

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7月15日(毎月1回15日発行)
第40巻第7号

2012.JULY

7

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9回 古美術鑑定家 中島誠之助さん

特集 復興事業関係者向け 簡易ホテルの運営ファンド



月刊 不動産

題字 故野田卯一會長

達人の 住まいと仕事

古美術鑑定家
中島誠之助さん
NAKAJIMA SEINOSUKE



7月号のインタビューにご登場いただきました、
古美術鑑定家 中島誠之助さんの
プロフィールをご紹介いたします。

Profile

1938年東京都生まれ。古伊万里磁器を世に広める。
「骨董屋からくさ」40年の経験を生かして、古陶磁鑑定および古美術評論を展開。
1994年よりテレビ東京『開運!なんでも鑑定団』に出演、鋭い観察眼と歯切れのよい江戸っ子トークで人気者に。
1996年、「いい仕事してますね」名文句でゆうもあ大賞を受賞している。

【主な著書】

- 『中国古陶磁入門』 1996年 平凡社
- 『ニセモノ師たち』 2005年 講談社
- 『骨董屋からくさ主人』 2005年 角川学芸出版
- 『やきもの鑑定五十年』 2006年 小学館
- 『骨董掘り出し人生』 2007年 朝日新聞社
- 『ニセモノはなぜ、人を騙すのか?』 2007年 角川書店
- 『「開運!なんでも鑑定団」の十五年』 2008年 平凡社
- 『やきもの百科』 2009年 淡交社
- 『句集・古希千句』 2010年 角川学芸出版
- 『天下の茶道具、鑑定士・中島の眼』 2012年 淡交社

2012. JULY

7

月刊不動産
REAL
ESTATE
REPORT

◆◆◆ CONTENTS ◆◆◆

- 04 | 社団法人全日本不動産協会 第61回通常総会を開催
- 06 | 公益社団法人不動産保証協会 第40回定時総会を開催
- 08 | 6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 コールドウエルバンカーアフリエイツジャパン「売上高全世界1位の不動産FC会社 優良顧客を増やす紹介専門人材制度」
- 12 | Interview【達人の住まいと仕事】第9回 古美術鑑定家 中島誠之助さん
- 16 | 【特集】**復興事業関係者向け
簡易ホテルの運営ファンド**
- 19 | 【特集】**不動産の公正表示規約等が変更されました**
- 22 | 税務相談「個人・法人間の相当の地代方式による土地賃貸借と相続税評価」
- 23 | 賃貸相談「賃借人の交替と賃貸借契約の解除の可否」
- 24 | 法律相談「オプトアウト」
- 25 | 国交省EXPRESS
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 石川県本部／会の活動及び各種会議の要旨
- 29 | 協会EXPRESS 平成24年度 春の叙勲・褒章
- 30 | 8月号の予告
- 31 | 第48回全国不動産会議 新潟県大会のお知らせ



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



社団法人全日本不動産協会 第61回通常総会を開催

社団法人全日本不動産協会は、平成24年6月14日（木）、東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」にて第61回通常総会を開催した。午後2時から始まった通常総会は、代議員定数353名のところ340名（委任状19名を含む）の出席で有効に成立。平成23年度事業報告・決算報告・監査報告・平成24年度事業計画（案）・収支予算（案）・役員補選に関する件の6議案が審議された。

冒頭、平成23年に物故された会員に対して黙祷が捧げられた後、林直清副理事長の開会の辞に続き議長団選出へと移った。

議長には、東京都本部所属の本多健幸代議員、副議長に大阪府本部所属の藤村憲正代議員が選出された。議長より、議事録署名人に、岩手県本部所属の田屋慶一代議員、和歌山県本部所属の坂本俊一代議員が指名され承認を得た。続いて議案審議に入り、全議案が原案通り可決承認された。

菊田邦彦総務委員長による閉会宣言をもって第61回通常総会は滞りなく終了した。



林直清 副理事長



中村裕昌
財務委員長



平成24年6月14日(木)14:00~16:00
東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

不動産保証協会と合同懇親会を開催

この日は、午後5時30分より同会場にて、全日・保証合同懇親会が行われた。

藤野茂樹副理事長の開会の辞に続き、川口貢理事長は挨拶で、「国会で審議中の消費増税について、国民生活の根幹を成す住宅に係る消費税については特段の配慮が必要である」と、多数出席した来賓や国会議員を前に訴えた。

次に、奥田建 国土交通副大臣、山岡賢次 民主党副代表、衛藤征士郎 衆議院副議長など多数の来賓の方から御挨拶を頂いた。伊藤博 全宅連会長の乾杯の音頭とともに祝宴がスタート。様々なアトラクションで会場は熱気に包まれた。歓談中にも、石原伸晃 自民党幹事長、山口那津男 公明党代表を始めとする多くの来賓方が続々と会場に足を運ばれ、御挨拶を頂いた。

最後に、林直清副理事長より閉会の辞が述べられ、合同懇親会は盛会裏に終わった。



川口貢 理事長

〈来賓〉



奥田建 国土交通副大臣



山岡賢次 民主党副代表



衛藤征士郎 衆議院副議長



石原伸晃 自民党幹事長





公益社団法人不動産保証協会 第40回定期総会を開催

公益社団法人不動産保証協会は、平成24年6月14日（木）、東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」にて第40回定期総会を開催した。

11時から行われた総会は、代議員342名のうち260名（委任状25名を含む）の出席を得て、平成23年移行後分割事業年度事業報告に関する件、平成23年移行後分割事業年度決算報告に関する件、平成23年移行後分割事業年度監査報告に関する件、平成24年度事業計画に関する件、平成24年度収支予算に関する件についての報告と、役員補選に関する件について審議された。

「公益目的の活動を推進し、 業界を挙げて住宅への 多重課税等への取り組みを」

坊雅勝 総務委員長の司会により、平成23年中に物故された100名の会員に対し黙とうを捧げた後、藤野茂樹 副理事長が開会の辞を述べた。

次に川口 貢 理事長は挨拶で、「保証協会が昨年12月1日からいち早く公益社団法人としてスタートを切り、全日が3月30日付で公益法人への移行認定を申請している。今後は消費者保護など公益目的の活動を推進して、その責務を果たしたい。全日は現在、審査を受けているところだが、各都道府県本部でも公益目的活動の企画立案を積極的に進めてもらいたい。

また、雇用情勢の悪化やデフレが進行する中で東日本大震災が起り、更に欧州の債務危機。経済の先行きは予断を許さない状況だが、消費税は高額なものにもそのまま課税されるが、住宅は内需を下支えする柱で、景気回復の役割を担っている。増税は住宅市場を冷やす要因であり、これは我々中小不動産会社の死活問題にもつながる。住宅に関する多重課税を見直すとともに、消費者の住宅取得時の初期負担をこれ以上増やさないよう、業界を挙げて取り組んでいきたい」と述べた。



坊雅勝 総務委員長



藤野茂樹 副理事長



川口貢 理事長

平成24年6月14日（木）11：00～13：00
東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

次に議長の選出が行われ、議長に熊本県本部の松永幸久代議員、副議長に千葉県本部の西澤温代議員がそれぞれ選出された。松永議長により、議事録署名人に新潟県本部の高木剛俊代議員、滋賀県本部の中川俊寛代議員、議事録作成に事務局が各々指名された。その後、議案審議に入り、原案どおり承認可決された。

役員補選に関する件について、未選出となっている中部・北陸地区の理事1名の選任、関東地区選出・神奈川県本部所属の中村直利理事の逝去、九州沖縄地区選出・鹿児島県本部所属の藤田勝一理事の辞任に伴う補選が行われ、理事候補者に挙げられていた神奈川県本部の秋山始、石川県本部の田井仁、鹿児島県本部の福山修が満場一致で新理事に承認された。

最後に桑畠信之副理事長による閉会の辞をもって第40回定時総会は滞りなく終了した。



石原弘 専務理事



写真左から、秋山始理事、田井仁理事、福山修理事



6月のニュースランキング

1位

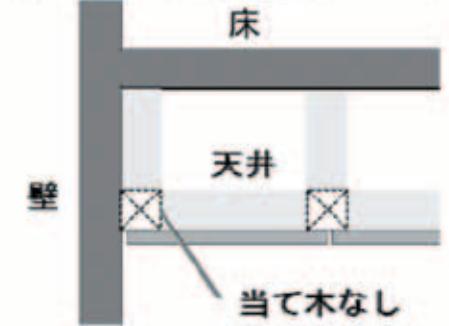
アキュラホーム、一部施工住宅で建築基準法違反(6/5付)

国土交通省によると、アキュラホーム(本社・東京都新宿区、宮沢俊哉社長)が施工した名古屋市内の木造住宅(準耐火建築物)において、国土交通大臣 認定などの仕様と異なる仕様で施工され、建築基準法違反であることが分かった。国交省は、早期に是正措置を講じるよう特定行政庁を通じて同社に指示。アキュラホームでは、「工事の監理に行き届きがあった。まずは建築主に報告し、意向をうかがいながら適切な対策を講じたい」と話している。

違反内容は、間仕切り壁や換気隙間などの不適合施工。いずれも耐火・防火上の問題が含まれている。

なお、今回の件を受けてアキュラホームでは、これまでに建築した9,820件について緊急調査を行い、準耐火建築物383件についても同様の可能性があることを発表している。現在、国交省での内容についても調査中だ。

床の直下の天井と壁(イメージ)



国交省より発表された国土交通大臣認定等の仕様と異なる仕様の具体的な内容の一例

2位

コプラス 東京都港区でコーポラティブハウス竣工へ(6/5付)

コプラス(東京都渋谷区)が企画、コーディネイトを行っている東京都港区のコーポラティブハウス「三田伊皿子坂ハウス」が6月下旬に竣工する。設計はプラネットワークス一級建築士事務所(東京都渋谷区)が手掛けた。

