

# REAL PARTNER



住まい探しは  
ハトマーク

## MAY

2022年5月号 [隔月発行]

令和4年5月10日発行 通巻第507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年末に期限を迎える 「低未利用地の特別控除」、 来年以降はどうなる？

「住」のトレンドウォッチング

- ① 4月施行「改正個人情報保護法」のポイント
- ② 社会資本整備審議会が住宅省エネ対策で答申

注目の書 著者は語る

『やる気に頼らず「すぐやる人」になる37のコツ』 大平信孝

紙上研修

インボイス制度が始まったら、不動産会社はどう動けばよいのか？

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

## 地価の低い不動産を売っても 手元にお金がほとんど残らないこともある

「未利用地」とは、空き地、空き家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地、管理が放棄された森林など、長期間にわたって有効に利用されていない土地のことだ。また、「低利用地」とは、一時的に利用されている資材置き場や、車両を覆う構造物がない青空駐車場などが該当する。この両者を合わせたものが「低未利用地」となるが、大都市圏の人口密集地よりも地方に多く見られる傾向がある。

昨今は少子・超高齢社会が到来し、人口減少問題とともに空き家問題が話題になっていて、休眠状態になった土地や建物が増えることで、景観や治安が悪化する恐れが高まり問題視されている。

なぜ低未利用地のまま放置されているのか。そのいちばんの理由は、こうした不動産を売却しても、手元に残る現金が少なく、それに比べて売却の手間が多くなってしまう問題があるからだろう。

不動産の場合、株式や債券などの有価証券のように換金性が高いものではないだけでなく、空き家ならば解体撤去費用や土地境界確定測量の費用など各種費用に加えて譲渡による税金もかかってくる。これらの経費を考慮すると、地方で地価の低い不動産を売却したとき、手元にお金がほとんど残らないケースも起こり得る。そのため結果として、空き地や空き家の状態のまま放置されてしまうことになるのだ。

この解決策として、2020年7月から、低未利用の土地、建物について譲渡の対価の額の合計が500万円以下など一定条件（図表1）のもとで、譲渡した人の譲渡益に特別控除枠が設けられた。また、この制度によって、土地・建物の流通を活発にし、地域の活性化につなげようという狙いもあり、全宅連も強く推進して、低未利用地の特別控除の制度が始まった。

この「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特別控除」を用いた土地売却のメリットを、通常の売買と比較してみよう（あくまで売買例のサンプルなので、実際の金額とは若干異なることもある）。

## REAL PARTNER

May 2022

### 特集 2022年12月末に期限を迎える 「低未利用地の特別控除」、 来年以降はどうなる？…………… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第33回

① 2022年4月から施行された「改正個人情報保護法」のポイント … 6

② 社会資本整備審議会が今後の住宅の省エネ対策で答申 …………… 8

注目の書 著者は語る

『やる気に頼らず「すぐやる人」になる37のコツ』大平 信孝 …… 10

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第18回

2022年の公示地価を読み解く …………… 12

紙上研修 連載 第201回

インボイス制度が始まったら、不動産会社はどう動けばよいのか？ …… 14

今月のアーカイブ …………… 16

ハトマーク支援機構からのお知らせ

Hatomark Fellow 2022年5月号 …………… 20

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2022年5月10日発行 通巻第507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

# 2022年12月末に期限を迎える 「低未利用地の特別控除」、 来年以降はどうなる？

2020年7月1日に創設された「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特別控除」が2022年の12月に期限を迎える。この間の利用実績はどうだったのか、また来年以降も期限が延長される可能性はあるのか。国土交通省・不動産市場企画調整官の徳増真幸氏への取材を交えてレポートする。

まず通常の売買の場合では、譲渡価格から取得費と譲渡経費を差し引いた残りが譲渡所得（譲渡益）とみなされ、それが課税対象になる。ただ、古い土地の場合、取得費がわからないこともあるので、譲渡価格の5%を取得費として計算することができる。

たとえば空き家が建ったままの土地の譲渡価格が350万円だったとする。古い土地で取得費がわからないので譲渡価格の5%として17万5,000円。これに空き家の解体撤去作業費が200万円、不動産会社への仲介手数料（ここでは「低廉な空き家等の売買取引における媒介報酬額の特例」を適用し、消費税を考慮しな

い）が18万円、土地境界確定測量の費用が35万円かかったとして、譲渡費用は合計で270万5,000円となる。譲渡価格からこれらの経費を差し引くと、譲渡所得は79万5,000円。これに約20%の税金が掛かるので、税額は15万9,000円となり、手取り額は63万6,000円となる。

一方、経費などはまったく同じで、特別控除の特例を用いた場合はどうなるか。

この場合、譲渡所得である79万5,000円は100万円以内なので全額を控除でき、課税対象は0円となって、最終的な手取りは79万5,000円全額となる。この

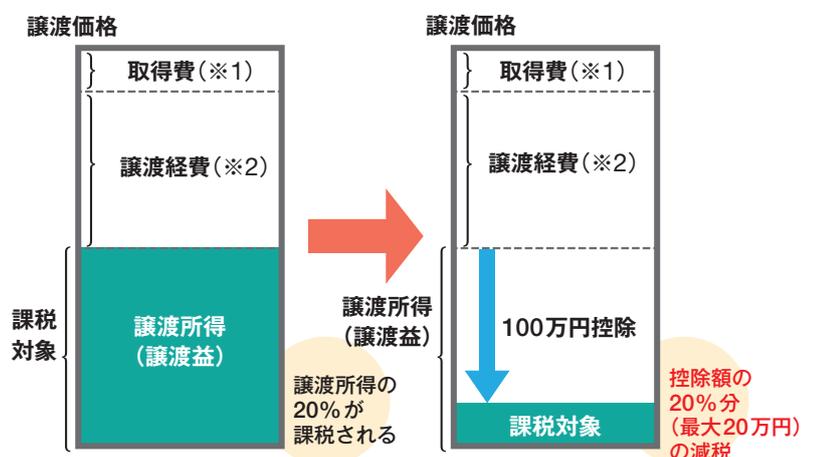
図表1 特例措置の主な適用条件

\* 令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に、以下の①から④の要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けられる

- ① 譲渡した者が**個人**であること
- ② **都市計画区域内にある低未利用土地等**であること、および譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたものの譲渡であること
- ③ 譲渡の年の1月1日において**所有期間が5年を超え**るものの譲渡であること
- ④ 低未利用土地等および当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の**合計が500万円を超えない**こと

(国土交通省「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設について」資料より作成)

図表2 特例適用イメージ



(※1) 取得費がわからない場合、譲渡価格の5%とみなされる。

(※2) 解体撤去費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

特例が適用されたことによって、譲渡者の税負担は15万9,000円も軽減されることになる（図表2）。

## 空き家・空き地問題の解決に 宅建業者が果たす役割は非常に大きい

「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特別控除」は、2022年12月31日までの間に低未利用地の譲渡を行った際に適用される期限付きの特例措置だが、創設された2020年7月1日から半年の間にどの程度利用されたのかを見てみよう（図表3）。

国土交通省・不動産市場企画調整官の徳増真幸氏によると、国土交通省が2021年4～5月にかけて実施した調査で、2020年7月から12月までの間に交付された低未利用地等の譲渡に対する確認書は2,060件となっている。

また2,060件のうち、譲渡前の低未利用地の状態はどうだったのかというと、空き地が最も多くて58%を占めており、以下、空き家が25%、耕作放棄地等が9%と続いている。所有期間は51年超が25%で最も多く、以下、41～50年が17%、11～20年が同じく17%と続いているという。空き地、空き家のまま長期間にわたって放置されている土地・建物が、地方を中心にして非常に多いということを、この調査結果の数字は物語っている。

ちなみに、都道府県別に低未利用地の確認書交付実績を見ると、すべての都道府県において交付実績があり、各都道府県の平均実績は約44件となっている（図表4）。

確認書交付数が最も多かったのが茨城県の124件



UMENOYA GARAGE HOUSE  
(石川県輪島市)

本制度を利用して取得した空き店舗をオートバイ、自転車のメンテナンスができるガレージに再生。料金を支払えば旅行中のライダーでも利用できる。

photos©輪島KABULET®

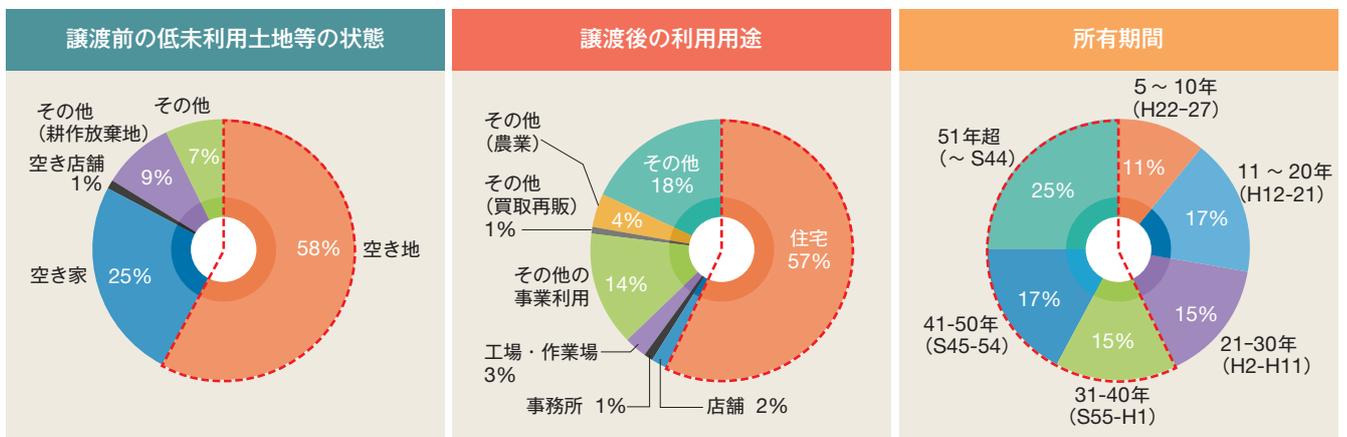
で、続いて愛知県が117件。その他、全都道府県の平均実績である44件を超えたのは静岡県、岐阜県、北海道、鹿児島県、宮崎県、秋田県など全部で20県ある（図表4）。

