

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

昭和51年11月11日第三種郵便物認可
平成24年9月15日(毎月1回15日発行)
第40巻第9号

2012.SEPTEMBER

9

社団法人
全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

公益社団法人
不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

Interview

【達人の住まいと仕事】第11回 作家・環境活動家・探検家 C.W.ニコルさん

特集 不動産業者のためのコンプライアンス「コンプライアンスの意義」



月刊 不動産

題字 故野田卯一会长

達人 の 住まいと 仕事

作家・環境保護活動家・探検家

C.W.ニコルさん

Clive Williams Nicol



9月号のインタビューにご登場いただきました、
作家・環境保護活動家・探検家 C.W.ニコルさんの
プロフィールをご紹介します。

Profile

1940年、英国南ウェールズ生まれ。17歳でカナダに渡り、その後、カナダ水産調査局北極生物研究所の技官として、海洋哺乳類の調査研究に当たる。

1967年より2年間、エチオピア帝国政府野生動物保護省の猟区主任管理官に就任。シミエン山岳国立公園を創設し、公園長を務める。

1972年よりカナダ水産調査局淡水研究所の主任技官、また環境保護局の環境問題緊急対策官として、石油、化学薬品の流出事故などの処理に当たる。

1962年に空手の修行のため初来日。

1980年、長野県に居を定め、執筆活動が続けるとともに、1986年より、森の再生活動を実践するため、荒れ果てた里山を購入。その里山を『アフンの森』と名付け再生活動を始める。

1995年7月、日本国籍取得。

2002年、『アフンの森』での活動や調査等をより公益的な活動を全国展開するために、「財団法人C.W.ニコル・アフンの森財団」を設立し、理事長となる。

2005年、英国エリザベス女王陛下より名誉大英勲章を賜る

【近年の主要な経歴】

1993年～ 国際松濤館空手道連盟顧問

1993年～ (財)屋久島環境文化財団特別顧問

1994年 内閣官房「21世紀地球環境懇談会」委員

1995年～ 学校法人東京環境工科学園理事・実習場長(2012年より名誉校長)

1997年 内閣官房「子どもの未来と世界について考える懇談会」委員

2002年 内閣府「未来生活懇談会」委員

2003年～ 東京都 エコツーリズム・サポート会議委員

2003年～ 環境省 エコツーリズム推進会議委員

2005年～ 京都大学フィールド科学教育センター社会連携教授

2012.SEPTEMBER 9

月刊
不動産

REAL
ESTATE
REPORT

◆◆◆ CONTENTS ◆◆◆

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第11回
作家・環境活動家・探検家 C.W.ニコルさん
- 08 | 8月のニュースランキング
- 10 | 不動産ニュービジネス最前線 イノーヴ株式会社
「マンション管理事業のイノーヴ 分譲マンション管理人に看護師を派遣」
- 12 | 【特集】不動産業者のためのコンプライアンス「コンプライアンスの意義」
- 16 | 【Check it up】不動産価格指数(住宅)の公表がスタート
- 19 | 税務相談「平成24年度 改正・事業用資産の買換え特例の見直し」
- 20 | 賃貸相談「賃借人企業の株主役員等の変動と無断転貸」
- 21 | 法律相談「日影規制」
- 22 | 【FOCUS】復興への歩み 第3回
- 24 | 国交省EXPRESS
- 26 | 全日ホームページGUIDE／会の活動及び各種会議の要旨
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 滋賀県本部／宮城県本部
- 30 | 10月号の予告
- 31 | 第48回全国不動産会議 新潟県大会のお知らせ



広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆様から、本誌に対するご意見を募集しております。貴社名・ご氏名・所在地・電話番号を明記の上、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館 (社) 全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198

達人の住まいと仕事

作家・環境保護活動家・探検家

C.W.ニコルさん

執筆活動の傍ら、1986年より長野県の荒れ果てた里山を購入し始め、その再生活動に尽力してきたC.W.ニコルさん。2002年に「C.W.ニコル・アフンの森財団」を設立し、森づくりのための丹念な手入れを続けると同時に、動植物の調査や心に傷を持った子供達・被災地の子供達の笑顔を取り戻す活動にも力を注いでいます。ニコル氏のフィールド、長野県黒姫の「アフンの森」を訪ね、その内容をお聞きました。

英国では、都市生活者よりも田舎で暮らす人のほうがステータスが上

●アフンの森はいつから始められたのですか？

「27年前から土地を買い始め、1万坪からだんだん増やしました。10年前まで4万5,000坪ぐらいだったのですが、それを全部、財団に寄附しました。私は森を切り開いて建物を建てる趣味はないから最初はこのセンターもなくともいいと思いましたけれども、セミナーやシンポジウムなど、やはりとても役に立っています」

●先生のご出身地である英国は、環境保護活動の先進国ですね、い

ろいろな意味で。

「本当にそうです。一つは、社会構造だと思うのです。長年、貴族が獵場を持っていましたが、それは19世紀まで。だんだんと税金が上がって使用人を持てなくなったので、トラストに寄附して生活するという貴族が増えました」

●イギリスの名士の方というと、仕事をしないことが一つのステータスだと聞きましたが。

「まあね。でも、昔の騎士は働いていましたよ。昔は、英国では田舎に住んで土地を持っている人しか選挙権がありませんでした。だから、ロンドンなど都市部の人を下に見たのです。なぜかという、土地がなければ人を養えないし馬も飼えない。英国では私が、“日本に住んでいます。国籍、日本になりました”と言うと、“ああ、東京ですか”と軽く流されますが、“いやいや、東

京じゃないです。長野県、ジャパナルプス”と言うと、たちまち見る目が変わります（笑）」

●おもしろいですね（笑）。

「それで、森のトラストをやっていると、またリスペクト」

●都会で生活している人のほうがステータスが低いのですか？

「低いです。残念ですけども。つまり、土地を持てるということは土地の責任者。そこが違うのです。田舎、英語でカントリーでしょう？ カントリーは国です。田舎というだけの意味ではないのです」

●なるほど。要するに、我々の解釈が違うのですね。土地のオーナーが偉いということですか？

「そうですね。いわゆるカントリー・ジェントルマンですね。

ところで日本の森林面積は国の67%です。長野県など80%近く。そのような国は、ヨーロッパではフィンランドぐらいです。英国やフランスより多い。国の一番の資源は森だと思います」

●国民の認識が足りないかもしれません。

「そう。本当に困ります。これだけ緑の森があって水もおいしい。他の国々と全然違います」



アフンの森センター



間伐材でつくったアフアの森センター 木造建築はバネがあり、地震に強い

●そのような意味で日本は資源に恵まれていますね。先生がおっしゃるように、それをどう生かすか。今まで私が一番残念だなと思うことは、植林でスギをバンバン植えたことです。やはり大きな間違いでした。

「だから切り出さないとダメ。ただ、整備されていない林の間伐材は節がたくさんあります。この模様は西洋では好まれているのですが日本では嫌うようですね。

それを変えないとダメ。間伐材で建てたこのセンターは、地震にビクともしない。バネがありますからね」

●宮大工さんに釘などを使わないでつくってもらったそうですね。

「池田武邦先生の発案です。先生は日本で初めて高層ビルを建てた方であり、ハウステンボスを手がけた方ですね。このセンターは何百年も保ち、人間がいなくなったら全部自然に戻ることを条件に建てました。火事さえなければ何百

年でも使えます。

ところで今、東松島の人たちに学校をつくることを頼まれたのですが、学校が津波の被害で高台に移らなければならないのです。その高台は荒れた森で、皆さんが“あんな暗いところに学校をつくるのは嫌だな”と思っていた。でも、彼らがここに来て我々の森を歩いたら、子供もお年寄りもとても美しいと喜びました。“こんな森になるのだったら、手伝って”と。そこで私たちが行って調べてみますと、絶滅危惧種の動植物が多く見つかりました」

●そうですね。東松島に？

「ええ。そこには縄文人が住んでいたようで、鎌倉時代にお城もあった。昔の人は津波が来ない場所に住んでいたのです。

でも、まず学校から始めるとしても、木を切って山を削って谷間を埋め立てたりするのはダメです。つまり、鉄筋コンクリの箱モノはダメ。でも、日本の建設業界

はもう、鉄筋頭になっている」

●鉄筋頭（笑）。

「“地震があるから、木造はダメ”などと言うのです。でも、例えばカリフォルニアですと、学校の60%は木造になった。なぜ？

じつは地震に強いから。木造はバネがあります。ただ、2×4でコンコンと建てるのではなく、きちんと考えて設計している。

だから私はいつも言うのです。世界一大きな木材の建物はどこにありますか？ 奈良です。東大寺ですね。では、世界で一番古い木材の建物はどこにありますか？ 奈良です。法隆寺。これらは傷んだらつくり直します。例えシロアリが少し入ってしまった、その場所を切り出して直します。英国海軍の木材の軍艦も同じように200年も使っていました」

●元々日本の木材でできている日本家屋は、日本の国土にかな適っているはずですね。それを鉄筋コンクリートに変えたのはおかしい。

「そうです。私はすべての鉄筋コンクリートを否定はしません。でも、ここのセンターは、コンクリートでなく木と石にしています」

●これだけの木造建築はめったに



ないので、今日入って感動しました。すばらしいです。

「この石は鳥居川のもので、平成7年の洪水の時に流されてきた、いわば廃棄物ですね。暖炉は10月ぐらいから火を焚いています」

●いいですね。これほど気持ちがいい木の建物はなかなかないですね。池田武邦先生の設計ですか？

「そうです。彼と若い弟子2人」

●日本人はまだまだ、鉄筋は丈夫で耐震構造に優れていると信じ込んでいます。ところが今回の原発事故により、今まで信じていたものがそうではないことが分かりました。

このような日本人の変な思い込みを先生のような方に打ち砕いていただくことができないかと思いま

す。

「でも日本は、実は世界一パテント（特許）を取ってるのですよ。新しい発明を次々と出しているのですが、ほとんど他の国が買っていて日本で使っていないと聞きました。新しい考えや革命的な心を持っている日本人はたくさんいるけれども、すぐ潰されてしまう」

●そうですね。正直言って、日本人はそこが一番の問題ですね。

「森をやって今年で28年になりますが、2年ごとに林野庁のトップが変わる。トップが変わると、今までやっていたこと、やろうとしたことが全部引っ繰り返ることもある。これを改善しないと」

森林は放置してはダメ 人間の汗と愛情によって回復する

「我々はウェールズにあるアフアン森林公園と姉妹森を締結しました。あそこは私が生まれた地域ですが当初、森林面積は5%でした。今は60%です」

●5%から60%とはすごい。

「初めは大きな川がみんな死んでいました。今は鮭が上って産卵している。だから、人間の汗と愛情によって自然は回復する。それが分かって、私は日本でやりたいと思いました」

●日本人は、自然のまま放置するのが自然だといいます。でも、このようにして手を入れないと、本当の意味での自然が生きてこないという先生の理論と実践は本当にすばらしいです。

