

MONTHLY
REAL
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成27年11月15日（毎月1回15日発行） 第43巻第11号

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

月刊 不動産

【題字】 故 野田卯一 会長

【特集】

2015 年都道府県地価調査 圏域別の概要と特徴

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】

IT基礎知識編

【不動産お役立ち Q&A】

税務相談

親族間で共有の宅地を
分割した場合の所得税の取扱い

賃貸管理ビジネス

オーナーへの改善提案

【地方本部長に聞く】

埼玉県本部・香川県本部

2015 November

11

03 [特集]

2015年都道府県地価調査 圏域別の概要と特徴

08 [政策Watch]

中央官庁の政策動向を概観する

10 [月替特集「不動産業者のためのお役立ち知識AtoZ」]

IT基礎知識編 Information Technology Basic Knowledge

ITを利用して何を発信するか、
物件だけではなく“仕事ぶり”もアピールしよう

アイティーレックス株式会社代表

鳥海 成樹 TORIUMI Seiki

14 [とことろ変われば住宅も変わる!? 世界の集合住宅を訪ねる]

第8回

ポルトガル編

ボウカ団地 Conjunto Habitacional da Bouça (ポルト)

エストリル・ソル・レジデンス Estoril Sol Residence (リスボン)

マンション選び研究所 代表

武内 修二 TAKEUCHI Shuji

16 [不動産お役立ちQ&A]

税務相談 親族間で共有の宅地を分割した場合の所得税の取扱い

山崎 信義 ●税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

賃貸管理 ビジネス オーナーへの改善提案

先原 秀和 ●オーナーズエージェンツ株式会社 PM事業部 部長

20 [インテリアでこんなに変わる! デザインの基本から学ぶイメージアップ術]

お客様の一步先行くインテリア [Part.2]

第8回 これからの照明計画

インテリア・デザイナー、IIDA (国際インテリアデザイン協会) 日本支部理事

細井絵理子 HOSOI Eriko

21 [不動産 in English]

第⑧回 契約業務②

Let's start English conversation on real estate topics!

[企画・執筆] 不動産英語塾 (運営: toCoda LLC.)

22 [地方本部長に聞く]

新本部長として、会員が対等に意見交換できる環境をつくれます

埼玉県本部 本部長 長島 友伸氏

会員増強と共に公益的な活動を通して全日の知名度を向上させます

香川県本部 本部長 秋山 誉志氏

24 Activity Condition

地方本部の動き

26 ZENNICHI WEBSITE FRONT

全日会員の広場

全日不動産ナビ 今月の人気ブログ

27 | 今月の読者クイズ&アンケート

28 | 協会からのお知らせ

29 | ホームページ事務局からお知らせ

30 | Initiate Member List

新入会員名簿

31 | 保証お知らせ

「もみじと寺」



[COVER Illustration]

高橋三千男 (Michio Takahashi)



特集

2015年都道府県地価調査 圏域別の概要と特徴

国土交通省が発表した2015年都道府県地価調査によると、三大都市圏における商業地の上昇基調は強まったものの、住宅地の上昇率が前年を下回りました。住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも上昇率が前年よりダウンし、大阪圏は横ばいとなっています。地方中枢都市は住宅地、商業地ともに上昇率が前年を上回りました。とくに商業地の上昇率は3.8%で、三大都市圏の上昇率より大きくなっています。全国平均では、住宅地、商業地ともに下落していますが、下落率はともに縮小傾向が続いています。不動産市場の重要な指標である地価の動向を特集します。

三大都市圏は 商業地の上昇基調鮮明 地方中枢都市は 上昇幅が拡大



2015年都道府県地価調査は、半年前の地価公示と同様に大都市圏と地方圏の温度差を浮き彫りにしていますが、大都市圏でも都心と郊外、地方圏でも札幌、仙台、広島、福岡の中核都市とその他で地価の動きが二極化しています。また、商業地の上昇率が拡大する一方、住宅地の上昇が一服するなど、用途による違いも出てきました。商業地の上昇基調が鮮明になっている背景には、新幹線の整備などによる交通アクセスの向上や大規模再開発の進行のほか、外国人観光客の増加などがあります。

[三大都市圏]

東京圏の住宅地は都心の 上昇幅拡大、郊外の上昇は鈍化

2015年都道府県地価調査によると、東京圏の住宅地の変動率は0.5%の上昇で前年より0.1ポイント上昇率が縮小しました。利便性の高い都心部に需要が集中し、多摩地域や埼玉県、神奈川県といった郊外部の動きが鈍くなったため、東京圏全体では上昇の動きが減速しました。とくに埼玉県は上昇率が

昨年より縮小した市町が多く、昨年の上昇から下落に転じた市もあることから、県全体では昨年の横ばいから0.2%下落となりました。千葉県はJR総武線沿線の優良住宅地を中心に需要が堅調なほか、木更津市が3.6%上昇、君津市が3.2%上昇と前年より上昇率を拡大するなど、全体では昨年の0.1%下落から横ばいに転じています。多摩地域は上昇率が昨年を下回った市が多いため、地域全体では上昇率が昨年の1.0%から0.7%に縮小しました。神奈川県は横浜市が1.4%上昇、川崎市が1.1%上昇とともに上昇率が前年を下回り、県全体の上昇率は前年比0.3ポイント縮小の0.1%となりました。東京23

表 圏域別・用途別対前年平均変動率

(変動率：％)

用途別 圏域別	住 宅 地			宅 地 見 込 地			商 業 地			工 業 地		
	平成26年		平成27年 変動率	平成26年		平成27年 変動率	平成26年		平成27年 変動率	平成26年		平成27年 変動率
	変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数	
東 京 圏	0.6	0.5	2,409	△0.6	△1.0	5	1.9	2.3	847	1.2	1.8	89
大 阪 圏	0.1	0.0	1,159	△1.3	△1.0	9	1.5	2.5	353	△0.2	0.2	68
名 古 屋 圏	0.9	0.7	546	△1.8	△1.8	1	1.5	2.2	236	△0.3	0.1	36
三 大 都 市 圏	0.5	0.4	4,114	△1.1	△1.0	15	1.7	2.3	1,436	0.4	0.9	193
地 方 圏	△1.8	△1.5	10,613	△2.4	△1.6	149	△2.2	△1.6	3,659	△2.1	△1.5	621
地 方 圏 (中 枢 都 市)	1.3	1.7	332	—	—	—	2.6	3.8	169	1.2	0.8	9
地 方 圏 (そ の 他)	△1.9	△1.6	10,281	△2.4	△1.6	149	△2.5	△1.9	3,490	△2.2	△1.5	612
全 国	△1.2	△1.0	14,727	△2.3	△1.5	164	△1.1	△0.5	5,095	△1.5	△0.9	814

(注)平成26年変動率は、市町村合併前の旧市町村の平成26年調査の地点から再集計したもの。

(出典：国土交通省)

三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

区は2.1％上昇で、前年の上昇率を0.2ポイント上回っています。すべての区が上昇を続けており、上昇率が昨年より拡大した区が多く見られました。とくに中心区では高額マンションの需要が旺盛なことから、高い上昇率を示しています。

東京圏の商業地の変動率は前年比0.4ポイント増の2.3％の上昇となりました。とくに東京23区は4.0％の上昇で前年より上昇率が0.8ポイント拡大しています。オフィス需要の増加や大規模な再開発事業の進展、外国人観光客の増加、投資用不動産やマンション素地への需要などが続いているため、多くの区で前年より上昇率が拡大しました。千代田区は前年比0.6ポイント増の5.9％上昇、中央区は同1.3ポイント増の7.7％上昇、港区は同2.9ポイント増の7.8％上昇と都心3区は軒並み上昇率が大きく伸びています。とくに地下鉄日比谷線新駅の設置を伴う大規模再開発事業が着工した港区の上昇率が大幅に拡大しました。東京以外でも、横浜市やさいたま市、千葉市、流山市なども上昇率が前年を上回っています。

一方、2017年度に東京外環自動車道の三郷南ICと高谷JCTが開通することを見込んで物流施設用地の需要が堅調になっている船橋市の工業地の地点は24.3％と大幅に上昇し、工業地で全国トップの上昇率となりました。

大阪と京都の住宅地は 上昇幅拡大、名古屋市中村区の 商業地が全国一の上昇率

大阪圏の住宅地は前年の0.1％上昇から横ばいに転換しました。大阪市は戸建住宅用地、マンション素地ともに需要が堅調で前年を0.1ポイント上回る0.5％の上昇となりました。京都市は商業施設などの充実による生活利便性の向上や人口の増加などを反映し、前年比0.2ポイント増の0.4％上昇となっています。神戸市は上昇率が前年の1.0％から0.6％に縮小しました。

大阪圏の商業地は前年比1.0ポイント増の2.5％上昇で、三大都市圏では最も高い上昇率となりました。

た。大阪市は国内外の観光客増加が寄与して中心部の店舗需要が堅調なほか、オフィス賃料の底打ち感が見られ、前年比2.2ポイント増の6.1%上昇と上昇率が拡大しました。京都市も国内外の観光客増加に伴うホテルや店舗の需要増で上昇率が同1.7ポイント増の3.8%となりました。

名古屋圏の住宅地は前年比0.2ポイント減の0.7%上昇です。名古屋市は中心区の上昇率が前年を上回りましたが、周辺区では上昇率が縮小し、市全体では前年比0.5ポイント減の1.9%上昇となっています。

名古屋圏の商業地は2.2%上昇で上昇率が前年より0.7ポイント拡大しました。名古屋市は前年比1.6ポイント増の4.7%上昇となり、とくに中村区は名古屋駅周辺の大規模な再開発事業の進捗やリニア中央新幹線の整備を見据えた地域ポテンシャル向上への期待感から商業地の地点(名駅三丁目)が45.7%上昇となり、全国1位の上昇率となりました。



[地方圏]

地方中枢都市は住宅地、商業地とも上昇幅が拡大

地方圏は住宅地が1.5%下落、商業地が1.6%下落で、下落率は前年よりそれぞれ0.3ポイント、0.6ポイント縮小しました。依然として地価の下落が続いており、住宅地、商業地ともに7割以上の地点が下落しています。ただし、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の地方中枢都市では上昇地点の割合が増加し、8割強の地点が上昇となりました。4都市の平均変動率は、住宅地が前年比0.4ポイント増の1.7%上昇、商業地が1.2ポイント増の3.8%といずれも前年より上昇率が拡大しました。

地方中枢都市を個別にみると、札幌市は住宅地が前年比0.7ポイント増の1.4%上昇、商業地が1.6ポイント増の2.6%上昇と上昇率はいずれも前年を上回っています。住宅地は、市中心部や地下鉄沿線などの住環境が良好なエリアで戸建住宅、マンションともに需要が堅調です。商業地では、札幌駅周辺

の整備の影響で上昇率が拡大しています。

仙台市は住宅地が同0.6ポイント減の3.6%上昇、商業地が同0.9ポイント増の4.9%上昇と上昇率は住宅地が縮小しましたが、商業地は拡大しています。商業地では堅調なオフィス需要が続く、人口の流入増に伴う店舗売り上げの増加や仙台駅東口周辺の土地区画整理事業の進展などから、周辺でのマンション販売も好調です。

広島市は住宅地が前年の0.8%下落から横ばいに転じました。商業地は前年比1.4ポイント増の2.7%上昇と上昇率が拡大しています。住宅地では、新駅の開業により交通利便性が向上したことや大型商業施設の開設による生活利便性の向上で、中心区はすべて上昇しました。商業地では、JR広島駅周辺での再開発事業などで上昇率が拡大しました。

