

# 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8月15日(毎月1回15日発行)  
第40巻第8号

2012.AUGUST

8

## Interview

【達人の住まいと仕事】第10回 建築家 Dr.コパさん

特集 賃貸住宅の耐震・バリアフリー・省エネルギー改修を補助  
「住宅セーフティネット整備推進事業」の要件について

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



# 月刊 不動産

題字 故野田卯一会長

# 達人 の 住 まいと 仕事

建築家

Dr.コバさん

DOCTOR COPA



8月号のインタビューにご登場いただきました、  
建築家 Dr.コバさんの  
プロフィールをご紹介します。

## Profile

1947年5月5日 東京生まれ。本名は小林祥晃<sup>さちあき</sup>。

日大理工学部建築学科卒。

建築家として設計事務所を主宰する傍ら、風水の家相・方位・インテリア学の第一人者として、「風水地理の理論」を展開。

“Dr.コバ”の愛称で、雑誌・テレビなどマスコミでも活躍中。

2002年、銀座に風水グッズ、家具インテリアを取り扱う風水ショップビルを開店。

また、小林祥晃名義で「コパノ」「ラブミー」などの冠名を用いた競走馬を所有。

ラブミーチャン、コパノフウジン、コパノジンガー、コパノカチドキなどの名馬を送り出している。

連絡先：コパスタイル (tel:03-3708-7311)

## 【近著】

『Dr.コバの風水まるごと開運生活Vol.57 Dr.コバの厄落とし風水』（廣濟堂出版）

『Dr.コバの風水まるごと開運生活Vol.56 Dr.コバの2012風水ミラクル大金運』（廣濟堂出版）

『ゆうゆう生活の極意 Dr.コバの老いの風水』（徳間書店）

『実用百科 Dr.コバの開運縁起の風水術 2013年版』（実業之日本社）〈9月出版予定〉

『風水まるごと開運生活Vo.158 Dr.コバの風水2013大開運術』（廣濟堂出版）〈9月出版予定〉

『2013年Dr.コバの風水のバイオリズム』（マガジンハウス）〈9月出版予定〉

『Dr.コバの〈2013年版〉貼るだけ風水』（主婦と生活社）〈10月出版予定〉

『実用百科 Dr.コバの金運! ご利益風水 2013年版』（実業之日本社）〈11月出版予定〉

2012. AUGUST 8

月刊  
不動産  
REAL ESTATE REPORT

CONTENTS

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第10回 建築家 Dr.コパさん
- 08 | 7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 プラス株式会社  
「オフィス家具・文具製造販売のプラス 原状回復工事費用を減額するコンサルを開始」
- 12 | 【特集】「住宅セーフティネット整備推進事業」の要件について
- 16 | 【Check it up】入管法等改正・改正住基法施行に伴う  
在留外国人の本人確認を行う際の留意点
- 18 | 税務相談「個人・法人間の無償返還の届出書方式による土地賃貸借と相続税評価」
- 19 | 賃貸相談「借主の死亡とその後の賃貸借関係」
- 20 | 法律相談「破産管財人との売買契約」
- 21 | 国交省EXPRESS
- 22 | 全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会活動報告
- 24 | 明海大学不動産学部不動産学科 企業推薦特別入学試験要項<抜粋>
- 26 | 協会EXPRESS「平成24年度国土交通大臣表彰を受賞」/  
会の活動及び各種会議の要旨
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 山形県本部／岐阜県本部／大阪府本部
- 30 | 9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

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

建築家

ドクター

こ ば

Dr. コバさん

建築家として設計事務所を主宰する傍ら、本来、日本人が大切にしてきた家相や方位、風水を用いた独自の開運理論を展開。これが現代人が持つ様々な問題を解決へと導き、瞬く間に風水の第一人者として成功を収めた Dr. コバさん。

ご自身の成功が証明するその理論とは、どのようなものなのでしょうか？ また、風水を知りつくした建築家として、家・不動産へのご意見をお聞きました。

## 家は財産ではなく道具 衛星放送や通販でどんどん売るべき

「今回『月刊不動産』のお話をいただいて思い出したのですが、20年以上も前から私は不動産の情報がその土地の人にしか届かないことに疑問を持っていましたね。例えば、CSを含めた衛星放送で1日中住宅番組を流す住宅情報チャンネルを作るべきだと考えていました。北海道旭川のマンションや沖縄の戸建てでも、実は東京で買いたいと思っている人がいるわけです。インターネットの普及に伴い、全国の不動産情報が見られる環境になってきたのはうれしいですね。

また、アメリカに住宅やガーデニング、家具といったありとあらゆる商品情報が載った『ハウス・アンド・ガーデン』という通販雑誌がありますが、このような雑誌が日本にあればいいなと思っていました。しかし日本では、通販で家が売れない。金額が大きいと後々トラブルが起こったとき大変だと言うのです。金額が高いから不動産を通販で売ってはいけないというのはおかしい。皆さんに住宅や

不動産のことを勉強する材料を与え、その上でもっと自由に決断させるべきであるというのが私の基本的な考え方です。

実は今から16年ぐらい前に、住まいの通販雑誌をつくりたいと『まるごと開運生活』という雑誌を廣済堂と組んで立ち上げたのですが、いろいろと規制がかかって思うようにできませんでしたね」

●おっしゃるとおりです。何かやろうとすると規制でダメになります。

「これは、家が『財産』だと思っているから間違っている。家は『幸せになるための道具』ですから。“財産である家を失ったら一家が離散してしまう”といった考えを植え付けてしまった不動産業界にも問題があるし、我々建築に携わる者のミスでもあります」

●まず、法的な障壁がとても多い。先生もご存じのとおり、不動産関係のものはあらゆる面で監視されています。税金面もそう。不動産は税金をまぶしたポタ餅のようなものですね。

「でしよう？」

●ええ。持っても売っても買っても税金がかかるのは不動産以外にありません。いろいろな監視や規制がついているから番組を作ろうとしてもできない。

「そうですね。例えば今から24、5年前、新聞や雑誌などでは“開運”という言葉を使わせてくれませんでした。どうしてかと聞いたら、運が開かなかったら文句が出るというのです(笑)。私は常々、“自己責任について勉強しないと、この国は世界に負けますよ”と言っています。自己責任を持ってない人は自分を愛していないし、自分に自信を持っていないし自分を信頼していない。私はこういった考えを不動産から変えていく必要があると思う。家を建てて失敗した経験が人生を成功させると思っていますから。大借金を背負ってしまった。それでどうする？と。それこそが人を成功へ導くアイデアになります。

だから、国があまりにも管理しすぎるために、結局、国民をダメにしていく。そして、狙い定めた税金も減っていく。悪循環ですよ」

## 西に先生がいれば生徒は言うことを聞く 娘は東南の風に当てれば嫁に行く

●ところで、最近の社会問題に子供の非行がありますが、それは間取りなどが影響しているのでしょうか？

「町並みというものは影響します。つまり、町の環境ですね。結局、問題が起きる学校というのは町の環境が悪い。あと、昔と比べてこのような問題が起きているのは、学校の建て方が関係しています。昔を思い出してみてください。必ず左手側に校庭がありました。なぜかと言うと、左から光線が入るように校庭は南にあり、南側に窓があり、西に教壇があり、西を向いて机が並んでいました。どこの学校も必ず左光線でつくりました」

●教師の手が影にならないようにということですね？

「そうです。右手で書くのが基本ですから。そして、廊下が北側にあり、先生は西側に立っている。西は太陽が沈む方向だから格が上なのです。格上の方角に先生がいるから、生徒は先生の言うことを聞く」

●なるほど。

「今のように自由な設計をして照明があれば良いというのはダメ。南に校庭があって西に先生。あの教室が先生の威厳を保ち、子供は先生の言うことを聞くようになる。子供たちは自然に沿ったものには敏感ですから。それを考え

ずに学校のコンペをやったら、ただ斬新なデザインや思い切ったデザインが採用され、そういう学校が増えてしまった。データを取れば、どういう校舎に問題があるかわかるはずですよ」

●確かに、おもしろいデータが取れそうです。

「また、最近では娘が嫁に行かなくなっていますが、娘というものは午前中の太陽と風さえ当てておけば嫁に行く気になります。だから、娘の部屋は東南が良い。また、年輩者は太陽が沈む陰の方位である西や北に暮らすとよいとされているので、何も二世帯住宅などで年寄りの部屋を日当たりの良い南や東に置くことはありません。つまり、太陽の動きと人生を合わせて考え、設計すれば、問題は起こらないと思います」

## 家の極意は、住んだ人間が どう幸せに変化していくか

●つまり、自然と人間の人生を考えたものが風水なのですね。

「そうなんです。ところで、私のところに相談に来る人たちは、初めは皆、“健康で家族が仲良く暮らせる家を設計してください”と言いますが、“で、ローンは返せなくていいの？”と聞くと、“そこなんです。ローンの返済に困らない家づくりをしてください”となる」

●やはり、住宅ローンの返済は重いものなのですね。

「そうです。住宅ローンに悩む家とは、家の中心や西、北に水まわりがある家なんです。この3つの方位がすべて水まわりだと、かなりの確率で住宅ローンに押しつぶされます。悩みながら苦しみながらなんとか工面する」

●日本人の国民性なのですね、真面目にコツコツ…。



「そう。放っておいてもこの国の人は真面目に返します。家のローンに35年、ローンを返すだけで人生を終えてしまう。ローンを返すことが人生の目的となっている。どう思いますか？」

