

REAL PARTNER



不動産キャリアパーソン 検索

04

2019
APRIL

平成 31 年 4 月 10 日 発行 (毎月 10 日 発行) 通巻 第 485 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

特集

いま官民が注目! 古民家ビジネス最前線

「住」のトレンドウォッチング 消費者の住宅ローンアレルギーを解消する秘策

注目の書 著者は語る 『世界の空き家対策』 米山秀隆

紙上研修 相続法改正のポイント

築50年以上の古民家や空き家を解体するのではなく、可能な限り活用し新たな店舗やオフィスなどに転換させていく動きが各地で活発になってきている。大規模開発の陰で取り残された地域の活性化、インバウンドへの対応などを含め、新たな不動産ビジネスとして注目されている。

約156万戸の「資源」の行方

現在、全国に約156万戸の古民家があると推定されている（「平成25年住宅・土地統計調査」より「古民家びと」による集計）。そして同時に、毎年着実に古民家は消滅している。

全国で2番目に古民家が多い千葉県では4万戸以上の古民家があるとされているが、「この15年で9200軒が取り壊されている」と千葉銀行の「古民家活用チーム」を率いる福岡将司氏（法人営業部成長ビジネスサポート室観光ビジネス担当副調査役）は言う。

一方、「古民家の活用は不動産の選択肢として定着した」と古民家活用で知られる水上和磨氏（株式会社

いま官民が注目！ 古民家ビジネス 最前線

文・ジャーナリスト 舛本哲郎

まちあかり舎代表取締役）は、今後さらにニーズは着実に増えると考えている。

古民家活用の2つの流れ

古民家の活用は、大きく2つの流れがある（図表1）。1つは過疎化の進む地方で新たな人と事業の呼び水として、面的な展開を考えるなかでの古民家活用だ。歴史的に価値のある建物、趣のある建物を活用して、新たな事業を立ち上げ、人を呼ぶのである。

REAL
PARTNER

April 2019

いま官民が注目！ 古民家ビジネス最前線…………… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第11回
消費者の住宅ローンアレルギーを解消する秘策
「住宅ローンは26年で借りて15年で完済」という事実…………… 6

注目の書 著者は語る
『世界の空き家対策』 米山秀隆…………… 8

不動産と税金のQ&A 連載 第4回
意外に多い？ 固定資産税の誤課税に注意！…………… 10

地域を笑顔でサポート 連載 第7回 …………… 12

紙上研修 連載 第179回
相続法改正のポイント …………… 14

今月のアーカイブ …………… 18

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2019年4月10日発行 通巻第485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／坂本 久 編集人／壹岐昇一

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL <https://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8181（広報）
FAX. 03-5821-8101

CONTENTS

特集



廃業した銭湯をシェアオフィスと地域のコミュニティに（台東区）

「2016年9月に『歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース』（議長・菅内閣官房長官）が立ち上がったことが契機になっています」（福岡氏）
 ここから「明日の日本を支える観光ビジョン」に基

づき、地方に広く存在する古民家などを活用して、観光まちづくりを推進する動きが各地で始まっている。
 もう1つの流れは、都市部などで取り残されている古い建物を、大規模開発で潰してしまうだけではな

図表1 古民家活用の例

| 地域開発として | | 民間の活用として | |
|-----------------|---|------------|--|
| 集落丸山 | 築後150年以上の古民家を中心とした食事・宿泊・アクティビティの提供。 (兵庫県篠山市丸山) | 未来定番研究所 | 築100年以上の銅細工職人「銅菊」の建物を活用し大丸松坂屋百貨店が「5年先の未来の定番となるモノヤコト」を提案・発信するため、2017年に設立。 (東京都台東区谷中) |
| 里山セミナーハウス「天空農園」 | 築250年の藁葺き屋根の古民家での宿泊・合宿・一棟貸し。 (兵庫県篠山市後川新田原) | キノネアトリエ | 80年以上営業していた武蔵屋酒店をシェアオフィスに。 (東京都台東区根岸) |
| 太宰府古民家事業 | 「旧古香庵」など太宰府天満宮周辺の古民家3棟で宿泊事業を開始。 | 八代目傳左衛門めし屋 | 町屋を食堂に。 (東京都台東区谷中) |
| 秋田県横手市増田町 | 「旧松浦家住宅」など古民家を活用。 | 面白法人カヤック | オフィスを古民家などに点在させている企業として知られる。 (神奈川県鎌倉市御成町) |
| 長野県・和田宿 | NPO和田のあしたを考える会を中心として再開発プロジェクトを進めている。 | 鎌倉投信 | 築100年以上の日本家屋を本社としている。 (神奈川県鎌倉市雪ノ下) |
| 岐阜県・御嶽宿・伏見宿 | 古い旅館などを活用したまちづくりに取り組む。 | 五番地 | 古民家を合宿のほかコワーキングスペースなどに。 (山梨県南巨摩郡南部町楮根) |
| 和歌山県・かつらぎ町 | 古い酒蔵、学校などを活用したまちづくりに取り組む。 | | |

く、リノベーションして活用する動きだ。民間企業がオフィスや古民家に置いたり、廃業した銭湯をシェアオフィスや地域コミュニティの拠点にリノベーションするといった事例が次々と生まれている。さらに、飲食店や宿泊の拠点としても、古い建物を利用しようと考えている人が増えている。

インバウンドのニーズとしては、歴史的に貴重な建物よりも、日本のアニメなどに登場する昭和感の強い日常への憧れもあり、商店街、団地、ちょっと古い住宅などもリノベーションの対象となりそうだ。

古民家約156万戸は、貴重な資源だと考えることもできる。ただし、この資源は簡単には活用できない点で、企画、コーディネートやアドバイスできる専門家も求められている（図表2）。

古民家活用のハードル

「これまでは等価交換によってマンションに建て替えることを希望していたオーナーが多かったかもしれませんが、いまは土地をできるだけそのまま残したいと考えている人も増えています」（水上氏）

だが、それは簡単なことではない。古い民家は、貴重な建具など活用したい豊富な材料を持っている一方で、インフラ（上下水道、電気、ガス）の老朽化に対応しなければならない。

「加えて、寝た子を起こすように、これまで沈静化していた問題を浮上させる可能性もあります」（水上氏）と言う。土管が他人の土地の下を通っている、敷地の境界があいまいで長年放置されている、^{ひさし}庇が出ている出ていないといった近隣との問題がいきなり浮上してくる恐れもあるのだ。それまでは長年暮らしていたご近所同士で、ことさら争うこともなく過ごしていたのに、新しい事業を始めるとなるとこうした問題をきちんと解決しなければ進めない。

新事業の内容によっても近隣の反応は異なる。閑静な住宅地に、突然、大勢の観光客がやってくるような変化は望まない人もいるだろう。

「もちろん静かになりすぎてしまった商業地区などでは歓迎されることも多い」（水上氏）と言う。

そして不動産として耐用年数を超えてしまった古民家には、そもそも一般的な不動産融資はできない点も

図表2 開発・アドバイスをを行う組織

| | |
|-------------------------------|---------------|
| 一般社団法人ノオト | 兵庫県篠山市丸山 |
| 一般社団法人古民家再生協会 | 東京都港区北青山 |
| 古民家ツーリズム推進研究会 | 同上 |
| 人と古民家 | 千葉県千葉市稲毛区小仲台 |
| まちあかり舎 | 東京都台東区根岸 |
| 古民家びと（古民家オーナーズコミュニティ有限責任事業組合） | 宮城県仙台市若林区清水小路 |

