

2015年6月 No.11号

Ranz News

わたしたちグループは、心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し、「信頼」される企業、「安心」を与える企業を目指します。

Ranz Group

miniTech
west japan

CONQUEST

First Line

ディーアイ

RANZ OFFICE SUPPORT

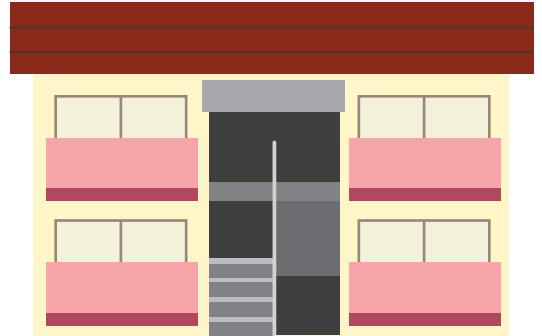
一人暮らしの家賃、月収の10~30%希望者が9割超 / 全宅連調査

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会と(公社)全国宅地建物取引業保証協会は28日、「平成26年度 一人暮らしに関する意識調査」の結果を発表した。全国の10~60歳代以上の男女を対象に、インターネットでアンケート調査したもの。調査期間は2015年2月20~23日、有効回答者数は2,350件。現在の住まいのタイプは、全体・男女別でも「3LDK以上」(21.9%)、「1K」(18.3%)、「ワンルーム」(12.6%)となった。現在の家賃額は「4万円台」(25.4%)、「5万円台」(23.3%)、

「3万円台」(19.5%)と続き、年齢が上がると、それに比例して家賃の額も上昇していく傾向にある。一人暮らしで妥当と思う家賃は、「3万円台」(24.2%)、「5万円台」(23.5%)、「4万円台」(23.0%)という結果となっており、「3万~5万台」が全体の7割以上を占め、男性より女性の方が家賃にお金をかけても良いと思う傾向にある。妥当と思う「月収に占める家賃の割合」では、「20%」(41.9%)、「10%以内」(29.8%)、「30%」(23.6%)という順になった。重視する部屋の設備では、「バスとトイレが別」(67.3%)、「収納スペース」(62.2%)、「エアコン付き」(57.6%)という結果に。また、一人暮らしで良いこと(満足点)では、エリア別の

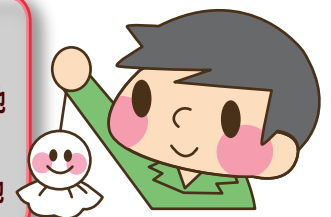
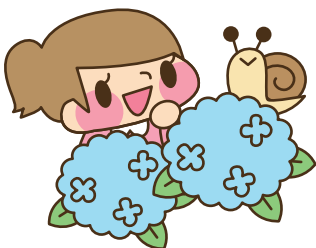
キーワードランキングで、各エリアともに「自由」が1位、「時間」が2位に挙がっており、3位は、「気楽」「生活を自由に出来る」となっている。一方、困ること(不満点)では、各エリアともに「病気」が1位。そのほか「家事全般が面倒」「郵便物などの受け取りが困る」との回答が見られ、一人でいることによる、病気などの不安感や孤独感、他に助けを借りられない不自由さにデメリットを感じているケースが多いとみられる。

【R.Eport 2015/4/28より抜粋】



今月のTopics

- ◆ 一人暮らしの家賃、月収の10~30%希望者が9割超
- ◆ 全国の空き家古民家は約21万軒、修繕リフォーム市場は約1.8兆円と推計他
- ◆ ~公正証書遺言のつくりかた~
- ◆ 賃貸マンション入居者、10万円以下の物件では「内覧せずに決めた」が16%他



全国の空き家古民家は約21万軒、修繕リフォーム市場は約1.8兆円と推計

(株)日本政策投資銀行はこのたび、「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」と題するレポートを発表した。昭和25年以前に建てられた木造（防火木造を除く）の住宅及び、防火木造の住宅の総数を「古民家」と定義し、古民家等を活用することで経済的価値の創出を図り、地域活性化に繋げていくために、自治体、不動産事業者、NPO等による地域の連携した取り組みについての提言を取りまとめたもの。古民家の修繕・リフォーム等の潜在的な市場規模と、外国人旅行者の古民家への宿泊が地域へもたらす経済効果についても考察している。ここでは、古民家の活用による試算を中心に紹介する。空き家古民家の修繕・リフォームに際する潜在的な市場規模、約1.8兆円と推計「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）によると、全国の昭和25年以前に建てられた木造住宅、つまり古民家の数は、156万6,200軒。このうち空き家は、21万1,437軒と推定される。空き家古民家の修繕・リフォームなどに際しての潜在的な市場規模を試算したところ（図1）、リフォーム金額を838万5,000円※1と仮定すると、あくまでも概算だが「およそ1.8兆円の潜在的な金額規模が推計された」という。同レポートでは、「古民家の特徴として、地元で伝わる技術を持った大工が必要な点や木造建築であるため地元の木材を使いやすい点など人的資源や物的資源の調達次第では地域経済に大きな影響を与える存在となり得る」と分析している。また、「古民家所有者が自ら住むのではなく、Iターンによる移住者向けや、レストラン等の商業拠点向けとして、古民家の賃貸を希望する人も少なくない」ことから、「古民家がブランド化され、リノベーションによる不動産に付加価値を付けて販売することで流通が促進され、保存・活用がされやすくなる」とも指摘している。

