
- 2013** 平成25年 ● 「賃貸不動産管理業務マニュアル」発行
宮城県、神奈川県、京都府、福岡県に支部開設
- 2014** 平成26年 ● 北海道、福島県、茨城県、埼玉県、東京都、新潟県、静岡県、愛知県、兵庫県、香川県、沖縄県に支部開設
「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」発行（⑤）
- 2015** 平成27年 ● 栃木県、広島県に支部開設
- 2016** 平成28年 ● 山形県、鹿児島県に支部開設
- 2017** 平成29年 ● 大阪府に支部開設



- 2018** 平成30年 ● 「住まう」に寄りそう。
スローガン発表
山口県に支部開設
- 2019** 令和元年 ● 千葉県に支部開設
- 2020** 令和2年 ● 富山県、滋賀県に支部開設
- 2021** 令和3年 ● 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」施行
群馬県、石川県、三重県、和歌山県に支部開設
全宅管理設立10周年、約6,500社が加入する国内最大の賃貸不動産管理業者団体として活動中
長野県、岐阜県支部申請中

「住まう」に、
寄りそう。
For perfect
estate management.



管理業務の スタンダードモデルを目指して

現在、全宅管理は全国に28支部（2021年度に2支部追加予定）、約6,500社（令和4年2月時点）が加盟する国内最大の賃貸不動産管理業者の団体となり、募集提案から契約、入居、退去、空室対策まで、賃貸物件の管理業務に特化したさまざまなサポートを行っています。約250種類の賃貸借関連契約書式は顧問弁護士が監修し、常に法令に順守した最新版を利用することが可能です。インターネットセミナーをはじめとする研修・啓発事業では、多岐にわたる管理業務の最新情報やノウハウ等を提供。弁護士による無料電話法律相談や、賠償責任保険なども行っています。

特に近年は、外部企業と連携したサポートに力を入れています。クラウド型賃貸管理ソフト「ReDocS(リドックス)」や、リアルタイム業者間サイト「ITANDI BB(イタンジビービー)」は、ネット時代における業務効率化につながるシステムであり、また家電商品の斡旋事業では、大手家電メーカー製品をアウトレット価格で購入できるようにし、物件のアップデート時に役立っています。

設立10周年を迎えた全宅管理では、次の10年に向けた新たな事業も準備中です。業務の質を高め、よりよい管理をしていくため、ぜひ全宅管理のサポートを利用してください。

