あなぶき不動産流通

香川大学
あなぶきグループ特別講義
～仲介 その他不動産ビジネス～

2018年6月27日（水）

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

INDEX

1．自己紹介
2．会社概要・事業内容について（売買仲介・中古再生事業）
3．そもそも、不動産とは？
4．登記簿の仕組み等
5．不動産の特徴
6．不動産業の規模
7．日本の不動産市場の特徴
8．空家問題と民泊ビジネス
9．第１部まとめ
10．実務（土地の価格査定）・ディスカッションと意見交換
11．第２部まとめ
12．現在の不動産市況と新しい動き（不動産テック）について

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

◆自己紹介

◆高林徳之（43歳） 経営学部卒
昭和50年3月生

◆穴吹不動産流通株式会社
◆執行役員　四国岡山営業部部長

～入社からの歩み～

◆1997年4月　穴吹興産株式会社　入社
穴吹不動産流通事業　高松店　配属

◆1998年1月　穴吹興産株式会社
穴吹不動産流通事業部　広島店　赴任

◆2000年7月　穴吹興産株式会社
穴吹不動産流通事業部　高松店　赴任

◆2006年7月　穴吹不動産流通事業部
高松店店長　就任

◆2006年11月　穴吹不動産流通株式会社
分社化により転籍
現在に至る

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

会社概要

◆商号：穴吹不動産流通株式会社

◆本社：高松市鍛冶屋町7番地12

◆代表者：代表取締役　近藤 敬治

◆資本金：2，000万円

◆設立：平成18年11月1日

◆社員数：60名（うち営業社員43名）

◆拠点：高松、高知、松山、岡山、福山、広島、福岡、鹿児島

◆2017年度事業実績：契約件数 774件

仲介手数料売上利益 754，958千円　買取不動産売上利益 258，067千円

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

会社沿革

1992年　　穴吹興産株式会社
（平成4年）　穴吹不動産流通事業部として不動産売買仲介業務開始
（拠点：高松・高知・岡山・松山）

2006年　　穴吹興産株式会社から分社化により、
（平成18年）穴吹不動産流通株式会社を設立（同時に広島店開設）

2010年　　九州初出店　福岡店開設
（平成22年）

2014年　　九州2店舗目となる鹿児島店開設
（平成26年）

2014年　　中国地方3店舗目となる福山店開設
（平成26年）
拠点：8店舗（高松・高知・松山・岡山・福山・広島・福岡・鹿児島）

2018年　　法人営業部設立（予定）

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

事業内容

大きく分けて3つの事業を行っています。

1. 不動産売買仲介事業（仲介手数料）

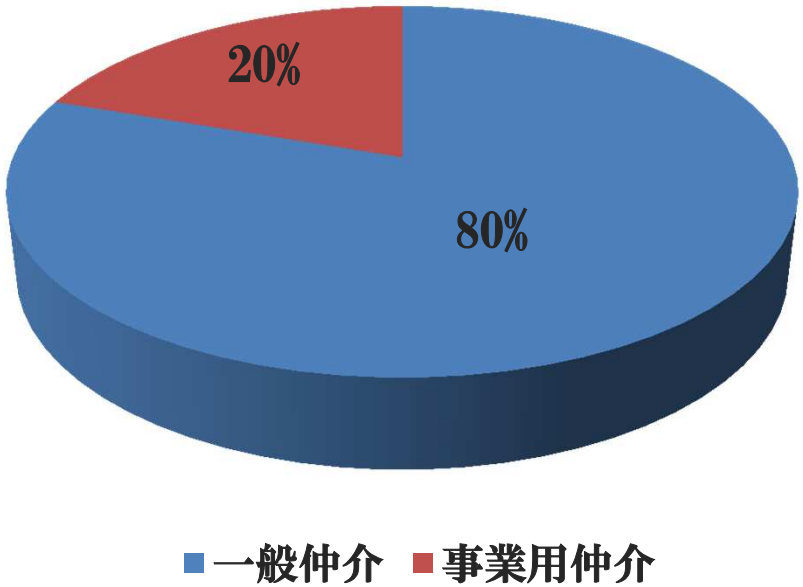
2. 中古再生・流通事業（買取・再販事業）

3. 不動産売買に関するその他、関連収益事業

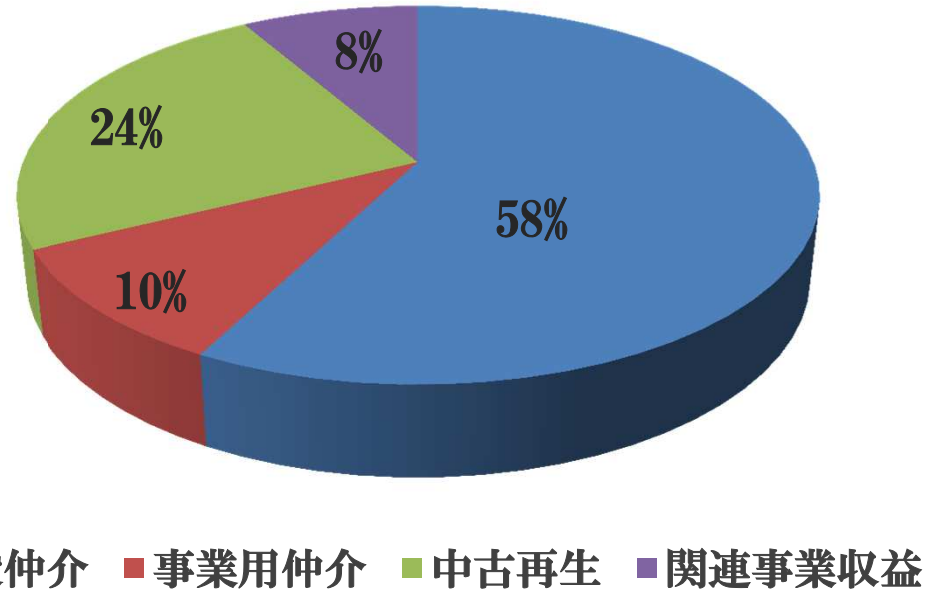
© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

