

MONTHLY
REAL
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成28年1月15日（毎月1回15日発行） 第45巻第1号

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

月刊 不動産

【題字】 故 野田卯一 会長

【特集】

2017年の 不動産市場はどうなる

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】

外国人と住まい編

【不動産お役立ち Q&A】

税務相談

賃貸借契約の際に無償返還の届出書が
提出された土地の相続税法上の評価

賃貸管理ビジネス

入居者満足に繋げるクレーム分析

【地方本部長に聞く】

大阪府本部・京都府本部

2017 January

1



年頭のご挨拶



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 **原嶋 和利**

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

我が国は、今や本格的な人口減少や少子高齢化の時代を迎え、政府では、地方創生を推進するとともに、東日本大震災や熊本地震などからの復興、そして想定される大規模災害に備えての防災対策など国土強靱化への対応を重点政策項目として位置づけ、土地・不動産分野では、国民資産である住宅ストックを有効的に活用し、消費・投資の喚起をはかる政策方針が定められております。

政府与党におかれましては、これら施策を通じて、日本経済が活況を取り戻すことのできる政策推進を大いに期待するものであります。

又、昨年6月には「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が公布されました。

既存住宅取引における建物状況調査(インスペクション)の結果の有無について我々宅地建物取引業者の説明が義務づけられるとともに、弁済業務制度改正と本会をはじめとする事業者団体に対して体系的な研修実施が盛り込まれました。不動産取引では、高度化・専門化された知識がこれまで以上に求めら

れており、我々宅地建物取引業者は、取引の専門家として、さらなる知識のレベルアップに加え、コンプライアンス意識の向上に精進していく必要があります。

平成29年を迎え、本会では、空き家問題を含む既存住宅流通市場の活性化対応をはじめ、不動産業界が取り組むべき諸課題の調査研究、税制を含めた政策要望活動、全日ステップアップトレーニング等の研修事業の充実強化、「ラビーネット」の普及促進等を積極的に推進し、併せて組織の充実強化と活性化をはかりつつ、消費者利益の保護の徹底と国民の安心安全な住環境に寄与するため、公益目的事業を適正かつ確実に実施して参る所存でございます。

会員の皆様には、本年も本会の運営にご理解ご支援を賜りますようお願い申し上げますとともに、会員の皆様にとりまして本年がすばらしい年になりますよう、皆様のご健勝とご商売のご繁栄をお祈りし、平成29年年頭に当たって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
石井 啓一

平成29年の新春を迎え、謹んでご挨拶を申し上げます。今年も国土交通行政に対する皆様の変わらぬご理解とご協力をお願い申し上げます。

さて、昨年は、4月の熊本地震、8月から9月にかけての北海道や東北への度重なる台風の上陸など、大きな自然災害が発生しました。犠牲となられた方々に対して謹んで哀悼の意を表しますとともに、被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。被災地の皆様が、1日も早く元の暮らしを取り戻していただけるよう、引き続き総力を挙げて取り組んでまいります。

社会資本整備には、移動時間の短縮等を通じて生産性を高めて民間投資を促進する効果、災害リスク等を低減させる効果、国民生活の質を向上させる効果といった「ストック効果」があります。厳しい財政制約の下、こうした社会資本本来の効果を最大限発揮させることが重要です。このため、「賢く投資」する取組や「賢く使う」取組を全力で推進してまいります。

東日本大震災からの住宅再建・復興まちづくりについても引き続き、「住まいの復興工程表」に沿って事業を着実に推進しており、この春までに、災害公営住宅については約2万5000戸が、高台移転については約1万3000区画がそれぞれ完成する見込みです。

熊本地震では、応急仮設住宅については計画された4303戸が全て完成するなど、生活の再建は着実に進んでおります。今後とも仮設住宅にお住まいの方々の気持ちに寄り添いながら、恒久的な住まいの確保に取り組んでまいります。また、多くの宅地被害が発生したことから、宅地の早期復旧・耐震化に向け、支援を強力に進めてまいります。

不動産投資市場については、流動化を通じた有効活用を図るため、今後、ニーズの増加が見込まれる観光や介護等

の成長分野における良質な不動産の供給を促進するとともに、不動産取引の円滑化等に必要な不動産情報の充実に取り組んでまいります。

東京、大阪など我が国経済を牽引する大都市について、我が国の経済成長のエンジンとしていくため、大規模で優良な民間都市開発事業を加速するとともに、国際会議場や外国人対応の医療、子育て施設を整備するなど、国際的なビジネス・生活環境の向上を図ります。

これからの人口減少社会を見据え、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を具体化していく取組を進めます。関係省庁で構成する「コンパクトシティ形成支援チーム」の枠組を活用し、支援施策の充実、モデル都市の形成・横展開、取組成果の「見える化」などを進め、省庁横断的に市町村の取組を支援してまいります。

豊かな住生活の実現に向けて、若年・子育て世帯や高齢者世帯等が安心して暮らせる住まいの確保を支援するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティーネット制度の創設等に取り組めます。未利用資産である空き家・空き地等の有効活用を推進するため、全国版空き家・空き地バンクの構築、クラウドファンディング等の小口資金を活用した空き家・空き店舗等の不動産再生等を推進します。また、倒壊の危険があるなど除却すべき空き家については、市町村による計画的な解体を積極的に支援してまいります。さらに、既存住宅の質の向上、適正な建物評価、安心して取引できる市場環境整備を図るため、建物状況調査(インスペクション)や瑕疵保険の活用等を通じて、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を推進してまいります。

国土交通省はこれらの取組を通じ、持続的な経済成長や豊かな国民生活の実現を目指してまいります。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。

川口名誉顧問のご逝去について

川口貢名誉顧問は、平成28年11月20日ご逝去されました。

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会員一同、謹んで哀悼の意を表します。

平成十七年から平成二十五年の四期に亘り全日・保証の理事長を務められ、この間、それぞれ公益社団法人への移行を実現されるなど数々のご功績を残されました。

さらに、理事長を退任された後も、名誉顧問として協会のみならず不動産業界の発展に尽瘁せられました。心から川口名誉顧問への尊敬と感謝の念をいだきつつ、ご冥福をお祈り申し上げます。

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 原嶋 和利

月刊 不動産

MONTHLY REAL ESTATE

2017 January

CONTENTS

02 | 年頭のご挨拶 原嶋和利 理事長

03 | 新年のはじまりに当たって 石井啓一 国土交通大臣

05 [特集]

2017年の不動産市場はどのような

全国編／地域編

10 [新機能満載！ラビーネットのご紹介]

「ラビーネット」は会員の業務に直結するインフラ
全日・流通推進委員長 風祭富夫氏に聞く

12 [政策Watch] 中央官庁の政策動向を概観する

14 [月替特集「不動産業者のためのお役立ち知識AtoZ」]

外国人と住まい編 トラブル防止は最初が肝心、具体的かつ丁寧な説明を
かながわ外国人すまいサポートセンター 理事長 裴安 Pei Ann

18 [不動産お役立ちQ&A]

税務相談

賃貸借契約の際に無償返還の届出書が
提出された土地の相続税法上の評価

山崎 信義 ●税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

賃貸管理
ビジネス

入居者満足に繋げるクレーム分析

先原 秀和 ●オーナーズエージェンツ株式会社 PM事業部 部長

22 [YouTube公開動画付き誌上講座宅建出題点精講]

第10講 借地借家法は2点取る！

渋谷会合同会社 代表社員社長 佐伯 竜 SAEKI Ryu

23 [不動産 in English]

第22回 不動産管理の英語⑨ Let's start English conversation on real estate topics!

[企画・執筆] 国際不動産カレッジ & 丸の内不動産英語塾(運営: toCoda LLC.)

24 [地方本部長に聞く]

組織活性化に向け、さまざまな改革を進めています

大阪府本部 本部長 三本 皓三氏

会員支援を通じた消費者保護の実現を目指して取り組みます

京都府本部 本部長 坊 雅勝氏

26 | 地方本部の動き

28 全日会員の広場

全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

29 | 今月の読者クイズ&アンケート

30 | 新入会員名簿

31 | 保証お知らせ

「羽子板と宝船」



[COVER Illustration]

高橋三千男 (Michio Takahashi)

特集

2017年の 不動産市場はどうなる



日本経済は雇用・所得の改善が続き、緩やかな回復基調が続いています。不動産市場は日本銀行のマイナス金利政策もあって、概ね好調に推移しています。他分野での資金需要が高まっていない中で、不動産などの資産に対して投資・融資が流入している状態です。オフィスビル市場では不動産投資利回りは低下していますが、国債利回りとの差を見ると過熱とはいいいにくい状況です。分譲マンション市場は相続税対策で昨年前半は好調でしたが、失速が見えてきました。地方の不動産市場では、各地域の主要都市が三大都市圏を上回る地価上昇を見せました。主要都市以外にも地価上昇が見られるようになっていきます。不動産市場は好調さを継続するのでしょうか。それとも海外の景気の下振れなどによって失速するのでしょうか。ニッセイ基礎研究所 金融研究部 不動産市場調査室長の竹内一雅氏に2017年の不動産市場の見通しについて概括してもらいました。

足元の景気は緩やかな回復基調を続けています。日銀のマイナス金利政策もあって、昨年の不動産市場は全体的に好調に推移しました。ただし、円高の進行による企業業績の足踏み、相続税の課税強化の動き、英国のEU離脱に向けた動き、そして米国大統領選の影響など、不動産市場に影響を及ぼしかねない動きもあります。今年の不動産市場はどうなるのでしょうか。全国各地のオフィス、住宅、商業、ホテルなど不動産市場について分析しているニッセイ基礎研究所 金融研究部 不動産市場調査室長の竹内一雅氏に行政・金融政策の方向性や国際情勢、企業業績などを見渡ししながら不動産市場全体の見通しを概括してもらいました。

国際政治の変化の影響は軽微か

2016年は、6月にイギリスの欧州連合(EU)離脱の国民投票があり、11月には米国大統領選があるなど、国際政治に大きな変化がありました。現時点では経済への影響が不透明である一方、当初想定されたほどには今後の日本経済・世界経済に悪い影響はないのではないかという楽観的な見方も広がっています。それに加え、2017年はフランス大統領選挙、ドイツの総選挙、中国の共産党大会などが予定されており、2016年に引き続き、国際政治では大きな動きがありそうです。政治の変化は外国為替や株価などを中心に経済に影響を与え、不動産市場への影響があると想定されます。現時点ではどのような方向になるかの想定は難しいのですが、2017年は日本の不動産市場にとっても、世界の政治動向への注視が必要になると考えられます。

日銀の金融政策の影響は大きい

国内に目を向けると、2016年は1月に日銀がマイナス金利政策の導入を発表しました。しかし、インフレ率がなかなか上昇しない一方、金融機関の収益の悪化

や日銀による国債購入余地の限界が近づくといった副作用も強く懸念されるようになりました。そうした懸念を払拭するため、日銀は9月に「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」を決定しました。これは、金利(イールドカーブ)を操作することで、上記の副作用に対処しようとしたものと言われています。同時に、インフレ率の2%達成の目標期限を廃止し目標達成まで金融緩和政策を続けることとしました。つまり、金融緩和は当面の間、継続すると考えられます。

国内の資金需要が高まらない中で日銀のマイナス金利政策は、融資や投資資金の不動産への流入を加速させています。9月の政策変更以降もその流れは変わらず、例えば銀行の不動産業向けの融資額は増加を続け、不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める比率は14.8%と2006～2008年のファンドバブル期ピークの14.7%を上回りました。

資金流入に伴い不動産の価格は上昇し、不動産利回りの下落が続いています。東京都心Aクラスオフィスの不動産投資利回りはファンドバブル期を下回る水準まで低下しました。一方、マイナス金利の中でイールドギャップ(不動産投資利回りと10年国債利回りの格差)はファンドバブル期の2.2%から現在は3.8%



株式会社ニッセイ基礎研究所
金融研究部 不動産市場調査室長
竹内 一雅 TAKEUCHI Kazumasa

北海道大学大学院修士課程修了後、野村総合研究所入社。都市開発プロジェクトの実行支援などに携わる。その後、ニッセイ基礎研究所に入社し、現在は全国各地の不動産の市場分析、投資分析を担当。2013年より現職。著書に『未来がみえた!』(共著、2016年、プレジデント社)など多数。

へと拡大しています。つまり、投資利回りから見ると日本の不動産市場は過熱気味であり、イールドギャップから見るとまだ過熱とは必ずしもいえないという、判断が難しい状況にあります。

分譲マンション市場は相続税に連動

不動産市場への資金の流入をさらに加速させたのが、相続税対策に伴う特に賃貸住宅建設や高額マンションの購入の増加でした。賃貸住宅の建設は現在の住宅着工の増加を下支えすることで、建設業界にも恩恵をもたらしています【図表1】。ただし、相続税対策として急に着工が増加したことから、賃貸アパートの空室率が悪化しているようです。今後も、相続税対策を目的とした賃貸住宅の建設はペースが落ちながらも継続すると思われます。