福岡市は住宅地が同0.3ポイント増の2.1%上昇、商業地が同1.4ポイント増の3.4%上昇で上昇率はともに前年より拡大しました。住宅地では、戸建住宅、マンションいずれも需要が堅調です。商業地では、博多駅周辺の大型再開発ビルの整備によって集客力の向上が期待されているほか、天神駅周辺ではオフィス、店舗ともにテナント需要が堅調です。

盛岡の住宅地が17年ぶりに上昇、金沢駅東口の住宅地点が上昇率全国1位

その他のエリアをみると、盛岡市の住宅地が前年の0.4%下落から1.0%上昇となり、17年ぶりに住宅地が上昇しました。震災前と比べて人口が微増し、市街地の住宅需要が堅調なためです。とくに店舗の集積が進む盛岡南新都市地区を中心に上昇地点が多く見られました。

北陸新幹線の開業により、ホテルや分譲マンション、商業施設などの開発が進む金沢市は住宅地が前年の0.3%下落から0.7%上昇に転じ、商業地が0.7%上昇から4.4%上昇と上昇率が大幅に拡大しました。住宅地では、都心回帰の傾向にあり、金沢駅徒歩圏で利便性が良好な地域で高い上昇率を示す地点が見られます。とくに金沢駅兼六園口(東口)徒歩圏の地点は16.8%上昇で、住宅地では全国トップの上昇率となりました。商業地では、北陸新幹線

の開業効果で観光客などが増加し、とくに金沢駅西口は駅西広場の整備が完了してホテルや商業施設の建設が相次いでおり、高い上昇率を示す地点が見られます。

沖縄県石垣市は住宅地が前年比0.2ポイント増の2.3%上昇、商業地が同1.0ポイント増の2.0%上昇といずれも前年の上昇率を上回りました。住宅地で

は、2013年3月の新石垣空港開港に伴い、関東や関西、台湾などと結ぶ相互直行便の運行開始によって観光客が増加しており、地元産業の活性化で住宅需要が堅調です。商業地では、観光客の増加から中心商業地の収益性と繁華性が向上しており、上昇率が拡大しました。

金融緩和やインバウンド効果によって 地方都市でも地価上昇、金融緩和終了後や 消費増税後のマーケットに注目

加藤 えり子 氏

ニッセイ基礎研究所
不動産運用調査室長 主任研究員



POINT

- ・金融緩和、インバウンド、相続税対策、交通網の整備など複数要因で地価上昇
- ・今後、金融緩和の終了と消費増税で地価上昇は抑制へ
- ・当面は地価が大きく下がる要因はなく、ホテル需要は継続的

今回の都道府県地価調査が、地方中枢都市を含めた全体的な上昇基調という結果になったのには、複数の要因が考えられます。1つは金融緩和の影響です。投資家のみならず、地方企業も低金利で融資が受けられる環境ゆえに収益不動産などを取得しています。個人も住宅ローン金利が低水準で推移しているので不動産取引が活発になりました。さらに金融緩和の影響は為替にも波及し、海外からの投資を後押しし、外国人観光客の訪日を牽引しています。東京都心、大阪、福岡などの商業地の上昇は外国人観光客のインバウンド効果の影響も大きいと思われます。

一方、住宅地を見てみると相続税のシステムが変わることで不動産への購入意欲が高まり、地価上昇につながりました。加えて、今年3月の北陸新幹線開通のほか、仙台では今年12月に地下鉄東西線が開業しますし、2027年のリニア開通など交通網の整備をにらんだ開発が地価を上昇させました。このように複数の要因が地価を押し上げるという流れがあります。

今後、金融緩和が終了すれば地価の上昇は、抑制

されると見えています。さらに気になるのは、2017年4月からの消費増税の影響です。増税後、主要都市の平均オフィス賃料は、一旦下がり始めると見えますが、地価にまで影響を与えるかどうかはその時点の金融緩和の状況によると思います。ただし、人口減少社会を迎え、国内需要が少なくなる中で、海外を含めて継続的に需要が見込めるエリアは引き続き地価が上昇すると思われます。

しかし、当面は地価が大きく下がる要因は見つかりません。低金利はしばらく続きそうですし、東証REIT指数は8月半ば以降下がっていますが、低迷しているとは言い難い数値です。インバウンド効果についても世界的に中間所得層が増加し、中国・台湾や韓国に比べて後から発展してきたタイからの訪日観光客も増えています。マレーシアやインドネシアなどのこれから発展が見込まれる国からの観光客が増加し、ホテルや都心部商業の需要は今後も強く、そうしたエリアの地価を今後も支えるのではないのでしょうか。

Policy Trend

政策 Watch

中央官庁の
政策動向を
概観する

国土交通省を
はじめとした
中央官庁の
政策動向のポイントを
概観します。



国交省、住宅瑕疵担保で制度改善

- 中古住宅・リフォーム保険の開発検討
- 消費者保護のための相談体制を拡充

国土交通省は、住宅瑕疵担保履行制度を改善するため、新たに研究委員会を設置して、新築住宅の10年間保証を事業者に義務付けた瑕疵担保履行制度の改善点を精査していくほか、中古住宅・リフォーム瑕疵保険の開発や普及などに向け議論を進める。

2009年10月に施行された住宅瑕疵担保履行法は昨年、施行から5年を迎え、「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会」が報告書をまとめた。今年度からはさらに研究委員会により、施行10年となる2019年の制度改善に向けて検討する。今年度は初会合の後、もう1度会合を開催し、来年度以降は年1回ペースで行う予定。

主に、①保険の健全性向上とデータの蓄積、②中古住宅・リフォームの瑕疵担保保険の普及や商品開発、③消費者保護のための相談体制の拡充、などについて検討する。保険法人は現在5社あるが、2011年にたてもの(株)が業務廃止となっている。保険法人が黒字化すべき時期について、現在の「起業から10年」を5年に短縮するよう保険法人指定の指針を改定する。消費者保護の拡充については、紛争時に建築士や弁護士など専門家による相談を受けられるようにする。

国交省、大型木造推進・CLT工法を告示

- 事業用や共同住宅に、断熱耐震に優れる厚型パネル

国土交通省は、木造住宅・建築物の振興策として、厚型パネルであるCLT(クロス・ラミネイティド・ティンバー)の利用を促進するため、2016年度早期にCLTを用いた建築物の基準を告示できるように取り組む。木造住宅モデル事業の対象に、伝統的な地域工法を活用した住宅を来年度から対象に加える方針。

CLTは板の層を各層で直角に交わるようにした、木質の厚型パネル。通常の集成材は繊維の方向がすべて平行なのに対し、直交であるのが特徴。断熱性能や耐震性に優れており、工場でパネルを加工できるため工期を短縮できるほか、事業用や共同住宅などの大型建築物への使用に向いている。14年度末までに共同住宅など国内では7棟が竣工。CLT工法はまだ国内では一般的な工法でないため、1件ずつ国土交通大臣認定が必要であり、構造基準や防火基準を満たしているかの実験を行わなければならない。国交省は、16年度のできるだけ早いうちにCLT工法に関する基準を告示で定める方針。現在のCLTの性能では、耐震には5～7階、防火では4階程度まで対応が可能。大型建築物での利用拡大を図る。

木造住宅では、工務店や建材事業者などが連携し、長期優良住宅や高度省エネ型住宅などの整備に補助を行う「地域型グリーン化事業」を今年度実施。718グループ、8,900棟が採択された。来年度は省エネ性能が高く良質で、伝統的な地域工法を用いた住宅も対象とする。

政府、コンパクトシティ形成に向けた取り組み案

●都市再生・中心市街地活性化と連携 ●遊休不動産活用のためのガイドライン策定

国土交通省など関係省庁で構成し、地方自治体のコンパクトシティ形成を支援する「コンパクトシティ形成支援チーム会議」は、「コンパクトシティの形成に向けた今後の取組について」の案をとりまとめた。公的不動産(PRE)の活用やPPP・PFI(官民連携・民間資金活用)の推進などに取り組む。

主な項目は、①地域公共交通との連携、②都市再生・中心市街地活性化との連携、③公共施設再編との連携、④住宅政策との連携など。公共交通との連携では集約化した拠点を交通で結ぶ「コンパクト+ネットワーク」の地方運輸局を通じた周知のほか、自治

体の交通網形成・再編への補助を行う。駅周辺への居住や都市機能の集約のため、沿線自治体や鉄道事業者を含む協議会による広域的な立地適正化方針の作成を支援する。都市再生や中心市街地活性化では、小規模な市街地再開発を推進するための施行区域面積要件を緩和し、計画策定や街区集約による大規模街区創出などに対して支援を行う。官民連携によるストック活用充実のため、既存建築物利用を促進すべき区域や協定制度を創設し、補助などにより先進的な取組みを支援する。また遊休不動産活用のためのガイドライン策定を進める。

自民党・観光立国調査会、民泊法制定を検討

●米サイト業者に事情聴取、百戦錬磨社は警告

自由民主党は、観光客が一般住宅に宿泊する「民泊」について、「民泊法」と称する新たな立法を検討する。同党政策調査会である観光立国調査会の観光基盤強化に関する小委員会(小委員長＝鶴保庸介・参院議員)は会合を開き、米国の民泊マッチングサイトAirbnb(エアビーアンドビー)から事情を聞いたほか、鶴保小委員長が民泊のルール作りとして新法が必要との考えを示した。

エアビー側の説明によると、去年は前年比4倍増となる約27万8,000人が同サイトを利用し国内で民泊を行っている。一方で、同サイトに登録されている約1万3,000件の物件のほとんどは、マンションやアパートなどの一般住宅で、宿泊施設を規制する旅館

業法の基準を満たすものは少ない。このため順法性に問題のある民泊がエアビーにより行われているのが現状。

鶴保小委員長は会合後、「民泊法を作る必要がある」と述べ、旅館業法と別に新法による民泊のルール作りを検討する方針を示した。観光庁や厚生労働省でもルール作りを検討しており、今後行政とも協力していくとみられる。会合に出席していた民泊サイトを運営する(株)百戦錬磨の上山康博社長は、「現行法を超越して民泊を行うのは不動産の所有者にとって得策ではない。住宅・不動産業界は民泊を正しく進めるべきで、目先の利益のために違法行為に手をつけてはならない」と警告した。

国交省、空き家活用で異業種連携のエリア管理

●ストック再生で指針づくり、「場の産業」への転換を

国土交通省は、主に地方の空き家や空き店舗といった低・未利用不動産の活用の枠組みづくりを図る「不動産ストック再生・利用推進検討会議」の会合を開催し、地域の不動産事業者や金融機関など関係者の役割について検討した。今年度末をメドに、事業者向けにストック再生・利用のガイドラインを取りまとめる方針。

同会議は低・未利用不動産を利活用するための資金調達の仕組みづくりなどを進めている。クラウドファンディングなど小口投資の活用や、地元金融機関な

ども参加した特別目的会社(SPC)の組成などを想定。一方で地方都市の問題として、不動産利用マーケットが不足しているほか、リノベーションや管理、金融機関といった事業者間の連携などの課題がある。国交省では新たな供給や開発を中心とした「箱の産業」から既存エリアの再生・管理を中心とし、資産価値向上に努める「場の産業」への転換を進める。そのうえで不動産業者には地域に密着した物件オーナーや異業種との連携によるエリア管理、消費者や投資家へのプロモーション、不動産利用の需要創造が重要とした。

不動産業者のための
お役立ち知識

AtoZ

IT基礎知識編

Information Technology Basic Knowledge

第2回

ITを利用して何を発信するか、 物件だけではなく“仕事ぶり”も アピールしよう

少し知っておくだけでも日々の業務に役立つ豆知識。さまざまな分野の専門家がそのヒントをシリーズでお伝えします。今回は、IT基礎知識編第2回として、アイティーレックス株式会社の代表、鳥海成樹氏に、ITを活用して何を、どう発信していけばよいのかなどについて解説してもらいます。



