

Real Partner

The 50th
anniversary



平成29年4月10日発行(毎月10日発行)通巻第465号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

不動産キャリアパーソン で 検索

【今月の必読】オススメ!

トレンド・ウォッチ **直近データで見る不動産市場**〈2017年度上期〉

新連載 **住まいの保険あれこれ—糸魚川大規模火災からの教訓**

不動産キャリアパーソン資格登録者サイトオープン

紙上研修 **借地に関する各種承諾料と最近の諸問題①**



4

April 2017

大都市圏から地方へと地価上昇の波が広がる

3月21日に公表された地価公示(2017年1月1日付)によれば、全国の住宅地価格は昨年の▲0.2%の下落から横這いに転じ、商業地は昨年の0.9%から1.4%の上昇と上昇基調をさらに強めました。特に地方4市(札幌、仙台、広島、福岡)では、住宅地で2.8%、商業地で6.9%と4年連続の上昇となり、三大都市圏の上昇率(住宅地0.5%、商業地3.3%)をも上回りました。それ以外の地方では下落(住宅地▲0.8%、商業地▲0.9%)が続いていますが、下落幅は縮小しています。

概括的には、金融緩和や住宅ローン減税などを背景に、大都市圏から地方へと地価上昇(回復)の波が広がってきている状況と言えるでしょう。ですが、より詳細に見ていくと、これまで地価上昇を牽引してきた分譲マンション市場や不動産投資市場には変化の兆しが見られます。

まさに住戸の面積を縮小している局面、今後は?

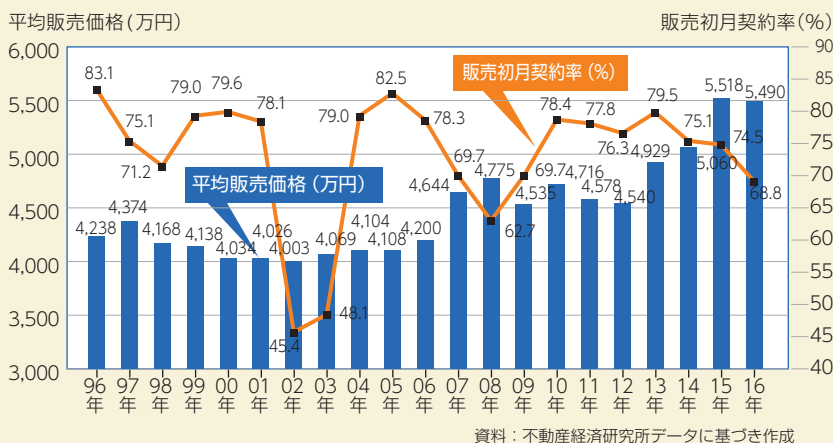
新規分譲マンション市場(首都圏)では、1戸当たり平均分譲価格が2012年(4,540万円)から上昇を続けてきましたが、2015年に5,518万円とピークを打ち、2016年には5,490万円へとわずかながら下落しました(図表1)。分譲価格は世界金融危機前の価格(2008年、4,775万円)を凌駕し、90年前後のバブル最盛期に並ぶ水準にまで上昇していたので、購買者の取得能力を考えれば、この価格帯で調整局面を迎えるのは自然なこととも言えるでしょう。

2016年には売行きも、好不調の境界とされる販売初月契約率が図表1のように7割を下回る68.8%に低下しました。新規供給戸数も3万5,772戸となり、6年間続いていた4万戸台を大きく下回ることとなりました。大阪圏は好調を維持していますが、販売価格次第では勢いが鈍化してくる可能性があります。

不動産価格の上昇基調が継続するなか 新たなビジネスチャンスを示唆する動きも

公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授 田辺 信之

図表1●首都圏分譲マンションの販売動向





中古マンション取引等で 新たなビジネスチャンス

こうした市況の中で新たなビジネスチャンスを示唆する動きも出てきています。その一つは、中古マンション取引の増加です。2016年には中古マンションの成約戸数が新規分譲マンション（首都圏）の総販売戸数を上回りました。大阪圏でも中古マンションの取引が増えてきています。新規分譲マンションの価格高騰の影響もありますが、中古物件に対する顧客の志向が高まってきていることも大きな要因であると考えられます。

二つ目は、新たな用途、地域への投資機会が生まれていることです。オフィスや住宅などの利回りが低下する中で、シニア向け住宅などのヘルスケア施設、ホテルなどは相対的に高い利回りとなっています。また、大都市圏の物件の投資利回りは、2008年のリーマンショック前とほぼ同水準になっていますが、地方中核都市ではまだ高い水準です。投資リスクは高まるかもしれませんが、投資の選択肢の一つになるでしょう。

三つ目は不動産特定共同事業法の改正が検討されていることです。詳細は割愛しますが、改正が実施されれば、不動産の小口化商品の組成に取り組みやすくなる予定です。

今後に関しては、現在は不動産のマーケットサイクルの上昇局面にあるものの、低金利政策によって下支えされている面もあるので、金融市場や金融政策の動きを十分に注視する必要があるでしょう。

分譲マンション市場では、売行きが悪化してくると、住戸の面積を小さくして1戸当たりの販売価格（グロス）を引き下げ、それでも回復しないときには販売単価の引き下げに動く傾向があります。現在はまさに住戸の面積を縮小している局面ですので、次の段階に進むのかどうか注目点になります。

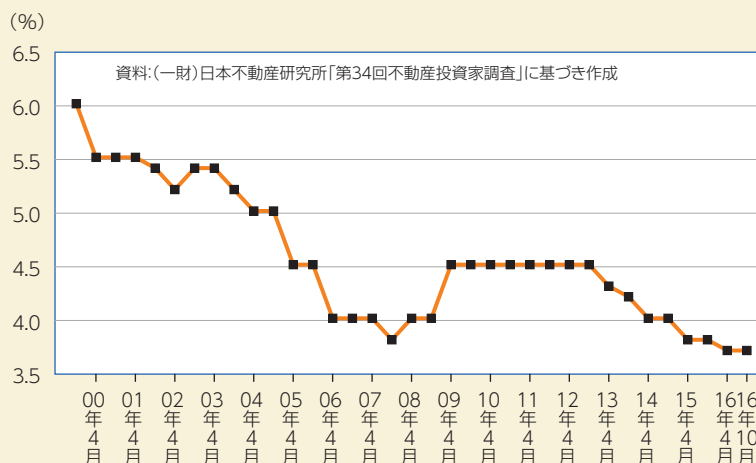
不動産投資市場は利回り低下、取引額減少

不動産投資市場では、金融緩和、低金利が続く中で、不動産で資金を運用しようとするニーズが引き続き強く、一方で新たな投資物件がなかなか売りに出ないことから、取得競争が激化し、利回りが低下しています。丸の内のオフィスビルの利回りも、過去最低の3.7%にまで低下しています（図表2）。他の大都市のオフィスビルはもちろんのこと、主な投資対象である高級賃貸住宅や商業施設、物流施設などでも同様の傾向が見られます。

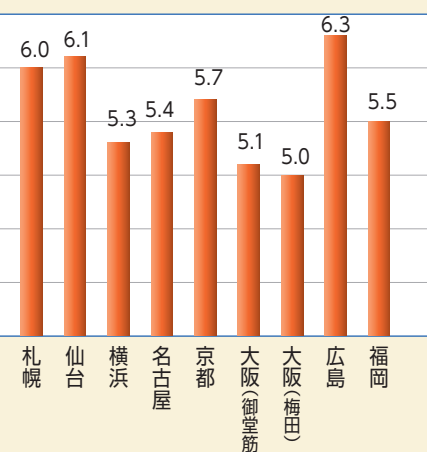
買い手としても、これ以上低い利回りでの物件の購入には慎重になるので、売買が成立しにくくなっており、大型物件の取引額は2014年の5兆円弱から減少し、2016年には3兆円を割れる水準にまで減少しました。分譲マンション市場とは異なり、市況は良好ではあるものの、買い手の目線に合った物件がなかなか出てこないために、取引が減少している構図です。

一方、資産運用や相続対策で建築されたアパートに関しては、東京23区を含めて総じて空室率が上昇傾向にあります。個別性が強いものの、地域によっては供給過剰が目立つようになってきています。

