

MONTHLY
REAL
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成27年4月15日（毎月1回15日発行） 第43巻第4号

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

月刊 不動産

【題字】 故 野田卯一 会長

【特集】

「宅地建物取引士」が スタート!

宅建業法が改正

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】

防災基礎知識編

【不動産お役立ち Q&A】

法律相談 14条地図

賃貸相談 未払家賃の過大催告の効力

【地方本部長に聞く】

北海道本部・沖縄県本部

2015 APRIL

4

CONTENTS

03 [特集]

「宅地建物取引士」がスタート! 宅建業法が改正

08 [政策Watch]

中央官庁の政策動向を概観する

10 [月替特集「不動産業者のためのお役立ち知識AtoZ」]

防災基礎知識編 Disaster Prevention Basic Knowledge

第1回 重要度高まる防災知識
地震と中高層建築物の建物被害

FP&建築アトリエ代表
荒尾 博 ARAO Hiroshi

14 [ところ変われば住宅も変わる!? 世界の集合住宅を訪ねる]

第1回

オランダ編

フォンデルフラット Vondelflat (フローニンゲン)

ザ・ピラミッド The Pyramids (アムステルダム)

マンション選び研究所 代表

武内 修二 TAKEUCHI Shuji

16 [不動産お役立ちQ&A]

法律相談 14条地図

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

賃貸相談 未払家賃の過大催告の効力

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

20 [インテリアでこんなに変わる! デザインの基本から学ぶイメージアップ術]

第1回 まずは誰に来てもらいたいかを考えよう —立地みるターゲットを惹きつけるインテリア—

インテリア・デザイナー、IIDA (国際インテリアデザイン協会) 理事

細井絵理子 HOSOI Eriko

21 [不動産 in English]

第①回 はじめよう「不動産英会話」

Let's start English conversation on real estate topics!

[企画・執筆] 不動産英語塾 (運営: toCoda LLC.)

22 [地方本部長に聞く]

会員数800社を維持し、行政や地域にも協力していきます

北海道本部 本部長 細井正喜氏

さらなる会員の増強と、全国不動産会議沖縄県大会の成功を目指します

沖縄県本部 本部長 迫 幸治氏

24 Activity Condition

地方本部の動き

26 ZENNICH WEBSITE FRONT

全日会員の広場

全日不動産ナビ 今月の人気ブログ

27 総本部からのお知らせ

28 | ホームページ事務局からお知らせ

29 | 今月の読者クイズ&アンケート

30 | Initiate Member List

新入会員名簿

31 | 保証お知らせ

「サクラとウグイス」



[COVER Illustration]

高橋三千男 (Michio Takahashi)

特集

「宅地建物取引士」が スタート!

宅建業法が改正

2015年4月1日から宅地建物取引業法(宅建業法)が改正され、「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」に変わりました。「士業」となったことでより高いレベルの責任と能力の向上が求められるようになりました。不動産取引のプロである宅地建物取引士にはどういう責務が求められているのか、本特集で解説していきます。



どう変わった? 宅建業法

改正宅建業法(宅地建物取引業法の一部を改正する法律)は、
2014年6月25日に公布され、2015年4月1日より施行されました。
まさに皆さんの業務に直結するこの「宅地建物取引士」は、
改正された法律の中でどのように扱われているのでしょうか。
改正内容について、見ていきましょう。

どうして今、宅地建物取引士か？

今回の宅建業法の改正による宅地建物取引士への名称変更の背景には、宅地建物取引業者の果たすべき責任の増大に加え、中古住宅流通の一層の円滑化があります。国土交通省は既存住宅の流通量を増加させるために、これまでの新築主導型の姿勢からストックの活用へと住宅政策の軸足を移行させつつあります。具体的には、建物評価の抜本的な改善や、不動産総合データベースの整備、宅地建物取引業者とインスペクションやリフォームといった関連事業者との連携の推進などを進めています。既存住宅の流通市場が活発になるためには、こうした政策に加え、消費者に対して不動産取引の透明性が確保されることが不可欠です。不動産業は「信用産業」と言われますが、残念ながらまだまだトラブルやクレームが多いのが実態です。宅地建物取引士が不動産業の中核を担っていくためには、宅地建物取引士が社会的責任を十分自覚して、消費者の信用に足り得る存在になる必要があります。

また、宅地建物取引業者がリフォーム事業者や不動産鑑定事業者、金融機関などの不動産関連事業者と連携することも必要となってきます。宅地建物取引士に求められる業務内容は今後、ますます多様化していくと思われます。

こうした背景から宅地建物取引士への期待は高まっています。これまで以上に専門家としてのコンプライアンス(倫理規程)を守り、消費者に対してより高度なサービスを提供していかなければなりません。

改正のポイントはここ！

①宅地建物取引業者による従業員教育が努力義務として明記

宅地建物取引業者は、従業員の資質を底上げするため、宅地建物取引士を含めた従業員に対して教育するよう

努めなければなりません。これによって、事業者単位、ひいては不動産業界全体で、不動産業に係るすべての従業員がレベルアップしていくという方向性が示されました。

②法定講習に「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」がプラス

「宅地建物取引主任者証」の交付を受けるために必要だった法定講習の受講料は、4月1日以降、1,000円アップの「1万2,000円以下」と改められました。たとえば全日本不動産協会東京都本部や愛知県本部の受講料は、1万1,000円から1万2,000円に増額となりました。

「法定講習」の内容も変わります。「宅地建物取引士」がスタートする2015年4月からは新たに「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」が追加されると共に、「おおむね過去3年間」における法令に関する講習が、「おおむね過去5年間」までに拡大されました。これにより講習時間は、従前より1時間多い「6時間」になります。

宅建業法の改正概要

●名称の変更(宅地建物取引業法2条第4号他)

「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」へ変更

●宅地建物取引士に対する新たな規定

1. 宅地建物取引士の業務処理の原則(同法第15条)

宅地建物取引士は、宅地・建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護と円滑な宅地・建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

●宅地建物取引士の責務

1. 宅地建物取引士の信用失墜行為の禁止(同法第15条の2)

宅地建物取引士は、信用または品位を害するような行為はしてはならない。

2. 宅地建物取引士の知識および能力の維持向上(同法第15条の3)

宅地建物取引士は、宅地・建物の取引に係る事務に必要な知識および能力の維持向上に努めなければならない。

●その他の改正事項

1. 免許等に係る欠格要件の追加(同法第5条1項、第18条1項、第66条1項、第68条2の1項他)

宅地建物取引業の免許に係る欠格事由および取消事由として、「暴力団員等」、「暴力団がその事業活動を支配する者」が追加。加えて、宅地建物取引士の欠格要件に、「暴力団員等」が追加。

2. 宅地建物取引業者の責務として従業員教育が追加(同法31条の2)



運用面での改正

1. 法定講習に新たな講習科目「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」が追加
2. 法定講習の受講料が1,000円アップの「1万2,000円以下」に
3. 宅地建物取引士証の提示の際は、住所欄にシールを貼った上で提示しても差し支えない
4. 宅地建物取引主任者証から宅地建物取引士証への切り替え

※既に交付されている「宅地建物取引主任者証」は有効期限終了まで「宅地建物取引士証」とみなされます。

名称のほかに
責務も
定められたんだね



宅地建物取引士に期待しています！

新たに「士業」の仲間入りをする「宅地建物取引士」に対してどんなことが期待されているのでしょうか。これからの「宅地建物取引士」にとって何が大切になってくるのかをお伺いしました。



POINT

- コンプライアンスの徹底
- 専門知識・経験の蓄積と、不断の自己研鑽
- 顧客ニーズの高度化・多様化への対応

清瀬和彦さん

(国土交通省土地・建設産業局不動産課課長)

宅地建物取引士は不動産取引のスペシャリストとして不動産業の中核を担う存在です。社会的責任を十分自覚して、他の従業員の模範となるよう高い意識を持って業務に臨んでほしいと思います。

そのためには、高齢者や障害者、外国人を含めたすべての人の基本的人権の尊重、個人情報保護といった法令遵守や倫理観が重要になってきます。業界を挙げてコンプライアン

スの徹底に取り組んでももらいたいと思います。

また、重要事項説明の内容が高度に、かつ複雑になりつつある昨今では、判例なども重要です。市場の動向や地域の状況変化、税制などの制度改正、政策の転換など、業務を取り巻く状況も日々変化していますので、不断の研鑽が求められます。「さすが専門家」と顧客に思われるだけの深い知識と経験を蓄積してください。

さらに、インターネットの普及により、顧客があらかじめ入手できる情報量が増え、不動産に対するニーズも多様になっています。これに対応できるサービスを提供することが必要でしょう。中古流通においては、インスペクション、リフォーム、瑕疵保険など、さまざまな関連分野が関係します。ワンストップで高度なサービスを提供できるよう、他の専門家との連携も重要になります。

「名前が変わっただけで、実態は変わらない」と言われぬよう、全国の宅地建物取引士の皆様のご活躍を心より期待しています。



POINT

- より高い専門性をもった「スペシャルジェネラリスト」
- 地域情報をキャッチする「地域のキーパーソン」に
- さまざまな専門家と連携し、「まちづくりのプロデューサー」として

齊藤広子さん

(横浜市立大学 国際総合科学部 教授)

これまでも宅地建物取引主任者の皆さんは、広い知識を持った「ジェネラリスト」として頑張っていました。宅地建物取引士となつてからは、さらにより高い専門性をもった「スペシャルジェネラリスト」として研鑽を続けてほしいと思います。

また、空き家問題を含む中古住宅流通を活性化するためには、宅地建物取引士が地域の情報をキャッチできる存在であることが重要になって

きます。近年、日中は仕事のために人々が都会に出かけてしまい、地元の街にいたる大人が少なくなっていると言われますが、そういった意味でも日中に地元で働いている不動産屋さんの存在は大きいですね。不動産屋さんが地域でしっかり根を張っていることは街の安全や安心につながります。インターネットが発達して、一次情報はそこで得られるけれども、土地や建物、街を見るのは地域でな

ければできないこと。地域情報をキャッチし、人々の暮らしをサポートできる「地域のキーパーソン」になってほしいと思います。

さらに、これからの中古住宅流通においては、行政や公益団体などとの地域連携も推進する必要があるでしょう。不動産業に携わる皆さんは、幅広い知識を持っています。建築やファイナンスの専門家とも関係を築き、話ができる人達です。単に土地・建物を流通させることにとどまらず、地域に求められている課題を考えながら、関係する専門家や公共機関と共に、課題解決のための場をつくるという「プロデューサー」としての役割も期待しています。

全日本不動産協会は、研修・講習メニューをリニューアル

「全力でバックアップします」

宅地建物取引士のスタートに伴い、研修・講習のメニューを刷新します。
拡充する内容と、宅地建物取引士に対する期待について、お話を伺いました。



中村 裕昌氏
(全日本不動産協会 専務理事)



坊 雅勝氏
(不動産保証協会 専務理事)