アイティーレックス(株) 代表
鳥海 成樹 TORIUMI Seiki

東海大学政治経済学部経営学科卒。外資系IT企業、不動産フランチャイズチェーンなどを経て、2006年アイティーレックス(株)を設立。主に中小不動産会社向けにWebマーケティングコンサルティングやASPサービス事業を展開する。

[URL] <http://www.it-rex.jp/>

ホームページの基本は 「写真を多く、文章を深く」

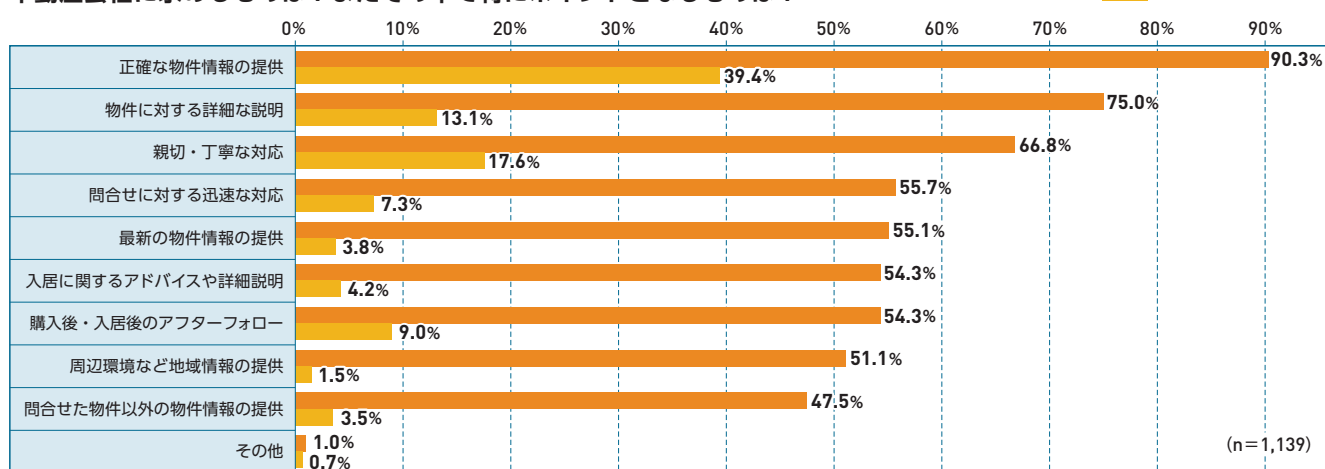
前はインターネット上で信頼できる業者として認識されるためにはどうすればよいかという内容を書きました(内容を忘れたという方、まだ読んでいらっしゃる方は5月号を要チェック!)。多くの反響をいただきまして、知り合いの人びとから「見たよ!」とお声掛けいただきました。

ただ、具体的にどうすればいいのか、という疑問の声もあったのも事実です。分かりやすいところでは、まず信頼感を得るための方策として、ホームページの質を上げることとはわりと簡単にできることではないでしょうか。この場合、「写真を多く、文章を深く」が鉄則です。これしかないと言ってもいいでしょう。ホームページ全体としてももちろんそうなのですが、とくに個別の物件情報については、とにかく「写真を多く、文章を深く」しかありません。

では、より具体的にはどうしたらよいのでしょうか。まず写真。できれば晴れた日に撮影するなど、できるだけ見栄えのよい写真を撮影することを心がけましょう。写真のテクニックはここでは詳細にご説明できませんが、なるべくならばインターネットなどで上手な写真の撮影方法を調べていただければと思います。よい写真が撮れるかどうかでPV(ページビュー:ページの閲覧数のこと)もまったく違ってきます。

次に文章についてです。文章は、「日当たり良好・閑静な住宅地」などの簡素な文字だけでなく、日当たり良好とはどのように採光がよいのか、閑

不動産会社に求めるものは？またその中で特にポイントとなるものは？



消費者が不動産会社に求めるものは「正確な物件情報の提供」が最も多い。不動産会社に求めるものの中で特にポイントになるものでも、「正確な物件情報の提供」がトップ。「親切・丁寧な対応」も求めるポイントとして高いことも分かる。

出典：不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）『不動産情報サイト利用者意識アンケート』（2014年）＊対象者は不動産情報サイトで物件を検索した人

静な住宅地とはどんな環境でそのように住みやすいのか、というレポートを詳細に書きましょう。文章を書くのが苦手な人もいるでしょう。そんな人は、自分が案内するならどんなことを言うか、どういう風に伝えるかを思い浮かべて書けばよいでしょう。どんな人でも実際の物件案内で「日当たり良好・閑静な住宅地」とだけしか言わないということはないですよね。もっと言葉を尽くして消費者に物件の魅力を一生懸命伝えるのではないのでしょうか。それをそのまま物件ページで表現すればいいのです。

インターネット上では“魅力的な何か”がなければ存在しないと同じこと

見栄えのよい写真と詳しい物件説明に加え、タイムリーな情報発信も個別の物件情報を際立たせるうえで重要なポイントとなります。物件情報の質を高め、その数を増やしていくことがウェブで集客する王道とな

ります。もちろん手間はかかってしまいます。しかし、そこをどう運用ベースで経営にのるように考えていくか、調整していくかが、ネット時代の集客戦略の成否の分かれ目となります。

いまの時代、消費者はいきなり電話などなかなかしてくれません。電話も来店も、そのまゝに“インターネットで調べる”ありきだと思ってください。そして、インターネットで調べられたとき、そこに“魅力的な何か”がなければ、その物件や業者は消費者にとってこの世に存在しないも同然です。

自社のホームページを消費者が見てくれたときにどう手を打つか、それが戦略です。消費者が欲しているのは当然、物件です。ただ、その物件にたどり着く前に、あるいは契約する前に、その物件を取り扱っている業者も気になります。ですから、例えば、ある程度はキレイなホームページでなければならないかもしれません。十数万社もひしめく不動産業界で“他社でなく自社”を選んでも

らうには、ライバル他社とは異なる特徴を打ち出さなければなりません。独自物件だけを扱っているならともかく、仲介物件が多勢を占めているのであれば、自社の特徴を出さないと結局は大手が優位になってしまいます。資本優位の競争とならないために、小さな会社は小さな会社なりの良さをださなければなりません。

情報発信の差が商売の成否に直結する

最近はSNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）隆盛の世の中。情報発信がなにより大事な世の中です。私が体験した、情報発信の大事さの事例をお話しましょう。

先日、愛車のオープンカーの幌の後窓が割れてしまいました。正規の自動車ディーラーに相談したところ、修理代金に30～40万円ほどかかりそうだとのこと。当初はそのつもりでいたのですが、インターネットで調べてみると、正規ディーラー以

外にも安価でしっかりと直してくれそうな修理業者が見つかりました。同じように安価で信頼できそうな修理業者はいくつかありました。しかし、最終的に修理をお願いすることになった修理業者はブログ上で、いくつもの作業事例や作業工程を、他の修理業者よりも詳しく情報発信していたことが決め手となりました。作業事例の中に私の車と同じ車種があり、非常に安心感がもてましたので、そこに依頼することにしたのです。

依頼したのはいいもののなんと「3ヵ月待ち」。1人で細々とやられているのですが、とても活況のようで、ずいぶんと待たされることとなったわ

が愛車は、後窓のない情けない状態が3ヵ月も続きました。

自動車の話が続き恐縮ですが、もう一つ事例を紹介します。先日、やはり私の車の自動開閉するサイドウィンドウの調子がおかしくなっていました。ついでに全体的にチェックしてもらいたいと考え、インターネットで専門業者を探したところ、ホームページに修理状況をたくさん載せている、横浜の専門業者を見つけました。こちらも小さな自動車販売&修理業者さんでしたが、問い合わせたところ、ここも数ヵ月待ちでした。

これはすごいことではないでしょうか。両者ともいわゆる零細業者で

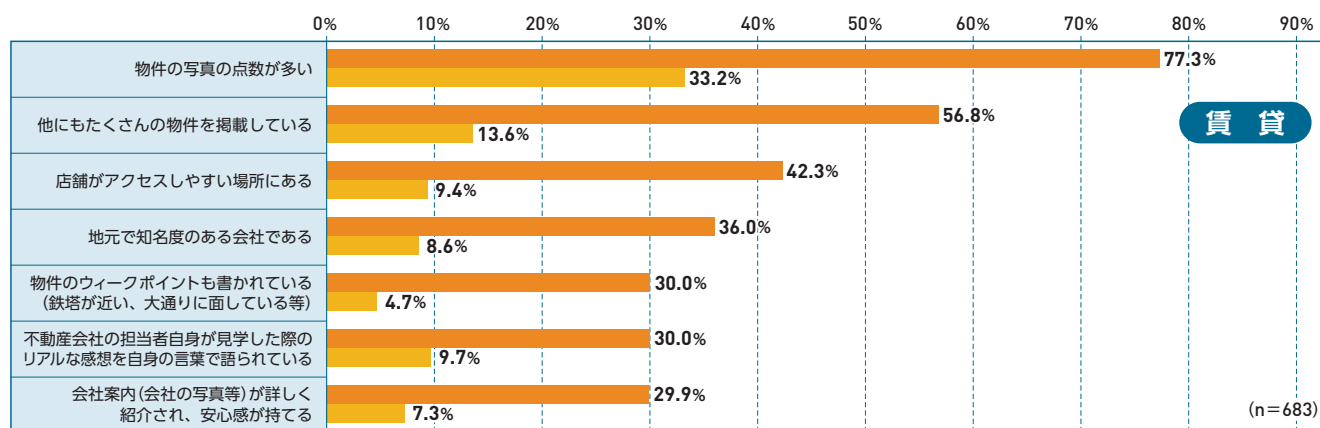
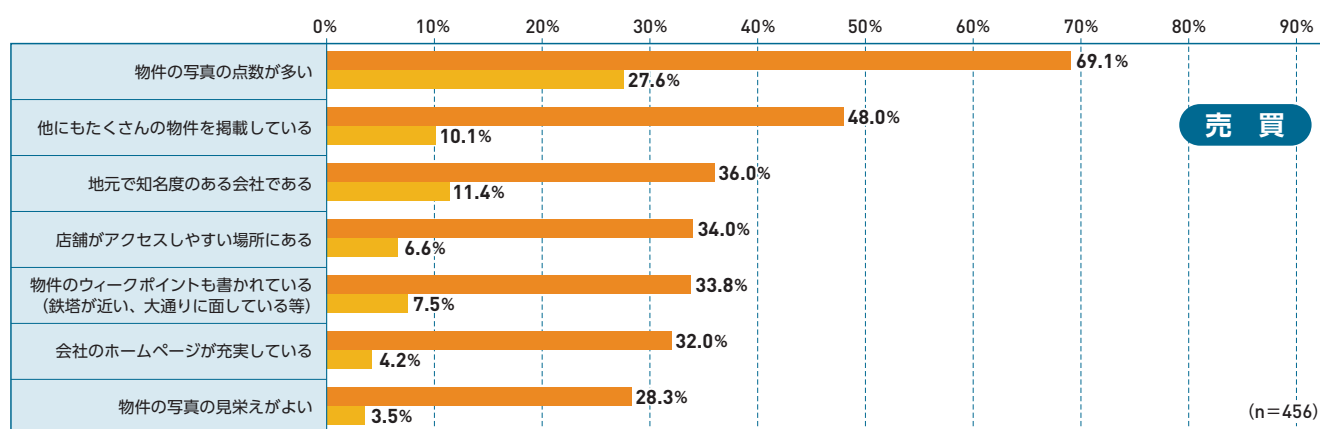
す。しかし、どちらも数ヵ月待たされる、行列のできる修理業者です。このご時勢、多くの自動車関連業者が経営に苦勞されていると思いますが、両者は適正利益を得ながら、数ヵ月待ちという活況状態なのです。

