

MONTHLY
REAL
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成29年2月15日（毎月1回15日発行） 第45巻第2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】

公益社団法人全日本不動産協会 創立 65 周年
公益社団法人不動産保証協会 創立 45 周年

創立記念式典・ 創立記念講演会を開催

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】

防災基礎知識編

【不動産お役立ち Q&A】

法律相談

土壤汚染と瑕疵担保責任

賃貸相談

迷惑借家人への対処と賃貸人の責任

【地方本部長に聞く】

滋賀県本部・徳島県本部

2017 February

2



CONTENTS

03 [特集]

公益社団法人全日本不動産協会 創立65周年
公益社団法人不動産保証協会 創立45周年
創立記念式典・創立記念講演会を開催

08 平成29年度税制改正大綱、住宅・不動産関連の主な改正概要
～期限切れの特例措置の延長認められる～

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」]

防災基礎知識編 Disaster Prevention Basic Knowledge

熊本地震現地調査から見る
住宅被害とその対策①

ジャパンホームシールド株式会社 技術統括部 地盤技術研究所 所長

小尾 英彰 HIDEAKI Ono

16 [不動産お役立ちQ&A]

法律相談 土壌汚染と瑕疵担保責任

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

賃貸相談 迷惑借家人への対処と賃貸人の責任

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11講 宅建試験ガイダンス

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23回 不動産管理の英語⑩

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]

公正・安全な不動産取引を実現するためにコンプライアンスを重視しています

滋賀県本部 本部長 中川 俊寛氏

宅建士ならではの空き家対策に邁進します

徳島県本部 本部長 米田 久夫氏

24 Activity Condition

地方本部の動き

26 ZENNICHI WEBSITE FRONT

全日会員の広場

全日不動産ナビ 今月の人気ブログ

27 今月の読者クイズ&アンケート

28 [おとり広告禁止に関する注意喚起について]

「おとり広告」撲滅!

30 Initiate Member List

新入会員名簿

31 保証お知らせ

「編みもの」



(COVER Illustration)

高橋三千男 (Michio Takahashi)

公益社団法人全日本不動産協会
創立65周年

公益社団法人不動産保証協会
創立45周年

創立記念式典・ 創立記念講演会を開催

公益社団法人全日本不動産協会と公益社団法人不動産保証協会は1月17日(火)、東京千代田区のホテルニューオータニで、全日創立65周年、保証創立45周年の創立記念式典と創立記念講演会を開催しました。式典には、瑤子女王殿下のご臨席を賜りました。



第一部 創立記念式典

瑤子女王殿下のご臨席を賜り、 創立記念式典を開催

[日 時] 平成29年1月17日(火) 13:30~14:30

[場 所] ホテルニューオータニ「芙蓉の間」



[式辞] 原嶋和利全日・保証理事長



[お言葉] 瑤子女王殿下



[開会の辞] 三本皓三全日・保証副理事長



記念式典ではまず、儀典長を務めた中村裕昌保証副理事長の先導で、瑤子女王殿下をお迎えしました。三本皓三全日・保証副理事長の開会の辞の後、国家斉唱となりました。

その後、原嶋和利全日・保証理事長が式辞を述べました。原嶋理事長は式辞のなかで、故三笠宮崇仁親王殿下のこれまでの式典へのご台臨と瑤子女王殿下のご臨席について、感謝と御礼の言葉を述べました。さらに、現在の正会員数が2万9000社を超え、念願とする3万社達成まで目前となっていることに触れ、「会員各位の不動産業に対する熱い情熱、そして本会に寄せられた国民の厚い信頼と国土交通省、業界関連団体のご理解とご協力の賜物と深く感謝する次第であります」と語りました。最後に、これからの組織運営について、「目まぐるしく変遷する時代や環境にも素早く対応できる組織づくりを目指し、なによりも公益法人の名に恥じぬよう、これからも消費者の保護と国民の安全安心な不動産取引の確保と宅地建物取引業の健全な発展に寄与すべく事業を推進して参ります」と抱負を語りました。

次に、瑤子女王殿下からのお言葉をいただきました。瑤子女王殿下は、祖父にあたる故三笠宮崇仁親王殿下が、全日本不動産協会の創立記念式



【来賓祝辞】
 根本幸典国土交通大臣政務官



【来賓祝辞】
 野田聖子全日本不動産政策推進議員
 連盟会長



【大会宣言】
 松永幸久式典委員長



【閉会の辞】
 坊雅勝保証専務理事

典にご台臨されていたことに触れられ、「(今回のご臨席について)何かのご縁ではないかと思っておりますので、私にできることがございましたら、何でも言っていただければと存じます。皆様にとって、少しでも力になれることを願って、また、このご縁が続きますこと、そして何より、全日本不動産協会、不動産保証協会がますます発展、継続されますことを、心からお祈り申し上げます」と述べられました。

続いて、安倍晋三内閣総理大臣からのメッセージが読み上げられました。安倍内閣総理大臣は「全日本不動産協会が設立された昭和27年は、わが国で宅地建物取引業法が制定された、まさにその年であります。以来、業界で最も歴史のある団体として、両協会の会員各位が長年にわたり、国民生活や経済活動の基盤である不動産の健全な取引の推進のため、日夜邁進されてこられたことに大いに敬意を表します」としたうえで、「不動産流通のプロフェッショナル」である全日会員の引き続きの活躍に期待するお祝いの言葉を述べました。根本幸典国土交通大臣政務官、全日

本不動産政策推進議員連盟会長である野田聖子衆議院議員に来賓祝辞をいただいたほか、石井啓一国土交通大臣からの祝電が披露されました。

その後、表彰状贈呈式が行われ、原嶋理事長より、功績章(受賞者99名、代表 福山修氏)、表彰状(受賞者192名 同 飯島弥生氏)、感謝状(受賞者2,238名 同 橋本満氏)、特別功労者表彰(受賞者1名、藤野茂

樹氏)、事務局職員表彰(受賞者95名、同 森みゆき氏)がそれぞれ授与されました。授与後、受賞者を代表して、福山修氏が謝辞を述べました。

松永幸久式典委員長が大会宣言を読み上げた後、坊雅勝保証専務理事が閉会の辞を述べ、式典を締めくくりました。最後に、瑤子女王殿下がご退場され、記念式典は盛会のうちに終了しました。



第二部 創立記念講演

基調講演に菅義偉内閣官房長官、 記念講演に山崎暢之氏

[日 時] 平成29年1月17日(火) 15:00~16:15
[場 所] ホテルニューオータニ「鳳凰の間」



創立記念式典に引き続き、鳳凰の間に場所を移して、第二部の創立記念講演が行われ、会員ら多数が出席しました。

松永幸久全日副理事長が開会の辞を述べた後、第一部の基調講演が行われました。基調講演は「安倍政権の目指す政治」というテーマで、菅義偉内閣官房長官が講師を務めました。

菅内閣官房長官は、まず経済が強くなければ何もできないと指摘。安倍政権として、発足以来、日本経済再生を最優先に取り組んできたと言いました。さらに、アベノミクスにより日本経済の環境は大きく変わり、国と地方をあわせた税収はこの4年間で22兆円増え、来年には初めて100兆円を超える見通しだと指摘。「安倍政権が目指してきた方向に、ようやく日本経済が向き始めてきた」と強調しました。

そして、この4年間で、これまで20年間続いたデフレを脱却するところまでもってこることができた

し、確実にデフレを脱却したと言える経済を何としても作り上げていくと決意を示しました。

外交面では、安倍首相とトランプ米大統領やプーチン露大統領との首脳会談の成果を強調し、日米同盟を中軸にして世界外交を進めていくと語りました。

規制改革にも触れ、観光や農業の分野で規制改革を徹底的に進めていくことを強調しました。

創立記念講演第二部は、三菱UFJ信託銀行株式会社不動産コンサルティング部専門部長の山崎暢之氏が「平成29年の不動産市場～好調が続くか、調整局面入りか～」と題する記念講演を行いました。

山崎氏は各種データを駆使して、これまでの好調な不動産市場の要因を分析するとともに、マーケットの変化についても、いくつかの兆候があるものの、それほどの大きな影響はないと指摘しました。

その上で、2017年の不動産市況に

ついて、金融緩和が続くなかで、価格は横ばい基調、「好調と調整局面の中間くらい」で推移していく、との見解を示しました。一方で、とくに新築分譲マンションについては、売れ行きが悪化し価格が軟調となるなかで、供給は抑制されていくとの見方を示しました。中古マンションについては、新築との相対感で当面は、取引は増え、価格は上昇するとし、新築と中古の価格差が縮まるだろうと語りました。

一方で、日本の不動産マーケットに影響を与える最大のリスク要因は、海外での想定外の出来事だと指摘。米国の動向や、選挙が重なるヨーロッパなどで想定外の動きが出てくるなどの要因で、不動産市場がクラッシュするリスクもあり得ると語りました。

二部構成の講演を終え、三本皓三全日・保証副理事長の閉会の辞をもって、創立記念講演は終了しました。



菅 義偉 氏
内閣官房長官
沖縄基地負担軽減担当大臣
衆議院議員 7期 (自由民主党)

1948年秋田県出身。高校卒業後上京し就職。法政大学卒業。26歳の時「人生を政治にかけよう」と志を立てる。代議士秘書、横浜市議を経て、平成8年衆議院選挙で国政に。以後7期連続小選挙区当選。元総務大臣、大臣時代にふるさと納税を創設。
著書『政治家の覚悟 官僚を動かせ』



山崎 暢之 氏
三菱UFJ信託銀行株式会社
不動産コンサルティング部
専門部長／不動産鑑定士

1984年京大法学部卒業、同年入社。主に不動産部門を経て、不動産管理部長、不動産信託部長、不動産コンサルティング部長を歴任、2012年から現職。不動産に関連する様々な情報・データ収集により、不動産投資マーケットや売買マーケットの調査分析研究を担当。著書『不動産マーケットはこうして勝ち抜く』(共著)ほか多数。

新年賀詞交歓会

平成29年新年賀詞交歓会を開催

[日 時] 平成29年1月17日(火) 17:00~19:00

[場 所] ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

創立記念講演終了後、全日・保証・東京都本部合同の新年賀詞交歓会が行われました。秋山始全日・保証専務理事による開会の辞に続き、原嶋和利理事長が「不動産取引は年々、より高度かつ専門化しています。われわれも、不動産取引の専門家として、知識や技能をさらに高めていかなければなりません。平成29年、本会は、空き家問題を含む既存住宅流通市場活性化への対応など、不動産業界が取り組むべき諸課題に積極的に取り組んでいき、念願の正会員3万社に一日も早く到達できるよう努めていきます」と挨拶しました。

