

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

昭和51年11月11日第三種郵便物認可
平成24年4月15日(毎月1回15日発行)
第40巻第4号

2012.APRIL

4

社団法人
全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

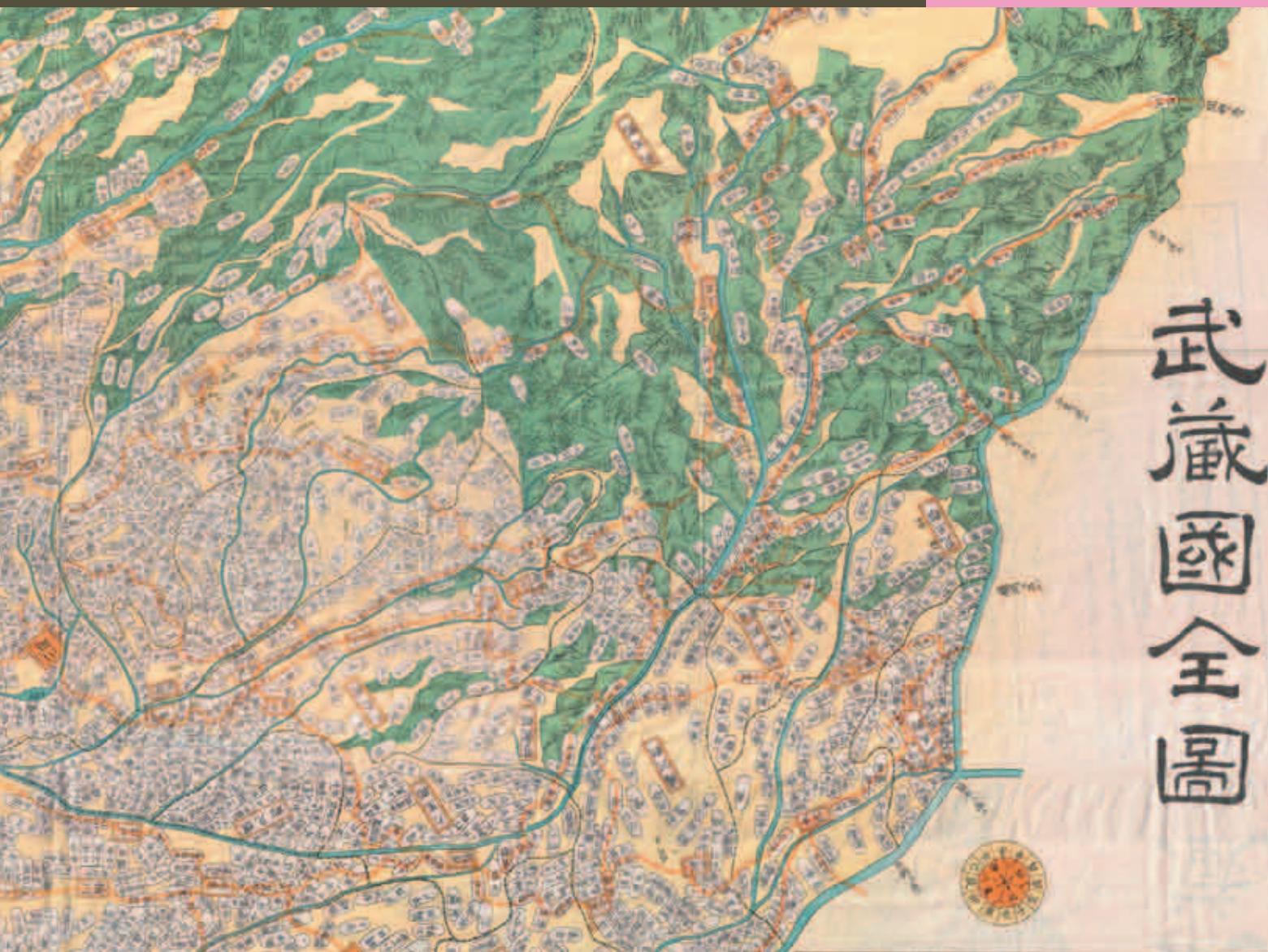
公益社団法人
不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

Interview

【達人の住まいと仕事】 第6回 外交ジャーナリスト・作家 手嶋龍一さん

特集 2012年 公示地価と回復傾向を示す不動産市場

武藏國全圖



月刊 不動産

題字 故野田卯一會長

達人の 住まいと仕事

外交ジャーナリスト・作家
手嶋龍一さん
TESHIMA RYUICHI



4月号のインタビューにご登場いただきました、
外交ジャーナリスト・作家 手嶋龍一さんのプロフィールを
ご紹介いたします。

Profile

1949年 北海道生まれ。外交ジャーナリスト・作家。慶應義塾大学教授。
NHK職員として政治部などを担当後、1995年から1997年までボン支局長、1997年
から2005年までの8年間、ワシントン支局長を務める。この間、米ソ冷戦の終焉に立
ち会い、ブッシュ大統領はじめ、重要閣僚の単独インタビューも数多くこなす。
2005年 NHK から独立し、2006年に『ウルトラ・ダラー』を発表。日本初のインテリジェ
ンス小説と呼ばれ、姉妹篇の『スギハラ・ダラー』と併せて50万部を超すベストセラー
となる。その後も、『ライオンと蜘蛛の巣』『葡萄酒か、さもなくば銃弾を』などの意欲作
を出版。また、執筆の傍ら政治・外交などを取り上げた多くのテレビ番組に出演。その
ソフトで分かりやすい語り口調から、お茶の間の人気も呼んでいる。2011年12月、久
々のノンフィクションの大作『ブラック・スワン降臨 9.11-3.11 インテリジェンス十年戦
争』を発表し、ベストセラーになっている。

【著書】

- 1978年『有珠山大噴火』NHK取材班共著(NHK出版)
- 1986年『中ソ国境～国際政治の空白地帯～』前田哲男と共に著(NHK出版)
- 1991年『ニッポンFSXを擊て一日米冷戦への導火線・新ゼロ戦計画』(新潮社)
- 1993年『一九九一年日本の敗北』(新潮社)
- 2001年『21世紀の戦争』立花隆・宮沢喜一らと共に著編(文藝春秋)
- 2006年『ウルトラ・ダラー』(新潮社)
- 2006年『ライオンと蜘蛛の巣』(幻冬舎)
- 2006年『インテリジェンス武器なき戦争』佐藤優と共に著(幻冬舎新書)
- 2008年『葡萄酒か、さもなくば銃弾を』(講談社)
- 2010年『スギハラ・ダラー』(新潮社)
- 2010年『武器なき“環境”戦争』池上彰と共に著(角川SSC新書)
- 2011年『ブラック・スワン降臨 9.11-3.11インテリジェンス十年戦争』(新潮社)

【主な出演番組】

- 日本テレビ『シャーイチ』
- 日本テレビ『情報ライブ ミヤネ屋』
- 日本テレビ『金曜スーパープライム』
- TBS『みのもんたの朝ズバッ!』

2012. APRIL 4

月刊不動産
REAL
ESTATE
REPORT

CONTENTS

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第6回 外交ジャーナリスト・作家 手嶋龍一さん
- 08 | 3月のニュースランキング
- 10 | 不動産ニュービジネス最前線 (株)サンセイランディック
安定成長を遂げる不動産権利調整ビジネス 地主向けサイトやサポート業務を強化
- 12 | 【特集】**2012年公示地価と回復傾向を示す不動産市場**
- 16 | 公益社団法人不動産保証協会 第1回定時総会を開催
- 17 | 社団法人全日本不動産協会臨時総会を開催
- 18 | 第18回 公益法人制度改革にどう対応したらよいか
- 20 | 税務相談「個人が宅地を譲渡した場合の申告年について」
- 21 | 賃貸相談「賃料減額請求後の手続」
- 22 | 法律相談「位置指定道路」
- 23 | 協会EXPRESS
中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會と「交流に関する合意覚書」を締結
- 24 | 全日創立60周年・保証創立40周年 記念式典・祝賀会を開催
- 26 | 保証だより／弁済委員会審査結果
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 高知県本部／静岡県本部
- 29 | 国交省EXPRESS／会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 5月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE(第17回)



広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆様から、本誌に対するご意見を募集しております。貴社名・ご氏名・所在地・電話番号を明記の上、郵便又はFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館 (社)全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198

達人の住まいと仕事

元NHK職員として、ポン支局長、ワシントン支局長を歴任後、インテリジェンス小説の第一人者として大きな評価を得てきた手嶋龍一さん。最近ではそのソフトな語り口と的確なコメントで若者からの支持も多いと聞きます。海外での生活や政治・外交に深くかかわってきた手嶋さんは、現在の日本をどのように見ているのでしょうか？

外交ジャーナリスト・作家
てしまりゅういち
手嶋龍一さん

東北の復興は、地域コミュニティに権限を委譲して実現する

●まずは、「ブラック・スワン降臨」のベストセラー、おめでとうございます。

「ありがとうございます」

●本当に素晴らしいご著書でした。今まさに、先生の予見どおりのことがいろいろ起こっておりますが、今日はその辺りからお聞きしたいと思います。

残念ながら去年、大災害が起きました。復興というのは元に戻すことになりますが、東北4県はまだ元に戻しても意味がないのではないか。日本はかつて、戦災、関東大震災などに見舞われましたが、それでも災厄をテコに発展を遂げてきました。復興に関して先生のお考えはいかがでしょうか？

「全く同感です。復旧では前に戻るだけですから、そこには新たな国づくりの構想は育ちません。とりわけ、日本の街づくりについては、従来もいろいろな規制が多く、新しい国土をつくっていくことの障害になってきました。ですから、東日本大震災をむしろ新たな出発と位置付けて、被災地特区を設けて、従来とは異なる発想

で挑戦すべきなのです。今、東北各地でそれぞれの取り組みがありますが、やはり優れた地域のリーダーがいるところ、そしていいコミュニティが存在をしているところは、独自の計画を手がけようとしています。まさに今こそが、日本の地域社会の底力が問われている気がします」

●なるほど。例えばロンドンなどは、大火災のあとに都市計画そのものを、つまり都市計画の概念そのものを変えましたね。

「ロンドンのケースはまさにその例ですが、日本でも関東大震災後につくられた復興院の総裁、後藤新平が手がけた例があります。今回の復興に関しては、すべてが遅く、スケール

が小さい。とても合格点は出せないです。本来はこれを機に、新しい国づくりのマスター・プランが示されなければいけません。国家のリーダーは、はやり後藤新平のようでなければいけません。しかし個々のケースを見ていくと、釜石などは非常によくやっていると思います。復興の計画作りも、地域のコンセンサスを創りながら、進めています。地域のパワー やコミュニティに大胆に権限を委譲していく。こうした発想が新しい時代を拓いていきます。日本の社会はすでに十分な成熟を成し遂げています。地域のコミュニティに大胆に権限を委ねても大丈夫だと思います」



**ブラック・スワン降臨
9.11-3.11 インテリジェンス十年戦争**

新潮社 1,500円（税別）

ビンラディン邸を急襲した米特殊部隊。十年に及ぶ情報戦に凱歌があがったその時、フクシマの地にブラック・スワンが舞い降りようとしていた。原子炉にヘリで注水する「特攻作戦」は、菅首相に率いられた日本がインテリジェンスの戦いの敗北した象徴だった。日米同盟に拡がる亀裂にいち早く警鐘を鳴らしてきた手嶋さんの大型ノンフィクション作品。

