



未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。

株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
 ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)
 Tel:03-6240-2300 Fax:03-6240-2301
 Mail : info@asset-adv.co.jp
 Web : www.asset-adv.co.jp



AA通信

2015年(平成27年)3月1日 第 49 号

早いものでもう3月です。常磐自動車道や首都高速山手トンネルの全線開通に始まり、北陸新幹線の開通、上野東京ラインの運転開始など、主要な交通インフラが開通します。その一方で、東日本大震災から4年が経ちます。余震があると、震災の恐怖が思い出され、進まぬ復興も考えさせてくれます。

☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

■ ■ 戸建の空き家とマンション老朽化 ■ ■

■ 日本では、公共の建物や施設だけでなく、民間の建物なども「老朽化」への対策が求められます。総務省の土地統計調査によると、全国の住宅に占める空き家の戸数は2013年10月時点で820万戸に上り、その割合は13.5%と年々増加しています。

■ これに対処するため、昨年、空き家対策特別措置法が成立しています。倒壊の危険があるなどの「特定空き家」に対しては、各自治体が所有者に撤去・修繕などを指導・助言し、それに従わなければ勧告・命令ができるものです。罰則規定も設けられます。

■ 空き家が残る理由のひとつに、固定資産税の軽減があります。住宅が建っている土地は、1戸あたり200㎡まで固定資産税が6分の1に軽減されるのです。建物を取り壊せば固定資産税の負担が増えるため、空き家でも建物を残してしまいます。このため、2015年度税制改正では、「特定空き家」と認定された場合、固定資産税の軽減の対象から除外すると記載されました。

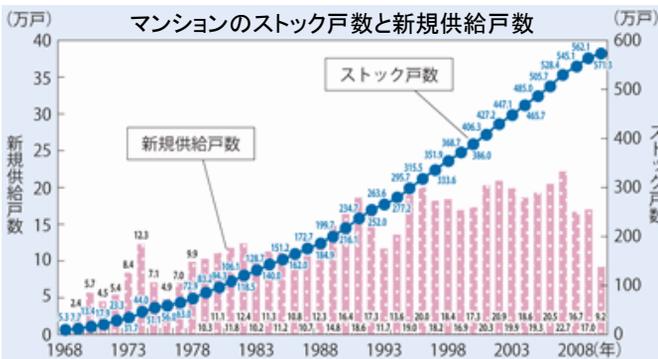
■ ■ マンションの老朽化対策も待ったなし！ ■ ■

■ 空き家と並行して、これから増加する住宅問題は、マンションなど建物の老朽化です。現在、日本には590万戸のマンションがあります。そのうち旧耐震基準の時代に建設された建物は106万戸あり、その中に耐震不足の建物が約6割あると言われています。これに対して、耐震不足のマンションが建替えられた実績は、たった14000戸(183件)に過ぎません。

■ マンション建替いを阻害する大きな要因は、建替え資金の捻出です。建替え後の建物が既存の建物より大きなものになれば、その部分を売却するなどして、建替えに必要な資金を確保できます。これには、総合設計制度の利用により、容積率の割増を受けるという道筋があります。しかし実際は、既存の建物より大きくならないケースが多く、権利者が多額の建替え資金を負担する。または負担しない場合は、居住する空間が極端に狭くなるなどの負担が生じ、権利者間で合意形成ができない状態が続いてしまいます。

■ こうした中、旧耐震基準のマンションの建替いを促進するため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の一部が昨年改正されました。5分の4(80%)以上の特別多数決議によって老朽化マンションを一括して売却し、区分所有関係を解消できるようになりました。ただし、旧耐震の建物で耐震診断を行うこと、先に買受人を決めることなど、改善点も指摘されています。

■ 建物の老朽化だけでなく、人口減少問題も重なると、所有に偏った不動産への考え方は変えるべきです。何のための不動産なのか、保有を続ける価値があるのか見極めたくうえで、対策を講じる必要があります。



(注) 1 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2 ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3 ここでのマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4 マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出した。
 資料) 国土交通省

■ 夕刊フジの連載(火曜)は、3月24日まで！ ■

■ 書籍紹介「ワーキングストレスに向き合う力」 ■

■《夕刊フジ》で、『激変！相続税に備える。』と題して、昨年10月から毎週火曜日に連載しています。昨年末終了予定が、おかげ様で今年3月24日まで延長中です。いよいよ連載も大詰めです。火曜日の午後には、駅売店やコンビニで購入できます。みなさまに読んで戴ければ幸いです。国際フォーラムの相続セミナーへの夕刊フジ優待も継続しています。ぜひ、ご参加ください。



■『ワーキングストレスに向き合う力』を今回は紹介。著者は坂上隆之氏(さかうえ行政書士事務所 代表/ストレス対処コンサルタント)。職場のストレスチェックが義務化です。労働現場に必要な、コーピング技術を使ったストレス対処法を、わかり易く伝えます。著者の職場体験を踏まえた内容で、すぐに実践できるノウハウが満載です。日刊工業新聞社、1400円+税。



◆◆◆ 株式会社アセット・アドバイザーが主催する「東京国際フォーラム」におけるセミナーのご案内 ◆◆◆

「事例に驚かされ、わかり易く対策の基本が学べる！」と、ご来場の皆さまに好評を戴き、継続して開催しています！

株式会社アセット・アドバイザーの相続対策セミナー

株式会社アセット・アドバイザーの不動産対策セミナー

『相続対策を成功させる
8つのステップ！』

『失敗しない老朽化建物の建替え事業』

4月22日(水) 18時30分受付 -G006会議室-

【開催日】

『人口減少時代に備える、
余った不動産を賢く売る方法』

6月17日(水) 18時30分受付 -G006会議室-

3月14日(土) 10時15分受付 -G606会議室-
3月18日(水) 18時30分受付 -G506会議室-(満席)
5月27日(水) 10時15分受付 -G606会議室-



会場：東京国際フォーラム ガラス棟会議室

千代田区丸の内3丁目5番1号 (〒100-0005)

参加費：5,000円 (事前銀行振込の場合、親族2名様まで受講可)

◇振込先等の情報は申し込み後にお知らせします。

◇当日ご持参の場合は6,000円 (親族2名様まで受講可)

定員：各回4組様限定、計8名様まで

時間：セミナー60分、昼12時or夜21時終了(相談時間含)

申込先：FAX 03-6240-2301

Mail info@asset-adv.co.jp

※ご注意：参加人数に限りがありますので、お申し込みを戴いても先約のお客様があって、お断りする場合があります。



** 以下の必要事項を記載のうえ、FAX(03-6240-2301)でお申し込みください。 **

お名前	ご住所
お電話	E-mail @
※ 月 日()のセミナーに 名で申し込みます。	

（JR線）
有楽町駅より徒歩1分
東京駅より徒歩5分（京葉線東京駅とB1F地下通路で連絡）
（地下鉄）
有楽町線：有楽町駅(B1F地下コンコースにて連絡)
日比谷線：銀座駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩5分
千代田線：二重橋前駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩7分
丸ノ内線：銀座駅より徒歩5分
銀座線：銀座駅より徒歩7分/京橋駅より徒歩7分
三田線：日比谷駅より徒歩5分

※ 個人情報の保護に関する方針 ⇒ 上記に記載して戴きましたご連絡先等の個人情報は、当該セミナーへの参加を再確認する、案内状を送付するなどの目的以外に使用する事はありません。詳しくは当社ホームページ記載のプライバシーポリシー(個人情報の保護に関する方針)をご参照下さい。(「株式会社アセット・アドバイザー」ホームページ <http://www.asset-adv.co.jp/>)