続いて、大野泰正国土交通大臣政



原嶋和利全日・保証理事長



大野泰正国土交通大臣政務官



野田聖子全日本不動産政策推進議員連盟会長

務官をはじめ、野田聖子全日本不動産政策推進議員連盟会長、川井重勇東京都議会議長、鶴保庸介内閣府特命担当大臣、山口那津男公明党代表

から祝辞をいただきました。その後、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、小池百合子東京都知事も駆けつけて祝辞をいただき、会場は盛り上がりを見せました。最後に中村裕昌保証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。



川井重勇東京都議会議長



鶴保庸介内閣府特命担当大臣



山口那津男公明党代表



小池百合子東京都知事



秋山始全日・保証専務理事



中村裕昌保証副理事長



伊藤博全宅連会長(左)による乾杯

平成29年度税制改正大綱、 住宅・不動産関連の主な改正概要 ～期限切れの特例措置の延長認められる～



平成29年度の税制改正大綱が昨年12月に閣議決定されました。不動産業にとって重要な登録免許税の軽減措置の延長などが認められました。住宅・不動産関連の主な改正内容の概要について見ていきましょう。

延長

1 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減措置を2020(平成32)年3月末まで3年間延長

登録免許税

所有権の保存登記：本則0.4% → 特例0.15%
所有権の移転登記：本則2.0% → 特例0.3%
抵当権の設定登記：本則0.4% → 特例0.1%

2 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置を2019(平成31)年3月末まで2年間延長

登録免許税

所有権の移転登記：本則2% → 特例1.5%

3 宅地建物取引業者(買取再販事業者)の不動産取得に係る不動産取得税の軽減措置を2019(平成31)年3月末まで2年間延長

不動産取得税

築年月日	控除額
平成9年4月1日～	1200万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1000万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円
昭和29年1月1日～昭和38年12月31日	100万円

不動産取得税の軽減措置とは…

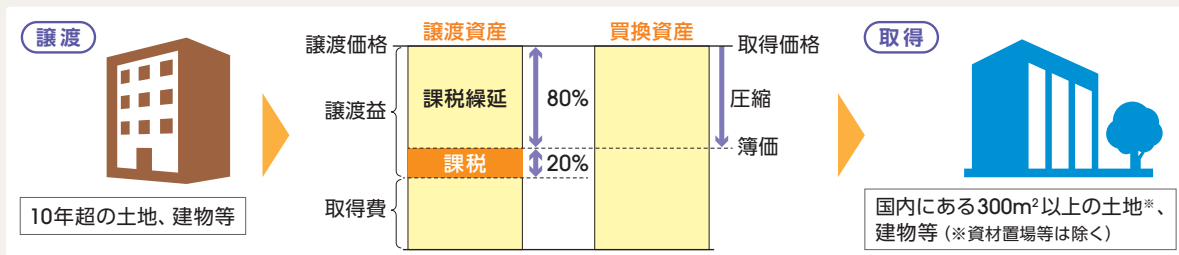
宅地建物取引業者(買取再販事業者)が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、当該住宅の築年月日に応じて不動産取得税の課税標準から右の額を控除するもの

4 長期保有土地等の事業用資産の買換えなどにおける課税の特例措置を2020(平成32)年3月末まで3年間延長

法人税 所得税

特定の事業用資産の買換え特例(いわゆる9号特例)とは…

個人や法人が長期保有(10年以上)する土地などの特定資産を売却し、国内の同資産に買い換えた場合に、土地等の売却益80%の課税(法人税・所得税)を繰り延べることのできる制度



(出典：国土交通省)

5 優良住宅地造成のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率を2019(平成31)年末まで3年間延長

所得税 住民税

優良住宅地造成のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率とは…

優良建築物の建築や公共施設整備を伴う宅地造成事業や都市計画法の開発許可もしくは都道府県知事の優良宅地認定を受けた住宅地の造成事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡益の2,000万円以下の部分に対して右の軽減税率を適用するもの(2,000万円以上の部分については本則20%)

所得税：本則15% → 10%
個人住民税：本則5% → 4%

6 土地譲渡益重課制度の停止を2020(平成32)年3月末まで3年間延長

所得税 法人税 個人住民税 法人住民税

土地譲渡益重課制度の停止とは…

土地譲渡益に対して特別税率が課される重課制度を停止していること(1998年より課税停止中)

土地譲渡益重課	
法人重課	個人重課
短期(5年以下)の所有土地を譲渡した場合には通常の法人税率 +10%	短期(5年以下)の所有土地の譲渡した場合には譲渡所得への39%課税(所得税30%、住民税9%)、個人事業者は短期譲渡所得への52%分離課税(所得税40%、住民税12%)
長期(5年超)の所有土地を譲渡した場合には通常の法人税率 +5%	

拡充

既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

所得税 固定資産税

これまでリフォーム減税の対象となっていた耐震改修・省エネ改修に加えて、耐久性向上改修についても減税の対象とします(適用期限は2021年末まで)。

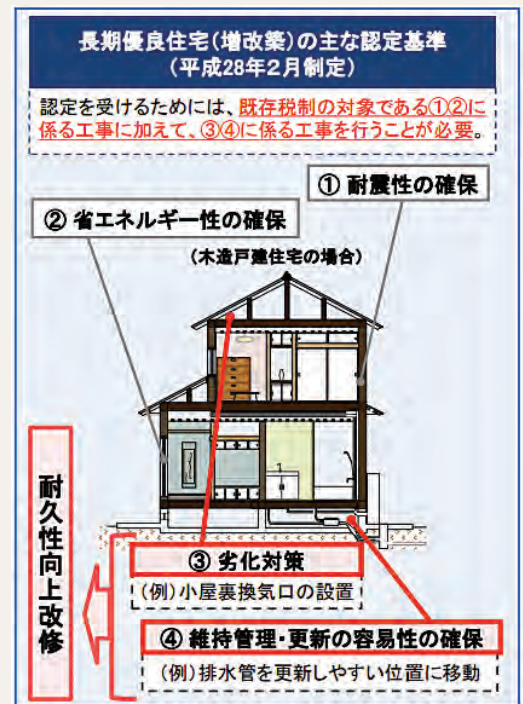
耐久性向上改修工事を行って、**既存住宅の長期優良住宅の認定を受けられた場合**には、以下の特例措置を受けられます。なお、長期優良住宅の認定を受けるには、①耐震性の確保、②省エネルギー性の確保に係る工事に加えて、耐久性向上改修として③劣化対策、④維持管理・更新の容易性の確保に係る工事が必要です。

所得税：

- 自己資金で工事を行った場合(投資型減税)
上記①、②、③、④の工事を行った場合に工事費等の10%を所得税額から控除(最大50万円)
- ローンを利用して工事を行った場合(ローン型減税)
上記①、②、③、④の工事費のローン残高(上限250万円)の2%を5年間にわたって所得税額から控除し、加えて、同工事以外の工事費のローン残高(①、②、③、④の工事費と合わせて上限1,000万円)の1%を5年間にわたって控除します(最大62.5万円、5年間合計)

固定資産税：

上記①、②、③、④の工事を行った家屋については工事翌年度の固定資産税を2/3に減額(1年間)



既存住宅の長期優良住宅の認定を受けるための主な認定基準 (出典：国土交通省)

* 記事内容は、平成29年度税制改正大綱に基づくものであり、現段階では改正案となります。税制関連法案は、例年3月末頃に成立する見込みです。

Policy Trend

政策 Watch

中央官庁の
政策動向を
概観する

国土交通省を
はじめとした
中央官庁の
政策動向のポイントを
概観します。



国交省、優良中古住宅制度を年度内開始へ

● 制度名称や品質確保など具体的に検討

国土交通省は、良質な既存住宅の登録制度について具体的検討を進める。「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会」(「プレミアム既存住宅(仮称)」登録制度検討会)を設置し、論点整理を行った。同制度は、政府の成長戦略「日本再興戦略2016」で今年度中の開始を明記されている。

制度の開始時はハードルを高めに設定するのではなく、市場や消費者の評価を踏まえながら、定期的に要件を見直し、段階的に引き上げて既存住宅の品質向上を目指す方針。対象は、戸建て住宅と共同住宅の両方だが、戸建て住宅の方が流通促進へ向けた情報提供が遅れていることから、戸建て住宅により力を入れる。共同住宅は共用部も検討課題。品質の確保については、耐震性があることや不具合がないこと、リフォームの実施などを挙げる。リフォームでは、水廻りの新規交換や部分改修を想定。築年数やリフォーム後の経過年数で区切る意見もあったが、一律に定義はできないとの指摘もあり、今後検討していく。品質の保証として、既存住宅売買瑕疵保険との連動や、規模の大きい事業者による自社保証も検討する。また、情報開示や広告については、売買仲介は買主が購入後にリフォームするケースが多く、買取再販とは広告方法も違うため、整理が必要。

なお、同制度の呼称はこれまで、プレミアム既存住宅や安心R住宅など、複数案検討されてきたが、同検討会で決める。

国交省、外国人との取引マニュアル作成

● 検討会を設置、海外向けに情報発信も

国土交通省は、外国人との円滑な不動産取引のために、事業者が実務で参照できるマニュアルの作成と、外国人に向けた不動産関連情報の発信などの取り組みを検討する。マニュアルは今年度内に作成する。

同省は、有識者や業界団体、民間企業などからなる「不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会」をこのほど設置し、これまでに蓄積された情報・経験・課題などを共有し、事業者が実務で参照できるマニュアルの作成や、海外に向けた統一的・効果的な情報発信、事業者の国際対応をさらに円滑にするための取り組みなどを検討する。マニュアルでは、外国人を含む売買取引や外国人が所有する物件の管理、外国人の賃貸物件への入居などに分けて紹介する。取引時の留意点やトラブル事例・判例、実務でよく使用する不動産用語の参考英訳集など、外国人と取引する際に事前に把握しておくべき制度や基礎的な情報を掲載する。民間企業のノウハウや、政府、業界団体が作成した既存資料の紹介なども盛り込む。マニュアルはホームページで公表するほか、業界団体を通じて事業者への周知を図る。

このほか、民間企業の国内外の事例を用いて、日本の不動産業の特徴や優位性を海外に発信する英語パンフレットを作成中で、今年度中に公表する予定。

政府の来年度予算案、空き家対策など決定

● 住宅関連は前年度並みの1,754億円計上

政府が決定した来年度予算案によると、国土交通省関係の予算総額は前年度並みの5兆7,946億円(一般会計)となった。このうち、土地・建設関連は前年度比0.99倍の168億4,100万円で、住宅関連は同0.99倍の1,754億3,700万円。概算要求時に新規事業で要望していた全国版空き家バンクの構築や新たな住宅セーフティネット制度創設のほか、フラット35子育て支援型の創設が認められた。

