

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10月15日(毎月1回15日発行)
第40巻第10号

2012. OCTOBER

10

Interview

【達人の住まいと仕事】第12回 作曲家・東京藝術大学講師 青島広志さん

特集 「不動産流通市場活性化フォーラム」提言について

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



月刊 不動産

題字 故野田卯一会长



作曲家・東京藝術大学講師

青島広志さん

Aoshima Hiroshi

達人 の 住まいと 仕事

10月号のインタビューにご登場いただきました作曲家・東京藝術大学講師 青島広志さんのプロフィールをご紹介します。

Profile

1955年、東京都生まれ。東京藝術大学および大学院修士課程を首席で修了。作曲家として、オペラ『火の鳥』（原作：手塚治虫）、オペラ『黒蜥蜴』（原作：三島由紀夫）、管弦楽曲『その後のピーターと狼』、合唱曲『マザーグースの歌』、ミュージカル『11ぴきのネコ』などを手がけ、その作品は200曲に及ぶ。

ピアニスト・指揮者としての活動も39年を迎え、最近ではコンサートやイベントのプロデュースも数多くこなす。

また、NHK『ゆかいなコンサート』の初代監督を8年務め、現在もNHK ラジオ『みんなのコーラス』『高校音楽講座』にレギュラー出演、ほか、テレビ朝日『題名のない音楽会』アドバイザー、日本テレビ『世界一受けたい授業』、テレビ東京『たけしの誰でもピカソ』『ソロモン流』、TBS ラジオ『こども電話相談室』など放送分野での活躍も多数。親しみやすいキャラクターと分かりやすい音楽の解説により、多くの人から支持されている。

【主な著書】

- 『オペラへご招待!』（学研パブリッシング）
- 『モーツァルトに会いたくて』（学研パブリッシング）
- 『青島広志でございます!』（学研パブリッシング）
- 『あなたも弾ける! ピアノ曲ガイド』（学研パブリッシング）
- 『やさしくわかる楽典』（日本実業出版社）
- 『作曲ノススメ』（音楽之友社）
- 『21世紀こどもクラシック』（全5巻・小学館）
- 『音楽家ってフシギ』（東京書籍）
- 『オペラ作曲家によるヘンなオペラ超入門』（講談社）
- 『作曲家の発想術』（講談社）

2012. OCTOBER 10
月刊 REAL ESTATE REPORT
不動産

CONTENTS

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第12回 作曲家・東京藝術大学講師 青島広志さん
- 08 | 9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 パーク24株式会社
「駐車場業界を独走するパーク24 強みはグループ全体での付加価値創出」
- 12 | 【特集】「不動産流通市場活性化フォーラム」提言について
- 16 | 【Check it up】国交省 平成25年度概算要求
- 18 | 税務相談「居住用不動産の譲渡に係る特例の適用要件である『居住の用』の判定について」
- 19 | 賃貸相談「アパートにおける騒音クレーム」
- 20 | 法律相談「処分禁止の仮処分」
- 21 | 不動産業者のためのコンプライアンス「コンプライアンスと危機管理経営〈その1〉」
- 22 | Z-Reins リニューアルのお知らせ
- 24 | 「不動産業反社会的勢力データベース」利用方法の変更について
- 26 | PICK UP NEWS
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 愛媛県本部／北海道本部／東京都本部
- 29 | 会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 11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

作曲家・東京藝術大学講師

あおしまひろし
青島広志さん

オペラやミュージカルなどの作曲の傍ら、ピアニスト・指揮者としても活動し、テレビ朝日『題名のない音楽会』アドバイザー、日本テレビ『世界一受けたい授業』、テレビ東京『たけしの誰でもピカソ』への出演など、親しみやすいキャラクターでクラシック音楽の枠を広げ、幅広い分野でご活躍の青島広志さん。東京藝術大学講師としての素顔とお仕事ぶりを伺い、音楽家の住宅事情にも迫りました。

時に出ていくお金のほうが多くなることも いい音楽ができれば、そのほうがいい

●先生は作曲がご専門でいらっしゃいますね。

「はい。大学ではそうでした」

●藝大にはなかなか入れるものではないと聞いています。特に作曲科は。

「私が入ったのは昭和48年ですけども、確か受験者は200人くらい。その中で19人が通ったということですね。途中で1人外国に行ってしまったので18人になったわけですが、その中でも私の学年は、半分ぐらいの人が世に名前が出ています。普通はこれほど残りません。どうも、“当たり年”というのがあるようで、作曲科は12年おきにいい人材が出るのだそうです。私の12年上が池辺晋一郎先生や三枝成彰先生といった方々。さらにその12年上には、1月に亡くなった林光先生はやしひかるや、邦楽器の曲をたくさん書いていらっしゃる三木稔先生がいます」

