

月刊 不動産

「題字」故 野田卯一 会長

吉祥寺

【特集 1】

住みたい街、魅力ある街

【特集 2】

ニュースの解説

「池袋副都心」再生への道（上）

【わかりやすいインスペクション】
インスペクションとは？

【You Tubeで学ぶ宅建士講座】
宅建業法編-1

【「事業承継」成功の秘訣】
相続対策とは？

【不動産会社経営術】
歩合制のメリットとデメリット

【ラジオ番組のこんな話やウラ話】
J-WAVE「ALL GOOD FRIDAY」LiLiCo

MONTHLY
REAL ESTATE

2017

4

APRIL

保証のお知らせ

一般保証制度のご案内

●法人代表者の個人保証（連帯保証）が不要

法人会員が初めて一般保証制度を申し込む場合でも「法人代表者の個人保証（連帯保証）」が必要ありません。

●お客様の署名押印が不要

当制度の申込みの際、お客様（被保証者）の署名押印が不要であるため、申込みまでの作業・時間が省略できます。

●一般保証制度登録制に登録すると、以下のメリットがあります

- ・一般保証登録宅建業者であることが保証協会のホームページで一般公開される。
- ・登録証、ステッカーが交付される。
- ・自社の物件広告等において、制度が利用できる広告表示が可能になる。
- ・一般保証制度の利用の申込みの際、法人の登記事項証明書の提出が免除される。

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（上限あり）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9回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	7社	9件	35,484,792円
認証	4社	6件	9,888,837円
保留・条件付認証	3社	3件	
否決	0社	0件	
平成28年度累計	29社	35件	96,151,275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。

COVER PHOTO

ハモニカ横町

JR吉祥寺駅北口の正面向かいの一角に、昭和の香り漂うハモニカ横丁がある。狭い通りに木造建築物が連なり、100店前後の店がみっちり並ぶ。昔からある店、一風変わったモダンな店、行列ができる店、リピーターが多い店など何でも混在する。無国籍料理が味わえる「ハモニカキッチン」のオープン（1998年1月）は、「ハモニカ横丁」の人気が出るきっかけになったという。



CONTENTS

2017
4
APRIL

PAGE

特集 1

04 住みたい街、魅力ある街 吉祥寺

特集 2

08 ニュースの解説 「池袋副都心」再生への道（上）

不動産お役立ち Q&A

10 <法律相談>

個人情報保護法の改正 弁護士 渡辺 晋

12 <税務相談>

住宅取得等資金の贈与と相続税の取扱い 税理士 山崎 信義

14 <賃貸相談>

賃貸マンションの購入と敷金の承継 弁護士 江口 正夫

16 <わかりやすいインスペクション>

インスペクションとは? タクミプランニングサポート 一般建築士事務所 溝渕 匠

You Tubeで学ぶ宅建士講座

18 宅建業法編 -1 合格請負人 氷見 敏明

20 New Face 新入会員のご紹介

連載

21 「事業承継」成功の秘訣 税理士 宮田 房枝

22 不動産会社経営術 歩合制のメリットとデメリット プリンシプル住まい総研 上野 典行

23 聞かせて! 聴かせて! ラジオ番組のこんな話やウラ話 映画コメンテーター LiLiCo

その他

24 新機能満載! ラビーネットのご紹介

26 地方本部の動き

28 協会からのお知らせ

29 新入会員名簿

30 NEWS FILE

人気の街の
魅力を探る

Vol.1

住みたい街、魅力ある街

吉祥寺

住みたい街ランキングの常連といえば、東京都武蔵野市の吉祥寺を思い浮かべる人が多いはず。その魅力の本質とは何なのか。実際に歩いてみると、驚くほどたくさんの引き出しがありました。



1 ハモニカ横町入口

巻頭特集 1

吉祥寺

Kichijoji

吉祥寺って
こんな魅力も
あったのね!



鉄道路線が2つ。乗り換えなしで都心へ

日本一の乗降客数を誇るJR新宿駅から中央線快速電車で15分ほど。JR吉祥寺駅には上下線ともラッシュアワーなら約3分、昼間でも約8分ほどの間隔で電車が滑り込んできます。2014年3月の国土交通省調査によると、1日の乗降客数は接続する京王電鉄井の頭線吉祥寺駅と合わせて約41万8,000人。いかに多くの人が利用しているかがわかります。

なぜこれだけの人が吉祥寺に集まるのでしょうか。よく聞かえてくるのは「都心に近く、何をするにも便利な街だから」というものです。前述の新宿はもちろん、終点の東京駅まで約30分。さらに、井の頭線を利用すれば渋谷まで直通で約20分。都心の名だたる主要駅まで“乗り換えなし”で行ける便利さは特筆に値するといえます。

新しくて懐かしい
文化と自然の街

バス路線も充実

バス路線の豊富さも吉祥寺の自慢です。まず北口に出てみると、駅前に広いロータリーがあり、ひっきりなしに路線バスがやってきます。バス停だけでも9つあり、中野や大泉学園（練馬区）など、少し離れた駅まで結ぶ関東バスや西武バス、市のコミュニティバス3系統など、駅北側の広い範囲をカバーしています。このエリアには成蹊大学や東京女子大学などの大学もあるので、吉祥寺に住んでバスで通学することを選ぶ学生も多いといえます。

一方、南口も駅前の井の頭通り沿いにバス停が9つ。千歳烏山（世田谷区）や調布方面を結ぶ小田急バスや京王バスの路線があり、北口の路線と合わせると、吉祥寺駅を中心に半径10kmほどの円内はほぼカバーしている充実ぶり。

便利で「どこからでもアクセスしやすい＝人が集まりやすい環境」が整っているわけです。



1 ハモニカ横町入口



1 ハモニカ横町入口



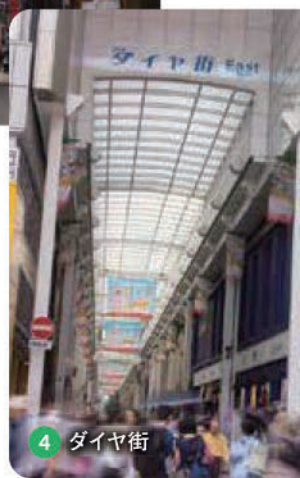
1 ハモニカ横町



2 北口駅前バスロータリー周辺



3 吉祥寺サンロード商店街



4 ダイヤ街

吉祥寺の知られざる魅力はココにある ハモニカ横丁のルーツ

魅力ある街には必ずといっていいほど個性があり、吉祥寺は新旧繁華街の共存という形で表れています。象徴的なのは北口。アーケードタイプの「吉祥寺サンロード商店街」や「ダイヤ街」には個性豊かな店舗やデパートなどがあります。そして最も北口らしさを象徴しているのは駅前ロータリーのすぐ西側の細い路地が入り組んだ「ハモニカ横丁」。戦後の闇市がルーツというだけあり、昭和のノスタルジーを感じさせる風情が漂います。

そもそも「ハモニカ横丁」はどのように形成されていたのでしょうか？ 歴史をさかのぼり、その魅力を探っていきしたいと思います。吉祥寺は戦前、関東大震災で住む場所を失った人たちの移住先として発展し、そのころから商店街が形成されていきました。しかし戦争に突入すると、鉄道は重要な交通手段のため、爆

撃によって駅周辺の建物の出火が鉄道へ延焼するのを防ごうと、建物の基礎を残してすべて取り払われたのです。更地となった駅前は商売に格好の場所ということもあり、戦後、大きな闇市ができたといえます。その後、1949年のGHQの指令により、闇市のほとんどが消滅しましたが、ハモニカ横丁は、江戸時代の開墾以来の大地主である寺院が土地所有者であったこともあり、現存している理由の一つといわれています。

仲見世通り、中央通り、朝日通り、のれん小路、祥和会通りで構成され、約100軒の店がひしめき合っているハモニカ横丁。一説によると、名前の由来は、作家の亀井勝一郎が小さな店が並ぶ様子をハーモニカの吹き口に例えたからといわれています。店の入れ替わりも人の出入りも多く、常連ばかりの店もあれば、誰でも入れる店もあります。その幅の広さと、見知らぬ人とのコミュニケーションを楽しむ老若男女が親密に触れ合える独特の雰囲気が多くの人を引き付けているのではないのでしょうか。



5 井の頭自然文化園

ニホンリスも
観察できるのね

自然に恵まれた南口

一方、南口はロータリーがない分、北口より雑多な第一印象を持ってしまいます。ところが、駅を背にして南南西に進み、バス通りの井ノ頭通りを渡ると周囲は突如閑静な住宅街が現れ、雰囲気は一変。やがて目の前にたくさんの木々が見えてきたと思えば、そこは今年開園100周年を迎える、日本で最初の郊外公園の「井の頭恩賜公園」。

平日の昼間でも散歩やジョギングを楽しむ人たちがたくさんいますし、休日には各地からたくさんの家族連れがやってきます。とくに春の桜、秋の紅葉はファンが多く、井の頭池でボートに乗りながらデートを楽しむカップルも多数見かけます。ちなみに、井の頭池の命名者は、三代将軍徳川家光であると伝えられ、初めて江戸に引かれた水道「神田上水」の水源としても有名です。

雑多な文化が混在するワクワク感

吉祥寺は、有名な漫画家や制作会社が多いことから「アニメの街」、高度成長期に多くの若者を魅了したジャズ喫茶があったことから「ジャズの街」と表現されることもあります。他にも、北口の中道通りはおしゃれな雑貨を扱う店が集まっていますし、規模は小さいものの、個性的な映画館も点在します。つまり、なんでも新しいものを求めているわけではなく、古いものや個性を大切にしていく文化が根づいている街なのです。

吉祥寺の魅力を表現する言葉として似合うのは「懐の深さ」と「ワクワク感」。そして「古き良き文化が残る街」なのかもしれませんね。ぜひ皆さんも一度、ゆっくり歩いてみてください。



子育てにも
GOOD!



