MONTHLY
REAL
ESTATE

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

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成28年12月15日（毎月1回15日発行） 第44巻第12号

月刊 不動産

［題字］ 故 野田卯一 会長

［特 集］

第52回
全国不動産会議
宮城県大会

伊達な都、いまここから
～「まちおこし」不動産業としての役割～

［ 不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ ］

シェアハウス編

［ 不動産お役立ち Q&A ］

法律相談 おとり広告

賃貸相談 譲渡権利付公正証書の利害得失

［ 地方本部長に聞く ］

静岡県本部・三重県本部

2016 December
12

三笠宮崇仁親王殿下の薨去について

三笠宮崇仁親王殿下には、平成28年10月27日薨去(こうきょ)されました。謹んで哀悼の意を表します。

公益社団法人 全日本不動産協会は、昭和27年6月25日に東京日比谷の松本楼で、崇仁親王殿下のご台臨を賜り設立し、爾来、5年毎の周年記念式典(昭和57年からは公益社団法人 不動産保証協会との合同開催)にご台臨を賜るという栄誉に浴しております。

三笠宮崇仁親王殿下の長きにわたるご造詣に心より敬意を表しますとともに、当協会へのご厚情に衷心より感謝申し上げ、謹んでお悔やみ申し上げます。

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　理事長　**原嶋 和利**

月刊 不動産
MONTHLY REAL ESTATE
2016 December
12

CONTENTS

03 [特 集]
第52回 全国不動産会議宮城県大会
伊達な都、いまここから ～「まちおこし」不動産業としての役割～

08 [新機能満載！ラビーネットのご紹介]
ワンランク上の業務支援、全日会員支援システム「ラビーネット」スタート!

10 [政策Watch]
中央官庁の政策動向を概観する

12 [月替特集「不動産業者のためのお役立ち知識AtoZ」]
シェアハウス編　不動産の有効活用としてのシェアハウス、さまざまなコンセプトで差別化も
株式会社彩ファクトリー 代表取締役　内野 匡裕 UCHINO Masahiro

16 [付加価値を生むリノベーション]
第5回 仕舞屋(しもたや)をSOHO事務所に
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　おとり広告
渡辺 晋　●山下・渡辺法律事務所　弁護士
賃貸相談　譲渡権利付公正証書の利害得失
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9講　一問一答問題集の使い方
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㉑回　不動産管理の英語⑧ 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 [地方本部長に聞く]
迅速な情報提供と会員の知識向上に尽力します
静岡県本部 本部長　前田 忠浩氏
法定講習を実施　会員増強に努めます
三重県本部 本部長　東辻 広行氏

26 地方本部の動き

28 全日会員の広場
全日不動産ナビ　今月の会員ブログ

29 今月の読者クイズ＆アンケート

30 新入会員名簿

31 保証お知らせ

「ツリーと雪だるま」

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

第52回

全国不動産会議宮城県大会

伊達な都、いまここから ～「まちおこし」不動産業としての役割～

（公社）全日本不動産協会と（公社）不動産保証協会は10月20日（木）、宮城県仙台市の江陽グランドホテルで、第52回全国不動産会議宮城県大会を開催しました。当日は全国から、会員ら約1,300人が参加しました。今大会のテーマは、「伊達な都、いまここから ～『まちおこし』不動産業としての役割～」。

東北大学加齢医学研究所所長の川島隆太氏による記念講演や「日本版CCRCのためのスマートタウン」をテーマにした調査研究発表が行われた後、大会宣言が了承されました。引き続き行われた交流会では、伝統の仙台すずめ踊り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52回　全国不動産会議宮城県大会

開会式

13:30-14:00

　開会式の司会は、佐々木富見夫・教育研修委員とフリーアナウンサーの黒田弘子氏。小田原義征・全日教育研修委員長の開会挨拶に続き、小林妙子・宮城県本部長が「東日本大震災の際には全国の会員から支援をいただいた。御礼と報告を兼ねて我々が語り継ぐべきことなどを企画に盛り込み、心を込めておもてなしをしたい」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、「昭和42年に第1回大会が仙台で開催されて以降、全国不動産会議は会員の研鑽の場として毎年開催している。今年は東日本大震災の発生から5年が経過した仙台の地で開催できたことは大変意義深い」と述べるとともに、不動産業が直面している現状にも触れ、「少子高齢化社会や人口減少社会の中で、子育て世帯や高齢者に対応した安心な住宅をどのように提供していくのか。既存住宅の流通や空き家の利活用を含め、災害に強い街づくりも課題となっている。我々もしっかりと取り組んでいきたい」と語りました。

　安倍晋三・内閣総理大臣から寄せられた宅地建物取引士に対する期待を込めたメッセージが読み上げられた後、来賓の石井啓一・国土交通大臣代理の中田裕人・同省土地・建設産業局不動産業課長、奥山恵美子・仙台市長、伊藤博・全国宅地建物取引業協会連合会会長による挨拶がありました。最後に、小林本部長から原嶋理事長を通じて、次回開催県である島根県の木村勇治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

小林妙子・宮城県本部長

司会を務めた、佐々木富見夫・教育研修委員(右)とフリーアナウンサーの黒田弘子氏

中田裕人・国土交通省不動産業課長

奥山恵美子・仙台市長

伊藤博・全国宅地建物取引業協会連合会会長

小林宮城県本部長から原嶋理事長を通じて木村島根県本部長に引き継がれる大会旗

記念講演

14:10-15:20

スマート・エイジング 上手な脳の鍛え方

講師
川島 隆太 氏
（東北大学加齢医学研究所所長）

記憶トレーニングの方法を伝授していただき、脳年齢テストにも挑戦

東北大学加齢医学研究所所長の川島隆太氏が、脳の鍛え方について講演しました。川島氏は、加齢に逆らう「アンチエイジング」に対抗する言葉として、賢く年をとるという意味の「スマート・エイジング」という概念を提唱しています。健康で穏やかな生活を送るには脳を使う習慣を日頃から身につけることが大事であるとしたうえで、「脳のお手入れ」として記憶トレーニングのやり方を伝授してくださいました。

また、会場でスクリーンを使った脳の情報処理速度の診断テストを実施し、参加者は自分の脳年齢と向き合い、一喜一憂する場面も見られました。

調査研究発表

15:35-16:30

テーマ

日本版CCRCのための スマートタウン

～次世代型住宅を核とした高齢者交流住宅のビジネスモデルについて～

南泰裕・国士舘大学理工学部教授をコーディネーターとして、パネリスト3名による高齢者住宅をテーマとした調査研究発表が行われました。

最初に高橋正・カイロス・アンド・カンパニー株式会社／ナースコール株式会社代表取締役社長が、「小さな高齢者住宅で作るクラスター型CCRC」をテーマに発表し、高齢者賃貸住宅は相談・緊急対応や介護・医療という安心安全の基礎的なサービスの他に健康づくりや食事、生活支援などの分野で生きがいの創造やコミュニティ参加の仕掛けづくりが必要であることを述べました。続いて大島芳彦・株式会社ブルースタジオ専務取締役による「世代をこえた価値のバトンタッチ 『物語』のある不動産を」と題した発表では、リノベーション物件に歴史と未来を示す「物語」を加味することで、共感と愛着を持ってもらえる物件に再生できることを語りました。姥浦道生・東北大学大学院工学研究科・工学部教授は、「日本版CCRCと都市計画・まちづくり」をテーマに発表し、持続可能社会に対応したまちづくりをするためには地権者をどのように巻き込むかが重要であり、不動産業者の役割が大きいことを強調しました。

発表の後、南泰裕氏によるパネリストへの質疑があり、その後、「地域に眠っている宝を探し、それを磨き育てながら不動産業者の仕事に役立ててほしい」とまとめました。

南 泰裕・国士舘大学理工学部教授

高橋正・カイロス・アンド・カンパニー株式会社／ナースコール株式会社代表取締役社長

大島芳彦・株式会社ブルースタジオ専務取締役

姥浦道生・東北大学大学院工学研究科・工学部教授

閉会式

16:35-16:50

島根県本部会員が一丸となって島根県大会をPR

閉会式では、次回の全国不動産会議島根県大会の紹介ビデオが披露された後、木村・島根県本部長による挨拶がありました。木村本部長は、「雲が出ずる国である『出雲』には、10月に神々が集まるという言い伝えがあります。その出雲国・島根の地で来年10月に全国大会が行われることを喜ばしく思います。神様と一緒に福を持ち帰り、何らかの縁をつかんで帰っていただける大会になるよう準備していきます」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、木ノ内諭・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。

木村勇治・島根県本部長

閉会挨拶を行う木ノ内諭・保証教育研修委員長

大会宣言案を読み上げる松永幸久・全日副理事長

大会宣言

一、防災・減災対策による災害に強いまちづくりの推進
一、既存住宅流通市場の活性化のための諸施策の推進
一、不動産流通市場の活性化のための税制の実現

震災復興企画

16:50-18:00

東日本大震災をより深く知るための映像やパネル展示、大きな被害を受けた宮城県沿岸部の物産などを販売するコーナーを配置し、自由に参加者が見学できる時間を設けました。

○物産展

宮城県沿岸部の水産加工品や農産加工品のほか、宮城県の特産品を販売しました。まぐろメンチカツや梨、リンゴ、活ホタテなどが並び、注目を集めていました。また、熊本地震の被害を受けた熊本の名産品も彩りを加えました。

○パネル展示

東日本大震災の被害を伝える「東日本大震災―3.11を語り継ぐ」と題したパネル展示のほか、防災・減災のための活動を紹介するパネルも展示されました。

○講演会・シアター上映

宮城県本部会員と専門家が震災当時の状況と復興に向けての歩みを、映像を使いながら解説しました。

交流会

18:00-19:30

佐々勝利・宮城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。村井嘉浩・宮城県知事が駆け付け、挨拶の中で東日本大震災発生後の全日の支援活動への感謝を述べられました。原嶋理事長の挨拶の後、河合敬之・東北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、アトラクションとして、『奥州・仙台おもてなし集団 伊達武将隊』によるパフォーマンスや『宮城大学すずめ踊りサークル　娘すずめ。』による演舞が披露され、大いに盛り上がりました。また、宮城県本部会員の発案により、震災支援ソング「花は咲く」を会場にいる会員と共に心を込めて合唱しました。

