

# 月刊 不動産

題字 故野田卯一会長

monthly  
REAL  
ESTATE

マンスリーリアルエステート

レポート 第49回全国不動産会議 鹿児島県大会

特集 シェアハウスが規制強化 今後、消費者ニーズにどう応えるか

公益社団法人 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

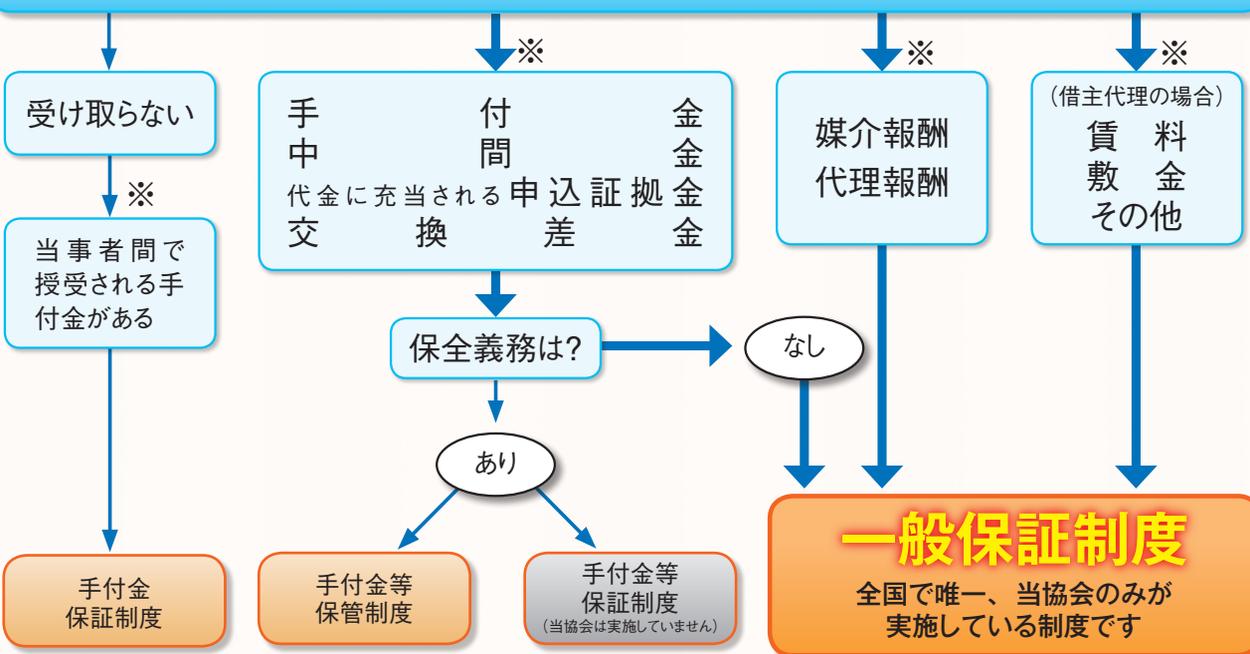


# お客さんのための制度は、何があるの？



お客さんが安心できる制度があるよ。  
営業ツールとして使ってね！

決済前に、お客様（買主・借主・交換の当事者）からどんなお金を受け取りますか？



# A 一番たくさんカバーできるのは 一般保証だよ!!

※保証委託者（会員）の属性や取引態様や金額等により、保証対象になる金銭が異なります。

（上図中の金銭であっても、保証の対象にならない場合があります）

詳しくは、ホームページをご覧のうえ、契約前に（公社）不動産保証協会へお問い合わせください。

[http://www.fudousanhosho.or.jp/tetsukekin/ippan\\_hosho.php](http://www.fudousanhosho.or.jp/tetsukekin/ippan_hosho.php)

各制度の利用申込みは、地方本部で受け付けております。



なるほど! これでお客さんも安心だ!  
今度の取引で使えるか、  
保証協会に聞いてみよう!

利用してね!



2013. DECEMBER

12

# 月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

## CONTENTS

- 04 | 【レポート】第49回全国不動産会議 鹿児島県大会
- 08 | 11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 取材先:(株)富創コンソール
- 12 | 【特集】シェアハウスが規制強化 今後、消費者ニーズにどう応えるか
- 16 | 宮城県本部にて合同広報委員会を開催
- 20 | PICK UP NEWS 定借、郊外に可能性 認知度向上がカギに
- 22 | 税務相談「マンションの管理組合に支払う修繕積立金等の所得税計算上の取扱いについて」
- 23 | 賃貸相談「旧賃貸人に対する賃料不払いと解除の可否」
- 24 | 法律相談「手付の分割受領」
- 25 | 不動産業者のためのコンプライアンス「コンプライアンスと危機管理経営」
- 26 | 新入会者名簿
- 27 | 地方本部の動き 大阪府本部／宮城県本部
- 29 | 協会EXPRESS／会の活動および各種会議の要旨
- 30 | 1月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第33回



広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆様から、本誌に対するご意見を募集しております。貴社名・ご氏名・所在地・電話番号を明記の上、郵便または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 (公社)全日本不動産協会 広報委員会宛  
FAX 03-3239-2198



## 第49回

# 全国不動産会議 鹿児島県大会

～おじゃったもんせ 歴史の舞台 薩摩路へ～

林直清 理事長



(公社)全日本不動産協会と(公社)不動産保証協会は、10月24日(木)に第49回全国不動産会議鹿児島県大会を鹿児島市城山観光ホテルにて開催しました。

当日は台風の接近が心配されましたが、欠航等、公共交通機関の乱れもなく、全国の会員1,200名超が参加しました。そして、薩摩ならではの伝統教育についての記念講演や中古住宅流通活性化に関するシンポジウム等をはじめ、これからの住まいや不動産業を取り巻く様々なテーマについて意見を交換しました。

### 開会式 13:30 ~ 14:00 (2F ロイヤルガーデン)

小田原義征 全日教育研修委員長による開会挨拶に続いて、福山修 鹿児島県本部長より、「全国からお越しのみなさま、ようこそ“おじゃったもんした”(いらっしゃいました)。公益社団法人になり、初めて開催される大会が当地であったことを意義深く誇りに思います。鹿児島は今から150年前にイギリスと戦争になり、大きな刺激を受けました。また、幕末・明治維新において歴史に残る偉人を多く輩出いたしました。今日は西郷隆盛の曾孫にあたる陶芸家の西郷隆文様をお迎えし、貴重な話をお聞きます。会議の後は鹿児島の自然や文化、食材をご



福山修 鹿児島県本部長



小田原義征 全日教育研修委員長



テーマ

# 地球環境、新エネルギー、そして住まいは…

2013年10月24日(木) 13:30~18:20

鹿児島市 城山観光ホテル



ご当地ヒーロー  
『薩摩剣士隼人』  
の人気キャラクター  
つんつん

堪能いただければと思います」と歓迎の挨拶が述べられました。

次に林直清 理事長が壇上に上がり、「本日は台風が接近する中、全国約3万社の代表として、1,200名を超える会員に出席いただき、また、鹿児島県民のみなさまにもご参加いただき、誠にありがとうございました。今回は『中古住宅流通市場の活性化について』と題したシンポジウムを開催し、また『スマートハウスなどの次世代住宅やコンパクトシティについて』の講演を予定しております。なお、今年の安倍政権の誕生で、アベノミクス、また、東京オリンピック開催決定と明るい兆しが日本にも見えてきました。繁栄の時代を取り戻す絶好の機会です。全日のみなさま、我々も夢と希望を持って大いにチャレンジしましょう！」と会場に呼びかけました。

司会のフリーアナウンサー中村朋美さんから来賓が紹介され、太田昭宏 国土交通大臣代理、伊藤祐一郎 鹿児島県知事代理、森博幸 鹿児島市長代理からご挨拶をいただきました。祝電の紹介の後、福山修 鹿児島県本部長から次回の開催県である愛媛県本部に大会旗が引き渡されました。



＜開会式＞来賓挨拶。写真左上より、太田昭宏 国土交通大臣代理 本東氏、右上 鹿児島県知事代理 佐々木氏、左下 鹿児島市長代理 上杉氏、右下 司会のフリーアナウンサー中村朋美さんと小泉保之 教育研修委員

大会旗引継





<第1部 記念講演>西郷隆文氏

<第2部 シンポジウム (分科会 B) >



パネリスト 小竹茂樹氏



パネリスト 大島芳彦氏



パネリスト 斉藤広子氏



パネリスト 永井俊昭氏



コーディネーター 千葉祐大氏

次期開催地方本部長挨拶



**第1部 記念講演 14:10 ~ 15:20**

西郷隆盛の曾孫にあたる陶芸家 西郷隆文さんによる『西郷隆盛と郷中教育～薩摩の伝統ある教育とは～』と題した記念講演が行われました。「薩摩の伝統教育は、実践・実行が大事、負けるな、うそをつくな、弱者いじめをするな、ということを重ねています。私たちはその精神を模範として、今、日本人が一番ないがしろにしている“心”を大切にし、継承していきたい」などお話しいただきました。

**第2部 シンポジウム (分科会 B) 15:30 ~ 17:00**

『中古住宅流通活性化に向けて～学ぶか？真似るか？ヒント満載!! 訪問企業3社の成功事例を徹底解剖～』をテーマに、4名のパネリストと1名のコーディネーターを迎えてのシンポジウムが行われました。和気あいあいとした雰囲気の中、興味深い意見が飛び交いました。

**第3部 基調講演 (分科会 C) 17:10 ~ 18:00**

国土館大学教授 一級建築士の南泰裕さんによる『次世代の最先端住宅と再生エネルギーを活用した住環境 コンパクトシティとスマートハウスをつなぐもの～富山市と北九州市の事例に見る新しいビジネスの可能性～』と題した講演が行われました。



<第3部 基調講演 (分科会 C) > 講師 南泰裕氏

## <大会宣言>

- 一、 少子・高齢化社会への対応と地域経済再生への取り組みの推進
- 一、 防災、減災、老朽化したインフラ対策の推進、復興の加速化
- 一、 地域の特色を活かした都市再生、まちづくり
- 一、 都市環境・生活、住環境（低炭素都市づくり）への対策
- 一、 不動産市場活性化のための税制の実現

### 閉会式 18:05～18:20

次期開催県の愛媛県本部 古川實 本部長より挨拶が述べられた後、松永幸久 副理事長より大会宣言が発表されました。最後に、木ノ内諭 保証教育研修委員長の閉会の挨拶により、本会議は締めくくられました。

### 第4部 交流会 18:30～20:00

会場をホテル内の4階エメラルドホールに移して、交流会が行われました。福永和則 鹿児島県本部実行委員長と林直清 理事長の挨拶に続いて、前田終止 霧島市長に挨拶をいただきました。沢田光泰 九州・沖縄地区協議会会長による乾杯の音頭で祝宴が始まると、おいしい薩摩の食材を活かした料理や御酒をいただきながら、会員同士、なごやかに歓談を楽しみました。ひとしきりするとアトラクションがスタート。彌生会・西園社中による鹿児島ならではの歌と踊りや、JJ コーリンによる懐かしのアメリカンポップスとビートルズナンバーが演奏されました。

