

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

1

JANUARY
2020

[巻頭特集]

今、注目のまち、奈良県生駒市

[法律相談]
点検商法

[宅建士試験合格のコツ]
建築確認の要否と
構造・建築設備

[不動産トラブル事例と対処法]
建物賃貸借における
契約の成立をめぐるトラブル

[物件調査のノウハウ]
不動産の履歴調査

[海外不動産事情]
ベトナム不動産市場動向



月刊 不動産

MONTHLY REAL ESTATE

1 2020
JANUARY



COVER PHOTO
若草山の山焼きと
興福寺五重塔

奈良県北部に位置する若草山では、毎年1月に山焼きが行われる。若草山の山頂上空に花火が打ち上がった後、奈良市消防団員約300名が、ほら貝とラッパの合図で、一斉に周囲3,800mの草地に点火する。2020年は1月25日に行われる予定。写真の塔は、奈良市の興福寺にある高さ50.1mの五重塔で、国宝に指定されている。

02 年頭のご挨拶

原嶋 和利 理事長

03 新年のはじまりに当たって

赤羽 一嘉 国土交通大臣

04 保証のお知らせ

特集

06 今、注目のまち、奈良県生駒市^{いこま}

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

10 点検商法

弁護士 渡辺 晋

<売買仲介営業>

12 相続案件の取扱いを増やす方法

船井総合研究所 小寺 伸幸

<賃貸管理ビジネス>

14 アンケート調査で入居者(入居希望者)のニーズを収集

オーナーズエージェント 今井 基次

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

16 建築確認の可否と構造・建築設備

行政書士 植杉 伸介

連載

<不動産トラブル事例と対処法>

18 建物賃貸借における契約の成立をめぐるトラブル

TM不動産トラブル研究所 村川 隆生

<物件調査のノウハウ>

20 不動産の履歴調査

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

22 ベトナム不動産市場動向

不動産鑑定士 栃岡 研悟

その他

24 新機能満載!ラビーネットのご紹介

26 地方本部の動き

28 協会からのお知らせ

29 新入会員名簿

30 NEWS FILE

各分野の専門家を集めた 空き家プラットフォームの 構築で、安心・安全なまちへ



巻頭特集

今、注目のまち - Vol.2

いこまし 生駒市

[奈良県]

幅広い年代層に人気のまち

生駒市は、1971年に市制を施行しました。近鉄奈良線生駒駅から大阪難波駅まで約20分。2006年には近鉄けいはんな線（生駒～学研奈良登美ヶ丘区間）が開通し、大阪地下鉄への相互乗り入れを実現したことで、沿線にニュータウンが増えました。『都市データバック2015年』（東洋経済新報社）の「住みよさランキング」では、関西で3位に入ったこともあり、大阪のベッドタウンとして人気のまちです。人口は、2013年をピークに減少に転じているものの、持ち家率が高く、東生駒駅周辺には高級住宅街もあり、関西では幅広い年代層が関心を持っているといえます。

しかしながら、高齢化率は26.1%（2016年）で年々伸び続け、相続や売却が困難である等の理由で空き家も増加している状況にあります。これを憂慮した生駒市は、「空家等対策特別措置法」が施行された翌年の2016年に詳細な空き家実態調査を行いました。



1 近鉄生駒駅北口ロータリー

空き家をもっと活用して流通市場に乗せようと奈良県生駒市で始まった事業は、市が住民と不動産の各専門家の橋渡し役となり、着実な成果を上げています。

詳細な調査で空き家を把握

空き家実態調査のベースにしたのは、水道利用がないなどの机上調査です。これによりまず3,424戸をピックアップし、外観調査で1,647戸を空き家と判定、所有者宛にお尋ねのアンケートを送付しました。最終的に1,444戸が該当し、市の空き家率は2.8%との数値が出ました。

これは他の市町村に比べると圧倒的に低いものの、交通の便がよい地で空き家が出るのはもったいないと、翌年(2017年)には都市計画課の中に住宅政策室を設置。調査に基づき空き家の増加を未然に抑制するための具体的な計画を策定し、実施することにしました。