同住宅は全16戸。フラットタイプやメゾネットタイプ、吹き抜けなど14の異なるスケルトンをベースにプランを構成している。コーポラティブハウスの特性を生かし、自由設計で住まい手の意向を取り入れた。

コーポラティブハウスは、住まい手が集まって組合を結成し、土地を購入した上で自らが建築主となって集合住宅を建設するもの。土地購入の段階から住民同士が一緒にプロジェクトを進めていくため、入居前からコミュニティが形成できる特徴がある。一般に、組合結成から竣工まで約1年半をかけて行うという。

なお、コプラスではコーポラティブハウスのコーディネイトを、建設中の物件を含めこれまでに7件手掛けている。



「三田伊皿子坂ハウス」外観イメージ

3位

首都圏の中古マンション価格 下落鮮明に 東京カンティイ(5/24付)

東京カンティイ(東京都品川区)がこのほどまとめた、3大都市圏における4月中古マンション価格(70m²換算)によると、首都圏(2,893万円、前月比1.4%下落)では年明けから続く下落基調がより鮮明になっていることが分かった。

都県別にみると、東京都(3,710万円、同0.8%下落)のほか周辺3県もすべて1%以上下落。主要都市別では、東京23区が約3年ぶりに4,000万円台を割り込んだ。ほかの主要都市もすべてマイナス。供給が復調し値ごろ感も強まっているため、住宅取得需要が再び新築にシフトし、結果的に中古価格が弱含んでいるとみられる。

住宅新報社ホームページにて、5月21日～6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

2012年度宅建試験 試験日は10月21日 不動産適取機構(6/1付)

宅地建物取引業主任者試験の指定試験機関である不動産適正取引推進機構は6月1日、2012(平成24)年度の試験を10月21日に行う旨の実施公告を行った。

これによると試験日時は、10月21日(日)午後1時から3時。登録講習修了者は、午後1時10分から3時。試験時間中の途中退出はできない。

申込書(試験案内)の配布は7月2日(月)から31日(火)まで。申込書郵送期間も同じで、31日の消印有効。

インターネットでの申し込みは、7月2日(月)9時30分から17日(火)21時59分まで。同機構のホームページ(右)から行う。受験手数料は7,000円。受験資格はなく、原則誰でも受験できる。申し込みは申込時に住所を有している都道府県に行う。合格発表日は12月5日(水)。



5位

集合住宅でも太陽光発電 10年以内に設置コスト回収 東京都が183プランを公表(6/15付)

東京都はこのほど、10年以内に設置コストが回収できる、集合住宅向け太陽光発電システムの概要をまとめた。4月に提案募集を行ったところ、予想を上回る54事業者から183プランの応募があった。

回収年数の平均は約7年。平均設置単価はキロワット当たり約44万円で、平均設備容量は約9.0キロワットだった。設置プランの屋根形状別内訳は、傾斜屋根(スレート・ガルバリウム)が82プラン、傾斜屋根(瓦)が46プラン、陸屋根が55プラン。

都は2009年度より、太陽光発電システムの設置に対する補助金制度を実施。現在、1キロワット当たり10万円を助成している。需要の大半は戸建て住宅だが、更なる普及に向けては「マンションやアパートのポテンシャルが大きい」(同)として、所有者やマンション管理組合への周知を進めていきたい考えだ。



6位

2011年の休廃業・解散、不動産業が過去最多更新 帝国データ(5/29付)

7位

マンション管理業者への一斉立入検査 指導率は49% 国交省(5/25付)

8位

消費者への情報提供充実など、重説見直し求める声も 国交省不動産流通市場活性化フォーラム・提言案(5/22付)

9位

2011年度・住宅相談、「新築の不具合」が最多(6/8付)

10位

「行政事業レビュー」スタート、 国交省の対象は「地価公示」など(6/7付)

NEWS RANKING



不動産ニュービジネス最前線

「売上高全世界1位の不動産FC会社 優良顧客を増やす紹介専門人材制度」

不動産フランチャイズ事業のコールドウエルバンカーアメリエイツジャパンはこのほど、紹介専門の人材「リファーラルセールス」の新規登録者の募集を開始した。コールドウエルバンカーは1906年創立。不動産FC事業の売上高全世界ランク1位を誇り、世界約50カ国で展開している。日本支部は2007年設立。2011年から山田創太氏(25歳)が代表取締役社長に就き、2年後には加盟店を全国で200店舗まで増やす方針を掲げている。

時間や労力をかけず収入アップ コストをかけずに優良顧客獲得

不動産フランチャイズ事業を開拓するコールドウエルバンカーアメリエイツジャパンはこのほど、紹介専門の人材「リファーラルセールス」の新規登録者の募集を開始した。

制度の仕組みは以下のとおり。

- 1.リファーラルセールスは事前に加盟店代理店と紹介契約を締結。
- 2.顧客からリファーラルセールスへ案件の発生。
- 3.リファーラルセールスは紹介契約を締結している加盟店へ案件を依頼。
- 4.加盟店代理店が業務を行い、紹介案件の契約が成立。
- 5.契約成立に伴い、顧客から紹介案件の仲介手数料を受領。
- 6.仲介手数料を顧客から受領した後、リファーラルセールスへ紹介案件の仲介手数料の30%を支払う。

リファーラルセールスが不動産の売買または賃貸借希望者を同社に照会し、同社が各加盟店に振り分ける。成約に至れば、仲介手数料の30%をリファーラルセールスに支払うという流れだ。

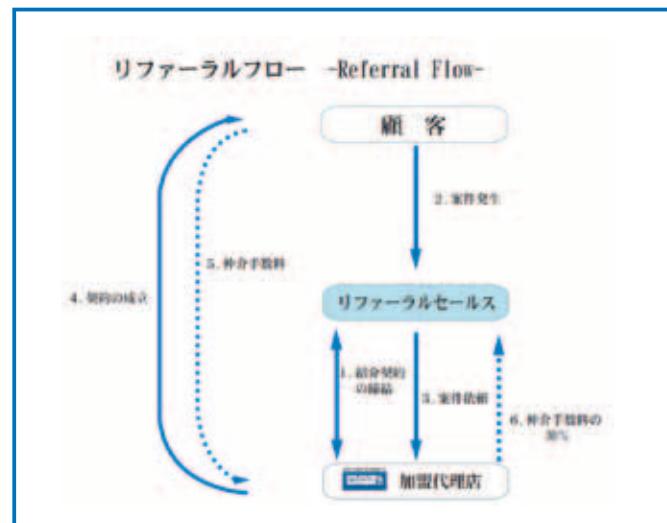
「宅建免許の有無は問わず、

月々2,500円支払えば登録できます。開業資金なども必要なく、時間や労力をかけずに収入を得ることができるのが一番の利点です。また、加盟店さんにとっては、自社でスタッフを抱えることなく顧客を増やせる仕組みとなっ

ています。新規登録者のターゲット層は限定しておりませんが、20~30歳代のサラリーマンの副業や50~60歳代のリタイア後の収入源として、また相続案件で売買情報に接する機会の多い弁護士・税理士からの反響がけいています」と同社代表取締役山田創太氏。リファーラルセールス制度では今後、3,000人の営業スタッフを集め、セミナーを開催する等、育成していく考えだ。

全世界1位の不動産FC 富裕層向け売買に特化

コールドウエルバンカーは1906年創立。マグニチュード7.8の大地震に襲われたサンフランシスコ復興支援



のため、不動産仲介者コルバート・コールドウエルとベンジャミン・アーバンカーによって設立された。本社はアメリカにあり、世界約50か国で約3,300店舗以上を展開している。特に米国トップクラスの高級住宅売買で名高く、高額不動産市場に特化したWebサイトでは1万件以上の高額物件を掲載、平均価格は2億円超。2005年は1億2,000万円以上の高級住宅を3万1,000件超の売買仲介を行い、6兆7,080億円を売り上げている。アメリカのFC専門誌『Franchise Times』では、全世界のFC事業売上高ランキングでは1位マクドナルド、2位セブンイレブン、3位ケンタッキー等名だたる企業が続くが、同社は第12位。不動産部門

取材先 コールドウェルバンカーアフリエイツジャパン

では1位に輝き、2位以下を大きく引き離す。日本で事業展開するセンチュリー21やERA、ザザビーズも同社と同じく米国アロジー傘下の兄弟会社だが、コールドウェルバンカーが店舗数や売上げでは群を抜いている。

「引き続き、加盟店も募集しております。我が社の成功したビジネスモデルを皆様方のお店で実践し、事業発展につなげてほしい。また、海外の不動産を扱いたいとお考えの方にもぜひ加盟していただきたい。これまでの加盟店金等は他のFCと比べて割高に感じられましたが、今後は国内のみの営業は10万円、海外5万円、広告料5万円と分けた料金設定に変えました。また、現在は加盟店金と月々のロイヤリティー0円キャンペーン中です。地域の加盟店さんを増やすサブフランチャイザーも募集しています」(山田氏)。

ネットワークを生かした海外取引
2年後には加盟店200店舗に

日本支社は2007年4月から営業

を開始。豊富な資金力を背景に華々しくスタートを切り、一時は40店舗まで加盟店を増やすが、ほどなく失速し、14店舗まで減った。昨年、本部機能は一部ストップし、山田氏の就任時は負債2億円、アメリカ本部への1,500万円のロイヤリティー支払等、どん底からのスタートとなつたが、徐々に回復し現況は上向きだという。

