

MONTHLY
REAL
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成27年12月15日（毎月1回15日発行） 第43巻第12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】

第51回 全国不動産会議 沖縄県大会

～ 21 世紀ビジョン
世界の HUB として求められるもの～

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】
リノベーション知識編

【不動産お役立ち Q&A】

法律相談

ローン条項

賃貸相談

賃貸借終了時における
保証金の返還時期

【地方本部長に聞く】

千葉県本部・愛媛県本部



2015 December

12

03 [特集]

第51回

全国不動産会議沖縄県大会
～21世紀ビジョン 世界のHUBとして求められるもの～

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」]

リノベーション知識編 Renovation Knowledge

選ばれる賃貸になるために
女性目線のリノベーション[2]

一級建築士事務所 Office Yuu 代表
尾間 紫 OMA Yukari

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9回

ベルギー編

シルバートップトレンズ Silvertoporens (アントワープ)

ケネディ・タワー Tour Kennedy (リエージュ)

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

ローン条項

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

賃貸相談

賃貸借終了時における保証金の返還時期

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9回 お客様の一步先行くインテリア [Part.3]

デジタルプリントで変わるインテリア・エレメント

インテリア・デザイナー、IIDA (国際インテリアデザイン協会) 日本支部理事

細井絵理子 HOSOI Eriko

21 [不動産 in English]

第⑨回 契約業務③

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]

会員増強に加えて、「宅建士」のスキルアップに資する研修に注力します

千葉県本部 本部長 森 幸一氏

事例研究会などさまざまな講習で会員増強と資質向上を図ります

愛媛県本部 本部長 上谷 進氏

24 Activity Condition

地方本部の動き

26 ZENNICHI 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 | 今月の読者クイズ&アンケート

28 | 協会からのお知らせ

29 | ホームページ事務局からお知らせ

30 | Initiate Member List

新入会員名簿

31 | 保証お知らせ

「クリスマス」



[COVER Illustration]

高橋三千男 (Michio Takahashi)

第51回

特集

全国不動産会議 沖縄県大会

～21世紀ビジョン 世界の^{ハブ}HUBとして求められるもの～

(公社)全日本不動産協会と(公社)不動産保証協会は10月29日(木)、沖縄県那覇市のロワジールホテル那覇で、第51回全国不動産会議沖縄県大会を開催しました。

今大会のテーマは、「21世紀ビジョン 世界の^{ハブ}HUBとして求められるもの」。当日は全国から、会員ら約1,200人が参加しました。

南島詩人(演出家・脚本家・詩作家・地域活性家)の平田大一氏による記念講演や「不動産流通活性化に向けて」をテーマにした調査研究発表が行われた後、大会宣言が承されました。引き続き行われた交流会では、沖縄料理や琉球舞踊などのアトラクションを楽しみながら、全国から集まった会員同士が交流を深めました。



第51回 全国不動産会議沖縄県大会

開会式 13:30~14:00

開会式の司会は、和光隆信・教育研修委員とフリーアナウンサーの幸地優子氏。小田原義征・全日教育研修委員長の開会挨拶に続き、迫幸治・全日沖縄県本部長が「琉球王朝時代からの伝統ある組踊や豊かで健康的な沖縄料理など、この機会に沖縄の文化を楽しんでももらいたい」と歓迎の挨拶を行いました。

続いて、原嶋和利・理事長が挨拶を行いました。原嶋理事長は、「沖縄の、沖縄県民の心に触れながら、発展著しい沖縄県で会員が一同に会し、未来に向け大いに語り、大いに考えることは非常に有意義なことだ」と述べるとともに、調査研究発表のテーマでもある中古住宅流通市場の活性化に触れ、「空き家問題には国とともに、われわれ全日本不動産協会もしっかりと取り組んでいき



司会を務めた、和光隆信・教育研修委員(右)とフリーアナウンサーの幸地優子氏(左)

たい。平成28年度税制改正に向けても、各種の特例・軽減措置の適用期限の延長を要望するとともに、空き家の改修を促進するための新たな税制の創設を要望していきます」と語りました。

来賓の石井啓一・国土交通大臣代理の長橋和久・同省土地・建設産業局不動産課長、翁長雄志・沖縄県知事、城間幹子・那覇市長による挨拶の後、祝電が紹介されました。最後に、迫・沖縄県本部長から原嶋・理事長を通して、次回開催県である宮城県の小林妙子・本部長に大会旗が引き渡されました。



小田原義征・全日教育研修委員長



原嶋和利・理事長



迫幸治・沖縄県本部長



長橋和久・国土交通省不動産課長



翁長雄志・沖縄県知事



城間幹子・那覇市長



迫・沖縄県本部長から原嶋・理事長を通じて小林・宮城県本部長に引き継がれる大会旗



会場の様子

記念講演 14:10 ~15:35

「人づくりの種をまく～感動体験でおこす人と地域と未来の話～」 「現代版組踊シアター特別編KIMUTAKA with 南島詩人」

講師 平田大一氏／南島詩人(演出家・脚本家・詩作家・地域活性家)

沖縄県八重山、小浜島生まれの平田大一氏が、人づくりと地域づくりについて講演しました。平田氏は、地域の子どもたちが平田氏演出の現代版『組踊(故事や民話を題材にした琉球王国時代の芸能の一種)』を通じて、自分たちの地域に誇りをもち、子どもたち自身そして周囲の大人たちまでもが成長したと語り、「人づくりの種とは

感動体験。子どもたちは小さな感動体験を積み重ねていくことで大きなリーダーに育っていく」と強調しました。

また、講演後半は、平田氏の教え子たちが登壇し、『現代版組踊シアター特別編KIMUTAKA with 南島詩人』を披露。迫力ある組踊と歌に、会場は大いに盛り上がりしました。



平田大一氏



迫力ある組踊で会場を沸かせた「現代版組踊シアター特別編KIMUTAKA with 南島詩人」



調査研究発表 15:50～17:50

テーマ 不動産流通活性化に向けて

「フローとストック」不動産業の原点を考える 変わるサービス、変えてはならないサービス

千葉祐大・株式会社エイビット代表取締役と吉田太一・キーパーズ有限会社代表取締役を講師に、「不動産流通活性化」をテーマとした調査研究発表が行われました。

千葉氏は、過去3年間の調査研究の総括と成果発表として、調査研究活動の一環で訪問した会員社のさまざまな取り組み事例を紹介。成功事例に学ぶことが成功への近道だと語りました。

調査研究発表の講師を務めた、千葉祐大・株式会社エイビット代表取締役(右)と吉田太一・キーパーズ有限会社代表取締役(左)



吉田氏は、『遺品整理屋がなぜ宅建業者になったのか?!…私の目線』と題し、遺品整理業から見た不動産ビジネスについての講演を行いました。不動産相続の問題点を事例で紹介するとともに、今後は、不動産ビジネスとして、不動産の買戻し保証付き契約や価値が下がってしまった「負資産」の引き取り業などが考えられるのではないかと語りました。

閉会式 18:00～18:15

閉会式では、次回の全国不動産会議宮城県大会の紹介ビデオが披露された後、小林・宮城県本部長による挨拶が行われました。小林本部長は、「東日本大震災の際には、全国の会員から温かいご支援と励ましをいただき、全国に仲間がいる全日の素晴らしさをあらためて実感しました。来年で震災から5年を迎える宮城県をぜひご覧いただきたいとの思いで、会員一同、準備しています。宮城の伊達文化に触れ、おいしい食べ物を味わっていただきながら、元気になった宮城を、そして東北をぜひご覧になってください」と語りました。

続いて、松永幸久・全日副理事長が大会宣言案を読み上げ、会場の拍手により採択されました。最後に、木ノ

宮城県のゆるキャラ「むすび丸」もラビーちゃんと一緒に宮城県大会をPR



内論・保証教育研修委員長が閉会挨拶を行い、閉会式を締めくくりました。

大会宣言

- 一、地方創生及び地方経済再生のための中古住宅市場活性化の推進
- 一、良質な住宅ストック市場の形成による居住環境向上の推進
- 一、不動産流通市場活性化のための税制の実現



小林妙子・宮城県本部長



大会宣言案を読み上げる松永幸久・全日副理事長



閉会挨拶を行う木ノ内論・保証教育研修委員長

交流会 18:45 ~20:00

波平忠敏・沖縄県本部実行委員長の開会挨拶により、交流会が始まりました。原嶋理事長の挨拶、来賓を代表して下地幹郎・衆議院議員の挨拶の後、沢田光泰・九州・沖縄地区協議会会長が音頭をとり乾杯となりました。

会場では、沖縄料理がふるまわれたほか、アトラクションとして、『舞踊集団花やから』による琉球舞踊や『ひがけい子&シュビーズ』による唄・三線が披露され、大いに盛り上がりました。



その後、迫・沖縄県本部長の閉会の辞により、全国不動産会議沖縄県大会は盛会のうちに幕を閉じました。



波平忠敏・沖縄県本部実行委員長



下地幹郎・衆議院議員



沖縄料理を楽しむ出席者



かりゆしウェアを着て挨拶を行う原嶋・理事長



壇上にあがり沖縄の伝統的な手踊りカチャーシーを踊る出席者



しがけい子&シュビーズ



琉球舞踊を披露する『舞踊集団花やから』



ミス沖縄と那覇観光キャンペーンレディ

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。



社会資本整備審、 ストック現状を検証し対応策

- 次期住生活計画では面積ミスマッチを解消
- 多様な居住ニーズへの対応を検討

国土交通大臣の諮問機関である社会資本整備審議会住宅地分科会は、次期住生活基本計画(全国計画)の策定に向け、既存住宅ストックの現状を把握するとともに、多様な居住ニーズへの対応について検討した。

国交省によると、住宅ストック総数約6,063万戸のうち、空き家を除いた人が居住している住宅ストック数は約5,210万戸で、そのうち持ち家は約6割の3,217万戸、借家は約4割の1,852万戸。1980年以前に建築された旧耐震基準の戸建てを中心に約900万戸が耐震性に問題がある。特に高齢単身・高齢夫婦世帯が居住する持ち家のうち、戸建て・長屋等で42.8%、共同住宅で39.8%が1980年以前の建築で耐震性に問題があり、どちらのタイプもバリアフリー・省エネ両方の条件を満たす住宅は高齢者の持ち家では15%程度しかない。また子育て世帯で適正な居住面積の住宅に住む世帯が42%にとどまるのに対し、100㎡以上の住宅に住む高齢単身・高齢夫婦世帯は全国で約500万世帯に達している。