●家のために苦しんでいますからね、皆さん。

「本末転倒だね。家にとらわれて楽しく生きることができないなら。だからそれも、家が財産だという教え方をしてしまったからです」

●確かにそうですね。そして日本の制度も、先生が最初におっしゃったように、おかしいところがたくさんある。

「おかしいでしょう？」

●ええ。欧米の住宅ローンは物件に貸しますが、日本の場合は

人の属性に貸しますからね。

「そうなのです」

●日本は物を売ったときに個人は借金を清算しなくてははいけない。しかし欧米では、そのローンを引き継げば良いわけですから、別に問題はないのです。自分が払えなくなったら誰か次の人を探して引き継いでもらえば、その人がその所有者になるだけの話ですね。

「日本は財産がどれくらい残るか、その不動産で損したか得したかということにすごくこだわる。安く買って高く売ったらうまくやったことになり、高く買って安く売ると損をしたと。

私が以前、自由が丘に建てた家も、4年住んで、最終的に売って住宅の金額だけみるとかなり損

しましたね。しかしその4年間というのは、ちょうどDr.コパになって本は売れ、テレビに出演し、講演を行い、“お金こんなに来ていいの？”というぐらいの時でした。ですから銀行に、“ほら、この投資はこんなにうまくいったじゃないか”と言ったのですが、“コパ先生ともあろうお方が多額の損をなさった”と言うわけ。だからそのとき言ったのです。“この家で私は変わりません、と言いましたよね？この家が高く売れるとは言っていません。でも、私自身は高く売れましたよ”と。

家の極意というものは実はこれです。住んだ人間がどれくらい幸せになり、どのように変化していったのか。家はそのための道具なのだから」

## 不動産業者は安い家をつくってはいけない

●コパ先生が設計面で気をつけていることはどんなことでしょうか？

「できるだけ寝室を広く取り、そして、天井を高く取る。ともかく、寝室をゆとりある空間にしています。あとは、水場を広く。それによって奥さんのストレスがなくなる。奥さんのストレスがなくなれば子供を変に怒らないし、旦那も安心して帰れる（笑）。

私の設計のポイントは何かというと、方位や方角がベースにあり隠し味となっていますが、その他でお客様にお話するのは、“広くて安心してぐっすり寝られる寝室にしましょう”ということ。もう一つは、できるだけ広い水場。トイレにしても洗面所にしても少しでも広く、お風呂場もなるべく大きく。水場が狭いと、厄落としの空間が限定されてしまいますから。可能なら一部屋減らしてでも水場と寝室を大きくしますね」

●なるほど。水場は厄落としの空間なのですね。ところでいい家を持つための秘訣はあるのでしょうか？

「あります。家に対して飽きっぽい人のほうが良い家をつくれます」

●自分が今やりたいことを家に求めるからですか？

「自分の目的に向けて、“だから今、この家に住む”というように。そういう人のほうがすぐ目的を果たして次へ行く。だから私は、コロコロと家を変える人が大好き」

●日本人は買い替えが少なすぎますね。これは中古市場の問題もあるのですが。

「本来どこに住んでも良いですよ、家は。特に来年は巳年で脱皮の年だと風水では言います。そして伊勢の遷宮もある。家というものは大体20年で運気が終わるから、20年ごとに移るのが理想と言われているのです。それを代表して伊勢の神宮が遷宮す

る。神様を新しいお社にお招きして、自分たちもその運気をいただくという」

●一か所に住み続けても運気が上がらないのですね。

「良い住まいに住ませると、皆変わるのです。良い服を着せれば自信が持てるのと同じように、良い住まいをつくれれば…。だから、不動産に携わる人は、安かろう、悪かろうという家をつくってはいけないと思う。

私は以前システムキッチンの会社を作り、いろいろな料理教室に行って、“皆様、西にお勝手のある方は黄色いキッチンを作りましょう。そうするとお金に困りませんよ”などと言いながら、システムキッチンの営業をしていました。できるだけ高いシステムキッチンをお勧めしていましたが、それはなぜかと言うと、高いと掃除をするのです。掃除をすると火と水の障りが来ない。すると、幸せになってしまうのですよ」

●すごいですね。どちらにも悪いことがない。

「今はすごく安い住宅がもてはやされています。それはそれで良い



のですが、それでは一生使う道具としてどうなのかと。私は身の丈に合ったという言葉が一番嫌いで、“身分不相応の家に住め”と。そこから、その家に自分が合うぐ

らい努力しろと。

●なるほど。まず自分が行かなくてはならないところまで荷物を放り投げてしまう。そこまで歩けと。

「そう、そしてローンを返せなければそこに踏み留って悩まず売ってしまい、吉方位に引越すすればいいんです」

## 競馬は風水理論の実践 勝ち負けははっきり言う

●話変わりました、近頃は馬主としてもご活躍ですね。

「馬に関して言っても、自分の夢だったわけです。馬を持ったことにより動物にとって環境がすごく大事だということも分かったし、『子供と動物は住まいや環境に影響されやすい』という理論も確認できた。私は風水的な理論に合う牧場に行って、この環境ならこういう馬が出てくる可能性が高い、と判断しその牧場にいる馬を買うわけです。

例えば、ラブミーチャンという私の馬。これなどは数百万円で買った馬ですよ。でも2歳のときに日本一になって、買った値段の数十倍も稼いでくれている。この馬を買った時は、牧場が大借金し

て建てたゲストハウスを見て、“いいじゃない、造りが。これはいい馬が出るのじゃないか”と感じました。周りは皆、“そんな無謀なことをして、この牧場は大丈夫か”と。ところがラブミーチャンは日本一になり、牧場は続いている。だから競馬は、私の理論を証明しているようなものなのです」

●なるほど。結果を見れば明らかですね。

「競馬は私の風水理論の実践です。人間は勝った負けたということを明確にしないとダメだと思う。例えば、私が競馬で大損していたら、私の風水は間違っていますよ。だから、だいたい占い師たちは、勝ち負けのことを言わない」

●確かにそうですね。

「私は占い師ではないので勝ち負けをはっきり言います。環境学はすごいでしょうともね」

●風水というと神秘的な印象がありますが、環境学なのですね。

「同時に科学だと思うよ。なぜなら朝日は北半球では東から出て南中し、西に沈む、風水はそれをベースにしているから。“1000年経ったら太陽は西から出ます”というような理論は信じないことにしています。1000年経ってもまったく同じベースの理論でやれるものしか私は信じない」

●そうお聞きすると確かに科学的です。私たちが風水の理論を業務へ活かすことができればと思います。

本日はありがとうございました。

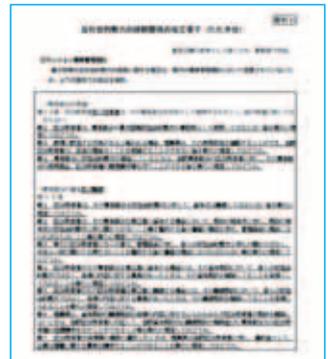
# 7月のニュースランキング

1位

## 「反社会的勢力」への対応 マンション標準管理規約に条項盛り込む方針 国交省で検討スタート(4/12付)

国土交通省で4月9日に開催された第4回「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」で、マンションが個別に抱える具体的課題についての議論が始まった。1つ目として取り上げられたのは、反社会的勢力への対応。

国交省のヒアリング結果によると、反社勢力による管理組合運営への介入事例として、「専有部分を暴力団の事務所または住居として使用」、「大規模修繕などの受注に際し、理事長などを脅迫して積立金を横領」といったケースが報告されている。これに対して管理組合が取り得る手段としては、管理規約に暴力団排除条項を定めておく予防的措置を提示。併せて、弁護士などの専門家を管理者として活用する案を示し、委員からは賛同の声が相次いだ。ただ、弁護士の村辻義信委員は「有用性はある」としつつ、「管理者として専門家を採用した場合、管理組合側に『これですべて解決』という雰囲気が生じることもある」と指摘。管理者が訴訟時に原告となるにしても区分所有者の役割がなくなるわけではなく、証人に立ってもらおうといった協力が必要だが、それが得にくくなることを懸念した。また、「相当の報酬が必要になる」(村辻委員)が、その点に関しても齟齬が生じる可能性に触れた。



骨子案は(<http://www.mlit.go.jp/com-mon/000214535.pdf>)に掲載

2位

## 重要事項説明に追加事項 宅建業法施行令を一部改正(6/27付)

国土交通省はこのほど、都市再生特別措置法の一部改正を受けて、宅地建物取引業法施行令の一部を改正した。

内容は第3条関係で、重要事項説明の追加事項として「退避経路協定、退避施設協定及び管理に係る承継効に関する規定」を盛り込むこととした。都市再生特別措置法の一部改正により、「土地所有者などは、都市再生安全確保計画(大規模な地震が発生した場合の滞在者などの安全確保のために必要な整備計画など)に記載された退避経路・退避施設の整備・管理について市町村長の認可を受けて締結でき、その後の土地所有者などにもその効力が及ぶ(承継効)」ことになったため、今回の宅建業法施行令の一部改正となった。施行日は7月1日。



重説に「退避経路協定、退避施設協定及び管理に係る承継効に関する規定」が盛り込まれた

3位

## 一級建築士免許偽造 3事例発覚 刑事告発を要請 国交省(7/11付)

国土交通省はこのほど、偽造した一級建築士免許により建築士になりすまして業務を行っていた事案が3件発覚したと発表した。同省は、所属会社もしくは自治体に対し、該当者を刑事告発する要請を出した。一級建築士の免許偽造が発覚した事例は、今回が初めてだという。

