

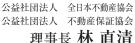
特集1 2015年不動産業界の展望

大家さん宅に相続が発生したとき、 管理会社のアドバイス法

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







謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年の日本経済を振り返ってみますと、平成26年4月からの消費増税により個人消費が 低迷し、GDP比が四半期連続のマイナス成長となりました。

そのようななか、平成26年12月14日、衆議院選挙が実施され、自民党が圧勝いたしました。政府与党におかれては国民の信頼に応えるべく、三本目の矢である「成長戦略」とともに、日本経済が活況を取り戻すことができるような政策を大いに期待するものであります。さて、不動産業界にとって、平成27年は重要かつ意義深い年となります。

ご承知のとおり、本年4月1日をもって、宅地建物取引主任者は「宅地建物取引士」へ と生まれ変わります。これにより、今後の不動産業界の更なる発展と不動産業者の社会的 地位の向上へとつながるものと信じます。

その一方で、宅地建物取引のプロフェッショナルとしてコンプライアンスの徹底と「信用失墜行為の禁止」および「知識及び能力の維持向上」といった使命と役割が課せられました。私達は、消費者の期待と信頼に応えていくために、しっかりと自己研鑚に努め「士」にふさわしく技量の向上をはかり法令遵守に努めなければなりません。これらの期待に応えるべく、当協会は公益法人として、これまで以上に宅地建物取引士の知識・能力の向上に加え、広く宅地建物取引業に従事する者の資質向上を図る研修を充実すべく取り組んでまいる所存です。

また、全国組織としての組織基盤の強化を一層図るとともに、昨年同様、会員支援業務の遂行、IT・ホームページの活用についても進めてまいります。

年頭にあたり、会員の皆様のご理解とご協力を切にお願いするとともに、皆様のご健勝 とご多幸をお祈りして、新年のご挨拶とさせていただきます。

新年のはじまりに当たって



国土交通大臣 太田 昭宏

平成27年の新春を迎え、謹んでご挨拶を申し上げます。 昨年末に第3次安倍内閣が成立し、引き続き国土交通 大臣を拝命いたしました。本年も皆様のますますのご支 援・ご協力をお願いいたします。

私は、国土交通行政を預かるものとして、目に見える 形で発展した「未来」をお示しするとともに、施策の前 進を「実感」していただけるよう、以下のような各般の 施策を展開してまいります。我が国は人口減少や少子化、 高齢化の進展、巨大災害の切迫などの課題に直面してお り、これらに適切に対応していくためには、中長期的な 視点で取り組むことが必要です。その際には、昨年7月 に公表した「国土のグランドデザイン2050~対流促進型 国土の形成~」で掲げた「コンパクト・プラス・ネット ワーク」という考え方を、そのベースに据えていかなく てはなりません。この「国土のグランドデザイン2050」 を具体化するため、次のような長期計画の策定・見直し に取り組んでまいります。

まずは、「国土形成計画」です。この計画では、「コンパクト・プラス・ネットワーク」により、地域の多様な個性に磨きをかけ、地域間の対流を生み出す「対流促進型国土」を築くとともに、複数の地域間の連携による人・モノ・情報の交流を促進する地域づくりを目指します。今後、幅広く関係者からのご意見を伺いながら、全国計画については夏ごろのとりまとめに向け、議論を深めてまいります。

次に「社会資本整備重点計画」の見直しを進めてまいります。その際には、インフラ老朽化、巨大地震、激甚化する気象災害、人口減少に伴う地方の疲弊、激化する国際競争といった切迫する危機への対応を図ることが重要です。この計画の見直しを通じ、必要となる担い手を確保し、中長期的な見通しを持った計画的な社会資本整備を進めてまいります。

政府全体で取り組んでいる「地方の創生」は重要な課題であり、「国土のグランドデザイン2050」で掲げた「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方を、現

場で具体化していく取組みを進めてまいります。

過疎地等の集落の中には、人口減少や高齢化に伴って 集落の生活機能維持が困難になってきているところもあります。そういった地域において、生活サービスを維持し、効率的に提供するため、買い物や医療等の日常生活を支える機能を、道の駅等を活用しつつ、「小さな拠点」ともいうべきエリアに集約します。これにより、住民の力を発揮することのできる活動拠点とするとともに、デマンド交通、共同宅配などによりその周辺集落とのネットワークの形成を目指します。また、コンパクトシティの形成を推進するとともに、地域の公共交通網の再構築を図るため、昨年の通常国会で改正された都市再生特別措置法と地域公共交通活性化再生法を踏まえ、現場でのまちづくりを進めてまいります。

我が国においては、人口減少、少子高齢化が進展する中で、国民一人一人のニーズに合った住生活を確保することが重要となっています。また、住宅投資は経済波及効果が大きく、内需の柱であることから、引き続き優良な住宅の取得促進や住宅投資の促進を図っていくことが重要です。そのため、高齢者・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現を推進するほか、国民のライフステージに応じた住み替えやリフォームを促進するため、中古住宅・リフォーム市場の活性化を図ります。

近年、増加している空き家については、「空家等対策の 推進に関する特別措置法」の趣旨を踏まえ、地域活性化 の拠点等としての活用や、放置されて周辺に悪影響を及 ほす空き家の除却等を促進してまいります。災害対策の 観点から、住宅・建築物の耐震化の促進や密集市街地の 改善整備を進めていくほか、老朽化マンションの建替え 促進を図ります。

新しい年が皆様方にとりまして希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを祈念いたします。

2015. January

1

月不動意 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

- 2 | 年頭所感 林 直清 理事長
- 3 | 新年挨拶 太田昭宏 国土交通大臣
- 5 | 【特集1】2015年不動産業界の展望
- 10 | 12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: むさし企業株式会社
- 14 【特集2】大家さん宅に相続が発生したとき、管理会社のアドバイス法
- 18 | PICK UP NEWS マンション賃料、やや上昇 住宅新報社家賃調査ほか
- 20 | 国交省 EXPRESS
- 22 | 税務相談「シェアハウスとして新築された住宅に係る不動産取得税の1,200万円控除の適用 |
- 23 | 賃貸相談「敷金の差押え通知と賃貸人の対応 |
- 24 | 法律相談「共用部分についての瑕疵担保責任 |
- 25 | 協会EXPRESS
- **26** | 全日ホームページGUIDE 第46回
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 大阪府本部/兵庫県本部/山形県本部
- 30 | 2月号予告
- 31 | 一般保証制度のご案内



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



2015年不動産業界の展望

住宅新報編集長 福島康二

「五輪」に向け本格始動 都心の風を地方にも

「経済再生」を第一に掲げる安倍政権。2年目に入った2014年は前年の東京五輪 決定など明るい話題が引き継がれたものの、決して「期待どおり」とは言えない1年 だった。そんななか、これからの日本の方向性を問うことになった師走の衆議院総 選挙。国民は再び、安倍政権に今後の運命を託す決断をした。経済の活性化がなけ れば、住宅・不動産業界の活性化はあり得ない。政府は、これまで以上に日本が盛 り上がる政策を打ち出すことだろう。消費増税、不透明な景気の先行き感などまだ まだ不安材料はあるが、不動産投資市場をはじめ業界には明るい兆しも表れている。 2015年の市場動向について検証してみた。



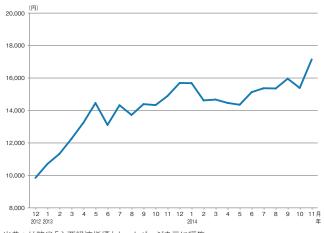
活発な動きを見せ始めた不動産投資市場

2012年11月14日、当時の野田首相(民主党) が衆議院を解散すると表明した際の日経平均株価 は8.664円だった。それから2年。「アベノミク ス」に対しては様々な評価があるものの、株価が 大幅に上昇したことは事実だ。今回の総選挙前の 2014年12月8日には、一時1万8.000円台を記録 した。7年4か月ぶりの高水準だ。そして12月 14日の総選挙では自民・公明与党が圧倒的な勝利 を収め、国民は安倍政権に継続した舵取りを託す こととなった。

まだまだ不完全ながら、2014年には様々な景気 対策、経済再生計画が発表・実行された。その影 響もあり、不動産投資市場は2013年同様に大きな 伸びを示した。特に東京五輪開催決定後、海外投 資家が日本に対してこれまで以上に熱い視線を向 けている。流通大手の東急リバブルは、現地企業 と提携するケースを含めて上海、台湾、シンガポ ール、香港に拠点を置き、海外からの投資ニーズ の取り込みを図っている。また、大手だけでなく 中堅ディベロッパーも、海外投資家に対する動き を活発化。不動産再生事業のアルデプロは2014年 12月12日、台湾への子会社の設立を決めた。同 社では、「情勢の安定化などカントリーリスクの少 なさといった元々の魅力に対し、東京五輪の開催 決定やアベノミクス効果、円安などにより、日本 に対する注目が更に高まっている」と話す。

海外投資家の中でも、特に動きが活発なのは台 湾投資家だ。規制緩和により、生命保険会社が海 外(一部都市)へ不動産投資できるようになった ことも大きい。また、台湾大手の中国信託商業銀

図表 1:日経平均株価の期中平均値



出典:外務省「主要経済指標」ホームページを元に編集 (http://www.mofa.go.jp/mofaj/files/000018853.pdf) 行が東京スター銀行を買収するなど、金融機関も 投資家に対する融資環境を着々と整えている。従 来からの「親日感情」に加え、自国以上に安定し た高利回りを確保できることが高い魅力と映って いるようだ。

<国内投資家の動きも健在>

国内のいわゆる「サラリーマン投資家」の動き も衰えていない。これまで同様に中古物件に対す る高いニーズのほか、新築物件も人気だ。昨今の 建築費高騰の影響で、新築価格は数年前と比べて 数百万円上がっているものの、「『家賃保証』に魅 力を感じているようだ」と業界関係者は語る。特 に近年のサラリーマン投資家は、売却益による 「キャピタルゲイン」ではなく、将来的な「イン カムゲイン」を重視する傾向が強いという。その ため、価格は上がっているものの、より「保証 性」のある新築に依然として根強い人気が集まっ ている。また、その家賃保証については、しっか りとした内容のものを投資家が望んでいること は言うまでもない。

2014年11月28日に時価総額10兆円を突破した I リート。11 月 25 日には、全体の値動きを表す東 証リート指数が 1,805.56 ポイントを示し、2008 年 1月7日以来の1.800ポイント台を回復した。2014 年から年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF) が J リートへの投資を開始し、日本銀行も 2014 年 10月に追加の金融緩和を公表した際、「リートへ の投資をこれまでの3倍水準に引き上げるとする など、市場への好材料は事欠かない。不動産証券 化協会の岩沙弘道会長(三井不動産代表取締役会 長) も、「現在は長期の安定運用を目的とした投資 家が増えている。今後も安定推移するだろう」と 話している。



▲JリートはNISA(少額投資非課税制度)の対象商品であるため、個人投資家からも 注目を集めているといわれている。

上昇基調にあるオフィス賃料と物件価格

<ビル市場は更に発展か>

ビル市場では、特に首都圏のAクラスビルを中心に回復基調が高まっている。賃料上昇や空室率の改善などが続いている状況だ。 Jリート、ファンド、海外投資家はもちろん、ここにきて私募リートにおける活発な取引も見られ、更なる活性化が期待されている。特に地方の金融機関にとっては、「有力な融資(投資)先」として捉えられているようだ。

