

REAL PARTNER



住まい探しは
ハトマーク

MAY

2023年5月号 [隔月発行]

令和5年5月10日発行 通巻第513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

盛土規制法が5月26日に施行 規制の範囲拡大、罰則も厳しく

「住」のトレンドウォッチング

- ①「賃貸住宅管理業法の解釈・運用の考え方」等の改正について
- ② 木造建築費の大幅アップで火災保険金額の見直しも必須に

紙上研修

令和5年度 土地・住宅税制改正のポイント

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ



特集

規制の範囲拡大、罰則も厳しく——

盛土規制法が 5月26日に施行

盛土規制法が2023年5月26日に施行される。従来の宅地造成等規制法を抜本的に見直し、危険な盛土・切土などを全国一律の基準で包括的に規制するのが主眼だ。規制の対象となるエリアや行為、違反した場合の罰則などは、これまで以上に厳しくなる。宅地建物取引業者の業務とも関係が深いこの法律の改正ポイントをチェックする。

株式会社不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」記者 篠木 美由紀

写真：PIXTA

REAL
PARTNER

May 2023

特集 規制の範囲拡大、罰則も厳しく——
盛土規制法が5月26日に施行 2

- 「住」のトレンドウォッチング 連載 第39回
① 「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」等の改正について 6
② 木造建築費の大幅アップで火災保険金額の見直しも必須に 7

「不動産の日」アンケート調査レポート 8

注目の書 著者は語る
『13歳からの地政学』田中 孝幸 10

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第24回
2023年の「地価公示」の動向を分析する 12

紙上研修 連載 第207回
実務に役立つ! 令和5年度土地・住宅税制改正のポイント 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 2023年5月号 20

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2023年5月10日発行 通巻第513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

表紙の写真：熊本県阿蘇郡産山村の扇棚田

CONTENTS

国民の命を守るための法改正

2021年7月、静岡県熱海市で土石流災害が発生し、28名もの人命が失われた。大量の土砂が住宅地に襲いかかり、家々を破壊して押し流すニュース映像は記憶に新しい。このときの土石流は、不適切な造成による盛土が大雨で崩落したために発生した。

土地の開発を規制する法律には、宅地造成等規制法（以下、宅造法）のほか、森林法、農地法などがある。各法律は、宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の保全という具合に目的が異なる。しかし、盛土行為を一律に規制することはできておらず、各法律の網目を抜けた規制が不十分なエリアが存在していた。

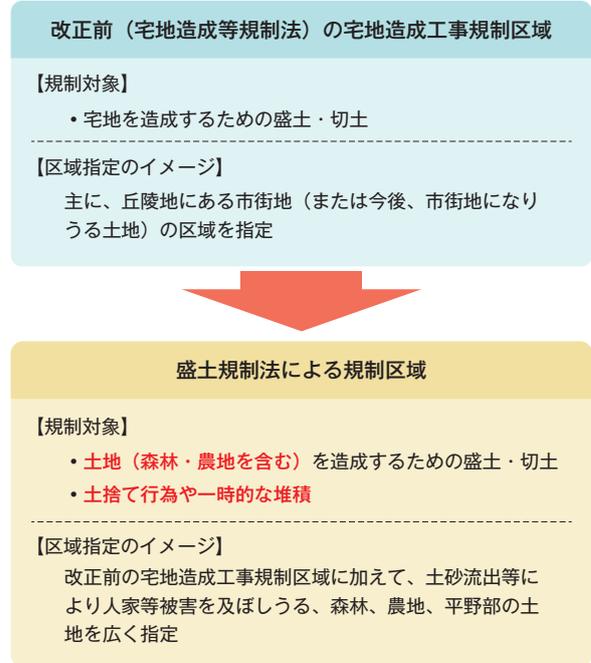
宅造法では、都道府県知事や指定都市・中核市の長（以下、知事等）が規制区域を指定し、その規制区域内で宅地の造成工事を行う場合に許可を義務付けている。熱海市の土石流発生地点の盛土は宅地造成に該当せず、宅造法の規制の対象外だった。そのため、土地の利用区分にかかわらず、人家に被害を及ぼす可能性がある危険な盛土を取り締まるルールが早急に求められた。

これを受けて、国は盛土・切土（以下、盛土等）による災害から国民を守るため、宅造法を抜本改正。全国一律の基準で盛土等を規制する法律にし、法律名も「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称＝盛土規制法）に改めることとした。

盛土等を規制する2つの区域

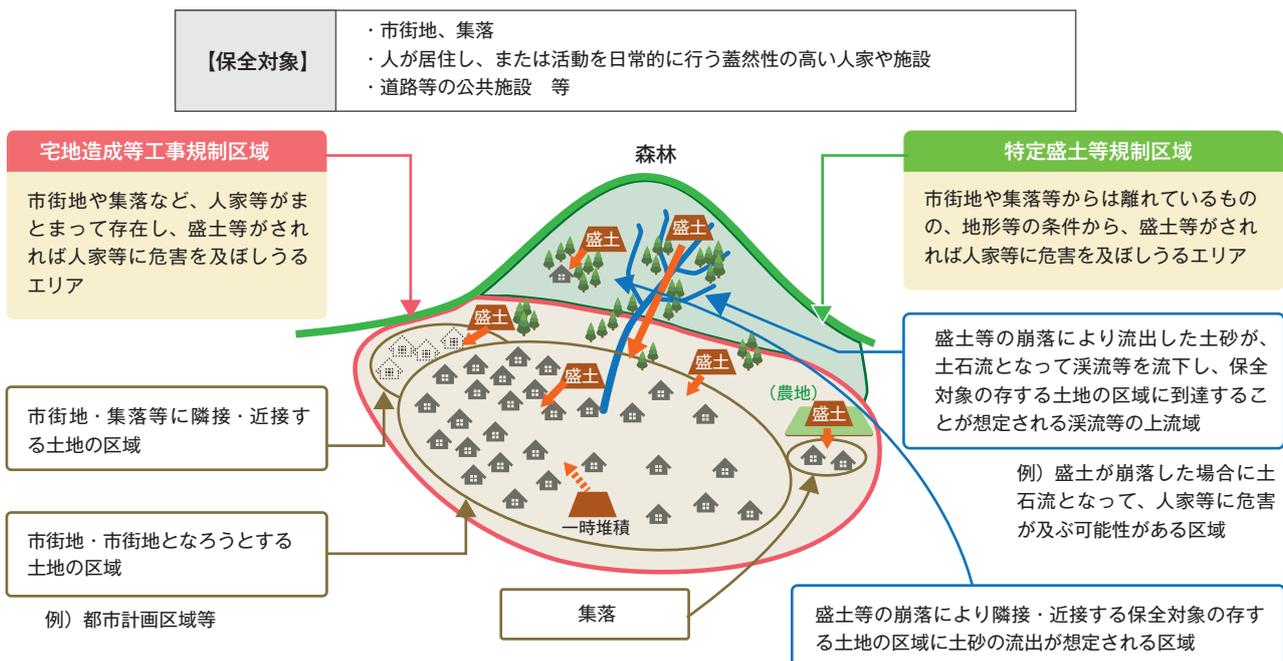
新たに制定された盛土規制法では、「スキマのない規制」を改正の第一テーマに掲げており、規制区域と、規制対象とする行為を、ともに拡大している。

盛土規制法改正前後の規制区域の違い



知事等は、盛土などにより人家に被害を及ぼす可能性がある区域を規制区域として指定する。この規制区域には、「宅地造成等工事規制区域（宅造区域）」と、

図表1 宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域のイメージ



※出典：国土交通省、農林水産省、林野庁資料より

「特定盛土等規制区域（特盛区域）」の2種類があり、宅造区域には、改正前（宅造法）の「宅地造成工事規制区域」に加えて、危険な盛土等が発生しうる森林や農地、平地部の土地も含め、広く指定できるようになった。

もう1つの特盛区域には、市街地や集落から離れていても地形などの条件から盛土等が崩落して流れ込んだ場合に、人家に被害を及ぼしうるエリアが指定される。溪流の上流域のような斜面地だ。2つの規制区域の指定により、規制エリアは大きく拡大する。盛土規制法での規制区域のイメージは前ページの図表1のようになる。

土捨てや一時的堆積も規制対象に

これまでの宅造法の規制対象は、「宅地を造成するための盛土・切土」だったが、規制される行為も増える。盛土規制法では用途を宅地造成に限定せず、「土地（森林・農地を含む）を造成するための盛土・切土」を規制対象にする。さらに、土地の形質の変更には該当しない「単なる土捨て行為や一時的な堆積」も規制対象に加えられた。そのため、宅造区域や特盛区域で規制対象の行為を行うためには、知事等の許可が必要になる。許可された盛土等は、所在地が公表され、盛土等を行う現地での標識掲出も義務付けられる。これは、無許可行為を摘発しやすくするためだ。

許可が必要かどうかの基準は、2つの規制区域で異なる。宅造区域は、従来の宅造法の宅地造成工事規制区域の要件に、「盛土で高さが2m超となるもの（崖を生じないもの）」が新たに加わった（図表2の④）。また、盛土規制法では盛土・切土だけでなく土石の堆積も規制対象になったことで、土石の堆積の基準について2つの要件も新たに加わっている（図表2の⑥、⑦）。特盛区域の規制は図表3のとおりだ。許可が必

