

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5月15日(毎月1回15日発行)
第40巻第5号

2012.MAY
5

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7回 女優 高畑淳子さん

特集 不動産業者と顧客のための建築構造の基礎知識と建物耐震



月刊 不動産

題字 故野田卯一会长

達人 の 住まいと 仕事

女優

高畑淳子さん

TAKAHATA ATSUKO



5月号のインタビューにご登場いただきました、
女優 高畑淳子さんのプロフィールをご紹介します。

Profile

1954年 香川県生まれ。劇団青年座所属の女優。桐朋学園大学短期大学部芸術科演劇専攻卒。

1976年に劇団青年座に入団。数々の舞台をこなす傍ら、1980年代後半から1990年代前半にかけ、『仮面ライダーBLACK RX』など多くの東映特撮作品に出演する。1995年からは『3年B組金八先生』の本田知美先生役として幅広い世代まで顔が知られるように。その後はNHK『毛利元就』、TBS『夫婦道』、フジテレビ『白い巨塔』、松竹『釣りバカ日誌9』等、数々のドラマや映画に出演し、その高い演技力が評価される。

近年はバラエティー番組への出演も多く、男女、世代を超えた多くの人に支持されている。

【主な出演作(演劇)】

2001年『悔しい女』 本多劇場

2003～2006年『パートタイマー・秋子』 紀伊國屋ホール／本多劇場

2004年『空』 本多劇場

2005年『もとの黙阿弥』 新橋演舞場／南座

2006年『INTO THE WOODS』 新国立劇場中劇場、『越路吹雪物語』 大阪松竹座

【主な出演作(テレビ・映画)】

NHK『毛利元就』『魂萌え!』

日本テレビ『演歌の女王』『14歳の母』『踊る! さんま御殿!!』

TBS『3年B組金八先生』『夫婦道』『昔の男』

フジテレビ『白い巨塔』

東宝『戦国自衛隊』

松竹『釣りバカ日誌9』

【受賞歴】

1988年紀伊國屋演劇賞個人賞

1988年芸術祭賞個人賞

2002年第9回 読売演劇大賞 選考委員特別賞

2004年第11回 読売演劇大賞 女優賞(優秀賞)

2004年第29回 菊田一夫演劇賞 演劇賞

2009年第17回 橋田賞

2012. MAY

5

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

CONTENTS

- 05 | Interview【達人の住まいと仕事】第7回 女優 高畑淳子さん
- 08 | 4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)リブセンス
徹底した開発内製化とWEBマーケティングにより、
成功報酬型で初の成功例『DOOR賃貸』を構築
- 12 | 【特集】**不動産業者と顧客のための
建築構造の基礎知識と建物耐震**
- 19 | 国交省EXPRESS
- 20 | 税務相談「平成23年度税制改正・消費税の納税義務の免除の特例」
- 21 | 賃貸相談「賃室の面積と賃料額の精算」
- 22 | 法律相談「新たな規制物質による土壌汚染」
- 23 | FOCUS復興への歩み 第1回
- 26 | PICK UP NEWS
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 北海道本部／香川県本部
- 29 | 会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 6月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE(第18回)

Voice
ご意見
募集中

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

女優

たか はた あつ こ

高畑淳子さん

舞台、映画、ドラマと幅広いメディアで様々な役柄を演じ、誰もがその演技力には感心したであろう国民的女優、高畑淳子さん。近頃では、そのユニークであっけらかんとした人柄から、バラエティー番組やCMなどにも引っ張りだこ。男女・世代を問わない人気ぶりです。そんな高畑さんは女優という仕事をしながら、どのように住まいとかかわってきたのでしょうか？

不動産の約束事を聞くのは、まるで宇宙人と話しているようでした

●今回の取材は当協会の会員とのご縁からお引き受けいただいたと聞いておりますが、どのような経緯だったのでしょうか？

「あれは私が初めて小さなマンションを買ったときでしたが、私は会員さんのおっしゃることが全く理解できなくて。“この話を聞くのか。面倒くさいな”と思ったのを覚えていますね」

●そうですよね(笑)。

「今まで自分はずっと芝居漬けだったので、不動産のルールとか約束事を聞くのは、まるで宇宙人と話している気分でした。日本語を聞いていながら全く理解できないという地獄のような時間の中、“何てややこしいことをいっぱい聞かなきゃいけないんだ。こんなに約束事がいっぱいあるのか、不動産は!”と思いましたね」

●確かに法律ばかりですからね、不動産は。

「家を手に入れたりすることには、私たちの想像もつかないような手間ひまと頭が痛くなるような作業があるというのが正直な印象です。会員さんとはそれから徐々に付き合いが始まって、次の物件、次の物件と私も

少しずつ慣れ、宇宙人と話しているような感覚はなくなりました」

●それは何よりです。私たち宅建業者はできるだけ一般の皆さんに分かりやすい説明を心がけなければなりませんね。

ところで、高畑さんは、ご自宅ではどのようにくつろがれているのでしょうか？

「あまりくつろげていないですね」

●くつろげていない、というと？

「私は仕事をやりながら子育てしていますので、一歩家に入ったら子どもの飲み捨てた空き缶とか食べ残しの片付けをして、1分後には台所に立っています。それがやっと終わったと思ったら、“ああ、明日のセリフ覚えなきゃいけない”というような感じで、本当に毎日記憶がないくらい忙しい。働くお母さんはみんなそうだと思います」

●忙しい日々のなか、住宅には何を求めていますか？

「お掃除が簡単な家がいいですね。収納がちゃんとあるとか。やはり一番のくつろげるコツは、物を元あった所にすぐ返せるような家が一番いいと

思います。いまつくっている家もそうですけれども、物が散らからない、たくさん物を抱え込まない。それで、くつろげるような家にしたいですね」

●フレキシブルで実用的なことがポイントですね。

「ええ。うまく片付けができて、掃除に追われない家がいいと思います」

●シナリオを読んだり台詞を覚えるのは、ご自宅でされるのですか？

「若い頃は何もしなくても台詞を覚えられました。何回か稽古して台本を読めば覚えられたのですが、今は自宅でボイスレコーダーに相手の台詞を入れたものをお勝手に置いて、お勝手仕事をしながらやっています。とにかく時間が掛かるようになったので、寝ても覚めても台詞覚え。その合間に家のことをやりながらでしょう。ですから家でのもくもくするというのは、ないに等しいですね」

●次のご自宅にはどのようなこだわりがあるのでしょうか？

「お家は明るいのが一番です。そして風通しがいい。結露がない。掃除がしやすい。それから次の家は、人が来てくれる家にしたいと思います。

子育て中の20年間くらいはあまり友達と集えませんでした。もともと友達と遊ぶのが好きでお酒を飲むのが

好きな人間ですが、子育て中は仕事終わっても真っすぐ帰らざるを得ませんでした。今ようやく一段落しま

したので、友達が集まる家にしたいですね」

子育てしながら女優を続けられたのは 母の思い切った決断のおかげ

●役者さんの下積み時代は、賃貸アパート暮らしでご苦労されたというエピソードを聞きますが、高畑さんはいかがでしたか？

「私も30歳まで賃貸でした。最初は6畳一間、1万2,000円のアパートで銭湯に行っていましたね。東京に出てきて桐朋学園の演劇科でお芝居の勉強をしていて、そこから辛うじて3年後に青年座に拾ってもらったのですが、銭湯通いはやはり不便でした。そこで、“稽古で毎日遅いし先輩とは飲みに行かなきゃいけない。お風呂がないと女優としてやっていけない”などと親に嘘八百言って、お風呂の付いている部屋に引っ越したのです。それが祖師ヶ谷大蔵のアパートで家賃は6万円ぐらいでした。東京は本当に家賃が高かった。収入の半分くらい家賃になってしまいますよね。ですから私は、30歳まで親に仕送りをしてもらっていました。

母には“30歳までに食べていけないかったら、やめようね”と言われていて、当時はもう本当に食べていけない“自称女優”でした。もう帰ろうと思っていたときに、1本芝居が当たったのです。それが29歳でした。それから東京がバブル期になって、劇場が林立するようになって、テレビに出なきゃ食べられないという神話も崩れ、舞台人でもいろいろなプロデュース公演に呼んでいただいて、やっと自分で生活できるようになりました。それが30歳過ぎでしたね。

そうしたら子どもを妊娠し、いわゆる“できちゃった婚”になってしまいました。すると母が、“女優の仕事を続けるには私がいないと無理でしょう。

子育てと女優業の両立は大変だから”と、東京に出てきてくれたのです。実はその時、鹿島建設で建築士として働いていた父が東京の本所に

単身赴任していたのですが、仕事が大変だから出てきてくれと言っても母は“絶対動かない。四国は出ない”と言っていたのに、私が妊娠した途端に出てきてくれたのです」

●お母様のおかげで女優を続けることができたのですね。

「そうですね。そして父も呼んで石神



井公園にみんなでマンションを借りました。しばらくすると母は“マンションの壁が私に倒れかかってくる。こんな狭い所では住めません”と言って、

四国の家を勝手に売り払って大泉学園駅の周辺に家を買ってしまいました。四国の家は父が設計していつかは帰りたいと思っていましたので、

もうみんな“ええっ!?”という感じでした。でもいま考えたら、母が思い切って買ったのがよかったと思います。

不動産は分かりにくい世界であるだけに、 教えていただけるとうれしい

●はじめに不動産は分かりにくいとおっしゃっていましたが、この業界に求めることは何でしょうか？

「誠実にお仕事をなさっていただきたいというのがありますね。やはり私たちにとっては、とても分かりにくい分野であるし、また、不動産に関するトラブルをよく聞きますので。駅から何分の表示もそうですけれども、“安いものには安いなり”のことがありますよ」と、正直に言っていただけるとい

いと思います」

●その辺りはだいぶ改善されてきました。

「そうらしいですね。会員さんから“日当たり最高”とかはもう書けないと聞いています」

●業界も一生懸命努力しております。不動産業もやさしくシンプルになってきました。

「そうですね。あと、家とか土地というのは一生に1回の大きな買物ですから、本当にいい物とか、ここは目を

つぶらなきゃいけないなど、正直に言ってくださるといいと思います」

●そうですね。例えば日当たりについてこちらが悪いと思っている条件でも、仕事の時間帯などで気にしないお客様もいるので、そのまま伝えたほうがいい場合もありますね。

「何の仕事でもそうですけれども、この人が何を欲しいのかというのをうまくみ取って誘導してくださる方がいるといいですね。その個人個人でこだわるものというのは違いますもの。不動産は値の張る買物だし分かりにくい世界であるだけに、教えていただけるとうれしいですね」



私にとってお芝居は 自分の精神セラピーなのです

●不動産業は実際にお客様と話をしますが、役者さんは劇場やスクリーンでお客様を楽しませるという少し特殊なお仕事です。お客様がいるという点ではどちらも同じですが、高畑さんはお客様やファンにどのような意識で向かい合っているのでしょうか？

「その前に話しておきたいのですが、私がもしお芝居をしてなかったら途中でポキッと折れてしまっていたと思います。打たれ弱いというか中途半端な優等生といいますか、自分が何を考えているのかが割り出せないまま、大人の言うことを鵜呑みにするようなところがありました。でも芝居をして初めて、人間というのはみんな嫉妬深くて愚かで、だけれども誠実に生きようとしている。それが自分だけじゃないのだと分かり、私にとってお芝居は自分の精神セラピーになりました。稽古場でいろいろなことを考える時間があるからこそ、日常生活は誠意を持って生きていきたい。私にとって湯治場といいますか、精神科医のような役割をしているのがお芝居作りなのです。

ですからお客様には、それを通過した上で、“劇場に来て良かったな。また明日から元気に社会で生きていける”という活力になったり、“こういう愚かなことをする人もいる。こうはなるまい”と感じていただけてもいいし、楽しいことばかりではない社会生活に踏み出していける何かの心の揺さぶりになるのが劇場であればいい

いなと思うのですね」

●人の心を揺さぶるものを提供することはとても大変なことだと思います。ところで今、日本はあらゆる意味で局面に立たされていますが、その中で高畑さんは女優としてどのようなビジョンをお持ちでしょうか？

「こうありたいと思うことは常に志として持っていたいのですけれども、持っていたとしても人間は必ずそうなれると限りません。女優という仕事はこうありたいと思うことや、社会生活の中で何を大事かと思っていることなど、常に考えていることが全部出てしまう仕事です。“いま社会で起きているいろいろなことについて、あなたならどう思いますか？”と常に自分の中で問い直し、“私はこう思う。こうありたい。これが好き”と割り出すことが、すべて自分の根っこから浮き出てしまいます。こうありたいと思ってもしようはならないかもしれないけれども、その瞬間瞬間を嘘をつかないで正直に気負わずに生きていきたい。それを全部見ていただくというのが私の仕事だと思うようにしています」

