

REAL PARTNER

JANUARY



住まい探しは
ハトマーク

2023年1月号 [隔月発行]

令和5年1月10日発行 通巻第511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

2023年の不動産市況はどうなる？

「住」のトレンドウォッチング ①大気汚染防止法等の改正 ②注目される「異世代ホームシェア」

注目の書 著者は語る 『「挫折」というチカラ』 原 晋

紙上研修 所有者不明不動産解消に向けた不動産に関する法改正のポイント

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ



空き地・空き家の解消に向けて

令和5年の年頭にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

昨年は、サッカーワールドカップが開催され、惜しくもベスト8は逃したものの、強豪ドイツ、スペインを破り「ドーハの歓喜」として国民に感動を与えました。

一方、昨年来のウクライナ紛争により世界中で食料品や原材料が高騰するとともに円安が進行し、国内ではコロナ第7波・8波の影響により個人消費が低迷し景気の先行きは不透明であります。

我が国ではすでに少子高齢化社会に突入し、空き家は約850万戸、空き家率は13.6%と過去最高となっております。折しも本年より所有者不明土地の解消に向け、民法等一部改正、相続土地国庫帰属法、相続登記義務化が段階的に施行されます。

本会では国交省「不動産業ビジョン2030」に記載の「不動産のたたみ方」を消費者に啓発するため、今春消費者セミナーとしてタレントの実体験を基に「実家じまい」についての重要性やノウハウをお伝えすることとしております。

このようななか、本会では空き地・空き家対策として昨年末の税制改正にて「低未利用地100万円控除」および「相続3,000万円控除」の延長・拡充を要望し、それぞれ譲渡価格800万円への引き上げ、

譲渡後の除却工事等が実現されました。

皆様におかれましてはこれら税制等各種制度を活用され、依頼者の空き地・空き家解消の一助として貢献されますことを切に望むものであります。

また、マイナンバーカードの普及など政府のデジタル化施策に対応し、電子契約システム「ハトサポサイン」、BtoB機能を充実した「ハトサポBB」、「宅地建物取引士Web法定講習システム」の整備など引き続き業務のデジタル化を推進して参ります。

本会では現在、ハトマークのブランディングを見直しており、「みんなを笑顔にする」不動産のパートナーとしてのハトマークやキャッチコピーを検討しております。これにより皆様がより地域に寄り添い、消費者に信頼される会員企業となれることを想定しております。

終わりに2023年が皆様にとって良き年となることを祈念し、新年の挨拶といたします。

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

会長

坂本 久

令和5年度 税制改正大綱の概要

令和5年度与党税制改正大綱が、令和4年12月16日に公表されました。今回の税制改正大綱では本会の重点要望事項であった「低未利用土地等を譲渡した場合の100万円控除」、「空き家等の発生を抑制するための3,000万円特別控除」につきまして、適用期限の延長に加え拡充の措置がとられております。

その他、今年度適用期限を迎える税制特例措置の延長等、要望項目がおおむね認められました（※令和5年度税制改正大綱はあくまでも改正案です）。

税制関連法案は、令和5年度予算とともに例年3月末頃に成立する見込みです。

令和5年度税制改正の主なポイントは以下のとおりです。

1. 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（100万円控除）

- (1) 現行措置の適用期限を3年間（令和5年1月1日～令和7年12月31日）延長
- (2) 以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げ
 - ① 市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
 - ② 所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

2. 空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）

- (1) 現行の適用措置を4年間（令和6年1月1日～令和9年12月31日）延長

- (2) 売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年の2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事実施が譲渡後であっても適用対象とする

※上記の措置は令和6年1月1日以後に適用

3. その他

- (1) 土地の所有権移転登記等に係る特例措置を3年間（令和5年4月1日～令和8年3月31日）延長（登録免許税）
- (2) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置を2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）延長（不動産取得税）等

◆その他各種税制特例措置が延長されます。

詳細・問合せ先等は国交省ホームページへ

https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_008578.html

REAL PARTNER

January 2023

新年のご挨拶 空き地・空き家の解消に向けて 会長 坂本 久 2

令和5年度税制改正大綱の概要 3

特集 2023年の不動産市況はどうなる? 4

「住」のトレンドウォッチング 連載 第37回

① 大気汚染防止法等の改正
～アスベスト関連の規制強化による不動産取引への影響～ 8

② 注目される「異世代ホームシェア」 9

注目の書 著者は語る

『「挫折」というチカラ』原 晋 10

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第22回

賃貸住宅の床面積の推移から今後の賃貸住宅需要を考える 12

今月のアーカイブ 14

ハトサポサイン利用会員インタビュー 15

紙上研修 連載 第205回

所有者不明不動産解消に向けた不動産に関する法改正のポイント 16

ハトマーク支援機構からのお知らせ

Hatomark Fellow 2023年1月号 20

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2023年1月10日発行 通巻第511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

2023年の 不動産市況は どうなる？

2022年、不動産市況は堅調に推移した。新型コロナウイルスの感染拡大初期の2020年には地価も調整局面に入ったものの、2022年は、一部地域を除いて、住宅地・商業地・工業地などいずれも上昇へと転じた。

そして2023年。世界的なインフレが金利を押し上げるなか、不動産市況はどのように動くのか。オラガ総研株式会社代表取締役の牧野知弘氏の話を変えながら、今年の不動産市況を展望してみたい。

※本記事は、2022年11月16日に行われたインタビューに基づいて構成されています。

写真：PIXTA

ポジティブシナリオは 超低金利の継続

国土交通省が2022年11月30日に公表した「不動産価格指数」は、昨年8月時点までの不動産価格動向を示したものの、その時点において、住宅では「住宅地」、「戸建住宅」、「マンション（区分所有）」がいずれも上昇トレンドで推移している（図表1）。

また、商業用不動産では、新型コロナウイルス感染症の影響をなかなか拭い去れない店舗は下落基調に歯止めがかからないものの、オフィス、倉庫、工場、アパート・マンション（1棟）はいずれも、第2四半期も上昇を続けている（図表2）。

このような状況を受けて、2023年の不動産市況はどうか。オラガ総研株式会社代表取締役の牧野

知弘氏は、「社会がどう変化していくのを見るのが、不動産市況を見るうえで重要」と言う。

牧野 なぜなら、不動産は社会のインフラだからです。私たちは土地の上に造られた建物の中で働き、生活しています。したがって社会がこれからどう変化していくのかを抜きにして、不動産価格を語ることはできません。

そのうえで2023年の不動産市況を考えるには、2つのシナリオがあると言う。鍵を握るのは物価と金利、そして日本のファンダメンタルズ（経済の基礎的条件）で、それぞれがどうなるか次第で、ポジティブシナリオとネガティブシナリオが描けると言う。

まずポジティブシナリオをどう考えればよいのか。

牧野 ポジティブシナリオが成立するには、今の低金利が少なくとも1年間続くことが前提になります。低金利なので資金調達がしやすく、それが大型の開発につながりますし、内外金利差の拡大で円安水準が維持されれば、諸外国から日本に投資資金が入りやすくなります。現に、アジアから日本へ旅行に来た一部富裕層が、旅行のついでに都心部のマンションを購入して帰国する、という話もあるくらいです。

また日本人富裕層も、保有している資産ポートフォリオのリスク分散、資産防衛のために、国内不動産の取得に、より積極的な姿勢を示すようになるでしょう。こうした人たちは価格が高くて、良い物件であれば積極的に買おうとします。

