ENSHOW® NEWSLETTER
11
2009 November

今月のテーマ

「不動産のゆくえ」―住生活基本計画の推進

少子高齢社会の到来、社会情勢の急激な変化に対応するため、今後の不動産はどうあるべきだろうか？

これからの住生活における政策は、激変する社会情勢を鑑み、将来に向けて国民が豊かに生きられるようなものにしなければならない…

住生活基本計画から見る不動産の今後

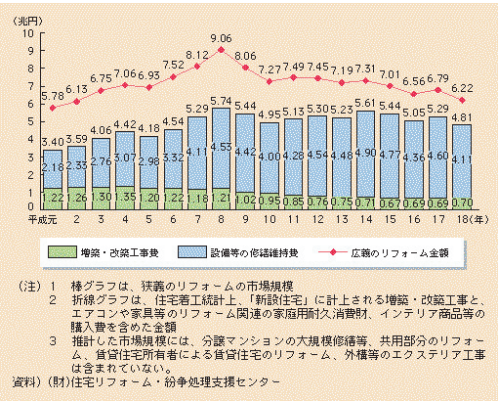
少子高齢社会の到来、社会情勢の急激な変化に対応するため、平成20年度には住宅ストックの質を確保する観点から、次に述べる住生活基本計画の変更を行っている。それは果たして、住宅投資の活性化を促し、内需主導の持続的成長につながるものだろうか？その内容を確認したい。

＊住宅の長寿命化の取り組み

平成20年11月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した。これは、住宅を長期にわたり良好な状態で使用し続けることができるように、構造や設備について一定以上の耐久性、維持管理の容易性等の性能を備えるよう図るもので、ストック型社会への転換に向けた取り組みである。20年度は、ストック型社会における住宅のあり方について、民間等の優れた提案を公募・採択し、長期優良住宅等の普及啓発に寄与するモデル事業に対して支援を行う「超長期住宅先導的モデル事業」等を実施している。

＊良質な住宅ストックの形成と将来世代への継承

リフォームを促進するため、リフォームに係る様々な情報の提供等を行うリフォネット http://www.refonet.jp/ の普及や、住宅履歴情報の整備・普及を推進。また、住宅金融支援機構の証券化支援業務では、既存住宅の取得に対する融資限度の見直し、リフォーム費用に対する死亡時一括償還型融資では、融資対象の追加や融資限度額の引上げ等を行っている。



（注）1　棒グラフは、狭義のリフォームの市場規模
2　折線グラフは、住宅着工統計上、「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額
3　推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。

資料）（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住宅リフォーム市場規模の推移

＊多様な住居ニーズが実現される住宅市場の環境整備

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、新築住宅の基礎部分に係る10年間の瑕疵担保責任を義務付けるとともに、新築住宅及び既存住宅に対し、耐震性、省エネ対策、シックハウス対策等、住宅の基本的な性能を客観的に評価し、表示する住宅性能評価を実施している。平成19年度の実績は、設計図書の段階で評価した設計住宅性能評価書の交付が21万7千戸、現場検査を経て評価した建設住宅評価書・新築住宅の交付が20万4千戸、既存住宅の交付が1500戸となっている。

建設住宅性能評価を受けた住宅に係る紛争については、指定住宅紛争処理機関が裁判によらず迅速かつ適正な処理を図ることとしており、住宅紛争処理センターがその支援を行う。このセンターは、住宅全般に関する様々な相談も受け付けている。19年度の実績は、指定住宅紛争処理機関における紛争処理の申請受付件数28件、住宅紛争処理支援センターの相談件数2800件となっている。

＊賃貸住宅市場の整備

賃貸住宅市場においては、戸建て住宅、マンション等の持家ストックの賃貸化等を通じたストックの質向上を図るため、定期借家制度の普及、サブリース事業の適正化等の環境整備に取り組んでいる。

＊街なか住居の推進

少子高齢化の進展に伴って、高齢者や子育て世帯を中心に歩いて暮らせるまちづくりが求められているとともに、中心市街地の空洞化が進む中、街なか住居の推進によるにぎわいの再生が必要となっている。このため、ゆとりある生活を実現し、職と住が近接した都市構造の形成、居住機能を含む多様な都市機能が複合した魅力ある市街地への更新を図る必要がある。具体的には総合設計制度、高層住居誘導地区、用途別容積型地区計画、中心市街地共同住宅供給事業等により、都心部や中心市街地における住宅供給を誘導・促進し、街なか居住を推進している。

「衣・食・住」は人が生活する上で極めて重要な要素。特に「住」の部分が人間関係を構成し、社会を構成してゆく。これからの住生活における政策は、激変する社会情勢を鑑み、将来に向けてより国民が豊かに生きられるものになることを願う。

参考：平成20年度　国土交通白書

社会問題・環境問題に目を向けよう！

旧暦11月を霜月と言います。七十二候では、『山茶始開（さざんかはじめてひらく）』サザンカの花が咲き始めます。『地始凍（ちはじめてこおる）』土が凍り始めます。『金盞香（きんせんこうばし）』キンセンカが咲く頃です。山の紅葉も街に降り、街路樹のイチョウが黄金に輝きます。冬へ備えるための重要なひと時です。

2009年11月発行
発行：前田由紀夫
編集：（株）パピルス
株式会社円昭 HP
http://www.enshow.com

知識の泉

今号のテーマ
“不動産を高く売るために家賃値上げで価格コントロール”