要な行為だけでなく、特盛区域には知事等への「届出」が必要な行為もある。

許可後の工事の適正性を確保

盛土の安全性確保も盛土規制法が目指す重要なテーマだ。盛土等を行うエリアの地形や地質に応じて、災害防止のために必要な安全基準（許可基準）を設定している。

盛土等に対しては、①擁壁の設置、②排水施設の設置、③盛土の締め固め——など。

一時的な堆積に対しては、①地盤の勾配、②堆積の高さ、③境界柵までの空き地の確保——などの許可基準が設けられる。

許可にあたっては、工事主の資力や信用、工事施工者の能力も審査される。土地所有者等（土地の所有者のほか、管理者、占有者）全員の同意と、説明会の開催など周辺住民への事前周知も許可要件になった。さらに、工事のチェック体制も強化された。工事の施工状況を数カ月ごとに報告する「定期報告」、工事が完了してしまうと確認が困難になる工程（排水施設の設置など）の現地検査を行う「中間検査」が盛土規制法により新設された。

定期報告制度と中間検査、工事完了時の「完了検査」の3点セットで許可後の工事の適正性を確保する。許可基準や定期報告の頻度・内容、中間検査の対象項目などは、地域の実情に応じて条例で強化や上乘せができる。

責任の所在を明確化し、罰則も厳格に

盛土等の責任の所在も明確化する。土地所有者等は、盛土等が行われた土地に対して、常時安全な状態を維持する責務を負うことになる。土地が譲渡された場合でも、その時点での土地所有者等に安全状態維持

図表2 宅地造成等工事規制区域における「許可」が必要な行為
土地の形質の変更（盛土・切土）

		<新たに追加>			
要件	①盛土で高さ1m超の崖*	②切土で高さ2m超の崖	③盛土と切土を同時に行った、高さ2m超の崖（①、②を除く）	④盛土で高さ2m超（①、③を除く）	⑤盛土または切土をする土地の面積が500㎡超（①～④を除く）
イメージ図					

*崖とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のもの

一時的な土石の堆積

		<新たに追加>	
要件	⑥堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超	要件	⑦堆積の面積500㎡超
イメージ図		イメージ図	

※出典：図表2・3ともに国土交通省、農林水産省、林野庁資料より作成

の責務は発生する。災害防止のために必要な場合は、土地所有者等だけでなく、原因行為者（盛土等を行った造成主や工事施工者、過去の土地所有者も原因行為者として命令対象になり得る）に対しても、知事等から是正措置命令が出される。管理不全で安全性に問題が生じている場合、たとえば「擁壁の設置を」と土地所有者等や原因行為者は知事等から改善命令を受けることになる。

他にも、無許可や安全基準違反・命令違反の盛土等への罰則も厳しくなる。これまでの宅造法では、無許可の宅地造成は「6カ月以下の懲役、30万円以下の罰金」、知事等からの命令違反については「1年以下の懲役、50万円以下の罰金」だった。条例による罰則も「懲役2年以下、罰金100万円以下」が上限とされていた。しかし盛土規制法では、無許可や命令違反の盛土等はいずれも「3年以下の懲役、1,000万円以下の罰金」へと厳格化される。法人が違反に関与していた場合は、「最大3億円以下の罰金」が科される。罰則の適用対象は造成主だけでなく、設計者、工事施工者、土地所有者等、原因行為者と幅広い。

宅造法の規制区域は2年間有効

盛土規制法の前身が宅造法であることはここまで述べたとおりだが、では盛土規制法の施行後、すでに宅造法に基づいて指定された宅地造成工事規制区域はどうなるのか。

この場合、法施行日から最大2年間旧法の宅地造成工事規制区域が適用になる経過措置が設けられている。知事等は、盛土規制法に基づく新たな規制区域の指定を2年以内に実施する必要があるというわけだ。

また、宅造法の「造成宅地防災区域」は、盛土規制法にも引き継がれる。造成宅地防災区域とは、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者などに危害が生じる恐

れが大きい一団の造成宅地のことで、知事等が指定する。今年4月12日時点で指定されているのは北海道と熊本県の数自治体のみだが、こちらも最大2年間旧法が適用され、必要であれば2年以内に知事等が新法に基づいて指定し直すことになる。

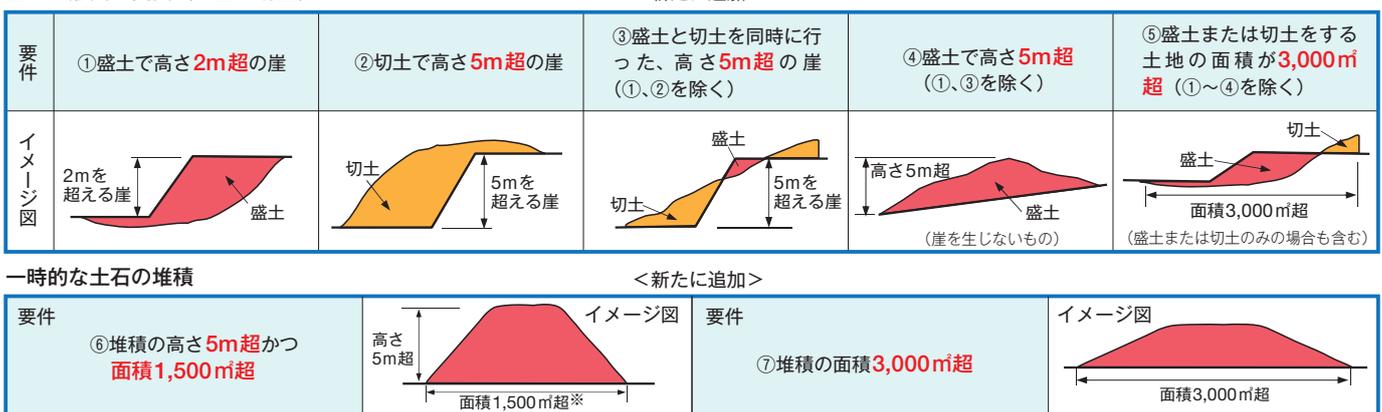
宅建業者の業務との関連性

これまで宅造法は、宅建業者の業務と関連の深い法律の1つだった。たとえば、宅建業者が自ら宅地造成工事を行ってその宅地を分譲するケースや、他社が造成した宅地の売買に仲介で携わるケース。どちらのケースでも、宅建業者が宅地造成工事の完了前にその宅地の広告をしようとする場合、宅造法の規制区域では工事の許可が下りた後でなければ広告ができない。

宅造法の規制は重要事項説明の対象でもあった。宅造法の規制区域の制限の概要や、造成宅地防災区域内かどうかは、重要事項説明書に記載し説明しなければならなかったが、盛土規制法になっても、これらは変わらない。盛土規制法の施行日には、関連する宅建業法の政省令も改正され、宅造法に代わって、盛土規制法が広告前に許可等が必要な法令の1つに規定される。盛土規制法の規制区域の制限の内容（宅造区域の許可、特盛区域の届出・許可など）と、造成宅地防災区域かどうかは重要事項説明の対象に引き続き位置付けられる。盛土規制法施行後であっても、知事等が新たな規制区域の指定をしていない場合は、旧法の規制区域について説明する。

盛土規制法の要所は、知事等による規制区域の指定だ。指定を実施するには、自治体は基礎調査を行わなければならない。宅建業者が業務で携わる土地の所在する自治体が、新たな規制区域の指定をいつ実施するか、自治体からのアナウンスに注意しておく必要があるだろう。

図表3 特定盛土等規制区域における「許可」が必要な行為
土地の形質の変更（盛土・切土）



「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」等の改正について

令和3年6月15日に完全施行された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（以下、「法」という）について、法施行後の状況を踏まえ、令和5年3月31日に、法施行後2度目となる「法律の解釈・運用の考え方」の改正を行いましたので、改正内容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

「法律の解釈・運用の考え方」における今般の改正のポイントは、下記の4点です。

1. 定期報告の説明方法の見直し

管理受託契約に係る定期報告の手法は、対面や電話による説明だけでなく、メールやアプリ等を用いて行うなど多様化していることから、口頭による定期報告書の説明に代えて、ITを活用した内容確認や質疑等のやりとりを可能とすることで、ITの更なる活用を推進する必要があります。

こうした背景から、ITを活用した説明を含め、説明の方法は問わないことを明確化し、併せて賃貸人が管理業務報告書の内容を理解していることの確認を賃貸住宅管理業者に求めることとしました。

2. 重要事項の説明方法の見直し

管理受託契約および特定賃貸借契約の重要事項の説明にあたっては、ITの活用も可能としているものの、賃貸人がITを使えない場合もあり、コロナ禍により対面によらない説明の要請が高まったことも相まって、賃貸住宅管理業者および特定転貸事業者（以下「賃貸住宅管理業者等」といいます）並びに賃貸人ともに電話による説明のニーズがあります。

このことを踏まえ、変更契約における説明であって、以下の①～④の条件が満たされた場合、電話による重要事項説明をもって対面による説明と同様に取り扱うものとします。

- ① 事前に管理受託契約変更契約または特定賃貸借契約変更契約（以下「変更契約」といいます。）の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること
- ② 賃貸人から賃貸住宅管理業者等に対し、電話により変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること

③ 賃貸人が、変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者等が重要事項説明を開始する前に確認していること

④ 賃貸人が、電話による説明をもって当該変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理業者等が重要事項説明を行った後に確認していること

3. オーナーチェンジがあった場合の新オーナーへの対応方法の合理化

改正前は、オーナーチェンジにより従前と同一内容によって管理受託契約または特定賃貸借契約が承継される場合であっても、賃貸住宅管理業者等は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に管理受託契約または特定賃貸借契約の重要事項説明をすることとしておりました。