三重県の個人建築士事務所の代表者、大阪府の大手建築士事務所の社員、新潟県の大手ハウスメーカーグループ会社の社員の3件で偽造が発覚した。正式に存在する一級建築士免許証の登録番号を利用し、氏名と生年月日を自分のものに偽造していた。建築士法では、免許偽造者には1年以下の懲役または100万円以下の罰金が科される。



偽造されたのは、カード型ではなく免許型のものであったという

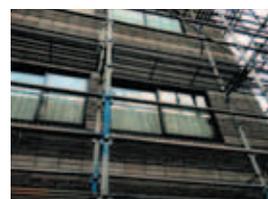
## 住宅新報社ホームページにて、6月21日～7月20日までの期間、 閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

再発防止策として同省は、全建築士事務所に対して、所属建築士の免許登録などの有無の確認と確認結果の都道府県への報告を要請。都道府県に対しては、その報告に基づいて建築士名簿と照合するように伝えた。

### 4位 「軽微な建設工事」にも建設業許可 国交省が検討開始へ(7/11付)

国土交通省の「建設産業戦略会議」がこのほど発表した提言によると、現在、建設業許可の対象外となっている「軽微な建設工事（建築一式工事では請負代金額が1,500万円未満の工事または延べ床面積150㎡未満の木造住宅工事。それ以外の建設工事は、請負代金額が500万円未満の工事）」について、今後のリフォーム市場拡大とトラブル防止の観点などから建設業許可の対象とする方向で検討に入る。

提言では、リフォームの具体的な施工範囲、代金の支払方法、施工着手後に状況変化が生じた場合の協議方法など、建設企業が消費者に説明すべき基本的な事項を取りまとめたマニュアルなどを策定する必要性を指摘。そして、「軽微な工事の取扱いについても建設業許可の対象とすることや、建設業許可に準ずる仕組みの導入などの可能性も視野に入れ、そのあり方について早期に検討を開始する」としている。



リフォーム等の軽微な工事にも建設業許可の対象に

### 5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。合格発表日は12月5日（水）。

### 6位 「実家の近くに住めば良かった」 子育て世帯、半数近くが回答 アットホーム調べ(6/22付)

### 7位 「住宅性能評価」で性能不適合住宅が34戸 積水化学工業(7/13付)

### 8位 東京都、市街地再開発組合の設立認可 「目黒駅前」など3か所で(7/13付)

### 9位 フラット35 金利が初の1%台に 7月最低金利は1.94% 支援機構(7/3付)

### 10位 「マイホームは買い時か？」生活不安で7割が否定 ハイアス・カンパニーがアンケート(6/25付)

# 不動産ニュービジネス最前線

## 「オフィス家具・文具製造販売のプラス 原状回復工事費用を減額するコンサルを開始」

プラス(東京都港区、今泉公二社長)の社内カンパニーであるジョイントテックスカンパニーは、不動産・建設コンサルティングのジェイエルエー(東京都千代田区、若井秀幸社長)と提携し、「オフィス移転時の原状回復工事費用の減額を実現するコンサルティングサービス」を今年1月から開始した。同サービスを活用してオフィス移転に伴う総費用を算出したトータルな提案を行い、初年度取扱高25億円を目指している。

### エンドユーザーの視点で再構築 顧客満足を独自の手法で実現

プラス株式会社は1959年設立。文具・事務用品の卸からブランドメーカー、自社工場をもつ本格的なメーカーへと転進し、その後は業界の商習慣や文具・オフィス家具といった取扱商品の範囲にこだわらない独自の流通サービスを発明するなど、市場の創造に取り組んできた。1997年から社内の業種・業態の異なる事業を順次分社化し、グループ各社のマネジメント会社として機能してきた。同社は大きく「メーカー部門」、アスクル株式会社やビズネット株式会社などの「流通・サービス部門」、「物流サポート部門」に分かれ、全6社、11カンパニーがある。ジョイントテックスカンパニーもその一つでカンパニープレジデントは浅野紀美夫氏。主に家具・オフィスインテリア用品・文具・事務用品の販売・修理・電子光

学機器の販売、日用品雑貨・スポーツ用品・食料品・家庭用電気製品の販売、コンシュメッターの代わりとなる

ピュータープログラムのソフトウェア・書籍の販売等を手がけている。

「当社はオフィスマーケットにおいて販売店様の競争支援策として、社会に最適な仕組みを見つけ、販売店様とともに顧客満足を実現しています。100円ショップの台頭等、販売店にとって厳しい状況が続くなか、オフィスマーケット流通のサプライチェーンをエンドユーザーの視点で再構築。オフィスに必要な30万アイテムを揃え、販売店の支援プラットフォームとしてカタログ等販促ツールの開発等、販売店経営を包括的にサポートしています。また、物販以外にも経営改善ソリューションを含めた様々なビジネス支援プログラムを展開。当社では年間2,000件以上の顧客企業のオフィス移転に携わっており、その一環としてオフィス移転時の原状回復工事費用の減額を実現するコンサルティングサービスを開始しました」と、戦略企画部兼システム企画部松本明公氏は話す。

### 正当な競争原理を用いて 原状回復工事価格の適正化

今回のコンサルサービスでは、ジェイエルエー(JLA/東京都千代田区、若井秀幸社長)と提



オフィス家具の導入事例

携を組んだ。

JLAは2011年11月設立。不動産コンサルティング、オフィス賃料の適正査定、原状回復工事の減額交渉サポートを主な事業としている。

「原状回復工事は、賃貸借契約書に『指定する業者に工事を依頼する』文言が記載されている場合が多いため、テナントは『指定業者の言い値を受け入れるしかない』と思い込んでしまいがちです。そもそも交渉できることを知らないテナントも多くいらっしゃいます。そのため競争原理が働かず、見積り金額が高くなりがちに。そこで“賃貸借契約書”だけでなく、“ビルの貸方基準”、“館内規則”などを分析し、工事区分をしっかりと確定し、指定業者の見積りの施工内容、不必要な工事項目、基準単価、代替工事案等を精査し



プラスのヒット商品「ケシボン」。  
シュレッダーの代わりとなる

## 取材先 プラス(株) ジョインテックスカンパニー

た後、交渉をサポートし、原状回復工事費用の値下げ・適正化を図っています。昨年度は209社で平均削減率39.3%を達成。完全成功報酬で、初期費用や着手金はいただきません。値下げ幅の大きい確かな成果を出すことが可能です」と、代表取締役の若井幸氏は話す。

### CM方式で一括管理 中間コストを削減

原状回復工事費用のトータルコストを抑えるには、「CM（コンストラクション・マネジメント）」方式で発注者をサポートする立場として価格交渉・資材調達・施工管理などの工事・コスト・工程を一括管理することで、従来、指定業者が一括請負方式で受注していたために明確でなかった流通の中間コストを削減し、発注プロセスや建築費の透明化が図れるという。

「賃貸借契約書（重要事項説明書、更新契約書）、指定業者見積書（原状回復工事費用）、



原状回復110番 (<http://www.genjo.biz>)



JLA 若井幸幸社長

契約当時に関する資料（図面等）を元に、オフィスの原状回復費用を査定し目論見書を作成。テナントが弊社の提案する削減プロジェクトに同意すれば、契約。工事査定担当者がクライアント企業に伺い、周辺の事情も含め、総合的な状況を詳細に把握したのち、オーナーとの交渉に先立ち弊社の基本的な考え方及び主張の要点について説明します。交渉開始から最終合意に至るまで、弊社はクライアントの窓口としてすべてのサポート業務を行い、原状回復工事の

発注金額について合意に至った場合、オーナーと敷金の返還日を確定。さらに、弊社よりオーナーに早期の敷金返還を要請し、プロジェクトを終了させます。

何より、ビルオーナーとの関係性を維持しつつテナントの業務負担がないよう交渉サポートを進めます。また、契約書などの機密情報の取扱いにも厳重な管理をしており、弊社より機密保持誓約書を提出いたします」（同氏）。

「今回のサービスはプラス株式会社が窓口となり顧客のオフィス移転に伴う総費用に基づいたトータルな提案をし、初年度は取扱高25億円を見込んでいます。物件規模にかかわらず、沖縄、離島を除く全国でサービスを展開いたします。中小企業の方でも安心してご依頼いただけるのが特徴です。今後も当社はクライアント企業様のコスト最適化サービスをはじめとする拡充をあらゆる角度から検討してまいります」（ジョインテックス松本氏）。

### 会社概要

- 社名／プラス株式会社ジョインテックスカンパニー
- 所在地／東京都豊島区
- 設立／2001年5月
- 代表／浅野紀美夫（プラス株式会社常務取締役）
- 社員数／450人
- 事業内容／提携する全国文具事務用品店を通じ、カタログ通販に専任営業サポートが付いたデリバリーサービス「スマートオフィス」、文教市場向け「スマートスクール」を中心にカスタマーデザイナーによる家具レイアウト提案、購買コストダウンや環境購買への提案を行う「JeSS」等、オフィス生産性向上に資する独自サービスを展開している。
- ホームページ／<http://www.jointex.co.jp>



プラス株式会社ジョインテックスカンパニー マーケティング本部 戦略企画部 兼 システム企画部 松本明公氏

特



集

## 賃貸住宅の耐震・バリアフリー・省エネルギー改修を補助 「住宅セーフティネット整備推進事業」の 要件について

「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」は、既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある賃貸住宅のリフォームに要する費用の一部を国が直接補助するものです。

