

REAL PARTNER



住まい探しは
ハトマーク

JULY

2022年7月号 [隔月発行]

令和4年7月10日発行 通巻第508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

最高裁判決 路線価評価を認めず！ その問題点と今後の注意点

「住」のトレンドウォッチング

- ① デジタル社会形成整備法に係る改正宅建業法
- ② 賃貸住宅管理業法の解釈・運用の考え方の改正について
- ③ 不動産IDのルール整備

紙上研修

宅建業者が知っておくべき 令和4年度 土地・住宅税制のポイント

Hatomark Fellow

ハトマーク支援機構からのお知らせ

令和4年度定時総会

全宅連・全宅保証 定時総会開催

令和4年6月28日



総会会場の様子



斉藤鉄夫国土交通大臣の挨拶

全宅連・全宅保証は6月28日、都内のホテルで令和4年度定時総会を開催しました。

全宅連総会で冒頭挨拶に立った坂本会長は、この春ドラマ化され話題となった「正直不動産」に触れ、「消費者にまっすぐ向き合う主人公の姿は全宅連の掲げる『ハトマークグループ・ビジョン』に通ずるものがある。カスタマーファーストを念頭に衣食住の一翼を担う信頼産業としての地位を確立していく所存」と述べました。

来賓挨拶では斉藤鉄夫国土交通大臣が、「コロナ禍からの社会経済活動の確実な回復と経済の好循環の実現に向け、必要な対応を着実に進めていく必要があ

る。こうしたなかで、国民の生活や経済活動を支える、住まいの「場」や、働く「場」を提供する不動産業には、一層大きな役割を果たすことが期待されている。国土交通省としても、世の中の変容やニーズに応え、時代にマッチした産業の姿を目指していただくため、必要な施策の推進に努めていく」と述べました。

斉藤国土交通大臣は全宅保証が創立50周年を迎えたことにも触れ、坂本会長に感謝状が授与されました。

その後、令和4年度の表彰状受賞者が紹介されました（次ページの表参照）。議事に入り、令和3年度事業報告、令和4年度事業計画・収支予算の報告後、令和3年度決算、任期満了に伴う理事・監事の選任がいずれも原案どおり承認されました。

続いて行われた全宅保証総会では、令和3年度事業報告・決算、令和4年度事業計画・収支予算が報告され、定款の一部変更、理事・監事の選任が承認されました。

両団体総会とも、新型コロナウイルス感染症対策のため、オンライン出席を交えての開催となりました。

坂本会長再任・新執行部を選任

総会後に開催された各団体の理事会において、任期満了に伴う新役員の選任が行われ、坂本久会長の3期目となる再任が決まりました。また、各団体の副会長3名、常務理事16名が選任され、新執行部が誕生しました。



全宅保証創立50周年感謝状授与



会長挨拶

全国宅建取引業協会連合会
全国宅建取引業保証協会

会長 坂本 久

この度、全宅連・全宅保証の会長に選任されました坂本久です。会長就任にあたりご挨拶申し上げます。

2020年よりの新型コロナウイルス感染拡大により世界経済が停滞するなか、

今年に入りウクライナ情勢の混迷による原材料・エネルギー価格の上昇と円安の進行による物価高となり、日本経済は先行き不透明な状況であります。

このようななか、本会ではコロナ禍による生活様式の変化に対応し、今年5月の改正宅建業法施行を踏まえ、会員支援サイト「ハトサポ」に電子契約システムを導入するとともに、会員間流通促進・レインズと直

結したBtoBサイト「ハトサポBB」の開始、Web法定講習システムの構築など、会員目線での不動産業DXを推進します。税制では、空き家・空き地対策の一環として「相続3,000万控除」「低未利用地100万控除」の延長・拡充要望をいたします。

本年度、全国の宅建協会傘下会員は11年ぶりに10万超となりました。これも偏に「みんなを笑顔にする」「ハトマークグループ・ビジョン」の賜と存じます。本会では宅建業界の後継者不足への対応として事業承継施策に着手するとともに更なるハトマークのブランディング施策を推進し、衣食住の一翼を担う公益法人として確固たる地位を確立する所存です。

会員の皆様には引き続きご支援を賜りますようお願いいし、挨拶とさせていただきます。

1. 入会促進策に功績顕著な都道府県協会表彰

(1) 会員数維持率

① 沖縄県	② 鳥取県	③ 大阪府
-------	-------	-------

(2) 入会者数比率

① 沖縄県	② 宮城県	③ 大阪府
-------	-------	-------

2. 不動産キャリアパーソン関係表彰

(1) 受講目標達成都道府県協会

① 鳥取県	② 石川県	③ 愛知県
-------	-------	-------

(2) 申込者数500名以上達成協会

① 愛知県	② 大阪府
-------	-------



渡久地政彦
沖縄県宅建協会会長



長谷川義明
鳥取県宅建協会会長



伊藤 亘
愛知県宅建協会会長



佐々木正勝
宮城県宅建協会会長



高村永振
大阪府宅建協会会長

(3) 1社累計50名*以上 申し込みの企業

(株)京都ライフ
〔京都府宅建協会〕

(株)カチタス
〔群馬県宅建協会 他〕

中尾建設工業(株)
〔愛知県宅建協会〕

*グループ企業を含む

全宅連・全宅保証 令和4・5年度役員一覧

■全宅連・全宅保証 会長(代表理事)

坂本 久 (神奈川)

■全宅連副会長(※) (代表理事)

高橋 一夫 (山形)
山本 武久 (岐阜)
神庭 日出男 (島根)

■全宅保証副会長(※) (代表理事)

高崎 正雄 (千葉)
高村 永振 (大阪)
加藤 龍雄 (福岡)

■全宅連常務理事(※)

赤田 英博 (秋田)
河端 信雄 (新潟)
張替 武敏 (茨城)
飯田 成寿 (埼玉)
桑原 弘光 (東京)
佐久間 直人 (東京)

草間 時彦 (神奈川)
山下 健治 (福井)
伊藤 亘 (愛知)
泉 藤博 (滋賀)
柴田 茂徳 (兵庫)
角 幸彦 (和歌山)
尾村 成一 (山口)
清水 哲也 (徳島)
三上 浩二 (長崎)
木田 文男 (宮崎)

■全宅保証常務理事(※)

藤林 吉明 (青森)
伊東 孝弥 (福島)
青木 亨 (栃木)
櫻井 文雄 (群馬)
平川 嘉博 (千葉)
三ツ石 孝司 (東京)
水落 雄一 (神奈川)
前田 隆夫 (富山)
宇野 篤哉 (静岡)
伊藤 良之 (京都)
尾久土 治 (大阪)

吉村 岩雄 (奈良)
岡本 洋三 (広島)
加内 雅彦 (香川)
宮崎 教生 (大分)
中馬 敏夫 (鹿児島)

■全宅連・全宅保証理事

伊藤 一三 (北海道)
森尾 薫 (北海道)
佐藤 国雄 (北海道)
多田 幸司 (岩手)
佐々木 正勝 (宮城)
渡邊 勝久 (埼玉)
横田 等 (埼玉)
松島 義浩 (埼玉)
古市 博文 (千葉)
瀬川 信義 (東京)
大瀧 陽平 (東京)
岡田 英樹 (東京)
小澤 明人 (東京)
小能 大介 (東京)
石井 弘美 (東京)
谷 雄介 (東京)

井上 寛 (東京)
長谷川 守信 (東京)
澤田 展志 (東京)
岡田 日出則 (神奈川)
三橋 義人 (神奈川)
清澤 進 (長野)
長田 満 (山梨)
新谷 健二 (石川)
後藤 尚貴 (静岡)
岡本 大忍 (愛知)
二村 伝治 (愛知)
岩村 清司 (愛知)
光岡 新吾 (愛知)
村井 浩一 (三重)
梶原 義和 (京都)
神丸 豊 (大阪)
菅沼 正浩 (大阪)
荒木 均 (大阪)
河内 敬雄 (大阪)
長尾 敏春 (大阪)
西口 寿雄 (兵庫)
新谷 勝彦 (兵庫)
久内 麻佐行 (兵庫)

長谷川 義明 (鳥取)
山上 健一 (岡山)
今田 正志 (広島)
姉川 誠 (愛媛)
矢間 慎一 (高知)
鶴田 誠二 (福岡)
今林 政秋 (福岡)
諸隈 達也 (福岡)
平野 実 (佐賀)
小田 栄一 (熊本)
渡久地 政彦 (沖縄)

■全宅連監事

長澤 一喜 (長野)
小寺 和之 (滋賀)
知念 聡 (沖縄)
衣川 信行 (員外)

■全宅保証監事

内山 俊夫 (埼玉)
杉田 尊 (福井)
壹岐 昇一 (鳥取)
米村 信夫 (員外)

※全宅連副会長・常務理事は全宅保証理事を兼務し、全宅保証副会長・常務理事は全宅連理事を兼務する



不動産関連アーカイブ

国土交通省

令和4年6月1日

子育て支援型共同住宅推進事業 令和4年度の募集開始について

共同住宅（賃貸住宅および分譲マンション）を対象とした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し費用の一部を補助する「子育て支援型共同住宅推進事業」の令和4年度の募集が6月1日（水）に開始されました。



