

# 月刊 不動産

毎月15日発行 定価1,100円

MONTHLY  
REAL ESTATE

2017  
**12**  
DECEMBER

〔特別レポート〕

第53回

## 全国不動産会議 島根県大会

出雲より 日本の古き良き文化を発信！  
～高齢社会、人口減少の中で「不動産業が担う役割」～

〔You Tubeで学ぶ宅建士講座〕

宅建業法編-9

〔わかりやすいインスペクション〕

4タイプ別リフォームの注意点

〔「事業承継」成功の秘訣〕

信託-4

〔不動産会社経営術〕

仕入れなくして反響なし。新時代の仲介力

〔ラジオ番組のこんな話やウラ話〕

FM愛媛「fine」大澤さつき

# 保証のお知らせ

## 一般保証制度のご案内

### ●法人代表者の個人保証（連帯保証）が不要

法人会員が初めて一般保証制度を申し込む場合でも「法人代表者の個人保証（連帯保証）」が必要ありません。

### ●お客様の署名押印が不要

当制度の申込みの際、お客様（被保証者）の署名押印が不要であるため、申込みまでの作業・時間が省略できます。

### ●一般保証制度登録制に登録すると、以下のメリットがあります

- ・一般保証登録宅建業者であることが保証協会のホームページで一般公開される。
- ・登録証、ステッカーが交付される。
- ・自社の物件広告等において、制度が利用できる広告表示が可能になる。
- ・一般保証制度の利用の申込みの際、法人の登記事項証明書の提出が免除される。

## 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（上限あり）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29年度 第5回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	5社	5件	23,064,132円
認証	3社	3件	12,450,000円
保留・条件付認証	1社	1件	
否決	1社	1件	
平成29年度累計	19社	32件	47,574,264円



（公社）不動産保証協会ホームページ ▶▶

不動産保証協会

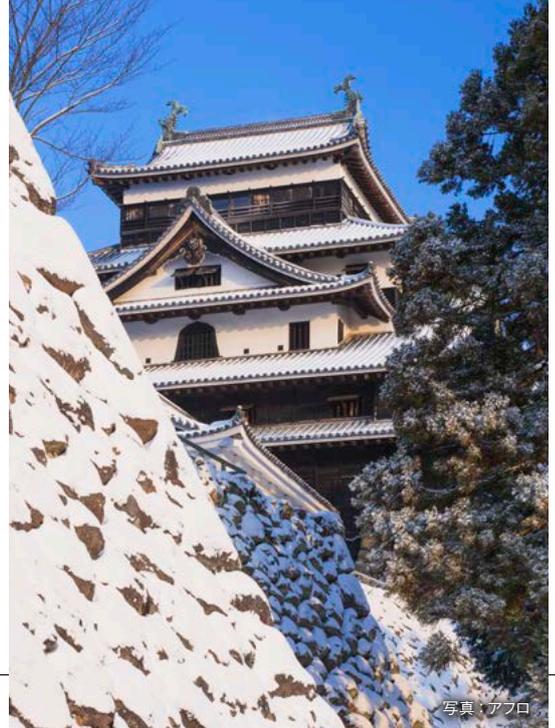
検索

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。

COVER PHOTO

## 松江城

1950年に重要文化財として指定された松江城は、2015年、正式に国宝に指定された。天守の屋根にある鯨鯨しんしんの高さは2.08mで、日本現存の木造のものでは最大。各層の屋根にある鬼瓦は、後世のものとは違って角がほとんどなく、1枚ごとに異なった表情をもっている。また城内の階段は、防火・防腐のために桐が使われており、松江城の見どころの1つとなっている。



写真：アフロ

## CONTENTS

2017  
**12**  
DECEMBER

PAGE	
	<b>特別リポート</b>
04	<b>第53回 全国不動産会議 島根県大会</b> <b>出雲より 日本の古き良き文化を発信!</b> ～高齢社会、人口減少の中で「不動産業が担う役割」～
	<b>不動産お役立ち Q&amp;A</b>
	<法律相談>
10	田園住居地域 弁護士 渡辺 晋
	<税務相談>
12	「歩道状空地」として利用されている宅地の相続税法上の評価 税理士 山崎 信義
	<賃貸相談>
14	借地上の賃貸建物の修繕の可否 弁護士 江口 正夫
	<b>You Tubeで学ぶ宅建士講座</b>
16	宅建業法編-9 合格講員人 氷見 敏明
	<b>連載</b>
	<わかりやすいインスペクション>
18	4タイプ別リフォームの注意点 タクミプランニングサポート 一級建築士事務所 溝渕 匠
20	New Face 新入会員のご紹介
21	「事業承継」成功の秘訣 信託-4 税理士 宮田 房枝
22	不動産会社経営術 仕入れなくして反響なし。新時代の仲介力 プリンシプル住まい総研 上野 典行
23	聞かせて! 聴かせて! ラジオ番組のこんな話やウラ話 フリーアナウンサー 大澤 さつき
	<b>その他</b>
24	新機能満載! ラビーネットのご紹介
26	地方本部の動き
28	協会からのお知らせ
29	新入会員名簿
30	NEWS FILE

# 全国不動産会議 島根県大会

出雲より 日本の古き良き文化を発信！  
～高齢社会、人口減少の中で「不動産業が担う役割」～



(公社)全日本不動産協会と(公社)不動産保証協会は、10月19日(木)、島根県民会館にて第53回全国不動産会議島根県大会を開催。全国から会員ら約1,300人が参加しました。

今大会のテーマは、「高齢社会、人口減少の中で『不動産業が担う役割』」。(公財)しまね文化振興財団理事長の藤岡大拙氏による記念講演や「日本版CCRCのためのスマートタウン」と題したシンポジウムが行われ、地域資源の活用やそれに伴う不動産業界の役割などの意見交換が行われました。

その後の交流会では、安来節などのアトラクションがあり、会員同士が交流を深めました。



会場となった島根県民会館

島根県民会館に隣接する松江城

## 開会式

13:30~14:00

最初に、木ノ内諭全日・教育研修委員長の開会挨拶により、島根県大会が始まりました。冒頭の歓迎の挨拶では、木村勇治島根県本部長が「出雲地方では(旧暦の)10月は全国の神々が集まって会議を開く神在月と言っている。神々が集まる前に皆様はこちらに集まって今大会が開催されることは大変意義深い」と述べました。

続いて、原嶋和利理事長が壇上に立ち、「国の住宅政策の重要な課題である空き家問題については、既存住宅市場の活性化と合わせて、不動産業者が中心となって取り組まなければならない。また、税制改正に向けた要望活動や、情報通信技術がもたらす不動産市場への変化、民法改正への対応にも取り組んでいきたい」と語りました。また、安倍晋三内閣総理大臣からは「日本の未来を拓くため、不動産の有効活用を通じてこの国が持つ潜在力を引き出し、社会の生産性を高めていくことが必要。『白うさぎ』のように国民が躍動する社会の実現に向けて皆様の活躍を祈念する」というメッセージが寄せられました。

そして来賓代表として、石井啓一国土交通大臣代理の青木由行建設流通政策審議官、溝口善兵衛島根県知事、松浦正敬松江市長が挨拶した後、司会の山崎氏が祝電を披露。最後に木村島根県本部長から原嶋理事長を通して、次回開催県である石川県の田井仁本部長に大会旗が引き渡されました。



原嶋和利 理事長



木ノ内諭全日・教育研修委員長



木村勇治 島根県本部長



青木由行 建設流通政策審議官



溝口善兵衛 島根県知事



松浦正敬 松江市長



総会司会の田代雅司  
教育研修委員



司会の山崎瑞穂氏



引き継がれた大会旗

## 記念講演

14:10~15:20

# いざな 出雲への誘い

～神話・古社寺・お城・自然など魅力いっぱいのWonderland～  
＜講師＞藤岡大拙氏〔(公財)しまね文化振興財団理事長、元島根女子短期大学学長〕

(公財)しまね文化振興財団理事長の藤岡大拙氏が、出雲の神話や古社寺、城などについて講演しました。「宍道湖の夕日は格別である。単に夕日が山に沈む美しさだけでなく、背後に出雲が大和朝廷に敗れて服属せざるを得なかった『滅びの美学』が重なっている。その根底にあるものは、出雲が神々の国、神話の国だからである」と述べ、2017年度に「日が沈む聖地出雲」が日本遺産に認定されたことにも言及。さらに出雲が神々の国である理由や、出雲の地域性・人間性、神話、遺跡・出土品の多さなどについて、歴史の流れに合わせて解説しました。



藤岡大拙氏

## シンポジウム

15:35~16:45

# 日本版CCRCのための スマートタウン

～地域の活性化を育む、既存地域資源の活用～



コーディネーター

南泰裕  
国土館大学理工学部  
教授



パネリスト

高橋正  
日本ホスピスホールディングス  
株式会社  
代表取締役社長



パネリスト

大島芳彦  
株式会社ブルースタジオ  
専務取締役



パネリスト

姥浦道生  
東北大学大学院工学研究科・  
工学部災害科学国際研究所地域・  
都市再生研究部門准教授



「日本版CCRCのためのスマートタウン」をテーマに、調査研究発表が行われました。コーディネーターは国土館大学理工学部教授の南泰裕氏。パネリストは、日本ホスピスホールディングス株式会社代表取締役社長の高橋正氏、株式会社ブルースタジオ専務取締役の大島芳彦氏、東北大学大学院工学研究科・工学部災害科学国際研究所地域・都市再生研究部門准教授の姥浦道生氏の3名。

まず、南氏が日本版CCRCの概要(右)を説明し、主要な3つのタイプを先駆的な事例とともに説明しました。さらに島根県雲南市の取り組みとして、鍛冶屋の町屋をリノベーションによってシェアオフィスにした事例や、佐

賀県佐賀市の取り組みとして、コンテナが地域のコミュニティ施設に生まれ変わった事例などを紹介しました。

### 日本版CCRCとは？

Continuing Care Retirement Communityの略称。

1970年代以降、主にアメリカで発展した、

### 高齢者のコミュニティ



地方活性化、高齢者のセカンド・ステージの提供

日本版CCRCは、「生涯活躍のまち」と名付けられている。

次に高橋氏が「輪島市における生涯活躍のまち（CCRC）づくり事業」について解説。公費助成等と公費事業を活用し、既存の建物を、サ高住や障害者グループホーム、子育て支援施設などにした「輪島KABULET（カブーレ）」事業を紹介しました。特徴は、社会福祉法人佛子園との連携および青年海外協力協会会員の参加、障害者総合支援事業を活用したこと。それにより「最終的に輪島市の住民が幸せに暮らせなければ、街の活性化はあり得ないという危機感で、持続力のあるプロジェクトを立ち上げられた」と高橋氏は力説しました。