図表2●オフィスビル（東京丸の内、大手町）の期待利回りの推移



図表3●主な政令都市のオフィスビルの期待利回り（2016年10月）





伊藤会長が挨拶

理事会の様子



Contents April 2017

- 02 トレンド・ウォッチ 直近データで見る不動産市場
- 04 Information
全宅連・全宅保証 理事会開催／不動産キャリアパーソン フォローアップサイト／SUUMO連動オプション月額利用料金値下げ／2言語追加! 部屋を借りる人のためのガイドブック
- 06 賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ
- 07 連載 vol.91 知っていれば役立つ税務相談
- 08 連載 vol.09 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
- 09 新連載 住まいの保険あれこれ vol.1
糸魚川大規模火災から学ぶリスク対応
- 10 連載 vol.09 地域を笑顔でサポート!
- 12 連載 vol.03 公益社団法人への移行
地域に根づく宅建協会
- 13 連載 vol.10 住宅・不動産 この50年を振り返る
- 14 紙上研修 借地に関する各種承諾料と最近の諸問題①
- 18 特別企画 ハトマークグループのキャラクター集合!
- 19 活動報告
「はじめての一人暮らし」全国で解説授業／春期インターンシップ
- 20 賃貸管理のスタンダード 全宅管理のご案内

Realpartner 4月号



2017年4月10日発行 通巻第465号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤 博 編集人／追分 直樹
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL. 03-5821-8181 (広報) FAX. 03-5821-8101
URL. <http://www.zentaku.or.jp/>

本誌の表紙は、「暮らし・住まい」をテーマに「絆」「パートナー」等をイメージしたイラストを書き下ろしています。
編集部では、読者のみなさまからのご意見・ご要望等を受け付けています。
上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。

1 全宅連・全宅保証 理事会開催

全宅連・全宅保証の理事会が、3月23日に東京都内のホテルで開催されました。両団体の共通事項として平成29年度の事業計画案及び予算案が決議され、業務執行状況・財務状況が報告されました。全宅連の理事会では、教育研修制度の推進と拡充を図るため、不動産キャリアパーソン資格登録者のフォローアップサイトを開設したことが報告されました。

また、理事会終了後に6宅建協会(宮城、神奈川、福井、滋賀、広島、長崎)から協会版ビジョンの発表がありました。

◆全宅連・平成29年度事業計画

URL <https://www.zentaku.or.jp/about/disclosure/archive2017/>

◆全宅保証・平成29年度事業計画

URL <http://www.hosyo.or.jp/zentaku/disclosure.php>

2 不動産キャリアパーソン資格登録者専用 フォローアップサイトオープン!!

不動産キャリアパーソン講座を運営する全宅連は、資格取得後も、不動産キャリアパーソン資格登録者の方々のスキルアップや取引知識向上を支援するため、資格登録者専用フォローアップサイトを3月21日にオープンしました。

フォローアップサイトでは、本誌『リアルパートナー』や法令改正情報などのニュースの配信のほか、不動産取引知識を日々磨いていただけるよう、3月27日から演習問題『今日のスキルアップ』を毎朝(平日)配信しています。また、研修動画視聴コーナーを設け、現在は不動産キャリアパーソン講義動画や過去の不動産実務セミナー映像の視聴ができるようになっています。今後、さまざまな研修講義動画やコンテンツを充実させていく予定ですので、資格登録者のみなさまは自己研鑽のツールとしてお役立てください。現在、すべてのコンテンツが無料でご利用いただけます。

フォローアップサイトへは、下記URL、もしくは全宅連HPのキャリアパーソンページに設置してある専用サイト入口からアクセスしてください。なお、フォローアップサイトのご利用には、「資格登録番号」が必要となります。資格登録番号は「不動産キャリアパーソン資格登録証」に記載されています。



資格登録番号

◆資格登録者フォローアップサイト

URL <https://www.newspeed.jp/mypage/zentakucp/>



3 ハトマークサイトSUUMO連動オプション 5月から 月額利用料金を値下げします

- ・月額利用料金4,000円(税別)⇒2,000円(税別)に
- ・これから「SUUMO」に入会される方は月額利用料金を無料に

*初期費用1,000円(税別)がかかります。

*「SUUMO」の広告掲載料金は別途発生します。

全宅連動サイト「ハトマークサイト登録システム」から(株)リクルート住まいカンパニーが運営する「SUUMO(スーモ)」へ物件データ連携が行える「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の利用料金を、平成29年5月分から値下げします。

本オプションの内容および申込手続きについては以下のとおりです。

「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の内容

1 本オプションの内容

「ハトマークサイト登録システム」にて登録した居住用物件について、ハトマークサイトから「SUUMO」への広告掲載指示ができます(ハトマークサイトへ登録した情報と画像が、「SUUMO」へ転送できます)。

なお、表示される画像点数は以下のとおりとなります。

- ・賃貸：物件画像13点・周辺環境画像6点
- ・売買：物件画像16点・周辺環境画像8点のうち最大21点(物件画像が優先されます)

※お申込手続き終了後の翌月第1水曜日から「SUUMO」に掲載されます。

2 利用にあたっての条件

(1) ハトマークサイトが利用できる方(ハトマークサイトIDを所有している方)で、かつ「SUUMO」掲載会社の方
(※「SUUMO」未利用会社様は「SUUMO」入会手続きが必要です。)

(2) 利用できる会員事業所の地域

北海道、青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県、新潟県、長野県、山梨県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、愛媛県、高知県、宮崎県、鹿児島県

(3) 連動できる物件種別

居住用の売買物件、居住用の賃貸物件

3 利用料金

ハトマークサイト利用における本オプションの利用料金(平成29年5月利用分から適用)

- ・初期費用1,000円(税別) ・月額利用料2,000円(税別)

※本オプションを利用開始される方で、これから「SUUMO」に入会される場合は、「SUUMO」の新規入会キャンペーンとして、「SUUMO」側で上記月額利用料金を負担します(初期費用1,000円(税別)は負担していただきます)。

※なお、「SUUMO」への広告掲載にあたっては別途掲載料金が発生します。広告掲載の仕様・料金につきましては以下記載の(株)リクルート住まいカンパニーへお問い合わせください。

「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」申込手続き

「ハトマークサイト登録システム」ログイン後、トップ画面の「SUUMO連動オプション」バナーをクリックし申込書をダウンロードしてお申し込みください(手続きの詳細は上記「SUUMO連動オプション」バナーをクリックしご確認ください)。

- ◆「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」のSUUMO掲載料金等に関するお問合せ
(株)リクルート住まいカンパニー TEL 0120-302-102
- ◆「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」概要に関するお問合せ
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会・事業部
TEL 03-5821-8113

4 新たに2言語追加！ 部屋を借りる人のためのガイドブック

日本で賃貸住宅を借りる外国人留学生や社会人の方を対象にした『部屋を借りる人のためのガイドブック』に、新たにスペイン語とポルトガル語が追加されました。全宅連のホームページから無料でダウンロードができますので、ぜひご活用ください。

なお、冊子は従来通りの5カ国語(日本語、英語、中国語、ハングル、ベトナム語)となります。



◆7カ国語の無料ダウンロードはこちら

URL <https://www.zentaku.or.jp/useful/guidebook/>

◆ガイドブック(5カ国語版)の購入はこちら

URL <https://www.zentaku.or.jp/useful/products/detail7/>

ご利用ください！ 無料電話相談

●弁護士による法律相談

- ・実施日時：第2・4金曜日(休日の場合は前日)午後1時～午後4時
- ・ご利用対象者：宅地建物取引業協会会員に限定
- ・ご相談内容等：宅地建物取引及びそれに付随する法律事項
- ・ご利用方法：完全予約制、先着順での受付となります。
全宅連HPから「電話法律相談予約票」を入手し、FAXにてご予約ください。

●税理士による不動産税務相談

- ・実施日時：通常第3金曜日(4月21日、5月19日)
正午～午後3時

TEL. 03-5821-8113

賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ

賃貸不動産経営管理士試験のための講習を以下の日程で実施します。

賃貸不動産経営管理士「講習」

賃貸不動産経営管理士講習は、公式テキストを教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習です。講習を受講することで11月の本試験の対策や業務知識の向上を図ることができます。