来客が少なく儲かってない業者と数ヵ月待ちでも頼みたい業者、この差はいったい何なのでしょう。実は簡単な話です。情報発信をしているか、していないか、それだけなのです。

実際、両者に話を聞いてみたところ、両者とも「他の業者はホームページがなかったり、あったとしてもロクに更新もしてなかったりだ。ブ

問合せ・訪問時に不動産会社を選ぶ際のポイントは？ またその中で特にポイントとなるものは？

特にポイントとなるもの



問合せ・訪問時に不動産会社を選ぶ際のポイントは、売買・賃貸ともに「物件の写真の点数が多い」が最も多い。また、賃貸に関しては、「不動産会社の担当者のリアルな感想」「詳しい会社案内」など、不動産会社についてもウェブサイトで事前に多くの情報を得たいという意識がうかがえる。

出典：不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)『不動産情報サイト利用者意識アンケート』(2014年)*対象者は不動産情報サイトで物件を検索した人

ログなんかはやってない業者が多いし、面倒くさがって仕事の内容なんか載せたりしない。せいぜい昼食に何を食べたとかそんな程度でしょう。ウチはお客さんに安心してもらうために仕事風景を載せている」とのことでした。

インターネットを使って「仕事を見せる」。これだけで3ヵ月待ちの状況がつくれるのです。もちろん、その仕事ぶりに嘘偽りがあってはなりません。しっかりした「職人仕事」に裏打ちされた確かなものがあるからこそ、消費者は3ヵ月待ってもそこに頼みたくなるのです。

3ヵ月待つかどうかは別として、不動産業界でも実は同じような状況になることもありえることです。弊社の顧客でも、経営が傾いて倒産寸前だった会社が、情報発信を充実させてことで立ち直ったというケースもあります。

繰り返しになりますが、現代の消費者は、不動産会社の店舗に来る前にほぼ「インターネットで調べて」いるのです。インターネットで調べられるところから勝負は始まっており、そこで消費者に選ばれるかどうかなのです。

選ばれるためには、SEO（検索エンジン最適化）などのテクニックも大事でしょうが、継続してしっかり情報発信を行い、消費者の心を掴むかどうかの方が何より大事なのです。そのために、前述の修理業者のケースをぜひ活用させてもらいましょう。

すなわち「自分の仕事ぶりをしっかり見せる」作戦です。消費者にしっかりと安心できる業者だと感じてもらいましょう。ほかの業者がお昼に何を食べたとか、ゴルフをしに行った、などの内容のブログを書

いている時に、あなたはしっかりと自分の仕事を情報発信して、他業者との差別化を図りましょう。

日常の仕事の風景を 分かりやすく伝えることが 信頼感につながる

では、具体的にはどうすればよいのか。それは簡単です。日常の仕事の風景を、新人に教えるように分かりやすく、写真を交えて情報発信していけばいいのです。例えば、「今日は取引物件の境界線を確認しました」という業務をテーマにした記事を書くのならば、まずは境界石の写真を掲載します。境界石は土に埋もれていて自ら掘ることもあるでしょうから、掘っているシーンなどを写真にとっておけばユーモラスな記事にもできるかもしれません。また、境界に沿って塀があることも少なくないかと思います。その場合、境界石に沿って、こちらの塀はだれのもの、この塀からはみ出たあの植物の枝葉はどうすればいいか、など、ちょっとした知識や気づいたことを書いてみるのもいいでしょう。

このように、自分の仕事を現場写真も交えて情報発信していけばいいのです。プロの不動産業者にとって当たり前のことでも、素人である消費者からみれば「なるほど」と思うことばかりですから。そういうことを積み重ねていくことで、「この業者はしっかりしている」と認識され、信頼につながり、結果として仕事につながっていくのです。ぜひ、一度、騙されたと思って半年続けてみてください。必ず手ごたえがありますから。もしなければ私が保証します。

半年間、真剣に情報発信し続けて何の手ごたえもなければ、全国どこでも私が伺ってコンサルいたします。ただし真剣にやったらという条件付きです。

ホームページは単なる チラシの代わりではない

いまや、小学生からスマートフォンの時代です。先日わが家に、友人が2歳の子どもを連れて遊びに来ました。まだ日本語もロクにしゃべれない幼児が、スマートフォンでYouTubeを使いこなしてアンパンマンの動画を見ている様子に驚かされました。もう、物心がつくつかないかのうちにインターネットとつながる世の中なのです。

ホームページは単なるチラシの代わりではありません。物件情報は、チラシのコマではいけません。いまは、モノのない時代、住宅不足の時代ではありません。人口は減り、物件は余っています。にもかかわらず業者数は相変わらず多い。国土交通省によると、2014年度は、異業種参入などもあり、宅建業者数は9年ぶりに増加しています。不動産業も物件を並べてれば楽に稼げる時代ではありません。反面、楽はしてないけれども、顧客対応に忙しくしている業者もいるのです。不動産業界も本当に二極化してきているような気がします。

いまはインターネットという武器があり、中小企業でもいろいろな戦い方ができる時代です。この武器を使いこなして、ぜひ「心ある」不動産会社さんには生き残ってほしいなと願う日々です。



ところ変われば住宅も変わる!?

世界の集合住宅を訪ねる

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

第8回 ポルトガル編



ボウカ団地

Conjunto Habitacional da Bouça (ポルト)



'Conjunto Habitacional da Bouça by António Amen available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Conjunto_Habitacional_da_Bou%C3%A7a.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

DATA [ボウカ団地]

- ◆ 2006年完成
- ◆ 4棟 / 4階建て
- ◆ 総戸数: 128戸
- ◆ 価格(例): 約1,770万円(3部屋 / 90㎡)
※ 1ユーロ = 136円換算



'Conjunto Habitacional da Bouça - 3' by António Amen available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Conjunto_Habitacional_da_Bou%C3%A7a_-_3.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

ポルトガル北部の港湾都市ポルト(人口約26万人)に建設された4階建て4棟からなるメゾネット形式(1住戸が2フロア以上で構成される集合住宅形式)の低層集合住宅。

1974年4月25日に起きた「カーネーション革命」と呼ばれる青年将校によるクーデターによって「20世紀最長の独裁政権」が終わりを告げた後、まともな住居を持たない人々を支援するためのSAAL(ローカルサポートサービスクリニック)が創設され、FFH(住宅振興基金)を用いてこの集合住宅が建設された。第1期として、4棟のうち2棟(総戸数58戸)が1977年に完

成したが、SAALの消滅とともに1978年に中断。27年後の2004年、第1期に建てられた2棟をリニューアルし、2006年によりやく4棟が完成した。

標準的な住戸の間取りは、玄関階がキッチンとリビングルームで構成されている。上階にはトイレと2つのベッドルーム。3階には、2階の住戸の底を兼ねた小さなバルコニーがある。窓は、寝室に用いられているフランス窓(床面まであり、両開きで扉の役割も果たす)と屋外階段の近くにある上げ下げタイプの窓と、2種類のタイプに限定されている。価格は、3部屋・90㎡で約1,770万円(1ユーロ = 136円換算)。

マンション選び研究所 代表

武内 修二 TAKEUCHI Shuji

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



エストリル・ソル・レジデンス Estoril Sol Residence (リスボン)

ポルトガルの首都リスボン近郊にあるヨーロッパ有数のリゾート地エストリル(人口約2万6千人)に建つ、2棟からなる中層の高級集合住宅。

1950年代に建てられた20階建ての旧エストリル・ソル・ホテルの跡地を活用して、この地域の中心的な再開発計画の一環として、この集合住宅が計画された。旧ホテルが撤去されたことにより、陸側の傾斜面が不安定になったうえに、敷地の陸側(公園側)と海側との約30mの高低差が目立つ状況になった。そこで、傾斜面に沿って公園を拡張することで陸側と海側の高低差をうまく調和させ、この高級集合住宅を建てることで優れた景観を生み出すように工夫された。

このような特別に造成された敷地に、メッシュ状に

全面的にガラス張りを施した建物を建設することで、敷地全体に開放感を与えることが企図されている。この集合住宅は3つの四角形を基本コンセプトとしてデザインされている。3つの四角形のうちの2つは、ボリュームのある空間で橋のようにつながられている。

共用施設としては、2つの温水プール(屋内・屋外)、ジム、ヘルスクラブ、スパ、パーティールームなど。ビーチに通じる住民専用の遊歩道あり。

総戸数110戸の間取りは、1部屋タイプから5部屋タイプまで、バリエーションに富む。3部屋・230㎡の販売価格が約4億2,160万円。2部屋・159㎡の賃貸が月額約43万5,000円(1ユーロ=136円換算)。



'Gonçalo Byrne Cascais 2012 3' Manuelvbotelho available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gon%C3%A7alo_Byrne_Cascais_2012_3.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.



DATA[エストリル・ソル・レジデンス]

- ◆2010年完成 ◆2棟 / 15階建て
- ◆総戸数: 110戸
- ◆価格(例)
 - 分譲: 約4億2,160万円(3部屋 / 230㎡)
 - 賃貸: 月額約43万5,000円(2部屋 / 159㎡)
 - ※1ユーロ=136円換算

'Gonçalo Byrne Cascais 2012 1' by Manuelvbotelho available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gon%C3%A7alo_Byrne_Cascais_2012_1.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

税務相談

Vol.004

《《《 不動産お役立ちQ&A

親族間で共有の宅地を分割した場合の
所得税の取扱い

山崎 信義 ●税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

Question

私と妹は、昨年に父から相続した東京都内の土地(宅地X)を持分2分の1で共有しています。このたび、私と妹はこの宅地Xを分割し、それぞれの単独所有にしたいと考えています。単独所有にすることで、私と妹の間に土地譲渡があったとして、所得税の課税がなされるのでしょうか。また、私と妹の宅地Xの持分と、私と妹が持分2分の1で共有する神奈川県別の宅地Yの持分を交換する場合、所得税の課税の取扱いはどうなりますか。

Answer

宅地Xを共有持分に応じて分割するのであれば、所得税の課税はありません。なお分割に要した費用は、分割後の各土地の取得費に算入されます。あなたと妹が共有する宅地Xと宅地Yの持分を交換する場合、持分の譲渡があったものとして原則、あなたと妹に所得税が課税されます。ただし、一定の要件を満たす場合には、固定資産の交換に係る所得税の特例の適用を受け、譲渡がなかったものとしてすることができます。

共有物の分割に係る所得税の
譲渡所得の課税について(1) 共有持分の分割についての所
得税の取扱い

二以上の者が一の土地を共有している場合において、その土地をそれぞれの共有持分にて現物分割し、それぞれ単独所有の土地としたときは、判例上、共有者相互間において、共有各部分につき、その有する持分の交換又は売買が行われることであって、各共有者が取得部分について単独所有権を原始的に取得するものではないといわれています(最高裁第二小法廷判例 昭和42.8.25 判例集一民集 第21巻7号1729頁、平成26

年版所得税基本通達逐条解説185頁)。したがって、共有の土地を、それぞれの持分に従って現物分割した場合、①その法律的性格に着目すれば、その共有持分の交換(譲渡)があったことになるので、その譲渡による利益について所得税が課税されるのではないかという疑問があります。

しかし、共有関係にある一の資産を現物で分割するということは、②その資産の全体に及んでいた共有持分権が、その資産の一部(現物分割で取得した部分)に集約されただけにすぎず、資産の譲渡による収益の実現があったといえるだけの経済的実態は備わっていないということもできます。

