



# マルヨシ通信 No. 34

Tel:048-970-0021

哲央の部屋

うなぎが食べられないかなんて...

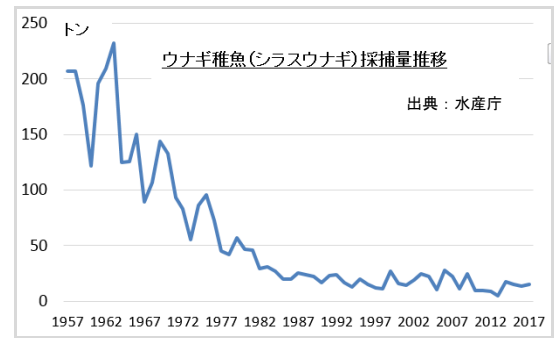


浅草に創業210年の老舗うなぎ店「うなぎ やっこ」があります。幕末の志士勝海舟がシラスウナギと度々訪れ舌鼓を打ったそうです。うなぎは7世紀古

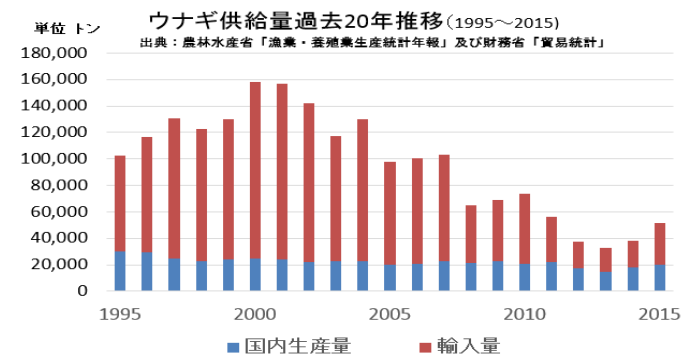
来の万葉集にも登場して庶民にも馴染み深い味ですが、今後うなぎが食べられなくなるかも知れない異変が起きています。今、うなぎ市場に何が起きているのでしょうか？

まず、基本的な理解としてうなぎの養殖といても現状では稚魚である天然のシラスウナギを採捕して養殖池で成魚に育てて商品にするというレベルで「完全養殖」ではないという事です。8年前に水産総合研究センターが人口親魚から得た卵をふ化させて完全養殖に成功しましたが、未だ試験段階であり、ふ化から成魚までの完全養殖を商業ベースに乗せるには未だ多くの時間が必要と言われています。シラスウナギの採捕量は下段のグラフの様に年々減り続けています。当然養殖業者の稚魚の

仕入れ価格は高騰し、結果庶民にとってはプチ贅沢どころではなくなっています。シラスウナギの不漁の原因は、乱獲、河川環境の悪化、海洋環境の変動のほか、2017年は日本沿岸で黒潮が大蛇行していた為、シラスウナギが日本沿岸へ来遊できなくなったたり遅くなったりしていることが考えられるのではないかとされていますが、ハッキリしたことは分かっていません。そもそもウナギの詳しい生態については非常に謎が多いです。更に驚くのは親ウナギは10年以上淡水域で暮らした後に産卵のため外洋に出る訳ですが行き先は二千km以上離れた西マリアナ海嶺の深海であり



この繁殖場の存在も2006年に判明されたばかりです。何故、このような長距離を回遊するのか古代ギリシャの時代から謎になったままで分っておりません。尚、ニホンウナギはIUCN(国際自然保護連合)により絶滅危惧IB類の「近い将来における野生での絶滅の危険性が高い種」に区分されています。ちなみにこのカテゴリーにはパンダ、朱鷲、ラッコなどが入っています。完全養殖の技術が追いつくか、その前に絶滅してしまうか時間との競争が展開されますが、私のような節操のない凡人は早速うなぎ店に駆け込もうと思ってしまう。