当該取り扱いは、民法の地位承継の考え方の原則を踏まえ、新たな賃貸人への重要事項説明を求めるのではなく、新たな賃貸人に対して契約内容がわかる書類を交付することが望ましいものと改めます。

4. 更新回数の特典措置に係る取り扱いの見直し

新たに賃貸住宅管理業の登録を受ける場合、通常は登録番号の括弧書きの更新回数が（1）となるところ、告示制度において登録を受けていた事業者であって要件を満たす事業者に対し、特典措置として括弧書きの更新回数を（2）としております。

当該特典措置については、令和8年3月15日までに登録の申請を行った場合に限る等の運用ルールを追加します。

関係業者におかれましては、改めて法の趣旨をご理解いただき、賃貸住宅管理業務等の適正化を図っていただきますようお願いいたします。

木造建築費の大幅アップで 火災保険金額の見直しも必須に

2021年3月頃から表面化してきた「ウッドショック」による木材価格の急騰や、人件費のアップによる建築価格の上昇は火災保険の金額にも影響してくる。その対応はどうなっているのかをレポートする。

(文・編集部)

木造住宅の工事原価が大幅上昇中

現在、世界的に広まっているインフレの原因は、コロナ禍で世界の主要都市や港でロックダウンが行われ、経済活動の停滞とともに各種グローバルサプライチェーンが滞り、世界的な供給不足が生じたことが主な要因といえるだろう。

その影響はさまざまな分野に及んで、世界的なインフレを引き起こしているが、その嚆矢の一つともいえるのが、2021年3月頃から表面化してきた「ウッドショック」と呼ばれる木材価格の急騰だ。

木材価格やその他の建設資材の価格上昇は建設費に影響を及ぼす。建設物価調査会総合研究所が2022年1月に公表した「建設物価建築費指数(2021年12月分)」によると、住宅(木造)の工事原価は前月比で4.5%増であり、前年同月比では13.0%の上昇となった。2011年を100ポイントとした工事原価は、2021年12月時点で131.2ポイントだった。

工事原価の大幅な上昇が、新築時のコスト上昇として意識されることは当然だが、実は火災保険で必要とされる補償金額にも大きな影響を及ぼすことにも注意が必要だ。

火災保険契約者の8割近くが 十分な補償を受けられない状態

火災によって建物に損害が生じたとき、保険でどこまでカバーされるのか。ソニー損保が2021年12月の上記データをもとに、戸建てで火災保険を契約している全国400人を対象にして「火災保険の建物補償と再調達価格のギャップ調査」を行ったところ、万が一の際、十分な補償を受けられない可能性のある人が79.3%にも達したことがわかった。

たとえば現在、加入している火災保険や共済について、「補償金額や補償内容を変更せず、更新・継続している」と答えた人の割合は、全体の67.4%を

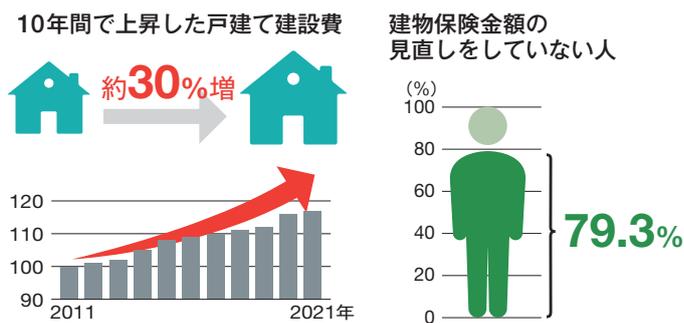
占めている。しかも、「過去10年間で約30%建築費が上昇していることを知らなかった人」が68.5%を占めた。

かつ、「建築費が上昇しているにもかかわらず、建物保険金額の見直しをしていない人」は79.3%もいることが判明している。

とはいえ、建物に及ぶリスクに対して、多くの人が無関心というわけではない。火災保険の加入先や契約内容を変更した人のうち、49.5%の人が新たに地震保険に加入したという数字も出ている。近年、増えている自然災害に対する危機感が、この数字に表れているのは事実だ。

しかし、こうした自然災害や火災などによって自宅に損害が生じたとしても、建物保険金額の見直しを行っていない人が79.3%もおり、かつ2011年から2021年末で住宅(木造)の工事原価が30%以上も値上がりしていることを考えると、損害を被った自宅を再建する際に、現在と同等の建物を再建できないリスクが高まってくる(ちなみに、今年4月に発表された「建設物価建築費指数」の最新のデータでは、工事原価は141.3ポイントになっており、2011年よりも40%以上の上昇となっている)。

昨今のように物価が高騰している局面においては、建設費高騰に対して補償金額が追いついているのかどうかにも配慮する必要があるようだ。



*木造住宅工事原価率の推移(2011年を100とする)
出典:ソニー損保のアンケート結果から



「不動産の日」アンケート調査レポート

金利上昇や経済不安から「買い時」の見極めが困難。 電子化など新制度が続々開始するが、認知度が課題に

(文・住宅ジャーナリスト 高橋洋子)

「いま、不動産は買い時か？」に、 過去最多の約7割が「わからない」と回答

世の中ではいよいよ「脱コロナ」のムードが漂うが、今回のアンケート結果を見ると、不動産業界においては、一気に明るい兆しとは言い難い。毎年恒例の「いま、不動産は買い時だと思いますか？」の回答に「買い時だと思う」と答えたのは、過去最低の6.4%と前回の10.5%から大幅にダウンした。「買い時だと思わない」は前回とほぼ同数の26.4%だが、買い時かどうか「わからない」と回答した人が67.2%と過去最高である(図表1)。

昨年はウクライナ侵攻にエネルギーコストの上昇、記録的な円安と先行き不透明な事態が続いた。また、今春10年ぶりに日本銀行の総裁が変わることから、金利上昇が懸念されていた。こうした複数の要因が重なり、買い時かどうかの判断を難しくさせたのだろう。

「買い時だと思う」と答えた人の理由を見ても、「今後、住宅ローンの金利が上昇しそうなので(36.8%)」が最も多い。ついで「住宅ローン減税など住宅取得のための支援制度が充実しているから(30.5%)」、「不動産価値(価格)が安定または上昇しそうだから(22.3%)」と今後を見越した回答が目立った。

一方、「買い時だと思わない最も近い理由」としては、

「自分の収入が不安定または減少しているから(26.0%)」が最多で、前回の2位からランクアップした。長引くコロナ禍の影響で、仕事や収入が安定しない人が少なくないことがうかがえる。ついで「不動産価値(価格)が下落しそうだから(19.4%)」、「住宅ローン減税など税制優遇が見直されそうだから(12.7%)」と買い時だと思わない人の理由にも、先行きを懸念する考えが反映されている。

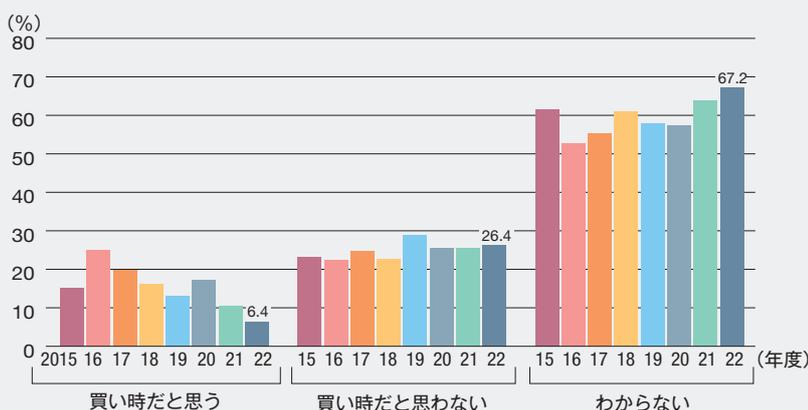
次に目を向けたのが、「持ち家派」か「賃貸派」かの論争だ。「持ち家派」は前回から1.7pt減少し、その分、賃貸派が増加したが、持ち家派は77.9%と主流派である(図表2)。理由は、「家賃を払い続けることが無駄に思えるから」が48.0%を占め、「落ち着きたいから(28.5%)」、「老後の住まいが心配だから(24.4%)」と続く。

「賃貸派」の理由は「住宅ローンに縛られたくないから(39.7%)」、「天災が起こった時に家を所有していることがリスクになると思うから(28.7%)」、「税金が大変だから(25.8%)」が多く、長期的に家を保有することがリスクと考えられている。

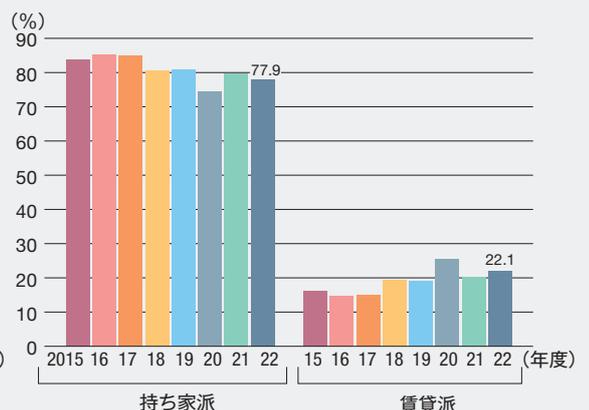
災害への意識が高まるものの、 新制度への理解は今一步

「賃貸派」の理由に、天災をリスクとしてあげる回答

図表1 2015年度～2022年度 不動産の買い時感



図表2 2015年度～2022年度 持ち家派 or 賃貸派



全宅連・全宅保証では9月23日を「不動産の日」と定め、毎年、住宅の居住志向および購買などに関する意識調査を行っています。今年度は2022年9月23日～11月30日の期間にインターネット調査を行いましたので、その結果をご報告します（有効回答数 23,091件）。