要件が満たされれば、賃貸住宅の耐震・バリアフリー・省エネルギー改修を工事の費用が3分の1(空室戸数×100万円を補助限度額)補助されますので、ぜひ、ご活用ください。

### 応募期間

平成24年5月25日から平成24年12月28日まで(必着)

\*応募の状況によっては提出期限以前に募集を締め切ることがあります。

### 応募者

建設工事請負契約を締結して空家(住棟)の改修工事を発注する者。

### 対象となる住宅

補助対象となる住宅は、次のすべての要件を満たすことが必要です。

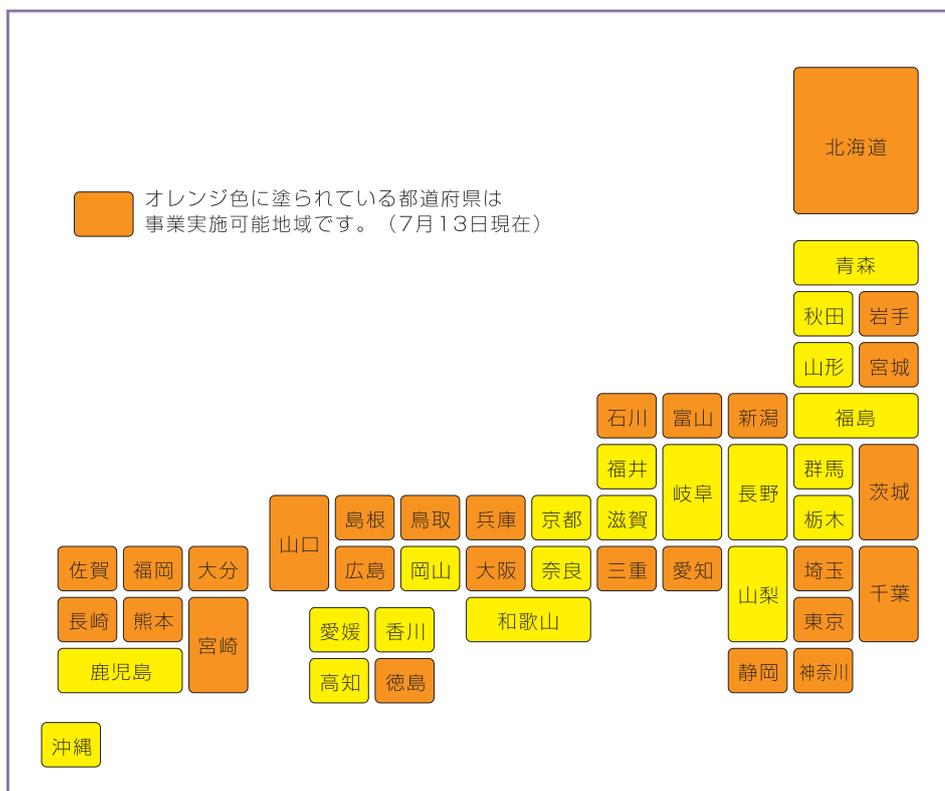
- ①民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む地方公共団体との連携が図られる区域内で、1戸以上の空家(改修工事着工時点で入居者募集から3か月以上人が居住していないもの)があること(戸建て・共同住宅は問わない)。
- ②改修工事後に賃貸住宅として管理すること。
- ③原則として空家の床面積が25㎡以上であること。
- ④台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること。…等

## 事業実施可能地域

※事業実施地域は、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む地方公共団体が、前記の要件を満たすことにより、随時追加されます。

※地域によって、高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯、所得が214,000円を超えない者のほかに、住宅確保要配慮者として世帯属性が追加されている場合などががありますので、ご注意ください。

※詳細は <http://www.minkan-safety-net.jp/area.html>



## 対象となる改修工事

対象となる改修工事は、空家部分又は共用部分における「耐震改修工事」「バリアフリー改修工事」又は「省エネルギー改修工事」のいずれかを含む工事です。

工事種別	概要
耐震改修工事	現行の耐震基準に適合させる改修工事
バリアフリー改修工事	「手すりの設置」「段差の解消」「廊下幅等の拡張」 「エレベーターの設置」のいずれかの工事
省エネルギー改修工事	「窓の断熱改修」「外壁、屋根・天井は床の断熱改修」 「太陽熱利用システム設置」「節水型トイレ設置」 「高断熱浴槽設置」のいずれかの工事

※ 詳しい内容については、手続マニュアル (<http://www.minkan-safety-net.jp/doc/001.pdf>) をご覧ください。

## 改修工事後の賃貸住宅の管理

改修工事を実施した賃貸住宅については、10年間は次の①～⑤等に従い管理することが必要です(住宅の所有者が賃貸人でない場合は転貸人と確認書を取り交わすことが必要)。

- ①リフォーム後の最初の入居者を住宅確保要配慮者(下記のA～Eに該当する者)とすること(募集を開始してから3か月以上の間入居者を確保できない場合は、そのほかの者を入居させることも可能です。)
- ②住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- ③地方公共団体または居住支援協議会から要請を受けた場合、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努めること
- ④災害時において被災者の利用のために提供する対象となる住宅であること
- ⑤リフォーム後の家賃について、都道府県ごとに定められる家賃上限額(<http://www.minkan-safety-net.jp/fee.html>)を超えないこと…等

### <住宅確保要配慮者>

- A. 高齢者世帯：60歳以上の単身の者、60歳以上の者とその配偶者等
- B. 障がい者等世帯：入居者又は同居者に身体障がい者、精神障がい者等がいる世帯
- C. 子育て世帯：同居者に18歳未満の者がいる世帯
- D. 所得が214,000円を超えない者：所得とは、年間の所得金額から扶養親族控除などを控除した額を12で除した額です。世帯構成等により異なりますが、単身世帯の場合は年収約380万円以下、2人世帯(うち1名は扶養親族)の場合は年収約430万円以下がおおよその目安になります。
- E. 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として地方公共団体が地域住宅計画に定めるもの

## 補助金の額、補助について

### 【改修工事あたり補助額】

改修工事費用の1/3(空家戸数×100万円を限度とします。)

※空家部分については、バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事の費用のみが補助対象です。

## 事業の実施方法・進め方

事業の流れは次(次ページ)のとおりです。補助事業者は、「手続」と書かれているタイミングで、定められた書類を提出する必要があります。



## 問合わせ先・応募・交付申請書類の提出先

### 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

住所：〒103-0027

東京都中央区日本橋1-5-3 日本橋西川ビル5F

電話：03-6214-5690

[受付：月～金曜日（祝日・年末年始を除く）

9:30～17:00]

ホームページ：

<http://www.minkan-safety-net.jp>

「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」と検索してください。

## Check it up

# 入管法等改正・改正住基法施行に伴う 在留外国人の本人確認を行う際の留意点

7月9日に施行された「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」及び「住民基本台帳法の一部を改正する法律」により、新しい在留管理制度及び外国人住民に係る住民基本台帳制度が開始されました。

これに伴い、日本に在留する外国人の本人確認書類の取扱いが従来と変わりました。以下をご確認いただき、今後の業務にお間違いのないようご注意願います。

## 1. 在留カード等について

従来外国人登録制度が廃止され、日本に中長期間在留する外国人または特別永住者は、外国人登録証明書に代わり「在留カード」または「特別永住者証明書」を所持することとなりました。これらは本人確認書類として用いることができます。

**住居地**  
変更があった場合には裏面に記載されます。

**在留資格**  
在留資格のない方にはカードは交付されません。

**在留期間(満了日)**  
在留カードには有効期間があります。ご確認ください。

**有効期間**  
カードを上下に傾けると、カードの左端部分がピンク色に変化します。

**在留カード番号**  
この番号を使ってカードの有効性を調べることができます(詳細は裏面へ)

**写真真**  
在留カードの有効期間の満了日が16歳の誕生日までとなっているカードには写真は表示されません。

**MOJ**  
カードを傾けると、「MOJ」の文字の周囲の絵柄がピンクからグリーンに変化します。

**MOJ**  
カードを左右に傾けると、「MOJ」のホログラムが3D的に左右に動きます。

**MOJ**  
写真下の銀色のホログラムは、見る角度を90°変えると、文字の白黒が反転します。

**偽変造防止対策が  
施された4か所をCheck!!**

↑ 詳しくは、入国管理局のサイトに掲載中の PDF をご覧ください。

([http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact\\_1/pdf/zairyu\\_syomei\\_mikata.pdf#search=](http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_1/pdf/zairyu_syomei_mikata.pdf#search=) '在留カードの見方')

※しばらくの間は「外国人登録証明書」が在留カード・特別永住者証明書とみなされます。

## 2.住民票の写し等について

改正住基法により、外国人住民についても日本国籍を有する者と同様に住民票の写しまたは記載事項証明書の交付を受け取ることが可能となりました。従来の外国人登録原票の写しまたは記載事項証明書に代えて、住民票の写し等を本人確認書類として用いることができます。

### マンガで解説！ 在留外国人の本人確認の手順



\*1……入国管理局サイト (<http://www.imh-moj.go.jp/index2.html>) トップ画面から失効情報提供画面へリンクが張られていますが、在留カード等の番号、交付年月日を入力すると、カード番号の有効性を確認することができます。  
 \*2……現在メンテナンス中  
 \*……届出が14日以上遅れた場合は20万円以下の罰金。90日以上遅れると在留資格取消しになります。年々増加する不法滞在者や不法就労者への措置ですが厳し過ぎるご意見が出ています。