山田氏と同社の出会いは昨年5月。山田氏は現在25歳と若いながら、既に何度か起業経験がある。大学在学中に会社経営に興味を持ち、20歳で営業代行会社を設立した。大学を中退して事業に専念したが、事業が軌道に乗ることはなかつた。生活費を切り詰め、1週間お茶だけで過ごした時期もあるという。“男らしくカッコよく生きたい”とリスクを厭わない姿勢で臨み、その後、オーダーメイドスーツの販売会社マルク(東京都目黒区)を設立した。社会人の必需品でありながら体型にぴったりと合うスーツが見つからないというニーズと合致し、口コミだけで最初の3か月で単月300万円の売上げを



加盟店賃貸物件紹介ページ

記録した。一人で300人以上の顧客を抱え、全額前払いキャッシュフローも安定した。現在、マルクの事業はFC化して継続し、その他にもWEBサービスの会社など数社を経営している。この成功から若手起業家との交流が始まり、コールドウェルバンカーとの出会いがあった。

「マルクというのは私のあだ名です。世界を丸く治めたいと常々話していたことから、あだ名がつきました。当社の前任者と会った当初、私は不動産についての興味も知識もありませんでしたが、世界的にネットワークを持つ当社の事業を聞くにつれ、かねてからの夢である世界進出のチャンスと現職を受けました。

現在の加盟店数は約30店舗。年内に70店、2年後には200店に増やす方針です。海外の優良な物件を販売する等、海外取引を活発に行いたいと考えております。将来的には伸び盛りの東南アジアやアフリカ等、世界に目を向けた展開をしていきたいと考えています」

会社概要

- 社名／株式会社コールドウェルバンカーアフリエイツジャパン
- 所在地／東京都渋谷区
- 設立／2007年4月
- 代表／山田創太
- 事業内容／不動産業全般におけるフランチャイズシステムの運営、加盟店の経営者と従業員に対する教育・研修、独自教育システムにおける人材開発、共同広告の企画・運営、各種保証(中古住宅認定保証)、各種営業促進ツールの企画・販売、海外ネットワークにおける不動産情報の紹介、加盟店に対する顧客紹介
- ホームページ／<http://coldwellbanker.jp/>



代表取締役 山田創太氏

達人の住まいと仕事

テレビ東京『開運！なんでも鑑定団』を通じて、これまで一部の愛好家だけのものだった骨董・古美術の世界の魅力をお茶の間に紹介し、骨董品ブームの火付け役となった古美術鑑定家・中島誠之助さん。「いい仕事してますねえ」の名台詞とともに“目利き”として定評がある中島さんは、普段どのようにその目を養っているのでしょうか？お仕事ぶりから様々なご意見までお聞きし、その秘訣に迫りました。

古美術鑑定家
なか しま せい の すけ
中島誠之助さん

現場を1回踏むことで物の見方が深くなる

「『月刊不動産』、この表紙はいいですね。古地図」

●ありがとうございます。

「これは考えましたね。私は古美術の専門家だからすぐに目がいった。なかなかいいアイデアだね」

●いえいえ。ところで今、私どもは公益法人への移行の最中でして。

「そう。公益法人になるのは大変でしょう？」

●簡単ではありません。

「全国の美術館もそうですよ。尾張の徳川さんでも、水戸の徳川さんでも。それから、財閥の美術館ね。美術館はそうでなくとも絶対にペイしない商売だから、大きな財團や会社がバックになっていなければ厳しい。醸造系や石油会社系美術館でもそう。だから、地方の公立や私立の美術館は今、とても大変です」

●日本では、海外の美術館の展示がよく開催されていますね。

「ルーブルやオルセーなど世界的な名品を持っている美術館は、その貸出料で十分ペイします。貸出

料は億単位ですから。関西のお寺などでも東京のデパートや国立博物館にいろいろ貸し出していますね。私などは内心、あれほど貴重な飛鳥時代や奈良時代の仏像を動かしていいのかなと思います。というのも、心理的な抵抗感の他にも保存という問題で、傷みが気になる。ところが今は、恐らくその貸出料がお寺の経営を支えているのではないか。実状は分からぬことだけれども、やはり貸出料は相当なものでしょう。そのような意味で日本はいいお客様なんだね。古代エジプト展や中国名宝展なども、大変な貸出料を支払っているのではないか」

●そうですね。逆に、日本からは貸し出しするようなものはないのですか？

「あるある。やはりたくさん行っていますよ」

●先生のご専門である骨董の世界は少しずつ一般に浸透しているようですけれども、国際的にはいかがですか？

「どうなのだろう？ まず日本人でも何も分かっていないだろうし、そも

そも分かっているのはほんの一部でいいと思う。ただ私は、ルーブルのコレクションを見るならば、やはり1回はルーブル美術館で観ないとダメだと思う。奈良の仏像を東京の国立博物館で見るのもいいが、1度は斑鳩の里を歩いてみなければ。やはり現場を知らないと上っ面しか見られない」

●そうでしょうね。

「やはり古美術や古建築というものは、平面や立体だけの問題ではなくて時間というものがあるし、それを大切にしてきた人の気持ちやその風土というものがあるから、現場を踏まなければダメなのです。そのものを見る前でも後でもいいから、現場を見ることがやはり一番大切。例えばカリフォルニアワインが好きだったらナパ・バレーのブドウ畠を見る。後で日本で飲むと確実に味が違ってくる。つまり、何でも現場を1回踏むということで物の見方が深くなるのです」

世の中が親切すぎる 分かる者だけ分かればいい

「それから今は、何でも知識が先に立っているから見ただけで終わってしまう。美術館でもイヤホンで…」

●付け焼き刃な解説ですね。

「あれを聞いて展覧会を見ているから、半分しか頭に入らないのです。例えば能楽を観る場合、イヤホンで解説を聞いていては能の良さは分かりません。能というのは静寂の世界でしょう？ 静寂の心情を酌むということが大切なので、例えば“白龍という漁師が羽衣を今返さないので、天女が困っています”という解説を聞いても、何の感動も生まれない。今はすべての美術館がイヤホンの解説を入れていますが、私は聞けませんね」

●変に情報過多なのですね。

「親切過ぎるのです、世の中が。

分からない人は分からなくていい。分かる者だけ分かればいいのです。育つ人はいつか分かる」

●それは言えると思いますね。 例えば、古い寺にエスカレーターをつけることがいいとは限りませんし。

「私は仕事柄古い寺をよく訪ねるし好きなのだけれども、とある信州の寺にある古い鎌倉時代の美しい三重塔が好きで、秋になると見に行っていました。ところが近年、久しぶりに行くと、奥から和尚が出てきてスイッチを入れた。すると、“この塔は今から七百何十年前、何とかかんとか～”とカン高くスピーカーから響き出したのです。これではもう、そこに行った意味がない」

●確かにそう思います。

「今の世の中は何でも説明をすればいいと思っている。やはり物いうものは、古美術品が特にそうだけれども、見て、ハッと胸を突く感動が大切なのです。その後で、このような信州の山の中になぜこのような塔を建てたのだろう？とか、紅葉の季節に見るとどうだろう？と思う。お茶わんであろうと仏像であろうと、ハッという思いがあつてからどのようなものだろうと興味が湧く。それから、千年前の藤原時代の仏像だとか運慶が作ったという知識が入ってくる。ハッと思って不思議に思つて勉強するから知識が入る。感動という土台の上に知識という家が建つから、美の殿堂は完成するのです。今は逆。先に教えてしまうから見たものが感動にならない。“それを知つてやろう。何かいいことがあるんじゃないかな”と欲の気持ちしか出ない。だから、文化というものが停滞して低くなるのです」

ものにまつわる歴史や 人間のハートが一番大事

「毎週、『開運！なんでも鑑定団』で全国を行っていますが、小笠原諸島に行ったときは大変でした。何しろ竹芝桟橋から船で25時間半でしょう。帰りの便は1週間後になってしまうので、結局収録には、1週間かかる。ところがお宝があるかどうか。やはり小笠原諸島に縁のあるものが欲しい。図書館に行って調べたらあるものが見つかりました。

200年ぐらい前の江戸時代後期に、食い詰めた江戸の浪人が八丈島のずっと先にある島を開墾するから行かせてくれと幕府に頼んだ。幕府は失業対策になるとオーケーし船を仕立てて行くのですが、それが九州の小笠原藩の浪人だった。それで小笠原諸島という名前にな



ったのです。その侍たちが、父島に「いろは」、母島に「にはへ」、聟島に「とちり」と刻んだ石を立てた。それが昭和の初期頃の小笠原の村史に写真で出ていたので、その石を鑑定団に出してもらおうと。値段は別として、小笠原の歴史ですからね」

●ロマンがありますね。

「ところがその石は、アメリカが戦争の時に防空壕に使って、爆撃されてぶっ飛んでしまったと。いよいよ何もないと頭を抱えていると、200年も前に、アメリカの捕鯨船員と国際結婚した方の子孫のセボリーセツコさんというおばあさんが、“うちの庭にペリーが江戸城を砲撃する準備に打ち込んだ砲弾がある”というのです」

●練習のためにそういうことをしたというのですか？

「アメリカというのはそういう国ですよ。それが庭から出てきました。写真を送ってもらったら鉄の真ん丸い弾でした。おもしろいでしょう？」

●興味深いです。

「ペリーが来たのは1853年、嘉永6年。そうすると、150年ほど前のペリー艦隊が打ち込んだ弾だ。

下手すると江戸城に打ち込まれたもの。それをセボリーセツコさんというおばあさんが持って出てきた。評価は大したものではないけれども、とても盛り上がりました。こんな風に、北海道だろうと佐渡だろうと現地に行って探すのです」

●大変でしょうね、それは。

「さあ、収録を始めますといってテレビカメラが回り始めたときは、もうあらかた完成しているようなものです。段取り8割、本番が2割。思えば今週の放映で何回やったのかな。930回目だったかな」

