



不動産通信



発行所：(株)グリーンエステート 業務部 〒173-0004 東京都板橋区板橋 1-50-5 TEL03-3579-1118 FAX03-3579-6348

発行人：(株)グリーンエステート 代表取締役・(公社)東京都宅地建物取引業協会 東京都本部青年部会 筆頭副部長 豊田 昌之



新年、明けましておめでとうございます。本年も弊社、及び「不動産通信」をどうぞよろしく願いいたします。

昨年末はどのようにお過ごしでしたか？私は会合、忘年会が 12 月だけで、なんと 10 回。お陰様でたくさんの方にお会いし、顔だけは広くなりましたが、かなりハードな月でした。さて、昨年を総括すると不動産の世界では、消費税増税前の駆け込み需要で売買物件、特に新築物件の売れ行きが好調でした。その反動で賃貸は一時期低迷をしましたが、何とか現状維持くらいには回復したような感じがします。しかし決して景気が上がったわけではなく、消費税増税、エネルギー資源の高騰、為替、株価の変動は私達の生活に影響を与えました。そんな時期での総選挙。前回の不動産通信の私の予想以上に自民党が大勝しましたが、この投票率、決して自民党が支持されたのではなく、野党が情けないだけです。そして今もって民主党の代表選び、まったく心に響くものはありません。野党再編は必須だと思のですが、今や民主党にその求心力は期待できません。

さて、株価、為替については、兜町辺りで働いている証券マン、バンカー、投資家、大企業従業者、特に輸入産業に関わっている方などは、かなり潤ったのでしょうか。ある TV 番組で今年は「ウナ重の特上」が良く売れるって店主の方が言っていました。「えっ？ウナギって高騰しているはずでしょう？」そのお店は証券マン達が常連の地域。東京都内でも地域格差があるようです。大企業で働く人たちはボーナス、給料が増えたと喜んでいますが、本来は大企業の景気が良くなって中小企業に徐々に連鎖してくるという方向性を目指していたはずです。しかし、これは実は小泉政権下でも言われていた事で、今、また話題となっている竹中平蔵氏が行った政策でした。しかし、私も中小企業の経営者として言わせてもらうならば、今や大企業は中小企業のけん引役にはなっておらず、むしろ中小企業の職域までも根こそぎ奪ってしまう存在ではないかと思っています。大資本がいきなり地場に投下されれば、我々はかなうわけもなく、いつしか傘下に埋め込まれてしまうのです。例えば日本よりも極端にその傾向が強いのが韓国。国策として財閥優遇、財閥支配で、所得の格差が日本以上に生まれています。それが国民の不満となり、今、大韓航空のナッツ姫問題などで騒がれていますが、過剰なマスコミによるバッシング、国民感情を生んでしまうのです。日本は戦後、一度財閥解体が表向きは行われましたが、実体としては旧財閥が日本経済を支配しています。日本経済の中心となるメガバンク。まさに旧財閥ばかりです。そして、戦後勢力を伸ばしていった新興財閥、更にバブルで浮き沈みがあり、デフレ期に勢力を伸ばしたヒルズ族、金融、IT といった実業業種とは少し違った企業が勢力を拡大し、そして、中小企業の存在を破壊していったのです。その後押しをしたのは、まさに日本政府なのです。大企業で働いている人達を非難しているわけではなく、日本で 9 割以上を占める中小零細企業で働く人達の存在をもっと重視して税制面、雇用面を抜本的に変えて行かないと底上げにはならないでしょう。新卒者がこぞって大企業への就職を目指すという伝統芸的就職活動はもう辞めてもいいのでは。2015 年はどのような変革が見えてくるのか、悲観するよりも期待しましょうね、皆さん！！(^)！

賃貸人気ランキング



今回の賃貸人気ランキング。リクルートSUUMOが実施した「不動産のプロがオススメする街ランキング」をご紹介します。これまで賃貸ユーザーが選ぶ「住みたい街ランキング」のご紹介は何度か行ってきましたが、不動産のプロから見たオススメの街？もちろん私のオススメは「板橋」ですが……。

① 「不動産のプロがオススメする街ランキング」

1位	吉祥寺	11位	恵比寿
2位	武蔵小杉	11位	東京
3位	品川	13位	渋谷
3位	中野	14位	田町
5位	三鷹	15位	赤羽
6位	池袋	15位	北千住
6位	大宮	15位	新宿
6位	立川	15位	豊洲
9位	二子玉川	15位	東中野
9位	横浜		

1位は「住みたい街ランキング」と同じ吉祥寺。んん、プロとしてはもう少しこだわりがあって欲しかったという印象ですが、確かに吉祥寺は今も、そして将来的にも多世代を受け入れる街の懐の深さが評価されている街です。。注目は2位以下、2位の武蔵小杉、3位の品川、中野、6位の立川、9位の二子玉川など駅前再開発が行われているエリアです。一方で人気の横浜や恵比寿、渋谷などは意外とランキングが低く、中目黒や代官山などもランク外。これはすでに人気度が周知されてしまい価格も高く、プロとしてはもう少し穴場をオススメしたいというのが、プロ的なこだわりなのだと思います。その点で言うと、板橋はオススメなのですが、まずは同じ城北エリアで「赤羽」が15位に入るあたりはうれしいですね。おじさんの街的な印象がありますが、今や駅中などはすごい綺麗で賑わっています。