【勝海舟】1823年東京両国の小旗本の家で生まれる。オランダ語を独学で習得し1850年には蘭学と兵学の塾を開いた。1853年黒船来航に伴い時の老中阿部正弘の目に留まり幕政の改革を担う。1860年日米修好通商条約締結の為咸臨丸で米国へ。江戸城無血開城で260年に亘る徳川幕府の幕引きに関わる。

## 新入社員紹介

昨年の2名に引き続き、今年の4月1日より4名の新入社員が仲間に加わりましたので自己紹介をさせていただきます。

森 もり  
大悟 だいご  
(貸貸管理部)

初めまして。森大悟と申します。当社への就職のきっかけは、合同説明会で社長のお話を聞き、その人柄に惹かれたことです。趣味はスキーで、毎年年末には、主に長野県の志賀高原でひたすら滑っていました。スキーは生涯スポーツということもあり、これから先もずっと楽しめるスポーツであり、自分自身も生涯楽しんでいきたいと思っています。この会社で長く勤め、お客様の為に働いていきたいと思っておりますので、これからよろしくお願いたします。(江戸川区平井出身)



左端が私です

山崎 やまざき  
脩斗 しゅうと  
(貸貸営業部)

4月1日入社致しました久喜市出身の山崎脩斗です。親がサッカー好きでシユートにちなんで脩斗という名前になったんだろうと聞かれますが違います。今の一番の楽しみは友人との交流です。長期休みには毎年恒例で旅行もしていました。写真は卒業旅行で行った大阪での写真です。私は人と人の繋がりは本当に大事だと思っています。就職活動でも繋がりを大事にし、会社の雰囲気と社長の人柄に惹かれ当社への就職を希望しました。社会人として未熟ですが、不動産知識もこれから勉強ですが、日々成長してお客様や会社に尽くせる様頑張ります。



森 山崎 佐藤 滝口

佐藤 さとう  
美夢夏 みゆな  
(貸貸営業部)

私は1995年8月14日川口市の生れです。趣味はカフェ巡りで甘いものに目がなく、カフェでケーキを食べてゆっくりすることが好きです。写真は、先日旅行に行ったウィーンでカフェを巡りザッハトルテを食べているところです。マルヨシに入社を決めた理由は、お客様を最優先に考えかつ長期的な勉強の機会がある事に魅力を感じたからです。マルヨシでお客様のお役に立てるよう知識と経験を積んでいきたいと考えています。宜しくお願い致します。



チョコたっぷりのザッハトルテ

滝口 たきぐち  
雄斗 ゆうと  
(貸貸営業部)

私は1995年6月8日越谷市生れの22歳です。趣味は野球で小学生の頃からボールを追いかけてきました。大学2年生の時には、自らチームを立ち上げ、選手兼監督として昨年の秋に県大会で優勝を果たしました。私の座右の銘は、一番の笑顔で謙虚に明るくと書いて「一笑謙明」です。当社に入社してからもこの言葉を体現できる様、頑張ろうと思っています。未熟者ではありませんが、宜しくお願い致します。

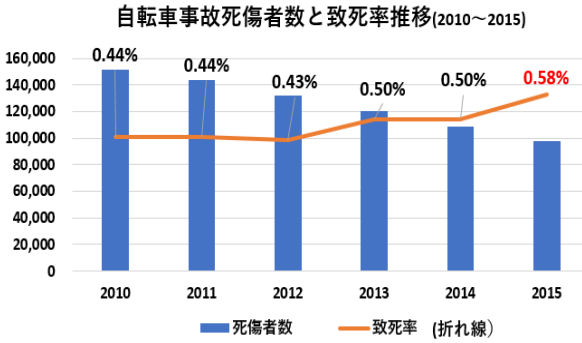


右の男前が私です



埼玉県で自転車保険加入義務化

埼玉県では「**自転車の安全な利用促進に関する条例**」が改正され平成30年4月1日より自転車損害保険加入が義務化されました。既に義務化が行われた兵庫、大阪、滋賀、鹿児島に続いて5番目の県になります。日本の自転車の保有台数は約70百万台と言われています。左のグラフをご覧ください。自転車による死傷者数は年々減少傾向です。死傷者数が減少にも関わらず、自転車損害賠償保険義務化の動きが広まって来た理由は何でしょうか？ その理由は**致死率**（**＝死者数÷死傷者数**）が高くなっていることと高額賠償金の判例が増えているから