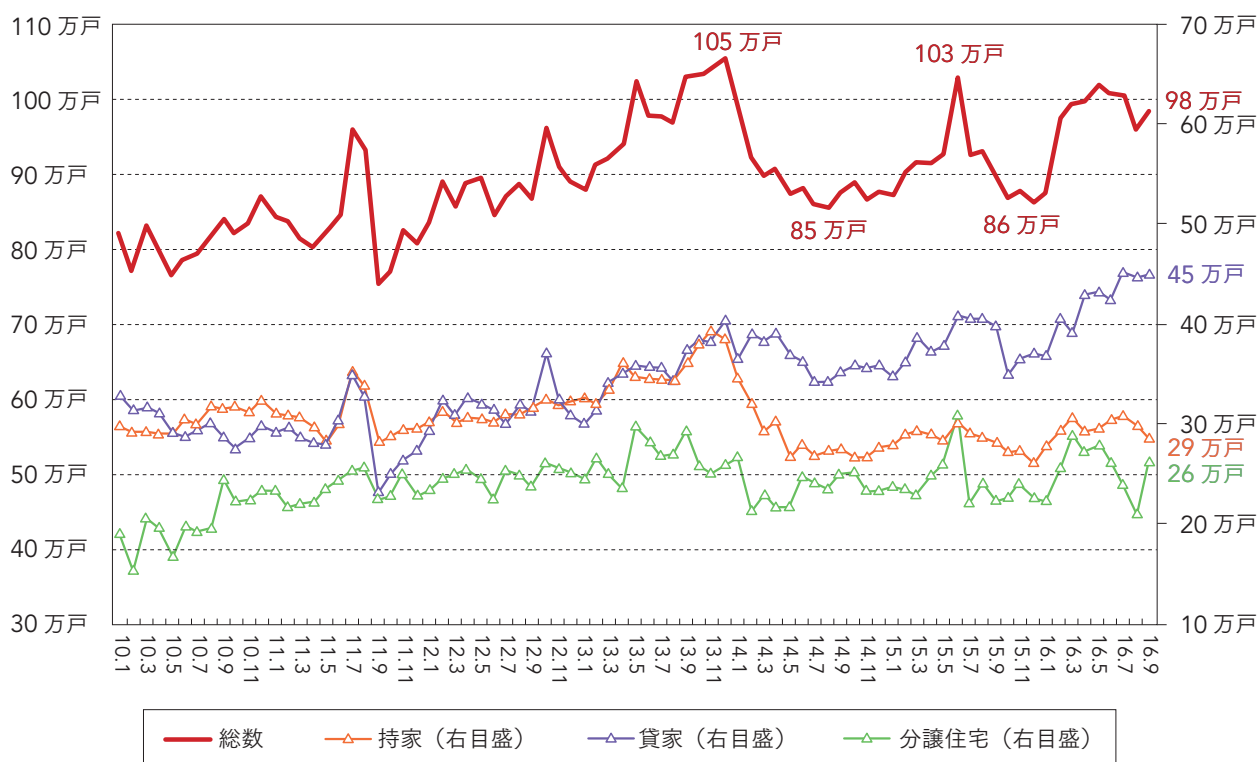
相続税対策としては、2014年から2016年の前半にかけてタワーマンションの高層階など高額マンションの購入もブームとなりました。このため、首都圏においては高額マンションの契約率が高まり、2016年4-6月期には2億円以上のマンションでは契約率が85%に

達しました。ただし、昨年夏頃から高額マンションに対する課税強化の動き等が報道される中で高額物件の購入は減少し、契約率も60%台へと低下しました。中期的に見ると、高齢化の進展の中で都心への人口移動は継続することが見込まれるため、相続税対策も含め、主要都市における都心部マンションの需要は継続することが見込まれます。

円安傾向で不動産市場も好調に

なお、2015年から2016年にかけて円高が進展しましたが、それに伴い企業業績は大きく悪化しています。企業業績の悪化は今後の不動産需要を抑制する働きがあると考えられます。また、円高は海外からの不動産への投資資金を抑制する働きもあります。弊社では2017年度の円ドルレートを105円/\$と2016年度(104円/\$)と同程度になると予測しており、2017年は円高圧力が一服するとみています。米国の経済回復と利上げの動向によっては再び円安傾向が強まり、企業業績の改善や海外からの不動産投資の増加につながる可能性もあると思われます。

【図表1】 月次住宅着工戸数(季節調整済み年率換算戸数)



(注)着工戸数の季節調整値を12倍することで年間換算戸数を算定

(出所)建築着工統計

ニッセイ基礎研究所作成

2016年は地方の不動産市場でも地価の下げ止まり傾向が現れ、地方主要都市では三大都市圏を上回る回復を見せています。2017年における地方の不動産市場、また訪日観光客増加に伴うホテルの需要動向や高齢化に伴う高齢者施設の需要動向について概括します。

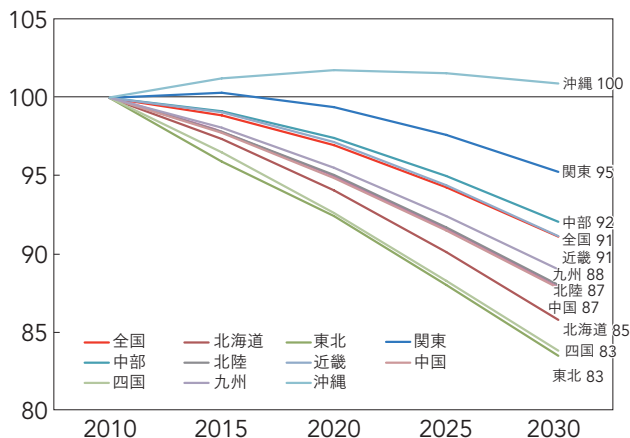
人口動向で決まる不動産需要

不動産の需要は主に人口動向と経済動向によって決まります。地価の変動率は人口変化率と相関関係があることは良く知られています。各地域の経済成長および不動産需要にとって人口の増加・人口減少の抑制は特に重要といえます。

日本の人口は2017年には前年比で△46万人*と予測されています。2020年には同△59万人、2025年には同△74万人、2030年には同△85万人となり、2010年から2030年には△9%の減少が見込まれています。その間に関東では△5%、近畿は△9%、中国は△12%、東北は△17%など、地域別に大きな違いがあります【図表2】。

現在、各地域の主要都市は人口の純流入が多く、人口の増加が見られます。東京都区部に加え、大阪市、札幌市、福岡市、名古屋市などは毎年2万人以上の転入超過数があり、2017年もこの傾向は続くと考えられます。地域の中心都市における人口の増加は地価の変動率にも反映されています。2016年の都道府県地価調査によると、地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)の地価の前年比変動率は4.0%の上昇に達し、東京圏(1.1%)をはじめとする三大都市圏を大きく上回っ

【図表2】 地域別人口減少



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』、地域区分は国土交通省に順ずる
ニッセイ基礎研究所作成

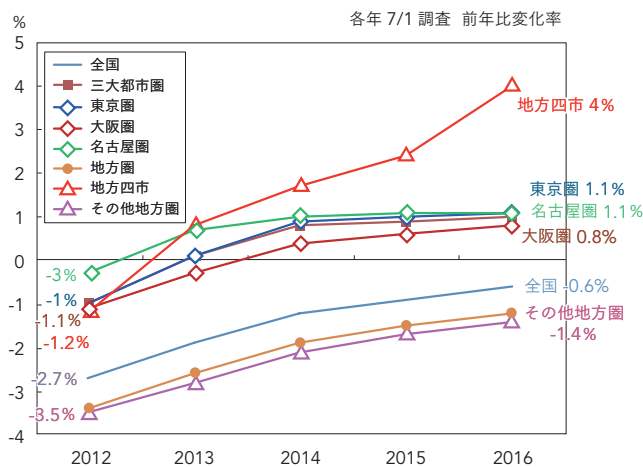
ています【図表3】。これら地域の主要都市以外においても地価の減少幅は縮小、あるいは上昇に転じており、2017年も、人口増加が見られる都市・地域を中心に、地価は改善の傾向が続くと考えられます。※△=減少

地域のオフィスの空室率は改善か横ばいに

現在、全国主要都市のオフィス空室率はファンダブル期を上回る改善が続いています【図表4】。各都市の周辺部や自社ビルからのテナント移転や館内増床などに現れる需要の強さに加え、新規供給の少なさが続いているからです。東京を除きオフィスビルの新規供給計画が多くないことに加え、築古の中小オフィスビルなどでは、マンションやホテルへの建替えがさらに進むと考えられるため、オフィス空室率は今後数年間、改善あるいは横ばい状況が続くと考えられます。

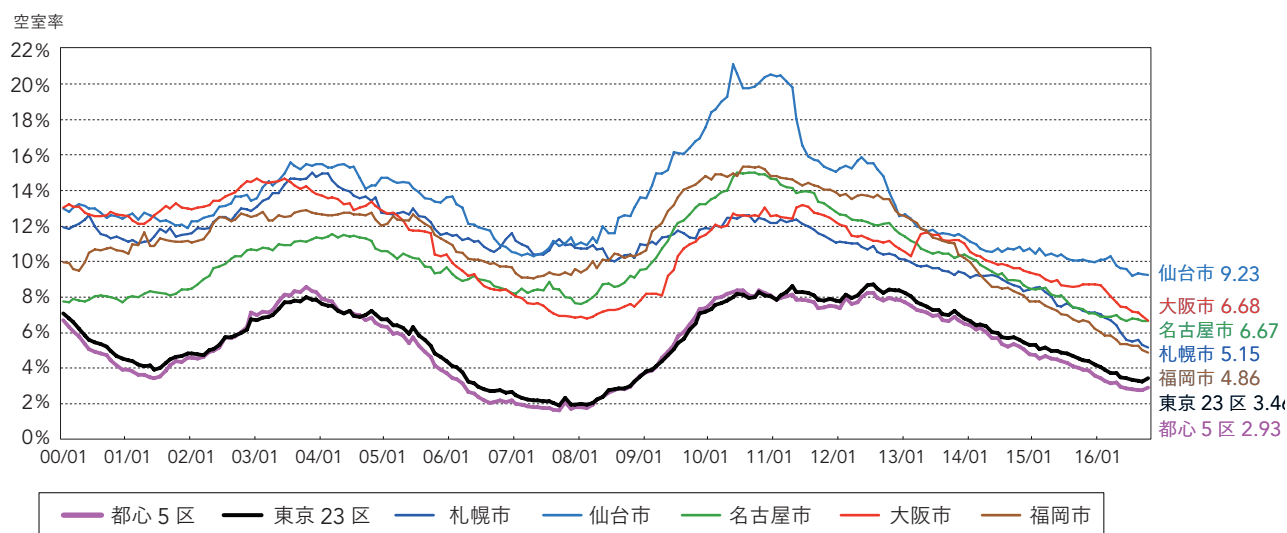
一方、東京では2018年から大規模ビルの大量供給が計画されていますが、2017年の供給量は2000年以降では三番目に少なく2016年の7割程度といわれています。2017年は空室率の低下がさらに進みますが、2018年以降の新規供給ビルの営業活動が進むため、Aクラスビルの賃料の上昇率は高くはなく、横ばいで

【図表3】 地価変動率(都道府県地価調査)



(注) 圏域区分は国土交通省を参照のこと。地方四市: 札幌市・仙台市・広島市・福岡市
(出所) 国土交通省「都道府県地価調査」よりニッセイ基礎研究所作成

【図表4】全国オフィス空室率



(出所)三幸エステートよりニッセイ基礎研究所作成

推移すると思われます。

不動産市場のキーになるホテル

2017年を含め、今後の地域の不動産市場にとって重要度が高まるのが、ホテルなどの宿泊施設と高齢者施設と考えられます。また、都市のコンパクト化に伴い中心部でのマンション需要やスーパーなどの商業施設需要の増加も期待できます。

訪日外国人旅行者数の増加に伴いホテル需要は今後とも増加が期待されています。2016年は2300万人(前年比2割増)を上回る程度の外国人旅行者数が見込まれています。中国人の日本での爆買いは、中国の関税の引き上げや円高の進展により落ち着きましたが、デパートでも来客数は前年比での増加が続いており、外国人客売上高が再び増加し始めています。訪日外国人旅行者数の増加を今後も期待できるのは、アジアを中心に経済成長が今後も続き、外国旅行を楽しむ中間層の増加が予測されているからです。中国ではパスポート保有比率はわずか4%程度といわれていますが、訪日中国人旅行者数は500万人を超えました。2017年も、東アジア・東南アジア諸国を中心に訪日客の増加が期待できます。ちなみに、各国の人口規模は、中国で13.8億人(増加率0.5%)、インドネシアは2.6億人(同1.2%)、フィリピンは1.0億人(同1.5%)、ベトナムは9.4千万人(同1.1%)、タイは6.8千万人(同0.3%)と大きいのです。