●すごいですね。日本中に素晴らしいものがあるのですね。

「そう。よく誤解を受けるのだけれ

ども、高いものでなくいいのです。そのような歴史というものが大事。ものにまつわる歴史や人間のハートを私はあの番組で一番大事にしています。高いものは誰が見てもいいものだから簡単です。しかし、何だか訳が分からぬ偽物でも、何となくピカッと光る点がある。それを見つけて褒めてあげなければ、やはり成り立ちません。『開運！なんでも鑑定団』も今年19年目になります。高い安い、本物偽物ということだけを追求すれば、これほど続きませんでした。なぜその品が伝わったか、なぜそれを大切にしたかという内面にスポットライトを当ててきたから、今日まで続いたと思います」

“売家と唐様で書く三代目” 大方の富豪や名家は3代目に使い果たすね

●物事の内面を大切にしなければ信用してもらえない、という面は、我々の業界にも通じるかもしれません。

ところで先生、目利きは本物ばかりを見ているから偽物がすぐ分

かると聞いています。偽物や駄物を見ていたから本物が分からないという人もいるのですが、先生はいかがですか？

「私は少年時代に両親を失って伯父の養子となり、その伯父が大変な茶道具屋の目利きでした。今振り返ってみると、父は絶対に偽物は見せてくれず、本物だけ見せられました」

●それが良かったのですね。

「骨董業界に23歳で入って初めて偽物があるのだということを知り、びっくりしました。骨董の商売というのは“目利き儲からず”といいまして、目が利くだけでは儲からない。やはり商売というものは駆け引きや裏の部分を持ち合わせていないと世の中に対抗できません。だから私はよく、“目利きになるためにはどうするのですか？”という質問を受けると、“いいものを見なさい”と言っています。国宝、重要文化財、あるいはミロのビーナスでも何でも。国宝の雪舟、横山大観など、いいと言



われ続けてきたものには必ず理由があります。でも古美術ばかりではダメです。なぜかというと、やはりいい音楽も聞かなければいけないし、いい本も読まなければいけない。いい友達もいなければいけないし、さらに、おいしいものを食えということです。人間の感覚の中で味覚というものは大変なものですね」

●そうですか。

「おいしいものは高いのだから、始終贅沢はできません。けれども、ゆとりがある時はおいしいものを食べ、と。私はそれを“絹着て、ボロ着て、木綿着ず”と言っています。ゆとりがあるときは絹服を着る。何もないときはボロでもいい。木綿は別に悪いわけではないけれども、木綿のような中途半端なことをするな。だから、年に1回でいいから高くてうまいものを食べろと言います。そして、いい音楽を聞いていい芝居を観ていい人と話をして。あらゆることから自分の感性を高めろということです」

●なるほど。時の権力者たちの古美術への造詣というものを度々耳にしますが…?

「かつては必須条件でした。特に室町時代の東山文化から信長の時代、江戸時代、明治、昭和の五島慶太さんの時代までは、茶室の中で美を語らって人の機微に触れながら国の経済や政治をつくり上げてきました。やはり一流と言われるためにには、茶室や茶道具を理解しなければいけない。

東武鉄道・根津嘉一郎さんも、茶室を造って財界人を呼んで茶室の中で美術を語り、文化をつくった。一流の財界人、知識人として認められるためには、茶をたしなんできたのです。

ただ、現代の日本人の暮らしは、もう“座”ではなくなつたでしょう？

●座して語る暮らしは遠くなりましたね。

「ちゃん台でご飯を食べているの

は、もう、NHKの朝のドラマだけだ（笑）。この20年で居間からモダンリビングというものになった。1970年代以降は“立”的文化になったのに、実は美術がまだ追いついていない。

●そうかもしれません。住宅での“立”的文化環境の提案を先生からいただけないとありがたいですね。

「“立”的文化に関して、住宅インフラはどんどん進んでいます。ところが、国民文化が追いついていない。例えば茶道でも、足は痺れるしお金が掛かってバカバカしいでしょう。それを全部改革していくないと、やはり新しい国民文化は生まれない。ここで大きなうねりが来てそれがピタッと合うときに、新しい文明が生まれると思う」

●意外なお言葉でびっくりしました。もう少し戻れということでしょうか？

「いや、違う。人間というものは今日より明日のほうが幸せになりたいものだから。今日より明日のほうがおいしいものを食べたいし来年はいい家に住みたい。常にそのように前へ前へ進んでいるのだから、追いついていかなければダメだ。長い間培ってきた決まり事でもダメなものは淘汰されていく。

そこで最後に不動産の話。今の相続税が高過ぎる。“一生懸命働いて財を築いても、税金ばかり取られるならがんばらないほうがいいや”となる政治では日本はダメになると思う。“売家と唐様で書く三代目”と川柳にあるように、大方の富豪や名家は3代目には使い果たす。今の相続税は人間のやってきているリズムに反することだ。放っておけばぶれる者はつぶれる。大きくなる者は大きくなる。だから、能力があつて金儲けのうまい者は育ててやらないと。金持ちをつぶしてしまうような世の中はダメなのだ。今の税制では、人間の伸びる芽というものを摘



中国古美術の鑑定家や愛好家にとってバイブルともいえる『ユーモンフォポロウス・コレクション』全11巻（1925-1932年）。世界でも数冊しか残っていないこの貴重な本を手に入れることができた中島さんは、「これでやっと一人前の鑑定家になれたよ（笑）」のこと。

んでいるように思う」

●心強いお言葉です。不動産はとにかく、買っても買っても持っていても多重課税です。日本は国際的には類を見ないぐらい厳しい取り方で、その際立ったものが相続税です。

「私などでも、今の家をこれ以上、大きくしようとは思いません。子供が高い相続税を払わないので済む大きさでいいと思っている。

日本国民が皆こう思っていたら、国としての活力が失われていくのは目に見えている」

●おっしゃるとおりです。我々も今後、相続税などの不動産に関する多重課税の是正や不動産取引における規制緩和などを政府に呼びかけていきます。

本日はお忙しい中、ありがとうございました。

特集



集

復興支援の新たな取組み

復興事業関係者向け 簡易ホテルの運営ファンド

取材：スパークス・アセット・マネジメント株式会社

政府の復興政策の遅れが叫ばれる中、被災地におけるスマートタウンの計画など、民間企業による復興へ向けた新たな取組みや商品が盛り上がってきた。

不動産に関するものではファンドが挙げられる。今回は、復興事業者やボランティアに向けたホテルを対象にした投資ファンドの運営を開始した、スパークス・アセット・マネジメント株式会社をお訪ねし、その内容や詳細をお聞きした。

プロジェクトの概要

新しいコンセプトの中長期型宿泊施設「バリュー・ザ・ホテル」

「Reset&Go」がコンセプトの復興支援に携わる方々に向けた完全個室の宿泊施設。既存のビジネスホテルより安価な宿泊料金で1泊2食(朝夕)の食事を提供する。

事業の特徴

事業主体は「合同会社東北早期復興支援ファンド1号・2号」という SPC*で、本事業のために設立された事業ファンドとなる。特徴は、従来の不動産投資ファンドと異なり、対象不動産の売却価値よりも宿泊事業から得られるキャッシュフローを原資に、投資家への利払いはもとより償還資金をも賄うことで、資金調達の可能性を高めたという点。また、コンテナユニットを用いた工法による建設コストの圧縮と工期の短縮、オペレーションのノウハウを駆使した運営コストの圧縮を図ることで投資回収の効率を高めた。

*SPC ……特別目的会社（Special Purpose Company）。特定の資産を裏付けとした有価証券を発行するためだけに設立された法人で、不動産証券化のために活用される一種のペーパーカンパニー。



バリュー・ザ・ホテル名取

住 所：宮城県名取市上余田字千刈田
開業予定：平成24年9月
客 室 数：314室
構 造：鉄骨造地上2階建
敷地面積：5,365.30 m²

Close up

復興事業者向けホテルを運営する復興ファンドとは？

新しいコンセプトの中長期型宿泊施設

スパークス・グループは震災以降、復興支援に貢献できる事業を模索して参りました。いち早く社内プロジェクトチームを立ち上げ、何度も被災地に赴き地元の皆様の声を直接お聞きする機会を重ねる中から、当社のノウハウを最大限に活かしながら中長期の復興事業に貢献でき、しかも地元の皆様の雇用も促進し得る事業として復興事業従事者やボランティアの方向けの中長期滞在型宿泊施設を企画いたしました。

この施設の特徴は復興支援に携わる方々に明日へ向かって新たな活力を創出していただけるよう配慮した「Reset&Go」がコンセプトの完全個室の宿泊施設となっています。安心、安全を確保しながら、既存のビジネスホテルより安価な宿泊料金で、1泊2食（朝夕）の食事を提供いたします。