希望者はどなたでも受講でき、本講習の修了者は、11月の本試験を受験した場合、**出題40問のうち4問が免除**されます。平成28年度の試験合格率は、本講習修了者は68.1%で、全体の55.9%より12.2%高い結果となりました。

実施概要

日程・会場 ▶ **平成29年6月6日(火)～9月8日(金)**

6/6-7 : 大阪	★7/3-4 : 岡山	8/8-9 : 広島
6/6-7 : 高松	7/6-7 : 福岡	★8/21-22 : 山口
6/7-8 : 東京	7/11-12 : 大阪	8/22-23 : 福岡
★6/15-16 : 静岡	7/19-20 : 東京	★8/22-23 : 新潟
★6/15-16 : 京都	★7/19-20 : 福岡	★8/22-23 : 熊本
6/20-21 : 札幌	7/25-26 : 名古屋	★8/23-24 : 青森
6/20-21 : 金沢	★7/25-26 : 埼玉	★9/7-8 : 仙台
6/27-28 : 仙台	7/27-28 : 大阪	9/7-8 : 東京
6/28-29 : 沖縄	8/1-2 : 横浜	

★の会場は、宅建協会が主催する会場です。

*東京、仙台、大阪、福岡は複数日程での開催となります。日程にご注意ください。

受講料 ▶ **17,820円(税込)**

テキスト**3,980円(税込)**は別途

特典 ▶ 講習修了者は、本試験で4問免除されます。

受講申込方法

- 1 賃貸不動産経営管理士協会ホームページ (<http://www.chintakanrishi.jp/>) から、賃貸不動産経営管理士講習の「受講案内」と受講希望会場の「受講申込書」をプリントアウトします。
- 2 「受講案内」をよくお読みになり、受講料を支払った後、受講申込書を作成してください。
- 3 作成した受講申込書は「簡易書留」で、賃貸不動産経営管理士協会受付センターまで発送してください。
- 4 講習日の2週間前を目安に、協会より受講票を送付いたします。

*テキストは事前に各自でご購入ください。

平成29年度「試験」

*詳細は協会HPをご参照ください。

試験日時 ▶ 11月19日(日) 13:00～14:30(90分間)

試験会場 ▶ 札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄

受験料 ▶ **12,960円(税込)**

受験要件 ▶ 受験要件なし(どなたでも受験可能)

願書請求期間 ▶ 平成29年8月16日(水)～9月25日(月)

登録要件 ▶ 宅地建物取引士、又は協会が認める賃貸不動産関連業務に2年以上従事している又は従事していた者

賃貸不動産経営管理士をとりまく情勢

平成28年9月に賃貸住宅管理業者登録制度が改正され、登録制度の中で賃貸不動産経営管理士が一定の役割を担うことが明記されました。

お問合せ 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士 受付センター TEL 04-7170-5520

詳細はWebで <http://www.chintakanrishi.jp/>

賃貸不動産経営管理士 検索



東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

譲渡所得の計算方法

～自宅・アパート売却時と賃貸併用住宅売却時～

自宅・アパートを売却した場合と、賃貸併用住宅を売却した場合の譲渡所得の計算方法を教えてください。

1 自宅部分だけが3,000万円特別控除の対象

不動産を売却し、譲渡益が発生した場合、自宅であれば譲渡益から3,000万円を控除することができる特例があります。それでは「自宅・アパートを売却した場合」「賃貸併用住宅を売却した場合」どのように計算するのでしょうか。この場合、まずは売却金額を自宅部分と、それ以外の部分に区分し、それぞれの譲渡益を計算する必要があります。

3 賃貸併用住宅を売却した場合

自宅

アパート

アパート

2 自宅・アパートを売却した場合

自宅

アパート

賃貸併用住宅を売却する場合においても、居住用部分だけが3,000万円特別控除の対象です。この場合(共用部分を除いた)専有部分の面積の比率で按分するのが一般的です。計算方法については、「2(2)具体例」と同様の方法で計算します。

なお、全体のうち自宅部分の割合が概ね90%以上である場合には、その全部が居住用に該当するものとして計算することが可能です。

(1) 合理的な基準で按分

自宅・アパートが別々に建っていて、これを一括して売却
 する場合には、下記の基準で区分するのが一般的です。

- ①自宅・アパートの間に仕切りがある場合、自宅・アパートで
公図上の地番が分かれている場合…そのとおりの面積で按分
②明確に区分することができない場合…自宅、アパートの1階
部分の建坪面積の比率で按分

(2) 具体例

具体例は表のとおりです。



●自宅・アパートを売却した場合の具体例

(単位:円)

	合 計	自 宅	アパート
比率	100%	60%	40%
売却金額※1	100,000,000	60,000,000	40,000,000
譲渡費用※1	-3,000,000	-1,800,000	-1,200,000
取得費※2	-8,000,000	-5,000,000	-3,000,000
差引	89,000,000	53,200,000	35,800,000
特別控除	-30,000,000	-30,000,000	0
所得	59,000,000	23,200,000	35,800,000

- 売却金額 1億円(土地、建物合計)
- 譲渡費用(仲介手数料) 300万円
- 取得費 自宅500万円 アパート300万円
(土地、建物合計)
- 自宅・アパートの比率は60:40とする

※1 売却金額、譲渡費用は60:40で按分計算

※2 自宅、アパートそれぞれ建物の減価償却計算が必要
(自宅、アパートで計算方法が異なるため60:40の
比率とはならない)

上記の計算はあくまで簡易計算であり、実際の計算とは多少異なります。

弁護士 佐藤 貴美^{たか よし}

マンションの一室をシェアハウスとして賃貸、認められなかった事例

区分所有建物の一室を、間仕切り等を設置してシェアハウスとして賃貸することが管理規約に定める「住宅」としての用途に当たらないとされた事例

(東京地裁・平成27年9月18日判決)

■ 事案の概要

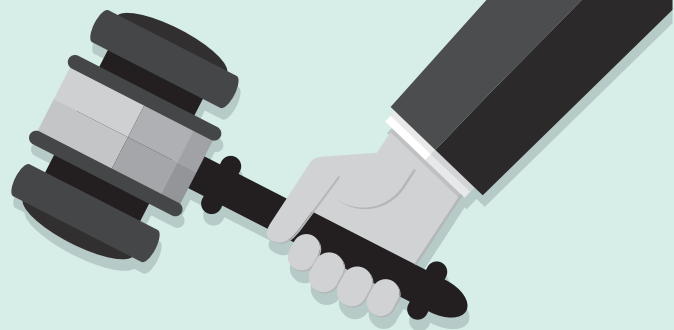
マンション(区分所有建物)の一室(間仕切りを設置し10室に区分したうえでシェアハウスとして賃貸していた物件)を購入し、そのままの形態で使用させていた区分所有者が、当該使用形態は管理規約で用途として認められている「住宅」には該当しないなどとして、管理組合からシェアハウスとして使用することの禁止を求められた事案である。

なお問題となった専有部分はもともとの間取りが2DK(専有面積48㎡強)であり、そのマンションの他の専有部分はいずれもワンルーム、1DKまたは2DKとして設計されていた。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、管理組合側の請求のうち、間仕切りを設置して複数の契約者に使用させる行為の差し止め及び間仕切りの撤去を認めた。

- 1 本マンションの管理規約では「住宅」としての用途以外の使用を禁止しているが、本マンションの各専有部分の間取りなどからすれば、この場合の「住宅」とは「各戸をそれぞれ単身用または一つの生活共同体として継続的に同居生活を営む者らが生活の本拠として使用」する態様を意味する。
- 2 本件は、全く見知らぬ者同士を含む最大10名の者が、多くは窓もない僅か2畳程度のスペースで寝起きするという形態であり、これは本マンションの使用態様として想定されるところとは程遠く、管理規約に定める「住宅」には当たらない。
- 3 ただし重複して使用契約を締結する場合等が直ちにすべて管理規約違反となる使用態様とはいえず、本マンションでは、専有部分に個室として使用できる区画部分の数が3を超えることになる間仕切りを設置して複数の契約者に使用させる場合には管理規約違反となり、その限度で使用禁止・撤去請求が認められる。



