

## バードレポート・トピックス版 2021.11.4.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

**バード財産コンサルタンツ** 電話 03-5389-0988

<http://www.birdreport.jp/> FAX 03-5389-0933

---

### 英国大使館はお堀の前の超一等地。そこでの入札

明治政府が 3 万 5000 m<sup>2</sup>を英国に駐日英国大使館用に 1872 年に提供。7000 m<sup>2</sup>は 2015 年に 143 年ぶりに日本政府に返還され今後公園に整備される予定です。

英国政府が敷地一部売却の入札を行い不動産大手等 5 社程度応募です。三菱地所が交渉権を獲得しました。

三菱地所が交渉権を得ましたが「実際にどこの部分をいくらか譲渡されるか決まっていない」のだとか。

今後場所や広さなどを詰め、具体的な活用方法も並行して練っていく方針です。そんなザックリした条件でよくぞ入札が行われたものです。分譲マンションになるのなら 1 戸あたり数 10 億円か。(日経 2021. 10. 15.)

---

### 銀行 ATM 跡の 3 坪賃貸店舗には高級食パン販売所

喫茶の銀座ルノアールはパン店進出です。5 年で 20 店展開へ。一方でモスバーガーはこの春に食パンの予約販売に試験参入しましたが 6 ヶ月で終了です。

東京では FC の高級食パン店が一気急増中です。1 本 (2 斤) 800 円程。コロナでの閉店跡にパン屋出店します。

船井総研の後押しで「初期投資 2500 万円から、年商 1 億、営業利益率 30%」「新技術での機械化厨房で熟練職人不要、1-2 週間の研修でマスター、人件費節約で高い利益率」だとか。単品商売も多く、売り場面積 3-5 坪、パン工場 7-10 坪、計 15 坪のコンパクト出店可。

駅 1 分 3 坪の ATM 跡地。パン製造せず販売のみ。客 1 人でスペースいっぱいですが来店客 1 日 150 組近く。大手行は ATM 削減中。跡地は高利便性だが狭小で低賃料。出店の狙い目です。(週刊住宅 2021. 8. 30, 日経 MJ2021. 10. 1, 読売 2021. 8. 27, 東洋経済 2021. 10. 23.)

---

### 大東建託の 2021 年 9 月末の入居率が過去最高

2021 年 4-9 月期の決算発表。コロナの影響で退去が抑えられ転居も一定確保でき 9 月末時点の家賃ベース入居率は 97.7%で過去最高です。(日経 2021. 10. 29.)

---

### 「宅建業名義借りで 300 万円払う」は公序良俗違反 売買取引(三為取引か)で X は Y (宅建業者)の名義借

り買取転売。売買の作業と責任は X が行い名義借り料 300 万円との約束。無事売買終わり収益からこの 300 万円を引くと 2300 万円。X は Y に「2300 万円払ってくれ」。しかし Y は 1000 万円しか払いません。X は残金払えと Y を提訴します。高裁判決は「X は残金を払え」。

しかし最高裁 2021. 6. 29 判決は「名義借りは公序良俗に反し無効だ。高裁へ差し戻し。」…無効になります。

「本件合意は、無免許者 X が宅建業者 Y から名義を借りて不動産取引を行い、利益を X と Y で分配する旨を含む。」「無免許者が宅建業を営むために宅建業者からその名義を借り、当該名義を借りてされた取引による利益を両者で分配する旨の合意は、宅建業法の趣旨に反するものとして、公序良俗に反し、無効であるというべきである。」(銀行法務 2021. 10.)

---

### 「退職金どうしたらいいか」と相談された FP は

銀行 3 行選んで下さい。同じ条件を提示して、3 行の銀行 FP を同じ日時に呼びなさい。

そこに私 (FP) も同席します。3 行来ることは言わないですよ…来たならライバル 3 行がいたとの状態にします。

質の良さ悪さや、勉強しているかどうかはそこで分かりますよ…。ライバルもいるので変な売り方できないし悪質なのはすぐ分かる。これが一番手っ取り早い。

こういうときは見事にみんな「自分のところが絶対いい」とは言わないし、他行のを見て「へー、いいですね」と言うんです。

少なくとも「言いなりになって損した、だまされた」にはならないですし。(週刊ダイヤモンド 2021. 9. 25.)

銀行員は誠意がないからといって何してもいいのですか? そんな誠意ない客に対し席蹴って帰るまともな銀行員はいないのですか? あなたならどうしますか?

---

### 学生への 20-22 歳の 2 年間の国民年金保険料

国民年金は 20 歳から支払いですが学生には不納付 OK 特例あり。ただ不納付分は将来年金には反映なし。

年金保険料は月額 16,610 円、24 ヶ月で約 40 万円。この 40 万円で年金はどれだけ増える? 2021 年度試算で年金額 3 万 9045 円 (月額 3250 円)。65 歳から 20 年間で 78 万円、2 倍回収。元金 40 万円分なら 10 年で回収。

40 年以上先の年金ですし、その時の日本経済はどうか。40 年で 2 倍にしか増えない仕組みです。それを株式不動産運用したらどうなる。(保険情報 2021. 10. 8.)