同分科会の委員からは「高齢者が広い家に住み、若い世帯が狭い家に住むのはミスマッチ。流動化へ中古住宅流通を促進すべき」などの意見が出された。また、多様な居住ニーズの実現への取り組みとして、民間金融機関を通じたリバースモーゲージ型住宅ローンで、高齢者の住み替えを促進する取り組みなども説明された。

国交省、安心居住推進で支援機構を 全都道府県に

- 高齢者などの賃貸入居を促進へ

国土交通省の「安心居住政策研究会」は、高齢者や子育て世帯、障がい者など住宅確保要配慮者への居住支援を充実させるため、地方自治体や不動産関係団体、NPOなどで構成する支援機構「居住支援協議会」を今年度中に全都道府県に設置する。

日本賃貸住宅管理協会の調査によると、3月時点で入居に拒否感のあるオーナーの割合は高齢者世帯で60.2%、障がい者のいる世帯で67.3%、小さい子どものいる世帯で7.7%となっている。また、単身の高齢者では5.7%のオーナーが入居を拒否。住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するためには居住支援協議会の働きが重要とし、さらなる設置を図る。9月末現在、秋田県、山形県、茨城県、山梨県、長野県、石川県、福井県、奈良県が未設置だが、今年度中に全県に設置する。居住支援協議会を設立済みの市区町村は11だが、さらに今年度中に5～10程度の設置を見込んでいる。居住支援協議会が設置されることで入居時の家賃債務保証サービスの提供や入居中の高齢者の安否確認、万が一の入居者の死去時の遺品整理や原状回復などの入居・居住支援を充実させる。

観光庁、宿泊施設の確保で「民泊」を推進

● 厚労省と検討会、不動産関係者も人選

● 5省庁の意見集約し、2016年早期に結論

政府は、観光客などが一般住宅に宿泊する「民泊」の活用に向けて、ルール作りなどの環境整備を図っていく。観光庁は、国土交通省や厚生労働省など5省庁によるルール作りを進めている。厚労省と有識者や業界関係者による検討会も立ち上げ、そこに5省庁での検討内容を反映させる。政府の規制改革会議は、これらを参考に、来年6月の次期答申に民泊活用の方針を盛り込む。

5省庁の連絡会は、これまで観光庁のほか国交省、厚労省、警察庁、消防庁の課長クラスによる会合を

3度開催。米Airbnb（エアビーアンドビー）などマッチングサイトによる民泊が先行して行われている中、ルール作りを進めている。国交省は建築基準、警察庁は治安対策、消防庁や厚労省は安全の面から法的規制策を求めているが、観光庁は宿泊施設の増設を推進する姿勢を示し、他省庁と調整していく。

規制改革会議は、地域活性化ワーキンググループ内で民泊の検討を本格化、関係省庁での意見集約を参考に来年の早期に結論を出す。

政府、TPP説明会に1,000人参加

● 不動産業への影響は電子取引や紛争解決

政府は、環太平洋経済連携協定(TPP)に関する説明会を東京・世田谷区の世田谷区民会館で開催し、約1,000人が参加した。政府からは、関税のほか、サービスや投資などの自由化も含めた説明が行われ、不動産業では、電子商取引や投資家と国の紛争解決(ISDS)などで影響がある可能性があり、所管の国土交通省としては今後、内閣官房を通じて情報収集を行う方針。

TPPでは、モノの貿易の自由化や関税の撤廃のほか、サービス、投資分野についても自由化の対象としている。日本にとっては外資規制を設けていた国が多かった小売業や金融業、物流業に大きくプラス

になると予測されている。他方、国内不動産業への影響については、電子商取引の分野で成約賃料や売買価格がオープンになることや、インバウンドが増加する中、ISDSにより外国企業から紛争解決が求められる可能性などが考えられている。国交省では、不動産業の影響について不明点が多いとし、内閣官房からさらなる情報収集を図り分析を進める。

関税については、林産物の撤廃や軽減が行われ、住宅産業でのコスト削減が見込める。ドア・扉向けのブロックボード、床材向けなどのフリー板、壁面向けなどのMDF(中密度繊維板)、その他木製品は関税が即時撤廃となる。

国交省、杭不良問題で有識者委員会を設置

● 究明・再発防止策へ、年内に中間報告

● 支持層への未達とデータ流用は分けて検証

国土交通省、基礎杭施工不良マンション問題について、再発防止などのために有識者委員会「基礎ぐい工事に関する対策委員会」を設置し、初会合ではまず、旭化成建材など基礎杭工事の施工とデータ記録の実態を把握するとともに、横浜・都筑のマンションにおける施工不良の発生要因と施工データ流用の要因を分析することを決めた。年内に中間報告をまとめる。また、住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談窓口の担当者を3名増員し、マンション問題について相談を受け付ける。状況によってはさらに増やす。

対策委員会では、基礎杭工事の適正化と、施工データの記録・保存・検証のあり方を検討。必要に応じて広く建設工事全般や制度のあり方に踏み込むが、「年内は杭の問題に絞らざるを得ない」(委員長の深尾精一・首都大学東京名誉教授)としている。深尾委員長は、今後の検討の視点として、「問題は2つ。支持層に未達の問題と、データ流用の問題がある」とし、分けて考える必要性に触れたほか、「問題には、(この約10年での)建設業法などの改正で、もはや正されている事象も含まれており、峻別しないといけない」とも指摘した。

不動産業者のための
お役立ち知識

AtoZ

リノベーション知識編

Renovation Knowledge

第2回

選ばれる賃貸になるために 女性目線のリノベーション[2]

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。今回はリノベーション知識編の第2回として、一級建築士事務所 Office Yuu の尾間紫氏に、選ばれる賃貸住宅をつくるための、女性目線のリノベーションのノウハウを紹介してもらいます。前回は、女性消費者を意識することの重要性について解説してもらいましたが、今回はより具体的な女性目線のリノベーションをピックアップして紹介してもらいましょう。



一級建築士事務所 Office Yuu 代表

尾間 紫 OMA Yukari

一級建築士、インテリアプランナー、インテリアコーディネーター、マンションリフォームマネージャー。設計事務所、リフォーム専門会社を経て、2000年に一級建築士事務所 Office Yuu 設立。今まで25年以上に渡り、延べ1,500件以上の住宅リフォームやインテリアの相談、プラン設計、工事にかかわる。現在、テレビやラジオ、新聞連載などを通してリフォーム情報を発信、住まいづくりのスペシャリストとして活動中。

[URL] <http://www.officeyuu.jp/>

費用対効果を高めるための、 ターゲットを知る手がかり

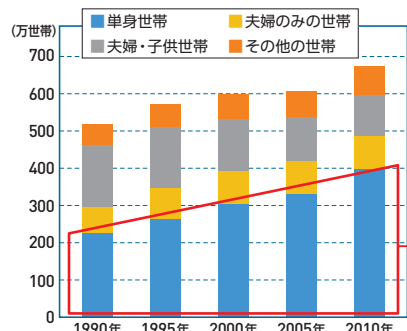
賃貸物件の空室対策には、ターゲットとして狙う顧客層の絞り込みと、そのターゲットを満足させる付加価値の創造が欠かせません。これは賃貸に限らず、分譲マンションでも建売住宅でも同じことで、ピンポイントに絞り込むことによって、ローコストでありながら魅力ある物件を生み出すことができます。

リノベーションで大切なことは費用対効果と、その後の収益計画です。高額な費用をかければそれこそ何でもできますが、それが今後の収益と見合わせた時に果たして適当かどうかという、それはまた別問題です。ローコストでありながら、高い効果を生み出すためには、ターゲットに対して強い訴求力を持った空間提案を行う必要があります。

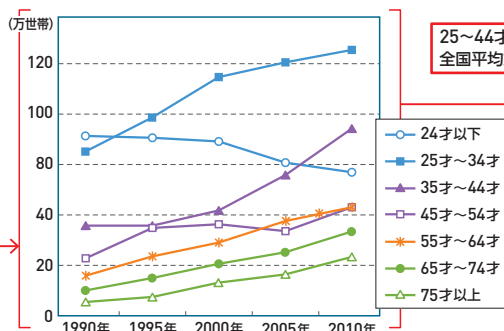
そこでまずは、賃貸住宅に居住する世帯について細かく見てみましょう。総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、平成25年度調査で賃貸住宅居住者は全世帯の約35.5%であり、その数は約1,850万世帯になります。次に賃貸住宅に居住する世帯の内訳を見てみると、単独世帯が約55%、夫婦のみの世帯が約13%、夫婦子供の世帯が約19%、その他の世帯約13%と、単独世帯が半数以上を占めていることがわかります。

また国立社会保障・人口問題研究所の調査によると、単独世帯は全世帯の32.4%を占め、その数は約1,678万世帯と推計されています。しかしこの数は、現在婚姻率が年々下降線をたどっていることから考えれば、

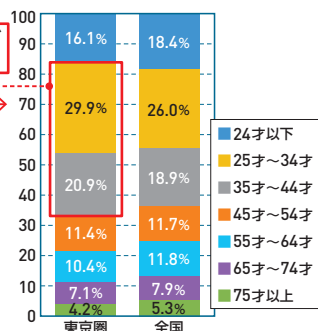
【図表1】 賃貸住宅居住者の世帯類型推移(首都圏)



賃貸住宅居住単身者の年齢推移



賃貸住宅居住単身者の年齢構成



出典：みずほコーポレート銀行産業調査部『Mizuho Industry Focus vol.121 賃貸住宅市場の現状と展望～2030年の市場規模予測と事業の方向性～』
(図表は、総務省『国勢調査』、国立社会保障・人口問題研究所よりみずほコーポレート銀行産業調査部が作成)