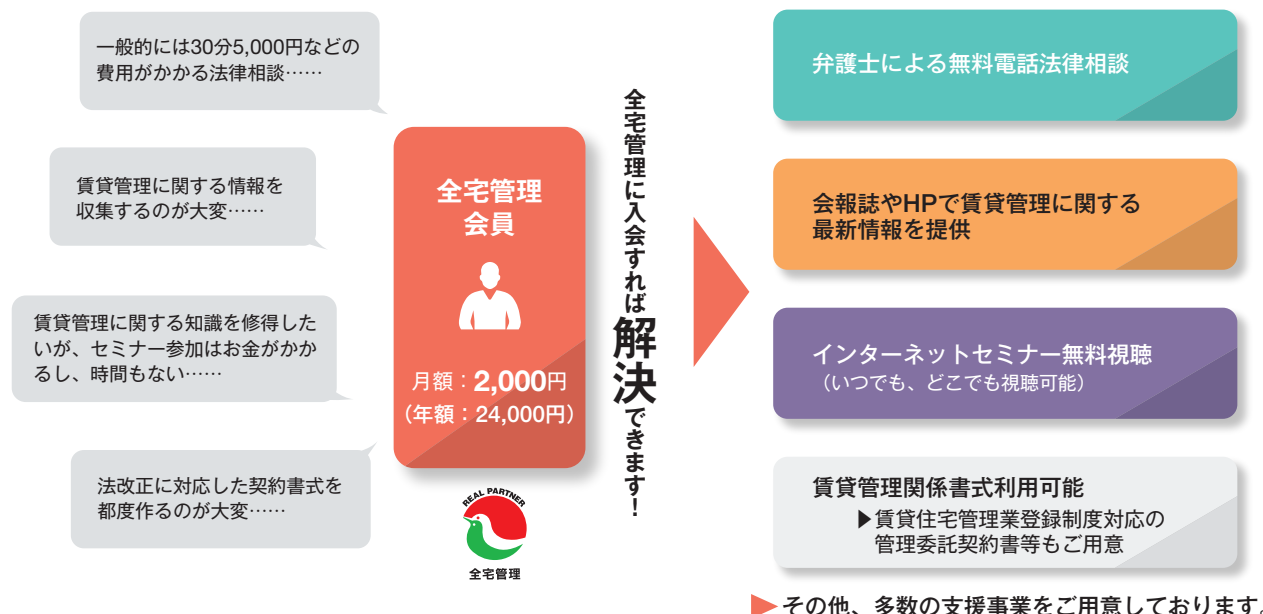
次の10年を目指す、

アップデートのタイミング

協会設立から10年の間に、住宅を取り巻く環境は大きく変わり、またシェアリングサービスやデジタル化などの流れが、不動産業界にも影響を及ぼすようになりました。

国土交通省が2019（平成31）年4月に発表した「不動産業ビジョン2030」では、これからの不動産業について、時代の要請や地域のニーズを踏まえた不動産の形成と、「不動産最適活用」を基本コンセプトに掲げられ、不動産業が地域社会の活性化・価値向上に重要な役割を持つことが示されました。さらに昨年施行した賃貸住宅管理業法では、それまでサービスの意味合いが強かった「管理」が業務として定義づけられ、賃貸管理業者はプロフェッショナルとして、管理を通じて貸主と借主、そして社会全体の安心・安全に寄与することが期待されています。

2018（平成30）年6月、全宅管理では行動指針となるスローガン「『住まう』に、寄りそう。」を制定。「建物の保全」という賃貸不動産管理の柱は変わりませんが、単なる物件管理ではなく「資産管理」であること、また「地域価値共創」への寄与を目指していることを宣言しました。さらにサービス管理だった初期



新たな賃貸不動産管理

の「管理1.0」から、法制化で「管理2.0」の時代が完結したことで、スローガンが示す提案型管理＝「管理3.0」にアップデートする時期を迎えました。今後は、地域の価値を向上させる「管理4.0」を目指して、活動を活発化させていきます。