「ありがとう。それは日本で学んだからね。日本の4割の森は、スギ、カラマツ、ヒノキの畑です。それを放置すると全くダメにな

る。日本の原生林は森全体の3%以下です。原生林の木は基本的に切ってはいけませんが、放置してはダメ。研究して守ることが必要です」

●なるほど。先生は、それに加えて絶滅危惧種の保護や研究もされていますね。

「アフアンには絶滅危惧種が32種戻りました。元々私は水産の分野から来たので、水をとても意識します。森に入っても、小川や湧水、地下水の溜まり方など木を見て分かります。木は、地下水がスムーズに流れていると元気だけれども、滞っていると窒息します。そういう場合は池を掘るのです。おかげでアフアンのトンボは今45種類。先週はまた2種類見つけました」

●45種類もいましたか。

「ええ。トンボは日本全体で200

種類。この小さな森に45種類います。最初、手当てした頃のアフアンに山菜は7種類ありましたが今は137種類。漢方になるような植物は196種類見つけました。売ればお金になるだろうね（笑）」

●確かに（笑）。ところで先生、自然保護と人間の手を加えることは、バランスが難しそうですね。森に人を入れてしまうと、壊れてしまう自然もあるのではないですか？

「いや、入れ方です。我々の場合、基本的に森に入れるのは会員限定とし、一度に20人までを案内しています。人が通る道、集まる場所にはチップを敷いています。

それからもう一つ、この町全体の土地の値段は少し前に落ちました。全体的に人口も減っています。でも、アフアン周辺の土地の値段は落ちず人口も増えています。なぜ？ ここアフアンの森があるからです」

●では、森を大事にすることによって、地域も活性化しているわけですね？

「そうですね。だから、もっとも
っとやらなくてははいけない。

ところで隣接する暗い国有林
は、ここ30年、全然手当てをして
いません。去年は国際森林年でこ
こアファンセンターで会議があり
ました。林野庁長官もいらっしや

ったし、いろいろな偉い人が来て
我々の森を歩いた。そして、暗い
国有林を見て“これはいかんな”
と感じたようでした。そこで、私
たちがこの国有林の手入れをした
いと申し出ましたら、この秋から
遠野馬搬協会の大きな馬を2、3頭

借りて馬搬をやることになりまし
た。馬で間伐します」

●委託されたということですか？

「ええ、もう契約を結びました。
私の夢は、馬を飼って馬車やそ
りで足の不自由な子供たちと冒険
や探検をすることです」

間伐材を使って森を健康にする お金はなくてもいい仕事はできる

●ところで、我々日本人はこれま
で経済を成長させることに熱心で
した。その間に日本の自然をない
がしろにしてきたのではないか、
という反省があります。

「そうですね。日本だけではなく
て、先日ノーベル賞を取ったバン
グラデシュのムハマド・ユヌス先
生…彼はマイクロ・クレジット事
業の他、いろいろな会社を500ぐ
らいつくってしまった人なんです
が、彼が今の世界の経済の問題は
みんながお金を追いかけて、お金

がなければお金をつくれなくな
っているが、そうではないだろう
と。これだけ世界で失業者が増え
ていることも仕事がないからでは
なくて、この問題を直そうとしな
いからだと言っています」

●確かにこの世界経済の行き詰ま
りは、何かが間違っている気がし
ます。

「日本は森林面積67%で質のい
い材木があるのに、外国から買
う。そのほうが安いといって。し
かし、この国の間伐材を切り出し
て正しく使うと、田舎
に仕事をつくり、森を
健康にします。

私が自慢できること
が一つあります。この
財団、赤字は全然ない
です。では、お金はた
くさんある？ ノー。
でも、とてもいい仕事
をしています」

●お金を正しく遣う
と、赤字を出さないで
いい仕事ができるとい
うことですね。

「はい」

●先生は、日本の国土
を経済的にも社会正義
的にもプラスになるよ
うなつくり変えが可能
だと思いませんか？

「日本は明治維新や

第二次世界大戦の後にとっても変わ
ったでしょう。変わる力があると
思います。

森を原生林に近い状態に持って
いけば、山菜やキノコ、水、木材
が生まれます。大きな癒しも与え
てくれます」

●日本はハイテクノロジーのよう
な先進的なことも得意なので、そ
れとエコロジーをうまく融合して
新しい展開ができないものかなと
思います。

「ぜひ、やってほしい。できるか
ら」

●最後に、不動産業界に対して何
かご示唆があればお願いします。

「できるだけ景色を壊さない
で。もし何か建てるなら、景色の
一部になるようにしてほしい。例
えば、アクセスのために木を切っ
ても、その後で木を植えたり。そ
れからエネルギーのこともきちん
と考えてください。省エネルギー
と美しさと、それから、人の仕事
があってそこに住めるようなプラ
ンを立てたらいいのではないかと
思います」

●日本の住宅メーカーも1戸ずつ
ではなく街づくりから、という考
え方を持ってきたようです。

「例えば京都の町屋のように昔
のような美意識があって、日本の
いいところを残しながら近代化し
たらいい。

それから、できるだけ周辺の緑
を残して、子供が森の中で遊べた
り年寄りが散歩できるところをつ
くる。それで結局、家の価値も上
がりますからね」



8月のニュースランキング

1位

2012年度宅建試験インターネット申し込み 4000人増える(速報値)(7/25付)

宅地建物取引主任者資格試験の実施団体である不動産適正取引推進機構は、2012年度試験のインターネット申し込み受付状況を発表した。

これによると、申込者は7月19日現在、5万1105人(速報値)で、前年度の4万7042人に比べて4,063人増となっている。各県別に見ると、5県で昨年より減、1県で増減ゼロとなっているものの、他の都道府県はすべて増となっている。

宅建試験のインターネット申し込みはすでに終了しており、郵送による受験申し込みは、7月31日(消印有効)まで。



2011年度の宅建試験

2位

住宅ローンのフラット35 過去最低金利を更新、1.84%に(8/3付)

住宅金融支援機構が供給している長期固定金利住宅ローン、フラット35の金利低下が続いている。

8月の最低金利(借入期間が21年~35年)は1.84%。制度開始以来、初めて2%台を割り込んで1.94%となった7月を更に下回った。

また、返済期間が20年以下の場合の8月の最低金利は、1.56%。こちらも過去最低だった7月を更に下回った。



3位

地域型住宅ブランド化事業、 採択グループを発表 国交省(8/6付)

国土交通省は8月6日、「地域型住宅ブランド化事業」の採択グループを発表した。

同事業は、地域資源を活用した「地域型住宅」の供給を支援し、地域における木造住宅生産・維持管理体制の強化を目的としたもの。中小住宅生産者などが、ほかの生産者や木材供給・建材流通関連事業者と共に構築したグループが対象で、今回は応募総数592グループの中から363グループを採択した。補助限度額は1戸当たり120万円で、補助金の総額は約55億円。

なお、国交省では、秋以降に同事業の2回目の募集を開始する予定だ。



木造住宅の生産・維持管理体制の強化が目的

*参照：国交省サイト「地域型住宅ブランド化事業グループ募集の採択結果について」
(http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000390.html)

住宅新報社ホームページにて、7月21日～8月20日までの期間、 閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

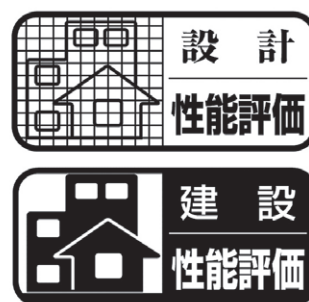
4位

「住宅性能評価」で 性能不適合住宅が34戸、積水化学工業(7/13付)

国土交通省はこのほど、積水化学工業が製造・新築した住宅のうち、住宅性能評価書に記載された性能に適合しない物件が34戸あると発表した。

省エネルギー対策等級、劣化対策等級で不適合が発覚した。本来であれば「低放射複層ガラス」を使用して省エネ対策等級4を取得すべきところ、実際には等級3の「普通複層ガラス」が使われていた。また、防腐・防蟻性能の高い工場処理材を使用して劣化対策等級3の処理をすべきところ、等級2の処理が施されていた。いずれも人的な発注ミスだという。

同社では、「当該住宅にお住まいのお客様の不利益になることのないよう、全責任を持って対応する。社員への教育及び管理体制の強化を徹底し、再発防止に努める」と話している。



5位

2012年度宅建試験 試験日は10月21日 不動産適取機構(6/1付)

宅地建物取引業主任者試験の指定試験機関である不動産適取機構は6月1日、2012(平成24)年度の試験を10月21日に行う旨の実施公告を行った。

これによると試験日時は、10月21日(日)午後1時から3時。登録講習修了者は、午後1時10分から3時。試験時間中の途中退出はできない。申込書(試験案内)の配布は7月2日(月)から31日(火)まで。申込書郵送期間も同じで、31日の消印有効。

インターネット申し込みは、7月2日(月)9時30分から17日(火)21時59分まで。同機構のホームページ(<http://www.retio.or.jp/>)から行う。受験手数料は7,000円。受験資格はなく、原則誰でも受験できる。申し込みは申込時に住所を有している都道府県に行く。合格発表日は12月5日(水)。



6位

都市の低炭素化促進法案、 衆議院委員会で審議入り(7/25付)

7位

上尾駅前マンション 市内最高層 第1期115戸即完 住友不動産(8/8付)

8位

マンション標準管理規約、改正骨子案まとまる 災害時対応は理事会決定で可に(8/2付)

9位

中古流通活性化に向け本格始動、 情報整備の研究会発足 国交省(7/26付)

10位

政府が「日本再生戦略」決定、 環境配慮・中古倍増など(7/30付)



不動産ニュービジネス最前線

「マンション管理事業のイノベーション」 分譲マンション管理人に看護師を派遣」

マンション管理事業を主に手掛けるイノーヴ(東京都板橋区、鈴木貴幸社長)は昨年末から分譲マンションの管理人に看護師資格を持つスタッフを派遣するサービス「ナースな管理人事業 アイナス」を開始した。分譲マンションにおける高齢者単身世帯増加に伴い、地域の予防医療の一助となるよう、気軽に健康相談ができる体制づくりを目指す。2015年12月期を目標に、同事業の売上高を1億4,400万円に引き上げる。

ライフスタイルを変革する イノベティブ集団を目指して

イノーヴは1974年設立。千葉建設(現・株式会社リブラン)の販売した分譲住宅の管理及びアフターサービスを提供することを目的として、前身のチバケンサービスが埼玉県川越市に設立。その後、1985年にリブランサービスに社名変更し、昨年11月、板橋区成増へ本社を移転するとともに、現社名に。現在では首都圏で総管理戸数6,400戸を持つ中堅企業に成長している。

イノーヴ(Inovv)とは新たな価値を生み出すイノベティブ集団を目指して命名された。斬新なアイデアで革新(innovation)を起こし、新しい価値を社会に見いだすことに誠実(integrity)であるように。

その事例の一つが、今回取り上げた「ナースな管理人事業 アイナス」だ。業界初の女性看護師資格を持つスタッフの派遣業務を開始した。

玄関先訪問や人間ドック紹介 見回り連絡サービスも

同事業のサービスは、70戸のマンションの場合、1人のアイナス



アイナスは、子育て中のお母さんの相談にも応じてくれる

(健康管理人の看護師)が交代で365日勤務し、早番が午前7時から午後3時まで、遅番がその後22時まで務め、もう一人が休む。その他、健康管理以外では安全管理などを行う1人の管理人を配置する。

