

REAL PARTNER



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

JULY

2024年7月号 [隔月発行]

令和6年7月10日発行 通巻第520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

不動産業による 空き家対策推進プログラムの策定について

「住」のトレンドウォッチング

- ① 残置物処理等モデル契約条項の実務対応ポイント(前編)
- ② マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン

紙上研修

実務に役立つ! 令和6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

全宅連・全宅保証 定時総会開催

令和6年6月25日



全宅連・全宅保証は6月25日、都内のホテルで令和6年度定時総会を開催しました。

全宅連総会で冒頭挨拶に立った坂本会長は、6月21日に国交省が発表した『不動産業による空き家対策推進プログラム』に触れ、「『空き家等に係る宅建業者の媒介報酬規制』の見直しが、7月より施行されれば、空き家を含む低額な物件の流通活性化に寄与することとなる」と歓迎し、「我々ハトマークグループとしても、組織をあげて積極的に取り組んでいく」と意気込みを述べました。また、令和5年度の事業を振り返

り、「ハトサポBBでは3大ポータルサイトへ加盟料なしで利用できるスポット公開が実現した」とし、積極的な利用を呼び掛けました。

その後、令和6年度の表彰状受賞者が紹介されました（下表参照）。議事に入り、令和5年度事業報告、令和6年度事業計画・収支予算が報告され、令和5年度決算、理事・監事の選任が承認されました。続いて行われた全宅保証総会では、令和5年度事業報告・決算、令和6年度事業計画・収支予算が報告され、理事・監事の選任が承認されました。

1. 入会促進策に功績顕著な都道府県協会表彰

(1) 会員数維持率

① 沖縄県	② 大阪府	③ 滋賀県
-------	-------	-------

(2) 入会者数比率

① 沖縄県	② 山梨県	③ 山形県
-------	-------	-------

2. 不動産キャリアパーソン関係表彰

(1) 受講目標達成都道府県協会

① 鳥取県	② 長野県	③ 石川県	④ 愛知県
-------	-------	-------	-------

(2) 1社累計50名*以上申し込みの企業*グループ企業を含む

朝日土地建物(株)(東京都宅建協会 他)

タマホーム(株)(東京都宅建協会 他)

大和ハウス工業(株)(大阪府宅建協会 他)



渡久地政彦
沖縄県宅建協会会長

山本清孝
大阪府宅建協会会長

泉 藤博
滋賀県宅建協会会長

長田 満
山梨県宅建協会会長

高橋一夫
山形県宅建協会会長

長谷川義明
鳥取県宅建協会会長

清澤 進
長野県宅建協会会長

小間井隆幸
石川県宅建協会会長

伊藤 巨
愛知県宅建協会会長

坂本会長再任・新執行部を選任

総会後に開催された各団体の理事会において、任期満了に伴う新役員を選任が行われ、坂本久会長の4期目となる再任が決まりました。また、各団体の副会長3名、常務理事16名が選任され、新執行部が誕生しました。

全宅連・全宅保証 令和6・7年度役員一覧

■全宅連・全宅保証 会長(代表理事)

坂本 久 (神奈川)

■全宅連副会長(※) 代表理事

桑原 弘光 (東京)
泉 藤博 (滋賀)
宮崎 教生 (大分)

■全宅保証副会長(※) 代表理事

長田 満 (山梨)
小間井 隆幸 (石川)
姉川 誠 (愛媛)

■全宅連常務理事(※)

赤田 英博 (秋田)
佐々木 正勝 (宮城)

張替 武敏 (茨城)
飯田 成寿 (埼玉)
高崎 正雄 (千葉)
三ツ石 孝司 (東京)
草間 時彦 (神奈川)
山本 武久 (岐阜)
伊藤 巨 (愛知)
伊藤 良之 (京都)
山本 清孝 (大阪)
吉村 岩雄 (奈良)
岡本 洋三 (広島)
矢間 慎一 (高知)
三上 浩二 (長崎)
渡久地 政彦 (沖縄)

■全宅保証常務理事(※)

森尾 薫 (北海道)
青木 亨 (栃木)
木暮 伸樹 (群馬)

渡邊 勝久 (埼玉)
岡田 英樹 (東京)
水落 雄一 (神奈川)
清澤 進 (長野)
酒井 誠 (富山)
宇野 篤哉 (静岡)
久内 麻佐行 (兵庫)
山本 潤祐 (兵庫)
角 幸彦 (和歌山)
長谷川 義明 (鳥取)
吉田 孝一 (香川)
平野 実 (佐賀)
小田 栄一 (熊本)

■全宅連・全宅保証理事

生田 健作 (北海道)
佐藤 国雄 (北海道)
齋藤 弘臣 (青森)
安藤 敏樹 (岩手)

高橋 一夫 (山形)
加納 武志 (福島)
横田 等 (埼玉)
松島 義浩 (埼玉)
平川 嘉博 (千葉)
古市 博文 (千葉)
小能 大介 (東京)
井上 寛 (東京)
小原 啓嗣 (東京)
小林 大介 (東京)
小澤 明人 (東京)
浅原 賢一 (東京)
澤田 展志 (東京)
石井 弘美 (東京)
戸田 高廣 (東京)
長坂 博隆 (東京)
岡田 日出則 (神奈川)
三橋 義人 (神奈川)
水本 孝夫 (新潟)

坂田 信行 (福井)
後藤 尚貴 (静岡)
二村 伝治 (愛知)
岩村 清司 (愛知)
光岡 新吾 (愛知)
尾頭 一喜 (愛知)
村井 浩一 (三重)
高山 基則 (京都)
神丸 豊 (大阪)
長尾 敏春 (大阪)
倉田 薫 (大阪)
濱西 孝士 (大阪)
松下 豊光 (大阪)
荒木 均 (大阪)
高野 正浩 (兵庫)
齋淵 修司 (兵庫)
藤原 美知 (鳥根)
道下 忠美 (岡山)
綾部 博臣 (広島)

尾村 成一 (山口)
小西 孝英 (徳島)
三好 孝一 (福岡)
宮内 久滋 (福岡)
浜田 真 (福岡)
井上 恵美香 (福岡)
藤山 広子 (宮崎)
中馬 敏夫 (鹿児島)

■全宅連監事

関根 一彦 (茨城)
前田 隆夫 (富山)
神庭 日出男 (鳥根)
衣川 信行 (員外)

■全宅保証監事

伊藤 一三 (北海道)
柴田 茂徳 (兵庫)
木田 文男 (宮崎)
米村 信夫 (員外)

会長就任挨拶

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

ご承知のとおり円安の進行、原材料費の高騰、賃上げ等により物価高が続き、個人消費は低迷しております。今後、日本銀行の追加利上げの動向を注視し、「金利のある世界」での不動産取引を想定した対応が必要となります。

また先般、「2033年には1世帯人数が平均2人未満」「2050年には未婚の独居男性が6割」「出生率過去最低1.20」との報道とともに、「空き家率は過去最高の13.8%で空き家数は900万戸」との発表があり、国民のライフスタイルは大きく変化しております。

このようななか、7月より国交省にて空き家等800万円以下の売買媒介報酬が改正され、賃貸借についても貸主からの上限額が引き上げられ、空き家管理受託

のガイドラインも策定されました。これを契機に全国10万社のネットワークを活かした相談体制を整備し、空き家を含む不動産流通の活性化に大きく寄与したく存じます。

全宅連傘下会員は3年連続で10万超を維持しておりますが、約半数の25協会では会員数が減少しております。今後は、退会防止策とともに不動産業界の後継者対策を推進し、国民の住生活を担う、「人と住まいを、笑顔でつなぐ。」魅力ある宅建協会、不動産業界を目指す所存です。

会員の皆様には引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

※不動産業による空き家対策推進プログラム P.4参照



坂本久全宅連・全宅保証会長

懇親会を開催

総会に続いて、2団体合同の懇親会が開催され、国会議員、国土交通省、関係団体等、約700名が出席しました。来賓の斉藤国土交通大臣は、「宅建業の皆さんは、売買や賃貸の仲介だけでなく、所有者への相談対応や専門家の紹介、活用方針の提案など、空き家の発生から活用までに必要なサービスを一体的に提供する専門家としてのノウハウを持っている。それをいっそう発揮いただくため、媒介報酬制度などを思い切って見直すこととしたほか、移住や二地域居住など空き家ニーズを拡大する法改正も行ったので、皆さんの積極的な取組を期待している」とし、「不動



産DXや住宅・建築物の省エネ性能表示など、皆様と一緒に取り組むべき課題は数多くある、宅建業界の発展のため、今後も官民一体で取り組んでいきたいので、引き続きのご協力をお願いしたい」と述べました。



(左) 山口那津男 公明党代表
(中) 坂本久 全宅連・全宅保証会長
(右) 斉藤鉄夫 国土交通大臣



麻生太郎
自由民主党副総裁



菅 義偉
前内閣総理大臣



山本有二
自民党宅地建物等対策
議員連盟会長

特集

不動産業による 空き家対策推進プログラムの 策定について

不動産業による空き家等の流通の取組を強力に後押しするため、国土交通省は6月に、低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬上限の引上げ（30万円の1.1倍）など、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しや、空き家管理受託のガイドラインの策定を含む「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定しました。本稿では、プログラムの策定の背景や、その内容等について解説します。