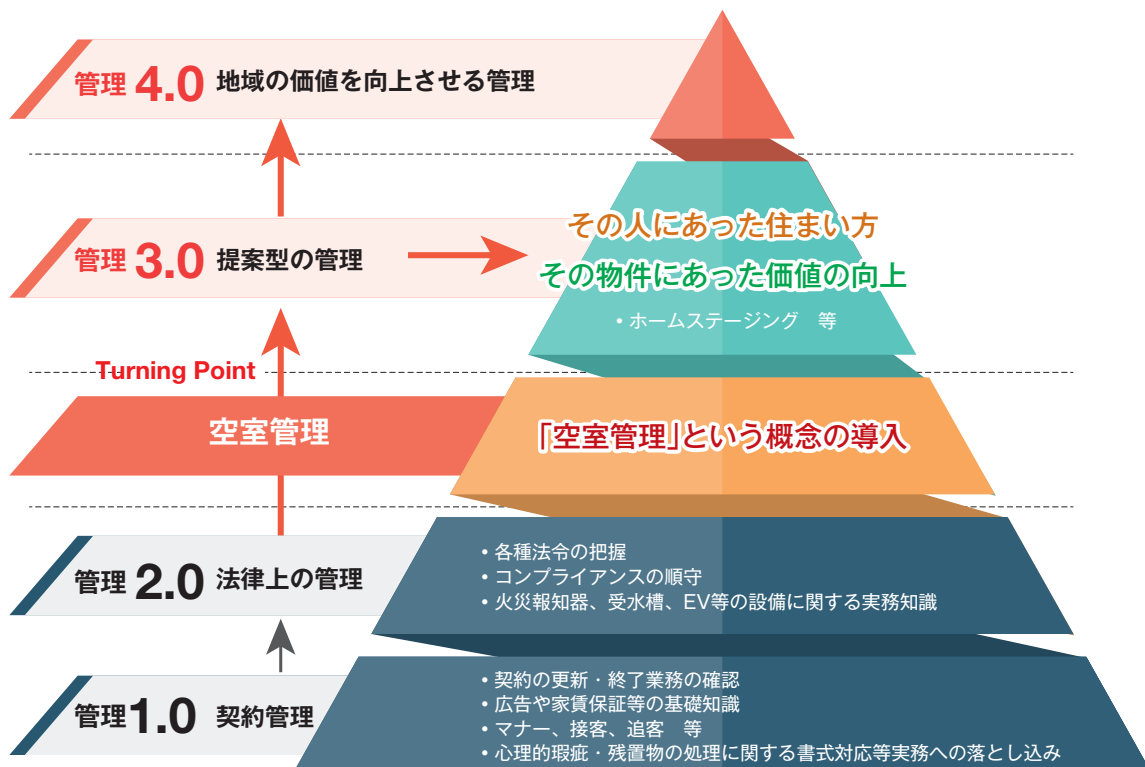
「伝統」と「革新」を融合

管理の内容はそれぞれの会社で異なり、会社の規模や地域性、貸主・借主にあった方法で行われます。全宅管理では、次の10年の取り組みとして、これまで会員が培ってきた管理を「伝統」（＝強み）と捉え、業界全体の標準化・適正化として深化していくと同時に、次の一步となる「革新」（＝DX：デジタルトランスフォーメーション）を生み出すためのサポートを行っていく方針です。その人にあった住まい方やその物件にあった価値の向上を図り、「より幸せに住もう」ことを実現することで、「地域の価値を向上させる管理」を目指しています。

特にDXについては、他業界を含めて今後ますます拡大していくと予想されることから、全宅管理でもSNSなどを活用し、皆様の想い・取り組みを広く知ってもらおうとともに、貸主・借主、地域をつなぐ懸け橋となって、地域の価値を高める役割を担っていきたいと考えています。

また、日常的なデータ管理や空き室管理、物件情報の共有化などについては、提携企業のシステム・サービスを提供し、本来の管理業務に注力できるよう支援。管理の工夫・アイデアなどの情報については、対面だけでなくオンラインも活用し、タイムリーかつ多角的に展開する予定です。

実は、不動産業者であれば、日常的な業務の中で何かしら「管理」に携わっているはず。まずはそこに気づくことがポイントです。見えない「管理」を可視化すれば、古いものでも新しい切り口が発見できたり、“当たり前”を掛け算することで、次のアイデアが生まれることもあります。そのためのツールとして、全宅管理のサービスは用意されています。



全宅管理のご提供業務内容

1  賃貸不動産管理関係書式の提供 賃貸不動産管理業務に係る充実した書式を会員限定で提供しています。	2  電話法律相談の実施 賃貸不動産管理業務に関する法律的な相談に弁護士がお答えします。	3  会員研修、インターネット・セミナー 会員を対象とした賃貸不動産管理業務に役立つ研修を実施しています。	4  会員に対する最新情報の提供 会報誌、オーナー通信、メールマガジン、FAX同報、ホームページにより賃貸不動産管理業に関する情報をご提供します。
5  協会HP「会員店紹介」 本会HP内の「会員店紹介」ページで自社HPのようなクオリティーで貴社PR等いたします。	6  賃貸管理業賠償責任保険 会員業者の過失によって生じた損害賠償責任をカバーする、本会全会員を対象とした損害賠償責任保険です。	7  全宅管理クラウド型賃貸管理システム ReDocS (リドックス) 誰でもすぐに使えて便利! 利用者数1,000社以上で、継続率90%を誇る画期的なクラウド型の賃貸管理ソフトです。	8  オーナーカルテ 貸主がいざというときに慌てないために心と資産の整理をするための冊子を発行しています。「相続」が「争族」とならないためにご活用ください。
9 SUPPORT 賃貸住宅管理業者登録制度に関する情報提供 国土交通省の「賃貸住宅管理業者登録制度」に関する情報提供を行っています。	10  賃貸不動産管理標準化ガイドライン 賃貸不動産管理の標準化・平準化を図る観点から標準化ガイドラインを作成しています。	11  サポート事業の提供 会員特別価格等で民間企業の商品やサービスを利用することができます。	12  賃貸不動産管理業務マニュアル 賃貸不動産管理業務の基礎知識やノウハウ、業務の流れに沿ってわかりやすく解説したマニュアルを発行しています。

利用されています、全宅管理!