具体的な業務は、以下のとおり。

1.健康アドバイザー

マンションの管理人室を保健室に。健康や病気を防ぐためのアドバイス、介護や育児相談等を相対で受け付ける。24時間、電話やメールでの相談も可能。

2.地域医療情報の提供

症状に合わせて地域の医療機関を紹介し、主治医の診断にのっとって、日常生活での適切なアドバイスをする。

3.とっさの応急処置

すり傷や軽い怪我などの第一次応急処置や、救急時の病院搬送の手配。

4.いつでも話せる関係

いつでも近くにいるアイナスが気軽に相談に応じる。

5.薬をお届け

処方箋を預かり、提携薬局へ取り次ぎ、薬を届ける。

6.病院の紹介

医療機関と提携し、癌治療などのセカンドオピニオンを紹介。医師による診断書の分析で主治医以外の意見も提供。

7.玄関先訪問(予約制)

自宅の玄関まで訪問し、健康についての様々な相談、病中や病

取材先 イノヴ株式会社

後のケア、育児や介護についての相談も可能。

8.人間ドックサービス

自己分析が難しい人間ドックのデータを元にアドバイス。要望に応じて、人間ドック機関の紹介、取次ぎを行う。

9.見守りホットラインサービス

一人住まいの高齢者等、日常的な見守りの必要な方の自宅に定期的に訪問。要望に応じて、離れて住む家族へ日常生活の様子を連絡する。一人住まいの孤独感を解消する助けにも。

以上はサービス導入によって管理費の上昇につながらないようトータルでマネジメントを行う。本サービスへの移行に伴う追加料金は1世帯当たり月額1,000円で、50戸なら5万円。月額1,000円の健康・安心サービスを目標にしている。

入居者の要望をくみいれた 予防医療と在宅福祉促進

「10年前からマンション入居者の方々へアンケートを実施し、要望をたくさん伺う中で、マンション特有の改善点を見いだしました。

とりわけ、少子高齢化による課題は大きいと感じております。高齢者の一人住まいでコミュニケーションがとれず、近くに家族が住んでいても孤独を感じている方も多くおられます。

また、子どもの精神的あるいは体の病気で悩まれている子育て世代も多くいることが分かりました。戸建てに比べ、町会への参加も限られるなど、マンション住まいはとなく閉鎖的になりがち。誰もが健康や暮らしに関する不安を大なり小なり抱えている一方、気軽に聞ける存在が身近にいません。医療や行政も家庭から遠い存在にあり、病院の先生や看護師さんに気軽に質問するのは気が引けるといふ意見も多く聞かれます」

と、人事部部長曾根田巳基氏。

同事業の発足まで3年間、議論が重ねられてきたという。新しいマンション管理サービスの在り方とは何か、管理スタッフの将来像はどこにあるのか。お年寄りから子どもまで入居者をトータルにケアできるのは誰か。様々な職業・資格者での可能性を検討した結果が看護師だった。一方で、何らか



いつでもアイナスが近くにいるので、気軽に相談できる

の理由で退職後、看護師に復職しない有資格者が50万人いることも分かった。この人材を有効活用できる場としても注目されている。

「アイナスは経験と資格を生かすことができ、やりがいのある有意義な仕事場です。健康で、生き生き暮らすことができる管理サービスを目指しています。看護師は健康や医療等に通じている存在。生活の場に看護師がいる安心を感じてもらえたら嬉しい」

と、同社の有資格者第一号の看護師スタッフ一條睦美氏は話す。現在、同社の管理人スタッフは業界では珍しく、6割が女性。埼玉県朝霞市内に来秋完成予定のマンションでは、県の「子育て認定マンション」の指定を受けるためにアイナスの導入が決定した。

「新築マンションの供給が先細りとなる中、既存管理物件をめぐるマンション管理会社の争奪戦が激しくなっています。こうした中で当社はサービスの質で差別化を図ることを重視しています。アイナスを中古マンションの管理組合へ売り込む一方、不動産開発業者にも新築マンションの目玉サービスとして提案しています。賃貸マンションへの導入も可能です」(ics事業部 柳田淳氏)。

- 社名/イノヴ株式会社(旧 株式会社リプランサービス)
- 所在地/東京都板橋区
- 設立/1974年9月
- 代表取締役/鈴木 貴幸
- 社員数/57人
- 事業内容/分譲マンションの総合管理、賃貸住宅の総合管理、不動産の売買及び賃貸借の取引に関する業務、マンション・ビル・店舗の大規模修繕工事設計監理及び施工、住宅リフォーム工事、建築企画・設計・施工、損害保険代理店業務、生命保険代理店業務、家庭用日用品雑貨の販売等
- ホームページ/<http://inovv.jp/index.html>



ics事業部マネージャー
柳田 淳氏

特

集



不動産業者のためのコンプライアンス(第1回)

「コンプライアンス」の意義

(株)国際危機管理機構 代表取締役社長 危機管理経営アナリスト ^{かねしげ} 金重 ^{よしゆき} 凱之

『月刊不動産』では、昨今の不動産業におけるコンプライアンスの重要性を鑑み、その周知徹底を図っていくため、危機管理アナリストの金重凱之氏にご執筆いただく連載を企画いたしました。

第1回目は特集としてご執筆いただきました。ぜひ、ご一読いただき、今後のビジネスにお役立てください。

法令遵守だけでなく、社会が求める道德も守る必要がある

これから何回かに分けてコンプライアンスについてのお話をさせていただきます。

まず、第1回は、「コンプライアンス」の意義というお話から始めましょう。

「コンプライアンスとは“法令遵守”じゃないか。分かっているよ」と言われる方もいらっしゃると思います。でも、そうであるなら、わざわざ分かりにくい英語にしなくても日本語で“法令遵守”と言ったほうが分かりやすいですね。なぜそうしないのでしょうか？ アメリカから来た考え方だからですか？ そんなことはないですね。日本にだって昔からありましたよね。法令を遵守しなければならないという考え方は。

私は、コンプライアンスとは“法令遵守”という側面だけではなく“企業倫理の確立”という重要な側面を併せ持った言葉だと考えています。

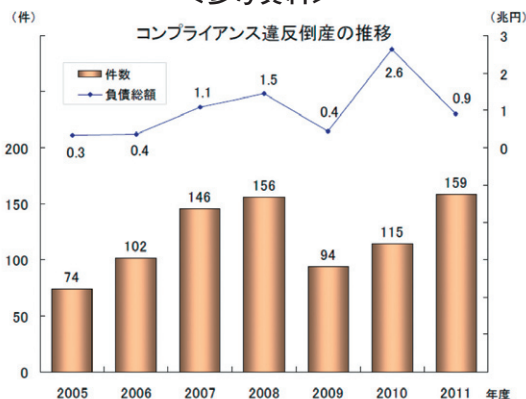
人は、社会的存在として、社会で生きていく限り、その社会のルールに従わなければなりません。日本は法治国家ですから、みなさんは日本にいる限り、日本の憲法、法律、政令、規則等に従う義務があります。これが遵法精神ですね。

それでは、憲法、法律以下のルールだけを守っていればよいのでしょうか。憲法、法律以下のル

ールは、遵守しなければならない最低限の決まりにすぎないのです。

遵法精神を超えて、人には道德心というものがありますね。親孝行をする、目上の人を敬う、挨拶をする、困った人を助ける、人が亡くなれば喪に服するなどなど…。こうしたことこそ社会の一員としての基本的ルールです。ただ、道德を守らないからと言って、直ちに、法律違反にはなりませんから法的に処罰されることはありません。でも、社会から非難される恐れはあります。となる

<参考資料>



帝国データバンク「第8回:コンプライアンス違反企業の倒産動向調査(2012年5月24日)より

と、社会で生きていくためには、その社会が求めている道徳も守っていく必要があるということになりますね。

同じように、企業も、社会的存在として、社会で活動していく限り、その社会のルールに従わなければなりません。ここでいうルールとは、事業を規制している法律、政令、規則等だけではなく、業界の自主規制基準や申し合わせ、そして企業の定款や規程等、それに企業行動憲章、実践マニュアル等のことです。こうしたルールに従って事業を展開していかなければいけません。これが法令遵守です。

では、こうしたルールに従って事業活動を行っていけば、それで十分でしょうか。そんなことはありません。そのルールというのは守らなければならない最低限の決まりにすぎないからです。つまり、人に道徳心が求められるように、企業にも法令遵守を超えて倫理観が求められるのです。これが企業倫理の確立です。

そこで、みなさんには、

コンプライアンス＝

“法令遵守”＋“企業倫理の確立”

と考えていただきたいのです。

JR福知山線事故にコンプライアンス違反はなかった？

以下、事例をいくつか挙げてみましょう。

まず1つ目。死者107人、負傷者500人以上の大惨事となったJR福知山線脱線事故（2005年4月25日）に際して、たまたまその列車に乗り合わせていた社員がそのまま現場を離れ出社していたことが報じられました。この社員は上司に事故報告をし、その指示に従って出社したのです。法令になんら違反していません。でも、救助活動を行わなかったとして非難されました。ほかにも、JR西日本の社員多数が、事故当日、ゴルフコンペ、ボウリング大会、飲み会、旅行等の行事に参加していたとして非難されました。大きな組織ですから、たまたま事故当日が社内行事と重なった職場があったものと想像します。社内行事ですから、きちんと届出をしているはずですが、法令遵守して

いるのです。コンプライアンスが、“法令遵守”だけを意味するのなら、この事例にはコンプライアンス違反はなかったといえるでしょう。

しかし、ここで問われているのは法令遵守ではなく、企業倫理です。なぜ助けを求める大勢の人たちを前に救助活動をしなかったのか、なぜそうした指示が上司からなされなかったのか、なぜ多数の死傷者が出ている事故当日に、自分たちの楽しみ＝レクリエーション活動を優先させたのかという企業倫理の問題なのです。そこにコンプライアンス違反があったのです。

一方、事故現場の多数の近隣企業は、住民の人



2005年のJR福知山線事故

<参考資料>業種別 コンプライアンス違反企業の倒産件数

	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度	前年度比	構成比
卸売業	12	16	35	30	17	17	33	94.1%	20.8%
建設業	32	36	42	50	22	32	30	▲6.3%	18.9%
サービス業	10	23	21	24	20	21	26	23.8%	16.4%
製造業	7	12	20	23	16	12	23	91.7%	14.5%
その他	1	3	9	5	5	11	16	45.5%	10.1%
小売業	6	9	12	11	6	12	15	25.0%	9.4%
運送・通信業	3	2	3	8	5	6	10	66.7%	6.3%
不動産業	3	1	4	5	3	4	6	50.0%	3.8%
合計	74	102	146	156	94	115	159	38.3%	100.0%

帝国データバンク「第8回:コンプライアンス違反企業の倒産動向調査」(2012年5月24日)より

たちとともに救助活動を行っています。ひょっとして、職務専念義務に違反して救助活動に従事した社員がいたかもしれません。だとしたら、賞賛されたこちらのほうが法令違反です（ただ、近隣

の日本スピンドル製造株式会社では、工場の操業を停止し、全社員を集めて直ちに救助活動に当たるよう社長自らが指示したそうです。素晴らしい危機対応です）。

企業不祥事が起こったとき、企業倫理が問われる

2つ目の事例です。最近では、どの企業でも、自社の製品やサービスを提供する際に製品そのものやパンフレット、ホームページに必ずといっていいほど「お客様相談室」の案内があります。これは、何も「製品・サービスを提供するに当たってはお客様相談室を設置しなければならない」という法律があるわけではありません。つまり法令遵守のために設置しているわけではありません（ただし、消費者基本法には、事業者が苦情処理のための体制整備等に努めなければならない旨の努力義務の規定はあります）。