最後に、森讓治 鹿児島県本部副本部長の閉会の辞にて、第49回全国不動産会議鹿児島県大会の幕が閉じました。

福永和則 鹿児島県本部実行委員長

森讓治 鹿児島県本部副本部長

松永幸久 副理事長

木ノ内諭 保証教育研修委員長



# 11月のニュースランキング

NEWS RANKING

1位

## 前年より1,200人減 マンション管理士試験申込み状況(10/22付)

2013年度マンション管理士試験の申込み状況が、指定試験機関のマンション管理センターから22日発表され、受験申込者は1万7,700人で前年の1万8,894人から1,194人減となった。2001年に試験制度が設立されてから12年連続で前年比減が続いている。

受験申込者のうち、再受験者は8,279人で、全受験申込者の5割近い46.8%となっている。男女別で見ると、男性が9割で女性が1割。年齢別で見ると、40歳代が最も多く、4,449人で25.1%と全体の4分の1。これを含む40歳以上の申込者の割合が69.5%と7割近くになっている。



▲ <http://www.mankan.or.jp/>

2位

## 「不動産仲介士」資格、12月5日に試験実施(11/8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は12月5日、13回目となる「不動産仲介士」の資格認定試験を実施する。

同資格は、住宅・不動産流通業務の従事者を対象とするもの。コンプライアンス、ビジネスマナー、宅建業法、都市計画法、建築基準法のほか、顧客との対応、コミュニケーション・プレゼン技術に関する知識など幅広い範囲から出題されるのが特徴だ。問題は全60問で、4肢択一の解答方式。受験料は1万円。11月11日まで申込みを受け付けた。

試験についての詳細は同協会、電話03(3527)9801まで。



▲ <http://www.rsp.or.jp/>

3位

## 安藤忠雄氏発案の「希望の壁」完成 緑のモニュメント 積水ハウス(11/5付)

積水ハウスは5日、建築家・安藤忠雄氏の発案を受けて「新梅田シティ」で工事を進めていた巨大緑化モニュメント「希望の壁」が完成し、完成披露式を行った。

「希望の壁」はクチナシ、ヒラドツツジなど開花時期の異なる草木を配置することで、四季に応じて表情が変わる高さ9m、長さ78mの巨大緑化モニュメント。都市での生態系保全の取り組みにおいて新たな試みとなる。

積水ハウスは、「子どもやオフィスワーカーなど皆で育て、緑の大切さ、素晴らしさを改めて体感し、環境活動に関心を持ってもらいたい」と話し、今後もこうした機会を提供していく予定だ。



▲希望の壁

住宅新報社ホームページにて、10月18日～11月17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。

NEWS RANKING

**4位** 2013年不動産鑑定士試験 98人が合格  
合格率は12.1%(10/18付)

国土交通省によると、2013年不動産鑑定士試験の合格者は98人だった。合格者が100人を切ったのは2006年の94人以来。合格者の平均年齢は34.6歳、最高齢56歳、最年少は22歳だった。合格率は12.1%。同試験は、5月に短答式試験を実施し、受験者1,827人のうち532人が合格した。その後の論文式試験には、2011年から2013年までの短答式試験合格者1,280人が申し込み、812人が受験、今回の合格となった。

**5位** 住宅ローン、「固定型」増加基調に  
住宅金融支援機構調べ(10/28付)

住宅金融支援機構の調査によると、民間住宅ローン利用者のうち、「変動型」を選択する人の割合が減少傾向で、逆に「固定型」の割合が増加基調にある結果となった。

7月の民間住宅ローン利用者のうち、変動型を選択した人は全体の32.5%だったのに対し、固定型(固定期間選択型、全期間固定型含む)は67.6%に上った。また、8月についても、変動型の35.9%に対し、固定型は64.1%だった。

1年程度前の状況は、「変動型50%強・固定型50%弱」であるため、それぞれの増減具合が見て取れる。今後の金利の先高観のほか各民間金融機関による「10年固定型」のローン商品の充実ぶりが、この傾向を後押しする要因となっているようだ。



▲ [http://www.jhf.go.jp/about/research/loan\\_user.html](http://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html)

**6位** 第1回「任意売却取扱主任者」試験  
120人が申込み(11/1付)

一般社団法人全国住宅ローン救済・任意売却支援協会(埼玉県所沢市)はこのほど、11月27日に実施する「任意売却取扱主任者」資格試験の受験申込受付を締め切った。同協会によると、最終的に約120人の申込みがあったという。

申込み者は不動産業者、金融機関関係者、司法書士、税理士。受験会場は新宿住友スカイルーム(東京都新宿区西新宿2の6の1新宿住友ビル47階)。時間は午後2～4時。受験料は15,750円(税込み)。合格発表は2014年1月9日。

同試験は、任意売却に必要な知識やノウハウを関連事業者に広める目的で創設された。宅地建物取引主任者や税理士、司法書士、FPなどの有資格者が対象。なお、全国から問い合わせがあったことを受けて、2014年度は札幌や大阪にも会場を設ける予定だという。



▲ <http://www.963281.or.jp/>

**7位** 野村不動産グループ管理会社2社が合併(10/29付)

**8位** 高額坪単価585万円のマンション好調 NTT都市開発が代官山で(10/23付)

**9位** オープンハウス・ディベ 東京・広尾で億ション含む69戸が完売(11/6付)

**10位** 東武東上線エリア最大級SC着工 2015年春開業 三井不動産(10/25付)



# 不動産ニュービジネス最前線

## 「店舗・事業用地を 資金計画からコンサルタント」

富創コンソールは、静岡県沼津市で店舗・事業用地を主に扱う、出店開業向けの不動産業者。しかし、その事業内容は経営コンサルティング、調査事業、店舗運営、リフォーム業など、多岐にわたっている。静岡で開業や起業を志す人をトータルで支える、富創コンソールのユニークな取り組みに迫る。

### 不動産プラス 開業コンサルティング

静岡県沼津市に本社を構える富創コンソールは、土地や建物の仲介だけでなく、店舗開発業務として開発支援やコンサルティングも行う一風変わった不動産業者だ。

活動エリアは沼津市・三島市など静岡県東部地区から静岡市周辺地区。開業支援を謳うだけに、店舗や事務所、居抜き物件など事業用の不動産を主に取り扱っている。

主な業務内容は以下のようになっている。

宅地建物取引事業としては、土

地・建物の売買・賃貸の仲介業務、不動産活用に関するコンサルティング、店舗開発事業。

そのほか、経営コンサルティング事業として、独立開業に関するコンサルティング、経営改善指導、各種研修の企画・実施、講演や研修講師の紹介、フランチャイズ加盟に関する助言や調査など。

調査事業として、立地調査、アンケート調査、モニター調査、さらに顧客接点現場の実態を把握するための覆面調査「ミステリーショッパー調査」まで行う。

また、店舗のリフォームも請け負うほか、直営店の託児所「チャイルドハウスくるみ」まで所有している。

### 後追いだった 不動産業

富創コンソールの代表取締役である芳野日出樹氏に話を聞いた。

「実は、僕はもともと大手コンビニチェーンの会社員で、店舗指導の仕事をしていました。退職後地元の沼津で独立し、これまでの経験を生かして店舗の運営指導など、コンサルタント的な仕事をしていました」。

不動産業は、このコンサルタント業務の流れからだった。

「新規オープンのお客様用に物件を探したり、お客様が希望する出店場所の地主交渉をしたりするために必要だと思い、宅建業の免許を取得したんです」(芳野氏)。

不動産業はあくまで一つの手段。大きな目的は“出店・開業に関わるすべてのことをトータルで支援する”ことだった。

その言葉どおり、金融機関から融資を受ける際の資料作成の支援から始まって、出店する立地の調査、店舗内外装のデザイン提案、メニューや仕入れ先の設定指導、開店前後の販促や営業管理の支援、さらに開店してからは覆面調査員による派遣調査(ミステリーショッパー)を実施し、課題の



▲富士市にある「パンの家小麦屋」の外観

## 取材先 (株)富創コンソール

解決策を提案、とまさにトータルな開業支援といえる。

しかし、こういったノウハウはどのようにして手に入れたのか。

「基本的な経営理論は、大手コンビニにいた頃に習得しました。そのほかは、仕事をしながら試行錯誤を繰り返すうちに身につけていったようなものですね。飲食店や物販店で、商品の並べ方やメニュー構成を変えただけで売上げが上がっていくのを見るのが楽しかったんです」(芳野氏)。

例えば、ミステリーショッパーならば、競合店調査をしたのが始まりだという。客が新規に店舗を出店する際に、周りにどんな店があるか、その品揃えやメニューはどんなものかを調べていく過程で、どういった店が繁盛するのか、その店舗の課題はどこなのか、自ずと見えてくるようになった。

独自に習得したノウハウで、「依頼者の内容によってできることはなんでも希望にこたえていきたい」と、芳野氏は言う。

### 幅広いニーズに対応

コンサルタントの仕事を始めた10年ほど前、場所の選定からトータルで関わりオープンした店がある。静岡県富士市にある「パンの家小麦屋」だ。この店が法人化した際に、芳野氏は役員に名を連ねている。焼きたての美味しいパンを提供する店で、現在も地元住民に人気のパン屋だ。

さらに、この店の従業員の子供を預かる施設がほしいと立ち上げたのが、同じ富士市の「チャイルドハウスくるみ」。15分から、24時間いつでも預かり保育の受け入れが可能な託児所として好評で、現在は富創コンソールが運営している。

もちろん、それぞれの業務を個々に請け負うことも多く、不動産業、コンサル業とも顧客は個人で独立・開業を目指す人から、大手の店舗系企業まで。また物件規模も様々で、10坪ほどの店舗から数千坪の大手企業の事業用地までを取扱う。



▲同じく富士市にある「チャイルドハウスくるみ」



▲「チャイルドハウスくるみ」の室内

これまでに開業支援や用地の仲介をしたのは、大手フランチャイズ店から塾、スーパー、フィットネスジム、料理屋、団子屋までと業種も幅広い。

「不動産業から入っているわけではないので、不動産関係の知り合いがあまりおらず、参入当初は苦勞をしました。今も必要な物件は自社で地主交渉を行っています」(芳野氏)。

開業に関わった物件が、町の一部になり町の活性化の一翼を担っているのを見るのが、何よりうれしい。現在は賃貸物件が多いが、これからは売り物件、居住用の物件にも積極的に関わっていききたいと語ってくれた。

### 会社概要

- 事務所名/株式会社富創コンソール
- 所在地/静岡県沼津市
- 設立/2006年11月
- 代表取締役/芳野日出樹
- 従業員数/10人
- 事業内容/宅地建物取引事業、経営コンサルティング事業、調査事業、店舗運営事業、リフォーム業、保険業
- ホームページ/<http://fuso-cs.com/>



代表取締役  
芳野日出樹氏

# シェアハウスが規制強化 今後、消費者ニーズにどう応えるか

住宅ジャーナリスト 山本久美子

## 着実に増加している 事業者介在型のシェアハウス

最近なにかと注目されている「シェアハウス」。文字どおり、一つの住宅を複数人でシェアして暮らす賃貸住宅の形態を指す。中でも近年着実に増加しているのが、「事業者介在型」のシェアハウスだ。

