



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 筆頭副部会長 豊田 昌之



毎年の事ですが、この梅雨の時期は暑さと湿気と天気の変化が激しく、過ごしにくい日が続きます。何となく気持ちも体調も下降気味ですが、そんな中、カナダでは女子サッカーワールドカップが開催され、惜しくも「なでしこジャパン」が準優勝でした。前回チャンピオンとはいえ、日本におけるサッカーの世界的レベルを考えると、ものすごい快挙です。もちろん女子は男子に比べると世界有数の強豪チーム。女子への期待は益々高いものとなり、子供達にも女子サッカーが人気となるでしょう。スポーツは我を忘れて夢中に応援、陶酔ができます。東京でもオリンピックを控えています、もちろん、みなさん楽しみにしていることでしょう。しかしながら国立競技場の建設費、驚くばかりです。約 2600 億円。屋根を先々設置すると 3000 億円を超えと言われています。大発展を遂げ国の威信を掛けて行われた北京オリンピック、スマートでコンパクトなオリンピックを目指したロンドンオリンピックなどのメイン競技場と比べると、5 倍～7 倍とも言われている建築費。質の問題などもあり、一概に比べることは難しいとは思いますが、その先頭に立って進めているのが、我が町（板橋区）の大先生？下村文科大臣です。もちろん私も板橋区民であり、自民党板橋区支部には親しい区議会、都議会の先生方もいらっしゃる、その長たる下村大臣の事は応援はしていますが、今回の費用の掛け方、進め方、なぜ？と疑問に思うことが多々あります。世界の大都市「東京」、その象徴というべき国立競技場



ですので、相ふさわしいものが必要だと思います。しかし、コンペにより選ばれた海外設計家の作品はちょっと現実的ではなく、実際の施工の段取り、見積など、かなりアバウトで民間では考えられない経営を無視した企画ではないでしょうか？今後も維持管理など大変な費用が掛かるでしょうが、せつかく復興の象徴として日本再生を掲げてオリンピックを招致しましたので、復興の妨げとなり国民生活を困窮させることがあっては本末転倒、最後は総合力で乗り切っていただきたいと期待をしています。

さて、経済についてですが、ギリシャ危機が本格化しユーロへの信頼が揺らぐ中、その反動で円が買われ、円高傾向に再び進み始めています。株価は日経平均 2 万円を超えてはおりますが多少落ち込んでくるでしょう。しかし、結局、為替や株の動向、つまり金融市場で左右される景気は実態に伴ったものとは言えないのです。消費税もこの先、増税され、物価も益々上がります。不動産市場は中古物件、及び土地を中心に値上がりしていますが、新築はすでに苦戦をしています。今回の国立競技場建設の影響もあり、建築費が以前と比べると 25%も上がっているという業者もいるくらいです。私は不動産市場も、建築市場もかなり便乗的に値上げしているのではないかと考えています。ある大手ゼネコンの研究機関の方と話す機会がありましたが、「オリンピック効果を見て、分譲マンションの価格

を意図的に値上げしているデベロッパーはたくさんいます。建築費は確かに上昇しましたが、すでにリミットであり、この先は適正価格に落ち着いてくるでしょう。ただし、現場の作業員（職人）の年齢層が高くなっており、若い世代への引継ぎがうまくいっていないので人手不足が深刻な問題です」と言っていました。実際に皆さんの所得は 25%も上がっていますか？むしろ下がっているくらいで、一部の富裕層や、一部の業界だけが潤っている印象です。このままでは一般層は住宅の購入もできなくなり、マイホームは夢のまた夢、なんてバブルの時のような時代になる可能性があるのです。もちろんバブル期とは次元が違いますが、個人の所得は上がらないで不動産だけはある一定まで上がってしまう事で住宅購入が困難となるという点は同じです（バブル期は所得も上がりましたが不動産が天井知らずに上昇し一般層では買えない価格となり総量規制が発動されるきっかけとなりました）。現在、不動産の価格を上げているのは業者の便乗だけではありません。海外投資家の影響もあります。首都圏を中心に円安が進んだことで欧米やアジア諸国の投資マネーが日本の不動産市場に流れ込みました。すぐさま大手不動産会社、例えば大京、野村不動産、東急リバブルなどは海外に事業所を展開し積極的に日本の不動産を売り込んでいます。区分マンションなどは、もはや月々の家賃収入から求められる利回りが 3%~5%のものでも売れていきます（特に港区、渋谷区、品川区等の人気エリア）。そして、短期で値上げをしたものを次々と売却し、新たなものを購入します。つまり利回り重視ではなく、売却益重視になっています。こうして投資対象となった不動産は私達のような地場オーナー（長い期間の所有を目的に、利回りを重視した賃貸経営をするオーナー）の市場を荒らし、また、自宅購入の為に不動産を探している一般層の方々にも不動産の値上がりが起こることで影響を及ぼすのです。大手不動産会社はそれを後押ししています。



