REAL PARTNER

住まい探しは
ハトマーク

SEPTEMBER

2022年9月号［隔月発行］
令和4年9月10日発行　通巻第509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

不動産取引の電子契約 その導入ポイントは?

「住」のトレンドウォッチング　①「重要土地等調査法」が9月から完全施行
②空家法の施行状況と低未利用地の特別控除利用状況

紙上研修　流域治水関連法の改正　宅建業者の実務上の留意点!

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

「不動産業界はアナログだ」と言われることが多い。
電話やFAXによる問い合わせが多く、これまで物件の内見や重要事項説明はいずれも対面で行われてきたからだ。
しかし、デジタル化の波は不動産業界にも徐々に及んできている。
今年5月に全面的に解禁された電子契約について、あらためてポイントをまとめてみた。

不動産取引に必要な契約手続き 電子化OK

「電子契約」は、紙の書類を用いることなく、デジタル上で契約を結び、その契約に必要な書類を電子ファイルで作成して、契約書への捺印を印鑑ではなく、電子署名を用いて行う契約のことだ。

世の中のさまざまな分野に広がるデジタル化への流れを、不動産業界が手をこまぬいて見ていたわけではない。全国のさまざまな賃貸物件、あるいは不動産売買の情報はインターネット上にたくさん流れているし、パソコンやスマートフォンを介して、映像や音声で物件の内見もできるようになった。

また、すでに賃貸借契約については2017年から、売買契約については2021年から、それらの重要事項説明を、テレビ会議などのシステムを用いて行うIT重要事項説明が実施可能になっている。

ちなみにこのIT重要事項説明とは、契約当事者からの承諾を得たうえで、事前に重要事項説明書を送付し、パソコンなどの端末を通じて宅地建物取引士が遠隔地から重要事項説明を行えば、対面で重要事項説明を行ったのと同等とみなされることだ。

しかし、賃貸借契約にしても、売買契約にしても、不動産取引を完結させるためには、さまざまな紙の書類が必要で、さらにこれまでは各種書類に押印が求められてきた。これらが、遠隔地からの不動産取引にとって高い壁となっていた。

大きな転機となったのは、令和3年5月に公布された「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、デジタル社会形成整備法）」で、この法律が整備されたことによって、行政機関や民間企業との間で行われる、さまざまな書類のやりとりに押印する必要がなくなった。それと同時に、民間

CONTENTS

REAL PARTNER September 2022

特集 不動産取引の電子契約 その導入ポイントは？ …… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第35回
① 「重要土地等調査法」が９月から完全施行 …… 6
② 空家法の施行状況と低未利用地の特別控除利用状況について …… 8

注目の書 著者は語る
『増補版 戦争と建築』五十嵐 太郎 …… 10

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第20回
これからの賃貸住宅に求められる設備・機能とは …… 12

紙上研修 連載 第203回
流域治水関連法の改正 宅建業者の実務上の留意点! …… 14

今月のアーカイブ …… 18

ハトマーク支援機構からのお知らせ
Hatomark Fellow 2022年9月号 …… 20

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2022年9月10日発行　通巻第509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／伊東 孝弥

〒101−0032 東京都千代田区岩本町2−6−3
URL https://www.zentaku.or.jp/
TEL. 03−5821−8181（広報）
FAX. 03−5821−8101

特集

不動産取引の電子契約 その導入ポイントは？

写真：PIXTA

企業同士の契約関係で交付される書類についても、紙ベースではなく電磁的な方法によるものでも認められることとなった。

この法整備を機に、令和4年5月に宅建業法の改正が行われ、従来は宅地建物取引士による記名・押印が必要とされてきた重要事項説明書、契約締結後の書面について押印の必要がなくなり、重要事項説明書、契約締結後書面、媒介契約締結時書面などの各種書類について、電子メールやダウンロードなどの電磁的な方法による提供が可能になった。

つまり不動産取引を完結させるうえで必要となる書類を電子ファイル化し、従来の印鑑を用いた押印ではなく電子署名等を用いることにより、不動産取引に必要な契約手続きが電子化できるようになったのだ（図表1）。

不動産取引における場所や時間の制約が大幅に減る

不動産取引に電子契約を導入するメリットは大きい。この点について、電子証明書ベンダーとして20年余りの歴史を持つGMOグローバルサイン・ホールディングス電子契約事業部の牛島直紀部長は、「不動産ビジネスの電子化によるメリットは、他の業種に比

図表1　電子契約における諸注意など

● 宅地建物取引業法の変更

	改正前		改正後
押印	宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明書等へ**宅建士の記名・押印が必要**	→	宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明書等への**宅建士の押印の廃止**
書面	宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明書の**書面交付が必要**	→	宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明書の**電磁的方法による提供が可能**

● 電磁的方法による提供に係る承諾の取得

前提	相手方から承諾を得る ※書面（紙）、電子メール等、Webページ上の回答フォーム、USBメモリ等の受領のいずれかで対応 ※承諾を得られない場合、従来どおり紙媒体を用いて契約
確認すべきこと	宅建業者が利用予定のソフトウェア等に、説明の相手方等が対応可能であるか
説明事項	①重要事項説明書等の電子書面を提供する方法 電子メール等での提供／Webページからのダウンロード／USBメモリ等での交付のいずれか ②重要事項説明書等の電子書面のファイルへの記録の方式 ExcelやPDF等のソフトウェアの形式やバージョン等

● 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件等

書面の電磁的提供に際して	①説明の相手方等が出力することにより書面（紙）を作成できるものであること ②電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置を講じていること
対応方法	①印刷に適合する書式で書面を作成 ②電子署名やタイムスタンプを用いて、なりすましや改ざんを防止
注意点	・電子署名で用いられる電子証明書およびタイムスタンプには有効期限あり（電子証明書は最長5年、タイムスタンプは最長10年） ・重要事項説明書等の電磁的方法による提供に係る宅建士の明示（電子書面への記名）は義務付けられている ・電子書面を提供した際には、説明の相手方に対し、提供した旨の通知が必要

べて非常に大きなものになると思われます。不動産会社の現場での働き方も変わるでしょうし、結果的に従業員の負担もだいぶ減るでしょう。さらに言えば、たとえば賃貸借契約を結んでアパートやマンションなどを借りる人たちにとっても、電子化の恩恵は大きなものになると考えています」と言う。

前述したように、紙の書類でやりとりをする場合、相手に書類を送付するのに時間がかかり、かつ押印する関係者も大勢いる。書いてもらった契約書面に間違いがあったら、それを修正して訂正印を押すのに、さらに手間と時間を費やさなければならない。

その結果、こうした紙の書類を整備するために、不動産会社の社員は多大な時間を費やすことになる。それが電子化されれば、紙の書類をやりとりする時間が減り、契約成立までの時間を短期化できるだけでなく、不動産会社社員の業務負担も大幅に減らすことが可能になる。

また、これまでは土曜・日曜などの休日でなければ契約当事者と直接面談できないことが多く、重要事項説明・押印は土日などに行わざるを得ないケースが多くあった。しかし、それも電子化によって、この制約が解かれることになる。こうした結果、不動産会社の現場での働き方は大きく変わるだろうし、社員の負担も大幅に低減されるはずだ。

一方、賃貸借契約や売買契約を締結する契約当事者にとっても、大きなメリットがある。

たとえば賃貸借契約を締結する場合を想定してみよう。いささか極端なケースだが、沖縄に住んでいる高校生が東京の大学に進学することを想像してほしい。

当然、アパートなどを借りることになるが、昔のように対面でしか不動産の賃貸借契約が結べなかった時代であれば、いちいち沖縄から東京まで高い旅費を負担して出向き、自分の足で複数の不動産会社を回って歩く必要があった。そして、条件の合う物件の見当がついたら、不動産会社に案内してもらって物件を見て回り、納得したら書面に必要事項を記入、押印して、ようやく契約が成立する運びになる。

これらの手続きを1日で終えられればいいが、1日で終わらなければ、ホテルに連泊するか、あるいは日を改めて再び上京しなければならなくなる。時間がかかるだけでなく、交通費負担も重い。それが今回の宅建業法の改正によって、各種書面の電子交付、電子契約が認められたため、映像・音声による内見、そしてIT重要事項説明等、一連のデジタル化により、契約当事者の負担も大幅に減る。

これらの結果、不動産取引の活発化にも期待が大いに高まるところだ。さらに言えば、国内外の投資用不動産の取引も活性化する可能性もある。

「不動産投資家のなかには、多数の不動産物件を所有している人がいます。当然、所有している物件数が多くなればなるほど、取り交わす書面の数も多くなりますから手間がかかります。それだけに電子化されることによって享受できるメリットは大きくなります」(牛島部長)。

