

地面師グループは今後も増える？
積水ハウスの63億円事件の経過を知る

昨年、積水ハウスが63億円を地面師グループから騙し取られるというショッキングな事件が発生しました。事件が動いたのは今年10月。土地の所有者になりすました女を含めて容疑者8人が逮捕され、さらに翌11月には主犯格の男1名が逮捕されました。現在はフリーピンに出国したもう1人の主犯格とみられる男の行方を追うとともに捜査が続いています。

地面師ってなに？

地面師とは、書類を偽造するなどして土地の所有者になりすまし、勝手に土地を売買してその転売利益を得る詐欺師のことです。パブル期に多くみられた手口ですが、今後は東京オリンピックによる地価の上昇を狙った被害が懸念されています。



完璧ななりすまし

今回の犯行で、なりすまし役の女は公証人役場での「本人確認」をクリアしています。このことが担当社員の油断を生んだ要因の一つです。地面師は、本物と区別がつかない精巧な偽造パスポート等を用意し、まづ公的機関の目を欺いてから近づいてくるのです。

プロの犯行

今回の犯行は、交渉役、手配役、なりすまし役などの複数人で担当社員を騙しています。いわゆる「劇場型」とよばれる方法です。また今回逮捕された容疑者の1人は、過去にアパホテル関連会社の地面師グループ事件（被害額約12億円）でも逮捕されたことのある、いわゆるプロの地面師でした。



どうすれば防げるの？

本人確認が行われている以上、同様の被害を防ぐことは極めて困難です。担当社員の立場でお客さんに疑いを向けることには限界があります。一方、こうした手口があるとわかった以上、今後は所有者側の自衛策も必要です。例えば、空き地や無人状態の家を放置しないこと、印鑑登録や登記事項証明書のごまめな確認は、地面師に乗っ取られないための対策になります。また購入側は、優良物件の取引話をもちかけられても、信頼できる司法書士を自分から指定することや、対話の中で不審点がないか探るなど、より慎重な姿勢をとることが大切です。

なぜ地面師に騙されるの？

なぜ大手住宅メーカーまでが地面師に騙されてしまうのでしょうか。その理由は地面師グループの巧妙な手口にあります。

事件の経緯

事件となった取引は、昨年の春に行われたものです。積水ハウスは犯人グループの手配で売買契約を締結し支払いを終えました。ところが、同年6月に法務局から登記を却下する通知が行われたことで、被害が発覚したのです。詐欺に使われた土地は、70代女性が所有する都心の1等地で、かねてから注目される優良物件でした。この事件を受けて、積水ハウスは、実質の損害額である55億5千万円の特別損失を計上しています。

県街の人口世帯増減

〇〇都				〇〇区				年月
増減	世帯	増減	人口	増減	世帯	増減	人口	
+1,383	7,180,319	+1,328	13,716,038	▲33	341,599	▲156	697,695	H30.7.1
+5,049	7,185,368	+6,574	13,722,612	+205	341,804	+306	698,001	H30.8.1
▲712	7,184,656	+587	13,723,199	▲119	341,685	▲68	697,933	H30.9.1
+3,777	7,188,433	+3,493	13,726,692	+88	341,773	▲35	697,898	H30.10.1
+11,502	7,199,935	14,261	13,740,953	+566	342,339	+656	698,554	H30.11.1

空室対策のあの手この手！！

低い投資で長く使える空室対策設備！
インターネットに関する設備

インターネットがパソコンに限らず、スマートフォンでも当たり前に使われるようになり、モバイル端末の普及率は94.8%（総務省・2017年）と、ライフライン化しています。それに伴い、大手デベロッパーの新築物件に同居者無料のインターネット設備が導入されていく中、既存物件の空室対策としてインターネット回線の導入だけでは不十分となってきています。では、どのようにして差別化を図っていくべきかいくつかポイントを絞ってお伝えいたします。