続いて、大島氏が「リノベーションのまちづくりと次世代の地域福祉」をテーマに発表。「不動産の価値の本質は、地域社会の中でその資源をどう活用していくかである。地域の方々が当事者意識や誇りを持ち、『公』主導の大きなまちづくりから『民』主導の小さなまちづくりを積み上げていくことが大切である」と述べ、大島氏が実施しているリノベーションスクールで再生した団地や商店街の事例を紹介しました。

次に姥浦氏が「これからの“街の不動産屋さん”に求められる仮説的役割」（下図）をテーマに発表。「街の魅力を上げていくことが生活の質を上げて、不動産の価値の向上につながるの、街の魅力をどうつくっていくかが重要」と強調しました。

最後に「不動産業者に求められる役割」についてパネリストの意見が交換された後、南氏が「人の集まりは情報

のネットワークにつながるの、それぞれの場所で鉱脈を掘り起こして新しい活動を展開していただきたい」とまとめました。

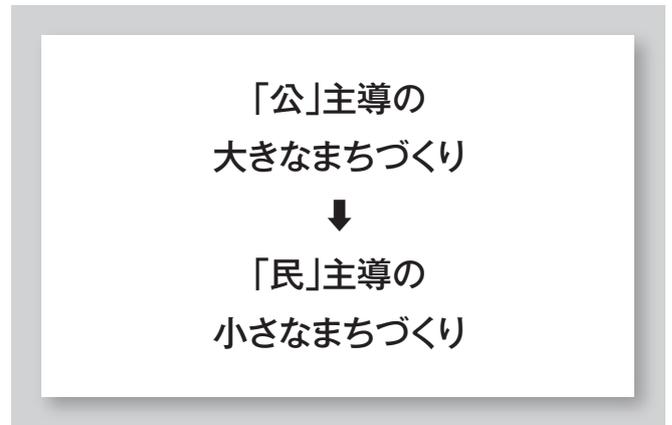
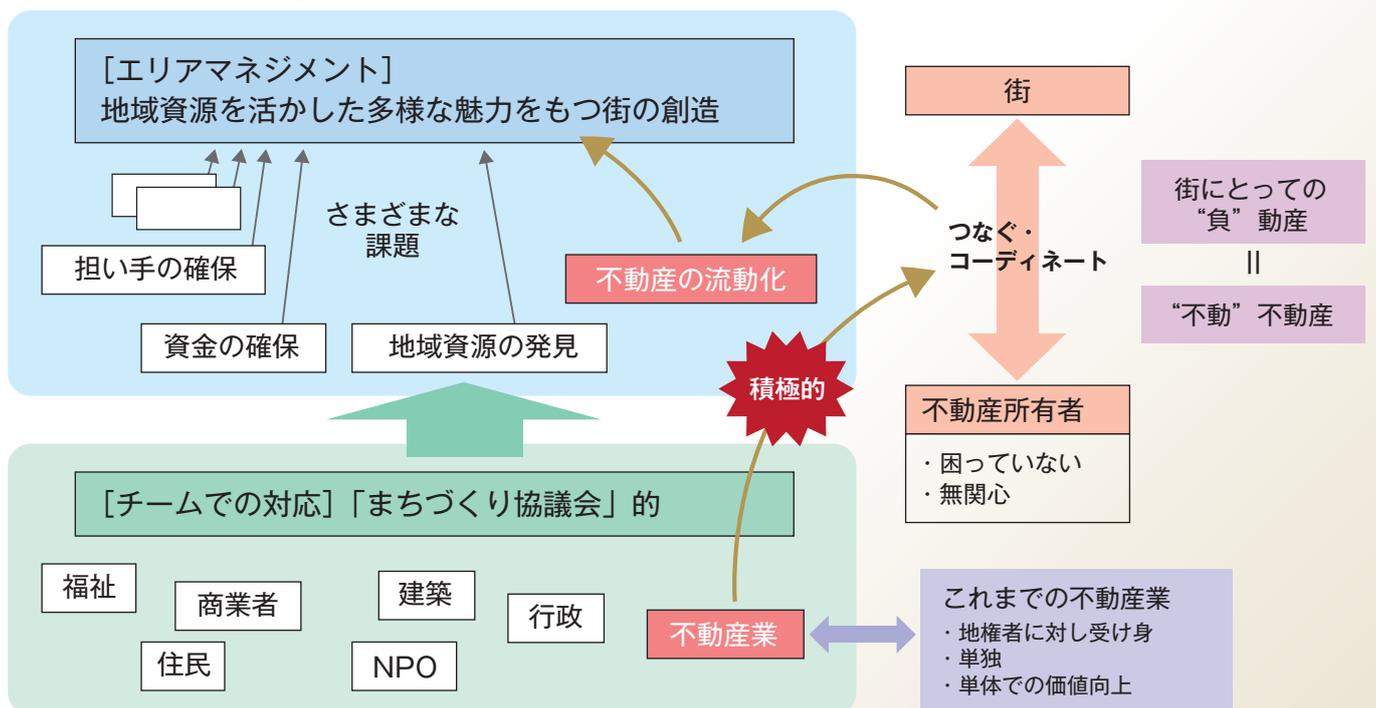


図 これからの“街の不動産屋さん”に求められる仮説的役割



## 閉会式

16:55~17:10

閉会式は、次回開催の全国不動産会議石川県大会のPRビデオが流された後、田井仁石川県本部長による挨拶が行われました。「交流会の会場にはA(甘エビ)K(かに)B(ぶり)を配置しますので、来年はAKBに会いにぜひお越しください」と会場を沸かせました。

そして松永幸久全日・副理事長による大会宣言案の発表後、採択され、沢田光泰保証・教育研修委員長が閉会の挨拶をして、閉会式を締めくくりました。

### 大会宣言

- 一. 良質な住宅ストック市場の形成による居住環境向上の推進
- 一. 既存住宅流通市場の活性化のための諸施策の推進並びに税制の実現
- 一. 所有者不明空き家等の有効活用に必要な法整備を含む環境の改善



松永幸久 全日・副理事長



沢田光泰 保証・教育研修委員長



田井仁 石川県本部長



最後に石川県本部役員全員で次回の大会テーマを読み上げて終了

## 交流会

18:10~19:30

交流会は、松江しんじ湖温泉駅から徒歩3分の距離にある「ホテル一畑」に会場が移されました。「ホテル一畑」の玄関前では、松江どう太鼓のダイナミックな演奏が披露され、参加者を出迎えました。

18時10分から始まった交流会では、最初に竹内謙二島根県本部実行委員長が「島根県は世界遺産の石見銀山をはじめ、国宝松江城や出雲大社など多くの文化遺産、自然に囲まれた地です。2日間ですが、島根県を大いに満喫して、楽しんでいただきたいと思います」と開会の挨拶をされました。

続いて「バンジマシテ」と、島根県で「こんばんは」と「こんにちは」の中間の挨拶を意味する掛け声で登壇し



松江どう太鼓の勇壮な音が鳴り響いた「ホテル一畑」玄関前

た原嶋和利理事長は「皆様のおかげで記念講演、シンポジウム等が盛会のうちに終了することができました。(交流会は)皆様が主役です! おいしい料理とお酒で大いに楽しんでください」と挨拶をされました。その後、来賓を代表して溝口善兵衛島根県知事と長岡秀人出雲市長の挨拶の後、倉田康也中国地区協議会長が乾杯の音頭をとりました。



竹内謙二 島根県本部実行委員長



長岡秀人 出雲市長



乾杯の音頭をとる倉田康也 中国地区協議会長

会場で最初に行われたアトラクションは、「安来節」。島根県安来発祥の民謡「安来節」に合わせて、ひょうきんな「どじょうすくい踊り」で会場が大いに盛り上がりました。

次に披露されたのは「石見神楽(オロチ)」の演舞。太鼓や笛のお囃子が響き渡るなか、数頭のオロチ(大蛇)がスサノオノミコトと大格闘を繰り広げました。鮮やかな刺繍で飾られた衣装やダイナミックな舞いの様子を、多くの方々がカメラに収め、見る人を魅了しました。

最後に木村勇治島根県本部長が閉会の辞を述べ、第53回全国不動産会議島根県大会が盛会のうちに終わりました。



会場内の様子



会場では魚・肉料理をはじめ、地酒も振る舞われた



多くの方々が参加し、交流の輪を広げた



どじょうすくい踊り



舞台狭しと動き回る迫力満点のオロチ

## 田園住居地域

# Q

質問

用途地域の種類が増えると聞きました。どのような用途地域が、いつから追加されるのでしょうか。また、このことは、不動産取引とどのように関連するのでしょうか。

# A

回答

### 1. 平成30年4月から導入

田園住居地域という住居系の用途地域が追加されます。田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定められる地域です。平成30年4月に都市計画法上の新たな規制の仕組みとして導入され、その後、各地域のまちづくりのプランの中で具体的な指定がなされていくことになります。

田園住居地域が指定されることは、宅建業法との関係では、説明すべき重要事項が追加になることを意味します。加えて、実際の不動産取引との関連でみると、数年後に都市部の農地が大量に売りに出される可能性があるといわれており、田園住居地域の指定は、都市部の

農地の取引増加と並行して、理解をしておくべきテーマです。

### 2. 都市計画の概要

さて、人々の快適で住みやすい暮らしのためには、計画的に都市づくりを進めなければなりません。計画的な都市づくりのための基本法は都市計画法であり、都市計画法に基づき、都市計画区域において、都市計画が決定されます。

都市計画区域内の都市計画としては、地域地区を定めることができます(都市計画法4条3項、8条1項)。地域地区は、土地の計画的な利用を図る目的をもって定められる制度です。地域地区の1つが用途地域です。従来12種類のものがありません(図表参照)。

図表 用途地域の種類

住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域
	第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域
田園住居系	田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域
商業系	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
	商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
工業系	準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
	工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域
	工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域

平成30年4月  
から運用開始



山下・渡辺法律事務所  
弁護士

渡辺 晋

Watanabe Susumu

1980年一橋大学卒業、三菱地所入社。1989年司法試験合格。1990年に三菱地所退社。1992年弁護士登録(第一東京弁護士会所属)。日本大学理工学部まちづくり工学科非常勤講師。近著に『民法改正の解説』(2017年6月、住宅新報社)など多数。

### 3. 田園住居地域

#### (1) 田園住居地域の創設

平成29年4月に都市計画法が改正され、新たに13番目の用途地域として、田園住居地域が設けられました(改正後の同法8条1項1号、9条8項。平成30年4月施行)。用途地域の追加は、平成4年6月の都市計画法改正によって8種類から12種類に増えて以来(平成5年6月施行)、25年ぶりです。田園住居地域は、都市機能に農業が含まれるという考え方に立つ仕組みであり、今般の改正には農地を都市の構成要素として位置付けるという意義があります。

#### (2) 田園住居地域内における 建築制限

現行法上は、市街化区域では、生産緑地を除き、宅地化を規制する定めはありません。これに対し、田園住居地域では、住居としての利用と農地としての利用の均衡を図ることを目的として、地域内の農地(耕作の目的に供される土地)について、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設または土石その他の政令で定める物件の堆積を行うおとする者は、市町村長の許可を受けなければならないものとされます(都市計

