

MONTHLY
REAL
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成28年10月15日（毎月1回15日発行） 第44巻第10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】

がんばろう熊本・大分！

震災から復興へ、熊本からの報告

～合同広報委員会開催と現地視察を終えて～

【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④

【不動産お役立ちQ&A】

法律相談
消費者契約法改正

賃貸相談
無断転貸が背信行為に該当せず
解除が無効とされた後の処理

【地方本部長に聞く】

石川県本部・奈良県本部

2016 October

10

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

04 [特集]

がんばろう熊本・大分!

震災から復興へ、熊本からの報告

～合同広報委員会開催と現地視察を終えて～

被災地視察レポート

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」]

全日ステップアップトレーニング編④ Step Up Training

重要事項の説明

株式会社FKプランニング 代表取締役

藤崎 一弘 FUJISAKI Kazuhiro

14 [付加価値を生むリノベーション]

第4回

リノベでブランド化に成功

株式会社価値総合研究所 主任研究員 山口 まみ

16 [不動産お役立ちQ&A]

法律相談 消費者契約法改正

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

賃貸相談 無断転貸が背信行為に該当せず 解除が無効とされた後の処理

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

20 [You Tube公開動画付き誌上講座宅建出題点精講]

第7講 平成29年度宅建試験へ向け、 学習のはじめに気を付けること

渋谷会合同会社 代表社員社長

佐伯 竜 SAEKI Ryu

21 [不動産 in English]

第19回 不動産管理の英語⑥

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.)

22 [地方本部長に聞く]

何事も和をもって取り組む、会員の事業承継にも注力

石川県本部 本部長 田井 仁氏

将来の開業に向けて小まめにアプローチ

奈良県本部 本部長 梅原 寛克氏

24 Activity Condition

地方本部の動き

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

26 ZENNICH WEBSITE FRONT

全日会員の広場

全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

30 | Initiate Member List

新入会員名簿

27 | 今月の読者クイズ&アンケート

31 | 保証お知らせ

「芸術の秋」



[COVER Illustration]

高橋三千男 (Michio Takahashi)

がんばろう熊本

震災から復興へ、熊本からの報告 ～合同広報委員会開催と現地視察を終えて～

全日本不動産協会と不動産保証協会の広報委員会は、8月22日(月)と23日(火)の2日間、4月に震度7を記録する震災に襲われた熊本県を訪問しました。現地にて熊本県本部との合同広報委員会を開催するとともに、熊本県内の被災地を視察しました。

熊本県本部との合同広報委員会を開催

全日と保証の広報委員会は8月22日(月)、熊本市内のメルパルク熊本において合同広報委員会を開催しました。熊本県本部からは、松永幸久本部長をはじめ、計6名の役員が出席しました。

会議の冒頭、松永本部長は「熊本地震の際には、総本部にいち早く支援をしていただきました。熊本県知事ほか各市町村長から御礼の言葉をたくさんいただいております。心より感謝いたします。また、広報の面でもいろいろと取り上げていただき、ありがとうございました。現在、熊本県本部、そして熊本県は、復興に向けて頑張っているところです。今後ともよろしく願います」と感謝の言葉を述べました。

熊本県だけで16万5714棟の住家に被害

熊本県では今回の地震で16万5,714棟の住家が被害を受けました(表1)。

熊本県・市は、民間賃貸住宅借上げ制度(みなし応急仮設住宅)として、震災による住居の全壊または大規模半壊などの被害を受け、自らの資力では住居が確保できない被災者に対し、熊本県が民間賃貸住宅を借り上げて無償で提供しています。この制度を利用するには、全壊または大規模半壊等の罹災証明書など、一定の条件が必要となります。

ただし、民間賃貸住宅借上げ制度の対象被災者が入居する賃貸住宅の物件数が不足しているのも現状です。そこで、震災により損害を受けた民間賃貸住

感謝の言葉を述べる
松永幸久熊本県本部長



宅であっても、簡易な補修により賃貸可能な物件に対して、一定の範囲内で補修費(入居時修繕負担金)が補助される制度も導入されています(「補修型みなし応急仮設住宅」)。

なお、全日熊本県本部は、熊本県と「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定書」を締結しており、被災者向け民間賃貸住宅の情報提供など、被災者の方々に対する支援活動を行っています。

被害の少なかった地域の 賃貸住宅や土地の需要高まる

需要が高まっているのは、賃貸住宅だけではなく、熊本市中央区に店舗がある井上俊三熊本県

本・大分!



表1 熊本県と大分県の被害状況

熊本県

人的被害	
死者	95人
重軽傷者	2,316人
計	2,411人
住家被害状況	
全壊	8,128棟
半壊	28,827棟
一部破損	128,738棟
分類未確定	21棟
計	165,714棟
避難関係	
避難所数	11市町村24ヶ所
避難者数	983人

出典：熊本県「平成28(2016)年熊本地震等に係る被害状況について【第164報】(速報値)」(平成28年8月25日発表)

大分県

人的被害	
死者	—
重軽傷者	27人
計	27人
住家被害状況	
全壊	9棟
半壊	166棟
一部破損	6,366棟
分類未確定	—
計	7,468棟
避難関係	
避難所数	2市町2ヶ所
避難者数	13人

人的・住家被害状況出典：大分県「平成28年4月16日以降に発生した地震に伴う災害情報について【第82報】(速報値)」(平成28年8月23日)発表
 避難関係出典：大分県「平成28年熊本地震 大分県の復旧・復興への対応状況」(平成28年5月9日)発表



本部理事は「長年借り手が決まらなかった郊外の貸地が、震災後、復興工事の資材置き場や工事事務所用地として、引き合いが殺到している」と語ります。

甚大な被害を受けた益城町・西原村と隣接する菊陽町に店舗がある上原昌博理事は「隣接地域でも被害の差は大きい。益城町などと比べ被害が少なかった菊陽町には、隣接地ということで移動しやすいということもあり被災者が多く避難してきている。その影響で、土地価格も上昇しているし、賃貸物件もほぼ埋まっている」と指摘します。

8月26日に発表された国土交通省の高度利用地地価動向報告「地価LOOKレポート」(16年第2四半期[4月1日~7月1日])では、熊本市中心部の「下通り周辺」(中央区・商業)は横ばいとなっています。国交省は、地震による被害は受けているものの復旧は早く、大半の店舗は営業を再開しており、災害復興セール等の開催もあって人通りは回復しているとされています。将来の動向についても、地震によるイン

バウンド需要の激減や投資家からの投資意欲は弱まっているとしながらも、被害物件のリニューアルの動き等があり、底堅い商店街の店舗需要から店舗賃料等は概ね横ばいであるとの見通しを示しています。

懸念事項や課題もまだまだ多くあります。井上理事は「もともと地震が少ない地域だったこともあり、地震保険に加入していたのは3割もあればいいほうでは」と懸念を示します。また、賃貸管理を行っている会社には、家主と賃借人とのトラブルの報告が殺到し、対応に忙殺されているところも多いといえます。実際にトラブルが発展し、裁判となっているケースも増えているようです。

松永本部長は、現在の課題の1つとしてボランティアが減ってきていると語り、「まずは住むところから片づけなければいけないということで、墓石が倒れたままになっている状況です。まだまだボランティアの方々の助けは必要です」と強調しました。

被災地視察レポート

全日と保証の広報委員会は8月23日(火)、熊本城や震度7を記録した西原村、益城町などを視察しました。

熊本城

熊本市内では、4月14日の前震、16日の本震で、それぞれ震度6強を記録しました。市内中心部にある熊本城は甚大な被害を受けました。修復には10年以上かかる可能性があるとの声もあります。



北北東の角に残った隅石で支えられている戌亥(いぬい)櫓



倒壊の危機にある熊本城飯丸五階櫓を支えるアーム状の鉄骨



(左)地震によりしゃちほこや瓦が落ちてしまった天守閣

(右)熊本城の復旧には600億円以上の費用がかかると言われてます

西原村

今回の地震で震度7を記録した西原村。熊本地震の震源となった「布田川断層」の真上にある布田地区では、多くの家屋が甚大な被害を受けました。住民の多くが周辺に設置された仮設住宅に避難しています。



行政が解体費用を負担することになっているが、その解体も順番待ちとなっている



道路や擁壁にも大きな亀裂が入った



西原村の近くに建設された仮設住宅

益城町

西原村と同じく震度7を記録した益城町。商店などが集まる町の中心部は壊滅的な被害を受けました。



益城町はとくに大きな被害を受けた



地震発生から4ヵ月たっても復旧はなかなか進んでいない



解体が終わり、すでに更地になっているところも

南阿蘇村

松永本部長の地元でもある大津町に隣接する南阿蘇村の周辺では、震災後に発生した大雨の影響でがけ崩れが目立ちました。周辺道路の付け替えやトンネル等の整備に10年がかかるのではないかとのことです。



通行止めとなっている国道57号線



地震後の集中豪雨によるがけ崩れによって大きくえぐられた山肌

松永幸久熊本県本部長から

今回の地震では、全国の会員の皆様から物心両面から多大な応援をいただきました。熊本県の会員にとって大きな励みになり、あらためて復興に向けて頑張っていかなければとの気持ちを強くもちました。私を含め熊本県本部の会員は、「全国組織の全日の会員でよかった」との思いでいっぱいです。本当に感謝いたしております。ありがとうございました。



全日・保証広報委員と松永幸久熊本県本部長(右から5人目)と上原昌博同県本部理事(左から2人目)