そんななか、「賃料はまだ上昇する」といった声が現場からは聞かれている。市況が好調だったリーマンショック前と比べて、7~8割水準の賃料設定のビルがまだまだあるようだ。今後の賃料上昇を見込み、現時点では想定以下の利回りでも買いに入る外資の活発な動きもある。国家戦略特区の始動や、五輪に向けた動きが本格化していく都心の再開発ラッシュ。今は都心で吹いているこれらの追い風を、より強いものとして地方へどんどん送り込むことが期待されている。

<厳しい予想の実需市場>

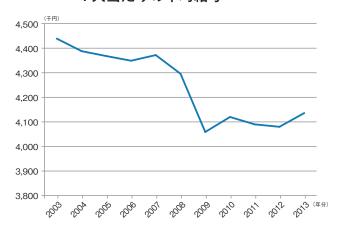
実需面では、2014年に引き続き厳しい状況となりそうだ。最たる原因は「価格上昇」。エンドユーザーの所得が思うように伸びないなか、価格だけが上昇基調となっている。

国税庁が2014年9月に発表した統計によると、2013年における国民の平均給与額(全年齢)は414万円で、前年を1.4%上回ったものの、10年前と比べると6.8%減、15年前との比較だと11.0

%下回っている。一方、新築分譲マンション価格 (首都圏)を見てみると、2013年の価格(平均 4,929万円)は、10年前と比べて約850万円上昇 している(不動産経済研究所調べ)。

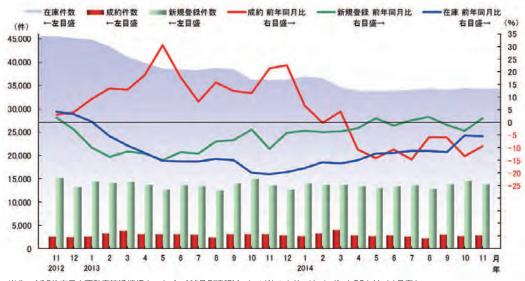
価格上昇により、それまでの新築検討者が割安感のある中古住宅へ検討を切り替える動きが出始めている。そうなると、中古市場の特にアッパークラスの需要が増加することで、今度は中古物件の価格が総じて上昇することになる。東日本不動産流通機構の調査によると、首都圏の中古マンション価格は、2014年11月に前年同月比5.6%上昇(2,808万円)となり23か月連続して前年を上回

図表 2: 1年を通じて勤務した給与所得者の 1人当たりの平均給与



出典: 国税庁ホームページを元に編集 (https://www.nta.go.jp/kohyo/press/press/2014/minkan/index.htm)

図表 3:首都圏中古マンション件数の推移



出典: (公財)東日本不動産流通機構ホームページ「月例速報Market Watchサマリーレポート2014年11月度」 (http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201411_summary.pdf)

る結果となった。こうなると、当初から中古住宅 を検討していた比較的所得の低い層が、購入自体 をあきらめざるを得ない状況となってしまう。実 際、中古マンションの成約件数は8か月連続で前 年同月を下回っている状況だ。

コスト上昇分を価格に上乗せしない努力をして いたマンションディベロッパー側だが、当然ながら 限界はある。ただ、これ以上の価格上昇は避けよ

うと必死だ。例えば大成有楽不動産では、マンシ ョン用地の「相対取引」の割合を増やそうと、「足 で稼ぐ」営業スタイルにシフトしている。どうして も価格が跳ね上がる「入札案件」を少しでも減ら したいためだ。また、善し悪しの判断は分かれると ころだが、販売価格を抑えるために、設備機器を 必要最低限とするものや、専有面積を圧縮してプ ランニングする動きもなかには見られている。

2017年度の消費増税までの予測とその影響は?

<「バックアップ」が重要に>

今後も厳しい状況が予想されるため、税制や金 融面でのバックアップは不可欠だ。総選挙により与 党税制改正大綱の発表が遅れているが (2014年12 月17日時点)、今回の大きな目玉は「住宅資金贈与 特例の延長・拡充」。国土交通省では、非課税枠を 最大3.000万円まで広げるよう要望しているが、こ の特例は住宅投資の喚起に大きな力となるだけ に、その数字により近い結果になることが期待され ている。また、「登録免許税の軽減措置」「買取再 販に対する登録免許税・不動産取得税の非課税措 置の創設」といった各種特例の延長などについて も、実現しなければ市場の厳しさを更に深刻化さ せることにつながるだろう。

消費税率の10%への更なる引き上げが2017年 4月に延期されたが、業界は「軽減税率」の導入 についてしっかりと要望していかなければならな い。工業市場研究所がマンション購入検討者に対 して行った調査では、「10%に消費増税された場合 の購入計画への影響」について、72.2%が「影響す る」と答えた。そのうち「購入予算の見直し」の 回答割合は46.5%で、「購入時期の先送り」が20.6 %に上った。また、「購入計画そのものの見直し」 も 18.5%の割合となった。

図表 4:新設住宅着工数の推移(一戸建て)

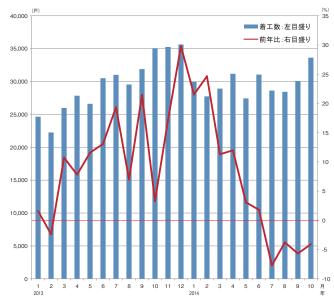


<「軽減税率」大きなカギ>

2014年4月の消費増税 (5%→8%) により、 住宅・不動産業界が冷え込んだことは紛れもない 事実だ。特に、先行きの所得環境の伸びが期待で きない状況下での増税は、「需要はその分だけ間違 いなく減る」(ニッセイ基礎研究所土地・住宅政策 室/篠原二三夫室長)ことになる。更に2年後に は、10%への増税が表明されている。欧米諸国で は、「国民生活にとって、最も必要かつ重要な財で あるかどうか」といった基準で、軽減税率の導入 を判断していると篠原氏は説明する。そして、こ れらの国々は住宅に対して軽減税率を導入してい る。日本も同様に、住宅を「重要財」として位置 付けるかどうか。業界全体が一枚岩となり、今年 も継続して声を大にして軽減税率の導入を要望し ていかなければならないだろう。

消費増税の影響を最も受けたといえるのが、ハ ウスメーカーなどの住宅業界だ。特に戸建て住宅

図表 5:新設住宅着工数の推移(貸家)



図表4·5出典:政府統計の総合窓口(http://www.e-stat.go.jp/)の「住宅着工統計」を元に編集

請負のダメージが大きく、2014年に入ってからの 着工戸数の減少基調は依然として続いている。ま た、「頼みの綱」だったアパート建築(貸家着工) についても、ここ数か月は前年を下回る状況だ。

更に、電力各社の「再生可能エネルギー受け入れ制限」の問題も大きな痛手となった。住宅メーカーの昨今の戦略は、太陽光発電の買取制度を活用したスマートハウスの全面展開だが、完全に水を差される格好となった。電力会社の中には制限を解除するなど、ここにきてようやく落ち着きを取り戻した感はあるが、一連の騒動でエンドユーザーに対するスマートハウスの訴求力が減退したことは否めない。住宅各社は、もともと商品開発力には高い能力があるだけに、この苦しい状況をど

う乗り切るか注目したい。

2014年4月の消費増税を前にした駆け込み需要で、2013年度の住宅着工戸数は前年度を10.6%上回る98.7万戸となった。4年連続の増加となったが、シンクタンク各社によると2014年度は88万戸前後になるとの見方が大半だ。また、2015年度は景気の持ち直しにより数%程度上乗せされ、2016年度は消費増税の再度の駆け込み需要で、2015年度より更に増加するという。「2014年度は減少するが、今後は徐々に持ち直しに向かうと見込まれる。2015年度以降は景気の弱さが薄らぎ、2017年4月の消費増税も意識されるなかで、住宅着工は次第に伸びを高めるだろう」(三菱UFJリサーチ&コンサルティング)といった意見が出ている。

市場の活性化に必要なものとは?

<期待される「エコポイント」>

また、2014年度補正予算で盛り込まれる予定の「住宅エコポイント」「フラット 35 S金利の引き下げ」は注目されるところだ。一定の性能確保を要件に、新築取得(建築)者やリフォーム実施者に一定のポイントを発行し、様々な商品と交換できる住宅エコポイント。以前も採用されていたが、今回景気浮揚策としても大きな期待が寄せられての復活となった。また、住宅金融支援機構が提供する住宅ローン「フラット 35 S」の金利引き下げも「復活」案件だ。同機構では、「前回の金利引き下げの効果としては、住宅着工戸数を8~10万戸上乗せできたのではないかと思う」とコメントしており、市場全体の活性化につながると見込まれている。

<必要な管理会社の「提案力」>

少子高齢化により、厳しさが年々増している賃貸住宅業界。今後も「二極化」が更に進むと予想されている。特に、これまで圧倒的優位性があった新築住宅についても、二極化が見てとれる。昨秋の市場環境について、「秋になっても空室の新築物件がいつも以上に目立った」と語るのは、ハウスメイトパートナーズネットワーク事業本部の幸田良則氏。春先が需要のピークだが、その需要を上回る供給がその時期にあったため、需要を取り込めず空室のままの新築物件が見られたようだ。また、今後も相続税対策による賃貸住宅の建設が一定ボリューム予想されるため、市場全体の厳しさは更に増すだろう。

当然のことながら、新築以上に厳しくなるのが

中古住宅だ。地域の不動産管理会社は、オーナーに対する空室対策の提案を強化すべきだ。ターゲットを絞ったプラン変更、顧客目線の賃貸経営。また、福岡のシノケングループが専門会社と提携して展開している「高齢者向けプラン」による空室改善なども一考だろう。オーナーに対し経営改善を提案し、信頼される管理会社になることが今後の地域業者に求められていることだ。

4月には、宅地建物取引主任者の名称が「宅地建物取引士」へと変更される。業界全体にとって、非常に大きな出来事だ。名称変更に伴い、宅建業法に「信用失墜行為の禁止」「知識及び能力の維持向上」が新たに盛り込まれた。また、法定講習時間も増えることになった。不動産業界全体がレベルアップし、社会的地位が高まる第一歩になると期待されている。

そもそも、「士」がつく資格名称となれば、仕事に対する取り組み方や自覚も自ずと変わることだろう。「名は体を表す」と言われる。「武士」としての意気込みが、伝わるようになるだろう。そして、様々な相談事に対応する地域密着の不動産会社にとっては、より身近で親しみやすい「サムライ」としての活躍が大いに期待される。

PROFILE

福島康二(ふくしま・こうじ)

『住宅新報』編集長。早稲田大学政治経済学部卒。住宅·不動産業界を経て、2002年株式会社住宅新報社入社。2013年7月から現職。1974年生まれ、鹿児島県鹿屋市出身。

のニュースランキング

2014年度宅建主任者試験 合格ラインは32点(12/3付)

不動産適正取引推進機構は2014年12月3日、 2014年度の宅地建物取引主任者資格試験の実施

結果概要を公表した。

それによると、受験者数は2013年度を5,725人上回る19万 2,029人(男性13万7,739人、女性5万4,290人)で、合格 者数は5,200人増の3万3,670人(男性2万3,358人、女性1 万312人)。合格率は17.5%(登録講習修了者は24.9%)だった。 合否判定は32問以上正解(登録講習修了者は45問中27問以上) を基準とした。