国土交通省不動産・建設経済局不動産課 不動産政策企画官
※プログラム策定当時の役職名 **伏原 洸**

1. 策定の背景

人口減少や少子高齢化を背景として、近年、利用目的のない空き家の数が大きく増加しており、都市部・地方部を問わず、今後も増加が見込まれる状況にあります。これに対し、周囲に悪影響を及ぼす前の早い段階からの「活用」や適切な「管理」を総合的に強化す

るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が改正され、令和5年12月に施行されました。改正空家法では、市町村が指定した「空家等管理活用支援法人」が、空き家を活用しようとする所有者に援助等を行う制度が新たに創設されたところであり、今後、官民の連携により、空き家の相談対応や、適切な管理、活用・流通等の取り組みを強化する

REAL PARTNER

July 2024

全宅連・全宅保証 定時総会開催 2

特集 不動産業による空き家対策推進プログラムの
策定について 4

「住」のトレンドウォッチング 連載 第46回

① 全宅連不動産総合研究所
残置物処理等モデル契約条項の実務対応ポイントを提示（前編）... 8

② マンション管理業者が管理者となるケースに対応
国土省、外部管理者方式のガイドライン策定 10

今月のアーカイブ 11

注目の書 著者は語る

『何回説明しても伝わらない』はなぜ起こるのか？ 今井 むつみ .. 12

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第30回

令和5年住宅・土地統計調査の速報
空き家対策特別措置法の効果じわり 14

紙上研修 連載 第214回

実務に役立つ！ 令和6年度土地・住宅税制改正のポイント 16

ハトマーク支援機構からのお知らせ

Hatomark Fellow 2024年7月号 20

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2024年7月10日発行 通巻第520号

発行／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

発行人／坂本 久 編集人／坂本 久

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

URL <https://www.zentaku.or.jp/>

TEL. 03-5821-8111

FAX. 03-5821-8101

表紙の写真：熊本県阿蘇郡小国町の鍋ヶ滝

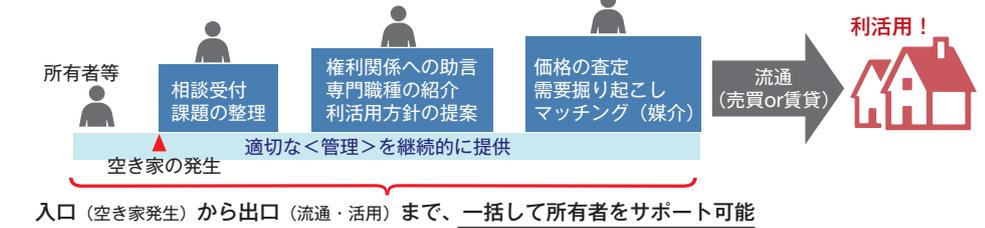
CONTENTS

ことが、喫緊の政策課題となっています。

しかし、こうした取り組みの主要な担い手となることが期待される不動産業においては、業務上の負担が大きい一方で、収益性が低いというビジネス上の課題から、積極的に空き家の流通等に係る取り組みを拡大することが難しい状況にあります。この点、平成30年には低廉な空き家等（400万円以下の宅地建物）の売買に関して媒介報酬規制の特例が設けられましたが、特例の対象は、売主から受ける報酬のみ、かつ通常の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものに限られ、特例の活用にあたって一定の制約がありました。加えて、近年は地方部を中心に宅地建物取引業者数の減少が見られ、すでに令和5年時点で247の市区町村（全市区町村の14%）で宅地建物取引業者の事務所数が0となっており、今後、こうした状況がより深刻化し、空き家対策の担い手確保が困難となるおそれがあります。

こうしたなかで、国土交通省では、不動産業者が有する優れたノウハウ・強み、すなわち空き家等の発生から利活用まで一括して所有者をサポートことができ、包括的な課題解決を提供できるといった点を、我が国における空き家対策の推進に向けて最大限発揮できるように後押しし、あわせて地域における持続可能な不動産流通を図る観点から、上記の課題に対応すべく空き家流通のビジネス化支援の観点を盛り込んだ

図表1 空き家・空き室問題と不動産業に期待される役割
不動産業が提供する包括的な課題解決～トータルソリューション～



出典：国土交通省資料より（抜粋）

形で、官民一体で実行する施策パッケージとして取りまとめ、6月21日に「不動産業による空き家対策推進プログラム ～地域価値を共創する不動産業を目指して～」として公表しました。

2. 「空き家対策推進プログラム」について

不動産業による空き家対策推進プログラム（以下「プログラム」）では、不動産業への後押しを通じた空き家の流通拡大を図るため、「流通に適した空き家等の掘り起こし」と「空き家流通のビジネス化支援」の2点について、それぞれ施策を取りまとめています。

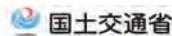
(1) 流通に適した空き家等の掘り起こし

総務省が4月30日に発表した「令和5年住宅・土地統計調査」では、空き家が900万戸と過去最多となり、そのうち賃貸・売却用および二次的住宅を除く空き家（いわゆる「その他空き家」）は385万戸と、2018年と比べ37万戸の増加となっています。こうした空き家・空き室等のなかには、築年が浅く、状態が良いものも一定数存在すると見込まれ、なるべく早期に利活用を図ることが必要です。

一方で、空き家等の市場における流通の状況についてみると、平成30年から運用を開始している全国版空き家・空き地バンクにおける掲載物件数が約1.3万戸と、いわゆる「その他空き家」の戸数（385万戸）と比較しても非常に大きな開きがあり、利用目的のない空き家等の多くは、マーケット（不動産流通市場）に出てきていない状況といえます。

このため、空き家等の所有

図表2 「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要



流通に適した空き家等の掘り起こし	① 所有者への相談体制の強化	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
	② 不動産業における空き家対策の担い手育成	④ 官民一体となった情報発信の強化
空き家流通のビジネス化支援	① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し	③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
	② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

者に対するアプローチを拡大し、流通に適した空き家等の掘り起こしの強化を図ることが重要な課題であり、プログラムでは、これに関して次の①～④の取組をまとめています。

- ① 所有者への相談体制の強化
- ② 不動産業における空き家対策の担い手育成
- ③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
- ④ 官民一体となった情報発信の強化

なかでもポイントとなるのは、不動産業による相談体制の強化です。空き家や、分譲マンションの空き室の所有者は、相続で取得する者が多く、空き家等の所在地から遠方に居住しているケースも見られます。こうした所有者に対しては、空き家等となって日が浅い早期の段階（相続発生前の空き家予備軍の段階を含む）から、気軽に相談でき、適切なアドバイスや専門家を紹介等のサポートを受けられる相談窓口が、全国それぞれの地域において十分に用意されることにより、相談機会の拡大を入口とした掘り起こしの効果が強く期待されます。この相談体制の充実こそ、不動産業の強みである、空き家等について包括的な課題解決を提供できる点や、不動産業関係団体の全国的なネットワークを、最も活かすことができる取り組みであると考えられます。たとえば、都道府県宅地建物取引業協会の不動産無料相談所による幅広い相談の受付や、相談窓口同士の連携による遠隔対応などは、空き家等の所有者にとって心強い存在となることが期待されます。

また、相談体制の充実を図るうえでは、地方公共団体、とりわけ空き家対策を主として担う市町村と、不動産業関係団体との連携強化もきわめて重要です。空き家等の所有者にとっては、売買・賃貸等の意向が決まっている物件と異なり、空き家等についての相談先として不動産業がイメージしにくい可能性があります。不動産業関係団体が改正空家法に基づく空家等管理活用支援法人の指定を受けることで、公的な立場から所有者の相談を受けることが可能となることから、不動産業関係団体が市町村の指定を受けやすい環境づくりに取り組みます。

(2) 空き家流通のビジネス化支援

①の相談体制の強化を含め、不動産業において空き家等の流通拡大に向けた取り組みを進めるためには、こうした取り組みがビジネスとしても成り立ち、持続可能であることが不可欠です。この点に関し、プログラムでは次の①～④の取組をまとめています。

