

不動産東京

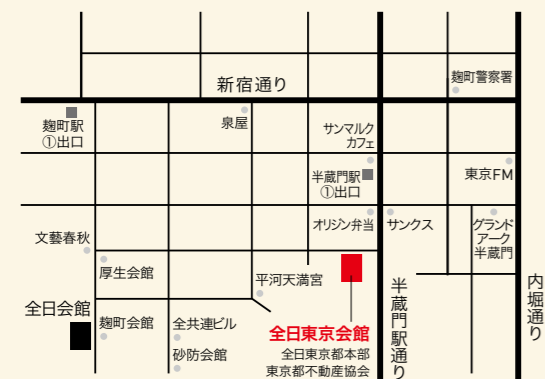
2015年1月号

定価500円（本体価格462円）
 会員については会費に購読料が含まれています。
 第三種郵便物認可

発行所
 公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
 公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
 一般社団法人 東京都不動産協会 (TRA)

所在地
 〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
 全日 TEL. 03-3261-1010
 TRA TEL. 03-3222-3808

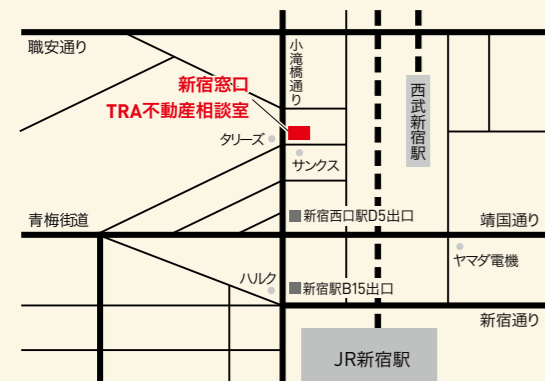
アクセス
 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分
 地下鉄有楽町線「麴町駅」1番出口 徒歩5分



新宿窓口・TRA不動産相談室

所在地
 〒160-0023 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階・2階
 TEL. 03-5348-4541

アクセス
 JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
 都営地下鉄 大江戸線「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
 東京メトロ 丸ノ内線「新宿駅」B15出口 徒歩5分
 西武新宿線「西武新宿駅」 徒歩6分



編集協力
 株式会社不動産経済研究所

COVER PHOTO
 東京の日の出
 写真：アフロ



マスコットキャラクター
ラビーちゃん

新年のご挨拶 **02**

2015年どうなる 日本経済と東京の不動産市場

どうなる日本経済と景気／どうなる東京の不動産市場 **03**

追跡・東京大改造
観光都市・東京の“インバウンド”はいま
 ～既存ビルの有効活用にも一役!? **08**

[この人に聞く]
松居一代の“こだわり不動産論”
 ～投資から家の愛し方まで
 松居 一代 氏 [女優・エッセイスト] **10**

[連載]区市長が語るわがまち
昨年で市制施行 50 周年、
武蔵野の自然と歴史豊かなまち
 井澤邦夫 国分寺市長 **12**

14 [連載]
実務に活かす! 最新判決動向
 川上俊宏 川上法律事務所 弁護士

16 [連載]
トラブルを防ぐ!
達人が教える不動産調査テクニック
 法務局調査編②
 津村重行 有限会社エスクローツムラ 代表取締役

17 [連載]
TRA 不動産相談室の事例から
 井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士

18 TRA からのお知らせ

20 TRA だより
ホリプロ制作舞台公演のご案内

22 本部・支部だより／編集後記

1
 2015 No.168
 January

不動産東京

2015年(平成27年)1月20日発行 | 季刊(1月20日・4月20日・7月20日・10月20日発行) 通巻168号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可



新年のご挨拶

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 本部長
 公益社団法人不動産保証協会東京都本部 本部長
 一般社団法人東京都不動産協会(略称TRA) 会長



中村 裕昌

平 成27年の新春を迎え、心よりお慶び申し上げます。

会員の皆様におかれましては、日頃より協会運営に多くのご支援、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年末に行われた衆議院議員選挙の結果、自公連立政権の政策に対し信任が得られたとして、第3次安倍内閣が発足致しました。

今後における中小不動産業を含む本格的な景気回復がより確かなものになっていくように、的確な舵取りを期待するものであります。

また、昨年6月には、宅地建物取引業法の一部が改正され、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」

に名称変更することとなりました。併せて当該法律には「信用失墜行為の禁止」や「知識及び能力の維持向上」、さらに「宅建業者による従業員教育」などが盛り込まれ、我々の業界全体のさらなる資質向上が求められております。

協会では、法定研修会の実施要綱を変更し、コンプライアンスの徹底として基本的人権の尊重や個人情報保護などの基本的事項を研修科目に追加いたしました。さらに、現在「初任従業者教育研修」の名称で実施している研修を「全日ステップアップトレーニング」にあため、一層の充実を図ってまいります。

さて、当本部の会員数ですが、昨年7月に念願の8千社を超えることとなりました。会員数が増えることにより、公益法人としての協会の社会的責任もさらに大きくなりますが、協会はいくまでも会員皆様のご支援の下、運営されていることを十分に念頭に置きながら、様々な事業を本年も引き続き行ってまいりますので、今後も皆様からのご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、本年も皆様のご健勝と事業のさらなるご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



新春のご挨拶

都市整備局長

安井 順一

新 春を迎え、謹んで新年のご挨拶申し上げます。全日本不動産協会・不動産保証協会東京都本部及び東京都不動産協会会員の皆様方には、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、昨年公表しました「東京都長期ビジョン」では、2020年に史上最高のオリンピック・パラリンピック大会を開催するとともに、大会開催を起爆剤として、成熟都市の更なる質的発展を成し遂げ、東京を「世

界一の都市」へと飛躍させることとしております。

住宅政策につきましては、昨年、知事から「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」の諮問が行われ、住宅政策審議会において審議されております。都民の豊かな住生活を実現するためには、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、特に分譲マンションの管理の適正化や円滑な再生、市場機能の充実などについて、総合的な取組が求められて

おります。このような課題を解決しながら、安全で豊かな潤いある住生活実現のため、住宅政策を総合的に推進してまいります。

東京都が、これらの施策を着実に推進して、「世界一安全・安心な都市・東京」を実現するためには、日々、産業の基盤であり、都民生活の根幹をなす土地や宅地建物の供給及び流通の業務を通して、東京のまちづくりに貢献されている皆様方との連携と協働が、大変重要であると考えております。今後とも、一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

結びに、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

2015年 どうなる 日本経済と 東京の不動産市場

2014年は、株価や地価が上昇に転じ、都心高額物件市場やJ-REIT市場は活況を呈する一方、景気の先行き不透明感に加え、8%への消費税増税の反動減や建築コスト高騰などにより、賃貸市場や郊外・一般勤労者向け市場は低迷しました。

昨年後半は、消費税増税見送り、総選挙と慌ただしく過ぎていきましたが、今年の日本経済や東京の不動産市場はどう動いていくのでしょうか。毎年恒例の各分野の専門家の方々に2015年を占っていただきました。



2015年どうなる 日本経済と景気

昨年、「日銀の金融緩和」「消費税増税」「テーパリング(米国の量的金融緩和縮小)」のキーワードを挙げていただいた、第一生命経済研究所の永濱利廣氏。今年も昨年同様キーワードを3つ挙げてもらい、2015年の日本経済と景気の行方について予測していただきました。

KEY WORD & POINT



🔑 経済対策

国内景気の下振れを受けて、補正予算が組まれる。特に住宅市場の落ち込みが大きいこともあり、住宅エコポイントやフラット35S優遇拡大等の活性化策が予定されている。

🔑 エネルギー安

欧州・中国経済の減速や米国のシェール革命により原油価格が急落。連動する天然ガス価格下落も相まって、海外にエネルギーを依存する日本には大きな恩恵が及ぶ。

🔑 米国の利上げ(ゼロ金利解除)

米国の金融政策は今年中に利上げを迎える。米国経済の回復や株価上昇などで日本経済にとってはプラスも、更なる円安の副作用には注意が必要。

永濱 利廣 Toshihiro Nagahama

1995年早稲田大学理工学部卒業後、第一生命保険(相)入社。1998年(社)日本経済研究センター出向、2000年第一生命経済研究所経済調査部副主任研究員、2004年同主任エコノミストを経て、2008年より現職。



🔑 経済対策で住宅市場が活性化

昨年の日本経済を一言で表現すると、アベノミクスによって15年ぶりの賃上げという形でようやく好循環が動き出したものの、消費税率の引き上げによりその好循環が遮断されたということでしょう。消費税率の引き上げは景気の状態もしっかり点検したうえで実施されました。それなのに景気が下振れしたのは、3%の引き上げ幅が大きかったことがあります。また、セットで打ち出された5.5兆円規模の経済対策も、半分以上が公共事業に回り、家計向けの減税は6,000億円強にとどまったこともあります。

今年の景気を占ううえで経済対策が大きなカギを握っています。アベノミクスの大胆な金融緩和というのは、市中に大量のお札を供給することを通じて円安・株高を演出します。株高は民間部門の金融資産を拡大させますが、円安は、輸入依存度の高い中小企業や地

方経済には負担増という形で副作用ももたらします。既にドル円レートは適正水準を上回る1ドル=110円台後半(2014年12月現在)となっていますから、日本も間違いなく円安対策をしなければなりません。いずれにしても経済対策に向けた14年度の補正予算が打ち出されるでしょう。

不動産に関連すれば、消費税率引き上げ後にマイナス成長に転じた実質GDPの中で、民間需要は軒並み落ち込んでおり、中でも民間住宅投資の下落率が最大です。今回の補正予算では、生活者や生産者支援の中に住宅市場活性化策が組み込まれるでしょう。予算規模は2,000億円程度ですが、住宅エコポイントの復活やフラット35Sの優遇拡大が予定されており、駆け込み需要の反動で落ち込んだ住宅市場には動きが出てくるでしょう。