まず流通の仕組みを考えるためのメンバーを選定し、「生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会」を実施。図表のような「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の仕組みを構築しました。ここで重要なのは、生駒市がプラットフォームの一員に入らなかったこと。空き家対策に困っている住民と専門家との最初の橋渡し役に徹している点です。これにより公共性が保たれ、住民も安心して相談できるのです。

市民に安心して利用してもらう体制作り

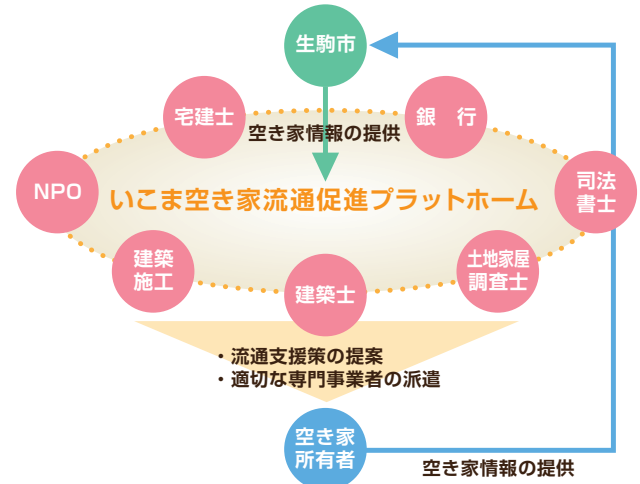
空き家プラットフォームの具体的な流れは、まず10年以上空き家で、所有者が近隣在住、空き家処分の意思があるといった項目を、前述の調査アンケートから抜粋。対象者に「プラットフォームに情報提供してよいか」を尋ね、承諾後、詳しい説明をするため市の担当者が訪問。要望をしっかりと聞き、同意書もらった上で詳細情報(調書)を作成します。

それを月に1回開かれる検討会議で該当する各構成メンバー



2018年5月28日に連携協定を締結。
全日奈良県本部からは八伏秀治副本部長(前列左から2番目)が出席

図表 いこま空き家流通促進プラットフォーム(イメージ)



の代表に託し、代表はその傘下の会員に情報を振り分け、アプローチを開始します。多くの場合、所有者の希望は売却か賃貸であるため、まず宅建士と司法書士の出番が多くを占めます。その後、話し合いでリフォームや相続、境界の問題などが出れば、建築士や土地家屋調査士なども協力していきます。

構成メンバーの業種は、図表のとおり(2018年5月開始時)です。もちろんここに全日本不動産協会の会員も入り、現在、プラットフォームの中心的存在として活動しています。





各構成メンバーの代表者が集まる検討会議



会員全員を対象にした年1回の全体会議



プラットフォームに提供された事例。低賃料で貸し出し、借主がDIYで修繕



空き家対策の取組みを視察に大阪へ

宅建士が空き家対策に関わる意義

ところで、空き家対策に関わることは宅建士にとってどのような意義があるのでしょうか。

先に紹介したプラットフォームのメンバーであり、検討会議には毎回全日奈良県本部の代表として出席している株式会社モリの代表取締役の大野雅人氏は、「生駒市は市長や職員が熱い思いを持ち、空き家対策に乗り出しました。予算はあまりないとのことでしたが、プラットフォームを作り、信頼できる仲間対策できれば、お客さんも私たち業者も安心して取り組めると思います」と話しています。自分自身が関わることになったキッカケは、生駒市の不動産業者として関わる必要があるとの声に押されたとのこと。以来、毎月行われる検討会議で、市から提供される空き家情報について精査。どのようにアプローチすべきかメンバーで議論しますが、前述のようにほとんどのケースに宅建士が必要になるため、他の宅建士に平等に振り分けています。この仕事は、直接の利益につながることは少なく、ほぼボランティア的な精神での参加です。それでも、市を通して空き家所有者からの相談を受けることで、地元業者としての信用の向上にもつながるといいます。

プラットフォーム参加で得たものとは

大野氏が最初に関わった物件は、築30年以上の空き家で

した。バブル期に建てられたもので、新築当時は1億円を超えていました。その後7,000万円で購入した所有者から相談を受け、所有者はその物件の売却、もしくは子どもへの生前贈与を希望していました。しかし税務署などの関係機関に足を運んで調べても、相場は1,500万円ほどで、贈与はできても問題点が多いことが判明。そこで所有者とじっくりと話を重ねながら1年がかりでようやく1,580万円で売却にこぎつけた経緯があります。商売として考えると、あまりに負担が多いように思えます。