この街のことを
教えてください

吉祥寺に詳しい人にお聞きしました。

Recommend

魅力を伝えるには 歩いてご案内することも



(株) イチイ吉祥寺店 店長
滝本晃大さん

(株) イチイ吉祥寺店

〒180-0003

東京都武蔵野市吉祥寺南町2-7-2

tel.0422-76-3676

fax.0422-76-3670

当店は吉祥寺に根を張り約20年。吉祥寺駅を中心に、中央線・井の頭線・西武新宿線沿線の賃貸物件を多数取り扱っています。お客様は「吉祥寺に住みたい」とはっきりした目的を持って来店いただくことが多く、最近は外国人のお客様の来店や問い合わせもあるため、外国人スタッフが英語、中国語、韓国語、ネパール語、インド語の対応もしています。

吉祥寺の特徴としては、北口はにぎやかさもあって单身者の方が多く、ファミリー層やご年配の方だと、井の頭恩賜公園のある南口を好まれる傾向にあります。実際、吉祥寺には休日ともなれば、自然の中で子どもを遊ばせたいとファミリーでやってくる方も多く、実は私も子どもを連れて家族でよくこちらに遊びに来ています(笑)。

今はネット社会なので、ほとんどのお客様は事前に

弊社のHPで物件を検索し、「この物件を見たい」と指定する方が増えています。ただHPに掲載できる情報量には限りがあり、平面図や画像だけではどうしても物件の魅力をお伝えしづらいため、積極的にオリジナルの動画を撮影し、見ていただくようにしています。

内見は基本的に車でご案内しますが、吉祥寺が初めてという方には、歩いてご案内することもあります。そのほうが街の魅力をよりわかっていただけるからです。

● 吉祥寺駅周辺の相場 (2017年3月7日現在)

賃料 1R ~ 1K / 6.76万円

価格 2LDK ~ 3DK / 4,094.29万円

出典: アットホーム株式会社

Childcare & Education

子育て支援 武蔵野市の 取り組み

街とともに、育み、助け合う、武蔵野市の子育て支援

地域に点在するコミュニティセンターを利用した子育て支援や、全国初のコミュニティバスを運行するなど、革新的な制度を取り入れてきたことでも知られています。子どもの医療費助成は東京都に準じ、中学生まで保険診療の自己負担分が助成されます。

● 医療費助成・子育て支援制度

■ コミセン親子ひろば

市内12カ所のコミュニティセンターで開設されている遊び場開放です。対象は0歳～未就学児とその保護者。事前申し込み不要。出入り自由。回数は少ないものの、同様の集まりを市民公園で行うこともあります。

■ 幼児教育施設在籍費用補助金

対象は幼児教育施設に通園させ、在籍費用を納入している幼児と同一世帯の保護者。

補助金	幼児1人につき 月額 3,000円
-----	-------------------

■ 乳幼児及び義務教育就学時医療費助成制度

義務教育修了前まで医療費が無料となる制度を取り入れています。

■ 無認可幼児施設入園料補助金及び保育料補助金

無認可幼児施設または幼児教育施設に在籍する幼児の保護者の負担を軽減し、幼児教育の振興を図るために、補助金を交付。

入園料補助金	幼児1人につき 1回限り 30,000円
保育料補助金	幼児1人につき 月額 5,000円

武蔵野市概要

東京特別区に隣接する郊外住宅都市として知られ、市内を東西に貫通するJR中央線の3駅周辺(吉祥寺・三鷹・武蔵境)を中心に個性豊かな生活圏が築かれています。芸術家、事業家、学者などが多数居住していることでも知られています。人口は約14万4,000人(平成29年1月1日現在)。

「池袋副都心」再生への道(上)

～実質ゼロ円を実現した新庁舎の現在と旧庁舎跡地～

東京23区で最も古かった豊島区庁舎。「窓口の分散化による不便」「老朽化設備の維持管理費用の増大」「建替え財源がない」という課題を抱えるなかで、財政支出ゼロ円での新庁舎建設を実現しました。全国初となる官民一体での再開発は、2年近く経った現在も他の自治体からの視察が絶えないほどの画期的なアイデアです。

こちらが
としまエコミューゼ
タウンです。

新庁舎建設の財源

建設費ゼロを実現した手法とは？

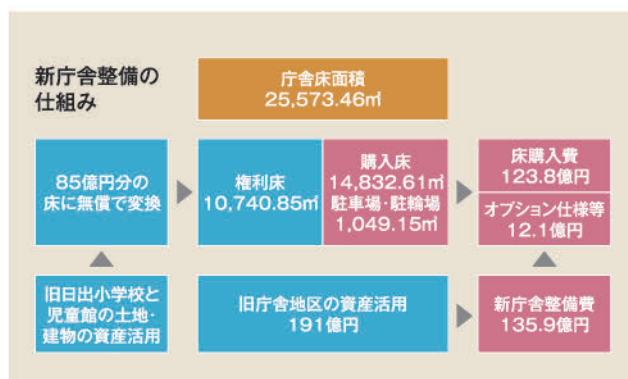
2015年5月、地上49階・地下3階建てのうち、下層階（1階の一部と3～9階）が豊島区新庁舎、上層階（11～49階）が分譲マンションという複合施設「としまエコミューゼタウン」が完成しました。

1961年に竣工した旧庁舎は、老朽化が激しかったことで長年にわたり、建て替えに向けて話し合いが行われてきました。しかしバブル崩壊後の財政難で凍結。その後、2003年に再度検討を開始し、「次世代に借金を残す手法は避けよう」という方針で、税金を使わずに庁舎を建設する方法を模索しました。

まず建設地には旧日出小学校と旧南池袋児童館の跡地を活用。豊島区の所有地であるため、買収費用がかかりません。さらに周辺の民間住宅地は、木造密集地域であったため、民間の権利者とともに「市街地再開発事業※1」を推進し、国の助成を受けることができました。再開発事業により土地の高度利用が図れたため、区有地の資産価値も85億円に上昇。これで新

庁舎床面積の4割相当を無償で取得することができました。

残りの6割については、旧庁舎と隣接する公会堂・分庁舎が建っている区有地を民間に貸し出し（定期借地権の設定）、その収入を充当しました。東京建物、サンケイビル、鹿島建設の3社によるグループを貸与先に決め、191億円の定期借地料が区に一括で支払われました。このようにして、財政支出ゼロ円で新庁舎が建設されたのです。



出典：豊島区HPより抜粋・編集

再開発事業全体の総事業費は434億円でしたが、マンション部分を新たな購入者に販売した約180億円の収益と、前述の市街地再開発事業に対する国等からの補助金106億円、豊島区が旧庁舎の定期借地料で購入した保留床※2売却費等によりまかないました。

※1 不足している道路・公園などの公共施設を計画的に整備するとともに、都市型住宅の供給や業務施設の近代化を図り、総合的なまちづくりを行う事業。

※2 市街地再開発事業では、事業前の所有者に対してその権利に応じて施設建築物の敷地・床（権利床）が与えられることを権利変換という。保留床とは、権利床以外の床部分を指し、その売却により事業費を生み出す。

工夫した点

区民第一のサービスと 管理体制の工夫が成功のカギ

新庁舎には、区民サービスに加え「区民が集う憩いの場所」として数多くの工夫がされています。1階の多目的スペース「としまセンタースクエア」や庁内の廊下の壁面を利用した回廊美術館「新庁舎まるごとミュージアム」、10階の屋上庭園「豊島の森」、偶数階に設置したグリーンテラスなど、手続きの合間に芸術や自然を楽しむことができます。

また総合窓口・福祉総合フロアは土曜・日曜日も開庁（年末年始以外）し、近隣の商店街や入居する店舗同様に、行政サービスについても豊島区民を第一に考えた“区民ファースト”を実現。「会社を休めないの休日に手続きができるのはありがたい」「子どもと南池袋公園に来るついでに窓口サービスを受けられていい」という声が多く聞かれます。

新庁舎は民間住宅となるマンションや店舗も入る複合型施設。庁舎と住宅、店舗の管理責任を明確にするため、①住宅管理組合、②非住宅管理組合、③全体管理組合の3つの管理組合を組織しました。施設の大規模

修繕のために積み立てる「修繕積立金」も、設計段階で30年を見据えた計画を策定。これをもとに管理区分に応じた修繕積立金を用意する仕組みにしています。

庁舎機能を維持するため、設備関係を独立運用している点も特徴です。エレベーターや給排水・空調、受変電設備などの設備機器は用途別に分離し、受変電設備や受水槽、中水設備などの基幹設備も庁舎専用で設置することで、災害時の電力供給機能、通信・情報機能、給水機能を確保しています。



小中学校の環境教育にも活用している「豊島の森」

写真提供：豊島区

今後の展望

跡地開発も官民一体で

定期借地権を設定した旧庁舎跡地には、民間開発により地上33階・地下2階建ての商業棟、公会堂跡地には地上8階・地下1階建てのホール棟（完成後一部豊島区が区分所有権取得）が建設される計画で、豊島区が行う新区民センター・周辺区道・中池袋公園の改築・整備と合わせたエリア開発を行います。東京オリンピック・パラリンピックが開催される平成32年春にはグランドオープンし、豊島区が目指している「国際アー

ト・カルチャー都市」の顔となる、新たな文化にぎわい拠点が生ずる予定で、完成後には全体で年間650万人の集客が見込まれています。



2016年12月より旧庁舎の跡地活用事業工事が着工された

法律 相談

Vol.13

個人情報保護法の改正



山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋

Watanabe Susumu

1980年一橋大学卒業、三菱地所入社。1989年司法試験合格。1990年に三菱地所退社。1992年弁護士登録（第一東京弁護士会所属）。日本大学理工学部まちづくり工学科非常勤講師。近著に「最新 マンション標準管理規約の解説」（2016年5月、住宅新報社）など多数。

Q

質問

個人情報保護法が改正され、施行されると聞きました。どのような点が改正され、いつ施行されるのでしょうか。

A

回答

1. 5月30日より全面施行

個人情報保護法の主な改正内容は、①5,000件ルールの撤廃、②個人情報の定義の明確化、③個人データ第三者提供のルール拡充、④個人情報保護委員会の新設です。改正法は、平成29年5月30日に全面施行されます。

2. 個人情報保護法の改正

コンピュータやネットワークを利用して、大量の個人情報が処理される時代が到来しており、デジタル社会が加速度的に進展しています。しかし、デジタル社会では、いったん個人情報が本人の手から離れると、流布拡散されて歯止めがきかなくなるおそれがあります。現に個人情報の漏洩や不正利用は後を絶ちません。

そのような状況を踏まえ、平成27年9月に、個人情報保護法が改正されました。改正法のうち、個人情報保護委員会に関する部分は、既に平成28年1月1日に施行されており、その他の部分は、平成29年5月30日に施行されます。

3. 改正内容

① 5,000件ルールの撤廃

改正前は、個人情報の取扱い数（オンラインによって利用できる個人情報を含む）が

5,000以下の事業者には個人情報保護法が適用されませんでした（5,000件ルール）。改正によって、5,000件ルールが撤廃されます。これまでレインズを利用していない小規模の不動産業者には個人情報保護法は不適用でしたが、個人情報データベース等（特定の個人情報が検索可能な状態になるよう体系的に構成されたもの）を営業に使っていれば、個人情報取扱事業者となり、個人情報保護法の適用を受けます。たとえば、個人情報の安全管理が義務づけられ、紙の顧客台帳はカギのかかる引き出しで保管する、パソコン上の顧客台帳にはパスワードを設定するなどの措置が求められることになります。

② 個人情報の定義の明確化

改正法では、個人情報が細かく定義され、身体的特徴等が個人情報に含まれることが明確にされました。防犯カメラに写される人の外貌も、個人情報に含まれます。

また、本人の人種、信条、病歴など不当な差別や偏見が生じる可能性のある個人情報について、要配慮個人情報という新たな概念が設けられました。要配慮個人情報については、個人情報を取得するには、原則として本人同意を得なければなりません。

③ 個人データの第三者提供のルール拡充

個人データの第三者提供については、まず、オプトアウトの取扱いが変わります。個人データの第三者提供は原則禁止であるとこ

ろ、オプトアウトは、個人データを第三者に提供するためにとる手続きであり、(1) 本人から求めがあれば個人データの第三者提供を停止すること、(2) あらかじめ所定の事項すべてを本人に通知し、または本人が容易に知り得る状態に置いていること、という2つを満たす場合には第三者提供が可能になるという仕組みです。今回の改正によってオプトアウトを利用するためには、個人情報保護委員会への届け出が必要となり^(注)、個人情報保護委員会によってその内容が公表されます。要配慮個人情報については、オプトアウトの手続きによる第三者提供は禁止されます。