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

佐々勝利・宮城県本部実行委員長

村井嘉浩・宮城県知事

演舞で会場を盛り上げた『宮城大学すずめ踊りサークル 娘すずめ。』

宮城県本部会員による「花は咲く」の合唱は会場の皆さんと共に

迫力満点のパフォーマンスを披露する『奥州・仙台おもてなし集団 伊達武将隊』

ワンランク上の業務支援、全日会員支援システム「ラビーネット」スタート！

ZeNNETが新機能満載で「ラビーネット」としてリニューアルいたします。会員の皆様が業務に必要なツールを用意しました。今回、ラビーネットの概要をご紹介します。

各サイトの説明

ラビーネット（全日会員支援ポータルサイト）　［2017年1月予定］

会員の皆様の業務に役立つツールを集約しました！

ラビーネット不動産（一般消費者向けサイト）　［2017年10月予定］

デザインをフルリニューアル！スマートフォンはもちろん画面レイアウトや表示項目を見直しユーザビリティーの向上を図ります。

ラビーネット登録・検索システム　［2017年10月予定］

①物件画像を16点に！さらに周辺環境画像（物件の近隣の学校など）も8点登録可能に！
②動画2点を登録可能に！玄関からリビングまでの生活動線などご案内できます。
③画像をドラック＆ドロップで一括登録！

Z-Reins　［2016年12月6日］

①最新のIE（Internet Explorer11）のほか、様々なWebブラウザに対応しました！
②入力画面はなじみのあるZ-Reinsを踏襲！さらに登録しやすいように工夫を加えました！
③マスコットキャラクターのラビーちゃんを採用！親しみのあるサイトに。

全日会員支援ポータルサイト

「ラビーネット」の特徴

～毎日をラビーネットから始めよう～

ラビーネット登録・検索システムをはじめ、会員の皆様の毎日の業務に欠かせないツール利用の入口となる、ラビーネットの特徴についてご紹介します。

Point 1 会員の皆さまの業務をサポートする様々なツールが利用できます！

［業務支援］

- ○Z-Reins
- ○間取り図作成ソフト
- ○住宅インスペクション
- ○契約書・書式集
- ○賃貸管理ソフト
- ○ブルーマップ・登記簿情報
- ○査定システム
- ○キーBOX
- ○PDF → JPG変換ソフト etc

［業務提携］

- ○宅配ボックス
- ○WEBショップ etc

提供ツールは随時拡充します

【ラビーネット画面イメージ】

Point 2 利用頻度に応じてボタン位置をカスタマイズ！

使いやすいように編集してください

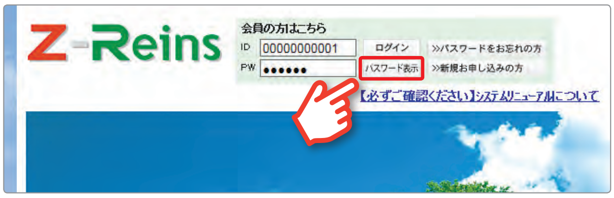
Point 3 Webサイトごとのログイン不要！簡単アクセス！

利便性の向上を図りました

！注意とお願い Z-ReinsのIDとパスワードを控えてください！

ラビーネットは「Z-Reins（ZeNNET）」のID・パスワードでログインします。システムの仕様上Z-Reinsに保存したID・パスワードはラビーネットに引き継ぐことができません。事前にZ-ReinsのIDを控えていただきますようお願いいたします。なお、保存しているパスワードは右記の方法で確認することができます。

※Z-Reins（ZeNNET）の未加入の方はZ-Reinsのトップ画面よりお申込みください。（申込み無料）



申込URL
http://www.z-reins.zennichi.or.jp/

＊画面は開発中のため、変更となる場合があります。

Policy Trend

政策Watch

中央官庁の政策動向を概観する

国土交通省をはじめとした中央官庁の政策動向のポイントを概観します。

政府、民泊新法で自治体の過度な規制に懸念

◉ 規制改革会議、年間提供日数制限を巡って

政府の規制改革推進会議（議長＝大田弘子・政策研究大学院大学教授）は、民泊サービスについてフォローアップを行い、観光庁と厚生労働省が検討する民泊新法について、年間提供日数制限へ各地域の実情を反映する自治体の規制が過度にならないよう釘を刺した。

観光庁と厚労省は、2017年通常国会への法案提出を目指し、180日以内の適切な日数を設定するとした日数制限など、民泊の制度設計を急いでいる。ビジネスとしての民泊参入を目指す賃貸住宅業界と、住居専用地域では営業ができないなど規制の強い旅館業界との綱引きが続く中、日数制限に関しては、住居専用地域での民泊を認めるため、宿泊施設ではなく「住宅」として捉えるための理論整理や衛生リスク、旅館・ホテルとの同等の条件などが議論の焦点となる。地域の実情を反映させるため、各自治体の裁量をどの程度残すかも重要課題。規制改革推進会議では、各自治体の裁量を強くすることによる過度な規制に懸念を示している。民泊解禁の場合に条例を制定するのではなく、基本的には国の方針に則って解禁し、特別に規制をしたい場合だけ、条例で規制するよう求めた。日数制限については、実施後の状況に応じた見直しも必要としている。

国交省、省エネ木造住宅の整備支援を拡大

◉ 長期優良化リフォームの大工育成も

国土交通省は、地域の関連事業者が連携して省エネルギー性能に優れた木造住宅を整備する取り組みを支援する「グリーン化事業」を拡大し、長期優良化住宅のリフォームを担える大工技能者の育成支援などを進める。

良質で多様な木造住宅ストックを形成するため、木造住宅の新築だけでなく、既存住宅の性能向上リフォームを担える施工技術体制の整備を支援する。今年度は全国建設労働組合総連合や全国工務店協会などの、大工技能者の育成のための研修や実務指導、講習を支援する。研修内容やテキストにある程度自由度を持たせたが、来年度はより、長期優良住宅化リフォームに貢献するよう目的を明確化し、より実務に適した内容の講習を対象にする。

また、流通事業者や建築士事務所、中小工務店などが連携して取り組む省エネルギー性能や耐久性能などに優れた木造住宅・建築物の整備と、これと併せて行う3世代同居への対応などに補助するグリーン化事業については、制度設計は変えず、より多くの案件を支援できるように拡大する。今年度の2次補正予算では約15億円を計上し、1000件ほどの採択を目指す。来年度予算では、前年度比1.18倍となる130億円を要求している。

国交省、所有者不明土地対応ガイドライン改訂へ

◉普及に向け司法書士など専門家活用などを整理

国土交通省は、所有者の所在把握が難しい土地への対応について、今年3月に策定したガイドラインを改訂するとともに、各市町村の優良事例を全国へ水平展開する方策を検討する。

「16年度所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」（委員長＝山野目章夫・早稲田大学大学院法務研究科教授）の初会合を開催し、ガイドライン普及のために取り組むべきことについて検討を開始した。司法書士や行政書士などの専門家を活用する具体的な方法や、制度活用の事例集、相続登記促進への先進事例の紹介など、追加事項を整理し、ガイドラインの改訂も目指す。

各市町村の動向をみると、神奈川県伊勢原市では、18年度のインターチェンジ開設に合わせ、周辺地区約30haの土地区画整理事業を検討中だが、所有者の所在把握ができない土地については司法書士と連携し財産管理制度の活用も行う予定。同検討会では、こうした専門家と連携することでモデル事例創出や、専門家活用の具体的な方法を整理し、全国への水平展開について議論する。

ほかにも、所有者を明確化するため、相続登記を促進する取り組みが進められており、埼玉県の入間市や春日部市では、専門家と連携し、無料の登記相談窓口を設置。大分県別府市では、死亡手続きの煩雑さを軽減するため、手続きをまとめて行うことができるコーナーを新設し、土地関連を含め手続き漏れを減らしている。

検討会では、来年2月にとりまとめを行う予定。

国交省、来年4月から優良中古住宅制度を開始

◉「（仮称）安心R住宅」、リフォーム・瑕疵保険など条件

国土交通省は、リフォーム済みの質の良い既存住宅の認定制度について具体的に検討していく。名称は、当初考えていた「プレミアム既存住宅」を変更し、「（仮称）安心R住宅」で検討を進めている。今年度中に制度設計を固め、来年4月からの制度開始を目指す。

制度設計については、国が団体を登録し、団体が各物件の認定を行う事業者を管理するという方向性が濃厚。国が直接、各物件を認定する仕組みや、国が事業者を登録し事業者が物件を認定する仕組みも検討したが、認定物件数や事業者数を考慮し、現実的ではないとみる。登録団体は、不動産業界団体に加え、住宅ストック維持・向上促進事業に選定された協議会なども候補。

既存住宅ストック数は年間約17万戸といわれるが、そのうち1～2割の認定を想定。認定物件は、戸建てとマンション両方を視野に入れていたが、戸建てだけに限る可能性もある。認定条件は、リフォーム済みであること、瑕疵担保保険に加入済みであることなど。リフォームは1、5、10年以内などの案が挙がっており、5年で検討中。登録事業者が認定した物件には認定マークを付与し、民間の不動産ポータルサイトなどで検索できるようにする。

国交省、分譲マンションに民泊の可否明示

◉管理規約に記載、区分所有者への周知も徹底

国土交通省は、分譲マンションにおける民泊の可否について、管理規約に明示するよう全国の自治体や不動産業界団体、マンション管理組合に通知した。可・否２通りの管理規約の例文を示す。

マンション管理組合が雛形として使う国交省の「標準管理規約」には民泊に関する記載がない。このため、民泊の受け入れが管理規約上認められるのかどうか、見解が分かれ、混乱が生じていた。国交省は、マンション管理業協会からの要望を受け、民泊可能、民泊不可能の2通りのマンション管理規約の例文をつくり、公表に向けて内閣府と調整している。自治体からマンションの区分所有者への周知も徹底する。民泊は、観光庁と厚生労働省による検討会で、「住宅を活用した宿泊サービス」と定義づけられた。