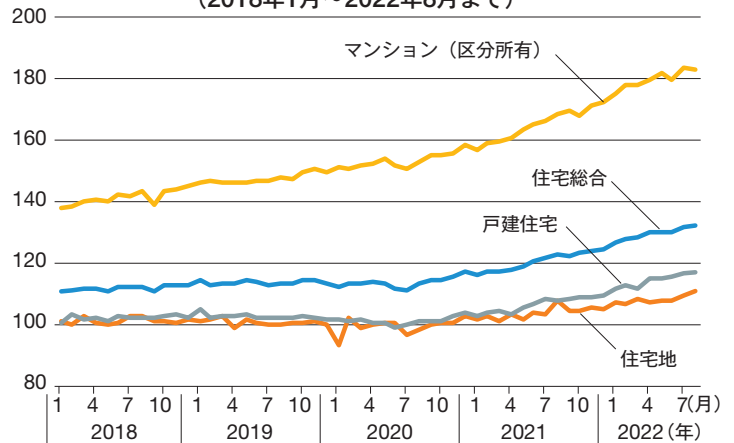
それに加え、これから大相続時代を迎えることも、不動産市況に影響するだろう。団塊世代は1947年から1949年までに生まれた人を指すが、すでに2022年からその世代の一部が後期高齢者になり、2025年にかけて順次その人口が増えていく。

牧野 団塊世代の多くは戸建てやマンションを所有していますが、相続が発生したときに、果たして子供たちはその物件に住むでしょうか。団塊世代の子供といえば、もう50代に差し掛かっています。親と同居していなければ、自分の家を持っている人もいるでしょうし、たとえ賃貸だとしても、すでに生活基盤を築いていますから、そう簡単に親が住んでいた家を継ぐという決断にはならないと思います。

牧野 知弘 (まきの ともひろ)

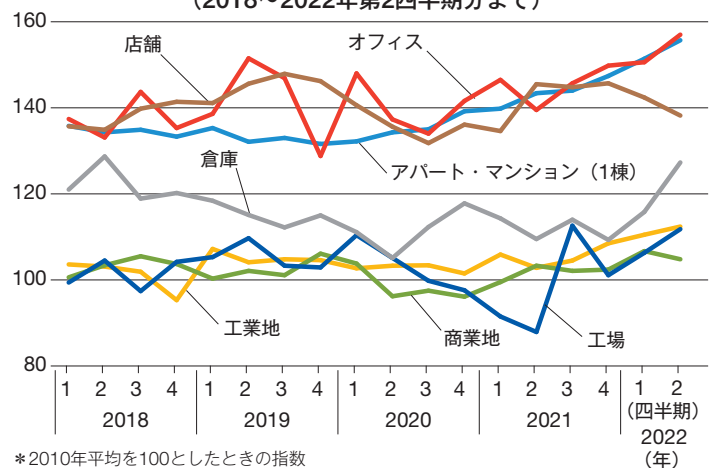
1983年、東京大学経済学部卒業。第一勧業銀行（現みずほ銀行）、ボストンコンサルティンググループを経て、外資系金融機関、大手国内金融機関等の経営戦略立案業務に従事。1989年、三井不動産入社。2002年、ガーデンホテルズ社（現三井不動産ホテルマネジメント）に出向。2005年、パシフィックマネジメンツ入社。パシフィック・コマーシャル・インベストメント代表取締役社長に就任（転籍）。2006年、日本コマーシャル投資法人執行役員に就任（兼職）。2009年、株式会社オフィス・牧野設立、代表取締役役に就任（現任）。2015年、オラガ総研株式会社設立、代表取締役役に就任（現任）。REIT上場に際して、2006年、世界の代表的経済誌であるFinance AsiaおよびAsiamoney誌より2006年Best IPO賞（日本部門）を受賞。2015年、著書『空き家問題』が第5回不動産協会賞（一般社団法人不動産協会）を受賞。

図表1 住宅用不動産価格指数の推移グラフ
(2018年1月～2022年8月まで)



*2010年平均を100としたときの指数
(出典：国土交通省、令和4年11月30日発表資料より)

図表2 商業用不動産価格指数の推移グラフ
(2018～2022年第2四半期分まで)



*2010年平均を100としたときの指数
(出典：国土交通省、令和4年11月30日発表資料より)



そうだとしたら、親が住んでいた家を売りに出すでしょう。特に都心に家を持っている親の財産を相続すると、多額の相続税を課せられることも十分に考えられます。また売却せずとも、空き家のまま放置しておくわけにはいかなないので、それを賃貸に回す人も出てくるでしょう。

こうした動きが顕在化したとき、金利水準が低いままであれば不動産の売買が活発に行われますから、さらに不動産取引市場が活況になるでしょう。

ネガティブシナリオは 円安と金利上昇

では、一方のネガティブシナリオとなった場合はどうなるのか。

牧野 日本の地盤沈下が現実化するという前提でのシナリオになります。

日本はたしかにモノやサービスの価格が安く、治安も良い国ですが、ファンダメンタルズを見ると、どうにも先行きは厳しい。2022年10月にかけて円安が進んだのは、日米金利差の影響もありますが、同時に日本の将来に対する悲観的な見方の現れとも考えられます。

このまま円安が進めば、海外マネーの暗躍によって日本の水資源など重要なインフラのいくつかを海外の投資家に牛耳られてしまうリスクがあります。

加えて物価高が深刻化すると、生活の負担感が一段と強まります。2022年10月の消費者物価指数上昇率は、コアCPIで3.6%となりましたが、生活実感としてはそれ以上の物価上昇圧力を感じている人は少なくないでしょう。

賃金を引き上げて物価上昇分をカバーできるかという点、日本は大半が中小企業なので（編集部注・経産省の基準で全企業数の99.7%が中小企業といわれている）、そこまでの余力がありません。そうなると多くの庶民は、ポジティブシナリオに乗れないということになります。

ネガティブシナリオの怖いところは、円安と物価高によって金利が一気に上昇するリスクをはらんでいることだ。世界の潮流に逆らって、日銀は金融緩和を続けているが、いつまで金利上昇を抑え込めるかは、なんとも言えない。

牧野 金融マーケットは本当に冷酷で、一夜にして顔が変わります。大勢の人が超低金利の恩恵を受けていたものが、ある日、突然、金利上昇に転じることもあります。そうなったら、おそらく風景が一気に変わるでしょう。

何よりも怖いのが、フルローン組んで家を購入している人たちです。なかには8,000万円もするタワーマンションをベアローンで購入している若い夫婦もいます。ギリギリのところまで住宅資金を捻出しているような人たちは、本格的な金利上昇を迎えたとき、ローンを返済し続けられるでしょうか。ここは非常に懸念するところです。

新型コロナウイルスの感染拡大後、先進国の中央銀行は多額のマネーを市場に供給しましたが、まさに未曾有の金融緩和を行ったわけですが、その先にどういう運命が待っているのかを、正確に予測できる人は誰もいないでしょう。下手をすれば、2023年版のブラックマンデーが起こるリスクも否定できません。

仮にこのネガティブシナリオが現実化したら、一般消費者はまたたく間に、住宅に回せる資金に窮することになります。その結果、住宅需要が一気に冷え込むことになるでしょう。当然、日本の不動産に投資している海外勢も、ひとまず利食いをして資金を引き上げるはずで、これらの要因が重なると、一部の高額物件はそれほど影響を受けずに済むかもしれませんが、都心郊外や地方都市の不動産市場は、暴落に巻き込まれる恐れがあります。

ファンダメンタルズの悪化を正確に察知するのは難しいことだが、ファンダメンタルズに及ぼす悪影響の大きさを考慮すると、円安急伸、金利急上昇が現実化したときに、ネガティブシナリオのリスクが高まると考えられる。

逆に円安が落ち着き、低金利が続けば、ポジティブ

シナリオで考えればよいというところだろうか。

厳しいオフィス、 高級賃貸物件は堅調

以上の全体像を踏まえたうえで、利用目的別不動産投資市場の動向についても伺った。ざっとまとめると、

- ・オフィス市況は悲観的
- ・住宅市況は高級賃貸物件は堅調だが、単身者あるいは夫婦のみ世帯向けの物件は厳しい
- ・EC（電子商取引）の伸びによって、データセンターや物流施設のニーズが強い状態はしばらく続く見通し

ということだ。

牧野 2023年にオフィスが大量供給されます。

高層の大型ビルが中心で、これらは大企業の需要を狙ったものですが、多くの大企業は新型コロナウイルスの感染拡大を機に、とりわけ本社機能に関してはリモートワークに移行しています。出社かリモートかの二項対立ではなく、少なくとも働き方がこれまでに比べてフレキシブルになるでしょう。そうすると、全員出社が義務付けられていたときに比べれば、オフィス需要は確実になくなります。そこに大量供給ですから、2023年のオフィスは厳しいと見ています。