令和4年6月10日

令和4年版土地白書の公表について

令和4年版土地白書が公表されました。同白書で全宅連不動産総合研究所の「不動産市況DI調査」のデータが使用されています。



法務省

令和4年6月8日

所有者不明私道への対応ガイドライン改訂版の公表について

改正民法が令和5年4月1日から施行されることを踏まえ、各種新制度の内容を詳しく紹介するとともに、共有私道の工事に関する支障事例における具体的な適用関係が示された所有者不明私道への対応ガイドライン改訂版が公表されました。



全宅連アーカイブ

全宅連・全宅保証

令和4年4月29日

令和4年 春の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、4月29日（昭和の日）に次の各氏が叙勲・黄綬褒章の受章の栄に浴されました（役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同）。



●旭日双光章

〔全宅連・全宅保証 推薦〕

津村 義康（全宅連専務理事 全宅保証理事・広島）
佐々木 正勝（全宅連常務理事 全宅保証理事・宮城）

〔都道府県協会推薦〕

川尾 祐士（兵庫県宅建協会 元副会長）
松野 誠寛（香川県宅建協会 元副会長）
千々岩 邦光（佐賀県宅建協会 副会長）

●黄綬褒章

〔全宅連・全宅保証 推薦〕

伊藤 良之（全宅連理事 全宅保証常務理事・京都）
岩村 清司（全宅連理事 全宅保証理事・愛知）

〔都道府県協会推薦〕

品田 尚登（千葉県宅建協会 副会長）
大津 滝（鹿児島県宅建協会 副会長）



インフォメーション

全宅連

令和4年5月

「令和4年5月改訂版 わかりやすい売買契約書の書き方」の発刊について

売買契約に係る書式の解説書として改正宅建業法への対応および所要の改訂を踏まえた「令和4年5月改訂版 わかりやすい売買契約書の書き方」を発刊しました（宅建協会会員限定）。



令和4年版税金本「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」を発刊しました。

〔体裁〕 A5判・112ページ

〔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



2023年度 提携大学企業推薦制度のご案内

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業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） <https://www.meikai.ac.jp/>

入試日程	(A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10月27（木） ～2022年11月9日（水）	2023年2月21（火） ～2023年3月3日（金）	明海大学浦安キャンパス入試事務室 〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL. 047-355-5116
試験日	2022年11月27日（日）	2023年3月16日（木）	
合格発表日	2022年12月1日（木）	2023年3月17日（金）	
試験科目	面接・小論文	面接・小論文	

最高裁判決 路線価評価を認めず！ 問題の所在と 今後注意すべき点とは？

特集

2022年4月19日、相続対策の一環で取得したマンションの路線価評価を認めないとする最高裁判決が下された。今後、「不動産を活用した相続対策は認められなくなるのか？」という不安の声も上がっている。今回の最高裁判決をどう考えればよいのか。松木飯塚税理士法人の代表社員税理士・飯塚美幸氏に話を伺った。

●写真はイメージです（写真／PIXTA）

不動産を利用した相続税対策は 一般的だが…

現金などの金融資産の相続税評価額は、その金融資産の価値そのものになる。たとえば預貯金が5,000万円あり、かつ時価5,000万円の上場株式を所有していたとしたら、5,000万円プラス5,000万円の計1億円が相続税評価額＝時価として相続税課税される。

ところが、金融資産ではなく、土地や建物などの不動産を所有している場合は、相続が生じたとき、その購入額ではなく、そのときの相続税評価額が時価となる。昨今では1億円で購入した不動産でも、それ以下の相続税評価額となる場合が一般的だ。

そのため、被相続人が高額な金融資産を保有している場合は、不動産を購入し、金融資産を減らして、相続税評価額を引き下げることが、これまでよく

行われてきた。

たとえば400㎡の土地を1億円で取得したとする。1㎡あたりの価格は25万円だ。路線価評価は一般的に公示価格の約80％に設定されるため、1㎡あたりの公示価格が25万円であるならば、路線価は20万円程度になる。この結果、400㎡の路線価は8,000万円になり、この時点で、相続財産評価額が2,000万円も圧縮されたことになる。

また建物については、固定資産税評価額が用いられるが、これは建築年数によって建物価格の30～70％が目安になるため、さらに圧縮効果が得られる。

これらの評価方法は、国税庁の「財産評価基本通達」に規定されており、相続税申告の際の財産評価は、この基本通達に沿って行われている（次ページの図表1）。

ただ、相続税法22条によると、相続財産は「時

図表1 相続税評価額のイメージ例

	時価	相続税評価額
預貯金	1億円	1億円
土地	1億円	(自宅) 8,000万円
		(賃貸用) 6,000万円
建物	1億円	(自宅) 6,000万円
		(賃貸用) 4,200万円

*土地は20～30%減、建物は築年数によって30～70%減になる

価」で評価すると規定されているため、原理原則からいえば、不動産については個別に税務署が不動産鑑定を行って評価しなければならない。しかし、すべての相続不動産を不動産鑑定しては、税務署の事務作業が著しく増え、また多額の費用がかかるため、業務に支障をきたす恐れがある。そこで、財産評価基本通達によって、路線価などを用いた画一的な相続財産評

価額を時価とすると定めている。

最高裁が追徴課税を支持

今回、路線価評価が認められなかった事案は、相続人がこの財産評価基本通達にある路線価を用いて相続財産を評価し、相続財産の合計額が相続税の基礎控除を下回ったため、相続税をゼロ円と申告したところ、税当局がこれに「ノー」を突き付け、2億4,050万円の追徴課税処分を下した、というものだ。

相続人としては、「他の人と同様に、財産評価基本通達に基づいて相続税額を計算したにもかかわらず、なぜ自分のケースが国税当局から否認されるのか、それは評価における平等原則に反するのではないか」という観点から、追徴課税の処分取り消しを求めた。

この争いが一審、二審を経て、最高裁にまで進み、今回、判決が下された。結果は、税当局が主張する「不動産鑑定を行って出した評価は妥当」というもの

REAL PARTNER

July 2022

全宅連・全宅保証 定時総会開催 2
今月のアーカイブ 4

特集 **最高裁判決 路線価評価を認めず!**
問題の所在と今後注意すべき点とは? 5

「住」のトレンドウォッチング 連載 第34回
① デジタル社会形成整備法に係る改正宅建業法が施行 9
② 賃貸住宅管理業の登録状況と
「法律の解釈・運用の考え方」改正について 10
③ 国土交通省が不動産IDのルールを整備 11

注目の書 著者は語る
『建築家になりたい君へ』隈 研吾 12

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第19回
「令和3年度テレワーク人口実態調査」を読み解く 14

紙上研修 連載 第202回
宅建業者が知っておくべき令和4年度 土地・住宅税制のポイント 16

ハトマーク支援機構からのお知らせ
Hatomark Fellow 2022年7月号 20

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2022年7月10日発行 通巻第508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／坂本 久

〒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

であり、最終的に相続人の主張は退けられた。

では、どうして相続人の主張は認められなかったのか。まず、事の経緯から見てみよう。

被相続人が94歳で亡くなったのは平成24（2012）年6月のこと。その3年5カ月前である平成21（2009）年1月に、被相続人は東京都杉並区にあるマンション1棟を、8億3,700万円で購入した。購入資金のうち6億3,000万円が信託銀行からの借り入れで、2億700万円が自己資金だった。

また、平成21年12月には神奈川県川崎市のマンション1棟も購入。こちらの購入金額は5億5,000万円で、うち3億7,800万円を信託銀行から、4,700万円を配偶者から借り入れ、これに1億2,500万円の自己資金を充当して購入した（図表2）。

そして平成24年6月に被相続人が死亡。相続人は一般的な路線価を用いて、2つのマンションを評価して申告した。

申告した評価額は東京都内のマンションが2億円、神奈川県内のマンションが1億3,300万円で、合計3億3,300万円というものだった。

他の相続財産との合計から銀行からの借入金を差し引いて、最終的に相続税額をゼロ円として申告した。これは国税庁の「財産評価基本通達」に規定されているとおりの評価方法であり、世間一般の相続人も同じ評価方法で相続税を計算している。

その後、相続人に対する税務調査が行われた。そして税当局は、財産評価基本通達6項に基づき、不動産の評価額を見直すとした。この財産評価基本通達6項には、「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の評価は、国税庁長官の指示を受けて評価する」とある。

2つのマンションの取得価格が合計で13億8,700万円。これに対して路線価評価額が3億3,300万円は「著しく不適当」というのが、税当局の判断だった。そこで、路線価による評価ではなく、不動産鑑定を行った結果の評価額である12億7,300万円で評価すべきとし（図表3）、2億4,050万円の追徴課税の処分

