

※このメールは、全宅管理のメルマガ配信登録していただいた会員限定で配信しています。

---

— 目 | 次 | —

---

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 9月の貸家の新設着工、11ヵ月連続の増加（国土交通省）
- ・ 8月調査の「土地取引動向調査」結果（国土交通省）
- ・ 在留外国人、今年6月末現在、過去最高の約231万人  
賃貸住宅契約の際には、日本人同様に必要書類を確認

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理から資産管理へ、その具体策

- ・ 第4回「資産の組み換えによる資産設計」

株式会社福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 「民間賃貸住宅のトラブルに関する研修会」の開催について(国土交通省)
- ・ 月刊オーナー通信のご提供について
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° °

[1] 業界動向・行政動向

---

- 9月の貸家の新設着工、11ヵ月連続の増加（国土交通省）
-

国土交通省が発表した平成 28 年 9 月の新設住宅着工戸数によると、持家、貸家、分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比 10.0%の増加となった。新設着工の総戸数は 8 万 5,622 戸で、3 ヶ月連続の増加となり、持家が前年同月比 1.4%増の 2 万 5,573 戸で、8 ヶ月連続の増加。分譲住宅は前年同月比 17.0%増の 2 万 1,339 戸で、先月の減少から再びの増加。

貸家の新設着工は前年同月比 12.6%増、季節調整値の前月比 0.4%増の 3 万 8,400 戸で、11 ヶ月連続の増加。公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加となったもの。平成 28 年 1～9 月の合計では、前年比 9.6%増の 30 万 5,501 戸。

貸家の三大都市圏別の新設着工数では、首都圏が前年同月比 18.4%増の 1 万 3,698 戸、中部圏が 14.3%増の 3,946 戸、近畿圏が 7.5%減の 4,803 戸、その他地域が 14.9%増の 1 万 5,956 戸と、近畿圏を除いて軒並み大幅な伸張となっている。

同省では 9 月の住宅着工の動向について、前年同月比で 3 ヶ月連続の増加となっており、利用関係別にみると前年同月比で持家、貸家、分譲住宅ともに増加となった、引き続き、今後の動向をしっかりと注視していく必要がある、とみている。

---

#### ○ 8 月調査の「土地取引動向調査」結果 （国土交通省）

---

国土交通省は 11 月 1 日、店頭公開含む上場企業、資本金 10 億円以上の非上場企業合計 3,500 社の主要企業を対象に実施（有効回答率 34.9%）した平成 28 年 8 月調査の「土地取引動向調査」結果を発表した。

それによると、「現在の土地取引状況の判断」についての DI（「活発である」－「不活発である」）は、東京が平成 28 年 2 月の前回調査に比べ 3.7 ポイント低下し、大阪が 12.1 ポイントの低下を見せ、その他の地域が 1.5 ポイント低下でマイナス 7.1 ポイントとなった。

また、「1 年後の土地取引状況の予想」については、東京は 1.3 ポイントの低下でプラス 15.2 ポイント、大阪は 19.2 ポイントの低下でプラス 1.0 ポイント、その他の地域は 3.5 ポイントの低下でマイナス 6.7 ポイント。

一方、「今後 1 年間ににおける土地の購入・売却意向」については、総ての地域において「購入」が減少。東京、大阪では、「売却」がやや増加し、「その他の地域」では減少。DI（「購入」－「売却」）は東京、大阪で低下し、その他の地域はほぼ横ばいである。

業種別について、製造業は「購入」が大幅に減少し、「売却」も大幅に増加したため、DI は大きく低下となった。非製造業においても製造業と同様で、DI は大きく低下した。

---

○ 在留外国人、今年 6 月末現在、過去最高の約 231 万人  
賃貸住宅契約の際には、日本人同様に必要書類を確認

---

わが国への旅行の人気や、これまでの継続的な訪日旅行プロモーションが功を奏して、訪日外客数の堅調な増加が続き、今年の 1 月から 9 月までの訪日外国人客数は、日本政府観光局(JNTO) 調べで、過去最高の約 1,798 万人を突破。一方、仕事や学業で日本に中長期滞在する在留外国人は、47 都道府県総てで前年末を上回り、今年 6 月末現在約 231 万人を数え、前年末に比べ約 7 万 5 千人増の過去最高となっている。