1件あたりの譲渡の対価の額は平均231万円だから、同特例の狙いどおり、地方の地価の低い不動産を中心にして譲渡が進んだものと推察される。

徳増氏によると、具体的な利活用の事例として、石川県輪島市で相続によって老朽化した空き店舗を取得したものの、相続人が遠方に住んでいることから管理が負担になり、放置されていたものを、宅建業者の紹介によってゲストハウスの運営法人が買い手となり、建物を改修してライダーのためのガレージハウスにしたというケースもあるという。

ところで、同特例措置を活用するためには、低未利

図表3 令和2年低未利用土地等確認書交付実績（令和2年7月～12月の低未利用土地等の譲渡に対する確認書の交付実績）



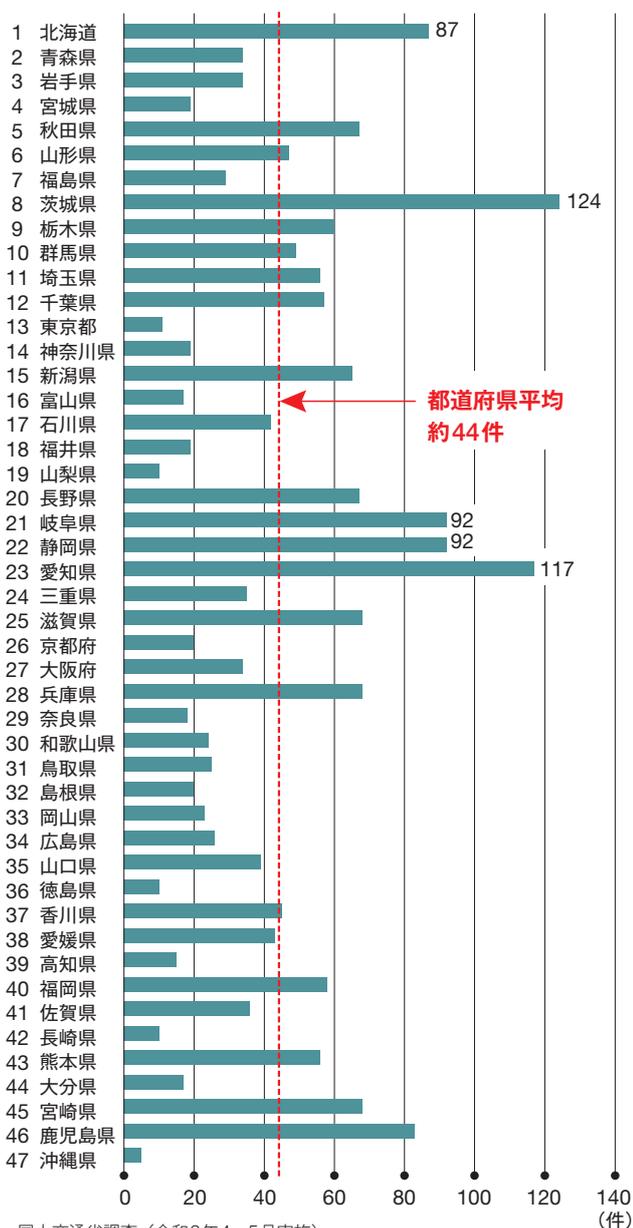
- ・国土交通省調査（令和3年4～5月実施）
- ・低未利用土地等確認書は、申請のあった土地等について、都市計画区域内の低未利用土地等であることや、譲渡後の利用等について確認して自治体が発行するものであり、確認書交付後、他の要件を満たさず、適用にならないこともあり得るため、税の適用件数とは一致しない可能性がある。

用地を譲渡したい人と、その低未利用地を購入して活用したい人のマッチングが必要になる。こうしたマッチングを行うために、国土交通省の支援を受けて

図表4 令和2年低未利用土地等確認書交付実績（都道府県別）

都道府県別確認書交付数上位		市町村確認書交付数上位	
1 茨城県	124件	1 宮崎県都城市	43件
2 愛知県	117件	2 山形県鶴岡市	30件
3 静岡県	92件	3 静岡県浜松市	27件
4 岐阜県	92件	4 兵庫県姫路市	24件
5 北海道	87件	5 新潟県新潟市	24件

1件当たりの譲渡の対価の額、単独所有・共有の件数割合		
	1件当たりの譲渡の対価の額	件数割合
単独所有の場合	257万円	78%
共有の場合	143万円	22%
全体	231万円	100%



・国土交通省調査（令和3年4～5月実施）

多くの事業者や団体が展開しているのが「空き家・空き地バンク」だ。

前出の国土交通省の調査結果で、空き家が約6割を占めていた低未利用地が、譲渡後、何に利用されたのかを見ると、住宅が57%、その他が18%、事業利用が14%というように、住宅利用が約6割を占める結果になっている。宅地として新築物件が建てられるケースが圧倒的だが、その他の用途も含めてマッチングを円滑に行うためには、空き家・空き地バンクの活用や、地域の不動産の実態に精通した宅建業者の果たす役割は非常に大きいといえる。

### 「低未利用地の特別控除」制度の延長についても視野に入れておくべき

図表3の数字にあるとおり、譲渡前の低未利用地の状態は空き地が約6割を占めているが、今後は空き家の率が大きく伸びていくと考えられる。

昨今は子供たちが東京などの大都市圏に出て働き、両親が地方に住んでいるというケースが多いからだ。そうした場合、両親が亡くなったり、施設に入所したりして空き家となった実家をどうするかは、大都市圏に生活基盤を持つ子供たちにとって大きな問題になるだろう。

5年ごとに行われる「住宅・土地統計調査」の2018年調査データによると、全国の空き家数は約849万戸になり、全住宅に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%となっている。

野村総合研究所の予測値によると、今後、空き家の件数は2023年が1,293万戸、2028年が1,608万戸、2033年が1,955万戸とされており、増加傾向をたどることが予測されている。

空き家を放置し続けた場合、放火や倒壊といったリスクのほか、犯罪者や野生生物の住処になったり不法投棄物のたまり場になったりすることなども指摘されている。

現状、「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特別控除」が適用されるのは2022年12月31日までだが、国土交通省では、「現在、2020年12月以降の利用状況を調べている最中で、利用状況も踏まえて今後のあり方について検討していく」という見解を述べている。

今後も全国的に空き家が増加していく可能性が高いことを考えると、全宅連としてもさらなる期間延長となるように働きかけていきたい。

# 2022年4月から施行された「改正個人情報保護法」のポイント

2020年6月に公布され、2022年4月から施行された「令和2年改正個人情報保護法」について不動産業者として押さえておくべきポイントをまとめてみた。

(編集部)

## 改めて「個人情報」とは何か？

2005年に施行された個人情報保護法は、「個人情報を扱う際のルール」を決めたものだ。かつては「保有する個人情報が5,000人未満である小規模事業者」は対象外だったが、2015年の法改正でこれが撤廃された。したがって現在は、たとえたった1人の個人情報を保有・管理している場合であっても、個人情報取扱事業者としてみなされる。そして不動産事業者は、指定流通機構（レインズ）にアクセスできることから2005年の法施行当初より一貫して個人情報保護法の規制下に置かれていることを、改めて認識しなければならない。

ちなみに、ここでいう個人情報とは、「生存する個人に関する情報」であり、「特定の個人を識別できるもの」であると、2017年の改正個人情報保護法で定義されている。

「生存する個人に関する情報」とは、氏名や住所、生年月日、顔写真などであり、「特定の個人を識別できるもの」は、身体の一部の特徴を電子的に

変換した符号として顔や虹彩、声紋、指紋、掌紋、手指の静脈、DNAがそれにあたり、対象者ごとに割り当てられる公的な番号としてマイナンバー、免許証番号、住民票コード、基礎年金番号、各種保険証の記号番号、旅券番号なども該当する。

## 顧客情報の漏洩があれば必ず報告しなくてはならなくなった

個人情報保護法は3年ごとに検討を行い、必要に応じて改正されている。今回の改正は2020年6月に公布された「令和2年改正個人情報保護法」であり、これが2022年4月から施行された。