です。被害者が死に至るような深刻な被害を被る大きな事故が起きていると言えます。下段の引用はH27年6月27日付「週刊現代」の記事です。事故は2008年9月神

あなたに払えますか？  
自転車事故で賠償金9500万円  
保険会社の回し者じゃないが、保険に入ったほうがいい



戸市で起きました。当時小学校5年生（11歳）の少年が乗った自転車が猛スピードで坂を下ってきて69歳の主婦を跳ね飛ばしました。右下の写真は事故があった夕方薄暗くなつた同時刻の現場の様子です。この一瞬の出来事により被害者、加害者双方の人生が大きく暗転が変わりました。被害者は頭を強打した為に意識が戻らず今も寝たきりの状態です。会話も出来ず、食事はチューブを通しての流動食になり、夫は下の世話も含めて24時間在宅介護をしています。一方、神戸地裁は事故から5年後の2013年7月に少年の母親に対し「監督義務を果たしていない」という理由で9500万円の高額賠償を命じました。内訳は将来の介護費3940万円、逸失利益2190万円、慰謝料2800万円、

その他訴訟費用などです。母親は常口頃より「スピードは出さないように、ヘルメットやライトを必ず付けるように指導していた」との反論をしましたが、このような事故を引き起こし母親の賠償判決を下しました。目下、国内で記録されている自転車事故での最高の賠償額で埼玉県の加入義務告知パンフレットにも大きく記載されています。

家財保険金額	300万円	400万円	500万円	800万円
修理費用	100万円			
同居者賠償責任	3,000万円 (1事故当たり限度額)			
①借家人賠償 ②個人賠償責任	①借家人賠償は同居者が誤って火災を起こし家主に損害賠償金を払うケース ②個人賠償責任は自転車や他人に接触して怪我を負わせたケースなどを補償			
保険料(期別年)	9,750円	11,000円	12,250円	16,000円

埼玉県では自転車保険への加入が義務になります！  
9,521円

生産緑地解除の2022年問題

生産緑地の2022年問題をご存知でしょうか？「家を買おうなら2022年以降にしよう」とか「あと5年辛抱すれば広々とした一戸建ても夢じゃない」



という様な人目を惹くセンサーシヨナルな見出しが週刊誌やネットに現れるようになって参りました。果たして実態はどのようなのでしょうか？本誌をお届けしている越谷市、草加市、春日部市にも生産緑地はありますのでこの問題を取り上げてみました。

「生産緑地とは何か？」という基本から説明させて頂きます。最初に生産緑地法が生まれたのは1974年です。時代背景として都市部に押し寄せる人々の受け皿として住宅が圧倒的に不足しており、政府は住宅用地をひねり出す為に農地の宅地化を推進しようとして生産緑地法を公布しました。ところが先祖代々の土地がなくなってしまうと危機感を持った

(\*注) 市街化区域とは都市計画法に基づき住宅、商業、公共施設が整備され積極的に開発しているところとする区域。

地主たちが猛反発し「農業」と言う聖域を設けそれに税恩典を付して地主たちが営農する限りにおいては土地を手離さなくても済む様に1992年に改正を行いました。この様にして生まれた現在の**生産緑地法の義務と優遇策(＝恩典)**を左記にまとめてみました。

**【義務】**として30年間は営農義務が課されています。この期間内は当該地内に建物を建てることも、売却する事も、担保物件にすることも認められていません。30年間ないしは所有者が死亡するか重篤な病に陥らない限りはひたすら農業に専念して下さいと言つもの事です。

