

MONTHLY
REAL
ESTATE

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

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成28年11月15日（毎月1回15日発行） 第44巻第11号

月刊 不動産

〔題字〕 故 野田卯一 会長

〔特集〕

2016 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〕

全日ステップアップ
トレーニング編⑤

〔不動産お役立ち Q&A〕

税務相談

貸家の敷地の相続税法上の評価

賃貸管理ビジネス

滞納督促効率化には

SMS配信などツール活用を

〔地方本部長に聞く〕

長野県本部・福井県本部

2016 November



CONTENTS

03 [特集]

2016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」]

全日ステップアップトレーニング編⑤ Step Up Training

契約の締結、決済・引渡し、登記

富田不動産教育研究所 代表

富田 海 TOMITA Hiroshi

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15回

ポーランド編

ズビグニェバ・ビジネススキエゴ 8号棟 Zbigniewa Burzyńskiego 8(グダニスク)

ズオタ 44 Złota 44(ワルシャワ)

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

貸家の敷地の相続税法上の評価

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

滞納督促効率化にはSMS配信などツール活用を

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

20 [You Tube公開動画付き誌上講座宅建出題点精講]

第8講 平成29年度宅建受験者に おすすめの管理業務主任者試験

渋谷会合同会社 代表社員社長

佐伯 竜 SAEKI Ryu

21 [不動産 in English]

第20回 不動産管理の英語⑦

Let's start English conversation on real estate topics!

[企画・執筆] 国際不動産カレッジ&丸の内不動産英語塾(運営: toCoda LLC.)

22 [地方本部長に聞く]

地域の課題への取り組みと若手会員の育成に努めます

長野県本部 本部長 丸山 高司氏

来年は県本部設立10周年、知識の蓄積と意識の向上を

福井県本部 本部長 吉田 啓司氏

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

「銀杏」



(COVER Illustration)

高橋三千男 (Michio Takahashi)

2016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2016年都道府県地価調査(基準地価、7月1日時点)は、全国全用途平均の変動率は下落したものの、下落幅の縮小傾向が続いています。住宅地は0.8%の下落でしたが、商業地は昨年までの下落から横ばいに転じました。三大都市圏をみると、住宅地は東京圏と名古屋圏で小幅な上昇を継続していますが、名古屋圏は上昇幅が縮小、商業地は上昇基調が強まりました。地方圏は住宅地・商業地とも下落していますが、下落幅が縮小し、札幌・仙台・広島・福岡の4市は住宅地・商業地のいずれも三大都市圏を上回る上昇となりました。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。

三大都市圏の商業地は上昇率拡大 地方4市は住宅地・商業地とも 三大都市圏を上回る上昇

2016年都道府県地価調査では、住宅地は三大都市圏で上昇基調に鈍化が見られるものの、継続する低金利環境などによる堅調な需要から底堅く推移しています。商業地は外国人観光客の増加による店舗・ホテル需要の高まりや、オフィス空室率の低下などに伴う収益性の向上で上昇基調が強まっています。

三大都市圏

東京圏の住宅地は都心の上昇率拡大と 郊外の上昇鈍化が鮮明に

2016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%の上昇となり、前年と同様でした。東京23区全体では上昇幅が前年より拡大し、都心部では高級戸建住宅地やマンション適地の需要が堅調なことから高い上昇率を示しました。一方で多摩地域や横浜市、川崎市、千葉県郊外部などで上昇幅が前年より縮小したエリアが多く見られました。

東京23区全体の住宅地の上昇率は2.7%で、上昇幅は前年より0.6%拡大しました。千代田区は10.0%と二ケタの上昇率となり、上昇幅は前年を大きく上回る一方で、中央区の上昇率は5.5%で前年より

縮小するなどバラツキがありましたが、概ね高い上昇基調が継続しています。多摩地域全体の上昇率は0.6%で前年より上昇幅が0.1%縮小しました。神奈川県は横浜市と川崎市の上昇率がともに0.9%で、いずれも前年の上昇率を下回りました。埼玉県はさいたま市が前年同様に0.9%の上昇となり、同市南部では前年より上昇幅が拡大した区が見られました。千葉県は千葉市の上昇率が前年と同じ0.2%で、昨年3%台の上昇率だった木更津市と君津市はそれぞれ2.8%、2.4%と前年より上昇幅が縮小しました。

東京圏の商業地の変動率は2.7%の上昇で、オフィスの拡張需要の顕在化や再開発事業の進捗、外国人観光客の増加、堅調なマンション素地の需要などによって上昇幅が前年を0.4%上回りました。

東京23区全体の商業地の上昇率は4.9%で、前年より上昇幅が0.9%拡大しました。中央区は10.4%、

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27年	平成28年		平成27年	平成28年		平成27年	平成28年		平成27年	平成28年	
	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数
東 京 圏	0.5	0.5	2,420	△1.0	△1.6	5	2.3	2.7	845	1.8	2.6	92
大 阪 圏	0.0	0.0	1,136	△1.0	△1.0	10	2.5	3.7	348	0.2	0.6	68
名 古 屋 圏	0.7	0.5	545	△1.8	△1.9	1	2.2	2.5	235	0.1	0.3	37
三 大 都 市 圏	0.4	0.4	4,101	△1.0	△1.2	16	2.3	2.9	1,428	0.9	1.5	197
地 方 圏	△1.5	△1.2	10,598	△1.6	△1.2	141	△1.6	△1.1	3,657	△1.5	△1.1	618
地 方 圏 (地 方 四 市)	1.7	2.5	336	—	—	—	3.8	6.7	184	0.8	2.7	7
地 方 圏 (そ の 他)	△1.6	△1.4	10,262	△1.6	△1.2	141	△1.9	△1.5	3,473	△1.5	△1.2	611
全 国	△1.0	△0.8	14,699	△1.5	△1.2	157	△0.5	0.0	5,085	△0.9	△0.5	815

(注)三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

(出典：国土交通省)

地方圏(地方四市)とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

千代田区は7.3％、港区は6.4％と都心部は大きく上昇しています。横浜市の上昇率は前年同様の2.5％、川崎市の上昇率は2.8％で上昇幅が前年より0.1％縮小しました。さいたま市の上昇率は前年より上昇幅が0.1％縮小して2.4％、大宮区と浦和区の上昇率はそれぞれ3.8％、3.5％となっています。浦和区は浦和駅周辺での再開発事業が進捗し、上昇幅が前年より拡大しました。千葉県は千葉市が1.2％、成田市が4.1％、富里市が7.3％とそれぞれ上昇しており、再開発事業の進捗などでいずれも前年の上昇幅を上回りました。

な地域でマンション素地需要が堅調なことから前年と同様に0.5％の上昇となっています。福島区は3.9％、浪速区は3.7％、北区は4.3％のそれぞれ上昇となり、いずれも前年より上昇幅が拡大しています。神戸市は0.5％の上昇で上昇幅が前年より0.1％縮小しました。京都市は0.6％の上昇で前年より上昇幅が0.2％拡大しており、上京区と中京区はともに3％以上の上昇となっています。奈良市は0.5％の上昇で前年より上昇幅が0.1％縮小しました。

大阪圏の商業地の変動率は3.7％の上昇で上昇幅が前年より1.2％拡大し、三大都市圏では最も高い上昇率となりました。大阪市の上昇率は8.0％で、外国人観光客の増加や堅調な投資需要などにより上昇幅が前年より2.9％拡大しました。福島区、西区、浪速区、中央区、北区はいずれも二ケタの上昇率となり、前年の上昇率を大きく上回っています。神戸市の上昇率は前年より上昇幅が2.1％拡大して3.6％となり、中央区の上昇率は上昇幅が前年を5.0％と大きく上回って7.7％となっています。京都市は国内外からの観光客増加に伴う店舗・ホテルへの需

大阪圏の商業地は三大都市圏で 最も高い上昇率

昨年に続き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と同様に変動率が横ばいでした。大阪市は市内中心部への交通アクセスが便利

要が旺盛で、上昇率は前年の3.8%を大きく上回る6.5%となりました。中京区の上昇率が11.5%と二ケタ台になったほか、東山区、下京区、南区の上昇率はいずれも前年より拡大しました。奈良市の上昇率は1.6%で上昇幅は前年より0.1%縮小しました。

名古屋圏の住宅地の変動率は0.5%の上昇ですが、上昇幅は前年を0.2%下回り、上昇基調が鈍化しました。名古屋市の上昇率は1.4%で前年より上昇幅が0.5%縮小しました。各区とも前年より上昇幅が縮小しましたが、マンション素地の根強い需要などで上昇基調は続いています。四日市市は0.5%の下落、桑名市は0.9%の下落で、依然として下落基調にあります。

名古屋圏の商業地の変動率は2.5%の上昇で、前年より上昇幅が0.3%拡大しました。名古屋市の上昇率は5.3%で上昇幅は前年より0.6%拡大。中村区の上昇率は17.8%と前年に続いて高い上昇となっており、昨年に続いて商業地で全国1位の上昇率(32.3%)を示した地点がありました。中区の上昇率は10.8%と二ケタとなり、前年より上昇幅が拡大しています。四日市市は0.2%の上昇で、駅前再開発事業の進捗で上昇幅が前年を0.1%上回りました。

地方圏

札幌・仙台・広島・福岡は 三大都市圏を上回る上昇率

地方圏のうち、札幌、仙台、広島、福岡の4市の平均変動率は住宅地が2.5%の上昇、商業地が6.7%の上昇となり、いずれも三大都市圏の上昇率を大きく上回っています。上昇幅は前年と比べて住宅地が0.8%、商業地が2.9%それぞれ拡大しました。

札幌市は住宅地が2.1%の上昇で、上昇率は前年より0.7%拡大。市内中心部での市電のループ化によって交通利便性が向上したため、住宅需要が旺盛で上昇が続いています。商業地の上昇率は上昇幅が前年を4.7%上回る7.3%と大きく上昇しました。札幌駅周辺地区のオフィス、店舗ともに需要が堅調で、地下鉄駅周辺ではマンション素地の需要もある

ためです。

仙台市は住宅地が4.5%の上昇、商業地が7.6%の上昇で、いずれも上昇幅は前年より拡大し、大幅な上昇率となりました。住宅地は人口増加を背景に戸建て、マンション素地ともに需要が堅調です。商業地では、今年3月の仙台駅ビル新館の開業や駅東西自由道路の拡幅などによる繁華性の向上で収益物件に対する新規投資が活発になっています。

広島市の住宅地は前年の横ばいから1.3%の上昇となり、商業地は前年より上昇幅が1.2%拡大して3.9%の上昇となりました。住宅地では中区で今年3月に新駅が開業し、交通利便性が向上したことなどから住宅需要が堅調でした。商業地では国内外からの観光客が増加傾向にある中、新たな大型商業施設の開設が相次いでいます。

福岡市は住宅地が2.9%の上昇、商業地が7.3%の上昇となり、上昇幅は前年よりそれぞれ0.8%、2.5%拡大しました。住宅地では人口増加を背景に戸建て、マンション素地ともに需要が堅調でした。商業地では外国人観光客の増加などにより店舗やホテルの需要が堅調であるほか、博多駅周辺では今後的大型再開発ビルの整備や地下鉄七隈線の延伸計画による一層の繁華性の向上が期待されています。

北海道倶知安町が住宅地で全国一の上昇 那覇市の商業地は3年連続全地点で上昇

その他の地方都市をみると、国際的に有名なリゾート地であるニセコ観光圏に所在する北海道倶知安町の住宅地が別荘地需要の増加によって、住宅地で全国1位の上昇率(27.3%)となりました。