ネックだ。

「私たちも、相談を持ちかけられてから、通常の不動産融資ではムリなので、新たな事業の将来性、期待される収益を考えて融資する制度を新たに作りました」（福岡氏）

地域開発として地方自治体、金融機関、NPO法人、不動産や建築の専門家などが組んでいかないと、なかなか進まない側面もある。

「農地では飲食店を出せないなど、用途地域でそもそも期待されている事業をできないケースもあります。事前にしっかり調べて、事業計画を組み立てることをオススメします」（福岡氏）

また、古い建物を耐震強度を強化しながらリノベーションするためには、高度な建築技術も必要になることがある。宿泊施設で利用するとなれば、冷暖房はもちろん、水洗トイレなどより質の高いインフラが求められるだろう。そうすると、古民家を活用したときの初期投資は予想以上に大きくなっていくこともある。

こうしたハードルはあるものの「自分たちが生まれ育った古い建物を、そのまま生かして役立てることを喜ばないオーナーはいません」（水上氏）

またそれだけでなく、地域としても、街並みとしても、周辺にプラスの影響を与えていく。

地域の不動産事情に詳しく人脈も持つ不動産業者が情報収集などの核となり、貸したい・売りたいオーナー側と、借りたい・買いたい側の事業者を橋渡しするだけでなく、古民家活用の専門家や地域開発の専門家などを巻き込んでプロジェクトとして進めていくことが、今後は期待されている。



左の地図は、千葉県大多喜町に生まれた古民家を改装した2万m²の宿泊施設「まるがやつ」の敷地。写真は左上が蔵、以下が母屋外観と和室。右上が蔵の中、右下が土間。

日本初の古民家活用融資制度

千葉銀行の「ちばぎん古民家事業支援融資制度」は、日本初の古民家活用融資制度として2017年5月から取り扱いを開始し、多くの反響を呼んでいる。

最長3年間の元金返済据置期間を設定でき、元金返済据置期間を除く融資期間を、運転資金で最長10年、設備資金で最長20年とし、事業が軌道に乗るまでの間の資金繰りを安定させることが可能だ。そしてこの融資の最大の特徴は、同行の「古民家活用チーム」が営業店と連携し、古民家ビジネスに特化した事業性評価を行う点である。

通常の不動産融資としては「無価値」と評価されてしまう古民家だが、将来の事業性によって評価する仕組みを設けて融資可能とした。このため発表以降、数回行われているセミナーも盛況で、この制度が千葉県とその隣接する地域を対象としているにもかかわらず、全国から問い合わせがあるという。

「飲食・宿泊での活用が最も多い問い合わせですが、法規制についてよく知らない人も多いですね」（福岡氏）

この制度のきっかけとなったのが「まるがやつ」の開発だった。千葉県大多喜町にある築200年の古民家を中心に、2万m²の広大な敷地を活用した宿泊施設である。企業などの研修、田舎体験などさまざまなグループがこの施設を利用している。

「古民家を中心として面で回遊性のある

地域開発が求められています。大多喜町ではすでに20近くの古民家活用が進んでいて、点から面へと拡大しています」（同）

融資制度の対象は、建築後50年以上経過した木造の建物、かつ観光資源および歴史資源としての価値が認められる建物であること。そして古民家を利活用して飲食店、旅館、研修施設（自用を含む）などを営む事業を対象としている。古民家の売買、リフォームなどを営む事業は対象外となっている。

「今後はナイトエコノミーの開発も、地域開発には必要になっています。こうした事業性を考える上では、私たちは関係者のハブとなってつないでいく役目を果たしていきたいと思っています」（同）

シビアに事業の将来性を計算する側面と、古い建物を残す意義、さらに新しい事業の開発による夢をいかに結実させていくか。古民家を巡る取り組みはますます増えていきそうだ。

古民家活用の融資制度の例

| | |
|-----------|--------------------------------|
| 千葉銀行 | ちばぎん古民家事業支援融資制度 |
| 千葉県信用保証協会 | 古民家活用支援保証制度「ふるさとちば」 |
| 富士信用金庫 | ふじのふもとまちづくりファンド有限責任事業組合 |
| 山口銀行など | 長門湯本温泉まちづくりファンド投資事業有限責任組合 |
| 長野信用金庫 | NAGANO まちづくり応援ファンド有限責任事業組合 |
| 朝日信用金庫 | 谷根ままちづくりファンド有限責任事業組合 |
| 但馬信用金庫 | 城崎まちづくりファンド有限責任事業組合 |
| 大阪シティ信用金庫 | シティ信金PLUS事業大阪まちづくりファンド有限責任事業組合 |
| 沼津信用金庫 | ぬまづまちづくりファンド有限責任事業組合 |

消費者の住宅ローンアレルギーを 解消する秘策

「住宅ローンは26年で借りて15年で完済」という事実

返済が30年、35年と続き、定年後までローンがつきまとう、何千万円も借りて、本当に返済していけるのか——そんな不安からマイホーム取得に踏み切れない人が少なくない。しかし、実際にマイホームを買った人たちの資金計画をみるとゆとりの返済で、当初の予定よりかなり早く完済している人が多い。そんな事実を頭に入れて、消費者が抱きがちな不安を解消できるようにしておきたい。

住宅ジャーナリスト **山下 和之**

中古住宅は取得資金の 半分程度の自己資金を用意

このところ新築、中古住宅ともに価格が上昇していることもあって、「とても手が出ない」「ローン負担がたいへん」と取得を躊躇ったり、あきらめたりする人が増えているといわれる。しかし、本当にそうなのだろうか。

消費者のなかには、必要以上にローン負担を重く考えている人が少なくない。

国土交通省が毎年実施している『住宅市場動向調査』の最新版によると、消費者の多くはかなり周到に自己資金を蓄えて、堅実な資金計画で取得していることがわかる。分譲マンションの平均取得価格は4,192万円で、そのうち1,796万円の自己資金を用意して、2,396万円のローンを組んでいる。自己資

金割合は42.8%だ。

中古住宅になると、自己資金割合はさらに高くなる。中古一戸建ての取得価格は2,857万円で自己資金は1,318万円、自己資金比率は46.1%、中古マンションに至っては、2,393万円のうち1,227万円の自己資金を用意、自己資金比率は51.3%と半分を超えている。

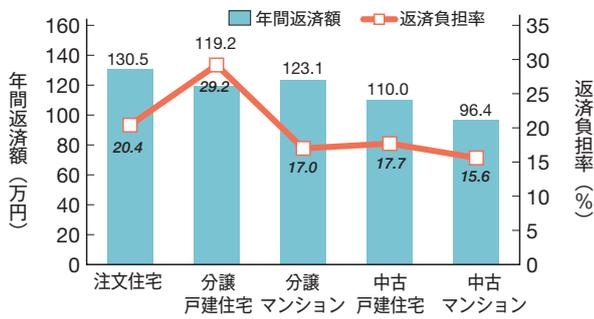
その結果、図表1にあるような年間返済額、返済負担率になっている。

中古一戸建てを買った人の平均の年間返済額は110.0万円で、年収に占める年間返済額を意味する返済負担率は17.7%。中古マンションだとさらに自己資金が増えるので、年間返済額は96.4万円で、返済負担率は15.6%まで下がる。

銀行の審査基準では、返済負担率35%までOK



図表1 住宅の形態別の年間返済額と返済負担率



(資料：国土交通省「平成29年度住宅市場動向調査」)