売上高セグメント・仲介事業領域

【54期 仲介における事業領域】



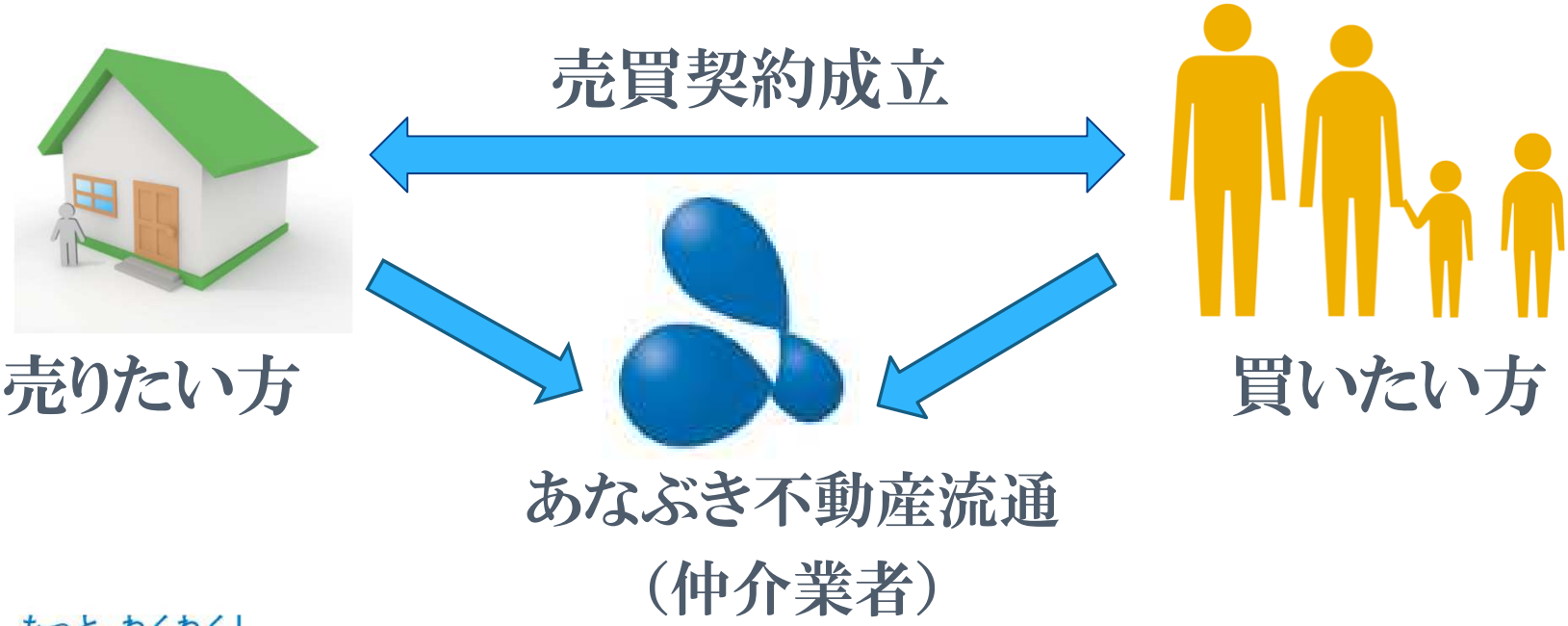
【54期 売上高セグメント】



© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

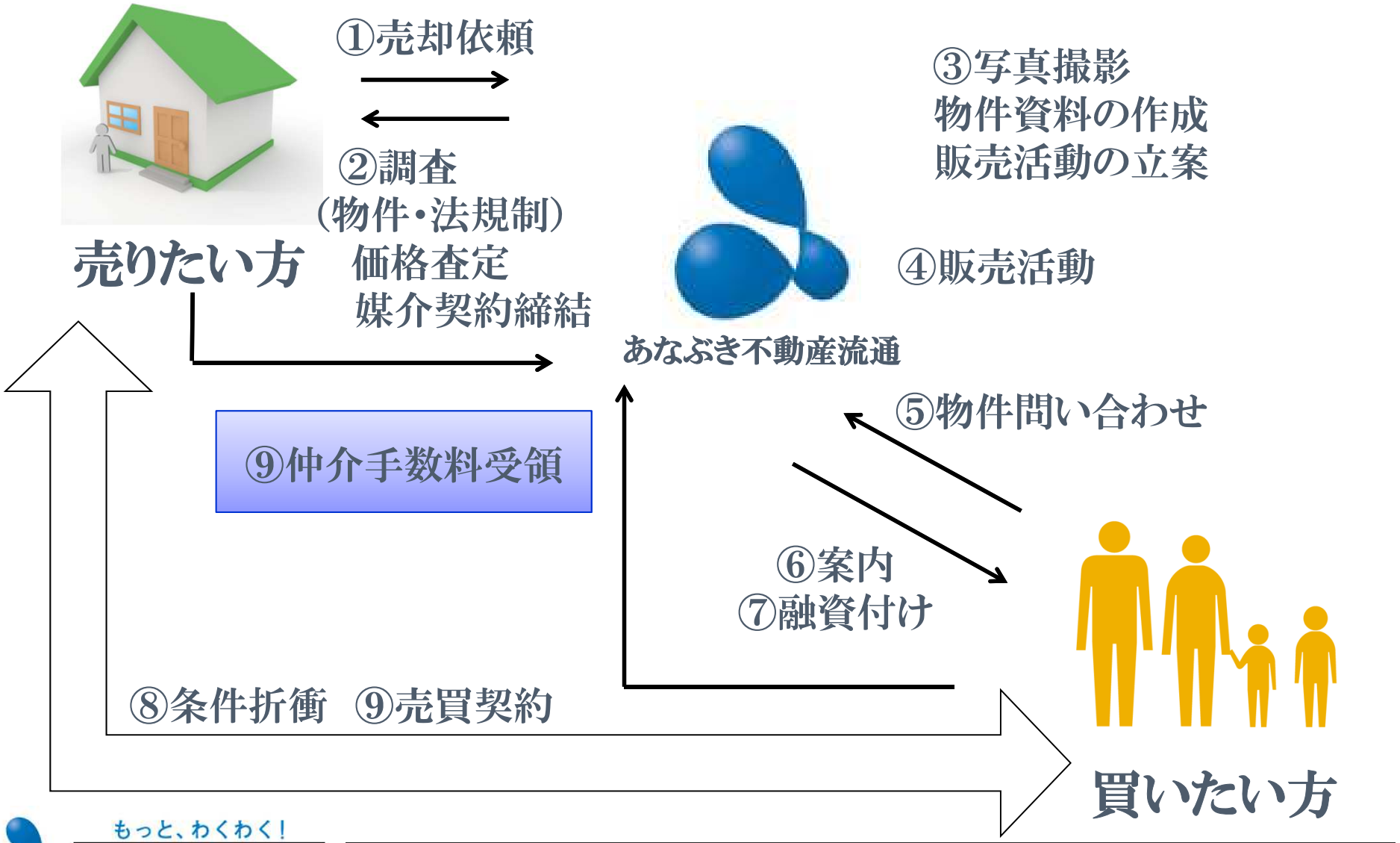
不動産売買仲介事業とは？

不動産を売りたい方（売主様）と買いたい方（買主様）を結び付け、売買契約が成立することにより、仲介手数料を受領する事業です。（不動産売買のエージェント）



© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

具体的な仕事の内容・・・



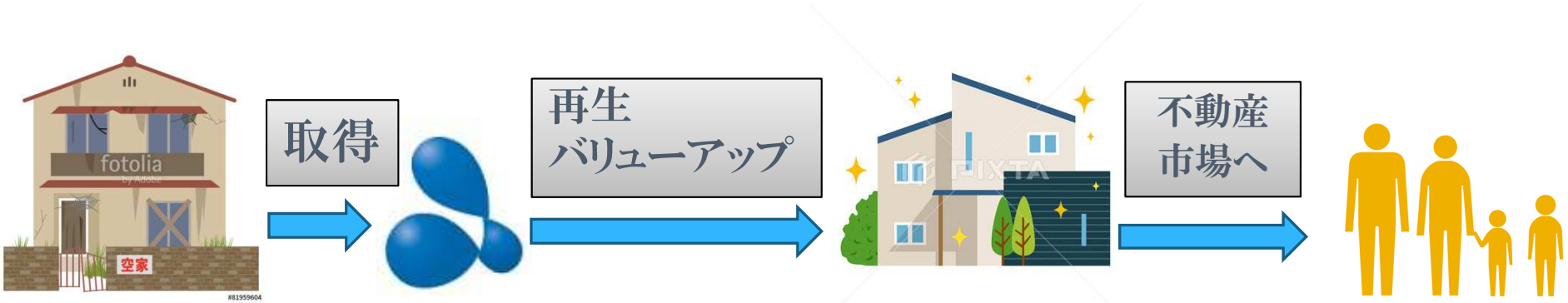
©Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

中古再生・流通事業とは？

既存の土地・建物（不動産）を当社が直接取得し、再生（リノベーション）・バリューアップ（質の向上・価格の向上）させ、不動産流通市場にて再販売します。

（中古住宅・中古マンション・土地・収益マンション・ビル等）

不動産売買仲介にて長年培った、売買相場感・市場のニーズを把握する力・マーケティング力が再生・流通事業に活かされている。



© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

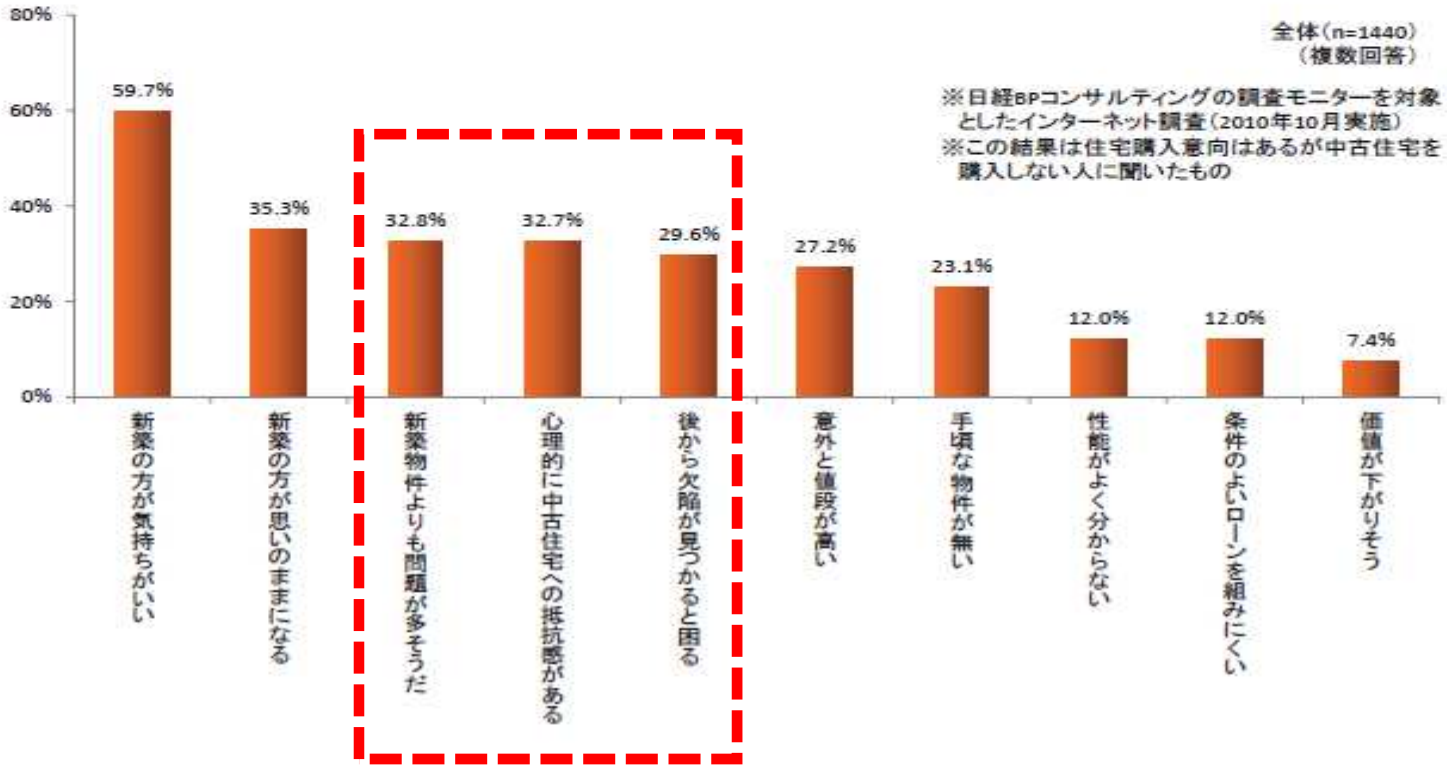
なぜ、再生する必要があるのか

あなぶき不動産流通

中古住宅を購入しない理由

情報収集
問合せ
検討
決定
購入
売買後

住宅購入意向がある者で中古住宅を購入しないと答えた者に、理由を聞いたもの。「新築の方が気持ちがいい」「新築の方が思いのままになる」といった心理的な抵抗感が上位を占め、次いで「問題が多そう」「中古住宅への抵抗感」「欠陥が見つかると困る」といった構造や性能への不安があがっている。また、手頃な物件が無いといった需要とのミスマッチも23%あった。



©Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

市場にはどんな不動産があるの？

あなぶき不動産流通

時代の流れとともに
現在の流行や住まいの仕方、生活の環境変化に
対応できていない不動産が数多くある

狭く暗いダイニング・・　未利用地（田の後継者不存在）・・駐車場がない・・

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

不動産の再生・バリューアップとは？

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

中古物件には、
新築では味わえない
「自分色」の居住空間をつくる楽しさがあります。

不動産売買に関するその他収益事業とは？

- 新築マンション購入顧客紹介手数料
- 新築戸建顧客紹介手数料
- リフォーム工事紹介手数料
- 建築工事紹介手数料（住宅メーカー・建築業者）
- 既存建物解体工事紹介手数料
- 火災保険募集手数料
- 引越し作業紹介手数料
- 土地活用案件紹介手数料（コインパーキングなど）

不動産売買仲介に取り組むことにより発生する様々な関連事業を、各専門家に取り次ぎ、監理・推進することでお客様のニーズに応える。

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

不動産売買仲介の実務について

【不動産売却のフローチャート】

1. 売却に関するご相談
↓
2. 物件調査・査定報告
↓
3. 媒介契約締結
↓
4. 売却活動
↓
5. 売却・購入条件折衝
↓
6. 売買契約締結
↓
7. 売買代金決済・所有権移転・引渡し
↓
8. 確定申告

【不動産購入のフローチャート】

1. 物件に関する問い合わせ
↓
2. 物件の見学
↓
3. 購入条件折衝
↓
4. ファイナンス（融資）事前審査
↓
5. 購入申込み・売主様との折衝
↓
6. 売買契約締結・ファイナンス手続き
↓
7. 売買代金決済・所有権移転・引渡し
↓
8. 確定申告

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

不動産売買仲介の実務（調査）

* 不動産そのものの調査は勿論のこと、複雑な権利関係、法令上の制限等、安心で安全な取引に欠かすことのできない調査を確実に行う必要があります。

【主な調査項目】

不動産の権利関係、道路の種類、ライフライン（水道・ガス・電気）、　建物建築時の法令制限、建物自体の基本性能（雨漏り・白蟻・地盤沈下など）、周辺環境、周辺施設等

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

香川県高松市三条町３０９－１　　全部事項証明書　（土地）

表題部（土地の表示）		調製	平成６年８月２５日	不動産番号	４７００００００９４４０６
地図番号	７８８３	筆界特定	余白		
所在	高松市三条町字下所			余白	

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
３０９番１	宅地	５５８：６７	余白
余白	余白	４７８：０９	③錯誤 国土調査による成果 〔昭和５４年１２月１８日〕
余白	余白	８９１：５６	③３０９番５を合筆 〔平成５年１月２５日〕
余白	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成６年８月２５日

権利部（甲区）（所有権に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
１	合併による所有権登記	平成５年１月２０日 第１０２６号	所有者　小豆郡内海町片城甲４４番地２０１ 岡本海運有限会社 順位３番の登記を移記
	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成６年８月２５日

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
１	抵当権設定	平成４年４月１８日 第７４７６号	原因　平成４年４月１７日金銭消費貸借同日設定 債権額　金４億９，０００万円 利息　年６・２％ 損害金　年１４・５０％ 債務者　小豆郡内海町片城甲４４番地２０１ 岡本海運有限会社 抵当権者　高松市寿町一丁目３番６号 香川県信用農業協同組合連合会 共同担保　目録(ﾛ)第５６０８号 順位３番の登記を移記
付記１号	１番登記は合併後の土地の全部に関する	余白	平成５年１月２５日付記 順位３番付記１号の登記を移記
２	根抵当権設定	平成４年４月２４日 第７９５２号	原因　平成４年３月３１日設定 極度額　金５億円 債権の範囲　消費貸借取引　売買取引　当座貸越取引　保証取引　手形債権　小切手債権 債務者 小豆郡内海町片城甲４４番地２０１ 岡本海運有限会社 小豆郡内海町安田甲３２５番地１

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ６７１８２　（１／２）　１／３

香川県高松町三条町３０９－１　　全部事項証明書　（土地）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			岡本均平 小豆郡内海町安田甲３２５番地１ 岡本芳郎 根抵当権者　小豆郡内海町安田甲１４４番地１４２ 内海町農業協同組合 共同担保　目録(ﾛ)第５６７１号 順位４番の登記を移記
付記１号	２番登記は合併後の土地の全部に関する	余白	平成５年１月２５日付記 順位４番付記１号の登記を移記
付記２号	２番根抵当権変更	平成８年８月１４日 第１７２５１号	原因　平成８年８月１４日変更 債務者 小豆郡内海町片城甲４４番地２０１ 岡本海運有限会社 小豆郡内海町安田甲３２５番地１ 岡本均平 小豆郡内海町安田甲３２５番地１ 岡本芳郎 小豆郡内海町安田甲３２５番地１ 岡本知里
付記３号	２番根抵当権移転	平成１２年９月１日 第１５９２０号	原因　平成１２年４月３日合併 根抵当権者　高松市寿町一丁目３番６号 香川県農業協同組合
	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成６年８月２５日

共同担保目録

記号及び番号	(ﾛ)第５６０８号	調製	平成７年１月２６日

番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
１	高松市三条町字下所　３０９番１の土地	１	余白
２	高松市三条町字下所　３０９番地１　家屋番号３０９番１の建物	１	余白
	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第３条の規定により移記 平成７年１月２６日

共同担保目録

記号及び番号	(ﾛ)第５６７１号	調製	平成７年１月２６日

番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
１	高松市三条町字下所　３０９番１の土地	２	余白
２	高松市三条町字下所　３０９番地１　家屋番号３０９番１の建物	２	余白
	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第３条の規定