国土の景観を重視し、魅力的な日本に

●日本の復興事業には、海外からも厳しい眼が注がれているようですが。復興計画に対する評価はどのようなものでしょうか？

「東日本大震災が起きた直後は、これほどの災厄に立ち向かうニッポンの規律や勇気、そして我慢強さに賞賛の声があがりました。中東は動乱のなかにあり、ヨーロッパも経済危機に見舞われていますから、世界の関心もそちらに目が移りつつあります。そうしたなかで支援の手を差し伸べてくださった人々が日本の現状を見ると、日本の政治指導者は『復興のマスターplan』を十分に描いていないと感じているようです。被災地を心から応援してくださった方々ほど日本のリーダーは何をしているのかと思っていますね。

『復興のマスターplan』を練るにあたって、日本の評価を下げないよう

一つだけ申しあげたいと思います。これからも外国の方に東北に来ていただきのために、景観を大切にしていただきたいと思います。防波堤を建設することは大切です。しかし水平線が見えないコンクリートに囲まれた港町など誰も訪ねようとしないでしょう。今までの日本は景観への関心が十分ではなかったように思います。ですから街づくりをお仕事にしている皆さんも、美しい景観を保ちつつ、魅力的なコミュニティを創造するため、ぜひ積極的に提案をしていただきたい。

具体的なエピソードを一つ紹介しましょう。洞爺湖でのG8サミットの際、近くの真狩村にある公営レストランで首脳夫人のランチが催されました。イギリス人ジャーナリストと一緒にここを訪ねたことがあります。そこに至る道は両側にエゾユリが植えら

れて“リリー・ロード”と呼ばれるそれは美しい道でした。ところが、この道の脇に黄色い旗がはためいている。彼は日本語が分からないので“ちょっと停めてくれ。この旗は何なのか？”と尋ねられた。僕は気が進まなかつたのですが、“交通安全と書いてあるんだ。運転に気をつけようね”と答えました。友人は『日本ほど民度が高い国で、これほどきれいな道で“交通安全”的教育がなぜ必要なんだ』とため息を漏らしていました。『とある団体に補助金が付いていて、旗指物を作らざるを得ないのだろう』と説明しても、全く理解しませんでした。少なくとも公の旗指物だけでもやめたほうがいい。国立公園には広告の規制がありますが、新しく生まれ変わる被災地では、美しい国土を意味のない旗指物で覆うことはしてはいけない。景観を重視した再生をと申し上げたい」

●この際ですから、特に被災地などは景観も含めた復興をしてもらえるといいですね。



「そう思います。さきほども例にあげた、防波堤を高くすると水平線が見えないことがいま論争になっています。大いに論争はすればいい。それによって、景観に対する人々の関心が高まり、街づくりの質が格段にあがると思います」

●そうですね。いま手嶋さんが日本の将来に対して危惧していることと期待していることをいくつか挙げていただけますか。

「今の日本の民の側には十二分に力がある、その民の側に蓄積された力というかエネルギーを存分に解

き放つことが、国づくりの基本でなければなりません。ですから、国や自治体は、本当に必要最小限な分野に関与をとどめるほうがよいと思います」

●いまの日本にとって陥りやすい落とし穴は何なのでしょうか。

「やはり、今までの高度成長期とは明らかに国の在り方自体が変わっています。今こそ、新しい時代の幕があがっていると自覚してほしいと思います。そんな時代では、海外の人たちも日本に大いに来てもらって、投資もしてもらわなければなりません。

そのような魅力のある国土に日本をどう変えていくのか。“ウインブルドン方式”ということがよく言われています。イギリスが勧進元となってウインブルドンにテニスプレーヤーを招いて最高の大会を演出する。でも、必ずしもイギリスのテニスプレーヤーがいるわけではない。それでちっとも構わない老練な英国人は考えている。日本も世界からお客様を存分に迎えなくてはいけません。そのためには黄色い旗指物を撲滅しなくてはね(笑)」

大胆な規制緩和と創意工夫を 地方のパワーを活用して

●国際化が進むと、これまでの日本独自のルールはなかなか通用しなくなります。国際的な視野からこうした日本流のルールをご覧になってどう思われますか？

「好むと好まざるとによらず、日本は変革を迫られています。例えば、土地が限られている東京の保育所と

敷地にゆとりのある北海道の保育所も同一の基準が適用されてきました。基本的には国の補助金の適用基準は一緒です。また、木材の地産地消についての規制も平たく一律。これらは、地方に大胆に権限を委譲し、各地の実情に即して決めたほうがいいに決まっています。こんな硬直した規制に風穴を開けなければ。大胆な規制緩和と創意工夫を地方に、さらには民間に委ねていくことが何より求められています」

●なるほど。我々の立場から日本を見ますと、お金をかけずに景気を浮揚させることができるのは、住宅・不動産政策ではないかと思います。例えば、ドルを買い支えて膨大な資金を使うより、不必要的規制を緩和するほうが経済効果が大きいはず。こうした政策はたくさんあります。

「確かに規制の緩和は大変に重要です。徹底した規制緩和で新たな需要を呼び起す。財政が潤沢であった時代には、国や地方の公共

事業によって、不況の時などテコ入れをやりました。それなりの効果は認められました。だが、もうその財源はない。こういう時の決め手は、不要な規制から、公、とりわけ国が手を引くことです。その実験として、東日本大震災に実効ある復興特区を設けて、東北から始めるのがいいと思います。

●それは、一つのラボという形で。「ええ。壮大な実験場と位置付けるべきです。単に日本のというより、21世紀の現代文明の実験場と思い定めて、大胆に取り組んではどうでしょう。日本人はそれに挑むだけの十分な活力や知恵がある思います」

●ところで、どうも日本人の気質には悲劇とか悲壮感があるのが真面目とされています。それに比べて外国の方は、もう起きてしまったことは仕がないと覚悟してそれを楽しく解決する方法に持っていく、積極的に自分たちを触発していく能力に優れているように思います。

「確かに従来の日本の知識人は、やや深刻ぶって問題を悲観的に見ると知的に見えるというところがありました。もうそんな時代は過去のもの



ですよ。より困難な地域の課題にみんながニコニコしながら取り組む。新たな答えと一緒に見つけていく。そ

れが21世紀のコミュニティの在り方であってほしいと思います。被災地の方々のご苦労には現地で幾度も

接してきましたが、早く立ち上がっていいる地域には共通して明るさがありました」

心地いいカフェがある町は いい都市である

●多くの海外滞在を経験した手嶋さんが、この街のこんな都市政策とか街づくり政策がいいなと思ったものがありますか？

「いい都市というのは、やはり例外なくいいコミュニティに支えられています。分かりやすくいうと、街の通りに心地のいいカフェがある町は、やはりいいですね。スペインのバルセロナがそうですし、それからイタリアのフィレンツェ、チリのサンチャゴ。それから、カナダのバンクーバーとかビクトリア・シティにも散歩をしていて見晴らしのいい、心地のいいカフェがありました。街の人々がじつに楽しそうに話をしていた。その背後にはきれいな住宅地が広がっている。それに比べて人工的な都市は表面上きれいなだけで殺伐としています。できたばかりの中国の深センなどがそうでした。当時、私はアメリカの大学の研究所において世界各国から来た仲間と旅行したのですが、みんな、ここには住みたくないと言っていました。コミュニティの肌ざわりに欠けていたからです」

●では、手嶋さんが今後暮らしてみたい街はどこですか？

「もし僕がカジノで大金を手に入れ、世界の3か所に住まいを構えられる身分になったら、日本では加賀温泉郷か金沢の東の茶屋街に一軒。それから、太平洋を挟んで日本を望むカナダのバンクーバーの港沿いに一軒。ヨーロッパなら、フィレンツェか、主に夏に居るのならアイルラン

ドのデイ়ンغل半島に一軒。それが理想です。フィレンツエは大変洒落た都市ですが、町の景観がクリーム色に統一されていて、心地のいいカフェがあり、美術館があり、昔ながらの洋服屋さんやバーバーがあつたりして、人の温かさが伝つくる街だと思います。

また、アメリカで『ウルトラ・ドラー』という本を書いていた時は、チェサピーク湾のセント・マイケルズという小さな港町に少しだけ暮らしていました。そこには小さな港があり、ヨットがあり、メインのストリートに本屋を兼ねたカフェがあって、おとぎの国のようないいところでした。

日本でも国中が意を決して電線を地中化して、電柱を埋めてしまうべきだと思っています。金沢の東茶屋街、輪島などがそうして、美しい景観を取り戻しました。これなどは経済効果も非常に大きい。住宅・不動産政策は、経済波及効果が非常に大きいため、その舵取りは重要です。景気の推進エンジンとして、きちんと回っていくことが必要です。日本では、こうした創意工夫が、旧来の発想でできている消防法などでかき消されています」

●歴史的な建造物は、採算を度外視し、ルールを度外視のものが残っています。日本も一つのビルを建てるのに38回ぐらいのハンコが必要です。それ自体もおかしいと思います。

「御苦労のほどがしのばれます。新



しい建築を次々手がけている建築家の隈研吾さんと親しくさせていただいている。日本では、あまりにもたくさんの規制が山積している。そのような障害と戦って、一つ一つ乗り越えていく。それがいつしか趣味のようになってしまって、「負ける建築家」と呼ばれるようになったと言つていました。でも隈研吾さんは類い稀な意思の人です。そのような障害と真っ向向き合って乗り越えていった自分の手法を「負ける建築」と表現したのでしょうか。それは創造的エネルギーに満ちています」

●本当ですね。我々もそういった先駆者を見習って、一つ一つ乗り越えていかなければ。経済の活性化のためにも、推進エンジンを止める事なく進んでいきたいと思います。

3月のニュースランキング

1位

分譲マンション駐車場の外部賃貸 課税基準が明確に 国税庁(2/24付)

国税庁はこのほど、国土交通省の照会に回答する形で、分譲マンションにおける空き駐車場を外部に賃貸する場合の収益事業性を判定した。区分所有者に対する「優先性」が確保されている場合は外部使用部分のみが収益事業とみなされ、法人税が課税されることが明確になった。

標準管理規約では、区分所有者以外の外部者による駐車場の使用を想定していない。それに沿った管理規約を定めている場合でも、その収益を管理費または修繕積立金に充当することを前提に「規約を変更して外部者の使用を認めることは可能」としたうえで、モデルケースを提示しそれぞれの収益事業性を判定した。

近年、高齢者や若年層の「車離れ」が進み、分譲マンションにおける駐車場の空きが増加。外部貸しはその有効活用策の1つだが、法人税の課税基準が定まっておらず、税務署によって判断が異なるといった事態が起きていた。今回の判定により、統一基準が示された形だ。



2位

「三井不動産リアルティ」誕生 三井不販、子会社5社を吸収合併(3/2付)

三井不動産販売(東京都千代田区)は2012年4月1日、「三井のリハウス」ブランドで不動産仲介事業を展開している100%出資の連結子会社5社を吸収合併し、商号を「三井不動産リアルティ」に変更する。吸収合併するのは三井リハウス東京、三井リハウス西東京、三井リハウス湘南横浜、三井リハウス関西、三井リハウス名古屋。

これに伴い、地域子会社についても商号を変更する。新しい商号は次の通り。三井不動産リアルティ札幌(旧社名・三井不動産販売札幌)、三井不動産リアルティ東北(同・三井不動産販売東北)、三井不動産リアルティ中国(同・三井不動産販売中国)、三井不動産リアルティ九州(同・三井不動産販売九州)。

3位

年間マンション供給ランキング、トップは 三菱地所レジデンス(2/24付)

