

MONTHLY  
REAL  
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成28年8月15日（毎月1回15日発行） 第44巻第8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】

公益社団法人 不動産保証協会  
**第44回 定時総会を開催**

公益社団法人 全日本不動産協会  
**第65回 定時総会を開催**

東日本大震災から5年 小林妙子宮城県本部長に聞く

震災の取り組みと  
未来への思い

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】

全日ステップアップ  
トレーニング編②

【不動産お役立ちQ&A】

法律相談 マンション・敷地売却制度

賃貸相談 賃料滞納による契約解除と相殺

2016 August

8

ゆるキャラグランプリ2016に  
「ラビーちゃん」が参加！

投票期間 2016年7月22日（金）10時  
～10月24日（日）18時

1日1回投票できます

<http://www.yurugp.jp/>





定禅寺通ケヤキ並木

仙台七夕

仙名城跡 伊達政宗 騎馬像

塩竈 かもめ

日本三景松島 瑞巖寺

# 伊達な都、 いまここから

第52回

# 全国不動産会議 宮城県大会

～「まちおこし」不動産業としての役割～

日時 2016年10月20日(木)

会場 江陽グランドホテル  
(〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2-3-1)

記念講演  
テーマ スマート・エイジング  
上手な脳の鍛え方～住まいと脳～  
講師 川島 隆太氏 東北大学加齢医学研究所所長 教授  
東北大学スマート・エイジング国際協同研究センター長

プログラム  
12:30～13:30 受付  
13:30～14:00 開会式  
14:10～15:20 記念講演  
15:35～16:30 調査研究発表  
16:35～16:50 閉会式  
16:50～18:00 震災復興企画  
18:00～19:30 交流会  
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・宮城県・仙台市 協賛/公益財団法人仙台観光国際協会

【お問い合わせ】 公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部 TEL. 022-266-3358

CONTENTS

- 04 **[特集]**  
公益社団法人 不動産保証協会  
第44回 定時総会を開催  
公益社団法人 全日本不動産協会  
第65回 定時総会を開催  
合同懇親会を開催
- 09 **[政策Watch]**  
中央官庁の政策動向を概観する
- 10 東日本大震災から5年 小林妙子宮城県本部長に聞く  
震災の取り組みと未来への思い
- 12 **[月替特集「不動産業者のためのお役立ち知識AtoZ」]**  
全日ステップアップトレーニング編② Step Up Training  
物件調査と価格査定  
株式会社市ヶ谷鑑定事務所 不動産鑑定士  
百田 智之 HYAKUTA Tomoyuki
- 16 **[付加価値を生むリノベーション]**  
第3回  
用途転換でコレクティブハウス  
株式会社価値総合研究所 主任研究員 山口 まみ
- 18 **[不動産お役立ちQ&A]**  
**法律相談** マンション・敷地売却制度  
渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士  
**賃貸相談** 賃料滞納による契約解除と相殺  
江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士
- 22 **[You Tube公開動画付き誌上講座宅建出題点精講]**  
第5講 合格しやすいプランニング  
渋谷会合同会社 代表社員社長  
佐伯 竜 SAEKI Ryu
- 23 **[不動産 in English]**  
第17回 不動産管理の英語④  
Let's start English conversation on real estate topics!  
[企画・執筆] 国際不動産カレッジ&丸の内不動産英語塾(運営:toCoda LLC.)
- 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 今月の会員ブログ
- 27 今月の読者クイズ&アンケート
- 28 協会からのお知らせ
- 30 **Initiate Member List**  
新入会員名簿
- 31 保証お知らせ

「ウミ」



[COVER Illustration]  
高橋三千男 (Michio Takahashi)

# 公益社団法人 不動産保証協会 第44回 定時総会を開催

[日 時] 平成28年6月30日(THU)11:00~13:00

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

公益社団法人不動産保証協会は6月30日(木)、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第44回定時総会を開催しました。

11時から始まった定時総会は有効出席者数352名(委任状20名含む)により成立し、平成27年度の事業報告、決算報告、監査報告に関する件、平成28年度の事業計画および収支予算に関する件が報告されました。続いて、決議事項として第1号議案「理事退任に伴う理事選任に関する件」について審議が行われ、可決しました。



原嶋和利理事長



中村裕昌副理事長



三本皓三副理事長



坊雅勝専務理事



荻原武彦財務委員長

## 宅建業法の改正は大きな成果 さらなる躍進に向けて

冒頭、平成27年度中に物故された75名の会員ならびに熊本地震で亡くなられた方々に対し、黙とうを行った後、三本皓三副理事長が開会の辞を述べました。

司会より、代議員365名のうち352名(委任状20名を含む)の出席を経て、総会成立との報告があった後、原嶋和利理事長が挨拶を行い、

「熊本地震により亡くなられた方のご冥福をお祈りすると共に、被災地の復旧、復興をお祈り申し上げます。宅地建物取引業法の一部改正により、既存建物の取引における情報提供の充実、弁済業務保証金制度および営業保証金制度による弁済の対象から宅地建物取引業者の除外、全日として体系的な研修を実施するよう努め

なければならぬと定められました。そのために、保証協会は全日に対して、宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成を行うことができることになりました。これは大きな成果です。今年度は空き家所有者情報の開示と手数料の見直しについて要望活動を展開していきます」と述べました。

熊本県本部の松永幸久代議員が議長に、東京都本部の風祭富夫代議員が副議長に選出されました。議事に入る前に、熊本県本部長でもある松永代議員と大分県本部長の石田宣明代議員から熊本地震発生後の会員からの物心両面にわたる支援について感謝の言葉が述べられました。その後、山形県本部の村上範昭代議員と、

千葉県本部の鈴木正尚代議員が議事録署名人に選任されました。

坊雅勝専務理事と荻原武彦財務委員長、川口弘久監事により、平成27年度の事業報告、決算報告、監査報告に関する件、平成28年度の事業計画に関する件ならびに収支予算に関する件について報告が行われました。

次に、決議事項第1号議案「理事退任に伴う理事選出に関する件」について、金山留雄資格審査委員長より説明が行われた後、賛成多数をもって原案どおり議決しました。

中村裕昌副理事長より閉会の辞が述べられ、第44回定時総会は滞りなく終了しました。



# 公益社団法人 全日本不動産協会 第65回 定時総会を開催

[日 時] 平成28年6月30日(THU)14:00~16:00

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

公益社団法人全日本不動産協会は6月30日(木)、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第65回定時総会を開催しました。

14時から始まった定時総会は有効出席者数349名(委任状16名含む)により成立。報告事項として平成27年度の事業報告、決算報告、監査報告、平成28年度事業計画および収支予算に関する報告がありました。



松永幸久副理事長



秋山始専務理事



松本太加男財務委員長





## 議事は滞りなく進行 熊本地震支援で会員結束

冒頭、平成27年度中に物故された75名の会員ならびに熊本地震で亡くなられた方々に対し、黙とうを行った後、松永幸久副理事長が開会の辞を述べました。松永副理事長は、熊本地震発生後の会員からの支援についても感謝の言葉を申し述べました。その後、議長団選出に移り、議

長には、東京都本部の荻原武彦代議員、副議長には石川県本部の田井仁代議員が選出され、議事録署名人は栃木県本部の稲川知法代議員と静岡県本部の疋田貞明代議員が指名されました。続いて議事に移り、秋山始専務理事と松本太加男財務委員長、松尾洋一監事から平成27年度の事

業報告、決算報告、監査報告に関する件、平成28年度の事業計画に関する件ならびに収支予算についての報告が行われました。

最後に三本皓三副理事長より閉会の辞が述べられ、第65回定時総会は滞りなく終了しました。

公益社団法人 不動産保証協会  
公益社団法人 全日本不動産協会

# 合同懇親会を開催

[日 時] 平成28年6月30日(THU)18:00～  
[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

## 節目の年を迎え、盛り上がりを見せた合同懇親会

定時総会終了後、全日・保証合同懇親会が行われました。松永幸久副理事長による開会の辞に続き、原嶋和利理事長が「今年是全日創立65周年、保証創立45周年の節目の年に当たります。ますます国民に信頼される団体になれるよう全国会員が一丸となって取り組んでいきましょう」と挨拶を述べました。続いて、津島淳国土交通大臣政務官をはじめ、野田聖子衆議院議員、斉藤鉄夫衆議院議員、木村恵司不動産協会理事長から祝辞をいただきました。伊藤博全国宅地建物取引業協会連合会会長による乾杯の音頭で祝宴が始まりました。

一同が懇談する中、菅義偉内閣官房長官、後藤茂之衆議院議員、小泉進次郎衆議院議員からの祝電が披露され、会場は盛り上がりを見せました。最後に三本皓三副理事長の閉会の辞をもって、合同懇親会は盛会裏に終わりました。



津島淳国土交通大臣政務官



野田聖子衆議院議員



斉藤鉄夫衆議院議員



木村恵司不動産協会理事長



伊藤博全国宅地建物取引業協会連合会会長

## 国交省、年度内にインスペクション具体化

### ● 建築士に講習、重説書式や契約書など見直し

国土交通省は、改正宅地建物取引業法の成立・公布を受け、インスペクション(建物状況調査)に関わる体制整備について具体的な検討を開始する。秋頃に社会資本整備審議会内で不動産部会を開き、宅地建物取引業者が扱う書類の見直しなどを行う。今年度中に詳細を固め、来年度は施行に向け、宅建業者へ周知を図る。インスペクションを実施する者として想定するのは建築士で、インスペクションに関する講習を受けた建築士の登録など、対応体制を整備する。インスペクシ

ョンの検査項目は、住宅瑕疵担保責任保険の加入前に行われている既存住宅インスペクションを参考にする。また、宅建業者が扱う書類の見直しは、秋頃に開く社会資本整備審議会の不動産部会で詳細を固める。重要事項説明にインスペクションの項目を追加するため、その書式や媒介契約書などを見直す。宅建業者が説明しやすく、消費者もわかりやすいインスペクションの結果報告書の雛形を作成し、インスペクションに関する説明が円滑に行われる体制を今年度中に構築する。

