

※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

- ・ 特区民泊の円滑な普及を図るための住宅・建築行政上の対応について（国土交通省）
- ・ 規約違反に対して不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策を開始
(首都圏不動産公正取引協議会)
- ・ 全国の消費生活センター等に寄せられる商品・役務別の相談件数（国民生活センター）

[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5回「相続支援をビジネスにする方法」
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)
- ・ 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）
- ・ クラウド型カメラセキュリティーサービス「s a f i e」の
リースプログラム開始のご案内について
- ・ 玄関周りの必需品「宅配ボックス」のご案内について

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

[1] 業界動向・行政動向

- 特区民泊の円滑な普及を図るための住宅・建築行政上の対応について（国土交通省）
-

国土交通省は11月11日、「特区民泊」の滞在日数が2泊3日に緩和されるとともに、認定申請前の周辺住民への説明手続等が規定されたことを踏まえ、特区民泊の円滑な普及を図るため、「マンション管理組合等への情報提供」「特区民泊の建築基準法における取扱い」について、通知を出した。

これは、特区民泊（国家戦略特別区域法）の滞在日数が6泊7日から2泊3日に緩和される改正国家戦略特別区域法施行令が施行され、新たに、事業者による周辺住民への事前説明や苦情処理対応などが法令上規定されたため。

また、マンション管理組合等への情報提供や特区民泊の建築基準法における、安全性の確保、近隣住民等の良好な住環境に対する配慮によるもの。

通知の内容は、マンション管理組合向けの規約文案を例示し、あらかじめ管理組合で議論の上、管理規約等において方針を告知しておくことが望ましいといったことや、火災時における避難安全性を確保するための措置として、非常用の照明装置の設置、警報器の設置など。

近隣住民等の良好な住環境に配慮するため、実施区域を管轄する地方公共団体は、地域住民へ周知・理解を求める、としている。

○ 規約違反に対して不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策を開始
(首都圏不動産公正取引協議会)

(公社)首都圏不動産公正取引協議会は11月16日、不動産の表示に関する公正競争規約違反事業者に対して、一定期間、不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策を開始することを明らかにした。

新聞報道やテレビニュース等において、不動産のおとり広告が社会問題として非難を浴びている状況から、とくにインターネット広告における「おとり広告」の撲滅を強力に推進するもの。

不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、同協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を原則として、1ヵ月間以上停止する施策を2017年1月度の措置から開始。

同施策は構成各社の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることで、一般消費者への

おとり広告等によるさらなる被害拡大の抑止を図る方針。

対象となった不動産事業者は当該期間内に、掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施し、体制を整えることにより、おとり広告をしないという意識の向上を図り、さらには、適正な表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保するために行う意向。

※ 「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社と運営サイト

アットホーム（株）（at home）、（株）CHINTAI（CHINTAI）、（株）ネクスト（HOME'S）、（株）マイナビ（マイナビ賃貸）、（株）リクルート住まいカンパニー（SUUMO）

○ 全国の消費生活センター等に寄せられる商品・役務別の相談件数（国民生活センター）

（独）国民生活センターが11月10日に公表した、全国の消費生活センター等に寄せられる商品・役務別の相談件数によると、アダルトサイトの相談が5年連続1位になっているが、年度別にみた上位商品・役務別相談件数では、「賃貸アパート」が1万7,624件で4位となっている。

平成27年度の契約当事者の性別・年代別に見た商品・役務別相談では、20代が男女とも「賃貸アパート」が2位、30代は男が2位、女が3位。40代では男が4位、女が3位。

ところで、国民生活センターと全国の消費生活センターをネットワークで結んだ全国消費生活情報ネットワークシステム（PIO-NET）に寄せられた平成27年度の賃貸住宅の敷金並びに原状回復に関する相談件数は約1万4千件。前年とその前の25年度、26年度も約1万4千件で過去5年の平均は1万4,352件。

相談内容は借主が賃貸住宅を退去する際に、ハウスクリーニング、クロス張替え、畳表替え、襖張替え等の原状回復費用として、高額な料金を請求され、結果、敷金が返金されない、敷金を上回る金額を請求されてトラブルが起きたといったもの。

PIO-NETが収集した27年度の相談件数の合計は約93万件で、一番多いのが「アダルト情報サイト」。23年度以降5年連続で1位、全体の1割強を占めている。ちなみに、2位が「デジタルコンテンツその他」で、3位が「インターネット接続回線」と続き、5位に「賃貸アパート・マンション」が入り、年間の相談件数は約3万4千件。

公的な相談窓口で、賃貸住宅に関連する事案が多く寄せられている。

[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5回「相続支援をビジネスにする方法」

株式会社福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄

◆相続したあとの資産運用が大事

長年、相続の現場を見ていて「相続で節税を追かけると、なぜかお金が逃げていく」という教訓を得ました。相続時の対策の目的は、節税だけではありません。一番目の目的は、相続人全員の「豊かな生活設計」です。二番目の目的は、「円満な遺産分割」です。三番目にやっと「節税」です。

大切なのは、相続後に「豊かでハッピーな生活設計」が描けることで、上手な資産運用の指南がそのポイントになります。

相続対策の本は、たくさんありますが、相続後の資産運用まで考えてアドバイスしていることはほとんどありません。しかし、相続人にとっては、「相続した財産をどう活かすか」が最大の関心事です。この点に関しては税理士さんも弁護士さんも専門外です。相続後の資産運用まで考えて相続のアドバイスをしてくれません。

相続に必要と思われている「法務」「税務」の分野は氷山の一角で、広範囲にわたる相続関連情報の20%程度です。その下の見えない部分には、残り80%の相続ビジネスに関連する分野が埋もれています。それらは、「住み替え」「リフォーム」「建築計画」「土地活用」「売却相談」「買い換え」「生活設計」「資産運用」と多岐にわたります。実はこれ、本メルマガを読んでいる皆さんの本業の分野です。