# 個人・同族法人間の 無償返還の届出書方式による 土地賃貸借と相続税評価



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



個人とその同族法人間で無償返還の届出書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. 無償返還の届出方式とは

### (1) 概要

法人が土地の賃貸借取引の当事者となる場合において、借地権の設定に係る契約書に借地人が土地を無償で返還する旨を明記し、その旨を連名の書面（以下「無償返還の届出書」といいます）により所轄税務署長に届出した場合には、借地権設定に係る権利金の認定課税は行われません。このような方法による土地の賃貸借取引を「無償返還の届出書方式」といいます。

### (2) 無償返還の届出書を提出できる場合

無償返還の届出書を提出できるのは、法人が土地の貸手または借り手である場合に限られ、個人間の土地賃貸借においては提出できません。これは個人間においては、使用貸借契約により土地を使用すれば、無償返還の届出書を提出した場合と同じ効果が得られるためです。

## 2. 無償返還の届出書方式により土地の 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

### (1) 借地権の評価

無償返還の届出書方式により、個人が借り手、その個人と同族関係のある法人が貸手である土地の賃貸借取引が行われた場合において、借り手に相続が発生したときは、借地権はゼロと評価されます。

無償返還の届出書方式による賃貸借は、借り手が貸手に対して将来無償で土地を返還することを前提とする取引です。その実態を考慮し、その借地権について相続があった場合は、借り手に借地権の価値が生じないこととされています。

### (2) 貸宅地（土地）の評価

無償返還の届出書方式により、個人が貸手、個人と同族関係のある法人が借り手である土地の賃貸借取引が行われた場合において、貸手に相続が発生したときは、その土地は自用地評価額の80%相当額で評価します。

同族関係者間とはいえども、土地の賃貸借契約が締結されていれば借地借家法による制約等があり、貸手の相続の時に土地が無償で返還されるわけでもありません。このような状況にある土地への配慮から、相続税評価上、自用地評価額からその20%相当額の減額を認めています。

### (3) 土地の借り手である法人の株式評価

前述（2）の場合において、貸手である個人が借り手である法人の株式を所有するときは、相続税の計算上、借り手である法人の株式を相続財産として評価する必要があります。この株式を純資産価額方式により評価する場合、前記（1）その土地の自用地評価額の20%相当額を法人の財産として計上します。

土地の借り手が貸手である個人の同族法人の場合、個人は土地を自用地とほぼ同様に使用収益できます。その実態を考慮し、課税の公平の見地から、自用地評価額の20%相当額を法人の財産として株式評価に反映させ、貸手である個人の所有する土地を自用地評価額の80%相当額で評価するのとあわせて、その土地の自用地評価額を100%、相続税の課税対象としています。

## 3. 無償返還の届出書方式による場合の 地代の額

無償返還の届出書方式による土地の賃貸借取引であっても、地代があまりにも安すぎると、その取引が使用貸借契約に基づくものと認定されるおそれがあります。使用貸借契約に基づく取引と認定されると借地借家法による制約がないことから、相続税評価上、土地は自用地とされます。賃貸借契約に基づく取引において土地が自用地評価額の80%相当額で評価されるのに比べて、相続税評価額が大きくなります。

このような事態を回避するためには、その土地取引が賃貸借契約であることを明確にする必要があります。国税庁の通達では、地代が貸手の公租公課（主に固定資産税・都市計画税）に相当する金額を下回る場合は使用貸借となる旨が示されています。このため、実務上は少し余裕をみて、固定資産税・都市計画税額の3倍程度の地代を受受されることが多いようです。



## 借主の死亡とその後の賃貸借関係



アパートの賃借人が死亡しました。相続人は複数いますが、いずれも遠方に居住しています。このような場合でも賃貸借は終了しないのでしょうか。終了しない場合は賃料はどのように請求すればよいのでしょうか。

1. 借主の死亡と賃貸借契約の帰趨<sup>きすう</sup>

他人の所有する建物を使用収益する形態としては、①使用貸借契約に基づくものと、②賃貸借契約に基づくものがあります。

建物の使用貸借契約は、他人の所有する建物が無償で使用収益するものですが、「使用貸借は借主の死亡によって、その効力を失う」（民法599条）と定められており、借主が死亡すれば原則として使用貸借関係は終了するものとされています。

これに対し、賃貸借契約の場合には、賃料という対価を支払って使用収益の権利を確保しているのですから、借主が死亡しても終了せず、賃借人たる地位は相続の対象となります。したがって、賃借人が死亡した場合に、相続人が遠方に居住しているからといって、賃貸借契約が当然に終了するわけではありません。ただし、遠方に居住する相続人がいずれも当該借家を使用する必要性がなく、賃貸借契約関係の存続を希望しない場合は、貸主と借主の相続人との間で賃貸借契約を解約して終了させるという事はあり得ます。賃貸借契約を相続人との間で解約する場合には、以下に述べる相続後の法律関係に留意して行う必要があります。

## 2. 借主の死亡による賃貸借契約の承継

「相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。」（民法896条）とされています。相続人が遠方に居住していても、借主が死亡したその時から賃貸借契約を相続により承継していることになります。さらに、相続人が複数いるときには、「相続人が数人あるときは、相続財産はその共有に属する。」（民法898条）とされていますので、借家権は相続人が準共有（所有権以外の財産権を共同で保有する場合は『準共有』といいます）していることになり、その持分割合については、「各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。」（民法899条）とされています。

## (1) 相続人に対する賃料債権の請求

## ① 相続開始前に発生していた賃料支払債務

借主が死亡する前にすでに発生していた賃料債務で未払いのものがあつた場合には、具体的な金銭債務として既に発生していた債務を相続人が承継することになります。最高裁の判例では、一般の金銭債務は、法律上当然に分割され、各共同相続人がその相続分に応じてこれを承継するものとされています。したがって、相続開始前に発生していた賃料支払債務につい

ては、借主の相続人全員が各自の相続分に応じて分割して負担することになります。

## ② 相続開始後に発生する賃料支払債務

借主の相続開始後に発生する賃料支払債務は、相続後の遺産分割協議により特定の相続人がアパートの貸室賃貸借契約を相続することが決定されるまでの間は相続人全員が、各自の相続分の割合に応じて承継しています。

ただし、相続開始前に既に発生していた賃料支払債務とは扱いが異なりますので注意が必要です。相続開始後に発生する賃料支払債務も金銭債務ではありますが、この債務は相続人らの当該アパートの貸室についての使用収益の対価としての性質をもつものです。賃借人の貸室を相続人らに使用収益させる債務は、共同不可分の性質を持つものですから（相続人各自に分割して使用収益させる債務ではありません）、その対価である賃料支払債務も性質上不可分となり、不可分債務となります。判例は、数人が共同して賃借人たる地位にある場合には、賃料債務は、反対の事情がない限り、不可分債務であるとしています（大判大正11年11月24日）。不可分債務の場合には連帯債務の規定が準用されますので、相続人全員は賃料支払債務については連帯して支払う義務を負うことになります。その結果、賃借人は、共同相続人の1人に対して、賃料の全額を請求できることとなります。

## (2) 賃貸借契約の解約

賃借人の地位が共同相続されたことにより、複数の賃借人がいる場合には、賃貸借契約の解除若しくは解約の意思表示は、原則として、共同相続人全員に対してしなければならないものとされています（最判昭和36年12月22日）。

したがって、借主が死亡した場合には、賃借人は、借主の相続人全員を相手とする必要がありますので、この点を銘記しておく必要があります。



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

## 破産管財人との 売買契約



山下・渡辺法律事務所  
わたなべ すずむ  
弁護士 渡辺 晋 先生

当社が購入を検討していた不動産の所有者が破産し、破産手続が開始して破産管財人が選任されました。売買のための交渉と契約手続は、どのように進めればよいでしょうか。

### 1. 回答

破産管財人との間で、売買契約の条件の交渉を進め、条件につき合意に至ったときに、破産管財人を売主とする売買契約を締結することになります。抵当権者等の担保権者に一定額を支払い、担保権を抹消してもらったことも必要です。

### 2. 破産手続開始

債務者の財産状況が悪化して支払不能となり、破産手続開始の申立てがなされると、裁判所の決定によって破産手続が開始します（破産法15条1項。以下、本稿において単に条文だけを掲げるときは、破産法の条文）。破産手続は債務者の財産を換価し、債権者への配当を行うことを目的とする手続です。財産の換価と配当を行うため、破産管財人が選任されます（74条1項）。一般的に弁護士が破産管財人として選任されています。

破産手続では、裁判所の選任する破産管財人に破産者の所有していた財産の管理・処分をする権利があります（78条1項）。そして、配当原資として破産管財人に管理・処分権限のある財産を破産財団というところ（2条14号）、破産手続開始決定の後には、破産者の所有していた不動産は破産財団に属しますので、売買契約についても破産管財人が売主となります。

### 3. 破産管財人と担保権者のそれぞれの立場

破産管財人の役割は債権者に配当することであり、できるだけ破産財団を大きくしなければなりませんから、破産管財人は、売主として不動産をできるだけ高く売るために活動することになります。

もっとも、不動産が高く売れば破産財団が大きくなるわけではありません。すなわち、破産者が不動産を所有していた場合、価値のある不動産に対しては、ほぼ例外なく銀行などの担保権（抵当権等）が設定されています。財産状態が悪化していたのですから、価値があっても担保設定されていない不動産が残されていることは、あり得ないわけです。