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ６７１８２　（１／２）　２／３

©Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

香川県高松市太田上町２０６－１０－１０２　　全部事項証明書　（建物）

専有部分の家屋番号	２０６－１０－１０１　～　２０６－１０－１０５　２０６－１０－２０１　～ ２０６－１０－２０５　２０６－１０－３０１　～　２０６－１０－３０５　２０６－１０－４０１ ～　２０６－１０－４０５　２０６－１０－５０１　～　２０６－１０－５０５ ２０６－１０－６０１　～　２０６－１０－６０５　２０６－１０－７０１　～ ２０６－１０－７０５　２０６－１０－８０１　～　２０６－１０－８０５　２０６－１０－９０１ ～　２０６－１０－９０５　２０６－１０－１００１　～　２０６－１０－１００５ ２０６－１０－１１０１　～　２０６－１０－１１０４　２０６－１０－１２０１　～ ２０６－１０－１２０３　２０６－１０－１３０１　～　２０６－１０－１３０３ ２０６－１０－１４０１　２０６－１０－１４０２

表　題　部　（一棟の建物の表示）	調製	余白	所在図番号	余白
所　在	高松市太田上町字中原　２０６番地１０		余白	
建物の名称	アルファスティツ太田Ⅲ		余白	

①　構　造	②　床　面　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１４階建	１階　４６１・８７ ２階　４２５・２９ ３階　４２５・２９ ４階　４２５・２９ ５階　４２５・２９ ６階　４２５・２９ ７階　４２５・２９ ８階　４２５・２９ ９階　４１０・２９ １０階　４１０・２９ １１階　３３２・１３ １２階　２５４・６３ １３階　２５４・６３ １４階　１７８・７８	〔平成１０年１０月３０日〕

表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）

①土地の符号	②　所　在　及　び　地　番	③地　目	④　地　積　㎡	登　記　の　日　付
1	高松市太田上町字中原２０６番１０	宅地	２７３３・３６	平成１０年１０月３０日

表　題　部　（専有部分の建物の表示）		不動産番号	４７０３００１１４８６６１
家屋番号	高松市太田上町　２０６番１０の１０２	余白	
建物の名称	１０２	余白	

①　種　類	②　構　造	③　床　面　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	１階部分　６９・４７	平成１０年１０月２２日新築 〔平成１０年１０月３０日〕

表　題　部　（敷地権の表示）

①土地の符号	②敷地権の種類	③　敷　地　権　の　割　合	原因及びその日付〔登記の日付〕
1	所有権	４９７６５９分の７４３７	平成１０年１０月２６日敷地権 〔平成１０年１０月３０日〕

所　有　者	高松市鍛冶屋町７番地１２　穴　吹　興　産　株　式　会　社

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ６６８３６　（　１／１　）　　１／３

香川県高松市太田上町２０６－１０－１０２　　全部事項証明書　（建物）

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）

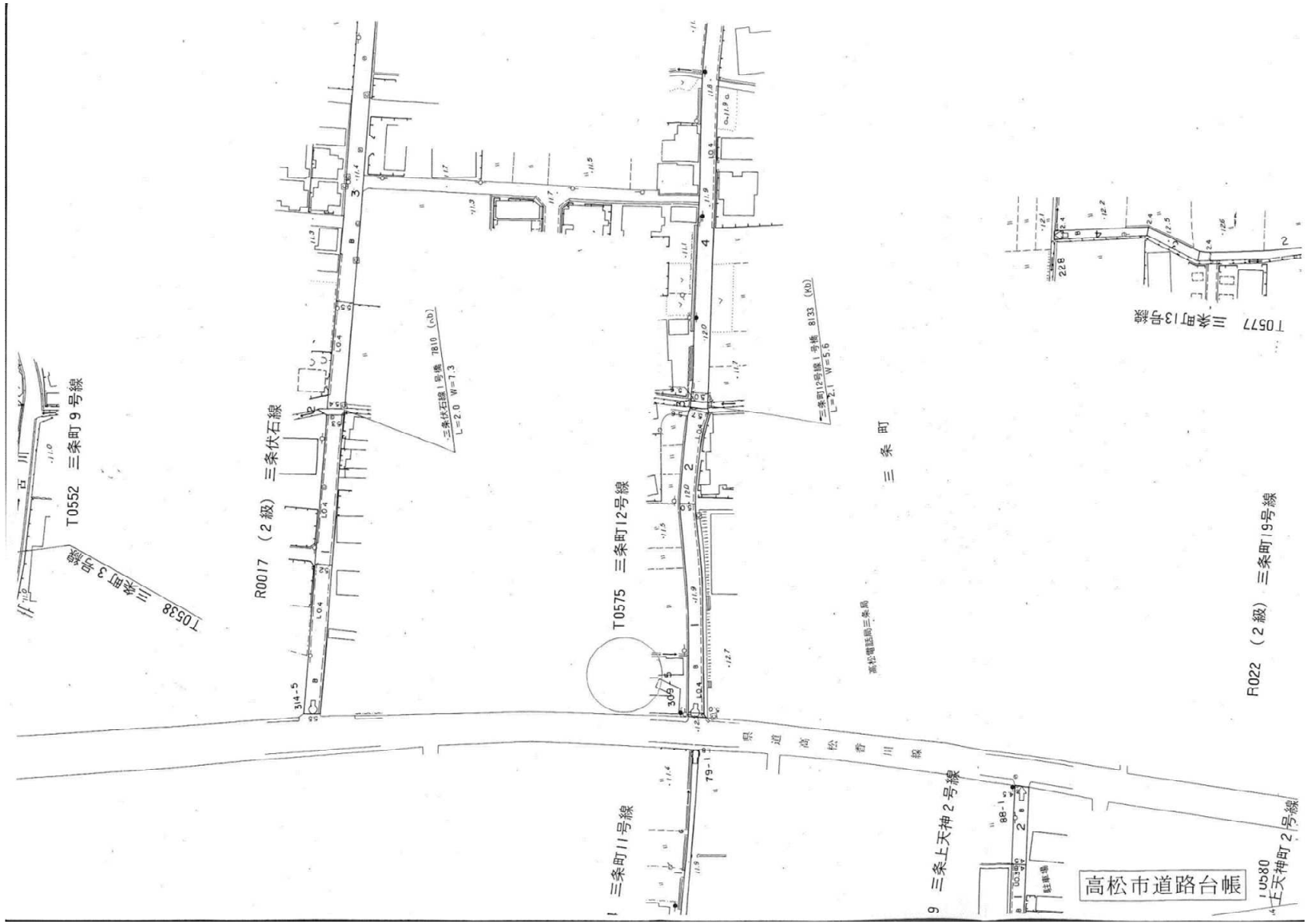
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	平成１０年１１月１２日 第２３８３９号	原因　平成１０年１１月１２日売買 所有者　高松市太田上町２０６番地１０ 細　谷　拡
2	所有権移転	平成１７年１１月１５日 第１７９０５号	原因　平成１７年１１月１５日売買 所有者　高松市松縄町４７番地１２ ア　ー　ベ　イ　ン　株　式　会　社
3	所有権移転	平成２０年２月１８日 第２２０５号	原因　平成２０年２月１８日売買 所有者　高松市太田上町２０６番地１０ 倉　橋　直　嗣

権　利　部　（乙　区）　（所　有　権　以　外　の　権　利　に　関　す　る　事　項）

順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	抵当権設定	平成１０年１２月３日 第２５６８７号	原因　平成１０年１１月２０日金銭消費貸借同日設定 債権額　金１，２９０万円 利息　年２・５５％　ただし平成２０年１１月２０日から年４％（但し、月割計算。月未満の期間は年３６５日日割計算） 損害金　年１４・５％（年３６５日日割計算） 債務者　高松市太田上町２０６番地１０ 細　谷　拡 抵当権者　東京都文京区後楽一丁目４番１０号 住　宅　金　融　公　庫 （取扱店　株式会社愛媛銀行高松支店）
2	１番抵当権抹消	平成１７年１１月１５日 第１７９０４号	原因　平成１７年１１月１５日解除
3	抵当権設定	平成１７年１１月１５日 第１７９０６号	原因　平成１７年１１月１５日金銭消費貸借同日設定 債権額　金１，２００万円 利息　年１・９００％（年３６５日日割計算） 損害金　年１４・００％（年３６５日日割計算） 債務者　高松市松縄町４７番地１２ ア　ー　ベ　イ　ン　株　式　会　社 抵当権者　高松市亀井町６番地１ 株　式　会　社　香　川　銀　行 （取扱店　今里支店）
4	３番抵当権抹消	平成２０年２月１８日 第２２０４号	原因　平成２０年２月１８日解除
5	抵当権設定	平成２０年２月１８日 第２２０６号	原因　平成２０年２月１８日金銭消費貸借同日設定 債権額　金９５０万円 利息　年２・６５％（月割計算。月未満の期間は年３６５日の日割計算） 損害金　年１４・５％（年３６５日の日割計算） 債務者　高松市太田上町２０６番地１０ 倉　橋　直　嗣 抵当権者　高松市瓦町一丁目９番地２

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ６６８３６　（　１／１　）　　２／３

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

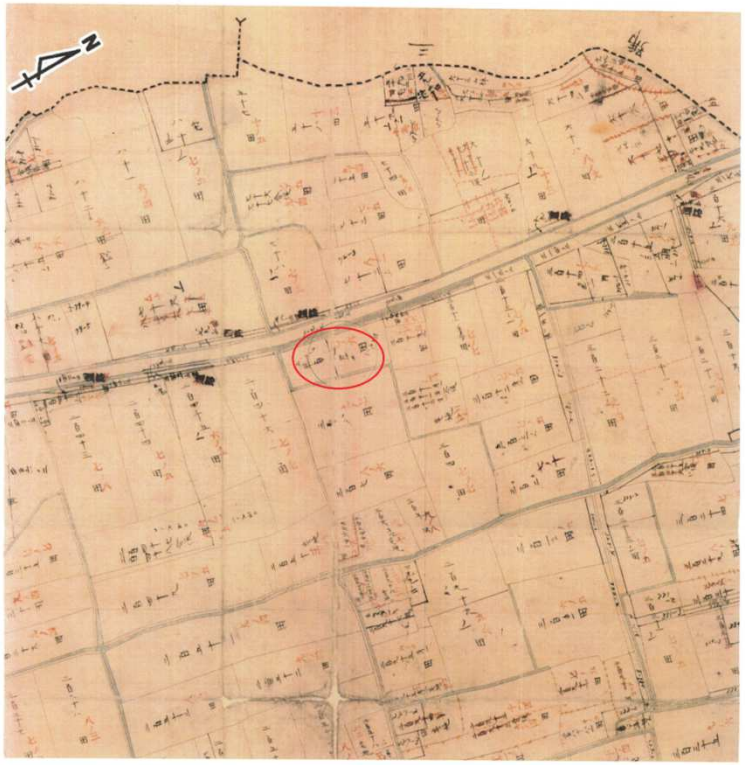


© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

地番区域見出	三条町								
請求部分	所在	高松市三条町字下所				地番	309番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和54年2月			備付年月日(原図)	昭和55年1月17日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成26年3月27日
高松法務局
申請番号：23-2　　登記官　　丸尾広人
(1/1)



(注)地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	香川県 高松市 萬蔵村 下所		地番	309-1		
縮尺	1/1200	補記事項					

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

平成26年3月27日

高松法務局
登記官　丸尾広人

(1/1)

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

（お客様控）

床下調査報告書

調査日 25年 11月 11日

氏名 フリガナ 様　TEL（　）－

住所 フリガナ 屋島東町 515-303

見取図

方位

白蟻被害 有・無

種類 1. ヤマト 2. イエシロ

状況（被害程度）

害虫 有・無

換気 良・悪

カビ 多・少

土壌の湿気 多・少

水漏れ 有・無

シロアリ被害 ありません。

面積 205 m²、坪

床高 cm

築年 年

構造 1. 木造 2. 鉄筋 3. 軽量鉄骨 4. 2×4 5. その他（　）（2）階建て

種別 1. 持家 2. 借家 3. その他（　）

消毒歴 有・無 自社（　）年前 他社（　）年前

井戸 有・無

池 有・無（　）m

動物 有・無（犬・猫・鳥・魚）

はつり 有・無（　）ヶ所 床下・コンクリート・土

ねがらみ 有・無

〈確かな技術・確かな保証〉 国方防虫化学株式会社 KUNIKATA
本社 高松市木太町2区1288-2 TEL(087)866-7811 FAX(087)866-7773
香川西 TEL(0877)85-8771
東讃 TEL(0879)24-3761 松山 TEL(089)987-8211
小豆島 TEL(0879)61-2311 新居浜 TEL(0897)41-9721
徳島 TEL(088)643-2375 高知 TEL(088)861-6195

