

2014
5
MAY

月刊 不動産

題字 故野田卯一会长

monthly REAL ESTATE

マンスリーリアルエステート



特集1 高齢化社会の住まいを考える

特集2 全国で進む空き家管理条例の制定 —その現状と今後の課題—

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

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

Q

お客さんのための制度は、 何があるの？



お客さんが安心できる制度があるよ。
営業ツールとして使ってね！

決済前に、お客様（買主・借主・交換の当事者）からどんなお金を受け取りますか？

受け取らない

※
当事者間で
授受される手
付金がある

手付金
保証制度

※
付 金
間 金
申 証
込 拠
換 差 金
手 中
代 金
交 当
に 充
足 せ
る

保全義務は？

あり

手付金等
保管制度

手付金等
保証制度
(当協会は実施していません)

※
媒介報酬
代理報酬

※
(借主代理の場合)
賃 料
敷 金
其 他

なし

一般保証制度

全国で唯一、当協会のみが
実施している制度です

A

一番たくさんカバーできるのは

一般保証だよ!!

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

（上図中の金銭であっても、保証の対象にならない場合があります）

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

一般保証制度

検索

各制度の利用申込みは、地方本部で受け付けております。



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



利用してね!

谷 花音
(全日本不動産協会
イメージキャラクター)

2014.MAY

5

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

- 4 | 【特集1】高齡化社会の住まいを考える
- 10 | 4月のニュースランキング
- 12 | 不動産ニュービジネス最前線 取材先:株式会社アールホーム
- 14 | 【特集2】全国で進む空き家管理条例の制定 —その現状と今後の課題—
- 20 | PICK UP NEWS 公示地価、上昇地点が大幅増
- 22 | 税務相談「平成26年度税制改正:相続土地を譲渡した場合の譲渡所得の取得費加算特例の改正」
- 23 | 賃貸相談「台風による貸室の一部滅失と賃料減額」
- 24 | 法律相談「仲介会社の越境についての説明義務」
- 25 | Check it out
- 26 | 平成26年経済センサス(基礎調査・商業統計調査)のお知らせ
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 北海道本部／兵庫県本部
- 29 | 会の活動および各種会議の要旨
- 30 | 6月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第38回

Voice
ご意見
募集中

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

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

特

集

1

高齡化社会の住まいを考える

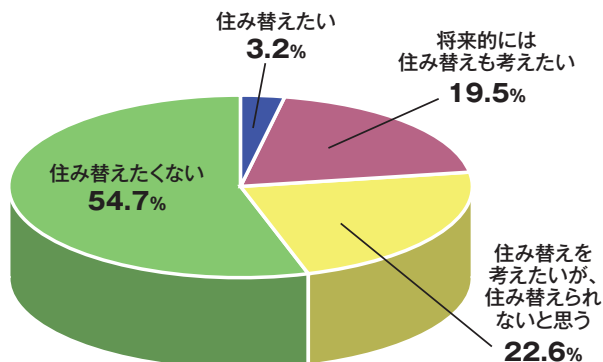
住宅ジャーナリスト
山本久美子

急増する高齢者に「施設」や「住まい」が追い付かない

団塊世代が65歳以上になり、本格的な高齢化社会が幕開けする。国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」によると、65歳以上の老年人口は、団塊世代が参入を始める平成24年に3,000万人を上回り、平成32年には3,612万人へと増加するという。総人口に占める割合は約3割に相当する。

一方で、高齢者向けの施設や住まいはそれに追い付かないのが実態だ。公的な高齢者介護施設の代表格である「特別養護老人ホーム（特養）」に、入所できていない高齢者は全国で52万4,000人に上る（厚生労働省「特別養護老人ホームの入所申込者の状況」平成25年度）。厚生労働省は、要介護度の高い人に限って特養で受け入れる法改正を今国会に提出しているが、それには別の受け皿が不可欠となる。

図表1 今後の住み替え意向



高齢者の中には、今のマイホームに住み続けたいというニーズも根強い。

矢野経済研究所の「シニアの住まいに関するアンケート調査結果2013」※によると、現在住んでいるマイホームから「住み替えたくない」という回答は54.7%と最多で、住み替え意向は45.3%（「住み替えたい」3.2%、「将来的には住み替えも考えたい」19.5%、「住み替えを考えたいが住み替えられないと思う」22.6%）だった（図表1）。

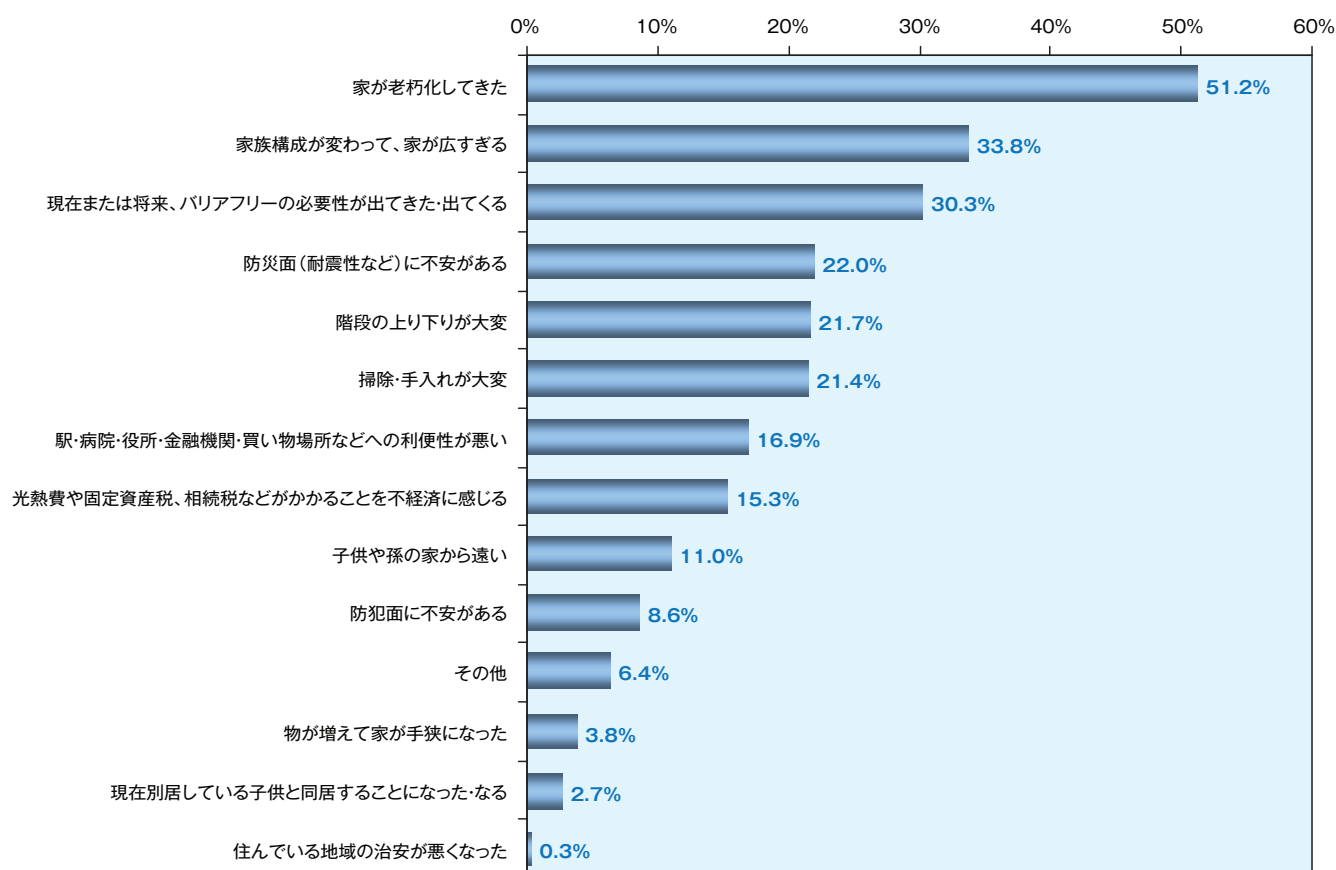
住み替えたい理由（複数回答）については、「家が老朽化してきた」が最多の51.2%、次いで「家が広すぎる」33.8%、「バリアフリーの必要性」30.3%、「防災面に不安がある」22.0%、「階段の上り下りが大変」21.7%、「掃除の手入れが大変」21.4%の順だった（図表2）。

また、住み替えたいが住み替えられない理由（複数回答）については、「新たに購入資金を工面できない」52.2%、「住み慣れた地域を離れたくない」が48.9%。住み替えたくない理由（複数回答）については、「住み慣れた地域を離れたくない」が74.7%、「長年住んだ家を手放したくない」が44.7%と、住み慣れた家や地域への愛着がうかがえる結果となった。

出典：矢野経済研究所「シニアの住まいに関するアンケート調査結果2013」
※調査時期：2013年7月、集計対象：一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の戸建て住宅（築10年以上）に居住し、子供が独立した60～75歳の男女823名、調査方法：インターネット形式

図表2 潜在需要のあるシニア層の住み替えたい理由

矢野経済研究所「シニアの住まいに関するアンケート調査結果 2013」



老朽化したり、子どもの独立で広くなったりで、マイホームに不便を感じているものの、住み替え費用が用意できない、あるいは自宅や地元を

離れることへの不安を抱えて、高齢期に備えた住み替えには抵抗を感じる人が多いということがうかがえる結果となった。

高齢期の住まいの選択肢はどれだけあるか？

では、実際に高齢期の住まいとして、どういった選択肢があるだろう。一口に高齢期といっても、2段階の選択があると筆者は考える。65歳以降で健康で過ごせるリタイア期と後期高齢者以降で介護が必要となる要介護期では、住まいの選択肢は大きく変わり、そこに多様な住宅需要が生れる（図表3）。

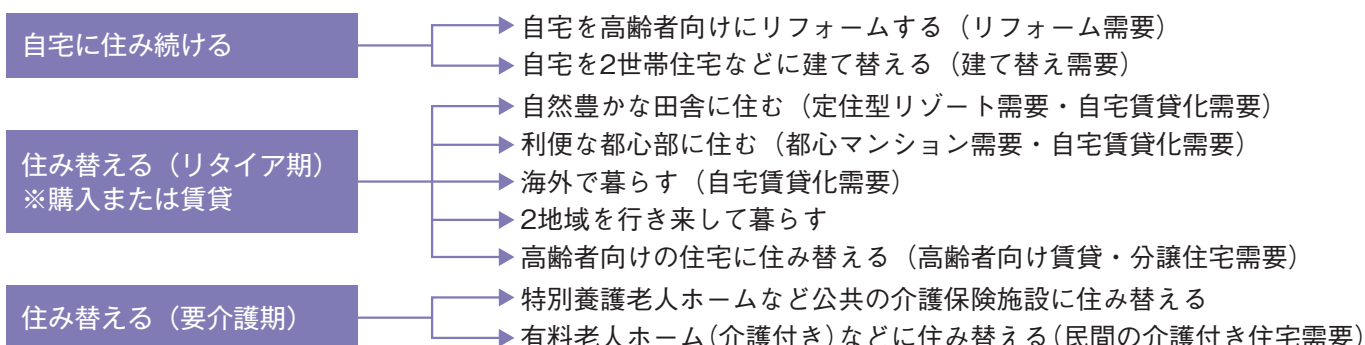
リタイア期の住まいとしては、自宅をリフォームしたり、2世帯住宅などに建て替えたりして、住み続ける選択肢もあるだろう。また、一定期間、自然豊かな田舎や利便性の高い都心、思い切って海外に移住したり、自宅とそれらのセカンドハウスの両者を行き来する二地域居住をしたりといった選択肢もあるだろう。高齢者向けの住宅に住み替えるなら「サービス付き高齢者向け住宅」や「高齢者向け分譲マンション」も選択肢に入るだろう。リタイ

ア期で重視されるのは、住宅の立地や居住環境だ。

一方、介護が必要になった場合は、要介護度の程度や住み替えに使える費用、本人の志向によって選択肢は変わるが、充実した介護サービスを受けられる介護型施設に住み替えるという2度目の選択肢が浮上する。自宅や高齢者向けの住宅、自立した人向けの介護施設は要介護になると住み続けることが難しくなる場合もあり、特別養護老人ホームや介護付きの有料老人ホーム、グループホームなどに住み替えることも検討せざるを得ないということも考えられる。したがって、要介護期で重視されるのは、ケアの質になる。

高齢者のための施設や住まいの種類については、図表4にまとめたので参照してほしい。ここでは、介護型施設ではなく、高齢者向けの住まいについて詳しく見ていきたい。

図表3 高齢期の住まいの選択肢と住宅需要 (筆者作成)