すでに1号プロジェクト「バリュー・ザ・ホテル名取」は、9月の開業に向けて8月にホテル棟が竣工される予定です。

同時に2号プロジェクト「バリュー・ザ・ホテル三本木」「バリュー・ザ・ホテル矢本」も本年度中に開業を予定し、投資家募集、SPC組成の準備を進めております。

なお、宮城県に限らず、岩手県、福島県においても広く用地確保に動いており、次期までに4000室弱の開業を目指しております。

〈プロジェクト予定地〉



①	宮城県	大崎市三本木	545室
②	宮城県	東松島市矢木	545室
③	宮城県	名取市上余田	約455室
④	宮城県	石巻市南中里	82室

スパークス・アセット・マネジメント株式会社 取締役 深見正敏さん



ホテルのエントランス



世界最大のコンテナメーカーのプロダクトを使用する「バリュー・ザ・ホテル名取」

画期的なストラクチャーの組成

本プロジェクトの事業主体は、「合同会社東北早期復興支援ファンド」というSPCで、本事業のために設立された事業ファンドです。

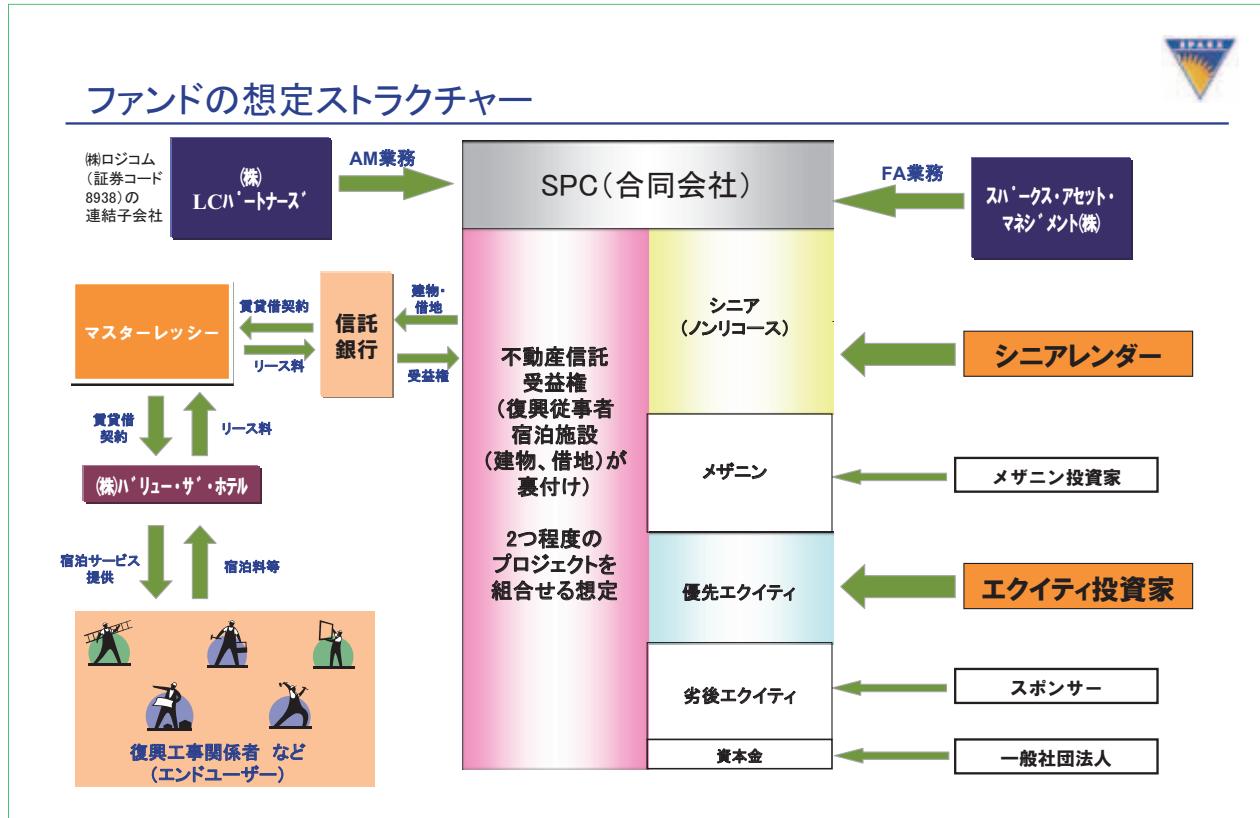
本プロジェクトのSPC組成上のユニークさは、従来の不動産投資ファンドと異なり、対象不動産の売却価値よりも宿泊事業から得られるキャッシュフローを原資に、投資家への利払いはもとより償還資金をも賄うことで、資金調達の可能性を高めたという点にあります。結果として投資家には、主に不動産投資を行ってきたプレイヤーではなく、本事業の趣旨にご理解とご賛同を頂いた事業会社や経営者の方にご参加頂くこととなりました。また、コンテナユニットを用いた工法による建設コストの圧縮と工期の短縮と、オペレーションのノウハウを駆使した運営コストの圧縮とを図ることで、投資回収の効率を高めました。当社は、引き続き「バリュー・ザ・ホテル」事業の推進を図ってまいります。

国の東日本大震災復興対策本部によれば、今後10年間の復旧・復興対策の規模は、国・地方の公費分に限っても少なくとも23兆円と試算されており、そのための宿泊需要を満たす一助となることが、当社の使命であると考えております。

株式会社LCパートナーズ
投資事業部 小川喜之さん



ファンドの想定ストラクチャー



特集



不動産の公正表示規約等が変更されました

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 資料より

平成24年5月31日、不動産の表示に関する公正表示規約・同施行規則(一部変更)が施行されました。

土地や中古住宅の二重価格表示の解禁、賃貸に関する表示事項の追加等、業務への影響が考えられますので、ここでその内容をご紹介いたします。

1.過去の販売価格を比較対照価格とした二重価格表示が可能に

これまで、二重価格表示ができるのは、「建築後2年以内の未入居の建物」のみでしたが、次のすべての要件を満たすと、土地と中古住宅（中古マンション）もできるようになりました。

変更後

【二重価格表示をするための要件】

①過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示すること。

※二重価格表示は、販売価格の比較表示のみであり、賃貸物件の賃料の比較表示はできません。

②「過去の販売価格」は、値下げの3か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下げ前3か月以上にわたり実際に販売するために公表していた価格であり、その資料を有すること。

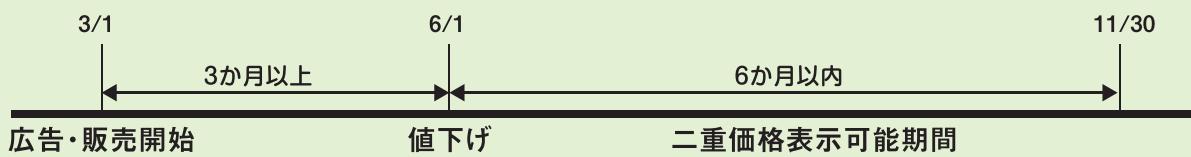
③値下げ時期から6か月以内に表示するものであること。

※ただし、6か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限られます。

④土地（現況有姿分譲地を除く）又は建物（共有制リゾートクラブ会員権を除く）について行う表示であること。

→表示規約施行規則13条

【期間の流れ】



<正しい二重価格表事例>



売地

100m² 100万円値下げ!!

新価格1,900万円

旧価格公表日:平成24年3月1日

価格改定日:平成24年6月1日



平成19年築 マンション

200万円 ブライスダウン!!

価格: ~~2,100万円~~ ⇒ 1,900万円

旧価格公表:平成24年3月1日

値下げ:平成24年6月1日

<不当な二重価格表事例>



新築一戸建住宅

価格 ~~6,000万円~~ ⇒ 5,500万円

旧価格公表日:平成24年3月1日 広告

新価格設定日:平成24年5月1日

※過去の販売価格の公表時点から値下げの時期までの期間が、2か月しか経過していません。



賃料 値下げしました!!

賃料:13万円 ⇒ 10万円

※賃貸物件は二重価格表示することはできません。

2. 事実に相違する完成予想図などの表示を不当表示に

これまで、モデルルームまたは写真、CG(コンピュータグラフィックス)、見取図、完成図もしくは完成予想図を表示するにあたり、物件の規模、形状、構造などについて、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示のみを不当表示としていました。

変更後

優良であると誤認されるおそれがある表示に加えて、事実に相違する表示も不当表示になりました。

→表示規約23条1項42号

3. 物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある建築計画等の知り得た情報もパンフレットに記載することに

分譲宅地、新築分譲住宅及び新築分譲マンションのパンフレット等には、日照その他物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある建物の建築計画又は宅地の造成計画について、自社が行うものについては、その旨及びその規模を記載しなければならない。

変更後

自社が行うものに加えて、他社が行うものであっても知り得たものがある場合は、この記載が必要になりました。

→表示規約施行規則4条2項1号

4. 中古住宅でも畳1畳当たりの広さが
1.62 m²以上ないものは1畳として表示できない

中古住宅で、1畳当たりの面積が 1.62m^2 を満たないものは、その旨と1畳当たりの面積を表示し、1畳として表示することができました。

變更後

住宅等の居室等の広さ(壁心)を畳数で表示する場合、中古住宅でも畠1枚当たりの広さが、 1.62m^2 以上ないと1畠として表示することができなくなりました。

※ 居室が $10m^2$ (壁心)の場合: $10m^2 \div 1.62m^2 = 6.17$ 畳(約6畳)となります。

→表示規約施行規則10条1項16号

5. 賃貸条件として家賃保証会社との契約を要するときはその内容と金額を表示する

賃貸マンション及び賃貸アパートの必要な表示事項に、家賃保証会社等と契約することを賃貸条件としているときは、その旨及び契約にかかる金額を追加することになりました。

→表示規約施行規則4条・別表8及び別表9

上記のほかにも変更された規定があります。

詳しくは、以下の公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会のホームページをご覧ください。

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



＜お問い合わせ＞

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
〒102-0074
東京都千代田区九段南3-9-12
九段ニッカビル6階
TEL.03-3261-3811
FAX 03-3261-3933



個人・法人間の相当の地代方式による土地賃貸借と相続税評価



税务士法人 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
税务士 山崎 信義先生

個人・法人間で相当の地代方式により土地の賃貸借が行われた後、個人に相続が発生した場合の相続税評価について教えてください。



1. 相当の地代方式とは

個人・法人間で土地の賃貸借取引を行う場合は、土地に借地権の設定が行われることから、通常は賃貸借の開始時に借地人から地主に借地権設定の対価として権利金が支払われます。ただし、同族関係者間で土地の賃貸借を行う場合には、権利金を支払わず、権利金を支払った上で支払う地代よりも高めの地代を地主に支払うという取引が行われることもあります。この場合の「高めの地代」を「相当の地代」といい、地主と借地人間で相当の地代をやりとりして行われる土地の賃貸借取引を「相当の地代方式」といいます。

