

月刊 不動産

monthly REAL ESTATE

題字 故野田卯一会長

マンスリーリアルエステート

全日本不動産協会

イメージキャラクター



谷花音
たにかのん

レポート 不動産保証協会第42回定時総会 / 全日本不動産協会第63回定時総会

特別対談 「宅建主任者から宅建取引士へ」野田聖子衆議院議員×林直清理事長

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

第50回

全国不動産会議 愛媛県大会

～成長社会の日本へ、今こそ不動産業の新時代～

しまなみ海道

宇和島・牛鬼

道後温泉

坊っちゃん列車

癒しの瀬戸内・道後へおいでなもし!

えひめ

日時 平成26年 10月22日 水

会場 愛媛県県民文化会館
(ひめぎんホール) 松山市道後町2丁目5-1

記念講演
スポーツジャーナリスト
二宮清純氏 テーマ『勝者の思考法』
俳人
夏井いつき氏 句会ライブ



プログラム

- 開会式 / 13:30 ~ 14:00
- 記念講演 / 14:10 ~ 15:20
- 句会ライブ / 15:20 ~ 15:40
- シンポジウム / 15:55 ~ 17:15
- 基調講演 / 17:20 ~ 18:00
- 閉会式 / 18:05 ~ 18:20
- 交流会 / 18:30 ~ 20:00

- 主催 / 公益社団法人 全日本不動産協会
- 共催 / 公益社団法人 不動産保証協会
- 後援 / 国土交通省・愛媛県・松山市
- 公益社団法人 全日本不動産協会 愛媛県本部 TEL:089-933-9789 FAX:089-933-8410



愛媛県イメージアップキャラクター
みぎゃん

2014.AUGUST

8

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

- 4 | 公益社団法人不動産保証協会第42回定時総会を開催
- 6 | 公益社団法人全日本不動産協会第63回定時総会を開催
- 8 | **【特別対談】宅地建物取引主任者から宅地建物取引士へ**
野田聖子衆議院議員 × 林直清理事長
- 12 | 7月のニュースランキング
- 14 | 不動産ニュービジネス最前線 取材先:ディ・スペック株式会社
- 16 | **【特集】エレベーターの容積不算入や適判見直しなど、建築基準法が大幅改正に**
- 21 | PICK UP NEWS
- 22 | 税務相談「個人が耐震基準に満たない中古住宅を取得した場合の減税措置」
- 23 | 賃貸相談「テナントの破産と保証金の処理」
- 24 | 法律相談「高齢者の意思能力」
- 25 | 協会EXPRESS
- 26 | 全日ホームページGUIDE 第41回
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 京都府本部／大阪府本部／兵庫県本部
- 29 | 会の活動・各種会議の要旨
- 30 | 9月号の予告
- 31 | 一般保証制度のご案内

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



公益社団法人不動産保証協会 第42回定時総会を開催

公益社団法人不動産保証協会は、平成26年6月30日（月）、東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」にて第42回定時総会を開催した。

この日、11時から始まった定時総会は、代議員348名のうち313名（委任状20名を含む）の出席を得て成立し、「平成25年度事業報告に関する件」「平成25年度決算報告に関する件」「平成25年度監査報告に関する件」「平成26年度事業計画に関する件」「平成26年度収支予算に関する件」について審議され、可決された。

さらに、「第1号議案 定款一部変更に関する件」「第2号議案 宅地建物取引業の弁済業務における認証届出の処理に関する（公社）全国宅地建物取引業保証協会との協定に関する件」について審議され、可決された。

「宅地建物取引士に変わること、 不動産のプロとしてさらに認知される」 と林理事長

冒頭、平成25年度中に物故された83名の会員に対し黙とうを行った後、桑畑信之副理事長が開会の辞を述べた。

司会より、代議員348名のうち313名（委任状20名を含む）の出席を得て、総会成立報告が行われた後、林直清理事長は挨拶で、「宅建主任者が宅地建物取引士へと変わることが決まった。土（さ



林直清理事長



平成 26 年 6 月 30 日 (月) 11:00 ~ 13:00
東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

むらい) になることで世間からの見方が変わり、不動産のプロとしてさらに認知されることになる。地域社会の模範となり、プレーヤーとしても先頭に立ち、がんばっていただきたい」と述べた。

東京都本部の風祭富夫代議員が議長に、北海道本部の横山鷹史代議員が副議長に選出され、富山県本部の小竹茂樹代議員と、埼玉県本部の長島友伸代議員が議事録署名人に選任された。

坊雅勝専務理事と荻原武彦財務委員長、今井克治監事により、「平成 25 年度事業報告に関する件」「平成 25 年度決算報告に関する件」「平成 25 年度監査報告に関する件」「平成 26 年度事業計画に関する件」「平成 26 年度収支予算に関する件」についての報告が行われ、質疑応答と審議を経てすべて可決した。

次に、決議事項第 1 号議案「定款一部変更に関する件」では、説明が行われた後に質疑応答が行われ、大阪府本部の代議員の質問に、中村裕昌専務理事が回答した。決議では 304 名の賛成をもって可決された。第 2 号議案の「宅地建物取引業法の弁済業務における認証申出の処理に関する（公社）全国宅地建物取引業保証協会との協定に関する件」については、会場の拍手により可決され、第 42 回定時総会は滞りなく終了した。



桑畑信之副理事長



坊雅勝専務理事



中村裕昌専務理事



荻原武彦財務委員長





公益社団法人全日本不動産協会 第63回定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会は、平成 26 年 6 月 30 日（月）、東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」にて第 63 回定時総会を開催した。代議員定数 348 名のところ出席者数 314 名、委任状提出者数 18 名で有効出席者数 332 名にて成立。報告事項として「平成 25 年度事業報告に関する件」「平成 25 年度決算報告に関する件」「平成 25 年度監査報告に関する件」「平成 26 年度事業計画（案）に関する件」「平成 26 年度収支予算（案）に関する件」「平成 26 年度収支予算（案）」の各報告がなされ、決議事項として、「定款一部変更に関する件」が審議された。

会員と消費者へのサービスを目的に 「全日不動産相談センター」が開設

冒頭、平成 25 年度に物故された 83 名の会員に対して黙とうが捧げられた。松永幸久副理事長の開会の辞に続き、議長団選出に移った。議長には、岐阜県本部選出の名和泰典代議員、副議長には新潟県本部選出の小田嶋武史代議員が選出された。続いて議事に移り、菊田邦彦専務理事と高木剛俊財務委員長より、報告事項 5 項目についての説明が行われ、すべて原案どおり可決された。

次に、決議事項として「定款一部変更に関する件」につき、中村裕昌専務理事による議案説明が行われ、決議では賛成 311 名にて可決された。その他



松永幸久副理事長



菊田邦彦専務理事



高木剛俊財務委員長



公益社団法人 全日本不動産協会 第六十三回 定時総会

平成 26 年 6 月 30 日 (月) 14:00 ~ 16:00
東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」
懇親会：「鶴の間」16:30 ~

質疑応答が行われ、「全日不動産相談センター」についての詳細説明が求められ執行部を代表して中村裕昌専務理事と林直清理事長が回答した。

原嶋和利副理事長より閉会の辞が述べられ、第 63 回定時総会は滞りなく終了した。

多くの来賓が訪れた合同懇親会

定時総会終了後は「鶴の間」において、全日・保証合同懇親会が行われた。桑畑信之副理事長による開会の辞に続き、林直清理事長は、「宅建業法の改正案が通り、宅地建物取引主任者が宅地建物取引士になることとなった。業界を挙げて長年の念願が叶ったことは大変喜ばしいことだ。また、定年制を 70 歳に引き上げ、いつまでも元気で社会貢献できるようにしたい」などと挨拶を述べられた。

続いて、太田昭宏国土交通大臣をはじめ、河村建夫衆議院議員、山口那津男参議院議員などから祝辞をいただき、伊藤博全宅連会長による乾杯の音頭で祝宴が始まった。

一同が歓談する中、甘利明経済再生大臣や野田聖子衆議院議員などからもご祝辞をいただき、会場は盛り上がりを見せた。

最後に、次回不動産会議の主催者である古川寛愛媛県本部長の閉会の辞をもって、合同懇親会は盛会裏に終わった。



太田昭宏国土交通大臣



林直清理事長

森まさこ 国務大臣

佐田玄一郎 衆議院議員

河村建夫 衆議院議員

山口那津男 参議院議員



伊藤博 全宅連会長

甘利明 経済再生大臣

野田聖子 衆議院議員

根本匠 復興大臣

【特別対談】

野田聖子 衆議院議員
×
林直清 理事長

宅地建物取引主任者から宅地建物取引士へ

宅地建物取引主任者の名称を「宅地建物取引士」に変更する宅建業法の一部改正案が6月18日に成立、同月25日に公布されました。施行日は来年4月1日になると見られています。

今回、名称変更に向けて業界全体を一つにまとめた（公社）全日本不動産協会の林直清理事長と、実現に向けて力強いサポートを行った、自由民主党総務会長で全日本不動産政策推進議員連盟会長の野田聖子衆議院議員に、「宅地建物取引士」の今後について語っていただきました。

取材：『住宅新報』編集長 福島康二、写真：五十嵐絢也



「宅地建物取引士」実現で、 業界活性化へ

●名称変更が実現しました。不動産業界にとっては大きな出来事だと思います。

林理事長 「『士』への名称変更は、私ども全日本不動産協会の悲願であるといえます。当協会は昭和27年の宅地建物取引業法制定運動に取り組んだ『不動産取引立法促進連盟』を母体として発足した団体です。不動産事業者の地位向上を何よりも考え、先頭に立って活動して参りました。諸先輩方のこれまでの取組みを、より大きなものにしなければならないと思っております。不動産事業者の社会的地位は、残念ながらそれほど高いものではありませんでした。例えば、第二次世界大戦後間もない頃は、『千三屋（千のうち三つしか本当のことを言わない、の意味）』と呼ばれていました。戦後の荒廃のなか、法律がなかったことも影響しているとは思いますが、一部の心ない業者のふるまいが原

