



アルファヴォイス倶楽部

VOL.168

2010.2

発行責任者：アルファヴォイスコンサルティング株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

《INDEX》

1. **【土地活プロの視点】 - これを教えてほしかった -**
Property & Construction Management
代表取締役 野村 敬一
2. 『住宅版エコポイント』緊急セミナー開催
『住宅版エコポイント』を商品戦略（住宅・共同）と
販売戦略にどう結び付けるか
3. 川田竹也先生の土地活用営業のための知識
ワンポイントアドバイス～平成22年度税制改正～
コンサルタント 川田 竹也

【土地活プロの視点】
- これを教えてほしかった -
Property & Construction Management
代表取締役 野村 敬一

時代が急激な変化を遂げています。人口動態の変化は日本の経済構造の根本を揺るがしています。少子高齢化、人口減少の時代に土地活用はどうあるべきなのか。これからの賃貸住宅経営はどうあるべきなのか。もう一度基本に立ち返り、考え直す必要があると考えています。

土地活用の営業を指導して20年以上が経過しました。全国の建設会社やホームビルダーの土地活用営業を数多く指導させていただきました。今まではアパートや賃貸マンションを営業する立場から解説してきました。今回からは顧客（土地オーナー様）はどのような疑問を持っているのか、視点を変えて掲載します。

最近土地オーナーから直接、お問い合わせを多くいただきます。土地オーナー

の皆様の質問が基本的かつ素朴な内容が多いのに驚いています。簡単に言えば『建物を建てる以前の問題』が解決できていないのです。何を建てるか、どこの会社に頼むかではなく、**現状の土地や建物をどうしたらよいのか**という根本的な問題がほとんどなのです。

以下のような質問や不安の声が土地オーナー・賃貸住宅オーナーから多く寄せられます。皆様の声に設計士、税理士や弁護士とは違った観点から、実践的にわかり易く答えていきます。それがプロの土地活用営業・建築コンサルの役割です。

【遊休土地オーナーの声が聞こえてきます】

私の土地はどの様（売る・貸す・建てる）に活用したらよいの？

活用するとすれば何に向いているの？

どの様な点を考慮すれば間違えのない土地活・建築ができるの？

でも土地活用や賃貸住宅メーカーで訪問してくる賃貸アパートやマンションの営業は自分の会社の商品売り込みばかりで…

これらの質問の多くは土地周辺の『市場環境調査』と『敷地環境調査』をしっかりと行うことで解決できます。人口動態、家賃調査、間取りや構造別空室調査等、調査内容の重要なポイントを理解し、土地オーナー自らがチェックしていただく事が大切です。

【空室が目立ち始めた賃貸住宅オーナーの声も聞こえてきます】

リフォーム（小規模改修）で空室は埋まるの？

リノベーション（大規模改修）するべきかなあ？

建替えもよさそうだけど退去は難しそうだ？

リフォームやリノベーション、建替えを勧めてくれる営業は自分の会社の売り込みばかりで…

リフォームかリノベーションどちらを選択するか、若しくは建替えかは最初に建物診断が必要になります。また構造的に間取りの変更が可能かもポイントになります。またリフォーム&リノベーションで満室になるか、家賃がどれくらい上昇するか。これも市場環境調査が重要になります。リフォーム&リノベーションにせよ建替えるにしても、退去の問題は重要です。退去の実務について事例を挙げて解説します。

【こんな声が多く聞かれます】

建築するとすれば大手プレハブメーカーから賃貸住宅専門メーカー、リフォーム&リノベーション専門業者、地元の建設会社、構造や性能、価格の違いでどこを選んだらよいのか…

それぞれの構造や商品の特徴を解説します。

設計事務所の先生はちょっと敷居が高くて・・・

設計事務所の先生との付き合い方、設計契約の内容と費用について解説します。
いろいろな会社の事業計画書を見るけど、本当の見方がよくわからない
賃貸住宅事業計画書の見方を解説します。利回りも大切だけど、キャッシュフ
ローも見ないとはいけません。

家賃保証やサブリースいろいろあるけどどこが違うの

家賃保証とサブリースとは全く性格が異なります。また契約内容も落とし穴が
あるので要注意です。わかり易く解説します。

資金計画や銀行借り入れはどうしたらよいの

資金計画の立て方から銀行借り入れの実務を解説します。銀行の事業性の評価
方法や担保の見方を解説します。

固定資産税や都市計画税、不動産取得税のことをもっと簡単にわかりたい

土地や賃貸住宅事業に関する税金のことを知っておかないと損をしてしまいま
す。必要なポイントをわかりやすく解説します。

相続税も難しそうだし、あまり考えたくもない

相続税の基本的な考え方を実践に即し解説します。相続税対策のホントとウソ、
間違っははいけません。

相続・遺産分割のことも含めて家族の意見が一致しないから・・・

土地活用で難しいのは家族の同意です。法定相続人の利害関係が一致しないと
争いが起こります。さてその解決策は…。実例を挙げて解説します。

建築・設計のことから税務まで土地活用のすべてを相談できる専門家は
いるのですか

これらの幅広い知識を有するオールマイティーな専門家の育成が必要とされて
います。この職種を Property & Construction Management と呼びます。ようやく
全国組織が出来上がり、これから本格的に活動していきます。