一方、政府は国家戦略特別区域法施行令の一部を改正する政令を公布した。最低宿泊日数の2泊3日への緩和により、東京都大田区や大阪市など特区認定を受ける自治体が対応を急ぐ。政令改正ではそのほか、氏名・住所・職業などを記載する滞在者名簿の設置や、物件周辺住民への認定申請前の適切な説明、周辺住民からの苦情や問い合わせへの適切かつ迅速な対応などを、施行令に明記する。

不動産業者のための
お役立ち知識 AtoZ

シェアハウス編

Shared house

不動産の有効活用としてのシェアハウス、さまざまなコンセプトで差別化も

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。今回はシェアハウス編として、株式会社彩ファクトリーの内野匡裕氏に、空き家対策のひとつとしても考えられるシェアハウスについて、最近の動向や事業のポイントを解説してもらいます。

株式会社彩ファクトリー　代表取締役
内野 匡裕 UCHINO Masahiro

1979年生まれ。日本IBMシステムズエンジニアリング、ドリコム、マイネット・ジャパン、ヒューマンノットを経て、2009年に独立し、株式会社彩ファクトリーを創業。コンセプト型シェアハウスの企画・プロデュース、運営、コンサルティングを手がけている。起業家が切磋琢磨を楽しむシェアハウス、英会話上達のためのシェアハウス、シングルマザーが子育てを助け合うシェアハウス、浪人生が1年間とことん成長するための予備校付シェアハウス、いずれも日本初の住まい環境をプロデュース。

シェアハウスはいまや選択肢の1つ

現在、シェアハウスの入居者は着実に増えています。数年前は、シェアハウス自体がそれほど多くない状況で、シェアハウスを知らない人が多かったと思います。しかし、今では当たり前の選択肢になっており、シェアハウスに対する入居者の抵抗感がどんどんなくなっているように感じます。おそらく、さまざまなシェアハウスの運営会社が、入居者の体験談などをきちんと紹介するようにしていたり、入居者が友人などをシェアハウスに招待したり、ツイッターやフェイスブックなどのSNSで住まいの様子を投稿したりすることで、シェアハウスの雰囲気が分かってきたことが大きいのだと思います。いままで得体のしれなかったシェアハウスが「確かな価値」として認識されてきたのではないでしょうか。

いまはシェアハウスの一般化という局面だと思います。5年前はアンテナ感度の高い人が入居しているような印象がありましたが、いまは、それほど特別感はありません。シェアハウス体験者が高い満足度を得たことで周囲に魅力を伝え、それがPR効果となり、普及に弾みがついたのだと思います。

シェアハウス入居者や体験者が着実に増える一方で、運営するプレーヤーはそれを上回る勢いで増えています。東京都内であれば、インターネットで検索すると、少なくとも各駅に1つのシェアハウスが出てくるような状況です。3年前は、新築でおしゃれな物件で、周辺にもほとんど競合相手がいなかった状況だったのに、最近は激しい競争にさらされているというのが現状です。

競争の激化から最近はフリーレントがあるシェアハウスも増えています。だいたい1カ月分の家賃が無料なのです。シェアハウスのマーケット全体で見ると、これはあまり良い傾向ではないと思います。フリーレントが増えてくると、そうした物件を渡り歩く入居者が出てくるのです。

運営業者の話を聞いていると、マーケットとしては着実に拡大してはいるのですが、いまは新築でおしゃれな物件が人気という、ハード勝負の状況になっています。ハード勝負でどんどん物件をつくっていったとしても、どうしても3～4年たつと劣化してしまいます。とくにシェアハウスは多くの人が利用しますので、生活感がでてくるということはどうしても避けられません。

プレーヤー側も、もともと不動産業の会社が多いので、この状況は織り込み済みのことだったとは思いますが、想像以上に普及が早かったということでしょう。ですから何かしらの工夫が必要なのだと思います。消費者が数多くの物件のなかから選ぶわけですから、選ばれる理由というものを意識してつくっていかないと厳しくなっています。

「身軽さ」の魅力でリピーターも多い

シェアハウスのリピーター率はとても高いと思います。私たちが手掛けるシェアハウスでは、同じ物件でのリピーターも割と多いです。例えば、起業を考えている人が集まった起業家シェアハウスというものがあるのですが、会社設立のタイミングで退去した人が、会社が軌道にのり、都心に立地する必要もなくなり、人のつながりが重要だということで、また起業家シェアハウスに戻ってオフィスを構えたいというケースがありました。

一般的な視点で見ても、シェアハウスの入居者が次の転居先にシェアハウスを選ぶ確率はかなり高いです。私の感覚では、80％の方が次の住まいもシェアハウスを選んでいると思います。

転居の理由としては、近所に新しい、おしゃれなシェアハウスができたので、フリーレントもあるし、初期費用もかからないので、移ってみようかという判断があると思います。シェアハウスは家具・家電付きで、共用施設の設備も揃っている状態ですので、身軽さという魅力で、次もシェアハウスを選んでいるようです。

新たに家具・家電を買いそろえることはすごく大変ですし、1度シェアハウスのように初期費用がかからないスタイルに慣れてしまうと、一般の賃貸住宅の敷金や礼金など、とても払う気になれなくなってしまうと話す入居者の方もいます。そういった理由で、シェアハウスを継続する方が多いですね。

年齢構成としては、一般的なシェアハウスでは20代が中心で、30代まで受け付けているところが多く、40代は年齢制限で断っているところが多いようです。なるべく手間と人件費をかけずに運営しているスタイルであれば、入居者同士が自然に交流にしてもらわなければいけません。そうすると、同年代同士がまとまりやすいということがあります。

ただ、弊社が手掛ける学びをテーマにしたコンセプト型のシェアハウスのように、多世代であるほど学びは大きく、あえて年齢を超えた交流をしてもらいたいと思っているところであれば、現場に交流を支援するスタッフをおいて、意識的に多世代になるようにしているケースもあります。私たちのシェアハウスでは最高齢で60代の人もいます。年齢が高い人は、シェアハウスは若い世代のもので、自分は入れないとのイメージをもつ方が多いと思いますが、個人的には、どんな年代の人でも胸をはって、当たり前のように入居できる社会につなげていきたいと思っています。

いま入居している60代の人が感じている満足感は、当たり前の自分が誇らしいと感じられていることです。具体的にいうと、若い入居者に料理を教えることで、「すごい」や「ありがとう」と言ってもらえる喜びです。これは、同世代だけで集まっていても気づきにくいことだと思います。私たちはその満足感を提供したいという思いがあるので、多世代にこだわっています。

ただ家にいるということだけでも価値になりえます。例えば、毎日仕事に出るシングルマザーのお子さんの面倒を見てあげると、お互いに生きがいや手助けになります。これは、違う存在だからこそ生まれてくるのだと思います。

地方活性化に活用できる可能性も

弊社のもとにも、地方から、大量の空き家をどうにかできないかという相談がひっきりなしに届いています。1つ重要なことは、法律の壁があるということです。2年前の法改正で、シェアハウスを行う物件の用途は寄宿舎であるということが必要になりました。ほとんどの空き家は、一戸建てで、用途は住宅になっています。国全体で、空き家の有効活用が必要

であるということであれば、空き家をそのままシェアハウスにできるような法律の緩和が必要です。もちろん安全性をしっかりと確保した上での緩和ですが、それが実現できればいろいろな活用方法があると思います。

例えば、地方移住者向けシェアハウス。地方移住を希望している人が口をそろえて言うことは「その土地のコミュニティに溶け込めるか」ということです。地方移住者向けのシェアハウスがあれば、そこに入居すると同じ境遇の仲間がおり、先に移住した仲間が関係を築いた地元住民を紹介してもらうこともできます。その後、地域になじんだところで本格的に移住生活に入るということもできます。ワンステップ置くことで、移住希望者の不安を軽減させることができるということです。

最近とくにIT系の仕事をする人たちは、場所を選びません。実際、起業家シェアハウスの入居者には、次のような人がいます。20代前半の海外のIT企業に勤めているエンジニアなのですが、その人の会社は、きちんと仕事をして成果を出しさえすれば、世界中のどこにいてもいいというのがルールなのだそうです。ですから、最大のパフォーマンスを出すために、周りの環境を変えていくという生活スタイルなのです。世界的に見ると、以前に比べ、こうした働き方は増えています。きちんとマーケティングとPRを行い、そうした層を取り込むことができれば、たとえ地方だったとしても住居を提供することが成り立つ可能性はあります。日本人にとって古くて住みたくないような古民家でも、外国人にとっては趣のある魅力的な環境になりえるところもあります。

シェアハウスを事業として考える場合、やはり大都市の方が成功させやすいことは事実です。たとえ地方に、住みたい理由を考え出し、それにあわせたシェアハウスをつくったとしても、まず知ってもらうことに非常に労力がかかってしまいます。1軒の一戸建てを5室ほどのシェアハウスにして、各3万円の家賃をとったぐらいでは、採算が合わなくなってしまいます。

シェアハウスではなく、宿泊施設にするという手もあります。私たちは昨年から、宿泊事業にも取り組んでおり、体験を売りにしたコンセプト型ホテルを東京と京都で始めることが決まっています。日本人にとっては当たり前でも、外国人にとっては価値があるということであれば、外国人旅行者が地方でも増えている状況を考えて、宿泊施設にすることで収益をあげることもできます。一戸建てであっても、簡易宿泊所の許可をとれば宿泊施設として運営できますので、住まいにするだけが解決策ではないと思います。

私たちが現在計画しているコンセプト型ホテルというのは、観光地を回るのに飽きてしまったリピーターの外国人旅行客が対象で、もっと深い文化を体験したい、地元住民と交流して生活の考え方を知りたい、という要望を満たすものです。例えば、日本人にとっては何でもないことですが、おにぎりを作るということがイベントになり、とても喜ばれます。

ライフスタイルの変化に合わせ不動産も変化が必要

私たちは「コンセプト型シェアハウス」というものを手掛けています。ハード以外の付加価値を目的として入居してもらうシェアハウスです。例えば、前述した起業家シェアハウスは、起業を目指す人が同じ目的をもった人たちと交流でき、日常の生活やさまざまイベントなどを通し、切磋琢磨することができるというものです。このコンセプト型シェアハウスは、一般的な「節約」を目的としたシェアハウスとは異なり、モラルレベルが高くトラブルが少ない、付加価値が重要なのでハードが劣化しても集客効果が下がらない、節約が目的ではないので家賃単価が上がるなどのメリットがあります。