次に、いわゆる名簿屋問題が社会問題となっていることから、これに対する対策が講じられました。事業者が第三者に個人データを提供するには、提供年月日や提供先の氏名等の記録を作成・保存しなければならず、第三者から個人データの提供を受けるにも、

提供者の氏名、個人データの取得経緯を確認したうえ、その内容の記録を作成し、一定期間保存することが義務づけられます。

加えて、個人情報データベース等を不正な利益を図る目的で第三者に提供し、または盗用する行為について、「個人情報データベース提供罪」という犯罪として、処罰の対象とされました。

④ 個人情報保護委員会の創設

個人情報の保護のための独立した機関として、個人情報保護委員会が創設されました。個人情報保護委員会は、特定個人情報保護委員会を改組した内閣府の外局であり、平成28年1月1日に、個人情報保護法の所管が、消費者庁から個人情報保護委員会に移っています。事業者への監督は、これまで各事業を所管していた主務大臣が行っていましたが、一元化され、個人情報保護委員会に移管されました。

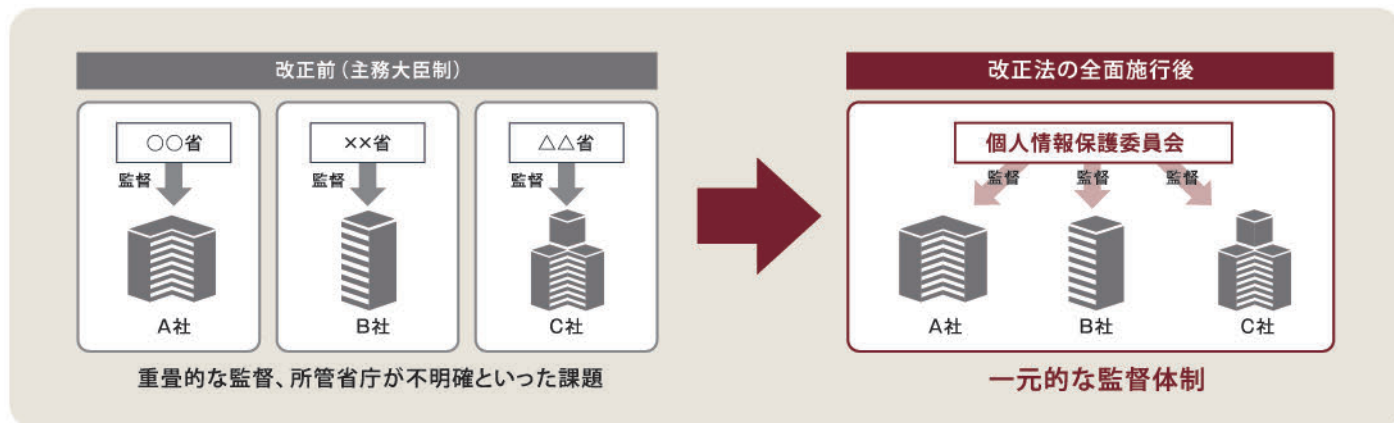
4. 不動産業者としての取組み

不動産業は、消費者の氏名、住所、物件情報、成約情報など、様々な個人情報を取り扱う業務です。なかでも、個人情報を第三者に提供することは、営業活動や業者間の情報交換などの場面で重要な意味をもちますが、他方で個人情報保護法の観点からは、法令遵守のため、細心の注意を払う必要があります。

平成28年11月30日には個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編および第三者提供時の確認・記録義務編）が公表されています。個人情報保護法の遵守は、不動産業者にとって信用の根幹であり、法改正を十分に理解したうえで、ガイドラインを参考にするなどして、法令遵守のための体制を整え、営業活動を行わなければなりません。

(注) 主な対象者は名簿業者となるため、宅建業者がオプトアウトを利用することは望ましくありません。

<民間事業者に対する監督体制>



今回のポイント

- 個人情報データベース等を事業に利用していれば、レインズを利用していない小規模の不動産業者であっても、個人情報保護法の規制対象になる。
- 要配慮個人情報という新たな概念が設けられ、厳格な取扱いが求められる。
- 個人データの第三者提供を行ったとき、あるいは、第三者提供を受けたとき、確認と記録の作成等が義務づけられる。

税務相談

Vol.13

住宅取得等資金の贈与と相続税の取扱い



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。

Q

質問

相続により財産を取得した個人が、相続の開始した年に住宅取得等資金の贈与を受けた場合における、住宅取得等資金に係る相続税の取扱いについて教えてください。

A

回答

住宅取得等資金の贈与のあった年に贈与をした人(贈与者)が死亡した場合、一定の要件を満たすときは、贈与を受けた人(受贈者)が受けた贈与額のうち一定額までは非課税となります。また、受贈者が住宅取得等資金の非課税制度の適用を受けたことにより、贈与税の課税価格に算入されなかった金額については、贈与者の相続税の計算上、課税対象となりません。その贈与が住宅取得等資金の非課税制度の要件を満たす場合には、受贈者が取得した住宅取得等資金については、贈与税・相続税は課税されません。

1. 相続開始の年に被相続人から相続人への贈与があった場合の相続税法上の原則的取扱い

(1) 相続税の取扱い

相続又は遺贈(以下、相続等)により財産を取得した個人が、その相続等の開始前3年以内に、その相続に係る被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合は、その者については、その贈与により取得した財産の価額(贈与税の課税価格計算の基礎に算入されるものに限り)が相続税の課税価格に加算されます。なお、その加算された贈与財産の価額に対応する贈与税の価額は、加算された個人の相続税の計算上控除されることになります(相続税法19条第1項)。

(2) 贈与税の取扱い

(1)に対応する措置として、相続等により

財産を取得した者が、相続開始の年において、その相続等に係る被相続人等から受けた贈与により取得した財産の価額で、前述の規定により相続税の課税価格に加算されるものは、贈与税の課税価格には算入されません(相続税法21条の2第4項)。

(1)と(2)により、被相続人から相続により財産を取得した個人が、その相続開始の年に被相続人から贈与により取得した財産があった場合、その贈与により取得した財産には相続税が課税され、贈与税は課税されないことになります。

2. 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例的取扱い

(1) 住宅取得等資金の贈与に係る贈与税の非課税制度の概要

その年の1月1日において20歳以上である

等の一定の要件を満たす個人（特定受贈者）が、父母等の直系尊属から贈与により取得した自己の居住用の家屋の新築、取得又は一定の増改築等の対価に充てるための金銭（住宅取得等資金）を取得し、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を自己の居住の用に供する

一定の家屋の取得等の対価に充て、同日までに自己の居住用に供した等の場合は、贈与税の申告を要件に、住宅取得等資金のうち下記（2）の限度額までは、贈与税が非課税とされます（租税特別措置法70条の2第1項等）。

（2）非課税限度額

①住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	一定の省エネルギー性又は 耐震性を備えた良質な住宅用家屋の 非課税限度額	左記以外の住宅用家屋 の非課税限度額
平成31年4月～平成32年 3月	3,000万円	2,500万円
平成32年4月～平成33年 3月	1,500万円	1,000万円
平成33年4月～平成33年12月	1,200万円	700万円

②①以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	一定の省エネルギー性又は 耐震性を備えた良質な住宅用家屋の 非課税限度額	左記以外の住宅用家屋 の非課税限度額
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成32年 3月	1,200万円	700万円
平成32年4月～平成33年 3月	1,000万円	500万円
平成33年4月～平成33年12月	800万円	300万円

（注）②は、消費税率 8%の適用を受けて住宅を取得した人の他、消費税対象外の個人間売買により中古住宅を取得した人が対象とされます。

（3）相続等により財産を取得した個人が、 相続等の開始前3年以内に 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の 住宅取得等資金に係る相続税の取扱い

相続等により財産を取得した個人が、その相続等の開始前3年以内に、その相続等に係る被相続人等から住宅取得等資金の贈与を受け、かつ、特定受贈者に該当する場合で、前

述（1）の適用を受けて贈与税の課税価格に算入されなかった金額については、前述1の原則的取扱いによらず、その被相続人（贈与者）に係る相続税の計算上、課税価格に加算されないこと、つまり、非課税となります（租税特別措置法70条の2第3項及び租税特別措置法施行令40条の4の2第9項による相続税法19条第1項の読替え）。

今回のポイント

- 「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」が平成28年11月28日付で公布・施行され、消費税等の税率の10%への引上げが平成31年10月1日に再延期されました。
同法により、「住宅取得等資金の贈与に係る贈与税の非課税制度（租税特別措置法70条の2）」が改正され、その適用期限が平成33年12月31日まで延長されるとともに、非課税限度額に係る住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結期間が変更されました。
- 住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間によって、贈与税の非課税限度額が変わりますので、注意が必要です。

賃貸相談

Vol.13

賃貸マンションの購入と敷金の承継



海谷・江口・池田法律事務所
弁護士

江口 正夫

Eguchi Masao

1952年広島県生まれ。東京大学法学部卒業。弁護士（東京弁護士会所属）。不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。著書に「不動産賃貸管理業のコンプライアンス」（2009年8月、にじゅういち出版）など多数。

Q

質問

このたび、収益物件として賃貸マンションを購入しようと思います。その場合、賃借人が前所有者に預託した敷金も引き継ぐと聞いたのですが、賃借人が預託した敷金全額の返還義務を引き継ぐのでしょうか。

A

回答

賃貸物件のオーナーチェンジの場合には、新所有者は前所有者から実際に敷金を引き継いだか否かに関係なく、敷金返還債務を承継します。ただし、新所有者が承継する敷金の額は、当初預託された敷金の額から賃借人が前所有者に対して負担していた未払賃料等の債務を控除した残額となります。

1. 賃貸物件の 所有権移転と賃借権

建物所有者である賃貸人が、賃借人に賃貸中の賃貸建物を第三者に譲渡すると、建物の所有権は前所有者から新所有者に移転します。譲渡が行われたのは建物だけで、前所有者と新所有者との間で賃貸人の地位の譲渡契約は締結されなかったとすると、賃貸借契約はどのように扱われるのかが問題となります。既にテナントが入居している賃貸建物を第三者に譲渡した場合には、各テナントと賃貸借契約を締結したのは譲渡人である前所有者であって、建物の譲受人である新所有者はテナントとの間には賃貸借契約を締結した事実がないため、その賃貸借契約がどのように処理されるかという問題を生じます。新所有者は、建物の所有権は譲渡を受けたが、賃貸人の地位まで譲り受けたわけではないと主張できるかということが問題となるわけです。

この問題については、賃借権の対抗力の問題と考えられています。賃借人が建物賃借権の登記をしていれば新所有者に対して自己の賃借権を対抗できますので、その場合

は、新所有者は前所有者である賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約を引き継ぐこととなります。

しかし、賃借権には登記請求権が認められていないため、賃借人が賃借権の登記をすることは容易ではありません。このため、借地借家法では、「建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあった時は、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる」（借地借家法31条）と定めています。したがって、賃借権の登記がなされていない場合でも、賃貸建物の所有権が譲渡される前に、賃借人に当該建物が引き渡されている場合には、前所有者である賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約は建物の新所有者に対抗でき、新所有者は賃貸人たる地位を承継することとなります。