不動産経済研究所の調査によると、2011年の事業主別に見たマンション供給ランク(全国)トップは、5,331戸を供給した三菱地所レジデンスだった。

三菱地所と三菱地所リアルエステートサービスの住宅事業を会社分割し、藤和不動産を承継会社として2011年1月2日に発足した同社。ランキング対象となった初めての年に1位となっ

住宅新報社ホームページにて、2月21日～3月20日までの期間、 閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

た。なお、2010年の三菱地所と藤和不動産を合わせた供給戸数は5,424戸だった。

なお、2位から5位までの事業主と供給戸数は次のとおり。2位=野村不動産(5,034戸)、3位=三井不動産レジデンシャル(4,980戸)、4位=大京(4,291戸)、5位=住友不動産(2,995戸)。

4位

渋谷で築55年のマンション建て替え(3/7付)

新日鉄都市開発と三井物産、NTT都市開発は3月10日、東京都渋谷区神宮前3丁目で開発を進めている「ザ・神宮前レジデンス」のマンションギャラリーをグランドオープンする。同物件は、旧日本住宅公団(現・都市再生機構)が1957年に建築した6棟・112戸の「原宿住宅マンション」を、総合設計制度を活用して地上18階・地下2階、220戸のマンションに建て替えるプロジェクト。東京メトロ「外苑前」駅から徒歩7分の利便性の高い立地。2013年4月下旬に竣工する予定。

販売予定価格帯は6,000万円台～2億1,000万円台(50.03～128.86m²)。現在までに約2,500件の問い合わせがあるという。

5位

インスペクションで指針 国交省策定へ(2/21付)

国土交通省は、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションに関するガイドラインの検討に入る。中古住宅流通市場の活性化に向けて、消費者の住宅の質への不安を解消するためなどのツールとして期待がかかるインスペクションについて、適切なサービスの提供を促すことなどが目的。検査人の質や検査・調査の項目、方法などの在り方について検討し、消費者やインスペクション事業者向けの指針取りまとめを目指す。

国交省は指針の検討に向けて、「インスペクションは中古流通の中での重要性が認識されている一方で、現状、利用方法や機能などが様々。まずは実態把握を進めたい」と話している。指針の取りまとめ時期は未定。

6位

1月の中古マンション価格 東京都心部で下落に歯止め 東京カンティ(2/21付)

7位

渋谷から徒歩1分のマンション 第1期90戸が即日完売(3/12付)

8位

マンション管理組合別の専用サイト「くらしスクエア」を開設 大京アステージ(9/16付)

9位

2012年度マンション維持修繕技術者試験 受験者数が初の 1000人超え 高層住宅管理業協会(2/23付)

10位

都市の低炭素化促進法案を閣議決定 省エネ住宅などに認定制度(2/28付)



不動産ニュービジネス最前線

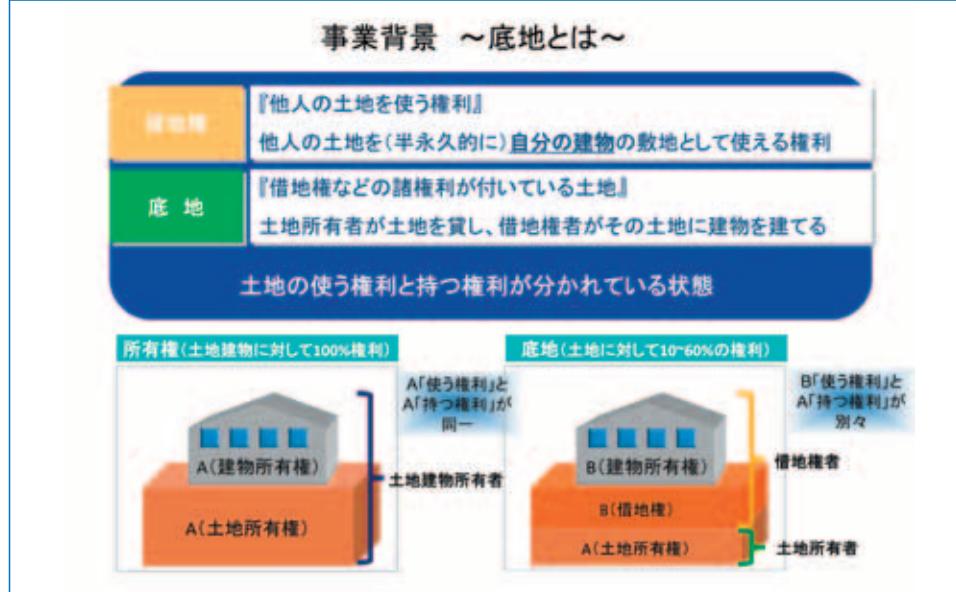
「安定成長を遂げる不動産権利調整ビジネス 地主向けサイトやサポート業務を強化」

不動産権利調整ビジネスを行うサンセイランディックは昨年12月、大阪証券取引所JASDAQ市場に上場した。1976年に通常の不動産会社として設立されたが、土地バブルが弾けた1991年から底地の取扱いを始め、今日まで安定した業績を重ねている。上場を機に、個人向けの底地情報ポータルサイト“底地ドットコム”的リニューアルや土地賃貸経営サポートサービス“オーナーズパートナー”的強化を開始。同社の今後の戦略を聞いた。

他社と一線を画す 権利調整ビジネスとは？

サンセイランディックは1976年創業。不動産の売買仲介及びマンション・アパート・ビル等の賃貸、仲介事業を目的として設立された。1991年バブル崩壊後から、一般的な不動産業者があまり取引対象としてこなかった底地の取扱いを始め、不動産権利調整事業を開始。2002年大阪支店と札幌支店、2004年福岡支店、2007年名古屋支店、2011年横浜支店を設置し、全国各地において底地をはじめとした権利調整を行う一方、地域ごとの権利調整に関するノウハウとデータを蓄積し、地域特性に合わせた事業展開を行っている。

サンセイランディックが経営方針として掲げているのが、「不動産権利調整の先駆者であり続けること」。すべてのステークホルダー（土地所有者、借地権者、当社）とWIN-WIN-WINの関係を目指す。権利調整ビジネスとは主に一つの不動産に複数の権利者が存在しているために自由な活用が制限され、また資産価値が低下している物件を土地所有者から買い取り、権利関係を調整して不動産の価値を再生することをい



う。具体的な案件について、同社企画財務部課長 丸山恵氏に聞いた。

「私たちが買取る権利調整の必要な不動産は、大きく二つあります。一つは“底地”、二つ目は“借家権者のいる古いアパートやビル”です。

底地とは、土地所有者が第三者に土地を貸し、賃料（地代）収入を得ている土地を指します。土地には「土地の所有権と借地権」があります。一般的な土地であれば土地の所有者がどちらの権利も所有しますが、底地の場合、土地所有者は第三者（借地権者）へ土地を貸し、地代を得ます。借地権者は地代を払って土地を借り、自分の家を建て

て住みます。

当社は旧法が適用される底地を土地所有者から買取り、地主になったうえで区画ごとに測量、分筆した後、借地権者のニーズに合わせ、借地権者へ底地を販売し、権利を一つにします。また、借地権を売りたいというご希望がある場合には、借地権者から当社で借地権を買取り、完全所有権にし、不動産業者会社や個人へ販売することで権利を一つにします。

二つ目は、老朽化して、十分に収益を上げることができないのに、一部借り手（借家権者）がいることで自由な土地活用が妨げられているア

取材先(株)サンセイランディック

パートやビル等です。

当社はオーナーより建物を買取り、借家権者へ明渡しを行います。借家権者のニーズに応じて、移転先を紹介したり移転費用を負担するなどし、合意のもと、賃貸借契約を解約し当社の完全な所有権とします。借家権者が退去後、建物を取り壊して不動産仲介会社を通じ、販売していきます。

このように、当社が仲介という立場ではなく、あえて土地所有者となることで関係者間のトラブルを回避できます。これにより様々な権利調整が可能となり、満足頂けるようなソリューションを提供しております」

人と人との 架け橋となるビジネス

共有名義で相続した底地の売却、収益性の低い底地の整理または借地権の売買など、底地の取扱いには様々な場面で問題が浮き上がる。権利関係の付随する不動産は個人での問題解決は難しく、底地に限らずとも近年は多様化する不

動産が抱える問題には、プロによる権利関係の調整の必要性が高まっている。

「当社の権利調整ビジネスは、単なる不動産売買ではありません。我が社が大切にしているのは“そこに住む人の想いが一番、人ととの架け橋となる”ことです。権利者やその土地の歴史に真摯に向き合い、不透明なものを明確にしながら、現代とそぐわない権利関係を適切な状態にする。権利調整には法律・不動産などの専門知識だけでなく、高いヒューマンスキルが要求されるものです。こうした考えのもと、底地ビジネスにいち早く専門特化して、問題解決に当たってきました。これによって現在では、多くの土地所有者様、借地借家権者様から厚い信頼を得ることができます」

上場を機に知名度向上 不動産仲介会社との関係を強化



個人向けセミナーのようす

昨年12月、知名度や信頼性向上による仕入れの強化を目的として、大阪証券取引所JASDAQ市場に上場した。また同時に地主向け底地情報のポータルサイト“底地ドットコム”的リニューアルや土地賃貸経営サポートサービス“オーナーズパートナー”的強化を開始。

「現在、物件情報の多くを不動産仲介業者様からご紹介いただいており、積極的な個人向けセミナーの共同開催等、さらなる連携をすすめております。

“底地ドットコム”においては、不動産仲介業者の方々が実際に地主様やオーナー様に提案する際に参考にしているといった嬉しい声をいただいております。同時に、仲介業者様からのご依頼により業者の方向けの勉強会も開催しております。

今後は、地主様、オーナー様、借地・借家権者様と同様に、大切なステークホルダーである同じ不動産業界の方々ともWIN-WIN-WINの関係を築き、お役に立っていけるよう、より一層の努力をし、成長していきます」



会社概要

- 社名／株式会社サンセイランディック
- 所在地／東京都千代田区
- 設立／1976年2月
- 代表取締役／松崎隆司
- 社員数／89名
- 事業内容／底地の仕入れ及び企画販売、底地の管理
- ホームページ／<http://www.sansei-l.co.jp/>
- 底地ドットコム／<http://www.sokochi.com/>

企画財務部課長 丸山 恵氏

特



集

2012年公示地価と 回復傾向を示す不動産市場

震災後1年となる2012年3月は、トヨタの増産・雇用拡大など復活を見せ始めた自動車産業のニュースと、その反対に海外メーカーに市場を奪われた家電メーカーの減産・縮小といったニュースが話題となりました。リーマンショック以降続いている世界的不況の下、新興国の成長やエネルギー問題等から、日本企業にはつきりと明暗が表れ始めています。

3月22日に発表された国交省2012年度の公示地価によると、住宅地、商業地とも4年連続で下落したものの下落幅は縮小。回復の兆しを見せる不動産取引市場ですが、今後はどうになっていくのでしょうか？そこで今回は、今後の市況の参考になるニュースやマーケットデータ等を集めてみました。

2012年公示地価 震災から回復傾向

国土交通省は3月22日、2012年公示地を発表した。それによると、2012年1月1日時点の地価(調査対象2万6,000地点)は、住宅地で2.3%下落、商業地で3.1%下落した。住宅地、商業地とも4年連続で下落。ただし、昨年調査(住宅地は2.7%下落、商業地は3.8%下落)より下落幅は縮小した。また、都道府県地価(2011年7月1日時点)との共通点で半年ごとの動きを見ると、東日本大震災のあった2011年前半は下落率が拡大したものの、2011年後半には下落幅が縮小。国交省は「被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示している」と話している。