福岡にある国際交流シェアハウスのおしゃれなラウンジ

起業家シェアハウスでは、起業に役立つさまざまなイベントも開催

東大合格シェアハウスでは、シェアハウス内に予備校講師の授業を受けるスペースがある

コンセプト型というのは差別化のポイントになります。例えば、駅から徒歩20分という立地は、一般の方は価値を感じず、選ばないかもしれません。しかし、予備校機能を併設した東大合格シェアハウスのように、通勤・通学が必要ではない人向けに照準を絞ってコンセプトをつくりあげ、有効活用している事例もあります。一般の不動産の価値基準で考えて、あきらめてしまっている建物のオーナーこそコンセプト型が有効なのです。「そこに住む理由」をつくりだすことで、有効活用できる方法があるかもしれません。

国際交流をテーマにしたシェアハウスも手掛けています。最も新しい福岡の国際交流シェアハウスは、52戸の物件ですが、外国人比率が60％を超えています。日本人にとっては外国人に囲まれた生活で英語の勉強になりますし、外国人にとっては初期費用を抑えることができ、日本人の友人もできるということで、非常に人気になっています。いまは国際交流を望む人が多いので、国際交流シェアハウスは人気です。以前は、英語を勉強して海外に行きたいという入居者が多かったのですが、いまはインバウンドの影響で普段の仕事でも英語が必要になったという人も増えています。

日本人のライフスタイルが時代の流れで変わってきているのですから、不動産を提供する側も同じように変わらざるを得ないのだと思います。

もちろん、一言にコンセプト型と言っても、集客難易度、入居者の求めるグレード、物件のもつ強みのバランスが取れた企画をどうつくるか、集客ターゲットが狭くなる、付加価値創造のためのコスト設計などの多くの課題もあり、ノウハウも必要です。これまで弊社では20室以上の寮タイプの建物に限って企画、運営を引き受けてきましたが、小規模物件の相談も大変多くなっています。あまりにも相談が多いため、「自分で運営、もしくはアルバイト1名採用してローコスト運営できる」シェアハウスのコンサルティングサービスも始めたほどです。

人口減少で空き家が増加している現在、その物件を選んでもらう理由をつくりださなければ、選ばれにくくなるということは避けられないと思います。シェアハウスに入居する人は、ハードよりも、入居者の質や、生活環境に価値を感じています。ですから、アパート・マンションであったとしても、同じ価値を共有できる素晴らしい人が住んでいて、ITによるコミュニケーションツールが整備され、一緒に体験を楽しむ共有スペースが1部屋でもあれば、それで価値を高められると思います。最近では、アパート・マンションの再生として、シェアハウス化のニーズを強く感じています。

私たちのシェアハウスでは、結婚に至った夫婦が30組以上います。夫婦になっても、周りの人たちからいろいろな刺激をもらいたいということで、夫婦向け、家族向けシェアハウスをつくってほしいとの声もあります。昨年、京都でつくった起業家シェアハウスも60㎡の家族用の区画もつくりました。実際、医師で起業を目指す人が奥さんと子供の5人家族で入居しています。まだまだ理解できないと言われることもありますが、5年後には普及しているのではないかなと思っています。

これまでは、不動産のオーナーから空き家について相談された場合、リノベーションして従来の家賃を維持しましょうということか、家賃を下げてアピールしましょうということの2点が主だったと思います。有効活用の選択肢の1つとして、コンセプト重視のシェアハウスや宿泊施設も考えてみてもいいのではないでしょうか。

Reform & Renovation No.5

付加価値を生むリノベーション　第5回

仕舞屋(しもたや)をSOHO事務所に

神田プロジェクト(吉川ハウス)

山口まみ(価値総合研究所主任研究員)

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を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。

物件DATA

■神田プロジェクト(吉川ハウス)
住　　所:東京都千代田区神田須田町1-22-1
最寄り駅:JR・地下鉄神田駅から徒歩2分
建　　物:木造モルタル造地上2階建て1戸
オフィス面積:31.6㎡
(9.55坪:階段部分含む内法)
竣　　工:1952年
リノベーション工事完了時期:2007年5月
企画・設計・施工:有限会社 工務店サノ富士
月額賃料(2階):10万円(管理費込)

築50年超の仕舞屋 リノベで収益物件へ

リノベーションは、仕舞屋(しもたや)(店仕舞いをした店舗)を収益物件に再生するだけでなく、周囲の不動産市場の活性化のきっかけになるかもしれません。「神田プロジェクト」は、町鳶的建築家(建築士)兼インテリアデザイナーで住宅の増改築などを手掛ける佐野龍雄氏が手掛けた仕舞屋の用途変換プロジェクトです。同プロジェクトは、築50年超の2階建て・延床面積計60㎡ほどの狭小の仕舞屋を、倉庫兼工房と2階をSOHO(賃貸事務所)にリノベーションしたものです。

同物件が立地するのは、JR神田駅から徒歩2分、高架線路にほど近い、小規模の事務所ビルや職住一体型の木造建物などが混在して密集するエリアです。従前は、昔ながらの神田のイメージ通り、細い路地に面して建つ木造モルタル造2階建ての住宅でした。

佐野氏は、この建物のオーナーの身内にあたります。東京西郊を拠点とする佐野氏は、同物件への移転を考えていましたが、オーナーが賃貸収入を得たいという希望を示したため、1階は倉庫兼工房としてみずからが使用し、2階部分を小規模な賃貸事務所に変更することとしました。ただし、将来、再度住宅に改装する予定があるため、できるだけ低コストでのリノベーションを計画しました。

リノベーションの設計料は、オーナーが身内であることから無料にしています。物件は、築50年超と、老朽化で構造上の強度などが心配されましたが、1952(昭和27)年竣工当時のまま、柱も梁も十分な強度を保っていました。そのため、2階部分の横揺れ対策として、1階部分に筋交いを入れて補強しました。屋根は水漏れが生じて2階の壁の一部を腐らせていましたが、屋根瓦の下地をやり替え、断熱材を入れています。

2階は賃貸事務所とするため、路地に面した建物正面に2階専用の入口と階段、郵便受け、インターフォンも設置しています。

内装・設備は、まず1階部分は佐野氏自らが使用する倉庫兼工房のため、ベニヤ板張りの壁と土間という非常に簡素なつくりです。

賃貸事務所となる2階部分については、梁を見せるようにしたことで十分な天井高を確保できたため、20cm程度ならOA床として上げても空間的な圧迫感は出ないと見られました。それでも天井近くにボックス棚を作って、配線を隠しながら格納する方法を採用しました。この結果、配線の自由度が

アクセントになる赤いドアと絵が描かれたシャッターのファサード

1階はサノ富士の倉庫兼工房

高まり、広々とした空間が確保できたほか、コストも削減しています。

佐野氏によると2階の配管工事は、1階が倉庫空間のため施工は容易だったと言います。住居であったためにガス管がありましたが、事務所用途に転換するために撤去しています。そのほか、2階部分の窓はサッシに変更。天井や壁は断熱材を入れた上にベニヤを張り、ペンキでの塗装を施しています。

工事コストを400万円弱まで圧縮 相場賃料を15%上回る賃料設定

改装工事費用はできるかぎりの削減を図っています。例えば、塗装はできる範囲についてはみずから行ったほか、部資材や設備については、佐野氏が一部業務として行っている原状回復工事のなかで発生した廃材や蛍光灯、トイレなどの什器類をリユースしています。この結果、改装費用は1階部分を含めて総額400万円弱に収めています。そのうち、屋根下地のやり替えが約100万円となっており、事実上リノベーションに掛かった費用は300万円ほどです。ただし、工期自体は、佐野氏の通常業務の繁忙期などには中断することがあったため、1年以上かかっています。

改装に当たっては、コスト削減と合せて、空間デザインに力を入れています。外観については、2階事務所に続くドアに赤系色(木造家屋に見合う朱色)を採用。工房のシャッターには、絵(娘の作品)を配しています。内装デザインには、赤や青の色彩をアクセントに用いました。

2階事務所の賃料設定は、地元不動産業者に相談したと言います。評価は「この空間であれば相場より高く貸せる」というもので、月坪当たり8,000円という周辺相場に対し同1万円程度に設定しています。賃借契約は期間2年の定期借家契約を採用しており、入居テナントには、現場を持つ建築家などテンポラリーな利用者を想定してきました。現在は衣装デザイン会社が入居しSOHOとして稼働中です。

佐野氏によれば、同物件のようなリノベ(コンバージョン)物件の存在は、神田など狭小物件の多いエリアのその他の建物オーナーに、用途変更を含めた可能性を気付かせる、きっかけづくりとしての意義があると言います。実際、家族でシャッターに絵を描いているところを見た通りすがりの人が、同様のコンバージョンについて検討している例もあったようです。

リノベーション(コンバージョン)の際、建物の構造や強度などの取り扱いはプロに任せるとしても、内装部分の改装を同物件のようにDIY的にオーナーが行うことで、比較的低予算で収益物件として再生できる建物は多いと思われます。

全国には、手作りの内装で仕舞屋をカフェなどの店舗に転換した例が点在しています。神田では2003年頃から、タウンマネジメントを担う現代版「家守(やもり)」により、低稼働の中小ビル再生や地元との交流などを通じた街の再生といった試みが成果を上げています。同物件のリノベーションは、戸建てを対象とした家守的試みに位置づけられます。家守事業は福岡県北九州市などでも行われていますが、神田プロジェクトのような小規模リノベーションも、まちの活性化を担う有効な手段でしょう。

2階は梁を見せることで天井高を高くしたオフィス仕様

右側に見えるのが賃貸事務所用の専用階段

オフィスのためガスを撤去しシンプルな水回りを実現

不動産お役立ちQ&A

法律相談 Vol.011

おとり広告

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所　弁護士

Question

インターネットで賃借人募集の広告をしている賃貸マンションについて不動産業者に問い合わせをしたところ、すでに契約済みだといわれ、別の物件を紹介されました。広告に出ていたマンションは、すでに２か月前に契約済みで、取引できない物件だったとのことです。不動産業者がこのような広告をしていいのでしょうか。