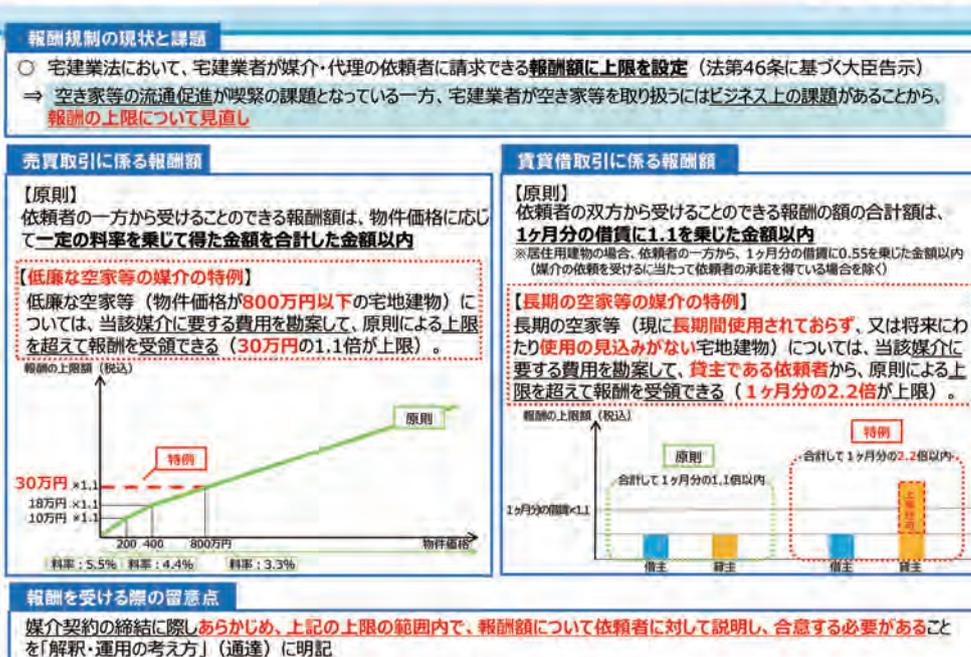
- ① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し
- ② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及
- ③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
- ④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

今般、プログラムの一環として、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定に基づき、国土交通大臣が告示で定める媒介報酬の上限額について改正が行われ、7月1日から施行されました。

この改正により、まず物件価格800万円以下の宅地・建物（低廉な空き家等）の売買取引の媒介については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則の上限を超えて30万円の1.1倍を上限として報酬を受領できるようになりました。この特例は、改正前の低廉な空き家等に係る特例と比較して、大きく3つの点で違いがあります。

- ・対象となる低廉な空き家等の定義を400万円以下から800万円以下へと拡大し、あわせて報酬の上限額を18万円の1.1倍から30万円の1.1倍へと見直し。
- ・現行の「通常の媒介と比較して要する」「現地調査等の」費用

図表3 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し



図表4 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正

◆ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定に伴って「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通称)を改正
 ◆ 新たに講ずる**媒介報酬規制の特例**を解説するほか、**媒介以外の関連業務**に係る記載を充実させ、取組促進を期待

<p>媒介報酬規制の特例</p> <p>■ 依頼者への説明・合意 (第46条第1項関係) 媒介・代理契約の締結に際し、あらかじめ、特例で定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に説明し、合意する必要があることに、特に留意</p> <p>■ 特例による報酬算定の考え方 (第46条第1項関係) 特例で定める上限の範囲内で、媒介に要する費用を勘案して受領可 「当該媒介に要する費用」に相当する金額を上回る報酬も可</p> <p>■ 売買・交換特例に係る「低廉な空家等」 (第46条第1項関係) 価格800万円以下の宅地・建物について、使用の状態は不問</p> <p>■ 賃貸借特例に係る「長期の空家等」の考え方 (第46条第1項関係) ・「現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されていない」 ⇒ 少なくとも1年を超えるような期間にわたり居住者が不在となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室 ・又は「将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがない」 ⇒ 相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室であって、今後も所有者等による利用が見込まれないもの</p>	<p>媒介以外の関連業務</p> <p>■ 総論 (34条の2関係) 宅建業者や宅建士には、ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割の発揮が期待される</p> <p>■ 関連業務の例 (34条の2関係) ①所有者等に対する助言、総合調整等の業務 ○ 活用に向けた課題整理 ○ 活用方針の提案、収支推計 ○ 相続の相談、手続支援 ○ 賃貸時の空室対策 ○ 境界確定や権利者間協議の支援 ○ リフォーム提案 ○ 専門職種の紹介 ○ 税金に係る情報提供 等</p> <p>②所有者等から受託して行う空き家等の管理業務 ○ 除草・通風・通水・清掃 ○ 家財の片付け ○ 定期的な点検 ○ 郵便物の保管・転送 等 ○ 修繕等の提案</p> <p>■ 報酬の受領 (34条の2関係) 媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、書面等により締結した契約に基づいて報酬を受ける場合、宅建業法における報酬規制の対象とならない(媒介報酬とは別に報酬を受領できる)</p> <p>■ 専任性の考え方 (第31条の3第1項関係) 宅建業を営む事務所等、上記①②の関連業務を行う場合に、専任の宅建士は、当該関連業務に従事できる</p>
--	--

に限らず、当該媒介業務に要すると見込まれる費用のすべてを勘案して受領可能。
 ・売主から受ける報酬に加え、買主から受ける報酬についても特例の対象に追加。

なお、「低廉な空き家等」は、現行の特例と同様、あくまでも物件価格のみで判断されるものであり、800万円以下であれば、宅地・建物の使用の状態を問わず、さらに宅地のみであっても対象に含まれます。

次に、賃貸借取引の媒介についても、新たに長期の空き家等についての特例が創設され、貸主(空き家等の所有者)から受ける報酬に限り、原則

の上限(貸主・借主合計で借賃1月分の1.1倍)を超えて、最大で借賃1月分の1.1倍を上乗せして報酬を受けることができるようになりました。

特例の対象となる「長期の空き家等」は、①現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されていないもの、②将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがないもの、のいずれかに該当するものです。戸建の空き家だけでなく、分譲マンションの空き室や、使われていない宅地等も対象となりますが、入居者の募集を行っている賃貸集合住宅の空き室については、事業の用途に供されていると解されることから、長期の空き家等には該当しません。

なお、これらの特例に基づき報酬を受ける際は、媒介契約の締結時に、報酬額について依頼者に説明し、合意する必要があることに、特に留意が必要です。たとえば、宅地建物取引業法第34条の2第1項の規定に基づき交付する書面等(媒介契約書)において、報酬額のほか、特例を活用する旨を注記し、依頼者に説明を行う等の方法が考えられます。

プログラムでは、不動産業者の強みである包括的な課題解決の提供を後押しするため、空き家等の所有者のニーズに対応して行う媒介業務以外の関連業務についても、その実施の促進を図ることとしています。

1つは、不動産業者が所有者から空き家等の管理を受託する場合の標準的なルールとして、新たに「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」を策定

し、所有者からの信頼を得て適正な管理サービスを提供する事業者の育成を図ります。

もう1つは、媒介業務に先立って、または媒介業務とは別に、空き家等の所有者に対して提供される助言、総合調整等のコンサルティングサービスについて、関係者のネットワークを通じた先進的な取り組み事例の横展開や、経験・知見の共有等を図ります。

さらに、これらの関連業務について、書面等により締結した契約に基づいて報酬を受ける場合には、媒介報酬とは別に報酬を受けることが可能であることを明確化するため、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正が行われ、7月1日から施行されました。これにより、今後、不動産業者においては、その有するノウハウを活かした、空き家等の管理やコンサルティングサービスなど、媒介業務にとどまらないサービスの提供が促進されることが期待されます。

3. 終わりに

プログラムには、「～地域価値を共創する不動産業を目指して～」というサブタイトルがつけられています。人口減少・少子高齢化が加速するなかにおいて、不動産を通じて人と人をつなぎ、人々の暮らしを支える不動産業が、地域の担い手・守り手として将来にわたり地域社会を支える存在となれるよう、官民一体となって取り組みを進めてまいりたいと思いますので、ぜひとも皆様のご協力をよろしくお願いいたします。



全宅連不動産総合研究所 残置物処理等モデル契約条項の実務対応ポイントを提示(前編)

全宅連不動産総合研究所は、国土交通省・法務省が作成公表している残置物の処理等に関するモデル契約条項につき、より実務に沿った活用方法等の研究を行い、令和6年7月に、報告書およびパンフレットを公表した。本稿では、その概要を2回にわたって紹介していく。

「高齢者等住宅確保要配慮者の居住支援のあり方に関する研究会」座長、弁護士 佐藤 貴美（佐藤貴美法律事務所）

1. 単身高齢者の居住サポートと残置物処理モデル契約条項

単身高齢者の住まいの確保については、近年大きな社会問題となっている。第213回通常国会でも、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部改正により、居住サポート住宅認定制度や、認定家賃債務保証業者制度などが導入された。

一方、この問題は、万が一賃借人の死亡（孤独死）があった場合の取扱いも重要となる。国土交通省は、「宅地建物取引業者による人の死の告知のガイドライン」を作成公表して、賃貸物件内で人の死があった場合の次の借主への告知の必要性に関する考え方を示した。

また、賃貸人が契約期間中に賃貸借を終了させるためには、賃借人との間で合意解約をし、または賃借人に対し解除の意思表示をする必要があるが、賃借権は相続の対象となるため、賃借人が死亡した場合には、相続人との間で合意解約をし、または相続人に対し解除の意思表示をする必要がある。

さらに、賃貸物件に残った借主所有・占有の動産等（以下「残置物」）も相続の対象となるため、相続人に引き取りを求め、処分の同意を得ることが必要となるところだ（賃借人やその相続人の意思に基づかず、法的手続きによることなく残置物を処分等した場合には、自力救済禁止の法理に抵触し、不法行為と評価される）。