企業がお客相談室を設置するのは自社提供の製品・サービスに関して、様々な相談、苦情、疑問、修理依頼等が出てくることを想定し、それらに真摯に対処しようとする企業倫理の現れです。つまり、企業の良心なのです。そうした情報は、お客様と企業との懸け橋となって、新たな製品・サービス開発にもつながります。

3つ目の事例。今から10年以上前なら、企業から個人情報（顧客情報）が流出・漏洩しても今ほど社会的に非難されることはなかったでしょう。当時は、名簿屋という業種さえ存在していたのですから。

しかし、みなさんご存じのように、2005年4月に個人情報保護法が施行され、今では企業は、その体制整備と運用に相当なエネルギーを注いでいます。

ところで、この法律の対象は、5,000人以上の個人情報を保有しデータベース等として事業に用い

ている事業者です。

したがって、ある企業が「うちは4,500人分の個人情報しか保有していないので、個人情報保護法で定められている個人情報の開示要求や訂正要求などには応じられない」と答えたらどうでしょう。法律的には正しい対応でしょう。法令を遵守しています。

しかし、この企業に、不適切な個人情報の取扱いが原因で流出・漏洩事案という企業不祥事が発生していたとしたなら、社会はどういう反応を示すでしょうか。企業倫理の確立という観点からは、4,500人分の個人情報しか保有していないとはいっても、社会的責任を果たすべきではないかと非難されるおそれがありますね。コンプライアンス違反のおそれありといわざるを得ないでしょう。つまり、社会は、企業不祥事の発生によって、その企業に対して法令上の対応よりも企業倫理上の対応を求めてくるおそれが高いということなのです。

ネット社会となった現代では、顧客情報の流出・漏洩が後を絶たない



変化する時代に対応できる“時代認識”が重要

結局、重要なことは、法令遵守という側面よりも（法令遵守は当然のこととして）むしろ企業倫理確立の側面ではないかと私は思っています。

この企業倫理は、もうみなさんお分かりのように、社会とのかかわり（社会的要請）から生まれ

てくるものです。したがって、社会を無視・軽視すること自体がコンプライアンス違反となる可能性があるのです。「コンプライアンスの根幹は、企業倫理の確立にある」のだということを頭に入れておいてください。

では、社会は、企業にどのような倫理観を求めているのでしょうか。これが次の重要な課題です。

社会は時代とともに変化します。(10年以上前には個人情報が出回・漏洩しても企業は今ほど社会的に非難されることはなかったと申し上げたとおりです) 社会の変化とは、国民意識の変化でもあります。

そうであれば、変化する時代に対するリスク感性や洞察力が必要になりますね。私は、これを“時代認識”と呼んでいます。「これくらいはいいんじゃないか」ということが今通用しなくなっているという社会の変化に気づかないところに判断ミスが生まれ、それが企業不祥事になるというパターンです。企業の利益追求は大切ですが、社会全体の利益を無視・軽視してはいけないということです。長時間労働の高速バス死傷事故では、運輸事業者の社長から運転手に至る関係者が「安全・安心」という社会的要請を無視したツケが多くの犠牲者を伴う重大事故につながりました。

しかし、この“時代認識”は、あくまでも今どのように社会が到来しているのかを見極めるのですから、「時代とともに」洞察するのであって「時代に先んじ過ぎて」もダメなような気がします。

私は、1982年に刊行された『経済的自由と倫理』(創元社)という書籍の翻訳作業に加わりました。この原書は、1976年にアメリカで刊行されたもので、ウォーターゲート事件をはじめ、企業の粉飾決算、インサイダー取引、人種差別(公民権運動)、公害問題など、アメリカの政界、経済界で進行中であった腐敗と倫理低下に対する重大な警告書でした。

しかし、当時、この書籍の売れ行きには厳しいものがありました。今なら日本の多くの方々に共感していただけるでしょうが、当時は、まだ早すぎたのかもしれません。

いろいろお話をさせていただきましたが、では、「今の時代をどう見ているのか」、つまりコンプライアンスの各論判断を左右する私の“時代認



これからは国民意識の変化をとらえる洞察力が必要だ

識”について、最後に簡単に触れておきましょう。

1つは、全般的な流れとして、東日本大震災、福島第1原発の放射能汚染等から、「安全・安心を最優先に求める社会」です。

2つは、政治・経済的に長期閉塞化する社会情勢の影響を受け、「“自分さえよければ”という内向き志向の市民社会」です。「社会に迷惑をかけてはいけない」という道徳心や倫理観が希薄化しているのではないのでしょうか。

3つは、円高、電力不足、高齢化、増税など企業環境が一段と厳しさを増す中で、企業は生き残りをかけ新たな展開を模索しているものの、「“どんなことをしても企業利益を優先しよう”といった誘惑が生まれやすい不安定な社会」です。

4つは、ツイッター、Facebookなど費用制約のない全地球的コミュニケーション手段の普及により、「情報の発信と評価が多様化・スピード化した社会」です。

5つは、企業に対し、より強い規範を求め「消費者をないがしろにする不正行為(不祥事)を許さない社会」です。特に、不祥事を起こした企業に対する事後制裁が強まっているように感じます。

次回は、「コンプライアンスと危機管理経営とのかかわり」について、お話をする予定です。

(10月号に続く)

PROFILE

金重 凱之 (かねしげ・よしゆき)

(株)国際危機管理機構 代表取締役、危機管理経営アナリスト。在米日本大使館一等書記官、警視庁第一方面本部長、防衛庁防衛局調査第一課長、内閣総理大臣秘書官、警察庁総務審議官、警察庁警備局長などを歴任後、(株)国際危機管理機構代表取締役に就任。主な著書に『会社のための災害対策マニュアル作成術』『危機管理読本』(編著)などがある。

Check it up

不動産価格指数(住宅)の公表がスタート

国土交通省 土地・建設産業局 土地市場課は、8月22日、平成24年8月末より年間約30万件の住宅・マンションなどの取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化した「不動産価格指数(住宅)」の試験運用を開始すると発表しました。以下資料より抜粋してご案内いたしますので、ぜひ、ご一読ください。

発表内容及び活用方法

今回発表する不動産価格指数(住宅)は、国際指針に基づいて作成された、更地・建物付土地及びマンション価格の月次の変動を、全国・ブロック別・都市圏別に毎月公表する。

これにより、経済に大きな影響を及ぼす不動産

市場の動向をタイムリーに国際比較することが可能となり、マクロ経済政策・金融政策等に活用されることが期待されるほか、不動産市場の透明性の向上、ひいては国内及び海外からの不動産投資の活性化にも資するものである。

今後の試験運用について

試験運用中は、より適切な指数を作成するため、推計結果を検証して必要に応じ推計方法や運用体制に関する改善策を講ずることとし、2年程度の運用を経て本格運用に移行する（※不動産取

引は12か月の季節性を有すると考えられることから、これを1単位としてとらえ、2単位程度実施することを想定）。

表1 不動産価格指数(住宅)「速報」の概要

名称(対象用途)	・住宅総合 ・更地・建物付土地(地目が「宅地」である更地及び建物付土地) ・マンション(区分所有建物)
対象地域	・全国 ・ブロック別(北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州・沖縄の計9ブロック) ・都市圏別(南関東、名古屋、京阪神)
算出期間	・2008年4月より
基準時点	・2008年4月より2009年3月までの算出平均値を100として基準化
算出頻度	・月次
推計方法	・ヘドニック法(時間ダミー変数法)
利用する情報	・不動産取引価格情報(アンケート調査による情報)
取引月から公表までの期間	・約5か月
公表頻度	・毎月

※早い段階で利用可能な情報のみを用いて作成した「速報」と、現地調査による詳細な情報を加えて作成した「確報」(住宅総合、更地、建物付地、マンションの4系列:取引の約1年後に発表)を公表する。

不動産価格指数(住宅)の作成方法

国土交通省では、平成17年4月から、不動産の買主に対し、(取引価格、面積、最寄り駅からの距離、築年数などについて)アンケート調査を行い、個人情報秘匿化した上で不動産取引価格情報として年間約30万件提供しており、このデータをもとに不動産価格指数(住宅)を作成する。

不動産の価格は、それぞれの物件の立地や特性によって大きく異なる。不動産価格指数(住宅)では毎月の市場動向の変化を把握することを目的とするため、物件の立地や特性による影響を除去することが必要である。そこで、多数の物件データから、物件ごとの個別の特性が価格に及ぼす影

響を除去し、いわば「同一品質の物件」を仮定し、月ごとの不動産市場の動向を把握するという手法をとっている。

すなわち、不動産の価格＝「個別物件の特性に由来する価格」＋「不動産市場の時間的な変化に由来して変動する価格」とみなして計算する「ヘドニック法(時間ダミー変数法)」という手法である。

不動産価格指数(住宅)をヘドニック法で開発するにあたって考慮した個別物件の特性を次の表に示す。

表2 市場動向を把握するために除去された個別物件の特性

不動産の特性	説明変数	更地・建物付土地	マンション
広さ	面積	○	○
	部屋の地上階数		○
近さ	最寄り駅からの距離	○	○
	県庁所在地からの距離	○	○
新しさ	築年数		○
地域性	所在する都道府県	○	○
	市街化区域か否か	○	○
取引条件	取引主体	○	○

※個々の不動産の価格に影響を及ぼす特性は多数あるが、その中でも、全国各地の住宅用不動産に共通して大きく影響する特性を抽出している。

※なお、確報ではこれらに加え、建物の延床面積・総階数、建物の向き等、現地調査によって得られた特性を考慮する。

なお、不動産はその用途や地域に応じて価格形成が異なるため、土地の用途が住宅であるものについて①更地、②建物付土地、③マンションに分類し、地域としてはブロック別(北海道地方、東北地方、関東地方、北陸地方、中部地方、近畿地方、中国地方、四国地方、九州・沖縄地方)と都

市圏別(南関東圏、名古屋圏、京阪神圏)に分類し、不動産の種類別及び地域別の指数を作成し、これらの指数をもとに、取引総額によりウェイト付けを行い、全国の不動産価格指数(住宅)を作成している。

公表スケジュール

不動産価格指数(住宅)の当面の公表スケジュールは下表のとおりである。

表3 公表スケジュール

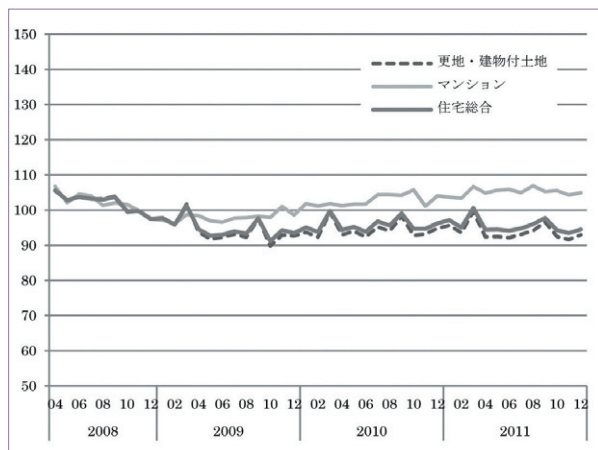
公表日程	速 報	確 報
公表日：平成24年8月29日14時	平成24年4月分	—
公表日：平成24年10月初旬(3日14時予定)	平成24年5月分	—
公表日：平成24年11月初旬(7日14時予定)	平成24年6月分	—
公表日：平成24年12月初旬(5日14時予定)	平成24年7月分	—
公表日：平成25年1月初旬(9日14時予定)	平成24年8月分	平成23年10-12月分
公表日：平成25年2月初旬(1日14時予定)	平成24年9月分	—
公表日：平成25年3月初旬(7日14時予定)	平成24年10月分	—