その証左として、昔は東京のオフィスといえど一時的に空室率が上昇しても、時間が経過すると元の水準に戻りましたが、2022年は空室率が6%のまま推移しています。おそらく2023年は、さらに空室率が上昇するでしょう。

住宅については、家賃20万円以上の高級賃貸物件は堅調ですが、都心で単身者や夫婦のみ

世帯が住む1K、1LDKの物件は、借り手が少ない状態です。これはリモートワークの普及などで働き方が変わったため、会社の近くに住む必要性が薄らいだからと考えられます。

最後に、2023年の不動産市場における注目点を伺った。不動産が社会の重要なインフラであり、社会変化の影響を受けるとしたら、不動産市場にはどのような変化が生じるのだろうか。

牧野 コロナ禍の影響で人々のライフスタイル、とりわけ働き方が大きく変わりました。家で仕事をし、家族といる時間が増えることによって、夜の時間帯を家族と過ごす人も増えていくでしょう。そうすると、外食をするにしても、東京都心ではなく郊外のレストランへのニーズが高まります。一方で、東京都心の商業地は、労働人口の減少によって先行き厳しくなるのではないのでしょうか。

1980年代のバブル経済のように、日本中の土地が狂ったように値上がりするようなことはありませんが、人々のライフスタイルの変化によって、地方や都心郊外の一部地域が人気エリア化する可能性は高いと見ています。

これらの変化を前提にして、これから団塊世代からの相続が増えることを考慮すると、郊外に建てられた戸建ての中古物件は、魅力的な選択肢の1つになると考えています。



大気汚染防止法等の改正

～アスベスト関連の規制強化による不動産取引への影響～

大気汚染防止法や石綿障害予防規則が令和2年に改正され、建物の解体等工事における石綿の飛散を防止するための規制が順次強化されている。これらの法改正が不動産取引に与える影響について解説する。

深沢総合法律事務所 弁護士 大川 隆之

大気汚染防止法等の改正

大気汚染防止法は、建物の解体等工事における規制対象外の建材からの石綿の飛散や、不適切な事前調査による見落としといった問題に対処するため、令和2年の法改正により規制を強化した。

まず、令和3年4月1日以降、すべての石綿含有建材に規制を拡大し、吹付け石綿（レベル1建材）と石綿含有断熱材等（レベル2建材）だけではなく、石綿含有成形板等（レベル3建材）も規制対象にするとともに（図表参照）、元請業者が行う事前調査の方法を法定し、調査記録の作成・保存を義務化した。レベル1・レベル2建材の除去等を伴う解体等工事の場合は、発注者が作業開始の14日前までに都道府県等に届出をする必要があるが、レベル3建材の場合も作業計画を要するなど作業基準を明確化した。

また、元請業者に、除去作業で取り残しがないこと等を知識を有する者に目視で確認させることや、作業記録の作成・保存を義務付け、違法な除去作業に対して直ちに罰則を科す直接罰も創設した。

さらに、令和4年4月1日以降は、一定規模以上※の解体等工事の元請業者に、石綿含有建材の有無にかかわらず、事前調査の結果を都道府県知事に報告することを義務付けた。令和5年10月1日以降は、この事前調査を必要な知識を有する者（建築物石綿含有建材調査者等）に依頼することも義務化される。

※建築物の解体→床面積の合計が80㎡以上
建築物の改造・補修、工作物の解体・改造・補修→請負金額の合計が100万円以上

また、労働安全衛生法に基づく石綿障害予防規則も、解体等工事に伴う労働者の健康障害防止の観点から、大気汚染防止法と一部重なる規制強化の改正がなされている。

図表 石綿含有建材の分類

レベル	種類	例
レベル1	吹付け石綿	吹付け石綿、石綿含有吹付ロックウール、石綿含有吹付パーミキュライト、石綿含有パーライト吹付など
レベル2	断熱材等	石綿含有断熱材、石綿含有保温材、石綿含有耐火被覆材
レベル3	成形板等	窯業系サイディング、住宅屋根用化粧スレート、ロックウール吸音天井板、せっこうボード、ビニル床タイル、石綿含有仕上塗材など

法改正の不動産取引に与える影響

これらの法改正による規制強化は、当然、建物の解体工事を行う元請業者の負担を増大させ、その費用の高額化や工期伸張に直結することになり、現場ではすでにその傾向が現れている。

ところが、不動産取引の場面ではこの問題が十分に認識されておらず、今後、建物の解体時に想定外の負担を強いられた買主が、売主や仲介業者に対して契約不適合責任や説明義務違反を追及するといった法的トラブルが増大するものと懸念されている。

そこで、売主や宅建業者は、引渡し後に買主による建物の解体が予定されている場合には、以下のような特約や重要事項説明で買主に注意喚起しておきたい。

買主は本物件引渡し後に実施する建物等解体工事に際し、工事の請負業者が実施する石綿の有無に関する事前調査に協力するものとし、事前調査に伴う費用について適正に負担することを了承するものとします。また、調査の結果、石綿使用が判明した場合には通常の解体工事費用が割高になるおそれがある他、解体工事の期間が長引くおそれがあることについて予め了承するものとします。（全宅連版「わかりやすい重要事項説明書の書き方」より抜粋）

また、買主保護やトラブル予防の観点からは、売買契約の際に石綿使用の有無に関して詳細な専門調査を行い、その結果を特約容認事項に盛り込んだり、売買代金に反映させるといった対応も検討すべきであろう。

注目される「異世代ホームシェア」

近い将来、高齢者人口の増加と高齢単身者世帯の増加が社会問題化することは間違いない。
不動産業界にとっても課題となってくるこの問題への対応策についてレポートしてみた。

[文・編集部]

高齢者人口の増加と高齢単身者世帯の増加は確実に進んでいる

2020年の国勢調査によると、総人口に占める65歳以上人口は28.6%となった。これは2015年に行われた前回調査の26.6%より2ポイント上昇したことになる。

一方で、この30年で急速に増えたのが「単独世帯」だ。1990年調査の単独世帯の比率は23.1%だったが、2020年調査では38.1%まで上昇している。

内閣府の「高齢社会白書（令和3年版）」によると、65歳以上の一人暮らしは、2020年時点で男性が243万5,000人（世帯）、女性が459万人（世帯）であり、これが2040年には男性が355万9,000人（世帯）、女性が540万4,000人（世帯）まで増加する見通しが示されている。

こうしたデータが示す結果は、高齢者人口の増加と高齢単身者世帯の増加が確実に社会問題化するだろうということだ。

この社会課題を解決する1つの方法として注目されるのが、「異世代ホームシェア」だ。異世代ホームシェアは、シェアハウスの一種で、高齢者と主に若者が同居するシェアハウスである。このシェアハウスには、おおむね2つのパターンが考えられる。

1つは、子供が独立して広い家を持て余している高齢者が1階に住み、2階を若者向けの賃貸に開放するというパターン。

建物の所有者である高齢者にとっては、月々の家賃収入が得られるのと同時に、孤立の解消や防犯面における生活の安心感、日常生活のサポートが期待できる。若者にとっては、安い賃料で部屋を借りられるというメリットがある。

ただ、戸建てをそのままシェアするのでは、それぞれの独立性が確保できず、お互いにストレスフルになるリスクもある。高齢者と若者では生活のリズ

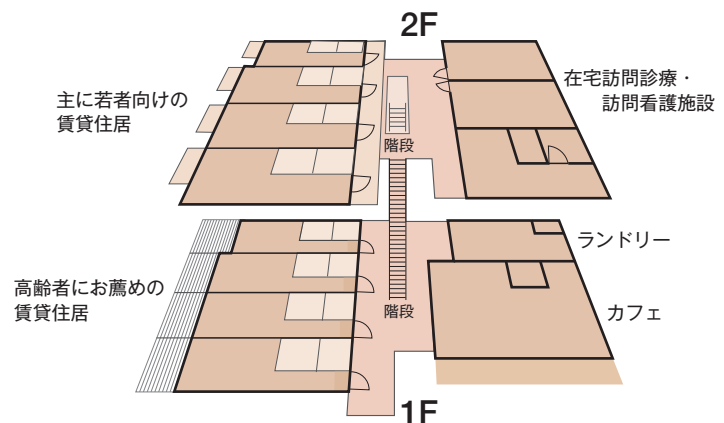
ムが大きく異なるし、若者からすれば、高齢者への遠慮から友達も自由に呼べないというデメリットもあるだろう。