● 無料のインターネットセミナー

講座数*: 常時 **500** 以上

*IT重説や民法改正をテーマにしたセミナーも公開中!

アクセス数: 月間 **1,000** 超

● エアコン会員特別価格セール(提携商品)

2週間で **150** 台売上

● 月40円/戸の夜間・休日受付サービス(提携商品)

利用戸数: **100,000** 戸超

● クラウド型賃貸管理ソフト(提携商品)

新規採用: 2年で **200** 社超

● 入居者向けのハンドブック

累計 **70,000** 部超

●入会金 20,000円 ●年会費 24,000円(2,000円[月額]×12ヶ月)

入会金無料キャンペーン実施中!

「住まう」に、まずは、資料請求を! 下記にご記入のうえ、FAX送信をお願いします。



全宅管理

会社名				担当者名			
所在地	〒						
TEL				FAX			
E-mail							

(一社)全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館

FAX 03-5821-7330

TEL 03-3865-7031

全宅連

「全宅連安心R住宅」の登録に係る運用を見直しました！

全宅連では、国土交通省の定める規程に基づき、独自の基準を設け、2018年10月より「全宅連安心R住宅」事業を開始していますが、このたび会員の皆さまの負担を軽減し、本制度をより利用しやすくするため、運用を見直しました（2021年11月25日より施行）ので、ぜひ活用をご検討ください！



全宅連 HP

新旧制度比較

内容	新制度	旧制度
登録有効期間の延長	新規登録月から全宅連の特定既存住宅情報提供事業者団体登録期間の有効期間（直近2024年8月26日まで）（更新後3年）	4月～3月の1年間（新規登録時は登録月から該当年度末まで）
登録手数料	・新規登録時のみ6,000円＋税 （登録月にかかわらず一律） ・更新手数料廃止	1,000円＋税／月 （新規は登録月の翌月から当該年度末まで、更新においては12ヶ月分〔12,000円＋税〕）
書類の提出方法	原則郵送とし、FAXまたは電子メール等による提出も可 ※提出方法は、所属協会にご確認ください。	原則郵送による提出
書類の押印等	押印不要としたことから、各種書式の押印欄を削除	各種書式について代表者印等の押印必要



登録者一覧

全宅連安心R住宅の事業を実施する全国の登録事業者の一覧ページを開設し、消費者から直接アクセスできるようにしました。今後、自社ホームページ等において安心R住宅のPRに是非ご活用ください。

法務省

所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります

令和3年4月に所有者不明土地問題を解決するため、「民法等の一部を改正する法律」および「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立・公布されました。2つの法律により制度の見直しがされ、令和5年4月以降、段階的に施行されます。詳細はホームページにてご確認ください。



賃貸不動産経営管理士協議会

「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」（移行講習未修了）は令和4年6月15日をもって終了します

令和2年度以前の試験に合格し、同協議会に登録された「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」で、「移行講習」を令和4年6月15日までに修了されなかった方は、お持ちの管理士証の有効期限に関係なく6月15日をもって終了し、効力は失われます。継続して資格を所持するためには、「移行講習」の修了をもって、「【国家資格】賃貸不動産経営管理士」に移行してください。



国土交通省

住宅ストック維持・向上促進事業

（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）のご案内

住宅ストック維持・向上促進事業は、維持管理やリフォームの実施などによって住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等に対する支援を行う事業です。

令和3年度で6年目を迎えた本事業は、令和4年度においても事業継続を予定しております（募集期間：令和4年4月上旬～4月下旬予定）。詳細はホームページにてご確認ください。



国交省 HP



全宅連 HP

環境省

プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律について



プラスチックに係る資源環境の促進等に関する法律が令和4年4月1日から施行されます。プラスチックのライフサイクル全体において関わりがある、すべての事業者、自治体、消費者による取組が必要となります。