次にご紹介するランキングは沿線別人気ランキングです。当然、住みたい街ランキングとリンクしてきますが、交通の利便性は住宅選びの最重要ポイントの1つでしょう。

② 「検索沿線ランキング カップル編」

1位	中央線	6位	東急田園都市線
2位	山手線	7位	丸ノ内線
3位	京浜東北線	8位	小田急線
4位	総武線	9位	京王線
5位	東急東横線	10位	京浜急行本線

中央線は吉祥寺、中野、高円寺などがあり、人気の沿線となるのがわかります。山手線はすべてのエリアをまたいでいますが、やはり城西方面、城南方面の人気が高いですね。おもしろいのは3位の京浜東北線。沿線内の人気エリアでは南浦和が選ばれました。学生の場合は若干違いも見られました。学生は街の環境、雰囲気よりは、利便性、賃料を選択ポイントとしているようです。

「検索沿線ランキング 学生編」

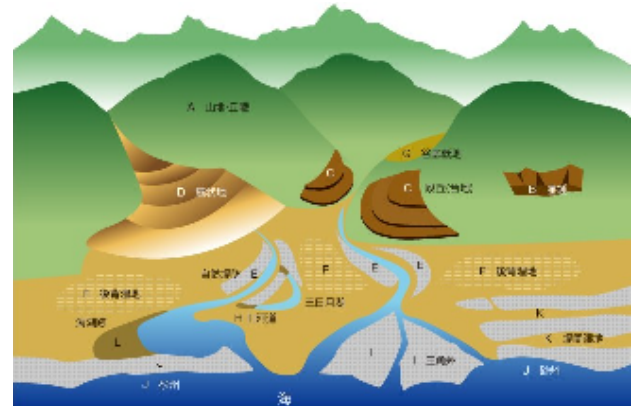
1位	中央線	6位	京浜東北線
2位	山手線	7位	丸ノ内線
3位	東急東横線	8位	小田急線
4位	東急田園都市線	9位	京王井の頭線
5位	京王線	10位	東急目黒線



これまで不動産通信では不動産の売買、賃貸、つまり購入や売却、経営について何度かお話をしてきましたが、建築についてはあまり触れてきませんでした。私は若い頃から建築現場に出向き、企画の段階では建築士に、施工では現場監督や職人にいろいろと教わりました。まさに建築とは、もの造りのすべてが詰まっているといっても過言ではありません。建築知識は本来、建築士や建築業者に訊ねる事ですが、そこは不動産通信、不動産業者からプチ情報として簡単なお話します。詳しいことは専門家にお訊ね下さい。(笑)

第1回目は建物を建てる場所、つまり土地の地盤についてお話しましょう。建物を建てる際の原点ですが、なかなか目が見えない部分でもあります。皆さんもご自宅がある土地の地盤がどんな種類のものかご存知ですか？ 昨年は日本各地でも地盤に関する大きな災害が発生しました。日本は地震大国ですので地盤を知ることは建物を建てる際に非常に重要なポイントになります。

山地や丘陵、台地や低地など地表面の起伏などの状態を地形といいます。この起伏に大きく関わっているのが「水」です。地面に降った雨は、より低い場所へ流れていきます。この水の移動が地表の土砂を削る「浸食」と、削られた土砂が溜まる「堆積」を作り出します。この繰り返しなどが地盤を作っていくのです。土の粒の大きさによって性質が異なり、大きく分けると、砂や礫といった比較的粒の大きい土質と、粘土やシルトといった細かい粒子の土質があります。基本的には粗粒土、つまり大きい土質の方が地耐力が大きくなります。洪水などで土砂が運ばれる際、粒の細かい土ほど遠くまで運ばれた堆積しますが、これを地形で見ると川に近い場所には粗粒土が多く堆積し、自然堤防という周囲よりわずかに高い地形を造ります。川から離れた場所には細粒土が多く堆積する低い地形が造られます。新しく堆積した土ほど緩くなり土は時間が経てば締まって地耐力は高まります。台地や丘陵より低い低地には洪水などにより新しい土が堆積している為、地耐力が小さくなります。最も新しい地形は人が造る人工地盤です。本来は山地、丘陵地などの地盤が強固ですが、どうしても低地、特に海の近くやその周辺の埋め立て地が開発もしやすく、物流、交通の面でも発展し大きな街となっていきます。しかし、地盤として軟弱な場所なのです。山地や丘陵地でも、その裾野には谷を中心に扇状に広がる緩い傾斜ができます。これを扇状地と言います。この地形は土石流が堆積してできた地形となり、粗粒土が主体の為に比較的良好な地盤なのですが、宅地という点では土砂災害に対して注意が必要な地形と言えます。広島での昨年の災害がこれ