図表2 今回の事案の不動産の取得状況

	東京都内のマンション	神奈川県内のマンション	合計
取得日	平成21年1月30日	平成21年12月25日	
購入額	8億3,700万円	5億5,000万円	13億8,700万円
うち自己資金	2億 700万円	1億2,500万円	3億3,200万円
うち借入金	配偶者より借入	4,700万円	4,700万円
	銀行融資	3億7,800万円	10億 800万円
保有状況	保有（当時）	平成25年3月7日 売却 （譲渡対価 5億1,500万円）	

図表3 相続税評価額と国税庁による鑑定評価額の比較

	東京都内のマンション	神奈川県内のマンション	合計
相続人による 相続税評価額	土地 1億1,400万円	土地 5,800万円	3億3,300万円
	建物 8,600万円	建物 7,500万円	
国税庁による 鑑定評価額	土地 3億 800万円	合計 5億1,900万円	12億7,300万円
	建物 4億4,600万円		
評価額の差額	5億5,400万円	3億8,600万円	9億4,000万円

が下された。

当然、路線価で相続財産を評価するものと思っていた相続人としては納得がいかない。相続人側は追徴課税処分の取り消しを求めて裁判となり、地裁、高裁を経て、今回の最高裁判決が示され、相続人の敗訴が確定した。

あからさまな「節税対策」には注意が必要

さて、今回の最高裁判決によって、今後、不動産を活用した相続対策は認められなくなるのか。この点については、税理士のみならず不動産関係者にとっても関心のあるところだろう。

松木飯塚税理士法人の代表社員税理士・飯塚美幸氏にこの点を確認したところ、いくつかの論点を指摘してくれた。

「第一の論点は、路線価と実勢価格との乖離がどこまでなら認められるのかということです。どの程度の差があれば国税当局が問題視するのか、という点が注目されましたが、最高裁は両者の価格の乖離は問題にしないと言いました。最高裁が問題にしたのは、他の

納税者との間で不平等が生じるような租税負担軽減を行うのはダメだということです」(飯塚税理士)

今回の件では、信託銀行が被相続人に対して10億800万円の融資を実行している。信託銀行がこれだけの融資を行ったのは、被相続人が購入したマンションの担保価値を認めたからだが、これだけの融資を受けるのは、誰にでもできるものではない。

「もちろん、融資を受けて不動産を購入することのすべてが悪いというわけではありません。同程度の財産状況にある人が、一般的に行うものであれば問題にならないでしょう。しかし、この相続人の場合、川崎市のマンションを、被相続人が亡くなって相続が発生した平成24年6月の9カ月後、平成25年3月に5億1,500万円で売却し、申告した相続税評価額よりはるかに高い時価を露出させてしまいました。それも申告期限である平成25年4月の直前ですから、そもそも節税対策を主目的にした取得だったと受け止められたのでしょうか」(同)

明らかな「相続税対策」だと話は別、ということだ。

「特に川崎のマンションについては、相続が発生して申告期限前に売却したことも問題でしたが、被相続人がこの物件を取得したのは、相続開始の2年6カ月前でした。相続税には3年以内ルールというのがあり、平成7年までは相続開始日からさかのぼって3年以内に取得した土地建物は、取得価額で評価する法律がありましたから、国税内部ではチェックがあるのかもしれないね」(同)

さらにいえば、今回の相続対策に際して、2つのマンションに融資を行った信託銀行は、融資を実行する際の貸出稟議書等に「相続対策」と明記していたこと

も注目された。この融資目的が「相続対策」ではなく、「財産の有効活用目的」のためだったと明確に示されていれば、節税のための相続対策と見なされるリスクをある程度下げられたのかもしれない。

不動産を活用した「相続対策」は否定されていない

こうした事情からすると、今回の最高裁判決では国税側が勝訴したものの、今後、不動産を活用した相続対策が封じ込められることになったとはいえないさうだ。それは飯塚税理士も指摘しているように、最高裁が「路線価と実勢価格の乖離は問題にしない」ことを明らかにしたからだ。つまり路線価による相続財産の評価は間違っていない、ということになる。

しかし、節税対策であることが誰の目にも明らかなケースについては、税当局が路線価による評価を認めないこともあり得ることとなった。この点、どういう注意が必要なのか。

「節税目的ではないことを説明できるように、収益性を重視した優良物件に投資すること。相続直前の投資は節税対策だと疑われるリスクがあるので、対策を講じるのであれば、できるだけ早い時期に行うこと。そして、相続直後に相続不動産を売却することも避けたほうがよいでしょう」とのこと(同)。

今回の事案は極めて、まれなケースと考えられるが、相続税の節税を主目的とした相続対策については、路線価評価が認められなくなることもあるという前例ができたという点において、税理士や不動産関係者、金融関係者は、顧客アドバイスの際に一段と注意が必要になるだろう。



デジタル社会形成整備法に係る改正宅建業法が施行

脱ハンコとペーパーレスを推進する「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」（令和3年5月19日公布）に基づき、宅建業法関連の改正法令が令和4年5月18日に施行された。これにより不動産取引のデジタル化が本格解禁され、各業者・団体はその対応を迫られることになる。

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川 隆之

宅建業法関連の改正法令等の施行

デジタル社会形成整備法に基づき、改正された宅建業法・同施行令・同施行規則が、令和4年5月18日に一斉に施行され、あわせて国土交通省は、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を改定した。また、国土交通省は、「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」（令和4年4月版）を公表した。

これらにより、従来は記名押印した書面の交付が求められていた①媒介契約締結時書面（業法34条の2）、②重要事項説明書（同35条）、③契約締結時書面（同37条）について、「電磁的方法による提供」を可能とする要件が整備され、宅建業者が関与する不動産取引のデジタル化が本格解禁された（レインズ登録証明書についても電磁的方法による提供が認められた）。

書面の電磁的方法による提供の要件

書面の電磁的方法による提供が可能だといっても、単にPDF化して提供先にメールで送りつけばよいわけではない。宅建業法は、基本的に、①提供先の承諾と、②記名（押印）に代わる措置を講じた電磁的方法による提供を求めている。その詳細な要件は、上記各法令、解釈・運用の考え方、マニュアルに定められているが、主なものは以下のとおりである。

- (1) 電子書面の提供方法は、(ア) 電子メール等、(イ) Web ページからのダウンロード、(ウ) USB メモリ等の交付に限り、紙に印刷可能なファイル形式で、電子署名やタイムスタンプといった改変防止措置を講じて提供する。
- (2) 電磁的方法で提供することについて提供先の承諾を取得する。承諾の取得方法は、(ア) 書面、(イ) 電子メール等、(ウ) Web ページ上の回答フォーム、

(エ) USB メモリ等の受領に限り、(ア) 以外は紙に印刷可能なファイル形式で取得する。

- (3) 電子書面を提供した旨を提供先に通知し、改変の有無等を確認してもらう。
- (4) 提供先から拒否の申し出がある場合や電子書面を閲覧できないトラブルを解消できない場合は、電磁的方法による提供を中止する。

今後の動向

改正借地借家法も施行され、公正証書によることが必要な事業用定期借地契約を除き、借地契約・借家契約も電子契約が可能となっている。

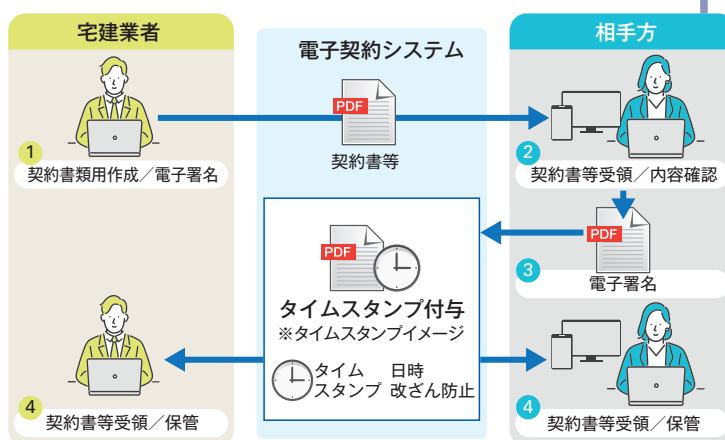
すでに本格運用が開始されているIT重説と組みあわせて、今後、売買契約・賃貸借契約について、電子契約等のデジタル化が推進されることになる。

全宅連は、本年中に、ハトサポBB（※1）という新たな不動産情報流通システムを構築し、電子契約システム（※2）も提供する予定とのことである。

※1 7月、9月順次リリース（裏表紙参照）

※2 GMOサインと提携し「ハトサポサイン」を11月にリリース

図表 電子契約システム（立会人型）のイメージ



全宅連では、会員業務支援サイト「ハトサポ」において「ワード・エクセル契約書式」コンテンツ内に「書面の電磁的方法による提供及びIT重説関係書式等」を開設し、**【全宅連版】不動産の電子取引に係るマニュアル**及び**電子契約・IT重説関連書式**を提供しています。