●素晴らしいお考えだと思います。「いいえ、そんなことはないです。もう、いい格好をしてもバレてしまうのでね。それをいつも思うしかないのですね」

●私もそう思います。どれほど繕っても内面の本質的なものというのは、見る人には分かるものだと思います。最後に今後のお仕事に



ついて教えてください。

「7月に藤山直美さんとの『ええから加減』という舞台が待っています。去年の暮れに『欲望という名の電車』に挑戦したのですけれども、つい最近、『雪やこんこん』という女座長の芝居が終わって、今年はちょっと、大作といいますか骨の折れるお芝居が続きますね」

●『ええから加減』は面白い役者さんが集まっていますが、見どころはやはりリキャストとの掛け合いでしょうか？

「そうですね。この劇は漫才から始まります。漫才というのは、一番芝居で難しいですね。『リトル・ダンサー』などの歌やダンスがすごいという作品は、それ自体を見せないほうがミソだったりもします。でも今回は、漫才を最初からやるという。これはハードルが高いですね」

●芝居の中に漫才のシナリオもあるというのは大変そうですね。

「でも、いろいろなところに首を突っ込むというのは私の趣味で、不動産もすごく煙たい世界だったのですけれども、突っ込んでいるうちに少し分かるようになりました。私たちの世界は本当に数少ない方としか接触がないので、どこにでも飛び込んでいろいろな世界を知ることが大切だと思います。女優さんの中には大根の値段も知らないような人もいますが、私はバランスよく生きていきたいですね」

●なるほど。不動産業界にもいろいろなドラマがありますので、いずれお芝居でいかがでしょうか。

「そうですね。いろいろなドラマが作れそうですね」



ええから加減

7月1日～29日 日比谷シアタークリエ

出演：高畑淳子、藤山直美、田山涼成、赤井英和ほか

チケット発売中 11,000円（全席指定）

東宝HP (<http://www.toho.co.jp/stage/>)

東宝テレザーブ03-3201-7777

コマ・チケットセンター03-3207-5588

*その他取扱いプレイガイド：チケットぴあ、ローソンチケットe+、CNプレイガイド

4月のニュースランキング

1位

興和不動産と新日鉄都市開発が 10月に経営統合へ(3/26付)

興和不動産と新日鉄都市開発は、興和不動産を存続会社として10月1日付で経営統合することを3月26日の取締役会で決定し、統合基本契約を締結した。統合後の社名は「新日鉄興和不動産」とし、現興和不動産社長の成川哲夫氏が社長に就任する。統合会社はオフィスビルとマンションの開発、賃貸を主軸とした事業ポートフォリオを有する総合デベロッパーとして、収益力、財務基盤、ブランド価値を向上すると共に不動産業界で確固たる存在感を発揮し、持続的発展を目指す。

また顧客基盤の拡大による収益機会の拡大、両社の知見を生かした新規開発プロジェクトの創出、重複部門を中心とした効率化などにより、早い時期に年25億円規模の合併効果を見込んでいる。

2位

「不動産仲介士」試験 講座受講なしで受験可能に 日本RSP協会(3/30付)

NPO法人・日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会(東京都中央区)はこのほど、不動産仲介業に携わる実務者の資質向上を目的とする「不動産仲介士」資格試験について、「RSP講座の受講」という受験要件を外した。これにより、誰でもストレートで受験できるようになった。

また、試験勉強用の講座の受講料を改定。eラーニングの3講座の料金を値下げし、すべて受講する場合は2万1000円とする。併せて教本を用意した(3冊合計で1万円)。

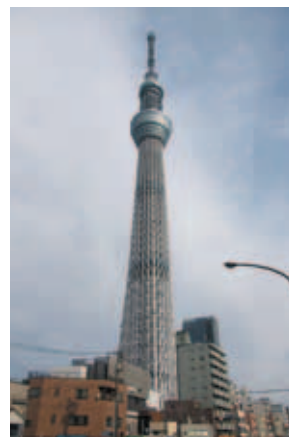
同試験は2004年にスタート。これまでに11回実施しており、2011年度試験の合格者は55人。

3位

2012年公示地価 4年連続下落も下落幅は縮小、 震災から回復傾向(3/22付)

国土交通省は3月22日、2012年公示地価を発表した。それによると、2012年1月1日時点の地価(調査対象2万6000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年連続の下落。ただし、昨年調査(住宅地は2.7%下落、商業地は3.8%下落)から下落幅が縮小した。また、都道府県地価(2011年7月1日時点)との共通地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。

*4月号特集に詳細。以下略。



5月にスカイツリーが開業する墨田区押上地区は地価が上昇した

住宅新報社ホームページにて、3月21日～4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。

4位

新築住宅・建築物の省エネ義務化、 規模別に2016年頃から3段階で 国交省など工程表案(4/4付)

国土交通省と経済産業省、環境省は4月4日、「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」を開き、2020年までに全ての新築住宅、建築物の省エネ義務化に向けた工程表・案を示した。案によると、省エネ義務化は大規模(2000㎡以上)から、中規模(300～2000㎡)、小規模(300㎡未満)と3段階で実施。大規模は2016年頃、中規模は2018年頃、小規模は2020年頃をメドに義務化する。また、義務化する水準については、義務化導入時点での省エネ基準達成率などを勘案して設定するとした。なお、現行の省エネ基準の適合率は、建築物で7～8割程度、住宅で5～6割程度となっている。そのほか、義務化の実現に向けた課題として、中小工務店や大工への十分な配慮などを挙げた。

工程表は今後、一般からの意見募集などを行った上で取りまとめ、公表する。

5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)。

6位

鑑定評価基準見直しへ、 中古住宅評価など新需要開拓も 国交省が検討会スタート(3/30付)

7位

東京都心部、底打ち感強まる 2月の中古マンション価格 東京カンテイ(3/21付)

8位

優良中古の認定制度創設など、 中古市場倍増プランを公表 国交省(3/27付)

9位

「東京都耐震マーク」が決定 特定緊急輸送道路沿いの建築物が対象(4/2付)

10位

「マンション管理に専門家活用」議論進む 国交省検討会(4/9付)



不動産ニュービジネス最前線

徹底した開発内製化とWEBマーケティングにより、成功報酬型で初の成功例『DOOR賃貸』を構築

インターネットベンチャーのリブセンスは2011年12月、創業6年目で東京証券取引所マザーズ市場へ上場した。村上代表取締役が上場史上最年少の25歳ということでも注目され、新規取引企業が倍増。取引企業数は15,000社超と加速的に拡大している。2010年から賃貸住宅情報サイト『DOOR賃貸』を開始し、成功報酬型や契約者へのキャッシュバックなどユニークな特徴とWEBマーケティング技術を武器に、賃貸サイトのトップを目指している。

アイデアの基は 学生時代のアルバイト探し

リブセンスは2006年2月設立。代表取締役社長の村上太一氏が早稲田大学一年時に起業した。村上氏は小学生のころから社長になりたいという夢を抱き、高校時代から簿記やシステムアドミニストレーター資格を取得して創業メンバー探しをするなど、着々と起業に向けて準備を進めていた。具体的な設立の契機となったのは、大学のベンチャー起業家養成基礎講座を受講したこと。ビジネスプランコンテストで従来にはない成功報酬型のアルバイトサイトのプランで優勝し、オフィス一年間無料という特典を得た。その案が現在の主力事業であるアルバイト情報求人サイト『ジョブセンス』につながっている。アイデアの基となったのは、高校時代のアルバイト探しにあ



賃貸住宅情報サイト『DOOR 賃貸』



成功報酬型ビジネスモデル

る。街中でアルバイト募集の張り紙を見掛けても、実際にネットで探すとまったく見つけることができなかった。その原因を調べてみると、求人サイトの多くで多額の掲載料がかかることがわかった。そこで、情報掲載を無料とし、採用が成立した時点で課金する成功報酬型にすれば、企業がお金を支払っても採用できないかもしれないリスクを気にすることなく出稿でき、サイトに情報が集まりやすくなると思った。

「創業当初は、村上自身が会社四季報を片手に飲食店等へ営業して回ったのですが、成功報酬型のサービスの仕組みが確立してからは、営業活動をほとんどすることなくお客様企業の口コミなどで順調に

契約数を伸ばしてきました」と広報担当は話す。

サイト内の検索システムに 異常なレベルでこだわる

同社サイトでは、採用や契約が決まったユーザーに対して祝い金やキャッシュバックを提供しており、企業だけではなくユーザーにとっても利用メリットが高いサービスとなっている。

同社の特徴は、こうした仕組みだけに留まらない。WEBマーケティング技術に長け、プル型のサイト構築（営業部隊による営業活動や情報収集ではなく、情報掲載企業自らの

取材先 (株)リブセンス

申込を促し、申込後も自ら掲載情報を管理画面上で入力・管理していた(べく仕組み)に成功している点が最大の強みだ。

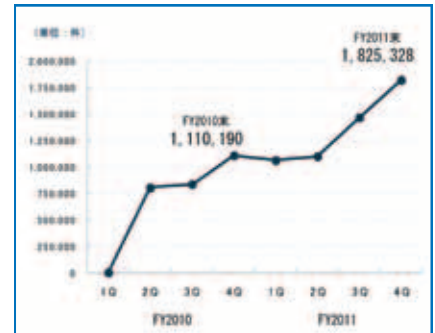
「創業当時は成功報酬型やキャッシュバックなどのサービスを行うサイトはほとんどなく、総合求人ポータルでは初の取り組みでした。しかし、ネット事業は参入障壁が低いため、当社の業績が上がるにつれ、業界大手を含め100社近くが類似サイトを立ち上げてきました。ただ、実際にこのモデルで成功している会社は極めて少ないのではないのでしょうか。当社が成功できている理由は、成功報酬型というビジネスモデルだけにあるのではなく、Webマーケティング技術とサービス開発力にあります。Webサービスの集客はGoogleなど検索エンジン経由が多く、いわゆるSEO(検索エンジン最適化)によるWebマーケティング技術が重要になります。SEOの専門会社はたくさんありますが、システム、デザイン、Webマーケティングまで自社で行えるところはそう多くありません。サービス開発を徹底して内製化することで、ユーザーが画面操作をする際に使い勝手がいいと感じる細かい

作り込みが実現できていると自負しています。画面の表示速度が0.1秒遅くなるだけで1%売上が落ちるといわれる世界ですので、ユーザーの使い勝手には異常なレベルでこだわっています。また、サイト内での検索機能にもこだわっており、例えば喫茶店でのアルバイトを探している人には似た勤務条件のカフェの求人も表示されるようにするなど工夫しています」という。

ユーザーが利用しやすい 業者のリスクも低い

2006年のアルバイト求人情報サイト立ち上げ以降、2008年には正社員求人情報『ジョブセンスリンク』、2009年には『ジョブセンス派遣』、2010年に『DOOR賃貸』と転職のクチコミサイト『転職会議』、2011年には中古車情報サイト『Motors-net』を立ち上げ、継続的に事業規模を拡大してきた。売上高は初年度444万円から、2011年12月期で11億3,499万円と5年で250倍超へ急成長している。

『DOOR賃貸』は1年で黒字化を



『DOOR賃貸』賃貸情報掲載数の推移

実現。2011年12月には住宅・不動産ポータルサイト『HOME'S』を運営する株式会社ネクストと業務提携し、現在では185万件の物件情報を掲載する業界大手サイトへと拡大している。

「『DOOR賃貸』を立ち上げたきっかけも求人サイト同様、既存のサイトに不便を感じたことにあります。掲載料方式では物件検索一覧に同じ物件がいくつも並び、ユーザーにとってとても見づらくなってしまいます。まとめて掲載するには成功報酬型が的確だと考えました。検索結果一覧には物件を一つ掲載し、問い合わせ先に取扱会社を並べる掲載方法にしています。掲載は無料、問い合わせ時点で初めて費用が発生するため、不動産会社にとってもリスクが低く、なおかつユーザーにとっても利用しやすいサイトになっています。また同サイトでも契約者には、最大3万円のキャッシュバックを行っています」と、DOOR事業責任者の菅野流飛氏は話す。

“文化となるWEBサービスの構築”をスローガンに掲げ、サイト利用者にとって常にベストなサービスを提供できるよう、社員一丸となって改善を行っている。

会社概要

- 社名／株式会社リブセンス
- 所在地／東京都渋谷区
- 設立／2006年2月
- 代表取締役社長／村上太一
- 社員数／40名
- 事業内容／インターネットメディア運営事業
- ホームページ／<http://www.livesense.co.jp/>