住宅地2.3%下落、商業地3.1%下落

4年連続下落も下落幅縮小

2012年公示地価は住宅地、商業地とも下落幅の縮小が見られた。特に、半年ごとの動きでみると、全国平均では、東日本大震災の影響で下落幅が拡大した2011年前半に対し、2011年後半は再び回復傾向。住宅地は2011年後半が1%を切った。低金利や住宅ローン減税などの施策による住宅需要の下支えが好影響を及ぼした。

商業地も2011年前半の1.8%下落から同年後半は1.2%下落で推移。オフィスの高い空室率や賃料下落

などから需要は弱いものの、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られたという。

湾岸エリアも回復

三大都市圏別に、半年ごとの動きを見ると、東京圏、名古屋圏は全国平均と同様の傾向で推移している。

東京圏は住宅地が2010年後半の0.7%下落から、2011年前半は1.0%下落、同後半は0.5%下落で推移。商業地は2010年後半の1.1%下落から、2011年前半は1.4%下落、同後半は0.6%下落となった。

東京23区の住宅地では、大震災の影響で一時落ち込んだ湾岸部のマンション需要が夏以降に回復傾向。商業地でも店舗は、夏以降復調が見られるという。また、多摩地区の住宅地でも、震災の影響が5月頃から急速に回復したという。

一方で、円高や欧州債務危機などによる景気動向懸念の影響も出ている。東京23区で高額マンション(8,000万円~1億円程度)の需要が弱くなっているほか、神奈川県でも高価格帯の住宅地域で需要減少が出ているようだ。

東京23区の商業地は、オフィスニーズが二極化。立地条件が良い高スペックビルが多い丸の内、大手町などへの需要が堅調な一方、旧耐震ビルなどの多いエリアでは、地価の下落傾向が続いている。

名古屋圏、住宅地横ばい

名古屋圏は2011年後半が住宅地で横ばい、商業地では0.1%下落となった。名古屋市内では、優良住宅地やマンション用地への需要が増加。商業地でも、昭和区などでマンション用地として2011年前半は0.7%下落、2011年後半は0.5%下落と推移。商業地も1.4%下落(2010年後半)、1.1%下落(2011年前半)、0.5%下落(2011年後半)で推移している。

マンション用地としての需要が強い京都市中京区の商業地や住環境の優れた神戸市東部や阪神間の住宅地で上昇が見られた。

また大阪府では震災当初、首都圏からの移転需要が若干見られたものの、本格的な動きにはなっていないという。

そのほか、個別要因で地価が上昇した地区も見られた。

東京都墨田区の押上駅近くでは、2012年5月に予定される東京スカイツリー開業などの影響で3.0%上昇。足立区の北千住駅近くでは、東京電機大学キャンパス移転の影響で7.3%上昇した。

神奈川県藤沢市の辻堂駅近くでは、駅前の大規模商業施設の開業で6.9%上昇。福岡県の福岡市の博多駅近くでは、九州新幹線の全線開業などで5.9%上昇した。(住宅新報2012年3月27日号より)

都道府県別・用途別対前年変動率

(変動率、単位%)

都道府県	住宅地		商業地			
	平成23年 変動率	平成24年	平成23年 変動率	平成24年		
		変動率		地点数		
全国	△ 2.7	△ 2.3	16,362	△ 3.8	△ 3.1	5,662
北海道	△ 4.4	△ 3.4	838	△ 6.1	△ 4.6	314
青森	△ 5.5	△ 5.7	149	△ 6.7	△ 6.4	59
岩手	△ 4.9	△ 4.8	113	△ 7.6	△ 7.0	45
宮城	△ 2.9	△ 0.7	361	△ 6.5	△ 3.9	114
秋田	△ 5.2	△ 5.1	121	△ 7.6	△ 7.4	44
山形	△ 4.3	△ 4.1	118	△ 5.2	△ 4.8	52
福島	△ 3.4	△ 6.2	261	△ 4.3	△ 7.2	92
茨城	△ 4.7	△ 5.5	431	△ 4.8	△ 5.8	111
栃木	△ 4.3	△ 4.6	268	△ 4.9	△ 5.4	67
群馬	△ 4.1	△ 4.3	235	△ 5.1	△ 5.2	97
埼玉	△ 2.3	△ 2.3	957	△ 2.7	△ 2.6	178
千葉	△ 1.8	△ 2.1	942	△ 2.1	△ 2.2	186
東京	△ 1.6	△ 1.0	1,532	△ 2.8	△ 1.9	802
神奈川	△ 1.3	△ 1.2	1,292	△ 1.7	△ 1.1	328
新潟	△ 2.7	△ 2.6	265	△ 4.4	△ 4.3	91
富山	△ 3.9	△ 2.3	132	△ 4.3	△ 2.7	58
石川	△ 4.9	△ 3.8	129	△ 5.7	△ 4.3	55
福井	△ 4.7	△ 4.5	80	△ 5.2	△ 5.1	32
山梨	△ 2.9	△ 3.2	103	△ 3.6	△ 3.9	46
長野	△ 3.7	△ 3.2	189	△ 5.0	△ 4.5	87
岐阜	△ 2.4	△ 2.3	230	△ 3.3	△ 3.0	91
静岡	△ 1.4	△ 1.9	392	△ 1.7	△ 2.0	147
愛知	△ 0.5	△ 0.2	1,123	△ 1.1	△ 0.7	452
三重	△ 2.1	△ 2.3	254	△ 2.7	△ 2.6	93
滋賀	△ 2.3	△ 1.2	188	△ 3.1	△ 1.4	76
京都	△ 2.5	△ 1.7	412	△ 1.9	△ 1.1	125
大阪	△ 2.6	△ 1.5	1,116	△ 4.6	△ 2.1	308
兵庫	△ 2.0	△ 1.1	818	△ 3.2	△ 2.2	193
奈良	△ 2.9	△ 2.0	279	△ 3.4	△ 2.5	55
和歌山	△ 5.0	△ 4.9	106	△ 5.4	△ 4.9	53
鳥取	△ 5.2	△ 5.1	77	△ 6.2	△ 6.5	30
島根	△ 2.9	△ 3.2	84	△ 5.4	△ 5.4	39
岡山	△ 2.8	△ 2.3	224	△ 3.7	△ 2.9	86
広島	△ 3.4	△ 3.1	407	△ 4.2	△ 4.0	144
山口	△ 5.4	△ 4.5	171	△ 7.0	△ 6.0	83
徳島	△ 7.4	△ 8.2	78	△ 7.6	△ 8.5	26
香川	△ 5.8	△ 5.5	108	△ 6.4	△ 6.0	50
愛媛	△ 3.2	△ 3.0	147	△ 3.5	△ 3.3	70
高知	△ 7.5	△ 8.5	82	△ 8.7	△ 9.7	42
福岡	△ 2.6	△ 2.0	591	△ 4.4	△ 3.1	211
佐賀	△ 4.4	△ 4.9	79	△ 5.2	△ 5.6	37
長崎	△ 4.1	△ 3.7	159	△ 4.4	△ 3.9	65
熊本	△ 3.0	△ 2.2	152	△ 4.2	△ 3.4	65
大分	△ 3.9	△ 3.3	136	△ 5.0	△ 4.5	71
宮崎	△ 2.1	△ 2.3	133	△ 4.0	△ 4.1	54
鹿児島	△ 4.1	△ 3.8	189	△ 5.2	△ 4.9	88
沖縄	△ 1.5	△ 1.1	111	△ 1.8	△ 1.4	50

不動産取引市場の現状と推移

7~9月期より不動産業売上高は回復

2012年3月1日に財務省から発表された「法人企業統計調査」によると、2011年不動産業の売上高は、震災前までの2011年1~3月89,990億円であったが、震災後の4~6月は68,449億円に減少。しかし、7~9月は70,720億円、10~12月は73,353億円と、少しづつではあるが確実な伸びを見せている。

とはいっても、対前年同期増加率はいずれもマイナス成長。震災直前の2011年1~3月まで+13.3%といった成長率を見せていましたにもかかわらず、その後はマイナス成長が続き、震災の影響が色濃く出る結果となっている。

財務省「法人企業統計結果」売上高の推移(2010年末~2011年末)

(単位:億円、%)

区分	2010(平成22)		2011(平成23)1~3		4~6		7~9		10~12	
		増加率		増加率		増加率		増加率		増加率
全産業	3,489,443	4.1	3,450,842	0.3	3,164,903	△11.6	3,307,420	△1.9	3,443,842	△1.3
製造業	1,065,525	6.7	1,028,609	2.7	913,968	△12.3	1,025,286	△1.7	1,037,349	△2.6
食料品	136,200	10.4	108,082	6.9	109,262	△12.8	119,657	△6.0	125,606	△7.8
化 学	111,332	4.1	104,185	1.8	95,579	△4.2	95,862	△6.7	97,660	△12.3
石油・石炭	41,641	△5.5	46,548	△3.2	45,698	18.0	49,936	19.0	50,652	21.6
鉄 鋼	46,808	12.7	45,953	6.1	43,563	△3.6	46,233	△1.6	45,904	△1.9
金属製品	45,866	13.8	45,238	11.3	36,250	△7.0	43,825	8.8	46,242	0.8
はん用機械	13,820	10.9	15,133	△0.9	15,402	25.4	16,456	25.6	15,690	13.5
生産用機械	56,192	28.4	61,301	15.6	49,442	△1.1	55,116	△3.7	52,026	△7.4
業務用機械	38,264	4.5	39,419	△0.8	34,570	△0.6	39,169	4.4	35,551	△7.1
電気機械	86,700	11.5	89,324	6.4	71,807	△8.5	78,220	△10.2	76,753	△11.5
情報通信機械	99,943	0.1	99,028	△3.8	84,869	△15.7	99,569	△0.3	92,888	△7.1
輸送用機械	167,342	4.5	157,552	△3.9	124,560	△21.2	175,217	2.0	180,999	8.2
非製造業	2,423,918	3.0	2,422,233	△0.7	2,250,935	△11.3	2,282,135	△2.0	2,406,494	△0.7
建設業	226,514	△4.0	277,902	△6.7	203,984	△1.2	217,408	△1.8	229,504	1.3
卸売業、小売業	1,337,321	2.8	1,287,707	△1.8	1,283,872	△16.3	1,248,190	△3.6	1,331,470	△0.4
不動産業	74,187	△1.0	89,990	13.3	68,449	△14.4	70,720	△5.1	73,353	△1.1
物品貯蔵業	28,455	△13.3	28,950	△8.9	28,119	△0.9	28,236	△2.7	28,717	0.9
情報通信業	144,309	3.6	163,918	12.2	135,071	2.8	141,811	△0.5	140,233	△2.8
運輸業、郵便業	148,127	△0.2	138,538	△3.4	143,997	3.8	154,960	8.6	155,088	4.7
電気業	41,397	6.2	45,880	3.6	39,633	△0.8	46,939	△2.0	43,474	5.0
サービス業	398,691	11.1	362,430	0.9	323,065	△8.6	349,096	△1.3	377,454	△5.3
資本金別										
10億円以上	1,399,128	3.8	1,392,360	△0.7	1,291,384	△0.6	1,421,935	3.1	1,449,668	3.6
1億円~10億円	573,480	△2.2	593,686	0.4	542,509	1.0	597,343	4.1	609,510	6.3
1,000万円~1億円	1,516,834	7.0	1,464,796	1.2	1,331,010	△23.6	1,288,142	△9.3	1,384,664	△8.7

