

月刊 不動産

monthly REAL ESTATE

マンスリーリアルエステート

題字 故野田卯一会长



特集1

我が国の住宅をとりまく現状と課題
～平成25年住宅・土地統計調査の結果から～

特集2

「国土のグランドデザイン2050」
将来を見据えた日本の在り方

第50回

全国不動産会議 愛媛県大会

～成長社会の日本へ、今こそ不動産業の新時代～

しまなみ海道

宇和島・牛鬼

道後温泉

坊っちゃん列車

癒しの瀬戸内・道後へおいでなもし!

えひめ

日時 平成26年 10月22日 水

会場 愛媛県県民文化会館
(ひめぎんホール) 松山市道後町2丁目5-1

記念講演
スポーツジャーナリスト
二宮清純氏 テーマ『勝者の思考法』
俳人
夏井いつき氏 句会ライブ



プログラム

- 開会式 / 13:30 ~ 14:00
- 記念講演 / 14:10 ~ 15:20
- 句会ライブ / 15:20 ~ 15:40
- シンポジウム / 15:55 ~ 17:15
- 基調講演 / 17:20 ~ 18:00
- 閉会式 / 18:05 ~ 18:20
- 交流会 / 18:30 ~ 20:00

- 主催 / 公益社団法人 全日本不動産協会
- 共催 / 公益社団法人 不動産保証協会
- 後援 / 国土交通省・愛媛県・松山市
- 公益社団法人 全日本不動産協会 愛媛県本部 TEL:089-933-9789 FAX:089-933-8410



愛媛県イメージアップキャラクター
みぎゃん

2014.OCTOBER

10

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

- 4 | 【特集1】我が国の住宅をとりまく現状と課題
～平成25年住宅・土地統計調査の結果から～
- 10 | 9月のニュースランキング
- 12 | 【連載】不動産ニュービジネス最前線 取材先：株式会社フロンティアホーム
- 14 | 【特集2】「国土のグランドデザイン2050」
将来を見据えた日本の在り方
～都市・地域のコンパクト化のため宅建業者が果たす役目とは～
- 18 | PICK UP NEWS 贈与税非課税枠「3,000万円」要求 国交省・15年度税制要望 買取再販で取得税免除も
- 20 | 国交省 EXPRESS
- 22 | 税務相談「路線価方式による間口の狭い宅地の評価」
- 23 | 賃貸相談「不法占拠者による賃料供託と供託金受領の可否」
- 24 | 法律相談「売買物件の価額の意見表示」
- 25 | 協会EXPRESS
- 26 | 全日ホームページGUIDE 第43回
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 北海道本部／高知県本部／宮城県本部／東京都本部
- 30 | 11月号の予告
- 31 | 一般保証制度のご案内

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、Eメールにてお願いします。なお、ご意見のみの募集とし、ご質問にはお答え致しかねます。

〒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 MAIL monthly-realestate@zennichi.or.jp



我が国の住宅をとりまく 現状と課題

～平成25年住宅・土地統計調査の結果から～

一般財団法人日本不動産研究所
不動産エコノミスト 吉野薫

去る7月29日、総務省統計局が「平成25年住宅・土地統計調査」(以下、本調査)の速報集計結果を公表した。本調査は、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として住戸や世帯等の実態を調査するものであり、5年に1度のペースで実施されている。昭和23年に開始された「住宅統計調査」から通算し、今回が14回目に当たる。本稿は本調査の主要な結果を紹介しながら我が国の住宅市場をとりまく状況を概観するとともに、今後の住宅市場の見通しと課題について述べることとする。なお、本稿で示した図表の出所は、断りがない限りすべて総務省「住宅・土地統計調査」である。

加速する空き家の増加ペース

1. 住宅と世帯の概況

調査時点(平成25年10月1日)の我が国の総住宅数は6,063.1万戸で、前回調査時点(平成20年10月1日)の5,758.6万戸と比べて304.5万戸(5.3%)増加した。この間、世帯数の増加が248.2万世帯(5.0%)に留まった結果、空き家も62.8万戸増加して過去最高の819.6万戸となった(図表1)。

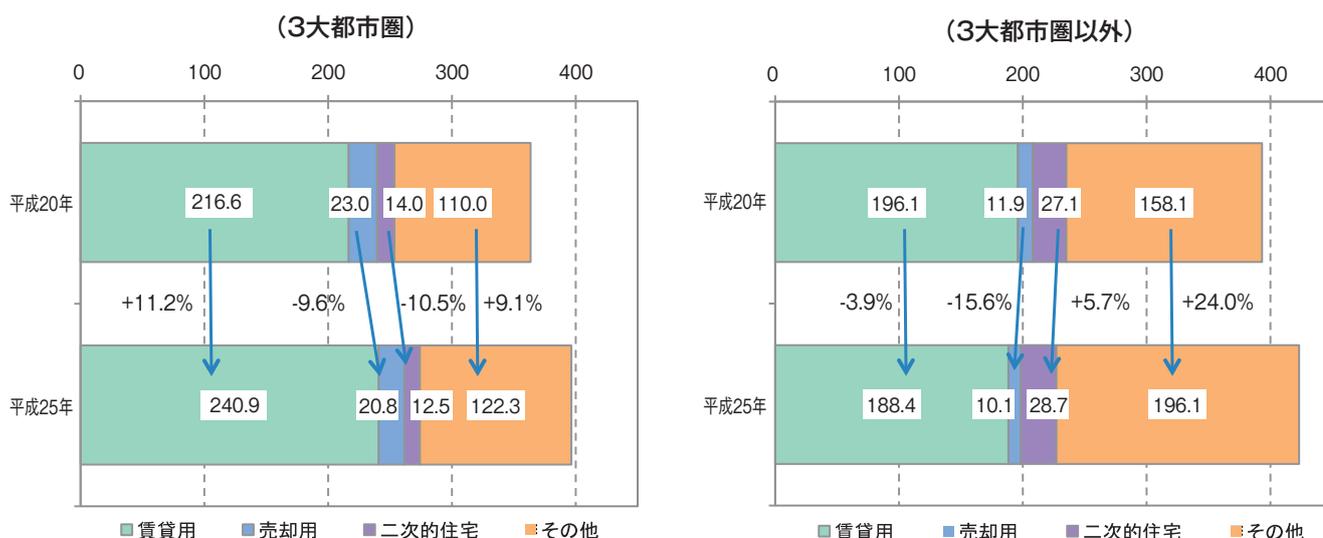
図表1：総住宅数、総世帯数、空き家数

	平成20年	平成25年	増加数 (増加率)
総住宅数 (万戸)	5,758.6	6,063.1	304.5 (5.3%)
総世帯数 (万世帯)	4,997.3	5,245.5	248.2 (5.0%)
空き家(総数) (万戸)	756.8	819.6	62.8 (8.3%)

空き家の増加の内訳を、3大都市圏とそれ以外とに分けて見てみよう(図表2)。空き家は賃貸用、売却用、および二次的住宅(別荘やたまに寝泊まりする人のいる住宅)に分類されているところ、3大都市圏以外において「その他」の区分が急増していることが分かる。老朽化によって危険な状態に陥っている住宅や、いずれそうした状況に陥る可能性が高い住宅は、統計上「その他」に含まれていると考えられ、その増加は憂慮すべき事態であるといえる。昨今話題となっている空き家の問題が、特に地方圏において深刻さを増していることが、本調査を通じて数字の上でも改めて裏付けられた格好だ。

そして、空き家の問題は今後ますます深刻化する公算が高い。国立社会保障・人口問題研究所の平成25年1月の推計によると、我が国の世帯数は平成31年頃をピークに減少に転じる。使われていない住宅の利用ないし除却が進まない限り、空き家の増加ペースは加速するものと見込まれる。

図表 2：空き家数の都市圏別推移（万戸）



安心・安全な居住環境を確保するために

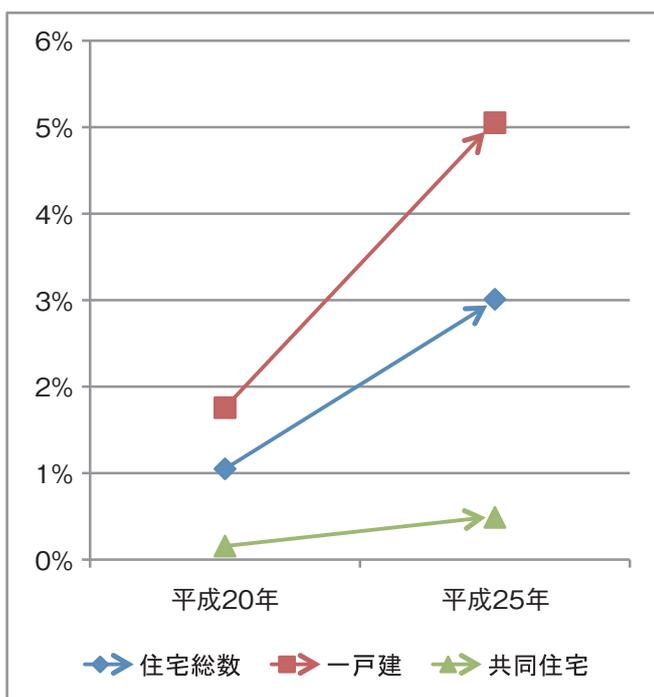
2. 住宅設備のトレンド：省エネ設備、耐震診断、高齢者向け設備

太陽光を利用した発電機器がある住宅は5年前に比べ3倍増の157万戸となり、普及率も約1%から約3%にまで伸張した。ただし、その増加は一戸

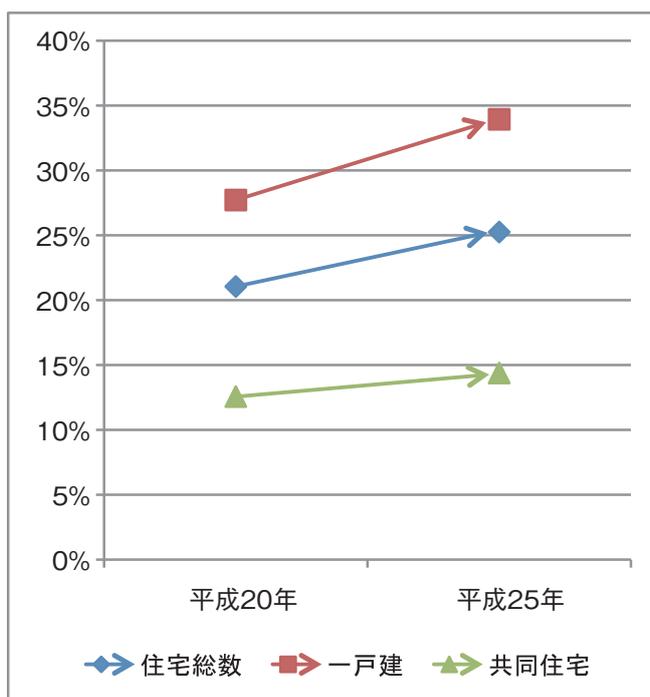
建が中心であり、共同住宅での普及は遅れている。また、二重サッシまたは複層ガラス窓の普及率（すべての窓または一部の窓に設置している住宅の割合）もわずかに高まったが、こちらも共同住宅より一戸建が高い数値を示している（図表3）。