福島県いわき市は住宅地の上昇率が5.3%で、前年の7.6%より上昇幅が縮小したものの、依然高い上昇率が継続しています。福島第一原子力発電所の事故に伴う避難住民の移転需要の受け皿となっていた中心部の住宅地域では上昇幅が鈍化しましたが、中心部近郊や郊外の住宅地域では移転需要が継続しており、上昇幅が拡大する地点も見られます。

北陸新幹線の開業効果で国内外の観光客が増加した金沢市は商業地の上昇率が5.7%となり、前年より上昇幅が1.3%拡大しました。とくに金沢駅金沢

港口(西口)では高い上昇率を示す地点が見られます。住宅地は0.7%の上昇で、前年と同じ上昇率でした。

沖縄県那覇市は住宅地が4.9%の上昇、商業地が5.1%の上昇で、上昇幅がともに前年より拡大しました。商業地では国内外からの観光客が増加したほか、再開発ビルの竣工などによって繁華性が向上し

ており、3年連続全地点で上昇しました。12.2%の上昇率となった地点もありました。

ただし地方圏全体では平均変動率は住宅地が1.2%の下落、商業地が1.1%の下落となり、前年より下落幅が縮小しているものの、依然として下落基調が続いています。

不動産への資金の流れは地方中枢都市へも拡大 インバウンド需要を呼び込めば、地域の価値向上も



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

- ・インバウンド効果が地価の急上昇の要因に
- ・金融緩和を背景に、資金流入は地方都市へも拡大
- ・今後は金融政策の一服感と共に地価の上昇は緩やかに

今回の都道府県地価調査では、訪日観光客の増加といったインバウンド効果が地価を急上昇させる要因になったという特色が見られました。大阪の心斎橋や、その南のエリアに加えて、北海道倶知安町の別荘地の需要が旺盛であったり、京都市伏見区の伏見稲荷付近の商業地が店舗需要を受けて上昇するという現象も、インバウンドに起因します。これらは局地的に外国人をひきつけるエリアを創り出せば、地域の価値を高めることができるという事例です。加えて、マイナス金利などの金融緩和によって不動産に資金を流入しやすくなっていることが、地価にも大きく影響を与えています。旺盛な投資需要、都心部での高値取引、都心や地方都市を含めた再開発事業の活況ぶりも、金融緩和を背景としています。こうした不動産への資金の流れは都市部だけでは受け止めきれず、仙台市や広島市、福岡市などの地方中枢都市へも広がりました。もともとオフィスビルの供給が少なかった広島市や仙台市では、地域経済

も緩やかな回復基調で、オフィスの賃料も上昇に転じ、商業地の上昇要因になっています。

その一方で、住宅地では二極化が顕著になりました。中心部の地価はより高く、駅から遠い郊外部の地価は沈んだままという動きがより鮮明になってきたと思います。郊外の住宅地や遠隔地については今後も上昇は期待しにくく、政府や地方自治体にはこうした現実を直視してドラスティックな政策を打ち立てていく必要があると思います。

今後の地価の上昇は緩やかになるのではないかとみています。円安による効果が薄れ、訪日外国人数の増加率は昨年ほどではなく、爆買いも沈静化しています。高額商品を扱う商業施設の賃料はピーク時ほどではありません。金融緩和と政策の一服感があるなか、今まで上昇していた地点では、すでに上昇が緩慢になっています。国土交通省が四半期ごとに発表している地価LOOKレポートでは、東京圏で横ばいエリアが増え、上昇地点が減りはじめています。

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、マネジメント型まちづくり ファンド創設へ

●PREや空き店舗のリノベなどを支援

国土交通省は、民間都市開発推進機構や地域金融機関と連携して「マネジメント型」のまちづくりファンドを立ち上げる。来年度事業として、エリアマネジメントを行いつつ、地域で公共不動産(PRE)や空き店舗などの施設にリノベーション事業などを行う民間まちづくり事業に対し、出資・融資によって支援するスキームを構築する。

現行のまちづくりファンド「クラウドファンディング活用型」は、民都機構、地方自治体が資金拠出したまちづくりファンドの助成と、クラウドファンディングによる個人の資金提供で行うスキーム。今回新たに創る「マネジメント型」は、助成ではなく、民都機構と地域金融機関による出資がメインとなる。PRE活用や空き店舗をリノベーションして運営する事業、シェアオフィス・サテライトオフィス、インキュベーション型店舗、子育て支援施設、交流拠点施設、古民家宿泊施設、ソーシャルビジネス拠点施設など、公益性だけでなく、収益性も期待できる民間まちづくり事業での活用を想定する。地方都市では、大規模な都市開発事業を1件行うのではなく、地域の資金やクラウドファンディングを活用することで空き店舗などをリノベで有効活用し、複数の事業を連鎖的に進めていく。

環境省、省エネ賃貸の斡旋に インセンティブ

●認証住宅を対象、住み替えの仲介業者に

環境省は、来年度事業で省エネ性能の高い賃貸住宅への住み替えを仲介する不動産事業者インセンティブを付与する。省エネ家電製品への買い替え促進や、電子市場事業者のシステム改修・構築支援を含む「省エネ家電等COOL CHOICE推進事業」として、17年度予算で約99億円を要求した。

建築物の省エネルギー性能表示制度「BELS」で星3つ以上を取得した物件が対象。成約後に不動産仲介事業者が環境省へ申請すると、1件の成約(賃貸借契約2年)で2000円程度の支給が見込まれる。BELS3つ星の住宅は、従来型の一般的な住宅と比べ、3LDKで年間約0.5～0.6tのCO₂排出量削減効果があるとされる。不動産業者へのインセンティブは、CO₂削減量1t当たり2000円。目安として成約1件で2000円程度だが、詳細は今後詰める。3つ星以上の省エネ賃貸物件の仲介を促進することで、省エネ住宅のさらなる普及を図る。

合わせて、5つ星省エネ家電製品への買い替えに関し、販売事業者に対してCO₂削減量1t当たり2000円のインセンティブを付与する。さらに、情報システムを構築する業者に対しては、COOL CHOICEの特設サイト開設も支援する。省エネラベルやBELSなど、省エネ認証や省エネ性能に伴う経済的メリットを消費者に情報提供する。

国交省、セーフティ住宅で住金機構の再保証視野

● 家賃滞納のリスクヘッジ、年内に制度設計

国土交通省は、民間の空き家・空き室を活用する新たな住宅セーフティネット制度における家賃債務保証の仕組みについて、住宅金融支援機構を活用した再保証の制度を視野に検討し、年内に制度設計を固める。

高齢者や子育て世帯、障害者、低所得者などの住宅確保要配慮者を受け入れる新たな住宅セーフティネット制度の場合、家賃滞納などのリスクが考えられ、家賃保証会社のリスクヘッジが求められている。国交省では現在、家賃保証の仕組みや保証金の相場、同制度への参画にあたり国に求めるバックアップ体制などを家賃保証会社にヒアリングしている。家賃保証業者への支援として、リスク時の再保証や、保証料を相場より上げ、上乗せ分を国が補助すること

などが考えられており、住金機構による再保証の仕組みを含めて現在検討を進めている。制度設計を年内に固め、法改正の必要があれば来年の通常国会へ提出し、予算措置のみであれば17年度予算案通過後、来年4月からの施行を目指す。

対象となる住宅は、要配慮者専用の「(仮称)認定あんしん入居住宅」と、要配慮者の入居を拒まない「(仮称)登録あんしん入居住宅」の2段階。認定住宅のうち、公営住宅の入居対象に準ずる世帯には、国や地方自治体による家賃低廉化に対し補助し、社会資本整備総合交付金などを使った改修費の補助も行う。登録住宅は、スマートウェルネス住宅等推進事業を使った改修費補助や、住金機構による改修費の融資などを検討。

国交省、インスペクションは講習済み建築士が実施

● 業法改正で標準媒介契約約款の見直しを検討

国土交通省は、建物状況調査(インスペクション)制度の具体化へ向けた検討を開始した。インスペクションの実施者は、建築士でインスペクションに関する一定の講習を修了した者などとし、対象とする調査範囲は既存住宅売買瑕疵保険加入前に行うインスペクションと同様とする内容を検討している。

求められるインスペクション実施者の要件として、建物の設計や調査に関する専門知識を持ち、指導・監督の仕組みが制度上確保されていることを挙げている。既存住宅インスペクション・ガイドラインで示されている検査技術者の建築施工管理技士に関しては、法整備がなく指導・監督の仕組みが十分確保されているとはいえないため、現在検討中。また、宅地建物取引業法の改正を受け、標準媒介契約約款の見直しも検討している。インスペクション実施者のあっせんの有無に関する事項と、媒介物件の売買申し込みがあった場合の依頼者に対する報告義務を追加する。暴力団等反社会的勢力を排除するためのモデル条項も追加。今後は、インスペクション実施者あっせんの中身と、重要事項説明、売買契約締結について検討していく。年内に2回ほど会合を持ち、来年3月に関係省令の公布を行い、周知を図る。

空き家・空き店舗再生に地域業者も活用

● 国交省、不特法要件緩和、クラウド資金調達も

国土交通省は、空き家・空き店舗など小規模不動産を再生・運用する「小規模不動産特定共同事業」の資本金要件を1000万円に緩和する。また、投資家保護の観点から、小規模不特事業への投資家の出資額には上限を設定する。

空き家・空き店舗の再生・活用事業に、地域の不動産事業者など、参加者の幅を広げることを狙いに「小規模不動産特定共同事業」を創設する。不特事業の事業者資本金要件が既存事業を行う第1号事業者で1億円、特例事業を行う第3号事業者で5000万円のところを、小規模不特事業では1000万円とする。投資家リスクを限定するため、投資家の出資額に上限を設け、具体的には不特法の改正案提出までに詰める。

クラウドファンディングに対応するため、契約締結前や契約成立時の契約内容に関する書面交付義務について、インターネットによる書面の提供を認める。契約締結の勧誘や申込みをネットで行う際、規定の整備も必要とし、事業者の適切な情報管理や事業管理体制の整備を求める。また、ネットを利用する投資家が事業内容やリスク、契約内容を十分に理解して投資判断ができるように適切な情報提供を求めるなど、事業者への一定の行為規制を課す。

不動産業者のための
お役立ち知識

AtoZ

全日ステップアップ トレーニング編⑤

Step Up Training

契約の締結、決済・引渡し、登記

昨年度から始まった全日ステップアップトレーニング。宅地建物取引業に初めて従事する人はもちろん、日々の実務の基礎知識の確認など、多くの宅地建物取引業従事者にとって役立つ研修です。今年度からは全都道府県で開催され、回数も昨年度の3倍以上に増えました(開催日など詳細については、全日本不動産協会HPをご確認ください)。

本稿では、ステップアップトレーニングの講義内容を抜粋して掲載します。最終回である第5回目は、「契約の締結、決済・引渡し、登記」です。



富田不動産教育研究所 代表
富田 海 TOMITA Hiroshi

1972年、早稲田大学法学部卒。76年から三井不動産販売(現三井不動産リアルティ)勤務。
2008年から(公財)不動産流通近代化センター(現不動産流通推進センター)勤務。12年、富田不動産教育研究所設立、同時に不動産流通推進センター相談室相談員・講師。14年からは東京都不動産協会のTRA不動産相談室相談員も兼ねる。現在、宅建業従業者向けの各種講習の講師も務めている。