そこで国税庁は、所得税基本通

達33-1の6により、個人が他の者と共有している土地について、その持分に応ずる現物分割があったときには、税務上は①の考え方にはよらず、②の考え方に基づき、その分割による土地の共有持分の譲渡はなかったものとして、所得税の譲渡所得の課税関係を生じせないこととして取扱うこととしています。

なお、現物分割された土地の面積の比と共有持分との比が異なる場合がありますが、そのような場合であっても、その分割後のそれぞれの土地の価額の比が共有持分の割合におおむね等しいときは、その分割はその共有持分に応ずる現物分割に該当することとされます(所得税基本通達33-1の6(注)2)。

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

山崎 信義 YAMAZAKI Nobuyoshi

1993年税理士試験合格。2001年タクトコンサルティング入社。相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸にコンサルティングを行う。東京商工会議所「事業承継の実態に関する調査研究会」委員(平成26年)等歴任。著書に『税理士なら知っておきたい 相続の手続・税務・調査対応Q & A』(2013年11月、中央経済社)など多数。



(2) 共有土地の分割に要した費用 の所得税計算上の取扱い

共有の土地の分割に要した測量費用などの費用の額は、その土地が業務の用に供されるもので当該業務に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたものを除き、その土地の取得費に算入されます(所得税基本通達33-1の6(注)1)。

異なる2つの宅地を 共有する者が持分を交換して 単独所有とした場合の 所得税の課税について

東京都所在の宅地Xの妹の持分と、神奈川県所在の宅地Yのあな

たの持分を交換し、宅地Xをあなたの単独所有、宅地Yを妹の単独所有とした場合は、交換する土地持分が、別の土地の持分であるため、前述(1)の②で述べたような「その資産の全体に及んでいた共有持分権が、その資産の一部(現物分割で取得した部分)に集約されただけにすぎず、資産の譲渡による収益の実現があったといえるだけの経済的実態は備わっていない」とは判断できません。なぜなら、行為によって経済的効果が生じているからです。したがって、あなたと妹において、それぞれ宅地Xの持分と宅地Yの持分の交換(譲渡)があったものと認められることから、あなたと妹にそれぞれ

所得税が課税されます。

ただし、宅地Xと宅地Yの持分の交換において、一定の要件(①交換により取得する宅地を、譲渡する宅地の交換直前の用途と同じ用途に使用すること、②交換により譲渡する宅地の時価と取得する宅地の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内であること、③所得税の確定申告書を提出すること等)を満たす場合には、固定資産の交換に係る所得税の特例(所得税法58条)の適用により「譲渡がなかったもの」とみなすことができます(参考:国税庁ホームページ「質疑応答事例」)。



ポイント

- 個人が他の者と共有している土地について、その持分に応ずる現物分割があったときには、税務上は、その分割による土地の共有持分の譲渡はなかったものとして、所得税の譲渡所得の課税関係を生じせないこととして取扱うこととしています。
- 異なる2つの宅地を共有する者が、互いの持分を交換して単独所有とした場合は、共有者の間

でそれぞれの持分の交換(譲渡)があったものと認められることから、共有者にそれぞれ所得税が課税されます。ただし、その宅地の持分の交換において、一定の要件を満たす場合には、固定資産の交換に係る所得税の特例の適用により、譲渡がなかったものとみなすことができます。

* 偶数月は「法律相談」「賃貸相談」、奇数月は「税務相談」「賃貸管理ビジネス」になります。

賃貸管理
ビジネス

Vol.004

《《《 不動産お役立ちQ&A

オーナーへの改善提案

先原 秀和 ●オーナーズエージェント株式会社 PM事業部 部長

Question

オーナーへの改善提案が大切なのは分かるのですが、こういった提案をすればいいのでしょうか？

Answer

「オーナーのタメになる提案」は全て改善提案です。
4つの視点から考えると見つけやすくなります。

改善提案のポイント

オーナーの賃貸経営をより良くするための「改善提案」。このアプローチは、他社との差別化を打ち出しやすい部分であり、オーナーとの最高のコミュニケーションの機会でもあります。しかし、この「改善提案」が十分にできている会社は多くはないようです。日常業務に追われて忙しいという理由以外に、どのような提案をすればいいのか分からないという声もよく耳にします。そこで今回は、改善提案のポイントをいくつか紹介していきます。

改善提案のネタは、次の視点を意識すると見つけやすくなります。
①オーナーの収入を増やす、②オーナーの支出を減らす、③リスク対策、④建物利用上の快適性・安全性、の4つです(図参照)。

費用対効果の分析とリスク最小化

①と②は、手取収入に直接影響

するため、オーナーに理解してもらいやすい提案です。しかし、実施に費用を要することも多く、その場合は費用対効果の分析が必要です。室内リノベーションをして、家賃アップを図る場合を例に考えてみましょう。

【設定】

リノベーション費用	120万円
現状家賃	10万円/月
リノベ後想定家賃	12万円/月
年間の家賃差額	24万円 (月2万円×12ヶ月)

※実際には、稼働率、募集経費など家賃差額以外の項目も考慮して分析をしますが、ここでは計算を簡単にするため省略しています

120万円の費用をかけることで、+24万円の「差」が生まれます。この120万円の投資利回りは20% (24万÷120万)です。リノベーションに使った120万円は5年で回収ができ、以後の家賃差額は儲けです。家賃アップの効果が5年以上続くのならば、この提案は実施価値があるのではないのでしょうか。現状維持と提案実施後の「差」こそが「効果」です。費用を要する改善

提案であるならば、このような費用と効果の分析があつてこそ、オーナーは改善提案を実施する価値があるかの判断ができることになります。

③の「リスク対策」は、軽視されたり見逃されたりしやすい部分です。「外壁タイルが落下して通行人がけがをした」など、建物設備の瑕疵が原因で事故が発生した場合、オーナーは故意や過失がなくても責任(無過失責任)を負います。そのような事故責任への備えとして「施設賠償責任保険」がありますが、保険料は比較的安価なのに加入しているオーナーはあまり多くありません。入居者が原因で発生するトラブルや事故、災害への備えといった視点も必要です。賃貸経営におけるさまざまなリスクを把握して、オーナーにリスクの理解を促し、それを最小化する提案も管理会社の大切な役割です。

顧客満足の視点から提案

④は、入居者等が快適かつ安全

オーナーズエージェント株式会社 PM事業部 部長

先原 秀和 SAKIHARA Hidekazu

銀行系不動産会社、分譲マンション管理会社を経て、オーナーズエージェント入社。全国の管理会社にコンサルティング支援を行っている。CPM(米国不動産経営管理士)、CCIM(米国不動産投資顧問)、不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、AFP、管理業務主任者、競売不動産取扱主任者、相続対策専門士。



に不動産を利用できているかという視点です。賃貸経営のお客様である入居者等が、満足しているかを気に掛けることはとても大切です。自分がここで暮らすとしたら…と考えると分かりやすいのではないのでしょうか。例えば、インターネット回線すら建物に引き込まれていないなど、現在の市場ニーズを満たさないような「機能的な陳腐化」はないか?という視点からも考えてみましょう。

改善提案のネタは、このような視点からの「気付き」で生まれます

が、どうしても担当者によって、気付きに違いが生じます。誰が担当でも、同じ気付きが得られるように、チェックリストを作成して活用すると非常に効果的です。

些細なことも改善提案

改善提案をするというアクションを日常的なクセにしましょう。積極的に改善提案をしてくる管理会社は、オーナーにとって賃貸経営のパートナーであり、頼れる存在です。改善提案を通じてオーナ

ーとの信頼関係も深まり、新たな相談を持ち掛けられるなど、ビジネスチャンスのきっかけにもなります。「改善提案」というと、効果やインパクトの大きなものばかりに目がいきがちです。①の収入増に提案が偏る傾向もあります。しかし、オーナーの「タメ」になるならば、どんな些細なことで立派な改善提案です。遠慮せず自信を持ってどんどん提案をしましょう。改善提案によって、オーナーからの信頼を得ることはあっても、失うことはありません!

図 オーナー向け提案を発見するための視点と提案の具体例

視点	具体例
①収入増	家賃・稼働率アップ リノベーション/間取変更/ペット可/募集キャンペーン/デザイン工事/その他空室対策
	解約抑止 入居者サービスの充実/更新時にプレゼント/入居者向けイベントの開催
	新たな収入源 自販機設置/増床増築/駐輪場の有料化/太陽光発電の導入/屋上看板の設置
②支出減	単価・項目の見直し 相見積もり/修繕単価の交渉/保険見直し/不要過剰な修繕やメンテの見直し
	ファイナンスの見直し ローンの借り換え/繰上返済/リノベーション等の費用に新たなローンを利用
	設備等の導入撤去 LED照明の導入/傷や汚れがつきにくい床材壁紙の採用/剪定が高額な樹木の伐採
③リスク対策	法的リスク対策 法定点検の実施確認/施設賠償責任保険/借主の過剰な負担はないかをチェック
	事故対策 入居審査の強化/見守りサービス/ホームインスペクション等で建物設備の診断
	災害対策 耐震診断/火災・地震等の各種保険/強風や大雨に弱い箇所はないかを確認
④快適性・安全性	快適性 適切な巡回清掃/宅配ボックスの設置/古いメールボックスの交換/Wi-Fiの導入
	安全性 防犯カメラ/高性能鍵/視認性の悪い駐車場にミラーを設置/屋外階段に滑り止め



ポイント

- 現状維持と改善提案を実施した場合の「差」、つまり「効果」を明確にしましょう。実施に費用を要する場合は、費用対効果の分析をします。
- オーナーは、我々管理会社が思う以上に「改善提案」を期待しています。オーナーに提案をすると

いうアクションを日常化しましょう。

- どんなに小さなことでも、オーナーの「タメ」になるのであれば、全て立派な改善提案です。小さな気付きを大切にしましょう。

*偶数月は「法律相談」「賃貸相談」、奇数月は「税務相談」「賃貸管理ビジネス」になります。

第8回

インテリアでこんなに変わる！ デザインの基本から学ぶイメージアップ術

今月のテーマ

お客様の一步先行くインテリアPart2 これからの照明計画

LEDライトの普及で激変する照明の世界。その背景には単に省エネ対策というだけではなく、LEDによって多様性が増した光の演出方法があります。新しい照明計画で生まれ変わる住まいの新しい付加価値に注目しましょう。



壁面の棚に設置された間接照明とブラケットライト

Maison&Object Paris2015より

変わる「一室多灯」

昭和の日本の住まいでは、「一室一灯」が当たり前でした。部屋の真ん中に蛍光灯のランプが1つ。分譲でも賃貸でも、戸建でも集合住宅でも、そのスタイルに大きな差はありませんでした。その後1990年代から「一室多灯」という言葉が登場し始め、マンションやハウジングメーカーが主にリビングルームでシーリングライトの周りにダウンライトを配するスタイルを採用しました。

しかしそれは残念ながら形だけの多灯であり、本来の目的である「必要などころに必要な明かり」「豊かな光の演出」を実現しているとは言えないものでした。そして現在、LEDの登場によって器具バリエーションが増えたこと、多灯にしても消費電力が抑えられるなどの理由によって、魅力ある光の演出が可能な新しい「一室多灯」時代がやってきたのです。

分散から集中へ

従来の日本の照明の考え方は「空間を満遍なく照らすこと」でした。「一室一灯」時代に経験した四隅の暗さを払拭するべく、部屋のコーナー

にダウンライトを配する「分散配灯」など、ダウンライトはあくまで脇役、補助的役割でした。しかし、現在は住宅でもダウンライトが主役となる照明計画が増加。ダウンライトを近い位置に「集中配灯」し必要などころは明るく、角は反射を用いて影を出にくくする手法になっています。壁や天井への光の反射を利用することで、光が柔らかく美しく空間を照らす。このような明かりに人気が集まっています。