担当者名

㊞

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・そもそも不動産とはどういうものなのか？

民法では⇒不動産とは「土地とその定着物」と定義

「定着物」≒「建物」なので

- 「不動産」≒「土地」と「建物」ということになります。

「不動産」は他の財産と違い、移動ができず大変高価なので、実にさまざまなルールがあり、いろいろな専門家がこの分野に関わっています。

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・土地と建物は別個の不動産

「不動産」でないものは、「動産」として区別される

・自動車、パソコン、文房具、机、椅子などは持ち運んで移動できるので「動産」と呼ばれる

また日本では「土地」と「建物」は、**別々の不動産**として扱われる

ちなみに外国では土地と建物が一つの不動産として扱われている国や国土全体が国のもの（借地）になっている国もある

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

- 「土地」の定義

「不動産」と違い明確な定義がない

今日この場でお伝えすべきは、「大辞泉」によると

「耕地や宅地など、さまざまに利用する地面、地所」程度の定義がなされている

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・「建物」の定義

「土地」に定着して、屋根と、柱または壁のどちらかがあるもの
（建築基準法第2条）

不動産登記法ではもう少し細かく、「①屋根と壁など外と隔てるものがあり（外気分断性）②土地に定着し③用途（住む・保管するなどの使い方）があるもの」となっている

その他税法上や会計上の定義もある
いずれも似ているので、今日この場では、「屋根」「柱か壁」「地面に定着」の3つを満たすかどうかで考えましょう

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・これは建物？

門・塀・生垣

建物に附属する門・塀は建築基準法上建物の一部とされるが、生垣は建物ではない

犬小屋

屋根と壁はあっても土地に定着していないので（持ち運べる）、建物ではない

車庫・物置

車庫や自転車小屋は建物、スチール製の物置は地面においてあるだけでも建物とされることが多い（自治体による）

パーゴラ（植物を絡ませる棚）

庭などにあるぶどう棚や藤棚のように屋根がなく、雨露がそのまま下に落ちてくるものは建物ではない

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・登記簿のしくみ（どんなことが分かるのか）

香川県高松市花ノ宮町１丁目９７５－１　　全部事項証明書　（土地）

表　題　部　（土地の表示）			調製	平成６年８月２５日	不動産番号	４７００００１８１８８１
地図番号	１４４５４　１４４６０	筆界特定	余白			
所　在	高松市花ノ宮町一丁目				余白	

①地番	②地目	③地積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
９７５番１	田	㊐ 2915		余白
余白	余白	2452		③９７５番１、３に分筆 〔昭和３６年７月１０日〕
余白	余白	1149		③９７５番１、４に分筆 〔昭和４７年１２月４日〕
余白	宅地	1149	96	②③平成５年１０月２５日地目変更 〔平成５年１１月１７日〕
余白	余白	余白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成６年８月２５日
余白	余白	1266	00	③錯誤、地図作成 〔平成２５年３月１９日〕

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成５年８月５日 第１３９９９号	原因　平成５年８月５日売買 所有者　小豆郡内海町片城甲４４番地２０１ 岡本海運有限会社 順位３番の登記を移記
	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成６年８月２５日

権　利　部　（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成６年１月１９日 第１１０３号	原因　平成６年１月７日金銭消費貸借平成６年１月１７日設定 債権額　金５億２２０万円 利息　金４億８，５９０万円につき年４・６０％金１，６３０万円につき年４・８５％（年３６５日日割計算） 損害金　年１４・５％（年３６５日日割計算） 連帯債務者 小豆郡内海町片城甲４４番地２０１ 岡本海運有限会社 小豆郡内海町安田甲３２５番地１ 岡本均平 抵当権者　東京都港区北青山一丁目２番３号 住宅金融公庫 （取扱店　香川県信用農業協同組合連合会） 順位１番の登記を移記

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ３３５６４　（１／２）　１／３

香川県高松市花ノ宮町１丁目９７５－１　　全部事項証明書　（建物）

表　題　部　（主である建物の表示）		調製	余白	不動産番号	４７０００１１０１９２６
所在図番号	余白				
所　在	高松市花ノ宮町一丁目　９７５番地１				余白
家屋番号	９７５番１				余白

①種類	②構造	③床面積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
店舗 共同住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根９階建	１階　２２４：４９ ２階　４７４：２１ ３階　４５２：４８ ４階　４５２：４８ ５階　４５２：４８ ６階　４５２：４８ ７階　２９３：１９ ８階　１７１：０２ ９階　１７１：０２	平成７年２月１０日新築 〔平成７年２月１７日〕
所有者	小豆郡内海町片城甲４４番地２０１　岡本海運有限会社		

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成７年２月２４日 第３３４６号	所有者　小豆郡内海町片城甲４４番地２０１ 岡本海運有限会社

権　利　部　（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成７年３月２４日 第５８２７号	原因　平成７年３月２３日金銭消費貸借同日設定 債権額　金３億９，５９０万円 利息　年３・７５％（ただし、月割計算。月未満の期間は、年３６５日日割計算） 損害金　年１４・５％（年３６５日日割計算） 連帯債務者 小豆郡内海町片城甲４４番地２０１ 岡本海運有限会社 小豆郡内海町安田甲３２５番地１ 岡本均平 抵当権者　東京都文京区後楽一丁目４番１０号 住宅金融公庫 （取扱店　香川県信用農業協同組合連合会） 共同担保　目録(ｲ)第４９１５号
付記１号	１番抵当権移転	平成２５年５月３１日 第１６１０２号	原因　平成１９年４月１日独立行政法人住宅金融支援機構法附則第３条第１項により承継 抵当権者　東京都文京区後楽一丁目４番１０号 独立行政法人住宅金融支援機構
2	根抵当権設定	平成７年４月１０日 第７２７７号	原因　平成７年４月１０日設定 極度額　金７億４，１５０万円 債権の範囲　消費貸借取引　売買取引　手形割引取引　当座貸越取引　保証取引　手形債権　小切手債権 債務者

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ３３５６４　（２／２）　１／２

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・登記簿のしくみ（どんなことが分かるのか）

表題部

場所、大きさ、できた時期などの事項
（所在、地目、用途、面積など）

甲区

どんな経緯で誰の持ち物になったか（主に誰の所有か）

乙区

他に皆に知ってもらうべきことがあるか
（主に抵当権などの将来の所有者に影響すること）

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・地目って何？(全部で24種類)

①宅地

建物の敷地、家に限らず、ビル、車庫、納屋などが建っている土地は宅地

②田

用水を利用して耕作する土地、コメ以外にもレンコンなどを作っている土地も用水を使っていれば「田」

③畑

用水を使わず耕作する土地

④山林

竹や木が生育する土地

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・地目って何？

⑤原野

雑草、灌木が生育する土地、草原や鬱蒼とした叢（くさむら）のイメージ

⑥雑種地

建物がない土地で、主に駐車場、資材置場など全部で23種類ある地目のどれにも当てはまらないものを総称して雑種地と呼んでいる

その他の地目

学校用地、鉄道用地、塩田、墓地、水道用地、ため池、公園、公衆用道路、保安林など

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

- 不動産の特徴

①動かない

文字通り不動産は動かない、地番や住居表示で位置が特定できる

「不動性」「固定性」

②増えない

土地は工業製品のようにたくさん製造して数を増やすということはできない、建物も数ヶ月待たないとできない、大きくしたり小さくしたりできない

「不増性」

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

- 不動産の特徴

③ずっとそこにあり続ける

不動産は放っておいてもそこにあり続ける、土地は何十年、何百年たってもそこにある、古代ローマ時代の建物を今でも見ることができる

「永続性」

④同じものがない

「個別性」

⑤様々な使い道がある

土地は建物を建てるだけでなく、花や作物や木を育てることができる、居住用だけでなく賃貸用の
建物を建て収益を得ることができる
「多様性」

©Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

- 不動産の特徴

⑥くっつけたり分けたりできる

隣の土地とくっつけて一つの土地にしたり（合筆）、分割することも（分筆）可能

「併合及び分割の可能性」

⑦時代によって位置づけが変わる

千葉県浦安市の例　もともとは漁師町だが、ベイエリア開発や巨大遊園地ができたおかげで、誰もが憧れる場所に一変。その後東日本大震災で液状化現象が報道され、さらにイメージが変化

「社会的位置の可変性」

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

- 我々の生活と活動に必須の不動産

何をするにしても不動産がないと始まらない

商売を始めるにも、住むにも、作物を育てるにも、必ず不動産が必要

不動産の地域性

その不動産だけでなく、他の不動産といろいろな関係を作り、影響し合う

例）コインランドリーの隣にカフェがオープンして、人が集まるようになるとさらにATMやコンビニができ、さらに多くの人が集まるようになる

ある不動産が他の不動産に働きかけることで、一定の地域を作るようになる

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

- 不動産業の分類

①売る⇒不動産仲介業

②貸す⇒不動産賃貸業

③建てる⇒不動産開発業（ディベロッパー）
建設業

④耕す⇒農業

売買などで不動産が動くと、大きなお金も動くことから金融業と関連するし、権利を守り、事業を円滑に行うためには弁護士、司法書士、土地家屋調査士などの法律の専門家とのネットワークも必要

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

- 不動産業の規模

①GDP530兆円のうち60.4兆円(11.3%)を占める

②35万(事業所の数)

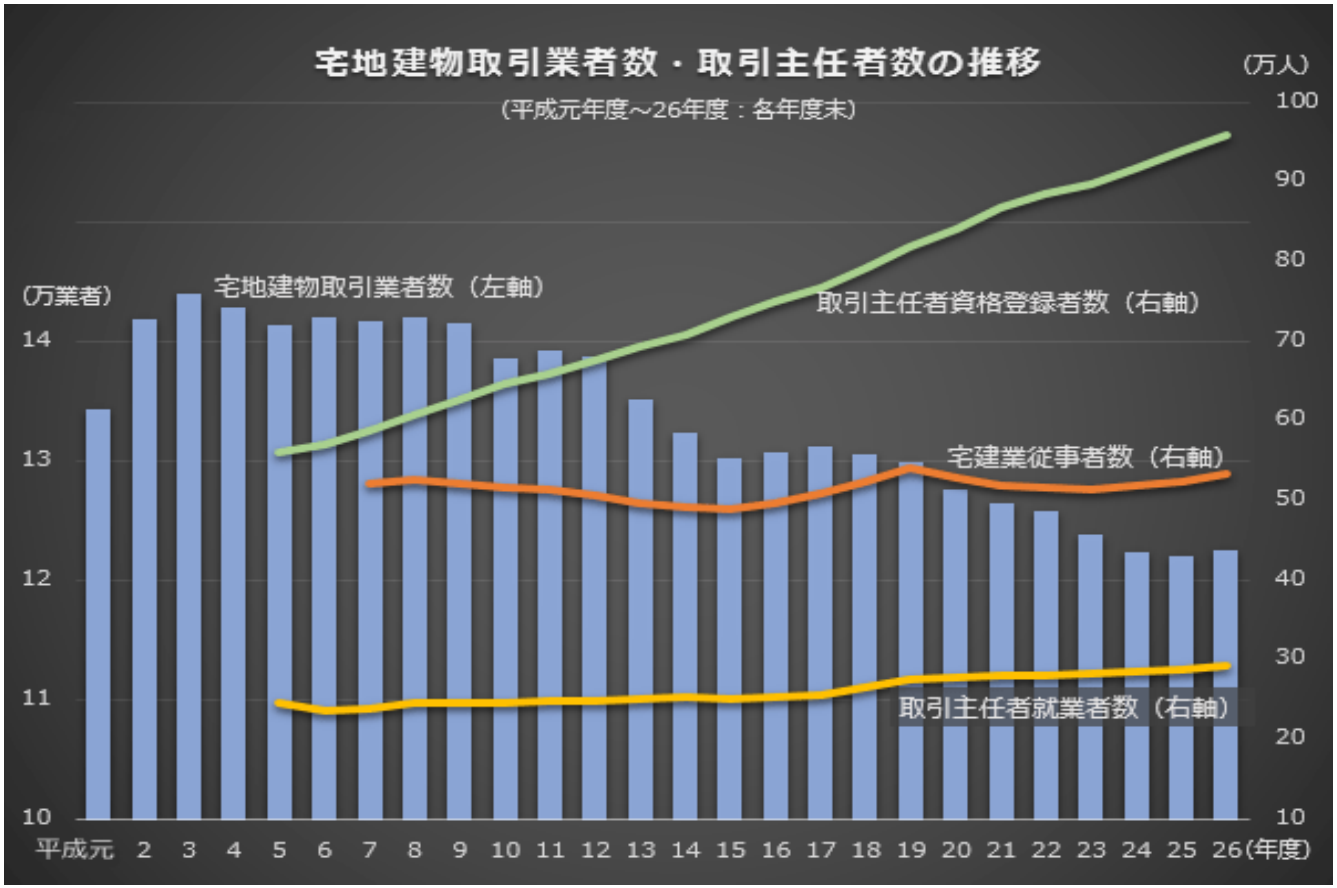
不動産業35万事業所の内訳

不動産業	350,000事業所	割合
不動産取引業	65,500	18.8%
不動産賃貸業	203,800	58.2%
駐車場業	29,200	8.3%
不動産管理業	51,500	14.7%