## 国交省、空き家対策モデル事業に20件

### ● 財産管理の手引や特定空家基準を作成

国土交通省は、今年度の「先駆的空き家対策モデル事業」について、全国20の事業を採択した。民間事業者や法務などの専門家、市区町村などが連携し、関連法令・事例の整理や取り組みスキーム・運営方針の作成、これらを実際の空き家に適用する先駆的な取り組みの実施など、計59件の応募から選んだ。

埼玉県川口市は、所有者が不明だったり、相続人のいない空き家への対応を進めるため、財産管理制度を活用するマニュアルの作成などに取り組む。市が該当

物件の利害関係者となり、財産管理制度を活用し、該当物件の相続財産管理人を立てるよう申し立てて、適切な管理や処分を行ってもらえるようにする。また、長野県小諸市や神奈川県居住支援協議会、島根県建築住宅センター、北海道の下川町ふるさと開発振興公社などは、特定空家等の判断基準の作成に取り組む。滋賀県東近江市は、財産の確認手順など、行政代執行を実施した後の費用回収方法を同事業で検討する。

## 国交省、優良中古住宅は2段階の登録制度で

### ● 事業者と物件、インスペクションなど要件

国土交通省は、中古住宅市場の活性化へ向け、「プレミアム既存住宅」の登録制度について、物件の認定を行う事業者・団体の登録と、物件自体の登録の2段階の制度を想定、今夏をメドに制度設計を固める。

当初は物件の登録制度だけを想定していたが、国交省が1つ1つの物件を認定していくのは現実的ではなく、認定する事業者の登録と物件の登録の2段階による登録制度とすることで検討に入った。登録事業者は、個別の会社や事業者団体など。事業者の登録要件は、相談対応の体制ができていたり登録物件の台帳管理ができることなどが考えられている。流通量の確保

や資力、信頼性なども要件項目として検討する。物件の登録要件は、内外装がリフォーム済みできれいであることやインスペクション済みであること、瑕疵担保保険に加入済みであることなど。

対象物件は、戸建てとマンションの両方だが、「中心になるのは戸建て」(国交省)としている。床面積50㎡以上も1つの案に挙がる。リフォーム内容は、内装では壁紙の新装や水回りの新設、外装では一定年数以上経過している場合の塗装などが考えられる。登録事業者が「プレミアム既存住宅」と認めた物件には、登録マークなどを付与し、専用サイトでPRしていく。



# 震災の取り組みと

全日本不動産協会宮城県本部  
不動産保証協会宮城県本部 本部長 小林 妙子氏

東日本大震災の発生から5年が経過しました。当時を振り返り、地方本部としてどのような活動をしてきたのか、そして今後に対する思いを小林妙子宮城県本部長に伺いました。

## 大震災から5年が経過し、被災地の状況は

まずもって、4月の熊本地震でお亡くなりになった方々、被災された方々に衷心から哀悼の意とお見舞いを申し上げます。

東日本大震災当初は被害の甚大さを物語る様相でしたが、昨今は盛土や防潮堤の建設が進み、景観は一変しています。その一方で復興工事による資材不足に起因する建築材料費や人件費の高騰で、一見好況ではあ

りますが深刻な問題が出てきています。沿岸部で被災した人は内陸部の利便性のある地域の仮設住宅での生活に慣れ、また子どもの教育環境や家族の職場の事情などから、元の地域に戻らない選択をする人も多く見られます。大震災は被災者の生き方や考え方、仕事、ふるさと、すべての状況に、否応なしに変化と決断を強いていると思います。

## 宮城県本部は震災直後、どのような活動に取り組みましたか

宮城県と仙台市に協力し、民間仮設住宅への入居協力作業にいち早く取り組みました。公営仮設住宅が不足し、民間仮設住宅の借り上げのため、貸主への確認や被災者の間に立って、会員一丸となって協力しました。当本部内に復興支援特別委員会を直ちに立ち上げ、委員たちが手分けして県内の会員の被害や安否情報の把握に奔走しました。その調査結果を基に、全国から寄せられた義捐金を会員の被害状況に応じてお渡ししました。さらに、女性部会は女性の視点から衛生用品や下着、粉ミルク等を被災地に直接出向いて支援する活動も行いました。



民間賃貸住宅窓口看板

## 震災後、継続している活動は

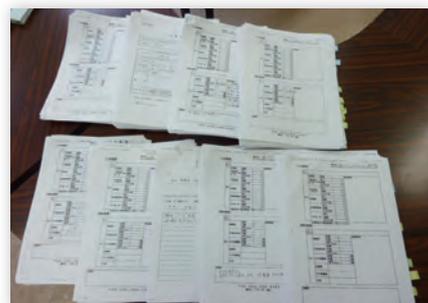
震災から2年後の2013年11月に宮城県本部50周年記念式典において、宮城県に寄付をしました。それ以降も植林事業関連に寄付するなど協力が続いています。また、復興支援特別委員会は、被害が甚大だった沿岸部を中心に毎年視察を行っており、慰霊碑に献花し、鎮魂しながら、現地会員や行政職員の話を通じ、復興状況の把握に努めています。前回の視察では福島第一原発の近くを視察することができました。人が暮らしていたままの状態で空き家になり、人っ子一人歩いていない避難区域を視察し、すさまじい被害状況と住民の思いを痛感し、報道で知る以上に切なさを実感しました。



震災直後の仙台空港



給水車に並ぶ人々



会員の被害状況の把握に使った資料

# 未来への思い



東日本大震災慰霊碑



宮城県本部50周年  
記念式典



海岸林再生を目指す植樹祭に参加

## 小林本部長の思いをお聞かせください

震災で会員ご本人で亡くなられた方はいりませんが、家族や親類を亡くされた方がいました。事務所が全壊、あるいは浸水の被害に遭われた会員もいて、心が痛みます。会員自身も避難生活の中、民間仮設住宅の確保や契約など、追いかけるように作業が押し寄せ、無我夢中で復興の一端を担い、全力を傾けたというのが実情であったと思います。そのような中、大震災の2年後に県本部50周年記念式典を挙行し、成功できたことは、会員の力強い応援と団結力の賜物と、感慨深く思います。

宮城県の震災復興計画10年の折り返し点を迎え、仮設住宅から復興住宅への住み替えもほぼ終わりに近づき、壊される仮設住宅を目にします。改めて科学の進化をもってしても敵わない自然の力のすさまじさに

畏敬を感じます。震災を日本中どこでも起こりうる自然災害への対策を発信できるノウハウを培った経験ととらえ、みなさまのお役に立つよう努めたいと思います。

## 今後の宮城県本部の取り組みや未来へのメッセージは

震災から得た経験を常に発信し続けることが大切だと考えています。まだまだ復興は道半ばです。行政官庁へも提言しつつ、震災前より一段

と住みよい街になっていくよう協力していきたいです。

全国の全日会員から応援をいただき、震災を乗り越え、今年は全国不動産会議宮城県大会を開催する運びとなったことを大変ありがたく、嬉しく思っております。会員のみなさまへの感謝と発信する義務を合わせて、復興関連の映像や展示物、トークステージなどさまざまなことを企画しています。また、復興支援の意味合いから県内の物産品も展示します。ぜひ宮城に、そして東北に、来て・見て・聞いて・味わってくださいれば幸いに思います。



「災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する協定」調印式



国土交通省よりいただいた感謝状

不動産業者のための  
お役立ち知識

AtoZ

# 全日ステップアップ トレーニング編②

Step Up Training

## 物件調査と価格査定

昨年度から始まった全日ステップアップトレーニング。宅地建物取引業に初めて従事する人はもちろん、日々の実務の基礎知識の確認など、多くの宅地建物取引業従事者にとって役立つ研修です。今年度からは全都道府県で開催され、回数も昨年度の3倍以上に増えました(開催日など詳細については、全日本不動産協会HPをご確認ください)。

本稿では、ステップアップトレーニングの講義内容を抜粋して掲載します。第2回目は、「物件調査と価格査定」です。



株式会社市ヶ谷鑑定事務所  
不動産鑑定士

百田 智之 HYAKUTA Tomoyuki

三菱UFJ信託銀行、三菱東京UFJ銀行を経て、株式会社市ヶ谷鑑定事務所を設立・開業。鑑定、開発・分譲、仲介(売買・賃貸)、土地信託、有効活用・コンサルティング、不良債権処理等の不動産分野の実務を幅広く経験。

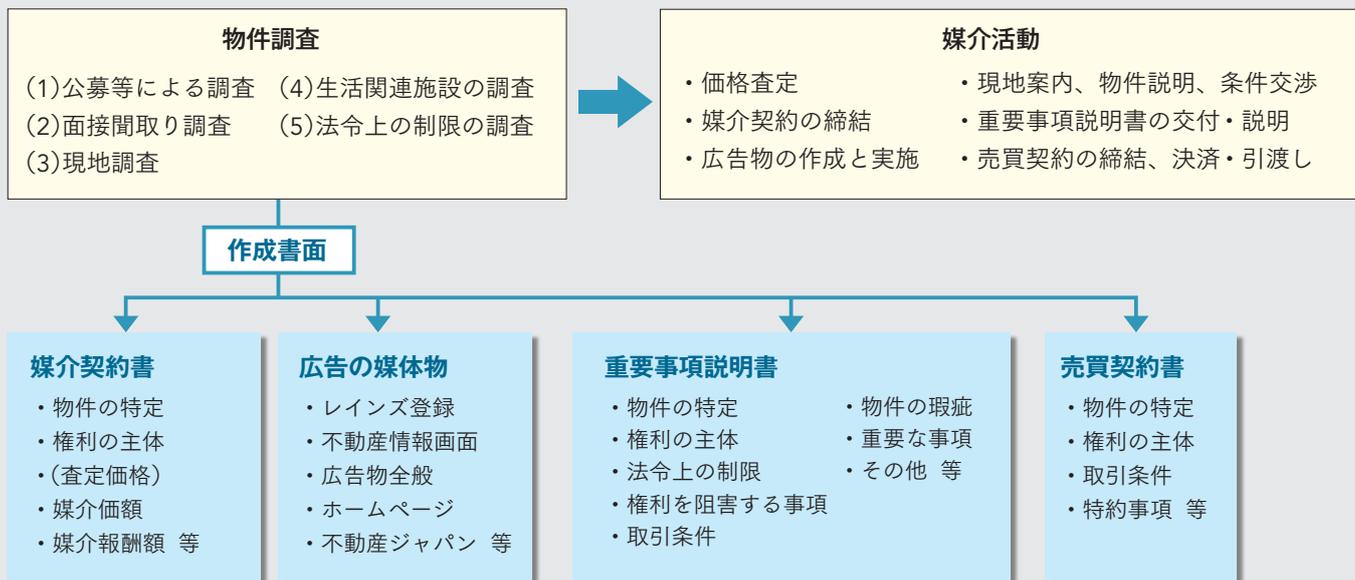
### 物件調査は決して妥協しては いけない基本中の基本の業務

物件調査には、大きく分けて、(1)公募等による調査、(2)面接聞き取り調査、(3)現地調査、(4)生活関連施設の調査、(5)法令上の制限の調査、の5つがあります。媒介契約書、広告の媒体物、重要事項説明書、売買契約書の作成は、これらの調査に基づいて行われます。この調査が間違っていたら、全部が間違ってしまうことになります。物件調査は、宅地建物取引業に携わる者にとって、業務のすべてに関わる基本中の基本の業務なのです。十分な事前準備と納得できるまで調査するという気構えが大事なのです。決して「これでいい」と妥協してはいけないのです。