事業者介在型とは、こういった仕組みなのか。運営事業者がオーナーを兼ねている場合もあるが、オーナーは別において運営だけを請け負っている場合もある。いずれの場合も、入居者は運営事業者と入居契約を結ぶ。運営事業者は、入居者の募集や賃料の集金、退去の手続きはもちろん、共同生活の基本的なルールを設定したり、定期的に巡回するなどして管理にあたる。

事業者介在型のシェアハウスは、入居者それぞれの鍵付きの個室とは別に、トイレや浴室のほか、キッチンやリビング、ダイニングなど相互コミュニケーションができる場を共同で利用する居住形態をとることが一般的だ。

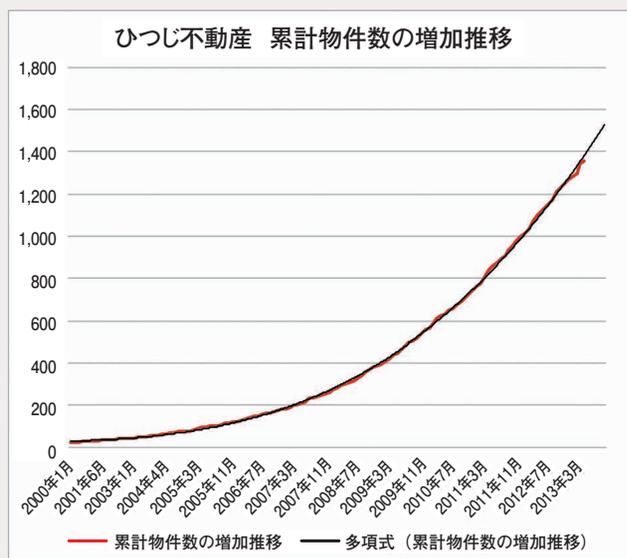
入居者同士で新しいコミュニティが生まれることなどから、人との触れあいを求めたり、誰かが家に

いることの安心感を求めたりする人の支持を受け、シェアハウスの市場は徐々に拡大している。

シェアハウス専用ポータルサイト『ひつじ不動産』を運営する(株)ひつじインキュベーション・スクエアでは、「入居者同士の交流を十分に楽しむことができる屋内の共用設備がある＝シェア住居」という条件で情報を紹介している。サイトに登録されたシェア住居の物件数および住戸数は、累計(2013年3月末時点)で1,378物件、19,208戸に達している。2000年からコンスタントに増え続け、この3年間で約2倍にもなるほど急増している。

## シェアハウスの 入居者のメリット

入居者にとっては、初期費用が抑えられるというメリットがある。保証金は必要となるが、敷金・礼金や仲介手数料などが不要なケースが多いからだ。また、個室や共用部に必要最低限の家具・家電や食器などが備えられ、インターネット環境も整っていることなどから、身軽に賃貸暮らしを始められるということもメリットの一つ。



ひつじ不動産におけるシェア住居の物件数および住戸数の増加推移：出典(株)ひつじインキュベーション・スクエア

ほかにも、ミニキッチンやユニットバスが標準設備のワンルーム賃貸に対して、水まわりが充実している点をメリットに挙げる女性も多い。共用のキッチンで作った食事を他の入居者と分け合ったり、一緒に食べたりできることにも魅力を感じるようで、入居者の78%が女性だという（ひつじ不動産調べ）。

## 脱法ハウスとは？ 問題は？

ところが、脱法ハウス、違法貸しルームなどと呼ばれる、防火面の安全基準を満たさない格安のシェアハウスが問題視されるようになった。今年5月に、インターネットカフェ業者が運営する施設が、レンタルオフィスといいながらも多人数の居住実態があることから、住宅に必要な火災報知器などが設置されていないとして、東京消防庁から消防法違反に基づく警告を受けたと報道されたことがきっかけだ。

それ以降、オフィスや倉庫として届けが出ているものの、1～2畳といった小さなスペースを居住用として貸し出しているシェアハウスが、数多く供給されている実態が浮き彫りになった。

問題視されたのは、居住スペースとしての安全性だ。住宅については、居室に採光や換気のための窓を設けることなどの建築基準法上の制限があるほか、火災報知機の設置など消防法上の制限もある。さらに共同住宅については、遮音性能や避難経路の確保などの多くの制限が加わる。

また、自治体の条例などで、さらに別の制限を設けている場合もあり、東京都の建築安全条例では、共同住宅の居室は広さが7㎡以上、道路の接道や窓先と隣地に一定の空地を設けることなどの制限を設けている。これらの規制は、居住空間の快適性や安全性を確保するためのものだ。

しかし、脱法とされるものは、こうした制限を下回る。簡易な造作で小さく区切ったり、寝る空間だけのボックスを設置したりして多人数を収容できるようにしているので、日当たり、換気や個人のプライバシーが守られないことのほか、火災や地震が発生した場合の安全性に大きな問題がある。

## 脱法ハウスが増える理由は？

こうした脱法ハウスが増加する理由は、収益性の高さだ。もちろん、増加する住宅困難者の受入先として、初期費用や保証人が不要、家賃が2～3万円などの格安というニーズにマッチしていることもある。

しかし、広いスペースをオフィスや倉庫、あるいは住宅として貸し出す場合に比べると、1㎡当たりの収益性が高くなるので、初期投資で簡単な工事を行って、小さく区切って貸し出すというのが実態だろう。収益性が重視されるということは、居住者の安全がなおざりにされることはもちろん、コミュニティの形成や近隣とのトラブル防止などへの配慮もないといった観点からも、問題視されるわけだ。

## 国土交通省はシェアハウスを「寄宿舍」に該当と通知

こうした事態を受けて、国土交通省はまず、多人数の居住実態がありながら、防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物について、情報受付窓口を設けて情報提供を呼びかけた。違反の疑いがある建築物を把握した場合は、特定行政庁の判断で消防部局と連携して立ち入り調査を行ったうえで、適切な是正措置を講じるよう要請した。

次いで、不動産関係団体、建設業関係団体、建築士関係団体、マンション管理関係団体宛てに、疑いのある建築物の賃貸の仲介を行わないこと、工事を受注するといった事態を把握した際に情報提供を行うことなどを要請した。

さらには、平成25年9月6日付の通知において、こうした「事業者が入居者を募集し、自ら管理する建築物に複数人を居住させる」貸しルームは、従前用途や改修の有無にかかわらず、建築基準法の「寄宿舍」に該当するとした。また、同じ通知において、図1～3のような間仕切壁を設けた区画は、「居室」に該当する点も明示した。

### 居室に該当する間仕切壁を設けた区画

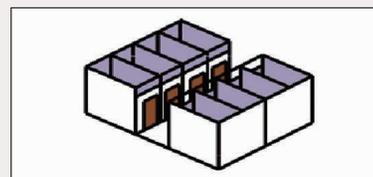


図1「天井に達していない間仕切り」のイメージ

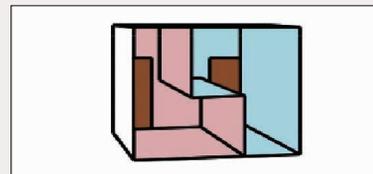


図2「凹凸を設けて空間を上下に区画するもの」のイメージ

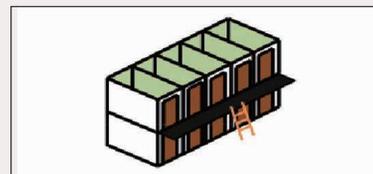


図3「壁・床・天井により二段に区画された空間を設けるもの」のイメージ

国土交通省の「違法貸しルーム対策に関する通知について」より



団地を再生したシェア型賃貸住宅「りえんと多摩平」

左：地域にも開かれたテラス 右上：複数人が同時に使える大型のキッチン（右側）とラウンジ（左側） 右下：個室部分には、ベッドやデスクと椅子、収納、エアコン、インターネット設備、冷蔵庫などが付帯されている（写真提供 / リビタ）

国土交通省は、こうした取組みの状況を定期的に公表している。最新の10月25日に公表した結果によると、「建築基準法違反があり是正済の物件」が1件、「建築基準法違反があり是正指導中の物件」が254件、「建築基準法違反があり是正指導準備中の物件」が107件あり、合計362件の違法貸しルームがあったことになる。ほかに、無違反や閉鎖中などの物件が66件、調査中の物件が392件という状況だった。

## 健全なシェアハウスへの影響は？

国土交通省が「寄宿舍」など具体的な法解釈を提示したことで、脱法ハウスの是正措置が進む一方で、脱法だけでなく、健全なシェアハウスにもその影響が及んでいる。

既存のシェアハウスは、シェアハウスとして新築されたものもあるが、多くは古くなった共同住宅や戸建住宅をシェアハウスに改修したものだ。健全な事業者は特定行政庁に確認を取りながらシェアハウスへの改修を行っているが、寄宿舍ではなく戸建住宅の用途で判断されてきたケースなどもあり、既存のこうしたシェアハウスの取扱いの問題がある。

さらに、今後シェアハウスへの改修を行う場合、建築基準法上の寄宿舍の用途への変更に伴い、その基準を満たすためには、内装の改修にとどまらず建物全体に大きく影響を受ける可能性が出てく

る。特に東京都のような建築安全条例を設けている場合は、窓先空地の確保などの問題から既存の住宅の改修では対応できず、建て替えなければ基準を満たせないといったことも考えられる。

## より適切な基準を求める動きも

こうした事態を受けて、いくつかの動きがあった。10月19日には（一社）日本シェアハウス協会（代表理事・山本久雄氏）による「緊急フォーラム」（後援：住宅新報社）が開催された。また、11月5日には明治大学理工学部特任教授・田村誠邦氏の呼びかけで、HEAD研究会によるシンポジウム「シェアハウスは脱法か？」が開催された。

いずれも国土交通省の9月6日の通知による基準強化が、健全なシェアハウスの成長を阻害する要因になり得ることを危惧したものだ。シェアハウスは、住宅ストックの活用や空き家の解消、多世代入居によるコミュニティの形成など、多くの可能性が見込めるものなので、より適切な基準を求めていこうというものだ。

当面は、個別のシェアハウスの適法性を判断する特定行政庁と協議をしながら進めていくことになるが、田村氏は抜本的な法整備の必要性も指摘。63年前に制定した建築基準法が現代の住居形態に合っていないこと、賃貸管理業者を取り締まる法律がないことなどに言及した。

民間独自の自主基準などを探る動きもある。(一社)日本シェアハウス協会では、新築は寄宿舍として建築を行うが、既存の戸建住宅で延床面積200㎡未満の場合は、住宅の用途のままで耐震性や防災性を高める等の改修を行うといった協会独自の基本指針を定めた。11月からは協会の審査基準や運用規則に合致したシェアハウスの登録を始めている。

また、田村氏も(株)ひつじインキュベーション・スクエア代表・北川大祐氏等と共に、シェアハウスについてきちんと知るサイト「SHARE ISSUE ARCHIVES」を立ち上げ、健全なシェアハウス普及のためのルールの在り方について、今後も検討・提言していきたいという。