国交省予算は、「被災地の復旧・復興」「国民の安全・安心の確保」「生産性向上による成長力の強化」「地域の活性化と豊かな暮らしの実現」の4分野に重点化。土地・建設関連をみると、新規事業は、「全国版空き家・空き地バンクの構築や空き家の流通促進に取り組む団体への支援」に1億1,000万円、「ク

ラウドファンディングを活用した遊休不動産ストック再生の推進」に2,300万円、「不動産情報基盤の整備」に6,600万円を計上し、概算要求時の新規3事業が認められた。住宅関連の新規事業は、「新たな住宅セーフティネット制度創設」に約27億円、「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業の創設」に3,800万円のほか、民間事業者グループが行う大工技能者育成のための研修活動を支援する「地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業の創設」に4億6,500万円を計上した。

「フラット35子育て支援型」では、子育て支援に積極的な地方自治体と住宅金融支援機構が連携し、住宅ローン(フラット35)の金利を、当初5年間0.25%引き下げる。

観光庁、民泊新法を見越し 相談窓口設置へ

● 広報強化、MICEの受入れ環境も整備

観光庁は、健全な民泊サービスを普及させるため、来年度の新規事業として、民泊の新たなルールに関する相談窓口を設置し、広報にも力を入れる。今通常国会での民泊新法制定を見越し、新たなルールに基づく健全な民泊の普及を図る。民泊事業開始のために必要な手続きの解説やQ&Aなどを掲載したホームページを作成する。

事業参入を検討する事業者や民泊実施を検討する個人、近隣住民などのクレームに対応する相談窓口(ヘルプデスク)を設置し、民泊に関する相談や問い合わせなどにワンストップできめ細かく対応する。観光産業課内に「宿泊業活性化調整室」を設置し、生産性の向上や経営者・後継者の人材育成など、宿泊業の課題に一元的に取り組む。民泊での各省庁間の連携・調整などの対応も行う。

ビジネス関連の旅行であるMICEの誘致促進にも力を入れる。政府は、関係府省横断的なMICE支援の具体化に向けて、観光庁長官を議長とする「MICE推進関係府省連絡会議」をこのほど設置した。関係府省一丸で、MICEの受入れ環境整備や誘致拡大に取り組む。今年6月頃までに「関係府省MICE支援アクションプラン(仮称)」を策定し、2018年度予算要求への反映を目指す。

国交省、インスペクションと 仲介は別会社で

- 仲介の顧客囲い込みを防止
- 調査実施者の検索システム構築

国土交通省は、改正宅地建物取引業法の施行に向けて、売主と買主の同意がある場合を除き、取引の仲介を行う宅建士と、建物状況調査(インスペクション)を行う建築士が同一人物や同一会社であることは適当ではないとする方針を示した。

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会がこのほど行った改正宅建業法の施行に向けた意見の取りまとめによると、インスペクションの実施者は、一定の講習を修了した建築士とし、インスペクションと仲介は別会社や別人物とする。また、仲介の顧客囲い込みを防ぐ狙いで、購入希望者から買受申込書など売買の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合、媒介業者には媒介依頼者(売主)に対し、購入希望が入ったことを遅延なく報告することを義務づける。

このほか、インスペクション関連で、インスペクション実施者の検索システム構築を検討する。周知徹底のため、インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険についてのパンフレット作成や改正法の内容に係るQ&Aも整備する。

不動産業者のための
お役立ち知識

AtoZ

防災基礎知識編

Disaster Prevention Basic Knowledge

熊本地震現地調査から見る 住宅被害とその対策①

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、ジャパンホームシールド株式会社の小尾英彰技術統括部地盤技術研究所所長に、現地調査から見る熊本地震の住宅被害とその対策について解説してもらいます。



ジャパンホームシールド株式会社
技術統括部 地盤技術研究所 所長
小尾 英彰 HIDEAKI Ono

震度6弱以上が40時間で7回も発生

2016年4月16日1時25分、熊本県熊本地方を震源とする、マグニチュード(M)7.3、観測最大震度7の地震が発生しました。熊本地方では、前々日の14日からM6クラスの大きな地震が続いていましたが、16日1時25分の地震が本震とされ、それ以前の4月14日21時26分に発生した地震は前震とされました。

今回の地震は、活断層による内陸型の地震でした。活断層とは、これまで地震の震源としてくり返し活動し、今後再び地震を起こす可能性のある地殻のずれのことを指します。熊本地震の震源となったのは、日奈久断層と布田川断層と呼ばれている2つの断層です。前震、本震と区別されていますが、それぞれの断層で本震が短時間で2回あったといっても過言ではないくらいの大きな地震でした。

一連の地震では、震度6以上の大きな地震が約40時間以内に7回発生したことになります(図1)。これによって、住宅の被害もより大きくなったのではないかと考えられます。

とくに建物被害において、前震でダメージを受けていたところ、本震が発生し倒壊してしまったという事例が多かったようです。

2016年10月21日に鳥取県でM6.6、最大観測震度6弱の地震が発生しました。この鳥取地震と熊本地震を比べると、揺れは同じくらいのものでしたが、地表の変位量は大きく異なっています。鳥取では約7cmだったことに対し、熊本では最大で2m近く変位しています(図2)。これが、建物に相当な影響を与えた可能性があります。熊本では、水平方向に約1m、鉛直方向に約

図1 震度6弱以上の発生回数

発生日	発生時刻	震央地名	マグニチュード	最大震度
4月14日	21時26分	熊本県熊本地方	6.5	7
4月14日	22時07分	熊本県熊本地方	5.8	6弱
4月15日	0時03分	熊本県熊本地方	6.4	6強
4月16日	1時25分	熊本県熊本地方	7.3	7
4月16日	1時45分	熊本県熊本地方	5.9	6弱
4月16日	3時55分	熊本県阿蘇地方	5.8	6強
4月16日	9時48分	熊本県熊本地方	5.4	6弱

出典：気象庁「平成28年(2016年)熊本地震」について(第42報)」

図2 熊本地震と鳥取地震の比較

	熊本地震	鳥取地震
気象庁マグニチュード	7.3	6.6
震源深さ(km)	12	10.6
発震機構	右横ずれ断層型	左横ずれ断層型
断層の方向	北西-南東	北北西-南南東
地表の移動量	220cm (踏査結果)	7cm (GNSS観測結果)

出典：ジャパンホームシールド株式会社

0.7m、地盤が変位しました。今回の地震は横ずれ断層ということで、東西方向への強い揺れが発生し、それに伴って、建物も東西方向への倒壊が目立っていました。

熊本地震の特徴をまとめると、(1)短時間に最大震度7の強い揺れがあった、(2)震度6弱以上が、40時間以内に7回発生した、(3)東西方向の大きな横揺れがあった、の3点となります。この結果、建物の倒壊・損傷、液状化、崖・擁壁の倒壊、盛土の破壊などの大きな被害につながったと考えられます。

断層の方向である 東西方向への強い揺れ

住宅の被害について、主な要因は、建物に起因するもの、地盤に起因するもの、原因がよく分かっていないものの3つに分けることができます。まず、建物に起因する被害から見ていきましょう。

今回の地震では、活断層に並行するように筋状に建物の被害が集中していました。被害の大きかった益城町では、ちょうど活断層とほぼ並行する県道28号線の南側、ちょうど高台から低地に向かうあたりの住宅に建物被害が集中していました。

熊本地震では、断層の方向である東西方向への強い揺れでしたので、建物も東西方向への倒壊が目立ちました。また、東西方向に移動した住宅も確認されました。通常、大きなビルなどでは、杭は建物とつないで基礎と一体化させるのですが、住宅の杭は、杭の上には「基礎を置くだけ」なので、基礎と杭はつながっていないのが一般的です。基礎と杭がつながっていたら、住宅の基礎程度であれば、地震による強い揺れが直接、基礎や建物に伝わり、破損してしまうおそれがあります。基礎が大きく破損してしまうと、建替え

るしかありません。しかし、基礎と杭がつながっていなかったことで、建物が杭の上でずれ動いただけで、基礎に損傷が生じていない事例もありました。地震のことを考えると、住宅の基礎は杭をつなげないというのは1つの利点ではないかと感じました。

その他の被害としては、築年数が経過した耐震基準が低い建物の被害も多く確認されました。また、屋根荷重が大きな建物の被害が目立ち、とくに、屋根の上部を切妻造りの形式にし、その四方に庇屋根を付けた入母屋屋根の損傷が多く確認されました。1階部分が駐車場や店舗など、間仕切り壁がない建物に倒壊や傾斜などの被害も見受けられました。建物の外壁ラインの凹凸が多いなどの、平面計画が複雑な建物にも被害が多く見られました。



▲屋根荷重の大きな住宅の被害(撮影：不動産経済研究所)

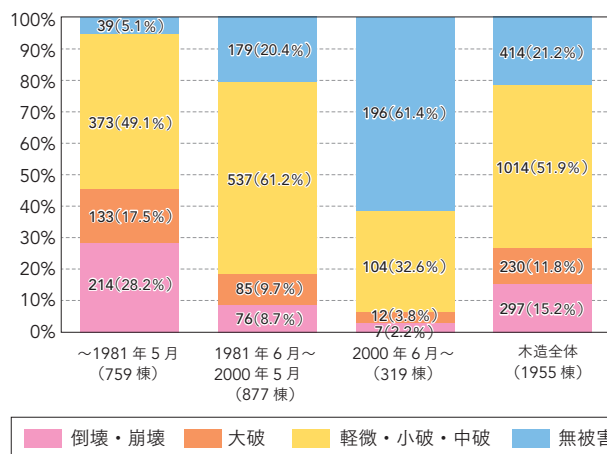
◀1階開口部が大きな住宅の被害(撮影：不動産経済研究所)

column 木造家屋の被害

国土交通省国土技術政策総合研究所及び国立研究開発法人建築研究所において合同開催された「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」の資料によると、新耐震基準導入以降に比べ、旧耐震基準の木造住宅の被害率が明らかに大きいことが分かっています。新耐震基準導入以降では、2000年の接合部等の基準の明確化以降の木造住宅の被害率が、それ以前と比べて小さかったことも分かっています。