図表 3：太陽光を利用した発電機器および二重サッシまたは複層ガラス窓の普及率

【太陽光を利用した発電機器】



【二重サッシまたは複層ガラス窓】



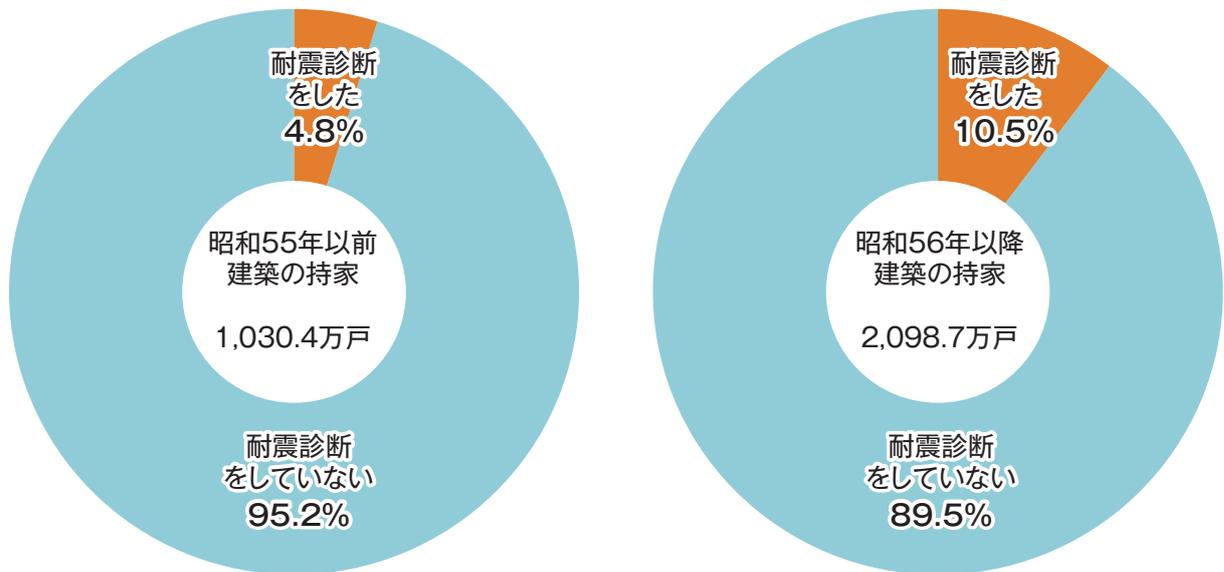
注:住宅総数には所有の関係「不詳」を含む。

東日本大震災とその後の省エネルギーの要請の中で、太陽光発電機器の普及が進んでいることは望ましい方向性にあるといえる。また、二重サッシや複層ガラスの窓は建物自体の断熱性能を高める効果があり、省エネの観点のみならず快適性の面からも優れた設備である。こうした設備が今後広がっていくことが期待されるなか、本調査は共同住宅が更なる普及の鍵となることを示している。

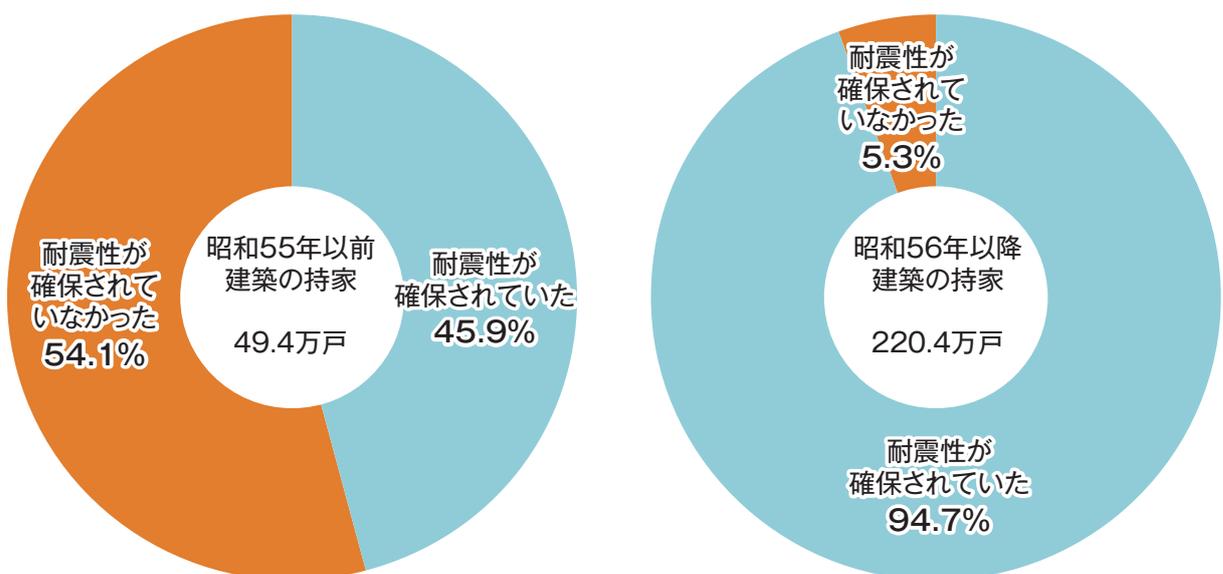
東日本大震災後は建物の耐震性にも注目が集ま

った。持家の総数約 3,200 万戸のうち、昭和 56 年に建築基準法が改正される以前の住宅、いわゆる旧耐震で建てられた住宅が 3 分の 1 を占める。ところが、平成 21 年以降に耐震診断を実施した住宅の割合を建築時期別にみると、むしろ昭和 55 年以前の住宅のほうが実施率が低いことが分かる（図表 4 a）。そして実際に、耐震診断を実施した住宅のうち昭和 55 年以前に建設された建築物では、その半数以上に耐震上の問題が発見されている（図表 4 b）。

図表 4a：持家の平成 21 年以降の耐震診断の実施状況



図表 4b：平成 21 年以降に耐震診断を実施した持家のうち、耐震性確保の有無



昭和55年以前に建築された住宅のうち、平成21年以降に耐震診断を実施していないものの中には、それ以前に耐震診断や耐震改修を完了している住宅も相応に含まれていよう。しかし耐震性が確保されているかどうかすら不詳である住宅が数多く取り残されている可能性が高い。国民の生命・財産を守るために建築物の耐震性を向上させることが重要であることは論を待たないが、特に木造住宅密集地域や主要道路の沿道地域における建築物の耐震性の確保は重要でかつ緊急性の高い課題である。今後も様々な政策的支援を通じ、住宅の耐震診断および耐震改修が進捗することが望まれる。

人口の高齢化に伴い、高齢者向けの設備の普及にも関心が集まる。今回の本調査では高齢者等のための設備がある住宅が初めて住宅総数の半数を超えた。建築年別にみると、築年の古い住宅であっても当該設備を有するものが多いことが分かる（図表5）。

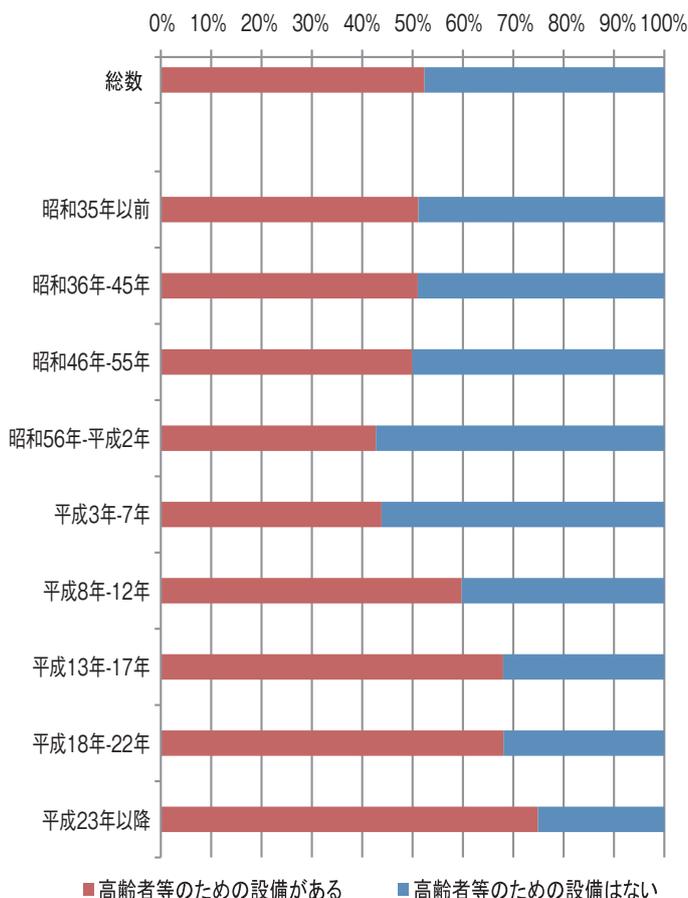
ただし、設置されている高齢者向けの設備の多くは「手すり」である。「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」といった、構造上のバリアフリー化を実現している住宅はまだわずかであるのが現状である（図表6）。

図表には示していないが、特に屋内のバリアフリーに関して、築年の古い住宅での普及が遅れていることが本調査から明らかとなっている。やがて、いわゆる団塊の世代が後期高齢者になる時期を迎え、移動に支援や介護を要する高齢者の人口が急増することが懸念される中、住宅のバリアフリー化を推進するか、あるいは高齢者にとって住みやすい住宅への住み替えを促さない限り、高齢者の住戸内での移動の問題が早晚クローズアップされることになるだろう。

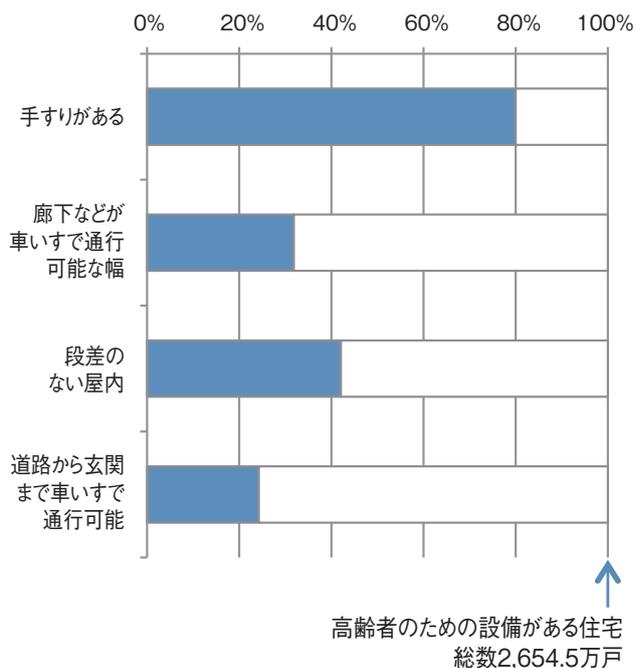


▲玄関に取り付けられた手すり

図表5：建築の時期別に見た高齢者等のための設備の普及率



図表6：高齢者等のための設備がある住宅のうち、各設備の設置率



↑
高齢者のための設備がある住宅
総数2,654.5万戸

住環境の向上は居住面積水準を満たすことから

3. 住宅は広がった？

国民生活の豊かさの実感のために

住環境の改善は国民の生活の質を向上する上で重要な要素である。平成23年に策定された「住生

活基本計画」は、健康で文化的な住生活の基本となる「最低居住面積水準」、および豊かな住生活を実現するための「誘導居住面積水準」を具体的に示している（図表7）。

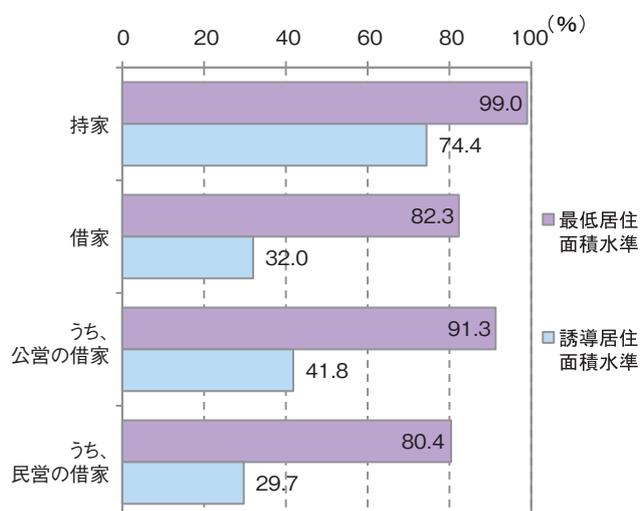
図表7：住生活基本計画における居住面積水準

	算定式	子供にかかる世帯人数の換算	世帯人数別の面積（例）		
			单身	夫婦＋3歳未満の子供1人	夫婦＋10歳以上の子供2人
最低居住面積水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯： 10㎡×世帯人数＋10㎡	3歳未満 0.25人 3歳以上6歳未満 0.5人 6歳以上10歳未満 0.75人	25㎡	32.5㎡	50㎡
誘導居住面積水準	都心居住型 ①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯： 20㎡×世帯人数＋15㎡		40㎡	55㎡	95㎡
	一般型 ①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯： 25㎡×世帯人数＋25㎡		55㎡	81㎡	125㎡