相続はトラブル回避と節税だけではありません。残された資産を本当に活かそうと考えると、上記の分野を含めた相続の知識が必要です。これらのアドバイスは、相続後でも間に合いますが、相続前・相続中に行なえばより効果的です。

「豊かな生活設計」と「円満な遺産分割」につながるアドバイスを行うことによって、依頼者の信頼を得て相続関連ビジネスを推進してみてください。

そのためには相続の基本的な知識を身に付けていただくと共に、相続の現場で使える実践的な技術を習得する必要があります。

◆相続対策という名の実態は

相続対策という言葉は実にあいまいです。一般的には分割対策・納税対策・節税対策のことを指すのですが、あてはまらないケースが多いのです。納税対策と節税対策は相続税がかかる人だけです。現在この割合はたったの4%です。分割対策は相続対象者全員に必要です。しか

しながら、相続で揉めないケースが 80%、揉めるケースが 20%と、揉めない場合が大半です。揉めるケースの中でも兄弟の縁を切るとか裁判になるケースは数パーセントもありません。

ということは、大半の相続対策が相続対策の必要がない人向けの話なのです。よく話を聞くと、その目的は資産運用だったりするのです。親の土地を存命中に活用して、収益を上げたいというのがその代表例です。したがって、相続対策と聞いていた話なのに、相続税の計算はしません。計算して、相続税がかからないと判ると大義名分がなくなってしまうからです。

未だに日本人の頭の中は、不労所得でお金儲けをすることに引け目を感じる人がたくさんいます。その時に相続対策という大義名分があると前に進めるのです。ですから、真面目に相続対策だからといって、富裕層が行うような財産診断は行わないでください。

一方、富裕層の間で、なるほどなあという相続対策があります。長男が資産の多くを承継したいと考えたならば、存命中に様々な分割対策の布石を打ちます。

例えば、親の土地を借りて、親と共有名義で賃貸住宅を建てます。もちろんローンを借りて連帯保証人になります。こうしておけば、建物の名義も一部あるし、ローンの連帯債務もあるので遺産分割の時は自動的に長男のものになってきます。となると、ここでも相続対策で代表的な節税対策も二の次ということになります。

さらに手が込むと、法人を設立し、親から土地を借りて法人名で建てます。この土地も相続時は自動的に長男のものになるでしょう。その土地の一部を法人名義にすれば完璧です。

◆共有財産の分割提案

土地活用や相続の相談を受けていると、共有になっている財産が大変多いと感じます。その理由を伺うと様々です。

一番多いのが、相続時に遺産分割を先送りにして、とりあえず共有にしたためです。これは、相続税を申告する税理士が分割問題までは関わりたくないの、と、とりあえず共有にして申告してしまっているのが実情です。申告期限内に仕事を納める必要があるの、と、「必要であれば後で共有物の分割をしておいてください。共有物の分割は資産の譲渡がなかったものとして取り扱われるので譲渡税の課税がありませんから」などと説明しているのでしょう。

ところが大半の場合、その後ほったらかしです。その内に共有者の一人に相続が発生します。例えば叔父と甥の共有という状態になってしまいます。ここまでくると他人で、財産管理を話し合いで行うことは困難になってくるでしょう。相続によって共有者が増えていき、財産が複雑化します。しかも血のつながりが益々薄くなっていきます。共有は不良財産の代表格という意味が理解できたでしょうか。

ただし、共有者が配偶者や親子の場合、将来相続時に単独になるので問題が少ないです。

相続する財産が複数無い、代償金が無いなどの理由でやむを得ず共有にしているケースもあります。分割すると資産価値が下がるので、あえて共有にしておくという判断もありますので、何がなんでも共有を避けるということではありません。

共有の解消方法は、

①共有物分割をする。

例えば、100坪の土地を1/2ずつ所有していたとしたら、50坪ずつ単独所有にする。

②共有者の一方が他方に売却する。

③共有者同士の不動産の中で、「固定資産の交換の場合の課税の特例」を活用して分割する。

④同時売却して、現金化し、それぞれが新しい資産を取得する。

などの方法があります。

借地と底地の問題の解決方法と同じですね。共有物分割の問題を上手く解消すれば、資産全体の相談に発展するでしょう。

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

[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より受付中)

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

○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。

【12月】 5日（月）、12日（月）、19日（月） ※26日（月）は休止。

【2017.1月】 10日（火）、16日（月）、23日（月）、30日（月）

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 ）

年末年始で不在にすることが多いこの時期。

再度、防犯システムや、不在時の荷物受取BOXなどを見直し検討されてはいかがでしょうか。

○クラウド型カメラセキュリティーサービス「safie」の

リースプログラム開始のご案内について

本会では会員への賃貸不動産管理の業務に係るサービス向上の一環として、今年7月よりセーフィー株式会社（本社：東京都品川区、代表取締役：佐渡島隆平）が提供するクラウド型カメラセキュリティーサービス「safie」の会員向けサービスの提供に係る推奨を開始し、大変反響をいただいております。

従来の買取プランに加え、会員向けリースパックによる特別価格での提供が実現いたしました。

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。

共働きの家庭が増えている昨今、それに比例して宅配ボックスのニーズは年々増えており、今や賃貸物件の空室対策における必需品となっています。

物件ごとに様々な大きさの宅配ボックスが用意されており、屋外・屋内を問わずに設置できるのも魅力です。物件の付加価値を向上させるのに最適です。

詳細は添付ファイルから確認できますので、この機会に是非ご利用をご検討下さい。

......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*

会報誌バックナンバー掲載
(<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>)

[illegible]