🔑 原油価格下落の効果で景気は大きく好転

原油価格下落の効果も、やはり大きいと思います。原油価格の指標を見ると、ドバイ原油は昨年夏のピークから3割以上下落しています。円がドルに対して1割以上下落しているため、円建てでは2割程度の下落ですが、これだけで年間の原油輸入金額を3兆円程度押し下げるインパクトはあります。日本経済にとって大きな負担軽減になると思います。幸いなことに、天然ガスの輸入価格も原油価格に連動します。これで更に天然ガスの輸入金額を2兆円程度押し下げますから、負担軽減はトータルで5兆円程度になります。更に、原油を大量に輸入するアジア諸国の景気押し上げもそ

れなりに期待できます。原油価格の先行きは不透明ではあるものの、今年の日本経済を押し上げる可能性は高いと思います。

もちろん、住宅・不動産業にもコスト減を通じて恩恵は期待できます。さらに、原油価格の下落はインフレ率を押し下げる要因にもなります。したがって、日銀の追加緩和を促す可能性もあるでしょう。結果として、原油価格の下落は、産油国にとってはリスク要因になるとしても、日本経済には援軍となる可能性が高いでしょう。

🔑 米国の量的金融緩和縮小で日本に追い風

米国の利上げ(ゼロ金利解除)も1つのキーワードです。米国は今年、金融引き締めに向かう予定になっています。市場のコンセンサスは今年の半ばとなっています。マーケットが過剰に反応し長期金利が急騰すること、新興国の通貨が下落することがリスクです。しかし、米国経済が順調に拡大する中で、それに見合った利上げが実施されれば、今年2~3回の利上げが行われる可能性が高いのではないのでしょうか。

利上げができるということは、それだけ米国経済が回復しているということです。一時的に市場はネガティ

ブに反応するかもしれませんが、日本としても、米国景気の回復を反映してドル高・円安となることで、株価が上がりやすくなります。実物経済面でも日本の財やサービスの競争力が増し、輸出も促進されるでしょう。こうした点で、日本経済にとってプラスの面が大きいのではないのでしょうか。また、世界最大の米国経済の正常化が、マーケットを不透明にさせている欧州経済や中国経済にもプラスに作用すれば、世界の金融市場にも好材料となるでしょう。

2015年の住宅・不動産マーケットは回復

今年の日本の経済状況については1986年との類似点を見出すことができます。背景には1985年のプラザ合意に伴う円高不況があります。プラザ合意に伴う事実上の通貨切り上げは、それまで外需主導で成長してきた日本経済に円高不況をもたらしました。これを受けて、日本の政策当局は内需主導の経済成長を促すために積極的な財政・金融政策を実施しました。また、当時も原油価格が急落し、日本経済は長期的な景気回復を実現するとともに、株式市場や不動産市場に過剰な資金が流入することでバブルを引き起こしました。

今回も状況は似ています。背景には、消費税率引き上げ直後の経済成長率が大きく落ち込み、景気後退局面入りしたことがあります。これを受け

て、予定されていた消費税率の再増税を2017年4月に先送りするとともに、積極的な財政・金融政策が実施される可能性が高まっています。また、今回も原油価格が急落していることもあり、1986年当時の状況と類似する点が多いのです。短期的には日本経済における良い環境が期待できると判断できます。

円安の副作用はあるにせよ、住宅・不動産マーケットとしては、全体としてはまだ模様にはなるかもしれませんが、回復という見方でいいのではないのでしょうか。



分譲マンション・建売住宅市場



新築コスト上昇で中古流通が増加、 都心・駅近志向の基調は続く

角田 勝司氏
不動産経済研究所
取締役特別顧問



昨年は消費増税ショックに直撃され、早期回復期待が裏目に出て反動減に落ち込んだ新築住宅・マンション市場となった。住宅・マンションの建築コストが大幅に上昇し、住宅投資はGDP寄与度が部門別では最悪のマイナス成長率となった。

新築マンションの発売は激減したが、都心部や駅前立地の高額・高級マンションの販売は好調であった。自己居住用ではなく、賃貸収益、相続税の節税対策、外国人などの購入例が大幅に増えた。実需では新築との価格差が大きく開いた中古マンション取引が活発であった。今年も中古住宅流通の増加は続くだろう。リ

フォーム業者は物件不足で仕入れ部隊を増強するほどであり、今年も有力な成長分野だ。新築建売、新築マンションは人手不足、資材高による建築費アップの影響で販売価格を引き上げざるを得ないだろう。このため、郊外部でも建売・マンションの分譲価格が上昇、完売スピードが鈍る物件が増えることが見込まれる。また、東京都区部では従来の木密地域の防災化、空き家問題が重点政策として浮上、再開発による都心回帰型超高層マンションの開発が増える見込みである。

既存住宅市場



勝ち残りのカギは物件品質を 見立てる専門知識と説明力

池本 洋一氏
リクルート住まい研究所
主任研究員



2014年10月、事件が起こった。ネットでどんな言葉が多く検索されているかを調べるGoogleトレンドで『リノベーション』の検索ボリュームが『新築マンション』を上回ったのだ。弊社が9月に住宅購入検討者に聞いた調査でもリノベーションの認知度は95%に達した。中身も進化している。友達を呼んでパーティ感覚で自宅の改装をワイワイ楽しむ現象を「リノベパーティ」と呼ぶが、リノベーションはプロによるかっこいいデザインという従来の域を超えて、暮らしを楽しむ一つの文化にまで昇華している。

国も推進のための具体的な取り組みを進めている。

委員を務めさせて頂いている「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」では、建物の構造やメンテナンス状況を加味した新しい査定評価の仕組みが議論されている。リノベーションによる価値アップ分にも適切な融資をつけるなど「ちゃんと手をいれた住宅がちゃんとした値段で売れる」形になっていく。仲介会社も勝ち残っていくためには、建物のメンテナンス状況や、それを加味した建物価値、リノベーションを含めた融資の可否などの専門知識とその説明力が求められていくはずだ。変革期はチャンスにもピンチにもなりうる。自己変革をやるかどうか、岐路の1年になると考える。

2015年どうなる 東京の不動産市場

分譲マンション・建売住宅、オフィス、既存住宅、J-REITの専門家の方々に、2015年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました。

オフィス市場



「ありのまま」

石澤 卓志氏
みずほ証券
経営調査部 上級研究員



筆者は前年の本欄で、2014年のオフィスビル市場は、好調の中で未経験の出来事が続発する「異次元の年」になると述べた。その通りに2014年は、日銀の追加緩和や、消費増税の延期など、サプライズが多い年だった。

2015年のオフィスビル市場も改善傾向が続くと予想されるが、中期的な事業環境を見据える「ありのまま」の姿勢が求められる年になるだろう。追加緩和の影響もあって不動産市場に投資資金が流入し、東京都心部では前年比10%~20%超の地価上昇を示す地点が増えそうだ。不動産投資の分野では、J-REIT市場の時価総額が12兆円を超える中で、ヘルスケアリートが複

数上場し、インフラファンドの市場が創設されるなど、投資対象の多様化が進む。

オフィスビル市場でも、賃料の上昇傾向が強まるが、テナントとの信頼関係を重視するビルオーナーが多いため、継続賃料の上昇率は5%~8%程度にとどまるだろう。ビル供給の抑制が続くため、テナントの入替率は低下し、新規賃料の上昇が事業収支へ貢献する部分も限定的と思われる。ビルオーナーにとっては「好調を実感できない」年となりそうだが、全体的な市場環境は落ち着き、事業構造を見直す好機になると思われる。

J-REIT市場



海外要因で高値波乱の展開も

岩佐 浩人氏
ニッセイ基礎研究所
金融研究部 主任研究員



昨年、日銀によるサプライズ金融緩和を好感し3年連続で大幅高となったJ-REIT市場。銘柄数は6社増えて49社となり、市場時価総額は念願の10兆円を達成するなど飛躍の1年となった。今年、国内の投資環境に不安要因が少なく、海外市場の動向に警戒を要することになりそうだ。

まず、国内の不動産投資市場は好調を維持する見通し。ニッセイ基礎研究所は、10月に予定されていた消費増税の延期を受けて2015年度GDP成長率を1.6%に上方修正した。アベノミクス第2幕の本格始動や都心オフィス賃料の上昇も各社の業績拡大にプラス寄与す

る。また、日銀はJ-REITを年間900億円購入する予定であり、需給面の下支え効果が期待できる。

一方、海外市場については不透明感が強い。経済の好調が続く米国では9年ぶりの利上げが予想されるほか、3月に期限を迎える政府の債務上限問題を巡り政治対立が再燃する可能性がある。また、ユーロ圏や中国経済の減速、紛争地域における地政学リスクも懸念材料だ。したがって、グローバルマネーが変調をきたし投資家心理が悪化した場合、J-REIT市場はその余波を受けて思わぬ高値波乱の展開もありそうだ。

観光都市・東京の “インバウンド”はいま ～既存ビルの有効活用にも一役!?

