

# 月刊 不動産

〔題字〕故野田卯一会長

## 高知

〔特集1〕

住みたい街、魅力ある街

〔特集2〕  
ニュースの解説

イデコ (iDeCo) って何？

〔 You Tubeで学ぶ宅建士講座 〕  
宅建業法編-3

〔 わかりやすいインスペクション 〕  
基礎、外壁の劣化におけるチェック方法

〔 「事業承継」成功の秘訣 〕  
中小企業の事業承継の実態-2

〔 不動産会社経営術 〕  
プロセス評価のススメ

〔 ラジオ番組のこんな話やウラ話 〕  
ABCラジオ「武田和歌子のぴたっと。」武田和歌子

MONTHLY  
REAL ESTATE

2017

6

JUNE

# 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

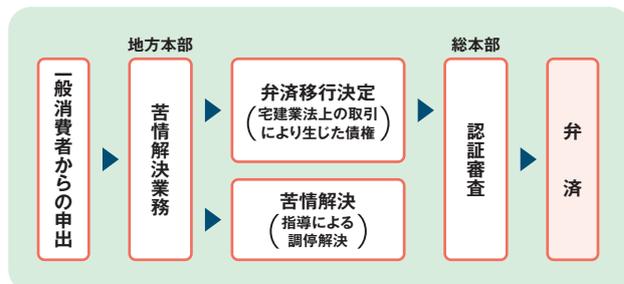
会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が 売買代金の10%または1,000万円を超え、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。

- 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。



（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

## はりまや橋

高知県民謡の「よさこい節」や「南国土佐を後にして」という楽曲の歌詞に出てくる「はりまや橋」。長さは約20mで、高知市はりまや町に位置している。江戸時代に、堀川を挟んで商売を行っていた「播磨屋」と「櫃屋」が、両者の往来のために私設の橋を架けたことが名前の由来といわれている。現在は、その周辺が「はりまや橋公園」として整備されている。



## CONTENTS

2017  
6  
JUNE

PAGE

特集 1

04 住みたい街、魅力ある街 **高知**

特集 2

08 ニュースの解説 **イデコ (iDeCo) って何?** ファイナンシャルプランナー 月井 京

不動産お役立ち Q&A

<法律相談>

10 高齢者の不動産取引 弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 個人が平成22年に取得した土地を平成29年に譲渡した場合の特別控除 税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 事務所目的の賃貸とシェアオフィスの使用 弁護士 江口 正夫

You Tubeで学ぶ宅建士講座

16 宅建業法編-3 合格講義人 氷見 敏明

連載

<わかりやすいインスペクション>

18 基礎、外壁の劣化におけるチェック方法 タクミプランニングサポート 一級建築士事務所 溝渕 匠

20 New Face 新入会員のご紹介

21 「事業承継」成功の秘訣 中小企業の事業承継の実態-2 税理士 宮田 房枝

22 不動産会社経営術 プロセス評価のススメ 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 朝日放送アナウンサー 武田 和歌子

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

住みたい街、魅力ある街

# 高知

人気の街の  
魅力を探る

Vol.3

地方都市で人の集まる場所といえば、  
繁華街の商店街と郊外のショッピング  
センターが定番です。しかし高知に  
は、江戸の時代から脈々と受け継がれ  
ている街路市があり、素朴さと徹底し  
た地産へのこだわりで、高い人気を  
誇っています。

日曜市で  
ご当地グルメを  
食べ歩きましょう！

1 日曜日

巻頭特集 1

高知

Kochi

人と風土が育んだ  
歴史ある街

## 繁華街とショッピングモール

高知市の繁華街といえば高知駅の南側、とさでん交通（路面電車）の電停「蓮池町通」から高知城を結ぶ追手筋と、「はりまや橋」から「高知城前」を結ぶ電車通りの間に挟まれた帯屋町周辺です。この一帯には大小合わせて9つもの商店街が構成され、古くは江戸時代から続くものもあります。店は魚に野菜・ファッション・飲食・土産物など多種多様。県内唯一の百貨店もこの中にあり、メインの通りはアーケード化されていることから、雨の日でも多くの人が行き交います。休日には中央公園でイベントも頻繁に行われています。

一方、地方都市ではマイカーでの移動が重要視されるため、郊外の巨大ショッピングセンターに人が集まる傾向も顕著です。とくに高知駅の北側、約1kmほどのエリアにあるイオンモールはスーパーマーケットや各種専門店、シネコンまでそろい、早朝から深夜まで営業。3,100台の車を収容できる無料駐車場があることも強みで、帯屋町周辺の商店街のように、駐車場を探す手間がかからないことも人気を後押ししています。

## 新旧混在した中心部

高知駅周辺では、2008年に駅をはさんだ約4kmの線路が高架化されました。駅舎も建て替えにより木造大アーチ型の屋根を持つ高架駅となり、駅舎内を南北に貫く通路が開通。そのため、南口はとさでん交通の路面電車に乗りやすくなり、繁華街のある帯屋町方面や高知城への出発点として、観光的要素を強く押し出しています。

一方の北口は、駅舎内の通り抜けができるようになったことと、鉄道高架の下を南北に貫く広い道路の完成で、利便性が大幅に向上。駅前にはロータリーやバスターミナルが造られ、大きく様変わりしました。今後はさらに再開発等が進められる予定ですが、何も新しいものばかりが人を集める要因ではありません。というのも、高知市には昔ながらの街路市があるからです。



2 JR高知駅と路面電車



3 帯屋町(壱番街商店街)

街路市は、  
長い歴史が  
あるんだね！



4 明治時代の日曜日

## 江戸時代より続く市

今回ご紹介する街路市は、高知市が所管する曜日市のことを指しています。歴史をたどると、土佐藩第四代藩主山内豊昌の時代までさかのぼります。1690年(元禄3年)に藩の政策として場所と開設日を決め、定期市となったことに始まります。以後、長年にわたり場所や開催日を変えながら発展を続け、現在は上町4・5丁目の火曜日、県庁前の木曜日、愛宕町1丁目の金曜日、追手筋の日曜市の合計4つがあります。

とくに有名なのは日曜日で、他の市の出店者登録が各30~70ほどなのに対し、400以上と桁違い。市の長さも約1km続き、高知を訪れる観光客にも人気です。過去には道路の一部を封鎖することで交通問題が発生したり、量販店の台頭で移転や存続が危ぶまれたりして議論されてきましたが、市民生活に定着したものとの意見が根強く、現在に至ります。

街路市の特長は地場産品に特化していることです。これは高知市の規定※により、出店者は基本的に高知県内に居住している生産農家または漁業者、そして手作り食品と手作り工芸品の製造者に限り認められているのです。

※ 過去にはもう少し緩い規定もあったため、古い出店者は現在の規定以外も扱っています。



5 昭和時代の日曜日



6 現在の日曜日



7 火曜日

④~⑦写真提供：高知市



## 旬がダイレクトに伝わってくる

人気の日曜市を歩いてみましょう。もっとも目につくのは、全体の40%以上を占める野菜を売る店です。その時期の旬のものが並びます。海産物はさすがに生の状態では売れないため干物中心となりますが、やはり高知らしい各種の「おじゃこ」が豊富。地域の食文化がよく表れています。高知ならではの「田舎寿司」や、揚げたての「いも天」なども人気があります。

何より、生産者との対面販売になるため、ここを訪れる地元の人たちは馴染みの店がいくつもあるようで、のんびり会話を楽しんでいます。つまり、人と人とのつながりがとても心地いい市なのです。もちろん値段もぐっと安く、観光客にも地元の人にも愛されていることがわかります。

高知市の担当者によると、出店者の高齢化は避けられず、60代以上が約8割。もっとも大きな日曜市の来

市者数は1日平均1万7,000人(2014年)と推計されますが、この数値は最盛期の半分以下といます。しかし、「今後も地物を扱うポリシーを変えず、高知市の名物として観光客はもちろん、地元の人たちがより一層足を運んでくれるようにしていきたい」と語っていました。

## 暮らしと密接に結びついている「市」の魅力

街の中心部に、地元で根付いた信頼も歴史もあるものがしっかりと存在することはとても重要なことです。高知市では街路市がその役割を果たしているといえます。日曜市は繁華街にあるため、郊外から来るには時間がかかるかもしれませんが、それでも足を運びたい魅力がここにあります。他の曜日も規模は小さく場所も異なるものの、日曜市以上に近隣住民と密接な関係を築いています。



⑧ 日曜日



⑨ 日曜日



⑩ 木曜日

この街のことを  
教えてください

## 高知に詳しい人にお聞きしました。

Recommend

### 坂本龍馬の生誕地、 上町が 住宅地として人気



(有) ホームステーション 代表取締役  
岡上かおりさん

(有) ホームステーション

〒780-0935  
高知県高知市旭町 2-22-15  
tel.088-802-4040  
fax.088-872-5757

高知県は平地が少ないので、四国四県の中では家賃は高めです。高知市の中心部といえども商業地区の脇道に入ると昔からの住宅が並んでいるのも特長です。市中心部の住宅街として名が挙がるのは、高知城の南西にある上町です。坂本龍馬さんの生まれた町であり、お城下の商人町だったところ。道も整然としていて、電車通りにも近く、住宅地としてのステイタスも高いエリアです。上町を指定して物件を探すお客様も多くいらっしゃいますが、土地が動かず新しいものが建たないので、数はとても少ないです。

季節的なものと、春先に学生を対象とした物件がよく動きます。高知市内には大学や専門学校も多いので、通学に便利で学校にも中心街にも近いところを探されています。若いご夫婦も多く「2LDK、2台分の車

庫付きで6万円くらい」を要望されますね。ただ、この価格では中心部は難しく、鏡川を渡った南側、もしくは高知駅の北側エリアをおすすめしています。

高知市内で注目されているエリアは御座地区です。公共交通機関は少ないものの、住宅街や郊外型の店舗も増え、車を利用される方には便利な場所になっています。同様に一ツ橋町や神田地区も人気が高いです。

● 高知駅周辺の相場 (2017年5月1日現在)

賃料 1R ~ 1K / 4.03万円

価格 3LDK ~ 4DK / 1,505万円

出典：アットホーム株式会社

## Childcare & Education

### 子育て支援 高知市 の取り組み

#### 幼児期の教育や保育の拡充・質の向上を推進

基本的な支援制度は県の制度に準じますが、子どもが幼児でも仕事を持つ女性の割合が全国平均を大きく上回る高知県では、出産や子育て期を迎えた女性たちが安心して働くための制度「ファミリー・サポート・センター」の普及を推進しています。高知市でもいち早く取り入れられました。