あらかじめ契約の段階で、推定相続人の一人を連帯保証人や緊急連絡先とすることができれば、相続人による契約の終了等をすみやかに実施することが可能となるが、そのよう

な対応が困難な場合には、契約の終了および残置物の処理について、賃貸借当事者以外の者にその手続きを委ねる方策が必要となる。

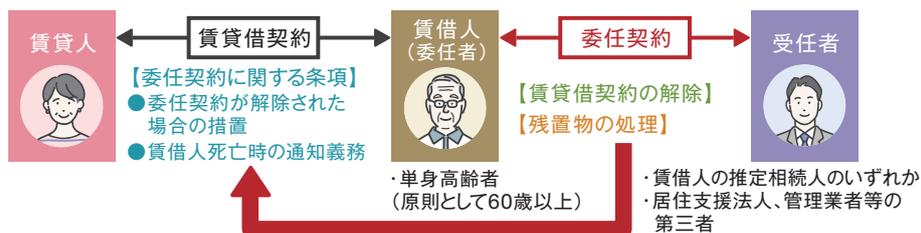
そこで、令和3年8月に国土交通省および法務省が、単身の高齢者が住居を賃借する事案において、賃借人が死亡した場合に残置物を円滑に処理することができるようにすることで残置物リスクを軽減し、賃貸用建物の所有者の不安感を払拭することを目的として作成公表したのが、残置物の処理等に関するモデル契約条項（以下「モデル契約条項」）である（図表1）。

2. モデル契約条項の活用のポイント

モデル契約条項は、公表後2年以上が経過した現在においても、その活用は進んでいない。その要因として、たとえばモデル契約条項が想定する受任者が見つからないこと、モデル契約条項が要求する手続きが煩雑であること、委任事務を処理する費用の回収等が見込めないことなどが挙げられるようだ。

一方、実務では、賃借人が死亡したときの契約終了や残置物処理について、相続人に対応してもらうことを基本としつつ、相続人の所在等が不明な場合には、明確に賃貸借契約が終了しないまま、賃貸人や管理業者の責任において残置物の廃棄等を行っている、という事例も耳にするところである。しか

図表1 残置物の処理等に関するモデル契約条項概要



出典：国土交通省 令和4年度「残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー」
残置物の処理等に関するモデル契約条項について

し、このような処理方法は、相続人等から問題を指摘されたとき、その正当性を主張することは困難であろう。

実は、このような実務上の処理方法は、モデル契約条項を使用しつつ、その中に記載されている「解説コメント」に示されている方法や考え方を組み合わせ合わせた場合とほぼ同じ内容となる。そうすると、モデル契約条項を上手に活用した対応は、現状において法的リスクを甘受しながらやむを得ず貸借人や管理業者が行っている対応を、相続人の立場にも配慮しながら、貸借人本人の意思に基づき、契約の履行として行うこととなって、違法不当と評価されるリスクは著しく軽減されることとなる。

そこで全宅連不動産総合研究所では、令和5年度に、モデル契約条項および解説コメント中に記載されている内容をもとに、より実務に沿ったモデル契約条項等の活用方法等を検討した。その検討結果を踏まえ、以下に、モデル契約条項等を使用した残置物処理の対応について解説していく。

【モデル契約条項の活用のメリット】

- ・モデル契約条項は、現状貸借人や管理業者が実施している処理方法をそのまま実現するものである。
- ・モデル契約条項を活用することによって、契約に従った貸借人の意思に基づく対応とすることで、貸借人等が負う法的リスクを軽減することが可能となる。

3. 受任者について ～管理業者も受任者となれること

モデル契約条項は、貸借人が死亡した場合の貸借契約の解除権限や残置物の処理の権限を、第三者（受任者）に委託することとしているが、この場合の受任者を、①推定相続人、②居住支援法人や社会福祉法人、③管理業者、の順で指定している。

相続人の所在等が不明である貸借人の場合、②の「居住支援法人」等が受任者となることが理想的であるが、居住支援法人がすべて対応することは、少なくとも現状では困難であると考えられる。そうすると、③の「管理業者」が受任者となることは、きわめて実践的かつ有効な対応であるといえよう。

なお、モデル契約条項で想定している管理業者は、当該物件の管理業者だ。一般的に管理業者は、建物の維持管理業務以外にも、貸借人の利益にも資するように契約管理業務を行っており、貸主の委任

に基づき当該物件の管理業務を行っているからといって、その管理業者が受任者となることが、ただちに利益相反であるとはいえないものと解される。ただし、管理業者が受任者となる場合には、「貸借人の利益を優先することなく、委任者である貸借人（の相続人）の利益のために誠実に対応する必要がある」ことに留意してほしい。

4. 指定残置物の指定方法について ～指定残置物箱方式の採用

モデル契約条項では、残置物を以下の3つに分類して、それぞれの処理方法を定めている（図表2参照）。

図表2 モデル条項における残置物の分離と処理方法

	分類	原則的な処理方法	対象
ア	指定残置物	指定送付先に送付	貸借人が指定する動産（第三者の所有物を含む）
イ	非指定残置物	一定期間経過後廃棄	ア以外の動産（第三者の所有物は含まない）
ウ	金銭	相続人に送金	金銭（アイで換価した場合の代金を含む）

貸借人が相続人等に残したい動産については、「指定残置物」として指定することが必要であるが、その方法として、モデル契約条項では、①指定残置物のリストに掲載する方法、②廃棄してはならない物であることを示す指標を貼付するなど当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置をする方法、の2つを示している。

しかし、室内の動産は貸借人が生活する中で日々変動するものであり、指定残置物の更新の作業として、そのたびごとのリストの追記やシールの貼付は、かなり煩雑であろう。

そこでモデル契約条項の解説コメントでは、「特定の金庫や容器内に保管された動産について廃棄してはならない」旨をリストに記載し、またはその容器にその旨記載したシールなどを貼付して、その金庫や容器内に動産を保管しておくこと（以下「指定残置物箱方式」）でも差し支えないとしているところである。

指定残置物とすべき財産が少ない者については、より簡便な方法として指定残置物箱方式を活用すれば、契約時のリスト等の作成やその更新に係る貸借人の手間は省けるし、受任者側も指定残置物の探索が容易となって、より実践的であるといえよう。

マンション管理業者が管理者となるケースに対応 国交省、外部管理者方式のガイドライン策定

国土交通省は、6月7日に「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を公表した。従来の指針に、新たにマンションの管理業者が管理者に就任する場合の留意事項を追加し、再構成している。理事会がない、この方式が近年新築を中心に増えつつあることに対応した。ポイントを確認しよう。

株式会社不動産経済研究所 「日刊不動産経済通信」記者 篠木美由紀（宅地建物取引士）

役員の担い手不足でニーズあり

分譲マンションでは、区分所有者から選ばれた代表者が、管理者として建物や敷地の管理を実行する。通常、管理者の役割は管理組合の理事長が担うが、外部の第三者に管理者を任せる仕組みがある。それが「外部管理者方式」だ。なり手としてはマンション管理士や弁護士などの専門家が想定されていたが、最近ではマンション管理業者が管理者となるケースが出てきた。理事会がなく、日頃の理事の仕事が不要になるこの方式。管理実務に精通した管理業者に任せることには一定のニーズがある。2023年12月にマンション管理業協会が行った調査によると、管理者に選任されている管理業者は48社、管理組合の数は1991組合に上る。

一方で、丸投げした場合、管理業者による利益相反行為をはじめ、管理組合の意思が反映されない事態が起きかねない。国交省は、専門家の活用を前提としていた従来の指針に、管理業者が管理者となる場合を加え、導入手順や求める事項をまとめた。こ

れまで管理業者が管理者となる方式は「第三者管理方式」と呼ばれていたが、新指針は「管理業者管理方式」と呼んでいる。

監事が管理業者の仕事を監督

管理業者管理方式に求められる主な内容は表のとおり。まず、管理業者を管理組合側が監督する「監事」の設置が必要になる。監事のうち少なくとも1名は外部専門家にすることが望ましいとされているが、小規模なマンションでは経済的理由で外部専門家を招けないこともあり得る。(1) 区分所有者に定期的な報告（月1回程度）を実施、(2) 区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている——これらを満たせば、区分所有者のみの監事でも差し支えない（表の小規模マンション特例あり②）。

同様に、大規模修繕工事の「修繕委員会」にも小規模特例がある。修繕委員会の候補者を確保できなかった場合、(1) 設計コンサルタント・マンション管理士などの利用を検討、(2) 大規模修繕工事の過程について、区分所有者への透明性を確保する措置