売買契約締結の留意点と契約締結業務の概略

契約の締結とは、顧客の案内や物件の調査、売主・買主間の交渉の取り持ちなど、これまでの努力がいよいよ実を結ぶときです。しかし、契約の締結は、最後だからといって決して何も考えないでできるものではありません。非常に慎重な対応が要求されます。

例えば、民法と宅地建物取引業法のちがいを考えてみましょう。日本の民法では、売ったり買ったり、もしくは貸したり借りたり、各種の契約行為や法律行為は原則的に、口頭の約束でも成り立つということになっています。しかし一方で、非常に高額な不動産の売買などの契約を口約束だけで締結してしまってよいものなのでしょうか。口約束だけの契約は多くの矛盾と問題を抱えているのです。そこで、宅建業法は業者が間に入る場合は口約束ではなく、書類を作成することを求めているのです。

契約の締結にあたり、売主と買主、取引士が一同に会し、さまざまな事項を確認していきます。

まず、契約書の当事者は誰かということを確認しなければなりません。本人を特定することは当たり前のことのように受け取られるかもしれませんが、非常に大事なことです。例えば、賃貸の業務において、貸主は本当にその物件を貸すことができるのかどうかをしっかりと確認しなければなりません。ある3つの物件をもつ所有者が亡くなった後、推定相続人がその3つの物件を貸したいと相談に来たとします。この場合、推定相続人の言われたままにやっていたのではトラブルになる可能性が高いのです。3物件それぞれに相続人が

いる可能性もありますから、推定相続人とはいえ、その物件を貸す権利はあるかどうかは確認しなければなりません。

また、現在は、不動産を利用して犯罪収益をマネーロンダリングすることなどを防ぐため、いわゆる犯罪収益移転防止法によって、宅建業者には本人特定事項などについての本人確認をしなければならないとされています。

売買契約の際には、契約書の読み合わせを行います。事前に契約書の内容を条文ごとに読み上げ、両当事者にそのつど確認していくことです。売主もしくは買主から契約書の条文の意味について質問を受けた時に答えられないと、せっかくこれまで築いた信用を失ってしまうこともあります。契約書の条文に対する質問にはきちんと答えられるようにしておきましょう。これは簡単のように思われがちですが、1つひとつの条文を見定めて勉強しなければいけないので非常に大変です。消費者に不安を抱かせないよう、意識しておいてください。

取引では、売り側と買い側など、複数の業者が介在する場合があります。その場合の契約書の読み合わせは、業者間で事前に話し合い、担当を決めて行います。ただし、1件の取引仲介において複数の業者が介在していても、事故が起こった場合は連帯責任になります。

また、契約書作成において、契約締結の場で条件を決めるような行為は、恥ずかしい行為ですのでやめた方がいいです。契約に関しては、事前にすべての確認を終え、契約書締結は、セレモニーに過ぎないというくらいの心構えでいましょう。

売買契約書の条文確認が完了した

ら、契約当事者が売買契約書に署(記)名・捺印します。通常、契約書は契約当事者分だけ、つまり売主分と買主分の計2通を作成し、原本は保管します。関与した媒介業者はその写しを保管します。

売買契約書に貼付する収入印紙には、契約当事者双方が消印をします。また、印紙代は当事者双方がそれぞれ負担します。その後、手付金の授受を行います。

媒介報酬請求権の要件

そして、いよいよ媒介報酬の請求です。媒介報酬を請求するためには、(1)業者と依頼者の間で媒介契約が成立していること、(2)その契約に基づき業者が行う媒介行為が存在すること、(3)その媒介行為により売買契約が有効に成立すること、の3つの要件をすべて満たしていることが必要です。例えば、買主が手付金を放棄して解約するような場合など、あくまでも仲介業者自ら責任で売買契約が解約になったのであれば、報酬は請求できます。

一方、賃貸契約などでは、借主のみの署名捺印が入った契約書はあるものの、交渉の結果、貸主が契約をしないとして、貸主の署名捺印がなされなかったという場合があります。

前述したように、民法上は口頭でも契約は成立しますが、宅建業法上は、書面になっていないといけません。このような場合は、もしクレームが発生し裁判になった場合、当事者間の署名捺印がないので、契約が正式に結ばれたことにはならないと判断される可能性が高いので気をつけておきましょう。

媒介報酬の額については、国土交通省告示が定める限度額の範囲内で、媒介契約において約定した額を受け取ります(図1)。ただし、実測精算方式による売買の場合、実際の面積によって売買代金は増減しますので、報酬額も約定額と異なることもありますので注意しておきましょう。また、国土交通省告示にある取引額とは、取引物件の本体価額をいい、消費税は含みません。

売買契約締結後の業務における留意点

売主側業者が行う業務の留意点としてはまず、家財等の搬出と搬出後の現状確認があります。売主は決済・引渡し前には、建物内の家財等を搬出し、搬出後に発見された瑕疵については修復して買主に引き渡す義務があります。さらに、売買契約時に当事者双方で確認した設備表に

図1 国土交通大臣の定める額(売買・交換の場合)

① 媒介報酬に係る告示の内容(課税事業者の場合)

取引額200万円以下の金額	100分の5.40
取引額200万円を超え400万円以下の金額	100分の4.32
取引額400万円を超える金額	100分の3.24

② 取引額が400万円を超える場合の媒介報酬に係る

速算式(課税事業者の場合)

取引額×3.24%+64,800円(消費税含む)

出典：(公財)不動産流通推進センター「媒介業務がよくわかる宅地建物取引業務の知識平成28年版」

「有」と記載されたもの等について、契約締結時と同様の状態で引き渡す義務があります。もし「有」と記載された設備を、売主が引越時などに破損したり、利用不能状態にした場合には、売主の責任で修復しておく必要があります。

次に留意すべきは、面積の確定や境界の明示です。実務上、売買契約締結後に実測作業に着手するケースがあります。そのための手続きには、売主と隣接地所有者による境界の立会い、境界確認書の調印、越境物についての覚書の締結などがあります。売買契約書上、売主はこれらの手続きを完了したうえで、実測面積を確定し買主に対し、境界を明示する必要があります。

買主側業者が行う業務の留意点としてはまず、ローンの申込みの確認と期日管理です。買主は自分の取引先銀行等にローン申込みをする場合などは、そのフォローを確実にしておかないと、ローン特約の契約解除期限などとの関係で、トラブルになる可能性もありますので、ローンの期日管理は確実に行わなければなりません。また、現在、国交省のガイドラインによって、住宅ローンの不調によって解約した場合、仲介手数料は一切取ってはいけなくなっていますので注意してください。

売主側業者と同じく、面積の確定や境界の明示についても留意しておきましょう。

契約当事者の変更の場合も注意が必要です。売買契約締結後、買主名義が「単独から共有」または「共有から単独」に変更される場合があります。夫の名前で買ったけれども、妻と共有にするといった「単独から共有」の変更がよくあるパターンです。こうした変更の場合、変更契約書や

覚書、確認書などを締結して対応するのが一般的です。

残代金決済と物件の引渡し

一般的な売買契約では、契約締結時に手付金を授受し、数週間から数カ月後に残代金の決済と物件の引渡しを行います。実務上、売主は、買主から売買代金を受領することを前提に所有権移転登記の準備を進め、決済、つまり買主が売主に売買代金（残代金）を支払うことにより、売主が所有権移転登記の申請手続きを行い、併せて瑕疵のない状態で目的物である物件を引き渡します。

物件引渡しが終了した段階で、買主から売主に対して売買物件引渡確認書を交付します。なぜこうした書類を作成する必要があるかというと、売主は間違いなく物件を買主に引き渡したことを明らかにする、つまり売主の債務の履行が完了したことの確認です。また、売買物件引渡確認書には、「買主は、本書を売主に交付して、〇〇月〇〇日、〇〇時〇〇分、下記物件の引渡しを完了したことを確認する」というような文言が記載されています。この日付と時間の部分は非常に重要です。地震のような天災地変の場合は所有者の損失になります。例えば、15時40分に引渡しが済んでいれば、16時に地震が発生し物件に被害が出た場合は当然、引渡しを受けた買主の損失です。ですから、時間まできちんと記載しておく必要があります。

決済日の前日までにを行う準備段階の確認業務

決済日の前日までにを行う準備段階の確認業務としてはまず、日時・場

所の決定があります。契約書の決済日は、通常は遅くともその日付までといった最終予定日を記載しています。実際の決済日については、一般的に、(1)売主の借入金弁済および抵当権抹消書類の入手が可能な時期はいつか、(2)買主の融資実行手続と融資金の受領が可能な時期や場所はいつか、(3)登記申請手続が問題なく行えるかどうか、などを勘案し、金融機関・法務局の受付時間内で、当事者間で調整し合意した日時、時間で行います。

決済日が決定したら、決済日当日には登記必要書類が間違いなくそろっている必要がありますから、事前に司法書士の手配をするとともに、どのような内容の登記手続を依頼するか、必要書類や登記費用などについて打ち合わせ、確認を行います。売主や買主には、日時や諸費用、持参物などを、必ず書面で連絡を行い、事前の了解を得ておきます。

決済、引渡しに際して、決済日の前日までに当事者、媒介業者が立ち会いの上、取引物件を検分し、契約締結時と異なっている点がないか確認する必要があります。とくに、境界の明示や物件内部の確認、付帯設備の確認などは特に注意が必要です。

登記必要書類等の確認も必要となります。登記は本来、司法書士に依頼しなくても可能です。しかし、登記申請に必要な書類の作成や確認には専門知識が必要ですから、実務上は専門家である国家資格者の司法書士に必要書類の確認および登記申請の委任を行います。

媒介業者にとって特に重要な事項に、残代金の準備等の確認があります。買主に対して、残代金の準備が整っているか事前に確認しましょう。融資を利用する場合、融資が実行さ

れるのに必要な手続や融資実行予定日などを金融機関と打ち合わせて確認しておくことも必要です。

残代金は原則として、現金または預金小切手で支払います。預金小切手は、金融機関が発行する自己宛小切手で、不渡りの心配がなく現金同様の支払効果を有しています。不渡りの可能性のある手形での支払いはトラブルの元になるので避けるようにしましょう。ただし、預金小切手といっても、偽造・変造の可能性は皆無とはいえませんので、振出した金融機関に確認する必要があります。

決済日当日に売主・買主がそれぞれ負担する諸費用等の必要額、媒介報酬額について、事前に連絡を行い用意してもらいます。

戸建てや土地の取引で多い、実測精算を行う取引の場合は、決済日当日に、実測図と境界確認書を買主に交付したうえ、実測面積と契約面積の差について売買代金の精算を行う必要があります。このような場合には、実測精算確認書を事前に作成して当事者の了解を得ておきましょう。なお、実測精算確認書は課税文書です。売買代金が増加する場合には増加分に対する額、減少する場合には200円の収入印紙を貼付・消印する必要があります。

決済日当日に行う確認・手続業務

決済日当日に行う業務には、残代金決済の履行前に行う「確認業務」、決済・引渡し of 履行手続および登記申請手続の「手続業務」の2つがあります。

確認業務でとくに重要なのが、登記記録の再確認です。契約締結時、重要事項説明において、登記記録の記録事項について確認しています。

ところが、契約から決済の間に何らかの変動が発生した可能性があります。登記記録の何らかの変動箇所がないかを必ず確認する必要があります。登記記録の確認は、実務上は司法書士に依頼します。

抵当権や賃借権など、買主への円滑な所有権移転を阻害する何らかの登記事項が新たに設定されていれば、物件を取得できないなど、買主が予想外の損失を被ることになります。買主の権利を阻害するおそれのある第三者の権利が探知された場合、早急に調査する必要があります。場合によっては、決済・引渡しを延期あるいは中止するなどの助言をする必要も出てきます。