出所：国土交通省「住生活基本計画」

この最低居住面積水準では、独居世帯にとってはともかく、子育て世帯にとってはかなり不満足ではないだろうか。国民が真に豊かさを感じるため、かつ少子化対策を住宅面から下支えするために、より多くの世帯が誘導居住面積水準を満たした住宅に居住できるようになることが望ましい。

図表8：住宅の所有の関係別居住面積水準達成率

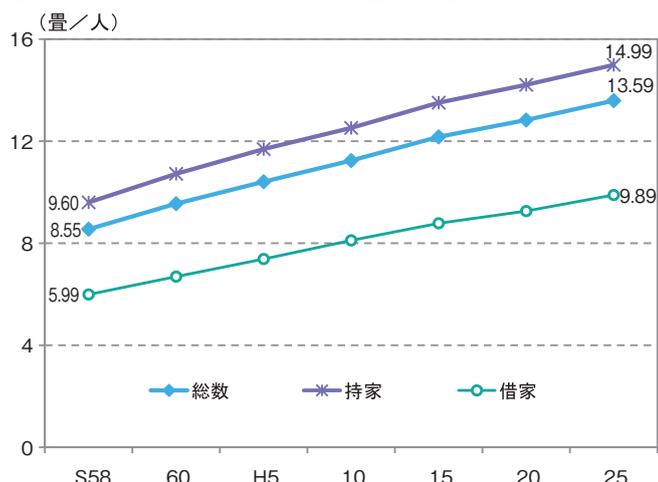


本調査は、これら居住面積水準の達成状況についても調査対象としている。それによると、持家のほとんどが最低居住面積水準を確保しているが、借家については2割弱の世帯が依然としてこれを満たしていない。一方、誘導居住面積水準を満たす住宅は、持家の世帯でも4分の3程度、借家では3分の1以下、という状況である（図表8）。

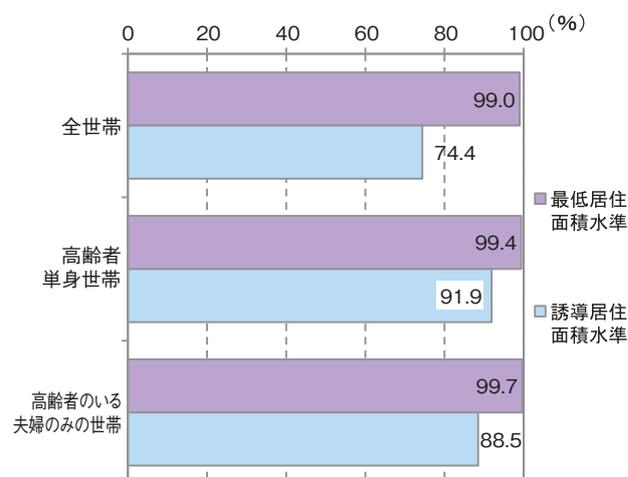
この一方で、本調査は1人当たりの居住室面積が年々広がっていることを示している（図表9）。計数上、昭和58年からの30年間で1人当たりの居住室の畳数が8.55畳から13.59畳へと58.6%も増加しているが、これは我々の生活実感からかけ離れた結果である。

こうした結果となる理由は、核家族化の進展や少子化に伴い、高齢者単身世帯および高齢者夫婦のみの世帯が増え続け、このうち持家世帯が広い居住水準を享受しているからである（図表10）。

図表9:住宅の所有の関係別1人当たり居住室の量数



図表 10 : 世帯の型別居住面積水準達成率 (持家世帯)



新時代の「住宅すごろく」*は中古住宅の市場形成が重要

高齢者にとって「終の住処」は一つの理想ではあろうが、いまや総死亡数に占める自宅での死亡率は12.8%に過ぎない（平成24年、厚生労働省「人口動態統計」）。高齢者がまだ元気なうちに、住宅を必要とする子育て世代に持家を融通することを決断し、売却代金や賃料の形で経済的な価値を実現させれば、当人にとって幸福な老後の原資となり、子育て世代にとっての便益にも資するは

ずである。こうした新時代の「住宅すごろく」を創出するためには、高齢者を受け入れる住宅や介護施設の供給を増やすことが大前提であり、中古住宅の流通市場・賃貸市場の機能を高めることも有意義な政策の方向性となろう。

*住宅すごろく：ライフスタイルにおける住まいの変遷をすごろくに例え、独居アパート、家族向け賃貸マンション、分譲マンション、一戸建て、と移り変わることが典型的であるとする考え方。筆者は高齢者にふさわしい住宅こそが現代の住宅すごろくのアガリであるべきと考えている。

住宅をめぐる環境の変化が分かる指針

4. 最後に

「住宅・土地統計調査」は我が国の住宅市場を捉える上で最も重要な統計のひとつである。前回調査から今回調査までの5年間で、リーマンショック後の不動産市況の低迷と回復の兆し、東日本大震災の発生に起因する被害とその復興、少子・高齢化の進展等、住宅をめぐる経済・社会環境は目

まぐるしく変化した。その意味で、平成25年の本調査はこれまで以上に有意義なものであったといえよう。これらの結果を注意深く分析し、今後の住宅市場の行く末を占うことは、不動産のビジネスに関わるプレイヤーにとっても、政策当局者にとっても、重要な指針となるものと筆者は信じている。

PROFILE

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト **吉野薫** (よしの・かおる)

昭和53年、石川県生まれ。

東京大学経済学部卒、東京大学大学院経済学研究科修士課程修了。日系大手シンクタンクのリサーチ・コンサルティング部門を経て、一般財団法人日本不動産研究所にて現職。現在、国内外のマクロ経済と不動産市場の動向に関する調査研究を担当するとともに、環境不動産の普及促進に係る事業にも従事している。専門は都市経済学、経済政策。

著書に『これだけは知っておきたい「経済」の基本と常識』（フォレスト出版）、『Q&A 会社のしくみ50』（日本経済新聞出版社、共著）がある。



9月のニュースランキング

1位

ソニー不動産 始動から20日間で反響350件(8/22付)

ソニー不動産(東京都中央区)が、始動から20日間ほどで約350件の反響を獲得した。既に成約実績も出ており、「想定以上の速度」(西山和良代表)だという。引き続き実績の積み上げに注力すると共に、人材の採用・育成を急ピッチで進める考えだ。

同社は2014年4月1日、ソニー(東京都中央区)の100%子会社として設立された。8月1日に事業を開始。売買仲介と賃貸管理を主力とする。売買仲介では、米国の不動産市場にならったエージェント(代理人)制度を採用している点が特徴。



▲ソニー不動産の西山和良代表

2位

「住みたい街」吉祥寺が10回連続トップ 長谷エアーベスト調べ(8/28付)

長谷エアーベストが首都圏居住のモニターを対象に実施した「住みたい街(駅)ランキング」によると、1位は吉祥寺、2位は横浜、3位は自由が丘という結果となった。吉祥寺は、調査開始以来10回連続の1位となった。「都心に近く便利で、文化的な刺激や活気と、落ち着いた生活の両方が楽しめる地域として、一度は住んでみたい」「都心からの距離がほどよく、緑もありながら買い物の便もよいから」といった意見が目立った。

同調査の有効回答数は2,933件。



▲2004年の調査以来、毎年3位以内にランクインしている「自由が丘」

3位

目黒駅前の再開発始動、超高層の分譲は661戸 東京建物が来春から(8/21付)

東京都品川区上大崎三丁目の「目黒駅前地区第一種市街地再開発事業」が8月21日、起工式を行い本格工事に入った。目黒駅前地区市街地再開発組合(伏見省三理事長)の施行で、都バス営業所跡地を中心に隣接地と共同で進める山手線内側、約2.3ヘクタールの複合再開発プロジェクト。計画によると、27階建ての事務所ビル1棟、40階建て(528戸)と38階建て(417戸)の2棟の住宅棟を建設する。参加組合員として参画している東京建物が、権利者分以外の住宅661戸を来春から分譲する。専有面積が30平方メートル台のワンルームから150平方メートル台の3LDKまで幅広いタイプを用意する。価格は未定。全体工事の完成は17年11月の予定。



▲目黒駅前東口の市街地再開発の完成予想パース

4位

マンション供給、6か月連続減少 価格上昇は鮮明に 不動産経済調べ(8/18付)

不動産経済研究所の調査によると、7月に首都圏で販売された新築分譲マンションは4,222戸で、前年同月を20.4%下回った。これで6か月連続の減少となった。

平均販売価格は5,532万円(前年同月比7.9%上昇)。平均価格が5,500万円を上回るのは92年11月以来のこと。昨今話題となっている「建築費上昇」だが、「徐々に反映されている」と同研究所ではとらえている。

住宅新報社ホームページにて、8月14日～9月13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

住宅取得のための贈与税非課税枠 3,000万円まで拡充 15年度税制改正要望(8/29付)

国土交通省はこのほど、15年度税制改正要望を財務省に提出した。その中で、住宅取得等資金に係る贈与税について、父母、祖父母から贈与により住宅を取得等した場合に一定額の贈与が非課税となっているが、この措置を3年間延長すると共に、非課税枠を最大3,000万円まで拡充するよう要望した。

現在、贈与年が12年の場合は、一般住宅が1,000万円、省エネ性または耐震性の高い住宅が1,500万円となっていたが、14年については一般が500万円、省エネ住宅などが1,000万円となっている。60歳以上の高齢者世帯の約4分の1が3,000万円以上の貯蓄残高を有しており、こうした高齢者の保有資産を住宅取得者層に移転させ、住宅取得の負担軽減を図る狙いだ。

6位

全国の建て替えマンションを調査「寿命」は33年 東京カンテイ(9/1付)

東京カンテイ(東京都品川区)はこのほど、全国のマンション建て替え事例について検証した。「マンションの竣工年から建て替え物件が竣工するまでの期間」を建て替えられたマンションの「寿命」とすると、全国の平均寿命は33.4年だった。建て替え物件の総数は202件。地域分布では東京都のシェアが約6割を占め、件数は117件だった。このほか、都府県別では東京都の平均寿命が40.0年で、1事例しかない新潟県を除くと最も長かった。

7位

目白駅前商業施設「トラッド目白」 11月20日オープン NTT都市(8/28付)

NTT都市開発がJR山手線目白駅前で開発を進めている商業施設の詳細が決定した。

施設の名称を「トラッド目白」とし、11月20日にオープンする。

地下2階、地上4階建てで、延べ床面積は7,570平方メートル。16店舗が出店し、テナントには、バレエスクール、スーパーマーケット、コンビニエンスストアのほか、レストランやカフェ、結婚式場などが決まっている。



▲全館を店舗用途で構成するトラッド目白(イメージ)

8位

「晴れ」急減、全国的に下落鮮明 中古マンション価格天気図 東京カンテイ(8/26付)

東京カンテイ(東京都品川区)がこのほどまとめた2014年7月の天気模様は、価格の上昇傾向を示す「晴れ」(7地域、前月は12地域)が大幅に減少。3月の23地域を最高値として4月から減少に転じ、それ以降減り続けている。今回は「薄日」(15地域、同12地域)が最多だったが、前月に薄日だった地域のうち、晴れに天気が改善したのはゼロだった。「雨」(2地域、同3地域)が少数にとどまったものの、「小雨」(10地域、同6地域)は増加。下落基調が続いている。

天気が悪化したのは14地域(前月10地域)、横ばいは28地域(同33地域)、改善したのは5地域(同4地域)だった。



▲詳細は東京カンテイウェブサイトを参照 (<http://www.kantei.ne.jp>)