**【優遇策】**として固定資産税が一般農地と同様にきわめて低い税額に抑えられています。どのくらい低い税額かと言つとざっくりとしたイメージですが、宅地と農地では100～200倍近い税額の差があると言われています。宅地にかかる固定資産税が数十万円したら、同じ面積の生産緑地なら数千円という感覚です。

税恩典は固定資産税だけでなく、相続税についても納税猶予を受ける事が出来ます。猶予であつて免除ではありません。相続が発生し、相続人が営農を止めて生産緑地の指定解除を申請すると、即刻生産緑地につ

いて猶予を受けていた相続税と利子税は一括納付しなければなりません。生産緑地の8割は30年経過後の2022年に期限を迎えます。税金の優遇がなくなれば、農業を継続し、農地として維持することが困難になることが予想されるため、「都市近郊の農地が一斉に宅地化されるのではないかと危惧されるのが、いわゆる生産緑地の2022年問題です。人口減や空き家問題が年々深刻化するなかで、新たに大量の住宅用地が生まれることが懸念されています。

左記の表をご覧ください。全国で生産緑地は13、653ヘクタール(ha)あります。埼玉県は東京、大阪に次いで多く、1、825haもあります。外周5kmの皇居の面積が15haですので、埼玉県だけで皇居の16倍、東京ドームなら388倍もの生産緑地があるということです。

生産緑地面積

東京都	3,330	24%
大阪府	2,100	15%
埼玉県	1,825	13%
神奈川県	1,404	10%
千葉県	1,189	9%
愛知県	1,207	9%
他10県	2,598	19%
全国合計	13,653	100%

単位：ha (2014年3月31日)

出典：国土交通省統計

上記16都府県以外の地方と山手線内側には生産緑地はなし



**生産緑地オーナーが選ぶ道**

生産緑地を所有しているオーナーが2022年問題に対応して与えられている選択肢は次の3つだと言われています。

- (1) 生産緑地の買取りの申し出を行い、土地を売却する。(又は有効活用する)
- (2) 生産緑地の指定解除を行わず、営農を継続し、生産緑地のままとしておく
- (3) 新たに制定された特定生産緑地の延長申請を行い、更に10年間営農する

**(1) 生産緑地の買取り申し出**

30年を経過した生産緑地を解除する場合には、市区町村に対して「買取り申請」を行い、時価で買取り取って貰うのが原則です。しかし、財政難にあえぐ自治体が多い中、生産緑地を買い取る裕福な自治体はないでしょう。そこで自治体としては他の営農者に生産緑地として買い取る人がいないか斡旋しま

すが、手を挙げる営農者は少ないと思います。結果として多くの生産緑地オーナーは賃貸住宅を建てるなど有効活用するか、売却しなければ膨大な「宅地並み」の固定資産税を負担する恐怖に怯えることとなります。更に、所有者が亡くなれば過去の猶予分の相続税に利子税を加算して納付しなければなりません。生産緑地の指定から30年経過したからと言って、自動的に過去の相続税の猶予が免除されるわけはありません。(実際に勘違いされている方もいらっしゃると思います)過去に猶予されていた納税額は、登記事項証明書をご覧いただければ、莫大な金額になっていることもあります。もしあなたが生産緑地のオーナーで指定解除するのであれば、急激な税負担をカバーして現在の土地をどのように活用して行くべきか今から考えておいた方が宜しいと思います。

**(2) 指定解除を行わず生産緑地のまま**

生産緑地の指定解除を行わず、営農を継続することも選択肢の一つです。生産緑地の所有者は、その生産緑地を農地として管理する義務があります。また、固定資産税を低くしたり、相続税等の納税が猶予され続けるためには、後継者が終生にわたって農業を継続する事を決断しなければなりません。この選択肢を採る所有者は今後少なくなるでしょう。