Answer

この不動産業者の行為はおとり広告です。宅建業法第32条および不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）第21条に違反するものであって、許されません。

不動産広告のルール

不動産広告には、宅建業法、および、不動産の表示に関する公正競争規約（以下、「表示規約」という）の２つのルールがあります。

宅建業法上のルールは、誇大広告の禁止（宅建業法第32条）、広告開始時期の制限（同法第33条）、取引態様の明示（同法第34条第１項）の３つです。

表示規約は、不動産業界が自主的に定め、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）の規定に基づき公正取引委員会の認定を受けたルールです。宅建業法が、基本的な禁止事項を定めているのに対し、表示規約は、消費者が不動産を選ぶ場合に必要と考えられる事項を積極的に表示するべきであるという考え方に基づき、きめ細かくルールを決めています。

おとり広告

売る意思のない物件や売ることのできない物件について広告を行うことを、「おとり広告」といいます。おとり広告は、広告をみて集まる客に対し、その物件はすでに売れてしまったなどと称して、ほかの物件を紹介して押しつけることになるので、宅建業法と表示規約のいずれにおいても、禁止されています。

（１）宅建業法上によるおとり広告の禁止（宅建業法第32条）

宅建業者が広告をするときは、①著しく事実に相違する表示、および、②実際のものよりも著しく優良もしくは有利であると人を誤認させるような表示をしてなりません。これらの規制を、誇大広告の禁止といいます（宅建業法第32条）。おとり広告は、広告で売買すると表示した物件と、現実に売買しようとする物件とが異なりますので、著しく事実に相違するものであり、誇大広告です。物件が既に契約済みで、取引できなくなっているにもかかわらず、そのままインターネットに広告表示を続けることは、売ることのできない物件について広告をすることになり、おとり広告となり、禁止されます。

おとり広告に対しては、誇大広告の禁止に違反したものとして、指示（同法第65条第１項、第３項）、業務停止（同法第65条第２項、第４項）、情状が特に重いときは免許取消し（同法第66条第１項９号）という処分を受けることがあります。さらに、６か月以下の懲役または100万円以下の罰金の定めもあります（同法第81条第１号）。

（２）表示規約によるおとり広告の禁止（同規約第21条）

表示規約は、

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『最新マンション標準管理規約の解説』（2016年5月、住宅新報社）など多数。

①物件が存在しないため、実際には取引することができない物件
②物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件
③物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件

について、広告表示を禁止しています（表示規約第21条）。おとり広告は、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示に該当し、表示規約違反です。

表示規約違反に対しては、景品表示法によって措置命令が出され、この命令に従わないときは２年以下の懲役または300万円以下の罰金などの罰則を受けることがあります（景品表示法第６条、第15条第１項・第２項）。

（図表）不動産広告の違反物件情報数

平成26年度 （平成26年4月1日 ～平成27年3月31日）	2,184件
平成27年度 （平成27年4月1日 ～平成28年3月31日）	3,619件

出所：公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会ポータルサイト広告適正化部会による調査―平成26年（2014年）4月から活動を開始

インターネット広告の特性とおとり広告

インターネット広告は、現代社会における不動産広告において、欠かすことのできない重要な広告媒体です。最新の情報に更新しやすいという特性があり、そのため一般消費者からみると、常に新しい物件の広告が掲載され、かつ、広告された物件は実際に取引することができるものと認識されます。しかし、現実には、契約が成立して決済に至り、広告表示から削除しなければならない多くの物件が、そのまま残されています。このような状況を作出することは、おとり広告に関する宅建業法と表示規約に違反しているといわざるを得ません。故意におとり広告を利用することだけではなく、物件の成約状況の広告表示における管理・確認が不適切であることも、宅建業者の社会に対する裏切り行為であり、重大なルール違反です。

首都圏不動産公正取引協議会によると、全国で2015年度に認知したおとり広告などの不当表示は前年度の1.6倍の3,619件となっており、消費者庁からも業界団体に取り締まりの強化が要請されています。

ルールの無視は、宅建業者の信頼を失います。インターネットは重要な広告媒体であり、インターネット広告においても、宅建業者は、ルールを守って、業務を行わなければなりません。

ポイント

- インターネット上で広告した物件を、契約後にもそのまま削除せずに残したままにしておくことは、おとり広告です。
- おとり広告は、宅建業法第32条および不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）第21条に違反します。
- おとり広告が横行しており、消費者庁から取り締まりの強化が要請されています。
- おとり広告禁止違反には、宅建業法上、指示・業務停止・免許取消しという処分があり得るし、懲役・罰金の定めもあります。景品表示法上は、措置命令が出され、命令に従わないときは、懲役・罰金などの罰則を受けることもあります。
- おとり広告は宅建業者の社会に対する裏切り行為であり、重大なルール違反であることを、十分に認識しなければなりません。

＊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。

不動産お役立ちQ&A

賃貸相談 Vol.011

譲渡権利付公正証書の利害得失

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

Question

店舗の賃貸に当たり、テナント側から契約は譲渡権利付の公正証書でお願いしたいと言われました。譲渡権利付の賃貸借契約の場合、どのような点に注意しておかなければならないのでしょうか。

Answer

譲渡権利付の賃貸借契約では、賃借人が賃借権を賃貸人の承諾なく譲渡することができますので、賃貸人は、前賃借人の延滞賃料支払債務や敷金・保証金の返還請求権を賃借権の譲受人が承継することを譲渡承諾の条件とすることができません。このため、賃貸人は特約のない限り敷金・保証金を直ちに返還しなければならなくなります。ただし、造作買取請求権は承継されることになります。

賃借権の譲渡に関する民法の原則

民法は、「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、又は賃借物を転貸することができない。」(民法第612条第１項)と定め、「賃借人が前項の規定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、賃貸人は契約の解除をすることができる。」(民法第612条第２項)と定めています。

この規定は、賃貸借契約が継続的な契約であり、当事者の信頼関係を基礎とするものであるため、賃借人が賃借権の無断譲渡や無断転貸をすることを禁止したものです。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。

これに対し、御質問の譲渡権利付公正証書による契約は、賃借人が賃借権を譲渡することをあらかじめ包括的に承諾するのと同じ効果を持つことになります。

賃貸人としては、所有物件の賃借人は自ら選定したいと考える際には、これには応じ難いということになりますが、賃借人の個性にはこだわらないという場合でも、譲渡を自由に認めるか否かについては、これ以外に検討しておくべき事項があります。

賃借権の譲渡と前賃借人の延滞賃料債務の処理

賃借人は、賃貸人に対し賃貸目的物を使用収益させるよう請求する権利を有するとともに、賃料支払債務その他の賃借人としての義務を負っており、賃借権は、このような「賃借人としての地位」を意味することになります。賃借権の譲渡は、賃借人としての法的地位を、同一性をもって移転することであり、これにより、前賃借人の地位は譲受人に移転し、前賃借人は賃貸人との間の賃貸借契約関係から離脱することになります。

前賃借人の有する「賃借人としての地位」が同一性をもって移転するのであれば、賃借権の譲受人は前賃借人の滞納賃料支払債務も当然に承継するのかといえば、そうではないことに注意する必要があります。「賃借人の地位」の移転とは、賃貸目的物を使用収益させることについての基本的な契約関係の移転であって、賃貸人と前賃借人との間で既に発生した具体的な金銭支払債務(滞納賃料支払債務)は、あくまで当事者間の債権・債務であり、このように既に具体的に発生した延滞賃料債務までが

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。

賃借権の譲受人に承継されるわけではありません。従って、譲渡権利付の賃貸借契約を締結すると、譲渡承諾の機会がありませんので、承諾の条件として前賃借人の延滞賃料債務を賃借権の譲受人に承継してもらう余地はありません。

これに対し、譲渡権利付ではなく、通常の賃貸借契約であれば、賃借権の譲渡には賃貸人の承諾が必要となりますので、賃貸人としては、承諾の際に賃借権の譲渡を承諾する代わりに譲受人が前賃借人の延滞賃料を支払うことを求めることも可能です。

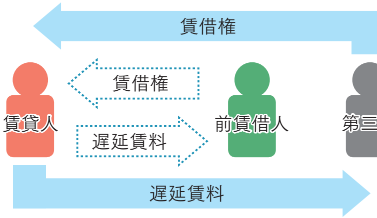
賃借権の譲渡と敷金・保証金返還請求権等の処理

前賃借人の有する「賃借人としての地位」が同一性をもって移転するといっても、前賃借人が預託した敷金・保証金返還請求権も同じく賃借権の譲受人には承継されません。

最高裁は、賃借人が交替した場合でも、新たな賃借人に対して敷金返還請求権を譲渡する等の特段の事情がない限り、敷金返還請求権は新賃借人には承継されないとの判断を示しています（最高裁昭和53年11月22日判決）。従って、譲渡権利付の賃貸借契約を締結して敷金や保証金の返還について何も特約をしないとすると、敷金・保証金返還請求権は賃借権の譲受人には承継してもらえないことになります。これに対し、譲渡権利付ではなく、通常の賃貸借契約であれば、賃借権の譲渡には賃貸人の承諾が必要となりますので、賃貸人としては、賃借権の譲渡を承諾する代わりに譲受人が前賃借人の預託した敷金・保証金をそのまま継承することを求めることができます。

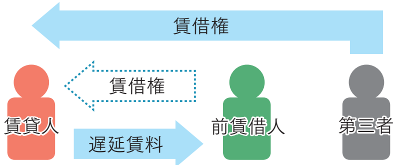
なお、借地借家法に定める造作買取請求権は賃借権の譲受人に承継されると解されていますので、造作買取請求権の放棄特約のない場合はこの点についても注意する必要があります。

普通賃貸借契約の場合



譲渡権利付の賃貸借契約の場合

延滞賃料支払債務を第三者（譲受人）が承継するよう前賃借人に対して承諾を得る機会がないため、延滞賃料支払債務は前賃借人にかかったまま



ポイント

- 譲渡権利付賃貸借契約は、賃借人が、改めて賃貸人の承諾を得ることなく、賃借権を譲渡できる契約です。
- 譲渡権利付賃貸借契約の場合は、承諾の機会がないので前賃借人の延滞賃料債務を、賃借権の譲受人に承継してもらえません。
- 譲渡権利付賃貸借契約は、承諾の機会がないので特約がなければ、前賃借人が預託した敷金や保証金返還請求権を賃借権の譲受人に承継してもらえません。
- 譲渡権利付賃貸借契約は、特約がなければ、賃借権の譲受人は前賃借人の有していた造作買取請求権を承継します。