すべてのアンケート結果は、

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



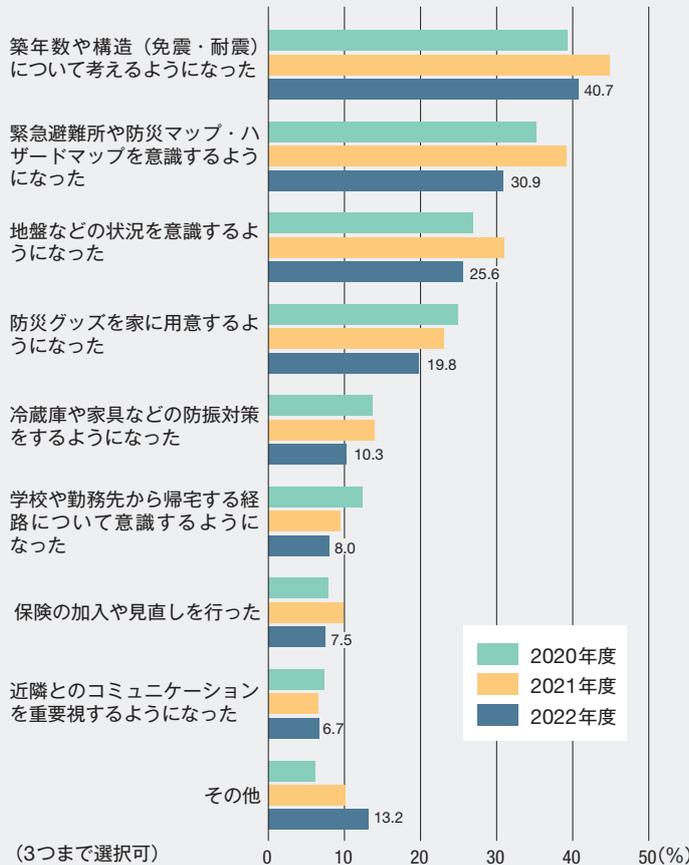
が見られたが、昨今、夏場の豪雨災害が増えていることから天災への意識も高まっている。「天災に対する住まいの意識」について、最も意識されている点が「築年数や構造（免震・耐震）（40.7%）」で、「緊急避難場所や防災マップ・ハザードマップ（30.9%）」、「地盤（25.6%）」とそれぞれ意識の高さが読み取れる（図表3）。ただ、どの項目も前回より割合が減少したのは、前年度の2021年度に災害が特に多かったことが理由と考えられる。

また、2022年5月から売買・賃貸契約などの電子契約が解禁されたが、この件についても「知っている」と回答したのは6.3%に留まる。こちらも一般消費者にとって有益で役立つ制度でありながら認知度が低い点が残念である（図表4）。

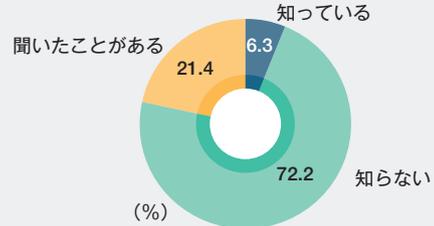
さらに、2023年4月27日から新制度「相続土地国庫帰属制度」が始まるが、この制度を「利用したい」と回答したのは3.8%で、「興味がない」／「制度を知らない」はそれぞれ32.7%と高い（図表5）。一方で、「将来『空き家』になる可能性がある」と回答した人は19.8%おり、「既に『空き家』になっている（6.1%）」とあわせると25.9%もいるので、この制度の認知度はもう少し高まってよさそうだ（図表6）。

2023年は欧米の金融機関の破綻や、日銀総裁の交代で、金融政策が不透明のなか、不動産が買い時かどうか悩ましい事態はこの先も続くかもしれない。そうしたなかでも不動産業界では続々と社会情勢に合わせた役立つ制度が始まっている。不動産関係者による制度への理解と周知徹底が今一度求められそうだ。

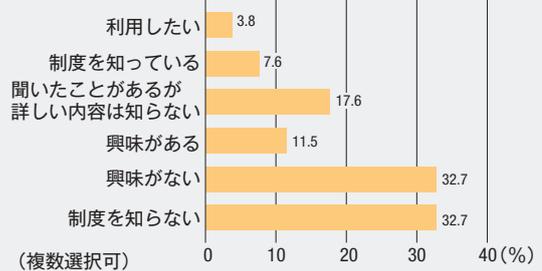
図表3 2022年度 天災に関する住まいの意識



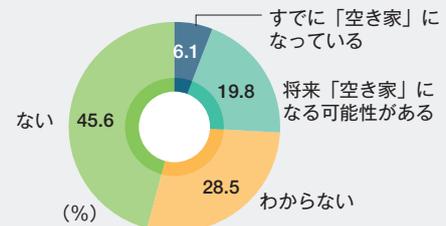
図表4 2022年5月より解禁した「売買・賃貸契約などの電子契約」の認知度



図表5 2022年度 令和5年4月より開始する「相続土地国庫帰属制度」の意識



図表6 2022年度 自身または家族の空き家状況



本書を書かれたきっかけを教えてください。

私には子供が3人います。その子供たちに国際問題、民族問題などの話をするのに、何か参考になるような本はないかなと探したのですが、国際関係の書物で、子供向けの入門書はまったくといっていいほどありませんでした。それなら自分で書いてしまおうと思ったのがきっかけです。

小説仕立てにしたのは、中年のおじさんが一人語りで書いた本を、子供たちが一所懸命に読んでくれるという絵が浮かんでこなかったからです。だったら、いっそのこと物語にってしまったほうが、子供だけでなく、大人を含めた多くの人たちに受け入れてもらえるのではないかと考えました。

ただ子供にも読んでもらいたいとはいっても、安易な内容にはできません。しっかりファクトを固めたうえで、わかりやすい内容を目指す必要がありました。そのために、難しい言葉は使わないことを心がけたのですが、平易な言葉で物事の真実を伝えようとする場合、生半可な知識、理解だとボロが出ます。本当の意味で自分が理解できていないと、国際問題という難しい内容を、子供たちでも理解できるように伝えることができません。ここは本書を書くうえで、大きなチャレンジでした。

そもそもなぜ国際関係に対して関心を持つようになったのですか？

かれこれ30年近い付き合いの親友に、セルビア系のクロアチア国籍の人がいて、ボスニアに深い縁を持っていました。この3国はバルカン半島にあるのですが、この半島は昔から「ヨーロッパの火薬庫」といわれるほど、民族紛争の絶えない地域でした。

私が親友を頼ってボスニアに行ったときは、まさにボスニア内戦の真最中でした。日本人からすると、民族対立はなかなか理解しにくいところがあります。なぜ人間は民族対立をするのか、どうして戦争をするのか、それを一度、自分のなかでしっかりと理解しておきたいとい



『13歳からの地政学 カイゾクとの地球儀航海』

東洋経済新報社 1650円(税込)

なぜドルは世界中で使われるのか、なぜみんなが船で運ぶのか、なぜ中国が南シナ海を欲しがるのか、日本が核爆弾を持つ日は来るのか、なぜ領土を求めつづけるのか……など、高校生と中学生の兄妹と年齢不詳の男「カイゾク」との会話を通じて、国際情勢やニュースの裏側が楽しくわかりやすく学べる1冊。

『13歳からの地政学』

カイゾクとの地球儀航海



(撮影：尾形文繁)



たなか たかゆき●大学時代にボスニア内戦を現地で研究。新聞記者として政治部、経済部、国際部、モスクワ特派員など20年以上のキャリアを積み、世界40カ国以上で政治経済から文化に至るまで取材してきた。大のネコ好きで、コロナ禍の最中に生まれた長女との公園通いが日課。40代になってから泳げるようになったという。

う思いがあり、大学生だったとき、ボスニアに渡ったのです。都合、半年くらいいました。四方を海に囲まれている日本にいるとなかなかわからないのですが、欧州は大半が陸上国境なので、民族問題が非常に深刻だということを学びましたし、それが私自身の世界に対する関心を高めるきっかけにもなりました。

ロシアによるウクライナ侵攻をはじめとして、地球上のさまざまなところで国同士の対立があります。いま最も注視すべき対立はどこでしょうか？

最大の関心事は米中対立です。これに尽きるとさえ思っています。何しろ米国も中国も核武装している国ですし、GDPで1位、2位を占める経済大国でもあります。

ただ、現在、米国と中国は対立が深刻化していますが、中国は大量に米国の国債を保有していたりします。非常に複雑な関係なのです。そして米中両国とも、世界中の他の国々と、さまざまな経済関係を構築しています。

たとえば日本にとって中国は、安全保障上の脅威であるものの、民間企業にとっては大のお得意様であり、同時に米国は日本の同盟国です。米中対立が深刻化したとき、両国の板挟みになる国はたくさんありますし、それによって人々の生活そのものが大きく変わる恐れがあります。米中関係がこの先、どうなるのかわかりませんが、少なくともその動向は注視していく必要があると思います。