※公表方法：ホームページ／他、土地・建設産業局土地市場課にて配布

不動産価格指数(住宅)の算出結果

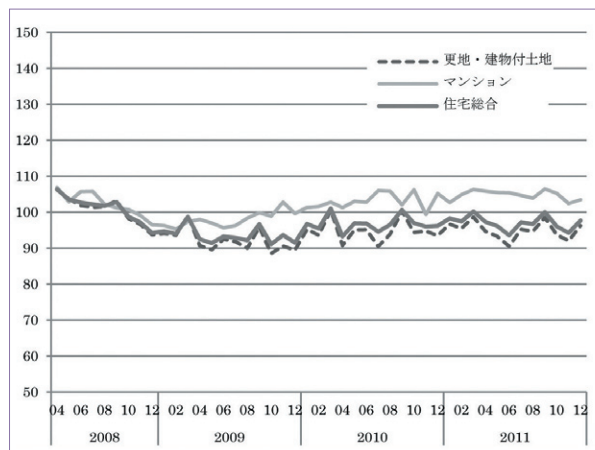
不動産価格指数(住宅)では、不動産の種類別・地域別の指数と、これらの指数をもとに取引総額によりウェイト付けを行った全国の指数を作成する。

(例1)種類別(全国)



2008年度平均=100

(例2)種類別(首都圏別・南関東)



2008年度平均=100

<参考>地価公示と不動産価格指数(住宅)それぞれの特徴

国土交通省では「地価公示」を実施しているが、これは、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、不動産の鑑定評価や公共事業用地の取得価格の算定の規準となること、相続税路線価や固定資産税評価の基礎となること等を通じ、適正な地価の形成に寄与することを目的としたものであり、不動産価格指数(住宅)とは実施の目的が異なる。

それぞれの特徴は以下のとおり。

	地価公示	不動産価格指数(住宅)
算出方法	不動産鑑定士が不動産鑑定評価手法により、取引価格、土地の収益性等を多面的に検証して「正常な価格注1」を判定	実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)
調査対象	更地(建物等がある場合、土地の使用・収益を制限する権利がある場合は、これらが存しないものとして評価)	更地、建物付土地、区分所有建物(マンション)
頻度	年1回	毎月
特徴	・地点単位でみた土地の正常な価格水準の地理的分布が分かる ・地域の標準的な土地の市場価値を示す価格を知ることができる ・市場参加者・取引形態・公開期間等に係る特殊事情注2による影響が補正されていることから、地域の土地の平均的な価格動向も知ることができる	・広域的なブロック単位でみた不動産取引の勢いの時間的変化が分かる ・市場の特異な動きを察知できる可能性がある ・市場参加者・取引形態・公開期間等に係る特殊事情注2による影響が反映されているため、表示される指標の変動幅が大きくなる可能性がある

注1 土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格のこと。

注2 売り急ぎ・買い進みである、使用を制約する権利が付着している、といった実際の不動産市場で成立する取引価格に影響を与えられらる事情のこと。

☆不動産価格指数(住宅)に関する情報は以下の国交省ホームページに掲載されています。

(<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu>)



平成24年度 改正・事業用資産の 買換え特例の見直し



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長
やまざき のぶよし
税理士 山崎 信義 先生



平成24年度税制改正で見直された譲渡所得に係る事業用資産の買換え特例について教えてください。



1. 事業用資産の買換え特例の概要

(1) 制度の概要

個人が長期所有の不動産を譲渡した場合、譲渡益に対して20%の税率で所得税と住民税が課税されます。個人が事業内容の転換を図るため、所有する事業用資産を譲渡して別の事業用資産を購入したい場合であっても、納税のために譲渡代金のうち新しい資産の購入代金に充てる額が限られてしまいます。そこで、税制面で個人事業者の事業や所有資産の転換を後押しするため、一定の条件を満たした事業用資産の買換えに係る譲渡については、原則として譲渡益のうち80%部分の課税を繰り延べ、譲渡益の20%のみに課税する制度が設けられました。これが「事業用資産の買換え特例」です。なお、法人にも同様の特例があります。

事業用資産の買換え特例のうち、「国内であれば譲渡資産・買換資産ともに所在地を問わない」という使い勝手の良さから、よく使われてきたのが「長期所有の土地建物等から土地建物等への買換え（9号買換え）」です。

(2) 特例の適用を受けた場合の譲渡所得の金額の計算

この特例の適用を受けた場合の譲渡所得の金額の計算は、次のとおりになります。

- ①譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額の場合、譲渡価額に20%を掛けた金額を収入金額とし、この収入金額に対応する譲渡所得の計算を行います。
- ②譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額の場合、「譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額 × 80%」を収入金額とし、この収入金額に対応する譲渡所得の計算を行います。

2. 平成24年度税制改正の概要

(1) 買換資産の要件の見直し

平成24年度税制改正により、9号買換えについて、一部見直しをした上で、平成26年12月31日まで延長されました。

9号買換えにおいて、改正前の買換資産の要件は、「国内にある土地等、建物、構築物または機械及び装置または国内にある鉄道事業の用に供される車両及び運搬具のうち政令で定めるもの」でした。この「国内にある土地等」の要件が、次のとおりとされました。

- ①特定施設の敷地として使用されるもので、面積が300

㎡以上のもの。なお、この土地等には、その特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場として使用されるものを含みます。

- ②駐車場として使用されるもので、建物または構築物の敷地として使用されていないことについて政令で定めるやむを得ない事情があるもので、面積が300㎡以上のもの。

(2) 特定施設の範囲

前述(1)①の「特定施設」に該当するのは、事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設をいいます。ただし、これらの施設のうち、福利厚生施設に該当するものは除かれます。

したがって、賃貸住宅の敷地は買換資産として認められます。これに対し、福利厚生施設である社宅の敷地は対象外となります。

(3) 「やむを得ない事情」の範囲

前述(1)②の政令で定める「やむを得ない事情」とは、次の①から④までの手続その他の行為が進行中であることにつき、一定の書類により明らかにされた事情をいいます。

- ②いわゆる開発許可の手続
- ③いわゆる建築確認の手続
- ④文化財の発掘調査

- ④建築物の建築に関する条例の規定に基づく手続で、建物または構築物の敷地として使用されていないことがその手続を理由とするものであることについて、国土交通大臣が証明したもの

(4) 買換資産として取得した土地等の面積の判定

買換資産として取得をした土地等の面積が300㎡以上であるかどうかの判定について、その土地等が2以上の者の共有とされるものである場合は、その土地等の総面積にその者の共有持分の割合を乗じて計算した面積をもって判定します。

例えば、総面積が1,000㎡である土地等のうち、その人の共有持分の割合が5分の1である場合、判定に係る面積は、持分を考慮後の200㎡となります。

また、買換資産として取得した土地等が、区分所有に係る特定施設の敷地の用に供されるものである場合、判定に係る面積は、上記①の場合と同様に、その区分所有に係る専有部分の床面積の割合を掛けて計算します。

賃貸相談

賃借人企業の株主役員等の変動と無断転貸

法人にビルの一室を賃貸していましたが、最近、契約当初とは会社の株主も役員もすっかり入れ代わってしまいました。このような場合、実質的には転貸と同様であるとして賃貸借契約を解除できるでしょうか。

1. 賃借人の株主役員等の変更の問題点

賃借人企業の株主や取締役等の役員が大幅に入れ代わり、賃貸人が賃貸借契約を締結した際に信頼していた当事者がすっかり入れ代わった場合には、賃貸人としては、信頼関係が必ずしも構築されていない相手方と契約を継続するということになりかねません。また賃料が今後も滞りなく支払われるかについても不安を感じることもあり得るものと思われます。

そこで、賃借人企業の株主や役員等が大幅に変更した場合には、賃借人は実質的には別人となったのと同様であると考えて、賃借権の無断譲渡ないしは賃借物の無断転貸に該当するものとして、賃貸借契約を解除することができないかということが問題となります。

2. 株主や役員の変更は無断譲渡・転貸となるか

ここで問題となるのは、賃借人企業の株主や役員が大幅に変動したとしても、賃借人企業自体はその前後を問わず、ずっと同一の法人であるということです。賃借人企業がいわゆる上場会社である場合や、上場はしていない場合でも大規模会社であるような場合には、例えば株主や役員に大幅な変動があったとしても、会社の経営状態に変化がなければ、格別に法人としての大きな変化があるわけではなく、賃借人の同一性に疑問をもつことは通常はあり得ないことです。

法人としての法人格自体が変わらないという点では小規模な会社でも同様です。しかし、小規模な会社の場合には、取引先はその会社の代表取締役の個性を見て取引を行っていますし、賃貸借契約においても、賃貸人は賃借人となる会社の代表取締役を見て貸ビルのテナントとして受け入れるべきか否かを検討しており、代表者の個性を信頼して賃貸借契約を締結しているのが通常だと思われます。

そうであるとすれば、そのような会社の株主から取締役等の役員までが大幅に変更してしまった場合には賃貸借契約締結当初の信頼関係に重大な影響を与えるものであり、実質的には賃借人の変更と見るべきであって、賃借権の無断譲渡ないしは賃借物の無断転貸と評価すべきではないかということが問題にされてきました。

3. 会社の構成員等の変更と無断譲渡に関する裁判例

この点については、平成8年に最高裁がこの問題に対

する判断を示し、この問題に対する原則的な基準が示されるに至っています（最高裁平成8年10月14日判例タイムズ925号176頁）。最高裁の判断は、「賃借人が法人である場合において、右法人の構成員や機関に変動が生じて、法人格の同一性が失われるものではないから賃借権の譲渡には当たらない。」というものでした。

この論理はいわゆる大規模な会社には当てはまっても、小規模な企業には必ずしも当てはまらないのではないかという点について、最高裁は、「右の理は、特定の個人が経営の実権を握り、社員や役員が右個人及びその家族、知人等によって占められているような小規模で閉鎖的な有限会社が賃借人である場合についても基本的に変わるところはない。」との判断を示しています。

4. 貸主側の対応策

上記のように、最高裁は賃借人が小規模会社であったとしても、賃借人会社の株主や役員が変動しても原則として、賃借権の無断譲渡ないしは転貸等に該当するものではないとの原則を示しています。

しかし、事業系ビル賃貸借の実務においては、賃借人がいわゆる小規模会社である等の場合には、貸主側は賃借人企業の代表者の個性に着目し、ビルのテナントとして受け入れるか否かを検討し判断しているのが実情と思われます。この場合に、株主がほとんどすべて入れ代わってしまい、それに伴い取締役等の役員もほとんど入れ代わったという場合には、貸主としては、このまま賃貸借契約を継続すべきかという判断を迫られることになりますが、最高裁の判例では無断譲渡ないしは転貸に該当しないとされていますので、このままでは賃貸借契約を解除することはできません。

