

資産運用と継承のストーリーを提案

21世紀の 不動産 コンサルティング

時代を動かす
16人のコンサルタント

にじゅういち出版 編

にじゅういち出版

不動産仲介業と 不動産コンサルティング業務 の連携

ケーレック (小林不動産コンサルティング事務所)

小林 浩

不動産コンサルティング業務に対する理解を深める

私は約20年前から不動産仲介業に携わっております。不動産仲介業の矛盾と課題をいつも痛感させられておりました。というのも、コンサル業務が将来の仲介業務に期待する意味でのサービス業務となり、相談業務に時間をかけられなかったからです。重要な取引先になればなるほど無料相談業務の増加現象が起きていました。

「不動産コンサルティング制度」が設立された後では、不動産仲介業務外の仕事についてご相談頂く時に、不動産コンサルティング業務の説明をさせて頂いております。この説明をさせて頂くと、お客様が不動産コンサルティング業務をよく理解されるため、業務委託契約を締結して業務を開始できるようになりました。

不動産コンサルティング業務は、不動産仲介業の後に不動産コンサルティング業務を行なうケースとその逆のケースがあります。この制度を上手に利用することが、現在不動産を利用する全ての方に役立つことになると信じております。

私の依頼者の9割が過去の不動産仲介によるリターンであり、仕事・私生活両面で必要とする不動産のご相談を頂いております。そこで必要なのは最寄りの「不動産相談屋さん」という立場をとることです。それには、依頼者の近くにいる必要があります。そうでないと慎重な相談・調査・対策・提案・実行が難しいことが多々あります。また、迅速に処理するためにも日頃から不動産関係の相談を頂いていることが大事で

す。顧客との関係が深ければ深いほど「不動産コンサルティング業務」の充実につながります。

今後期待されることは、不動産業務に従事する方、潜在的に不動産について悩んでいる方々が「不動産コンサルティング業務」という「チャンネル」を利用することにあります。それには①相談者が満足を得る提案書形式の確立、②報酬形態の確立、③コンサルティング業者の公開等の社会的認識を高めることです。特に住宅に関係する依頼者に浸透することが複雑化した不動産取引に役立ちます。

以下の相談例も過去に不動産仲介でお取引いただいた方からの依頼で行なったものです。

【相談その1】 業務用賃貸借契約の解約交渉

(1) 相談

依頼者は店舗を賃借している方で、以前にも数度、貸主から立退き依頼があったとのことですが、このたび貸主が周辺土地も含めて数百坪の土地売却の予定があるので不動産業者を介して立退きを申し出てきたのです。

そこで①移転先の不動産を探すことと②立退き交渉案の作成を依頼されました。

(2) 調査

依頼者である賃借人は過去10年以上滞納もなく家賃を支払い続けていました。貸主から保証金の全額返還と立退料の提示があるとのこと。まず依頼者から店舗の不動産賃貸借契約書（複写）を閲覧させていただき、契約内容を検討しました。

(3) 対策

移転先の店舗の調査をすると同時に、立退きに伴う不動産調査書の作成を開始することにしました。

依頼者と業務委託契約書を締結しコンサルティング業務を開始しまし

た。まず貸主の調査として、立退き予定建物及び登記事項証明書の申請を行ないました。

(4) 提案

依頼者に移転先の不動産情報と、立退きに伴う不動産調査書を提出した上で、移転先の不動産に案内をして、移転先を決定していただきました。

さらに依頼者と打合わせの上、不動産賃貸借契約の解約条件を決定しました。

(5) 実行

不動産業者を介して貸主に解約条件を提示し快諾してもらいました。「不動産賃貸借契約解約合意書」を作成し不動産業者に送付して同解約合意書を締結しました。この時点で立退きに伴う保証金の一部を貸主から送金にて返還してもらいました。

続いて移転先不動産の売買契約を締結したのち移転先不動産の引渡しを受け、店舗の移転作業を終了させました。そして賃借建物を引渡して、貸主から保証金の残金と立退料の送金を受けました。