今後さらに増加していくと推察されます。

このような世帯の動きは、費用対効果を高めるためのターゲットを知る手がかりとして欠かせない情報です。また、単身世帯に関する興味深いデータがあります。みずほコーポレート銀行産業調査部が発行した『Mizuho Industry Focus vol.121 賃貸住宅市場の現状と展望～2030年の市場規模予測と事業の方向性～』によると、単身世帯の年齢の内訳は25～34歳が26.0%、35～44歳が18.9%、24歳以下18.4%で、なかでも賃貸住宅に暮らす60%以上が44歳以下の単身者であるとされています。しかも大都市部においては、この傾向はさらに顕著なものとなり、なんと約7割が44歳以下の単身者です(図表1)。

44歳以下の独身者の生活スタイルを知る

さてこの44歳以下の独身者たちは、どんな生活スタイルを送っているのでしょうか。彼らの多くは平成という時代の中で人生の大半を生きてきました。水道も昔ながらのひね

る蛇口ではなく、レバーハンドルを上げればすぐにお湯が出ます。エアコンがあるのも当たり前で、真夏の寝苦しい夜の経験もなく、冬のストーブの石油臭さを知らない人も多いことでしょう。

このような暮らしをしてきた若者達にとっては、ボタンひとつで、自動でお風呂が沸き、タブレットを開きさえすればネットに繋がっているのが普通の生活です。

若い世代にとって、全自動給湯器が付いているのは当然のことであり、トイレとお風呂が同じスペースにあったり、洗浄便座がついていないトイレだったりでは、とうてい暮らすことはできないでしょう。

単身女性はお金持ち？ 単身世帯は今後も増える

とは言うものの、年々可処分所得が下がってきている現在、便利ではあっても高価な設備機器は時代に逆行するようにも感じます。しかしここで注目したいのが、単身女性の可処分所得は上がってきているという点です。そして最近とくにこの傾向に拍車がかかってきました。政府の

労働者政策の根幹として、女性の労働資源の有効活用があり、今後さらに女性の進出と地位の向上が目指されています。これを受けて単身女性世帯も増加傾向に向かうと推察されています。

また2020年をピークに日本の世帯数は減少に転じると言われていますが、賃貸住宅の顧客層である単身世帯だけは伸びるだろうと予測されています。となると、女性の可処分所得が今後も伸びていくと見られている現在、女性目線のリノベーションを施すことは必要不可欠な空室対策となることは間違いのないでしょう。

工事がしやすく、ピンポイントで心を掴むリノベーション提案

さてリノベーションによる賃貸住宅の空室対策というと、多額の費用がかかるイメージがあります。しかし、小さな工夫でも、そこに住みたいと誰か1人が思えばそれで目的を達することができます。今回は、これがあったら嬉しいと女性を感じるものの中から、とくに工事が手軽にできるもの、費用対効果が高いものをセレクトしてご紹介します。

女性目線のリノベーション①

防犯対策は

カメラ付きインターホンでも効果大

女性が暮らす住宅において、大きなカギになるのが防犯です。オートロックには多額の費用が必要ですが、手軽にできて人気がある防犯設備に「カメラ付きインターホン」があります。ひとり暮らしの女性に話を聞いてみると、とにかくカメラが欲しい、来客があっても怖くてドアが開けられないという声をよく聞きます。なかには、自力で簡易型カメラを取り付けている方もいました。

カメラ付きインターホンへの交換は、現在、通話ができる一般的なインターホンが取り付けであれば新しい配線工事は不要、機器を交換するだけで簡単にできます。また玄関の鍵の性能は年々進化していますので、1ドア2ロックは当然として、耐ピッキング性能が高い鍵へ交換しておくのも、女性にとって安心できる住まいになります。



取り換え簡単、録画もできる簡単テレビドアホン。女性には必須の設備と言える(ROCOワイド録画/アイホン)

女性目線のリノベーション②

キーワードはメール便、 通販を心置きなく楽しめるポスト

ネットショッピングの利用率は年々増加しているというデータがあります。働く女性が増えたことも、利用率増加の要因のひとつでしょう。し

かしそこで問題になるのが受け取りです。コンビニ受け取り、時間指定など工夫はされていますが、手間がかかり、再配達ともなればさらにメンドウになります。

またサンプルの取り寄せや、小物の購入時などに使われているのがメール便です。大きなサイズともなれば30cmを超えますので、ポストからはみ出ていたり、鍵が掛からなかったりというようでは盗まれる心配もあり不安です。

簡単にできて入居者の安心感や利便性を向上させるのが、ポストの交換です。ポイントは大きさで、長辺34cm、厚み3.5cmの大型メール便が一発でポストインできるサイズであることが肝心です。加えて宅配ボックスも現代社会においては必需品になっています。宅配ボックスの優位性は以前から注目されていましたが、スペースの問題でなかなか普及には至りませんでした。しかし数字合わせタイプ(解錠)のメカ式宅配ボックスなら、サイズも小さく電気工事が不要で、取り付けるだけなので工事はとても簡単です。



電力不要のメカ式宅配ボックスなら配線工事などは不要で取り付けるだけ。ランニングコストも不要(プチ宅/NASTA)

女性目線のリノベーション③

洗濯物は部屋の中に干す、 室内用物干なら簡単取り付け

女性の暮らしにおいて困るのが洗

濯物の干し場です。うかつに外には干せないですし、仕方なく外に干す時は、男性の衣類を一緒に干しているというような苦勞もあります。浴室換気乾燥機があれば便利なのですが、リフォーム費用がかさむこと、また干している間はお風呂に入れないというデメリットがあります。

そこで便利に活躍するのが、簡単に安く取り付けができる室内用物干金物です。室内用物干金物とは、洗面所や寝室の天井の下地に取り付けて、使う時だけ引き下ろして洗濯物を干すことができるものです。小さなアイテムひとつでも、工夫次第で暮らしの利便性は大きく向上し、物件の魅力をアップさせてくれます。



小さなアイテムで暮らしの利便性が大幅に向上する。取り付けも簡単(ホスクリーン/川口技研)

女性目線のリノベーション④

全ての女性に共通する悩みは収納、 クローゼットは必須

すべての女性の共通の悩みと言えは収納問題です。といってもただ収納を増やすだけでは、魅力ある住まいにはなりません。押さえておきたいキーワードは2つ。さまざまなアンケートにおいて散らかりやすい物第1位に輝く「衣類」の収納と、散らかりやすい場所としてあげられることが多い「玄関」の収納です。それ以外については、置き家具でも対処し



壁面にパーツを取り付け、扉を納めるだけのリフォームで、利便性が上がるのはもちろん、玄関まわりがすっきり豪華に(玄関用収納エントランスパーツベリティス/パナソニック)

やすいのですが、衣類と玄関に関しては、住宅設備での対応が必要になります。

クローゼットは、奥行きを60cmとし、幅は1.8m程度(1間幅)以上が理想です。内部はパイプと棚が取り付けられてあれば、後は入居者がそれぞれ工夫をして暮らします。玄関収納はいわゆる下駄箱ではなく、天井までのトール収納を取り付けておくことをお勧めします。女性はハイヒールやブーツなど、靴の形状のバリエーションが多いので、通常の下駄箱では入らないことがほとんどだからです。その際は、傘の置き場も確保しておく、と、細やかな心遣いが感じられる住まいになります。

女性目線のリノベーション⑤ お弁当を作るキッチン、 子育て世代なら対面スタイル

自宅で料理をする、お弁当を作る女性たちにとって、小さな単身者用キッチンはストレスの元と言っても過言ではありません。小さくても使い勝手を考えてコンロは2つ、また女性にとって「食の充実」は生活シーンの中で大きなウェイトを占めます

ので、使い勝手だけでなく見た目が美しくあることも大切なポイントとなります。

子育て世代をターゲットとした物件の場合は、キッチンサイズは2.25m以上、子どもの様子を見ながら料理をするスタイルのため、対面式であることが必須となるでしょう。



対面式小型キッチンなら限られた面積でも、理想の暮らしができる。IHは2口(対面式スマイルキッチン・エフ/亀井製作所)

女性目線のリノベーション⑥ 友達を呼びたい、 おしゃれに暮らしたいという欲求

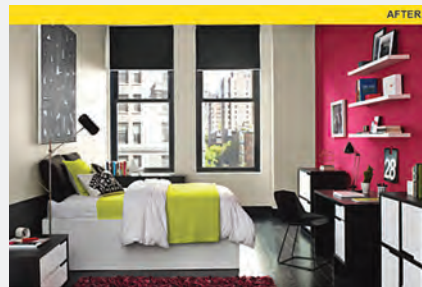
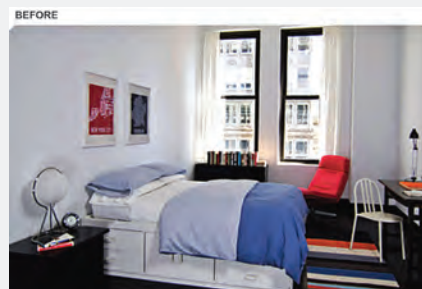
おしゃれに暮らしたい、素敵な家に友達を呼びたいという自己実現欲求が強い女性にとって、エントランスとインテリアは、住宅としての満足度を底上げするためにとっても大きな役割を担っており、住まい選びの重要なファクターになります。

エントランスは、リノベーションに少し費用がかかりますが、タイルの上から特殊モルタルで造形したり、花壇や照明器具を作ってイングリッシュガーデン風にアレンジしたりすることで、費用を抑えながら魅力ある設えにすることが可能です。

またローコストでも魅力ある物件にすることができるのが、インテリアのリノベーションです。好みのイ

ンテリアに巡り合えた居住者は長く住んでくれる可能性が高まるのはもちろん、中古売買においての決め手にすらなることがあります。

最近では壁紙の上から簡単に塗ることができる水性ペイントがありますので、事前に好みの色を選んでもらってカスタマイズ賃貸とすることも可能です。インテリアに関しては、万人受けを目指すのではなく、賃貸だからこそできる際立ったデザイン、ハイセンスな作りになりますが、魅力ある物件にするポイントとなります。



水性ペイントは今話題のリフォーム。壁紙の上から簡単に塗ることができ、DIYでも可能なのでカスタマイズ化にも使える(水性ペイント/ベンジャミンムーアペイントジャパン)

ひと昔前の不動産事業は「いま現在ある物件に住み手を見つける」という発想でしたが、それではもはや通用しない時代になりました。我が家という癒しの空間を提供するために何をすべきか、家や部屋といった箱物を貸すのではなく、「幸せな暮らし」を提供するという発想こそが、空室対策に一番大切であると日々実感しています。



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9回 ベルギー編



シルバートップトレンズ Silvertoptorens (アントワープ)



'Silvertoptorens - Foto 1 (2011)' by Wester available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Silvertoptorens_-_Foto_1_\(2011\).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Silvertoptorens_-_Foto_1_(2011).png) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0.