9位

東急リバブル、空き家の流通・管理に本腰 診断、リフォーム費立替払いなど開始(8/20付)

10位

住宅プランの見積もり、5分で提供 LIXILグループが地域工務店向けに(9/8付)

不動産ニュービジネス最前線

「管理物件の空室対策として 外国人向け賃貸に注力する」

人口減少時代の中で、不動産業界でも生き残りをかけて様々な取り組みが試行錯誤されている。単身高齢者やひとり親世帯、生活保護受給者などの「住宅弱者」ともいえる人々をどう取り込むか、ということも大きな課題の一つ。中でも近年注目されているのが、外国人向け賃貸だ。台湾人スタッフを迎えて外国人向け賃貸に力を入れるフロンティアホーム取材した。

収益物件と管理で 顧客の信頼をつかむ

埼玉県所沢市にあるフロンティアホームは、収益物件、なかでも1棟売りのアパートやマンションを数多く扱う不動産会社だ。

代表の中川潤氏は、不動産業に携わって26年になる。以前は不動産会社で営業をしていたが、より顧客と近く関わりたい、もっと色々なことにチャレンジしたい、との思いから、2003年に独立。得意だった収益物件を中心とした不動産会社を開業する。そのうち、オーナーから売った物件の管理を頼まれて賃貸管理も請け負うようになり、現在の管理戸数は1,350戸にまでなった。

自社で管理することを念頭に入れて、顧客には「これは」と思う物件だけを勧める。長年培ったプロの目で判断して、空室リスクが高い、トラブルになりやすい物件ははっきりと「やめたほうがいい」と言う。そして、売買が成立し、管理を任されたからには、徹底したオーナー目線のサービスを提供する。管理物件の稼働率は95%。収益物件の仲介と管理、それぞれの視点が相乗効果を生み、オーナーからの信頼をつかんでいる。

そんなフロンティアホームが今、力を入れているのが、アジアをはじめとする外国人向け賃貸だ。長引く不況の中で、自社の管理物件もワンルームを中心に空室が目立ち始めていた。そんな中で、東京の不動産会社から中国や韓国な

ど主にアジア圏の賃借人がちらほらと客付けされてくる。所沢は首都圏から電車で30分程度、緑が多く賃料も安い。都心で働く外国人労働者や、外国人留学生にもっと所沢を認知してもらえれば、空室を埋める大きな力になる。中川氏がそう考えていた矢先、ある一つのトピックが目にとまった。

外国人スタッフ雇用で、 賃貸に弾み

それは、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が行う「留学生インターンシップ制度」の案内だった。

この制度は、日本での就職を希望する外国人留学生が約4週間、受け入れ先の不動産会社で就業体験をするというもので、受け入れ企業にとっても様々なメリットがある。中川氏は早速この制度を利用して、台湾人の甘ユンユンさんと出会う。彼女の仕事に対する熱心さと日本語力に感心した中川氏は、インターンシップ期間終了後すぐに甘さんを雇用することにした。

「不動産業界での就職を希望したのは、日本独特の保証人制度や入居までの細かいステップで苦労した友人をたくさん見てきたから。少しでも日本で暮らしたい外国人



▲西武新宿線「新所沢」駅徒歩4分に位置するフロンティアホームの外観

取材先 株式会社フロンティアホーム



▲インターンシップ制度を利用して就職した台湾人スタッフの甘ユンユさんと中川氏

のみなさんの手助けができればと思います」と流暢な日本語で語る甘さん。現在は、外国人来店者や入居者への対応、中国語サイトの執筆・翻訳などが主な業務だ。

甘さんが入社したことで、当初の狙い通り外国人を直接客付けできるようになった。入居者は、ワーキングホリデーを利用して来日するアジア系が多いという。意外なのは、中国語で物件紹介をアップしたフェイスブックの集客効果が非常に高かったことだ。台湾では、老若男女問わずSNSの利用率が高く、フェイスブックでの広告は簡易で確実な集客方法であるようだ。

また、契約時には甘さんが重説等の通訳をしており、更に共同生活をする上での注意点、設備等についての説明、ゴミの分別、解約

時の注意点など重要な点を絞り込んだ中国語表記の用紙を渡すようにしている。

台湾への社員研修で得たもの

またフロンティアホームでは、外国人を受け入れるにはその国の不動産事情を知っておく必要があると、今年台湾への社員研修旅行を実施した。

自社で取り扱う収益物件、賃貸物件の両方を見て回ったが、多くの収穫があったと中川氏は言う。

まず、賃貸物件では、台湾では家具付きの物件が当たり前であったこと。これを受けて、現在自社管理物件の一部に、家具付き住戸の募集を試験的に行っている。家具の購入費用はフロンティアホームが持つことでオーナーに了解を得、サイトに詳細を載せたところ、早速2件の契約が決まったようだ。

また、台湾の収益物件は、中国マネーの流入によって賃料は低いまま物件価格だけが上がっているため、利回りが極端に悪い物件が

多く、投資家は特に1棟ものには手を出さないことが分かった。

ただ、リスクが大きいと外国人投資家に敬遠される1棟ものも、その道のプロである中川氏にとっては、管理まで一貫して行えばリスクは防げる、との思いがある。

「全てのものがデジタル化され、便利な世の中ですが、私は根っこのところはやはりアナログが頼りだと思う。真摯に仕事をして、信頼関係を構築していく作業は、相手が外国人であろうと同じです」

今後も外国人向けの賃貸に注力しながら、いずれは外国人投資家向けの収益物件事業も展開したいと中川氏は語った。



▲フロンティアホームの外国人向けサイトのトップ画面



▲試験的に導入した家具付き賃貸の紹介サイト

会社概要

- 会社名/株式会社フロンティアホーム
- 所在地/埼玉県所沢市
- 設立/2003年10月
- 代表取締役/中川潤
- 従業員数/9人
- 事業内容/不動産売買・賃貸の媒介、不動産賃貸管理業務、収益物件の販売、不動産有効活用のご提案・コンサルティング、損害保険代理店業務
- (公社)全日本不動産協会・(公社)不動産保証協会会員
- URL / <http://www.frontier-home.net> (賃貸 HP)
- <http://www.frontier-home.co.jp> (収益物件 HP)
- <http://frontier.cbiz.co.jp/kanri> (管理 HP)



株式会社フロンティアホーム
代表取締役 中川潤氏

「国土のグランドデザイン 2050」 将来を見据えた日本の在り方

～都市・地域のコンパクト化のため宅建業者が果たす役目とは～

国土交通省はこのほど、2050年を見据えた国土づくりの理念や考え方を示した「国土のグランドデザイン 2050」を策定しました。「急激な人口減少」と「巨大災害の切迫」という日本が直面する2つの大きな危機に対して、どのように問題解決していくべきかの中長期ビジョンを描いたものです。

2020年の東京オリンピック開催に向け、日本は明るさを取り戻しつつあります。ただ、先々の日本には、深刻と映る問題があることも事実です。このグランドデザインは「大局」の視点に立ったものですが、地域に根差した不動産会社に対しても重要な役割を果たすことが期待されています。グランドデザインを策定した担当部局である国土交通省国土政策局の本東信局長に、具体的な中身と不動産会社に対する期待について話を聞きました。

町のコンパクト化、ネットワーク化により お互いの交流と連携が始まる

●「国土のグランドデザイン 2050」の趣旨をお聞かせください。

現在の日本には、本格的な人口減少時代の到来、また、巨大災害がいつ起きてもおかしくないという危機が迫っています。それらの問題を共有し、2050



国土交通省 国土政策局長 本東信氏

年を見据えて未来を切り開いていくための国土づくりの理念や考え方を示すという趣旨のものです。国土交通省が直面している課題はたくさんありますが、いずれも腰を据えた取り組みが必要なものばかりです。目先のことだけにとらわれるのではなく、長期の

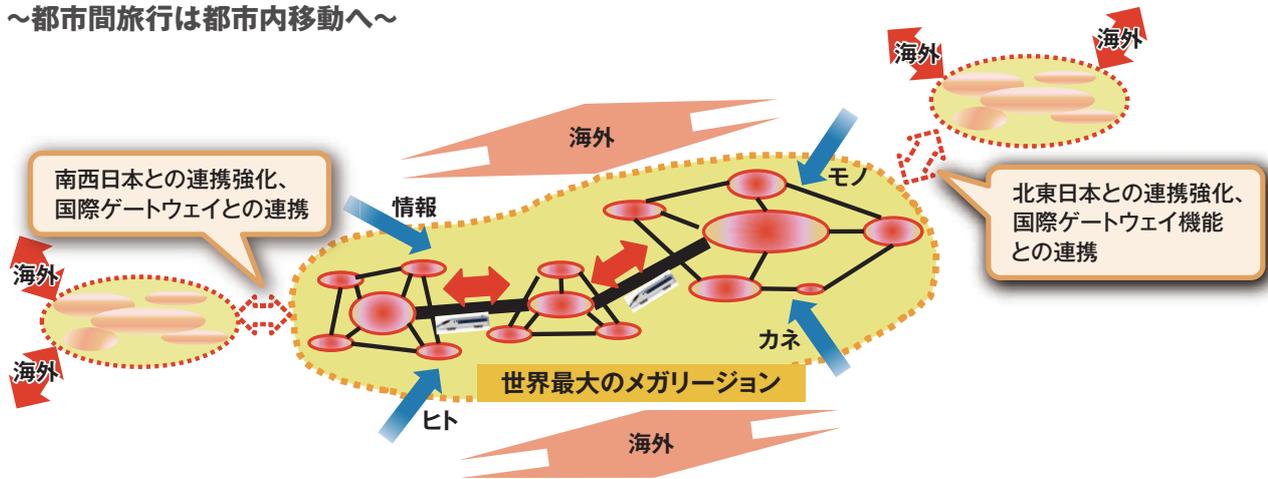
視野に立ちしっかりとした仕事をしていくべきだという考えです。昨年、太田昭宏国土交通大臣からも指示がありましたが、有識者で構成される検討会議からも様々なご指摘をいただき、7月4日に取りまとめをして公表しました。

●どのような内容が盛り込まれていますか。

まずは、日本を取り巻く時代の潮流と課題について、「急激な人口減少、少子化」「異次元の高齢化の進展」「都市間競争の激化などグローバル化の進展」「巨大災害の切迫、インフラの老朽化」「食料・水・エネルギーの制約、地球環境問題」「ICTの劇的な進歩など技術革新」の6点を挙げました。そして、それぞれの問題について具体的な解決のための方向性を記しました。とりわけ人口減少の部分を見てみると、行政・民間サービスといった各種サービスを効率的に提供するにはコンパクト化が不可欠になります。ただ、コンパクトになってしまうだけでは活力が失われますので、コンパクトになった街がネットワークを組むことによってマーケットを維持するという『コンパクト+ネットワーク』が、グランドデザイン 2050の基本理念となっ

スーパーメガリージョン

リニア中央新幹線はメガリージョンの地下鉄
～都市間旅行は都市内移動へ～



ています。

併せて、もう一つ大事なことは、単にコンパクトになるだけではなく、コンパクトになった各地域が個性豊かなものでなければいけないということです。各地域に個性がなくなり「金太郎飴」のままですと、お互い交流も起こりませんし、活力も出てこない。それぞれの地域が多様性を再構築し資源に磨きをかけていく、そのことでお互いの交流・連携が始まるということです。液体や気体は、温度差があると対流が発生します。このことになぞらえ、『対流促進型国土の形成』を今回のグランドデザインでは重視しています。

更に、国土の強靱化、レジリエンスということも基本理念の一つとしております。また、リニア中央新幹線を軸とした「スーパーメガリージョン（超巨大都市圏）」（上図）の構築といった大きな構想にも触れています。世界から人・モノ・カネ・情報を引き付け、世界を先導していくようにしようといった考え方です。東京と大阪は、リニアにより約1時間で結ばれることとなります。「都市間移動」といっておかしくないレベルの時間です。そのため、東京への一方的な流れではなく、大阪などへの移動が拡大する効果も期待できます。更に、リニアと他の交通ネットワークとの連携を強化することで、スーパーメガリージョンの効果を地方エリアに拡大することも狙っています。