今回改正された内容のなかで、不動産事業者として特に覚えておく必要があるものとして、顧客情報の漏洩などが生じたときの報告義務があげられる。

欧米においては、個人情報の漏洩が生じた場合、当局に報告することが義務付けられていたが、日本の場合、2020年の改正以前は当局への報告義務がなく、努力義務に過ぎなかった。

それが今回の改正では、



図表 情報漏洩が起きたときの報告義務について

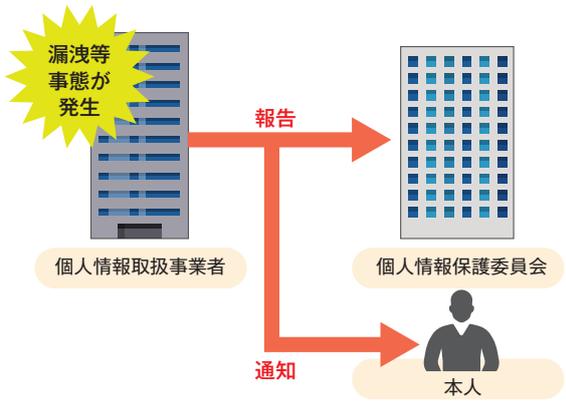
**改正前** 個人情報保護委員会に報告し、本人に通知するように努める。

**改正後** 漏洩等\*が発生した場合に、個人の権利利益を害するおそれ大きい事態については、個人情報保護委員会への報告および本人への通知を義務化。  
\*漏洩等……漏洩、滅失または毀損

**個人情報保護委員会への報告が必要となる事態（委員会規則で定める事態）**

- 要配慮個人情報の漏洩等
- 財産的被害のおそれがある漏洩等
- 不正の目的によるおそれがある漏洩等
- 1,000件を超える漏洩等

これらの事態は件数にかかわらず対象  
※各事態につき、漏洩等の「おそれ」がある場合も対象



他の個人情報取扱事業者から委託を受けた場合において漏洩等の事態が発生したとき、委託元と委託先の双方が個人情報保護委員会への報告義務を負う。ただし委託先が委託元に報告した場合、委託先は同委員会への報告義務を免除される。

※内閣府・個人情報保護委員会「改正個人情報保護法」資料より

- ①要配慮個人情報の漏洩
- ②不正アクセス等による漏洩
- ③財産的被害のおそれがある漏洩
- ④1,000件を超える大規模な漏洩

が生じた場合、「個人情報保護委員会」への報告が義務付けられた（図表）。

宅建業者の場合、都道府県知事免許業者は都道府県知事、国土交通大臣免許業者は免許行政庁である各地方整備局に報告するかたちになる。

また、それと同時に個人情報を漏洩させてしまった本人に対しても、通知が困難で、かつ本人の権利利益を保護するのに必要な措置を取るとき以外は、速やかに通知しなければならないことが、個人情報保護法第26条2項本文、個人情報保護法施行規則第10条に明記されている。

なお、本人に通知する際の通知事項は、

- ①事態の概要
- ②漏洩等が発生し、または発生したおそれがある個人データの項目
- ③原因
- ④二次被害またはそのおそれの有無およびその内容
- ⑤その他参考となる事項

となっている。さらに、本人への通知が困難で、本人の権利利益を保護するために必要なこれに代わるべき措置としては、事案の公表や、問い合わせの窓口を用意し、その連絡先を公表して、本人が自分の個人データが対象になっているか否かを確認できるようにすることとなっている。

ちなみに個人情報保護委員会への報告ならびに本人への通知は、サイバー攻撃など不正アクセスによるデータ漏洩にも適用されるため、自社のミスや不注意ばかりでなく、そうした対策を講じることも考えておく必要があるようだ。

なお、個人や法人の従業員・役員（過去において役員だった人も含む）に対して、個人情報保護委員会からの命令違反があった場合の罰則は、旧法においては6カ月以下の懲役または30万円以下の罰金だったが、改正によって1年以下の懲役または100万円以下の罰金となった。同様に、報告義務違反があった場合は、30万円以下の罰金だったのが、50万円以下の罰金となった。

また、それと同時に会社の従業員や役員（過去において役員だった人も含む）が個人情報保護委員会からの命令違反や個人情報データベース等の不正提供などに関わった場合、会社に対しても罰金を科せるが、その罰金の額が、従来は30～50万円以下だったものが、1億円以下に引き上げられている点にも改めて留意しておきたい（2020年12月12日より施行）。

# 社会資本整備審議会が 今後の住宅の省エネ対策で答申

2022年2月に国土交通省は「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方」および「今後の建築基準制度のあり方」について、社会資本整備審議会から国土交通大臣に対して答申された内容を公表した。そのポイントについて解説する。(編集部)

## 省エネ化、木材の利用促進、 既存建築物の長寿命化が3本柱

今回の答申のポイントは、

- ①脱炭素社会の実現に向けて建築物の省エネ性能を一層向上させること
- ②CO<sub>2</sub>貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進
- ③CO<sub>2</sub>貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化の総合的推進

以上の3点だ(図表1)。社会資本整備審議会での議論は2020年10月に菅前首相が打ち出した「2050年カーボンニュートラル宣言」をきっかけに始まっ

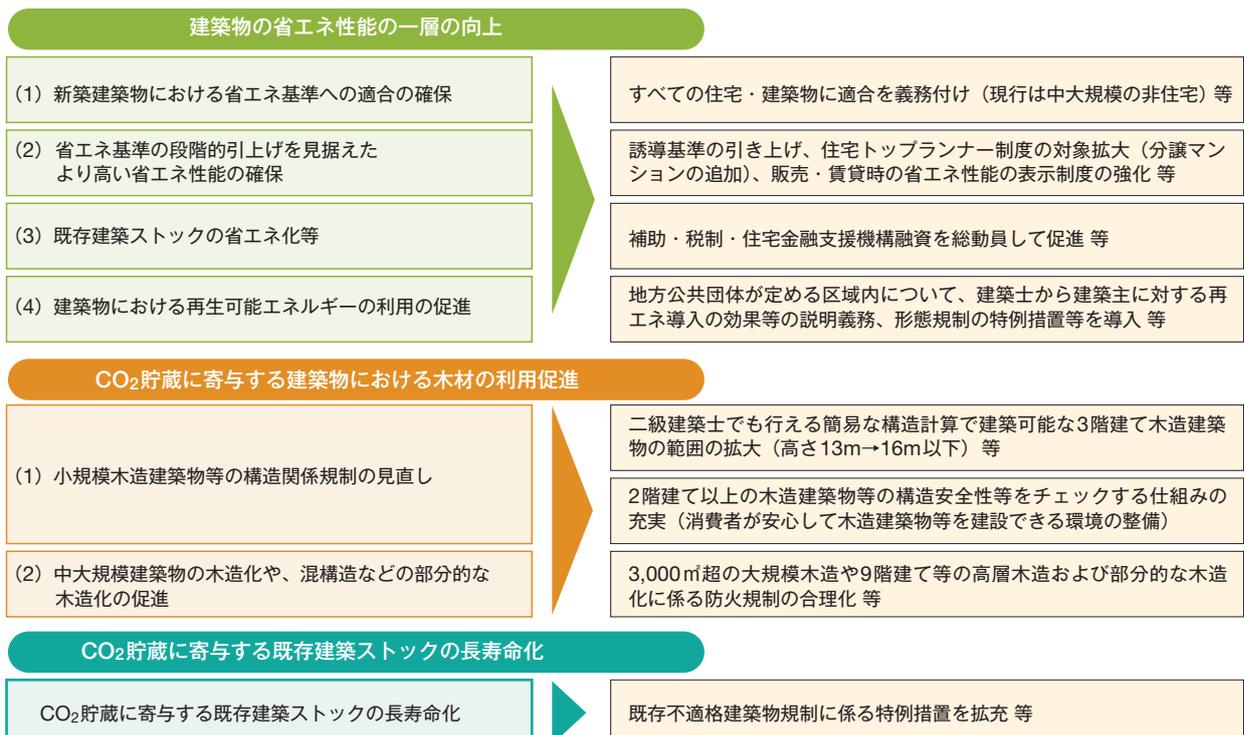
た。カーボンニュートラル宣言は、「2050年までにCO<sub>2</sub>やメタンなどの温室効果ガス排出量を、森林吸収や排出量取引などで吸収される量を差し引き、全体として実質ゼロにする」というものだ。

また2021年4月には整合的で野心的な目標として、「2030年度に温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指し、さらに50%の高みに向けて挑戦を続ける」という方針も示された。

この中期目標を達成するには、建築物に係る2030年度のエネルギー消費量を、2013年度から約889万キロリットル削減しなければならないとされる。

その目標達成に向けて、前出①の観点から2025年度以降に新築するすべての建築物に、省エネ基準

図表1 「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方(第三次答申)および建築基準制度のあり方(第四次答申)について」の3つのポイント



※国土交通省住宅局：「住宅・建築物に関する省エネ・省CO<sub>2</sub>施策の動向」(令和4年2月)より

の適合を原則として義務付けるとしている。

具体的には、太陽光発電施設の設置など再生可能エネルギーの普及を拡大させるとともに、建物の断熱性能を高め、省エネルギー機器の導入を促進させるなどがあげられる。ちなみに太陽光発電施設については、新築戸建て住宅の6割に導入するという目標も掲げられた。