若者と高齢者がともに暮らすためにはさまざまな工夫も必要に

もう1つのパターンは、賃貸アパートなどを活用するシェアハウスだ。

たとえば神奈川県藤沢市にある異世代シェアハウス「ノビシロハウス亀井野」は、2棟あるアパートのうち、1棟の1階4室を高齢者向けに、2階4室を主に若者向けに貸し出すのと同時に、もう1棟の1階をカフェやランドリーにして、2階には訪問介護事業者やクリニックが入居している（図）。アパートの2階に住む若者が「ソーシャルワーカー」の役割を担い、1階に住む高齢者への声かけ、話し相手などを行う代わりに、家賃を半額にしている。

異世代ホームシェアの理念は、若者が高齢者を支えるという一方的な支援ではない。高齢者の経験や知恵を若者と共有することで、若者の人間的成長を促すという側面も期待されている。何よりも、高齢者の孤立という社会課題の解決につながるという意味において、不動産事業者も積極的に検討する価値がありそうだ。



「ノビシロハウス亀井野」の部屋構成

本書を書かれたきっかけを教えてください。

チャレンジする学生が少なくなったことに対する危機感を感じたことがきっかけです。なぜチャレンジしようとしなのかという、世の中全体に失敗を許さない風潮が強まっているからだと思います。

教育現場でいうと、学生の行動のすべてが内申書で管理評価される傾向がどんどん強まっています。「ダイバーシティ」という、多様性を大切にする社会が重要などと、きれいな言葉が流布されていますが、今の学生を見ると、個性の芽がどんどん摘み取られている気がしてなりません。結果的に、社会に輩出される学生たちが画一的になってしまうので、なかなか多様化が進まないという、非常に残念な状態に陥っていると思います。

失敗を許さない社会から、イノベーションは生まれません。私は、チャレンジこそが新しい文化やイノベーションを生み出し、かつ人間を成長させる源泉だと思っています。チャレンジに失敗はつきものですが、失敗という結果に対して真剣に向き合うことができれば、それは失敗ではなく、新しい文化やイノベーションを生み出す原動力になります。にもかかわらず、たった一度の失敗で、二度と這い上がれない世の中になっているのが、今の日本の何とも言えない閉塞感につながっています。それがいかに非生産的であるかを、一人でも多くの人に知ってもらいたくて、筆を執りました。

誰に読んでもらいたいと考えて書かれたのですか。

私は大学陸上競技部の監督ですが、試合に勝つことを至上命題にはしていません。大学4年間の競技人生を通じて、社会の良き構成員として活躍できる人材に育ってもらうことが、私の学生指導における一丁目一番地と考えています。その意味では、これから大学スポーツを目指す学生というよりは、社会人として働いているビジネスパーソンに読んでほしいと思っています。

組織論やリーダー論は普遍的なものであり、学生ス

「挫折」というチカラ
人は折れたら折れたただけ強くなる

原

青山学院大学陸上競技部長距離ブロック監督
青山学院大学地球社会共生学部教授

晋

(撮影・村越将浩)



『「挫折」というチカラ 人は折れたら折れたただけ強くなる』

マガジンハウス 1,100円(税込)

箱根駅伝での活躍など、いまや押しも押されぬトップ校の仲間入りを果たした青山学院大学陸上部。その強さを支えているのは、これまでの栄光ではなく、選手たち自身の「挫折した体験」だと原監督は言う。本書では、挫折という体験の大切さと同時に、どうすればそこから再起して、さらに高みへとステップアップすることができるか、その思考法を紹介し、現代の「失敗させない」「失敗を避け挑戦をしない」風潮に苦言を呈す。



はら すすむ ● 1967年、広島県三原市生まれ。広島県立世羅高校在学中に全国高校駅伝準優勝。中京大学に進学し、全日本インカレ5000mで3位入賞。89年に中国電力陸上競技部に入部するも、故障に悩み、5年で競技生活を引退。その後、同社内で新商品を最も売り上げ、ビジネスマンとしての能力を開花。2004年に同社を退社し、現職に就任。15年に箱根駅伝初優勝に導き、18年まで4連覇。20年には大会新記録で王座奪還を果たし、22年には大会新記録を更新して6度目の総合優勝をするなど、青山学院大学を駅伝強豪校に育て上げる。

スポーツでもビジネスでも同じです。それぞれのフィールドでチャレンジをし、失敗して挫折感を味わっても、また同じフィールドでチャレンジをする。その繰り返して組織は成長し、その組織を牽引するリーダーが輩出されていくのです。企業が失敗を恐れたら、企業としての成長はなくなります。そういう意味でも、多くのビジネスパーソンに読んでいただければと思います。

挫折を乗り越えるためには、どうすれば良いでしょうか。

まずは夢を持つことです。こうなりたい、ああいうことがしたい、こんなモノが欲しいとか、人には何か一つでも目標があると思います。ただ、容易く実現できるような目標は、夢とは言いません。夢とは、遠い先の未来にある、達成するのにかなりの困難が伴うものです。だからこそ、それを達成できたときの喜びは非常に大きなものになります。もちろん、そこに到達するのは非常に大変であり、時には失敗をして挫折感を味わうでしょう。

しかし、その夢を実現できたときの自分をイメージして、とにかく半歩でもいいので前進できるように努力をする。そうすれば自然と挫折は乗り越えられます。

原監督は青山学院大学を箱根駅伝で6回の総合優勝に導きました。そのリーダーシップはどのように身に付けられたのですか。

常に社会全体、あるいは組織全体のことを考えて未来像を描くことです。その未来像は、決して自分のエゴで描くものではなく、自分の周りのためになることを前提に描き、行動することが大事です。

別な言い方をすると、自分が得することだけを考えて行動する人には、誰もついてきません。自分のためではなく、社会のため、会社のため、チームのためを考えて発言する、あるいは行動する。

その際には、物事の枝葉末節にはあまりこだわらず、全体を俯瞰して本質を見極めるようにする。失敗して挫折感を味わっても、あきらめずに、自分が描いている大きな夢に向かってチャレンジする。そうすれば人は自然と集まってきますし、大勢の人の力を借りて、より大きな夢を実現できるようになります。

(取材・文／編集部)

{チャレンジこそが新しい文化やイノベーションを生み出し、かつ人間を成長させる源泉だと思っています}

賃貸住宅の床面積の推移から 今後の賃貸住宅需要を考える

不動産エコノミスト

吉崎 誠二

5年に1度調査が行われる総務省の「住宅・土地統計調査」の中には、「所有関係別一住宅当たり延べ床面積の推移」というデータがあります。今回は、1968年から50年間の借家の延べ床面積がどのように推移したのかを見て、今後、賃貸住宅需要がどうなるのか考えてみましょう。

民間貸家1戸当たり延べ床面積は 右肩上がり推移

総務省の「住宅・土地統計調査」には、「所有関係別一住宅当たり延べ床面積の推移」というデータがあり、1968年から2018年までの50年間で、持ち家、借家の延べ床面積がどのように変化してきたのかの推移がわかるようになっています。

まずは図表1を見てみましょう。このグラフは、民間賃貸住宅の1戸当たり延べ床面積が過去50年間でどのように推移したのかを示しています。ご覧のように、関東、東海、近畿のいずれもが右肩上がりです。3地域のうち、延べ床面積が最も広いのは東海で、次に近畿、関東という順番になります。

関東が最も狭いのは、進学や就職での需要の多い地域ですから、地価・住宅価格とも高い中で賃料を抑えるには、相対的に狭い部屋が多くなっているためと考えられます。若年層が多く住むために、1部屋当たり