▲合格者の受験番号および試験問題の正解番号も 公表している。詳細は、不動産適正取引推進機構の ウェブサイトを参照(http://www.retio.or.jp/)

合格者の平均年齢は35.3歳。最高齢合格者は大阪の77歳の男性、最年少合格者は愛知の12歳の男性だった。

全宅連、「宅建士」への変更で倫理規定改正(11/27付)

全国の中小不動産業者で組織される全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)はこのほど開いた 理事会で、同会が定めている「倫理規定」の一部改正について決議した。2015年4月から「宅地建物取引主 任者」の名称を「宅地建物取引士(宅建士)」へ変更することに伴う宅建業法改正に対応したもの。各都道府県宅 建協会に対して、同倫理規定を基にした独自の規定策定を促す。

今回の改正では、「宅建士における規律」の項目を追加したほか、宅建業法の遵守を監督する担当委員会の設置 を定めている。

空き家対策法案、全会一致で可決 **衆議院**(11/14付)

衆議院は2014年11月14日、「空き家等対策の 推進に関する特別措置法案(空き家対策法案)」を審議し、全会-致で可決した。来週にも参議院で審議される見込み。

▶空き家の総数は全国で約820万戸といわれている(平成25年住宅・土地統計調査)。



賃貸経営管理士試験、 4,188人が受験(11/18付)

賃貸不動産経営管理士協議会は2014年11月16日、 全国11会場で「賃貸不動産経営管理士試験」を実施した。同試験は、 2013年から年1回の統一試験となり2014年で2回目の開催。受 験申込者は2013年度の4.106人を上回る4.367人だった。受 験者数は全体で4,188人(速報値)、受験率は95.9%に上った。

合格発表は、2015年1月14日午後12時以降に同協議会ホーム ページなどで行う。



イトを参照(http://www.chintaikanrishi.jp/)

住宅新報社ホームページにて、11月11日~12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。



首都圏、エリアごとの価格差鮮明 東京カンテイ、10月の中古マンション価格(11/20付)

東京カンテイ(東京都品川区)はこのほど、2014年10月の中古マンション価格(70㎡換算、売り希望価格)をまとめた。それによると 首都圏(2,848万円、前月比0.9%上昇)では、都心を中心に価格が上昇し続けている東京都と、それ以外のエリアとの価格差が拡大している。

近畿圏(1,804万円、同0.6%下落)は大阪府(1,836万円、同0.4%下落)と兵庫県(1,766万円、同1.0%下落)がそろって弱含み、5か月ぶりに下落。中部圏(1,476万円、同0.3%上昇)は底ばい状態が続くが、一部エリアで復調の兆しがみられた。



2014年の新築マンションPER 首都圏、収益性が大きく悪化 東京カンテ**イ**(11/12付)

東京カンテイ(東京都品川区)はこのほど、2014年の新築マンションPERをまとめた。新築マンション価格(70㎡換算)が月額賃料(同)の何年分に相当するかを算出し、マンションの収益性を表した指標。それによると、首都圏では新築価格の高騰によってPERが大きく上昇し、収益性が悪化したことが分かった。首都圏のPERは24.99(前年比1.01ポイント上昇)だった。賃料換算で回収に約25年を要する計算。直近3年間で最も上昇幅が大きかった。平均賃料(17万50円、同1.4%上昇)は上昇したものの、新築マンションの平均価格(5,048万円、同5.4%上昇)が5,000万円台の大台に乗せ、賃料の上昇率を大幅に上回ったことが要因とみられる。



2014年度マン管試験 1万5,000人が受験(12/1付)

2014年度マンション管理士試験が11月30日に行われ、指定試験機関のマンション管理センターの発表によると、全国8試験地で1万4,937人が受験した。受験率は85.6%だった。

同試験の合格発表は2015年1月16日。官報に合格者の氏名 および受験番号を掲載するとともに、各受験者に合否通知書、合格 者に合格証書を発送する。また、同センターのホームページで、正 解、合格者最低点と合格者の受験番号を掲載する。



▲詳細は、マンション管理センターのウェブサイトを参照 (http://www.mankan.or.jp/)



フラット35金利、1.5%台に突入 史上最低水準(12/1付)

住宅金融支援機構が提供する長期固定型住宅ローン「フラット35」の金利が、最低水準を 更新した。

2014年12月の適用金利(最頻値、融資率9割以下·返済期間21年以上35年以下)は1.560%で、前月を0.05%下回った。



品川区中延、駅徒歩1分のマンションが即日完売 三菱地所レジ(11/18付)



空き家対策法案が成立、参院全会一致で可決(11/19付)



不動産ニュービジネス最前線

「"地域との交流"をテーマに テナントの空室活用に挑む」

ビルテナントの空室問題に頭を悩ませるビルオーナーは多い。費用をかけてリノベーショ ンを施しても、思うような効果が得られないケースも多々あり、古くて立地の悪い物件ほ ど苦戦を強いられて、空室が空室を呼ぶ悪循環に陥っている。オーナー目線の発想を捨て、 地域との関わりを大切にすることで、満室稼働や賃料アップに成功した「LDK 覚王山」の 事例を紹介する。

空室のテナントから 町の交流拠点へ

名古屋市千種区にある覚王山地 区は、その名の由来となった覚王 山日泰寺をはじめとする歴史ある 建物とおしゃれな街並が混在する 人気エリアで、名古屋の住みたい 街上位に名を連ねている。

そんな市営地下鉄東山線「覚王 山 | 駅から徒歩6分の場所に、 「LDK 覚王山 | がある。地上7階 建ての1、2階を事務所、上層の5 階を主にワンルームの賃貸マン ションとするロードサイドの郊外 型物件だ。

築 25 年を経過したビルは、2 階 の事務所部分204坪が1年以上も 空室となっていた。設備などの老 朽化も進み、見積りを依頼したリ フォーム会社からは原状回復工事 と設備交換で3.000万円以上は必



▲ LDK 賞王山の外観



要と言われていた。

それを原状回復せずに天井など は壊したまま塗装するなどして事 務所から店舗へと3分1の約 1.000 万円で改修。「まちのツリー ハウス LDK 覚王山 | としてテナ ントを募集すると、分割貸しでほ ぼ満室稼働が可能となった。更に、 地域との交流拠点としての知名度 も上がり、人の集まるビルへと生 まれ変わった。

このプロジェクトの仕掛け人は、 ビルのオーナーであり、東海エリ アで不動産業を営む「むさし企 業」の共同代表・横山篤司氏。地 域活性型商業施設再生事業の成功 事例の立役者として、注目を集め ている。

不動産オーナーが担うべき ソフトリノベーション

横山氏が共同代表を務めるむさ し企業は、創業昭和8年。もとは 名古屋駅前で旅館を営んでいたが



▲ LDK 覚王山2階部分の改修前と改修後

不動産業に進出し、名古屋を中心 とする東海エリアで不動産賃貸、 仲介業を営んできた。

3代目の後継者である横山氏が 事業継承をするにあたって、自社 物件の旧耐震問題や空室問題に突 き当たり、父の高司氏とともに改 革に着手。「LDK 覚王山」は、そ の実例の一つである。

横山氏は、「LDK 覚王山」の新 プロジェクトに着手するにあたっ て、単なるリノベーションではな く、明確なコンセプトを掲げるこ ととした。徹底的に周辺エリアを 分析し、地域に必要な業種ヒアリ ングを行った。

折しも、横山氏は1歳の子どもの 子育て真っ最中。妻とともに初め ての子育てに奮闘するなかで、家 族の助けや地域コミュニティが大 切だと実感していた。しかし、名古 屋には気軽に利用できる子育て世 代のためのコミュニティ施設が少 ない。横山氏が生まれ育った町で

取材先 むさし企業株式会社

もある覚王山で、家族が一緒に過 ごせる場所をコンセプトに据えた。 地域コミュニティへの寄与をコ ンセプトにしたことで、家賃や敷 金、周辺相場といった大家の発想 をすべて捨て、売上連動型家賃と した。これによって入居時の敷居 が下がり、ダンススタジオやデイ サービスなどのテナントが入居。 分割貸しの場合は消防法上、共用 部の通路面積で大きく減床してし まうため、共用部にカフェ催事店 を設けた。設計の監修をしたのは、 リノベーション大手の(株)ブルー スタジオ。費用を抑えた改修で、あ りきたりな事務所フロアがおしゃ れな店舗フロアに変身した。

「これまでの空室対策はリフォームやデザイン会社主導によるハード面のリノベーションばかりが話題になってきましたが、これからは不動産所有者や施主主連で賃借人の長期入居や収益性に地域のニーズと連動した空室活用を関めている。横山氏は、この手法を「ソフトリノベーション」と呼んでいる。



交流スペースを軸に 相乗効果が生まれる

入居しているテナントは、前述したデイサービス、ダンススタジオ(定期借家5~10年契約)のほかに、古書販売の五つ葉文庫、全国で託児預かりサービスを行う「As Mama」などとカフェスペースやキッズスペースで運営協力を行い、随時イベントを行っている。

結果として、イベントに参加した人がカフェを利用したり、ダンススタジオに興味を持ったりして、相乗効果を生んでいる。デイサービスに通うお年寄りとキッズルーム

▲ 2 階店舗スペースのフロアマップ(http://www.ldk-k.com/)

で遊んでいる子どもたちとの触れ 合いが生まれたり、様々なイベント によって遠方からも客が集まった りと、予想外の展開もあった。

更に、3階から上の賃貸マンションでは、1割の家賃アップで成約するようにもなった。「目指すのは、このマンションに入居したいファンを増やし、カフェを通じたイベント発信やご近所との交流などによって、入居者間のコミュニティを再構築すること」(横山氏)。

また、横山氏は経営学院不動産オーナー「REIBS」の代表も務めている。REIBSとは、2014年春に開校した日本で唯一の不動産オーナー育成のための実践型ビジネススクールであり、不動産業界の地位向上と不動産オーナーが継続して学びあえる場をつくることを目的としている(http://www.reibs.org/)。

「LDK 覚王山は、多くの支援者の力なしには成しえなかった事業。同じような悩みを抱える不動産オーナーや事業の後継者とともに、全国で活動していきたい」と横山氏は語る。

会社概要

- ●会社名/むさし企業株式会社
- ●所在地/愛知県名古屋市
- ●設立/1933年
- ●代表取締役/横山高司・横山篤司
- ●従業員数/20人
- ●事業内容/ビル・マンション・店舗・駐車場等の不動産賃貸業、不動産の 仲介・開発・空室ソリューション業、介護デイサービス業、地域型商業施設 LDK 覚王山の運営業、ビジネススクールの経営業、海外商社業など。
- ●関連会社/株式会社 LDKプロジェクト、一般社団法人不動産オーナー経営学院、株式会社クピット
- ●(公社) 全日本不動産協会•(公社) 不動産保証協会会員
- URL / http://www.musashikigyo.com