最後に依頼者から不動産コンサルティングの業務報酬を領収しました。

依頼者と弊社は以前から仲介業務を通じての信頼関係があり、貸主と不動産業者も長年の取引による信頼関係があったこともあり、約2ヵ月間で全て終了しました。

【相談その2】 事業用不動産の等価交換

(1) 相談

依頼者A氏は法人の代表取締役で、事業の合理化目的で地価高騰時に法人名義で広大な土地の購入をしました。しかし、対象不動産には複数の共有者がいて、売主の共有持ち分権利者の都合等で、全ての持ち分を購入できない結果となりました。「約半分の土地の権利全部」と「残り

半分の土地の共有持ち分の一部」しか購入できないまま約8年が経過して現在に至りました。残り半分の土地が間口に位置しているため、残りの共有持ち分を全部購入しないと、全体の利用に支障をきたし土地の価値を左右してしまいます。その後、地価下落に伴い土地価格は低迷しています。土地の利用に制限があることから何とか残りの共有持ち分を購入し完全な土地にしたいので、残りの共有持ち分の購入方法を調査してほしいとの依頼です。

(2) 調査

依頼者A氏が購入を希望している共有物件（土地／以下S土地）は、現在A氏の法人が全体を事業用土地として他の共有者から賃借しています。A氏からS土地の資料を預かり、必要事項を整理した上で購入計画案を作成することにしました。

まずS土地の不動産調査書を作成しました。具体的には、土地謄本（2筆）・公図と測量図の申請、謄本内容整理書の作成、道路調査の委任状作成、住宅地図・路線価図（路線価評価計算書作成）、固定資産評価証明書（土地）です。その他、不動産売買に必要な全てを調査しました。これは実費請求です。

そして、共有者の調査（現住所・氏名・連絡先）を行ないました。

また調査の結果、等価交換を考慮した場合、交換にあてる適当な土地建物を依頼者A氏の法人は所有していることも判明しました。

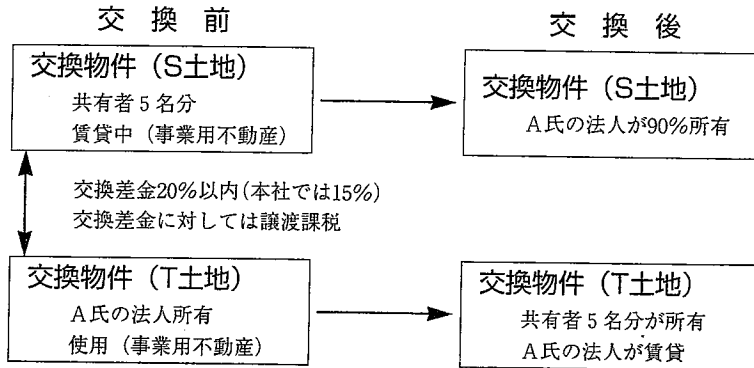
(3) 提案

前項の調査結果を踏まえて、「提案書」を4案作成し提出しました。

- ①買取案
- ②双方売買の案
- ③事業用買替特例を利用し売買する案
- ④等価交換案

(4) 実行

私と依頼者A氏は、共有者の中心人物であるB氏（男性）と面談し、今回の計画を説明し理解をもとめました。B氏は当初の購入計画が難航した経緯等々を理解しており協力的でした。私が事情を推察すると、依



頼者A氏が全体を購入できなかったのは①共有者の問題と、②金融機関の不動産融資総量規制にも起因したものでした。当事者間は円満な状況であったことが今回の結果を左右しました。

B氏との面談を受けて、依頼者A氏・顧問税理士・税務署等と検討を重ねて「等価交換案」を決定しました。

S土地は依頼者A氏と他の共有者6名の計7名の所有です。交換相手は、共有者6名の内5名の共有持ち分として、残り1名のC氏はB氏の親族でないこともあり、C氏の共有持ち分は売買し、等価交換終了後に作業を開始することに決定しました。

交換物件(土地・建物/以下T土地)は依頼者A氏の法人が全て所有しています。T土地の不動産調査書作成(実費請求)に入りました。同調査書は、土地謄本(2筆)・公図・測量図・申請、建物謄本(2)・建物図面申請(種類は倉庫・他)、住宅地図・路線価図(路線価評価計算書作成)、固定資産評価証明書(土地・建物)からなっています。