以上のような顧客心理（オーナー様）を理解し、土地活用・賃貸住宅建築に関す
る基本に立ち返る事が、これからの厳しい市場で生き残るために必要不可欠です。

プロの土地活用営業・建築コンサルの視点からオーナーの皆様の為に次回から解
り易く解説します。

続く

全国賃貸住宅新聞 連載記事

『住宅版エコポイント』緊急セミナー開催

『住宅版エコポイント』を商品戦略（住宅・共同）と販売戦略にどう結び付けるか

景気浮揚策、内需再生のための一環として『住宅版エコポイント』が2009年度第二次補正予算で創設されることになりました。住宅着工戸数低迷の中、この制度を利用し新築住宅やリフォームの新商品開発が急務です。

第一に住宅版エコポイント 30万ポイント（30万円相当の商品券か地域特産品との交換）獲得のため、技術的に満たす新商品開発が販売拡大の鍵を握るでしょう。同時に『住宅版エコポイント』の販売戦略を立案し早急に市場に展開することが肝要です。

これらの経済情勢と政府景気浮揚策をふまえ、緊急セミナーを東京・福岡・仙台で開催いたします。別添の案内状をご高覧の上、ご参加をご検討ください。

セミナー開催に先立ち、リフォーム＆リノベーションの住宅エコ技術では業界屈指の実績を誇るオーナーズトラスト（株）代表取締役 坂間均様にその解説をお願いしました。

共同住宅の場合は、各戸に対して30万ポイントとなります。

国も顧客も本気だぞ！エコを知らずにもう住宅は売れない！

いち早く、住宅に「環境エコ」を取り込め！（エコシリーズ）

オーナーズトラスト（株）代表取締役

一級建築士・坂間 均

ここ数年の住宅事業を取り囲む急激な社会背景の変化や住宅関連法の改正、制度の変更は、住宅マーケットの縮小という現実の問題を抱えながらも、これからの住宅事業の目指す方向性を考えていく我々を惑わすのには十分なものでした。

先ず、姉齒事件に端を発して変更された設計申請関連法規の改定や住宅瑕疵担保保障制度の設定。福田元首相提唱の200年住宅、長期認定住宅認定制度の導入。さらに省エネ法の大幅改定。など我々が準備する時間的な余裕を与えてもらえないほどの様々な法規、制度の変更が集中的にあり市場が大きく揺さぶられました。さらに、そうした市場に追い討ちをかけるように2009年9月におきたリーマンショックによる全世界的な経済の低迷や政権交代、デフレ現象などすごい勢いで、社会の変化がおきました。

こうした中、去年の後半頃から少し見え始めてきた確実なことは、「環境エコ」の流れが定着するということです。エコカー、家電から始め住宅分野でいえば太陽光、エコ給湯など本格的にエコがビジネスにつながる時代になったということです。

いままで（当社では、10年ほど前から外断熱住宅を取り上げ推進してきましたが）

エコといってもなかなか受け入れられず、そのセールスポイントは「光熱費のかからない高断熱住宅は冬暖かく、夏涼しいよ」とか「このままだと地球が危ないぞ」等というかなりお客様の精神的な部分に訴えていくことが多かったのです。政府のアメ政策（様々な助成金、補助金、エコポイント等）が起爆剤になり、これはエコ先進国のドイツやデンマークも同じ過程でエコ度が増大したことも明らかのようにここ数年でエコが一般的に認知され下手な理屈で顧客を説得せずにも、エコ商品を購入する人たちが増えてきました。

当然住宅分野でも、これからは「環境エコ」が商品の継続（一過性でない）した最大のテーマになり、「環境エコ」を考慮していない商品は市場からどんどん置き去りにされると思われます。まして今年、この低迷している住宅事業戦略のなかで唯一といっていいほどの光明である「住宅版エコポイント」制度が始まります。その効果には、ポイント率が少ない等の疑問も持つ方々が居られるのも事実ですが、大きな受注の起爆剤、旗印になることは間違いありません。

戸建住宅、共同住宅、リフォーム事業者にとってはいち早く、エコポイント導入住宅を打ち出し、市場に今一度勇気を奮って勝負する 때가 やって きた の です。具体的に環境エコ住宅を導入するにあたり、大事なことは大きく以下に集約されます。

- エコ住宅の考え方を社員全体が知る（間違ったエコ知識だと逆効果）
- エコ住宅の具体的な商品開発（ただ、ソーラーをつければエコではない）
- エコ住宅のプレゼン方法（特に光熱費削減量の分かる数量化）
- エコ住宅の効果的な売り方の取得（良い商品があるだけでは売れない）