#### ● 医療費助成・子育て支援制度

##### ■ 子ども医療費助成制度

対象は健康保険に加入している小学生までの子どもで、保険診療分が助成されます。

##### ■ 子育て支援センターの利用

主に未就園児とその保護者を対象に、親子で一緒に自由に遊べる子育ての場を提供しています。市内各地の約10カ所を利用できます。

##### ■ こうちファミリーサポートセンター

仕事や家庭の事情などで託児や送迎など、育児の手助けを希望する人(依頼会員)と、子育てのお手伝いをしたい人(援助会員)とを結ぶ、有償ボランティア制度。両者は登録制になっています。依頼会員の資格は、市内在住の生後6カ月～小学6年生までの子どもを養育している人。援助会員の資格は、市内在住の20歳以上で心身共に健康であり、相互援助活動に理解と熱意のある人。  
\*援助会員に資格は不要ですが、センターが実施する講習(12時間)の受講が必須。

##### ■ こうち子育てガイド「ぱむ」の発行

子育てに関するあらゆる情報を網羅した情報誌を発行しています。インターネットでの閲覧・ダウンロードも可能です。  
<http://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/86/pamu2016.html>

#### 高知市概要

人口は約33万3,000人(平成29年5月1日現在)。坂本龍馬、武市瑞山(半平太)、板垣退助など歴史上の偉人の生まれ故郷としても有名。かつての土佐藩主、山内容堂は酒豪で知られ、市内の山内神社にある像は盃を持っていることでも知られている。

※医療費助成・子育て支援制度の内容は、2017年5月現在の情報で、今後変更となる場合がございます。詳しくは、高知市ホームページをご覧ください。

# イデコ(iDeCo)って何？

～改正点とメリット・デメリット～

加入者の運用成績次第で受取額が変わる確定拠出年金(DC)。制度改正により、2017年1月から個人型確定拠出年金の加入対象者が拡大され、「イデコ(iDeCo)」という愛称で、現役世代の大半の人が加入できるようになりました。掛金が控除対象になるなど様々な節税効果があり、老後資金作りの有効な手段の1つとして注目されています。

ファイナンシャルプランナー 月井 京



個人型確定拠出年金  
のことなのね



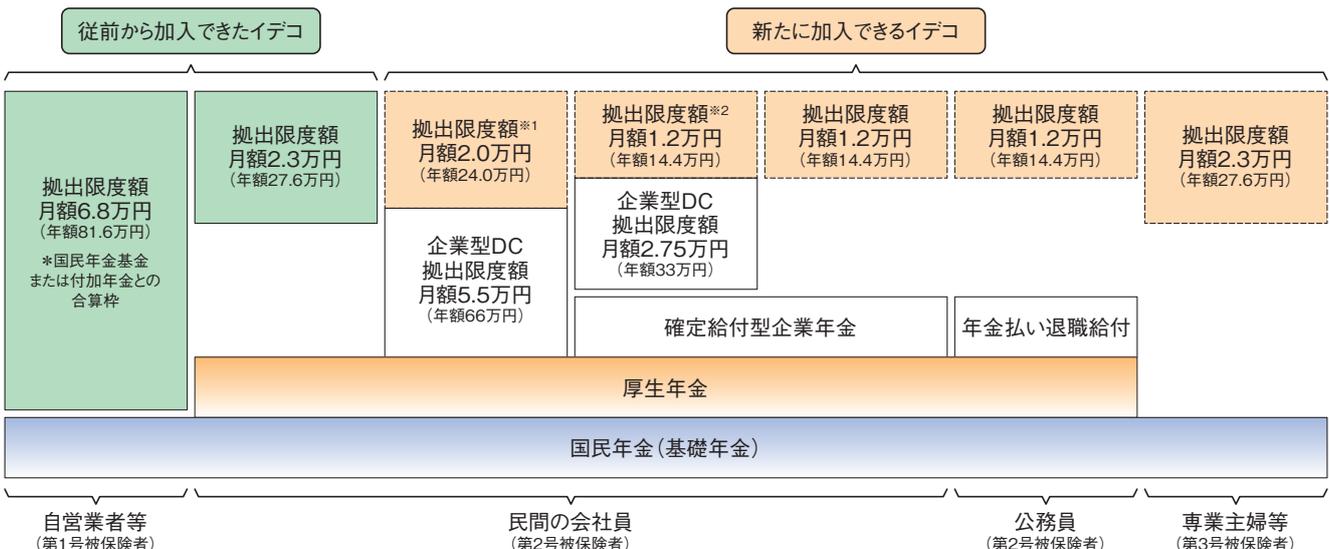
## 日本の年金制度と確定拠出年金の改正

確定拠出年金は、国民年金や厚生年金とは別の年金制度です。日本の年金制度は、国が運営する強制加入の「公的年金」と、それ以外の「私的年金」に大別されます。公的年金には、すべての国民に共通した国民年金(基礎年金)と、民間の会社員や公務員が国民年金に上乗せする形で受け取る厚生年金があります。さらに、公的年金の上乗せとなる私的年金には、企業が従業員の福利厚生のために実施する企業年金と、個人が自らの判断で加入する個人年金があり、企

業型確定拠出年金は企業年金に該当し、イデコは個人年金に該当します。

イデコは加入者が金融機関を選び、毎月の掛金で預貯金や保険商品、投資信託などを自分で運用します。その運用成績によって、将来受け取る給付額が決まる制度です。従来は、自営業者や企業年金のない会社員がイデコの対象でしたが、改正により、2017年1月から、企業年金のある会社員や公務員、主婦など約2,600万人が新たに対象となりました(図表1)。

図表1 個人型確定拠出年金(イデコ)の加入可能範囲



※1 企業型DCのみを実施する場合は、企業型DCの事業主掛金の上限を月額3.5万円(年額42万円)とすることを規約で定めた場合に限り、イデコへの加入を認める。

※2 企業型DCと確定給付型年金を実施する場合は、企業型DCの事業主掛金の上限を月額1.55万円(年額18.6万円)とすることを規約で定めた場合に限り、イデコへの加入を認める。

●2018年1月から、掛金の上限額(拠出限度額)が月単位から年単位に変更され、ボーナス時などに掛金を増額することや、一括でまとめて払うことができるようになる。

出典：厚生労働省「確定拠出年金法の一部を改正する法律案」より抜粋・編集

## メリットとデメリット

最大のメリットは、掛金の「拠出時」「運用時」「受給時」それぞれに受けられる税制優遇です。まず拠出時は、掛金全額が所得税や住民税の所得控除（税金の対象から差し引かれる）になります。税金は、収入から必要経費や所得控除などを引いた課税所得に税率をかけて算出するため、所得控除が増えれば課税所得が減り、節税になります。よって、掛金が大きいくほど、所得が高いほど、節税額は増えます。例えば、課税所得300万円の自営業者（所得税10%・住民税10%の計20%の税率）が掛金の上限である年81万6,000円を拠出すると、概算で1年に16万3,200円、20年では約326万円を節税できます（図表2）。このように、資産形成しながら税金が減る仕組みになっています。

図表2 課税所得金額別の節税額

課税所得 <sup>(注)</sup> 掛金	150万円 (年収500万円弱)	300万円 (年収700万円弱)	500万円 (年収1,000万円弱)
年12万円 (毎月1万円)	1万8,000円	2万4,000円	3万6,000円
年27万6,000円 (会社員の上限額)	4万1,600円	5万5,200円	8万2,800円
年81万6,000円 (自営業者の上限額)	12万2,400円	16万3,200円	24万4,800円

(注) 年収は、便宜的に妻と子1人の会社員と仮定して換算。節税額は所得税・住民税の概算合計額で、復興特別所得税は考慮していない。

次に運用時は、運用益が非課税のため、運用益を再投資して運用を継続することによる複利効果を得られます。また、確定拠出年金向けの投資信託は、金融機関で一般向けに販売されている投資信託よりも信託報酬の低い商品が多くなっています。

さらに、受給時は、課税の控除が厚くなっており、受

給方法は、一時金、年金、その併用のいずれかを選択できます。一時金で受け取る場合は退職所得控除の対象となり、退職金の税金と同じ計算方法を使います。イデコでは、加入期間を勤続年数とみなし、加入期間が20年までは年40万円、21年目以降は年70万円が控除されるため、30年加入すると1,500万円まで非課税で受け取れます。この控除額は、退職一時金などと合算しますが、ほかに退職所得がなければ、控除額をすべてイデコで使うことができます。また、年金で受け取る場合は公的年金等控除の対象となり、老齢基礎年金や老齢厚生年金などの公的年金との合計額で控除額が変わりますが、64歳までは年70万円、65歳以降は年120万円まで非課税で受け取れます。なお、給付には、60歳以降<sup>※3</sup>に受け取る老齢給付金のほか、障害状態になった場合の障害給付金や、加入者が死亡したときに遺族が受け取る死亡一時金があります。

一方、デメリットは、加入者が運用リスクを負うことと、原則60歳まで引き出すことができないことです。資金使途は老後資金に限定されるので、マイホームの購入資金や教育資金など、途中で使う予定のお金が足りなくならないように、掛金額を決める必要があります。ただ、掛金額は原則として年1回変更できるため、毎月の負担にならない程度の額で始めて、家計の状況に応じて、増額・減額することができます。また、運用の見直しは可能で、積み立てた運用商品を売却して、他の運用商品に買い替えること（スイッチング）や、積み立てる掛金の配分を変更すること（配分変更）ができます。

※3 60歳から受け取るためには10年以上の加入期間が必要。

## 加入時の留意点

イデコを始める際の金融機関選びのポイントは、コスト意識を持つことです。イデコの運用は長期にわたるため、コストが受け取る給付額に大きく影響します。主なコストは2つ。1つは、毎月継続的にかかる口座管理料<sup>※4</sup>で、年2,000円程度から年7,000円台まで。金融機関によって異なるので、預貯金や保険商品などの元本確保型商品で積み立てる場合は、口座管理料がなるべく安い金融機関を選ばなければ、節税効果が薄れてしまいます。もう1つは、投資信託で積み立てる場合の信託報酬（保有期間中毎日引かれるコスト）です。金融機関によって商品ラインアップに差がありますが、長期にな