日本政府は、2020年までに訪日外国人旅行者数を4千万人へと現在から倍増させる目標を立てました。そのためには、東京だけでなく、各地域の空港や港湾の

活用も不可欠になると考えられます。LCC(格安航空会社)の就航をはじめとする交通インフラの整備とともに、地域の魅力を高め、海外へのプロモーションや国内・海外地域との連携を強化することで、外国人の訪問と宿泊者数は今後も継続的な増加が期待できます。なお、2016年初め以降、日本人の宿泊者数の前年比減が続いており、今後の日本人宿泊者数の減少を補うためにも外国人宿泊者数の確保はこれまで以上に重要になってくるでしょう。

高齢者施設は今後も期待できる

高齢者施設も地域において期待できる不動産アセットとしてあげられます。ヘルスケア専門リートの上場時に利回りが大きく低下した結果、エリアによっては住宅よりも高齢者施設の利回りの方が低くなった例も見られます。運営の難しさはありますが、高齢化の進展と投資適格物件の少なさから物件の取得競争の激しさが続いており、今後も施設需要の拡大が期待できます。2016年に特別養護老人ホームの施設運営で賃貸物件の利用が可能になったことも新規の開発や不動産投資にとってはプラスと考えられます。

2017年もマイナス金利は続き、不動産への資金流入は続くと思われます。また、2017年は政治の年ともいえるでしょう。様々な波乱があるかもしれませんが、各都市・各地域は、今後の地域の発展のために、より魅力ある都市・地域づくりが重要であることに変わりはないと思います。そうした努力が、地域の魅力を高め、人口減少をくい止め・増加させ、地域の経済力と不動産需要を拡大させることにつながるのではないのでしょうか。

「ラビーネット」は 会員の業務に直結するインフラ

全日・流通推進委員長 風祭富夫氏に聞く



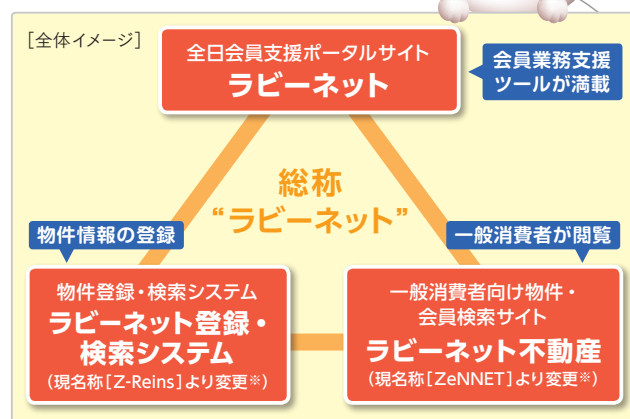
ゼネット
ZeNNETが新機能満載で「ラビーネット」としてリニューアルします。
ラビーネットの開発に携わった全日・流通推進委員長の風祭富夫氏に、
ラビーネットの全体像や今後の流通システムについてお聞きしました。



「ラビーネット」とはどのようなものですか？

従来、全日の会員支援システムは、「Z-Reins」と「ZeNNET」の2種類で構成されており、それらを総称して「ZeNNETシステム」と呼んでいました。その「ZeNNETシステム」が「ラビーネット」に生まれ変わります。これまでは「Z-Reins」や「ZeNNET」というどちらも「Z」を使った名称で、「分かりにくい」という声がありましたので、ポータルサイト全体の名称を「ラビーネット」へ変更します。

会員間の物件登録システムであった「Z-Reins」は、「ラビーネット」移行後は「ラビーネット登録・検索システム」に、一般消費者向け物件検索サイトである「ZeNNET」は、「ラビーネット不動産」という名称に変わります。



※平成29年10月より名称変更予定。

ゼネット 今までの「ZeNNET」との違いは何でしょう？

従来の「ZeNNET」は物件を登録して一般消費者に閲覧してもらうことを主眼としていましたが、このたび刷新する「ラビーネット」では会員の業務支援の充実を図っています。会員の皆さんが一日の業務を始める時に「ラビーネット」を開いてもらえれば、業務に必要なコンテンツが揃っていますし、不動産の最新ニュースも読むことができます。また、これまでの物件登録システムZ-Reinsにも簡単にアクセスすることができます。業務支援内容を充実したことが従来の「ZeNNET」との大きな違いですね。

使い勝手の良さにもこだわりました。「ラビーネット」にログインしてから、全日本不動産協会ホームページの会員マイページやラビーネット内部の登記情報、ブルーマップの閲覧コンテンツ等にログインする際に、ID・パスワードをその都度入力する必要

はありません。ID・パスワードを一元化する「シングルサインオン」を採用し、コンテンツ間の移動をスムーズにすることで、効率的に業務に取り掛かれるようにしています。

また、「ラビーネット登録・検索システム」から物件を登録した際に、不動産ジャパン、レインズ、ラビーネット不動産に一括で登録できるようになっており、さらにSUUMOやHOME'S、アットホームにも物件が登録できる機能も付与することができます。さらに今回のリニューアルにより「ラビーネット不動産」では、掲載できる画像の点数が増え、物件画像16点、周辺環境画像8点、さらに動画も掲載が可能で、物件の魅力を十分に伝えることができるようになりました。

「ラビーネット」のサイト画面にはどのような工夫を？

会員の業務支援ツールは、利用する会員が好きなように表示・非表示、並べ替えができます。自分が使いたいコンテンツを画面上にカスタマイズできるのは便利です。さらに講習の登録申請やWEBショップなど、他の事業者との提携による便利なコンテンツも取りそろえており、今後もその数を増やして

いく予定です。

ラビーネット不動産のサイトでは、地図の位置情報を利用した物件の検索機能も取り入れています。スマートフォンでも利用できますので、物件調査の際に使ってもらいたいですね。



流通推進委員会のおすすめのコンテンツは？

契約書・書式集は会員の皆さんが一番利用されるツールになると思います。ホームページを作成する「マイページメイカー」や「ブルーマップ」「登記情報」、オーナーへ提出する資料づくりに活用してほしい「価格査定システム」も利用頻度が高いツールだと思います。また、スマートキーの提携を予定しています。スマートフォンのアプリをダウンロードしてもらい、物件の内覧などの際にご活用してもらおうと便利です。



今後の流通システムについての方向性を教えてください。

金融業界のFin Techの動向により、不動産業界においても人工知能やビックデータを活用した「不動産テック(不動産とITテクノロジーの融合)」が進みつつあります。特にこの分野のウェブ業界からの進出はめざましいものがあります。

不動産テックにより、非効率的な取引慣行や業務を改善するイノベーションの進化と創造をもたらし、物件のソーシング(資源利用)やマーケティングオートメーションなど個々の機能サービスが、人口知能やビックデータなど新しいテクノロジーによって提供されていきます。まさにウェブとIT業界が得意とする分野で新規参入が加速すると思います。

今後のラビーネットの運営と方向という点で考え

てみると、消費者は不動産の「価格」と「価値」で物件を選びます。従来の物件検索や仲介業務、賃貸管理にとどまらず、価値やサービスを人工知能やビックデータなど新しいテクノロジーを使いながら、消費者に提供していかなければなりません。そのためにはデータ提供、評価、分析、マーケティング戦略、投資、ヴァーチャル内覧など、多岐にわたるマッチング・プラットフォームのシステムを構築していく必要があります。

全日は47都道府県で1つの団体です。組織だからこそできるサービスは会員の業務に直結する流通事業のインフラづくりです。流通推進委員会はさらに次の目標に向かい、役員一同邁進していきます。

Policy Trend

政策 Watch

中央官庁の
政策動向を
概観する

国土交通省を
はじめとした
中央官庁の
政策動向のポイントを
概観します。



国交省、インスペクションの 有効期間 1 年

● 売買だけではなく賃貸取引の重説でも適用

国土交通省は、改正宅地建物取引業法の施行に向けて、建物状況調査(インスペクション)関連の体制を整備する。重要事項説明で用いるインスペクションの有効期間は1年間とし、1年以内にインスペクションが複数ある場合は、基本的に直近の結果を重説の対象とする方向で検討している。

重説に用いるインスペクションの結果概要は、1年以内に実施した調査を対象とする。なお、1年以内のインスペクションが複数ある場合は、建物の現況と調査時点での状況の乖離が小さくなるよう直近のものを説明対象とする。ただし、複数のインスペクションでそれぞれ調査結果が異なる場合や、1年以上前のものでも重要な調査結果が出ている場合については、さらに検討し、公布後の運用通知の中で適切な対応を示す見通し。結果概要の説明は、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく検査結果報告書の検査結果概要と同程度のものにする。インスペクションに関する重説は売買取引だけでなく、賃貸取引の場合にも適用する。

重説時に保存の有無を明らかにすべき書類として、検査済証や建築確認済証、確認申請時の図面類、新築時以降に行われた建物状況調査結果報告書のほか、既存住宅性能評価書や定期調査報告書、新耐震基準の耐震基準適合証明書、固定資産税減額証明書、耐震診断結果報告書、住宅耐震改修証明書を挙げた。

国交省、民間主体のまちづくり方策を検討

● 人材育成や財源確保・支援促進策など

国土交通省は、コンパクトシティを視野に入れた官民連携のまちづくりを推進するため、まちづくり活動の担い手に期待する役割や、その役割を担う主体のあり方について整理し、民間主体のまちづくり活動を支えるために必要な方策について検討する。

国として取り組みを支援すべきまちづくり活動の決め方や、先進事例・成功事例の情報共有・蓄積方法、横展開の図り方などを検討。その際、公益性と収益性の度合いに応じて取扱いに差異をつけるべきか、大都市と地方都市で抱える課題が大きく異なる中どう対応すべきかを考えていく。各論として、自立性確保のあり方や組織・人材のあり方も検討する。公益性の高い活動を自立的に担うための支援策や、収益性の高い活動の促進策、収益性を期待できない地域での財源確保の問題などが課題。組織・人材のあり方では、地域の人材育成と体制整備、ノウハウの継承方法を検討する。

民間まちづくり団体は組織の形態別に、地域住民の任意組織、NPO法人、地場資本による民間会社、大手企業や企業が構成員となる協議体に分類され、それぞれに活動類型も課題も異なる。

国交省、「共同居住型」の面積水準提示へ

●セーフティ住宅認定で、運用の参考に

国土交通省は、既存住宅ストックの活用を図るため、入居者向けに独立した居室と共用のトイレ・バス・キッチンで構成する「共同居住型住宅」の居住水準について検討する。住宅全体の面積や個々の専用居室の面積などの水準を示し、新たな住宅セーフティネット制度創設後の各地方自治体による物件認定など、運用時の参考とする。

これまで家族を基本とした単位の居住に関しては、住生活基本計画で最低居住面積水準が示されてきたが、他人同士が台所や浴室、トイレなどを共用する共同居住型住宅の水準は示されていない。同省は、住宅確保要配慮者向けの住宅改修や入居を支援する新たな住宅セーフティネット制度の創設に向け、共同居住型住宅の住宅全体や個々の専用居室の面積水準を示す。あくまでも水準とし、条件などで幅を持たせる。物件の認定は各自治体が行うため、認定水準の参考とする。対象者は若年単身者と高齢単身者。

国土交通省総合技術開発プロジェクトが示す共同居住型住宅の居住水準試算値である住宅面積水準は2人居住で36㎡、4人居住で62㎡、6人居住で88㎡、10人居住で140㎡、個々の専用居室面積は9㎡をベースに検討する。専用居室面積は都心と地方で差が考えられ、現況も考慮する。

国交省、家賃保証業者の情報整備を構築

●賃借人保護で任意の業者登録制度など検討

国土交通省は、適正な業務を行う家賃債務保証事業者に関する情報提供の制度を構築し、賃貸住宅の賃借人の利益保護を図る。一定の能力を備えた適正な事業者の活用や、事業者や保証内容に関する情報を、利用者が容易に入手できる仕組みづくりを検討する。

事業者に求められる体制や、賃借人の利益保護のための仕組み、情報提供のあり方など、制度的な枠組みを議論していく。適正な社内規則の整備と法令遵守、賃借人からの苦情相談窓口の設置のほか、契約締結前の説明書交付による契約内容の十分な説明や、適正な業務運営を行う事業者の活用促進策に加えて、自治体などと連携する居住支援協議会が関与

国交省、空き家所有者情報の外部提供指針策定へ

●宅建業者を想定、空き家の利活用促進で

国土交通省は、固定資産税など空き家の所有者情報を外部に提供して、空き家の利活用推進につなげるスキームづくりを進める。ガイドラインを策定し、年度内の公表を目指す。

空き家の所有者情報の外部提供に関し、自治体が空き家所有者の同意を得たうえで、宅地建物取引業者など外部への情報提供を行い、空き家の利活用推進につなげる。ガイドラインには、京都市など、先進的に取り組む自治体の事例を踏まえながら、空き家所有者情報の外部提供にあたっての法制上、運用上の留意点などを記述する。法的な留意点としては、地方税法上の守秘義務との関係や、行政機関が持つ個人情報保護に関する法制との関係が考えられる。運用上の留意点では、空き家所有者の意向の確認と同意の取得、外部提供の際の提供方法や提供先、トラブル防止と発生時の対応などを記載する。現在、関係省庁との調整や、先進的な自治体の取り組みの調査、自治体の個人情報保護条例の調査、関係業界との意見交換を進めている。ガイドラインの公表後は、モデル的に取り組む自治体の後押しと全国への横展開を進め、ガイドラインへのフィードバックを図る。空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業として2017年度予算では5000万円を要求している。