③7億円(倒産する際の平均負債総額)　※全業種平均の2.4億円を大きく上回る

©Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

④101万人(働く人の数)



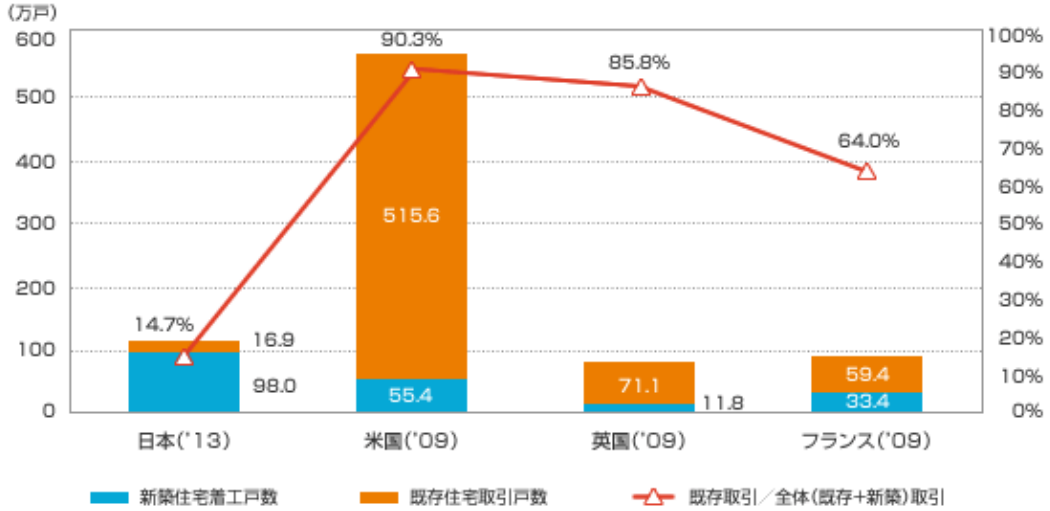
⑤3.1人(1事業所当たりの従業員数)

製造業の約10人と比べると小規模(不動産業の特徴)

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・日本の住宅市場の最大の特徴（住宅・土地統計調査）

それは　取引される住宅の大半が新築であること！！



- 2013年　全住宅取引のうち85.3%が新築(15%弱が中古)
- 一方で海外では中古住宅の取引が多い

例）アメリカでは新築比率10.7%

そもそも日本人は「家を所有したいという志向」や「新築志向」が強い

「所有したい」「どちらかといえば所有したい」⇒75%

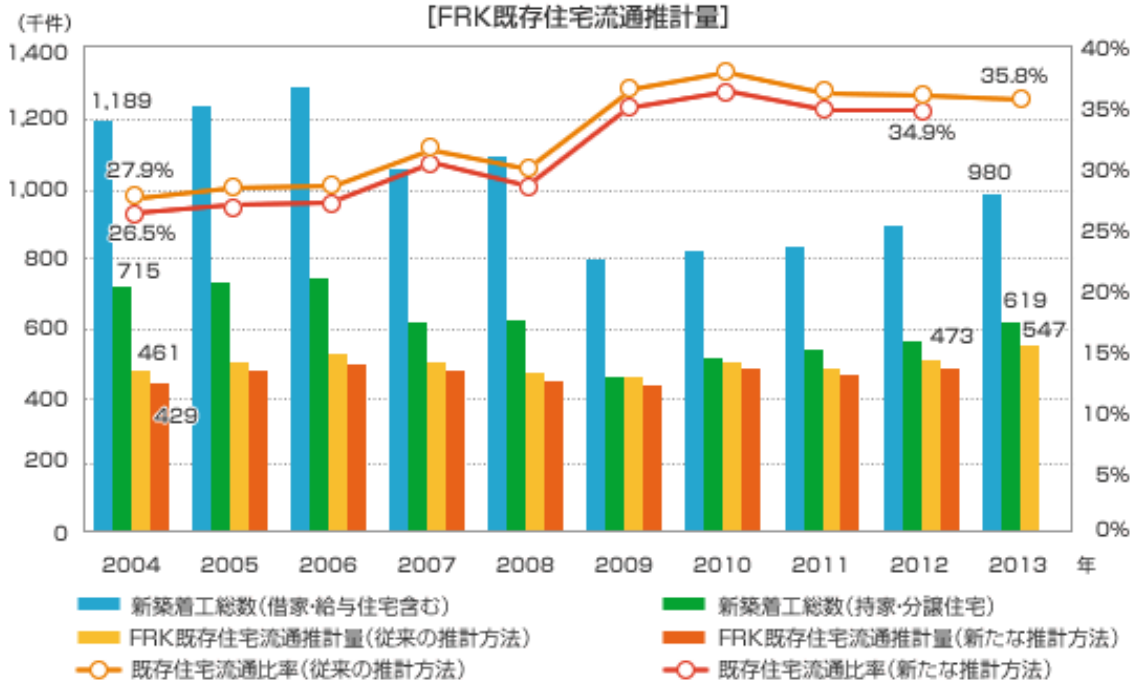
若年層でも所有志向が強く20代⇒79%

全世代平均より高い

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・日本の住宅市場の最大の特徴（実状）

FRK（不動産流通経営協会）の統計によると



※売買による所有権移転登記数をベースに算出

※セカンドハウス・賃貸住宅としての取得、個人・法人取引を含む

（マーケットの実態により近い統計）

既存住宅流通比率は約38％であり、流通量・比率は増加

東京・大阪大都市圏は40％超　（比較的取引されやすいマンションストックが多い都市部を中心に市場規模は拡大）

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・住宅を買うなら新築か中古か？

マンションと戸建を合わせて新築志向が73%に上る

第2次世界大戦前は、持家は必要な手入れをして次世代に引き継ぐのが普通だった

戦後から高度成長期　住宅不足を解消するため、新築が大量供給される

供給を急いだため、個々の建物の質が落ちる

一世代しか使わない前提の建物が多くなり、中古物件は良いものがないとの固定観念が生まれ、新築志向が強まる

今後は？

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・2019年を境に世帯数は減少に転じる見込

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

今までは、人口が減少しても世帯数が減少しない事が、住宅需要を支えてこれたが、

2020年以降は世帯数も減少するため、住宅需要も縮小へ

国は新築を増やすより中古住宅を活用する方向に舵を切った・・・
（2012年、中古住宅リフォームトータルプラン発表）
新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性質を高め、循環利用されるストック型の住宅市場に転換する。
2020年（平成32年）までに市場規模を倍増（20兆円）させる。

日銀の超低金利政策で住宅需要は活況、今後もフロー（新築）に向かう可能性？それともストックに向かう可能性？

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・住生活基本計画の主な成果指標(2017年3月)

・賃貸・売却用などを除く空家数

318万戸(2013年)

⇒400万戸程度に抑える(2025年)

・中古住宅流通の市場規模

4兆円(2013年) ⇒ 8兆円(2025年)

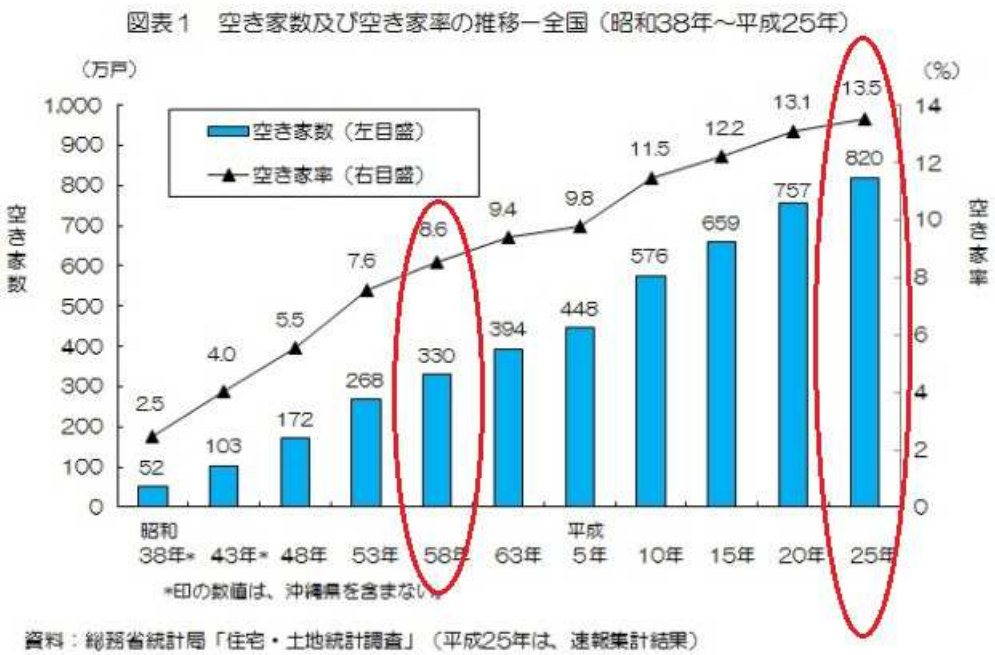
・リフォーム市場規模

7兆円(2013年)⇒12兆円(2025年)

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

·これからの不動産業界は？

避けては通れない空家問題



- 人口減少と新築を好んだ結果、必然的に空家が増える
- この30年間で約3倍に増え、820万戸　空家率13.5%
なんと7軒に1軒が空家

でも皆さんの感覚とちょっとかけ離れていませんか？

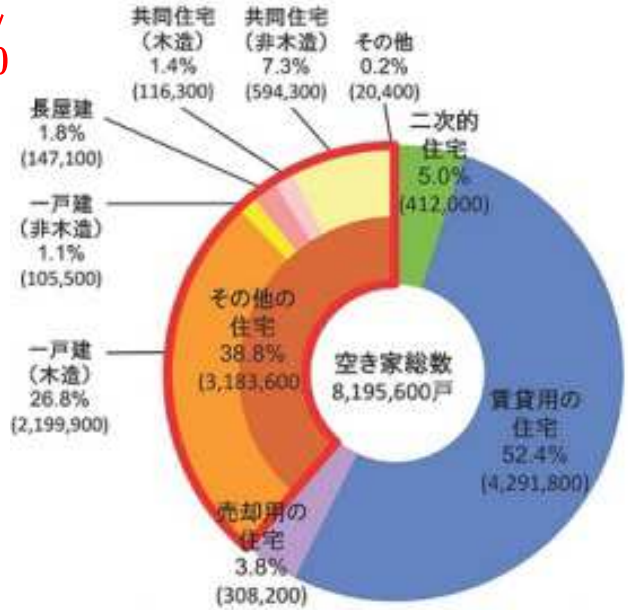
実は約半数は賃貸用の空家（別荘や売却前の空家も含まれる）

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・本来の空家数は318万戸　空家率5.3%

19軒に1件の割合

【空き家の種類別内訳】



【出典】：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

空家の問題点は？

雑草や木が生い茂って越境したり

建物が崩れてけがをさせたり

犯罪に利用されたり・・・・・さまざま

それでは、壊せばいいんじゃないの？

解体を阻む3つの要因

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

①費用がかかる(約100万円)

②固定資産税が増える(3倍～6倍)

③建築基準法の改正の問題
(既存不適格建築物)

建築基準法・主な改正点	
1950年 (昭和25年)	建築基準法制定 耐震基準の導入。
1971年 (昭和46年)	建築基準法改正 木造基礎はコンクリート造布基礎と規定。
1981年 (昭和56年)	建築基準法改正 新耐震設計法の導入。
1995年 (平成7年)	建築基準法改正 接合金物などの奨励。
2000年 (平成12年)	建築基準法改正 地耐力に応じて基礎を特定。 限界耐力計算の導入。

建築当時の法律は守っていても、現行の法律の基準は満たしていないケース

一度取り壊してしまうと、再建築の際は建築面積が小さくなったり、建てられない場合も

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・空家問題の対策

国も地方自治体も本腰を入れて、この問題に取り組みつつある

2015年5月 「空家対策特別措置法」を全面施行

*倒壊の危険があるなど治安に問題がある建物に対し、国の権限で強制的に解体できる

空家情報バンクの整備

田舎暮らし体験の企画

空家所有者に対するセミナー、相談会

朝日新聞

2015年(平成27年)
5月25日
月曜日

空き家撤去強化

特措法あす施行 過料や強制解体

倒壊の恐れや衛生上の問題がある空き家について、市町村が所有者に撤去を命令できる空家等対策特別措置法が28日、全面施行される。人口減や高齢化で全国の空き家は800万戸を超え、各地で対策が求められていた。自治体は歓迎するが、解体費の負担などの課題もある。