間接照明の魅力

「豊かな光の演出」で重要なのが「光と影」。美しい影があるからこそ光が見える。それを実現させるのが「間接照明」です。一つはスタンド。とくに床に置くスタンドは若い人を中心に人気があります。二つ目は天井や壁面、家具の背部を面で照らす「間接照明」。LEDによって対応商品が急増しました。LEDは白熱灯に比べ発熱を抑えられ、細長い形状に加工でき、光の色をリモコン一つで変えられる等、間接照明に適した要素を多く持っています。従来よりも手軽に間接照明を空間に取り入れられるようになりました。

照明をこれからの賃貸物件の付加価値に

ダウンライトや壁設置の間接照明は「建築化照明」と言い、構造に組み込まれる照明です。賃貸物件の場合、最初から設置されているものになりますから、入居者にとっては部屋を移るたびに器具を買い換える必要がなく、付加価値の一つとなるでしょう。

またその設置方法によっては天井を高く見せる等の効果も生まれます。スタンド用のコンセントやスイッチを設けるのも差別化につながります。空間を美しく照らすこれらの器具が部屋の印象を上質に変え、調光や間接照明によって多様な光の演出が可能になれば、部屋そのものの価値を高めてくれることにもなるのではないのでしょうか。

インテリア・デザイナー
IIDA (国際インテリアデザイン協会) 日本支部理事
Professional member
インテリア・デザインオフィス c//space

細井 絵理子 HOSOI Eriko

文化出版局でファッション雑誌の編集者を経て、インテリア専門学校でインテリア・デザインを学び、建築会社に入社。住宅のリフォーム、オフィスの改修を中心に手がけた後、1998年独立。2000年「c//space」開設。リフォームデザインの他トレンド分析も行う。
「内装材料案内ホームページ」(東京内装材料協同組合WEB)特集ページ 編集・執筆 等
町田ひろ子インテリアコーディネーターアカデミー東京校 コーディネーション講師

第8回

契約業務②

マシュー氏の物件探し。気に入った物件が見つかり、マシュー氏と由貴は具体的な契約手続きに入りました。

[主な登場人物]



水沢由貴
総合不動産会社「XYZ不動産」に勤務する。



青木 健
由貴の上司。海外支店勤務経験あり。



マシュー・キング
米国出身。外資系企業の日本駐在員。

[賃貸不動産業務 英語対応]その⑧



Yuki

では契約の条項をみていきます。こちらが参考としていただく、英文での賃貸住宅標準契約書です。国土交通省が作成したもので、日本語での契約書とほぼ同じ内容が説明されています。

Now let's go over terms and conditions. For your reference, we will give you the Regular Rental Housing Contract—Standard Type in English, which was made by MLIT, the Ministry of Land, Infrastructure and Transportation. Most of the contents are translated into English on this template.

分かりました。
OK.



マシュー



Yuki

それではまず、重要事項について説明します。最初に建物や設備、管理の状況についてご説明いたします。建物は、鉄骨鉄筋コンクリート造5階建。部屋は、4階の405号室です。広さは87㎡です。

As I said, Let me explain the items to be highlighted. The first items are 'building condition and specification' as well as 'maintenance.' The building is made of steel and reinforced concrete, with five stories, and this apartment is located on the 4th floor, number 405. The leased area is 87 square meters.



Yuki

水道及び下水道は公営、電気は東京電力、ガスは東京ガスの供給です。専有部分に台所、トイレ、浴室が設置されており、給湯設備、ガスコンロ、冷暖房設備があります。

The water and sewage systems are operated by the public utilities, the electricity is provided by TEPCO, Tokyo Electric Power Company, Incorporated, and the gas is supplied by Tokyo Gas Co., Ltd.. The leased space has its own kitchen, bathroom, boiler system, gas range, and air conditioning system.

詳細な部分まで説明されるんですね、少々驚きました。

I am a bit surprised that you are going into so many details.



マシュー

[今月のKey words & Key phrase]

Let me explain ~

▶ ~を説明させてください

steel and reinforced concrete

▶ 鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)

water and sewage systems

▶ 上下水道

[解説]

建物に関する由貴の説明の中で「five stories=5階建て」という表現があります。storyはそのまま日本語でも使われるように「物語、話」の意味ですが、建物の高さを表す「階」という意味ももちます。また「部屋は4階の～」という言葉が出てきます。英文では「this apartment is located on the 4th floor,」となっています。このapartmentとは、共同住宅の各区画のことを指します。建物全体は、apartment houseなどと言います。

本文中、国土交通省や東京電力、東京ガスなどが英文で表示されています。住宅・不動産に関係する省庁や会社はあらかじめ英語での正式名称を調べておくとう便利です。

[外国人に対する賃貸実務の対応]

2000年代右肩上がりが増加していた外国人登録者数は、2011年の東日本大震災後に一時増加が緩やかになりましたが近年再び増加が加速しています。とくにベトナムや台湾からの移住者が増え、外国人への賃貸実務は増加傾向にあります。国は「外国人の民間住宅入居円滑化ガイドライン」等を整備し英語及び諸外国語での対応について不動産業界への対応強化を求めています。ちなみに、同ガイドラインに採用されている言語は、日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語の6カ国語となっています。

[企画・執筆]

不動産英語塾(運営: toCoda LLC.)
〒106-0045 東京都港区麻布十番1-5-10アトラスビル
TEL: 03-6869-8788 FAX: 050-3383-1391
[URL] <http://www.tocodajuku.com/>
[mail] tocodajuku@gmail.com

[英語監修]

ユキナ・富塚・サントス(不動産英語塾専任講師)
<http://www.yukina-s.com/>
ダニエル・スミス (不動産英語塾英会話講師)

地方本部長に聞く

埼玉県
本部新本部長として、会員が対等に
意見交換できる環境をつくります

秩父のほかにも妻沼聖天山など
見どころいっぱい

埼玉県内の有名な観光地といえば、秩父です。「秩父古生層」と呼ばれる古い時代の地質群があり、秩父長瀬の川下りコース周辺で見られる岩にも特徴が出ています。

熊谷市には、建造物としては県内で初めて国宝の指定を受けた歓喜院聖天堂があり、地元では「妻沼聖天山」と呼ばれます。このほど修復して、創建当初の極彩色の彫刻が復活しました。さらに妻沼地域では普通の稲荷寿司より細長い「聖天稲荷」が名物です。小学校の遠足や運動会でも食べられる郷土食です。



巨岩がそびえる荒川上流の風景を船上から楽しむ
秩父長瀬川下り

大宮は利便性が増して
人・モノの動きが活発に

2014年の埼玉県の公示地価における不動産売買単価は全国6位の約13万8,000円/㎡。2013年比ですと0.96%の上昇でした。県内で売買単価の高いエリアはさいたま市大宮区で、大宮駅がJR東日本の湘南新宿ライン停車駅であるので都心とのア

クセスが良く、人やモノの動きが活発です。大宮の全日会員数も増加傾向にありますね。

一方で、埼玉県の住宅総数のうち10%超が空き家と言われ、埼玉県はすでに空き家対策を始めています。県央エリアが今後、人口減少のおそれがあるということで、埼玉県と連携し、同エリアの不動産業者が地域のパイオニアとして、移住者を増やし、定住させるような取り組みを空き家対策とセットで進めていきたいと思っています。

農地の利用規制の緩和と
生活保護に関する情報の共有を

県・市町村に対しては、農地を開発する際の規制を緩和して、土地の利用機会を増やしてほしいですね。例えばある事業者が自動車解体や整備業を営むとします。油を浄化する設備を完備すれば事業ができるという自治体があれば、設備を完備しても受け付けないという自治体もあり、対応がまちまちなのです。農地を売却したい農家の思いは切実ですので、不動産業者としてはジレンマを感じます。

また、生活保護受給者の家賃補助を自治体が行っていますが、補助する家賃の上限額の変更について不動産業者に知られていなかったという事例が県内であり、不動産業者は受給者と賃貸借契約をしたものの、家賃が自治体から振り込まれないという事態になりました。当本部に対して早い段階で行政が情報提供をしてほしかったと思いました。行政との

情報共有を密にしていきたいですね。

会員が対等に意見を
言いやすい環境づくりを

私は今年5月に本部長に就任しました。皆さんが対等で発言しやすい県本部をつくりたいと考えています。私が本部長になって初めての年度だからこそ、そういった雰囲気もつくりやすいのではないかと思います。

今年は初めて全日ステップアップトレーニング研修を当本部でも実施し、会員がより便利に、気楽に受講してもらえるよう、浦和駅前の商業施設内研修所で開催しました。当本部の担当者も一生懸命、知恵を出して考えてれています。



埼玉県本部 本部長
長島 友伸氏

(公社)全日本不動産協会埼玉県本部

〒330-0063

さいたま市浦和区高砂3-10-4

全日埼玉会館

TEL: 048(866)5225

FAX: 048(866)5181

香川県 本部

会員増強と共に公益的な活動を通して 全日の知名度を向上させます

アートにあふれる瀬戸内の島々

雨は少ないものの日照が多く、米と小麦の二毛作ができる香川県は、「うどん県」と名乗るほどうどんをよく食べます。いまや讃岐うどんの有名店には全国から人が訪れ、200人以上の行列ができることもあります。

古社名刹は、こんぴらさんの愛称で知られる金刀比羅宮です。江戸の昔から全国の参拝客を集めています。そして近年、瀬戸内の島々で開かれる3年に1度の芸術祭「瀬戸内国際芸術祭」が世界的に有名になりつつあります。2013年には約100万人が来場しました。風光明媚な直島や豊島、小豆島にビートたけしさんの作品などの現代アートが置かれ、人気です。



現代アート作品があちこちに置かれている瀬戸内海の直島
(写真提供：香川県観光協会)

四国の玄関口、高松市は盛況

香川県高松市は、瀬戸大橋のたもとに近く、四国の玄関口にあたります。そのため、たとえば日本銀行は香川・徳島の両県を管轄する高松支店を置くなど、大企業の支店が多く置かれています。中心部には約2.7kmのアーケード商店街で知られる高松中央

商店街があります。そのなかでも商業の核が、そごうや天満屋が入っていた高松琴平電気鉄道の瓦町駅の駅ビルです。昨年、天満屋は閉店しましたが、今年10月に新たな商業施設が開業し活気を呈しています。

市内は全体的に求人も多く、景気は上向いています。県内全体でも建設業を中心に好況です。不動産市場は、高松城から約2km圏の旧市街地ではマンション供給が活発です。しかし、郊外はいま一つ盛り上がりには欠けています。

会員増強と共に、公益的な活動 通じて知名度向上を目指す

当本部は会員数86社です。今年中に90社に増やしたいと思っています。将来的には、過去最大の123社が目標です。会員増強には既存会員からの紹介が重要です。そのために当本部の事務局は、不動産に関する法律、税、行政などの諸制度に精通するよう努めています。会員の相談に応じられる態勢を敷くことで、既存会員からの信頼性が高まり、会員増強に繋がります。

また、当本部は知名度の向上を目指します。今年11月15日には政経セミナーを開催し、全日と縁の深い野田聖子衆議院議員が講演します。一般の方々や自治体に向けて全日をPRする機会です。

今年5月には、県が開催した「香川県移住フェア」に物件を紹介する当協会が相談員として参加しました。公

益的な活動を通じて一般の人だけでなく、地方自治体にも全日の存在感をアピールしたいですね。

空き家活用に向けて

香川県は移住推進サイトを運営しており、空き家バンク登録物件も掲載されています。同サイトでは、市町村の担当者が掲載を希望する物件だけでなく、当本部の会員が空き家を登録することができます。