昨年2014年の訪日外国人数は、1300万人を超えました。日本政府は、成長戦略の1つに観光立国を掲げ、2020年までに年間2000万人を目標にしています。一般に訪日外国人旅行を意味する「インバウンド」という言葉に注目が集まっています。東京のインバウンドの現状とさまざまな取り組みについて探ってみました。

東京で最も外国人観光客が訪れる場所は？

まず、東京には毎年どれだけの外国人旅行者が訪れているのでしょうか。都の調査によると、2013年に東京都を訪れた外国人旅行者は約681万人（前年比22.5%増）。円安や東南アジア諸国のビザ発給要件の緩和措置などの影響で、過去最高となりました。東京での外国人旅行者の観光消費額は約5832億円（同32.1%増）、生産波及効果は約1兆2560億円（同31.7%増）にのびります。

東京を訪れた外国人旅行者が最も多く訪れる場所はどこだと思いますか。実は、新宿・大久保で、銀座、浅草と続きます【表1】。日本政府観光局（JNTO）が11年に発表した全国の都市・観光地別訪問率調査でも、上記3地域が大阪や京都を抑え、トップ3となっています。

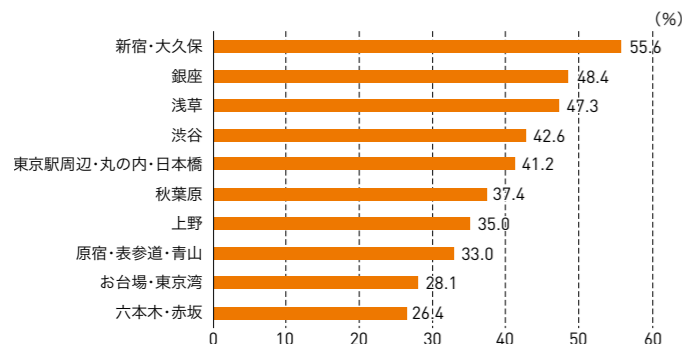
訪日外国人旅行者全体の7割近くがツアーを利用しない個人旅行者であり、ニーズも多様化しています。下町の純和風の旅館を目指して来る外国人旅行者もいるほか、いわゆる山谷と呼ばれる地区の安宿も人気となっています。

他方、東京の外国人居住者は、東日本大震災の影響で11年以降に減少に傾きましたが、最近は回復傾向にあります【表2】。減少したとはいえ39万人を超える東京の外国人住民数は全国トップ。都内で最多の新宿区（3万65352人）では、住民のおよそ1割が外国人となっています。

交流人口増加で まちの資産価値を上昇させる

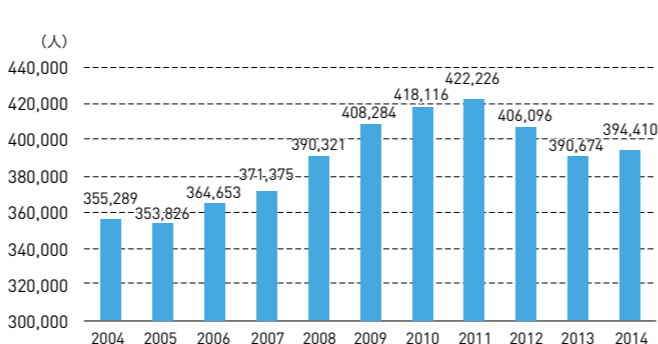
ディスカウントストア大手のドン・キホーテ。同社は、免税カウ

【表1】外国人旅行者の東京での訪問場所



出典：東京都「平成25年度 国別外国人旅行者行動特性調査」

【表2】東京都の外国人人口の推移



出典：東京都総務局統計部



POD型宿泊施設のイメージ図。共用部では宿泊者が自由に交流し情報交換ができる場も設置。



POD型宿泊施設のイメージ図。1人用小型ベッドルームが並んだ宿泊スペース。

ターや外国人専用コールセンターを設置するなど、インバウンドの取り組みに注力しています。

ドン・キホーテグループのインバウンド戦略の要にあるのが、子会社のジャパンインバウンドソリューションズ（JIS）です。同社の中村好明社長は、インバウンドのキーワードの1つとして「アーバン・ツーリズム（都市観光）」を挙げます。「居住者にとって日常でも、訪日客にはすべてが非日常。東京のすべてが観光資源です。観光という言葉も、『広義の観光』、つまり、全産業に関わる、人々の全ての交流活動だと捉え直す必要があります」

中村社長は、人口減少についてもインバウンドは大きな意味があると語ります。「定住人口が減ったとしても、訪日客などの交流人口が増えれば、まちの資産価値は落ちません。交流人口が多いまちの不動産価値は上昇すると思います」。そのために



ジャパンインバウンドソリューションズ
中村好明社長

も、地域連携などの戦略が必要で、「まちの専門家である不動産業者の方々にも、ぜひ参加してもらいたい」と強調します。

既存ビルをホテルに コンバージョン

インバウンドでは、宿泊も欠かせない要素です。20年に向けて、東京では国内外資本の大規模ホテルが次々とオープン・計画されています。しかし、このままでは部屋数が足りなくなるのではとの懸念を示す声もあります。

そうしたなか、既存ビルをホテルへとコンバージョンする取り組みも活発化しています。全日都本部会員でもあり、国内外でホテル・商業施設等の企画・設計・運営を行うUDS株式会社の取り組みもその1つ。同社は今年から、都内で大手不動産会社と組み、POD型宿泊施設を取り入れた、外国人観光客向けのゲストハウス型ホテル事業を手掛けます。

POD型宿泊施設とは、1人用の小型ベッドルームと共用部に宿泊者が自由に使える場所を配置した宿泊施設のこと。UDSの長谷部修一ホ

テルマネジメント事業部執行役員は「味気ないカプセルホテルとは異なり、安全・安心や快適性をプラスしてプレミアム感を出した施設。一方で価格はリーズナブルに抑えられる」と語ります。

導入にあたり、躯体には大きな影響はなく、コストも比較的安く抑えることができます。築年数次第ではホテルからオフィス等への再改装も可能ですし、取り壊してマンションやオフィスビル用地として再開発も考えられます。

同社はすでに京都で、専修学校の校舎や学生寮をホテルへとコンバージョンし、運営しています。築23年の学生寮をコンバージョンしたホテル（客室数61室）は、シェアハウス（50室）も併設されています。「アート&カルチャー」をテーマにし、若手芸術家とコラボしたイベント開催や作品展示などを行っています。京都だからといって「和」にこだわるのではなく、アートに関心がある層にターゲットを絞ることで、ネットや口コミ経由で人気を集めています。

訪日観光客が毎年増加し宿泊需要が伸びるなか、既存ビルの有効活用策として、こうした宿泊施設へのコンバージョンの動きも注目です。

松居一代の“こだわり不動産論”

～投資から家の愛し方まで

そうじ術や整理整頓術でお馴染みの、女優・エッセイストの松居一代さん。投資家としての一面もお持ちです。初めての投資は、不動産投資だったとか。不動産投資の成功の秘訣や住まいへのこだわりなどについて、松居さんにお話を伺いました。

投資の秘訣は「腹八分目」

わたしの持論は、常にお金は回して、増やしていかなければいけないと思っています。そんなわたしが初めて投資をしたのは27歳。不動産でした。中古マンションをまずは1戸購入しました。今から30年前、まだバブルの前のことでした。なぜ不動産投資だったかという、実際の「物」があって、わたしはこの建物のオーナーになったんだという実感がわくからです。株などは、何か漠然としていて、こつこつと積み上げてきたお金を投資するにはちょっと寂しかったんですね。

その後すぐさま3戸購入しましたが、ありがたいことに、バブル当時は朝起きたら値上がりしているという状況でした。自分自身は賃貸マンションに住みながら、購入前にシミュレーションをして、希望金額まで達したら手放すと最初から決

めての投資でした。4戸のうち、1戸だけは条件付きで知り合いに貸し出しましたが、あくまでも投資物件でしたから、売却の際にもめるようなことは避けたかったので、他の物件については貸し出しませんでした。完全にキャピタルゲイン狙いです。

ありがたいことに、バブル崩壊前までに、すべての投資物件を希望価格で転売に成功。当時は異常なくらい価格が急騰していましたから、かなりの利益を生んで投資は大成功。もう少し欲を出していたら、大きな負債を抱えていたかもしれませんね。

投資歴30年において、不動産投資に限らず、わたしの投資の秘訣は「腹八分目」ということ。満腹になってしまうと、逃げようと思っても逃げ出せないですね。これはなかなか難しいですが、投資は自分との闘い

ですね。架空利益を追い求めてはいけません。実際に利益を手につかんでこそ真実の利益なのです。

ビジョンを具体化することはとても大事なことです

わたしが物件を選ぶポイントは、やはり立地ですね。学校とかスーパーとか、居住する人が生活する範囲を見ていましたね。相当古いもの



住環境はまさに、生活の要であり、
運気もすごく左右します

でなければ、築年数よりも、生活がしやすい立地の方が投資物件としては価値があると思っています。

家は、人生で最も高額な買い物ですし、みなさんマイホームに夢もっていますから、住宅関係に投資することは素敵なことだと思っています。わたし自身、19歳で芸能界を目指して滋賀県から上京してきた折、六畳一間のポロアパートに住みながらも、成功したら必ずやベランダがあるようなマンションを買いたい、シャンデリアが似合うような家を建てたい、と夢はふくらむばかりでした。その夢があったからこそ、踏ん張れたのだと思います。ビジョンを具体的にすることはとても大事ですね。

投資歴も30年となり、金額も形もかなり変化してきました。いまは日本、海外のリート関係に投資しています。

家を愛し、きれいにすることで運気を上げる

いつも不思議に思っていることがあります。長期ローンを組んだり、高い家賃を払ったりしているのに、みなさんどうしてもっと家を愛さないのでしょうか。家は人生のなかで最も高額な買い物です。家には魂が宿っています。だからこそ、家に話しかけたり、飾り付けたりすることは大切でしょうね。

わたしは日課の散歩から帰ってくると、15分くらい自宅の外観をずっと眺めています。いまの家を建てて12年になりますが、愛おしくてたまりません。わたしが汗水たらして稼いだお金で建てた家なので、釘1本、板1枚に至るまで、愛おしさは尽きないですね。季節ごとにいろいろなデコレーションも楽しんでいます。

住環境はまさに、生活の要であり、運気もすごく左右します。断言してもいいと思いますが、開運のカギは、家を愛することですね。わたしの父は、競艇選手でした。家が汚かったら勝負に勝てないと言いながら、両親は家を舐めるように掃除していました。その姿を見て育ったからこそ、わたしは運気と住環境の関係性が大切だと思えるのでしょうね。まさにこれが、わたしの「そうじ道」の基本となっています。