●今後、これらの計画をどのように具体化していくのでしょうか。

このグランドデザインは、2050年という非常に長期を見通した計画ですが、一方では国土形成計画という法定があります。国土形成計画法に基づいて、概ね10年を見通して作成する計画です。現在の国土形成計画は平成20年に作られたものですが、今回のグランドデザインを踏まえて、まずは今の国土形成計画の見直しを行います。来年の夏頃には、新しい国土形成計画を閣議決定させたいと思っています。年内に中間的な取りまとめをして、来年の夏頃には最終的な閣議決定をするということ考えています。

地方での雇用創出と豊かな生活環境づくりが重要 宅建業者が果たす役目とは？

●政府内に「地方創生本部（まち・ひと・しごと創生本部）」が置かれました。今回のグランドデザインでも地方創生は重要なキーワードになります。

「国土のグランドデザイン」というものは、国土交通省の政策の基本的な理念・考え方・方向性を示したのですが、一方で、地方創生あるいは人口減少対策というものは、「国土の在り方」に大きく関わる問題です。私どもとしては、このグラン

「小さな拠点」



小学校や旧役場庁舎の周辺に日常生活を支える買い物、医療等の「機能」をコンパクトに集積

交通と情報通信によるネットワークで周辺を支える

道の駅、特産品等農業の6次産業化、バイオマスエネルギーの地産・地消により、新たな雇用を創出

*スーパー撤退後の施設を集落コンビニ、農産物出荷拠点などに活用

ドデザイン、あるいは今後それらを反映し検討していく国土形成計画というものを、政府を挙げた地方創生の取り組みの中にしっかりと生かしていき、その中心的役割を果たすものになればと考えております。

地方創生を考える場合、核となるのは、先ほど申し上げたように『コンパクト+ネットワーク』です。A・B・Cの各市や町そのものをコンパクトにし、そして、それぞれの市や町が連携して一つのネットワークを作る。各市・町の構造そのものがコンパクト+ネットワークなのですが、更に、それぞれのコンパクト+ネットワークを結んで重層的なコンパクト+ネットワークを形成するという考え方です。これは、必ずしも都市部に限った概念ではなくて、いわゆる集落地域といいますか、中山間地域でもなかなか単独では維持することが難しい集落において、一定の拠点集落を整備することによって、その拠点とネットワークをしっかりと結ぶことで人が住み続けることができるようになります。『小さな拠点』(上図)と呼んでおりますが、このような整備も進めていきたいと思っております。

また、地方での雇用創出と豊かな生活環境を作り出すため、観光振興や地域資源を生かしたビジネス創出なども重要になります。特に近年は、地

方においてもICT(情報通信技術)環境の整備などにより、IT産業をはじめとした多様な産業が振興しており、若者や子育て世帯を含めたUIJターンが期待できます。それらの実現のために、地方と海外や大都市を含む他の圏域との連携・交流を増大させる取り組みについても注力していこうと考えております。

●グランドデザインや地方創生に向けて、宅地建物取引業者には何を期待しますか。

子育て・高齢化に対応した豊かな生活環境の創出は、全体を考える上での基本です。中でも、増え続ける空き家の有効活用は大きなテーマとなっています。空き家を改修し子育て用賃貸住宅を作っていただく、あるいは、賃貸住宅の空き部屋を「地域の居場所」、すなわち多世代交流拠点といった高齢者から小さい子供までがそこに集い交流できるような居場所の提供。ある地域では、「地域の茶の間」と名付け、有効活用されている例があると聞きます。地域で活躍する宅建業者の皆さんには、様々な知恵を出していただき、このような取り組みを行っていただきたいと考えております。また、様々な自治体で空き家の改修や活用についての情報提供や相談体制を整備しようという動きがありますが、それらの更なる充実を応援する取り組みを加速させたいと思っております。

従来から重要テーマとして取り組んでいる中古住宅やリフォーム市場の活性化、住み替え促進、リバースモーゲージなども非常に重要なテーマです。更に、スマートウェルネス住宅・シティの新たな展開も必要になるでしょう。厚生労働省が進めている「地域包括ケア」とも連携して、とりわけ大都市郊外部における団地の建て替えに合わせた高齢者福祉施設の建設、更に、子育て施設もそこに組み込んでいくという手法により、団地そのものを地域の福祉拠点にしていくという取り組みを進めていきたいと考えております。

また、今後「コンパクトシティ」を推進していく上で、一定の区域を決めて、そこに居住機能を集約していくということがこれからのまちづくりの方向性になっていくと思いますが、その際、その居住機能の集約を進めるなかで住まいの在り方をどうするのか、ストックを活用しながらどのような良質な住まいを提供していくのかというまちづくりという観点からも、宅建業者の方々の活躍の場が広がるのではないのでしょうか。

空き家の改修や二地域居住を望む人とのマッチング、古民家の再生に期待

●「二地域居住」も重要なテーマになると思います。

都市居住者が、田舎との間で二地域に居住することは、医療・福祉施策のミスマッチを緩和する観点からも重要です。完全に生活の拠点を移すという人もいますが、すべてがそのようにできるわけでもありませんので、まずは「二地域就労」のように2カ所で仕事をして、それぞれ季節的に住む場所を確保するやり方もあると思います。そのような住宅を用意していただくことは非常に大事だと思っています。また、この田舎暮らしについても、年齢を重ねてから年金生活だけに行くということではなくて、若いうちからの田舎暮らしもあるという意味合いも込めています。最近、若い人の中にも「田園回帰」と呼ばれる意向や希望が結構あると聞きます。実際、地域おこし応援隊といった活動で田舎に赴き、そこでそのまま居住する人もいます。年齢層を問わず、田舎に対しては様々なニーズがあるだろうと思っています。そういった意味でも、空き家の改修や、



▲最近古民家を改修したオフィスで働く人もいます

それを持っている方とのマッチングをうまく行っていただき、「移住者向けの住宅」ということで整備していただくことを期待します。

●外国人が強い関心を示す「古民家」にも大きな可能性がありそうですね。

観光にも様々な観光があると思いますが、特に外国人に来ていただいて、昔ながらの日本の古民家や町家に泊まっていただくということは、日本をアピールするとても良い機会だと思います。これらを活用できるようにするにはリニューアルを施すなど手を掛ける必要があると思いますが、宅建業者である皆様の力を借りて「観光資源の発掘」という意味でやっていただけることを期待します。国土交通省では、クラウドファンディング（ある目的のために不特定多数から集めた資金）を活用してまちづくり活動を支援しようとする地方公共団体に対し、何らかのバックアップをしようという構想があります。クラウドファンディングで調達した資金を活用して古民家をゲストハウスに改修し、外国人などの宿泊者に地域資源を活用した多彩な体験プログラムなどを提供する。それと共に、地域の特産品の販売を行うといったことも考えられ、地域振興につながる大きなメリットがあります。

「地方創生」は今後の日本における非常に重要なテーマです。各地域が多様性を再構築し、自らの資源に磨きをかける。そして、複数の地域間の連携により、人やモノ、情報の交流を促進するといった『対流促進型国土の形成』を実現するためにも、宅建業者の皆様には大きく活躍していただける場面が多いと思います。頑張ってくださいとぜひ期待します。

贈与税非課税枠「3,000万円」要求 国交省・15年度税制要望 買取再販で取得税免除も

国土交通省は8月29日、15年度税制改正要望を財務省と総務省に提出した。今回の要望で重要ポイントとなるのが、贈与税非課税措置の拡充▽買取再販事業者にかかる不動産取得税の非課税措置▽空き家除却を推進するため、固定資産税特例の見直し——の3つだ。

住宅取得等資金に係る贈与税について、父母・祖父母など直系尊属から贈与により住宅を取得した場合、一定額が非課税となる。この措置を3年間延長すると共に、非課税枠を3,000万円まで拡充するよう、同省は要望した。

贈与年が平成24年の場合は、非課税限度額が一般住宅で1,000万円、省エネ性または耐震性の高い住宅で1,500万円となっていたが、平成26年については一般が500万円、省エネ住宅などが1,000万円となっている。

現在、60歳以上の高齢者世帯の約4分の1が3,000万円以上の貯蓄残高を有しており、こうした高齢者の保有資産を住宅取得者層に移転させることで、住宅取得の負担軽減を図る狙いだ。

買取再販事業者に課される不動産取得税の非課税措置は、14年度要望でも行ったもの。事業者が売主から中古住宅を買い取り、リフォームで住宅

性能を向上させ、買主に再販売する場合、現在の仕組みでは、不動産取得税が事業者が買い取った時点と買主が取得した時点の2回かかってしまい、事業者にとって負担が大きく、普及のスピードが遅い原因でもあった。特例措置により、一定の質の向上のある住宅が新築を下回る価格帯で販売でき、中古住宅流通・リフォーム市場の起爆剤として期待される。



▲贈与税の非課税枠が拡大された場合、余裕資産の世代間移動をより一層促し、家族の絆を深める一助となるか!?

空き家対策で「特例」見直しも

空き家除却を推進するための土地の固定資産税に関する措置は、人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例の存在に起因したものだ。現在、小規模住宅用地(200㎡以下の部分)については、固定資産税の課税標準が6分の1、200㎡超の部分では3分の1に減額される。家屋が建っていれば住宅用地とみられるため、空き家で

あっても、壊さない方が節税になるわけだ。

そこで、今回の要望で、一定の老朽化した空き家などの場合は、この特例を適用しないような措置を設ける。老朽化の基準や減額割合などは、「これから要望を出していく中での検討事項」(同省住宅局)としている。

住宅用地の減額の特例

住宅用地区分		固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地で住戸1戸につき200㎡までの部分	課税評価額(価格) × 1/6	課税評価額(価格) × 1/3
一般住宅用地	住宅の敷地で住戸1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分	課税評価額(価格) × 1/3	課税評価額(価格) × 2/3

税務上の利益と会計上の利益が異なる税会不一致の解消 重ねて要望へ

Jリートの分野では、不動産を取得する際の流通税の特例措置の2年延長と、現在適用除外となっている物流施設とその敷地についても適用対象とするよう要望。また、投資法人における「税会不一致」(下図参照)の問題についても、解消を図る。

これは、税務と会計の処理に差異があるため(例えば、定期借地権の償却などの費用計上)、会計上は費用と認められたのに、税務上は所得とされる

ケースのこと。投資法人は会計上の税前利益の90%を超えて配当することで、初めて導管体と扱われ、配当金については法人段階で課税が生じない。しかし、別掲図のように会計上では90%超でも税務上の利益がそれを上回る場合、配当が課税対象になってしまう。税務上損金算入が可能な範囲を合理化し、不利益の解消を図ることを要望する。

施策の背景

○投資法人(Jリート)は、会計上の税前利益の90%超を配当すること(導管性要件)で初めて、税務上、導管体として扱われ、配当金については法人段階で課税が生じない。

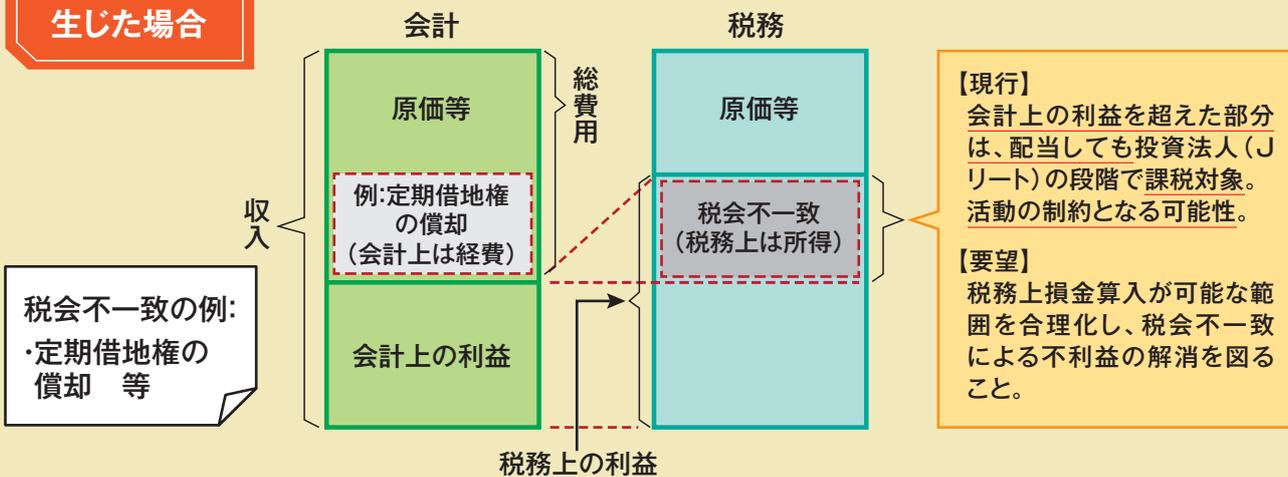
○しかし、定期借地権の償却等の費用の計上については、税務と会計の処理に差異(税会不一致)があるため、会計上の利益を上回る税務上の利益を配当しても、税会不一致額について課税が生じることで、導管性要件を満たせなくなるケースが生じる恐れがある。