ただ、目標を掲げたのはいいが、実際に達成できるかどうかはまた別の問題が立ちふさがる。

2019年度の新築注文戸建て住宅の数は約28万戸だったが、このうち太陽光発電を搭載したZEH（ネットゼロ・エネルギー・ハウス）戸数は5.8万戸にとどまっている。野村総合研究所の試算によると、ZEHの戸数は今後、増加傾向にあり2024年には13万戸を超えるとしているが、2030年までに新築戸建て住宅の6割に導入するのは困難ではないかという見方もある。ちなみにZEHとは、断熱性の高い建物に加えて、太陽光発電などエネルギーをつくり出す機器や、LED照明や高効率エアコンなどの省エネ機器を導入することによって、エネルギー消費と新たにつくり出すエネルギーの差し引きがおおむねゼロになる住宅のことだ。

一方、前出②、③の観点からは、木材がCO<sub>2</sub>の吸収材になることから、木造建築物の普及促進を図るため、木造建築物の設計等の負担軽減の対策や防火規定の合理化などが打ち出されているほか、省エネ性能の高い住宅への建て替えだけでなく、省エネ改修や用途変更を進めるなどを通じて、既存建築ストックの長期活用を推進する方針も打ち出されている。また、木材には温室効果ガスの貯蔵能力があるので、いっそうの利用を勧めている。

現状で、木材に対する需要量の約4割が建築物分野で利用されているが、さらに木材の利用促進を図る必要性が高いことを、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方」では明記している。

### 建築主の約90%が高省エネ住宅を選ぶ

なお、不動産事業者に関する記述としては、2015年7月に公布された建築物省エネ法において、「建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、その販売又は賃貸しようとする建築物について、省エネルギー性能を表示するよう努めなければならない」

図表2 省エネ住宅に対する消費者の声

カテゴリー名	回答数
説明を受ける前から、省エネ性能の高い住宅を建てる予定であった	616
説明を受けたことで、省エネ性能の高い住宅を建てることにした	224
説明を受けても省エネ性能の高い住宅を建てるには至らなかった	80
無回答	1
全体	921

※国土交通省によるアンケート調査（R3.7~R3.9.24時点）より。300㎡未満の一戸建て注文住宅の建築主に対して回答を依頼。

とされていることについて触れられている。

住居を新築するにあたって、省エネ性能を高めた建築物のメリットが顧客にしっかり伝われば、建築主にとってもインセンティブが働き、こうした建築物が積極的に選ばれるようになるだろう。実際に図表2のように、メリットを伝えたことで省エネ性能の高い住宅を建てることに決めた建築主を含めると、建築主全体の約90%が省エネ性能の高い住宅を選んでいるというアンケート結果もある。

地球環境保護というのはテーマが大きすぎて、具体的に何をしたらいいのかというイメージが湧きにくいかもしれない。しかし、「省エネ性能が高い建築物である」という情報提供など身近なところにも果たすべき役割は多くあるといえるだろう。

最後に、2030年度に温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指すうえで、どのような流れになっているのかを簡単に整理しておく。

- ① 2024年までに、新築住宅の販売や賃貸において、省エネ性能の表示が始まる予定。また、2,000㎡以上の非住宅建築物の適合義務基準が引き上げられる。
- ② 2025年には、すべての住宅において「省エネ適合基準」が義務化される。非住宅建築物と、現在は適合義務から外されている300㎡以下の建築物も適合義務化となる。
- ③ 2030年までに新築される住宅、非住宅建築物はZEH、ZEB基準の省エネ性能が確保されているのと同時に、新築戸建て住宅の6割において太陽光発電設備を導入することを目指す。

\*この答申を受け、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案」が令和4年4月22日に国会に提出され、会期中の成立が見込まれている。

本書は10万部を突破したとのこと。ここまで売れた理由をどのように考えていますか。

脳は元来、怠け者なのですよ、というところに共感してくださった方が多くいらっしゃったのではないのでしょうか。

コロナ禍も3年目に入り、とくに昨年は長引く緊急事態宣言や蔓延防止条例の発出によって、友人たちと食事をしたり、旅行に行ったりなど、さまざまな行動に制限が課せられました。現状、一連の行動制限は緩められているものの、今も様子見を続けている人が少なくありません。

その結果、行動力が鈍り、何をするにしても第一歩を踏み出せずに躊躇している自分に嫌気が差し、自己肯定感を失いつつある人が増えているように思えます。

そういう方が一歩を踏み出したくともなかなかできないときに、人間の脳はそもそも怠け者のだから、自分を責める必要はないのですよ、というメッセージが刺さったのではないかと思います。

大平さんご自身も、「すぐやる人」ではなく「先延ばしする人」だったと書かれています。

私自身、以前は大事なことであるにもかかわらず、「面倒だな」と思って先延ばしにする癖がありました。そして最後には「本気を出していないだけ」と言い訳ばかりして自己嫌悪に陥ることもあったのです。

そんなとき、脳科学の本に出会い、興味を持つようになりました。さまざまな脳科学関連の本を読み進めると、どうやら人間の脳にはある種、防衛本能のようなものが備わっていて、命に関わるような状況でなければ、ずっと現状維持のまま、大過なく過ごしていきましょう、と発信するようになっていることを知りました。脳というのはもともと怠け者なのです。

そのことがわかってからは、やらない自分を責めることはやめようと思いました。すぐにやらない自分を責め

# 『やる気に頼らず「すぐやる人」になる37のコツ』



株式会社アンカリング・イノベーション  
代表取締役

(撮影・村越将浩)



## 『やる気に頼らず「すぐやる人」になる37のコツ』

かんき出版 1540円(税込)

やりたいことはあるのに行動を起こすことができず、「自分はダメな人間だ」と責めている人は多いだろう。しかし、それはあなたのせいではなく、そもそも脳というのは面倒くさがり屋なのだ、著者は言う。だから脳の仕組みを理解し、行動スイッチの入れ方を知れば、誰でも自分を動かすことができるようになる。アドラー心理学や脳科学に基づいた「自分を動かすためのコツ」が満載された本書は、多くの人に救いの光となるはずだ。



おおひら のぶたか ●長野県生まれ。中央大学卒業。脳科学とアドラー心理学を組み合わせた独自の目標実現法「行動イノベーション」を開発。その卓越したアプローチによって、日本大学馬術部を2年連続全国優勝に導いたほか、オリンピック選手、トップモデル、ベストセラー作家、経営者をはじめ、1万5,000人以上の目標実現・行動革新サポートを実施。その功績が話題となり、日経新聞、日経ウーマン、プレジデントなど各種メディアからの依頼が続出している。著作の累計発行部数は、42万部を超え、中国、台湾、韓国など海外でも広く翻訳されている。

てばかりいると、どんどん自己肯定感が下がってしまうからです。

また、脳はもともと怠け者ですし、やる気は天から降ってくるものではありません。ということは、何かを始めるためには、自分でやる気スイッチを入れる必要があります。たとえば、30分のジョギングをするのがおっくうに思えるようなときは、まず玄関に行ってランニングシューズを履いてみてください。靴を履けば、外に出てみようという気になります。そこまでたどり着くことができれば、「せっかく外に出たし、天気もいいし、走ろう」という気になるものです。

やる気スイッチを入れて何かを始めたとしても、それをやり続けるのができないという人もいます。どうしたら始めたことを続けられるようになるのでしょうか。

➤ れさえすれば絶対に続けられるといった秘策はありませんが、私の場合、原稿を書くときは近所の喫茶店に行くとか、資料を読み込むときは自宅のこの部屋というように、作業の種類とそれを行う場所を決めています。そうすれば、「この喫茶店に行けば執筆が進む」と脳に刷り込まれ、それを何度も繰り返すことで、その刷り込みが一段と強化されます。

その結果、喫茶店に行くと、脳が執筆モードに切り替わりますし、そのときに執筆に必要なもの以外を持っていかなければ、集中力がさらに上がります。

また、1つの作業を終わらせるのに、15分を1ユニットとした時間制限を設けるという方法もあります。これを30分とか1時間にすると、すぐ着手せずにダラダラと時間をかけるだけになります。1ユニット=15分が、人間の集中力を高めるうえで短すぎず、長すぎない、ちょうど良い時間だと言えそうです。

次にどのような本を書きたいのか教えてください。

**最**近、日本の子供の自己肯定感が他の国の子供に比べて低いことがわかりました。本書に書いた「すぐやる人」になるための37のコツは、自己肯定感を高める一助にもなるはずなので、次回は子供を対象にした本を書いてみたいと思っています。それを読んで、1人でも多くの子供たちが自己肯定感を高めてくれたらうれしいですね。

(取材・文／編集部)

{ 人間の脳はそもそも怠け者なのだから、  
「やらない自分」を責める必要はないのです }

# 2022年の公示地価を読み解く

不動産エコノミスト  
吉崎 誠二

2022年3月22日に国土交通省から「公示地価」が発表されました。2021年はコロナ禍の影響によって全用途で対前年比マイナスとなりましたが、今回はどうだったのか、今後どのような傾向が予想されるのか考えてみましょう。