する住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる仕組みの構築、任意の登録制度創設などを検討する。

リスクが増す家賃債務保証会社への支援に関しては、高齢者住宅財団による債務保証を参考とし、国がカバーする仕組みや、住宅金融支援機構などによる再保証の仕組みも一案として検討中。民間の調査によると、大家の約6割が高齢者に、同約7割が障害者に対して、入居への拒否感を抱いており、賃貸借契約で家賃債務保証会社が利用されているのは6割。こうした状況下で家賃債務保証を巡る相談件数は2015年度には654件と少なくなく、適正な事業者とサービスの活用が求められている。

不動産業者のための
お役立ち知識

AtoZ

外国人と住まい編

people from other countries

トラブル防止は最初が肝心、 具体的かつ丁寧な説明を

少し知っておくだけでも日々の業務に役立つ豆知識。さまざまな分野の専門家がそのヒントをシリーズでお伝えします。今回は、全日本不動産協会神奈川県本部も参画する、NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンターの裴安理事長に、外国人と住まいの問題について解説してもらいました。



かながわ外国人すまいサポートセンター 理事長

裴安 Pei Ann

東京都出身の在日コリアン2世。コリア語講師、翻訳、法廷・医療通訳などを仕事とし、ボランティアとしても携わりながら、1998年から外国籍県民かながわ会議第1期委員、第2期副委員長を務めた。上記センターは、この会議の知事への提言からはじまり、外国籍県民の入居支援のために設立された。そのほか、「外国人学校ネットワークかながわ」コーディネーター、「共生のまちづくりネットワークよこはま」代表など、ともに生きる地域、社会を目指し、さまざまな活動を展開している。

全日神奈川も設立時から参画

私が理事長を務める、かながわ外国人すまいサポートセンターは、昨年春に設立15年を迎えました。そもそも、神奈川県が1998年に「外国籍県民かながわ会議」を設置したのがきっかけです。これは神奈川県内に住む外国籍住民がさまざまな立場・視点から施策や地域づくりについて協議し、知事に報告・提言する会議です。この会議の委員のなかに、外国人という理由で賃貸住宅への入居が難しいという人がいました。この問題提起をきっかけに神奈川県が、全日本不動産協会神奈川県本部など不動産業界団体、民族団体、NGO、行政の外郭団体などの呼びかけ、外国籍住民の住まいの現状について協議の場を設けました。お互いに本音で議論をし、さまざまなアイデアが出ていくなかで、外国人も不動産業者の方も相談できる場所があると望ましいということで、2001年3月にかながわ外国人すまいサポートセンターが設立されました。当センターは現在、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語の5言語を扱っています。従事しているスタッフは、10人ほどです。

当センターの当初の業務は大きく2つありました。まず、外国人の住まいに関するサポートです。全日神奈川県本部さんなどをお願いして、県内の不動産業者から外国人の賃貸住宅への入居を仲介していただける「外国人すまいサポート店」として神奈川県の国際課に登録してもらっています。そのリストを当センターに提供してもらい、部屋探しなどの相談に来た外国人を多言語でサポートし、希望にあった物件について、住まいサポート店を通じて紹介しても

らうという仕組みです。

もう1つは、住まいについてのトラブル対応です。外国人が抱えるトラブルを、多言語でサポートし、弁護士や行政など、解決できるところへの的確に繋いでいくことです。

当センターが本来行おうとしていた業務は以上の2つですが、いざスタートしてみると、生活に関するさまざまな事柄が持ち込まれるようになりました。公営住宅入居のための書類作成、住宅売買、保証人などの相談だけでなく、教育や労働、離婚、暴力、貧困など、さまざまな問題です。部屋を探しているということで来所した方によく話を聞いてみると、そうした問題が潜んでいたのです。

トラブルは最初のボタンの掛け違いから

トラブルに関していうと、外国人に対する偏見というものもありましたが、やはり借り手側の外国人が最初の説明を理解できていない、つまり最初のボタンの掛け違いから起きるものが非常に多いと思います。

例えば、あるブラジル人入居者の話です。ラテン系の彼らは、仕事が終わって帰宅すれば、家族や友達と一緒にご飯を食べ、歌ったり踊ったり、毎晩、賑やかに夜を過ごすということが当たり前で日常です。しかし、近所の方々にしたらとんでもない話です。当然、苦情も出ますが、当の本人たちは何がいけないのか分からないのです。日本ではそうした習慣はなく、迷惑行為になるのだと論ずると、「初めから知っていれば、迷惑になるようなことはしなかったのに」と言うのです。

また、中国人の騒音トラブルで次



横浜YMCA内にある事務所には、年間1000件以上の相談が寄せられる。

のような事例がありました。ある分譲マンションで、毎晩、夜中にある部屋から、ドタン、バタンとものすごい音が響いてきます。騒音に悩まされた住民たちは、騒音の発生源である部屋を訪ねて注意しようとしたのですが、日本語も通じず、意思疎通もできない状態だといひます。困り果てた住民たちから当センターに相談がありました。

当センター内で、中国人のスタッフに尋ねてみると、それはおそらく中国北部の一部の地域の人だろうとした上で、「主食の麺を打っている」のだといひます。当センタースタッフ同行のうえ確認してみると、やはりそうした事実がありました。マンションで夜中に麺を打つのは周りの住民に迷惑になるのだと伝え、と、「迷惑をかけるつもりはなかったが、大勢で押しかけられたことで一方的に責められているような気持ちになり、喧嘩のようになってしまった」と語り、夜中の麺打ちをやめることを約束してくれました。

文化や習慣の違い、ズレということが間違いなく背景にある事例です。

しかし、問題の本質的な所在は、入居の際に騒音を立てないということをしかり理解させることだといひます。

日本人であれば当然分かっているし、多少の日本語を理解している相手も分かっているだろうと思うようなことも、外国人は全然分かっていたというズレが生じる原因となることがあるのです。外国人にも理解できる言葉で伝えていないから、お互いに感情だけ害していくようなこととなります。そうすると、本当の問題がどこにあるのかが見えなくなってしまうのです。

9か国語に翻訳した住宅関係書類を準備しトラブル防止

貸主側も、優しい日本語で説明することも心得ておかなければいけませんし、一方で、外国人借主も日本で生活をするわけだから、自分たちの文化も大切にしながらも、日本のルールやマナーも守るという折り合いをつける必要があります。お互い

に気持ちよく生活をしていくためには、貸主と借主との間だけではなく、まちぐるみで取り組んでいかなければいけないのではないのでしょうか。

その第一歩として必要なものが、部屋を借りる時に必要となる用語集やマニュアル、電気、ガス、水道等の手続き関連の情報などです。また、意外と盲点でトラブルにつながることも多い退去の際の手続きについても、入居する段階でしっかり理解してもらうことが必要です。

不動産の用語集や住居の借り方の手順、住まい方のマニュアルなど、多言語で持つことも重要なことだと思います。当センターでは、住宅を借りる時の言葉、住宅の借方マニュアル、住まい方のルール、住宅の引越ルール、入居申込書、重要事項説明書、契約書を、英語・ハングル・中国語・スペイン語・ポルトガル語・ベトナム語・ラオス語・カンボジア語・タイ語(一部のみ)の9か国語に翻訳し配布しています。こうした入居の段階での説明をしっかりと行い、理解してもらっているのが、当センターが紹介した外国人入居者のトラブルはほぼありません。

一部だけ見て「だから外国人は」と切り捨ててしまわない

トラブルが持ち込まれた場合、当センターでは当事者双方から話を聞くようにしています。センターが立

ち上がった初期の頃、失敗した例があります。借主の外国人から、部屋を全然汚していないのに退去時に高額な支払いを要求されたという相談がありました。その借主の話だけを聞いてアドバイスしてしまったのですが、後になって実は部屋を非常に汚く使っていたということが分かったのです。その時に、不動産業者の方に「うちにも電話の1本でもくれればよかったのに」言われました。そうしたことがあり反省し、どのようなトラブルが持ち込まれたとしても、当事者双方から事情を聞いて判断するようにしています。

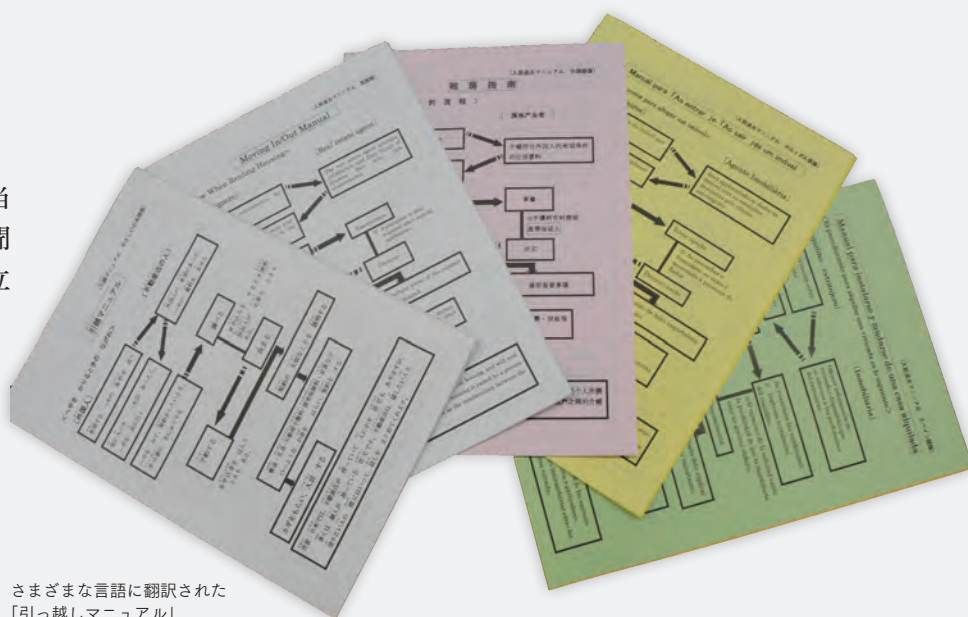
不動産業者の方々がおっしゃるのは、「どう対応したらよいのか分からない」「何か起きたらどうしたらいいのか」ということ。私は、何か起きる前にどうにかしましょうと呼びかけています。また、もし何か起きた時は、うちに連絡くだされば対応しますとも言っています。

不動産業界団体の方々と協力していくなかで、外国人だからダメだということは少なくなったと思います。

大家さんや不動産業者の方は、住まいの問題は不動産業界だけで解決できる問題ではないとの認識をもっているように感じます。

これは外国人の問題に限りませんが、一部の悪意をもった人間がいることは否定できません。しかし、その一部だけにフォーカスしてしまうことは変えていかなければいけないと思います。大半の人は、ルールやマナーを守って生活していますし、もしトラブルがあったとしても分からないで行っていることも多い。だから、話を聞く場や説明の場が必要なのです。トラブルがあった時点で「だから外国人は」と切り捨ててしまうのはよいことではないと思います。

日本では、信用とか信頼とか、ビジネスとして割り切れない部分で、部屋を貸したりすることもあると思います。これは日本の良い面であるのですが、これが逆になると盾となり、他者が受け入れられにくくなってしまふ。二面性をもっているのだと思います。



さまざまな言語に翻訳された「引越マニュアル」



「住宅を借りるときの言葉」
カンボジア語とベトナム語版

最初に具体的かつ懇切丁寧に説明することが必要

繰り返しになりますが、トラブル対処は、最初の入り口が一番大事なのです。「分かりましたか」と聞かれて、外国人が本当に理解して「分かりました」と答えることはありえないというくらいに考えておいてください。言葉が少々通じるからといって、完全に理解されたとは思わない方がいい。ようやく借りることができたという安心感や「分からない」と言えば再び説明が続いてしまうという気持ち、説明してくれている人に対して申し訳ないという気持ちなど、さまざまな気持ちや感情があって、「分かりました」と答えてしまいます。小さな理解のズレの積み重ねが、最終的に怒りが爆発するところまでいってしまうのです。

外国人への対応には、特別なことはありません。日本人と同様に、本人が分かる言葉で、この部屋を借りるには何が必要か、いくらお金が必要かなど、一つひとつの説明がしっかりと、丁寧になされていなければいけません。

例えば、いまネパール人からの相談が増えているのですが、ネパール語の通訳は非常に少ないのです。ですから、英語か日本語ができるネパール人に同行してもらうなどの対応

が必要です。家賃を払わなければこうなってしまいます、壁に穴をあけてしまうこうなってしまいますなどと、とにかく具体的に、懇切丁寧に説明することが必要です。

礼金については、説明が難しい制度の1つです。礼金は払いたくないと言ってURなどに入る人もいます。こればかりは日本の習慣として理解してもらうしかないと思います。

ある不動産会社の女性社長の話なのですが、その方は日本人でも外国人でも契約する場合は、最初の契約の際に3時間はかけるといいます。これは極端なケースですが、そうした丁寧な仕事をするところはトラブルも少ないのだと思います。