総住宅数と空き家数、空き家率の推移

空き家率(右目盛り)

総住宅数

空き家数

(万戸)

(%)

7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0

16
14
12
10
8
6
4
2

73年 78 83 88 93 98 03 08 13

総務省「住宅・土地統計調査」から

総務省によると、2013年の空き家は820万戸で、総住宅数6063万戸に占める空き家率は13・5%になった。空き家は1973年の5倍近くに増え、総住宅数の増加率を上回る。空き家率は年々高くなっている。

放置される空き家を自立ち、13年には管理されず傷んだ空き家が101万戸に

なった。家屋があれば土地の固定資産税を更地の最大6分の1にする優遇措置が

空き家数の原因との指摘もあり、各地からは大雪や地震による倒壊の恐れのほか

「危ない」住民苦情■代執行 膨らむ費用

岡山県倉敷市の市街地。周辺には古い民家が並び、目立つ空き家が数軒ある。「昨年5月まで、木造の一軒家で暮らしたあるお年寄りが亡くなった。13年4月、間取りなどの構造が古い民家を解体できる「空き家条例」を制定し、代執行を解体した。近くの住民は「ずっと悪くなる一方だった。ようやくこれで安心できる」と話す。

一方、秋田県大仙市の担当者は「代執行のたびに負担が膨らむ」と不安を口にする。市は8月に国の助成を受け、空き家を代執行した場合、その費用の一部を国が補助する制度を使う。ただ、「解体費用は所有者にペナルティーを科し、行政の指導力がかかる」と話す。

東京都豊島区は、区議会の議員提案で「空き家条例」を制定した。区は所有者に撤去を呼びかけ、十数回にわたって勧告。応じない場合は区が強制的に解体する。区は「建物の所有者にペナルティーを科し、行政の指導力がかかる」と話す。

一方、秋田県大仙市の担当者は「代執行のたびに負担が膨らむ」と不安を口にする。市は8月に国の助成を受け、空き家を代執行した場合、その費用の一部を国が補助する制度を使う。ただ、「解体費用は所有者にペナルティーを科し、行政の指導力がかかる」と話す。

東京都豊島区は、区議会の議員提案で「空き家条例」を制定した。区は所有者に撤去を呼びかけ、十数回にわたって勧告。応じない場合は区が強制的に解体する。区は「建物の所有者にペナルティーを科し、行政の指導力がかかる」と話す。

倒壊の恐れや衛生上の問題がある空き家について、市町村が所有者に撤去を命令できる空家等対策特別措置法が28日、全面施行される。人口減や高齢化で全国の空き家は800万戸を超え、各地で対策が求められていた。自治体は歓迎するが、解体費の負担などの課題もある。

総住宅数と空き家数、空き家率の推移

空き家率(右目盛り)

総住宅数

空き家数

(万戸)

(%)

7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0

16
14
12
10
8
6
4
2

73年 78 83 88 93 98 03 08 13

総務省「住宅・土地統計調査」から

総住宅数によると、2013年の空き家は820万戸で、総住宅数6063万戸に占める空き家率は13・5%になった。空き家は1973年の5倍近くに増え、総住宅数の増加率を上回る。空き家率は年々高くなっている。

放置される空き家を自立ち、13年には管理されず傷んだ空き家が101万戸に

なった。家屋があれば土地の固定資産税を更地の最大6分の1にする優遇措置が

空き家数の原因との指摘もあり、各地からは大雪や地震による倒壊の恐れのほか

「危ない」住民苦情■代執行 膨らむ費用

岡山県倉敷市の市街地。周辺には古い民家が並び、目立つ空き家が数軒ある。「昨年5月まで、木造の一軒家で暮らしたあるお年寄りが亡くなった。13年4月、間取りなどの構造が古い民家を解体できる「空き家条例」を制定し、代執行を解体した。近くの住民は「ずっと悪くなる一方だった。ようやくこれで安心できる」と話す。

一方、秋田県大仙市の担当者は「代執行のたびに負担が膨らむ」と不安を口にする。市は8月に国の助成を受け、空き家を代執行した場合、その費用の一部を国が補助する制度を使う。ただ、「解体費用は所有者にペナルティーを科し、行政の指導力がかかる」と話す。

東京都豊島区は、区議会の議員提案で「空き家条例」を制定した。区は所有者に撤去を呼びかけ、十数回にわたって勧告。応じない場合は区が強制的に解体する。区は「建物の所有者にペナルティーを科し、行政の指導力がかかる」と話す。

倒壊の恐れや衛生上の問題がある空き家について、市町村が所有者に撤去を命令できる空家等対策特別措置法が28日、全面施行される。人口減や高齢化で全国の空き家は800万戸を超え、各地で対策が求められていた。自治体は歓迎するが、解体費の負担などの課題もある。

総住宅数と空き家数、空き家率の推移

空き家率(右目盛り)

総住宅数

空き家数

(万戸)

(%)

7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0

16
14
12
10
8
6
4
2

73年 78 83 88 93 98 03 08 13

総務省「住宅・土地統計調査」から

総住宅数によると、2013年の空き家は820万戸で、総住宅数6063万戸に占める空き家率は13・5%になった。空き家は1973年の5倍近くに増え、総住宅数の増加率を上回る。空き家率は年々高くなっている。

放置される空き家を自立ち、13年には管理されず傷んだ空き家が101万戸に

なった。家屋があれば土地の固定資産税を更地の最大6分の1にする優遇措置が

空き家数の原因との指摘もあり、各地からは大雪や地震による倒壊の恐れのほか

「危ない」住民苦情■代執行 膨らむ費用

岡山県倉敷市の市街地。周辺には古い民家が並び、目立つ空き家が数軒ある。「昨年5月まで、木造の一軒家で暮らしたあるお年寄りが亡くなった。13年4月、間取りなどの構造が古い民家を解体できる「空き家条例」を制定し、代執行を解体した。近くの住民は「ずっと悪くなる一方だった。ようやくこれで安心できる」と話す。

一方、秋田県大仙市の担当者は「代執行のたびに負担が膨らむ」と不安を口にする。市は8月に国の助成を受け、空き家を代執行した場合、その費用の一部を国が補助する制度を使う。ただ、「解体費用は所有者にペナルティーを科し、行政の指導力がかかる」と話す。

東京都豊島区は、区議会の議員提案で「空き家条例」を制定した。区は所有者に撤去を呼びかけ、十数回にわたって勧告。応じない場合は区が強制的に解体する。区は「建物の所有者にペナルティーを科し、行政の指導力がかかる」と話す。

オピニオン&フォーラム・社説・声

社説 社会保障、「資産と所得」軸の改革に

フォーラム ブラックバイト 8,9面

都構想投票「改憲投票の予行」

「大阪都構想」の住民投票は各党にとって、安倍政権が目指す憲法改正の是非を問う国民投票の予行演習となった。選挙に比べて運動の規制が緩く、賛成、反対両陣営が資金や人を投入して厚い運動を繰り広げた。 3面

同性婚 国民投票で認める

カトリック信者が多く、保守的な国柄のアイルランド。同性婚を法的に認めることが国民投票の賛成多数で決まった。国民投票で決めたのは世界初だ。 7面

沸が決勝点 なでしこ勝利

サッカー女子日本代表が国際親善試合でニュージーランドを1―0で破った。36歳300日で女子代表の最年長出場記録を更新した澤が決勝点を挙げた。 25面

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・空家管理ビジネス

建築・不動産業の他造園業やメンテナンス業や警備業などが様々なサービスを展開

弊社もグループ会社が運営する介護施設入居者の所有している空家の管理ビジネスをスタートさせた(2016年4月)

留守宅管理サービス(基本プラン 無料)

2018年6月現在　管理戸数28戸

売買仲介3件

新聞　2016年(平成28年)5月4日(水曜日)

民泊の見守り・管理 参入

ALSOKやセコム 苦情対応など

警備大手の綜合警備保障(ALSOK)やセコムが、一般住宅に旅行者を有料で泊める「民泊」向けの見守り・管理サービスに参入する。初日資金増を受け、民泊の制限緩和が進むが、犯罪発生や宿泊者のマナー悪化を懸念する声も根強い。普及促進や警備、災害時の安否確認などの一括提供で不安を和らげ、民泊の普及を後押しする。

有料で繰り返し宿泊客を受け入れるには旅館業法の許可が必要だが、政府が規制を緩める国家戦略特区制度を活用し、東京都大田区や大阪府泉佐野市などでは民泊を認める。特区では初日に民泊を認める相談料を並んでおり、両社は「全国的な需要は民泊を新設」の電話番号は民泊を新設

合法的な民泊の普及を後押しする(東京都大田区内の物件)

民泊にまつわる不安を和らげる(主な提供メニュー)

綜合警備保障(ALSOK)	セコム
・苦情対応	・災害時の安否確認システム
・防災設備や金庫などの設置	・損害保険
・スマートロック提供	・電子錠提供
・劣化防止の点検	・室内の破損箇所の修繕
・防犯カメラで不審者の出入り監視	

に基づいて周知する。管理費は月3万円から。防犯カメラで不審者の出入りがないか監視し、非常時に警備員が駆けつける。基本料は月3千円からとなる。

セコムは、災害時の安否確認などを含む複数の言語でも受け付ける。コールセンター1回から火災報知機や泥棒などの通報を受け、警備員による駆けつけを行う。

ALSOKは近隣向けのコールセンターを設置し、外国人観光客の出入りが多いかを監視する。苦情や中国語、韓国語などの通訳を用意する。

5月からサービスを始める。

する際に近隣に配るチラシや、ホームページなどで周知する。管理費は月4千円から。

セコムは今夏メドにサービスを始める。防犯カメラによる監視にとどまらず、駆け付けを電子錠を開し、鍵の紛失や複製による悪用を防ぐ。

傘下の損害保険会社で家財の破損や盗難に備える保険も用意する。宿泊者が外出中に民泊に遭遇した場合、民泊運営者や宿泊者の間で安否確認をスマホ上でできるシステムを提供する。価格は詳めているが、専門家と個別に契約するより割安となる見通しだ。

民泊の仲介や運営に参入する企業が登場しているが、物件に限定されたうえ不安を解消するサービスは今後成長すると判断。補修なども合わせて提供」と考えた。

広告、金融、防災カーテン、体調管理に関した自動外式簡易動器(AED)も提供する。スマートフォン(スマホ)で鍵を開閉するスマートロックの設置や、鍵の点検もサービスに加える考え。

ただ初日客加による設備の不足は今後も続くため、民泊は拡大が見込まれる。ALSOK、セコムの両社は、警備会社のノウハウで民泊に伴う「犯罪」や「事故」の発生を防ぐ。

民泊は法的にはまだわずか。短期の宿泊を認めないハードルの高さなどが一因とされるが、宿泊者のマナー悪化や事件・事故の発生を不安視する声もある。

業界にこうした無茶から民泊利用を断るマンションも多い。

民泊は、「泊まる」と「住む」の中間的な存在。

民泊にまつわる運営者に対して、民泊に対応していくことを考えた。

空き家の適正管理の協定書に調印した藤沢会長(左)と大西市長＝高松市役所

高松市 空き家の適正管理促進へ

香川ビルメンテナンス協と協定

高松市は27日、社会問題化している空き家対策を推進するため、香川ビルメンテナンス協会(藤沢利光会長)と協定を締結した。建物管理の業界団体とダッグを組むことで、空き家に関する相談会などの施策を効果的に展開し、適正管理を促進する。

市によると、2014年に実施した実態調査では、市内に5868戸の空き家があり、このうち935戸が倒壊などの恐れがある危険空き家と判断した。今回の協定は、同協会の専門的なノウハウを生かし、空き家管理の適正化を進めるのが狙い。

協定によると、市が行う空き家所有者を対象にした相談会・セミナーに同協会が講師を派遣するほか、無料相談などにも対応する。また、同協会の会員が危険空き家を見つけた際、市に情報提供する。

市役所で行われた協定書の調印後、大西市長は「専門家にノウハウを提供してもらえることは心強い。高松が空き家対策の先進地となるよう連携したい」と述べた。藤沢会長は「日頃の業務で得た知識を生かしながら対応していく」などと語った。

また、市は同日、災害時の避難所の衛生管理に関する協定も同協会と結んだ。災害発生時、同協会が市の要請に応じて、トイレットペーパーや洗浄剤、清掃用具、消毒液などの衛生用品を避難所に供給する。