## 住宅ストック活用や空き家解消にも効果的なシェアハウス

シェアハウスの好例として最もよく紹介されるのが、UR「多摩平の森団地」の一部を再生したシェア型賃貸住宅「りえんと多摩平」(企画・運営:(株)リビタ)だろう。築50年の団地を再生したことに加え、シェアハウスによって団地内に若い世代を呼び込むことができた例だ。さらに、シェアハウスの共用施設であるテラスやラウンジを活用したイベントの開催などによって、居住者相互の交流はもちろんだが、地域住人との交流も生まれ、団地が活性化するというメリットも生まれている。

一方、(一社)日本シェアハウス協会が空き家活

オープンガーデンを利用した地域交流イベント開催も多い「プリエ阿佐ヶ谷」



用のモデルと見ている「プリエ阿佐ヶ谷」は、介護施設に住み替えたオーナーから事業者が一定期間借り受け、シェアハウスに改修したもの。例えば、広い戸建住宅を賃貸する場合、家賃が30万円などと高額になる。多少家賃を値下げしたとしても、なかなか借り手が見つからない。しかし、シェアハウスへの改修費用は必要となるが、居室をシェアハウスとして貸せば賃料収入は当初家賃を上回るのので、事業者への費用を支払っても安定した収入を得ることができる。

さらに、「プリエ阿佐ヶ谷」には石畳のオープンガーデンがあり、ここを地域のイベント会場としても提供している。シェアハウスでイベントを開催する場合もあれば、地域住人が開催するイベントをサポートする場合もあるという。地域住人をつなぐ拠点にもなっている好例だろう。

しかし、脱法ではないシェアハウスにも課題はある。箱だけを提供しても上手くいかないということだ。成功しているシェアハウスは、事業者がオーナーの意向や地域の特性などを考慮して明確なコンセプトを提示し、募集から管理、コミュニティ形成のサポートまでしっかりとした運営をしている。こうしたノウハウの蓄積がある事業者もいれば、そうでない事業者もいるだろう。また、オーナー自らがシェアハウスを運営している場合もあるが、成功しているケースでは同様に、オーナーが熱意や独自のノウハウを有している場合が多い。単に箱を提供すれば人が集まるわけではないのだ。

シェアハウスという新しい住居形態が今後も増えていくには、シェアハウスに関わるオーナーや事業者の熱意によって、魅力的なものを提供していけるかどうかによるだろう。

### Profile

住宅ジャーナリスト

**山本久美子**

(やまもと・くみこ)

リクルートにて「週刊住宅情報」等の副編集長を歴任。独立後は、住宅関連記事の編集・執筆や講演等を行う。宅地建物取引主任者、マンション管理士、ファイナンシャルプランナー等の資格を有す。著書に「中古マンション購入&リフォーム 得する選び方・改装術」(小学館)等。



# 宮城県本部にて 合同広報委員会を開催



宮城県本部での広報委員会の様子

総本部の広報委員会は去る11月6日に宮城県本部を訪問し、東日本大震災が発生した平成23年から毎年行っている合同の広報委員会を今年も開催した。委員会後には宮城県本部青年部会並びに女性部会カレアの方々から当時の状況についてお話を伺った。

翌7日には、津波による被害が大きかった宮城県女川町などを視察した。

## 平成23年3月11日14時46分、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）発生

東日本大震災では、地震による大津波が発生したことで東北地方の太平洋沿岸部を中心に壊滅的な被害が出た。多くの住民が避難生活を余儀なくされるなか、災害救助法に基づく応急仮設住宅の供与が開

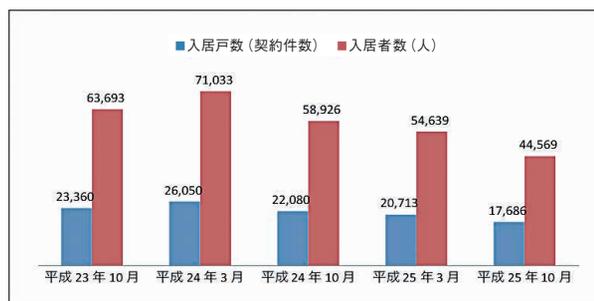
始され、とりわけ民間賃貸住宅の応急借上げにおいては、多くの会員業者が空き物件の情報提供に協力した。甚大な被害があった宮城県内では、最終的に2万6千件を超える入居申込みがあった。

### 【東日本大震災による被害状況】

死者	15,883人
行方不明者	2,651人
負傷者	6,150人
建物の全半壊	399,028棟

(平成25年11月8日現在、警察庁発表)

### 【宮城県内の応急借上げ住宅への入居状況の推移】



(平成25年10月31日現在、宮城県庁ホームページ資料)

## 宮城県本部青年部会の活動記録

震災当時、青年部会長をされていた小林英樹さん（㈱ホームネット）のメモを基に作成（役職名は当時のもの）。

平成23年3月11日	会社内で住宅情報誌の担当者と広告掲載の打合せ中に地震発生。いったん社外に出て身をかがめながら揺れが収まるのを待つ。会社内を清掃後に帰宅し、自宅の片付けを行う。就寝前の23時くらいになって、沿岸部で津波による被害が発生していたこと、仙台市若林区荒浜で200体を超える遺体が発見されたことなどをラジオ報道で初めて知る。
3月12日	早朝より自転車で管理物件の状況確認を行う。
3月13日	所属の消防団より行方不明者の捜索活動の応援要請があり、早朝4時半に集合して仙台市若林区種次地区を捜索。本来、消防団が遺体搬送をすることはできないが、人手が足りず非常事態であることに鑑みて、自衛隊とともに6体の遺体を仙台東部道路上まで搬送し、警察に引き渡す作業を行う。
3月15日	会社営業再開。空き物件を求める来客や知人の紹介客が絶えず来店。夕方、電話にて青年部会幹部と会話。避難所へ物件資料を持参して少しでも協力できないものかと計画。
3月16日	青年部会メーリングリストにて、避難所への空き物件情報提供計画を発表。

3月17日	近畿地区青年部連絡会会長の長江氏より励ましの連絡があり、全国に仲間がいることを実感。宮城県本部事務局から「災害時民間賃貸住宅の媒介斡旋について（依頼）」のFAXが会員各社に送付される。青年部会では、それぞれの会社も戦場のような忙しさのため、避難所等への情報提供は困難と判断。物件がない状態になり、結果的に実施されず。
3月21日	メーリングリストは互いの安否確認と励ましのツールとして役立ち、確認できた安否情報については県本部へも報告した。また、会員同士で「管理物件に入居した被災者から敷金や仲介手数料を受け取っているか?」「震災によるクレーム対応をどうしているか?」など、実務的な情報交換もできた。
3月22日	北海道青年会会長の小林氏、前青年会長の佐藤氏、福島県青年部会長の小山氏から電話にて励ましのお言葉をもらうとともに、近況について情報交換。どうにか困難を乗り越えて全国会議で再会することを約束。
3月23日	青年部会の会員1名がこの時点で安否確認できず。
3月30日	「安否情報サイト」「生活情報（ガソリンスタンド開店など）」を集めたリンク集の作成を行い、4月1日から宮城県本部のホームページ内に掲載。
12月14日	近畿地区青年部連絡会が宮城県を訪問。研修会のあと、兵庫県本部青年部長の高橋氏より義援金をいただく。
平成24年 2月9日	宮城県庁にてチャリティーで募った寄付金を併せて、「東日本大震災みやぎこども育英募金」へ1回目の寄付を行う。育英募金については、その後も青年部会として継続して支援しており、大内部会長に引き継がれた今年4月26日にも、総額195,417円の寄付を行う。 

震災直後の様子について語る小林英樹さん（右から3人目）

## 宮城県本部女性部会カトレアの活動記録

現在、女性部会カトレアの部会長を務める山崎絢子さん（㈱都市ライフメディア）のメモを基に作成。

平成23年 4月2日	NPO法人ハートフル宮城の山下理事長より、被災地支援物資の提供に関する協力要請の電話がある。カトレア部会のメンバー数人に声をかけ、古着などの提供を呼びかける。
4月15日	宮城県本部カトレア部会の役員会があり、齋藤本部長と菅原事務局長に被災地支援の相談をしたところ、「支援物資でマスクが1万枚ほど届いているので、被災地でお配りください」と言っていた。
4月23日	カトレア部会会員の木村明子さん、NPO法人ハートフル宮城の山下理事長とともにマスク、古着等を車2台に積み込んで被災地の気仙沼市本吉町、石巻市北上町を訪れる。
5月14日	カトレア部会幹事の山本琴枝さん、NPO法人ハートフル宮城の山下理事長とともに本部から譲り受けたマスク4千枚と古着等を車2台に積み込んで被災地の石巻市雄勝町を訪れる。
6月頃	カトレア部会にて、被災地支援物資として被災者の方々が必要としているものは何かについて話し合った結果、会員1人当たり6千円を出資して女性用ショーツと生理用品を届けることが決定。
7月頃	幹事の山本琴枝さんほか数人と支援物資の買い出しをし、被災地へ郵送する。
9月18日	仙台市内の江陽グランドホテルでNPO法人ハートフル宮城主催の「東北宮城心のシルクロードを創る会」が開催される。 ・被災地からのレポート（石巻・女川地域） ・みちのく支援レポート地球と話す会 などの支援プロジェクトを企画する。 その後、会員の木村明子さんがカトレア部会を代表して12月いっぱいまで月に2～3回出席し、被災者支援を行う。 

ボランティア活動について語る山崎絢子さん

## 宮城県本部のみなさまのお話 ～当時を振り返って～

### 女性部会カトレア副部長 山本琴枝さん (有)ケー・ワイ不動産企画)

いちばんつらかったことは、被災者の方からお問合せをいただいた際に提供できる物件がなく、お断りをしなければならなかったこと。また、応急借上げ住宅についての行政側の対応が遅く、被災者によっては補助が出ない方もいて苦労した。

### 宮城県本部流通推進委員長 菊地謙治さん (有)コーポキクセン)

宮城県や他の業界団体と連携して、応急借上げ住宅のマッチング作業に4月中旬から1カ月ぐらい応援で参加した。作業は開始したが、被災者の方が求める2LDK～3LDKのいわゆるファミリータイプの物件がまったく集まらなかった。電話では効果がないので、みんなで手分けをして晴れた日に自転車でご業者さんを回り、事情を話して情報の提供を求めた。

### 宮城県本部青年部会長 大内直樹さん(有)大内建業)

建築会社なので屋根瓦の損壊による雨漏りの応急修理などを頼まれたが、ガソリンがなくてすぐに現場に駆けつけることができず、対応に時間がかかってしまったことが申し訳なかった。

### 宮城県本部事務局長 菅原四郎さん

宮城県では、3.11前に「災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」が結ばれていたが、今回の震災ではまったく機能しなかった。宮城県では最終的に2万6千戸以上の民間賃貸住宅の応急借上げが必要になったが、これを提供するまでに数カ月間を要したため、3月から4月の繁忙期に現場が大変混乱した。また、当初は県の土木部建築宅地課とのやりとりであったが、災害救助法に基づく取扱いは厚生労働省管轄であるということで窓口が変更になり、縦割り行政の弊害を感じた。