DATA [シルバートップトレンズ]

- ◆1978年完成。大規模改修工事：2010年完了(ブルータワー、レッドタワー)
2015年6月完了(グリーンタワー)
- ◆22階建て(ブルータワー)、21階建て(レッドタワー、グリーンタワー)
- ◆総戸数：525戸(ブルータワー197戸、レッドタワー197戸、グリーンタワー131戸)
- ◆専有面積：42.8㎡、44.1㎡(1部屋)/84.6㎡、90.6㎡(2部屋)/93.5㎡(3部屋)
- ◆家賃：平均月額約3万2,400円(2013年度) ※1ユーロ=136円換算

ベルギー第2の都市アントワープの南部の市街地キール(人口約2万人)に建つ、3棟からなる公営の高層集合住宅(3棟・21～22階建て、総戸数525戸、1978年完成)。3つの棟はその頂上の青・赤・緑の色合いによって、建物の周りを走る環状道路R1や周辺地域からハッキリと認識することができる。

これらの建物を所有しているのはアントワープで最大の公営住宅組織Woonhaven。1978年に完成した3棟は、年が経つにつれて快適性や安全性を満たさなくなってきたことから、順次、大がかりな改修工事が施されることになった。2004年から改修工事が始まり、6年後の2010年に2棟(ブルータワーとレッドタワー)が完了。

シルバートップトレンズ
Silvertoptorens
(アントワープ)

ケネディ・タワー
Tour Kennedy
(リエージュ)



画像©2015 Google, 地図データ©2015 Google

3棟目(グリーンタワー)の改修工事は2012年に始まり2015年6月に完了。3部屋を2部屋に改修するなどした結果、現在の規格に準拠した広々とした住戸に生まれ変わった。1階にはコミュニティルームや店舗も備えられている。

改修後の間取りは5タイプ(1部屋/42.8㎡・44.1㎡、2部屋/84.6㎡・90.6㎡、3部屋/93.5㎡)。単身者、ファミリー、身体障害者など、世帯主の状況に応じて、入居するための所得制限がある。家賃は過去3年間の収入をもとに毎年更新される。2013年度の平均家賃は月額約3万2,400円(1ユーロ=136円換算)。アントワープの平均家賃9万4,000円と比べるとかなり安い。

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://1manken.hatenablog.com>)」の管理人。一級建築士。



ケネディ・タワー

Tour Kennedy (リエージュ)

オランダとドイツとの国境に近い、マース川を臨むベルギー第5の都市リエージュ(人口約19万人)に建つ高層集合住宅(27階建て、総戸数378戸、1970年完成)。リエージュでは、アトラスタワー(29階建て)の次に高い集合住宅。

この高層集合住宅から南に約400m離れた場所には、2020年の東京オリンピックの公式エンブレムが劇場のロゴと似ているとして問題となった、リエージュ劇場が建っている。

ケネディ・タワーという建物名は、すぐ横を流れているマース川に架かる「ケネディ橋」に由来する。同橋

は1958年に再建されたのち、1963年に暗殺されたジョン・F・ケネディにオマージュを捧げる意味で、「ボヴリ橋」から「ケネディ橋」に名称が変更された。

アンドレ・デュモン通りとクワジェ通りという2つの通りに囲まれたケネディ・タワーの下部は、3階層からなる複合用途の建物となっている。事務所のほか、図書館(蔵書数とスタッフ数の両方において、ベルギーのフランス語圏で最大の公共図書館)、多目的劇場、展示会場といった文化施設が入っている。

価格は、11階の住戸、2部屋・85㎡で1,700万円(1ユーロ=136円換算)。



'Tour Kennedy' by CrucialFriend available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Tour_Kennedy.JPG under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

DATA[ケネディ・タワー]

- ◆1970年完成 ◆27階建て ◆総戸数:378戸
- ◆価格(例): 約1,700万円(2部屋/85㎡)
- ※1ユーロ=136円換算



'20141108 liege152' by Jean Housen available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:20141108_liege152.JPG under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

法律相談

Vol.005

ローン条項

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

Question

ローン条項(ローン特約)を付けて賃貸アパートを売却しましたが、買主から、金融機関で融資が承認されなかったとして、契約解除の通知がきました。融資が承認されなかったのは、買主が、契約前に金融機関から示されていた条件による融資の申込みをしなかったことがその理由でした。解除の通知は、有効なのでしょうか。

Answer

解除の通知に効力はありません。売買契約におけるローン条項は、買主があらかじめ示されていた融資条件に沿った融資申込みをしたにもかかわらず融資の承認が得られなかった場合に限り適用されるからです。

ローン条項について

不動産を購入するにあたっては、金融機関のローンを利用することが一般的ですが、金融機関の審査によりローンが承認されないと、購入者は代金を支払うことができません。しかしローンの審査が通らなかったために購入者が債務不履行の責任を負うことになるのは、不当です。ローン審査がおりないと重い責任を負わされる、という不安がつきまとうならば、購入意欲がそがれることにもなります。そこで購入者がローンを利用する場合には、多くの場合に、ローン条項(ローン特約)が定められています。金融機関からローンの承認を得られなかった場合には、購入者が損害賠償などの不利益を負うことなく、契約解除によって契約を終了させることができるというのがローン条項です。

もっとも、ローン条項を付けて売買契約を締結したときは、買主は誠実にローンの申込みをしなければなりません。買主があらかじめ予定されていたとおりの手続きを行わなかったために融資を得られなかった場合には、契約を解除することはできません。

ローン条項の有効性が問われた事案の概要

東京地判平成26.4.18(出典：ウエストロー・ジャパン)は、買主が誠実にローンの申込みをしなかったために、ローン解除が否定されたケースです。事案は次のとおりでした(図表)。

(i)売主Xと買主Yは、平成25年2月19日、売買代金2,200万円、契約解除の場合の違約金440万円として、K社の媒介により、宅地(90.34m²)および2階建てアパ

ート(1階、2階各39.69m²)の売買契約を締結した。同日、YからXに対して、手付金100万円が支払われている。

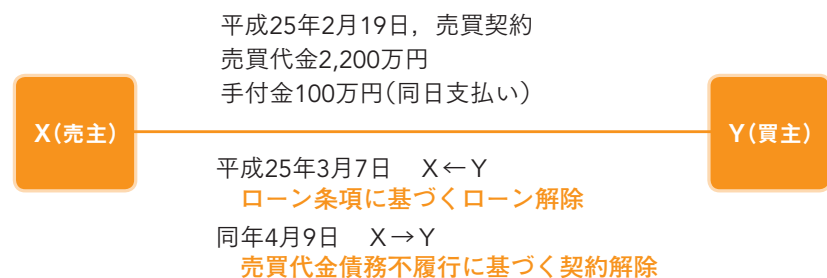
(ii)この売買契約には、「Yは、本件売買契約締結後速やかに、融資のために必要な書類を備え、その申込みをしなければならない。融資未承認の場合の契約解除期限(平成25年3月12日)までに融資の全部又は一部について承認を得られないとき、又は金融機関の審査中に同期限が経過した場合には、Yは本件売買契約を解除することができる。本件売買契約が解除された場合、Xは、受領済みの金員を無利息で遅滞なくYに返還しなければならない」とのローン条項が定められていた。

(iii)Yは契約に先だって、あらかじめM社(金融機関)と打合せを行い、別のアパートを共同担保に供することを条件として、売買契約

山下・渡辺法律事務所 弁護士

渡辺 晋 WATANABE Susumu

1980年一橋大学卒業、三菱地所入社。1989年司法試験合格。
1990年に三菱地所退社。1992年弁護士登録(第一東京弁護士
会所属)。日本大学理工学部まちづくり工学科非常勤講師。
近著に『不動産取引における瑕疵担保責任と説明義務』(2012
年9月、大成出版社)など多数。



の後に、ローンの手続きを行うこととしていた。しかしながら、Yは、共同担保を提供することなくM社にローンの申込みをしたために、ローンの承認を得られなかった。

(iv) Yは、ローン条項に基づき、平成25年3月7日に契約解除の通知を行ったが、Xが解除の効力を認めないので、Yは手付金100万円の返還を求めて訴えを提起した。

これに対し、XはYに対し、同年4月9日に契約を債務不履行に基づき解除したうえ、違約金340万円(440万円から手付金として受領していた100万円を差し引いた額)の支払いを求めて訴えを提起した。

裁判所が下した判断

裁判所は、次のとおり判示して、ローン解除の効力を否定してYの手付金返還請求を認めず、他方、Xからの契約解除を肯定して、違約金の支払いを認めました。

『いわゆるローン条項は、買主において、金融機関から融資が受けられず、そのために残代金を支払うことができなかった場合でも、手付金の放棄や違約金の負担をすることなく買主が売買契約を白紙解除することができるという、買主を保護するための条項であって、一般にこのような条項が売買契約に付される場合、売買契約の締結

に先立ち買主側で金融機関に事前相談を行い、融資の見通しを示された上で売買契約を締結し、この見通しに沿って融資の申込みを行うことが予定されていることから、ローン条項が適用される融資の申込みとは、金融機関から示された見通しに沿った内容での申込みと解するのが、売主及び買主双方の通常の意味にかなうものである。本件においても、YはK社を通じて本件金融機関に事前相談を行い、本件金融機関から示された本件融資条件の内容を認識した上で本件売買契約を締結しているのであるから、本件ローン条項は、Yが所定の期間内に本件融資条件に沿った融資申込みをしたにもかかわらず融資の承認が得られなかった場合に適用されるものと解するのが相当である。以上によれば、Yは、本件融資条件に沿った融資の申込みをしたということはできないから、本件ローン条項に基づく売買契約解除の要件を満たしていないことになる』。