その上で、交換物件であるS土地とT土地の等価交換を検討し折衝を開始しました。「不動産コンサルティング業務委託契約書」を締結し、交換対象となる不動産総額の2%を報酬とすることが決まりました。折衝は依頼者A氏の協力を得て行なうこととしました。

交換物件(S土地)(T土地)の路線価による評価書を作成し、A氏とB氏に提出しました。等価交換の計画書を作成しましたが、これは交換比率の調整・交換物件(T土地)の賃貸条件の整備・変更についての

書類ですが、決定するまで5文書を作成することになりました。

その他、以下の文書を作成しました。

- ①交換物件（T土地）はA氏の法人が現在使用しているために、交換後はA氏の法人が賃借すること。
- ②賃貸借の条件の作成（家賃・保証金・契約期間・スライド式解引き条件・その他）
- ③交換物件（T土地）の権利調整（土地・建物の権利配分の調整）
- ④交換物件（T土地）の家賃分配表の作成
- ⑤A氏の顧問税理士に等価交換に伴う税制の調査・確認（交換物件S土地の共有者の税額の計算書作成依頼）
- ⑥交換相手の共有者5名「譲渡税計算書（交換差金）」の作成（課税は少額納税の人と無税の人となる）
- ⑦交換相手の共有者5名交換先の「家賃収支計算書」の作成
- ⑧交換相手の共有者1名の相続手続き依頼（司法書士）
- ⑨交換物件（S土地）の諸経費計算書
相続登記費用計算書・登録免許税計算書・取得税計算書・印紙税計算書
- ⑩交換物件（T土地）の諸経費計算書
登録免許税計算書・取得税計算書・印紙税計算書
- ⑪交換物件（S土地）（T土地）の物件調査書（不動産取引の重要事項証明書に相当する資料作成）
- ⑫交換物件（T土地）の権利調整（土地・建物の権利配分の調整）
- ⑬交換物件（T土地）の家賃分配表の作成

以上の書類を作成した後、次の手順で作業は進みました。

- ①共有者1名の相続登記完了
- ②取引決定書を作成しA氏とC氏に送付（費用等を明確に）
- ③不動産等価交換契約書の作成
- ④取引準備書類等一覧表の作成
（登記済権利証・印鑑証明書・住民票・国都税納付書・評価証明

書・資格証明書・実印・抵当権抹消書類・印紙・交換差金・国都
税清算金・相続登記費用の清算金・他)

⑤不動産等価交換契約書の締結

- 1) 所有権移転（司法書士）
- 2) 印紙税負担の合意書
- 3) 不動産交換に伴う領収書（T土地の交換差金領収書）
- 4) 建物賃貸借契約書取引にかかる一切の領収書の作成
- 5) S土地の相続登記費用負担合意書（被相続人の共有者3人で負担）
- 6) 不動産交換（S土地）に伴う固定資産税・都市計画税の清算書
- 7) 不動産交換（T土地）に伴う固定資産税・都市計画税の清算書
- 8) 不動産交換（T土地上の建物）に伴う消費税の領収書
- 9) 交換差金明細書

以上をもって等価交換は終了しました。

交換物件（S土地）の共有者1名の持ち分売買交渉

私と依頼者A氏は交換物件（S土地）の共有者C氏（男性）と面談し、C氏の共有持ち分の購入を打診しました。しかし、C氏は「以前、自分からA氏に共有持ち分を売却する申し出をした時にA氏は考えていない、必要でない」と返事があった」との経緯を述べ、売却に難色を示しました。

A氏の側からいわせると、「他の共有持ち分も一緒でないということや他の事情もあり、当時は気乗りしなかった」ということでした。その後約2回の面談を重ね、A氏は積極的に条件を提示した上で、相当C氏に譲歩した結果、売買契約の日取りを設定することができました。

私は、不動産売買契約書（登録免許税・不動産取得税の計算書、その

他取引確認書)を作成して、無事不動産売買契約を締結して、司法書士に依頼して所有権移転登記などを終了させました。これで、全ての共有持ち分をA氏の法人は取得することになりました。