がふつうなので、この資金計画ならかなりゆとりを持って返済できるはずだ。

早めの繰上返済などで 完済までの年月を大幅短縮

これだけ余裕のある資金計画だから、住宅ローン返済がありながらも、着実に貯蓄を進めている人が多い。

万一のケガや病気、リストラなどに備えて一定の手元資金は残しておく必要があるが、それ以上の部分は住宅ローンの繰上返済に回す人が多い。住宅ローンは、約定どおりに返済すると同時に、残高の一部または全額を繰り上げて返済することができるのだ。

その繰上返済する資金は、すべて元金に充当され

るので、その分、残りの返済期間が短くなる。金利や返済期間などの条件にもよるが、100万円の繰上返済で2年程度期間を短縮できることがある。

これを繰り返していけば、当初は30年返済でローンを組んでいても、結果的に25年、20年で完済できるようになる。

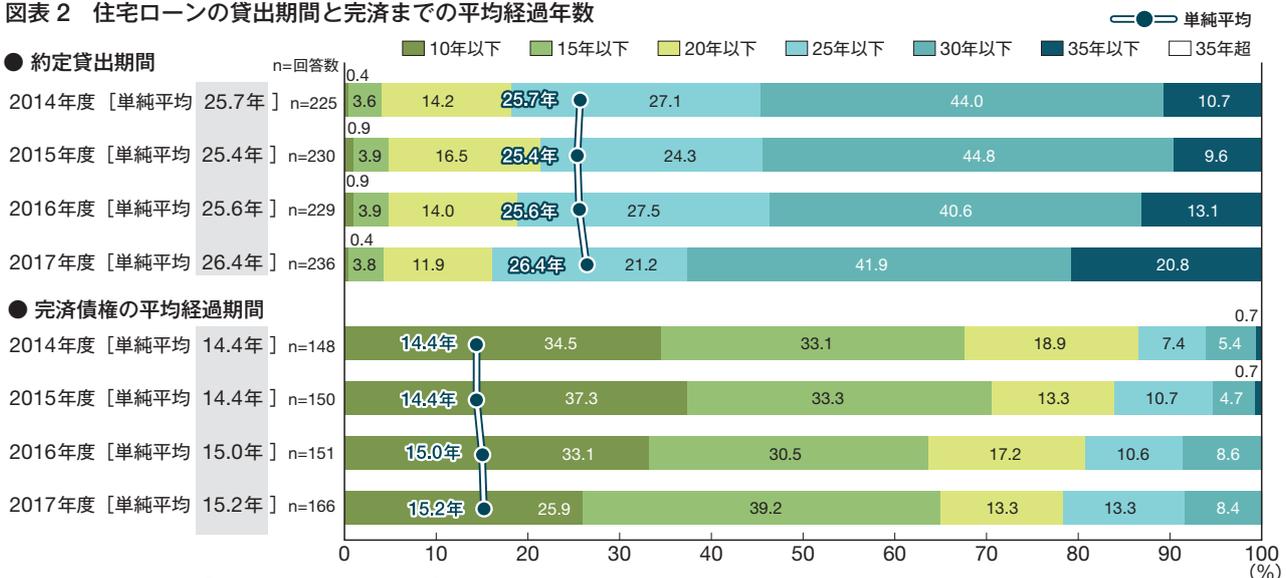
事実、住宅金融支援機構の調査によると、図表2にあるように、借入時の平均返済期間は26.4年だが、完済までの経過年数の平均は15.2年となっている。当初の予定より10年以上も早く返済を終えているわけだ。

もちろん、この完済債権のなかには、借換えや買換えなどによって、それまでのローンを一括返済して新たにローンを組んだ人も含まれるが、それにしても皆さんけっこう頑張って、早々に完済しているのは間違いない。

返済期間を10年間短縮できれば、当初は定年後まで返済が続く予定だった人も、定年までに返済を終えることができるようになるかもしれない。最近は定年延長などで、65歳、70歳まで元気に働き続ける人が増えている。50歳代のうちに住宅ローンの返済が終われば、人生100年時代といわれる長い老後に必要な資金をジックリと蓄えていけるようになる。

そんなデータを頭に入れたうえで、消費者の住宅ローンアレルギーを解消できるようにしておきたいところだ。

図表2 住宅ローンの貸出期間と完済までの平均経過年数



(資料：住宅金融支援機構「平成29年度民間住宅ローン貸出動向調査」)

2013年の総務省の「住宅・土地統計調査」で日本の空き家率は13.5%、数は820万戸にもものぼる。人口減少社会の到来の中で解決すべき社会的な問題となっている。

空き家率は、各国で定義の違いがあり厳密ではないですが、本書で取り上げたアメリカ、ヨーロッパ3カ国、韓国と比較すれば日本は最も高い。日本の空き家率が高いのは、近年の人口減少、高齢化の影響も大きいですが、より根本的な問題があります。住宅の寿命が短く、流通市場に出ないで壊されないまま放置されることです。

その背景は、諸外国との街づくりの考え方の違いからきています。ヨーロッパでは住んでいい場所とそうでない場所の線引きが厳格です。街を簡単に広げない。さらに長持ちする住宅を建てて使い継いでいく、買うのは中古が基本です。そもそも空き家が増えにくい構造になっている。

一方の日本は、高度成長期に、一応の区分はあったにせよ規制緩和をして農地の転用を行い宅地をどんどん増やし街を広げていった。この広げすぎた結果、人口減少時代に転じた今、条件が悪いところは、親は住んだけど子供世代は住まない。住宅寿命が短いため中古市場に乗らない。2013年でも85%が新築を買っている。また高度成長期は土地が上昇したため、家を買っても損はしない。上物は建て替えるということやってきた。それがここにきて放置されるようになった。これらの要因で深刻化したのです。

こうした空き家問題の対策として2015年には、**空き家等対策特別措置法（空家法）**が制定された。

空家法は、一応の成果はあげています。自治体が、「問題空き家」に対して、助言・指導、勧告、命令、代執行を行う。こういうプレッシャーをかけることで、所有者の意識は高まっている。住宅を取り壊さない要因として、更地の場合と住宅が建っている場合、住宅が建っていたほうが税金が安かった。改正で勧告になったものは、建っていても更地並みに課税する。ただ従わない場合は代執行で取り壊しになるのですが、そのときは費用がかかるという問題が発生しています。回収できなければ、公費投

『世界の空き家対策』 公民連携による不動産活用とエリア再生



『世界の空き家対策 公民連携による不動産活用とエリア再生』

学芸出版社 2000円＋税

人口減少に伴い増加する日本の空き家。2013年の調査でも住宅総数の13.5%が空き家だったが、5年ごとの調査年に当たる今年、さらに増加するとみられている。深刻化する空き家問題。本書は米国、ドイツ、フランス、英国、韓国の5カ国を対象に大学教授などの各研究者がそれぞれの住宅事情と空き家対策を紹介している。米山氏は編著者として「1章 日本と海外の空き家対策最前線」を担当した。



秀

隆

よねやま ひでたか ● シンクデザイン研究主幹。1989年筑波大学大学院経営・政策科学研究科修了。野村総合研究所、富士総合研究所、富士通総研を経て、2019年4月から現職（シンクデザインは、カシワバラコーポレーションのシンクタンクであり、2019年10月にカシワバラコンパスに社名変更の予定）。専門は住宅・土地政策、日本経済。主な著書に『捨てられる土地と家』（ウェッジ）、「限界マンション」（日本経済新聞出版社）など。