むさし企業株式会社 共同代表 横山篤司氏

大家さん宅に 相続が発生したとき、 管理会社のアドバイス法

X

X

(株)福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄

I. 相続時は大きな ビジネスチャンスです

(1) 相続コンサルの窓口になろう

本年1月より改正後の相続税が適用されることに なりました。基礎控除が40%削減され、最高税率 も55%に引き上げられました。相続税額の一部が 譲渡所得税から控除できる、取得費加算の特例も大 幅に圧縮されました。今までは相続税を支払うため に不動産を譲渡した時は、取得費加算の特例によっ て譲渡所得税の心配はあまりしなくてもよかったの ですが、今後は相続税の支払いのために売却する不 動産についても、譲渡所得税の心配をする必要が出 てくるでしょう (図表1)。

このような改正が行われたことと、高齢化社会の 進展により、相続ビジネスが脚光を浴びています。 相続の相談窓口として、かつては税理士さんや銀行 員さんや弁護士さんに限られていましたが、最近で は相続コンサルタントと言われる方々が活躍し始め ています。

とりわけ、不動産を賃貸マンションやビルで所有

する資産家の方は、不動産の比率が高く、その資産 規模も大きいので不動産に強い相続コンサルタント は有利な立ち位置にいるのです。

賃貸管理は物件の管理が中心ですが、今後は大家 さんの資産全体を管理するアセット・マネージメン ト(AM)が重要になってくるでしょう。後でも述 べますが、所有する資産のポートフォリオをあらか じめ相続対策に有利なものにしておくことが、最大 の相続対策になってくるのです。

身近にこんな資産家がいるのですから、これを逃 したら大きな機会損失です。相続に強くなって、大 家さんに相談されるようになりましょう。

(2) 相談される体制を作っておこう

では、どのようにすれば相続が発生したときに相 談が来るのでしょうか? まずは、日ごろから相続 の相談ができることを知らせておく必要がありま す。会社案内に「不動産コンサルティングとして相 続の相談に乗っています」、「相続に強い税理士や、 弁護士と提携しています」とアピールしただけでは 相談には来てくれません。実態がなければ形だけ

図表 1: 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例の見直し

■現行

取得費加算額=譲渡者の確定相続税額

相続税の課税価格に算入された 「全ての」土地等の相続税評価額

譲渡者の相続税の課税価格

■改正後 平成 27 年 1 月 1 日より

取得費加算額=譲渡者の確定相続税額

相続税の課税価格に算入された 「土地等のうち譲渡した」土地等の相続税評価額

譲渡者の相続税の課税価格

整えても、相続や不動産の知識がセミプロ級の大家 さんに相手にされるわけがありません。大家さんに とっては他人事ではありません。自分の人生をも左 右する重要な意思決定をしなくてはなりません。

大家さん宅を定期訪問する担当者が若く、相手にされないという現実もあるでしょう。そこで諦めてはいけません。会社にバックアップ体制があり、会社の組織を活かして対応してくれると分かれば、「相続が発生したけど、これどう思う?」という質問くらいは出てくるでしょう。その時、社内に相続の強い人が一人でもいれば、話をつなぐことぐらいできるはずです。

兼任でも良いので、優秀な社員を新規事業として 「相続対策専門室」というような専任部署を作り、 大家さんに日ごろからアピールしておきましょう。

(3) 大家さんより詳しくなろう

「相続対策専門室」の責任者は社長自ら行うのが 理想です。一番力のある人が真剣に行うから、社内 にも大家さんにも説得力が生まれるからです。でな ければ社内のエースを指名しましょう。

責任者は相続の勉強を相当しなければなりません。例えば、相続アドバイザー協議会が「相続アドバイザー養成講座」を開催し、相続の専門家を養成していますが、2時間の講座を20回受けなければなりません。また、不動産流通近代化センターが公認不動産コンサルティングマスターに対し「相続対策専門士」という資格を発行していますが、2泊3日の集合研修を修了し試験に合格しなければ「相続対策専門士」になれません。研修内容は知識だけのものではなく、事例研究を通じて、それぞれが対策案を発表するなど、高度なスキルが求められています。

相続の話は個別性が強く、これといった定型の答えがありません。助言した対策案が正解だったかどうかも、将来になってみなければ分かりません。答えを探すというより、大家さんと一緒に課題を見つけ、一緒に課題を解決していくという感じです。

相続の勉強に終わりはありません。一生学んでいかなければ、この仕事はできません。

とは言っても、相続対策をある程度商品化しておけば、短期間で効果のある助言ができるようになります。以下にその一つを紹介してみましょう。

Ⅱ.「相続税対策 3本の矢」資産の 組換え、法人移転、株の贈与

(1)「相続税対策 3本の矢」を提言してみよう

大家さんの多くは当事者意識が高く、知識量も豊富なので、単発の提案ではなかなか振り向いてもらうことができません。ですから、資産の組換え、法人移転、連年贈与といった具合に3点セットで提案してみてはいかがでしょうか?

「資産組換え」とは不良資産を優良資産に組み換えることです。

「法人移転」とは親の資産を法人に移すことです。 「連年贈与」とは法人の株を子に移すことです。

この3つがそろって、相続対策が完結します。

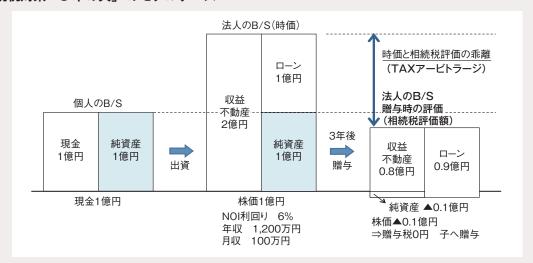
ちょうどアベノミクスが金融緩和、財政出動、成 長戦略の3本の矢を同時に放つことによって、デフ レからの脱却への筋道をつくることに成功したよう に、小出しではなく、3つに絞って大胆に力強く推 進するのです。

もう少し具体的にお話ししましょう。

- ①駐車場、農地、借地権、老朽アパートなどの 低利用地・未利用地を思い切って換金し、そ のお金をプライベートカンパニーに出資する ことによって、親の資産を不良資産から現金 へ、現金から自社株式に変えます。
- ②その株式でプライベートカンパニーがインカムを生む優良な収益不動産を取得します。時価(収益還元価格)と相続税評価に乖離があるので3年経つと総資産の評価は3分の1程度に圧縮されます。
- ③低くなった株価のところで毎年少しずつ子へ株を贈与していきます。資産と所得が子へ移転していきます。プライベートカンパニーが優良な収益不動産を購入するときに、購入額の半分程度のローンを使えば、3年後の純資産はマイナスになることもあります。その場合、株価は0です。その時点で株を全て贈与しても贈与税はかかりません(図表 2)。

これで、資産と所得を親から子へ移転できます。 法人を介すことによって、贈与税の問題をクリアー しながら相続税対策が完結します。

図表 2:「相続税対策 3本の矢」のモデルケース



(2) 資産の組換え

それでは資産の組換えから順番にそのポイントを 紹介していきます。相続対策とは分割対策、納税対 策、節税対策の3つがあって、その順番が大切で、 一に分割対策、二に納税対策、三に節税対策と言わ れています。この3つの方向性が別々の方向を向い ているので、苦労するのです。例えば、節税対策と いうことで空き地にアパートを建て、いざ相続が発 生したところ、納税資金も納税用地もなく、納税に 苦労するというようなことです。

そこで前もって、分割しやすく、納税しやすく、 節税になる資産に組み換えておくのです。その際に 収益力、換金力、節税力のある資産に組み換えるこ とがポイントです。都心や中心部の収益不動産など はその代表的な資産です。相続人それぞれへの分割 を想定して複数の資産へ組み換えておきます。

地方や郊外の土地などは建売業者でさえ購入を躊 躇する時代になってきました。もはや待ったなしの 状況かもしれません。

(3) 法人移転

相続税などの資産税が強化されるのに対し、国際 競争力の観点から法人税は下がっていく傾向にあり ます。今後はますます、資産の法人化が促進されて いくことでしょう。

プライベートカンパニー設立の注意点は出資者と資 本金の額です。基本的に子が出資者になるのが相続 税対策上有利になると言われていますが、ここでは親 が不良資産を換金したお金で出資することにします。

資本金は1億円までが良いでしょう。小会社の範

疇に入り、外形標準課税を免れるからです。もし、 1億円を超えるような出資であるならば、減資とい う方法があります。詳しくは税理士さんにご相談く ださい。

争続防止のためには一人株主にしておくほうが無 難です。所得分散が目的であるならば、分散する対 象者を株主に加えても良いでしょう。

法人へ資産を移転する理由は、圧倒的に税制上有 利だからです(図表3)。

資産家は高額所得者が多いので、所得税は最高税 率で約55%に対し、法人税は約35%です。近い将 来20%台にする構想があります。売却時において も、法人の場合9年間の繰り越し控除を使うことに よって損益通算ができます。個人の場合は同年度で の場合に限られるうえ、通算できる所得の制限があ ります。法人の場合には制限はありません。投資は 成功するときもあるし、失敗するときもあるので、 失敗したときの損を活かせるという点では心強い 特典です。法人の場合、株価評価の際、含み益から 40%の評価を減額できることも法人所有の利点と なります。また認知症対策にも有効です。メリット ばかりでほとんどデメリットはありません。

(4) 株の贈与

3本目の矢は株の贈与です。プライベートカンパ ニーの株を徐々に相続人へ贈与していくのです。決 算書上での作業なので、登記費用などの諸費用もか からず税理士さんにお願いするだけで事足ります。 基礎控除以下であれば、贈与税の申告さえ不要です。 図表2のようなモデルケースでは、株価が0なので、

図表 3: 個人と法人の有利・不利(税制上)

	個人所有		法人所有	
所有時	所得税		法人税	
	最高税率 約50% → 約55%	×	約41% → 約38% → 約35%	0
			(中小企業の場合、軽減税率あり)	
売却時	譲渡所得税		法人税	
	ほかの所得と損益通算できない	×	約41% → 約38% → 約35%	
	短期 約39%	Δ	・ (中小企業の場合、軽減税率あり)	
	長期 約20%	0		
相続・ 贈与時	相続·贈与税		株の評価	
	相続税評価	0	含み益から40%控除できる	0
			(ただし3年のしばりがある)	

株を全て相続人や孫に贈与しても非課税ということになります。少しずつ毎年贈与するのも良いですし、相 続時精算課税制度で一気に贈与してもかまいません。

被相続人が認知症になりかけているときを期に贈 与する人もいるでしょう。

(5) 成功の鍵

相続対策は資産背景や相続人の関係、目的や価値 観そしてリスク許容度などにより、様々な対策とな り、どれ一つとして同じ対策はあり得ません。「相続 税対策 3本の矢」のモデルをカスタマイズして、大 家さんのニーズに合う形で提案することが大切です。

「相続税対策 3本の矢」は単なるフレームワークでしかありません。大切なのはその中身です。プライベートカンパニーがいかに優良な収益不動産を取得できるかがポイントになります。優良な収益不動産とは「収益力」「換金力」「節税力」の3つがあるものです。

とりわけ「収益力」と「換金力」は重要です。表面利回りが高いのに、NET利回りが低い物件はたくさんあります。地方や郊外などの利回りは高くても、将来換金するときに思った価格で売却できないことだってあります。