るほど、信託報酬の差が口座管理料の差より大きくなるので、低コストの投資信託を多く取り扱う金融機関を選ぶ必要があります。

※4 このほか、加入時に一律の初期費用2,777円がかかる。また、手数料などの情報は、イデコナビ (<http://www.dcnenkin.jp/>) で検索できる。



ファイナンシャルプランナー

月井 京

月井FP事務所代表、CFP®認定者、1級FP技能士、1級DCプランナー、宅地建物取引士。大学卒業後、会社員を経て2007年にファイナンシャルプランナーとして起業。現在は個別相談、資格学校講師、執筆などで活動。

## 高齢者の不動産取引



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

土地購入の仲介の依頼を受け、土地の所有者との間で売買契約を締結する準備を進めていますが、売主が高齢者で、正常な判断能力があるかどうか疑いがあります。成年後見の手続きがなされているかどうかを確かめるのには、どうすればよいでしょうか。

# A

回答

### 1. 法務局で確認可能

法務局から、登記事項証明書または登記されていないことの証明書の交付を受け、確かめることができます。

### 2. 高齢者の不動産取引

高齢化社会を迎え、不動産を売却して生活費にあてようとするなど、高齢者が当事者としてかわる不動産取引が多くなっています。しかし、行為者の判断能力が低下している場合には、意思能力の制度または行為能力が制限される制度（成年被後見人・被保佐人・被補助人）によって、法律行為の効力が否定される可能性があります。

まず、意思能力とは、法律行為の法的な結果や意味を弁識する能力のことです。たとえば、物を買えば物の自由な使用・処分ができるようになる代わりに代金を支払う義務が生ずること、所有物を売れば代金を得られる代わりに物の自由な使用や処分ができなくなることを理解することができる能力であり、一般には7歳から10歳程度の理解力とされています。

意思能力の有無は、行為者について画一的に定まるのではなく、法律行為の性質、難易等に関する考慮をも加味した上、個別の契約ごとに判断されます。行為時において、当

事者に意思能力が欠けていたと判断されると、契約は無効となります（大判明治38.5.11、民録11号706頁）。

### 3. 行為能力が制限される制度

意思能力の制度は、契約がなされた時点における判断能力を、個別具体的な状況によって検討する仕組みですが、個別の事情をいちいち考慮するのでは、本人保護は安定しませんし、また、取引の相手方に不測の不利益が及ぶことも考えられます。そこで、認知症、知的障害、精神障害などによって物事を判断する能力（事理弁識能力）が十分でない本人について、裁判所が画一的な基準によって事理弁識能力が低下していることを認定し、定型的に法律行為に制限を加える（行為能力を制限する）ために、成年被後見人・被保佐人・被補助人という3つの仕組み（以下、「後見等」という）を設けました。

#### (1) 成年後見

精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者について、家庭裁判所が審判を行い（民法7条・838条2号）、同時に本人を援助するために、成年後見人を選任します（同法8条・843条1項）。成年後見人は、本人（成年被後見人）を代理して契約などの法律行為をすることができます（同法859条）。

後見の審判がなされている場合には、本人

が自ら契約を行うことは想定されておらず、仮に本人が契約を締結してしまうと、その契約は、後日取り消されることとなります（同法9条本文・120条1項）。

(2) 保佐

精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者について、家庭裁判所が審判を行い（同法11条・876条）、同時に本人を援助するために保佐人を選任します（同法12条・876条の2第1項）。保佐が開始されると、不動産売買などの重要な行為については、保佐人の同意が必要となります（同法13条1項）。

(3) 補助

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者について、家庭裁判所が審判を行い（同法15条1項・876条の6）、同時に本人を援助するために補助人を選任します（同法16条・876条の7）。補助の制度は、たとえば軽度の認知症であって通常後見や保佐の審判は認められないものの、本人自らが財産管理について他人の助けを必要とするような場面で利用されることが想定されます。事理弁識能力が著しく劣っているわけではないので、補助開始の審判に際しては、本人の同意が必要です。補助の審判に際しては、申立てによって、補助人に、同意権や代理権が与えられます（同法17条1項・876条の9）。

#### 4. 高齢者の不動産取引への対応

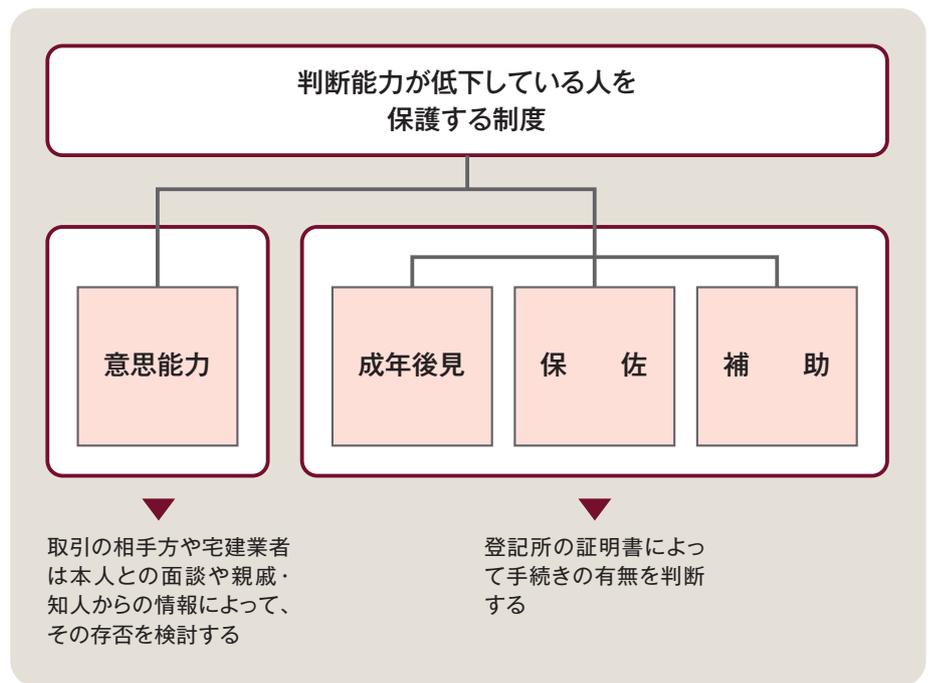
法定後見等については、後見等に関する登記がなされます（後見登記法4条）。法務局に申請すれば、登記事項証明書の交付を受けることができますから（同法10条1項）、後見等の審判がなされていることは、登記事項証明書によって、これを知ることができます。後見等の登記には、後見等の種別（同法4条1項1号）に加え、成年後見人等の氏名または名称、住所（同項3号）も記録されています。後見等の登

記がない場合には、「登記されていないことの証明書」の交付を受けることができます。

当事者の判断能力に疑いを感じさせるような事情があるときには、法務局からこれらの証明書を受けた上で、取引を進める必要があります。

なお、これらの証明書の申請をすることができるのは、本人、その配偶者および四親等内の親族等であり、これらに該当する者は、自ら証明書の申請が可能です。また、代理人による申請も認められますので、宅建業者が委任を受けて証明書を取得することも可能です。

<判断能力が低下した行為者を保護するための制度>



今回のポイント

- 高齢者が、取引を行うときに、法律行為の法的な結果や意味を弁識する能力を失っていれば、意思能力を欠いた法律行為として、契約は無効となる。
- 画一的な基準によって事理を弁識する能力が低下していることを認定し、定型的に行為者を保護するための制度として、後見等の3つの仕組みがある。後見等の手続きがなされているときには、契約の効力が否定されることがある。
- 後見等の手続きがなされているかどうかは、法務局の証明書を調べることによって、知ることができる。
- 後見等の手続きに関する法務局の証明書は、宅建業者が親族等から委任を受けて、代理人として申請し、取り寄せることができる。

## 個人が平成22年に取得した土地を平成29年に譲渡した場合の特別控除

# Q

質問

個人が、平成22年に取得した土地を平成29年に譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について教えてください。

# A

回答

個人が、平成21年に取得した国内にある土地または土地の上に存する権利を平成27年以降に譲渡した場合、または、ご質問のように平成22年中に取得した土地等を平成28年以降に譲渡した場合には、後述1の要件を満たすことにより、特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除（以下、1,000万円控除）の適用が認められ、その土地等に係る長期譲渡所得の金額から最大1,000万円を控除することができます〔租税特別措置法（以下、措法）35条の2〕。

### 1. 「1,000万円特別控除」の適用要件 （措法35条の2第1項、第2項、第3項）

次の(1)～(6)の要件のすべてを満たす必要があります。

(1) 個人が平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に国内にある土地または土地に関する権利（以下、土地等）を取得し、平成21年に取得した土地等は平成27年以降に、平成22年に取得した土地等は平成28年以降にそれぞれ譲渡すること。

(2) (1)の土地等は、親子や夫婦、生計を一にする親族、特殊な関係のある法人等、特別な間柄にある者から取得したものではないこと。

(3) (1)の土地等は、相続、遺贈、贈与、交換、代物弁済および所有権移転外リース取引により取得した土地等ではないこと。

(4) その年中に譲渡をした1,000万円特別控除の対象となる土地等の全部または一部につき、取用等に伴い代替資産を取得した場合の特例（措法33条）、特定の居住用財産の買換えの場合の特例（措法36条の2）、特定の事業用資産の買換えの場合の特例（措法37条）その他の特例（措法33条の2、33条の3、36条の5、37条の4、37条の7または37条の9の4）の適用を受けていないこと。

(5) (1)の譲渡した土地等について、固定資産の交換の場合の特例（所得税法58条）、取用等の場合の5,000万円特別控除（措法33条の4）、特定の事業用資産の買換えの場合の特例（措法37条）、居住用財産の譲渡の場合の3,000万円特別控除（措法35条）その他



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 不動産組替えの税務Q&A」（2016年1月、大蔵財務協会）など多数。

の特例（措法34条、34条の2または34条3）の適用を受けていないこと。

(6) 原則として、この特例を受ける旨を記載し、かつ、土地等の登記事項証明書や土地等を取得したときの売買契約書の

写しなどで、譲渡した土地等が平成21年または平成22年に取得されたものであることを明らかにする書類を添付した、1,000万円特別控除に係る土地等の譲渡日を含む年分の確定申告書を提出すること。

### 1,000万円特別控除のイメージ図



### 2. 適用対象となる土地等の譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合（措法35条の2）

その土地に係る譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合は、その譲渡所得の金額が控除額となります。

