住宅新報

2021年
2月2日号
（令和3年）
第3702号週刊
株式会社 住宅新報

©住宅新報 2021年

1948年6月18日第3種郵便物認可

発行／毎週火曜日
1部 440円（本体400円+税）
定期購読料（送料込み）
6カ月 9,350円（本体8,500円+税）
1カ年 17,600円（本体16,000円+税）

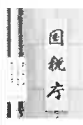
本社/〒105-0001 東京都港区
虎ノ門3-11-15SVAX TTビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒541-0046 大阪市中央区
平野町1-8-13 平野町八千代ビル
電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129
Web版はこちらへ
住宅新報 検索

i-nest
high quality designed house
未来へ向けて
人々を魅了する作品を創り続けます。
株式会社 アイネスト

漏水・防水に関するお悩みは
専門機関にご相談ください
一般社団法人
日本防水協会
03-6861-8710
東京都渋谷区神宮前 6-16-4
日本防水協会 検索

今週の紙面

20年新設住宅着工
1割減の81万5340戸 2面
すべての分野で前年比減少となり、特に持ち家は1960年以来の低水準


20年路線価
コロナ禍受け初の減額補正 2面
地価下落により実勢価格が路線価を下回った大阪3地点に補正率を設定

「不動産女性塾」凛として輝く女性たち㉘
すまいる情報高島平代表取締役 渡部やす江 10面
高い高齢化率は住みよさの証拠。地域になくてはならない会社目指す

三菱地所、都市デジタル化でコンソーシアム 4面
DXで新サービス、「バーチャル丸の内」などのプロジェクト始動

マンション全体に「顔認証」鍵を持ち歩く必要なし 5面
プロパティエージェントが開発した顔認証システムを初導入

仲介 リビン・テクノロジーズ川合社長に聞く 6面
管理 不動産テック協会・新年座談会を開催 7面
流通 マイナカードで本人性確認 弁護士ドットコム 9面
住まい 戸建ての空気室訴求、再度強める 10面

相続法改正を機に
相続問題対策の意識高まる

欠かせない事前の準備

感染拡大の防止で、外出自粛や在宅勤務が広がる。顔を合わす場面が増え、世界中で「家族」の存在を改めて見つめ直す機会になった。感染症の国内死亡者数は5500人を超えた。いずれは誰もが、と「命の大切さ」を改めて意識したのではなかろうか。また、民法の相続法改正により、「相続」についても考えるきっかけになっているようだ。遺産の半数は不動産と言われる。不動産会社は業務として、家族の間で争いがちな相続問題に、どのように対応すればよいのか。相続関連資格の活用は、一つの手段になる。（坂元浩一）

次のような調査もある。広島大学は、20年2～6月に全国945施設と介護支援専門員751人を対象に、コロナ禍の認知症への影響を調べた。在宅者の半数以上が「認知機能や身体活動量が低下した」と回答している。感染防止対策で面会制限や介護サービスが受けられずに症状が悪化し、介護負担の増えた姿も明らかになった。事前の対策がなく認知症になれば、相続の際して意思決定はできない。

相続関連資格を生かす
不動産会社が果たす役割

最近は、「遺言代用信託」も普及した。生前は本人のために資産を信託し、亡き後は遺族に引き継ぐ仕組み。しかし本当の安心を得るには代用ではない「遺言書」の作成であろう。相続は「争族」になりがちだからだ。遺産の半数は不動産。問題の解消に不動産会社が果たす役割は大きい。その際、活躍の中心に相続関連の有資格者がいてほしい。

相続診断協会（東京都中央区）は「相続診断士」を育成し、9年間で4万人超を輩出した。「相続診断士」は、「笑顔相続ノート」（エンディングノート）を生前に家族と一緒に作成するよう提案。若かりし頃を振り返り、結婚の経緯や子供の名前の由来などを話しながら書き込む。家族の大切さに気付き、遺産についても話し合う機会になる。「相続チェックシート」では資産などを見直してもらう。

相続診断協会は各種ツールを用意

不動産関連に従事する有資格者は、そこから潜在的な不動産ビジネスを掘り起こし、具体的なビジネスにつなげているよう。遺言書の作成を通じ、「家族のお互いの気持ちを伝え合う。お金だけでなく〝心の相続〟もしてもらいたい。コミュニケーションを普段から円滑にする機会を提供する。そこから信頼を得て〝笑顔相続〟を広げる」（同協会代表理事の小川実氏）。

30年超の相続コンサルティング実績がある夢相続（東京都中央区）は、そのノウハウを生かして19年11月に相続実務協会を設立し、「相続実務士®」の育成を始めた。「相続実務士®」は、地域に相談窓口「ほほえみ相続ラウンジ」を設け、円満な相続と、負担のない財産承継の実現でアドバイスする。しかし、適切な提案資料を作成するのは難しい。そこで、相続実務の経験のない人でも対応できるよう、相続金額や節税効果などを自動計算できる提案ツール「相続相談システムほほえみ」を開発した。顧客の個々の事情に添い、簡単な入力作業で視覚的にシミュレーション提案をできるようにした。