DOOR事業責任者の菅野流飛氏



特集



不動産業者と顧客のための 建築構造の基礎知識と建物耐震

一級建築士 坂野 茂

平成23年の3.11東日本大震災後、安全な住まいへの関心はますます強いものとなってきました。消費者は地盤や建物耐震・免震についての情報を集め、新たな住まいの新築や住み替え、耐震改修などへの動きを見せています。

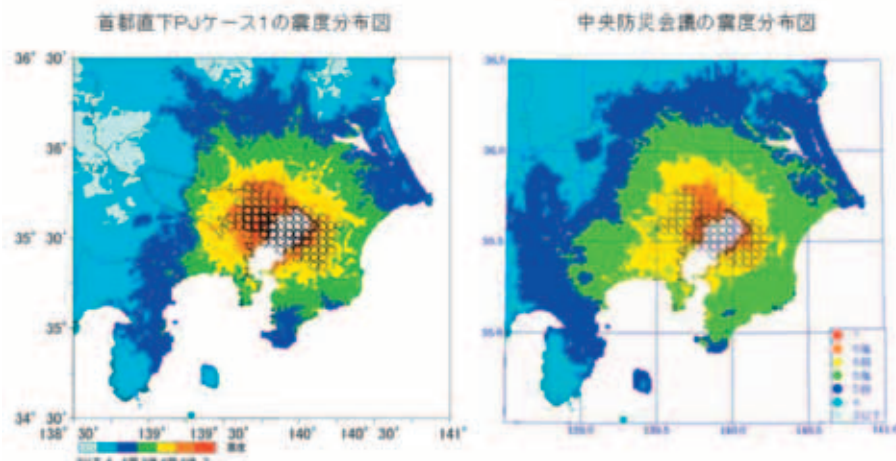
本特集では基本となる建物構造と耐震について執筆いただきました。消費者に正しいアドバイスや回答ができるよう、ぜひご一読ください。

日本列島は地震の活動期に

「地震」は長年にわたって徐々に蓄積された地殻の歪みのエネルギーが開放されるときに生じる。このことから地震発生にはある周期性があると考えられている。ある年代に集中して地震が発生し、歪みエネルギーの開放が終わると、次の年代まで静穏期が続くというわけである。戦後の高度成長期が、偶然にも日本列島の地質学的時間上では極めてまれな大地震が少ない静穏期と重なったことが幸いし、急速に経済成長をし、巨大な近代都市と建築を日本中につくり上げることができた。しかしそれゆえに、防災や危機管理面で脆弱な社会になったともいわれている。

阪神淡路大震災以降、日本列島は静穏期から地震の活動期に入ったといわれている。首都圏直下の地震を調べてきた文部科学省のプロジェクトチームは、3月に東京湾北部でマグニチュード(M)7級の地震が起きた場合の揺れを予測した新しい震度分布図を公表した(下図左)。この新しい震度分布地図で震度7になった東京都江戸川区や江東区、大田区、川崎市などの一部は、従来は最大でも震度6強だった。震度6強の地域も東京23区の大部分や横浜市、川崎市、千葉市などに広がり、面積で2004年時の約2倍になっている。

首都直下地震防災・減災特別プロジェクトが発表した震度分布と中央防災会議の震度分布



また内閣府の有識者検討会も南海トラフ(浅い海溝)沿いの巨大地震についての新たな想定を公表した。地震の規模を示すマグニチュードを最大で東日本大震災並の9.1に設定し震度分布を検討したところ、関東から四国・九州にかけて極めて広い範囲で強い揺れが想定

され、震度7の激しい揺れが想定される地域は、10県153市町村に及び、その面積は従来予想の23倍に拡大した。首都圏や東海地方はいよいよ巨大地震の頻発期が近づいてきたといえるのではないかな。活動期に備え、建物の耐震化を加速させることが望まれる。

南海トラフ地震 震度分布想定

	今回想定面積	中央防災会議 (2003年)の想定
震度6以上	約6.9万km ²	約2.1万km ²
震度6強以上	約2.8万km ²	約0.5万km ²
震度7	約0.7万km ²	約0.03万km ²

建物構造種別・構造形式の種類と特徴

建物の構造種別の選定に当たっては、建築物の用途・規模・形状・コスト・工期などを総合的に判断して決めることが求められる。建物を設計する際に構造設計者が最初に決めることの一つがこの構造種別の選定

である。構造種別には、木造、鉄骨造(S造)、鉄筋コンクリート造(RC造)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)やこれらを組み合わせた複合構造(混構造)などがある。

建物構造種別ごとの特徴

	標準スパン	重量	コスト	ねばり	遮音性	工期	風揺れ	その他
S造	10~20m	◎	△	◎	×	◎	×	・火に弱いため耐火被覆が必要 ・錆びやすい
RC造	壁式 4~7m	△	◎	△	◎	○	◎	・形状の自由度が高い ・耐火性、遮音性に優れる
	ラーメン 5~10m							
SRC造	6~10m	△	△	○	◎	△	◎	・S造、RC造に比べ耐震性能が高い

■S造(鉄骨造)

S造は工場で鋼板や形鋼を必要な寸法、形に加工され組み立てられた部材を建設現場に運びボルトや溶接により接合してつくられる工法である。

S造の最大の特徴は、比重に対する強度が他の構造と比べ大きい骨組みを軽くすることが可能で大スパン建築物などに対応できる点である。

平成21年度の建築着工統計調査の構造別着工床面積によると、SRC造の約15倍、RC造の約1.6倍と近年一番多く採用されている構造である。

<長所>

・比重に対する強度が他の構造に比べ大きく、骨組みを軽くすることができる。

・地震に対して粘り強く耐えて壊れにくい。材料の信頼性も高い。

・大スパンが可能。

<短所>

・柔らかいために梁のたわみや床の振動、風による揺れが生じやすい。

・地震に対しては粘り強く耐えるが地震中の揺れが大きい。

・高温になると強度が低下し変形してしまうため耐火被覆が必要となる。

・水分と空気中の酸素により表面に錆びが生じるために防錆処理が必要となる。



日本最初の超高層ビル霞が関ビル
地上36階 高さ147m

■RC造(鉄筋コンクリート造)

RC造は、鉄筋のもつ性質である粘り強さと引っ張り強度、コンクリートがもつ性質である強い圧縮強度を併用した構造。鉄筋の座屈やたわみやすい性質を、コンクリートが鉄筋の周囲を拘束することによって曲がらぬように抑え、他方、コンクリートの引っ張りや曲げに弱い点を鉄筋が補うといった、鉄筋とコンクリートの互いの弱点を相互補完する構造である。鉄とコンクリートの熱膨張率がほぼ等しいということもこの二つの材料の組み合わせを可能にしている理由である。遮音性や居住性が求められる中低層の集合住宅に採用されるケースが多い。

<長所>

- ・耐火性、防音性、保温性が高く居住性に優れている。
- ・鉄筋、型枠(コンパネ)コンクリートと安価な材料を用いているため躯体のコストが安くできる。
- ・平面形状や断面形状の自由度が高く、意匠性の高い建物が可能。

<短所>

- ・鉄骨造に比べ重量が重く地震力が大きくなる。
- ・鉄筋や型枠の組み立て、コンクリートの打設など現場での作業が多く、品質の確保が鉄骨造に比較して難しい。

以前ではRC造は高層になると地震に弱く、日本では7階以上の建物での採用は不可能とされていた。近年では大手ゼネコンなどによって超高強度コンクリート※

の開発など超高層RC造を可能にする技術開発が進み、RC造でも50階を超えるような超高層建物が可能となった。

鉄骨造に比較して剛性が高く、SRC造より低コストで建設が可能な超高層RC造は、強風時の風揺れや遮音性などの高い居住性とコストの求められる超高層集合住宅などで多く採用されるようになった。近年、東京湾岸エリアで建てられている超高層マンションの多くがRC造で建てられている。



建設現場での作業風景



日本で最も高い(209m)分譲マンション「Tama City Tower」RC造一部CFT造54階

現在建設中の主な超高層RC造マンション

- ・シティタワー神戸三宮 地上54階建て
免震構造(平成25年2月竣工予定)
- ・プラウドタワー東雲キャナルコート
地上52階建て(平成24年12月竣工予定)
- ・(仮称)中央区晴海二丁目マンション計画
地上49階建て(平成27年竣工予定)

※建築分野では、一般的に圧縮強度が36N/mm²(360kg/cm²)を超えるものを「高強度コンクリート」、60N/mm²(600kg/cm²)を超えるものを、「超高強度コンクリート」と呼んでいる。

■SRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造)

鉄骨の骨組みの周りに鉄筋を配し、その周りに型枠を組んでコンクリート流し込み一体化させた構造方式。

SRCは、Steel(鉄骨) Reinforced(鉄筋) Concrete(コンクリート)の略。

鉄骨造の骨組みのもつ粘り強さと、変形しにくい鉄筋コンクリート造の構造特性を生かした合成構造である。耐震性に優れ、鉄骨がコンクリートで覆われていることから耐火性も備えている。S造、RC造と比較すると同じ断面積ではもっとも強度が高く、柱や梁の断面寸法を小さくすることができる。主として7階以上の中高層建築物に用いられるが、超高層建築物にSRC造が用いられることはなくS造かRC造である(超高層建築物の下層階にSRC造が複合的に用いられることはある)。

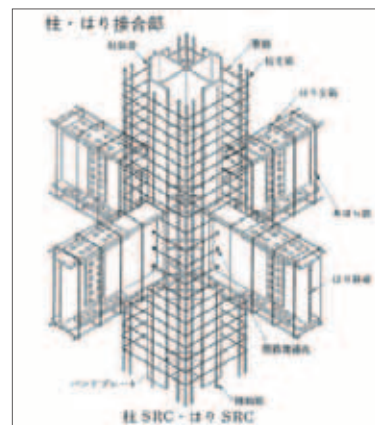
RC造に比べコストが高価だが、性能が比例的でなく、近年では採用されることが少ない。鋼管の中にコンクリートを充填した鋼管コンクリート(CFTという)もSRC造の一部であるが、おそらく今後はCFTを除けばSRC造の建築物はさらに少なくなるものと思われる。

<長所>

- ・S造やRC造に比べ耐力及び粘り強さが大きく耐震性に優れる。
- ・S造に比べ地震や風による横揺れや変形が小さく居住性が良い。
- ・鉄骨がコンクリートで覆われているため耐火被覆が不要。
- ・RC造に比べ大スパンが可能になる。

<短所>

- ・建物の自重が他の構造に比べ重い。
- ・施工が複雑で工期が長くなる。
- ・工事費が他の構造に比べ高くなる。

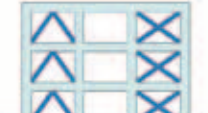


構造形式の種類とその特徴

建物の構造種別の選択にあたっては構造形式についても同時に検討する必要がある。構造種別と構造形式は密接に関係しており、どちらかを先行して決めてしまうと構造的な合理性や建物の機能性などが欠けることになってしまう。

一般的に用いられている構造形式として、ラーメン構造、耐震壁付きラーメン構造、ブレース構造などがある。

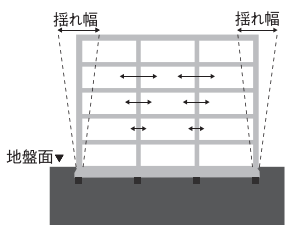
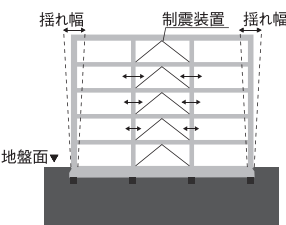
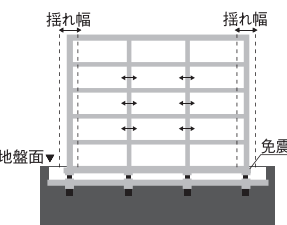
主な構造(架構)形式と特徴

ラーメン構造 ラーメン (Rahmen) とはドイツ語で「額縁」の意。柱と梁の接合部を剛接合構成した架構形式。地震時の水平力に対して架構全体で抵抗する。基本的には耐震壁やブレースがなく、間仕切りのない、広々とした空間を作ることができる。	
耐震壁付ラーメン構造 ラーメン架構にRC造の耐震壁を組み込んだ架構形式。水平荷重に対して耐震壁が有効に働くため、柱や梁の部材寸法を小さくすることが可能。ラーメン構造に比べ水平剛性が高い。RC造のマンションや学校などに用いられる。	
ブレース構造 ラーメン架構にX形やK形のブレース (筋交い) を組み込んだ架構形式。ブレース材の軸力で抵抗する強度型の骨組み。筋交を一定間隔で配置しなければならないのでプランニングに制約がある。	