例えば、1,000万円特別控除の適用対象となる土地等の譲渡所得の金額が900万円である場合は、その譲渡所得の金額である900万円が控除額となります。

### 3. 同一年に2以上の譲渡所得の特別控除の適用を受ける場合（措法36条）

同一年に1,000万円特別控除や収用等の場合の5,000万円特別控除を含む6種類の譲渡所得の特別控除のうち、2以上の控除の適用を受けることにより特別控除額の合計額が5,000万円を超える場合は、その年の特別控除は控除額を通じて5,000万円で頭打ちとされます。

### 今回のポイント

- 「個人が平成29年に譲渡した土地等に譲渡益が生じている場合において、その土地等が平成21年または22年に取得したものであるときは、上記1の要件を満たすことにより、1,000万円特別控除の適用を受けることができないかどうかの確認が不可欠になります。
- 上記1(4)は、1,000万円特別控除の適用対象となる土地等の譲渡についての要件です。例えば、平成29年に1,000万円特別控除の適用対象となる土地Aの譲渡を行い、同年に1,000万円特別控除の適用対象外の土地Bの譲渡につき、特定の事業用資産の買換えの場合の特例の適用を受けていた場合であっても、この要件を満たすこととなります。上記1の他の要件を満たすことにより、土地Aの譲渡については1,000万円特別控除の適用を受けることができます。

## 事務所目的の賃貸と シェアオフィスの使用

# Q

質問

いわゆる貸机業は禁止と定めたとうえで、当社所有ビルのワンフロアを事務所目的で賃貸したのですが、現地を見ると、多くの会社名が表示されたシェアオフィスの状態になっていました。賃貸借契約を解除したいのですが、可能でしょうか。

# A

回答

貸ビルの賃貸借契約において、シェアオフィスやバーチャルオフィスとして使用する、いわゆる貸机業を禁止すること自体が許されないわけではありません。この禁止に違反した場合、それが当事者間の信頼関係を破壊するようなどときには契約の解除が認められます。実際に、貸机業の禁止規定に違反した場合に解除を認めた裁判例もあります。

### 1. 賃貸借契約における 賃借人の義務

建物賃貸借契約における賃借人の義務において、最も基本的なものは賃料支払義務です。民法は、「賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる」(民法601条)と定めています。この条文からすると、賃借人が賃貸借契約において約束したのは賃料の支払義務だけであり、賃借人は賃料の支払義務以外は負わないように見えるかもしれませんが、賃借人の義務は賃料の支払義務だけではありません。

賃借人は、民法が賃借人の義務と定めている事項を遵守しなければなりません。例えば、賃借人は、賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、遅滞なくその旨を賃貸人に通知する義務を負います(民法615条)。また賃借人は、賃貸人の承諾を得ることなく、その賃借権を譲渡したり、賃借物を転貸することをしてはなら

ないとの義務も負います(民法612条1項)。

また、見落とししやすい点ですが、民法616条は、使用貸借についての規定の一部を準用しています。準用される規定は、民法594条1項(用法遵守義務)、597条1項(借用物の返還時期)及び598条(借主の原状回復)の規定です。

特に、民法594条1項は、「借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない」と定めています。この規定が賃貸借に準用されていますので、賃借人は、賃貸借契約において、使用方法を定めたとすれば、契約で定めた用法に従った使用及び収益をする義務があることとなります。

### 2. 建物の使用方法を定める 合意の有効性

上記のとおり、民法は、使用貸借に関する民法594条1項を準用していますので、賃貸借契約において、目的物の使用方法を定めることは、法が予定していることとなります。した



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。

がって、当事者が契約で定めた用法が公序良俗（民法90条）に反するような反社会性の強いものでない限り、用法を定めた契約条項は有効なものと考えられます。

それでは、事務所仕様で建築されている貸ビルにおいて、いわゆる貸机業として使用することを禁止する特約は有効と考えられるのでしょうか。いわゆる貸机業とは、室内に複数の机やブースを設置し、これを会員となった第三者に使用させることを業とするもので、会員の会社名を表示する名札を掲載させたり、外部からの電話に対する対応や郵便物の受領を行い、物件によっては、受付対応や会議室の利用、その建物での会社の登記も可能というサービスを提供するものまであります。シェアオフィスやバーチャルオフィスといわれるものが多く存在しています。

こうした使用方法を賃貸人が許容したうえで賃貸借契約を締結する場合がありますが、賃貸人としては直接には契約関係のない複数の第三者が自己のビル内に名札を掲示し、あるいは自己のビルを会社の所在地として登記したり、複数の第三者が出入りして使用収益をすることになりますので、賃貸借契約において、これを禁止するとの特約を結ぶこともあります。



シェアオフィスイメージ

このような、いわゆる貸机業として居室を使用することを禁止する特約について、賃貸人側がこれを禁止したいと考えることに合理性がないとはいえず、禁止特約が公序良俗に反するとはいえないと考えられます。したがって、建物賃貸借契約において、貸机業を営んではならないとの特約は有効なものと考えられます。

### 3. 用法違反を理由とする賃貸借契約の解除の可否

賃借人が定められた用法に違反して建物を使用収益した場合に、賃貸人は賃貸借契約を解除できるかが問題となります。民法616条は、使用貸借における用法遵守を定めた民法594条1項を準用していますが、用法違反の場合に使用貸借契約を解除できると定めた民法594条3項は準用していません。

それでは、賃貸借契約の場合には、賃借人の用法違反はどのように扱われるかという点、用法を遵守することは賃貸借契約上の債務ですから、債務不履行を理由とする解除が考えられます。ただし、賃貸借契約のような継続的な契約関係においては、債務の不履行が当事者間の信頼関係を破壊するに足りる程度のものであることが必要と解されています。

判例においては、事務所としての建物賃貸借契約において貸机業を禁止していた場合に、賃借人がこれに違反して貸机業を営んでいたというケースについて、裁判所は、ビルの一室の賃貸借契約において、建物の用法として貸机業を営んではならないとの用法遵守義務を定めることは相応の合理性があるものとして、特約による用法違反を理由として賃貸借契約の解除が有効であると判断しています（東京高判昭和61年2月28日、判例タイムズ609号64頁）。

#### 今回のポイント

- 建物賃貸借契約における賃借人の義務は賃料支払義務だけでなく、賃借人は民法等の法律および契約で定められた義務を負う。
- 建物賃貸借契約において、賃貸建物の用法を限定する特約は、有効に定めることができる。
- 建物賃貸借契約において、貸机業を営んではならないとの用法を定める特約は、相応の合理性があり、有効であると解される。
- 賃借人の用法違反は、賃貸借契約上の債務不履行であり、それが信頼関係を破壊すると認められる場合には賃貸借契約の解除原因となり得る。

# 宅建業法編 -3 (You Tubeでは宅建業法全15回の第4・5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。今回は、免許証、宅地建物取引士等を勉強します。

## 1. 免許証と宅建士証

### 免許証と宅建士証を理解しよう



**免許証は宅建業を行うための免許を受けた証明書、宅建士証は独占業務を行うときに必要な証明書である。**

まず、免許証と宅地建物取引士証（以下、宅建士証）を区別しましょう。宅建業を行うには、国土交通大臣または都道府県知事から免許を受ける必要があり、免許を受けると免許証が交付されます。

宅建士証の交付を受けた人を宅地建物取引士（以下、宅建士）といいます。①重要事項の説明、②重要事項説明書への記名押印、③37条書面への記名押印は、宅建士にしかできない独占業務です。

繰り返しになりますが、宅建業を行うには、免許証が必要です。上記の①～③の3つの独占業務を行うには、宅建士証が必要です。

## 2. 免許証の書換え交付申請と業者名簿の変更の届出

### 免許証に変更が生じた場合



**業者名簿の変更の届出と免許証の書換え交付申請が必要である。**

免許証には、①商号または名称、②代表者の氏名、③主たる事務所の所在地等が記載されています。免許証に記載されている①～③のいずれかに変更が生じた場合には、30日以内に、免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事（以下、免許権者）に**業者名簿の変更の届出と併せて、免許証の書換え交付申請**をしなければなりません。

代表者ではない役員の氏名、支店（従たる事務所）の所在地に変更が生じた場合には、業者名簿の変更の届出が必要ですが、免許証の書換え交付申請は不要となります。

変更事由	①②③	代表者でない役員の氏名	支店（従たる事務所の所在地）
業者名簿の変更の届出	○	○	○
免許証の書換え交付申請	○	×	×

○=必要 ×=不要

YouTube 動画公開中!!

楽学宅建士講座

検索



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。



### 3. 宅建士の登録と免許証・宅建士証の再交付申請

#### 宅建士とは？

POINT

①宅地建物取引士資格試験に合格し、②受験地の都道府県知事の登録を受け、③宅建士証の交付を受けた者をいう。

宅建士の資格登録は、都道府県知事が宅地建物取引士資格登録簿（以下、登録簿）に、合格者の①氏名、②生年月日、③住所、④本籍、⑤宅地建物取引業者の業務に従事する者にあつては、当該宅地建物取引業者の商号または名称および免許証番号等を登録することによって登録したことになります。登録を受けている者は、登録事項に変更があったときは、遅滞なく、登録簿の変更の登録を申請しなければなりません。さらに、宅建士は、その氏名または住所を変更したときは、登録簿の変更の登録の申請と併せて、宅建士証の書換え交付申請もしなければなりません。

「宅地建物取引業者は、免許証を亡失し、滅失し、汚損し、または破損したときは、遅滞なく、免許権者に免許証の再交付を申請しなければならない」と定められています。再交付申請は、義務です。

他方、「宅建士は、宅建士証の亡失、滅失、汚損または破損その他の事由を理由として、その交付を受けた都道府県知事に宅建士証の再交付を申請することができる」と定められています。再交付申請は、義務ではなく、任意です。

免許証の再交付申請	宅建士証の再交付申請
しなければならない⇒義務	することができる⇒任意

### 4. 廃業等の届出

#### 破産した場合は？

POINT

宅建業者が破産した場合、届け出るのは、破産者本人ではなく、破産管財人※1である。

宅建業者が①～⑤のいずれかに該当することになった場合、それぞれに掲げる者は、その日（①の場合には、その事実を知った日）から30日以内に、その旨を免許権者に届け出なければなりません。

※1 裁判所から任命された破産者の財産を管理する人（通常は弁護士）。

※2 例えば、埼玉県知事免許の宅建業者Aが、国土交通大臣免許の宅建業者Bに吸収合併されて消滅した場合、Aの代表役員が、埼玉県知事に30日以内に届出をしなければならない。