2. 賃貸人の地位の承継と 敷金返還債務の承継

それでは、建物の新所有者は、前所有者が賃借人から預託を受けていた敷金の返還請求権まで承継するのでしょうか。この点に

ついて、敷金は賃貸借契約に基づく賃借人の賃貸人に対する債務（未払賃料や原状回復義務等）の担保として預託されたものであるため、賃貸借契約上の地位の移転に伴い、敷金に基づく法律関係も新たな賃貸人に承継されると考えられています。

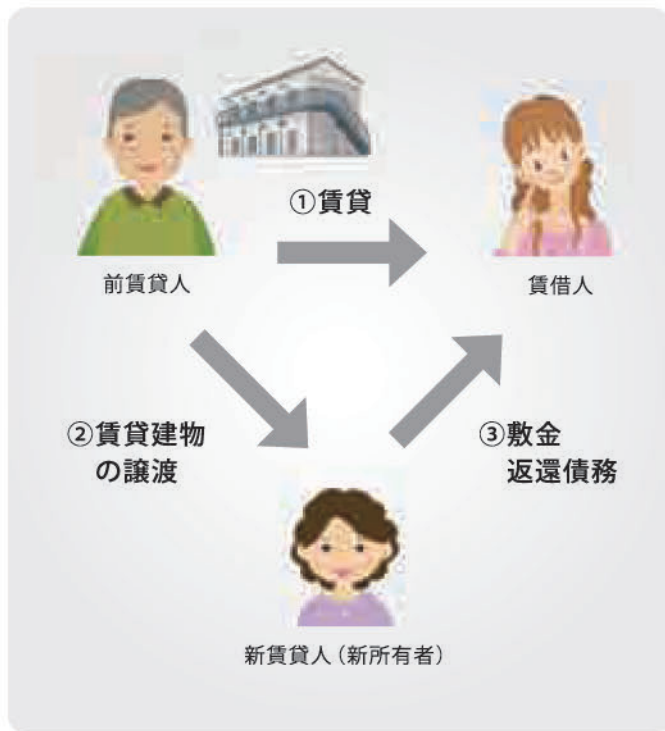
判例では、対抗要件（賃借人が引渡しを受けていること）を具備した建物賃貸借については、「賃借建物の所有権取得者は、取得と同時に当然賃貸借を承継するものであって、承継の通知を要しない」（最判昭和33年9月18日）とされ、賃貸建物の購入者は当然に賃貸借契約を承継するものとされています。このため、実務においては、賃借人に賃貸中の建物を第三者に譲渡する場合には、譲受人は賃貸借契約に

おける賃貸人の地位を承継し、敷金返還債務も承継するため、前所有者が賃借人から預託を受けた敷金を、前所有者から新所有者に交付することが行われており、実際には、建物売買代金の決済の際に、建物売買代金額から、譲受人に承継される敷金の額を差し引いた額が新所有者から前所有者に支払われています。例えば、賃貸建物の売買代金額が2億円、他方、前所有者が賃借人から預託を受けた敷金の総額が1,500万円であるとする、売買代金の決済時には2億円から1,500万円を控除した1億8,500万円が支払われることになります。

問題となるのは、前所有者が新所有者に対し、賃借人から預託を受けた敷金を交付しなかった場合です。この場合には例外的に、新所有者は敷金返還債務を承継しないのかというと、そうではありません。前所有者からの敷金の交付の有無にかかわらず、新所有者は賃貸人の地位を承継した以上、敷金返還債務も承継すると解されています（最判昭和39年6月19日）。

3. 新賃貸人が承継する敷金の額

それでは、賃貸人の地位を承継した建物の新所有者は、前所有者が賃借人から預託を受けた敷金の全額を承継するのでしょうか。この点について、判例は、賃貸人の地位が移転する時点で、前賃貸人に預託していた敷金の額から、賃借人が前賃貸人に対して負担していた未払賃料債務等が控除され、新賃貸人は、当初の敷金額から前賃貸人に対する未払賃料債務等を控除した残額の返還債務のみを承継するものと解しています（最判昭和44年7月17日）。



今回のポイント

- 賃貸建物が譲渡された場合は、賃貸借契約上の地位の移転が行われていない場合であっても、賃借人が引渡しを受けている場合には、賃貸人の地位は建物の新所有者に承継される。
- 賃貸人の地位が承継される場合には、賃貸借契約に伴い前賃貸人に預託されていた敷金の返還債務も新賃貸人に承継される。
- 賃貸人の地位の承継の場合には、前賃貸人から新賃貸人に対し、引き継がれる敷金額が交付されるのが通常であるが、現実には敷金額が交付されなかったとしても新賃貸人は敷金返還債務を引き継ぐことになる。
- 新賃貸人が承継する敷金返還債務の額は、当初預託された敷金の額から、地位承継時までに賃借人が前賃貸人に対して負担していた未払賃料債務等の額を控除した残額に限定される。

インスペクションとは？

溝渕 匠（タクミプランニングサポート一級建築士事務所）



「住宅検査」や「建物診断」と呼ばれているインスペクション。宅建業法改正により平成30（2018）年4月からインスペクションに関する規定が施行されます。検査人は建築士等ですが、書面交付や重説等で宅建士にも必要となる知識を当連載で解説します。

宅建業法改正で求められるインスペクションの知識

🔍 施行まで1年

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が平成28（2016）年5月27日に国会で可決成立し、改正内容にはインスペクションに関する内容が盛り込まれました。その内容をみると、①媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付、②買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明、③売買等の契約の成立

時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付、この3点が宅建業者に義務づけられることになります。これらのインスペクションに関する規定は、平成30（2018）年4月1日から施行されることが昨年末閣議決定され、施行日まで約1年です。つまり宅建業者もインスペクションや建物に関する知識がより一層求められる時代が到来することになるわけです。

今回から始まる連載においては、インスペクションとはどのようなものか、建物をチェックする際のポイント、また依頼者への説明における注意点等について触れていきます。第1回はまず「インス

ペクション」とはどのようなものか、その概要を解説します。

目的により異なる調査範囲とその方法

🔍 内容を事前に説明することが重要

インスペクションは「住宅検査」あるいは「建物診断」と呼ばれることもありますが、目的によって調査の範囲や方法が異なります。まずインスペクションの種類について解説します。

平成25（2013）年6月に国土交通省から示された「既存住宅インスペクション・ガイドライン」によると、インスペクションは、

- ・既存住宅現況検査：既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクション（一次的インスペクション）
- ・既存住宅診断：劣化が生じている範囲や不具合が生じている原因等を把握するための詳細なインスペクション（二次的インスペクション：耐震診断はここに含まれます）
- ・性能向上インスペクション：性能向上リフォーム実施時の住宅性能の把握の3つに分けられます（右図）。

「一次的インスペクション」は目視や非破壊による現況検査を行って、構造



基礎を打診調査（あくまで目視・非破壊による調査）



点検口からの目視（点検口の有無は事前に確認）



対象部位の状況により目視や触診、打診、計測などで検査する

安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするものです。一方「二次的インスペクション」は、破壊検査も含めた詳細な調査を行って、劣化事象の生じている範囲を特定して不具合の原因を総合的に判断しようとするものです。人間の健康診断に例えると、一次的インスペクションは血圧や血液検査を行う「定期健診」、二次的インスペクションは定期健診で問題があった場合、胃カメラやMRIの検査を実施する「精密検査」といえるでしょう。

中古住宅売買時に行うインスペクションは、ガイドラインにおいて一次的インスペクションとされています。つまり、売買時に行うインスペクションは現況を明らかにすることが目的で、不具合の原因特定までは求められていませんし、耐震診断も含まれていません。もし買主から

「インスペクションを実施したい」という申し入れがあったとき、買主が「耐震性の判断」や「雨漏りの原因特定」までインスペクションの検査に含まれていると考えていると、検査結果についてトラブルになる可能性があります。このようなトラブルを避けるために、インスペクションの中身、検査の範囲や方法について事前に説明を実施することが重要です。

今後の運用と 瑕疵保険の加入

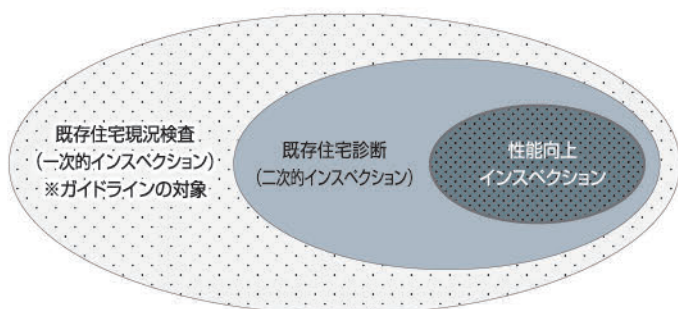
インスペクションに関する改正については来年4月に向けて平成28年度内にその運用のあり方等について取りまとめられる予定です（平成29年3月15日現在）。昨年末に国土交通省が公開した「不動産部会とりまとめの概要」によると、「建物状況調査の対象部位及び方法」については、「調査結果を活用して

既存住宅売買瑕疵保険に加入することができるよう、同保険に加入する際に行われる現場検査の対象部位（基礎、壁、柱など）及び方法と同様のものとする」ことが示されています。

次回以降はインスペクションの検査対象、部位、検査対象とする劣化事象の概要について順次解説する予定です。



調査項目が記載してあるチェックシートに調査状況を書き込んでいく



※国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を基に作成



タクミプランニングサポート
一級建築士事務所

溝渕 匠

Mizobuchi Takumi

一級建築士、既存住宅現況検査技術者、
公認ホームインスペクター（住宅診断士）
1990年（株）巴組織工所〔現（株）巴コーポレー
ション〕入社。2003年に建築設計事務所として独
立。現在は住宅の検査・診断を中心に活動。

宅建業法編 - 1

(You Tubeでは宅建業法全15回の第1回)

You Tubeで『楽学宅建士基本書』(住宅新報社)を使って無料動画(WEB講座)を配信しています。

1回目の授業は、宅地建物取引業法における「宅地の定義」「免許の種類はどのようにして決まるのか」を勉強しましょう。

1. 宅地の定義

宅地とは



「**建物が建っている土地**」「**建物を建てる目的で取引する土地**」
 「**用途地域※が指定されている土地** (現在の道路、公園、河川、
 広場、水路以外)」を
 宅地という。

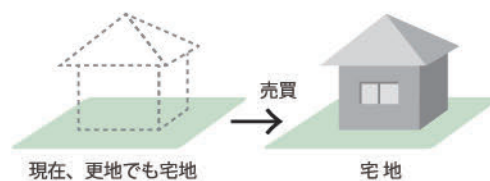
宅地建物取引業を行うには、免許を受けなければなりません。宅地建物取引業の定義は、第2回の授業で詳しく説明しますが、具体的な例をあげると宅地の分譲は宅地建物取引業に該当します。しかし、宅地ではない土地の分譲を行うのであれば宅地建物取引業ではないので、免許を受ける必要はないということになります。