POINT



ポイント

- ローン条項とは、金融機関からローンの承認を得られなかった場合には、買主が損害賠償などの不利益を負うことなく、契約解除によって契約を終了させることができるものとする特約です。
- ローン条項付き売買契約を締結したときは、買主は誠実にローンの申込みをしなければなりません。
- 買主が予定されていたと通りの手続きを行わなかったために融資を得られなかった場合には、ローン条項に基づく契約解除はできません。
- 東京地判平成26.4.18では、買主は、融資条件に沿った融資の申込みをしていないとして、契約解除の効力が否定されています。

*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。

賃貸相談

Vol.005

《《《 不動産お役立ちQ&A

賃貸借終了時における
保証金の返還時期

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

Question

借家人が家賃を滞納したため、賃貸借契約を解除しました。借家人は明渡しと引換えに保証金を返せと言っていますが、違約解除の場合は保証金を没収できると契約書に明記しています。保証金を返還しなければならないのでしょうか。

Answer

賃貸借契約の違反にもとづいて契約解除した場合の保証金や敷金の不返還の特約の効力について、特約の趣旨（違約罰や損害賠償の予定）によって見解が分かれています。全額を没収するなど、公序良俗違反と見なされる場合には、判例上は特約も無効と判断されかねません。最近の判例に基づけば、損害賠償に充当した額を差し引いて返還するのがよさそうです。

敷金・保証金の
没収特約の有効性

賃貸借契約において、賃借人の契約違反に基づき賃貸借契約が解除された場合には、賃貸人は敷金ないし保証金を返還しないとする特約の効力については、不返還の特約の趣旨をどのように考えるかにより、学説上は見解が分かれています。

(1) 違約罰であるとする見解

借家人の契約違反があった場合には、敷金ないし保証金を返還しないとする条項は、借家人の債務不履行を理由として賃貸借契約が解除された場合の損害賠償とは別に、契約違反をしたこと自体を理由とする違約罰(制裁金)であるとする見解です。違約罰の場合に

は、賃貸人に生じた損害は、これと別個に請求できることになります。違約罰も契約自由の原則からは合意は可能ですが、違約罰の内容が、契約違反があった場合には敷金ないし保証金を違約罰として一切返還しないという趣旨の約定と解するときは暴利行為として公序良俗に反し無効と解されることが多いとされています。

(2) 損害賠償の予定と考える見解

借家人の契約違反があった場合には、敷金ないし保証金を返還しないとする条項は、借家人の債務不履行を理由として賃貸借契約が解除された場合の「損害賠償の予定」(民法第420条)であると解する見解です。判例では、損害賠償の予定を約したときは、損害の有無・多少を問わず予定の賠償額を

請求することができる(大判大正11年7月26日)とされています。この見解によれば、借家人の債務不履行による損害額を敷金ないし保証金の額と同額であると予定したことになりますので、賃貸人は敷金ないし保証金を返還しなくともよいことになります。実際に、昭和初期には、現在の最高裁に相当する大審院の判決では、このように解すべきであるとしているものがあります(大判昭和7年9月8日)。しかも民法第420条第1項但し書では、「裁判所はその額を増減することができない。」と定めていますので、裁判所ではこの予定額の多寡を議論することはできないようにも見えます。

しかし、裁判所は公序良俗違反の場合には損害賠償の予定も無効になり得ると考えています。例え

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。



ば、期間4年の賃貸借契約が10ヶ月の途中で解除された際に、残存期間の賃料相当額の違約金を支払わなければならないとする「損害賠償の予定」は、賃借人の解約の自由を極端に制約することになるから、その効力を全面的に認めることはできないと判示しています。なお、裁判所はこの特約について、賃借人が明渡しをした日の翌日から1年分の賃料・共益費相当額の限度で有効と解し、残りの部分は公序良俗違反として無効としています(東京地判平成8年8月22日)。

(3) 違約罰でも損害賠償の予定でもないとする見解

大阪地判昭和52年3月15日(金融商事判例536号39頁)は、賃貸借契約が借家人の賃料支払債務の不履行により解除された場合には、「保証金を違約損害金として没収

することができる」旨の条項について、「右約定の趣旨を・・・賃貸借契約が解除された場合、損害賠償とは別に無条件に違約罰として没収し得る趣旨の約定と解する時は暴利行為として公序良俗に反し無効と解される余地が存するけれども、右は解除による賃貸借の終了後、目的物の返還までの間に生じた賃料相当額の損害金の弁済に充当しその返還義務を免れうる趣旨の約定と解される」と判示しています。この裁判例は、文字通りに保証金の没収を認めたのではなく、損害賠償に充当した残額を返還すれば足りるとするものですから、実質的には特約の効力を認めなかったものと解されます。最近の裁判例の傾向からすると、こうした解釈がなされる可能性は高いものと思われます。

敷金ないし保証金の返還時期

それでは、この特約を文字通りに保証金の没収を認めたのではなく、損害賠償に充当した残額を返還すれば足りると解した場合、敷金ないし保証金の残額は明渡しと引換えに返還すべきなのでしょうか。

この問題については、敷金ないし保証金の返還時期を賃貸借契約終了時であるとする終了時説と家屋明渡し時であるとする明渡し時説と見解が分かれていましたが、最高裁は明渡し時説をとることを明らかにしており(最判昭和48年2月2日)、借家人の家屋明渡し債務と賃貸人の敷金ないし保証金返還債務とは同時履行の関係には立たないものとしています(最判昭和49年9月2日)。



ポイント

- 敷金・保証金の没収特約の有効性については、学説上は見解が分かれています。
- 公序良俗違反の場合には、違約罰の場合も損害賠償の予定も無効になり得ます。
- 最近の裁判例の傾向からすると、保証金の没収を認めず、損害賠償に充当した残額を返還すれば足りるとする解釈がなされる可能性が高くなっています。
- 敷金・保証金の返還時期は、最高裁は建物明渡し時説をとっており、建物明渡し後に返還されることになるため、家屋明渡し債務と敷金・保証金返還債務とは同時履行の関係に立ちません。

*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9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

お客様の一步先行くインテリアPart3 デジタルプリントで変わる インテリア・エレメント

インテリアやプロダクトデザインの世界では3Dプリンターやデジタルプリント機器の登場で大きな変化が起こってきています。とくに壁紙やカーテンの世界ではデジタルプリント技術の向上とローコスト化で物作りの手法や流通システムにまで影響が及んでいます。今回は、お客様が個性的な壁紙やカーテンを手軽にオーダーできるようになるデジタルプリントの世界についてお話ししましょう。



仏壁紙メーカー ÉLITISの壁紙。大柄のプリントで壁面を飾ることができる。

3年在庫の業界ルール

カーテンや壁紙を扱う大手インテリア・エレメントメーカーは、1つの見本帳に掲載する商材を2年から3年在庫として保持し、販売します。当然、商品の鮮度は時間とともに薄れます。しかし「売れ筋」と呼ばれるベーシックな商品に厚みを持たせることで売り上げを確保し、時間差で別のシリーズの見本帳を出し、新規商品を投入する手法が取られています。こうした販売方法ではどうしても無難な色柄のバリエーションが増え、メーカー毎のデザイン傾向に差がつかなくなり、似通った商品が溢れます。これはつまり、オリジナリティを空間デザインに求める今の顧客ニーズにはマッチしていないことになります。

見て楽しい輸入壁紙の 人気が沸騰

「カスタマイズ賃貸」の人気でもわかるように、住む人は楽しく個性的なデザインの壁紙を求めているのに、国内メーカーの見本帳にはそのようなデザインがありません。そうすると今の消費者はインターネットで検索

し、自分好みで、なおかつお手軽価格の商品を探します。そこに商機を見出し、実際に多様なデザインの商品揃え、人気を集める企業が登場しました。その代表格の一つが「壁紙屋本舗」。業者に頼らず自分で壁をデコレーションできるよう、壁紙の貼り方もレクチャーしてくれるサイトです。賃貸物件でも大丈夫のように原状回復しやすい施工法まで教えてくれます。ここではデジタルプリンターで作られた海外のリーズナブルな商材が数多く販売され、年々売り上げを伸ばしています。

オーダー出来る デジタルプリントの魅力

デジタルプリント機器のおかげで大量生産せず、必要に応じて低価格で生産出来ることで在庫負担が軽減され、多種多様な柄や色で商品展開できるようになった壁紙やカーテン生地。また、デジタルプリントにはいわゆる「版」が必要ではないため、リピート(柄の繰り返し)がなくてもプリント加工が可能です。部屋の大きさに合わせた大きな柄のプリントも可能に。想像してみてください。例え

ばあなたの家のリビングの壁に、一面大きな風景画をプリントした壁紙を貼ったらどう映るでしょう。見たことのないデザインにきっと驚くことでしょう。デザインの自由度が格段にアップしたことで、オーダー時に自分スタイルにカスタマイズできるメーカーまで登場しています。実際に私の顧客も新築時にオーストラリアのメーカーにギター柄のカーテン用生地をオーダーしました。お客様が自らデザインしオーダーすることも手軽にできるようになる時はもうそこまで来ています。賃貸物件でも装飾を自由に楽しみたい、そう考える顧客のニーズの増加に伴い、その欲求を満たすデジタルプリントに要注目です。

インテリア・デザイナー
IIDA(国際インテリアデザイン協会)日本支部理事
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9回

契約業務③

マシュー氏との契約手続きは、重要事項の説明が終わり、契約書の読み合わせに進みます。

[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⑨



由貴

重要事項説明は以上です。きちんと説明できているといいのですが、ご質問はありますか？

That's all for the important items. I hope I made myself clear. Do you have any questions?

はい、きちんと説明していただきました。質問はありません。

Yes you did. I have no question.



マシュー



由貴

では、書面の最後の「重要事項説明を受け、理解しました」という欄にサインをお願いいたします。

So please sign here, below the statement "The agent explained important items and I understand them."



由貴

それでは続きまして「契約書」の読み合わせをいたします。一つ一つ読んでいきますので、質問や疑問があれば、当方に知らせてください。

Now let's move on to the lease contract. I will read and explain the items one by one, if you have any queries or doubts, please stop and ask me.