①個人業者が死亡した	相続人
②法人業者が合併により消滅※2	消滅した法人の代表役員
③宅建業者が破産手続開始の決定を受けた	破産管財人
④法人業者が解散した	清算人
⑤宅建業を廃止した	個人業者であった個人または法人業者であった法人の代表役員

# 基礎、外壁の劣化における チェック方法

溝渕 匠 (タクミプランニングサポート一級建築士事務所)



今回は、国土交通省が定めた「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の中で検査の観点に挙げられた項目から、劣化事象となる基礎や外壁の劣化について解説します。

## 現地での見方・確認点

### 購入予定者が気になる 基礎や外壁のひび割れ

ガイドラインの検査の観点において「構造耐力上の安全性に問題がある可能性の高いもの」のひとつとして基礎の劣化、「雨漏り・水漏れが発生してい

る、又は発生する可能性が高いもの」のひとつとして屋根、外壁の劣化が挙げられています。今回は現地での建物の見方のポイントとして、基礎、外壁のひび割れについて解説したいと思います。

現地において、基礎や外壁のひび割れは購入予定者にとっても気になる部分で、仲介業者に対しても説明を求められることがあると思います。

## 基礎のチェックポイント

### 目安の数値未満でも 注意が必要

まず基礎のチェックポイントとして、インスペクターは、

- ① 幅0.5mm以上のひび割れ
- ② 深さ20mm以上の欠損
- ③ コンクリートの著しい劣化
- ④ 錆び汁を伴うひび割れ、または欠損
- ⑤ 鉄筋の露出

の5点を確認します。ひび割れによって雨水や空気が基礎内に浸入し、コンクリートがアルカリ性から中性になる中性化が進行します。その結果、鉄筋が錆び、基礎の構造耐力の安全性に懸念が生じる可能性があります。また幅0.5mm以上、欠損20mm以上がチェックの目安となっているため、この数値未満であれば問題がないと思われるかもしれませんが、発生状況によっては注意が必要です。実は③の「コンクリートの著しい劣化」において、目安の数値未満のひび割れや欠損であっても広範囲に及ぶ場合は劣化があるとみなすことになっています。④⑤の劣化が見られる場合は、既に鉄筋の劣化が始まっている状況で、特に注意が必要です。

ひび割れの幅についてはクラックス



- ・基礎の劣化によるひび割れです。
- ・床下換気口脇に幅0.5mm以上のひび割れが生じています。
- ・換気口脇は、ひび割れが入りやすい位置であることを購入予定者に説明します。
- ・この事例で注意しなければならないのは、基礎のひび割れが土間コンクリートに連続している点です。
- ・ただし、土間コンクリートのひび割れがなく、床下換気口脇のみに0.5mm以上のひび割れがこの1カ所だけであれば、大きな問題はないと思われます。



・モルタル塗りの外壁に幅0.8mm程度のひび割れが生じている状態です。

・ひび割れの測定は、上の写真のようにクラックスケールを当てて行います。  
・下地材へ到達しているかは目視では判断しにくいですが、ひび割れ幅が広ければ、到達の可能性も高いといえます。  
・この事例で注意が必要なのは、ひび割れが長いということです。室内側の壁の状況も併せて見てみる必要があります。

ケールがあると容易に測定ができるため、できれば手元に用意することをお勧めします。現地では、まず「0.5mm以上のひび割れがないか」に注目してください。そして箇所数やその位置について着目してください。例えば1カ所だけ0.5mm以上のひび割れがあった場合、劣化事象に該当しますが、他の部分に問題がなければそれほど心配しなくてよいと思います。しかし、複数箇所あると注意が必要です。また基礎と連続して、例えば駐車場の土間コンクリートにひび割れが続いている場合等は、地盤の問題が懸念されます。そのため、ひび割れが複数ある場合は販売用の平面図等に位置を記録し、その傾向を見てみるのが重要です。

- ② 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ、または欠損
- ③ 金属の著しい錆び、または化学的浸食
- ④ 仕上げ材の著しい浮き

の4点を確認します。ひび割れがあると壁内部に雨水が浸入するおそれがあり、構造部材の劣化を促進させる可能性があります。①のように下地材まで到達する深いひび割れ、また②のように複数の仕上げ材にまたがるひび割れ(例えばサイディングの場合、1枚だけにひび割れが生じているのではなく、隣接した複数のパネルに連続して発生している状況)、つまり広範囲なひび割れが問題になります。また仕上げ材の浮きについては、モルタル塗りであれば外壁材の落下が懸念されますし、既に壁内部に雨水が浸入し膨れているおそれもあります。

外壁についても基礎同様、ひび割れの幅が大きいと、雨水浸入の可能性がありますが、ひび割れの長さにも注意が必要です。長いひび割れも雨水が浸入するおそれが高まりますが、それだけのひび割れが生じているということは地震の際、建物にねじれが生じている可能性があることも想像できます。基礎

同様、1つひとつのひび割れに着目するだけでなく、箇所数、その位置についても注意してください。

基礎、外壁のひび割れ位置を1枚の平面図に記録してみると、ある部分に集中して生じている傾向が見られる場合があります。この場合、建物の構造的バランスの偏りや不同沈下の可能性等も懸念されることがあるため、インスペクションを導入して、室内の状況や建物の傾斜等を総合的に判断することが望ましいといえます。

## 外壁のチェックポイント

### ひび割れの箇所数、位置にも注意

続いて外壁のチェックポイントです。インスペクターは

- ① 下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、または剥落



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)巴組鐵工所[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。

## 売買専門店として 地域に愛される会社を 目指して

さいせい  
彩生不動産(株)

うえむら ひろし  
代表取締役 植村 裕史さん



モットーは、お客様の話をよく聞き、  
「思い」を共有すること。



1歳半の息子と一緒に  
成長できるよう努めています。

### ● 安心・安全な物件を提案できる会社に

不動産会社に勤務していたとき、「住宅インスペクション関連の法改正(案)」の講義を聞いたことが開業するきっかけになりました。私は20代でハウスメーカー、30代でマンションデベロッパーの営業として「新築畑」を歩んできました。そのため、個人間売買仲介で告知書のみ「現状有姿公募売買」には疑問がありました。プロが物件を紹介することは「住まい・暮らし」と「価値」を提案することなので、今回の法改正に賛同し、安心・安全・快適な物件を適正価格で提供していきたいと思いました。

### ● 新たな事業展開も視野に

弊社の得意分野は、主にマンションと戸建ての「個人向け不動産売買仲介」。弊社では、査定額に準じ、すべてを任せていただいたお客様の売却建物を1週間から1カ月程度で額面どおりに成約しています。最近では、媒介を依頼された3日後に申込みがあり、売主様にその報告をしたところ「こんなに早く申込みがあると聞いていなかったのが気持ちの整理が…」と言われたこともあったほどです。

私は今までの勤務経験から、マンションブランドにある程度精通しているので、今後は新築分譲マンションの販売代理への事業展開も考えています。

### ● 事業承継の受け皿と雇用で地方創生へ

山口県は少子高齢化に直面しており、地域によっては人出不足・跡取り問題で不動産業を廃業する会社も増えています。可能であれば、廃業されるお店の商号などをすべて残し、事業承継の受け皿になれるよう地域に愛される会社を目指し、新たな雇用で地方創生にも寄与していきたいと思っています。

#### Data

##### 会社概要

彩生不動産(株)代表取締役 植村 裕史  
山口県下関市大字田倉243番地5  
Tel.083-242-5539  
Fax.083-242-5557  
<http://saisay.co.jp/>  
免許番号/山口県知事(1)第3537号

##### 沿革

2016年5月 彩生不動産(株)設立  
2016年7月 事業認可・営業開始

# 「事業承継」成功の秘訣

Vol.3

## 中小企業の事業承継の実態 - 2 ～ 親族外承継が増えている!～

近年、中小企業の親族内承継は6割程度にまで減少し、残り4割は親族外承継です。  
親族外承継の成功のためには、債務の圧縮や会社の磨き上げ等の事前準備が必要です。早めに対策を始めましょう。

### 1.はじめに

中小企業の事業承継というと、親族内承継(息子・娘・その他の親族への承継)のイメージが強いのではないかと思います。実際のところ、その承継先はどのようになっているのでしょうか。

### 2.親族外承継が増えている!

平成24年に中小企業庁が実施した事業承継に関するアンケートによれば、先代経営者と後継者との関係は年々変化しています。20年前は親族内承継が9割以上を占めていましたが、近年では親族内承継は6割程度にまで減少し、親族外承継(「親族以外の役員・従業員」または「社外の第三者」への承継)が増えています<sup>\*1</sup>。

理由としては、親族内で適任者が見つからないことや、少子化の影響等が考えられます。

### 3.「親族以外の役員・従業員」へ承継する場合の注意点等

小規模事業者<sup>\*2</sup>の7社に1社、中規模企業<sup>\*3</sup>の4社に1社が、親族以外の役員・従業員に事業を承継しています(将来のオーナー経営者の子息等への中継ぎとして、一時的に承継する場合も含む)<sup>\*1</sup>。この場合、後継者の株式買取資金や、個人保証の引継ぎ等が

承継の障害となることが多いようです。

株式買取資金については、株式買取のための受け皿会社の設立、種類株式の活用、経営承継円滑化法の活用等で解決できることがあります。

個人保証の引継ぎについては、後継者が現経営者の個人保証の引継ぎを求められることがありますので、現経営者は事業承継に向けて債務の圧縮に努めるとともに、金融機関との交渉や、後継者の負担に見合った役員報酬の設定等の配慮が必要となります。

また、親族内承継の場合よりも、関係者の理解を得るまでに時間がかかることもあるため、現経営者のサポートも不可欠です。

### 4.「社外の第三者」へ承継する場合の注意点等

小規模事業者の10社に1社、中規模企業の5社に1社が、社外の第三者に事業を承継しています<sup>\*1</sup>。身近なところに後継者候補がない場合等に、合併や買取等を検討しているということです。

この場合、「売れる」会社になるため、会社の魅力の「磨き上げ」が重要

となります。第三者への承継を検討する場合には、業績の改善だけでなく、無駄な経費支出の削減、貸借対照表のスリム化、オーナーと企業との線引きの明確化も早めに実行しましょう。