コミュニケーション力と信頼感

どんな職種においても、お客様とのコミュニケーションはすごく大事だと思います。わたしにいつも不動産情報を流してくださる、ある不動産業者の方がいらっしゃるんですが、丁寧な文章でファックスをくださいます。そうすると、あまり関心がない情報であったとしても、しっかりと目を通してしまいます。取引が終



女優・エッセイスト
松居 一代 氏
Kazuyo MATSUI

1957年、滋賀県近江八幡市生まれ。79年、「11PM」の司会者として芸能界デビュー。芸能界のお掃除名人として知られる。「マツイ棒」を皮切りに、主婦目線で数々のヒット商品を生み出している。最近、プロ顔負けの投資家としての一面も注目を集めている。主な著書に、「松居一代の超（スーパー）おそうじ術」「松居一代の超整理・収納術」「松居流マネーの掟」（いずれも主婦と生活社）。夫は俳優の船越英一郎氏。

わったらそれっきりでなくて、お客様との関係を続けていく地道な努力が大事ですね。

それと、その方からいただくファックスには、顔写真がついているんですよ。細かいことですが、信頼感が増します。堂々とお顔を出すということは、お客様への1つの大きなアピールですからね。不動産業者の方々は、人生で一番高額な商品を扱くなるわけですから、いかに信頼関係を結べるかということがキーポイントでしょう。



クリスマスのデコレーションで飾り付けられた、松居さんのご自宅



区市長が語る

わがまち 国分寺市 井澤邦夫 市長

昨年で市制施行50周年、
武蔵野の自然と
歴史豊かなまち

Interview

昨年50周年を迎えた国分寺市
はどういったまちですか？

国分寺市は、東京都の重心、つまり「へそ」の位置にあたります。武蔵野段丘に位置している、比較的平坦な地域です。市の南側には、武蔵野崖線が走っており、そこから湧水が湧いているという、非常に自然が美しい地域です。西国分寺駅周辺には史跡が集まっており、武蔵野の自然の美しさと相まって、テレビ番組のロケなどでもよく利用されていま

す。国分寺周辺に人が住み始めたのは約3万5,000年前といわれています。住むのに適した、住環境が非常によい地域だと理解しています。

一方で、交通利便性が高いまちだともいえます。国分寺駅は、JR中央線の特別快速が停車する駅でもありますし、西武線も2路線（国分寺線、多摩湖線）通っています。乗車人員は1日約16万5,000人で、乗り換え客も含めると20万人が利用しています。武蔵野線と中央線が交差する西国分寺駅もありますし、国立駅も駅北側はほとんど国分寺市です。

また、先端科学のまちと言ってもいいかもしれません。市内では、古くは、新幹線の開発研究、糸川英夫博士によるペンシルロケット発射実験などが行われましたし、現在でもJRの鉄道総合技術研究所や日立製作所中央研究所も立地しています。

国分寺市は昨年、市制施行50周年を迎えました。それに合わせ、様々なイベントも行いました。今後、100周年に向けて、皆さんが訪れたいくなるまち、住みやすいまちにすべく頑張っていきたいと決意を新たにしています。

国分寺駅北口では
再開発が進んでいます。

計画自体は40年前からありましたが、ようやく動きだしました。現在は約2.1haの敷地の建物解体が終わったところです。2015年度から建物の着工に入っていきます。現在の計画では、130m前後のツインタワーが建つ予定で、完成は2018年度。それまでに、約8,000㎡の交通広場や区画道路も整備していきます。

このツインタワーには約580戸の住宅が入りますが、下層部分の商業施設でさらに人を集め、周辺の商店街などにも人の流れを波及させたいと思います。JR国分寺駅前もともと商店などが密集した地域でした。しかし、再開発に備えて移転した店舗も多く、計画時期が延びてしまったために、いわゆる「シャッター通り」化していました。再開発エリアを中心に、周辺の商業施設や学校、道路も含め、どういったまちづくりをしていくかが今後の課題です。にぎわいがあり、人が集まるまちにしていきたいと考えています。



国分寺駅の駅ビルから見た再開発予定地（2014年11月撮影）

道路整備も進んでいますね。

国分寺駅北口周辺では、地元の方々からは、歩行者道路の整備や電柱地中化などの要望もありました。周辺では都市計画道路国3・4・12号線の整備計画が決定していますが、こちらが主に自動車を通る道になります。再開発エリアでは、駅から出てきた人々が安心して買い物ができるような道路を整備していきたいと思っています。3・4・12号線の開通は4年後とちょっと先ではありますが、周辺地域の活性化のためにしっかりと取り組んでいきたいと考えています。また、西国分寺駅周辺では、都市計画道路国3・2・8号線が2年後に完成し、圏央道や中央道にアクセスしやすい環境が整います。こうした幹線道路の整備によって交通事情も大きく変わっていくでしょう。

14年7月に空き地・
空き家の適正管理条例を
制定されました。

「空き地・空き家」の問題は、私の市長選挙時の公約でもありました。この公約実現のため、これまでにな



区域北側から見た再開発ビルと交通広場
国分寺市HPより。現時点でのイメージを表したもので、今後変更になることがあります。

の転用も考えていきたいですね。あくまでも所有者の財産ですから転用は大変だと思いますが、なんとか話し合いなどで有効な活用を図っていきたくと思っています。こうした部分で、不動産業界のご支援が必要なのもありますので、ぜひご協力をいただきたいと考えています。

国分寺市のまちづくりや住宅政策に不動産業界はどのような役割を果たせるでしょうか。

国分寺市は、いろいろな意味で途上にあると思っています。まずは、国分寺駅北口再開発を「市の顔」として取り組んでいきたい。市庁舎も含めた公共施設の見直しも課題です。市内には約70か所ありますが、その7割が築30年以上の建物です。改修や建替え、統合を計画的に進めていきたいと考えています。

私の責務は、魅力ある場所をより多くつくっていくこと。不動産業界のみなさんには、国分寺市をアピールしてもらい、より多くの人たちに移り住んでもらえる住宅を供給してもらいたいと思います。ぜひご支援をお願いします。

国分寺駅北口再開発を
中心に国分寺市は
大きく変わっていきます

Kunio IZAWA

1950年、国分寺市生まれ。73年、中央大学法学部法律学科卒業、東邦生命保険（相）入社。GEエジソン生命（株）、鹿島建設グループ会社を経て、2005年から国分寺市市議会議員（3期8年）。13年7月、国分寺市長就任。趣味は、テニス、カラオケ。



実務に活かす!



最新判決動向

裁判所の判決が、皆さんの実務に大きな影響を及ぼすことは少なくありません。そこで、これから最近言い渡された判決を題材に、皆さんが知っておくべきことをできる限りわかりやすく解説していききたいと思います。

vol. 15

家賃保証会社と契約解除

——保証会社が代位弁済、賃料不払いによる
賃貸借契約解除は可能か

賃料相当額が
代位弁済されていれば
滞納ではない?

賃貸人は、賃貸借契約を締結するにあたり、賃料を確実に支払ってもらえるようにいろいろな対策を講じます。例えば、ある人が皆さんの賃貸物件の借受けを希望してきた場合、まずはその人の収入を源泉徴収票等で確認し、契約する段階では敷金を預かったり、連帯保証人をつけたりして、回収し損なうことのないようにしているわけです。こうした対策の一つとして、最近、家賃保証会社の保証をつけるということがしばしば行われています（家賃保証会社は、保証委託契約締結の際、賃借人から保証料を取るによって利益を得るわけですが、賃借人の賃料未払いのため、家賃保証会社が代わりに賃料を何か月分も支払うとなると、家

賃保証会社が損失を被ることにもなりかねません。そのため、保証委託契約では、賃料滞納があったときは直ちに家賃保証会社に請求することを義務づけるとともに、保証限度額を定めることが多いのです。

今回、ご紹介するのは、こうした家賃保証会社が賃料を代位弁済した場合、賃料不払いによる契約解除は可能かが争点となった大阪高裁平成25年11月22日判決です。

この事案は、賃借人Yが、平成23年12月25日、賃貸人Xとの間で、賃貸借契約を締結したのですが、その際に家賃保証会社Zとの間で、本件契約に基づくYの債務について、月額賃料等の12か月分（訴訟が提起された場合は、訴訟提起時の滞納額に加え、月額賃料等の10か月分相当額）を上限として支払う旨の保証委託契約を締結しました。

ところが、Yは、契約後まもない平成24年2月分から賃料等を滞納す

るようになり、同年4月分から同年8月分までの賃料等を支払わないため、Xは、Yに対して支払の催告をするとともに、Zに対して保証債務の履行を求めたところ、Zは、平成24年4月9日、同年5月10日、同年6月7日、同年7月9日及び同年8月7日の5回にわたり各月の賃料等を代位弁済しました。

こうした経緯のもと、XはYに賃料滞納があったとして、契約解除のうえ、建物の明渡しを請求したのですが、これに対して、Yは、ZがXに対し、賃料等を代位弁済しているから賃料等是不払いではないし、本件契約では2か月以上賃料等を滞納した場合に契約を解除できるところ、平成25年3月4日の解除の意思表示の時点での賃料等の滞納は1か月にすぎないなどと争ったというのが本件裁判の概要です。

常識的に考えてみれば、Yの言い分は随分と図々しいように思えます

が、見方を変えると、XはZから賃料相当額を受け取っているわけですので、賃料滞納はないように見えることから問題となったわけです。

保証会社による代位弁済
は賃料の支払いではない

このことについて、裁判所は「賃貸借保証委託契約は、保証会社が賃借人の賃貸人に対する賃料支払債務を保証し、賃借人が賃料の支払いを怠った場合に、保証会社が保証限度額内で賃貸人にこれを支払うこととするものであり、これにより、賃貸人にとっては安定確実な賃料収受を可能とし、賃借人にとっても容易に賃借が可能になるという利益をもたらすものである（中略）。しかし、賃貸借保証委託契約に基づく保証会社の支払いは代位弁済であって、賃