■売却のための家賃値上げ

地主が貸宅地を相続税物納するに際して地代値上げを国から求められることがあります。こんな時は「解決金」を地主が借地人に払い地代値上げします。年間数万円の地代を値上げしてもらうために、地主が借地人に解決金数百万円を払います。…何やらおかしな話ですが…。でも地代値上げができればその貸宅地を数千万円の高い価額で国に物納できます。数百万円の解決金支払いは地主にとって経済合理性にかなっているのです。

商業用不動産でも似たようなことが起こります。商業用不動産の価格は基本的には収益還元で決まります。利回り5%なら物件価格は家賃20年分。「物件価格＝家賃×20」です。つまり家賃を値上げできればその20倍分価格は上がります。例えば、売却するに先立って、テナントとの賃貸借契約が更新を迎えたとします。年家賃を1000万円値上げするために解決金1億円をテナントに払います。すると物件価格は家賃の20倍、2億円アップするのです。これは極端な例としても、保証金を返還する見返りの家賃値上げや、共用部分改修に1億円を投じる条件での家賃1000万円値上げは現実的です。低家賃テナントには1億円の立退料で出てもらい、新テナントで年1000万円アップすれば、物件価格を2億円上げることができるのです。

■物件価格のコントロール

不動産価格が収益還元で評価されるようになり、売却価格が家賃にリンクしました。かつては売主が物件価格をコントロールするのは困難でしたが、今では家賃をコントロールすることで物件価格をコントロールできるのです。低収益のボロボロ商業用不動産を仕入れ、バリューアップと称し、改修やテナント入れ替えで収益を高め、高値転売するビジネスがあります。バリューアップを売主自らが行い、所有不動産の売却価格を引き上げられます。

■定期借家で価格が上がる

さて東京駅近くのAクラスビルの家賃はバブル期を越えそうな勢いです。家賃値上げが一気に進みます。背景に定期借家契約があります。定期借家制度は2000年3月にスタートし、特に事務所系で急増しました。事務所ビルなら期間5年から10年程でしょう。東京駅前にパシフィックセンチュリーがオープンしたのは2001年、丸ビル2002年、六本木ヒルズ2003年です。Aクラス再開発ビルが続々と登場し、定期借家契約が次々と結ばれました。旧来の借家契約ならば、それまでの賃貸借契約の『更新』ですから、無理な値上げはできません。しかし定期借家契約なら再度の『新契約』となり、過去5年間の家賃値上がりが全て反映でき、家賃はガバっと上がることでしょう。これから数年、これらAクラス再開発ビルの契約期限が次々と到来します。「新契約で新家賃に応じないのなら契約終了ですね。原状回復して出て行ってください」ということで、家賃値上げ、あるいは新テナントの入居により、東京駅近くの不動産価格は急騰すると見られています。

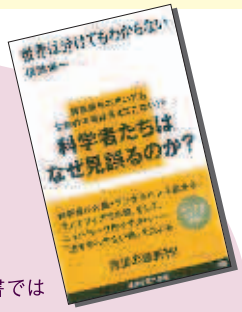
■実際の売買価格は

もちろん実際の価格査定はそんな単純ではなく、近隣家賃水準や値上げ余地、保証金等も織り込まれて当然です。しかし現在のような売り手市場において、実際の賃貸借契約で値上げできれば、その効果は絶大となること間違いありません。

コ・ラ・ム
遺産分割

相続財産を相続人が分けることを遺産分割といいます。遺言により各相続人の取得する財産が具体的に記されている場合を除いて、相続人全員で協議して、誰が、どの財産を、どの方法で、どれだけ取得するかを決めなければなりません。遺産分割の協議は、民法で「遺産に属する物又は権利の種類及び性質、各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況その他一切の事情を考慮してこれをする」とされています。遺産分割協議に相続人全員が参加していなかった場合は、その遺産分割協議は無効となります。また、協議は相続人間での任意の話合いであり、相続人全員で協議し、全員が賛成すれば、遺言や法定相続分に関係なく財産をどのように分けることも自由となります。なお、協議ができないときや不調のときには、家庭裁判所で決めてもらうこととなります。

お勧めの一冊
世界は分けてもわからない



著者：福岡伸一
出版社：講談社現代新書　¥819円（税込）

著者は大学教授、専攻は分子生物学。この肩書では何とも難しく敬遠したくなりますが、内容は実に興味深いものです。流れるような文書にひきこまれ、世界最小の島・ランゲルハンス島から、ヴェネツィアの水路、ニューヨーク州イサカ、治すすべのない病を辿ってゆきます。臓器の移植に関する法律では、脳死した者の身体は死体に含まれます。しかし、脳が死んでも臓器は生き続けます。人の死は生物学的な死から離れ、どんどん前倒しされていると、著者は死というものを分けて考えることに警鐘を鳴らしているようです。生命の本質をとらえたミステリー作品です。

みんなで止めよう温暖化
チーム・マイナス6%

チーム・マイナス6%　http://www.team-6.jp/

株式会社 円昭（ enshow corporation ）では地球温暖化防止のためCO_2排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに 1990年比で6%の温室効果ガス削減を約束しています。 しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

株式会社 円 昭
〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2
TEL：052-841-2701
FAX：052-841-4301
mail@enshow.com
http://www.enshow.com