Q 新たに「宅地建物取引士」がスタートするにあたり、
研修・講習等のメニューはどう変わりますか？

宅地建物取引業法改正にあたり、国土交通省より、「宅地建物取引士の資質向上」および「一般従業員のコンプライアンス、人権意識等の基本的事項の向上」等、研修内容の充実が要望されています。そのため、全日本不動産協会ではこれまで、不動産業の経験が浅い方を対象に行っていた「初任従業者教育研修」を、広く会員の方、従業者の方の知識・スキルの向上を目的に内容をリニューアルし、「全日ステップアップトレーニング」として行います。

Q 保証協会ではどのような取り組みを予定していますか？

今回の宅地建物取引業法改正に基づき保証協会としては、研修会実施要綱を一部改正し、代表者、宅地建物取引士、従事者等を対象として、各地方本部で実施している法定研修会において、コンプライアンスの徹底を目的として、基本的人権の尊重、守秘義務、個人情報保護等の基本的事項の内容を研修に取り入れていく予定です。

Q 新たな「宅地建物取引士」に何を期待しますか？

宅地建物取引主任者は「宅地建物取引士」へと生まれ変わりました。これにより、今後の不動産業界のさらなる発展と不動産業者の社会的地位の向上へとつながるものと信じます。

その一方で、宅地建物取引のプロとして、我々業者はこれまでも増して職業倫理を遵守し、自己研鑽に努め、「士」にふさわしい技量を高めていく必要があります。これらのことにより、消費者の期待と信頼に応えることができ、不動産業界に対してのイメージが向上することを期待しております。

当協会では公益法人として、これまで以上に宅地建物取引士の知識・能力の向上に加え、広く宅地建物取引業に従事する者の資質向上を図る研修を充実すべく取り組んで参る所存です。皆さまもプロとしての責任と自覚を持って、業務にあたってはより厳重な注意を払っていただきたいと思います。

皆様のご理解・ご尽力をよろしくお願い申し上げます。

Policy Trend

政策 Watch

中央官庁の
政策動向を
概観する

国土交通省を
はじめとした
中央官庁の
政策動向のポイントを
概観します。



国交省、6月から重説ネット化に向けた 社会実験を開始

- スカイプなどのテレビ電話会議で実施
- 契約者の本人確認は郵送併用で

国 土交通省は、法人間取引および賃貸仲介の重説ネット化に向けた社会実験を6月から開始する。「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」（座長＝中川雅之・日本大学教授）が示した最終とりまとめを内閣官房IT総合戦略室へ提出した。昨年末に示した案と内容は大筋で変わらず、電話やメールといったテレビ会議等以外の情報ツールの利用のあり方に関する内容について詳しく盛り込んでいる。

最終とりまとめによると、社会実験は、動画と音声を同時かつ双方向で行えるスカイプなどのテレビ電話・テレビ会議システムを通じて実施する。電話・メールの活用は、宅地建物取引士証の提示については正確性が担保されないため不適当とし、契約者の本人確認については郵送を併用すれば確認できるとした。宅建士が重説で必要事項を説明することはどのツールも問題なく、図面資料については郵送などを併用すれば視認が可能とした。ただし宅建士と重説を受ける側とのやりとりの双方向性の確保については、電話やメールでは特定箇所を指し示すことや誤認や齟齬を互いに確認することが困難であるとし、「少なくともテレビ会議などであれば重説に必要な要素を満たすことが可能」との記載に落ち着いた。

国交省、賃貸管理業の実態調査を実施

- 業務範囲などを明確化
- 国家資格化に向けて

国 土交通省は2015年度、賃貸不動産管理業の実態調査を実施する。日本賃貸住宅管理協会などが要望している賃貸住宅管理業者登録制度の法制化と、全日本不動産協会・全国宅地建物取引業協会連合会・日管協の3団体で構成する「賃貸不動産経営管理士協議会」の認定資格である賃貸不動産経営管理士の国家資格化について、国が検討を行う場合の前提として、賃貸管理業務の実態や業務範囲などを明確にするのが狙い。

2015年度予算で国交省は賃貸管理業の実態把握に向けた調査費用を確保した。現在、賃貸不動産経営管理士協議会が各団体の会員に対してアンケートを行うための質問項目について検討している。3団体の会員だけで「全賃貸管理業者の99%はカバーできる」（日管協）見込み。無償管理や自己保有物件のみの管理事業者を除いた業者を把握するため、質問項目には家賃の集金などを行う賃貸管理受託契約を家主側と結んでいるか、契約は有償であるかなどを確認。数万業者あるのではないかとされる業界の全容解明を図る。

国交省と総務省、空家対策の基本指針を策定

- 空家対策特別措置法が一部施行
- 自治体は優先順位を示して対策を

空家等対策特別措置法が2月26日付で一部施行された。同日付で国土交通省と総務省は基本指針(空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針)を決定し、市町村に向けて発出した。特定空家等の除去等に関する条項(9条第2～5項、14条、16条)については5月26日付で施行する。自治体がどのような空家が特定空家にあたるか否かを判断する際に参考となる基準などはガイドラインで定める。

空家等対策に関する国の基本的な考え方を基本指針にまとめた。建物の管理は所有者の責任において行うことを基本とし、建築物が長期間にわたって使

用されていない状態を空家等と定義、具体的な期間として「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」を1つの基準として示した。

市町村は基本指針をもとに「空家等対策計画」を定める。計画には、空家等の分布状況や周辺への悪影響の度合いを踏まえ、空家等対策の重点対象地区、対象とする空家等の種類(住居・店舗など)を明らかにするとともに、優先順位を示して対策に取り組むことを求める。所有者が適切な管理がなされるよう相談体制を整備し、空家の活用を図ろうとする外部の者とのマッチングの必要性も示した。

国交省、PREを活用した100事例を抽出

- 証券化手法活用の手引書を作成へ
- モデル事業を公募

国土交通省の「不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用のあり方に関する検討会」(座長＝中川雅之・日本大学教授)は昨年度、「不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用事例集」(事例集)を公表した。検討会は今年度も4～5回実施し、今年度末までにPREの証券化手法の活用に係る地方自治体向けの手引書を取りまとめる。

事例集に記載するPRE活用事例は100事例。PRE活用事例は類型ごとに整理し、各事例におけるPRE活用の成果や成功要因等を紹介、PRE活用に当たっての課題について整理した。証券化スキーム(TMK、リート、GK(YK)―TK)の導入の有無、事

業スキーム別、立地別、対象施設別、人口単位別で分類し、各分類ごとに具体的な活用事例を挙げた。

事例集には、事例集活用にあたっての基礎知識として、証券化の基本的なスキームや法制度、会計・税務に関する事項、証券化活用によるPREが自治体や民間に与える影響などについて解説している。PRE活用事例のうち証券化手法によるものは僅かしかないとみられ、事例集を元に自治体に対し証券化の活用を促していく。国交省では今年度に証券化手法によるPRE活用モデル事業を開始し16年度もモデル事業の継続的な実施を図るとしている。

全日本不動産協会が要望活動を行って実現した 「平成27年度税制改正」の項目から

- 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の創設
 - 買取再販事業者が中古住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置を創設
- 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充
 - 非課税措置の適用期限を平成31年6月30日まで延長するとともに、非課税限度額を最大3,000万円まで拡充

不動産業者のための
お役立ち知識

AtoZ

防災基礎知識編

Disaster Prevention Basic Knowledge

第1回

重要度高まる防災知識 地震と中高層建築物の建物被害

少し知っておくだけでも日々の業務に役立つ豆知識。さまざまな分野の専門家がそのヒントをシリーズでお伝えします。第1回目の今回は防災基礎知識編として、現在、(一社)千葉県LPガス協会防災アドバイザーや民間地震対策研究会などの活動をされている、一級建築士の荒尾博氏に、地震による建物被害について解説してもらいましょう。



FP&建築アトリエ 代表

荒尾 博 ARAO Hiroshi

一級建築士・FP・福祉施設統括専攻建築士・防災まちづくり統括設計建築士・横浜市木造住宅耐震診断士、既存住宅インスペクターなどを務める。2020年義務化される改正省エネ基準で国土交通省が進めている設計と施工技術講習会講師などの他、防災に関する講演などを行っている。日経新聞HPでコラム「失敗しない家づくり教室」を執筆中。

不動産業務で高まる「防災」の重要度

2020年までに改正省エネ基準が一般的な住宅にも義務化されるなど、建築関連法規や民法、省エネルギー関連などからみると、不動産や建築業界を取り巻く世界は大きく変わろうとしています。重要事項説明書でも施行当初からは範囲が大幅に増え、説明も大変になっています。

不動産取引では従来、該当不動産の利便性や近隣インフラなどが重要視されてきました。現在ではそれに加え安全性についても重要になってきています。しかし、土地の安全性について、崖地や擁壁等は注意されても、地盤については関心が低かったことが住宅地の液状化被害などの事例からも伺えます。防災は今後、不動産業務で重要度が増すことは確実になると思います。

防災と不動産の関係としては、まずは法令等などによる規制があります。その内容は、災害時と通常時に大きく分けられます。通常時の項目では、耐震改修促進法や宅地造成等規制法などがあります。法令等の重要部分については業務上よくご存じだと思いますので、まずは地震とそれによる建物の被害について触れてみましょう。

日本は地震活動期に入った!?

阪神大震災以降、大きな被害が出る地震が多発しているように感じませんか。日本列島を地震に関わるプレートなどのメカニズムで分けられた地域で考えてみると、それぞれの地域で地震平穏期から活動期に移行

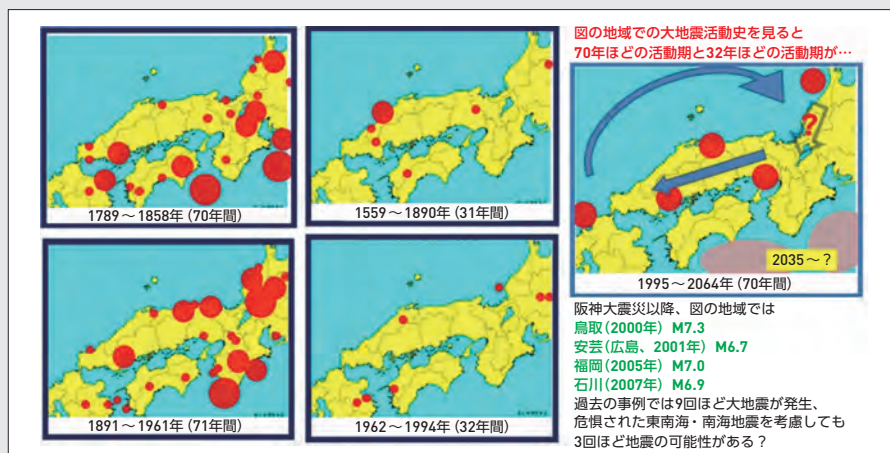


図1 西日本の大地震を統計的に見た概要図(過去の地震を参考に作成)

しているといっても過言ではないと言われています。

例えば、西日本地域での大地震活動史でみると、過去に約70年間の地震活動期と約32年間の地震平穏期が繰り返していたように思えます。西日本地域では、1995年の阪神大震災以降の20年間に時計回りで5回の大きな地震が発生しています(図1)。単純に考えて、地震活動期があと50年間は続くとも考えられるのです。

一方で、関東地域では、嘉永小田原地震(1853年)、安政東海地震(1854年)、安政江戸地震(1855年)、明治東京地震(1894年)などと続いた後、関東大震災(1923年)を境に地震平穏期になったとも言えますが、2011年の東日本大震災以降、活動期へ変わりつつあるのではと心配しています。

地震の周期は、海溝型は数十年ですが活断層型では数千年と、人間のつ時間とはまったくかけ離れています。ですから、数百年程度地震がないから危険だと単純に考えることはできません。ただ、防災の立場から言えば、地震活動期であることを前提に対応しておくことが必要なのだと思います。今後は耐震改修促進

法など防災対策をさらに進めていくべきだと思います。

地震の揺れと方向性で被害は変わる!?