■ 解説

1 建築基準法だけでなく管理規約上でも問題になる

シェアハウスでは、独立した各区画は一つの「居室」として建築基準法を満たす必要がありますが(平成25年9月6日国土交通省通達)、仮に建築基準法に違反していないとしても、それが区分所有建物内の物件である場合には、本件のように管理規約上の専有部分の用途制限との関係でも問題となることに留意しなければなりません。

マンションでは、区分所有者も専有部分を賃借する占有者も、いずれも管理規約を遵守すべき義務があります。そして多くのマンションでは、管理規約に専有部分の用途を「住宅」のみとするなどと規定され、当該用途に違反した場合には規約違反行為となって管理組合からは是正等が求められることになります。仮に管理規約に違反するおそれがある用途に供する目的で物件を取得しようとする者に対し、「当該用途での使用は問題ない」と説明して仲介等した場合には、調査説明義務違反等が問題となりえましょう。

2 シェアハウスとしての使用形態は否定していない

シェアハウスは、個々の入居者からすれば「住宅」としての使用にはかならず、また、家族が居住する場合でも大人数となる可能性があることも想定すれば、入居者数が多いことだけをもって「住宅」ではないということはできません。本件も、シェアハウスとしての使用形態そのものを否定したのではなく、そのマンションの間取りや構造から想定される使用態様をもとに、当該管理規約が本来意図する「住宅」の内容を判断し、その範囲で管理組合側の請求を認めているところです。

マンションの取引に際し管理規約等を確認することは宅建業者としての基本ですが、本件のように、規約上必ずしも一義的に明白ではない場合に関しては、管理組合に対し具体的な用途制限の内容や実際の取扱も確認し、後で取引当事者が管理組合等との間で紛争とならないようにするなどの慎重な対応が大切でしょう。

新連載

住まいの保険あれこれ

糸魚川大規模火災から学ぶ リスク対応

保険ジャーナリスト 鈴木 健市

このページでは連載で、住まいの保険全般について見ていきます。

第1回目は、昨年末に発生した糸魚川大規模火災と火災保険について解説します。

被害家屋147棟、火災保険支払い件数67件

糸魚川大規模火災は、火災リスクへの備えの重要性を改めて問いかけてきました。2016年12月22日午前10時20分ごろ、新潟県糸魚川駅から西に150mほどいった商店街のラーメン店から出火。折からの強い南風に煽られて、近隣の商店や住宅などに次々と燃え移り、被害家屋は全焼120棟、半焼5棟、部分焼22棟のあわせて147棟に上りました(消防庁1月20日発表)。

大惨事を引き起こした要因の一つが最大瞬間風速27.2mという台風並みの暴風です。暴風に煽られた火で200m離れた家まで延焼するという異常事態が発生しました。これを受け、政府は糸魚川大規模火災を風害による「自然災害」と認定したほどです。

では、火災保険はどれくらい支払われたでしょうか。損害保険協会の発表(1月5日)によると、火災保険が11億7,517万円(証券件数67件)、車両保険は987万円(13台)です。

被害家屋が147棟もあるのに、火災保険支払い件数は67件と約4割しかなく、「少ないのでは?」と感ずることでしょう。古い商店では店舗に火災保険を掛けていないケースも考えられますが、県などの共済や、一部の賃貸住宅では少額短期保険による支払いもあるそうですから、保険金支払額はもっと増え、20億円ぐらいになるかもしれません。火災によって車が燃えた場合、自動車保険に車両保険をセットしてあれば、支払いの対象になります。

近所に延焼、損害賠償を請求されるか?

不注意で出火して、住宅を焼失した場合、火災保険に加入していれば、保険金を使って住宅を再建することができますが、近所まで延焼させてしまった場合、損害賠償請求を受けることになるのでしょうか? 糸魚川大規模火災でも「これだけの惨事を引き起こしたラーメン店の失火責任はどうなるのだろうか」と大きな話題になりました。

結論から言うと、「失火しても賠償する必要はない」ということになります。なぜなら「失火責任法」によって、損害賠償責任を負うことはありません。なお、「失火責任法」は明治32年

に議員立法で制定された特別法です。ただし、前提条件として「重過失がない」ことに留意する必要があります。重過失は「少し注意をすれば事故が起きなかったのに漫然として事態を見過ごしてしまった場合」のことです。

例えば、「台所のガスコンロに天ぷら油の入った鍋をかけて加熱中、その場を離れて出火させた場合」は重過失によって損害が発生したケースと考えられます。ラーメン店の店主は「鍋に火をかけたまま、しばらく店を離れた。店に戻ったら火が出ていた」と説明しているそうですから、重過失に当たりそうです。

ただ、糸魚川大規模火災は「自然災害」と認定されていますので、個人だけの過失と言い切れない要素があります。このように重過失の捉え方は様にはいかないのが現状でしょう。

もし、被害者が損害賠償を求めて提訴しても、この案件で重過失が認められるかどうか。仮に重過失が認められ、ラーメン店の店主が数十億の損害賠償責任を負ったとしても、支払い能力があるかは疑問です。店主が自己破産をすれば、被害者にとって勝訴しても実質的に何の意味もなく、弁護士費用などの負担がのしかかるだけですから、一般的に考えると裁判を起こす可能性はほとんどないでしょう。

ただし追記しておく、失火で近隣を延焼しても賠償責任を負うことはありませんが、同じ場所に再建して住み続けようとすれば、近隣に謝罪の意味を込めて見舞金を出すことになるでしょうから、その見舞金の費用を補償する特約があります。「失火見舞費用特約」は近隣の被害者に対して見舞金などを支払う費用保険金で、水漏れなども対象になります(ただし限度額があります)。

さらに、糸魚川大規模火災では店舗などが損害を受けているので、利益損失の対応も重要な経営課題であることを再認識するきっかけとなりました。休業中でも支払いが発生する費用(ローン返済、地代家賃、人件費など)については火災保険では補償されません。利益保険に加入して、事業中断リスクに備えておくことも必要です。



地域を笑顔でサポート！

空き家対策

地域貢献 etc.

編集／全宅連不動産総合研究所

池田信社長(左)と池田峰取締役(右)

有限会社東郊住宅社(神奈川県)

独自の発想、挑戦で賃貸管理
学生に大好評、入居率98%以上

(有)東郊住宅社は1976年2月、池田信社長が地元・淵野辺(ふちのべ・神奈川県相模原市)で創業しました。不動産売買業からスタートし、82年に顧客オーナーから依頼を受け、木造アパート8室から管理業に着手、84年からは賃貸管理会社として本格的に舵を切り始めました。近隣の不動産業者が管理業を手がけていなかったこともあり、徐々に管理物件数が増加し、バブル後の90年頃から採算ベースに乗るようになりました。

現在、淵野辺周辺の大学に通う学生を中心に管理戸数1,600室を手がけ、入居率は98%以上、賃料も周辺物件と比べ2～3割高い水準となっています。また管理手数料もスタート時から変わらず5%以上(戸建住宅・駐車場は10%)を維持しているといいます。



創業時から“貸主・借主は平等”の思い

この実績を支えているのは、同社が掲げている3つの企業理念。1つは「今ある住宅を活かす」。人口減少が進み賃貸住宅需要は縮小していくことから、既存賃貸住宅の維持・活用を第一としています。

そのために第2、第3の企業理念の実現に取り組んでいて、その1つが「貸主・借主における平等・公平・透明契約」です。売買契約では売主と買主の立場は50:50ですが、賃貸借契約

書の場合は貸す側の立場で書いてあり、借主からすると「ちょっとそれはおかしい」と思うことがあります。池田社長は「借主も大事にしよう、貸主と借主が平等になるような契約をするということが、創業時から変わらない当社の根本にある考え方です」と話します。

そのため、同社が使用している賃貸管理契約書と賃貸借契約書には、貸主の義務と責任を明示しています。例えば賃貸管理契約書では、貸主の義務として「通常使用を可能にするために建物を維持管理する義務がある」「賃料の更改や入居者との苦情解決にあたっては当社との協議を尊重すること」などを盛り込んでいます。

