

MONTHLY
REAL
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成29年3月15日（毎月1回15日発行） 第45巻第3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】

既存住宅流通市場の 活性化策で探る ビジネスチャンス

—インスペクションの活用促進、空き家対策、民泊新法—

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】

防災基礎知識編

【不動産お役立ち Q&A】

税務相談

平成28年度改正

贈与税の配偶者控除に係る添付書類の見直し

賃貸管理ビジネス

適正利益を図る管理料率の考え方

【地方本部長に聞く】

岐阜県本部・愛知県本部・鳥取県本部

2017 March

3

CONTENTS

03 [特集]

既存住宅流通市場の活性化策で探る ビジネスチャンス

—インスペクションの活用促進、空き家対策、民泊新法—

08 [新機能満載！ラビーネットのご紹介]

契約書・書式集とコールセンターが全面リニューアル！

10 [政策Watch]

中央官庁の政策動向を概観する

12 [月替特集「不動産業者のためのお役立ち知識AtoZ」]

防災基礎知識編 Disaster Prevention Basic Knowledge

熊本地震現地調査から見る
住宅被害とその対策②

ジャパンホームシールド株式会社 技術統括部 地盤技術研究所 所長

小尾 英彰 HIDEAKI Ono

16 [とこと変われば住宅も変わる!? 世界の集合住宅を訪ねる]

第16回

ルーマニア編

AROビルディング ARO Building (ブカレスト)

アスミタガーデンズ Asmita Gardens (ブカレスト)

マンション選び研究所 代表

武内 修二 TAKEUCHI Shuji

18 [不動産お役立ちQ&A]

税務相談

平成28年度改正

贈与税の配偶者控除に係る添付書類の見直し

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

適正利益を図る管理料率の考え方

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 [You Tube公開動画付き誌上講座宅建出題点精講]

第12講 「比較」で理解する

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24回 不動産管理の英語⑪

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]

安心安全な取引ができ、社会貢献できる業者を育成します

岐阜県本部 本部長 浅野 勝史氏

人と人とのつながりで新たな商機を切り拓きます

愛知県本部 本部長 山口 敬一氏

会員増強に向け、意識・資質の向上を目指します

鳥取県本部 本部長 堀田 哲哉氏

27 ZENNICHI WEBSITE FRONT

全日会員の広場

全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

30 Initiate Member List

新入会員名簿

28 Activity Condition

地方本部の動き

31 | 保証お知らせ

「卒業」



[COVER Illustration]

高橋三千男 (Michio Takahashi)

既存住宅流通市場の 活性化策で探る ビジネスチャンス

—インスペクションの活用促進、空き家対策、民泊新法—

既存住宅流通市場の活性化が住宅政策の大きな命題になっています。昨年3月に閣議決定された新たな住生活基本計画では2025年までに既存住宅流通の市場規模を倍増させる目標が盛り込まれ、昨年6月に公布された改正宅地建物取引業法にはインスペクション(建物状況調査)の活用を促すことが位置づけられました。インスペクションについては、社会資本整備審議会不動産部会の審議内容が昨年12月にまとまっており、今年度内に関係省令等が整備されます。このほか、空き家・空き地の新たな活用策や民泊新法の制定など、既存住宅流通市場を活性化させるための施策が検討されています。全日会員にとって大きなビジネスチャンスとなる市場拡大に向けた政策の動きにフォーカスするとともに、市場関係者に今後の見通しなどを聞きました。

Home inspector



Realtor



Landlord



Traveler



既存住宅流通市場の拡大に向けた諸施策

改正宅地建物取引業法の施行に向け、インスペクションの実施主体や対象部位、方法など改正法の運用のあり方などが社会資本整備審議会不動産部会で昨年12月にとりまとめられました。来年度予算に計上される空き家・空き地バンクの全国版の構築や今通常国会で成立を目指す民泊新法など、既存住宅流通市場の活性化を目指す政策を特集します。

国土交通省
土地・建設産業局
不動産課課長

中田 裕人 氏



インスペクションの手続きが 宅建業法で位置づけ

昨年6月に改正宅地建物取引業法が公布され、宅地建物取引の一連の業務の中でインスペクション(建物状況調査)の手続きが位置づけられました。改正法は2018年4月から施行され、宅地建物取引士はますます重要な役割を担うことになります。インスペクションにどうやって具体的に組み入れたいかということについて、社会資本整備審議会不動産部会が昨年12月にとりまとめを行いました。

それによると、まず、1年以内に実施したインスペクションの内容について重要事項説明の対象とすることになります。インスペクションの実施主体については、一定の講習を終了した建築士としていますが、インスペクションは第三者が客観的に行えば良いため、建築士以外の主体による実施も可能とする枠組みを引き続き検討していきます。国土交通省土地・建設産業局不動産課課長の中田裕人氏は「不動産業界でもインスペクションに絡めて自分たちに何かできないかと検討しているため、業界団体と一緒に考えていきたい」と話しています。

どのような部位を調査対象とするかについては、既存住宅売買瑕疵保険に加入できるようなレベルのインスペクションを行ってもらうため、同保険に加入する際に行われる現場検査の対象である基礎や壁、柱などを対象部位とします。住宅の購入やリフォームで融資を受けるときに、必要な書類が求められるので、それらの書類の保存状況を重要事項として説明することに

なります。書類は、①建築基準法令に適合していることを証明する書類、②新築時および増改築時に作成された設計図書類、③新耐震基準への適合性を証明する書類、④新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類、の4種類です。

詳細は今年3月中に省令で定めて、4月から一般に広めていきます。そのため、標準媒介契約約款を改正し、「建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項」として「あっせんの有無」等を記載します。また、重要事項説明書のモデル書式を改正し、「建物状況調査の結果の概要」等を記載します。

2018年4月の改正宅建業法の施行に向けて現在、①建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険についてのパンフレット等の作成、②建物状況調査を実施する者の検索システムの構築、③改正法の内容に関するQ&Aの整備、に業界団体と連携して取り組んでいます。

全国版空き家・空き地バンクの構築

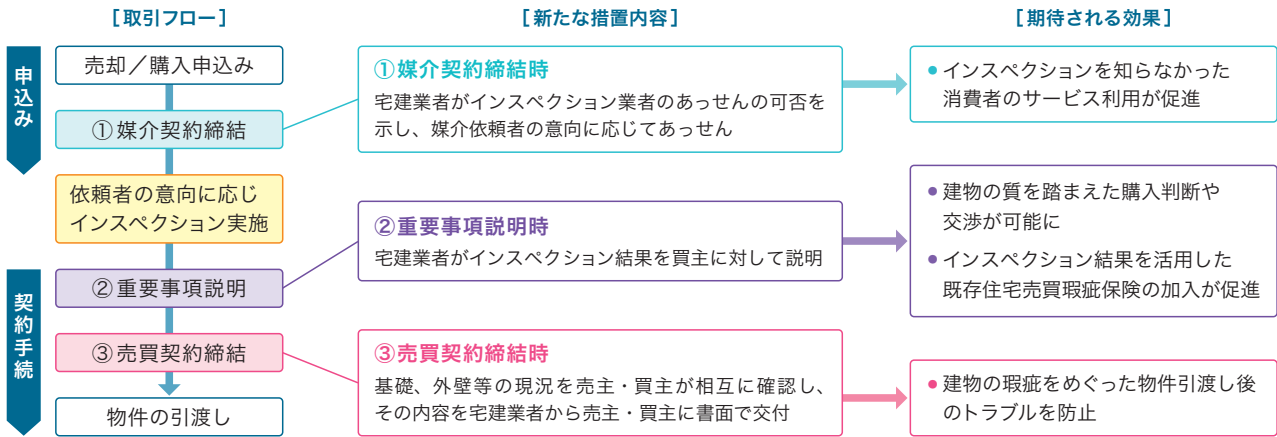
国土交通省は空き家・空き地等の流通の活性化を推進するため、2017年度予算案で1億1,000万円を計上しています。全国の空き家・空き地等が検索できる「全国版空き家・空き地バンク」を構築するとともに、空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取り組みを行う不動産業界団体などを支援します。

総務省の2013年度住宅・土地統計調査によると、空き家の総数は820万戸で、この20年で1.8倍に増加しています。空き家には、引き続き住宅として使えるものから、廃屋に近いものや倒壊の恐れがあるものな

既存建物取引時の情報提供の充実

- ▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インспекション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※建物状況調査(インспекション)

- 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※既存住宅売買瑕疵保険

- 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



水平器による柱の傾きの計測



基礎のひび割れ幅の計測

《成果指標》

既存住宅流通の市場規模

4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)

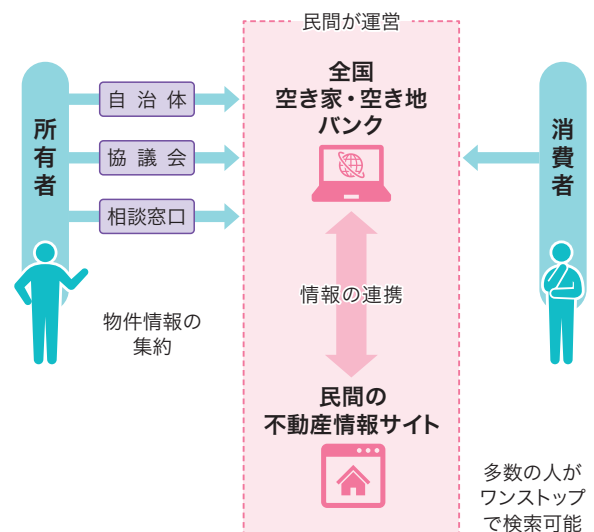
インспекションを受けた
既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5% (H26) → 20% (H37)

ど、さらに戸建てや共同住宅など様々なバリエーションがあります。また、住宅だけではなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくありません。

「空き家がこの先ますます増加することが見込まれている中で、使える空き家は使って、使用できない空き家については更地にすることなどによって、新しい活用場を考えるとということが基本スタンスです」(中田裕人・不動産課長)。そのために全国版空き家・空き地バンクの構築を図ります。現在、全国の自治体の約7割が空き家バンクと称するサイトを設けていますが、掲載件数が少なく、自治体ごとに仕様が異なっており一覧性がありません。そのため検索や比較検討がしづらいという課題を抱えています。空き家を活用したいという人と空き家の情報がうまくマッチングできていないのが現状です。そこで、自治体ごとのホームページで何度も検索する必要がなく、全国どこでも検索できて使い勝手が良い全国版の空き家・空き地バンクを創設することになりました。物件情報の掲載項目を標準化し、全国の物件がワンストップで検索でき

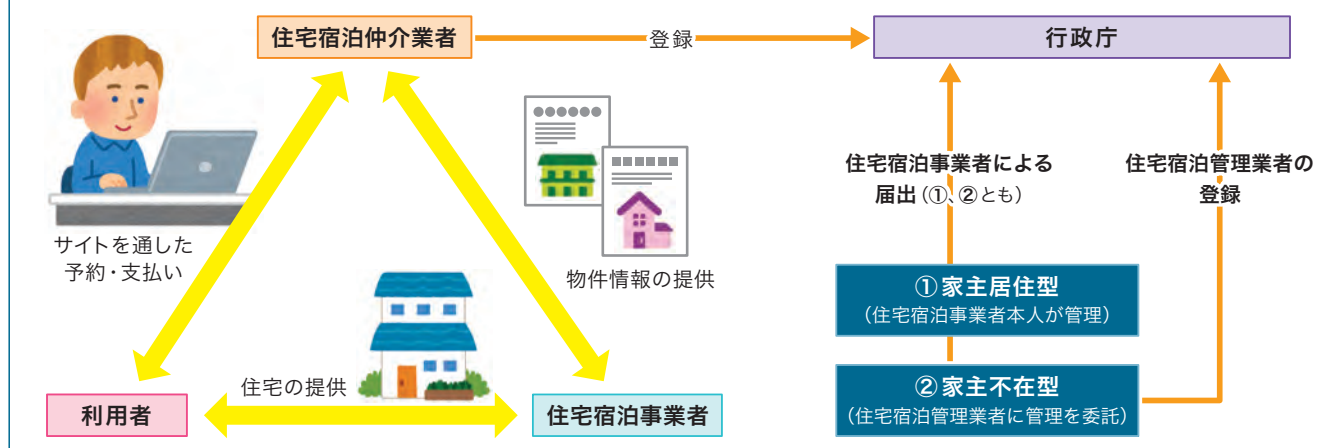
全国版 空き家・空き地バンクの構築

将来像 マッチングの可能性が増大



多様なニーズに応じた物件紹介など、
消費者サービスの向上を推進

民泊新法の制定について ▶ 新しいルールのか組み



るようにします。物件の特徴などによる条件検索によって、ニーズに応じた検索が可能な仕組みを導入します。「業界や自治体の意見を聞いて調整を進めながらできるだけ早く運用につなげます。民間のサイト事業者にも協力していただき、日本の総力を上げて対応していきます」(同)としています。