地震は直下から突き上げるような縦揺れとグラグラ揺れる横揺れがあり、揺れ方でも被害に差が生まれます。また、P波(縦波)とS波(横波)があり、P波とは、進行方向に圧密を繰り返すような震動で初期微動なのに対して、S波は波のように揺れる震動で主要動となり、多くの被害を出す揺れとなります。一般的にP波は伝搬速度が早く、震源が離れている場合、P波が初めに伝わり、遅れて本震のS波が伝わります。エレベーターなどでは、本震までに閉じ込められずに済むように、P波を感じて近くで停止してドアを開くようになっています。

飛び石現象という現象をご存知ですか。地震による激しい上下動によって、墓石がジャンプしてしまう現象です。阪神大震災で大きくクローズアップされました。まさに直下地震だったので発生したのですが、この時にガルという単位を耳にした方



図2 横に倒れかかる商店街(出典:民間地震対策研究会)

も多かったと思います。ガルは加速度の単位で、ジェットコースターやロケットなどで使われる「G」がそれです。阪神大震災の神戸などでは、縦方向に発生、全てのものが下から突き上げられ、一瞬空を飛んだと言っても過言ではない現象が見られました。加速度が怖いのは重さに関係なく作用する点で、ピアノもコップも同時に飛んだのです。

家具の地震対策では多くが横揺れを想定していると思いますので注意が必要です。一方で、最近言われている「直下地震」など活断層型地震では、震源が近い場合、縦揺れと横揺れが同時もしくは短い時間差で襲う場合もあることを考えて対策を講じる必要もあると言われています。

また、震動の方向についても注意が必要です。阪神大震災では、淡路島から発生した活断層の揺れは、やや北向きながら東西方向に走り去りました。その結果、被害に特徴が出たのです。神戸の街は、南が海で北が六甲山脈、東西に長い平野に山陽道など幹線道路も、鉄道も東西に動脈を巡らせていたことと、恐らく税金等の関係だと思いますが、商店等の建物が南北方向に細長く建てられていたことなどから、東西方向の揺れに弱かったというのです(図2)。逆に小学校などの校舎は、南側に校庭があり、東西方向に長く建てられ

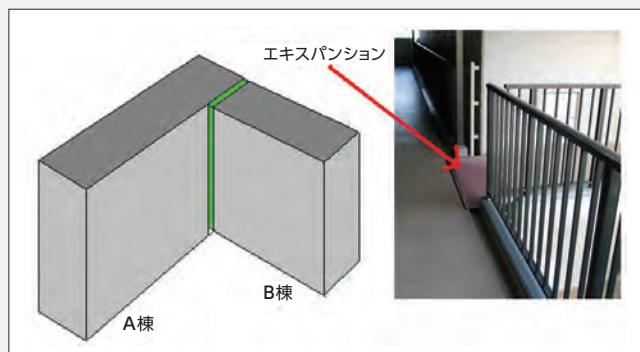


図3 L型マンション

ていたので比較的被害に遭わず、避難所などになったということです。1995年のロシア・サハリンでの地震でも同様の現象が見られました。

L字マンションでは建物被害とは別のトラブルが生じる可能性も

阪神大震災では、マンションの被害でも特徴的なことがありました。東西方向の地震動の影響によって起こった、L型マンションの被害が問題となったケースがありました。図3のようにマンションA棟とB棟が直角になってL型を形成している建物に地震が起きて、東西に長いA棟は被害が軽微で、南北に長いB棟は揺れが激しく倒壊は免れたものの大きな被害が生じたのです(図3)。

被害の大きかったB棟の修繕を行った場合、費用は全戸で負担することになりますが、住戸の価値から見れば、B棟だけが向上したことへの不満が出て、問題になったのです。A棟とB棟の住民でのトラブルに発展したケースが多かったことは言うまでもありません。複数棟をエキスパンションでつないだマンションにはコの字型のものなどもあり、方向性のある地震動では同様のケースが発生する可能性があると思います。

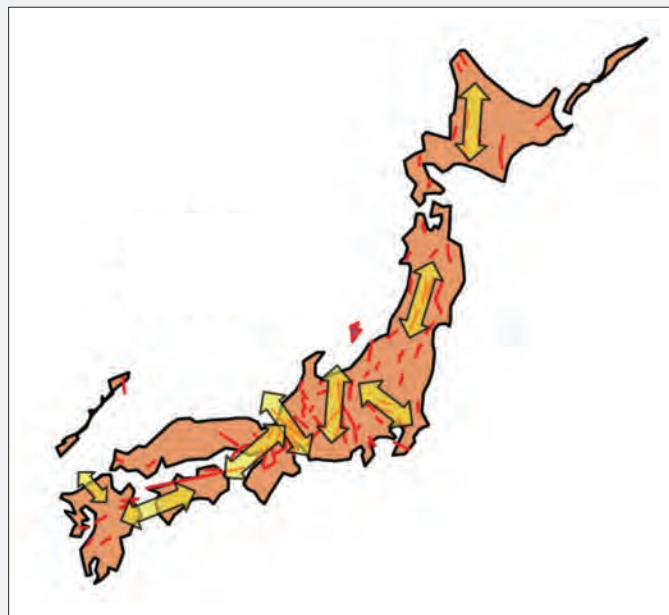


図4 日本列島にある主な活断層の方向

震動の方向性と建物被害との間に相関関係があるとなると、日本列島の活断層がどの方向に走っているかは知っておく必要があると思います。図4は主な活断層の方向を表したものです。例えば、東北では南北方向の活断層が多く見られます。学校を例に取れば、東西に長い建物が多く、南北面は窓が多いことから震動による被害は大きくなる可能性があると考えられます。新耐震基準以前(1981年以前)の建物で、活断層方向と直角となる長い建物については、耐震改修の有無も重要になると思われるので、そうした物件については調べておかれた方がよいでしょう。

中高層建築物の地震による建物被害とその対策

地震被害における中高層建物の基本的な問題としては、「築年数」と「ピロティ」、「短柱化」に絡む問題があります。

(1) 築年数

築年数の問題としては、建築基準法等の耐震基準の関係で、建築時期が「昭和56年(1981年)新耐震基準」の前か後で耐震性が大きく異なる点です。耐震改修促進法でも、新耐震基準以前を耐震診断や耐震改修することを前提に施行されています。

耐震改修促進法の耐震診断等に関し、役所や病院、デパート、旅館など公共性の高い建物については、実際には1971年の法改正で耐震性に差があり、1981年の新耐震基準で大きな差ができ、さらに2000年頃の見直し以降はより安全になったと言われています。同法では、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物および学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等を対象に、今年(2015年)末までに「耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表」が義務付けられています。マンションは別のように、東京都などでは、災害



図5-1 ピロティ形式のマンション例

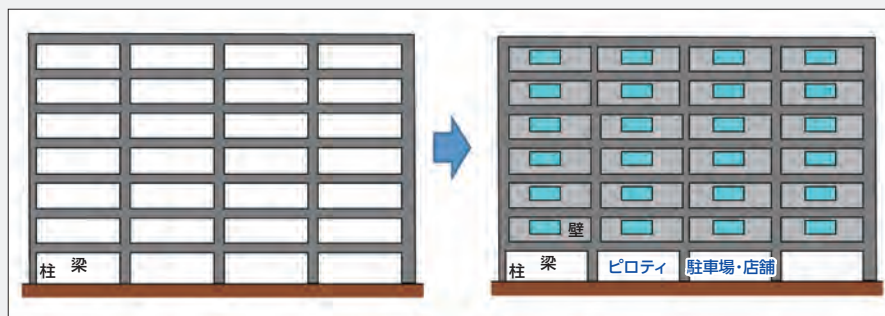


図5-2 左は構造計算上の躯体、2階以上では壁が構造を負担

時の避難や救援などに重要な幹線道路に面した建物については、倒壊など道路への影響を最小限にするために、耐震診断や改修を義務付ける条例が施行されています。

(2) ピロティ

ピロティとは、マンションの1階が駐車場や店舗になっている構造です。地震の際、被害を受けること多かったのです。ピロティは図5-1のように構造計算上ではジャングルジムのような柱と梁の構造ですが、実際には図5-2のように2階以上の居住階は鉄筋コンクリート壁が設けられることで、構造上の強弱が生まれます。そして構造上弱い1階だけが潰れるという被害が、新耐震基準以降の建物で多く報告されました。

ピロティ構造のマンションの場合、新耐震基準以降の新築でも問題がある場合があります、構造計算上でどう扱

われているか事前に調べることも安全性を考える上では重要です。

(3) 短柱化

短柱化とは、前述のピロティと似ていますが、こちらもラーメン構造と言って柱と梁をしっかりと接合した構造で建てられた建物で起こる現象です。図6のように鉄筋コンクリートの下り壁や腰壁を設置した場合、地震力など応力が、強度を負担できる柱と梁の接合部(青矢印)ではなく、柱と下り壁や腰壁の接合部(赤矢印)に加わり柱の途中が破壊されるのです。阪神大震災の中間階が圧壊した原因の1つとも思われる現象です。「弁慶の泣き所」である脛の途中を叩くと骨が折れますが、建物躯体も同じことなのです。

対策としては、図7の右側のように、下り壁や腰壁と柱の接合部を切ってゴムなどで緩衝体を作り応力が

伝わらないようにする方法で、いわば「弱くして強くする例」です。図7は、図5-2の2階以上の壁と柱の間にスリットを入れて壁が強度を持たないようにした例です。こうしたスリットなどの対策がなされているか調べておかれた方が良いでしょう。

ここまで述べた中高層建築物と防災の話は、実際の取引を行う場合などで、参考になればと思う事例の一部です。これらの話だけでも購入者にとっては安全に暮らせる建物かどうかの重要な判断材料になると思います。一方で、しっかり判断するには専門家が必要です。既存住宅インスペクター制度が始まっていますが、こうした防災知識についてよく調べておき、説明できるようにしておく必要もあるのではないのでしょうか。