第三者への承継に関する相談窓口としては、47都道府県に「事業引継ぎ支援センター」があります。国が運営するM&A・事業承継の公的窓口ですので、ぜひ活用してみてください。

### 5.早めの相談・意思決定を!

親族外承継を検討する場合には、親族内承継にはない注意点等がありますので、できるだけ早いタイミングで、各都道府県、商工会議所、中小企業基盤整備機構、事業引継ぎ支援センターなどの相談窓口、顧問税理士等に相談しましょう。

<sup>\*1</sup> 出典 独立行政法人中小企業基盤整備機構「平成28年度版事業承継支援マニュアル」P8

<sup>\*2</sup> 常時雇用する従業員が、卸売業、サービス業、小売業で5人以下、その他の業種で20人以下の中小企業

<sup>\*3</sup> 小規模事業者以外の中小企業

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。





Tactics of Management

不	動	産	会	社
経	営	術		
Vol.3				

# プロセス評価のススメ

「固定給+歩合」や「固定給+インセンティブ」制は、結果しか見てないという欠点がありますが、結果の前には重視すべき指標「戦略」があります。そこで今回は、「プロセス評価」を導入する査定や評価方法について論じます。

## リフォーム提案を評価にすべき？

「リフォーム提案をしても手間ばかりかかり、評価や報酬に関係ないからやらない」という言葉を現場で耳にしました。空室が増えて困っている大家さんに対して家賃を下げるだけでは、大家さんは疲弊します。それを解決するための手法のひとつがリフォームです。そこで「付帯セット率」「リフォーム提案回数」「管理物件獲得件数」などを別途インセンティブとして設定する会社もあります。ところが「インセンティブ項目が多すぎて何だかわからない」「目標を達成している社員は強引なのでお客様からの評判がすごく悪い」という事態が発生しています。

## 結果指標を因数分解する

事業計画は、売上・件数・利益といったシンプルな結果指標で立てられます。仲介であれば、「売上」＝「仲介

手数料単価」×「仲介件数」+付帯売上（付帯セット率）等となるでしょう。「仲介手数料単価を上げる（例えば自社物）」という戦略か、それとも「単価を下げてでも数を取るか」。あるいは「付帯営業での推奨商品を絞り、そのセット率を上げるのか」。

結果、数字を因数分解すると、KPI\*が明確になり、強化する点を考えることが戦略となります。今期は「付帯セット率」を重視すると決めたなら、それを実現し、かつ売上達成した人こそ賞賛すべきです。

## 結果だけでなく「先行指標」を明確に

先行指標とは、結果を導くための因果関係にある数字です。例えば「仲介件数を伸ばす」とするならば、「ネット反響数」×「来店率」＝「来店数」。「来店数」×「成約率」＝「成約件数」となります。さらにそれぞれの数字に戦

略立案は可能です。「写真の撮影件数と質」は「ネット反響数」の先行指標。「メールのスピードと頻度と質」は「来店率」の先行指標です。「魅力的な自社のオリジナル物件」は、反響数や成約率に影響します。

プロセスを評価する際、例えば「付帯のセット率を上げる」という戦略のとき、「彼は毎朝、付帯の売り方をメンバーに提案していた」となると「加点ポイント」として評価しやすくなります。会社の方針に沿ってよい模範となる行動です。「管理物件の入居率を上げる」という事業戦略なのに、全く協力しなかった場合は逆に減点してもよいかもしれません。不正やルール違反等も同様です。仕事は結果の数字だけではなくそのプロセスをきちんと見て、褒めるべきなのです。

\* Key Performance Indicatorの略称で、目標の達成に向かってプロセスが適切に実行されているかどうかを計測する重要業績評価指標という意味。



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・執筆活動を行っている。

### ■賃貸管理の因数分解

$$\text{管理物件数} \times \text{管理料率} = \text{賃貸管理売上}$$

$$\text{管理物件数} = \text{既存管理物件数} - \text{管理離脱物件数} + \text{新規管理獲得数}$$

### ■「オーナー満足度」や管理物件数の先行指標

入居率      長期空室物件数      管理物件利回り

### ■プラス加点評価（反面はマイナス評価）

宅建士などの資格取得      コンプライアンスの徹底      交通違反なし      後輩の育成

顧客の評判      従業者の評判      困難な課題への率先垂範やリーダーシップの発揮



# 聞かせて! 聴かせて!

ラジオ番組のこんな話やウラ話

Vol.3

朝日放送アナウンサー  
**武田 和歌子**  
Takeda Wakako

茨城県古河市出身。2001年、朝日放送(株)入社。阪神タイガースや高校野球などのスポーツ中継や実況、情報番組を経て2010年より当番組を担当。モットーは、「話はコンパクトにインパクト!」。番組出演においては、災害発生時を想定し、日々必要な情報提供を目指している。



## 今、必要な情報を楽しく真剣に

「私は根っからの関西人ではないし、アナウンサーだからおもしろいことを言えません!」という思いで、2010年4月から始まった番組が、今年8年目に突入しました。私は途中、第二子の出産のため休暇をいただいた時期もありましたが、番組制作サイドから「1人の女性として、人間としてマイクの前に座ってほしい。子どももあなたもゆっくり大きくなればいい!」という励ましの言葉をいただき、スタートできました。番組制作においては「おもしろいことがあったら、どんどんやってみよう!」という理念のもと、機動力のあるスタッフたちがさまざまな企画を組んでいます。その中で私はスポーツ

が大好きなので、金曜日の「ぴたっと。スポーツ」を企画。番組では、プロ野球から東京オリンピック・パラリンピックを目指す選手、甲子園球場の周りがあるグルメ、ダイエットまで、あらゆる「スポーツ」といえそうな?ものを集めてお送りしています。

今年1月からは、パートナーが日替わり制になり、毎日刺激的です。月曜日の越前屋俵太さんとは、まるでゴールとは反対を向いて二人三脚をしているようで予想以上に楽しいです。火曜日のナジャ・グランディーバさんは、「聞き上手」なので私自身が癒されています。水曜日の仲野博文さんには、日本と世界はつながっていることを丁寧にご教えていただきました。木曜日の桂吉弥さんからは、「笑い」を生む真

摯な姿勢を学んでいます。金曜日のアズマッチさんとは、馴染みの仲間と「ワーキヤー」という感じで、あっという間に1週間が過ぎていきます。

私は現在、夫の親と二世帯住宅に住んでいます。暮らし始めたとき、土地や家には決断と決意と人生があると感じたことを思い出します。何かを決断するとき、空気のように「武田和歌子のぴたっと。」が流れていたなら、嬉しい限りです!



## こんな番組です

### バラエティ豊かな生活情報番組 「武田和歌子のぴたっと。」

- あっちこっちアズマッチ…アズマッチが旬の場所から生中継でレポート(月~木曜日)。
- ぴたっと。トピックス…関西圏発行の夕刊の記事等を紹介。
- 週間じょう本…最新本ランキング(火曜日)。
- ドクター森田のぴたっと。クリニック…森田豊医師がクイズ形式で健康に役立つ情報を紹介(木曜日)。

知りたいニュース、流行りのトピックス、今の音楽、知っていると便利な生活情報などを個性的なパートナーとともに、「あなたの“今”にぴたっと。」お届けする番組です。



ABCラジオ AM1008/FM93.3



月曜日 15:00~17:00  
火曜~金曜日 15:00~17:55 **放送中!**



新機能が続々と追加されているよ！

# ラビーネットにて公開されている契約書に 自動入力システムが追加されました。

簡単な登録で契約書に自動的に入力されるようになったため、ご活用ください。  
※自動入力システムが対応している書式はエクセルファイルのみです。ご了承ください。

1. ラビーネット (<https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>) にアクセス。
2. 業務コンテンツより、「契約書・書式集」をクリック。
3. 契約書ページの下部にある「会員情報編集」をクリック。



4. 会員情報変更画面にて、以下の①～④の各項目に入力をして「会員情報を変更」ボタンを押してください。

※数値の入力は半角、文字の入力は全角で入力してください。

※こちらの会員情報は契約書の自動入力専用の情報となります。商号や所在地の変更がある場合には必ず、ご所属の地方本部にご連絡ください。

## 入力項目詳細

### ① 免許情報

免許情報を入力します。

免許種別	免許種別	1)内	1
免許番号	番号	123456	
免許年月日	年(平成)	2018	月
		4月	日
		03	00

### ② 不動産会社情報

主たる事務所の情報を入力します。  
従たる事務所の場合は合わせて、  
従たる事務所の情報も入力します。

主たる事務所	不動産会社名	全日本不動産	
	郵便局番	東京都	港区東横丁
	〒	〒100-0001東京都港区東横丁1番30号	
従たる事務所	ビル名以降	東横ビル	
	電話番号	03-3263-7030	
	※電話番号はハイフン(小書き)の半角で入力ください。		
主たる事務所	不動産会社名	全日本不動産	
	郵便局番	東京都	港区東横丁
	〒	〒100-0001東京都港区東横丁1番30号	
従たる事務所	ビル名以降	東横ビル	
	電話番号	03-3263-7030	
	※電話番号はハイフン(小書き)の半角で入力ください。		



※操作方法については、コールセンター(TEL:03-5761-4441)へお問い合わせください。

### ③ 宅地建物取引士情報

説明をする宅地建物取引士の情報を入力します。

### ④ 供託所等に関する条項

主たる事務所の所属している地方本部名が選択されていることを確認します。

### ⑤ 入力内容を確認し、「会員情報を変更」ボタンをクリックします。

「会員情報は変更されました。」と表示され、完了となります。



## 5. ラビーネット「業務コンテンツ」の「契約書・書式集」で利用する重要事項説明書や契約書を選択し、ダウンロード。

上の①～④で入力した部分は、ダウンロード(エクセル版のみ)した「重要事項説明書・不動産売買(賃貸借)契約書」の「宅地建物取引業者」「宅地建物取引士」等の部分に自動的に反映されます。

※ダウンロード前に会員情報のご確認をお願いします。





## 山梨県本部

Yamanashi

REPORT

### 消費者のための不動産セミナーを開催

山梨県本部では、さる2月21日(火)に現在の社会問題である孤独死の課題や法的対応を考える「消費者のための不動産セミナー」を、甲府市にある、県地場産業センターで開催しました。

「孤独死の現状」大家さん、管理会社、地域社会はどう関わる!!」をテーマに、第一部では、報道番組やテレビドラマにも出演されている、遺品整理会社アールキューブ株式会社の石見良教氏が、遺品整理の現場で目にする孤独死の現状と課題