益城町で、倒壊が確認された2000年以降の木造住宅7棟のうち、3棟は接合部が不十分、1棟は敷地の崩壊、基盤の傾斜等が、倒壊の要因になったとされています。残る3棟は、被害要因が特定できず、局所的に大きな地震動が作用したことなどが考えられています。

(一社)日本建築学会による調査結果による木造住宅の建築時期別の被害状況



※被害状況等の調査結果については建築学会において現在調査中であり、ここに示す数値は暫定的なものである。
(9月8日時点のデータ)

出典：「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」第1回配布資料

液状化による被害と擁壁などの崩壊が目立つ

地盤に起因する被害は大きくわけて、液状化による被害、擁壁や崖地の崩壊による被害、盛土破壊や地割れ等による破壊の3種類があります。このうち、熊本では、液状化による被害と擁壁や崖地の崩壊による被害が目立ちました。

まず、液状化の被害についてです。熊本平野では、多くの液状化発生の痕跡が確認されました。とくに、海流によって流されてきた砂が堆積する砂州や、河川の両側に自然に形成された堤防状の小高い地形である自然堤防など、砂が多く堆積する自然地盤で液状化が集中的に発生していました。

液状化は、地下水とそれにつかっている緩く堆積した砂があって、そこに地震の揺れが加わると発生します。熊本は、阿蘇山で降った雨が地

下にたまっており、地下水が非常に豊富な地域です。そこに前述した砂が緩く堆積しており、地震によって揺らされることで液状化が発生したのです。

熊本平野では、一般的に低地は農地として利用されていて、高台の地盤が良い場所に多くの住宅を建てています。しかし、この低地の中でも自然堤防や砂州は周りの低地より若干高くなっており地盤もそれほど軟弱ではないので、ここは低地であっても筋状に住宅地として利用されていたようです。住宅を支える地耐力という面では、問題が無かったのですが、液状化の条件である地下水と緩い砂があったため、液状化被害が集中的に発生してしまいました。

また、農地として利用されていた熊本平野の低地ですが、地下水が豊富なため、昭和の初期までは水田に排水のための水路を細かく配していました。これを堀田といいます。し

かし現在では、堀田の水路は埋め戻され、農地の区画を変え、大規模化させています。その埋戻しの際に使われた砂が液状化する条件を有してしまい、その水路跡の液状化が確認されました。こういった農地を転用して宅地造成しているケースもあり、そこでも、液状化の被害が確認されています。

このように、今回の熊本地震による液状化の被害は、自然に砂がたまった場所と人工的に砂で埋めてしまった場所の2つのパターンがあります。一方、有明海沿いの干拓地では液状化の痕跡はあまり確認されませんでした。通常は海岸付近の砂を使って埋め立てるので、干拓地は液状化の危険性が高いのですが、この周辺の干拓地砂は粘土分が多かったことから液状化が少なかったのかもしれない。

砂州や自然堤防は、すべての場所で液状化したかということ、実はそう

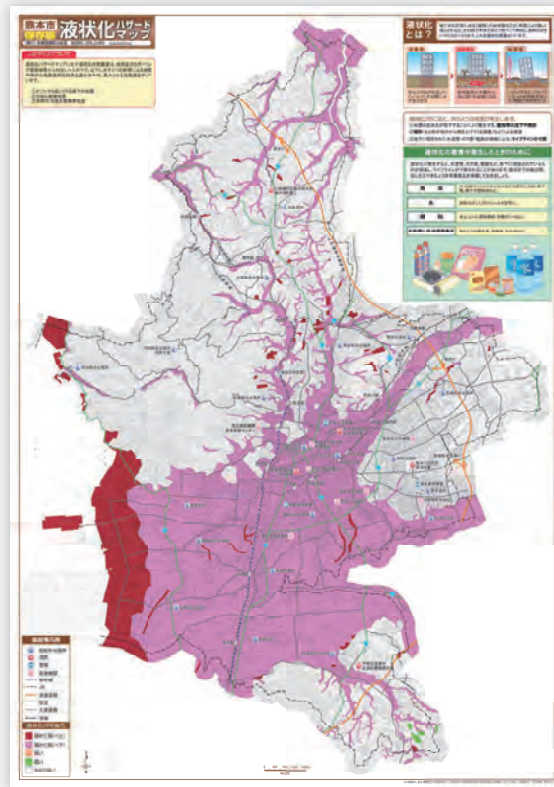


道路に入った亀裂(撮影:不動産経済研究所)

でもありません。自然堤防という同じ地形条件でも、液状化した場所としなかった場所がありました。地盤調査を行ってみると、緩い地盤と固く締まった地盤があり、平面的には同一の地盤でも地下の地盤構造に違いがあり、液状化の発生に影響を与えたことも分かりました。地形だけでは分からないということは、最終的には、地盤調査をしてみないと正確には分かりません。

液状化に関する情報は基礎的なことでも顧客に提供を

私たちは、液状化に関する情報は顧客に提供すべきだと考えています。最近では、液状化の危険度マップが、各自治体などでも作成され、インターネット上で簡単に閲覧することができます。誰でも調べようと思えば、調べることができるわけです。そうしたことを踏まえ、不動産の仲介においても、最低限プロの立場として、危険度はどのくらいあるのかなどの情報くらいは伝えた方がよいと思います。ネガティブな情報ではありますが、この情報を伝えていなければ、いざ液状化の被害が起きた際に「なぜ伝えてくれなかったのか」とトラブルになる可能性があります。繰り返しになりますが、これは調べてもどうしても分かり得ない情報ではなく、簡単に調べられる情報なのです。



熊本市が公開している液状化ハザードマップ
出典:熊本市ホームページ

ただ、自治体等で発表している液状化ハザードマップは精度としては高くないのも事実です。熊本市でも液状化ハザードマップを公開していましたが、危険が高いエリアがすべて液状化したかというそのようなことはなく、特定の箇所でも液状化していました。また、液状化の可能性が「かなり低い」とされていたエリアでも液状化は起こっていました。あくまで参考程度です。

しかし、ハザードマップなどの基礎的な情報の提供は、液状化が実際に発生した時には法的な問題となる可能性もあることから、プロとしてリスクヘッジしておく必要があると思います。

まずは情報提供が最も重要です。ハザードマップは参考程度に見てもらって、より詳しく知りたいとなると、個別の地盤調査を行う必要があ

ります。もちろん、どこまでやるかは、顧客の判断だと思います。

液状化の調査としては、簡易的なものであれば、通常の住宅建築の際に行う調査とセットで行うことができ、調査時間は2~3時間、結果も1~2日で出すことができます。費用も、地盤保証付きで、9万5,000円程度で行えます。

もし調査によって液状化の危険性があるとの判定ができた場合は、どうすればよいのでしょうか。現在は、液状化しない層まで杭を打つ、地盤を人工的に締め固めてしまうなどの、戸建て住宅用の液状化対策を行

うことはできます。しかし、まだ費用は高額です。財力に余裕があって心配な方は、そうした方法を利用すればよいと思いますが、起こるかどうかわからない地震に対して、そこまでする必要はないと考える顧客には、地震保険という選択肢を勧めるのはどうでしょうか。問題は、こういった対策を行うかというよりも、液状化のリスクを的確に伝えて、顧客がどう判断するのかを、プロとしてサポートしていくことだと思います。コストをかければ技術的な対策はできるけれども、費用対効果を判断するのは顧客の考え方だと思います。現実的には、既存住宅で液状化対策を行うという顧客はまだ少ないと思います。ただ、そうであればこそ、事前にきちんと情報を提供することが重要です(次号へ続く)。

土壤汚染と瑕疵担保責任

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

Question

当社が購入した工場用地を引渡し後に調査したところ、売買のときに想定していなかった汚染がみつかりました。現在の状況のまま使用する限りでは、調査や汚染対策工事の義務はありませんが、将来は汚染の調査と対策工事が避けられません。売主に対して損害賠償請求をすることができるでしょうか。

Answer

将来的に法律上調査および対策工事が避けられない以上は、売主に対して、損害賠償請求をすることができます。

瑕疵担保責任

売買契約の目的物に瑕疵(欠陥)があり、買主がその瑕疵を知らないときには、売主は買主の損害を賠償しなければなりません(民法第570条、第566条第1項)。この責任が瑕疵担保責任です。法律上、瑕疵のある物を買った場合であっても売買代金は支払わなくてはならないことから、売主と買主の衡平を図るべく、瑕疵による損害を売主負担としたものです。

瑕疵とは、物が通常有すべき性質、性能を備えていないことをいいます。当事者の合意および契約の趣旨その他の契約締結当時の事情に照らし、当事者間において予定されていた目的物の品質・性能を欠く場合に認められます(最判平成22.6.1)。

土地売買後に発見された土壤汚染をめぐる裁判例

●事案の概要

研究施設として使用されていた土地を、大手製紙会社Xが一般競争入札により買い受けたところ、土壤汚染対策法の定める規制基準値を上回る特定有害物質が検出されたために、売主の独立行政法人Yに対して、損害賠償を請求し、請求が裁判所で認められたケースが、東京地判平成27.8.7です。

XYの売買は、契約前に売主Yによる土壤汚染の調査が行われ、ある程度の土壤汚染があることが前提になっていました。しかし、買主Xが引渡し後に調査をしたところ、契約で前提として想定されていた程度を越えた汚染(トリクロロエチレン、水銀、鉛による汚染)のあることが判明しました。いずれも、土壤汚染対策法に定められた基準を超過した特定有害物

質にあたります。

加えて、この売買では、利用の方法からみて土壤汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがない旨の市長による確認を受け(土壤汚染対策法第3条第1項ただし書き)、その結果、買主Xは同項本文の定める土壤汚染状況調査の義務が免除されている(したがって、現状のままであれば、特段の土壤汚染対策工事を行わなくても、土地を使用できる)、という事情がありました。

●売主が責任を負う瑕疵の範囲

判決では、まず、売主Yが責任を負う瑕疵の範囲について、『本件契約の当事者間においては、本件契約の締結当時Xにおいて認識し若しくは認識し得た事情から予見可能な程度の汚染又は工場用地等としての利用に当たり支障を生じない汚染については、それらが存在しないことが、本件土地の品質として予定されていたとは認め

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。



られない。他方、同事情から予見できない程度の汚染であり、かつ、工場用地等としての利用に支障を生じさせる汚染については、本件契約の当事者間において、これが存在しないことが予定されていたものと認められる。したがって、土壤汚染の濃度や分布状況等に照らし、上記事情から予見できない程度の汚染であり、かつ、工場用地等としての利用に支障を生じさせる汚染は、本件不動産の隠れた瑕疵に該当するというべきである』として、引渡し後の調査により判明した水銀、トリクロロエチレン、鉛による汚染が、隠れた瑕疵に該当するとしました。

