

2014

1

JANUARY

月刊 不動産

題字 故野田卯一会长

monthly
REAL
ESTATE

マンスリーリアルエステート



特集1 2014年不動産業界の展望 2014年、中古市場活性化の「元年」に

特集2 2015年1月から相続税が増税 増税前にやっておくべきこと

公益社団法人 全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

公益社団法人 不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION



公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会
理事長 林 直清



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

安倍内閣の経済政策によって、景気は着実に改善してきており、また、2020年東京オリンピックの開催という大変明るいニュースは、これからの6年間、不動産業界の活性化に寄与するものと期待しています。

さて、昨年末には、一流ホテル、デパート等による食材偽装が国民の信頼を損ね、大きな社会問題となりました。

我々不動産業者にとっても、職業倫理を守り、法令を遵守していくことが大切です。そして、我々一人一人が、高い見識を持ち、日頃から研鑽を積むとともに、誠実な事業活動を行うことによって、消費者との信頼関係を築き、これによって事業がより発展し、不動産業界の社会的地位の向上につながるものと考えています。

全日会員であることに誇りを持って、全日ブランドの構築を皆様と一緒に実現し、全日本不動産協会を夢と誇りのある日本一の協会にしたいと念じています。そのために「会員支援業務検討特別委員会」を設置して、ビジネス支援を含めた会員支援業務に積極的に取り組むこととし、全日不動産相談センターを開設いたします。

平成26年度は、引き続き公益目的事業の適正かつ確実な実施とともに、①平成26年度中に会員3万1千社の実現、②会員支援業務の遂行、③IT、ホームページの活用等に取り組んでまいります。

年頭にあたり、会員の皆様のご理解とご協力を切にお願いするとともに、皆様のご健勝とご多幸をお祈りして、新年のご挨拶とさせていただきます。



新年のはじまりに当たって



国土交通大臣
太田 昭宏

平成 26 年の新春を迎え、謹んでご挨拶を申し上げます。
第二次安倍内閣は 2 年目に入りました。この内閣では、「被災地の復興の加速」、「景気・経済の再生」、「防災・減災をはじめとする危機管理」を三本柱としています。そのいずれについても、社会資本や交通体系の整備、国民の安全・安心の確保などを使命としている国土交通省は大きな役割を担っています。本年 4 月に消費税率の引上げが実施されますが、それに伴う反動減を抑制しながら、成長力を底上げしていかなければなりません。本年も国民の皆様に進進を「実感」していただけるよう、引き続き総力を挙げて対策を充実してまいります。

なかでも社会資本整備については、新しい角度からの取組を昨年始めたところです。我が国は災害が頻発する脆弱国土であり、切迫する首都直下地震や南海トラフ巨大地震など大規模災害に絶えず備えていく必要があります。また、高度成長期以降に整備したインフラの老朽化に対して、戦略的に対策を進めていくことも必要です。このため、国民の命を守る公共事業として、防災・減災、老朽化対策、メンテナンス、耐震化を日本の政策のメインストリームとして位置付け、国土交通省の総力を挙げて取り組んでまいりました。また、大都市の国際競争力強化や地域の活性化など、我が国の成長に寄与する社会資本の整備も着実に進めていく必要があります。

さらに、我が国の国土を取り巻く状況を見ると、本格的な人口減少、高齢化の進展、切迫する巨大災害、国際的な都市間競争の激化や物流構造の変化によるグローバル化の進展など、極めて大きな変化に直面しています。このため、2050 年頃までの長期の視野に立って、日本の国土や都市・地域のあり方をどうすべきか、経済や暮らしをどのように成長・発展させていくかといった観点から、新たな「国土のグランドデザイン」を策定します。地域においては、諸機能が集約したコンパクトな拠点とこれを結ぶネットワークを高度に進化させることにより、人口減少社会においても地域の活力を維持し、安全・安心な社会を構築していくことを目指します。さらに、東京をはじめ大都市は、激しい国際的な都市間競争を勝ち抜いていけるよう、ゲートウェイ機能を強化する

とともに、ICT を活用した、高齢化社会にも対応したスマートウェルネス住宅・シティを実現する方向性を示していきたいと考えています。

また、2020 年に開催される東京オリンピック・パラリンピック競技大会への対応もしっかり進めていく必要があります。大会は、力強い日本の姿を世界に発信する絶好の機会であり、国土交通省としても大会の成功に向けて対応を進めてまいります。その際、2020 年がゴールということではなく、2040 年、2050 年の国土づくりを見据えた上で、その助走期間として捉えていくべきだと考えます。例えば、国内各地を訪問する外国人がスムーズに移動できるような多言語対応、高齢社会に対応したバリアフリー化などあらゆる人に優しいまちづくり、大きな災害が発生した場合にも万全の対応ができる防災まちづくりなど、目標を明確にして着実に進めていくことが大事です。

このような総合的かつ長期的なビジョンを基本とした上で、施策の前進を「実感」していただけるよう、以下のような各般の施策を展開してまいりますので、本年も皆様のますますのご支援・ご協力をよろしくお願いいたします。

住宅・不動産市場の整備

住宅の安定的な供給については、消費税率引上げに伴う反動減を抑制するため、住宅ローン減税の大幅な拡充など税制上の措置や、すまい給付金の措置を実施します。

中古住宅流通・リフォームを促進するために、既存住宅のインスペクションの普及や長期優良住宅化の支援、消費者への情報提供の充実、建物評価手法の改善と担保評価への反映を推進します。また、不動産の評価基準などの整備、不動産証券化手法の一層の活用、海外からの不動産投資を促進してまいります。

本年も皆様のご理解をいただきながら、施策の前進を「実感」していただけるよう全力で取り組んでまいります。新しい年が皆様方にとりまして希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを祈念いたします。

2014.JANUARY

1

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

- 02 | 年頭所感 林 直清 理事長
- 03 | 新年挨拶 太田昭宏 国土交通大臣
- 05 | 【特集1】**2014 年不動産業界の展望**
- 10 | 12月のニュースランキング
- 12 | 不動産ニュービジネス最前線 取材先:あきやプロジェクト
- 14 | 【特集2】**2015 年1月から相続税が増税 増税前にやっておくべきこと**
- 20 | PICK UP NEWS
- 21 | 第34回 全日ホームページGUIDE
- 22 | 税務相談「付近の宅地に比べて著しく高低差のある宅地の評価」
- 23 | 賃貸相談「既存アパートの定期借家契約への切替え」
- 24 | 法律相談「任意後見」
- 25 | 不動産業者のためのコンプライアンス「コンプライアンスと危機管理経営」
- 26 | 地方本部の動き 宮城県本部／愛媛県本部／長崎県本部
- 28 | 会の活動および各種会議の要旨
- 29 | 新入会者名簿
- 30 | 2月号の予告
- 31 | 一般保証制度のご案内



広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆様から、本誌に対するご意見を募集しております。貴社名・ご氏名・所在地・電話番号を明記の上、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館 (公社)全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198



特



集

1

2014年不動産業界の展望

住宅新報編集長 福島康二

2014年、中古市場活性化の「元年」に 官民一体で`本腰、 「伸び代」活用へ

第2次安倍内閣が始動した2013年。「経済活性化」を旗印に突き進んだ1年だったといえよう。住宅・不動産業界も堅調な伸びを示し、今年4月に実施される「消費税率アップ」の悪影響を跳ね返す勢いが感じられた。政府が掲げる2%のインフレ目標は経済成長のためには不可欠の要素だが、果たして雇用・所得環境がそれに追いつくのかという不安は残る。そんな中、業界内で一つのキーワードとして浮かび上がるのが「中古住宅」である。数年前から、国土交通省も中古住宅流通の重要性を認識した政策を展開しているが、社会・経済環境を取り巻く様々な要因から、2014年は「中古住宅の流通活性化」が本格化する年になると予想する。



業界全体が「吉」の2013年

2012年12月16日の第46回衆議院議員総選挙。自民党が単独過半数を大幅に上回る議席を獲得し、公明党と合わせて定数の3分の2以上を確保する圧勝となった。約3年3か月ぶりに政権を奪った勢いそのままに、2013年の幕が開けた。

「コンクリートから人へ」から、「コンクリートも人も」の政策へと素早く舵が切られ、長引くデフレ脱却に向けて強力に経済対策を進めていくことが表明された。その期待感からか、住宅新報社が業界の経営トップを対象に毎年実施している「新春景況アンケート」でも、2013年は「前年よりも景気が改善する」と答えた割合が84%に上り、民主党政権下の2012年時の調査を46ポイントも上回る結果となった。

「大胆な金融政策」「機動的な財政政策」というアベノミクスの2本の矢が矢継ぎ早に放たれ、ここ数年見られなかったスピーディーな政策展開に金融市場は敏感に反応。前政権の野田首相（民主党）が衆議院を解散すると表明した2012年11月14日に8,664円だった日経平均株価は、2013年5月には1万5,600円台にまで上昇した。その後、一時勢いに陰りが見られたものの、6月に「3本目の矢」となる日本再興戦略を発表。そして9月には、「4本目の矢」ともたとえられた「東京オリンピックの招致決定」という明るい話題が日本中を元気にした。昨年12月には再び、日経平均株価は一時1万5,800円台を取り戻した(12月20日時点)。

<過去最高の景況感>

これら日本経済全体の流れと連動して、住宅・不動産市場も「好調」といえる1年だった。

帝国データバンクが昨年12月に発表した景況調査によると、昨年11月の景気動向指数(0～100、50が判断の分かれ目)は48.3となり、リーマンショック前の2006年3月(47.9)を上回った。2002年5月の調査開始以来、過去最高の指数だ。不動産業単独で見た指数も49.5で高水準を維持。今後についても、「5兆円規模の経済対策の本格化」「設備投資の増加や賃上げ期待」「東京オリンピック関連の事業開始」「政府の財政再建への取り組みの進展」といったことから、国内景気の上昇は継続するとの見通しだ。

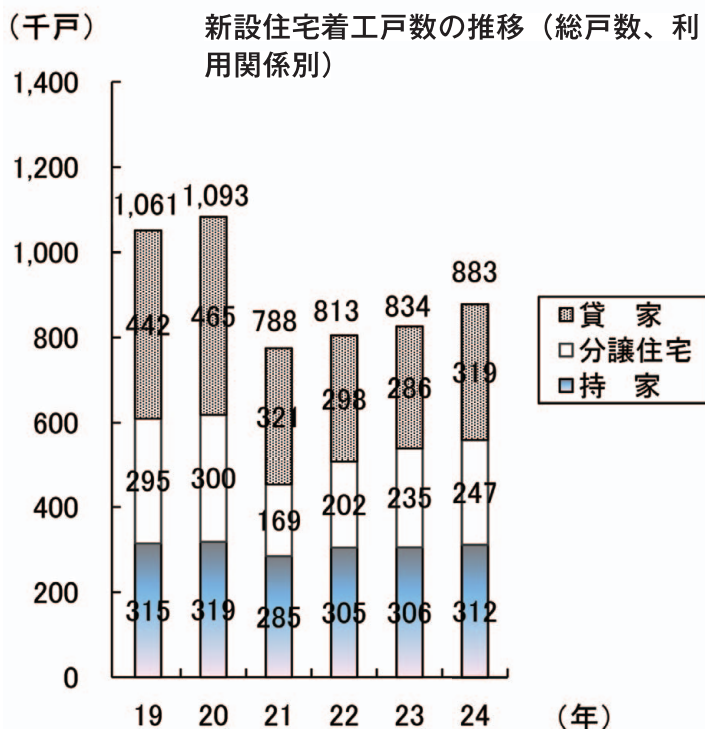
新設住宅着工戸数も堅調な伸びを示した。78.8万戸という最低水準を記録した2009年から、2010年：81.3万戸、2011年：83.4万戸、

2012年：88.3万戸と回復基調にあった中(下図参照)、2013年は95万戸程度に増えることが予想されている。新築マンション(首都圏)の販売戸数も順調で、2013年は6年ぶりに4万戸台(2009年は3万戸台だった)を超えることは確実な状況。中古住宅については特に中古マンションの成約が好調で、昨年11月時点において15か月連続で前年同月を上回る結果となっている。

<税制大綱、ほぼ100%回答>

また、今年4月の消費税率引上げによる負担増を緩和するための「すまい給付金」(ウェブサイト：sumai-kyufu.jp)や「住宅ローン減税拡充」といった優遇政策の実施が決定し、さらに、政府与党が昨年12月中旬に出した「2014年度税制改正大綱」でも、国土交通省が住宅・不動産分野で要望した内容は、「ほぼ100%」の回答結果となった。