高速化・埋め込みWiFi

スマートフォンが普及し、パソコンにもLANケーブルの接続部分が無い物も発売されています。入居者が各々でWiFiルーターを購入し接続しているケースも少なくありません。しかし、購入品は置き型タイプのもので、置き場所やコードのデッドスペース、購入費の負担、購入後の接続障害等が発生するリスクがあります。そのような折、宅内の壁に埋め込まれるような問題を全て解消していただける物件があったらいいか、おそろく、物件選びにおいて、同じ築年数や金額対の物件と比べて差別化できるのではないのでしょうか。



Wi-Fiルーター
左：埋め込み型 右：置き型タイプ

宅配ボックスで差別化

楽天やアマゾンなど、インターネット通販が増える中で宅配ボックスの需要が高まっています。その需要は単身世帯だけでなく、共働きが増加しているファミリー世帯でも需要が高まっています。最近ではインターネットを介して、配達時の通知がなされるものもあります。既存住宅においてはまだ設置率が低く、物件の差別化になります。



宅配ボックス
上：大型 下：小型

IoTで差別化

インターネット環境の一つとして、WiFi付物件は増えつつありますが、IoT物件はまだまだ少なく大きな差別化になります。特に夏場・冬場に多い話となりますが、外出先から帰宅時に快適な部屋の中へ入れたらいいな、と思う入居者が多くいます。下の画像は、一見すると、シンプルなシーリングライトなのですが、WiFi機能を搭載し、外出先から家電を操作できるスマート照明です。今回は空室対策の手段として効果の高い設備をいくつかご紹介しました。いずれも将来性の高い設備になります。次の繁忙期に向けて、検討されてはいかがでしょうか。



ソニーネットワークコミュニケーションズ社製「マルチファンクションライト」

相続で取得した不動産の“売却”にかかる税金

親が無くなり不動産を相続した場合、相続した物件を売却することがあるかもしれません。その場合、はたしてどの様な税金がかかるでしょうか。今回はそのような場合の税金についてお話しします。



▼物件売却にかかる税金の基本

まずは一般的な物件売却に関するお話からしていきます。物件を売却した場合に税金がかかるかと思われていますが、売却代金に課税の対象になるのは売却益になりますので、売却損が発生している場合には課税は発生しません。また、サラリーマンで給与をもらっていたり事業を行っていて収入がある場合に、その収入と合算されると大変な場合もあるかもしれませんが、物件売却の課税は「分離課税」と言って、給与や事業の収入とは切り離して税額が計算されます。

▼物件売却にかかる税率

先に述べた給与や事業収入は収入が増えるが税率も上がる「累進税率」になっていますが、物件売却に対する税率は物件の所有期間に応じて異なります。所有期間が5年以下の場合39.63%、所有期間が5年超の場合は20.315%の税率です。この税率には所得税の他、復興特別所得税や県民税・市民税が含まれています。大まかには5年以下の売買では約40%、5年超の売買では約20%と覚えておけばよいでしょう。ちなみに税務上は所有期間5年以下の場合を短期、所有期間5年超の場合を長期と定義します。

所有期間	定義	税率
5年以下	短期	39.63%
5年超	長期	20.315%

▼売却益の計算方法

物件売却に当たっては、売却益に課税されるお話ししましたが、売却益の計算が意外と大変です。

モノの売買は通常「売値ー原価＝利益」で表されますが、物件売却でもそれは

は変わりません。物件売却の原価部分は「物件購入費＋購入手数料＋売却手数料」と言い換えることが出来ます。それぞれを税務の専門用語で言えば「売値」「収入金額」、「物件購入費＋購入手数料」「取得費」、「売却手数料」「譲渡費用」となります。

▼取得費が大変です！

売却益の計算を個別にみていきます。収入金額は実際に売却した金額なので問題ないと思います。譲渡費用は仲介業者に支払った手数料や契約書の印紙代がメインになります。売却益の計算で一番厄介なのが取得費です。例えば土地であればその取得費は購入費と購入時に仲介業者に支払った手数料の合計になります。では建物には？不動産オーナーの皆様にはもうお分かりになるかも知れませんが、建物には「減価償却」と言う制度があります。木造アパートを1億円で建てたとしたら、耐用年数を22年として毎年減価償却費450万円を経費として差し引けるわけです。