手続業務は、実務では、所有権移転登記の申請手続および残代金の授受そして目的物の引渡しという手順で行われることが一般的です。

登記申請手続に必要な書類について、司法書士より万全であるとの確認が得られたならば、残代金の授受に移行します。

ここで注意してもらいたい事項があります。「非居住者等」に対する所得税の源泉徴収についてです。非居住者または外国法人から日本国内にある不動産を買い受けて代金を支払う場合、買主は売買代金の10.21%の所得税源泉徴収を行う必要があります。ただし、譲渡の対価の額が1億円以下でかつ個人が居住用として購入する場合は不要です。

登記はなぜ必要か

不動産は、占有しているという状態だけでは、所有関係がどのようになっているのか、当事者以外の者には分からないのが普通です。このようなことでは、安心して不動産を購

入したり、抵当権や地役権などの担保物権・用益物権を設定したりすることもできません。そこで、国が登記所に不動産登記記録という公の登記記録を備え、この登記記録に物件の物理的な現況や権利関係について登記することを認め、取引の安全を図ることにしたのが、不動産の登記制度です。

不動産の登記には、不動産の物理的な現況を公示する表示に関する登記と、不動産の権利の変動を公示する権利に関する登記の2つがあります。それぞれ、登記記録の表題部と権利部・甲区または権利部・乙区になされます。

登記ができる権利は、所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権(根抵当権含む)、賃借権、採石権の9種類に限られています。

不動産賃借権も登記することはできます。しかし、賃貸人の同意があった場合に限って登記できるものであり、登記するケースはほとんどありません。

登記は、これを行うことによって対抗力が生じます。対抗力とは、当事者以外の者に対してもその権利を主張できることをいいます。第三者がその権利を認めないというときは、最終的に裁判によってその権利が保護される性質のものです。登記の中心的な効力は、権利の変動を当事者以外の第三者にも主張する根拠をもつというところにあります。

登記がなされていれば、実際にもその登記の内容どおりの権利関係が存在すると考えるのが普通です。ですからその登記の内容を信じた者を保護すべきだとも考えられます。これを登記の公信力といいます。しかし、現在の登記制度では公信力はみとめられていませんので注意しましょう。



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15回 ポーランド編



ズビグニェバ・ビジネススキエゴ 8号棟
Zbigniewa Burzyńskiego 8
(グダニスク)

ズビグニェバ・ビジネススキエゴ 8号棟 Zbigniewa Burzyńskiego 8 (グダニスク)



'Gdańsk ulica Burzyńskiego 8' by Artur Andrzej available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gdańsk_ulica_Burzyńskiego_8.JPG under the public domain.

DATA [ズビグニェバ・ビジネススキエゴ 8号棟]

- ◆1980年完成 ◆8~12階建て ◆総戸数:160戸
- ◆分譲価格(例): 約663万円(1階/2部屋/48㎡)
- ※1ズロチ=26円換算

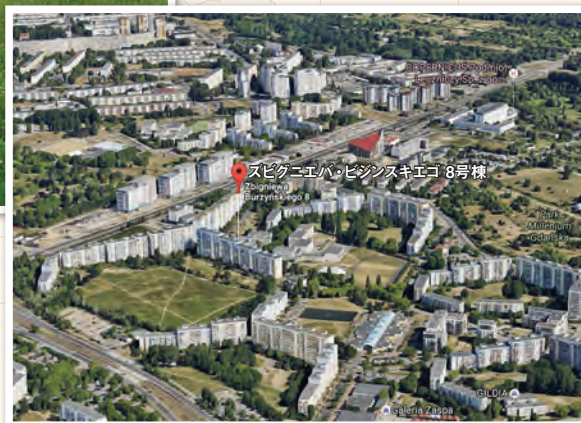
バルト海南部に面するポーランド最大の港湾都市グダニスク市の北部に位置するザスパ地区(人口約2万9,000人)。その共同住宅エリアであるクロスロードに建つ共同住宅8号棟(8~12階建て、総戸数約160戸、1980年完成)。

クロスロードの共同住宅群は、ポーランド人民共和国時代(ポーランドは1989年の民主化で共和国となった)、1970年代後半から80年代の半ばにかけて、旧グダニスク空港の跡地に建設された。上空から見ると、広大な敷地に十分な隣棟間隔が確保された何棟もの共同住宅が建っていることが分かる。共同住宅群のすぐ東側にはナチズムの被害者が眠るザスパ墓地(約3.3

万㎡)が、ヨハネ・パウロ二世通り(南北に走る幹線道路)を挟んで西側にはヨハネ・パウロ二世公園(約25万㎡)が広がっている。

8号棟は4つに区分され、写真でも分かるように12階建て、11階建て、9階建て、8階建てと段階的に低くなっている。

各住戸には2㎡の多目的室と2.3㎡の収納庫が備わっている。暖房はセントラルヒーティング。分譲価格は11階建ての1階・2部屋・48㎡で約663万円(1ズロチ=26円換算)。1階住戸にはバルコニーから直接出られる約70㎡の専用庭がついている。



画像©2016 Google,地図データ©2016 Google

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。



ズオタ 44

Złota 44 (ワルシャワ)

ポーランドの首都ワルシャワ(人口約171万人)の都心部のゴールド・ストリートに建つ、ワルシャワで最も高い超高層マンション(52階建て、総戸数287戸、2013年完成)。

設計者は、ポーランド系アメリカ人建築家ダニエル・リベスキンド(1946年～)。ニューヨークの世界貿易センタービル跡地グラウンド・ゼロのマスタープランも手がけている。両親はユダヤ系でホロコーストの生存者。

リベスキンドが鷲の翼からインスピレーションを得てデザインしたこの建物は「帆」と呼ばれ、ポーランドが自由に変化していく象徴とされている。ワルシャワのさまざまな地点から、外観が変化して見えるようにデザインされている。

各住戸にはホームオートメーションシステムが導入され、エアコンやブラインド、暖房や照明などのコンピュータ制御が可能。マンション住人は電子カードを使って、自分の住戸のあるフロアのみエレベーターで乗り降りすることができる。住人専用施設としては、24mの屋内プール、サウナ、スパなどがある。

1㎡あたりの平均分譲価格は約80万円。31階・2部屋・73㎡を例にとると、間取りは、キッチン(6.5㎡)付きのリビング・ダイニング(21㎡)、寝室(17.5㎡)、バスルーム(6.5㎡×2)で約5,880万円(1ズロチ=26円換算)。



'2014-02-21 Libeskind's Złota 44 in Warsaw' by Achimbodewig available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:2014-02-21_Libeskind's_Złota_44_in_Warsaw.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.



'Panorama ul. Emilii Plater w Warszawie radek kotakowski.jpg' by Radek Kotakowski available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Panorama_ul._Emilii_Plater_w_Warszawie_radek_kotakowski.jpg under the public domain.

DATA[ズオタ44]

- ◆ 2013年完成
- ◆ 52階建て
- ◆ 総戸数:287戸
- ◆ 分譲価格(例):
 - 約4,880万円(26階/2部屋/63㎡)
 - 約5,880万円(31階/2部屋/73㎡)
 - 約8,430万円(31階/3部屋/99㎡)
- ※1ズロチ=26円換算

税務相談

Vol.010

《《《 不動産お役立ちQ&A

貸家の敷地の相続税法上の評価

～貸家とその敷地を所有する個人が、
子に貸家だけを贈与後に死亡した場合～

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

貸家とその敷地を所有する個人が、子に貸家を贈与後、敷地を無償で貸した後に死亡した場合における、その敷地の相続税法上の評価について教えて下さい。

Answer

ご質問の場合の貸家の敷地の相続税法上の評価は、自用地として評価を行うのが原則です。ただし、貸家に係る建物の賃貸借契約が贈与の前に既に締結されており、贈与後からその敷地の相続による取得の時までその契約が継続している場合には、例外としてその貸家の敷地は貸家建付地として評価されます。

1. 貸家建付地の評価の原則

土地付き建物を所有している人が建物を他に貸付けている場合、その建物の敷地のことを「貸家建付地」といいます。貸家の借家人には建物敷地の利用権があり、所有者であっても、その敷地の処分や利用が制限されます。このため、相続税評価上、貸家建付地は土地所有者が自己使用地(自用地)としての評価額から借家人の有する敷地利用権相当額(=自用地評価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合)を控除して評価します。

2. 使用貸借により土地を貸した場合の敷地の評価の原則

使用貸借※に係る土地を相続(遺贈および死因贈与を含む。以

下同じ。)又は贈与(死因贈与を除く。以下同じ。)により取得した場合、その土地に係る相続税法上の評価額は、自用地としての価額となります。

建物の所有を目的として使用貸借により土地を借受けた場合の借主の使用権は、借地借家法が適用されず、借主には賃貸借による賃借権などの借地権とは違い、強い法的保護がなく、貸主は、その求めにより、いつでも無償で土地の返還を受けられます。したがって、借主の有する使用貸借に係る土地の使用権の経済的価値は極めて低いと考えられ、その相続税評価額はゼロとされます。つまり、使用貸借に係る土地の貸主側のその土地の相続税法上の評価は、【自用地の価額－借主の有する使用貸借に係る使用権の価額(=0)】より、自用地としての評価となります。

※親子間など信頼関係のある場合に、当

事者が相手方から物を無償で借りて使用収益したあとに返還することを約して行う契約のこと

3. 貸家とその敷地を所有する個人が、子に貸家を贈与し、その敷地を使用貸借により貸し付けた場合の当該敷地の相続税法上の評価

(1) 原則的な考え方

貸家とその貸家の敷地を所有する個人が、貸家のみを子に贈与し、その敷地を子に使用貸借により貸付けている場合、貸家を贈与後のその貸家敷地の相続税法上の評価は、原則として、上記2と同様に自用地としての評価とされます。

(2) 貸家に係る建物の賃貸借契約が贈与の前に既に締結されており、贈与後からその敷地の相続等による取得の時までその契約が継続し

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

山崎 信義 YAMAZAKI Nobuyoshi

1993年税理士試験合格。2001年タクトコンサルティング入社。相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸にコンサルティングを行う。東京商工会議所「事業承継の実態に関する調査研究会」委員(2014年)等歴任。著書に『ポイント整理 不動産組替の税務Q&A』(2016年1月、大蔵財務協会)など多数。



ている場合における、その貸家の敷地の評価(1)の例外)

貸家に係る建物の賃貸借契約が贈与の前に既に締結されており、贈与後からその敷地の相続等による取得の時までその契約が継続している場合には、その貸家の敷地の相続税法上の評価は、上記(1)の例外として貸家建付地としての評価とされます。この場合に貸家建付地としての評価とされる理由については、「平成27年度版相続税法基本通達逐条解説」762頁～763頁、や「第四次改訂 借地権課税実務事典(日本税理士会連合会編)」234頁～236頁において解説がされており、その要旨を読みやすくまとめると次の通りとなります。

貸家の贈与前は、貸家の所有者である個人がその敷地の所有者であり、貸家の所有者である個人

と貸家の借家人との間で締結された賃貸借契約に基づき、貸家の借家人は貸家を通じてその敷地利用権を有しています。その敷地利用権は敷地の所有権に対するものであり、判例(最判昭和38年2月21日民集17巻1号219頁)において、貸家借家人の有する敷地利用権は貸家が第三者に譲渡された場合でも侵害されないとしています。つまり、借家人の権利の保護の観点から、その貸家の譲渡(贈与や相続による所有権の移転も含むと解されます)により、貸家自体の土地に対する利用権が使用貸借によるものになっても、借家人の従前の敷地の所有権に対する敷地利用権が、敷地の使用貸借による利用権(ゼロ評価)に対する敷地利用権に変わることはないということです。