の面積が狭い賃貸住宅の需要が旺盛なのでしょう。

このような状態は長く続いていて、東京23区内においては、なんらかの規制を設けないと、ワンルームマンションなどの狭いマンションばかりになってしまうという懸念もあったほどです。実際、1990年以降、ワンルームマンション条例を制定する動きが、各自治体で見られました。

また、東京23区の多くの区において、ワンルームマンションの最低面積を定めています。

たとえば新宿区では、2008年までの最低面積は18㎡でしたが、2008年以降は25㎡に広がりました。そして23区の大半の区はそれにならってか、25㎡を基準にしています。

ただ、渋谷区はそれよりも若干広めにしており、「寄宿舍等を除くワンルームマンションなどは28㎡以上、寄宿舍等については15㎡以上」としています。

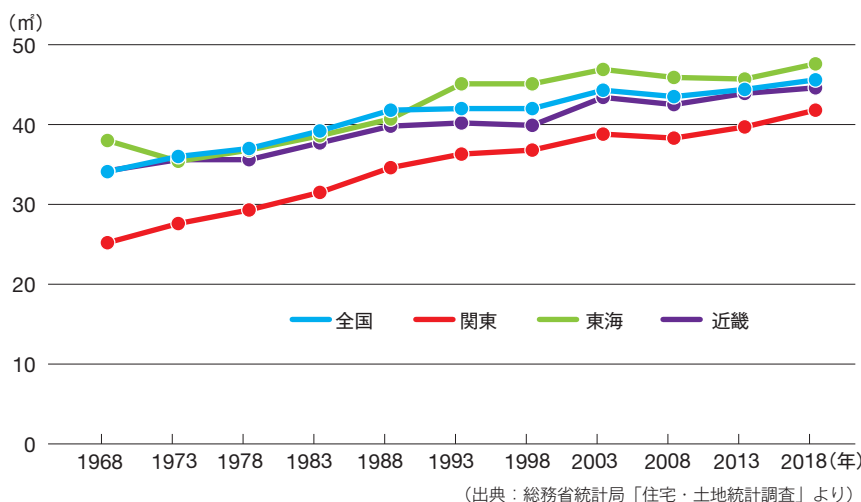
さらに、新宿区の条例で「ワンルーム形式の住戸（寮および寄宿舍を除く）が30戸以上になる場合に

は、家族向け住戸（専用面積40㎡以上）を一定割合設ける必要がある」となっているように、各区でも一定割合をファミリー向けにすることや、一定数の駐車場の確保を義務付けているケースもあります。

グラフを見ると、関東や近畿においては2013年から2018年にかけて、延べ床面積が大きくなっているのがわかります。

これは、ワンルームマンションの規制が導入されたことによって、

図表1 民間賃貸住宅の1戸当たりの延べ床面積の推移（1968～2018年）



「最低面積の導入」ならびに「ワンルームよりも広めのファミリー向け物件を一定割合建てること」が求められるようになり、延べ床面積の拡大につながった要因の一つだと思われます。

収入が安定した単身者向けとして 少し広めの部屋の需要が広がる 可能性がある

このように、賃貸住宅の延べ床面積は、この50年間、人口動態や家族形態の変化、規制などの影響を受けて変化してきましたが、今後はどうなっていくのでしょうか。

まず、都市部における単身者向け賃貸住宅への需要は、これからも旺盛な状況が続くと見えています。地方から都市部への人口流入は今後も続くでしょうし、国勢調査の数字を見ても、単身者世帯の増加は、もはや不可逆的なものと考えられます。

従来、都市部の賃貸住宅に住むのは主に若年層でしたが、これも大きく変わっていくでしょう。そもそも人口の年齢構成を見ても若年層は減少傾向にありますし、出生率の低さを見れば、仮に効果的な少子化対策が打ち出されたとしても、数字の改善が見られるまでには、少なくとも50年かかるでしょう。現に、晩婚化や非婚化が進んだことにより、若年層ではない、単身者世帯の増加が顕著になっています。

そうすると、都市部においては若年層向けだけでなく、比較的収入が安定した、30～40代単身者向けの賃貸住宅需要が高まる可能性があります。収入に余裕がある分、広い物件を求める傾向がありますから、単身者向け賃貸住宅といっても、25～30㎡のワンルームマンションよりも、40～50㎡程度の1LDK、2LDKに対する需要が高まっていくものと思われます。

給与住宅(社宅)の用途は不変なので 広さにもあまり変化がない

なお、「住宅・土地統計調査」の賃貸住宅は、図表1に取り上げた民間賃貸住宅のほか、公営、都市再生

機構・公社、給与住宅(社宅)についての延べ床面積の推移(図表2)もあります。公営、都市再生機構・公社の延べ床面積は、民間賃貸住宅と同様に右肩上がりで上昇しているのですが(公営賃貸住宅は2003年まで拡大基調でしたが、それ以降は横ばいで推移しています)、全国の給与住宅は、1968年が53.56㎡で、1983年に57.28㎡まで増えたところでピークを打ち、2018年には52.75㎡まで縮小しています。

給与住宅の場合、この50年間で最も広いときと、最も狭いときの変化が、他の借家に比べて小さいという特徴も見られます。なぜ、給与住宅の広さにあまり変化が見られないのかについては、社宅の利用パターンがこの50年間を通じてあまり変わらなかったからではないかと推察できます。

基本的に社宅は、単身用タイプか、家族で通勤する人向けのファミリータイプかのいずれかですが、前者は広めのワンルームか1Kタイプで30～40㎡程度。後者は2LDKが中心で60～70㎡程度になります。これを平均化すると50㎡前後であり、かつ社宅の利用パターンがこの2つに限定されることから、変化の幅が小さいと考えられます。

図表2 公営賃貸住宅・給与賃貸住宅の1戸あたりの延べ床面積の推移
(1968～2018年) (単位: ㎡)

	公営住宅				給与住宅			
	全国	関東	東海	近畿	全国	関東	東海	近畿
1968年	37.78	38.99	36.70	38.80	53.56	46.82	53.70	55.11
1973年	40.01	41.19	39.37	40.39	53.86	48.15	54.79	53.98
1978年	41.52	40.04	42.77	41.15	55.33	50.32	55.73	55.08
1983年	44.90	41.60	45.55	44.27	57.28	51.26	57.44	57.17
1988年	47.00	43.07	48.09	46.27	56.07	50.62	56.10	56.36
1993年	49.44	45.34	50.80	47.09	56.35	49.40	55.66	57.33
1998年	50.19	47.67	50.87	47.95	53.52	48.52	52.80	51.68
2003年	51.56	47.28	52.34	49.18	53.63	49.24	51.49	53.12
2008年	51.52	46.85	52.72	49.13	53.17	48.96	47.44	53.70
2013年	51.91	47.32	53.30	50.18	52.60	47.33	45.93	54.50
2018年	51.48	46.55	51.51	49.43	52.75	48.66	47.59	55.77

(出典: 総務省統計局「住宅・土地統計調査」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。

全宅連・全宅保証

令和4年11月3日

令和4年秋の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、11月3日（文化の日）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〕		〔都道府県協会推薦〕	
多田 幸司	（全宅連理事 全宅保証理事・岩手）	加藤 龍雄	（福岡県宅建協会 会長）
岡本 洋三	（全宅連理事 全宅保証常務理事・広島）	澤本 繁則	（秋田県宅建協会 元副会長）
● 黄綬褒章 〔全宅連・全宅保証 推薦〕		〔都道府県協会推薦〕	
岡田 日出則	（全宅連理事 全宅保証理事・神奈川）	渡邊 勝久	（埼玉県宅建協会 副会長）
		永井 彰	（東京都宅建協会 元副会長）
		松本 高亮	（兵庫県宅建協会 元副会長）

全宅連

令和4年11月7日

第27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10月実施の「第27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+18.6Pとなり、前回調査に比べ+4.6P上昇し、7回連続プラスとなりました。