借人による賃料の支払いではないから賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、保証会社による代位弁済の事実を考慮することは相当でない。なぜなら、保証会社の保証はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、賃借人の賃料の不払いという事実に消長を来すものではなく、ひいてはこれによる賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではないことは明らかである。」として、契約の解除は有効であると判断しました（最高裁で確定）。

家賃保証会社の代位弁済により、一見、賃料等の不払いが生じていないように見えますが、賃借人の不払いにより賃貸借契約における信頼関係は損なわれているといえますし、家賃保証会社の代位弁済には、保証限度額があり、訴訟の係属、強制執行等に時間を要すること等を考えると不払いの早い時点で契約解除でき

ないとなればせっかく家賃保証をつけた意味がなくなりかねませんから、当然の帰結といえましょう。

皆さんも家賃保証をつけた場合、保証会社に速やかに代位弁済を求めるとともに、未払いが数か月に及んだときは実際に未回収分があるか否かを問わず契約解除をすることをお勧めします。

川上法律事務所 弁護士
川上 俊宏 先生
Toshihiro KAWAKAMI

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、取引主任者講習センターにて宅建業法の講師を、取引相談委員会にて20年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

トラブルを防ぐ!

達人が教える不動産調査テクニック



法務局調査編 ②

現地照合調査は 通常の不動産調査

法務局書類には、現地照合を欠かせないものがたくさんあります。

平成9年7月15日、最高裁千種秀夫裁判長は、判決文の中で、「不動産登記法17条所定の登記所備付地図（いわゆる17条地図）は、現地指示能力及び現地復元能力を有し、土地の所在、範囲を特定する際の重要な資料であり、現況調査の目的となる土地につき登記所備付地図がある場合には、右地図と現地の状況を方位や道路、隣地との位置関係等から照合して土地の特定を行うのが通常の調査方法と考えられる」と、述べています。「現地照合は通常の不動産調査方法である」とした重要な判例です。

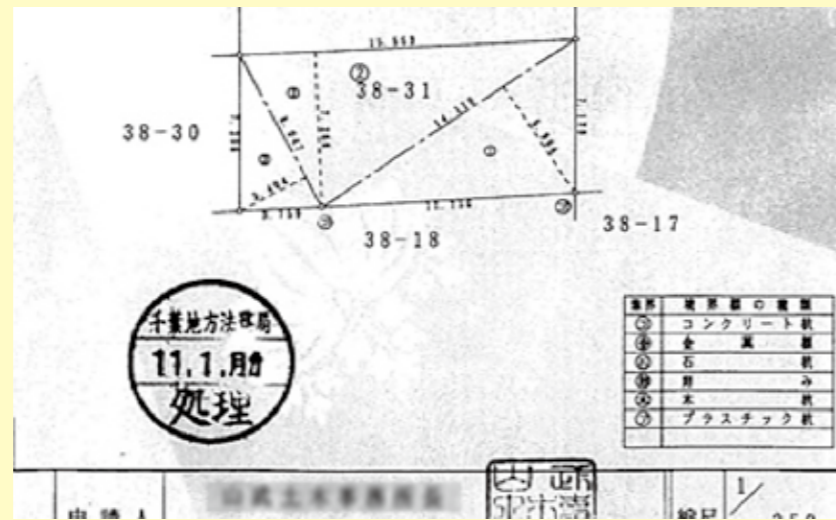
一方、昭和38年12月10日、最高裁石坂修一裁判長は、判決文の中で、「公図であっても絶対的証拠力を有するものではない」としています。

昭和52年9月3日以前の 地積測量図は信憑性に注意

法務省は、「昭和52年9月3日の通達以前に提出された地積測量図においては現在の基準より低精度のものがある可能性もある」としているため、重要事項説明書の添付書類として顧客に交付する際は、大幅に相違する箇所が存在する場合は、交付するその書面にその旨を明記したものを交付することが大切です。「この書類は古いですから参考です」とい

▲ ここに注意! 調査のポイント ▲

「確認処理」印の押印のある地積測量図は、法務局が境界立会を確認している場合に押印されています。



う説明では、「現況の説明不足」を指摘されます。

法務局では、申請添付書類により境界立会測量を確認した場合の地積測量図には、「確認処理印」を押印しています。これは、平成17年3月7日に廃止されました。

一方、平成17年3月7日以降に作成された地積測量図は、不動産登記規則第75条に基づき、「分筆の登記を申請する場合において提供する分筆後の土地の地積測量図は、分筆前の土地ごとに作成するものとする」とされ、事実上、「境界確定地積測量図」となります。

有限会社エスクロームラ
代表取締役

津村 重行 Shigeyuki TSUMURA

1946年11月兵庫県生まれ。不動産調査業を主業務とする。業界紙主催のセミナーで多数講演。「不動産物件調査の実務」など著書多数。

〈エスクロームラHP〉

<http://www2.odn.ne.jp/~escrow-tumura/>

建物登記図面の現地照合

登記の際に提出された建物図面の形状については、必ず、現地と照合します。

「登記の際の建物の形状が、ほぼ四角い形状であったのに、現況はL字型の形状をしている」というときは、「増築未登記物件」の可能性を示しています。このような場合は、現地の建物の現況の簡易計測をした上で、「増築部分は約5㎡。現在未登記。」という重要事項説明が大切です。

TRA不動産相談室の 事例から

TRA不動産相談室に寄せられる相談のなかから、会員の皆様の業務に役立つ事例を選び、ご紹介していきます。

事例概要

位置指定道路の妨害排除は可能か?

今回は、位置指定道路に接する土地の買主からの相談です。購入した土地は角地で、一系統の道路が公道（2項道路）であり、この公道との関係で接道義務は満たしています。別系統の道路は隣地所有者が所有する私道で、道路位置指定を受けています。幅員や位置の問題から、相談者にとっては私道側の方が自動車の出入りが簡単であり、実際に前所有者は私道を通行して自動車を出し入れしていました。ところが、購入後、私道所有者が私道上にポールを立て自動車の通行を不可能にしてしまったので、撤去を請求できないか、とのご相談です。

相談員の回答

私道での妨害排除請求を認める判例も

建築基準法42条1項5号に基づき特定行政庁から道路位置指定を受け

た私道は、第三者も通行することができるようになります。もっとも、これは道路位置指定という行政処分があったことによる公法上の反射的効果に過ぎません。この行政処分によって、第三者に通行地役権等の権利が当然に発生するわけではないのです。したがって、私道所有者が通行を妨害したとしても、妨害排除は請求できないのが原則です。このことは、建築基準法42条2項道路でも同様です。

しかし、私道の通行が通行者の生活にとって必要不可欠な場合、「人格的通行権」や「通行の自由権」などと呼ばれる権利を認め、妨害排除請求を認める裁判例が多々存在します。これらは徒歩による通行を妨害された場合に認められることが多いのですが、自動車の通行についても位置指定道路の通行権を認め、妨害排除請求を認容した最高裁判例があります。原告は舗装された位置指定道路を40年近く徒歩及び自動車で通行しており、また他に自動車による通行可能な道路がないなどの事情から、自動車の通行につき日常生活上不可欠の利益を有すると判断された

事案です（最高裁平成9年12月18日判決）。

他方で、2項道路の事案ですが、もっぱら徒歩や二輪車で通行されていた未舗装の道路であり、自動車の通行は一時例外的に建築工事のため許されたことがあるに過ぎず、また原告の通行は居住のためではなく賃貸駐車場の利用のためであったケースにおいて、自動車通行に日常生活上不可欠な利益は認められないとして、自動車通行権を否定した判例があります（最高裁平成12年1月27日判決）。

ご相談のケースは、公道よりも位置指定道路を通行する方が、出入りが簡単というだけであり、公道経由で外部道路に出ることは不可能ではありませんでしたので、それまでの利用経緯等にもよりますが、自動車による通行権を主張して位置指定道路上のポールの撤去を求めるとは難しいのではないかと考えられました。私道所有者と交渉し、有償でも通行権設定契約の締結を試みるか、駐車位置を変更するのが現実的な対応と思われる。

TRA不動産相談室では、不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な専門家による相談が無料ご利用できます。会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

相談日時

- ①電話相談（専門家が電話で対応します。）毎週月曜日と水曜日と金曜日。午後1時から午後4時まで
- ②弁護士相談（弁護士が面談で対応するので予約が必要です。）毎週火曜日と木曜日。午後1時から午後4時まで

※①、②とも土日祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

電話番号：03(5338)0370（相談室専用電話）FAX番号：03(5338)0371

所在地：東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階



井上雅弘 先生
(いのうえ・まさひろ)

銀座誠和法律事務所 弁護士

2003年3月、早稲田大学法学部卒。05年10月、司法試験合格。07年9月、銀座誠和法律事務所入所。役職等：社会福祉法人監事、千葉県警察学校講師（民法）、経営革新等支援機関等。第一東京弁護士会所属。

平成27年に変更・施行となる税制

平成27年から変更・施行となる税制について、一般的な項目及び不動産に関わる項目を中心にご紹介します。

佐藤健一 ●税理士法人JPコンサルタンツ 税理士・不動産鑑定士・行政書士

その専門性を生かし、相続に関わる税務申告や鑑定評価業務に取り組む。近年は、税理士会や相続研修団体での講演活動・執筆活動も精力的にこなす。



I. 所得税

最高税率の引き上げ（増税）

所得格差拡大の傾向が見られる中において所得再分配機能が低下している状況を踏まえ、さらには消費税率8%引上げや復興特別所得税による負担増等にも配慮し、特に高い所得階層にはさらなる負担増となります。平成27年より課税所得4,000万円超の部分については所得税率が現行の40%から**45%**に引き上げられ、10%の住民税と併せた最高税率は55%となります。