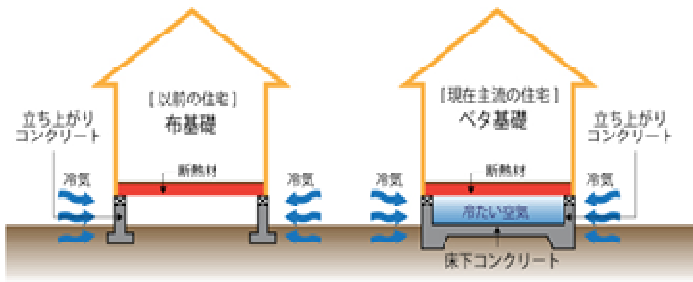
地形区分図

にあたります。このように地域的に地盤の種類が違ってきますので、建物を建てる際には、その場所の地盤がどのような性質なのかを知ることは重要なポイントとなります。

地盤が緩い場合でも家が建てられないほど緩いといった事はめったにありません。適切な対策を行えば、問題なく家を建てる事ができます。緩い地盤への対処方法は大きく分けると3つあります。

1. 地盤にかかる負担を小さくして沈下しづらくする。
2. 地盤を改良し建物の重さに耐えられるよう地盤を強化する。
3. 杭を打設して家を支える。

1 は簡単に言うと昔からの基礎方法であった布基礎ではなく、ベタ基礎を採用する方法です。基礎が土に接する面積を広くすることで地盤にかかる負担を小さくします。人間で言うならばハイヒールからスニーカーに履き替えるイメージです。布基礎と比べてベタ基礎は㎡あたり 1.5 倍の地耐力があるという

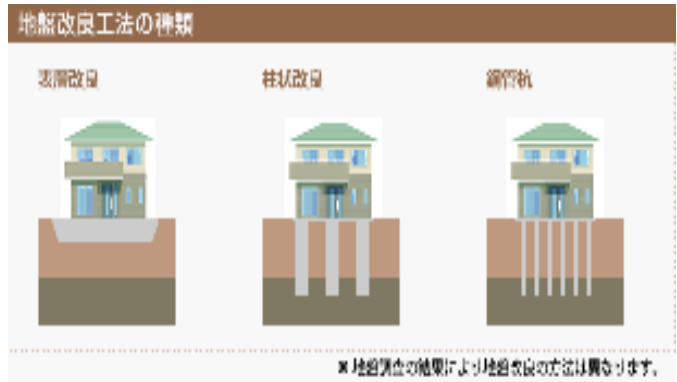


データも出ています。現在、一般的には、このベタ基礎工法が戸建ての主流基礎となっています。

2 は表層地盤改良と柱状地盤改良と言う方法にて柔らかい地盤に固化材を入れることで新たな地盤を作り出す方法です。3 は地中深くに良好な地盤がある場合に固い地層まで杭を打設して家を支える方法です。杭

の材料には鋼管やコンクリート、木材が使用されます。それぞれの材質によって特徴があり、コストや施工性、地盤の状況を検討し適切な材料を選ぶ必要があります。

このように建物を建てる為には、基礎となる地盤を知り、そして、適した方法で改良、加工する事が重要です。基礎の仕方により建物の対応年数、地震等の自然災害に対してもより強固な建物となります。



税務教室 5



今回の税務教室は、こちらも基本中の基本。土地や建物を売った時の譲渡所得に対する税金についてご説明をします。この税金は「分離課税」といって給与所得などの他の所得と区分して計算します。ただし、確定申告の手続きは他の所得と一緒にを行います。売った土地や建物の所得期間が、売った年の1月1日現在で5年を超えるかどうかにより、適用する税率が異なります。

〈税率〉

区分	所得税	住民税
長期譲渡所得	15%	5%
短期譲渡所得	30%	9%

課税譲渡所得に税率を掛けて税額を計算します。上記表のように所有期間5年を境にして、かなり納税額に差が出ます。もちろん売却益が出た場合に限りませんが、その課税譲渡所得の算出の方法は次の通りとなります。

〈課税譲渡所得金額の計算〉

譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額 = 課税譲渡所得

譲渡価額	取得費	売却した不動産を取得した際のコスト。建物の場合は 価 却費を控除します。 介手数料なども合算できます。ただし、取得費が不明な場合や 続して取得した場合などは譲渡価額の5%が取得費となります。
	譲渡費用	① 介手数料② 費など不動産を売る為に要した費用 貸家などの場合に支 った立 料 建物を取壊して土地を売った場合の取壊し費用。
	特別控除額	① 用などの時、最高5 000 円②自分の住んでいる不動産を売ったとき、最高3 000 円
課税譲渡所得		

税率は時限立法にて変更される場合もありますので、常に 目し、資産の組み えによる売却の際には分注意しておく必要があります。