(注) 1.増加率は対前年同期増加率である。

2.全産業及び非製造業には金融業、保険業は含まれていない。

3.平成21年4~6月期調査から業種分類を改定し、旧分類の「一般機械」と「精密機械」の一部を「はん用機械」、「生産用機械」、「業務用機械」に再編するなどした。

*財務省財務総合政策研究所ホームページの「時系列データ検索メニュー」(<http://www.fabnet2.mof.go.jp/fsc/index.htm>)では、新分類「生産用機械」の平成21年1~3月期調査以前の計数は、旧分類「一般機械」の計数を接続させております。同様に、新分類「業務用機械」の平成21年1~3月期調査以前の計数は、旧分類「精密機械」の計数を接続させております。

ピーク時の売上高は現在の3倍

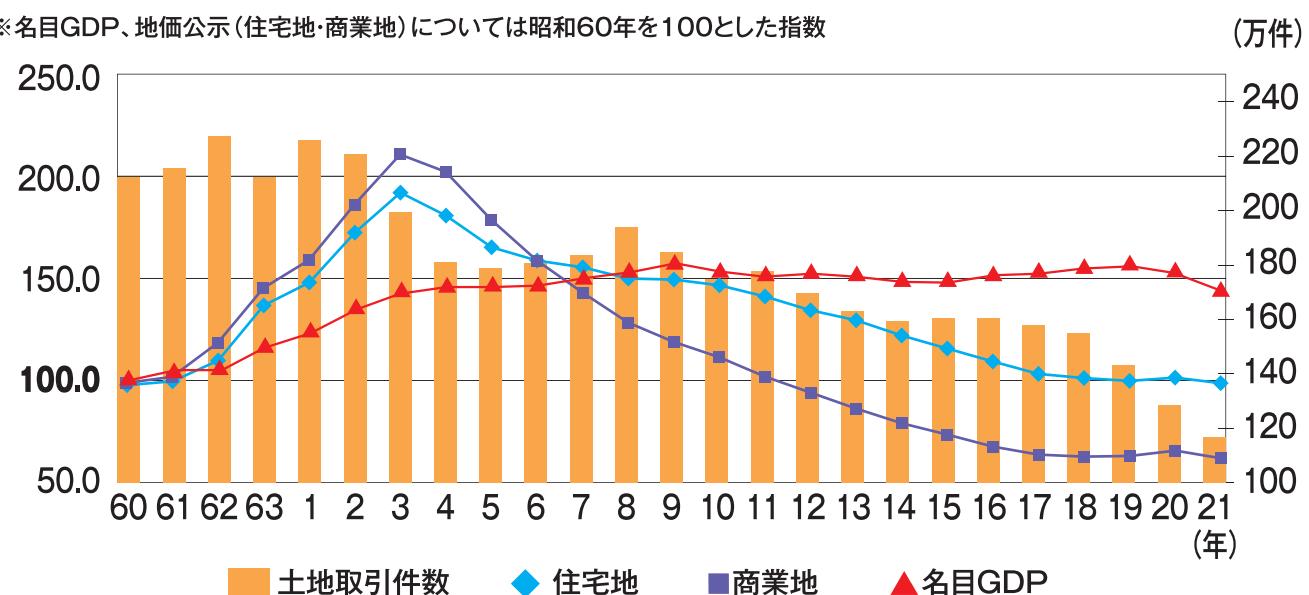
不動産業の売上高はバブル経済が崩壊したと言われている1990年(平成2年)の翌年から下落し始めた。近年(平成21年)の土地取引件数は、バブル期(平成1年)の約7分の1程度になる。

現在の不動産業の市場規模は、非製造業8産業

の中では6番目の売上高となっており、非製造業すべての売上高の約3%となっている。19の全産業の中では11番目の市場規模となり、全産業売上高3,443,842億円のうちの約2.13%を担い、73,353億円の売上高を上げている。

国交省「日本の不動産取引の現状と課題」地価公示と土地取引件数の推移

※名目GDP、地価公示(住宅地・商業地)については昭和60年を100とした指数



首都圏土地取引成約数は7か月連続で上昇

3月12日に発表された東日本不動産流通機構の月例速報マーケットウォッチによると、首都圏土地(面積100~200m²)の成約件数は490件(前年同月比19.2%増)で、7か月連続で前年同月を上回っている。

1都3県そろって前年同月を上回っている。成約m²単価は19.57万円(前年同月比8.4%下落、前月比3.0%下落)、成約平均価格は2,718万円(同9.9%下落、同3.4%下落)。

土地(面積100~200m²)レポート 首都圏・都県別概況 成約状況<首都圏>

年/月	件数(件)	m ² 単価(万円)		価格(万円)		面積(参考)(m ²)	
		前年比(%)	前年比(%)	前月比(%)	前年比(%)	前月比(%)	前年比(%)
11/02	411	△3.1	21.38	5.5	5.0	3,015	4.8
03	413	△15.5	20.8	4.0	△2.7	2,939	5.5
04	356	△17.4	19.97	△8.4	△4.0	2,845	△7.9
05	426	△11.1	19.13	△9.2	△4.2	2,716	△9.7
06	473	6.5	19.41	△3.9	1.4	2,794	△3.2
07	448	△4.5	20.36	0.9	4.9	2,863	1.0
08	386	12.9	18.81	△3.4	△7.6	2,692	△0.4
09	450	5.9	18.85	△2.8	0.2	2,737	△1.5
10	425	3.9	21.16	5.0	12.2	2,944	4.7
11	394	5.1	21.13	4.0	△0.1	2,966	3.1
12	408	23.3	18.81	△4.6	△11	2,653	△7.2
12/01	348	5.5	20.18	△0.9	7.3	2,815	△3.9
02	490	19.2	19.57	△8.4	△3.0	2,718	△9.9

東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」

公益社団法人不動産保証協会 第1回定時総会を開催

平成23年12月1日より公益社団法人へと移行した不動産保証協会は、平成24年2月29日、第1回目となる定時総会を東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」において開催いたしました。

公益認定後の第1回目の定時総会として総会設立の報告が行われた後、川口 貢理事長の挨拶が述べされました。

この日は代議員定数342名のところ出席者数282名、委任状数36名、有効出席者数318名で総会成立となり、平成23年移行前分割事業年度報告、平成23年移行前分割事業年度決算報告、平成23年移行前分割事業年度監査報告に関する件についての報告が行われ、原案どおり承認可決されました。

報告事項1 平成23年移行前分割事業年度事業報告に関する件

I.公益目的事業の実施

- i.宅地建物取引業に係る取引に関する紛争を解決する事業
 - 苦情の解決業務
 - 弁済業務
 - 求償業務
- ii.宅地建物取引業に関する研修事業
 - 教育(法的研修)業務
- iii.その他の宅地建物取引業に係る取引に関する紛争の予防又は解決に資する事業
 - 手付け金等保管事業
 - 手付け金保証業務
 - 一般保証業務

II.収益事業等の実施

- 不動産賃貸事業
- 平成23年移行前分割事業年度その他の活動報告
- 広報関係業務
- 組織活動の充実強化
- 総務関係業務
- 公益法人制度改革への対応
- 東日本大震災への対応

報告事項2 平成23年移行前分割事業 年度決算報告に関する件

貸借対照表、内訳表、正味財産増減計算書、内訳表、キャッシュ・フロー計算書、財務諸表に対する注記、財産目録、付属明細書



報告事項3 平成23年移行前分割事業 年度監査報告に関する件



(社)全日本不動産協会 臨時総会を開催

平成24年2月29日(水)、ホテルニューオータニにおいて、(社)全日本不動産協会臨時総会が開催されました。

この日は代議員定数341名のところ出席者数285名、委任状数34名、有効出席者数319名で総会が成立した。審議案件として、公益社団法人全日本不動産協会認定申請に関する件、平成22年度貸借対照表等(法人全体)承認に関する件、公益社団法人全日本不動産協会定款(案)承認に関する件にて審議が行われ、賛成多数により承認可決されました。

第1号議案 公益社団法人全日本不動産協会認定申請に関する件

本会では平成22年6月11日開催の第59回通常総会において、平成23年度中をめどに公益社団法人への移行認定申請を行うことを基本目標に所要の準備を進めることが決議されました。これまで公益法人制度改革へ

の対応に関する検討並びに対応等について、鋭意その作業を進めてまいりましたが所要の準備が整いましたので、本会として、今年度中に移行認定の申請を行うことについて、ご承認願います。

第2号議案 平成22年度貸借対照表(法人全体)承認に関する件

貸借対照表
財産目録
平成22年度監査報告

第3号議案 公益社団法人全日本不動産協会定款(案)承認に関する件



公益法人制度改革に どのように対応したらよいか

—新たな展開を始めた全国不動産会議—

弁護士 錦織 淳

01 はじめに

全日にせよ保証にせよ、新しい公益法人制度に対応するにあたって直面した新たな課題は、いわゆる業界団体にとっての「公益目的事業」とは何かということであった。

結論的にいえば、一般的・抽象的に「公益」概念を追いかけるのではなく、業界団体が自ら得意とする業務分野を通じて「民による公益活動」を追求していくば、「公益」と「共益」の両立、ひいては個々の「会員益」との鼎立さえ可能になるということであった。

そのきっかけを与えてくれたのが「全国不動産会議」の在り方をめぐる議論であったことは、この連載の第12

回(月刊不動産2010年8月号14頁)すでに紹介したところである。

そして、全日においては、そのような観点からの全国不動産会議の新たな展開がすでに始まっている。今号ではその動きの一端をお伝えしたい。

02 全国不動産会議新潟県大会に向けての分科会の設置

平成24年10月末には、全国不動産会議 新潟県大会の開催が予定されているが、これまでのような開催当日限りの“催しもの”に終わらせることなく、年間を通じた全日の活動の集大成の発表の場とすべく、すでに着々と準備活動が重ねられている。

具体的にはA、B 2つの分科会が設置され、すでに調査・研究等の活動が積み重ねられている。

分科会Aのテーマは、「少子高齢化、人口減少が進む中での空き家・古屋の再生・有効活用」というものである。

分科会Bのテーマは、「中古住宅(既存住宅)の性能向上、リフォーム市場」である。

いずれも、今日の我が国の社会・経済情勢を鑑み、早期の解決を迫られている今日的な公益的課題である。

これをどのように解決していくかを觀念的・抽象的に考えるのではなく、不動産流通業者として具体的に課題解決に参画していく途を模索していくのが新たな全国不動産会議の目的である。

このようなことは、個々の不動産流通業者である個々の会員の努力のみによって解決し得ない。まさしく、全日が一丸となって取り組むべきことであり、その成果は広く国民に還元されるとともに、個々の全日会員にとっても多大なメリットをもたらすであろう。

03

分科会A

分科会Aは、全日の会員のみならず、この問題に精通している有識者を外部から迎え、(株)シルバーライフネットワークの向井幸一氏を座長に活動を重ねている。

全国不動産会議は、一部の会員や有識者に研究をゆだねるのではなく、何よりも「会員参加型」にしていく

ことが最も大切である。そのため、手始めに全国の各地方本部に対し、高齢者居住法・高優賃・高専賃についての会員アンケート調査への協力要請が行われた。

更に、高齢者専用賃貸住宅におけるヒアリング調査(サンプル調査)や現地調査(石川県)が重ねられている。

04

分科会B

分科会Bも、この問題に精通した会員のほか、外部有識者を招いている。座長はリアルインベストメントアドバイザーズ(株)の千葉佑大氏である。

こちらは分科会Aより少し遅れてスタートしたが、国土交通省の調査報告書の検討や有識者や会員から具

体的な中古住宅のリノベーション事例について紹介や報告が行われている。

また、アメリカの市場との比較等についても活発な議論が戦わされている。

05

全国不動産会議岩手県大会

平成24年2月16日、盛岡市において、全国不動産会議岩手県大会が開催された。これは、当初昨年10月に予定されていた石川県大会が中止となつたため急遽行われることになったものである。