城西大学にて実務家（宅建協会会員）が講演

全宅連の提携大学である城西大学において「今、地域コミュニティにおける不動産の在り方について」をテーマに実務家（宅建協会会員）を講師に招いた講演会が開催されました。



【講師】株式会社市萬
西島社長〔東京都〕



【講師】株式会社Vivit Base
武原社長〔山梨県〕



【講師】吉原住宅有限会社
吉原社長〔福岡県〕

インフォメーション

全宅連

「令和4年11月改訂版

わかりやすい重要事項説明書の書き方」の発刊について

令和4年5月の改正宅建業法および令和4年9月の重要土地等調査法の追加等に対応した「令和4年11月改訂版 わかりやすい重要事項説明書の書き方」を発刊しました。記載例と取引における留意点を記載しており、充実した内容となっておりますので、是非ご活用ください（宅建協会会員限定）。



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）〕

入試日程	(B日程)	出願資格等のお問い合わせ
願書受付期間（全宅連必着）	2023年2月21日（火）～2023年3月3日（金）	明海大学浦安キャンパス入試事務局 〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL. 047-355-5116 https://www.meikai.ac.jp/
試験日	2023年3月16日（木）	
合格発表日	2023年3月17日（金）	
試験科目	面接・小論文	



不動産取引の電子化を支援



ハトサポサイン

の提供開始

安い

簡単

安心

全宅連では、2022年9月から会員向けの新たな不動産情報流通システム「ハトサポBB」の提供を開始していますが、11月からは電子契約システム「ハトサポサイン」を実装し、会員の皆様の不動産DX化を支援しています。

使い勝手の良さがポイント

「ハトサポサイン」は、全宅連とGMOグローバルサイン・ホールディングス（株）が提携し、同社の電子契約システム「GMOサイン」とシステム連携して提供しています。

特徴は、初期費用2,200円〔税込〕で利用件数に応じて課金される従量課金制（事前購入チケット方式1枚275円〔税込〕×最低購入数10枚から）であること。宅建協会の会員であれば月額基本料がかからず、またチケットには有効期限がないので、無駄なく・無理なく利用することができます。

さらに、すでに提供しているクラウド型契約書作成ツール「ハトサポWeb書式作成システム」とシステム連携しているので、重要事項説明書や契約書の作成から電子契約まで一気通貫ででき、ストレスなくペーパーレス化ができるようになりました。

入力方法も、画面の指示に沿って入力・チェックすればいいので、パソコンでの作業に不安を感じる人でもスムーズに操作することが可能です。また、署名についても、「今までのようにハンコを押した形がいい」場合には、印影を選ぶとテキストで作成できるようになっています。



電子印鑑なら

GMOサイン

契約作業の利便性や印紙代軽減化が決め手

ハトサポサインのリリースを知り、9月から登録したという株式会社ことり不動産（東京都目黒区）。実は、先行して5月から他社の電子契約システムを導入し、売買仲介の現場で電子契約を行ってききました。当時は相手側の不動産会社やお客様が対応できない場合もありましたが、最近は電子契約に対応できる環境が整ってきたといいます。



ことり不動産の店舗画像

今回、導入の決め手になったのは、お客様の収入印紙代の負担解消と、Web書式作成システムで作成した契約書が使えること。「業界で共有できるシステムがあることは、中堅・中小規模の町の不動産会社にとってはありがたいことですし、月額基本料がかからないので費用も抑えられます」と話します。

「会社としては、対面でお客様の疑問や不安を解消するほうが望ましいと考えていますが、遠方で来店が難しい場合では電子契約は有効です。対面・電子契約とお客様の選択肢が増えるよう、サービスとして提供したいと思います」（同社・石岡茜さん）。

一方、電子契約の機会が増えつつある中で、銀行や住宅金融支援機構など、住宅ローンに関わる金融機関とも連携してほしいとも。「電子契約を証明する追加データの提出を求められたり、銀行によって提出する書類が違ったりします。できれば、融資先への提出書類も一括でダウンロードできれば、もっと利便性が高まると思います」。また、まだまだ手探りで対応することから、「コールセンターのようなフォロー体制があると、中小事業者としては不安が解消できてありがたい」としています。

令和5年1月上旬から「ハトサポサインはじめてキャンペーン」を実施します。詳しくはこちら。





所有者不明不動産解消に向けた 不動産に関する法改正のポイント

深沢綜合法律事務所 弁護士

おおぎり よしこ

大桐 代真子



令和3年4月21日に「民法等の一部を改正する法律」および「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立しました。これにより所有者不明不動産の「発生の予防」と「利用の円滑化」が進むものと考えられます。以下に改正のポイントを解説いたします。

土地建物等の利用に関する民法の見直し (利用の円滑化)

令和3年民法改正(令和5年4月1日施行)

1. 所有者不明土地建物管理制度・管理不全 土地建物管理制度

所有者不明土地・建物は、管理不全状態を起こしやすく、近隣に悪影響を及ぼしたり、公共事業や民間取引を阻害したりするなど問題がありました。

問題のある不動産のみに特化することで、管理対象範囲と予納金をコンパクトにした利用しやすい財産管理制度が新設されました(マンションに関しては、法制審で審議中)。

① 利害関係人の請求により地方裁判所に選任された所有者不明土地建物管理人には利用改良行為権限があり、裁判所の許可により、所有者不明土地建物の売却も可能です。利害関係人には、不利益を被る隣地所有者、一部の共有者が不明な場合の他の共有者、適切な管理を目的として土地の取得をしようとする公共事業の実施者などが該当し、管理命令が発令されると、管理命令の登記が職権でなされるので、登記簿で確認できます。

留意点

上記管理人には、管理命令の対象範囲の管理処分権限が専属します。ただし、遺産分割の当事者にはなれないので、相続手続を要する場合には、現行の不在者財産管理人の制度を利用すべきです。

② ゴミ屋敷、擁壁の破損、害虫や獣の発生等の管理不全状態の不動産についても、利害関係人らの請求により、裁判所が管理人を選任して管理を命ずる管理不全土地建物管理制度ができました。

留意点

所有者が判明し居住している場合もあるので、左段①とは異なり、所有者本人の陳述を聴く手続があり、反対されると管理命令が発令されないことがあり、また、売却は、本人の同意がなければできません。

2. 共有制度の見直し

共有不動産について所在等不明共有者がいる場合、利用の意思決定ができないことから処分や変更行為ができず、公共事業や民間取引が阻害されていたため、以下の見直しがされました。

① 軽微変更(たとえば、アスファルト舗装工事、土留工事、建物の外壁屋上防水工事等があり得る)は、全員同意ではなく、持分価格の過半数で決定できます。

② 所在等不明共有者がある場合には、地方裁判所で、母数から除外する決定を得て、それ以外の持分の過半数で、管理行為(10年以内の山林の賃貸借、5年以内の土地賃貸借、3年以内の定期借家契約等)や軽微変更、それ以外の共有者全員同意で、変更行為(借地権設定、賃貸借設定、農地の宅地造成等)ができます。また、所在等は判明しているが賛否不明の者については、軽微変更・管理行為に限り、分母から除外する決定を得ることが可能です。



留意点

多数決要件の緩和によって、共有者間における決議で多数の賛成が得られたとしても、従前より利用契約関係があって不動産を利用中の者に対して明渡しを請求できるかどうかは別問題です。別途、契約終了事由の存否や解除の可否を検討する必要があり、更に民法252条3項の「特別の影響」に該当する場合はその影響を受ける者の承諾も必要です。また、そもそも、持分譲渡・抵当権設定等持分を失う、いわゆる処分行為は持分権者の同意がなくては処分できません。

- ③ 地方裁判所の決定を得て、所在等不明共有者の持分を取得したり、不動産全体を第三者に譲渡したりできる制度が新設されました（供託が必要）。移転登記は、所在等不明共有者の関与なく可能となります。

留意点

第三者への譲渡の場合、決定確定後2カ月（権限付与決定の効力終期）以内に譲渡をしないとときは決定の効力を失うため、農地法の許可等を要する場合は、別途許可の準備を進め、裁判所に権限付与決定の効力終期を延長してもらうことが重要です。