3つのゼロ礼金・敷金・退室時修繕義務なし

また、「業界にとらわれない新しい賃貸借契約を広めたい」と、1994年から礼金0円、2004年に「敷金0円、退室時修繕義務なし」を導入し、「3つのゼロ」の賃貸借契約を実現しました。なかでも敷金0円については不安視する貸主が多かったようですが、通常損耗は貸主負担であり、普通に使ってもらうことを前提にすれば担保は不要だということを説明し、「借主を信用しましょう」と伝えたといいます。また借主にも、「3つのゼロ」は貸主の厚意で、故意過失があった場合は借主が修繕費用を支払うことを説明。貸主・借主への理解が進んだ結果、このサービスを開始してから退室時のトラブルは全くないということです。

それは、3つ目の企業理念に掲げる「すべての努力は入居者に快適で安全な生活をしてもらうため」の実現にもつながっています。賃貸管理業の軸となる入居者サービスについては、苦情対応から鍵交換にいたるまで24時間体制で対応していますが、外部委託することなく内製化しています。管理業では「借主と接触しない方が楽だ」といわれますが、「実は接触が多い方が管理は楽になります」(池田峰取締役)。

契約時や家賃支払い時以外にも、普段からコミュニケーショ

「トーコーキッチン」の外観、看板、内観と取材日のランチ。
 オープンは8時～20時、価格は朝食100円、昼食・夕食500円、
 メニューは健康的・栄養価の高い食材を使い、
 安く提供することが基本



管理物件と「トーコーキッチン」の
 システムの要になっているカードキー



また、オープン
 後には入居率も
 98.7%まで上が

ンを図り、人間関係ができていれば、故意過失や騒音クレームなども一言伝えるだけで素直に認め、次から気をつけるようになること。同社を含めた3者との間でしっかりコミュニケーションが取れていることで、円滑な管理が行えています。

入居者向け食堂「トーコーキッチン」スタートで 資産価値・サービス・入居率・集客力が向上

2015年12月、同社は新たな入居者サービスとして入居者向け食堂事業「トーコーキッチン」をスタートしました。地方出身の学生の一人暮らしについては、食事管理を気にする親御さんからの食事付き学生マンションのニーズが増えていることに注目しました。それに加え、「3つのゼロ」を追従する同業他社が増えたこと、入居先を探している段階で同社の企業理念や企業努力を伝える必要があると感じていたことなどから、すべての管理物件の資産価値向上と入居者サービスの向上を実現できる手段として、食堂という発想につながったといいます。

「トーコーキッチン」の最大の特徴は、利用者を管理物件で採用しているカードキー所有者に限定していること。同社管理物件にはすべてこのカードキーを採用していたことから、入店範囲を制限するという手法が実現できました。ただし、入居者が同伴する友人や家族、物件に関係する貸主や協力関係会社、同社社員も利用できます。制限があるにもかかわらず、オープンにもなるという特殊性が、たとえば学生同士で「友達が連れて行ってほしい」と話題になり、新たな入居者予備軍の集客につながっています。

るとともに(それまでは約97%)、「トーコーキッチンから何分の物件ですか?」と物件探しの基準になり始めました。池田取締役も「予想以上の反響でした。トーコーキッチンはまさに有能な営業スタッフです」と驚いています。

昨年秋にはこれらの取組みが評価され、2016年度グッドデザイン賞「ベスト100」「特別賞(地域づくり部門)」も受賞。「第三者機関による評価を得たことで、お客様を含めて今まで関わってくださったすべての皆さんにお礼ができたと感じています」(池田取締役)。今後は同キッチンを軸に、さらにコミュニケーション密度を高めていく予定です。

2016年度グッドデザイン賞授賞式



公益社団法人への移行 地域に根づく宅建協会 埼玉県とは35、市町村とは110の 協定・協力事業 埼玉県宅建協会



平成24年4月に全宅連・全宅保証は公益社団法人に移行し、都道府県宅建協会については現在、35協会が公益社団法人に移行し、12協会が一般社団法人として運営を続けています。全宅連は一般社団法人12協会の意見を踏まえた上で公益社団法人への移行を支援していきます。

埼玉県宅建協会（以下、埼玉宅協）は平成24年4月に公益社団法人に移行しました。それまでも本部・支部を通じてさまざまな地域活動をしていましたが、公益化を機に行政からの相談や協力要請、地域活動への参加依頼が増えました。

防犯パトロールを通算450回以上実施 町会・自治会加入促進も長く支援

埼玉宅協は、不動産や住宅を通じ、地域・人を見守る役割があるという考えから、以前から市町村での地域活動に積極的に取り組んでいます。その1つが防犯パトロール。地域警察署との地域安全に関する協定に基づく活動ですが、平成16年に支部青年部を中心に「防犯パトロール隊」を発足（16支部中12支部）してからは、月1〜2回、夜間や下校時間帯に合わせた防犯パトロールを、通算450回以上実施しました。長年の実績から埼玉県や各地域の防災まちづくり協議会を通じて感謝状を授与されています。また公益化後には活動依頼が増え、現在は年間50地域以上で実施しています。



防犯パトロール、青年部を中心に実施

行政との協定・協力事業については、埼玉県と35の協定・協力事業、市町村とは110の協定・協力事業を行っていますが、このうち公益認定後に締結した件数は県で16件、市町村で67件に上ります。

最近は空き家対策に関する協定（17市12町1村）や要支援世帯早期把握の対策事業など、より専門性の高い事業についての協力要請が増加。これに伴い本部・支部で開催している不動産無料相談所の利用も増加し、平成27年度は3,322件を受け付けました。問題になる前に対応することから、苦情の未然防止にもつながっているようです。また、町会・自治会加入促進に関する支援も長く続けている活動で、現在32市3町と協定締

結済み。孤独死や事件・事故を未然に防ごうという“公助”の観点から、各会員を通じて契約時に勧誘を行っています。



空き家関連の協定
（写真は深谷市との協定締結式。
右から内山俊夫埼玉宅協会長、
小島進深谷市長、ぶつかちゃん）

自治会加入
促進パンフレット



空き店舗情報サイト
「AKIN.COM(あきんどっとこむ)」
も開設



公益化で信頼度が高まったことを実感

「これまでも地域活動には、協会・会員・本部支部で働く職員が誇りと責任を持って取り組んできており、公益化によって、それが対外的に認識されたということだと思います」と内山俊夫会長。それまでの活動実績に加え第三者のお墨付きが得られたことで、改めて信頼・信用度が高まったということです。

埼玉宅協は平成29年、創立50周年を迎えました。それに先立ち28年には、会員企業の更なる発展と協会のあるべき姿を再認識するため、10年先を見据えた「ハトマークグループ・埼玉宅建協会版ビジョン」を策定。そこで「協会は会員のためだけではなく、生活者、会員、行政の3者のために存在する」ということを再認識したことで、これまで以上に積極的に地域活動に取り組んでいるということです。

住宅・不動産 この50年を振り返る

ミレニアム到来。インターネット急拡大 不動産取引も大きく様変わりへ

今年、全宅連は創立50周年を迎え、全宅保証は創立45周年を迎えます。それを記念し、昨年4月号から連載で住宅・不動産の50年を振り返っています。第10回目は、平成10年から平成12年までの3年間を振り返ります。

“Windows98”が発売されたのは、その名の通り1998年（平成10年）。その後、パソコンが急速に普及し、インターネットが生活や社会の一部になるまで急拡大したのは周知の通りです。平成11年になると、コンピュータが誤作動するかもしれないという2000年（Y2K）問題への対応が騒がれ、翌12年には「IT革命」が流行語大賞を受賞し、情報化やネット関連の話題には事欠きませんでした。

パソコンの普及とインターネットの拡大で、不動産取引もこの頃から大きく様変わりし始めました。多くの不動産会社がホームページを開設し、物件検索サイトの立上げ、それへの登録が進みました。各宅建協会もホームページを開設し、独自の物件検索サイトを構築した協会もあります。