由貴

物件は、東京都港区有栖川町3-32-5に所在するマンション、エクセレント有栖川です。建物構造は鉄骨鉄筋コンクリート造5階建です。ご契約住戸は405号室で、部屋の広さは87㎡です。

The property is located at Arisugawa 3-25-5, the property name is Excellent Arisugawa. The building structure is steel and reinforced concrete and with a total of 5 stories. Your apartment is the number 405. Size of the room is 87 square meters.

[今月のKey words & Key phrase]

queries or doubts

▶ 質問や疑問

The property is located in ~

▶ ~に立地する、~に位置する。

square meters

▶ 平米、㎡。sq.m. や sq m と略される場合も多い。

[解説]

文中のthe important itemsは、「重要事項」の意味。「The important items confirmation (letter)」または「The letter of the important items understanding」と説明するとさらに理解が得やすいでしょう。

外国人との契約の場合も、契約の元となる文書は日本語のものととなります。ただし、外国人の方も理解できるように全訳またはポイントを訳した文書を参考書類として提示しながら説明を行う方がいいでしょう。とくに外国人の方との契約の場合はお互いの理解を一致させるため、日本人同士よりも丁寧に相手の理解を確認しながら説明を行う必要があります。説明終了後には「説明を理解した」とうサインをもらうことも後々のトラブル回避に重要です。

外国人に対する賃貸実務の対応方法2 (賃貸保証)

外国人に賃貸する際のハードルとして言語の壁のほかに「保証人を見つけること」があります。言葉が通じにくい、滞納時の対応や与信審査が難しいという問題に対応するため、近年は外国人専門の保証会社を利用することもできます。滞納賃料の保証のほか、物件明渡しまでの法的手続き費用(弁護士費用含む)、残置物搬出保管、処分費用等を保証するサービスがあり、英語以外にも韓国語・中国語・ベトナム語・ネパール語等にも対応可能な会社もあります。

[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

千葉県
本部会員増強に加えて、「宅建士」の
スキルアップに資する研修に注力します

ゴルフ場が多く、
伊勢海老も捕れます

千葉県内で集客力のある名所といえば、東京ディズニーリゾート、成田山新勝寺、成田空港ですね。また、森田健作知事が熱心に取り組んだ東京湾アクアライン料金の値下げにより、神奈川県や東京都からの観光客が木更津方面にたくさん来るようになりました。

実は千葉県はゴルフ場が日本で3番目に多い県で、市原市には30カ所以上のゴルフ場があります。さらに意外なところでいうと、伊勢海老の漁獲高が全国1位。その他には今年10月に開催されたB級グルメの祭典「B1グランプリ」で「勝浦タンタンメン」が1位を獲得しました。

最近では船橋市の「ふなばしアンデルセン公園」が旅行サイトで取り上げられたことから外国人を中心ににわかに人気が沸騰し、周辺道路が渋滞するという現象も起きています。

さまざまな要素で変化する
千葉県内の不動産市況

市川市は東京外かく環状道路千葉区間が2017年度に完成するという計画があり、JR総武本線と東京メトロ東西線が走るというアクセスの良さからマンションなどが多く建っています。ただ、賃貸住宅の空室は多く、築10年以上経つ賃貸マンションは契約が決まりづらい状態です。一方、新浦安エリアは東日本大震災で起き



外国人向け旅行サイトで東京ディズニーランド、東京ディズニーシーに次ぐ日本国内3位という高評価を獲得した「ふなばしアンデルセン公園」

た液状化によって、地盤改良を進めているところですのでまだ地価が回復していません。

千葉県内でも私鉄沿線のエリアでは、建売りなどの販売価格が下がっており、苦勞している会員の声も聞きます。

会員増強に加えて、研修を強化

昨年7月に当本部の会員数が1,000社を超えました。現在までのところ1,000社を割ることはなく、微増しています。会員増強に加え、力を入れていることは、研修です。「宅地建物取引士」として士業になった以上、ミスがないよう業務を行ってほしいと思っています。中でもパソコン研修は年10回以上開催し、業務に合わせてITスキルを磨く講座を展開しています。さらに今年からは全日ステップアップトレーニングを実施しています。先日、全日千葉会館で開催しましたが、参加人数に対して会場が手狭になっていましたので、現在、増築を計画しているところです。具体的には約60名が参加できるスペースを作りたいと検討を進めています。

不動産が動くことで経済が潤う

昔から大切なものは「衣食住」と言われますが、最近は「医職住」と言われているそうです。住宅は昔から重要な生活インフラの一つと認識されています。そういった意味でも不動産の流通が活性化しないと経済が活発にならないと思います。不動産が流通することで建設業や管理業など多様な業種で仕事が発生し、景気が良くなっていきます。

国には不動産の流通を活性化させるような政策を期待しています。住宅取得資金の贈与税の軽減などの税制改正について引き続き要望していきたいと思っています。



千葉県本部 本部長
森 幸一氏

(公社)全日本不動産協会千葉県本部

〒260-0855

千葉市中央区市場町4-6

全日千葉会館

TEL: 043(202)7511

FAX: 043(202)7512

愛媛県 本部

事例研究会などさまざまな講習で 会員増強と資質向上を図ります

日本三古湯・道後温泉と 歴史ある“おもてなし文化”

愛媛県の名所といえば、やはり県都・松山市の道後温泉ですね。日本の三古湯の1つとして挙げられる道後温泉では、縄文中期の土器も出土しており、湯歴三千年とも言われています。つまり、日本最古の温泉だと言えるのではないのでしょうか。



夏目漱石、正岡子規などのほか、聖徳太子が訪れた記録まである道後温泉

食べ物でいうと、温州みかんの収穫量は全国2位です。現在はさまざまな品種のかんきつ類が開発されています。海の幸にも恵まれています。じゃこ天や鯛が有名です。とくに宇和島周辺の鯛めしは、ご飯に鯛の切り身をのせ、醤油や出汁、そして生卵をかけて食べる独特のものです。

愛媛県にも26カ所ある「四国八十八ヶ所霊場」は、県にとって大きな財産です。お遍路さんへの情緒あるおもてなしは、人の心に響くものがあります。信仰と四国の文化・伝統が混ざり合い、歴史を積み重ねて、いまの形があるのだと思います。

中心部の1棟物収益物件には 全国から引き合いも

県内の地価は、松山市の商業地4地点で7年ぶりの上昇がみられました。これは市内のメイン通りに大規模な商業施設が開業した影響です。一方で全用途平均では残念ながら23年連続下落となっています。ただ、一部では下げ止まりも見えてきています。

松山市など中心部の1棟物収益物件には引き合いが多く、全国の大手業者などからもひっきりなしに物件確認のファックスが入ってきています。

失敗事例で先輩の “痛い”経験から学ぶ講習も

愛媛県本部の会員は、主従あわせて350社を超えたところです。会員増強と会員支援が最も重要だと考えています。これからは、研修会の充実を図り、会員の質の向上に取り組んでいきたいと思っています。そのためには、法定研修会にとどまらず、さまざまな講習を行っていききたいですね。例えば、事例研究会などはおもしろいのではないかと思います。先輩が経験した取引の実例を紹介してもらうものです。とくに、先輩が痛い思いをした失敗事例などは若い会員にとって非常にためになるのではないのでしょうか。

また、女性会員も増やしていきたいと考えています。これからはこれまで以上に『女性の時代』になっていきます。宅建士を目指す女性も増え

ています。当県本部でも女性部会をつくっていききたいですね。

統一的なテーマの地域貢献で 全日の知名度アップを

公益法人である以上、やはり地域貢献が欠かせません。各地方本部ではさまざまな公益事業に取り組んでいます。ただ惜しむらくは、全日としての統一感が見受けられないということです。例えば、「全日の地域貢献はこれだ!」といえる大きなテーマがあれば、全地方本部でそれに向けて地域貢献に取り組めるのではないのでしょうか。全国で統一的に地域貢献事業を行うことで、全日の知名度アップにもつながると思います。



愛媛県本部 本部長
上谷 進氏

(公社)全日本不動産協会愛媛県本部
〒790-0855
松山市小坂2-6-34
全日愛媛会館
TEL: 089(933)9789
FAX: 089(933)8410

Activity Condition

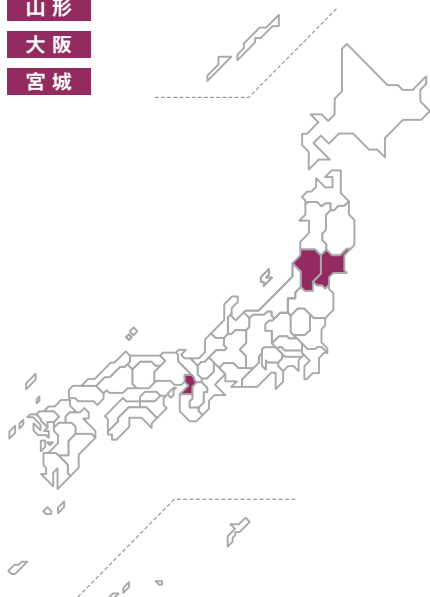
地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

山形

大阪

宮城



山形県本部 / Topic



全日ラビットカップ 第17回・U12野球選手権 山形大会を開催

全日ラビットカップ第17回・U12（12歳以下）野球選手権山形大会が、10月10日（土）・11日（日）の2日間にわたり、楽天イーグルスさくらんぼ東根球場にて開催されました。

11チームが参加し、遠方は東京都昭島市（オール昭島チーム）や宮城県黒川郡（黒川少年野球育成会チーム）からも参加していただきました。

両日とも天候に恵まれ、選手たちがお互いに大声で励ましあい、元気いっぱいのプレーが繰り広げられま

した。全日マスコットキャラクター「ラビーちゃん」も登場し、子どもたちと交流しながら、試合を応援しました。

成績は、[1位：東根Jr.ヒーローズ／2位：天童市選抜／3位：鶴岡ドリームズ／4位：酒田選抜レイバンズ]という結果になりました。2位・3位の失点率で順位がかわり、誤差0.2で天童市選抜が準優勝しました。