表題の場合の貸家の借家人(賃借人)は、相続等により新たにそ

の貸家の敷地の所有者が変わっても、それより前の贈与の前に取得している貸家の敷地に対する利用権は侵害される(変わる)ことなく有しているということですから、その敷地は、相続等で誰に取得されても、引き続きその処分や利用が(貸家建付地と同様に)その利用権により直接制限されるといえるので、表題の場合の貸家敷地の評価額は自用地としての評価額から貸家建付地と同等の減額を行うのが当然といえます。

以上により、貸家に係る建物の賃貸借契約が贈与の前に既に締結されており、贈与後からその敷地の相続等による取得の時までその契約が継続している場合における貸家敷地の相続税法上の評価は、上記(1)にかかわらず、貸家建付地としての評価とされます。

POINT



ポイント

- 質問の場合、貸家の贈与の前後でその貸家の借家人が異動しているかどうかにより、貸家の敷地は相続税法上、自用地または貸家建付地として評価されます。
- 一例として、貸家(借家人：株A)とその敷地を所有していた個人Xが、①平成22年9月にその貸家のみを長男に贈与し、②貸家の贈与後、その敷地を長男に無償で貸付して、③平成28年

10月に死亡した場合において、④Xの死亡時における貸家の借家人がその贈与前と同じ株Aであるときは、貸家の敷地の所有者が相続により誰になっても、敷地の所有者は借家人である株Aの敷地利用権に係る義務を負い、引き続き処分や利用を制限されることから、Xに係る相続税の計算上、その貸家の敷地については貸家建付地として評価されます。

* 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.010

《《《 不動産お役立ちQ&A

滞納督促効率化には
SMS配信などツール活用を

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

滞納督促業務にかなりの時間と手間を取られてしまいます。
滞納督促をもっと効率的にする工夫はないでしょうか。

Answer

まず、振込忘れなど「うっかり」滞納の賃借人に効率的に「滞納の事実」を通知する方法を構築しましょう。督促業務の全てを自社でしようとせず、一定の回収不能額の発生を「割り切る」こともポイントです。

滞納者の数の把握とうっかり防止

管理会社にとって、滞納督促は切っても切り離せないものですが、直接売上には繋がらない業務だとも言えます。また、督促担当者の負荷が大きくなりがちなので、効率的な業務スキームを構築する必要があります。

まず、滞納督促をする対象、滞納者の数を把握します。図表1は、弊社のグループ会社であるアートアベニュー（以下、AA）の2016年9月度の滞納率（借主数に対する滞納者数の割合）です。この滞納率は月の変動はほとんど無く、毎月ほぼ同程度です。2016年9月度の総借主数は6,253名でしたので、月初には $6,253 \times 8.6\% \div 540$ 名への滞納督促が必要になります。これだけの大人数へのアプローチは簡単ではありません。そこで、滞納督促の初期作業として行っているのが次の方法です。

●ショートメール（以下、SMS）
一斉配信

滞納者の多くは、振込忘れや残高不足など「うっかり」による滞納です。こうした人には、滞納となっている事実を伝えれば、すぐに支払いをしてくれることが多いものです。伝える手段として携帯番号に対するSMSの一斉配信を使います。電話や手紙の場合、手間や時間だけでなく郵送料もかかります。SMS一斉配信であれば、①管理システムから滞納者リストを出力、②リストをSMS配信サービスで読み込む、③送信文章を作成、④一斉送信という4つのステップで数百人への通知が終了します。所用時間は10分程度。70文字の文字数制限のため送れる文章はシンプルになりますが、「うっかり」滞納者への効果は大きいです。SMSにより、滞納額1カ月以内の人のうち40%前後、百数十名～二百名の滞納金回収が完了します。1通あたりの単価は郵送料よりも遥かに

安価なので導入検討の価値は十分にあります。

●成功報酬型回収サービスを利用

回収が困難な状態の人への督促を延々と続けることは負担です。そこで、成功報酬型の回収サービスに任せる方法があります。AAでは、滞納額が更に増えないようにするため、部屋の明け渡しまでは訴訟を辞さずに求めます。しかし、それでも残った滞納金の多くは、成功報酬型の弁護士事務所などに回収を依頼しています。督促担当者が、回収困難な案件に引きずられることを避けられるからです。ちなみに、成功報酬は回収額の35%で、回収成功率は30%程度です。それでも回収できなければ諦めます。ただ、回収不能になったとしても、オーナーには損害が発生しません。AAでは管理委託契約の中で、オーナーに対して無制限の滞納保証をしているからです。このように、オーナーを滞納リスクから切り離し、管理会社

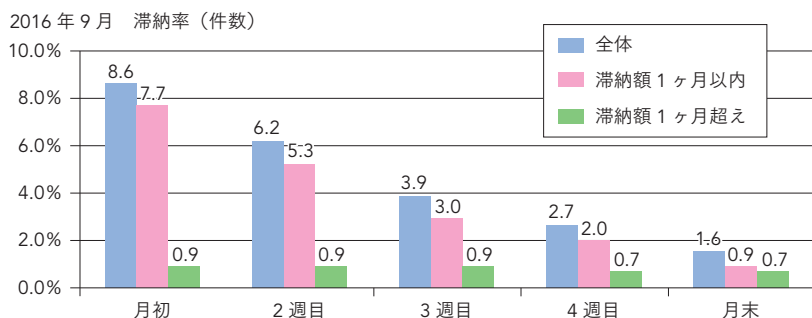
オーナーズエージェント株式会社 PM事業部 部長

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。



図表1 関連会社アートアベニューの滞納率



図表2 自社で行う滞納保証のメリット・デメリット

自社滞納保証サービス	
メリット	デメリット
・新たな収益が得られる可能性が高い	・督促行為の多くは自社で行う必要があり、回収不能など、一定のリスクも発生する
・管理物件に限定しての保証であれば、それほどリスクは高くない	・滞納が発生すると、立て替えが必要となる
・督促において裁判などが必要な場合でも、管理会社が当事者として訴訟提起できる	・このサービスへの加入を必須として、入居者募集はできない（独禁法に抵触する）
・オーナーを滞納リスクから切り離してあげることができる	・滞納保証料の設定によっては、リーシングに影響が出る
・管理が離れると保証も継続されない仕組みの場合、管理離れの抑制にも一役買う	・将来的な法律改正等により、滞納保証事業が許可や免許を必要とする可能性もある

の責任と判断で滞納処理を行えるようにすることも督促の効率化につながります。

● 自社での滞納保証サービス

市場で提供されている滞納保証サービスを利用している管理会社は多いと思います。実は、この滞

納保証サービスを自社で行うことも可能で、収益性の高い事業になり得ます。例えば、AAの回収不能発生率は年間で0.5%以下。200人に1人以下です。つまり、200名から頂戴する年間滞納保証料が、1名の回収不能額+訴訟や明け渡し

の費用を上回れば黒字です。滞納保証料の設定にもよりますが、通常は十分なプラスが期待できるはずです。滞納保証の対象を自社の管理物件に限定すれば、借主などに日常的に目が行き届きやすい分、保証リスクは大幅に軽減できます。つまり、管理会社であればこそ、より安全性の高い滞納保証事業を展開できるのです。

督促の効率化には ツールや外部の活用を

滞納督促について大切なことは、誤解を恐れず言えば「真面目にやり過ぎない」ことかもしれません。督促は全て自社で、一切の回収不能金は許さない、というスタンスでは督促の負荷ばかりが上がってしまいます。滞納通知に便利なツールは柔軟に利用し、社外にも頼り、一定の回収不能金は避けられないものと理解することで、滞納督促は効率的になり、またより高い成果を得ることができるはずです。



ポイント

- 滞納督促は、滞納者の数を把握します。「うっかり」滞納者にはSMSの一斉送信が便利です。
- 回収困難な人については、滞納督促を成功報酬型の弁護士事務所などに依頼します。
- 滞納保証サービスは自社でも可能です。自社管理物件であれば、より安全な滞納保証業が可能です。
- 督促の効率化は便利ツールや社外利用が重要で

*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。

2016年
宅建試験
合格対策

You Tube公開動画付き誌上講座
宅建出題点精講

「主任者」から「士」となり難化傾向にある宅地建物取引士資格試験。今回は、宅建受験者におすすめの試験について、渋谷会の佐伯竜氏にポイントを解説してもらいます。なお、本講義を収録した動画をYouTubeで公開していますので、あわせてご利用ください。

渋谷会合同会社代表社員社長
佐伯 竜 SAEKI Ryu

早稲田大学卒業。2006年LEC東京リーガルマインドにて宅建講師を始める。100人超の大教室を満員締切にする人気講師として活躍。収録講座も多数制作し、通信講座でも定評。その講義力を買われ、資格予備校、大学、企業研修、省庁研修など、さまざまな場所で講義を行い、年間800時間以上の講義をこなす。2012年独立し、渋谷会を設立。現在、YouTube「渋谷会 宅建ミニ講義(<https://www.youtube.com/channel/UCDSNXIIQy6jGhcsyp3T-3w>)」にて、日々全国の宅建受験生に向けて講義動画を配信している。

第8講 [平成28年度受験おつかれさま企画] 平成29年度宅建受験者におすすめの管理業務主任者試験

▶**管理業務主任者(国家資格)**

宅建業者に宅建士資格が必要なのと同様に、マンション管理業者には管理業務主任者資格が必要です。

その管理業務主任者は、①重要事項の説明、②重要事項説明書への記名・押印、③受託契約書への記名・押印、④管理事務の報告、といった業務を行います。宅建士の業務と似ていますが、管理業務主任者には、④管理事務の報告という業務があります。これは、マンション管理が継続的な契約ですので、折を見てお客さんに業務の報告をする必要があるからです。

▶**管理業務主任者試験**

管理業務主任者試験(以下、「管業試験」)の内容は、民法・区分所有法・標準管理規約・適正化法といった法令、管理実務、会計、建築設備といったマンションに関する知識が、幅広く多角的に出題されます。試験の性質上、一問一答的な暗記事項を問う質問が多いのが特徴です。したがって、知っていれば答えられるが、知らなければ答えられないといった設問が多く、あまり考えさせる設問はありません。そのため、試験時間が足りなくなるといったことは、ほとんどありません。

なお、試験形式は、宅建試験と同様、四肢択一式で50問を2時間で解答します。ちなみに、マンション管理士合格者には管業試験において5問免除の制度があります。

▶**宅建試験との親和性**

管業試験は宅建試験と親和性が高い資格試験です。学習する法令が一部重複しており、宅建の学習がそのまま管業試験に生かすことができます。民法分野は宅建のほうが難しいので、宅建でしっかり学習しておけば、管業の学習を大幅に短縮することが可能です。

逆に、管業試験の学習では、区分所有法関連・建築設備を宅建よりも深く学習します。宅建試験では、区分所有法・

建物といった分野は点数を取るのが難しいところですが、管業試験で学習しておけば、得点源とすることが可能です。

つまり、両者を同時に学習することで、重複分野について相乗効果をねらうことができます。この点が、わたしが宅建受験者に管業をすすめる一番の理由です。

▶**宅建試験と管業試験、同時受験のすすめ**

平成28年ですと、宅建は10月の第3日曜日、管業は12月の第1日曜日です。宅建試験から7週間後に管業試験という流れになります。両試験の間は7週間ですので、宅建で学習した事項を忘れる前に、そのまま管業試験に生かせるというメリットがあります。

