

ご挨拶

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
代表理事 中沢 誠

2016年がスタートしてはや1か月近く経ちますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

当協会は名称に「ビジネス」という言葉が含まれているとおり、あくまでもビジネス、商売の発展を目的とした団体であり、社会貢献や福祉を目的とした団体とは性格を異にしております。

しかし、「困っていることを解決する」というのは商売の基本であり、ビジネスと社会貢献というのは決して相反するものではありません。日本で、世界で色々な問題が起きていますが、ビジネスを通じてこれらの問題の解決につなげることもできると思います。

当協会に登録頂いている不動産業者・各種専門家の方々の間で、実に様々な形のコラボレーションが生まれつつあります。一つ一つは小さなことかもしれませんが、その積み重ねで世界を良い方向に進めてほしい…新年らしくちょっぴり壮大な夢を描いてみました。



民泊ビジネスセミナー開催のご案内

東京都大田区で2016年1月からスタートした外国人滞在施設経営事業の特定認定（民泊許可）制度により、合法的な民泊ビジネスの機会が拡大しました。

そこで、当協会では、登録専門家による民泊ビジネスセミナーを、下記の予定にて開催致します。本セミナーでは、宅地建物取引士、行政書士、司法書士、税理士等、民泊ビジネスに携わる各分野の専門家の業務に役立つ、旅館業法・借地借家法の基礎知識と、民泊規制緩和の最新情報を解説します。

民泊ビジネスに興味があって始めたいと考えている方、規制緩和の最新情報や具体的な認定申請の手続きについて知りたい方にご参加いただきたいセミナーです！

多数の申し込みが予想されますので、ご希望の方はお早めにお申し込みください。



《テーマ》 専門家のための民泊ビジネスの法律知識
《日時》 平成28年3月8日（火） 18時30分～20時30分
《場所》 東京都千代田区神田佐久間町 1-9
東京都中小企業振興公社秋葉原庁舎（会議室2）
《定員》 32名
《講師》 石井くるみ（行政書士・当協会登録専門家）

※その他の詳細につきましては、下記URLからご確認ください。
<http://www.seminars.jp/s/180880>

登録専門家の募集

当協会では、当協会の活動趣旨にご賛同頂ける方を対象に、登録専門家を募集しております。

《対象》

- ・不動産ビジネスに携っている方
- ・不動産関連資格をお持ちの方（弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士、ファイナンシャルプランナー、宅地建物取引士、不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター等、国家資格、民間資格を問わない）

《役割》

- ・当協会主催の講演会等への登壇
- ・当協会ホームページ、ニュースレター等への寄稿
- ・当協会の運営、広報等に関するサポート

《特典》

- ・当協会主催セミナー、講演会等の受講料20%割引
- ・当協会HPへの登録専門家プロフィール及び登録専門家HPへのリンク掲載
- ・登録専門家向け勉強会・研修・懇親会等への参加
- ・登録専門家が主催又は登壇するセミナー等の告知を当協会HP及びニュースレターへ掲載

※登録の方法等につきましては、当協会のホームページをご覧ください。

<http://www.fudosan-pro.biz/>

免許更新ができない!? ～宅地建物取引業免許の事務所要件～（最終回）

宅地建物取引業を営む事務所として、レンタルオフィスを使用するケースがあります。

免許制度における事務所の形態については、「物理的に宅建業の業務を継続的に行える機能を持ち、社会通念上も事務所として認識される程度の独立した形態を備えていることが必要」とされています（東京都宅地建物取引業免許申請の手引より）。

自宅兼事務所や他社と同フロアに事務所を構える場合に、居住部分や他社と使用する事務所スペースが明確に区分され、かつ、出入口が別々に設けられている（共有部分を通してそれぞれの専有部分に入室できる）などの条件が求められることは周知のとおりですが、これはサービス契約や利用契約に基づくレンタルオフィスの場合も同様です。

宅建業を営む事務所としての体裁や独立性が保たれた専有スペースを有していれば、自己所有の建物や賃貸している事務所を使用する場合と同様に、レンタルオフィスでも免許を受けることができます。

しかし、レンタルオフィスの中には、契約者が固有の事務所を持たない場合や、契約者以外の事務所利用を禁止する場合があります。そのため、東京都ではレンタルオフィスで宅建業を営む場合、契約書等にて次の条件が見て取れるかの確認が行われています。

- ① 契約期間中借り受けた専有部分(オフィス)を 24 時間 365 日独占的かつ排他的に使用することができること
- ② 専有部分に契約者以外の第三者(顧客等)を向かい入れることができること

上記の内容が契約書等にて確認できない場合は、オフィス運営者から当該事項を証明する書面を受けることになります。

と、ここで問題となるのが、免許更新手続きにおいて、この指摘を受けたときです。

新規申請や前回の更新申請、あるいは事務所移転に係る変更届出を行った際には指摘されなかった事項について、突然「レンタルオフィスは原則 N G だ」と言われたり、これまで用意したことのない追加書面を求められたりするわけですから、不満を覚える申請者も少なくないと思います。