賃貸住宅管理業の登録状況と「法律の解釈・運用の考え方」改正について

本年6月15日をもって完全施行1周年を迎えた賃貸住宅管理業登録の状況や、「法律の解釈・運用の考え方」改正についてご説明いたします。

国土交通省不動産・建設経済局参事官付

賃貸住宅管理業の登録状況について

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（以下、法）では、サブリース業者と賃貸住宅のオーナーとの契約の適正化に係る措置として、不当勧誘行為・誇大広告等の禁止、重要事項説明の義務化などが図られました。また、賃貸住宅管理業の健全化を図るべく、200戸以上管理する場合における登録の義務化のほか、登録業者には業務管理者の設置や重要事項説明、オーナーへの定期的な報告を義務付けるなどの措置がなされました。

法の施行の際、現に200戸以上管理している場合は、本年6月15日までに登録申請をする必要がありましたが、皆様のご協力も賜り、本年6月15日の段階で8,004者の申請があり、うち登録業者は6,386者と推移しております。また、管理戸数200戸未満であっても、登録すると法に基づき業務を行うことになることから、オーナーが管理業者を選ぶ判断要素の1つになると考えられますので、国土交通省としては積極的に登録を推奨しているところです。

賃貸住宅管理業法の解釈・運用の考え方の改正について（6月15日施行）

「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」が改正され、令和4年6月15日に施行されました。主な改正事項である、管理受託契約・特定賃貸借契約の変更時・更新時における重要事項説明（法第13条および第30条）および契約締結時書面交付（法第14条及び第31条）について説明します。

改正前、契約期間中の契約変更に伴う重要事項説明・契約締結時書面交付については、法令に準じた取扱いをするべきものとしておりました。

しかし、特定賃貸借契約を中心に、賃料減額を伴う契約変更時に事業者からの説明がない、といったトラブルが発生したことを踏まえ、法に定める「管理受託契約・特定賃貸借契約を締結しようとするとき（したとき）」には、契約内容の変更（同法施行規則第31条および第46条各号に掲げる事項の変更。以下、内容変更）があったときを含むことを明確化し、契約変更時に求められる対応を整理しました（図表参照）。

契約変更時・更新時の重要事項説明等に違反があれば、監督処分の対象となり得ます。関係業者におかれましては、改めて法の趣旨を御理解いただき、賃貸住宅管理業の適正化を図られますようお願いいたします。

図表 法律の解釈・運用の考え方改正による契約変更時・更新時の取り扱い

■ が今回（令和4年6月）変更部分

	①法施行後に締結された契約 （全部重説済の法施行前契約※1を含む）		②法施行前に締結された契約 （全部重説済の法施行前契約※1を除く）	
	重要事項説明	契約締結時書面交付	重要事項説明	契約締結時書面交付
内容変更※2を伴う契約変更	要（変更部分のみ）※法令上の義務であることを明確化		要（全部）※法令上の義務であることを明確化	
更新契約 （内容変更※2がないもの）	不要		不要	
更新契約 （内容変更※2があるもの）	要（全部→変更部分のみ）		要（全部）	

1週間程度の十分な期間をおくことが望ましい→契約変更時の重要事項説明は、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

※1 法施行前に締結された契約で、法施行後に全ての事項について重要事項説明を行ったことがあるものをいう

※2 賃貸住宅管理業法施行規則第31条（管理受託契約）及び第46条（特定賃貸借契約）各号に掲げる事項の変更をいう（形式的な変更を除く）

①法施行後に締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について（全部重説済の法施行前契約※1を含む）

内容変更※2を伴う契約変更時・更新時に、**変更のあった事項について**重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。

②法施行前に締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について（全部重説済の法施行前契約※1を除く）

内容変更※2を伴う最初の契約変更時・更新時において、全ての事項について重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。

国土交通省が不動産IDのルールを整備

国土交通省が「不動産ID」のルールを決定した。17桁の共通番号（ID）に、さまざまな不動産関連情報を紐付けることで、情報の連携をしやすくするのが狙いだ。不動産IDとは何か、ルールの中身を確認しよう。

株式会社不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」記者 ^{しのぎみゆき} 篠木 美由紀
日刊不動産経済通信 公式ツイッター @fdk_tsushin

情報の表記には“揺らぎ”が存在

不動産の情報は、情報を提供する主体によって、住所や地番の表記方法に“揺らぎ”がある。同じ物件でも、「千代田区岩本町2-6-3」と表記する情報主体Aのデータがあったり、「千代田区岩本町2丁目6番3号」と表記する情報主体Bのデータがあったりする。これらは異なる情報主体のデータのため、紐付けされていない。たとえば宅建業者が仲介のために、特定の物件の情報を集めようとするとき、情報間の表記の揺らぎに遭遇すると、検索に手間がかかるうえ、既存データと同一物件かどうか確認（名寄せ）することが必要になる。これは、日本の土地・建物に「この番号さえわかれば物件を特定できる」というものが存在しないために起きていた。

不動産IDは、一定のルールで割り振った共通番号で物件を特定し、情報と情報に横串を通そうというものだ。不動産IDには、不動産登記簿の表題部にある「不動産番号（13桁）」をベースに用いる。不動産番号だけでは特定できないときのために「特定コード（4桁）」を付ける。「不動産番号＋特定コード」の17桁が、不動産IDだ（図表）。

不動産番号は、土地・建物ごとに、分譲マンションなどの区分所有建物は専有部分ごとに存在する。個性があり揺らぎがなく、全国の不動産に広く記録されているため、不動産IDのベースに選ばれた。しかし不動産番号だけでは物件が特定できない

ものがある。賃貸マンションが代表だ。非区分所有建物の賃貸マンションには1棟で1つの不動産番号しかなく、部屋が特定できない。そこで4桁の特定コードには部屋番号を右詰で入れることとした。賃貸マンションの「201号室」だったら、特定コードは「0201」だ。特定コード無しでも不動産を特定できる場合は、特定コードは「0000」にする。

商業用建物の特定コードの先頭に使われる「階層コード（2桁）」は4種類ある。地上階なら「G0（半角Gと半角数字ゼロ）」、地下階なら「B0（半角Bと半角数字ゼロ）」、地上の中間階なら「GM」、地下の中間階なら「BM」だ。不動産番号が「1234567890123」の賃貸オフィスの25階の場合、不動産IDは「1234567890123-G025」となる。

メリット実現には普及がカギ

さまざまな情報が不動産IDでつながれば、得られるメリットは多々あるだろう。将来的に、都市計画情報やハザードマップなどの公的情報が連携できれば、宅建業者の調査や重要事項説明書の作成の負担は大きく軽減される。課題は不動産IDが普及するかどうかだ。広く使われないと、情報連携は実現できない。普及のためには、公的情報の加工しやすい形でのデジタル化が必要だ。ルールが若干複雑でわかりにくいいため、簡単に不動産IDを生成できる仕組みも求められる。国交省は現在、こうした普及に向けた環境整備を検討している。

図表 不動産IDの基本ルール（国土交通省「不動産IDルールガイドライン」より）

	IDを付す単位	使用する不動産番号の対象	No.	IDのルール
土地	筆ごと	土地	①	不動産番号（13桁）-0000（4桁）
建物（戸建て）	建物全体	建物	②	不動産番号（13桁）-0000（4桁）
非区分建物	[商業用] フロアごと	建物	③	不動産番号（13桁）-階層コード（2桁）・階数（2桁）
	[居住用] 部屋ごと		④	不動産番号（13桁）-部屋番号（4桁）
	建物全体		⑤	不動産番号（13桁）-0000（4桁）
区分所有建物	[商業用]	専有部分ごと フロアごと	⑥	不動産番号（13桁）-0000（4桁）
			⑦	不動産番号（13桁）-階層コード（2桁）・階数（2桁）
	[居住用]	専有部分（＝1部屋の場合）	⑧	不動産番号（13桁）-0000（4桁）※1
		専有部分（＝複数部屋の場合）	⑨	不動産番号（13桁）-部屋番号（4桁）
		建物全体	⑩	不動産番号（13桁）-建物を表す符号（4桁）※2

※1 一般的に分譲マンションの各部屋はこの類型に該当。

※2 建物を表す4桁の符号は「000B」

この本を書かれたきっかけを教えてください。

➤ の本は、「14歳の世渡り術」(河出書房新社)というシリーズのなかの1冊として、「建築家になりたい君へ」というテーマで書かせてもらいました。

実は、前々からこのようなテーマの本を書いてみたいという気持ちがありました。小学生や中学生から、「どうやったら建築家になれるのですか」という質問をよく受けていましたし、建築を学ぶ大学生にも、「どうしたら建築家になれるのか」と悩んでいる人が多いからです。

そういう人たちに向けて、何か指針のようなものを示すことができればいいなと考えていました。

表向きは「14歳を対象にした本」ですが、1冊を通じてビジネスのコツが要所、要所に散りばめられているように思えました。これは意図的に書かれたのですか。

建築家というのはアーティストです。同じアーティストでも、画家であれば絵の具などの画材を自分で買ってそろえれば、作品をつくることができます。しかし、建築家の場合、施主がお金を出してくれないと何もできませんから、ビジネスセンスも必要になります。

