

地球に優しいエコ住宅で
おサイフもカラダも嬉しい暮らし

不良資産の筆頭「借地」は意外に多い
だからこそ、借地問題の解決が重要

ICHIMAN TOPICS



Photo
～今月の写真～

青森市の南西部にある三内丸山遺跡。約5000年前の石器時代に栄えた、国内最大規模の縄文遺跡です。エジプト文明やメソポタミア文明とほぼ同時期といえますから、その古さがうかがえます。なぜ、青森の様な寒冷地域に縄文人が住んでいたのかと不思議に思いましたが、当時は温暖化の時代で青森も暖かかったようです。撮影：西島 昭

**地球に優しいエコ住宅で
おサイフもカラダも嬉しい暮らし**

今やマイバッグは当たり前。エコに対する関心が高まっています。住宅ももちろん。エコ住宅について、エネルギーまちづくり社の丸橋さんに話を聞きました。

「エコ住宅は建物の断熱性能を高めることと、一次消費エネルギーをどれだけ減らせるかがポイントです。インシヤルコストがかかっても、長い目で見ればメリットは多いと思います」

断熱+省エネ設備で消費エネルギーを削減。太陽光発電を設置すれば、光熱費0も可能です。エネルギーを使用しないのでCO₂が発生せず、地球温暖化防止につながります。また、断熱性能を高めることは健康に

も良い影響があります。

熱の出入りが一番多いのは窓。特に古い建物の場合には顕著です。断熱性能の高い複層ガラスや樹脂サッシなどに変えるだけでも、大きな省エネにつながります。

政府は2050年カーボンニュートラル実現を目指しており、次世代省エネ基準も2025年には義務化される予定。不動産大手ポータルサイトでは断熱性能や燃費性能の表示を義務化しようという動きもあるとか。

「今後は、立地や間取り以上に住宅の基本性能が重視されるようになるのではないのでしょうか。太陽光発電で、光熱費不要な賃貸物件も登場しています」

エネルギーまちづくり社とは

エネルギーまちづくり社はエネルギーを売らないエネルギー会社です。高断熱な家を推進することで、健康でエネルギーを使わない豊かな社会を目指しています。また地元の工務店で高断熱な住宅を建てることによって、外国へ燃料代を支払うのではなく、地域経済が循環する仕組みを実現したいと活動しています。みんな健康で元気で幸せな地域社会を実現したいのです。



お話を
伺った方
株式会社
エネルギーまちづくり社
一級建築士・
省エネ建築診断士
丸橋 浩さん

不良資産の筆頭「借地」は意外に多い だからこそ、借地問題の解決が重要

借地の多いエリアは 城南エリアや鶴見駅周辺

総務庁のデータによると、全宅地に占める借地の割合は全国で3.16%、東京23区では7.36%、横浜市・川崎市ではそれぞれ3.74%、3.54%となっています。皆様にはなじみの薄い借地かもしれませんが、意外と多くの借地があります。東京23区では大田区や品川区、世田谷区などの城南エリアに、神奈川県では鶴見駅付近に多く存在しています。これらの借地は不良資産の筆頭と言われ、地主の悩みの種になっています。

地主よりも借地人の権利が強く 「貸した土地が返ってこない」

一番大きな借地の問題点は「貸した土地が原則返ってこない」ということです。貸してい

るのに返してもらえない、何ともおかしな話です。

もともと借地は、戦時中の特別立法によって借地人の権利が強化され、現代に至っています。出征兵士の多くは借地人でした。戦争に行っている間に家がなくなってしまうのは土気が上がりません。そのため、借地人の権利を保護したのです。戦後もその法律は引き継がれてきました。平成に入り、法改正され「定期借地権」という期限を設定した借地権で借地は戻ってくるようになりました。しかし、改正以前の借地には適用されないため、相変わらず返還されない借地が多いのが実情です。

収益性(地代)が低い割に 「相続税の負担が大きい」

2つ目の問題点は「収益性が低い割に、相続税の負担が大きい」ということです。

借地は地代が低く、当社の調べでは利回りは1・8%ほどしかありません。更新料をもらえていないケースもあり、その収益性は悪いといえます。にもかかわらず、借地は実勢価格と比較して相続税評価額が高く、相続発生時の税負担が大きいので

す。相続税のないお寺の借地などは問題ありませんが、個人の地主となると、更地と同じだけの相続税を払わなければならず、借地の収入だけで賄うことは困難です。これも、借地が不良資産といわれる理由です。

このような借地は借地権を買い取るか底地を売却するなどして解決するのが一番。少しずつでも解消し、不良資産を優良資産に変えていくことをおすすめします。当社では借地に詳しいコンサルタントが無料相談を行っています。お気軽にご相談ください。

取引が円滑に進むようサポートいたします



株式会社市萬 な お み
直海 弓恵
宅地建物取引主任士
初級システムアドミニストレーター
不動産売買に関する測量、解体、登記等の周辺業務や各種査定、契約書作成、底地の管理等、多岐に渡る業務を担当。お客様の売買取引が円滑に進むよう、業務を進行。

ICHIMAN TOPICS

■お陰様で創立23年

9月28日で当社は創立23年を迎えます。これもひとえに、お客様、お取引先の皆様、そして社員のご家族の皆様のご支援、ご協力があったのことで思っております。この場を借りて、厚く御礼申し上げます。これからも、お客様に寄り添い、皆様のお役に立てるよう精進してまいります。

■22期「お客様本位大賞」が決まりました！

当社では真のお客様本位の7つの約束事「イチナナ宣言」を宣言し、常にお客様の思いに寄り添い、お客様本位で仕事をすることを目指しています。每期、最もお客様本位で仕事に取り組んだ社員を「お客様本位大賞」として表彰しており、22期の受賞者がキックオフで表彰されました。



「お客様本位大賞」を受賞した竹内将人

市萬の七つの、お客様本位宣言 イチナナ宣言

1. お客様が必要な情報を、わかりやすく提供します
2. 手数料を明確化し、成功報酬制とします
3. お客様の真の課題を見つけ出し、解決します
4. 客観的な視点を持ち、お客様の最善な利益を追求します
5. 不動産に関するあらゆる問題に対応できる体制を整えます
6. お客様本位が優先される企業文化をつくります
7. お客様に信頼・安心していただける企業を目指します