**(3) 特定生産緑地の申請で10年延長営農**

2022年までに決断するのが難しい方々に対して買取り申し出が可能となる始期を10年間延長する制度も設けられました。生産緑地認可の最小面積も500㎡から300㎡に下げられ、所有者が直営の農家レストランや直売所を設ける事も可能になりました。

**越谷・春日部・草加の生産緑地**

越谷市、春日部市、草加市において2022年の生産緑地の放出が市場に与える影響につき考察してみました。住宅を建てられる市街化区域の面積を分母にして生産緑地の面積を分子にして割合を見たところ越谷市や春日部市は1%台です。生産緑地所有者全員が売却を選択する訳でもない事及び生産緑地は一般的に交通至便な場所にはないので、ファミリー向けの戸建て住宅に変わる可能性はありますが、賃貸住宅が建つ可能性は少ないでしょう。草加は4%と若干比率が高いので観察が必要だと思えます。

生産緑地面積

2014/3/31

県・市	A.生産緑地面積 (ha)	B.市街化区域面積 (ha)	= A/B
草加市	99	2,480	4.0%
春日部市	30	2,221	1.4%
越谷市	30	2,872	1.0%
さいたま市	387	11,698	3.3%
埼玉県	1,825	71,762	2.5%

な場所にはないので、ファミリー向けの戸建て住宅に変わる可能性はありますが、賃貸住宅が建つ可能性は少ないでしょう。草加は4%と若干比率が高いので観察が必要だと思えます。

## 不動産売却にかかる税金 ～節税したい人必読～

不動産取引に関わる税金で大きな金額になるのは何と言っても売却した時にかかる税金です。知る・知らないが本当に大きな損得の差になります。冒頭からイキナリ質問で恐縮ですが左記質問を考えてみて下さい。

### 相続した空き家の売却の注意点

【質問】 相談者Aさんは父親が一人で住んでいた築40年の戸建住宅を3ヶ月前に相続しました。Aさんは父親が住んだ住居に転居するつもりはないので売却する意向を固め、不動産査定を依頼したところ600万円という査定金額を表示されました。Aさんが節税を考えてこの住宅を売却する際にはどうすれば良いでしょうか？

【答】 相続した空き家を売却する場合は3000万円の空き家にかかる特別控除を受けられる事が出来ます。その際は家屋の取り壊しが条件です。取り壊さない場合は耐震リフォームの後に売却する必要があります。更に続け



すと空き家の特別控除を受ける為には左記条件も満たす必要があります。衛生、防犯、崩壊回避を考えて立法された背景が窺えます。

- (1) 旧耐震法が施行された昭和56年5月31日以前に建築された戸建て住宅
- (2) 被相続人が一人暮らしをしていて相続発生前、貸付や居住などしていない空き家
- (3) 相続開始から3年後の12月31日までに譲渡した物件
- (4) 新耐震基準を満たす様改修された家屋とその敷地、もしくは家屋解体後の更地
- (5) 譲渡対価が1億円以下

本特例の適用は平成31年12月31日までと期限は短く、条件も沢山あるので実際の適用は厳しいですが3千万円の控除額は魅力です。

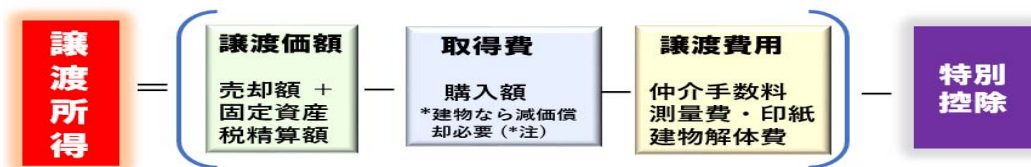
### 不動産の売却にかかる税金とは？

土地や建物売る時には、【印紙税】【譲渡所得税】【住民税】の3種類の税金がかかります。

【印紙税】不動産売買契約書には契約金額に応じて売主、買主が夫々の契約書に収入印紙を添付する事になっています。H32年3月31日までは軽減措置が適用され、例えば、契約金額が1千万円超5千万円以下なら1万円、同じく5千万円超1億円以下であれば3万円の印紙税額です。軽減措置がなければ倍です。