地主と借地人間の地代が相当の地代に該当するかどうかは、借地権が設定された土地の相続発生前3年間における自用地評価額（相続税評価額ベース）の平均額のおおむね6%程度の地代の額かどうかにより判定します。

2. 借地権設定時に相当の地代がやりとりされていた場合の借地権の相続税評価

(1) 評価の方法

相当の地代方式によった場合、個人である借地権者に相続が発生すると、原則として次の算式により借地権が評価されます（算式中の自用地評価額、借地権割合と各地代の年額は、相続発時の割合及び金額をいいます）。

（算式）自用地評価額 × 借地権割合 × {1 - [(実際の地代の年額 - 通常の地代の年額) ÷ (相当の地代の年額 - 通常の地代の年額)]}

(2) 通常の地代とは

「通常の地代の年額」とは、その地域において通常の賃貸借契約に基づいて通常支払われる地代の年額を意味します。通常の地代の年額は、周辺地域の地代を調査して求めるのが本来ですが、実務上は「相続発生前3年間の自用地の相続税評価額の平均額 × (1 - 借地権割合) × 6%」の算式により簡便的に求めることも行われています。

(3) 地価の変動と借地権評価の関係

借地権設定時から相続発時までに地価が変動した場合、借地権の相続税評価は次のようにになります。

① 借地権設定時より相続発時の地価が下落した場合

借地権設定時に比べて相続発時の地価が下落してい

るにもかかわらず、地代が減額されず、結果として実際の地代の年額が相当の地代の年額の水準を維持している場合には、借地権の評価額はゼロと評価されます。これは、相続発生時において、実際の地代の年額が相当の地代の年額以上である場合は、相当の地代という高い地代がとれている以上、借地権が設定されていることによる土地の経済的価値の下落は生じていないとので、その裏返しとして、借地権者に帰属する借地権はないと考えるためです。

② 借地権設定時より相続発時の地価が上昇した場合

相続発時の地価が借地権設定時に比べて上昇しているにもかかわらず、地代の増額が行われない場合には、「実際の地代の年額」が「相当の地代の年額」を下回る場合は、実際の地代と相当の地代とのかい離が大きくなる程、借地権の評価額は最大「自用地評価額 × 借地権割合」まで大きくなります。これは、相続発生時において、実際の地代の年額が相当の地代の年額より少ない場合は、借地権者にいわば「借り得」が生じ、その「借り得」分の財産的価値が借地権として借地権者に帰属すると考えるためです。

3. 借地権設定時に相当の地代がやりとりされていた場合の賃宅地の相続税評価

相当の地代方式によった場合、地主に相続が発生すると、借地権が設定された土地（賃宅地）は、その自用地としての評価額から前述2(1)の算式で求めた借地権の評価額を控除して評価します。ただし、この計算で求めた金額が自用地評価額の80%相当額を上回る場合は、自用地評価額の80%相当額が賃宅地の評価額となります。

地主の相続発時に相当の地代をやりとりしている賃宅地の場合、前述2.で述べたように借地権の設定により土地の経済的価値が下落していないとすれば、その土地は自用地として評価すべきという考え方もあります。しかし、相当の地代をやりとりしているとはいえ、その土地に借地権が設定されている以上、地主は土地を自由に使用収益できず、借地権の設定されていない自用地に比べて相当の制約があることから、相続税評価上は、自用地としての評価額からその20%相当額を控除した金額により評価するとしています。



賃借人の交替と賃貸借契約の解除の可否



居住者夫婦が離婚して賃借人である夫のほうが貸室を出て行き、
契約当事者ではない妻のほうがそのまま住んでいます。
このような場合は借家権の無断譲渡として賃貸借契約を解除できるのでしょうか。



1. 賃貸アパート等における世帯主の変更

賃貸アパートや賃貸マンションには、賃貸借契約を締結した賃借人だけではなく、多くは、その妻や子等の家族が一緒に居住しています。居住している者は複数であっても、賃貸人との賃貸借契約は、家族の中の世帯主1人が契約しているのが通常です。

このような場合に、世帯主が賃貸アパート等には居住しなくなり、残された家族が従前どおり居住を継続するという場合があります。例えば、賃借人本人が死亡し、相続が開始して残された家族がそのまま居住を継続するという場合や、賃借人夫婦が離婚して賃貸借契約を締結していた夫のほうが貸室を出て行き、契約を締結していない妻が貸室での居住を続けるといった場合です。

このように、賃貸アパート等では、賃借人世帯の世帯主の交替があり得ますが、賃借人本人である世帯主が死亡や離婚等により貸室に居住しなくなった場合には、残された者の貸室の使用の継続は法的にどのように位置づけられるかということが問題となります。これについては、相続による場合と離婚による場合とでは問題が異なります。

2. 相続による世帯主の交替の場合

賃借人が死亡した場合、賃借人が生前に有していた借家権ないしは賃貸借契約上の賃借人たる地位は財産的な権利の一つとして、相続の対象財産となります。したがって、賃借人が死亡した場合には、相続法上当然に相続人が借家権ないしは賃貸借契約上の賃借人たる地位を相続します。注意すべきことは、借家権を相続するのは、死亡した賃借人と同居していた相続人だけではないということです。賃借人の相続人は、遠方に居住しており当該貸室に居住することは考え難い相続人を含め、いったんは、相続人全員が借家権ないしは賃貸借契約上の賃借人たる地位を相続します。

その上で、相続人の遺産分割協議により、いずれかの相続人が借家権ないしは賃貸借契約上の賃借人たる地位を確定的に相続することになります。

相続による賃借人の地位の変更は、法律上当然に発生するものであり、借家権の譲渡には該当しません。したがって、相続による賃借人の変更の場合には、賃貸人の承諾は不要ですし、法律上は名義書換料も発生しないことになります。

内縁関係にある事実上の夫婦や事実上の養子については、相続人ではないので、例え被相続人である賃借人と長年にわたり同居していたとしても、借家権を相続することはできません。しかし、被相続人である賃借人に相続人がいない場合には、借地借家法36条の規定により、賃借人として

の権利義務を承継することが認められています。

3. 離婚による世帯主の交替

離婚に伴い、それまで賃借人であった夫が貸室を退去し、残された妻が貸室の居住を続ける場合、離婚した妻は、将来、元夫が死亡した場合でも相続人ではありませんし、法律上は他人ということになります。

この場合には、相続の場合とは異なり、原則として借家権の譲渡又は賃借建物の転貸が行われたものと解される場合が多いといえます。また、相続の場合とは異なり、離婚した妻が賃借人としての権利義務を承継することができるとする借地借家法の規定はありません。

裁判例においても、賃借人が貸室を退去し、残された家族が賃借建物の独立の占有者となった場合は、賃借権の譲渡又は賃貸物の転貸とされています（東京地判昭和42年4月24日判例時報488号）。

したがって、離婚により賃借人ではなかった妻が独立の占有者となった場合は、原則として、借家権の譲渡等を受けたものと解されることになりますが、その譲渡が背信行為と認めるに足りない特段の事情がある場合には賃貸人は賃貸借契約を解除することはできません。

離婚により賃借人である夫が退去し、残された妻が貸室に継続して居住した場合について、裁判例では、当該妻は、妻として夫の賃借権に基づき家屋に終生居住することができるはずの者であり、賃貸人としては妻のそれまでの居住が夫の賃借権に基づく従属性のものであるにせよ、その居住を承認せざるを得ない者なのであるから、このような立場である者への賃借権の譲渡は、原則として、賃貸人に対する背信性を欠き、その承諾を要せずして有効だと解するのが相当であるとしたものがあり、離婚に伴う賃借人の変更は原則として賃貸人の承諾は不要と解されることになります。



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

オプトアウト



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋先生



個人情報の第三者提供に関し、オプトアウトの措置という言葉を聞くことがあります。どのような意味なのでしょうか。



1. 回答

オプトアウトの措置とは、個人情報取扱事業者がその取得した個人データを第三者に提供するためによる手続であり、(1) 本人から求めがあれば個人データの第三者提供を停止すること、(2) あらかじめ、次の①～④の事項すべてを本人に通知し、または本人が容易に知り得る状態に置いていること、という2つを満たす場合の措置をいいます。

- ①第三者への提供を利用目的とすること
- ②第三者に提供される個人データの項目
- ③第三者への提供の手段又は方法
- ④本人の求めに応じて当該本人が識別される個人データの第三者への提供を停止すること

2. 個人情報保護法の制定

コンピューターやネットワークを利用して、大量の個人情報が処理される時代が到来しています。最近では、スマートフォンの出現などによって、個人がデジタル機器を日常的に身につけるライフスタイルが定着した上、ツイッターやフェイスブックといった新しい仕組みも一般化しています。デジタル社会が加速度的に進展する様相をみせてています。

個人情報保護法は、誰もが安心してデジタル社会の便益を享受するための制度的基盤を形づくるため、平成17年4月に施行（個人情報取扱事業者の義務などの規定の施行）された法律です。5,000件を超える個人情報を扱う民間事業者は個人情報取扱事業者とし（指定流通機構のレインズに入会し、レインズシステムを利用している不動産業者は個人情報取扱事業者に該当する）、個人情報取扱事業者の個人情報データベース等にある個人データの扱いに規制を加えています。

3. 個人データの第三者提供

個人情報保護法は、個人データを取得した個人情報取扱事業者が個人データを第三者に提供するには、本人の同意を要するという原則を採用し、例外として、本人の同意がなくとも第三者提供が可能となる2類型のルールを定めています。同法23条1項と2項で定める23条1項ルールと23条2項ルールです。

4. 23条1項ルール

①法令に基づく場合（1号）、②人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき（2号）、③公衆衛生の向上または児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき（3号）、④国の機関若しくは地方公共団体またはその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるときには、それぞれ、本人の同意がなくとも第三者提供が可能です。