準備をしていただいた関係者の皆さまやご父兄の皆さまには心よりお礼申し上げます。今後も全日ラビットカップを通じ、子どもたちの健全育成に貢献していきたいと思います。



元気に選手宣誓



ラビーちゃんも応援

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report



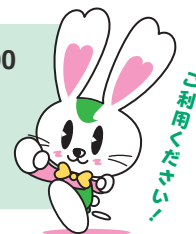
☎ 全日不動産相談センターのご案内

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



* 相談センターの冬期休暇は

12月26日（土）～1月6日（水） になります

大阪府本部 / Topic

一般財団法人日本リトルシニア中学硬式野球協会関西連盟主催 第45回関西連盟秋季大会に協賛

大阪府本部広報委員会では、一般財団法人日本リトルシニア中学硬式野球協会関西連盟主催第45回関西連盟秋季大会へ協賛しました。

開会式は10月10日(土)、万博記念公園野球場で行われ、三本本部長より、選手の皆さんに熱いエールが送られました。今大会には、各ブ

ックを勝ち上がってきた34チームが出場し、10月25日(日)に3位決定戦と決勝戦が行われました。閉会式では、優勝チームへ中野副本部長より、優勝杯を授与しました。

結果は以下の通りです。
[優勝：泉佐野／準優勝：兵庫播磨／3位：奈良西／4位：大津北]



三本本部長による開会の挨拶



中野副本部長から賞状・優勝杯の授与



宮城県本部 / Report

青葉区民まつりで「福幸(復興)もちつき」を開催

宮城県本部は、11月3日(祝)に仙台市役所前で開催された恒例の青葉区民まつりに参加しました。不動産の無料相談コーナーも併設し、「福幸(復興)チャリティーもちつき」の実演、青年部会が取り組んでいる「児童虐待防止・オレンジリボン運動」のオレンジリボン一斉配布も行いました。

当日は天気にも恵まれ、餅つきの実演イベントでは着ぐるみの「ラビーちゃん」が参加者を応援しました。大勢のお客さんとチビッコ達が参加し、大盛況となりました。



青葉区民まつりで全日をPR

全日不動産ナビ 今月の人気ブログ

全日会員の広場

「不動産」コンテンツ部門
ティジログ

株式会社 TGホーム

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

武蔵野市西久保の株式会社TGホームと申します。弊社は主に不動産の買取、再販や不動産仲介を主に行っている不動産会社です。その他賃貸のお手伝いもさせていただきます。

ご成約になった際はお客様に笑顔になっていただき、さらにそのお客様からご紹介をいただけるように繋がりをお願いしている会社です。今回、弊社のブログ「ティジログ」が趣味・ホビー部門で人気記事になったことで、細々と暇ができたなら書く程度でしたが、多くの皆様に見ていただいていたのだと実感しました。これからもブログを更新して参りますので、どうぞよろしくお願い致します。



株式会社 TGホーム
代表者：野田晴夫
〒180-0013 東京都武蔵野市西久保3-9-18
TEL:0422-56-8796(代表) FAX:0422-56-8797(代表)
HP: <http://www.zennichi.net/m/tghome/index.asp>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門
アイディーホームの
ちょこれーと。

株式会社 アイディーホーム

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

いつもブログをご覧いただき、ありがとうございます。お陰様でアイディーホームは、今年で創業15周年を迎えました。土地建物の売買・仲介など、不動産を通じ、たくさんのご縁と共に迎えた15年。お客様へ最大のサービスである「安心」と、家で過ごす笑顔の時間を提供しています。

物件情報のイメージがある不動産会社のブログですが、知識がない方にも楽しんで欲しいと始めたのが看板犬ちょこの犬ブログ。いまや、物件だけではつくりえない他県の業者様とのご縁もつくってくれました。応援してくださる皆様、今後ともよろしくお願い致します。



株式会社アイディーホーム
代表者：村松清美
〒400-0806 山梨県甲府市善光寺1-11-16
TEL:055-237-7660(代表) FAX:055-237-7664(代表)
HP: <http://www.zennichi.net/m/idhome/index.asp>

全日情報ナビ

マイページメーカー／ブログ紹介サイト

<http://www.zennichi-navi.jp/>

「趣味・ホビー」コンテンツ部門

むくのいえ

048-456-7977

新建築工房 有限会社

<http://www.zennichi.net/b/araken-mukuneue/index.asp>

埼玉県川口市にある新建築工房有限会社です。この12月で設立10周年を迎えました。弊社不動産部は、相続対策・リノベーション・戸建賃貸に力を入れているほか、土地の仕入れ、建物の設計・施工・メンテナンス・クリーニングも行っており、同業他社との仕事も多いのが特徴です。

ブログ「むくのいえ 048-456-7977」は、同年代の若者がこの地域に移り住んでくれたら嬉しいと思い、自身の地域愛を発信しようと始めました。全日不動産ナビの人気ランキングにあったとは知らず、ご連絡いただき嬉しかったです。今後も楽しんでいただけるような記事を更新していきます。



新建築工房有限会社

代表者：新昌伸

〒333-0844 埼玉県川口市上青木5-23-21

TEL: 048-456-7977(代表) FAX: 048-456-7978(代表)

HP: <http://www.zennichi.net/m/araken-mukuneue/index.asp>

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なかからクイズを出題します。答えが分かった方は、下記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
いれば分かるよ！

月刊不動産へ
ご意見・ご要望も
聞かせてね！

今月の 問題

敷金ないし保証金の返還時期をめぐる
ては、返還時期を賃貸借契約終了時
あるとする終了時説と家屋明渡時で
あるとする明渡時説の2つの見解に分かれていました。
では、最高裁はどちらの説をとっているのでしょうか。

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「12月号クイズの答え」をお願いします。

宛先: monthly-realestate@zennichi.or.jp

- 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

- * 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。
- * ご応募にあ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ございません。

応募 締切

2016年
1/10 木

先月の答え
[リスク対策]



平成27年秋の褒章を受章

11月13日(金)に国土交通省にて、平成27年秋の褒章伝達式が行われました。風祭富夫全日本不動産協会常務理事(東京都本部副本部長)が、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により黄綬褒章を受章されました。



風祭富夫全日本不動産協会常務理事(東京都本部副本部長)



おめでとうございます!



住宅ローンアドバイザー養成講座のご案内

住宅ローンが多様化、複雑化する中で消費者に公平な立場で正確な情報とアドバイスを提供する専門家の存在が重要となっています。

住宅ローンアドバイザー養成講座は、住宅を購入しようとしている消費者に対し、収入やライフプランを考慮し、無理なく返済できる最適な商品と返済プランをアドバイスする資格者です。これまで約6,000名が受講した注目の資格制度です。

講座は、住宅ローンの商品特性・金利種別・金利リスク等の専門知識の習得に限らず、専門家として必要な関係法令、個別のケーススタディ等を網羅して実務的に活用できる専門知識と実務能力の習得を目指します。

多くの皆様の受講をお待ちしています。

お問い合わせ

公益社団法人 全日本不動産協会
住宅ローンアドバイザー養成講座事務局

TEL. 03-6703-0900

[お電話による受付時間] 9:00~17:00 (土日祝日除く)

<http://www.zennichi-jloan.jp/>

主旨、詳細はホームページをご覧ください。ホームページからもお申し込みが可能です。

… 講座の概要 …

- 住宅ローンアドバイザー養成講座は、「基礎編」と「実務編」で構成されます。「基礎編」のみ、あるいは「実務編」のみの受講はできません。
- 講座は計2日間で実施し、その中で効果測定を行います。その結果において、一定以上の点数を取得された方に「修了証書」を交付します。

… 講座内容 …

第1日目 「基礎編」	住宅ローンアドバイザーの役割
	住宅ローンの基礎知識
	住宅ローン相談受付から実行までの流れ
	住宅ローン返済額の算出方法 住宅にかかる税金
第2日目 「実務編」	ローンの基本
	物件取得予算の検討
	住宅ローンの選び方 ※効果測定(60分)を講習の最後に実施。

… 受講資格 …

年齢・実務経験等は、一切問いません。

… 受講料 …

お一人様 15,000円 (テキスト代、消費税を含む)

… 開催日 …

2016年2月3日(水)、2月4日(木) [東京会場C]

スマートフォンサイトのご案内

日頃より、全日本不動産協会ホームページをご愛顧いただき、ありがとうございます。全日本不動産協会のスマートフォンサイトが完成しました。こちらのサイトから、お知らせ、研修会情報、Q&Aの閲覧などが可能になりました。ぜひ、ご活用ください。



どこでも
チェック!



インターネットで
「公益社団法人全日本不動産協会」を検索。
または、右記QRコードよりアクセスください。



トップページ



メニュー画面

新入会員名簿

[平成27年10月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	アクトキイ 株式会社
	札幌市	株式会社 アパートマンションハウス
	札幌市	有限会社 clamp
	札幌市	株式会社 地建不動産
	砂川市	株式会社 ネクスト不動産空知
	札幌市	株式会社 ログス
宮城県	仙台市	岩本建設不動産販売 株式会社
	仙台市	シーザスエステート 株式会社
	名取市	株式会社 東建ホーム
	石巻市	株式会社 日興管財
	仙台市	株式会社 フローラルエステート
	仙台市	ヤマショウ土地建物
	仙台市	リベラエステート 株式会社
山形県	東根市	まごころ開発 株式会社
福島県	福島市	株式会社 アーバン土地企画
	郡山市	株式会社 りんご不動産
茨城県	取手市	株式会社 住まい設計E-スタイル
栃木県	足利市	仁愛棒屋
	小山市	株式会社 大和
埼玉県	さいたま市	株式会社 エフアール
	川越市	株式会社 華峯堂
	入間市	有限会社 電建開発
	さいたま市	株式会社 ユー・パーク
	松戸市	有限会社 カナヤマ
千葉県	市原市	株式会社 ジャミンズ
	成田市	合同会社 住まいる
	千葉市	株式会社 誠進不動産
	習志野市	ディスカウントハウジング 株式会社
	千葉市	株式会社 プロスパーホーム
	印西市	合同会社 Yui企画
東京都	港区	株式会社 ACTICE
	港区	アジアエネルギーバンク 株式会社
	渋谷区	株式会社 AZURE
	豊島区	株式会社 as-VISION
	中央区	株式会社 アパートメントパートナーズ
	武蔵野市	株式会社 アルファ
	目黒区	イーゲート 株式会社
	足立区	株式会社 EY創研
	足立区	有限会社 いちかわ不動産
	世田谷区	株式会社 岩城
	千代田区	合同会社 インサイト
	中野区	株式会社 WAVE MANAGEMENT
	新宿区	エヴァンスインベストメンツ 株式会社
	中野区	株式会社 エーエムエス
	台東区	MTコンサルティング 株式会社
	新宿区	株式会社 オーアプランニング
	渋谷区	KAJIRO 株式会社
	狛江市	株式会社 河邊建装
	中央区	グラディウス・インベストメント 株式会社
	港区	グリーンエンジニアリング 株式会社
	荒川区	株式会社 グローバルタウン
	豊島区	株式会社 ケーアイティーシー
	中央区	公共投資顧問 株式会社
	荒川区	株式会社 ゴールドウェル
	小平市	株式会社 ことぶき不動産
	台東区	株式会社 三光リビング
	渋谷区	株式会社 サンティエ
	千代田区	株式会社 JWオフィス
	江戸川区	株式会社 勝栄自動車