最近、空き家に対する固定資産税の税制改正などが注目されていますが、この空き家物件を狙った「空き家管理サービス」などを展開するようになってきたのも大手不動産会社です。防犯や管理などの目が届きにくい空き家を巡回して管理するサービス。しかし、その真の狙いは、将来、空き家を処分する際の売買仲介、買取り、建替え、開発などの需要を今から確保するのが狙いです。現在、820 万戸あるとされている空き家を巡って、「空き家顧客」の「囲い込み」が大手不動産会社の間では始まっています。

さて「囲い込み」と言えば、こんな事がマスコミに取り上げられて話題となりました。ご所有の不動産を売却する際に不動産業者に売却仲介の依頼をします。売買の場合、不動産業者の得る仲介手数料（売買価格の 3% プラス 6 万円消費税別を上限）は売却の依頼を受けた売主から、もしくは、客付けをした業者は買主から報酬を得ます（片手という）。双方を 1 社が仲介した場合は、双方それぞれから既定の手数料をいただきます（両手という）。当然、両手取りが理想的ではありますが、それは結果論であり、客付け業者が空き状況を問い合わせた場合、売主から依頼をされている業者は現状を伝える義務があります。しかし、これを両手欲しさに紹介を断るという行為が多発していました。これが「囲い込み」と言われている行為です。つまり、「成約しました」と嘘をつくのです。これを大手不動産会社（誰もが知っている会社ばかり）が組織的にやっていたのではないかと問題になりました。もちろん事実関係をはっきりと認めてはおりませんが、我々業界の中では大手が囲い込みをしていることは周知の事実でした。これは宅地建物取引業法違反となります。これまで監督官庁がなぜ動かなかったのかが不思議なくらいです。何も知らない売主は大手のネームバリューを信じて依頼をし、その罠にはまってしまったケースは多々あるはずで、もちろんすぐに売れることもあれば、客付けを断っていないことが原則です。しかし、我々業界人の中では、大手不動産会社は「数件に 1 件は必ずやっている」と言われていました。実際に断られたことがある不動産業者はたくさんいましたので。

今後は TPP をはじめとして海外からの圧力が高まってくるでしょう。誠実に対応をしていかない事には、業界全体が信頼を失い、世界に名だたる日本市場を維持していくことは難しくなります。

カスタマイズリフォーム



6月完成のカスタマイズリフォーム物件の中から1つご紹介しましょう。前回、初めて採用した濃紺クロスを参考にリフォームを施工いたしました。

「築38年の1DK物件。数年前に他社により大規模リフォームを施工している物件ですが、正直、あまり良いリフォーム内容とは思えないところがありました。それをアクセントクロス等でカバー、見事に再生しています」

今回のアクセントクロスは濃紺でも多少淡い色合いで横に模様が入ったタイプ。床、建具の木部柄との相性を考え、少し落ち着いたイメージで作ってみました。



収納容量もかなりあります。シングル、カップルでも居住可能。トイレの建具には木部柄のクロスを貼りました。ちょっとした色合いの工夫でイメージがかなり変化します。これもカスタマイズリフォームの楽しいところです。