図表4 高齢者のための介護施設や住まい (筆者作成)

住宅	自宅（在宅）			在宅介護を受けるなら、自宅のリフォーム等が必要
	サービス付き高齢者向け住宅		民間型	安否確認・生活相談のサービスがある高齢者向けの賃貸住宅
	高齢者向け分譲マンション			高齢者向けの分譲マンション
介護型施設	介護付き	有料老人ホーム		介護が必要な人のための様々なサービスを受けられる老人ホーム
	住宅型	有料老人ホーム		介護スタッフは常駐せず、外部のサービスを利用する老人ホーム
	健康型	有料老人ホーム	自立した人向けの生活支援サービスを受けられる老人ホーム	
	グループホーム（認知症対応型共同生活介護）		認知症の高齢者のための地域密着型の共同生活施設	
	介護保険施設	特別養護老人ホーム	公共型	在宅介護が困難な人のための公共介護施設。民間に比べて費用が安い
		介護老人保健施設		介護やリハビリを行い、病院から自宅や他の施設に移る準備をする施設
介護療養型医療施設		介護が必要な人のための長期入院型の医療施設		
ケアハウス（軽費老人ホーム）				主に自立した人向けの軽度な介護サービスを受けられる公共施設

自宅を活用してアクティブな暮らし

自宅に住み続けるなら、少なくとも要介護期になるまで過ごすことができるか、住まいの点検を行う必要がある。巨大地震に備えた耐震改修、高齢期に備えたバリアフリー改修は、最優先事項。使わないスペースをなくしてコンパクトな間取りにする減築改修、壁や天井、窓の断熱性を高める省エネ改修、老朽化した設備を最新型に変えるといった居住性を高める改修などを促す必要がある。このなかで、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修は減税措置が設けられている。

思い切ってアクティブな住み替えをするという場合、自宅を売却してしまうと万一のときに戻れないという不安もある。それには、自宅を賃貸化することも検討材料だ。「移住・住みかえ支援

機構」では、50歳以上のシニア世代のマイホームを借り上げて、定期借家契約（原則3年間）で第三者に転貸する「マイホーム借上げ制度」を設けている。子育てが終わって広さを持て余す郊外の一戸建てなどを、これから子育てする世代に活用してもらおうという狙いだ。

期間を指定してその間だけ借り上げる契約形態と終身で借り上げる契約形態があり、終身にも耐え得る住宅の質が求められる。そのため、利用者負担で指定審査機関のインスペクション（建物診断）を受ける必要があり、耐震改修が必要となる物件も出てくる。同機構の制度を利用すれば、賃料が保証されるので、たとえ空き家でも賃料収入が安定して得られるのが特徴だ。

注目されているサービス付き高齢者向け住宅は？

近年注目を集めているのが、サービス付き高齢者向け住宅だ。比較的低額な特別養護老人ホームの入居待機者の数は増え続ける一方、有料老人ホームでは高額な一時金が必要な場合が多い。こうした中、新たな受け皿として平成21年10月に「高齢者住まい法」が改正され、従来あった高齢者向け賃貸住宅や有料老人ホームの一部を再構築する形で創設されたのが、「サービス付き高齢者向け住宅」だ。国土交通省では、平成22年から10年間で60万戸整備する目標を掲げている。

供給を促進するため、サービス付き高齢者向け住宅の新築には建設費の10分の1、改修には改修費の3分の1（いずれも戸当たり100万円が上限。ただし高齢者生活支援施設を合築・併設する場合はいずれも施設当たり1,000万円が上限）について国の補助が受けられる。このほか、税制の優遇措置や住宅金融支援機構の長期融資の支援策も用意されている。

これによってサービス付き高齢者住宅の供給が加速し、平成26年3月時点で4,555棟、14万6,544戸が登録（高齢者住宅財団調査）されている。国土交通省の調査（平成25年8月末時点 図表5）によると、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う主な業種としては介護系や医療系事業者が多いものの、不動産や建設関連業者も11.6%を占める。最近では、パナソニックや小田急電鉄なども参入するなど、既存事業者の事業拡大のほか新規参入も活発で、新築の棟数が増えていることが登録戸数を押し上げている。

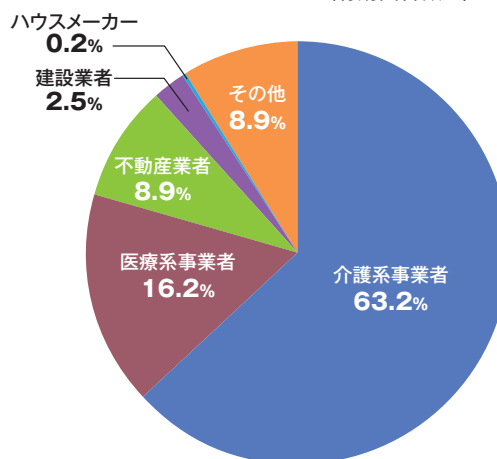
さらに、土地活用として土地のオーナーが、サービス付き高齢者向け住宅事業に乗り出す事例もある一方で、地域包括ケアの一環として住宅・介護・医療を一体化した事業を行う大規模な事例もあり、まさに千差万別という状況だ。

では、どういった住宅をサービス付き高齢者住宅として登録できるのか。バリアフリー構造であることに加え、一定の面積や設備を有すること、少なくとも安否確認と生活相談サービスが提供されること、入居者が保護される契約形態であることなどが主な基準（詳細は図表6を参照）。登録は建物ごとに行い、5年ごとの更新制となる。

実際に供給されたサービス付き高齢者向け住宅は、どうなっているのだろうか？ 前記の国土交通省の調査によると、専有部分の面積では18㎡以上20㎡未満が最多の57.4%で、平均面積は22.4㎡と

なっており、緩和措置（共同して利用できる居間や食堂、台所などの面積が十分あれば専有面積は18㎡以上で可）が適用されているものが多いことが分かる（図表7）。また、必須のサービス（安否確認と生活相談サービス）の他に、食事の提供サービスが95%提供されており、入浴等の介護サービスや調理等の家事サービス、健康の維持増進サービスなどがほぼ半数程度で提供されているという結果となった（P.9 図表8）。

図表5
サービス付き高齢者向け住宅事業を行う主な業種
(有効回答数 3,697 件)



※その他は、警備会社、農協・生協、電気設備会社等
国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析」（平成25年8月末時点）

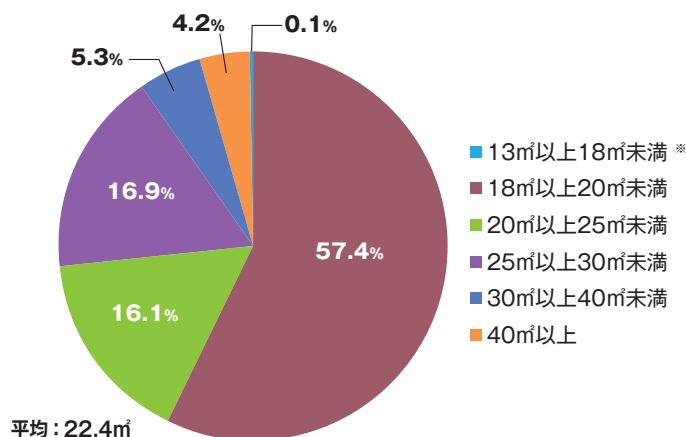
図表6
サービス付き高齢者向け住宅の登録制度 (筆者作成)

【登録基準】	主に以下の基準がある
住宅に関する基準	・バリアフリー構造（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保等）であること ・専有部分の床面積は原則25㎡以上 ・設備（台所、水洗便所、収納設備等）が一定の基準を満たすこと
サービスに関する基準	・必須で安否確認と生活相談サービスを提供すること ・ケアの専門家が少なくとも日中、建物に常駐しサービスを提供すること
契約に関する基準	・専有部分が明記された、書面による契約を行うこと ・長期入院などを理由に事業者からの一方的な解約ができないなど、居住の安定が図られた契約であること ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭（権利金など）を徴収しないこと ・前払金に関して、契約終了時の返還などの入居者保護が図られていること
【登録事業者の義務】	登録事項の情報開示や契約前の説明など
【行政による指導監督】	報告徴収、立入検査や是正指示、登録取消しなど

サービス付き高齢者向け住宅の特徴は、基本的に賃貸借契約であること。入居者は賃貸借契約に基づき「敷金」や「家賃」を、サービスの提供契約に基づき「サービスの対価」を支払うことになる。前記の国土交通省の調査では、全体の約8割が附帯施設を有しており、なかでもデイサービス施設（50%）や訪問介護施設（42%）の併設比率（母数3,765件）が高かった。こうした併設施設によっても、追加できる家事や生活支援、介護サービス等の内容や体制が変わることになる。

不動産業者がサービス付き高齢者向け住宅の事業を行う場合、住宅の形態に見合う介護事業者をパートナーに選ぶことがポイントになる。

図表7
サービス付き高齢者向け住宅の専用部分の床面積
(有効回答数 12万2,086戸)



※高齢者居住安定確保計画に基づき登録基準を緩和したもの
国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析」(平成25年8月末時点)

サービス付き高齢者向け住宅を含む、地域包括ケアの先駆的モデル 「ココファン柏豊四季台(学研ココファン)」の事例(千葉県柏市)

「地域包括ケア」とは、住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを最期まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援を一体的に提供するもの。

ココファン柏豊四季台では、学研ココファンがサービス付き高齢者向け住宅やグループホーム運営を、長岡福祉協会が訪問介護や小規模多機能型居宅介護を、スギメディカルが訪問介護や居宅介護支援を行う。また、ケアプランなどの医療サービスもスギメディカルが行っている。サービス付き高齢者向け住宅は自立型33戸、介護型72戸の計105戸。



サービス付き高齢者向け住宅（介護型1人用）の個室（18㎡）。室内にトイレ、洗面、収納が設置され、食事や浴室は共用の設備を利用する



サービス付き高齢者向け住宅（自立型2人用）の個室には、浴室、洗面、トイレ、キッチン、収納が設置されている。緊急呼び出しボタンが、トイレ、浴室、居室、寝室にあるほか、リズムセンサーがあり、12時間以上動きがない場合は、緊急通報が行われる

図表8
サービス付き高齢者向け住宅
において提供されるサービス
 (有効回答数 3,765 件)

※併設施設等からサービスが提供されているケースが含まれている場合がある
 国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析」(平成 25 年 8 月末時点)

	提供する		提供しない	
	実数	割合	実数	割合
状況把握・生活相談サービス	3,765	100.0%	—	—
食事の提供サービス	3,575	95.0%	190	5.0%
入浴等の介護サービス	1,854	49.2%	1,911	50.8%
調理等の家事サービス	1,942	51.6%	1,823	48.4%
健康の維持増進サービス	2,270	60.3%	1,495	39.7%

資金調達に自宅を活用するという方法も

資産の大半が持ち家という高齢者も多い。リフォーム費用やリタイア後の生活資金を調達する方法として、自宅を担保に借りる「リバースモーゲージ」も提案材料となる。リバースモーゲージ(Reverse mortgage)とは、直訳すると「逆抵当融資」となる。住宅ローンとは逆の金融商品で、借りた資金は死亡時に持ち家を売却することで一括して返済するもの。自宅に住み続けながら融資を受けられるという点で、大きなメリットがある。

東京都武蔵野市が導入したのが先駆けで、民間では東京スター銀行や三井住友信託銀行などで扱っている。生活資金のほかにリフォームや住み替え、有料老人ホームの入居一時金などの資金としても使える点が特徴。メガバンクとしては、みずほ銀行が昨年の7月から取扱いを開始した。自宅の土地の評価額に応じて融資をするケースが多いなか、東京スター銀行はマンションも対象としている。いずれも大都市圏の住宅が対象となる(東京スター銀行の一戸建ては全国が対象)。

リバースモーゲージの仕組みは、取り扱う機関によって内容が異なる。例えば融資の受け取り方は、毎月や毎年、一時金としてまとめて、それらを組み合わせてなどのタイプがあり、利息を借入期間中に毎月支払うもの、利息も死亡時の一括返済に含まれるために借入期間中の返済がないものなどの違いがある。

利用者となる高齢者(60歳以上の男女)においても、リバースモーゲージの認知度は、20.9%とまだ低い。リバースモーゲージを「利用してみたい」割合も7.5%にとどまっている(内閣府の「平成22年度 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」)。

マイホームの耐震改修やバリアフリー改修を行う費用に限定して借りるのであれば、住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」も選択肢になる。毎月の返済は利息のみで、元金は死亡時に一括返済する制度だ。