入になる。自治体によっては、そうなる前に補助を設けて、所有者に促している例もありますが、こちらも税金の負担がかかるのは同じです。

利活用では空き家バンクがあり、自治体がホームページに物件を掲載してマッチングを図っていますが、成果があがっているのは少数です。最近では民間業者のマッチングビジネスも出てきていますが、成立するのはわずかです。

これら是对処療法だが、より重要なのは抜本的対策だ。

難しい課題ですが、解決策として有効だと思うのは、街づくりと連携する形での取り組みです。自治体で立地適正化計画（コンパクトシティ政策）を作り、住む範囲（居住誘導区域）を狭くしていく。その中で使える空き家は活かし、区域から外れたところは壊す方向で対応する。街を広げたままですと、インフラの維持・更新費用がかかりすぎ、条件の悪いところは空き家が増えていきます。それを防ぐように規制をかけて、使える物件を残していくという誘導の方式ですね。一昨年から埼玉県毛呂山町が始めて注目されています。埼玉県で最も空き家率が高いところ。財政破綻の可能性も高いため、街を畳んでいって、住居を駅のある中心部へ集める。空き家対策と街のコンパクト化を連携させて、空き家率（低下）と人口誘導の目標を設定して取り組んでいます。

街を畳んでいき、その中でいい物件を残し、将来的には、そこに住むなら中古を買うのが普通である、という欧米型のスタイルに持っていくのが抜本的な対策といえます。

海外との比較ではどうなのか。実は対策の前提が全く違う。

海外の空き家対策というのは、日本とは真逆です。日本は家が余りすぎていて放置されている。壊すに壊せないという問題。欧米は移民流入で人口は増えており、住宅は不足している。そういう状況で市場に出さず空き家のまま所有しているのはよくないため、ペナルティ（空き家税）を課して、市場に吐き出させようという対策です。

そういう中で比較的参考になるのが、アメリカの公共的な非営利組織・ランドバンクのやり方です。空き家・空き地を非営利組織が取得し、権利関係を整理した上で、まとめて次の用途に使う。エリアとして再生させる。日本では、点としての個別対応ですが、面（エリア）として対応するには、ランドバンクのような組織が必要だと思います。

（取材・文／編集部）

{ 空き家対策は点ではなく
面（エリア）としての対応が必要 }

意外に多い？ 固定資産税の誤課税に注意！

監修：公認会計士 小澤 善哉（小澤公認会計士事務所）

固定資産税の額は固定資産の評価額にもとづいて計算されますが、近年、その額に誤り（過徴収）があったという報告が相次いでいます。あつてはならないミスがなぜ多発しているのか、過徴収されないためにどのような対策が必要か、固定資産税の仕組みについて改めて理解しておきましょう。

固定資産税とは

固定資産税は土地や家屋などの固定資産に課される税金で、毎年1月1日時点の所有者に納税の義務があります。納税者は、4～6月ごろに各市町村（東京23区については東京都）から送付される納税通知書および課税明細書に従い、所定の額を納付します。納税額は所有する固定資産の評価額にもとづいて算出されますが、評価額は各自治体が個別に決定するもので、3年ごとに評価替えが行われます。

固定資産税には次のように独特のルールがあります。

- ①土地はその用途によって、宅地、農地、池沼、山林などの地目で区分されており、地目によって評価額の算定方法が異なる。登記簿上の地目ではなく現況の地目で算定するため、実地調査や航空写真などで現況を調査している。
 - ②評価額は1月1日の状態を基準に算定されており、もし年度の途中で用途変更（地目の変更）を行っても、税額の減免や追徴は発生しない。
 - ③納税するのは原則、登記簿上の所有者であり、共有財産の場合には、共有者のうち代表1名に納税通知書が送付される。
 - ④納税を免除されるライン（免税点）がある（土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円）。免税点を超えていれば、課税標準額の全額に課税される。
 - ⑤同一市町村（東京都の場合は区）内のすべての所有資産を合算して判定を行う。所在する市区町村が異なる場合には、免税点は市区町村ごとに適用される。
 - ⑥住宅用地には課税標準の軽減措置（200㎡以下の部分については1/6の額、200㎡を超える部分については1/3の額）が設けられている。
- なお年度の途中で売買があった場合には一般に、そ

の年の固定資産税を売主と買主の間で日割り計算等で調整しますが、これは私契約上の問題となります。

固定資産税の誤課税が起きる、その理由は？

総務省の調査によると、平成21～23年度の3年間に、固定資産税の課税誤りの修正を行った自治体は、調査に回答した自治体の97%に上っていました（「固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果」総務省、図表1）。また同調査において、平成21～23年度の固定資産税の税額修正者の割合は、納税義務者総数の約0.14%だったと報告されています。

実際に平成25～26年には図表2のような多額の過徴収が発覚しています。

固定資産税の誤課税という、あつてはならないミスが後を絶たないのには、次のような理由があります。

理由①…「賦課課税方式」が採用されていること

税金の納付には、納税者自らが申告する「申告課税方式」と、課税当局が税額を確定する「賦課課税方式」の2つがあり、固定資産税は後者の賦課課税方式に該当します。納税通知書には支払うべき税額がすでに確定したものと記入されていて、納税者は、それを鵜呑みにしてしまいがちです。

また、課税当局側は、対象となる固定資産すべてに対しての事務処理を一定期間に行わなければならない、作業の煩雑さゆえの人為的ミスが起りがちです。

理由②…計算過程が複雑であること

固定資産税の算定には、①固定資産の評価額の算出、②課税標準額の算出——という2つのプロセスがありますが、どちらも難解なうえ、複雑な計算を伴います。役所の担当者でさえも、誤りに気がつきにくいという実態があります。

図表1 税額修正団体数（平成21～平成23年度）

| 年度 | 税額修正団体数 | 団体数割合 |
|--------|---------|-------|
| 平成21年度 | 1483団体 | 93.2% |
| 平成22年度 | 1485団体 | 93.3% |
| 平成23年度 | 1484団体 | 93.2% |
| 累計 | 1544団体 | 97.0% |

総務省「固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果」
 ※団体数割合＝各年度の税額修正団体数/調査回答団体数

図表2 平成25～26年に発覚した固定資産税の誤課税の例

| 自治体 | 取り過ぎの規模 | ミスの概要 |
|----------|------------|---------------------------------|
| 栃木県那須塩原市 | 約7,000万円 | 計455軒の民家などに重複課税ミス |
| 埼玉県新座市 | 総額は非公表 | 1つの住宅に減額特例の適用見逃し |
| 埼玉県白岡市 | 約4,850万円 | 1軒の事務所・倉庫を過大に税務評価 |
| 兵庫県加古川市 | 約1億9,000万円 | 企業の社員寮やグループホームなどへの減額特例の適用漏れ計80件 |
| 岡山県真庭市 | 約6,760万円 | 企業計2社の社屋などに、重複課税ミス |
| 愛媛県松山市 | 約2億890万円 | アパート所有者ら計311人に減額特例の適用見逃し |

理由③…実際の利用状況が外から見分けにくいこと

担当者が現地調査を行っても、外観だけでは実態を判断ができないことがあります。住宅兼店舗として登録された建物の所有者が、店舗の廃業に伴い、1月1日時点で旧店舗部分を住宅の一部として利用していた場合、本来なら住宅用地の特例が使えますが、外観が店舗の状態のままになっていれば、見過ごされてしまいます。