### 女性部会カトレア 木村明子さん (有)設備設計昴企画)

カトレアのメンバーらとともに震災後の4月に気仙沼方面、5月に石巻方面を訪問し、マスクや古着などの支援物資を届ける。当時はまだ道路の復旧が遅れていたため、道なき道を車で進んだ。その後、NPO法人ハートフル宮城に参加して、看護師や教師などの専門家とともに被災者支援の企画などを行う。レクリエーションや家庭菜園など被災者の方に楽しんでいただく企画をしたが、なかには「何も話したくない」という方もいた。自分の友人の中にも現実逃避して無気力になってしまった者がいたが、「あきらめずに、また立ち上がれる自分の力があることに気づいてほしい」と語り続けた。

### 宮城県本部副本部長 佐々勝利さん (東日本不動産(株))

震災翌日から社員がボランティア活動を開始。都市ガスが使えなかったため、プロパンガスが供給されているアパートを借り上げて近隣の方がいつでもお風呂に入れるようにした。また、社内で炊き出しを行った際、子どものためにおにぎりを持ち帰りたいと願い出た社員を見て涙が出た。震災直後に齋藤本部長と視察した南三陸の変わり果てた風景には唖然としたが、自衛隊や米軍の方々の迅速な救援活動ぶりは見事だった。また、全国から7千万円を超える災害義援金をいただいたことに感謝し、改めて全日の組織力のすばらしさを感じた。

### 宮城県本部本部長 齋藤晋さん (株)シティランド)

震災により被災した会員事務所は178件に上り、そのうち23件が全壊した。全国からお寄せいただいた義援金は、全壊100万円、大規模半壊50万円、半壊30万円、一部損壊15万円として、被災した会員に見舞金として配布した。会員の復興にご支援いただきましたみなさまに、心から感謝申し上げたい。

## 被災地レポート ～あの日から2年8か月。被災地の状況～

11月7日、宮城県本部の齋藤本部長をはじめ、佐々副本部長、佐藤理事(復興支援委員長)、高橋理事(広報委員長)の案内で、宮城県沿岸部の女川町、松島町、仙台港などの被災地をバスで巡った。

どんよりとした雲が低く垂れこむ仙台市内。午前9時、齋藤本部長以下18名の視察団一行が仙台駅前を出発。杜の都は街路樹が色づき始め、秋の装いを漂わせていたが、いつもの秋と違うのは、我々が訪れる3日前に初の日本一を達成した東北楽天ゴールデンイーグルスを称える垂れ幕などが繁華街を中心に掲げられ、その祝賀ムードであふれていたことだった。

バスは国道45号線を東に向かい、三陸自動車道を経由して沿岸部の石巻市内に入った。旧北上川河口付近にかかる日和大橋を渡る際、昨年視察した石巻市立病院の跡地が眼下に広がっていた。病院は内陸部への移転が決まり、建物は解体されたという。また、河口付近にうずたかく積み上げられていた瓦礫の山もすっかり片づけられ、空き地になっていた。

車窓から見える沿岸部の風景で所々に目立つのは、まだ真新しい高さ2m前後の白いコンクリートの防潮堤。津波で崩れた護岸を整備する工事が進められているようだが、三陸の美しい海岸線の景観が損な

われてしまわないか心配になった。

宮城県本部の復興支援委員長を務める佐藤昌市理事（有シンエイ）は、「現在、東北地方の沿岸部約 370 kmにわたって、高さ 5～6m にもなる防潮堤を建設する計画が進行中」と視察団に紹介したうえで、「国の事業予算約 8 千億円を投じてまで本当に必要なものなのかどうか、会員の方々とも復興委員会で議論していきたい」と語っていた。



海岸線に目立つ真新しい防潮堤

## 【女川町】

リアス式海岸の地形を活かした天然の良港を持ち、カキやホタテの養殖業が盛んであり、全国有数のサンマの水揚げ量を誇る女川漁港を中心に震災前は人口 1 万人が暮らす漁業の町として栄えた。3.11 で発生した津波で役場庁舎や駅舎など多くの町の機能が損壊し、建物の全半壊は 3 千棟を超えた。津波の最大高さは女川漁港で 14m を超えたという。



高台に建つ町立病院にも津波が押し寄せ 1 階部分が浸水



基礎部分が地面から抜けて横倒しになった鉄筋コンクリートの建物



「WE LOVE 女川」の看板の前で視察団一行

## 【松島町】

日本三景の一つ、松島では、大小 260 以上の島々が津波の勢いを弱める緩衝材の役目を果たしたとみられ、周辺自治体に比べて被害が少なかったようだ。観光の目玉である遊覧船の運航も栈橋や船の流失が一部であったが、震災から約 1 か月半後の 4 月 29 日には再開されている。



国の重要文化財に指定される五大堂も健在

## 【仙台港】



フェリー乗り場の津波の到達水位を示すプレート

## 定借、郊外に可能性 認知度向上がカギに

定期借地制度が設けられてから20年以上が経過した。「所有権」にはない魅力を持った住宅を供給できるとして、一時期は年間供給7,000戸（民間）前後に拡大したものの、最新調査では年間760戸にまで減少している（都市農地活用支援センター、定期借地権推進協議会調べ）。ただ、全国を見渡せば、定借利用により停滞していた販売活動が改善した事例もある。特に郊外エリアで力を発揮しそうだ。今後の定借住宅の普及・拡大のカギを探った。

### 官民共同で積極展開

2008年7月末から登録受付を開始した定期借地権付き分譲マンション「シティタワー品川」。東京都から72年の期間で住友不動産が借り受け、賃借権転売方式として分譲したものだ。

東京都品川区・JR線品川駅徒歩10分の都心立地ながら、販売価格は2,247万～4,347万円（専有面積73～114㎡）。<sup>^</sup>超格安、が話題となり、販売戸数809戸（総戸数828戸）に対して14,000件を超える申込みがあった。もちろん即日完売だ。やや極端な例ではあるものの、「好立地に割安で住める」という定期借地権住宅の魅力を最大限に発揮した物件といえる。

### 鹿児島で好調事例

定期借地権推進協議会運営委員長の大木祐悟氏（旭化成不動産レジデンス開発営業本部）は、「定期借地権の魅力をしっかり伝えることができれば、活用（成功）事例は増えるはず」と指摘する。同氏が2012～2013年にかけてコーディネート役で携わった鹿児島市の「星ヶ峯みなみ台」定期借地権分譲事業の成功例がそれを物語る。

同事業は、鹿児島市郊外の「星ヶ峯ニュータウン」（約44,000世帯）の隣接分譲地。全634区画で、鹿児島市住宅供給公社が2004年から数年かけて売り出したものの、128区画が未契約のままだった。そこで、鹿児島市がすべてを買取り118区画に再調整し



鹿児島市が「星ヶ峯みなみ台」で実施した定借事業。エンドユーザーから高い支持を得た。民間企業とのタイアップで豊富に情報発信できたことも成功要因だ

た上で、住宅メーカー 15 社との共同で「定期借地権住宅」として分譲したものだ。

結果、市が直接事業者となった 66 区画については、ゴールデンウィーク（GW）の分譲開始から半年弱の 10 月 19 日をもってすべてに申込みが入った。さらに、住宅メーカーが手がける 52 区画についても順調な販売状況だという。「情報発信から広告展開に至るまで、定借の内容を豊富に伝えられたことが成功の秘訣」と大木氏は分析する。

## GWに3,000人

昨年 12 月からエンドユーザーを対象に始めた説明会は、本格分譲の GW までの半年間のうちに数回実施。その間、住宅メーカー 15 社もタイアップ企画で広告展開を積極化し、同エリアではなじみの薄い「定期借地権」の認知度向上に努めた。

この取組みが奏功し、4 月 26 日からの GW10 日間で同分譲地には 3,000 人程度が来場。その後の販売に弾みを付けた。同分譲地では購入時に「所有権」と「定期借地権」の選択を可能とし、さらに定借購入後でも所有権移行できるシステムとしたため、「定借のメリットとデメリット、また、所有権のそれを正確に情報提供した」（大木氏）。エンドユーザーにとっては購入スタイルの選択肢が増えた魅力もあった。定借購入者は、66 区画のうち 55 区画に上った。

## スケールメリット生かす

鳥取市では昨年、「まちなか定住人口の増加」を目的に、中心市街地エリアでコーポラティブ方式の定期借地権モデル事業を実施した。市が保有する駐車場跡地（790㎡）に 5 棟の定期借地権住宅を建設したもので、すべての住宅に契約が入った。周辺エリアには未利用地や駐車場として活用されているだけの土地が多くあるため、土地オーナーに有効活用事例として参考にしてもらおうとしたものだ。

## 成功したものの……

市が主導した今回のモデル事業は成功したが、それを参考に、定借で事業化を計画するオーナーや不動産会社は出ていないという。「地方エリアでは、住宅を所有する意識が非常に強い。郊外でもいいから所有権住宅を選択する傾向にある」（市担当者）。そのため、事業がうまくいくかどうかという不安か



住友不動産の定借マンション「シテタワー品川」。割安感から大きな反響を呼んだ

ら、土地オーナーも「定借」での供給に二の足を踏むようだ。

◆ ◆  
一時期は数千戸レベルの供給があった定借住宅が、10 年には 760 戸にまで減少した。「ノウハウを知る人が大幅に少なくなったことも、減少の大きな要因」と大木氏は指摘する。

同制度ができたのが 1992（平成 4）年。定借の供給をリードしてきた不動産関係者のイメージは、「50 歳・部長クラスの先進者」だ。所有権と比べて複雑な制度であるため、そのメリットを土地オーナーに説明し説得するには、制度を熟知している必要があった。近年、そういった人たちが定年で会社を去る中で、社内にノウハウをうまく蓄積できなかったのではないかと大木氏は指摘する。

## しっかり伝える

逆に言えば、制度の魅力をしっかりと伝えることができれば、定借住宅が増える可能性は大いにあるということだ。「例えば郊外で 200 坪の敷地を 50 区画用意し、街並みと共に開発する事業などもスケールメリットを生かした定借の魅力」（大木氏）。

◆ ◆  
住宅の「所有」にこだわらない層が増えている。定借の利用で、「所有権」にはない魅力ある住宅の供給が可能だ。その魅力を伝える「伝承者」の育成こそが、定借の普及・拡大のカギを握るといえる。

（住宅新報 11 月 12 日号）



## マンションの管理組合に支払う 修繕積立金等の所得税計算上 の取扱いについて



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

個人が賃貸するマンションの管理組合に修繕積立金等を支払う場合の所得税計算上の取扱いについて教えてください。

### 1. 不動産所得の計算上 控除する必要経費

#### (1) 不動産所得の金額の計算

個人が所有する賃貸不動産の家賃に係る所得は不動産所得とされ、所得税が課税されます。不動産所得の金額は、不動産賃貸に係る家賃収入などの総収入金額から、その収入を得るための必要経費を控除して計算します。