地域の深刻な課題に 応えていくため 「ゆるくつながる」

神奈川県には当センターのような組織がありますが、各地方でこうした組織が立ち上げられないのかという疑問もあるかと思います。当センターが発足し、長年にわたって活動している背景の1つは、神奈川県には市民活動に対して厚い土台が存在するという理由もあるかもしれません。もともとNPO同士のつながりが強かったところに、新しい課題に応えるべく団体が立ち上がったことで、さらに連

携と深みが増していったと思います。

そうした点に加え、神奈川県は全国で最も外国人支援窓口が多い県ということもあり、当事者目線の団体もできたのだらうと思います。当センターと同じような、外国人や住まいを主軸において支援をしている団体はまだ日本にはないと思います。視察などはよく訪れていただけるのですが、なかなか実現しない現実があります。やはり人材面の問題が大きいのだと思います。

行政が旗振り役になって人を集めて団体をつくるのもいいのですが、意外と日本人目線だけで動きがちになる場合も多いと思います。もちろん悪意があるわけではないのですが、日本人目線で「できる、できない」が判断されて、当事者からはかけ離れたものになってしまう心配があります。こうした点が外国人支援の課題でもあると思います。

全日本不動産協会さんをはじめとした不動産業界団体に非常に協力していただいている部分も大きいです。外国人が増えることは避けられないことであるし、すべての人が安定して生活していくには住まいは重要な役割を果たすという認識のもと、発足当時から、とても熱心に議論に加わっていただきました。相談が深刻になればなるほど、協力の度合いも高まっていきまししたし、協力をお願いを拒否されたことは一度もありません。わたしたちのような市民団体と不動産業界団体とが協力して取り組んでいることは、とても貴重な財産だと感じています。さまざまな考えや背景をもった団体や組織がゆるくつながることで、地域の深刻な課題に応えていくために一緒に汗を流していくということが、問題解決のカギではないかと思っています。

税務相談

Vol.011

《《《 不動産お役立ちQ&A

賃貸借契約の際に無償返還の届出書が提出された土地の相続税法上の評価

山崎 信義 ●税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

Question

法人が建物の所有のために個人から土地を賃借し、地主である個人と連名で所轄税務署長に無償返還の届出書を提出していた場合における、その個人所有の土地の相続税法上の評価について教えてください。

Answer

個人と法人間でご質問のような土地の賃貸借契約を締結した場合、借地人である法人は、その土地につき借地借家法上の借地権を有することから、その土地の相続税法上の評価は貸宅地とされます。この場合、個人の地主と法人の借地人の連名で無償返還の届出書が提出されているときは、その土地は自用地評価額から借地権の価額として自用地評価額の20%相当額を控除した残額、すなわち自用地評価額の80%相当額で評価します。

使用貸借契約と
賃貸借契約の違い

使用貸借契約とは、対価を支払わないで他人の物を借りて使用収益する契約をいいます(民法第593条)。土地を貸す対価として地代を受け取る場合でも、その地代の水準が、貸した土地の公租公課(主に固定資産税と都市計画税)に相当する金額以下の土地の賃借は、使用貸借契約となります(民法第595条第1項)。

一方、賃貸借契約とは、借主が貸主に賃料を支払い、貸主の物を使用収益させる契約をいいます(民法第601条)。

賃料として受取る地代の水準が、貸した土地の公租公課に相当する金額を超える場合には、賃貸借契

約となります。この場合には、借地借家法上、賃貸借契約であることにより、借地人には借地権が生じることになります。賃貸借契約に該当することを明確にしたい場合には、地代水準を土地の固定資産税と都市計画税の2～3倍とすることが多いようです。

土地の賃貸借において
権利金等を支払わない場合の
税務上の原則的な取扱い

前述のとおり、土地の賃貸借契約により、借地人には借地権が生じることになります。法人税法上は、権利金を収受する取引上の慣行があるにもかかわらず、土地の賃借に際して、借地人である法人と地主である個人との間で、権利

金の収受が行われず、「相当の地代」(法人税法施行令第137条、法人税基本通達13-1-2)も収受しないときは、本来であれば、地主である個人から借地人である法人に借地権が贈与されたものと認定され、法人においてその贈与された借地権の経済的価値の受贈益が益金の額に算入されます(法人税法第22条第2項)。これを「借地権の認定課税」といいます。

なお、「相当の地代」とは、収受した権利金等の額がない場合、更地価額(原則として通常の取引価額ですが、公示価格または相続税法上の評価額を選択することもできます)の年6%を乗じた地代水準をいいます(法人税基本通達13-1-2、使用貸借通達(注)1)。例えば、固定資産税及び都市計画税の年額の3倍に相当する地代水準

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

山崎 信義 YAMAZAKI Nobuyoshi

1993年税理士試験合格。2001年タクトコンサルティング入社。相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸にコンサルティングを行う。東京商工会議所「事業承継の実態に関する調査研究会」委員(2014年)等歴任。著書に『ポイント整理 不動産組替の税務Q&A』(2016年1月、大蔵財務協会)など多数。



である場合、その地代の水準は、通常の場合「相当の地代」に達していないと考えられます。

(注)相続税個別通達「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」をいいます。

土地の賃貸借において 権利金等を支払わずに 無償返還の届出書を 提出する場合

(1) 借地権の税務上の評価額

法人が土地の賃貸借契約により土地を借り受ける場合で、権利金を支払わず、かつ、支払う地代が相当の地代に満たないときであっても、この賃貸借契約書において、法人が将来地主に土地を無償で返還する旨を明記し、かつ、地主と

法人の連名で無償返還の届出書を当該法人の所轄税務署長に提出した場合、税務上は借地権の経済的価値はないものとして取扱います(法人税基本通達13-1-14(1))。したがって、「借地権の認定課税」も行われません。

これに対応して、この無償返還の届出書が提出されている場合の相続税法上の借地権の価額は、ゼロとして評価します(「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱い(昭60課資2-58、直評9)(平3課資2-51、平17課資2-4改正)」5)。

(2) 賃貸借契約により借地権が設定されている土地の税務上の評価額

借地権が設定されている土地(貸宅地)相続税法上の評価は、自

用地としての評価額から、その設定されている借地権の価額を控除して計算するのが原則です。したがって上記(1)よりその土地に設定されている借地権の価額がゼロである場合、その土地は本来自用地として評価されるはずですが、土地の賃貸借契約が締結されて実際に使用されている以上、その土地について、借地借家法による借地人に対する強い保護と賃貸借契約に基づく利用の制約等が存在します。このため、貸宅地につき無償返還の届出書が提出されているときは、その貸宅地の相続税法上の評価額は、自用地評価額から借地権の価額として自用地評価額の20%相当額を控除した残額、すなわち自用地評価額の80%相当額とされます(前掲通達8)。



ポイント

- 質問の場合、地主である個人と借地人である法人の土地の賃貸借は賃貸借契約ですが、無償返還の届出書が提出されているため、貸宅地である土地の相続税法上の評価は自用地評価額の80%相当額で評価されます。
- 土地の賃貸借契約により借地権が設定されている土地について、無償返還の届出書が提出されている場合には、その借地権の税務上の評価額は前述の通りゼロとされます。

ただし、地主である個人に係る相続税の計算において、その個人が同族関係者である法人に土地を貸し付けており、その貸宅地とともにその法人の株式を評価するときは、課税の公平上の見地より、その株式の純資産価額の評価上、その土地の自用地評価額の20%相当額を借地権の価額として算入します(前掲通達3、6、「相当の地代を収受している貸宅地の評価について」(昭43年直資3-22、直審(資)8、官審(資)30))。

* 偶数月は「法律相談」「賃貸相談」、奇数月は「税務相談」「賃貸管理ビジネス」になります。

賃貸管理
ビジネス

Vol.011

《《《 不動産お役立ちQ&A

入居者満足に繋げるクレーム分析

先原 秀和 ●オーナーズエージェント株式会社 PM事業部 部長

Question

入居者からのクレームに、傾向や特徴はありますか？

Answer

年代が上がるほど、クレームの発生率が高くなる傾向があります。女性単身世帯や家族世帯は、共用部分など自分の部屋以外も含めた物件全体について関心が高く、一方で男性単身世帯は自らの部屋内を中心に関心があるという傾向が見られます。

入居者満足を高める
クレーム分析

入居者は、どのような不満があり、どのような問題に敏感に反応するのでしょうか。これらが把握できれば、入居者満足を高めるためのアイデアや対応策に繋がっていきます。今回は、当社の入居者向けコールセンター「プロコール24」に日々頂く全国の入居者からの入電データを用いて、クレーム傾向を分析したものを紹介します。分析に使用した入電データは2014年11月から2年間のものです。

まず、入居者の世帯タイプを「男性単身」「女性単身」「家族(複数人入居)」の3つに分け、さらに「30歳未満」「30歳代」「40歳以上」の年代別でも傾向を探りました。

●クレームが少ないのは？

図表1は世帯数に対する年間のクレーム件数です。30歳未満の男性単身世帯100世帯からは1年間に

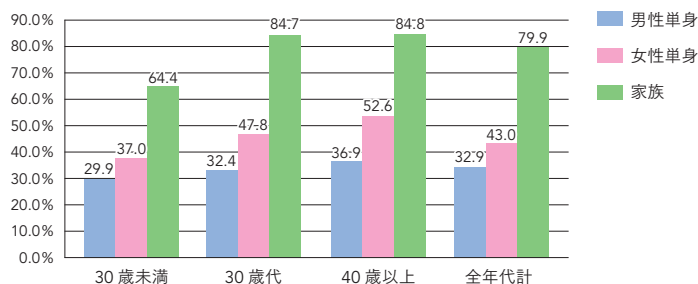
29.9件のクレームが発生したことを示します。クレームを大別すると、①建物や設備の不具合を原因とするもの、②騒音やゴミ問題など人が原因となるもの、③雑草が伸びている、蜂が巣をつくったなど動物・虫・植物が原因となるもの、④管理対応上の不手際によるもの、があります。図表1はそれらを合計した結果です。男性単身が最もクレームが少なく、家族世帯からは男性単身世帯の約2.4倍ものクレームが発生していることなどがわかります。年代が上がるほどクレーム発生率も高くなるという、共通の傾向も分かりました。

●クレーム内容のTOP5

図表2は、各世帯タイプや年代別に「クレームTOP5(上位5位)」をまとめたものです。男性単身世帯は、「騒音」クレームが目立ちます。騒音クレームは、男性は解決を要求してくる傾向が強く、女性はクレームを言って一旦は収まることが多いようです。他人の出す音には、男性の方が敏感で且つ耐性が低いのかもしれません。

女性単身世帯は、エアコンに関するものが最も多くなります。冷風が出ないといった故障に関するものが目立ちますが、最近は「エアコンが臭いのでクリーニングをして欲しい」というものが増えていま

図表1 世帯数に対する、年間のクレーム件数の割合



オーナーズエージェント株式会社 PM事業部 部長

先原 秀和 SAKIHARA Hidekazu

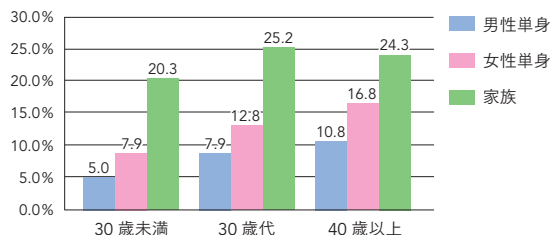
銀行系不動産会社、分譲マンション管理会社を経て、オーナーズエージェント入社。全国の管理会社にコンサルティング支援を行っている。CPM(米国不動産経営管理士)、CCIM(米国不動産投資顧問)、不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、AFP、管理業務主任者、競売不動産取扱主任者、相続対策専門士。



図表2 世帯別・年齢別のクレーム内容TOP5(上位5位)