Hatomark Fellow
2022年3月号

ハトマーク支援機構は、全国の宅建協会にご所属の会員の皆様の業務に役立つ商品やサービスをご紹介します。

80種類以上の商品・サービスをご用意！ 日頃の業務にお役立てください。

ハトマーク支援機構では、民間企業各社と提携し、宅建協会所属会員様の業務の様々な場面で役立つ商品やサービスをご紹介します。



売買の場面で

住宅ローン ▶P24
価格査定システム
物件パンフレット作成システム
建物状況調査
シロアリ検査&工事 ▶P25
フラット35適合検査
地盤調査
土壌汚染コンサルティング
リフォーム工事
簡易改修工事
リフォーム用住宅建材など

賃貸・管理の場面で

家財保険
家賃保証
コールセンター&駆け付け代行
貸店舗物件テナント発掘
ウォーターサーバー
引越
ホームセキュリティ
インターネット回線
アイリスオーヤマ家具家電
駐車場運営管理システム
太陽光発電システムなど

業務効率化・経費削減に

携帯電話、スマホ ▶P24
物件バーチャルツアー作成
ITサポート&セキュリティ
物件掲載プラン ▶P26
ホームページ作成支援 ▶P25
キーボックス
事務用品全般
第三者事業承継支援
がん保険、医療保険
マイカー共済
サーモインカメラなど

全ての商品・サービスの詳細は
ハトマーク支援機構ホームページからご覧いただけます。

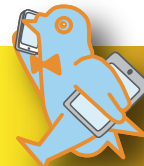
ハトマーク支援機構

検索



宅建協会
会員限定

「ハト電話」は宅建協会会員だけが利用いただける通信サービス（携帯・タブレット）です。全国会員 10 万社のスケールメリットをいかした特別価格でお得にご利用下さい。



ハト電話で 携帯電話料金を大幅削減！

✓ 大手キャリアで安心利用！

✓ 1 台から利用料金がお得！



詳しい内容は**ホームページ**をご覧ください！

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

ハト電話 810

Q 検索

ksk-hatodenwa@mx1.ksknet.co.jp

監 建築資料研究社 日建学院



0120-988-489
フリーコール 受付時間：平日 10 時～12 時・13 時～17 時

〈全宅住宅ローン株式会社〉

フラット35といえば全宅住宅ローン

住宅ローンのことならなんでも ご相談ください！

- メリット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！
- メリット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！
- メリット3 建設費・購入額の100%融資
建築費・購入額の100%+諸費用可

- メリット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
- メリット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！

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。



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社

関東財務局長(6)第 01431 号 日本貸金業協会会員 第 003606 号
〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-16-9 センボービル 5 階
URL: <https://www.zentakuloan.co.jp>
TEL 03-3252-1414 FAX 03-3252-1415



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

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
TEL:03-6206-0431 FAX:03-3252-8288
<https://www.zentakufinance.co.jp>



ハトマーク
支援機構提携

戸建住宅 個人間売買・買取再販など
全国対応・カンタン申込み!

シロアリ工事を受注した場合
成約手数料あり

安心・安全

シロアリ 検査・工事

申込みページへアクセス!



Webからカンタンお申込み! <https://house-maintenance.org/hatemark/>

買取再販物件の買取前や買取後に。シロアリ検査・工事はお任せください!

シロアリ
検査

15,000円(税別)

シロアリはもちろん、木部の
腐朽や漏水など床下の健康
状態をチェックします。

写真付き報告書差し上げます!



シロアリ駆除
・予防工事

人体やペットに安心・安全な
薬剤を使用します!