因で不動産業界全体がそのような思われていた時期がありました」

野田議員 「私も以前、祖父（故・野田卯一氏）から『千三屋』という言葉聞いたことがあり、『えっ、そのようなことを言われていたの？』と驚いた記憶があります。林理事長はご謙遜するでしょうが、私たちからすると、不動産業は日本経済において大変重要な産業で、それに携わる皆様の社会的信用は確立されています。その信用を築き上げるのには長年にわたる皆様のご苦勞があったのですね」

林理事長 「昭和27年に宅地建物取引業法が制定されましたが、当時建設大臣だったのが野田卯一先生で、先生は宅建業法制定に向けて非常にご尽力なさいました。建設大臣の時に名誉会長に、そして五島慶太初代会長のあと2代目会長に就任し、40数年間当協会を御指導していただきました。そういう意味でも、『我々の団体は他団体とは

違うのだ』と大きな自負心を持っておりま。今回、宅地建物取引士が実現したということに対して、今後の時代を担う若い人たちが、夢と希望を持って不動産業界に飛び込んで来てくれるのではないかと大いに期待しております」

野田議員「今回はみなさんの思いが本当によい形になったと思います。祖父からも、法律をつくらない限りはどんなによいことをしても世の中に認めてもらえないと聞いていて、私は常に法律の重要性を感じていました。不動産とは違うのですが、平成16年に「発達障害者支援法」をつくったことによって、発達障害という言葉が浸透し、なおかつ、各都道府県に支援センターができたことで発達障害の方々やご家族の支えができるようになったことから法律の重要性を実感していました。最近、祖父が熱い思いで不動産を明確化したことを私もなぜか受け継いでいるなど自覚しています。

『士』への名称変更により、多くの若者が『住宅・不動産を取り扱う』ということは、非常に責任が重く重要な仕事なのだ』と思うようになるでしょうね。権威ある仕事を手掛けているという自信、夢や希望、そしてプライドを持ってこれからも取り組んでいただきたいと思います。より多くの若いチャレンジャーがこの業界に入ることによって、不動産業界全体がさらに活性化することでしょう。日本のしっかりとした下支え、をつくっていただけるのではないかと期待しています」

●「全日本不動産政策推進議員連盟」の立ち上げは、「宅地建物取引士」実現への大きな力になったと思います。

林理事長「6月6日に自民党本部で行われた設立総会時に、宅地建物取引士への名称変更について、早速要望書を提出させていた

だきました。国民の安心・安全な不動産取引への要請に対応するため、文字どおり不動産取引の専門家として誠実に業務に取り組んでおりますが、名称変更により、知識、能力、そして倫理の向上を図り、国民の期待に一層応えていきたいという願いを込めた要望書です。野田先生には議員連盟の会長に就任していただき、名称変更のために大変なお力添えをしていただきました。本当に感謝しています」

野田議員「国会の会期も大詰めとなり、本当に間に合うかどうか最後までご心配をお掛けしましたが、皆様の強い思いが本当にいい形になったと喜んでおります。我々も一時は野党という立場だったので、皆様のお役に立てない時期がありました。改めまして、皆様が元気であることこそが景気回復への近道だということを一に考えていきたいと思っております。これからも密接に意見交換していく中で、現場の皆様の声をしっかりと聞きし、皆様が本当に望む政策などを実現したいと思っております」



自己研鑽により、期待される “地域のリーダー”に

●名称変更により、不動産事業者に求められる役割がますます大きくなると予想されます。

林理事長「不動産事業者自身が、地域、そして社会のリーダーにならなければいけないと思っています。“地域のリーダー”といえは、町内会や商工会議所の役員、町会議員や市会議員といったイメージがありますが、我々のような不動産事業者もその仕事内容からしてリーダーとして活躍すべき立場にあるのではないのでしょうか。

地方の過疎化や二極化がますます指摘されている中、地域社会発展のために、私たちはさらに尽力し貢献すべきです」

野田議員「『衣食足りて礼節を知る』ということわざがありますが、それに『住』をプラスして、安心して暮らすことのできる『住まい』を提供する大変重要な仕事を、皆様は手掛けています。本当に意義ある仕事です。大いなる気概を持ってこれからも頑張りたいと思います」

林理事長「我々には、『不動産顧問』としての役割もあるのではないかと考えております。平成27年から相続税が増税されますが、その対象となる方々のすそ野が大きく広がります。それらの方々に、最善の策を提案することが求められてきます。安心・安全な住宅を提供することは当然として、さらに不動産を通じた『財産顧問』のような立場になることが、我々不動産事業者に求められてくることでしょう。そのように考えると、『主任者』ではなく『取引士』の名称になるタイミングが非常に良かったのではないかと思います。弁護士、公認会計士、司法書士、税理士、不動産鑑定士など、名だたる資格者と同じ『士』になるということで、しっかりとした仕事をしなければならないという自覚が、業界内にも非常に強まると思います。当協会としても、自

己研鑽の必要性、そして、倫理観を持った仕事を推進していく重要性を強く発信していきます」

野田議員「弁護士の方でも、不正なことをすれば社会で厳しく追及されます。今までなかった『士』の名称が不動産事業者の方々に付くということで、世間の見方も厳しくなることでしょう。ぜひ、不動産業界全体をけん引する協会として、自らをしっかりと研鑽されることを期待します」

林理事長「全米不動産協会には、非常に厳しい倫理規定があります。『Code of Ethics』と呼ばれるものです。今回の名称変更に伴う宅建業法改正において、『宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない』といった条文が盛り込まれました。我々としても、時代に応じた倫理規定をきちんと明確にしていかなければなら

ないと思っております」

野田議員「皆様が本当に頑張っているだけでも、一人が不正なこと、不道德なことを行えば、全体がそのように見られてしまうことは多々あります。皆様もこれからは『サムライ』になるのですから、覚悟を決めて、そして汚れることのないよう、ますます切磋琢磨する業界になってほしいと思います」

林理事長「ぜひ、先生にもご指導をお願いします」

野田議員「ピシッ、ピシッとありますね(笑)。でも、全日本不動産協会に所属する方々は、紳士的な方が多いので安心して大丈夫です。もともと名家の人たちの集まりですからね。雰囲気の良い感があります」

林理事長「そうです。もともと業界のエリートとして集まりましたからね。その後、法律改正による供託金の増額などが会員増のき



っかけとなりましたが、今では正会員が2万7,000会員まで増えました。準会員を含めると約3万です。平成元年当時は約1万会員だったことを考えると、大きく伸び

たと思います。業種を問わず、様々な団体が会員増強に苦戦している中、会員が増えているということ自体、自慢できることだと自負しております」

ル”として、良質な住宅はどのようなものか、長く流通させるにはどのような手法がいいのかを考えていかなければなりません。『土』への名称変更は、そのための大きなきっかけになると考えます」

野田議員「私どもは、国の将来のために何をやるべきか、残すべきかについて日々考えています。その中で、住宅の将来についても当然考えなければなりません。その際は皆様のプロとしてのアドバイスが非常に重要となります。毎日の業務を通じ、『ここは必要』『この部分は不要』など、様々なご意見・ご指摘をいただければと思います。また、地方が疲弊していると言われていますが、地方には地方で、そこにしかない歴史や観光といった“資源”が豊富にあると思います。都心にはない様々な魅力をアピールし、地方に活力をもたらすにはどのような施策が必要なのか。知恵を頂戴できればありがたいです」

林理事長「社会貢献こそが、我々の仕事だと思っています。我々にそれほど大局的なことができるとは思いません。それでも、地域社会にしっかりと根差し、地域の顔、窓口となり、日常の業務を推進していくことが我々にできることです。それこそが、『国家・国民のための仕事』につながると思っております」

女性の活躍の場を広げ、 国家・国民のための仕事を

●不動産業界には女性の活躍を広げる場としての期待もあると思います。

野田議員「住宅選びには、女性のリクエストが優先されると聞きます。家に関しては、女性が主導権を握っているといえますね。同じ女性目線で、購入検討者に対して的確なアドバイスができるはず。今後、不動産業界においては女性の活躍の場がますます広がることになるでしょう」

林理事長「全米不動産協会の構成員（リアルター）は、6～7割が女性だと聞きます。また、先日はハワイの不動産業界団体が当協会を表敬訪問してくださいましたが、役員のほとんどは女性です。アメリカでは不動産業に携わる女性の割合が非常に高い。日本も女性の活躍に期待している今、その割合は着実に高まっています。これではないでしょうか」

野田議員「全日本不動産協会に

も、女性本部長がいらっしゃいますよね？」

林理事長「徳島県の本部長が女性です」

野田議員「同じ女性として、本当に喜ばしいことです。そのようなオープンで明るいところが、全日本不動産協会の人気の秘訣なのでしょうね」

●「宅地建物取引士」になることで業界はどのように変わりそうですか。

林理事長「今の日本が抱える重要な住宅政策の一つが、『中古住宅流通の活性化』です。欧米に比べて、中古住宅を活用する比率が極端に低い状況のままです。これは、20～30年経過した住宅に対しては価値をほとんど認めないという新築中心のビジネスモデルが原因といえます。これからは、社会・経済的にも良質なものを長く使うことが求められます。住宅・不動産業に携わる“真のプロフェッショナ

Profile

衆議院議員

野田聖子

のだ・せいこ

自由民主党所属。党では第52代総務会長を務める。1987年、岐阜県議会議員に自由民主党公認で立候補し、史上最年少で当選。岐阜県議会議員（1期）、郵政大臣（第64代）、内閣府特命担当大臣（消費者）、内閣府特命担当大臣（科学技術政策・食品安全）を歴任。祖父は、大蔵事務次官、経済企画庁長官、建設大臣等を歴任し、全日本不動産協会の第2代目会長を務めた野田卯一氏。

7月のニュースランキング

1位

「宅地建物取引士」誕生 宅建業法改正案、参院全会一致で成立(6/18付)

宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」に名称変更することや、暴排規定の設置などを盛り込んだ宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が6月18日、参議院本会議で全会一致で可決、成立した。

改正法の施行は、公布後1年以内とされているが、2015年の4月1日までに施行される見通し。

なお、取引士の設置義務や試験などについては、従来の取引主任者と同様で変更はない。

また、同日、耐震不足と認定された老朽マンションについて、区分所有者などの5分の4以上で建物の敷地を売却できる制度の新設などを盛り込んだマンションの建替え円滑化法の改正法案も賛成多数により可決、成立した。同法は公布後6か月以内に施行される。