＊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。

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://wwwyoutube.com/channel/UCDSNXIlQy6jGhcsypp3T-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９講　一問一答問題集の使い方

一問一答問題集

本試験の問題は、通常四肢択一式です。4つの記述のうち正答をひとつ選ぶ形式になります。その4つの肢をひとつずつにばらして、問題集として構成したものが、一問一答問題集になります。通常は分野ごとにまとめて編集されていますので、目的の分野だけを効率的に学習することができます。しかし、四肢を比較して答えを導くような問題には対応できませんので、一問一答問題集だけで合格を狙うのはおすすめできません。

こういった特性から、一問一答問題集は学習の初期段階に取り組むことをおすすめしています。

宅建学習の初期段階

宅建学習の初期段階で気を付けることは、「基本事項」を丁寧に理解して、覚えるべきことをしっかりと暗記しておくことです。ここで注意すべきことは、学習の中心はあくまで「基本事項」であって、範囲を広げるべきではないということです。民法や法令上の制限分野は範囲が広範で、些末な事項まで学習しようとすると勉強時間がいくらあっても足りません。それよりも、基本事項をいかに高いレベルでマスターできるかが、学習の初期段階では大切です。

初期段階の問題演習

まれに、初期段階では問題演習を行わない方がいますが、学習効率から考えて問題演習には取り組んでいただきたいです。

初期段階での問題演習の目的は、①基本事項を理解できているか、②基本事項を暗記できているか、この2点を確かめることにあります。

初期段階から過去問題集をどんどんこなせる方は、そのままの学習スタイルで基本事項を身に付けていけば問題ありません。しかしながら、初期段階から過去問題集に取り組むことに抵抗がある方は、一問一答問題集の学習をおすすめします。分野ごとにまとまっていますし、基本事項だけをくり返すのに、有効的です。

初期段階に過去問題集でつまずいて無駄な時間を浪費するのは、精神的にもよくありませんので、避けたいところです。

一問一答問題集の使い方

一問一答問題集の利点は、分野ごとに取り組めるという点にあります。一日の学習で切りのいいところで終えられるというのはとても大切です。

まず、学習の目的を確認しましょう。先述の①基本事項を理解できているか、②基本事項を暗記できているか、を確かめることが、目的になります。

そして、（１）該当分野の「基本問題」を解きます。些末な問題や応用的な問題は飛ばしてしまって構いません。

次に、（２）答え合わせをしますが、まず①「基本事項の理解」ができているかどうか、を確認してください。この段階で理解できていないのであれば、テキストや講義に戻ってきちんと理解してください。ここの詰めが甘いと先々苦労することになります。

次に、（３）②「基本事項の暗記」ができているかどうか、を確認してください。ここでは、基本事項の数字など本試験で問われうる箇所を正確に覚える必要があります。そして最後に、（４）先ほど確認した事項をまとめて終了となります。この「まとめ」の作業は非常に重要です。再度間違える可能性があるところをしっかりと整理して頭の中に修め直してください。

一問一答問題集の効用

初期段階で、しっかりと一問一答問題集に取り組んでおくと、夏以降は周辺事項の学習にスムーズに進むことができます。また、直前期に模試を受けたときに基本事項の失点がありませんので、点数が高いレベルで安定します。

基本事項が仕上がっていないと、その都度「基本事項」から学び直す必要が出てきます。宅建学習では、この基本に戻るという作業ロスをなくすことがとても重要です。いかにこのロスを少なくするかは、初期段階の「基本事項の習得」にかかっています。

動画で
CHECK

YouTubeチャンネル　渋谷会 宅建ミニ講義
月刊不動産12月号 誌上講座　【宅建出題点精講】　第９講「宅一問一答問題集の使い方」
【#127】宅建動画の渋谷会　https://youtu.be/_qKtnQDteMk

協力：宅建合格塾（運営・不動産英語塾toCodaLLC.）

第21回
不動産管理の英語⑧

今月も前回に引き続き、由貴と青木が、民泊対応を想定したホスト(貸主)とゲスト(借主)のメールでのやり取りを確認しています。

［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。

［不動産管理の英語⑧］

Ken（ゲスト）

12月10日から一週間滞在したいのですが、お部屋は何名まで宿泊可能でしょうか?

I would like to stay for a week starting from December 10. How many people can stay in the room?

Yuki（ホスト）

1部屋、原則2名ですが､3名まで可能です｡1名で5,000円､2名で8,000円､3名ですと割引となり10,000円となります。

Generally two people, but up to three may be possible. It is 5,000 Yen for a single person, 8,000 Yen for two people, and 10,000 Yen after the discount for three people.

Ken（ゲスト）

お部屋にPCとWi-Fiはありますか?

Does the room have a computer and Wi-Fi?

Yuki（ホスト）

PCはありませんがポケットWi-Fi を無料でお貸しいたします。また、他の設備としてはエアコン、ドライヤー、ウォシュレット付きトイレがあります。

There is no computer, but we provide free pocket Wi-Fi for your stay. Other equipment includes air-conditioning, hair-dryer, and a toilet with washlet.

［今月のKey words & Key phrase］

up to ～
▶～まで

equipment
▶設備

toilet with washlet
▶ウォシュレット付きトイレ

［解 説］

外国人滞在者がいま最も必要とするのが、Wi-Fi（無線LAN）です。日本では無料で使えるフリー Wi-Fiのエリアが限られており、部屋で使用できるWi-Fiの用意はゲストハウスでは必須です。さらに外出時も持ち歩けるポケットWi-Fiタイプであると親切です。

ゲストを募集する上では施設にあるものと無いものを明示することが重要です。備品や設備の英語表記を確認しておくとよいでしょう。また、喫煙やペットの持ち込み、複数名でのパーティー開催の可否等を明示しておくことで、来訪時のトラブルを回避できます。なお、ウォシュレットは特定の製品名で、温水洗浄便座は「bidet toilet」、「toilet with bidet function」等の言い方があります。

宅地建物取引士の次は国際資格取得？

今後のグローバル化に備え、不動産の国際資格取得はいかがでしょうか。国内で取得可能なものとしては以下があります。

CPM（不動産経営管理士）：プロパティ・マネジメント業務に従事する人向け。IREM（全米不動産管理協会）認定の教育課程を修了し、試験に合格した者に付与。

CIPS（国際不動産スペシャリスト資格）：全米リアルター協会（NAR）が運営しており、国際不動産取引をマスターするための研修講座の修了者に付与。

［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/

静岡県
本部

迅速な情報提供と会員の知識向上に尽力します

バラエティに富んだ自然とご当地グルメ

静岡県は世界文化遺産の富士山をはじめ、海や湖などバラエティに富んだ自然が魅力です。静岡市の日本平は富士山と三保松原が望める景勝地です。また三保松原からロープウェイで登ると、徳川家康を祀る久能山東照宮があり、本殿や拝殿などは国宝に指定されています。

日本平の南斜面を利用して栽培される石垣いちごは観光客に人気で、いちご農園の人が観光客を呼び込む様子は、春の訪れを知らせる風物詩となっています。もつを入れて煮込む「もつカレー」やキャベツをふんだんに使った「浜松餃子」などのご当地グルメのほか、黒毛和牛のブランド「静岡育ち」も名産です。

迅速な情報提供と会員の知識向上に注力

当協会は迅速な情報提供を一番大事にしています。さまざまな情報があふれる中で、確かな情報をいち早く会員に伝えることが協会の大事な仕事だと認識しています。行政からのお知らせはメールやFAXで、即日あるいは翌日には情報発信を行うよう心掛け、Facebookを使って無料相談会や勉強会の情報も伝えています。

また、会員の知識の向上にも注力しています。法定研修以外にも、スキルアップ講習やレベルアップ講習、エリアごとの勉強会の開催に役員一丸となって取り組んでいます。さらに不動産無料相談会の開催にも力を入れています。浜松市や掛川市などとの共催・後援による相談会や静岡市内の区役所などで行う相談会に、当本部より相談員を派遣しています。2015年度は389件の相談を受け付けました。今後も継続して行っていきます。

中部支部で開催した勉強会の様子

人口減少の一方で、投資資金の流入も

都心を除く地方は人口減少と空き家問題が課題となっていますが、静岡県でも2015年に実施した国勢調査では2010年調査時よりも人口が1.7%減少しているという結果が出ました。そのため県内の不動産マーケットも厳しい状況にあります。

今年の地価調査では静岡県は8年連続で下落という結果でしたが、静岡市内の商業地では局地的に8年ぶりに上昇した地点もありました。マイナス金利の影響もあり、静岡市や浜松市の中心市街地では県外からの投資資金が集まっているように見受けられます。駅前の新築分譲マンションが早いペースで売れていました。

宅建士に空き家所有者の情報開示を

宅地建物取引士に空き家の真の所有者の情報が開示されないことが、空き家問題の解決をより困難にしていると考えます。宅建士は士業になったのですから、ぜひ権利として認めてほしいと思います。空き家問題の根本的な原因は人口減少にあることは言うまでもありません。しかし静岡県駿東郡長泉町のように、行政が子育てや医療に力を入れることで人口が増えている地域もあります。魅力ある街づくりこそが人口減少を乗り切る術であり、不動産業者としても行政と連携して取り組んでいきたいです。

静岡県本部 本部長
前田 忠浩氏

(公社)全日本不動産協会静岡県本部
〒422-8067
静岡市駿河区南町14－1
水の森ビル8階
TEL：054(285)1208
FAX：054(284)0913