そこで、このような場合に備えて、賃貸借契約において、「1 賃借人は、賃貸人の書面による承諾を得ることなく、取締役その他の役員又は株主の変更等資本構成を変動することはできない。

2 賃借人が前項の規定に違反した場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。」

との特約を設けておくことが考えられます。



海谷・江口・池田法律事務所
えぐち まさお
弁護士 江口 正夫 先生

法・律・相・談



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すすむ
弁護士 渡辺 晋 先生

日影規制

南側に空き地がある戸建て住宅の売買仲介を行っていますが、購入希望者が、将来、空き地に日照を阻害する建物が建つのではないかと心配しています。日照については、どのような法令上の制限があるのでしょうか。

1. 回答

建築基準法は、条例で指定する区域内の建物に関し、周辺の土地に一定時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならないと定めています（同法 56 条の 2 第 1 項）。この定めに基づいて、各地方で日影規制条例が制定されています。どのような条例が制定されているのかは、各地方の役所やウェブページで確認できます。

2. 建築基準法と条例による日影規制の仕組み

さて日照は、住宅を取得するに際し、重要なポイントとされることも少なくありません。他方、土地が建物の敷地として利用されていれば、周辺に建物の影が発生することも避けられません。そこで日あたりと土地の利用とのバランスを、どのように取るのかが問題となります。

日照を確保するための制度としては、かつては建物の高さ制限があるだけでした。しかし、昭和 40 年代に日照紛争が増加したこと、昭和 47 年に最高裁から日照、通風が快適で健康的な生活に必要な生活利益であることを認める判決が出たこと（最高裁昭和 47 年 6 月 27 日判決）などの流れの中で、昭和 51 年に法改正がなされ、建築基準法にも、日影規制の規定が置かれました。日影規制は、建物の建築にあたり、建物が周辺の土地に影を生じさせる時間を数値化し、これを制約するルールです。

もっとも、日照と土地利用のバランスを取る必要があるとはいえ、気候・風土・土地の利用状況等は地域によって異なり、全国一律にルールを決めることは不適切です。

そこで、建築基準法では、規制の数値を一律に定めることをせずに、一定の範囲を設定し、その範囲の中で、地方公共団体が各地域の実情にあわせ、具体的な規制値を決めるものとししました。これを受けて、各地方で条例が制定され、規制の数値が決められています。

3. 日影規制を加えることのできる範囲

- (1) 規制の対象として指定できる区域は、住居系の地域、近隣商業地域、準工業地域、用途地域の指定のない区域です。商業地域と工業地域は、用途上日照の確保は必須条件ではないため、対象外となっています。
- (2) 対象となる建物は、第一種・第二種低層住居専用地

域と用途地域の指定のない区域では、軒の高さ 7m を超える建物または地階を除く階数が 3 以下の建物、その他の地域では軒の高さ 10m を超える建物です。

- (3) 規制を算定する際の対象時間帯は、1 年のうちで最も日照条件の悪い冬至日の真太陽時（太陽が真南にある時を 12 時とする時刻の定め方）による午前 8 時から午後 4 時までの 8 時間です（北海道では、日照時間が短いために、午前 9 時から午後 3 時までの 6 時間）。
- (4) 規制の内容については、敷地境界線からの距離が 5m ～ 10m の部分と 10m を超える部分とで区別され、複数の時間が決められ（おおよそ 2.5 時間～ 5 時間）、平均地盤面からの所定の高さにおいて、この規制される時間以上、建物の影が生じてはならないものとされます。平均地盤面からの高さは、第一種・第二種低層住居専用地域においては 1.5m（1 階の窓中心と想定される高さ）、それ以外では 4m または 6.5m（2 階あるいは 3 階の窓中心と想定される高さ）です。

4. 受忍限度

日影規制は公法上の建築の制約ですが、日照の阻害を受けた場合には、建物建築が違法なものとして、私法上の損害賠償請求や建築工事の差止めを求めることもあり得ます。この私法上の違法性については、受忍限度を超えるかどうか判断基準となります。そして、受忍限度の判断をする際には、公法上の規制違反の有無に加え、地域性、建物の用途、日照阻害の程度、被害回避の可能性、どちらの建物が先に建ったのか、交渉経緯なども、考慮されます。これらを考慮の上、損害賠償や建築工事の差止めを認めるべきかどうかを、判断することになります。

5. まとめ

宅建業者は、消費者のニーズをくみ取り、希望の物件を提供することが、その役割です。しかし、不動産には数多い法的制約がありますから、この役割を果たすための前提として、物件の特性に応じた法的制約を理解しておくことは欠かせません。

日影規制は、その内容が複雑であって、しかも地域によって規制内容が異なりますので、宅建業者にとっては理解が容易ではありません、しかし住まいの環境を考える時、日当たりの問題は避けて通ることはできませんから、宅建業者としては、制度を十分に理解した上で、仲介業務を行うことが必要です。

FOCUS

復興への歩み 第3回

環境省「広域処理情報サイト」(<http://kouikishori.env.go.jp/>)「がれき処理データサイト」(<http://garekikouiki-data.env.go.jp/>)では、震災がれき処理の受け入れ状況などを掲載しています。両サイトより処理状況や受け入れ状況を抜粋しました。ぜひ、ご参考ください。

岩手県災害廃棄物 広域処理希望量

単位＝t

岩手県災害廃棄物処理詳細計画【改訂版】(平成24年6月28日)に基づき実施

広域処理必要量

計42万t

*広域処理調整済み量10万tを含む

撤去・処理に関するスケジュール

撤去：平成 24 年3月末まで

処理：平成 26 年3月末まで

不燃物については県内処理、復興資材等としての再生利用の活を見いだすことに努める。

可燃物	調整済み ^{注2}	4
	要調整	13 ^{注3}
木くず	調整済み ^{注2}	1
	要調整	11 ^{注3}
不燃化混合物	調整済み ^{注2}	5
	要調整	— ^{注4}
漁具・漁網	調整済み ^{注2}	0.1
	要調整	8
合計	調整	10
	要調	32 ^{注3}

宮城県災害廃棄物 広域処理希望量

単位＝t

宮城県災害廃棄物処理実効計画(第二次案)(平成24年7月)に基づき実施

広域処理必要量

計127万t

*広域処理調整済み量27万tを含む

撤去・処理に関するスケジュール

撤去：平成 24 年3月末まで

処理：平成 26 年3月末まで

可燃物 ^{注1}	調整済み ^{注2}	11
	要調整	28
木くず	調整済み ^{注2}	11
	要調整	29
不燃化混合物	調整済み ^{注2}	5
	要調整	43
漁具・漁網	調整済み ^{注2}	—
	要調整	—
合計	調整	27
	要調	100

注1:宮城県の再生利用(廃プラ、その他)は、可燃物に分類 注2:調整済みの広域処理必要量とはすでに実施済みまたは実施中の広域処理(7月末現在、1都7県29件)による処理済み量または処理見込み量をいう 注3:岩手県の要調整量が釜石市(可燃物2t、木くず7.9万t)及び陸前高田市(可燃物2.9万t)については、県内処理拡大に努めるほか、必要に応じ県外処理について検討することとしている 注4:岩手県の約90万tの不燃混合物については、前述のとおり、方針を変更して原則県内処理を目指し調整中であるが、調整結果に応じて、一部県外での最終処分を検討する可能性がある

8月24日現在のがれき受け入れ自治体

青森県、秋田県、山形県、群馬県、茨城県、東京都、静岡県、の7県が岩手県と宮城県、の震災がれきの受け入れを実施し、埼玉県、福岡県の2県が試験処理を実施している。

岩手・宮城 がれき処理データサイト

(広域処理)

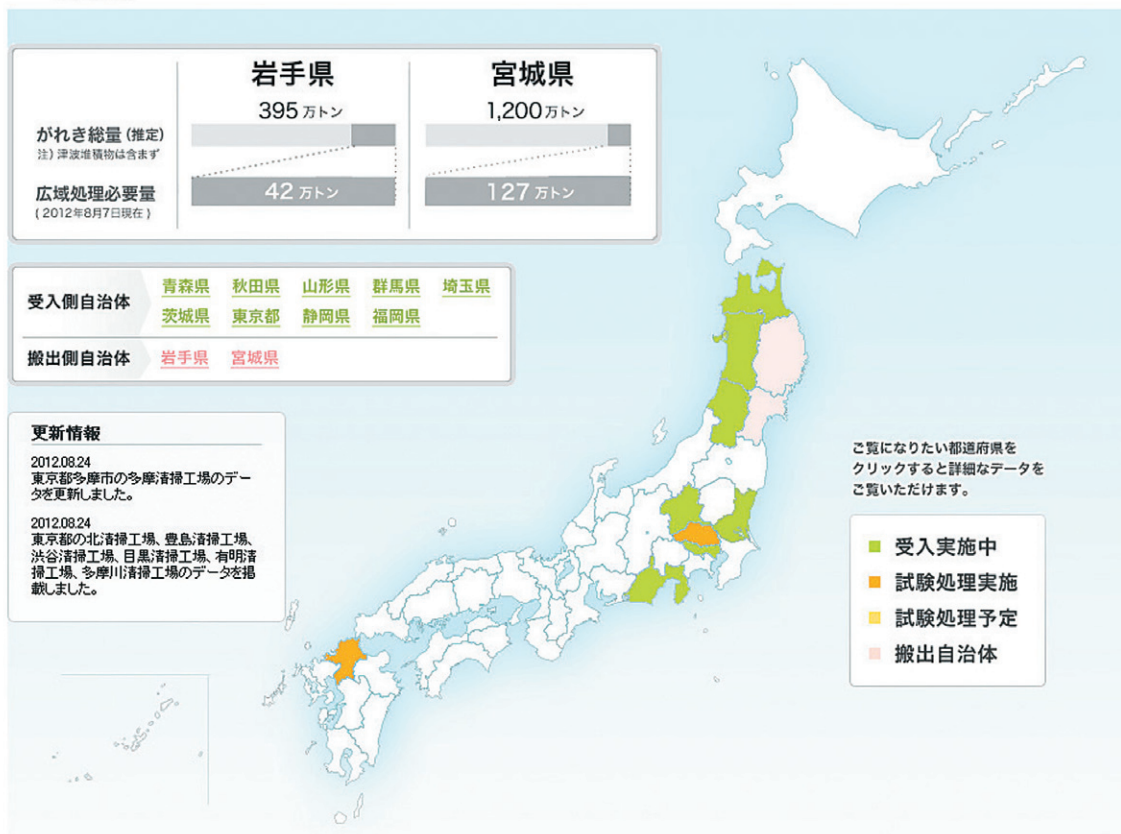
[ホーム](#)

[このサイトについて](#)

[受入側自治体\(施設一覧\)](#)

[国の受入の目安](#)

[用語について](#)



「岩手・宮城 がれき処理データサイト」(<http://garekikouiki-data.env.go.jp/>)