公示地価は1月1日時点における全国の特定点（2022年〔令和4〕の調査地点は約2万6,000地点）の1平方メートルあたりの単価を示すもので、1970年（昭和45）から毎年公表されています。

2022年の公示地価の全体像としては、「回復基調にあるものの、コロナ前の水準を完全に回復するまでには至らない」という状況でした。

2021年（令和3）は全用途において前年比マイナスになりましたが、2022年は徐々に景気が回復局面に入りつつあり、かつ低金利が続いていることから、住宅地において住宅需要が高まり、マンション用地など

への需要も回復してきました。それが地価の回復に一役買ったものと思われます。

ただ、現時点に至ってもまだインバウンド需要は完全には回復しておらず、商業地の回復の足を引っ張るかたちとなりました。用途別にいえば、住宅地と工業地はコロナ前の水準をほぼ取り戻したといってもいいでしょう。

## 住宅地、工業地に比べて 商業地の戻りが鈍い

地価変動率の推移を見ると（図表1）、2022年の住宅地変動率はおおむね2021年の下落率を上回る上昇率を示しています。これは新型コロナウイルスの感染拡大を受けて大きく下落した2021年以前の水準を回復しつつあることを意味します。これと同じことは工業地にも当てはまります。

一方、戻りが弱いと思われるのは商業地です。たとえば東京圏の場合、2021年が前年比で-1.0%であるのに対し、2022年は+0.7%でした。確かに上昇には転じているものの、コロナ前の水準はまだ取り戻せていないことがわかります。これと同じことは、大阪圏にも当てはまります。

図表1で、地価変動率を地域別に見ていくと、東京圏は全用途平均が+0.8%で、住宅地は+0.6%、商業地が+0.7%となりました。図表にはありませんが、内訳を詳細に見ると、住宅地は23区すべてにおいて上昇へと転じ、なかでも港区や目黒区では上昇

図表1 地価変動率の推移

■ 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大 □ 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小 (単位：%)

公示年	住宅地					商業地				
	平成30	平成31	令和2	令和3	令和4	平成30	31年	令和2年	令和3	令和4
全 国	0.3	0.6	0.8	-0.4	0.5	1.9	2.8	3.1	-0.8	0.4
三大都市圏	0.7	1.0	1.1	-0.6	0.5	3.9	5.1	5.4	-1.3	0.7
東京圏	1.0	1.3	1.4	-0.5	0.6	3.7	4.7	5.2	-1.0	0.7
大阪圏	0.1	0.3	0.4	-0.5	0.1	4.7	6.4	6.9	-1.8	0.0
名古屋圏	0.8	1.2	1.1	-1.0	1.0	3.3	4.7	4.1	-1.7	1.7
地 方 圏	-0.1	0.2	0.5	-0.3	0.5	0.5	1.0	1.5	-0.5	0.2
地方四市	3.3	4.4	5.9	2.7	5.8	7.9	9.4	11.3	3.1	5.7
その他	-0.5	-0.2	0.0	-0.6	-0.1	-0.4	0.0	0.3	-0.9	-0.5

公示年	工業地					全用途				
	平成30	平成31	令和2	令和3	令和4	平成30	31年	令和2年	令和3	令和4
全 国	0.8	1.3	1.8	0.8	2.0	0.7	1.2	1.4	-0.5	0.6
三大都市圏	1.5	1.9	2.4	1.0	2.7	1.5	2.0	2.1	-0.7	0.7
東京圏	2.3	2.4	3.0	2.0	3.3	1.7	2.2	2.3	-0.5	0.8
大阪圏	1.3	2.0	2.8	0.6	2.5	1.1	1.6	1.8	-0.7	0.2
名古屋圏	0.2	0.6	0.7	-0.6	1.6	1.4	2.1	1.9	-1.1	1.2
地 方 圏	0.2	0.8	1.1	0.5	1.3	0.0	0.4	0.8	-0.3	0.5
地方四市	3.3	4.8	5.6	4.4	7.4	4.6	5.9	7.4	2.9	5.8
その他	-0.1	0.4	0.8	0.2	0.8	-0.5	-0.2	0.1	-0.6	-0.1

(注) 三大都市圏は東京圏、大阪圏、名古屋圏。  
地方圏は三大都市圏を除く地域  
地方圏（地方四市）は北海道札幌市・宮城県仙台市・広島県広島市・福岡県福岡市  
地方圏（その他）は地方圏の地方四市を除いた市町村の区域  
(出典：国土交通省・令和4年地価公示の概要より)

幅の拡大が確認されました。

次に大阪圏ですが、全用途平均が+0.2%で、住宅地が+0.1%、商業地が前年比で変わらずという結果になりました。大阪圏の商業地は下落こそ止まったものの、上昇の強さに欠ける動きとなっています。

## インバウンド需要が戻らないと 大阪圏の商業地は苦しい

大阪圏の商業地では、インバウンド全盛だったコロナ前の上昇率は非常に高く推移しており、2018年の+4.7%、2019年の+6.4%、2020年の+6.9%というように、東京圏に比べても高い水準で推移していたのです。つまり2022年の変動率が、下げ止まったとはいえ上昇に転じないのは、インバウンド需要が現状、まだ冷え込んでいるからだと思われます。

やはり図表にはありませんが、その内訳を詳細に見ると、大阪圏のなかでも大阪市の商業地はかなり厳しく、マイナス圏から脱せない状況が続いています。2021年の-4.4%に比べて下げ率は縮小したものの、それでも-1.1%でした。

ところが、これとは逆に京都市の場合、2021年が-2.1%だったのが、2022年は+0.7%になり、コロナ前の水準は奪還していないものの、地価は上昇へと転じています。これは、京都市が観光地としてインバウンド需要だけでなく、日本人観光客からも支持されていることと無縁ではなさそうです。

京都市も大阪市と同様、インバウンド需要が戻らない現状において厳しいのは同じですが、インバウンド需要に頼り切った大阪市に比べ、京都市は日本人観光客を呼び寄せる観光資源があるので、大阪市に比べて回復が早かったと考えることができます。

## 三大都市圏以上に 地方四市の上昇率は大きい

次に地方圏について見てみましょう。札幌、仙台、広島、福岡という「地方四市」においては、コロナ禍の影響が色濃く反映された2021年でさえ、全用途だけでなく住宅地、商業地、工業地のいずれもがプラスでした（図表1）。

とはいえ、用途別に見ると多少、まだら模様の部分があります。住宅地の上昇率は、コロナ禍の影響が出る前の2020年とほぼ同じ水準まで戻ってきましたが、商業地は2020年の上昇率が+11.3%もあったこともあり、同水準までは追いつけていません。

ちなみに、図表にはありませんが、地方四市のうち札幌市の住宅地の強さが目立ち、前年比で+9.3%になり、かつ札幌市内にある305地点は一部地点が横ばいであった以外はすべて上昇しました。

## 年後半の上昇率が高いことから 回復傾向がうかがわれる

なお、年1回、1月1日時点の地価を調査する公示地価に対し、7月1日時点の地価を調査する「都道府県地価調査」は、中間時点での数字になりますが、その共通地点における地価変動率の推移を見ると、住宅地も商業地も、前半（7月1日の都道府県地価調査）に比べて後半（1月1日の公示地価）の上昇率が高くなっており、この点からも地価は回復基調にあることがうかがわれます（図表2）。

今後の見通しですが、注目材料はインフレの動向です。常識的な水準でのインフレであれば、それに連動して地価上昇の可能性は高まりますが、あまりにもインフレが昂進してしまうと金利が大きく上昇し、不動産市況にとってネガティブな影響が及ぶ恐れが生じてきます。ウクライナ紛争が資源価格に及ぼす影響など、当面、インフレ要因からは目が離せません。

図表2 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	令和4年調査			令和4年調査		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.4	0.6	1.0	0.0	0.5	0.5
三大都市圏	0.2	0.6	0.8	0.1	0.7	0.7
東京圏	0.3	0.7	1.0	0.2	0.7	0.9
大阪圏	0.0	0.3	0.4	-0.4	0.2	-0.2
名古屋圏	0.4	1.0	1.4	0.4	1.1	1.5
地 方 圏	0.6	0.7	1.3	0.0	0.3	0.3
地方四市	2.4	2.8	5.3	2.2	3.5	5.8
その他	0.4	0.5	0.9	-0.3	0.0	-0.3

※都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,624地点。うち住宅地1,120地点、商業地504地点）での集計である。

前半：令和3年1月1日～令和3年7月1日の変動率

後半：令和3年7月1日～令和4年1月1日の変動率

(出典：国土交通省令和4年都道府県地価調査の概要より)

### 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。



## インボイス制度が始まったら、 不動産会社はどう動けばよいのか？

株式会社 日本中央研修会 代表取締役／日本中央税理士法人 代表社員／公認会計士

青木寿幸

令和5年10月1日から、消費税の仕入税額控除の方式として適格請求書等保存方式（いわゆるインボイス制度）が導入されます。その概要とともに、不動産会社に視点を置いた留意点などをご説明いたします。