について講演。石見氏は孤独死の事例は、糖尿病などの持病がある40～60代の一人暮らしの男性が多く、最近は一人暮らしの認知症高齢者が部屋中をゴミだらけにした末、亡くなっているケースが増えていることを紹介しました。そして最後に「認知症高齢者の孤独死は地域の見守りで防げる。また、大家や民生委員、配達業者、行政などが連携し、見守り制度づくりが必要である」と呼びかけ、講演を締めくくりました。

第二部では、山梨県本部の顧問

弁護士である水上浩一先生が、「アパートなどの入居者が孤独死した場合の法定対応について」というテーマで、大家、管理会社、不動産業者、地域社会のそれぞれの役割と法的対応を講演しました。

第三部は、不動産の悩みに弁護士、税理士、司法書士、宅建士らが答えるブースを設け、相談会を開催しました。

翌22日の山梨日日新聞に、この模様が掲載され、公益法人としての活動を周知することができました。



石見氏による講演「孤独死の現状と課題」



水上弁護士による講演



相談会の様子

## 神奈川県本部

Kanagawa

REPORT

### 平成29年度 第1回ICT研修を開催

4月18日(火)県本部研修室において第1回ICT研修を開催いたしました。

「契約書の入力方法&進化する会員支援コンテンツ」をテーマに、リ

ニューアルされた「全日統一契約書式」の入力や、会員支援コンテンツであるラビーネットについて、実際にパソコンを操作しながら受講していただきました。

流通委員会では今後もラビーネットを中心とした会員支援に関わる研修を実施し、会員皆様の業務効率の向上に貢献してまいります。



挨拶をする秋山本部長



研修の様子



講師を務めた加藤流通副委員長



## 公益事業として 「第1回全日ラビット家族マラソン」を開催

宮崎県本部は、3月19日(日)、「第1回全日ラビット家族マラソン大会」を日向灘を臨み南国情緒溢れるみやざき臨海公園(サンビーチーツ葉)に行いました。「家族で一緒に走ることにより、達成感や喜びを分かち合い、絆を深める機会や思い出になってほしい」との趣旨のもと、今回が初めての開催でした。

当日は100名を超える参加者、応援に来たご家族、そして高校生をはじめ多くのボランティアの皆様のご協力のもと、小学生以下と高校生以上の家族ペア3名1組の家族駅伝を行いました。思い思いのペースでビーチやマリーナの景色を満喫できる2kmのコースを親子や兄弟で、息を弾ませ励まし合いながら全員走りきること

ができました。中にはお爺ちゃんとお孫さん、従妹同士で走っていたチームもあり、参加者だけではなく、応援に来た多くの方々も大いに盛り上がっていました。

スタート時には海風で少し肌寒く感じましたが、それぞれの家族の走りに会場は熱気に包まれていました。

大会のモットーでもある「記録より記憶 何より家族の思い出に」になったことと思います。



多くの方が参加して盛り上がったマラソン大会



楽しみながらゴールを目指した参加者たち



宮崎県本部で作成したチラシ

### ラビーネット「契約書・書式集」のお問い合わせ

#### ■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(祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

#### ■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した。

《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)





## 住宅インスペクション助成金 20,000円決定

全日本不動産協会ではインスペクションの活用を促進するため、インスペクションにかかる料金のうち、2万円を次の要件で助成いたします。



マイページに  
ログインして  
確認してね!

### 要 件

- 期 間：平成29年6月1日～平成30年1月末インスペクション実施分まで
- 要 件：①インスペクション申込順で先着200件まで  
②本店・各支店1回まで  
③提携先のジャパンホームシールドで検査するものに限りです。
- 助 成 金：20,000円

詳しい内容は同封のチラシまたは全日総本部ホームページの「住宅インスペクションのご案内（ジャパンホームシールド株式会社）」に掲載しています。

その他、同ホームページではインスペクションのご案内時に利用いただける買主様用・売主様用パンフレットのデータもご用意しています。この機会にぜひご確認ください。

## 今年度も賃貸管理講習を開催決定!!!

昨年度ご好評をいただきました賃貸管理講習を本年度も開催いたします。会員の皆様の日々のお仕事に役立つ講習会となっており、賃貸管理ビジネスの基本から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幅広い内容です。

多くの皆様の受講をお待ちしております。



開催日程・会場など詳細については

当協会ホームページ

<http://www.zennichi.or.jp/public/examination/management/>

にてご確認ください。



昨年度の講習会の様子



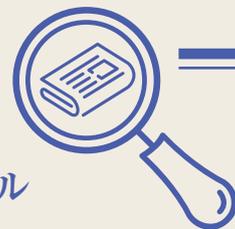
# 新入会員名簿

[平成29年4月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	株式会社 FJ	
	札幌市	株式会社 キャピタルエイト	
	函館市	有限会社 さえぐさ	
	札幌市	株式会社 ワークファイン	
宮城県	仙台市	株式会社 雫石地所	
茨城県	神栖市	有限会社 霞緑化	
群馬県	前橋市	カガミ	
	桐生市	合同会社 JC不動産企画	
埼玉県	蓮田市	植田不動産	
	さいたま市	株式会社 AGE	
	草加市	MEの仲介京葉 株式会社	
	鶴ヶ島市	株式会社 スペース・ランド	
	坂戸市	住まいふる 株式会社	
	和光市	有限会社 高橋設計	
	北足立郡	株式会社 西丸管理	
	さいたま市	株式会社 ライズネクスト	
	千葉県	千葉市	一樹建設 株式会社
		市川市	エース 株式会社
佐倉市		株式会社 住まいルームパートナーズ	
千葉市		有限会社 大成ホームリファイン	
千葉市		ハウジングサーフ 株式会社	
市原市		株式会社 ホーム・インヴェスト	
東京都		渋谷区	株式会社 ISJ
		世田谷区	株式会社 IRIS
	品川区	アプロ 株式会社	
	足立区	株式会社 アルファス	
	港区	株式会社 AREXY	
	港区	株式会社 USA コーポレーション	
	豊島区	エイチイー 株式会社	
	江戸川区	株式会社 ASEステート	
	港区	株式会社 エストアンドカンパニー	
	港区	株式会社 NSリアルエステート	
	足立区	エムズワン 株式会社	
	世田谷区	株式会社 MTC	
	荒川区	株式会社 快適内装研究所	
	町田市	合同会社 叶不動産	
	稲城市	Galileo Investment 株式会社	
	港区	株式会社 川翔プロGRESS	
	渋谷区	業務基礎スキル診断 株式会社	
	港区	株式会社 クオリア	
	千代田区	株式会社 グランド・スター	
	千代田区	株式会社 クロス	
	港区	株式会社 Crossover International	
	世田谷区	株式会社 K-Trading	
	渋谷区	株式会社 KKN	
	国立市	株式会社 K'sコーポレーション	
	渋谷区	株式会社 コンセプト	
	港区	株式会社 シーアンドシーアセット	
	港区	株式会社 G-MAX	
	千代田区	株式会社 JPアセットマネジメント	
	中央区	株式会社 Lluvia	
	目黒区	株式会社 スタイルエイト	
新宿区	株式会社 大正不動産		
足立区	有限会社 拓信商事		
豊島区	株式会社 タスク		

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	八王子市	株式会社 Wエステート	
	港区	東京トラストキャピタル 株式会社	
	板橋区	有限会社 トップ・プラン	
	台東区	株式会社 ドリームカラー	
	三鷹市	株式会社 ネクス	
	渋谷区	ノマドマーケティング 株式会社	
	東大和市	ハウスアート 有限会社	
	渋谷区	合同会社 長谷不動産	
	渋谷区	株式会社 FEIZ	
	東村山市	株式会社 Bright One	
	港区	BRANDING 株式会社	
	中野区	株式会社 プロージット	
	港区	ベストオーナー 株式会社	
	品川区	ホームフル 株式会社	
	文京区	マーケットエクスプレスキャピタル 株式会社	
	中央区	株式会社 街友不動産	
	中野区	株式会社 MAC	
	台東区	株式会社 三井開発	
	豊島区	株式会社 モッドワークス	
	千代田区	株式会社 モンテ	
台東区	株式会社 ユナイト		
千代田区	ラウリート 株式会社		
港区	ランドマーク・リアルエステート東京 株式会社		
渋谷区	株式会社 LEAF		
港区	ワースコネクション 株式会社		
神奈川県	横浜市	株式会社 エイチアンドエイチ	
	大和市	株式会社 エヌプラス	
	横浜市	株式会社 K'sフィールド	
	相模原市	サンライズ 株式会社	
	横浜市	株式会社 千年地所	
	横浜市	株式会社 創建社	
	川崎市	株式会社 トレット	
	横浜市	株式会社 北辰住宅	
横浜市	株式会社 リアル・コンサルタンツ		
横浜市	株式会社 ロッキーズ		
新潟県	三条市	株式会社 大嶋屋	
富山県	富山市	株式会社 タタ不動産	
	中新川郡	立山土石株式会社	
福井県	福井市	あおぞらホーム 株式会社	
福井市	株式会社 佐々木土建		
長野県	松本市	株式会社 イーアールティー	
岐阜県	岐阜市	株式会社 辻利	
	岐阜市	株式会社 リフレクト	
静岡県	浜松市	株式会社 セイケンハウス工業	
	愛知県	一宮市	株式会社 アイズ
名古屋市	名古屋市	株式会社 イーグルホーム	
	名古屋市	株式会社 MMPコンサル	
	豊明市	青海建設 有限会社	
	長久手市	有限会社 OVO	
	名古屋市	株式会社 KEN	
	豊田市	業平不動産コンサルタント	
	名古屋市	株式会社 haseya	
	三重県	四日市市	パワーホーム三重 株式会社
		鈴鹿市	有限会社 松野建設