5. 23条2項ルール

23条2項ルールが、オプトアウトの措置です

オプトアウトの措置をとつていれば、本人の個別的な同意なく個人データを第三者に提供することができます。この場合、本人の申出があったときは、個人情報取扱事業者は、その後の第三者への個人データの提供を停止しなければなりません。

オプトアウトというのは法文で用いられている用語ではありませんが、個人情報の第三者提供に関する23条2項ルールを指し示す用語として定着しています。自ら選択し（opt）、外に出す（out）という語源をもち、本人が第三者提供可能情報から外すことを申し出た場合には第三者提供はできないが、そのような申出がなされるまでは、第三者提供が可能であるという仕組みを表す用語として用いられています。

本人が容易に知り得る状態に置くための方法としては、店舗での掲示、パンフレット等の配布、ウェブサイトでの記載などの方法があります。

6. 個人情報と不動産業

不動産業は、消費者の氏名、住所、さらには物件情報、成約情報など、様々な個人情報を取り扱う業務です。なかでも個人データの第三者提供は、広告や業者間の情報交換などの局面において、中心的な部分を構成しています。

個人情報について法令に則って適切な対応を行うことは、不動産業における個人情報の利用に関する消費者の信頼を高め、不動産業の健全な発達につながります。その重要性を再認識していただきたいと思います。

「在留カード」及び「特別永住者証明書」の導入について

平成24年5月24日

平成21年7月15日に公布された「出入国管理及び難民認定法及び日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法の一部を改正する等の法律」(以下「入管法等改正法」という。)の施行に伴い、「外国人登録制度」の廃止を受けて「新しい在留管理制度」が導入され、入管法等改正法が施行される本年7月9日より取扱いが開始されます。当該制度では、これまでの外国人登録証明書に代わり、日本に中長期間在留する外国人の方には「在留カード」が交付され、また、特別永住者には「特別永住者証明書」が交付されるなど、所要の変更がなされております。

つきましては、本制度において導入される「在留カード」及び「特別永住者証明書」が、不動産取引における本人確認書類として活用されることも見込まれますので、ご注意いただきますようお願い申し上げます。

なお、本制度の導入に伴う宅地建物取引業法令の改正はありませんが、「在留カード」及び「特別永住者証明書」については、入管法等改正法の施行日以降において、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」の適用対象である特定取引を行うに際して実施が義務付けられている本人確認における本人確認書類として、外国人登録証明書に代わる書類として取り扱われることとなっております。

<参考>法務省ホームページ

「在留カード」及び「特別永住者証明書」の見方(リーフレット)

http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_1/pdf/zairyu_syomei_mikata.pdf

新しい在留管理制度について

http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_1/index.html

特別永住者制度について

http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_2/index.html



「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を定める政令」及び
 「津波防災地域づくりに関する法律の一部の
 施行に伴う関係政令の整備に関する政令」について

平成 24 年 5 月 29 日

津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、津波防災地域づくりに関する法律(以下「法」という。)が平成23年12月7日に成立し、同年12月27日に一部施行されたところです。

今般、法の公布の日(平成23年12月14日)から起算して6月を超えない範囲内において施行することとされている津波災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)に関する規定及び関連する罰則規定を施行するために、同法施行令の一部を改正し、所要の事項を定める必要があります。

I. 津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を定める政令

津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を平成 24 年 6 月 13 日とする。

II. 津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令

(1) 津波防災地域づくりに関する法律施行令の一部改正

①特別警戒区域において、特定開発行為に際して許可を要する土地の形質の変更を定める。(法第73条第1項関係)

②高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設のうち、制限用途とするものを定める。(法第73条第2項第1号関係)

③法第73条第1項に基づく特定開発行為及び特定建築行為の制限を適用しない非常災害のために必要な応急措置等の行為を定める。(法第73条第4項第3号及び法第82条第2号関係)

④特定建築行為に際して居室の床面の高さを基準水位以上の高さにすべき居室等を定める。(法第84条第1項第2号関係)

⑤特定建築行為に関して、行為着手の制限の例外となる根切り工事等の工事を定める。(法第86条

第3項関係)

(2) 関係政令の整備を行う。

①宅地建物取引業法施行令の一部改正売買等に関する広告及び契約の締結に必要な法令に基づく処分として、また、契約しようとする者に対する重要説明事項として、それぞれ、特別警戒区域内の土地における特定開発行為及び特定建築行為の許可等の処分を定める。

②不動産特定共同事業法施行令の一部改正

不動産共同事業に関する広告又は不動産共同事業そのものを行う前に必要な法令に基づく処分として、特別警戒区域内の土地における特定開発行為及び特定建築行為の許可等の処分を定める。

③地方住宅供給公社法施行令等の一部改正

特定開発行為及び特定建築行為等の許可に際して、国、地方公共団体は、協議が成立したことをもって許可を受けたものとみなす特例(法第76条第1項、第85条)を規定しているが、地方住宅供給公社等の9法人について国又は地方公共団体とみなす規定を定める。

④その他所要の改正

3. 今後のスケジュール

公布 平成 24 年 6 月 1 日 (金)

施行 平成 24 年 6 月 13 日 (水)



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	函館市	(株)函館シンオー
	札幌市	(株)ジェイ・エス・ピー北海道
	札幌市	(株)ロゼット
	札幌市	(株)はるなコーポレーション
岩手県	二戸市	(株)小田島工務店
	仙台市	(株)ジェイ・エス・ピー東北
	仙台市	(株)ティータイム
	角田市	(有)菊地住建
	仙台市	(株)エルヴェ環境
	仙台市	クレアホームコンサルティング(株)
	仙台市	蕃山不動産
	仙台市	リアルロケーション
	名取市	宮城不動産(同)
山形県	村山市	マイ企画不動産
茨城県	水戸市	(株)総合住建
	土浦市	クラース(株)
栃木県	足利市	リンクアンドハウス(株)
	小山市	(株)平成コーポレーション
群馬県	高崎市	(株)オリエント不動産
埼玉県	さいたま市	(有)名取建設
	川口市	新建築工房(有)
	越谷市	昭栄舎
	越谷市	(株)パレスホーム
	富士見市	(株)ミナミ恒産
	越谷市	(株)山中建設工業
千葉県	佐倉市	創政建設(株)
	柏市	(株)ケーワイケー
	千葉市	(株)杢
	千葉市	(株)エーディホーム
東京都	中野区	ノブホーム(株)
	北区	スター・シックス(同)
	品川区	(株)ノマド・グローバル
	渋谷区	こいのぼり(株)
	品川区	アップリバー(株)
	中央区	(株)ブライズ
	西東京市	岡庭不動産(株)
	墨田区	松下不動産
	港区	(株)フューチャークリエイト
	新宿区	(株)ジャパンベーションアンドリアルエステートアドバイザーズ
	新宿区	(株)モア・コンサルタント
	台東区	立洋(株)
	中野区	住信販売(株)
	新宿区	(株)ハグインターナショナル
	品川区	(有)ワイドラインサービス
	中央区	(株)Libreare
	新宿区	ノベルノーティス(株)
	渋谷区	(株)アイ・ボヤージ
	小金井市	仁友光(株)
	港区	(株)春井商事
	渋谷区	月日ハウス(株)
	新宿区	(株)アセットエージェント
	品川区	アクトライフホーム(株)
	港区	(株)アジルカンパニー
	世田谷区	(株)三貴ホーム
	渋谷区	(株)エクラコンサルティング
	港区	日本トラスト&キャピタル(株)
	港区	Four Styles(株)
	江戸川区	日本ロール製造(株)
	品川区	(株)エイベスト
	品川区	(株)ウィローズ
	渋谷区	(株)オアヤマ・プロス
	中央区	(株)エスピーエム
	足立区	(株)ハートフル不動産
	千代田区	(株)レソシオ
	中央区	(株)スターフィックス
	渋谷区	パークネット(株)
	世田谷区	(株)ライフエステート
	江戸川区	(株)約束の家
	世田谷区	(株)大伸
	中央区	(株)シンコー
	新宿区	早稻田インベストメントパートナーズ(株)
	渋谷区	(株)ケイズコーポレーション
	港区	グッドライフインターナショナル(株)
	杉並区	(株)ケイアイホーム東京
	渋谷区	(株)アソデム
	渋谷区	恵比寿不動産販売(株)
	目黒区	(株)ともえ不動産
	新宿区	(株)テンティア
	武蔵村山市	共同ハウジング(株)
神奈川県	相模原市	(有)虎流総建
	相模原市	(株)則武地所
	横須賀市	和寛住建(株)
	横須賀市	(株)ライム不動産
	横浜市	(株)OVAL アセットマネジメント
	横浜市	(株)アイル K ブランニング