2,300円/m²(税別)

駆除・予防工事後、5年間シロアリ
被害に関する保証を行います。
※シロアリが再発し建物に被害が発生した場合、
その修復費用を最大500万円まで補償致します。
(上記保証には適用条件があります。調査・
見積もり時にご確認ください。)

5年間
保証

シロアリ防除・アフターメンテナンスの全国ネットワーク
日本長期住宅メンテナンス 有限責任事業組合



0800-200-0512

お電話で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

住宅メンテナンス組合

検索

<https://www.house-maintenance.org>

〈株式会社LIFULL〉

LIFULL
HOME'S

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	
FAX	-		(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



※不動産ポータルが掲載する賃貸、マンション、戸建、土地の日本全国総計・2021年7月時点（株）東京商工リサーチ調べ

ハトマーク加盟店様限定！

ハトマークサイト・SUUMO(賃貸) 連動オプションキャンペーン！

ハトマークサイト登録・検索システムで登録した居住用物件についてハトマークサイトから「SUUMO」へ広告掲載指示ができる機能です。

特典 1

SUUMO内会社間流通サイト
(BtoB) のみへのご掲載が

最大**1000件**まで
無料!!

特典 2

賃貸居住用の月額物件掲載料金が

5 枠 → 1,250円
10 枠 → 2,500円
20 枠 → 5,000円

特典 3

通常**20,000円**の
SUUMO初期システム登録料が

無料!!

キャンペーン適用条件 下記 2 条件を満たしている宅建協会会員様が上記キャンペーン特典を受けられます。

① 本キャンペーンはSUUMO未参画会社様のみ対象
(申込時点でSUUMO掲載がなく、過去1年間掲載がないこと)

② ハトマークサイト登録・検索システムを利用できる方が対象
(ハトマークサイトIDを所有している方)

利用できる
会員事業所の地域

北海道、青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県、新潟県、長野県、山梨県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、愛媛県、宮崎県、鹿児島県

ハトマークサイト登録・検索システムにログインの上お申し込み下さい！

本キャンペーンに関するお問い合わせは、下記連絡先をお願いいたします。ご連絡の際、下記必要事項をお申し出または記載のうえご連絡をお願いします。

- ・ハトマーク加盟店様限定キャンペーンお申込みの旨
- ・貴社名
- ・ご担当者様名
- ・ご連絡先（住所・電話番号・メールアドレス）
- ・宅建免許番号

TEL. **0120-302-102** (平日 10:00~12:00、13:15~17:30)

メール. **SUUMOchintai_CTM@ml.cocorou.jp**

(株)リクルートSUUMO賃貸営業部ハトマーク加盟店様限定キャンペーン窓口担当



キャンペーン
申込受付期限
**2022年
7月15日(金)
まで**

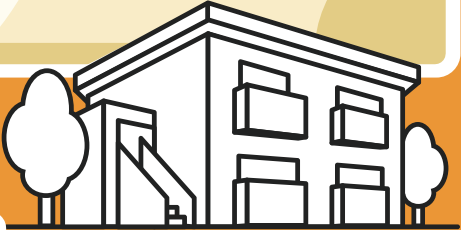
※ハトマークサイト SUUMO 連動オプションの詳細は QR コードからご確認ください（本サイトにアクセスいただく場合、ハトマークサイト ID・パスワードの認証が必要です）。ID・パスワードがわからない場合、所属の宅建協会様にご確認ください。

不動産管理会社 必見

1,000円〜

/1回

で清掃（共用部）



A社

5,000円

B社

4,200円

エリクラの場合

1,000円



初期費用・掲載料無料で
写真付きの報告書あり

詳細は
こちら



※エリクラは現在、管理会社様向けにサービスを展開しております。
オーナー様との直接のご契約は承れない可能性が高いため、予めご了承ください
問い合わせ先：erikura_is@ml.cocorou.jp

エリクラ 巡回

検索



不動産実務セミナー

2021

不動産取引実務に影響のある法律改正などを詳しく解説!

不動産実務セミナー2021 好評配信中!

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(ハトサボ用ID・パスワードが必要)。一般の方は、2,200円(30日間)でご視聴できます。下記URLにアクセスして視聴申込をお願いいたします。

不動産実務セミナー2021のラインナップ

<https://www.zentaku.or.jp/about/seminar/seminar2021/>



テーマ 1	特定都市河川浸水被害対策法等の改正(流域治水関連法)
テーマ 2	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
テーマ 3	重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ&A

賃貸住宅管理業業務管理者講習 申込受付中!



全国宅地建物取引業協会連合会

宅建士向け

賃貸住宅管理業業務管理者講習

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