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。



政府、特区民泊を2泊からの利用に緩和

◎ 自治体が要望、政令改正でヤミ民泊一掃など狙う

政府は、国家戦略特区で旅館業法の特例として認められている民泊(特区民泊)について、利用期間の制限を現状の「7泊以上」から「2泊以上」程度に緩和する。現状では、利用期間が長い旅行者からの需要がなく制度的に不十分であることや、サイトなどを通じたヤミ民泊の横行などを考慮し制度を改正する。

旅館業法の特例として政令で定められている「7日から10日」とする施設使用期間について「2日から」等と政令改正することで対応する。国家戦略特区制度を所管する内閣府が厚生労働省と調整を行うとともに、自民党の厚生労働部会など党関連部会に政令改正案を示す考え。ホテルの稼働率が90%に達するなど需給が逼迫していることに加え、ヤミ民泊の増加を問題視した大阪府や、施設使用期間の長さがネックとなって特区民泊の登録件数が数件に止まっている東京・大田区の要望を受けた。厚労省と観光庁が検討している民泊新法については議論に時間を要するとみられ、まずは特区制度の枠組みのなかで先鞭をつけることにした。具体的な日数の規定はあくまで自治体の裁量となるため、既存の宿泊業界への影響度合いを含め、自治体の判断に任せることにする。

民泊サイトを運営しているエアビーアンドビーによると、1施設当たりの平均利用期間数はおよそ3.5日。「2~3人が利用する小規模な施設でも平均2泊以上はする。1泊の利用は国内在住者の利用等に限定され、極めて少ない」(エアビーの代行業者)ことから、制度の緩和が実現すれば、ヤミ民泊は一掃される可能性が高い。

国土交通省、若者の中古住宅取得を支援

◎ 40歳未満に最大65万円、耐震建替えに30~50万円補助

国土交通省は、既存住宅流通市場とリフォーム市場の活性化に向け、「若者」の良質な中古住宅の取得支援や省エネリフォーム、耐震建替えに対して支援を行う。今年度2次補正予算で250億円を手当てする。

今回の補助制度は大きく分けて、①省エネリフォームへの補助、②「若者」の住宅取得支援、③耐震建替え—の3つで構成。省エネリフォームと耐震建替えには年齢制限はないが、「若者」の住宅取得支援は40歳未満を対象とする。省エネリフォームに関しては、持ち家や購入住宅のリフォームで1戸当たり最大30万円の補助を行う。リフォーム後に耐震性を確保していることが条件。リフォームに合わせ耐震改修も行う場合は15万円加算され、合計で最大45万円の補助となる。「若者」支援は、中古住宅購入後の省エネなどのリフォームに際し、1戸当たり最大50万円(インスペクション補助5万円を含む)の補助を行う。インスペクションの実施と瑕疵保険への加入を条件とし、住宅の良質さを確保する。省エネリフォームと同様、合わせて耐震改修を行う場合はプラス15万円となり、最大65万円の補助となる。

耐震建替えでは、1戸当たり最大30万円補助する。長期優良住宅など、いくつかの条件により金額が加算され、最大で50万円となる。

国交省、賃貸管理登録者に経験者設置と重説義務

◎2年の経過措置、サブリースの貸主保護も規定

国土交通省は、「賃貸住宅管理業者登録制度」を9月から改正した。登録事業者に対し、事務所ごとに一定の実務経験者(経験者)または「賃貸不動産経営管理士(管理士)」の設置を求め、貸主との賃貸管理受託契約における重要事項説明も経験者または管理士に限定。サブリース契約における貸主保護の規定も追加した。これら一連の改正については約2年の経過措置を設ける。

設置を義務化した実務経験者等の要件は、「管理事務に関する6年以上の実務経験者」、または「同程度の実務経験者」。貸主との管理受託契約に関する重

要事項説明および転賃の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重説について、経験者または管理士が行うように義務化した。経験者等であることを示す書面の提示を求めるとともに、経験者等による説明と書面交付および記名押印を求める。サブリース契約に関しては、貸主へ説明すべき重要事項として、借上賃料と、将来の借賃の変動に関する条件に関する事項を明記したほか、サブリース業者から基幹事務の一括委託を受けた登録業者に対し、貸主への契約成立時の書面交付、および管理事務の報告を義務化する。経過措置期間は2018年6月30日まで。

国交省、「住み続ける国土」の維持方策検討

◎「多自然居住地域」のあり方など

国土交通省は、国土形成計画の効率的な推進に向け、人口減少社会の住民生活を守り、「住み続ける国土」維持のための方策を検討する。大都市・地方都市・都市郊外・農村漁村それぞれの課題を一体的に捉えて取り組み、持続可能な地域づくりを目指す。

出生率の低下や医療・介護・福祉需要の増加、災害に対する脆弱性も課題となる大都市をはじめ、高齢化とコミュニティ弱体化に加え、空き家・空き地の増加、高齢者単独世帯の増加、まちの活力低下などが課題となる都市郊外が対象。都市の空洞化や人

口密度低下による都市機能の維持困難なども課題となる地方都市や、荒廃農地の増加、若者の流出、生活サービス機能の維持が課題となる農山漁村も扱う。これらを一体的に捉え、相互に協力して取り組むことで、持続可能な地域づくりへの解決策を探る。今年度は中小都市と農山漁村の両方の良さを享受する地域としての「多自然居住地域」のあり方や、多世代の交流を促進する「コミュニティ創造拠点」について検討する。

国交省、不動産総合データベースの試行エリア拡大

◎大阪市、福岡市、静岡市で調整、2018年度本格運用

国土交通省は、不動産取引に必要な物件情報や周辺地域情報を集約した「不動産総合データベース」の構築へ向け、10月から試行エリアを大阪市や福岡市、静岡市に拡大する方向で調整している。昨年度から横浜市と連携しての試行運用に続くもの。

2018年度の全国でのシステム本格運用に向け、試行運用を広げる。大阪市、福岡市、静岡市でスタートすることで、福岡市は西日本不動産流通機構、大阪市は近畿圏不動産流通機構、静岡市は中部圏不動産流通機構と、全国の不動産流通機構をカバーする。来年度は試行運用の結果を検証、2018年度の本格運用につなげる。同事業には2015年度、2016年度ともに8500万円の予算を計上したが、所管する不動産課によると、来年度は効果・課題検証作業

のため、予算要求はしないという。

昨年6月から開始した横浜市での試行運用は、来年3月末まで実施する予定。同データベースの利用は、東日本不動産流通機構会員の宅地建物取引業者で、7月末までで4616事業者に上る。

同事業は、消費者への物件情報や周辺地域情報など、不動産取引に必要な情報提供を充実させることにより、中古住宅流通市場の活性化を狙う。利用者は宅建業者を想定、業者経由で消費者への情報提供を促す。過去の取引履歴や住宅履歴、マンション管理の情報に加え、地図上に法令制限の情報やインフラの整備状況、ハザードマップ、周辺の公共施設などの周辺地情報も表示する。

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④

Step Up Training

重要事項の説明

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4回目は、「重要事項の説明」です。



株式会社FKプランニング
代表取締役
藤崎 一弘 FUJISAKI Kazuhiro

三井のリハウス(現 三井不動産リアルティ)を経て'05年(株)FKプランニング設立。不動産売買・仲介・調査・買取転売・不動産コンサルティング・建物調査(インスペクション)を実践。公認不動産コンサルティングマスター、1級FP技能士(資産運用設計)、(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会認定 既存住宅現況検査技術者、2級建築士。

重説は不動産市場の 成立条件でもある

この講義のテーマは重要事項の説明ですが、重要事項説明は取引士だけでなく、従業者にも関わってきます。「重要事項説明は取引士が行うものだ」という意識ではいけません。従業者は、顧客と取り交わす会話の中で宅建業法が規定している「重要事項」に該当する事項を、口頭や資料で相当多く説明しています。例えば、物件案内で顧客に説明している内容にも重要事項の説明にあたるものがあり、間違った内容を顧客に伝えていけば重要事項説明違反になりますので、注意してください。

広告についても要注意です。不動産の表示に関する公正競争規約で規制される表示は、広告にとどまらず、口頭説明も含む、不動産取引に関し行うあらゆる表現行為が対象となります。従業者の皆さんのセールストークも広告とみなされますから、公正競争規約の規制に反する表現があった場合は問題になってきます。

重要事項の説明はなぜ必要なのでしょう。もちろん、宅地建物取引業法第35条に決められているからということもあります。同条では、取引に関わる業者に、売買・賃貸等の契約が成立するまでの間に、取引の相手方等(購入者等)に対して、宅地建物取引士をして取引物件や取引条件に関する一定の重要事項について記載した書面(重要事項説明書)を交付して説明しなければならないとされています。

重要事項の説明は、取引の安全と購入者等の保護を図ることです。宅建業者はあくまでも消費者保護が基本です。一方で、われわれ宅建業者自身を守るという意味もあります。

しかしそれに加え、より本質的なことを言うと、重要事項説明は不動産市場が成立するための条件であるのです。例えば、皆さんが物を買う時、価格以外の情報がなかったら、安い物ばかり売れることになるでしょう。そして、多少高くても質の良い物は市場から排除されていってしまいます。物を買う場合は、価格以外の情報があり、良い物か悪い物か、価格に見合ったものなのか等をしっかり判断できることが重要なのです。「安かろう悪かろう」では顧客の信用がなくなり、市場は崩壊してしまいます。不動産市場においては、そうした大切な情報が重要事項説明書に凝縮されています。ですから、重要事項説明がなされなければ、不動産市場は成り立たないのです。われわれ不動産業者が重要事項をきちんと説明することで、顧客は安心して不動産取引ができるのです。