不動産の買主は、当然、担保権が抹消されなければ売買契約を締結しないし、売買代金を支払いません（担保権が付いたままでの購入は極めて例外的です）。

他方、担保権者は、不動産の価値を把握している立場にあり、一定額の支払を受けなければ登記抹消を認めません。そこで、破産管財人は、担保権者に対していくら支払えば担保権抹消の承諾を得ることができるかという交渉をすることになります。

売買代金から担保権者が抹消を承諾してくれる額を担保権者に支払い、費用を差し引き、残った額が財団に組み込まれることとなります（財団増殖分は、通常、財団組入れといわれます）。

### 4. 売買契約に向けた交渉

担保権者は、破産法上別除権者とされ（65条）、破産手続とは別に民事執行による換価（競売）を行うことができます。そこで、財団組入れに関する破産管財人と担保権者との話し合いがまとまれば、売買契約締結が可能になりますが、話し合いがまとまらなると、破産管財人は不動産を放棄し、不動産は競売によって債権者のために換価されることとなります。

なお、不動産が競売で換価されることと比較し、破産管財人が、担保権者の承諾を得て、売買契約によって売主によって売却することを任意売却と呼ばれています。

### 5. 破産財団に属する不動産の購入にあたっての注意点

- ①破産管財人が売主となる。
- ②破産管財人から不動産を購入するときには、売買代金に対しては、担保権者が強く利害を有するため、したがって、担保権者の意見も、強く反映されることになる。
- ③不動産売買では、売買契約を締結し、その後一定期間経過した後、引渡し・登記手続・代金支払という決済が行われることが多いが、破産管財人を売主とする売買の場合、原則として、売買契約と同時に、引渡し・登記手続・代金支払を行う一括決済が求められる。
- ④破産管財人との売買契約では、売主である破産管財人は、破産事件が終了すれば、破産財団とは関係がなくなる。そこで、売買契約においては、瑕疵担保責任を一切負担しない旨の特約が付される。破産財団に属する不動産を購入するに際しては、購入後に万一瑕疵が判明しても、売主に対して責任追及できない。

## 「改正都市再生特別措置法」の施行に伴う、 宅地建物取引業法施行令の一部改正について

平成 24 年 6 月 26 日  
国土交通省 土地・建設産業局 不動産課

4月6日に公布された「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」が、7月1日に施行されました。

これは、昨年の東日本大震災の発生や将来的に首都直下地震が発生する確率が比較的高いこと等に鑑み、従前の都市再生緊急整備地域において滞在者等の安全を確保する趣旨で改正されたものです。

中でも、当該地域において大規模地震が生じた際の避難経路や避難施設、各種物資の備蓄をする備蓄倉庫について、各主体が協定を締結し、それらを整備または管理することができる旨が定められ、当該協定に係る承継効（各種協定締結後に、新たに当該協定に係る施設等の所有者等になった場合、当該協定の効力は新所有者等に及ぶ、というもの）について、新たに宅建業法上の重要事項として施行令に追加されました。

### 宅建業法で措置された各種協定

#### ◆退避経路協定（改正都市再生法第45条の13）

→都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等が安全に退避できる経路について、土地所有者等が整備又は管理をするための事項を定めた協定。

#### ◆退避施設協定（改正都市再生法第45条の14）

→都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等が安全を確保できるオフィスビル等の退避スペースについて、土地所有者等が整備又は管理をするための事項を定めた協定。

#### ◆管理協定（改正都市再生法第45条の15）

→都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等の安全を確保するために必要な食糧等の物資提供をするために、これらを備蓄する備蓄倉庫について、地方公共団体が権利者に代わって管理を行うことを定めた協定。（承継効については同法第45条の20）

\*改正都市再生特別措置法自体の内容については、以下をご覧ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05\\_hh\\_000051.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000051.html)

# 住宅ローンアドバイザーの 生の声を聞いた!

全日では、平成20年から住宅ローンアドバイザー養成講座を開始。これまでに3000名を超える方が受講している。

初年度に登録された方々は、3年経過した昨年度から更新が開始された。当時全日の会員だけであった受講生も、テレビ局からの取材や朝日新聞で取り上げられたこともあり、近年は一般参加者の割合が増してきた。それも、不動産業界に留まらず、ハウスメーカー・保険・金融・主婦・学生など幅広く浸透してきた。

そのような中、実際に当会で受講された住宅ローンアドバイザーの方に、業務に役立っているのか追跡リポートを試みた。今回お邪魔したのは、新潟市に本社があり主に東日本を中心に長野

県まで10数箇所の拠点を持ち、幅広く業務を展開している地元の有名企業である新潟宅建協会所属の北都ハウス工業株式会社。

代表取締役会長 新保省三さん・営業管理部長 井上むつ子さん・第一営業課 江部正信さんからお話を伺った。同社からは31名も同時に受講しており、その経緯を新保会長が語った。

——この講座をどこでお知りになったのですか。

「知人から素晴らしい講座があるということで、資料をいただき知りました」

——御社から31名も同時に受講されていますが、業務に支障は出

ませんでしたか。

「特に支障はありませんでした。社内で受講を希望する社員には全員受けさせようと思っていました。2日間業務を行うことも大事ですが、それ以上に人の話をじっくり聞くことは最も大切なことだと考えています。それによる本人のスキルアップはそのまま会社のためにもなりますから」

——井上さんの名刺には宅建主任者と並んで住宅ローンアドバイザーと記されていますが、お客様の反応はいかがですか。

「はい。住宅ローンについても相談されるとやりがいもありますし、嬉しいです。それにお客様に安心感を持っていただけました」

——仕事に良い影響が出ている





平成24年度版テキスト



ようで、私もそういうお話が聞けて大変嬉しいです。江部さんはいかがですか？

「仕事に少しだけ自信がつかましたね。お客様それぞれのご要望に沿った住宅ローン商品や銀行選びをしています。融資が決まった時のお客様の笑顔が自分のエネルギー源です。

——養成講座全体について井上さんはどのような印象でしたか。

「先生の顔は思い出せませんが、メリハリもあり聴き易かったです。休み時間など列を作って質問しているのが凄かったですね。終わってみると短い2日間だったように感じます。

——江部さんにも講座についてお伺いします。

「そうですね、私も同じような印象を持っています。会場では、私の周りは弊社社員がたくさんいましたので社内研修みたいでした。ボリュームのあるテキストでしたがポイントがつかみ易かったと記憶しています」

——専用ホームページをご覧になりましたか。全国多数の金融機

関の金利情報も閲覧できますので御利用ください。

「金利情報等は今後利用させていただきます」

新保会長、そして井上さん、江部さん、北都ハウス工業株式会社の皆様には、暑い中、快く取材に御対応いただき本当にありがとうございました。特に、新保会長の「人の話をじっくり聞くことが最も大切なこと」という一言が印象的でした。今回は、新潟県の高木本部長、苅部副本部長にも御協力をいただき感謝いたします。

最近、不動産業界以外の分野からの申し込みが、あちらこちら

で聞かれるようになってきています。将来マイホームを建てるときの参考にしたいと受けたという主婦の方、履歴書に資格を1項目追加できるからという大学生もいて、幅広いニーズに応えられるよう委員会も進化し続けなければならないことを実感しています。全国におられる住宅ローンアドバイザーの方は是非とも、資格にまつわるエピソード等を全日総本部事務局までお寄せいただければ幸いです。

さて今年度も住宅ローンアドバイザー養成講座を全国で開催します。奮って御参加ください。  
(インタビュー：住宅ローンアドバイザー推進特別委員会 委員長 齋藤 晋)



写真左より、齋藤晋委員長、新保省三会長、江部正信さん、井上むつ子さん

# 明海大学不動産学部不動産学科 企業推薦特別入学試験要項〈抜粋〉

## 1. 趣旨・出願資格

明海大学不動産学部の企業推薦特別入学試験制度は、明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、社会の要請に応じて総合的かつ学際的な教育の機会を与える制度です。募集は以下の出願資格(1)～(3)のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)及び(イ)を満たす者となります。

### 【出願資格】

- (1) 高等学校、中等教育学校または専修学校の高等課程を卒業(修了)した者及び2013(平成25)年3月卒業(修了)見込みの者
- (2) 通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2013(平成25)年3月修了見込の者(通常の課程以外の課程によりこれに相当する学校教育を修了した者を含む)
- (3) 学校教育法施行規則第150条により高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2013(平成25)年3月31日までにこれに該当する見込みの者

### 【出願条件】

- (ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者
- (イ) 明海大学と委託協定を結ぶ本会から推薦を受けられる者
- 社団法人 全日本不動産協会 [全日]の推薦条件
- 全日に所属する企業に勤務している者、または明海大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者

## 2. 入学試験日程・募集人員等

日程	願書受付期間	試験日 試験会場	募集人員	試験科目・時間割
A日程	10月18日(木)～ 10月31日(水) 全日に郵送必着	11月10日(土) 浦安キャンパス	35名	12:45 集合 13:15～ 面接 ○事前に提出された出願申請書等の内容に基づき実施します。
B日程	1月31日(木)～ 2月13日(水) 全日に郵送必着	2月24日(日) 浦安キャンパス		9:30 集合 10:00～ 面接 ○事前に提出された出願申請書等の内容に基づき実施します。

※募集人員はA日程、B日程の合計人数です。

※面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定します。



不動産学部のある浦安キャンパス

### 3. 出願書類の取り寄せ

出願書類の取り寄せを希望する志願者は、郵送先・氏名・電話番号を明記の上、官製葉書にて申し込んでください。申込受付後、宅配便(着払)で郵送します。なお、宅配便代は、志願者の負担となります(申込後、7日以内に出願書類が届かない場合はお問い合わせください)。