2位

首都圏初、 生協運営「サ高住」オープン(7/8付)

千葉県、東京都、埼玉県を事業エリアとする生活協同組合コープみらい(埼玉県さいたま市)は8月1日、千葉県四街道市にサービス付き高齢者向け住宅「コープみらいえ四街道」(60戸)をオープンする。

生協が運営するサ高住としては、首都圏初となる。全国では福井県に続き今回が第2弾。

「コープみらいえ四街道」は、JR総武本線四街道駅徒歩15分の立地。専有面積は18.3～46.2平方メートル。地上4階建て。月額利用料は、家賃、共益費、生活支援サービス費、食事代を含み月額15万8,000円～27万4,000円。すでに、約7割の部屋に申込みがある状況。



▲サービス付き高齢者向け住宅「コープみらいえ四街道」外観

3位

東急不動産 渋谷駅周辺の再開発、具体化へ(6/16付)

東急不動産と渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合は6月16日、東京都から都市計画決定されたと発表した。昨年12月19日に、都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区の都市計画提案を行っていた。敷地面積は約1万7,000平方メートル。3つの街区に分けて、オフィスや商業施設、住宅などを整備する。2020年の開業を予定している。



▲計画建物イメージパース

住宅新報社ホームページにて、6月16日～7月15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

三菱地所と丸紅のマンション管理子会社が経営統合 「三菱地所コミュニティHD」発足(6/20付)

三菱地所と丸紅は6月20日、それぞれの子会社である三菱地所コミュニティと丸紅コミュニティの経営統合を目的として、両社の完全親会社となる持株会社の名称を「三菱地所コミュニティホールディングス」とすると発表した。

両社のグループのマンション管理事業を強化するため、今年の3月に経営統合する旨の発表を行っていた。新設持株会社は7月1日付で設立される。代表取締役社長は興野敦郎氏(三菱地所常務執行役員)。経営統合後のグループの事業規模は管理戸数30万1,000戸、売上高450億円となる。

また、同日付で、丸紅コミュニティの社名を「三菱地所丸紅住宅サービス」に変更することも発表した。



▲三菱地所コミュニティホールディングスのウェブサイト (www.mec-chd.com)

5位

フラット35金利、 7月も最低水準のまま(7/3付)

住宅金融支援機構はこのほど、7月に取扱金融機関が提供する住宅ローン「フラット35」の適用金利を発表し、融資率が9割以下の場合には年1.730%～年2.340%、最頻金利は1.730%だった(借入期間21年以上35年以下)。前月同様、史上最低金利が継続している。



▲フラット35のウェブサイト (<http://www.flat35.com/>)

6位

住友不分譲のマンションで施工不良 基礎杭が支持層未到達(6/10付)

住友不動産はこのほど、同社が2003年に横浜市西区で分譲したマンション住棟5棟(約260戸)のうちの1棟(約60戸)について、基礎杭が支持層に到達していない事実があったと公表した。

マンション分譲後、当該マンション住棟と他の住棟の繋ぎ部にある手摺のズレがたびたび生じていたところ、度重なる調査の結果、今回の事態が判明した。他の住棟について同様の異常は発生していないという。

同社では、「施工会社の施工不良によるものだが、売主として全責任をもって対応する」としており、安全確保のため仮住まいの要請と提供を開始。今後の対応について管理組合や入居者と協議し、建て替えを含む適切な是正工事を検討するほか、買取り補償も行うとしている。

7位

「リハウス」の三井不動産リアルティネットワーク 仲介件数、28年連続トップ(6/12付)

三井不動産リアルティによると、三井不動産リアルティネットワークの2013年度売買仲介取扱件数が、1986年度から28年連続で不動産流通業界トップとなった。本紙を含む新聞報道に基づく。

2013年度の売買仲介取扱件数は4万2,550件。初めて4万件を突破した。

8位

2014年宅建試験は10月19日 7月1日から申込み開始、31日まで(6/6付)

9位

5月住宅着工 6.8万戸で3か月連続の減少 マンション4割超の大幅減 人手不足も影響か(6/30付)

10位

全国の地籍調査 進ちよくは約5割 都市部で進まず(6/24付)

不動産ニュービジネス最前線

「独自の感性と価値観で 沖縄不動産市場の活性化に挑戦」

画一的な不動産評価の基準によって、市場からはじき出されてしまう物件がある。築年数が古い、駅から遠い、狭いなど、並べられたスペックだけで評価するのではなく、「見る人にとっては」「見方を変えれば」いい物件になり得る個性のある物件を Web サイトに取り上げ、県内外からの成約数を上げているディ・スペックの代表者に話を聞いた。

「個性」を そのまま伝えるサイト

雰囲気のある写真と独特な文章で、不動産を紹介しているサイトがある。「沖縄不動産文庫」と名付けられたそのサイトは、一見不動産業者のサイトとは思えない。しかし「改装OK」、「ペットと一緒に」といったカテゴリをよく見れば、確かに不動産の検索ワードだと気付く。

「名前に『文庫』を付けたのは、不動産を探していない人にも一つの読み物として捉えてもらえるように、という思いからです」と言うのは、このサイトを運営する不動産会社、ディ・スペックの代表取締役・古謝淳也氏だ。



▲一見すると不動産のサイトには見えない「沖縄不動産文庫」

建築会社や設計事務所を経て元のマンションデベロッパーに勤めていた古謝氏は、スペック重視で基準が画一的な不動産市場に疑問を持っていた。例えば、デザイン系の設計事務所に依頼して、こだわって建てた一軒家。それが「一般的ではない」という理由から希望価格より低く査定されるケースも見てきた。

「きちんと伝えることさえできれば、個性のある物件の良さを分かってくれる人はきっといる」との思いで独立。ディ・スペック(株)を起業したのが2007年のことだった。

折しも都心では「東京R不動産」が独自の視点と切り口で物件を紹介。スペックを見ただけでは手が出ないような物件を次々と成約させて、話題を呼んでいた。古謝氏は自分が進もうとしている方向は間違っていない、という確証を得る。

「感覚の共有」で繋がる

ディ・スペックの従業員は4人。古謝氏以外は不動産関係の実務経験がなく、Webや写真・文章の専門家でもないが、サイトのデザインや運営、写真・文章は、4人全員でつくっている。記事の雰囲気

に統一感があるのは、「物へのこだわりやファッションが『似ているな、いいな』と感じた人を採用した」という古謝氏の判断による。

サイトでは、いわゆる条件による検索はできない。「ヴィンテージ」、「デザイン」といった大きなカテゴリだけがあって、クリックするとカテゴリ内の物件がズラリと並ぶページに移動する。写真1点と「はりきって腕まくり」「Tから始まる光景」といった謎のタイトル。気になった物件をクリック。確かに、読み物のようで引き込まれる。

もちろん県内の不動産ポータルサイトもあるが、発注の仕方が決まっている。場所、築年数、広さ…。検索をかけやすくするため仕方のないことだが、これでは全く引っかけられない物件も出てしまう。

例えば、沖縄の中心部から外れた国頭郡にある木造の一戸建ては、築年数も50年以上。上物の価値はないと判断され、「売地」として販売されていた。しかし、よく見ると沖縄の伝統的な赤瓦を使用した古民家で、その佇まいに「グッときた」古謝氏は、建物を残してほしいという願いをサイト上で伝え、見事成約。セカンドハウスとして購入した成約者は、最小限の

取材先 ディ・スペック株式会社



▲あえて建物を残すことを条件に売りに出した「赤瓦の家」は、建物を一目で気に入ったという県外の客が成約

リフォームを施して大事に住んでくれている。

最近では、このように同業他社から販売を委託されるケースが増えた。「変わった物件があるよ」と声がかかり、それまで長い間客がつかなかった物件を成約させることも多く、噂を聞いたオーナーからは直接依頼が舞い込む。

カテゴリに「取材ノート」とあるのも独特で、これは成約済みの物件を後追いで取材し、入居後の様子を紹介しているコーナーだ。賃貸物件ならばこのコーナーで建物のファンをつくり、ウェイティングを募るといった狙いもある。

「お客さんは波長が合って、その後も付き合いが続いている人が多いんです。昔は契約が済んだ

お客さんから電話があったら、クレームかとビクビクしていたけどね」と古謝氏は笑う。つまり、従業員も物件も客も、“同じ感性”を共有できるからこそ、スキルや条件を超えて繋がり合っているともいえる。

ちなみに顧客の属性は30代半ばから40代が多く、成約した客の半分は県外からの移住組だという。

リノベやマンションの企画にも参加

沖縄でインテリアショップを運営する「ミックス」とは関係が深く、デベ時代に知り合い、今もショップの一部をディ・スペックの事務所として間借りしている。ミックスが設計・監修を、ディ・スペックがアセットマネジメントを担当して、中古物件のリノベーションを2件手掛けたこともある。

最近では、新築分譲マンションの事業にも関わっている。「a.suo兼城（アスオ カネグスク）」は島尻郡南風原町に建てられる来年



▲6年前にうるま市で行ったM邸の自邸リノベーション



▲「a.suo兼城」モデルルームのキッチン。カスタマイズの提案として、壁の一部を黒板にした

10月完成予定の総戸数39戸のマンションで、建築プロデュースを同じくミックスが手掛け、ディ・スペックも販売代理だけでなく企画段階から関わった。

「a.suo兼城」は“カスタマイズ可”が一つの特徴だが、そのシステムを提案したのは古謝氏だった。購入者はあらかじめ50万ポイントを付与され、ポイント別に用意されたメニューの中から自分好みのカスタマイズを行うことができる。画一的なものに「その人らしさ」を加えたい、という思いはここでも健在だ。

様々な形で沖縄の不動産流通に貢献するディ・スペック。「今後もポテンシャルの高い物件を数多く紹介していきたい」と古謝氏は語った。

会社概要

- 会社名/ディ・スペック株式会社
- 所在地/沖縄県宜野湾市
- 設立/2007年3月
- 代表取締役/古謝淳也
- 従業員数/4人
- 事業内容/不動産の管理・賃貸・売買及びその仲介、不動産に関するコンサルティング
- URL/<http://www.dspect.jp/index.html>