重要事項の説明が必要な理由にはもう1つあると思います。それは、売主の信義則上の説明義務という意味だと思います。一般に、物を売る人は、その物についてどういう物であるかを説明します。これは信義則上の義務だと思います。しかし、都市計画法や建築基準法、民法、借地借家法など、さまざまな専門的な知識が絡んでくる不動産の場合は、一般の人が説明することは難しい。ですから、われわれ不動産業者は売主の代理として物件の説明をしていると言えます。

重要事項として何を説明すべきか

重要事項として説明することは、大きく分けて地域の情報と物件個別の情報の2つになると思います。物件個別の情報は重要事項説明書に網



羅されていますが、地域の情報は軽視されがちです。地域の情報も、われわれ不動産業者が説明するべき内容だということを意識しておいてください。

宅地建物取引業法第35条には、説明すべき事項が限定列举されています(12ページ表1)。そのほかに、業法第47条第1号で、買主が物件を購入するかどうか判断するうえで重要な情報を説明するようにと定められています(13ページ表2)。ここでは、具体的に列举されていないので、難しいところです。この第47条第1号に該当する情報を見つけれられるかどうか、皆さんの力量が試されるわけです。そのほかにも、われわれはプロとして、顧客に説明しなければいけない事項があります。善管注意義務と呼ばれるものです。この善管注意義務は、簡単に言うと「それはプロなのだから分かったはず」ということですから、終わりがありません。ですから、重要事項の説明は、ここまでやれば大丈夫ということはないと思っていてください。私もこれまでに1,000回以上の重要事項説明を行ってきましたが、100%完璧

だったというものはありません。

顧客の目的に照らして重要事項を説明すること

顧客視点で考えた場合、重要事項説明では何を説明すべきなのでしょう。これは、顧客がどういった目的で物件取引を行うのかに照らして、どこまで重要事項を説明するかを決めます。例えば、良い環境を求めて物件を探している顧客であれば、周辺の環境についてなにより知りたいと思うでしょうから、近所の公園に建築計画があるかないか等の確認は重要です。日当たりを重視する顧客であれば、物件の南側にある空き地に建築計画があるかどうかということは非常に重要な問題です。こうした事項を抜かした重要事項説明は、クレームに繋がります。さらに言うと、閑静な住宅地を探している顧客に紹介する物件では、近くの幹線道路の騒音はどの程度なのか、しかも平日と土日、昼間と夜間ではどう違うのかというところまでの情報が求められます。

居住用として現況の建物を購入し

表1 業法第35条が規定する「重要事項」の内容

「取引物件」に関する事項(法第35条第1項第1号～第6号)

- 1 登記された権利の種類・内容等
- 2 都市計画法・建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令(施行令第3条)で定めるものに関する事項の概要
- 3 当該契約が建物の賃借以外のものであるときは、**私道に関する負担**に関する事項
- 4 飲用水・電気及びガスの供給施設、給水施設の整備の状況
- 5 当該物件が**工事の完了前**のものであるときは、工事完了時における形状、構造その他省・府令(規則第16条)で定める事項
- 6 区分所有建物の場合における**一棟の建物の敷地**に関する権利の種類及び内容、共用部分に関する**規約の定め**等に関する事項で契約内容の別に応じて省・府令(規則第16条の2)で定めるもの。

「取引条件」に関する事項(法第35条第1項第7号～第13号)

- 7 **代金、交換差金及び借賃以外**に授受される**金銭の額**及び授受の目的
- 8 **契約の解除**に関する事項
- 9 **損害賠償額**の予定又は違約金に関する事項
- 10 **手付金等の保全措置**の概要
- 11 **支払金又は預り金の保全措置**の有無及び概要
- 12 代金又は交換差金に関する**金銭の借借のあっせん**の内容及び当該あっせんに係る金銭の借借が成立しないときの措置
- 13 宅地建物の**瑕疵担保責任の履行**に関し保証保険契約の締結その他の**措置**で省・府令(規則第16条の4の2)で定めるものを講ずるかどうか、措置を講ずる場合はその措置の内容

「その他」の事項(法第35条第1項第14号、同条第2項)

- 14 その他宅建業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して**省・府令及び省令(規則第16条の4の3)**で定める事項(法第35条第1項第14号)
- 15 **割賦販売**の場合にあつては、次の事項(法第35条第2項)
 - ① 現金販売価格
 - ② 割賦販売価格
 - ③ 引渡しまでに支払う金銭の額及び賦払金の額並びにその支払いの時期及び方法

業者が委託者となって宅地建物に係る信託を設定し、自らその受益権の売主となる場合の説明事項(法第35条第3項第1号～第7号)

- 1 登記された権利の種類・内容
- 2 都市計画法・建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令(施行令第3条)で定めるものに関する事項の概要
- 3 **私道に関する負担**に関する事項
- 4 飲用水・電気及びガスの供給施設、給水施設の整備の状況
- 5 当該物件が**工事の完了前**のものであるときは、工事完了時における形状、構造その他省・府令(規則第16条の4の5)で定める事項
- 6 区分所有建物の場合における**一棟の建物の敷地**に関する権利の種類及び内容、共用部分に関する**規約の定め**等に関する事項で契約内容の別に応じて省・府令(規則第16条の2)で定めるもの。
- 7 その他相手方等の利益の保護の必要性を勘案して省令(規則第16条の4の7)で定める事項

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」

たい顧客にとって非常に重要な情報は、建物の瑕疵です。ですから、われわれは現地を見て、プロの目で建物を確認することや、第三者にインスペクションを行ってもらい、売主しか知らない事項を記載した告知書を売主に作成してもらいなどの行為が必要になってきます。

更地を購入し建物を建てたいという顧客にとって重要な情報は、自分の希望する建物がその土地に建てられるかどうかです。そうすると、都市計画法や建築基準法の調査は非常に重要になってきます。ここで調査ミスをする、建てようと思っていた建物が建てられないということ、大きなクレームとなってきます。

投資用で物件を購入する顧客にとって重要な情報は、収益の見通しとその物件の賃貸借契約の内容です。また、保証金や敷金の取り扱いをどうするのかということなどです。

以上のように、顧客の購入目的に照らすことで、調査すべき事項が決まってきます。重要事項説明書を最初から最後まで埋めてしまえばことが足りるかというところと全く違います。あらためて顧客にこの物件を買う目的を尋ねて、その目的に照らして十分な調査ができているかを確認するようにしましょう。

顧客が、われわれ不動産業者に不動産取引の仲介を依頼して手数料を払う意味は何なのでしょう。われわれに何を期待しているのでしょうか。これは、プロの目による物件や契約内容についてのチェックです。

プロの目によるチェックをできるようになるという最初の一步は、「不自然さ」を感じ取ることです。例えば、現地調査した際に、登記上の平米数や坪数と現況の広さがどうも違うようだと、違和感を感じると

表2 業法第47条1号が規定する「重要事項」の内容

業法第47条(業務に関する禁止事項)第1号

業者は、宅地建物取引の相手方等に対し契約の締結の勧誘に際し、又は契約の申込みの撤回、解除若しくは取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず又は不実のことを告げてはならない。

- イ 法第35条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項
- ロ 法第35条の2各号に掲げる事項
- ハ 法第37条第1項又は第2項各号(第1号を除く。)に掲げる事項
- ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

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」

ことかできるかどうかプロとアマの違いです。では、こうした感覚はどうやって身につければよいのでしょうか。これは、たくさんの物件をよく見ることだと思います。目的をもった下見は立派な仕事です。例えば、第一種低層住居専用地域に実際に行き、周辺の建物などをよく観察し、第一種低層住居専用地域はこんな場所なのだという感覚を身につけてください。この感覚が身につけてくると、「不自然さ」に気づくことができるようになるのです。

重要事項の説明は誰に対して行うのか

業者が取引に関与する場合には、物件を取得(賃借)する者に対して説明する必要があります。しかし、業法第35条は売主への説明義務を規定したものではありませんが、手付や契約解除または違約金等の取引条件に係る事項は売主にとっても重要な事項となるので、売主等にも重要事項説明書の内容を確認してもらうことが望ましいです。

業者相互間の売買・交換等の契約

であっても、重要事項を説明しなければなりません。業者間の取引だからといって、重要事項説明を省略してはいけません。取引関係者の承諾があったとしても、宅建業法違反ですから必ず行ってください。

1つの取引に複数の業者が関与する場合、すべての業者は説明の義務を負います。例えば、売り側と買い側に業者がいる場合、売り側の業者が重要事項説明書を作成したからといって、買い側の業者が何もしないというのではいけません。買い側もきちんと調査して、チェックしなければなりません。他社が行った重要事項説明だから、自社は関係ないという言い逃れはできません。仲介した会社すべてが責任をもつということを意識しておいてください。

業者が重要事項の説明をしなければならぬ時期は、売買、交換または賃借の契約が成立するまでの間とされています。しかし、前述しましたが、実質的な意味の重要事項説明は契約の前、物件の紹介時や現地案内時などですで行っているのです。説明しているからこそ顧客は物件購入の決断を下しているのです。

顧客に重要事項説明書に署名、押印してもらう段階では、何の質問も出ないことが当たり前でなければいけません。もし質問が出たとしたら、それは皆さんの調査・説明不足なのです。

なお、重要事項説明に先立ち、顧客に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めてもらうため、重要事項の全体像を書面にまとめ、説明することが望ましいでしょう。いわゆる事前概要説明というものです。また、取引物件を見ながら説明する方が、リスクなどについてより理解を深めることができると思われる場合は、重要事項の全体像を示しながら取引物件の現場で説明することがよいでしょう。