A氏がS土地の共有者と円満な関係を継続されていたことは本件の取引に欠かすことができない要素です。一度難航した取引に取り組むに当たって、忍耐と前向き態度が良い結果を結んだ好例でしょう。また、C氏の土地を購入する場面においてもA氏の粘り強い交渉・提案に中小企業のオーナーの底力を見た思いがしました。取引期間は6ヵ月かかりました。

【資料】

不動産交換契約書 (土地建物・公簿用)

〈交換物件1〉 (甲の所有物件)

① 土	所 在		地 番	地 目	地積 (公簿)	
			番		m ²	
			番		m ²	
			番		m ²	
					合 計	m ²
地	権 利	所 有 者 (持ち分)				
	所有権					
付記事項／						

〈交換物件2〉 (乙の所有物件)

② 土	所 在		地 番	地 目	地積 (公簿)	
			番	宅 地	m ²	
			番		m ²	
			番		m ²	
					合 計	m ²
地	権 利	所 有 権				
	所有権					
③ 建 物	所 在					
	家屋番号					
	種 類					
	構 造					
	床面積	1階	m ²	2階	m ²	合計
④ 建 物	所 在					
	家屋番号					
	種 類					
	構 造					
	床面積	1階	m ²	2階	m ²	合計
付記事項／						

物件価額・交換差金および支払い方法等

物件価額	〈交換物件1〉	①土地価額	金	円也
		②土地価額	金	円也
	〈交換物件2〉	③建物価額	金	円也
		④建物価額	金	円也
交換差金	年 月 日までに		金	円也

第3条第1項による本物件引渡し日 年 月 日

第9条第3項の瑕疵担保責任の期間 本物件引渡し日より2ヶ月

白紙解約の期限	(第 条)	年 月 日
違約金の額	(第10条)	金 円也

特約

(以下甲という。)と (以下乙という。)とは、各所有物件の交換について次の通り契約する。

年 月 日

(甲)
住所 _____
氏名 _____ 印

(甲)
住所 _____
氏名 _____ 印

(甲)
住所 _____
氏名 _____ 印

(甲)
住所 _____
氏名 _____ 印

(乙)
住所 _____
氏名 _____ 印

(交換差金の支払い方法、時期)

第1条 乙は、交換差金を登記申請時に現金または預金小切手をもって甲に支払う。

(交換対象面積)

第2条 交換対象面積は、表記登記簿の面積とし、実測面積と差異が生じたとしても甲・乙互いに相手方に対して交換差金の増減の請求その他何らの異議を申し立てないものとする。

(引き渡し)

第3条 交換物件1・2の所有権は、乙が交換差金全額を支払い、甲がこれを受領したときに甲から乙に、乙から甲に引き渡す。

- 2 甲・乙は、本物件を引渡すまでは、善良なる管理者の注意義務をもってこれを管理しなければならない。

(抵当権等の抹消)

第4条 甲・乙は、所有権移転のときまでに、その責任と負担において本物件につき、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、甲・乙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消しなければならない。

(所有権移転登記等)

第5条 甲は、交換差金全額を受領と同時に交換物件1を乙に所有権移転登記の申請手続きをしなければならない。乙は、交換差金受領と同時に交換物件2を甲に所有権移転登記の申請手続きをしなければならない。

- 2 前項の登記申請に要する費用のうち売渡しに関する費用は前所有者、所有権移転に関する登録免許税および登記費用は新所有者の負担とする。

(引渡し前の滅失・毀損)

第6条 交換物件1・2の引渡し前に天災地変、その他甲・乙いずれかの責に帰すべからざる事由により、交換物件1・2が滅失もしくは毀損し本契約の履行が不可能になったときは、甲・乙は本契約を解除することができる。ただし、毀損が修復可能なときは前所有者の負担において、それを修復し、新所有者に引渡すものとする。

(付帯設備の引渡し)

第7条 前所有者は、別紙「物件付帯設備表」のうち引渡すべき設備等については、本契約締結時の状態で引渡すものとする。

(公租公課の負担等)

第8条 交換物件1・2から生ずる収益または本物件に対して賦課される公租公課およびガス、水道、電気料金ならびに各種負担金等の諸負担については、第3条の引渡し日の前日までの分を前所有者、引渡し日以降の分を新所有者の収益または負担とし引渡し日において精算する。なお、公租公課の起