●そうそうたる顔ぶれですね。

「藝大に入るのは確かに大変で

はあるけれども、その時期に勉強を頑張ってやっていたというだけのこと。それ以降、その人がそのまま、その道でうまくいくかどうかは分かりません。私の場合は、やはり周囲の方々のお陰だということです。例えば、自分の演奏会にお招きした方が来てくださったら、その日のうちにお礼のハガキを書く。すると、“大学に空きがあるので来ませんか？”とか、“演奏会に代わりに出てくれませんか？”という話がかかってくる。ですから、お茶を汲んでいたことが何となく“実ったな”と思うのですけれども」

●お茶を汲むとおっしゃいますと。

「32年講師を務めている東京藝術大学では、必ず月曜日と木曜日の朝7時に学校に入って、27人の先生方全員にお茶を入れていきます。これは最初、私が26歳で入った時に、“一番若い先生がこれをやるんだよ”と上司から言われたので。その上司というのは、私の昔の先生だったものですから、その

とおりにしていたのです。私は、何もお茶汲みは女性だけの仕事とは考えていませんしね。それで、なかなか次の若い人も入ってこなくて、私の仕事になってしまいました。じつは若い人が入ってきたこともあるんですが、“この仕事は青島の仕事なのだ”と思われてしまって、誰も手伝ってくれないんです。(笑)」

●先生がそのようなことをなさっているとは驚きました。(笑) 藝大の先生方となると、お茶の好みもうるさそうですね？

「ですから、どの方が紅茶で、どの方が日本茶で、どの方がコーヒーで、誰々は糖尿病だからお砂糖はいらない、というところまで全部覚えています。私は大した音楽家ではないのですけれども、私をクビにしたら、もう藝大でお茶汲みをする人はいませんよと言いたい(笑)」

●そこまで徹底してやられているとはすばらしいです。(笑)

ところで指揮者は、たくさんの個性ある演奏家や歌手さんたちを束ね、それぞれの個性を引き出さなければなりませんね。

「そうですね。私は、状況に応じて自分を変化させています。とい

うのは、例えば私が親しくさせて
いただいている佐渡裕先生の場合、
あの方は非常に背が高いし、
カッコいいし、指揮のテクニック
も最高です。外国のコンクールで
も幾つも賞をお獲りになっている。
そのような方というのは、ある
意味で居丈高にしていたほうが
いいわけです。すっと立ってい
らっしゃれば、皆さんが言うこと
を聞く。

しかし私の場合、もともと指揮
者ではなく、作曲家でピアノも弾
けば指揮もするという程度なの
で、指揮のテクニックはほとんど
ありません。ですから私は、“私の
指揮のテクニックはそれほどでは
ありません。みなさんは専門家な
んだから、分からなかったら分か
らないと言ってください。なるべく
努力しますから”と、まずはじめ
に言ってしまふ。本来ならそれは
いけないことなのですからけれど

ね。指揮者というのは、
自分を卑下するようなこ
とは言わないものですから。
しかし私はあえて、
はじめから言ってしま
うんです」

●指揮者には珍しいタイプ ということですね。(笑)

「それから、演奏家が80
人いたら80人分の鯛焼き
を用意します。これも毎
回必ずやっていること
です。ですから時々、いた
だくお金よりも出ていく
お金のほうが多くなる場
合がある。それでもいい
音楽ができれば、そのほ
うが嬉しいわけ」

●鯛焼きですか。(笑)

でも、そういった気配り
こそ、本来、上に立つ者
がすることかもしれませ
んね。



クラシック音楽は、 衣食住が足りた上での楽しみ

●今のお話から先生の醍醐味が垣
間見えます。クラシックの世界を
非常に分かりやすく一般の方々にも
提示していくという。

「私も、昔からクラシック音楽の
世界は難しいものだと思っていま
した。はっきりいって堅苦しいで
すよね。しかし、人間というのは
上品にしようとすればするほど堅
苦しくなるもので、少しオシャレ
しようとするとやはり肌は隠して
いくし、顔もきちんとお化粧をす
るし、髭も剃る。最高の自分をみ
んなに見せるというのが、クラシ
ックの場所なのだろうと、私は思
っています」