物件調査は決しておろそかにせず、疑問点は納得いくまで調査することを肝に命じてください。非常に重要な部分に関する調査でどうしても納得いかない場合は、その取引はやめるべきだという感覚をもっておきましょう。裁判になってしまってからでは遅いのです。

物件調査が非常に重要な業務であることは、以下にあげる事項からもよく分かると思います。第1に、不動産の売却依頼を受けた場合、依頼者の所有する不動産がどのような物件であるかを正確に把握する必要があります。第2に、売主に査定価格を告げる場合、調査した内容が査定価格の計算の根拠になります。第3に、その物件に何らかの使用上の制限または重大な瑕疵があった場合、価格にも影響を及ぼします。第4に、指定流通機構への登録や広告物作成時に調査もれなどがあると、不動産の表示に関する公正競争規約の規定違反となる可能性があります。第5

物件調査の内容を反映する主要な業務・作成書面との関係



出典：(公財)不動産流通推進センター「媒介業務がよくわかる宅地建物取引業務の知識平成28年版」

に、物件の利用状況や建築年月日、面積などは、売主、買主の税額計算において、税制に係る特例適用要件に該当するか否かに大きく関係する場合があります。

第6番目が最も重要です。売買契約書や重要事項説明書を作成する際に正確に物件調査がなされず、売買契約書や重要事項説明書の記載もれや説明不足のままに契約してしまうと、後日その事実が判明して苦情や紛争となることがあります。この結果、損害賠償を請求されたり、免許停止などの処分を受けたりする可能性もありますので、とくに注意する必要があります。

ベテランでも新人でも、顧客から見たらプロであることに変わりありません。ですから、いい加減な調査をするわけにはいきません。しかし、依頼物件の何について、どのように調査し記録すべきが分からないこともあるでしょう。そこで、業務の手助けとして、調査をもれなく行うためにチェックリストを使用するとよいでしょう。チェックリストは、業界団体作成のもので

も自社オリジナルのものでも構いません。例えば、(公財)不動産流通推進センターは、「不動産売買の新・媒介業務チェックリスト〈実践編〉(CD-ROM付)」を発行しています。法務局で調査すべき事項についてもれがないかをチェックする、公簿等調査チェックリスト(土地・建物)や公簿等調査チェックリスト(マンション)など、7つのチェックリストが含まれています。

**調査の第一段階、公簿等による調査**

すべての調査の基本となるのが、公簿等による調査です。売却依頼があった物件について、依頼者からのヒアリングだけではなく、物件を特定し、その内容を確認するために、実際に登記所(法務局)に行って公簿等による調査を行うことが調査の第一段階なのです。具体的には、不動産登記記録その他の公簿等(公図、図面、各種証明書など)を調べることにより、取引当事者や取引物件に関する権利関係や事実関係などを調

査、確認します。

具体的にはどのように行うのでしょうか。売主から対象物件の住居表示をヒアリングすることで住宅地図上の位置は確定できます。しかし、登記記録上の地番と住居表示は異なる場合が多いのです。

ですから、まず(1)法務局に備え付けの公図番号索引簿および、いわゆるブルーマップ(住居表示地番対照住宅地図)を利用して、対象地番を推測します。次に、(2)対象地が表示されている公図の写しを交付申請し、対象地および隣接地の地番を確認します。続いて、(3)対象地・隣接地に関する登記事項要約書を取得し、住宅地図、公図および登記記録で対象物件の位置関係、筆数、所有者の概略を確認します。最後に、(4)対象物件に関する登記事項証明書を取得し、土地・建物両方の権利部(甲区)の登記名義人の所有者と住所をヒアリング内容と照合します。さらに、権利部(甲区)の他の権利の登記の有無や、権利部(乙区)の所有権以外の権利に関する登記の有無を調査

します。地積測量図や建物図面があれば、写しを取得しておきましょう。

不動産登記法第14条第1項には、登記所にはいわゆる地図(いわゆる14条地図)と建物所在図を備えるものと定められています。しかし、これらは、まだほとんど整備や充実が図られていないのが現状で、取引物件について常に閲覧ができるとは限りません。実務上は、利用可能な図面が不正確な場合もありうるということを念頭におきながら、公図や地積測量図、建物図面などを利用して調査を行います。

この中でよく使われるのが、公図です。公図とは一般に、登記所が保管している旧土地台帳付属地図のことです。土地台帳法の廃止により法的根拠は失われています。しかし、14条地図が整備されるまでの補完的図面、つまり地図に準ずる図面として取り扱われるものです。14条地図を作成するため、現在、全国で測量を行っています。しかし、全体的に進みが遅いのが現状です。こうした背景から、公図を使っているのです。

公図の縮尺は、原則として600分の1となっています。重要なことは、公図は、土地の形状などは正確ではないにしても、位置関係はおおむね正しいと考えられていることです。法律上の効果もなく、現地を正しく反映していない場合もあるので、無条件に信頼すべきではありません。

不動産登記記録は、所在や種類、大きさといった物理的事項は表題部、所有権に関しては権利部(甲区)、抵当権など所有権以外の権利に関しては権利部(乙区)にそれぞれ記録されており、過去からの変遷が記載されています。

注意しなければいけないのは、不動産の権利に関する登記は申請を義

務付けられていませんから、常に実態と一致していません。しかし、現実にこれ以上の情報を提供してくれる公簿はほかになく、この点をよく理解して利用する必要があります。登記簿に記載されていることは、真実とは限らないのです。別の言い方をすれば、登記簿には公信力がないといえます。ですから、われわれは調査をしなければならないのです。

注意すべき登記事項には、抵当権、所有権の仮登記、買戻権の登記、処分の制限の登記があります。処分の制限の登記にはさらに、強制競売の申立てによる差押えの登記、仮差押えの登記、仮処分の登記、滞納処分による差押えの登記があります。

固定資産課税台帳は、土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳、償却資産課税台帳の5つの台帳の総称です。この固定資産課税台帳の調査の目的には、①登記記録および現況調査の結果と土地・家屋課税台帳の記録内容との比較確認、②未登記建物の所有者の確認、建物の増築等による未登記部分の有無の確認、③登録免許税の算出基準として、評価額の調査および評価証明書の取得、④公租公課の納付者と所有者の一致の確認(別人である場合、所有者との関係)、⑤近傍価格の調査、の5つがあります。ここでとくに重要な調査は②です。未登記の建物を売買する際、売主が本当に所有者かどうかを確認するためには、この調査は必須です。

区分所有建物は、敷地権登記がされているか否かによって、登記上「敷地権登記のある区分所有建物」と「敷地権登記のない区分所有建物」の2つに分類されます。敷地権登記のない区分所有建物を調査する場合は、土地と建物の登記記録を取得したう

えで、その内容の相互の関連と、登記もれや不備がないか留意する必要があります。とくに、対象敷地が複数の筆数の場合や、駐車場などの規約敷地が建物敷地に隣接していない場合、集会室など、各区分所有者が共有持分をもつ形で独立して登記がなされている場合などは、調査もれをしないように気をつけましょう。

### 面接聞取りや現地調査で 権利主体の確認や現況等を把握

面接聞取り調査および現地調査は、売主と直接会うことで、物件の権利の主体の確認や現況や履歴を把握するとともに、現地で実際に確認することです。面接聞取り調査および現地調査で注意すべきことは、売主が「真の所有者か」を確認することです。登記記録上の名義人、権利証を持っている人、居住している人、が必ずしも真の所有者とはいえない場合があります。ですから、登記記録、登記識別情報通知書、登記済証からだけでなく、その他の調査と合わせて総合的に判断して真の所有者を確認しなければならないのです。その他の留意点としては、代理人が介在する場合は、必ず所有者(委任者本人)に直接確認を行うことが必要です。ですので気をつけてください。

取引対象となる物件を特定することも非常に重要な調査の1つです。まず物件の位置の確認が必要です。次に、範囲の確認、そして土地面積の確認が必要です。範囲を確認するためには、境界を確認しなければなりません。売却の依頼を受けた段階で売主および隣地所有者の立ち会いを求め、隣接地との境界点・境界線について売主に境界標等を明示してもらいます。これは、境界の確認お

よび境界に争いがないかどうかについての調査です。境界の確認は、取引物件の特定が目的ですから、実測売買だけでなく、公簿売買の場合でも必要です。境界標がない場合は、取引を行う前に、土地家屋調査士などの専門家に依頼して境界標を設置するという作業が必要です。境界標を勝手に動かすと、犯罪行為になりますから気をつけてください。

生活関連施設(水道、排水施設、ガス、電気)の調査は、将来、支障となるおそれのある問題点を把握することが重要です。大きなポイントの1つが「利用配管は誰のものか」ということです。

私道下の埋設管は、私道所有者間の共有管である場合が多く、とくに注意を払う必要があります。共有管を利用する場合は、共有者の承諾が必要です。また、掘り起しを伴う工事は、共有者(私道所有者)の承諾がないと工事に着手できません。手続きをスムーズに進めるためには、売主に売主以外の共有者の承諾を事前にとっておいた方がよいと思います。