高齢の大家さんなどへの配慮は不可欠
当面は対面サービスの併用も…

こうしたメリットがある半面、注意点などはないのだろうか。対面の必要がなくなり、すべての手続きがオンライン化された場合、なりすましが増えるのではないかという懸念もあるが、その点についてはどうだろうか。GMOグローバルサイン・ホールディングス電子契約事業部、カーリー・マーカスルイス龍一マネージャーは、その心配はあまりいらないと言う。

「なりすましの問題は、契約の世界にはどこにでもあり、対面による契約締結でも起こりえます。電子化になったから生じるという問題ではありません。マイナンバーカードをスマホにかざすだけで厳格な本人確認を完了できる『マイナンバー実印』など、新たな技術導入によって、紙ベースよりも格段に改ざんしにく

GMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社
電子契約事業部部長
牛島 直紀（うしじま なおき）

1977年、福岡県生まれ。2007年、GMOホスティング＆セキュリティ株式会社（現:GMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社）に入社。経営企画室、社長室、法務部などを経て、2015年より現職。

GMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社
電子契約事業部ダイレクトグループ
不動産DXプロジェクトマネージャー
カーリー マーカスルイス龍一（りゅういち）

1994年、スイス生まれのイギリスと日本のハーフ。2019年GMOクラウド株式会社（現：GMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社）に入社。AI・IoT営業部を経て2021年より現職。

くなっています」

ただし、不動産取引の電子化を完全に行えるようにするためには、貸主、借主、仲介業者の三者が、オンラインによるやりとりに賛同しなければできないという点には注意しなければならない。

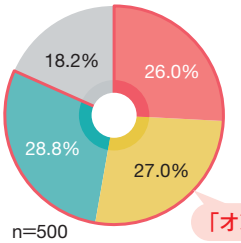
「借主には若い人が多く、電子化に対するアレルギーはほとんどありませんし、不動産会社などの仲介業者も業務効率化につながる電子化は、ぜひとも導入したいところだと思います。ただ、問題は貸主です。特に高齢の大家さんからは、電子化になじめないという声も聞こえてきます。したがって、すべての不動産取引をすぐにオンライン化するのではなく、しばらくは対面サービスも併用していく形になるでしょう」(牛島部長)

いずれにしても、不動産会社にとってはメリットが大きい不動産取引の電子化だが、全宅連はGMOグローバルサイン・ホールディングスと業務提携を行い、会員10万社を対象に、電子印鑑GMOサインを活用したシステム「ハトサポサイン」を、11月から提供する。これにより、自社の契約書式をPDFにして利用するのに加え、ハトサポWeb書式作成システムで作成されたデータも電子契約に利用できる。利用に際して月額利用料は発生せず、前払い制のチケット方式で、1電子契約あたり税込み275円、10電子契約以上から購入できる。

GMOグローバルサイン・ホールディングスと、株式会社いい生活が行った「不動産DXニーズに関する共同調査」(図表2)によると、不動産の購入・賃貸を検討する人の62.6%は、完全オンライン化に対応できる不動産事業者を利用したいと回答しているだけに、不動産会社としても電子化への対応は急務であり、今後、ハトサポサインをぜひ活用してほしい。

図表2　消費者への電子契約(オンライン契約)についてのアンケート結果(一部を抜粋)

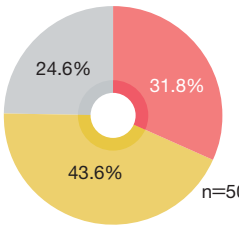
●機会があればオンライン契約を利用してみたいと思いますか



- 不動産を借りるときに利用したい
- 不動産を買うときに利用したい
- 不動産を借りるときも買うときも利用したい
- 使用したくない

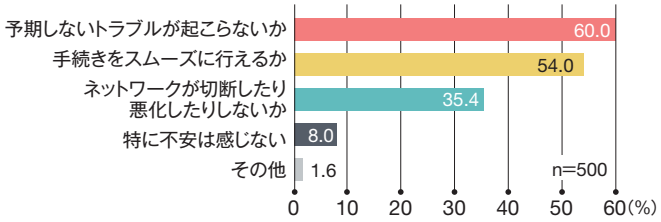
「オンライン契約を利用したい」が81.8%

●契約書は紙とデータのどちらでやり取りを行うのが望ましいでしょうか

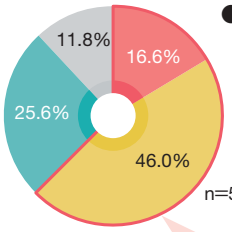


- 紙のほうが良い
- データのほうが良い
- どちらでも良い

●オンライン契約に対してどのような不安を感じますか(複数回答可)



●内見から契約までオンラインで完結できる不動産会社を積極的に利用したいと思いますか



- そう思う
- どちらかと言えばそう思う
- どちらとも言えない
- そうは思わない

「オンライン完結の不動産会社を利用したい」が62.6%

◆調査方法:インターネットアンケート
◆調査期間:2021年10月8日~2021年10月18日
◆調査対象:22歳以上60歳以下の男女500人
現在不動産の賃貸や購入を考えている、もしくは1年以内にその予定がある人

電子契約システム ハトサポサイン の概要

リリース日(予定) ▶ 2022年11月1日

初期費用	利用料	構築方法	電子契約データの保管
2,200円(税込)	事前購入チケット方式 1枚 275円(税込) 最低購入枚数10枚以上 有効期限なし	全宅連とGMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社との包括契約により、ハトサポ上で「電子印鑑GMOサイン」の利用が可能	電子署名・タイムスタンプが付与された電子契約データは、GMOサイン内に保管(データ保管は基本機能に含まれる)

利用方法　利用方法は2通り。ハトサポにログインしたうえで、
①ハトサポWeb書式作成システムから利用
②自身で作成した契約書データ(PDF)をアップロードして利用

全宅連では、「ハトサポサイン」の11月のリリースに向けて、GMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社のカーリー　マーカスルイス龍一氏と大川隆之顧問弁護士を講師に迎え、**オンラインセミナー「ここが変わった！　改正宅建業法と電子契約」**を実施しています。
セミナーの動画は「ハトサポ」(会員限定)内のハトサポオンラインセミナー「セミナーアーカイブ」でも視聴できます。

「重要土地等調査法」が9月から完全施行

9月から完全施行された「重要土地等調査法（重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律）」とは？

国民の生命を脅かす恐れのある勢力への抑止力になるか、それとも国民の私権制限につながることになるのか。

さまざまな議論を呼んだ「重要土地等調査法（重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律）」の目的は、安全保障上重要な施設や、国境に関係する離島の機能を妨害する行為を防止することにある。

事の発端は2014年1月までさかのぼる。航空自衛隊千歳基地に近接する苫小牧市内の約8ヘクタールの土地が、中国資本によって取得された。

この件に関して、当時の千歳市長が「外国資本の土地取得に関わる法整備は自治体の権限を越えるので、国防の観点から国が適切に対応するべきだ」と訴えた。

日本国内には自衛隊関連施設のみならず、在日米軍の施設もある。こういった国防上重要な施設の近くの土地を、日本の安全保障を脅かす国に取得されたら、とてつもない脅威になる。

ちなみにここでいう「安全保障上重要な施設」とは、①自衛隊と在日米軍の施設、②海上保安庁の施設、③原子力発電所など生活関連の重要インフラ施設、が該当する。

なお、③の生活関連の重要インフラ施設は政令で定められることになっているが、その機能が失われると国民の生命・身体・財産に重大な被害が生じる恐れのある生活関連施設のことで、原子力発電所と自衛隊と共用する空港が予定されている。

また、「日本は島国」といわれるように、6,852の島嶼から構成されている。そして本州、北海道、四国、九州、沖縄本島を除く6,847島が離島であり、かつ有人離島はこのうち254島だ。日本の国土面積は約38万㎢だが、領海と排他的経済水域をあわせた日本の管轄海域は、国土面積の約12倍の約447万㎢もなる。これだけ広大な管轄海域の根拠となるのが離島であり、その存在は国益に直結している。現在、韓国が実効支配している竹島のようなケースを出さないようにするためにも、極めて重要な法律といっていいだろう。

「特別注視区域」での土地の売買が規制される

この法律では、政府が安全保障上重要とする施設の周囲おおむね1㎞、また国境に関係する離島については、それらの機能を阻害する目的での取得を防止する必要性がある土地を「注視区域」に指定している。