を講じる、(3) 監事への定期報告を充実——これらを満たせば、修繕委員会を設置しなくても良い（表の小規模マンション特例あり①）。

新指針は、外部管理者方式を導入する新築マンションの分譲事業者に対して丁寧な情報提供を行うよう求めている。購入希望者には、単に重要事項説明書の付属資料として管理者業務委託契約書を示すだけでなく、表の①～⑥に関する事項について、「記載した書面を交付したうえ、口頭にて説明を行うことが望ましい」（P.14、P.73）とした。外部管理者方式のマンションを売買（仲介）する場合の留意点は示されていないが、分譲事業者への留意点は参考になるだろう。

表 マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理方式）の特徴

①	管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）	<ul style="list-style-type: none"> 管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。 区分所有者の意思反映のための環境整備が必要。（「管理評議会」といった区分所有者から構成される組織の設置など）
②	管理業者管理方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方	<ul style="list-style-type: none"> 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管。
③	管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス	<ul style="list-style-type: none"> 規約には、管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい。 管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担うことが望ましい。
④	日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方	<ul style="list-style-type: none"> 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引・グループ会社との取引等は、総会で承認を得る必要がある。 グループ会社の定義＝管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものの。
⑤	大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者および監事から構成される「修繕委員会」を設置し、これを主体として検討することが望ましい。 【小規模マンション特例あり①】
⑥	監事の設置と監査のあり方	<ul style="list-style-type: none"> 監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい。 【小規模マンション特例あり②】

出典：国交省「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」より





令和6年 春の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、4月29日に次の各氏が叙勲・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) 櫻井 文雄 (全宅連理事・全宅保証常務理事/群馬)
黄綬褒章	(全宅連・全宅保証 推薦) 伊東 孝弥 (全宅連理事・全宅保証常務理事/福島) 前田 隆夫 (全宅連理事・全宅保証常務理事/富山)
	(都道府県協会推薦) 菅野 俊彦 (東京都宅建協会 副会長) 山上 健一 (岡山県宅建協会 会長) 今林 政秋 (福岡県宅建協会 副会長)



インフォメーション

information



CM



ニュースリリース



50年以上の信頼と安心の不動産取引の証「ハトマーク」を次世代に 新ロゴマークを使用したCMを放映開始

全宅連・全宅保証は、新ロゴマークを使用したCMを、4月5日より放映開始しました。新CM「人と住まいを、笑顔でつなぐ。」編は、ロゴマークに込めた思い、そして日本全国各地にある会員とお客さまの関わりを描いています。これからも、新しいロゴとともに、地域の皆さまへ信頼と安心の取引を行えるよう提案し、笑顔にしていきたいことを表現したストーリーとなっています。

「わかりやすい重要事項説明書の書き方」 「わかりやすい売買契約書の書き方」 追補版掲載のご案内 (会員限定)



〔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について、令和6年4月の標準媒介契約約款と宅地建物取引業法改正、令和7年4月施行予定の改正建築基準法に関する追補版を作成しました。また、〔令和4年5月改訂版〕わかりやすい売買契約書の書き方について、令和7年4月施行予定の改正建築基準法に関する追補版を作成しました。

国勢調査への協力をお願い



総務省統計局では、令和7年10月1日に国勢調査の実施を予定しています。国勢調査は、統計法(平成19年法律第53号)に規定される、国内に居住するすべての人および世帯を対象とした国の最も重要な統計調査です。国勢調査の実施にあたり、令和6年6月よりマンションの居住世帯数の確認等が始まりましたので、調査を円滑に実施するために会員の皆様のご協力をお願いします。

令和6年版税金本「あなたの不動産税金は」

令和6年版「あなたの不動産税金は」を発刊しました。

[体裁]	A5判・112ページ
[単価]	1冊 310円(税込/送料別) ※10冊以上注文の場合は1冊255円(税込/送料着払)
[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



明海大学不動産学部は、全宅連との協定に基づいて、宅建協会会員の子弟および従業者を対象とした推薦入試制度を設けています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、企業推薦入試制度の活用をご検討ください。
(提携大学企業推薦制度の入試要項の請求連絡先: (公社) 全宅連 広報研修部 TEL: 03-5821-8112 (直))



【明海大学不動産学部】試験種別: 総合型選抜(企業推薦) <https://www.meikai.ac.jp/>

入試日程	(A日程)	(B日程)	出願資格等のお問い合わせ
願書受付期間(全宅連必着)	2024年11月1日(金) ~2024年11月12日(火)	2025年2月21日(金) ~2025年2月28日(金)	明海大学浦安キャンパス入試事務室 〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL. 047-355-5116
試験日	2024年11月24日(日)	2025年3月15日(土)	
合格発表日	2024年12月2日(月)	2025年3月18日(火)	
試験科目	面接・小論文	面接・小論文	

本書を書かれたきっかけを教えてください。

そもそもビジネスパーソン向けに書こうという積極的な意欲はなかったのですが、結果的にビジネスパーソン向けの本になりました。たしかに「話せばわかる」という言葉は、ビジネスの現場でよく用いられていますし、多くの方はそれを当然だと思っているでしょう。トラブルが生じれば「話し合って解決」しようとなりますし、新人に仕事の指示を出すときも、「わかりやすく説明すれば理解できる」と考えるのが普通です。

しかし、本書のタイトルにもあるように、何回説明しても相手にうまく伝わらないことはたくさんあります。それは、言葉を発している人と、それを受けている人とは「知識の枠組み」や「思考の枠組み」が違うからです。この枠組みを、認知心理学の世界では「スキーマ」と呼ぶのですが、もし知識や思考の枠組みがまったく同じ者同士であれば、話した内容は齟齬を生ま^{そこ}ずに理解し合えるかもしれません。しかし、人は誰もが育った環境も、学んだことも経験したことも違うので、まったく同じ枠組みが形成されることはないのです。

コミュニケーションが苦手な人や下手な人は、どうすれば人間関係がうまくいくのでしょうか。

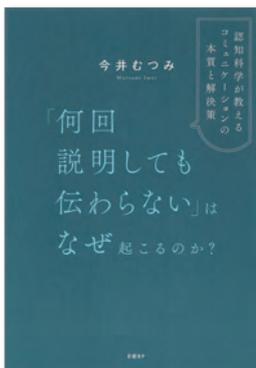
まず、コミュニケーションが苦手だからといって下手とは限りませんし、コミュニケーションが得意だと思っても、人間関係がうまくいかない人は大勢います。たとえば、企業内でどんどん出世している人や、起業して成功を取めているような人のなかには、何も考えることなく自分の素の状態^{そご}で人と接し、それが世の中で通っている^{そご}ので、自分はコミュニケーションがうまいと思っている人が少なくありません。

そもそも、人間は誰でも心の奥底で誰かに何かを教えたいとか、あるいはマウントを取りたいとか常に思っている生物です。これは人間の持つて生まれた性^{さが}と言ってよいでしょう。その部分が強く発露したときに、「ハ

「何回説明しても伝わらない」はなぜ起こるのか？



(撮影：山本琢磨)



『何回説明しても伝わらない』はなぜ起こるのか？』

日経BP 1870円（税込）

ビジネスの現場や学校、家庭において、「うまく伝わらない」という悩みの多くは、「言い方を工夫しましょう」「言い換えてみましょう」「わかってもらえるまで何度も繰り返し説明しましょう」では解決しない。なぜなら、人は、自分の都合がいいように、いかようにも誤解する生き物だからだと、著者はいう。では、都合よく誤解されないためにどうするか？ そのヒントが満載された本書は、「伝えること」「わかり合うこと」を真面目に考え、実践したい人のための1冊といえる。



いまい むつみ ●慶應義塾大学環境情報学部教授。1989年慶應義塾大学大学院博士課程単位取得退学。94年ノースウェスタン大学心理学部Ph.D.取得。専門は認知科学、言語心理学、発達心理学。主な著書に「ことばと思考」「学びとは何か」「英語独習法」(岩波新書)、「ことばの発達の謎を解く」(ちくまプリマー新書)など。共著に『言語の本質 ことばはどう生まれ、進化したか』(中公新書、「新書大賞2024」大賞受賞)、『言葉をおぼえるしくみ』(ちくま学芸文庫)、『算数文章題が解けない子どもたち』(岩波書店)などがある。国際認知科学会(Cognitive Science Society)、日本認知科学会フェロー。

ラスメント」が生じたり、人間関係のトラブルに発展したりします。つまり人間である以上、誰もがコミュニケーションにトラブルを抱える要素を持ち合わせている、と考えるべきです。

その意味ではむしろ、コミュニケーションを苦手と感じている人のほうが、結果的に人と上手にコミュニケーションをとれることがあります。それはなぜかという、苦手意識があるから、さまざまなことに配慮して、相手に接しようとするためです。

どうすれば上手にコミュニケーションがとれるようになるかの答えは本書にも書かれていますが、簡単にまとめてお話しただけですか。

大事なのは誰かと対峙するとき、自分のクセや思考バイアス、思考スタイルを常に意識することです。

高い地位にある人は、一般的に常に自分は正しいと思いがちです。それが特に部下に対して上から目線となり、「指導という名のもとであれば何を言ってもいい」という認識が強く作用して、ハラスメントへと発展します。