耐震構造・免震構造・制震構造の違い

建築基準法で定められている耐震設計法の理念は、建物の耐用年数内に1、2度遭遇する中規模地震では、「多少の建物被害はやむを得ないとしても、建物の倒壊等人命に被害が生じない」、建物の耐用年数内に1度遭遇するかどうかの大地震では、「建物は大破しても人命の安全は確保」といった考え方である。人々の生活が豊かになり、社会が複雑かつ高度化した現在においては、単に人命の保全ということでは許され

ない状況であると考えられる。耐震構造では、建物の倒壊は免れたとしても、家具の転倒や設備機器類の破損、コンピューター機器やデータの破損は防ぐことができない。これまでは建物が倒壊さえしなければ良いという程度の考え方で良かったかもしれないが、これからは建物の種類、重要度などによっては内装や家具、設備機器などの耐震安全性について十分な検討がされるべきである。

	耐震構造	制震構造	免震構造
模式図			
構造の仕組み	柱や梁の強度を高め建物全体で地震の力に対抗する構造。	建物各所に制震装置を設置し、地震の揺れを低減させる構造	建物の基礎部分などに設置された積層ゴムや滑り支承などの免震装置で建物に伝わる地震力を低減する構造
地震動軽減の特徴	基本的には地震力をそのまま受ける構造。上層階ほど地震力が増幅される。大地震時には建物の揺れが大きく家具の転倒、非構造部材の脱落、コンピューター機器やデータの破損等が懸念される。	躯体の変形で効果が表れる仕組みのため、地震動の低減性能は免震ほど顕著ではない。超高層事務所ビルのほとんどがこの制震構造を採用している。超高層マンションにも多く採用されている。	地震動の低減に関しては最も優れた構造。地震時の揺れはゆっくりとした平行移動に変換され、人命の確保はもちろん、家具の転倒、設備機器、コンピューター機器の破損を防ぐことが可能。震災による企業活動の停止が防げる。最近の大型病院はほとんどが免震構造。40階を超えるような超高層マンションにも採用されている。
装置メンテナンス等	装置が必要ないため特別なメンテナンスは不要	制震装置の日常のメンテナンスは不要だが、中規模以上の地震が発生した場合には点検が必要。大規模地震に遭遇した場合には制震装置の交換が必要になることもある。	免震装置の定期点検及び臨時点検が必要となる。中規模以上の地震が発生した場合には、目視点検が必要。
コスト	小	中	大

耐震性能 グレード	目標とする損傷レベル				建築基準法対象	基準法対象外	構造・構法	建設 コスト
	中小地震 (震度5)	中地震 (震度6弱)	大地震 (震度6強)	巨大地震 (震度7)				
Sランク (特別な建物)	無被害 (修復不要)			軽微な被害 (補修不要)	免震構造		105 120	
Aランク (大地震後も機能維持)			軽微な被害 (補修不要)	小 破 (補修後使用可)			105 115	
Bランク (大地震後も使用)		軽微な被害 (補修不要)	小～中破 (補修後使用可)	大 破 (再使用可)	制震構造 高層建物 高耐震構造	105 110		
Cランク (大地震時に倒壊せず)		軽微な被害 (補修不要)	小～中破 (補修後使用可)	大 破 (再使用困難)	倒 壊 (再使用困難)	耐震構造 (建築基準法)	100	

大地震に備えた建築物の耐震性確保の必要性

1995年1月に発生した阪神・淡路大震災では震災による直接的な死者数だけで5,500人に上り、そのうちの9割が建物倒壊による圧死、窒息死といわれている。この震災で全壊および半壊した建物は249,180棟に上り、特に耐震性の低い老朽化した木造戸建住宅や長屋の倒壊が多く見られた。

さらには昨年3月に発生した東日本大震災。この震災では、死者15,856名、行方不明者3,070名、建物被害は、全壊が129,404棟、半壊255,737棟（2012年4月11日 警視庁広報資料）と人的・物的に甚大な被害をもたらした戦後最大の惨事となった。このような惨事を二度と繰り返さないためには一刻も早い地震対策が必要となる。

日本は世界でも有数な地震多発国であり、多くの地震学者が指摘しているように、日本列島は新たな地震の

活動期に入ったと考えられており、日本のどこでいつ大地震が発生してもおかしくない状況である。切迫性が指摘されている、東海地震や首都圏直下型地震、南海、東南海地震などについて政府や各自治体では被害想定を公表しているが、これは防災対策を進めるための前提であって



2004年の新潟県中越地震で被災した家屋



東日本大震災で被災した家屋（東松島市）

これに基づいた適切な防災対策こそが必要とされる。

阪神・淡路大震災など過去の地震災害の経験からも、大震災による人的・経済的な被害を軽減する最も主要な方策は、家屋の「耐震診断と耐震補強工事」であるということは周知の事実である。国や各自治体は防災対策の重要テーマとして建物の耐震化に取り組んではきたものの、現実はなかなか容易でなく一般住宅は言うに及ばず、学校、病院などの公共施設の耐震化すら進まない状況である。その理由としては様々なことが考えられるが、やはり最大の問題は改修費用であろう。いつ起こるか分からない大震災に備えて多額の費用を掛けて改修するより、目先のことに優先的に経費を使用したほうが良いと考えてしまうもの分からなくはない。このことは一般住宅、公共施設や民間の商業施設などについても同様である。また耐震補強工事というのはその性格上通常のリフォームなどと異なり、使い勝手や、居住性、デザインを向上させることが目的でない行為に多額の費用を掛けて耐震改修工事を行ったにもかかわらず、その効果が目に見えにくい、逆に「開口部が小さくなり採光が悪くなってしまった…」「ピロティ部分に筋交いを設けたために車の駐車が不便になった…」などということも考えられる。しかし将来懸念されている大震災において過去の大震災のような悲劇を繰り返さないためには建物の耐震化は早急に行わねばならぬ問題である。

●耐震診断が必要な建物の判断方法は？

耐震診断が必要か必要でないかは、第一に建築された年代で判断することである。1981年以前に建築された建物か、それ以降に建てられた建物か？ということである。1980年に建築基準法施行令が大改正され翌年に施行された。この改正された耐震基準は、「新耐

震設計法」と通称されている。この新震耐震設計法の地震安全に対する目標は、「建築物は、中程度の地震に対してほとんど被害を生じず機能を維持し、大地震に対して部分的な被害は生じては人名に被害を生じないようにする…」というものである。したがって耐震診断が必要かどうかを判断する上で1981年という年代が一つのボーダーラインとなる。これは木造住宅や鉄筋コンクリート造、鉄骨造等のすべての建物において共通したことである。新耐震以前の建物だからといってすべてが耐震性に劣っているということではない。あくまで一つの判断材料と考えていただきたい。二つ目は建物の形状である。共同住宅や事務所ビルなどで1階を柱だけのピロティ形状にした建物や、1階が店舗等で開口部を多く設けた耐震壁が少ないもの、大きな吹き抜けのある建物、平面形状や立面形状が不整形な場合も注

意が必要である。三つ目は建物の状態である。鉄筋コンクリート造の建物であれば外壁にひび割れが多く発生していたり、鉄筋の錆びが外壁ににじみ出ているようであれば、コンクリートの中性化や強度の低下などが考えられ注意が必要である。木造住宅の場合では、基礎や外壁に大きなひび割れがあるもの、室内歩行時に床が揺れて大きくたわむなどといった現象が確認されるようであれば注意が必要である。四つ目は敷地や地盤の状況である。海・川・池・沼・水田等の埋立地や、傾斜地、液状化の恐れがあるところなどは注意が必要である。自治体によっては、近隣の地盤調査データの閲覧やコピーなどを行っている所もあるので問い合せてみると良い。これら4つの項目についてチェックし、一つでも該当しているようであれば耐震診断を行うことをお勧めしたい。

耐震性の低い建物の見分け方

木 造	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造
1. S56(1981年)年以前に建てられた建物 2. 平面形状が不正形(L字、T字型など) 3. 2階の壁直下に1階の壁がない面が2面以上ある 4. 1階に駐車場がある 5. 大きな吹き抜けがある 6. 耐力壁の配置が偏っている 7. 地盤が悪い 8. 屋根重量が重い(瓦葺き)	1. S56(1981年)年以前に建てられた建物 2. 平面形状が不正形(L字、T字型など) 3. 壁や柱などにひび割れや亀裂がみられる 4. 1階にピロティがある 5. 大きな吹き抜けがある 6. 耐力壁の配置が偏っている 7. 地盤が悪い(液状化の恐れがある) 8. 短柱、極短柱がある

●耐震診断は誰に頼めば良いのか？

耐震診断は専門的な知識と経験が必要である。最近では悪質な業者も多くいるように注意が必要。

都道府県又は市町村では耐震診断に関する相談窓口を設けているので、まずはこちらに相談することがよいだろう。また財団法人日本建築防災協会のホームページ(<http://www.kenchiku-bosai.or.jp>)では住宅の耐震診断・改修の相談窓口一覧や耐震診断・耐震改修を実施する建築士事務所名簿(事務所名・対応できる建築構造区分・連絡先等)を掲載しているので参考にするのも良い。

【耐震診断受付機関】

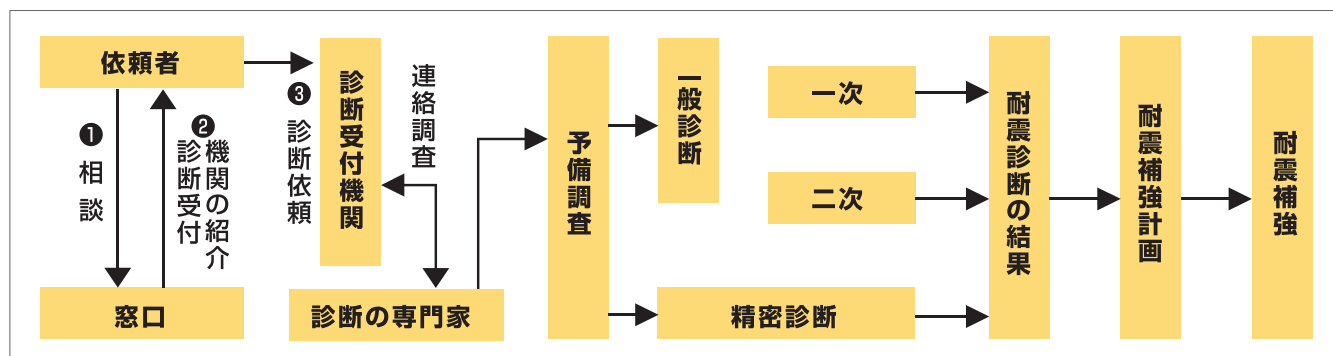
財団法人日本建築防災協会 企画調査部 TEL03-5512-6452

一般社団法人東京都建築士事務所協会 TEL03-5339-8288

財団法人東京防災・建築まちづくりセンター TEL03-5466-7615

一般社団法人日本建築構造技術者協会 本部(JSCA) TEL03-3262-8498

耐震診断・耐震補強工事の流れ



東京都の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断義務化がスタート

東京都は昨年3月に「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」を制定した。この条例では、緊急輸送道路のうち特に重要な道路を「特定緊急輸送道路」として指定し、その沿道建築物に耐震診断の実施を義務付けた。4からはいよいよこの義務化がスタートした。

■特定緊急輸送道路

緊急輸送道路（延長約2,000km）のうち特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路を特定緊急輸送道路として指定（延長約1,000km）。



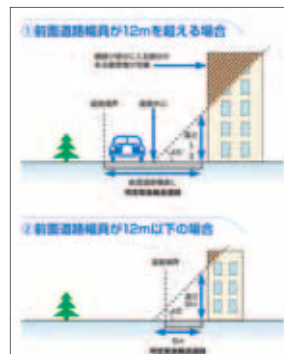
■診断が義務化された特定沿道建築物とは

次のいずれにも該当する建築物が耐震診断の義務化された特定沿道建築物。

ア) 敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物

イ) 昭和56年6月1日以後に新築の工事に着手したものを除く

ウ) 建築物のそれぞれの部分から特定緊急輸送道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の2分の1に相当する距離を加えたものに相当する高さの建築物