また、現状のままであれば、買主Xにおいて土壤汚染状況調査の義務が免除され、土壤汚染対策工事を行わずに土地の利用が可能などについては、『工場用地等としての利用の範囲内において、将来

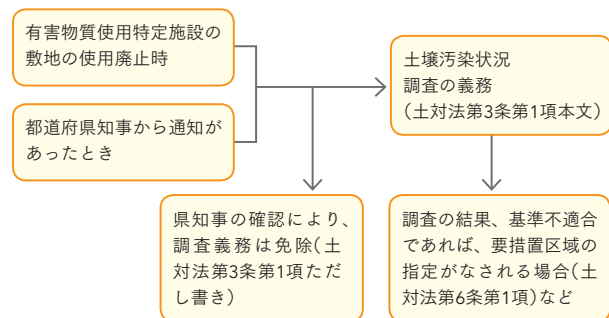
の利用方法の変更(土壤汚染対策法第3条第4項、第5項)又は土地の形質の変更(同法第4条)等がなされることによって、法律上調査及び対策の義務を負うこととなる可能性は避けられないというべきであるから、そのことのみを理由に、上記認定判断が左右されるものではない』として、これが瑕疵担保責任を否定する理由にはならないとしています。

●損害額の認定

裁判所は、損害賠償の額について、『本件土地の現状を維持する限り、本件土地に存する汚染物質を除去する法令上の義務を負うものではなく、同土地の利用の方法の変更により、土壤の

特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがないと認められなくなった場合や(同法第3条第4項、第5項)、同土地について土地の形質の変更を行い、県知事から調査を命ぜられた場合(同法第4条)において、はじめて、当該汚染物質について対策を講じる義務が生じうるにとどまる』として、水銀、トリクロロエチレン、鉛による土壤汚染を掘削除去する場合の費用合計の50%を損害として認定しました。

図表 土壤汚染状況調査



ポイント

- 売買において、当事者の合意および契約の趣旨その他の契約締結当時の事情に照らし、当事者間において予定されていた目的物の品質・性能を欠く場合に、瑕疵が肯定されます。
- 法令上、土壤汚染調査の義務を負わず、現状のまま土地の利用が可能だとしても、将来、利用方法の変更や土地の形質の変更等がなされる

ことがありうる以上は、そのことによって土壤汚染による土地の瑕疵が否定されるわけではありません。

- もっとも、将来の利用方法の変更や土地の形状の変更等の場合に、汚染物質について対策を講じる義務が生じうるという事情がある場合には、損害額の算定にあたって、この事情が考慮されます。

*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。

迷惑借家人への対処と 賃貸人の責任

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

Question

アパートの入居者の方々から、1階のA氏が夜中に大音量で音楽を聴いており迷惑だとの苦情が何件もありました。賃貸人としての責任を果たすうえで、迷惑借家人(賃借人)に対してどのようにすべきなのでしょう。

Answer

賃借人は、契約等に定められた用法に従った使用収益をする義務を負っており、騒音の発生等、他の居住者に迷惑をかけないように貸室を使用する義務を負います。騒音の程度が、通常的生活音のレベルを超えて受忍限度を超え、改善を求めても、これに応じない場合には賃貸借契約の解除も可能となる場合があります。

賃借人の賃貸人に対する債務

賃借人が建物賃貸借契約において負担する義務は、賃料の支払義務だけではなく、最近の建物賃貸借契約では、騒音、悪臭等の他人に迷惑を及ぼす行為を禁止する特約を定める例も多くなっています。このような特約がある場合は、賃借人の行為が、この特約に違反して債務不履行となるかを検討することになります。

仮に、賃貸借契約に迷惑行為禁止の特約がなかったとしても、民法第616条は、「借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。」とする使用貸借に関する民法第594条第1項を準用しています。また、

「借主は、契約に定めた時期に、借用物の返還をしなければならない。」とする使用貸借に関する民法第597条第1項の規定も準用されます。

その結果、賃借人は特定物(賃借建物)の引渡義務を負いますので、民法第400条により、善良な管理者としての注意をもって、その物を保管しなければならない善管注意義務を負っています。従って、賃借人は迷惑行為禁止特約がある場合は同特約違反として、特約がない場合には、建物賃貸借契約という契約の性質及び賃借人の善管注意義務から、他人に迷惑を及ぼす行為をしてはならないという債務を負っているものと考えられます。

賃借人の迷惑行為と債務不履行の成否

賃借人の迷惑行為が騒音の発生等である場合、それが直ちに賃借人の前記の債務不履行と判断できるかについては慎重な検討を要します。なぜなら、騒音といってもその状況は多様であり、それを不快と感じるか否かについても個人差があり得るからです。

そこで、最も問題となるのは、騒音の程度です。騒音の程度が、日常的生活音の範囲を超えて、受忍限度を超えていると判断される場合には、賃借人の義務違反であると判断されることになります。受忍限度を超えたか否かの判断の要素として、騒音規制法による規制値を超えているか否かという点も重要な資料になります。

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。

賃借人の迷惑行為と 契約解除の可否

賃借人の行為が債務不履行に該当する程度のものであったとしても、賃貸借契約のような継続的な契約関係を解除するには当該債務不履行が当事者間の信頼関係を破壊するに足りるものであることが必要とされています。この点からいえば、賃貸人が再三にわたって騒音の発生を止めるように注意を促し、あるいは騒音を発生させる行為の停止を求めたにもかかわらず、賃借人が賃貸人の注意や請求を無視して、その後も騒音を発生させ続けたか否かという事情は信頼関係が破壊されているかを判断するうえでの重要な要素として考慮されています。賃借人が賃貸人の注意や請求を無視して、その後も騒音を発生させ続けたというケースでは賃貸借契約の解除も可能な場合

があります。

賃借人の迷惑行為と 賃貸人の責任

賃借人が他の居室の賃借人に騒音の発生等の迷惑行為を行っている場合には、それが当該賃借人の問題であることは確かですが、だからといって、賃貸人が何もしなくてもよいということにはなりません。賃貸人は賃借人に対し、賃貸建物を使用収益させる義務を負っています。この義務は賃貸建物

を平穩に使用収益できる状態にして提供する義務を含んでいます。従って、一部の賃借人の迷惑行為を放置することは、賃貸人の使用収益させる義務の不履行と判断される余地もあります。賃貸人としては、問題のある行為を行った賃借人に対し、適宜、騒音の発生を止めるように注意を促し、あるいは騒音を発生させる行為の停止を求め、賃借人がこれに応じない場合は契約の解除も視野に入れて行動することが必要とされます。

賃貸借契約における賃借人・賃貸人が負担する義務

- | | |
|-----|---|
| 賃借人 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料の支払義務(民法第601条) ・ 契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をする義務(民法第616条) ・ 契約に定めた時期に、借用物(賃借建物)の返還をする義務(民法第597条第1項) ・ 善良な管理者としての注意をもって、特定物(賃借建物)を保管する善管注意義務(民法第400条) |
| 賃貸人 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸建物を使用収益させる義務(民法第601条) → 賃貸建物を平穩に使用収益できる状態にして提供する義務 |



ポイント

- 賃借人の債務は賃料支払義務に限られず、契約等に定められた目的物の使用収益を行う義務があります。
- 賃借人による騒音の発生は、日常生活音を超え、受忍限度を超えたと判断される場合には違法であり債務不履行と考えられます。
- 賃貸借契約の債務不履行を理由とする解除は、その債務の不履行が当事者間の信頼関係を破壊する程度に達していることが必要です。
- 賃貸人の賃借人に対する再三の騒音発生停止の注意や要求を無視して騒音を発生し続けた場合には信頼関係の破壊が認められる可能性が高くなります。

*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。

2017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。今年秋の試験に向け、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11講 宅建試験ガイダンス

宅地建物取引士資格試験の受験手続

例年、宅建試験は10月の第3日曜日の13:00～15:00に実施されています(登録講習修了者は13:10～15:00)。全50問(登録講習修了者は45問)、すべて四肢択一式による筆記試験(マークシート)で行われます。合格発表は、原則として、12月の第1水曜日又は11月の最終水曜日に、都道府県ごとに発表されています。なお、願書の配布・受付は原則7月1日～7月31日に行われます(2016年は7月1日～8月1日)。

受験資格については、年齢、性別、学歴等の制約はなく、誰でも受験できます。ただし、合格後に資格登録をするにあたっては、一定の条件(宅建業法第18条)があります。登録の欠格事由に該当する者は、宅建士登録をすることはできません。

なお、正式な受験要綱は、原則として、毎年6月の第1金曜日に、次の方法により発表されます。

- 1 官報への掲載
- 2 一般財団法人不動産適正取引推進機構ホームページへの掲載

6月になりましたら各自で必ず受験要綱を確認し、7月中に受験手続を行ってください。

試験の基準及び内容

宅地建物取引業に関する実用的な知識を有するかどうかを判定することに基準が置かれています。(宅建業法施行規則第7条)

- 試験の内容は、おおむね次のとおりです。(同第8条)
- 土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関すること。→土地・建物
 - 土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関すること。→権利関係
 - 土地及び建物についての法令上の制限に関すること。→法令上の制限
 - 土地及び建物についての税に関する法令に関すること。→税法

- 宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関すること。→住宅金融支援機構法、景品表示法、統計
 - 宅地及び建物の価格の評定に関すること。→不動産鑑定評価基準、地価公示法
 - 宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関すること。→宅建業法
- なお、平成29年4月1日施行までの法令が試験範囲となります。

難易度は？ 一般受験者の合格率をみる

宅建試験の受験ガイドなどでは、登録講習修了者と一般受験者を合わせた全体の合格率が、通常使われています。しかしながら、その両者を兼ね備えた者は当然存在しませんので、全体の数値をみることにはあまり意味がありません。そこで、ここでは一般受験者の合格率を示しておきます。

一般受験者	合格率	一般受験者	合格率
平成19年度	15.2%	平成24年度	15.4%
平成20年度	14.8%	平成25年度	13.9%
平成21年度	15.9%	平成26年度	15.6%
平成22年度	14.2%	平成27年度	14.1%
平成23年度	15.4%	平成28年度	14.1%

ここからわかることは、100人受験して14人ないしは15人しか合格できないということです。7人にひとりしか合格できませんので、通常思われているよりもしっかりと学習が必要です。

なお、登録講習修了者の場合、ここ10年間の合格率は19%～27%とバラツキがあり、あまり参考にできません。一般受験者よりも3点前後アドバンテージがあると考えておけばよいでしょう。



YouTubeチャンネル 渋谷会 宅建ミニ講義
月刊不動産2月号 誌上講座 【宅建出題点精講】 第11講 「宅建試験ガイダンス」【#135】
宅建動画の渋谷会 <https://youtu.be/sdaS6vupbUM>

第23回

不動産管理の
英語 ⑩

今回も前回に引き続いて、ホストとゲストのやり取りです。ゲストから連絡があり、日本に到着後に観光や食事をしてからチェックインをするため、かなり遅く到着する予定とのこと。こちらが不在でも対処可能のように案内します。

[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⑩]

東京に着いたら、何力所が見物し、夕食を食べたい。その後でシェアハウスに向かいます。

When I arrive in Tokyo, I want to visit some places and have dinner. After that, I will go to the share house.