併せて、情報だけあっても活用がなかなか進まないため、各地域で業界団体と自治体と一緒に空家対策に取り組む活動を支援します。例えば宅建士が相談員になるとか、空き家バンクに載っている物件を活用するためにマッチング活動を行っている取組を後押ししていき、地域の空き家等の流通モデルの構築を目指します。

民泊の新たなルールを制定

空き家や空き別荘、マンションの空き室などの活用策として民泊サービスが注目されています。この民泊については、新たな法制度を制定するため、今通常国会に法律案を提出することになっています。

民泊サービスについてはここ数年、米国に本社を置くAirbnb(エアビーアンドビー)社が空き室を短期で貸したい人と、旅行者や観光客をマッチングさせるインターネットサイトによるビジネスを世界各国で展開しており、日本でも約3万件の登録物件があると言われています。空き室を旅行者などに仲介する行為自体は旅館業法の規制対象ではありませんが、サイトを通じて反復継続して有償で部屋を提供する者は旅館業法の許可が必要であるため、違法民泊が蔓延しているのが現状です。旅館業法では、衛生水準や宿泊者の安全性を

確保するため、施設の衛生基準や構造設備基準などを定め、営業者に対してそれを満たすことを求めています。

現行制度上で実施可能な民泊は、国家戦略特区の外国人滞在施設経営事業や農林漁業体験民泊業、イベント民泊があります。このほか、旅館業法上の簡易宿所営業の許可要件を満たせば、自宅の一部やマンションの空き室等を活用した民泊を行うことが可能です。

一方で、わが国は観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要や空き家などの有効活用による地域活性化などの要請に応えることが求められており、テロの防止や感染症拡大防止などの適正な管理と安全性の確保を図りながら、民泊サービスを活用していくためのルールづくりが求められています。

以上のような現状や課題などを背景に、民泊新法を制定することになりました。民泊の場所など実態を把握する仕組みを導入し、住宅の提供者や管理者等に対する適切な規制を課し、安全性や衛生面における適正な管理を担保することが新法の方向性です。

新しいルールのか組みでは、まずAirbnb社のような住宅宿泊仲介業者は国への登録が必要になります。住宅所有者は住宅宿泊事業者として届出を行います。住宅宿泊事業者は家主居住型と家主不在型に分かれ、家主不在型については、例えばアパートの1室を民泊にする場合、自分では管理できないため、新しく登録制度となる住宅宿泊管理事業者に管理を委託します。「住宅宿泊管理事業は、不動産業界の協力が必要です。民泊への対応を進めていただき、新たなビジネスチャンスとしての活躍を期待しています」(同)。

Interview

低価格物件をいかに流通させるかが 既存住宅流通活性化の肝

— 不動産業者が押さえておきたいこれからの市場



(株)リクルート住まいカンパニー
住まい研究所 所長

宗 健 氏



- ◆ 仲介手数料の引き上げが低価格物件を流通させる最大のポイント
- ◆ 都心部を中心に中古マンションの流通量はさらに伸びる
- ◆ 中小業者は地域に根付いた人脈が強み。大手との違いを活かし協力・研究を

低価格物件の手数料 引き上げが求められる

宅建業法の改正により媒介契約時にインспекションの活用を促すことになったわけですが、インспекションの導入により劇的に既存住宅の流通が増えるとは思えません。消費者の心理面を後押しする効果は大きいとは思いますが、インспекションそのものが起爆剤になることはないでしょう。それよりも、低価格の物件をいかに流通させるかが既存住宅流通を活性化させる最大のポイントだと考えています。

郊外部や地方都市で見られる200万円台～600万円台の低価格物件は、手数料収入が少ない割に手間がかかるので業者としては扱いにくいのが現状です。そもそも手数料が決められたのは昭和45年で、その当時に比べ、現在の不動産価格は数倍に上がっており、時代にマッチしていません。特に低価格の物件については手数料を引き上げるか、手数料についての補助を出すなどの措置を検討すべきでしょう。

私が着目しているのはこれから高齢者になっていく40歳代以降の動向です。平均寿命が80歳代となった

現在、60～65歳の定年後、家賃が払えない人が増えつつあります。持ち家は高齢になってからの家賃の先払いという意味合いもありますから、安い物件でもよいので持ち家を取得した方が賃貸より安心して高齢期を過ごせると思います。行政は低所得者向けに持ち家の取得に対する補助に取り組んでもいいのではないのでしょうか。

住宅の品質向上が 既存の流通を加速

1990年以降、住宅の品質はそれ以前と比べて格段に向上し、新築と既存の差が小さくなってきました。既存住宅の流通量が増えたのは品質の向上により、新築と既存の差が縮まってきたからです。都心部ではまとまった土地が少なく、新築供給が減少しているため、既存住宅しか選択肢がないエリアもあります。新築と既存の品質差が縮まった上に、新築供給が減っているため、都心部ではますます既存住宅は求められると見ています。ただ戸建ては建替えがしやすいので新築に流れやすく、マンションほど既存の流通量の伸びは大きくはないと思われます。

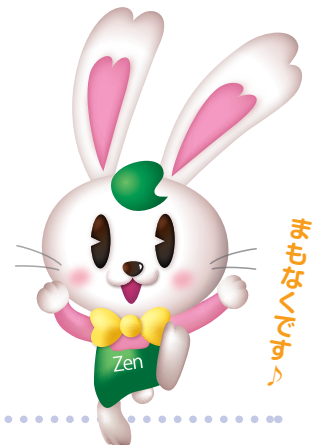
都心への人口流入は続いていますし、古い賃貸住宅も数多くありますから、賃貸住宅の更新は短期的には続いてもいいと思います。ただ、日本人の平均年齢は約47歳で、日本人の半数程度は50歳以上という年齢構成となっています。新しい家族を持ち、引っ越しをして住み替えるという行動が減少すると不動産の流通量も減少する可能性があります。

地域密着の中小業者の 強みを生かす

全日の会員は地元密着で、お祭りなどの行事にも顔を出して、地域住民を知っているということは強みです。大手では目が届かないところを地場の業者は知っています。消費者は困ったことがあれば地域密着で顔の見える業者に足が向きます。大手と地場の業者ではマーケットでの役割分担が違ってきているので、それぞれの強みを活かしながら、協力していくという新しい業界モデルがあってもいいと思います。お互いが協力して研究・協議しながら解決できる課題がまだまだ残されているのではないのでしょうか。

平成29年
4月3日

契約書・書式集と コールセンターが 全面リニューアル！



契約書・書式集リニューアルについて

ラビーネットのリリースに関連して、現在公開中の契約書・書式集が全面リニューアルされます。今回のリニューアルに際してのコンセプトとして、国土交通省ガイドライン(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)・国土交通省「賃貸住宅標準契約書」に完全準拠しています。また、「分かれ」取引時においても、本契約書を選択できるスタンダードな書式としての認知向上を目指しました。

契約書は、取引する不動産の種類や取引内容、取引当事者によって細かく分類しています。売買編は28書式、賃貸編は17書式を準備予定しています(2017年2月検討現在)。書式データは法令等の改正等に合わせ随時修正・最新版に更新していきます。



▲ダウンロードページ(現在作成中のため、イメージになります)

その他にも、媒介契約書や不動産の取引に関連する書式のバリエーションも併せて準備していきます。

操作性の向上

- 多くの文言を書き込めるよう、記入枠を大幅に拡大
- (エクセル版)直感的に操作できるよう、画面をカラーで色分け(印刷は白黒)、書式の作成方法や調査手法について適宜コメント(注釈)を挿入
- (エクセル版)重要事項説明書・契約書の書式ごとに1シートごとに集約。一度にまとめた印刷が可能

重要事項説明書									
買主					売主				
宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定に基づき、以下の不動産の各項目の内容について次のとおり説明いたします。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。 本書面には、説明内容をあらかじめ記載した事項がありますが、そのうち説明文の語の口欄に■印を付した記載内容が下記不動産について該当する説明です。■印のない口欄、または線で封じられた説明等は、関係ないことを示します。									
取引形態	☐ 売買・ ☐ 交換 ☐ 媒介・ ☐ 代理・ ☐ 売主				取引形態	☐ 売買・ ☐ 交換 ☐ 媒介・ ☐ 代理・ ☐ 売主			
免許証番号	第 号				免許証番号	第 号			
免許年月日	平成 年 月 日				免許年月日	平成 年 月 日			
主たる事務所の所在地					主たる事務所の所在地				
電話番号	()				電話番号	()			
商号または名称					商号または名称				
代表者氏名					代表者氏名				
登録番号	第 号				登録番号	第 号			
氏名	氏 名				氏名	氏 名			

▲直感的に操作できるよう、画面をカラーで色分け

事務所は事 務所所在地 電話番号	()
(1) 宅地建物取引業保証協会の社員	
宅地建物取引業 保証協会の 名称・所在地	全日本不動産協会(不動産保証協会)・ 全国宅地建物取引業協会連合会(全国 宅地建物取引業保証協会)加盟の不動産 会社は、こちらにチェック・記入しま す。
宅地建物取引業 保証協会の 所属地方本部 名称・所在地	

▲作成方法や調査手法について適宜コメント(注釈)を挿入

▼契約に必要な、契約書・重要事項説明書・関係書式を
1ファイルに集約

24	主たる	主たる
25	建物	建物
26	取引	取引
27	所在地	所在地
28	重要事項説明書	重要事項説明書
29	重要事項説明書	重要事項説明書
30	重要事項説明書	重要事項説明書
31	重要事項説明書	重要事項説明書
32	重要事項説明書	重要事項説明書
33	重要事項説明書	重要事項説明書
34	重要事項説明書	重要事項説明書
35	重要事項説明書	重要事項説明書
36	重要事項説明書	重要事項説明書
37	重要事項説明書	重要事項説明書
38	重要事項説明書	重要事項説明書
39	重要事項説明書	重要事項説明書
40	重要事項説明書	重要事項説明書
41	重要事項説明書	重要事項説明書
42	重要事項説明書	重要事項説明書
43	重要事項説明書	重要事項説明書
44	重要事項説明書	重要事項説明書
45	重要事項説明書	重要事項説明書
46	重要事項説明書	重要事項説明書
47	重要事項説明書	重要事項説明書
48	重要事項説明書	重要事項説明書
49	重要事項説明書	重要事項説明書
50	重要事項説明書	重要事項説明書
51	重要事項説明書	重要事項説明書
52	重要事項説明書	重要事項説明書
53	重要事項説明書	重要事項説明書
54	重要事項説明書	重要事項説明書
55	重要事項説明書	重要事項説明書
56	重要事項説明書	重要事項説明書
57	重要事項説明書	重要事項説明書
58	重要事項説明書	重要事項説明書
59	重要事項説明書	重要事項説明書
60	重要事項説明書	重要事項説明書
61	重要事項説明書	重要事項説明書
62	重要事項説明書	重要事項説明書
63	重要事項説明書	重要事項説明書
64	重要事項説明書	重要事項説明書
65	重要事項説明書	重要事項説明書
66	重要事項説明書	重要事項説明書
67	重要事項説明書	重要事項説明書
68	重要事項説明書	重要事項説明書
69	重要事項説明書	重要事項説明書
70	重要事項説明書	重要事項説明書
71	重要事項説明書	重要事項説明書
72	重要事項説明書	重要事項説明書
73	重要事項説明書	重要事項説明書
74	重要事項説明書	重要事項説明書
75	重要事項説明書	重要事項説明書
76	重要事項説明書	重要事項説明書
77	重要事項説明書	重要事項説明書
78	重要事項説明書	重要事項説明書
79	重要事項説明書	重要事項説明書
80	重要事項説明書	重要事項説明書
81	重要事項説明書	重要事項説明書
82	重要事項説明書	重要事項説明書
83	重要事項説明書	重要事項説明書
84	重要事項説明書	重要事項説明書
85	重要事項説明書	重要事項説明書
86	重要事項説明書	重要事項説明書
87	重要事項説明書	重要事項説明書
88	重要事項説明書	重要事項説明書
89	重要事項説明書	重要事項説明書
90	重要事項説明書	重要事項説明書
91	重要事項説明書	重要事項説明書
92	重要事項説明書	重要事項説明書
93	重要事項説明書	重要事項説明書
94	重要事項説明書	重要事項説明書
95	重要事項説明書	重要事項説明書
96	重要事項説明書	重要事項説明書
97	重要事項説明書	重要事項説明書
98	重要事項説明書	重要事項説明書
99	重要事項説明書	重要事項説明書
100	重要事項説明書	重要事項説明書

5. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限

1. 区域区分の説明

① 都市計画区域

i) 市街化区域

すでに市街地を形成している区域および今後10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、用途地域が定められます。建築物の建築は原則として可能ですが、建築できる建築物の具体的な用途等は、定められた用途地域により建築基準法等で規制されます。

ii) 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域とされており、原則として一般住宅は建築することができません。また、開発行為も原則として許可されず、用途地域も定められていません。ただし、例外的に開発許可をする場合には、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等についての制限を指定されることがあります。

iii) 非線引き区域(いわゆる白地地域)

市街化区域と市街化調整区域のいずれにも区分されていない(区域区分が定められていない)都市計画区域です。

② 準都市計画区域

都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築またはその敷地の造成が現に行われ、または行われると見込まれる一定の地域で、そのまま土地利用を整理なく放置すれば将来における都市の整備、開発、保全に支障が生じる恐れがあると認められる区域です。用途地域や風致地区等の土地利用の整理のために必要な都市計画を定めることができる区域です。

③ 都市計画区域外・準都市計画区域外

都市計画区域・準都市計画区域以外の区域です。

2. 開発行為にかかる場合

① 市街化区域

本物件は土地面積が1,000㎡(三大都市圏の一定の市街化区域は500㎡)を超えるため、建築物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、都道府県知事等から都市計画法第29条に定める開発行為の許可を得る必要があります。

② 非線引き区域

本物件は土地面積が3,000㎡を超えるため、建築物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、都道府県知事等から都市計画法第29条に定める開発行為の許可を得る必要があります。

▲不動産売買契約書類 記載マニュアル

『記載マニュアル』とは

不動産売買契約書類を作成する際に、重要事項説明書や売買契約書の特約をどのように記載するかについて、最新の法令等に基づいて基本的な文例をまとめたものです。



作成時の 利便性の向上

- 保証協会(含全宅連系)・供託所法務局データの全国版を提供
- 取引時に必要な関係書式もあわせてシートに連結(格納)
- 各地域の独自ルールにもきめ細かい対応と書式準備
- 文言テキストデータを収録(別添「不動産売買契約書類 記載マニュアル」)
- 取引関連書式も順次バージョンアップ

※画像は制作中のファイルになります。仕様が変更になることもあります。

※原則として、マイクロソフトオフィス2010版で作成しています。

操作に関するコールセンターの設置

契約書の作成時、エクセル、ワードの操作方法でご不明な点や、簡単なパソコンの操作方法をご案内するコールセンターを設置いたします。

TEL: 03-5761-4441

《コールセンター開設曜日・時間》

月・火・木・金 10時～16時 (年末年始・GW期間・お盆時期を除く)



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、インスペクション技術者は更新制

●登録講習団体の講習を受けた建築士で3年更新

国土交通省は、宅地建物取引業法改正に伴う建物状況調査(インスペクション)の施行に向け、インスペクションを行う「既存住宅状況調査技術者」の講習制度の枠組みを固めた。インスペクションを行う技術者は、国に登録された講習実施団体の講習を受けた建築士とし、3年の更新制とすることを検討する。

これまで国交省の既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づく任意の講習を受けたインスペクターであっても、宅建業法に基づくインスペクション技術者となるためには、建築士であり、国に登録する講習団体による講習を受ける必要がある。ただ、住宅瑕疵担保責任保険協会などが行う任意のインスペクション講習などで、同じ内容の講習を受けている場合、国の講習で科目の一部免除もある。講習団体の要件として、全国での講習の実施や、講習の受講資格と内容、修了者の情報公表、住宅居住者などからの相談窓口の設置などを求める。講習登録の申請時には、講習のカリキュラムや、内容の一部免除対象者と免除科目、講習修了者に関する情報の公開方法など概要を提出し、同省が登録の可否を判断する。

全国での講習実施に伴い補助も行う。補助は一律ではなく、場所や参加人数などを加味し、講習実施が難しい場合に重点的に行う方針。また、建物状況調査の結果を活用して、既存住宅売買瑕疵保険に加入できるよう調整を進めている。

都市緑地法などを改正へ、 空き地の緑化も促進

●都市農地の面積要件を300㎡まで緩和

政府は、都市緑地法等の一部を改正する法案を今通常国会に提出する。生産緑地制度(市街化区域内の保全農地)の面積要件緩和や、民間の空き地を緑地として住民に公開する制度の創設、公園内施設の収益の一部を公園整備へ充てて一体整備を促進する制度の創設を盛り込む。

改正法案の対象となるのは、生産緑地法と都市緑地法、都市公園法。現行の生産緑地制度では、農地保全対象は500㎡以上の区域とするが、これを各自治体が条例で300㎡を下限に緩和できるようにする。求められる都市農地規模は地域により異なるため、自治体の実情に合わせて判断できるようにする。併せて、農業だけでなく、直売所や農家レストランにも使えるように規制緩和する。営農意欲があっても生産緑地地区の指定が解除されてしまういわゆる「道連れ解除」にも対応する。公共収用された場合や、複数所有者からなる生産緑地地区で、一部所有者の相続・売却で解除された場合、残された生産緑地が面積要件を下回り解除されてしまうケースがある。これらに対し都市計画運用指針の改正を行い、指定を継続できるようにする。国交省はこれにより、生産緑地地区が解除されるケースの8～9割をフォローできるとみている。

所有者不明土地で自治体関与の管理促進

● 国交省、利活用ガイドラインを改定へ

国土交通省は、所有者の所在把握が難しい土地に関して探索・利活用のためのガイドラインを改訂する。司法書士や行政書士など専門家と連携する自治体のモデルケースや、自治体が利害関係者となって財産管理人選任申し立てを行う財産管理制度を活用した事例を追加する。

財産管理制度を活用するモデル事業では、新潟県長岡市や長野県信濃町などが挙げられる。長岡市は市道の本格的な整備事業化に伴い、用地取得をする際、固定資産税台帳や戸籍の調査、地元区長への聞き取り調査を行ったが、所有者が判明しない土地があった。そこで財産管理制度の活用を目指し、司法書士と協力し対策会議を行うなど専門家と連携する。信濃町でも同様に、地籍調査中に所有者の相続人がいない土地があることが分かり、境界立会の際の立

会人がいなくて筆界未定になる恐れがあった。そのため、財産管理制度の活用を検討し、司法書士と対策会議を開き、今後も必要に応じ随時開催する。ただし財産管理制度の活用には、利害関係人や財産管理人の選任、資金面、時間の問題など懸念される点もある。

このほか、所有者不明の土地を増加させない取り組みとして、市町村役所内への登記相談窓口の設置事例や、法務局と市町村の連携による登記促進事例も紹介する。各都道府県の司法書士会と連携し、法務局が作成した相続登記促進リーフレットの効果的な活用方法を検討する自治体も出ており、そうした事例を載せる。また、部署横断的な連携体制の構築や手続き漏れを防ぐワンストップ対応などで、死亡手続きの一覧化を図る事例も加える。

国交省、「代理納付」の活用を促進

● セーフティ住宅で市町村の対応義務づけ

国土交通省は、新たな住宅セーフティネット制度で、生活保護受給者の住宅扶助費を家主に直接支給する「代理納付」の活用を促進する。住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅の家主が代理納付の希望を市町村へ通知した場合、市町村には、生活保護受給者の状況把握と代理納付の判断を義務づける。

生活保護受給者の入居は、家賃滞納の不安など家主に懸念もある。そこで代理納付を促すことで家主の懸念を拭い、空き家を含め賃貸用住宅の提供と生活保護受給者の入居を支援する。これまで住宅扶助費の代理納付を認めるかどうかは、生活保護の実施機関である各市町村の裁量に任せており、代理納付を認めない市町村もあった。これを生活保護受給者が入居する物件家主からの通知により、市町村が対応を判断するよう改める。典型的なケースとして、過去に滞納があった生活保護受給者を想定しているが、新しく入居する生活保護受給者の代理納付など弾力的な運用も視野に入れる。対象は新たな住宅セーフティネット制度の住宅確保要配慮者向け登録住宅に限り、悪徳事業者や貧困ビジネスの懸念を解消する。

国交省、無電柱化へ埋設コストを低減

● 推進委を発足、撤去や新設の禁止も

国土交通省は、昨年12月に公布・施行した「無電柱化の推進に関する法律」を受け、無電柱化を推進するための工事の低コスト化を含めた方策や方向性を検討する。「無電柱化推進のあり方検討委員会」を設置し、無電柱化の推進に向けた短期的な施策と中長期的な施策をまとめる。

検討会では、①無電柱化に関する国民の理解や関心を高める広報活動や啓発活動の充実、②緊急輸送道路での電柱の新設禁止、③電柱や電線の設置の抑制と撤去、④低コスト化のための調査研究や技術開発、⑤工事のための関係者間の連携、⑥財政上、税制上の措置、などの観点から施策を検討する。関係者ヒアリングや論点整理を行い、春頃には短期的な施策について固め、その後、中・長期的な施策の検討に入る。

全国の電柱本数は毎年増え続け、近年は1年間に7万本のペースで増加中。道路の防災性能向上、通行空間の安全性・快適性確保、良好な景観形成などの観点から無電柱化推進に期待がかかるが、ロンドンやパリ、香港などが無電柱化率100%なのに対し、東京は23区に限っても7%と立ち遅れている。高いコストが要因の1つであるため、低コスト化のための技術マニュアルを年度内に作成する。

不動産業者のための
お役立ち知識

AtoZ

防災基礎知識編

Disaster Prevention Basic Knowledge

熊本地震現地調査から見る 住宅被害とその対策②

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。今回は前回に引き続き、ジャパンホームシールド株式会社の小尾英彰技術統括部地盤技術研究所所長に、現地調査から見る熊本地震の住宅被害とその対策について解説してもらいました。



ジャパンホームシールド株式会社
技術統括部 地盤技術研究所 所長
小尾 英彰 HIDEAKI Ono

擁壁崩壊による住宅被害が目立つ

熊本県の土壌は、阿蘇山の火山灰が厚く堆積しているロームと呼ばれるもので、地耐力があり住宅を建てるにはよいとされています。一方で、黒ボク・赤ボクと呼ばれる風化火山灰層は、地震動や風雨への耐性は低く、崩壊しやすいという面もあります。今回の熊本地震において、震源に近い益城町の中心部では、地盤のよい台地側に建物被害がとくに集中しており、このような地盤特性が被害拡大の原因の1つと考えられます。