国土交通省では、中古一戸建ての建物評価手法を見直す新しい指針を策定した。個々の住宅の状態に応じて使用価値を把握した上で評価することを基本とするもので、新しい評価手法が浸透すれば担保評価も上がり、融資額も増加する可能性がある。

これまで見てきたように、高齢者のための住まいの選択肢は多いが、急増する高齢者に対して供給のミスマッチも見られる。高齢者の多様なニーズを把握し、住宅需要を見い出して事業化するチャンスでもある。その際に重要となるのは、住宅のハード面だけではなく、そこで提供されるソフト面だ。自社で高齢者向けのメニューを増やしたり、高齢者向けサービスを提供するパートナーと組むことが考えられる。

PROFILE

住宅ジャーナリスト **山本久美子** (やまもと・くみこ)

リクルートにて「週刊住宅情報」の副編集長等を歴任。独立後は、住宅関連記事の編集・執筆や講演等を行う。宅地建物取引主任者、マンション管理士、ファイナンシャルプランナー等の資格を有す。著書に「中古マンション購入&リフォーム 得する選び方・改裝術」(小学館)等。



4月のニュースランキング

1位

野村不動産パートナーズ、4月に誕生 ビルマネとリビングサポート合併で(1/31付)

野村ビルマネジメントは1月31日、同日開催した取締役会で、野村リビングサポートとの合併後の商号を変更することを決議した。

新しい商号は、「野村不動産パートナーズ株式会社」。変更予定日は合併する2014年4月1日。

本店所在地は、東京都新宿区西新宿1丁目26番2号。代表者は未定。同社では、「これまで以上に、一歩先を行く高品質な運営サービスを提供し、マンション・ビルなどのお客様に不可欠な存在になるパートナー企業へと成長していく」としている。

2位

2014年地価公示、上昇地点が大幅増 東京圏商業地、4分の3が上昇(3/18付)

国土交通省はこのほど、2014年地価公示(2014年1月1日時点)を発表した。上昇地点数が全国で大幅に増え、住宅地は4,880地点(前年1,501地点)、商業地は2,084地点(同475地点)となった。また、三大都市圏では住宅地、商業地共に上昇に転換した。

※詳細はP.20～21を参照



▲名古屋中村5-11は今後の開発が予定されている名古屋駅太閤口側のエリア

3位

三菱地所と丸紅、マンション管理事業の経営統合(3/28付)

三菱地所と丸紅はこのほど、マンション管理事業の経営統合を目的として、共同株式移転により、三菱地所コミュニティと丸紅コミュニティの完全親会社となる持株会社を7月に新設すると発表した。出資比率は三菱地所グループが71.5%、丸紅が28.5%。両社グループの管理戸数は30万戸を超える水準まで増加し、スケールメリットを生かした業務の効率化などを図る方針だ。

4位

建築基準法改正案が閣議決定 構造適判制度、容積率制限合理化など盛る(3/7付)

政府は3月7日、建築基準法の一部を改正する法律案を閣議決定した。

これは、より合理的かつ実効性の高い建築基準制度にするため、木造建築関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の見直し、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化などを盛り込んだもの。

※詳細は4月号5位を参照



▲防火措置により、3階建ての木造校舎も建築可能に

住宅新報社ホームページにて、3月16日～4月11日までの期間、閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

5位

「おとり広告」など情報共有、不動産情報サイトが連携 首都圏公取協(3/25付)

首都圏不動産公正取引協議会のポータルサイト広告適正化部会は3月25日、インターネット上の不動産広告表示の適正化を推進するため、部会を構成する不動産情報サイト運営会社が連携して「おとり広告」など不動産の表示に関する公正競争規約に違反する物件情報を共有することを決めた。

構成メンバーの会社は、アットホーム、CHINTAI、ネクスト、リクルート住まいカンパニーの4社。

同協議会が発表している広告違反措置によると、違反している案件のほとんどで、おとり広告が行われている。このため、ポータルサイトを運営している会社が物件情報を共有し、広告の適正化に取り組むことになった。



▲詳細は公取協ウェブサイト (www.sfkoutori.or.jp) を参照

6位

新社長に島田和一副社長 タカラレーベン(3/17付)

タカラレーベン(東京都新宿区)は4月1日付けで、代表取締役社長に島田和一代取締役副社長が就任する人事を発表した。2014年3月期業績で過去最高益を見込む中、若返りを図ることで、更なる経営の迅速化を進めることが目的。村山義男代表取締役社長は代表取締役会長に就く。

島田和一氏は、1965年12月生まれ。48歳。1987年にタカラレーベン入社。開発部長や取締役を歴任。2006年から代表取締役副社長。



▲代表取締役社長に就任した島田和一氏

7位

武蔵浦和再開発エリアの大規模マンション、5月販売開始へ 新日鉄興和不など(3/20付)

埼玉県さいたま市南区にあるJR武蔵浦和駅前の再開発エリアで建設が進んでいる、総戸数776戸(非分譲住戸15戸含む)のマンション「武蔵浦和 SKY&GARDEN」の販売が5月にも始まる。2月に案内を始めたマンションギャラリーには3月20日現在、地元南区の30～40歳代を中心に約500組が来場。駅徒歩3分の立地などによる資産性のほか、敷地全体の4割に当たる7,500㎡の庭園計画や独立しているコミュニティ棟を中心とした23の共用施設といった付加価値に評価が集まっているという。

1万9,000㎡の敷地に32階建てタワーを含めたマンション5棟やオフィス棟、コミュニティ棟を建てる。竣工は2016年2月の予定。マンションは、新日鉄興和不動産や三菱商事、三菱地所レジデンスの3社が4棟(601戸)を分譲する。専有面積は58～97㎡。販売はタワー棟を先行して行う。価格は1階の専有面積71㎡の住戸で4,100万円台からの予定。

もう1棟のマンション(160戸)はコスモスイニシアが、レストランやクリニックを併設したシニア向けとして分譲する。販売開始は2015年1月の予定。



▲武蔵浦和 SKY&GARDENの模型

8位

東急不動産の新社長に三枝氏、東急コミュは岡本氏、4月1日付(2/26付)

9位

フラット35、10割融資スタート 2月24日から(2/13付)

10位

トヨタホーム社長に山科忠氏 4月1日付(2/26付)



不動産ニュービジネス最前線

「建築士・工務店とのコラボで 中古のリノベ再販事業に取り組む」

中古物件の機能・デザインを更新して新しい価値を生み出し、再度販売する、リノベーション住宅の買取再販。すでに中古住宅販売の手法として「常識」となった感があるが、地方ではまだまだ普及しているとは言い難い現状がある。四国一の人口を誇る、愛媛県松山市で、建築士や工務店とのコラボレーションによってデザイン性の高いリノベーション再販を手掛けるアールホームに話を聞く。

中古を売る 「リノベーション」という手法

人口の減少に拍車がかかる中で、不動産業界が抱える喫緊の課題が「空き家問題」。その背景には人口減少、少子高齢化、都市への人口集中など日本社会が抱える様々な問題があるが、直接的な原因は「中古住宅が売れない」ことにある。

この問題に一石を投じたのが「リノベーション」だ。中古物件を機能を一新して再販する手法は、若者を中心に今や当たり前の時代となった。首都圏ではデザイ

ン力を売りにしたリノベーション専門業者が次々と起業し、活況を呈している。最近ではリノベーションを前提に中古を求める客層向けに仲介業を始める会社も増えてきた。

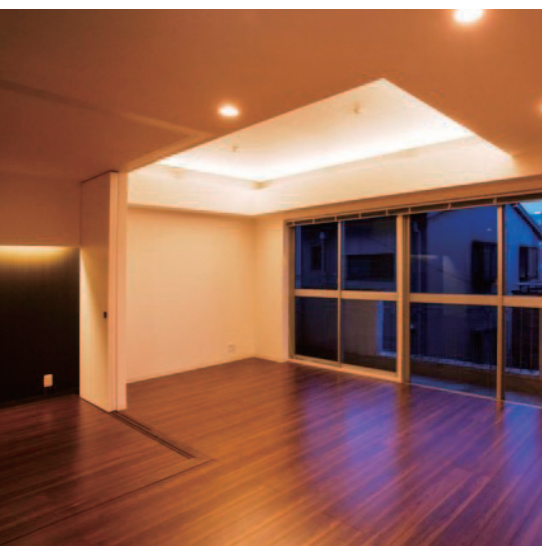
一方で地方はというと、「活況」というには程遠いのが現状だ。リノベーションというよりは「リフォーム」に近い業者が多く、またリノベーションに対するニーズ自体がまだ未成熟といった感がある。

そんな中で、デザイン性の高いリノベーションで話題を呼んでいる不動産会社がある。愛媛県松山市の「アールホーム」だ。

建築士・工務店との コラボレーション

アールホームは、2年前に起業したばかり。代表取締役の坂本隆二氏は大学を卒業後、すぐに大手ハウスメーカーに勤務し、新築マンションから建売住宅、中古住宅の販売、分譲地開発、マンションリフォーム等、様々な不動産プロジェクトを手掛けた。

その中で中古物件の将来性に目を付け、2010年に中古住宅の買取再販事業を手掛ける企業に入社。中古住宅を自分の目で見て調査し、買い取り、リフォームを施して再



▲「S・A・I プロジェクト007：おひとり様でホテルライクな暮らしを」



▲「S・A・I プロジェクト002：昭和の雰囲気を再現」戸建て住宅を昭和の雰囲気を残しながらリノベーション



▲「S・A・I プロジェクト001：大人の隠れ家」スナックとして使われていた中古マンションを住居用にコンバージョン

取材先 株式会社アールホーム

販、という一連の流れを自分の裁量でさせてもらえることに魅力を感じての転職だった。

特に、松山市内で中古戸建て住宅を建築士とのコラボレーションによって大胆に^{よみがえ}甦らせた事例は、大きな反響を呼んだ。

この経験から、中古住宅をリノベーションして住みたいという人は今後ますます増える、それをプロデュースできる不動産業者は重宝されるのではないかと起業に踏み切ったのだ。

主な取扱いエリアは愛媛県中予地方のほか、坂本氏の実家がある広島県尾道市。主要業務は中古住宅の売買仲介。今のところ坂本氏一人で切り盛りしているが、会社のロゴマークやウェブサイトのデザインをデザイン事務所に委託するなど、要所要所で外部の力をうまく活用しながら運営している。

その最たるものが「S・A・Iプロジェクト」だ。

これは建築士・工務店・不動産業者による共同プロジェクトの名称で、一級建築士の伊藤馨氏、地元の工務店・丸興建装社、そして不動産業者として坂本氏が参

加している。

プロジェクトの概要は、まず坂本氏が客の要望に近い物件を探し伊藤氏に設計依頼、丸興建装社に見積り依頼をし、客との要望が一致すればプロジェクトを進めるというスタンスだ。物件を購入した業者から依頼され、設計、見積りをしてアールホームが販売する、という事例もある。

戸建て・マンションを含めてすでに11件のプロジェクトが完了しており、依頼ベースで今後も同プロジェクトに積極的に取り組むほか、現在はワンルームマンションを社で購入し、リノベーションによって他部屋との差別化を図って家賃収入を増やす、という事業に取り組んでいるという。

動画紹介を軸に「人間力」で勝負

リノベーションにばかり目がいきがちだが、アールホームでは中古＋リノベ物件と中古物件の取扱い割合は3：7。全体のおよそ7割は普通の中古物件だ。



▲「アールホーム」事務所内の様子

「今、不動産仲介に求められているものは、正直さと詳しい物件解説」と語る坂本氏は、昨年ホームインスペクターの資格を取得。住宅診断のプロとして、建物に「問診票」をつけて売る、という手法に期待を寄せる。

また、ホームページでは「アールホーム坂本隆二のホンネトークで物件ツアー」という、物件を動画で紹介するページも設けている。10分前後の動画だが、物件の詳しい紹介はもちろん、周辺の住環境から接道の様子、眺望などマイナス面も含めて分かりやすく、かつ、コミカルに解説している。

坂本氏は「お客様目線で気になる部分を正直に話しながら」というこの動画紹介を今後より一層増やしていく考えだ。「これからはある意味“人間力”で売る時代。積極的にメディアに出ていきながら、アールホームの坂本が紹介するなら良いものだ、と言ってもらえるようになりたい」と坂本氏は言う。