ディ・スペック株式会社
古謝淳也氏

エレベーターの容積不算入や適判見直しなど、建築基準法が大幅改正に

坂野 茂(一級建築士)

平成 26 年6月4日、「建築基準法の一部を改正する法律」が公布され、一部については平成 26 年7月1日より施行されました。
 ここでは今回の改正についての説明とともに、不動産業者の方々に関連の深い部分についてより詳しく解説させていただきます。

7月1日施行の法改正概要

1. 容積率制限の合理化[法52条]

①容積率の算定に当たりエレベーター昇降路の部分の床面積を延べ面積に算入しないこととする。

<改正前>

エレベーターかごの停止階については、エレベーターの昇降路（シャフト）部分の床面積を容積率に算入する。

<改正後>

エレベーターの昇降路（シャフト）部分の床面積は容積率に算入しない。

※全ての建築物における全ての階について不算入。
 ※エスカレーター、小荷物専用昇降機については容積不算入の対象外。

2. 建築基準法施行令の改正について

(1) 階段に係る規制の合理化（告示未制定）

令 23 条の「小学校における児童用階段」について、両側に手すりを設け、階段表面を滑りにくい材料で仕上げた場合は、蹴上げ寸法を現行の「16cm 以下」から「18cm 以下」に緩和（告示で規定）。

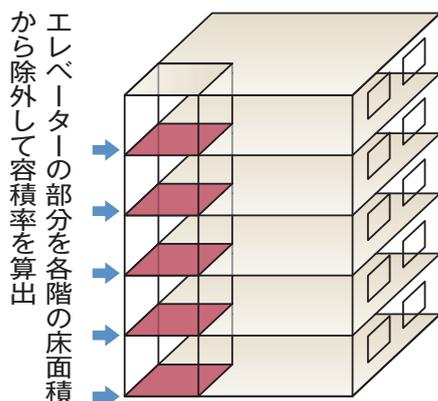
(2) 防火上主要な間仕切りに係わる規制の合理化（具体的な内容を定める告示は、7月16日までパブリックコメントを実施し、8月上旬に公布予定）

スプリンクラー設備を設置した部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める（告示で規定）防火上主要な間仕切りについては、準耐火構造としなくてもよいこととする。

(3) 圧縮ガス等を貯蔵する建築物に係る用途規制の合理化

圧縮水素等を国土交通大臣が定める基準（告示で規定）に適合する設備により安全に貯蔵する一定の建築物については、準工業地域内において建築できることとする（燃料電池自動車の普及に必要な、水素ステーションの整備支援策）。

マンションなどの容積率緩和のイメージ



その他法改正の概要

1. 木造建築関連基準の見直し

(施行日：公布後1年以内)

木材の利用を促進するため、耐火構造としなければならない3階建ての学校等について実大火災実験等により得られた新たな知見に基づき、一定の防火措置を講じた場合には準耐火構造等にできることとする。

(2) 建築物の事故等に対する調査体制の強化

(施行日：公布後1年以内)

- ・建築物においてエレベーター事故や災害等が発生した場合に、国が自ら、必要な調査を行えることとする。
- ・国および特定行政庁において、建築設備等の製造者等に対する調査を実施できるよう調査権限を充実する。

2. 実効性の高い建築基準制度の構築

(1) 定期調査・検査報告制度の強化

(施行日：公布後2年以内)

定期調査・検査の対象の見直し、防火設備等に関する検査の徹底や、定期調査・検査の資格者に対する監督の強化等を図ることとする。

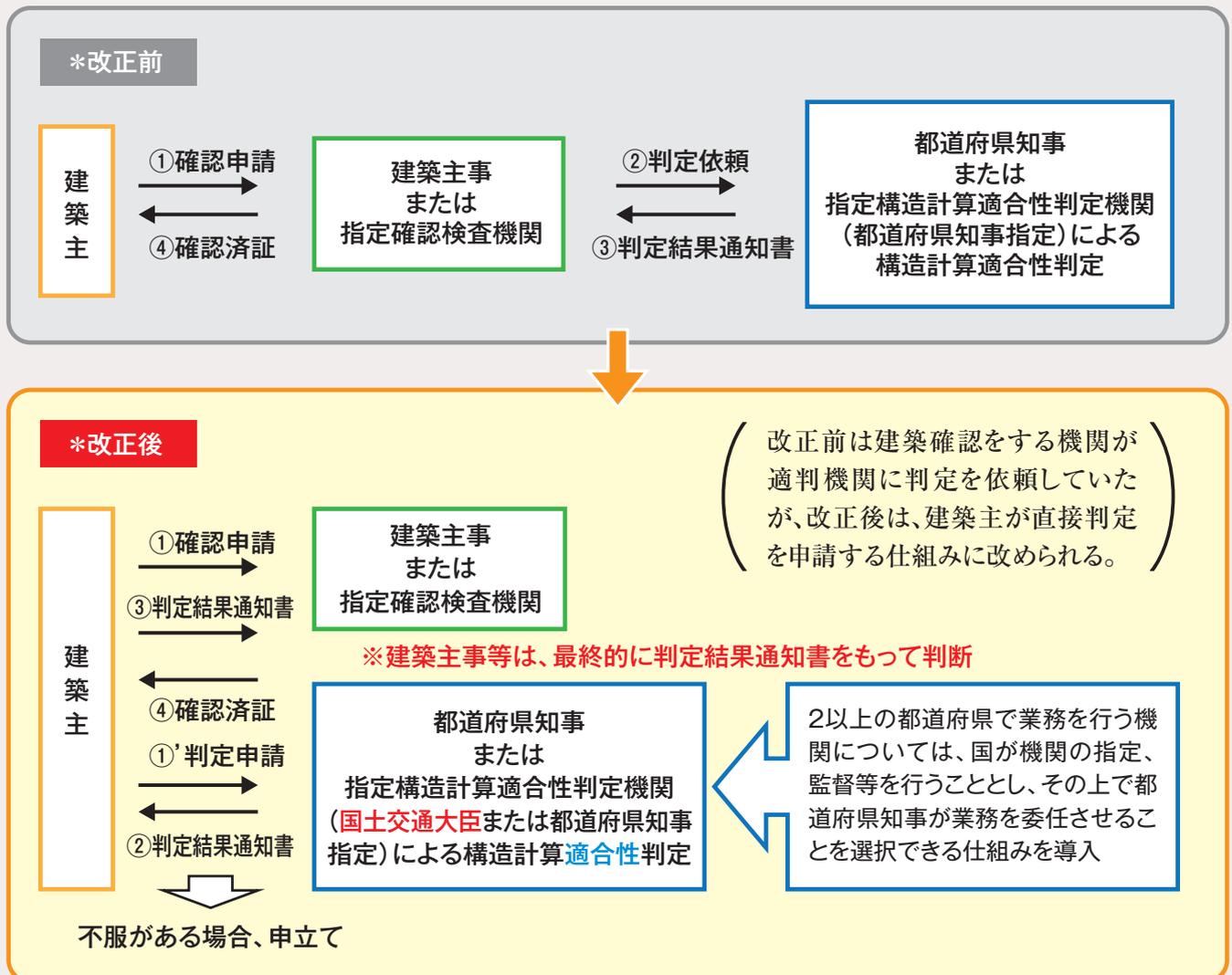
3. 合理的な建築基準制度の構築

(1) 構造計算適合性判定制度の見直し

(施行日：公布後1年以内)

- ①建築主が、審査者や申請時期を選択できるように、指定構造計算適合性判定機関等へ直接申請できることとする。

〈構造計算適合性判定制度の見直し〉



- ②比較的簡易な構造計算について、十分な能力を有する者が審査する場合には、構造計算適合性判定の対象外とする。
- (2) 指定確認検査機関等による仮使用認定事務の創設（施行日：公布後1年以内）
 特定行政庁等のみが承認することができる工事中の建築物の仮使用について、一定の安全上の要件を満たす場合、指定確認検査機関が認めたときは仮使用できることとする。
- (3) 新技術の円滑な導入に向けた仕組み【法38条等】（施行日：公布後1年以内）
 現行の建築基準法では対応できない新建築材料や新技術について、国土交通大臣の認定制度を創設し、それらの円滑な導入を促進する（旧38条の復活）。
- (4) 容積率制限の合理化（施行日：公布後1年以内）
 住宅の容積率の算定に当たり地下室の床面積を延べ面積に算入しない特例を、老人ホーム等についても適用する。

◆ エレベーター容積不算入で バリアフリー化とストック活用の契機に

建築基準法52条6項では、共同住宅の共用廊下や階段の床面積は容積率の算定から除外することと定めている。今回の改正ではこれにエレベーターの昇降路が追加されることになった。

エレベーター部分が容積不算入となったことで、分譲マンションの戸数を増やしたり、ビルのオフィス面積を広くしたりでき、建設投資増大による経済の活性化が期待されている。

80年代頃までに多く建てられたエレベーターのない4、5階建ての団地で、容積に余裕がなく新たにエレベーターが設置できなかったような建物でも、改正により設置できるようになり、バリアフリー化の推進にも貢献するだろう。

国土交通省が、改正案で容積不算入措置を導入することを明らかにして以降、施行時期に関して民間業者から問合せが相次ぎ、事業者の中には、不算入措置が始まるまで計画を先送りしているケースもあり、早期の施行となった。

◆ 階段の規定緩和は小中一貫校、 防火上主要な間仕切りの緩和はシェアハウスや グループホームの需要増加に対応した措置

今回の改正で小学校の児童用階段の蹴上げ寸法が緩和されたが、これは近年増加している小中一貫校へ対応した措置と考えられる。既存の中学校校舎を改修して小中一貫校とする場合、階段の寸法に関する規定がネックになっていた。小学校と中学校では蹴上げの寸法だけが、小学校のほうが2cm低く規定されていた。わずか2cmだが、これを解消するために大掛かりな工事が必要になっていた。法改正により小、中学校ともに同じ蹴上げ寸法でよくなり、中学校を小学校に転用するなどといったことも容易になる。

令114条の防火上主要な間仕切り（準耐火構造とし、天井裏に達せしめなければならない防火上主要な間仕切り壁）の設置が、スプリンクラーの設置など、一定の基準を満たす場合には緩和される。この改正は、「脱法シェアハウス対策」で寄宿舎の防火規定を厳格化させたときに、まともなシェアハウスまでが違法建築になってしまったことへ



