

鶴田不動産 コラム

VOL.27 「ちょっとした通ぶれる、不動産用語」

第27回目の今回のテーマは、ずばり

「ちょっとした通ぶれる、不動産用語」

についてです。

- ▶ 1. 不動産用語とは
- ▶ ・不動産営業では、個人のお客様だけではなく、
- ▶ 不動産会社の人ともお話をいたします。
- ▶ そんな時、分からない用語がポンポン出てきます。
- ▶ ・知らないと相手にされないので、自分は分かった風な顔をすることにしています。
- ▶ ・そんな、分かった風な不動産用語を少しご紹介させていただきますね。
- ▶ ・これであなたも不動産営業について、通ですね!

- ▶ 2. 「こうかくほう」ってなに
 - そうそう、皆さんも聞いたことのある、敵の飛行機を打ち落とす
- ▶ 「高角砲」では、ありません。
- ▶ • 不動産では、「**公有地の拡大の推進に関する法律**」が正式名です。
- ▶ 略して「**公拡法**」です。
- ▶ • **公有地拡大推進法**（公有地の拡大の推進に関する法律）は、
- ▶ 地方公共団体が行う**道路建設などの公共事業用地**を、事業実施に
- ▶ 先立って取得（買取）する制度をつくり、**公共用地の取得を円滑に**
- ▶ **行うことを目的**にしています。
- ▶ ※この法律には、該当する要件がいくつかあります。
- ▶ • ご興味がある方は、ネットで検索してみてください。

- ▶ 3. ぶっこうほうってなに
- ▶ ・ **皆さんもご存じの**古本を売ったり買ったりする「ブックオフ」
- ▶ では、ありません。
- ▶ ・ 正確には、「**物流総合効率化法**」の略して「**物効法**」です。
- ▶ ・ **国土交通省**が決めました。
- ▶ ・ **税制の特例**や本来は**建築してはいけない場所への建築許可**を受けることができます。
- ▶ ・ **輸入、保管、荷捌き、流通加工**など、**国際競争力を高める狙い**があります。
- ▶ ・ 今後、こういった物流が主体になってくるんでしょうね。

- ▶ 4. ふとくほうってなに
- ▶ ・ふとくほうは、「不動産特定共同事業法」略して「不特法」となります。
- ▶ ・不動産特定共同事業とは、匿名組合契約などによって投資家から
- ▶ 出資を受け、不動産を購入。その賃貸・売買などで生じた利益を
- ▶ 投資家に配当として分配する資産運用サービスです。
- ▶ ・出資者は、この不動産事業に出資する形で配当を受け取ります。
- ▶ ・出資者は、小口の資金（10万円～100万円ぐらい）で出資できるのが
- ▶ ポイントです。
- ▶ ・不動産業界では、今注目されている商品です。
- ▶ ※この商品は、リスクがありますので、ご興味のある方は、ネット
- ▶ などで詳しく調べてみてください。

- ▶ 5. もちとく（もちかぶ）はずしてなに
- ▶ ・もちとくはずしは、法律ではなく、税金（相続税）に関することです。
- ▶ ・「株式等保有特定会社」として認定された場合、オーナーが亡くなった
- ▶ 場合の会社の株式の相続税評価額が一般的な評価に比べて高く評価されて
- ▶ しまいます。※この対策をしないと相続税が高くなってしまいます。
- ▶ ・株式保有特定会社とは、財産評価基本通達の定めにより各資産を評価
- ▶ した価額の合計額のうち、占める株式等の価額合計額の割合が50%以上
- ▶ である会社を指します。（自社株だけが会社資産の場合などです）
- ▶ ・そのために不動産（事業用資産）などを取得することで株式の資産比率
- ▶ を50%以下にします。※要は、相続対策です。
- ▶ ・そういった意味でも、不動産ニーズは存在します。

今回の格言

「知ったかぶりは、いけません」

- ▶ ・知らないのに知っているふりをするのは、不動産営業では、
- ▶ ありえません。お客様の信用・信頼を失うからです。
- ▶ ・でも、世の中にはもっと良くないのがいるんです。
- ▶ 知っているのに知らないふりをする。「記憶にございません」とかです。
- ▶ ・読んでいただける皆様が少しでも**不動産に興味**を持っていたら、
- ▶ **幸いです。**