「持って良し、売って良し」の両立するものが優 良物件です。

「節税力」を見極めることも大切です。マーケット価格と相続税評価額の乖離に着目するのです。タワーマンションの最上階に近い区分マンションなどは話が分かりやすいと思います。マーケット価格と相続税評価額の乖離率が大きく、相続税評価額は

マーケット価格のおおよそ3分の1程度になっています。ただし、先ほど述べた「収益力」「換金力」があるかどうかをチェックする必要があります。

大通りから少し入ったそれほど広くない道路に面した収益不動産などは狙い目です。路線価が低くなっているにもかかわらず、大通りに面して建っている収益不動産と賃料そのものはさほど変わらないからです。

建物は築年数があるほど、時価と固定資産評価との乖離が大きく「節税力」があると言えます。ただし、くどいようですが「収益力」「換金力」があるのかどうかを見極めることが大切です。それができるのは、不動産精通者だけです。

相続対策は不動産だけでなく、保険など他の手法 もありますが、圧倒的に効果が大きいのは不動産を 活用した相続対策です。その分、価格変動幅が大き く、リスクが大きいので、プロの不動産精通者の良 心的なアドバイスが欠かせません。

Profile

(株) 福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄 (ふくた・いくお)

1959年生まれ。ミサワホーム(株)などを経て、2004年に不動産資産家向けの資産コンサル会社「(株)福田財産コンサル」を設立。相続対策・不動産投資・最適資産設計の助言などのコンサルティング業務のほかに相続対策専門士の統括講師なども務め、業界の発展に尽力。主な著書に『相続資産の上手な増やし方』(週刊住宅新聞社)、『混迷の不動産市場を乗り切る優良資産への組み換え術』(住宅新報社)などがある。

PICK UP NEWS

マンション賃料、やや上昇 東京圏、全般に大きな動きなし 住宅新報社家賃調査

住宅新報社が年2回実施している「4大都市圏家 賃調査」がまとまった。それによると、東京圏 (2014 年9月1日時点)のマンションの平均賃料は、ワン ルームタイプが7万1,854円。前回調査(2014年3 月1日時点) 比で 1.69%上昇した。 0.62%上昇だっ た前回調査時よりも、上昇幅が拡大している。

1 L D K から 2 D K タイプも、10 万 6.695 円で 前回比 0.62%上昇。 2 L D K から 3 D K タイプは 13万3,191円で、同0.08%上昇だった。アパート の平均賃料は、1 Kから1 D K タイプが6万 2.313 円で同 0.39%上昇、2 D K タイプが 8 万 5,161 円 で同 0.16%上昇。総合すると、マンションはやや 上昇傾向、アパートはほぼ横ばいから小幅上昇 だった。

首都圏の業者にヒアリングを実施したところ、 「相場に大きな変動はなし」との見方が多かっ た。同時に成約賃料の上限と下限の幅が広がり、 二極化が進んだ印象。平均賃料が横ばいか若干の 上昇を示したエリアでも、下限が引き下がってい る場合は相場の上向き感を実感できていない。

低調な築古稼働率

実際、市況の低迷を訴える声も少なくなかっ た。やはり築古物件の稼働率低下が深刻な模様 で、「これまでと同じ条件での募集は厳しい。1万 円下げなければ決まらない | (東京都文京区の業 者)、「一度空くとずっと空いたまま。リノベーショ ンをすると決まる場合もあるが、それも利便性の よくないエリアや駅遠立地の物件では成功しな い」(同墨田区の業者)のが実情のようだ。

賃料については、エリアによって「家主は(値 下げができる)ぎりぎりのラインまできている。 これ以上下げられない」(同板橋区の業者) 状況も ある。そこで調整機能を果たすのが初期費用であ り、前回に引き続き今回の調査でも、特に礼金の 減額傾向が顕著だった。「礼金なし」は単身者向け の物件で多いが、「最近はファミリー物件にも広 がっている」(同文京区)エリアも出始めている。 ただ、業者側には「初期費用が用意できるかどう

か」を後の家賃 滞納リスクの 、指標、と捉え る向きもあり、 その減額に対し ては慎重を期し たい、という本 音も聞かれた。



▲初期費用の減額につながる「礼金ゼロ物件」は、1Rや1K などで人気だが、最近はファミリータイプにも出始めているという

一部では上昇傾向

一方で、都心や高級エリアを擁するエリアの一 部では、前回同様に募集賃料の上昇傾向がみられ た。「敷金と礼金を2か月ずつで設定するなど、大 手管理会社が強気の条件に戻し始めている」(同港 区の業者)。この業者は、投資物件の取引が活況を 呈していることが背景にある、と指摘。「今は投資 家が高値づかみをしており、それに準じて賃料も 高くしている。昨年は入居を優先して低めに設定 していたが、退去のタイミングで1万円以上上げ て募集したケースもある」と話す。ただし、総じ て「成約状況は悪く、結局初期費用を下げて決まっ ているしという。

今後に期待の声も

足元では明るい材料がなかなか見当たらない が、今後の市況には期待する声が聞かれた。都営 新宿線・大江戸線沿線を商圏とする業者は、「来春 は異動を増やす方向の企業が多い」と予測。それ に伴い賃貸需要も伸びる、とみる。他にも法人の 絡む賃貸需要について、「東日本大震災後の落ち込 みからは回復した」(同文京区)、「新築マンション が募集から1か月半で満室になったが、その7割が優良企業の借り上げだった」(同墨田区)との声が挙がった。

大阪・家賃上昇地点も 下限上がる

東京圏を除く主要都市家賃(大阪・名古屋・福 岡)は、前回調査で横ばいとなっていた大阪は上 昇地点が増えた。甲子園など阪神電鉄沿線で下 限・上限共家賃が上がる状況。下限が上昇している地点も増えている。

名古屋・上昇地点増える 福岡・横ばいから微増へ

名古屋地域では名古屋駅周辺の利便地域だけでなく、豊田市や三重県四日市などでも上昇、福岡は横ばい傾向が続いていたが、やや上昇している。下落傾向に終止符を打ち、安定した相場になった前回から、わずかではあるが上昇局面に入った

ようだ。東京圏も上昇傾向が出ており、本格的な回復に向けてスタートを切ったと言えそうだが、GDPの民間住宅(実質)の数値が▲ 6.7 となるなど先行きは不透明だ。

(住宅新報 2014年12月2日・9日号より)

オフィス、7年ぶり上昇 全国賃料統計 共同住宅は弱含み横ばい

日本不動産研究所がまとめた「全国賃料統計」 (9月末現在)によると、オフィス賃料は東京都 区部で上昇幅が拡大し、名古屋市、大阪市などで も上昇に転じたことから、全国平均で7年ぶりに 上昇した。一方、共同住宅賃料は、全国的に横ば いが継続した。

オフィス賃料は全国平均で前年比 2.0%上昇 (前年 0.2%下落)した。三大都市圏や政令指定 都市で下落から上昇に転換し、東京都区部で上昇 幅が拡大した。都市圏別に見ると、東京圏が 3.8% 上昇(前年 0.3%上昇)で、うち都区部は 4.8%上 昇(同 0.5%上昇)とそれぞれ上昇幅が拡大。大 阪圏は 1.7%上昇(同 0.6%下落)、名古屋圏が 1.3% 上昇(同 0.0%)だった。

地方別では関東地方で上昇幅が拡大(前年比3.6%上昇)し、近畿地方(同1.6%上昇)、中部・東海地方(同0.7%上昇)、北海道地方(同0.6%上昇)は下落から上昇に転換。その他地方は下落幅が縮小した。都市規模別では、政令指定都市が2.7%上昇、六大都市が3.4%上昇、政令都市以外の都市が0.8%下落だった。

一方、共同住宅賃料は横ばいの地点が多く、全 国平均で0.1%下落(前年0.2%下落)となった。 地方別では、関東地方で0.1%上昇(前年0.1%下 落)となったのに対し、前年1.2%上昇だった東北地方は0.1%下落。それ以外の地方は前年並みの下落基調が続いた。都市圏別では東京圏が0.2%上昇、東京都区部が0.4%上昇となったが、名古屋圏(0.0%)と大阪圏(0.2%下落)は横ばい、弱含みが続いた。

1年後の2015年9月末の見通しについては、 全国平均で0.1%下落と、今回と同様の傾向が続 くと見ている。

調査は年1回、全国主要都市のオフィス 76 地 点、共同住宅 158 地点を対象にモデル建物の新規 賃料を査定。市場規模を示すウエートを乗じて指 数化。今回が 19 回目。

(住宅新報 2014年12月2日号より)



▲オフィス賃料は、全国平均で7年ぶりに上昇に転じた



平成25年度住宅市場動向調査結果

平成 26 年 11 月 28 日

このたび、平成25年度の住宅市場動向調査の結果が公表された。

この調査は、住宅の建設、購入、リフォーム等の実態把握・分析を行い、今後の住宅政策の企 画立案の基礎資料とすることを目的に、平成13年度より継続して実施されている。

■ 結果の概要(抜粋)

今回とりまとめられた「調査結果の概要」のなかでも、特徴的な結果が出た項目が下記の2点となった。

1.「住宅取得時に経済的要因が与えた影響度」

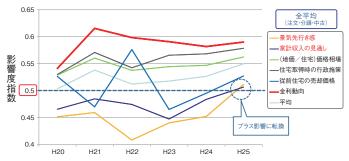
「景気の先行き感」や「家計収入の見通し」、「地価/住宅の価格相場」等の6つの経済的要因が、住 宅取得時に与えた影響度について調査したところ、前年度までマイナスに影響していた「景気の先行 き感」、「家計収入の見通し」がプラスに影響となるなど、全項目で前年度より改善していることが 分かった。

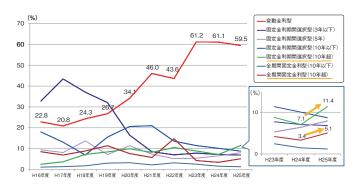
【影響度指標】

各要因に関する「大きなプラス影響」、「多少のプ ラス影響」、「影響なし」、「多少のマイナス影響」、 「大きなマイナス影響」の5段階評価のそれぞれ に、1、0.75、0.5、0.25、0の点数を与え、この点 数を5段階評価の構成比で加重平均して各要因 の影響を指標化したもの。指標値が0.5より大き い場合プラス影響、0.5より小さい場合マイナス 影響となる。

2. 「民間金融機関からの 借入金における金利タイプ|

民間金融機関からの借入がある世帯に ついて、借入金の金利タイプを調査した結 果、「変動金利型」のシェアが若干減少に 転じ、「固定金利期間選択型(10年超)」 や「全期間固定金利型(10年超)」を選択 した世帯が増加に転じた結果がみられた。





概要、結果については以下のホームページを参照

- ・「調査結果の概要」:http://www.mlit.go.jp/common/001047632.pdf
- ・集計結果(政府統計の窓口 (e-stat) 掲載): http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/OtherList.do?bid=000001012543&cycode=8 ※今回の調査結果の訂正内容については以下のホームページを参照。
 - ・平成25年度住宅市場動向調査報告書(訂正版): http://www.mlit.go.jp/common/001047631.pdf
 - ・正誤表:http://www.mlit.go.jp/common/001062053.pdf