要望の概要

投資法人において生じる税会不一致の問題について解消を図る。

※平成26年度税制改正大綱の検討事項として、「投資法人等の課税については、税会不一致等による投資法人等の活動の制約の解消を図る観点から、平成27年度税制改正に向けて、運用対象資産の範囲を含む投資法人制度及びその会計基準と課税のあり方について、わが国における投資法人の活動実態、諸外国における制度・事例や通常法人との課税の公平性にも留意しつつ、検討する。」と記載された。

税会不一致が生じた場合



取得税の特例延長など

このほか、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)供給促進税制の延長として、サ高住を新築する場合にかかる不動産取得税の控除や固定資産税の軽減措置を17年3月31日まで2年間延長▽住宅用家屋の所有権の保存登記にかかる特例措置を17年3月31日まで2年間延長▽土地等にかかる

流通税の特例措置の延長として、土地の所有権移転登記などにかかる登録免許税の税率特例を2年間、土地等の取得にかかる不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置を3年間延長する。

(住宅新報2014年9月2日号より)

住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設

～消費者が安心してリフォームを行える環境整備を目指して～

平成 26 年 9 月 1 日

1. 趣旨

住宅リフォーム事業の健全な発達および消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、国土交通省の告示による住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設しました（告示公布・施行平成26年9月1日）。

住宅リフォーム事業者団体（以下「事業者団体」）の登録に関し必要な事項を定め、要件を満たす事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者（以下「事業者」）の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図ります。

2. 事業者団体の登録

事業者団体は、国土交通省に備える住宅リフォーム事業者団体登録簿に登録を受けることができる。事業者団体の適正な運営を確認するため、登録期間は3年間の更新制とする。

3. その他

本件に関する詳細については、以下のホームページをご覧ください。
<http://www.mlit.go.jp/common/001053429.pdf>

<事業者団体の業務>

事業者に対する研修および人材育成
事業者が住宅居住者等へ行う相談等への対応
事業者に対する住宅リフォーム事業の情報提供
業務を適正に実施する必要がある場合、事業者の状況を把握するための調査
事業者が団体の指導、助言、勧告に従わない場合、除名もしくは適切な処置をとる。

<事業者団体が事業者に対して求める活動>

契約者に見積書や契約書を交付
契約内容について、誤認させるような表示もしくは説明をしないこと
一定金額以上の工事を請け負う場合は住宅瑕疵担保保険に加入すること
工事の請負契約の概要や保険契約等において注文者に重要事項説明を行うこと
事業者団体の調査に応じること
住宅リフォーム事業を適正かつ円滑に実施すること

問い合わせ先：国土交通省 住宅局 住宅生産課企画専門官 豊嶋
 TEL：03-5253-8111（内線 39463）

宅地建物取引士に係る法定講習充実検討委員会 検討結果報告書の公表

平成 26 年 9 月 11 日

I . はじめに

宅地建物取引主任者の役割の増大に鑑み、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」の名称に改めるほか、「宅地建物取引士の業務処理の原則」、「信用失墜行為の禁止」、「知識及び能力の維持向上」など、宅地建物取引士の適正な業務確保に係る新たな規定の創設等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が平成 26 年 6 月 18 日に成立、同月 25 日に公布された。

このため、国土交通省では、本年 7 月、「宅地建物取引士に係る法定講習充実検討委員会」を開催し、改正宅地建物取引業法の趣旨を踏まえ、宅地建物取引士にふさわしい資質の維持向上を図る観点から、法定講習の内容充実に向けた検討を進めてきた。

II . 法定講習充実の方向性

- 1 法定講習実施要領の改正及び講習テキストの改訂について
 - (1) 講習科目の新たな設定とそれに対応した講習テキストの改訂
 - ア 講習科目の新たな設定
現行の法定講習実施要領に「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を新たな講習科目として設定し、第 1 番目の講習科目として位置づけることが適当である。
 - イ 現行の講習テキストを改訂
 - (2) 講習時間について
現行の法定講習実施要領に定める講習時間を「おおむね 5 時間」から「おおむね 6 時間」とすることが適当である。
 - (3) 受講料の限度額について
講習科目、講習時間の変更に伴う受講料の限度額の改定については、1,000 円程度の引き上げが適当である。
- 2 講義手法の改善
受講者参加型の講義手法（自己採点、発問、ケーススタディ等）を取り入れることが重要である。
- 3 関係機関による協議及び調整
講習テキストの作成等について十分な知見を有している公益財団法人不動産流通近代化センターを事務局として、業界団体、行政機関等関係機関による実務的な協議・調整を行うための場を設けることとし、その際には、実際に講義を行っている講師の立場からの意見を聴くことも重要である。

問い合わせ先：国土交通省 土地・建設産業局 不動産課不動産監視官 渡部
TEL：03-5253-8111（内線 25123）

●詳しくは国交省ウェブサイトを参照
http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000113.html



路線価方式による 間口の狭い宅地の評価



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長

やまざき のぶよし
税理士 山崎 信義 先生



間口が狭い宅地を相続税の路線価方式で評価する場合のポイントについて教えてください。



1. 間口が狭小な宅地の相続税評価

(1) 評価の方法

相続税の計算上、路線価方式により間口が狭小な宅地を評価する場合は、次の算式により計算を行います（財産評価基本通達（財基通）20-3（1））。

（算式）路線価×奥行価格補正率×間口狭小補正率×地積

(2) 相続税の評価上、間口狭小補正率を乗じる理由

宅地の価値は、通風、採光、出入りの便などのいかによって左右され、それは宅地の路線に接する部分、すなわち間口の広狭によって影響される度合いが大きくなります。間口が狭小な宅地は利用効率が低下し、その価格も正常規模の間口を有する標準的な宅地に比べて低下していると考えられます。そこで、間口が狭小な宅地の相続税評価においては、通常規模の間口を有する宅地を前提として定められている路線価に、その利用効率の低下している程度に応じて、間口狭小補正率を掛けて減額することとしています。

(3) 間口距離の考え方

上記（1）の間口狭小補正率を適用するときの間口距離は、宅地が道路と接する部分の距離によります。

(4) 間口に比べて奥行が長大な宅地の相続税評価

間口が狭小な宅地を評価する場合において、その宅地の間口距離に比べて奥行距離が長大なときは、間口距離と奥行距離のバランスがとれた宅地に比べて利用効率が低下することから、（1）の算式上、路線価に奥行価格補正率と間口狭小補正率を掛けて計算した価額に、更に奥行長大補正率を掛けて計算します（財基通20-3（2））。

(5) 不整形地・無道路地への間口狭小補正率の不適用

前述（1）や（4）の補正は、不整形地や無道路地には行いません。

(6) 地積が大きい宅地の補正率の適用

地積が大きい宅地の評価においては、間口が狭小であることや奥行が長大であることによるマイナス要素が減殺されるので、その評価においては間口狭小補正率や奥行長大補正率を適宜修正して適用します。

2. 宅地の評価における間口距離の考え方

宅地の相続税評価の間口狭小補正率、奥行長大補正率の適用においては、その間口距離が重要な要素になります。この間口距離につき、宅地と通路面に高低差がある場合の考え方について争われた国税不服審判所の裁決事例（平成25年12月2日）が最近明らかになり、実務の参考になります。以下、この事例について紹介します。

争点になったのは、T字路の角地300㎡ほどの宅地でした。角には3mほどの隅切りがされ、この幅の部分が道路と段差なく、ここから角を離れるにしたがって宅地が高くなり最大80cmの段差がついていました。

この宅地を相続した納税者は、「間口距離は道路に接する距離であり、「接する」とは「通じる」、「続いている」などと解すべきであるから、本件土地の地盤面と道路面とに高低差がある部分は間口には当たらない」という理由で、道路と段差なく行き来できる3mほどの幅こそ、「間口である」と考えて、問題の宅地を間口が狭小な宅地として相続税の当初申告をしました。

その申告に対し税務署は、「財産評価基本通達（財基通）20-3を適用する際の間口距離は、（中略）正面路線と接する部分の距離を間口距離とすると解される」として否認しました。このため、納税者は異議申し立てを経て、国税不服審判所に審査請求をしたものです。

国税不服審判所は、財基通20-3において、間口について特段の定義はなく、道路面と高低差があることによる個別事情による補正についても関連通達にその定めはないことを確認しました。その上で審判所は、「道路面との高低差という宅地所有者の自由意思により容易に変更が可能な要素により間口距離が定まるということは、評価通達適用の画一性とも相容れないものであると解されることからしても、財基通20-3の適用においては、宅地の道路面との高低差を考慮に入れることは予定されていないものと解すべき」としました。

以上により審判所は、間口について「宅地の道路面との高低差という要素を加味せず客観的、形式的にみるならば、当該境界の距離をもって間口距離とみるべき」とし、問題の宅地は間口狭小ではないと判断して納税者の主張を退けています。



不法占拠者による賃料供託と供託金受領の可否



当社の貸ビルの一室を不法占拠している者に対し、明渡を請求したところ、「家賃を払うので使用を認めてほしい」と言われ、拒否すると家賃を供託してきました。供託金を受領してもかまわないでしょうか。



1. 賃貸建物の不法占拠の法律関係

テナントに賃貸中の貸ビルの一室を賃借人ではない第三者が不法占拠しているというのは、例えば、本来の賃借人が賃借権を賃借人に無断で第三者に譲渡してしまい、賃借人の行方が不明になったような場合に見られる現象です。

この場合、賃貸人であるオーナーと現在賃貸建物の一室を占拠している第三者との間には何も契約関係はありませんので、オーナーは、当該第三者に対し、建物明渡請求権と、家賃相当額の損害賠償請求権を有することになります。

(1) 不法占拠者に対する明渡請求権

前賃借人が賃貸人に無断で賃貸建物の借家権を譲渡した場合には、民法第612条1項は「賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。」と定め、同条2項は「賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。」と定めています。

この民法の規定によれば、賃借人がその賃借権を無断譲渡した場合は、賃貸人は、無断譲渡が信頼関係を破壊しない特段の事情のない限り、原則として、賃貸借契約の解除ができることは明らかです。したがって、賃貸人が前賃借人の無断譲渡を理由に前賃借人との間の建物賃貸借契約を解除した場合に、賃貸人が不法占拠者に対し当該建物の明渡請求権を有することも明らかですが、もともと賃借人は賃貸人の承諾を得ていなければ賃借権を譲渡することは認められていないのですから、最高裁の判例では、「賃借権の譲渡又は賃借物の転貸を承諾しない賃貸人は、前賃借人との間の賃貸借契約を解除しない場合でも、賃借権の譲受人又は転借人に対して明渡を請求することができる。」と解されています（最判昭和26年5月31日）。