地域の不動産業者の集合体として、会員サービスの提供などに努める地方本部。
現在の活動や今後の取り組み、地域の不動産市況などについてお伺いしました。

三重県 本部

法定講習を実施 会員増強に努めます

美し国三重

日本書紀などの倭姫命伝説で「美し国(うましくに)」と称された三重県は、南北に細長く、地形も変化に富んでおり、地域によって様々な表情を持っています。今年5月に開催された伊勢志摩サミットによって、日本内外に伊勢志摩の美しいリアス式海岸や真珠、古くより、一生に一度は「お伊勢参り」と言われる伊勢神宮、世界遺産の「熊野古道」、伊賀忍者発祥の地、そして名産である伊勢えび、松坂牛など、三重県ならではの美しい自然、豊かな山海の食文化・伝統、先端技術に関する情報が発信されました。

伊勢神宮宇治橋鳥居　(C)神宮司庁提供

深刻な空き家問題に対して新しい取り組みをスタート

三重県の土地価格は一部を除いて下がり続け、住宅着工数も前年比減少と厳しい状況です。高齢化、人口減少による空き家問題は深刻な社会問題となっており、県本部ではすでに20の市町が空き家バンク制度を実施し、独自の対策に取り組んでいます。なかでも伊賀市は、「伊賀市包括連携協定」を不動産関係7団体と締結し、連携して空き家対策を推進していく新しい取り組みを始めました。この“伊賀流空き家バンク”では、空き家の維持管理サービスやインスペクション(住宅検査)、耐震診断、住宅性能評価がオプションとして提供されます。まだ始まったばかりですが、今後こうした取り組みが広がり、良質な既存住宅の流通の増加、不動産市場の活性化へとつながることが期待されます。

法定講習を実施し、知名度アップへ

宅建業法の改正により、宅地建物取引「士」となり、また業者間の不動産取引が保証協会の弁済の対象外となります。取引事故を未然に防ぐため、宅建業者の専門家としての資質向上がさらに必要になりますので、研修事業に力を入れていきたいと考えています。

今年1月28日付で三重県より指定を受けた宅地建物取引士法定講習を10月に初めて実施しました。法定講習は会員業者に従事している取引士以外の方も受講しますので、協会の知名度アップにつながっていくと思われます。現在の当本部の会員数は231社ですが、さらに会員増強に努め、財務的に安定した協会運営をしていきたいと考えています。

手数料についての改革の必要性

超高齢化社会の到来、価値観の多様化、IT化とこれから不動産業界も大きく変化していくと思われます。そうした中で生き残っていくための会員支援が必要だと思います。

都市と地方では不動産取引価格に格差があり、仲介で得られる手数料には大きな違いがあります。地方の不動産価格の下落は今後も続くと考えられるので、手数料について改革がなければとても地方ではやっていけません。

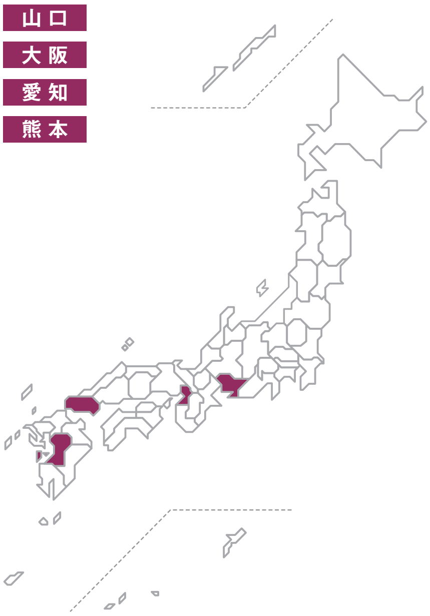
空き家問題に関しては所有者の情報を得るため、行政に対して物件に対する情報の開示や提供の必要性を感じます。

三重県本部 本部長
東辻 広行氏

(公社)全日本不動産協会三重県本部
〒510-0087
四日市市西新地10-16
第二富士ビル5階
TEL：059(351)1822
FAX：059(351)1833

Activity Condition
地方本部の動き

[今月の地方本部は…]



山口県本部 / Report

宅地建物取引士法定講習会を開催

山口県本部は、今年度より念願の「宅地建物取引士法定講習会」を開催することとなり、9月13日(火)、山口グランドホテルで実施しました。定員を上回るほどの申込みがあった中、最終的に48名の受講者で講習を無事終了することができました。

申請段階より山口県からご指導を仰ぐとともに、すでに実施されている他県本部より数々のご指導・ご協力を頂きました。全日のネットワークが成功へと導いてくれたものと感謝しています。紙面をお借りし、お礼を申し上げます。

休憩時間に講師へ質問されるなど熱心な受講者の姿が印象的でした。今後、全日の知名度が向上していくことを期待しています。

熱心に講義に臨む受講者

国土交通省住宅局より表彰　熊本県本部

熊本県本部は、国土交通省住宅局より第28回「住生活月間」における功労者表彰として感謝状を授与されました。感謝状は、平成28年熊本地震の復旧・復興に際し、功績のあった個人・団体に対して贈られるもので、表彰式は10月15日(土)にホテルクラウンパレス神戸(兵庫県神戸市)にて開催されました。

表彰を受ける松永熊本県本部長

感謝状

公益社団法人全日本不動産協会熊本県本部 殿

貴団体は平成二十八年熊本地震に際して被災者向け民間賃貸住宅の空室情報の提供及び仲介業務等の支援に尽力され被災者の住まいの確保に多大の功績をあげられました第二十八回住生活月間にあたりその功績をたたえ深く感謝の意を表します

平成二十八年十月十五日

国土交通省住宅局長 由木文彦

感謝状

大阪府本部 / Topic

第34回大阪府下小・中学生相撲選手権大会に協賛

真剣な取り組みが続きました

大阪府本部広報委員会では、大阪府相撲連盟主催「第34回大阪府下小・中学生相撲選手権大会」へ協賛しました。同大会は9月25日(日)、堺市大浜公園相撲場で開催され、開会式では、中野副本部長より選手の皆さんに熱いエールが送られました。

今大会は、小学生15チーム計84名、中学生11チーム計23名が出場し、日比広報委員長より優勝チームへ優勝旗・賞状を授与しました。

愛知県本部 / Topic

宅地建物取引業暴力追放協議会通常総会に出席

開会を宣言する山口本部長

愛知県本部役員は9月30日(金)、KKRホテル名古屋にて開催された愛知県宅地建物取引業暴力追放協議会の平成28年度通常総会に出席しました。

来賓に、愛知県警察本部刑事部組織犯罪対策局組織犯罪対策課長、愛知県警察本部生活安全部生活経済課長、愛知県建設部建設業不動産業課長、公益財団法人暴力追放愛知県民会議専務を迎え、平成27年度事業報告・収支決算報告、平成28年度事業計画・収支予算、役員選任の後、決議文を全会一致で承認しました。

初の支部役員合同意見交換会および懇親会の開催

なごやかに懇親を深めました

当本部は、10月14日(金)午後5時からキャッスルプラザにおいて、初めてとなる支部役員合同の意見交換会および懇親会を開催しました。7支部の支部役員総勢45名が一同に会するのは初めてです。

司会進行は山田副本部長(総務委員長)が務め、山口本部長のあいさつ、神田副本部長の乾杯の発声により意見交換会がスタートしました。各支部の役員が揃って壇上にあがり、事務所所在地や主な業務、得意分野等の自己紹介を行いました。終始なごやかな雰囲気のもと、支部の垣根を超えて意見を交わし、より懇親が深まりました。

名古屋まつりでブースを出展

小さなお子様からご年配の方までみんな楽しそうにガラポンを回していました

第62回名古屋まつりが10月15日(土)、16日(日)に開催され、当本部は、久屋大通公園エンゼル広場にてブースを出展しました。秋晴れの好天に恵まれた2日間、昨年度に続き6回目の出展となりました。当日は、アンケートに答えてもらった方を対象に、QUOカード(1,000円、500円)やゼビットぬいぐるみ、駄菓子、ドッグタオルハンカチ、カップケーキタオル、全日愛知オリジナルグッズを景品にした抽選会を実施しました。抽選会の開始前からブースの前にはたくさんの人が集まり、開始と同時に長蛇の列ができるほど盛り上がりました。1回200枚のアンケート抽選会はおよそ40分で終了。1日2回、2日で計800枚のアンケート抽選会を無事終えることが出来ました。

全日不動産ナビ　今月の会員ブログ

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」、「生活・文化」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

エルジーの調査で資産の価値

有限会社エルジー調査・鑑定事務所
http://www.zennichi.net/b/lg/index.asp

弊社は、高知市の「土佐の高知のはりまや橋」から北西3kmの場所にあります。周囲は、青い空と緑の山々や輝く太陽の降り注ぐところで、じっくりと業務に取り組んでいます。一貫したポリシーと信頼を基により高い技術を養いたいと願っています。

30年も続けている建築物に関する調査・鑑定業務。2年前から全日に登録して、建築と不動産との間にある壁を取り外し、統合した価値の提供につとめていこうとしています。

そんな日々の中から、自らのテーマをブログにのせて皆様と課題を共有したいと考えています。

有限会社エルジー調査・鑑定事務所
代表者：竹村俊彦
〒780-0983　高知県高知市中久万208
TEL：088-879-6938（代表）　FAX：088-879-6938（代表）
http://www.zennichi.net/m/lg/index.asp

「不動産」コンテンツ部門

開業

株式会社めぐみ不動産
http://www.zennichi.net/b/megumi-fudousan/index.asp

岡山市のめぐみ不動産です。弊社は、岡山市内での売買を中心に、テナント賃貸、賃貸住宅の仲介と管理を主な業務としております。平成28年1月に創業したばかりですが、豊富な情報力とスピーディな対応を心がけ、お客様にお気軽にご利用いただけることを目標に活動しております。

ブログの記事は、弊社が取り扱う物件のご紹介などを中心にしたものです。ブログ名の通り、弊社開業と同時に始めたもので、まだ1年に満たない新しいブログですが、これからもさまざまな情報を発信していきたいと思っております。今後ともよろしくお願いいたします。

株式会社めぐみ不動産
代表者：西村 潤
〒700-0976　岡山県岡山市北区辰巳8-101 コーポことぶき202号
TEL：086-239-7833（代表）　FAX：086-239-7566（代表）
http://www.zennichi.net/m/megumi-fudousan/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/