くり返しになりますが、重要事項説明が間違っていたら、クレームとなり、行政処分や損害賠償の対象になります。そうした事態を避けるためにも、重要事項説明は細心の注意をもって行うようにしましょう。

最後に一言。重要事項説明を行う場合は、事前に予行演習を行いましょう。顧客にいかに分かりやすく説明するかがわれわれの仕事です。顧客が理解して初めて説明を行ったことになるのです。われわれはプロですが、顧客は一般消費者です。顧客目線での説明を心がけましょう。

不動産業界は、勉強すればするほど仕事が面白くなってきて、飽きることはありません。勉強すればするほど知識が増え、取り扱える物件が増えてくるのです。皆さんも現状に甘んじることなく、協会主催の研修などには積極的に参加して、自分の取り扱える物件の幅を広げていただければと思います。

Reform
&
Renovation

No.4

リノベで
ブランド化に成功
Hondana 006 神保町

山口まみ(価値総合研究所主任研究員)

物件DATA

住 所:東京都千代田区神田神保町2丁目
 最寄駅:東京メトロ半蔵門線・都営新宿線・三田線神保町駅から徒歩2分、東西線・半蔵門線・都営新宿線九段下駅から徒歩5分、東西線竹橋駅から徒歩8分
 構造規模:SRC造地上14階の10階部分
 住戸面積:28.74㎡
 竣 工:1984年10月
 リノベーション工事完了時期:2011年4月
 事業主体:リズム株式会社
 月額賃料:11.2万円

リノベをブランド化
顧客の囲い込みに

特色を持ったリノベーションを行うことで、リノベーションそのものをブランド化することもできます。リズムが手掛けるリノベーションは、ワンルームマンションを「エッジの効いた、尖った」デザインに仕立てており、各物件に特色を付けることで30シリーズもの展開を行っています。例えば、ハワイで暮らすかのような「Loco」(ロコ)、籠り部屋のある「Nest」(ネスト)、家具職人の「小技」を部屋に散りばめた「Kowaza」(コワザ)、カフェのような部屋「iCafe」など、ブランド(シリーズ)ごとに特色付けをすることで、顧客の「欲しい」を実現してニーズを掴もうとしています。リノベーションをシリーズ化することによって、入居希望者を逃さず、囲い込めるメリットもあります。たとえば「カフェのような部屋に住みたい」と考えた顧客がいた場合、カフェの内装を意

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。

識した「iCafe」シリーズに誘導できます。もしも顧客の居住希望エリアに「iCafe」シリーズの物件が無くても、別のエリアで展開している「iCafe」を紹介することができます。紹介できる空室がない場合にも、新規供給する「iCafe」を待ってもらえる可能性もあります。実際、40数人もの入居希望者が待っている物件もあるといいます。ウェイトिंगリストが埋まっていることは、空き室が出ればすぐに埋まる＝空室リスクを抑えられるということでもあります。

なお、空間のデザインに徹底的にこだわる一方、高額で豪華なデザイナーズ志向とは一線を画しています。リノベ費用はなるべく低廉に抑えつつ、入居者が「味わいのある部屋」での生活を、都心で気軽に楽しむことができるような賃貸住戸を供給しています。

築27年の中古マンションを
本棚が特色の1Rに転換

リズムが手掛けるリノベーションシリーズのなかで、とりわけ人気を集めているシリーズが、「Hondana」(本棚)シリーズです。壁一面に本棚と机を一体で設置することで、本の収納力を上げつつ

空間にゆとりをもたせるプランで、読書好きから絶大な支持を得ており、一番の人気シリーズです。

「Hondana」シリーズを代表する物件が、世界最大級の古書店街・千代田区神保町で手掛けた「Hondana 006 神保町」です。築27年のマンションの一室をリノベーションした同物件は、住戸面積28.74㎡の室内に、古書店街に因んで棚数計135個、幅3.9mもの特大本棚を設置しています。天井はコンクリートの打ちっばなしを見せる形にし、本棚の濃茶色に



東側に開口部(窓)、天井は打ちっばなしでレール照明を設置



右奥に見えるのがウォークインクローゼット



リノベを特徴づける本棚

合うようフェルト地のカーペットを辛子色にしています。また、9畳の部屋を有効に使えるように、本棚で囲むようにウォークインクローゼットも設けています。賃料は月額11万2000円、ほかに管理費8000円。敷金・礼金は各1カ月(事務所としての利用の場合、敷金のみ2カ月)です。リズムが手掛けるリノベーションの詳細費用は非公開ですが、面積21~36㎡の住戸を、工事費平均340万円、工期6週間前後でリノベーションしているようです。

物件仕入れ・販売に ヘドニック法を活用

リズムは、リノベーション済み物件を個人投資家向けに1400万~2500万円で再販しています。中古ワンルームマンションならではの利点を活かして、デザイン性の高さや優れたコストパフォーマンスを両立させています。想定賃料は月額7.5万~15万円、投資利回りは表面年5~6%に設定しています。物件の仕入れからリノベーション、再販、引渡しまでは2~3カ月に抑えています。投資家にとっては、エッジの効いたデザインによるリノベーションが固定ファンを呼び込み、空室が発生しても期間が長期化しないことがメリットです。

リズムは、物件のマーケティング(市場調査)に力を入れています。定性・定量両面から分析して、物件の仕入れに活用しています。定性分析では住宅の価値を決定付ける大きなファクターの1つに「最寄り駅の実力」を置いています。独自に収集した都内駅データおよび周辺マンションデータ4000万件をベースに、ヘドニック・アプローチによる回帰モデルを開発し、

物件の仕入れや投資家への説明に活かしています。ヘドニック・アプローチ(ヘドニック法)とは、1個の不動産の価格を、たとえば土地や建物の面積、最寄り駅からの道路距離、都心までのアクセス時間、前面の道路幅員、築年数のほか、間口や私道の有無、土地形状などによる補正、マンションの場合なら戸数や階数など、数十個の属性変数を使って説明(回帰)するモデルを構築して評価する方法です。同社の場合、「駅の実力」を測るために時系列の推移も反映させて、将来予測も行っています。

ヘドニック・アプローチによる回帰モデルを確立したことで、リズムは当初の主力エリアである東京城西・城南地区に止まらず、神田や神保町、八丁堀、小伝馬町など城東エリア、志村坂上や志村三丁目、板橋、池袋、城北エリアなどそして東京23区全域でも物件を仕入れています。

なお、物件を仕入れたのちは、駅や沿線のイメージをカテゴライズし、地域特性にフィットした住戸ブランドを選択し、入居者ニーズにも応えています。



玄関側から撮影、右側は靴棚。左奥にIHを利用した台所が見える

消費者契約法改正

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

Question

最近、消費者契約法が改正されたと聞きました。どのような改正内容なのでしょう。また、私たち宅地建物取引業者にどのような影響があるのでしょうか。

Answer

平成28年5月に消費者契約法が改正されました(同年6月3日公布)。改正された内容は、(1)過量な内容の契約についての取消権、(2)不実告知取消権における重要事項の追加、(3)取消権を行使した場合の返還範囲の制限、(4)取消権の行使期間の伸長、(5)不当条項の拡大、(6)10条無効の例の条文化です。適正な取引を行っている宅建業者の日常業務に直接に影響するものではありませんが、改正内容のポイントは、理解が必要です。

消費者契約法の概要

消費者と事業者の間には、取引のための情報の質と量や交渉力において、構造的に格差があります。消費者契約法は、この格差に着目し、事業者が消費者を誤認・困惑させた場合に契約の申込み・承諾の意思表示を取り消すことができ(消費者契約の取消し)、また、事業者の損害賠償の責任免除条項その他の消費者の利益を不当に害する条項(不当条項)の全部または一部を無効とする(消費者契約の無効)法律です。平成12年4月に制定され、平成13年4月に施行されています。

一消費者契約の取消しが可能となるのは、①から④の場合です。
①不実告知(不実告知の対象は、

契約の目的物に関する重要事項)

- ②断定的判断の提供
- ③不利益事実の不告知
- ④不退去・退去妨害

一消費者契約の無効(不当条項の無効)には8条無効、9条無効、10条無効の3つの種類があります。

- ①8条無効 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害賠償責任の全部免除など
- ②9条無効 損害賠償の予定額、違約金の合算額が、事業者に生ずべき平均的な額を超える場合の超過部分
- ③10条無効 民法、商法等の任意規定の適用による場合と比べ消費者の権利を制限する条項であって(10条前段要件)、信義則に反して消費者の利益を害するもの(10条後段要件)

消費者契約法の平成28年改正について

消費者契約法は制定後、16年が経過しました。この間、高齢化の進展やネット取引の普及など、大きな社会経済情勢の変化がありましたが、消費者契約の取消し・無効に関する条項は、改正されていませんでした。

そこで、平成28年5月、新たな社会経済情勢に対応するべく、消費者契約法が改正されました(以下、「平成28年改正」という)。改正法は、平成29年6月3日に施行されます。平成28年改正の内容は次のとおりです。

(1)過量な内容の契約についての取消権付与

近年、高齢者の判断能力の低下等につけ込んで、大量に商品を購入させるなどの被害が生じていた

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。



ため、消費者が通常必要とする分量、回数、期間を著しく越える契約をした場合、その勧誘をした事業者がその過量の事実を知っていたときには、取消しを可能としました(新第4条第4項)。特定商取引法第9条の2によって訪問販売だけに認められていた過量販売解除権が、消費者契約一般に広げられたものです。不動産の売買や賃貸借でも、老夫婦に対して日常生活にはまったく必要のない著しく広い床面積の建物を居住用に売却したり賃貸したりすると、取消事由に該当しうることになります。