II. 消費税

不動産業に係るみなし仕入率の引き下げ（増税）

簡易課税制度のみなし仕入率について、現行不動産業は第5種事業、みなし仕入率は50%とされていますが、平成27年4月1日以後に開始する課税期間から不動産業は新たに新設される**第6種事業に区分**され、みなし仕入率が**40%**に引き下げられます。

III. 資産課税

1. 相続税

バブル後の地価の大幅下落等への対応、格差の固定化の防止等の観点から、平成27年1月1日以後に開始される相続については課税最低限としての基礎控除を引き下げるとともに、最高税率が55%に引き上げられます。

また、相続税の基礎控除の引下げ等に伴う激変緩和措置として、相続人の居住や事業の継続に配慮する観点から、小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例における限度面積等が変更されます。

[1] 基礎控除の引き下げ（増税）

【現行】 5,000万円+1,000万円×法定相続人の数

【改正後】 3,000万円+600万円×法定相続人の数

[2] 最高税率の引き上げ（増税）

各相続人の法定相続分相当額	現行		改正後	
	税率	速算控除額	税率	速算控除額
① 1,000万円以下	10%	—	10%	—
② 1,000万円超 3,000万円以下	15%	△50万円	15%	△50万円
③ 3,000万円超 5,000万円以下	20%	△200万円	20%	△200万円
④ 5,000万円超 1億円以下	30%	△700万円	30%	△700万円
⑤ 1億円超 2億円以下	40%	△1,700万円	40%	△1,700万円
⑥ 2億円超 3億円以下			45%	△2,700万円
⑦ 3億円超 6億円以下	50%	△1,700万円	50%	△4,200万円
⑧ 6億円超			55%	△7,200万円

[3] 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例（減税）

① 特定居住用宅地等

特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積が現行の240㎡から330㎡までの部分に拡充されます。

種類	減額割合	限度面積	
		現行	改正後
特定居住用宅地等	▲80%	240㎡	330㎡
特定事業用宅地等		400㎡	
特定同族会社事業用宅地等 貸付事業用宅地等		200㎡	

② 特定居住用宅地等と特定事業用等宅地等の完全併用

特例の対象として選択する宅地等のすべてが特定事業用等宅地等及び特定居住用宅地等である場合には、それぞれの適用対象面積まで適用可能となります。例えば、被相続人が自宅敷地と仕事場としての敷地を所有していた場合には、自宅敷地を特定居住用宅地等（最大330㎡）、仕事場敷地を特定事業用宅地等（最大400㎡）として、最大で730㎡までがこの特例の対象となり、相続税の圧縮効果が生じます。ただし、貸付事業用宅地等を選択する場合における適用対象面積の計算については、現行どおりの調整が必要となります。

2. 贈与税（増税・減税）

高齢者が保有する資産の若年世代への早期移転を促進し、消費拡大を通じた経済活性化を図る観点から、贈与税について最高税率を相続税の最高税率55%に合わせる増税改正が行われる一方で、子や孫等が受贈者となる場合の贈与税を緩和するべく減額改正が行われます。

基礎控除（110万円） 控除後の課税価格	現行		改正後			
	税率	控除額	20歳以上の者が 直径尊属から 贈与を受けた場合		一般の贈与	
① 200万円以下	10%	—	10%	—	10%	—
② 200万円超 300万円以下	15%	10万円	15%	10万円	15%	10万円
③ 300万円超 400万円以下	20%	25万円			20%	25万円
④ 400万円超 600万円以下	30%	65万円	20%	30万円	30%	65万円
⑤ 600万円超 1,000万円以下	40%	125万円	30%	90万円	40%	125万円
⑥ 1,000万円超 1,500万円以下	50%	225万円	40%	190万円	45%	175万円
⑦ 1,500万円超 3,000万円以下			45%	256万円	50%	250万円
⑧ 3,000万円超 4,500万円以下			50%	415万円	55%	400万円
⑨ 4,500万円超			55%	640万円		

3. 相続財産に係る譲渡所得課税の特例の見直し（増税）

相続財産の譲渡が相続後に行われる場合、相続税はもちろん、値上がり益については譲渡所得税が連続的に課税されます。あたかも二重課税となる相続税と所得税の負担の調整を図るために相続税の一部を譲渡所得の計算上控除する特例が設けられています。

平成27年1月1日以後に開始される相続により取得した財産を譲渡した場合について、加算できる相続税額が縮小され、譲渡所得税の負担増となります。

$$\{ \text{収入金額} - (\text{所得費} + \text{相続税の一部} + \text{譲渡費用}) \} \times \text{税率}$$

加算される相続税額（現行）

$$\text{譲渡者の相続税額} \times \frac{\text{譲渡者の相続税の課税価格に算入されたすべての土地等の価額}}{\text{譲渡者の相続税の課税価格}}$$

[改正後]

$$\text{譲渡者の相続税額} \times \frac{\text{その譲渡した土地等の価額}}{\text{譲渡者の相続税の課税価格}}$$

TRA

10~40% OFF! ホリプロ制作1~2月舞台公演のご案内

当 協会では、会員の皆さまにホリプロが企画・制作する舞台公演を特別価格でご提供いたします。この機会に是非ご利用ください。当協会は、厚生事業として、本格的な舞台から華やかなミュージカルまで、年間を通してご案内します。

ミュージカル『メンフィス』



音楽を通じてアメリカ南部の人種差別に風穴を開けた、実在するDJの半生を描いたミュージカル『メンフィス』。要となる音楽を、世界的ロックバンド“BON JOVI”のデヴィッド・ブライアンが手掛け、トニー賞最優秀作品賞、最優秀脚本賞、最優秀作曲賞、最優秀編曲賞を受賞しました。

出演：山本耕史、濱田めぐみ、ジェロ 他
会場：赤坂ACTシアター(赤坂駅)
ご優待価格：S席定価 **11,000円** **40% OFF!**
⇒ **6,500円**

1月	30 (金)	31 (土)	2月	1 (日)	2 (月)	3 (火)	4 (水)	5 (木)	6 (金)	7 (土)	8 (日)	9 (月)	10 (火)
14:00			14:00		●	●		●				●	●
17:30		●	17:30							●			
18:30	●		18:30		●		●	●				●	

ミュージカル『ラ・カージュ・オーフォール』



『ラ・カージュ・オーフォール』は1983年にブロードウェイで開幕し、トニー賞6部門を受賞した大ヒットミュージカル! その後2005年、2010年にもトニー賞を受賞するなど数々の栄光に輝いた作品です。日本初演は1985年! 1993年から市村正親がアルバンを務め、上演を重ねてきました。2008年からはジョルジュ役に鹿賀丈史を迎え、日本版“ラ・カージュ”史上最高のコンビが誕生!! 記念の年にあの最高のカップルが帰ってきます!!!!

出演：鹿賀丈史・市村正親 他
会場：日生劇場(日比谷駅)
ご優待価格：S席定価 **13,000円**
平日⇒ **10,400円** **20% OFF!**
土日⇒ **11,700円** **10% OFF!**

2月	6 (金)	7 (土)	8 (日)	9 (月)	10 (火)	11 (水)	12 (木)	13 (金)	14 (土)	15 (日)	16 (月)	17 (火)	18 (水)	19 (木)	20 (金)	21 (土)	22 (日)	23 (月)	24 (火)	25 (水)	26 (木)	27 (金)	
12:30						●			●	●					●	●			●	●	●	●	
13:30							●													●	●	●	●
17:30		●				●				●						●							
18:30	●			●				●				●		●					●	●	●	●	

各舞台共通 *優待につき、お席はお選びいただけませんが、複数席お申込の場合には隣席を確保いたします。 *各回とも、開場は開演の30分前です。
*変更キャンセルはできません。予めご了承ください。 *予定枚数終了の場合がございます。

※コピーしてお使い下さい

申込書 申込先 FAX.03-3490-9490 平成27年 月 日

公演名をご記入下さい▶ 下記の通り『 _____ 』のチケットの申し込みを致します。

公演の日付、曜日、時間をご記入下さい▶ _____ 月 _____ 日 (_____) _____ の回

枚数、金額、合計金額をご記入下さい▶ _____ 枚 × _____ 円 計: _____ 円

会社名 _____ 支部名 _____

お名前(複数名記載可) _____

返信先*(FAX又はメール) _____ 電話番号 _____

※ホリプロからの案内(返信先)をFAX又はメールのどちらか希望する方をご記入ください。

*申込みいただいた方には、後日、ホリプロからFAX又はメールで案内が届きます。案内が届きましたら、セブンイレブンのレジにて代金と引き換えにチケットをお受け取りください。
*お問合せは、ホリプロチケットセンター(Tel:03-3490-4949)まで(お問合せの際には必ず全日本不動産協会会員とお伝えください)。

TRA

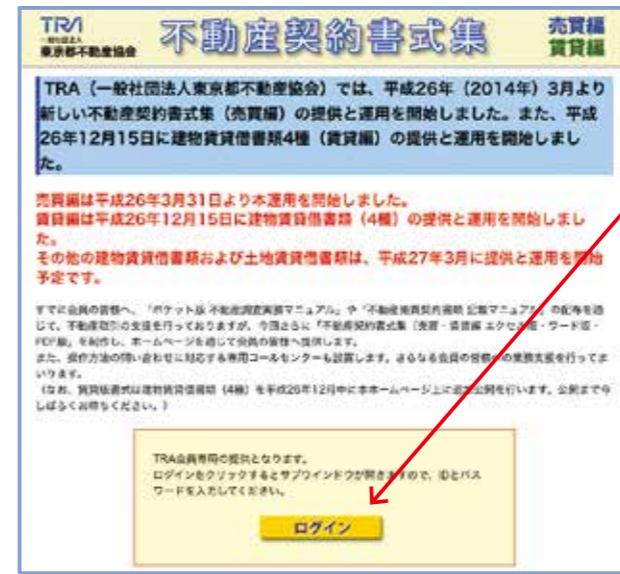
平成26年12月15日よりTRA不動産契約書式集に新たに「賃貸編」4書式が加わりました!