宅地建物取引業法によれば、宅地とは以下の①～③をいいます。

- ① 建物が建っている土地は、宅地です。建物の用途は問いません。住宅が建っている土地だけでなく、倉庫や工場が建っている土地も宅地です。登記簿の地目(土地の利用目的)の欄に宅地と書いてあるか否かは関係ありません。地目が墓地であっても、建物が建っている土地は宅地です。
- ② 建物がない土地であっても、建物を建てる目的で取引をする土地も宅地となります。①と同様に、地目は関係ありません。例えば、山林に倉庫を建てる目的で買い取る場合には、その山林は宅地となります。
- ③ 市役所や区役所に行けば都市計画図を閲覧できます。都市計画図の地図上で用途地域が指定されている土地は宅地となります。すなわち、用途地域内の土地は、建物がなくても、建物を建てる目的で取引をしなくても、宅地となります。例えば、用途地域内の墓地や資材置場も宅地です。ただし、用途地域内にあっても、現在、道路、公園、河川、広場、水路は宅地ではありません。そもそも、これらは取引の対象にはならないからです。

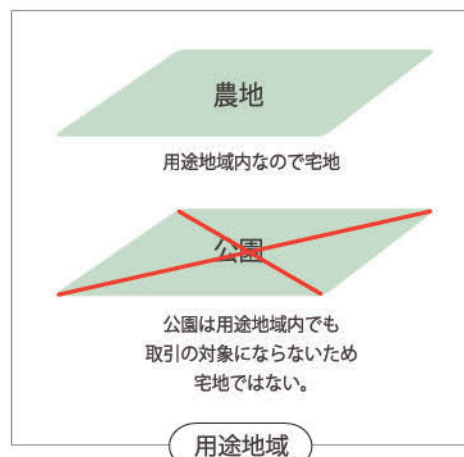


宅地



現在、更地でも宅地

宅地



MEMO

※ 主に市街化区域(建物を建てて人を集めて街を形成している区域および、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に街を形成していくべき区域)の中を住居系、商業系、工業系の計12の地域に分け、環境を整えていく地域のこと。

合格請負人
氷見 敏明
Himi Tosiaki

宅建士試験指導歴20年、専門学校、不動産会社、金融機関、大学、財団法人、社団法人、住宅新報社などで延べ1万人以上を指導。また、宅建士以外の国家試験の民法の論文指導・解説を行う。「楽学宅建士基本書」など著書も多数。



2. 免許の種類と事務所

大臣免許と知事免許

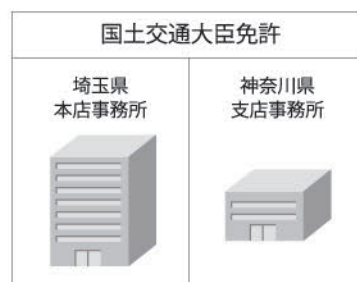
POINT

2つ以上の都道府県に事務所がある場合は「大臣免許」、1つの都道府県のみには事務所がある場合は事務所のある都道府県の「知事免許」となる。

宅地建物取引業を行うための免許には、2つのタイプがあります。国土交通大臣免許と都道府県知事免許の2つです。2つ以上の都道府県に事務所がある場合には、国土交通大臣免許を受けなければなりません。1つの都道府県内にのみ事務所がある場合には、その事務所のある都道府県の知事の免許を受ける必要があります。

例えば、埼玉県に事務所(本店)が1つ、神奈川県にも事務所(支店)が1つある会社であれば、国土交通大臣免許を受けなければなりません。国土交通大臣免許を申請する場合には、本店のある場所の都道府県の知事を經由して行うため、埼玉県知事を經由して国土交通大臣に免許を申請することになります。

東京都内にのみ事務所がある会社であれば、その事務所の数が10店舗であったとしても、東京都知事免許を受けることになります。ちなみに、大阪府にのみ事務所があり、兵庫県に分譲案内所がある場合は、大阪府知事免許を受けなければなりません。



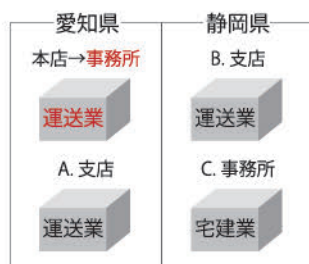
事務所とは

POINT

宅建業を行う本店および支店をいう。

事務所とは、宅地建物取引業を行う本店・支店です。宅地建物取引業を行わない支店は事務所ではありません。例えば、運送業のみを行う支店は事務所ではありません。ただし、本店では実際に宅地建物取引業を行っていても、支店の一つで宅地建物取引業を行っている場合には、本店でも宅地建物取引業を行っていることみなして、本店も事務所と扱われます。

例えば、A会社が、愛知県の本店では運送業のみを行っており、静岡県の支店では宅地建物取引業を行っている場合、支店は事務所になりますから、本店も事務所と扱われます。したがって、愛知県にも静岡県にも事務所があるA会社は、国土交通大臣免許を受けなければなりません。



大臣免許



You Tube 動画公開中!!

楽学宅建士講座

検索



地元、静岡で唯一の 投資・収益専門の 不動産会社を設立

しず き
静葵不動産(株)

はら たかし
代表取締役 原 貴司さん

● 15年の経験を生かして開業

不動産を扱った仕事の経験は、主にアパートの新築を手掛ける建設会社の営業を約7年、投資・収益物件の仲介に特化した不動産会社で約4年、地元、静岡県不動産会社で約4年の計15年です。その間、独立開業の夢を長年持ちながらも、なかなか決断できなかったのですが、事業を共に行っていける良きパートナーと出会い、昨年9月1日、設立に至りました。静岡に拠点を置いたのは、県内には投資物件の仲介に特化した不動産会社がなかったことが最大の理由です。調べたところ、県内の不動産会社は、賃貸専門か売買仲介の不動産会社がほとんどで、その数はコンビニの店舗数よりも多いことがわかり、「これはチャンスだ」と思ったわけです。

● お客様満足度を上げるための努力

昨年11月にホームページを開設してからは、ほぼ毎日、更新しています。投資物件の紹介をはじめ、融資のあっせん、火災保険の見直し・ガス会社の選定相談に関すること、物件内見後に立ち寄った有名店などを紹介しています。おかげさまで、ほとんどのお客様はホームページを見て、お問い合わせいただいています。お客様には、家賃を下げずリフォーム費用もあまりかけ

ずに満室に近づける方法や相続対策、物件内見時の調査項目などを伝授して、満足していただけるサービスを目指しています。そのためには、宅建業法を遵守することを第一に、静岡エリアの人口増減数、都市計画の推進、海拔などの地域の状況を常に確認したり、空き家の利活用や解体などの相談に乗れるよう、「空き家相談士」の認定を受けたりしました。

● 風通しのよい、退職率の低い会社を目指す

今後の目標は、静岡で少子高齢化問題に向き合い、空室の少ないアパート・マンションを増やして、空き家を減らしていくことです。私は、静葵不動産に従業員がすぐに辞めない会社にするため、自分だけが良い思いをすることのないよう偉そうにせず、いつでも話し合える職場を作りたいと思っています。

Data / 会社概要

静葵不動産(株) 代表取締役 原 貴司
静岡県静岡市駿河区下島188-1
Tel.054-236-0123
Fax.054-236-0124
URL:<http://shizuki2103.com/>
免許番号/静岡県知事(1)第13890号

「事業承継」成功の秘訣

Vol.1

～相続対策とは？～

相続対策というと、つい「節税対策」に目がいきがちです。しかし、他に重要な相続対策として、「遺産分割対策」や「納税資金対策」があります。どれから手を付ければいいのでしょうか？

相続対策は「節税対策」から？

新聞等で「相続税の大増税」といった見出しをご覧になった方も多いと思います。実際のところ、増税後の平成27年の相続税の課税割合は8.0%だったようです（亡くなった方100人につき8人が課税対象）。増税前の平成26年は4.4%でしたので約1.8倍です。このような数字をみると、つい「良い節税対策はないか？」と思ってしまいがちです。

相続対策には、大きく分けて、「遺産分割対策」「納税資金対策」「節税対策」の3本柱があります。このうち、「節税対策」から着手して大丈夫だろうかというのが、今回のテーマです。

1. 「遺産分割対策」の重要性

「遺産分割対策」とは、円満相続のための、いわゆる「争族」を起こさないための対策です。遺言を書いておく、生前に贈与しておく、相続しやすい財産に組み替えておくこと等により対策をします。

「遺産分割対策」をせず、争族となり、相続税の申告期限までに遺産が未分割となったら、どうなるのでしょうか？

まず大前提として、遺産が分割されていなくても、相続税の納期限は変わりません（亡くなってから10カ月以内）。そして、税務面のデメリットは、大きく2つあります。まずは配偶者の税額軽減

（配偶者は相続した財産が1億6千万円または法定相続分のどちらか多い金額までは相続税がかからないという特例）が適用できません。そして、小規模宅地等の減額特例（自宅や事業用の土地を相続した場合に、一定要件を満たせば評価を最大80%減額できる特例）も適用できません。資金繰り面でも、納税資金を捻出できない可能性があります。何より、親族間で一度争って仲直りしたという話は聞かれませんので、精神的な負担も大きいでしょう。

したがって、多くの場合、相続対策の中では「遺産分割対策」が最初に検討すべき対策といえます。

2. 「納税資金対策」の重要性

納税資金は、生命保険金、退職金、不要な不動産の整理等により、生前から備えることができます。

例えば、財産の大半は預貯金という方がいたとします。その方が、納税資金対策をせず、賃貸不動産による節税効果を狙って、すべての財産を賃貸不動産に変えてしまったらどうでしょう？

確かに、土地も建物も、相続税を計算するうえでは、時価より低い金額で評価されますし、賃貸していればさらに評価額が下がります。狙いどおり節税になることも多いです。しかし、相続税を払うお金がなくては、物件を売らなければならなくなることもあります。

「節税対策」は、納税資金が確保されていることを前提に考えるものです。お元気なうちに相続税を試算し、納税資金が足りなければ、ぜひ身近な税理士等に相談してみてください。

3. 相続対策の3本柱と その対策順を意識して！

このように、相続対策はその対策順を誤るといわゆる「争族」や納税資金不足に陥りかねません。

まずは「遺産分割対策」が整って、「納税資金対策」もある程度めどがついている状態で、最後に検討するのが「節税対策」です。この対策順は、ぜひ意識していただけたらと思います。

税理士法人タクトコンサルティング

税理士 宮田 房枝 Miyata Fusae

上智大学経済学部卒業。大原簿記学校税理士講座講師、新日本アーンスト・アンド・ヤング税理士法人（現EY税理士法人）ほか、会計事務所勤務を経て、税理士法人タクトコンサルティング入社。現在、東京税理士会調査研究部委員も務める。





Tactics of Management

不動産会社 経営術 Vol.1

歩合制のメリットとデメリット

賃貸不動産業界において、コンプライアンス意識が高まるなか、歩合給制から固定給+インセンティブの形式にする企業が増えてきました。こうした制度変更のなかで、それなら辞めて独立しようという猛者も現れています。

歩合給による弊害

個人で不動産会社を始めた場合、店の売上がそのまま自分の売上となります。個人事業の不動産会社を中心に歩合給の会社は多かったと思います。しかし、個人の売上に連動して収入が生まれることから、「売れば結果オーライ」となり、コンプライアンスが乱れる元となったともいわれます。