### 建築基準法に関する調査でのポイントは容積率制限

土地・建物を使用・収益または処分する際には、公共性の観点から多くの法令上の制限があります。

都市計画法では、区域区分がなされています。日本の国土を都市計画法の指定の有無を中心に分類すると、都市計画区域と都市計画区域外に分けられます。都市計画区域は、市街化区域、市街化調整区域、区域区分のなされていない都市計画区域(非線引都市計画区域)に区分けされます。都市計画区域外は、準都市計画区域とその他に分かれます。



ここで覚えてもらいたいのは、都市計画法上の「開発行為」です。開発行為とは、土地の区画形質の変更をいいます。例えば、工場跡地1区画を20区画の分譲地にすることは区画の変更、つまり開発行為であり、開発許可が必要になります。農地を宅地にする場合は、形質の変更であり、やはり開発行為に該当します。

建築基準法に関する調査でポイントになるのは、容積率制限です。容積率は、用途地域別に定める数値のうち、当該地域に関する都市計画等において定められています。これを指定容積率といいます。また、前面道路の幅員によって容積率に制限がかかります。前面道路が12m未満の場合、住居系の用途地域の場合は前面道路幅員に10分の4を、それ以外の地域の場合は10分の6を乗じて容積率を求めます。前述の指定容積率と前面道路幅員による数値とのいずれか小さい方の数値が建築基準法上の容積率となります。建築基準法上の容積率なので、これを基準容積率といいます。

2つ以上の前面道路がある敷地では、そのうち最も広い幅員の数値で容積率を計算することができます。一方、2つ以上の異なる容積率制限の地域にわたる敷地の場合は、それぞれの地域または区域にある敷地の面積比に基づいた加重平均により算定された容積率が最低限度となります。

容積率についてはそのほかにも、特定道路を接続することによる容積率制限の緩和や、エレベーターの昇降路の部分または共同住宅の共用廊下・階段等の容積率制限の緩和などが重要です。

### 価格はいかに合理的な説明をするかがポイント

価格については、目的によって異なるのは当たり前だと思います。その価格をどのように合理的に説明するかが大事なのです。高く売りたい売主と安く買いたい買主の間で、われわれは落としどころをいかに説明できるかということがポイントです。説明のためにたくさんの事例を示してみせ、理解してもらわなければいけません。事例を集めて合理的な説明をしていくことが大事なのです。

売主に査定価格を伝えた際、安すぎるのではないと言われるケースがよくあります。これは、売主は売出価格を想定しているのであり、実際に売れた価格ではないのです。事例を基にわれわれが出しているのが、査定価格なのです。このような仕組みをしっかりと説明して、理解してもらう必要があります。きちんと説明し、顧客の信頼を得ることができれば、その顧客が最高のセールスマンになって、物件や他のお客さんを紹介してくれるようになるのです。

Reform  
&  
Renovation

No.3

用途転換で  
コレクティブハウス  
コレクティブハウス巣鴨(スガモフラット)

山口まみ(価値総合研究所主任研究員)

## 物件DATA

住 所: 東京都豊島区巣鴨  
最寄り駅: JR山手線・三田線 巣鴨駅、  
都営地下鉄三田線 西巣鴨駅  
構造規模: SRC造、地下1階地上14階  
改修面積: 507.52㎡(リノベーション部分は2階部分)  
竣 工: 1993年  
リノベーション工事完成時期: 2007年2月  
事業主体: 平和不動産  
住戸プラン: 専有面積10~53㎡、  
全11戸+共有リビング(60㎡)  
月坪賃料: 5.3万~14.5万円  
企画/事業コーディネート:  
NPO法人コレクティブハウジング社  
(email: info@chc.or.jp / TEL: 03-5906-5340)  
設計・監理: UDS

オフィス用途フロアを  
コレクティブハウスに転換

リノベーションは物件の最有効使用を目指して用途転換(コンバージョン)を行うこともあります。NPO法人コレクティブハウジング社(CHC)と全日会員のUDSが手掛けたコレクティブハウス「コレクティブハウス巣鴨(スガモフラット)」(東京都豊島区)がその一例です。

コレクティブハウスとは、1970年代に北欧で始まった居住形態(住居)で、居住者が台所や居間など空間・時間の一部を合理的にシェアしあう協同居住型の住居を指します。居住者は、住宅専有部分に加えて、キッチンや大きなリビング、ランドリースペースなどを共用の「コモンスペース」として使います。また、自主管理も大きな特長です。居住者はみずからハウス全体の運営ルールを決め、交代で食事を作り、コモンスペースの

不動産のリノベーションとは、中古物件であっても新築以上の付加価値が生むように部屋や物件全体に大規模な工事を設計・施工するものです。近年、リノベーションは、住宅、商業、オフィスなどあらゆる物件で行われています。英語で刷新を意味するリノベーションの事例を見ていきましょう。中古物件に付加価値をつけるヒントがあるかもしれません。

掃除や修繕も行います。自主管理の上で、空間と時間を少しずつシェアし、個々の生活の質を上げるという暮らし方を行うのがコレクティブハウスです。コレクティブハウスは、シェアハウスと似ていますが、トイレ、浴室、キッチンを専有部に設けるなど独立度が高いのが大きな違いです。

コレクティブハウス巣鴨は、もともと平和不動産(以下、平和不)が1993年に竣工させた分譲マンション(地上14階、地下1階)の2階の1フロアでした。同フロアの所有者は平和不および別法人の2社で(現在は別オーナー)、豊島区の児童館が入居していました。2005年に児童館の移転が決定し、オーナーの平和不は後継テナントの検討を開始。しかし、同物件は最寄の都営地下鉄三田線西巣鴨駅、JR・三田線巣鴨駅から約5~15分に位置し、オフィス立地としては競争力が低いこと、約150坪の広さもネックとなり、後継テナントは決まりませんでした。平和不はトランクルームも検討しましたが、坪当たりの月額賃料は5,000円前後と店舗系の相場(共益費込みで月坪1万円弱)の半額程度と収益性が低下するため断念。ワンルームマンションへの転換につい

ても、管理規約が2階部分の用途を事務所系に限定していたことや、管理組合が居住環境に配慮したリーシングを求めていることなどから消極的でした。

管理組合の賛同で規約変更  
都の安全条例もクリア

そうしたところに、CHCとUDSの2社が、賃貸形式のコレクティブハウスの共同企画を提案してきました。CHCは、2003年に日本初のコレクティブハウス「かんかん森」(東京都荒川区)を立ち上げ、運営実績を持っています。UDSもコレクティブハウスを研究しており、日本への導入を検討していました。両社の提案に平和不は興味を持ち、管理組合も提案を支持してオフィスに用途を制限していた管理規約を変更。コレクティブハウスへのコンバート(用途変更)が決定しました。

リノベーション工事は、平和不が別法人の所有権を約5,500万円で買い取った上で実施。工期は3カ月間でした。

工事は水周りの配管敷設のため床を25cmにかさ上げ。従前の天井高は3.3mと高かったため、工事後も2.4m以上の天井高を確保

before



リノベ前の児童館  
(遊戯室)

after



リノベ後の専有部



リノベ後のCOMMONリビング(全体的に木材を生かした)

工事費用は約7,000万円  
コミュニティが人気で高稼働

しました。管理組合の意向でファサード(外壁変更やバルコニー設置)は変更できませんでしたが、FIX窓(はめ殺し窓)を引き違い窓に変更して居住性を確保しました。また、設備的な制約からキッチンが窓側、寝室を廊下寄りという配置にしています。通常、寝室は安心感を醸成するため窓側(奥側)に設定しますが、居住者同士が互いに顔を知っているというコレクティブハウスでは、デメリットにはなりません。むしろ白山通りからの騒音の軽減に繋がっています。

コレクティブハウス巣鴨は全11戸(シングル5戸・ファミリー2戸・シェアルーム4戸)。COMMONスペースの比率は20%で、一般的な水準(10%台)よりも高めています。コレクティブハウスは

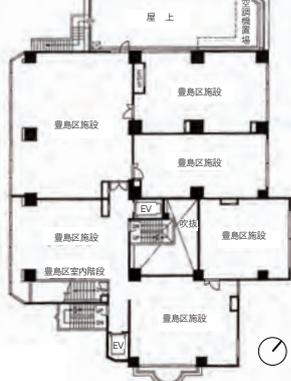
「快適な規模と環境のCOMMONスペースが不可欠」と言われます。20%という比率は小規模なコレクティブハウスでも十分なスペースを確保でき、かつ家賃負担可能な限界比率と見られます。廊下も幅1.6mを確保した上でフローリングを敷き、「大きな家の中」というイメージを強めています。なお、複雑なスケルトン形状から生じた面積の大きな住戸は、シェアルームにしました。シェアルームとすることで東京都建築安全条例の窓先空地の規定をクリアし、部屋あたりの賃料単価と収益性を向上させています。また、コレクティブハウスのなかに、入れ子のようなシェアルームがあるという二重のコレクティブハウスの要素を創出しています。

リノベーション工事の総費用は約7,000万円(戸当たり600万~700万円)。競合としては新築のワンルームが考えられます。賃料は専有面積10㎡のシェアルームが月額5.3万円、同53㎡のファミリータイプが同14.5万円で、周辺相場以上になっています(COMMONスペースの負担は専有部の面積按分)。

コレクティブハウスは廊下も入居者がCOMMONスペースとして自主管理するため、オーナーの管理費の負担は小さくなります。投資利回りは年6%台と言います。

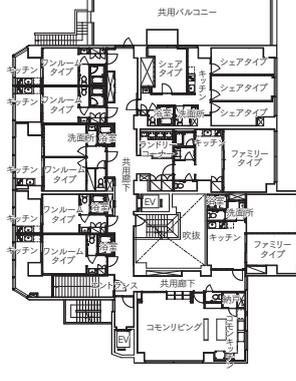
2007年のリノベーション竣工前から入居希望者が集まりました。現在もフル稼働を続けています。入居者は子供から50歳代までで、中心は30歳代です。コミュニティが形成されることによるセキュリティ上の安心感、多様な入居者とさまざまな繋がりが得られることなどに価値を見出しているようです。自主管理運営は、CHCがサポートしています。CHCは入居予定者に対して説明会を行うなど、きめ細やかなサポートを提供しています。現在、平和不動産は同物件を売却し、別法人が経営を行っています。

before



リノベ前の児童館図面

after



リノベ後のコレクティブハウス巣鴨(スガモフラット)の図面

# マンション・敷地売却制度

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

## Question

私が住んでいるマンションは、建築から50年近く経過し、劣化が進んでいます。耐震性能も不十分なので、大地震の発生を考えると、とても不安です。ただ、大規模修繕や建替えをしようにも、管理組合に積立金はなく、住民にお金もありません。何か方策は考えられないでしょうか。