擁壁の崩壊により、建物の新旧に関係なく大きな被害が発生していたことも今回の地震の特徴の1つです。現地では、土圧が小さい場合に用いられる練積み擁壁(間知ブロック)などが多く、これが強い地震動により崩壊し家屋に被害を与えたのです。練積み擁壁は、コンクリートブロックあるいは間知石を積み重ねた簡易な擁壁であるため、地震の揺れには弱いのです。揺れが起これば、崖とともに崩壊してしまいます。現地では、そうした擁壁崩壊に伴う住宅被害が目立ちました。

とくに古い擁壁がある物件は、気をつける必要があります。2m超の新しい擁壁だと建築の際に確認申請を出すのである程度安全と思われますが、1～1.5m程度の擁壁だと、申請を出さないで要注意ではないかと思います。

仮に擁壁が崩れても、住宅を杭で支えられていれば、住宅自体への被害はなんとか食い止めることはできます。いずれにしても、擁壁があるところは地盤的に弱いことが多いので、杭を打って住宅を支えることをお勧めします。また地震だけでなく、雨などでも崩れる可能性があります



擁壁に入った亀裂(熊本県益城町)



熊本城の石垣の一部にも被害(熊本県熊本市)



一部が崩落した擁壁(熊本県西原村)



一部が崩落した擁壁(熊本県西原村)

ので、擁壁際に住宅を建てる際には、杭打ちなどの対策が必要ではないでしょうか。それが難しければ、崖から、崖の高さと同じくらいの距離を離して住宅を配置することが望ましいと考えます。

崖地形と住宅被害に関して、台地側に被害が集中したことについては、まだよく分かっておらず、現在、研究中です。可能性としては、崖頂線付近での地震波の増幅や火山灰質土の層内ですべり、基盤構造などが影響していると考えています。

盛土や地割れなどによる被害も発生

盛土は、小規模であっても、強い

地震動に対しては脆弱で、被害が発生する可能性が高いので、注意が必要です。東日本大震災の際も、谷ごと大規模に崩れたケースなどがあり、非常に問題になりました。熊本は、谷埋め盛土などの大規模造成地はなかったので、それほど報じられていませんが、小規模な崩壊はいくつか発生しており、被害が見受けられました。盛土地盤では地割れの被害が多数発生していたほか、盛土造成地で谷に向かって擁壁が転倒していたケースもありました。

盛土は、人の手によってつくられた不自然な地盤であり、造成後わずか数年～数十年の時間しか経過していません。数万年規模の年月を経た自然の地盤に比べると非常に新しい

地盤で、地震などが発生するとどうしても被害が発生しやすくなります。

現地では、盛土のすべりにより地盤が沈下し、地割れが発生していたケースもありました。しかし、地盤が沈下しても、土の中にコンクリートの杭を打つ柱状地盤改良を行っていたので、家屋の被害は軽微だったというケースもありました。柱状改良が、地震に対して一定の効果を発揮した例だと思います。

盛土造成地は地震時の被害が大きくなりますから、住宅建築はなるべ

く避けた方がいいのではないかと思います。建築する場合は杭や地盤補強などの対策をとっておくことをお勧めします。

地割れに関しては、どこで発生するかが分かりませんので、これはどうしようもないというのが正直なところです。一般的には活断層に沿って発生するのですが、それ以外の場所でも発生しています。活断層から離れているから大丈夫だと安易に考えることはできないのではないのでしょうか。断層線と地表面の亀裂の位置は必ずしも一致するわけではないことを理解し、強い地震に対する備えが必要です。

地割れは、地面が2～3mずれてしまうわけですから、住宅の基礎がその上にまたがっていると被害は避けられません。また、地割れは必ずしも直線とは限りません。隣接する2



道路に入った亀裂(熊本県西原村)



道路に入った亀裂(熊本県益城町)

軒の住宅で、片方の住宅は地割れによって損壊しているのに、もう片方の住宅は全く被害を受けていないというケースも確認しています。

地盤トラブルを防ぐためにはまず情報提供が肝要

これまで、熊本地震の現地調査か

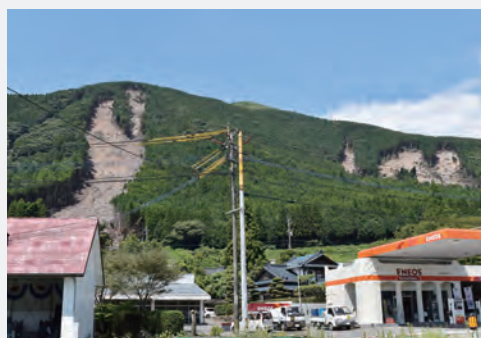
ら分かった建物や地盤に起因する被害の特徴を見てきました。では、地盤トラブルを防ぐためには、どのような対応をしていけばよいのでしょうか。

まず液状化に関しての対応です。1点目は、液状化について知ることです。資料調査や液状化調査により、その土地の液状化危険度を把握しておくことが必要です。そして、2点

目は、そうして知り得た液状化のリスクについて、顧客にしっかり伝えることがとくに重要です。前回も述べましたが、液状化の情報は、調べてもどうしても分かり得ない情報ではなく、自治体等の公表資料で簡単に調べら



崩落した崖地(熊本県南阿蘇村)



地震による崖崩れ(熊本県南阿蘇村)



地震による崖崩れ(熊本県南阿蘇村)



出典：国土交通省

熊本地震による土砂災害発生状況

土石流等

都道府県名	件数	人家被害		
		全壊	半壊	一部損壊
熊本県	54	—	—	—
大分県	3	10	3	—
合計	57	10	10	—

地すべり

都道府県名	件数	人家被害		
		全壊	半壊	一部損壊
熊本県	10	12	1	2

出典：国土交通省「熊本県熊本地方を震源とする地震について(第51報)」(平成28年12月14日作成)

がけ崩れ

都道府県名	件数	人家被害		
		全壊	半壊	一部損壊
佐賀県	1	—	—	—
長崎県	1	—	—	—
熊本県	94	—	—	1
大分県	15	—	1	2
宮崎県	11	—	—	3
鹿児島県	1	—	—	—
合計	123	—	1	6

れる情報です。将来、液状化が発生した場合のリスクヘッジとしても、とにかく事前の情報提供が最も重要なことだといえます。そして3点目として、液状化被害に備えることです。液状化被害の危険性が高ければ、対策を検討しなければなりません。地盤補強や地震保険などのさまざまな対策がありますが、当然、それに応じたコストがかかります。費用対効果を判断するのは顧客の考え方です。これも繰り返しになりますが、液状化のリスクを的確に伝えて、顧客がどう判断するのかをプロとしてサポートしていくことが重要なのだと思います。

崖や擁壁については、地震等に対し何も対策のとられていない崖や古い擁壁は、地震動に対して脆弱であることから、顧客に対し、しっかりと情報提供を行い、なるべく崖から離れた場所に建築する、杭で建物を支持するなどの対策を検討することが必要です。

盛土に関して、盛土造成地は地震による被害が大きく、住宅建設は極力避けた方が無難です。とくに谷埋め盛土は、地震により滑动崩落と呼ばれる大規模な崩落が発生する可能性があります。住宅建設を行う場合は、支持層まで達する杭状の地盤補強に

より、被害を低減できる場合もあります。

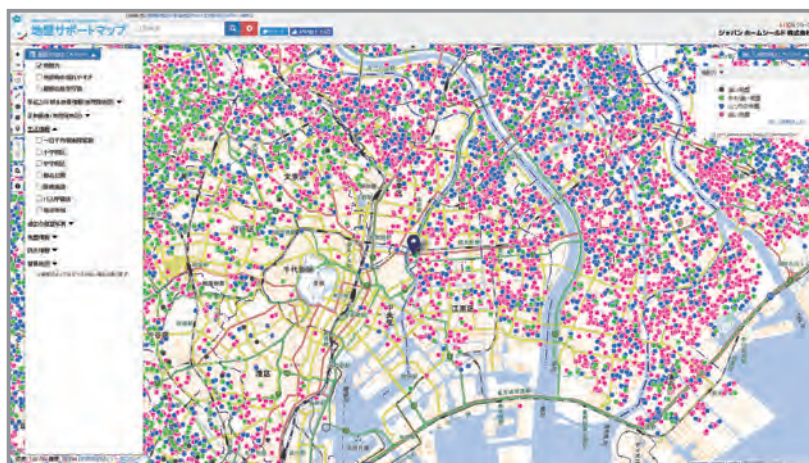
最後に、地盤や防災の情報収集の一環として、各自治体などが公表している災害情報マップなどに加え、

弊社が登録不要、利用料無料で提供している地盤サポートマップなどもぜひ活用していただければと思います。

column

地盤サポートマップとは

ジャパンホームシールド株式会社が提供する、Web環境を利用して見たいエリアの地盤情報や自然災害のリスク、生活情報を地図上で閲覧できるサービス。誰でも事前登録なしに無料ですぐに利用できます。同社が過去に行った調査物件の地盤データを地図上に落としこみ、一目でわかるようビジュアル化しているものです。例えば「建設予定地周辺の地盤が知りたい」という場合、住所入力で簡単に検索可能。近隣エリアの判定結果(直接基礎/改良工事のジャパンホームシールドによる判定結果)を表示します。調査前段階の判断材料として利用することができます。



地盤サポートマップで、東京周辺の地耐力の項目を選択して表示された画面(ジャパンホームシールドがこれまでに解析した地盤の評価結果を示したもので、土地の最大の地耐力を示すものではない)。

※写真撮影：不動産経済研究所



ところ変われば住宅も変わる!? 世界の集合住宅を訪ねる

世界各国それぞれの文化があるように、住まい方、そして住宅もさまざまな違いがあるものです。「集合住宅」という視点で世界各国の住宅を見ていきましょう。日本の住まい方、住宅づくりに生かせる新たなヒントが発見できるかもしれません。

AROビルディング ARO Building (ブカレスト)

(2013年9月23日撮影)



'Bucuresti, Romania, Bd. Gh. Magheru nr. 12-14, Blocul ARO-Patria, (ansamblu)' by Britchi Mirela available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Bucuresti,_Romania,_Bd._Gh._Magheru_nr._12-14,_Blocul_ARO-Patria_\(ansamblu\).JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Bucuresti,_Romania,_Bd._Gh._Magheru_nr._12-14,_Blocul_ARO-Patria_(ansamblu).JPG) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

DATA [AROビルディング]

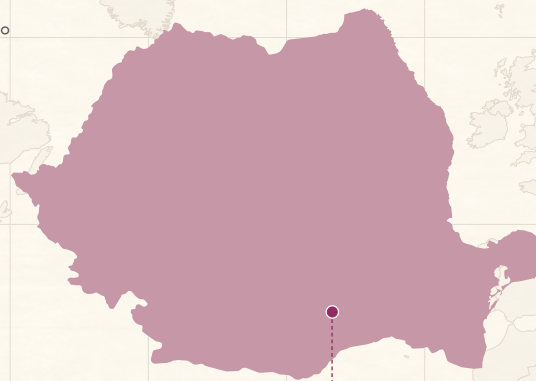
- ◆1931年完成 ◆10階建て ◆総戸数:73戸
- ◆賃貸(例):月額82,600円(3階/3部屋/92㎡) ※1ユーロ=118円換算

ルーマニアの首都ブカレストの北側、第1地区(人口約23万人)(地区番号は市の中心部から放射状に右回りに第1から第6まで振られている)の幹線道路に面した台形状の敷地に位置する10階建ての複合建物(1931年完成)。1階が商業施設と映画館、2階より上が住戸(総戸数73戸)。