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・空家を宿泊・滞在施設として活用する動きが活性化

2018年6月14日までの民泊とは？

「旅館業」と「賃貸業」の中間の商売
簡単に言うと、「旅行者に民家(自宅等)を提供して泊まらせて対価を得る」こと

＊民泊で貸出す部屋
　自宅・借りた部屋・所有物件など

合法的に営業するには旅館業法に基づく許可が必要だが、
2016年4月　カプセルホテルなどの
簡易宿所としての営業許可の取得要件を緩和

まさに2016年が「民泊元年」

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・空家を活用できるか？「民泊」ビジネス

なぜ今民泊が注目を集めているのか？

それは・・・ホテルなど宿泊施設が足りないから

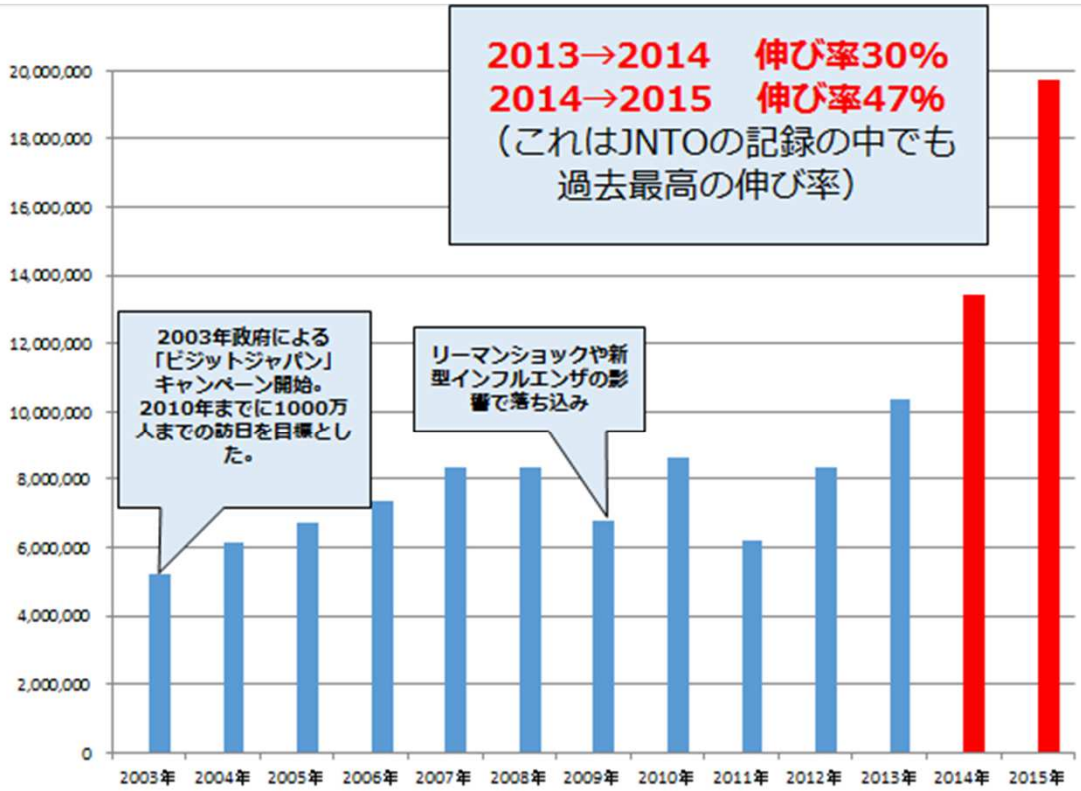
土地費高騰、建築費高騰の影響もあり、
どんどん建築(新築)して増やすのは難しい状況

そんな状況の中・・・・・

1984年開業のヒルトン東京。その3年前に山内氏はホテル客室階の実質的な責任者としてプロジェクトを任された

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

観光産業は「内需」から「インバウンド」へ



日本政府観光局（JNTO）より

- 日本を訪れる外国人観光客数
- 2015年　1,974万人（世界16位）
- 2016年　2,403万人
※ギリシャと同程度
- 2017年　2,869万人
※オーストラリアと同程度（前年10位相当）

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・当初の目標

2020年までに2,000万人

2030年までに3,000万人

↓　上方修正

2020年までに4,000万人(世界6位)

2030年までに6,000万人(世界4位)

ちなみに世界全体の外国旅行者数

年間11億人　2030年には18億人になる見込

先進国で1億人以上の人口を有するのは、日本とアメリカのみ

観光産業はわざわざ外国人を相手にしなくても、日本人だけで十分だった、しかし

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・少子高齢化が進み内需が頭打ち

さらに円安の影響で訪日消費がトレンドになり、インバウンドの受入れが日本経済に欠かせなくなった

2015年、55年ぶりに日本の旅行収支がプラスへ

しかも、外国へ行く日本人の数よりも、日本を訪れる外国人の数の方が上回った

長引く景気停滞を乗り越えるため、訪日消費を増加させることは、既に国策となり観光産業への後押しは短期間で終わることはなく、民泊が一過性のビジネスであるとは考えにくい

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・実際の民泊成功例

海外のフライト中に、東京都渋谷区恵比寿で自宅を貸し出す(月収5万円)

東京都板橋区の二世帯住宅で母親が老人ホームに入所し空部屋を貸し出しその費用を介護費用へあてる(月収10万円)

東京都品川区の自宅の一室を貸しながら、自分が寝泊まりする部屋を借りて民泊を行うキャリアウーマン(月収18万円)
アパート3室を民泊に切り替えた横浜市の大家さん(月収45万円)

沖縄県中部で平屋戸建を借り、民泊を行う不動産投資家(月収20万円)

福岡県で8室を運営する自営業者(月収80万円)

ライフスタイルに合わせていろいろな形で事業可能であった。。。

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・かつての新築着工数⇒150万戸

人口が減少しているのに未だに70～80万戸の新築が着工される

GDPの約10%を新築建築系が支えているため、産業構造上着工を止めることはできない

人口が減少するにも関わらず新築着工が止まらないとなれば、空室は当然増える

いずれはゴーストタウン化による治安悪化も社会的な問題になる可能性あり

政府からすれば民泊は空家対策そのもの。更に法整備を進めた。。

民泊の規制は大幅に緩和される

	現行制度（旅館業法）	新制度（新法）
立地制限	住宅地は原則禁止	住宅地含め全面解禁
建築	改修が必要になるケースが多い	一般住宅でOK
手続き	簡易宿所として事業者登録	ネットで簡易登録
受け入れ	拒否は原則できず	宿泊させたくなければ拒否可能
宿泊制限	なし	年間の宿泊日数に上限を検討

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・そして、2017年3月、民泊新法（住宅宿泊事業法）閣議決定

民泊新法の対象となる宿泊施設は、ホテルや旅館などの宿泊施施設ではなく、**あくまでも「住宅」という位置づけ**

- 住宅地でも営業が可能
- 年間営業日数180日以下
- 民泊施設管理者（家主不在型）、仲介業者の登録が必要
- 行政が実態を把握

民泊新法の成立により、新たなビジネスチャンスあり！

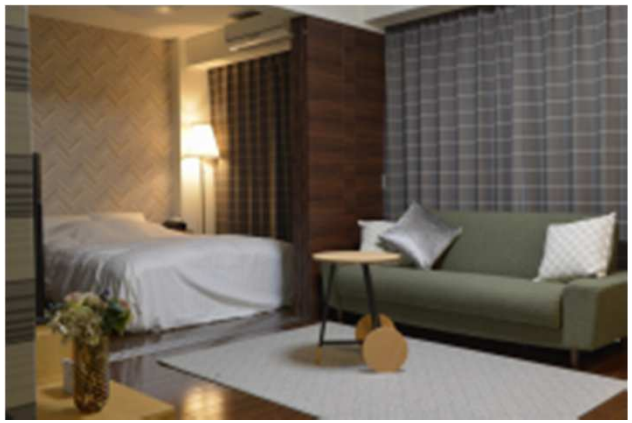
- 民泊とシェアハウスの組み合わせ（留学生・ワーキングホリデー）
- 民泊とマンスリーマンションの組み合わせ（家電付社宅等）
- 管理業者、仲介業者

我々、あなぶきグループは・・

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

あなぶきスペースシェアを設立し、民泊事業参入（2018年2月）

Alphabed Premium高松古新町（簡易宿所）



四国新聞

2018年（平成30年）1月25日（木曜日） 地域経済 (8)

あなぶきグループ

シェア事業に参入へ

第1弾は民泊運営

来月新会社設立

穴吹興産を中心とするあなぶきグループは、多くの人が物や場所、サービスを共有して利用する「シェアリングエコノミー（共有型経済）」の事業を展開する新会社「あなぶきスペースシェア」を来月1日付で設立する。第1弾として民泊・簡易宿所事業へ参入、グループが所有する物件の空き家や賃貸物件の空室を活用する。

シェアリングエコノミー＝シェアリングやレンタルは、場所や乗り物などのスペースやサービス、家事代行などさまざまな資産を仲介や斡旋、寄り合い制して用いる経済活動。近年、取り組みが各地で広がりつつあり、カ一般住宅などに旅行者を有料で泊める民泊を巡って

民泊・簡易宿所事業の仕組み

空き家 賃貸物件 不動産オーナー

契約後、新会社が改修や家具を設置

新会社 あなぶきスペースシェア 民泊・簡易宿所として運営

業務委託

グループ会社 ・フロント・清掃 ・清掃・リネン交換 ・プロモーション など

貸し出し

賃料・利用料を支払う

利用者

経済 KAGAWA

日本経済新聞 2018年（平成30年）1月24日（水曜日）

あなぶき、民泊参入

西日本、まず高松で

賃貸物件や空き家活用

不動産大手の穴吹興産を中核とするあなぶきグループは民泊事業に参入する。賃貸物件や空き家を改修し、営業地盤の西日本を中心に民泊用施設を整備する。民泊では大手企業の参入が相次ぐが、グループの旅行会社や清掃会社などの事業も生かして付加価値を高め、違いを打ち出す。今春にも事業を開始し、2023年までに500戸の供給を目指す。

2月1日に民泊などを一立する。資本金は7千万円。マンション管理事業手掛ける新会社「あなぶきスペースシェア」を設ス（高松市）が75%、穴を手掛けるグループ会社吹興産が25%それぞれ出資する。6月施行の住宅宿泊事業法（民泊法）に先駆け、まず第1弾として自社所有の高松市内の賃貸マンション「アルファレグガロ古新町」の2部屋で簡易宿所の許可を取り試験運用を始めた。今後は高松、広島、福岡に営業拠点を配置、中四国や関西、九州など西日本を中心に借り上げや買い取りで物件取得を進める。観光地や中心市街地など安定した宿泊需要が見込める立地にある賃貸マンションや戸建て住宅を探す。マンションなどは供給過剰による空き家リスクもあり、所有者に資産の有効活用策として提案する。運営は自社で担うが場所によっては清掃などの業務を社外に委託する。宿泊予約は自社サイトやほかにも旅行予約サイトを受け付けることも検討する。ほかにも旅行予約サイトを受け付けることも検討する。ほかにも旅行予約サイトを受け付けることも検討する。

・まとめ（第1部）

・「不動産」は他の財産と違い、移動ができず大変高価なので、実にさまざまなルールがあり、いろいろな専門家がこの分野に関わっている

・その不動産だけでなく、他の不動産といろいろな関係を作り、影響し合う

・ある不動産が他の不動産に働きかけることで、一定の地域を作るようになる

あなぶきグループの使命は・・

『住まい造りや不動産価値創造事業を通じて、地域社会の文化と歴史の創造に貢献する』

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

あなぶき不動産流通

香川大学
あなぶきグループ特別講義（第２部）
～実務（不動産の価格査定）～

2018年6月27日（水）

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

不動産売買仲介の実務について

【不動産売却のフローチャート】

1. 売却に関するご相談
↓
2. 物件調査・査定報告
↓
3. 媒介契約締結
↓
4. 売却活動
↓
5. 売却・購入条件折衝
↓
6. 売買契約締結
↓
7. 売買代金決済・所有権移転・引渡し
↓
8. 確定申告

【不動産購入のフローチャート】

1. 物件に関する問い合わせ
↓
2. 物件の見学
↓
3. 購入条件折衝
↓
4. ファイナンス（融資）事前審査
↓
5. 購入申込み・売主様との折衝
↓
6. 売買契約締結・ファイナンス手続き
↓
7. 売買代金決済・所有権移転・引渡し
↓
8. 確定申告

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

不動産売買仲介の実務（調査）

＊ 不動産そのものの調査は勿論のこと、複雑な権利関係、法令上の制限等、安心で安全な取引に欠かすことのできない調査を確実に行う必要があります。

【主な調査項目】

不動産の権利関係、道路の種類、ライフライン（水道・ガス・電気）、　建物建築時の法令制限、建物自体の基本性能（雨漏り・白蟻・地盤沈下など）、周辺環境、周辺施設等

©Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

不動産売買仲介の実務（査定）

＊ 総合的な調査結果を基に、3ヶ月以内で売却が可能と考えられる価格を提示します。日頃のエリアマーケティングと取引データのストックから、明確な根拠を明示したうえで、市場性に見合った価格を提示する必要があります。