画法52条1項本文)。

#### (3) 重要事項としての 田園住居地域の説明

用途地域による規制は、土地の利用に対して重大な制限を加えるものであって、宅建業法上、宅建業者が説明すべき重要事項です。都市計画法によって田園住居地域が追加され、新しい土地利用規制ができましたので、宅建業法も改正となり、宅建業者が宅地建物取引士をして宅地建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明をさせなければならぬ法令上の制限等として、田園住居地域内の農地における建築等の規制、および、田園住居地域内における用途規制に関する規定(建築基準法48条8項)が加わります。

### 4. 都市農地の 取引に関する見通し

ところで、都市の農地については、平成4(1992)年に重要な制度が創設されています。すなわち、当時はまだ宅地を増やすことが社会的に必要なだと考えられており、都市部に残る農地を宅地化する方針が示されました。他方で、所有者が農業を続けることを前提に、保全すべき農地が生産緑地として指定されました。生産緑地の指定を受けると、農業継続を

条件に、固定資産税を大幅に減免したり、相続税の支払い猶予が受けられたりすることとされました。

この制度のもとでは、生産緑地指定後30年が経過すると、農地の所有者は、地元の自治体に農地の買取りを求めることができるようになります。自治体がいらない場合、自治体は買取りが求められた農地を他の農家へ斡旋します。それでも買い手がつかない場合、所有者は農地を不動産業者などに売ることが可能になります。制度が始まってから30年経過するのが2022年です。国土交通省によると、2022年に指定の期限を迎える生産緑地は全体の8割とのことであり、多くの所有者が高齢化や税金対策を理由に売却を検討しているようです。都市部においては、農地が宅地化され、一気に売りに出されるだろうといわれています。

### 5. まとめ

田園住居地域が創設されること、および、2022年には生産緑地指定が始まってから30年が経過するために、不動産市場に宅地が大量に流入してくることは、不動産業者にとってとても重要な課題です。これらの課題に対する対処を始めるべき時期がきています。

#### 今回のポイント

- 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定められる地域である。
- 田園住居地域は13番目の用途地域として新設され、その仕組みの運用は、平成30年4月に開始する。
- 田園住居地域に指定されると、その地域内では土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設が規制される。
- 2022年には生産緑地の指定が始まってから30年が経過するために、都市の農地の多くが宅地化されて売りに出されるだろうと予想されている。

## 「歩道状空地」として利用されている 宅地の相続税法上の評価



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 不動産組替えの税務Q&A」(2016年1月、大蔵財務協会)など多数。

Q

質問

個人が相続、遺贈または贈与により取得した宅地が、「歩道状空地」として利用されている場合の相続税法上の評価について教えてください。

A 回答

平成29年2月28日の最高裁判決を受けて、一定の要件を満たす歩道状空地については、相続税の計算上、私道として利用されている宅地として、利用状況に応じ、[1]通常の方法により算定した評価額の30%相当額、または[2]ゼロ評価とされました。

### 1. 「歩道状空地」とは

個人が所有する宅地について大規模な賃貸住宅の開発を行う場合、その所在地の自治体(地方公共団体)の指導要綱等を踏まえた行政指導に基づき、その宅地のうち道路の境界から一定部分に空地を確保し、それにインターロッキング舗装(コンクリートブロックを石畳風に敷き詰めた舗装)等をして、歩道として整備・管理する場合があります(後述2.(2)の図参照)。

この賃貸住宅の敷地のうち、歩道として利用される部分を「歩道状空地」といいます。

### 2. 歩道状空地の相続税法上の評価

#### (1)従来 of 取扱い

国税庁の財産評価基本通達24では、私道として利用されている宅地の相続税法上の評価額を、その利用状況により、[1]通常の方法(同通達の11<<評価の方式>>から21-2<<倍率方

式による評価>>までの定め)により算定した評価額の30%相当額、または[2]評価しない(ゼロ評価)こととしています。

歩道状空地のように第三者の通行を容認しなければならない宅地については、この財産評価基本通達24に基づき評価してもよさそうに思いますが、過去の国税不服審判所の裁決や裁判所の判決では、①歩道状空地は建築基準法上の道路に該当しないため、道路内の建築制限を定めた建築基準法第44条の適用を受けないものではない、②歩道状空地の所有者は、開発行為の許可を受けるにあたり歩道状空地として整備を求められることを了解したうえで整備しており、自ら使用・収益する権能を制約することを選択している等の理由により、歩道状空地を貸家の敷地の一部として貸家建付地として評価すべきとの判断がなされた例がありました。

#### (2)平成29年2月28日最高裁判決を踏まえた歩道状空地の相続税法上の評価

しかし最高裁第三小法廷は、平成29年2月28日、歩道状空地(私道供用宅地)の相続税法上の評価を(1)の取扱いのとおり貸家建付

図 争いとなった歩道状空地のイメージ図



地と認定した原審の判断を破棄し、審理を差し戻す判決を下しました。この裁判は、大規模な賃貸住宅の開発に伴い、開発した土地に面する市道沿いに整備した幅員2メートルほどの歩道状空地(上図参照)の相続税法上の評価について、税務署が私道供用宅地と認めず貸家建付地として評価額を認定したことから争いとなったものです。

最高裁は、「私道の用に供されている宅地についてはそれが第三者の通行の用に供され、所有者が自己の意思によ

て自由に使用、収益又は処分をすることに制約が存在することによりその客観的交換価値が低下する場合に、そのような制約のない宅地と比較して相続税に係る財産の評価において減額されるべきもの」としたうえで、減額されるべき場合について、「建築基準法等の法令によって建築制限や私道の変更等の制限などの制約が課されている場合に限定する」理由はないと判示しました。

この最高裁の判示を踏まえ国税庁は、平成29年7月、歩道状空地として利

用されている宅地の相続税法上の評価について、左下①～③すべての要件を満たす場合には財産評価基本通達24に基づき評価するものとして、従来の取扱いを変更することを明らかにしました。

### 3. 歩道状空地の相続税法上の評価の取扱いの変更による相続税・贈与税の還付手続

上記2.(2)の財産評価基本通達24の取扱いの変更は、過去にさかのぼって適用されます。このため、今回の取扱いにより過去の相続税や贈与税が納めすぎになる場合には、国税通則法の規定に基づき所轄税務署長に更正の請求をすることにより、相続税や贈与税の還付を受けることができます。

- ①都市計画法所定の開発行為の許可を受けるために、地方公共団体の指導要綱等を踏まえた行政指導によって整備されたものであること。
- ②道路に沿って、歩道としてインターロッキングなどの舗装が施されたものであること。
- ③居住者等以外の第三者による自由な通行の用に供されているものであること。

#### 今回のポイント

- 今回の財産評価基本通達24の取扱いの変更は歩道状空地の評価についてであり、いわゆる公開空地(総合設計制度により容積率の割増しを受けて建物を建築する場合に、その敷地内に設けられ、日常一般に公開される空地)として利用されている宅地の評価は、従来の取扱いのとおり、何ら減額されません(参考:国税庁HP質疑応答事例「公開空地のある宅地の評価」)。
- 上記3.の更正の請求は、相続税の場合は法定申告期限等から5年、贈与税の場合は6年を経過している場合には、その相続税や贈与税について行うことができず、結果として納めすぎた相続税や贈与税の還付がされないこととなるため、注意が必要です。

## 借地上の賃貸建物の修繕の可否



海谷・江口・池田法律事務所  
弁護士

江口 正夫

Eguchi Masao

1952年広島県生まれ。東京大学法学部卒業。弁護士(東京弁護士会所属)。不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。著書に「不動産賃貸管理業のコンプライアンス」(2009年8月、にじゅういち出版)など多数。

### Q

質問

弊社は地主から借地した土地上にアパートを建築して賃貸事業をしています。先日の台風で屋根と外壁が激しく損傷したため、アパートの住民から修繕の請求がありました。台風の被害を受けた箇所の修繕ですので、修繕することに問題はないと考えてよいでしょうか。

### A

回答

建物賃貸借契約における賃貸建物の修繕は、本来的には建物賃貸人の法的義務ですので、保存行為に該当する通常の修繕であれば、原則として自由に行うことができます。

しかし、屋根や外壁の破損の状況により大規模修繕に該当するような場合には、土地賃貸借契約に増改築禁止特約があるときは地主の承諾か、裁判所の許可を得る必要がある場合があります。

また例外的に建物が朽廃寸前の状態であった場合には、修繕をしなければその建物が朽廃するはずの時期に土地賃貸借が終了したと判断した判例がありますので、注意が必要です。

### 1. 建物賃貸借契約における修繕義務

賃貸建物が地震や台風などで賃貸人・賃借人のいずれにも責めに帰すべき事由がないのに修繕が必要になった場合、修繕義務を負うのは原則として賃貸人です。民法606条1項は「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」と定めています。地震や台風の被害によるものなど、賃貸人に全く過失がない事情によって生じた不具合についても賃貸人が修繕義務を負うのかということが問題になりますが、賃貸人が修繕義務を負う範囲は賃貸人の責めに帰することができない損傷も含むというのが通説です。したがって、賃貸建物に修繕の必要が生じた場合は、それが賃貸人の責めに帰すべき事由によって生じたものであるか否かに関わりなく、「修繕が可

能」である限りは、賃貸人に修繕義務が発生します。「修繕が可能か否か」は物理的、技術的な見地のみではなく、経済性をも考慮して判断すべきと解されています。修繕の規模があまりに大規模となり、新築と同様の費用を要するような場合は、修繕に過分の費用を要するものとして、賃貸人に修繕義務は発生しないと解されています。したがって、地震や台風による被害であっても、通常可能な修繕の範囲内であれば、原則として賃貸人に修繕義務が発生します。

### 2. 借地上の建物賃貸借契約における修繕

本件では、アパートは借地上に建築されているとのことですが、御社が建物賃貸借契約に基づき修繕義務を負う場合、修繕を行うには地

主の承諾を得る必要があるのかということが問題となります。

### (1) 借地上建物の修繕と 土地賃貸人の承諾の要否

借地人が借地上の建物を修繕するには、その都度、土地賃貸人の承諾を得る必要があるのかについて、一般的には、借地契約において借地人は、借地契約期間中は排他的に土地を使用収益する権利を有しています。そもそも、借地人による借地上建物の修繕や増改築を禁止する条文は民法にも借地借家法にもありません。借地人は土地の使用収益を行うことが権利として認められていますので、本来的には、契約期間内において建物を建築したり、修繕や増改築を行ったりすることも借地人の権利の範囲内です。したがって、法的には借地上建物の増改築は禁止されていないのです。ましてや、借地上建物の修繕を自由に行えるのが原則です。