本書を通じて最もアピールしたいことは何でしょう。

人間は皆、同じだということを伝えたいですね。たまに生まれた場所が違うことによって、異なる地理的な条件、それに根差した宗教、気候などによって、物事の考え方、捉え方が違ってくるといっただけなのです。それを一人でも多くの方にわかってもらい、世の中の差別をなくしたいというのが、筆者としての切なる願いです。

人間は、相手に対する無知、無理解によって、人を傷つけてしまいます。だから、まず相手を知ることが大事です。それは人間同士だけでなく、国同士でも同じです。そして、相手を知り、相手を理解するためには、インターネットで得る知識だけでは不十分です。日本を出て、自分の目で世界を見ること。それが平和への第一歩につながると思います。

(取材・文/編集部)

{ 日本を出て、自分の目で世界を見ること。
それが平和への第一歩につながるのです。 }

2023年の「地価公示」の動向を分析する

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が今後再び進むのかどうかはともかく、現時点では「弱毒化した」という認識のもと、行動制限は解かれ、景気も緩やかながら回復基調にあります。そうしたなか、3月22日に発表された2023年の地価公示の中身を読み解いてみましょう。

地方四市以外の地方圏における住宅地価格が28年ぶりに上昇

2023年の公示地価は、1月1日時点の地価を示すものなので、アフターコロナによる経済活動の回復を織り込んだ価格形成になります。

まず、全国の住宅地・商業地・宅地見込地・工業地という全用途平均の地価は、前年比+1.6%となりました(図表1)。これは、2008年に起こったリーマンショック前のミニバブル期における+1.7%に匹敵する大きな伸びであるのと同時に、22年の+0.6%に続き、2年連続で全国平均が上昇したことになります。

23年の地価公示で、特筆しておきたい注目点について説明していきましょう。

まず地方圏の地価動向ですが、札幌市、仙台市、広島市、福岡市という地方四市以外の地方圏における住宅地の地価が、+0.4%となりました。小さな数字と思われるかもしれませんが、地方四市以外の住宅地価格がプラスに転じたのは、実に28年ぶりのことで、住宅地の地価上昇が、地方主要都市以外のところに波及していることがわかります(都道府県別の内訳は図表3参照)。

その理由は、北海道の地価動向(図表2)を見ると一目瞭然です。住宅地の変動率は札幌市では+15%と高い数字を示しています。これは北海道全体の経済がきびしいなかで、相対的に経済水準が高い札幌市に人口が集中しているからです。いわば札幌市は、北海道内で東京化しているといえます。そして、東京の周辺地域である神奈川県、千葉県、埼玉県の地価が連れ高しているように、札幌市の周辺地域である江別市・北広島市・石狩市でも地価が急騰しています。

実際、全国の住宅地の変動率上位を見ると、トップ10はすべて札幌市の周辺地域でした。札幌市の周辺地域は「地方四市」ではなく「その他」に含まれるため、地方四市以外の地方における住宅地の地価が押し上げの一因になっています。

北海道における札幌市と同じ現象は、他の地域でも垣間見られます。九州における福岡市、東北における仙台市でも東京化が進み、その周辺地域から人が集まっているため、住宅地の地価が大きく上昇しました。

ちなみに地方四市のなかでは広島市の上昇率が低いのですが、これは広島市が東京化する以前に、福岡や大阪などに人流がシフトしたためと考えられます。

図表1 2020年～2023年の地価変動率の推移(前年との比較：%)

(年)	全用途平均				住宅地				商業地			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
全 国	1.4	-0.5	0.6	1.6	0.8	-0.4	0.5	1.4	3.1	-0.8	0.4	1.5
三大都市圏	2.1	-0.7	0.7	2.1	1.1	-0.6	0.5	1.7	5.4	-1.3	0.7	2.9
東京圏	2.3	-0.5	0.8	2.4	1.4	-0.5	0.6	2.1	5.2	-1.0	0.7	3.0
大阪圏	1.8	-0.7	0.2	1.2	0.4	-0.5	0.1	0.7	6.9	-1.8	0.0	2.3
名古屋圏	1.9	-1.1	1.2	2.6	1.1	-1.0	1.0	2.3	4.1	-1.7	1.7	3.4
地方圏	0.8	-0.3	0.5	1.2	0.5	-0.3	0.5	1.2	1.5	-0.5	0.2	1.0
地方4市	7.4	2.9	5.8	8.5	5.9	2.7	5.8	8.6	11.3	3.1	5.7	8.1
その他	0.1	-0.6	-0.1	0.4	0.0	-0.6	-0.1	0.4	0.3	-0.9	-0.5	0.1

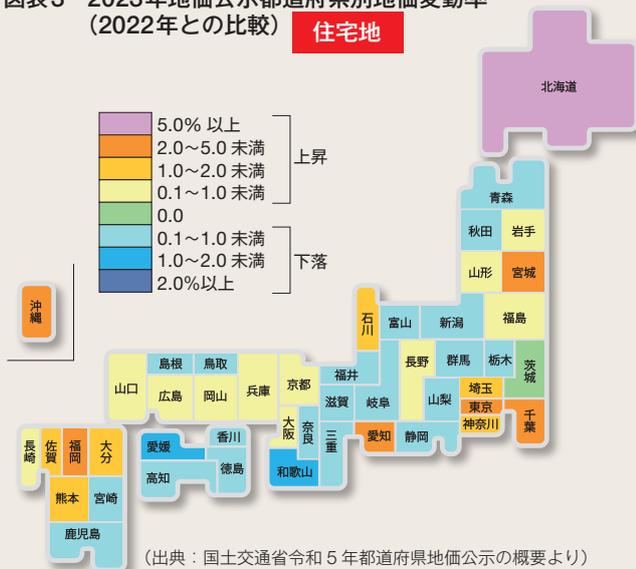
(注) 三大都市圏は東京圏、大阪圏、名古屋圏。
地方圏は三大都市圏を除く地域
地方圏(地方四市)は北海道札幌市・宮城県仙台市・広島県広島市・福岡県福岡市
地方圏(その他)は地方圏の地方四市を除いた市町村の区域
(出典：国土交通省令和5年都道府県地価公示の概要より)

図表2 2021年～2023年、北海道の人口10万人以上の市の地価変動率の推移(前年との比較：%)

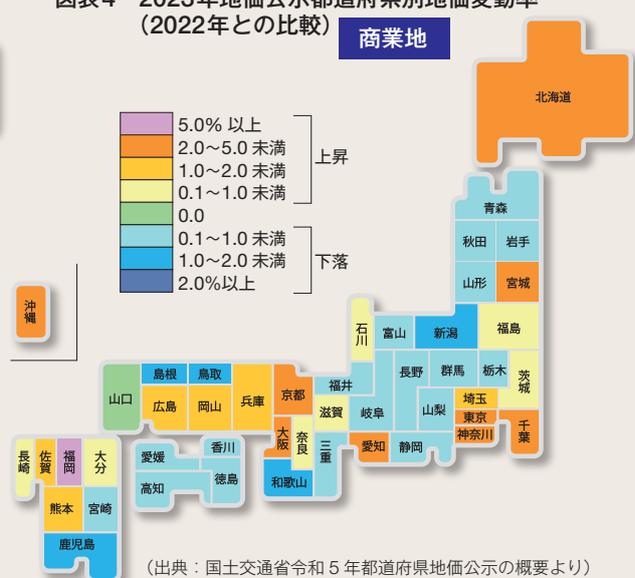
(年)	2021	2022	2023
札幌市	4.3	9.3	15.0
函館市	-0.7	-0.4	-0.2
小樽市	-1.0	0.3	0.6
旭川市	-0.6	0.4	0.7
釧路市	-0.2	-0.1	0.2
帯広市	4.1	7.9	9.8
北見市	-0.4	-0.3	-0.2
苫小牧市	-0.3	0.8	1.5
江別市	5.1	16.9	27.5

(出典：国土交通省令和5年都道府県地価公示の概要より)

図表3 2023年地価公示都道府県別地価変動率
(2022年との比較) **住宅地**



図表4 2023年地価公示都道府県別地価変動率
(2022年との比較) **商業地**



駅直結型タワーマンションブームで商業地の地価が上がっていることに注意

次に商業地です。まず、2020年に大幅上昇し、翌年は下落に転じており、「コロナ禍の2020年になぜ?」と思われるかもしれませんが、これは地価公示が1月1日時点の地価であり、2020年1月1日時点では、コロナ禍の影響が反映されていなかったからです。

2023年の数字を見ると、基本的には回復基調にあり、特に三大都市圏である東京圏、大阪圏、名古屋圏においては、2022年と2023年を合わせた上昇率が、2021年の下落率を上回ってきています。

また地方四市の商業地は、実はコロナ禍の影響を色濃く反映した2021年でさえプラスでした。そして2023年は+8.1%であり、これは他のどの地域に比べても高い上昇率となっています。

一方、地方四市以外の地方圏においては、まだまだ戻りが鈍いといえるでしょう(都道府県別の内訳は図表4参照)。2021年は-0.9%、2022年には-0.5%というように、2年連続で下落しものの、2023年は+0.1%ですが、上昇に転じました。

ただ、商業地の地価動向で注意しておかなければならないのは、回復基調をたどりつつある三大都市圏、ならびに地方四市の裏事情です。

これらの都市部ではここ数年、駅直結型のマンションがブームです。これは1階、2階部分が商業施設で、その上が居住棟になっているタワーマンションのことで、その多くは駅近の商業地に建設されています。こうしたマンションが人気化していることによって、商業地の地価が押し上げられている側面があります。