この点は、相手に対してネガティブなことをどうしても言わなければならないときほど注意すべきで、まず深呼吸をし、たたみかけるような注意の仕方はしないことを心がけてください。相手が自分の指摘することをどう受け止めるかを考えて発言するべきです。

本書を通じて最も読者に伝えたいことは何ですか。

伝えようとする努力は必要ですが、スキーマがあるかぎり「伝わらない」のが普通なのです。ですから、「伝わらない」という前提で、相手と接する必要があります。人間は相手の言葉を、自分のスキーマのなかで勝手に判断し、勝手に誤解する生物です。したがって、これは絶対に誤解されては困ることを伝えたいときには、小さな子供でもわかるような言い方、書き方をする必要があります。加えて言うならば、人間は自分が客観的だと思っているほどには客観的ではなく、主観的な生物です。だから、物事を客観的に見るにはどうすればよいのかを、常に考えて行動することも大切です。(取材・文/編集部)

**{ 人間は相手の言葉を、自分のスキーマのなかで
勝手に判断し、勝手に誤解する生物なのです。 }**

令和5年住宅・土地統計調査の速報 空き家対策特別措置法の効果じわり

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

2024年4月30日に「令和5年住宅・土地統計調査」の速報が総務省から発表されました。1948年から続く基幹統計として最も古いこの調査の最新の数字から、日本の住宅の状況について見てみましょう。

住宅総数の伸び率は 前回調査より上昇して回復傾向に

4月30日に、令和5年住宅・土地統計調査の速報が発表されました。これから秋口にかけて、さらに詳細な全体版が発表される予定ですが、今回の速報では、全国と都道府県別の総住宅数、空き家数が先がけて出されています。

住宅・土地統計調査は5年ごとに行われるもので、前回調査は2018年、今回は2023年に調べた最新のデータが発表されています。

ちなみに、住宅・土地統計調査は日本の基幹統計として古い歴史を持っていて、最初の統計は1948年に発表されました。まだ戦後の焼け野原だった日本において、国民の住まいがどのような状況なのかを把握するというのが、その目的だったようです。

では、今回の速報値で何が読み取れるのかについて、考えていきましょう。

2023年10月1日時点における日本の総住宅数は6,502万戸でした。この数字は統計が開始された1948年以来、伸び続けています。

また伸び率を見ると、戦後、経済成長とともに住宅の数は増え続け、1970年代までは十数%の水準が続ききました。それが1990年代に入って9%台に低下し、2018年の調査における伸び率は2.9%まで低下しました。一方、今回の2023年調査では前回比で4.2%増でしたから、伸び率低下はやや底を打った感があります(図表1)。

周知のように、今の日本は人口減少社会です。そうであるにもかかわらず総住宅数が増えている理由は何でしょうか。

答えは、単身者世帯の増加です。単身者の増加により、ワンルームマンションを筆頭にして、一人住まい向けマンションの需要が高まり、それが総住宅数の増加につながっています。

都道府県別で見ると、前回調査比で大きく伸びたのは沖縄県で7.2%増でした。次いで東京都の6.9%増、神奈川県5.9%増、千葉県5.3%増と続きます。沖縄県の伸び率が高いのは、家を購入する年代の人口が沖縄県のボリュームゾーンだからだと考えられます。

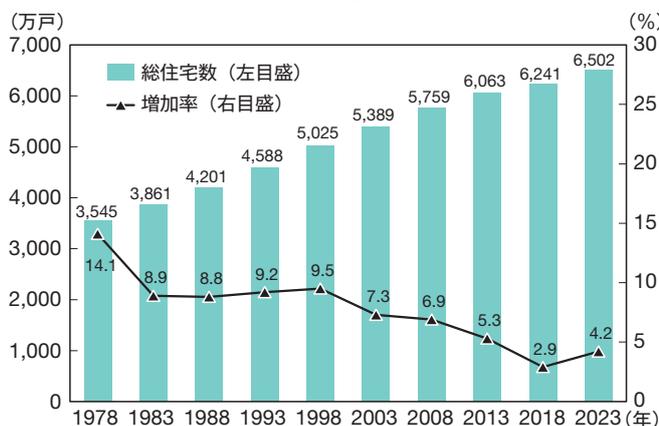
一方、東京都、神奈川県、千葉県などの総住宅数増は単身者世帯が増えていることによるものですが、実は住民が単身者ばかりになり、ファミリー世帯が減ると、住みにくい街になってしまう恐れがあります。東京23区内でワンルームマンションの新築に規制がかけられているのは、生活環境を良好に保つという狙いがあるからです。

都市部の再開発や空き家対策が奏功し 空き家率は低水準で推移

では、昨今、大きな社会問題となっている空き家の現状はどうでしょうか。

全国で見ると、空き家数は900万戸で過去最多となり、空き家率は13.8%で、これも過去最高と、メディアなどでは報じられています。

図表1 総住宅数及び増加率の推移—全国(1978年～2023年)



注) 単位未満を含む数値で計算しているため、表章数値による計算とは一致しない場合がある

出典: 令和5年住宅・土地統計調査(速報集計)より

ただ、空き家率自体はここ10年、ほぼ横ばいといってもよいのです。2013年調査では13.5%、2018年調査では13.6%、2023年調査では13.8%であり、この10年間の空き家率に、そう大きな変化が見られません(図表2)。

ちなみにこの900万戸、13.8%という総数と空き家率は、「広義の空き家」に関するものです。

実は空き家率には4つのカテゴリーがあります。

第1は「賃貸用の空き家」です。新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅のことで、別な見方をするとテナントが付いていない空室のことを指しています。

第2は「売却用の空き家」で、住宅メーカーが家を建てたものの、発売前で売れていない、あるいは発売したものの売れ残っている家を指しています。

第3は「二次的住宅」で、簡単に言えば別荘がメインになります。週末や休暇のときに、避暑や避寒、保養を目的にして住む、普段は誰も住んでいない住宅や、職場の近くに借りたワンルームマンションのように、残業など

で自宅に帰れないときに寝泊まりする家が、これに該当します。

第4は、上記の第1から第3までを除いた空き家のことです。これまでは「その他の住宅」という言い方をしていたのですが、令和5年調査分からは「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」という名称に変更されました。

そして、この第4の空き家こそが、多くの人が「空き家」として認識、社会的に問題だといわれている住宅だと思えます。

要は人が住んでおらず、放置されたままの状態になっている住宅のことで、ここでは、これを「狭義の空き家」ということにおきましよう。

この狭義の空き家率の推移を見ると、2013年調査が5.3%、2018年調査が5.6%、2023年調査が5.9%となっています(前掲図表2)。

ちなみに2023年調査における狭義の空き家数は385万戸です。たしかに狭義の空き家率は上昇傾向を

図表2 都道府県別の空き家率2018年、2023年比較

都道府県	空き家率 (%)		賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率 (%)		都道府県	空き家率 (%)		賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率 (%)	
	2023年	2018年	2023年	2018年		2023年	2018年	2023年	2018年
北海道	15.6	13.5	5.6	5.6	滋賀県	12.1	13.0	7.2	6.1
青森県	16.7	15.0	9.3	7.7	京都府	13.1	12.8	6.2	6.1
岩手県	17.3	16.1	9.3	8.7	大阪府	14.3	15.2	4.6	4.5
宮城県	12.4	12.0	4.6	4.6	兵庫県	13.8	13.4	6.2	5.7
秋田県	15.7	13.6	10.0	8.7	奈良県	14.6	14.1	7.7	7.4
山形県	13.5	12.1	7.9	6.6	和歌山県	21.2	20.3	12.0	11.2
福島県	15.2	14.3	7.3	6.8	鳥取県	15.8	15.5	9.7	8.9
茨城県	14.1	14.8	6.7	5.9	島根県	17.0	15.4	11.4	10.6
栃木県	16.9	17.3	6.6	6.2	岡山県	16.4	15.6	8.6	8.0
群馬県	16.7	16.7	7.6	6.6	広島県	15.8	15.1	7.8	8.0
埼玉県	9.4	10.2	3.9	3.7	山口県	19.4	17.6	11.1	9.9
千葉県	12.3	12.6	5.0	4.8	徳島県	21.2	19.5	12.2	10.3
東京都	11.0	10.6	2.6	2.3	香川県	18.5	18.1	9.7	9.6
神奈川県	9.8	10.8	3.2	3.3	愛媛県	19.8	18.2	12.2	10.2
新潟県	15.3	14.7	7.6	6.5	高知県	20.3	19.1	12.9	12.8
富山県	14.7	13.3	8.4	7.1	福岡県	12.3	12.7	4.6	4.9
石川県	15.6	14.5	7.4	7.0	佐賀県	14.5	14.3	7.7	7.6
福井県	15.5	13.8	8.4	7.3	長崎県	17.3	15.4	9.9	8.7
山梨県	20.5	21.3	8.7	8.7	熊本県	15.0	13.8	7.7	7.9
長野県	20.0	19.6	8.9	8.4	大分県	19.1	16.8	9.3	8.4
岐阜県	16.0	15.6	8.0	7.1	宮崎県	16.3	15.4	9.9	9.1
静岡県	16.6	16.4	5.9	5.1	鹿児島県	20.4	19.0	13.6	12.0
愛知県	11.8	11.3	4.3	4.1	沖縄県	9.3	10.4	4.0	4.1
三重県	16.4	15.2	9.5	9.1	全国	13.8	13.6	5.9	5.6