(2) 不実告知取消権の重要事項の追加

不実告知取消権の重要事項について、契約の目的物に直接には関係しない事項に関する不実告知にまで、その範囲が拡大されました(新第4条第5項第3号)。「床下が湿っており、このままでは家が危ない」といわれて、床下への換

気扇の購入・設置の契約を締結した場合や、「土地の周辺に新しい道路が通る」といわれて、土地の測量契約を締結した場合などが、この新たな取消事由に該当します。

(3) 取消権を行使した場合の返還義務の制限

消費者が取消権を行使した場合の返還義務について、原状回復の範囲を現存利益に制限する定めが設けられました(新第6条の2)。

(4) 取消権の行使期間

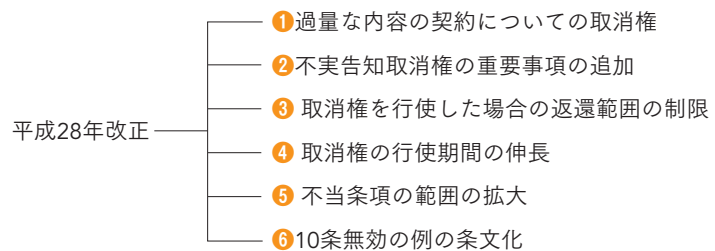
消費者が取消権を行使することができる期間が6か月から1年に伸張されました(新第7条)。

(5) 不当条項の範囲の拡大

消費者の解除権を放棄させる条項が無効とされました(新第8条の2)。事業者に債務不履行があっても消費者は解除をすることができないなどの条項が、無効となります。

(6) 消費者の不作为を申込みと扱う条項を10条無効の例として条文化

10条において「消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項」が不当条項となるとする例示が追加されました(新第10条)。



ポイント

- 消費者が通常必要とする分量、回数、期間を著しく越える契約+事業者がその過量の事実を知っていたとき→取消し可能
- 契約の目的物に直接には関係しない事項のうち、消費者の重要な利益についての損害・危険を回避するために通常必要であると判断される事情についての不実告知→取消し可能
- 消費者の解除権を放棄させる条項→無効
- 消費者の不作为をもって契約の申込み・承諾の意思表示をしたものとみなす条項→無効(例示)

*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。

無断転貸が背信行為に該当せず 解除が無効とされた後の処理

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

Question

借家人が貸室の一部を無断転貸したので契約を解除したのですが、信頼関係の破壊に至らないとの理由で解除が否定されました。その後は賃貸人である弊社と借家人、転借人の関係はどうなるのでしょうか。

Answer

賃借人が賃借権を無断で譲渡し、賃借物を無断で転貸した場合には賃貸人から契約を解除されますが、無断譲渡・転貸が背信行為と認めるに足りない場合は契約の解除は認められません。この場合には賃貸人の承諾があった場合と同様の法律関係になると解されています。

賃貸物件の無断転貸の 法律関係

賃借人は、賃借権を第三者に譲渡し、又は賃借物件を第三者に転貸し、第三者に賃借物件を使用収益させようとする場合には、事前に賃貸人の承諾を得なければなりません(民法第612条1項)。

仮に、賃借人がこれに違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は賃貸借契約の解除をすることができるものとされています(民法第612条2項)。従って、一般的に、無断譲渡・転貸は賃貸借契約の解除事由であるとされています。

しかし、賃借人による無断譲渡・転貸は常に解除が認められるというわけではありません。何故なら、最高裁は、「賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物の使

用・収益をなさしめた場合でも、賃借人の当該行為を賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事由があるときは、賃貸人は、本条(民法第612条)2項により契約を解除することができない。」との判断を示しているからです(最判昭和28年9月25日)。この法理は借地契約、借家契約のいずれにも通用するものです。

(1) 土地賃貸借の場合

例えば土地賃貸借については、「夫は宅地を賃借し妻はその土地上に建物を所有して同居生活をしてきた夫婦の離婚に伴い、夫が妻へ借地権譲渡した場合において、賃貸人は同居生活および妻の建物所有を知って夫に宅地を貸したものである等の事情があるときは、借地権の譲渡につき賃貸人の承諾がなくても、賃貸人に対する背信

行為とは認められない特段の事情があるというべきである。」との判断が示されています(最判昭和44年4月24日)。

(2) 建物賃貸借の場合

また、建物賃貸借においても、「店舗用家屋の賃借人が賃貸人の承諾を得ないでこれを転貸した場合に、右転貸が賃借人との共同経営契約に基づくもので転貸部分は家屋のごく一小部分にすぎず、右共同経営のために据付けられた機械は移動式で家屋の構造にほとんど影響なくその取り除きも容易であり、しかも転借人は右家屋に居住するものではないこと、また、家屋の所有権は賃貸人にあるが、その建築費用、増改築費用、修繕費等の大部分は賃借人が負担し、その上、賃貸人は多額の権利金を徴収していること等の事情がある

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。



ときは、右転貸は賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるものであり、賃貸人のした契約解除は無効と解すべきである。」とされています(最判昭和36年4月28日)。

背信行為と認めるに足りない場合の法律関係

無断転貸ではあるが、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りないという場合には、これらの無断転貸は、その後どのように扱われるのが問題となります。

例えば、上記(2)の建物賃貸借の無断転貸の事例では、最高裁は、背信行為と認めるに足りない特段

の事情があり、契約の解除ができない場合においては、「賃貸人は転借人に対し、転借部分の明渡を求めることはできない。」との判示をしており、結果として、このような場合には無断転貸は賃貸人の承諾があった転貸の場合と同様に扱われることとなります。

(1) 賃貸人と賃借人の関係

その結果、無断転貸を行った賃借人と賃貸人の間は無断転貸がなされたことによっては、何の影響も受けないということになります。賃貸人は無断転貸を理由とした契約の解除も損害の賠償も請求できません。

(2) 賃貸人と無断転借人の関係

民法第613条は、「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。この場合においては、賃料の前払いをもって賃貸人に対抗することができない。」と定めており、適法な転貸借がなされた場合は、賃貸人は転借人に対して賃料の請求ができます。条文上は、この規定は適法な転貸借がなされた場合について定めたものですが、背信行為と認めるに足りない特段の事情がある場合には、無断転貸であっても、承諾転貸の場合と同様に民法第613条が適用されることとなります。



ポイント

- 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、または賃借物を転貸することができません。
- 賃借人が、無断譲渡・転貸により第三者に賃借物を使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、賃貸借契約を解除することができるのが原則です。
- 無断転貸が、賃貸人に対する背信行為と認める

に足りない特段の事由があるときは、賃貸人は契約を解除することができません。

- 無断転貸が、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事由があり、契約の解除が認められない場合には、承諾のある転貸と同様の法律関係になり、賃貸人は無断転借人に対し賃料の請求をすることができます。

*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。

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7講 平成29年度宅建試験へ向け、学習のはじめに気を付けること

1 法律用語を正確に理解する

宅建試験は、基本的に「法律」について問われます。そこで、最初に知ってほしいのは、法律用語は一般的な日常用語とは異なるということです。「法律用語は、外国語だと思って学習してください」と講義の中でよくお話しします。

たとえば、「住宅を10㎡『建築』する」と言ったとき、建築基準法では「建築」とは「新築・増築・改築・移転」を意味するので、「住宅の一部を増築もしくは改築する」と読まなければいけません。こういった言葉のズレを修正していかないと、正しい理解はできませんので、まずは言葉を丁寧に拾っていくことがとても大切です。

2 テキストをくり返し読む

宅建試験まで十分な期間がある場合、基本事項・基本論点だけがかまいませんので、テキストをくり返し読むことをおすすめします。法律事項は一読して理解できるようにはできていません。頭に戻ってゆっくりと読んだり、項目ごとに拾い読みしたりして、くり返し読むことにより、少しずつ理解が深まります。

講義を受ける場合でも、テキストを読むことをさばらないようにしましょう。独特の言い回しなどがある法律事項の文章を読む訓練をしておくことが、本試験問題を解くときに必要になります。

3 夏までは理解を中心に学習する

夏ごろまでは理解を深めることを意識して学習を進めてください。理解が足りないと暗記もままなりませんし、問題文すら理解ができないということになりかねません。

理解を深めるための学習としては、資格予備校の講座を利用するのも有効ですし、図や表、マンガなどを盛り込んだテキストを使うのもよいと思います。

4 基本事項を正確に暗記する

理解中心の学習の中でも、基本事項の暗記はやっておきましょう。細かい項目は夏以降でかまいません。基本

事項を覚えてなければ関連事項の理解も進みませんので、暗記することも怠らないようにしましょう。

受講生の中に、勉強していればそのうち自然に覚えられよう、と考える人がいます。しかし、通常は、意識して暗記しようとしないうちに、正確には覚えられません。

5 やさしい過去問の演習をする

理解を深めるには過去問にあたるのが有効です。講座やテキストの進行に合わせてながら、該当分野のやさしい過去問にあたることで、学習のポイントが分かるようになります。演習の中で、本試験で訊かれるポイント(出題点)を抽出し、その論点をしっかりと理解しておきましょう。

出題点を洗い出すのは、過去問演習しかありません。この作業をやることで、学習効率を高め、得点力を養います。

まとめ

学習のはじめに、やるべきことを明確に意識しておく、学力の伸びが格段によくなります。ただ講義に出席している受講生と、毎回やるべきことを明確に持って講義に出ている受講生では、後々の成績に雲泥の差が出ます。独学でも、学習の仕方がうまい受験生は、やさしい問題で失点せず着実に合格点を稼ぎます。

もし、今回挙げた5つの点のひとつに大きな弱点があると、夏以降その点を修正するのに多くの時間と労力を取られます。学習のスタート時点でこれらの5点をしっかりと意識しておくことをおすすめします。

宅建学習のはじめに

- 1 法律用語を正確に理解する
- 2 テキストをくり返し読む
- 3 夏までは理解を中心に学習する
- 4 基本事項を正確に暗記する
- 5 やさしい過去問の演習をする



YouTubeチャンネル 渋谷会 宅建ミニ講義
月刊不動産10月号 誌上講座 【宅建出題点精講】 第7講「宅建学習のはじめに気を付けること」
【#112】宅建動画の渋谷会 <https://youtu.be/Dh4C9IKhVnY>

第19回

不動産管理の
英語⑥

XYZ不動産の青木は、不動産投資の相談にやってきたラジブ・シン氏に物件の管理に関して説明をしています。

[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⑥]



Singh

これからは外国人の訪日が増えるので、江東区の物件は外国人からの住居としても需要が高いのではと思います。私はシェアハウスの運営も関心があります。

Regarding the property in Koto ward, I think that **residential demand from foreigners** will be high due to the increasing number of foreign tourists. I am interested in operating a share house.