これらのマンションを購入しているのは、共働きで高収入を得ているパワーカップルが中心です。駅近の保育園に子供を預け、そのまま電車で出社するような夫婦にとって、非常に利便性の高い立地条件ではあるのですが、そもそも住宅地ではないため、あまり住む場所には向いていません。商業地であることから人も多く、年中ざわついています。今は便利でも、やがてマイナス面を意識するときにがくるかもしれません。今の需要が長続きするとは思えず、ブームが去った後、商業地にどのような影響を及ぼすのか、という点には留意しておく必要があります。

*

これらを踏まえたうえで2024年にかけての動向ですが、基本的には堅調だろうと考えています。というのも、7月1日時点の地価動向を示す基準地価との共通地点(基準地価は22年分)における地価変動率を見ると、一部横ばいのところがありますが、基本的に前半に比べて後半の伸び率が高くなっているからです。なかでも商業地は、これからインバウンド需要が本格的に回復してくる局面にあるため、前述した駅前マンションの一時的ブームの剥落という懸念材料があるにしても、総じて2023年に比べれば伸びるものと考えられるでしょう。

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。

実務に役立つ! 令和5年度土地・住宅税制改正のポイント

令和5年度税制改正大綱が令和4年12月に閣議決定され、これを受け本年3月、税制改正法案が可決成立しました。改正のうち不動産関連の税制改正をピックアップして解説します。

Knees bee 税理士法人/
司法書士 渡邊浩滋総合事務所
税理士・司法書士
わたなべ こうじ
渡邊 浩滋



1 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除

(1) 制度の概要

活用されていない土地（市区町村長の確認が必要）を売却した場合には、長期譲渡所得から100万円の特別控除をするという制度です（図表1）。

この特例の主な要件は下記のとおりです。

- ①譲渡した者が個人であること
- ②都市計画区域内にある低未利用土地等であること、および譲渡後の利用について市区町村長の確認がされたものの譲渡であること
- ③譲渡年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること
- ④建物を含めた金額が500万円以下であること
- ⑤その個人の配偶者、その他一定の関係者に対する譲渡ではないこと
- ⑥交換特例、居住用財産の特例等の適用を受けないこと
- ⑦適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地について、その年の前年または前々年において、この適用を受けていないこと

(2) 改正内容

次の措置を講じた上、令和7年12月31日まで3年間延長する。

- 譲渡後の利用要件の用途からコインパーキングを除外する
- 次の区域内にある低未利用土地を譲渡する場合の譲渡価額の要件を500万円以下から800万円以下に引き上げる
 - イ. 市街化区域、または非線引区域（用途地域が定められている区域に限る）
 - ロ. 所有者不明土地対策計画を策定した市区町村の区域

(3) 実務のポイント

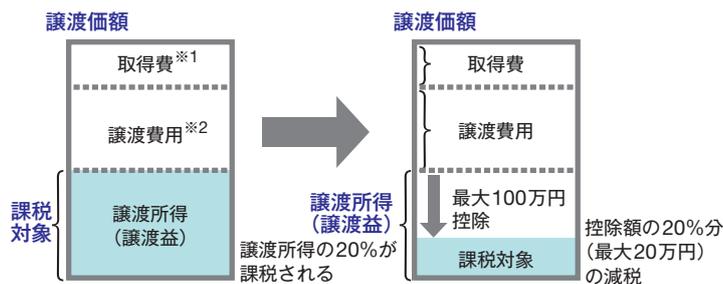
この制度によって、空き家や空き地の活用が期待されています。地域は限定されますが、譲渡価額の要件が800万円以下に拡大されたことで、活用の幅も広がるのではないのでしょうか。

また、令和5年4月1日からスタートした民法改正と合わせて活用ができると考えます。

たとえば共有になっている土地で、相続が続き、共有者が誰かわからない、音信不通で連絡も取れないなど、固定資産税は代表者に毎年通知が送られてきますので、仕方なく全額を負担しており、手放したいと思いつつも、共有者の同意が取れずに処分できないという不動産は少なくありません。

今回改正された民法では「所有者不明共有者の不動産の持分の譲渡」が新たに創設され、裁判所の決定によって、申し立てをした共有者に、不明共有者の不動産の持ち分を譲渡する権限が付与されるので、売却がしやすくなります。これらの制度を使う際の宅建業者の役割は大きいと感じます（詳しくは「リアルパートナー」2023年1月号の「紙上研修」をご参照ください）。

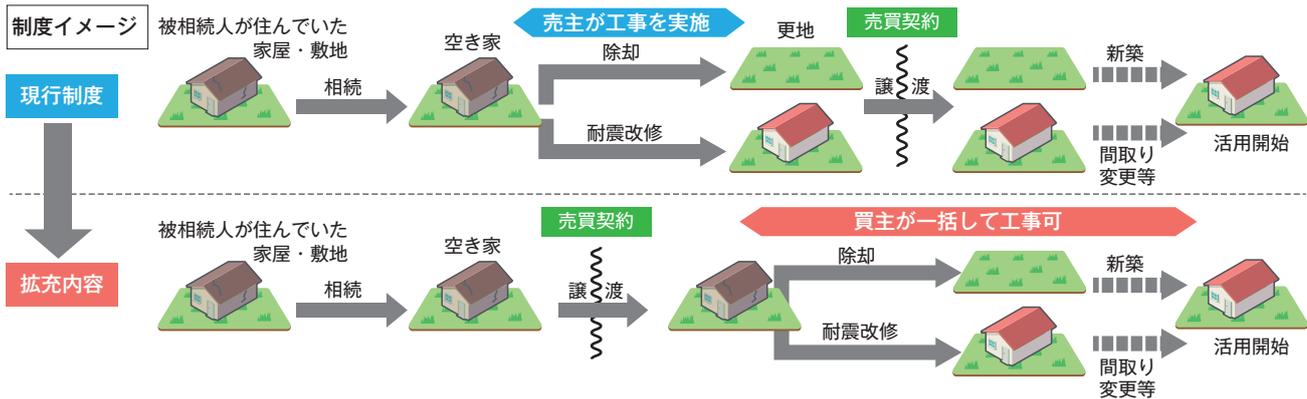
図表1 低未利用土地等を譲渡した場合の制度改正のイメージ図



※1 取得費がわからない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算できる。

※2 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

図表2 空き家の譲渡後でも、買い手が要件を満たせば特別控除の対象となる



2 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

(1) 制度の概要

相続人が、相続により生じた古い空き家を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。

もともと居住用（自宅）の土地建物を売却した場合には、譲渡所得3,000万円まで控除してくれる特例がありますが、その自宅に住んでいた所有者が売却した場合に限られ、相続人が取得しても、その相続人自身が住んでいなければ、控除は適用できません。ですから、相続しても譲渡などはせず、そのまま空き家になっているケースがあったのです。

そこで、居住していない相続人でも3,000万円控除を使えるようにして、流通を促し、空き家を増やさないようにする意図で平成28年に創設されました。

この特例の主な要件は下記のとおりです。

- ①昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く）で、その家屋を取り壊して譲渡するか、家屋ごと譲渡する場合には、譲渡のときにおいて、耐震基準に適合すること。
- ②家屋に被相続人以外に居住していた人がいなかったこと
- ③相続開始後3年を経過する年の年末までの譲渡であること
- ④譲渡の対価が1億円以下であること
- ⑤相続で取得してから売却までの間に、事業用、貸付用、居住用に供されていないこと
- ⑥譲渡した不動産について、相続税の取得費加算の特例、取用の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと
- ⑦同一の被相続人から相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等について、この特例の適用を受けていないこと
- ⑧親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売ったものでないこと

(2) 改正内容

次の措置を講じた上、令和9年12月31日まで4年間延長する。

- 買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修、または家屋の取り壊し工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用
- 譲渡する不動産を取得した相続人の数が3人以上である場合には、特別控除額を3,000万円ではなく2,000万円とする
- 上記の改正は、令和6年1月1日以後の譲渡について適用する

(3) 実務のポイント

空き家の3,000万円控除については、現行では譲渡するときまでに売り手が要件を満たさなければならなかったのが、譲渡後に買い手が要件を満たすことで適用されることになるので、使い勝手がよくなると思われます（図表2）。

相続人が複数で相続した場合、1人あたり3,000万円の控除を使えたのですが、3人以上の場合は1人2,000万円の控除に下がることになりました。

なお、相続直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋が対象ですが、2019年4月1日以後の譲渡については、被相続人が要介護認定を受け、かつ相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合（老人ホーム等の入所から相続開始の直前まで、本人の一定の使用があり、かつ事業用、貸付用、本人以外の居住用などが無い場合に限る）についても適用対象となっています。

上記要件の「相続で取得してから売却までの間に、事業用、貸付用、居住用に供されていないこと」があることに注意が必要です。親の自宅を相続した後に、自分が使わないからと賃貸に出してしまうと、この特例は使えなくなってしまいますので、賃貸に出す前に、売却することがないか、よく検討する必要があります。

3 10年超所有の事業用資産の買い替え特例

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合（土地の場合300㎡以上などの要件あり）、譲渡した事業用資産の譲渡益について、最大80%（一部75%・70%）の課税の繰り延べをする制度を、次の措置を講じた上、令和8年3月31日まで3年間延長する。

- 東京23区から地域再生法の集中地域以外への本店移転を伴う買い替えについては、最大90%（現行80%）の課税の繰り延べとする
- 地域再生法の集中地域以外から東京23区への本店移転を伴う買い替えについては、最大60%（現行70%）の課税の繰り延べとする