*8月24日現在

災害廃棄物の広域処理における受け入れの目安

項目	項目
可燃性の災害廃棄物の焼却等 (焼却、溶融、熱分解又は焼成)	焼却灰等(ばいじん及び焼却灰その他の燃え殻)の放射能濃度が十分な安全率をもって8,000ベクレル/kgを下回ること
	受け入れる災害廃棄物の平均的な放射能濃度は240ベクレル/kg以下(流動床式の焼却設備を用いる場合は480ベクレル/kg以下)であることを目安とする
再生利用	再生利用した製品の平均的な放射能濃度が市場に流通する前の段階で100ベクレル/kg以下となるようにすること
焼却を行わずに埋立処分する場合	受け入れる災害廃棄物の平均的な放射能濃度が8,000ベクレル/kgを下回ること

平成24年7月31日

地域において支援を必要とする者の把握 及び適切な支援のための協力について

住宅・建設産業局不動産課
住宅局住宅総合整備課

近年、地域で亡くなられた事に近隣の方々が気づかず、相当日数を経過してから発見されるという、いわゆる「孤立死」という大変痛ましい事案が発生しています。

最近の孤立死事案の特徴としては、高齢者のみの世帯あるいは障害単身世帯だけでなく、30歳代、40歳代の家族が同居しているにもかかわらず家族全員が死に至る事案や、世帯内の生計中心者（もしくは介護者）の急逝により、その援助を受けていた人も死に至る事案が発生しています。

これらの孤立死事案を未然に防止するためには、適宜適切、かつ早期に地域において支援を必要とする者を把握する必要がありますが、その方法として、不動産業者のみならずと地方公共団体福祉担当部局との連携が有効な手段となると考えられます。

そこで、次の点にご配慮いただき、地方公共団体福祉担当部局等へのご協力を賜りますようお願いいたします。

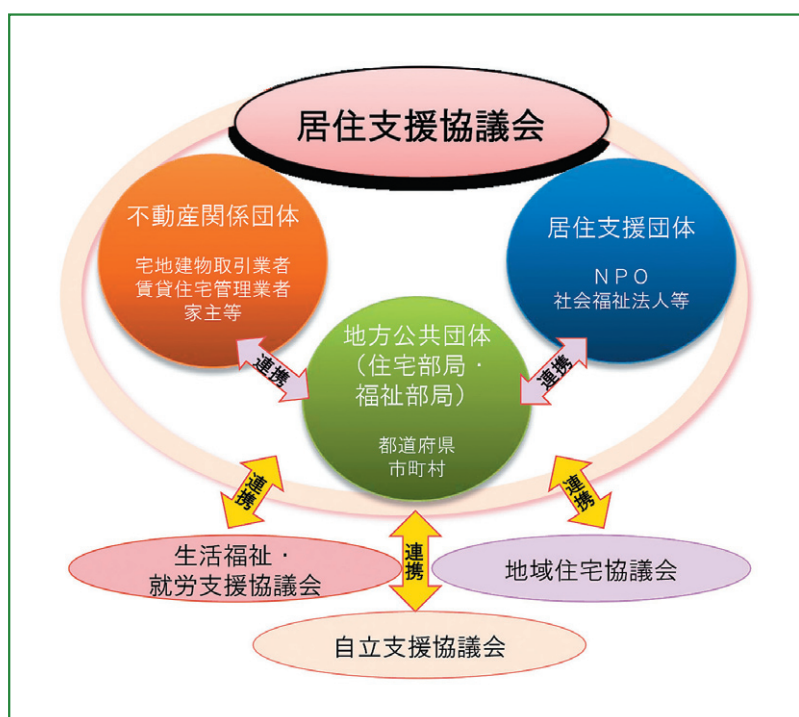
1 地域において支援を必要とする者の把握のための連絡・連携体制の強化について

先般、厚生労働省より、「生活に困窮された方の把握のための関係部局・機関等との連絡・連携体制の強化の徹底について」（平成24年2月23日社援発0223第3号厚生労働省社会・援護局長通知）が発出され、関係機関との連携により地域における情報の共有や見守り体制の構築、地方公共団体福祉担当部局に必要な情報が適切に集約される体制の構築等を依頼しています。

そこで、地方公共団体福祉担当部局等から、必要な情報提供や連絡・連携体制を構築することについて協力要請があった場合は、積極的なご協力をお願いいたします。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成19年法律第112号）第10条に基づく居住支援協議会（右図）において、孤立死防止対策等につき検

討される場合についても、不動産関係団体のみならずみなさまの参画や協力を賜り、必要な情報の提供等、特段のご配慮をお願いいたします。



居住支援協議会の概要

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法（※）第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）住宅セーフティネット法は平成19年に施行

（1）構成

- ・地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
- ・宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体

・居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等

（2）役割

- ・居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施

（3）設立状況

19協議会が設立（H24.7.13時点）（北海道、岩手県、福島県、群馬県、埼玉県、東京都江東区、東京都豊島区、神奈川県、富山県、愛知県、三重県、兵庫県、神戸市、島根県、徳島県、福岡市、熊本県、熊本市、宮崎県）

（4）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
・補助限度額：協議会当たり1,000万円

2 個人情報の取扱いについて

個人情報取扱事業者からの情報提供については、「個人情報の適切な共有について」（平成24年4月26日付消費者庁消費者制度課個人情報保護推進室事務連絡）において、「個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）において

は「人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるときに該当する場合は、あらかじめ本人の同意を得なくても個人データの提供が可能」とされていますので、お知らせします。

3 孤立死対策等に有効な取り組みを行っている事例について

孤立死対策等に有効と考えられる事例を次に紹介しますので、これらの取り組みも参考に、孤立死対策の更なる推進・強化についてご検討及びご協力いただきますようお願いいたします

（1）滋賀県野洲市の、不動産管理会社（賃貸住宅貸主）と行政との連携による「生活弱者発見・緊急連絡プロジェクト」の例

（2）福岡県北九州市の「いのちをつなぐネット

ワーク事業」の取り組み、特に住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構などの協力で、日頃の活動の中で気づいた「いのちに関わる心配な場合」の行政担当へつなげる取り組み

（3）神奈川県横浜市「安心生活創造事業」公田町団地（UR賃貸住宅）の見守り活動の取り組み、特に関連事業としてURのモデル事業として赤外線センサーの設置や連絡の取り組み

【参考】

最近頻繁に報道されている、いわゆる「孤立死」について、本年2月以降、各省庁から個別に出した通知を含め、改めてその防止策をとりまとめ、先進的な取り組みを実施している地域の事例も交えた総合的な通知として「地域において支援を必要とする者の把握及び適切な支援のための方策等について」（平成24年5月11日付 社援地発0511第1号厚生労働省社会・援護局地域福祉課長通知）を発出している。

全日ホームページと新Z-Reinsに シングルサインオンを導入

10月18日9:00より、全日ホームページと新Z-Reins間に「シングルサインオン」が導入されることとなりました。今後は新Z-Reinsで一度ログインすれば、ログインし直さなくても全日ホームページ会員ページに入れます。

シングルサインオンとは？

・あるシステムにユーザーが、他のシステムに対して改めてログイン操作を行わずに利用できる仕組みです。

・1回のログイン操作で複数のサイトを利用できるため、利便性が向上します。

シングルサインオン機能

・新Z-Reinsから受け取ったログインID情報と、全日ホームページの会員データベースをマッチングして、全日ホームページでログイン処理を行います。



7月 会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

- 合同会務運営会議
日時 平成24年7月9日(月)
13時～
内容 1.会務運営に関する件
- 合同教育研修委員会
日時 平成24年7月24日(火)
14時～
内容 1.全国不動産会議新潟県大会運営に関する件
- 全国不動産会議 分科会 作業部会
日時 平成24年7月4日(水)
12時～
平成24年7月10日(火)

14時～

- 公益法人改革等対応特別委員会 定款改正作業部会
日時 平成24年7月30日(月)

15時～

全日

- 住宅ローンアドバイザー 推進特別委員会
日時 平成24年7月25日(水)
17時30分～
内容 1.平成24年度事業実施に関する件
2.新規登録者及び登録更新者の期限等に関する件
3.外部有識者会議に関する件

4.金融機関における 養成講座開講に関する件

- 住宅ローンアドバイザー 養成講座
日時 平成24年7月25日(水)
・26日(木)

不動産保証協会

- 弁済委員会
日時 平成24年7月26日(木)
12時～17時
内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他、開催日程、懸案事項等に関する件



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	夕張郡	(有)クリアー
	夕張郡	(株)協和
	札幌市	(株)北住計画住宅販売
	札幌市	(株)不動産カウンセラー北海道
	札幌市	(株)探家舎
宮城県	石巻市	(株)美吉
	仙台市	(株)サンライズ
山形県	酒田市	(有)タカハシ建築
	天童市	いこい不動産
	南陽市	(株)チンタイ情報館
福島県	西白河郡	(株)光南不動産
	いわき市	(株)いわき中央地所
栃木県	日光市	(株)グランテック
群馬県	伊勢崎市	エステートタジマ
	安中市	(株)サンワークス
埼玉県	三郷市	山王産業
	春日部市	(株)HOME'S
	川越市	(有)ハビネスホームサービス
千葉県	木更津市	(株)プラス
	松戸市	(株)ユウハウジング
	東金市	あおぞら不動産(株)
	木更津市	(株)里見ホーム
	千葉市	東光ハウス(有)
	港区	(株)エアリーフロー
東京都	新宿区	(株)アトム・ネットワークサービス
	目黒区	(株)柔マネージメント
	昭島市	(株)カミコーボレーション
	江戸川区	(株)T・MGP
	港区	(株)ドライブコーポレーション
	渋谷区	(株)MRK
	練馬区	(株)東京リモデル
	中央区	(株)サンカイ
	渋谷区	S&Standard(株)
	渋谷区	(株)ボナデア
	西東京市	(株)シャインライフ
	板橋区	(有)辻山
	港区	(株)ワングズスタンド
	世田谷区	(株)フォーディーエステート
	大田区	(株)アド・プランニング
	調布市	アークウェル(株)
	新宿区	(株)ドリームライフコーポレーション
	足立区	(有)CSTラスト
	渋谷区	(株)シーズ
	港区	(株)YCMリアルエステートインターナショナル
	世田谷区	(株)東寛志建築設計事務所
	品川区	(株)マクセル
	目黒区	エートス(株)
	中央区	(株)ジェイ・エス・ビー東京
	板橋区	(有)スペース・フロンティア
	港区	グローバル・ソリューションズ・コンサルティング(株)
	足立区	ヤマダハウス
	千代田区	(株)レジデックス
	東大和市	(株)マルヒロコーポレーション
	渋谷区	(株)ソラリス
	品川区	(株)トラストホーム
	港区	TSMアセットマネジメント(株)
	千代田区	(株)サルベーションアクト
	港区	(株)シティインデックスイレブンス
	港区	アイガー・キャピタル(株)
	中央区	(株)イーズソリューション
	港区	(株)リビオ
	千代田区	AMS(株)
	千代田区	(株)ブライトネクス
	千代田区	東京ストラテジーマネジメント(株)
	江戸川区	(株)ネクストコード
	新宿区	(株)グラッド
	豊島区	(株)サン・ラジエル・グループ
	足立区	(株)ハウスマネジメント
	千代田区	(株)クライスホーム
	渋谷区	(株)シティオプトウキョウ
	港区	K&Gホールディングス(株)
	練馬区	(有)トライベッカ
	渋谷区	ゴールドスワンアセットマネジメント(株)
	港区	(株)ユウキ・コーポレーション
	渋谷区	アットリゾート(株)