#### (2) 必要経費の範囲

不動産所得の金額の計算上、不動産賃貸の業務について生じた費用の額は必要経費に算入されます。ただし、減価償却費以外の費用は、その年12月31日現在で債務の確定しているものに限られます。

#### (3) 債務の確定要件

上記(2)の債務として確定しているかどうかは、次の①～③の要件を満たしているかどうかで判定します。

- ① その年12月31日までに費用に係る債務が成立していること。
- ② その年12月31日までにその債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること。なお、この場合における「事実の発生」とは、役員提供や給付などの原因が現に生じていることをいいます。
- ③ その年12月31日までに、その金額を合理的に算定することができるものであること。

### 2. マンションの管理組合に支払う 修繕積立金の取扱い

#### (1) 原則的な取扱い

修繕積立金は、マンションの共用部分に対して将来の大規模修繕等の費用の額に充てるため、管理組合において長期間にわたって計画的に積み立てられるものです。

修繕積立金として管理組合に支払った金額は、実際に修繕等が行われていない限り、前述1.(3)②の具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していないため、管理組合への支払期日の属する年分の必要経費には算入されません。管理組合への支払後、実際に修繕等が行われたときに、その費用の額に充てられた部分の金額について、その修繕等が完了した年分の必要経費に算入されることになります。

#### (2) 支払年分の必要経費に算入できる場合

修繕積立金はマンションの区分所有者となった時点

で、管理組合へ義務的に納付しなければならないものであり、管理規約において納入した修繕積立金は、管理組合が解散しない限り、区分所有者へ返還しないこととしているのが一般的です(マンション標準管理規約(単棟型)(国土交通省60条5項))。このため、返還されない修繕積立金を支払ったにもかかわらず支払った年の必要経費に算入できず、実際に修繕を行った年まで必要経費への算入を待たないといけないというのは、実情に合わないといえます。

そこで、国税庁では「質疑応答」において、修繕積立金の支払がマンション標準管理規約に沿った適正な管理規約に従い、次の事実関係の下で行われている場合には、前述(1)にもかかわらず、その修繕積立金について、その支払期日の属する年分の必要経費に算入しても差し支えないとしています。

- ① 区分所有者となった者は、管理組合に対して修繕積立金の支払義務を負うことになること。
- ② 管理組合は、支払を受けた修繕積立金について、区分所有者への返還義務を有しないこと。
- ③ 修繕積立金は、将来の修繕等のためにのみ使用され、他へ流用されるものでないこと。
- ④ 修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づき、各区分所有者の共有持分に応じて、合理的な方法により算出されていること。

### 3. 新築マンション購入時に支払う 修繕積立基金の取扱い

個人が賃貸目的のため新築マンションを購入し、その購入時に管理組合に修繕積立基金を支払った場合には、前述1.(3)②の具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していないため、原則、その支払額は支払年分の必要経費に算入されず、実際に修繕が行われたときに、その費用の額に充てられた部分の金額が、その修繕等が完了した年分の修繕費として必要経費に算入されることになります。

ただし、修繕積立基金の支払が前述2.(2)の修繕積立金と同様の事実関係の下で行われている場合は、継続適用を要件として、修繕積立基金の額の計算の基礎となった長期修繕計画の対象期間の経過に応じて、期間按分計算により必要経費に算入することも認められます。



## 旧賃貸人に対する賃料不払いと解除の可否



X社所有の賃貸マンションを弊社が買い取りました。入居者の中に、X社が貸主であった時点で、賃借人のYはすでに3か月分の賃料を滞納していました。弊社はYとの賃貸借契約を解除できますか。



### 1. 建物所有権の移転と賃貸借の承継

賃貸借契約を解除することができるのは賃貸借契約の当事者に限られますから、御社が賃貸借契約を解除するには、御社が当該マンションの所有権だけでなく賃借人の地位まで取得している必要があります。

通常は建物売買契約は締結していますが、賃借人のYを交えて賃借人の地位の承継契約まで締結することは稀だと思います。このように、賃貸借契約が締結されている建物の譲渡契約のみを締結した場合に、賃借人たる地位も当然に建物の新所有者に移転するののかということは昔から議論されてきました。債権譲渡については、債務者の承諾がなくとも債権譲渡の当事者のみの契約で可能ですが、契約上の地位には債権だけではなく債務も含まれます。債務を第三者に移転するには移転契約の当事者限りで行うことができず、当該債務の相手方も含めた契約によるか、少なくとも相手方の同意が必要と解されています。

賃借人の地位には、賃料を請求する権利とともに賃借人に建物を使用収益させる債務も含まれていますので、賃借人の地位を移転するには賃借人の同意が必要であるかが問題となります。最高裁は、土地賃貸借の事例ですが、「賃貸借の目的となっている土地の所有者が、その所有権とともに賃借人たる地位を他に譲渡する場合には、賃借人の義務の移転を伴うからといって、特段の事情のない限り賃借人の承諾を必要としない」（最判昭和46年4月23日）としています。この判断に基づき、最高裁は、賃貸建物の所有権が譲渡された場合には、賃借人の賃借権が対抗要件を具備しているときは、特段の事情のない限り、賃借人の地位は建物の譲渡を受けた新所有者に承継されるとしています（最判昭和39年8月28日）。

したがって、御社は、旧所有者であるXと賃借人Yとの間の賃貸借関係をそのまま引き継いでいるということになります。

### 2. 旧賃貸人Xのもとでの滞納賃料の扱い

御社が賃借人の地位を旧賃貸人Xから承継したということは、Xが有していたYに対する未払い賃料債権まで御社が取得したことを意味するのでしょうか。

これについては、当然にはそのように解することはできないものとされています。Xのもとでの未払い賃料は、すでに具体的に発生した金銭債権だからです。建物から今後生ずる賃料債権については、建物所有権の移転とともに御社が取得しますが、すでに具体的に発生した

金銭債権である未払い賃料は、建物の譲渡契約と別個に未払賃料債権の債権譲渡がなされない限り、御社への移転は認められません。

それでは、御社が賃貸借契約を解除できないとしても、前所有者であったXは、3か月分の賃料の不払いを理由に賃貸借契約を解除できるのかということ、賃貸借契約の解除は賃借人でなければできません。Xは御社に建物所有権を譲渡したことにより、賃借人の地位は御社に移っており、Xは賃貸借関係から離脱してしまいます。したがって、建物の旧賃貸人であったXがすでに賃借人の地位が移転した後の御社とYとの間の賃貸借契約を解除することはできません。

したがって、Yは旧賃貸人であるXには3か月分の賃料不払いをしていたとしても、御社との間で3か月分の賃料の滞納がなかったとすると、御社もYに対して賃貸借契約を解除することはできません。

それでは、どのような場合にYとの賃貸借契約を解除できるのかということが問題となります。

### 3. 賃料債権の譲渡と賃貸借契約の解除

上記の結論は、御社がYに対する未払賃料債権を取得していないことが理由ですので、御社がYに対する未払賃料債権を取得していれば話は異なります。

建物所有権の譲渡契約のみでは、建物所有権とともに賃借人の地位も移転しますが、すでに発生した未払賃料債権は移転しません。そこで、建物所有権の譲渡契約を締結する際に、XのYに対する未払賃料債権まで譲渡を受ければ、御社は、その賃料不払いを理由として賃貸借契約を解除することが可能となります。

ただし、このためには、2つの前提条件を備える必要があります。1つには、御社がYに賃借人の地位を対抗できる対抗要件（建物の所有権移転登記）を具備していることです。もう1つは、債権譲渡の対抗要件（XからYに対する債権譲渡通知またはYの承諾）が具備されていることです。賃貸物件を購入する際に、何と何の譲渡を受けておくことが必要かを検討することが重要です。



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



山下・渡辺法律事務所  
わたなべ すずむ  
弁護士 渡辺 晋 先生

## 手付の分割受領

宅建業者が売主となる売買契約において、買主からの要請があれば、手付金を2回に分けて受領してもよい、と聞きました。これは正しい考え方なのでしょうか。

### 1. 回答

誤っています。手付契約成立の観点からみて、手付金を分割払いとすることは、手付契約が要物契約であるとする判例の考え方に適合しませんし、宅建業法の観点からみても、手付金を分割払いで受領することは、違法行為です。

### 2. 手付金の性格

さて、手付金とは、少なくとも契約が成立したことを証する趣旨で、契約締結の際に、当事者の一方から相手方に対して、交付される金銭をいいます。手付金には、その授受が売買契約の成立を表す意味（証約手付）のほか、違約手付（契約解除の際、買主違約の場合には手付金が違約金として没収され、売主の違約の場合には手付金を返還しなければならないとともに手付金と同額を支払う）や、解約手付（契約成立後であっても、一方当事者だけの意思によって契約を解約させることができる）の意味をもたせるのも、一般的です。

### 3. 契約成立の観点からみた手付金の分割払い

手付契約は、それ自体、売買契約と密接にかかわりをもつものではあるものの、独立した一つの契約です。契約成立の要件として実際の金銭授受を必要とする要物契約であるとされています。大阪高裁昭和58年11月30日判決は、買主が手付金の一部しか支払わなかったため、売主（宅建業者）が手付金の不払いを理由として売買契約を解除し、買主に手付残金額の支払いを請求したケースにおいて、『売主は、手付の予約でなくその成立があるとし、右手付金の支払いを分割したにすぎないといえども、手付の要物契約性を無視するものであって採用することができない』として、売主の請求が否定されました。この判例の理論によれば、手付金を分割払いとする合意には、効力が認められないこととなります。

### 4. 宅建業法の観点からみた手付金の分割払い

宅建業者は、勧誘の場面では、できるだけやく取引を成立させたいと考えがちです。しかし、宅地建物の売買は、貴重な財産を対象としており、一般消費者にとっては、たびたび行うものではありません。宅建業者は、免許を受けてこのように重要な取引に関与することができる立場にあります。安易に取引の成立を急がせるこ

とがあってはなりません。金銭を用意せず単に下見のつもりで訪れた顧客に対し、購入意思が不確実であるにもかかわらず、手付金の支払延期を認めつつ契約を締結させることは、厳に慎まなければならない行為です。

そこで、宅建業法は、宅建業者に対し、「手付について貸付その他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」を、明示的に禁じました（同法47条3号）。

ここで「信用の供与」には、手付金を貸したり、立て替えたりする場合だけではなく、手付金を数回に分けて受領する場合も含まれます。手付金を分割払いとすることも、手付金に関して信用を供与するものとされ、禁止されます。国土交通省の公表している宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）においても、宅建業法47条3号について、「手付の分割受領も本号にいう“信用の供与”に該当する」と明言しています。