「平等な配分」と「モチベーション」

「できる人間はできた分だけ」配分される歩合給という制度は、成果と収入がリンクします。この結果、モチベーションが売上を上げることに向きます。「この会社では結果を出すものを評価する」と明確になります。その結果、「売ればいい」となり、そのプロセスを軽視することとなりました。

採用と育成

成果を残す人間が高収入となるこ

とで、採用時にも有利です。「がんばればこれだけ稼げる」という職場では、売れる人材は高給を得るため、退職も防げます。しかし、結果的に「売れるだけ」の人が抜擢され、マネジメントや後輩の育成、あるいはコンプライアンスに課題がある人を優遇してしまいました。上の者が自らの収入にこだわる風土は、組織全体をあるべき姿から遠ざけてしまうものです。

人件費の変動費化

固定給制度は、その月に全く売上がなかったとしても給与を支払う必要があるため、一つの経営リスクとなります。一方、売上と人件費が連動する歩合給は、人件費の変動費化を伴い、経営リスクを回避してきました。その半面、成長過程の人や何らかの顧客事情等で売れなかった人には、生活苦を強いることになります。給料が大きく変動するため、ローン等も組みにくく、従業員のロイヤリティや安心

安全な生活が確保しにくくなります。

組織の変化

ある程度「やるべきこと」が決まっており、それを「やりきること」が重視されるビジネススキームでは、業績に連動した給与制度はやるべきことにまっすぐに立ち向かえるものです。ところが人口が減り、仲介件数や仲介手数料も減ると、付帯売上や管理物件獲得、あるいはビジネススキームそのものにも変化がみられます。単一の「売上」だけを指標にすることが、必ずしも利益や企業の将来戦略に結びつかない事態が起こるのです。

今、まさに変化のタイミング。経営戦略とともに給与制度についても、あるべき姿を見直すタイミングなのでしょう。



プリンシプル住まい総研所長

上野 典行

Ueno Noriyuki

慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、リクルートで『住宅情報タウンズ』等の編集長や現「SUUMO」等の開発責任者として従事。退職後、現在は講演・執筆活動等を行っている。

●歩合給のメリットとデメリット

	メリット	デメリット
業績と収入が連動	がんばって貢献した人ほど高収入	結果さえよければ、売ればOKという風土
高収入のチャンス	採用時のPR、優秀層の引き留め	生活が不安定で、成長期の若手の退職
売れば出世もできる	目指す目標が明確	マネジメント力や育成力が育たない
人件費が売上連動	人件費の流動化により経営リスク回避	売れないと生活の困窮リスクが上がる
やりきる力を賞賛し売上アップに組織が向かう	やるべきことをやりきる	やるべきことが変わったときに対応が難しい

聞かせて! 聴かせて!

ラジオ番組のこんな話やウラ話

Vol.1

映画コメンテーター

LiLiCo

1970年スウェーデン生まれ。18歳で来日、1989年から芸能活動スタート。TBSテレビ「王様のブランチ」、フジテレビ「ノンストップ!」やラジオ、イベントなどの出演のほか、アニメの声優やナレーション、女優などマルチに活躍。バッグやジュエリーのデザイン、プロデュースも手掛ける。



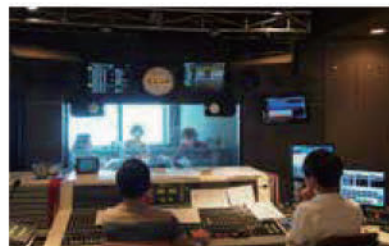
こんなことも聞けました

昨年10月の放送開始とともに「ALL GOOD FRIDAY」のナビゲーターに決まったときは、28年間の芸能生活の中で、非常に大きい位置付けだと思い、すごくうれしかったです。番組サイドには事前にイケメンのパートナーが欲しいと要望しました(笑)。でも選ぶときのオーディションには、まじめに私も



参加しました。そして実際の番組を想定してパートナーとして話してもらったところ、稲葉友くんが私をリードしてくれるくらい上手だったので、みんなで彼に決めたんです。

自分が聴きたい番組、ハッピーになれる番組を作りたいので、「LiLiCoと一緒に飲みに行きたい、友達になりたい、叱られたい」と思ってもらえる感覚で聴いてほしいです。番組は4時間半という長時間なので、リスナーの方が飽きないようにコーナーごとに、しっとり感を出したり元気いっぱいにしてしゃべったりして雰囲気を変えています。お悩み相談のコーナーでは、その人の人生に役に立つように愛をもって「がんばれ」と言っています。聴



取率も大事ですが、まずは1年、5年、10年と長く続けられるようにこの番組で結婚発表など大事な報告をして、毎週「Yahoo! ニュース」に載るように爆弾発言をしていきたいです(笑)。

不動産会社で働いている皆様や不動産会社に来店するお客様には、ぜひ居心地のいいお部屋を探していただいて、「ALL GOOD FRIDAY」を聴いてハッピーな気分になってもらいたいです。

こんな番組です

金曜日を熱く、ハッピーに盛り上げる 「ALL GOOD FRIDAY」

金曜日の午後、4時間半にわたって東京に芽吹く新しいもの、オモシロイ才能をシェアしながら、ライフスタイルや映画にまつわる最新情報もたっぷりお届けするJ-WAVE(81.3FM)のワイドプログラム。

ユニークな視点を持つスペシャリスト“SAVVY”が注目アイテムや最新スポットなど、東京の旬なトピックをプレゼンする「WHAT'S UP TOKYO」や、仕事、人生、恋愛などリスナーのさまざまな悩みにLiLiCoがアドバイスする「FOLLOW ME!!」などコーナー企画も充実!

J-WAVE 81.3FM

ALL GOOD FRIDAY



毎週金曜日

11:30 ~ 16:00

放送中 /



契約書・書式集とコールセンターが、 4月3日(月)よりリニューアルしました!

4月3日(月)より契約書・書式集を全国統一契約書として全面リニューアルいたしました。今回のリニューアルでは、契約書等の内容を国土交通省ガイドライン(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)・国土交通省「賃貸住宅標準契約書」に準拠させています。また、「分かれ」取引時においても、本契約書を選択できるスタンダードな書式として認知向上を目指しました。

契約書は、取引する不動産の種類や取引内容、取引当事者によって細かく分類しています。売買編は28書式、賃貸編は17書式を公開しています。書式データは法令等の改正等に合わせ随時修正・最新版に更新していきます。

その他にも、媒介契約書や不動産の取引に関連する書式を公開しています。

全国統一
契約書・書式
売買編／28書式
賃貸編／17書式
契約関連書式／約70書式
業務関連書式／約90書式

疑問の出やすい
パソコン操作や
不動産の取引相談の
各専用コールセンター設置

「不動産売買契約書類
記載マニュアル」等の
記載文例を活用することで
契約書等を作成する際の
利便性アップ

リニューアルのポイント

「操作性の向上」

エクセル版では、直感的に操作できるよう、画面をカラーで色分け(印刷は白黒)、書式の作成方法や調査手法について適宜コメント(注釈)を挿入しました。また、重要事項説明書・契約書の書式ごとに1シートに集約。一度にまとめた印刷が可能となります。

また、条件に合った契約書を、項目を選択していくことで検索することも可能となります。

▲カラーで色分けされた契約書作成画面

「利便性の向上」

契約書、重要事項説明書を作成する際の基本的な文例データを収録した「不動産売買契約書類 記載マニュアル」や、保証協会(含全宅連系)・供託所法務局データの全国版をご提供します。取引の内容に応じてコピー＆ペーストをしてご使用いただけます。

※ 各種操作方法については、ホームページ内、「操作マニュアル」を参照、もしくは、操作に関するコールセンターまでお問い合わせをお願いします。

▲不動産売買契約書類 記載マニュアル

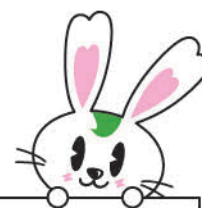
ラビーネットへのログイン方法

◎ご用意いただきたい情報

・Z-ReinsのログインID

・パスワード

(ID等が分からない場合は、「パスワードをお忘れの方」からお問い合わせください)



ログインの方法を
確認してください!!

- 1 ラビーネット (<https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>) よりアクセス。
- 2 ログイン画面にて、ご用意いただいたZ-ReinsのログインID・パスワードを入力してください。
- 3 業務コンテンツより「契約書・書式集」をクリック。



■操作に関するコールセンターの設置 (パソコン、エクセル・ワードの操作等)

契約書の作成時、エクセル、ワードの操作方法でご不明な点や、簡単なパソコンの操作方法をご案内するコールセンターを設置しております。

TEL : 03-5761-4441

《コールセンター開設曜日・時間》月・火・木・金 10時～16時 (年末年始・GW期間・お盆時期を除く)



■全日不動産相談センター (不動産取引に関する相談)

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。

TEL : 03-5338-0370

※電話番号が4月3日より変更となります。

《相談日時》不動産取引に関する電話相談 月～金 13時～16時 (祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)



愛知県本部 Aichi



青年部が愛知県警察本部と 交通安全キャンペーン実施

2月3日(金)、犬山成田山にて「平成29年節分まつり特別豆まき式」が開催されました。

愛知県本部青年部のメンバーは、愛知県警察本部との合同で、来場者に交通安全や防犯の啓発をするため交通安全キャンペーンを実施。当日は気持ちいいくらいの晴天で、雲ひとつない青空のもと、愛知県本部が作成した反射材付きエコバッグ500個を参拝に来た方々に配布し、早めのライト点灯、運転中の携帯電話禁止、シートベルト着用などの呼びかけを行いました。

参拝に来ていた方々は、喜んで反射材付きエコバッグを受け取っていただきました。このイベントを機に、皆さんが交通安全の意識を高め、事故がより減っていくことが望まれます。

また、交通安全キャンペーンの様子がCBCテレビのお昼や夕方方のニュースで放送され、翌日の2月4日(土)の中日新聞近郊版にも交通安全PRの様子が掲載されました。



エコバッグを配布する愛知県本部青年部メンバーたち



2/3に行われた「節分まつり」には、有名人が特別参加



交通安全キャンペーン開催前、あいさつをした愛知県警察本部 交通部



反射材付きエコバッグ



10時から開催された交通安全キャンペーン。コノハ警部と一緒に記念撮影

兵庫県本部 Hyogo



阪神支部で新年会を開催

平成29年1月24日(火)、阪神支部の新年会が開催されました。参加者は26名。美しい自然に恵まれた六甲のふもと、武庫川の清流が流れる静かな街にある「がんこ宝塚苑」にて和食料理を楽しみながら、会員間の親睦を深めることができた新年会でした。



「がんこ宝塚苑」で行われた阪神支部新年会

広島県本部 Hiroshima

REPORT

新年賀詞交歓会を開催

広島県本部は、1月27日（金）に広島市文化交流会館「銀河の間」で新年賀詞交歓会を開催しました。当日は来賓として溝手顕正参議院議員、松井一實広島市長、日政連顧問衆議院議員の秘書の皆様方、広島県議会議員、広島市議会議員の諸先生方のご出席をいただき、総勢105名の参加となりました。