(2) 不法占拠者に対する賃料相当額損害金の請求権

また、賃貸借契約が解除されることにより、賃貸人は本来請求できていたはずの前賃借人に対する賃料が請求できなくなりますから、不法占拠者に対し、賃料相当額を損害賠償として請求できることは異論がありませんが、最高裁は、賃借権の無断譲渡がなされた場合には、「賃貸借契約が解除されていない場合でも、賃貸人は、賃借人から賃料の支払いを受けた等の特段の事情のない限り、賃借権の無断譲受人たる目的物の占有者に対し、賃料相当の損害賠償の請求をすることができる。」（最判昭和41年10月21日）との判

断を示しています。

2. 賃料相当額の損害賠償と賃料の供託

賃借権の無断譲渡がなされた場合の法律関係は上記のとおりですが、相手方は賃貸人の承諾があったと述べて賃借権があると主張することもあり得ます。相手方から賃借権を主張され、賃料の授受につき争っている間に、事情によっては、賃料の供託がなされる場合もあり得ます。

この場合に、賃貸人としては、賃料相当額の損害金を請求する権利はあるのですが、だからといって、不法占拠者のした供託金を何の留保もなく受け取ると、相手方の建物の占有使用に対し、その対価としての賃料を受け取ったこととなりますから、両者の間に当該建物賃貸借契約が成立したものとみなされてしまう危険が生じます。この問題は、賃料の増額請求をした場合に、賃借人が従前賃料を供託した場合の法律関係に類似しています。賃借人が供託した従前賃料を無条件に受け取ると、賃料額については、賃借人の供託した従前賃料額で合意したものと判断される危険があります。そこで、賃貸人としては、そのような場合には、賃料増額請求の場合には、供託金の還付請求書に「供託を受諾。但し、賃料の一部弁済として受領する旨の留保をする。」等の記載をして受け取るか、あるいは実際の実務の場面において行われている方法ですが、賃貸人が、賃借人に対し、内容証明郵便でその旨の留保を通知するということが行われています。裁判例には、建物の不法占拠者に対する建物明渡請求訴訟の係属中に、相手方である不法占拠者が賃料として供託していた金銭を、建物所有者が「使用損害金として受領する」旨を通知して供託金の還付を受けた場合には、当事者間で当該建物の賃貸借契約が締結されたとは認められないとしたものがあります。供託金の還付を受ける場合にはこの点に留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



売買物件の価額の 意見表示



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

売買の媒介の依頼を受け、物件の売買価格についての意見を述べることになりました。意見の根拠を依頼者に表示する際には、書面を用いなければならないのでしょうか。また、意見の根拠表示にあたっては、どのような点に注意する必要があるのでしょうか。

1. 回答

意見の根拠の表示は、書面を用いずに口頭だけで示す方法と、書面を用いて示す方法のいずれを採ってもかまいません。ただ意見の根拠には合理性が求められます。また書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律（不動産鑑定評価法）に基づく鑑定評価書でないことを明記するとともに、みだりに他の目的に利用することのないよう依頼者に要請することも必要です。

2. 売買の媒介契約における書面作成義務

さて民法には、媒介契約（仲介契約といっても、意味には違いはない）に関する定めはありません。媒介契約は、当事者の意思の合致だけで成立します。

しかし不動産流通市場の近代化には、契約関係の明確化が不可欠です。そのため宅建業法は、「宅地または建物の売買または交換の媒介の契約（媒介契約）を締結したとき」は、遅滞なく、法定の事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない、と規定し、売買の媒介について、宅建業者に対し、書面の作成と交付を義務づけています（同法34条の2第1項はしら書き）。書面の記載事項の一つとして、「売買すべき価額またはその評価額」が定められています（同法34条の2第1項2号）。

3. 価額の意見を述べるときの根拠明示義務

売買当事者が物件の売買価額を決定する上で、宅建業者の査定価格は、大きな影響力を持っています。そこで宅建業法は、「価額または評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない」（同法34条の2第2項）として、価額の意見を述べるときの根拠明示義務を定めました。

意見の根拠は、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通近代化センターが作成した価格査定マニュアルまたはこれに準じた価格査定マニュアル）に基づく方法や、同種の取引事例を考慮する方法など、合理的な説明がつくものであることを要します。また、意見表示にあたっては、費用請求と事例の収集管理についても、留意すべき注意事項があります（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方34条の2関係）。

（1）費用請求 根拠の明示は、法律上の義務なので、そのために行った価額の査定等に要した費用は、依頼者に

請求できません。

（2）事例の収集管理 媒介価額は、取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用して評価することが多いのですが、取引事例の中には顧客の秘密に関わるものが含まれています。取引事例を顧客や他の宅建業者に提示したり、その収集および管理を行う指定流通機構に報告する行為は、宅建業者が宅建業法34条の2第2項の規定による義務を果たすため必要な限度において宅建業法上の正当な理由があると解されるものであり、事例の収集管理には、次のとおり、特に慎重を期さなければなりません。

- ①収集する情報は、価額の査定を行うために必要な成約価額、成約の時期、物件に関する情報に限るのであり、取引の当事者の氏名等の情報については、収集をしてはならない。
- ②営利を目的として取引事例の伝達の事業を営むことには、正当な理由は認められない。
- ③媒介価額に関する意見の根拠として適当な取引事例について説明する場合には、依頼者にその取引事例をみだりに口外しないよう要請し、また価格査定マニュアルの評価内容を書面で渡すときはその旨を説明することが必要である。
- ④売り急ぎ、買い急ぎなど特殊な事情のある取引事例は、収集等の対象としてはならない。

4. 不動産鑑定評価法による規制

不動産鑑定評価法は、不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定士および不動産鑑定業について必要な事項を定め、土地等の適正な価格の形成に資することを目的とする法律です。不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することを「不動産の鑑定評価」（同法2条1項）、自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことを「不動産鑑定業」と定義した上で（同法2条2項）、不動産鑑定業者の登録を受けない者は、不動産鑑定業を営んではならないものとしています（同法33条）。この規定に違反して、不動産鑑定業を営んだ者には、1年以下の懲役もしくは100万円以下の罰金に処せられ、またはこれらが併科されます（同法56条2号）。

宅建業者の日常業務において査定を行うことは重要な業務ですが、不動産鑑定評価法に違反することがないように注意しなければなりません。

全日不動産相談センター

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。

相談日時	毎週 月・火・木・金曜日 13:00～16:00 ※毎週水曜日・年末年始休暇・祝祭日を除く
相談内容	不動産取引に関する実務相談
電話番号	03(3556)1800



8月 会の活動・各種会議の要旨

合同

●広報委員会

- 日時 8月4日(月)14時30分～
内容 1.8月号の結果報告に関する件
2.9月号の進捗状況に関する件
3.10月号の編集計画(案)に関する件
4.入会パンフレットの印刷・製本について
5.平成27年 カレンダーについて
6.その他

●組織委員会

- 日時 8月5日(火)15時～
内容 1.平成26年度事業実施に関する件
2.地方本部組織協議会に関する件
3.その他

●会務運営会議

- 日時 8月7日(木)12時30分～
内容 1.会務運営に関する件
2.その他

全日本不動産協会

●不動産賃貸管理士資格制度特別委員会

- 日時 8月22日(金)15時～
内容 1.賃貸管理基本講習テキスト・作成費用について
2.平成26年度賃貸不動産経営管理士講習・全国統一試験、広報について
3.その他

不動産保証協会

●会務運営会議

- 日時 8月7日(木)12時～
内容 1.弁済委員会認証審査結果(第4回)に関する件
2.その他

●弁済委員会

- 日時 8月25日(月)14時40分～
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

●一般保証業務委員会

- 日時 8月28日(木)15時～
内容 1.利用促進のための方策
2.説明会の実施状況と今後予定されている説明会
3.その他

住宅ローンのご案内ページのご紹介

全日本不動産協会ホームページには、住宅をご購入されるお客様へご紹介できる「お得な住宅ローン」情報があります。

住宅ローンに関する商品カタログ、詳しい事務取扱マニュアルや申し込み手続きに必要な各種書類もダウンロード可能です。また、毎月更新される直近の金利情報も確認できます。

全日本不動産協会会員が住宅をお客様へ販売または仲介する際など、今後のビジネス上の戦力強化に、ぜひご利用いただければ幸いです。



ホームページへのアクセス方法

- 1 パソコンのWebブラウザ（ホームページ閲覧ソフト）より、全日本不動産協会ホームページにアクセス
URL→<http://www.zennichi.or.jp/>
- 2 画面上部メニューの【業務サポート】ボタンをクリック
- 3 便利な情報【住宅ローンのご案内】をクリック
- 4 詳細が表示されます

※住宅ローンのご案内情報の中に会員限定のがあります。その場合は、会員ログイン後、ご参照ください。

HOW TO





都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	(株)グッド・レボリューション	
茨城県	常陸太田市	太田不動産(株)	
	つくば市	(株)セキネハウジング	
	北茨城市	ヤハイ不動産	
栃木県	足利市	(株)瑞翔	
群馬県	伊勢崎市	(株)DeCO	
埼玉県	高崎市	ピースパートナーズ(株)	
	吉川市	(株)キャスト	
	川口市	こもれび不動産	
	さいたま市	(株)GRE	
	さいたま市	(株)ゼロホーム	
	三郷市	桐章(株)	
	熊谷市	(株)ビッグロ	
	北葛飾郡	(株)ヒューマンインバージョン	
千葉県	八千代市	イトラスト(株)	
	佐倉市	(同)奥田企業	
	いすみ市	(株)CAPETOWN	
市川市	市川市	ドリームナビハウジング(株)	
	世田谷区	(株)アイキ	
東京都	渋谷区	(株)I. T. A	
	品川区	(株)アイティブロパティ	
	港区	アストライ債権回収(株)	
	町田市	(株)A.plus	
	中央区	(株)ANJIN	
	港区	(株)エーアイアール	
	渋谷区	(株)エー・ブイ・プロジェクト	
	千代田区	(株)SKT CORPORATION	
	新宿区	(株)越日	
	江東区	(株)Good Job	
	墨田区	(株)グランビルエステート	
	渋谷区	(株)ゴールドラッシュエステート	
	豊島区	国龍商事(有)	
	港区	(株)G&G管理	
	港区	(株)CSI	
	渋谷区	(株)GSディベロップメント	
	江戸川区	(株)ストルテ	
	新宿区	ソフィラ・アセット(株)	
	台東区	(株)大ハウジング	
	杉並区	(株)竹美	
	大田区	東京ホワイトハウス(株)	
	渋谷区	東真不動産(株)	
	東村山市	ナビ・トゥ・ハウス(株)	
	豊島区	(株)日昇	
	中野区	日本中央ビルデング(株)	
	新宿区	(株)日本フルハウス	
	新宿区	(株)ネクスト・コア	
	練馬区	(株)ハウスショップパートナー	
	中央区	馬車道不動産	
	渋谷区	(株)ピースネクサス	
	練馬区	(株)ピポーテ	
	渋谷区	(株)ブルズアイ・パートナーズ	
	新宿区	(株)ミツ星不動産サービス	
	江東区	ミヤコアセットパートナーズ(株)	
	目黒区	(株)MUSUBU	
	千代田区	(株)ムラニシ	
	世田谷区	(株)友彩不動産相談事務所	
	千代田区	ライフスタイル・リアルティ(株)	
	小金井市	(株)リアルホーム	
	練馬区	リスクキャリア(株)	
	港区	リニューアブル・ジャパン(株)	
	港区	リビングサーチ(株)	
	墨田区	RYOUMA(株)	
	港区	六本木アセットマネジメント(株)	
	神奈川県	横浜市	(株)アクシャルプランニング
		横浜市	(株)エステートライフ
		藤沢市	(株)スターティン
横浜市		(株)Z・Rコーポレーション	
横浜市		(株)トライアルホーム	
厚木市		(株)プラスホーム	
藤沢市		(株)ベスフォート	
横浜市		(株)ホームネットアサカ	
横浜市		ライフプランニング(株)	
川崎市		(同)LIVITUP	
小千谷市		(有)ハウス・コム	
新潟県	小千谷市	(有)ハウス・コム	
富山県	下新川郡	(株)HYA	
石川県	河北郡	加陽住宅(有)	
福井県	福井市	(株)吉光工業	