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	中央区	株式会社 スマートプラザ
	中央区	株式会社 ゼウス
	墨田区	ゼロファシリティー 株式会社
	墨田区	ディ・アイ・ネットワーク 株式会社
	小平市	株式会社 ディアス
	渋谷区	株式会社 ディオネ・アセット
	新宿区	東京スマートハウジング 株式会社
	中野区	株式会社 東京都市再生
	渋谷区	トーカンマネジメント 株式会社
	葛飾区	株式会社 TOKIWA
	文京区	ドリームハウス 株式会社
	中央区	株式会社 日本アセットナビゲーション
	渋谷区	HEARTS Asset Management 株式会社
	江東区	BIGRICH 合同会社
	新宿区	株式会社 ビヨンドボーダーズ
	港区	FANSS MORE JAPAN 株式会社
	町田市	株式会社 FairWay
	狛江市	フェアトレード不動産 株式会社
	港区	株式会社 フォーレスト
	港区	ブラックサ 株式会社
	渋谷区	ブリスステージ 株式会社
神奈川県	墨田区	ブリリアント建設 株式会社
	千代田区	株式会社 FREA
	渋谷区	未来地所 株式会社
	中央区	むさしオフィスアドバイザーズ 株式会社
	渋谷区	株式会社 モンサン
	中央区	株式会社 リンクスステージ
	小金井市	ワイ・エイチコーポレーション 株式会社
	川崎市	イーハートブ不動産 株式会社
	三浦市	eパワー・ジェネ 株式会社
	横浜市	株式会社 H・Kハウスコンサルタント
新潟県	横浜市	株式会社 FAF
	川崎市	株式会社 COLOR
	横浜市	株式会社 キャンパス
	横浜市	株式会社 スタジオモア
	厚木市	株式会社 fil home
	横浜市	フラワーハウス企画 株式会社
	川崎市	株式会社 マスヤマ
	横浜市	株式会社 レック
	長岡市	有限会社 ニイガタプランニング
	上越市	株式会社 ピースワンエステート
富山県	富山市	合同会社 シェアライフ富山
石川県	金沢市	株式会社 太陽アソシエイツ
長野県	松本市	アクセル不動産販売
	松本市	株式会社 nakajima
静岡県	静岡市	親和開発
	榛原郡	大三合同 株式会社
愛知県	浜松市	浜松ファイナンシャルプランナーズ事務所 株式会社
	名古屋市	株式会社 アークシージャラリー
	名古屋市	ウッドホーム 株式会社
	豊橋市	株式会社 ココ不動産
	豊田市	株式会社 伍代
	名古屋市	株式会社 JAPAN・STANDARD
	名古屋市	株式会社 大日
	尾張旭市	有限会社 東洋
	名古屋市	名古屋不動産 株式会社
	名古屋市	株式会社 NOVAエステイト
京都府	名古屋市	ライブハウジング 株式会社
	京都市	イロドア 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
京都府	京都市	株式会社 F-style
	京都市	大澤事務所 株式会社
大阪府	大阪市	株式会社 アフロ
	堺市	アライブ 株式会社
	大阪市	エスタックス
	大阪市	Nカンパニー 株式会社
	大阪市	株式会社 クレディモア
	大阪市	しまだ洋行不動産 株式会社
	堺市	株式会社 ナチュラル管理
	大阪市	NANEI 株式会社
	大阪市	ニュートマス 株式会社
	大阪市	有限会社 ネクストライン
兵庫県	大阪市	株式会社 ノムランド・キャピタル
	大阪狭山市	ハヤブサハウジング
	大阪市	株式会社 BINGO
	大阪市	ファンワールド 株式会社
	大阪市	ブラウDESTホーム 株式会社
	門真市	株式会社 ミヤガワ
	貝塚市	三宅工務店
	大阪市	リアルトリニティ 株式会社
	大阪市	Lily 株式会社
	大阪市	one.cloud 株式会社
奈良県	神戸市	株式会社 EMC
	姫路市	株式会社 エヌホームズ
	神戸市	株式会社 MYプラス不動産
	神戸市	株式会社 Life Style
岡山県	天理市	株式会社 大昇
	磯城郡	奈良ホームズ 株式会社
	岡山市	株式会社 アイリーフ
広島県	岡山市	総合都市計画研究所
	岡山市	TRANSCENDER 株式会社
	広島市	株式会社 アスプロト
福岡県	広島市	合同会社 Juho
	北九州市	ウィンエステート 株式会社
	北九州市	遠藤工務店
佐賀県	福岡市	株式会社 創建地所
	北九州市	株式会社 Room
	福岡市	株式会社 Wakworks
	福岡市	ワンリビング
	伊万里市	川西不動産
長崎県	佐賀市	株式会社 不動産ショップ
	長崎市	株式会社 エイジス
	長崎市	九州オリエント測量設計 株式会社
熊本県	熊本市	不動産の住蔵
大分県	大分市	株式会社 NRe
	中津市	おの不動産
	大分市	株式会社 坂井建設
	大分市	ビー・アイ・ジーキャピタル 株式会社
宮崎県	宮崎市	宮崎西部不動産
鹿児島県	霧島市	株式会社 小浜不動産
	鹿屋市	建桜 株式会社
	鹿屋市	坪山不動産
	鹿児島市	株式会社 ドムス不動産
	うるま市	株式会社 アクトハウス
	沖縄市	株式会社 I・E不動産
沖縄県	宮古島市	株式会社 スクエア
	沖縄市	合同会社 ジェネシス
	浦添市	株式会社 沖縄セブンスターズ
	うるま市	株式会社 コウシン企画

弁済制度について

平成27年度 第6回（11月分）弁済認証
結果は右表のとおりです

※各事案の詳細は
ホームページ（会員専用ページ）内
【保証だより】に掲載されております。

審査結果	社数・件数		金 額
認証申出	4 社	4 件	32,204,807 円
認 証	3 社	3 件	10,758,823 円
保留・条件付認証	1 社	1 件	
否 決	0 社	0 件	
平成 27 年度累計	23 社	29 件	99,469,159 円

一般保証制度のご案内



これまでお客様が希望しても
保全されなかった部分の金銭を保証します。



会員

会員の立場	返還保証する金銭 (法律上、会員が保全義務を負わない金銭)
売 主	○手付金等
媒 介	○仲介料（総額の半金）
代 理	○委任者からの受領手付金等 ○仲介料（総額の半金）
交 換	○交換差金



お客様

当制度の特徴

- 利用できるのは会員のみです。
- ほかでは実施していない宅建業法上の制度です。
- 今なら無料で利用できます。
- 当制度は、万が一の場合、お客様の返還請求権を保証する制度です。

※当制度の詳細は、(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。

不動産保証協会ホームページには、法定研修会や各種保全制度などの情報も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12月号

平成27年12月15日発行
定価500円(本体価格463円)
会員の方は、会費に購読料が含まれています。

広報委員会

鬼木善久、藤村憲正、宮嶋義伸、西澤 温、
横山武仁、加藤 勉、倉田康也

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 (全代会館)
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 (全代会館)
TEL:03-3263-7055(代) FAX:03-3239-2159
URL <http://www.zennichi.or.jp/>

発行人

原嶋 和利

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

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。

| 千葉県 |

成田山新勝寺



平安時代に起きた平将門の乱の際、朱雀天皇の密勅により不動明王を捧持した寛朝僧正を東国へ遣わしたことに起源を持つ成田山新勝寺。「また新たに勝つ」という語句にちなんで「新勝寺」と名づけられ、東国鎮護の寺院となった。しかし、戦国期の混乱の中で荒廃し、江戸期までは寂れ寺となっていた。

江戸期になり、成田不動の「出開帳」が江戸でたびたび行われたことや、歌舞伎役者の市川團十郎が成田不動に帰依して「成田屋」の屋号を名乗り、不動明王が登場する芝居を打ったことなどもあいまって、成田不動は庶民の信仰を集め、成田参詣が盛んになった。さらに明治期以降は、新勝寺のお札「身代わり札」が「鉄砲玉から身を守る札」として日清戦争時から軍人らに信仰された。

写真は国の重要文化財に指定されている1858(安政5)年建立の釈迦堂。堂の周囲には二十四孝と五百羅漢の浮彫が施されている。

| 愛媛県 |

開明学校



私塾・申義堂を前身として、1882(明治15)年に建てられた開明学校は西予市宇和町にある。開明学校の校舎は、当時の町民が建設費のほとんどを負担して建てたという。木造2階建、桧瓦葺きで、窓枠をアーチ状にするなど、日本の木造建築の中にわずかに洋風の意匠を取り入れた擬洋風建築。唐破風の玄関の屋根には竣工当時、「開」の字を刻んだ瓦が葺かれ、4カ所の両開きのドアにはドイツ製のガラスがはめられていた。地方にありながら、少しでも文明開化に近づこうと努力した町民の教育に対する熱い情熱がこめられている。

屋根裏から発見された「開明学校新築始末書」という銘札によって、建築時期や事情が詳らかになり、歴史的に価値の高いものとして評価され、1997(平成9)年に国の重要文化財に指定された。1976(昭和51)年からは戦前の教科書や学校経営に関する資料など約6,000点を展示する教育資料館となった。



月刊 不動産

2015 December

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)