## Answer

マンションの建替え等の円滑化に関する法律(建替え円滑化法)において、多数決によってマンションと敷地を売却することができる制度が設けられています。居住者の大多数が売却を望む場合には、この制度を利用することができます。

### マンションの増加と老朽化への対応

国内の分譲マンションの戸数は、平成26年末時点で、総戸数613万戸、居住者数1,510万人に達しました。総人口の約12%がマンションに居住しており、マンションに住むというライフスタイルは、わが国における人々の暮らし方として定着しています。

他方で、すでに建築から40年以上経過したマンションが30万戸を超えており、多くのマンションで老朽化が顕著です。昭和50年代までに供給されたマンションには、4階建てや5階建てでエレベーターが設置されていないものも多く、高齢者の住居としては不相当で、陳腐化しているマンションも増加しています。

マンションの劣化・陳腐化への対策としては、修繕・改修と建替えが考えられますが、どちらにも

多額の費用を要します。現在、多くのマンションにおいて、費用を捻出することができず、耐震性不足のまま放置される状況が生じており、この状況は改善しなければなりません。

### 老朽化に対応したマンション・敷地売却制度

#### ①制度の概要

一般的には、区分所有者の全員合意がなければ、マンションおよび敷地を売却することはできません。区分所有者数が多い場合には、全員合意は実際上不可能です。しかし、耐震性が不足し、これを除去しなければ、居住者や周辺住民の安全な生活が脅かされるようなマンションが存在することは、社会的にみても、あってはならないと思われます。

そこで、平成26年6月に、「マンションの建替え等の円滑化に関

する法律(建替え円滑化法)」が改正され、マンションおよびその敷地を売却するための特例が創設されました(マンション・敷地売却制度)。

この制度は、まず、特定行政庁に、マンションを除却する必要がある旨の認定することができる権限を付与しました(同法第102条第1項・第2項)。そのうえで、特定行政庁によって耐震性不足のために除去すべきであると認定されたマンション(要除却認定マンション)については、区分所有者の大多数が賛成すれば、マンションおよびその敷地の売却を行う旨を決議することができるものとされました。決議には、区分所有者の頭数、議決権および敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数の賛成が必要です(同法第108条第1項)。

#### ②マンション敷地売却の流れ

決議合意者は、決議合意者等の

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。



4分の3以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンションおよびその敷地の売却を行う組合を設立します(同法第120条第1項・第2項)。決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前にマンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けます。決議で定める買受人は、認定を受けた者でなければなりません(同法第108条第3項、第109条第1項)。

都道府県知事等の認可を受ければ、分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンションおよびその敷地利用権は組合に帰属し、マンションとその敷地利用権に係る借家権・担保権も消滅します(同法第149条第1項)。

その後、組合と買受人との間で売買契約を締結し、買受人は組合に売買代金を支払い、買受人が買受計画に従って従前マンションの

除却を実施することになります。

買受人は、買い受けた土地にマンションを再建するものと思われますので、再入居希望者は、買受人との間で個別に再建マンションを購入すれば、再入居を行うことも可能です。再入居を望まない場合には、分配金等を元手として、他の住宅へ住み替えることになります。

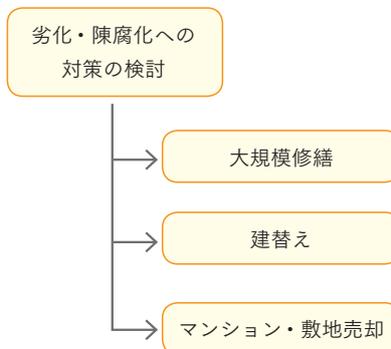
### マンションの安全性を確保するために

私たちは、阪神・淡路大震災、東日本大震災などの大地震を経験しただけではなく、最近も、熊本地震を目の当たりにしたところです。熊本地震では、強い地震が、1回ではなく、何回も繰り返すことがあるという衝撃的な事実もありました。老朽化ないし陳腐化したマンションを再生するには、多

額の費用がかかるという重要な問題はありますが、全智を傾注して、くらしの安全性を確保していかなければなりません。

国土交通省から、平成26年10月に「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」が公表されています。マンション・敷地売却制度を検討する際には、ご参照いただきたいと思えます。

(図) マンションの劣化・陳腐化への対応



### ポイント

- 改正建替え円滑化法により、特定行政庁にマンションを除却する必要がある旨の認定(要除却認定マンションの認定)ができる権限が付与されました。
- 要除却認定マンションと認定されると、区分所有者の頭数、議決権および敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数が賛成すれば、マンション・敷地の売却を行う旨を決議できます。
- 決議合意者は、組合を設立して、買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けます。マンション・敷地の買受人は、認定を受けた者でなければなりません。
- 組合が買受人にマンション・敷地を売却し、買受人は買受計画に従って、マンションの除却を実施します。

\*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。

# 賃料滞納による契約解除と相殺

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

## Question

賃料滞納が3か月分の45万円に達したので、催告の上、建物賃貸借契約を解除しました。賃借人は、自分の亡父親が私の亡父に対して50万円の貸付金があり、貸付金と滞納賃料を相殺するので解除は無効だと言っています。相殺により賃貸借契約の解除は無効となるのでしょうか。

## Answer

建物賃貸借契約は、賃借人の賃料滞納が3か月に達すれば、原則として、信頼関係を破壊するに足りる債務不履行があると判断され、賃貸借契約を解除することができます。他方で、賃借人が賃貸人に対して債権を有する場合には、賃借人は滞納賃料債務と債権とを相殺することができ、相殺の意思表示により賃料債務は遡って消滅しますが、既になされた解除の効力は覆りません。これは、賃借人が催告を受けた時点では賃貸人に対する債権の存在を知らなかった場合でも変わりはありません。

## 賃料滞納と賃貸借契約の解除

賃借人の建物賃貸借契約に基づく義務のうち最も基本的かつ重要な義務は賃料支払債務です。賃料を1か月でも滞納することは賃貸借契約における賃借人の義務違反となりますが、わが国の判例は、賃貸借契約のような継続的な契約関係においては、賃借人の債務不履行が当事者間の信頼関係を破壊するに足りるようなものでない限りは契約を解除することができないとする、いわゆる信頼関係破壊理論をとっており、1か月分の賃料滞納では原則として賃貸借契約の解除は無効であると解されています。それでは何か月分の滞納が

あれば解除が有効と認められるかですが、最近の裁判例では3か月分以上の滞納がある場合は、解除を有効と認めるケースが多いと思われます。

## 賃借人による滞納賃料との相殺の意思表示

質問のケースでは、賃借人の亡父親が、賃貸人の亡父親に対して貸付金があったとのこと。どちらも父親が亡くなっており、現賃借人が貸付金債権を相続し、現賃貸人が貸付金債務を相続しているとした場合には、現賃借人は、現賃貸人に対して、50万円の貸付金を支払えとの請求が可能です。そこで、賃借人が賃貸人に対して

負担する45万円の滞納賃料債務と、賃貸人が賃借人に対して負担する50万円の貸付金支払債務とを相殺すれば、賃借人は、相殺により、45万円の滞納賃料債務の支払いを免れることができます(民法第505条第1項)。その上で、残額の5万円を賃貸人に請求することができます。

## 同種の債権・債務の相殺の方法

当事者が、互いに同種の債権・債務を持ちあっている場合には、それぞれの債権・債務の弁済期が到来しているとき(これを、双方の債務が相殺に適するようになった時という意味で「相殺適状」とい

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。

います。)は、当事者は相殺が可能になりますが、相殺の方法については、民法第506条は、「相殺は、当事者の一方からの意思表示によってする。」と定めており、相殺の意思表示がなされて初めて相殺の効果が生ずるものとしています。

### 相殺の遡及効

民法第506条第2項は、「前項の意思表示は、双方の債務が互いに相殺に適するようになった時に遡ってその効力を生ずる。」と定めています。「前項の意思表示」とは相殺の意思表示のことですが、相殺の意思表示がなされると、相殺適状が生じた時まで遡って相殺の

効力が生じるとしているのです。賃借人が相殺に供する債権は亡父親が賃貸人の亡父親に対して有していた債権ですから、その弁済期が解除の意思表示前に既に到来していたとすると、相殺により、解除の意思表示よりも前の時期に遡って相殺の効力が生ずることになります。

### 相殺の遡及効と賃貸借契約の解除の関係

相殺に遡及効があることからすると、賃借人の相殺により、滞納賃料は、賃貸人が解除の意思表示をするよりも前の時期に遡って効力を生じるのだから、賃貸人が解除の意思表示をした時点では、賃

借人の滞納賃料支払債務は消滅していたのではないかと、そうだとすると、賃貸借契約の解除は無効となるのではないかと疑問を生じます。この点につき、判例は、賃貸借契約が賃料不払いのため適法に解除された以上は、たとえその後賃借人の相殺の意思表示により賃料債務が遡って消滅しても、解除の効力に影響はなく、このことは解除の当時賃借人において自己が反対債権を有する事実を知らなかったため相殺の時期を失した場合であっても異なる。」(最判昭和32年3月8日)としています。解除する時点で債務不履行が存在したという事実自体が変わるわけではないということです。



### ポイント

- 賃貸人は、賃借人の賃料滞納が3か月分以上に達した場合は、原則として、賃貸借契約を解除できます。
- 賃借人が、賃貸人に対して債権を有する時は、賃借人は、賃貸人に対し、その債権と賃料支払債務とを対当額にて相殺することができます。
- 相殺の意思表示には遡及効があり、相殺の効果は、貸金債務と滞納賃料支払債務の相殺が可能になった時点まで遡って効力を生じます。
- 相殺が可能になったのは解除の意思表示前であっても、既になされた解除の効力は覆ることはありません。