出典：令和5年住宅・土地統計調査(速報集計)より

ただ、2023年調査では過去最高ですが、それでも5.9%ですから、狭義の空き家は、全体で見るとそれほどたくさんあるとはいえません。

しかも、神奈川県、広島県、福岡県、熊本県、沖縄県では、2018年調査に比べて狭義の空き家率は低下していますし、東京都はやや上昇したものの、2.6%とかなり低水準です。

都市部において空き家率が下げ止まりしているのは、2015年2月に施行の「空き家対策特別措置法」の効果がでてきたことと、都市部の再開発によって空き家も含めた再開発が進められたことなどが理由と考えられます。

吉崎誠二(よしざき せいじ)

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estateビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』(朝日新聞出版)、『不動産サイクル理論で読み解く——不動産投資のプロフェッショナル戦術』(日本実業出版社)などがある。

実務に役立つ！ 令和6年度土地・住宅税制 改正のポイント

令和5年12月22日に閣議決定された令和6年度税制改正大綱を受け、本年3月税制改正法案が可決成立しました。不動産関連の税制改正をピックアップして解説していきます。

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 住宅ローン控除

1. 子育て世帯および若者夫婦世帯の控除対象借入限度額の拡充

令和6年限りの措置として、子育て世帯および若者夫婦世帯（子育て特例対象個人^{※1}）における控除対象借入限度額について、**図表1**のとおり、新築等の認定住宅については500万円、新築等のZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅については1,000万円の借入限度額の上乗せ措置を講ずる。

※1《子育て特例対象個人》
・年齢40歳未満で配偶者を有する者
・年齢40歳以上であるが、40歳未満の配偶者を有する者
・年齢が40歳以上であるが、年齢19歳未満の扶養親族を有する者

図表1 子育て世帯および若者夫婦世帯の控除対象借入限度額の拡充（令和6年のみ）

認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	4,500万円→ 5,000万円
ZEH水準省エネ住宅	3,500万円→ 4,500万円
省エネ基準適合住宅	3,000万円→ 4,000万円

2. 新築住宅の床面積要件の緩和の延長

合計所得金額1,000万円以下の場合には、床面積40㎡以上50㎡未満についても適用できる措置について、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた新築建物についても対象とする（**図表2**）。

2 既存住宅リフォームに係る税額控除

1. 子育て対応改修工事の税額控除の創設

子育て特例対象個人（上記1参照）が、一定の子育て対応改修工事^{※2}（**図表3**）をして令和6年4月1日から12月31日までの間に居住した場合、標準的な工事

費用相当額（250万円を限度）の10%に相当する金額を所得税額から控除できる（**図表4**）。

なお、その年分の合計所得金額が2,000万円を超える場合には適用しない。

※2《子育て対応改修工事》
標準的な工事費用相当額（補助金控除後）が50万円超などの要件を満たす下記の工事をいいます。
① 住宅内における子どもの事故を防止するための工事
② 対面式キッチンへの交換工事
③ 開口部の防犯性を高める工事
④ 収納設備を増設する工事
⑤ 開口部・界壁・床の防音性を高める工事
⑥ 間取り変更工事（一定のものに限る）

2. 住宅耐震改修特別控除

適用期限を令和7年12月31日まで2年延長する（**図表4**）。

3. 特定の改修工事（バリアフリー・省エネなど）に係る税額控除

適用対象者の合計所得金額要件を2,000万円以下（現行：3,000万円以下）に引き下げた上、適用期限を令和7年12月31日まで2年延長する。

また、対象となるエアコンの省エネ基準達成率を変更する（**図表4**）。

3 認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除

認定住宅等の新築等をした場合に、認定基準に適合するために必要となる標準的な増し費用の10パーセントに相当する金額を、その年分の所得税額から控除することができる特例について、適用対象者の合計所得金額要件を2,000万円以下（現行：3,000万円以下）に引き下げた上、適用期限を令和7年12月

図表2 住宅ローン控除のまとめ

入居年		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：一律 0.7%					与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ : 5,000万円【今回改正内容】	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ : 4,500万円【今回改正内容】	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ : 4,000万円【今回改正内容】	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円	0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅			3,000万円	
	その他の住宅			2,000万円	
控除期間	新築住宅・買取再販	13年（「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年）			
	既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円			
床面積要件		50㎡（新築の場合、2024（R6）年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】（所得要件：1,000万円））			

※「19歳未満の子を有する世帯」または「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」
 (出所：令和6年度 国土交通省税制改正概要)
 (筆者注) 令和4年度税制改正により、令和6年以後に建築確認を受ける新築建物（登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除く）については、一定の省エネ基準を満たさないと適用できなくなっていることにご注意ください。

図表3 子育てに対応した住宅への主なリフォームイメージ



31日まで2年延長する。

4

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

1. 期限の延長

父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得または増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすときは500万円（省エネ等住宅の場合には1,000万円）までの金額について、贈与税が非課税となる特例について、令和8年12月31日まで3年延長する。

図表4 既存住宅リフォームに係る税額控除のまとめ

対象工事	対象工事限度額	最大控除額 (対象工事)
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円) ※	25万円 (35万円) ※
三世帯同居	250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性 (600万円) ※	50万円 (60万円) ※
	耐震or省エネ+耐久性 (350万円) ※	25万円 (35万円) ※
子育て【拡充】	250万円	25万円

※カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合
 (出所：令和6年度 国土交通省税制改正概要)

2. 新築の省エネ等住宅の要件の厳格化

非課税枠が1,000万円となる新築の省エネ住宅の要件を省エネ性能が断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上（現行：断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上）であることとする（次ページの図表5）。

令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する。ただし、新築住宅のうち次のものについては、現行の要件と同様とする。

- ①令和5年12月31日以前に建築確認を受けているもの
- ②令和6年6月30日以前に建築されたもの

図表5 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の要件

贈与税非課税限度額	質の高い住宅 1,000万円	一般住宅 500万円
床面積要件	50㎡以上 ※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。	
質の高い住宅の要件	以下のいずれかに該当すること。	
新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅または令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上または免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上	
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上または免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上	

(出所：令和6年度 国土交通省税制改正概要)

5 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例

特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例（親の年齢が60歳未満でも適用できる）の適用期限を令和8年12月31日まで3年延長する。

6 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長

宅地建物取引業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を取得した場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置を令和9年3月31日まで3年延長する（図表6）。

7 その他不動産税制の延長項目

1. 印紙税

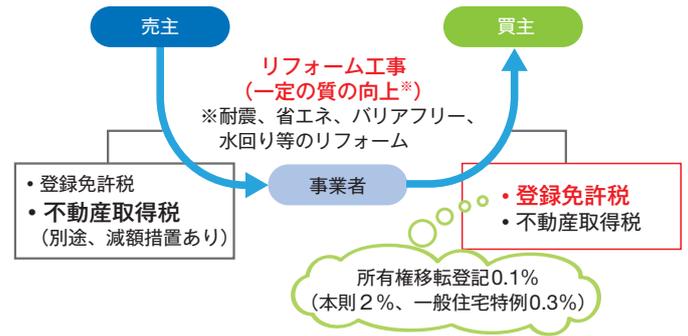
不動産の譲渡に関する契約書に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限を令和9年3月31日まで3年延長する。

2. 固定資産税

①負担調整措置

土地に係る固定資産税について、現行の負担調整措

図表6 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置



(出所：令和6年度 国土交通省税制改正概要)

置および市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限を令和9年3月31日まで3年延長する。

②新築住宅に係る固定資産税の減額

- 新築住宅の建物について3年間（マンション等の場合5年間）の固定資産税が1/2となる特例を令和8年3月31日まで2年延長する。
- 認定長期優良住宅の建物について5年間（マンション等の場合7年間）の固定資産税が1/2となる特例を令和8年3月31日まで2年延長する。

③既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置 令和8年3月31日まで2年延長する。

3. 不動産取得税

- 不動産取得税の課税される宅地を1/2とする特例措置、住宅および土地の税率を4%から3%とする特例措置を、それぞれ令和9年3月31日まで3年延長する。
- 新築住宅特例が適用される住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の2倍（200㎡を限度）相当額等の減額）について、土地取得後から住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置を令和8年3月31日まで2年延長する。
- 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅を新築の日から1年（本則6月）とみなす特例措置を令和8年3月31日まで2年延長する。

4. 登録免許税

下記登記による軽減税率を、令和9年3月31日まで3年延長する。

- 居住用家屋の所有権の保存登記 0.15%（本則0.4%）
- 居住用家屋の所有権移転登記 0.3%（本則2%）

- ・住宅取得資金の抵当権設定登記 0.1% (本則0.4%)
- ・特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の軽減措置を令和9年3月31日まで3年延長する。
- ・特定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の軽減措置を令和9年3月31日まで3年延長する。