会社概要

- 会社名／株式会社アールホーム
- 所在地／愛媛県松山市
- 設立／2012年7月
- 代表取締役／坂本隆二
- 事業内容／不動産コンサルタント業、宅地建物取引業、建築請負業及び建物リフォーム業、損害保険代理店業、建物およびインテリアのデザインに関する企画・コンサルティング、生活雑貨・家具等の企画・販売
- URL／<http://rhome-realestate.com/>
- (公社)全日本不動産協会会員
- (公社)不動産保証協会会員



株式会社アールホーム 代表取締役
坂本隆二氏

全国で進む空き家管理条例の制定 —その現状と今後の課題—

富士通総研 経済研究所
上席主任研究員 米山秀隆

1 急速に進む空き家管理条例の制定

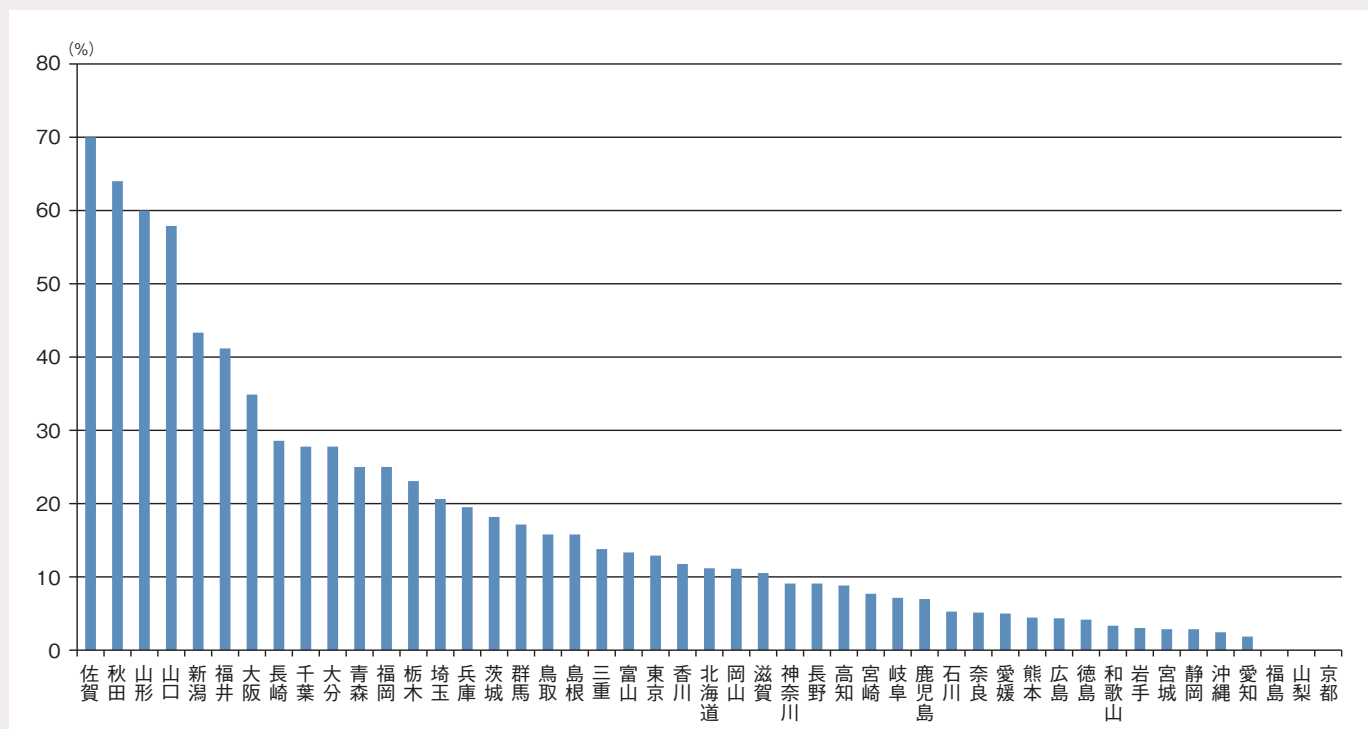
空き家の増加が地方、都市部を問わず深刻な問題になっている。特に問題になるのは、老朽化して危険な状態になっている物件であるが、これに対し自治体は、空き家管理条例を制定することなどで対応を急いでいる（272自治体が施行、2013年10月1日時点）。

空き家管理条例の制定・施行状況には地域差が大きく、半数以上の自治体が施行している都道府県は、佐賀（70%）、秋田（64%）、山形（60%）、山口（58%）の4県である（図表1）。施行率が高い

都道府県は、人口減少で空き家増加が著しい地域や、豪雪で空き家が倒壊の危険に瀕している地域、あるいは都市部で空き家率は高くはないが、住宅が密集し、問題空き家が1軒でも存在すると、近隣への悪影響が大きい地域が含まれている。

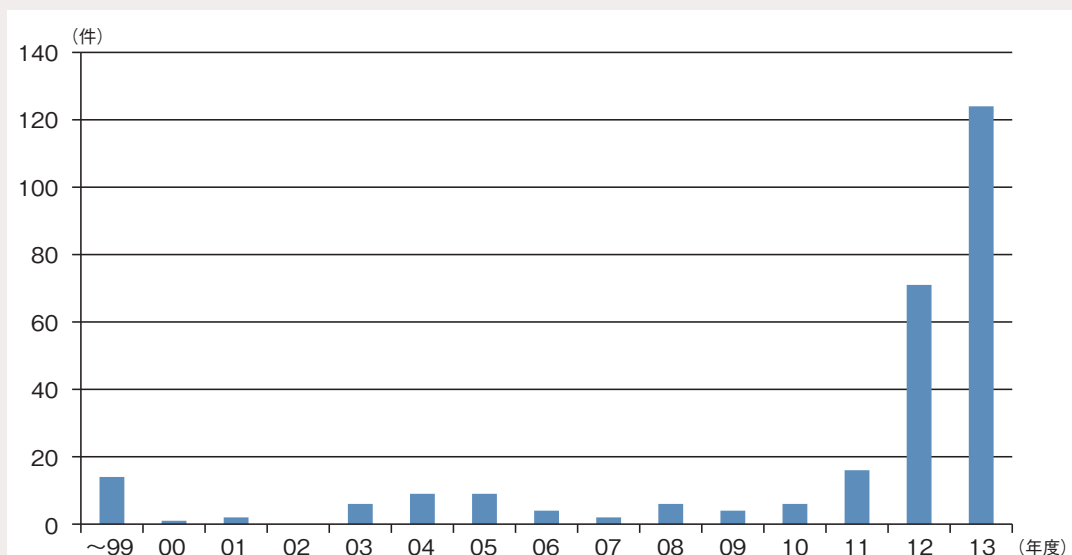
一方、施行時期をみると、2012年度施行が71件（全体の26%）、2013年度施行が124件（同45%）と、最近になって制定・施行が急速に広がっていることが分かる（図表2）。

図表1 空き家管理条例の施行率（全自治体に占める割合）



（資料）国土交通省・すまいづくりまちづくりセンター連合会「空き家住宅情報 地方公共団体等による取り組み事例」により作成
（注）2013年10月1日時点で施行済みの条例が対象／和歌山県の施行済み自治体数は1つであるが、県が条例を施行

図表2
空き家管理条例の
施行数



(資料) 国土交通省・すまいづくりまちづくりセンター連合会「空き家住宅情報 地方公共団体等による取り組み事例」により作成
(注) 2013年10月1日時点で施行済みの条例が対象

2 空き家管理条例のタイプ①:景観、環境関係の条例

このように自治体は条例の制定によって空き家対策を急いでいるが、この背景には、既存の法律では対処しにくいことがある。建築基準法では、既存不適格（建築された時点では適法だったが、その後の法令変更により違法となったもの）で、著しく保安上危険または衛生上有害であるものについては、所有者に建築物の除却などの措置を命ずることができ、これを履行しない場合、行政代執行できるとされている（第10条）。しかし、その要件が明確でなく、除却する場合も必要最小限の範囲に限られる。

条例で対応する場合は、景観関係や環境関係の条

例で定めるケースのほか、新たに空き家対策のための条例を定めるケースがある。景観関係の条例としては、北海道のニセコ町の「ニセコ町景観条例」（2004年10月施行）がある。景観を阻害していると認められる場合は、所有者に指導、勧告、命令ができるとし、これに従わない場合は、代執行できるとしている。環境関連の条例では、千葉県勝浦市が「勝浦市きれいで住み良い環境づくり条例」（2003年4月施行）で、廃屋、雑草が著しく不適正な管理状態にある場合、指導、勧告、命令ができるとしている。

3 空き家管理条例のタイプ②:空き家を直接的なターゲットにした条例

景観や環境関連の条例はこのように早くからあったが、最近制定されているのはもっぱら、直接的に空き家対策を講じる条例である。

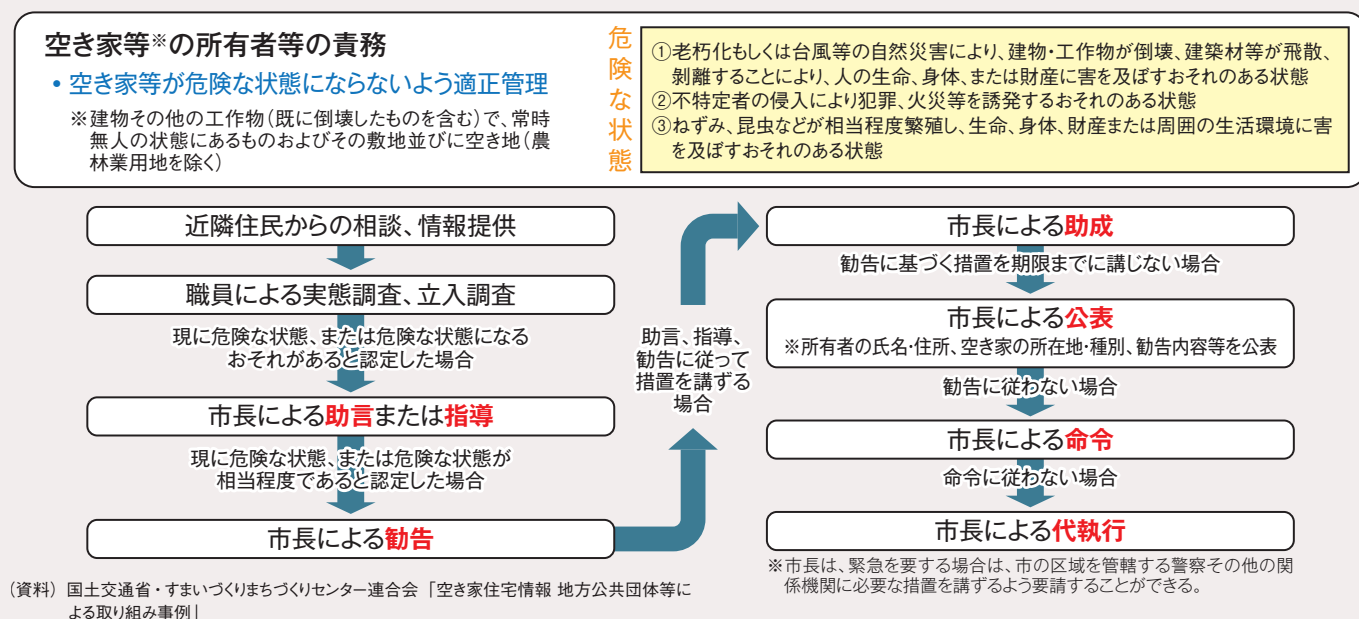
埼玉県所沢市の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」（2010年10月施行）は、その先駆的な条例であり、条例名に「空き家」が初めて入れられた。この条例では、所有者に適正管理を義務付けるとともに、実態調査を行い、所有者に助言・指導、勧告、命令できるとしている。改善されない場合は、所有者名を公表する。

一方、東京都足立区は、都内で初めての空き家対策の条例である「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」（2011年11月施行）を制定した。危険



足立区の条例では、危険な場合の緊急措置を行うことができ、解体費用の半分が助成される

図表3 大仙市空き家等の適正管理に関する条例



な状態にある建物があった場合、実態調査を行い、指導、勧告できるとしている。足立区の条例の特徴は、勧告によって建物を解体する場合、100万円を上限に工事費の半額が助成されるという点にある。また、所有者自らが危険な状態を解消できない場合には、所有者の同意を得た上、例えば、剥がれかけの外壁を除去するなど、必要最低限度の処置（緊急安全措置）を行うことができるとしている。

一方、雪国では、大雪で空き家が倒壊する恐れが強まっていることから、雪下ろしの実施を主な目的

とした条例が設定された。秋田県大仙市の「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」（2012年1月施行）は、実態調査を行い、危険度が高いと判断された場合には雪下ろしや建物の解体・撤去の助言、指導、勧告を行うとした。勧告に従わない場合は命令を下し、それでも応じない場合は所有者名を公表する。さらに、代執行も可能にすることを盛り込み、助言などに従った場合には、費用の一部を助成できることとした（図表3）。大仙市ではこれまでに、13件の代執行を行っている。