とかく相続対応では、「無料相談」だけで終わる恐れがある。提案ツールの活用により、その situ長線上として、コンサルティングの報酬を得て〝総資産ビジネス〟を手掛けていくことが重要になる」（日管協副会長で、相続支援研究会長の三好修氏。7面に関連インタビュー記事掲載）との思いがある。

ただ、相続相談の業務で注意したいのは、「非弁行為（弁護士のみできる業務）」に当たらないよう注意すること。

そのために例えば、相続診断協会では、弁護士や税理士、行政書士のバックグラウンドを持つ相続診断士同士で交流する任意組織として、全国各地に「相続診断士会」を設置してもらい、いざ相続対応の際には力を合わせて協業し、対応できるよう〝チームづくり〟を後押ししている。

きめ細やかな提案

戦後のベビーブーム世代が全員75歳以上の後期高齢者になる「2025年問題」が近づく。高齢社会白書によれば、25年に認知症者数は推計700万人、65歳以上の5人に1人の計算になる。また、19年6月に金融庁金融審議会ワーキング・グループが提出した「高齢社会における資産形成・管理」の報告書によって、にわかに「老後2000万円問題」が注目された。

超高齢社会が急速に進展している。老後から相続、その家族の支援まで、頭を悩ます不動産資産・遺産の活用には、幅広いニーズが埋もれている。特に「亡くなる」ことをビジネスの話として投げかけることは忌避されそうだが、人情の機微を知れば、デリケートなその相続問題の解消に最適で、きめ細やかな提案ができるのかもしれない。

欠かせない事前の準備

自分らしい最期を迎えるための「終活」に抵抗感がある人もいる。しかし、もしも仮に自身の亡き後、家族が争うとなれば――。相続問題だ。

相続法（民法）が約40年ぶりに改正され、20年までに施行された。自筆証書遺言書の方式緩和や保管制度を創設した。遺族向けには、居住用不動産の持戻免除の意思表示規定によって配偶者の居住権を認めた。遺留分侵害額相当の金銭の債権化や、遺産分割前の葬儀費用などに故人の預貯金口座で仮払いできる制度、介護などをした相続人の特別寄与料を創設するなど、相続問題の解消に寄与しそうだ。

19年度司法統計年報によると、家庭裁判所の「遺産分割」に関わる認定・調停案件の33％は1000万円以下、42％は5000万円以下。一部の富裕層だけの問題ではない。

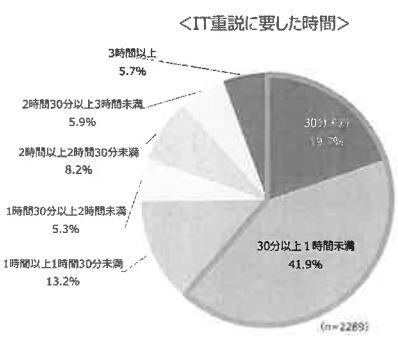
15年の相続税法改正で基礎控除額が従来の「5000万円＋法定相続人×1000万円」から「3000万円＋法定相続人×600万円」となり、納付対象者が広がった。改めて遺産を計算し、相続税の納付が必要になると気付き、驚いたという人は少なくないはず。相続税の申告期限は相続開始から10カ月以内。相続の場面で慌てないためにも事前の準備が欠かせない。

認知症への対応も

公益事業の日本財団（東京都港区）は、毎年1月5日を「遺言の日」に制定している。

これに合わせ、20年11月に60～79歳の男女2000人に遺言書の準備状況などを調査した。その半数以上の58・2％は「終活」に興味があるものの、公正証書や自筆証書遺言書を「作成済み」は、わずか3・4％にとどまった。

売買ーIT重説、4月から本格運用
国交省 デジタル書面の新社会実験も



売買におけるIT重説社会実験の宅建士アンケート（国交省資料より）によると、約6割が1時間以内に重説を終えている。しかし宅建業の現場を知る委員からは「時間が短すぎるのでは」との疑念の声が挙がった

国土交通省は、これまで行ってきたIT重説（ITを活用した重要事項説明）の社会実験結果を踏まえ、19年から実用化されている賃貸取引に続き、売買取引についてもIT重説を本格運用する方針を示した。併せて、新たに売買取引におけるデジタル書面（宅建業法35条および37条書面の電磁的交付）についての社会実験も開始する。

なお、現在実施している、賃貸取引におけるデジタル書面の社会実験については、今後も継続することとした。

コロナでサンプル急増

同省は1月25日に「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」の第7回会合を開催。19年10月から行われている「個人を含む不動産売買取引におけるIT重説社会実験」と「賃貸取引における書面のデジタル交付社会実験」の結果を報告した。

売買取引社会実験は、20年12月時点の登録事業者数が854社、実施件数（アンケート回収件数）が2289件。当初は登録事業者数59社で、期間は同年10月までの1年間としていたが、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて事業者や実施件数も急増し、期間を延長した経緯がある。