「生活・文化」コンテンツ部門

Machinami7のブログ

町並不動産株式会社
http://www.zennichi.net/b/machinamihome/index.asp

京都府宇治市の町並不動産です。京都市に隣接する宇治市には、世界遺産の平等院や宇治上神社があります。弊社の社名は、平成元年、宇治市北の玄関口、六地蔵町並でスタートしたので「町並不動産」としました。平成15年に府道の拡幅で500m東南の現在地に移転しました。六地蔵町並は、鉄道3線（ＪＲ・京阪電鉄・地下鉄東西線）の六地蔵駅がある交通の要所で、市内で公示地価が１番高い場所です。

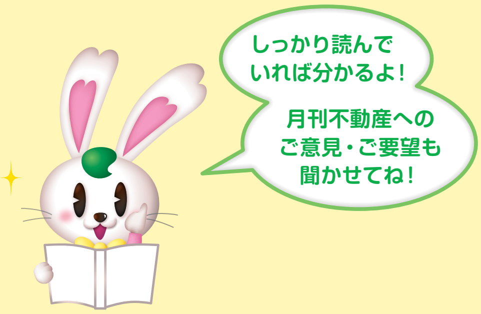
地元でNPO活動を行いながら情報発信をしていますが、地域の情報を発信しつつ、安心して生活できる街づくりのお手伝いができたらいいなと思っています。

町並不動産株式会社
代表者：延谷 均
〒611-0002　京都府宇治市木幡正中46-5
TEL：0774-31-4980（代表）　FAX：0774-31-4463（代表）
http://www.zennichi.net/m/machinamihome/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。



今月の問題

賃借人があらためて賃貸人の承諾を得ることなく、賃借権を譲渡できる賃貸借契約のことを、何と言うでしょうか。

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」でお願いします。

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 2017年 1/10（火）

先月の答え［貸家建付地］

新入会員名簿

［平成28年10月］

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 工匠
	江別市	パシュート 合同会社
	函館市	株式会社 プランツプランニング
	函館市	プロテクトライフ 株式会社
宮城県	仙台市	株式会社 ランドクリエーション
福島県	双葉郡	株式会社 マルチサクセス
茨城県	潮来市	日創住建 株式会社
埼玉県	東松山市	FFP不動産コンサルティング 株式会社
	川口市	スカイテック興産 株式会社
	さいたま市	株式会社 ブレス
	本庄市	株式会社 ワイズキャリアデザイン
千葉県	市川市	クレストホーム 株式会社
	市川市	株式会社 ゴールドライン
	千葉市	スクレイル 株式会社
	市原市	ハウスオフ 株式会社
	市川市	ブレーンネット 株式会社
	千葉市	合同会社 フロンティア
	千葉市	茂手木造園 株式会社
東京都	大田区	株式会社 アーリス
	新宿区	株式会社 アコード
	港区	株式会社 ウイングイニシア
	中央区	株式会社 エイワ・インターナショナル
	中央区	栄和不動産
	渋谷区	株式会社 エスオーカンパニー
	新宿区	株式会社 STハウジング
	新宿区	株式会社 エステージア
	中野区	FG不動産 合同会社
	中央区	株式会社 カラーズ
	中央区	クラビス・ジャパン 株式会社
	渋谷区	株式会社 KSAマネジメント
	千代田区	株式会社 ケイエムエステート
	豊島区	株式会社 三河
	新宿区	株式会社 GSR
	新宿区	株式会社 CISC
	大田区	住プラザ 株式会社
	渋谷区	株式会社 しんか
	新宿区	新未来 株式会社
	豊島区	株式会社 スズアセット
	港区	株式会社 創不動産事務所
	新宿区	大正商事 株式会社
	新宿区	千尋不動産 株式会社
	港区	株式会社 DUNAHOME
	新宿区	東京理科大学インベストメント・マネジメント 株式会社
	新宿区	株式会社 NUAGE
	台東区	株式会社 Hazzy
	渋谷区	華園不動産 株式会社
	福生市	パレットハウス 株式会社
	渋谷区	ピュア不動産 株式会社
	練馬区	有限会社 福建
	千代田区	ヘリオスマネジメント 株式会社
	青梅市	ミックハウス 株式会社
	新宿区	株式会社 ミドリ実業
	練馬区	武蔵野住宅販売 株式会社
	中野区	株式会社 ユウ・プランニング
	荒川区	Lines room
	渋谷区	株式会社 リアコンサルティング
	中央区	リパーク 株式会社
	西東京市	株式会社 レイル
	世田谷区	株式会社 Y．N．STYLE
神奈川県	藤沢市	株式会社 アーバスデザイン
	川崎市	株式会社 アクセル
	平塚市	井出産業 株式会社
	相模原市	有限会社 インテグラル
	横浜市	株式会社 永建ホーム
	横浜市	株式会社 ACS JAPAN

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	横浜市	株式会社 キューブトラスト
	横浜市	一般社団法人 高齢者住宅支援機構
	藤沢市	有限会社 相馬工務店
	横浜市	株式会社 luz
新潟県	新潟市	株式会社 M・I不動産管理
	小千谷市	有限会社 山田鉄筋工業
富山県	中新川郡	有限会社 ベストホーム
石川県	金沢市	兼六建設 株式会社
	金沢市	株式会社 ひまわり不動産
	金沢市	株式会社 モンスーン企画
静岡県	静岡市	静葵不動産 株式会社
	富士市	杉山総合企画
愛知県	丹羽郡	株式会社 アークエステート
三重県	伊賀市	カイマス不動産
	津市	サニエホーム 合同会社
	松阪市	有限会社 GNクリエイト
	松阪市	株式会社 フェイスジャパン
	鈴鹿市	YESキャピタル不動産
滋賀県	長浜市	株式会社 アソシエホーム
	東近江市	株式会社 想武
京都府	宇治市	株式会社 関西プロジェクトセンター
	京都市	株式会社 阪商
	久世郡	株式会社 ラポール
	京都市	株式会社 ワイズプラス
大阪府	大阪市	株式会社 アーカス
	大阪市	株式会社 アスタントホーム
	大阪市	株式会社 イオス
	大阪市	ウェル京橋
	大阪市	株式会社 オルタナコーポレーション
	大阪市	グローバルソリューションズ 株式会社
	大阪市	株式会社 ケイツーエステート
	箕面市	株式会社 さくら
	大阪市	ジェーベツ不動産
	大阪市	株式会社 シダーズ
	枚方市	株式会社 ジョブ建設
	大阪市	株式会社 スマートグループ
	大阪市	株式会社 トライマックス
	吹田市	プロパゲート 株式会社
	枚方市	株式会社 みつわ建築工房
	吹田市	株式会社 ミヨシホーム
	大阪市	株式会社 Room I
兵庫県	神戸市	株式会社 アゼルプラス
	宝塚市	株式会社 一陣
	尼崎市	株式会社 インシュアランスマネジメント
	姫路市	株式会社 関西土地建物
	神戸市	神戸店舗マーケティング 株式会社
	神戸市	株式会社 コモード
	宍粟市	有限会社 NAKAGAWA
奈良県	香芝市	濱や
鳥取県	米子市	超空室対策 株式会社
島根県	松江市	アセットパートナーズ 合同会社
岡山県	岡山市	ランドエス 株式会社
広島県	広島市	株式会社 ネオアクシア
山口県	下関市	ビルドヒューマン 株式会社
福岡県	福岡市	西日本不動産販売 株式会社
	福岡市	若狭不動産 株式会社
佐賀県	佐賀市	株式会社 真建工房
長崎県	佐世保市	株式会社 L&Sグループ
熊本県	菊池郡	有限会社 幸建設
宮崎県	宮崎市	株式会社 NKハウス
	宮崎市	株式会社 OONO
	都城市	株式会社 エコロ
沖縄県	うるま市	大空企画 有限会社
	宮古島市	株式会社 宮古島LaLaリゾート
	那覇市	トレシー・ホーム

一般保証制度のご案内

使いやすい制度になりました!!

「法人代表者の個人保証（連帯保証）」が不要となりました

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。

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12月号
平成28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、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。

今月号の「地方本部長に聞く」は静岡県本部と三重県本部です

| 静岡県 |

韮山反射炉（にらやま）

反射炉とは、銑鉄を溶かして優良な鉄を生産するための炉のこと。伊豆の国市にある韮山反射炉は、黒船来航後の1853（嘉永 6）年に江戸幕府直営の反射炉として築造が決定され、4 年後に完成した。連双式の 2 基を直角に配置し、4 つの溶解炉を同時に稼動させることができ、鋳鉄製と青銅製の大砲を製造した。

炉体は、外側が伊豆石（緑色凝灰岩質石材）の組積造、内部が耐火煉瓦のアーチ積、煙突も耐火煉瓦の組積で、高さは約 15.7m。築造当時、暴風対策のために煙突部分の表面は漆喰で仕上げられた。

日本に現存する近世の反射炉は、韮山反射炉と萩反射炉のみで、実際に稼働をさせたもので現存しているのは韮山のみ。2015（平成 27）年に、「明治日本の産業革命遺産」の構成資産として、世界文化遺産に登録された。

（写真提供：静岡県観光協会）

| 三重県 |

賓日館（ひんじつかん）

賓日館は 1887（明治 20）年、伊勢神宮に参拝する賓客の休憩・宿泊施設として、神宮の崇敬団体・神苑会が建設した。その後、明治末期から大正初期、昭和初期の計 2 回の大増改築を重ね、ほぼ現在の規模となった。

本館の御殿の間は、凝った意匠をもつ座敷で、創建時の姿を今に残している。昭和前期の大広間棟 2 階の大広間は 120 畳敷で、折上格天井を張り、良材を用いて華やかな意匠を施してある。一方、旧賓日館は、明治期から昭和前期にかけての建築技術や意匠の進展を表しており、近代和風建築として評価が高い。

1911（明治 44）年には隣接する観光旅館の二見館に払い下げられ、同館の別館として 1999（平成 11）年まで貴人の宿泊所として使用され、2003（平成 15）年に二見町に寄贈された。

（写真提供：© 伊勢志摩観光コンベンション機構）

月刊 不動産
2016 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：「四ッ谷駅」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）

月刊 不動産 MONTHLY REAL ESTATE 12 2016 December
発行人　原嶋 和利
2016 年 12 月 15 日発行　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）
定価500円（本体463円）