### (2) 借地契約に 増改築禁止特約が ある場合

これに対し、昨今では、借地契約において増改築を禁止する特約が設けられ

る場合が少なくありません。この特約は借地人に不利な特約ですが、現行の借地借家法は、借地人に不利な特約をすべて無効としているわけではありません。借地借家法に定める強行規定に反して、借地人に不利な特約を無効とするだけです。借地借家法には、増改築に関する強行規定が存在していません。したがって、借地人の増改築を禁止する特約自体は、借地人に不利な内容を規定する特約ではありますが、法的に有効であると解されています。この場合でも禁止されるのは増改築であり、原則として修繕を自由に行えると考えてよいと解されます。

### (3) 借地上建物の修繕が 大規模になる場合

本件では屋根と外壁の修繕が必要ということですが、被害調査の結果によっては、外壁を作り替える等の大規模修繕工事となる場合があります。この場合には、修繕工事であるとはいっても、その規模、内容からみて、実質的に、禁止されている増改築に該当すると判断されるおそれがないわけではありません。万一、それが増改築に該当すると判断された場合には、土地賃貸人の承諾または裁判

所の許可を得ることなく増改築を行った場合は、増改築禁止特約に違反し、土地賃貸借契約の債務不履行であるとして、土地賃貸借契約そのものを解除されるリスクがあります。したがって、そのような場合には、地主の承諾を求め、承諾が得られない場合には、裁判所の許可（借地借家法17条2項）を得ておく必要があります。

### (4) 修繕前に建物が 朽廃寸前の状態 である場合の修繕

また、平成4年8月1日より前に借地契約を締結しているときは、建物が朽廃寸前の状態にある場合に修繕を行う際には格別の注意が必要になります。なぜなら、平成4年7月31日までに借地契約を締結した物件については、建物が朽廃した場合は借地権が消滅するとの旧借地法2条の規定に従うことになるからです。このような場合に地主の再三の異議を無視して朽廃寸前の建物に大規模修繕を施したような場合には、借地契約は「遅くとも修繕前の建物が朽廃すべかりし時期に終了したものと解するのが相当である」とした裁判例がありますので注意が必要です（最判昭和42年9月21日）。

#### 今回のポイント

- 借地上建物が修繕の必要を生じた場合は、賃貸人に責任がない場合であっても、原則として、賃貸人は修繕義務を負う。
- 民法、借地借家法は、借地上建物の修繕や増改築は当然には禁止していないが、増改築禁止特約が存する場合には、増改築について地主の承諾が必要となる。
- 増改築禁止特約があっても、通常の修繕は増改築には該当しないため、原則として、地主の承諾は不要であるが、大規模修繕の場合には、その程度によっては地主の承諾が必要な場合がある。
- 旧借地法2条が適用される物件では、朽廃寸前の建物に大規模修繕を行った場合に、修繕前の建物が朽廃したと考えられる時期に借地契約が終了すると判断される場合がある。

# 宅建業法編 -9 (You Tubeでは宅建業法全15回の第14・15回)

You Tubeで『楽学宅建士基本書』(住宅新報社)を使って無料動画(WEB講座)を配信しています。  
今回は、①報酬、②監督処分、③住宅瑕疵担保履行を勉強します。

## 1. 報酬額の制限

報酬を  
もらえるのは?

POINT

宅建業者は、売買・交換・貸借の媒介または代理をした場合に報酬をもらえるが、規定を超える報酬を受け取ってはならない。

### (1) 報酬を受領できる場合

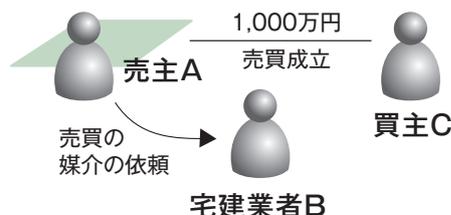
宅建業とは、(ア)宅地・建物を自ら売買・交換することを業として行う、(イ)宅地・建物の売買・交換・貸借の媒介を業として行う、(ウ)宅地・建物の売買・交換・貸借の代理を業として行うことをいいます。報酬を受領できるのは、(イ)(ウ)の場合です。

### (2) 売買・交換の媒介・代理における報酬額の速算法

取引額(消費税抜きの価額)	報酬額の計算式
200万円以下	①取引額×5%
200万円を超え400万円以下	②取引額×4%+2万円
400万円を超える	③取引額×3%+6万円

### (3) 売買の媒介をした場合の報酬

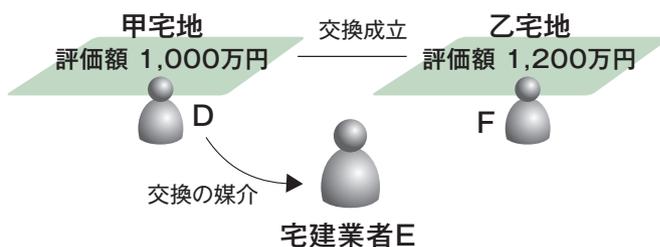
Aは、自己所有の土地を売りたいので、宅建業者Bに買主を紹介してほしいと依頼しました。これを売買の媒介の依頼といいます。宅建業者Bは、買主CをAに紹介し、AとCとの間で代金1,000万円(税抜き価額)の売買契約を成立させました。この場合、宅建業者Bは、依頼者(売主)Aから最高いくらまで報酬を受け取ることができるでしょうか?



取引金額が400万円を超えていますから、前記(2)の速算法③を適用すると、 $1,000万円 \times 3\% + 6万円 = 36万円$ となります。媒介をした宅建業者Bが消費税課税事業者であれば、報酬額に消費税8%を上乗せできるため、 $36万円 \times 1.08 = 38万8,800円$ の報酬を受領できます。また、宅建業者Bが消費税の免税事業者であれば、報酬額にみなし仕入れ率3.2%(消費税8%×40%=3.2%)を上乗せできるため、 $36万円 \times 1.032 = 37万1,520円$ の報酬を受領できます。

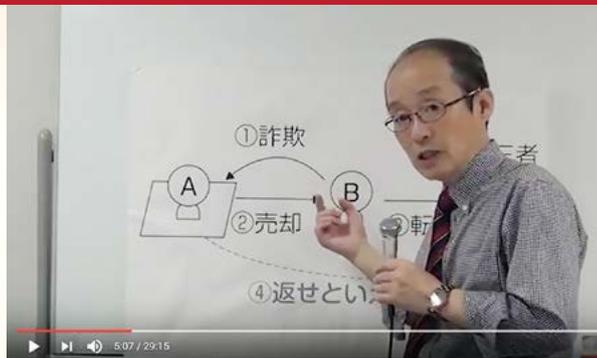
### (4) 交換の媒介をした場合の報酬

Dは、自己所有の甲宅地(評価額1,000万円)を駅前の商売に都合のよい宅地と交換したいと考え、宅建業者Eに交換相手を紹介してほしいと依頼しました。これを交換の媒介の依頼といいます。宅建業者Eは、乙宅地(評価額1,200万円)を所有するFをDに紹介し、DとFとの間で甲宅地と乙宅地の交換契約を成立させました。この場合、宅建業者Eは、依頼者Dから最高いくらまで報



合格請負人  
**氷見 敏明**  
Himi Tosiaki

宅建士試験指導歴20年、専門学校、不動産会社、金融機関、大学、財団法人、社団法人、住宅新報社などで延べ1万人以上を指導。また、宅建士以外の国家試験の民法の論文指導・解説を行う。『楽学宅建士基本書』など著書も多数。



酬を受け取ることができるでしょうか？

交換契約の場合は、**評価額の高いほうを基準**にします。報酬額は、前記(2)の速算法③を適用すると、1,200万円×3%+6万円=42万円となります。媒介をした宅建業者Eが**消費税課税事業者**であれば、報酬額に**消費税8%を上乗せ**できるため、42万円×1.08=45万3,600円の報酬を受領できます。また、宅建業者Eが消費税の**免税事業者**であれば、報酬額に**みなし仕入れ率3.2%を上乗せ**できるため、42万円×1.032=43万3,440円の報酬を受領できます。

## 2. 宅建士に対する監督処分(事務禁止処分)

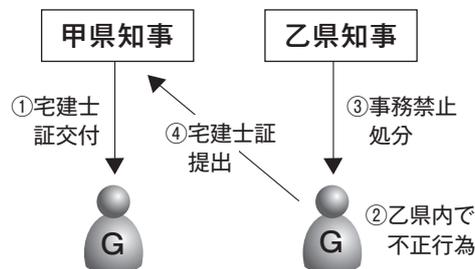
**事務禁止処分とは？**

POINT

**1年以内の範囲**で宅建士にしかできない**独占業務\***を禁止する監督処分である。

甲県知事から宅建士証の交付を受けた宅建士Gが、乙県内で不正な行為をした場合、Gに対し、事務禁止処分をすることができるのは、宅建士証交付知事である甲県知事または違反場所の都道府県知事である乙県知事ですが、乙県知事がGに対し事務禁止処分をした場合、**Gは、交付知事である甲県知事に宅建士証を速やかに提出**しなければなりません。違反した場合、**10万円以下の過料**に処されます。

※ ①重要事項の説明、②重要事項説明書への記名押印、③37条書面への記名押印のこと。



## 3. 住宅瑕疵担保履行法

**資力確保措置とは？**

POINT

**新築住宅を引き渡す場合、瑕疵担保責任の履行を確保するために必要とされる措置のこと。**

宅建業者が新築住宅を非業者に販売する場合、宅建業者は資力確保措置をとらなければなりません。資力確保措置には、**住宅販売瑕疵担保保証金の供託**と**住宅販売瑕疵担保責任保険への加入**があり、宅建業者はいずれかを行う必要があります。

**YouTube 動画公開中!!**

楽学宅建士講座

検索





# 4タイプ別リフォームの注意点

溝渕 匠 (タクミプランニングサポート一級建築士事務所)

中古住宅の購入と併せたリフォームのニーズはこれから一層高まることが考えられます。今回は間取り変更、耐震補強等大規模なケースについて触れましたが、今回はその他のリフォームの注意点等をタイプ別に解説します。

## 4つのリフォーム形態

### 得意分野を踏まえて 改修工事の依頼先を アドバイス

リフォームの種類を以下の4つに分けてみたいと思います。

- ①維持管理・メンテナンス
- ②設備更新(主に水廻り)
- ③性能向上(耐震・断熱・バリアフリー)
- ④増築

①は、外壁や屋根の塗装、シロアリ対策等、建物の価値を維持するために必要なもの。②は、建物より先に寿命がくる住宅設備関係の更新。③は、住宅の性

能を最新のものに引き上げるためのもの。④は、ライフスタイルに応じて部屋数を増やす等、面積の増加を伴うもの。

このようにリフォームといっても建物の構造に関係するものから、設備を中心にした工事等まであり、それぞれ得意とするリフォーム業者も異なります。例えば、前回取り上げた間取り変更や耐震補強であれば、新築も扱っている工務店等が得意としていますし、設備の更新であれば、住宅設備メーカー系列のリフォーム工事店は商品知識等が豊富です。中古住宅購入者からリフォームについて相談された場合は、依頼先についても希望する工事の内容を踏まえてアドバイスできるとよいと思います。