\*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。

2016年  
宅建試験  
合格対策

You Tube公開動画付き誌上講座  
宅建出題点精講

「主任者」から「士」となり難化傾向にある宅地建物取引士資格試験。秋の試験に向け、渋谷会の佐伯竜氏にポイントを解説してもらいます。なお、本講義を収録した動画をYouTubeで公開していますので、あわせてご利用ください。

渋谷会合同会社代表社員社長  
佐伯 竜 SAEKI Ryu

早稲田大学卒業。2006年LEC東京リーガルマインドにて宅建講師を始める。100人超の大教室を満員締切にする人気講師として活躍。収録講座も多数制作し、通信講座でも定評。その講義力を買われ、資格予備校、大学、企業研修、省庁研修など、さまざまな場所で講義を行い、年間800時間以上の講義をこなす。2012年独立し、渋谷会を設立。現在、YouTube「渋谷会 宅建ミニ講義(<https://www.youtube.com/channel/UCDSNXIIQy6jGhcsypp3T-3w>)」にて、日々全国の宅建受講生に向けて講義動画を配信している。

第5講 合格しやすいプランニング

8月になり、あと2カ月で宅建本試験となりました。この時期、模試を受ける方もたくさんいるかと思えます。模試を受けながらどういうプランで本試験まで学習しようか思案されているでしょう。

近年の宅建試験は、登録講習修了者で5人に1人(平成27年度20.2%)、一般受験で7人に1人(同14.1%)しか合格できません。明確なプランをもっているか否かで、合格の可能性が大きく異なります。

今回は、わたしの経験から「合格しやすいプランニング」についてお話いたします。細かいところまでは書ききれませんが、最も重要な2点だけです。模試で実践して、点数を意識した学習をしましょう。

目標1 宅建業法を得点源にする

試験対策上、最も重要な分野は宅建業法です。①出題範囲が狭く、出題点が毎年同じである、②毎年難易度にブレがなく、安定してやさしい、③出題数が一番多い、が理由です。つまるところ、宅建業法は、一番対策が立てやすく、点数がとりやすい項目と考えられます。

平成27年度の宅建業法20問中、基本事項だけで解けた問題は18問あります。この18問をきっちり正答して得点源にできれば、かなりの確率で合格できます。

また、学習の目安としては、合格点の半分は宅建業法で稼ぎましょう。平成27年度は合格点31点ですので、宅建業法は16点が合格の目安となります。

目標2 権利関係・法令上の制限のやさしい基本事項をマスターする

実は、目標1がクリアできれば大半の受験生は合格圏内に入ってきます。では、次に何をすべきか？

それは、権利関係・法令上の制限(税・その他・5問免除等を含む)のやさしい基本事項を落とさないように対策を立てることです。なぜなら、権利関係・法令上の制限がやさしい問題ばかりの出題だったときに、点数が取れないと、合格できないからです。

つまるところ、権利関係・法令上の制限は基本から外れる問題、細かい論点などは学習する必要がありません。余分な学習をするくらいなら、その時間は宅建業法の失点を防ぐ学習に当てたほうが合理的といえます。

まとめ

合格しやすいプランニングとは、以下の2点を重視したものです。

①学習範囲を絞る

宅建業法を優先する。そのかわり、権利関係・法令上の制限は基本事項だけでよい。

②基本事項の失点を防ぎ、点数を稼ぐ

宅建業法で合格点の半分以上を稼ぐ。権利関係・法令上の制限の基本事項で失点しないようにする。

結局のところ、最も大切な柱は上記2点になります。目標1は「合格するための学習」。目標2は「落ちないための学習」です。まずは、模試を受けるにあたって、何が何でも目標1をクリアしましょう。それができたら、目標1を崩さないで、目標2を着実にこなせばよいのです。

この「合格しやすいプランニング」を、順を追って淡々とこなせる人は確実に合格する人です。模試は「点数を上げるための学習」です。ぜひ実践してください。



YouTubeチャンネル 渋谷会 宅建ミニ講義  
月刊不動産 8月号 誌上講座 【宅建出題点精講】 第5講 「合格しやすいプランニング」  
【#098】宅建動画の渋谷会2016 <https://youtu.be/PUKSCroiRkg>

## 第17回

不動産管理の  
英語④

XYZ不動産のプロパティマネジメント担当の青木の元へ、相談にやってきたラジブ・シン氏。どうやら住宅にも興味をもちはじめたのだといえます。青木はシン氏に2件の賃貸住宅を紹介するようです。

## [主な登場人物]



**青木 健**  
由貴の上司。海外支店勤務経験あり。



**ラジブ・シン**  
日本国内でIT企業を  
経営する傍ら、オ  
フィスビルも所有す  
るインド系英国人

## [不動産管理の英語④]



Singh

最近は、住宅にも興味があるんです。

I have recently become interested in residential property.

では、住宅を2棟ご紹介させていただきます。  
まず1棟目は、江東区亀戸にある、築10年のファミリータイプの  
物件です。

We would like to show you two residential buildings.  
The first buildings is a 10-year old family-type  
property in Kameido, Koto ward.



健



Singh

レントロール(貸借条件一覧表)を見ることはできますか。

Can I see its rent roll?

もちろんです。後でお持ちします。

Of course. I will bring it to you later.



健

2棟目は、杉並区南荻窪にある、築20年のワンルームとDINKS用  
の2部屋から構成されるマンションです。

The second property is a 20-year old building  
consisting of studios and rooms for DINKS (double  
income, no kids), in Minamigokubou, Suginami ward.



健

## [今月のKey words &amp; Key phrase]

recently / lately / these days

▶最近

rent roll

▶貸借条件一覧表

consist of ~

▶~で構成される

## [解説]

他の分野と同様、プロパティマネジメント英語の分野にも専門用語(technical term)があります。いくつか見てみましょう。

敷金のdepositと礼金のkey moneyは以前にも紹介しました。賃料関連でいうと、募集賃料はasking rent、成約賃料はcontracted rentといえます。広告宣伝費はadvertisement expensesです。入居率はoccupancy rate、空室率はvacancy rate。共益費はCommon Area Maintenance (CAM) chargesといえます。光熱費はutilitiesです。

家主はowner、地主はlandlord、居住者はresident、dweller、occupantなどといえます。ちなみに不法入居者はsquatterです。

## 国際不動産カレッジが丸の内に開校

グローバル化が進む現在、海外からの不動産投資を促進するため、国交省は不動産投資市場の国際競争力の強化にも力を入れています。また、訪日客も地方に目を向けるようになっており、“インバウンド”も大都市のものだけではなくなっています。

不動産英語塾は今年7月、国際不動産取引に必要な英語を学ぶ総合スクールとして「国際不動産カレッジ&丸の内不動産英語塾」を東京の丸の内にて開校しました。「不動産英会話講座」や「米国不動産投資講座」など、専門英語学習に役立つスクールです。

## [企画・執筆]

国際不動産カレッジ&丸の内不動産英語塾  
(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.grec.jp>  
[mail] [desk@grec.jp](mailto:desk@grec.jp)

## [英語監修]

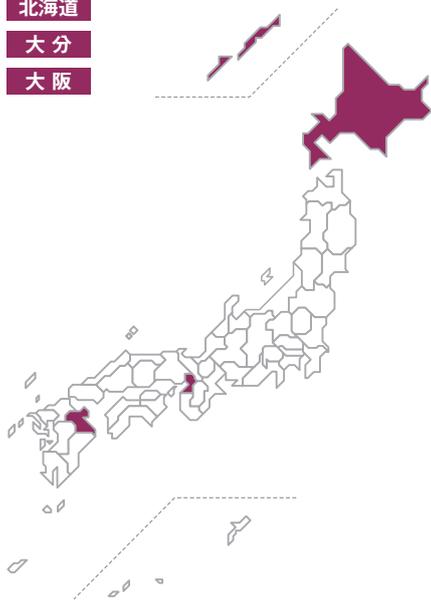
Zoe Ward (Japan Property Central K.K.)  
<http://japanpropertycentral.com/>

# Activity Condition

## 地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

- 北海道
- 大分
- 大阪



### 北海道本部 / Topic



## 札幌市と空き家等の流通促進に係る連携協定を締結

北海道本部は5月20日(金)、札幌市と空き家等の流通促進に係る連携協定を締結しました。調印式には、当本部からは細井正喜本部長が、札幌市からは秋元克広市長がそれぞれ出席し、札幌プリンスホテル国際館パミールにて執り行いました。

当本部ではかねてより公益事業の一環として、消費者を対象とした不動産の無料相談を行っており、多岐にわたる相談のうち、とくに空き家に関する相談が年々増加してきました。このような状況のもと、本格的な対応について検討を行っている中で、昨年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」を受け、当本部と「地域のまちづくり活動団体への支援に関する協定」を締結している札幌市においても「札幌市空家等対策計画」を策定し、空き家等の流通促進を掲げていることから、相互に協力を行うことを目的とし、本協定締結に至りました。

同協定は、札幌市と当本部が、相互に連携・協力し、空き家等の流通を促進することを目的としており、

札幌市内にある空き家等の売却や賃貸を希望する所有者、および管理者からの相談に、連携して対応することになっています。本協定により、今まで札幌市に寄せられていた空き家等に関する相談が、当本部を通じ当協会員に提供され、相談者と直接契約を結ぶことが可能となりました。新たな空き家流通の対策として、大いに期待できるものと考えています。

北海道本部では、今後とも札幌市と協力して、不動産流通の活性化の取り組みを進めていきたいと考えています。



空き家等の流通促進に係る連携協定の調印式

### Icon Note

Topic .....



Information ...



Product .....



Report .....