4 広がる条例のバリエーション

これらの先駆的な条例が一定の効果があるとの認識が広がった2012年度以降、空き家管理条例の制定・施行が急速に広がっていった。現在では、直面する課題に応じ、様々な規定を設ける条例が登場するに至っている。

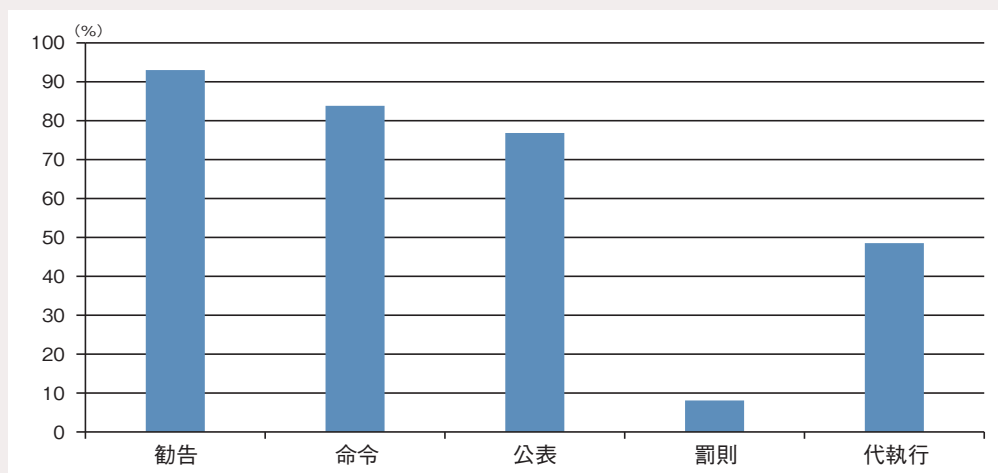
最近、増えているのは、代執行の規定を設ける条例である。272の自治体のうち、代執行の規定を設けている自治体は49%であるが（図表4）、2012年度以降に施行された条例に限れば56%となる。ただ、代執行を行う場合は、最終的に費用を回収できなくなるリスクがあり、実際、大仙市ではこれまで600万円余りの費用が回収できていない。代執行にはリスクもあり、実際に発動するのは稀であるが、代執行もあるとの姿勢を示すことで、空き家が放置されることの抑止力としての効果を期待して、規定する自治体が増えている。

このほか特徴的な条例としては、所有者不明の事案に積極的に対応する事例がある。代執行は、命令対象者が分からない場合（不確知事案）はお手上げとなるが、山口県山陽小野田市の条例（2013年1月施行）では、不確知事案でも、放置することが著しく公益に反する場合には代執行できるとした。また、埼玉県蕨市の条例（2013年4月施行）では、空き家で相続人不存在の場合、市が相続財産管理人選任の手続を行えるとした。

このほか、所有者の同意なしに緊急対応できる規定を設けた例もある。京都市の条例（2014年4月施行）では、人の生命や財産に影響が及ぶような緊急的な場合、市が必要最小限の措置を行うことができるとした。費用は後に所有者に請求する。

一方、空き家所有者を特定する場合に、登記情報からたどれなくても固定資産税の課税情報から分

図表4 空き家管理条例の内容（各措置を規定している自治体の割合）



（資料）国土交通省・すまいづくりまちづくりセンター連合会「空き家住宅情報 地方公共団体等による取り組み事例」により作成
（注）2013年10月1日時点で施行済みの条例が対象

かる場合があるが、税情報をその目的以外に使用することは禁じられている。目的外使用を行う場合には、個人情報保護審議会の諮問を得る必要があり、実際に札幌市では「市民の利益になり適切」との諮問を得て活用した例がある。しかし、こうした手続をとることは煩雑であるため、京都市の条例では、目的外使用できるとの規定を設けた。

東京都豊島区の条例（2014年7月施行予定）では、空き家予備軍を減らす目的の規定が設けられたことで注目される。建築確認の制度が変わった1999年以前の木造住宅2階建てなどは、7割以上が完了検査済み証を取得しておらず、これが売却、賃貸物件化の障害となり、空き家になった場合、放置される恐れがある。これに対応するため、1999年以前に建てられた木造住宅2階建て以下の住宅について、所有者の依頼を受け、区が工事着手時の法令に適合しているか否かを検査する規定を設けた。

適合するかどうかの結果を通知し、適合していない場合は、助言する専門家を派遣したり、木造建物密集地域の場合は撤去費用を補助したりして、修繕や解体、売却に踏み切る後押しをする。

以上述べてきた条例はすべて、空き家対策を条例に盛り込んだ規定によって行おうとするものであるが、これ以外に、建築基準法第10条（保安上、危険な建築物等に対する措置）の規定を適用するにあたって必要な事項を規定することで、空き家対策を行う条例もある（建築基準法第10条活用タイプの条例）。千葉県市川市の条例（2013年1月施行）がそれである。前述したように、建築基準法10条を適用できるのは、既存不適格物件で保安上著しく危険である場合であるが、どのような場合に適用可能かは明確にされていない。市川市では、条例で建築基準法10条を適用できる要件を規定した。長崎市（2013年7月施行）なども、同様の条例を持っている。

5 空き家対策法案と固定資産税の取扱い

条例の制定が広がっていることから、法律も整備しなければならないとの認識が高まり、空き家対策議員連盟が議員立法により、空き家対策法案の今通常国会への提出を予定している。法案では、条例で盛り込まれている内容、すなわち、問題空き家（法律では「特定空き家」）に対し、指導・助言、勧告、命令（命令に従わない場合は罰金）、代執行の措置をとるとの規定を盛り込むとともに、一部の自治体による事例はあったが、一般に条例では規定されてこなかった内容（固定資産税情報の目的外使用、代執行における不確知事案への対応など）も入れている。

空き家対策法案では、空き家を取り壊し更地にした場合に、固定資産税の住宅用地特例が適用されな

くなり、固定資産税が3～6倍に跳ね上がるため、老朽化して危険になった場合でも放置される要因になっている問題にも踏み込もうとしたが、調整がつかず、明確な形では盛り込まれなかった。特例の扱いとは、これまで自治体では二つの対応が出ている。

一つは、危険な状態で住めなくなっている場合には、特例を適用するのはおかしいため、解除するという対応である。そもそも特例は、居住の用に供する住宅に適用するとされている。富山市では、2012年度からそのような状態にある住宅については、特例を解除している（2013年度は12軒が対象）。こうした措置をとれば、特例を受け続けようと思う場合には、改修するインセンティブが与えられる。あるいは更地と

税額が同じになるため解体するか、税金を払えない場合には売却するかもしれない。しかし解体には費用がかかり、売ろうにも売れない場合もあるため、実際には放置されているケースが多いという。

もう一つの対応は、老朽化して危険な状態になった住宅は、特例は解除するが、撤去を促すため、一定期間猶予するというものである。この事例としては、新潟県見附市の事例がある。「老朽危険家屋」については、特例適用を解除するが、緊急時（屋根

が飛散しそうになるなど）に市が行う安全措置に対して同意すれば、解除を2年間猶予する。2年の間での空き家撤去が期待されている。同様の措置は、富山県立山町でも実施する方針である。

空き家対策議員連盟は、自主的に撤去した場合、特例解除の3年間の猶予を主張したが、固定資産税の軽減措置となるため、総務省などとの調整がつかなかった。特例は、現に空き家撤去の障害となっているため、今後の扱いが注目される。

6 所有者不明の場合の対応

空き家対策法案では、所有者がいない場合の対応に踏み込んでいない点も問題である。相続放棄がなされるなど相続人不存在時の手続としては、利害関係人または検察官が家庭裁判所に申立てを行い、弁護士や司法書士を相続財産管理人として選定する。この場合、固定資産税が課税されているため、自治体が利害関係人となり得る。ただし、申立て時点に予納金（数十万円）が必要になり、売却しても回収できないケースがある。

一方、相続放棄した人の管理義務は、相続財産管理人の選任申立てをし、家庭裁判所が選定するまでの期間のみとなる。相続放棄後、すぐに申立てをする場合を想定しており、相続放棄して長い時間が経った場合の管理義務があるかという点、ないと解されており、この間に危険な状態になった場合の対応に窮することになる。

市が相続財産管理人の選定に動けるという点は、前述のように蕨市が条例に規定しており、同意なしに緊急対応できるという点は、京都市が条例で規定している。しかし、いずれも費用を回収できるかどうかは微妙である。また、空き家対策法案によって、不確知事案でも代執行ができるようになったとしても、やはり費用回収は難しい。

それでもまだ、こうした対応が必要な物件の数が限られているうちは、まだ行政による対応が手続

的、費用的に可能でも、今後、所有者不明の物件が大量に発生した場合に、行政の対応力は限界に達する。所有者不明の際の迅速な対応手段、また、撤去が必要な場合の国による財政支援が、今後ますます必要になってくる可能性が高い。大仙市では、前述のように代執行の費用が回収できていないほか、取り壊しのための助成金として1,500万円近くも支出しており、その負担はかなり大きなものになっている。

すべての危険な空き家を公費で解体することは不可能である。人口減少下において、今後も居住地として存続させるエリアについて居住環境を維持するため、所有者の自発的な解体が期待できない危険な空き家にどれだけ費用を投入して解体していくかという問題に、最終的に発展していく可能性が高い。



今後、空き家の解体費用を回収できない自治体はさらに増えると予想される。

Profile

富士通総研 経済研究所 上席主任研究員 米山秀隆（よねやま・ひでたか）

1963年生まれ。筑波大学第三学群社会工学類卒業、同大学大学院経営・政策科学研究科修了。野村総合研究所、富士総合研究所を経て現職。慶應大学客員研究員などを歴任。住宅市場やマクロ経済、経済政策の分析に携わる。著書に『空き家急増の真実』、『少子高齢化時代の住宅市場』（ともに日本経済新聞出版社）ほか多数。



「空き家」流通促進で最終報告書 借主 DIY、管理業など指針

国土交通省

国土交通省は3月20日、「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告を行った。

防犯、衛生上の観点から、地域の大きな問題となっている個人住宅の空き家について、その賃貸流通や管理についての検討会を2013年9月から設置し、議論を重ね、最終報告書を取りまとめたもの。個人住宅の賃貸流通に役立つ指針（ガイドライン）を3種類作成して公表した。

定住対策や空き家活用に取り組む自治体、事業者向けに、具体的な支援策の提示や先進的な地域の取り組み事例を紹介する「取り組み推進ガイドライン」、個人には分かりにくい賃貸借の基本的な形態や類型などをまとめた「賃貸借ガイドライン」、空

き家の管理の必要性や管理サービスを選択する際の確認事項などの指針をまとめた「管理ガイドライン」の3種。

このうち、「賃貸借ガイドライン」では、貸主が修繕を行わず、現状有姿のまま相場より安く賃貸し、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸借契約（DIY型）を新たに策定し、指針を示した。

今後、国交省としては、地方自治体や事業者、そして一般の個人にガイドラインの浸透を図り、DIY型を含めた賃貸借契約や空き家管理の必要性の理解を図るとともに、派生する問題などを洗い出し、空き家の解消に努めたいとしている。（住宅新報2014年3月25日号）

検討会最終報告書の概要より

◆ 個人住宅賃貸流通を促進するための指針

取り組み推進ガイドライン

- 所有者に対する支援（都市部・地方部）
- 利用者に対する支援（都市部・地方部）
- 先進的な取り組み内容

賃貸借ガイドライン

- 賃貸借の基本的な形態、貸主と借主の権利義務
- 個人住宅と事業用物件との相違点
- タイプ別の契約類型（一般型、事業者型、DIY型）
- 賃料設定、DIY、造作の取扱い

管理ガイドライン

- 賃貸住宅の管理業務
- 住宅を管理する意義
- 管理業務を選択する際の基本事項
- 今後の取り組み

詳しくは国交省ウェブサイトをご参照ください⇒ http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000091.html

公示地価、上昇地点が大幅増 三大都市圏で6年ぶり住宅・商業共に上昇

国土交通省はこのほど、2014 年地価公示 (2014 年 1 月 1 日時点) を発表した。上昇地点数が全国で大幅に増え、住宅地は 4,880 地点 (前年 1,501 地点)、商業地は 2,084 地点 (同 475 地点) となった。また、三大都市圏では住宅地、商業地共に上昇に転換した。2008 年以来 6 年ぶり。アベノミクス効果が表れた。