男性単身世帯	30歳未満	30歳代	40歳以上	全体
第1位	エアコン 6.07%	騒音 7.91%	騒音 8.28%	騒音 6.69%
第2位	騒音 4.50%	エアコン 5.65%	エアコン 6.96%	エアコン 6.26%
第3位	配管等の漏水 4.37%	配管等の漏水 3.84%	配管等の漏水 5.81%	配管等の漏水 4.72%
第4位	建具・サッシ 3.29%	給湯器 3.53%	共用灯 5.24%	トイレ不具合 3.72%
第5位	トイレ不具合 3.25%	トイレ不具合 3.34%	トイレ不具合 4.56%	給湯器 3.65%
女性単身世帯	30歳未満	30歳代	40歳以上	全体
第1位	エアコン 6.07%	エアコン 8.55%	配管等の漏水 9.99%	エアコン 7.99%
第2位	配管等の漏水 6.00%	配管等の漏水 7.76%	エアコン 8.57%	配管等の漏水 7.30%
第3位	騒音 5.77%	騒音 7.03%	騒音 8.32%	騒音 6.64%
第4位	建具・サッシ 4.28%	建具・サッシ 6.91%	共用灯 7.95%	建具・サッシ 5.29%
第5位	トイレ不具合 4.08%	共用灯 5.06%	トイレ不具合 7.27%	トイレ不具合 4.94%
家族	30歳未満	30歳代	40歳以上	全体
第1位	建具・サッシ 12.26%	建具・サッシ 16.61%	建具・サッシ 16.44%	建具・サッシ 15.51%
第2位	配管等の漏水 10.31%	配管等の漏水 12.15%	配管等の漏水 15.02%	配管等の漏水 12.80%
第3位	トイレ不具合 8.02%	トイレ不具合 10.98%	トイレ不具合 14.57%	トイレ不具合 11.64%
第4位	植物・生物 7.57%	植物・生物 9.03%	共用灯 12.82%	共用灯 9.82%
第5位	騒音 7.24%	共用灯 8.67%	駐輪場 10.46%	植物・生物 8.22%

図表3 共用部など、部屋外の問題に関するクレーム件数の割合



図表3は、「共用灯が切れている」「除草して欲しい」など、室外の問題に関するクレームの発生割合です。女性単身や家族世帯が男性単身を大きく上回っています。女性単身や家族世帯は、自分の部屋内だけでなく共用部

が、女性単身や家族世帯はそこまで伸びていなくても「見栄えが悪いので除草して欲しい」というパターンが多いのです。

家族世帯からのクレームは、どの年代でも「建具・サッシ」が最多です。扉の開閉が固い、ガラス窓のヒビなどです。これらの多くは入居直後にクレーム化しています。入居前の室内チェックによって、入居早々に建具・サッシ問題で不満を持たれる事態を防げそうです。

クレームの傾向を把握・分析して入居者満足の上昇のヒントを得れば、居住年数の長期化や、無用な退去の抑止に役立つでしょう。自社管理物件のクレーム傾向を分析してみたいかがでしょうか。

す。また、TOP5には入っていませんが、「近隣部屋からのタバコの臭い」に関するクレームも増えており、それを理由に退去に至るケースもあります。臭いに敏感に反応するのは女性の方が多いようです。

対して関心があり、快適性や見映えの良さを求めていると読み取れそうです。例えば、除草してもらいたいというクレームは、男性単身の場合、自室のバルコニーにまで雑草が伸びてから言ってきます



ポイント

- 入居者満足を向上させるには、不満・クレームの把握と分析が大切です。
- 世帯タイプ別や年代別にクレームの傾向を把握すれば、より具体的な入居者満足向上のための対策を検討できます。
- 男性単身世帯は騒音に敏感、女性単身や家族世帯は共用部など室外の問題にも関心が高いといった傾向もみられます。
- 年代が上がるにつれ、クレーム発生率も高くなっていきます。

*偶数月は「法律相談」「賃貸相談」、奇数月は「税務相談」「賃貸管理ビジネス」になります。

2016年
宅建試験
合格対策

You Tube公開動画付き誌上講座
宅建出題点精講

「主任者」から「士」となり難化傾向にある宅地建物取引士資格試験。今回は、宅建受験者におすすめの試験について、渋谷会の佐伯竜氏にポイントを解説してもらいます。なお、本講義を収録した動画をYouTubeで公開していますので、あわせてご利用ください。

渋谷会合同会社代表社員社長
佐伯 竜 SAEKI Ryu

早稲田大学卒業。2006年LEC東京リーガルマインドにて宅建講師を始める。100人超の大教室を満員締切にする人気講師として活躍。収録講座も多数制作し、通信講座でも定評。その講義力を買われ、資格予備校、大学、企業研修、省庁研修など、さまざまな場所で講義を行い、年間800時間以上の講義をこなす。2012年独立し、渋谷会を設立。現在、YouTube「渋谷会 宅建ミニ講義」(<https://www.youtube.com/channel/UCDSNXIIQy6jGhcsypp3T-3w>)にて、日々全国の宅建受験生に向けて講義動画を配信している。

第10講 借地借家法は2点取る！

実務の観点から借地借家法は重視されている

宅建の本試験は、大きく分けて権利関係・宅建業法・法令上の制限という3分野から構成されます。その中で最も難しいのが権利関係です。権利関係は、全50問中14問出題されます。その権利関係14問のうち、合格者でもなかなか10点取るのは難しいのが実情です。実際、権利関係が6点前後しか取れなかったという合格者も、結構いるのです。

そうしたなかで、借地借家法が占めるウェイトは大きいのです。というのも、例年、借地借家法は安定した難易度の設問が2問出題されています。つまり、しっかり学習しておけば借地借家法は2点取れます。ここで2点取れるかどうか、まさに権利関係のポイントになります。

やはり、賃貸借の媒介は宅建業において重要な業務ですから、実務との関連から本試験でも借地借家法が重視されていると思われます。借地借家法を苦手とする受験生は多いですが、逃げてしまうと当然合格しにくくなります。

宅建学習の初期段階から手を抜かない

借地借家法は民法の特別法ですから、通常、民法から学習します。そうすると、どうしても民法が学習の中心となりがちです。しかしながら、本試験で点数を稼ぐという観点からいうと、早いうちに借地借家法の学習を始めた方が得策です。

借地借家法は学習する範囲が広く、暗記事項も多いですが、基本から丁寧に体系を理解しつつ潰していく必要があります。学習を先延ばしにしてもよいことはありませんので、宅建学習の初期段階から手を抜かずに取り組むことをおすすめします。

借地借家法の学習のポイント

第一に、借地法と借家法の知識を混同しないように最初から区別して学習を進めましょう。借地法の知識が正確に固まるまで、借家法には手を付けないといった工夫をしてもよいかと思います。

例えば、普通借地の契約は、期間について最低でも30年という下限があります。それに対し、普通建物賃貸借の契約には期間の制限はありません。その代り、「期間の定めのある普通建物賃貸借」と「期間の定めのない普通建物賃貸借」という、契約の仕方に違いが出てきます。こういった、借地法と借家法のそれぞれの特徴を正確に区別していくことが、先々の学習で効いてきます。

第二に、普通の契約形態と特殊な契約形態を区別し、特殊な契約形態も正確に押さえていきましょう。とくに、近年は定期建物賃貸借が頻出です。定期建物賃貸借契約は、一定期間で更新がなく契約が終了するという建物の賃貸借契約です。定期建物賃貸借は、実務上もよく使われる契約形態ですから、本試験でも重要視していると考えられます。こういったポイントは学習の初期段階から意識しましょう。

民法の賃貸借も

本試験では、民法の賃貸借も問われることが多いです。そうすると、賃貸借関連で3問も出題されることとなります。当然、民法賃貸借は借地借家法の基礎となる一般法ですから、しっかりと理解して、それぞれの暗記項目を正確に押さえておく必要があります。もし、民法と借地借家法を得意にすることができれば、3点分のアドバンテージを取れる可能性があります。ここは、初期段階から最後まで、しっかりと学習したいところです。

借地借家法

【本試験で2点取ることが可能なところ】

- ①借地法と借家法を明確に区分けする
- ②普通の契約と特殊な契約を明確にする

【民法賃貸借とあわせて3点のアドバンテージ】

- 初期段階、民法賃貸借・借地借家法は手を抜かずに取り組むこと
- ここの3点は稼げるところ
- 得意にしたい分野

動画で
CHECK

YouTubeチャンネル 渋谷会 宅建ミニ講義

月刊不動産1月号 誌上講座 **【宅建出題点精講】 第10講 「借地借家法は2点取る！」【#133】**
宅建動画の渋谷会 <https://youtu.be/XP9uXITJ5Fc>

第21回

不動産管理の
英語⑨

皆様あけましておめでとうございます。本年も不動産英語マスターを進めて行きましょう。

今月もシェアハウスで外国人への賃貸を行う場合のホスト(貸主)とゲスト(借主)の代表的なやり取りをご紹介します。

[主な登場人物]



水沢由貴
総合不動産会社
「XYZ不動産」に
勤務する。



青木 健
由貴の上司。海
外支店勤務経験
あり。

[不動産管理業務 英語対応]その⑨

1月5日から1ヶ月滞在したいのですが、長期滞在の割引はありますか？

I would like to stay for a month starting from January 5.
Is there a discount for long-term stays?



Ken
(ゲスト)



Yuki
(ホスト)

はい、空きがありますので宿泊可能です。長期滞在の割引は1週間で15%、1ヶ月で30%です。

Yes, we have rooms available on that date. There is a 15% discount for a one-week stay and a 30% discount for a one-month stay.

お部屋は喫煙可能ですか？

Is smoking allowed in the room?



Ken
(ゲスト)



Yuki
(ホスト)

全館喫煙禁止ですが、近隣道路に喫煙スペースがあります。日本では喫煙できる場所は少ないです。また、ペットの持ち込みも禁止です。

Smoking is not allowed in the building, but there is a smoking space on the street nearby. There are very few places in Japan that allow smoking. Also, pets are not allowed in the building.

[今月のKey words & Key phrase]

discount for

▶ ~の割引

available

▶ 利用できる

smoking is not allowed in ~

▶ では喫煙できない
(許されていない)

[解説]

本文中、allowという単語が何度か出てきます。allowは「許す、許可する」という意味です。Smoking is not allowedは、直訳すると「喫煙は許可されない」と言う意味です。「～ができる(できない)」という場合、can や be able to だけではなく、allowを使うことで変化に富んだ表現ができるようになります。ちなみに、居室等に「禁煙」という表示をしたい場合は、「No Smoking」で十分です。

本文には、「できる」を含んだ表現として、availableも出てきます。物について使われると「(すぐに)利用できる、手に入る」、人について使われると「手があいている」などの意味になります。

[不動産業界における英語業務対応サービス]

外国人向けに不動産の売買、賃貸情報を発信したい場合は、世界各国に物件情報を発信が可能な全米リアルター協会の売買賃貸サイト「Realtor.com」の日本版<http://www.realtor.com/international/jp/>があるので、これに登録してみるのもよいでしょう。

また、登録後の問い合わせには(一社)日米不動産協力機構が提供する「不動産英語サポートサービス」などを利用することで、社内に英語対応可能者がいない場合でも外国人への営業活動が可能となります。

[企画・執筆]

国際不動産カレッジ&丸の内不動産英語塾
(運営: toCoda LLC.)
〒106-0045 東京都港区麻布十番1-5-10アトラスビル
TEL: 03-6869-8788 FAX: 050-3383-1391
[URL] <http://www.grec.jp>
[mail] desk@grec.jp

[英語監修]

Zoe Ward (Japan Property Central K.K.)
<http://japanpropertycentral.com/>

地方本部長に聞く

大阪府
本部組織活性化に向け、
さまざまな改革を進めています

多種多様な顔をもつ大阪

大阪には、住吉大社、大阪天満宮、通天閣など、一つひとつに由緒がある名所がたくさんあります。NHK大河ドラマ『真田丸』で注目されている大阪城には、アジア系に限らず、欧米系の外国人観光客が大挙して訪れています。

大阪は多種多様な顔をもっています。例えば“八百八橋がある水の都”とも言われます。“食道楽のまち”としても有名で、たこ焼き、きつねうどん、串揚げなど、「安くてうまい」が基本です。そして、言わずと知れた“笑いのまち”です。われわれ一般の人間でも、話にオチがないと「それから？」と突っ込まれてしまうほどです。



外国人観光客の増加で2015年度の年間入館者数を32年ぶりに更新した大阪城

公示地価商業地上昇率では
全国1位

観光客の増加などの影響もあって、商業地の上昇率では全国都道府県で1位でした。東京で物件がなくなると、大阪に探しにくくという流れもあります。しかし、関西は東京が風

邪をひくと、すぐ風邪をひく。つまり、東京の景気の影響が大きいのです。

2016年4～6月期でみると、中古マンションは成約件数が若干減って、中古戸建ては件数、価格ともにプラスになっているようです。中古マンションは価格が上昇して、新築との価格差が縮まっていますので、比較的、新築の人気の高まっているのだと思います。中古戸建ては、地域性という要素が大きいと思います。同じものは1つもないという個性とも相まって人気があるのでしょう。

ビル関連でいうと、梅田に大きなビルができて、大手企業などが移転したことにより、大阪市内であつてもちょっと外れた場所の事務所や店舗は閑散としています。

透明性ある、クリーンで力強い
大阪府本部

昨年、新たに本部長に就任しました。大阪府本部全体で力を入れているのが、平成23年から始めた制度改革です。平成22年2月の大阪府本部理事会で、本部制度改革を実施する旨を発表し、平成23年度からは委員会再編・理事数削減・代議員数削減を実施いたしました。平成25年には既存の21支部を6支部に再編しました。4年がたち、制度改革等の見直しが必要であるということで、平成27年8月に大阪府本部活性化特別委員会を立ち上げ議論を行っています。