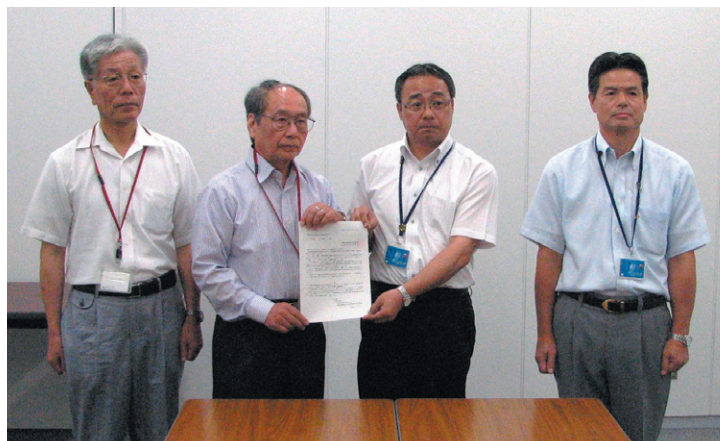
都道府県	市区町村	商号名称
東京都	渋谷区	(株)ライブトラスト
	世田谷区	(株)リアルブレイス
	渋谷区	(株)JAMP
神奈川県	川崎市	(株)わんにゃんサポート
	小田原市	パートナーズ(株)
	横浜市	(株)F&C
	横浜市	(同)アーチ・アンド・ドリーム
	横浜市	セオリー・コーポレーション(株)
	藤沢市	アイエム(株)
	横浜市	(株)さくらスタイル
新潟県	新潟市	弘信開発(株)
	加茂市	(株)五十嵐建設
富山県	富山市	(株)鳥居コンサルティング
石川県	金沢市	(株)YM・サポート
長野県	安曇野市	安曇野ハウスエージェンツ
静岡県	三島市	ジオエステート(株)
	田方郡	(有)グッドハウス
愛知県	名古屋市	(株)RIA/パートナーズ
	名古屋市	(有)MSK
	名古屋市	(株)ミトコト
	名古屋市	(株)大伸クリエイト
	名古屋市	(株)ARO
	大府市	谷口建物管理(株)
	田原市	岬サービス(株)
	名古屋市	ニッカホーム(株)
	一宮市	(株)フジケンホーム
	三河市	鈴鹿市 坂井芳規不動産事務所
三重県	鈴鹿市	(株)想武
滋賀県	大津市	(株)ジェイ・エス・ビー大津
	大津市	(有)フォローエステートイン
	大津市	(有)貴和
	大津市	大和住建
	大津市	(株)爽美
	大津市	(株)Tsカンパニー
	大津市	ペアーレエステート(株)
	大津市	(株)アルデホーム
	大津市	(株)和泉ホーム
	大津市	(株)エイトエステート
	大津市	(株)広瀬不動産
	大津市	(株)ドリームエイト
	大津市	(株)未来土地コーポレーション
	大津市	(株)東和住建
	大津市	橋本興産(株)
	大津市	(株)ランドリアン
	大津市	(株)プリマジャパン
	大津市	桃太郎建設(株)
	大津市	(株)グラッド1コーポレーション
	大津市	(株)スクルト
	大津市	ビック・イヤー(株)
	大津市	(株)リンク
	大津市	(株)みどりや不動産
	大津市	(株)エムアイシーシー
	大津市	(株)プレーントラスト
	大津市	(株)SELECT不動産
	大津市	(株)レイフィ
	大津市	(株)セラホーム
	大津市	(株)桔梗屋
兵庫県	尼崎市	信星建設(株)
	加古郡	(株)エジソン
島根県	松江市	(株)足立
山口県	下関市	山口県都市開発(株)
愛媛県	松山市	カワバタ宅建
福岡県	福岡市	(株)星光不動産
	福岡市	H・K企画
	北九州市	グローバルエステート(株)
	福岡市	HIMURO PLANNING(株)
佐賀県	鳥栖市	クリエイティブシティ
	佐賀市	杉谷不動産
長崎県	雲仙市	中村工務店
大分県	大分市	(株)桐テクニカルコンサルタント
	大分市	京大不動産(株)
	中津市	(株)R&F
鹿児島県	姶良市	住マイル
沖縄県	石垣市	(株)オフィス石垣

滋賀県本部と滋賀県警察本部が 脱法ドラッグ対策で協力を確認



中川 俊寛
滋賀県本部長
滋賀県警察と協力し、
脱法ハーブの排除に取
り組めます。

滋賀県本部



滋賀県警察より協力要請書を受け取る中川俊寛滋賀県本部長

写真左より、田上滋賀県本部事務局長、中川俊寛滋賀県本部長、
伊藤豊晴 滋賀県警察本部組織犯罪対策課課長 ほか

平成 24 年 7 月 31 日、滋賀県本部は滋賀県警察本部組織犯罪対策課から脱法ドラッグ店の排除に向けての協力要請を受けました。

脱法ドラッグ店に関しては、地域の住環境に悪影響を及ぼすばかりか、健康被害、二次犯罪を引き起こすなど社会問題となっております。販売店の多くが不動産賃貸借契約により営業されており、県民に安全安心な居住環境の提供を目指す当協会としても見過ごすことのできない問題ととらえております。

そこで今回、滋賀県本部では、警察と一致協力して以下1～3の事項のように脱法ドラッグ店の排除に向けた取り組みを推進することとなりました。

滋賀県警察本部組織犯罪対策課 伊藤豊晴課長よりコメント(右記)もいただいておりますので、会員の皆様にも、ぜひ、ご協力のほどお願い申し上げます。

1. 店舗の賃貸借契約に係る業務の途上、明らかに「脱法ドラッグ等」の販売目的であることが判明した場合は、直ちに警察に情報提供を行う。
2. 賃貸借契約した店舗で明らかに上記「脱法ドラッグ等」の販売をしている事実が判明した場合は、直ちに警察に情報提供を行うとともに、店舗の排除に向け協力する。
3. 上記「脱法ドラッグ等」の使用による健康被害及び犯罪発生等の容疑情報を知り得た場合は、直ちに警察に通報して協力する。



**滋賀県警察本部
組織犯罪対策課
伊藤豊晴課長**

脱法ドラッグが社会問題となる中、警察として対策を推進中のところ、この度、脱法ドラッグを排除するための対策に関し、情報の共有等について滋賀県本部様と協力することを確認いたしました。安全安心なまちづくりは共通の願いで、脱法ドラッグ等の蔓延により悪環境を生み出さないために協力していきたいと思っております。また、この取り組みが全国に発展することを願っておりますのでよろしくお願い申し上げます。

「青年部会」環境美化活動の歴史



齋藤 晋
宮城県本部長

青年部会の呼びかけで、毎年、七夕祭りの前に環境美化活動を行っています。

宮城県本部



宮城県本部青年部会では、毎年、仙台七夕（8/6～8/8開催）を間近に控えたこの時期に環境美化活動を行っている。

きっかけは、平成15年に第5代青年部会長であった堀籠洋氏の「皆でゴミ拾いしようか」という呼びかけだった。当初は数名の参加しかなく、七夕祭りの前日に花火大会が行われていることもあり、清掃作業は深夜まで続いた。

翌々年は、花火の打ち上げ会場が変わったこともあり、部会長になりたての第6代菊地謙治氏の提案で、中心部のゴミ拾い・ビラ、シール剥がし・落書き消しなどを行うことになった。青年、女性部会を中心に10数名が3時間ほど心地よい汗をかけた。その後の5年間は第7代小林英樹氏が引き継ぎ、年々参加者も増えて今年で10回目を迎えた。去る8月1日の真夏日には、当初の10倍の50数名が集った。

青年部会の呼びかけに賛同する人は、70歳代までというかなり幅広い年齢層に及ぶ。個人ではなかなか機会の少ない社会貢献や奉仕活動にこういう形で参加する人は結構多い。少しでも何かの役に立てたという、清々しい充実感

は意義深く何にも代え難い。そして、会員同士の触れ合いから全日の絆がまた新たに生まれる。今年度、部会長に就任した第8代大内直樹氏は、初めての

大仕事を無事こなしした。

仙台市青葉区役所担当部局の提案に賛同する形で活動していくうちに、真面目で一生懸命に取り組む全日の姿が高く評価されるようになってきた。一人暮らしの高齢者の居宅処分について相談を受けたり、空き家対策のアドバイスを求められたりもするようになった。「仙台を訪れる多くの観光客を気持ちよくお迎えしたい」という熱い気持ちで培ってきた青年部会の地道な活動に、心から敬意を表したい。そして、継続するにつれ規模が拡大していくことを誇らしく思う。



全日のハッピを着て清掃活動に汗を流す青年部会部会長 大内直樹氏



今年度の参加者たち。50数名が汗を流しました

インタビュー【達人の住まいと仕事】

作曲家・東京芸術大学講師

青島広志さん

特集

不動産流通市場活性フォーラム提言と
これからの不動産業

連載

- ・ 税務相談 税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 弁護士 渡辺 晋
- ・ 不動産業者のためのコンプライアンス
金重凱之
- ・ 9月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページガイド
- ・ 8月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 8月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

ご存知ですか?

手付金保証制度

ご利用になっていますか?

手付金等保管制度

**手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店**



公益社団法人
不動産保証協会

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、
両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶ なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.fudousanhosho.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

第48回

全国不動産会議

新潟県大会

人口減少、デフレ社会
国際化社会の中の日本の不動産
日本海交流都市・柳都 新潟からの挑戦

日時

2012年11月1日(木)
13:30~19:45

会場

新潟市民芸術文化会館

新潟市中央区一番堀通町3-2

- 開会式／13:30~14:00
- 記念講演・シンポジウム・基調講演
／14:10~17:00
- 閉会式／17:00~17:15
- 交流会／18:15~19:45

ANAクラウンプラザホテル新潟
新潟市中央区万代5-11-20



記念講演
星野知子さん
女優・エッセイスト。
新潟県長岡市出身。

田園風景

日本海の夕日

萬代橋

新潟県花：チューリップ

信濃川

今月の表紙

臼杵城下絵図

万治年間（1658-1661年）刊。永禄5年（1562年）、臼杵湾に浮かぶ丹生島に戦国時代のキリシタン大名、大友宗麟が築いた臼杵城とその城下が描かれている。

臼杵城は島の形が亀に似ていたことから別名 亀城ともいわれ、大友氏の後は石田三成の妹婿である福原氏、太田氏を経て、関ヶ原の役後は、慶長5年（1600年）に郡上八幡より稲葉貞通が入封した。以降、明治維新まで、稲葉氏15代の居城となつた。

臼杵市には、その規模と数、彫刻の質の高さにおいて日本を代表する石仏群とされる臼杵石仏（磨崖仏）があり、平成7年に磨崖仏で全国初、彫刻として九州初の国宝に指定された。また、市内には、漆喰の壁と重厚感のある瓦屋根の武家屋敷や蔵、モダンな洋館などが立ち並び二王座歴史の道、格式ある造りの稲葉家下屋敷、野上弥生子文学記念館など、風情ある町並みや建物が随所に残されている。



臼杵磨崖仏



臼杵城



臼杵市の町並み

©TANAKA Juuyoh (田中十洋)

大分県



●発行所

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

<http://www.zennichi.or.jp/>

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

会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。