わたしが教える受講生の中には、宅建試験には落ちたけれども、管業試験は7週間で合格した、という方が毎年います。

難易度は、管業試験のほうが体感的にはやさしいと思います。数字的にも、宅建(一般受験)の場合合格率は15%程度なのに対し、管業は20%を超えます。

▶**管業試験のその後**

理想的なプランは、宅建と管業を平成29年に合格し、平成30年にマンション管理士試験(以下、「マン管」試験)に合格するというプランです。マン管は、宅建・管業に比べ難易度が高い国家試験です。同年に3つ合格した受験生は今まで見たことがありません。マン管はちょっと別格ですので、管業合格後1年間しっかりと学習して受験するのがいいでしょう。なお、管業合格者には、マン管試験受験時に5問免除の制度があります。この5問免除の有無は、マン管合格に大きく影響します。ですから、平成29年に管業合格して、平成30年にマン管合格というのが、理想的なモデルだといえます。

現状、この3つの資格を有している人は、まだまだ少ないですから、不動産業において評価が高く貴重な存在といえます。

動画で
CHECK

YouTubeチャンネル 渋谷会 宅建ミニ講義

月刊不動産11月号 誌上講座 【宅建出題点精講】 第8講 「平成29年度宅建受験者におすすめの管理業務主任者試験」【#119】宅建動画の渋谷会 <https://youtu.be/RfrUu3p2FTk>

第20回

不動産管理の
英語⑦

XYZ不動産でも民泊への対応を検討しています。今日は、由貴がホスト役、青木がゲスト役で民泊対応を想定したメールでのやり取りを確認しているようです。

【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。

【不動産管理業務 英語対応】その⑦



Yuki
(ホスト)

この度はご予約ありがとうございます。私は本物件の不動産を管理するXYZ不動産のYukiです。添付のPDFに本物件の地図とチェックインの方法を記載いたしますのでご確認ください。

Thank you for your booking. I am Yuki of XYZ Real Estate and I manage this property. Please check the attached PDF for a map and check-in procedures for this property.

成田から新宿へはどのように行けばよいですか？

What is the best way to get from Narita Airport to Shinjuku?



Ken
(ゲスト)



Yuki
(ホスト)

京成特急スカイライナーに乗車、JR日暮里駅で下車し、JR山手線の内回りに乗り換えます(池袋、新宿方面)。

Please take the Keisei Skyliner to Nippori Station and change over to the JR Yamanote Line (heading for Ikebukuro, Shinjuku).

新宿駅からの道順を教えてください。

How do I get from Shinjuku Station to the property?



Ken
(ゲスト)



Yuki
(ホスト)

新宿駅の西口を出て青梅街道を約5分歩いてください。ゲストハウス西新宿の表記のマンションがあります。その102号室が今回お貸しする物件です。

From Shinjuku Station's West Exit, walk along Oume-Kaido Street for 5 minutes. You should see the Guesthouse Nishi-Shinjuku apartment building. Your room is No. 102.

【今月のKey words & Key phrase】

attached

▶添付の

procedures

▶手続き、方法

heading for

▶～方面

【解説】

外国の方が来訪する場合、物件へのアクセス方法を正確に伝える必要があります。PDFMapやGoogle地図をメールに添付して案内するほかにも、メール本文にも住所を記載し、その表記で自身でも検索してスマホなどで正確に場所が表記されるかを確認しておくことが望ましいでしょう。

また、日本での滞在において外国の方が不便に感じるのがインターネット接続に必要なWi-Fiの使用です。Can I use the internet?と聞かれることが想定されますので、事前にWe can lend pocket Wi-Fi, you can use the Wi-Fi during your stay.や You can use free Wi-Fi in your room and main lobby.などの回答を準備しておきましょう。

【宅建以外にもあるさまざまな不動産実務資格試験】

不動産業界で有用な資格としては宅地建物取引士資格が代表的です。一方、宅地建物取引士試験とは角度を変え、より実務的な知識を問うさまざまな試験も近年充実しています。例えば、安心・安全な不動産取引に必要な“実務知識”“行動規範”“実戦応用力”が身に付いているかを測る「不動産流通実務検定」スコア」(<http://www.retpc.jp/score-kentei/>)、不動産コンサルティングを行うために必要な知識及び能力を問う「不動産コンサルティング技能試験」(<http://www.retpc.jp/consul-exam/>) などです。

【企画・執筆】

国際不動産カレッジ&丸の内不動産英語塾
(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.grec.jp>
[mail] desk@grec.jp

【英語監修】

Zoe Ward (Japan Property Central K.K.)
<http://japanpropertycentral.com/>

地方本部長に聞く

長野県
本部地域の課題への取り組みと
若手会員の育成に努めます世界に誇るリゾート地である
上高地

今年、新たな祝日として「山の日」が制定されて世界に誇るリゾート地として脚光を集める上高地で式典が行われました。マイカーの乗り入れを禁止し、観光バスもハイブリッド車を導入するなど、自然保護を徹底しています。

県内の名産は果物と野菜です。一日の気温差が大きいので、糖分を蓄える力が働き、リンゴなどは東京の青果市場で高い値がつくようです。レタスやセロリなどの高原野菜もおいしいです。

空き家と移住者をつなげる役割

長野県は空き家率が全国的にも高い一方で、住んでみたい県のランキングはナンバー1です。そこに当本部が果たせる役割があるのではないかと思います。松本市などの自治体に協力して移住相談会を実施しています。今後も他団体や地方公共団体と連携し、空き家率減少と移住者増加の道筋を模索していきます。

昨年、当本部に青年部が誕生しま



移住相談会に協力

した。当本部の会員には家族あるいは少数で経営している人が多くいます。経験の共有や交流の場が少なく、若手会員からもフラットに悩み事を話せる仲間と場が欲しいという声があります。そこで青年部では研修の方法にグループディスカッションを取り入れるなど意見を出しやすい環境を整えました。オレンジリボン運動など、ボランティア活動にも挑戦しています。

都心から近い軽井沢、
雪質の素晴らしい白馬が人気

北陸新幹線の延伸により、軽井沢は地価が上がりました。東京から新幹線で約一時間という近さが好まれ、別荘地として評価が高いです。白馬も、スキーリゾート地として、とくに雪質が良いということで、オーストラリア人を中心に人気です。

外国人観光客は今や日本で買い物だけを楽しんで終わりという時期から脱して、日本の素晴らしさを深く味わってもらう時期に差し掛かっています。リゾート開発についても一部の富裕層が別荘を所有するだけでなく、広く一般の観光客を含めた国内外の人たちにいかに観光資源を有意義に活用してもらえるか、議論が必要だと思います。人口が減少し、農地や里山が荒れ放題になってしまい、貴重な水資源の維持管理がままならないという現状を目にすると、不動産業者の団体としての政策課題でもあります。

全国組織のメリットを活かした
ネットワークの活用を

都市と地方の格差が広がるなかで、地方創生の時代に実効力のある対策は打ち出せないのかと考えています。地方の地価は安く、下落が止まらないので、付加価値を高める営業方針の転換が必要になるでしょう。

全日が全国組織であるメリットを生かして、都市と地方の不動産業者をつなぐ情報ネットワークの強化により、経験やケーススタディを学び合うことができます。営業上でも、大都市と地方の会員が全日のパイプを使って情報を交換し、相互に利益をもたらすことができると思います。



長野県本部 本部長
丸山 高司氏

(公社)全日本不動産協会長野県本部

〒390-0852

松本市大字島立620-8

全日長野会館

TEL : 0263(48)0939

FAX : 0263(48)0959

福井県 本部

来年は県本部設立10周年、 知識の蓄積と意識の向上を

恐竜が盛り上げる福井県

福井県の名所で有名なのは曹洞宗大本山の永平寺です。道元禅師が座禅の修行道場として開きました。また戦国時代の武将・朝倉氏が5代に渡って越前国を支配した歴史をしのぶことができる一乗谷朝倉遺跡や、日本海を望む東尋坊の断崖も有名です。

さらに平成12年に開館した福井県立恐竜博物館は年々来館者が増加し、とくに子どもには大人気のスポットとなっています。福井駅前には3体の動く恐竜のモニュメントが設置され、恐竜が町を盛り上げています。

名産は、越前ガニや塩ウニ、鯖のへしこ。最近ではソースかつ丼もB級グルメとして人気があります。



日本で唯一の恐竜専門の博物館である福井県立恐竜博物館

来年は県本部設立10年の節目、 知名度向上に邁進

福井県本部は平成19年に全日の47番目の県本部として設置され全日のオールジャパンが完成しました。当本部は来年、設立10周年の節目を迎えます。福井県本部設立以前は石川県本部の会員として籍を置き、

準備委員会の発足を経て、福井県本部は28社の会員からスタートしました。現在の会員数は設立当時の約2倍の54社となり、来年は60社を目指します。これまで大過なく協会運営ができたのも全日総本部の指導や手厚い助成金などの支援、地区協議会の交流の中で得られた情報が支えてくれたものと感謝しています。

県内の開業者は年間平均18社ほどで、新規会員の獲得は難しいのが現状です。会員獲得のために、また全日の知名度をあげるためにも、一般消費者向けの事業を継続的に実施することが必要です。不動産無料相談会を年9回、開業支援セミナーを年6回実施しています。現在、来年の無料相談会に向け、福井市役所1階ロビーで他業種と共催できるよう調整しているところです。

さらに会員の資質を向上するために研修会を複数回企画しています。消費者に信頼されるプロの業者として知識の蓄積と意識の向上を目指します。

新幹線の延伸に期待、 地域間格差は広がる

北陸新幹線が平成34年度に金沢から福井を経て、敦賀まで延伸される予定です。現在、各所で工事が始まり、用地の取得も急がれています。福井駅周辺の地価は、新幹線開業と駅周辺再開発の相乗効果によって下げ止まりが見られ、今後の上昇が期待できます。住宅地の地価は下落傾向がおさまりつつありますが、その

一方で郊外の市町村の地価は依然、厳しい状況です。地域間格差の広がりに歯止めがかかりません。

今こそ不動産長期譲渡税の 特別控除100万円の復活を

地方では地価の下落によって少額物件が増加しています。売主の心理としては、地価の下落に加えて、譲渡税負担が大きいため売却しても手取り額が減ってしまうということを心配して、売却を手控えてしまいます。私は不動産長期譲渡税の特別控除100万円が復活することを望んでいます。空き家や空き地の流通を活性化させるためにも今こそ、必要な税制対策だと思います。



福井県本部 本部長
吉田 啓司氏

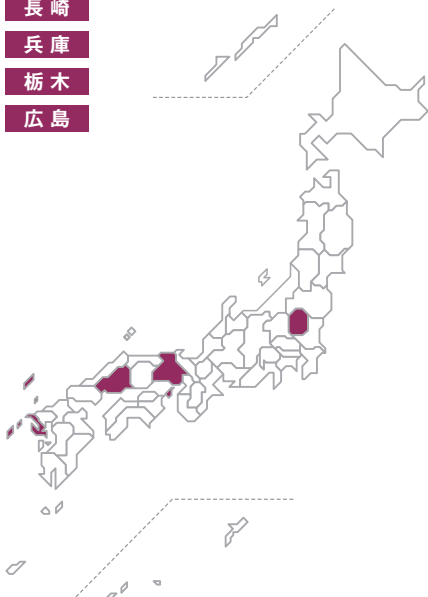
(公社)全日本不動産協会福井県本部
〒910-0005
福井市大手3-7-1
福井県組織ビル3階316号室
TEL: 0776(29)0660
FAX: 0776(29)0661