さらに、注視区域に関連する重要施設のうち、①その施設機能が特に重要なもの、あるいはその施設機能を阻害することが容易であり、他の重要施

航空自衛隊千歳基地付近。新千歳空港が隣接する（写真／PIXTA）

図表 **「重要土地調査法」の対象区域および調査・規制の枠組み**

注視区域　第5条

- 重要施設の周辺：　**防衛関係施設、海上保安庁の施設及び重要インフラ（政令指定）の周辺**※の区域について、告示で個別指定。
  ※ 施設の敷地の周囲おおむね1,000mの範囲内で指定。
- 国境離島等：　**国境離島や有人国境離島地域を構成する離島**の区域について、告示で個別指定。

特別注視区域　第12条

- 特定重要施設の周辺：　**機能が特に重要なもの又は阻害することが容易であるもの**であって、**他の重要施設による機能の代替が困難であるもの**の周辺の区域について、告示で個別指定。
  例）司令部機能、警戒監視機能を有する自衛隊の駐屯地・基地等
- 特定国境離島等：　**機能が特に重要なもの又は阻害することが容易であるもの**であって、**他の国境離島等による機能の代替が困難であるもの**の区域について、告示で個別指定。
  例）領海基線となる低潮線を有する無人国境離島等

出所：内閣官房・内閣府　重要土地等調査法施行準備室（令和3年8月25日）より

設ではその施設機能を代替するのが困難なもの

②国境離島のうちその離島機能が特に重要なもの

や、その離島機能を阻害することが容易であり、かつ他の国境離島では代替できないもの

これらは「特別注視区域」とされ、一定面積以上の取引については、事前の届け出を義務付ける。そして、これら注視区域内にある土地で、それらの機能阻害行為が行われることを防ぐため、「土地等利用状況調査」が行われる。

具体的には、不動産登記簿を中心にして、必要に応じて住民基本台帳、固定資産課税台帳、戸籍簿、商業登記簿、農地台帳、林地台帳、外国為替および外国貿易法に基づく報告、国土利用計画法に基づく届出等を用いた情報収集だ。そのうえで、未登記の建物の存在が明らかになるなど、利用の実態をさらに確認する必要があると認められるときには、現地・現況調査が実施される。

調査の結果、重要施設の機能を阻害する行為を行っていたり、明らかに阻害する行為をする恐れがあると認められる場合は、その土地等の利用者に対して、機能を阻害する利用を中止するように勧告・命令できる。この勧告・命令に従わない場合や、届け出がない場合には懲役刑や罰金が科せられる。

なお、勧告や命令を受けた結果、そこでの行為が違法ではないにもかかわらず、その勧告や命令に従ったことによって土地の利用が制限され、損失が生じた場合は、その損失を被った者に対して国が補償することになっている。

その他、注視区域内の土地等で、機能阻害行為に用いられることを未然に防ぐため、国が適切な管理を行う必要があると認められるものについては、国が時価で買い取ることもある。

なお、この法律の施行と同時に宅地建物取引業法施行令が改正され、重要事項説明の説明項目に同法が追加される予定である。

諸外国でも外国人の土地保有規制は一般的

そもそも日本は、外資による土地購入の規制が極めて緩い。日本の土地を大量に購入している中国では、外国人の土地保有を一切認めていないし、米国では州単位で買収の制限がある。フランスでは、一定規模に関しては事前の届け出が必要とされる。

日本の規制がどれだけ緩いのかは、外国資本が日本国内で買収した森林の面積が、林野庁が調査を開始した2010年から2021年までの累計で、調査開始時点に比べて4.2倍の2,376ヘクタールに達したことに現れている。このうち969ヘクタールが中国による買収だ。水資源など、人間が生きていくうえで絶対に必要なものが外国資本に牛耳られ、日本の国土でありながら、外資によって利用に支障をきたすことも考えられる。

この法律が完全施行されることを受けて、政府では局長級の内閣府政策統括官をトップとした、約30人体制の組織を新設した。年内にも、600カ所以上の対象区域が指定される予定だ。一部からは「私権の制限につながる」という反対意見も聞こえてくるが、日本の土地は日本人のものである。外国資本による直接的な買収は言うに及ばず、日本の会社をダミーに使って、外国資本が入ってくるケースも見られるだけに、的確な運用が求められる。

空家法の施行状況と低未利用地の特別控除利用状況について

国土交通省が発表した「空家等対策の推進に関する特別措置法」と「低未利用土地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除制度」の施行・利用の現状を紹介する。

今後、人口が減少傾向をたどっていくなかで、空き家問題は一段と深刻化していく。休眠状態になった土地や建物が増えると、景観や治安が悪化する恐れが高まる。放火や半壊状態にある建物の一部が台風などで吹き飛ばされ、人に当たって怪我を引き起こすなども考えられるだけに、空き地・空き家対策は重要だ。

こうした空き地・空き家対策を加速させるために「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「低未利用土地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除制度」などがあるが、その施行・利用状況について7月と8月に国土交通省から相次いで発表された内容について見てみよう。

空家対策はまだまだ道半ば

まず、「空家等対策の推進に関する特別措置法」だが、これは平成27年5月に全面施行された。この法律では、市町村に対して、①適切な管理がされず空き家のまま放置されている建物の持ち主を特定すること、②対象となっている空き家に立ち入り調査を行う権限を与えること、③老朽化が激しく、倒壊の恐れがあるような「特定空家」については、持ち主に解体や修繕を命令し、従わない場合は持ち主に代わって市町村が解体撤去を行うこと、などが定められている。当然、③に関して市町村が解体撤去を行った場合の解体費用は持ち主に請求される。

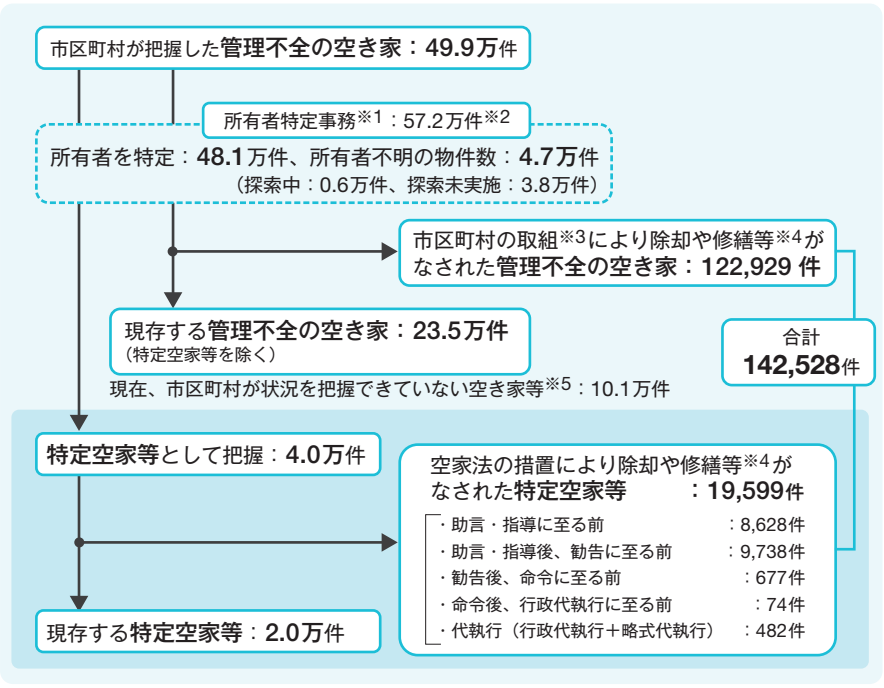
なお、「特定空家」は、国土交通省の基本指針である「倒壊などの著しく保安上危険となる恐れがある状態」「著しく衛生上有害となる恐れがある状態」「著しく景観を損なっている状態」「放置することが不適切である状態」の4項目のうち、いずれかに該当する空き家のことだ。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されてすでに7年が経過したが、はたして空き家対策はどこまで進んでいるのだろうか。

令和4年3月31日時点で、1,741市区町村のうち80％に相当する1,397市区町村が「空家等対策計画」を策定済であり、市区町村として把握している管理不全の空き家は49.9万件だった。そのうち所有者を特定できたのが48.1万件。市区町村の取り組みによって除却や修繕が行われた管理不全の空き家は12万2,929件にのぼった。