算日は4月1日とする。

(瑕疵担保責任)

- 第9条 前所有者は、新所有者に本物件を現状有姿のまま引渡すものとし、前所有者は、交換物件1・2の引渡し後、表記期間内に発見された隠れた瑕疵について、新所有者に対して責任を負うものとする。ただし、前所有者は、本契約締結時に別紙「物件現状報告書」に掲げた項目の状況を所有者が了承したときは、その責任を負わないものとする。
- 2 新所有者は、前項の担保を発見したときは、すみやかに前所有者に通知し、修復に急を要する場合を除いては立会う機会を与えなければならない。
 - 3 第1項の瑕疵が発見された場合、前所有者は、自己の責任と負担において、その瑕疵を修復しなければならない。
 - 4 第1項の期間は、業者自ら売主となる場合、本物件引渡し後、2年以内とする。

(契約違反による解除)

- 第10条 甲または乙のいずれかが本契約にもとづく義務の履行をしないときは、その相手方は、不履行した者に対して催告のうえ本契約を解除することができる。この場合、不履行した者は、表記違約金を支払わなければならない。
- 2 前項の場合、違約金を次のとおりすみやかに精算する。
 - (1) 甲が違約したときは乙に違約金 万円を支払わなければならない。
 - (2) 乙が違約したときは甲に違約金 万円を支払わなければならない。
 - 3 甲または乙は、第1項の解除にともない違約金を超える損害が発生したときでも、違約金を超える金額については請求することができない。また、その損害が違約金より少ない金額のときでも違約金の減額を求めることができない。

(印紙代の負担区分)

第11条 本契約書に貼付する印紙については、甲・乙各自の負担とする。

(諸規定の継承)

第12条 前所有者は、環境の維持および管理上の必要から定められている諸規定を遵守する義務のすべてを新所有者に継承させ、新所有者はこれを承継するものとする。

(媒介業者の報酬)

- 第13条 媒介業者の報酬は、建設大臣の定める報酬規定（建設省告示第1552号）によるものとする。
- 2 前項における媒介業者への報酬の支払いについては、甲・乙双方ともに本契約締結時に半金を支払うものとし、残り半額は第5条の登記申請手続き時に支払うものとする。

- 3 本契約締結後、甲・乙双方の合意による解除およびいずれか一方よりの解除がなされた場合においても、甲・乙双方ともに第1項の報酬を支払わなければならない。

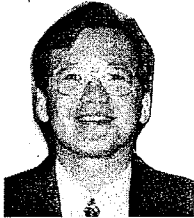
(管轄裁判所に関する合意)

第14条 本契約について、甲・乙間に紛争が生じたときは、交換物件1を管轄する裁判所を甲・乙合意の裁判所とする。

(規定外事項の協議義務)

第15条 本契約に定めない事項については、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、甲・乙互いに誠意をもって協議し、定めるものとする。

以上



小林 浩 (こばやし ひろし)

昭和36年生まれ。同59年不動産会社に入社。平成6年ケーレック設立、所長に就任する。同年不動産コンサルティング技能登録。
E-mail krecl999@jade.dt.ne.jp

【得意業務及び実績】

不動産評価業務
借地・借家調査業務
等価交換業務
事業用不動産の企画・運営
宅地の分譲企画（個人・法人地主、不動産業者）

【他の資格】

宅地建物取引主任者

【他の役職】

有限会社海王商事所長

【ひとこと】

弊社はコンサルティング業務と不動産仲介業務（関連会社）を連携して営業しております。よって、不動産に関連する全般について対応可能です。

また、「大阪府不動産コンサルティング協会」「全国不動産コンサルティング協会連合会」と「大阪不動産コンサルティング事業協同組合」の会員と業務協力して、不得意分野にもサポート体制をとっています

21世紀の不動産コンサルティング



9784931130692



1922034018006

ISBN4-931130-69-0

C2034 ¥1800E

定価 本体1,800円 +税

21世紀の
不動産コンサルティング

時代を動かす16人のコンサルタント

にじゅういち出版