5. 居住用財産の買換え等に係る特例措置 (所得税・住民税)

- ・居住用財産の買い換え特例の適用期限を令和7年12月31日まで2年延長する。
- ・居住用財産の譲渡損失の特例の適用期限を令和7年12月31日まで2年延長する。
- ・居住用財産の買い換えに係る譲渡損失の特例の適用期限を令和7年12月31日まで2年延長する。
- ・特例居住用財産の譲渡損失の特例の適用期限を令和7年12月31日まで2年延長する。

8 令和6年からスタートする税制

令和6年税制改正ではないですが、以前の税制改正により令和6年から適用される税制は次のとおりです。

1. 空き家の3,000万円控除の要件の緩和

- ・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の要件を、譲渡の翌年2月15日までの間に該当すれば適用されることとする。
- ・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。

2. 生前贈与

① 暦年贈与の生前贈与加算の対象期間の変更

相続直前にした暦年贈与について相続税課税の対象にする制度 (生前贈与加算) について、令和6年から7年以内 (令和5年以前は3年以内) の生前贈与まで対象になります。

なお、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が相続税の課税対象になります。

② 相続時精算課税制度の110万円控除

令和6年1月1日の相続時精算課税制度による贈与から年110万円の控除ができるようになりました。

年間110万円以内の相続時精算課税制度による贈与であれば、贈与税の申告もいらないし、相続直前の贈与 (たとえ7年前のもの) でも相続税が課税されないことになります。

3. 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例の届出要件の追加

令和6年4月1日以後、特例を受ける場合 (同一年に譲渡資産の譲渡と買換資産の取得をする場合に限る) には、譲渡資産の譲渡日 (買換資産の取得日が早い場合には、その取得日) を含む「3月期間^{※3}」の末日の翌日から2ヶ月以内に、この特例を受ける旨等の届出書を税務署長に提出することが必要になります。

※3 「3月期間」とは、1月1日から3月31日まで、4月1日から6月30日まで、7月1日から9月30日まで、10月1日から12月31日までの各期間をいいます。

4. マンションの相続税評価の見直し通達

マンションの建築時期や購入時期にかかわらず、令和6年1月1日以後に相続、遺贈または贈与により取得した財産の評価について、相続税評価が時価の6割を下回った場合には、6割 (一戸建ての評価水準の平均値) に修正されることとなります。

対象となるのは、一室ごとに売買できる分譲マンションで、タワーマンションから小規模マンションまで幅広く影響を受けます。全国どこでも適用されることに注意が必要です。

なお、1棟で所有している賃貸マンションやアパートは対象外です。ただし、1棟の賃貸マンションでも区分登記されていれば対象となります。

相続税評価の計算は、「築年数」、「総階数」、「所在階」、「敷地持ち分」の観点から行われ、評価乖離率に基づいて時価60%を下回る場合、60%まで下回らない場合、時価を上回る場合に分けて修正されます。

評価が下がる場合もありますが、相続税が上がるケースのほうが多くなると予想されます。

ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。
(電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
 - ・個別の取引等のご質問・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



意外と役に立つ「個人賠償保険」

例えば

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

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



相談者Aさん

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

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



アドバイザーB



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

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



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

保険代理店の皆さんへ

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

● 家財保険には「個人賠償責任保険」もセットされている！

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

※宅建ファミリーグループの新すまいの保険ワイド(新住宅用賃貸総合補償保険)はセットになっていますが、販売されている家財保険をご確認ください。

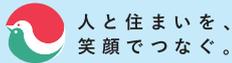
● 高額賠償に備えた補償をおすすめしましょう！

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

※宅建ファミリーグループでは、2,000万円まで補償するタイプがありますが、販売されている家財保険をご確認ください。



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



宅建協会会員の皆さまへ



宅建ファミリーグループ

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

宅建ファミリーグループにおまかせください!!

宅建ファミリーグループ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『信頼・簡単・安心』をご提供します!

信頼

全国の宅建協会会員さまの
保険業務を支援しています。

- 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。

安心

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 <input type="checkbox"/> はい
	少額短期保険代理店をしている <input type="checkbox"/> 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、個人情報保護法および関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する発送、相談、お問い合わせへの回答、代理店委託契約の説明および確認、商品・サービス・イベントの案内以外の目的には使用いたしません。

オフィスの「ない」をすぐにお届け!

たのめーる

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

無料で
お届け!



税込200円以上の購入で送料当社負担

200万点以上の品ぞろえ!

当日・翌日お届け!

最新カタログ「たのめーるvol.51春夏号」

豊富な品ぞろえのオフィス用品通販なら「たのめーる」 と検索ください!

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

株式会社大塚商会

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

ハトマーク 会員特典 「たのめーる」をカタログ価格から、さらに値引いた特別価格で利用できます。

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

全国
30万戸以上
信頼の検査実績

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



ジャパンホームシールドの 建物状況調査

戸建住宅
マンション
アパート

動画でチェック /



一般社団法人全国住宅
技術品質協会より提供

ジャパンホームシールド
独自のバックアップ制度

建物サポートシステム

新築の一戸建てをお引き渡しから10年後(瑕疵担保責任期間)から20年目までの事故の損害を補修します。

※詳しくはお問い合わせください。

JAPAN HOME SHIELD 建てるを支える。住まうを想う。
ジャパンホームシールド株式会社

特需部 特需課 〒130-0026 東京都墨田区向国2-10-14両国シティコア17F
TEL.03-6872-1157 <https://www.j-shield.co.jp/homille/>

お問い合わせの際は、「宅建協会の会員」であることをお伝えください。

ホームミル



家のこと、土地のこと、しっかり買って安心生活。
Homille ホームミル

宅建協会 会員の皆様は

新規登録料

**¥30,000が
無料!**

宅建協会
会員限定

「ハト電話」は宅建協会会員だけが利用いただける通信サービス(携帯・タブレット)です。全国会員10万社のスケールメリットをいかした特別価格でお得にご利用下さい。

- ✓ 大手キャリアで安心!
- ✓ 1台から利用料金がお得!
- ✓ 仕事で使えるオプション無償!



ハト電話で 携帯電話料金 大幅削減!



詳しい内容は**ホームページ**をご覧ください!

ホームページの閲覧にはID・パスワードが必要となります。
フリーコールまでお問合せ下さい。

ハト電話 810

ksk-hatodenwa@mx1.ksknet.co.jp

建築資料研究社 日建学院



0120-988-489
フリーコール 受付時間: 平日10時~12時・13時~17時

不動産会社様専用 <SUUMOお役立ちライブラリ> 閲覧登録のご案内

この度SUUMO（賃貸）では過去のウェビナーをご覧いただけるようサイトを開設しました！
閲覧するためには個人情報のご登録が必要になります。そちらの登録方法をご案内いたします！

SUUMOお役立ちライブラリではどんなことができる？

- 1 マンスリーウェビナーの過去動画見放題
- 2 SUUMO独自調査資料の無料ダウンロード
- 3 リクルート内関連サービス資料の無料ダウンロード



ご登録方法

- 1 下記URLまたはQRコードを読み取りください
<https://share.hsforms.com/1mhBsygJ-SlqTY1Wn4yPtlwd3aeb>
- 2 ご登録完了後、自動で閲覧ページへ移動します



過去実施ウェビナータイトル一覧

2024年 1月開催	繁忙期初速の動きをチェック！最新賃貸マーケットトレンド解説！
2023年12月開催	最新の賃貸住宅トレンド解説&高額賃料帯に絞った賃貸契約者調査データ解説
2023年11月開催	営業組織改革・営業生産性向上セミナー～外部人材活用・業務アウトソーシングのコツとは～
2023年10月開催	賃貸住宅オーナーが管理会社に求めるポイント&オーナー提案に活かすマーケットトレンド
2023年 8月開催	知っておきたい！最新マーケット動向
2023年 7月開催	反響に繋がるブランド訴求のコツとは？
2023年 6月開催	人材採用難時代！不動産領域における人材採用・定着で求められるものとは？
2023年 5月開催	管理会社様向けDXウェビナー管理業務の生産性をどう高めるのか？

PCサイトイメージ



スマホサイトイメージ



実力は、
言葉より資格で
伝えたい。

賃貸不動産 経営管理士試験



「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」
公式アンバサダー 永作博美

国土交通大臣
登録証明事業



今お持ちの宅建の知識と5問免除講習で
合格率が大幅にアップ
47都道府県で講習実施中!申込は右のQRから



試験日
11/17日

13:00~15:00(120分間)

受験申込

8/1木・9/26木

願書請求は9/19日まで

当日消印有効。願書請求・受験申込は下記、当協議会ホームページより行えます。

受験料:12,000円 試験地域:全国38地域

お問い合わせ先

TEL. 0476-33-6660

(受付は平日10:00~17:00)

<https://www.chintaikanrishi.jp> 賃貸不動産経営管理士 検索

出願形式、登録要件、申込方法、登録手続き等の詳細は、当協議会ホームページをご覧ください。