写真左：4、5階建ての団地でもエレベーターが設置できる可能性が、バリアフリー化が進むことが期待される。
 写真右：エレベーターの容積不算入によって、共同住宅の設計は大きく変わるだろう。

の救済措置とも考えられる。住宅やマンションなどの既存建物を転用し、シェアハウスやグループホームにする場合に困難であった令114条の間仕切壁の設置が緩和されたことにより、既存ストックを活用した転用が容易になり、需要が拡大しているシェアハウスやグループホームへの対応が期待できる改正である。

◆ 老人ホーム等の地下室の容積率が緩和に

以前は住宅だけであった、「地下室の床面積を容積に算入しない特例」を老人ホーム等にも認められることになった。現行法で住宅に適用される内容と同様で、延床面積の3分の1を上限として、居住空間としての地上階面積を減らさずに物置や浴室等の共用部を地下に配置することを可能にする。地下室は、老人福祉法に基づく厚生労働省の省令により、居間や寝室といった居室スペースには使うことができないが、エレベーターの容積不算入と合わせて、老人ホーム需要の増大に対応する措置といえる。

※通所施設は対象に含まない。

地下室の床面積の不算入

- ①対象:老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- ②概要:床面積の合計の3分の1を限度として、地下室の床面積を容積率に不算入とする。
- ③効果:地上部分に計画していた老人ホーム等を構成する機械室等を地下部分に配置することで、地上部分の居室面積を拡大することが可能となる。

例:容積率の上限200%の地域

※これ以上の面積拡大は不可



最大で1,000m²の拡大
(合計3,000m²の1/3に相当)

- ④施行日:改正法の公布(平成26年6月4日)から1年以内を予定

◆ 防火設備等に関する検査の徹底と 国の事故調査権限の強化

今回の改正では建築ストック対策を強化する方針を打ち出した。従来は特定行政庁が対象を定めていたが、不特定多数の者や高齢者が利用する施設については、政令で一律に定期調査・検査の対象となる。防火設備の調査・検査の資格として、「建築物調査員」「建築設備等検査員」を新設し、専門的な知識と技能を有する者に検査させる仕組みを整備するとともに、監督の強化を図る。

エレベーターや遊園地の大型遊具などの事故発生時に国が施設や製造者に立ち入りできる権限も新たに盛り込まれた。国の権限を強め、迅速な原因究明や再発防止につなげることを目的としている。調査拒否などの場合、1年以下の懲役、または100万円以下の罰金とする。

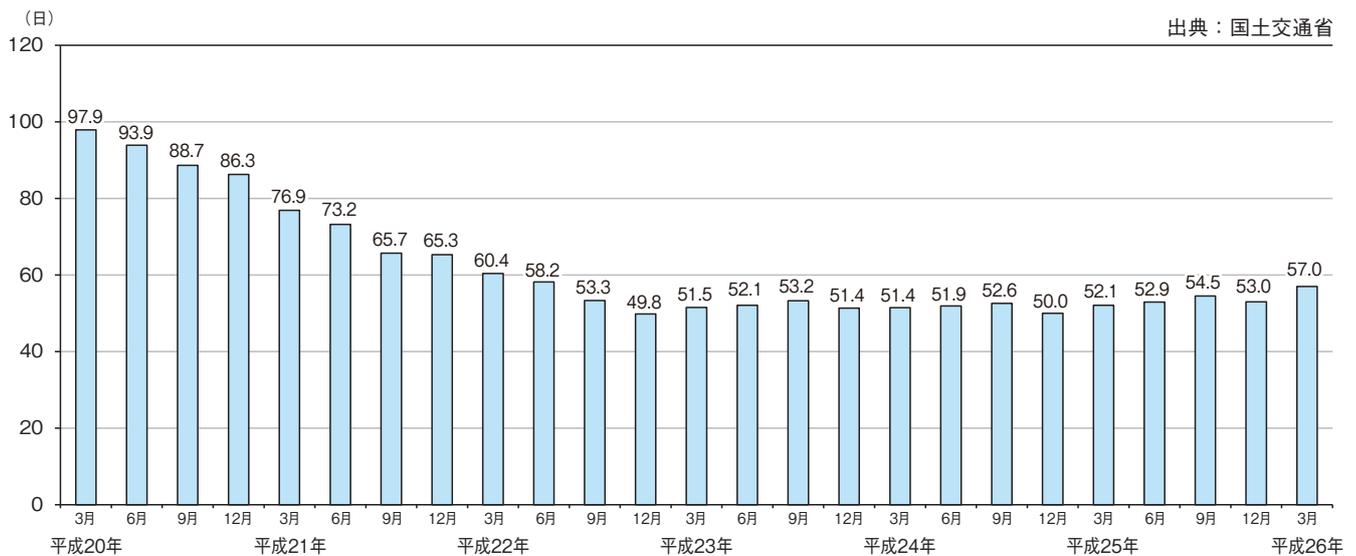
◆ 旧38条認定の復活で技術開発に自由度 既存不適格建物の増改築も可能に

1998年の法改正で削除された旧38条が復活することとなった。これにより性能規定で適合できない技術を認定できるようになり、新たな技術や建材の開発の自由度が高まるほか、旧38条の廃止に伴い、既存不適格となった建物の増改築や用途変更などが可能となる。

旧38条は、法律や政省令、告示、条例に基づく技術基準に適合しない建築物を建設する場合、38条の規定により大臣認定を受ければ建設が可能になるという例外規定だ。多くの建物がこの認定を受けて建設されたが、1998年の改正で仕様規定から性能規定に変わったところを受け38条の条文が削除され、これらの建物が事実上既存不適格となってしまった。こうした建物の老朽化が進み、増改築や用途変更といったニーズも高まっていたものの、建築確認のためには原則既存部分も現行法規に適合させる必要がある。現行法規に適合させるためには大掛かりな改修となり、莫大な費用もかかることから現実的に増改築は難しかった。今回の改正で38条が復活したことにより、これらの問題が解決される可能性が高くなった。ただし、再認定の詳細については現在検討中である。

構造計算適合性判定に要する物件に係る平均の確認審査日数について (平成20年3月～平成26年3月)

出典：国土交通省



◆ 構造計算適合性判定(適判)制度が見直しにワンストップ化は見送り

今回の法改正で、構造計算適合性判定(適判)制度も見直されることとなった。構造適判の依頼は建築主事または指定確認検査機関から指定適判機関に依頼させるという流れになっているが、改正後は、建築主が直接適判機関に依頼ができるようになる。また構造適判の審査も行っている指定確認検査機関が、確認申請と適合判定を一度に引き受ける、いわゆるワンストップ化については見送られた。

改正後は、申請者は建築確認検査機関に加え、適判機関も選択することが必要となる。

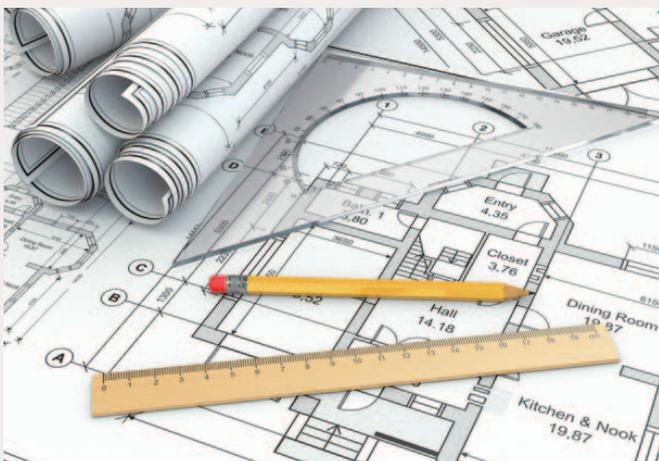
◆ 適判制度見直しで審査期間は短縮されるか？

構造計算適合性判定は平成17年に発覚した構造計算偽装事件を受けて、平成19年6月から導入

された。導入当初の構造計算適合性判定を要する物件の平均確認審査日数は100日弱で3か月を超えていたが、現在は2か月弱と当初より1か月程度短くなっている。

では適合判定制度の見直しで審査期間は縮まるだろうか？ 改正前は確認の構造審査と、適判の審査が並行的に行われていたのが実態と思われる。改正後は建築確認と構造計算適合性判定の申請時期はどちらが先でもよくなることから、まずは適合判定でOKをもらってから確認申請を提出するという人も増えることが予想される。そうすると審査期間は今まで以上にかかることも考えられるので、指定確認検査機関も制度見直しによる審査期間の短縮には疑問のようだ。

審査期間を短くするためには、建築確認と適判を同一機関が審査するワンストップ化が有効とは思いますが、耐震偽装事件を機に導入された構造計算適合性判定制度創設の理念が失われ、耐震偽装事件以前に逆戻りする危険性も考えられる。今後もこのワンストップ化が認められることはないだろう。



Profile

坂野茂 (さかの・しげる)

株式会社ベル建築研究所代表取締役。一級建築士。(一社)東京都建築士事務所協会杉並支部副支部長。(公社)日本建築家協会 登録建築家。(一社)マンション大規模修繕協議会 中野・杉並支部支部長。

都市近郊の住宅団地再生へ 権利調整、建築規制など検討 国交省

国土交通省はこのほど、老朽化した住宅団地の建て替え、改修を含めた再生施策のあり方について、有識者などからなる検討会を設置し、7月22日に第1回検討会を開いた。

高度経済成長期に建設された大規模な都市近郊の住宅団地は老朽化しており、建て替え、改修の必要性がある。

先の通常国会で「改正マンション建替え円滑化法」が成立し、区分所有法で定められている建て替えのほか、敷地売却制度が創設されたが、複数棟で構成される住宅団地には様々な課題があり、建て替えが進んでいない。

例えば、一部の棟だけを建て替えようとしても、土地が共有となっているため、日影が生じたり、容積を多く消化するなど他の棟との調整が必要で困難な状況にある。また、団地全体を建て替えるには、分譲マンションだけでなく、賃貸住宅などが混在していると、全員合意が必要なため、合意形成が困難であるなどだ。