■特定沿道建築物所有者の義務

①耐震化状況の報告（義務）

②耐震診断の実施（義務）

義務が履行されない場合、命令や公表等の措置をとることがある。

③耐震改修等の実施（努力義務）

■耐震診断費用の助成（適用期間：平成23年度から25年度まで）

助成金の額	
延べ面積が10,000㎡以下 又は分譲マンション	次のうちいずれか低い額 ① 助成対象経費 ② 助成基準額 (ただし、3,000㎡未満の建築物の場合は15万円×建物の階数の額を加える)
延べ面積が10,000㎡を超え 15,000㎡以下の建築物(分譲マンションを除く)	次のうちいずれか低い額 ① 助成対象経費 ② 助成基準額×1/3+770万円
延べ面積が15,000㎡を超える 建築物(分譲マンションを除く)	次のうちいずれか低い額 ① 助成対象経費×4/5 ② 助成基準額×4/5

助成基準単価（1㎡当たりの上限額）

延べ面積1,000㎡以下の部分	2,000円/㎡
延べ面積1,000㎡を超え 延べ面積2,000㎡までの部分	1,500円/㎡
延べ面積2,000㎡を超える部分	1,000円/㎡

診断費用の助成率

診断費用は分譲マンションと10,000㎡以下の建築物については、100%が国と都から助成されるため、図面が無い等の場合を除き原則的に自己負担なしで耐震診断が可能。分譲マンションを除く10,000㎡を超える建築物については、20%の自己負担が必要となる。

■耐震補強設計・耐震改修助成制度

耐震診断の結果、数値が基準に満たない場合（Is値0.6以下）耐震補強設計、耐震改修工事に対しても助成制度が設けられている。診断と違い全額の助成ではないがこれまでの耐震助成に比べ手厚い助成制度となっている。

耐震補強設計の助成適用期間は、平成23年度から平成26年度まで、耐震改修助成の適用期間は平成23

年度から平成27年度までとなっている。

■緊急輸送道路沿道建築物耐震化相談窓口

財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

電話 03-5466-2064

■東京都耐震ポータルサイト

緊急輸送道路の耐震についての詳細については、東京都耐震ポータルサイトで詳しく紹介されている。

<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/>

PROFILE

坂野 茂（さかの・しげる）

株式会社ベル建築研究所代表取締役。一級建築士。APEC ARCHITECT。（社）東京都建築士事務所協会杉並支部副支部長。（社）日本建築家協会会員 登録建築家。杉並区木造住宅耐震診断士。

森林の所有者届出制度が4月からスタート

昨年4月の森林法改正により、今年4月以降、森林の土地の所有者となった方は市町村長への事後届出が義務付けられました。

■届出対象者

個人・法人を問わず、売買や相続等により森林の土地を新たに取得した方は、面積にかかわらず届出をしなければなりません。ただし、国土利用計画法に基づく土地売買契約の届出を提出している方は対象外です。

■届出期間

土地の所有者となった日から90日以内に、取得した土地のある市町村の長に届出をしてください。

■届出事項

届出書には、届出者と前所有者の住所氏名、所有者となった年月日、所有権移転の原因、土地の所在場所・面積とともに、土地の用途等を記載します。添付書類として、登記事項証明書(写しも可)又は土地売買契約書など権利を取得したことが分かる書類の写し、土地の位置を示す図面が必要です。

※詳しくは、市町村や都道府県の林務担当までお問い合わせください。

農地・森林の不在村所有者に対する調査結果について

次世代により良い状態で国土を引き継ぐこと(持続可能な国土管理)の実現に向けた取り組みを進める上で、所有者の分からない土地の存在は大きな問題です。この度、居住地とは異なる市町村に農地・森林を所有している方(不在村所有者)を対象としたインターネットアンケート調査を実施し、特に、相続時に登記や届出等の手続を何も行っておらず、農地・森林の所在地からみると、所在の把握が難しい土地所有者(相続時未手続所有者)の実態を把握しましたので公表します。

＜アンケート調査の主な結果＞

- 不在村所有者の16.4%が相続時未手続所有者
- 不在村所有者のうち、所有地を放置しても問題ないとする割合は、農地で31.0%に対して、森林では50.9%と森林で特に高い
- 相続時未手続所有者では、所有地を放置しても問題ないとする割合が農地で41.0%、森林で59.2%を占めるのに対し、登記や届け出等の手続を行っている所有者では農地で21.0%、森林で32.7%にとどまる
- 不在村所有者の農地の43.5%、森林の78.2%が放置されており、森林において放置が顕著
- 不在村所有者の相続時の相談相手は親族

- (農地48.9%、森林34.5%)、司法書士(農地16.3%、森林14.6%)、所有地のある市町村窓口(農地10.2%、森林12.0%)が上位に位置する
- 相続時の届出義務化の認知度は19.4%にとどまる
- 不在村所有者が所有地の存在を強く意識する機会は、「固定資産税の納付書が送られてきたとき」が最も多く(農地53.4%、森林38.6%)、次いで「年末年始やお盆などに帰省したとき」(農地40.9%、森林27.2%)、所有地側から案内や通知が届いた際(農地23.3%、森林24.1%)となっている

等



平成23年度税制改正 消費税の 納税義務の免除の特例



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



平成23年度税制改正で見直しがされた
消費税の納税義務の免除の特例について教えてください。



1. 平成23年度改正前の 納税義務の免除の特例

(1) 制度の仕組

中小事業者の納税事務負担等に配慮するため、その課税期間（原則、個人事業者は1月1日から12月31日まで、法人は事業年度の基準期間における税抜きの課税売上高が1,000万円以下の法人又は個人事業者は「免税事業者」とされ、消費税の納税が免除されます。

この免税事業者に該当するかどうかの判定期間となる「基準期間」は、原則、個人事業者の場合は前々年、法人の場合は前々事業年度となります。

(2) 新設法人の特例

新設法人の設立事業年度（1期目）と2期目は、基準期間がないため免税事業者となるのが原則です。ただし、設立1期目と2期目のように基準期間のない事業年度であっても、その事業年度の開始日における資本金額が1,000万円以上である法人は、納税義務が免除されません。

2. 平成23年度改正による 納税義務の免除の特例の見直し

(1) 制度の概要

平成23年度税制改正により、前述1.の規定で消費税の納税義務が免除される個人事業者又は法人であっても、特定期間（原則、個人事業者はその年の前年1月1日から6月30日、法人はその事業年度の前事業年度の開始日から6か月間）の課税売上高が1,000万円を超えた場合は、その課税期間について課税事業者となります。

なお、特定期間の課税売上高に代えて、同期間の給与等支払額の合計額が1,000万円を超えたかどうかにより、納税義務の免除を判定することもできます。

この改正は、平成25年以後の消費税について適用となり、特定期間による納税義務の免除の判定は、平成24年1月1日から始まります。

(2) 個人事業者又は事業年度が1年の法人の特定期間

個人事業者の場合はその年の前年1月1日、法人の場合はその事業年度の前事業年度の開始日からの6か月間が、特定期間となります。

例えば、それまで事業を行っていなかった個人がその年の前年の5月1日に開業した場合、その年の5月1日から6月30日ま

での課税売上高（又は給与等支払額）で判定します。これに対し、その年の前年7月1日から12月31日までに開業した場合、特定期間の課税売上高（又は給与等支払額）がないため、判定は不要です。

(3) 設立事業年度が1年未満の法人の2期目の特定期間

新設法人の場合、設立事業年度（1期目）が1年未満のケースがあります。このような法人の設立2期目における特定期間の考え方について、事例により解説をすると次のようになります。

① 設立事業年度が8か月以上である場合

例えば平成24年5月1日に設立し、同年12月31日に設立1期目の決算期末を迎えた法人の場合、設立2期目の消費税の納税義務の免除の判定上、平成24年5月1日から10月31日までの6か月間が特定期間となります。

② 設立事業年度が7か月超8か月未満である場合

例えば平成24年5月15日に設立し、同年12月31日に設立1期目の決算期末を迎える法人の場合、設立2期目の消費税の納税義務の免除の判定上、設立日5月15日から6か月後の日は11月14日となりますが、前事業年度（設立1期目）の決算期末が月末であるため、5月15日から11月14日の前月末である10月31日までが特定期間の末日となります。

③ 設立事業年度が7か月以下である場合

その事業年度の前事業年度が7か月以下である場合、その期間は特定期間に該当しません。例えば、平成24年6月1日に設立され、同年12月31日に設立1期目の決算期末を迎えた法人の場合、設立2期目の消費税の納税義務の免除の判定上、前事業年度（設立1期目）は7か月以下となり、特定期間に該当しないことから、前事業年度の課税売上高による判定は不要となります。

(4) 特定期間における課税売上高の計算

この特例は、特定期間中の課税売上高（又は給与等支払額）が実績として1,000万円超である場合に適用される制度です。このため、特定期間が6か月であっても、その期間中の課税売上高を1年分に換算する等の調整計算は行いません。

(5) 課税事業者選択届出書の提出

前述(1)～(4)の特定期間の課税売上高（又は給与等支払額）の判定により個人事業主又は法人が課税事業者となる場合は、「消費税課税事業者届出書（特定期間用）」を速やかに所轄税務署長に提出する必要があります。



貸室の面積と賃料額の精算



貸室の床面積を30坪とし、これに坪単価を乗じて賃料額を合意したのですが、後日に実測したところ28.5坪しかありませんでした。賃借人は面積割合での賃料減額を要求していますが、その必要はありますか。



1. 建物賃貸借における賃貸面積の食い違い

貸室を賃貸するに当たり、例えば当該貸室が30坪あるものとして、これに坪当たりの単価を乗じて賃料額を決定した場合に、実測の結果、床面積が契約時に表示された面積よりも僅少であるときは、賃借人の側からは賃料額の算定の根拠となった床面積が30分の28.5しかなかったのだから、賃料額も30分の28.5に減額されるべきであるとの主張がなされることは往々にしてあり得るところです。

このように、契約締結時に一定の面積や数量が存することを表示して取引がなされた場合に、実際には表示された面積や数量がなかった場合の処理については、民法では売買契約に関して、いわゆる数量指示売買をした場合の担保責任の問題として規定されています（民法565条）。そして、この数量指示売買の担保責任の規定は有償契約に準用されることとなっています（民法559条）。賃貸借契約はいうまでもなく賃料という対価を支払うことを内容とする契約ですから有償契約に該当し、数量指示売買の場合の担保責任の規定は賃貸借にも適用されるものと解されています。

2. 数量指示売買がなされた場合の処理内容

民法は、売買において、「数量を指示して売買をした物に不足がある場合」には民法563条と564条を準用すると定めており（民法565条）、563条は「その不足する部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる。」として不足する部分の割合に応じた代金減額請求権と、「残存する部分のみであれば買主がこれを買受けなかったときは善意の買主は契約の解除をすることができる」（同条2項）、「代金減額の請求又は契約の解除は善意の買主が損害賠償の請求をすることを妨げない。」（同条3項）としており、これらの権利は買主が数量不足を知らなかった場合は事実を知った時から1年以内に、悪意の時は契約の時から1年以内に行使しなければならないと定められています（民法564条）。

（1）「数量を指示して」の取引とは何か？

そこで、「数量を指示」してなされた取引とはどのようなものかが問題となります。例えば建物賃貸借契約を締結する際に、貸室の面積が30坪存するというを表示してなされた賃貸借契約は「数量を指示」した取引に当たるのかということです。

この点については、売買に関する判例ですが、「数量指示売買とは、当事者間において目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積・容積・重量等を売主が契約において表示し、かつ、その数量を基礎として代金が定められた売買をいう」（最判昭和43年8月20日）とされています。つま

り、「数量を指示」した取引とは、ただ単に数量を表示した取引のことではなく、「当事者間において目的物の実際に有する数量を確保するため」に、「一定の面積等を契約において表示し、かつ、その数量を基礎として代金が定められた」取引をいうものとされています。この考え方を前提に上記の最判は、取引の目的物を表示するのに登記簿上の面積等を表示することが通例であるが、「登記簿記載の坪数は必ずしも実測の坪数と一致するものではないから、売買契約において目的たる土地を登記簿記載の坪数をもって表示したとしても、これをもって直ちに売主がその坪数のあることを表示したものというべきではない。」としています。

（2）建物賃貸借の場合の「数量を指示」した契約

上記の考え方は、建物賃貸借契約でも同様に解されています。東京地裁の昭和58年3月の判決では「数量を指示してなした賃貸借というためには、当事者が目的物件が実際に有する面積を確保するため、賃借人が契約において一定の面積があることを表示し、かつ、これを基礎として賃料等の定められたこと」を要するものとしています。その上で、当該事案については、契約当事者にとって表示面積が契約の重要な部分とされたものではないことを認定し「右表示は原告の賃借部分が実際に右面積を有することを確保するためになされたものとは到底認め難く、むしろ賃料算出のための一応の基準として表示されたものに過ぎない。」との判断をしています。実際の取引では、例えば、床面積が30坪あり、賃料単価は坪当たり2万円だから賃料額は60万円とするという合意をすることは少なくないと思われますが、そのすべてが「数量を指示」したものとみなされるわけではなく、その面積表示が「賃借部分が実際に右面積を有することを確保するためになされたもの」と認められるか否かにより結論が違ってくることになります。当事者があくまで一定以上の面積があることにこだわり、それを前提に賃料額が合意されたような場合に、面積の不足が判明すれば、賃料を減額すべきことになります。