*防災知識編の次回は10月号となります。

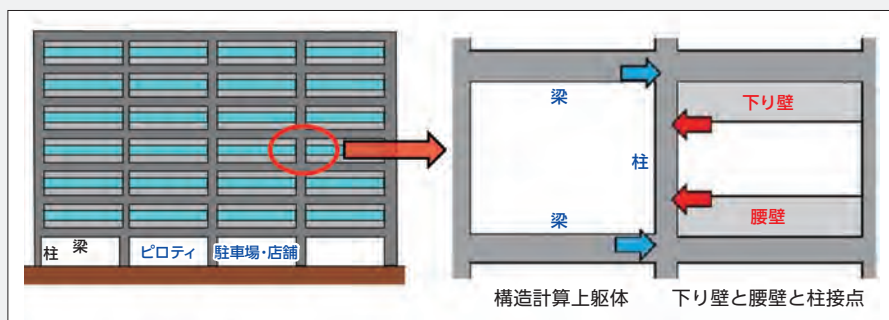


図6 短柱化 構造計算上に対して下り壁と腰壁が柱に作用

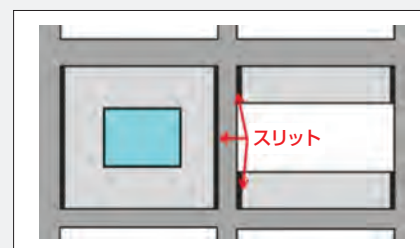


図7 スリット



ところ変われば住宅も変わる!? 世界の集合住宅を訪ねる

世界各国それぞれの文化があるように、住まい方、そして住宅もさまざまな違いがあるものです。「集合住宅」という視点で世界各国の住宅を見ていきましょう。日本の住まい方、住宅づくりに生かせる新たなヒントが発見できるかもしれません。

第1回

オランダ編



フォンデルフラット
Vondelflat
(フローニンゲン)

ザ・ピラミッド
The Pyramids
(アムステルダム)



DATA [フォンデルフラット]

- ◆ 1965年完成
- ◆ 14階建て
- ◆ 総戸数：160戸
- ◆ 高齢者向け賃貸住宅
- ◆ 家賃(50㎡・2寝室タイプ/月額)
164,230円
(賃料:59,176円/サービス料:105,054円
水道光熱費・3食の食事代込み)
※1ユーロ=135円換算

'100719 Vondelflat Groningen NLWutsje
available at
[http://commons.wikimedia.org/wiki/
File:100719_Vondelflat_Groningen_NL.jpg](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:100719_Vondelflat_Groningen_NL.jpg)
under the Creative Commons Attribution-
Share Alike 3.0.

フォンデルフラット Vondelflat (フローニンゲン)

オランダ北東部のフローニンゲン(人口約18万人)、池のある公園に隣接して建つ、総戸数160戸14階建てからなる高齢者用の賃貸集合住宅(1965年完成)。

24時間の受付のほか、食事や家事手伝いサービス、メイドサービス、ゲストのための宿泊施設など、高齢者のためのサービスが充実。また、ビリヤードやブリッジ(カードゲーム)、体操やシャッフルボード(細長いコートの上で円盤を押し出し、得点を競うニュースポーツ)のほか、移動図書館のサービスが利用できるなど、レクリエーションのためのさまざまなサービスも利用することができる。アクティブな老人には、ローイングマシンやエアロバイクが利用できるジムだけでなく、日焼けのための施設まであるのはお国柄か。

建物の周りに設置されている赤外線とカメラによって、外部からの不審者の侵入がチェックできるように

なっている。各住戸にはトイレと寝室にアラームボタンが設置されていて、外部から駆け付けられるようになっているので高齢者には安心だ。これで50㎡・2寝室タイプの家賃は月額164,230円(賃料59,176円+サービス料105,054円。135円/ユーロ換算)。水道光熱費と3食込みの料金となっている。

建物のバルコニーを彩っている真っ青なモノは、取り外し自在の日よけ。真っ青な色使いもさることながら、日本の集合住宅には決して見かけない仕掛けだ。築50年も経つのに、まったく古さを感じさせないのは、シンプルだが鮮やかな色の日よけのある外観、住戸の広さ(2寝室・50㎡~3寝室・100㎡)、そして充実したサービスのおかげなのだと思う。日本の高級有料老人ホームの歴史はまだ浅いので、参考にすべきところは多そうだ。

マンション選び研究所 代表

武内 修二 TAKEUCHI Shuji

10年間で4,500枚以上のマンション・チラシを“読破”したマンション・チラシ研究家。長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測(<http://1marken.hatenablog.com>)」の管理人。一級建築士。



ザ・ピラミッド

The Pyramids (アムステルダム)

アムステルダム(人口約82万人)の西地区に建つ、総戸数82戸16階建てからなる賃貸集合住宅(2006年完成)。オランダの建築家シュールト・スーテルス(Sjoerd Soeters, 1947年生まれ)による設計。

2つの三角形から構成されたとてもユニークな形状は、この建物が建っているマルカンティ島(三角の形をしている)の輪郭がイメージされているのだという。高さ55mの2つのピラミッド形状からなる建物には、それぞれの両側にエレベーターと階段が設けられている。6階から上の住戸にはパノラマビューを楽しめる専用バルコニーが付いている。家賃は100㎡～122㎡で月額175,500～229,500円(135円/ユーロ換算)。

当初は高さ75mの単一のピラミッド形状で計画され

ていたのだが、市の指導により、高さを抑えるために2つのピラミッド形状となった。ピラミッド形状を採用することにより、周囲の4、5階建ての集合住宅との連続的な景観を形成することも企図されている。

このような特異な形状を採用したことで、建物の表面積が増え、建設コスト的にも、ランニングコスト的(省エネ的)にも不利な集合住宅なのだが、地域のシンボルになっていることは間違いない。地下に駐車場(114台)が設けられていることは、さらに建設コストの増要因となっているのだが、そうまでして地上部に社会的、文化的なイベントを行うことができる広い公共広場を確保しようとしている。



DATA [ザ・ピラミッド] ▣

- ◆2006年完成
- ◆16階建て・2棟
- ◆総戸数: 82戸
- ◆賃貸住宅
- ◆家賃(100～122㎡タイプ/月額)
175,500～229,500円
※1ユーロ=135円換算

'Pirames 3' by Jvherthum available at http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Pirames_3.jpg under the public domain.

《《《 不動産お役立ちQ&A

法律相談

Vol.001

14条地図

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

Question

不動産登記法では、どの土地についても、地図を整備することになっているとききました。
公図は、不動産登記法で整備することになっている地図にあたるのでしょうか？

Answer

公図は14条地図ではありませんが、14条地図に準ずる図面として
利用できます。公図を確認することは不動産取引では必須業務です。

回答

不動産登記法は「登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする」という定めを設けて（同法14条1項）、地図を整備することとしています。これが、14条地図です。他方、多くの登記所に備えられている公図は、旧土地台帳法によって保管されていた土地台帳附属地図を、そのまま登記所に設置し続けている図面であって、不動産登記法に基づく14条地図ではありません。一般に、14条地図と公図は違うものです。

土地の単位と14条地図

土地は元来、面としての広がりをもつだけで、物理的には、区分けされていません。しかし、土地に対する人の物的支配に整序をつけるには、人の権利と結びつけるための区分けが必要です。そこで、概念上人為的に土地を区分けし、単位を設けることとなります。こ

の区分けされた土地の単位が、筆です。筆は、不動産登記の表題部において、特定されます。

さらに、不動産を取引の対象とするためには、特定された単位としての土地（筆）が、現地で実際に、どのような位置に、どのような形状や広がりをもって存在しているのかを明らかにする必要があります。そのために、不動産登記法は、14条地図を備え置くこととしました（平成16年の法改正前は、17条に定めがあったので、17条地図と呼ばれていた）。

14条地図となるためには、自然の原因または人為的原因で土地の境界が明らかではなくなっても、地図から逆に現地で境界を復元することができること（現地復元性）が求められ、測量法による厳密な精度をもった測量に基づいて作成されなければなりません。そのために、現時点では、14条地図が備えられている土地と備えられていない土地があり、登記所における14条地図の備付率は、登記

所にある図面のうち、約54%となっています。特に都市部の人口集中地区（DID）では、14条地図作成の基礎資料である地籍調査が約23%しか進捗しておらず、備付率が低くなっています（秦愼也「登記所備付地図の整備」登記研究794号3頁 平成26年4月）。

公図

14条地図の現状における不十分さを補うため、不動産登記法は「第1項（14条1項）の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる」と定めています（同条4項）。地図に準ずる図面（準地図）として、多くの登記所で用いられているのが、旧土地台帳法によって保管されていた土地台帳附属地図です。土地台帳はかつて租税徴収の目的をもって制度化され、昭和35年に廃止されたものの、土地台帳附



属地図は、それ以前から不動産取引で使われていたために、土地台帳制度が廃止された後も、現在まで、いわゆる公図として、利用されているわけです。

ところで公図の多くは、明治初期の地租改正図に起源をもつ図面であり、古い時代に作成されたものです。そのため正確性に問題があり、精度が十分ではありません。国土交通省は、公図と現況のずれを公表しており、公表された数値によれば、ずれが30cm以上1m未満の地域が27.7%、ずれが1m以上10m未満の地域が49.8%などとなっています(<http://gaikuchosa.mlit.go.jp/gaiku/html/info4.html>)。

もっとも、公図は、必ずしも正確ではないとはいえ、地番ごとに線引きされており、登記記録とともに公図を確認することによって、おおよその土地の位置、形状、面

積、隣地との関係等を知ることができます。現地検分と相俟って、土地の状況を把握するために必要な資料として利用されています。裁判例でも、「各筆の土地のおおよその位置関係、境界線のおおよその形状については、その特徴をかなり忠実に表現しているのが通常である」(東京高裁昭和53年12月26日判決)、「境界が直線であるか否か、あるいはいかなる線でどの方向に画されるかというような地形的なものは比較的正確なものといえることができる」(東京地判昭和49年6月24日判決)などとされており、土地の位置、形状、面積、隣地との関係等を示すものとしては、公図を頼りにすることができると判断されています。宅建業者としては、不動産取引に際しては、登記を調べるだけでなく、公図を取り寄せたうえで、土地の位置、形状、面積、隣地との

関係等を確認することは、基本的であって必須の業務ということになります。

平成地籍整備

都心部では14条地図が少なく、現地での筆界の特定が困難であることが都市再生のための施策を阻害する要因となっているという考えに基づき、平成15年6月、都市再生本部の会議において、14条地図の整備を推進するという指示がなされました。その後、基礎的調査がなされ、着実に14条地図整備の作業が進められています。

不動産取引において、公図の不正確さが取引の安定を損ねるケースがあることは、つとに知られています。都心部でも14条地図の整備を充実させることが、期待されるところです。