その通りだと思います。ただしその場合は英語対応が可能な管理会社を選定する必要がありますね。

I think you're right. However, in that case it will be **necessary to choose a management company that offers English support.**



Ken



Singh

住宅の管理ではどのような点に注意が必要ですか？

What are the necessary points to be aware of for residential property management?

家賃と共益費、敷金、礼金の意味と金額と支払い期限を理解いただく必要があります。

It is **essential to make sure that the tenants understand the rent and maintenance fees, the deposit amount, the meaning of key money, and the deadlines for payment.**



Ken

また、生活騒音やゴミ出しのルール等をきちんと理解いただく必要があります。

In addition, it is necessary to make sure that the **tenants clearly understand the rules regarding noise and garbage and recycling collection.**



Ken

[今月のKey words & Key phrase]

residential demand from foreigners

▶外国人からの住居としての需要

deposit amount

▶敷金

key money

▶礼金

[解説]

外国人が入居する住宅の賃貸や管理においては、生活上での細かなルールや設備に関する説明が必要となります。

トイレ restroom、浴室 bathroom などの基本的な用語のほかにも、ペット可 pets negotiable 燃えるゴミの日 garbage collection

day for combustibles

電気 electricity

ガス gas (都市ガスTown gas/city gas、プロパンガスpropane gas)

上下水道 water and sewerage

食器洗浄器 dishwasher

床暖房 floor heating

浴室乾燥機 bathroom dryer

なども英語で言えるようマスターしておく、外国人の入居者や入居希望者とも円滑なコミュニケーションが図ることができます。

シェアハウスと民泊について

シェアハウスは、リビングや台所、浴室などを共有しながら各個室をプライベートな空間とする共同生活のスタイルです。最近では専門業者が共通の趣味を持った入居者を募るなど、さまざまなサービスを提供しています。一方、民泊は、昨今、Airbnb (エアビーアンドビー、世界192ヵ国で展開)に代表される仲介サイトが世界的に広まっており、新たな宿泊提供方法として注目されています。ただし、継続的な宿泊施設の提供は日本では旅館業法に違反する可能性があり、諸条件の確認が必要です。

[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

[英語監修]

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

地方本部長に聞く

石川県
本部何事も和をもって取り組む、
会員の事業承継にも注力北陸新幹線開業で
観光客が大幅に増加

石川県は、見どころとしては“加賀百万石”の金沢城や兼六園、2015年度の来館者数が全国1位になった金沢21世紀美術館、食べ物では全国的にも有名な金沢カレーや金沢おでんなど、古い武家文化と最先端の文化が融合し、かつ都会でもなく田舎でもなく、海の幸、山の幸からB級グルメまで楽しめる、とても魅力的な県です。

昨年3月に開業した北陸新幹線の終着駅となった金沢には、観光客が大勢押し寄せています。新幹線効果で、金沢駅、金沢城、兼六園、東茶屋街などの周辺では、飲食店やホテルが次々に建設されるなど、活況を呈しています。一方で、それ以外のエリアはそれほどのことはないという状況です。

新幹線が開通したものの、昔のような爆発的な開発行為は行われていません。いくつかのエリアごとに開発が進んでいます。地価も、平均で見ると上昇しているように見えますが、やはり局所的にホテル用地やマ

ンション用地の需要が旺盛なだけで、とくに郊外は厳しい状況です。

県本部が会員同士の
事業承継をマッチング

本部長としては、何事にも「和をもって貴しとなす」という姿勢で取り組んでいます。今年は日政連の政経セミナー、平成30年には全国不動産会議を金沢で開催することになっており、当本部と石川県を全国に向けてアピールしていきたいと思っています。

当本部では、会員支援の一環として、事業承継支援センター（仮称）を今年度中に創設する予定です。家族経営の不動産業者が高齢化や後継者不足で廃業される場合、当本部が間に入って、事業を引き継いでもらえる方を紹介するというものです。長年営業されてこられたのに、後継者がいないことでのれんをおろすのはもったいない。やはり全日会員であるのなら、全日会員に引き継いでもらいたいと思います。現状は廃業する会員は少ないですが、将来を見据えた事業です。

ったかもしれません。しかし、いまは人口減、所得減、新たな産業もないという状況ですから、土地や不動産の需給関係が成り立たないのも当然です。

空き家問題について、行政は人に住んでもらおうとコストをかけて取り組んでいますが、しょせんはパイの奪い合いです。移住させるにしても、仕事など生活の糧がないと難しいのではないのでしょうか。

われわれ不動産業者も含め、国民すべてが思考回路を変えなければいけないと思いますが、とくに国をリードしていく行政の方々に対しては、ベクトルが変わったことをしっかり認識して、新たなことにどんどんチャレンジしてってもらいたいと思います。



石川県本部 本部長
田井 仁氏

従来の思考回路を変え
新たなチャレンジを

日本はこれまでの時代とはベクトルが逆に向いています。空き家問題もその表れの1つです。日本が右肩上がりの頃は、土地や不動産はいくらあっても足りないという状況があ

(公社)全日本不動産協会石川県本部
〒921-8025
金沢市増泉1-19-34
サンプラザノアビル3F
TEL: 076(280)6223
FAX: 076(280)6224



アメリカの旅行誌で「世界で最も美しい駅」14選にも選ばれたJR金沢駅

奈良県 本部

将来の開業者に向けて 小まめにアプローチ

世界遺産がもっとも多い奈良県

奈良県は世界遺産の登録数が3つと、日本でもっとも多い県です。世界最古の木造建築で知られる「法隆寺地域の仏教建造物」をはじめ、東大寺・興福寺など「古都奈良の文化財」、吉野山・熊野参詣道など「紀伊山地の霊場と参詣道」があります。他にも、日本最古の神社・大神神社おみわが有名です。おすすめの祭りは3月に行われる東大寺のお水取りです。御堂の舞台に灯される松明は荘厳です。食べ物は大神神社に繋がりのある三輪そうめんが美味しいですね。



古くから宮中でも食され、「おぞろ」と呼ばれていた三輪そうめん(写真:奈良県三輪素麺工業協同組合)

奈良県は宿泊者数が少ないという悩みを抱えています。大阪・京都から約30分と日帰りできる上、宿泊施設が少ないという難点があります。宿泊施設が少ないのは、日帰り観光客の多さと、景観保護の高さ規制が要因でしょう。近年は、空き家を利用したグレーな民泊が始まっているようです。近年は外国人観光客が市内でも増えていると感じます。ホテルではなく民泊を利用している人が多

いようです。市中心部には古民家の空き家もあります。こうした空き家を利用した適法の宿泊施設の整備が望まれます。

戸建住宅が主体の不動産市場

奈良県は人口減少が続いています。大企業や工場などの雇用の場が少ないことが背景にあります。また、さらなる電機メーカーの撤退に伴う雇用減少が危ぶまれています。県は工業団地に工場を誘致しようとしていますが、非常に厳しい状態です。

人口が減っているため、不動産市場も大阪、京都への通勤利便な地域を除くと好調とは言えません。なお、奈良県は自動車利用者が多く、戸建て需要が強いことが特徴です。開発用地が多いため、戸建て分譲が適しています。マンションは奈良市内の交通利便性の高い場所でしか成立しません。また、高さ規制が厳しいので、建設そのものが難しいといえます。

奈良県が成長するには、国内外の観光需要の取り込みが重要です。大手不動産会社が高級ホテルの開業を予定していますが、さらなる開発が望まれます。市内は開発適地がほとんどないため開発は容易ではありませんが、県有地など公共の土地であればチャンスがあるかもしれません。

全国組織のメリットが強み

当本部の会員数は257社です。当面は300社を目指します。現在、奈

良県での開業者は年間30社程度です。2週間毎に新規開業者を県庁でチェックし、入会をアプローチしています。

今年2月に開業支援セミナーを開催しました。6月からは宅建試験受験講座「全日本不動産学院・奈良校」を開講しています。これらの活動は将来の開業者を見据えた取り組みです。全日の優れた点は、実務に適した全国ネットのシステムです。このシステムによって会員のニーズに応えられていると思います。