建て替え、改修を進め、住宅団地の再生を促進するには、権利調整や建築規制のあり方について総合的に検討する必要があるため、検討会の設置を決めた。

検討会の座長は浅見泰司東大院教授。また、行政などからは国土交通省のほか、法務省民事局、東京都、神奈川県、大阪府、都市再生機構などが参加した。

今後、随時会合を開催し、2015年中をめどに取りまとめを行う予定だ。

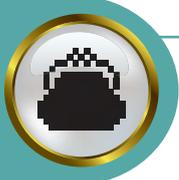
シェアハウス入居動機は立地と安さ 国交省調べ

国土交通省はこのほど、貸しルーム（シェアハウス）について物件の概要・入居者像などの把握を目的に調査を実施し、結果を発表した。

それによると、入居者の属性や費用、入居期間などの状況は前回調査（2011年）と同様の傾向となった。ただし、今回の調査では、入居者の性別について男性（47.9%）より女性（52.1%）のほうが多くなっている（11年調査では、男性55.3%、女性44.7%）。年齢は、35歳以下が約6割を占めた。

所在地は「東京都」が群を抜いて多く、66.1%となっており、続いて「神奈川県」の14.5%だった。シェアハウスのうち、狭小（面積5㎡未満）または窓なしの物件は16%だった。入居動機は、「家賃が安いから」が最も多く、「立地がよいから」もほぼ均衡。続いて、「初期費用が安いから」となっている。1か月当たりの費用は、「4万円未満」が最多で48.2%。居住期間は、「1～2年」が最多で32.1%。以下、「6か月～1年」、「2か月～6か月」となった。

この調査は、首都圏の1都3県の20歳以上の男女にインターネットアンケートを行ったもので、931サンプルを集計・分析の対象にした。



「個人が耐震基準に満たない中古住宅を取得した場合の減税措置」



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

個人が現行の耐震基準に満たない中古住宅を取得した場合の所得税、贈与税および不動産取得税の減税措置について教えてください。

1. 中古住宅を取得した場合の減税措置の概要

個人が自己で居住する既存住宅のうち、一定の要件を満たすもの（以下、「一定の中古住宅」という）を取得した場合には、次の減税措置が設けられています。

(1) 所得税の住宅ローン特別控除

国内に居住する個人が、返済期間10年以上の一定の住宅ローン等を利用して一定の中古住宅を取得した場合に、一定の要件に該当するときは、居住年以後の各年分の所得税の計算上、その年の住宅ローン等の年末残高のうち一定額の1%相当額が控除されます。

(2) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税

平成26年中に、個人が父母や祖父母などの直系尊属から一定の中古住宅の取得の対価に充てるための金銭（以下、「住宅取得等資金」という）の贈与を受け、贈与を受けた年の翌年3月15日までに、次の①および②の要件を満たす場合は、住宅取得等資金のうち一定金額について贈与税が非課税となります。

- ①住宅取得等資金により一定の中古住宅を取得すること。
- ②贈与を受けた年の翌年3月15日までに①の一定の中古住宅を自己の居住の用に供すること、または、同日後遅滞なく自己の居住の用に供することが確実にできると見込まれること。

(3) 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例

平成26年12月31日までの間に、親から住宅取得等資金の贈与を受けた20歳以上（贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の者に限る）の子が、上記②①および②の要件を満たすときは、贈与者である親の年齢が65歳未満であっても相続時精算課税を選択できます。

(4) 既存住宅に係る不動産取得税の特例

個人が一定の中古住宅を取得した場合には、その取得に係る不動産取得税の計算上、その住宅一戸につき、課税標準から最高1,200万円が控除されます。

2. 個人が現行の耐震基準に満たない中古住宅を取得後に耐震改修工事を行う場合の減税措置

(1) 減税措置の概要

平成26年度税制改正により、現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合であっても、次の(2)

の要件を満たすときは、所得税や贈与税については1(1)～(3)の特例が適用され、不動産取得税については1(4)に準じた徴収猶予の特例が適用されます。

(2) 減税措置の適用を受けるための要件

現行の耐震基準に適合しない中古住宅の売買契約を締結した場合に、前述1の減税措置の適用を受けるためには、その中古住宅への入居等の日<(1)は入居の日、(2)または(3)は住宅取得等資金の贈与を受けた日の翌年3月15日、(4)に準じた不動産取得税の特例の適用を受ける場合は、その中古住宅の取得後6か月以内>までに次の①～③の要件を満たす必要があります。

- ①その中古住宅について、その引渡しまでに次のいずれかの手続により申請を行うこと。
 - イ. 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく建築物の耐震改修の計画の認定申請
 - ロ. 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関または住宅瑕疵担保責任保険法人に対する耐震基準適合証明の申請等
 - ハ. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく建設住宅性能評価（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）についての評価に限る）の申請等
- ニ. 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込み
- ②その中古住宅の耐震改修工事を行うこと。
- ③耐震改修工事が完了したその中古住宅が現行の耐震基準に適合することについて、居住の用に供する日等までに、次のいずれかの手続により証明を受けること。
 - イ. ①のイまたはロにより申請を行った場合は、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関または住宅瑕疵担保責任保険法人が証明を行った耐震基準適合証明書
 - ロ. ①のハにより申請を行った場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく一定の建設住宅性能評価書
 - ハ. ①のニにより申請を行った場合は、既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の付保証明書

(3) 減税措置の適用を受けるために提出する書類

所得税や贈与税等の申告等の際に、耐震改修工事の請負契約書並びに前述2(2)①の申請書等または③の証明書等を提出する必要があります。



テナントの破産と保証金の処理



当社が経営する貸ビルのテナントが破産したとの連絡を受けました。今後賃貸借契約はどうなるのでしょうか。また、契約終了の際にはどのような処理をすることになりますか。



1. テナントの破産とビル賃貸借契約

貸ビルの賃貸借契約において、テナントが破産した場合、まず問題となるのは、賃貸借契約が今後も継続されるか否かということです。

平成16年以前は、民法旧621条により、賃貸借契約において賃借人が破産した場合には、期間の定めがあった場合でも、賃借人の破産管財人だけではなく賃貸人も賃貸借契約の解約を申し入れることができ、賃貸借契約を解約することにより損害が発生しても、賃貸人、賃借人の双方ともに損害賠償を請求できないと定められていました。しかし、この規定は、破産法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成16年6月2日法律第76号）により廃止され、現在では、賃借人が破産した場合に、賃貸人が賃貸借契約を解約することができるとする法律の条文はありません。

したがって、テナントが破産した場合に賃貸借契約を解約することができるか否かは、専ら、破産法53条及び54条によって規定されています。

破産法53条1項によれば、テナントが破産した場合、賃貸借契約を継続するか、それとも解除するかはテナントの破産管財人の選択に委ねられることとなります。破産管財業務では、破産者のすべての財産を換価して配当するため、すべての契約を解除して清算するのが通常ですので、破産管財人は賃貸借契約を解除し、可能な限り、保証金返還請求権を行使することを考えます。破産管財人が賃貸借契約を解除する場合には裁判所の許可を得ることは通常必要はありませんが、賃貸借契約の継続、すなわち、履行を選択する場合には破産法78条2項9号により裁判所の許可が必要とされています。もっとも、破産管財業務の必要から、破産管財人が履行を選択する場合もあり得ます。なお、住宅賃貸借契約の場合は、賃貸借契約の継続を選択される場合が多いと思われます。

2. 賃貸人側の対応手段

テナントが破産した場合、賃貸人の取り得る手段としては、破産法53条2項では、賃貸人は、破産管財人に対し、相当の期間を定めて、賃貸借契約を解除するのか、契約の継続を選択するのかについての催告をして回答を求めることができるものとされています。催告期間内に破産管財人から回答がない場合は、賃貸借契約は解除されたものとみなされます。

この規定の内容からすると、賃貸人は、明渡しを希望する場合は破産管財人に催告をすればよいし、賃貸借契

約の継続を希望する場合は、とりあえずは催告までの必要はないと考えられます。

3. 賃料・原状回復費用・敷金等の処理

(1) 賃料または賃料相当額損害金の処理

破産手続開始決定前に生じた賃料債権等は破産債権となりますので、配当手続により一部カットされることとなります。破産手続開始決定後に生じた賃料債権はその後に契約が解除になる場合でも、契約の継続の場合でも財団債権となり、配当手続によるのではなく、破産財団の状況により、随時弁済を受けることが可能となります。賃料相当額損害金は、破産管財人の行為により生じたものは財団債権として処理されます。

(2) 原状回復費用の処理

破産手続開始決定後に破産管財人により賃貸借契約が解除された場合、原状回復は破産管財人が行うべきものですが、破産管財人が原状回復工事を行うことはほとんどありませんので、原状回復工事相当額の金銭請求権に転化し、財団債権となります。

(3) 敷金返還請求権の処理

敷金は、賃貸借契約における賃借人の債務を担保するものですから、テナントが破産した場合であっても、テナントの賃貸人に対する債務の担保としての機能を失うわけではありません。未払賃料債権や原状回復費用を控除して、なお残額がある場合に破産管財人に返還することとなります。ただし、複数の債権がある場合、例えば、財団債権となる原状回復費用請求権や、破産債権となる未払賃料債権がある場合、格別の合意がない限りは、民法489条の法定充当の定めに従い債務者（破産者）の弁済の利益が多いものから充当されます。まずは財団債権から充当されることとなり、破産債権が残るという可能性もありますので、注意が必要です。



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

高齢者の意思能力

買主の依頼で売買仲介の業務を行っていますが、所有者が高齢であって、1人で日常生活を送ることもままならないくらいに判断能力が低下しています。法定後見の審判は受けていません。判断能力が低下した状態で売主として売買契約を締結すると、契約の効力が否定されるのでしょうか。

1. 回答

自己の行為の法的な結果や意味を認識・判断する能力を、意思能力といいます。売買契約を締結したときに、高齢者である売主が、意思能力のない状態だったのであれば、売買契約は無効となります。

2. 意思能力の意義

近代社会では、誰もが自由に契約を締結することができ（契約自由の法理）、自らの意思に基づいて法律関係を形づくることができます。他方で同時に、自らの意思で法律関係を形成すれば、人はその法律関係に拘束されます。