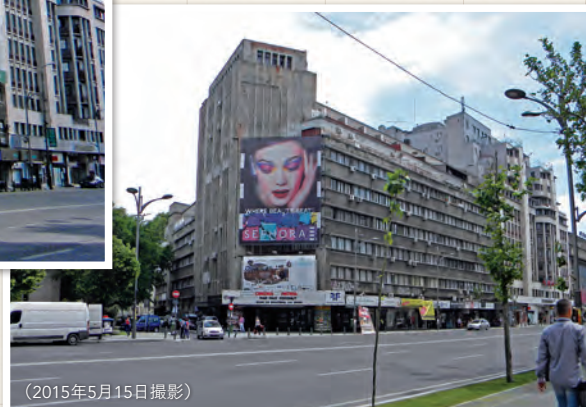
AROビルディングという名称は、施主の保険会社名 Asigurarea Românească に由来する。設計者はルーマニアのモダニズムの創始者として有名なホリア・クリヤンガ(1892年~1943年)。AROの設計コンペに優勝し、妻と弟らと協同でこの建物を設計。建物のコーナー部分の納まりを改善するために、何度か設計変更が行われ、最終的にはコンペ優勝時の形状とはかなり異

第16回

ルーマニア編



AROビルディング ARO Building
アスミタガーデンズ Asmita Gardens
(ブカレスト)



(2015年5月15日撮影)

'Bucuresti, Romania, Blocul ARO-PATRIA, B-II-m-A-19116 (2)' by Britchi Mirela available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Bucuresti,_Romania,_Blocul_ARO-PATRIA,_B-II-m-A-19116_\(2\).JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Bucuresti,_Romania,_Blocul_ARO-PATRIA,_B-II-m-A-19116_(2).JPG) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

なっている。妻の死後1931年に完成。2階以上の張り出した部分は、映画館の入り口であることを強調しているだけでなく、都市景観との調和を生み出そうとしている。また、歩行者を落下物から保護するという機能的な役割だけでなく、街路に対して水平方向の動きを演出している。

現在、外壁コンクリートの一部が剥離するなど、かなり老朽化が進んだ状態にある。そこで劣化状況を隠すためにしばしば外壁の一部が大きな垂れ幕で覆い隠される(左写真参照)。

間取りの一例は、ディスプレイや食器洗浄機が付いたオープンキッチン、トイレ付バス、3部屋。3階にある92㎡で月額賃料82,600円(1ユーロ=118円換算)。

マンション選び研究所 代表

武内 修二 TAKEUCHI Shuji

10年間で4,500枚以上のマンション・チラシを“読破”したマンション・チラシ研究家。長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測(<http://1manken.hatenablog.com>)」の管理人。一級建築士。



アスミタガーデンズ Asmita Gardens (ブカレスト)

AROビルディングから南東に約16km下った第4地区(人口約30万人)、バカレシュティ通りとグラディツェイ通りとの交差点近く、人口湖バカレシュティ湖のほとりに建つ、7棟からなる高層共同住宅(総戸数765戸、2009年完成)。

約6,000㎡の商業施設を含むこの建物群は7棟(17階建て5棟、21階建て1棟、25階建て1棟)からなる。25階建ては、ブカレストで最も高い住宅建物。

共用施設は、ジャグジー付きの3つの浴槽、フィンランド式サウナ、ハンマーム(中東全域に広く見られる伝統的な公衆浴場)、赤外線サウナ、ミストシャワーとい

った温浴施設のほか、ジム、エアロビクススタジオ、温水プールといった運動施設が設置されている。

総戸数765戸は、次のように5タイプの間取りに分けられている。ワンルームタイプ(70戸)、2部屋タイプ(332戸)、3部屋タイプ(296戸)、4部屋タイプ(60戸)、最上階のペントハウスタイプ(7戸)。

間取りタイプ別の価格(例)は、ワンルームタイプ(47㎡)約732万円、2部屋タイプ(72㎡)約1,169万円、3部屋タイプ(127㎡)約1,529万円、4部屋タイプ(144㎡)約2,112万円、ペントハウスタイプ(194㎡)約4,012万円(1ユーロ=118円換算)。

■ DATA[アスミタガーデンズ]

- ◆ 2009年完成
- ◆ 17階建て5棟、21階建て1棟、25階建て1棟
- ◆ 総戸数: 765戸
- ◆ 分譲価格(例):
 - 約 732万円(ワンルームタイプ / 47㎡)
 - 約 1,169万円(2部屋タイプ / 72㎡)
 - 約 1,529万円(3部屋タイプ / 127㎡)
 - 約 2,112万円(4部屋タイプ / 144㎡)
 - 約 4,012万円(ペントハウスタイプ / 194㎡)

※1ユーロ=118円換算



'Asmita Gardens' by Mihai Petre available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Asmita_Gardens.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.



'Delta Vacaresti, Lacul Vacaresti, Bucuresti' by Mihai Petre available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Delta_Vacaresti,_Lacul_Vacaresti,_Bucuresti.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

税務相談

Vol.012

《《《 不動産お役立ちQ&A

平成28年度改正
贈与税の配偶者控除に係る
添付書類の見直し

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

贈与税の配偶者控除について、平成28年度税制改正による添付書類の見直しに関して教えてください。

Answer

贈与税の配偶者控除の適用を受ける場合の添付書類について、(いつの時点のものか明らかでない)居住用不動産の登記事項証明書から、所有権の移転登記後の登記事項証明書や贈与契約書等、その居住用不動産を取得したことを証する書類に改められました。

贈与税の配偶者控除の概要

贈与税の配偶者控除とは、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、専ら居住の用に供する家屋やその敷地等(以下、「居住用不動産」)又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合において、一定の要件を満たすときは、暦年課税の贈与税の計算上、基礎控除額110万円のほかに最高2,000万円まで課税価格から控除できる制度をいいます。

贈与税の配偶者控除の適用を受けるためには、次の要件を満たすことが必要です(相続税法(相法)21条の6第1項、第2項)。

(1)婚姻の届出をした日から贈与を受けた日までの期間(相法施行令4条の6、以下「婚姻期間」)が20年以上の夫婦間で贈与が行われたこと。

(2)配偶者から贈与された財産が、贈与を受けた個人が住むための国内の居住用不動産であること、又は居住用不動産を取得するための金銭であること。

(3)贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産又は贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること。

(4)同じ配偶者からの贈与について、過去に贈与税の配偶者控除の適用を受けたことがないこと。

(5)贈与税の申告書に、次の書類を添付すること。

①受贈者の戸籍の謄本又は抄本(居住用不動産等の贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成されたものに限ります。)

②受贈者の戸籍の附票の写し(同上)

③控除の対象となった居住用不動産に関する登記事項証明書

被相続人から相続や遺贈によって財産を取得した人が、
相続開始の年に被相続人から財産の贈与を受けていた場合
の相続税及び贈与税の取扱い

被相続人から相続や遺贈によって財産を取得した人が、相続開始の年に被相続人から財産の贈与を受けていた場合には、原則として、その贈与を受けた財産について相続税の課税価格に加算される(相法19条1項)ため、これに対応する措置として贈与税はかかりません(同21条の2第4項)。

しかし、個人が相続開始の年に婚姻期間が20年以上である被相続人から、贈与により取得した居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭(以下「居住用不

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。



動産等」)について、過去にその被相続人からの贈与について配偶者控除を受けていないときは、その居住用不動産等のうち、贈与税の配偶者控除があるものと仮定して控除される部分(「特定贈与財産」)は、相続税の課税価格に加算されず、相続税の対象となりません(相法19条第1項かつ書)。

相続税の対象とされない特定贈与財産について、受贈者は贈与税の申告をする必要がありますが、その特定資産について贈与税の配偶者控除の適用要件を満たしている場合には、その適用を受けることができます(同21条の6第2項)。

平成28年度税制改正の内容

(1) 贈与税の配偶者控除に係る添付書類等の見直し

贈与税の配偶者控除の適用を受ける場合、平成28年度税制改正前では、居住用不動産の登記事項証明書を申告書に添付する必要がありました。ただし、この贈与は夫婦間の財産移転であることから、所有権の移転登記を行っていない事例や、改正前の規定では所有権の移転登記後の登記事項証明書の添付までは求められるものになっていなかったことにより、贈与者名義のままの登記事項証明書が添付される事例があり、居住用不動産の取得の事実を確認できない事例もありました。

そこで平成28年度税制改正により、この添付書類が、(いつの時点のものか明らかでない)居住用不動産の登記事項証明書から、所有権の移転登記後の登記事項証明書や贈与契約書等、その居住用不動産を配偶者が取得したことを

証する書類に改められました(相法施行規則9条2号、財務省「平成28年度税制改正の解説」546頁)。

(2) 特定贈与財産を贈与税の課税価格に算入する場合の申告書添付書類

上記2のとおり特定贈与財産が贈与税の課税価格に算入され、相続税の課税価格に算入されない場合における、相続税の申告書に添付する書類等についても、上記にあわせて同様の改正が行われました(相法施行規則1条の5第2項)。

(3) 適用関係

上記(1)の改正は、平成28年1月1日以後に贈与、相続又は遺贈により取得する財産に係る贈与税について適用されています(改正相法施行規則附則2条第2項、第1項)。



ポイント

●民法上、贈与は当事者の一方(贈与者)が、自己の財産を無償にて相手方(受贈者)に与える意思を表示し、相手方が受諾することによって成立する契約とされます(民法549条)。贈与による意思表示の方法には、口頭による贈与契約と書面による贈与とに分類され、書面による贈与については、贈与契約の成立した時をもって贈

与があったものとされます。

●平成28年度改正により、受贈者が居住用不動産を取得したことを証する書類として贈与契約書を添付する場合には、贈与の事実及び成立の日を明確にするため、念のためその契約書に公証人による確定日付の付与(手数料700円)を受けておく方がよいと考えます。

賃貸管理
ビジネス

Vol.012

《《《 不動産お役立ちQ&A

適正利益を図る管理料率の考え方

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

管理会社として頂く管理料率について、どのような物件でも一律ということに違和感があるのですが。

Answer

物件ごとに、得られる「利益」とかかる「経費」を計算してみましょう。そこから、適正な利益を得られるような管理料率を逆算してはいかがでしょうか。物件ごとに管理料率を変えるという考え方です。

賃貸管理業務に対する主たる報酬は、オーナーから頂く管理料です。この管理料は家賃の〇〇%となっていることが多く、全国平均としては5%あたりではないかと思えます。このような設定の場合、家賃が高い物件からは多くの管理料、低い物件からは少ない管理料となります。しかし、その管理業務にかかる管理会社の手間やコストはあまり変わらないのではないのでしょうか。また、家賃が同じであっても、更新事務手数料取得の有無や保険取り扱いの可否など、管理料以外の要素によっても管理会社の利益は変わってくるはずです。

我々管理会社は管理物件の増減に一喜一憂しがちですが、管理物件ごとの利益に対する意識は意外と希薄です。管理業務全体で黒字なので、物件ごとの損得は「まあいいだろう」となっていることが多いように感じます。大切なのは、適正な利益を得られる管理物件が増えることであって、管理物件の増加そのものではないはずです。

また、適正な利益があればこそ、安定した管理サービスをオーナーに提供し続けることができるのではないのでしょうか。

現在、グループ会社であるアートアベニューでも取り組みをはじめている、適正(目標)利益から逆算する管理料率設定の考え方を紹介させていただきます。

図表1に、3つの物件を例として挙げました。説明を簡単にするため項目を絞っていますが、実際には図表3のように多くの項目を考慮して計算をしています。この考え方を簡単に説明すると、物件ごとに、得られる粗利から管理に必要な経費を引いて利益を求め、目標とする利益率(営業利益÷粗利)から管理料率を逆算するという方法です。

物件Aで説明をしていきます(事例の数値は参考値のため、実際の数値とは異なります)。

物件Aは、総戸数10戸、平均家賃8万円です。予想稼働率は90%、総戸数に対する年間の平均解約戸数の割合は25%です。空室を成約

する度に家賃0.5ヶ月分の募集管理料をオーナーより頂けます。入居者向けの保険はオーナーが保険代理店のため当社では扱えません。原状回復工事も、オーナーの指定業者があり自社で施工できません。管理にかかる経費は、人件費が3,000円/戸、事務所費が210円/戸、その他販管費が1,800円/戸です。これらの経費は、実際にかかっている金額を、現状のスタッフで管理可能な戸数で除して求めると良いでしょう。