空き家の活用に向けては、各市町村ともさまざまな条例や補助金制度を用意しています。こうした補助制度に加えて、民泊など空き家の活用メニューが増えることを期待したいと思います。



香川県本部 本部長
秋山 誉志氏

(公社)全日本不動産協会香川県本部

〒760-0080
高松市木太町802

TEL：087(868)6701
FAX：087(868)6702

Activity Condition

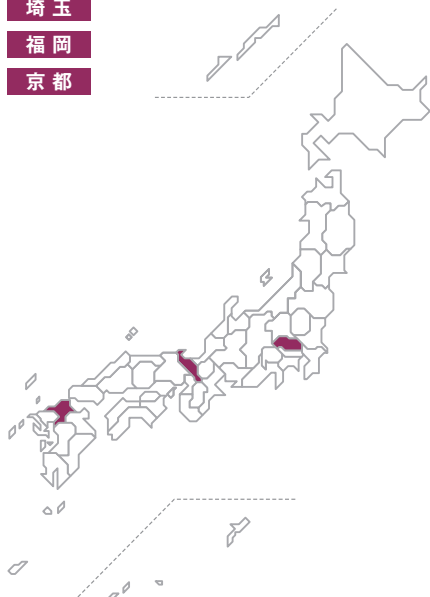
地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

埼玉

福岡

京都



埼玉県本部 / Report

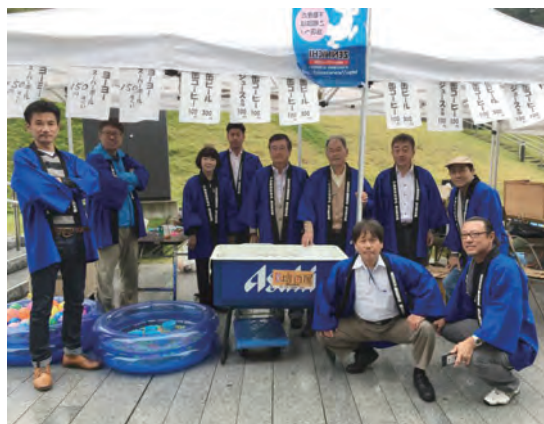


「福島県原発被災地復興支援フェスタ2015」で無料相談会を実施

埼玉県本部所沢支部は10月11日(日)、西武鉄道狭山市駅西口市民広場にて地元のNPOが主催する「福島原発被災地復興支援フェスタ2015」に参加しました。

当日、全日は不動産無料相談会を実施しながらヨーヨーや飲み物を販売しました。無料相談会には地域の多くの方に来ていただき、ヨーヨー販売などは子どもたちに好評でした。

会場では馬に乗った武者行列が披露されたほか、入間基地航空自衛隊の修武太鼓演奏などの催しが行われ、盛り上がりました。天候が心配されましたが、昼には雨が上がり、今年も大盛況でした。



「福島原発被災地復興支援フェスタ2015」での無料相談会は大盛況

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report



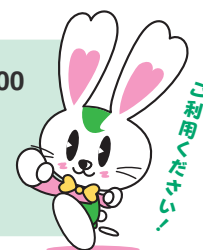
☎ 全日不動産相談センターのご案内

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ます。

相談日時：毎週 月・火・木・金 13:00～16:00

相談内容：不動産取引に関する実務相談

電話番号：03-3556-1800



福岡県本部 / Report



久留米で不動産無料相談会を実施

福岡県本部は、昨年に引き続き久留米市の「一番街プラザ」で一般の方を対象に不動産無料相談会を行いました。

市報に催事案内として掲載されたため、多くの人に周知され、会場に

開催時間前から詰めかける人がいました。当日の相談者は合計12組。相談内容の多くは、高齢者が所有している物件の売却や相続に関するものでした。

相談者にとって、専門家に相談で

きるという機会が少ないこともあり、より深いお話に至るケースも見られました。相談員も親身になるあまり、1件の相談が長時間となることも少なくありませんでした。



西鉄久留米駅西口の一番街商店街の交流スペース「一番街プラザ」



相談員が親身になって対応



京都府本部 / Report



「SKYふれあいフェスティバル2015」で不動産無料相談会開催

京都府本部では、9月19日(土)と20日(日)に京都市伏見区の京都パルスプラザにて2日間にわたって開催された「SKYふれあいフェスティバル2015」で不動産無料相談会を開催しました。SKYフェスティバルは、京都府・京都市が出資する公益財団法人京都SKYセンターの主催による高齢者の健康・生きがいづくりを目的としたイベントです。毎年、会場の大展示場では遊・学・食、その他さまざまな分野・地域の活動団体がブースやステージを設けて、来場者と一緒にワークショップなどを展開します。

全日京都府本部は今年もこの催しにブース参加し、「出張無料相談会」

を開催しました。相談員が来場者の不動産に関する相談に応じるとともに、全日広報ポスターを展示し、来場される多数の方々に「うさぎのマークの全日」を知ってもらう取り組みを行いました。

また、全日ブースにはマスコットキャラクター「ラビーちゃん」も登場し、

大人気でした。ラビーちゃんの周りには子ども達やお年寄りなどたくさんの人達が集まって、握手を求めたり一緒に写真を撮ったりしました。

この催しへの参加を通じて、一般参加者の不動産業に対する理解を深めてもらうと同時に、「全日」をアピールすることができました。



ラビーちゃんも登場！出張無料相談会で全日をアピール



全日不動産ナビ 今月の人気ブログ

全日会員の広場

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

任意売却を推進する
【にんすい】です

任推 株式会社

<http://www.zennichi.net/b/ninsui/index.asp>

東京都港区にある任推株式会社です。弊社では、住宅ローンの返済にお困りの方からのご依頼に基づき、金融機関との協議を経て物件の任意売却をお手伝いしています。

2011年から始めた弊社のブログ「任意売却を推進する【にんすい】です」が、全日不動産ナビの「日記・つぶやき」コンテンツ部門で人気記事になったそうです。いつも読んでいただいている皆様ありがとうございます。ブログでは、日々の出来事や雑感を綴っているほか、別のブログで書いている「任意売却Q&A」や「任意売却物語」へのリンクをつけております。こちらもぜひ読んでいただきたいと思います。



任推 株式会社

代表者：山口 哲

〒107-0062 東京都港区南青山二丁目4-15 天翔南青山ビル508

TEL：03-6427-1934 FAX：03-3470-7592

HP：http://www.zennichi.net/m/ninsui/

「不動産」コンテンツ部門

アーキテクチャ合同会社の
全日ブログ

アーキテクチャ合同会社

<http://www.zennichi.net/b/architecture/index.asp>

東京都渋谷区のアーキテクチャ合同会社です。渋谷周辺、東急東横線沿線、東急田園都市線沿線を中心に、居住用・事業用の賃貸・売買物件を幅広く取り扱っています。弊社のモットーは、フットワークは軽く、情報量は多く！

弊社のブログ「アーキテクチャ合同会社の全日ブログ」は、今年1月から始めたもので、主に事業用の賃貸・売買物件の情報を発信しています。このたび、全日不動産ナビの「不動産」コンテンツ部門でこのブログの記事が人気記事になったとのこと。これからも情報をどんどん発信していきますので、今後ともご愛読のほど、よろしくお願いいたします。



アーキテクチャ合同会社

代表者：菊池裕一郎

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-1-3 アミーホール605

TEL：03-6433-5842 FAX：03-6433-5843

HP：http://www.zennichi.net/m/architecture/index.asp

全日情報ナビ

マイページメーカー／ブログ紹介サイト

<http://www.zennichi-navi.jp/>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

☆新横浜☆リノベーション
☆CLOVER'S☆

株式会社 CLOVER'S (クローバース)

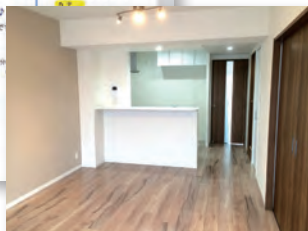
<http://www.zennichi.net/b/c-lover-s/index.asp>

こんにちは。神奈川県横浜市で「住宅リノベーション」を中心に不動産業を行っている株式会社CLOVER'Sです。

事務所を構える『新横浜駅』は、新幹線の停車駅ということもあり、常にビジネスマンや国内外からの旅行者で賑わっています。また、『横浜アリーナ』や『横浜国際総合競技場』もあるため、訪れる人達の波で駅の改札は入場制限をすることもあるほど！まさに老若男女・多国籍な人達が集まり、まちは活気に溢れています。

さらに今後は、『横浜環状北線(首都高)』の開通、国内では珍しい『環状交差点』を有する駅前ロータリー、神奈川県央～東京方面を繋ぐ『新線新駅開通』と、まだまだ進化を続けるわがまち新横浜です(笑)

将来性豊かなこのまちで、同業者様・エンドユーザー様と末永くお付き合い頂ける企業を私たちは目指し、「お客様と共に一から創り上げる」をモットーに「希望と理想を形にする」お手伝いをさせていただきます！



株式会社 CLOVER'S

代表者：梶 浩也

〒222-0032 神奈川県横浜市港北区大豆戸町1210-1 TOP新横浜202

TEL: 045-438-7270 FAX: 045-438-7271

HP: <http://www.zennichi.net/m/c-lover-s/index.asp>

Quiz & Questionnaire



クイズに答えてプレゼントに応募しよう！
今月の読者クイズ&アンケート

月刊不動産今月号の記事のなかからクイズを出題します。
答えが分かった方は、下記のメールアドレスに必要事項を記入のうえ、ご応募ください。正解者のなかから抽選で5名様に図書カード1,000円分をお送りいたします。



しっかり読んで
いれば分かるよ！

月刊不動産への
ご意見・ご要望も
聞かせてね！

今月の
問題

賃貸経営をより良くするために行う、オーナーへの「改善提案」。改善提案のネタを見つけるためには4つの視点を意識するとよいのですが、その4つとは「オーナーの収入を増やす」、「オーナーの支出を減らす」、「建物利用上の快適性・安全性」と、もう1つは何でしょうか。

応募
方法

必要事項をご記入のうえ、下記のアドレス宛にメールでお送りください。

件名は「11月号クイズの答え」でお願いします。

宛先: monthly-realestate@zennichi.or.jp

- ① クイズの答え／② 郵便番号／③ 住所／④ 氏名
- ⑤ 年齢／⑥ 電話番号／⑦ 商号
- ⑧ 今月号で良かった記事
- ⑨ 今後取り上げてほしいトピック・企画
- ⑩ 月刊不動産のご感想またはご意見・ご要望

- * メール以外では受け付けておりません。
- * ご応募は、お一人さま1回に限りです。
- * 当選者の発表は、賞品の発送をもってかえさせていただきます。
- * ご応募にあたってご記入いただいた個人情報は、賞品の発送、ご意見やご要望への対応以外、個人を特定した情報として利用することはありません。

応募
締切

2015年

12/10 木

先月の答え
【公序良俗】



講座・講習会のご案内

全日本不動産協会では、会員の皆様の日々の仕事に役立つ講座・講習会を行っています。

■住宅ローンアドバイザー養成講座

住宅ローンアドバイザーは、住宅を購入しようとしている消費者に対し、収入やライフプランを考慮し、無理なく返済できる最適な商品と返済プランをアドバイスする資格者です。これまで約6,000名が受講した注目の資格制度です。

講座は、住宅ローンの商品特性・金利種別・金利リスク等の専門知識の習得に限らず、専門家として必要な関係法令、個別のケーススタディ等を網羅して実務的に活用できる専門知識と実務能力の習得を目指します。

… 講座の概要 …

- 住宅ローンアドバイザー養成講座は、「基礎編」と「実務編」で構成されます。「基礎編」のみ、あるいは「実務編」のみの受講はできません。
- 講座は計2日間で実施し、その中で効果測定を行います。その結果において、一定以上の点数を取得された方に「修了証書」を交付します。

… 受講資格 …

年齢・実務経験等は、一切問いません。

… 受講料 …

お一人様 15,000円（テキスト代、消費税を含む）

… 開催日 …

東京会場C 2/3(水)、2/4(木)

■賃貸不動産管理講座

本年度は、賃貸管理業の基本から学べる「賃貸管理基本講習」と、賃貸管理ビジネスを実務に基づき、より深く学べる「賃貸管理実務講習」を実施します。

賃貸管理実務講習は、賃貸管理業を極めたい方、賃貸管理ビジネスを実務に基づき深く学びたい方向けの講座です。「空室対策」や「マーケティング」などの「提案」に関する内容から、「入居審査から契約までのポイント」、「クレーム対応」、「オーナー対応」などの「実践」に関する内容まで、幅広く学ぶことができる講座となっています。

今回、東京会場、大阪会場ともに大きな反響をいただきましたので、その他の都市でも追加開催が決定しました。お申込みをお待ちしています。

… 賃貸管理基本講習 …

賃貸管理業を始めようとしている方、賃貸管理業の基本を学びたい方へ向けた講習です。仙台会場[12/15(火)]で開催します。 **《参加費無料》**

… 賃貸管理実務講習 …

実務やオーナー対応などをより深く学びたい方向けの講習です。グループディスカッション等も行います。

名古屋会場[11/27(金)] 福岡会場[12/1(火)]

《参加費無料》

多くの皆様の受講をお待ちしています。

開催日程・会場など詳細については、当協会ホームページにてご確認ください。



賃貸管理実務講習の様子(2015年10月1日、全日大阪会館)



ぜひ受講してください!