ポイント

- 土地には物理的な分けがありませんから、人為的に分けする必要があります。その分けられた土地の単位が筆です。筆の実際の位置、形状などを明らかにするのが14条地図です。
- 不動産登記法は、登記所に14条地図を備え付けることを定めています。ただし、14条地図の備付率は約54%にとどまっています。
- 多くの登記所では、14条地図に準ずる図面とし

て、土地台帳附属地図、いわゆる公図を用いています。

- 公図は精度が十分とは言えませんが、裁判例では土地の位置、形状、面積、隣地の関係性を示すものとして頼りにできるとされています。不動産取引の現場では、登記だけでなく公図も取り寄せ、土地の位置や面積などを確認することは必須の業務です。

賃貸相談

Vol.001

未払家賃の過大催告の効力

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

Question

家賃を滞納しているテナントに未払家賃を催告し、催告期間内に入金がなければ解除する旨通知したのですが、計算を間違え、30万円と記載すべきなのに45万円と通知しました。催告は無効なのでしょうか？

Answer

誤って過大な催告をしても、催告は有効です。ただし、催告が有効となるのは本来の未払家賃額の30万円の範囲です。

家賃滞納を理由とする 賃貸借契約の解除手続

賃貸借契約において、借家人が約定の家賃を支払わない場合は、賃料支払債務の不履行となりますから、賃貸人は、借家人の家賃不払いを理由に契約を解除することができます。

契約を、債務の不履行を理由に解除する法的手続については、民法第541条が次のように定めています。

「当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。」

従って、家賃滞納を理由として賃貸借契約を解除するには、

- ①借家人に債務の不履行(家賃の滞納)があること
- ②賃貸人が、借家人に対し、相当

の期間を定めて履行を催告すること

- ③借家人が催告期間内に履行しないこと
 - ④契約解除の意思表示がなされること
- の4つの要件を満たす必要があります。

相当期間を定めた催告が 要求される趣旨

民法が、契約を解除するには相当期間を定めた催告をする必要があると定めた趣旨は、債権者はいきなり契約を解除するのではなく、解除の前に、債務の履行をするチャンス相手方に与えるという点にあります。それにもかかわらず、相手方が債務を履行しない場合には、もはや契約を解除されてもやむを得ないとの考え方に基づくものです。

このような考え方にに基づき催告

が必要とされていることからすると、本来の未払家賃は30万円に過ぎないのに、45万円を支払えと催告し、相当期間内に支払いがなければ解約を解除するとの通知がなされた場合、本来、支払義務のない金額まで請求していることになりますから、そもそも催告として有効なものであるのか、ということが問題となります。

過大催告の効力

これについては、最高裁判所は、誤って過大な催告がなされた場合であっても、債務の同一性が認められる限りは、その過大な催告は、本来の債務額の範囲で有効な催告と解されるとの判断を示しています(最判昭和43年11月21日)。要するに、当事者間において、当該催告がなされた債務が建物質貸借契約の未払家賃債務についてのものであり、債務として同一性が認

海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

江口 正夫 EGUCHI Masao

1952年広島県生まれ。東京大学法学部卒業。弁護士(東京弁護士会所属)。不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。著書に『不動産賃貸管理業のコンプライアンス』(2009年8月、にじゅういち出版)など多数。



められるのであれば、45万円の催告は、本来の債務額である30万円の範囲で有効な催告と解釈できるというものです。

ただし、注意すべき点があります。最高裁判所は、一方で、過大な催告がなされた場合、債権者が催告額以下の金額ではこれを受領しないことが明確である場合には当該催告は無効であるとの判断基準も示し、賃貸人が適正賃料額である月額3,989円を1,011円しか超えない賃料月額5,000円の割合による賃料債務の支払いを催告した場合であっても、賃貸人が右催告金額以下の金員ではこれを受領しないことが明確であるときには、右催告は、その効力を生じない、

と判断しています(最判昭和39年6月26日)。

逆に、最高裁判所は、賃料延滞額を23万円としてなされた催告は、延滞額が10万円に過ぎない場合であっても、催告金額全部の提供がなければ受領を拒絶すべき意思が明確でないときは、右延滞額の限度で有効となるとの判断を示しています(最判昭和32年3月28日)。

これらの最高裁の判例を見ると、前者は本来の債務額3,989円のうち、その4分の1ほど過大に催告したという場合でも、賃貸人が右催告金額以下の金員ではこれを受領しないことが明確であるときには右催告はその効力を生じないと判断したのに対し、後者は本来の債

務額10万円の2.3倍も過大に催告した場合でも、催告金額全部の提供がなければ受領を拒絶すべき意思が明確でないときは、当該過大催告は、本来の延滞額の限度で有効となるとの判断を示しており、過大催告の有効性は、必ずしも過大な金額の多寡で決まるものではないことが分かります。むしろ、過大な金額が催告され、それ以下では受領しないとの意思が明確であれば、借家人としては催告には応じないことが考えられますから、過大催告の場合には、催告金額以下では受領を拒絶すると思いが明確か否かという点に着目して、その有効性が判断されていることに留意する必要があります。



ポイント

- 家賃滞納(債務不履行)を理由に賃貸借契約を解除するには、①借家人が家賃を滞納していること、②賃貸人が借家人に対して相当の期間を定めて履行を催促すること、③借家人が催告期間内に履行しないこと、④契約解除の意思を示すこと、の4つが必要です。
- 滞納する借家人(債務者)に、賃貸人(債権者)が誤って未払家賃より過大な金額(支払義務のない金額)を催告しても、債務額(未払家賃)の範囲において、この催告は有効とされます。
- ただし、借家人(債務者)に対して、賃貸人(債権者)が支払義務のない過大な金額を催告して、この催告した金額以下では受け取らないとする場合、この催告自体が無効になります。
- 判例によると、過大催告の有効性は、賃貸人(債権者)が過大な金額以下での受領を拒絶するかどうかという意思に着目して判断されています。

*偶数月は「法律相談」「賃貸相談」、奇数月は「税務相談」「賃貸管理ビジネス」になります。

第1回

インテリアでこんなに変わる！ デザインの基本から学ぶイメージアップ術

今月のテーマ

まずは誰に来てもらいたいかを考えよう！
**立地に見るターゲットを
惹きつけるインテリア**

若い女性や初めての人にとって入りにくい印象がある不動産屋さんの店舗。それは、これまでの業界ルールや固定概念でデザインが内向きになっているからではないでしょうか。そこで、インテリア・デザインの視点から、今求められる店舗づくりのポイントをインテリア・デザイナーの細井絵理子氏が12回の連載でお届けします。

ターゲットと店舗イメージ

立地によってどんなお客様にアピールしたいか。どんな業種の店舗であってもターゲット設定は重要です。不特定多数の人に来店してもらいたい不動産屋さんであっても立地によって得意な物件や主力となる顧客層はきっとあるはず。では、そのターゲットに合ったインテリア・デザインの工夫を実際に店舗でされていますか？

どうだろう？と思う方は、近隣ライバル店と比較して、ターゲットである顧客が入りたくなる「個性ある店舗」になっているかを観察してみましょう。従来型の「よくある店舗」だと思うなら、残念ながらあなたのお店はターゲットに合ったデザイン、つまりは店舗イメージになっていないことになります。

店舗イメージを構築するためには、お客様から見て、どんな店に見えて欲しいかを今一度考えてみることから始めましょう。

コンセプトを立てよう

店舗イメージを確立するためにはコンセプトが重要です。まずは、どんな人にどんな気持ちで来店して欲

しいかを決めましょう。

といってもどんな風にコンセプトを立てれば良いかわからない、という方もいらっしゃると思います。そこで、今回は私が以前手がけた歯科医院を例にとってご説明しましょう。

●駅ビル内にある歯科医院のデザイン

立地は千葉県にある乗降客の多い駅ビルの上層階。当時、他には眼科と皮膚科があるだけの閑散としたフロアでした。しかし、低層階には大勢の人。そこには女性向けファッション専門店が多数出店。何とかこの人たちを呼び込めないかというのが歯科医院の理事長の要望でした。

そこで私が立てたコンセプトは、「女性のためのホテル・ライクなデンタル・クリニック」。

ターゲットを買い物に来る女性と定め、帰りに立ち寄れるホテルのラウンジのような待合室を持つ空間としました。歯科医院というと「冷たい」「怖い」などのマイナス・イメージを強く抱く患者さんが多い場所でした。病院という固定概念から、白ベースの空間に青や緑をアクセントにしたデザインが主流で、それが却って冷たさを印象付ける原因になっていました。



女性にターゲットを定め、歯科医院の待合室をホテルのラウンジのような空間に

そこで、待合室で女性が心地良くリラックスして過ごせるよう、ホテルのラウンジをイメージした少しラグジュアリーなデザインに。これまであまり歯科医院では使われてこなかった木目や暖色系カラーを使用。間接照明を用いて温もりを演出しました。

まずは入りたくなる店構えに

今、街を歩くとさまざまなコンセプトで店作りをしている店舗があることに気がつきます。扱う商品のカテゴリーは一緒でもその店構えの違いは一目瞭然。入る前にどんなタイプの店かわかる工夫がされているのです。「店構え」とは「店舗デザイン」であり「店舗イメージ」。どんな人に向けてどんな物件を紹介する店なのか、ぜひこの機会に見直してみましょう。

インテリア・デザイナー
IIDA (国際インテリアデザイン協会) 理事
Professional member
インテリア・デザインオフィス c//space
細井 絵理子 HOSOI Eriko

文化出版局でファッション雑誌の編集者を経て、インテリア専門学校でインテリア・デザインを学び、建築会社に入社。住宅のリフォーム、オフィスビルの改修を中心に手がけた後、1998年独立。2000年「c//space」開設。リフォームデザインの他トレンド分析も行う。「内装材料案内ホームページ」(東京内装材料協同組合WEB)特集ページ編集・執筆等
町田ひろ子インテリアコーディネーターアカデミー東京校 コーディネーション講師

第1回

はじめよう
「不動産英会話」

総合不動産会社「XYZ不動産」に勤務する入社3年目の水沢由貴(Yuki)は新たに賃貸・売買を取り扱う店舗に不動産営業職として配属になった。配属初日、早速外国人のお客様が来店。さて、持ち前のバイタリティで乗り切る事ができるか……!?

[主な登場人物]



水沢由貴
総合不動産会社「XYZ不動産」に勤務する。



青木 健
由貴の上司。海外支店勤務経験あり。



マシュー・キング
米国出身。外資系企業の日本駐在員。

[賃貸不動産業務 英語対応]その①



マシュー

こんにちは。
Good afternoon.

いらっしゃいませ!
Hello! How can I help you?



由貴



マシュー

来月からDEF社の日本法人に駐在する事になり、賃貸での住まいを探しています。

I am working for a DEF company and starting next month, I will be assigned to Japan office. So I am now looking for an apartment here.