図1: 空き家古民家数の推計・空き家古民家の活用に伴う潜在的市場規模

古民家の数	空き家率	空き家古民家の数	
1,566,200軒※2	13.5%※2	211,437軒※2	
空き家古民家の数	平均リフォーム金額	減失0.2%※3を控除	空き家古民家活用による潜在的市場規模
211,437軒	8,385,000円※1	1-0.2%=99.8%	1,769,353,446,510円

※1「平成25年度住宅リフォーム実例調査」（一社）住宅リフォーム推進協会による平均リフォーム金額※2「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）※3「2014年度建築物減失統計調査」（国土交通省）「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）、住宅減失個数(126820軒)を総住宅数(60631000軒)で除したものを

※(株)日本政策投資銀行「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」より抜粋して作成

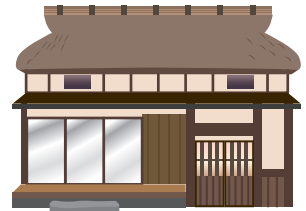
訪日外国人旅行者の古民家への宿泊ニーズを満たすには7,390棟が必要と推計

(同レポートでは、古民家の観光への活用についても考察している。同行が平成26年9月に実施した「『アジア8地域・訪日外国人旅行者』の意向調査（平成26年版）」によると、行ってみたい日本の観光地イメージ（複数回答）は「日本的な街並み」（74%）が最も多く、次いで「温泉」（73%）、「富士山」（73%）、「桜」（73%）の順だった。平成26年の訪日外国人旅行者は1,341万3,600人※4、古民家などに泊まりたい外国人の割合は29.2%※5だったことから、訪日外国人旅行者における古民家などへの宿泊希望人数は391万6,771人、かつ、全員が古民家に宿泊するために必要な古民家数は7,390棟と推計される（図2）という。また、訪日外国人1人1泊当たりの旅行中支出額が9,700円※8であることから、同レポートでは、「日本国内での外国人による消費額は380億円程度と試算」している。さらに、古民家を企業の会議やパーティスペースとして賃貸利用するなど、「今後は既存の建物の用途に縛られず、自由な発想での使い方が保存・活用に求められる」とも指摘している。

【不動産ジャパン 2015/4/28より抜粋】

図2: 訪日外国人旅行者の宿泊ニーズと古民家

平成26年訪日外国人旅行者	古民家などに泊まりたい外国人の割合	平成25年訪日外国人旅行者における古民家などへの宿泊希望人数
13,413,600人※4	29.2%※5	3,916,771人
1棟の宿泊人数	1年間	平均稼働率
4人※6	365日	36.3%※7
平成25年訪日外国人旅行者における古民家などへの宿泊希望人数	1棟の実質稼働年間宿泊数	1棟の実質稼働年間宿泊数
3,916,771人	530泊	530泊/棟・年
平成25年訪日外国人旅行者における古民家などへの宿泊希望人数	訪日外国人1人1泊当たりの平均旅行中支出額	地域内での最大消費可能性額
3,916,771人	9700円※8	37,992,678,700円



※各計算において、小数点以下は四捨五入
 ※4「訪日外国人消費動向調査2014年 年間値（速報）」観光庁
 ※5「訪日旅行者の実態調査「じゃらん 英語で日本案内」」（株）リクルートライフスタイルのアンケート項目「宿泊意向（次回来日の際泊まりたい宿泊施設の種類）」における「古民家などの日本の古い建築物を利用したい宿（旅館・民宿・宿坊は含まない）」の回答割合
 ※6国内事例ヒアリングによる想定1泊1棟宿泊者数
 ※7「宿泊旅行者統計調査報告（平成25年度1～12月）」（観光庁）
 ※8「訪日外国人の消費動向 平成25年 年次報告書」（観光庁）

※(株)日本政策投資銀行「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」より抜粋して作成



～公正証書遺言のつくりかた～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



普通方式の遺言には、「自筆証書遺言」「公正証書遺言」「秘密証書遺言」の3種類がありますが、公正証書遺言は、公証人が作成するため方式不備で無効になってしまったり、原本が公証人役場に保管されるため偽造・変造のおそれなく、家庭裁判所の検認が不要なので、遺言者の死亡後直ちに遺言の内容を実現することができます。また「目が見えない」「耳が聞こえない」「字を書くことができない」「話すことができない」という人でも、手話通訳人の通訳や自書によって遺言の内容を公証人に述べて行うことができます。