それまでの不動産取引はアナログ的なイメージのほうが強かったように思えますが、ネットをもっとも効率的に利用できる業種の1つであることをあらためて知ることになり、ネットは必須の営業ツールとして認識されました。

景気の観点からもITは一時的に貢献し、平成11年から12年にかけて「ITバブル」と呼ばれる景気拡張期が訪れましたが、残念ながら長くは続きませんでした。

SPC法施行—不動産証券化が胎動

不動産の証券化が胎動したのも、この頃です。平成10年にSPC法（資産の流動化に関する法律）が施行され、12年の投信法改正で、不動産投資信託が扱えるようになりました。これを受け、翌年J-REITが上場されることになります。

金融機関の「貸し渋り」解消を要望

金融機関の「貸し渋り」が社会問題化し、全宅連は平成10年の総会で「貸し渋り」等の問題に重点的に取組んでいくことを決めました。同年7月に会員事業者を対象に「事業資金の貸し渋り実態調査」を実施したところ、約半数が「貸し渋り」を経験していることが明らかになりました。全宅連はこの結果を受け、「貸し渋り」の解消、融資の拡充を国や行政庁等関係各方面へ要望しました。

平成10年に定期借家推進協議会設立総会が開催され、翌11年に「定期借家権の可能性を探るシンポジウム—21世紀の住

第10回 平成10年（1998年）～平成12年（2000年）



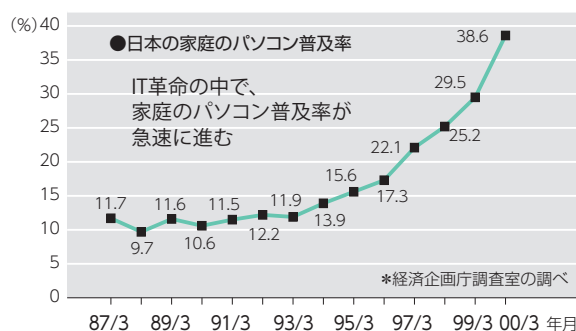
全宅連総会
(H11年)



定期借家権の可能性を探る
シンポジウム(H11年)



金融機関の
不動産参入阻止を訴える
リアルパートナー紙面(H12年)



参考文献：リアルパートナー273-302号、東京都宅建協会『40周年記念誌』

宅経済と不動産流動化」が開催されました。定期借家法（良質な賃貸住宅等の供給に関する特別措置法）は、12年3月に施行されました。

一方、金融制度改革に伴い、金融機関が不動産業に参入してくる恐れが浮上しました。参入した場合、既存業者は大打撃を受けます。全宅連は平成12年後半から、金融機関の不動産業参入阻止活動を全力で展開しました。

紙
上
研
修

借地に関する各種承諾料と 最近の諸問題①

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎



増改築承諾料、条件変更承諾料、譲渡承諾料、更新料など
借地における各種承諾料について、
宅建業者の視点にたって2回にわたり解説します。

1 はじめに

宅地建物取引業者が借地を取り扱うことは少なくありません。既存の借地契約の更新事務が比較的多いと思われそうですが、借地権付き建物の譲渡や建替えについての案件もあると思います。その場合、借地における各種承諾料(増改築承諾料、条件変更承諾料、譲渡承諾料、更新料など)を無視することはできません。取引においては、これら各種承諾料が現実に授受されることもありますし、これら各種承諾料の金額を考慮して取引価格が決定されることもあります。そして、最近では高齢者の借地人、地主の取引案件も急増しており、その際の注意点もあります。本稿では、それらの借地に関する問題について、2回にわたりまとめたいと思います。

なお、宅地建物取引業者が扱うのは平成4年8月1日以前に締結された旧借地法が適用される借地権であると思われるので、以下は、特に断りのない場合は、旧借地法が適用される借地契約を前提とします。

2 借地について整理しておこう

ポイント1 借地権とは

建物を所有することを目的とする、土地の賃借権と地上権を「借地権」という

借地契約の期間・更新などについては、従来の「借地法(旧法)」と、1991年(平成3年)に制定され、1992年(平成4年)8月1日に施行された「借地借家法(新法)」に規定があり、いずれの法でも借地権とは、建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権をいうと定義されています。その場合の土地の所有権を底地といいます。

ポイント2 借地の対抗力

借地権を対抗するためには借地上の建物は借地人名義でなければならない

「借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる」(借地借家法第10条・建物保護法第1条)ことになっていますが、借地上の建物は借地人名義でなければならないというのが最高裁判決です(最高裁判所第三小法廷・昭和50年11月28日判決・判例時報803号63頁、判例タイムズ330号253頁、金融・商事判例489号4頁、金融法務事情777号25頁)。ただし、底地の買受人が借地権の存在を知りながら買い受けた場合には、対抗力否定の主張には権利濫用が

認められる場合もあります。

ポイント3 借地承諾の各種基準と更地・借地評価方法

借地に関する承諾料について

承諾料の目安は次のとおりです。

(1) 増改築承諾料

増改築承諾料が問題になるのは「増改築禁止特約」があることが前提となります。借地非訟裁判では全面改築の場合で、承諾料は更地価格の3%の裁判例が多いと言えます。全面改築ではなく、部分改築や増築の場合はどれくらいになるかですが、当然それより少なくなります。

実際の借地非訟裁判では、諸般の事情が考慮されますので一概には言えませんが、概ね全面改築の場合の3%を基準に、増改築部分の面積比により減額することが多いようです。例えば延床面積増大約37%・更地価格の1%という事例があります(横浜地裁川崎支部・平成3年4月22日判決)。

(2) 条件変更承諾料

借地非訟裁判では非堅固目的から堅固目的への変更の場合で更地価格の10%の裁判例が多いです。残存期間が1年足らずと少なかった等の事情を考慮して15%とした事例もあります(東京地裁昭和56年5月13日、判時1021号、120頁)。裁判所の決定があると、その時点から30年の借地期間が設定されます。

(3) 譲渡承諾料

借地非訟裁判では借地権価格の10%の裁判例が多くなっています。

(4) 更新料

借地非訟制度が存在しないので裁判所の基準はありません。

裁判所は更新料の支払義務を認めませんが(最高裁第二小法廷・昭和51年10月1日判決、最高裁判所裁判集民事119号9頁、判例時報835号63頁)、任意に授受される場合の目安は、借地権価格の3～5%、更地価格の2～4%くらいでしょう。

(5) その他留意点

① 借地非訟手続

耐震構造のための改築でも、承諾料は発生します。

② 借地人の相続に関して

○借地人乙が死亡し、妻Aが相続した場合、承諾料は発生しません。

○借地人乙が死亡し、遺言で孫Dが特定遺贈を受けた場合、承諾料は発生します。

＊目的物件の引渡しまたは所有権移転登記に先立って借地権譲渡についての賃貸人の承諾またはこれに代わる裁判所の許可を求めます。

遺言執行者がいる場合は遺言執行者が申し立てを行います。

近親者や縁故者に借地権を遺贈する場合に、賃貸人に優先買取権を認めることは、借地人の意思を全く無視し、かえって優先買取権に関する法の趣旨を失わせるものでありますから、このような場合には、賃貸人に優先買取権はありません(東京高裁・昭和55年2月13日決定)。

○借地人乙が生前に長男Bへ贈与する場合、承諾料が発生します。

○いったん妻Aが相続し、建物名義を妻Aから長男Bへ変更した場合、承諾料が発生します。

○妻Aが借地権を相続したが、建物名義は父乙から長男Bに書き換えた場合、承諾料が発生します。

●借地契約の各種基準早わかり表

地代支払時期	契約内容による(毎月／毎年)
居住用借地地代相場	固定資産税相当額の2倍～3.5倍(2.5倍)
借地権更新料(ただし、法的請求権なし)	借地権の契約更新時に借地権価格の3～5%、更地価格の2～4%が一応の目安か。実際には、土地の広さ、借地人の支払能力に左右される。
条件変更を伴わない建替え、増改築時	更地価格の3～5%前後
条件変更承諾料	非堅固→堅固建物利用等への条件変更時に更地価格の10%前後
名義書換料(譲渡承諾料)	借地権の売却時に借地権価格の10%前後