より地方への移転を促進し、税制の優遇をするものになります。

4 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の減額措置の創設

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に実施された場合に、マンションの家屋に係る固定資産税額（1戸あたり100㎡相当分までに限る）の6分の1以上、2分の1以下の範囲内（参酌基準：3分の1）において市町村の条例で定める割合に相当する金額を減額する。

《対象となるマンションの要件》

- 築後20年以上が経過している10戸以上のマンション
 - 長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施
 - 長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保
- なお、管理計画の認定を受けている分譲マンション等が対象となります。

5 生前贈与加算

(1) 制度の概要

相続税を回避するために、贈与を分割して行うことによって、相続税の節税が容易に行われるのを防ぐという趣旨で、令和3年税制改正のときから検討されていたものです。

贈与税は年間110万円の基礎控除があります。つまり、年間110万円以内の贈与を毎年行って非課税で財産を移転しておけば、財産が減少した分、相続税は下がることになります。

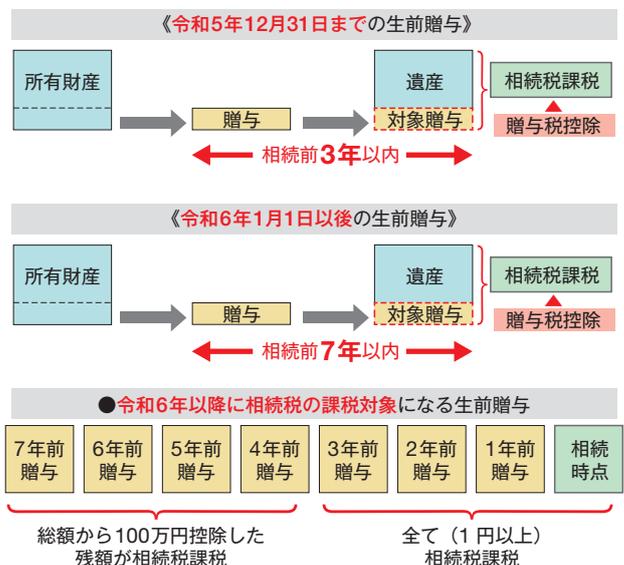
現在も日本の相続税では、その防止策として、相続（亡くなる）前3年以内の相続人に対する贈与はすべて相続税の課税対象にしていたのですが、この「3年」

が諸外国から比べると短いことが指摘されていました。

(2) 改正内容

- 相続直前にした生前贈与を相続税課税の対象にする制度（生前贈与加算）について、現行3年以内を、7年以内の生前贈与まで対象にする
 - 延長された4年間（相続開始前7年以内のうち直前3年以外）に贈与された財産については、合計額から100万円を控除した残額を相続税の課税対象にする
 - この改正は令和6年以後に贈与する財産に係る相続税、または贈与税について適用とする
- 図解すると図表3のとおりになります。

図表3 令和6年1月1日前後で変わる暦年課税に関する相続税対象期間



(3) 実務のポイント

この改正は令和6年以後に贈与する財産に係る相続税、または贈与税について適用になります。したがって、令和5年に行われる贈与は、現行の相続前3年以内のものだけが相続税の対象になります。相続はいつ発生するかわかりません。できる限り令和5年中に贈与するのが賢明と言えるでしょう。

さらに、7年以内の生前贈与の加算は「相続または遺贈により財産を取得した人」が対象なので、相続人以外の人への贈与は対象ではなく、たとえば孫への贈与であれば相続直前の贈与でも相続税に影響しません。孫への生前贈与は、相続対策に引き続き有効ということです。

6 相続時精算課税制度の改正

(1) 制度の概要

相続時精算課税制度とは、原則60歳以上の親や祖父母から、18歳以上の子や孫へ、2,500万円までは贈

与税がかからずに、贈与ができる制度です。贈与する財産の種類、回数には制限がなく、金額についても制限はありませんが、2,500万円を超える部分には、一律20%の贈与税がかかります。そして、将来、贈与した親等が亡くなったときには、その贈与した財産はすべて、その親等の相続財産に含めて相続税が計算されます（納めた贈与税は相続税から差し引かれます）。

贈与税がかからなくても相続税がかかる可能性があり、税金を免除するものではなく、相続財産を前渡しする制度ですから、原則として相続税の節税にはならず、また、この制度を一度選択すると、撤回することもできないため、その親からの贈与については、今後、毎年の110万円の基礎控除は使えなくなってしまうのです。将来の相続税の節税をしたい方にとっては、適用すると不利になってしまうため、これまでこの制度を使う方は少なかったのです。

(2) 改正内容

- 令和6年以降の相続時精算課税制度による贈与については、2,500万円の非課税枠とは別に年間、基礎控除110万円を控除できる
改正のイメージは図表4のとおりです。
- 相続時精算課税制度により不動産を贈与し、令和6年以後の一定の災害によって被害を受けた場合には、相続税の課税対象とするのは下落した価格とする。

図表4 相続時精算課税の改正後のイメージ図



(3) 実務のポイント

相続時精算課税制度を利用しながら、110万円の基礎控除を併用するイメージで、相続税課税の対象についても110万円を控除した後の金額が対象になります。この制度は、子どもが若いうちに財産を受け取ることで、若い世代の消費を促し経済を活性化させることを期待して導入されたものですので、使い勝手をよくして利用者を増やすことを意図した改正と思われます。

相続直前の贈与でも110万円以内の贈与であれば贈

与税も相続税もかからないこととなりますので、今後は、相続時精算課税制度をうまく使った対策が活用されそうです。

なお、不動産を贈与する場合には、登録免許税、不動産取得税がかかります。また、贈与した土地については相続税の小規模宅地等の特例、空き家に係る3,000万円の特別控除の特例などの適用ができません。贈与する場合には、これらの特例を適用しないかどうか事前の検討が必要です。実施する際には税理士などの専門家に相談するようにしてください。

7 その他の延長項目

- ◎土地の売買、信託による移転登記の登録免許税の軽減について3年間延長
- ◎優良住宅の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例について、対象事業を見直しの上、3年間延長
- ◎買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税の軽減措置について2年間延長
- ◎一定のサービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る不動産取得税及び固定資産税の減額措置について、床面積要件の上限を160㎡以下（現行：180㎡以下）に引き下げた上、2年間延長
- ◎リート及び特定目的会社が取得する不動産に係る登録免許税、不動産取得税の軽減措置を2年間延長する
- ◎不動産特定共同事業において取得される不動産に係る登録免許税、不動産取得税の軽減措置について、不動産取得税の軽減の対象を一部見直しの上、2年間延長
- ◎短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例について、適用停止措置を3年延長

10分で
ワカル!

紙面を動画解説中!

スマホで
「サクッと」情報get



全宅保証
Web研修へGO



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



国土交通省

令和5年3月13日

外為法に基づく「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」の提出について

外国為替および外国貿易法（外為法）では、非居住者が本邦にある不動産、またはこれに関する権利（賃借権等）を取得した場合には、当該非居住者は、「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」を、取得後20日以内に、日本銀行を経由して財務大臣に提出する必要があります。本報告書の作成・提出は、取得者である非居住者自身のほか、居住者である代理人（不動産仲介業者等）による作成・提出も可能です。



令和5年3月30日

「『農地付き空き家』の手引き」の取扱いの変更について

令和5年4月1日から、「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（令和4年法律第56号）が施行されることに伴い、「農地法」（昭和27年法律第229号）の農地の権利移動の許可に係る下限面積要件が廃止されました。これを受け、農地付き空き家を売買する際の下限面積要件もなくなり、「『農地付き空き家』の手引き」における面積要件に係る記載（第2章2.等）についても、令和5年4月以降、考慮の必要がなくなりました。

また、国土交通省から、令和5年3月24日付事務連絡にて、農地転用許可制度に関して、制度の周知依頼がありましたので、併せてご確認ください。



面積要件の変更



農地転用許可制度

令和5年3月31日

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

建築物省エネ法等の改正法の一部が4月1日から施行されました。これに伴い、宅地建物取引業法施行令が改正され、同日施行されました。本改正に伴い、本会が策定する重要事項説明書説明資料について更新を行いました。

建築物省エネ法等の改正については、国土交通省ホームページ「建築物省エネ法・建築基準法等改正ポータル」に、説明動画・逐条解説等が公開されていますのでご参照ください。



改正通知



説明動画等

令和5年4月11日

「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」の作成について

外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的として、賃貸人、仲介業者・管理会社の方のための実務対応マニュアル「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」が作成されました。



国土交通省・経済産業省・環境省

令和5年3月17日

住宅省エネ2023キャンペーンの交付申請（予約を含む）の受付を3月31日（金）から開始！

国土交通省、経済産業省、環境省の3省連携により行う「住宅の省エネリフォーム支援」（こどもエコすまい支援事業、先進的窓リノベ事業および給湯省エネ事業）および国土交通省が行う「ZEHレベルの省エネ性能を有する新築住宅の取得への支援」（こどもエコすまい支援事業）について、交付申請（予約を含む）の受付が3月31日（金）に開始されました。



住宅金融支援機構

令和5年3月14日

フラット35 令和5年4月の制度変更事項のお知らせについて

2023年4月から、フラット35のすべての新築住宅は省エネ基準への適合が必須になりました。



不動産流通推進センター

令和5年4月4日

宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブックの改訂（第4版）について

不動産業における犯罪収益移転防止法等に関する連絡協議会（事務局：不動産流通推進センター）で発行している「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」について、改訂版が公表されました。