<公正証書作成の手順>

事前準備	1. 遺言書の案文をつくる	どのような内容の遺言にするかメモに整理し、案文をつくる。
	2. 証人2人を決める	信頼できる人(2人以上)に依頼する。
	3. 公証人に依頼・打合せ	必要書類を持参して公証人役場に行き依頼する。 公証人と内容を確認・検討し、作成する遺言内容を決めていく。 なお、遺言者本人でなくても代理人や使者でも可能。 <用意するもの> 遺言書の案文、遺言者の印鑑証明、戸籍謄本、証人2人の住民票、土地建物の登記事項証明書、固定資産評価証明、預金通帳のコピー、その他公証人から指示されたもの。
当日	4. 遺言公正証書の作成	公証人が公正証書の形式にて遺言を作成。 指定された日に、遺言者と、証人2人が公証人役場に行く。 (病気等のため公証役場に行けない場合は、自宅や病院へ出張してもらうことも可能。) <用意するもの> 遺言書の実印、証人2人の認印、現金(公証人手数料)
	5. 遺言公正証書の完成	遺言書は公証人があらかじめ作成準備しているので、当日は、公証人が遺言の内容を確認し、遺言者と証人が署名押印をすれば、公正証書が完成します。遺言公正証書の原本は公証人役場に保存され、遺言者には、通常正本と謄本各1通が交付される。

準備段階で公証役場と何度も連絡を取りながら遺言書の文案を作成する必要があります。遺言者が自分で公証役場と話をすると専門用語で戸惑う方も多く、また公証人がどのような遺言書を書いた方が良いのか具体的にアドバイスをくれるわけではありませんので、公正証書遺言作成の場合には、専門家に相談・依頼されることをお勧めいたします。

(専門家依頼のメリット)

- ① 遺言の内容の相談ができる。
- ② 必要書類を収集してもらえる。
- ③ 遺言の原案を作成してもらえる。
- ④ 証人を依頼できる。
- ⑤ 公証人との打合わせを依頼できる。
- ⑥ 守秘義務があるため安心。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL: 075-708-5591 FAX: 075-708-5592 E-mail: murao-kimio@tkcnf.or.jp

賃貸マンション入居者、10万円以下の物件では「内覧せずに決めた」が16% ADインベストメント・マネジメント調査

アドバンス・レジデンス投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント(株)はこのほど、マンション居住者の実態調査結果を発表した。調査は2014年4月28日～同年7月15日にかけて、ウェブと冊子でアンケートを実施。3,106件の回答を得た。入居を決めるまでの内覧数は、2～5件という回答が多く、全体の60%を占めた。一方で「1件」「内覧をせずに決めた」という回答もそれぞれ1割程度いることも分かった。特に、賃料10万円以下の物件では、内覧をせずに決めたという回答が16%にのぼった。また、6件以上内覧したケースでは、高額帯の入居者の割合が高かった。

設置してほしい設備について聞いたところ「インターネット無料」が48.58%でトップ。続いて「ウォークインクローゼット」45.88%、「温水洗浄付便座」36.38%と続いた。賃料帯別にみると、10万円以下の層ではインターネット無料の要望割合が高く、高額帯では床暖房の要望割合が高くなった。

ADインベストメント・マネジメント(株)【R.Eport 2015/5/15より抜粋】

「IT重説社会実験」の実施に向けガイドライン策定／国交省

国土交通省は14日、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験のためのガイドライン」を公表した。今年1月に発表した「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の最終とりまとめでは、重要事項説明におけるIT活用にあたり、社会実験により試行した上で、その結果を検証するとされた。今回のガイドラインは、その社会実験を実施するにあたり、事業者の責務等を示すために作成したもの。「IT重説」を行なう事業者は、国土交通省所定のホームページにて参加登録の申請を義務付ける。宅地建物取引士(以下、宅建士)のなりすまし抑止のため、IT重説実施を予定する宅建士の登録も求められる。実験対象となる取引は、賃貸取引および法人間取引とし、利用する情報ツールは「テレビ会議」など動画と音声とを同時かつ双方向でやりとりできるものとし、電子メールのみのやりとりは対象外とする。IT重説では、宅建士の記名押印をした重要事項説明書を事前に交付し、IT重説について相手方の同意を得る。さらに相手方の記名押印のある同意書を取得する。また、契約当事者である貸し主等からも、同様の方法で事前に同意を得ることを義務付ける。重要事項説明にあたっては、パソコンのソフトウェア、ビデオカメラなどによる録画・録音のどちらも可能とし、「録画される映像は、説明の相手方・宅建士の顔・表情が判別でき、提示される身分証・宅建士証の記載内容が確認できる品質で、映像には顔の一部だけではなく全部が映るようになる必要がある」とした。相手方のIT環境についても、必要な表示や音声のやりとりができるかどうか、事前の確認が必要。宅建士証の提示については、表示されている宅建士証の顔写真と説明者の顔が同じであることを声に出して答えてもらった上で、宅建士証記載の氏名等を読み上げてもらい、さらに宅建士証の提示を受けた旨についても答えてもらうことで確認するものとした。IT重説説明後は、その情報を管理すると共に、国交省に対し実施状況を月次で報告。トラブル・クレームが発生した際には随時報告を義務付ける。なお、社会実験の期間は、後日公表される。

国土交通省【R.Eport 2015/5/14より抜粋】