財政面での改革も進め、経費の見

直しなどにも取り組んでいます。問題があっても、先送りにしてしまうと新たな問題がでてきますので、やる時は一気にやっつけようということです。本部長として「透明性ある、クリーンで力強い大阪府本部」を目指していきます。

また、本部の活動すべてが会員支援事業です。本部長や役員であっても、一会員として会員目線に立つことを意識しています。昨年、会員数は10年ぶりに4,000社を超えました。平成32年には5,000社達成を目標に頑張っていきます。

また、組織の新陳代謝を図ることが大事だと思います。若い人を育てていく体制をつくっていかなければいけないと考えています。



大阪府本部 本部長
三本 皓三氏

(公社)全日本不動産協会大阪府本部

〒540-0012

大阪市中央区谷町1-3-26

全日大阪会館

TEL: 06(6947)0341

FAX: 06(6947)7661

京都府 本部

会員支援を通じた消費者保護の 実現を目指して取り組みます

世界遺産だけでも府内に17件

京都府は、名所・見どころについては事欠きません。金閣寺をはじめとする世界遺産が17件もあります。また、国宝建造物が50件、重要文化財建造物が244件あり、全国最多となっています。また、花街も有名で、上七軒、祇園甲部、祇園東、嶋原、先斗町、宮川町が「京の六花街」として知られています。

京都には四季を彩るグルメがあります。春は筍、夏は鱧、秋は伏見の清酒。平成25年には全国に先駆けて京都市が「日本酒で乾杯条例」を制定しました。いまでは乾杯はビールではなく日本酒が定着しています。そして冬は湯豆腐。水がきれいな京都では、昔から精進料理として豆腐が利用され、研究も重ねられてきました。



京都六花街の1つで全国的にも有名な先斗町

地価は9年ぶりに上昇に転じる

京都府内では、住宅地は9年連続で下落しているものの、商業地は3年連続の上昇です。全体としては9

年ぶりに上昇に転じました。住宅地でもとくに「田の字地区」と呼ばれる中心市街地や交通利便性の高い地域では、マンションやホテル用地の強い需要があり上昇しました。

京都市では、歴史と文化の都市であるが故に、ブランド力は強い反面、高さ制限や景観規制が厳しく、マンションやホテルの建設には非常に多くの制約があります。それが価格や料金に反映されることとなります。最近では、中心部や景勝地に次々と億ションが建てられ、短期間に完売となっています。しかし、その多くは東京資本などによる収益物件として購入されているようです。

会員支援を通じた消費者保護を いかに実現できるか

本部長として、協会本部組織のもと、円滑な取引の推進、資質・技術向上のための研修、地域貢献活動・支援活動への参加・参画などを積極的に進めていきたいと考えています。なにより消費者保護を第一に、「公正な不動産取引」の確保に向けて、自主的な取り組みを重ねていきます。

昨年6月の宅建業法改正でインスペクションの説明義務等が2年以内に施行されることになりました。これにより、媒介業務において関連業種と密接な協力関係が求められるなど、仲介業務内容は複雑多様化する一方であり、業務に必要な費用も増えています。慎重な姿勢を維持しなければいけません、宅建業法の媒

介手数料上限額の見直しも必要ではないかと感じています。

また、インスペクションの活用が進めば、会員の調査義務に起因した損害賠償請求は減少し、弁済事故・認証も減ると予想されます。その意味では歓迎すべきことでしょう。しかし、トラブルの減少以上に、大手との格差が広がる懸念が大きいのではないのでしょうか。大手はすでに建物検査や瑕疵保険について、サービスを先行させていますので、絶好の追い風と捉えているはずです。この点については、協会としていかに会員支援、そして会員支援を通じた消費者保護を実現できるかということが喫緊の課題だと思っています。



京都府本部 本部長
坊 雅勝氏

(公社)全日本不動産協会京都府本部

〒604-8112

京都市中京区柳馬場通三条下ル槌屋町98-2

全日京都館

TEL : 075(251)1177

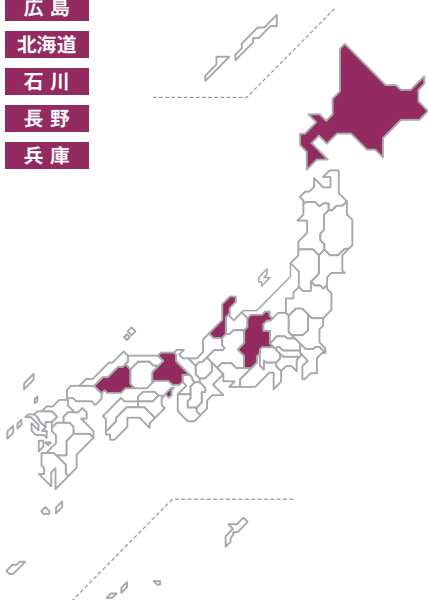
FAX : 075(251)1187

Activity Condition

地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

広島
北海道
石川
長野
兵庫



平成28年秋の褒章を受章 広島県本部

11月15日(火)に国土交通省にて、平成28年秋の褒章伝達式が行われました。中村克己全日本不動産協会常務理事(広島県本部長)が、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により黄綬褒章を受章されました。



中村克己全日本不動産協会常務理事
(広島県本部長)

おめでとう
ございます!



北海道本部 / Topic



北海道登別青嶺高等学校で 「一人暮らしでのマナー」講座を実施

北海道本部は、北海道登別青嶺高等学校において「一人暮らしでのマナー」講座を11月18日(金)に同校体育館で実施しました。

本講座は「卒業を間近に控えた3年生の皆様に、社会人として気をつけるべき生活上のマナーについて考えていただく」ことを目的に、一人暮らしをするうえでの法律上・契約上・生活上のそれぞれの留意点について講演しました。

講演後の質疑では、生徒より「事故物件の見分け方はあるのか」「良い不動産はどこにあるのか」といった質問がありました。

生徒からは「賃貸契約の際、申込金や保証人が必要だということを初めて知り、ためになった」「法テラスという存在を初めて知った。もしもの時には頼りにしたい」「4月からの一人暮らしでは、ゴミ出しなど周りの人のことも考えて生活しようと思った」等の感想をいただきました。



横山鷹史副本部長による開催趣旨説明

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report



▶テーマ 一人暮らしを行ううえでの

- | | | |
|-----------|---------------|-------|
| ① 法律上の留意点 | 顧問弁護士並びに監事 | 石川 和弘 |
| ② 契約上の留意点 | 常務理事(流通推進委員長) | 藤江 眞吾 |
| ③ 生活上の留意点 | 常務理事(流通推進委員長) | 藤江 眞吾 |

石川県本部 / Topic



創立20周年記念式典・祝賀会を開催

石川県本部は平成28年11月1日(火)、ホテル日航金沢において創立20周年記念式典並びに祝賀会を開催しました。

当本部は平成8年に56会員で富山県本部より独立した後、平成19年には当本部より福井県本部がさらに独立した経緯があり、これまでの役員・会員をはじめとする関係者皆様のご尽力により北陸3県の絆が深められてきました。

記念式典・祝賀会は、谷本正憲県知事、盛谷明弘県土木部長、中村勲県議会議員(前議会議長)のほか、原嶋和利理事長をはじめとする総本部・地方本部の役員、さらに各種団体代表者など多数のご出席を賜りました。金沢伝統芸能の一つである金沢芸妓の華やかな素囃子で幕開けした後、横笛とハープの演奏も加わり、和やかな雰囲気成功裏に終わりました。



永年功績のあった方々へ感謝状を授与

当本部は20周年を契機に一層の業界発展を祈念しながら、会員・地域への支援・貢献に寄与していく所存です。

長野県本部 / Topic



オレンジリボンたすきリレー参加、信州バザールにも出展

長野県本部青年部は、平成28年11月3日(木)に行われた「ながの子ども虐待防止オレンジリボンたすきリレー」に初めて参加しました。青年部はかねてより子どもの虐待防止の啓発活動であるオレンジリボン運動に取り組んでいます。長野県出身のシンクロナイズドスイミング・銅メダリストの箱山愛香さんも参加して、イベントを盛り上げてくれました。松本市街地で声援を受けながらさわやかに走りました。

また、11月5日(土)6日(日)に開かれた(一社)信州木造住宅協会の主管する展示会「信州バザール」に出展しました。専門ブースでは長野県本部青年部による宅地の紹介のほか、取引相談委員会による街頭無料相談会を開催しました。延べ4,000人が来場する中、多数の物件に問い合わせや取引相談が寄せられました。



子どもの虐待防止の啓発活動「オレンジリボン運動」に積極参加

兵庫県本部 / Topic

ヴィッセル神戸スタジアム
観戦ツアー＆試合観戦招待

兵庫県本部は毎年、「一般社団法人全国心臓病の子どもを守る会兵庫県支部」の方々を招いて、ヴィッセル神戸スタジアム探検ツアー＆試合観戦を開催しています。今年度は新たに「特定非営利活動法人スペシャルオリンピックス日本・兵庫」「兵庫県立姫路しらさぎ特別支援学校サッカー部」の方々をお招きし、平成28年10月29日(日)に開催しました。

ロッカールームの見学に始まり、選手の出迎え等、普段見ることのできないエリアに入ったり、身近に選手と触れ合って話を聞いたり、サインをもらったり、貴重な経験の連続でした。ピッチでの練習を生で見ることができたことは、参加者の皆さんにとって感動の時間だったようです。

ヴィッセル神戸はホーム最終戦を勝利でおさめました。天候にも恵まれ、参加者の皆さんは楽しい時間を過ごしました。



選手を間近で見れて、興奮の連続

全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

全日会員の広場

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

くぼた不動産

くぼた不動産

<http://www.zennichi.net/b/i-arusumai/index.asp>

愛媛県伊予市のくぼた不動産です。伊予市は、中予地方の最も西側に位置しています。市内には複数の削り節工場があり、生産量は国内シェアの6割を占めるほどです。

弊社では「確かな信頼で郷土を拓く」をモットーに、土地分譲から売買仲介業務まで、住まいに関するさまざまな業務を行っております。常に信用と堅実を社是として、お客様に喜んでいただける住まい造りを目指し、あらゆるニーズにお応えしています。

弊社ブログは、2013年3月から始めたもので、仕事の話や日々の雑感などを思いついた時に書き込んでいます。よろしければ一度ご覧になってみてください。



くぼた不動産
代表者：窪田誠一
〒799-3113 愛媛県伊予市米湊1470-1
TEL:089-982-1468(代表) FAX:089-982-1423(代表)
<http://www.zennichi.net/m/i-arusumai/index.asp>

「不動産」コンテンツ部門

小さな町の小さな不動産屋

有限会社松浦建業

<http://www.zennichi.net/b/matsuken/index.asp>

宮城県遠田郡の松浦建業です。弊社は、昭和41年の創業以来、宮城の地で皆様のお力添え・ご支援をいただきまして、今に至っております。地元密着型のほんとに小さな会社ではありますが、地域に根ざしたネットワークをいかし、『土地・建物のよろず相談所』として皆様のお手伝いができますよう、そして皆様の生活がより一層豊かな暮らしとなりますよう、誠心誠意サポートして参りたいと思っております。

弊社ブログでは、不動産業に係わる制度や用語などを解説しています。たまに息抜きの記事も掲載していますので、ぜひ一度ご覧いただければと思います。



有限会社松浦建業
代表者：松浦政吉
〒987-0114 宮城県遠田郡涌谷町字新町裏142-1
TEL:0229-42-2818(代表) FAX:0229-42-2818(代表)
<http://www.zennichi.net/m/matsuken/index.asp>

全日情報ナビ

マイページメーカー／ブログ紹介サイト

<http://www.zennichi-navi.jp/>

「生活・文化」コンテンツ部門

夢を追いかけて

ヒロエステート株式会社

<http://www.zennichi.net/b/hiroest/index.asp>

東京都品川区のヒロエステートです。弊社は、五反田・大崎および東急池上線沿線周辺の物件を中心に、お客様との出会いを大切にし、お客様からの“ありがとう”の言葉を目指し、お部屋探しのお手伝いをしています。2010年12月にJR山手線五反田駅前に引っ越しました。

弊社ブログでは、おすすめの美味しいランチやスイーツの話から、目黒川のお花見・イルミネーションなどの地元のイベントまで、なるべく写真を多く使って紹介しています。見るだけでも楽しい(美味しい?)ブログになっていますので、ぜひ一度ご覧になっていただければ嬉しいです。



ヒロエステート株式会社

代表者：越智辰也

〒141-0031 東京都品川区西五反田1-5-2トラヤビル2F

TEL: 03-3493-3739 FAX: 03-3493-3769

<http://www.zennichi.net/m/hiroest/index.asp>

Quiz & Questionnaire



クイズに答えてプレゼントに応募しよう!
今月の読者クイズ&アンケート

月刊不動産今月号の記事のなかからクイズを出題します。答えが分かった方は、下記のメールアドレスに必要事項を記入のうえ、ご応募ください。正解者のなかから抽選で5名様に図書カード1,000円分をお送りいたします。



しっかり読んで
いれば分かるよ!