また、追加資料の提出で認められればよいのですが、結果的に事務所要件を欠くと判断され、更新にあたり事務所移転を余儀なくされたというケースもあると聞いています。これはもう大問題ですね。

宅地建物取引業者にとって、免許を維持することが最も重要であることはいうまでもありません。

レンタルオフィスで宅建業を営んでいる方や、事務所の形態に不安な要素がある方は、免許更新期間に入る前に、免許権者や免許申請業務の専門家である行政書士に相談されることをおすすめします。（終）



文：入江潤一（入江行政書士事務所：行政書士、当協会専務理事）
【連絡先：03-5942-3057、事務所ホームページ：http://irieoffice.jp/】

不動産と知的財産（第1回）

私が不動産ビジネス専門家協会の理事になり1年が経過しました。

当協会の目的はその名の通り不動産プレーヤーの支援を通し不動産ビジネスの活性化及び健全な発展に貢献することです。

ところで、「不動産」は「リアルエステート（真の財産）」と言われるように「目に見える」確実性の高い資産です。

一方、表題に挙げました「知的資産」とは人材、技術、組織力、顧客とのネットワークやブランドといった「目に見えない」資産のことを言います。両者は一見すると相反するもので全く関連性がないようにも思えます。

特に、「目に見える」不動産を扱われているプレーヤーの方にとっては「目に見えない」知的資産をどのように評価するのか疑問に持たれる方もいらっしゃるかもしれません。しかしながら、土地や建物といった不動産も活用の仕方によっては不動産そのものの価値に更に価値を付することができると思います。

そういった点からすると、「目に見える」資産を業として取り扱うプレーヤーの方々にも「知的資産」の考え方を知っていただき業務に活用していただければと思います。（続）



文：田端克行（共同法務根岸行政書士事務所：行政書士、当協会理事）
【連絡先：03-6458-1393、事務所ホームページ：http://www.unitedlawnegisi.jp/】

不動産オーナーのための税務のイロハ（第2回）

（第2回：相続税対策で賃貸物件を建てた場合の注意点）

賃貸物件を建築による相続税節税効果がどの程度なのか、前回の記事で確認しました。その節税効果から、賃貸物件を建築する不動産オーナーも多いと思います。

但し、この対策には注意すべき点があります。それは、「節税効果は賃貸物件建築直後が最大である」という点です。

借入金は、毎年の賃料収入から返済していくため残高が逡減していきます。そのため、債務控除で引くことができる借入金の金額が減少するため、相続税の節税効果が年々減少していくことになります。

また、この建物が賃貸されている場合には、建物は貸家として借家権割合が、土地は貸家建付地として借家権割合と借地権割合を考慮した割合が控除されるため更に評価額は低下します。

<具体例> 借入金3億円で更地の土地に賃貸物件を建てた場合

前提条件：土地評価(自用地)2億円、借家権割合30%、借地権割合70%
建物建築費用3億円(固定資産税評価額1.5億円)、3年経過毎に5%下落
借入金は30年の元金均等払いとする
借入金は賃料収入で弁済可能とし、収支差額はないものとする

左記の具体例では、建築から25年後の課税価格は、建築前の課税価格と同水準まで戻っています。また、この具体例では「借入金は賃料収入で弁済可能とし、収支差額はない」=「借入金返済後の税引後所得の蓄積はない」として組んでいますが、現実には税引後所得が蓄積するケースが散見されます。

単位：万円

	建築前	建築直後	5年後	10年後	25年後
土地	20,000	15,800	15,800	15,800	15,800
建物	-	15,000	14,250	12,750	9,000
借入金	-	-30,000	-25,000	-20,000	-5,000
課税価格	20,000	800	5,050	8,550	19,800

「人生90年時代」を迎えている我が国においては、このような建築後の節税効果の減少にも注意し、相続税対策を行う必要があるでしょう。(続)

文：花光慶尚（花光慶尚税理士事務所：税理士、CFP、宅地建物取引士）
都内会計事務所に勤務し、不動産を中心とした資産税業務に携わり、独立後もその経験を活かした業務を行っている。【連絡先：03-5812-4621】



許認可事業にかかわる事務所・店舗の要件（最終回）

こんにちは。ウイズアスグループの前田です。前回より、様々な許認可と事務所基準について、数回に分けてコラムを綴っています。

前回は、通所介護、いわゆるデイサービス事業の指定申請についてでした。今回は深夜酒類提供飲食店の届出についてです。

0時以降にお酒を提供する飲食店では、警察署へ深夜酒類提供飲食店の届出をしなければなりません。

これも、営業所について、営業所のある地域と営業所自体と大まかに次のような要件があります。

まず、地域の要件について。地域の要件は都道府県の条例で定められています。例えば、東京都では、次の用途地域では、認められていません。「一種低層住居専用地域」「第二種低層住居専用地域」「第一種中高層住居専用地域」「第二種中高層住居専用地域」「第一種住居地域」「第二種住居地域」・・・要は、「住居地域」以外であることが必要ですね。