図表2は年間の収支予測です。物件Aでは、年間の粗利が65万3,824円、経費が60万1,200円なので、差し引き5万2,624円の利益です。会社が目標とする利益率を8%とすると、管理料率は6.41%以上にしなければ目標利益率を達成できないとの結果になりました。エクセルでこのような逆算から答えを求める場合は、「ゴールシーク」という機能が便利です。「データ」タブから、「What-if分析」→「ゴールシーク」と選択します。

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1 物件情報／運用情報、管理条件、経費

運用情報	物件情報			
	物件A	物件B	物件C	
	戸数	10	10	10
	平均家賃額	¥80,000	¥80,000	¥150,000
管理条件	運用情報			
	物件A	物件B	物件C	
	稼働率	90%	95%	90%
	解約率	25%	25%	25%
月額経費	管理条件			
	物件A	物件B	物件C	
	募集管理料	家賃 0.5 ヶ月	家賃 1.0 ヶ月	無
	保険代理店	無	有	有
月額経費	支出項目			
	物件A	物件B	物件C	
	年間保険代理店手数料／戸	¥0	¥2,500	¥2,500
	保険加入率	90%	95%	90%
月額経費	支出項目			
	物件A	物件B	物件C	
	原状回復工事の施工	オーナー指定	自社	オーナー指定
	平均原状回復工事粗利額／戸	0	¥10,000	¥0
月額経費	月額経費			
	物件A	物件B	物件C	
	人件費／戸	¥3,000	¥3,000	¥3,000
	事務所費／戸	¥210	¥210	¥210
月額経費	月額経費			
	物件A	物件B	物件C	
	その他販管費／戸	¥1,800	¥1,800	¥1,800
	※支出項目の金額は、管理物件1戸当たりに必要な額			

図表2 年間収支計算および管理料率

		物件 A	物件 B	物件 C	備考
年間粗利	管理料収入	¥553,824	¥407,664	¥633,420	戸数×平均家賃額×稼働率×管理料率
	募集管理料	¥100,000	¥200,000	¥0	戸数×平均家賃額×解約率×募集管理料
	保険代理店手数料	¥0	¥21,375	¥20,250	戸数×稼働率×代理店手数料×加入率
	原状回復工事	¥0	¥25,000	¥0	戸数×解約率×平均原状回復工事粗利額
	粗利合計	¥653,824	¥654,039	¥653,670	
年間経費	人件費	¥360,000	¥360,000	¥360,000	人件費/戸×戸数×12ヶ月
	事務所費	¥25,200	¥25,200	¥25,200	事務所費/戸×戸数×12ヶ月
	その他販管費	¥216,000	¥216,000	¥216,000	その他販管費/戸×戸数×12ヶ月
	経費合計	¥601,200	¥601,200	¥601,200	
営業利益(粗利－経費)		¥52,624	¥52,839	¥52,470	
目標利益率		8.05%	8.08%	8.03%	会社として目標とする利益率(利益÷粗利)
月額管理料率		6.41%	4.47%	3.91%	目標の利益率を達成するための管理料率

営業利益率のセルの計算結果を8%にするために、管理料率のセルの値をいくつに変化させれば良いか?というコマンドを実行すれば答えを導き出してくれます。

物件Bは、平均家賃や戸数、かかる経費も物件Aと同じです。違いは、予想稼働率が95%、募集管理料が家賃1ヶ月分、保険を自社で取り扱える、原状回復工事を自社で施工できることです。この違いにより、物件Bでは管理料率4.47%で目標利益率を達成できます。言い換えれば、物件Bのオーナーには管理料率4.47%で管理提案をできることになります。

図表3 管理料設定の計算において考慮する項目

物件情報	備考			
	物件A	物件B	物件C	備考
	総戸数、平均専有面積、平均家賃、稼働率、年間平均解約率 など			
	新規成約毎に得られる報酬(礼金、募集管理料、仲介手数料等)、更新料・更新事務手数料の取得有無、保険の取り扱い可否、原状回復工事や小修繕工事の施工可否、鍵交換作業の有無 など			
管理条件	管理条件			
	物件A	物件B	物件C	備考
	人件費、現状の組織体制で可能な管理戸数、事務所費用(賃借料など)、人件費・事務所費以外の経費(細かく分類できる場合は、項目別に分ける) など			
	※支出項目は、管理業務に関わる金額のみを計算(例:売買部門の人件費などは、計算から除外)			
支出項目	支出項目			
	物件A	物件B	物件C	備考
	人件費、現状の組織体制で可能な管理戸数、事務所費用(賃借料など)、人件費・事務所費以外の経費(細かく分類できる場合は、項目別に分ける) など			
	※支出項目は、管理業務に関わる金額のみを計算(例:売買部門の人件費などは、計算から除外)			

これらの要素をもとに、目標の利益率(または利益額)を達成する管理料率を計算

物件Cは、募集管理料もなく、原状回復工事も自社施工できません。保険のみ自社で扱えます。しかし平均家賃が高いので管理料率3.91%で目標利益率を達成できます。平均家賃が高く人気のある物件は、他社との管理受託競争になりがちですが、このような計算か

ら競争力のある管理料率を提示できれば、管理受託の促進にも繋がるのではないのでしょうか。

継続的に上質な管理をオーナーに提供するためにも、適正な利益を得られる管理条件を「物件毎に設定する」という考え方を取り入れてみてはいかがでしょうか。



ポイント

- 各管理物件から、適正な利益が得られる管理料率(管理条件)とすることが大切です。
- 物件や管理の条件、オーナーとの関係などによっても、管理会社の収入や経費に違いが生じるこ

とを理解しておきましょう。

- 適正利益から逆算して、物件ごとの管理条件を設定することで、良い物件の管理受託促進にも繋がるはずです。

2017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学習法について、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/UCDSNXIIQyGjGhcsypp3T-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12講 『比較』で理解する

最終講

さて、月刊不動産誌上講座として一年間「宅建出題点精講」を書かせていただきました。今回が最終回です。

今後みなさんが学習するにあたり簡単に使える技術をお話します。

比較する

一つのテーマを学習するときに、できるだけ他のテーマと比較しつつ理解していきましょう。最近是比较問題がよく出題されていますので、知識学習の段階からテーマ間の相違点を意識しておくことは有用な学習方法です。借地借家法と賃貸借の相違点や、都市計画法や建築基準法で出てくる面積などの数字の異同などは毎年のように訊かれています。

比較するときにはどういう観点から整理するのが学習のポイントになります。

たとえば

35条書面・37条書面の学習において「時間」という観点から見てみます。時間軸の中心にくるのは契約時点です。

35条書面は重要事項説明書面と言われるもので、物件を取得しようとする者にその物件を取得するか否か(契約するか否か)の判断材料として、重要事項を説明するために交付されるものです。とすれば、当然「契約時点よりも前に」交付されるということになります。

それに対して、37条書面は契約書面と呼ばれるもので、契約した内容について後々の紛争防止のために作成されるものですから、当然「契約時点の後に」交付されるということになります。ちなみに、いつまでも交付されないのであれば不都合を生じますので、契約締結後「遅滞なく」交付しなければならない、とされています。

このように「時間」という観点から35条書面・37条書面を整理し理解します。

そして、ここに知識を肉付けしていきます。

35条書面はその書面を交付した上で、宅建士という有資格者が説明しなければならないとなっています。逆に、37条書面は合意した契約内容を書面に起こしておくものですから、その合意した内容について契約後に説明する必要はありません。

このように一つの観点から体系的に理解したものは、その後の知識学習でも使いやすい土台の知識として機能します。

「体系的理解」の効用

このように比較して理解した知識を、次の段階で「暗記」していくことになります。当然体系的に理解したものは覚えやすいですし、その後忘れにくくなります。

なお「体系的理解」と「暗記」は知識の習得において両輪ですから、バランスよく築いていくことを念頭においてください。「理解」をおろそかにして「暗記」に逃げるのはあまりおすすめできません。

最後に

どういう観点から比較するか。そこが一番、学習のセンスが問われます。

色々な角度から学習してみて自分なりの観点から補助線を引いてください。今まで理解できなかったものがちょっとの工夫で腑に落ちるポイントが見つかるようになります。効率的な学習ができる人はこの補助線の引き方がうまいのが特長です。

全国のみなさまの合格を祈念しております。がんばってください。

動画で
CHECK

YouTubeチャンネル 渋谷会 宅建ミニ講義

月刊不動産3月号 誌上講座 【宅建出題点精講】 第12講 『比較』で理解する【#142】

宅建動画の渋谷会 <https://youtu.be/XFYLvZVnEOU>

第24回

不動産管理の
英語⑪

春が近づき引っ越しシーズンとなります。賃貸借契約も更新や終了の機会が増えそうです。契約者が外国人の場合のやりとりを想定してみましょう。今回は以前契約したマシュー氏が帰国することとなり契約終了となりました。さて、この「不動産 in English」は今回が最終回となります。2年間お読みいただきありがとうございました。またどこかでお会いいたしましょう！

【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。



マシュー・キング
米国出身。外資系企業の日本駐在員。

契約の終了

このたび帰国いたします。つきましては契約期間中ですが、賃貸借契約を終了したいと思います。

I will be returning to my home country. Although I am still in the middle of my contract term, I would like to end the lease agreement.



マシュー

【今月のKey words & Key phrase】

end the lease agreement

▶ 契約を終了する

middle of my contract term

▶ 契約期間中

cancellation notice

▶ 解約申し出

restore to its original condition

▶ 現状回復する

electricity, gas and water services

▶ 電気、ガス、水道

【解説】

賃貸借契約の終了における諸事項では日本人同士でも誤解が生じる場合があります。外国人の方との場合は更に細かなコミュニケーションを取って理解していただく必要があります。特に現状回復費用に関しては国により制度慣習が異なりますので、敷金にあたる「security deposit」から差し引く場合の根拠を明確に示し、トラブルを未然に回避することが望ましいです。



Yuki

契約に従い途中解約は1カ月前の申し出となりますので、本日より1カ月後の3月末日での退去となります。

According to the contract, one month's cancellation notice must be provided. This means that you can move out one month from today which is the end of March.



Yuki

お部屋を現状回復する必要がありますので、引き渡しの際にはお立ち会いいただいて、部屋の状況を確認します。大きな傷みや汚れがない場合は敷金の範囲で清算されます。電気、ガス、水道の解約手続きはご自身で行っていただきます。

The room must be restored to its original condition. You must be present on the move-out day so that we can check the condition of the room together. If there are no large marks or dirt, the deposit will be returned. Please make arrangements to cancel the electricity, gas and water services.



マシュー

わかりました。部屋の立ち会いは私が行います。その他の手続きは秘書が行います。

Okay. I will attend the move-out inspection. The other procedures will be done by my secretary.