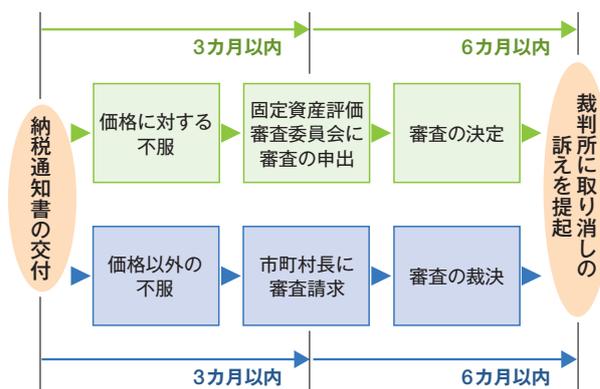
課税明細書のここをチェック

納税者側が誤りを見落とさないためには、納税通知書および課税明細書をしっかりチェックすることが大切です。特に課税明細書には重要な事項が書かれています。次の場所をよく確認しておきましょう。

①土地に関して

- 「地番」の欄に、所有していない土地が含まれていないか。同姓同名の別人の土地が課税対象となっていた事例が実際に過去にあった。
- 「地積」が登記上の地積になっていないか。特に実測値が登記上の地積よりも少ない場合（いわゆる縄縮み）には、固定資産税を取られすぎている可能性が高い。
- 「地目」に記載された区分内容と現況の利用状況が異なっていないか。

図表3 固定資産税に不服がある場合の手続き



②住宅に関して

- 住宅用地の特例が適用されているか。本来、この特例は申告書の提出の有無にかかわらず適用されるが、申告書の未提出を理由に適用がなされていなかった事例がある。住宅用地としての認定が漏れているというケースも多発している。
- 賦課期日が1月1日であることに注意。1月1日時点ですでに取り壊し済みの建物が計上されていないか。

課税明細書は、自治体ごとに独自の様式となっています。課税明細書を見てもよくわからない場合には、役所に赴いて固定資産課税台帳を閲覧するのも一つの手です。また、他の物件と自己物件の評価を比較したい場合には、縦覧が有効です。縦覧は、各役所が管轄するすべての土地・家屋の評価額を確認できる制度で、縦覧期間は例年4月から1～3か月ほどの間に設けられています（時期は役所ごとに異なります）。

間違いを見つけたら

課税明細に間違いを見つけたら、まずは役所の担当者とその旨を伝えます。話し合いで解決しなかった場合には、納税通知書の交付を受けた日の翌日から起算して3か月以内に、役所に設置された固定資産評価審査委員会に対して、審査の申出を行うことができます。固定資産の価格以外の事項について不服がある場合には、納税通知書の交付を受けた日の翌日から起算して3か月以内に、市町村長に対して審査の請求を行うことができます（図表3）。

役所側のミスであっても法律的には5年で時効を迎えるため、それ以上過去にさかのぼっての過大納付分の還付は受けられないことがあります。さかのぼって還付してもらえる期間は役所によって異なるので、注意が必要です。



埼玉県宅建協会と浦和レッズ 地域社会貢献活動で協定締結

埼玉県地建物取引業協会（以下、埼玉県協会）は2月21日、プロサッカーチーム・浦和レッドダイヤモンズ（以下、浦和レッズ）と地域社会貢献活動を共同展開することで協定を締結しました。

宅建協会とプロスポーツチームの新たな取り組みに期待が寄せられています。

今後両組織はお互いの事業で協力し合いながら、地域の発展やまちづくりに貢献していく予定です。



署名後に握手を交わす埼玉県協会・内山俊夫会長（左）と浦和レッズ・立花洋一社長



2019年2月21日に開催された
「地域社会貢献活動の共同展開に関する
業務提携協定書締結式」

「地域を豊かにする」との理念が合致

今回の提携は、両組織が掲げる「地域を豊かにする」という理念が一致したことを受け、地域社会貢献事業を共同で展開していくことを目的に協定締結に至りました。今後両組織で、「スポーツを通じた幸せなまちづくり」「魅力ある地域社会の実現」に寄与する活動を共同で行っていくとともに、行政や地域が進める各種まちづくりにも協力していきます。

具体的には今後、両組織間で企画・検討してからの実施になりますが、想定している事業としては、

- ①安心・安全なまちづくりのための自治会への加入促進
 - ②浦和レッズが主催するサッカー教室やスポーツ教室を通じたスポーツ振興
 - ③地域住民や一般消費者などを対象とした講演会の開催
- などです。

浦和レッズは、埼玉県さいたま市をホームタウンとするJリーグ（日本プロサッカーリーグ）加盟クラブの1つ。Jリーグ発足以来、地域に根ざしたサッカー

チームとしてさまざまな地域貢献活動に取り組んでおり、その1つとして幼稚園児や小学生を対象としたサッカースクール「ハートフルクラブ」があります。一方、埼玉県協会でも不動産業界団体として県内の健全な地域社会の構築と経済性を考慮した地域振興の発展に寄与することを目指し、公益事業の1つとしてスポーツ振興に取り組んできました。今回、スポーツ振興のプロである浦和レッズの協力が得られることで、更なるスポーツ振興による「魅力あるまちづくり」を進めていくことができるとしています。

最大のポイントは、浦和レッズという全国区の知名度を通じて埼玉の認知度が高まれば、家探しをしている人へのアピールポイントになり、そこから家族間・地域コミュニケーションが生まれ、地域の安心感や親近感にもつながっていくこと。また浦和レッズとしても、共同活動を通じて地域貢献活動の幅を広げられるとともに、新たなサポーターを獲得できる機会にもつながると予想されます。

締結式で相互協力を約束

2月21日、埼玉県宅建会館で行われた協定書締結式



来店者に渡す名刺にも浦和レッズ“推し”をアピール！（現段階では理事のみ）



では、埼玉県協会の内山俊夫会長と浦和レッズの立花洋一社長が出席し、業務提携協定書と共同宣言書に署名しました。

立花社長は「私たちは、サッカーを通じて、また浦和レッズを通じていかに豊かで幸せなまちを作っていくかということを使命としているが、今回の提携により、更なる地域貢献に取り組んでいけることに大きな喜びと期待感を感じている。お互いがWin-Winの関係を構築しつつ、長い付き合いをしていきたい」とあいさつ。また内山会長は、「県内5,200社の会員企業とともに、不動産の“ゴールキーパー”という使命を持ち、地域に寄り添い皆を笑顔にするために生活サポートのパートナーになることを目指して事業に取り組んでいる。今回の提携は、次世代に向けての社会・

地域貢献と浦和レッズを通じたスポーツのあふれるまちづくりとともに、埼玉県の幸せなまちづくりを進める機会と捉え、一緒に考えながら貢献していきたい。そのためにも、これからも浦和レッズには魅力あるチーム、勝ち続けるチームであってほしい」と、期待感を表しました。

埼玉県協会ビジョンが後押し

本誌の取材に応じてくれた奥山寛常務理事はサポーターミーティングに参加した際、地域活動への取り組みや地域活性化に向けた想いを聞いているなかで、宅建協会と同じ方向性を持っていると感じたといいます。そこで浦和レッズ側に「何か一緒にできませんか？」と呼びかけるとともに、協会としても検討を開始しました。