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

新たな規制物質 による土壌汚染



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

売買契約後、新たに法規制がなされた物質による土壌汚染に関する売主の責任について、最高裁の判断が出ていると聞きました。どのような判断だったのでしょうか。

1.回答

売買契約後、新たに法規制がなされた物質による土壌汚染については、瑕疵担保責任を負わないという判断です。売買当時は規制されていなかったのに、契約から10年以上経過した後になって法規制を受けたことを理由として、買主から売主に対し、瑕疵担保責任が問われたケースにおいて、最高裁は、瑕疵には当たらないとして、売主の責任を否定しました(最高裁平成22年6月1日判決)。

2.事案の概要

問題となったのは、平成3年に、23億円で購入した東京都内の土地3,600㎡について、平成15年2月に都条例でフッ素が有害物質として規制されたことから、買主が調査を行ったところ、最高で基準値の1,200倍のフッ素が検出されたために、買主から売主に対し、瑕疵担保責任としての損害賠償請求がなされたという事案です。

東京高裁は「売買契約締結当時、土壌を汚染するものとして当該物質を規制する法令の規定が存在しなかったことを理由に、売買契約は適法であり、民法570条にいう隠れた瑕疵が存在することを否定することはできない」として売主の責任を肯定していました(東京高裁平成20年9月25日判決、『月刊不動産』2009年2月号19頁)。

この判決の上告審において、最高裁は、高裁判決を覆して次のような判断を下しました。

3.最高裁の判断

『売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念をしんしゃくして判断すべきところ、売買契約締結当時、取引観念上、フッ素が土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されておらず、買主の担当者もそのような認識を有していなかったものであり、フッ素が、それが土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるなどの有害物質として、法令に基づく規制の対象となったのは、売買契約締結後であったというのである。そして、売買契約の当事者間において、土地が備えるべき属性として、その土壌に、フッ素が含まれていないことや、売買契約締結時に有害性が認識されていたか否かにかかわらず、人の健康に係る被害を生ずるおそれのある一切の物質が含まれていないことが、特に予定され

ていたとみるべき事情もうかがわれない。

そうすると、売買契約締結当時の取引観念上、それが土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されていなかったフッ素について、売買契約の当事者間において、それが人の健康を損なう限度を超えて土地の土壌に含まれていないことが予定されていたものとみることとはできず、土地の土壌に溶出量基準値及び含有量基準値のいずれをも超えるフッ素が含まれていたとしても、そのことは、民法570条にいう瑕疵には当たらないというべきである。』

4.瑕疵担保責任の考え方

法律上、買った物の瑕疵があっても、買主は、売買代金を支払わなくてはなりません。そのため、売主と買主の衡平を図るべく、瑕疵による損害を売主負担とし、また瑕疵がなければ契約をしなかったであろうケースでは、売買契約の解除ができるとしているのが、売買契約における瑕疵担保責任です(民法570条、566条1項)。

売買の目的物について、その物が通常有すべき性質、性能を備えていない場合に、瑕疵が認められます。この責任は売主に過失があるかどうかを問わない無過失責任であり、売買契約の信用性を確保し、買主を保護するため、非常に重い責任です。前記東京高裁平成20年9月25日判決も、このような重い責任であることを前提に、売却後長期間経過後に法規制されるに至った有害物質についても、瑕疵であることを認め、売主の責任を認めていました。

しかし、第1審の東京地裁では「売買契約後に法規制で生じた瑕疵まで認めると、売主は永久に責任を負うことになる」として、買主の請求は退けられていましたし、「瑕疵の有無は、売買時の知見や法令を基に判断すべきだ」とする売主側の主張にも、説得力がありました。最高裁は、このような考え方を取り入れて、売主の責任を否定したわけです。

5.まとめ

最高裁の判断は、売買契約の時点における取引観念によって瑕疵の判断をするものであって、極めて常識にかなった当然の考え方だと思われます。

もっとも、最高裁が売主の責任を否定したといっても、環境問題に対する社会的な意識が高まりと裁判所の土壌汚染に対する厳しい態度が揺らぐものではありません。宅建業者は、土壌汚染について、十分に理解をした上で、土地取引において、適切な対応を取らなければなりません。

FOCUS

復興への歩み 第1回

震災から11か月が過ぎた2012年2月10日、ようやく復興庁が発足しました。

復興庁には関連予算の要求や事業執行の監視などの権限が与えられました。岩手、宮城、福島の前災3県にはそれぞれ復興局が置かれ、復興庁が被災自治体から寄せられる事業や予算の要望を一元的に受け付け、他省庁と折衝する仕組みとなっています。

被災地の復興は現在、どのような状況なのでしょう？

復興庁が発表した資料をピックアップしましたので、ご覧いただきますようお願い申し上げます。

平成24年度復興庁一括計上予算の配分(箇所付け)について

4月6日、4月11日発表

平成24年度予算において復興庁に一括計上された公共事業費については、被災地の要望等を踏まえ、復興庁において箇所付け等を決定し、関係各府省に予算を配分しました。

配分対象事業費等(第1報)

2,779億円

内 訳

農林水産省	494億円
国土交通省	2,117億円
環 境 省	168億円

配分対象事業費等(第2報)

2,787億円

内 訳

文部科学省	7億円
農林水産省	494億円
国土交通省	2,117億円
環 境 省	168億円

平成24年度復興庁一括計上予算の配分(箇所付け)について

4月10日発表

1.事業計画については4月4日までに86市町村から提出があり、事業費は要望の概要は以下のとおりです。

	岩手県内	宮城県内	福島県内	3県以外	合計
当面の要望事業費	約718億円	約978億円	約335億円	約108億円	約2,139億円
(国費)	約563億円	約790億円	約259億円	約84億円	1,696億円

(注)計数は精査中であり、今後変動があり得る。また、端数処理により合計と一致しない場合がある。

2.上記の事業費は、当面復興地域づくりに必要な事業として4月4日までに計画の提出があった事業費を合計したもの。
次回は本年6月末をめどに第3回の計画提出をお願いすることとしている。

3.第2回の事業計画申請受付にあたり、市町村などからのご意見を踏まえ、事務負担軽減の観点から、以下の見直しを行う。

- ・書類の簡素化等(申請書類の1/3を廃止、自動計算(1つの様式への入力内容が他の様式にも反映されるもの)の導入)
- ・公布可能額通知前の事業着手に関する特例の創設
- ・復興庁と市町村等との間の調整等にあたって十分な時間の確保

沿岸市町村の災害廃棄物処理の進捗状況

下線は今回初めて申請のあった市町村

青森県…八戸市、階上町

岩手県…宮古市、大船渡市、北上市、久慈市、陸前高田市、釜石市、大槌町、山田町、岩泉町、田野畑村、普代村、野田村

宮城県…仙台市、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、登米市、栗原市、東松島市、大崎市、亘理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、大郷町、涌谷町、女川町、南三陸町

福島県…福島市、郡山市、いわき市、白河市、須賀川市、相馬市、二本松市、田村市、南相馬市、本宮市、桑折町、

国見町、鏡石町、湯川村、西郷村、泉崎村、矢吹町、棚倉町、矢祭町、石川町、古殿町、三春町、広野町、楡葉町、川内村、新地町、飯館村

茨城県…水戸市、日立市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、牛久市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、常陸大宮市、筑西市、稲敷市、神栖市、鉾田市、大洗町