かしこまりました。私はXYZ不動産の水沢由貴と申します。私の名刺です。

OK, I am glad to help you, Sir. My name is Yuki Mizusawa. This is my business card.



由貴

では、どんな賃貸住宅がご希望が教えて下さい。また、ご入居される人数を教えてください。

Could you please tell me what type of apartment you are looking for and how many people are going to live there?



由貴



マシュー

家族は妻と娘それに犬を入れた4人家族です。部屋はリビングとベッドルームが3つ、トイレは2ヶ所以上欲しいです。

There are three of us in my family, myself, my wife, my daughter, and we have a dog as well. We prefer living in a condo with at least three bedrooms, two separate bathrooms if possible.

[今月のKey words & Key phrase]

apartment

▶賃貸マンション

condominium

▶分譲マンション

Could you please tell me what type of apartment you are looking for?

▶どんな賃貸マンションがご希望が教えてください。

[解説]

英語では、〇LDKという表現はしません、リビングダイニングのほかに部屋がいくつある、という表現をします。例えば、「a condo with at least three bed rooms, two separate bathrooms (リビングとベッドルームが3つ、トイレが2ヶ所以上ある住戸)」という表現をします。

海外の親会社から赴任してくる社員のことを「Expat (エクスパット)」と呼びます。「expatriate (海外駐在員)」の略です。マネジメントレベルのExpatになると、日本法人の担当者がめぼしい物件をいくつかピックアップし、本人は物件を見て確認するだけ、ということがほとんどです。

[不動産英語学習の効用]

2020年の東京オリンピックまであと約5年、その頃には海外から日本へ年間約2,000万人の外国人の方が観光やビジネスのために訪問すると政府目標が発表されています。長期的視野では2030年までにその数を年間3,000万人に増やす目標もあり、不動産業界でも英語対応の需要は今後飛躍的に増えると予想されます。

ビジネスチャンスを逃さないためにも今から不動産英会話の学習をスタートしましょう!

[企画・執筆]

不動産英語塾(運営: toCoda LLC.)
〒106-0045 東京都港区麻布十番1-5-10アトラスビル
TEL: 03-6869-8788 FAX: 050-3383-1391
[URL] <http://www.tocodajuku.com/>
[mail] tocodajuku@gmail.com

[英語監修]

ユキナ・富塚・サントス(不動産英語塾専任講師)
<http://www.yukina-s.com/>
ダニエル・スミス (不動産英語塾英会話講師)

地方本部長に聞く

北海道
本部会員数800社を維持し、
行政や地域にも協力していきます

行政や他団体との連携

行政とのつながりを強めることで、全日本不動産協会の知名度の普及と、一般の市民に対して不動産業への悪いイメージを払拭するための努力をしています。北海道の建設部長や住宅局長に年に数回お会いして、行政が何を望んでいるか、それに対して不動産業者が何を手助けできるかを話し合っており、提携を結んでいます。

これまでもニセコ町でロングステイされる人に空き家をリニューアルして貸すための協議会を支援したり、昨年春からは札幌市の空き家対策検討委員会の立ち上げを手助けしてきました。FRK(一般社団法人不動産流通経営協会)に加盟している北海道の現地法人や支店と、当社が法人として加わって「6社会」という勉強会を開催し、定期的に情報交換も行っています。不動産業界全体の課題は、当協会だけでなく、他団体や行政を巻き込んで取り組んでいきたいというのが私のスタンスです。

会員数800社を維持するために

北海道本部では引き続き会員数の増強に努めています。目標は常に会員数を800社以上維持していくことです。

初任従業者教育研修や当本部などのセミナーは、基本的には外部講師を頼まず、私が自ら講師を務めています。会員同士で近い関係ですから、実務での悩みなど、フラットな



北海道本部 本部長

細井 正喜氏

(公社)全日本不動産協会北海道本部

〒064-0804
札幌市中央区南4条西6-11-2
全ビル2階
TEL: 011(232)0550
FAX: 011(232)0552

立場でご相談をいただけるケースが多々あります。

北海道本部の理事は40代や50代が中心です。比較的若い人たちが担っているのは、若い開業者に魅力を感じてもらいたいという心の現れからです。「新規開業者の皆さんをお迎えする」という我々のスタンスを示しているのです。

札幌市内で最も勢いがあるのは
中古マンション市場

北海道内の不動産市況は、大体横

ばいという感触です。昨今は、分譲マンションの用地が手に入りにくくなっていることと、販売価格の値上がりで、分譲マンションの供給は落ち込んでいます。

最も勢いがあるのは中古マンションです。札幌市内の相場価格は1,000万～1,500万円、消費者が買いやすい価格になっています。また、若い消費者は「新築でなければいけない」というこだわりは消えつつあり、「中古マンションを買って自分好みの間取りにリフォームしたい」という傾向が強く、中古マンションの供給が需要に追いつかず、価格が値上がりしています。

行政、地域のために
協力できることはやろう

定期的に札幌市内のチカホ(地下歩行空間)で不動産の無料相談会を実施しています。北海道内での地方都市では、デパートなどの一角を利用させてもらいました。これらの無料相談会は年10回くらいのペースで実施しています。

さらに、危険ドラッグ等を販売する者に店舗や居室を賃貸しないということで、2014年12月に北海道警察に対する協力を全日北海道本部として約束しました。こういった活動も、「行政、地域のために当協会が協力できることがあれば言ってください」「協力しましょう」という私の活動スタイルの一環です。

沖縄県本部

さらなる会員数の増強と、全国不動産会議 沖縄県大会の成功を目指します

会員数400社への挑戦

近年は会員の増強に力を注いでいます。3年前の2012年に全国不動産会議沖縄県大会の候補地に立候補した時から、「大会までに会員を200社まで増やそう」と決意し、理事・委員・会員が一丸となって会員数の増強に励んできました。

おかげさまで会員数は200社を超えました。次の目標は、400社まで増やし、沖縄県本部の運営をさらに力強く進めていきたいと思っています。

全国不動産会議 沖縄県大会は10月

沖縄県大会を10月に控え、準備を進めております。全日総本部にも手伝っていただき、心強く感じております。

大会は10月29日木曜日です。翌日の金曜日、また土曜日や日曜日を利用して、大会以外でも皆さんに楽しんでいただけるプログラムの企画を進めております。ぜひ当日は会員の皆さんのみならず、家族の方々も引き連れて、沖縄県にいらしていただきたいと思っています。大会をきっかけに、初めて沖縄県を訪れる方は家族で、数回沖縄県を訪れている方は、さらに新しい沖縄に出会ってほしいと思います。

大会が終了して以降も今期はイベントが続きます。2016年3月には沖縄県本部が設立10周年の節目を迎えます。沖縄県内で会員の皆さんと



沖縄県本部 本部長

迫 幸治氏

(公社)全日本不動産協会沖縄県本部

〒900-0015
那覇市久茂地3-1-1
日本生命那覇ビル9階
TEL: 098(867)6644
FAX: 098(867)6671

交流を深めるイベントを企画しているところですよ。

沖縄県内の不動産は好循環で流通

沖縄県内の実需のマンションの売れ行きはかなり良好だと思います。また、県外にお住まいの方が将来の移住を考え、投資物件を購入する動きも見られます。そういった点からも実需と投資の物件は順調に動いていると見ています。

賃貸の動きも活発です。たとえば新築のアパートやマンションが建設

され、築年数の古い部屋から空室になっていきます。空室が出た築年数の古いアパートやマンションを取り壊して、新築物件を建設するという好循環ができています。

土地取引については、アパートやマンションを建てたいというニーズがかなりあり、300坪を超える土地を探している人が多いですね。一方、県外から約1,000～2,000坪の土地を探しているという問い合わせもあります。こういった大型の土地は、衣料品やレストラン等のチェーン店の出店候補地として、求められているようです。

良好な不動産市況は当面続く

このような良好な不動産市況は、これから3年は続くのではないだろうかというのが私の見立てです。

沖縄県内の高級な老人ホームには県外からの入居希望者が多いという話をよく聞きます。こうしたニーズは沖縄ならではの気候に恵まれていることに起因していると思われます。本土に比べて気温が高いですし、夏場はそれほど蒸し暑くないので、そうした気候を有する沖縄県のメリットが不動産市況にも反映されていると感じています。

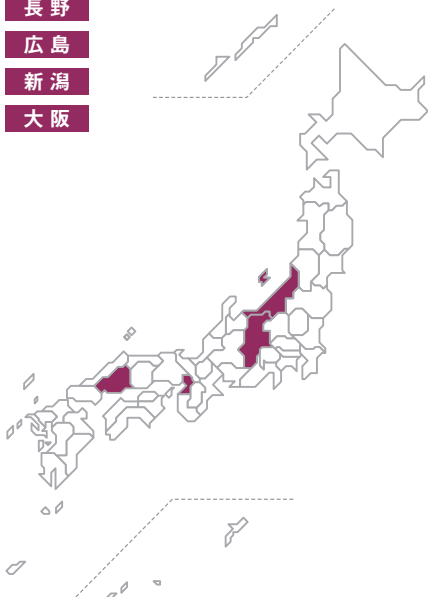
沖縄は今も、そしてこれからも将来性がある場所です。全国の会員の皆さまも支店を開設したい方や投資を検討している方がいらっしゃったら、ぜひご紹介いただければと思います。

Activity Condition

地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

長野
広島
新潟
大阪



[2015.01-2015.03]

長野県本部 / Topic



「全日長野青年部」が発足

長野県本部では、1月29日(木)、若手経営者や幹部による交流を深めることや、お互いの経験や情報を学びあうことを目的として「全日長野青年部」を発足し、スターティングフォーラム(設立総会・記念講演・グループトーク)を開催致しました。設立総会では青年部の規約の承認・青年部長の選出を行いました。

記念講演では、「御嶽噴火災害救助活動と危機管理のマネジメント」と題して、中村文彦自衛隊松本駐屯地第1中隊長より災害救助の実態や、実際の救助活動で、警察・消防・自衛隊と異なる3つの組織が関わる中でのマネジメントの方法をお聞きし、今後の仕事に参考となるご講演をい

ただしました。

その後、参加者全員がグループに分かれてテーブルスピーチを行い、参加者同士の交流を深めました。

今後は、交流・研修・情報交換会、レクリエーション、ボランティア活動等を通して協会、不動産業界の発展に貢献できるよう活動をしていきます。



スターティングフォーラム記念講演の様子

広島県本部 / Report



広島市長との新春対談

2月17日(火)、広島市役所にて松井広島市長との新春対談を行いました。

松井市長は、まず昨年8月20日の豪雨災害への対応に関して、協会会員の協力により、民間賃貸住宅を応急的な仮住宅として速やかに借り上げ、供給できたことや、協会が義援金など被災者支援体制に継続尽力し