申込先 社団法人 全日本不動産協会(全日)  
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番30号 全日会館3階  
電話 03-3263-7030(代)

### 4. 注意事項

本入学制度の詳細及び注意事項等については、出願書類の取り寄せ時に送付される試験要項をご参照ください。

※詳細については明海大学入試事務室まで  
〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目  
TEL 047-355-5116(入試事務室直通)

#### 明海大学不動産学部 概要

豊かな暮らしや活力あるビジネスを実現するため、住宅・マンション・オフィスビル・店舗・土地の利用など、私たちの生活環境すべてを総合的に考えるのが不動産学です。住いや街づくりは、経済学や法学、工学といった今まで個別に研究されてきた学問だけでは実現できません。不動産学として総合的に学ぶことで、実社会で役立つ知識・スキルが身につきます。欧米諸国で盛んな不動産学を学べるのは日本で唯一、明海大学だけです。

#### ●カリキュラム

ビジネスコース／【コース科目】ハウジング論、不動産ビジネスと法、不動産トラブルと法、他  
ファイナンスコース／【コース科目】環境と経済、都市の経済学、建築史、他  
デザインコース／【コース科目】都市の経済学、ハウジング論、建築史、他

#### ●専門科目

不動産鑑定評価論  
住宅地計画実習  
地理情報システム、等

※詳しくは明海大学のサイト(<http://www.meikai.ac.jp/>)をご覧ください。



## 平成24年度国土交通大臣表彰を受賞



写真左より、堤 智 東京都本部理事、菊田邦彦 全日常務理事、東辻広行 三重県本部長、金山留雄 保証理事、古川實 全日常務理事



### 平成24年7月10日、国土交通省にて、平成24年度国土交通大臣表彰が執行

平成24年7月10日（火）、国土交通省10階共用会議室にて、平成24年度国土交通大臣表彰（建政事業関係功労）が執り行われました。

多年、宅地建物取引業に精励するとともに関係団体の役員として業界の発展に寄与したことから、菊田邦彦 全日常務理事、金山留雄 保証理事、堤 智 東京都本部理事、東辻広行 三重県本部長、古川實 全日常務理事が国土交通大臣表彰を受賞されました。

## 6月

## 会の活動及び各種会議の要旨

### 全日・保証合同

- 合同資格審査委員会  
日時 平成24年6月6日（水）11時～12時  
内容 1.理事補選に係る資格審査について
- 合同会務運営会議  
日時 平成24年6月7日（木）15時～17時  
内容 1.会務運営に関する件
- 代議員選挙管理委員会  
日時 平成24年6月13日（水）17時～18時  
内容 1.平成24年度代議員選挙の実施報告に関する件
- 合同広報委員会  
日時 平成24年6月15日（金）10時30分～12時30分  
内容 1.5月号の結果報告に関する件  
2.6月号の進捗状況に関する件  
3.7月号の編集計画案に関する件
- 合同総務委員会  
日時 平成24年6月28日（木）15時～17時30分

内容 1.平成24年度無料相談所助成に関する件

### 全日

- 理事会  
日時 平成24年6月13日（水）14時30分～16時  
内容 1.第61回通常総会運営に関する件
- 不動産賃貸管理士資格制度特別委員会  
日時 平成24年6月13日（水）  
内容 1.平成24年度事業実施に関する件
- 第61回通常総会  
日時 平成24年6月13日（水）14時～16時

### 不動産保証協会

- 理事会  
日時 平成24年6月13日（水）13時～14時30分  
内容 1.第40回定時総会運営に関する件  
2.その他の件
- 第40回定時総会

日時 平成24年6月14日（木）11時～13時

- 内容 1.平成23年移行後分割事業年度事業報告に関する件  
2.平成23年移行後分割事業年度決算報告に関する件  
3.平成23年移行後分割事業年度監査報告に関する件  
4.平成24年度事業計画に関する件  
5.平成24年度収支予算に関する件
- 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6月19日（火）15時～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.その他
- 弁済委員会  
日時 平成24年6月26日（火）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



都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	小樽市	(株)小樽リアルエステート	
	札幌市	(株)プランニングエステート	
	札幌市	リトルサポート(株)	
	札幌市	ツインウッドリアルティ(株)	
	室蘭市	(株)グローバルゲイト	
	札幌市	イノベーション・ハウス(株)	
	札幌市	パッシブホーム(株)	
	岩手県	釜石市	かまいしアパートセンター
宮城県	仙台市	センワ実業(株)	
	仙台市	(株)テレビ不動産	
山形県	東田川郡	三國不動産(株)	
茨城県	水戸市	(株)M コーポレーション	
	東茨城郡	(株)恵比寿	
	石岡市	(株)創森住宅	
群馬県	吾妻郡	福原建築(有)	
埼玉県	川口市	(株)ハウスポート	
	川口市	(同)らすみか	
	所沢市	(有)宏和	
	坂戸市	エムズエージェンシー	
	狭山市	アート企画	
	川口市	(有)ケイエムシー住宅	
千葉県	鴨川市	(有)鍋平商店	
	千葉市	(株)リンクス	
	千葉市	(株)トーションホーム	
	千葉市	光星(株)	
	佐倉市	(株)マーガレットの家	
東京都	中央区	(株)松本	
	江戸川区	(株)マルツライフプランニング	
	大田区	(株)すてきレジデンス	
	渋谷区	(株)メイクイースト	
	港区	(株)両金誠事務所	
	港区	(株)コムデス	
	町田市	(株)ネットワーク	
	中央区	(株)MY コーポレーション	
	清瀬市	(株)T-Room	
	品川区	ハウジングエスクロー(株)	
	渋谷区	(株)レントワークス	
	品川区	(株)アビリティソリューション	
	渋谷区	ファースト・リーシング(株)	
	港区	(株)イマジンライフ	
	港区	(有)オフィスファイブ	
	江東区	(株)ハウジングスタッフ	
	豊島区	(株)YM ハウジング	
	世田谷区	(株)サクラ工研	
	港区	(株)マーヴェリック	
	新宿区	(株)グラステート	
	世田谷区	(株)Bills Franc	
	練馬区	栄昇ホーム(株)	
	中央区	(有)グリーンガラスホームズ	
	豊島区	(株)オフィス中村	
	中央区	(株)T-RE コンサルタンツ	
	渋谷区	(株)ランデイ	
	杉並区	ショウエイ・コーポレーション	
	渋谷区	(株)Asucre Partners	
	目黒区	(株)パワークラブ	
	港区	(株)J's trust	
	新宿区	イケベヤ	
	港区	(株)アールストア	
	神奈川県	相模原市	(株)伊佐土地開発
		横浜市	リアルパートナーズ(株)

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	横浜市	(株)リードコーポレーション
	横浜市	(株)ランドワン
	大和市	エルエスホーム(株)
	横浜市	(株)ロジスマン
新潟県	長岡市	坂井建設(株)
	長岡市	ライフデザイン(同)
	新潟市	(有)櫻産業
	新潟市	(株)ゼロスタイル
	新潟市	(株)ビーエム企画
	山梨県	笛吹市
中央市		(株)エーワン
甲府市		アイ・ハウジング
岐阜県	多治見市	(有)フローリッシュ
静岡県	静岡市	(株)TK プロデュース
	静岡市	チワワ不動産
愛知県	名古屋市	(株)マミヤホオム
	瀬戸市	(株)創建ハウジング
	名古屋市	(株)LEAF
	名古屋市	ジャパンエステート(株)
	小牧市	(株)アシストコーポレーション
滋賀県	大津市	近畿都市開発(株)
京都府	京都市	(株)キャピタル・ブレイン・パートナーズ
	京都市	(株)岩崎
	京都市	(株)洛西ハウジング
	京都市	京滋フォレント(株)
	大阪府	池田市
豊中市		(株)宅都不動産販売
泉佐野市		(株)匠工務店
池田市		(株)東光エンジニアリング
寝屋川市		(株)光コーポレーション
大阪市		(株)2WIN
大阪市		(株)Paradigm Shift
豊中市		(株)ネオディー
摂津市		(株)片岡工務店
枚方市		(株)プラスワン
大阪市		ダイショウテック(株)
堺市		(株)ベストハウス
大阪市		(株)アライフ
大阪市		(株)リヴァイブ
堺市		ヨシオカ
大阪市		(株)成信
大阪市		(株)M's コーポレーション
兵庫県	芦屋市	(株)日建インベストメント
神戸市	ピープルハウス	
奈良県	大和郡山市	(株)ホウワ
島根県	出雲市	綿屋
岡山県	岡山市	(株)ジェイ・エス・ビー中国四国
	浅口郡	(株)MHC
	岡山市	(株)八木不動産
広島県	広島市	(株)UFC プレミアム
	広島市	さくらホーム(株)
愛媛県	宇和島市	さきむら不動産
	新居浜市	ゆめ不動産
	松山市	(有)アルプス宅建
福岡県	鞍手郡	西日本ハマネツ(株)
	福岡市	(株)グッドコミュニケーションリアルエステート
	福岡市	(株)ジェイ・エス・ビー九州
熊本県	熊本市	(株)Real
沖縄県	浦添市	(株)グッドデジタルカンパニー

# 地方本部の動き

6年目を迎えたラビットカップで「酒田三中クラブ」が初優勝



**高梨 秀幸**  
山形県本部長  
野球を通して健全でグローバルな子供の育成を後援しています。

山形県本部



優勝した酒田三中クラブ

平成24年7月7日(土)・8日(日)の両日、荘銀・日新スタジアム、第二球場、山辺町民球場において、『全日ラビットカップ 第12回 AA 全国中学校野球選手権山形県大会(Kボール大会)』が開催されました。