また法務省によると、平成 27 年にわが国の企業等に就職することを目的として在留資格「技術・人文知識・国際業務」に係る在留資格認定証明書の交付を受けた外国人は、前年比 23.1% 増の 2 万 2,756 人。こうした外国人の訪日、中長期滞在の増加傾向は今後も続くことが予想され、定着すると見られている。

ところで、在留外国人を賃貸住宅の入居者として契約を結ぶ際の注意点は、原則的に日本人同様に必要書類を確認して、身元、人物を総合的に判断することがポイント。

外国人を確認する書類としては、本人所持の本国政府の渡航許可書であるパスポート、あるいは外国人登録証明書。学生なら在学証明書、働いているなら勤務先が在職証明する勤務証明書。収入があることを証明するものとしては、日本人同様に源泉徴収票、給与明細書、納税証明書をチェック。無職の場合は、銀行の送金証明書、奨学金支給証明書などで確認。

このほかにも法務大臣が証明する就労資格証明書や資格外活動許可書なども必要に応じて提出していただき、連帯保証人については、適正な連帯保証人が見つからない場合、家賃債務保証サービスの利用を図る。

☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° °

## [2] 連載コラム タイトル：賃貸管理から資産管理へ、その具体策

---

### ○第 4 回「資産の組み換えによる資産設計」

株式会社福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄

---

◆不良資産は売却して、優良資産に組み換えよう

相続財産が持つ価値に対して、その資産が価値に見合う収益を生んでいるでしょうか？

もし生んでいないとしたら、もっと収益性の高い不動産に組み換えることを考えてみてください。

遊休地を持っていたとして土地有効活用という事でアパート等の提案を受けることがあると思います。その立地がユーザーから見て自ら積極的に住みたい場所であるかどうか、改めて冷静に考えてください。

もし、アパート立地でないとしたら、その土地を売却して、一旦現金化し、アパート立地の土地に組み換えて建築するべきです。

なぜなら、アパートの価値は立地が全てといってもよいからです。

もしくは、立地のよい一棟アパート等を購入しても良いでしょう。新築するよりすでに入居者がいて売り上げと経費が読めるのでこちらの方が確実かもしれません。

持っている資産全ての価値に対し、年間の純収益の割合を総資産利益率(ROA)といいます。

ROA が 2~3%の方が多いのですが、ぜひ 7%になるように資産の組み換えを検討してみてください。

よく、土地オーナーからは「先祖代々の土地だから、ここだけは手放せない」「汗水出して働いて買った土地建物なので手放せない」「思い出があるから手放せない」などの話を聞きますが、今はそうした感傷が通用する時代ではありません。

不良資産はあくまで不良資産であり、銭食い虫です。

不良資産とは収益を生まない資産、資産価値が目減りしていく資産です。郊外地方の土地や、老朽アパート、貸地などが代表格です。固定資産税ばかりが高く、経費に見合う収益を生んでいなければ、たとえ思い出がある土地でも処分してください。

処分して得たお金で新たに優良資産を購入するわけですが、優良資産の定義は①収益力②換金力③節税力のある資産ということです。

①の利回りは、当然の事ですが、将来売却したとしても価格があまり落ちないという点も重要です。

②の換金力は、希少性がある競争が少ないために思った価格で短期間に売却できる事です。

③の節税力というのは時価と評価の乖離です。

相続税評価は低いものの、実勢価格が高いものが有利です。

例えば、駐車場用地が実勢価格 1 億円に対し、相続税評価が 8000 万円としたら、乖離率 20%です。

これが一棟マンションの実勢価格が 3 億円に対し、相続税評価額が 1 億円としたら、乖離率は 66%です。

現金や有価証券は 100%なので相続資産としては不利になります。

## ◆資産の組み換えは相続対策の本質

相続で揉めるのは不良資産をたくさん持っている場合なんです。あらかじめ優良資産にしておくことが、最大の相続対策だという認識を持ってください。

例えば母が老人ホームに移った場合、そのマイホーム用地をどうしますか?アパートを建てますか?リフォームして賃貸にしますか?立地が悪ければダメですね。

鎌倉でこんな例がありました。老人ホームに移った母のマイホームは空家となり草がボウボウと生え、不審者が入ってくれば物騒だと感じたご近所様から、なんとかしてくださいとのクレームが入りました。

相続人が3人いたということもあり、戸建てのマイホームを8000万円で売却し、2500万円の中古マンションを3戸買い、賃貸しました。家賃収入は一戸あたり、15万円です。老人ホームの支払いには十分すぎるほどです。