図表1　市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

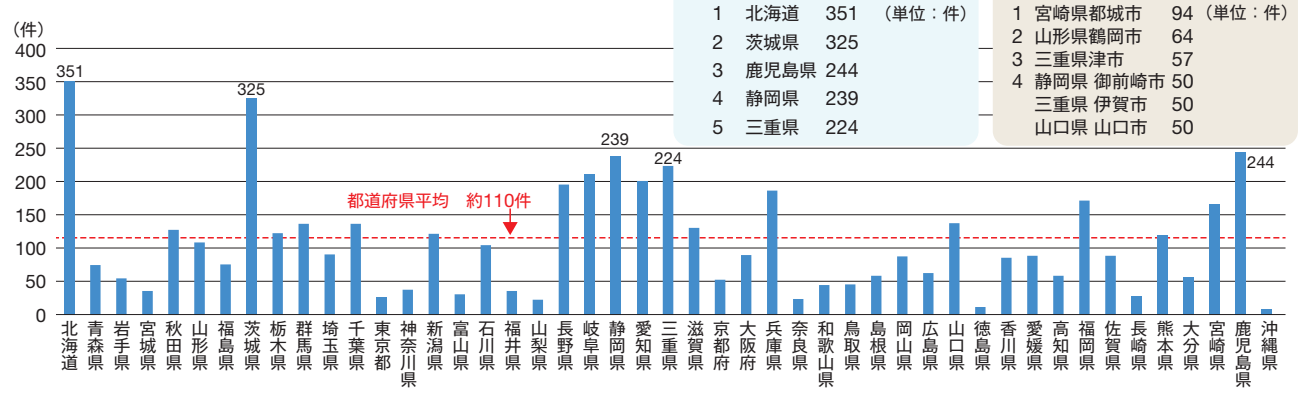
令和4年3月31日時点（調査対象：1,741市区町村）



※1）空家法第10条に基づく空家等の所有者等に関する情報の利用等。
※2）市区町村内の全ての空き家や通報があった全ての空き家について探索をしている市区町村があるため、結果として適切に管理が行われていた空き家を含む。
※3）空家法第12条に基づく助言等、空き家条例に基づく助言・指導や勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への補助。
※4）除却以外に修繕、繁茂した助木の伐採、改修による利活用、適切な管理等を含む。
※5）軽微な管理不全のため市区町村がその後のフォローを行っていないものや、所有者等が市区町村の取組によらず、自ら除却や修繕等※4を行ったもの等。

出所：国土交通省住宅局住宅総合整備課、令和4年8月10日発表調査結果より

図表　令和2～3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（単位：件）

1	北海道	351
2	茨城県	325
3	鹿児島県	244
4	静岡県	239
5	三重県	224

市町村確認書交付数上位（単位：件）

1	宮崎県都城市	94
2	山形県鶴岡市	64
3	三重県津市	57
4	静岡県 御前崎市	50
	三重県 伊賀市	50
	山口県 山口市	50

出所：国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課、令和4年7月25日発表調査結果より

また、特定空家等として把握されているのは約4万件。このうち除却や修繕等が行われた特定空家等が1万9,599件で、現存している特定空家等が約2万件となった。

ただ、49.9万件はあくまでも市区町村が把握している管理不全の空き家であり、日本全体で見れば、その数はもっと多い。平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり（＝管理不全）」の空き家は100.6万戸という数字があるだけに、空き家の除却や修繕によって対策を講じるには、まだ先は長い。特に、老朽化が著しく、保安上危険がある特定空家等に対する措置が、令和3年度時点でまだ半分程度しか進んでおらず、2万件が現存している。特定空家等については倒壊の危険性だけでなく、犯罪に利用される恐れも指摘されているだけに、早急に対応する必要があるだろう。

特別控除の活用は着実に進んでいる

一方、「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（以下、低未利用地の特別控除）」は着実に進んでいるようだ。

令和2年7月1日に創設された制度で、ひとまず今年12月末に期限を迎える。同制度の利用状況が活発であれば、期限延長も見込めるだけに、今年7月25日に公表された令和2年7月から令和3年12月までの利用状況の数字が注目されている。

低未利用地の特別控除は、使われなくなった土地や建物を、一定条件のもとで譲渡した人の譲渡益に特別控除枠を設け、土地・建物の流通を活性化させるというものだ。土地・建物を売却することによって発生する譲渡所得から100万円を控除することによって、譲渡所得に対する税負担が軽減されるのが、この特例のメリットだ（譲渡価額要件上限500万円）。

国土交通省が発表した利用状況の調査によると、令和2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件だった。その後、令和3年12月までの1年間に交付された確認書が3,090件で、制度創設からの合計は5,150件に上っている。すべての都道府県で交付実績があり、平均して110件の実績となった。

5,150件のうち、譲渡前の低未利用地の状態がどうだったのかを見ると、空き地が最も多くて55%。以下、空き家が27%、その他（耕作放棄地）が10%、それ以外が7%、空き店舗が1%となっている。所有期間は51年超が最も多く28%を占め、以下、41～50年が17%、31～40年が16%、11～20年が15%、21～30年が14%、5～10年が10%という順番だ。

また、譲渡後の利用状況だが、これは住宅が最も多く61％を占めている。それ以外ではその他が17%、その他の事業利用が11%などで、圧倒的に住宅として利用されていることがわかる。

ただ、低未利用地の利活用という点で、住宅利用については、さまざまな観点から工夫が必要だろう。というのも、これから日本は間違いなく人口が減少の一途をたどるし、世帯も大家族や核家族が減り、逆に単身者世帯が増加傾向をたどっている。

こうした状況からすれば、戸建てやファミリータイプのマンションは、需要が後退する可能性も十分に考えられる。もちろん、この住宅利用となった61%がどのような住宅となったのかはわからないが、家族形態の変化を見すえた利用が求められるだろう。

なお、同制度については、国土交通省が8月25日に公表した「令和5年度税制改正要望事項」に、3年間の期限延長および譲渡価額の要件について上限を800万円に引き上げることが盛り込まれている。今後は、年末の税制改正大綱での正式決定まで注視していくことになる。

『増補版 戦争と建築』

（撮影・寺澤洋次郎）

初版は2003年ですが、どのようなきっかけで書かれたのでしょうか。

企画自体は出版社の編集者が提案したもので、ちょうど、2001年9月11日のニューヨーク・世界貿易センタービルの崩壊が大きく影響している頃でした。私は博士論文以来、社会と建築の関連性を研究してきており、あらためて戦争と建築の関連性が多いことに気づかされました。そして今般、ロシアのウクライナ侵攻を受け、新規原稿を加えて発行されたのが本書です。

戦争や災害などにおける建築の役割とはなんでしょうか。

もともと建築には寒暖や外敵から人間を守るシェルターの役割があります。これを都市に広げると、壁を設けて外部からの侵入を防ぐ、という役割が生じます。やがて、20世紀になって飛行機が発明されると壁は無効になり、代わりに上空から見たときのカモフラージュだったり、標的とならないような工夫が建築に求められたのです。

しかし、今や攻撃力があまりに増大し、かつ、GPSやドローンなどが登場してくると、戦争に対して建築のできることが少なくなってきました。そんななかで、重要性を帯びてきたのが、メモリアルとしての建築です。世界貿易センタービルの跡地＝グランド・ゼロには「9.11メモリアル」が開設されました。周辺は再開発されても、2つのビルの後には2段構えの大きなプールだけ残し、地下にミュージアムをつくったのです。建築には「その場所で起きたこと」を伝える役割があります。数字や資料でいくら説明したところで、場所の記憶を伝える建築の迫力や臨場感にはかないません。

ヨーロッパの都市には、第一次・第二次世界大戦の遺構が多く残されています。一方、日本では、負の遺産としての建築は少ないのではないでしょうか。東日本大震

『増補版 **戦争と建築**』

晶文社　2640円（税込）

建築は常に戦争に巻き込まれてきた。古代、都市の周囲に壁を築いて外敵の侵入を防いだのをはじめ、新しい兵器が登場するたびに、建築も戦争に対応してきた。2001年9月11日に起きた全米同時多発テロとニューヨークの世界貿易センタービル崩壊は、建築界にとっても大きな事件となった。この事件を受け、長年、社会と建築の関係性を研究してきた著者が、戦争、テロ、災害、セキュリティなどと関連づけて検証したのが本書の初版。このたび、ロシアのウクライナ侵攻を機会に新原稿を加えて復刊された。

いがらし　たろう●1967年パリ生まれ。東北大学大学院工学研究科教授。博士（工学）。建築史、建築批評。1992年東京大学大学院修了。ヴェネツィア・ビエンナーレ国際建築展2008日本館コミッショナー、あいちトリエンナーレ2013芸術監督。著書に『誰のための排除アート？』（岩波書店）、『美しい都市・醜い都市』（中公新書ラクレ）、『日本の建築家はなぜ世界で愛されるのか』（PHP新書）、『日本建築入門』（ちくま新書）など多数。

災に関連していくつか伝承館が作られましたが、私にはあまり内容の濃いものには感じられませんでした。日本に過去の遺構があまり残されないのは、木と紙の建築文化だからかもしれません。

本書では、戦争や災害のほか、セキュリティと建築についても述べられています。

1990年代にはサリン事件が起きたりして都市のセキュリティが強化され、街頭には防犯ビデオが取り付けられるようになりました。そんな状況で、本書で伝えたかったもう一つのテーマが「排除ベンチ」です。