Ken (ゲスト)

[今月のKey words & Key phrase]

Unfortunately ~

▶ 申し訳ありませんが~です

be absent

▶ 不在で、留守で

residential neighborhood

▶ 住宅街

[解説]

海外からのフライトは遅れるケースも多く、また特に関東圏などでは空港から主要エリアまでは、出国手続きや軽い食事、買い物等で当初の想定よりも時間がかかるため、ゲストの到着時間が読みにくい場合が多いです。常にフロントにスタッフが滞在できる場合はよいですが、不測の事態に備え、キーボックス等を使い、カギを渡せるようにしておくとは行き違いによるトラブル等を回避できます(対面による本人確認も必要です)。

外国人が日本の住居に入る時に気をつけたいのが、靴を脱ぐことです。「靴を脱ぐ」は「remove」や「take off」という動詞を使い、「Please take off your shoes」などと言います。



Yuki (ホスト)

申し訳ありませんが、あなたの到着時には私とマネージャーは不在ですので、玄関の窓の近くにあるキーボックスからカギを取ってください。開錠の番号は「9876」です。

Unfortunately, our manager and I will be absent when you arrive, so please find the room key in the key box located near the window by the entrance. The code is (9876).



Yuki (ホスト)

到着されたら、私の携帯電話にお電話ください。すぐに参ります。

When you arrive, please call my mobile phone. I'll be there soon.



Yuki (ホスト)

玄関で靴を脱いで家に入ってください。お部屋は2階の奥となります。シャワールームは1階です。周辺は比較的閑静な住宅街ですので、夜11時以降は静かにお過ごしください。

Please remove your shoes at the entrance before entering the house. Your room is located on the second floor at the back. The shower room is located on the first floor. As the area is a relatively quiet residential neighborhood, please do not make noise after 11pm.

外国人が部屋を借りる、外国人に部屋を貸す時の便利情報

- ・一般財団法人自治体国際化協会は、多言語生活情報として、住まいや引っ越しだけでなく、在留資格から医療、年金、税金等まで幅広い情報を約14ヶ国語で情報を提供しており、外国人の方への総合的なアドバイスに役立ちます。
- ・公益財団法人日本国際教育支援協会は、留学生住宅総合保障制度として、留学生の入居に際し、保証人を探す負担を軽減し、円滑な入居を支援することを目的とした制度の運営を行っています。

[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

滋賀県
本部公正・安全な不動産取引を実現するために
コンプライアンスを重視しています日本一の淡水湖・琵琶湖の
滋賀県

滋賀県は日本一の淡水湖・琵琶湖が有名です。琵琶湖は、淡水湖では日本で唯一の有人島のある湖でもあります。琵琶湖は滋賀県の特産である「鮒寿司」をつくるニゴロブナが獲れるほか、セタシジミ(瀬田蜆)や、小鮎が有名です。近年は外来種のブラックバスやブルーギルが在来魚を圧迫していることが問題になっており、その対策に苦慮しています。ブラックバスは食用にもなる魚ですから、ブラックバスを使ったフィッシュフライバーガーなどがあります。

滋賀県は、7～8世紀に大津市や甲賀市に都(近江大津宮や紫香楽宮など)が置かれたこともあり、歴史が古い県です。大津市には紫式部が源氏物語の着想を得たとされる石山寺もあります。世界遺産の一部・比叡山延暦寺の根本中堂、京都への交通の要衝である瀬田の唐橋も有名です。



日本三名橋の1つとして知られる瀬田の唐橋
(公社)びわこビクターズビューロー

京阪への通勤圏で
人口増の湖南地域

滋賀県は県面積の約6分の1を占める広大な琵琶湖が県の真ん中に位置しているため、大まかに湖南、湖東、湖北、湖西に区分されています。湖南地域は、大津市や草津市といった人口の多い地域で、湖東は近江八幡市や彦根城のある彦根市などがあります。湖西地域は鯖街道が通り京都との繋がりがある高島市があり、湖北地域は福井県に近い長浜市や米原市があります。

県全体で人口増が続いていますが、特に湖南地方の大津市や草津市は、京都には電車で30分以内、大阪も1時間以内と通勤圏内のため、マイホーム需要が堅調です。

また、湖東地域は名神高速が中京・京阪神の消費地域へのアクセスを良好にしており、淡水も豊富なため、電機や素材メーカーの主要工場が多く立地しています。そのため、湖南や湖東地方では戸建て分譲住宅の人気の高いままです。

大津市の北部においても京都駅まで10分と近い大津京駅の周辺では、高層マンションの需要が堅調です。

ただし、近年は、草津市からは大学の一部が移転し、地場の賃貸住宅経営にはリスクが散見されるようになってきました。また、大津市にも交通不便な地域などでは空き家が発生しているようです。

消費者保護を意識し、
公正・安全な不動産取引を
実現するために

現在の会員数は約260社。会員社数は概ね横這いで推移しています。

人口増が続く滋賀県では宅地開発の需要が堅調ですが、平地が限られた大津市旧市街地では崖地を削り過ぎるという無理な宅地開発が行われました。大津市が代執行を行って、危険な崖地を是正しましたが、こうしたことを生じさせないよう、当本部ではコンプライアンスに関する会員研修を充実させています。

また、当本部では近畿流通センターから講師を招いて、パソコン研修を積極的に行っています。



滋賀県本部 本部長
中川 俊寛氏

(公社)全日本不動産協会滋賀県本部

〒520-0051

大津市梅林1-3-25

第1森田ビル8階

TEL: 077(523)5151

FAX: 077(523)5259

徳島県 本部

宅建士ならではの 空き家対策に邁進します

鳴門の渦潮・阿波踊りの徳島県

徳島県は四国の南東に位置する県です。四国は四国山地で南北が隔てられているため、南東に位置する徳島県はどちらかといえば、海を隔てた東側の近畿圏との交流が盛んな地域でした。現在は淡路島との鳴門大橋が開通しているため、近畿圏との交流はさらに盛んになっています。

名勝といえば、鳴門の渦潮や大歩危小歩危、祖谷のかずら橋が有名です。

自慢のグルメは鳴門の鯛やわかめ、鳴門金時、阿波尾鶏です。B級グルメは徳島ラーメンが有名で、最近では県外からも観光客が増えています。また、魚のすり身を揚げたフィッシュカツ、甘い金時豆が入った豆天玉焼きがあります。

阿波踊りは全国から観光客が集まります。阿波踊り期間は徳島市内全体が踊りの熱気に包まれ、あちらこちらからぞめきのリズムが聞こえてきます。



鳴門海峡の渦潮と鳴門大橋
(©徳島県・(一財)徳島県観光協会)

学区を重視する徳島県の 不動産市場

徳島県の不動産市場は、戸建て分譲が主です。地元、大手に関わらず多くの不動産業者は分譲を手掛けています。徳島県の顧客は通勤に自動車を利用する方が多数です。そのため鉄道駅ではなく一次取得者の多くが小学校の学区や土地の利便性を重視します。

徳島県は藍の産地だったため、化学メーカーの工場が多く、雇用を支えています。その為、工業団地が多く存在する海沿いや吉野川沿いの不動産が人気でしたが、近年のその傾向に変化が見られます。最近では、徳島市の北側に隣接し、吉野川の北側にある板野郡が人気です。ショッピングモールもあり、自動車で便利な地域だからと見られます。

県内全体を見回せば、人口減少は続いており、不動産市場は好調とは言えません。人気のエリアも地価の下落傾向は続いています。

人口減少の一因は若者の流出です。県外に進学して、そのまま県外で就職する人も多いためです。ただし、最近では県内に戻って就職する人も増加している印象があります。

空き家コーディネーターに 力を入れる

当県本部の会員数は104社で横ばいですが、増加させていきたいと考えています。会員向けの法定講習、

パソコン研修を行い、会員増強に努めてまいります。公益法人として重要な消費者向けの無料相談は月1回ペースで続けています。また開業に関する相談も随時受け付けています。

当本部として重視するのはやはり空き家問題です。徳島県の西部は山間部が多く、高齢化の影響もあり、空き家が増加しています。空き家流通には物件に市場があるかどうか重要です。判定には宅建士の知識が重要になります。県は「空き家コーディネーター」を昨年より育成しています。当本部もこれからの市場を見据え空き家コーディネーターの育成に積極的に取り組みたいと考えています。



徳島県本部 本部長
米田 久夫氏

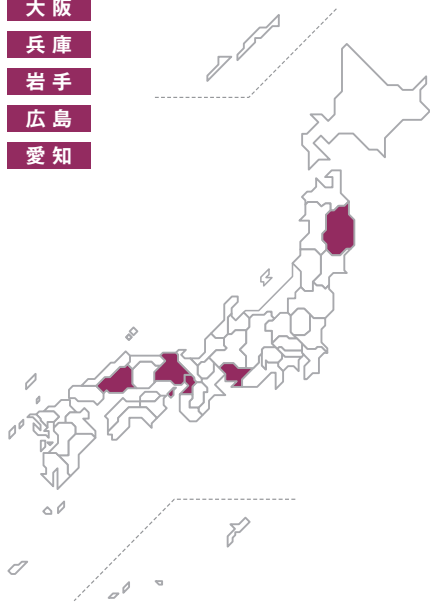
(公社)全日本不動産協会徳島県本部
〒770-0943
徳島市中昭和町2-75
間ビル1階
TEL: 088(655)4633
FAX: 088(622)4476

Activity Condition

地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

- 大阪
- 兵庫
- 岩手
- 広島
- 愛知



大阪府本部 / Topic



一般財団法人日本リトルシニア中学硬式野球協会 関西連盟主催 阪神タイガース杯・全日本不動産協会杯 第46回関西連盟秋季大会の協賛について

大阪府本部広報委員会では、一般財団法人日本リトルシニア中学硬式野球協会主催 第46回関西連盟秋季大会へ協賛しました。平成28年10月8日(土)、万博記念公園野球場で開会式が行われ、三本皓三本部長より選手の皆様へ熱いエールが送られました。