同検討会で報告された結果概要によると、実証実験におけるトラブルは宅建士・説明の相手方共に約9割が「なかった」と答え、トラブルが発生した場合も結果的に対処、解決がなされている。

ただし同検討会では、アンケート結果でIT重説に要した時間が「30分未満」という回答が19・7％あったことや、「事前に内覧はしなかった」ケースが71・0％あったことなどに懸念を示す声も複数挙がった。IT重説自体についての問題ではないものの、通常の重説や取引時と比べ、説明や検討を省略あるいは簡素化している様子がうかがえるという判断だ。

こうした結果と検証議論も踏まえ、同省は実験のサンプル数とトラブル発生状況については問題ないと判断。今後も取引態様を注視しつつ、売買におけるIT重説も本格運用へと移行することとした。2月中に「宅建業法の解釈・運用の考え方」を改正し、本格運用に向けた実施マニュアルを作成。4月の本格運用に向けて準備を進める。

併せて3月からは、デジタル書面についての社会実験を開始する予定。2月にガイドラインを作成し、3月に参加ニーズや注目度が上昇。登録事業者や実施件数も急増し、期間を延長した経緯がある。

同検討会で報告された結果概要によると、実証実験におけるトラブルは宅建士・説明の相手方共に約9割が「なかった」と答え、トラブルが発生した場合も結果的に対処、解決がなされている。

ただし同検討会では、アンケート結果でIT重説に要した時間が「30分未満」という回答が19・7％あったことや、「事前に内覧はしなかった」ケースが71・0％あったことなどに懸念を示す声も複数挙がった。IT重説自体についての問題ではないものの、通常の重説や取引時と比べ、説明や検討を省略あるいは簡素化している様子がうかがえるという判断だ。

こうした結果と検証議論も踏まえ、同省は実験のサンプル数とトラブル発生状況については問題ないと判断。今後も取引態様を注視しつつ、売買におけるIT重説も本格運用へと移行することとした。2月中に「宅建業法の解釈・運用の考え方」を改正し、本格運用に向けた実施マニュアルを作成。4月の本格運用に向けて準備を進める。

併せて3月からは、デジタル書面についての社会実験を開始する予定。2月にガイドラインを作成し、3月に参加事業者の募集を行って同月中には実験を開始する計画だ。

【2面に続く】

GOOD DESIGN
ホテル&レジデンス六本木
グッドデザイン賞受賞のホテルに
オフィスを構えてみませんか？
シマダハウス株式会社
詳細はWEBで ホテル&レジデンス 検索

買い続けて15年、全国のお困り不動産買取専門。
再建築不可（法律）
契約不適合（瑕疵）（物理・環境・心理）
底地・借地・事故・事件・持分・狭小・違反建築etc.
★エリア問わず。住居用・事業用・収益用・リゾート・地方まで★
永久保存版 秘密厳守 致します。
東京都知事免許(4)第84221号 代表取締役・高橋 博
〒107-0052 東京都港区赤坂6-10-39
TEL 03-6435-5556 FAX 03-6435-5557
有限会社ヒロプロモーション
手数料5%

不動産売買につなげる相続相談
誰でも すぐに
相続実務に取り組める資格
相続実務士®
オンライン無料セミナー
2/17(水)
一般社団法人 相続実務協会 ☎ 03-6225-2587

今週の資格の動き

☆2月
12日
●不動産鑑定士試験受験申し込み受付開始（3月12日〈金〉まで）
17日
●宅地建物取引士資格試験合格発表
21日
●土地活用プランナー認定試験
28日
●不動産仲介士第4期試験受験申し込み受け付け締め切り（試験はCTB方式）

大言小語

期待がすぎると

1年経てばコロナも収束するのではないかと期待している。まさに「業界自助」だ。

▼コロナ流行を機に働き方・住まい方改革が進み、これまでの常識が見直され始めた。そこから新たな価値観が生まれてくる。住まい方改革では、これまでの「職住近接」から「職住一致」へという価値観の転換が注目されている。在宅ワークで職住一致が可能となれば、通勤時代とは異なる豊かな暮らしがもたらされる。まさに生活のDX（デジタルトランスフォーメーション）だ。

▼これもまた甘い期待と言われるだろうか。ただ、「職住一致」には雇用形態を大きく変えなければならないだろう。雇用する側とされる側の理解が必要になる。誰かに期待するのではなく、個人一人ひとりの意識改革が必要だ。

令和2年度 宅建士試験
解答・解説書
応募者全員に無料進呈！
総合資格学院
www.shikaku.co.jp 総合資格 検索
Twitter⇒[@shikaku_sogo] Facebook⇒[総合資格 fb]で検索

売買不動産仲介における
提案業務を自動化する
PropoCloud
提案メールの開封率
62.6%
※2020年4月時点の数値
☎03-6264-2410 株式会社 Housmart（ハウスマート） 東京都中央区銀座2-10-8 マニエラ銀座ビル6階

追客専任の営業担当を、月々5万円から
1人/月 30万円以上
月額 5万円～
PropoCloud
※月額5万円は売主追客100名、買主追客50名いずれか契約の場合
プロポクラウド 検索