リクルートSUUMOの調査によると賃貸住宅は「競争」から「共創」の時代に入りつつあるとのこと。 「共創」とは消費者参加型で商品を共同開発する手法の事。不動産業界でいうとリフォームの仕様を入居者が選ぶとか、住まいへの希望を伝え、それがリフォームの際に実現できるとか。子供を持つ働く女性のアンケートでは、人気の対面式キッチンよりも、集中して短時間で料理がしたいという理由から背面式のキッチンで、調理器具などが壁掛けできるタイプの需要が多かったとのデータもあるようです。聞いてみないとわからないことも多々ありますね。

税務教室 9



今回の不動産通信では不動産市場が高騰していて一般層では住宅購入が難しくなるという事を書きましたが、少しでも住宅市場を活性化させようと税制面は優遇措置が取られています。「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度」について簡単にご紹介をしましょう。

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度は、平成 21 年からスタートした制度です。今年度の税制改正で非課税枠が大幅に拡大され、適用期限も平成 31 年 6 月 30 日まで延長されました。この制度の内容としては、20 歳以上の子や孫（合計所得金額が 2000 万円以下）が住宅取得するために、両親や祖父母から住宅取得資金の贈与を受け、翌年 3 月 15 日までに新築、取得、増改築をしてその家屋に居住した場合には、その贈与を受けた住宅取得資金の一定額まで贈与税が非課税となります。非課税限度額は、今年であれば最大 1500 万円まで、それ以降は段階的に限度額が設定されていますが平成 29 年 4 月の消費税率 10%への引き上げに合わせ 3000 万円までの贈与が非課税になるケースもあります。このように非課税限度額については住宅取得の契約時期や消費税率、住宅条件などによって変わりますので



ご注意ください。尚、住宅取得資金の範囲ですが、自己の居住用に供する家屋の新築、取得、増改築のための資金のほか、その家屋の敷地に供される土地や借地権の取得費用も含まれます。ただし、家屋そのものの贈与をした場合など、金銭以外の資産の贈与は適用対象となりません。そして、住

宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度に関しては、暦年贈与の年 110 万円（毎年 110 万円までの贈与は贈与税が掛かりません）の基礎控除と合わせて適用することができますし、暦年贈与に代えて相続時精算課税制度の 2500 万円特別控除との併用も可能です。その他、婚姻期間が 20 年以上の配偶者から居住用不動産の贈与を受けた場合、贈与を受けた年の翌年の 3 月 15 日までに居住をし、その後も引き続き居住する見込みがあるときは贈与税の配偶者控除といって 2000 万円まで税金がかかりません。相続税対策の有効な手段の 1 つとして注目を集めています。住宅ローン減税や長期所有の土地建物等に係る特定の資産の買換えなどの特例措置の拡大や延長など、税制面の優遇を用いて高騰している住宅市場の中で、取得資金の手助けとなるようにご活用下さい。

さて、マイナンバー制度が平成 28 年 1 月から始まります。マイナンバー制度とは正式名を「社会保障・税番号制度」といい、アメリカでは「ソーシャルセキュリティーナンバー」、私もかつて取得をしていました。本来はとても便利な制度ですが、ある程度の個人情報に国家が管理できるという点で違和感を持つ人も多いようです。不動産取引に関する税金への影響としては、次の税務関係書類へのマイナンバーの記入が必要となります。①所得税・贈与税②相続税③法人税④消費税⑤法定調書⑥申請・届出書等。この中で法定調書には注意が必要です。不動産使用料等の支払調書、不動産の譲り受けの対価の支払調書、不動産等の売買または貸付のあっせん手数料などの支払調書が含まれます。つまり、不動産の取引の相手方からマイナンバーが記入された法定調書が税務署に提出される為、税務署に不動産取引がほぼ把握されます。納税者は所得を隠したり金額を偽ったりするとすぐに判明してしまいます。脱税は犯罪行為ですので、もちろん犯罪防止の点からも効力を発揮するでしょう。結果、税収が増え、国民に対する行政サービスも向上し、国民生活が豊かになるというのが国の言い分です。税金の使い道が正しく行われたい事には何の意味もありませんので、せっかくの新制度が成功することを祈っています。

