

皆さまからの情報をお待ちしております

週刊住宅タイムズでは、皆さまから頂いた身近な話題でも住宅や不動産に関する情報をお待ちしております。プレスリリースの送付のほか、「ちょっと変わった商売が人気を呼んでいる」といった身近な話題でも住宅や不動産に関する情報をお待ちしております。メールpress@sjt.co.jp、またはファクス03・3234・2070で受け付けています。

2023 年（令和 5 年）7 月 3 日号

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話03-3234-2050 FAX.03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ 代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせinfo@sjt.co.jp 情報提供press@sjt.co.jp

週刊住宅

年ぎめ購読料 18,164円 本体・送料込み（税込み19,980円）

街と暮らしと未来のために。



総合地所

www.sohgohreal.co.jp

民事信託 知ると便利な活用方法 第3回

民事信託活用支援機構 石脇俊司 理事

本紙代表取締役 鈴木美由紀

勉強会

金融商品化が進む不動産

不動産小口化商品とは？（後編）

Q リートと不動産 可能になる。運営はプロに任せられるので管理の手間がない。投資単位が小口化しており、現物の不動産のように共有な資金で買えること。現不動産投資法人は複数の不動産へ投資しているため、少額資金での投資でも複数の不動産へ投資を

Q リートと不動産 可能になる。運営はプロに任せられるので管理の手間がない。投資単位が小口化しており、現物の不動産のように共有な資金で買えること。現不動産投資法人は複数の不動産へ投資しているため、少額資金での投資でも複数の不動産へ投資を

GAパートナーズ広 事例となる。同建物は広島市中区に位置し、広島電鉄宇品線鷹野橋駅歩2分。敷地面積2264平方。専有面積は2999平方。総戸数177戸+店舗、鉄筋コンクリート造地上15階建て。

全住協 優良事業賞 当社の強みをお見せします マンションプロジェクト ぶっちぎりの利益率向上手法



「ソシオ大手町」外観

不動産鑑定士 吉野莊平が説く ②7

物件調査のポイント



通常、申請時には建築定書の中では、建築協定の運営にあたり、土地の所有者等から運営者を選出すと定めている場合が多いのである。

(1)役所建築協定担当部署での確認
役所では建築基準法を、そのうち2通は原簿及び縦断用として市で保管され、残り1通は認可通知書とともに運営委員会が地元住民で保管される。
建築協定が定めるところは、事前相談なく活用されている。したがって、役所でも協定書の内容を確認できるが、次に説明する運営委員会の組織と役割は、住宅などの建築が協定に違反していないかどうか、監視チェックすることである。
(2)運営委員会への確認
建築協定の調査先は、総会などを開催して土地の所有者等の中から選出た運営委員会を立ち上げ、また、運営委員会の中に

第27回 法令上の制限④ 「建築基準法の調査（その9）」ー建築協定についてー

を締結してから分譲し、購入者がそれを継承するため、当初は運営の組織が確立されていない場合もある。また、運営委員会の中に、

項目	内容
建築協定の目的	建築物の安全、衛生、景観の向上を図る。
協定の範囲	建築物の敷地内及びその周辺。
協定の内容	建築物の構造、設備、外観、敷地の利用等。
協定の効力	協定に違反する者は、協定に基づき処置される。
協定の更新	協定は一定期間ごとに更新される。

図1 建築計画 協議書

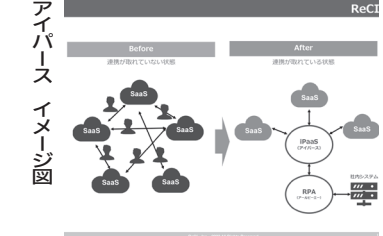
は自治会の役員を兼ねているケースも多いようだ。そこで自治会の役員にあたりをつけて訪ねることもあろうが、委員が協定者でなければその資格がないため、自治会の役員へ調査する。運営委員会は、役所と調査した建築協定書に、変更がないかどうか確認する。また、協定書の記載と実際の状況とを照合し、必要に応じて修正を依頼する。

能利益の90%以上を投資家への配当に回す。リートは上場しているため市場流動性が高く、基本的ないつでも換金できる。税制面では株式などと同じ扱いで、売却益や配当には源泉分離課税の場合、20.315%（復興特別所得を含む）が課税されるが、NISAの対象銘柄になっているため、NISAの非課税投資枠の活用で課税なしで投資口を保有することもできる。リートの分配金は平均は現在4%程度、不動産小口化商品の運用利回りは2〜3%程度。現在、海外にもあるため、海外リートに投資すること、世界の不動産に広く分散投資することも可能である。一方、不動産小口化商品はリートと比べると、より実物不動産投資に近い。不動産小口化商品は相続税や贈与税の課税額の算定は相続税計算、価額が用いられるため、価額が上がる傾向がある。また、事業価値は、商品は広く流通するように、不動産の収益価値に裏付けられた証券がさらにデジタル化されることで、管理コストの低減や流動性・安全性の向上が期待できる。

不動産DXの窓口 自社ツールを活用した自動化構築費十分の2を指す

今回から、中小の不動産会社によるシステム導入について、各場面ごとに紹介する。わかりやすく、コストを安く導入できる方法について、システム導入支援を実施するレクア（東京都豊島区）の代表取締役、鈴木徳之氏に聞く。同氏は東京のシステム部門出身で、不動産業界のシステムの精通者でもある。

人が介在しないシステム構築法



まず、人が介在しないシステム構築法。具体的に分かっているのは、運営委員会と事前協議をしておくと、建築協定では建築にあたり運営委員会との事前協議を定めることが一般的で、建築にあたりその建築物の建築が可能なかどうかを事前に運営委員会と協議する必要がある。そして協定に適合していれば協議済みの認証を受けることになる。それを現場で使い慣れた既存のシステムを統合する仕組みの構築に便利である。また、低価格でのDX化のポイント。インターネットを介した一連の流れは「パイパス（Pipe Pass）」て提供される世界中の便利なサービスを活用する。

不動産の利用（建築）が具体的に分かっているのは、運営委員会と事前協議をしておくと、建築協定では建築にあたり運営委員会との事前協議を定めることが一般的で、建築にあたりその建築物の建築が可能なかどうかを事前に運営委員会と協議する必要がある。そして協定に適合していれば協議済みの認証を受けることになる。それを現場で使い慣れた既存のシステムを統合する仕組みの構築に便利である。また、低価格でのDX化のポイント。インターネットを介した一連の流れは「パイパス（Pipe Pass）」て提供される世界中の便利なサービスを活用する。

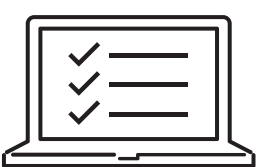
アットホームのWeb入居申込システム

スマート申込

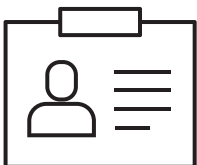
入居申込みから審査結果の報告までWeb上で完結



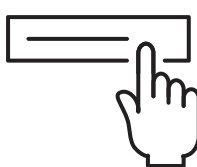
申込業務のペーパーレス化で業務効率アップ



申込書類の記入漏れを防止



店頭での受付業務・下準備は不要



入居審査の依頼がワンクリックで可能

※ご利用にはATBB（不動産業務総合支援サイト）の契約が必要です。

お問合せは カスタマーセンター 0570-01-1967

または 045-330-3410 受付時間／9:00～17:00（日、祝、特定日を除く）※お問合せの際は、サービス名などをお伝えいただけますと、スムーズにご案内できます。

●活用事例など詳しい情報はこちら

アットホーム スマート申込

検索



at home