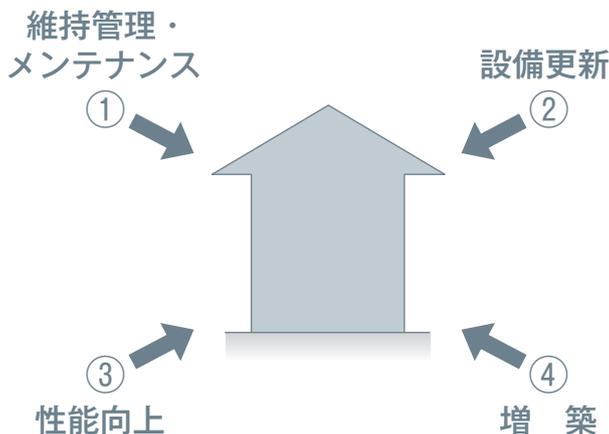
## 性能向上リフォームの注意点

### 断熱リフォームをする上で 知っておくべき 「熱の動き」

③の性能向上リフォームについては、耐震性のほかに近年注目を浴びている断熱リフォームや、高齢化によるバリアフリーリフォームについても相談を受けることが増えると思います。まず断熱リフォームのポイントを理解する上で、住宅の熱の動きについて知っておくことが重要です。

例えば、冬場の暖房により暖まった室内の熱がどのような部位からどの程度

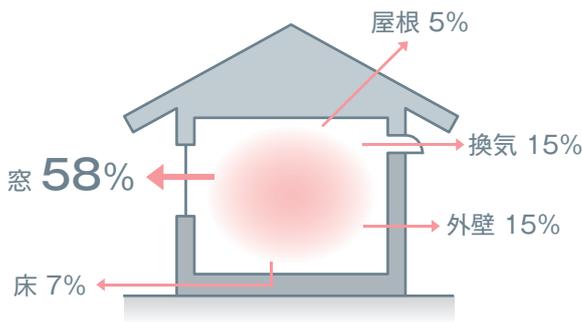
<4つのタイプに分けられるリフォーム>



<系統別リフォーム業者の特徴>

- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| <b>工務店</b><br>・地元密着       | <b>専門工事業者</b><br>・塗装、内装、屋根等   |
| <b>設備メーカー系</b><br>・商品知識豊富 | <b>リフォーム専門会社</b><br>・パック商品等あり |
| <b>住宅メーカー系</b><br>・大手が多い  |                               |

図 住宅の熱の流出割合



熱の流出(冬の場合):窓からの流出が半分以上

流出しているかを見ると、6割弱が窓から逃げていることがわかります(図)。このことから窓の断熱性を上げることが非常に重要であると考えられます。窓の断熱性能は、内側に後付けで樹脂製の窓を取り付け、二重窓にする方法や、一枚ガラスを複層ガラス(2枚のガラスの間に密閉された空気が入っていて断熱性が高いガラス)に交換する等の方法があります。窓のリフォームは比較的行いやすく、冬場のガラス面の結露も抑えられます。ただ、注意が必要なのは、室内に水蒸気を含んだ空気を排気するファンヒーター等を使用していると、窓に発生しなかった結露が別の場所、例えば押入の内部等で発生するおそれがあります。したがって、窓をリフォームする際は、併せ

て暖房器具の変更、エアコンやホットカーペット等の使用を勧める等のアドバイスが必要と思われます。

窓以外の部分、壁や天井裏の断熱材を厚くする工事は大掛かりなものとなるため、断熱リフォーム単独ではなく、耐震補強や間取り変更等の工事と併せて実施することがコスト面でも有利です。

**今後増加が見込まれる  
バリアフリーリフォーム**

**利用可能な介護保険対象  
リフォームとは?**

バリアフリーリフォームについては、若い世代であればニーズはそれほど高くないとは思われますが、例えば故郷の両親を呼び寄せて同居し、介護も行うケース等が今後増加すると考えられます。バリアフリーリフォームで介護保険を利用する場合、「手すりの取り付け」「段差の解消」「床を滑りにくい材料へ変更」「扉を開き戸から引き戸へ変更」等のリフォームが対象となります。浴室につ

いては在来工法の浴室からユニットバスにリフォームするケースが非常に多く、床や扉、手すりの部分について介護保険を利用できる旨をアドバイスすることが必要です。その場合、ケアマネージャーに理由書を作成してもらう必要があります。

**浴室リフォームには  
部材交換も見込んだ  
工事費を設定**

浴室のリフォームについて特に注意が必要なのは、在来工法の浴室の場合、壁の裏側に水分が廻りこんでいて、土台や柱が腐朽しているケースがほとんどであることです。リフォーム工事費を考えるとき、ユニットバスの設置分だけでなく、建物の部材を交換することもあらかじめ見込んでおくほうが望ましいです。

**事前確認が重要な  
手すりの位置**

また、浴室内の適切な手すりの位置は、使用する人によってまちまちです。そのため、あらかじめショールームでユニットバスの大きさや材質と併せて、手すりの位置や使い勝手を確認してもらうことが、完成後のクレームをなくす上で非常に重要であることを覚えておいてください。



浴室を解体してみると土台が腐っていた



タクミプランニングサポート  
一級建築士事務所

**溝渕 匠** Mizobuchi Takumi

一級建築士、既存住宅現況検査技術者、  
公認ホームインスペクター(住宅診断士)  
1990年(株)巴組鐵工所[現(株)巴コーポレー  
ション]入社。2003年に建築設計事務所として独  
立。現在は住宅の検査・診断を中心に活動。

## ひまわりのように明るく 量より質の 向上を目指して

(株) ひまわり不動産

代表取締役 <sup>あべ</sup> 阿部 かおり さん



女性2人の会社なので、  
お客様も女性が多く、  
物件の紹介が女子会どほごも!



主な業務は、一般ユーザーの  
売買を中心とした不動産仲介です。

### ● 多くの支えで今がある

2017年3月、共同経営者の専務とともに会社を設立しました。勤めていたころは、組織に守られていたのだと気づき、自分は甘かったと痛感。独立当初は「これからはすべて自分でやっていかないといけない」という気負いがありましたが、多くの方々の手を差し伸べてくださり、人の温かさを改めて知り、今に至っています。

### ● お客様との長いお付き合いを

今まで特に印象に残っているお客様は、当時32歳の女性の方に家を購入していただいたことです。そのお客様は交通事故でご主人を亡くされて、3人のお子さんと家族4人で住む家を探していました。ご主人が命と引き換えに残してくれた保険金で家を購入することは簡単にできるはずですが、だからこそなかなか踏み出すことが難しく、結局購入まで1年くらいかかりました。その後、十数年経過し、そのお客様から「子どもが車を持つようになって駐車場が狭いので、敷地の広い家に住み替えたい」というお話をいただきました。購入後もお客様と長くお付き合いでき、お子さんの成長が感じられて、すごくうれしく、やりがいがあります。

### ● 目標は顧客満足度を上げること

私は不動産業界に従事して15年。今ある知識や経験は、すべて今までのお客様があつてのこと。そういう意味ではお客様は自分にとって先生です。今後出会うお客様には今までの知識や経験を生かしつつ、「どんな発見があるのだろうか?」とワクワクしてお会いできるので、毎日新鮮な気持ちで仕事をしています。

お客様との対応で気を付けていることは、本音で話ができる環境を早いうちに整えることです。そのほうが楽しく物件も見えていただけるし、顧客満足度も上がると思います。物ではなく、対応の良さで「ひまわり不動産から買って(売って)よかった」と多くの方に言っていただけたら開業した意味もあると思っています。今までたくさんの方に支えていただいたので、いつかはその恩返しとして、自分が支える側にまわりたいです。

#### Data

会社概要

(株) ひまわり不動産  
代表取締役 阿部 かおり  
宮城県仙台市太白区泉崎2丁目26-1  
Tel. 022-226-8817 Fax. 022-226-8819  
免許番号/宮城県知事免許(1)第6387号

# 「事業承継」成功の秘訣

Vol.9

## 信託-4

### 財産そのもので

## ～ 承継させる場合との違い・相続のケース ～

特定の者に特定の財産を相続させたいが、管理・処分について制限をかけておきたい場合があります。  
信託を活用すると、利益を受ける者と、管理・処分をする者とを分けることができます。

### 1.はじめに

財産そのものを承継させる場合と異なり、信託を活用すると、その信託した財産の管理・処分方法について、委託者の希望に応じた制限をかけることができます。

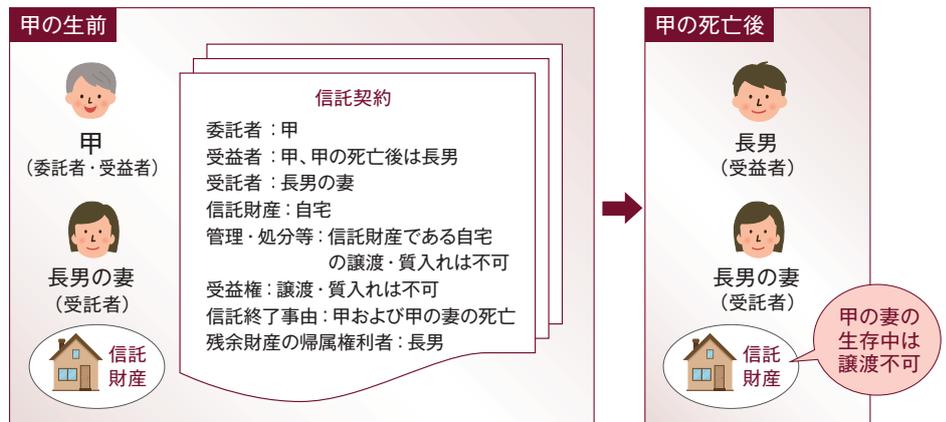
### 2.財産そのものを承継させる場合

通常の遺贈であれば、財産そのものを承継させることになるため、遺贈後は、その財産を取得した者の判断でその財産を譲渡したり、借り入れの担保に供したりすることができます。しかし、中には次のように、財産の管理・処分につき一定の制限をかけておきたいという場合もあります。

#### 財産の管理・処分に制限をかけておきたい場合の例

- ①自分の死亡後、同居している長男に自宅を承継させたいが、妻（長男からみたら母）の生存中は自宅を売却せず、保有し続けてほしい。
- ②自分の死亡後、事業会社の株式を後継者である長男に承継させたいが、3年間は株式を譲渡せずに、保有し続けてほしい。

図表 信託を活用する場合



### 3.信託を活用する場合

財産を信託した場合、税務上、財産の所有者とみなされるのは受益者ですが、実際に財産の管理・処分を行うのは受託者であり、その管理・処分の方法は信託契約等において制限を加えることができます。また、受益権の譲渡や質権設定についても、信託契約等において制限を加えることができます。