「新築住宅の固定資産税の減額措置の延長」「中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設」「認定低炭素・長期優良住宅に係る特例措置の延長」「既存建築物の改修投資促進のための特例措置の創設」などがその主な内容だが、「内需の柱」とされる住宅・不動産業界に対する税制支援を充実させることで、国内経済の活性化をさらに加速させたいという政府の考えが見て取れる。



国土交通省資料より

2014年がターニングポイントに

2013年の住宅・不動産業界には、まさに「追い風」が吹き続けた。当分の間その流れに変わりはないと思われるが、その中でも近い将来、「2014年が大きなターニングポイントだった」と語られるであろうことがある。それは、「中古流通市場活性化」だ。

昨年6月に政府が発表した日本再興戦略の中に、「中古住宅流通・リフォーム市場の規模倍増」が盛り込まれている。2010年時点で10兆円の市場規模を、10年後の2020年には20兆円へと拡大させることを明記したものだ。

国交省は数年前から中古市場を意識した住宅政策を手掛けており、2012年3月には「中古住宅・リフォームトータルプラン」をまとめた。さらに、同年6月には住宅・不動産業界の専門家や有識者を交えた「不動産流通市場活性化フォーラム」において、中古流通活性化策の基本的な枠組みを提言。その中に盛り込まれた「取引の際の透明性・効率性の向上」「安心感のある環境の整備」の2つを柱に、物件情報提供の在り方、建物調査（インスペクション）サービスの内容、担保評価の見直しといった事柄について現在検討している最中だ。

さらに、中古住宅流通市場活性化のための新たなビジネス構築を図る「不動産流通市場活性化のための講習会」が昨年12月に終了。2か年にわたって国交省が手掛けたもので、それぞれの協議会が提供もしくは開発中の新サービスについて、各地で報告がなされた。講習会に参加した宅建業者は様々なサービスの説明を受けることができたため、今後の中古流通拡大に向けた一つの大きなヒントになると期待されている。

<中古住宅市場の「伸び代」>

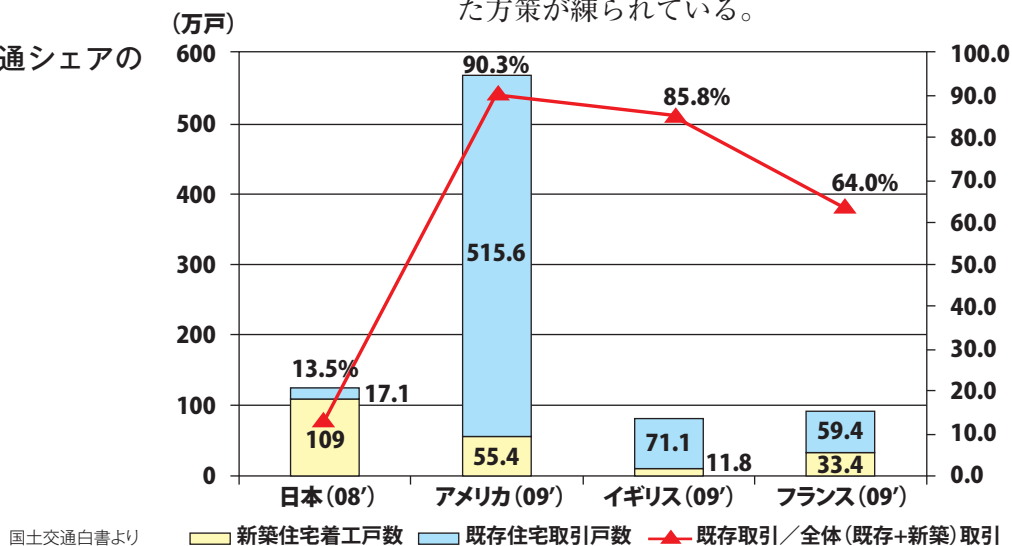
国交省が、中古住宅流通の拡大に向けた取組みを精力的に行っている理由は主に3点ある。①人口減少時代における空き家の増加、②住宅取引における中古割合の低水準化、③若年層の所得の伸び悩みだ。

①では、富士通総研の米山秀隆上席主任研究員が、総務省の「住宅・土地統計調査」を基にした調査によると、全国の空き家の総数は2008年時点で約268万戸。同調査は5年ごとに実施されており、5年前の2003年時と比べると約56万戸増加した。今年発表予定の2013年調査を基にした場合、空き家は300万戸を上回ることが予想されている。老朽化すれば様々な社会問題を誘発するおそれのある「空き家」を少しでも減らすために、既存の中古住宅を積極的に活用したい考えが国交省にはある。

②では、日本国内における住宅流通の中で、中古住宅が占める割合は13.5%にとどまっている（2008年時点）。欧米が70～90%の割合（アメリカ90.3%、イギリス85.8%、フランス64.0%）であることを考えると、その低水準ぶりがはっきりと分かる内容だ。社会的要請ともいえる「スクラップ&ビルドの改善」を考えた場合、伸び代の大きさからこの中古住宅の流通割合を高める方法が最善の策となる。

そして③。今の住宅取得者層、もしくは今後の住宅取得者層の主力となる世代の、低迷した所得環境は深刻なものだ。昨年7月に発表された「国土交通白書」がそれをはっきりと物語っているが、これらの層が満足できる住環境こそ、中古住宅が提供してくれると位置付け、流通拡大に向けた方策が練られている。

既存住宅流通シェアの
国際比較



若者層を取り巻く経済環境

「若者の暮らしと国土交通行政」がテーマだった昨年の国土交通白書。白書によれば、第1次ベビーブーム世代（1947～49年生まれ）が、20～30歳代に経験した経済成長率の平均は6.59%。一方、現在40歳前後の第2次ベビーブーム世代（1971～74年生まれ）が、同じく20～30歳代に経験した経済成長率は0.83%にすぎない。社会に出てから、ほとんど「成長」を実感できないまま過ごしている「40歳像」の姿が見て取れる。また、「今後の収入や資産への不安が大きいか」という問いに対して、30年前の30歳代が「そうだ」と肯定した割合は約10%だったのに対し、今の30歳代は39%が「そうだ」と答えている。これだけ収入が伸び悩んでいる現状に直面すれば、将来に対する不安を感じるのは当然といえようか。

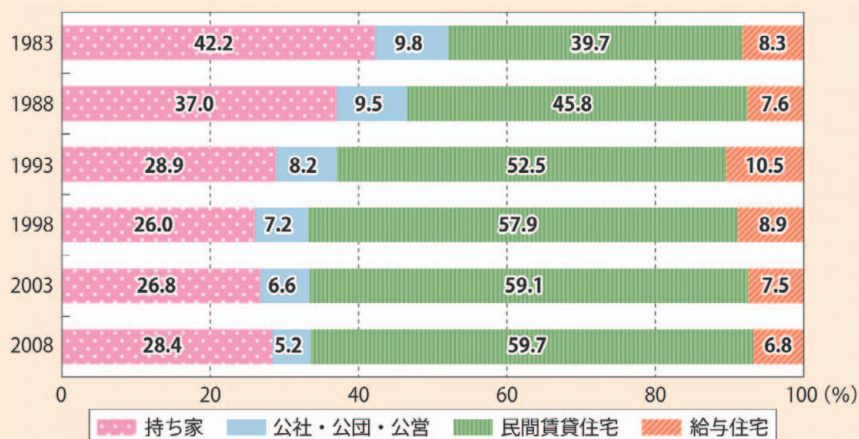
＜住宅購入を阻害する要因＞

住宅取得率についてのデータもある。40歳未満の住宅取得率について1983年時と2008年時を比較した場合、1983年時の40歳未満の住宅取得率は42.2%となっているが、2008年は28.4%という結果だ。「住宅を持ちたい」というニーズは今でも約8割の水準があり、昔と比べてそれほど変わっていないことを考えると、それを阻む何らかの要因がある。彼らを取り巻く経済環境を素直に考えてみれば、住宅を購入するだけの所得環境にないことが、その大きな要因であると想定される。

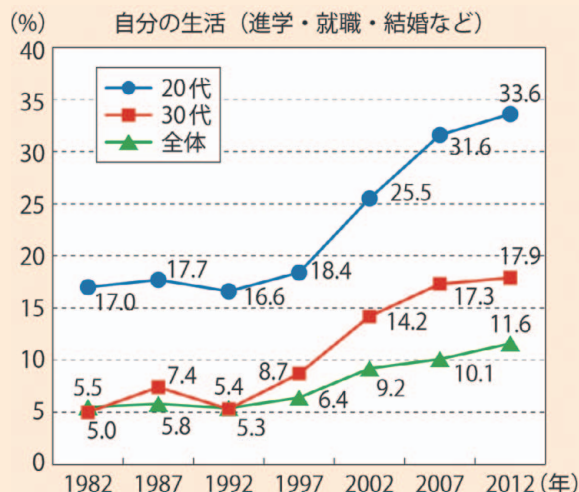
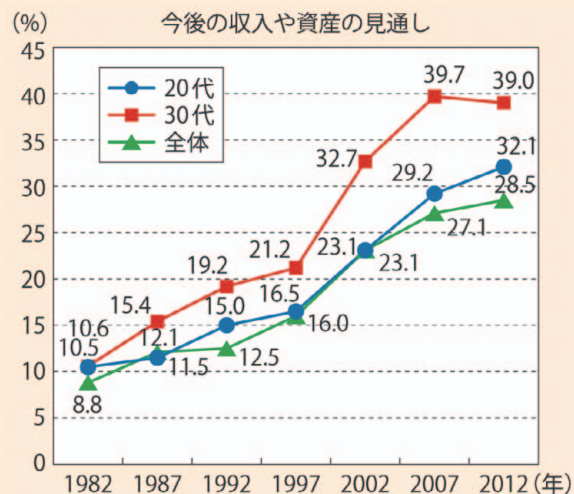
実際、国税庁の調査では、1997年の30歳代前半の平均年収は513万円だったが、15年後の2012年には431万円に低下。30歳代後半については、同じ期間の比較で589万円から498万円に下がっている。

若者（40歳未満）の住宅の所有関係の推移

資料) 国土交通白書より 総務省「住宅統計調査」
「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成



日頃の生活の中で、悩みや不安を感じているのはどのようなことについてですか(複数回答)



注) 1 将来の経済状況に関する項目として、1987年以前の調査においては「今後の生活費の見通し」が、1992年以降の調査においては「今後の収入や資産の見通し」が設けられており、両項目を同義とみなし集計している。

2 日常生活の中で「悩みや不安を感じている」と答えた者の割合に、悩みや不安の内容として「今後の収入や資産の見通し」「自分の生活(進学・就職・結婚など)」を挙げた者の割合をそれぞれかけ合わせることで算出している。

資料) 国土交通白書より 内閣府「国民生活に関する世論調査」より国土交通省作成

「中古に魅力」の世の中へ

不動産経済研究所の調査では、2013年上期（1～6月）の首都圏における新築分譲マンションの平均価格は4,736万円。前年同期と比べて48%の上昇だ。1990年代中盤から2000年代中盤にかけてのいわゆる「マンション大量供給時代」には、4,000万円台前半の平均価格だったことを考えると、新築マンション価格の近年の上昇ぶりが見て取れる。今後についても、「資材価格の上昇」「用地取得競争の激化」「職人不足による人件費の上昇」、そして「消費増税」により、価格は間違いなく上がるだろう。

一方、中古住宅については、2013年第3四半期（7～9月）の首都圏における中古マンション価格は平均2,598万円（東日本不動産流通機構調べ）。戸建て住宅についても2,924万円となっており、4,000万円台後半の新築マンションと比べると、「魅力的な価格」として映る。

＜質の確保も＞

「マンション大量供給時代」の4,000万円台前半であれば購入できたが、4,000万円台後半になるとそれができない人たちは当然出てくる。そうすると「中古」という選択肢が加えられるわけだが、単に価格が安いだけでは購入に至らないケースも見られることだろう。実際、いままでの中古住宅の大半は「割安感」だけを全面に押し出して勝負してきた。そのことが、中古流通の活性化を阻害する要因につながっているといっても過言ではない。