Activity Condition

地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

長崎
兵庫
栃木
広島



長崎県本部 / Topic



「黒島さるく交流イベント」を開催

長崎県本部福利厚生委員会は8月27日(土)、今年で3回目となる島巡りイベント「黒島さるく交流イベント」を企画し、今年は佐世保市黒島に行きました。

佐世保市相浦港よりフェリーへ乗船し、途中「高島」を経て約50分で黒島に到着しました。早朝より県内外から25名(大人20名、子ども5名)が参加し、好天にも恵まれました。幸い船酔いする人もおらず、楽しい船の旅から始まりました。

島の玄関口(ウエルカム・ハウス)にて島民より歓迎を受けた後、ガイドさんの案内で「1日コース」、「半日コース」、「ふくれ饅頭作り体験コース」、「黒島豆腐作り体験コース」の4コースに分かれ、美しい景色と歴



国の重要文化財「黒島天主堂」の赤レンガの外観

史に思いをはせ、素朴な島の人達と触れ合いながら楽しく過ごしました。

また、島自慢の新鮮な魚貝類にも舌鼓をうち、参加者からは、「楽しかったので、機会があればまた参加したい」との声をいただきました。「次回も島巡りイベントを実行したい」と思索しながら、帰路につきました。

兵庫県本部 / Report



第2回法定研修会を開催

兵庫県本部は平成28年度第2回法定研修会を、9月5日(月)に神戸会場、9月9日(金)に姫路会場、9月15日(木)に阪神会場でそれぞれ開催しました。講義内容は右記のとおりです。

1「あなたは知っていますか?! ますます便利な、Z-portal! どんどん進化する、Z・brain.net!! を」

講師：全日本不動産近畿流通センター
システムソリューション事業部 担当者

2「価格査定マニュアルについて」

講師：株式会社ジオラボラトリー
代表取締役 上村 要司 氏

3「安心保証としての一般保証制度と各種保全制度」

講師：公益社団法人不動産保証協会
一般保証業務委員会 担当者



神戸会場



姫路会場



阪神会場

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report



栃木県本部 / Topic



災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定を締結

栃木県本部は9月6日(火)、栃木県と「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結しました。

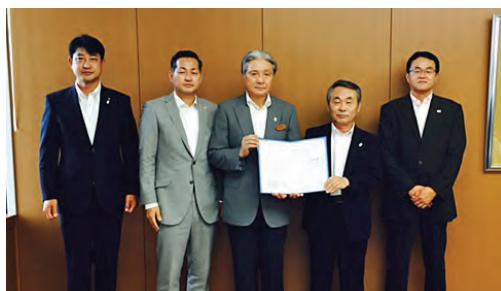
同協定は、大規模災害時に住宅を失った被災者に、民間賃貸住宅を速やかに提供することを目的としています。公営住宅は数に限りがあること、仮設住宅の建設には時間がかかることなどの問題があるため、それらと併用しながら、住環境が快適で、なおかつ入居までの期間が短い民間賃

貸住宅を提供することになりました。

県が住宅所有者と契約を交わし、借り上げた住宅を被災者に使用許可を与えて供与します。賃料と損害保険料は県が負担し、光熱費などは入居者が支払います。協会の役割として、会員の皆さまから提供可能な賃貸住宅の情報を収集し、それらを基に一覧表を作成するなどして、突然の災害時にも被災者へ迅速な対応ができるように努めます。



挨拶をする稲川知法本部長



福田富一・栃木県知事(中央)と全日栃木県本部役員



署名の様子



報道機関の取材にも対応

広島県本部 / Report



瀬戸内くらしフェアで「住まいに関する無料相談」

広島県本部は9月18日(日)、東京・千代田区の東京交通会館で開催された「瀬戸内くらしフェア」で、「住まいに関する無料相談」を行いました。瀬戸内くらしフェアは、首都圏在住者に「瀬戸内」という言葉をキーワードに、広島県をはじめとする瀬戸内海に面する10県でのさまざまな暮らし方を紹介するもので、瀬戸内地域への移住に関心をもつ来場者でにぎわいました。

広島県本部は同フェアに出展した広島県に協力し、開田憲房取引相談委員を派遣。広島県への移住の窓口として、県内の住宅事情などの一般的な暮らしに関する情報提供を行いました。広島県の山之内孝宏土木建築局住宅課主査は「今回、全日広島県本部にご協力いただき、県としても非常にありがたい」と語りました。



「瀬戸内くらしフェア」の広島県(住まい)ブースで、来場者の話を聞く開田憲房広島県本部取引相談委員(左)と山之内孝宏広島県土木建築局住宅課主査(中央)。

全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

全日会員の広場

このページは、全日会員の皆さんでつくるページです。皆さんは、マイページメーカー／ブログ紹介サイト「全日不動産ナビ」を活用していますか。この全日不動産ナビでは、全国の全日会員が投稿したブログを見ることができます。全日不動産ナビに投稿されたブログ記事の中から、会員の方々が書かれているブログをコンテンツごとに紹介していきます。今月は、「日記・つぶやき」、「不動産」コンテンツ部門の会員ブログを紹介します。

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

不動産情報・関連情報

株式会社汐見不動産

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

「奥州一之宮 塩竈神社」のある宮城県塩竈市の汐見不動産です。昭和57年4月、個人で開業し、平成元年に法人へ組織変更して今年で創立35年になります。営業内容は賃貸・売買仲介、買取等もしております。平成11年に賃貸管理の別会社を立ち上げ、仲介業務と管理業務を分離して現在に至っております。

弊社ブログは、物件等も掲載しておりますが、私が旅行好きなので旅の記事が多めです。最近是他県に行った時などは寄り道するものと決めています。直近の南米旅行の記事もそのうちアップしたいと思います。これからも、国内外に行った時はブログをアップしますので、時々は見に来てください。



株式会社汐見不動産
代表者：佐藤徳康
〒985-0035 宮城県塩竈市野田19-7
TEL:022-365-7028(代表) FAX:022-366-0396(代表)
<http://www.zennichi.net/m/shiimifudousan/index.asp>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

マイキーのひとりごと

株式会社Mikey・Home

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

三重県名張市のMikey・Home（マイキー・ホーム）です。たった一人の姪が、アメリカ人と結婚し、その旦那様の叔母の愛称がマイキーです。パリ在住で日本が大好きで、私と仲良しです。彼女の名前をそのままもらって、マイキー・ホームと名付けました。後付けではありますが、弊社のロゴマークをマイ（私の）キー（鍵）にし、鍵山をM・Hにかたどってもらったものを店舗入口に掲げています。

事務所内は、開業時に頂いた観葉植物のサンセベリアや折鶴蘭を増やしてしまいましたが、オーナー様やお客様に差し上げては喜んで頂いています。最近はこれ以上、観葉植物を増やさないようにしています。



株式会社Mikey・Home
代表者：中村弥生
〒518-0713 三重県名張市平尾3213-5
TEL:0595-44-6600(代表) FAX:0595-44-6601(代表)
<http://www.zennichi.net/m/mikey/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/>

「不動産」コンテンツ部門

営業マンの独り言
「ボソっと。。。」

有限会社市光建設

<http://www.zennichi.net/b/ichikou-kensetsu/index.asp>

千葉県松戸市の市光建設です。弊社は、平成6年に設立された不動産・建設会社です。不動産・建設に関するさまざまな情報とサービス提供に取り組み、企画開発から設計、施工、販売、さらにアフターサービスにいたるまで、皆様方のご要望にお応えしております。また、ここ数年では年収が少なくマイホームの購入が難しい方々にも『低価格でフリープランの新築住宅』を提供しております。

平成23年7月から続けています弊社ブログでは、仕事の話や日々起こったこと、感じたことなどを、気の向くままに書いています。お暇なときにお立ち寄りください。



有限会社市光建設

代表者：高田富元

〒270-0014 千葉県松戸市小金349-2

TEL:047-343-7730(代表) FAX:047-343-7702(代表)

<http://www.zennichi.net/m/ichikou-kensetsu/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
ご意見・ご要望も
聞かせてね!

今月の
問題

土地付き建物を所有している人が建物を他に貸付けている場合、その建物の敷地のことを何と言うでしょうか。

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」をお願いします。

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回に限ります。
- * 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

2016年

12/10[±]

先月の答え
[10条無効]



ラビーちゃん店頭用ステッカーについて

平素は協会活動にご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

当協会では、全日本不動産協会・不動産保証協会の会員であることを表していただくと共に、全日本不動産協会マスコットキャラクターである「ラビーちゃん」を会員・一般の消費者などに幅広く認知していただくことを目的とし、「ラビーちゃん」ステッカーの配布を行っています。

会員様におかれましては、店舗のガラスウィンドウ等に貼付のご協力をいただきありがとうございます。

新規入会の会員の方等、ステッカーをお手元にお持ちでない場合は、ご所属の地方本部までお問い合わせください。

(※各会員様、本店・支店ごとに1枚ずつの配布となります。)



(規格 A4サイズ:210×297ミリ)



住宅ローンアドバイザー養成講座のご案内

住宅ローンが多様化、複雑化する中で消費者に公平な立場で正確な情報とアドバイスを提供する専門家の存在が重要となっています。

住宅ローンアドバイザー養成講座は、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6,400

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。

多くの皆様の受講をお待ちしています。

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。	
講座内容	
第1日目 「基礎編」	- 住宅ローンアドバイザーの役割 - 住宅ローンの基礎知識 - 住宅ローン相談受付から実行までの流れ - 住宅ローン返済額の算出方法 - 住宅にかかる税金
第2日目 「実務編」	- ローンの基本 - 物件取得予算の検討 - 住宅ローンの選び方 ※効果測定(60分)を講習の最後に実施。

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)	
会場・開催日	
東京会場C 150名/全日東京会館	2017年1月31日(火)、2月1日(水)
大阪会場B 120名/全日大阪会館	2017年2月7日(火)、8日(水)

お問い合わせ

公益社団法人 全日本不動産協会
住宅ローンアドバイザー養成講座事務局

TEL.03-6703-0900

[電話受付時間] 9:00~17:00 (土日祝日除く)

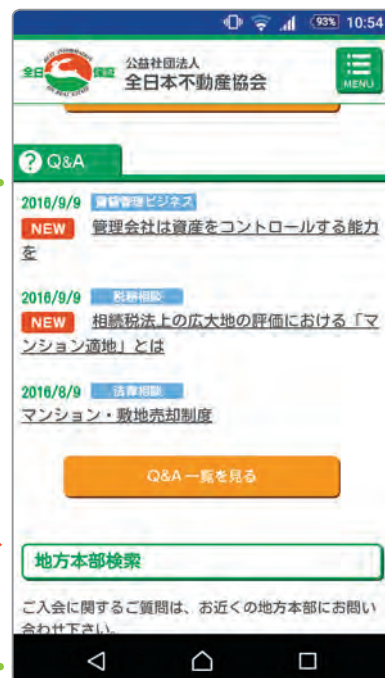
<http://www.zennichi-jloan.jp/>

趣旨、詳細はホームページをご覧ください。
ホームページからも申し込みが可能です。

「法律・税務・賃貸Q&A」 ページのご案内

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。協会ホームページには、不動産に関する身近な質問から、トラブル事例などを基に、専門家がわかりやすく解説している「法律・税務・賃貸Q&A」ページが開設されています。