ていることについて、深い感謝の意を示されました。

中村本部長は、4月に「宅地建物取引士」へ生まれ変わることにより、会員の社会的地位の向上が期待されていることを紹介するとともに、現在広島市が取り組んでいる空き家対策や住宅団地の活性化事業についても、業界団体として今後も広島市と連携していくこと、また、研修会などを通じ、企業の社会的責任と地域貢献型事業への取り組みを会員へ周知していきたい旨を話しました。

対談では、松井市長の国での行政経験を活かした市政運営の手法や視点のあり方、そして日常業務から休日の過ごし方などもお話いただき、有意義な対談となりました。



松井市長を囲んで

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report



新潟県本部 / Topic



第1回ラビットカップ U-12フットサル大会を開催

2月8日(日)、新潟市内にある新潟市体育館にて当本部主催の第1回ラビットカップ U-12(12歳以下)フットサル大会が開催されました。大会は、招待チームを含む16チームが参加し、4ブロックに分かれたリーグ戦を行い、上位1チームが決勝トーナメントへ進みます。

どのチームも小学生とは思えぬ高度なプレーや白熱した試合展開に、新潟県内のフットサルチームのレベ

ルの高さを感じました。

また、大会の中盤では、ZOTT WASEDA(関東フットサル1部リーグ)対cabella niigataF3(北信越フットサルリーグ)のエキシビジョンマッチも行われました。MCの熱のこもった実況と共に、レベルの高い試合が繰り広げられ、会場の子どもたちは熱心に観戦していました。

その後、各ブロック上位1チームが決勝トーナメントにコマを進めま

した。

優勝チーム「エスプリ」には、優勝カップと表彰状、記念品を贈呈。また、参加した子供たち一人一人に参加賞のタオルを手渡しました。

本大会は、青少年の健全な育成を目的とした12歳以下のフットサルの大会であり、公益社団法人に認定された当本部としては初の試みとなり、大変盛会裏に終了致しました。



レベルの高い試合が展開



ラビーちゃんと記念写真

大阪府本部 / Topic



青年部名刺交換・情報交換交流会実施報告について

大阪府本部青年部は50歳以下の会員関係者(従業員を含む)を対象に「名刺交換・情報交換会」を継続的に行っています。

今回、2月17日(火)に開催した「名刺交換・情報交換会」には、会員関係者の他に、ハウスメーカー、広告代理店、保険や引っ越し業者といった不動産関連企業もご参加頂き、より仕事に結びつく様にと他企業との交流も深めました。

会場となったOMMビルの会議室

には約130名の参加者と不動産関連企業5社が集まり、名刺交換と共に、各地域の情報交換を行い、会場は和やかな雰囲気の中、大勢の人が交流を交わしました。

また、青年部からは、参加者に対して、児童虐待防止オレンジリボン運動の説明と活動についてご報

告させて頂き、微力ながら啓発活動も行いました。



当日の様子

全日不動産ナビ 今月の人気ブログ

全日会員の広場

このページは、全日会員の皆さんでつくるページです。皆さんは、マイページメーカー／ブログ紹介サイト「全日不動産ナビ」を活用していますか。この全日不動産ナビでは、全国の全日会員が投稿したブログを見ることができます。全日不動産ナビに投稿されたブログ記事の中から、多くの方に読まれた人気ブログをコンテンツ毎に紹介していきます。今月は、「不動産」コンテンツ部門と「生活・文化」コンテンツ部門の人気ブログを紹介します。



三陽不動産 株式会社
代表者：三木康男
〒664-0861 兵庫県伊丹市稲野町1丁目16-16
TEL:072-775-3340 FAX:072-775-3342
HP: <http://www.zennichi.net/m/sanyo-fudousan/index.asp>

「不動産」コンテンツ部門

☆☆伊丹って素敵な街です☆☆
三陽不動産株式会社

三陽不動産株式会社

<http://www.zennichi.net/b/sanyo-fudousan/index.asp>

伊丹市が大好きな三陽不動産です。

弊社ブログ『☆☆伊丹って素敵な街です☆☆三陽不動産株式会社』では、伊丹市を中心に近隣のお店のご紹介や日々のニュース、昔のことなど、本当に他愛のないことを書いております。

住宅購入は一生に一度の大きな買い物です。弊社ではお客様と同じ目線で住宅探しのお手伝いをさせていただいております。住宅のご紹介はもちろん、住宅ローンのご相談から購入後のサポート、リフォームのご相談、売却のご相談まで誠心誠意サポートしています。

小さな不動産屋ですが、もっともっと伊丹の良さを伝えたいと思っています。宜しければお立ち寄り下さい。

「生活・文化」コンテンツ部門

愛媛松山から

株式会社愛進

<http://www.zennichi.net/b/aishin/index.asp>

こんにちは！愛媛県松山市の株式会社愛進です。

弊社ブログ『愛媛松山から』では、日々の出来事、感じたことを月～金曜日につづっています。ギターが本業!?の所長と写真が趣味の事務員が繰り広げる、ほのぼの愛進ブログです。ブログを通じて「へ～松山市ってこんな町なのね!」「愛進の特徴はこれか?」と少しでも興味を持っていただければ幸いです。

『愛媛松山から』はこれからますます進化していきます。乞うご期待!

株式会社 愛進
代表者：上谷進
〒790-0032 愛媛県松山市土橋町86番地6
TEL:089-946-1002 FAX:089-948-9001
HP: <http://www.zennichi.net/m/aishin/index.asp>



宅地建物取引業法の改正に伴う、契約書・書式集の更新について

(公社)全日本不動産協会では、この度の宅地建物取引業法の改正に伴う、各契約書・書式集の改訂版を公開しております。ぜひご利用ください。

なお、平成27年4月より、当協会で公開するWordおよびExcelファイルにつきましては、Microsoft Office 2003(.doc .xls)への対応を終了し、Microsoft Office

2007(.docx .xlsx)以降の対応とさせていただきます。(Windows XPは現在サポートが終了しており、今後各HPのセキュリティの対応も出来なくなる可能性があります。早急にご対応をお願い致します。)

皆様のご理解とご協力をお願い致します。

契約書・書式集

不動産業を営むために必要となる、様々な種類の契約書書式をご用意しました。

契約書一覧

不動産業務で必要とされる各分野の契約書書式を幅広くご用意しております。

なお、行政通達等により条項が追加されることがありますので、常に最新の書式をダウンロードしてご利用ください。書式は Excel 形式 / PDF 形式 (一部の書式は Word 形式) で作成されています。Excel 形式、Word 形式のファイルは、ダウンロード後にファイルを直接修正してご利用いただけます。ご利用の際には【ご利用規約】に同意の上、ご利用ください。ExcelやWordによる編集方法や印刷方法については【契約書操作マニュアル】をご参照ください。

- 不動産の売買契約書 (20書式)
- 不動産の賃貸借契約書 (20書式)
- 媒介契約書 (4書式)
- 重要事項説明書 (6書式)
- 重要事項説明書補足資料 (1書式)
- 従業者証明書、告知書 (3書式)
- 「反社会的勢力排除条項」について (1書式)
- 契約書情報の自動入力システム

契約書・書式集の追加条項等に関するお知らせ

(2013.08.16 更新) 土地売買契約書・重説 (一般仲介用、売主宅建業者用) を追加しました
 (2013.04.01 更新) 各種契約書のフッターの(社)が(公社)に変更となりました
 (2013.03.25 更新) 「確認記録」「取引記録」等を追加しました(犯罪収益移転防止法)
 (2013.02.25 更新) 告知書(3書式)に「従業者証明書」を追加しました
 (2013.02.15 更新) 売買契約書および重要事項説明書の瑕疵担保責任に関する売主の権限を追加しました
 (2012.12.27 更新) 一部の契約書で契約者情報の部分的な自動入力システムをご利用いただけるようになりました
 (2012.12.21 更新) 「建物賃借重要事項説明書」の「15.契約期間及び更新に関する事項」を更新しました
 (2012.10.15 更新) 不動産の賃貸借契約書(20書式)に「土地賃貸借契約書」を追加しました
 (2012.10.15 更新) 不動産の賃貸借契約書(20書式)に「入居申込書」を追加しました

(公社)全日本不動産協会 契約書・書式集 ▶▶▶ <http://www.zennichi.or.jp/keiyakusho/>

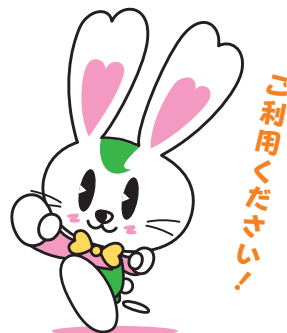
☎ 全日不動産相談センターのご案内

全日不動産相談センターでは、経験豊富な相談員が安心安全な不動産取引を目指して、電話による会員等からの不動産実務相談に応じます。

相談日時：毎週 月・火・木・金 13:00～16:00

相談内容：不動産取引に関する実務相談

電話番号：03-3556-1800



ホームページ会員専用ページへのログイン方法について

日頃、全日本不動産協会ホームページをご愛顧頂きましてありがとうございます。

全日本不動産協会ホームページに、会員限定で利用可能な不動産業務コンテンツがあるのをご存じですか？

その会員限定コンテンツを利用する為の、会員専用ページへのログイン方法をご紹介します。

■ 会員専用ページって？

会員専用ページは、会員様のみ利用可能なホームページ上の情報コンテンツです。

業務に役立つ、以下のサービスがラインナップされています。

- 契約書・書式集
- 報酬額表ダウンロード
- 会員様限定の通達・告知
- 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）
- 「登録実務講習」割引申込
- 不動産業実務テキスト
- 実務に役立つ商品5%割引
- 各種保険のご案内
- ロゴマークのご利用について
- ラビーちゃんのご利用について
- 研修用ビデオ・DVD貸出
- オリジナルグッズ販売
- 施設等割引優待制度
- お得なレンタカー

■ 会員専用ページへのアクセス方法

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」
※統一コードは月刊不動産宛名ラベルのバーコード下に記載されています。
 - ・ 協会に登録しております会員様の「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移動します。
4. 会員ログイン画面にて、ご用意いただきました、
 - ① 統一コード、② パスワード（注）を入力していただき、
 - ③ 「ログイン」ボタンをクリックしてください。

注）初めて会員ページにログインする場合は、② パスワードに、協会に登録しております会員様の「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（④⑤へ）を入力し、⑥「パスワードを設定する」ボタンをクリックします。

※パスワードは忘れないように、ご注意ください。
6. 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、
 - ① 統一コード、② パスワード（初回ログイン時に入力いただきましたもの）を入力していただき、③ 「ログイン」ボタンをクリックしてください。

●是非、ご利用・ご活用お願いいたします。



Quiz & Questionnaire



クイズに答えてプレゼントに応募しよう！ 今月の読者クイズ&アンケート

月刊不動産今月号の記事の中からクイズを出題します。答えが分かった方は、以下のメールアドレスに必要事項を記入のうえ、ご応募ください。正解者のなかから抽選で5名様に図書カード1,000円分をお送りいたします。