【AI（人工知能：Artificial intelligence）&不動産テックによる不動産業務の変化と今後の対応】

「あと10年で『消える職業』『なくなる仕事』」に不動産ブローカー（仲介業）が取り上げられました。AIディープラーニングは進化を遂げており、今後は不動産業界でもリアルエステートテクノロジー（不動産テック）の実用化が急速に進むと思われます。テクノロジーが進めば単純業務は機械が担当し、人間にはよりクリエイティブな業務が期待されます。本連載で学んでいた英語や宅建の知識を活用できる人材が求められることとなります。「日々学習」を今後も是非お進めください。

【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

岐阜県
本部安心安全な取引ができ、
社会貢献できる業者を育成します高山祭や古川祭などの
「山・鉾・屋台行事」

「山・鉾・屋台行事」がユネスコ無形文化遺産に登録されることが決まりました。岐阜県内には高山祭の祭り屋台、古川祭の起し太鼓、大垣祭の鉾が該当します。また、関市では鎌倉時代から伝わる鍛冶の技「古式日本刀鍛錬」が有名で、こちらも多くの観光客が訪れます。

地元のグルメでは鮎などの川魚が名産です。ナマズは飛騨地方では「河ふぐ」と呼ばれ、刺身や唐揚げなどで食べられています。



高山祭りの絢爛な屋台

地方では地価の下落は免れない

不動産の価格は大都市の地域を除いて下落しており、岐阜エリアも人口減少による地価の下落は免れないと思います。その要因として土地所有に対する負担の増加も考えられます。岐阜県庁付近の農地の固定資産税はここ数年で1反当り20万円に上昇しており、稲作を行っても、その税金分が赤字になります。数年前

は賃貸や売却に消極的であった地主さんも、最近ではいとも簡単に貸したり、売却される方が増えてきました。つまり土地の所有に対する負担の増加が、供給を増加させ、地価や賃料の下落を加速させる要因となっているのではないのでしょうか。

媒介報酬額の上限の緩和を

最近の傾向として契約価格が1,000万円以下の取引が増えており、現制度では特に地方の業者は経営的に成り立っていかなくなります。地方では土地取引の減少に加え、不動産価格も下落しています。その一方で消費者契約法の施行など媒介業者の責任、契約リスクは増しています。媒介報酬額の上限の緩和を強く求めます。

国は空き家対策を進める一方で、所得税の税額控除などで住宅建設を積極的に推し進める対策という真逆の政策をとっています。私は「実際に住まなくなった空き家に対して固定資産税の特例である6分の1優遇税制を廃止する」という法制度を設け、所有者にインセンティブを与え、自主的に住宅の利活用を考えてもらうことで空き家解消の動きが活発になるのではないかと考えます。

安心・安全な不動産取引が
出来る業者を育成する使命

宅建業法の改正により、不動産業者の果たすべき責任は大きくなりま

した。岐阜県本部ではその改正を受けて、役員会で研修内容を熟考し、さらにアンケートで受講者の意見を踏まえてプログラムを練り上げています。会員に安心安全かつ適正な取引を消費者に行って頂くために研修の充実に力を注ぎ、会員の資質向上を目指しております。

昨年は岐阜県士業連絡協議会に入会させていただくことができました。そんな中で、我々不動産業者は、民法や借地借家法などの法律に加え、登記の手続きなどの知識を「広く」持ち、不動産取引に関わるお客様の橋渡し役として「お手伝いをさせていただく」精神で、不動産取引の専門家として社会貢献に推進する機会を得ることができました。

岐阜県本部 本部長
浅野 勝史氏

(公社)全日本不動産協会岐阜県本部

〒500-8451

岐阜市加納上本町3-23

全日岐阜会館

TEL: 058(272)5968

FAX: 058(276)0311

愛知県 本部

人と人とのつながりで 新たな商機を切り拓きます

見どころいっぱい、 農産物も豊富な愛知県

愛知県は名古屋城や小牧城など名城があり、商売の神様である豊川稲荷もある活気ある商都です。その一方で知多半島、渥美半島と2つの半島に囲まれていることから災害も少なく、穏やかな内海を見ることができます。渥美半島の田原市で生産されるキャベツは海風の影響もあり、甘くて柔らかいと有名です。また、豊橋市は大玉で歯ごたえのある果肉が特徴の次郎柿の栽培面積が日本一です。

地元のグルメでは味噌煮込みうどんが有名です。またウナギの養殖がさかんで、ひつまぶしも郷土食として好まれています。愛知県は山、川、海があり、自然豊かな場所です。「いっぺん来てみてちょ～よ!」とお国言葉でアピールしたいですね。



豊川稲荷の狐塚

エリアによって価格に濃淡

県内の不動産市況は、名古屋と尾張は活況ですが、それ以外のエリアはそれほどよくありません。自動車メーカーなどの大企業があり、就

労人口は増加傾向にあるものの、下請け企業の末端までは潤っていない印象です。特に若者の貯蓄額は増えていないのではないのでしょうか。

岡崎以西では分譲戸建てが3,000万円台ですが、東三河では1,000万円台まで価格を下げないと商品にはなりません。エリアによって消費者の年収は200万円ほど差があるので、マーケットをにらんだ価格設定を行う必要があります。また最近では低価格で消費者を引き付ける戸建て分譲業者が愛知県内に進出し、戸建分譲業者の競争が激化しています。戸建て分譲業者にとっては厳しい状況です。

人と人とのつながりが 新たな商機を生む

当本部を含む中部・北陸地区協議会は、各地方本部の事務職員を含めた勉強会や親睦会を行い、地区全体で各県本部の職員を育てていくという方針で取り組んでいます。各県本部の横の連携を強め、お互いがバックアップをしやすい関係になることで組織を強化できると考えています。

当本部の会員に対しては、愛知県本部の7支部の役員が一同に会する名刺交換会を昨年初めて開催しました。女性部会や青年部会についてもメンバーが集まって情報交換ができる機会を設けていきたいと考えています。当本部には建築や設計を業とする会員もいますので、人とのつながりが商機を生み出し、腹を割って

話すことでより深い情報をお互いを得ることができます。

期限付きの軽減税率は恒久化を

毎年のように住宅取得に伴う減税などの期限付きの税制が更新されますが、そういった軽減税率は恒久化してほしいと思います。私は本音で人と人が交流し、議論することが大事だと思っています。地域や住民が幸せになれるようお互いの立場を越えて歩み寄る姿勢が重要です。対話を重ねながら仕事をしていると思わぬところで縁があって、新しい出会いやチャンスに巡り合うこともあります。不動産業を活性化するのも対話が重要だと痛感しています。



愛知県本部 本部長
山口 敬一氏

(公社)全日本不動産協会愛知県本部

〒460-0008

名古屋市中区栄5-27-14

朝日生命名古屋栄ビル4階

TEL: 052(241)0468

FAX: 052(242)3577

地方本部長に聞く

鳥取県
本部会員増強に向け、
意識・資質の向上を目指します「蟹取県」「砂丘」、
自然の恵みがあふれる鳥取

鳥取県は豊かな自然に恵まれており、北は青く澄み渡る日本海に面し、ユネスコ世界ジオパークに認定された山陰海岸のほか、鳥取砂丘、中国地方の最高峰・大山など見どころがいっぱいです。さまざまな農産物や新鮮な海の幸が水揚げされており、水溫技術を生かした食品の加工も盛んです。農産物では国内生産の約半分を占める二十世紀梨、砂丘畑で栽培されるらっきょうや長いも、海産物では白いか、岩がき、地元ならではの一品であるところのはた(はたはた)やサモエビも有名です。

特にお勧めなのは「松葉がに」です。ズワイガニのうち成長した雄を松葉がにと呼び、鳥取県を代表する冬の味覚となっています。県も「蟹取県」と称し、ウェルカムキャンペーンを展開しています。



レジャーも楽しめる鳥取砂丘

住宅の建設は活況な反面、
賃貸アパートは賃料が下落

日本全体にも言えることかもしれ

ませんが、鳥取県においても低金利や相続税対策などを背景に一戸建てや共同住宅の建設が活発です。土地の価格も中心部では若干の上昇傾向にあると感じます。また郊外でも下落幅は縮小傾向にあると思います。

その一方で、人口減少に伴って賃貸アパートなどでは需給のアンバランスから賃料下落を招いています。特に郊外エリアの物件や築古のアパートでは空き室が目立ち、所有者や管理業者は対応に苦慮しているようです。

会員増強に向け、
意識と資質の向上を

鳥取県は全国で最も全日の会員数が少ない都道府県です。今後、会員増強に向けた会員の意識の向上と共に、資質の向上も図り、開業セミナーなどの事業に積極的に取り組んでいきます。また、隣県の島根県本部との親睦を深め、情報交換などを積極的に行っていきたいと考えています。互いに学び合い、連携して、協会の発展に寄与していきたいと思っています。

空き家所有者の情報開示など
行政との連携が重要

人口減少社会に突入しつつあるわが国で、鳥取県の自治体も対応に迫られています。空き家所有者に対して、多くの選択肢を提供できるよう不動産業者として情報の充実に加

え、行政との連携が求められています。我々の使命もそこにあると考えています。支障なく業務が遂行できるよう、所有者等の情報開示を含め、行政と不動産業者が連携して実施できる施策を求めたいと思います。

最後に2016年10月21日に発生した鳥取県中部地震では、発生直後から今日まで多大なご心配と励まし、ご支援を賜っておりますことを心から御礼申し上げます。幸いにも現在は体を感じるような余震はなく、復旧・復興も進められ、ほとんどの観光・宿泊施設は平常通り営業しています。うまいものや見どころ満載の鳥取県に是非一度お越しください。鳥取県は元気です! とっとりで待ちます!!

鳥取県本部 本部長
堀田 哲哉氏

(公社)全日本不動産協会鳥取県本部

〒680-0845

鳥取市富安1-113

エスエスビル 3階

TEL: 0857(29)5411

FAX: 0857(29)5422

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

サクドウプランの
つぶやき

サクドウプラン株式会社

<http://www.zennichi.net/b/sakudouplan/>

サクドウプラン(株)は富山県射水市を中心に土地・建物・賃貸の仲介を中心に業務を行っております。射水市エリアの特性をしっかりと把握し、実際に住まれる方々の思いをしっかりと理解しております。

地場ならではの強みを生かした(土地・建物売買仲介)、(土地・建物売却活動)を主に行っております。また迅速・丁寧な対応を心がけており 皆様の快適な暮らしをサポートできるよう日々邁進しております。

今後射水市中心の不動産情報や旬な情報を当社ブログにて更新してまいります。今後ともサクドウプラン(株)をどうぞよろしくお願いいたします。



サクドウプラン株式会社

代表者：作道康人

〒934-0005 富山県射水市善光寺26-5

TEL:0766-82-5046(代表) FAX:0766-30-2087(代表)

<http://sakudouplan.com/>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

お元気ですか

有限会社金子ハウジング

<http://www.zennichi.net/b/kanekohousing/>

横浜市の金子ハウジングです。創業26年、貸アパート・マンションのほか貸事務所・店舗、駐車場なども手掛ける地域密着型のお店です。横浜市営地下鉄ブルーラインおよびグリーンラインの沿線にある物件を中心に扱っています。お店の周辺は緑道や大学キャンパスがある癒しのスポットが多い住宅街です。

弊社ブログ「お元気ですか」は今年1月にスタートしました。季節の行事や慣習の紹介、季節の移り変わりを通して感じたことなど、お客様が興味を持っていただけのトピックスを書き込んでいます。ぜひ一度ご覧になってみてください。



有限会社金子ハウジング

代表者：金子恵一

〒224-0001 神奈川県横浜市都筑区中川4-8-65 ルミエール中川102号

TEL:045-911-1572(代表) FAX:045-912-4613(代表)

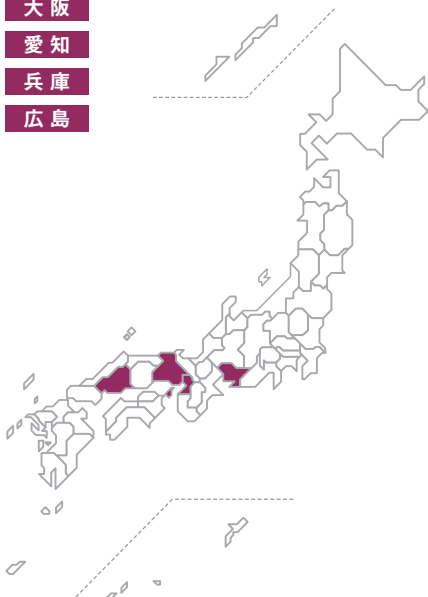
<http://www.zennichi.net/m/kanekohousing/>