この制度は、相続財産に属する共有不動産について、被相続人死亡後10年を経過していない時点で、利用できません。

3. 遺産分割の促進

遺産分割せず放置されたまま、相続が繰り返されると、いわゆるメガ共有になり、所在等不明者が発生し、管理や処分が困難となっています。

遺産分割では、法定相続人の個別事情、たとえば、生前贈与を受けたことや、療養看護等の特別の寄与をしたことを考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的ですが、期間が経過すると証拠が散逸し、遺産分割が困難であるといった問題もあります。そこで、遺産分割を促進するため、寄与分や特別受益による具体的な相続分による遺産分割を求めることができる期間が、被相続人の死亡から10年に制限されました。

留意点

相続発生10年経過後は、具体的な相続分を考慮せず、法定相続分によって画一的に遺産分割がされるため、調停の場において寄与分や特別受益などの提案はできても、他の相続人が応じない場合は、寄与分や特別受益が考慮されず、法定相続分に基づいた審判となります。

このルールは、施行日前に開始した相続についても適用されますが、遺産分割申し立ての準備期

間を考慮して、施行日から5年間の猶予期間が設けられています。

4. 相隣関係ルールの見直し

隣地の所有者が所在不明の場合、隣地土地利用や枝の切除等が必要な際に交渉できず、土地の利活用に支障があったため、以下の見直しがされました。

- ① 境界、障壁、建物、工作物の築造、取去、修繕、境界標の調査、測量、枝の切取りのため、あらかじめ目的・日時場所・方法を通知して、必要な範囲内で隣地を使用できます。ただし、自己の土地で工事完結工法がある場合は、使用は認められません。

原則、事前通知が必要ですが、緊急の場合（暴風雨による建物の一部の崩落防止工事のための足場や地震による給排水管破裂等）は使用後の通知で足り、所在等不明の場合は、所在等が判明したときに通知すればよいとされました。

留意点

反対の意思表示があった場合や、無反応で承諾が推定されないケースでは、門扉を開けたり、塀を乗り越えたりして隣地に立ち入ることは、違法な自力救済にあたり許されないと解されており、留意が必要です。一方、明らかに隣地使用権の要件を満たしているにもかかわらず、単に嫌がらせのために立ち入りを拒否することは、不法行為となり得ます。

- ② 電気・ガス・水道等のライフライン維持のため、他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備を使用しなければ継続的給付を受けることができないときは、事前通知のうえ、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備を使用できます。

ただし、緊急の場合の想定が難しく、上記①と異なり、通知の相手方が所在等不明の場合であっても、事前通知（公示による意思表示）が必要です。

留意点

袋地以外でライフラインの供給を受けられない場合も事案によっては導管等設備権は認められますが、違法建物の場合は、他人の土地に設備等を設置する必要性は低いと考えられ、慎重に判断されると思われます。また、成立要件を満たす場合であっても、現に反対されているなど黙示の同意が推定されない場合においては、必ずしも自力執行が許容されるわけではありません。

③ 越境枝に関し、催促しても切除されない場合や、所在等不明や緊急の場合（地震で破損した建物の修繕工事の足場を組む為の越境枝の切除など）は、越境部分に限り枝を切除でき、切除費用は基本的には枝の所有者の負担となります。

登記がされるようにするための 不動産登記制度の見直し（発生予防）

令和3年不動産登記法改正

5. 買戻特約等の抹消手続簡略化

（令和5年4月1日施行）

買戻し特約の期間満了や抵当権の被担保債権の消滅にもかかわらず、登記が残っていると、不動産の売却が困難となり、不動産の流通および利活用に支障が生じていました。

契約日から10年を経過したときは、所在等不明でなくても、単独で買戻し特約の登記の抹消を申請できるので、不動産の売買が容易になります。

留意点

買戻特約以外にも、解散法人の担保権登記の抹消手続も簡略化されたほか、地上権・永小作権・質権・賃借権・採石権に関する登記についても存続期間満了かつ登記義務者の所在不明の場合に公示催告および除権決定の手続を用いて単独で登記の抹消手続ができます。

6. 外国に住所を有する登記名義人の所在把握の方策（令和5年4月1日施行）

所有権の登記名義人が国内に住所を有しないとき、国内における連絡先となる者の氏名・名称、住所等が登記事項とされました。第三者を連絡先とする場合、国内に住所がある第三者の承諾が必要です。

7. 相続登記の申請義務化（令和6年4月1日施行）

相続により不動産の所有権を取得した相続人（遺贈を受けた相続人も同様）は、相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権取得を知った日から3年以内に登記申請をする義務があります。

遺産分割が成立した場合、相続分を超えて取得した者は遺産分割日から3年以内に登記申請をする義務があります。

〈遺言なしパターン〉

A) 遺産分割が成立した場合、遺産分割に基づき、登記

B) 遺産分割がまとまらない場合

（第1段目の登記申請義務）法定相続分で相続登記または相続人申告登記※

（第2段目の登記申請義務）遺産分割完了時、遺産分割に基づき、登記

※「相続人申告登記」は、相続人の簡易な申出による報告的な登記であり、所有権移転登記ではありません（新設）。

〈遺言ありパターン〉

遺言あるいは相続人への遺贈に基づき、登記

留意点

違反者には過料の制裁がありますが、遺産の範囲が係争中の場合や、公図が現況と異なり現地を確認できない場合などは、正当な理由があると認められ得ます。

施行前に相続が開始している場合にも適用がありますが、登記の準備期間を考慮し、改正施行日から3年以内に登記申請をすればよいとされています。

8. DV被害者保護のための特例

（令和6年4月1日施行）

生命・身体に危害のおそれがある場合や心身に影響を及ぼすおそれのある場合、DV等被害者本人の申出により、現住所に代わる事項を登記事項証明書に記載して登記官が発行できる制度が設けられました。

9. 所有不動産記録証明制度

（令和8年4月までに施行）

相続登記を義務化しても、相続人が被相続人の遺産を把握できなければ相続登記申請を促進できません。たとえば、遠方の土地を投資目的で購入した、原野商法で取得したなどのケースは、親の不動産の存在を子が知らないことも多く、こうしたとりこぼしを防止するため、所有不動産記録証明制度、すなわち、登記官において、登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、登記名義人（法人を含む）またはその一般承継人に対して証明する制度が新設されました。

10. 住所等の変更登記申請の義務化

（令和8年4月までに施行）

登記簿上の所有者は、自然人・法人ともに、氏名・名称、住所の変更日から2年以内の変更登記申請が義務化され、違反者には過料の制裁があります。

施行前に住所等変更があった場合は、施行日から2年以内に変更申請すればよいとされています。

職権登記も導入され、個人の場合は住基ネット、法

人の場合は商業・法人登記のシステムと連携しますが、自然人の場合、本人が住基ネットからの情報取得に必要な生年月日などの検索用情報を提供し、住所等変更に関して本人が了解した場合に限って、職権で変更登記されます。これに対し、法人の場合は、商業・法人登記上で変更があれば、了解がなくとも不動産登記システムに通知され、職権で変更登記されます。

土地を手放すための制度の創設（発生予防） 相続土地国庫帰属法 (令和5年4月27日施行)

11. 国庫帰属法

相続または相続人に対する遺贈による土地所有権の取得者が、法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が新設されました。

制度の開始前に土地を相続した者も対象ですが、売買などの購入者や、法定相続人以外の遺贈によって取得した者などは対象外です。

土地が共有地の場合は共有者全員で申請する必要があり、法定相続人となり得ない法人は単独では対象外ですが、共有物件に相続が生じて相続による取得者と

の共有になった場合は、共有者全員で承認申請ができません。

通常の管理または処分をするにあたり、過大な費用や労力を要する土地はこの制度の対象外です。

留意点

〈引き取ってもらえない土地の例〉

- ①建物、工作物、車両等がある土地
- ②担保権や使用収益権が設定されている土地
- ③墓地、境内地、現に通路・水道用地・ため池等の用に供されている土地
- ④土壌汚染、埋設物、危険な崖がある土地
- ⑤境界が明らかでない土地、争訟を要する土地
(申請時、測量の実施や境界確認書の提出は不要の予定)

承認申請者は、申請時に審査手数料を納付し、国庫帰属の承認後、通知を受け取ってから30日以内に、負担金（種目毎に10年分の土地管理費相当額）を納付します。

運用においては、国や地方公共団体にも情報提供され、地方公共団体が寄付を受付ける場合には、国庫帰属の承認申請を取り下げ、本制度による負担金の納付は不要となります。

15分で
ワカル!