左記2.①の場合には、例えば、図表のように、受託者を長男の妻、受益者を最初は自分、自分の死亡後は長男とし、信託期間を自分および妻の死亡時まで、残余財産の帰属権利者を長男としてお

きます。長男は妻（長男からみたら母）が死亡するまでは自宅を自由に処分することができず、妻（長男からみたら母）の生存中は自宅を残すことができます。

左記2.②の場合も同様に、最初の受益者は自分、自分の死亡後の受益者は後継者である長男にし、信託期間を自分の死亡後3年が経過したときまで、残余財産の帰属権利者を後継者である長男としておくことで、株式の処分に制限を加えることができます。

税理士法人タクトコンサルティング

税理士 宮田 房枝 Miyata Fusae

上智大学経済学部卒業。大原簿記学校税理士講座講師、新日本アーンストアンドヤング税理士法人（現EY税理士法人）ほか、会計事務所勤務を経て、税理士法人タクトコンサルティング入社。信託法学会 会員。





Tactics of Management

不	動	産	会	社
経	営	術		
Vol.9				

# 仕入れなくして反響なし。 新時代の仲介力

人口減少が全国で進み、マーケット全体の仲介件数も伸び悩むなか、仲介件数を伸ばすには、反響の出る魅力的な物件の掲載許可をいかに取るかが鍵となります。仲介件数を伸ばすために管理強化を実施している状況をレポートします。

## 有名な仲介会社も管理強化

全国有数の仲介会社のバックヤードには、「仕入れなくして反響なし」というスローガンが掲げられています。たくさん掲載する“数の勝負”から、反響が出る“質の勝負”に変わっています。つまり仲介件数を伸ばすには、魅力的な物件の掲載が鍵という時代になっています。

## 管理物件の獲得が 仲介件数アップの近道に

ポータルサイトでの物件掲載数は、今や大変な数です。机の引き出しやレインズデータに掘り出し物があることは少なく、いち早くネットに魅力的な物件を掲載することが反響を呼ぶ第一歩。管理物件の多い会社は、退去予定の情報を入手することも早く、専任での広告掲載が可能です。仲介に強い会社が各地で管理物件の獲得に旗を振っています。

## 管理物件を魅力ある物件に!!

「うちの物件は築古で魅力がない」と思っていたら、仲介件数が伸びるはずはありません。設備やリフォームの提案をして物件の魅力を高めていくことが、多くの反響を呼び、成約件数を増やしていく方法です。元付側で物件力を高め、自社の仲介が先んじて客付けしていけば、業績の拡大につながります。

## 新築や建て替えの ニーズもつかむ

新築物件は、人気が高く反響数が多いもの。既存の管理物件の大家さんの遊休地の土地活用や、築古物件の建て替えなどのニーズを拾い上げ、新築を単独で掲載することが、仲介拡大の秘けつです。

## ハウスメーカーとの関係強化

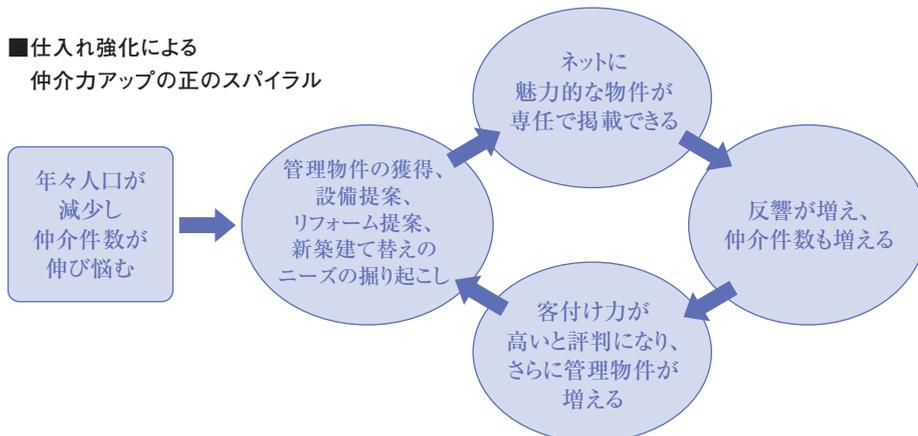
反響を得やすい新築を建てるハウスメーカーとの協力関係を結ぶことも、仲

介拡大に有効です。そのためにも土地活用などのニーズを地元で集め、有力なハウスメーカーに紹介し、客付けや管理を担うスキームがおすすめです。

## 金融機関、 サブリース・リフォーム会社との連携

新築を建てる際に融資を受ける場合、日頃から地元の金融機関と連携することも必要です。融資の条件として、サブリースの家賃保証を求められることもあります。こうしたスキームが得意な専門会社もあるのでうまく活用しましょう。また物件力を高めるリフォームにはセンスやコスト意識が必要。日頃から協力関係を築いておくことが、物件力を上げる手立てとなります。これからの仲介は、よい物件を仕入れる競争となります。管理部門を強化して、反響を得やすい物件を増やしていきましょう。

### ■仕入れ強化による 仲介力アップの正のスパイラル



プリンシプル住まい総研所長

## 上野 典行

Ueno Noriyuki

慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、リクルートで『住宅情報タウンズ』等の編集長や現「SUUMO」等の開発責任者として従事。退職後、現在は講演・執筆活動等を行っている。



# 聞かせて! 聴かせて!

ラジオ番組のこんな話やウラ話

Vol.9

フリーアナウンサー  
**大澤 さつき**  
Oozawa Satsuki



神奈川県横浜市出身。1995年、愛媛朝日テレビ開局時に入社。情報番組、ニュース番組などを担当し、退社後フリーに。現在はラジオのパーソナリティとして、「fine」のほか、「Brillante! ～四国の輝く人たち～」（四国FM4局で制作）の愛媛を担当している。

## 日々の暮らしと 心を元気に!

「fine」は、今日を少しでも楽しく元気に(=fine)、ハッピーにしていきたいというコンセプトのもと、2011年から始まった番組で、私は、2016年4月から木曜日と金曜日を担当しています。オープニングの曲を私が選ぶときには、ニューシングル、ニューアルバムの中から、「今日もはりきっていこう!」と思えるような明るい曲にしています。

リスナーの方から思い出の曲を募集する「おもいで音楽缶」というコーナーでは、以前、社会人の男性の方から、YUIさんの『CHE.R.R.Y』をリクエストいただきました。愛媛から東京

の大学へ進学し、慣れない毎日で不安ななか、初めて渋谷に行ったときに流れていたのがその曲だったそうです。その後、地元愛媛へ戻り、久々に渋谷に行く機会があり、渋谷駅を降りたときのこと。この曲がふいに頭の中で流れ、当時の新鮮な気持ちが蘇り、「またいろいろと挑戦しよう!」と思ったそうです。人生の場面場面が、音楽で彩られるって、素敵なことだと思いました。

また、曲と曲との間で私が話題にする内容は、日々の中で自分が心を動かされたエピソードを切り取ったものです。そこから生まれる喜怒哀楽をリスナーの皆さんと近い距離で共有していきたいと思っています。私は

普段からおちょこちょいで、失敗も多いのですが、面白いこと、新しいことを見つけられるように日々過ごしています。

すべての出会いは「運」と「縁」。「fine」のリスナーの方や『月刊不動産』の読者の皆さんとの出会いも大切に、感謝の気持ちを込めて、これからも精一杯がんばります!



## こんな番組です

### 音楽、生活情報等を 楽しくお伝えする「fine」

- 今月のFine Music…番組がその月にオススメする曲を紹介。
- Sound Head Line…世界のトピックと音楽をお届け。
- なるほど! 過払い金法律相談…弁護士法人プロフェクト法律事務所  
が事例を交えて過払い金についてアドバイス。
- おもいで音楽缶…リスナーからのリクエストを募り、誰にでもある心  
に残っている曲、大好きな曲をエピソードとともに紹介。
- 月～水曜日のパーソナリティ…高橋真実子

※周波数：新居浜 89.2MHz、今治 80.6MHz、大洲 78.8MHz、  
八幡浜 77.6MHz、城川 80.2MHz、宇和島 82.1MHz、愛南 78.8MHz

**fine**

FM愛媛

松山 79.7MHz、川之江 80.0MHzほか\*



毎週月～金曜日  
9:00～11:00

**放送中!**



# 「LIFULL HOME'S B2B」と 平成30年1月より**無料提携!**

完全無料でLIFULL HOME'Sの業者間物件流通をご利用いただけます。

※事前に利用申し込みが必要です。

株式会社LIFULLと提携を行い、従来、LIFULL HOME'Sの会員のみが使える「LIFULL HOME'S B2B」を全日会員が無料にて利用できる提携を行いました。この機会にぜひご利用ください。

## 「LIFULL HOME'S B2B」について

- ・「LIFULL HOME'S B2B」とは、仲介会社と元付会社をつなぐ物件情報サービスです。
- ・仲介会社、元付会社それぞれに便利な機能をご用意しております。

### ◆ 元付会社様向けの主な機能

#### 物件情報の配信を効率的に! 客付依頼機能



複数の仲介会社に対して空室情報をメールで一斉配信することができます。曜日指定した自動配信も可能です。

#### 問い合わせを一元管理 内見予約機能



B2B内で物件への内見予約を受付し、管理することができます。

#### 物件へのリアクションが一目でわかる 物件レポート機能



自社物件に対して仲介会社からの物件閲覧や図面ダウンロードの数値が確認できます。レポートとして抽出も可能です。

【充実した機能を装備】

- ① 物件の掲載
- ② 客付依頼
- ③ 物件反応状況
- ④ 内見予約

### ◆ 仲介会社様向けの主な機能

#### エンドユーザーへの物件提案をスピーディーに! 物件情報URL化機能



物件情報のURLを発行し、エンドユーザーに送付できます。今までの提案図面をPDFにして送信していた手間を省き、簡単かつスピーディーに物件をご提案することができます。

#### エンドユーザーのニーズを可視化! ヒートマップ検索



エリア、物件種別、期間を選択することで、HOME'S上で反響が多かった価格帯を視覚的に確認することができます。ポータルサイトへの掲載やユーザー動向の調査にご活用できます。

【充実した機能を装備】

- ① 物件の検索・閲覧
- ② 検索条件の登録
- ③ 図面のダウンロード
- ④ 物件のURL発行
- ⑤ ヒートマップ検索
- ⑥ 画像一括ダウンロード
- ⑦ 新着物件の通知
- ⑧ リアルタイム情報
- ⑨ 内見予約

## ◆ 利用方法

- ラビーネットよりお申し込みください。
- LIFULL HOME'Sサイトに掲載される場合は、本プランの適用外とし、随時契約を切り替えさせていただきます。
- ご利用には、LIFULL社の審査が必要となります。
- LIFULL HOME'S物件流通には、**ラビーネット登録・検索システムから自動で物件連動はしません**。ご利用いただくには、マルチポータル出稿システムをご利用いただくか、LIFULL HOME'S物件流通に直接、物件登録をしていただく必要があります。