中古住宅を敬遠する理由として挙げられるのが、「耐震性や断熱性など品質への心配」「隠れた不具合（瑕疵）への心配」「見た目に対する不満」などだ。今後、中古住宅の価格水準でしか購入できない層が多くなるとしても、「安かろう、悪かろう」を前提にした中古住宅が選択されることは難しいはずだ。いくら住宅購入意欲があっても、住宅に対して何らかの不安要素があるならば、購入自体をあきらめてそのまま賃貸住宅などで過ごすことが想定される。「中古住宅の敬遠理由」の解決があって初めて、「中古住宅流通市場の伸び代」をうまく活用できると言える。

＜官民一体となった取組み＞

「敬遠理由の解決」に向けた取組みは、官民一体となって本格化している状況だ。

昨年6月、国交省がインスペクションに関するガイドラインを定めたが、それに準拠した内容で「既存住宅インスペクション講習」が11月



魅力的な中古住宅は若者層に人気が高い

から開催された。定員を上回る申込みがあり、インスペクションの認知度と重要性が業界にも浸透しつつあることがうかがえる。また、国交省主導で進められている中古住宅の瑕疵保証サービスについては、「少額短期タイプ」といった使いやすい商品も新たにリリースされた。さらに、この瑕疵保証については、大手流通会社を中心に独自サービスとして展開され始めており、中古住宅を検討するエンドユーザーに対して「品質」と「安心感」を提供する流れが大きなものになりつつある。

そして、中古住宅をより価値のあるものとするべく、住宅履歴情報の蓄積も本格的に進められる予定だ。一部の流通会社ではすでに取り組まれているが、国交省ではその情報も含め、中古住宅がさらに流通しやすくなるよう、住宅・不動産に関する様々な情報の一元管理システムを、数年後には構築したいと検討を進めている。

新築マンション大手の三菱地所レジデンスが買取再販事業に乗り出すなど、住宅業界の潮目は大きく変わりつつある。「中古」に目が向く世の中になればなるほど、今まで以上に良質な中古住宅が増える好循環が生まれていく。

これまで蒔いてきた種が、ようやく芽を出す。2014年、中古住宅業界にとっては、大きなターニングポイントとなるだろう。

PROFILE

福島康二（ふくしま こうじ）

『住宅新報』編集長。2002年に株式会社住宅新報社入社、新聞編集部に配属。2013年7月より現職。1974年9月生まれ、鹿児島県出身。

12月のニュースランキング

1位

2013年度宅建主任者試験 合格ラインは2年連続で33点に(12/4付)

不動産適正取引推進機構は12月4日、今年の宅地建物取引主任者資格試験の合格者を発表した。合格者数は、2012年度を3,530人下回る2万8,470人(男性1万9,454人、女性9,016人)で、合格率は15.3%(登録講習修了者は21.0%)だった。

合否判定基準は2012年度と同じ33問以上正解だった(登録講習修了者は45問中28問以上)。

合格者の平均年齢は34.7歳。最高齢合格者は長野の78歳の男性、最年少合格者は東京の15歳の男性だった。



2位

2013年度マンション管理士試験 受験者は1万5,383人、前年比6.2%減(11/25付)

マンション管理士試験の実施団体であるマンション管理センターは11月24日に行われた2013年度マンション管理士試験の実施状況を発表した。

それによると、受験者数は1万5,383人で、受験率は86.9%だった。2012年に比べ、受験者は1,021人(6.2%)減った。

合格発表は2014年1月10日。各受験者に「合否通知書」を、合格者には「合格証書」を発送し、官報に合格者の氏名および受験番号を掲載するほか、同センターのホームページに、正解、合格者最低点、合格者の受験番号を掲載する。



▲ <http://www.mankan.or.jp/>

3位

近代建築の利活用促進へ 「建基法適用除外」の条例、京都市が独自施行(11/25付)

京都市はこのほど、鉄筋コンクリート造やレンガ造などの近代建築の利活用促進を目的に、安全性の向上を図りながら建築基準法の適用を除外する条例「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を施行した。

建築基準法施行日(1950年11月23日)以前に建てられた建築物で、景観的、文化的に重要とされるものが対象。京都府や市の「登録有形文化財」、景観法による「景観重要建造物」などが当てはまり、約350棟がリストアップされている。

「既存不適格」のこれらの建物を増築・用途変更などする場合、その価値を維持したまま現行法に適合させる改修について困難なケースが多いことから、そのまま放置されているなどの問題が指摘されていた。

そこで、たとえば、消防法の適用強化などで安全性が確保されることが確認できれば、ハード部分の規制である建築基準法を適用除外できるようにしたのが今回の条例だ。京都市では、「国際文化観光都市である京都において、景観や文化の重要な構成要素である京町家や近代建築など歴史的建築物を保存しながら活用することは、京都のみならず日本にとって大変意義深いことだ」としている。



▲ 京都中央電話局(現 新風館、1926年竣工)

住宅新報社ホームページにて、11月18日～12月12日までの期間、
閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

4位

2013年度管理業務主任者試験 受験者は1万8,850人 前年比610人減(12/2付)

マンション管理業協会は、12月1日に実施した「2013年度管理業務主任者試験」の概況を発表した。

それによると、全国8試験地18会場で計1万8,850人が受験。受験率は85.5%で、受験者数は610人(3.1%)減少した。

管理業務主任者試験の受験者は、2011年度まで2万人台をキープしていたが、2012年度に2万人を割り、ここ2年連続減少している。

合格発表は2014年1月17日。全受験者に対し、指定した住所あてに郵便にて合否通知を送付する。



▲ <http://www.kanrikyo.or.jp/>

5位

All About「国民の決断2013」 4位に「中古がいい」(11/22付)

総合情報サイト「All About」を運営するオールアバウト(東京都渋谷区)はこのほど、今年生活者にとって特徴的だった事柄をランキング形式でまとめた「国民の決断2013」を発表した。住宅・不動産関連では、『「中古でいい」から「中古がいい」へ』が4位に入った。

「新築信仰」が根強く残る中、リノベーションの浸透も追い風となり中古マンションを選ぶ若者が増えている、としている。東日本不動産流通機構が発表している月次の首都圏不動産流通市場動向で、中古住宅の成約件数が前年比で増加基調にあることを根拠に、住まい部門のガイド(同サイトの記事執筆者)の意見も踏まえて決定したという。

「国民の決断」は初の試みで、来年以降も継続して行う予定。



▲ <http://allabout.co.jp/>

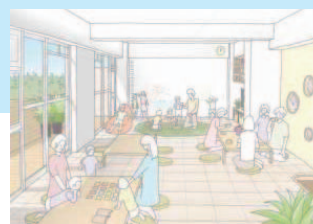
6位

東急電鉄 「子育て」コンセプトに 初のシェアハウス事業(12/4付)

東急電鉄は12月4日、賃貸住宅事業の新たな取り組みとして子育て支援をコンセプトとしたシェアハウスを2014年3月に開業すると発表した。同社がシェアハウスを運営するのは初となる。

シングルペアレント(ひとり親)と子育てを応援したい人をメインターゲットに、子供がいる人もいない人も、入居者同士が支え合いながら「みんなで子育て」ができる環境づくりを目指す。そのために「子育てシェア」という顔見知り同士が気兼ねなく送迎や保育を頼りあえる仕組みを利用。入居者全員に登録してもらい、協力可能な人とつながることで、子供たちも協調性や社会性が育まれるという。対人・対物・アレルギーによる事故を対象に最大5,000万円の賠償責任保険も適用される。

場所は東急東横線代官山駅から徒歩2分、JR恵比寿駅から徒歩11分。地上4階建て、21戸。家賃は未定。



▲物件イメージ

7位

10月中古マンション売り価格、首都圏で上昇続く 東京カンテイ(11/20付)

8位

ミサワホーム、補助材で子会社に施工不備(11/18付)

9位

東急不動産、相模原で大型商業施設の建設に着手(12/2付)

10位

第1回任売取扱主任者試験 新宿で開催、115人が受験(11/27付)



不動産ニュービジネス最前線

「空き家を活用して地域のコミュニティスペースに」

全国的に空き家問題が深刻化するなか、空き家の実態を把握し、それらを利活用する取り組みが各地で行われている。観光地に立地するわけでもなく、歴史のある建物でもないごく普通の空き家に目を向けた、栃木県宇都宮市の「あきやプロジェクト」による取り組み取材した。

空き家を活用した 工房がオープン

栃木県宇都宮市で、空き家を活用したシェア工房「Akiya」が2013年10月19日にオープンした。

場所は宇都宮大学峰キャンパス近くの国道沿いで、築50年、木造2階建ての金物屋を改装したもの。道路に面した部分はガラス張りになっていて、ターコイズブルーの看板が目を引く。

この工房は、宇都宮市内でまちづくり活動に取り組む「有限責任事業組合あきやプロジェクト」の手によるもので、女性手づくり作家の作品づくりの場とするほか、作家によるワークショップなどを開催し、地域との交流の拠点となることを目指している。

有限責任事業組合あきやプロジェクトとは、大学教授や中小企業

宇都宮市内の空き家の内訳

流通段階などにある物件	174戸
多少傷みがあるが使用できる状態	3,021戸
破損が見られるが緊迫性はない	1,157戸
腐朽や破損があり倒壊などのおそれがある	247戸
その他	36戸
計	4,635戸

宇都宮の空き家状況
出所：下野新聞2013年11月20日朝刊

診断士、不動産会社社長などの専門家や起業家、主婦、空き家オーナーなど様々な立場から空き家問題に関心を持つ人々が集まって結成された団体。空き家の利活用によるまちづくりプロジェクトの第1弾として、今回のシェア工房をオープンしたのだ。

本プロジェクトは、県の「とちぎ未来チャレンジファンド活用助成事業」に認定され、改装費用など事業経費のおよそ3分の2を助成金で賄うことができた。

広報を担当する小林崇信氏はいふ。

「まず空き家を有効に活用したいということがあって、同地区で市民活動を行っているキーパーソンからのご紹介を受けて今回の空き家をお借りすることができました。国道沿いで間口が広く、1階のコンクリート土間が広いという建物の特徴と、宇都宮では女性による手づくり作家の活動が盛んであることから、“シェア工房”を考えたのです」

工房を舞台に 地域とつながる

同空き家は大家とあきやプロジェクトが賃貸契約を結び、そこか



シェア工房「Akiya」の外観



改装前

ら作家に転貸するシステムを採用している。

1階の和室と土間部分を月1万円、1階厨房部分を月3万円、2階の6畳和室を月3万円で、それぞれ平日使い放題、光熱費込みで貸し出す。

現在は1階和室・土間部分に3名が入居、厨房には手づくりジャムの作家が入居予定で、その他はそれぞれ入居するクリエイターを募集している。

10月のオープン以来、すでにい

取材先 あきやプロジェクト



ワークショップの様子

くつかのワークショップも開かれており、8月には改装前の壁にペンキを塗るワークショップを行い、オープンを記念した週末ワークショップは延べ5日間で17講座を開催して、多くの地元住民が参加した。

自治会の広報誌に「Akia」が紹介されるなど、地域からの関心も高い。

また、ワークショップの講師を務めた作家の紹介で近所の作家が入居したり、その人が中心となって12月に「Akia手仕事雑貨市」が開催されたりと、作家たち

の活動と地域とのつながりは、より一層深いものになりつつある。

ごく普通の 空き家を活用

空き家問題は全国的な広がりを見せているが、もちろん宇都宮市も例外ではない。今年、市が初めて実施した空き家実態調査では、4,635戸の空き家が市内に存在し、このうち腐朽・破損が進んで倒壊や飛散のおそれがある物件が247戸あることがわかった



改装前に行われたペンキ塗りのワークショップ

(P.12 表組参照)。

空き家をカフェや美術館に改修して観光資源として活用するなど、空き家利活用の事例は、全国でも決して珍しいものではない。今回の事業が他地域や他の取組みと異なるのは、「宇都宮が観光地ではないこと」と小林氏は言う。

「私たちが目を向ける物件は住宅街にある普通の民家。更地にしても借り手が見つからないような物件では、オーナーが処分をあきらめてしまい、その結果、地域の負の遺産になりかねない。こういう空き家を地域の資源として活用し、次世代に残したいのです」(小林氏)。

確かに、観光スポットに立地していたり、歴史的価値のある建物であれば、空き家であっても何らかの形で再生されていくはずだ。しかし、今後より一層増えるであろう「何の変哲もない空き家」こそ、その活用は喫緊の課題といえる。