ダウンロードした契約書に関するお問い合わせ

日頃より、全日本不動産協会ホームページをご愛顧いただき、ありがとうございます。ホームページ内でお問い合わせの多い、契約書・書式集での編集や印刷方法、内容に関するQ&Aをホームページ内でご案内しています。ぜひ参考にしてください。



1 「会員ログイン」後、マイページトップへアクセス



2 「契約書・書式集」にアクセス



3 ページ下部へスクロールし、Q&Aをご参照ください

Q&A質問項目の例

- Q.土地建物売買重要事項説明書、土地建物売買契約書について、土地が5筆以上あった場合や、建物が2棟あった場合にはどのようにしたらいいですか？
- Q.キングソフトにも対応していますか？
- Q.契約書記入方法について、現在の契約事項に追加する文章がある場合は追加しても良いのでしょうか？
- Q.契約外事項の入力方法について、特約条項が多く、枠内に入らない場合はどうしたらよいのでしょうか？

新入会員名簿

[平成27年9月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 クローバースシステム
	江別市	株式会社 ゆいコーポレーション
青森県	八戸市	株式会社 マルフ菅原建設
岩手県	盛岡市	株式会社 Miura
宮城県	仙台市	株式会社 リンクス
福島県	郡山市	株式会社 伊藤建築工業
埼玉県	蓮田市	株式会社 サンヨー不動産
	新座市	株式会社 ジェイテック
千葉県	茂原市	外房住宅
	旭市	株式会社 ビーチストア
東京都	新宿区	株式会社 アシストライン
	板橋区	有限会社 あづ
	豊島区	逸泉商事 株式会社
	渋谷区	株式会社 AC associates
	八王子市	株式会社 エス企画
	新宿区	株式会社 エステート畔上
	国立市	NKRパートナーズ 株式会社
	新宿区	株式会社 緑屋マネジメント
	港区	合同会社 オキシリー東京
	渋谷区	クリエイターズディライト 株式会社
	千代田区	クリエイティブディストラクション 株式会社
	八王子市	株式会社 クレスト
	大田区	Kマネジメント
	港区	株式会社 GODAI
	港区	株式会社 コレント
	千代田区	さくら不動産投資顧問 株式会社
	中野区	三慶サービス 株式会社
	中央区	株式会社 Jit
	台東区	鈴和地所 株式会社
	千代田区	株式会社 セオリー
	千代田区	セツライフエージェンシー 株式会社
	千代田区	株式会社 たんぼぼ農園ふるさと研究所
	大田区	ちどり館
	港区	株式会社 Dwellers Sense
	中央区	都市総合環境 株式会社
	板橋区	株式会社 中尾組
	江戸川区	七海商事 株式会社
	新宿区	日金 株式会社
	中央区	株式会社 花糸
	港区	バンガード・パートナーズ 株式会社
	渋谷区	株式会社 big ones
	千代田区	株式会社 フューチャー・クリエーションズ
	中央区	株式会社 Brotherhood & Company
	町田市	株式会社 マイキューブ町田
	目黒区	株式会社 MITCHY REAL ESTATE
	中央区	明和エンジニアリング 株式会社
	武蔵野市	ルネッサンス計画
	港区	株式会社 レジデンストーキョー
	中央区	株式会社 YKコーポレーション
神奈川県	横浜市	株式会社 エスクラシス
	横浜市	株式会社 白百合メディカルサービス

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	横浜市	株式会社 Stay at
	横浜市	株式会社 ノース
	横浜市	よもぎ不動産 株式会社
	横浜市	株式会社 ランドパートナーズ
	横浜市	株式会社 リンクファシリティーズ
長野県	松本市	株式会社 イースト不動産
静岡県	静岡市	大川測量設計 株式会社
	磐田市	株式会社 トコー
愛知県	名古屋市	H&T不動産鑑定 株式会社
	豊橋市	株式会社 オブラ
	東海市	株式会社 グッドライフパートナーズ
	名古屋市	ホームクリエーション 株式会社
	名古屋市	有限会社 明利
滋賀県	草津市	エミフルホーム
京都府	京都市	株式会社 シナジーライブネット
	福知山市	株式会社 誠工務店
大阪府	大阪市	株式会社 Estate&Co.
	大阪市	株式会社 エンタープライズ
	大阪市	合同会社 オールトレード
	大阪市	Good home design 株式会社
	堺市	株式会社 クレスト
	大阪市	株式会社 ケーファ
	大阪市	株式会社 ジェイシー
	池田市	株式会社 スペース・ジョイ
	池田市	創住 株式会社
	大阪市	株式会社 Far East International
	大阪市	株式会社 プレサンスリアルエステート
	大阪市	株式会社 Home plus
	大阪市	株式会社 水原組
	豊中市	株式会社 モア
	大阪市	株式会社 リアクトエステート
兵庫県	神戸市	株式会社 ラッキーハウジング
奈良県	生駒市	霧島住宅 株式会社
	生駒郡	スエヒロ不動産
	磯城郡	株式会社 和田塗建
和歌山県	和歌山市	株式会社 アール建築工房
岡山県	美作市	勝栄建設不動産 株式会社
	岡山市	株式会社 タカダ
広島県	広島市	眞生ホーム 株式会社
	広島市	橋口司法書士事務所
福岡県	福岡市	株式会社 ASTA
	糟屋郡	長澤不動産
	福津市	ホーム ナビテート
長崎県	長崎市	有限会社 あい緑化
熊本県	熊本市	神明 株式会社
	熊本市	株式会社 セイカホーム
沖縄県	宜野湾市	いーばん産業
	那覇市	Mプランニング
	豊見城市	株式会社 GL・ZERO

弁済制度について

平成27年度 第5回（10月分）弁済認証
結果は右表のとおりです

※各事案の詳細は
ホームページ（会員専用ページ）内
【保証だより】に掲載されております。

審査結果	社数・件数		金 額
認証申出	6 社	7 件	68,595,000 円
認 証	2 社	3 件	10,500,000 円
保留・条件付認証	0 社	0 件	
否 決	4 社	4 件	
平成 27 年度累計	21 社	26 件	88,710,336 円

一般保証制度のご案内



これまでお客様が希望しても
保全されなかった部分の金銭を保証します。



会員

会員の立場	返還保証する金銭 (法律上、会員が保全義務を負わない金銭)
売 主	○手付金等
媒 介	○仲介料（総額の半金）
代 理	○委任者からの受領手付金等 ○仲介料（総額の半金）
交 換	○交換差金



お客様

当制度の特徴

- 利用できるのは会員のみです。
- ほかでは実施していない宅建業法上の制度です。
- 今なら無料で利用できます。
- 当制度は、万が一の場合、お客様の返還請求権を保証する制度です。

※当制度の詳細は、(公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)をご覧ください。

不動産保証協会ホームページには、法定研修会や各種保全制度などの情報も掲載されております。

(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶▶ <http://www.fudousanhosho.or.jp/>

Team MONTHLY REAL ESTATE

月刊不動産

月刊不動産 2015年11月号

平成27年11月15日発行

定価500円(本体価格463円)

会員の方は、会費に購読料が含まれています。

広報委員会

鬼木善久、藤村憲正、宮嶋義伸、西澤 温、
横山武仁、加藤 勉、倉田康也

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 (全代会館)
TEL:03-3263-7030(代) FAX:03-3239-2198
公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 (全代会館)
TEL:03-3263-7055(代) FAX:03-3239-2159
URL <http://www.zennichi.or.jp/>

発行人

原嶋 和利

編集

公益社団法人 全日本不動産協会

公益社団法人 不動産保証協会 広報委員会

制作

株式会社 不動産経済研究所

印刷・製本

株式会社 東伸社

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

| 埼玉県 |

川越大師 喜多院



小江戸として風情ある街並みを残す川越にある喜多院は、平安初期の天長7(830)年、淳和天皇の命で円仁(慈覚大師)が建立した天台宗の寺院。慶長4(1599)年、天海僧正が第27世住職として入寺し、寺号を喜多院と改めた。

天海住職時代、喜多院は幕府の厚い庇護を受けて大いに栄え、寛永15(1638)年の火災後の再建時には、江戸城紅葉山(皇居)から「家光誕生の間」や「春日局化粧の間」などが移築された。梅や桜が多く植えられた広い境内には山門、鐘楼門、多宝塔、慈眼堂、五百羅漢などがあり、その多くが国の重要文化財に指定されている。

写真は、江戸城の春日局の化粧間を移築したとされる書院。書院に続く客殿には、江戸城から家光誕生の間が移築されたと言われており、襖や壁には墨絵が、天井には彩色による81枚の花模様の装飾が施されている。

| 香川県 |

旧金毘羅大芝居



現存する建物の中では日本最古の芝居小屋で、別名「金丸座」とも呼ばれる。

江戸時代、金毘羅宮は多くの参拝者を集め、門前町では芝居や相撲などの興行が行われた。芝居興行のたびに芝居小屋が建てられていたが、1836(天保7)年に常設の小屋が完成。江戸、大坂などの歌舞伎の千両役者が舞台を踏み、全国的にも知られたが、明治期以降は映画館などに用途が変わった。映画産業の斜陽に伴い廃館し、長く使われていない状態が続いたが、復元を求める市民運動を経て、1970(昭和45)年に国の重要文化財として指定を受けた。

2002(平成14)年に、建物の保存状態と耐震性能について調査し、翌年に「平成の大修復」を開始。舞台装置の復元に加えて、耐震補強を施した結果、天保時代の造りに近づけた内装が実現した。



月刊不動産

2015 November

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7030(代) FAX: 03-3239-2198

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159

アクセス

有楽町線:「麹町駅」1番出口から徒歩3分
有楽町線・半蔵門線:「永田町駅」4番・5番出口から徒歩5分
丸ノ内線・銀座線:「赤坂見附駅」D出口(紀尾井町口)から徒歩7分
南北線:「永田町駅」9番出口から徒歩4分
中央線・総武線:「四ツ谷駅」から徒歩15分
都バス:(橋63系統)バス停「平河町2丁目」(新橋~市ヶ谷~小滝橋車庫間)