問い合わせ先:国土交通省住宅局住宅政策課

TEL:(03)5253-8111(内線 39-234) 直通 (03)5253-8504



社会実験で検証項目 2014年12月に最終取りまとめ IT重説 事業者責務も規定

国土交通省は2014年11月28日、重要事項説明をインターネット上で行う、いわゆるIT重説のあり方に関する有識者会議を開き、IT重説について本格運用する前の社会実験で検証する項目を提示した。

検証項目として、(1)取引のあり方の変化、(2)消費者の理解、(3)トラブルの発生を列挙。 具体的には、

- (1)取引のあり方の変化については、実物を確認せずに取引する事例の増加、重要事項説明の実施される曜日時間帯や分割しての実施などの変化を挙げた。
- (2)消費者の理解では、利用する機器や環境などにより、消費者の理解が違うか、関係者が4 人以上いるなど共同媒介の場合などでも関係者間で理解が十分に確保できるかなど。
- (3) トラブルの発生では、IT 重説を行う際に行われる消費者への同意の取り方に問題はないか、 取引主任者のなりすましが発生していないか、または IT 重説により抑制されたか、実物 の不動産を確認しないで契約することでトラブルが増加していないか――など。

併せて社会実験を行う場合の「事業者の責務」も規定。事前の重要事項説明書の送付や消費者側が見えやすい、聞き取りやすい環境にあるかなど、これまで提起されてきた事項に加え、重要事項説明の際に録画を必ず行うと共に、消費者の写った画面だけでなく、ワイプ画面(取引主任者側が写った画面)の両方を録画することを新しく求めた。

また、重要事項説明後、消費者に対し2回のアンケートを実施することを明記。契約時と契約から半年後の2回で、契約時は取引主任者証の確認の可否や内容の理解など、半年後のアンケートでは、トラブルがその後発生した場合にその内容などを聞く。

検討会では、2014年12月に最終取りまとめを行い、 その後、最大2年間、賃貸契約・法人間取引に限定した社会実験を行う。ただし、期間が長過ぎるという委員からの指摘を受け、実験期間中には半年に1回程度の検証検討会を開催し、検証の状況に応じて短縮を検討している。

(住宅新報 2014年12月2日号より)



▲重説のIT化は遠距離契約者や法人などには便利になるが、トラブル防止のために コンプライアンスの徹底が必要といわれている。



シェアハウスとして新築された 住宅に係る不動産取得税の 1.200万円控除の適用



税理十法人 タクトコンサルティング 税理士 山崎 信義 先生



シェアハウスとして新築された住宅に係る不動産取得税の 1,200 万円控除の適用 について教えてください。



1. 不動産取得税の概要

(1) 不動産取得税の計算方法

不動産取得税は、建物や土地を取得した者に対し不 動産の所在する都道府県が課税する税金です。

不動産取得税は、課税標準に税率(原則4%)を掛 けて計算します。課税標準は、原則として建物と土地 の取得時における固定資産税評価額です。

(2) 新築住宅を取得した場合の課税標準の特例

床面積が50㎡以上240㎡以下の新築住宅に係る不動 産取得税については、その課税標準の計算上、住宅一 戸につき 1,200 万円 (共同住宅等については、居住の 用に供するために独立的に区画された一の部分で、政 令で定めるものにつき1,200万円)が控除されます。

2. シェアハウスとして新築された住宅に係る不 動産取得税の課税標準の特例の適用

(1) シェアハウスの取得に係る不動産取得税の取扱い 建物賃貸の新たな手法として、複数人に住宅を賃貸 し、台所や風呂、トイレ等は共同で利用してもらう 「シェアハウス」が注目されています。

シェアハウスとして新築された住宅を取得した場 合、ほかの家屋の取得の場合と同様に不動産取得税が 課税されますが、その計算上、上記1 (2) の特例 (以下、「1,200万円控除」といいます)の適用の可否 が問題となります。

この問題については、シェアハウスとして新築され た住宅について 1,200 万円控除の適用があるかどうか で争いとなった事例があり(平成25年7月16日東京 都裁決)、実務の参考になります。以下、その概要を 紹介します。

(2) 東京都の裁決事例から見たシェアハウスに係る 1,200 万円控除の適用

問題となったシェアハウスは、2階建て軽量鉄骨造 家屋の1階の区分所有建物部分で、床面積が約80㎡の 住宅です。この住宅のうち、独立している部屋は8㎡ 前後の大きさで6室あり、台所や食堂、トイレや浴室 等は共同して利用するスタイルになっていました。

東京都は法務局からの通知を受けて、平成 24 年 12 月に現地調査を行い、1,200万円控除の適用がない住 宅と判断し、平成25年3月に家屋を所有する納税者 に賦課処分を伝える納税通知書を送付しました。しか し、シェアハウスを取得した納税者は、「シェアハウ スは全体で1世帯用の住宅としての構造にもなってい るので、1,200万円控除は可能だ」として不服申立を したことから争いとなったものです。

納税者からの不服申立を受けて審理した東京都は、 まず 1,200 万円控除については、前述 1 (2) のとお り住宅が共同住宅等である場合には、居住の用に供す るために独立的に区画された一の部分で政令で定める ものにつき、適用すると地方税法で規定されているこ とを確認しました。更に、この独立的に区画された一 の部分とは実務上、「構造上一世帯が独立して居住でき るように区画された部分をもって1戸とする」ことと され、「寄宿舎、専門下宿屋等で、一世帯一室で炊事場、 洗面所等がすべて共用であるものについては、その一 室をもって1戸とするもの | としています。

その上で東京都は、政令(地方税法施行令37条の 16 第2号) により、この1戸の面積が賃貸の共同住宅 の場合、40㎡以上240㎡以下であることが要件になっ ていると指摘し、更に同政令で、「住宅に共同の用に 供する部分(中略)があるときは、これを共用すべき 独立的に区画された各部分の床面積の割合により当 該共同の用に供される部分の床面積を配分して、それ ぞれその各部分の床面積に算入するものとする」と定 められていることを確認しています。問題のシェアハ ウスの場合、各独立の居住部分の床面積に、台所、食 堂等の共同の用に供する部分の面積を各独立部分の 面積割合で配分すると、1戸当たりの床面積は12.55㎡ ~16.36㎡となり、特例が適用できる前述の床面積要 件(40㎡以上)を満たさないことになります。このた め東京都は、そのシェアハウスについて1,200万円控 除の適用はないと判断しています。

また、問題の住宅が一世帯用の住宅の構成にもなっ ているとの納税者の主張について、東京都は「本件家 屋は台所、食堂、トイレ、浴室等は共同して利用する ものの6室の居住部分は明確に区切られ独立して生 活を営むことが可能な構造となっており、地方税法に いう共同住宅等に該当することは明らか」として、納 税者の主張を退けています。

不動産お役立ちQeg 賃貸 相談



敷金の差押え通知と賃貸人の対応

賃借人から預かっていた敷金を差し押さえる旨の通知が裁判所から届きました。 差押権利者に直ちに敷金を支払うことになるのでしょうか。また、未払家賃は敷金 から差し引けなくなるのでしょうか。

敷金に対する差押えとは、正確にいえば、 賃借人から預かった現金そのものが差し押さえられ るわけではなく、賃借人が賃貸人に対して預託した

1. 保証金に対する差押えの法的意味

るわけではなく、賃借人が賃貸人に対して預託した 敷金の返還請求権を差し押さえるものです。賃借人 は、賃貸借契約の締結に伴い賃借人が賃貸人に対し て負担する賃貸借契約上の債務、例えば賃料支払債 務や原状回復債務などの支払いを担保するため、敷 金を賃貸人に交付しています。敷金は、賃貸借契約が 終了し、賃借人が建物を明け渡した場合に、未払賃料 債務や原状回復債務の未履行分その他の債務が存す るときはそれに相当する金銭を控除し、それらの未 払分が存しないときは、その時点で賃貸人から賃借 人に返還されます。すなわち、敷金返還請求権とは、 賃借人が賃貸人に預託した敷金全額の返還請求権で はなく、賃貸借契約が終了し、原状回復を行い、明渡 しがなされた後に、未払家賃その他の賃借人の債務 を差し引いた後の敷金の残額を返還せよという敷金 残額返還請求権なのです。

賃借人は、賃貸人に対し、将来、賃貸借契約が終了した際には、賃貸人に預託した敷金の残額の返還を請求する権利、すなわち敷金返還請求権を有しています。

賃借人に対し貸付金などの債権を有する債権者は、 賃借人からの支払いが得られないときは、確定判決 などの債務名義を得て、これに基づき、賃借人の資産 を差し押さえて債権の回収を行いますが、賃借人の 賃貸人に対する敷金返還請求権も、賃借人の資産の 1つとなりますので、賃借人に対する債権者が、敷金 返還請求権を差し押さえることにより債権回収を図 ることもあり得ることです。

2. 差押えの効力

敷金の差押手続は、賃借人に対する債権者が、確定 判決などの債務名義を取得し、敷金返還請求権の差 押えを裁判所に申請し、差押命令が債務者である賃 借人と差押え債権である敷金返還請求権の債務者 (これを「第三債務者」といいます)である賃貸人に 送達されることにより行われます。差押えの効力は、 差押命令が第三債務者である賃貸人に送達された時 に生じます(民事執行法 145 条 4 項)。

裁判所は、差押命令において「債務者に対し、債権の取立てその他の処分を禁止し、かつ、第三債務者に対し、債務者への弁済を禁止しなければならない。」

(民事執行法第145条1項)と定められています。

すなわち、債務者である賃借人は、賃貸人に対し、 自己の債権である敷金返還請求権を行使することが できなくなります。他方において、第三債務者である 賃貸人は、賃借人に敷金を返還することができなく なります。差押命令に違反して、賃貸人が賃借人に敷 金を返還すると、差押債権者に対する関係では敷金 弁済の効力を主張できませんので、差押債権者に対 しても敷金を支払わされることになります。

3. 差押後の差押債権者による権利行使

差押債権者は、敷金返還請求権を差し押さえたからといって、直ちに、賃貸人に敷金を支払えと請求できるわけではありません。敷金返還請求権が差し押さえられたからといって、差し押さえられた敷金返還請求権の法的性質やその内容が変更されるわけではありません。

敷金返還請求権は、賃貸人の、賃借人に対する債権 (家賃の支払請求権、原状回復請求権など)の担保の ために賃借人が賃貸人に預け入れたことに基づく請 求権ですから、敷金返還請求権の弁済期日は、賃貸借 契約が終了し、明渡しおよび原状回復がなされたと きであり、差押えによっても弁済期が変わるわけで はありません。したがって、敷金が差し押さえられた 後も、賃貸人は、敷金の本来の返還時期、すなわち、 賃貸借契約が終了し、明渡しおよび原状回復が行わ れた後に差押債権者に敷金を返還すればよいことに なります。

また、敷金はこれにより、家賃の不払いや原状回復の未履行の場合に備えて、これらの債権の担保のために授受されたものですから、当然のことながら、賃貸人は、差押命令の送達を受けた後も、賃借人の延滞賃料、遅延損害金などの債務、明渡遅延の際の賃料相当額損害金の支払債務など、敷金に担保されるべきであった債権については、差押命令送達後に発生した分についても差し引くことが可能です。