●取引事例比較法

近隣にて実際に売買した事例を基に比較検討し価格を算出します。
主に住宅用地・マンション・一戸建ての査定に採用します。

●収益還元法

その不動産から得られる収益性に着目して価格を算出します。オフィスビル・商業ビル・一棟マンション・コインパーキングなど、投資採算性に着目して取引される場合に採用します。

※不動産の利回り（収益力）とは？

（年間総収入－年間総支出）／取得価格

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

実際に価格査定をやってみよう！

1.グループに分かれ、取引事例比較法により、土地の査定価格を算出して下さい。（10分間）

2.算出した査定価格をリーダーが発表して下さい。

※周辺環境条件、道路幅員、土地の方位に注意して下さい。

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

取引事例比較法
価格査定書（抜粋）

【価格査定】

査定対象物件

所在地	地積（㎡）	現況	その他
高松市鍛冶屋町7番地22	300.00	更地	東南角地

（A）近隣成約事例

No.	成約年月	所在	地積（㎡）	成約価格（万円）	㎡あたり（万円）	種別
1	平成26年4月1日	高松市鍛冶屋7番地12	175.00	1,750	10	成約事例

（B）事例をもとに算出した価格

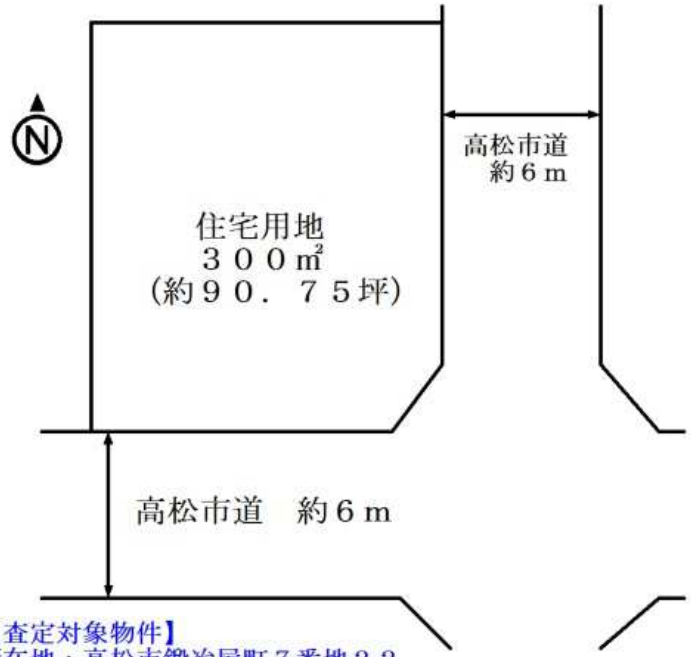
近隣での取引事例物件を参考に、対象物件と事例物件を比較検討し、客観的に評価、算出しました。

比較事項	事例物件①	査定対象物件
交通の便		
最寄商店（街）までの距離		
前面道路との高低差による利便性		
街路の配置と整備の状況		
騒音・振動		
日照・通風		
嫌悪・危険施設		
面積過大		
整形度（敷延の場合を除く）		
接面道路の方位		
前面道路の幅員		
その他要因		
評価 100＋評価合計	100	100

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

売買事例と査定対象物件

【売買事例】
所在地：高松市鍛冶屋町７番地１２
売買価格：１，７５０万円（㎡あたり１００，０００円）
売買年月日：平成２６年４月１日
【周辺環境】
スーパー：徒歩約１０分（８００ｍ）
学校：徒歩約５分（４００ｍ）
交通機関：琴電瓦町駅徒歩約７分（５６０ｍ）
病院：徒歩約６０分（４，８００ｍ）
近隣：１０年前に開発された新興住宅団地
【設備等】
水道：高松市公営水道
排水：公共下水
ガス：都市ガス

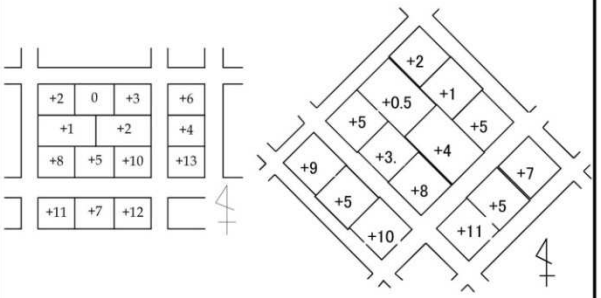


【査定対象物件】
所在地：高松市鍛冶屋町７番地２２
現況：更地（住宅用地）
【周辺環境】
スーパー：徒歩約８分（６４０ｍ）
学校：徒歩約３分（２４０ｍ）
交通機関：琴電瓦町駅徒歩約５分（４００ｍ）
病院：徒歩約５８分（４，６４０ｍ）
近隣：１０年前に開発された新興住宅団地
【設備等】
水道：高松市公営水道
排水：公共下水
ガス：都市ガス

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

条件格差表

条件格差表

1 交通の便	400m以内	～800m	～1,200m			
	0	～－2	～－4			
2 最寄商店(街)までの距離	400m以内	～800m	～1,200m			
	3～	～0	～－3			
3 前面道路との高低差による利便性	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	
	2～	1～	0	～-5	～-10	
4 街路の配置と整備の状況	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	
	6～	3～	0	～-3	～-6	
5 騒音・振動	無	やや有	有	相当に有	極端に有	
	0	～-2.5	-5	～-7.5	～-10	
6 日照・通風	優る	普通	やや劣る	劣る	極端に劣る	
	5～	0～	-5	～-10	～-15	
7 嫌悪・危険施設	無	やや有	有	相当に有	極端に有	
	0	～-2.5	～－5	～－7.5	～－10	
8 面積過大（基準165㎡）	～1.5倍以内	1.5～2倍	2倍以上			
	0	～-5	～-10			
9 整形度（敷延の場合を除く）	整形	やや不整形	不整形	相当に不整形	極端に不整形	
	0～	-5～	-10	～-15	～-30	
10 接面道路の方位						
11 前面道路の幅員	6m以上	5m以上	4～5m未満	4m未満	3m未満	車進入不可
	3	2	0	-5	-10	-40

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

査定価格について

取引事例比較法による査定価格について

事例物件の概要	
■ 所在地	高松市鍛冶屋7番地12
■ 交　　通	琴電　瓦町　駅　徒歩　10　分
■ 成約価格	1,750 万円
■ 成約年月日	平成26年4月1日
■ 土地面積	175.00　㎡　（　52.93　坪）
■ 建物面積	—　㎡　（ #VALUE! 坪）
■ 建築年月日	—

事例物件の評点	
■ 評点	95.0　点
■ 増加要因	—
■ 減価要因	—

ご所有不動産土地価格の算出

■ ご所有不動産「土地価格」算出

事例物件土地価格（万円／㎡）　10.0　×　（ご所有不動産の評点 ／ 事例物件の評点）　×　ご所有不動産の土地面積（㎡）　300.00

＝　土地価格　　万円

㎡単価　　万円

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

【価格査定】

査定対象物件

所在地	地積（㎡）	現況	その他
高松市鍛冶屋町7番地22	300.00	更地	東南角地

(A) 近隣成約事例

No.	成約年月	所在	地積（㎡）	成約価格（万円）	㎡あたり（万円）	種別
1	平成26年4月1日	高松市鍛冶屋7番地12	175.00	1,750	10	成約事例

(B) 事例をもとに算出した価格

近隣での取引事例物件を参考に、対象物件と事例物件を比較検討し、客観的に評価、算出しました。

比較事項	事例物件①	査定対象物件
交通の便	-2	0
最寄商店(街)までの距離	0	0
前面道路との高低差による利便性	0	0
街路の配置と整備の状況	0	0
騒音・振動	0	0
日照・通風	-5	5
嫌悪・危険施設	0	0
面積過大	0	-5
整形度（敷延の場合を除く）	0	0
接面道路の方位	2	10
前面道路の幅員	0	3
その他要因	0	0
評価 100＋評価合計	95	113

取引事例比較法による査定価格について

事例物件の概要	
■ 所在地	高松市鍛冶屋7番地12
■ 交　通	琴電　瓦町　駅　徒歩　10　分
■ 成約価格	1,750 万円
■ 成約年月日	平成26年4月1日
■ 土地面積	175.00　㎡　（　52.93　坪）
■ 建物面積	—　㎡　（ #VALUE! 坪）
■ 建築年月日	—

事例物件の評点	
■ 評点	95.0　点
■ 増加要因	—
■ 減価要因	—

ご所有不動産土地価格の算出

■ ご所有不動産「土地価格」算出

事例物件土地価格（万円／㎡） 10.0 × ご所有不動産の評点 113.0 / 事例物件の評点 95.0 × ご所有不動産の土地面積（㎡） 300.00

= 土地価格 3,568 万円

㎡単価 11.9 万円

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

・違う観点から不動産を見る

【収益還元法】

その不動産から得られる**収益性に着目して**価格を算出します。

オフィスビル・商業ビル・一棟マンション・コインパーキングなど、

投資採算性に着目して取引される場合に採用します。

※不動産の利回り（収益力）とは？

（年間総収入－年間総支出）／取得価格

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

収益還元法で価格査定をやってみよう！

1.グループに分かれ、収益還元法により、土地の査定価格を算出して下さい。（10分間）　算式＝（年間収入－年間支出）÷期待利回り

2.同じ土地なのに収益還元法と取引事例比較法で不動産価格が違うのは「なぜ?」をディスカッションして下さい。

3.算出した査定価格と「なぜ？」をリーダーが発表して下さい。

【査定の前提条件】

・査定物件：先ほど、取引事例比較法で査定した土地（査定価格：3,568万円）
・今回の現況用途：月極駐車場（15台駐車可能）　現在は満車
・駐車場料金：月額15，000円　・固定資産税額：150，000円/年
・期待される利回り：6％

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

査定価格について

・収益還元法による査定価格：4,250万円

（15,000円×15台）×12ヶ月＝2,700,000円（年間総収入）

2,700,000円－150,000円（年間総支出）＝2,550,000円

2,550,000円÷6％（期待される利回り）＝42,500,000円

・取引事例比較法による査定価格：3,568万円

差額：4,250万円－3,568万円＝682万円

この、差額が意味するものは・・・

©Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

まとめ（第2部）

- 投資採算性に着目している投資家にとっては、収益を生み出さない不動産は価値がないの？
- 収益性が良ければ付加価値（価格の値上がり）を認めるの？
- 不動産の価値＝着目点により異なる（基準はひとつではない）

市場性に見合った査定価格を提示することが重要

©Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

「不動産」×「テクノロジー」＝不動産テック

INを利用した顧客同士のダイレクトマッチング、AIを利用した自動価格査定
Iotを利用したスマートロック、VRを利用した内覧システム等

これまでの商習慣を変える、売買・賃貸・投資の新しい仕組みをつくる動きが活発

©Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

グループ力を活用した独自の仲介サービス

1. 仲介あんしん保証制度

引渡し後の瑕疵担保責任を保証する共済制度（アルファ共済会）

2. 中古住宅設備修理保証制度（住設ワランティ）

設備機器の不具合を引渡し後1年間保証する

3. リフォームサポートシステム

物件の売却代金でリフォーム費用を支払い（あなぶきクリーンサービス）

4. 買取保証付仲介制度

売れなかったらどうしよう・・・。という不安を解消

5. あなぶきコールセンターの利用サービス

中古住宅に対する買主様の不安を払拭する（あなぶきコールセンター）

不動産売買仲介に付加価値を付け、物件価値の向上を目指す

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

不動産仲介業の魅力

・不動産を売却・購入を決断する背景は様々。
（転勤・離婚・相続・結婚・老朽化・高齢化・破産等・・）
・「不動産に関する悩み」、「家族に対する悩み」、
「お金に関する悩み」等、人には言えない悩みが必ずあります。

仲介業の魅力は、
不動産を売買・活用することだけが仕事ではなく、
その「人の悩み」を1つ1つ解決し、お客様の人生の重要な決断をサポートし、感謝されることにあります。
結果として、不動産が新しい買主に引き継がれ、活き活きとした不動産へと生まれ変わることで、地域社会の活性に寄与します。

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.

経営理念

あなぶき不動産流通は、不動産の流通・再生を通じて限られた資源の有効活用を推進し、人に優しく、活力ある地域社会の実現に貢献します。

全てのものにそれぞれの価値があるように、土地や建物にも固有の価値があります。私たちは、その固有の価値を発見・創造することで地域社会に必要とされる企業でありたいと思います。

© Anabuki Fudosan Ryutu All Right Reserved.