栃木県…市貝町

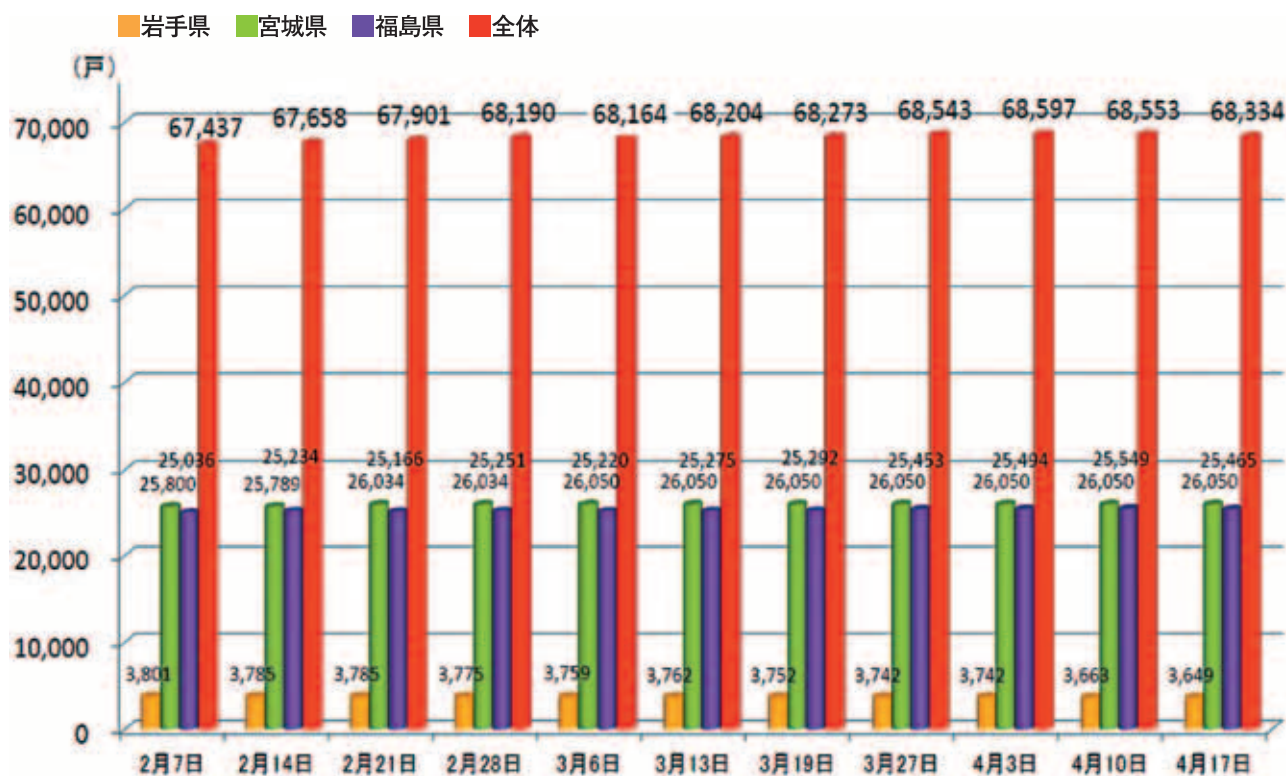
千葉県…千葉市、旭市、習志野市、我孫子市、浦安市、香取市

新潟県…十日市町

長野県…栄町

民間賃貸住宅の借り上げによる応急仮設住宅への入居戸数の推移

4月17日発表



※1 各県から報告に基づき作成

※2 全体には、岩手、宮城、福島県以外の県において借り上げているもの(13,170件)を含む。

沿岸市町村の災害廃棄物処理の進捗状況

4月16日発表

沿岸市町村の災害廃棄物処理の進捗状況

2012/4/16報告

県	沿岸市町村の災害廃棄物処理の進捗状況	県への事務委託状況	がれき推計量 ^{注2} (千t)		仮置場への搬入状況			解体により生じるものを除く	解体により生じるものを含む			処理・処分状況			
			うち家屋等解体によるがれき推計量(解体済のものを含む)		仮置場設置数	仮置場面積(ha)	搬入済量 ^{注3} (千t)		搬入率(%)	搬入率(%)	目標期日 ^{注4}	目標達成状況 ^{注5}	処理・処分量計(千t) ^{注6}	処理・処分割合(%)	目標期日
岩手県	洋野町(ひろのちょう)		* 15	3	1	3.0	15	100%	100%	H24.3	○	6	44.6%	H24.6	
	久慈市(くじし)		* 96	20	4	5.0	96	100%	100%	H23.10	◎	28	29.4%	H26.3	
	野田村(のだむら)	有	* 140	10	9	11.0	140	100%	100%	H24.3	◎	8	5.4%	H26.3	
	菅代村(ふだいむら)		* 19	2	2	2.0	19	100%	100%	H24.3	◎	7	34.8%	H26.3	
	田野畑村(たのはたむら)	有	* 86	20	3	4.0	86	100%	100%	H24.9	○	6	6.4%	H26.3	
	岩泉町(いわいずみちょう)	有	* 42	5	1	4.0	42	100%	100%	H24.3	○	0	0.0%	H26.3	
	宮古市(みやこし)	有	* 715	140	9	30.0	645	100%	90%	H24.9		30	4.2%	H26.3	
	山田町(やまだまち)	有	* 399	40	19	18.0	395	100%	99%	H25.3*		24	6.0%	H26.3	
	大槌町(おおつちちょう)	有	* 709	40	17	31.0	691	100%	98%	H25.3*		19	2.7%	H26.3	
	釜石市(かまいしし)		762	400	11	19.0	381	100%	50%	H25.3*		20	2.6%	H26.3	
	大船渡市(おおふなとし)		756	130	14	36.0	717	100%	95%	H24.8*		272	36.0%	H26.3	
	陸前高田市(りくぜんたかたし)	有	* 1,016	90	14	83.0	934	100%	92%	H24.10*		116	11.4%	H26.3	
	計		4,755	900	104	246	4,161	100%	88%	—	—	535	11.3%	—	
宮城県	気仙沼市(けせんぬまし)	有	1,367	330	21	43.3	1,349	100%	99%	H24.3		25	1.9%	H26.3	
	南三陸町(みなみさんりくちょう)	有	* 560	260	15	15.9	322	100%	58%	H25.3*		10	1.8%	H26.3	
	女川町(おながわちょう)	有	444	251	4	5.8	422	100%	95%	H24.3		144	32.5%	H26.3	
	石巻市(いしのまきし)	有	6,163	4,700	23	166.3	3,068	100%	50%	H25.3*		537	8.7%	H26.3	
	東松島市(ひがしまつしまし)	有	1,657	1,300	5	51.8	1,233	100%	74%	H25.3*		39	2.4%	H26.3	
	利府町(りふちょう)		* 15	10	5	4.8	15	100%	100%	H24.1	◎	15	99.5%	H26.3	
	松島町(まつしままち)		* 81	72	5	1.9	43	100%	53%	H24.3		35	43.1%	H26.3	
	塩釜市(しおがまし)	有	* 251	100	3	5.8	249	100%	99%	H24.3		0	0.0%	H26.3	
	七ヶ浜町(しちがはままち)	有	333	50	4	12.2	267	95%	80%	検討中		41	12.4%	H26.3	
	多賀城市(たがじょうし)	有	* 550	401	8	10.8	375	100%	68%	検討中		24	4.3%	H26.3	
	仙台市(せんだいし)		1,352	450	3	103.4	1,315	100%	97%	H25.3*		203	15.0%	H26.3	
	名取市(なとりし)	有	* 636	50	3	41.6	636	100%	100%	H24.3	○	194	30.5%	H26.3	
	岩沼市(いわぬまし)	有	520	90	18	54.8	515	100%	99%	H24.3		0	0.1%	H26.3	
	亶理町(わたりちょう)	有	* 1,267	10	5	86.1	1,258	100%	99%	H24.3		18	1.4%	H26.3	
山元町(やまもとちょう)	有	533	340	21	66.5	524	100%	98%	H24.3		0	0.0%	H26.3		
計		15,729	8,414	143	671	11,591	99%	74%	—	—	1,286	8.2%	—		
福島県	新地町(しんちまち)		* 94	5	4	7.2	92	100%	97%	H24.3		25	26.3%	H26.3	
	相馬市(そうまし)		** 250	23	2	31.1	243	100%	97%	H24.3		16	6.5%	H26.3	
	南相馬市(みなみそうまし)		640	30	9	42.1	502	82%	78%	H25.3*		5	0.7%	H26.3	
	浪江町(なみえまち)		** 178	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	
	双葉町(ふたばまち)		** 12	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	
	大熊町(おおくままち)		** 29	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	
	富岡町(とみおかまち)		** 47	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	
	楳葉町(ならはまち)		** 25	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	
	広野町(ひろのまち)		** 36	25	1	3.0	22	100%	61%	H24.7*		5	14.7%	H26.3	
	いわき市(いわきし)		* 700	550	18	23.8	534	100%	76%	H25.3*		103	14.7%	H26.3	
	計		2,011	633	34	107.2	1,393	69%	69%	—	—	154	7.6%	—	
岩手、宮城、福島3県合計			22,495	9,947	281	1,024	17,145	97%	76%	—	—	1,975	8.8%	—	

電気料金値上げ、一部マンション共用部も 「家庭用と同じ手続きを」 日本マンション管理士連が陳情書

日本マンション管理士会連合会(東京都千代田区)は4月10日、東京電力による電気料金の値上げ対象に、一部の分譲マンションの共用部分で使用する電気料金が含まれることに対して、民主党と経済産業省、国土交通省などに陳情書を提出した。

東電は4月1日から自由化部門を対象として、電気料金を平均17%値上げすることを表明。自由化部門に該当するのは、高压(標準電圧6000V以上)または特別電圧(同2万V以上)で契約している場合だ。ビル・工場など企業を中心だが、住居専用でも超高層を始めとする大規模マンションなどでは、高压受電で契約したうえで低压に変電しているケースが多く、今回の値上げ対象に含まれている。

管理士会は、「専有部分だけでなく、共用部分の費用負担者も区分所有者個人。そもそも当該電気料金は、企業を主な対象とする自由化部門に組み込む性質のものではない」と指摘。「妥当性のある料金体系を示すべきだ」と訴えた。

具体的には、値上げする際は経産省に

申請した上で認可を取得しなければならない家庭用電気料金と同様の手続きを、マンション共用部の電気料金にも適用することを求めた。これに対し経産省の柳澤光美副大臣は、検討する意思を示した。

管理士会では、総戸数660戸のマンションで電気料金が17%引き上げられたと仮定すると、1戸

当たり年間3,000円の負担増になると試算している。

東電は、値上げ実施日の4月1日が契約期間の途中であれば、契約者の承諾なしに値上げを実施することはない旨を説明。ただし契約期間満了後は、「値上げに理解を賜りたい」としている。

(住宅新報 2012年4月17日号より)

マンション管理士協会が提出した陳情書 (マンション管理士協会サイトより)

(2) 経済産業大臣への陳情書(全文)

平成24年4月10日

経済産業大臣 枝野 幸男 様

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
会長 親泊 哲

マンション高压電気料金値上げに対する陳情書

日頃は当連合会の活動に対し、多大なご理解・ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。
標記に関する下記事項につきまして、格段のご支援とご協力をお願い申し上げます。

記

今般、東京電力株式会社は4月1日より自由化部門において、平均17%の電気料金値上げを表明しておりますが、この中に居住用の分譲マンションのエレベーター、開放廊下等の共用部分等に係る電力使用も含まれています。

これは、住居専用マンションであっても大型マンションや機械式駐車場設備を設置しているマンションにおいては大きな電力を消費するため、高压で受電して設備されている変電設備(キュービクル)で低压に変電して使用しており、この高压受電の契約が「業務契約」とされていることから、企業と同じように値上げ対象として扱われているものと思われます。

しかしながら、分譲マンションでは、専有部分は各区分所有者、共用部分は管理組合が契約者となっており、管理組合は区分所有者の集合体であることから、結局のところ、共用部分の費用負担者も区分所有者個人に他なりません。すなわち、そもそも当該電気料金は企業を主たる対象とする自由化部門に含まれるべきものではないのです。消費者であるマンション管理組合の法的アドバイザーでもあるマンション管理士の全国組織である当連合会としましては、この点に関しまして、到底承服できるものではありません。

したがって、マンション管理組合がその共用部分で使用する電気料金については家庭用と同じく申請・認可制の扱いとするよう、お願いいたしたく陳情申し上げます次第です。

以 上



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	苫小牧市	(株)ティアンドエス
	札幌市	(株)ビーオーエンジニアリング
	札幌市	(株)ARC
	札幌市	学園都市開発
	札幌市	(株)金鉄商会
	札幌市	(株)キムラシステム
青森県	青森市	北海道ブレイス(株)
	青森市	(株)大和不動産商事
宮城県	仙台市	(株)スカイ
	石巻市	アベハウジング
秋田県	大仙市	(株)佐々木建材店
山形県	尾花沢市	(株)奥山建設工業所
福島県	東白川郡	城北不動産
	郡山市	(株)YK
茨城県	つくば市	(同)あしすと
栃木県	宇都宮市	戸建情報館(株)
埼玉県	さいたま市	(株)セゾンガーデンファーム
	羽生市	(有)KANNO
	上尾市	ハーバルホーム(株)
	川越市	(株)川越住建興業
	新座市	アジャストホーム
千葉県	千葉市	(株)プロスト
	松戸市	日本環境開発(有)
	松戸市	(株)ハウスゼロ
東京都	世田谷区	野口(株)
	豊島区	(株)コマツ
	港区	(株)レグナム
	新宿区	A&R コーポレーション(株)
	足立区	(株)チャーキング
	東村山市	(有)三樹工務店
	千代田区	(株)IFA 計画
	豊島区	(有)まる
	渋谷区	(株)MURAX
	品川区	アイテック(株)
	千代田区	三和観光(株)
	台東区	(株)金麟
	渋谷区	カイロスマーケティング(株)
	渋谷区	(株)千コーポレーション
	豊島区	(株)日本ハーベスト
	渋谷区	(株)ゼノン住販
	港区	エイチキャピタル(株)
	目黒区	(株)サイボンドコミュニティー
	国分寺市	みらいふアセットコンサルティング(株)
	国分寺市	(株)東武ハウジング
	町田市	(株)ベルウッド・クリエイション
	小金井市	ライズ・コーポレーション(株)
	渋谷区	(株)クレド
	府中市	(株)サクラライフ
	港区	東京不動産販売(株)
	大田区	(株)SES プランニング
	板橋区	(株)ハーモニー・パートナーズ
	中央区	パロックインベストメント(株)
	渋谷区	プログレスマスターマネジメント(株)
	渋谷区	朝日不動産(株)
	町田市	クラッシーハウス(株)
	千代田区	ヒルズ不動産(株)
	渋谷区	(株)バグジー
	渋谷区	結家不動産コンサルティング(株)
	渋谷区	Grande Plaine
	港区	ジャパン・プロパティーズ(株)
	杉並区	(株)オフィス・コクーン
	渋谷区	(株)リアルエージェンシー
	中央区	(株)東京ライン
	中央区	(株)ブリーズ住販
	昭島市	オークションハウス(有)
	調布市	ウィズ・コネクション(株)
	目黒区	(株)EWG
	文京区	(株)ファイブワン
	足立区	(株)レジデンシャル不動産
	渋谷区	(株)BESS パートナーズ
	千代田区	(株)百楽
	中央区	エムワントラスト(株)
	中央区	ユーティリティ・インベストメント(株)
	立川市	(株)アイホームズ
	中央区	(株)東映建工
	台東区	浅草不動産(株)
	渋谷区	(株)プランズボード
	練馬区	(株)ハウステーションプロパティマネジメント
	練馬区	練馬総合資材(株)
	杉並区	(株)ハウススタジオ
	港区	YMS リアルエステート(株)
	練馬区	(株)DEVISE
	渋谷区	(株)大伸地所
	世田谷区	(株)クルーズカンパニー
	稲城市	(株)グローバルホーム