③複数の土地上にまたがる建物について、地主の一人が優先譲受の申立てをしたが、却下された事例(最高裁・平成19年12月4日判決、判例時報1996号37頁、判例タイムズ1262号83頁、金融法務事情1831号63頁)があります。その理由の要旨は下記のとおりです。

「借地権者が、賃借権の目的である土地と他の土地とにまたがって建築されている建物を第三者に譲渡するために、借地借家法第19条第1項に基づき、賃借権の譲渡の承諾に代わる許可を求める旨の申立てをした場合において、借地権設定者が、同条3項に基づき、自ら当該建物及び賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをすることは許されないものと解するのが相当である。なぜなら、裁判所は、法律上、賃借権及びその目的である土地上の建物を借地権設定者へ譲渡することを命ずる権限を付与されているが(同項)、賃借権の目的外の土地上の建物部分やその敷地の利用権を譲渡することを命ずる権限など、それ以外の権限は付与されていないので、借地権設定者の上記申立ては、裁判所に権限のない事項を命ずることを求めるものといわざるを得ないからである。抗告人は、抗告人の設定した賃借権の目的である土地と相手方の所有する土地とにまたがって建築されている建物及び上記賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをするものであるから、その申立てが不適法であることは明らかであり、これを却下すべきものとした原審の判断は、結論において是認することができる。」

なお、またがり建物の譲渡承諾を、地主の不利益を考慮して借地権価格の15%とした例があります(東京地裁・平成21年6月4日判決、借地非訟事件便覧1500ノ1902・新日本法規出版株式会社)。

ポイント4

賃料増減額請求のみの場合は、調停を経る必要がある

借地借家法は、借地契約の当事者に地代の増減額請求権を認めています(借地借家法第11条)。地代が「土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、または近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる」と規定されています。

借地非訟裁判においては、当事者からの地代増減額請求権の行使がなくても、増額相当の場合であれば、裁判所は、付随

処分として地代の増額を命じますが、減額相当の場合については地代の減額を命じることはありませんので、この場合、借地人は別途、減額請求権を行使する必要があります。また、借地非訟裁判の場合以外においては、職権で増減額がなされるということはあり得ませんから、当事者は、自ら増減額請求権を行使しなければなりません。

地代・家賃の増減額請求権を行使しても、相手方がそれに応じなければ、最終的には裁判所で決着を付けなければなりません。地代・家賃の増減額請求権に関しては調停前置主義が採用されていますので、原則、訴訟を提起する前に調停を提起する必要があることにご注意ください(民事調停法第24条の2)。

なお、地代・家賃の増減額請求権を行使しても、その当否についての裁判が確定するまでの間は、原則、従前の賃料が授受されるべきことになります。貸主側が地代・家賃の増減額請求権を行使した場合には、借主側は「相当と認める額」を支払えば足りることになっていますので(借地借家法第11条第2項、第32条第2項)、原則、従前賃料を支払えば足りる(ただし、従前賃料が公租公課の額を下回るなど明らかに不相当な金額である場合には従前賃料では足りませんので、この点は注意が必要です)。

借主側が地代・家賃の減額請求権を行使した場合にも、同様に貸主側は「相当と認める額」の支払いを請求することができます(借地借家法第11条第3項、第32条第3項)、原則、従前賃料の請求が許されます。この場合、借主側が勝手に減額後の賃料しか支払わない場合は、不足分について賃料不払いということになりますので(契約解除事由となります)、注意が必要です。

なお、増減額についての裁判が確定した場合には、増減額請求権行使の時に遡って過不足額を精算しなければなりません。この際、年10%の利息を付ける必要があります。増減額請求権行使の時から裁判確定までに長い時間がかかるケースにおいては、年10%の利息の負担が大きくなりますので、この点も考慮して、増減額請求権行使に対する対応を決定する必要があります。

ポイント5

増改築承諾料、条件変更承諾料のパーセンテージ計算は更地価格を基準とし、譲渡承諾料のパーセンテージ計算は借地権価格を基準とする。「更地価格」や「借地権価格」の査定方法は？

「更地価格」とは文字通り「更地」の価格ですが、「更地」とは建物が存在せず、かつ借地権等所有権を制限する権利が設定されていない状態の宅地をいいます。借地における各種承諾料を算出するために更地価格を評価する場合には、現実には借地権が設定され建物も存在しているのですが、評価に当たってはそれら借地権や建物が存在しないと仮定して評価することになります。「借地権価格」は、更地価格に借地権割合を乗じて算出されます。

不動産の評価方法については、不動産鑑定評価基準というものがあり、不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合は、これに基づいて評価することになります。更地価格を求める場合の不動産鑑定評価基準の手法を簡単にご紹介しておきます。

●不動産鑑定評価基準における正常価格

不動産の鑑定評価の基準における不動産の価格にはいくつかの種類がありますが、更地価格を求める際に参考とされるものは「正常価格」です。これは、合理的な自由市場で形成されるであろう価格を意味します。つまり、売り急ぎや買い進みなどの特殊な事情がなく普通の状況で取引される場合を前提に、市場で実際に成立するであろう価格を意味します。なお、不動産の鑑定評価においては、この「正常価格」の他に、「限定価格」「特定価格」「特殊価格」といった価格の種類があります（「特殊価格」は、平成15年1月から施行されている新しい不動産鑑定評価基準により新たに導入された価格です）。

●鑑定評価の3手法

一般に、人が物の価格を判定する場合、

- ①それに、どれほどの費用が投じられたものであるか（費用性）
- ②それが、どれほどの値段で市場に取引されているものであるか（市場性）
- ③それを利用することによって、どれほどの収益が得られるものであるか（収益性）

という3つの点が考慮されるものと言えます。これが、価格の3面性と言われるものです。不動産鑑定評価基準は、この価格の3面性を前提に、それぞれの考え方に基づく評価手法を用意しています。①が原価法、②が取引事例比較法、③が収益還元法です。

「原価法」は、「価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動

産の試算価格を求める手法」と定義され、この手法によって求められた試算価格を「積算価格」と呼びます。つまり、価格時点において新しく同じものを作るといくらかかるかを計算し（再調達原価）、対象不動産の古さ等に応じて価格を修正して価格時点現在の価格を求める方法と言えます。建物や、土地であっても最近において造成された造成地であるような場合に有効な手法と言えます。

「取引事例比較法」は、「まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の価格を求める手法」と定義され、この手法によって求められた試算価格を「比準価格」と呼びます。簡単に言うと、実際の取引事例を集めて、それとの比較により対象不動産の価格を求める方法です。近隣地域、同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合に有効な手法です。

「収益還元法」は、「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法」と定義され、この手法によって求められた試算価格を「収益価格」と呼びます。簡単に言うと、不動産が生み出す収益に着目し、その不動産を買うことによっていくらの収益を得られるか、という観点から不動産を評価する手法と言えます。賃貸用不動産について特に有効性が発揮される手法と言えますが、自用の住宅地のように現在は収益目的に供されていない不動産であっても将来の賃貸を想定することにより採用が可能とされています。

原則として、積算価格（原価法）、比準価格（取引事例比較法）、収益価格（収益還元法）、以上3つの試算価格を併用して対象不動産の価格を決めることになります。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております）。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●（公社）全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3



ハトマークグループの キャラクター集合！

近年、ゆるキャラブームが起こり、世間ではたくさんのマスコットキャラクターが登場しました。ハトマークグループでも全国でキャラクターが誕生し、協会PR活動や不動産業の発展のため活躍しています。そんなキャラクター達を紹介します。(順不同)

石川県宅建協会 ▶ ハトまるくん

「お豆」と「物件検索」をこよなく愛する石川県宅建協会のマスコットキャラクター。豆好きが講じて、大豆田本町に住んでいます。博士帽と緑色の蝶ネクタイ・大きな虫眼鏡がトレードマークで、「オス(男の子)」です。



愛媛県宅建協会 ▶ マークン

ハトをモチーフにした愛媛県宅建協会のキャラクター。「ハトマーク」から韻をふんで「ハトのマークン」と名付けられました。松山は、野球発祥の地であることから、野球のユニフォームを着用。協会PRのため、テレビCMやクリアファイルに登場。協会HPで投球するマークンのCMが見られます。