今 回加わった書式は、主に使用頻度が高いと思われる「建物賃貸借書類」です。①居住用(普通借家)②居住用(定期借家)③事業用(普通賃貸借)④事業用(定期賃貸借)。なお、平成27年3月に「土地賃貸借書類」をはじめとするその他の賃貸借書式を公開します。

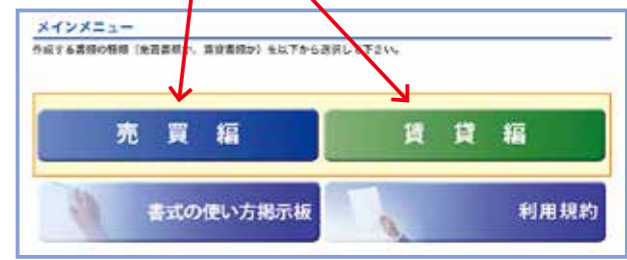
TRA会員専用「不動産契約書式集」のご利用について



①当協会ホームページを開きます。
<http://www.tokyo-fudousan.or.jp/>
東京都不動産協会のホームページの中央にある「不動産契約書式集(売買編)ダウンロード」をクリックします。



②ログインの画面に移動しましたら ユーザー名・パスワードを入力します。
[ユーザー名: usagi] [パスワード: usagi] と入力し、会員専用サイトにアクセスして下さい。
入力後、「売買編」「賃貸編」どちらかを選択します。



③希望の書式を選択し、ご自身のパソコンにダウンロードした後ご使用ください。



☆会員専用のコールセンターを設置しています。
電話番号: 03-5761-4441
受付日時: 毎週月・火・木・金曜日 13:00~16:00 (祝日および年末・年始の期間を除く)
ご注意
※コールセンターの問い合わせ内容は以下のとおりです。
1. 書式の操作方法
2. 簡単なパソコン操作方法
3. IDとパスワードの問い合わせ対応(上記のとおりです)
※なお、不動産取引の内容や法令等に関することは、従来どおり TRA新宿相談室(03-5338-0370)、または東京都都市整備局住宅政策推進部不動産業課指導相談係(03-5320-5071)へお問い合わせください。

本部

「宅地建物取引士」に関わる法定講習会の講習時間及び受講料の変更について

宅地建物取引主任者の役割の増大に鑑み、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に名称変更することを主な内容とする「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が昨年6月に公布され

たことに伴い、法定講習の実施要領を定めた告示の一部改正が平成27年4月1日より施行されます。当本部が平成27年4月1日以降に実施する法定講習につきましても、以下の通り変更いたします。

名 称	「宅地建物取引主任者証」は「宅地建物取引士証」に名称を変更して交付いたします。
講習時間	変更前 9:55 ~ 16:15 変更後 9:55 ~ 17:15 ※新設科目として「宅地建物取引士の使命と役割」が追加されます。
受講料	変更前 15,500円(交付手数料4,500円/講習会受講料11,000円) 変更後 16,500円(交付手数料4,500円/講習会受講料12,000円) ※1,000円の増額は、資料の追加、カリキュラムの変更(1時間延長)によるものです。

切替交付について

- 改正法附則の経過措置により有効期限が平成27年4月1日以降の「宅地建物取引主任者証」については「宅地建物取引士証」とみなされますので、次回更新時まで有効です。
- 「宅地建物取引主任者証」を更新前に「宅地建物取引士証」に変更を希望される場合は、「切替交付」申請(手数料4,500円)を行うことにより可能です。
- 「切替交付」手続きの詳細につきましては、当本部ホームページの「宅地建物取引主任者の方」→「宅地建物取引主任者法定講習会」のページをご参照ください。
※「切替交付」は、法律上必ず必要とされる手続きではありません。

申込受付中の講習会日程一覧

【実施日】 平成27年4月10日(金)・4月27日(月)・5月12日(火)・5月28日(木)

【会 場】 全日東京会館2階 全日ホール(千代田区平河町1-8-13)

【講習会のお申込み】 下記お申込み窓口にて受付を行っています。

(1) お申込み場所

①全日東京会館3階(東京都登録者・埼玉県登録者・その他県登録者*を受付)
月曜日～金曜日 9:30～16:30

※その他県登録者は各県が他県受講を認めたものに限り、県庁にお問合せの上、受講許可を得てください。

②新宿窓口 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階(東京都登録者のみ受付)
月曜日～金曜日 10:00～16:00

(2) 申込時にご持参いただくもの

①現在お持ちの主任者証(新規の方は登録通知書) ②受講経費 16,500円
③認め印(シャチハタ以外) ④カラー写真3枚(縦3cm×横2.4cm*)

※無帽、正面、上半身、顔2cm程度、無背景で6ヶ月以内に撮影したもの。
当本部(全日東京会館)1階に写真機を設置しております(料金700円)。

【お問い合わせ先】 講習センター TEL:03-3262-5082

*定員になり次第締め切りますので、お早めにお申し込みください。 *詳細は、電話またはホームページにてご確認ください。

本部

保証協会への認証申請について

公益社団法人不動産保証協会(以下、「本会」という。)及び公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会(以下、「全宅保証」という。)の両協会においては、宅地建物取引業法64条の3第1項第3号及び同法第64条の8に基づく弁済業務に関し、消費者を優先的に保護するという趣旨から、各々の内部規約で所属会員から認証申請に関して制限を設けていました。

しかしながら、それぞれの保証協会から見て、他方に当たる保証協会の所属会員からの認証申請については、弁済業務に関する自協会の内部規約が適用できないため、現行法制度が定める“認証申請の順位”ルールにより、業者が優先され、結果として、

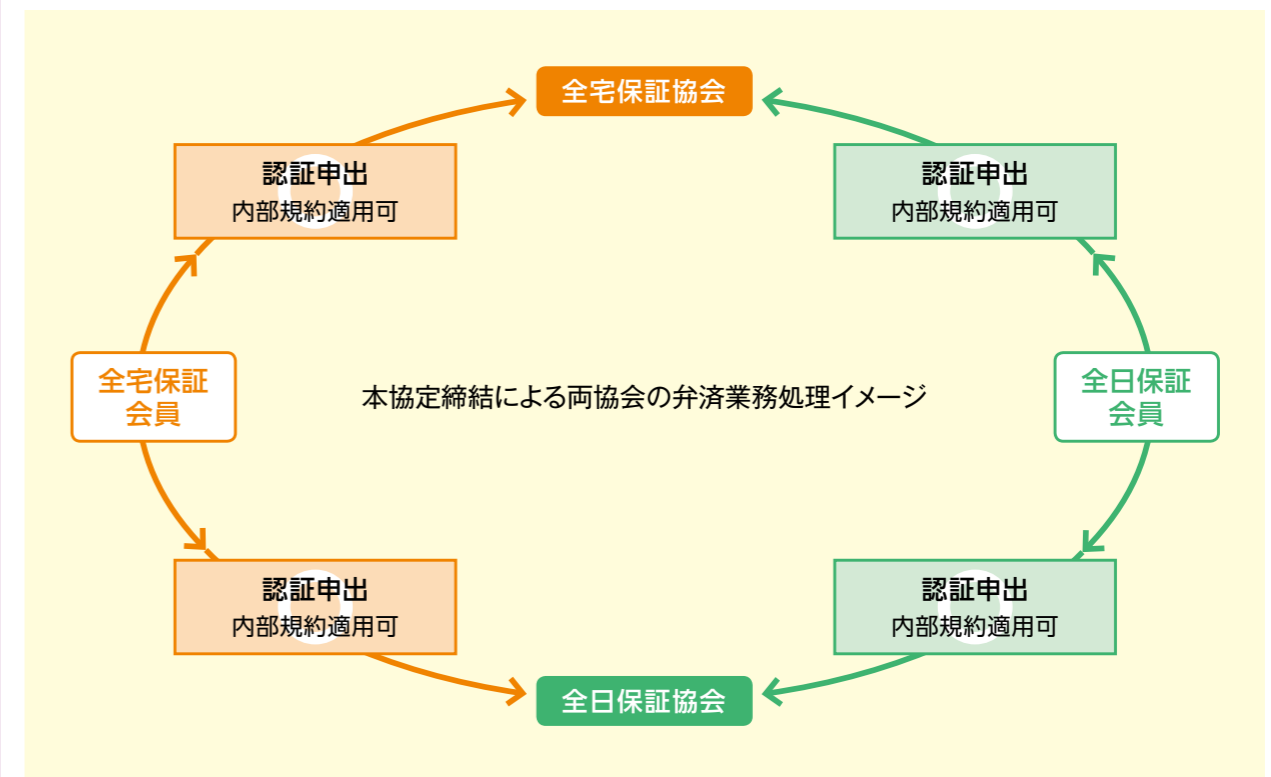
消費者が優先されず十分な救済ができない事態が生じていました。

このため、本会及び全宅保証の両協会では、消費者保護の一層の充実を図るため、他方の保証協会所属会員からの認証申請においても、内部規約が適用できるよう、平成26年、両協会それぞれの総会において、下記事項が決議されました。なお、同決議を受けた協定書は、平成26年7月2日に両協会の代表者(本会理事長 林直清及び全宅保証会長 伊藤博)との間で調印締結され、平成26年10月1日付にて発効しております。