今大会には、各ブロックを勝ち上がってきた32チームが出場し、10月22日(土)に、準決勝・決勝戦が行われました。閉会式では、優勝チームへ日比委員長より、賞状・優勝杯を授与しました。

結果は以下の通りです。

優勝：豊中
準優勝：南部
3位：堺泉北、和歌山



三本本部長挨拶



賞状授与

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report



兵庫県本部 / Topic



宅地建物取引士法定講習会実施

兵庫県本部は宅地建物取引士法定講習会を平成28年11月9日(水)、兵庫県農業共済会館大会議室で実施し、145名の方が受講しました。

講習会は①税制、②宅地建物取引士の使命と役割及びケーススタディ、③紛争事例と関係法令(都市計画法・建築基準法等)、④紛争事例と関係法令(民法・宅地建物取引業法等)の4科目6時間の講習で、講習終了後に新しい宅地建物取引士証を交付しました。



145名が熱心に受講

岩手県本部 / Topic



義援金100万円を岩手県に寄付

平成28年8月の台風10号豪雨災害により被害を受けられた方々の生活再建及び被災地域の復旧・復興にお役立ていただくため、全日本不動産協会からの義援金100万円を岩手県に寄付しました。

当本部の田屋慶一本部長、浅沼儀洋副本部長が11月28日(月)に岩手県庁を訪問し、佐々木信岩手県保健福祉部長へ義援金の目録を贈呈しました。

会員の皆さまのご支援に改めて感謝申し上げます。

一日も早い復旧・復興に向け、当本部としても関係機関の協力を得ながら取り組んでまいりますので、今後ともお力添えのほど、よろしくお願い申し上げます。



義援金贈呈式

広島県本部 / Topic



(公社)広島県宅地建物取引業協会と意見交換

平成28年12月3日(土)、当本部は広島県宅建協会と定例の意見交換会を開きました。開催にあたり津村義康広島県宅建協会会長(全国宅建協会連合会副会長)が、挨拶と中村克己全日広島県本部本部長の黄綬褒章叙勲のお祝いを述べられました。中村本部長は県市との行政提携などに津村会長と協力して取り組んでいることが、実現の大きな力になっていると謝意を述べました。伊折副本部長は宅建士法定講習の免許発行業務での宅建協会の協力に、改めて感謝しました。これからも両団体が協力して、不動産業の発展と改革に取り組んでいくことで意見が一致し、友好を深めていくことを誓い意見交換会を終了しました。



(左より)池元広島県宅建協会専務理事、岡本洋三広島県宅建協会副会長、津村義康広島県宅建協会会長、中村克己全日広島県本部本部長、玉田悦治全日広島県本部広報組織委員長、伊折一夫全日広島県本部副本部長

愛知県本部 / Report



不動産業開業支援セミナーを開催

愛知県本部組織委員会は平成28年12月14日(水)、ウインクあいちにて今年で4回目となる「不動産業開業支援セミナー」を開催しました。61名の申込みがあり、当日は50名の参加がありました。

セミナー当日は、岩月組織委員の司会で始まり、山口本部長の開会の挨拶、坂野組織委員より当協会のご紹介を行い、引き続き事務局から不動産業(宅建業)を開業するにあたっての説明を行いました。その後、セミナーのメインであります加藤組織委員、久納組織委員による現役不動産

会社社長から学ぶ開業体験談を、それぞれ25分ほど講義を行いました。

参加者の皆さんは真剣に話に耳を傾け、講師の話にうなずいたり、一生懸命メモを取ったりしている姿が印象的でした。講師による体験談の後、事務局から免許申請、入会手続きの流れを説明しました。最後に萩原組織委員長による閉会の挨拶を行いました。

セミナー終了後、免許申請や入会手続きなど組織委員による個別相談会の時間を設けましたが、相談者が



個別相談会の様子

後を絶たず、6つ用意していた相談席はすべて埋まり、急遽4つの場所でも相談を受けることになり、参加者の開業への真剣さが伺えました。組織委員、事務局一同、今後も参加者に満足してもらえるようなセミナーを行っていきたいと思います。

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」、「ビジネス・社会」コンテンツ部門の会員ブログを紹介します。

「ビジネス・社会」コンテンツ部門

高知のHaChiKin

シドニー不動産FP事務所

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

当事務所は、平成26年に行政書士事務所とともに高知市で開業しました。不動産屋というよりは、行政書士業務を通じ、そこから生じる不動産の活用、処分等を提案したり、更にはFP的視点を取り入れ、お客様の生活状況全般を含めてサポートできればと思い、業務に取り組んでおります。相談にはいろいろな悩みが絡んでいることが多く、1つの窓口でトータルに解決できることで、お客様にとっても喜ばれています。

現在は、民事信託(とくに家族間で信託契約を行う「家族信託」)に力を入れ、お客様個々に合った最善のご提案ができるよう心がけています。



シドニー不動産FP事務所
 代表者：岡崎千佳
 〒781-8104 高知県高知市高須2-10-13
 TEL:088-879-8532(代表) FAX:050-8810-9581(代表)
<https://www.zennichi.net/m/sydney/index.asp>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

ステディコムこむちゃんの夢物語

ステディコム

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

愛媛県松山市北久米町のステディコムです。弊社は、2014年に開業。住まいに関するさまざまな情報とサービス提供に取り組み、設計、施工、販売、さらにアフターサービスにいたるまで、ワンストップサービスで皆様方のご要望にお応えしております。

ステディコムのブランド商品「リバイバルハウス」も好評販売中です。弊社ブログ名にも入っている「こむちゃん」とは、弊社の看板犬であるトイプードルの名前です。記念すべきブログ初投稿である2016年6月24日の記事で、そのかわいい姿を披露しています。また、こむちゃんを使った弊社オリジナルLINEスタンプも大好評です。今後ともリバイバルハウスとこむちゃんをよろしくお願いいたします。



ステディコム
 代表者：東 達也
 〒790-0923 愛媛県松山市北久米町462-1
 TEL:089-916-6668(代表) FAX:089-916-6608(代表)
<http://www.zennichi.net/m/steadycom/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な事項を記入のうえ、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!

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/>

「ビジネス・社会」コンテンツ部門

エノモトホーム
フリートーク

エノモトホーム

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

愛知県半田市のエノモトホームです。弊社は、主に賃貸アパート・駐車場・空き家管理・土地売買を行っています。人生の中で不動産に関わる機会は少ない分、「なんだか気軽に行ける感じではないなあ」と思いがちです。だからこそ、弊社は出会い・ご縁を大切に、気軽に聞けて、気軽に行ける、そんなアットホームな不動産店を目指しております。

ブログは初心者ながらも、不動産関係のことだけでなく普段の発見や気になることなど、さまざまな情報を掲載していきたいと思っています。ぜひ一度ご覧になってください。



エノモトホーム
代表者：榎本好秀
〒475-0087 愛知県半田市大池町4-59-1 E D E N I F
TEL:0569-28-6208(代表) FAX:0569-28-6208(代表)
<http://www.zennichi.net/m/enomotohome/index.asp>

今月の
問題

売買契約の目的物に瑕疵(欠陥)があり、買主がその瑕疵を知らないときには、売主は買主の損害を賠償しなければなりません。この責任のことを何と呼ぶでしょうか。

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「2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
締め

2017年
3/10 金

先月の答え
【使用貸借契約】

「おとり広告」撲滅！



「おとり広告」掲載業者のポータルサイト広告は1カ月以上停止
「おとり広告」を繰り返す事業者の情報を共有

昨今、新聞報道やテレビニュース等で不動産のおとり広告が社会問題として非難を浴びています。公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会はこの状況に対応するため、特にインターネット広告におけるおとり広告の撲滅を強力に進めています。

「おとり広告」とは？

顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとするような広告を通称して「おとり広告」と言います。

このような「おとり広告」や実際には存在しない物件等の「虚偽広告」は宅建業法第32条の規定により禁止されています。これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法第5条3号及び不動産の表示に関する公正競争規約第21条においても禁止されています。

おとり広告の例としては、例えば、実際には取引意思のない物件を顧客を集めるために「敷金・礼金不要」「相場より安い家賃」などの好条件で広告して顧客を誘引した上で、突然の水漏れや他者による成



約などを理由に、他の物件を紹介・案内することなどが挙げられます。

また、成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告などを継続することも、「おとり広告」に該当します。

その掲載、おとり広告・不当表示になっていませんか？

● 契約が終了しているのに、削除せず掲載していた → おとり広告

削除漏れで、おとり広告をしていたつもりはなかったとしても、結果として取引できない物件が掲載されていれば、おとり広告になります。

● 「フリーレント1ヵ月」「契約後3ヵ月間は賃料半額」等と記載しているが、これらの取引条件はすでに終了しているにもかかわらず、修正していなかった → 不当表示

● 現実的ではない駅を「利用駅」として表示している → 不当表示

物件の内容や取引条件等について、実際よりも優良であると誤認されるおそれがあると、不当表示になります。



おとり広告・不当表示にならないためには…

- 契約済みの物件は速やかに削除する（自動更新されるまで放置しない）
- メンテナンスを確実に（契約状況や取引条件等の確認を怠らない）
- マンパワーに見合った物件数を掲載する

以下の施策がスタートしています。

- ① 不動産の表示に関する公正競争規定に違反し、嚴重警告および違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、首都圏不動産公正取引協議会が設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社*が運営する**不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として1カ月間以上停止。**

⇒平成29年1月から実施

- ② 違反広告を繰り返すなど**改善の見込みが低い不動産事業者の情報を「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社*が共有**し、それぞれの社の規定に基づき、対応します。

⇒平成28年12月から実施



『ポータルサイト広告適正化部会』

不動産情報サイトを運営する賛助会員が、不動産業者の広告表示の適正化を誘導する方策を協議・検討する。

※『ポータルサイト広告適正化部会』構成会社

会社	運営サイト
アットホーム株式会社	at home
株式会社CHINTAI	CHINTAI
株式会社ネクスト	HOME'S
株式会社マイナビ	マイナビ賃貸
株式会社リクルート住まいカンパニー	SUUMO

▶ 一定期間のポータルサイトへの広告掲載を停止

不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、嚴重警告および違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、「ポータル広告適正化部会」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を原則として、1カ月以上停止する施策は、構成会社各社の規定に基づいて実施されます。掲載停止期間を設けることで、一般消費者へのおとり広告等に