（次回へ続く）

川田竹也先生の土地活用営業のための知識

ワンポイントアドバイス

コンサルタント 川田 竹也

平成22年度税制改正

前回に続き平成22年度の税制改正について解説します。今回の税制改正は不況対策として住宅工事の活性化を図るための内容が多く盛り込まれています。

建設や不動産に関するものを抜粋しましたので参考にしてください。

戸建住宅関係

【住宅取得資金の贈与税非課税の拡大】

平成22年1月1日から平成22年12月31日までの間に、親（祖父母）から20歳以上の子（孫）へ贈与する住宅取得目的の資金については、1,500万円まで非課税になりました。（贈与を受ける者の年収が2,000万円以下に限る）

| | 贈与対象期間 | 贈与税非課税 |
|-----|-----------------------|---------|
| 現行 | 平成21年1月1日～平成22年12月31日 | 500万円 |
| 改正後 | 平成22年1月1日～平成22年12月31日 | 1,500万円 |
| | 平成23年1月1日～平成23年12月31日 | 1,000万円 |

贈与を受ける者の年収が2,000万円を超える場合は、現行の500万円非課税が利用できません。

贈与税非課税の拡大に伴い、相続時精算課税制度の住宅取得費加算1,000万円は廃止になります。（3,500万円まで非課税が廃止）

| | 一般 | 住宅取得費加算 |
|-----|--------------|------------------------|
| 改正前 | 2,500万円まで非課税 | 2,500万円 + 1,000万円まで非課税 |
| 改正後 | | 廃止 |

65歳未満の親からの贈与対象の特例は2年間延長します。

住宅取得目的の資金贈与は、住宅取得資金の贈与税非課税1,500万円、又は相続時精算課税制度2,500万円非課税の選択になります。

【住宅金融支援機構の金利優遇】

住宅金融支援機構のフラット35S（35年固定金利ローン）の金利優遇が拡大します。

| | 金利優遇 | 備考 |
|-----|---------------|----------------------|
| 現行 | 当初10年間 0.3%引き | - |
| 改正後 | 当初10年間 1.0%引き | 平成22年12月30日までの申込みに適用 |

現在の借入金利は2.8%くらい（返済期間21年超の場合）なので、当初10年間は2%より低い金利で融資を受けることが可能です。

<フラット35Sとは>

省エネルギー性などに優れた住宅を取得する場合に、金利を一定期間優遇する制度です。省エネルギー性などに優れた住宅とは、下記のいずれか1つ以上の基準を満たす住宅をいいます。

| | |
|---------------|-----------------------|
| 省エネルギー性に優れている | 省エネルギー対策等級4 |
| 耐震性に優れている | 耐震等級2～3、又は免震構造 |
| バリアフリー性に優れている | 高齢者等配慮対策等級3～5 |
| 耐久性・可変性に優れている | 劣化対策等級3 + 維持管理対策等級2～3 |

詳しくは住宅金融支援機構のホームページを参照ください。

戸建住宅には、ローン減税、エコポイント制度、贈与税非課税拡大、金利優遇の4大優遇が揃いました。住宅を購入するなら今年がチャンスです。

その他の優遇措置で延長になっているものを下記にまとめます。

| 優遇措置 | 延長 | 対象 |
|--------------------------|----|---------|
| 長期優良住宅の各税金減額 | 2年 | 戸建 |
| 新築住宅の固定資産税の減額 | 2年 | 戸建、賃貸住宅 |
| 特定の居住用財産買換えの長期譲渡所得課税の特例 | 2年 | 戸建 |
| 居住用財産の買換え等の譲渡損失の繰越控除 | 2年 | 戸建 |
| 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除 | 2年 | 戸建 |
| 高齢者向け優良住宅の固定資産税減額 | 1年 | 賃貸住宅 |
| 省エネ改修工事を行った住宅の固定資産税減 | 3年 | 戸建リフォーム |
| バリアフリー改修工事を行った住宅の固定資産税減額 | 3年 | 戸建リフォーム |

詳しくはアルファヴォイス倶楽部バックナンバーを参照ください。

前号で解説した住宅エコポイント制度や、昨年からの所得税額特別控除が拡大した住宅ローン減税の他、従来からある優遇措置の延長を含め、過去にこれほどの数の建設不動産に係る税制優遇はなかったでしょう。今建築する顧客はたくさんのメリットがあります。受注拡大に向けて各優遇措置を上手に利用してください。

営業ツール（住宅優遇措置の一覧）をホームページに記載していますのでご活用下さい。

<http://www.alpha-vc.co.jp>

掲載内容・公開セミナーについてのご質問・ご意見、また、アルファヴォイス倶楽部のメール配信をご希望の方はご連絡下さい。info@alpha-vc.co.jp / FAX03-5215-8717