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	新宿区	(株)SKC
	港区	(株)東京イング
	板橋区	(株)こましん
	千代田区	(株)トキワ
	新宿区	(株)チャリ社
	渋谷区	(株)ネクストシティ
	港区	(株)センチュリートラスト
	杉並区	(株)ケイティー
	台東区	(株)東京アセットコンサルティング
	渋谷区	(株)桜丘住販
神奈川県	大田区	(有)アリナス
	横浜市	(株)ディライト
	横浜市	(株)コーナンホームズ
	横浜市	(株)東洋プロパティ
	小田原市	小船森土地区画整理(株)
	藤沢市	(株)カハラ
	厚木市	(株)DREAM
	横浜市	(株)エスライン
	横須賀市	(株)エルセントロ
	横須賀市	ガーデン・バレイ(株)
石川県	金沢市	(株)エクセレント
山梨県	富士吉田市	Jun&Company
静岡県	沼津市	(株)星のすみか
	富士市	(株)前島製材所
	静岡市	(株)常不動産
愛知県	掛川市	中央地所
	名古屋市中	(株)ナイス企画
	名古屋市中	(株)オフィス 758
	豊橋市	(株)スマイルホーム
	名古屋市中	(株)メディア不動産愛知
	春日井市	(株)ウイングッド
	一宮市	(株)三和
	名古屋市中	(株)エムズプランナー
	名古屋市中	(株)グランドステージ
	名古屋市中	(株)ラヴィハウス
三重県	津市	(株)JSI
	津市	(株)ラヴィハウス
滋賀県	彦根市	川電不動産滋賀
	草津市	森之国開発
京都府	京都市	(有)サカエ塗装
	京都市	(株)谷口工業
	京都市	(株)イマーニ・クリエイト
	京都市	(株)リッツコンストラクション
	亀岡市	(株)ワールドビルディング
	亀岡市	OKAMURA 工房(株)
大阪府	大阪市	(株)リアルホーム
	大阪市	(株)三慶エステート
	大阪市	(株)トモエ興産
	貝塚市	(株)ミナトホーム
	吹田市	(株)田中工務店
	大阪市	(株)ドリームテック
	大阪市	(株)グローバルリソース
	堺市	(株)サンイースト
	東大阪市	(株)ユウキリアルエステート
	大阪市	(株)エムディーワークス
	茨木市	(同)タケオプランニング
	河内長野市	(株)ドア
	大阪市	(株)リゼン
	高槻市	タキガワハウジング
	大阪市	ドアーズコーポレーション(株)
兵庫県	神戸市	(株)遠藤コーポレーション
	川西市	(株)エイジ
	西宮市	(株)フェアリンク
	加古郡	(株)エスコアハーツ
奈良県	大和高田市	雅不動産販売
島根県	出雲市	(株)フォーシンク出雲
	大田市	おおだハウジングサービス
岡山県	岡山市	(株)スマートハウジング
広島県	広島市	(株)アイシス
香川県	高松市	たけむら企画
愛媛県	松山市	(株)岸本設計工務
福岡県	福岡市	シティアセットマネジメント
	北九州市	リアルエステートセンチュリー
	北九州市	AG Management(同)
佐賀県	北九州市	エステート松尾
	杵島郡	(株)リバーズ
	熊本市	(株)コムハウス
熊本県	熊本市	(株)九州エネルギー協同管理
	熊本市	(株)日田淡水魚センター
大分県	日田市	(株)日田淡水魚センター
宮崎県	都城市	オフィス中嶋
	宮崎市	(株)IDL 宮崎
鹿児島県	鹿児島市	(同)RA ロイヤルエージェント
沖縄県	那覇市	(資)なかむら
	那覇市	(株)建全
	那覇市	(株)尾島興産
	浦添市	沖縄あぜくら(有)

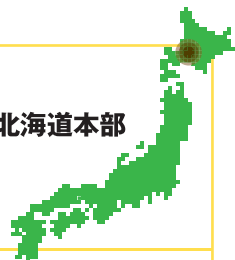
地方本部の動き & 会の活動

「マイホーム借上げ制度」 研修会を開催



細井正喜
北海道本部長
マイホーム借上げ制
度に注目しています。

北海道本部



業態別研修会が3月5日(月)社団法人全日本不動産協会北海道本部 研修委員会主催により開催され、一般社団法人移住・住みかえ支援機構副代表理事 斉藤道生氏を講師に招き「マイホーム借上げ制度」について講演をいただきました。

本制度の特徴は、機構による終身借上げであり、貸主へは最初の転借人が入居された時点から、借上げ賃料(賃料の85%)が支払われ、その後空き家になった時も査定賃料の下限の85%が最低保証賃料として機構より支払われるものです。

また、仲介を行った宅建業者には、契約時仲介手数料として、1か月分、そして月々賃料の5%が管理費として支払われるものであり、65歳以上が25.2%(総務省発表)を占める北海道において、これをビジネスチャンスととらえ、出席者は熱心にメモを取

っていました。

研修会には北海道本部会員19社20名が出席し、研修会終了後には斉藤氏との名刺交換が行われました。



「災害時における民間賃貸住宅の 情報提供等に関する協定書」を締結



秋山 誉志
香川県本部長
災害時、円滑に民間
賃貸住宅を提供できる
よう整備しました。

香川県本部



香川県本部は、3月22日(木)に、香川県、社団法人香川県宅地建物取引業協会、社団法人全国賃貸住宅経営協会と「災害時における民間賃貸住宅の情報提供等に関する協定書」を締結しました。この様子は香川県内でのテレビ放送でも流

され、香川県民にも周知されました。

この協定は、香川県で地震等による大規模な災害が発生した場合において、災害救助法に基づく応急仮設住宅として香川県が民間賃貸住宅を借り上げ、被災者に提供をすることを主たる内容として不動産関係団体に協力を依頼するものです。また災害に備えて平時より協力できる不動産業者を募り、香川県本部を含め、締結した他二団体との協力のもと、被災者に提供することができる民間賃貸住宅の情報を収集し、香川県を通じて被災者に情報を提供します。

香川県本部は、この協定の実施について、会員業者の理解と協力が得られるように努めるとともに、円滑に実施されるよう体制の設備に努めてまいります。

3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3月1日(木)
13時30分～
内容 1. 会務運営に関する件
- 財務委員会
日時 平成24年3月1日(木)10時～
内容 1. 平成24年度事業計画・予算案に関する件(全日)
2. 平成24年度事業計画・予算案に関する件(保証)
- 公益法人改革等対応特別委員会
日時 平成24年3月7日(水)
15時～
内容 公益法人制度改革等への対応について
- 創立記念式典
日時 平成24年3月14日(水)
13時～

全日

- 代議員選挙管理委員会
日時 平成24年3月9日(金)
10時30分～
内容 1. 委員長選任に関する件
2. 代議員割当てに関する件
3. 代議員選挙マニュアルに関する件
- 全日住宅ローンアドバイザー養成講座
日時 平成24年3月7日(水)・8日(木)

10時～

- 常務理事会
日時 平成24年3月13日(火)
14時30分～
内容 1. 平成24年度事業計画(案)に関する件
2. 平成24年度収支予算(案)に関する件
3. 地方本部助成金に関する件
4. 公益社団法人 全日本不動産協会 諸規定一部変更に関する件
5. 遊休財産額保有制限対応に関する件
6. 大阪府本部西支部会館売却に関する件
7. 会員処分審査に関する件
8. 新ゼネットシステム構築費用等に関する件
9. 入会者に関する件(2月)
- 理事会
日時 平成24年3月15日(木)
13時～
(内容は常務理事会と同様)

- 法務税制委員会
日時 平成24年3月27日(火)
15時～
内容 1. 宅地建物取引業法の改正について
2. 「住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策」の効果とこれからのコンセプトについて

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3月7日(水)
14時30分～17時
内容 1. 求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件
2. 弁済委員会との意見交換
3. その他

- 常務理事会
日時 平成24年3月13日(火)
13時～14時30分
内容 1. 平成24年度事業計画(案)に関する件
2. 平成24年度収支予算(案)に関する件
3. その他の件
- 理事会
日時 平成24年3月15日(木)
10時～12時
内容 1. 平成24年度事業計画(案)に関する件
2. 平成24年度収支予算(案)に関する件
3. その他の件

- 弁済委員会
日時 平成24年3月22日(木)
12時～17時
内容 1. 認証案件審査案件に関する件
2. その他、開催日程、懸案事項等に関する件

インフォメーション

INFORMATION ■ ■ ■ ■

全日は住宅取得に対する消費税について反対します!

1. 住宅価格は極めて高額であるため、取得時の消費税負担も極めて重いものとなっている、消費税率が引き上げられると、住宅取得はさらに大きな税負担が追加されることとなる。これは、内需の柱として住宅投資の活性化に水を差し、復興を支える日本経済の成長にも影響を与えることから、住宅取得に対する消費税は断固反対である。
2. 住宅には、消費税・不動産取得税・登録免許税・固定資産税が重畳的に課されている。住宅取得を支援する税制(住宅ローン減税、住宅取得資金の贈与税の非課税措置等)の大幅な拡充、負担増加分の還付や補助金等の助成など、税財政上の総合的な措置をも含めた検討を願いたい。

【お知らせ】これまで「保証だより」として掲載しておりました弁済委員会審査結果につきましては、誌面の構成上、今後は公益社団法人不動産保証協会HPの会員専用ページからアクセスしてご覧いただくこととなりましたのでお知らせいたします。(随時更新)

インタビュー【達人の住まいと仕事】

ライフスタイル・プロデューサー
浜野安宏さん

特集

震災復興プロジェクトで注目される
スマートハウスとは？

執筆:住生活ジャーナリスト 田中直輝氏

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
- ・ 5月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページガイド
- ・ 4月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 4月 新入会者名簿

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。
お客様も安心!

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。)

更新された情報が ひと目で分かります

日頃より、全日本不動産協会ホームページをご愛顧いただきありがとうございます。
パソコン・インターネットが広く普及し、携帯電話にも多機能な機種が登場、いつでもどこでもホームページを閲覧できる時代になりました。

当ホームページをご覧の皆様は、ホームページをご覧になる際、最初にどの箇所をチェックしていますか? 「ひと通り目を通したホームページだから、いまさら見るところもない」という方もいらっしゃるかもしれません。

当ホームページは、週に数回、内容を更新しておりますが、更新した箇所は探すことなくすぐに分かるようになっているのをご存じですか?

ホームページの中ほどに、【重要なお知らせ】【お知らせ】の欄があります。

この情報は、直近に更新されたホームページの情報の一覧です。ここをチェックいただければ、更新された情報もひと目で分かります。

日頃より、業務に関連する情報を厳選して更新しておりますので、ぜひ、ホームページをご覧いただき、業務にご活用くださいませ。



重要なお知らせ

- 2012年4月10日 重要事項説明書式のWord版がご利用可能となりました【会員限定】
- 2012年3月29日 津波災害警戒区域等についての宅地建物取引業法に基づく重要事項説明についてののお知らせ
- 2012年3月21日 全米リアルター協会「日本における不動産流通の展望」講演会のご案内(先着順)
- 2012年1月11日 『東日本大震災復興特別区域法』及び『津波防災地域づくりに関する法律』の施行等に伴う『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』の一部改正について
- 2012年1月10日 『東日本大震災復興特別区域法』及び『津波防災地域づくりに関する法律』の施行に伴う宅地建物取引業法施行令、宅地建物取引業法施行規則及び賃貸住宅管理業務処理標準の一部改正について
- 2011年4月19日 住宅金融支援機構では、被災住宅を再建・補修するための資金の融資を取り扱っております

お知らせ

- 2012年4月12日 **NEW!** 重要事項説明書式のWord版がご利用可能となりました【会員限定】
- 2012年4月6日 住宅ローン金利情報を更新しました【会員限定】
- 2012年4月6日 宅地建物取引主任者賠償責任保険のご案内【会員限定】
- 2012年4月6日 オリジナルグッズ販売商品が新しくなりました【会員限定】
- 2012年4月2日 月刊不動産ニュースは2012年3月31日をもって終了しました
- 2012年3月29日 津波災害警戒区域等についての宅地建物取引業法に基づく重要事項説明についてののお知らせ
- 2012年3月27日 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書の改訂について
- 2012年3月27日 まちづくり融資の「経済危機対策」等による制度拡充措置の終了及び「独立行政法人の事務・事業の見直しの方針」を契機とした融資制度の改訂について
- 2012年3月27日 登録規程の改訂について
- 2012年3月21日 月刊不動産の最新号を追加しました【会員限定】
- 2012年3月21日 法律・税務・賃貸Q&Aを追加しました
- 2012年3月21日 全米リアルター協会「日本における不動産流通の展望」講演会のご案内(先着順)
- 2012年3月19日 月刊不動産ニュースを更新しました
- 2012年3月19日 研修用ビデオ・DVDの貸出し「セレクションDVD」が追加となりました【会員限定】
- 2012年3月12日 月刊不動産ニュースを更新しました

今月の表紙

高松御城下絵図

刊年は江戸後期の文化年間(1804-1818年)。海に面した海城である高松城とその城下が記されている。高松城は生駒親正が1590年に築城した。1642年、当時常陸国下館藩(現在の茨城県)主だった松平頼重が東讃岐を与えられ高松城に入城した。その後、高松城下町は次第に広がり、明治維新にはほぼ現在の旧市内にまで拡大した。

香川県の名産品、和三盆は、松平・高松藩の五代藩主 松平頼恭が藩の薬坊主格、平賀源内に当時高価であった砂糖の栽培技術を研究させて完成させた。讃岐の絹や塩とともに讃岐三白と呼ばれ、松平・高松藩の財政を支えていたといわれている。



和三盆



高松城



高松城周辺



香川県



●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 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

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

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 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。