ここで自らの意思決定への拘束は、意思が正常な状態でなされたことに根拠づけられます。そのため正常ではない状態で意思決定されていれば、その意思決定には、拘束されないということになります。

意思決定の正常性は、自己の行為の結果・意味を判断する能力（意思能力）があったか否か、および、ほかの人から騙されたり、強制を受けたり、あるいは誤解をしていたために意思決定の自由がゆがめられていなかったか（詐欺・強迫、錯誤の有無）によって、判定されます。意思能力は、自らの意思決定への拘束を基礎づける要因です。

意思能力は、物を買えば物の自由な使用・処分ができるようになる代わりに代金を支払う義務が生ずること、所有物を売れば代金を得られる代わりに物の自由な使用や処分ができなくなることを理解する能力を意味します。一般には7歳から10歳程度の理解力を意味するものとされます。

3. 意思能力を欠く状態で締結した契約の効力

現行民法に明文はありませんが、意思能力を欠く状態で締結した契約をしても効力は認められず、無効となります。

例えば、東京地裁平成20年12月24日判決では、高齢者（X）が所有する不動産を著しく不利な条件で売却したケースに関し、『本件売買契約はXにとって著しく不利な内容のものであり、Xがこれを締結したことは合理的判断力を有する者の行動としては理解し難いものといえること、本件売買契約当時、Xは老人性認知症に

罹患しており、その理解力、判断力は相当に衰えていたものと推認できること、本件売買契約の代金が一部でもXに支払われた事実を認定できないことに加えて、Xが十分な理解、判断の下に本件売買契約を締結すべき特段の事情が認められない本件においては、Xは、本件売買契約当時、本件売買契約の内容及び効果を認識する意思能力を欠いていたと認めるのが相当である』として、その効力が否定されています。

4. 法定後見

ところで意思能力の制度は、本人保護を目的とするものですが、意思能力については、表意者について画一的に定まるのではなく、法律行為の性質、難易等に関する考慮をも加味した上、個別の契約ごとに判断されます。しかし、個々の契約について、そのときどきの状況を考慮しなければ契約の効力の有無を判定できないというだけでは、本人保護のために十分ではなく、また、取引の相手方にも不測の不利益を与えかねません。

そこで、認知症などによって物事を判断する能力が十分でない人について、裁判所が画一的な基準によって能力低下を認定し、定型的に法律行為に制限を加える審判を行う法定後見の制度（成年後見、保佐、補助）が設けられています。法定後見の審判がなされているかどうかは、登記によって知ることができます。

5. 意思能力の確認

さて、宅建業者にとって、判断能力に疑いがある高齢者と取引をしようとするときには、登記によって法定後見を開始する審判がなされていないかどうかを確認するべきですが、それだけでは十分ではありません。法定後見の審判が開始されていなくとも、契約締結のときに意思能力を備えていなければ、契約の効力が否定されるからです。

宅建業者は、契約成立に向けた準備の中で、高齢者の判断能力低下について、的確に対処しなければなりません。高齢者の判断能力の確認には、まず、高齢者がどのような日常生活を送っているのかについて、家族・親戚・知人から、情報収集する必要があります。施設に入っていれば施設の関係者からの聴き取りも行うべきです。さらに、事前に本人のもとに自ら足を運んで、面談することも、不可欠でしょう。

平成26年度国土交通大臣表彰を受賞

平成26年7月10日(木)、国土交通省10階共用大会議室にて、平成26年度国土交通大臣表彰（建設事業関連功労）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、小竹茂樹（公社）全日本不動産協会理事と風祭富夫（公社）全日本不動産協会理事が国土交通大臣表彰を受賞されました。



太田昭宏国土交通大臣



写真左より、小竹茂樹（公社）全日本不動産協会理事と風祭富夫（公社）全日本不動産協会理事

インフォメーション

INFORMATION ■■■■

全日不動産相談センター 開設しました!!

平成26年7月1日(火)13:00より全日不動産相談センターを開設しました。

同センターは、不動産取引に精通した経験豊富な相談員が、安心安全な不動産取引を目指して、会員からの取引に関する実務相談を行うとともに、公益事業の一環として、消費者の相談にも応じることとしています。



運営時間 月・火・木・金曜日 13:00～16:00
※毎週水曜日・年末年始・祝祭日・夏期(お盆)休暇除く

電話番号 03-3556-1800

※詳細は、全日ホームページ<http://www.zennichi.or.jp/index.php>をご覧ください。

会員専用ページへのログイン方法

全日本不動産協会ホームページには、皆様の不動産業務をサポートする会員限定の便利なコンテンツが用意されています。

これらを利用するためには、会員専用ページへのログインが必要です。ログインする際は以下の手順にてお願いいたします。

会員ログインの手順

- 1 お手元にご用意いただきたい情報
 - ・会員様の「統一コード」
 - ・協会に登録した「電話番号」→初めてログインする際のパスワードです
- 2 パソコンのWebブラウザ(ホームページ閲覧ソフト)より、全日本不動産協会ホームページにアクセス(URL→http://www.zennichi.or.jp/)
- 3 Topページの【会員ログイン】ボタンをクリックし、会員ログイン画面へ
- 4 **A**：統一コード、**B**：パスワード(注)を入力し、**C**：「ログイン」ボタンをクリック
(注)初めて会員ページにログインする場合は、**B**：パスワードに、協会に登録した会員様の「電話番号」を入力してください
- 5 初めて会員ページにログインする場合

- ・新しいパスワードを入力する画面が表示されます。
- ・新しいパスワード(**D**、**E**)を入力し、**F**：「パスワードを設定する」ボタンをクリック
※パスワードは忘れないようご注意ください

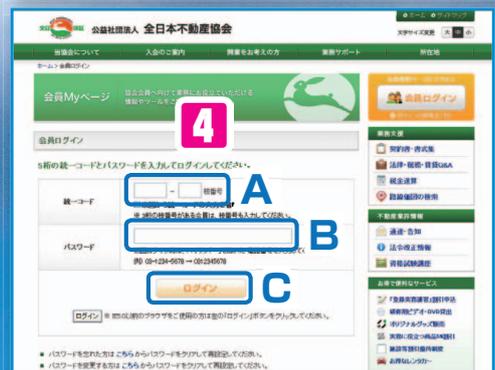
<2回目以降の会員ページログインの場合>

会員ログイン画面にて、**A**：統一コード、**B**：パスワード(初回ログイン時に入力したもの)を入力し、**C**：「ログイン」ボタンをクリック

<会員限定コンテンツ>

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

HOW TO





都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)インフィニティ
	札幌市	(株)オチアイ
	函館市	(有)オンビレッジ
	斜里郡	(株)きんべい
	札幌市	(有)中里表具店
	札幌市	(株)Next-a
夕張市	夕張開発(株)	
青森県	青森市	ライブ・コーポレーション(株)
宮城県	仙台市	(株)青葉地所
	登米市	(有)阿部建設
	仙台市	(株)Natuca
福島県	いわき市	(有)アーデンホームいわき
	福島市	シティ(株)
	郡山市	(株)プラスプロジェクト
茨城県	日立市	(株)日立ホームズ
群馬県	高崎市	(同)こもん
埼玉県	さいたま市	アルファ(有)
	さいたま市	グローバルアセット(株)
	越谷市	(株)圏央不動産
	川口市	(株)田園都市住宅販売
	さいたま市	(株)ネクストステージ
	さいたま市	(株)フォーエルクローバー
	久喜市	Y・Kクリエーション(株)
	八街市	(株)アロハ
千葉県	東金市	(株)カジロ興業
	松戸市	(株)コムズ
	習志野市	(株)ハウスコネク
	東金市	(株)不動産情報センター
	千葉市	(同)マリブ不動産コンシェルジュ
東京都	世田谷区	(株)R&K
	板橋区	(株)アクティホーム
	品川区	いちごハウス(株)
	渋谷区	(株)Widsley
	新宿区	(株)エーアンドシー調査測量
	中央区	MOサポート(同)
	江東区	オリンピックホーム(株)
	品川区	(株)カラットハウス
	墨田区	(株)北村
	杉並区	(株)木村不動産鑑定
	港区	(株)京栄商事
	大田区	グランマニ(株)
	品川区	(株)creez home
	千代田区	(株)グローバルエステート
	新宿区	(株)ケイシステムズ
	江東区	建設不動産(株)
	杉並区	CONTRIBUTION(株)
	江戸川区	(有)三共不動産
	渋谷区	(株)CFコーポレーション
	新宿区	(株)シェルパ
	港区	ジャパン・プロパティ・セントラル(株)
	港区	(株)ステージ
	千代田区	(株)スプレンドキャピタル
	板橋区	(株)ディライトワークス
	目黒区	(株)東京セイカツ
	墨田区	東京デイズ(株)
	あきる野市	(有)外館工務店
	国分寺市	(株)富晴
	渋谷区	(株)西部不動産パートナーズ
	千代田区	(株)のぞみアセットマネジメント
	千代田区	(株)久美企画
	新宿区	不動産ドットコム(株)
	中央区	(株)FlatHill investment
	品川区	(株)ベクエムハウスマルニー
	渋谷区	(株)マイスタイル
	新宿区	(株)誠
	新宿区	(同)増山大建築研究所
	杉並区	(有)マネージメントメディション
	渋谷区	(株)MOTORE
	新宿区	蘭空間(株)