### 5. 買主からの依頼による手付金の分割払

ところで、売主から手付金の分割を提案することは宅建業法違反だけれども、買主からの申出によって手付金を分割して受領することは、契約締結を誘因する行為ではないから、宅建業法違反にならない、とする議論があります。しかし、「現実に手付金の授受がなくして手付の授受があったとすることは、特別の事情がない限り、契約締結の誘因の目的での信用供与行為にあたるものであろう」（宅地建物取引業法令研究会編著「5訂版宅地建物取引業法の解説」（住宅新報社）328頁、あるいは、「法47条3号が規定する禁止の対象行為は、宅建業者が手付貸与等信用供与により顧客を契約締結に誘因する行為であるから、信用供与をするに至る経緯が宅建業者からの申出か顧客の求めによるものかは、行政処分の際に斟酌すべき情状になるとしても、法47条3号の違反行為に該当するかどうかの要件ではない」とされています（岡本正治・宇仁美咲著「改訂版〔逐条解説〕宅地建物取引業法（大成出版社）671頁）」。買主からの依頼があったとしても、手付金を分割で受領すれば、違法行為を行ったものとして、行政処分の対象となってしまうわけです。

### 6. まとめ

宅建業者は、誤った情報に惑わされることなく、適正な業務を行わなければなりません。日常業務の中で少しでも疑問に思ったことがあれば、専門家に問い合わせることをお勧めいたします。

# 不動産業者のための コンプライアンス

第16回



かねしげ よしゆき

危機管理経営アナリスト 金重 凱之先生

## コンプライアンスと危機管理経営

今回は、企業内対策のうち、⑤メンタルケア・ライフケア、および、(5) 社会的評価への対処についてお話しします。

### ⑤ 役員・従業員等のメンタルケアを忘れないこと

コンプライアンス違反が発生してお客様や取引先企業に多大な迷惑をかけるような事態に陥ると、その事後対処に追われた従業員や役員は、心身ともに大変なストレスを抱えるのではないのでしょうか。つまり、ケガをして肉体に傷跡が残るように、経験したことのないような大きな精神的負担は心の傷として深く残るということを理解し、こうした関係者に対する配慮が必要となってくるのです。場合によっては、PTSD（心的外傷後ストレス障害）も考慮し、医師や臨床心理士との連携も必要となってきます。

### 【5】社会的評価への対処

コンプライアンス違反を起こした企業が考慮しなければならない措置の5つ目は、社会的評価への対処です。

ここで大切なことは、①マスメディアによる報道の影響を考慮すること、②一般消費者等の消費行動への対応を考慮すること、③業界団体等による制裁への対応を考慮すること、および、④風評被害の危険性への対策を考慮することの4点です。

#### ①報道の影響を考慮すること

コンプライアンス違反に対する社会的評価は、様々な手段により下されますが、“伝播性の速さ”に注目する必要があります。新聞、テレビ、ラジオ、インターネットなどマスメディアの報道はその典型です。

マスメディアは、消費者目線で事実関係について公平・中立的な立場から報道し、また解説します。その報道効果は絶大なものがあり、企業自体やその提供する商品やサービスのブランド価値の低下を招きかねないのです。また、こうした報道を受けて、企業がどのように対処するかによって、さらなる報道が続き、場合によっては、より大きな企業イメージの失墜を招くことにもなります。

この意味で、緊急時のマスメディアへの対応（これを「クライシス・コミュニケーション」と呼びます）は、企業にとって極めて重要な課題です。

#### ア. 危機広報（クライシス・コミュニケーション）の実施

まず、マスメディアによる報道の程度は、コンプライアンス違反の内容（重大性、悪質性、組織性、社会的影響等）によって異なりますが、いかに事実即して公平・中立に評価を行ってもらうかに注力する必要があります。

また、既述したブランド価値の低下を最小限にとどめるためにも、コンプライアンス違反の事実の情報開示にあたっては、企業の真摯な姿勢を示すことが肝心です。

#### イ. 緊急記者会見への対応

危機広報は、具体的には緊急記者会見という形で対応していくことが最も有効な方法です。しかし、時間的制約の中で、その準備をすることは大変なエネルギーを要します。

記者会見要領は、会見場（自社会議室、ホテル会場、記者クラブ等）の確保、必要資機材（PC用電源、照明器具等、マイク（複数）、机・イス、モニター・スクリーン、自社記録用機器の準備、記者・カメラマンの取材位置の区別、駐車場の指定など、いわば、ハード面の準備が必要です。

次回は、(5) 社会的評価への対処①イ. 緊急記者会見への対応の続きからお話ししましょう。



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)札幌インテリア
青森県	むつ市	(株)下北ホーム
宮城県	青森市	西田不動産
	登米市	(株)太田組
	仙台市	(有)ハウスワンサード
	仙台市	(株)ユーフォリア星城
秋田県	秋田市	(株)渡邊総建
福島県	いわき市	(株)アライブ
	いわき市	浜ネット不動産
茨城県	郡山市	不動産プラス
	土浦市	(有)丸加商事
栃木県	足利市	三展ミネコンサルタント(株)
群馬県	高崎市	(株)M's estate
	高崎市	(株)原島不動産
埼玉県	さいたま市	(株)Room's
	春日部市	(株)アシスト不動産
	東松山市	(株)ウイズホーム
	三郷市	(株)エスプロ
	さいたま市	さくらホーム
	草加市	ジャパン・ビジネス・サポート(有)
	東松山市	(株)テシオ
	さいたま市	春よし住宅
	富士見市	(株)フジリアルアセット
	比企郡	(株)みずほJ's総研
千葉県	君津市	三橋工務店
	千葉市	(株)君津地所
	千葉市	(有)コンパス
	千葉市	(株)野間工務店
東京都	茂原市	(株)不動産のパンズ
	目黒区	アークス(株)
	大田区	(株)アークランドワークス
	足立区	アステリアルアルト(株)
	千代田区	(株)アセットアシストコンサルタント
	目黒区	(株)アプローズ
	世田谷区	(株)イースト
	足立区	(株)イータウン
	目黒区	磯建エンタプライズ(株)
	目黒区	市沢不動産(株)
	新宿区	(株)イノバル・コンサルティング
	荒川区	イノベーション(株)
	目黒区	(株)ウイズ・インベストメント・キャピタル
	港区	(有)HN企画
	世田谷区	(有)エールコーポレーション
	町田市	エスケー建設企画(株)
	港区	(株)オーエム
	中央区	カンテイ・ドット・コム(株)
	渋谷区	(株)クリエイション
	立川市	(株)幸和住販
	世田谷区	(株)コンコード
	千代田区	(株)さくらみらいコンサルティング
	港区	座光寺商店(株)
	豊島区	(株)サンプランニングインターナショナル
	新宿区	(株)GMI management
	新宿区	(株)ZEAL
	練馬区	住建築LABOー級建築士事務所
	目黒区	(株)Joushouコンサルティング
	大田区	シングル10(株)
	新宿区	新宿不動産(株)
	立川市	(株)スギヤマホールディングス
	千代田区	ステーション(株)
	新宿区	(株)スリーエフ
	大田区	(有)誠達商事
	台東区	(株)大真
	江東区	大有(株)
	練馬区	(株)玉井産業
	江戸川区	(株)東京土地建物不動産販売
	新宿区	(株)東京ネットワーク
	新宿区	(株)東光
	杉並区	(株)土地と建物研究所
	新宿区	トラスト総合地所(株)
	世田谷区	トラストホーム
	新宿区	(株)ドリームリンク
	中央区	(株)Nakagawa Land Creation
	渋谷区	日華堂(株)
	新宿区	(株)日本総合不動産bond
渋谷区	(株)ニューリアルエステート	
八王子市	(株)ハウジングサポーター	
港区	バンクシア・インターナショナル(株)	
新宿区	(株)東日本都市開発	
千代田区	フジシヤ(株)	
渋谷区	(株)フュディアルクリエーション	
港区	(株)ブルーキャピタルマネジメント	
港区	プロパティ・パートナーズ(株)	
足立区	ヘヤナビ(株)	
立川市	(株)MEETS	
中野区	ミュア不動産(株)	

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	練馬区	(株)YOUS
	中央区	(株)ラディネス
	千代田区	ランドプライム(株)
	千代田区	(株)リクシード
	中野区	(株)ループ
	横浜市	大輪貿易(株)
	鎌倉市	徳増木材林業(株)
	横須賀市	(株)トリム
	平塚市	(有)ニノミヤ
	石川県	金沢市
福井県	福井市	(株)アド・ブレイン
	鯖江市	クラシス(株)
山梨県	甲府市	(株)コルザ
	甲府市	山梨総合ビジネス(株)
長野県	北佐久郡	(株)スタープラチナ
岐阜県	多治見市	(株)タクミコーポレーション
静岡県	御殿場市	(有)亥太郎建設
	静岡市	(有)カーペンター崇
	浜松市	(株)ライフナビ
	刈谷市	アルファトラスト(株)
	名古屋市	NSサービス(株)
	名古屋市	(株)グラシアス
	名古屋市	(株)クラッシーデザイン
	名古屋市	(株)クルーズコーポレーション
	一宮市	(株)K. オフィス 柴
	名古屋市	(株)ドリームプロジェクト
名古屋市	(株)PITTARI賃貸	
一宮市	(有)ライトスタッフデザインファクトリー	
京都府	京田辺市	アーバンデベ(株)
	京都市	アドバンスライフ(株)
	京都市	京都三条ホーム
	京都市	(株)京都賃貸住宅ライフサービス
	京都市	(株)ダーウィンプラス
	京都市	(株)日本貢建
	京都市	ヒカリコーポレーション(株)
	京都市	(株)リビング
	船井郡	(株)リライフファクトリー
	大阪府	大阪市
東大阪市		(株)新井不動産
大阪市		(株)アルティシア
豊中市		S I S(株)
大阪市		(株)S&P
東大阪市		(株)Sイノベーション
高槻市		(株)NIS
大阪市		エム・トラスト(株)
大阪市		大阪不動産仲介センター(株)
大阪市		(株)オクダ大阪
大阪市		(株)on the peak
堺市		(株)ケイウホーム
堺市		(株)ケーズ不動産
岸和田市		(株)JPホーム
大阪市		伸和工業(株)
大阪市		スマートハウジング(株)
大阪市		(株)スリーシーフラッグ
大阪市		誠和ホーム
松原市		ダイゼンホーム(株)
藤井寺市		(株)ホクシン
大阪市	樹井建設工業(株)	
大阪市	(株)move	
大阪市	(株)リベルタ	
兵庫県	神戸市	(株)スムーン不動産
	神戸市	(株)トムソン・リアルエステート
	神戸市	ひかり不動産販売(株)
	神戸市	ユー・ドゥー(有)
奈良県	北葛城郡	ビート住建
島根県	松江市	(株)大幸電設
岡山県	岡山市	(株)ミニクルホーム
広島県	東広島市	山富不動産(株)
福岡県	北九州市	(株)あいしんホーム
	糟屋郡	(株)AZ建築コンサルタント
	福岡市	オアシス(株)
	福岡市	(株)オフィスくらはし
	久留米市	オリブ不動産
	福岡市	(株)コウショウ企画
	田川市	(有)スリーピース
	福岡市	(株)セカンドコンバージョン
	福岡市	(株)NexStyle
	北九州市	ひびきエステート
北九州市	(株)MOCOホーム	
佐賀県	鳥栖市	(株)サーチ不動産
	佐賀市	(株)ティ・エヌ住宅
長崎県	西彼杵郡	岡村ハウス
大分県	大分市	アイキュウ(同)
鹿児島県	霧島市	啓愛不動産
沖縄県	那覇市	沖縄不動産FIELD(株)
	浦添市	(株)クロトン