あきやプロジェクトでは、今後もこのような空き家を活用して地域コミュニティの醸成に資する取組みを積極的に行っていきたいとしている。

団体概要

- 団体名／有限責任事業組合あきやプロジェクト
- 所在地／栃木県宇都宮市
- 設立／2013年12月
- 代表／安藤正知
- 組合員数／9人
- 事業内容／宇都宮市に立地する空き家・空き店舗等を対象に、その所有者、利用者、そして立地する地域の三者が共に満足する持続可能な再生事業



広報担当
小林崇信氏

2015年1月から相続税が増税 増税前にやっておくべきこと

東京シティ税理士事務所 菊地則夫

I. いよいよ決定！ 相続税の課税強化

かつて民主党菅政権時の平成23年度税制改正において初めて改正案として掲げられた相続税の増税法案は、東日本大震災により先送りされ、その後の平成24年度税制改正、社会保障と税一体改革においても決定されないまま、自民・公明政権へと変わった平成25年度税制改正にて可決されました。

(1) 相続税増税の概要

相続税は遺産の額が基礎控除額を超える場合に課されます。この基礎控除額ですが、現行では5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数となっていて、平成25年度税制改正により改正後は3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数となります。

いよいよ平成27年1月1日以後の相続より適用されます。

改正の注目点としては相続税が最低限からならない基礎控除額が4割縮減され、相続税課税対象者が大幅に増加することが懸念されます。

例えば、夫が死亡し、妻と子2人が遺産を相続する場合、現行では遺産の額が8,000万円までは相続税が課されませんが、改正後は4,800万円を超えると課税されることとなり、相続税が発生する割合が格段に増加します。

増税

基礎控除額の縮減。相続税の課税対象者が増加します。

相続税の基礎控除額とは、相続税の課税最低限の金額を意味します。亡くなった方の遺産総額が基礎控除額以下である場合には相続税は課されません。

現行制度	平成27年1月1日以後の相続
5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数	3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数

これに加えて、税率構造も一部見直しが行われます。現行では遺産の額が1億円を超え3億円以下に対しては40%、3億円超に対しては50%となっていますが、改正案では1億円を超え2億円以下に

しては40%、2億円を超え3億円以下に対しては45%、3億円を超え6億円以下に対しては50%となるうえ、6億円超に対しては55%まで最高税率が引き上げられることになっています。

増税

税率構造の見直し。遺産が高額な場合には税率引上げ。

相続税の総額は、遺産総額（基礎控除後）を法定相続人が法定相続分で取得したと仮定した各取得金額に、超過累進税率を乗じて計算した税額を合計した金額です。

現行制度			平成27年1月1日以後の相続					
法定相続人の取得金額	税率	控除額	法定相続人の取得金額	税率	控除額	法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0円	1,000万円以下	10%	0円	2億円以下	40%	1,700万円
3,000万円以下	15%	50万円	3,000万円以下	15%	50万円	3億円以下	45%	2,700万円
5,000万円以下	20%	200万円	5,000万円以下	20%	200万円	6億円以下	50%	4,200万円
1億円以下	30%	700万円	1億円以下	30%	700万円	6億円超	55%	7,200万円
3億円以下	40%	1,700万円						
3億円超	50%	4,700万円						

相続税が増税された場合の影響

①相続人が配偶者と子2人の場合

		現行	改正案	増加額
課税価格の相続税	1億円	100万円	315万円	+ 215万円
	3億円	2,300万円	2,860万円	+ 560万円
	5億円	5,850万円	6,555万円	+ 705万円
	10億円	1億 6,650万円	1億 7,810万円	+ 1,160万円
	20億円	4億 950万円	4億 3,440万円	+ 2,490万円

②相続人が子2人の場合

		現行	改正案	増加額
課税価格の相続税	1億円	350万円	770万円	+ 420万円
	3億円	5,800万円	6,920万円	+ 1,120万円
	5億円	1億 3,800万円	1億 5,210万円	+ 1,410万円
	10億円	3億 7,100万円	3億 9,500万円	+ 2,400万円
	20億円	8億 7,100万円	9億 3,290万円	+ 6,190万円

※①②はいずれも相続人が法定相続分にて相続、②は配偶者の税額軽減を適用したものとして計算しています。

(2) 贈与税の改正

①贈与税の減税

贈与税については、最高税率こそ相続税と同じ55%に上昇しますが、一般贈与については父母・祖父母から20歳以上の子や孫への贈与について税額が軽減されます。また、相続時精算課税制度についても改正が行われます。従来この制度を利用できるのは、原則65歳以上の父母から20歳以上の子への贈与に限られていましたが、改正案では贈与する者の範囲が60歳以上の父母または祖父母に、受贈する者の範囲も20歳以上の子または孫にそれぞれ拡大されました。

また新たに父母・祖父母から30歳までの子・孫に対して教育資金を贈与した場合、最大1,500万円までの贈与税非課税制度も導入されました。

これらの改正により親の世代から子の世代への贈与がしやすくなります。

②教育資金贈与の特例

直系の父母・祖父母より銀行等開設口座経由で[Ⓐ]学校等に対して直接支払われる授業料等、[Ⓑ]学習塾、予備校、スポーツ、文化・芸術に関する活動に対して支払われる費用について、受贈者1人当たり[Ⓐ]：1,500万円、[Ⓑ]：500万円を非課税で贈与できる特例が創設され、生前贈与の選択肢がまた一つ増えました（平成25年4月1日～平成27年12月31日に信託銀行等の金融機関に口座を開設し、教育資金を信託した場合。）



(3) 相続税・贈与税の優遇規定の拡充

こうした相続税増税に備え、優遇規定の拡大が図られます。

①小規模宅地の評価減の拡充

(イ) 居住している宅地について、配偶者・一定の同居親族等が相続した場合

〔現行〕240㎡まで80%減額→〔H27.1.1以後〕330㎡まで80%減額

(ロ) 事業用宅地について、一定の事業承継する相続人が取得した場合

〔現行〕400㎡まで80%減額→〔H27.1.1以後〕居住用・事業用の宅地それぞれの限度額まで認められることとなり、最大730㎡までが評価減の対象となります。

※アパートの敷地などについても200㎡までに限り50%の減額が可能となっていますが、これらの宅地を居住用または事業用の宅地とともに小規模宅地として選択する場合の限度面積は、従来どおり控除上限の調整が必要となります。

●小規模宅地の評価減

死亡した被相続人の居住用不動産、事業用不動産、賃貸用不動産を相続人が居住の用、事業の用、賃貸の用に供した場合その他一定の場合には、選択により宅地の評価を最大400㎡まで80%評価減



前提条件 路線価50万円/㎡

路線価評価額

50万円×200㎡=1億円

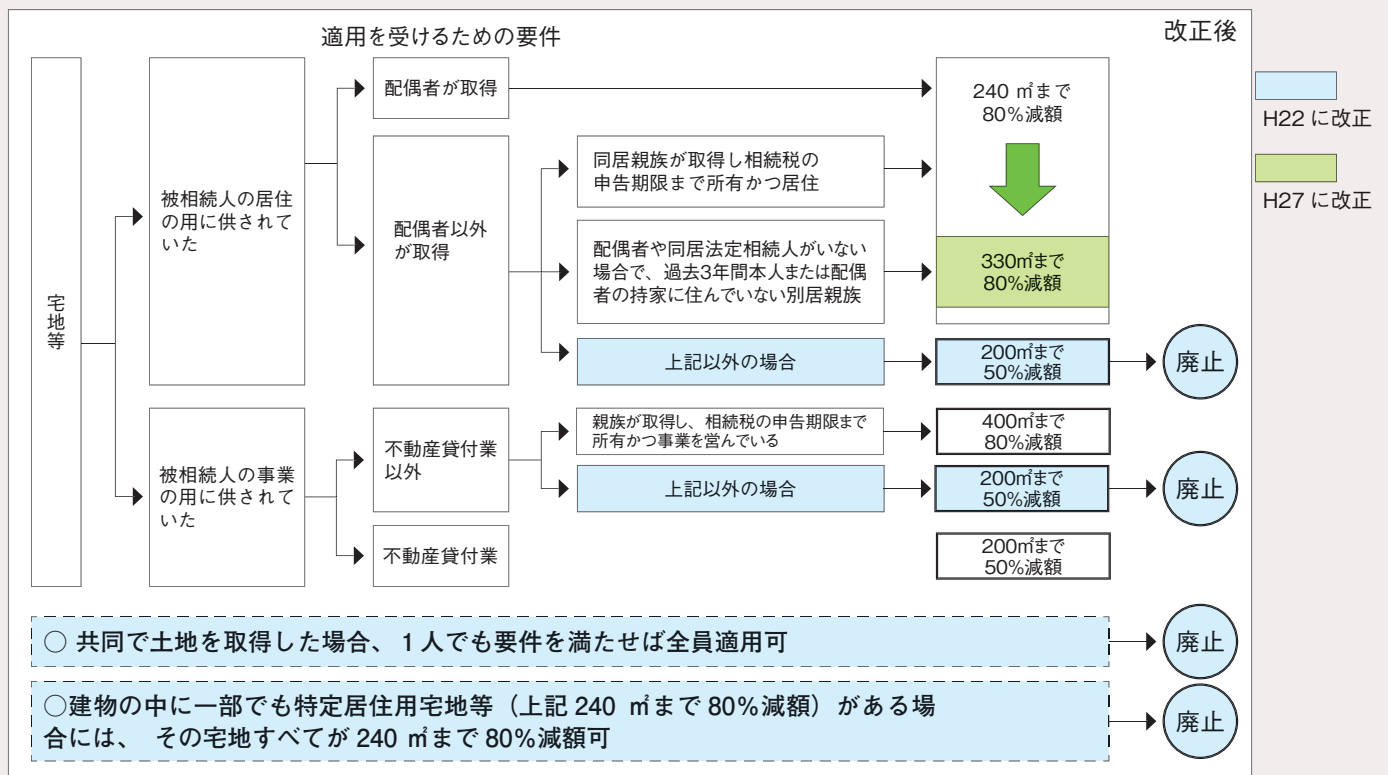


一定要件を満たせば

評価減適用後の評価額

1億円-1億円×80%=2,000万円

小規模宅地の減額特例の見直し



※1 ①特定居住用宅地等と②特定事業用宅地等との併用・・・一定の調整計算した面積まで適用可能

※2 ①特定居住用宅地等と③貸付事業用宅地等との併用・・・一定の調整計算した面積まで適用可能

現行のまま

【改正案】
それぞれの適用対象
面積まで適用可能
※平成27年1月1日
以後の相続

Ⅱ. 相続税が上がる前にやっておくべきこと

先にご説明したとおり、平成 27 年度の相続税の増税により基礎控除額が下がり、相続対象者が増えるため、特に評価の高い土地を有する首都圏や都市部において増税の影響がかなり懸念されます。そのため相続対策は急務といえます。

(1) 相続対策の進め方

相続対策として一般的に言われるものは、重要な順から下記ようになります。

①遺産分割対策

②相続税対策

③納税資金確保対策

①遺産分割対策

相続対策で一番重要なのは、遺産分割対策です。遺産分割が整わないと亡くなられた被相続人の財産を使うことができず、預金を下ろすこともできません。また相続税を圧縮する小規模宅地の評価減や、配偶者の税額軽減などの特例を適用することもできないので、結果として、高い相続税を自腹で払わなくてはならなくなってしまうのです。

遺産分割対策の一番の特効薬は（イ）遺言書の作成です。また（ロ）生前贈与をうまく適用することで遺産争いを未然に防ぐことができます。

（イ）遺言書の作成

遺言書は自筆証書遺言と公正証書遺言があります。自筆証書遺言は簡単に作成できる反面、紛失、隠匿などのトラブルがあり、また、家庭裁判所の検認手続も必要となります。そのようなトラブルを避けるため、公正証書による遺言を残されたほうがよいでしょう。

（ロ）生前贈与

贈与は 1 暦年当たり 110 万円まで非課税で贈与可能です。また婚姻期間 20 年以上の配偶者に 2,000 万円まで居住用不動産の贈与が可能な配偶者の税額軽減や、直系の子・孫に対する住宅取得資金贈与の特例もあります。また将来、相続税の課税財産に加算されますが、直系の親子（平成 27 年以降は孫も）であれば、2,500 万円まで贈与税が課税されない相続時精