## 新地方本部長4名が決定

新たに地方本部長として4名が選出されました。

- 山形県本部 河合 敬之 氏
- 鳥取県本部 堀田 哲哉 氏
- 高知県本部 森木 安子 氏
- 徳島県本部 米田 久夫 氏



大分県本部 / Report



## 定時総会およびラビットカップを開催

大分県本部は、大分県本部定時総会とラビットカップを開催しました。

熊本地震により別府市の3会員が被災し、また余震の続いていたことから大分県本部定時総会の開催が危ぶまれていましたが、当日の5月18日(水)は130会員の参加があり、無事執り行うことができました。レンブラントホテル大分を会場に、平成27年度の事業および決算、ならびに平成28年度の事業計画・予算についての報告がありました。

終了後には例年どおり大分税務署による税制の解説、大分県本部顧問弁護士による不動産取引に係る法令改



会員130名が参加した大分県本部定時総会・法定研修会

正についての解説を盛り込んだ法定研修会を実施しました。

5月21日(土)、22日(日)、29日(日)は、平成28年度第5回全日本不動産協会杯争奪少年サッカー(ラビットカップ)を実施しました。予選は5月21日・22日に大分市と別府市の会場で行われ、29日には大分市大在東グランドで決勝トーナメントを開催しました。

予選は晴天に恵まれたものの、決勝はあいにくの雨が降り続くなかでの試合となりましたが、大人の心配をよそに子どもたちはずぶ濡れのままピッチを走り、元気いっぱい。今回は大分県サッカー協会から感謝状もいただき、うれしい限りです。来年度からは大分県内全地区が対象になる大分県大会になる予定です。



白熱した試合が繰り広げられました

大阪府本部 / Report



## 不動産開業支援セミナーを開催

大阪府本部は6月17日(金)、大阪産業創造館において、「不動産開業支援セミナー」を開催しました。当日は、およそ80名の参加があり、満員の盛況となりました。

大山健一郎副本部長の挨拶でセミナーがスタートし、現役不動産会社社長から学ぶ体験談や、「金融機関から見た開業における資金調達のポイント」について等のお話をいただきました。セミナーを受講した人が1社でも多く、当協会に関心を持ち、

入会してもらえよう今後も取り組んでいきたいと思えます。

なお、次回は11月4日(金)に大阪産業創造館で開催する予定です。



会場は満員の盛況となりました



講師による熱心な講義に引き込まれます

# 全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

## 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、マイページメイカー／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、会員の方々が書かれているブログをコンテンツごとに紹介していきます。今月は、「日記・つぶやき」コンテンツ部門の会員ブログを紹介します。

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

### 防犯委員で 不動産業者のつぶやき

有限会社アムネット

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

大阪市北区の「日本一長い」と言われる天神橋筋商店街。そのほぼ中央に当店はあります。場所柄、賃貸住宅の仲介が中心になりますが、土地や区分所有の売買・店舗の売買及び賃貸の仲介と、幅広く取り扱っています。曾根崎防犯協会菅北支部常任防犯委員や天神橋筋四番街商店街振興組合理事長などを務め、地域にもご奉仕させていただいています。

ブログタイトル通り、個人的な日常の一コマに加えて、業者さんやお客さんの参考になるような記事を心がけています。時々いただくコメントが、執筆の励みにもモチベーションにもなっています。これからも読者が「ちょっと得する」記事をアップできればと思います。



有限会社アムネット  
 代表者：西岡祥富  
 〒530-0041 大阪府大阪市北区天神橋4-6-25  
 TEL：06-6355-7077(代表) FAX：06-6355-7077(代表)  
 HP：http://www.ne.jp/asahi/fudousan/kurashikan/

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

### ミズタニ不動産の 日記と物件紹介

ミズタニ不動産

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

三重県桑名市のミズタニ不動産です。借家・アパート・土地建物売買の仲介を主に営業しています。県北部に位置する、人口約14万人の桑名市は、日本一やかましい祭と称される『石取り祭』で有名です。またURや民間企業によって開発された、大山田団地・星見ヶ丘・陽だまりの丘・新西方等の大規模団地があり、活気あふれる地域を形成しています。

弊社ブログ「ミズタニ不動産の日記と物件紹介」は、日々の出来事や雑感などを書いています。このブログは今年5月から始めたものですが、いまのところ毎日更新しています。ぜひ一度ご覧になっていただくと嬉しく思います。



ミズタニ不動産  
 代表者：水谷博  
 〒511-0072 三重県桑名市堤原50  
 TEL：0594-21-3773(代表) FAX：0594-21-0177(代表)  
 HP：http://www.zennichi.net/m/mizutani/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/>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

## 日々の四方山話

有限会社三晃開発

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

山口県周南市の三晃開発です。平成19年に設立した弊社は、不動産仲介業務、管理等に携わっています。地域不動産会社ならではの特選物件もご用意し、多くのお客様にお取引いただいております。

弊社ブログ「日々の四方山話」は、趣味の釣りや家族のこと、日常のちょっとした出来事など、まさにタイトル通り、日々の“四方山話”を綴っています。今年5月から始めたブログですが、できるだけ頻繁に更新するように努めています。いつも読んでいただいている皆さん、ありがとうございます。



有限会社三晃開発  
代表者：三牧祐輔  
〒745-0007 山口県周南市岐南町10-1  
TEL：0834-31-5284(代表) FAX：0834-31-5285(代表)  
HP：<http://www.zennichi.net/m/sankohkaiatsu/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

平成26年に改正されたマンション建替え円滑化法によると、要除却認定マンションと認定されたマンションの場合、区分所有者の大多数が賛成すれば、マンション・敷地の売却を行う旨を決議できます。では、決議には、区分所有者の頭数、議決権および敷地利用権の持分の価格の各何分の何以上の割合が必要となるのでしょうか。

### 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「8月号クイズの答え」をお願いします。

宛先：[monthly-realestate@zennichi.or.jp](mailto: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、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  
9/10

先月の答え

[被相続人居住  
用家屋]



## 平成29年度 明海大学不動産学部企業推薦特別入試のご案内

明海大学不動産学部は、全日本不動産協会との協定に基づいて、団体会員の子弟および関係先の子弟等を毎年受け入れています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、明海大学不動産学部の企業推薦特別入学試験制度の活用をご検討ください。

### 明海大学 入試相談会 .....

明海大学不動産学部が保護者の方向けに、進学セミナーを開催いたします。ぜひご参加ください。

- **日 時**：2016年 9月17日(土) 10:30～13:00  
2016年10月23日(日) 10:30～13:00  
2016年11月 5日(土)・6日(日)  
(明海祭同時開催) 11:00～14:00

- **場 所**：明海大学浦安キャンパス  
千葉県浦安市明海1丁目  
JR京葉線「新浦安」駅下車 徒歩約8分

- **内 容**：AO入試対策講座(面接・小論文)、  
入試相談コーナーなど  
※11月5・6日は、入試対策講座は開催されません。

- **対 象**：高校生とその保護者の方

- **参加費**：無料

- **予 約**：9/17(土)、10/23(日)は事前予約が必要です。  
以下の本学公式サイトよりアクセスください。

<http://www.meikai.ac.jp/opencampus/urayasu/index.html>  
もしくは、「明海大学オープンキャンパス」で検索

### 明海大学 オープンキャンパス .....

下記の日程でオープンキャンパスを行っております。AO入試対策講座や体験授業、学内見学などにご参加いただけます。事前予約は不要です。

詳細については、

<http://www.meikai.ac.jp/opencampus/urayasu/index.html>

もしくは、「明海大学オープンキャンパス」で検索

8月20日(土)、9月11日(日)、10月2日(日)、11月13日(日)  
各日程 10:00～15:00 (事前予約不要)

※プログラムの内容などは変更する場合があります。

### 出願要領

#### ● 出願条件

出願資格(詳細は入試要項をご確認ください)のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)および(イ)を満たす者

(ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者

(イ) 公益社団法人全日本不動産協会〔全日〕から推薦を受けられる者

#### ● 試験科目：面接のみ

※面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、合否を決定します。

#### ● 願書受付期間等

A日程 ① 願書受付期間 … 2016年10月13日(木)  
～ 10月26日(水)  
(出願書類提出は全日宛・郵送必着)

② 試 験 日 … 2016年11月12日(土)

③ 合格発表日 … 2016年11月17日(木)

B日程 ① 願書受付期間 … 2017年 2月20日(月)  
～ 3月 3日(金)  
(出願書類提出は全日宛・郵送必着)

② 試 験 日 … 2017年 3月16日(木)

③ 合格発表日 … 2017年 3月17日(金)

※募集人員は20名(A・B日程合計)です。

**出願をご希望の方は、まずは入試要項をお取り寄せください!**

入試要項のお取り寄せ・お問い合わせは…

(公社)全日本不動産協会 総本部事務局

**03-3263-7030**

または

明海大学浦安キャンパス 入試事務室

**047-355-5116(直)**



## 平成28年度国土交通大臣表彰を受賞

7月11日(月)、国土交通省にて、平成28年度国土交通大臣表彰(建設事業関連功労)の表彰式が行われました。多年にわたる宅地建物取引業に精励するとともに、関係団体役員として業界の発展に寄与したことから、細井正喜・不動産保証協会常務理事(北海道本部長)、石川康雄・不動産保証協会理事(東京都本部副本部長)、樋村幸一・京都府本部監事(京都府本部元副本部長)が国土交通大臣表彰を受賞されました。



(写真左より) 樋村幸一・京都府本部監事(京都府本部元副本部長)、細井正喜・不動産保証協会常務理事(北海道本部長)、石川康雄・不動産保証協会理事(東京都本部副本部長)



## 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6,400

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。

講座の概要		会場・開催日	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>		東京会場 B 150名/全日東京会館	2016年11月8日(火)、9日(水)
		東京会場 C 150名/全日東京会館	2017年1月31日(火)、2月1日(水)
		大阪会場 A 120名/全日大阪会館	2016年9月28日(水)、29日(木)
		大阪会場 B 120名/全日大阪会館	2017年2月7日(火)、8日(水)
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)			
<p>▶お問い合わせ</p> <p>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</p> <p>TEL.03-6703-0900 [電話受付時間] 9:00~17:00 (土日祝日除く)</p> <p><a href="http://www.zennichi-jloan.jp/">http://www.zennichi-jloan.jp/</a></p> <p>趣旨、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。</p>			