一方、地方圏の住宅地と商業地は共に 22 年連続で下落したものの、下げ幅は前年より縮小した。ただ、四国 4 県の商業地はすべて下落など、二極化が更に広がっている現状が見えている。

宮城・福島高台が上昇 東京五輪効果 湾岸エリアは用地高

地価変動率の全国平均は、住宅地が 0.6% 下落、商業地が 0.5% 下落となり、それぞれ 1.0 ポイント、1.6 ポイント下落幅は縮小。住宅地・商業地共に依然として下落をしているものの、下落率は縮小傾向が継続している。

住宅地について、圏域別に見ると、三大都市圏平均がプラス 0.5% で 1.1 ポイント上昇。東京圏はプラス 0.7% で 1.4 ポイント上昇、大阪圏はマイナス 0.1% で 0.8 ポイント上昇、名古屋圏はプラス 1.1% で、1.1 ポイント上昇、地方圏はマイナス 1.5% で 1.0 ポイント上昇だった。福島県では、住宅地が 2.8 ポイント上昇してプラス 1.2% とプラスに転換。宮城県も 1.1 ポイント上昇して、プラス 2.5% と都道府県別で首位となった。

商業地は、三大都市圏平均がプラス 1.6% で 2.1 ポイント上昇。東京圏がプラス 1.7% で 2.2 ポイント上昇、大阪圏がプラス 1.4% で 1.9 ポイント上昇、名古屋圏がプラス 1.8% で 2.1 ポイント上昇、地方圏がマイナス 2.1% で 1.2 ポイント上昇。特に東京圏は上昇地点の割合が大幅に増加し、約 4 分の 3 地点で上昇となった。

東京都は 2.7 ポイント上昇してプラス 2.3% とプラスに転換すると共に都道府県別で首位。このほか、宮城県、埼玉県、神奈川県、滋賀県、沖縄県 など 2 府 9 県がプラスとなっている。このうち、沖縄県の商業地は 23 年ぶりにプラス。観光客の拡大による良好な県内景気が地価を押し上げた。

東日本大震災の被害を受けた地域では、住宅地の変動率上位 10 地点のうち 8 位までを宮城県と福島県が占めた。高台にある土地で、高台移転のために取得するなどして地価が上がっている。

圏域別・用途別対前年変動率

(変動率: %)

圏域別・ 地域別	用途別 公示 年別	住 宅 地			商 業 地			工 業 地		
		平成25年	平成26年		平成25年	平成26年		平成25年	平成26年	
		変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数
東京圏		△ 0.7	0.7	4,201	△ 0.5	1.7	1,410	△ 0.5	0.6	191
大阪圏		△ 0.9	△ 0.1	2,154	△ 0.5	1.4	626	△ 1.7	△ 0.5	165
名古屋圏		0.0	1.1	1,097	△ 0.3	1.8	423	△ 1.1	△ 0.6	87
三大都市圏平均		△ 0.6	0.5	7,452	△ 0.5	1.6	2,459	△ 1.1	0.0	443
地方平均		△ 2.5	△ 1.5	8,829	△ 3.3	△ 2.1	3,374	△ 3.2	△ 2.2	460
全国平均		△ 1.6	△ 0.6	16,281	△ 2.1	△ 0.5	5,833	△ 2.2	△ 1.1	903

(注) 市町村合併が発生した市区の平成 25 年変動率は、合併前の旧市町村の平成 25 年公示の地点から再集計したものである。

三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。地点数は、継続標準地の数である。

浦安は横ばいに

地盤液状化や放射性物質のホットスポットとなった千葉県の地域では、浦安は需要が回復して横ばいとなったが、千葉市美浜区は下落幅が拡大。松戸、柏、流山などは一部プラスとなり、下落している地点も下落幅は縮小した。ただし、我孫子市布佐は液状化自体からは復旧したものの、2013年10月による台風被害などが影響して、東京圏で最も下落率が大きかった。

再開発で名古屋上昇

住宅地変動率上位の残り2地点はいずれも、東京都中央区で、勝どきと佃。2020年の東京五輪・パラリンピックの選手村が近くに設営されること、有数の歓楽街である銀座・有楽町が徒歩圏にあるなどの理由で、需要が伸び、地価を押し上げた。

商業地では、名古屋市が好調。名古屋駅周辺の再開発が進行中で、オフィスエリアとして更なる発展が期待されている。また、トヨタ自動車の業績好調が市内の景気を引っ張り、土地取得意欲にも拍車をかけている。このほか、再開発が進む川崎、北陸新幹線の開通が間近の金沢などが上昇している。また、アクアラインの料金値下げ継続によりアウトレットパークが賑わっている木更津、地下鉄副都心線と東急東横線の相互乗り入れ効果で、新宿三丁目、小竹向原なども上昇した。

今回の結果を2013年都道府県地価調査(2013年7月1日時点)と比較して、前半(2013年1月1日～

7月1日)と後半(2013年7月1日～2014年1月1日)の地価変動率の推移を見ると、住宅地・商業地を問わずどの地域も後半の上昇率が高く、特に商業地では前半の1.5倍の上昇を見せている。

国土省地価調査課では、「住宅地については、景況感の改善による需要の拡大と住宅ローン減税などの施策もあり、全都道府県で下落率の縮小や上昇への転換が継続して見られる。また、商業地については、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的にあることから、上昇または下落率縮小となった要因の一つと見ている」と分析している。

なお、全国の中で最も変動率が上昇したのは、住宅地は「石巻-17」(宮城県石巻市)で、商業地は「名古屋中村5-11」だった。

商業地は再開発けん引

住宅地・商業地の上昇率のベスト5は下表のとおり。

住宅地については、すべてが東日本大震災の被災地で、被災者の移転需要が強い高台にある土地が多かった。1位の「石巻-17」は3年連続で上昇率全国1位となった。また、4位の「太白-14」は、地下鉄が2015年に開業することで上昇基調を強めている。

商業地は、再開発が進む名古屋市中村区と川崎駅西口周辺が上位を占めた。4位の「金沢5-13」は、2015年春の北陸新幹線延伸開業に伴い、金沢駅西口の開発プロジェクトの進捗よくなどで上昇したもの。

(住宅新報2014年3月25日号より)

変動率上位順位表(全国)

順位	住 宅 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成25年公示価格 円/㎡	平成26年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	石巻-17	宮城県	石巻市須江字しらさぎ台1丁目3番3	27,800	32,000	15.1
2	いわき-27	福島県	いわき市中央台鹿島1丁目5番3	43,900	49,000	11.6
3	石巻-18	宮城県	石巻市新栄1丁目14番3	26,100	29,100	11.5
4	太白-14	宮城県	仙台市太白区八木山本町1丁目12番9	70,000	78,000	11.4
5	いわき-1	福島県	いわき市草木台2丁目10番3	37,300	41,500	11.3

順位	商 業 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成25年公示価格 円/㎡	平成26年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	名古屋中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町1501番外『椿町15-2』(ミタニビル)	1,750,000	1,960,000	12.0
2	幸5-2	神奈川県	川崎市幸区大宮町14番5(尊昌ビル)	845,000	942,000	11.5
3	中原5-2	神奈川県	川崎市中原区小杉町3丁目441番29(カハラ小杉駅前ビル)	1,050,000	1,170,000	11.4
4	金沢5-13	石川県	金沢市広岡1丁目112番外[広岡1-1-18](伊藤忠金沢ビル)	263,000	293,000	11.4
5	大阪福島5-3	大阪府	大阪市福島区福島6丁目20番2[福島6-20-2](チェリービルパート2)	425,000	472,000	11.1

(注)「」書きは住居表示 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。



平成26年度税制改正： 相続土地を譲渡した場合の譲渡 所得の取得費加算特例の改正



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長

税理士 やまざき のぶよし 山崎 信義 先生

平成26年度税制改正により見直しが行われた、個人が相続により取得した土地を譲渡した場合の相続税の取得費加算の特例について教えてください。

1. 相続により取得した資産を譲渡した場合の譲渡所得の特例（相続税の取得費加算の特例）

個人が資産を譲渡した場合、その譲渡益は譲渡所得とされ、所得税、復興特別所得税と住民税が課されます。譲渡所得の金額は、譲渡収入金額からその資産の取得価額（取得費）と譲渡費用を控除して計算します。

個人が相続または遺贈（以下「相続等」といいます）により取得し、相続税の課税対象となった土地その他の資産を相続税の申告期限から3年以内に譲渡した場合には、譲渡所得の金額の計算上、その譲渡した人に係る相続税のうち一定の額（以下「取得費加算額」といいます）が、譲渡した資産の取得費に加算されます。これを「相続税の取得費加算特例」といいます。この特例を使うことにより譲渡所得が少なくなりますので、税金の納税による手取金額の減少を抑えることができます。

2. 取得費加算額の計算

（1）平成26年までに開始した相続等により取得した資産（土地等）を譲渡した場合

取得費加算額は、譲渡する相続財産が土地または土地に存する権利（土地等）であるかどうかによって、次の

①または②の算式により計算します。

①譲渡する相続財産が土地等以外の場合

譲渡者が納付した相続税額 × 譲渡者が相続した財産のうち譲渡資産に係る相続税評価額 ÷ 譲渡者が相続した財産に係る相続税評価額の合計額（債務控除前）
＝ 取得費加算額

②譲渡する相続財産が土地等の場合

譲渡者が納付した相続税額 × 譲渡者が相続した土地等の相続税評価額 ÷ 譲渡者が相続した財産に係る相続税評価額の合計額（債務控除前）＝ 取得費加算額

なお、相続した土地等の中に、物納した土地等または物納申請中の土地等がある場合には、それらの土地等は算式の分子のすべての土地等から除かれます。

譲渡する相続財産が土地等である場合（②）は、譲渡する相続財産が土地等以外の資産である場合（①）と異なり、譲渡していない土地等に対応する相続税額も譲渡収入金額から控除されることになります。相続した土地等を譲渡しようとする相続人がいる場合には、その相続

人が譲渡予定の土地以外の土地も合わせて相続するように遺産分割を工夫することにより、取得費加算額を増加させ、譲渡所得税・住民税を軽減することができます。

（2）平成27年以後に開始する相続等により取得した資産（土地等）を譲渡した場合（平成26年度改正）

①改正の概要

平成26年度税制改正により、上記（1）の加算額の計算のうち、②の場合の計算方式がなくなり、相続税の取得費加算額の計算は、すべての相続財産につき①の計算に一本化されます（その点以外の改正はありません）。土地等を申告期限から3年以内に譲渡した場合でも、その譲渡所得の金額の計算において取得費に加算できる相続税額は、土地等以外の相続財産を譲渡した場合と同様に、その譲渡した土地等に対応する部分に限定されることになります。この改正は、平成27年1月1日以後に開始する相続等により取得した資産（土地等）の譲渡について適用されます。

②改正が行われた理由

相続税の取得費加算特例が昭和45年に創設された当時、取得費加算額は譲渡資産を土地等と土地等以外の資産とに区別せず、上記（1）①の算式により計算した金額のみとされてきました。地価の高騰などを背景に、平成5年度の税制改正で、相続財産である土地等を譲渡した場合の取得費加算額は、上記（1）②の算式により計算することとされていましたが、地価の高騰が鎮静化したことなどから、平成26年度改正により、平成5年度改正前の取扱いに戻されることになったわけです。

3. 適用を受けるための手続

相続税の取得費加算特例の適用を受けるためには、次の手続を行う必要があります。

（1）特例を受けようとする年分の所得税の確定申告書を提出すること。

（2）（1）の確定申告書に次の書類を添付すること。

- ①「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」
- ②「相続税の申告書（第1表、第11表、第11表の2表、第14表、第15表）の写し」
- ③譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書〔土地・建物用〕）

台風による貸室の一部滅失と賃料減額

2か月前に発生した竜巻で貸室の4分の1が滅失した状態になりました。借家人は、家賃は2か月前から4分の3になったはずなので過払分を返せというのですが、返還の義務はあるのでしょうか。



1. 賃貸物の滅失と賃貸借契約への影響

賃貸していた建物が、天災地変等の当事者の責任ではない理由によって滅失した場合に、賃貸借契約にどのような影響を与えるのかについては、建物の全部滅失の場合と一部滅失の場合とで異なります。

(1) 建物が全部滅失した場合

地震や台風、竜巻など、賃貸人の過失によらずに建物が全部滅失したときは、当該賃貸借契約は、当該建物を目的として締結されたものですから、当該建物が滅失してしまった以上、契約を継続させることはできませんので、賃貸借契約は終了します。