私はサラリーマン家庭で育ちましたが、父からは一度も仕事のコツなどを聞いたことがありませんでした。もちろん小学校から大学まで学校の先生からも、そういう話を聞いたことがほとんどありませんでした。

しかし、この世の中を生きていくためには、学校で教わる勉強だけでなく、社会で仕事をし続けていくためのコツのようなものも知っておく必要があります。

たとえば「建築家は長距離走者」と書いたのは、長く同じペースで走るうちに少しずつ信頼を獲得し、その信頼の上に少しずつ大きな建築を建てるチャンスに恵まれることを伝えようとした。ほかにも「恥をかくことは挑戦の第一歩」、「相手を説得するときが一番重要なこととは、相手の身になって考え、相手の立場を尊重しながら

建築家になりたい君へ



(撮影・村越将浩)



『建築家になりたい君へ』

河出書房新社 1540円(税込)

10歳で建築家を志し、国内外で多数のプロジェクトを手がける、今、最も注目の建築家が建築知識満載で綴る10代へのメッセージ。自身の生い立ちから、建築家とは何か、これからの建築とはどうあるべきかといったテーマについて、やさしい筆致で書き下ろしている。10代だけではなく、大学生やビジネスマンにも興味深く、示唆に富んだ内容で、多くの学びを得ることができるはずだ。



研

吾

くま けんこ ● 1954年生まれ。1990年、隈研吾建築都市設計事務所設立。慶應義塾大学教授、東京大学教授を経て、現在、東京大学特別教授・名誉教授。30を超える国々でプロジェクトが進行中。自然と技術と人間の新しい関係を切り開く建築を提案。主な著書に『点・線・面』（岩波書店）、『ひとの住処』（新潮新書）、『負ける建築』（岩波書店）、『自然な建築』、『小さな建築』（岩波新書）、他多数。

ら説明すること」など、自分が建築家として仕事をしてきたなかで気づいた、生きるコツのようなものを伝えたいという気持ちで書きました。

空き家が社会問題化するなど住宅の在り方が問われていますが、そうしたことについてどう考えていますか。

今 までは郊外に戸建てやマンションなどを購入して住み、仕事は都市のオフィスで働くというスタイルが当たり前でした。そして住宅は、そこで生活する人たちが安心感を得るところであるのと同時に、それを私有することが、ある種のステータスにもなりました。

ただ、私有することによって、住宅の価格がある種のヒエラルキーにつながる側面があったのも事実です。20世紀の金融資本主義において、それが一段とエスカレートしていきました。しかし、そういう束縛から抜け出したいと考えている人たちが最近、徐々に増えてきているように思えます。その先に、これからの住宅の在り方があるのではないかと思います。

そのオプションの一つが「シェアハウス」かもしれません。さまざまな仕事やキャリアを持つ人たちが一つ屋根の下で生活する。そこを生活の場だけでなく、働く場にする人もいます。私自身も都内にシェアハウスを建て、そこで若者と交流していますが、たとえば空き家を活用してシェアハウスにすれば、空き家問題の解決だけでなく、新しいコミュニケーションを生むきっかけにもなると思います。

最後に不動産事業者へのメッセージをいただけますか。

不 動産業においては、これから面白いパラダイムシフトが起こる予感がしています。まさに今申し上げたように、住宅に関しては私有、そして住む場所という仕切りが徐々に崩れていくなかで、私有ではなく共有、住む場所であり働く場所でもあるという、新しい場が生まれてくるでしょう。それに見合うような場をつくれるかどうか。建築家だけでなく、不動産事業者やデベロッパーも真剣に考えていく必要があります。今は、まさにビジネスチャンスのを迎えているのではないのでしょうか。

(取材・文／編集部)

{ 施主からの信頼を少しずつ重ねた先に、
大きな建築を手がけるチャンスがあるのです }

「令和3年度テレワーク人口実態調査」を読み解く

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

新型コロナウイルスの感染拡大以降、テレワークが広く導入され、大手企業を中心として定着してきた感があります。2022年3月に国土交通省が発表した「令和3年度テレワーク人口実態調査」の結果から、今後の動向や賃貸市場への影響について考えてみました。

首都圏では4割超が雇用型テレワーカーに

新型コロナウイルスの感染拡大が多少の波はあるもののやや落ち着いてきましたが、感染拡大が起きる前と比べて、私たちのライフスタイル、とりわけ「働き方」は大きく変わりました。それはテレワークの拡大です。大企業はもちろん、中小企業を含めた多くの企業がテレワークを導入しました。では今後、この働き方の変化はどのようなのでしょうか。

国土交通省が発表した「令和3年度テレワーク人口実態調査」の結果から判断すると、このまま感染拡大が落ち着いたとしても、テレワークは日常化していきそうです。

この調査結果によると、雇用型テレワーカー（企業に勤めていて、テレワークを一度でもしたことがある人）の割合は、日本で感染拡大が始まった令和2年から急増し、全国平均で令和2年度は23.0%、翌年は27.0%でした。なかでも首都圏では令和2年度の34.1%から42.1%へとさらに上昇し（図表1）、テレ

ワークが日常化している様子がうかがわれます。

将来的には、テレワークが普通の働き方になって定着すると思われる。なぜなら現状、多くの企業と、そこで働く人たちの双方が、テレワークの継続を希望しているからです。

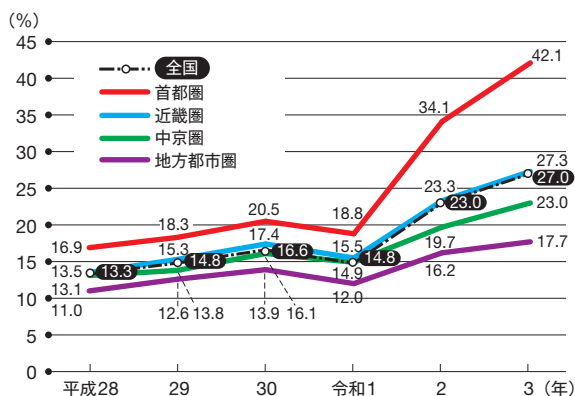
たとえば雇用型テレワーカーのうち89.4%が、今後もテレワークに対して継続意向を持っています（図表2）。注目すべき点としては、「新型コロナウイルス感染収束後も継続意向がある」と答えた人が84.0%にも達したことです。

ただし、たとえば本田技研工業は今年5月の連休明け以降、テレワークをやめて、原則出社に切り替えました。大手企業がテレワークをやめる動きがさらに出てくると、他の企業もこれに追随するか気になるところです。

テレワークに求められる設備環境とは？

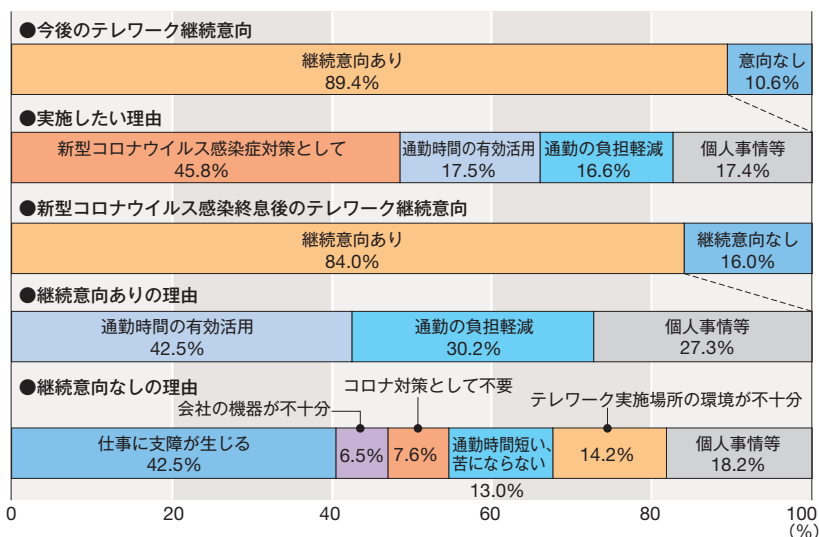
さて、ここからが本題です。テレワークの継続意向がある雇用型テレワーカーに、「主にテレワークを実

図表1 雇用型テレワークの割合（平成28～令和3年）



首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県
近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
中京圏：愛知県、岐阜県、三重県
地方都市圏：上記以外の道県
（国土交通省「令和3年度テレワーク人口実態調査」より）