都道府県	市区町村	商号名称	
長野県	伊那市	(有)一財	
	大町市	寿あん(株)	
	塩尻市	ひろ企画	
静岡県	富士市	エコテック(株)	
	三島市	(有)大建工匠	
	浜松市	(株)テックメイト	
愛知県	名古屋市	環境システム(株)	
	名古屋市	(有)ジー・エム・アールコーポレーション	
	名古屋市	シーオーエム(株)	
三重県	松阪市	URE	
京都府	京都市	アイウエステート	
	京都市	(株)フラット	
	京都市	(株)ランドアセット	
	京田辺市	(株)リバーサイド	
	京田辺市	愛三奏	
大阪府	東大阪市	愛三奏	
	大阪市	(株)家さがし本舗	
	堺市	一富士不動産	
	大阪市	イロドリ(株)	
	大阪市	(株)エルロック	
	大阪市	カザリヤエステート(株)	
	大阪市	片岡不動産(株)	
	大阪市	(株)桂商事	
	寝屋川市	(株)関西住宅建設	
	大阪市	(同)KURONOプランニング	
	大阪市	(株)京阪神コミュニティー	
	堺市	幸栄ホーム	
	大阪市	(株)サーチ・ホーム	
	大阪市	(株)SUN	
	大阪市	三宮ビルメンテナンス(株)	
	大阪市	三和建物(株)	
	大阪市	(株)MMM	
	大阪市	(有)タカギ	
	寝屋川市	(株)トラストハウジング	
	高槻市	(株)ネクサスライフ不動産販売	
	東大阪市	(株)ネクストハウス	
	羽曳野市	(有)フォレストホーム	
	大阪市	(株)BENNU	
	門真市	(株)ホーム	
	貝塚市	(株)ホームサポート	
	大阪市	(株)やよい住建	
	大阪市	(株)米澤工務店	
	大阪市	(株)リプロダクト	
	門真市	ワールド不動産販売(株)	
	大阪市	(株)ONE CHOICE	
	兵庫県	加古川市	(株)弥栄
		西宮市	(有)工作舎アルブル
		姫路市	(株)コネクトコーポレーション
姫路市		JK不動産合同商会	
神戸市		森林浴生活(株)	
奈良県	尼崎市	(株)野崎工務店	
	神戸市	(株)Livia	
	神戸市	(株)リライフ	
	神戸市	(株)one	
	橿原市	(有)藤本商事	
鳥取県	磯城郡	(株)宮崎組	
	東伯郡	(株)アークス	
鳥島県	出雲市	(株)ファインステップ	
岡山県	笠岡市	(有)奥野建設	
	倉敷市	(株)グッドカンパニー	
徳島県	板野郡	藤井建設工業	
愛媛県	松山市	(株)iLandscape	
	新居浜市	(株)グッド不動産	
高知県	松山市	ニッポンデンケン(株)	
	高知市	(有)エルジー調査・鑑定事務所	
福岡県	高岡郡	吉村不動産	
	久留米市	(株)伍代ホーム	
佐賀県	福岡市	福岡ロードサービス(株)	
	北九州市	不動産カフェ(株)	
熊本県	小城市	エステート三日月	
	鳥栖市	サーガ(株)	
宮崎県	荒尾市	(株)I・N・O	
	熊本市	(有)サウス総合システム	
沖縄県	宮崎市	(株)アーバンエチュード	
	延岡市	(有)藤田資材	
那覇市	那覇市	イーゴス(株)	
	浦添市	(株)東京ふうどうほーむ	

地方本部の動き

電子キーボックスの視察を実施 オープンハウスへ実地検証



細井正喜
北海道本部長

北海道本部では、今後60個のキーボックスを用意し、会員への貸し出しを通じて実証実験を行います。

北海道本部



北海道本部流通推進・流通センター運営委員会では、国土交通省が平成24年3月に策定した中古住宅・リフォームトータルプラン（平成32年までに市場規模の倍増を目指す）を踏まえ、今年度の事業計画の一つとして、電子キーボックス利用による流通活性化を掲げています。

去る7月15日（火）当委員会（藤江真吾委員長・大西俊幸副委員長・久保田貴子委員・瀬間道孝委員・事務局）は住宅流通促進協議会（福岡県福岡市）へ実際に使用されている電子



キーボックスの利用状況および効果検証のための視察を行いました。本視察では、座学と実地検証というスケジュールの2部構成。第1講の座学では住宅流通促進協議会会長である工藤英寿氏によるアメリカの不動産流通の仕組み、電子キーボックスおよびMLS（販売に出ている物件、引き合いがある物件、既に売れた物件など全ての不動産を閲覧できるサイト）により、飛躍的に取引数が増加したという実態についての説明をしていただきました。第2講では実際に電子キーボックスに触れ、スマートフォンを利用し、キーの開閉を行いました。頑丈な造りの箱が開けられた時は皆一同が歓喜の声をあげました。座学終了後には実際のオープンハウスに赴き、実地での検証を行いました。

電子キーボックスは、北海道の広大なエリアで効果を十分に発揮し、案内機会の喪失を防ぐ最善の策と捉えており、本視察は不動産市況活性化の一旦を担う活動でした。

「パソコン実務研修会」開催 マンツーマンの指導が好評！



松岡勇一
高知県本部長

研修会には午前と午後の両方を受講された方も多く、参加者からはとても有意義な研修会だったとの声をいただきました。

高知本部



高知県本部では、7月16日（水）高知市文化プラザ“かるぽーと”にて「パソコン実務研修会」を開催しました。

講師は近畿流通センター副運営委員長の南村忠敬（兵庫県本部長）氏、システムソリューション事業部の小山相一（大阪府本部理事）氏、他2名の事務局職員にお願いし、2部構成での終日研修の実施となりました。

参加者は、午前のPC初心者コースが13名、午後の実務コースが25名で延べ合計38名。両コースとも講師の方々とのマンツーマンでご指導いただきました。特に午後の実務コー

スでは、Z・brain.NETで契約書などの書類の作成を体験いただき、大変有意義な研修会を行うことができました。



地方本部の動き

ラビーちゃんもお手伝い！ 仙台七夕を楽しく気持ちよく 青年部会恒例の美化活動を開催



齋藤 晋
宮城県本部長

美化活動は、仙台市からも高い評価をいただいている大事なイベント。公益社団法人に移行した今ではなおさらその意義深さを感じています。

宮城県本部



仙台七夕を控えた8月1日（金）、全日宮城の青年部会が中心となって行っている恒例の美化活動を実施しました。ゴミ拾いや貼り紙剥がしなどの奉仕作業などの地域貢献を10年以上前から続けており、今年は蒸し暑い曇天（時々霧雨）のなか、30名ほどの参加者でした。参加者に交じって「ラビーちゃん」が今年デビュー！



「松島ハーフマラソン」や「宮城県本部創立50周年記念式典」など様々な場面でその有効性を実感していました。沿道の観客から盛んな声援をいただき、写真撮影もせがまれるほどでした。

東京都本部のご厚意で何度もお借りしてきたため、保有しようということになり、製作しました。「ラビーちゃん」は、全日のイメージ



アップに抜群の威力を発揮してくれています。今後も様々な場面で「ラビーちゃん」の大活躍が楽しみです。

iPadセミナー開催 大盛況にて終了！



中村裕昌
東京都本部長

iPadは、写真のアップ、間取り図作成をはじめ、お客様対応などでもニーズが高まっています。今後も皆様の要望に合ったセミナーの開催を検討しています。

東京都本部

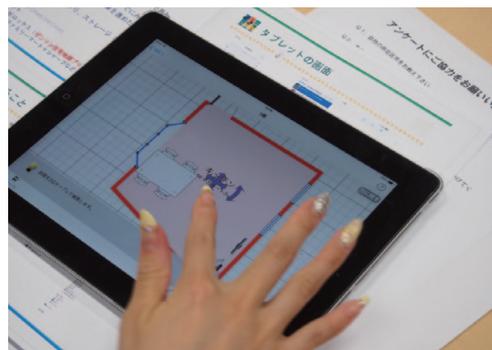


平成26年8月22日（金）に全日東京会館にてiPadセミナーを開催致しました。当初は定員40人の午後のみの開催予定でしたが、受講希望を多くいただき、午前午後の2回の開催で、100名以上会員の方にご参加いただきました。

本セミナーでは、iPadの使い方からクラウ



ドを用いた写真のアップ方法、アプリを用いた間取り図の簡単な作り方まで幅広い内容の講義を行いました。参加者からは「iPadを業務に活かすことができそう」「今後も開催してほしい」などの声をいただき、大好評でした。今後も会員の皆様のニーズに合致した講習やセミナーを開催していきたいと考えております。



特集1

既存賃貸住宅の競争力を高める 組織体制と提案手法

執筆：オーナーズエージェント(株) 今井基次

特集2

登記情報の活用でビジネス拡大 ～ピンポイントのアプローチ実現～

連載

- ・ 税務相談 「二世帯住宅にかかる固定資産税の特例」
税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 「土地売買における湧水の瑕疵」
弁護士 渡辺 晋
- ・ 10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
- ・ 9月 会の活動・各種会議の要旨
- ・ 9月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

ご存知ですか?

手付金保証制度

ご利用になっていますか?

手付金等保管制度

手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店



公益社団法人
不動産保証協会

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

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

一般保証制度が使いやすくなりました!

このたび、一般保証委託契約の申し込みにあたり提出をお願いしていた書類のうち、「決算書の写し」と「納税証明書の写し」は提出不要となりました。また、8月1日より1年間、一般保証制度は保証委託料無料でご利用いただけます。お客様の安心・安全を確保する営業促進ツールとして、ぜひ、当制度をご活用ください。

これまで

申し込みに際して、

- 決算書の写し
- 納税証明書の写し

が必要でした。

- 保証委託料が保証委託額の0.3%
例えば……手付金 300 万円を保全するために一般保証制度を使う場合
→ 9,000 円の保証委託料が必要でした

これから

不要です!

**本年8月1日から
1年間は、無料で
利用できます!**

便利になるよ!

他の保全制度との比較

ここからアクセス!



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
間
金
金
手
中
代
金
に
充
当
さ
れ
る
申
込
証
拠
金
交
換
差

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

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

※
(借主代理の場合)
賃料
敷金
その他

※保証委託社（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くださいのうえ、契約前に（公社）不動産保証協会へお問い合わせください。
各制度の利用申し込みは、地方本部で受け付けております。



谷花音

(全日本不動産協会
イメージキャラクター)

今月の祭

どぶろく祭 〈岐阜県〉

白川郷で毎年、9月の終わりから10月にかけて、盛大に行われる「どぶろく祭」。五穀豊穰・家内安全・里の平和を山の神様に祈願し、歴史と民話にまつわる民謡や舞踊などの神事が繰り広げられる。神社で「試楽祭」や「獅子舞の奉納」が行われた後、五色旗を連ねた「御神幸」の一行が笛や太鼓の音を響かせ、合掌集落の家並みや民家を練り歩いていく。

岐阜県大野郡
白川村

面積／356.55km²
総人口／1,644人

「どぶろく祭」はその名のとおり、祭礼に神酒として「どぶろく」が用いられ、人々にも振る舞われる。古くから受け継がれてきた独特の技法により、雪に埋もれた1月下旬に「どぶろく」が神社酒蔵で造りこまれる。「御神幸」が終わる午後3時ごろ、神社に奉納する「どぶろくの儀」を終え、大きな酒樽から「きったて」と呼ばれるお酌用の容器に「どぶろく」が移されると、会場は芳醇な香りに包まれる。



どぶろくの振る舞い
写真提供：岐阜県白川村役場

割烹着のおかみさんたちが来客一人ひとりに「どぶろく」を盃についで回り、村人と一緒に盃がかわされる。



10月号

●発行所：公益社団法人 全日本不動産協会

●発行人：林直清

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30

TEL.03-3263-7030(代表)

●定価：500円(本体価格463円)



●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

<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 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159