# 地方本部の動き

## 全日本不動産協会旗杯 (一財)日本リトルシニア中学硬式野球協会 関西連盟秋季大会へ協賛



桑畑信之  
大阪府本部長

大阪府ならではの地域に密着した公益事業に力を注いでいきたいと思っております。

大阪府本部  
広報委員会

大阪府本部広報委員会では、本年度新規事業として『第43回関西連盟秋季大会』へ協賛いたしました。

平成25年10月12日、舞洲ベースボールスタジアムで行われた開会式では、桑畑本部長が新優勝旗と杯の寄贈を同連盟に行い、「今まで練習してきた成果を存分に発揮し、最後まで精一杯、頑張ってください」と挨拶しました。

**優勝：神戸中央（兵庫県）**

**準優勝：大阪福島（大阪府）**

**3位：橿原磯城（奈良県）**

**4位：奈良西（奈良県）**

桑畑本部長の挨拶



優勝杯贈呈

また、古我広報委員長が始球式で投球し、ナイスピッチングで会場を沸かせました。

今大会には、関西の各ブロックを勝ち上がってきた32チームが出場し、熱戦を繰り広げました。11月2日に3位決定戦と決勝戦が行われ、数々の熱戦を制したのは、神戸中央（兵庫県）でした。結果は以下のとおりです。

## 「七夕のゆうべin四天王寺」夜店の売上金を 児童養護施設「四恩学園」に寄附

大阪府本部  
なにわ南支部

大阪府本部のなにわ南支部は、平成25年7月6日から7月8日まで開催された「七夕のゆうべin四天王寺2013」に7月6日に参加し、夜店を出店しました。その夜店で得た売上金を児童養護施設四恩学園に全額寄附いたしました。

四恩学園は、家庭の事情で両親と一緒に暮らすことが困難となった20歳までの子供たちが、共同で暮らせる施設です。なにわ南支部は、「少しでも協力したい」という気持ちから、10月17日に四恩学園を訪れ、寄附を行いました。

ご協力いただける方は、次の連絡先までお問い合わせください。

児童養護施設四恩学園

TEL：06-6771-9360

FAX：06-6771-2313



# 地方本部の動き

## 「松島ハーフマラソン」に 青年部会+事務局の9名がエントリー



齋藤 晋  
宮城県本部長

今年、創立50周年を迎えた宮城県本部では、青年部やカトレア会（女性部会）などを通じ、一丸となって全日宮城を盛り上げていきます。

宮城県本部



さわやかな秋晴れの平成 25 年 10 月 13 日（日）、「第 37 回がんばろう東北！松島ハーフマラソン大会」が、松島町民グラウンド前を発着点に、7,490 名もの県内外選手が集い華々しく開催された。本大会への参加は、今年で結成 20 年を迎えた全日宮城青年部らしいことを…と考え、また宮城県本部が創立 50 周年を迎えたことをアピールするため、昨年から話し合っていたことである。

出場した 9 名のうち 1 名は、東京都本部からお借りした「ラビーちゃん」。コース内には選手と伴走者しか入れないため、最短の 5 キロにエントリーし、沿道のギャラリーに手を振りながら完走？いや、完歩した。可愛らしいマスコットに大人も子供も予想外の反響で応援してくれ、「借りて良かったね」と、レース直後に異口同音の仲間たち。握手攻めに遭い、「一緒に撮って」の要求にも快く応えながら、見事大役を果たしてくれた高橋基君ありがとう。また、女性部会「カトレア」の山崎部会長と可愛いお孫さん連れの山本副部会長の声援には大きなパワーをいただいた。

今やメジャーになった同大会には、アトランタ五輪出場の千葉真子さんや、韓国からの招待選手 20 名なども参加。華やかな雰囲気を楽しんだ全日宮城の若者たちであった。我がチームは、大地をイメージしたグリーンに「うさぎのマーク」のお揃いの T シャツを身にまとい、風光明媚な松島路に挑んだ。清々しい汗を流しながらお互い励まし合って、完走、完歩、棄権と様々だったが、気持ちよく駆け抜けた。

途中の景色は、未だ東日本大震災の傷跡が色濃く残っており、2 年前から冠についた「がんばろう東北！」を印象付けている。徐々に元気を取り戻してきてはいるが、以前の松島路の再現にはさらに長い時間が掛かりそうだ。「がんばろう東北！」が取れるのはいつになるのだろうか。「大内君、来年も走る？」「えっ、来年？…今決めなくても…」  
(宮城県本部 大内)



## 平成25年秋の褒章を受章

平成25年11月13日(水)午前11時より、国土交通省10階共用大会議室にて、平成25年秋の褒章伝達式が行われました。

多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、古川實(公社)不動産保証協会副理事長、堤智(公社)全日本不動産協会常務理事、菊田邦彦(公社)全日本不動産協会専務理事が黄綬褒章を受章されました。



左より、菊田邦彦(公社)全日本不動産協会専務理事、堤智(公社)全日本不動産協会常務理事、古川實(公社)不動産保証協会副理事長

## 10月 会の活動および各種会議の要旨

### 全日・保証合同

- 会務運営会議  
日時 平成25年10月2日(水) 16時～  
内容 1.会務運営に関する件  
2.その他
- 広報委員会・正副打合せ  
日時 平成25年10月7日(月) 14時～  
内容 1.10月号の結果報告に関する件  
2.11月号の進捗状況に関する件  
3.12月号の編集計画(案)に関する件  
4.その他
- 分科会C作業部会  
日時 平成25年10月11日(金) 14時～  
内容 1.鹿児島県大会における調査研究の報告まとめ、公表の件  
2.その他

### 作業部会C

日時 平成25年10月17日(木) 15時～  
内容 1.定款改正等の件

### 会務運営会議

日時 平成25年10月31日(木) 14時30分～  
内容 1.会務運営に関する件  
2.その他

### 全日本不動産協会

- 会員支援業務検討特別委員会  
日時 平成25年10月4日(金) 11時～  
内容 1.会員支援業務に関する件  
2.その他

### 不動産保証協会

#### ●理事会

日時 平成25年10月23日(水) 14時～  
内容 1.徳島県本部の運営等に関する件  
2.会費の免除申請に関する件  
3.茨城県本部事務所移転に関する件  
4.弁済業務副管理役承認に関する件  
5.公益社団法人への移行に伴う各種規定の変更等に関する件  
6.入会者に関する件

### 特集1

#### 2014年不動産業界の展望

執筆:『住宅新報』編集長 福島康二

### 特集2

#### 平成27年1月から増税

#### 相続対策は2014年中に手続を

執筆:菊地則夫(東京シティ税理士事務所)

### 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
- ・ 不動産業者のためのコンプライアンス  
金重凱之
- ・ 12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
- ・ 11月 会の活動および各種会議の要旨
- ・ 11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

手付金保証制度  
手付金等保管制度  
加盟店



公益社団法人  
不動産保証協会

このステッカーが目印です。  
お客様も安心!

▶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>

※弁済委員会審査結果については、不動産保証協会ホームページに掲載しています。

# うさぎのロゴマークやラビーちゃんのデータを掲載しました

皆様におなじみの全日のロゴマークや、マスコットキャラ「ラビーちゃん」のデジタルデータ4種を全日ホームページに掲載しました。

以下よりダウンロードいただき、名刺や封筒、パンフレットやチラシ等の配布ツールに幅広くご活用できます。ぜひ、ご利用・ご活用お願いいたします。



### ロゴマークのご利用について

協会のシンボルマーク「うさぎのマーク」をご活用ください。

協会のシンボルマーク「うさぎのマーク」を名刺や封筒、パンフレットやチラシ等の配布ツールに幅広くご活用ください。

#### 「うさぎのマーク」 - ロゴマークの意味 -

的確に情報をキャッチする耳、未来を見る眼、躍進するジャンプ力ある足をもった「うさぎ」が協会のシンボルマークです。オレンジ色は明るい未来を、緑色は豊かな大地と自然を表現しています。

未来を見る眼



的確に情報をキャッチする耳

豊かな大地と自然を表す緑

明るい未来を表すオレンジ

躍進するジャンプ力のある足

#### ロゴマークの利用ガイドライン

ロゴマークは、以下のガイドラインに従いご利用いただくことができます。

1 **ロゴマークを使用できる者**  
当協会会員に限り使用することができます。

## HOW TO



### ロゴマークのご利用へのアクセス方法

- 1 **【会員ログイン】 ボタンより、ログイン**
- 2 **画面右のお得で便利なサービスメニューから【ロゴマークのご利用について】ボタンをクリック⇒1**
- 3 **ロゴマークの利用ガイドラインを参照しご理解ください⇒2**
- 4 **ページの最下部にあるダウンロードリンクをクリックしダウンロードしてください。各データには ai データと JPEG データを用意しています⇒3**

#### ロゴマークのダウンロード

種類	ファイル形式
 うさぎのマーク(うさぎのみ)	AI 形式 (1,074K) JPG 形式 (221K)
 うさぎのマーク(英文字入り)	AI 形式 (1,113K) JPG 形式 (284K)
 うさぎのマーク(全日・保証の文字入り)	AI 形式 (1,083K) JPG 形式 (330K)

※ AI形式は「Adobe Illustrator CS」以降のバージョンでご利用できます。

3

#### その他のマークのダウンロード

ロゴマークの利用ガイドラインに従い、ご利用いただくことができます。

種類	ファイル形式
 全日マスコットキャラクター「ラビー」	AI 形式 (1,178K) JPG 形式 (90K)



# 今月の名木

## 粥見のサザンカかゆみ〈三重県〉

三重県松阪市飯南町粥見に立つ樹齢150年といわれるサザンカ。幹回り1.5m、樹高11.5m、枝張りは、東へ6.8m、西へ4.5m、南へ7.9m、北へ6.4m。市の天然記念物に指定されている。11月中旬から1月初めまで薄紅色の花を咲かせ、休日には多くの花見客を集めている。茶畑の緑や周囲の紅葉とのコントラストがより一層薄紅色の花を美しく彩っている。

三重県:松阪市

面積/623.77k㎡  
総人口/169,590人

三重県の中部に位置し、伊勢湾に面する松阪市は、古くから伊勢参りの宿場町として栄えてきた。江戸時代は伊勢商人を輩出した商業町であり、また、三井高利、本居宣長などの偉人が輩出された。現在も紀勢本線や近鉄大阪線・山田線沿線を後背地に持つ三重県の経済拠点の1つとなっている。名産は言わずと知れた松阪牛。松阪牛専門店や歴史的な文化財が残るのは旧松阪市で、その他、北半分が伊勢湾に面した旧三雲町、近鉄伊勢中川駅があり再開発が進められている旧嬉野町、茶畑が多い旧飯南町、自然公園や高見山などを有し自然に恵まれた旧飯高町の5地区から成り立っている。



御城番屋敷



本居宣長旧宅外観



●発行所

公益社団法人 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

【2月号】

●発行所：公益社団法人 全日本不動産協会

●発行人：林直清

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30

TEL.03-3263-7030(代表)

●定価：500円(本体価格476円)

会員のの方は、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。