排除ベンチとは、横長のベンチに仕切りや肘掛を設けて、寝そべることができないようにしたものです。ほかにも、人を寄せ付けない「排除アート」なるものも現れました。これらに対して「建築はこれでいいのか」と問いたいのです。

排除ベンチはホームレスが居つかないようにつくられたのかもしれませんが、誰もが弱者になりえます。急に体調が悪くなることもあれば、災害が起きて家に帰れなくなることもある。そんなときに、体を横にできない公共施設をつくってどうするのでしょうか。

また、都市には広大な地下空間が広がっています。先日、東京駅から地下だけを通ってある新聞社まで行きましたが、十数分歩いても、公共スペースには座る場所がどこにもなかったのです。高齢者や体の不自由な方には、実に優しくない空間です。戦争やテロも含めて、今の時代、他者に対する不寛容が強くなり、自己責任論ばかりが強調されています。しかし、そのツケは有事や災害の際に、はね返ってくるのではないでしょうか。

ところで、最近ますます空き家が増えていますが、都市の問題として解消できる方法はないでしょうか。

私もそうなのですが、今は2拠点生活をする人が増えてきました。たとえば、新幹線代が半分になれば、もっと頻繁に地方の家をセカンドハウスとして使えるようになると思います。交通費がもっと安くなれば、空き家問題はある程度解消されるのではないでしょうか。

（取材・文／寺島 豊）

建築には「その場所で起きたこと」を伝える役割があります。数字や資料では表現できない「場所の記憶」があるのです。

これからの賃貸住宅に求められる設備・機能とは

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

国土交通省が2003年から毎年実施している調査に「住宅市場動向調査」があります。2022年3月に発表された最新の調査結果から、賃貸住宅経営に関して、特筆すべきポイントをピックアップしてみました。

「住宅市場動向調査」は、個人の住宅建設に関して、住み替えや建て替えなどによって、そこに居住する世帯の状況、住宅取得に係る資金調達の状況などを把握し、住宅政策の企画立案の基礎資料とするものです。注文住宅、分譲住宅、既存（中古）住宅、賃貸住宅、リフォーム住宅全般を対象にしています。

賃貸住宅経営をする際には、空室が出にくいようにすることが、経営の安定性を高めるうえで重要になってきますが、住宅市場動向調査の最新の調査結果である令和3年度の内容から、特に「賃貸住宅選びで重要視されているのは何か」について考えてみたいと思います。

「立地環境」が物件選択理由のトップ

まず、賃貸住宅に入居した世帯（民間賃貸住宅入居者）における物件の選択理由は、令和3年度の結果では（図表1）、

1位：住宅の立地環境が良かったから
2位：家賃が適切だったから
3位：住宅のデザイン･広さ･設備等が良かったから

となっています。

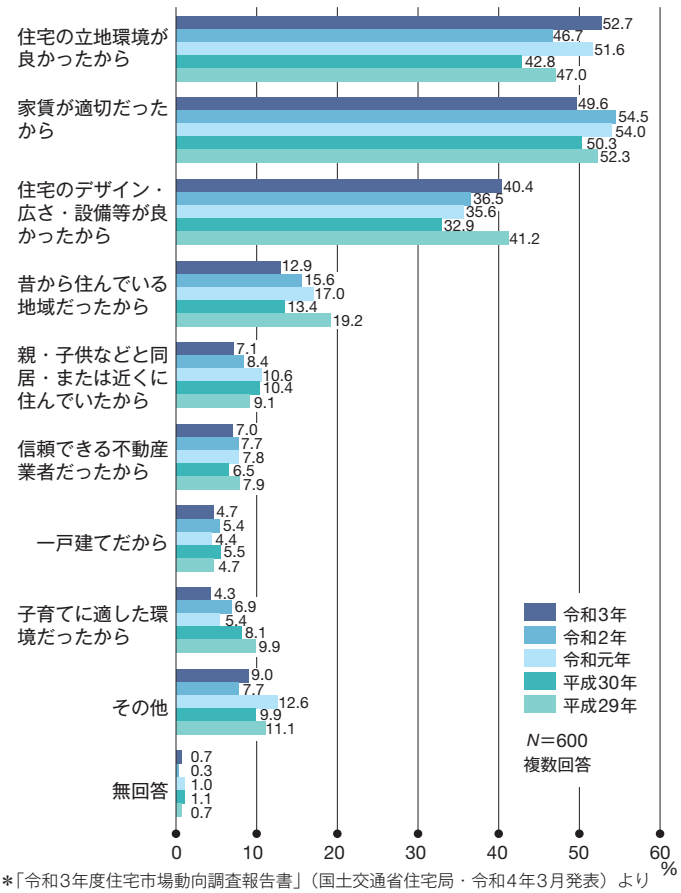
過去5年間の推移を見ても、やや順位に違いはあるものの、上記の3つがトップ3であることに変わりはなく、不動のトップスリーといってもよさそうです。ちなみに、ちょっとした違いといえば、平成29年度から令和2年度までは、家賃が立地環境を上回っていましたが、令和3年度ではこの5年間で初めて逆転しました。

物件の選択理由として他に注目される項目として、「子育てに適した環境だったから」が平成29年度の9.9%から、令和3年度には4.3%まで低下。「親・子供などと同居・または近くに住んでいたから」も、令和元年度までは10%前後で推移していましたが、令和3年度には7.1%に低下しました。いずれも近年、少子化や高齢化、未婚化が広がっていることを反映した結果と見ることができます。

「高気密・高断熱」の回答比が高まる

次に設備・機能についても見てみましょう。賃貸住居入居者の住宅選択理由となった設備・機能等について（図表2）は、

図表1　住み替えのときの住宅（民間賃貸住宅）の選択理由
（平成29～令和3年）



*「令和3年度住宅市場動向調査報告書」（国土交通省住宅局・令和4年3月発表）より

1位：間取り・部屋数が適当だから
2位：住宅の広さが十分だから
3位：住宅のデザインが気に入ったから

となっており、これも平成29年度以降この5年間において、ほぼ不動のトップスリーです。

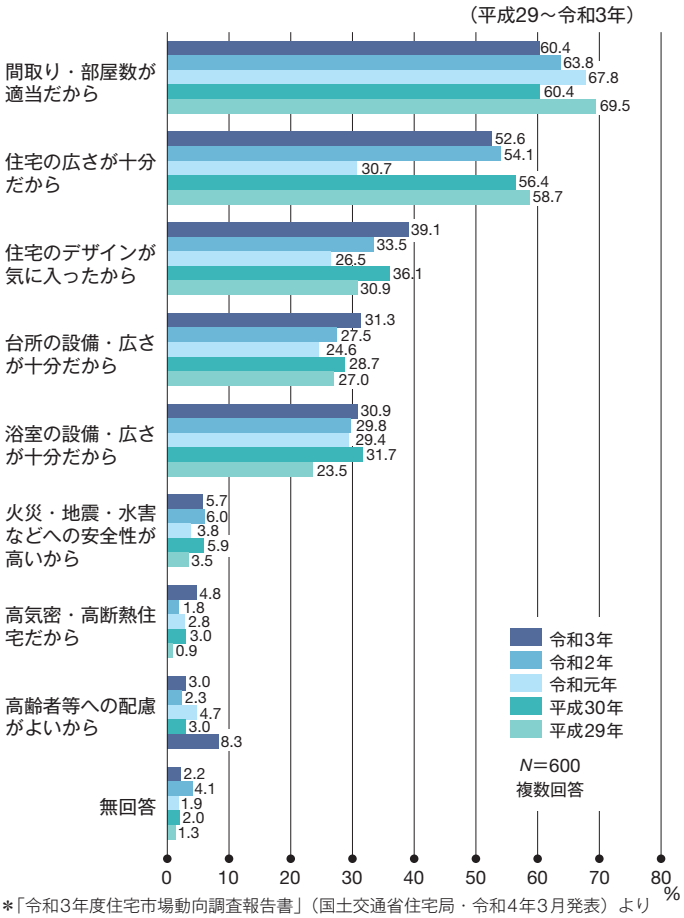
ただ、なぜか令和元年度のみ、トップスリーのうち第3位が「浴室の設備・広さが十分だから」という回答が入っています。

ちなみに設備・機能面において近年、上昇傾向をたどっている項目が「高気密・高断熱住宅だから」という回答です。平成29年度にはわずか0.9％だったのが、令和3年度には4.8％まで上昇しています。地球環境保護に対する意識の高まりから脱炭素の動きがさまざまな業界に波及していますが、これは住宅業界においても例外ではありません。高気密・高断熱住宅は、真冬や真夏でも建物内の気温変動を小さく抑えることができるため、冷暖房の使用を少なくできます。