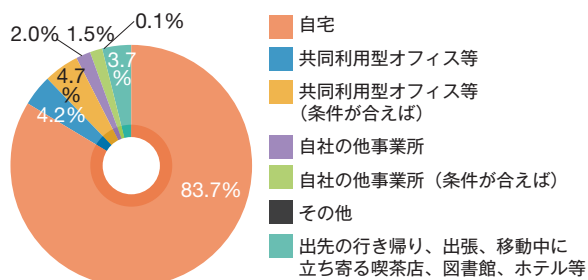
図表2 テレワークの継続意向等



（国土交通省「令和3年度テレワーク人口実態調査」より）

施したい場所」を聞いたところ、「自宅」が83.7%を占め、圧倒的多数になりました（図表3）。

図表3 主にテレワークを実施したい場所

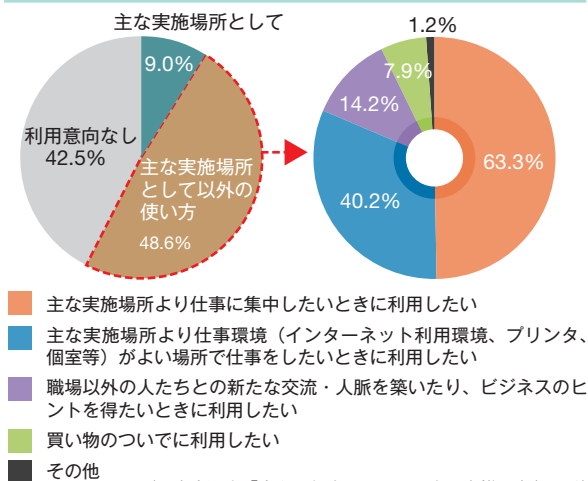


（国土交通省「令和3年度テレワーク人口実態調査」より）

最近増えているように思われるシェアオフィスは、わずか8.9%です。増えてきているとはいえ、シェアオフィスを利用している人は、まだまだ少数派のようです。

とはいえ、シェアオフィスを利用したい人は57.6%あります（図表4）。その内訳は「主なテレワーク実施場所」として使いたいという人が9%、「主なテレワーク実施場所以外」、つまりときどき使いたいという人が48.6%となっています。

図表4 雇用型テレワーカーでテレワーク継続意向ありの人の共同利用型オフィスの利用意向



（国土交通省「令和3年度テレワーク人口実態調査」より）

ときどき利用したい理由としては、「主な実施場所より仕事に集中したい時に利用したい」が63.3%、「主な実施場所より仕事環境（インターネット利用環境、プリンタ、個室等）がよい場所で仕事をしたいときに利用したい」が40.2%となりました。

ちなみに主なテレワークの実施場所としてシェアオフィスを利用したい理由（自宅を利用したくない理由）としては、「（自宅の）仕事環境（執務部屋、机・椅子、インターネット利用環境等）が良くないから」

が45.2%、「自宅だとセキュリティ（情報漏洩等）に不安があるため」が33.1%、「自宅だと家族に気兼ねするから」が25.8%を占めています。

少し広めの物件の人気の高まる可能性

以上の調査結果から、当面、多くの人が自宅でテレワークを行うだろうという前提のもとで、これからの住宅、特に賃貸物件のあり方について考えてみたいと思います。

賃貸物件には2年に1度、契約更新の時期がありますが、新型コロナウイルスの感染拡大が2020年初からすでに2年半が経過しています。したがって、これからテレワークが日常化するとしたら、テレワークに向いている物件を求めて、引越しを考える人が増えてくる可能性があります。

今まで、賃貸物件を選ぶ際の条件としては、第一にセキュリティがあげられました。たとえば、カメラ付きのインターフォンで、来客した人の顔が判別できるといったことがこれに該当します。

次がインターネット環境です。日常生活に不可欠なインフラになりましたから、ストレスのない環境でインターネットを使えるかどうかは、とても大事です。

しかし、現在においてセキュリティやインターネット環境は当たり前になっていて、新しい賃貸物件でこれらが備わっていない物件を探すほうがむずかしいほど標準的な装備になってきました。

だとすれば、今後はここに「テレワークしやすい環境」が入ってくるでしょう。

現在、都心の賃貸物件は賃料が上昇傾向をたどっていますが、テレワークを推奨している企業は、たとえば社員に対して月5,000円、あるいは1万円程度の在宅勤務手当を支給しているところも増えてきました。この手当を見込んで、少し賃料が高めでもテレワークがしやすかったり、個室やワーキングスペースを確保しやすかったりする少し広めの物件が、これから注目される可能性があると考えられます。

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。



宅建業者が知っておくべき 令和4年度 土地・住宅税制のポイント

税理士法人柴原事務所 代表社員税理士

柴原 一（しばはら はじめ）



令和4年度の税制改正大綱が昨年12月に閣議決定され、これを受けて本年3月、税制改正法案が衆参両院において可決成立されました。今回の改正のうち不動産関連の主な改正内容は以下のとおりです。

【所得税および個人住民税】

1. 住宅ローン控除

(1) 控除率・借入限度額・築年数要件等の改正

控除率を年末のローン残高の0.7%に引き下げる代わりに、控除期間は新築で原則13年に延長されました。新築住宅の借入限度額の上限は4つに区分され、段階的に引き下げられました。さらに、中古住宅の築年数要件（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（新耐震基準適合住宅）に緩和されました。また、所得要件は2,000万円以下に引き下げられました。

		令和4年・5年居住開始		令和6年・7年居住開始	
		新築	中古	新築	中古
借入限度額	一般住宅	3,000万円	2,000万円	2,000万円※	2,000万円
	認定住宅	5,000万円		4,500万円	
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,000万円	3,500万円	3,000万円
	省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
控除期間	一般住宅			10年	
	認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅	13年	10年	13年	10年
控除率		0.7%			

※一般住宅のうち令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅等（登記簿上の建築日付が令和6年6月30日以前のものを除く）のうち「一定の省エネ基準」を満たさないものについては住宅ローン控除の適用ができなくなる。

令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に
居住の用に供した場合に適用

実務のポイント 宅地建物取引業者が耐震基準を満たす中古住宅を取得し、一定のリフォーム工事を行った場合にその工事費用が販売価額の2割以上であるか、300万円以上であるかのいずれかであるもの等（「買取再販住宅」という）をその宅地建物取引業者から取得した場合も、新築住宅の取得と同様に取り扱われます。

(2) 確定申告手続きの変更

確定申告時と年末調整時に借入金の年末残高証明書

を提出していた従来の手続きが不要になりました。

- 借入金の年末残高証明書の提出が不要
- 納税者は住宅ローン控除申請書を銀行等へ提出
- 銀行等は一定事項を記載した調書を税務署へ提出

令和5年以後に居住した者が令和6年1月1日以後に行う確定申告と年末調整について適用

(3) 個人住民税からの控除限度額の引き下げ

所得税の住宅ローン控除について控除不足額がある場合の住民税からの控除限度額が引き下げられました。

	改正前	改正後※
控除限度額	所得税の課税総所得金額等 × 7% (最高 13.65 万円)	所得税の課税総所得金額等 × 5% (最高 9.75 万円)

※特別特例取得等以外の場合

令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に
居住の用に供した場合に適用

2. 認定住宅等の新築等をした場合の 所得税額の特別控除の対象にZEHを追加

対象住宅	控除対象限度額	控除率
- 認定長期優良住宅 - 認定低炭素住宅 - ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）	650万円	10%

令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に
居住の用に供した場合に適用

3. 特定の居住用財産の買換えの特例 （譲渡益が生じた場合）の要件追加

適用期限を2年間延長したうえで、令和4年1月1日以後に行う譲渡に係る買換資産※の要件に、一定の省エネ基準を満たすものであることが加わりました。

※買換資産が令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅（登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除く）または建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のものである場合



適用期限を2年間延長して、令和5年12月31日
までに行った譲渡に適用

4. 居住用財産の買換え等による譲渡損失の 損益通算および繰越控除の特例 (譲渡損が生じた場合)の適用期限の延長

住宅の買換えで譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を損益通算(控除しきれない金額は、譲渡した翌年以降3年間繰越控除)する特例の適用期限が、2年間延長されました。

適用期限を2年間延長して、令和5年12月31日
までに行った譲渡に適用

5. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算 および繰越控除の特例 (譲渡損が生じた場合)の適用期限の延長

住宅を譲渡して譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡対価の額を控除した額を限度に損益通算(控除しきれない金額は、譲渡した翌年以降3年間繰越控除)する特例の適用期限が、2年間延長されました。

適用期限を2年間延長して、令和5年12月31日
までに行った譲渡に適用

6. リフォーム工事をした場合の 税額控除等の適用期限の延長

一定の既存住宅に係る特定の改修工事を行って令和4年及び令和5年に居住の用に供した場合には、以下のように改修工事等の標準的費用の額の10%相当額を所得税額から控除できます。

居住年	対象工事	控除対象限度額	控除率
令和4年・令和5年	バリアフリー改修	200万円	10%
	省エネ改修	250万円 (350万円)	
	三世代同居改修	250万円	
	耐震改修※or省エネ改修＋ 耐久性向上改修	250万円 (350万円)	
	耐震改修※＋省エネ改修＋ 耐久性向上改修	500万円 (600万円)	

※昭和56年5月31日までに建築された既存住宅に一定の耐震改修工事を行った場合
(注)カッコ内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合です。