都道府県	市区町村	商号名称
京都府	京都市	有限会社 エルオフィス
	京都市	ライフナビ 株式会社
大阪府	阪南市	アイ・エス・エイチジャパン 株式会社
	枚方市	赤間建設 株式会社
	大阪市	HIC産業 株式会社
	大阪市	株式会社 永都
	東大阪市	エムズコーポレーション 株式会社
	大阪市	株式会社 エムズ住建設
	枚方市	株式会社 おうちの応援団
	大阪市	大橋商事 株式会社
	枚方市	和ホーム 株式会社
	大阪市	株式会社 カンキョークリエイト
	和泉市	株式会社 クロスリンク
	寝屋川市	株式会社 翔和クリエイト
	東大阪市	ティーエムカンパニー 株式会社
	大阪市	株式会社 DK2
	大阪市	株式会社 ハーフ・ライフ
	大阪市	株式会社 PGSホーム
	大阪市	株式会社 扶桑住宅流通
	大阪市	株式会社 フルライフケア
門真市	株式会社 マックス不動産販売	
大阪市	株式会社 La Luce	
東大阪市	株式会社 ワンダー	
兵庫県	明石市	株式会社 I.M.GREEN
	神戸市	関西みなと鑑定 株式会社
	明石市	尽誠不動産 株式会社
	神戸市	新創益サービス 株式会社
	神戸市	株式会社 BALOH
	神戸市	株式会社 Brickworks
神戸市	株式会社 Looplus	
和歌山県	西牟婁郡	株式会社 湯崎館
岡山県	総社市	葵開発 株式会社
	岡山市	株式会社 ウエスコ
広島県	広島市	有限会社 黒瀬カラーリング工業
	広島市	株式会社 プラスティー
山口県	周南市	オフィスK
	山口市	特定非営利活動法人 若者住宅支援協会
愛媛県	新居浜市	おもてなし不動産 株式会社
	西条市	有限会社 大城興業
福岡県	福岡市	エル・アイ・シー 株式会社
筑紫野市	株式会社 SAKURA	
長崎県	長崎市	株式会社 ビー・クリエート
熊本県	熊本市	株式会社 エフコーポレーション
	熊本市	有限会社 高木ハウジング
	熊本市	株式会社 ニシジマ
大分県	大分市	株式会社 MKプランニング
	大分市	株式会社 シャルヴィ
	大分市	株式会社 セルアイズ
	中津市	ツインズ不動産
	宮崎県	日南市
鹿児島県	鹿児島市	メゾン不動産事務所
沖縄県	うるま市	エスジー開発
	那覇市	株式会社 オフィス伊藤
	那覇市	恵コーポレーション



# NEWS FILE

不動産情報  
ニュースファイル

## 金融機関と住宅メーカーに警鐘 過熱するアパートローン 事業性の見極め必要

金融機関が個人による貸家業に融資する資金、いわゆるアパートローンの貸出残高がこのところ増え続けている。それにより、貸家の着工が増加しており、貸家の着工戸数が全体の半数近くとなっている。理由は相続税対策やローン金利の低下にあるが、新築の貸家が増えることで空き家が増加しているほか、オーナーが求めていた家賃収入ラインを下回り、事業継続に暗雲が広がるケースも出てきた。金融庁も実態調査に乗り出すなど問題化しているアパートローンについて追った。

アパート向け建設融資（アパートローン）の勢いが止まらない。国土交通省が3月に発表した「民間住宅ローンの実態に関する調査」によると、15年度に国内の金融機関が行った貸貸住宅向け新規貸出額は、3兆6,653億円で、前年度比8.0%増となった。また、日本銀行の貸出先別貸出金を見ると、16年12月末の「個人による貸家業」の期末貸出残高が22兆1,668億円で、前年度比4.9%増と拡大している。

この背景にあるのが、相続税対策だ。15年の税制改正により、相続税の基礎控除額が引き下げられたことで課税対象者が広がった。以前のような「よほどの金持ちでないと、相続税なんて払うことない」という状況から、普通のサラリーマンで退職した層にまで対策が必要となるケースも出てきた。また、ローン金利の低下も要因の一つだ。日銀のマイナス金利政策により、金融機関もいい貸出先を欲するようになった。

### ●地銀が積極的

特に、都市銀行に比べ、財政基盤などがぜい弱な地方銀行がアパートローンに積極的な動きを見せるようになった。先に上げた国交省調査によれば、貸貸住宅

向け新規貸出額上位金融機関を見ると、1位が地方銀行で1兆5,762億円、2位が信用金庫で8,025億円、3位が都市銀行、信託銀行などで5,586億円と地銀が突出している。一概には言えないが、適地とは思えない土地でのアパート建設が進む一因と考えられる。

アパートローンの利用者は土地を所有している富裕オーナーだ。大手住宅メーカーなどがこうした富裕オーナーに照準を当て、アパート建設に走らせている。相続税の節税になるし、金利も低く、大きな持ち出しもなく建設することも可能だ。これにより、貸家の着工が増加。16年の新設住宅着工戸数は全体で96万7,237戸。うち、貸家は41万8,543戸で、前年比10.5%増、5年連続の増加だ（国交省新設住宅着工戸数より）。

現金で持っているよりアパートを建設したほうが、相続税評価額でおおよそ半分くらいに下がる。しかも建設費はローンで貸出金利も1%くらいだからオーナーの懐はさほど痛まない。また、金融機関も富裕オーナーは他にも土地を持っているケースが多いため、融資を判断するのも比較的楽で、当該のアパート事業の可否ではなく、オーナーの財産の評価で担保価値を判断する。

### ●オーナーにしっかり説明を

しかし、ここに来て「あまりに過熱している」（金融庁）との声が大きくなってきた。一部地域で貸貸住宅の空室率が高まっており、同庁は金融機関に対し、融資審査で担保だけでなく、事業自体の妥当性の評価などを勘案することを要請した模様だ。

アパートローンに関しては、オーナーと供給サイドとの間で結ぶサブリース\*契約も問題になっている。16年秋、貸貸住宅管理業者登録規程の見直しの中で国交省は、サブリース契約において、「家賃保証契約に関する十分な説明」をするよう管理業者に求めた。家賃および将来の家賃変動に関する諸条件の明記も含まれる。オーナーと供給サイドがサブリース契約を結ぶと、一定期間の家

賃収入を保証する仕組みを採用しているケースがほとんどだが、その期間や家賃の減額についてトラブルになる。

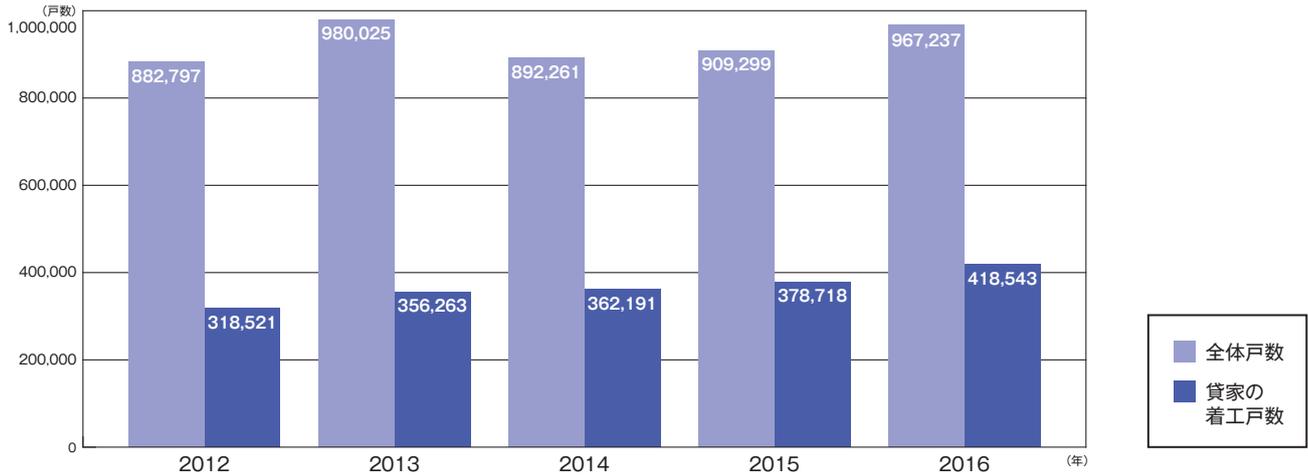
日本賃貸住宅管理協会のサブリース事業者協議会では、これまでもサブリースの重要事項説明書で、将来の契約条件の変動に係る条件の項目を明確に記載するなどしてきたとしている。サブリース業者が、事業者とはい

え理解が不十分なことが多いオーナーとの関係を密にし、しっかりとした対応が望まれる。

※ いわゆる又貸し、転貸のこと。不動産会社が貸主から賃貸物件を一括で借り上げ、入居者に転貸する。その際に一定の家賃を保証することを含めて使われる。入退去に関する手続きや、家賃の集金業務はサブリース会社が行うので、オーナーの負担が減る。

(『住宅新報』2017年4月18日号より)

過去5年間の貸家着工戸数



### 要配慮者住宅登録など規定

## 住宅セーフティネット法案成立

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4月19日、参議院本会議で全会一致で可決、成立した。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進を図るため、地方公共団体による供給促進計画の作成や要

配慮者向け賃貸住宅(円滑入居賃貸住宅)の登録制度の創設などの措置を講じる。

また、住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援する活動を公正かつ適確に行うことができる法人を居住支援法人(旧居住支援協議会)として指定することや適正な家賃債務保証業者に、住宅金融支援機構による保険の引き受けを可能とすることも規定された。

(『住宅新報』2017年4月25日号より)

## 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6月号

平成29年6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。

# 高知

## 絶品グルメ vs B級グルメ

### Valuable さわち 皿鉢コース



VS

### Reasonable ぼうしパン



郷土の誇りと伝統を今に伝える

### 土佐料理 司 高知本店

高知の郷土料理といえば必ず名があがるのが「司」です。写真は名物の皿鉢を盛り込んだ3名分の室戸コースで、鮎など6月の旬を意識した料理になっています。注文は3人前から、1人6,804円(税込)。内容は日により変わります。

[住 所] 高知県高知市はりまや町1-2-15  
[電 話] 088-873-4351  
[営業時間] 11:30 ~ 22:00 (日曜・祝日は11:00 ~ 21:30)  
[定 休 日] 年末年始

ぼうしパン製造の元祖

### 永野旭堂本店

昭和30年より発売され、以来長年にわたり高知県民に親しまれている名物パン。丸いパンにカステラ生地をかけて焼いているのが特長で、ぼうしのツバの部分の甘さとパン本体のバランスが絶妙! 高知市内にある直営店リンベルなどで販売。1個135円(税込)。

直営店リンベル  
[住 所] 高知県高知市永国寺町1-43 ハイツ永国寺1F  
[電 話] 088-822-0678  
[営業時間] 7:00 ~ 18:00 [定 休 日] 日曜・祝日

# 月刊 不動産

2017 June



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)