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	練馬区	(株)リキッド	
	新宿区	(株)ROCAPLUS	
神奈川県	横浜市	(有)大岩商会	
	横浜市	(有)ジューケン	
	相模原市	(株)だるま	
	相模原市	(株)ピゴラス	
	横浜市	ミック環境開発(株)	
	長野県	大町市	山本商事(有)
岐阜県	大垣市	まごころ不動産	
静岡県	三島市	(株)アドヴァンス	
	賀茂郡	伊豆の不動産屋さん	
	静岡市	ALL不動産	
	浜松市	クリアエステート(株)	
	磐田市	ドーダイホーム(有)	
	静岡市	(株)三ツ星ホーム	
	愛知県	名古屋市	(株)アイズ・エステイト
		瀬戸市	アポロホーム(株)
		小牧市	(株)イー・スタイル
		名古屋市	(株)泉屋
額田郡		(株)吉邦組	
名古屋市		コネク(株)	
名古屋市		(株)ダイトク	
海部郡		(株)賃貸メイト	
小牧市		(株)ナチュラルエステート	
名古屋市		(株)FOR LEASE	
名古屋市	みつる土地(株)		
名古屋市	(株)八千代エステート		
三重県	津市	(株)インテリジェント・ブル	
滋賀県	湖南市	(株)喜多川	
	彦根市	(株)創建築工房	
	草津市	トータルサービスイワキ	
	大津市	(有)山科ゴルフガーデン	
京都府	京都市	セレクトプラン	
	京都市	(株)多田アセットパートナーズ	
	京都市	泰光不動産(株)	
大阪府	大阪市	(株)アーサー	
	大阪市	アイトゥホームズ	
	大阪市	(株)アローズコーポレーション	
	南河内郡	SKハウスサービス	
	大阪市	(株)S. O	
	大阪市	(株)MJ HOUSE	
	大阪市	(株)ともえみライフサポート	
	大阪市	フォレスト(株)	
	大阪市	(株)プラチナハウシード	
	大阪市	(株)momotarou不動産	
	大阪市	(有)YYC	
	兵庫県	芦屋市	(株)アル地所
伊丹市		三陽不動産(株)	
川西市		シラカワ ハウジング	
姫路市		(株)MISTRAL	
神戸市		(株)未来	
奈良県	磯城郡	(株)竹村工務店	
	北葛城郡	ハウスモール広陵店	
島根県	出雲市	(有)ミノル建築	
岡山県	倉敷市	都和不動産(株)	
広島県	福山市	NO ADDRESS(株)	
徳島県	徳島市	スマイルプラス	
香川県	善通寺市	大企建設(株)	
愛媛県	松山市	梅木不動産事務所	
高知県	高知市	アイアップ和田不動産	
	高岡郡	(株)中成	
福岡県	春日市	リブライン	
	福岡市	(株)レプロ	
熊本県	熊本市	竹下実業(株)	
	玉名市	ハロー福島不動産	
	熊本市	(株)リフレッシュデザイン	
大分県	大分市	(株)トライズ	
沖縄県	うるま市	(有)住総	

地方本部の動き

祇園祭で団扇配り

祇園祭の山鉦巡行は、元々前祭（さきまつり）と後祭（あとまつり）に分けて行われていました。それが昭和41年に統合され、7月17日のみの巡行となっていました。今回、およそ50年ぶりに元の姿に復活しました。

その前祭の宵山、7月16日に四条通の歩行者天国において、毎年恒例となっている「うさぎマーク（表）と山鉦位置図（裏）入りの団扇」配りを行いました。



坊 雅勝
京都府本部長

予想以上のラビーちゃん人気に驚かされました。全日のよいアピールができたと思います。

京都府本部



天候にも恵まれ、四条通にはたくさんの観光客・見物客が詰めかけて大変な賑わいでしたので、用意した1,000本の団扇もまたたく間になくなりました。

そして、今年は総本部で作成された着ぐるみの「ラビーちゃん」にも登場してもらいましたが、これがまた大人気!! ラビーちゃんの周りには子ども達や若い女性グループなどたくさんの人達が集まって、握手を求めたり一緒に写真を撮ったりしました。団扇を配り終えた後もラビーちゃん人気は収まらず、四条通に人だかりができて警備の人が心配するほどでした。

ラビーちゃん使用第1回目ということで不安もありましたが、予想以上の人気で全日のアピールとしても大成功でした。

大阪土地家屋調査士会との業務提携基本協定の締結について

平成26年6月2日(月)全日大阪会館にて、大阪土地家屋調査士会の4名にお越しいただき、桑畑信之大阪府本部長と大阪土地家屋調査士会 加藤幸男会長との間で業務提携基本協定の締結を執り行いました。



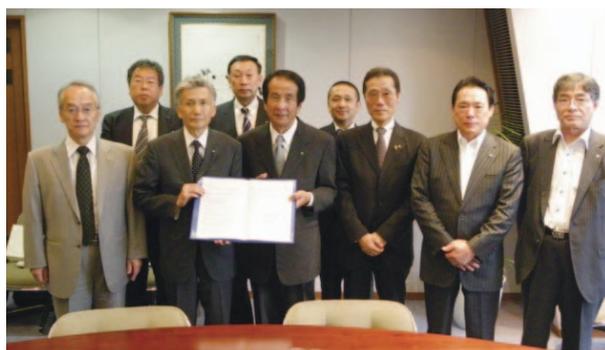
桑畑信之
大阪府本部長

今後も関係団体との業務提携の締結により、より幅の広い不動産業が手掛けられるよう進めたいと思います。

大阪府本部



今後も大阪土地家屋調査士会と協議を重ね、協会の発展に寄与する事業、会員向け研修事業等を開催できるよう検討して参ります。



地方本部の動き

国土交通省推奨事業 中古住宅流通活性化 第4回 兵庫既存住宅アドバイザー 講習会を開催



南村忠敬
兵庫県本部長

今後ますます取引が活発になる既存住宅のアドバイザー講習会とあり、多くの方が参加されました。

兵庫県本部



平成26年6月26日（木）兵庫県不動産会館7F研修ホールにおいて、全日兵庫県本部の参画する兵庫既存住宅活性協議会主催による、「第4回 国土交通省推奨事業 中古住宅流通活性化 兵庫既存住宅アドバイザー講習会を開催」が開催されました。

本講習会は、既存住宅流通において宅建業者

として必要な「インスペクションの知識」を身に付け、既存住宅の現況調査のワンストップサービスである「フェニーチェパック」を適切に利用・提案できるアドバイザーの養成を目的として、平成25年12月から開催されております。

当日は118名の参加者が約2時間にわたる講習と、講習後の理解度確認テストを受講しました。



6月 会の活動・各種会議の要旨

合同

- 広報委員会
日時 6月6日（金）
内容 1.6月号の結果報告
2.7月号の進捗状況
3.8月号の編集計画（案）
4.入会パンフレットに関する件
5.ホームページ・リスティング広告に関する件
6.その他
- 資格審査委員会
日時 6月29日（日）
内容 1.本部長候補者の資格審査に関する件
- 会務運営会議
日時 6月12日（木）
内容 1.会務運営
2.その他

全日本不動産協会

- 理事会
日時 6月6日（金）
内容 1.平成25年度事業報告等に関する件
2.第63回定時総会に関する件
3.その他
- 理事会
日時 6月29日（日）
内容 1.第63回定時総会に関する件
2.その他

不動産保証協会

- 理事会
日時 6月6日（金）
内容 1.平成25年度事業報告

- 2.平成25年度決算報告
- 3.平成25年度監査報告
- 4.その他

会務運営会議

- 日時 6月12日（木）
- 内容 1.弁済委員会認証審査結果（第2回）に関する件
2.その他

弁済委員会

- 日時 6月26日（木）
- 内容 1.弁済認証上申案件
2.検討事項、次回日程に関する件、その他

理事会

- 日時 6月29日（日）
- 内容 1.第42回定時総会運営
2.本部長承認に関する件
3.徳島県本部運営の総本部直轄解除に関する件
4.その他

特集1

健康づくりは「まち」づくりから
スマートウェルネスシティとは？

特集2

民法改正で連帯保証人制度は
どうなる？

執筆：弁護士 中村悦朗

連載

- ・ 税務相談 「買取再販で扱われる住宅の取得に係わる登録免許税の特例」
税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 「ファミレスでの購入申込み」
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GUIDE
- ・ 7月 会の活動・各種会議の要旨
- ・ 7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。

一般保証制度が使いやすくなりました!

このたび、一般保証委託契約の申し込みにあたり提出をお願いしていた書類のうち、「決算書の写し」と「納税証明書の写し」は提出不要となりました。また、8月1日より1年間、一般保証制度は保証委託料無料でご利用いただけます。お客様の安心・安全を確保する営業促進ツールとして、ぜひ、当制度をご活用ください。

これまで

申し込みに際して、

- 決算書の写し
- 納税証明書の写し

が必要でした。

- 保証委託料が保証委託額の0.3%
例えば……手付金 300 万円を保全するために一般保証制度を使う場合
→ 9,000 円の保証委託料が必要でした

これから

不要です!

**本年8月1日から
1年間は、無料で
利用できます!**

便利になるよ!

他の保全制度との比較

ここからアクセス!



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?

受け取らない

※
当事者間で授受される手付金がある

手付金
保証制度

※
付間
代金に充当される申込証拠金
交 換 差 金

保全義務は?

あり

手付金等
保管制度

手付金等
保証制度
(当協会は実施していません)

※
媒介報酬
代理報酬

なし

一般保証制度

全国で唯一、当協会のみが
実施している制度です

※
(借主代理の場合)
賃料
敷金
その他

※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ください。契約前に（公社）不動産保証協会へお問い合わせください。
各制度の利用申込みは、地方本部で受け付けております。



たにかのん
谷花音
(全日本不動産協会
イメージキャラクター)

今月の名木

トトロの木(小杉の大杉)〈山形県〉

山形県最上郡鮭川村にある樹齢1000年以上(推定)の天然杉。形状が『となりのトトロ』のトトロに似ていることから、トトロの木と呼ばれるようになった。本来の名前は小杉の大杉(曲川の大杉)で、根回り6.3m、高さ20m。2本のように見えるが1本の木であることから、夫婦杉、縁結びの杉とも呼ばれる。木の根元で手をつないで休むと、子宝を授かるという言い伝えもある。国指定の天然記念物。

山形県最上郡
鮭川村



面積 / 122.32km²
総人口 / 4,656人

鮭川村は、山形県の北部に位置するそのままの自然が残る村である。村名は村内を流れる鮭川に由来する。

主要産業は農業と観光業。観光は大正8年に発掘された羽根沢温泉が、驚くほど肌がつるつるになると温泉通に人気である。また、村ではグリーンツーリズムを標榜しており、村内にはバンガローやキャンプ場、運動広場、散策路がある「エコパーク」や、ビジターセンター「鮭の子館」、与蔵沼やまぼろしの滝へ向かう林道などが整備されている。

「鮭川歌舞伎」は、200年以上前から続く農村歌舞伎の一つとして県の重要無形文化財に指定されている。



米湿原遊歩道



鮭川歌舞伎



【8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463円)



●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

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。