本誌に毎号掲載されている「不動産お役立ちQ&A」の過去の記事も含めて、検索可能な情報データベースとしてご利用いただけます。パソコンだけでなく、スマートフォンからの閲覧も可能です。ぜひ、日頃の不動産業務にご活用ください。



1 協会トップページより「新着Q&A」を選択 または「Q&A一覧へ」をクリック



2 Q&A一覧ページでは、Q&Aランキングや キーワード検索などができます



新入会員名簿

[平成28年9月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	エスピーケー不動産 株式会社
	苫小牧市	株式会社 絆アクシア
	室蘭市	有限会社 スタートム
	札幌市	株式会社 ハウスプロ
	砂川市	村山木材 株式会社
	名寄市	山田宅建 合同会社
	札幌市	リシュビー資産コンサル
宮城県	仙台市	株式会社 リライアブル
山形県	東根市	株式会社 シエスタ
	西村山郡	庄司不動産
福島県	郡山市	富蔵建設 株式会社
	相馬市	株式会社 にっぽん不動産
	南相馬市	株式会社 マルウチ
茨城県	神栖市	株式会社 ネクスト
群馬県	太田市	株式会社 グラントコーポレーション
埼玉県	所沢市	株式会社 アベ建託
	富士見市	株式会社 IRIS A&A
	川口市	有限会社 千代田興産
	さいたま市	株式会社 PULSE
	草加市	フジサービス 株式会社
千葉県	木更津市	株式会社 アートファクトリー
	野田市	駒崎興業 株式会社
	銚子市	たむら地所 合同会社
東京都	港区	アーバンネットエステート 株式会社
	港区	株式会社 I
	千代田区	株式会社 アインスホーム
	千代田区	株式会社 アヴェニール
	港区	株式会社 赤坂不動産
	新宿区	アクシストラスト 株式会社
	千代田区	株式会社 ABOO
	港区	株式会社 ALCHEMIST
	千代田区	Impact Asia 株式会社
	渋谷区	株式会社 Wall Mate L&S
	渋谷区	株式会社 ADAM
	豊島区	株式会社 ALC
	港区	ST&L 株式会社
	港区	株式会社 NJS
	渋谷区	エフ・ティ・システム 株式会社
	千代田区	オフィス東京 株式会社
	港区	オリエンタルリアルティ 株式会社
	渋谷区	株式会社 嘉恵不動産
	中央区	株式会社 グランド・イフェクト
	新宿区	株式会社 グランロード
	練馬区	有限会社 駒場工務店
	新宿区	株式会社 Sound Ocean
	東大和市	株式会社 佐久間工務店
	渋谷区	三光アセットマネジメント 株式会社
	新宿区	サンズゲート 株式会社
	台東区	株式会社 サンフェルナンド
	豊島区	JBC商事 株式会社
	江戸川区	株式会社 ジャンプ
	杉並区	有限会社 シンクタワー
	新宿区	株式会社 申和
	港区	株式会社 3B ARROWS
	中央区	株式会社 ダーウィン
	渋谷区	株式会社 辰巳不動産
	国分寺市	株式会社 ツーワイエム

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	中央区	株式会社 T&Sインベストメント
	新宿区	有限会社 トウミ企画
	新宿区	株式会社 トシ企画
	渋谷区	株式会社 Trillion
	豊島区	株式会社 Towas
	港区	株式会社 日本不動産投資アドバイザー
	品川区	NOB 株式会社
	墨田区	株式会社 ビー・エル・シー
	千代田区	東日本不動産 株式会社
	千代田区	ひかり地所 株式会社
	大田区	BIGSTAFF 株式会社
	中野区	HUGE LAND 株式会社
	世田谷区	株式会社 不動産鑑定士中村京事務所
	豊島区	株式会社 フューチャーリーディング
	中央区	株式会社 BrightReach
	品川区	株式会社 プレンティアー・ランドスケープ
	品川区	株式会社 マテリアライズ
	台東区	mana's 株式会社
	港区	合同会社 ME TIME LLC
	杉並区	株式会社 みらいテクノハウス
神奈川県	杉並区	有限会社 ユーメイト
	新宿区	株式会社 Lines
	豊島区	株式会社 洛慶不動産
	江東区	株式会社 リアス
	新宿区	リンベスト 株式会社
	横浜市	株式会社 アスカハウジング
	相模原市	梅澤木材 株式会社
	横浜市	エービーシーホームズ 合同会社
	横浜市	株式会社 港葉開発
	横浜市	株式会社 コージーハウス
新潟県	横浜市	株式会社 GON
	藤沢市	株式会社 野渡製作所
	逗子市	有限会社 森川商会
	横浜市	有限会社 レバンス
石川県	長岡市	ミミ企画
	新潟市	リブレイス
福井県	金沢市	EARホーム
	金沢市	中嶋不動産研究所
山梨県	福井市	株式会社 アルファ土地ホーム
	中巨摩郡	いえとち活用 株式会社
長野県	甲斐市	株式会社 富士土地管理
	北佐久郡	K-スタイル 株式会社
岐阜県	松本市	有限会社 内匠
	土岐市	有限会社 サンパール
静岡県	浜松市	渥美不動産
	掛川市	啓隆ホーム
愛知県	名古屋市	株式会社 円通
	名古屋市	OFFICE FEDELTA
	名古屋市	有限会社 オフィスY村田
	名古屋市	三幸建設 株式会社
	名古屋市	有限会社 サンセイハウジング
	名古屋市	株式会社 ジェイビーエステート
	春日井市	株式会社 永賢組
	安城市	ラクスマ・インベストメント
	豊橋市	有限会社 論山物産
	四日市市	有限会社 内田建築
三重県	鈴鹿市	株式会社 宙

都道府県	市区町村	商号名称
三重県	松阪市	ダイニチ不動産
	鈴鹿市	フジ建築 株式会社
滋賀県	大津市	株式会社 サンワ
	野洲市	株式会社 コロナ
	大津市	シンチャン住まいる 株式会社
京都府	東近江市	有限会社 恵比寿屋
	京丹後市	今井建設 株式会社
	京都市	株式会社 エムズハウジング
	南丹市	COCO不動産サービス
	京都市	株式会社 ニュージャパンホーム
	京田辺市	森不動産 株式会社
	京都市	山田不動産合同事務所
大阪府	大阪市	株式会社 アセットブレイン
	東大阪市	株式会社 エスライフ
	大阪市	株式会社 エムズネクストリンク
	守口市	かわかみ商店 株式会社
	大阪市	関西サービス
	守口市	株式会社 ケーワイ
	大阪市	サクセスプロパティ 株式会社
	大阪市	株式会社 C&Cマネジメント
	堺市	株式会社 JCO
	枚方市	株式会社 GYM不動産販売
	茨木市	ストロベリー@ホーム
	大阪市	有限会社 スペース・アズ
	大阪市	株式会社 セイブ地所販売
	大阪市	株式会社 センターマウンテン
	守口市	大徳住建 株式会社
	和泉市	有限会社 永野工務店
	大阪市	日本リード 株式会社
	大阪市	株式会社 ブランニューパートナーズ
	大阪市	株式会社 ヤマタカ
兵庫県	神戸市	株式会社 S&Kコーポレーション
	西宮市	神戸N&M商事 株式会社
奈良県	葛城市	有限会社 ケイアンドエム
島根県	江津市	株式会社 リベック
広島県	広島市	有限会社 豊田水産運輸
山口県	宇部市	株式会社 エムビーエス
	下関市	株式会社 環境企画設計
	光市	ひかり不動産
徳島県	徳島市	四国エナジー 株式会社
	阿波市	渡辺不動産
香川県	高松市	株式会社 レインボー企画
愛媛県	伊予郡	有限会社 アシスト
	松山市	渡部酒販 株式会社
福岡県	久留米市	飛鳥商事 株式会社
	福岡市	仲不動産
	北九州市	有限会社 フィンテック
	北九州市	ライフプラス
佐賀県	唐津市	株式会社 峰土建
熊本県	熊本市	有限会社 拓翠
	合志市	株式会社 RET
大分県	宇佐市	F・K・Sカンパニー 株式会社
	児湯郡	小土手不動産
宮崎県	日向市	しんせい不動産
	鹿児島市	株式会社 前田不動産
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 前田不動産
沖縄県	中頭郡	株式会社 泉工房
	那覇市	株式会社 琉笑ホーム

一般保証制度のご案内

使いやすい制度になりました!!

「法人代表者の個人保証(連帯保証)」が
不要となりました

平成28年2月19日利用申込分より、法人会員が初めて一般保証制度を申し込む場合に必要としておりました「法人代表者の個人保証(連帯保証)」が不要となりました。

お客様(被保証者)の署名押印を
求めない申込書に変更されました

平成28年6月24日より、お客様(被保証者)の署名押印を求めない申込書に変更されました。会員は協会へ申込みするまでの作業、時間を省略できます。

手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、**会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約**において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全(保証)する制度です。

手付金等保管制度

会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が**売買代金の10%または1,000万円を超え**、売主会員に保全義務が生じる場合に(宅建業法第41条の2)、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全(保管)する制度です。



制度の詳細 ▶▶ (公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)

制度に関するお問い合わせ ▶▶ (公社)不動産保証協会 総本部事務局

TEL.03-3263-7055

制度の申し込み窓口 ▶▶ 所属の地方本部事務局

弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、被害相当額(上限有り)の払い渡しを受けることができます。

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

平成28年度 第5回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	8社	8件	45,416,822円
認証	2社	2件	6,385,000円
保留・条件付認証	1社	1件	
否決	4社	4件	
平成28年度累計	13社	15件	52,647,881円



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

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。

Team MONTHLY REAL ESTATE

月刊不動産

月刊不動産 2016年11月号

平成28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、坊雅勝、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。

| 長野県 |

松本城



戦国時代の文禄年間に建てられた五重六階の天守としては日本最古であり、国宝に指定されている松本城。その起源は、戦国時代の永正年間に造られた深志城から始まる。松本平中心部に館を構えていた信濃の守護・小笠原氏は、防衛のために館を東山麓の林に移し、家臣らは林を取り囲むように城を構えた。深志城は当初、林城の前面を固めるために造られた。

その後、甲斐の武田信玄が小笠原長時を追い、信濃支配の拠点とするものの、1582(天正10)年に小笠原貞慶が、本能寺の変による動乱に乗じて深志城を奪回し、松本城と改名した。豊田秀吉による小田原征伐の結果、徳川家の関東移封が行われ、松本城主小笠原秀政も下総古河へと移った。代わりに入城した石川数正とその子康長が天守や城郭、城下町の整備を行った。

| 福井県 |

旧森田銀行本店



九頭竜川の河口に位置する坂井市三国町で北前船による廻船業を生業とした豪商のひとつであった森田家。明治時代になり廻船業の衰退を察知した森田三郎右衛門は、1894(明治27)年に銀行業へ業種を転換し、1920(大正9)年に本店を完成させた。

外観は西欧の古典主義的なデザイン、内部は豪華な漆喰模様が施され、県内に現存する鉄筋コンクリート造の最古のものとなる。設計技師は横浜市開港記念会館や長崎県庁を手がけた山田七五郎。

森田銀行は福井銀行と合併し、近年まで建物は福井銀行三国支店として営業してきた。1994(平成6)年に坂井市(旧三国町)が取得して復元保存工事を行い、1999(平成11)年に一般に公開した。建物は1997(平成9)年に文化庁登録有形文化財に指定された。



月刊不動産

2016 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)