田三中クラブ」が初優勝を飾りました。高梨本部長から記念のメダルが授与され、東北大会に駒を進める選手にエールが送られました。

また、『全日ラビットカップ 第14回 シングル“A”野球選手権山形大会(小学生)』は10月に開催が予定されております。

KB野球で使用するボールは、硬球に近いボールですが、素材がゴムボールになっているためケガが少なく、耐久性に富んでいるのが特徴です。高等学校硬式野球にすぐ対応し得るよう工夫されているので、徐々に広がりつつあります。

山形県本部では今後も野球を通じて子供たちの友好・親善を図り、野球技術の向上と野球の普及、国際感覚の養成と視野の拡大を目的に後援していきたいと思っております。



高梨山形県本部長が優勝旗を授与

この大会は第6回から社団法人全日本不動産協会・公益社団法人不動産保証協会山形県本部で後援をし、山形県中学生球児の健全育成と技術向上、グローバルな人間形成に寄与することを目的として、今年で6年目を迎えました。

今年度は県内の2ブロック13チームが参加し、日頃の練習の成果を大いに発揮した熱戦と、熱の入った応援が連日繰り広げられました。

1日目はあいにくの雨で室内での開会式となりましたが、2日目以降は快晴に恵まれ、決勝戦と3位決定戦は7月14日(土)に延期開催となりました。

決勝戦は庄内チーム同士の試合となり、「酒

開会式の様子



連日、熱戦が繰り広げられました



## 第一回不動産基礎研修会開催



和田 惶  
岐阜県本部長  
不動産業初心者  
の育成に力を入  
れています。

岐阜県本部



岐阜県本部では、昨年10月に取得しました全日岐阜会館「大会議室」にて、平成24年6月27日(水)に、第一回不動産基礎研修会を開催しました。

対象者は不動産業に従事して1年～3年未満の方とし、「岐阜県本部たより」にて岐阜県会員に周知しましたところ、26名の応募者があり、定員24名を上回る好反響でありました。講師には岐阜県本部の理事である名和泰典氏と高橋邦一氏をお願いし、「宅地建物取引業務の知識」をテキストとして2時間ほど研修していただきました。

研修内容は不動産業務の基礎を具体的に説明していただけたことから、不動産業に従事したばかりの方々にも大変分かりやすかったと好評でした。

同研修会の本年度の開催は、8月に第二回、10月に第三回、12月に第四回を予定しています。

今後も会員の皆様のニーズに合った研修会を開催し、知識向上を図っていきたいと考えております。



## 「七夕のゆうべin四天王寺」にて、地域の方々と交流



桑畑 信之  
大阪府本部長  
大阪府本部では、地域との交流を心がけ、各支部と積極的に活動を行っております。

大阪府本部



大阪府四天王寺は、大阪市民の憩いの場としても有名で、今年も7月7日(土)から9日(月)までの期間、『第5回七夕のゆうべin四天王寺』が開催さ



れました。

開催期間中は、東日本大震災で亡くなられた方々の鎮魂と復興を祈願し、「鎮魂の灯火」が行われ、多くの方が祈りを捧げました。

四天王寺の近辺にある天王寺支部も第1回より参加し、今回も地域の方々と交流を図り、うちわを配布し、全日のPRを行いました。また、東日本大震災被災地の復興と仙台七夕まつり応援のため、吹き流しを展示しました。

当日は、午後2時から午後5時まで無料相談を行い、相談に来られたの方々に対して、親身になり、適切なアドバイスを行いました。午後5時以降は、スーパーボールや光るおもちゃすくいを出店し、子供たちの笑顔に癒やされながら大盛況のうちに終わりました。

### インタビュー【達人の住まいと仕事】

作家・環境保護活動家・探検家

C.W.ニコルさん

### 特集

不動産業における危機管理と  
コンプライアンス

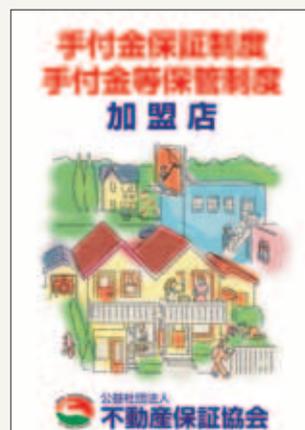
### 連載

- ・ 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
- ・ 8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
- ・ 7月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 7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。  
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。

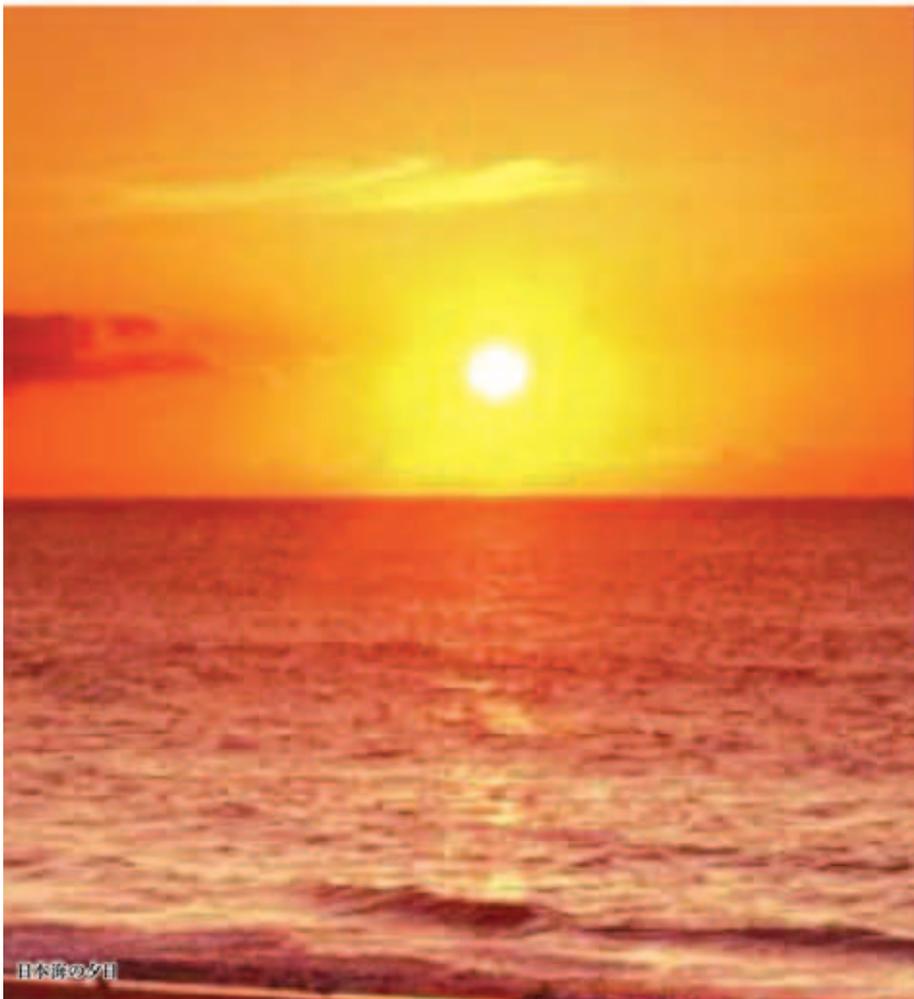
<http://www.fudousanhosho.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)



第48回

# 全国不動産会議 新潟県大会



日本海夕日

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



田圃風景

**日時** 2012年11月1日(木)  
13:30~19:45

**会場** 新潟市民芸術文化会館  
新潟市中央区一番堀通町3-2

- 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

ANAクラウンプラザホテル新潟  
新潟市中央区万代5-11-20

**記念講演講師**  
星野知子氏



著書  
『金づくし物語』(講談社)  
『バブルとバブル崩壊』(集英社)  
『ふるさと』(新潮社)  
『日本列島』(新潮社)  
『日本列島』(新潮社)  
『日本列島』(新潮社)

女優、新演劇界の巨匠。  
法政大学社会学部社会学科卒業。1980年、NHK連続テレビ小説「ワルチン」の主演でデビュー。その後、女優として活躍。2010年3月まで、NHK連続テレビ小説「ワルチン」にレギュラー出演。2012年春、出演作「健康進行-A列車で行こう」(監督 森田純光氏)、「この世の唯一無二の女優」(監督 大林康雄氏)が公開予定。文化庁・世界文化遺産特別委員会の委員でもある。



大橋

今月の表紙

## 信濃国全図

江戸後期（1854年頃）刊。領域は現在の長野県と岐阜県中津川市の一部にあたる。

江戸時代の信濃国は、途中廃絶も含めて大小計19藩が置かれ、木曾地方は全域が尾張国名古屋藩領であり、伊那郡内には美濃国高須藩及び陸奥国白河藩、高井郡内には越後国椎谷藩、佐久郡内には三河国奥殿藩の飛び地があった。その他に善光寺、戸隠神社、諏訪大社等の寺社領、天領支配のための中野・中之条・御影・飯島の4つの代官所、交代寄合旗本（伊豆木陣屋の小笠原氏等）の知行所などが置かれた。

当時は多くの出稼ぎ労働者が江戸に送り出され、「信濃者（しなのもの・しなのじゃ）」、「おシナ」あるいは暗喩で「椋鳥」と呼ばれた。



日本アルプス



松本城



善光寺



長野県



●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/>

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

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。