まず溝手顕正参議院議員から、景気持続のため不動産業界が担う役割に対する深いご理解と県本部会員の一層の飛躍を願うご挨拶をいただきました。

次に松井一實広島市長からは、平成26年に発生した豪雨災害の被災者住

宅支援について深い感謝の意をいただき、昨年の広島の「まち」の盛り上がりを持続するため、住宅団地の活性化などの広島市の住宅施策全般について引き続き理解と協力を求められ、今後の協会の発展を願うご挨拶を賜りました。

そして砂原克規県議会議員（日政連広島県本部顧問）の乾杯のご発声で開宴しました。今年は商売に縁起の良い酉年。会員の皆さんはたくさんの「福」を取り込もうと情報交換など仕事の話に花を咲かせました。

その後、三崎和也全日広島県本部顧問弁護士の中締めで盛会裡に幕を閉じました。



溝手顕正参議院議員



松井一實広島市長

北海道本部 Hokkaido

TOPIC

札幌市消防局と 消防設備点検報告の情報提供協定を締結

北海道本部は、札幌市消防局と「消防設備点検報告の情報提供にかかる協定」を締結し、2月3日（金）に札幌コンベンションセンター（札幌市白石区）で調印式を執り行いました。

調印式には、北海道本部から細井正喜本部長と横山鷹史副本部長、札幌市消防局から大島光由消防局長、萬年清隆予防部長の4名が出席。細井本部長と大島消防局長が同協定書に署名しました。

消防法は、一定規模の建物の所有者に対し、定期点検や消防署への結果報告を義務付けています。

協定では、北海道本部の札幌市内の会員約600社が対象となる建物リストを消防局に提供。協定における手続きとしては、消防局が建物ごとに点検項目や結果の報告日などの情報を伝え、各会員が所有者に周知します。

同協定により、会員企業においては

「安全な建物の提供」、優良な会員企業については「消防局の連携企業として広報できる」などのメリットがあり、入居者にとっては「安全な建物を選択して入居できる」、さらに物件所有者においても「法令遵守の責任が徹底される」というメリットもあり、今後の成果が期待されます。



法定義務研修会のなかで行われた協定締結式



北海道本部の細井本部長と札幌市消防局の大島消防局長が調印

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行について



●平成29年4月1日施行

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が平成29年4月1日に施行となりました。
改正内容は下記のとおりとなります。

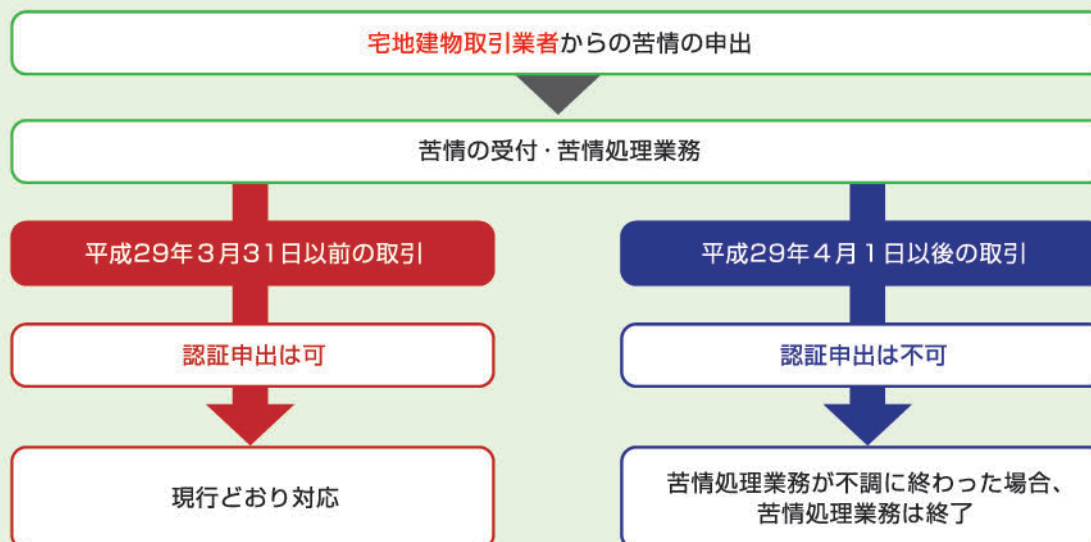
改正内容	条項
営業保証金・弁済業務保証金の弁済対象者から宅地建物取引業者を除外（宅地建物取引業者間の取引の適用除外）。	第27条および第64条の8
媒介契約を締結した宅地建物取引業者は媒介契約の目的物である宅地等に対し、売買等の申込みがあった際には遅滞なく、依頼者に報告しなければならない。	第34条の2
宅地建物取引業者が買主または借主である場合、重要事項の説明については説明を要せず、書面の交付のみで足りるものとする。	第35条
従業者名簿の記載事項の変更	第48条
宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人は宅地建物取引士等に対し体系的な研修を実施するよう努めなければならない。また、宅地建物取引業保証協会はそれらの研修に対し、費用を助成することができる。	第64条の3および第75条の2

●苦情処理業務および弁済業務保証金制度の変更

改正宅建業法の施行に伴い、公益社団法人不動産保証協会で実施している苦情処理業務および弁済業務保証金制度が下記のとおり変更となりました。今後、宅地建物取引業者は当会の弁済業務保証金制度による弁済を受けることができなくなります。なお、施行日前の取引については、従前どおりの取扱いとなります。

業者間取引に係る法改正と弁済業務および苦情処理業務の取扱い

平成29年4月1日改正法施行（弁済関係）



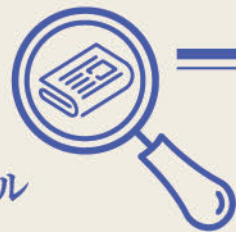
新入会員名簿

[平成29年2月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	釧路市	株式会社 アーステクノ
	札幌市	富威 株式会社
	札幌市	株式会社 RECホーム
宮城県	仙台市	株式会社 B-style
山形県	鶴岡市	株式会社 山王不動産
	米沢市	有限会社 ホンダ工務店
福島県	郡山市	植田工業所
	郡山市	株式会社 オキタ
茨城県	土浦市	株式会社 クラフトホーム
	坂東市	有限会社 たきもと
埼玉県	さいたま市	株式会社 アセットパートナーズ
	川口市	いいくらすと 株式会社
	川口市	株式会社 エネプロ
	久喜市	金伸住建 株式会社
	春日部市	株式会社 高橋監理
	さいたま市	株式会社 マイホームプラン
	川越市	株式会社 コウスタイル
	川越市	株式会社 コウスタイル
千葉県	千葉市	株式会社 グラウンド・ホ
	柏市	株式会社 K-コンサルティング
	習志野市	株式会社 後藤組
	木更津市	サナップホーム 合同会社
	千葉市	株式会社 シンセリティハウジング
	八千代市	株式会社 スマイルリブ
	四街道市	東瑞商事 株式会社
	成田市	株式会社 BLUE EARTH
	習志野市	株式会社 ベストホーム
	千葉市	LAND PLAN 株式会社
	青梅市	有限会社 アール・アンド・エー
	千代田区	株式会社 青色経営コンサルティング
東京都	豊島区	株式会社 あおば不動産
	渋谷区	アルター 株式会社
	港区	株式会社 イザットハウス
	渋谷区	株式会社 いろは
	港区	株式会社 ウィステリア
	荒川区	株式会社 SRYM
	千代田区	合同会社 SKコンサルティング
	港区	株式会社 Any Gold Trust
	港区	有限会社 エヌエスエンタープライズ
	千代田区	エムアンドエムグラマシー 株式会社
	西多摩郡	加藤建設興業 株式会社
	港区	株式会社 クレイン・コンサルト
	中央区	Goeard 株式会社
	町田市	合同会社 港北ハウジング
	品川区	株式会社 コスモ・アセット
	渋谷区	株式会社 古都
	武蔵村山市	株式会社 サトウ鉄筋建設
	新宿区	株式会社 サンキホーム
	豊島区	株式会社 CFS
	町田市	株式会社 シーエフ不動産
	国立市	株式会社 ジェイビーハウス
	豊島区	JPhouse 株式会社
	葛飾区	鈴木住宅サポート 株式会社
	千代田区	株式会社 誠豊

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	新宿区	株式会社 先鋒商事
	文京区	有限会社 タイチ・コーポレーション
	中央区	株式会社 ティーズプランニング
	江戸川区	合同会社 Tokyo Sommelier Housing
	千代田区	株式会社 東京不動産
	港区	株式会社 トップエージェント
	渋谷区	ニナ・ステージ 株式会社
	台東区	株式会社 ニューフロント
	千代田区	株式会社 HABALAYA
	練馬区	合同会社 バルズ管理
	足立区	株式会社 ヒューマライフ
	立川市	合同会社 フリーライフスタイル
	港区	ブルックリンパートナーズ 株式会社
	中央区	株式会社 プログレス
	港区	プログレス 株式会社
	港区	株式会社 PROSPERTE
	千代田区	フロバテック 合同会社
	板橋区	株式会社 フロントティアエステート
	渋谷区	株式会社 三浦トラスト不動産
	渋谷区	株式会社 雅プロバティーズ
	目黒区	有限会社 ユニデザイン
神奈川県	北区	株式会社 ライト
	港区	株式会社 リブレ
	練馬区	株式会社 鎌
	横浜市	株式会社 KIKI
	横浜市	株式会社 シンセイコーポレーション
静岡県	鎌倉市	フィールドエッジ 株式会社
	茅ヶ崎市	株式会社 ベストプロバティ
	横浜市	明誠建設 株式会社
	横浜市	明誠建設 株式会社
富山県	高岡市	株式会社 大希
	高岡市	株式会社 大希
石川県	羽咋郡	北陸住設 株式会社
福井県	福井市	株式会社 都市開発福井
長野県	安曇野市	有限会社 ケーサム
岐阜県	揖斐郡	ダイヤ
	羽島市	ネットハウス不動産
	加茂郡	株式会社 ミツワ
静岡県	静岡市	株式会社 ノイプランニング
	浜松市	株式会社 ハートラスト不動産
	浜松市	株式会社 ひだまりサービス
	浜松市	株式会社 ひだまりサービス
	浜松市	株式会社 ひだまりサービス
愛知県	蒲郡市	上村建設 株式会社
	知多市	株式会社 うちだ不動産
	名古屋市	エー・アール・イー 合同会社
	名古屋市	株式会社 グローバルエステート
	名古屋市	しばた不動産 合同会社
	豊田市	株式会社 誠心建設
	名古屋市	椿ビル土地建物 株式会社
	岡崎市	株式会社 虹色どうぶつ不動産
	長久手市	株式会社 ミノリ土地
	名古屋市	ライフソレイユ 株式会社
滋賀県	大津市	太陽ハウジング 株式会社
	大津市	太陽ハウジング 株式会社
京都府	京都市	株式会社 アレグロ・エステート
	京都市	株式会社 エステートラボ
	八幡市	株式会社 カンベ建設工業