月刊不動産へ
ご意見・ご要望も
聞かせてね!

今月の
問題

民法第593条にある、対価を支払わないで他人の物を借りて使用収益する契約のことを何と言うのでしょうか。

応募
方法

必要事項をご記入のうえ、下記のアドレス宛にメールでお送りください。

件名は「1月号クイズの答え」をお願いします。

宛先: monthly-realestate@zennichi.or.jp

- ① クイズの答え / ② 郵便番号 / ③ 住所 / ④ 氏名
- ⑤ 年齢 / ⑥ 電話番号 / ⑦ 商号
- ⑧ 今月号で良かった記事
- ⑨ 今後取り上げてほしいトピック・企画
- ⑩ 月刊不動産のご感想またはご意見・ご要望

- * メール以外では受け付けておりません。
- * ご応募は、お一人さま1回に限ります。
- * 当選者の発表は、賞品の発送をもってかえさせていただきます。
- * ご応募にあたってご記入いただいた個人情報は、賞品の発送、ご意見やご要望への対応以外、個人を特定した情報として利用することはありません。

応募
締切

2017年
2/10 金

先月の答え

「譲渡権利付
賃貸借契約」

新入会員名簿

[平成28年11月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 URBAN AGENT
	札幌市	株式会社 カムズ・コンストラクション
	札幌市	株式会社 三英
	札幌市	株式会社 住協
	札幌市	日本地所 株式会社
宮城県	多賀城市	有限会社 個人代行
	仙台市	有限会社 橋元労務管理事務所
	黒川郡	株式会社 みうら不動産
福島県	郡山市	株式会社 信託不動産販売
茨城県	神栖市	青野産業 株式会社
	つくば市	株式会社 ユウキコーポレーション
栃木県	佐野市	株式会社 K. T. K
群馬県	高崎市	多寿不動産 株式会社
埼玉県	さいたま市	家プランニング 株式会社
	さいたま市	環境クリエイト 株式会社
	さいたま市	株式会社 東日本地所
	川口市	株式会社 ヒロハウス
千葉県	千葉市	株式会社 FUNトラストリーディング
	千葉市	シンコー 株式会社
	千葉市	千葉開発 株式会社
	木更津市	株式会社 吉光建設
東京都	江戸川区	アイミット 株式会社
	羽村市	株式会社 あおば
	港区	麻布インターナショナルリアルエステート株式会社
	中央区	株式会社 AROUND YOU
	江戸川区	株式会社 アリシア
	港区	株式会社 EDIFIRE
	大田区	オーシティ 株式会社
	渋谷区	株式会社 オールリビング
	港区	株式会社 オフィシャルインテグレート
	港区	株式会社 カンシンリアルエステート
	台東区	株式会社 グリーンパワー
	世田谷区	株式会社 GLOBAL SPACE
	港区	Kトラスト 株式会社
	荒川区	株式会社 Kプレイス
	千代田区	ご利益不動産 株式会社
	新宿区	株式会社 コンツェルンアセットマネジメント
	昭島市	坂村建設 株式会社
	足立区	THE不動産 株式会社
	台東区	株式会社 サンパード商事
	町田市	サンリアルティ 株式会社
	文京区	サンロイヤル 株式会社
	新宿区	GCP 株式会社
	中央区	システマエステート 株式会社
	港区	スタートライン行政書士事務所
	杉並区	合同会社 スマイルコート
	荒川区	株式会社 住安
	大田区	株式会社 7garden
	渋谷区	大成土地 株式会社
	渋谷区	株式会社 DULT
	江東区	TMKリビング 合同会社
	台東区	東京建築不動産 株式会社
	渋谷区	株式会社 TOKYO - STYLE

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	千代田区	株式会社 東京デフィ
	文京区	株式会社 東京不動産
	千代田区	株式会社 東京めぞん
	練馬区	株式会社 トウシェンドウミダスキャピタル
	港区	株式会社 桃李
	国分寺市	株式会社 トムズハウジング
	台東区	日港商会 株式会社
	町田市	ハビネス・エステート 株式会社
	港区	株式会社 Parallel World
	渋谷区	株式会社 PFC
	港区	BuildingPropertyManagementConsulting株式会社
	調布市	フェデルタ 株式会社
	千代田区	フォーレスト&スターズ 株式会社
	杉並区	株式会社 フクシア
	千代田区	株式会社 芙蓉システム
	中央区	株式会社 ブライト・ソリューション
	新宿区	株式会社 FreeLife
	港区	株式会社 Property DB
	品川区	株式会社 ベネリード
	目黒区	株式会社 Meister
	北区	三田エンタープライズ 株式会社
	豊島区	株式会社 メイリーホーム
	葛飾区	株式会社 Right
	港区	株式会社 RAP PLANNING
	中央区	株式会社 ランドハウス
	江東区	株式会社 リアルアステージ
	港区	リアルコモン 株式会社
	江戸川区	株式会社 リープル
	渋谷区	株式会社 リノベ百貨店
	中央区	ロックハワードコミットライン 株式会社
神奈川県	川崎市	GRAN 株式会社
	横浜市	コーエイコーポレーション 株式会社
	横浜市	株式会社 木の花エステート
	川崎市	株式会社 コフレ
	横浜市	株式会社 さくら
	川崎市	扇昌
	横浜市	株式会社 セントレッジ
	横浜市	株式会社 創建planning
	横浜市	日ノ出興産 株式会社
	横浜市	フォレスト・ライフ 株式会社
	平塚市	株式会社 福澤
	横浜市	株式会社 楽土
	川崎市	ランドエフ 株式会社
	新潟県	新潟市 株式会社 キャピタルインベート
富山県	富山市	有限会社 アセア美研
山梨県	甲府市	株式会社 ネオフィールズ
	富士吉田市	ランドトラスト 株式会社
長野県	東筑摩郡	有限会社 カナリ
	松本市	株式会社 CENTURY MAXIM
岐阜県	揖斐郡	株式会社 おんせん本舗
静岡県	浜松市	株式会社 一条メンテナンス
愛知県	豊田市	株式会社 愛知建設
	名古屋市長	医療福祉すまいマネジメント 有限会社

都道府県	市区町村	商号名称
愛知県	一宮市	ウッドベース 株式会社
	豊田市	河木興業 株式会社
	名古屋市長	幸田商事 有限会社
	名古屋市長	小林総合事務所
	名古屋市長	株式会社 サルバドール
	名古屋市長	ニッカ不動産 株式会社
	名古屋市長	ビジネスサポートコンサルティング 株式会社
	名古屋市長	株式会社 丸晋不動産
三重県	四日市市長	株式会社 美林開発
	津市	株式会社 丸の内管理
滋賀県	彦根市	株式会社 えびす不動産
	大津市	株式会社 スマートライフ
京都府	宇治市	株式会社 アクセス
	京都市	CAMPTON 株式会社
	京都市	有限会社 大基ハウジング
大阪府	大阪市	AXIXA 株式会社
	枚方市	株式会社 ウェルカムホーム
	大阪市	有限会社 エグゼジャパン
	大阪市	株式会社 エステートータルライフ
	大阪市	株式会社 興亜通商
	河内長野市	株式会社 サン・リード
	大阪市	シャチ電工 株式会社
	大阪市	株式会社 Dステージ
	吹田市	ティースリーホーム
	大阪市	日創住宅 株式会社
	大阪市	株式会社 フェイズ・コミュニケーション
	大阪市	株式会社 ブランズホーム
	大阪市	ブリッジライフ 株式会社
	大阪市	株式会社 マツモト自動車
	大阪市	株式会社 ミッションマネジメント
	大阪市	Life管理サービス
兵庫県	宝塚市	東洋リアル 株式会社
	姫路市	株式会社 ビビッド
	明石市	株式会社 明治建築
和歌山県	和歌山市	有限会社 リバティ
鳥取県	松江市	TAG 株式会社
岡山県	岡山市	リノベスタイル 株式会社
広島県	広島市長	イーイング・コーポレーション 株式会社
	広島市長	株式会社 N-Corporation
	廿日市市長	ジェイティエステート 株式会社
	広島市長	玉樹不動産
山口県	下関市長	下関不動産買取センター 株式会社
徳島県	徳島市長	びざんハウジング
高知県	安芸市長	山中企画
福岡県	福岡市長	合同会社 小梅
	福岡市長	株式会社 スムリエ
大分県	大分市長	大分不動産
	中津市長	株式会社ネクスト・フィールド
沖縄県	中頭郡	株式会社 徳智開発
	那覇市長	住まいのつる家
	沖縄市長	ふたば不動産 株式会社

一般保証制度のご案内

使いやすい制度になりました!!

「法人代表者の個人保証(連帯保証)」が
不要となりました

平成28年2月19日利用申込分より、法人会員が初めて一般保証制度を申し込む場合に必要としておりました「法人代表者の個人保証(連帯保証)」が不要となりました。

お客様(被保証者)の署名押印を
求めない申込書に変更されました

平成28年6月24日より、お客様(被保証者)の署名押印を求めない申込書に変更されました。会員は協会へ申込みするまでの作業、時間を省略できます。

手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、**会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約**において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全(保証)する制度です。

手付金等保管制度

会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が**売買代金の10%または1,000万円を超え**、売主会員に保全義務が生じる場合に(宅建業法第41条の2)、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全(保管)する制度です。



制度の詳細 ▶▶ (公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)

制度に関するお問い合わせ ▶▶ (公社)不動産保証協会 総本部事務局

TEL.03-3263-7055

制度の申し込み窓口 ▶▶ 所属の地方本部事務局

弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、被害相当額(上限有り)の払い渡しを受けることができます。

※各事案の詳細はホームページ(会員専用ページ)内の【保証だより】に掲載されております。

平成28年度 第6回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	6社	6件	42,263,072円
認証	4社	4件	8,300,000円
保留・条件付認証	2社	2件	
否決	0社	0件	
平成28年度累計	16社	19件	60,947,881円



(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶ <http://www.fudousanhosho.or.jp/>

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。

Team MONTHLY REAL ESTATE

月刊不動産

月刊不動産 2017年1月号

平成29年1月15日発行

定価500円(本体価格463円)

会員の方は、会費に購読料が含まれています。

広報委員会

鬼木善久、坊雅勝、宮嶋義伸、西澤温、
横山武仁、加藤勉、倉田康也

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 (全代会館)
TEL:03-3263-7030(代) FAX:03-3239-2198
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 (全代会館)
TEL:03-3263-7055(代) FAX:03-3239-2159
URL <http://www.zennichi.or.jp/>

発行人

原嶋 和利

編集

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 広報委員会

制作

株式会社 不動産経済研究所

印刷・製本

株式会社 東伸社

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

| 大阪府 |

住吉大社



摂津国一之宮、旧官幣大社で知られる住吉大社は、創建年が皇紀神功皇后摂政11(西暦211)年とされる神社。住吉神社の総本山にあたる。摂津地方(大阪・兵庫)では初詣は「すみよっさん」として親しまれ、毎年約200万人が参拝する。御祭神は、海で生まれた住吉三神と呼ばれる底筒男命、中筒男命、表筒男命と、神功皇后(息長帯姫命)。住吉大社の本殿はいずれも江戸時代後期の1810(文化7)年に建築されたもので、古い神社の構造である「住吉造」を持つ。住吉造は、切妻屋根、破風に反りが無く直線で、間口2間奥行4間の前後二室(内陣・外陣)からなる古い神社建築の様式。本殿は4棟あり、海側を向いている。本殿は1902(明治35)年に重要文化財、1953(昭和28)年に国宝に指定されている。

| 京都府 |

京都府庁旧本館



1904(明治37)年に竣工した京都府庁旧本館は、京都ハリストス教会や重要文化財である旧武徳殿を手掛けたことでも知られる京都府の技師・松室重光が設計を担当した。松室は東京帝国大学で辰野金吾らに師事した。京都府旧本館は日本人建築家による本格的西洋建築の1つ。建物は、煉瓦造2階建、屋根は天然スレート葺(粘板岩葺き)。建物正面は小屋組と呼ばれる屋根で一段高くなっており、左右対称の外観を形成している。正面は車寄せを設置。建物内部の意匠(装飾)は、棘のある葉を持つアカンサス(ハアザミ)をモチーフとする。

旧本館は現在も執務室や会議室として使用されており、創建時のまま使用されている官公庁建物としては日本最古。竣工100周年にあたる2004(平成16)年に重要文化財に指定された。



月刊 不動産

2017 January

発行所

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

所在地

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

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

アクセス

有楽町線:「麹町駅」1番出口から徒歩3分
有楽町線・半蔵門線:「永田町駅」4番・5番出口から徒歩5分
丸ノ内線・銀座線:「赤坂見附駅」D出口(紀尾井町口)から徒歩7分
南北線:「永田町駅」9番出口から徒歩4分
中央線・総武線:「四ッ谷駅」から徒歩15分
都バス:(橋63系統)バス停「平河町2丁目」(新橋〜市ヶ谷〜小滝橋車庫間)