【譲渡所得税と住民税】譲渡所得税と住民税は不動産の売却金額である「譲渡所得」に課される税金です。譲渡所得とは不動産の売却金額（譲渡価額）から、不動産の購入金額（取得費）と売却時にかかった諸費用（譲渡費用）を差し引いたものです。左上の様な図になります。



#### (\*注) 【減価償却費の求め方】

減価償却とは簡単に言うと「経年によって目減りした価値を差し引くこと」。土地は経年劣化しないので減価償却は建物だけに適用されます。居住用建物の減価償却の計算式は下記のようになっています。

$$\text{減価償却費} = \text{建物の取得価額} \times 0.9 \times \left( \frac{\text{法定耐用年数の1.5倍の年数の償却率}}{\text{経過年数}} \right)$$

<具体例>

新築で購入した建物代5,000万円の木造住宅が築10年経過した場合の減価償却費 = 5,000万円 × 0.9 × 0.031 × 10年 = 1,395万円

## 不動産の売却にかかる税金の税率

不動産売却における譲渡所得税と住民税は、他の所得と区分して課される税金、即ち「分離課税」です。分離課税となる不動産の譲渡による損益は他の所得と通算（相殺）するとは出来ません。サラリーマンオーナーの場合でも、不動産の譲渡により売却益が出て税金が発生した場合には翌年の3月15日までに必ず確定申告を済ませる必要があります。

肝心の税率ですが、不動産の所有期間により異なってきます。不動産を売却した年の1月1日現在で所有期間が5年を超えている場合は「長期譲渡所得」で20%（所得税15% + 住民税5%）5年以下ならば「短期譲渡所得」で税率は39%（30% + 9%）になります。尚、平成25年1月1日〜平成49年12月31日までは復興特別所得税として所得税のみに2・1%が上乘せされ、合計では長期が20・315% 短期が39・63%になります。

## 不動産の売却にかかる税金の特別控除

前項下段の計算式により譲渡所得が算出され右記に説明した税率を掛ければ税額が出来ます。しかし、ちょっと待って下さい。冒頭にご紹介した空き家売却のような税額軽減の特

例がないかチェックして下さい。売却物件が居住用であれば次の3つの特例があります。居住用物件の定義は「実際に居住している」乃至は「実際に居住していたが住まなくなつてから3年が経過した日の12月31日までの物件」です。

- ① 居住用財産の3000万円特別控除
- ② 居住用財産の買い替え特例
- ③ 居住用財産売却の軽減税率

【① 居住用財産の3000万円特別控除】  
実際に住んでいるマイホームを売却した場合所有期間の長短に関わらず譲渡所得から最高3000万円までを控除できる特例。住宅ローン控除との併用は出来ません。

【② 居住用財産の買換え特例】  
今住んでいるマイホームを売却して新しく買い換える場合は「居住用財産の買替え特例」が使用出来ます。この特例は売ったマイホームの売却価格より新しく買ったマイホームの取得価格の方が高かった場合、課税されないと言う制度です。しかし、税金の支払いが免除される訳ではなく事実上税金の繰り延べです。売却した譲渡資産に対する税金（譲渡所得税）は買替え資産に引き継がれ、将来新たに購入したマイホームを売却する時に繰り延べた譲渡税を加えて課税されるからで

す。譲渡資産の価額が1億円以内であるとか、譲渡資産の所有や居住が10年を超えていること、3000万円特例、軽減税率、住宅ローン減税との併用は出来ないなどこれ以外にも付帯条件が色々あります。当社の過去の売買仲介の取り扱いでも買替え特例を使用したお客様はごく僅かですのでこれ以上の説明は割愛させて頂きます。