埼玉県協会としても初の試みであり、また株式会社と公益法人という異なる組織同士ということで、クリアすべき課題も多かったようですが、2017年に策定した「ハトマークグループ埼玉県宅建協会版ビジョン」の存在が後押ししたとのこと。同ビジョンでは、生活者・会員・行政に対する協会活動が常時かつ同時に循環することで、複合的なメリットが生まれる「Win-Win好循環サイクル」の実現を目指しています。そのため、「浦和レッズとの共同活動が間接的であっても、循環サイクルの中で動くことで加速的に広がっていくことが確信できた」と奥山常務理事は振り返ります。

1年半の協議・準備を重ねて実現した今回の業務提携。宅建協会によるまちづくりのモデルケースとしても、今後の活動に注目が集まりそうです。

URAWA REDS

2019 明治安田生命 J1 リーグ

| | | | |
|------|------------------------------|------|---------------------------|
| 第2節 | 3/2 (土) 16:00 vs 北海道コンサドーレ札幌 | 第5節 | 3/30 (土) 14:00 vs FC東京 |
| 第6節 | 4/5 (金) 19:30 vs 横浜F・マリノス | 第8節 | 4/20 (土) 13:00 vs ヴィッセル神戸 |
| 第10節 | 5/3 (金・祝) 14:00 vs ジュビロ磐田 | 第12節 | 5/17 (金) 19:30 vs 湘南ベルマーレ |
| 第13節 | 5/26 (日) 14:00 vs サンフレッチェ広島 | | |

AFCチャンピオンズリーグ 2019 グループステージ

| | | | |
|-----|--|-----|---------------------------------|
| MD1 | 3/6 (水) 19:30 (予定) vs プレーラム・ユナイテッド(タイ) | MD6 | 5/21 (火) 19:30 (予定) vs 北京国安(中国) |
| MD3 | 4/9 (火) 19:30 (予定) vs 全北現代モータース(韓国) | | |

※全試合埼玉スタジアム開催

チケットは [浦和レッズ](#) [検索](#)

会員企業の店舗などではポスターやチラシでPR

相続法改正のポイント

深沢綜合法律事務所 弁護士

戸部 直子



2018年7月に成立した民法（相続編）改正では、自筆遺言証書の方式の緩和については、すでに2019年1月13日から施行されました。続いて7月1日からは、配偶者居住権を除く大部分の改正が施行されます（配偶者居住権の施行は2020年4月1日、自筆遺言証書の保管制度の創設は2020年7月10日施行）。改正相続法のポイントを説明します。

1 相続法改正の枠組み

今回の相続法改正は、社会全体の少子高齢化を色濃く反映したものとなっています。特に、相続開始時点での相続人（特に配偶者）の高齢化により、配偶者の生活保障（特に居住・資金）を確保する方策が規定されました。また、遺言制度や寄与分など、相続法制の不都合を改めた方策もあります。

改正相続法の内容は、おおむね以下のように分類されます。

1. 配偶者保護のための方策

- ①配偶者居住権の創設
- ②持戻し免除の意思表示の意思推定規定
(婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与に関する優遇措置)

2. 遺言の利用を促進するための方策

- ①自筆遺言証書の方式緩和
- ②自筆遺言証書の保管制度の創設
- ③遺留分の金銭債権化
- ④遺言執行者の権限の明確化

3. 相続人を含む利害関係人の実質的公平を図るための方策

- ①遺産分割前の預貯金の払戻制度の整備
- ②遺産分割前の遺産処分の場合の遺産の範囲
- ③親族による特別寄与制度の創設

4. 相続の効力等に関する方策

- ①共同相続における権利承継に対抗要件を必要とする
- ②相続による義務の承継の明文化

2 相続法の主な改正点

1. 配偶者居住権のポイント

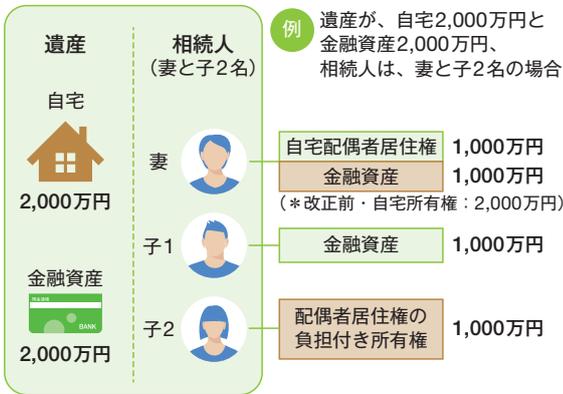
(1) 配偶者居住権の意義

配偶者居住権とは、相続開始時に配偶者が遺産である自宅に居住していた場合、遺産分割または遺贈によって配偶者居住権を取得した配偶者は、終身または一定の期間、その建物の全部について使用料を支払うことなく使用および収益する権利を取得することができるという権利です（1028条以下）。配偶者居住権としては、配偶者が自宅を相続しない場合に配偶者の過去の猶予を一定期間認める「配偶者短期居住権」も創設されました（1037条以下）。

配偶者居住権は賃借権類似の債権であり、その対抗要件は登記のみです（不登法81条の2）。ただし、配偶者居住権の登記がどの程度実践されるかは疑問であり、相続を経由した物件の取引の際の利用状況の確認は一層重要になるといえます。

配偶者居住権を取得した配偶者は、その財産的価値に相当する価額を相続したものと扱われます。所有権を取得する場合との差額分を金融資産で取得することにより、配偶者は居住を確保するとともに、生活資金を得ることができると考えられています（図1）。

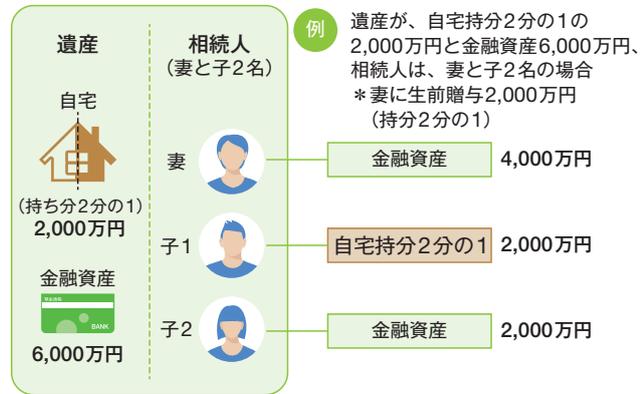
図1 配偶者居住権の例



ポイント!

配偶者居住権を取得することで、居住と生活資金の確保を両立することが可能になった。
*改正前は自宅所有権だけで法定相続分を満たしてしまい生活費に充てる金融資産を取得できない場合があった。

図2 持戻し免除の例



ポイント!