## 新入会員名簿

[平成28年6月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	江別市	株式会社 アイ・アール不動産	
	札幌市	株式会社 アクシアス	
	札幌市	合同会社 エクセリア	
	札幌市	株式会社 エフチョイス	
	札幌市	株式会社 ソシヤ	
	札幌市	北海道不動産リアル 株式会社	
青森県	黒石市	有限会社 福原建業	
秋田県	由利本荘市	株式会社 ウエストホーム	
山形県	山形市	株式会社 マーク産業	
群馬県	高崎市	株式会社 INOKEN	
	伊勢崎市	基不動産相談事務所	
埼玉県	北足立郡	株式会社 アトラスホーム	
	川越市	株式会社 イーネットエージェンシー	
	川越市	株式会社 ASR40	
	新座市	ENリアルエステート	
	熊谷市	コバルトホーム 株式会社	
	入間市	株式会社 COLLINS	
	上尾市	有限会社 サンセット通信サービス	
	さいたま市	住宅比較 株式会社	
	朝霞市	セレゾン・パートナーズ 株式会社	
	蓮田市	トータルハウス 株式会社	
	八潮市	株式会社 マスイデア	
	久喜市	株式会社 ゆのき	
	東京都	豊島区	アーキファクトリー 株式会社
		千代田区	ARC 株式会社
		渋谷区	R&D 株式会社
		中央区	IGOパートナーズ 株式会社
		大田区	株式会社 青山総合地所
新宿区		株式会社 アクアトラスト	
墨田区		株式会社 アセットバリュー	
練馬区		アテネ資産顧問 株式会社	
新宿区		株式会社 アパリエ建築	
港区		株式会社 アポロ	
港区		株式会社 アミカコーポレーション	
渋谷区		株式会社 Yellow Forest	
江戸川区		株式会社 ウオッカ	
新宿区		株式会社 NSハウジング	
日野市		株式会社 FAC	
中央区		株式会社 F-tribe	
葛飾区		株式会社 エムズパートナー	
中野区		株式会社 M-1	
杉並区		株式会社 calf	
台東区		株式会社 グッドフィールド	
新宿区		株式会社 クリア	
品川区		株式会社 Crestair	
渋谷区		株式会社 グローウィン	
港区		株式会社 KGCプラスワン	
狛江市		株式会社 こくえい不動産調査	
杉並区		小林プロパティサービス 株式会社	
豊島区		三友サービス 株式会社	
港区		JAPAN REAL ESTATE 株式会社	
港区		株式会社 社楽パートナーズ	
渋谷区		新日本地所 株式会社	
品川区		株式会社 STYLE	
新宿区	株式会社 スティブルコーポレーション		
三鷹市	株式会社 すみれプラン		
豊島区	総和 株式会社		
港区	総和不動産 株式会社		
世田谷区	daiara 株式会社		

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	世田谷区	株式会社 太陽ハウス管理
	江戸川区	株式会社 TOWNS
	品川区	株式会社 ダブルアップ
	世田谷区	探彩工房リゾート
	江東区	株式会社 たんぼぼ
	中野区	中央エステート 株式会社
	中央区	株式会社 ティーエスアセットマネジメント
	足立区	DC不動産 株式会社
	渋谷区	株式会社 田園社
	江東区	株式会社 ドアーズホーム
	渋谷区	株式会社 東京国際総合ビジネスソリューション
	豊島区	藤京商事 株式会社
	品川区	株式会社 東京プラチナビル
	新宿区	株式会社 ナッサ商事
	世田谷区	株式会社 ニッソウ
	渋谷区	日本ファイナンシャルプランニング 株式会社
	新宿区	株式会社 People
	台東区	久光不動産 株式会社
	千代田区	姫屋不動産コンサルティング 株式会社
	新宿区	株式会社 ファーストステップ
	港区	株式会社 4Seasons LDK
	町田市	プロネックス 株式会社
	大田区	フロンティアライズ 株式会社
	足立区	マイハウス 株式会社
	杉並区	株式会社 丸喜不動産
	足立区	株式会社 明和建工
	港区	有限会社 ユー・アンド・アス
	品川区	ライフィール 株式会社
	福生市	株式会社 リアルティハウジング
	杉並区	株式会社 リアン
	渋谷区	リエインインターナショナル 株式会社
	千代田区	株式会社 リブラゾーン
	世田谷区	株式会社 レアズ
中央区	レップス・コーポレーション 株式会社	
中央区	株式会社 rotto	
横浜市	株式会社 アルクリー	
横浜市	株式会社 ALBA	
川崎市	株式会社 GMコーポレーション	
横浜市	株式会社 プロセスイノベーション	
鎌倉市	株式会社 UNIQUE HOMES	
新潟県	新潟市	有限会社 石澤建築設計
	新潟市	大倉商事 株式会社
新潟市	株式会社 渋谷建築設計事務所	
福井県	越前市	株式会社 ライフモア
	福井市	株式会社 リビングスペース
長野県	北佐久郡	株式会社 ダイオー
	飯田市	有限会社 ティー・アール・エム
	上田市	株式会社 野村屋
北佐久郡	リアライズ 株式会社	
岐阜県	岐阜市	株式会社 TOP
静岡県	静岡市	株式会社 シーエスエフ
	三島市	Chou・Gatto 合同会社
磐田市	ナカネ不動産	
沼津市	株式会社 リライエステート	
愛知県	豊田市	株式会社 アイ・ランド
	江南市	クラチ不動産
	名古屋市長	株式会社 名古屋栄グリーンホテル
	名古屋市長	南部地所 株式会社
	愛知郡	株式会社 ヒビコーポレーション

都道府県	市区町村	商号名称
三重県	四日市市	PIA 総合企画
	四日市市	まじめ不動産 株式会社
京都府	長岡京市	株式会社 ネクストライフサポート
	京都市	株式会社 ノルテム
	京都市	株式会社 美山エステート
	京都市	株式会社 レ・コネクション
大阪府	大阪市	株式会社 アースステージ
	大阪市	有限会社 アールアイコーポレーション
	大阪市	株式会社 アイエムコーポレーション
	大阪市	株式会社 アステージ
	大阪市	株式会社 エクス・コーポレーション
	大阪市	株式会社 ケーエス商事
	大阪市	株式会社 CLPコンサルティング
	大阪市	株式会社 ジーストーン
	大阪市	株式会社 C.トラスト
	摂津市	株式会社 GBファシリティーズ
	大阪市	昭和印刷機材 株式会社
	箕面市	セレンディビティ 株式会社
	大阪市	八光不動産 株式会社
	堺市	双葉住宅販売
	松原市	株式会社 ブレイブホーム
	大阪市	株式会社 FRONT EDGE
	豊中市	株式会社 ホームランド
	東大阪市	株式会社 マルショウコーポレーション
	大阪市	株式会社 MEGA VISION
交野市	株式会社 モットスマイル	
大阪市	株式会社 ライズアセット	
枚方市	株式会社 リアルエステート・SUN'S	
摂津市	株式会社 Y-STYLECREATE	
兵庫県	尼崎市	賃貸のライフ
	神戸市	日本権利商事 有限会社
	神戸市	株式会社 ふくくる
	西宮市	株式会社 みらいえ
神戸市	ルミリアル不動産	
岡山県	倉敷市	スターボード 合同会社
	岡山市	株式会社 ハウジングパートナー
広島県	広島市	株式会社 呉設備
	広島市	株式会社 大エネット
広島市	株式会社 プロヴァンス	
山口県	下関市	株式会社 グランツホールディングス
愛媛県	松山市	竹岡建設 株式会社
	松山市	株式会社 ディートラスト
福岡県	福岡市	エステートプラス 株式会社
	北九州市	有限会社 Emonエステート
	糸島市	株式会社 筑前企画
	福岡市	株式会社 照葉不動産
	大野城市	株式会社 東部興産
福岡市	合同会社 ハッピーリノベーション	
福岡市	株式会社 福岡都市未来研究所	
佐賀県	佐賀市	株式会社 プロGRESS
熊本県	熊本市	株式会社 エコプラスハウス
	熊本市	株式会社 リクルートサービス
大分県	別府市	ともなが不動産
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 SKホーム
	鹿屋市	つちはし不動産事務所
沖縄県	沖縄市	gato 株式会社
	沖縄市	山田ホームズ

## 一般保証制度のご案内

### [NEW!] 一般保証制度が利用しやすくなりました

宅建業者の保全義務を負わないお客様からの受領金銭について、その保全を可能とした当協会のみが実施する宅建業法に基づいた制度です。この度、申込書の様式が変更され、手続きが簡略化されました。  
※法人代表者の個人保証も不要ですので、ぜひご利用ください。



無料でご利用  
いただけます!

## 手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

### 手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、**会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約**において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全(保証)する制度です。

### 手付金等保管制度

**会員が自ら売主となる完成物件の売買契約**において、受領する手付金等の額が**売買代金の10%または1,000万円を超え**、売主会員に保全義務が生じる場合に(宅建業法第41条の2)、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全(保管)する制度です。



制度の詳細 ▶▶ (公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)  
制度に関するお問い合わせ ▶▶ (公社)不動産保証協会 総本部事務局  
**TEL.03-3263-7055**  
制度の申し込み窓口 ▶▶ 所属の地方本部事務局

## 弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、被害相当額(上限有り)の払い渡しを受けることができます。

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

### 平成28年度 第3回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	6社	6件	45,799,152円
認証	2社	2件	9,391,576円
保留・条件付認証	3社	3件	
否決	1社	1件	
平成28年度累計	4社	4件	19,402,123円



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

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。

## Team MONTHLY REAL ESTATE

# 月刊 不動産

月刊不動産 2016年8月号

平成28年8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、坊雅勝、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。

# 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**



相談センターの夏期休暇は

**8月10日(水)～8月17日(水)** になります

## 相談利用上のご注意

1. 電話による不動産実務相談です。FAX・メール・面談による質問は受け付けません。
2. 書類(契約書等)の作成及び全文点検は行いません。
3. 弁護士・税理士・建築士等のあっ旋は行いません。
4. 同一案件での相談は原則1回です。
5. 裁判所の訴訟、調停その他の手続きが係争中の事案はお受けできません。
6. 宅地建物取引業法第64条の5第1項の規定により、保証協会が取り扱うことを相当とする苦情はお受けできません。
7. 企業内の事件(雇用関係等)、営業上の相談はお受けできません。
8. 長時間の相談には応じかねます。要点よく相談をお願いいたします。



# 月刊 不動産

2016 August

## 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：「麴町駅」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)