【③ 居住用財産売却の軽減税率】  
居住用財産の所有期間が譲渡した年の1月1日において10年を超えている場合、譲渡所得のうち6000万円までは所得税 + 住民税 + 復興特別税の合計税率が14・21%、6000万円を超えた部分に対しては同税率が20・315%に夫々軽減されます。

## 【譲渡税計算の事例】

譲渡物件：築12年の居住用マンション  
購入価格：4千万円（土地2千+建物2千）  
売却価格：4,300万円  
固定資産税精算金：10万円  
譲渡価格：4,310万円  
減価償却費：2,000万 x 0.9 x 0.015 x 12  
= 324万円  
譲渡費用（仲介手数料+印紙代）：140.3万円  
適用税率：10年超故14.21%の軽減税率  
税額：[4310 - (4000 - 324) - 140.3]  
= 493.7万円 x 14.21% = 70.15万円  
特別控除：本件は居住用財産の3千万円特別控除の適用可ゆえ、支払い税額は0円

新製品  
紹介

SONYの振動板(パッシブラジエーター)  
付きウェアラブルスピーカー



音を拡散させるスリット型の  
スピーカー



内側は肌に付くので汚れにくい  
繊維素材を採用



重さは343gで使い始めると  
感じなくなります

ソニーのワイヤレス式ウェアラブルスピーカー「SPS-WS1」が好評です。価格.comでは話題の家電新製品1位になっています。使い方は肩に掛けて使いますが、ヘッドホンのように耳を圧迫しないので長時間の使用でも非常に楽です。本機の魅力のひとつは、左右それぞれのスピーカーに低音を増強する振動板「パッシブラジエーター」が搭載されていることです。

映画のアクションシーンの銃の乱射音やライブコンサート映像のドラムやベースといった低音域に連動して振動することで、臨場感を高めてくれることです。更にオススメは最近急激にソフトが充実して来たVR(仮想現実動画)ゲームです。振動の強さは、3段階(強・中・弱)で調節可能です。価格.comの最安値で26,870円(税込・3月24日時点です。残念ながら、現在は注文中に製造が追いつかず受注中止状態ですが近々再開するでしょう。

(注)本記事は巷の話題として取り上げました。製品の機能や質を保証するものではありません。

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H30年4月22日(日) 14:00~16:00

題目：第4期 No.5「生命保険を100%活用する方法」

講師：小山 哲央

場所：「越谷市民活動支援センター」

越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟  
5階 セミナールーム A+B

相続  
対策

日時：H30年5月13日(日) 14:00~16:00

「障がい者住宅と戸建て賃貸」

～激動の賃貸経営時代を生き抜く為に～

講師：小山 哲央

場所：「越谷市民活動支援センター」

越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟  
5階 セミナールーム A+B

資産  
管理

日時：H30年6月24日(日) 14:00~16:00

題目：第4期 No.6「相続発生後にできる対策」

講師：小山 哲央

場所：「越谷市民活動支援センター」

越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟  
5階 セミナールーム A+B

相続  
対策

写真でお届けする最近の勉強会風景



右側 3/11 相続セミナー(贈与)と 左側 3/25 賃貸経営セミナー(法人化) 最近は初参加の方々が増えています。終了後営業を行う事はございませんのでお気軽にご参加下さい。

当勉強会は無料でどなた様でも参加出来ます。お席の確保と資料準備の為、ご希望の方は  
① メール [seminar@0021.to](mailto:seminar@0021.to) 又は ②電話 048-970-0021 のいずれかの方法でセミナー事務局に 住所、氏名、電話、メールアドレス(もし、あれば)をご連絡下さい。

弊社管理物件  
入居率  
94.9%  
1,822戸  
2018.3.31現在