妻は、改正前に比べて1,000万円多く取得できる(生前贈与分とあわせ6,000万円取得)。
*改正前は、妻の相続分は生前贈与された自宅持分2,000万円を持ち戻して計算し、金融資産3,000万円となる(生前贈与分とあわせて5,000万円取得)。

(2) 配偶者居住権の評価

遺産分割においては、配偶者居住権の評価が問題になります。評価方法としては下記の方法があげられています。

- ア. 固定資産評価額を基準とする簡易な方法
- イ. 建物賃料相当額を基準とする方法
- ウ. 相続税法上の評価

2. 持戻し免除の意思表示の意思推定規定のポイント

婚姻期間が20年以上の夫婦間において居住用不動産の生前贈与がなされた場合、「遺産分割においては、生前贈与分を配偶者の相続分に含めない」との被相続人の意思があったと推定します(図2)。

ただし、この規定は“推定”ですから、遺言書などで「持戻しをする」意思が明確になった場合、配偶者の取得額は改正前と同じです。

3. 預貯金払戻し制度のポイント

(1) 預貯金払戻し制度創設の意味

平成28年12月19日最高裁決定により、相続された預貯金債権は遺産分割の対象となり、共同相続人による単独での払戻しはできないこととされました。しかし、生活費や葬儀費用、相続債務の弁済など資金需要

がある場合にも相続人全員の合意がないと払戻しができないとすると、支障が生じることが予想されることから、一定の要件の下で、共同相続人による単独の預貯金払戻しを認める制度を創設しました。

(2) 家庭裁判所による保全処分の要件の緩和

家庭裁判所は、以下の要件があるときは、遺産に属する特定の預貯金の全部または一部を申立てした者に取得させることができます(家事審判法200条3項)。

- ① 遺産分割の審判または調停の申立てがあったこと
- ② 相続財産に属する債務の弁済、相続人の生活費の支弁その他の事情により、遺産に属する預貯金を払戻す必要があると認めるとき
- ③ 共同相続人の利益を害しないこと

(3) 家庭裁判所を経ない預貯金払戻し制度の創設

各相続人は、遺産に属する預貯金債権について相続開始時の預貯金額の3分の1に法定相続分を掛けた金額(政令で各金融機関上限額150万円と定められています)について、単独で権利を行使して取得することができます(909条の2)(次ページの図3)。

「預貯金の3分の1」は、各相続開始時の預貯金債権ごとに、150万円の上限は金融機関ごとに計算されます。各債権の限度内であれば、どの債権から充当を受

けるかは、払戻請求者の指定あるいは金融機関との合意で決められます。ただし、払戻しを受けるには、預貯金が弁済期にあることが必要です。したがって、期日未到来の定期預金について、直ちに払戻しを受けることはできませんが、金融機関が「期限の利益を放棄」することは可能と解されています。

払戻された預貯金は、払戻しをした共同相続人が一部分割により取得したものとみなされます。また、この仮払い制度は、施行日前に開始した相続に関し、施行日以降に預貯金債権が行使される場合にも適用があります（附則5条）。

4. 遺言の活用のポイント

遺言書の方式には、主に「公正証書遺言」と「自筆証書遺言」があります。改正法は、手軽・安価で自由度の高い「自筆証書遺言」をさらに使いやすくして、相続をめぐる紛争を予防しようとしています。

(1) 自筆証書遺言の要件緩和

自筆証書遺言を作成する際に、証書に一体のものとして相続財産の全部または一部の目録を添付する場合には、目録を自書することを要しないとされました（968条2項）（図4）。

この改正は施行日前に作成された自筆証書遺言については、相続開始が施行日以降でも適用されません（附則6条）。

(2) 自筆遺言証書の保管制度の創設

自筆証書遺言については、作成後の紛失、相続人による偽造・変造等のおそれがあることから、自筆遺言証書の保管制度を創設することとなりました（法務局における遺言書の保管等に関する法律）。

自筆遺言証書の保管制度は、2020年7月10日から施行されます（図5）。

5. 遺留分制度改正のポイント

遺留分減殺請求権の制度は、『遺留分侵害額請求権』となります（1046条）。遺留分侵害額請求権は、遺留分侵害額に相当する金銭請求権を発生させる権利です（図6）。

図3 金融機関に対する払戻し請求

| 遺産 | | 相続人（妻と子2名） | | |
|----|---------------|---|---|---|
| 例 | 1つの金融機関に、 | | | |
| | 普通預金A 300万円 |  |  |  |
| | 普通預金B 120万円 | 妻 | 子1 | 子2 |
| | 定期預金C 1,500万円 | | | |

| 口座 | 預金額 | 3分の1 | 法定相続分（4分の1）を掛けた額 |
|--|---------|-------|------------------|
| 普通預金A  | 300万円 | 100万円 | 25万円 |
| 普通預金B  | 120万円 | 40万円 | 10万円 |
| 定期預金C  | 1,500万円 | 500万円 | 125万円 |

25+10+125>150

各相続人は、150万円を上限として、預貯金A・B・Cから払戻しを受けることができる（預貯金は弁済期にあることが必要）。

図4 自書によらない目録

目録の毎葉（両面の場合は両葉）に署名押印することが必要

- ◎ パソコンで目録作成
- ◎ 通帳のコピーを添付
- ◎ 登記簿のコピーを添付



図5 自筆遺言証書の保管制度

ポイント! 遺言書保管制度を利用するには、本人が指定法務局で手続きを行うことが必要

遺言者の死亡後、相続人は以下の手続きを行うことができます。

- ① 遺言書保管事実証明書の交付請求
- ② 遺言書情報証明書の交付請求
- ③ 遺言書保管所（法務局）における遺言書の閲覧
 - ◎ 遺言書保管所に保管されている遺言書については、家庭裁判所の検認は不要です。
 - ◎ 遺言書情報証明書の交付、遺言書の閲覧がされると、遺言書保管官は、他の相続人等に対して、遺言書を保管している旨通知します。

改正前は、遺留分減殺請求権が行使されると、遺産の共有状態が生じました。そのため、遺産である不動産や株の処分や権利行使は遺留分権利者と共に行うことが必要であり、このような共有状態が事業承継の妨げになると指摘されていました。

遺留分侵害が金銭債権化により解決されることにより、共有関係が当然に生じて法律関係が複雑なることを防ぎ、遺言者の意思を尊重することができます。

図6 遺留分侵害額請求権



なお、遺留分の算定について、相続人に対する贈与の加算は、従前、無制限に過去にさかのぼっていたものを、相続開始前10年間にされたもの（特別受益となるべき、婚姻・養子縁組のため、または生計の資本たる贈与に限ります）のみを加算することとしました（1043・1044条）。

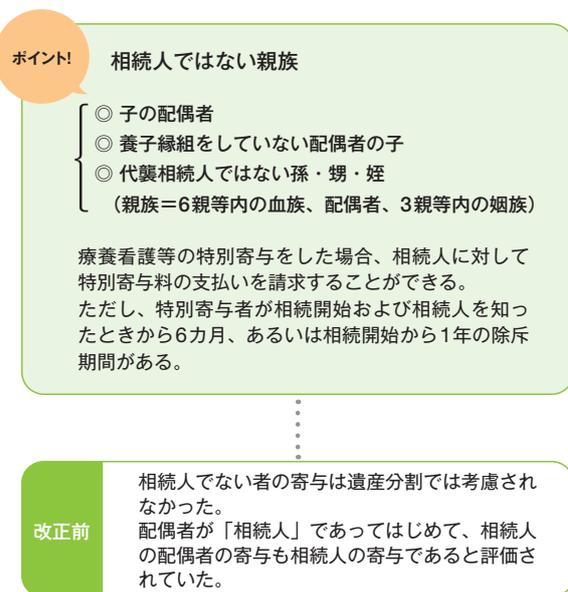
6. 特別寄与制度のポイント

被相続人に対して、無償で療養看護その他の労務の提供により被相続人の財産の維持、増加について特別の寄与をした相続人ではない被相続人の親族は、『特別寄与料』の請求をすることができるようになりました（1050条）（図7）。

7. 共同相続における権利取得の対抗要件化

相続による権利の承継は、遺産の分割によるものであるかどうかにかかわらず、相続分を超える部分については、登記・登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができないと規定されまし