相続税評価額も 3000 万円ほどになり、評価を 5000 万円落とすことができました。相続後は相続人 3 人でそれぞれのマンションを相続しました。よく自宅の分割で揉めるケースがありますが、前もって資産の組み換えをしておけば分割・納税・節税がしやすくなるのです。

郊外に 1000 坪の駐車場を持つ地主さんは、もうこれからは郊外より都心だと考え、思い切って駐車場を処分しました。約 5 億円です。譲渡税を支払っても約 4 億円手元に残ります。銀行より 4 億円を借りて、銀座のビルを 8 億円で購入しました。年間収入が約 4000 万円入るようになり、年間 800 万円だった収入が 5 倍になりました。さらに、相続税評価を 5 億円下げることに成功しました。税率が 50%の方だったので、約 2.5 億円の節税となったのです。

この地主さんは銀座の土地はどんどん上がっていくので、楽しくてしかたありません。郊外の土地は全くといってよいほど上がっていないので、本当に資産の組み換えをしてよかったなあと感じています。

銀座のビルの担保力もあるので、銀座のビルを別件担保に入れ、全額ローンで新宿の一棟マンションを買いました。銀座のビルの収益力と新宿の一棟マンションの収益力で、ローンの返済は十分に可能です。

毎月ローンがドサッと減っていくので、資産はそのままなのに負債がドンドン減っていき、純資産が増えていっているのです。銀行から借りた人のお金で資産が自動的に増えていく、良い循環を生むことができました。

今は収益不動産の利回りがずいぶん下がり、価格が上がってしまっていますが、任意売却や売り急ぎの物件などは割安に購入する事ができます。高値掴みをしないで、上手く投資できれば、勝ち組の投資家になる事ができます。

### [3] 協会からのお知らせ

○「民間賃貸住宅のトラブルに関する研修会」の開催について(国土交通省)

---

国土交通省住宅局住宅総合整備課より「民間賃貸住宅のトラブルに関する研修会」について、標記研修会の開催案内周知依頼がありましたのでお知らせいたします。

(以下国土交通省周知文書)

同研修会は、住宅局所管補助事業の「重層的セーフティネット構築支援事業（賃貸住宅関連相談・連携円滑化支援事業）の一コマとして実施されるものです。

研修会は平成29年1～3月に6会場（札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡）で開催するもので、民間賃貸住宅に関するトラブルの相談業務に携わる方を対象に賃貸借契約に関する内容の解説や、相談業務に携わる方が、お互いに情報交換し、気軽に相談できるような環境づくりの一環として、グループ討議などを実施するものです  
(内容等については、別添、開催案内等ご参照ください。)

参加を希望される場合は、申込書（開催案内の裏面）をFAXしていただくか、インターネットでの申込みが可能です。

インターネットでの申込みを希望される場合は、研修事業を行う（株）社会空間研究所HPの申込みフォームからお願いします。

(※11/14より受付開始)

<http://www.shaku-ken.co.jp/>

---

## ○月刊オーナー通信のご案内について

---

アップライト企画が提供する本会会員特別価格による月刊オーナー通信についてご案内いたします。

本会がこれまで会報誌とともにご案内しておりましたオーナー通信の発行は年4回ですが、今回ご案内するアップライト企画の月刊オーナー通信は毎月発行し、本会のオーナー通信とは記事の内容も異なります。

管理物件を増やす為の有効な営業ツールで、新規オーナーとのコミュニケーション作りにより役立ちますので、是非ご利用をご検討下さい。商品の詳細は添付ファイルから確認できますのでこの機会にぜひご利用をご検討下さいますようお願い致します。

---

○弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

---

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌日）13時～16時開催。1回の相談につき15分程度

直近の日程をご案内いたします。

【11月】 21日（月）、28日（月）

【12月】 5日（月）、12日（月）、19日（月） ※26日（月）は休止。

ご予約方法は、本会ホームページ「法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約下さい。

なお、今までに寄せられた質問を協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

（ [http://www.ody-sjp.com/p/?\\_20347-1709/21TPACWNI-2/t\\_2.\\_ct](http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1709/21TPACWNI-2/t_2._ct) ）

\*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP掲載中！！

本会では行政・業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を多く掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会HP上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認下さい！

会報誌バックナンバー掲載

（ <http://www.chinkan.jp/member-page/report/> ）

\*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*...\*... \*