会員の皆様には、本協定の趣旨をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。

両協会の所属会員からの認証申請に関し適用となる規約上の制限の主な内容

1. 会員の認証申請は、5か月間弁済順位を留保し一般消費者からの認証申請を優先する
2. 宅地建物取引業者として相当の注意を払った場合のみ認証の対象とする
3. 宅地建物取引業者間の違約金債権及び仲介手数料の請求権は認証の対象外



本部



中村本部長 境理事

平成26年秋の褒章を受章

平 成26年11月14日、秋の褒章伝達式が国土交通省において行われました。
 多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、中村裕昌 東京都本部長と境一也 東京都本部理事が黄綬褒章を受章されました。心よりお祝い申し上げます。

本部

ラビーちゃんのPRにご協力をお願いします！
 ～「店頭用のぼり、フラッグ」無償進呈のご案内～

東 京都本部では、マスコットキャラクターの「ラビーちゃん」をデザインに使用して下記の物品を制作しました。
 会員の皆様には、店頭掲示用のノボリ旗およびフラッグを無償にて各2枚進呈いたします。
 ノボリ旗、フラッグをご希望の方は、下記の要領にてお申込ください。



ノボリ旗・フラッグのお申込

《お申込要領》
 下記①～⑤をご記入の上、FAX によりお申込ください。
 ① 希望商品名 (両種類希望可)
 ② 商号 (支店の場合は支店名もご記入ください)
 ③ ご担当者名
 ④ 送付先住所
 ⑤ 連絡先電話番号

《お申し込み先》
 東京都本部事務局 FAX: 03-3261-6609

本部

谷花音さんグッズ使用終了について(お願い)

当 協会のイメージキャラクター谷花音さんとの契約が2月10日に終了いたします。
 これに伴い、協会からお配りしたノボリ・ポール付フラッグ・ステッカー (いずれも谷さんの画像を使用したもの) のご利用は2月10日をもって終了させていただきます。

また、会員の皆様が谷さんの画像を利用して作成されたホームページや広告につきましては、すでに使用を終了させていただいております。
 会員の皆様におかれましては、ご協力のほどよろしくお願ひ申し上げます。

本部

退会届の提出について

東 京都本部の事業年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとなっております。^{※1}
 つきましては、平成26年度内に廃業届を都庁に提出された方、並びに免許の有効期限満了につき更新しない方は平成27年3月31日(火)迄(必着)に退会届等の書類を東京都本部にご提出ください。なお、

平成27年4月1日以降に退会届を提出した場合には平成27年度会費を全額納めていただきます。^{※2}
 また、会費請求書の発送より以前に退会された場合には、官報広告料と併せて当該年度会費を取り戻し分担保より差引いて清算させていただきますのでご注意ください。^{※3}

- ※1 (公社)不動産保証協会定款第45条、(公社)全日本不動産協会定款第45条
- ※2 (公社)不動産保証協会定款施行規則第3条1項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第3条1項
- ※3 (公社)不動産保証協会定款施行規則第3条3項及び同条4項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第3条3項

本部

東京都本部ホームページ 会員専用ページのログイン方法

東 京都本部ホームページ右上の「協会会員の皆様」をクリックし、ユーザー名入力欄にtohonbu、パスワード入力欄にも同じくtohonbuと入力し、会員専用サイトにアクセスして下さい。

ユーザー名 → tohonbu
 パスワード → tohonbu
 URL : <http://tokyo.zennichi.or.jp/>

本部

LINEスタンプの配信について

東 京都本部ではLINE(株)が提供するインスタントメッセージアプリ「LINE」クリエイターズスタンプの配信を予定しております。スタンプは東京都本部マスコットキャラクター「ラビーちゃん」をモチーフにしており、全40種類をお使いいただけ

ます。社内やお取引先、ご家族とのコミュニケーションに是非ご活用下さい。配信開始は平成27年2月頃(現在審査中)を予定しています。
 詳しくは今後、東京都本部ホームページに掲載するほか今後、不動産東京等で告知をして参ります。



※イメージ

本部

働く女性のセミナー・女性による女性のための不動産情報交流会を開催

東 京都本部流通推進委員会では、平成26年12月8日ハイアットリージェンシー東京にて、働く女性のセミナー及び女性による女性のための不動産情報交流会を開催いたしました。

従前から実施していた不動産流通イベントの実施手法に代え、東京都本部初めての試みとして女性代表者および女性従業員のみを参加対象とし、多くの参加者がありました。

セミナーでは株式会社ベシック代表取締役である田原祐子氏をお招きし、女性ならではの営業テクニックやメンタル術について

講演して頂き、セミナー終了後は、「女性による女性のための不動産情報交流会」を開催し、参加者同士交流を図られました。

参加者からは、次回も是非参加したいとの声を多く頂戴するなどのご好評をいただきました。



セミナーのようす



交流会での集合写真

本部

違反広告物の共同除去活動について



共同除却作業のようす

東 京都本部自主規制委員会は、平成26年10月17日、東京都宅地建物取引業協会、豊島区役所、池袋警察署の4組織合同で、違反屋外広告物の共同除去を行いました。

当日は4組織で協力しながら、池袋駅周辺の業者店舗前の公道に出された立て看板等を中心に調査を実施し、対象業者に対しては注意勧告と違反屋外広告物の除去要請を行いました。

支部

城南支部 大田区保育所整備に関わるマッチング事業へ協力

城 南支部では、大田区が実施する保育所整備に関わるマッチング事業へ協力し、同支部の会員業者が保育所に適した物件(大田区馬込地域)の情報を区へ提供・成約したことにより、東京都が認証する保育所が平成27年4月に開設されることとなり

ました。

本事業は大田区が社会問題化している待機児の解消に向けて、保育所整備を中心とした保育サービスの定員拡充を図っているもので、今後も城南支部では行政との連携をより一層、強化してまいります。

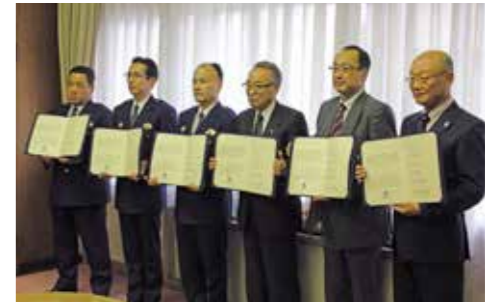


支部

豊島・文京支部 活動報告

①危険ドラッグ排除覚書協定を締結 ②全日ラビー杯新人戦大会に協賛 ③女性経営者の会を開催

豊 島・文京支部は、平成26年10月20日、「危険ドラッグ排除覚書協定」を豊島区、同区内警察署、及び東京都宅地建物取引業協会豊島区支部と締結し、より「安全・安心なまち」を目指して連携協力していくこととなりました。同支部としては、危険ドラッグに関する情報を入手した際に速やかに通報するほか、同支部会員に対する啓発活動として、賃貸物件で危険ドラッグの販売等を行わせないよう、賃貸借契約書に危険ドラッグ排除条項を付加すること、必要に応じて借主より販売等を行わない表明・確約書を取り付けることとしました。



協定締結式のようす。(右端)荻原支部長

また同支部は、平成26年9月5日～11月29日にかけて行われた豊島区少年野球新人戦「豊島区全日ラビー杯新人戦大会」に協賛いたしました。小学生は全16チーム、中学生は全7チームが参加し、日頃の練習成果を出すべく白熱した試合となりました。最終日には、豊島区立総合体育場において表彰式が行われ、荻原支部長から優勝チームにトロフィーの授与が行われました。



全日ラビー杯のようす

平成26年10月7日、「女性経営者の会」を文京区の文京シビックセンターで開催しました。庄子益枝・副支部長の開会挨拶、荻原武彦・支部長の挨拶に続き、後藤綜合法律事務所所長の後藤仁哉弁護士が「わかりやすい相続の解説と遺言書作成の仕方」というテーマで講演を行いました。相続や遺言などは身近な問題だけに、聴講者も熱心に耳を傾けていました。講演終了後は、後藤弁護士を囲んで出席者全員が参加する懇親会が開かれ、今回で7年目を迎えた女性経営者の会は和やかな雰囲気の中に終了しました。

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

明けましておめでとうございます。

今年は4月から宅地建物取引士への名称変更が行われる記念すべき年となり、新年から気合を入れて活動している会員さんも数多くおられると思います。広報委員会では、本部支部だよりでも取り上げておりますが、2月10日に迫った谷花音ちゃんとの契約終了後は、長年東京都本部のマスコットキャラクターとして親しまれてきた「ラビーちゃん」を前面に押し出し、全日ともども認知度を上げる取組を強力に推進してまいります。LINEのスタンプも配布を開始しますので皆で可愛がって使ってくださいね。

不動産取引の活性化が臨まれる中、経済活動の指標となる株価の動向は、今年いよいよ日経平均2万円の大台突破が期待される展開です。この日経平均2万円という水準は単なる節目という以上の意

味があります。日経平均が2万円をつけた場合、東京市場の時価総額はおよそ616兆円に膨らみます。日経平均が史上最高値3万8915円をつけた1989年末の時価総額611兆円にほぼ並ぶ水準になります。

「失われた20年」と呼ばれた長期低迷期を経てマーケットの新陳代謝は進んできました。東京市場がピーク時の時価総額を回復することは、日本の株式市場がバブルの崩壊をようやく克服し成長に向け新たなスタートを切ることを象徴します。しかも現在の株価には過去の高値を付けていた時のようなPERやPBRといった指標をみても割高感がないことも今後の成長を期待させています。

バブル崩壊後の厳しかった20年余りを生き抜いてきたわが不動産業もデフレ期を抜け出し、いよいよ本格的な成長期に向けて本腰を入れてまいります。

編集

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 一般社団法人 東京都不動産協会 広報事業部会
風祭富夫、松本太加男、後藤博幸、石原孝治、蜂谷周、山川恒生、竹林香代、岩田和也、水田弘康、高橋修一