次に、営業所自体の要件。これは、次のように定められています。「客室が2つ以上の場合、客室の床面積が9.5㎡以上であること」「客室に見通しを妨げる設備がないこと」「風俗を害する恐れのある装飾、写真等がないこと」「騒音、振動の数値が条例で定められている数値以下であること」「ダンスをする踊場がないこと」「営業所の照度が20ルクス以上であること」・・・基本的には上記の通りですが、管轄のより独自の解釈やルールがあるので、届出をする際は、事前に管轄の警察署へご確認ください。

文：前田敏幸（ウイズアス行政書士法人・ウイズアス社会保険労務士事務所代表）
オフィス店舗の選定・内装リフォーム、会社設立、操業融資、補助金助成金申請、許認可申請、人材・税務手続をワンストップサポート。【連絡先：03-5937-3524】



登録専門家に訊く（第4回）

当協会にご登録いただいております専門家の方々に、一問一答形式で様々な事柄をお伺いして参ります。ご覧になった皆様も、当協会及び専門家の方々のことを、さらに身近に感じていただければ幸いです。

第4回目は、公認会計士の山田幸平さん（写真）にお話をお伺いしました。ご覧ください。

Q：山田さんが現在携わっていらっしゃる業務は、どのような内容でしょうか？

A：私は以前に勤めていた監査法人時代から現在に至るまで、大企業の監査や、M & A、事業再生のサポートに主に携わっております。また、前述の監査法人では金融部門に所属しておりまして、銀行をはじめ、証券や投資ファンドのサポートに多く関わっていたほか、それに関連して、不動産投資家からの相談を受けることも多々ありましたので、金融や不動産に関する分野に携わる機会も多いです。

Q：山田さんならの「強み」は何でしょうか？

A：私はこれまで、上記の業務を通じて、あらゆるステージの会社を100社以上見てきました。そのため、ご相談を頂いた会社様の決算書を見ると、数字の裏側にあるその会社の実態が透けて見えるようになりました。ですので、既に顧問税理士はいるものの、税金以外の相談が出来なくて困っている、という方であっても、「財務顧問」という形で今いらっしゃる税理士の先生と重複しない形でご依頼頂いた会社様のサポートをさせて頂くことができます。

Q：不動産ビジネスに携わっている方に対して、一言お願いいたします。

A：会計は、実はカーナビと同じ役割を果たせます。たとえば、会社は今儲かっているのか、資金繰りは大丈夫か、といった「会社の現状」や、会社を大きくするには何に気を付ければよいのか、といった「会社の将来」などについて、会計がナビゲートしてくれるのです。しかし、決算書はカーナビのように喋ってくれませんので、代わりに私がお話します。社長の目指す目的地をぜひ私に教えてください！

※山田さんのご連絡先については、以下をご参照ください。

山田幸平公認会計士事務所

【住所：東京都新宿区若葉一丁目6番1号201、電話：03-5366-4822】



勉強会のご案内

不動産ビジネス専門家協会では、毎月さまざまなテーマで不動産ビジネスに関わる勉強会（ミニセミナー）を開催いたしております。

2月は、会社の事業目的の定め方について、許認可手続との観点から、行政書士の佐藤栄作さんに解説いただきます。

起業を考えている方はもちろん、会社設立や許認可申請手続きに携わっている（携わろうと考えている）土業の方々にも役立つ内容となりますので、是非ともご参加頂ければと思います。

なお、受付は先着順となっておりますので、参加希望の方はお早めにお申込みください。

《タイトル》 不動産業を例にとり、免許取得を見据えた法人目的の設定及びその展開

《講師》 佐藤 栄作（行政書士、当協会登録専門家）

《日時》 平成28年2月24日（水）

18時30分～20時30分

《会場》 当協会本部会議室（千代田区神田東松下町2番地小林ビル101）

《定員》 8名

《料金》 2,000円（※登録専門家の方は1,600円）

※その他の詳細につきましては、下記URLからご確認ください。

<http://kokuchpro.com/event/preb20160224>

《編集後記》

極めて個人的なことではありますが、今年から、サラリーマンから経営者にジョブチェンジしました。

これまで当たり前に入ってきていた給料がなくなったことで、いかに自分が「守られている」存在だったかを痛感すると共に、経営者として「自由」に動ける身分になったことを楽しんでいる自分もいることもまた、事実です。

ところで、従業員と経営者、あるいは、事務と営業。

互いの動きと役割が見えにくいのが故に、ともすれば反発しがちな両者の関係を、いかにして調和し、分かり合える形にするか。会社組織として飛躍するかどうか、の鍵は、正にここにかかっていると思っています。（担当：塩足）

当協会への連絡先