海谷·江口·池田法律事務所 ぇぐちょきょ 弁護士 **江口 正夫** 先生

法:律:相:談

共用部分についての 瑕疵担保責任



山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 普 先生



私たちが購入した新築マンションでは、購入直後から外壁の剥離や剥落が続き、そのために危 険な状態になり、新築後2年もしないうちに、外壁の大規模修繕工事を実施しなければならなく なりました。売主に対して、工事費用などについて、損害賠償請求をすることができるでしょうか。

1. 回答

購入直後に外壁の剥離や剥落によって危険 な状態が生じることは、売買契約における瑕疵です。し たがって、売主に対して、工事費用などについて、瑕疵 担保責任としての損害賠償請求をすることができます。

2. 売買契約の対象

マンションは、専有部分と共用部分に分かれます。マ ンションの購入は、専有部分だけを購入することのよう にもみえますが、共用部分は区分所有者の共有です。

マンションの売買契約においては、売買の対象には、 専有部分だけではなく、共用部分の共有持分も含まれま す。瑕疵とは、売買の対象が本来有するべき品質を備え ていないことであり、共用部分に瑕疵があれば、売主に は責任(瑕疵担保責任)がありますから、損害賠償を請 求することができます。

3. バルコニーの手摺り部材落下

マンションの共用部分の瑕疵に関する売主の責任を 肯定した最近の裁判例として、東京地裁平成25年3月 11日判決があります。上階901号室のバルコニーの手摺 り部材(本件部材)が外れ、下の階のルーフバルコニー 上に落下したことに関し、次のとおり、売主Yの買主X に対する責任が肯定されています。

「本件部材は長さ145センチメートル、幅3.5センチメ ートルのアルミ製の棒であり、落下の際にはコンクリー ト破片の落下も伴ったものであって、ルーフバルコニー に人がいた場合には身体への危険が及ぶものと認めら れ、(中略) 本件建物に付属するルーフバルコニーは、通 常備えるべき品質・性能を欠いていたものというべきで ある (本件瑕疵)。

そして、ルーフバルコニーは、本件マンションの共用 部分であって、本件建物そのものではないけれども、規 約上、玄関扉、窓ガラス等と同様に、区分所有者である 本件建物所有者がその専用使用権を有することが承認 されていることに照らせば、本件建物に付随するものと して、本件売買の目的物に含まれるというべきである。 したがって、ルーフバルコニーに本件瑕疵があったこと について、本件建物の売主であるYは、Xに対し、売買 の目的物に隠れた瑕疵があったものとして、瑕疵担保責 任を負うというべきである。

Yは、本件建物のルーフバルコニー及び901号室バル コニーのアルミ手摺りはいずれも本件マンションの共 用部分であって、本件瑕疵の問題は、本件管理組合との 間で解決が図られるべきである旨主張するけれども、ル ーフバルコニーは本件建物に付随するものとして、本件 売買の目的物に含まれるというべきであるから、Yの主 張は採用することができない」。

4. 外壁の剥離・剥落に関する不動産価値の下 落による損害

福岡高裁平成18年3月9日判決は、竣工後まもなく マンションを購入した買主から、外壁の剥離・剥落に関 して、売主に対して、損害賠償請求がなされたケースで す。補修工事は実施されてはいるものの、マンションの 竣工前から外壁タイルの剥離・剥落が見られたうえ、そ の後も継続し、拡大したものであって、買主が販売の際 に外壁タイルの剥離・剥落を知っていた可能性もうかが われるとして、不動産価値の下落の損害まで、賠償に含 めています。

「本件マンションの上記瑕疵により、Xが購入した各 室の経済的価値が、いずれもその購入時において、上記 瑕疵がない場合のそれと比較して低下していることは 否定しがたいところである。

本件補修工事によって上記瑕疵が修復された結果、外 壁としての機能上の問題は今のところ解消されたとい うことができようが、本件マンションの外観上の完全性 が回復されたということはできない。すなわち、本件マ ンションの上記瑕疵が顕在化したことから一度生じた、 本件マンションの新築工事には外壁タイル以外にも施 工不良が存在するのではないかという不安感や新築直 後から本件マンションの外壁タイルに対して施工され た大規模な本件補修工事から一般的に受ける相当な心 理的不快感、ひいてはこれらに基づく経済的価値の低下 分は、本件補修工事をもってしても到底払拭しがたいと いわなければならない。そして、いわゆるマンション分 譲における各室の購入者は、その経済的価値としては、 各室の使用価値とともに交換価値(資産価値)にも重大 な関心を有していることが一般である。(中略) そして、 本件では、外壁タイルの施工不良が新築直後から顕在化 していることからしても、この瑕疵による各室の交換価 値の低下分を売主の瑕疵担保責任でもって填補する必 要性は大きいといわなければならない」。



宅地建物取引業法の一部改正に伴う 宅地建物取引主任者証の 取扱いについてのお願い

宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成26年法律第81号。以下「改正法」とい う)が平成26年6月25日に公布され、宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日 を定める政令(平成26年政令第322号)に基づき平成27年4月1日から施行されること となりました。

<切替交付の申請について>

宅地建物取引主任者証については、改正法附則第4条において宅地建物取引土証とみなする ととされており、改正法の施行後も、有効期限の範囲内においては有効となります。また、一 定の期間に大量の切替交付の申請がなされると、当該事務を実施する都道府県等において、通 常の業務に支障をきたすおそれがあります。そのため、不要不急の切替交付申請については控 えていただくようご協力をお願いいたします。なお、都道府県において、切替交付に係る事務 負担の平準化を図るため、一定の切替交付の申請ルールを定める場合があります。詳しくは各 都道府県、地方本部にお問い合わせください。

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・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	





全日不動産相談センターのご紹介

全日不動産相談センターでは、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ています。

詳細は、全日本不動産協会ホームページにてご案内しております。ぜひ、日頃の不動産業 務にご活用いただければ幸いです。



HOW TO

ホームページへのアクセス方法

- 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/
- 回面下部の【全日不動産相談センター】バナーをクリック
- 3 詳細が表示されます



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)栄和不動産
	室蘭市	(株)川田建設工業
青森県	八戸市	(株)パナデンハイム
宮城県	仙台市	(株)エイセンス
	仙台市	(株)エム・ケイ・トラスト
	仙台市	(株)プロップエステート
茨城県	つくば市	(株)不動産リサーチ
栃木県	宇都宮市	(株)宮ウエストホーム
群馬県	前橋市	(株)アステレックス不動産
	太田市	オフィスいのうえ
埼玉県	さいたま市	(株)ウィズ
	さいたま市	さいたま総合不動産
	所沢市	ジオン建物サービス(株)
	秩父市	(有)住創館
	さいたま市	Freedom
	春日部市	(株)増田企画
	川口市	メイホウホームテック(株)
	志木市	(株)リンク
千葉県	佐倉市	(株)コントロール
	流山市	(有)テラダ機工
東京都	板橋区	(株)I・Tコーポレーション
	港区	(株)アクロトラスト
	八王子市	浅川不動産(株)
	練馬区	(株)アスカ企画
	大田区	(株)アストラルトラスト
	港区	アメリカンキャピタル(株)
	港区	(株) Interface
	新宿区	(株)インフィニットルームワークス
	中央区	(株)インベストメント東京
	新宿区	INRISE(株)
	渋谷区	(株)will
	港区	AG不動産(株)
	渋谷区	(株)APトラスト
	渋谷区	(株)エス・リープ
	港区	(株)NBインベストメント
	新宿区	(株)MMパートナー
	板橋区	(株)行田鋸店
	葛飾区	(株)クラシヲ
	世田谷区	(株)ケーバイフォー
	文京区	(株)コアシステム
	足立区	(株)さくら不動産
	品川区	(株)ザデイ
	板橋区	(株)三和エステート
	台東区	(株)シティコネクト
	千代田区	スカイプレミアムセカンドパートナーズ(株)
	江戸川区	(有)須賀商事
	十代田区	(株)セブンフォレスト
	港区	ダヴィンチホーム(株)
	新宿区	(株)卓誠 李物等理(株)
	中央区	建物管理(株)
	豊島区中央区	(株)垂水堂不動産販売
	日黒区	東京インターナショナル・プロパティーズ(株)
		(株)東京コンフォート 東京介育(株)
	中野区	東京住喜(株) (株) TOKYO HOUSE
	足立区 新房区	東京不動産コンサルティング(株)
	新宿区 北区	東京不動産コンリルディング(株) (株)東・仲
	渋谷区	(株) TOMIYA
	港区	(株)トラックスマネジメント
	渋谷区	(株)トラックスマネシメント 日本シルバーサポート不動産(株)
	三鷹市	
	上鳫巾 渋谷区	ネオ東京建物(株) (株)ネクサス
	江戸川区	根本不動産
	中野区	八勝(株)
	品川区	八勝(休) (株)ハッピーファミリー・パートナーズ
	八王子市	(有)ピストン
		(株) ノエイ ス
	目黒区	(株)フェイス (株)Fellow
	目黒区 新宿区	(株)Fellow
	目黒区 新宿区 千代田区	(株)Fellow (株)フロム・ゼロ
	目黒区 新宿区 千代田区 世田谷区	(株)Fellow (株)フロム・ゼロ (株)マーケティングパートナー
	目黒区 新宿区 千代田区 世田谷区 町田市	(株) Fe I I o w (株) フロム・ゼロ (株) マーケティングパートナー 丸西建物管理(株)
	目黒区 新宿区 千代田区 世田谷区 町田市 目黒区	(株) Fellow(株) フロム・ゼロ(株) マーケティングパートナー丸西建物管理(株)(株) 三善
	目黒区 新宿区 千代田区 世田谷区 町田市 目黒区 文京区	(株) Fellow (株) フロム・ゼロ (株) マーケティングパートナー 丸西建物管理(株) (株) 三善 (株) みまもルーム
	目黒区 新宿区 千代田区 世田谷区 町田市 目黒区 文京区 練馬区	(株) Fellow (株) フロム・ゼロ (株) マーケティングパートナー 丸西建物管理(株) (株) 三善 (株) みまもルーム むさし住建(株)
	目黒区 新宿区 千代田区 世田谷区 町田市 目黒区 文京区 練馬区 文京区	(株) Fellow (株) フロム・ゼロ (株) マーケティングパートナー 丸西建物管理(株) (株) 三善 (株) みまもルーム むさし住建(株) モラホールディングス(株)
	日黒区 新宿区 千代田区 世田谷区 町田市 日黒区 文京区 練馬区 文京区 多摩市	(株) Fellow (株) フロム・ゼロ (株) マーケティングパートナー 丸西建物管理(株) (株) 三善 (株) みまもルーム むさし住建(株) モラホールディングス(株) (株) ラピュータファイナンシャルアドバイザーズ
	目黒区 新宿区 千代田区 世田谷区 町田市 目黒区 文京区 練馬区 文京区	(株) Fellow (株) フロム・ゼロ (株) マーケティングパートナー 丸西建物管理(株) (株) 三善 (株) みまもルーム むさし住建(株) モラホールディングス(株)