ここでは、東日本大震災という未曾有の大災害を受けて、

「災害と生命・絆について

がんばるぞ、岩手!みんなの絆で復興日本!」

がテーマとされた。

この大会での圧巻は、岩手県、宮城県、福島県の被災3県の各地方本部長がパネリストとして壇上にあがり、弁護士・田村氏の司会のもとに、被災地の現状と援

助・復興へのそれぞれの思いや活動を赤裸々に語っていただいたことであった。このようなスタイルでのシンポジウムは、おそらく全国不動産会議初の試みであったろう。

岩手・宮城の震災と津波被害、また福島の原発被害をも加えて、生々しい報告や問題提起があり、全国からの参加者に深い感銘を与えた。

また、このテーマは余りにも多くの分野にかかわるため、焦点が拡散する懸念もないではなかったが、不動産流通業者として何ができるかという視点に貫かれていたため、その意味でも大変有意義であったと思われる。

06

全国各都道府県本部の動き

このような動きと連動し、各都道府県本部においても、その創立周年記念事業において新たな試みがチャレンジされている。

このような周年記念事業においては、ともすれば式典や祝賀会が中心で、講演会も不動産流通事業とは何の関係もないテーマで行われることが多かった。

しかし、筆者が直接参加したものだけでも平成22年8月の北海道本部の40周年記念式典、平成24年2月

の東京都本部60周年記念式典においては、不動産流通事業者として今後何ができるかという観点からのテーマ設定がなされた。大変意義深いことであった。

今後このような動きが全国に波及することを期待したい。

このようにして、全日や保証が「公益認定」を取得することの新たな意義が深められていくはずである。



個人が宅地を譲渡した場合の申告年について



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長
やまざき のぶよし
税理士 山崎 信義先生

個人が宅地の売買契約を年末に締結し、年明けに引渡しをした場合の譲渡所得を申告すべき年について教えてください。

A 1.譲渡所得の申告時期の原則

(1) 譲渡所得の計算と申告の時期

個人が宅地を譲渡した場合、所得税の譲渡所得の金額は、その譲渡に係る総収入金額（譲渡代金）から譲渡した宅地の取得費や譲渡費用を差し引いて計算します。この譲渡所得の金額は、譲渡に係る総収入金額を収入すべき時期（年）において申告をします。

(2) 収入計上時期の引渡し基準と契約効力発生日基準

所得税の計算上、譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期は、原則として、譲渡資産の引渡しがあった日によります（「引渡日基準」）。ただし、納税者の選択により、譲渡資産の譲渡に関する契約の効力発生の日により総収入金額に算入して申告があったときは、これを認める（「契約効力発生日基準」）とされています（所得税基本通達36-12）。

ご質問の場合は、「引渡日基準」により、譲渡資産である宅地を引き渡した年において譲渡所得の申告を行うのが原則ですが、「契約効力発生日基準」により、売買契約の効力発生日の属する年に申告することも可能です。

2.契約効力発生日基準を選択する場合の注意点

(1) 不動産の売買契約が成立しているかの確認

1.(2)の契約効力発生日基準は、一般に「契約日基準」と理解されていますが、正しくは「契約の効力発生の日」基準であり、「契約日」又は「契約書作成日」そのものではありません。さらに、宅地等の不動産の譲渡について契約効力発生日に至っているというためには、不動産の売買契約が私法上成立している、といえなくてはなりません。

一般に、売買契約は両当事者の合意によって成立する（民法555条）とされています。しかし不動産の売買については、判例（昭和50年6月30日東京高裁判決）上、「売買契約書を作成し、手付金若しくは内金を授受するのは相当定着した慣行であることは顯著な事実である。契約当事者が慣行に従うものと認められるかぎり、右のように売買契約書を作成し、内金を授受することは、売買契約の成立要件をなすと考えるのが相当である。」とされています。つまり、判例では不動産の譲渡について、売買契約書が作成されたものの、売買契約書で定められた手付金の授受がされていない場合には、売買契約の成立要件が満たされておらず、契約が私法上成立してい

ない、という考え方方が示されています。

売買契約が私法上成立していない状態であれば、契約の効力発生の日に至っていることにはなりません。独立当事者間の不動産の売買等、慣行に従い、その契約の締結（契約書の作成・調印）と同時の買主による手付金の支払義務の履行が契約書に定められている場合は、手付金の支払が履行されていることを前提として、その契約書の調印日が契約の効力発生日ということになります。

契約効力発生の日の判定に当たっては、契約書の存在とその契約日とされている日だけを確かめるのではなく、手付金の支払条項の有無、その支払条項が有る場合はその履行の有無を確認することも必要です。

(2) 手付金の支払条項がない売買契約書の場合

手付金の支払条項がない不動産の売買契約書が作成されている場合は、売主・買主間に密接な関係がある同族内の譲渡が想定されます。このような場合、第三者間の譲渡に比べるとそのような条件自体が異例であることから、売買につき真に合意があるかどうか疑いを生むおそれがあります。

しかし、売買契約書に手付金の支払条項がなく、手付金の授受がない場合であっても、契約書作成後速やかに代金を全額支払い、登記関係書類等の交付等を経て引渡しが完了しているときは、売買につき真に合意があると考えるべきでしょう。

また、手付金の支払条項がない売買契約書に、契約の効力発生の日を契約書の調印日とする旨の取決めがあるような場合は、手付金の授受と無関係に効力の発生を合意している以上、その授受がないことは契約の成立に影響しないというほかありません。したがって、契約書に定められた契約の効力発生の日を否定することはできないだろうと思われます。

(3) 契約効力発生日基準選択時の注意点

不動産の売買契約において、契約効力発生日を譲渡の日とする場合は、極力、不動産売買の慣行に従い、契約締結と同時に手付金の支払義務を定めた契約書を作成のうえ、手付金の授受を完了させ契約の成立について疑いがないようにしておくべきです。



賃料減額請求後の手続



借家人から賃料を20%減額してほしいとの請求を受けました。
多少の減額には応じるつもりですが、20%は難しいと感じています。
減額請求の後はどのような手続で決着することになるのでしょうか。



1.賃貸借契約と賃料(借賃)増減請求権

賃貸人と賃借人が建物賃貸借契約を締結する際には、通常は、賃貸借期間と賃料額は少なくとも合意する場合がほとんどです。賃貸借契約において、賃貸借期間と賃料額とを合意すれば、契約は守らなければならないのが原則ですから、いったん合意した賃料額は、契約当事者が勝手に変更できるわけではありません。契約で合意した賃貸借期間は合意した賃料を支払うのが本来的な姿のはずです。

しかし、建物賃貸借契約は長期的に継続する契約関係ですから、賃貸借契約締結時に合意した賃料額は、その後の経済事情の変化により不相当になることがあります。このため、借地借家法32条1項本文は、過去に合意した賃料額が、「土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃額の増減を請求することができる。」と定めています。

したがって、賃貸借契約の当事者は借地借家法32条に定める条件を満たす場合に限って、賃料の増減請求権を有することになります。

2.賃料(借賃)増減請求権の行使の効果

借地借家法では、上記の借地借家法32条の要件を満たせば、賃料額の増減を請求できると定められていますが、実際に賃料の増減が請求された場合には、どのような法律関係が生じるのでしょうか。

賃料(借賃)増減請求権を行使した法律上の効果がどのようなものであるかについては、旧借家法の時代から最高裁判例において明らかにされています。すなわち「旧借家法7条に基づく家賃増減の請求は、形成的効力を有し、請求者の一方的意思表示が相手方に到達した時に同条所定の理由が存するときは、家賃は以後相当額に増減されることになる。」(最高裁昭和36年2月24日判決)と解されています。

(1) 賃料増減請求権の「形成的効力」

上記の最高裁判例は、賃料増減請求は、「形成的効力」を有するとしています。形成的効力とは、法律関係を形成する効力があるという意味です。つまり、建物賃貸借契約の当事者の一方が、相手方に対し、賃料(借賃)増減請求権を行使すると、その一方的な意思表示だけで賃貸借契約の内容である賃料額を形成する法的効力があるということです。したがって、適法な賃料増減請求の意思表示がなされると、それだけで当然に賃料の増減の効果が発生するということになります。

ただし、判例は、「同条所定の理由が存するとき」という条件を付していますから、賃料の増減請求があった場合のすべてに形成的効力があるわけではなく、借地借家法の定める賃料(借賃)増減請求権の発生要件(経済事情の変動等)を満たした増減請求のみが形成的効力があるものとしています。

(2) 賃料増減請求の効果としての「相当額に増減」

上記最高裁判決は、法律上の要件を満たした賃料増減請求の効果として、「相当額」に増減する形成的効果があるとしています。つまり、賃料増減請求は一方的な意思表示だけで新たな賃料を形成する効果はありますが、それは増減請求をした者が主張した賃料額に増減されるというわけではなく、客観的に相当な賃料額に増減されるだけであるという意味です。

したがって、賃料増減請求がなされた場合、検討すべきことは、主に、①借地借家法に定める賃料増減請求権の発生要件を満たした請求であるか、②客観的に相当な賃料額とはいからか、という2点であるということになります。

3.賃料増減請求がなされた後の手続

(1) 当事者間の協議

賃料増減請求がなされた後は、法律上の要件を満たしているか、客観的に相当な賃料額はいからか、という点については、まず当事者間の協議で決定することになります。新賃料額につき協議が成立すれば、賃料増減の手続は完了です。

(2) 調停手続

当事者間で協議が調わないときは、裁判所の調停手続で新賃料額の合意を目指すことになります。賃料増減請求については、「調停前置主義」が採用されており、いきなり賃料増減を求める訴訟の提起は原則としてできません。

(3) 賃料増減請求訴訟の提起

調停が不調となった場合には、当事者は賃料増減を求める訴訟を提起することができます。これにより、すべての賃料増減に関する紛争は解決することになります。



海谷・江口・池田法律事務所
えぐち まさお
弁護士 江口 正夫 先生

法・律・相・談



位置指定道路



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋先生



位置指定道路に面している土地上の建物の居住者は、道路の土地所有者に対し、自動車による通行の権利を有しているでしょうか。



1.回答

位置指定道路の土地所有者との間で、自動車通行を認める契約を締結しているなどの事情があれば権利は肯定されますが、そうでなければ、自動車の通行が認められない場合もあります。

2.位置指定道路の意味

建築基準法は、幅員4m以上の私道のうち、一定の基準に適合するものについて、土地を建物の敷地として利用するため、建物を築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けた場合、法律上道路と扱うこととしています（建築基準法42条1項5号）。特定行政庁から位置の指定を受けた私道を、位置指定道路といいます。位置指定道路に面する土地では、建物の建築が可能です。

3.歩行による通行と自動車の乗り入れ

ところで、位置指定道路は私道です。そのため、所有者が、利用に関する制限を付することができるのかどうかが問題になります。東京地裁平成23年6月29日判決は、次のとおり、幅約4m、総延長約37mの位置指定道路について、X1、X2ら（私道の所有者であり、位置指定道路の奥に位置する隣接地の所有者）が、私道に面する土地の所有者Y（私道の所有者ではない）に対し、X1、X2らの歩行や占有使用を妨害しないよう求めた訴訟において、Yの歩行・自転車による私道通行を許容しつつ、一方で、私道へのYの自動車の乗り入れは認めないという制限を付することができるという判断を下しました。