しっかり読んで
いればわかるよ！

今月の 問題

不動産を取引するには、区分けされた土地(筆)の実際の位置、形状、広がりをも明らかにする必要があります。そのため、不動産登記法によって、登記所には14条地図を備えておくことが定められています。では、現在、登記所における14条地図の備付率は、登記所にある図面のうち約何%でしょうか。

応募 方法

必要事項をご記入のうえ、下記のアドレス宛にメールでお送りください。
件名は「4月号クイズの答え」をお願いします。

宛先: **monthly-realestate@zennichi.or.jp**

4月号クイズの答え

宛先: monthly-realestate@zennichi.or.jp

件名: 4月号クイズの答え

①クイズの答え

②郵便番号

③住所

④氏名

⑤年齢

⑥電話番号

⑦商号

⑧今月号で良かった記事

⑨今後取り上げてほしいトピック・企画

⑩月刊不動産のご感想またはご意見・ご要望



月刊不動産へのご意見・ご要望も聞かせてね！

応募 締切

2015年
5/10日

- * メール以外では受け付けておりません。
- * ご応募は、お一人さま1回に限ります。
- * 当選者の発表は、賞品の発送をもってかえさせていただきます。
- * ご応募に当たってご記入いただいた個人情報は、賞品の発送、ご意見やご要望への対応以外、個人を特定した情報として利用することはありません。

新入会員名簿 [平成27年2月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	エリアネット 株式会社
青森県	青森市	株式会社 Vステージ
	青森市	森山ディーゼル 株式会社
宮城県	仙台市	株式会社 スマートプラス
	亘理郡	株式会社 和楽家
山形県	西置賜郡	株式会社 木林森 不動産部
	山形市	株式会社 イースム
	米沢市	有限会社 井上設建
福島県	福島市	株式会社 WIRED
茨城県	水戸市	株式会社 C・Kカンパニー
	土浦市	有限会社 ヨコヤマ
栃木県	宇都宮市	株式会社 プロエステート社
群馬県	渋川市	株式会社 クラッシュブル
埼玉県	川口市	石橋地所 株式会社
	越谷市	株式会社 エムケーエステート管理
	さいたま市	株式会社 ライフ&スマイル
千葉県	浦安市	フセアンドカンパニー 株式会社
東京都	大田区	iハウジング
	港区	iMANAGEMENT 株式会社
	渋谷区	株式会社 アクシス
	新宿区	朝陽サービス 株式会社
	世田谷区	株式会社 アソシオ
	品川区	Wave Padoma 株式会社
	港区	エクセラマネジメント 株式会社
	渋谷区	SNSリアルエステート 株式会社
	中央区	株式会社 エムズコンサルティング
	渋谷区	株式会社 LP
	渋谷区	株式会社 ons
	武蔵野市	株式会社 おおぞら企画
	千代田区	株式会社 我喜大笑
	新宿区	株式会社 クオーレ
	世田谷区	有限会社 グロウウィン
	新宿区	有限会社 久和商事
	豊島区	ケーイーアイ 株式会社
	渋谷区	株式会社 K-PLAN
	八王子市	兼ハウジング 株式会社
	千代田区	株式会社 さくら総合事務所
	千代田区	GSマネジメント
	杉並区	CDM 株式会社
	江戸川区	株式会社 翔栄
	文京区	株式会社 朱雀都市建築研究所
	渋谷区	株式会社 スタジオ伝伝
	杉並区	株式会社 stande J
	中央区	株式会社 スマートアンドカンパニー
	千代田区	株式会社 ソルバスアセット
	台東区	株式会社 大東グループ
	江戸川区	平住建 株式会社
	江戸川区	ツカサリート 合同会社
	渋谷区	株式会社 ツクルバ
	渋谷区	株式会社 東京真和エンタープライズ
	渋谷区	株式会社 東京リバックス
	渋谷区	株式会社 トラスト
	板橋区	株式会社 なでしこホーム
	渋谷区	株式会社 ニューユニークス
	杉並区	ハウスリンクス 合同会社
	三鷹市	株式会社 はらだ
	杉並区	ファステスト 株式会社
	港区	株式会社 FLEXY VITA
	品川区	ヤマ企画住宅販売 株式会社
	中央区	株式会社 ヤマテコーポレーション

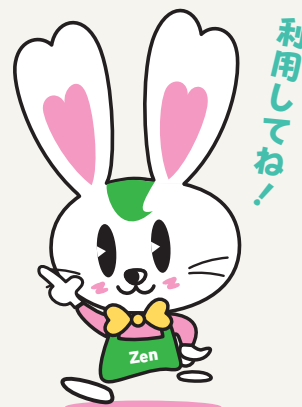
都道府県	市区町村	商号名称
東京都	目黒区	株式会社 47ESTATE
	台東区	ライズオンジャパン 株式会社
	豊島区	株式会社 ライズデザインファクトリー
	新宿区	株式会社 リタ不動産
	港区	株式会社 リバーコーポレーション
	中央区	株式会社 レイヨン・ヴェール
神奈川県	相模原市	株式会社 aret
	横浜市	Asia Home 株式会社
	秦野市	株式会社 エルシイ
	小田原市	株式会社 旧三福不動産
	横浜市	グレープハウス 株式会社
	横浜市	株式会社 テクノシステム
	平塚市	富士美不動産 株式会社
	横浜市	株式会社 ホームエステート
	横須賀市	有限会社 三森工務店
	座間市	株式会社 レクト不動産
富山県	富山市	有限会社 ダイアモンド
長野県	長野市	平和建設 株式会社
静岡県	浜松市	にわとり不動産
愛知県	名古屋市	有限会社 エムズブルーフ
	名古屋市	株式会社 オフィスゼロ
	名古屋市	株式会社 FUDOUSAN
	名古屋市	株式会社 丸栄
三重県	鈴鹿市	株式会社 オオタ
滋賀県	大津市	株式会社 ライフプランと不動産
	湖南市	関西ホープ住宅 株式会社
京都府	京都市	株式会社 夢現工務店
	京都市	株式会社 しあわせになる建築事務所
	京都市	株式会社 NISHIMURA
大阪府	大阪市	アデリーライフ 株式会社
	泉佐野市	合同会社 エイドホーム
	大阪市	株式会社 大阪真和エンタープライズ
	大阪市	株式会社 コスモコンサルティング
	吹田市	株式会社 サンキ不動産
	大阪市	株式会社 CSNマネジメント
	大阪市	トータルハウジング 株式会社
	大阪市	株式会社 ネオドリーム
	高槻市	株式会社 NEXAS
	大阪市	バステルホーム
	大阪市	株式会社 ユーエス
兵庫県	尼崎市	eリアルティ 合同会社
	神戸市	株式会社 M&M
	姫路市	大興不動産 株式会社
	西宮市	有限会社 やる気
奈良県	奈良市	株式会社 パークホーム
和歌山県	岩出市	CAROハウス 株式会社
広島県	広島市	アイ・エイチ・企画
	広島市	株式会社 ティーエスコポレーション
	広島市	株式会社 メイセイコーポレーション
	安芸郡	株式会社 ルームプラス
山口県	宇部市	180度 株式会社
徳島県	徳島市	プロパティー 有限会社
香川県	坂出市	盛和実業 有限会社
愛媛県	松山市	えひめ宅地販売 株式会社
長崎県	平戸市	株式会社 のぞみ
熊本県	熊本市	株式会社 RADIANT
宮崎県	宮崎市	株式会社 トマト不動産
	宮崎市	街中不動産
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 建築工房Work・Space
沖縄県	うるま市	ルーツホーム

一般保証制度のご案内

- お客様から受領する金銭が保全(保証)されます。
- お客様は、安心して、会員に手付金や仲介手数料などの金銭を支払うことができますので、会員業者に対する信用力が高まります。

《一般保証制度の特徴》

- これまで保全されなかった部分の金銭を保全します。
- 他では実施していない制度です。
- 宅建業法に基づく制度です。
- 万が一の場合にお客様の返還請求権を保証(保全)する制度です。
- 今なら無料で利用できます。
- 利用できるのは当協会会員のみです。



宅建業者が受領する金銭

保全義務のある金銭
(宅建業法)

保全義務のない金銭
(宅建業法)

お客様から受領する金銭が
保全(保証)されます。
(一般保証制度)

※会員の取引態様により、以下の金銭が保証対象となります。

〔売主〕手付金等

〔媒介〕契約時仲介手数料(半金)

〔代理〕委任者からの受領手付金等・契約時報酬(半金)

〔交換〕交換差金

詳しくは、(公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)をご覧ください。

※(公社)不動産保証協会ホームページには、一般保証制度の他、法定研修会・弁済業務・各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。

(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶▶ <http://www.fudousanhosho.or.jp/>

Team MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

月刊不動産 2015年4月号

平成27年4月15日発行

定価500円(本体価格463円)

会員の方は、会費に購置料が含まれています。

広報委員会

鬼木善久、藤村憲正、高梨秀幸、石原孝治、
村松清美、吉田啓司、松岡勇一

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

発行人

林 直清

編集

公益社団法人 全日本不動産協会

公益社団法人 不動産保証協会 広報委員会

制作

株式会社 不動産経済研究所
有限会社 クリエイト・ジェイ

印刷・製本

株式会社 東伸社

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

北海道

札幌市時計台



正式名称は「旧札幌農学校演武場」。

北海道大学の前身で、北海道開拓の指導者を育成する目的で開校した札幌農学校。

演武場はクラーク博士の提言により、農学校生徒の兵式訓練や入学式・卒業式などを行う中央講堂として建設された。時には公会堂として札幌市民にも活用され、一里四方に響き渡った鐘の音は「農学校の大時計」として親しまれた。1903(明治36)年に農学校が移転した折に、当時の札幌区が借り受け、そのころから「時計台」と呼ばれるようになった。

沖縄県

首里城



首里城は内郭と外郭という二重の城壁で構成される。

城内の施設は東西の軸線に沿って配置されており、正面は西。御庭(うなー)と呼ばれる広場に面して建つ正殿・北殿・南殿・奉神門などの建物は内郭に配置されている。

1879(明治12)年に首里城から国王が追放され、「沖縄県」となった後、首里城は日本軍の駐屯地や学校などに使われた。1945(昭和20)年にアメリカ軍の攻撃により全焼。戦後、首里城跡は琉球大学のキャンパスとなったが、大学移転後、本格的に首里城が復元された。



月刊 不動産

2015 APRIL

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

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

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

アクセス

有楽町線:「麹町駅」1番出口から徒歩3分

有楽町線・半蔵門線:「永田町駅」4番・5番出口から徒歩5分

丸ノ内線・銀座線:「赤坂見附駅」D出口(紀尾井町口)から徒歩7分

南北線:「永田町駅」9番出口から徒歩4分

中央線・総武線:「四ツ谷駅」から徒歩15分

都バス:(橋63系統)バス停「平河町2丁目」(新橋~市ヶ谷~小滝橋車庫間)