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	相模原市	(株)三興ハウス
	川崎市	ジニーハウス(株)
	横浜市	トーエイ工業(株)
	藤沢市 海老名市	(株)リアルエステートブラザーズ (株) Ri's corporation
富山県	富山市	不動産のStepup
山梨県	南都留郡	ますや
	北杜市	(株)八ヶ岳不動産
長野県	松本市	アーキコア(株)
杜白田	北安曇郡	HAKUBA REAL ESTATE(株)
岐阜県 静岡県	岐阜市 伊東市	栄楽不動産 住まいる不動産
肝凹乐	静岡市	(株)スルガプランニング
	静岡市	和企画
	浜松市	(株)マブチ工業
	静岡市	よつば綜合事務所
愛知県	尾張旭市	(株)旭衛生社
	大府市	(株)アニバーサリーホーム
	名古屋市名古屋市	(株)エディロット 金沢不動産事務所
	名古屋市	デイライフ(株)
三重県	津市	エスプラン
	津市	(株)ジャパン・リーディング
滋賀県	草津市	SRE(株)
	犬上郡	(株)ライフスクエア
÷+0 c÷	大津市	(有)Sweet
京都府	京都市	(株)パウスリリィ (株)プラスホーム
	京都市	クラッセ住宅販売(株)
	京都市	田中広工務店
	京都市	(株)みかさ不動産
大阪府	大阪市	(株)A-smile
	大阪市	(株)エスクローエージェンシー
	河内長野市	エン・ワークス
	茨木市 守口市	(株) CUBIC建築工房 (株) グッドホームサービス
	大阪市	(株)グラウンド
	大阪市	(株)グルース
	大阪市	(株)クローバー不動産販売
	大阪市	(株)K-ROOM
	大阪市	(株)KMプラン
	大阪市	(株)ジーティートラスト
	大阪市大阪市	(株) フォース (株) 北都コーポレーション
	大阪市	(株)ボナンザ
	大阪市	(株)マスト
	寝屋川市	みらい・DESIGN
	大阪市	Realize(株)
	堺市	(株)ロイアート
奈良県	香芝市	(株)エフエムホーム
岡山県	奈良市 岡山市	リアルアセット(株) 長和建設工業(株)
広島県	福山市	(株)瀬戸内明光クラブ
	廿日市市	永本建設(株)
	広島市	ネクストライフ(株)
山口県	下関市	(株)エグザルテ
香川県	高松市	(有)アイニー
	高松市	(有)香川水道工業所 (株)賃貸さいより、
愛媛県	高松市 松山市	(株)賃貸ネットワーク こまち(株)
久灰示	松山市	(株)兵頭企画
福岡県	福岡市	NEWVILLAGE
	福岡市	(株)NEXXUS
	北九州市	(株)ミナミ
	福岡市	(株)満結
能士用	北九州市	(株)みらいや
熊本県	熊本市 上益城郡	(株)ダイエーホームズ (有)春コーポレーション
	<u>土無城部</u> 菊池市	(株)リバーホーム
宮崎県	都城市	(同)あけぼの商事
鹿児島県	志布志市	坪山建設(有)
沖縄県	名護市	(有)藍建材
	沖縄市	カテナ(株)
	名護市	(株)S.O.W.フィナンシャルイノベーション
	宮古島市 浦添市	サントク(同) (株)竹下コーポレーション
	רוואיינוו	NNV II I I I IN IV - VII V

地方本部の

日本リトルシニア中学硬式野球協会 平成26年度 第44回 関西連盟秋季大会に協賛

桒畑 信之 大阪府本部長

ールスタジアムで開会式が行われ、中村副本

大阪府本部

大阪府本部広報委員会では、昨年度同様、 「第44回関西連盟秋季大会(阪神タイガー ス杯・全日本不動産協会杯・愛の引越サービ ス杯)」(主催:一般財団法人日本リトルシニ ア中学硬式野球協会関西連盟) へ協賛いたし

平成 26 年 10 月 11 日 (土)、舞洲ベースボ

部長より、選手の皆様に熱いエールが送られ ました。 今大会には、関西の各ブロックを勝ち上がっ

てきた33チームが出場し、熱戦を繰り広げ、 10月26日(日)に3位決定戦、終了後に決勝 戦が行われました。

▲古我広報委員長、中村副本部長と優勝旗



▲閉会式 桒畑本部長より贈呈

閉会式では、桒畑本部長 より、大阪福島チームへ優 勝杯が贈呈されました。

結果は以下のとおりです。

優 勝:大阪福島 準優勝:奈良西 3 位:紀州由良 位:大阪城東

青年部から"子どもたちへ元気を贈る!" ヴィッセル神戸スタジアム探検ツアー& 試合観戦招待



南村 忠敬 兵庫県本部長

☆からださいました。憧れの選手 おに身近に会えたりと、貴重な 験ができたことで、子どもたちの

兵庫県本部

兵庫県本部では、毎年「一般社団法人全国心 臓病の子どもを守る会兵庫県支部 |の方々を招 いて、ヴィッセル神戸スタジアム探検ツアー& 試合観戦を開催しています。

本年度は青年部で「東日本大震災に負けな い! 子どもたちに元気と勇気を贈る」と題 し、東日本大震災により兵庫県内に移住して来 られた親子も招待して開催しました。

ロッカールームの見学に始まり、選手のお出 迎え、記者会見室の見学では、チームマスコッ トのモーヴィーが登場し、じゃんけん大会で楽 しませてくれました。

普段は見ることのできない場所に入れたこ と、身近に選手と会えたこと、そして何よりピ ッチで練習が見られたことなど、子どもたちに は感動の時間だったようです。

残念ながらヴィッセル神戸は試合に負けて しまいましたが、天候にも恵まれ、参加者の皆 さんには楽しい時間を過ごしていただけたよ うでした。



地方本部の

「山形県空き家活用支援協議会 | 設立総会の開催



山形県本部長

「山形県空き家活用支援協 議会」では今後、空き家の把握や相談員の育成研修、相談マニュアルの作成等を行っ ていく予定です。

山形県本部

平成26年11月6日(木)山形県庁にて、 「山形県空き家活用支援協議会 | 設立総会が開 催されました。

山形県では、平成24年10月に「空き家対策 に係る対応指針」を制定し、現在35市町村中、 27 市町村で空き家条例を定めています。空き 家の適正管理に向けた対応は整えつつありま すが、空き家の活用方法や防災上の問題点の解 決など、まだ不十分な点もあります。

このことから、空き家の適正管理、活用、 解体について、所有者および住み替え希望者 からの相談体制を整えるなど、快適な住環境 の確保と、活力ある地域づくりの促進を目的 として、「山形県空き家活用支援協議会」を設 立しました。

なお、この協議会は、(公社) 全日本不動産 協会山形県本部・(公社) 山形県住宅供給公社・ (公社)山形県宅地建物取引協議会の3団体お よび山形県庁3課により設立されました。



会の活動・各種会議の要旨

合同

●広報委員会

日時

- 11月5日(水)10時30分~ 1.11月号の結果報告に 関する件
- 2.12月号の進捗状況に 関する件
- 3.1月号の編集計画 (案)に関する件
- 4. 広告に関する件
- 5. 谷花音・ラビー -ちゃん に関する件
- 6. その他

●財務委員:

11月5日(水)12時~14時 日時 内容

- 1.全日平成26年度上半期 決算報告に関する件
- 2.保証平成26年度上半期 決算報告に関する件
- 3.その他

●会務運営会議

11月17日(月)15時~ 日時 1.会務運営に関する件 内容 2.その他

日時 内容

- 11月17日(月)16時30分~ 1.地方本部役員の日当 および費用の規程の 有無に関するアンケー ト調査結果に関する件 (全日·保証)
- 2.育児休業および育児 短時間勤務に関する規 程の一部改正(案)に 関する件(全日・保証)
- 3.全日·保証合同役員研 修会に関する件(全 日·保証)
- 4. その他

不動産保証協会

●弁済委員会

日時 11月12日(水)14時40分~ 1.認証審査案件に関す 内容 る件

2. その他

●会務運営会議

11月17日(月)14時~ 日時 1.弁済委員会認証審査結 内容 果(第7回)に関する件 2.その他

●中間監査

日時 11月18日(火)12時~ 11月19日(水)10時30分~

INFORMATION

(▶ 2月号の予告 4))

特集1

集客できる物件広告の作り方

執筆:プリンシプル住まい総研 所長 上野典行

不動産広告の違反事例と注意点

執筆:(公社)首都圏不動産公正取引協議会

特集2

空き家対策に取り組む 官民連携のプロジェクト

執筆:住宅ジャーナリスト 山本久美子

連載

・税務相談「個人が土地を譲渡した場合の

譲渡所得の取得費」

税理士 山崎信義

·賃貸相談 弁護士 江口正夫

・法律相談 「都市計画法と建築基準法の関係」

弁護士 渡辺晋

・1月のニュースランキング

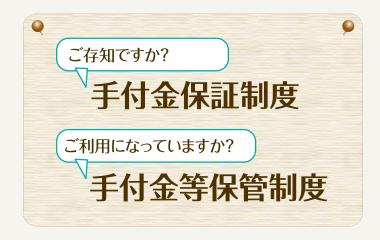
・不動産ニュービジネス最前線

・全日ホームページGUIDE

・12月 会の活動・各種会議の要旨

·12月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!





▶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。

編集:(公社)全日本不動産協会(公社)不動産保証協会 広報委員会

鬼木善久 藤村憲正 髙梨秀幸 石原孝治 村松清美 吉田啓司 松岡勇一

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、2014年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

これから

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。

不要です!

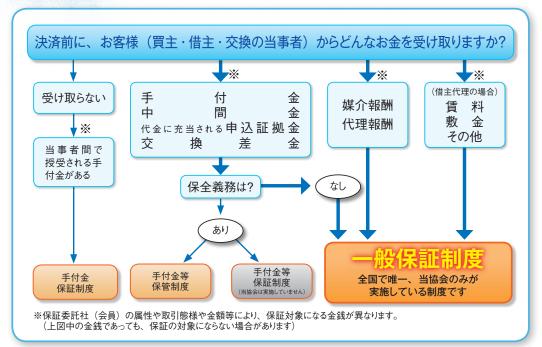
●保証委託料が保証委託額の 0.3% 例えば……手付金 300 万円を保全する

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

2014 年8月1日から 1年間は、無料で 利用できます!

他の保全制度との比較



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。 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。







三ツ峠からのぞむ富士山〈山梨県〉

三ツ峠(みつとうげ)の名前の由来は 二説ある。一つは、屏風岩の山頂である 開運山(1,785m)と、これに北側の電 波塔のある御巣鷹山(1,775m)、南の 木無山(1,732m)の3つの頂上の総 称。もう一つは、開運山の東の電波塔の ある中峰、東峰を含めた三峰の総称で ある。また「三ツ峠山」と呼び、開運山を 指すこともある。開運山は、山梨県都留 市、西桂町、富士河口湖町の境界にあ り、山頂からは雄大な富士山が眺めら れ、「山梨百名山」の中で人気NO.1と言 われている。「股のぞき」や木無山など のビュースポットでも富士山を仰ぎ見る ことができる。



面 積/161.58㎞ 総人口/31,820人

山梨県の東部に位置する都留市は、 三ツ峠山、二十六夜山などの山に囲ま れ、自然環境に恵まれた小都市である。 現在は、リニアモーターカー実験線の 拠点基地「山梨県立リニア見学セン ター」がある。施設では走行試験の見学 ができ、リニア中央新幹線などの概要を 模型や展示物でも紹介。次世代の乗り 物といわれる超電導リニアについて理 解できるようになっている。







●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 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(ft) FAX.03-3239-2159