算課税制度を使って遺産分割対策が可能です。

（ハ）遺産分割はなるべくシンプルに

遺産分割の進め方として、相続人に対し個々に財産を分割する（A）現物分割、売却して分割する（B）換価分割、財産を特定の相続人が取得する代わりに代償金を支払う（C）代償分割、財産を複数で所有する（D）共有があります。可能な限り（A）現物分割をお勧めしますが、財産が上手に分割できない場合には将来への備えが必要です。

また、借入金付きの不動産を相続する場合、土地や建物の財産の評価額より借入金残高のほうが大きいと、1 人の財産から債務が控除しきれず、思わぬ相続税課税を受けることがありますので注意してください。例えば、相続人 A が土地・建物相続税評価額 5,000 万円（小規模宅地評価減後）、と借入金 7,000 万円を相続し、相続人 B が現金 5,000 万円を相続した場合、総財産で見ると、5,000 万円 + 5,000 万円 - 7,000 万円 = 3,000 万円ですが、相続税計算時は A は 5,000 万円 - 7,000 万円 < 0 に対し、相続人 B は 5,000 万円が課税対象なので、相続税の額が増えてしまいます。意外と気付かない盲点なので注意が必要です。

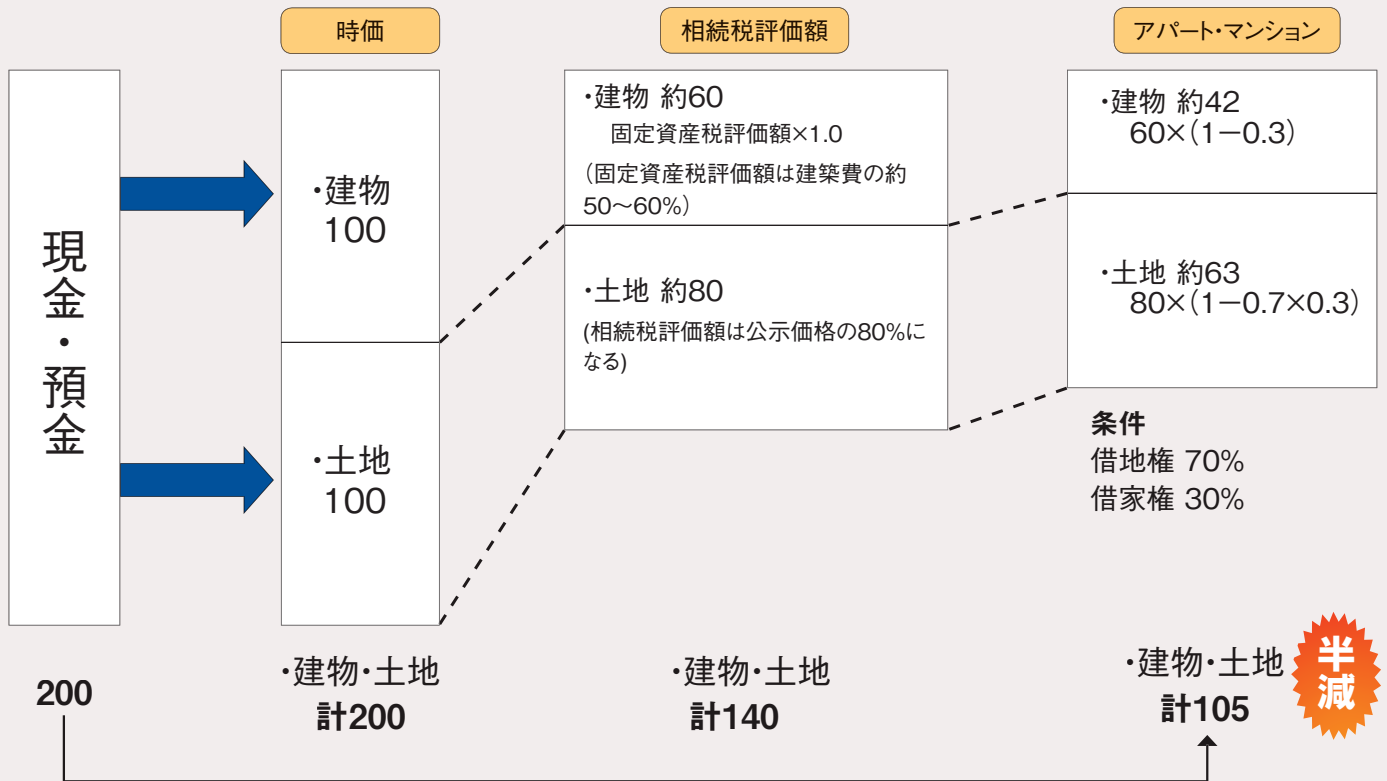
②相続税対策

（イ）相続税課税対象となる財産の評価額を下げる

現金、株式等はほとんど相続時の時価で課税されてしまうのに対し、土地は路線価評価額（時価の 80% 程度）、建物は固定資産税評価額（時価の 50 ~ 70 % 程度）で評価されるので、相続税の課税ベースを下げる効果があります。また賃貸住宅は、さらに土地について 20% 程度減額できる貸家建付地の評価減や、200㎡まで 50% 評価減できる小規模宅地の評価減が適用できます。建物は貸家の評価減として 30% 減額可能なので、相続税課税ベースを下げるための対策として、賃貸住宅が再び注目されるでしょう。

（P.18 図表にて解説）

現金・預金の不動産化による評価減



(ロ) 相続税が安くなる特例を使う

相続税が安くなる特例として、主なものは下記のものです。

- (a) 小規模宅地の評価減 (P.16 参照)
- (b) 配偶者の税額軽減

死亡した被相続人の配偶者については法定相続分まで相続税がかからない特例です。例えば、相続人が母と子2人で、10億円の財産を相続した場合、法定相続分（10億円×1/2＝5億円）まで相続税がかかりません。

※上記規定はともに相続税の申告期限（10か月以内）までに遺産分割が完了し、相続税申告書を提出した場合にのみ適用できます。親族争いなどがあると、これらの特例が適用できませんのでご注意ください。

- (c) 相続税評価が高いが、利用価値が少ない、換金できそうもない資産を整理する

相続財産の中に、知人や経営する会社などに対する貸付金、地代の安い貸宅地、高額な別荘、絵画、骨董品、クルーザー、高級車などがある場合、

これらの多くは換金することが難しい割に、相続税の評価が高いものが多いので、なるべく生前に処分したほうがよいでしょう。

③納税資金確保対策

特に土地の多い方については納税資金の確保は必ず進めなければなりません。相続税は相続開始から10か月以内に相続税の申告と納税をしなければなりません。

- (a) 相続税の延納・物納

もし、相続税を金銭一時納付することが困難な場合には、申告期限までに納税者が申請することにより、分割払いの（イ）延納、または相続財産で納税する（ロ）物納のいずれかを選択することができます。

（ロ）物納は土地売却のように譲渡所得税・住民税がかからないので、一見、合理的のように思えますが、収納される財産が換金性のよいものでないと引き受けてもらえません。したがって「この土地いらないから物納しよう」という選択肢はありません。また、相続財産または相続人自身に現金が

ないなど、納付を困難とする理由がないと適用を受けることができません。例えば、相続人の収入が高く相続税が払える「余裕」があると、相続で現預金をもらわなくても適用が受けられないので注意してください。

(b) 相続財産の任意売却

相続税を払うために土地・建物や株式等を売却した場合、それらの資産を購入した金額と売却した金額との差額の儲けから、譲渡費用を差し引いた利益について譲渡所得税が課税されます。

譲渡所得＝売却価格－(取得費＋相続税額の取得費加算分[※]＋譲渡費用)

(取得費に売却した不動産に対応する相続税分を加算することができる)

※相続税額の取得費加算分

相続または遺贈により取得した財産を相続税の申告期限から3年以内（相続発生時から3年10か月以内）に譲渡した場合には、その譲渡した財産を相続するために要した相続税相当額（平成26年12月31日までに譲渡した土地等については売却した者の売却対象以外の全ての土地等を相続するためにかかった相続税額）を取得費に加算することができます。

(C) 親の居住用不動産は生前に売却する

親が居住用として使っている土地・建物については、親が居住用として住まなくなった日から3年を経過する日の12月31日までに譲渡（途中建物の取壊しをした場合は取壊しから1年以内のいずれか早い日）した場合には、譲渡所得金額から3,000万円控除できる特例、軽減税率、買換特例等の税制上の優遇規定を適用することができます。したがって、老人ホームに入ったなど使わなくなった親の居宅は生前に売却をお勧めします。

今後は相続税の基礎控除額の縮減により、とりわけ都市部に土地を所有される方については相続税の課税が不可避の状況となることから、生前に、将来発生する相続税の試算を行ったうえで、土地の評価額を低下させるための方策を検討する必要があります。小規模宅地の評価減を有効に使うための親の世帯との同居、賃貸住宅建築による「資産圧縮」は、これまで一部の資産家に限られていましたが、今後はより一般化するかもしれません。今後ますます優良な賃貸住宅を取得するニーズが高まるでしょう。

相続税増税の備えは「ムダの排除と遺産分割対策」が欠かせません。折角の親の財産も子世代が維持できなければ宝の持ち腐れ。子世代が維持しやすい・分割しやすい形に、もしくは資産から適正な収入を得られる仕組みづくりを心がける必要があります。その準備に明確な期限はありませんが、子世代が維持できない資産の売却、建物の新築、組み換え、相続争いを未然に防ぐ遺言書作成や生前贈与は早めに進めたほうがよいでしょう。そのためにはまず「相続税の試算」をしてみましょう。

Profile

税理士

菊地則夫

(きくち・のりお)

東京シティ税理士事務所所属。(財)不動産流通近代化センター専任講師、賃貸不動産経営管理士協議会講師等を歴任。土地譲渡の税金・相続税・アパートやマンションオーナーの税金対策等を得意分野として多くの相談に対応している。



2014年度税制大綱 中古市場拡大で特例創設 買取再販でユーザー優遇

自民党と公明党は12月12日、2014年度税制改正大綱をまとめた。買取再販物件において、エンドユーザーが負担する登録免許税と不動産取得税を非課税とする措置を検討していたが、登録免許税の税率0.3%を0.1%に軽減することでまとまった。このほか、老朽化マンションの建て替えなどの促進に係る特例措置の創設や新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長などが決定した。消費税の軽減措置については、10%時に導入するとしたが、前提条件を付けており実現は不透明だ。

老朽化マンション対策―「敷地売却」の要件緩和へ

国交省提案、ほぼ100%回答

2014年度税制改正大綱では、国土交通省が提出した住宅・不動産分野の要望事項はほぼ100%認められた。今後、消費増税による負担増がほかよりも大きくなる分野だけに、政府与党も一定の配慮を施したと見ることができる。

今回は、中古流通市場の拡大に向けた特例創設に重きが置かれたことも一つの特徴だ。買取再販で扱われる住宅をエンドユーザーが取得した場合、これまで、事業者と買主（エンドユーザー）に登録免許税（所有権移転登記）と不動産取得税が課されていたが、このうち、エンドユーザーが取得した際の登録免許税の税率を0.3%から0.1%に引き下げることが決まった。国土交通省としては、エンドユーザー側の課税免除を要望していたが、引下げにとどまった。それでも、消費者の負担は軽減されるので、中古市場拡大の起爆剤として期待される。事業者がリフォームなど一定の質の向上を図るための改修工事を行うことが条件だ。2014年4月1日から2016年3月31日までの措置となる。

中古取得後の耐震改修 特例措置要件に追加

また、現在は耐震基準に適合した中古住宅を取得した場合には税制上の特例措置が受けられるのに対し、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合は受けられなかった。これを耐震基準への適合が確実であると証

明されたときは、前者と同様、住宅ローン減税、贈与税、不動産取得税の特例措置が受けられることになった。

建て替えを円滑化

構造耐力が不足している老朽化マンションについて、建て替えの円滑化を更に図る内容も盛り込まれた。

旧耐震基準に基づき建設され、耐震診断で耐力不足とされた物件が対象で、「認定建物敷地売却」という制度を創設した。「認定建物敷地売却」とは、老朽化マンションを取り壊してその敷地を売って区分所有権を解消すること。現在は、民法の規定が適用されるため、区分所有者全員の合意が必要となっているが、マンション建替え円滑化法を改正し、建て替え決議同様、区分所有者および議決権の5分の4以上の多数で行えるようにする。