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	横浜市	(株)プロストライフ
	横浜市	サニー(株)
	横浜市	(株)クローバーフィールド
	厚木市	(株)コンビニ販賣
	横浜市	(株)フォルム
	横浜市	(株)アイピー・ホーム
	横浜市	(株)興輝
	横浜市	三澤地所(株)
	新潟市	(株)新発田屋
	石川県	蒼天(株)
長野県	金沢市	(株)不動産相続支援金沢
	安曇野市	(有)ゆうさん
岐阜県	北佐久郡	(株)フォレストシード
静岡県	岐阜市	(株)ベストラボ
	静岡市	(株)ファーストストーリー
	沼津市	(株)元氣
	藤枝市	(株)潤い総研
	浜松市	(有)大地企画
	静岡市	(株)丹下不動産
	伊東市	(株)ローゼ
	湖西市	浩世不動産
愛知県	名古屋市	(株)ジェイ・エス・ピー東海
	名古屋市	(有)アカアホーム
	名古屋市	(株)サテライト
	名古屋市	(株)尚久
	名古屋市	(株)ソフト・エステート
	名古屋市	(株)オフィッコス
	一宮市	(株)ホームズエンタープライズ
	名古屋市	(株)大日工務店
	清須市	(株)イー・エステート
	京都市	(株)リビングネットワーク
京都府	京都市	(株)第一都市計画
	京都市	(株)ジェイ・エス・ピー京都
	京都市	ジェイ・アイ・シー(株)
	京都市	(株)ハピタコーポラティブ
	京都市	アスク(株)
	京都市	たてものがかり
	京都市	(株)サブライズホーム
	大阪府	(株)さくら住建
	大阪市	(株)アーリス
	岸和田市	(株)西日本不動産販売
大阪府	大阪市	(株)FS ソリューション
	大阪市	タケルクリエイト(株)
	大阪市	(株)大鷦
	大阪市	グレース不動産(株)
	大阪市	近畿大阪ハウジング(株)
	豊中市	MJ5
	枚方市	(株)スナダプロパティ
	大阪市	(株)カワブン
	大阪市	(株)レイホーム
	大阪市	(株)ユース
兵庫県	堺市	(株)Re'estate
	大阪市	(株)エアリー
	高石市	ヴォーディアル(株)
	豊中市	北摂ディベロップメント
	大阪市	(株)メディエイト
	大阪市	(株)アーブス 1177
	大阪市	エースカンパニー不動産(株)
	大阪市	(株)リボウズ
	大阪市	日商プロパティ販売(株)
	大阪市	(株)リファインド
兵庫県	大阪市	(有)ヨシカネ建設
	大阪市	グレーム(株)
	大阪市	(株)トラストエージェント
	神戸市	(株)Live Design
	川西市	(株)ウエスト
	神戸市	(株)CRELO
	神戸市	(株)小総
	姫路市	クボタ
	奈良県	榎原市
	和歌山県	松平建設(株)
奈良県	和歌山市	紀の国屋(株)
	広島県	三成物産(株)
	山口県	宇部市
	愛媛県	(有)ワイツウ
	松山市	(株)松友
	今治市	ワイルハウス(株)
	高知県	(株)栄正
	福岡県	(株)インター・テック
	福岡市	(株)サヨズ WAY
	福岡市	エステート幸(株)
大分県	福岡市	(株)アヴァンセ
	中津市	(有)平成興産
	大分市	(株)瑛大不動産
	大分市	ヤマトホーム(株)
宮崎県	宮崎市	(株)粋の家
	宮崎市	(株)総研コンサル

地方本部の動き

第1回法定研修会にて、
金沢市長と野々市市長が講演



田井 仁
石川県本部長

法定研修会にて市長講演や県
土木部の講義などを企画し、
市政や住宅行政について会員
や一般市民と学びました。



石川県本部は平成24年5月29日（火）、平成24年度第1回法定研修会に山野之義 金沢市長並びに栗貴章 野々市市長をお招きし、市政についてのご講演をいただきました。

山野 金沢市長は「まちづくりは良い商品をつくることと同じ、必死に営業し多くの方に金沢の良いところをアピールしたい」と述べられ、また、公衆無線LANをはじめ情報インフラ整備に力を入れていることを紹介されました。

栗 野々市市長は「行政は公共の経営である。経営者としての手法を発揮して住民の皆さんの幸せ度、満足度を得ることが利益である」と述べ、また、業界に役立つようにと、これから市の整備に関する情報を話されました。

当日は石川県土木部建築住宅課 渡邊学 課

長補佐より建築住宅行政についての講義も行われ、会員や一般市民の参加者44名が熱心に聞き入りました。



5月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

合同教育研修委員会

- 日時 平成24年5月1日(火)15時～17時
内容 1.平成23年度事業報告・決算報告について
2.第48回全国不動産会議新潟県大会概要・役割分担等について
3.第50回全国不動産会議開催候補地(愛媛県)について
4.基調講演・分科会について

合同教育研修委員会 分科会作業部会

- 日時 平成24年5月29日(火)
14時～16時

公益法人改革等対応特別委員会

- 日時 平成24年5月11日(金)16時～17時
内容 1.指定流通機構からの要請事項について

国際交流

- 日付 平成24年5月12日(土)～19日(土)
内容 世界不動産連盟2012年サンクトペテルブルク世界総会

合同組織委員会

- 日時 平成24年5月17日(木)15時～17時
内容 平成24年度 事業実施に関する件

全日

監査

- 日時 平成24年5月9日(水)
12時～17時

- 内容 1.平成23年移行後分割事業年度監査

常務理事会

- 日時 平成24年5月10日(木)

- 15時～16時30分

- 内容 1.平成23年度事業報告に関する件
2.平成23年度決算報告に関する件
3.平成23年度監査報告に関する件

法務税制委員会 勉強会

- 日時 平成24年5月10日(木)

- 17時30分～18時30分

- 内容 最近の不動産行政について・不動産流通市場活性化フォーラムについて

理事会

- 日時 平成24年5月11日(金)

- 13時～15時

- 内容 1.平成23年度事業報告に関する件
2.平成23年度決算報告に関する件
3.平成23年度監査報告に関する件

不動産保証協会

常務理事会

- 日時 平成23年5月10日(木)

- 13時30分～15時30分

- 内容 1.平成23年度移行後分割事業年度事業報告に関する件
2.平成23年度移行後分割事業年度決算報告に関する件
3.平成23年度移行後分割事業年度監査報告に関する件
4.その他の件

理事会

- 日時 平成23年5月11日(金)

- 10時30分～12時00分

- 内容 1.平成23年度移行後分割事業年度事業報告に関する件
2.平成23年度移行後分割事業年度決算報告に関する件
3.平成23年度移行後分割事業年度監査報告に関する件
4.その他の件

弁済委員会

- 日時 平成23年5月30日(水)

- 12時～17時

- 内容 1.認証案件審査に関する件
2.訴訟係属案件等に関する件、ほか

川口 貢 理事長が旭日中綬章を受章



東京プリンスホテルにて 平成24年春の勲章伝達式が執行

平成24年6月1日(金)、東京プリンスホテル「鳳凰の間」において、春の勲章伝達式が行われました。

多年にわたる不動産業への振興を功労され、川口 貢理事長が旭日中綬章を受章されました。



荻原武彦 東京都本部副本部長が黄綬褒章を受章

国土交通省にて 平成24年春の褒章伝達式が執行

平成24年6月6日(水)、
国土交通省10階共用会議室にて、春の褒章伝達式が行われました。

多年にわたり、業務に精励して衆民の模範であった功績により、荻原武彦 東京都本部副本部長が黄綬褒章を受章されました。



インタビュー【達人の住まいと仕事】

風水師・建築家

小林祥晃(Dr.コパ)さん

特集

不動産取引に役立つ
コンプライアンスQ&A(予定)

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
- ・7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
- ・6月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・6月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

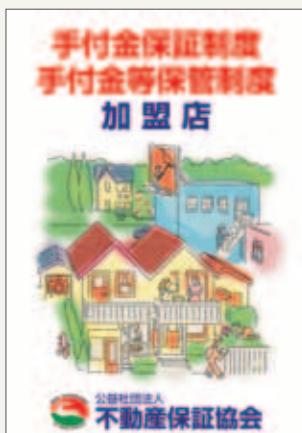
ご存知ですか?

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。



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.fudousanhoshō.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)



100-III

第
48
回

全国不動産会議 新潟県大会

人口減少、デフレ社会
国際化社会の中の日本の不動産

日本海交流都市・柳都 新潟からの挑戦

日本海の夕日

2012年11月1日(木)

会場 新潟市民芸術文化会館

- 開会式／13:30～14:00
- 閉会式／17:00～17:15
- 記念講演・シンポジウム
／14:10～17:00
- 交流会／18:15～19:45

■主催／社団法人全日本不動産協会 ■共催／会員社団法人 不動産保証協会 ■後援／国土交通省・新潟県・新潟市



記念講演講師
星野知子氏

著者
「愛べる音楽」(講談社)
「かみしつの鉄道史」(筑波社新書)
『34番街』(角川文庫)ほか
監修者
＊以上は著者時代の出版物の一覧です。

女優。新藤兼人和山田洋次
、吉行和子が監督を担当する映画。1980年、NHK大河ドラマ「ひ
原（ひら）」の原作小説として主婦と生活社、その後、女優だけに
なくどくちゅうコスplay・星組のマスター音楽監修の面倒を司
るなど多才の実績。またドキュメンタリープラットホームへの出
演も多く、世界JAZZアワードを受賞。1988年には映画「失楽園（失
樂園、失樂園）」での脚本により、日本アカデミー賞『助演女優賞』
を受賞。2010年3月に、NHK連続テレビ小説『エリザベス（エリザ
ベス）』にレギュラー出演。2012年春、出演作『魔笛魔術師』→4列
車で行くよ（監督：鷹司尚貴監督）、「この恋の甘い風景」火
物語（監督：五木茂、鶴見辰吾監督）が公開予定。文化化で世界文化遺
産登録を目指す委員会である。



萬代

今月の表紙
堺港全図

明治5年(1872年)刊。1868年、明治政府により堺県が設置された後の堺港が描かれている。

堺は、安土桃山時代より会合衆と呼ばれる商人たちが自治的な都市運営を行い、自治都市として発展。江戸時代になると海運のため積極的に今の博多や鹿児島、大分、大阪、名古屋、東京など、全国の海岸中小都市に莫大な投資を行った。現在は大都市に発展したこれらの基礎部分には、中世の堺商人の投資が大きな影響を与えていた。江戸後期は神戸が開港地に選ばれ、国際貿易港としての地位を神戸にゆだねることになったものの、1970年に日本初となる近代紡績工場や煉瓦工場ができることにより、次第に工業都市へと変貌を遂げ、阪神工業地帯の一角を占める経済的地盤をつくり上げていった。



●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