図7 特別寄与料の請求



た（899条の2、1項）。従前「相続させる遺言（特定財産承継遺言）」については、法定相続分を超える部分についても登記なくして第三者に対抗できるとした判例を否定した規定です。

承継された権利が債権である場合も、対抗問題として解決されることは不動産と同じです。相続分を超えて当該債権を承継した相続人が、当該債権に係る遺言の内容（遺産分割のときは、遺産分割の内容）を明らかにして債務者にその承継の通知をしたときは、相続人の全員が通知をしたものとみなして、対抗要件が具備されたとします（899条の2、2項）。

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」で下記宛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・ご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

ご存じですか？

全宅保証 Web 研修

検索

Web 研修動画
配信スタート ▶



厚生労働省

平成31年2月20日

2019年国民生活基礎調査の実施について

厚生労働省では、統計法に基づく基幹統計を作成するための重要な調査である国民生活基礎調査を毎年実施しており、2019年調査は、6月6日及び7月11日の両日に実施されます。同調査では、世帯の人数などの把握のため調査日前の4月中旬、また実際の調査のために6月6日及び7月11日の前後1～2週間程度の間、調査員が調査対象世帯を訪問します。調査員の集合住宅への立ち入り等、調査の円滑な実施に協力をお願いします。



国土交通省

平成31年2月22日

適正な価格による工事発注について

近年、建設投資の大幅な減少に伴って著しい低価格による受注が増加し、そのしわ寄せが労働者の賃金低下をもたらして、若年入職者が大きく減少してきました。こうした状況を踏まえ、今般、国土交通省より、技能労働者の処遇改善に向けた取組を踏まえた適正価格による工事発注等を求める通知がありました。



平成31年3月8日

仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無について

平成31年10月1日より消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）の税率が10%に引き上げられ、あわせて所要の経過措置が設けられることになりました。仲介に係る消費税等についても経過措置が適用対象となります。国土交通省より当該経過措置の取扱いが示されています。



| 不動産仲介契約に係る消費税率の経過措置について | | | 参考 |
|--|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| <p>不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令（平成26年政令第317号）に規定する「その他の請負に係る契約」に該当し、消費税改正法の経過措置の適用対象となります。</p> | | | |
| 【主なケース】 | 平成31年4月1日（31年指定日） | 平成31年10月1日（一部施行日） | 仲介手数料に対する消費税率の適用関係 |
| QA別表における2 | ● | △ → ▲ | 旧税率 |
| QA別表における3 | ● | △ → ▲ | 旧税率 ^(※1) |
| QA別表における6 | ● | △ → ▲ | 新税率 ^(※2) (売買契約時收受分は旧税率) |
| QA別表における7 | ● | △ → ▲ | 新税率 |

(※1) 具体的な仲介料の額が確定するのが平成31年4月1日（31年指定日）以後であるときには、経過措置は適用されません。
(※2) ただし、仲介料を売買契約時と物件の引渡時に分けて收受する場合において、売買契約成立時に仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の引渡時に收受する仲介料について旧税率を適用して請求しているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

平成31年3月15日

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律」及び「森林経営管理法」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律」及び「森林経営管理法」の施行に伴い、宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方が一部改正され、平成31年4月1日より施行されます。なお、本会策定の重要事項説明書等につきましては対応済みです。



平成31年3月20日

平成31年地価公示

国土交通省の「平成31年地価公示」では、全国の地価は、全用途平均が4年連続で上昇し、上昇基調を強めました。用途別では住宅地が2年連続、商業地は4年連続で上昇しました。地方圏の全用途平均・住宅地は平成4年以来27年ぶりに上昇に転じ、商業地は2年連続で上昇、上昇基調を強めました。



平成31年3月29日

平成31年度税制改正関連法案成立について

各種特例措置の適用期限延長や空き家の譲渡取得について3,000万円を特別控除する措置の拡充、延長等を内容とする平成31年度税制改正関連法案が、平成31年3月27日に国会にて可決成立しました。



全宅連・全宅保証アーカイブ



archive

全宅連

平成31年2月

春のインターンシップを実施



平成30年度も春季休暇を利用し、不動産業界への就業を希望する提携大学の学生2名（明海大学不動産学部・千葉県）が、宅建協会会員企業にてインターンシップを行い、不動産取引の実務について就業体験をしました。

【実習先の宅建協会会員企業】

千葉県：(株)菊家商事、彦田ハウジング(株)

全宅連・全宅保証

平成31年2月26日

全国2,400名に聞いた「住まい方の意識トレンド調査」発表

調査報告書



全宅連・全宅保証は、いまの社会環境を含めた住まいに関して、生活者の思考とニーズを把握することを目的に20歳以上の男女2,400名を対象にインターネット調査を実施しました。

<主な結果サマリ>

- 将来の住まいは「都市部」が59.0%、「地方」が41.0%。都市部が地方を上回る
- 二地域居住については23.9%が「是非やりたい」「可能ならやりたい」と回答
- 半数以上がリノベーション物件に前向き 他

平成31年3月22日

第5回理事会開催



全宅連、全宅保証は、都内のホテルで理事会を開催しました。両団体の共通事項として平成31年度の事業計画案及び予算案が決議されました。

全宅連・全宅保証会長 坂本 久

平成31年度事業計画等

(全宅連)



(全宅保証)



ご利用ください
無料電話相談

03
5821
8113

弁護士による
法律相談

(会員限定・完全予約制)

第2・4金曜
13時～16時

4/26・5/10・5/24



税理士による
不動産税務相談

第3金曜
正午～15時

4/19・5/17・6/21

不動産契約書及び
重要事項説明書書式に
係る無料相談

毎週 月・火・木・金
13時～16時半



平成から令和となる今、私たちと一緒に 適正な管理業務を始めませんか

全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）は、『「住まう」に、寄りそう。』のスローガンのもと、物件管理にとどまらず、資産管理、さらには地域社会に寄りそい賃貸不動産管理業の標準化を目指していきます。

具体的には、

1 会員に、寄りそう

業務サポート事業の充実（弁護士による法律相談、管理関係書式のダウンロード、インターネットセミナー、情報提供、各種提携事業の紹介他）

2 全宅管理支部に、寄りそう

全国22の支部と連携し、実務的な研修等を実施していきます

3 宅建協会に、寄りそう

宅建協会会員のみが入会できる団体として、都道府県宅建協会と連携し入会促進を行います

4 管理業従事者に、寄りそう

本年度より「賃貸不動産経営管理士講習」を都道府県宅建協会と連携し、全国規模で行います

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



Chance!

（全宅管理に入会するには下記が必要ですが、

入会金 20,000円

年会費 24,000円（2,000円〈月額〉×12ヶ月）

2019年度は 入会金無料のチャンス

宅建協会に新規に入会された方

1 チャンス 宅建協会新入会会員 応援プロジェクト

新規開業して2019年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると入会金無料

すでに宅建協会の会員の方

2 チャンス 全宅管理 サポーター制度

2019年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると入会金無料

まずは、資料請求を！
下記にご記入のうえ、FAX送信をお願いします。

2019年度に入会された方全員
計7種のプレゼントを実施中

| | | | |
|--------|---|------|--|
| 会社名 | | 担当者名 | |
| 所在地 | 〒 | | |
| TEL | | FAX | |
| E-mail | | | |

（一社）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 全宅連合館

FAX 03-5821-7330
TEL 03-3865-7031