●昔は王侯貴族が自分のステータ
スのために、楽師を雇って演奏さ

せて、音楽を聴いていたわけでは
からね。

「クラシック音楽の楽しみとい
うのは、衣食住が足りた上での楽
しみなんです。すると、衣食住が
足りていない人はどうするのか、
お子さんはどうなるのかという問
題があるので、じつは私はむしろ
そちらのほうに掘り下げていき
たいと考えているのです」

●確かカラヤンが、亡くなる前に
そのようなことを言っていたよう
な気がします。

「あの時代は、バーンスタインも
子どものためのコンサートなどを
よくやっていました。音楽から最
も遠いところにいる人たちに、音
楽を届けていかなければいけない

ということですが、それは私もや
りたいことです。ただし、音楽に
即効性はありません。ですから、
よく癒やしのための音楽とか、音
楽を聴くと何かが治るとかいわれ
ますけれども、それは現実的では
ありませんね」

●もっと、間接的なものでしょう
ね。

「まず、癒やしの音楽という言葉
を音楽家は嫌います。私たちはお
医者さまではありません。お客さ
まは、そこに来られるような能力
を持っている方たちですから。そ
の人たちに更に元気を与えるとい
うことはできるかもしれません。
または、ある時には悲しませ、あ
る時には喜ばせてという駆け引き
をするのです。癒やしというのは
マイナスの状態になってしまっ
ている人を引き上げ、ゼロの段階
まで持ってくるという行為です
から、私たちがやるべきではありま



せん。ですから、“あなたの曲を聴いて癒やされました”と言われても、音楽家としてはあまりピンときません」

●そうですか。よくほめ言葉として使われますが……。

「もし、それで病気が治るとしたら、その人自身が自己暗示にかかって良くなったということでしょう。それはその本人の力であって、私たちの力ではないということですね。

あまりにも音楽というものの力を買いかぶっている人が多いなと思っています」

防音の練習部屋にいて、 火事に気がつかなかったことも

●例えば作曲家のベートーヴェンは、作曲しながら何度も住まいを変えたことで有名ですが。

「それは、ピアノを激しく弾くから苦情が出て、住めなくなってしまったということでしょう。(笑)」

●先生のお住まいはいかがでしょう。音楽家として住環境へのこだわりはありますか。

「まず、音が自由に出せる環境でないと困りますね。子どもの頃のモルタル2階建てだった実家は、隣との間が隙間なくくっついていました。そのために、近所の人に怒鳴り込まれることもありましたね」

●昔の木造住宅は音が筒抜けでしたからね。

「ピアノの後ろにマットを入れたり、楽器の中に綿を詰めたりしていましたね。

そのあと、マンションを買ったわけですが、普通のマンションでしたから、中に完璧な防音装置の部屋をつくって、トランペットの

音を出しても外に分からないくらいにしました。ところがある日、外にたくさんの人が集まって手を振っているの、こちらも振り返したところ、それは火事だったので、知らせてくれていたんですね。これは危険だと思いました。(笑)」

●笑いごとではありませんが。(笑)

「そしてまた実家に戻って、今度はそこをスタジオに建て直しました。4階建てで、完璧に音楽だけができるようにしました。今は、マンションのほうに要らない荷物をたくさん置いて、時々取りに行っているような状況です。スタジオのほうは、1階が事務所のようになっていて、FAXや電話などがある。その隣に小さな個人の練習室があって、あとはトイレがあるくらい。2階はワンフロアで、オペラなども練習できるような大きな部屋。そこで、昨日も夜遅くまで稽古をやっていたのですが、外からの音は全く何も聞こえません」

●完全防音にされているんですね。

「三重にしています。窓もできるだけ少なくして、しかも全部分厚いカーテンを閉めているというような状態です。3階もワンフロアで、今まで集めた楽譜や書いた楽譜や少女漫画などの本を収納するための書庫をつくりました。書庫の脇に空いたスペースがあって、そこに机を置いておいて絵なども描けるようにしていますね。4階は居住スペースのようなものです」

●居住スペースのようなもの？

「一応台所らしきものがあり、お風呂もあり、かなり広い寝室としてのスペースもある。今、私はある意味では満足しているのですが、でも、あまりそこは住むような環境ではないのです。まず私は、寝具などをきちんと持っていないことはおろか、結婚もしていませんから」