都道府県	市区町村	商号名称
京都府	京都市	京都不動産販売 株式会社
	京都市	新日本住研
	京田辺市	株式会社 レーヴ
大阪府	堺市	一ノ瀬工務店
	豊中市	株式会社 エイエスハウジング
	大阪市	株式会社 エータ・カリナ
	堺市	株式会社 エスカンパニー
	大阪市	株式会社 SK
	岸和田市	株式会社 上江工務店
	大阪市	株式会社 旭栄
	門真市	有限会社 ゴウダ建設
	大阪市	株式会社 GO TO NEXT
	大阪市	シスイルノイエ
	大阪市	株式会社 SKY
	大阪市	スターリアルティ 株式会社
	大阪市	株式会社 スタイリード
	大阪市	総合プランニング 株式会社
	大阪市	SORK FACTORY 株式会社
	大阪市	株式会社 武大
	大阪市	有限会社 タッカコーポレーション
	大阪市	株式会社 NineHome
大阪府	大阪市	株式会社 運華
	交野市	株式会社 ベネフィット不動産販売
	堺市	マインホーム不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 みらい
	大阪市	株式会社 LIFE BRIGHT
	大阪市	株式会社 リクシア
	高槻市	株式会社 rety-R
	大阪市	株式会社 REBOOT
	大阪市	株式会社 REBOOT
	大阪市	株式会社 REBOOT
兵庫県	神戸市	株式会社 IE'S
	神戸市	株式会社 ケイ・エフ・メタル
	神戸市	株式会社 KF-Corporation
	伊丹市	有限会社 新星建設
奈良県	奈良市	オンザストアハウス 合同会社
	奈良市	オンザストアハウス 合同会社
岡山県	岡山市	株式会社 エスプラス
	津山市	有限会社 南桜
山口県	山口市	株式会社 サダ技建
香川県	高松市	NexTete
福岡県	福岡市	株式会社 アールエムケイオフィス
	北九州市	株式会社 アクアブレイズ
	築上郡	株式会社 ウエダ
	北九州市	トキワ不動産
	福岡市	New Style
	遠賀郡	株式会社 モリタ興産
	遠賀郡	株式会社 モリタ興産
熊本県	熊本市	株式会社 アイティワイ
	熊本市	ミユキクローバーエステート
宮崎県	宮崎市	株式会社 イエロー
	宮崎市	共栄造林 合同会社
延岡市	延岡市	朋幸産業 株式会社
	延岡市	朋幸産業 株式会社
沖縄県	うるま市	株式会社 ブリッジ
	宮古島市	株式会社 日建ホテルマネジメント



NEWS FILE

不動産情報
ニュースファイル

国土省 都市計画の維持管理を

“都市スポンジ化”に対策

空き家と空き地の低減目指す

国土交通省は人口の減少などで、「都市のスポンジ化」が顕在化しつつあることを懸念、対策に乗り出す。2月15日に「第1回都市計画基本問題小委員会」（委員長、中井検裕東工大教授）が開かれ、「都市のスポンジ化」について現状が報告されると共に、この対策への参考に、地方や企業の取り組みが紹介された。

「都市のスポンジ化」とは、都市の内部で小さな孔が空くように、空き家や空き地が点在すること。都市の密度低下で、サービス産業の生産性低下、行政サービスの非効率化、コミュニティの存亡、まちの魅力低下が懸念される。

人口が低減する社会で、利便性が確保された都市生活の維持のために、「コンパクトシティ※」政策の本格的な推進が提言された。2014年の都市再生特別措置法の改正により創設された立地適正化計画制度で位置づけられたものだ。今回は同制度を含んだ都市計画制度を整理した上で、更に現行にはない対策に必要な政策手法を検討する。

手法には次の視点を含む。「空き地の発生を抑制する」「空き地を適正管理し、有効活用する」「都市的土地利用以外の安定的な用途（農地、植林地）に戻す」など。コンパクトシティを推進する中で、過渡的な事象となる都市のスポンジ化に対処するため、都市計画を整備開発から維持管理へと拡大し、都市をマネジメントしていきたい意向だ。

同委員会では様々な意見が噴出した。「スポンジ化」という呼称への異議や、都市空間に隙間が生じるということは、場所的な余裕が生まれるということではないのか、といった根本的な疑問まで飛び交った。

また、スポンジ化解消への参考に、2つのプレゼンも示された。1つはリビタの空き家リノベーションなどへのこれまでの取り組みが、委員の一人でもある都村智史社長

から紹介された。更に地方公共団体の取り組みとして、山形県鶴岡市の「つるおかランド・バンク」の取り組みが、委員の一人である渡会悟鶴岡市建設部長から紹介された。

同委員会は今後7回開催の予定で、6月には中間の取りまとめ案を作成したい意向だ。2018年度の税制あるいは予算に、対策の骨子を反映させたいとしている。

※ 快適な生活環境を実現し、持続可能な都市経営を推進するため、都市全体の構造を見直し、医療・福祉・商業などの生活サービス機能や居住を集約・誘導するまちづくり。国土交通省では、これに加え、連携した公共交通ネットワークの形成が必要としている。

（『住宅新報』2017年2月21日号より）

不動産部会で課題を審議

増え続ける空き家対策

地方とNPOの活動事例も紹介

2月10日に第30回となる社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（部会長、中田裕康東京大学大学院法学政治学研究科教授）が開かれ、空き家の現状と空き家対策への取り組みに関して議論が交わされた。

国土交通省の空き家への取り組みに関しては、その所有者情報について、2015年に施行された空家特措法によって税務部局保有の課税情報を空き家対策のために活用できることとなった。2016年にはモデル地区として京都市が空き家活用に向けて取り組み、税務部局からの情報提供も問題なく機能した。

また全国版空き家・空き地バンクの構築や、不動産特定共同事業法の改正により、小口資金を活用することで、空き家の再生活用に向けている。

部会では、地方自治体における取り組み事例として、長野県の母袋創一上田市長を招き、その課題についても意見を聞いた。上田市では上田駅前のJT（日本たばこ産業）の工場跡地を、住宅地や商業施設に開発し、活用するなど、ほかにも空き家や空き店舗の再活用に積極的に取り組んでいる。

課題として母袋市長は、昔ながらの街道沿いの区割

りの弊害や、オーナーと出店者間の隔たり、あるいは情報共有の希薄さを挙げた。

また、NPOにおける取り組み事例として「空家・空地管理センター」の活動を取り上げた。

空き家の100円管理代行サービスやワンストップ相談窓口を手掛けている中、同センターの上田福三事務局長は、「空き家・空き地活用の促進には、活用しようとするきっかけと、利用しやすいサービス商品が不可欠だ」と意見を述べた。

(『住宅新報』2017年2月21日号より)

住宅セーフティネット取りまとめ

生活保護世帯の代理納付促進 居住支援協を市町村単位で拡充へ

国土交通省は、新たな住宅セーフティネットについて最終的な取りまとめを行った。

2月3日に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」が閣

議決定されると共に、第4回の「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」が開かれ、そこで取りまとめられたもの。

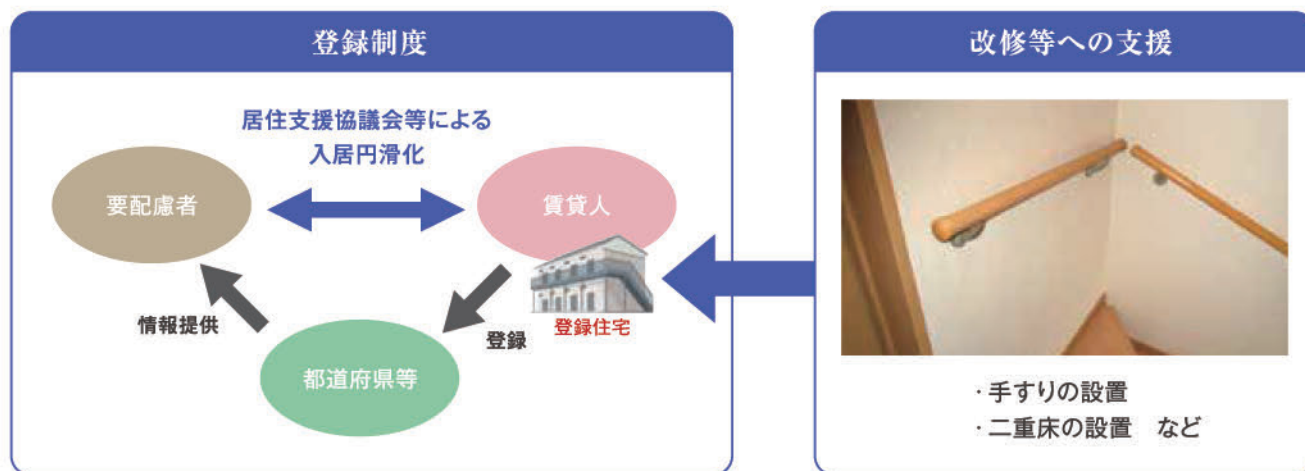
施策の方向性としては、住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給促進に向けて、要配慮者向け賃貸住宅(円滑入居賃貸住宅)の登録制度(下図)を創設する。

「円滑入居賃貸住宅」は、要配慮者専用の「専用住宅」と要配慮者を拒まず、それ以外も受け入れる住宅の2つからなる。家賃負担が重荷となる世帯のために、比較的低い家賃が期待できる空き家や空室を活用する。

また、それ以外にも家賃債務保証について、適正事業者の活用を促進する登録制度の創出や、適正な家賃債務保証業者については住宅金融支援機構が保険の一部を引き受けることを可能とする。更に生活保護受給者を入居者とする場合には、住宅扶助の代理納付の活用を促進する。

制度の上で重要な役割となる居住支援協議会の市町村単位での設立や都道府県の同協議会への市町村の参加を促進する、などが確認された。

(『住宅新報』2017年2月21日号より)



出典：国土交通省ホームページ(http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000165.html)より抜粋・編集

STAFF LIST

●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

株式会社住宅新報社

●印刷・製本

亜細亜印刷株式会社

●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 (代) FAX:03-3239-2159
URL <http://www.zennichi.or.jp/>

月刊不動産

月刊不動産 2017年4月号

平成29年4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。

吉祥寺

✂ 絶品グルメ vs B級グルメ ✂

Valuable

厳選和牛部位

Reasonable

元祖丸メンチカツ



VS



おしゃれな隠れ家 肉と赤ワインのお店

anjir(アンジール)

和牛やイペリコ豚、ハンガリー産の鴨などの高品質なお肉を上質なワインと一緒に堪能できるお店です。写真は日本全国から取り寄せた「厳選和牛部位」。フレンチの調理法をベースにワサビなど、和の素材を融合させた斬新なスタイルも好評を得ています。

[住 所] 東京都武蔵野市吉祥寺南町2-13-3-101
[電 話] 0422-76-3609
[営業時間] 17:00 ~ 25:00 (ラストオーダー: 23:00)
[定 休 日] 日曜日 (日曜日が連休中日の場合は営業)

行列の絶えない黒毛和牛専門店

吉祥寺さとう

黒毛和牛専門店の「さとう」。お肉がぎっしり詰まった「元祖丸メンチカツ」は、直径約4~5cmのサイズで、毎日行列ができるほど大人気。黒毛和牛を使用した「ビーフカレー」のお取り寄せもできます。

<http://www.shop-satou.com/index.html>

[住 所] 東京都武蔵野市吉祥寺本町1-1-8
[電 話] 0422-22-3130
[営業時間] 10:00 ~ 19:00 (メンチカツの販売は10:30~)
[定 休 日] 年始のみ

月刊不動産

2017 April



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)