また年によって多少のバラツキはありますが、「火災・地震・水害などへの安全性が高いから」の回答が、平成29年度に3.5％だったのに対し、平成30年度は5.9％、令和2年度が6.0％、令和3年度が5.7％と高まってきています。

ここ数年、豪雨による自然災害が増えています。平成30年7月豪雨による被害額が1兆2,150億円、そして令和元年の東日本台風による被害額が1兆8,600億円に上ったことなど、大規模水害が発生した年ほど、この回答割合が上昇する傾向があります。

図表2　住宅（民間賃貸住宅）の設備等に関する選択理由



＊「令和3年度住宅市場動向調査報告書」（国土交通省住宅局・令和4年3月発表）より

「生体認証の鍵」が注目されそう

立地や家賃、間取りや部屋数、広さ、デザインといった基本的な要素は、選ばれる賃貸住宅として常に重要ですが、それと同時に世の中の変化に応じて、必要とされる備品があります。

この統計ではカバーされていませんが、たとえばひと昔前であればウォシュレットが備え付けられているかどうかが、賃貸住宅選びで重視されました。

その後、共働き世帯が増えるにしたがって宅配ボックスの有無が重視されるようになり、最近はコロナ禍でeコマースの利用者が増えたため、宅配ボックスの存在が再び注目されています。また、リモートワークが広まったため、インターネット環境が重視されるようになり、セキュリティに対する関心も高まってきています。

今後については、ふだんのセキュリティに対する意識の高まりからキーレス機能が注目されそうです。現に、鍵の開け閉めを、かつては「鍵」という物理的なモノで行っていたのが、今はスマホで開け閉めできることが可能になりました。

しかし、スマホをどこかに置き忘れたり、紛失したりしたときのリスクは、物理的な鍵の置き忘れや紛失となんら変わりません。そこでこれから注目されるのが「生体認証の鍵」です。たとえばプロパティエージェントの子会社であるDXYZ（ディクシーズ）社が顔認証システムを開発しており、実際にそれを導入している賃貸物件もあります。

こうした備品の導入には当然、設備投資がかかりますが、大家さん側にとっては、家賃を高めに設定できるというメリットもあります。

今、社会の流れがどうなっていて、何が賃貸住宅の備品に求められているのかを考え、物件のバージョンアップを図ることも、選ばれる賃貸住宅であり続けるためには大切なことです。

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。

流域治水関連法の改正 宅建業者の実務上の留意点！

株式会社ときそう 代表取締役　不動産鑑定士
吉野 荘平

**近年、大規模な自然災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、災害リスク情報は契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっています。
そのため、宅地建物取引業者には、不動産取引時に取引の対象となる物件の所在地に関連する法令などを情報提供することが、重要事項説明の対象項目として既に義務付けられました。
本稿では、これらの宅建業者の重要事項説明に関連する「流域治水関連法」について、「水防法」「特定都市河川浸水被害対策法」の改正を主に解説いたします。**

1 流域治水関連法の概要

今回多くの法律が改正された趣旨は、国土交通省から次のとおり公表されています（小見出しのカッコは関連法の略称）。

(1) 流域治水の計画・体制の強化（特定都市河川法）
(2) 氾濫をできるだけ防ぐための対策（河川法、下水道法、特定都市河川法、都市計画法、都市緑地法）
(3) 被害対象を減少させるための対策（特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転特別措置法、建築基準法）
(4) 被害の軽減、早期復旧、復興のための対策（水防法、土砂災害防止法、河川法）

以下ではこれらのうち、重要事項説明と関係がある

図表1　流域治水のイメージ

出典：国土交通省：概要資料より

と考えられる部分について解説します（なお、本文中のカッコ書きの条文は、小見出しの法令に基づくものです）。

2 改正水防法について

まず流域治水関連法のうち、改正水防法の以下に解説する事項は、令和3年7月15日に施行されましたが、全国的に水害被害が広がっている近年の状況から見ても、特に不動産取引で注意しておきたい改正内容です。

(1) 改正法の背景

国土交通省によれば、令和元年東日本台風による被害額は約1兆8,800億円で、統計開始以来最大の被害額となりました。この年の水害被害の中で注目すべきは、洪水ハザードマップの対象外となっている中小河川の氾濫による水害被害です。

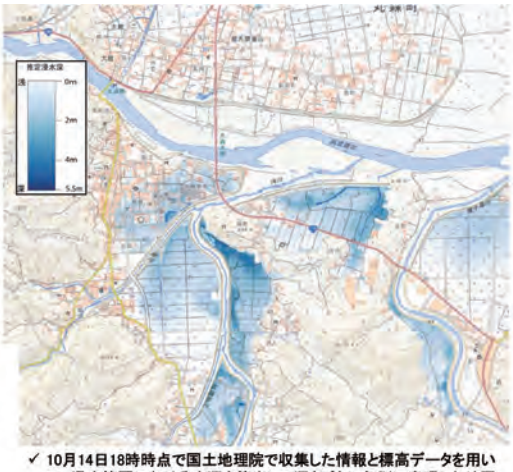
これまで中小河川についても被害を予想している自治体もありますが、原則として洪水浸水想定区域の対象外のため、十分な検討がされていませんでした。しかし、令和元年台風第19号による実際の被害状況を見ると、洪水浸水想定区域以外にも浸水被害が発生しています（**図表2**）。

(2) 改正水防法の概要

これまで水防法の対象となる河川や下水道、海岸は、いずれも限定的でした（**図表3**）。今回の改正では、これら浸水想定区域の対象が拡大されました。たとえば、河川については、洪水予報河川と水位周知河

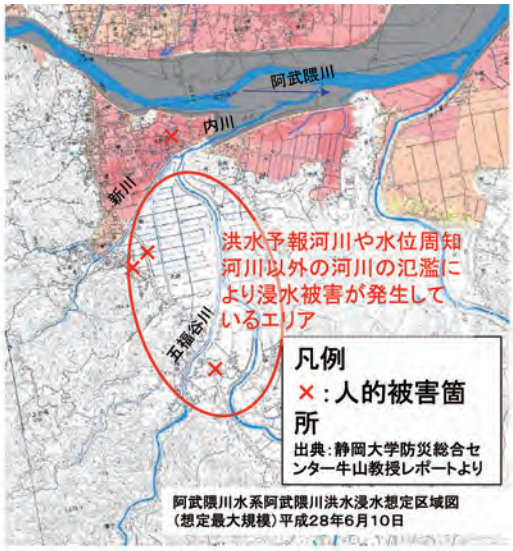
図表２　実際の被害（左）と洪水浸水想定区域（右）

台風第19号浸水推定図（国土地理院作成）



出典　国土交通省資料より

阿武隈川水系阿武隈川洪水浸水想定区域図



川に限られていましたが、これまで水防法の対象外であった中小河川なども洪水浸水想定区域を指定できることになります。

洪水に関していえば、国は今回の改正でハザードマップの作成を中小河川等まで拡大し、リスク情報空白域を解消したい狙いがあります。具体的には、令和7年度までにすべての一級・二級河川に浸水想定区域を指定することを目標としているようです（令和3年3月5日内閣官房国土強靱化推進室「防災・減災、国土強靱化5か年加速化対策における関連対策一覧」より）。

①洪水浸水想定区域の指定

これまで洪水浸水想定区域の対象であった洪水予報河川および水位周知河川に加えて、次の2つについても洪水浸水想定区域が指定できることになりました（改正法第14条）。

1）特定都市河川浸水被害対策法第三条第一項の規定により指定した河川

2）一級河川または二級河川のうち、洪水による災害の発生を警戒すべきものとして国土交通省令で定める基準に該当するもの

上記2つについてもこれまでと同様に、想定最大規模降雨（想定し得る最大規模の降雨であって国土交通大臣が定める基準に該当するものをいいます。以下同じ）により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として指定されます。

②雨水出水浸水想定区域の指定

雨水出水浸水想定区域は、これまで水位周知下水道だけが対象でした。このため、これまで数多くの自治体が内水ハザードマップを公表していましたが、厳密にいえばほとんどが水防法の対象外（＝重要事項説明の対象外）でした。改正法では水位周知下水道に加えて、次の排水施設も対象となります（改正法第14条の2）。