Activity Condition

地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

大阪
愛知
兵庫
広島



大阪府本部 / Topic



公益事業ボランティアを実施

大阪府本部青年部は平成28年11月6日(日)、枚方公園駅前にて、永松大阪東支部長、山本部長、藤原副部長、古角幹事、白石部員、土橋部員と、地元サッカーチーム「FCティアモ枚方」が協力して、「全日のロゴ」および「児童虐待防止オレンジリボン」等が印刷されたウェットティッシュ

1,000個と風船300個を配布しました。駅前には、風船をもらった子どもたちの笑顔につつまれ、明るくにぎやかな一日となりました。

また、この活動で集まった募金は全額、特定非営利活動法人児童虐待防止全国ネットワークに寄付させていただきました。



オレンジの風船に子どもたちの笑顔が弾けます



愛知県本部 / Topic



国土交通省中部地方整備局との情報交換

平成28年11月17日(木)、愛知県本部事務局会議室において、愛知県本部常務理事会構成メンバーと国土交通省中部地方整備局副局長をはじめとする建政部の各担当官と情報交換会を行いました。

中部地方整備局からは、愛知県内における宅地建物取引業の概況のほか、空家対策に関する施策について

情報提供がありました。このほか、今般の改正宅地建物取引業法の施行に向けた動き等について、幅広く情報提供がなされました。

常務理事会メンバーからは、社員教育研修への取り組みの紹介や、自治体等で構成する連絡調整会議への愛知県本部としての参画の可能性等について話をしました。



愛知県本部常務理事のメンバー



国土交通省中部地方整備局の皆さん

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report



兵庫県本部 / Report



第48回全日兵庫チャリティーオープンゴルフコンペを開催

全日兵庫県本部青年部は平成28年11月30日(水)に有馬カンツリー倶楽部にて第48回全日兵庫チャリティーオープンゴルフコンペを開催しました。恒例のチャリティーでは、たくさんの募金をいただき、総額1万2,040円が集まりました。参加者の皆様のご支援、ご協力、本当に有難うございました。今後のボランティア

活動に大切にに使わせていただきます。

当日は雨が心配されましたが、無事にゴルフコンペを開催できました。皆様、お互いの腕を競いながら親睦を深め、プレーを楽しみました。

兵庫県外からも参加していただき、奈良県から2名、和歌山県から3名の総勢32名の方々が参加しました。



腕を競い、親睦を深めた参加者の皆さん



広島県本部 / Report



宮城県・広島県共同移住フェアで「住まいに関する無料相談」

広島県本部は平成29年1月7日(土)、東京・千代田区の東京交通会館で開催された「宮城県・広島県共同移住フェア」で、「住まいに関する無料相談」を行いました。宮城県・広島県共同移住フェアは、地方ブロックの中心県であるなど、共通事項が多い宮城県及び広島県が連携し、東京圏等に居住する人々に、両県の多様な暮らしの魅力を発信し、相談者の要望に応じた情報を提供するとともに、相談者との継続的な繋がりを構築し、両県への移住・交流等の促進を図るイベントです。

広島県本部は同フェアに出展した広島県に協力し、東信弘取引相談委員を派遣。広島県への移住の窓口として、県内の住宅事情などの一般的な暮らしの情報提供を行いました。広島県の山之内孝宏土木建築局住宅課主査は「前回同様、急なお願いにもかかわらず、快くご協力いただき、県としても非常に助かっています」と語りました。



多くの方にご来場いただき、広島県をアピール

新入会員名簿

[平成29年1月]

都道府県	市区町村	商号名称
宮城県	気仙沼市	株式会社 加藤建設
山形県	上山市	笹原事務所
	長井市	たせ不動産
福島県	いわき市	東北技研工業 株式会社
茨城県	土浦市	株式会社 テックホールディングス
埼玉県	さいたま市	海生建設 有限会社
	川口市	株式会社 ソラリス
	所沢市	株式会社 十間十
	越谷市	株式会社 水谷工務店
	越谷市	ワンナップホーム 株式会社
千葉県	船橋市	株式会社 アイプラン
	八街市	株式会社 歩建設
	東金市	株式会社 エヌテック
	市川市	緑不動産 株式会社
	千葉市	株式会社 レゴリス
	柏市	株式会社 ロコプランナー
東京都	中央区	株式会社 I. L. P.
	豊島区	株式会社 アジャストリアルター
	千代田区	ASTRA CONSULTING 株式会社
	新宿区	株式会社 アプリシスト
	中央区	株式会社 アリセラ
	町田市	アンナアドバイザーズ 株式会社
	中央区	株式会社 イーハウス
	新宿区	ウィステリア・グループ 株式会社
	品川区	株式会社 Uluru
	中央区	HYプロパティマネジメント 株式会社
	港区	M&Mパートナーズ 合同会社
	千代田区	株式会社 OCEAN
	渋谷区	株式会社 グローバルアローズ
	豊島区	株式会社 GLOBAL TAKE
	江戸川区	株式会社 ケイズリアルエステート
	立川市	株式会社 K-office
	新宿区	株式会社 Co-creating partner
	港区	株式会社 三慈・リアルエステート・パートナーズ
	大田区	サン・リアルエステート
	千代田区	株式会社 柴田織物
	練馬区	合同会社 昭和コンサルティング
	豊島区	株式会社 住信建託
	豊島区	ソリッドホーム 株式会社
	千代田区	株式会社 TAPP
	青梅市	株式会社 司エステート
	新宿区	株式会社 東馬不動産
	世田谷区	株式会社 ツールブルー
	練馬区	二孝建設 株式会社
	練馬区	House Box 株式会社
	世田谷区	株式会社 BACS
	千代田区	浜野 合同会社

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	中野区	株式会社 パルダオハウス
	渋谷区	株式会社 B&T
	港区	株式会社 VIDA Corporation
	港区	ヒノキ不動産 株式会社
	大田区	二葉商事 合同会社
	新宿区	株式会社 不動産科学研究所
	港区	株式会社 フューチャーイノベーション
	港区	株式会社 Future Investment
	中央区	Blue Ocean Investments 111 有限会社
	中野区	株式会社 ベックス
	品川区	ホームズライン 株式会社
	江戸川区	ホワイトエステート 株式会社
	港区	株式会社 リブラブ
	港区	レンジー 株式会社
	中央区	株式会社 YDcapital
	千代田区	株式会社 ONE THIRD REAL ESTATE
	北区	株式会社 ワンストップ不動産企画
神奈川県	横浜市	株式会社 アール・エージェント
	横浜市	株式会社 アイシティホーム
	藤沢市	赤塚トラスト不動産 株式会社
	横浜市	有限会社 家エ門
	茅ヶ崎市	合同会社 オフィス・オジマ
	横浜市	協栄工業 株式会社
	横浜市	K・A・T 株式会社
	横浜市	株式会社 住空間LOHAS
	横浜市	株式会社 鈴幸不動産
	川崎市	大宗建設 株式会社
	横浜市	株式会社 藤堂
	横浜市	株式会社 ネオプランナー
神奈川県	相模原市	ハイコス 株式会社
	三浦市	株式会社 ファーストシーズン
	藤沢市	株式会社 マークプランニング
	川崎市	株式会社 吉田安心不動産
	横浜市	吉浜商事 株式会社
	川崎市	ReLIFE 株式会社
新潟県	見附市	株式会社 佐藤企画
	羽咋郡	末吉電業 有限会社
山梨県	甲斐市	株式会社 AnA
岐阜県	多治見市	大井不動産
静岡県	静岡市	藤誠エステート
滋賀県	彦根市	株式会社 AI SYSTEM
	草津市	株式会社 Come Alive
	草津市	株式会社 ファインディライト
	守山市	モリテック 株式会社
	京都市	株式会社 京都は資産
大阪府	大阪市	株式会社 アースリード
	大阪市	株式会社 アシストリーシング

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 礎
	守口市	株式会社 インターアクティブ
	和泉市	九ちゃん不動産
	豊中市	株式会社 CROSS FIRE
	大阪市	建修プロジェクト
	堺市	株式会社 JURASSIC HOME
	大阪市	株式会社 千勝不動産
	大阪市	大東トーヨー住器 株式会社
	堺市	有限会社 トモ
	大阪市	トラストバンク 株式会社
	枚方市	株式会社 ハウスゲート不動産売却センター
	大阪市	ホームファイナ 株式会社
大阪府	茨木市	マイタウン
	門真市	株式会社 マザーエステート
	大阪市	株式会社 みつばち不動産
	大阪市	株式会社 Raftel
	門真市	株式会社 レーヴ
	大阪市	レッドリレーション 株式会社
兵庫県	神戸市	株式会社 FG
	神戸市	有限会社 ナイキ
	神戸市	富士建装
奈良県	奈良市	小松合同会社
	奈良市	株式会社 谷田コーポレーション
岡山県	岡山市	エステートプランニング 株式会社
	岡山市	TANAKA不動産
広島県	広島市	株式会社 池芳工務店
	広島市	株式会社 エッジ
	広島市	株式会社 エムズコーポレーション
徳島県	鳴門市	K'sホームエステート
愛媛県	伊予郡	さくら建築 株式会社
	松山市	延原商事 株式会社
福岡県	飯塚市	SHY 株式会社
	福岡市	株式会社 スタジオグラム
	福岡市	株式会社 誠和不動産
	福岡市	株式会社 ビーアールイー
	福岡市	株式会社 ベストライフエステート
	福岡市	株式会社 モダンプロジェ
	福岡市	株式会社 リエル
	糟屋郡	株式会社 ロイズ・エスクロー
	熊本市	miraitrbe 株式会社
	霧島市	吉屋地所
沖縄県	浦添市	有限会社 永大住宅産業
	那覇市	株式会社 叶プロデュース
	南城市	株式会社 ベストハウジング
	宮古島市	株式会社 ユーライフ

一般保証制度のご案内

[NEW!] 一般保証制度登録制を開始しました！

一般保証制度をより多くの会員様にご利用いただくために、一般保証制度登録制を開始しました。
登録頂いた会員様は下記メリットを受けることができます。

- 一般保証登録宅建業者である旨が保証協会ホームページで公開される。
- 登録証、ステッカーを受け取ることができる。
- 一般保証制度利用の際に、法人の登記事項証明書の提出が免除される。
- 会社の物件広告等において、一般保証制度が利用できる旨の広告表示が可能となる。

この機会に一般保証制度についてご理解頂き、ぜひ日頃の営業活動にお役立てください。
詳しくはホームページをご覧ください。

たくさんの登録
お待ちしております！



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。

お客様



会員



協会

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。



(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3月号

平成29年3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。

今月号の「地方本部長に聞く」は岐阜県本部、愛知県本部、鳥取県本部です

〔岐阜県〕

高山陣屋



もとは高山城主金森氏の下屋敷だったが、飛騨が徳川幕府の直轄地となってからは江戸から来た代官や郡代がこの陣屋で政治をつかさどった。幕末には全国に60ヵ所以上あったといわれている陣屋だが、当時の建物が残っているのはこちらのみ。明治維新以後、建物は高山県庁舎等として使用され、1929(昭和4)年、国の史跡の指定を受けた。

〔愛知県〕

名古屋市市政資料館

(旧名古屋控訴院地方裁判所区裁判所庁舎)



1922(大正11)年に名古屋控訴院、名古屋地方裁判所、名古屋区裁判所を1つの合同庁舎にまとめるために建設され、戦後も中部地方における司法の中心となった。煉瓦・鉄筋コンクリート造で、ネオ・バロック様式を基調とする3階建ての洋風建築。煉瓦造としては最末期の大規模近代建築であり、大正末期の建築物の特徴を今に伝える。

〔鳥取県〕

じん ふう かく

仁風閣



鳥取市にあるフレンチ型ルネッサンス様式を基調とした白亜の木造瓦葺2階建ての仁風閣は、1907(明治40)年に完成。鳥取池田家の第14代当主池田仲博が、宮内省匠頭であった片山東熊に池田家の別邸として設計を依頼した。正面は楕形破風の棟飾りを主要モチーフとしたつくりで、建物の随所に巻軸模様が配してある。



月刊 不動産

2017 March

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)