全宅連・全宅保証

令和5年3月22日 第5回理事会を開催



全宅連・全宅保証は3月22日、都内ホテルにて令和4年度第5回理事会（Web併用）を開催しました。業務執行・財務状況などの報告がなされた後、令和5年度事業計画案・収支予算案や、宅地建物取引健全育成事業の保証協会から全宅連への委託についての決議が行われました。また、全宅連は理事会に先立ち、令和4年度臨時総会（第59回総会）を開催しました。理事の補欠選任が行われ、小間井隆幸氏（石川県）が新たに理事に選任されました。



全宅連



全宅保証

インフォメーション



全宅連

不動産実務セミナー2022 配信中！



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	内容	配信状況
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	2023年3月配信スタート
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）	2023年3月配信スタート
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	2023年3月配信スタート

※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。

全宅連



お得なキャンペーン実施中！ かんたん電子契約「ハトサポサイン」

「ハトサポサイン」は、ハトサポ会員が安価で利用できる電子契約システムです。コストは初期費用2,200円と電子契約利用チケット（1枚275円）だけで、毎月の固定費は不要です。さらに、今なら電子契約利用チケット5枚が無料でついてくるお得なキャンペーンも実施中です。電子契約の利用で印刷・郵送の手間を減らしましょう！

■ハトサポサイン「はじめて」キャンペーン

キャンペーン期間中に電子契約利用チケット（10枚以上）を「はじめて」ご購入いただいた会員様は、電子契約利用チケット5枚（1,375円相当）が無料で付与されます。

【キャンペーン期間】 2024年3月31日(日)まで

全宅連・不動産総研

令和5年3月14日（火）

事例発表会「空き家ビジネス最前線」の動画・資料を公開



令和5年3月14日（火）に開催いたしました事例発表会「空き家ビジネス最前線」の動画・資料を公開しました。



全宅連

令和5年6月中旬

令和5年版「あなたの不動産税金は」発刊予定

令和5年版「あなたの不動産税金は」を6月中旬に発刊します。



【体裁】 A5判・112ページ（予定）

【単価】 1冊310円（税込・送料別）

※10冊以上注文の場合は
1冊255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

【お詫びと訂正】「リアルパートナー」2023年3月号に下記の誤りがございました。お詫びして訂正いたします。

	正	誤
「リアルパートナー」 2023年3月号 P.7 特集2	相続時精算課税には、年齢制限（贈与者60歳以上、受贈者18歳以上）がある点には注意が必要だ。	相続時精算課税には、年齢制限（贈与者60歳以上、受贈者20歳以上）がある点には注意が必要だ。



一般財団法人ハトマーク支援機構 × at home アットホームショップ

宅建協会会員さまに割引価格にて提供する宅建協会会員さま専用ウェブショップ

宅建協会
 会員専用 **ウェブショップ**からの
 ご注文なら**送料無料!**

「宅建協会会員専用ウェブショップ」で商品をご注文いただくと、
 全国どこでも送料無料で指定箇所に直送いたします。



宅建協会会員専用ウェブショップ
 限定の商品も
 多数掲載

▲「宅建協会会員専用ウェブショップ」
 トップページイメージ

のぼり旗など店頭集客に使用するものから、事務や接客に役立つものまで、不動産会社さまが業務を行う上で必要なツールを豊富に取りそろえております。ぜひこの機会にご利用ください。

掲載以外にも多数の不動産業務ツールをご用意

※配達先としてご指定いただける場所は、1注文につき1箇所となります。 ※配達エリアは、日本国内に限ります。 ※広告と商品とは、色合いが異なる場合があります。

※ハトマーク支援機構様ホームページの提携サービス一覧より「アットホーム」を選択いただきご利用ください。 ※アットホーム加盟店の方は、「アットホームショップ」をご利用ください。

●お問合せは下記までお願いいたします。

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

Copyright © At Home Co., Ltd

診断・保証

擁壁保証

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

(株式会社アドパークコミュニケーション)

特別価格
対象商品

＼1600万色から選べる／

待望の新テンプレートを追加!

まずはご希望の物件でサンプルをチェック!
 最短即日でご用意します! ※下記QRコードからご登録下さい

ハトマーク会員様お役立商品
 注目度ランキング
3ヵ月連続
 ※2022年6月~8月

査定し放題で圧倒的コスパ

月額

7,500

(税別)
円

ハトマーク

査定番頭

検索

鈴木 一郎 様

ご売却支援査定提案書

株式会社サンプルホーム
 03-6264-8835
 担当: 樋口 直希
 2023年4月14日

・この表紙に関する提案書は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
 ・この提案書に記載された内容は、その後の法令改正や市場動向等により変更する可能性があります。
 ・この提案書は、弊社独自の調査に基づいております。
 ・図面を参照していない場合は机上での査定価格になりますので、ご参考までにお願いたします。
 ・複製または第三者への貸与・開示等、目的以外の使用を行わないよう、お願い申し上げます。
 ・査定業務の報酬となるデータは、日本住居情報センター株式会社から提供しております。

「電話対応に追われる…」

この永遠の課題

smarep

が解決します。



WEB フォームを 入電者へ自動送信

退去受付など、ヒアリング項目が決まっている問合せについて WEB フォーム受付することによる円滑化が図れる。写真や動画を添付できるため、トラブル受付にも活用可能



ボイスボットで 電話を一次受付

受付けた情報は自動でテキスト化され、管理画面で確認が可能。ボタン一つで録音された音声確認もできるため、クレームなどの際は、お客様の温度感を確認した上で対応することもできる



SMS(ショートメッセージ) 連絡で発信業務を軽減

入電者に対して、ショートメッセージの送信が可能。電話が繋がりにくいお客様への連絡や不在時の伝言等にも有効

問合せ内容はシステムで一元管理

案件ごとにステータスで進捗管理。問合せ内容によって、担当者や担当部署へ振り分け可能



コールセンターとの併用可能

電話対応が必要な問合せについて、弊社コールセンターでの受付対応も可能(別サービス)
また、すでに他社コールセンターへ委託している場合でも問合せごとに棲み分けを行い、併用が可能

smarep 導入費用

月額費用：¥30,000~(税抜)

初期費用：¥50,000~(税抜)

お問い合わせは
こちらから
↓↓↓



JBR JAPAN
BEST
RESCUE SYSTEM

ジャパンベストレスキューシステム株式会社
東京四谷オフィス 〒160-0004 東京都新宿区四谷 2-12-5 四谷 ISY ビル
TEL:03-5312-2300 FAX:03-5369-1056

フラット35・50といえは 全宅住宅ローン

おかげさまで20周年をむかえました!!

住宅ローンのことならなんでも
ご相談ください!



全宅住宅ローンは、
宅建協会会員のみなさまの
不動産取引業務を金融面から
サポートします。

- ① **最長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!
- ② **事前審査制度でスピーディー**
事前審査は、当日または翌営業日回答!
- ③ **建設費・購入額の100%融資**
建設費・購入額の100%融資・諸費用も借入可能
- ④ **つなぎ融資の充実**
土地取得費用100%・建築費用の上限80%まで可
- ⑤ **事務取次手数料のお支払い**
宅建協会会員様限定、事務取次手数料をお支払!
- ⑥ **融資実行がますます便利に**
お客様のご希望日が最優先、
当社全営業日 (毎月13日除く) が融資実行日に
- ⑦ **全宅フラット50**
令和4年4月1日より取扱開始

人と住まいをつなぎます。



全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-16-9 センボービル 1階
<https://www.zentakuloan.co.jp>

TEL : 03-3252-1414

FAX : 03-3252-1415

関東財務局長(6)第01431号
日本貸金業協会会員 第003606号
公益社団法人 全国宅地建物取引業
協会連合会賛助会員



中古(既存)住宅仕入+リフォーム 買取再販ローン「希望」

一括融資

好評取扱い中!



全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-16-9 センボービル 6階
<https://www.zentakufinance.co.jp>

TEL : 03-6206-0431

FAX : 03-3252-8288

貸金業者登録番号: 関東財務局長(6)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



「既存住宅価格査定マニュアル」 のご案内

既存住宅価格査定マニュアル 5つのメリット

 簡単な PC 操作で査定価格が出せます

地価公示データを使って住宅地の査定が出来る



 戸建等 4 種の査定が出来る
(戸建は RC 造も OK)

クラウドサービス
なので、常に最新のシステムが使える



 査定書も簡単編集、
もちろん書面作成も追加費用なし

< 会員様 割引価格 >

年間利用料 定額制 **3,080 円**

1 年間、何回利用しても追加費用なし!
※利用料金は変更となる場合があります。



まずは動画で使い方をチェック!

5 分で戸建て住宅の査定結果 (提案書) が作れる、
既存住宅価格査定マニュアルの使い方です。
現地調査 + 入力で、適切な売却価格をお客様へ
提案できます。

詳細は

価格査定マニュアル

検索



お問い合わせ先 : (公財) 不動産流通推進センター

価格査定マニュアルヘルプデスク TEL : 050-8881-1357 (平日 9 時 ~ 17 時)

管理業を 制する者は 不動産を 制す

全宅管理は
御社の賃貸管理業を
強力にサポートします

まずは、資料請求を!下記にご記入のうえ、
FAX送信をお願いします。

令和5年度に入会された方全員に
計5種のプレゼントを実施中

「住まう」に、
寄りそう。



全宅管理

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

FAX 03-5821-7330 TEL 03-3865-7031

(一社)全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館

全宅管理

検索