また、建物が滅失したことについて賃貸人は責任はありませんので、賃貸人が損害賠償責任を負うこともありません。

(2) 建物の一部が滅失した場合

これに対し、建物の一部が滅失した場合は、残りの部分は使用が可能なので契約が終了するには至りません。賃借人は、賃借した建物の一部を使用できなくなりますが、賃貸人には建物の一部が滅失したことについて責任がありませんので、賃貸人が損害賠償責任を負うこともありません。建物賃貸借契約はその後にも存続することになります。

賃貸借契約が存続する以上、賃貸人には、残りの建物部分を賃借人に使用収益させる義務がありますし、賃借人は賃料を支払う義務がありますが、問題は、賃借人の支払うべき賃料額です。

賃借物の一部が、当事者の過失によらずに滅失したときは、民法の危険負担の原則に従えば、賃貸人は滅失した部分を使用収益させる義務を負わないことになり、賃借人は、滅失した一部履行不能の部分については賃料の支払義務を免れることになるはずですが（民法536条、危険負担の原則）。

この危険負担の理論からすれば、建物の一部が滅失すれば、賃借人は、当然に一部滅失した部分に対応する賃料の支払義務を免れることになるはずですが、現行民法は、「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。」（民法611条1項）と定めています。

つまり、民法は、危険負担の原則からすれば、上記の場合に、賃借人は当然に滅失した部分に対応する賃料は支払わなくともよくなるはずですが、賃貸借の目的物の一部滅失の場合は、賃借人が賃料の減額請求をしたときに初めて賃料の減額が生じるものとして、賃貸借の場合

には、民法の危険負担の原則の例外を定めているのです。

2. 建物の一部が滅失して賃貸借契約が残存する場合の法律関係

(1) 賃借人の賃料減額請求権

前記のとおり、賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合には、賃借人に、賃料減額請求権が認められています。借地借家法に定める賃料増減額請求権のように、公租公課の変動や経済事情の変動等の要件は必要とはされていません。「滅失」とは、倒壊、焼失、流失等により賃借物の一部が消滅し、その使用が不可能になる場合等をいいますが、必ずしも、それに限られるものではなく、賃借物そのものの滅失ではなくとも、それにより賃借物の利用価値を減少させる場合も含まれると解されています。例えば、工場を目的とする建物賃貸借で、建物それ自体は滅失していませんが、工場建物への通路とされていた敷地の一部が使用不能となったような場合にも本条の賃料減額請求権は認められるとされています。

(2) 契約解除権

賃借物の一部が滅失しても、契約は当然には終了しませんが、賃借人が残りの部分のみでは賃貸借の目的が達せられないような場合には、賃借人は、賃貸人に対し、契約の解除をすることができます（民法611条2項）。この解除は、賃貸人の債務不履行に基づくものではありませんので、原則として、損害賠償請求権は発生しません。

3. 民法改正作業との関係

なお、現在、民法の債権法の分野の改正作業が進められていますが、改正後の民法では、現行民法の規定とは異なり、賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合には、賃料は当然に発生しないものと規定される予定です。賃料は賃貸目的物の使用収益の対価ですから、賃貸目的物の一部が滅失し使用収益ができなくなれば、使用収益できない部分に相当する賃料は当然に発生しないというものですので、今後の動向に注意する必要があります。



海谷・江口・池田法律事務所
えぐち まさお
弁護士 江口 正夫 先生

法・律・相・談



仲介会社の越境についての説明義務



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

土地付き一戸建ての中古住宅を購入しましたが、引渡後、境界ブロック塀が完全に隣地に越境していることが判明し、費用をかけてブロック塀を取り壊さざるを得なくなりました。仲介会社は、契約後引渡前に越境の事実を知らず、そのことを伝えてくれませんでした。仲介会社に対して、損害賠償請求をすることができるのでしょうか。

1. 回答

仲介会社に対して、説明義務違反に基づく損害賠償請求をすることができます。なお、売主に対して、瑕疵担保責任の追及をすることも可能です。

2. 仲介会社の説明義務

宅建業者には、宅建業法上、仲介を行う場合、法定の重要事項について、契約前に取引主任者をして説明をさせる義務が課されています（宅建業法35条1項）。また宅建業者には善良な管理者の注意をもって事務処理を行う義務がありますから、契約成立後であっても、買主にとって重要な事柄については、買主に対して説明をしなければなりません。宅建業者の説明義務は、民事の観点からは、時期において契約前に限らず、かつ、説明事項に関しても宅建業法に列挙される事項に限られません。いずれもより広い範囲に及ぶわけですが。

3. 事案の概要

土地付き一戸建て中古住宅の売買において、仲介会社が引渡前に境界ブロック塀の越境を知った場合は、たとえこれを知ったのが契約締結後であっても、買主に越境の事実を説明しなければならないと判断したケースが、東京地裁平成25年1月31日判決です。

事案は次のとおりです。

- ①買主Xは、平成21年4月30日、売主Yとの間で、売買代金9,450万円として、土地付き一戸建て中古住宅の売買契約を締結した（本件売買契約）。仲介会社Zは、XとYの両方から依頼を受けて、仲介業務を行った。
- ②売買契約の時点では、Yからは、XとZに対し、ブロック塀に越境はないとの情報提供がなされていたが、実際には、敷地北側の境界ブロック塀が完全に隣地に越境していた。
- ③同年7月、測量が行われ、測量図（7月測量図）が作成された。7月測量図では、境界ブロック塀が北側隣地内に完全に入り込んでいることが明確になっており、Zも越境の事実を知ることになった。7月測量図を前提に、Yと北側の隣地所有者との間で境界の確認が行われ、7月測量図を添付した筆界確認書が作成された。
- ④Yは、Xに対し、平成21年8月2日、土地建物を引き渡した。Zは、7月測量図をXに交付したが、越境

の事実の説明はしなかった。

4. 裁判所の判断

裁判所は、越境に関する契約締結時の説明と客観的事実との食い違いが明らかになった以上、仲介会社には、これを買主に説明する義務があったとして、次のとおり、Zの説明義務違反を認めました。『Zは、Xと一般媒介契約を締結し仲介を受託した宅地建物取引業者であるところ、本件土地建物の権利関係に疑義が生じるおそれがあることを認識した場合には、これを説明し、本件土地建物に関して適切な情報に基づいて取引をすることができる環境を整える注意義務を負っていたというべきである。本件売買契約締結当時は、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境している事実が判明しておらず、本件売買契約では、最終代金支払時と同日とされる引渡時までに測量の上、境界を確定させることとなっていたから、この段階で越境の事実を伝えなかったことは債務不履行を構成しない。』

しかしながらZは、本件売買契約締結当時に、越境の事実がないと説明していたにもかかわらず、最終代金決済時までに、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることが判明し、これを認識したのであるから、当然、権利関係に疑義が生じるおそれがあることを認識したと認められ、特に、売買契約締結時の自らの説明と客観的には齟齬する事態が生じたのであるから、これをXに説明する義務を負ったというべきである。しかるに、Zは、7月測量図を交付した程度で、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境している事実を説明したとは認められず、この点につき債務不履行責任は免れない』。

5. 売主の責任

本件では、北側境界の越境だけではなく南側境界についても、擁壁が傾斜し、区役所担当職員から倒壊の危険があると指摘を受けるような状態になっていました。そのため、買主Xは、売主Yに対して目的物に隠れた瑕疵があったとして、瑕疵担保責任による損害賠償を請求していました。

裁判所は、ブロック塀の倒壊により、特に南側隣地の居住者等の生命、身体、財産に対する重大な危害が及ぶことが容易に予想される状況に陥っているというべきであるから、本件擁壁に瑕疵が認められる』として、Yの瑕疵担保責任も肯定しています。

不動産情報ストック構想を策定 宅建業者向け 履歴情報など見やすく

国土交通省は4月9日、宅建業者が不動産取引に必要な情報を簡単に収集し、消費者により充実した情報を提供できるようにする「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」を策定した。

システムに集約すべき情報項目や利用方法など基本的な方向を定めたものとなっている。

集約する情報項目は、物件情報としてレインズ成約情報などの取引履歴、住宅履歴・マンション管理情報（管理費、修繕積立金、修繕履歴など）。周辺地域情報として、ガス・電気などの整備状況、法令制限情報、ハザードマップ、公共施設の立地状況・学区情報、周辺の不動産価格情報（取引価格、地価公示、固定資産税路線価など）。

システムの主な利用者は宅建業者を想定しており、消費者には、宅建業者から情報を提供する形式を取る。また、レインズ成約情報やマンション管理情報は、個人情報やそもそも広く一般に公開しないものに該当するため、宅建業者のみに提供される。ただ、周辺価格情報など一般に公開されているものについては、不動産ポータルサイトなど民間事業者と連携し、情報を直接消費者に提供する方策を検討していく。

システムの具体的利用については、情報を見やすくするため、宅建業者がレインズシステムで物件を検索する際に、併せて情報ストックシステムが参照できるようにする。物件の位置をパソコン上でクリックすると、周辺の取引価格や物件周辺の用途地域や建ぺい率、容積率、履歴情報などが位置画面で見られるようにする予定だ。

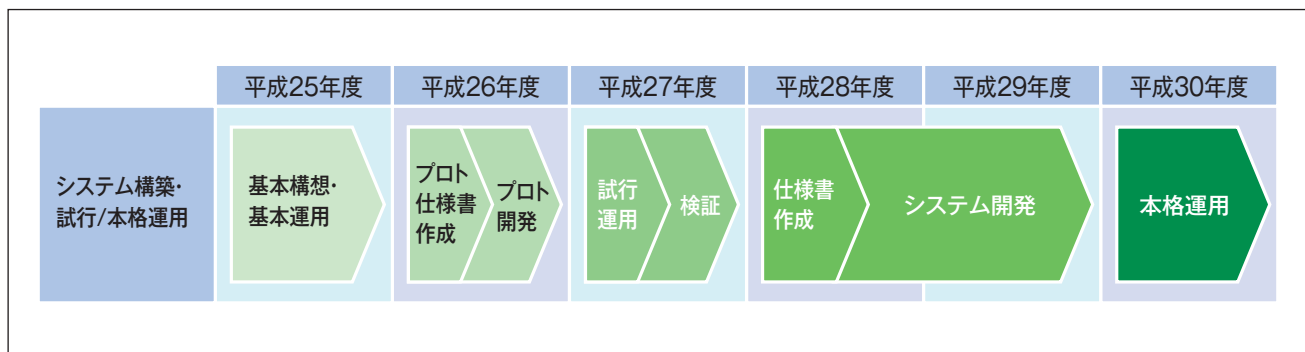
本格運用に先立ち、今年度は試行運用のためのプロトタイプシステム（動作確認用の試作品）を構築し、平成27年度に試行運用と検証、本格運用は平成28年度以降を検討している。

国土交通省では、運用に対する検討課題として、個人情報の保護、情報の正確性に対する対応、マンション管理情報、住宅履歴情報の情報量の充実、レインズとの連携確保を挙げている。



▲宅建業者が参照する情報ストックシステム画面イメージ

●想定スケジュール



平成26年
7月1日
(火)

平成26年

経済センサス－基礎調査 商業統計調査

のお知らせ

日本経済の力になる！

あなたの回答が、

日本経済の「いま」を
知らない、と、
未来は見えてきません。

経済センサス

検索

商業統計調査

検索

<http://e-census-syogyo.stat.go.jp/>



総務省・経済産業省・都道府県・市区町村からのお知らせです



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)トップライン
岩手県	北上市	(株)パークシーエム
宮城県	仙台市	(株)丸善建業
	仙台市	(有)リディアル
福島県	須賀川市	(株)サンライズディ
	二本松市	不動産の西東
茨城県	東茨城郡	大内不動産
	水戸市	(株)スマートテック
栃木県	宇都宮市	(株)レクスス
群馬県	高崎市	(株)エムエス不動産
	みどり市	(株)ブルーズハウス
埼玉県	狭山市	(有)ウェーブインターナショナル
	さいたま市	(有)エーアンドエフ
	朝霞市	(株)オリエント
	さいたま市	(株)ココロイエ
	草加市	(株)正都
	越谷市	(株)ドリームオン不動産
	所沢市	(株)ランドクラフト
	所沢市	(株)ランド・ワン
千葉県	千葉市	(株)ヴィジョンズ
	千葉市	(株)ケイヨー
	松戸市	(有)小松号
	千葉市	(有)出口工業
	船橋市	(株)HOME ONE
東京都	豊島区	(株)アエラス、ER
	豊島区	育誠不動産(株)
	千代田区	(株)懿造
	江東区	央2(株)
	武蔵野市	(株)グッディーホーム
	港区	(有)グローバル・クリエイション
	新宿区	(株)グローバル投資顧問
	目黒区	Ge3y's(株)
	豊島区	末次不動産事務所
	清瀬市	スマイルトレード(株)
	世田谷区	清和不動産マネジメント(株)
	品川区	(株)SOARS
	板橋区	醍栄不動産販売(株)
	江戸川区	椿商事
	大田区	トラストホーム(株)
	豊島区	ニコ通商(株)
	足立区	ニットハウジング(株)
	新宿区	(株)日本ライン
	豊島区	(株)New Act
	港区	(株)ニューブリッジ
	新宿区	ネクストライフ(株)
	新宿区	(株)東日本住宅ローン
	渋谷区	ピリオンアセット(株)
	渋谷区	(株)PULL UP
	豊島区	(株)プロスワール・コンサルティング
	世田谷区	ホームズ経堂
	日野市	(株)松山ビル
	渋谷区	リーウェイズ(株)
	千代田区	(株)リオエステート
	中央区	(株)リクシード
	新宿区	リスジャパン(株)
	渋谷区	(株)リッツホーム
	中央区	リテラ(株)
	武蔵野市	(株)リパティ・アセット
神奈川県	大和市	SKE
	秦野市	(株)オーシャントラスト
	川崎市	サンキューホームズ
	小田原市	サンク・ホーム