1）　浸水被害対策区域内に存する排水施設

2）　特定都市河川流域内に存する排水施設

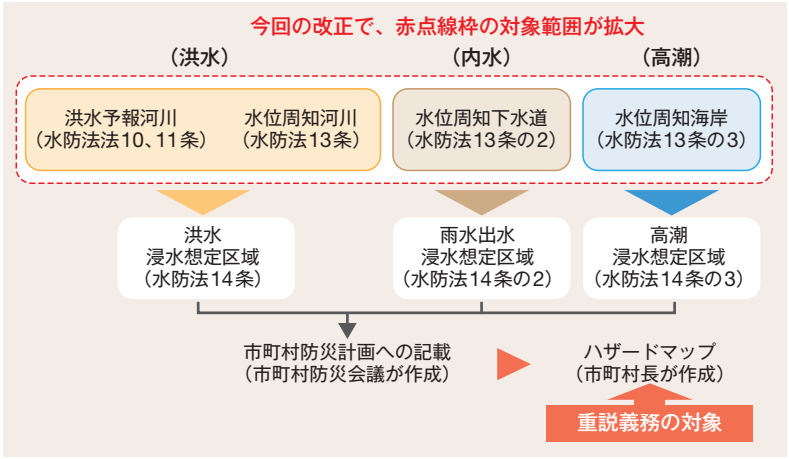
3）　雨水出水による災害の発生を警戒すべきものとして国土交通省令で定める基準に該当する排水施設

改正法が施行されたことにより、現在、重要事項説明の対象となる内水ハザードマップが増えつつあり、今後も増えることが予想されます。

③高潮浸水想定区域の指定

高潮浸水想定区域についても、これまでの水位周知海岸に加え、都道府県の区域内に存する海岸のうち国土交通省令で定める基準に該当するものが対象になりました（改正法第14条の3）。

図表３　旧水防法からの改正箇所（赤点線枠の部分）



ここで「国土交通省令で定める基準」とは洪水、雨水出水、高潮のいずれも、周辺地域に住宅、要配慮者利用施設があったり、その他に避難施設や避難路があったりすることで指定できることになっています（改正水防法施行規則第1条の2、第4条の2、第7条の2）。

(3) 宅建業者としての今後の対応

以上のように、河川、排水施設、海岸のいずれも水防法の対象範囲が拡大されました。一方、すでに一部の自治体では水防法対象外であっても想定最大規模の被害予想をしているところもあります。

たとえ法に基づく浸水想定区域でなくとも、被害予想を公表している自治体では今のうちから相手方に提示してあげることが、浸水想定区域拡大後に予想されるトラブルを未然に防止するうえで必要な対応といえるでしょう。

(4) 一般消費者としての今後の対応

これから不動産を購入または賃借する一般消費者の方は、不動産会社のすべてが上記の対応をしてくれるわけではない点は知っておきたいところです。

不動産会社はその物件が水害ハザードマップのどこにあるか位置を示してくれますが、公表されている水害リスクをすべて情報提供してくれるわけではありません。そこで、これから不動産を購入または賃貸される一般消費者の方におかれましては、以下の点については気をつけていただきたいと思います。

①重説対象以外の水害ハザードマップもある

不動産会社が行う重要事項説明は、水害ハザードマップのすべてが説明義務の対象ではありません。前述のとおり、洪水、雨水出水または高潮の各浸水想定区域に基づくハザードマップだけが法律上の説明義務となっているので、これら区域が指定されていない場合、たとえば市区町村が独自の基準で作成した水害ハザードマップが公表されていても、皆さんに提示されない可能性があります。

そのようなときは、国土交通省のハザードマップポータルサイト（URL：https://disaportal.gsi.go.jp/）に各市区町村のリンク先が掲載されているので、それを手がかりに各種ハザードマップを確認しておくと良いでしょう。

②自ら避難所・避難ルートを考える

水害ハザードマップは科学的知見に基づき被害予想を地図化していますが、その予想には前提条件があります。したがって浸水想定区域ではないからといって必ずしも安全な場所とは限りませんし、反対に、浸水想定区域に指定されているからといって必ず危険というわけではありません。重要なのは、不動産会社から水害ハザードマップを使って物件所在地を示されたら、皆さん自身が水害が発生したときの避難場所や避難ルートを考えておくという点です。

このとき必ずしも避難所へ避難することが最良の選択とは限りません。たとえば1階までしか浸水しないエリアであれば、避難所に行くよりも自宅の2階に移動したほうが安全といえます。また自宅以外の場所に避難するとしても、途中アンダーパスのような高低差のあるルートを通らずに済むようなルートを検討しておく必要があります。

重要事項説明をする不動産会社は取引のプロですが、防災の専門家ではありませんので、どのように避難したらいいのかまで説明はしてくれませんし、たとえ避難所を示してもらえたとしてもそれが必ずしも適切とは限りません。皆さんの生活スタイルに照らし、家族同士でどのようなときにどこへ避難するのか、これから生活される前に話し合ってみると良いでしょう。

3 特定都市河川浸水被害対策法の改正

改正特定都市河川浸水被害対策法に関しては令和3年5月10日に公布され、同年11月1日に施行されました。改正法のうち宅建業法35条の重要事項説明と関係する事項は、次の3点です。

(1) 雨水貯留浸透施設の管理協定
(2) 貯留機能保全区域の指定等
(3) 浸水被害防止区域の指定等

(1) は重要事項説明で説明する機会が限定的ですが、(2) と (3) は比較的可能性が高いと考えています。以下、これらについて解説します。

(1) 雨水貯留浸透施設の管理協定

地方公共団体は、特定都市河川流域において浸水被害の防止を図るために設置された雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等や施設所有者等となろうとする者との間において、管理協定を締結して、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができる制度が創設されました（改正法第19条）。ここで施設所有者等とは、その施設所有者だけでなく、付属施設の所有者や土地の所有者または当該土地の使用および収益を目的とする一定の権利を有する者も指します。

地方公共団体は、管理協定を締結したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならないとされています。

重要事項説明として追加された理由は、この規定に

よる公示（管理協定において定めた事項の変更の公示を含む）のあった管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設の施設所有者等または予定施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとされているためです（改正法第24条）。

（2）貯留機能保全区域の指定等

河川に隣接する低地等への氾濫に伴い浸入した水または雨水を一時的に貯留する機能を有する土地の区域に係る都道府県（指定都市等の区域内にある場合にあっては、当該指定都市等）の長は、都市浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを貯留機能保全区域として指定する制度が創設されました（改正法第53条）。重要事項説明として追加された理由は、貯留機能保全区域内の土地において盛土、塀の設置などで、河川の氾濫に伴い浸入した水または雨水を一時的に貯留する機能を阻害する行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、都道府県知事等に届け出なければならないためです（改正法第55条）**（図表4）**。

（3）浸水被害防止区域の指定等

都道府県知事は、特定都市河川流域のうち、洪水または雨水出水が発生した場合に建築物が損壊、または浸水し、住民その他の者の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為および一定の建築物（居室を有するものに限る。以下同じ）の建築または用途の変更を制限すべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定する制度が創設されました（改正法第56条）**（図表5）**。

浸水被害防止区域内において、以下の行為を行うときは、都道府県知事（または指定都市の長）の許可が必要になります（改正法第57条）。

①制限用途を予定建築物とした開発行為（特定開発行為）

②制限用途の建築行為（特定建築行為）

なお、上記の建築行為には「用途変更」も含まれます。また、許可後に変更するときは、改めて許可が必要になります（改正法第62条、第71条）。

ここで「制限用途」とは、次に掲げる予定建築物の用途をいい、予定建築物の用途が定まっていない場合は、当該予定建築物の用途は制限用途であるものとみなされます。

1）住宅（自己の居住の用に供するものを除く）

2）高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校および医療施設（政令で定めるものに限る。）

3）1）および2）に掲げるもののほか、当該市町村の条例で定める用途

以上の許可は、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」における土砂災害特別警戒区域と同じ制限と考えてよいでしょう。このため、宅建業法35条の説明事項に追加されました。

以上のほか、都市計画法における地区計画では居室の床面の高さ、敷地の嵩上げなどが追加できるようになりました（令和3年7月15日に施行）。このように、今後は土砂災害だけでなく水害についても、これまで解説してきた防災・減災のための規制強化が予想されます。宅建業者の方や一般消費者の方におかれましては、取引にあたり今後気をつけておきたいところです。

図表4　貯留機能保全区域のイメージ

出典：国土交通省「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律案について（令和3年法律第31号）」資料より抜粋

図表5　浸水被害防止区域のイメージ

出典：国土交通省「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律案について（令和3年法律第31号）」資料より抜粋

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

安心安全な取引をサポート
全宅保証

不動産関連アーカイブ

archive

国土交通省

令和4年7月1日

令和4年分路線価

国税庁は7月1日、令和4年度の路線価を発表しました。都道府県庁所在都市の最高路線価の上昇都市は前年の8都市から大幅に増加し15都市、一方、下落した都市も6都市減少し16都市となった結果、標準宅地の評価基準額の対前年変動率の平均値は2年ぶりに上昇に転じました。