税制上の支援としては、転出者である区分所有者が得る売却金について長期譲渡所得の軽減税率（2,000万円以下の部分について15%→10%）、譲渡所得の1,500万円控除などの措置が創設された。

また、現行の建て替え決議で建て替える場合は、施行者などに係る特例として、権利変換手続き開始の登記、権利変換により取得した土地に関する登記の非課税措置など登録免許税上の優遇措置を2016年3月31日まで行う。

（住宅新報2013年12月17日号より抜粋）



付近の宅地に比べて 著しく高低差のある宅地の評価



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長

やまざき のぶよし
税理士 山崎 信義 先生



個人が所有している宅地が道路より低い位置にあり、付近の宅地に比べて著しく高低差のある場合における、その宅地の相続税評価について教えてください。



1. 利用価値が著しく低下している 宅地の評価

(1) 概要

相続税や贈与税の計算上、次の①～④のように、その利用価値が付近にあるほかの宅地の利用状況からみて、著しく低下していると認められる宅地の価額は、その宅地について利用価値が低下していないものとして評価した場合の価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10%を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価することができます。

①道路より高い位置にある宅地または低い位置にある宅地で、その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるもの

②地盤に甚だしい凹凸のある宅地

③震動の甚だしい宅地

④①から③までの宅地以外の宅地で、騒音、一定の日照障害、臭気、忌み等により、その取引金額に影響を受けると認められるもの

(2) 評価減が認められない場合

前述(1)の利用価値が著しく低下している宅地について、その相続税評価の基となる路線価または倍率を利用価値が著しく低下している状況を考慮して付されている場合には、(1)の取扱いとは認められません。

2. 付近の宅地に比べて著しく高低差のある 宅地の相続税評価

(1) 10%評価減が認められる場合の留意点

前述1(1)①より、道路より高い位置にある宅地または低い位置にある宅地で、その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるものの相続税評価においては、10%相当額の減額(以下「10%評価減」といいます)の適用が認められる可能性があります。この場合、10%評価減の適用の可否を判断するポイントとしては次の2点があります。

①その宅地の利用価値がほかの宅地からみて著しく低下しているかどうか

10%評価減が認められる理由は、道路との高低差により利用価値が著しく低下している部分を有する宅地については、10%の評価上の斟酌を行おうという趣旨によるものです。したがって、10%評価減は道路と

の高低差がある宅地であればすべて対象となるというものではありません。あくまでも周辺の地勢による標準的な道路との位置関係等から判断して、評価対象の宅地が付近の一般的な宅地の利用のされ方に比べ著しく利用価値が低下し、経済的価値も低い状況にあることが必要です。

②利用価値の著しく低下している状況が路線価等に織り込まれていないか

前述①の利用価値が著しく低下している宅地であっても、その相続税評価の基となる路線価または倍率を利用価値が著しく低下している状況を考慮して付されている場合には、10%評価減は認められません。

(2) 裁決事例からみた10%評価減の適用の可否

前述(1)①と②のポイントを満たしていないことから、国税不服審判所が10%評価減を認めない裁決を下した事例(平成24年5月8日)があり、実務の参考になります。

この事例において争点となったのは、南東から北西にかけて傾斜する地勢の3筆の宅地であり、道路に面した部分は、駐車場スペースとなっていました。共同住宅の敷地として利用されているところは高低差があり、およそ2.9mから3.6m道路より高い位置で利用されていました。

この宅地を相続財産とする相続税の計算上、請求人である相続人は10%評価減が適用可能と考え、相続税の申告後、更正の請求で相続税の減額を求めましたが、当局に認められず、国税不服審判所に対する審査請求に至ったものです。

国税不服審判所は、問題の土地の前面道路につけられた路線価の設定区間のほかの土地34件について事情を調べたところ、「23件は(中略)高低差が認められ、うち21件については1メートル以上2.5m未満の高低差が認められる」として、問題の土地は「『その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるもの』には該当するとは認められない」と判断しました。また、国税不服審判所は10%評価減の評価方法の適否について、「単に、ある宅地と付近にある宅地との高低差があることのみをもってこれを判断するという解釈を採れば、例えば当該宅地の日当たり、風通し、水はけおよび眺望を良くする目的で盛土をした場合など、その利用価値が(中略)必ずしも低下要因とはならない高低差がある場合でも、容易に減額を受けられることとなり、(中略)評価方法の趣旨とは相いれない」として、請求人の請求を退けています。

既存アパートの定期借家契約への切替え

賃貸アパートが老朽化したため5年後に建替えを予定しています。入居者との契約期間を5年間とする定期借家契約に切り替えたいと思っているのですが、切替えをすることは可能でしょうか。

1. 普通借家契約と定期借家契約

定期借家権は平成12年3月1日から施行されています。それ以前には、わが国の借家契約といえば、①期間が満了しても貸主側が正当事由を具備しない限り更新を拒絶できないという正当事由制度と、②正当事由を具備していない場合には法律の規定により借家契約が更新されるという法定更新制度を特徴とする普通借家契約しか存在していませんでした。

したがって、貸主が、賃貸アパートが老朽化したことに伴い、あるいは旧耐震基準によって建設したアパートであることを理由に、5年後にアパートを建て替えたいと希望しても、そのアパートの入居者が普通借家契約により居住している場合には、貸主側に正当事由が認められない限りは、入居者に立ち退きを求めてアパートの建替えを実行することは困難です。

これに対して、定期借家権とは、更新制度のない借家権ですから、借家契約の期間が満了しても、更新がないため、その定期借家契約は期間の満了と同時に終了することになります。貸主は、期間の満了後にアパートを建て替えることが可能となります。

そこで、既存の普通借家契約により入居している借家人との契約を定期借家契約に切り替える方法があるのかということが問題となります。

2. 普通借家契約を定期借家契約に切り替える方法

まず、既存の普通借家契約を、定期借家契約に切り替えるという合意をすることは無効と解されます。なぜなら、借家人は、普通借家契約により、当該アパートに対して借家権を有しています。この借家権は貸主側が正当事由を具備しない限り原則として終了しないという借家人保護が図られていますので、普通借家権が存在している状態でこれを定期借家に切り替えるということはできません。

それでは、既存の普通借家契約を、貸主と借家人との間で合意解約すれば、どうなるのでしょうか。借地借家法により手厚く保護されていた既存の普通借家権は合意解約により終了します。普通借家権が終了した後であれば、もはやその建物には借地借家法が適用される賃貸借は存在していないのですから、定期借家権の設定契約を自由に行うことができるようにも考えられます。

(1) 事業系建物賃貸借の場合

法律では、居住用建物以外の賃貸借の場合には、それまでの普通借家契約を合意解約して、同じ借家人と同じ建物について定期借家契約を締結することは自由に行

えるものとされています。これは上記に述べた理屈をそのまま適用したものです。普通借家権が終了した以上は、当事者は自由に定期借家契約を締結できるとするものです。

(2) 居住用建物賃貸借の場合

その理屈からすれば、居住用建物賃貸借の場合も同様に考えることも可能なはずですが、法律では、定期借家権に関する法律の施行日（平成12年3月1日）前に契約を締結した居住用建物賃貸借契約は、たとえ当事者間で既存契約を合意解約して、新たに定期借家契約を締結することに合意したとしても、同一の当事者間で、同一の建物について定期借家契約を締結することは当分の間はすることができないとの制限が設けられています。当分の間というのは、立法当初は4年程度と考えられていたようですが、現在でもこの制限は撤廃されておりません。

この切替え制限があることから、居住用建物賃貸借であればすべてが、既存の普通借家契約を合意解約して、同一当事者間で同一建物については定期借家契約を締結することができないと誤解されている方も少なくないようです。

しかし、居住用建物賃貸借のすべてが、当事者間で合意解約しても定期借家契約を締結することが制限されているわけではありません。上記のとおり、この制限が課せられているのは、定期借家権に関する法律が施行された平成12年3月1日前に契約を締結した居住用建物賃貸借契約だけなのです。

したがって、平成12年3月1日以降に契約をした居住用建物の賃貸借契約については、当事者は、既存の普通借家契約を合意解約し、普通借家契約が終了した後に、同一の当事者間で、同一の建物について、新たに定期借家契約を締結することが現在でも可能なのです。

ただし、普通借家契約における借家人は、法律上は正当事由を貸主が具備しない限り普通借家契約の更新を請求することができる立場にあるため、合意解約や定期借家契約の締結を強制することはできません。あくまで任意の合意であることが必要です。



海谷・江口・池田法律事務所
えぐち まさお
弁護士 江口 正夫 先生

法・律・相・談



任意後見



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

高齢者が将来、認知症などのために自分で財産管理ができなくなったときに備えて、判断能力の低下していないうちに信頼できる人に財産管理を任せる準備をしておくためには、どのような方法があるのでしょうか。

1. 回答

信頼できる人との間で任意後見契約を締結し、任意後見受任者となってもらう方法があります。将来ご本人の判断能力が低下したときには、家庭裁判所によって後見監督人が選任され、それ以降、任意後見受任者が任意後見人となって、財産管理を行うことができますようになります。

2. 任意後見の必要性

さて、人にとって、身体的に成熟した後は老化するという生理機能の衰退は、避けることができません。高齢者の判断能力低下は、やむを得ないことです。物事を判断する能力（事理弁識能力）が十分でなくなった高齢者のためには、裁判所が定型的に事理弁識能力低下を認定し、法律行為を制限する法定後見の制度（成年後見、保佐、補助）が用意されています。法定後見を利用すれば、成年後見人等の本人を法律的に支援する人が家庭裁判所によって選任され、本人の財産管理の支援を行います。

しかし、法定後見は、判断能力が低下した後の手段です。判断能力が低下していなかったり、その程度がまだ軽い段階では、これを利用することはできません。また、本人を支援する人も、本人自身ではなく、家庭裁判所が選ぶことになります。

3. 任意後見制度

(1) 制度の趣旨

そこで、判断能力が低下しておらず、あるいは、低下の程度が軽い段階で、将来に備え、本人の意思に基づいて、法律的な支援者を選んでおくことを目的として、任意後見の制度が設けられています。任意後見については、任意後見契約に関する法律（任意後見契約法）が制定され、その手続や効力が定められています。

任意後見契約によって、本人から財産管理の委任を受ける者を任意後見受任者といい（任意後見契約法2条3号。以下、同法の条文については単に条文だけを示す）、家庭裁判所によって任意後見監督人が選任されたときに、任意後見受任者が、任意後見人となります（2条4号・4条1項）。

任意後見は、判断能力の低下した人を援助する目的をもつという観点からは、法定後見と同様ですが、援助の根拠が本人と受任者との契約にあるという法的な側面

においては、家庭裁判所の審判に基づく法定後見とは、性格が異なります。

(2) 契約締結

任意後見を利用する場合には、将来の判断能力低下に備え、あらかじめ、将来財産管理を任せる予定の受任者との間で任意後見契約を締結します。契約の方式として、公正証書によって行うことが必要です（3条）。本人が信頼している人であれば、親戚、友人であっても、弁護士、司法書士や社会福祉士などの専門家であっても、いずれも任意後見受任者となることが可能です。

(3) 任意後見監督人の選任

契約の効力は、家庭裁判所が任意後見監督人を選任したときに生じます（2条1号・4条1項）。任意後見監督人には、任意後見人の事務処理が適正になされているかどうかをチェックする役割があります（7条）。任意後見人の配偶者や兄弟姉妹は、任意後見監督人になることはできません（同5条）。

(4) 登記

公証役場で任意後見契約の公正証書が作成され、あるいは、家庭裁判所で任意後見監督人の選任がなされると、公証人や家庭裁判所の嘱託によって登記がなされます（後見登記等に関する法律5条）。本人・その親族またはその代理人は、登記に記録されている事項を証明する書面（登記事項証明書）の交付請求をすることができますから（同法10条）、高齢者と取引をしようとするときには、登記事項証明書によって、任意後見契約や任意後見人の有無、任意後見人の権限の範囲などを知ることができます。

4. まとめ

わが国は、女性が世界第1位、男性が世界5位の長寿国です。このような長寿社会が実現できているのは、医療制度が充実し、高齢者の社会参加率が高いなどの要因によるものと考えられ、幸福で豊かな社会を目指す人々の努力が実を結んでいるということがいえます。