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	藤沢市	湘南土地家(株)
	横浜市	(株)check
	横浜市	(株)テトテ
	相模原市	(株)東証ビルディング
	横浜市	(株)トラスト
	横浜市	(株)平尾ホームズ
	茅ヶ崎市	(株)フジミエステート
新潟県	新潟市	(株)坂井建築事務所
富山県	富山市	プラスアルファ
	高岡市	北栄企画(株)
	富山市	(有)優斗建設
	富山市	(株)ユニテ
山梨県	甲斐市	スカイエステート
岐阜県	岐阜市	(株)Be. Home
静岡県	浜松市	(株)縣建築設計事務所
	藤枝市	(株)Sweets Investment
愛知県	名古屋市	エイチ・コーポレーション
	名古屋市	Pyxis Co.,Ltd.(株)
	名古屋市	フォーブル(株)
滋賀県	大津市	Astn(株)
	草津市	蝶耀商事(株)
京都府	京都市	ネクストライフ(株)
	京都市	ヒラサン(株)
	木津川市	HomeWork
大阪府	大阪市	(株)あきない
	大阪市	(株)ウイズトラスト
	吹田市	(有)エムテックサービス
	大阪市	(同)北大阪住販
	箕面市	(株)グランステイ
	大阪市	ジーワンレクシード(株)
	大阪市	(株)SHAPE DESIGNS
	大阪市	(株)ジェーエスピー
	大阪市	ジャストエステート(株)
	大阪市	(株)セゾンホーム
	大阪市	(有)デルフィ
	大阪市	(株)東商エステート
	岸和田市	(株)ハウスラボ
	和泉市	ファジングローバル
兵庫県	伊丹市	(株)管財
	神戸市	(株)Kenny
	神戸市	タクミ不動産販売(株)
	神戸市	(株)Progress
奈良県	奈良市	KI地創(株)
	磯城郡	奈良ホームズ(株)
	磯城郡	(株)平野木材
島根県	松江市	(有)岸本建築
岡山県	岡山市	スマートハウス(株)
	倉敷市	(同)YS
広島県	広島市	(株)グローバル住まいるセンター
山口県	下関市	(株)マックス
徳島県	徳島市	(株)ハウスマイル
	徳島市	こころざし土地建物
香川県	三豊市	アップル不動産
	三豊市	(有)稲田総合事務所
福岡県	福岡市	(株)シンプルハウス
	飯塚市	(有)ハイパープラン
	福岡市	(有)ファンクス
佐賀県	佐賀市	(株)イチケン
熊本県	菊池郡	M・K企画(同)
沖縄県	那覇市	(株)さくら地所管理
	うるま市	(株)大知

台北市不動産仲介經紀商業同業公會 北海道本部へ表敬訪問



細井正喜
北海道本部長

台北市不動産仲介經紀商業同業公會の表敬訪問により、お互いの不動産事情の情報交換と友好的交流を行いました。

北海道本部



▲両協会の発展を願って、記念写真を撮影

北海道本部は4月3日（木）、台湾の不動産仲介業者団体、台北市不動産仲介經紀商業同業公會の理事ら19名の表敬訪問を受けました。

冒頭の歓迎挨拶で細井正喜北海道本部長は、来道に対する感謝の意を伝えるとともに、

北海道の自然環境や産業、札幌を含めた経済、人口動態、さらに不動産事情などについての説明を行いました。これを受け、台北の郭子立理事長が歓迎に対する謝辞を述べ、台湾の不動産事情や資格

制度などについてのお話をされました。

その後、北海道本部からは北海道産の日本酒を抱えた木彫りの熊の置物を、台北市不動産仲介經紀商業同業公會からは友好を表す龍をあしらった盾が贈られるなどの記念品交換が行われ、終始友好ムードに包まれた交流となりました。

〔追伸〕

後日、郭理事長より御礼の書簡が届きました。

「花開く季節となりまして、事業も順調に運んでいることと存じます。貴会の皆様の熱心な歓待、細やかな心配りに接し、感謝の至りです。北海道の風景は誠に美しく、人々の文化的素養も高いですね。貴会にて交流を持てたこと、多く得ることがありました。貴会のご歓待に対し、改めて最高の感謝の意を表します。」

（原文翻訳のまま）



▲（左）細井正喜北海道本部長、（右）郭子立台北市不動産仲介經紀商業同業公會理事長

第1回 宅地建物取引主任者 法定講習会を実施



南村 忠敬
兵庫県本部長

昨年、兵庫県知事より指定を受けた法定講習会を初めて実施しました。今後も責任をもって実施していきたいと思いをします。

兵庫県本部



兵庫県では、33年前に兵庫宅建が指定を受け法定講習会を実施しておりましたが、平成25年3月に全日が兵庫県知事より講習の指定を受け、平成26年2月5日（水）に全日兵庫県本部主催にて宅建主任者法定講習会を実施いたしました。

当日は2名の欠席者がありましたが、他府県登録者2名を含め146名が受講されました。講習会は、①民法、②都市計画法・建築基準法、③税制、④宅地建物取引業法の4科目5時間の講習で、今回は、他府県登録者を除く144名に講習終了後に新しい宅地建物取引主任者証を

交付いたしました。

平成26年度は9月に実施し、今後、実施回数を増やしていく予定です。



3月 会の活動および各種会議の要旨

全日・保証合同

- 会務運営会議
日時 平成26年3月1日（土）
13時～
内容 1.会務運営に関する件
2.その他
- 会務運営会議
日時 平成26年3月26日（水）
16時～
内容 1.会務運営に関する件
2.その他

全日本不動産協会

- 常務理事会
日時 平成26年3月13日（木）
13時～
内容 1.平成26年度事業計画・予算（案）に関する件
2.その他
- 理事会
日時 平成26年3月14日（金）
13時～
内容 1.平成26年度事業計画・予算（案）に関する件
2.その他

不動産保証協会

- 弁済委員会
日時 平成26年3月4日（火）
12時～
内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他懸案事項等に関する件
- 求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会
日時 平成26年3月7日（金）
16時30分～
内容 1.個別求償案件について
2.その他
- 常務理事会
日時 平成26年3月13日（木）
10時30分～
内容 1.平成26年度事業計画・予算（案）に関する件
2.その他
- 理事会
日時 平成26年3月14日（金）
10時30分～
内容 1.平成26年度事業計画・予算（案）に関する件
2.その他

●弁済委員会

- 日時 平成26年3月20日（木）
12時～
内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他懸案事項等に関する件

●求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会

- 日時 平成26年3月20日（木）
15時～
内容 1.弁済委員会への提案事項について
2.手付金保証業務、手付金等保管業務の利用状況について

●一般保証業務委員会

- 日時 平成26年3月28日（金）
15時～
内容 1.パンフレットのデザイン等
2.研修会への説明者派遣依頼の件
3.その他
4.次回委員会の日程

特集1

激化するアパート・マンション経営 その実情と今後(仮)

執筆：オーナーズエージェント代表 藤澤雅義

特集2

消費税増税後の不動産市場と 今後の予測

執筆：不動産市況アナリスト 幸田昌則
(ネットワーク88)

連載

- ・ 税務相談 税理士 山崎信義
「区分所有された二世帯住宅の敷地に係る相続
税の小規模宅地等特例」
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 弁護士 渡辺 晋
「自殺によるマンション価格の減価」
- ・ 5月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページGUIDE
- ・ 4月 会の活動および各種会議の要旨
- ・ 4月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

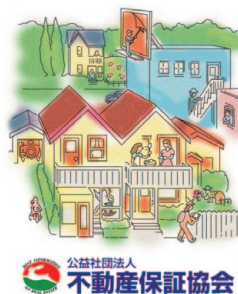
ご存知ですか?

手付金保証制度

ご利用になっていますか?

手付金等保管制度

**手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店**



このステッカーが目印です。
お客様も安心!

▶ なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

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

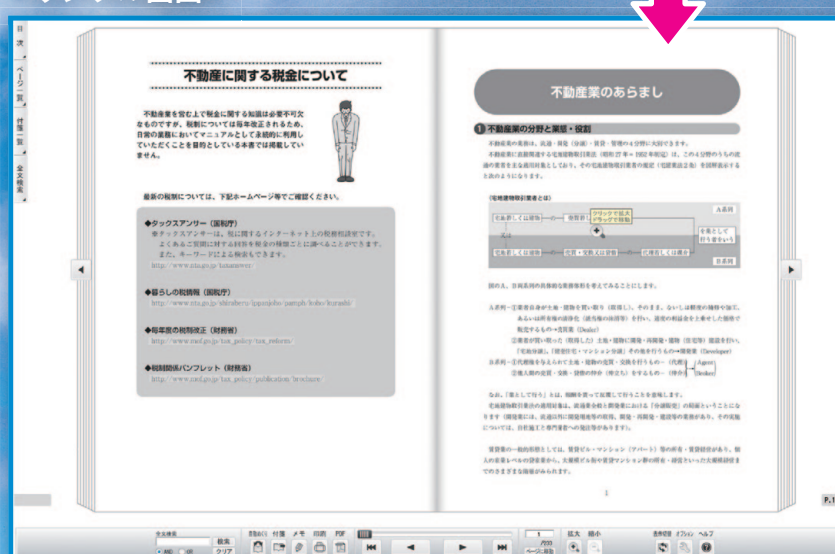
業務マニュアル「不動産実務テキスト」を追加しました

全日ホームページに、日常の業務においてマニュアルとして永続的に利用いただける「不動産実務テキスト」を追加いたしました。ホームページ上から手軽にテキストを閲覧いただくことができるものとなっております。

各種業務の確認や新人の研修等に、ぜひ、お役立てください。



<サンプル画面>



HOW TO



「不動産実務テキスト」へのアクセス方法

- 1 【会員ログイン】後、画面右メニューの「お得で便利なサービスメニュー」から【不動産実務テキスト】ボタンをクリック
- 2 ご利用方法、操作方法と動作推奨環境をお読みの上、【閲覧する】ボタンをクリック

今月の名木

薄根の大桑 〈群馬県〉

群馬県沼田市石墨町薄根に立つ、推定樹齢1500年といわれる大桑。樹高13.65m、根元回り5.67m。ヤマグワでは日本一の巨樹で国指定天然記念物に指定されている。江戸時代前期の上野沼田藩主 真田伊賀守(信利)が幕府に領地を没収された後、前橋藩の家老 高須隼人が石墨村を再検地した際、この大桑を検地の標木にしたといわれている。地元では養蚕の神として讃えられている。

群馬県：沼田市

面積／443.37km²
総人口／51,271人

群馬県の北部に位置し、赤城山や武尊山など日本百名山に上げられる山々に四方を囲まれた沼田市は、東西に長く、標高250mから2,000mに及び起伏に富んだ地形となっている。市街地は、市域を南北に貫流する利根川とその支流の片品川、薄根川により形成された日本一の河岸段丘上に広がっており、玉原高原や国指定文化財「吹割の滝」など、スケールの大きい自然環境と豊富な温泉群やリゾート施設を保有している。日光男体山の神との戦いで傷を負った赤城山の神がその傷を癒やしたといわれる老神温泉郷は、皮膚病や創傷に効くそうだ。



赤城山



吹割の滝



●発行所

公益社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

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

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159