国土交通省

令和4年8月1日

下請契約及び下請代金支払の適正化並びに施工管理の徹底等について

下請契約の適正化の観点から、発注者と元請負人の関係において、原材料費等について市場の実勢を適切に反映した価格設定となるよう配慮いただくとともに、納期の長期化が見られる場合には、工期設定や工程管理においても十分な配慮をお願いします。また、発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドラインが一部改正されました。併せてご確認ください。

令和4年8月10日

令和4年度住宅ローン減税について

令和4年度税制改正における住宅ローン減税において、新たに設けられたZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅に該当する旨を証する書類（住宅省エネルギー性能証明書）が創設されました。これに関連して、国土交通省において制度の概要と問い合わせの多い項目についてQ&Aが公表されています。

法務省

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律に基づく解消の概要について

歴史的経緯により、登記簿の表題部所有者欄の全部または一部が正常に記録されていない土地である「表題部所有者不明土地」を解消するための手続きの流れが解説されています。

全宅連・全宅保証アーカイブ

archive

全宅連・全宅保証

令和4年7月11日

令和4年国土交通大臣表彰22名が受賞

全宅連、全宅保証、都道府県宅建協会の推薦で、7月11日に次の22名が国土交通大臣表彰の受賞の栄に浴されました。（※敬称略）

〔全宅連推薦〕	〔全宅保証推薦〕	〔都道府県宅建協会推薦〕		
伊東 孝弥（福島県）	飯田 成寿（埼玉県）	久保 博愛（青森県）	樋口 盛光（長野県）	服部 起久央（滋賀県）
三ッ石 孝司（東京都）	水落 雄一（神奈川県）	伊澤 哲雄（岩手県）	松永 好夫（埼玉県）	濱野 雅之（兵庫県）
長谷川 守信（東京都）	長尾 敏春（大阪府）	大島 昌良（秋田県）	芝田 昇文（千葉県）	東 和眞（福岡県）
三橋 義人（神奈川県）		今井 和彦（山形県）	菅野 俊彦（東京都）	床次 実富（宮崎県）
神丸 豊（大阪府）		大城 秀峰（宮城県）	光岡 新吾（愛知県）	

全宅連

令和4年8月15日

第26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7月実施の「第26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においては、全体では、実感値で＋14.0Pとなり、前回調査に比べ＋2.0P上昇し、6回連続プラスとなりました。

インフォメーション

全宅連・全宅保証

第3回理事会
令和4年7月29日

全宅連・全宅保証は7月29日、第3回理事会を開催し、専務理事の指名、組織整備・入会促進特別委員会の設置、専門委員会および合同委員会等の委員が承認されました。

【全宅連】

専務理事	草間 時彦	（神奈川）
総務財務委員長	柴田 茂德	（兵庫）
政策推進委員長	泉　藤博	（滋賀）
情報提供委員長	飯田 成寿	（埼玉）
不動産総合研究所所長	吉村 岩雄	（奈良）

【全宅保証】

専務理事	岡本 大忍	（愛知）
総務委員長	宇野 篤哉	（静岡）
財務委員長	青木 亨	（栃木）
弁済業務委員長	宮﨑 教生	（宮崎）
苦情解決・研修業務委員長	前田 隆夫	（富山）
中央審議会委員長	坂本 久	（神奈川）

【全宅連・全宅保証合同委員会】

広報啓発委員会	伊東 孝弥	（福島）
人材育成委員会	桑原 弘光	（東京）
組織整備・入会促進特別委員会	張替 武敏	（茨城）

なお、草間専務理事の選任に伴い、後任として三橋義人理事（神奈川）が全宅連常務理事に就任しました。

全宅連

「RENOVATION2022（新しい不動産業を目指して）」を発刊

全宅連不動産総合研究所は「RENOVATION 2022（新しい不動産業を目指して）」を発刊しました。

住宅確保要配慮者への居住支援、空き家等の地域資源を活用した地域価値の向上、顧客志向の経営など、地域および地域の生活者の笑顔を実現するために、地域の価値や地域の安全性を向上させるべく先進的な取り組みをしている宅建協会や会員企業の活動内容を取材し、報告書としてまとめています。

全宅連・全宅保証

「おしごと年鑑 2022」に協賛

全宅連・全宅保証が協賛する「おしごと年鑑」が発刊されました。「おしごと年鑑」とは、朝日新聞社から刊行されている小中学校の児童・生徒に向けたキャリア教育用副教材で、全国の小・中学校に、1冊ずつ無償で配布しているほか、こども食堂や学童施設などにも無償で配布されています。併せてWeb版も公開されています。

（Web版）

全宅連・全宅保証

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

全宅連・全宅保証は9月23日～11月30日の間、「不動産の日」にちなんで「消費者の住居に関する意識調査アンケート」を実施します。全宅連ホームページよりバナー・配布用チラシがダウンロードでき、ハトマーク会員店の営業ツールとしてもご利用いただけます。回答は全宅連ホームページから。※令和4年9月23日より

小形キッチンユニット用電気こんろ協議会

火災事故防止に向けて改修のお願い

過去に製造販売した小形キッチンユニットに組み込まれた電気こんろは身体や物が接触し、意図せずスイッチが「入」となる可能性があるため、電気こんろの上や周囲に可燃物が置かれていた場合に、火災事故に至る可能性があります。リコール対象の電気こんろは無償にて改修作業を行っています。

〈SOMPOリスクマネジメント株式会社〉

土壌汚染 解決サービス

当社は環境省の指定調査機関（2003-3-2005）の許認可を持ち、お客さまが抱える土壌汚染問題を、'早期に' '安価に' '合理的に' 解決します。

そして、SOMPOグループとして、お客さまの追加となった汚染対策費用を補償する '保険' の手配も可能です。

汚染の懸念のある土地	売買促進	売買成立へ
売主さま：売りたくても売れない・・・		安心して売却できた
買主さま：汚染が怖くて買えない・・・		安心して購入できた
仲介さま：仲介が成立しない・・・		仲介成立！

お問い合わせ先

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

〈株式会社アドパークコミュニケーションズ〉

〈株式会社リクルート〉

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

清掃・点検を クラウド発注で もっと安く・高品質に

料金表

日常巡回プラン	掃き清掃プラン	掃き拭き清掃プラン
800円～/1棟	1,350円～/1棟	1,900円～/1棟

駐車場点検	電球切れチェック	ゴミ置き場清掃
600円～/1ヶ所	200円～/1ヶ所	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0円
掲載料0円

詳細はこちら

エリクラ

※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

〈一般社団法人日本擁壁保証協会〉

住宅地盤の安心を創出する

擁 壁 保 証

診断・保証

不動産業者さま 住宅会社さま ▶▶▶ 必見！

擁壁保証　地盤保証

擁壁診断　擁壁補修

全国に広がるネットワーク

一般社団法人 日本擁壁保証協会

東京都台東区台東3-7-8　https://mamoru21.com

お問合せ　弊会にお問合せの際は宅建協会会員である旨お知らせください

〈全宅住宅ローン株式会社〉

フラット35・50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。

メリット1 最長50年の長期固定金利（フラット50利用の場合）
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！

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

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

〈株式会社リクルート〉

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、鳥取県、山口県、愛媛県、大分県、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！

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

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。

消費者向け不動産情報提供サイト

ハトマークサイト

https://www.hatomarksite.com/

全面リニューアル!

9/14オープン

全国10万のハトマーク会員の物件情報を消費者へ提供する不動産情報提供サイト「ハトマークサイト」が全面リニューアルオープン！名称と基本機能はそのままで、消費者にとってより使いやすく探しやすいサイトに生まれ変わります。

ハトマークサイト TOP 画面

もちろんスマホ・タブレット対応!

被災された方向けの物件を検索

掲載物件には、被災された方に
詳しくは、各物件ページの「

物件検索（例）

※物件情報はイメージです。

New!! より使いやすい新機能

- 物件情報の閲覧履歴保存
- 最近検索した条件での物件検索が可能
- マイページ機能から新着物件情報をメール通知

New!! より探しやすい新機能

- シンプルかつ見やすい画面構成に
- 物件や周辺環境の画像点数が大幅増！
- 360°画像・パノラマ画像や動画対応！
- 検索結果一覧画面で写真を大きく表示！

新しいハトマークサイトへの物件登録はハトサポBBから

ハトサポ BB ホーム画面

REAL PARTNER ハトサポBB

ハトサポBBのご利用は
会員業務支援サイト
ハトサポから!!

※ハトサポBBは、宅建協会ご所属の会員様にご利用いただけるサービスですが、一部の宅建協会では機能の全部又は一部がご利用いただけない場合がございます。詳しくはご所属の宅建協会にお問合せください。