新築戸建て需要の強い奈良県では、住宅に対する消費税は非常に重要な問題です。住宅を消費財として見なさないなど、何らかの軽減措置などを望みたいです。



奈良県本部 本部長
梅原 寛克氏

(公社)全日本不動産協会奈良県本部

〒630-8357

奈良市杉ヶ町32-2

大谷第五ビル

TEL: 0742(20)7788

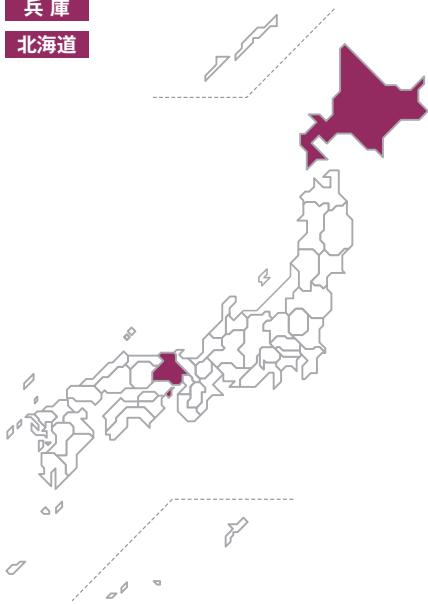
FAX: 0742(20)7780

Activity Condition

地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

- 兵庫
- 北海道



北海道本部 / Topic



「全日北海道・不動産相談センター」を開設

北海道本部は、空き家対策の相談窓口として「全日北海道・不動産相談センター」を6月1日に開設しました。

開設に先立って、月刊不動産8月号掲載の札幌市との「空き家等の流通促進に係る連携協力に関する協定」を締結し、札幌市役所から数多くの物件の紹介を受けました。また報道を含めた各方面から問い合わせがあり、6月9日にはテレビ北海道のニュース番組に当センターが紹介されました。

7月末現在、札幌市役所からの紹介を含め、不動産相談センターに寄せられた案件は、16件でした。資格審査を経た登録会員65社に対し、情報提供を行い、相談者が希望する

登録会員との間において媒介契約を締結する等、実際に取引をおこなうことにより解決を進めています。当センターは、札幌市役所に寄せられた相談案件を相談対応のみで終わらせず具体的な解決ができます。札幌市役所にも大変喜ばれました。

8月23日に不動産相談センター主催による無料相談会「不動産相談センター in チ・カ・ホ」を札幌市役所、(公社)北海道不動産鑑定士協会、弁護士法人札幌・石川事務所の協力のもとで開催しました。どこに不動産に関する相談を持っていけばよいか分からなかった市民より「解決できる場を提供してもらい、本当に助かります」という声を聞くことができました。

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report



全日北海道・不動産相談センター

公益社団法人全日本不動産協会北海道本部運営

不動産相談受けます。

いつでもご連絡下さい。

1. お問い合わせ
2. 受付
3. 相談
4. 紹介
5. 紹介
6. 紹介
7. 紹介

※公益社団法人全日本不動産協会は、国土交通大臣より認可を受けた団体であり、全国に3万社の会員がいます。

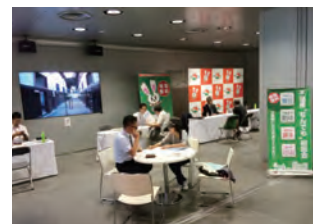
センター提携先

札幌市

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

お問い合わせ先 電話 011-232-0550

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目11番地2 全日ビル2階 FAX 011-232-0552



「全日北海道・不動産相談センター」がスタートしました

兵庫県本部 / Report



教育研修委員会主催 第27回青年部企画勉強会を開催

兵庫県本部は、教育研修委員会主催の第27回青年部企画勉強会を8月4日(木)に全日兵庫会館で開催しました。今回は中小企業の資金繰り改善策についての講義で、一般の方からも多数の申し込みがありました。会員を含めて30名の方に参加いただき、大盛況でした。質疑応答でも多数の質問が寄せられ、活発な勉強会となりました。テーマ等詳細は右のとおりです。

【テーマ】

6億円の負債を抱えた現・多重債務者が語る 万一の時の中小企業の資金繰り改善策

講師：株式会社MEP たちばな総研 代表取締役
たちばな はじめ氏



紹介をうけるたちばなはじめ氏(右)



興味深い講義に引き込まれました

阪神支部 [兵庫県本部] / Report

阪神支部の懇親会を開催

兵庫県本部阪神支部は7月26日(火)、標高768mの高さに立つ「緑のオアシス」というキャッチフレーズで有名な六甲山ホテルに集合し、懇親会を開催しました。1000万ドルの夜景を眺めながらのバーベキューの予定でしたが、あいにくの濃霧のため1000万ドルの夜景とはいきませんでした。霧の晴れ間から見る山頂からの景色を楽しみ、ジンギスカンバーベキューを参加者12名で楽しみました。会話にも花が咲き、会員間の親睦を深めることができました。充実した阪神支部懇親会となりました。



1000万ドルの夜景とは行かず…しかし、会員同士の結束はしっかりと

☎ 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



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、「不動産」、「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。

「不動産」コンテンツ部門

☆ふれあいの(株)日本地所
☆フリーダイヤル0120-53-2828☆

株式会社日本地所

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

千葉県松戸市の日本地所です。2015年に開業した弊社は、底地(貸宅地)・借地などの売買仲介・買取をメインに営業しております。底地の面倒な管理や借地人様との人間関係でストレスを抱えていらっしゃる地主様は、是非一度底地のプロフェッショナルである弊社にご相談下さい。

弊社ブログでは、弊社のおすすめ物件、不動産業界の条例・税制等の新着情報などをメインコンテンツとして、情報発信しています。公私共に初めてのブログになりますが、ご覧頂いております皆様のお役に立ち且つ弊社とふれあうきっかけの場となれば光栄に思います。



株式会社日本地所
代表者：田中英樹
〒270-0014 千葉県松戸市小金17-8光新ビル5F
TEL:047-348-4343(代表) FAX:047-348-4345(代表)
<http://www.zennichi.net/m/nipponjisho/index.asp>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

☆☆新入社員改めおばさんのひとりごと☆☆

有限会社不二興産

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

島根県雲南市の有限会社不二興産です。弊社は、松江市より車で20分ほどの位置にあります。賃貸管理・不動産売買・商業店舗の斡旋などが主な業務です。取引先様のご依頼で、鳥取市や岐阜県中津川市などでも仕事をさせて頂きました。

弊社ブログでは、お世話させていただいた店舗の開店の様子や自身の身近な出来事など、他愛の無いことを載せています。

来年の全国不動産会議は松江市での開催と聞いております。松江市は、国宝の松江城や宍道湖、庭園で有名な足立美術館など、観光地がたくさんあります。より多くの会員の皆様にお出でいただけるよう願っております。



有限会社不二興産
代表者：植田耕志
〒699-1221 島根県雲南市大東町飯田131-1
TEL:0854-43-8065(代表) FAX:0854-43-8067(代表)
<http://www.zennichi.net/m/fujikousan/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

馬場不動産(株)

馬場不動産株式会社

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

岡山市の馬場不動産です。創業30年を迎えた当社は岡山駅から東へ約8キロの住宅街にあり、徒歩15分ぐらいのところには岡山藩池田家菩提寺の古刹曹源寺があります。土地・中古住宅・賃貸など仲介業務を主に営業しております。現在2回目の町内会長をさせていただいておりますが、地元密着型営業の方針でやっております。地元の方々からの情報を得て、物件の取り扱いができることに感謝しております。

弊社ブログでは、曹源寺境内の静かなたたずまいなど暖かいムードを発信して、よりよい人間関係と安心をユーザーの方々と共に分かちあいたいと思っています。



馬場不動産株式会社

代表者：馬場久雄

〒703-8262 岡山県岡山市中区福泊11-74

TEL:086-277-1119(代表) FAX:086-276-0227(代表)

<http://www.zennichi.net/m/babaesta/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28年5月に消費者契約法が改正されました(同年6月3日公布)。これに関連した問題です。消費者契約の無効(不当条項の無効)には3つの種類がありますが、8条無効と9条無効、最後の1つは何でしょうか。

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「10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ありません。

応募 締切

2016年

11/10 木

先月の答え
[CPM]

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：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](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](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

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)

会員向けコンテンツのご紹介

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。協会ホームページ会員専用ページ(画面右)には、会員向けのコンテンツがラインナップされております。業務に役立つコンテンツもご用意しておりますので、是非ご利用ください。

いくつかのお問い合わせ多いコンテンツをご紹介します。

住宅インスペクションのご案内

宅建業法の改正に伴い、お問い合わせが増加しています。事業者登録の数も増加しています。

ラビーちゃんダウンロード

ゆるキャラグランプリに参加しているラビーちゃんの画像をダウンロードできます。パンフレットやチラシ等にご活用ください。

ラビーちゃんダウンロード素材(例)

利用ガイドラインに従って、ご利用いただくことができます。
AI形式、JPG形式のデータがございます。



報酬額表

平成26年4月からの消費税率引き上げに伴う、報酬額表をダウンロードできます。

お得なレンタカー

レンタカーを特別割引利用料でご利用できます。インターネットで簡単に予約できます。

会員向けコンテンツ

- マイページトップ
- 契約書・書式集
- 住宅インスペクションのご案内
- ラビーちゃんダウンロード
- 価格査定マニュアル
※利用登録料 優待価格 ¥2,700(税込)
- 不動産実務テキスト
- 保証だより
- 報酬額表ダウンロード
- 「登録実務講習」割引申込
- 研修用DVD貸出
- オリジナルグッズ販売
- 実務に役立つ商品5%割引
- 施設等割引優待制度
- お得なレンタカー
- ロゴマークのご利用
- 会員向け一般保証制度のご案内
- 住宅ローンのご案内(りそな)
- 住宅ローンのご案内(JMB)
- 宅地建物取引士
賠償責任保険のご案内
- JIO既存住宅売買瑕疵担保責任保険
(宅建業者用)団体割引
- 提携大学と推薦制度
- 会員情報変更
- ログアウト