売却益＝
収入金額(＝売値)
－取得費(＝物件購入費、購入手数料)
－譲渡費用(＝売却手数料)

アパート建築10年経過後に物件を売却するとすれば、毎年経費として450万円、10年間で4500万円を経費として収入から差し引いてきたはずで、経費として引いた見返りに建築費1億円から4500万円の価値の減少を差引かれ、このアパートの取得費は5500万円と算定されます。このように建物の場合には減価償却費が取得費から差し引かれるので、売却益がその分大きく算定されることになり

今回は物件売却の基本のみお伝えしました。相続においては、受け継いだもので細かいことが分からないこともあると思います。次回は、相続物件にありがちな疑問にお答えしていきます。

税理士法人吉田会計 税理士 吉田和義

今月の特集

建築の観点から見た賃貸住宅の『音対策』について

賃貸住宅で起こる問題のひとつは騒音問題ではないでしょうか。今更には、最近ニーズが高まっている賃貸住宅の防音対策をいくつか紹介してみたいと思います。

▼建物の構造における音対策



賃貸住宅の音対策として建物の構造を確認する人は多いと思います。木造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造などがあり、木造よりも鉄筋コンクリートや鉄骨造の方が防音効果が期待できます。そして、部屋と部屋の間に壁がコンクリートで造られているかどうかです。その厚みは15cm以上が望ましいです。それでは、木造には防音効果が期待できないかということですが、必ずしもそうではありません。上下階への防音対策として、吸音効果のある材料が入っている場合や吊り天井という振動を伝え難くするもの、更にはゴム系のマットを敷きこむことで防音に配慮している物件など様々です。また、部屋同士の間に壁に防音効果を発揮するような作り方をされている『界壁』というものもあります。

▼界壁の重要性

今年の5月頃に大手企業の賃貸管理物件に『界壁』が足りていなかったというニュースがありました。建築基準法上の『界壁』とは、共同住宅や長屋などを区切る壁です。この『界壁』は、遮音上問題となる隙間のない構造にすると共に、防火区画よりもさらに細かい範囲で防火の拡大を防ぐことにより、利用者が安全に避難する時間を確保し、延焼を防ぐことにもなります。

耐火構造・準耐火構造・防火構造（火災時に一般的な作り方よりも燃えにくい構造壁）とし、小屋裏または天井裏に達するように設けなければならぬとされています。この『界壁』がなければ、遮音性は下がります。この企業の遮音性に対する疑問は噂がでているので、このニュースの後にネット上をはじめ色々今も話題になっています。遮音性の低い賃貸住宅は、入居率への影響もあると思われ、後述の通りインシャルコスト削減のし過ぎは後々痛い目にあうかもしれません。建築基準法には『界壁』を設けたら、建築基準法が明記されています。『界壁』が義務付けられていない建物に『界壁』がない場合は、遮音性ももちろんですが、火災時の安全性も法律で定められた基準を満たせていない違法建築になります。

その物件の立地や賃料、その他のご説明により当初の作り方に比べてご説明したような違いが出てくると思います。新築感が消えて入居率が下がってきた時に、設備交換や内装リフォームをする際には壁や天井の内側の再工事はコストもかかる為、改修工事ではそこまでのケースは少ないでしょう。ですので、これから10年後の差別化に備えて、新築時に工事をする時期から早めに工事費用を回収されることをお勧め致します。

▼排水音への対応

また、プランニング上も隣や上階の排水音が気になるか確認しておく必要があります。どうしても設計上、



BORDERLESSデザイン 一級建築士 田主健二

BORDERLESS DESIGN Inc.
株式会社ボーダレスデザイン一級建築士事務所
www.borderless-d.com
YOKOHAMA：横浜市都筑区中川4-8-64-301
TEL/FAX：045-479-1183
(担当：田主)
E-mail：borderless.d2016@icloud.com

オーナー様・管理会社様向け
入居者様無料インターネット設備
7年連続上位 2018人気設備 No.1
人気オプション 無料Wi-Fi
対応エリア 全国対応
株式会社 ブロードエンタープライズ ☎ 0120-399-452