### 1 消費税の基本的なしくみを 知っておこう

消費税とは、商品の販売や貸付け、またはサービスを提供したときに、その商品の価格やサービスの手数料に10%（軽減税率の対象であれば8%）の税金を上乗せして、最終消費者に負担させる制度です。ただし、すべての商品やサービスの価格に消費税がかかるわけではありません。

たとえば、不動産会社が消費者に対して新築分譲の戸建てを、土地が2,000万円、建物が1,100万円（本体価格×10%の消費税を含む）として、合計3,100万円で販売したとします。このとき、土地は消費されて消滅するものではありませんので、消費税は上乗せできません。一方、建物については使えば減価していく商品ですので、不動産会社は10%の消費税を上乗せして徴収します。不動産会社は、この預かった100万円の消費税をそのまま税務署に納めるわけではありません。というのも、消費税はその取引が最終消費者に対するものなのか、会社や個人事業主である事業者に対するものなのかということに関係なく、取引を行うたびに一律10%の税率で課税する制度だからです。

戸建てを販売した不動産会社は山で木を育てたり、鉄骨を作る工場を持っていない限り、卸売会社から建築材料を仕入れます。その建築材料の金額が660万円（本体価格×10%の消費税を含む）とすれば、不動産会社は消費者ではないのですが、そこで60万円の消費税を負担していることになるのです。そこで、その

差額の40万円（＝100万円－60万円）を税務署に納めればよいことになります。

これは建築材料に限ったことではありません。この不動産会社が事務所で使うパソコンを22万円（本体価格×10%の消費税を含む）、ボールペンや印刷用紙などの事務用品を合計で11万円（本体価格×10%の消費税を含む）で購入したとします。ここでも不動産会社は消費税を合計3万円負担していますので、先ほどの40万円から差し引いて37万円を税務署に納めることになります。

この不動産会社は「預かった消費税－支払った消費税」として、手元に残った消費税を納めているだけです。自分の貯金を使っているわけではありません。そして、建築材料を仕入れたことで、60万円の消費税は卸売会社が預かっていますので、それを卸売会社が税務署に納めることになります。

つまり、消費税とは戸建てを購入した最終消費者が支払った100万円を、各取引段階にいる事業者が預かり、分担して納税する仕組みになっているのです。この消費税を納める事業者を課税事業者と呼びます。ところが、すべての事業者が消費税を納税する課税事業者となるわけではなく、基準期間の課税売上高が1,000万円以下であれば消費税を納める義務がない免税事業者となるのです。

基準期間の課税売上高とは、個人事業主であれば前々年、法人であれば2期前の事業年度の消費税を上乗せして販売した売上高のことを指します。新設法人であれば、設立1期目や2期目は基準期間がありません。



るので、原則として免税事業者となります。ただし、資本金の金額や大会社のグループ法人などは、例外として免税事業者から外れることにはなっています。

また、あくまで課税売上高で判定しますので、土地の転売のみを行っている不動産会社であれば、土地には消費税がかかりませんので、課税売上高が発生せず免税事業者となります。

## 2 インボイスの導入で、 益税問題は解決される

ところで、戸建て販売の不動産会社は、建築材料の卸売会社の課税売上高を知ることができません。もし卸売会社の課税売上高が1,000万円以下であれば、設立して3期目以降であったとしても消費税は納めていないのです。ところが、卸売会社が消費税を建築材料の販売価格に上乗せして請求してきた場合、不動産会社はこれを拒むことができません。そこで今までは、取引相手が課税事業者であろうが、免税事業者であろうが関係なく、購入した商品やサービスに対する消費税を自動的に計算して、差し引いてもよいことにしていたのです。そして、実際に卸売会社が免税事業者であったとすれば、預かっている60万円の消費税は納める義務はなく、自分の売上として計上できてしまうという問題もありました。これを「益税問題」と呼んだりします。

これらの問題を解決するために、令和5年10月1日からインボイス制度（適格請求書等保存方式）が導入されることになったのです。簡単にいえば、インボイスとは「取引相手が消費税を納税していることを証明する書類」のことなのです。

戸建て販売の不動産会社は、建築材料の卸売会社が発行したインボイスを見て、60万円の消費税を納めていることがわかるため、そこではじめて預かっていた100万円の消費税から差し引くことができます。とすれば今後、不動産会社は卸売会社からインボイスをもらわないと、今までと同様に建築材料を660万円で購入したとしても、100万円の消費税を税務署に納める義務が発生することになるのです。

卸売会社がインボイスを発行するためには、令和3年10月1日以降に税務署へ申請して適格請求書発行事業者として登録する必要があります。さらに、不動

産会社が消費税を差し引くためには、発行されたインボイスを証拠として保存して、税務調査のときに提示しなければいけません。

## 3 全員が適格請求書発行事業者に 登録すべきなのか

ここで勘違いしてはいけないことがあります。

それは、課税事業者であるか、適格請求書発行事業者として登録するかはまったく別物だということです。適格請求書発行事業者でなければ、インボイスを発行できませんので、単純に自分が販売した取引相手が消費税を差し引くことができないこととなります。それでも、基準期間の課税売上高が1,000万円を超えていれば、消費税を納める義務は発生し、課税事業者にはなるのです。

ときどき、自分が課税事業者であっても、お客さんの中に事業者がおらず、消費者のみであれば適格請求書発行事業者に登録しなくてもよいという意見も聞きます。それでも、不動産関連の事業を行っているのであれば、課税事業者は全員が適格請求書発行事業者として登録すべきです。

たとえば、個人に対してアパートやマンションの賃貸仲介を行う不動産会社であったとします。確かに、仲介手数料売上の100%が消費者である個人であれば、そもそも課税売上高がないので、インボイスを発行してほしいと要求もしてきません。ところが、マンションの1階が店舗で、その賃貸仲介をしたり、社宅を探している会社の賃貸仲介をすることもあれば、そのとき、インボイスが発行できないとすれば、その賃貸仲介を依頼されない、つまり取引相手から排除される事態にもつながります。お客さんの中に1人でも会社や個人事業主の事業者が混ざれば、手続きはそれほど煩雑ではないので、適格請求書発行事業者には登録しておくべきです。

では、基準期間の課税売上高が1,000万円以下、もしくは設立1期目、2期目で免税事業者である場合でも、適格請求書発行事業者として登録すべきなのでしょうか？

当然、適格請求書発行事業者になるということは、消費税を納める事業者になるということです。原則として課税事業者を選択した後で登録申請すること

になります（特例として、免税事業者が令和5年10月1日の属する課税期間中に適格請求書発行事業者の登録を行う場合には、課税事業者の選択は不要とされている）。つまり、今までは消費税を納める義務がなかったのに、自ら手を挙げて消費税を納める課税事業者になるということです。これについては、取引先がほぼ個人事業主や会社ということであれば、取引相手から排除されないように登録すべきです。

一方、消費者にのみ戸建てを販売する不動産会社、マンションやアパートを個人に対して賃貸仲介する不動産会社は、最初は様子見でもよいと考えます。令和5年10月1日までに登録しなくとも、そのあとも登録は可能だからです。

また、免税事業者が、消費税を記載した請求書を発行したら、どうなるのかと聞かれることがあります。その場合には、インボイス類似書類の発行として、消費税法による罰則規定が適用される可能性が高いと考えます。

## 4 簡易課税を適用した場合

では、不動産関連の事業を行う会社が適格請求書発行事業者として登録すると決めた場合、他に特別な注意点はあるのでしょうか？

実は、基準期間の課税売上高が5,000万円以下であれば、簡易課税という制度を税務署に申請することで適用できます。これを申請するかの判断で、かなり納付額が変わってきます。先ほどのとおり、課税事業者は「預かった消費税－支払った消費税」の差額を税務署に納めます。ところが、基準期間の課税売上高が5,000万円以下の小規模な事業者が消費税を集計するのは煩雑であるという理由で、預かった消費税に一定の割合（みなし仕入率）をかけて納める消費税を決めてよいとしているのです。このとき、次の表のように不動産の事業内容によって、みなし仕入率は異なってきます。

たとえば、中古不動産を買い取って、リフォームを行わずに他の事業者へ転売するのであれば、第1種に該当し、みなし仕入率は90%となります。

たとえば、土地が2,000万円、建物が1,100万円（本体価格×10%の消費税を含む）として、合計3,100万円のマンションを中古で購入したとします。

表 不動産業関連の簡易課税方式の事業区分とみなし仕入率

業態	内容	事業区分	みなし仕入率
不動産仲介業	不動産の売買や賃貸を仲介	第6種	40%
建売販売業	自ら建築施工した住宅を販売	第3種	70%
	注文住宅を請負い、下請けに指示して建築施工させた住宅を販売	第3種	70%
不動産転売業	買い取った中古不動産にリフォームを行わずに、事業者へ販売	第1種	90%
	買い取った中古不動産にリフォームを行わずに、消費者へ販売	第2種	80%
	買い取った中古不動産にリフォームを行ったうえで販売	第3種	70%
不動産賃貸業	自己の所有する不動産を賃貸	第6種	40%
	賃借人から受け取った内装工事などのリフォーム代	第3種	70%
	賃借人から受け取った室内のクリーニング代	第5種	50%
不動産管理業	他者の所有する不動産を管理	第6種	40%