紙上研修 On the web

本紙の内容を分かりやすく解説した動画を配信しています。現在、10本の動画を配信していますので、ぜひ会員サイト「ハトサボ」からご視聴ください。また、本動画にeラーニング機能が追加されました。10問の設問がありますので、ぜひ挑戦してみてください。



2022年9月号
「流域治水関連法の改正 宅建業者の実務上の留意点!」

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



eラーニング機能が 追加されました!



eラーニング機能のご紹介

全宅保証 研修

検索





Hatemark Fellow

2023年1月号

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

**提携企業数は39社！
日頃の業務にお役立てください。**

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

売買の場面で

住宅ローン
価格査定システム ▶P20
物件パンフレット作成システム
建物状況調査
擁壁保証 ▶P20
シロアリ検査&工事
フラット35適合検査
地盤調査
土壌汚染
コンサルティング
リフォーム工事
簡易改修工事
リフォーム用住宅建材
など

賃貸・管理の場面で

家財保険 ▶P22・23
家賃保証
コールセンター&駆付け代行
貸店舗物件テナント発掘 ▶P21
ウォーターサーバー
引越
ホームセキュリティ
インターネット回線
アイリスオーヤマ家具家電
駐車場運営管理システム
太陽光発電システム
みまもりサービス
など

業務効率化・経費削減に

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

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



〈株式会社アドパークコミュニケーションズ〉



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

東京都港区浜松町1-2-1 No.R浜松町9階
<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**



3カ月連続 No.1

**ハトマーク支援機構お役立ち商品
注目度ランキング 〈2022年6～8月〉**

AI 不動産査定支援システム

査定番頭

使い放題で圧倒的コスパを実現

月額 7,500円 (税別)

申込 最短翌日からご利用可能 初期費用 5,000円 (税別)



2023年1月1日

サンプル 様

ご売却支援提案書

名称：西区九条南3丁目 土地

株式会社サンプルホーム



株式会社アドパークコミュニケーションズ

03-6264-8852

受付 9:30 ~ 18:00 (土日祝日を除く)



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

インフォニスタ

検索

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/>



「給排水管の凍結損害」が多発

冬期は、大雪による事故のほか、近年の猛烈な寒波の到来で「**給排水管の凍結損害**」が都市部やその近郊など北国に限らず全国的に発生しています。

特に西日本や都市部にお住いの入居者は、突然発生した給排水管の凍結に対処する方法をご存じでない方が多く、不用意な対処の結果、破損事故や漏水事故を起こしてしまう可能性があります。

管理会社の皆さまは、事前に正しい対処方法を入居者の方へお伝えいただくことも重要です。

宅建ファミリー共済 給排水管凍結事故発生件数

※2019年度～2021年度 12月1日～3月31日 1,888件

〈発生月別件数〉



〈都道府県別発生件数〉

1位	北海道	453件
2位	岩手県	413件
3位	青森県	314件
4位	秋田県	96件
5位	山形県	74件
5位	福島県	72件
7位	新潟県	62件
8位	長野県	32件

給排水管が凍結した場合の対処

給排水管が北向きの日陰や風当りの強い場所に露出して配管されているような場合、寒さにより凍結する可能性が高くなります。(一般的に凍結は-4℃で生じるとされています。)

凍結防止材を施工するなどの対策をされている場合でも、近年発生している猛烈な寒波に見舞われると状況によっては凍結してしまうことがあります。

そんな時にやってはいけないこと



- 1 無理やり蛇口を開くこと
- 2 凍結した部分に直接熱湯をかけて解凍しようとする

対処方法をご存じでない入居者は、すぐに水を出したくて左記の行動をとられるかもしれません。

無理な対処をしてしまうと、パッキンや蛇口の破損につながり、水が漏れ出し、破損にとどまらず漏水事故にまで損害が拡大してしまう可能性があります。

入居者へのアドバイス

一般的には下記のような対処方法がありますが、まずは管理会社へご連絡いただくようご案内ください。



- 1 ドライヤーなどの温風を凍結した部分に当てる
- 2 カイロなどの低温の暖房効果のあるものを凍結した部分に当てる
- 3 凍結した部分にタオルなどを巻いたうえでお湯をかける など



実際に給排水管の破損が発生してしまったら…

給排水管や蛇口の**原状回復にかかる費用**に加え、給排水管の破裂による水漏れが万が一階下の部屋にまで被害を負わせてしまったら、**第三者への賠償金**も負担することになります。

そんな時にお役に立ちます!

家財保険を取扱う少額短期保険会社である**宅建ファミリー共済**などでは**給排水管の凍結による破損に伴う修理費用**を**補償する商品**があります。さらに、給排水管が凍結した際の専門業者が行う「**解冻作業費用**」についても補償している場合もあります。



「自分の地域は雪が降らないから大丈夫かな」とは考えずに、身近で発生する冬の季節特有の事故に備えて、皆さまがご入居者へお勧める保険商品について、見直しをご検討してみてもはいかがでしょうか?

(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)もあります!

会員さまがご納得いただける『安心・簡単・便利』をご提供します!

安心

全国47都道府県の
宅建協会さまと提携

- 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

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計上』または『Web計上』から
お選びいただけます。
ご契約内容確認書兼保険料領収証を
その場で発券できます。

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。

多彩な契約方式で
事務負担を軽減! ※

FAX計上システム

手書き申込書を貴社のFAXで計上

Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で
発券できます

さらに Web計上システムなら

保険申込書の取付不要な

「らくらくペーパーレスプラス」

現金の取扱いも不要な

「らくらくキャッシュレス」

でのお手続きもご利用いただけます。

※取扱いには各種条件があります。

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 様		
電 話 ()	FAX ()	メールアドレス	@
送付先住所 (〒 -)	損害保険代理店をしている		はい
	少額短期保険代理店をしている		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



不動産実務セミナー

2022

不動産実務セミナー2022 配信中!

全宅連・全宅保証では、タイムリーで実務に即したテーマで好評の「不動産実務セミナー」を本年度も開催します。昨年度と同様に、インターネット上でセミナー動画を視聴するWeb開催方式ですので、パソコンやスマートフォンで、お好きな時に、お好きな場所で、何回でもご視聴いただけます。宅建業者にとって“今”必要となる知識をテーマとしたセミナーですので、是非ともご受講ください。

【受講(視聴)方法】

宅建協会会員(従事者)の方は無料で視聴できます。全宅連HP内のセミナー案内特設ページまたは全宅保証Web研修サイトにアクセスして講義動画をご視聴ください(ハトサポ用ID・パスワードが必要)。

不動産実務セミナー2022のラインナップ

<https://www.zentaku.or.jp/about/seminar/seminar2022/>



テーマ 1	不動産広告の表示規約改正と最近の違反事例・相談事例について	配信中
テーマ 2	デジタル社会のIT重説と電子契約～便利に活用 ハトサポサイン～	配信中
テーマ 3	インボイス制度の概要と事業者の対応における留意点	令和5年2月(予定)
テーマ 4	所有者不明土地関連法について(民法改正と不動産実務)	令和5年3月(予定)
テーマ 5	「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」(盛土規制法)について	令和5年3月(予定)

※セミナーテーマ・配信開始時期は予定です。都合により変更や中止となる場合があります。

suumo
スーモ

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

キャンペーン
申込
受付中

特典 1

SUUMO 内会社間流通サイト(BtoB)
のみへのご掲載が

最大 **1,000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、沖縄県 (令和5年1月時点)

ハトサポ BB「マルチポータル機能(SUUMO 賃貸)」は、ハトサポ BB サイトからお申込みください!

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。