長崎県宅建協会 ▶ 宅犬くん

平成20年に誕生した長崎県宅建協会のキャラクター「宅犬(たっけん)くん」。たっけんの「けん」と犬(けん)を融合させています。1月はお正月、2月は節分...といった、季節対応もできるように100種(個)以上のイラストを用意しています。(商標登録：第5674403号)

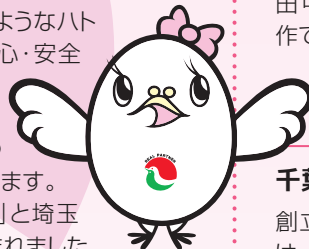


北海道宅建協会 ▶ 愛称未定

「たっけんライブラリー」をPRするイメージキャラクターとして、活躍しています。名前はまだ決まっていますが、どんな名前になるかお楽しみに。

埼玉県宅建協会 ▶ ハトたま

「ハトたま」は、卵のようなハトの女の子です。「安心・安全な取引」が実を結ぶよう、願いを込めた大きなリボンをつけて元気に飛び回ります。名前は「ハトマーク」と埼玉県の「たま」から生まれました。「不動産フェア」では多くの会場で子供たちに大人気でした。(商標登録：第5588162号)



東京都宅建協会 ▶ ハトさん・ハトっち

東京都宅建協会の消費者向け不動産情報サイト「ハトさん(ハトマーク東京不動産)」の公式キャラクターとして誕生しました。サイト上だけでなく、ポスターやのぼり、ラッピング自販機やぬいぐるみも制作され、会員店舗でも集客のため活躍中。都内各地の不動産相談やイベントには「ハトさん」「ハトっち」が着ぐるみとして出勤し、来場者の方々とふれあい交流をしています。(商標登録：第5495054号)



大阪府宅建協会 ▶ たくっち

誕生日は、8(ハ)月10(ト)日。大阪府出身の男の子、年齢はヒミツ。ハートが温かくて争いごとは好まない平和主義者。趣味はひなたぼっこ、特技はハイタッチ。会員とお客さまが安心・安全な不動産取引を行うお手伝いをするため大阪宅建協会のPRをすることが使命。「ゆるキャラ@グランプリ2016 in 愛顔のえひめ」に「たくっち」が参加しました。(商標登録：第5688486号、第5688493号)



岩手県宅建協会 ▶ いわっぼ

28年度に誕生した岩手県宅建協会盛岡支部のイメージキャラクター。ハトをベースに、盛岡市の名物である「さんさ踊り」の格好をしています。「さんさ踊り」で「いわっぼ」を印刷したうちわを配布しました。岩手県盛岡市出身のマンガ家、田中美菜子先生作です。



千葉県宅建協会 ▶ なのはット

創立50周年を迎えた千葉県宅建協会は、昨年から会員、ご家族のみならずからマスコットキャラクターを募集し、多数の応募作品の中から最優秀賞「なのはット」を決定しました。千葉県のシンボルである菜の花の帽子をかぶった親しみやすいキャラクターです。名前の「なのはット」は「ハト」と「ハット(帽子)」をかけています。(商標登録：第5929932号)



愛知県宅建協会 ▶ あいぼっぼ

愛知県宅建協会50周年の記念すべき年に待望のデビューを果たす大型新人。「ハトマーク」と「ハトマークカラー」でコーディネートされ、老若男女に愛されるどっしり感のあるフォルムは「信頼と安心」の証です。



三重県宅建協会 ▶ たっけんくんと仲間たち

三重県宅建協会には、5人のキャラクターがいます(名前は左から、タッケンロボ、ハウスくん、たっけんくん、たっぼちゃん、たくみちゃん)。それぞれ特技を活かしてPR活動を分担しています。





活動報告1 「はじめての一人暮らし」全国で講師派遣、解説授業



はじめての一人暮らし
ガイドブック

全宅連・全宅保証は「はじめての一人暮らしガイドブック」を制作し、高校や大学、児童養護施設などの教育機関に寄贈するとともに、内容を解説する出前授業を行っています。この活動は全国に広がり、地元で根付く宅建協会でも独自の取り組みが始まっています。今回は、平成28年度中に実施された産学連携の取り組みを紹介합니다。

京都共栄学園、山口県立新南陽高等学校で解説授業

全宅連は、平成29年1月11日に京都共栄学園で高校3年生130名を対象に授業を行い、1月23日に山口県立新南陽高等学校で高校3年生46名を対象に授業を行いました。ガイド



京都共栄学園
(講師は柴田茂徳 全宅連広報啓発委員)



山口県立新南陽高等学校
(講師は上原祥典 全宅連広報啓発副委員長)

ブックだけではイメージしづらい部分やトラブル事例、地域の実情にあった話等も授業内容に盛り込まれました。

鹿児島県宅建協会 ガイドブックを教育機関に寄贈

鹿児島県宅建協会は、一人暮らしを始める機会の多い高校3年生を対象に、トラブル未然防止を目的として「はじめての一人暮らしガイドブック」を教育機関に直接寄贈しました(平成28年度は約1万4,600人)。各教育委員会から「授業で活用したい」「今後も継続してほしい」との声もいただき、出前授業も行いました。本事業は平成24年度から南薩支部が4年間実施し、平成28年度から本部事業として実施しています。



鹿児島県宅建協会の解説授業

和歌山県宅建協会 2地区でセミナー実施

和歌山県宅建協会は、これから一人暮らしを始める方を対象にしたセミナーを実施しました。これまでも教育機関へ働きかけ出前授業も行ってきましたが、カリキュラムの関係上授業を組むことが難しい学校の生徒にも対応できるよう、28年度はセミナー形式で実施しました。2会場で実施し、学生をはじめ保護者の方、教育関係者など幅広い方にご参加いただきました。



和歌山県宅建協会のセミナーポスター

愛媛県宅建協会 建築学科の学生に宅建業を講義

愛媛県宅建協会は、県立松山高等技術専門校から宅地建物取引について授業で解説してほしいという依頼があり、講師を派遣しました。同校では、建築のスペシャリストを育成するための「総合建築科」という科目があり、その中で宅地建物取引に関する全90時間のカリキュラムを専門家である宅建協会会員4名で講義を行いました。

愛媛県宅建協会は松山高等技術専門校で授業



活動報告2 春期インターンシップを実施

全宅連は大学機関と連携し、学生を対象に不動産実務を体験する場を提供しています。今春は明海大学の学生2名が東京都宅建協会の会員企業の協力のもと、就業体験を行いました。



株式会社
マールコーポレーションで



株式会社西脇で

賃貸管理のスタンダード 全宅管理は業界最大の組織です

賃貸管理業を行う宅建協会会員をあらゆる事業でサポート!

着実に増え続けて
会員数

6,000社
突破!

(2017年1月達成)



会員限定 主なサポート事業

- 250種類の最新書式ダウンロード(無料)
- 弁護士による電話法律無料相談
- 賃貸管理業務に欠かせないサービス・商品を会員価格で
(全宅管理業務支援システム、クラウド型防犯システムカメラ、宅配ボックス、夜間休日サポートシステム、家財保険、家賃保証etc)
- 最新でホットな情報提供 (WEBページ、メール・FAXマガジン、会報誌)
- 会員研修会を開催 ● 入居のしおり、原状回復冊子等を低価格で

平成29年度入会特典

賃貸不動産管理業務マニュアル、
全宅管理フラッグ他計7点贈呈!

さらに

宅建協会 新規入会会員“応援プロジェクト”実施中

◆ 宅建協会に平成29年度(H29.4.1~H30.3.31)に入会し、1年以内に本会の入会受付(入金)を完了した方の入会金(2万円)を全額免除します!

資料をご希望の方は、このページをコピーして下欄にご記入の上、ファックスでお申込みください。

FAX. 03-5821-7330

資料請求

会社名

担当者名

所在地 〒

—

TEL/FAX

TEL(

)

—

FAX(

)

—



ハトマークグループ

一般 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5階 TEL.03-3865-7031

事業内容、入会資格等については
ホームページでご確認ください。

いますぐ

全宅管理

で

検索