しかし、社会が高齢化するのに伴い、認知症など判断能力の低下する高齢者が増加するのやむを得ないことです。判断能力の低下した高齢者については、様々な方法で、その利益を守るように努めなければなりません。任意後見の制度は、高齢者の利益を守るための重要な制度であり、宅建業者も、その適正な運用に協力するよう努めるべきです。

不動産業者のための コンプライアンス

第17回

コンプライアンスと危機管理経営



かねしげ よしゆき
危機管理経営アナリスト 金重 凱之先生

今回は、前回に引き続き、イ.緊急記者会見への対応を含め(5)社会的評価への対処についてお話しします。

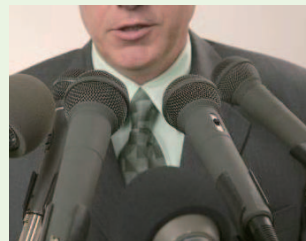
イ. 緊急記者会見への対応 (2013年12月号からの続き)

同時に、言わばソフト面の対策として、会見でコンプライアンス違反に関する事実関係や対策等を説明する会見者(代表取締役など最高責任者)や司会役(広報担当者等)の選定、会見時間、同席者(担当役員、弁護士等)の有無、服装(スーツ着用、目立たないネクタイ等)の指定などを検討するとともに、会見時にマスメディアに配布する“スタンス・ペーパー”(当該コンプライアンス違反の事実関係に対する企業の基本姿勢を示す文書)の作成、会見時の質疑応答(事実関係の調査継続の有無、原因究明、被害者への対応措置・被害回復、再発防止策、関係者の処分等を含む)に備えるための“想定問答”の作成、受付・警備員・案内係等の行動要領での作成・指示などを準備することも重要です。

また、緊急記者会見の説明内容についても、基本的な留意事項があります。それは、コンプライアンス違反の発生について、「社会(世間)」に対しお詫びをするという考え方で会見に臨まなければならないという点です。会見に出席するマスメディアの質問の奥には、「社会(世間)」が控えていることを忘れてはなりません。会見では、自社の従業員の不正行為または自社の製品・サービスの欠陥などによって消費者、関係者に対し、多大な迷惑、心配をかけたことのお詫びや心からの反省の姿勢が重要なのです。つまり、世間は、コンプライアンス違反企業に対し社会的責任が果たされることを求めているのであって、こうした姿勢で対応すれば、直ちに法的責任を問う追及の場となることは通常はありません。したがって、緊急記者会見の内容が、将来の訴訟を恐れて“言い訳”に終始したりすると、かえって企業のマイナスイメージが先行して致命的結果をもたらす恐れもあります。

他方、不幸にしてコンプライアンス違反は発生したものの、この会見を通じて、再発防止に向けて“安全・安心”にかかる問題に真摯に取り組む企業であることを理解してもらうことも大切です。

問題はあったものの、“安全・安心”を重視する企業であることをアピールできるチャンスであるという発想の転換も必要です。すなわち、会社を守るための安全対策ではなく消費者の生命、身体、財産を守るための“安全・安心”戦略が求められるということをよく噛みしめていただきたいと思います。



ウ. 社告等の取扱い

危機広報(クライシス・コミュニケーション)は、社告等の形で行われることが通例です。

これは、緊急記者会見の様子が報道される、されないにかかわらず、広く一般国民に、事案発生のお詫びと安全確保のためのリコール(商品回収、修理等)等の措置などについて、お知らせするという趣旨です。

具体的手段としては、新聞、TV、ラジオ、ホームページ、IR(上場企業の場合)等を活用したり、お詫び表明のレターを発出する方法などがあります。

次回は、(5)社会的評価への対処②一般消費者・主要顧客・取引先等への対応を考えることからお話ししましょう。

地方本部の動き

「おかげさまで」～感謝の50年～



齋藤 晋
宮城県本部長

大きな節目となる創立50周年記念式典を終え、宮城県本部は次の50年に向けて新たな一歩を踏み出しました。皆様に感謝申し上げます。

宮城県本部



▲鏡開き、乾杯が行われた



▲林直清 理事長



▲齋藤晋 宮城県本部長

平成 25 年 11 月 29 日（金）、公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部が創立 50 周年を迎え、公益社団法人不動産保証協会宮城県本部の創立 40 周年とあわせて、記念式典および祝賀会を開催いたしました。全国各地からご臨席賜りました全日・保証のご来賓の方々、お心遣いいただきました皆様には心から感謝申し上げます。おかげさまで、厳かに始まり和やかに進み、宮城県本部会員を含めた 35 卓の宴席は、終始賑やかな時を過しました。

式典では衆議院東日本大震災復興特別委員長の秋葉賢也氏のご祝辞、永年継続会員の理事長表彰、青年部会・女性部会への本部長特別表彰が行われました。その後、千葉琢夫宮城県土木部次長に対し「被災地植林事業」へお役立ていただきたく、目録贈呈を行いました。祝賀会では奥山恵美子仙台市長から「震災後の迅速な対応」に対する県本部への謝意を含めてのご祝辞をいただきました。山川祐子会員の「さんさしぐれ」で祝宴が幕を開け、伊達武将隊が次のステージを飾りました。宮城県本部会員多数による「おもてなし」はいかがだったでしょうか。

さて、50 年目にいる私たちは、改めて半世紀の重みをしっかりと噛みしめなければなりません。時代を築いてこられた先人の艱難辛苦と、受け継いだ先人が草創期を乗り越えて今に引き継ぐ壮大なドラマは、一口に語れるものではありません。

あと 2 か月で東日本大震災から 3 年目を迎えます。全国の全日仲間からいただいた、たくさんの義援金、そして心温まる激励の数々、その後も復興の様子を気にしてくださる大勢の皆様のお気持ちには、とてもありがたいと感じており、胸が熱くなります。

宮城県本部は東日本大震災の復興と再生に向け、その次に訪れる発展期へと力強い歩みを進めてまいります。その決意を込めた大きな節目の 50 年と位置付け、また次の 50 年に向けての礎となるよう努めてまいります。

これまで賜りましたお力添えに心から感謝申し上げます、引き続きのご支援ご協力をお願い申し上げます。

地方本部の動き

11月は「宅建主任者法定講習」
「開業セミナー」「新入会員研修会」
を実施！



古川 實
愛媛県本部長

11月は講習会や研修会を行い、全日会員や新入会者への業務支援活動に努めました。また、ゴルフコンペでは会員同士の親睦を深めました。

愛媛県本部



▲不動産開業セミナー

愛媛県本部は11月上旬、宅建主任者法定講習会を実施しました。今回は62名の方が受講され、講習会終了後に新しい取引主任者証を交付しました。

13日（水）は全日愛媛会館で不動産開業セミナーを開催し、16名の方が参加しました。将来、全日へ新規入会していただくことを願い、分かりやすく丁寧に講義を行いました。

20日（水）は入会2年目までの会員（実務経験の浅い方）を対象として、新入会員教育研修会（半日集中コース）を行い、9名の参加者にZ-レイズの登録・書式ダウンロード・価格査定・契約書、重要事項記入・契約の締結・引渡しなどの実務に沿った説明を行いました。その後、事務局が会員の方々へ業務のお手伝い

のために毎月発送している『事務局通信』や、総本部からの通知・各種書籍販売、宅建業法改正、県本部からの行事案内・報告などが掲載されている『愛媛県本部ホームページ』についてお話ししました。

当日は参加者同士で自己紹介や名刺交換など行い、親睦を深めていました。また今回、講師を務めた愛媛県本部副本部長の上谷進氏は、「不動産業を始めるには勇気が入りますが、すごく簡単な行動で開業できる方法や実務を無償でお教えします。ぜひ、全日協会に入会して一緒に成功しましょう」と、セミナー参加者並びに新入会員へ強くアピールしました。

最終週には『全日愛媛ゴルフコンペ』を開催し、11月の行事を締めくくりました。



▲新入会員研修会



▲全日愛媛ゴルフコンペ

長崎再発見！ 会員交流イベントを開催



鬼木善久
長崎県本部長

素晴らしい長崎の夜景を会員同士で堪能し、長崎の魅力を再発見しました。本部一丸となり、今後の活動に役立てたいと思います。

長崎県本部



11月27日(水)、長崎県本部は会員交流イベントを開催いたしました。

当日は「開業セミナー」と「法定研修会」後の開催といった強行軍でした。開業セミナーでは、会員の方2名の体験談を披露していただき、参加者の方より「自信がついた」とのお言葉をいただきました。

今回のイベントでは、市街地の西にそびえる稲佐山で1,000万ドルと称される夜景を堪能し、長崎の素晴らしさを再発見いたしました。【世界新三大夜景】に認定されたこともある夜景の町を山の上から眺めると、古くからの開港の歴史と明治維新の立役者たちが思い起こされました。

長崎県には、県北にも同じようなロケーションがあり、そこからの夜景や九十九島の眺望も素晴らしいものです。長崎に足を延ばされた際には、ぜひ、

この夜景を楽しんでみてはいかがでしょうか。

今回のイベントにより、これからますます地方の人口減少が進む中での我々不動産業界の役割について、さらに、地方の空家対策をもっと本気で考えていかなければという思いを新たにしました。
(福利厚生委員長 川久保明)



11月 会の活動および各種会議の要旨

全日・保証合同

- 広報委員会
平成25年11月6日(水)
内容 1.11月号の結果報告
2.12月号の進捗報告
3.1月号の編集計画(案)
- 作業部会C
平成25年11月6日(水)
内容 1.定款改正等の件
- 財務委員会
平成25年11月8日(金)
内容 1.全日平成25年度上半期決算報告に関する件
2.保証平成25年度上半期決算報告に関する件
- 代議員選挙管理委員会
平成25年11月12日(火)
内容 1.平成25年度以降の代議員選挙実施に関する件
- 公益法人改革等対応特別委員会
平成25年11月17日(日)

- 内容 1.情報公開規程(案)
2.本部長等職務権限規程(案)に関する件
3.運営協力金規程(案)
4.運営協力金に該当しない事務手数料等について

- 会務運営会議
平成25年11月17日(日)
内容 1.会務運営に関する件
- 綱紀委員会
平成25年11月17日(日)
内容 1.会務運営に関する件

全日本不動産協会

- 流通推進委員会
平成25年11月8日(金)
内容 1.平成25年度上半期事業実施報告、予算執行状況
- 上半期監査会
平成25年11月21日(木) 22日(金)
内容 1.平成25年度上半期財産状況について

- 2.平成25年度上半期業務執行状況について

不動産保証協会

- 弁済研修会
平成25年11月7日(木)
内容 1.苦情処理及び認証上申手続上の留意点
2.公開形式による弁済委員会
- 一般保証業務委員会
平成25年11月13日(水)
内容 1.利用状況の報告
2.利用促進のための方策
3.平成26年度の予算
4.次回委員会の日程
- 弁済委員会
平成25年11月28日(木)
内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他、開催日程、懸案事項等に関する件



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)GROOVE
	函館市	(株)ソヴェール
	札幌市	(株)創誠プロパティマネジメント
栃木県	足利市	(株)サンワコーポレーション
	那須郡	(株)ハービルドホーム
群馬県	高崎市	(株)SB
	伊勢崎市	さんのうハウジング
埼玉県	鶴ヶ島市	(株)テイク
	上尾市	モリイズミ
千葉県	佐倉市	アイビーホーム(株)
	千葉市	(株)加藤緑花土木
	浦安市	(株)シエルライン
	我孫子市	誠実不動産(株)
	松戸市	みのりホーム(株)
東京都	豊島区	I・T・S(株)
	豊島区	(株)アエラス
	渋谷区	(株)アネストプロパティファンド
	台東区	(株)アピリティス
	豊島区	(有)アムティワン
	中央区	アライド・インベストメント(株)
	千代田区	ALDO(株)
	新宿区	(株)ヴァーミリオン
	渋谷区	ウィザーズコンサルティング(株)
	調布市	(株)梅本建設
	渋谷区	(株)エーシーズ
	文京区	(株)SAトラスト
	立川市	(株)エピア
	世田谷区	(株)LCR
	港区	(株)オーシャンズエイト
	世田谷区	(株)Orio
	練馬区	(有)グッドリンク
	小金井市	幸絆都市開発(株)
	豊島区	(株)ゴールデンプル
	中央区	サンシャインビルサービス(株)
	中央区	ジェントウル施設(株)
	千代田区	(株)JUST ONE
	渋谷区	(株)スリー・ユー
	中央区	(株)第一ビルディング
	豊島区	大台北商用不動産開発(株)
	渋谷区	(株)東京倶楽部
	中野区	(株)トータツ
	渋谷区	(有)TRIANGLE CONNECTION
	港区	(株)ネクストリード
	新宿区	(株)ハーケンウェア不動産
	渋谷区	(株)ハイスピリット
	渋谷区	Hybridge RE(株)
	大田区	(株)Housebook
	渋谷区	(株)ファーストキー
	渋谷区	(株)FIVE TOP COMPANY
	江東区	(株)フェニックスマネジメント
	大田区	(株)丸仙不動産
	港区	(株)ミリオンゲート
	中野区	(株)モストリビング
	八王子市	ハ川エステート(株)
	台東区	(株)LUX DIAMOND
	新宿区	(株)ラハス
	立川市	(株)リンクル
	港区	ロイヤルオーク(株)
	中央区	ワンピースマンション(株)
神奈川県	横浜市	(株)アーキプロジェクト
	横浜市	(株)O. S. SUCCEED
	横浜市	(株)サマールホーム
	横浜市	(株)ソリューションズ