4.東京地裁平成23年6月29日判決

（1）一般公衆の通行

この判決はまず、『位置指定道路は私道ではあるが、その所有者以外の第三者を含む一般公衆の通行を許容する性質を有しているものであるから、公衆の通行・立入りを全面的に禁止したり阻害したりすることはできない。しかし、あくまで私道であるから、その所有者は、道路に対する維持・管理権を有し、位置指定道路の趣旨等、法令の規定に反しない限り、道路の保全と関係権利者の居住の安寧のため、道路の利用を自動的に定めることができ、道路を利用する一般公衆もその定めによる利用制限に服するものというべきである。

本件私道も、位置指定道路であり、かつ現状も道路として整備、利用されているものであるから、一般公衆の通行を禁

止するような取決めをその所有者X1、X2らがしても、これに基づき直ちにYの利用を排除することはできない。』として、歩行・自転車による一般公衆の私道通行は制限できない旨を明言しました。

（2）自動車の乗り入れ

引き続き、自動車については『しかし、本件私道は幅約4m、総延長約37mの通り抜けできない道路であり、本件私道の所有者はいずれも本件隣接地の所有者であって、本件隣接地の利用者にとっては本件私道が公道に通じる唯一の通路であり、現にX1は毎日の通勤に自動車を利用していること、Y土地は通路状部分により直接公道に接しており、公道に接する部分には自転車やバイクの駐車が可能なスペースがあり、その他にも自転車等を駐輪するに足りるスペースがあること、これまでに平成22年11月ころに本件私道上に引越しのトラックが駐車して引越作業が行われ、X2が、私道であるから止めてほしい旨申し入れて移動させたことが1度あることからすると、Y土地の関係者が本件私道を徒歩なし自転車等で通行することは、位置指定道路の性質からしても、また実際の本件私道やY土地の状況からしても、本件私道の所有者の所有権の行使を妨害するものとはいえないが、幅約4mしかなくかつ通り抜けできない本件私道に自動車を乗り入れることは、駐停車により本件私道によってのみ公道に通じている本件隣接地の利用者の利便を著しく損なう可能性の高いものであり、ひいては本件隣接地の所有者、すなわち本件私道の所有者の所有権の行使を妨害するものである。

そして、平成22年11月には実際に本件私道上にY建物への引越し作業のトラックが駐車するという事態が起きたものであり、Y建物が6世帯が居住可能となっている賃貸物件であることを踏まえると、今後も同様の事態が生じる蓋然性があるものといえ、かつ、Y土地は直接公道に接しているから本件私道への自動車の乗り入れが否定されたとしても大きな不都合を生じるものではない。』として、私道所有者が一般公衆の乗り入れを制限することができると判示しています。

5.まとめ

道路は、土地の利用価値との関係で、非常に重要な意味を持ちます。宅建業者は、土地の取引に関与するに際しては、常に、道路の幅、公道か私道か、利用制限はないかについて、細心の注意を払わなければなりません。

中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會と 「交流に関する合意覚書」を締結



平成24年3月14日に開催されました全日創立60周年・保証創立40周年記念式典に中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會より、李同榮理事長はじめ19名の方が遠路お祝いに来ていただくとともに、式典後に両協会の一層の友好親善と両国の不動産業の発展を目指して「交流に関する合意覚書」を全日会館において川口貢理事長と交わしました。

中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會とは、平成6年の日韓不動産会議富山県大会より交流を始め、当協会45周年、50周年式典に参加いただくとともに、当方からも聯合會を訪問するなどし、特に平成20年7月27日台北市において行われた2008全球不動産經紀高峰會には、全日より24名が参加しました。

また、この度の東日本大震災に際しては、中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會並びにその支部にあたる台北市不動産仲介經紀商業同業公會から多大の義援金が寄せられるなど密接な交流が行われています。



中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會

所在地

台北市林森南路10號2樓之2

設立

1994年4月25日

会員数

約4,900社(台湾全業者の65%)

支部

台北市不動産仲介經紀商業同業公會、高雄市不動産仲介經紀商業同業公會など
全国21県、市に支部がある。

協会の目的

- 1.不動産取引を安全に促進し、消費者の権益を擁護する。
- 2.政府と民間の不動産情報のパイプ連結機能

全日創立60周年・保証創立40周年 記念式典・祝賀会を開催



川口理事長は記念祝賀会で「1952(昭和27)年10月、東京・日比谷の松本楼で当協会は発足した」と設立の経緯にふれた後、「不動産保証協会は昨年12月に公益社団法人に移行した。全日は今月中に公益社団法人への移行認定を申請する。全宅連さんには半歩遅れをとったが、すぐに追いつきたい」と述べました。

政官財などからは約650人が参加し、来賓の山岡賢次・民主党副代表、石原伸晃・自民党幹事長、太田昭宏・公明党全国代表者会議議長、衛藤征士郎・衆議院副議長より祝辞をいただきました。政界、業界友好団体、全日幹部が登壇した鏡開きの後、伊藤博・全国宅地建物取引業協会連合会会长が乾杯の音頭をとり、祝宴が幕を開けました。



川口 貢 理事長



藤野 茂樹 副理事長



社団法人全日本不動産協会と公益社団法人不動産保証協会は、
3月14日、東京・紀尾井町のホテルニューオータニで、
全日本不動産協会創立60周年、不動産保証協会創立40周年の
記念式典及び祝賀会を開催しました。



山岡賢次 民主党副代表



石原伸晃 自民党幹事長



太田昭宏 公明党全国代表者会議議長



黒瀬征士郎 衆議院副議長



前原誠司 民主党政調会長



井上義久 公明党幹事長



野田聖子 自民党衆議院議員



海江田万里 民主党衆議院議員



保証だより

公益社団法人
不動産保証協会

1 弁済業務保証金の還付(平成24年2月)

宅地建物取引業法第64条の8に基づき、弁済業務保証金の還付手続を東京法務局に行い、還付額を当該認証申出者に返還した。

還付日	件数	還付額(円)
2月1日	4件	5,011,360
2月17日	5件	21,975,000

2 弁済業務保証金の取戻し(平成24年2月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、退会等の事由により社員の地位を失った者に対する弁済業務保証金返還のため取戻し手続を東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
2月3日	43件	24,900,000
2月17日	38件	20,700,000

3 弁済業務保証金取戻し公告(平成24年2月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
2月7日	号外28号	65件
2月21日	号外39号	58件

平成23年度 第9回弁済委員会 審査結果

平成23年12月22日

*印は、再審査案件である

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位:円)	弁済限度額 (単位:円)	認証可否	弁済決定額 (単位:円)	備考
* 22-84	東京都	(株)ヨシヤ	岩村 文孝	1,760,000 及び 遅延損害金	10,000,000	認証	600,000	賃貸物件の媒介等の業務を任せられた会員がオーナーに無断で転貸借させたことに起因し、建物オーナーが会員に対して、占有者の建物明渡しに至るまでの損害賠償を求めた事案
* 23-35	大分県	(株)マイハウス	横川 誠二	16,300,000	15,000,000	認証	15,000,000	売主会員との売買契約において、根抵当権が抹消されないまま、物件の引渡しを受けたため、売主会員の債務不履行に基づく担保権抹消を求めた事案
* 23-41	滋賀県	(株)関西不動産	佐山 美子	8,000,000	10,000,000	認証	360,584	売主会員による土地引渡し履行遅延、抵当権者による同土地の競売手続により売買が履行不能となり、買主が売主会員に対し支払済み金員の返金を求めた事案
* 23-47	香川県	(有)すえひろ不動産	大岡 久純	1,150,000	10,000,000	認証	575,000	競売物件の任意売却での購入依頼を受けた会員が、依頼者を欺罔し自らが同物件を取得した後、第三者に転売してしまった事案
23-49	大阪府	(株)スミセイ	松田 徳義	1,800,000	7,200,000	認証	1,800,000	新築土地付き建物売買の媒介を行った会員が、買主から預託を受けた手付金を売主に引き渡さず連絡途絶となつたため、買主が支払済み金員の返還を求めた事案
23-50	京都府	(株)サンセイコーポレーション	山本 雄二	4,400,000	10,000,000	認証	4,400,000	違法建築物件とは知らず、会員から中古土地付き建物を買い受けたとして申出法人が売主会員に対して建物瑕疵に基づく損害賠償を求めた事案
23-51	京都府	愛都住宅販売	阿部 和敏	1,000,000	10,000,000	認証	1,000,000	中古土地付き建物売買の媒介を行った会員が、買主から預託を受けた残代金の一部を売主に引き渡さず、売主から未受領代金の引渡しを要求された事案
23-52	滋賀県	(株)メイプランニング	山本 百合子	600,000	9,900,000	認証	600,000	売買土地の引渡し期日が過ぎても履行されず、会員との連絡も途絶したため、買主が支払済み全員の返還を求めた事案
23-53	東京都	(株)ジャネット・コーポレーション	富田 伸二	3,175,206	10,000,000	認証	1,000,000	賃貸物件の媒介等の業務を任せられた会員が各入居者より預った入居時諸費用を建物オーナーに引き渡さず、同オーナーが会員に対し未受領金の引渡しを求めた事案
合計							25,335,584	

審査結果	件数	金額
認証	9社 9件	25,335,584円
保留	1社 1件	
否決	1社 1件	



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	フロンティア不動産(株)
	函館市	グットホーム住宅販売(株)
	札幌市	(株)ヴァリエ
宮城県	仙台市	(有)プラス・プランニング
	仙台市	(株)アイ・クルール
秋田県	由利本荘市	セイ建築事務所
栃木県	鹿沼市	(有)デザインルームカサイ
群馬県	高崎市	(株)サガセ不動産
埼玉県	上尾市	(株)光太史
	越谷市	(株)H.METAAREAS
	鴻巣市	(株)フジ建物総合サービス
千葉県	船橋市	(株)ミッドリバーズ
	千葉市	(株)ウエックス
	千葉市	(株)ほがらか不動産
	松戸市	(株)アイラブホーム
	袖ヶ浦市	(株)日本エステート
	八千代市	(株)トラスト
	千葉市	(株)メープルリンク
東京都	千代田区	(株)SST
	港区	ヒルトップ・キャピタル(株)
	小金井市	(株)マイホームエージェント
	千代田区	ソーラーウェイ(株)
	江東区	KMJコンサルティング(株)
	杉並区	(株)トウショウプランニング
	町田市	(株)あさひ不動産販売
	渋谷区	(株)アクティスコーポレーション
	台東区	(株)トムソン
	板橋区	(株)インターレジデンス
	新宿区	(株)ライフエイト
	渋谷区	(株)新日本地所
	北区	(有)豆の木
	福生市	(株)グローホーム
	品川区	(株)Impression Management Partners
	豊島区	(株)オールワンズライフ
	渋谷区	岡井不動産(株)
	港区	アンド・ビヨンド(株)
	渋谷区	(株)ジェイライズ
	港区	(株)ファインエステート
	目黒区	(株)ピーシーアソシエイツ
	港区	(株)西不動産鑑定所
	中央区	(株)アイランドホーム
	武蔵野市	(株)カーノート
	新宿区	(株)東京コンパス
	港区	(株)水野住まい研究所
	東大和市	(有)クリーンアイランド
	江戸川区	(株)ベスト建設
	渋谷区	(株)フルハウス
	新宿区	MHK(株)
	豊島区	(株)ヤマトモ
	江東区	コットンシティ(株)
	墨田区	(株)三栄地所
	渋谷区	(同)ランドアンドビルディング
	江戸川区	(株)東京不動産販売
	目黒区	(株)グルーバル・ネットワーク
	東大和市	(株)勝建
	豊島区	(株)マイティ
	渋谷区	(株)Triple-win
	港区	日東地所(株)
	港区	(株)SOF ホームズ
	豊島区	マルイサーべイ(有)