(1) 追加控除額

上記の控除額に加え、以下の金額のいずれか低い金額の5%相当額を追加控除できるようになりました。

- ①標準的な費用の額が必須工事の対象工事限度額を超える金額とその他リフォームの合計額
- ②標準的な費用の額(必須工事と併せて1,000万円限度)

(2) 省エネ改修の対象工事の緩和

省エネ改修の対象工事は、①窓の断熱改修工事、ま

たは、②窓の断熱改修工事と併せて行う天井、壁もしくは床の断熱改修工事となり対象が緩和されました。

適用期限を2年間延長して、令和5年12月31日
までに行った改修工事に適用

実務のポイント 標準的な費用の額は工事の実績を踏まえて見直されます。本年度の標準的な費用の額は、国土交通省より公表されますので適宜ご確認ください。

【相続税および贈与税】

7. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税

(1) 非課税限度額の改正

住宅用家屋の取得等をした場合の家屋の区分に応じ、それぞれ次の金額が非課税限度額となりました。

	非課税限度額
耐震、省エネ、バリアフリーの住宅用家屋	1,000万円
上記以外の場合	500万円

(2) 既存住宅用家屋の築年数要件の廃止

築年数要件を廃止して、新耐震基準に適合していることが追加されました。登記簿上の建築年月日が昭和57年1月1日以降は、新耐震基準に適合とみなされます。

(3) 受贈者の年齢要件を引き下げ

受贈者の対象年齢が、贈与を受けた年の1月1日において20歳以上から18歳以上に引き下げられました。

適用期限を2年間延長して、令和5年12月31日
までに行った贈与に適用

(注1)上記(1)～(3)の改正は、住宅取得等資金の贈与に係る相続税精算課税制度および震災特例法の贈与税の非課税措置についても同じです。

(注2)上記(1)、(2)の改正は、令和4年1月1日以後に適用され、(3)の改正は、令和4年4月1日以後に適用されます。

実務のポイント 改正前の非課税限度額は契約締結時期により定められていましたが、改正後は契約締結時期にかかわらず非課税限度額が定められました。

8. 所有者不明土地関連法の概要

所有者不明土地の発生を防止するため、「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」が令和3年4月21日に成立し、不動産登記法が改正されました。

政策1 不動産登記制度の見直し

(1) 相続登記の申請義務化

所有権の登記名義人に相続開始があり、自己のために相続開始があったことを知り、かつ、その所有権を

取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。遺贈の場合も同様です。

(2) 相続人申告登記

- ①上記(1)の相続登記申請の義務を負う者は、所有権の登記名義人の相続が開始した旨および自らがその相続人である旨を3年以内に登記官に申し出ることにより、相続登記の申請義務を履行したものとみなされます。
- ②上記①により相続人申告登記の申し出を行い、その後遺産分割により所有権を取得したときは、遺産分割の日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

上記(1)、(2)は、令和6年4月1日以後に適用

実務のポイント 上記(1)、(2)の施行日は令和6年4月1日ですが、認識日(相続により不動産の所有権を取得したことを認識した日)が令和6年3月31日以前であってもこの制度の対象になります。また、正当な理由なしに申請を怠ると10万円以下の過料に処せられますので注意してください。

(3) 住所等の変更登記の申請義務化

所有権の登記名義人の氏名・住所の変更があったときは、その変更日から2年以内に変更登記の申請をしなければならないこととされました。

(注)正当な理由なしに申請を怠ると、5万円以下の過料に処せられます。

令和8年4月までに施行予定

政策2 相続土地国庫帰属制度の創設

相続または遺贈により土地を取得した相続人が法務大臣に申請し承認を受けたときは、その土地の標準的な管理費用の10年分の負担金を納付することで、その土地を国庫に帰属させることができる制度が創設されました。

令和5年4月27日以後に適用

政策3 遺産分割に関する新たなルールの導入

相続開始から10年経過後にする遺産分割は、原則として、具体的相続分ではなく法定相続分によることとなりました。

令和5年4月1日以後に適用

【固定資産税】

9. 土地の固定資産税の地価上昇分の負担軽減措置を商業地のみ継続

新型コロナウイルスによる社会状況への配慮から、令和3年度の課税標準額が令和2年度より上昇したとしても、令和2年度と同額とする特例措置が適用されていましたが、令和3年度限りで廃止となりました。

なお、商業地において負担水準60%未満の土地について、土地評価額の5%分が上乘せされるところ、令和4年度に限り2.5%に抑えられることとなりました。

(1) 商業地の地価上昇分の負担軽減措置

負担水準	課税標準額
70%超	今年度の評価額×70%
60%以上 70%以下	前年度の課税標準額(据置き)
60%未満	前年度の課税標準額+今年度の評価額×2.5%※

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

令和4年度に限り適用

(2) 住宅地・農地の地価上昇分の負担軽減措置の廃止

以下の土地について、令和3年度の課税標準額が令和2年度より上昇したとしても、令和2年度と同額にする負担軽減措置は、令和3年度限りで廃止となりました。

- ① 住宅用地で負担水準が100%未満のもの
- ② 農地で負担水準が100%未満のもの

10. 新築住宅に係る固定資産税額の軽減措置の適用期限延長

以下の要件を満たす新築住宅に係る固定資産税額は、床面積が120㎡以下の部分に対応する税額を1/2とする措置について、適用期限が2年間延長されました。

		一般住宅	認定長期優良住宅
軽減期間	3階建て以上の耐火・準耐火構造等	5年間	7年間
	上記以外	3年間	5年間
条件等	- 家屋の総床面積の1/2以上が居住用であること - 居住用部分の床面積が50㎡(賃貸住宅は40㎡)以上280㎡以下		

なお、土砂災害警戒区域等の区域内で一定の住宅建設を行う者が、都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないで建設した住宅は、この軽減措置から除外されることになりました。

適用期限を2年間延長して、令和6年3月31日までに建設された新築住宅に適用

11. 耐震改修等に係る固定資産税額の減額措置の適用期限延長

耐震改修等に係る工事の翌年の固定資産税額を一定割合減額する措置について、該当する工事の適用要件を変更したうえで適用期限が2年間延長されました。

(1) 工事翌年の税額の一定割合を減額

対象工事	減額割合	対象工事	減額割合
耐震	1/2 減額	省エネ	1/3 減額
バリアフリー	1/3 減額	長期優良住宅化※	2/3 減額

※耐震改修または省エネ改修を行った住宅が、認定長期優良住宅に該当することとなった場合

(2) 省エネ改修工事に該当する要件

- ① 適用対象住宅：平成26年4月1日に存していた住宅
- ② 工事費：60万円超（断熱改修工事費が60万円超または断熱改修工事費が50万円超であり、太陽光発電装置等の工事費と併せて60万円超）

適用期限を2年間延長して、令和6年3月31日までの工事完了について適用

【登録免許税】**12. 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減税率の適用期間を延長等****(1) 税率**

区分	税率 本則	特例		
		一般住宅	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅
所有権の保存	0.4%	0.15%	0.1%	
所有権の移転	2%	0.3% (特定の増改築等は0.1%※)	マンション等： 0.1% 戸建て：0.2%	0.1%
住宅ローン等の 抵当権設定	0.4%	0.1%		

実務のポイント 宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るためのリフォーム工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置（買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置）も同様に延長されました（表中の※に該当）。

(2) 特例の適用対象要件を追加

特定の増改築等を含む一般住宅用家屋の所有権移転登記および住宅ローン等の抵当権設定登記の対象となる住宅用家屋の要件について、築年数要件を廃止するとともに、新耐震基準に適合している住宅用家屋（登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合しているとみなす）であることが追加されました。

適用期限を2年間延長して、令和6年3月31日までに取得等した住宅用家屋に係る登記に適用

【印紙税】**13. 不動産譲渡契約書および建設工事請負契約書に係る税率の特例措置の延長**

適用期限を2年間延長して、令和6年3月31日までに締結される各種契約に適用

【不動産取得税】**14. 新築住宅用土地の取得に対する税額の軽減措置の延長**

土地取得後2年以内に建築予定の場合に適用される不動産取得税の軽減措置を、土地取得後3年以内に延長する特例の適用期限が2年間延長されました。

適用期限を2年間延長して、令和6年3月31日までの取得について適用

15. 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長

認定長期優良住宅について、不動産取得税の課税標準から1,300万円を控除する特例について、適用期限が2年間延長されました。

適用期限を2年間延長して、令和6年3月31日までの取得について適用

16. 不動産登記データの登記所から都道府県への通知等

都道府県も市区町村と同様にオンラインによる登記済通知の電子データを登記所から入手可能となりました。これにより、不動産の取得者がその登記の申請をした場合は、都道府県に対する不動産取得税の申告または報告が不要となりました。

令和5年4月1日以後に適用

また、「住宅用の土地を取得した場合の軽減措置」および「住宅を取得した場合の軽減措置」についても要件に該当すると認められる場合は申告が不要となりました。

令和4年4月1日以後に適用

【消費税】**17. 適格請求書等保存方式の適格請求書発行事業者となる時期**

改正前は、適格請求書発行事業者となる時期が登録日の属する課税期間の翌課税期間でしたが、改正により、登録日より適格請求書発行事業者になることとなりました。なお、この期間について簡易課税の適用を受けることも可能です。