都道府県	市区町村	商号名称
	横浜市	ハウス&ランド(株)
	大和市	(株)浜不動産
	横浜市	(株)ミズキコーポレーション
	横浜市	(株)みらい
	横浜市	(株)ライク
	横浜市	ラビード(株)
	横浜市	(株)リブアス
新潟県	上越市	(株)クレアス
	新潟市	(株)大興エステートサポート
	新潟市	リノベーション(株)
富山県	下新川郡	(株)ミライ
静岡県	静岡市	(株)そわかエステート
	沼津市	ネクスト(株)
	焼津市	(株)ヤマグチ企画
愛知県	名古屋市	土地建物ビジネス(株)
	春日井市	(株)花水木不動産
滋賀県	大津市	(株)イエ・サポート
京都府	京都市	(株)ヴァティックス
	京都市	ユアーズライフ(同)
大阪府	大阪市	アーレックス(株)
	八尾市	(株)朝日住宅流通
	堺市	(株)インタレスト
	大阪市	グラン・マネジメント(株)
	大阪市	(株)グローセ
	大阪市	(株)クロスエステート
	大阪市	(株)国際土地建物
	大阪市	(株)シャガール
	大阪市	(株)ショウエイ技建
	大阪市	新高千穂建設
	大阪市	(株)ステージアップ
	堺市	テラ建物(株)
	大阪市	豊臣商事(株)
	藤井寺市	(株)ハートハウジング
	大阪市	(株)BMサポート
	大阪市	冬柴パートナーズ(株)
	大阪市	(株)みつけ家
	大阪市	(株)むらみ
	堺市	(株)ランド
	堺市	(株)リーブス
兵庫県	西宮市	(株)K-two
	姫路市	(株)サーフマネジメント
	神戸市	(株)ネクスト
	神戸市	(株)マノク
奈良県	橿原市	JOIN(株)
	大和郡山市	(株)新日本コンサルティング
	生駒市	(株)ライズ
島根県	邑智郡	(株)溝辺組
岡山県	岡山市	(株)アートコーポレーション
	美作市	ハヤセ(株)
広島県	広島市	(株)あおぞらビジネスサポート
	広島市	KAI不動産(株)
	広島市	ニシヤ
山口県	下関市	(同)REコンサルティング
	下関市	(有)インターネットステーション
	萩市	(有)勝田組
	周南市	(株)COL e
香川県	綾歌郡	スミエステート
愛媛県	松山市	ワイズホーム
福岡県	北九州市	(株)アクロスコーポレーション
	北九州市	アンドハウス(株)
佐賀県	嬉野市	(有)建築サポート
宮崎県	日南市	(株)ハートランド

特集1

平成26年度 税制改正大綱まとまる

執筆:東京シティ税理士事務所 税理士 菊地則夫

特集2

マンガで解説

今どきの賃貸・売買トラブルQ&A

監修:渡辺晋 弁護士 画:藤井龍二

連載

- ・ 税務相談 税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 弁護士 渡辺 晋
- ・ 不動産業者のためのコンプライアンス
金重凱之
- ・ 1月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページガイド
- ・ 12月 会の活動および各種会議の要旨
- ・ 12月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

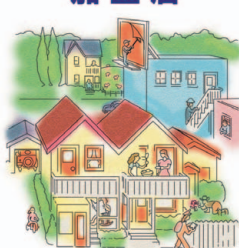
ご存知ですか?

手付金保証制度

ご利用になっていますか?

手付金等保管制度

手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店



公益社団法人
不動産保証協会

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

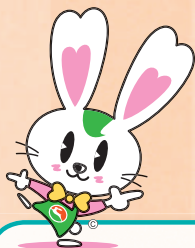
▶ なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.fudousanhosho.or.jp>

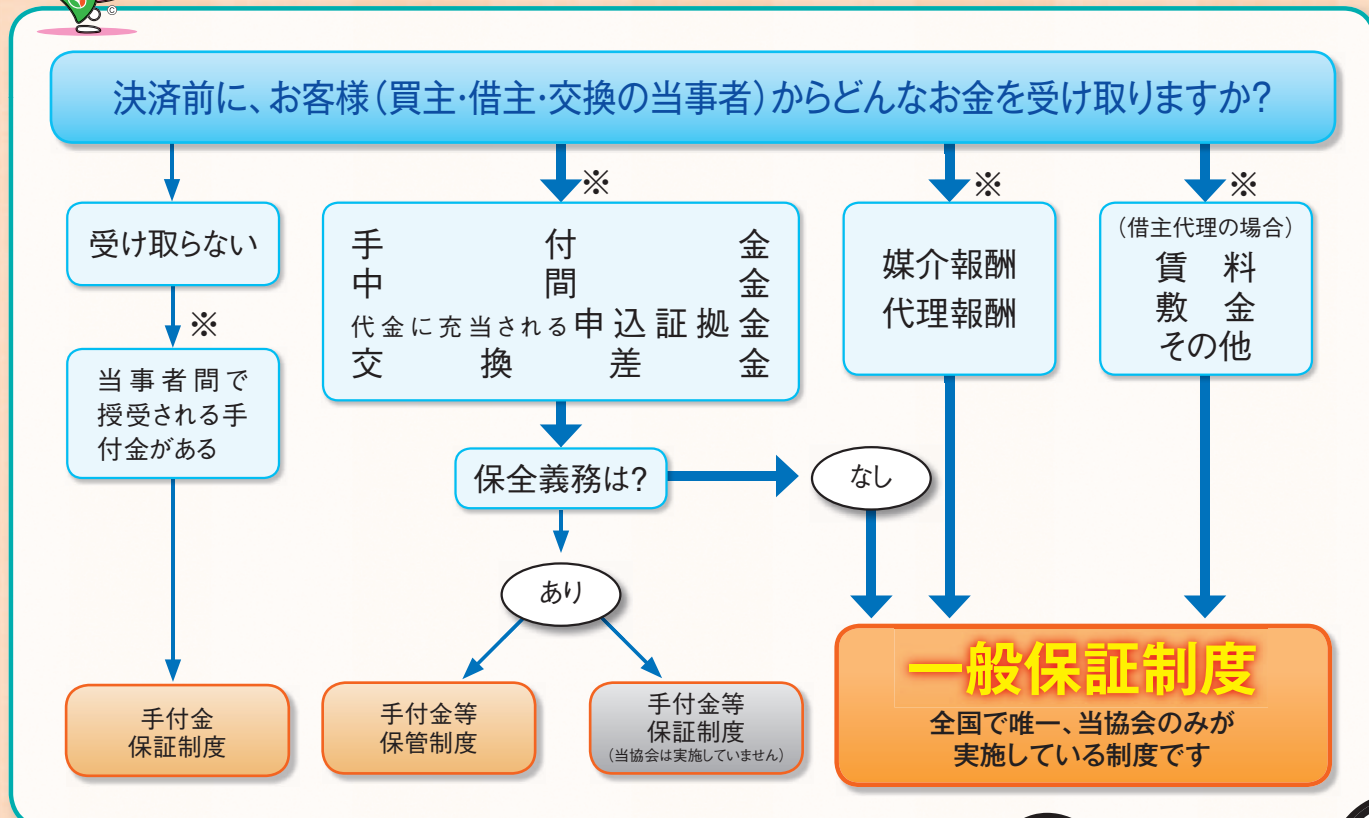
※ 弁済委員会審査結果については、不動産保証協会ホームページに掲載しています。



お客さんのための制度は、何があるの？



お客さんが安心できる制度があるよ。
営業ツールとして使ってね！



一番たくさんカバーできるのは
一般保証だよ!!

※保証委託者(会員)の属性や取引態様や金額等により、保証対象になる金銭が異なります。

(上図中の金銭であっても、保証の対象にならない場合があります)

詳しくは、ホームページをご覧のうえ、契約前に(公社)不動産保証協会へお問い合わせください。

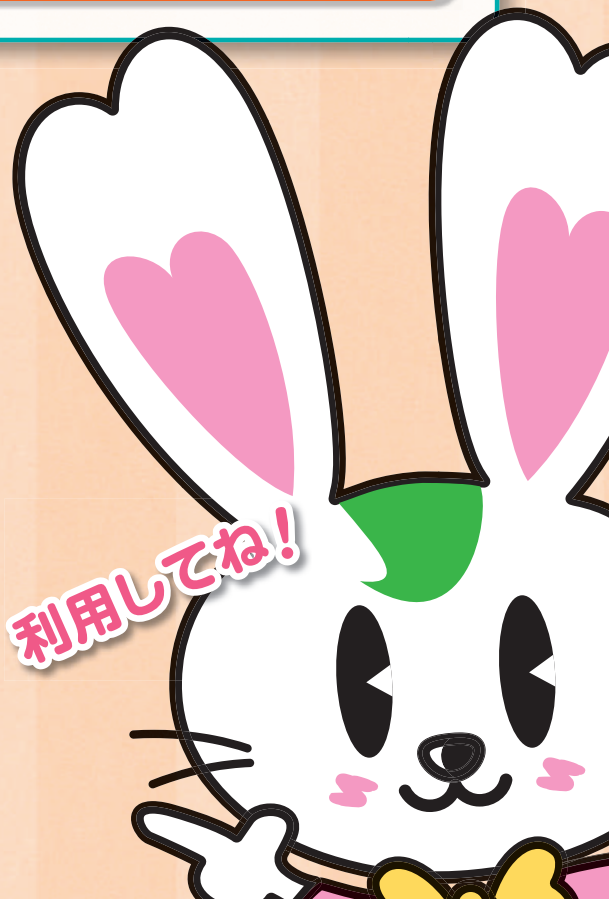
http://www.fudousanhosho.or.jp/tetsukekin/ippan_hosho.php

各制度の利用申込みは、地方本部で受け付けております。



なるほど! これでお客さんも安心だ!
今度の取引で使えるか、
保証協会に聞いてみよう!

利用してね!



今月の名木

白谷丸より樹氷と
雲海の富士山〈山梨県〉

白谷丸とは山梨県の東部にある大菩薩連嶺に属する山の一つ。大菩薩連嶺は鶏冠山(黒川山)を北端とし、最高峰(2,057m)の大菩薩嶺、大菩薩峠、小金沢山、湯ノ沢峠を経て滝子山に至り、南端はほぼ中央自動車道、甲州街道、JR中央本線に接する山並みである。富士山をはじめ、南アルプス、乗鞍岳、八ヶ岳、奥秩父の山々などが見事に臨めるスポットとして多くのハイカーが訪れている。

山梨県:甲州市

面積／264.01km²
総人口／34,233人

甲州市は山梨県北東部に位置し、甲府盆地東部および東南部の山岳地帯から流れ出した複数の河川によって作られた複合扇状地からなる。この水はけがよい扇状地を利用して、市内ではブドウやモモなどが多く栽培されている。さらに、このブドウを使ったワイン造りも盛んでワイナリーが多く点在する。いまや「甲州ワイン」は、日本だけでなく世界に注目されるブランドとして近年評価が高まっている。また市内には、戦国時代を代表する武将の一人、武田信玄公の菩提寺の乾徳山恵林寺があり、小説・TVドラマ等でも有名な「風林火山」の軍旗もここで見る事ができる。



甲州葡萄



乾徳山恵林寺



●発行所

公益社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

<http://www.zennichi.or.jp/> 会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159