# 「Qrio Smart Lock」が 定価の10%引きで購入できます!

(公社)全日本不動産協会は、Qrio 株式会社と提携し、同社の「Qrio Smart Lock(キュリオ スマートロック)」を全日会員価格(定価の10%引き)にて購入できるサービスを開始しました。

## ◆ スマートロックとは…

- スマートロックは、スマートフォンで操作ができる鍵です。
- オートロックや時間指定した鍵の共有、開閉の履歴が残るなど、さまざまな利用方法があります。
- スマートロックを利用すると、内見時の鍵の受け渡しの省略や、退去時の鍵の交換を不要にすることができます。



Qrio Smart Lock

## ◆ Qrio Smart Lockの特徴

- **承認制の鍵をシェアして使える**  
URLを送るだけで鍵のシェアができます。承認制のため、送り間違えても安心です。初めて使う相手にもわかりやすい仕組みで鍵のやりとりができます。
- **オートロックで鍵のかけ忘れゼロ**  
鍵が開いた状態から一定時間経過すると自動で施錠されるため、鍵のかけ忘れがありません。忘れがちな就寝前などにおいても自動で施錠されます。
- **コンパクトでさまざまなドアに取り付けできる**  
ミニマルなデザインでさまざまなタイプのドアに取り付けできます。室内側のドアに両面テープで貼り付けるだけで簡単に取り付けられます。

※購入および詳細はラビーネットをご覧ください。



## 兵庫県本部 Hyogo



### 教育研修委員会主催 第29回青年部企画勉強会を開催

兵庫県本部教育研修委員会は、第29回青年部企画勉強会を平成29年9月11日(月)に全日兵庫会館にて開催しました。今回のテーマは宅建業者のための「資金調達セミナー」で、銀行の融資条件を最適化する方法、

その他節税対策について、専門家の立場からご講義いただきました。今回は、24名の方にご参加いただき、大盛況でした。質疑応答でも多数の質問が出され、活発な勉強会となりました。テーマ等の詳細は以下のとおりです。



全日兵庫会館 4階大会議室で行われた勉強会

<テーマ>

#### 会社のお金を増やす方法 宅建業者のための「資金調達セミナー」

- ①銀行の融資条件を最適化する方法
- ②社会保険料を適正化する方法
- ③本質的な節税対策

講師：ソニー生命（株）ライフプランナー 三上 哲人氏  
戸越税理士法人 代表税理士 戸越 一成氏



三上 哲人氏



三上氏の講義を熱心に聞く参加者たち



### 第2回法定研修会を神戸・姫路・阪神会場にて実施

平成29年度の第2回法定研修会が、9月4日(月)神戸会場、9月8日(金)姫路会場、9月15日(金)阪神会場で開催されました。講義内容は以下のとおりです。



竹中弁護士による講義(神戸会場：神戸市産業振興センター)



兵庫県立姫路労働会館(姫路会場)で開催された法定研修会の様子

#### 1. 「借地借家のトラブル事例について」

講師 渡辺・玉村法律事務所 弁護士 竹中 由佳理氏

#### 2. 「業法改正に係る住宅インスペクションとその活用について」

講師 ジャパンホームシールド株式会社 担当者



9月15日の阪神会場はプレラにのみや



平成29年10月28日(土)9時30分から16時まで、ちより街テラスで無料相談が行われました。弁護士、税理士、土地家屋調査士、宅建士によるそれぞれの相談コーナーは、簡易間仕切りで設営されていたため、周囲に気を遣うことなく、納得のいくまで相

談が行われていました。

相談者の中には、3カ所の専門分野を回る熱心な方々もいました。今回は、約20組の方の相談が行われ、日頃疑問に思っていることを気軽に質問することができたようで、それぞれ満足された様子で帰途について

いました。

比較的午前中に多くの相談者が訪れたのは、毎年10月頃に行っていることが十分周知されているからだと思います。また、高知新聞のテレビ番組欄の中央部分に広告されたことも効果があったようです。



簡易間仕切りで設営された相談コーナー



待合コーナーの様子

### ラビーネット「契約書・書式集」のお問い合わせ

#### ■年末年始休暇のご案内

12月26日(火)から1月8日(月)まで、コールセンターならびに相談センターが年末年始休暇となります。1月9日(火)より通常どおりの受付となります。

#### ■操作に関するコールセンターの設置(パソコン、エクセル・ワードの操作等)

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しております。

# 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(祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

#### ■全日不動産相談センター(不動産取引に関する相談)

全日不動産相談センターは、経験豊富な相談員が安心安全な不動産取引を目指して、電話による会員等からの不動産実務相談に応じます。

# TEL: 03-5338-0370

※電話番号が4月3日より変更となりました。

《相談日時》不動産取引に関する電話相談 月~金 13時~16時(祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)



## 「全日本不動産政策推進議員連盟」総会を開催

平成29年11月2日(木)、「全日本不動産政策推進議員連盟(以下、議連)」総会が自由民主党本部で開催されました。議連の野田聖子会長をはじめ、井上信治事務局長、原嶋和利理事長や役員、さらに国土交通省の土地・建設産業局および住宅局局長など、154名が集まり、「平成30年度政策および税制改正」について議論しました。



自由民主党本部で行われた議連総会

## 政策および税制改正を要望

最初に野田議連会長の挨拶の後、原嶋理事長が「現在、不動産業界は中古住宅の流通や、IT重説、民法改正への対応など、取り組むことが山積している。市場では不動産取引価格や流通量など大都市圏と地方との格差があり、厳しい状況下で営業を続けている。平成30年度の要望について、ぜひ実現していただきたい」と述べました。その後、松永幸久副理事長より次の新規および継続要望の各項目が読み上げられました。



原嶋理事長

- I. 地方創生のための政策・税制要望
- II. 不動産流通の促進のための税制
- III. 良好な住宅ストック形成のための税制



野田議連会長(左)と司会の井上議連事務局長



松永副理事長

## 国土交通省からの回答

これらの要望に対して、まず主要課題となっている空き家・空き地対策について、国土交通省土地・建設産業局の田村計局長が「国土交通省の審議会で空き家等の流通促進のために、公共事業における所有者不明土地の利用手続きの合理化、所有者不明土地の探索の合理化を検討し、次の通常国会の提出へ向けて準備を進めている」と説明。住宅局の伊藤明子局長からは「不動産業者の方々への所有者情報の開示については、3月に策定したガイドラインをもとに具体的な取り組みができるよう努力していきたい」と回答し、さらに「ノンリコースローンの融資制度について、住宅ストック維持・向上促進事業のなかで、金融機関と不動産業者が一体となった仕組みづくりに支援をしている状況である」と述べました。

最後に、井上議連事務局長が「今回の要望をしっかりと受け止め、関係閣僚や党役員へ要望書を届けに行く予定。議員の皆さんも税調などで、この要望について積極的にご発言をしていただきたい」と会を締めくくりました。



国土交通省土地・建設産業局の田村局長(中央)



国土交通省住宅局の伊藤局長(中央)

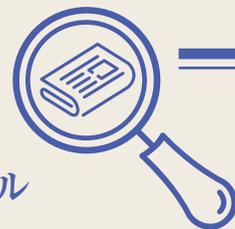
# 新入会員名簿

[平成29年10月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	株式会社 DCT	
	札幌市	Hana企画 株式会社	
宮城県	仙台市	株式会社 エバーブレイン	
	名取市	株式会社 寛栄商事	
	黒川郡	株式会社 トータルリハウス	
	仙台市	ライラック不動産	
秋田県	秋田市	株式会社 コンサルティングハウス	
福島県	いわき市	合同会社 志賀不動産	
茨城県	日立市	株式会社 ユーシン	
群馬県	伊勢崎市	株式会社 イーハウジング	
埼玉県	行田市	株式会社 アイシー企画	
	北足立郡	アサノ土地 合同会社	
	戸田市	近江屋不動産 株式会社	
	川口市	株式会社 金子ホーム	
	熊谷市	住楽ホーム 株式会社	
	草加市	株式会社 ディアール・ベイス	
	熊谷市	株式会社 ハッピークリエイト	
	越谷市	株式会社 ホライズンキャピタル	
	川口市	前野不動産	
	越谷市	ヤマコー建設 株式会社	
	八潮市	株式会社 ユインズホーム	
	千葉県	柏市	スタイルホーム 株式会社
		野田市	24ハウジング 株式会社
		船橋市	Noble Luck 株式会社
習志野市		合同会社 ロイヤル	
千代田区		アイエスシー 株式会社	
東京都	中央区	愛和プロパティーズ 株式会社	
	新宿区	株式会社 AHEAD	
	新宿区	株式会社 アリスト・コンサルタント	
	新宿区	株式会社 アルトベッラ	
	中央区	株式会社 アルトラスト	
	荒川区	株式会社 イザベラ	
	港区	株式会社 栄和地所	
	新宿区	株式会社 ACE CROSS	
	渋谷区	株式会社 エステート・プラス	
	足立区	合同会社 N・TRUST	
	渋谷区	エバーグリーン 株式会社	
	千代田区	株式会社 eru	
	新宿区	株式会社 オールフォー	
	大田区	株式会社 会心工業	
	豊島区	家縁 株式会社	
	中央区	株式会社 カワムラ建設	
	中野区	株式会社 クラソル	
	世田谷区	株式会社 グランクルー	
	新宿区	株式会社 GLOVE	
	世田谷区	株式会社 ケーエステート	
	新宿区	株式会社 コアワークス	
	台東区	株式会社 三宗	
	練馬区	サンプロパティ 株式会社	
	渋谷区	株式会社 C/パートナーズ	
	中央区	GB 株式会社	
	港区	株式会社 シェアリズム	

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	渋谷区	Japan.asset management 株式会社
	世田谷区	城南リアルティ 株式会社
	渋谷区	株式会社 スペースエージェント
	豊島区	株式会社 政和コーポレーション
	渋谷区	株式会社 セカンドステップ
	中央区	センターゲート 株式会社
	渋谷区	株式会社 TUK
	台東区	株式会社 ティ・オー・ビイ
	台東区	株式会社 東京建物マネージメント
	豊島区	株式会社 トップライズ
	八王子市	有限会社 西東京ホームケア
	千代田区	Neoパーキング 株式会社
	町田市	ネクストリンク 株式会社
	台東区	株式会社 Bande不動産
	新宿区	株式会社 フジ不動産
	中野区	株式会社 ブラウン
	港区	株式会社 メディテック
	目黒区	株式会社 やまとホーム
	渋谷区	株式会社 ユナイテッドドライブ
	足立区	ライトリアルティ 株式会社
	大田区	株式会社 ライフ・エス
	港区	ライフダイン 株式会社
	台東区	株式会社 リアルサポート
	豊島区	株式会社 Revive
	豊島区	株式会社 リバティライフ
足立区	ルーム・チャージ 株式会社	
江戸川区	YMリガーレジャパン 株式会社	
神奈川県	横浜市	株式会社 アイ・エステート
	横浜市	有限会社 アイジー開発
	横浜市	アクシアパートナーズ 合同会社
	横浜市	株式会社 アットマール
	横浜市	エー・スリー・デザイン 株式会社
	横浜市	ORGANIZE 株式会社
	川崎市	株式会社 協同リアルティ
	川崎市	株式会社 ジブナハウス
	横浜市	株式会社 フロムナウ
	横浜市	株式会社 ベイランド
	横須賀市	横浜不動産 株式会社
	横浜市	株式会社 ランドリンク
横浜市	株式会社 ワールドインターリンクス	
新潟県	上越市	株式会社 アール
	新潟市	合同会社 はなの菜D&C
	新潟市	有限会社 パレス不動産開発
富山県	富山市	アサヒホーム 有限会社
	富山市	株式会社 リアンホーム
石川県	金沢市	株式会社 高田組
山梨県	中巨摩郡	日本都市開発ビジョン 株式会社
	静岡県	株式会社 建築システム隙間職人
静岡県	浜松市	さかえ不動産
	愛知県	名古屋市長
愛知県	名古屋市長	アークスホーム
	安城市	ヴァリュートラスト 株式会社
春日井市	株式会社 永幸プランニング	