そのあと、土地を3,000万円、建物1,650万円の4,650万円として、1.5倍の販売価格で他の事業者へ転売できたとします。原則的な計算であれば、50万円（＝150万円－100万円）の消費税を納める義務が生じます。ところが、簡易課税を選択していれば、15万円（＝150万円×（1－90%））の消費税を納めることになるのです。

このとき、不動産管理業などは第6種として、40%の最低のみなし仕入率となります。それでも、不動産管理業にはそこまで消費税がかかっている経費はないと想定されるため、一般的には簡易課税を選択したほうが納付額が少なくなることが多いはずですが、ときどき、「うちの会社は経費が多く、利益が出ていないので、簡易課税を適用したら不利になるかも」という不動産会社の社長もいます。ところが、経費のうち給与が大部分を占めている場合には、給与には消費税がかかりませんので、利益が小さくても課税売上高の消費税から差し引ける消費税がほとんどないこととなります。

## 5 簡易課税を適用するときの落とし穴

ここで簡易課税を選択したと決めた場合に、注意すべきことが3点あります。

### ① 簡易課税の申請には期限がある

原則として、簡易課税を適用したい事業年度の前事業年度の末日（個人事業主であれば、前年の12月31

日)までに税務署へ届出を提出する必要があります。ただし、特例として、免税事業者が令和5年10月1日が属する課税期間中に適格請求書発行事業者の登録を行った事業者は、その課税期間中に簡易課税の申請ができるとされています。たとえば、個人事業主であれば、令和5年12月31日までに申請すれば、令和5年分の消費税の計算では、簡易課税を適用できるようになります。令和6年に入った後に、令和5年分の課税売上高と経費などを集計して簡易課税のほうが得だとわかった場合でも、さかのぼって申請することは認められません。

## ② 簡易課税の適用で納付額が増えることもある

簡易課税を選択すると2年間は強制適用となります。たとえば、令和5年の事業年度は簡易課税のほうを得だが、その翌事業年度には不動産の路面店を開業する計画があったとします。路面店の建物内装を造ったり、パソコンや事務用品などの器具備品を購入すれば、すべて消費税が上乘せされる商品ですので、課税売上高の消費税から差し引くことができます。もしその結果がマイナスとなれば、消費税を還付してもらえます。ところが、簡易課税を選択していると一律にみなし仕入率をかけ合わせるだけです。還付どころか、消費税を納付することになるのです。

## ③ 小規模ではない事業者でも簡易課税が適用できる

課税売上高が5,000万円以下の事業者と聞いて、そこまで大きな損得はないのではと考えることではないです。というのも、5,000万円以下とは、あくまで2期前（個人事業主は2年前）の課税売上高を指しているからです。そのため、たとえば2期前の課税売上高は5,000万円以下であったとしても、今期は土地が20億円、建物が11億円の不動産を購入して、その土地を30億円、建物16.5億円で他の事業者へ転売するケースもあり得ます。今期の課税売上高は建物の16.5億円ですが、簡易課税が適用できるのです。したがって、原則的な計算方法であれば、5,000万円（＝1.5億円－1億円）の消費税を納めるところ、簡易課税であれば、1,500万円（＝1.5億円×（1－90%））を納めるだけでよいことになり、その差額は3,500万円にもなるのです。特に、不動産関連の事業を行っている場合課税売上高が大きく変動することもあり、慎重に簡易課税の選択の判断をすべきです。

これは、免税事業者が適格請求書発行事業者に登録する場合だけでなく、すでに課税事業者である場合にも、再度、簡易課税の選択をすべきかどうかを検討しましょう。

全宅連ホームページ・お知らせ「消費税の適格請求書保存方式（インボイス制度）の施行に向けた周知等について／国税庁」（2022.03.18）を本誌に併せてご参照ください。 <https://www.zentakun.or.jp/news/7657/>

10分で  
ワカル!

# 紙上研修 On the web

本紙を10分程度の動画でわかりやすく解説しています。  
ぜひ「ハトサポ」からご視聴ください。

2022年3月号  
「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」



### 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



## 国土交通省

<p>令和4年3月15日</p>	<p><b>「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度」についてのWEB動画を配信</b></p> <p>国土交通省ホームページにおいて、令和3年度補正予算、令和4年度当初予算案および令和4年度税制改正大綱に盛り込まれた良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度のWEB動画の配信が開始されました。</p>	
<p>令和4年3月17日</p>	<p><b>こどもみらい住宅支援事業の補助金交付申請の受付開始等について</b></p> <p>こども未来住宅支援事業の補助金交付申請の受付が、令和4年3月28日より開始されています。</p>	 全宅連HP  国土交通省HP
<p>令和4年3月22日</p>	<p><b>「不動産の取引価格情報提供制度」の周知について</b></p> <p>「不動産の取引価格情報提供制度」は、誰でも安心して不動産の取引を行えるように、実際の取引価格情報を広く皆様へ提供していく国の制度で、不動産取引当事者へのアンケート調査をもとに情報を蓄積し、約430万件（令和3年4月30日時点）の取引価格情報を提供しています。実際の取引価格情報をご自身の不動産取引に役立てていただくとともに、不動産購入後のアンケート調査へのご協力をお願いします。</p>	
<p>令和4年3月31日</p>	<p><b>管理受託契約等の契約変更時の重要事項説明が法的義務に（賃貸住宅管理業法運用指針改正）</b></p> <p>令和4年6月15日、管理受託契約・特定賃貸借契約の契約変更時の重要事項説明が法的義務として明記される等の「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」改正が行われます。これに伴い「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」についても、同日付けで改正が行われます。</p>	 全宅連HP  賃貸住宅管理業法ポータルサイト
<p>令和4年3月31日</p>	<p><b>取引時確認の本人確認書類としての国民年金手帳の取扱いについて</b></p> <p>令和4年4月1日に、国民年金法等の一部を改正する法律施行により、国民年金手帳が廃止されますが、犯罪による収益の移転防止に関する法律における取引時確認において、特定事業者（宅建業者等）が提示または送付を受ける本人確認書類について、当分の間は、現に交付されている国民年金手帳を本人確認書類とみなすこととされました。</p>	
<p>令和4年3月31日</p>	<p><b>木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン事例集の公表について</b></p> <p>屋外階段の防腐措置等検討TGは、令和4年1月にとりまとめた「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」の参考資料として、同ガイドライン事例集「防腐措置等及び維持管理に関する具体事例及び解説」をとりまとめました。</p>	
<p>令和4年4月1日</p>	<p><b>賃貸住宅管理業登録申請のお願い</b></p> <p>賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業登録制度が、令和3年6月15日から施行されており、賃貸住宅管理戸数（自己所有物件の管理除く）200戸以上の賃貸住宅管理業者は、令和4年6月15日までの登録申請が必須となります。この日までに申請を行っていない場合、罰則の対象となりますので、早期の登録申請をお願いします。</p>	
<p>令和4年4月1日</p>	<p><b>印紙税の軽減措置の期限延長について</b></p> <p>「不動産譲渡契約書」および「建設工事請負契約書」に係る印紙税の軽減措置について、令和6年3月31日まで2年間の延長となりました。</p>	

## 環境省

<p>令和4年3月18日</p>	<p><b>石綿含有建材の事前調査結果を都道府県等へ報告が必要に</b></p> <p>令和2年6月に公布された大気汚染対策法の一部を改正する法律の一部施行に伴い、令和4年4月1日から、一定の工事を行う場合、石綿の使用の有無にかかわらず事前調査結果を元請業者等が都道府県等に報告することが必要となりました。</p>	
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

令和4年4月1日

## 令和4年度税制改正に伴う地方拠点強化税制の新制度の施行について

地方拠点強化税制について、4月1日より、対象範囲の拡充を含めた優遇メリットが向上します。地方での本社機能の移転・拡充を検討されている事業者など、幅広い方々にご活用いただける制度です。



# 全宅連・全宅保証アーカイブ



archive

全宅連・全宅保証

令和4年3月22日

## 第4回理事会開催

全宅連・全宅保証は、都内ホテルで理事会を開催しました。両団体の共通事項として令和4年度の事業計画案および予算案が決議されました。



全宅連



全宅保証

# インフォメーション



infomation

宅建協会

令和4年4月1日

## 山口県、熊本県宅建協会の公益社団法人への移行完了

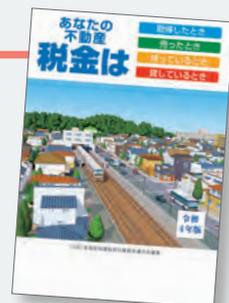
山口県宅建協会（会長・尾村成一）および熊本県宅建協会（会長・西釜博文）は令和4年4月1日より、一般社団法人から公益社団法人となりました。

全宅連

令和4年6月中旬

## 令和4年版「あなたの不動産税金は」

令和4年版「あなたの不動産税金は」を6月中旬に発刊します。  
 【体裁】A5判・112ページ（予定）  
 【単価】1冊280円（税込・送料別）※10冊以上注文の場合は1冊230円（同）  
 【申込方法】全宅連ホームページより申込書をダウンロードしてください。  
 【お問合せ先】(株)テクノート TEL:03-3863-5933