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	横浜市	(株)イエスホーム
	川崎市	新百合ホーム(株)
	厚木市	(株)ヤマグチ
	横浜市	ランドファクトリー(株)
	富山県	(株)ブレインズ富山
長野県	長野市	(株)にしきや
	佐久市	(株)リューケンハイム
岐阜県	各務原市	伴野建築プラスグッド
	岐阜市	(株)Home prime partners
愛知県	名古屋市	(株)エントリー
	半田市	エノモトホーム
	名古屋市	東部不動産販売(株)
	半田市	MAC
	名古屋市	八幡地所(株)
	春日井市	(株)すまいる
滋賀県	名古屋市	(株)なごやか不動産
	彦根市	(有)トムコス
京都府	京都市	(株)ひかり
	京都市	(株)大和マリーン
	宇治市	ハウスネット京都
	京都市	(株)パークエステート
	岸和田市	(株)ラグーンハウス
大阪府	大阪市	アイ・パイルット(同)
	大阪市	(株)フェアグラウンド
	堺市	阪神不動産(株)
	摂津市	(株)MIRAI
	大阪市	(株)空間計画研究所
	大阪市	(株)アルファマネージャー
	大阪市	(株)大星住宅産業
	高槻市	(株)ホームプラザ
	藤井寺市	(株)ルームズ
	四条畷市	ジーニス(株)
	大東市	(有)クスノ建装
	大阪市	ライト住宅販売
	枚方市	ライズホーム(株)
	大阪市	(株)UT クリエイト
	箕面市	(有)信栄トレーディング
兵庫県	茨木市	アイ・ウィズ不動産(株)
	大阪市	プレジオコーポレーション(株)
	姫路市	(株)イワクニ
	神戸市	(株)リサイズ
	神戸市	(株)ZERO HOME
奈良県	神戸市	(株)a-jit
	西宮市	(株)回生住宅
	御所市	(株)阪工務店
	鳥取市	(株)辻工務店
	岡山市	サバイズ(株)
岡山県	岡山市	(株)ライフポイント
	東温市	(株)富岡不動産
	松山市	(株)プラスワン
福岡県	北九州市	(株)R プロズ
	佐賀県	嬉野市
	長崎県	立石不動産
大分県	諫早市	司法書士こんどう事務所
	臼杵市	(株)YM エステート
	中津市	(株)北オフィス
宮崎県	宮崎市	(有)クシマ建築事務所
	那覇市	(有)オキケン開発
沖縄県	国頭郡	(株)シンリー
	中頭郡	(有)かぶやコーポレーション

地方本部の動き & 会の活動

「不動産業みかじめ料等 縁切り同盟」結成



松岡勇一
高知県本部長
暴力団のいない安心・安全な高知県
を目指します。



高知県本部は、高知県宅建協会と合同でこの度、「不動産業みかじめ料等縁切り同盟」を結成した。

平成24年3月5日の結成大会には、全日高知及び、高知宅建の役員をはじめ縁切り同盟に加入する会員が参加して開催された。

この縁切り同盟の目的は、暴力団及びその他の反社会的勢力の資金源となる「みかじめ料等」や

「不当要求」を拒否することによって、暴力団等のいない安全で安心な高知県の街づくりを目指すことを目的としている。

組織の運営は、加入する会員業者その他、公益財団法人暴力追放高知県民センター、高知弁護士会民事介入暴力対策委員会、高知県警察本部刑事部組織犯罪対策課及び、高知県下の警察署と高知県内の暴力追放運動推進団体が支援する構成となっている。

既に高知県内では飲食業界、建設業界、遊戲業界が同盟を結成しており、県下で4番目の同盟結成となる。

また、結成大会当日には、松岡勇一高知県本部長が「みかじめ料等支払い拒否宣言」を行い、会則も全会一致で承認され結成大会が終了した。

不動産無料相談会が好評



前田忠浩
静岡県本部長
不動産無料相談に力を入れています。



静岡県本部では毎月、静岡市葵区役所で第2第4水曜日、駿河区役所では第3火曜日、清水区役所では第4火曜日、その他浜松市役所や沼津東部総合庁舎においても、年間定期的に一般の方を対象とする不動産無料相談を行っております。また県本部では、2名の相談員体制で、午前中の電話相談及び予約制で事務所においての相談を毎日行っています。結果は大変好評で、中には「おかげさまで無事解決しました、ありがとうございます」と、わざわざご連絡をいたただける場合もあり、今では一般の方だけではなく、消費生活センター、法テラス、公共団体からもご質問を受けることも多くなってきています。この事業に関しては、県本部として

は前田本部長を先頭に役員・相談員・事務局が一丸となって、ますます充実させるべく、公益的な役割を果たせるよう頑張っています。



昨年度の民法の一部改正(未成年者の法定代理人関係)を受け、宅建業法施行規則の一部が改正され、本年4月1日から施行されることとなりました。

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令

宅地建物取引業法施行規則(昭和三十二年建設省令第二号)の一部を次のように改正する。

第一条の二第一項第一号中「(相談役及び顧問を含む。)」を「並びに相談役及び顧問」に改め、「法定代理人」の下に「(法定代理人が法人である場合においては、その役員)」を加え、同項に次の一号を加える。

十一 個人である場合(営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合に限る。)においては、その法定代理人の登記事項証明書別記様式第二号の添付書類(2)を次のように改める。



添付書類(2)

2月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

会務運営会議

日時 平成24年2月3日(金)
11時~

内容 1.会務運営に関する件

公益法人改革等特別委員会

日時 平成24年2月8日(水)
15時~

内容 1.公益法人制度改革等への対応について

広報委員会

日時 平成24年2月13日(月)
14時~

内容 1.月刊不動産1月号結果報告に関する件
2.月刊不動産2月号の進捗状況に関する件
3.月刊不動産3月号の編集計画に関する件

財務委員会

日時 平成24年2月3日(金)
9時30分~

内容 1.平成24年度事業計画・予算案に関する件
2.平成22年度貸借対照表承認に関する件(全日)

3.平成23年移行前分割事業年度決算に関する件

理事会

日時 平成24年2月15日(水)
14時~

- 1.平成22年度貸借対照表等承認に関する件
- 2.諸規定に関する件(全日)
- 3.代議員選挙管理委員会設置に関する件(全日)
- 4.平成23年移行前分割事業年度事業報告に関する件(保証)
- 5.平成23年移行前事業年度決算報告に関する件(保証)
- 6.平成23年移行前分割事業年度監査報告に関する件(保証)
- 7.平成24年2月29日保証
第1回定時総会、並びに全日臨時総会に関する件
- 8.神奈川県本部長承認に関する件(全日・保証)
- 9.理事補選に係る理事割当に関する件(全日・保証)
- 10.住宅に係る消費税増税に反対する署名活動実施に関する件(全日)
- 11.中華民國不動産仲介經記商業同業公會全國聯合會との友好覚書締結に関する件(全日)

12.弁済業務副管理役承認に関する件(保証)

13.入会者に関する件(全日・保証)

全日

臨時総会

日時 平成24年2月29日(水)
14時30分~

不動産保証協会

●求償委員会、手付金保管業務委員会・手付金等保管業務委員会合同委員会

日時 平成24年2月1日(水)

15時~17時

内容 1.求償実績、手付金保証・手付金等管理制度の利用実績、事業執行に関する件
2.その他の件

弁済委員会

日時 平成24年2月22日(水)

12時~17時

内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他、懸案事項等に関する件

インタビュー【達人の住まいと仕事】

女優

高畠淳子さん

特集

建物構造の基本と建物耐震

執筆:一級建築士 坂野茂氏

連載

- ・税務相談 税理士 山崎信義
- ・賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・法律相談 弁護士 渡辺晋
- ・4月のニュースランキング
- ・不動産ニュービジネス最前線
- ・全日本ホームページガイド
- ・3月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・3月 新入会員名簿

安心と信頼のお手伝い!

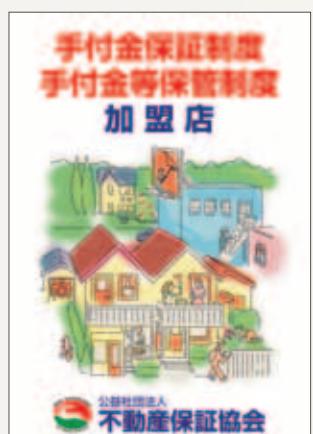
ご存知ですか?

手付金保証制度

ご利用になっていますか?

手付金等保管制度

このステッカーが目印です。



手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.zennichi.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

ホームページ会員専用ページへのログイン方法について

日頃ご愛用いただいているホームページの、会員向けMyページにあります便利な機能を紹介します。

会員専用ページって?

会員専用ページは、会員のみ利用可能なホームページ上の情報です。業務に役立つ、以下のサービスがラインナップされています。

- ・契約書・書式集
- ・税金速算プログラム
- ・住宅ローンのご案内
- ・業務に役立つ商品のご紹介
- ・月刊不動産(電子版)

会員専用ページへのアクセス方法

1. お手元にご用意いただきたい情報
2. パソコンのWebブラウザ(ホームページ閲覧ソフト)より、全日本不動産協会ホームページにアクセス
URL→<http://www.zennichi.or.jp/>

3. 【会員ログイン】ボタンをクリックし、会員ログイン画面へ

4. 会員ログイン画面にて、ご用意いただきました、

- ①統一コード、②パスワードを入力していただき、
③「ログイン」ボタンをクリックしてください。

5. 初めて会員ページにログインする場合

- ・新しいパスワードを入力する画面が表示されます。
- ・新しいパスワード(④⑤へ)を入力し、
⑥「パスワードを設定する」ボタンをクリックします。
※パスワードは忘れないように、
ご注意お願いいたします。

6. 2回目以降の会員ページログインの場合

- 会員ログイン画面にて、
①統一コード、②パスワード(初回ログイン時に
入力いただきましたもの)を入力していただき、
③「ログイン」ボタンをクリックしてください。

是非、ご利用・ご活用をお願いいたします。



今月の表紙

武蔵国全圖

発行は安政3年(1856年)。著者は菊池武辰、絵図は鳥瞰図を得意とした浮世絵師の橋本玉蘭。欄外には社寺朱印高、名所の和歌、国名のいわれなどが書かれている。

武蔵国は現在の東京都・埼玉県・神奈川県の一部に当たり、江戸時代は徳川政権のお膝元として政治の中心であった。江戸防衛のため「武蔵三藩」(川越藩、忍藩、岩槻藩)が置かれ、重臣が配された。

1853年に黒船が来航すると、危機感を得た幕府や薩摩代官所は品川沖にお台場を建設し、多摩郡などで農兵隊や八王子千人同心を動員した。翌1854年、武蔵国・神奈川の横浜村で日米和親条約は締結に至った。



武甲山と羊山公園の芝桜



川越城



さいたま新都心

東京都
埼玉県
神奈川県

●発行所

社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

<http://www.zennichi.or.jp/> 会員の方は、会費に購読料が含まれています。

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159