都道府県	市区町村	商号名称
愛知県	知多郡	あびす不動産
	名古屋市長	株式会社 M・Mリフォーム
	蒲郡市	オサム不動産
	名古屋市長	サワフロント 株式会社
	名古屋市長	重信不動産
	名古屋市長	株式会社 トーショー
	名古屋市長	株式会社 2029
	名古屋市長	株式会社 バオ
	名古屋市長	株式会社 FLASER
	名古屋市長	株式会社 Y・A
三重県	松阪市	株式会社 ブロックス
滋賀県	栗東市	株式会社 HLC
京都府	京都市	たなか工務店
	京都市	株式会社 Yucca
	京都市	ライセンススクールコーポレーション 株式会社
大阪府	東大阪市	株式会社 Rリビングカンパニー
	大阪市	株式会社 あきない総合研究所
	大阪市	株式会社 ウイングスター
	大阪市	株式会社 栄幸ホールディングス
	大阪市	株式会社 JIN TRUST
	豊中市	大樹住建 株式会社
	東大阪市	大和アセットホームズ
	大阪市	株式会社 トライブ
	堺市	株式会社 HIDEコーポレーション
	大阪市	株式会社 FARST
	堺市	株式会社 フォルテ
	大阪市	プラスCホーム 株式会社
	大阪市	Blue 株式会社
	大阪市	マイホームラボ 株式会社
大阪市	雪本ハウジング 株式会社	
大阪市	RiseUp Estate	
大阪市	linkコーポレーション	
兵庫県	神戸市長	株式会社 イーアールホームズ
	姫路市長	かみや不動産 株式会社
	神戸市長	株式会社 ハウスエム
	たつの市長	株式会社 森川建設工業
	芦屋市長	Rose Consulting
広島県	広島市長	株式会社 エスアイプラン
徳島県	阿南市長	MST 不動産
香川県	高松市長	アルモンテ
	綾歌郡	株式会社 スミコーポレーション
愛媛県	松山市長	サポート・バッグ 合同会社
福岡県	飯塚市長	善喜ホーム 株式会社
	福岡市長	TKハウジング 株式会社
	福岡市長	株式会社 リバイス
佐賀県	佐賀市長	エイチアイ企画
長崎県	長崎市長	ひろとも不動産
	大村市長	株式会社 浪漫ワークス
熊本県	熊本市長	Celwood 株式会社
宮崎県	宮崎市長	ライズスペース
鹿児島県	鹿児島市長	合同会社 K's Office
沖縄県	那覇市長	株式会社 モリエステート



# NEWS FILE

不動産情報  
ニュースファイル

石井国交相あてに

## 空き家流通促進と報酬で要望

全日

全日本不動産協会（原嶋和利理事長）は2017年10月30日、石井啓一国土交通大臣を訪ね、空き家などの流通促進施策と宅建業者の報酬の見直しについて要望を行った。

空き家などの流通促進については、既に不動産業三団体（全国宅地建物取引業協会連合会、不動産流通経営協会、全国住宅産業協会）が低額物件の媒介について、報酬と合わせて18万円を上限とする調査費用の受領が行えるよう、報酬額告示の改正を要望している。全日は、告示による改正ではなく、報酬とは別に空き家などに係る調査費用などを受領できるよう、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（ガイドライン）に記載することで、空き家などに特化した報酬の見直しを要望した。

また、報酬額告示については、制定された1970年当時とは社会情勢が大きく変化しており、低額物件だけでなく、報酬全体の見直しが必要との認識から、国土交通省を交えた、不動産業四団体による協議の開始を求めた。

（『住宅新報』2017年11月7日号より抜粋・編集）

秋商戦賃料横ばいから一部上昇

## 賃貸市況、持ち直しか

アットホームの調査によると、秋商戦序盤の2017年9月の首都圏における取引件数は1万8,586件で、前年同月比5.4%増となり、3カ月連続でプラスとなった。昨年は1万7,628件で9月としては例のない低水準だったが、な

んとか持ち直した格好だ。

「成約件数は2017年の6月まで16カ月連続で前年比マイナスだったが、プラスに転化した。特に8、9月は新築マンション・アパート、中古マンション・アパートすべてが増加している」（アットホーム業務推進部シニアリサーチャー岩田紀子氏）。

「エリア別では埼玉が悪く、面積別でもすべて減少している。これは、以前他エリアが悪かったとき、埼玉の成約件数は良かった。この反動ではないか」（同氏）。

また、これまで悪かった中古マンションの動きにも注目だ。「中古マンションの競争力が下がり、新築アパートのそれが上がっていた。オートロックやモニター付きインターホンなどの設備が標準でついでおり、高額な割に設備が不十分な中古マンションよりも新築アパートへ流れる傾向があった。しかし、9月調査では、中古マンションが増えたのが特徴」（同氏）。

また、シングル向き新築アパートの動きも引き続き堅調だ。「9月調査では、シングル向き物件の占める割合が半数近くの45.4%で前年同月比9.9%増となった。以前は独身サラリーマンや学生の収入が低く、家賃負担が苦しいので、親元から通勤通学しているケースが多かったため、動きが止まっていたが、最近は動きが良くなった」（同氏）。景気が上向きにあることや売り手市場の就職活動など、シングルを取り巻く環境が整ってきたからだろうか。

### ●客足やや増

不動産業者にこの秋の客足を聞いてみると、かなりまちまちだったが、総じて例年とほぼ同じか、少し良くなったという声が多かった。中には、「来店した数ということから見ると、昨年より少なかったかもしれないが、事前にインターネットのポータルサイトなどで住みたい物件を厳選しており、成約でいえば多くなっているのでは」（東京

メトロ千代田線北千住駅」という声もあった。「客足は変動がないが、ファミリー層の割合が増加傾向」（小田急線成城学園前駅）、「客足は全然悪い」（同町田駅）と、同じ沿線でも全く異なる回答が複数見られており、一概にこの路線は人気路線と決めつける時代ではなくなったとも言える。

## ●ファミリー向け人気

前述したように、アットホーム調査ではシングル向き物件の動きが好調だったが、当社調査では、学生街である、日吉、浦安、早稲田などではその傾向が見られたことに加え、1LDKや2LDKなどの人気も高かった。「相続対策で建てられた新築アパートがワンルームのものが多く、（需要は確かにあるが）余り気味。反対に1LDKなどの物件が出たら、すぐに決まる」（東急東横線反町駅）。

また、しばらく止まっていた法人の動きも活発になっており、「法人からの需要が増えている」（JR東海道線藤沢駅）。「企業の転勤が増えているからか、ファミリー層の割合が増加傾向」（小田急線成城学園前駅）と答えており、景気回復がジワリと効いている可能性がある。

## ●新築設備が上昇けん引

賃料の状況はどうだろうか。当社調査によると、ここ数年はほぼ横ばいで、直近でやや上昇の兆しが出てきて

いる。アットホームの調査では、2009年の各月を100とした賃料指数で、首都圏平均を見るとマンションが新築、中古共に上昇。アパートは新築が下落しているが、中古は上昇となっている。

また、平均賃料については、新築マンション、中古マンション、新築アパート、中古アパートすべてで上昇となっている。当社の調査結果については、サンプルをピックアップした段階では、やはり上昇傾向にあった。新築マンション・アパートについては、設備がかなり上昇のけん引力になっている。また、中古については、空室率を下げるため、リフォームを積極的に行うオーナーの多いことが上昇の要因のようだ。

## ●敷金ゼロが増加

ここ最近の特徴として、岩田氏が挙げるのが、「敷金ゼロが増加していて、特に新築物件が多い」ということだ。例えば、神奈川県の新築アパートでこの1年を見ると、「敷金ゼロが過半数となっている（昨年年初は30%程度）」（同氏）。「神奈川のアットホーム営業所に聞いたところ、保証会社を使う数が増加していた」（同氏）としており、その分、敷金を低くしている。その代わりに、礼金ゼロの割合は減っているようで、「いい物件を借りられる層が動いている」証左と言えよう。

（『住宅新報』2017年11月7日号より抜粋・編集）

## STAFF LIST

### ●広報委員会

横山鷹史、中野楠雄、宮嶋義伸、後藤博幸、出口賢道、日比照康、丹波恭子

### ●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

株式会社住宅新報社

### ●印刷・製本

亜細亜印刷株式会社

### ●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/>

# 月刊不動産

月刊不動産 2017年12月号

平成29年12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。

松江市

絶品グルメ vs B級グルメ

Valuable

島根和牛の鉄板焼き

Reasonable

しじみバーガー



VS



旅館建築物を店舗にした風情ある空間

松江 巴庵

建物は有形文化財に登録されており、県内外からたくさんの建築家が訪れるほどです。「島根和牛の鉄板焼き」(写真:950円税別)は、口の中でとろけるほど脂がのっていてジューシー。そのほか、島根和牛のすき焼き、九州もつ鍋、博多水炊きなども自慢の一品です。

[住所] 島根県松江市伊勢宮町535  
[電話] 0852-24-2673  
[営業時間] 17:00 ~ 23:00 (料理ラストオーダー: 22:00)  
[定休日] 年中無休

松江しじみ湖温泉の中央にある

宍道湖 しじみ館

写真のしじみバーガーは、ご当地グルメとして1階のフードカウンター「宍道湖畔 しじみ茶屋」で販売(500円税込)。しじみを生姜風味に甘辛く煮て混ぜ込んだ豆腐ハンバーグとキャベツ、トマトをバンズにはさみ、バランスのいい味に仕上がっています。

[住所] 島根県松江市千鳥町36番地  
[電話] 0852-21-5252  
[営業時間] 12月~2月: 9:00 ~ 17:00  
3月~11月: 8:40 ~ 18:00  
[定休日] 12月31日、1月1日

月刊 不動産



2017 December

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: 「四ツ谷駅」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)