全国二地域居住等促進協議会

## 「個人向けハンドブック」の作成について

個人向けハンドブックには、二地域居住等に関心のある方や実施を検討されている方を後押しできるよう、先輩談やチェックリスト等により始めるための手順等を掲載しています。



定期借家推進協議会

## 解説動画「宅建業者のための定期借家基礎知識」を無料公開

定期借家契約の普及の担い手である宅建業者向けに解説動画「宅建業者のための定期借家基礎知識」を無料公開しました。



## 「価格査定マニュアル」を改訂しました

「価格査定マニュアル（住宅地版）」に地価公示標準地・都道府県地価調査基準地のデータを内蔵しました。  
 住宅地の価格査定を行う際、成約事例地情報がなくても、地価公示標準地などのデータを事例地として活用し、住宅地の価格査定ができます。



推進センターサイト

**この機会に、ぜひ価格査定マニュアルをご利用ください。**



「価格査定マニュアル」とは

（公財）不動産流通推進センターが販売している、戸建・RC戸建・住宅地・マンションの4種を査定できるソフト。お客様へ提出する【売却価格提案書】も、PCで簡単に作成できます。

年間利用料：2,750円（消費税込）

何回ご利用いただいても同一料金、地価公示等データ利用料など、**追加費用はありません。**  
 ※令和4年9月に、年間利用料の変更を予定しております。詳細は右記推進センターサイトをご確認ください。

お問い合わせ

（公財）不動産流通推進センター  
 価格査定マニュアルヘルプデスク  
 TEL：050-8881-1357（平日9時～17時）

価格査定マニュアル

<https://www.kakakusatei.jp/>




**求**チラシサイト 土地建物 仕入探訪

土地建物仕入探訪.com

**チラシ登録“無料キャンペーン”  
延長(8/31まで)しました!**

**買いたい業者と売りたい業者を  
Web チラシで結びます**

詳細はコチラからご確認ください!

 一般財団法人  
ハトマーク支援機構

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

宅建協会会員さま割引価格にてご提供する宅建協会会員さま専用ウェブショップ

手書き業務の負担を大幅に軽減  
**不動産業務用付箋 (ふせん)**

 契約書の署名や押印が必要な箇所を分かりやすくする付箋です。書き漏れや印鑑の押し忘れなど、書類不備を防止します。

◆◆用途に合わせた3種類のラインナップをご用意!◆◆

不動産業務用付箋	不動産業務用付箋 ご署名・ご捺印セット	不動産業務用付箋 中央糊タイプ
用途に応じた3種類の文言が1セットになっています	利用頻度の高い「ご署名・ご捺印」文言のみのセットです	通常の業務用付箋を左右どちらにでも貼れる、真ん中糊タイプです
		
■1個/50枚×4本	■1個/50枚×4本	■1個/50枚×4本
協会価格 <b>380円</b> (税込価格/418円) [定価/440円(税込)]	協会価格 <b>380円</b> (税込価格/418円) [定価/440円(税込)]	協会価格 <b>380円</b> (税込価格/418円) [定価/440円(税込)]
■付箋サイズ:h15xw50(mm)	■付箋サイズ:h15xw50(mm)	■付箋サイズ:h15xw60(mm) ※2商品と比べ横幅が10mm長い仕様

この他にも不動産業務に役立つツールを多数ご用意しています  
※画像はイメージです。

※ハトマーク支援機構様ホームページの提携サービス一覧より「アットホーム」を選択いただきご利用ください。 ※アットホーム加盟店の方は、「アットホームショップ」をご利用ください。  
●お問合せは下記までお願いいたします。

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

Copyright © At Home Co., Ltd

(株式会社アドパークコミュニケーションズ)

**特別価格対象商品**

無料サンプルは **HP** から!

**ADPARK**

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カ月連続** **NO.1**  
※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) <del>14,500円</del>
月額 <b>7,500円</b> (税別)	<b>48% OFF</b>

※初期設定費用 5,000円 (税別)



鈴木 様  
ご売却支援提案書  
名称: 中央区東日本橋1丁目 一戸建て  
株式会社〇〇不動産  
担当: 山本

# 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!



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
- 7 全宅フラット50**  
令和4年4月1日より取扱開始



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  
公益社団法人 全国宅地建物取引業  
協会連合会賛助会員



## 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(4)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

# 意外と役に立つ「個人賠償保険」

例えば

- ◆自転車で走行中、誤って歩行者とぶつかりケガをさせてしまった
- ◆マンションで洗濯機の排水ホースが外れて、階下の部屋に水漏れしてしまい損害を与えてしまった
- ◆家族で買い物に行った際、子供が誤って展示している商品を壊してしまった など

こんな身近なトラブルのときにお役に立つのが「**個人賠償責任保険**」です。



相談者Aさん

高校生の息子が部活の帰りに**自転車**で坂道を下りていたとき、信号待ちしていたおばあさんに気付かず衝突、**ケガを負わせてしまった**の…。しかも自転車は無灯火だったみたい。その後、おばあさんの容態を聞いたら、大腿骨骨折で後遺症が残る可能性があるようなの。

それは大変な事故が起きてしまいました。近年増加している自転車と歩行者の事故。ほとんどの事例で自転車運転者側の過失となり、被害の程度が大きい場合には、1,000万円～数千万円の高額な賠償を命じる判決が出ています。(法律上の「不法行為責任」(民法709条)に該当)こんなときお役に立つのが「**個人賠償責任保険**」です。



アドバイザーB



数千万円…、そんな預金の余裕はないし…。  
「**個人賠償責任保険**」というのに入った記憶もないわ…。

「**個人賠償責任保険**」は単体で加入するケースは少なく、賃貸住宅にお住まいなら、家財保険にセットされているケースが主流です。何かそのような損害保険にご加入されていないですか？



家財保険なら加入してる!  
後日… 補償内容を確認したら、「**個人賠償責任保険**」がセットされていたわ!

保険代理店の皆さんへ

このような日常生活に起因するトラブルは、身近でいつ起こるかわかりません。起こってからでは遅いのです。万が一のときに大切なお客さまが困らないよう、お客さまのリスクに見合った、十分な補償が得られるような保険をおすすめすることが重要です。

## ●家財保険には「個人賠償責任保険」もセットされている!

賃貸入居者が加入する家財保険には、家主さんへの賠償責任を補償する「借家人賠償責任保険」と、日常生活に起因する賠償責任を補償する「個人賠償責任保険」がセットになっている商品が主流です。

※宅建ファミリー共済のハトマーク補償(住宅用賃貸総合補償保険)はセットになっていますが、販売されている家財保険をご確認ください。

## ●高額賠償に備えた補償をおすすめしましょう!

損害賠償責任の近年の高額化に備え、個人賠償責任保険はなるべく高額のタイプをおすすめしましょう。保険料の差額はわずかで高額補償が得られます。

※宅建ファミリー共済では、3,000万円まで補償するタイプがありますが、販売されている家財保険をご確認ください。



なお、家族の財物を破損した場合や、自動車運転中の事故など「個人賠償責任補償」では支払われない場合もありますので、その説明もお忘れなく!

(文/株式会社 宅建ファミリー共済)



人と住まいをつなぎます。

宅建協会会員の皆さまへ



株式会社 宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員  
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

賃貸物件の火災保険のことなら

# 宅建ファミリー共済におまかせください!!

宅建ファミリー共済では **賃貸住宅入居者向け家財保険**の  
**代理店を募集しています!**

事業用(事務所・店舗・  
飲食店)商品もあります!

安心

全国47都道府県の  
宅建協会さまと提携

全国約10,000店が代理店登録(業界トップクラス)。  
多くの皆様からご信頼いただいております。



簡単

事務処理が簡単。パソコンが苦手な方も安心!

申込方法は『FAX』または『パソコン』からお選びいただけます。  
保険契約証兼保険料領収証(ご契約内容確認書)を  
**その場で発券**できます。



FAXで



パソコンで

便利

事務に関するお問い合わせは、**365日【平日・土日・祝日】**  
**9時~20時までオペレーターが対応します。**

販売にあたってノルマはありません。

賃貸住宅用全商品が**孤独死対応(特殊清掃費用)**

病院など入居住宅外でお亡くなりになった場合でも  
**遺品整理費用**を補償する商品もご用意。

※上記は、新住宅用賃貸総合補償保険の概要を紹介したものです。  
詳細は「ご契約のしおり」をご覧ください。



詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。

宅建ファミリー共済 営業部(平日9時~17時受付)

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp>

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

フリガナ	フリガナ		
貴社名	ご担当者名		
電話	( )	FAX	( )
送付先住所	(〒 - )	メールアドレス	@
	損害保険代理店をしている	<input type="radio"/> はい	
	少額短期保険代理店をしている	<input type="radio"/> はい	

[個人情報の取扱いについて] 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

SUUMO  
スーモ

※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

5枠1,250円から掲載可能!!

※税別価格

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3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)
- ③ 本キャンペーン参画の旨お申し出いただいた場合のみ対象

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. [moushikomi\\_hatomark@ml.cocorou.jp](mailto:moushikomi_hatomark@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。