よるさらなる被害拡大を抑制し、対象となった不動産事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施し、体制を整えさせます。これにより「おとり広告をしない」という意識の向上を図り、さらには適正な表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保することにもつながります。

▶ 「不動産事業者情報の共有」について

ポータルサイト広告適正化部会は平成26年4月からおとり広告などの違反物件情報等を同部会の構成会社間で相互に共有し、おとり広告の削除やペナルティを課すなどの方策を進めてきました。このたび適正な不動産広告をより一層強力に推進するため、違反広告を繰り返すなど改善の見込みが低い「不動産事業者の情報」を共有し、構成会社それぞれの規定などに基づいて対応していきます。

この施策を実施する背景には、おとり広告を繰り返し行うなど各ポータルサイト運営会社から措置を受けても広告の改善の見込みが低い不動産事業者が少なからず存在し、これらの事業者の中には、新たに別会社を設立するなどの手法をとり、新規に入会して同様の違反広告を行う者もいることに起因します。

安全・安心の取引に向けて、
おとり広告撲滅！



公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 <http://www.sfkoutori.or.jp/>

新入会員名簿

[平成28年12月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	ゴールデン東京 株式会社
	札幌市	株式会社 シティプランニング
	札幌市	株式会社 ツインホーム
	札幌市	ユーキ不動産販売 株式会社
青森県	青森市	有限会社 ジェイ・エス
	北津軽郡	有限会社 三浦建設
宮城県	仙台市	株式会社 ART HOME
	仙台市	株式会社 藤松不動産
	仙台市	リアルプラン 株式会社
山形県	東根市	くるまや不動産
茨城県	つくば市	細田興産 株式会社
栃木県	足利市	アルファプラン 株式会社
群馬県	伊勢崎市	株式会社 Story house
	前橋市	竹澤建材工業 株式会社
埼玉県	川口市	株式会社 ARROOWS
	蕨市	株式会社 エクシード
	熊谷市	株式会社 エクステージ
	蕨市	三幸プランニング 株式会社
	さいたま市	株式会社 不動産システム
千葉県	流山市	株式会社 SGホーム
	鎌ヶ谷市	鎌ヶ谷エステート 株式会社
	木更津市	ケイズアップ 株式会社
	松戸市	株式会社 賃貸セレクト
	市川市	株式会社 フレア
	千葉市	株式会社 みらい
	東京都	中央区
東大和市		アイリプランニング 株式会社
世田谷区		株式会社 アルファベストライフ
新宿区		株式会社 アローリンク
新宿区		株式会社 いちとり
品川区		株式会社 イdealモルゲン
板橋区		株式会社 エイチ・エス・ホーム
中央区		株式会社 ABB
港区		株式会社 エッジアップ
北区		株式会社 LBL
千代田区		オーエムネットワーク 株式会社
港区		株式会社 樹楽製作所
港区		株式会社 クオリティジャパン
渋谷区		クオリティライフ・プロパティ 株式会社
足立区		株式会社 園井建設
目黒区		クレビアス 株式会社
港区		国土不動産 株式会社
江戸川区		株式会社 佐藤秀工務店
大田区		株式会社 サンケイ不動産
豊島区		株式会社 サンズクリエイティブ
渋谷区		株式会社 J&Z
台東区		尚禾 株式会社
台東区		城南管財 株式会社
千代田区		スターリット 株式会社
杉並区		株式会社 STORED
港区		住和地所 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	目黒区	株式会社 創栄
	渋谷区	大和恒産 株式会社
	港区	株式会社 タカノ八住建
	立川市	高橋興産 有限会社
	港区	東京大地不動産 株式会社
	新宿区	TOKYO CS不動産
	港区	株式会社 内藤不動産
	練馬区	株式会社 パートナーズ
	中央区	株式会社 ビーハウス
	渋谷区	株式会社 Pictors&Company
	世田谷区	ファストウェル 株式会社
	港区	株式会社 ファンコーポレーション
	港区	株式会社 フラクトル
	渋谷区	プラネックスコミュニケーションズ 株式会社
	新宿区	株式会社 ブルースター
	品川区	株式会社 PORTER
	足立区	株式会社 ホーム地所
	新宿区	株式会社 星野不動産
	西東京市	株式会社 帆平不動産
	新宿区	株式会社 HorizonXX
	渋谷区	株式会社 マーシャル設計開発
	大田区	株式会社 マーディゼル
	新宿区	株式会社 UKCorporation
	台東区	株式会社 ライフフィットプランニング
	渋谷区	株式会社 ランドホーム
	品川区	株式会社 リブラ
	渋谷区	株式会社 ルーツ・コーポレーション
目黒区	ロイヤルスタイル 株式会社	
港区	株式会社 ワイズ	
板橋区	有限会社 ワイルドジャパン	
神奈川県	横浜市	株式会社 アズール
	相模原市	株式会社 アンビシャス・ライフ
	横浜市	FPパートナーズ 株式会社
	横浜市	株式会社 All Round
	横浜市	株式会社 ZK
	横浜市	有限会社 大賢サービス
	横浜市	株式会社 トリニティーズ不動産
	小田原市	株式会社 VEINS
	横浜市	合同会社 ライズ・ストックインダストリー
	横浜市	株式会社 ライフプラン
新潟県	長岡市	株式会社 三共土地開発
	三条市	嵐南エステート株式会社
	長岡市	株式会社 リアル企画
富山県	富山市	株式会社 米商
長野県	松本市	株式会社 KSTT
岐阜県	各務原市	株式会社 Nホーム
	羽島郡	株式会社 加藤組
静岡県	浜松市	株式会社 トータルウィン
	富士市	株式会社 福栄
愛知県	知多郡	株式会社 あんじゅ
	名古屋市	株式会社 エイエムエステート

都道府県	市区町村	商号名称
愛知県	豊橋市	株式会社 希望
	名古屋市	株式会社 中部エステート
	丹羽郡	株式会社 ドリームハウスプロジェクト
三重県	桑名市	石川
滋賀県	甲賀市	樂伸 株式会社
京都府	京都市	住まいの小蝶
	京都市	株式会社 リブライズリアルエステート
大阪府	大阪市	R&R 株式会社
	大阪市	株式会社 アスヴェル
	大阪市	株式会社 アトリエテクネ
	枚方市	折尾建設
	大阪市	株式会社 グロース
	大阪市	株式会社 新堂島ビル
	大阪市	テルハウスサービス
	高槻市	日本産業
	大阪市	株式会社 ネクストファクトリー
	大阪市	株式会社 ノリタケホーム
	大阪市	株式会社 ファーストステージホールディングス
	大阪市	松葉興産 株式会社
	大阪市	株式会社 ルームエステート
	大阪市	ルルズホーム
	兵庫県	神戸市
尼崎市		有限会社 オーバルホーム
神戸市		株式会社 Lievre Home
和歌山県	和歌山市	株式会社 フジシマ不動産
鳥取県	出雲市	まつもと不動産事務所
岡山県	井原市	株式会社 セントテ
広島県	広島市	メイク・アップリフォーム 株式会社
山口県	下関市	有限会社 学興業
香川県	坂出市	株式会社 山斗
高知県	高知市	株式会社 ナチュラリ・21
	高知市	有限会社 高広工業
福岡県	福岡市	株式会社 アルゴ
	福岡市	ケース・モネル 株式会社
	北九州市	Nomura House
	福岡市	株式会社 famille
佐賀県	嬉野市	株式会社 樹林の里
熊本県	上益城郡	エムティー建築事務所
	熊本市	合同会社 PLONSTERS
大分県	大分市	光陽商事有限会社
宮崎県	宮崎市	株式会社 TFM
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 INFINITY
	鹿児島市	スクエアシステム 株式会社
沖縄県	那覇市	株式会社 Berryコーポレーション
	那覇市	株式会社 サンイースト
	那覇市	株式会社 ネクサス
	那覇市	株式会社 幸地企画S-ハウジング
	宮古島市	合同会社 三方企画
	浦添市	株式会社 ディーアンド・ラボ
中頭郡	中頭郡	株式会社 日建不動産販売
	沖縄市	ワンアップハウジング

苦情処理業務及び弁済業務保証金制度の変更について

第190回国会で成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行後、当会における苦情処理業務及び弁済業務保証金制度が以下の通り変更されます。

- (1) 施行日 平成29年4月1日
- (2) 概要 当会会員と宅地建物取引業に関し取引をした者が宅地建物取引業者に該当する場合、認証を申し出ることができない。

業者間取引に係る法改正と弁済業務及び苦情処理業務の取扱



詳細につきましては（公社）不動産保証協会ホームページ（会員専用ページ）をご確認ください。



（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 2017年2月号

平成29年2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。

滋賀県 |

旧豊郷小学校校舎



(公社)びわこビクターズビューロー

伊藤忠商事の創業者・伊藤忠兵衛を輩出した豊郷町にある旧豊郷小学校の校舎群。琵琶湖の東部に立地する豊郷町は旧中山道の中継地点にあたり、商才に優れて全国で活動した近江商人を育ててきた。旧豊郷小学校の校舎も、豊郷町出身の近江商人で丸紅の専務であった古川鉄治郎氏が1937(昭和12)年に寄贈したもの。設計は、近江兄弟社を創立してメンソレータムを広めたことで知られる実業家で建築家のウィリアム・メレル・ヴォーリズによる。旧校舎および講堂、酬徳記念図書館が2013(平成25)年に登録有形文化財に指定されている。旧校舎建物はRC造地上2階・一部3階建。中央部を3階建て棟屋として車寄せが張り出し、白垂で左右対称、四角形を組み合わせたモダニズム建築となっている。近年は、映画のロケ地やアニメの舞台となっていることから観光客が増加している。

徳島県 |

鷲の門



鷲の門は、徳島市にある、かつての徳島城の城門。豊臣秀吉に仕え、四国征伐の際にめざましい活躍をした蜂須賀家政は、その戦功として、1585(天正13)年、阿波一国(17万6千石)を与えられた。入封した家政は、本格的な築城を開始し、1586(天正14)年にほぼ完成して徳島城と改称し、城下を徳島と名づけた。以後、徳島城は江戸時代を通して徳島藩蜂須賀氏25万石の居城となった。なお、1873(明治6)年の廃城令により、1875(明治8)年には、鷲の門を除く、城内のすべての建築物が撤去された。

鷲の門は、1945(昭和20)年の徳島大空襲によって焼失したが、1989(平成元)年に徳島市制100周年を記念して復元された。幕府に「鷲を飼う建物」として申し立て建造したため、この名前がつけられたと伝えられるが、真偽は不明。



月刊 不動産

2017 February

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)