新入会員名簿

[平成28年8月]

都道府県	市区町村	商号名称	
岩手県	宮古市	さとう不動産	
宮城県	仙台市	共立不動産商事	
	仙台市	株式会社 U.D.A	
福島県	いわき市	いわきベースエステート 株式会社	
茨城県	水戸市	合同会社 Legare	
埼玉県	川口市	株式会社 アイデアル	
	ふじみ野市	株式会社 MKハウジング	
	蕨市	株式会社 OVER	
	北葛飾郡	株式会社 クラシコ	
	朝霞市	コミュニティみらい 合同会社	
	所沢市	TKG 合同会社	
	入間市	株式会社 トラスト	
	朝霞市	水野不動産販売	
	さいたま市	株式会社 ルック・アーバン	
	さいたま市	株式会社 レムズ	
	千葉県	松戸市	株式会社 ShinGari不動産
		君津市	有限会社 タガミ
		千葉市	株式会社 千葉中央ホーム
		市川市	ピース 株式会社
市原市		株式会社 ビルド企画	
東京都	中央区	株式会社 アイシーディー	
	千代田区	アズ 株式会社	
	中央区	株式会社 アバントキャピタル	
	新宿区	株式会社 アピオ	
	文京区	有限会社 安藤測量鑑定事務所	
	港区	株式会社 ism	
	港区	梅松 株式会社	
	千代田区	株式会社 SYG	
	新宿区	株式会社 NCR	
	世田谷区	株式会社 エムツーオフィス	
	豊島区	株式会社 L, S	
	清瀬市	株式会社 おうちやさん	
	東大和市	株式会社 オルビス	
	杉並区	株式会社 キャッシュフロー大家さん	
	台東区	株式会社 錦盛林商事	
	世田谷区	株式会社 クローバーエステート	
	新宿区	元気不動産 株式会社	
	新宿区	株式会社 コスモ不動産	
	練馬区	株式会社 KODAMA	
	豊島区	SIMON 株式会社	
	調布市	株式会社 サルビアエステート	
	新宿区	株式会社 三和エステート	
	足立区	住まいるマルシェ 株式会社	
	板橋区	税理士宗像勝巳事務所	
	板橋区	株式会社 総合企画設計	
	大田区	株式会社 田中不動産開発	
	千代田区	株式会社 TK開発	
	港区	株式会社 トラストスタッフ	
	港区	西麻布インベストメント1号 合同会社	
	品川区	株式会社 西家	

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	渋谷区	株式会社 Bass	
	千代田区	ビーヴィエステート 株式会社	
	新宿区	株式会社 ビステックス	
	渋谷区	ビルドライン 株式会社	
	品川区	HILLOCKSIDE 株式会社	
	品川区	株式会社 FACT CORPORATION	
	新宿区	平安不動産 株式会社	
	新宿区	株式会社 BOA	
	港区	Whiteland 株式会社	
	杉並区	株式会社 マイカ	
	江戸川区	マイプラスホーム 株式会社	
	港区	株式会社 マッシモ	
	目黒区	八木マネジメント 株式会社	
	港区	ライジング・フォース 株式会社	
	江東区	株式会社 ライズonフィールド	
	港区	株式会社 ラピリンズ	
	新宿区	RIUMM 株式会社	
	渋谷区	株式会社 LOHOUSE	
	神奈川県	横浜市	株式会社 アレイ
		川崎市	株式会社 VILLA
横浜市		株式会社 オクト	
横浜市		シンエイ興産 株式会社	
横浜市		株式会社 スマホーム	
横浜市		trust plus 株式会社	
横浜市		株式会社 ハウスポート横濱	
相模原市		フランクサービス 株式会社	
横浜市		有限会社 マイ・プランニング	
相模原市		株式会社 ライズ	
新潟県	長岡市	株式会社 アールス	
	新潟市	株式会社 Cube Design	
富山県	富山市	株式会社 ネクサス	
福井県	福井市	福井都市開発 株式会社	
長野県	北佐久郡	株式会社 モリデアイ	
岐阜県	多治見市	株式会社 飯田建設	
静岡県	富士市	株式会社 駿河ハウジング	
愛知県	名古屋市	三栄商事エステート 株式会社	
	名古屋市	株式会社 サンケイリアルエステート	
	豊田市	株式会社 JUNKEN	
	豊川市	総合仲介 GEORGE'S LINK	
	名古屋市	田中商店 株式会社	
滋賀県	野洲市	株式会社 OVO	
京都府	京都市	株式会社 京町建設	
	京都市	株式会社 GREEN	
	八幡市	有限会社 ライフクリエーション	
	京都市	ランドマーク 株式会社	
	京都市	株式会社 リノベーションホームサービス	
大阪府	大阪市	イヴレスリーシング 株式会社	
	寝屋川市	株式会社 Apex World	
	大阪市	株式会社 エス・クルー	

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 MGエステート
	大阪市	株式会社 関西ハウステクノ
	大阪市	株式会社 グラテート
	吹田市	G, Lエステート
	大阪市	株式会社 ジミーズ
	大阪市	株式会社 しんやま工務店
	大阪市	株式会社 ステージ
	大阪市	株式会社 SEIMU
	高槻市	創建
	大阪市	株式会社 D-ESTATE
	大阪市	株式会社 日本エステート
	大東市	株式会社 ハウスデザインズプラス
	大阪市	株式会社 パスアート企画
	大阪市	ファー・イースト・プロパティーズ株式会社
	大阪市	株式会社 ファースト管理
	枚方市	株式会社 フェイスフルホーム
	豊中市	株式会社 feliz
	大阪市	株式会社 Four Aces
	大阪市	株式会社 マークキュリー
	大阪市	松田不動産
大阪市	ゆうり不動産パートナーズ 株式会社	
大阪市	株式会社 Life Next	
大阪市	株式会社 ランドスケープ	
大阪市	株式会社 ワールド・アシスト	
兵庫県	神戸市	株式会社 梅林サービス
	神戸市	クスダホーム 株式会社
	神戸市	G-FLAT 株式会社
	姫路市	タナカハウス 株式会社
	神戸市	トラストコーポレーション 株式会社
神戸市	株式会社 ヘブンリーホーム	
奈良県	奈良市	株式会社 GLP
岡山県	岡山市	ID不動産コンサルタント
	井原市	株式会社 井原工務店
広島県	安芸郡	株式会社 広島不動産買取センター
	東広島市	株式会社 ランドプランニング
山口県	宇部市	有限会社 石川鉄工所
香川県	高松市	有限会社 パルオートガレージ
愛媛県	宇和島市	有限会社 エージェントハタナカ
福岡県	古賀市	株式会社 祇園
	福岡市	株式会社 ケイオス
	福岡市	有限会社 T-SCORE
	福岡市	西高宮不動産 有限会社
佐賀県	唐津市	株式会社 ユタカコーポレーション
長崎県	佐世保市	株式会社 イレブン
宮崎県	宮崎市	株式会社 クリアルティ
鹿児島県	奄美市	グリーンエコロジー 株式会社
	鹿児島市	株式会社 成洗工業
沖縄県	那覇市	株式会社 櫻総合開発
	那覇市	トラニココーポレーション 合同会社

一般保証制度のご案内

使いやすい制度になりました!!

NEW 「法人代表者の個人保証(連帯保証)」が不要となりました

平成28年2月19日利用申込分より、法人会員が初めて一般保証制度を申し込む場合に必要としておりました「法人代表者の個人保証(連帯保証)」が不要となりました。

NEW お客様(被保証者)の署名押印を求めない申込書に変更されました

平成28年6月24日より、お客様(被保証者)の署名押印を求めない申込書に変更されました。会員は協会へ申込みするまでの作業、時間を省略できます。



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。



(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10月号

平成28年10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

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。

石川県

金沢城



金沢城がある場所には、加賀一向一揆で加賀の支配権を得た本願寺の拠点となった尾山御坊（金沢御堂）があった。その後、豊臣秀吉より金沢城を与えられた前田利家が1583（天正 11）年に本格的な建城を行い、加賀藩主前田氏の居城となった。

櫓を多用した構造で、瓦には冬の積雪に耐えられるように木を使い軽くした鉛瓦が使われた。この鉛瓦は有事には鉄砲弾に利用するためだったとも言われている。

写真は、橋爪門続櫓。2001（平成 13）年に、古絵図や古文書などをもとに可能な限り忠実に復元された。3重3階構造で、高さは14.69m。金沢城は、本丸・二の丸・三の丸があったが、天守の焼失後は二の丸を藩主の居所とした。橋爪門続櫓は二の丸の正門である橋爪門を見下ろす位置にある。

奈良県

奈良女子大学記念館



奈良女子大学記念館は、奈良女子高等師範学校本館として1908（明治 41）年2月に着工、翌年10月に竣工した。創建当時、1階は事務室、2階は講堂として利用されていた。木造2階建てで、北欧によく見られる木部を外部に目にする壁構造のハーフティンバー様式をとっており、屋根には頂塔および採光のためのドーマー窓が設置されているのが特徴。

1949（昭和 24）年に奈良女子高等師範学校が国立奈良女子大学に変わった後は、大学本部と講堂として使用されていた。1980（昭和 55）年に本部管理棟、1983（昭和 58）年に講堂が新築されたため、1990年（平成 2）年に「記念館」として保存されることとなった。1994年（平成 6）年に改修工事が行われ、同年、正門と守衛室とあわせて国の重要文化財に指定された。



月刊 不動産

2016 October

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）