令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間について適用

実務のポイント 免税事業者が適格請求書発行事業者になるかどうかは、早めに税理士等に相談してシミュレーション等をおすすめします。

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





〈株式会社日建学院〉

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

〈株式会社大塚商会〉

オフィスの「ない」をすぐにお届け！

たのめーる

オフィス用品のことなら、総合通販サイト「たのめーる」におまかせください。大塚商会ならではのPC本体・PC関連商品をはじめ、文具や日用品、環境対応商品も数多く取りそろえ、お客様の「困った」を解決します！

無料で
お届け！

税込200円以上の購入で送料無料

200万点以上の品ぞろえ！

当日・翌日お届け！



『最新カタログ
たのめーる vol.47 春夏号』

豊富な品ぞろえのオフィス用品通販なら「たのめーる」検索と検索ください！

<https://www.tanomail.com/>

株式会社大塚商会

東京本社 〒102-8573 東京都千代田区飯田橋2-18-4 札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・広島・福岡

ハトマーク
会員特典

「たのめーる」をカタログ価格から、さらに値引いた特別価格で利用できます。

※「たのめーる」を利用するには、ハトマーク支援機構専用の「たのめーる」ご利用登録書で登録する必要があります。申込書はハトマーク支援機構HPの会員向け詳細情報からダウンロードできますので、専用申込書にご記入いただいた後、FAXでお申し込みください。

〈ジャパンホームシールド株式会社〉



ジャパンホームシールドの 建物状況調査

戸建住宅
マンション
アパート

ジャパンホームシールドなら既存住宅の検査に加えて、引渡し後の保証もワンストップでご提供。安心かつスムーズな既存住宅の売買をサポートします。

POINT
1

かし保険適合基準 での検査

既存住宅かし保証（個人間売買用）

引渡し後の住宅について、保証対象部分における隠れた不具合による損害を補償します。
※既存住宅かし保険の検査基準に適合すれば申込みができます。
※既存住宅かし保証の利用には諸条件があります。

POINT
2

お客様向け資料が 充実！

新規登録後、
パンフレットプレゼント



お客様への説明、ご案内に
顧客説明パンフレット



わかりやすい
オリジナル報告書

POINT
3

補修工事見積り サービス

建物状況調査にて補修が必要と分かったら、「補修の概算金額」と「補修方法の説明資料」を無料で提供します。
※事象により提供できない場合があります。

全国
25万戸以上
信頼の検査実績



◀動画でチェック
一般社団法人全国住宅
技術品質協会より提供



建てるを支える。住まうを想う。

ジャパンホームシールド株式会社

建物検査営業課 〒130-0026 東京都墨田区両国2-10-14両国シティコア17F
TEL.03-6872-1157 <https://www.j-shield.co.jp/homille/>

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。

ホームイル



家のこと、土地のこと、しっかり調べて安心生活。
Homille ホームイル

宅建協会 会員の皆様は
新規登録料

¥30,000が
無料！

不動産管理会社 必見



物件清掃



物件点検



物件撮影



駐車場巡回

簡単なお仕事を 近所の人に安価に お任せできる

料金表



日常巡回プラン
800円～/1棟



掃き清掃プラン
1,350円～/1棟



掃き拭き清掃プラン
1,900円～/1棟



駐車場点検
600円～/1ヶ所



電球切れチェック
200円～/1ヶ所



ゴミ置き場清掃
1,000円～/1棟

上記以外のお仕事でも対応可能です。まずはお気軽にご相談ください！



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。

エリクラ 巡回

検索



一般財団法人ハトマーク支援機構

ハトマーク支援機構提携サービス

店舗物件に特化した新しいテナント発掘ツール『インフォニスタ』

- 導入メリット **1** 出店意欲の高い
店舗開発担当者と繋がる!
- 導入メリット **2** 非公開案件でも直接
テナントへ物件提案できる!
- 導入メリット **3** 普段探しにくい新業態の
テナントとも繋がる!



宅建協会会員様限定! 2ヵ月無料トライアルキャンペーン!

まずはお電話下さい! 詳細はホームページでもご確認いただけます

※2ヶ月間、物件数は無制限でお試し頂き、その後有料で利用継続するかどうかもお選びいただけます ※月額1万円からプランをご用意しております



お問い合わせ

0120-692-039

受付時間: 平日10時~17時 お問い合わせの際は、「宅建協会の会員」であることをお伝えください。
運営会社: 株式会社ザイマックスインフォニスタ 東京都港区赤坂1-1-1 <https://infonista.jp/c/hato/>

インフォニスタ

検索





※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！

ハトサポBB「マルチポータル機能※」・SUUMO賃貸 連動キャンペーン！

※ハトサポ BB 物件登録システムで登録した居住用物件について「SUUMO」等へ広告掲載指示ができる機能です。

5 枠 1,250 円

※税別価格

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!!

※連動未利用の場合は、20,000 円が発生いたします。

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 以下の「利用できる会員事業所の地域」の方で、ハトサポ利用登録※がお済みの会員様
- ③ ハトサポBB「マルチポータル機能 (SUUMO 賃貸)」の利用申込をいただき、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、静岡県、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

**ハトサポ BB「マルチポータル機能 (SUUMO 賃貸)」は、
ハトサポ BB サイトから 9/14 (水) より申込受付開始！**

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

メール. **moushikomi_hatomark@waku-2.com**

(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

ハトサポ BB のご利用には、ハトサポの利用登録 (ハトサポ ID の取得とパスワードの設定) が必要です。
ハトサポの利用登録方法やハトサポ BB の内容に関しては、所属の宅建協会様へお問い合わせください。

キャンペーン
申込受付開始
2022 年
9 月 14 日 (水)
ハトサポ BB
正式オープンより



ハトサポBB

宅建協会会員だけの 不動産情報 流通システム誕生!

※一部有料コンテンツ有

ハトサポBBは、宅建協会会員だけが利用できる新たな不動産情報流通システムです。



ハトサポBBは不動産業務の入口から出口までを一気通貫でサポートします。

物件登録

民間ポータル並の充実した物件登録機能

- 入力項目の留意点、エラー表示機能
- YouTube動画リンク登録
- 全カテゴリー一覧表示機能
- 緯度経度情報自動取得機能
- 所在地、金額入力補助機能
- 流通図面作成機能
- 充実の画像登録点数
- レイズ図面登録機能
- 画像簡易編集
- 反響ログ閲覧管理機能
- THETA画像登録
- 物件確認要否表示機能

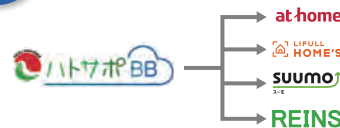
物件検索

物件も探しやすい多彩な検索機能

- 在庫物件検索機能
- 成約物件検索機能
- 会員検索機能
- エリア検索、沿線検索、学校検索、地図検索
- 二次広告可物件表示
- マッチング・日報機能
- マイボックス機能

物件公開

マルチポータル機能



3大ポータル、レイズにワンストップで物件情報を出稿

物件提案

仕入れた物件情報をお客様へ迅速にご提案

- 物件探しの傾向把握機能
- 物件情報地図表示機能
- 代替機能
- ルート地図表示機能
- 物件提案書類出力機能
- 複数物件の一括提案機能
- 流通図面出力機能
- 物件検索傾向把握機能
- 物件情報URL出力機能

物件確認

物件確認要否表示機能



元付側業者が設定した物件確認「要・不要」を
客付側業者が画面上で確認

内見

Web内見予約・承認機能



- 内見予約承認方法「自動・手動」設定機能
- 内見希望日時予約申込機能
- 内見予約受付日時設定機能
- 内見予約不可日時設定機能
- 客付側業者への伝言設定・表示機能
- 内見予約受付案件の確認管理機能
- 客付側業者とのチャット機能
- 元付側業者からの伝言確認機能
- 内見希望日時予約申込機能
- 内見予約案件の確認管理機能
- 元付側業者とのチャット機能

申込

Web入居申込(買付申込)・情報共有機能



- 最大申込受付数設定機能
- 申込有効期限設定機能
- 自社使用申込書、同意書アップロード機能
- 客付側業者への留意点設定・表示機能
- 家賃保証会社連携機能
- 客付側業者、家賃保証会社とのチャット機能
- 申込受付案件の確認管理機能
- 客付側業者への審査結果通知機能
- 入居(買付)希望者への申込フォーム送信機能
- 入居(買付)申込情報、本人確認書類受付・確認機能
- 元付側業者への審査依頼送信機能
- 申込案件の確認管理機能
- 元付側業者とのチャット機能

契約

Web書式システム連携機能



入力した物件情報の一部を
Web書式作成システムのマスタ情報と連携し利用

元付側の業者さま、物件情報をご登録ください!
物件情報をお探しの会員さま、物件情報の仕入れ等にご利用ください!
全国10万会員のネットワークで、「ハトサポBB」を盛り上げましょう!