それでも、自身がこれまで関わることのなかった相続・贈与やリフォーム、お客さんとの長い時間をかけた交渉や他の検討会議メンバーとの議論などにより、得るものは大きかったようです。また、様々な相談を受けるうちに、自分のスキルアップにつながり、検討会議メンバーの専門家たちとのパイプが強くなって、本業を行う際にも役立っているとのことでした。そのほか、空き家を希望する人の中に犬や猫などの飼い主が多いことや、「空き家＝更地にして売却」ではなく、再利用・リフォームなどに注目するお客さんも少なくないことがわかり、生駒という土地柄、空き家でも上手に利用すれば潜在的なニーズは多いとの認識も持てました。

着実に伸びている相談件数

プラットフォームの開始から1年、2019年6月に生駒市はその成果を「トータル相談数36件、うち9件が売買や賃貸借契約に至った」と発表しました。その後毎月3件のペースで相談数

が増え、2019年11月末時点ではトータル52件の相談に対し、16件の成約に増えています。これは当初の予想を大きく上回る数値だといいます。同様に登録会員（業者）も、当初は43事業者だったのが51まで増加。今後は異業種連携を深めながら、空き家をしっかり流通の仕組みに乗せていくこと。そして空き家のリノベーションによって生駒らしい住まい方・暮らし方をしてもらえるような方向を目指したいとの方針も出しています。市の担当部署である都市計画課住宅政策室の井上博司室長は、「利益率が高い仕事とはいええない状況のなか、参加してくださる業者の方々には感謝しています。今後は、プラットホームが持続的な取組みとして続いていくよう月1回の検討会議のほか、会員全員を対象にした全体会議を年1回、他の都市の取組みを視察に行く機会も年に2回設けています」と言い



② 生駒市役所

ます。どの地域でも問題となる空き家対策は、行政と民間が信頼し合って、相手の立場を考慮することが重要であると思われる。また、そうでなければうまく運ばないといえるでしょう。

取材協力：生駒市

Interview

地方本部長からひとこと

近年、政府のインバウンド政策に伴い、奈良県に多くの外国人観光客が訪れています。2020年にはマリオットインターナショナルの最高級ブランドである「JWマリオット・ホテル奈良」、さらに数年内に奈良公園内に森トラストなどが高級ホテルを開業すると聞いています。富裕者層にターゲットを絞った観光客誘致で、今後の奈良がどう変貌するのか非常に楽しみです。また、リニア中央新幹線が奈良市付近を通るとJR東海がコミットメントしています。未確定の部分がありますが、これからの奈良の発展には欠かせない事業であることは間違いありません。



奈良県本部長
梅原 寛克氏

生駒市に詳しい方にうかがいました

プラットホームの参加でコンサルティングも

株式会社 Mori カサ☆カリエンテ 代表取締役

大野 雅人氏

株式会社 Mori カサ☆カリエンテ

奈良県生駒市東菜畑1丁目86-1

TEL:0743-75-5501

営業時間 9:00-19:00 定休日 不定休



株式会社 Mori カサ☆カリエンテ

弊社の設立は1998年で、2013年に私が2代目代表取締役に就任しています。2016年からは屋号にカサ☆カリエンテの名を付けています。これはスペイン語で「暖かい家」という意味です。もともと主に注文住宅の建築の仕事をしてきましたが、今は生駒市の空き家流通促進プラットホームにも参加し、不動産のトータルコンサルティングも手掛けています。

生駒市で一戸建ての人気エリアは、東生駒やさつき台等の高級住宅地です。そのほか、旧市街地の生駒駅周辺は急坂が多いものの、駅前マンションのニーズは高く、すぐに埋まる状況です。近鉄けいはんな線沿線のニュータウンの人気も相変わらず高いです。大阪市内なら3,500万円でも20坪ほどの家しか建てられないのに比べ、同じ価格帯で生駒では60坪の家が建てられることが、注目されている理由の1つではないでしょうか。