●それは先生が音楽家だからでしょうか。

「結婚については、父親と母親の関係がよくなかったことが影響しています。しかし、やはり家庭を持つと、自分が分別くさくなって

きてしまって、音楽ができなくなるのでは……という恐れもあります。となると、住まいもはっきりいって、自由に音を出せる練習部

屋があり、なんとか身体を休めることさえできれば、他はどうでもいいということになってしまいます」

●音楽家にとっての住宅事情は、

一般の人とは異なるようですね。
(笑)

小さい頃に触れた 少女漫画や女性の文化が原点

●ところで、単なる作曲家の枠には収まらない、先生のご活動の原点のようなものをお伺いしたいのですが。

「私が生まれた昭和30年というのは戦後10年しかたっていないで、まだ道が泥まみれで汚くて、家もみんな平屋でした。本当に美しいと思うものは周りになかったんですね。

それがある日、本屋の前に行くと、そこだけ非常に華やかになっていました。というのは、『少女クラブ』や『なかよし』『りぼん』というような女の子のための月刊誌があって、赤やピンクなどの色彩がたくさん使われていて、まるで花でも咲いているようでした。私は、なんて女の子の文化というのはきれいなんだろうと思って、祖母に頼んで買ってもらいました。それが原点ですね。

もうひとつは、私は姉が死んでから生まれた子どもで、ある病気のせいで小さい頃は外に出られなかったということ。いつも家で母と叔母と祖母が側にいたために、女の子の考え方が乗り移ってしまいました。祖母が呼んでくれる友達との遊びも家の中でするわけですから、女性の文化が色濃く身につきました。

しかし、当時は男の子と女の子は全く違うものであって、幼稚園でも男の子が使う色は青や緑で、赤やピンクを男の子が使うと笑われた時代なのです。私はチューリ

ップを描くときにはピンクで描きたいと思ったわけですが、それは許されなかった。やりにくい社会だなあと、子ども心に思っていました。

最も困ったのは、小学校に入った時に戦前の教育を受けていらした男の先生が担任になって、「言葉遣いを改めろ」と言われたときです。家では女性的な言葉を使っているのに、学校に行くとたん、男性的な言葉に変えなければならなかった。先生が怖かったものですからきちんと喋っていたのですが、そのせいで1か月に1度は高熱を出して保健室で寝ていましたね。かなり無理があったのでしょう」

●体がSOSを出していたのでしょうね。

「というより、精神的に……。ですから私は今、音楽の世界に入っ

てほんとうに良かったと思っています。当時の日本では、音楽なら女らしい男の人がやってもよいのだという暗黙の了解がありました。音楽の世界では、こういう言葉遣いの自分もそれほど奇異なことでも不思議なことでもないと思われ、それは非常に嬉しいなと思っています。

今となっては、小さい頃に少女漫画に触れたことや、家の中で女の人に育てられたことも、とても良かったと思っています。それを私の個性として迎えてくれたクラシック音楽界の懐の深さも、とても素晴らしかった。これがもしも武道の世界であれば、「その根性をたたき直してやる！」となっていたはずですよ。そうすると、1か月に1度は保健室に行かなければならないでしょう。(笑)」

●1か月に2回くらいになっていたかもしれませんね。(笑)

今日は、普段なかなか聞けない音楽家のお話を伺うことができ、すっかり楽しい気持ちになりました。ありがとうございました。



9月のニュースランキング

1位

省エネ基準、13年ぶりに見直しへ 国交省と経産省(8/21付)

国土交通省と経済産業省は8月21日、住宅・建築物の省エネ基準を見直す合同会議を立ち上げた。今後数回の議論を経て、年内にも告示の公布を行う。

1980(昭和55)年に省エネ法に対応する省エネ基準が定められ、大きく2回の改正を経て、1999(平成11)年から現行基準(次世代省エネ基準)となっている。今回、両省から合同会議に提示された主な改正内容は、省エネ基準の評価方法の見直し。これまで外壁や開口部といった外皮のみが対象だった住宅の省エネ基準を、空調・換気・給湯・照明・昇降機など設備機器の基準も合わせた「一次エネルギー消費量」に変更する。



空調、換気、給湯、照明、昇降機などの設備機器の基準も合わせた「一次エネルギー消費量」に変更する

2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正取引推進機構は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。



2011年度の宅建試験

3位

低炭素化促進法の省エネ住宅、 認定基準を検討開始(9/4付)

今国会で成立した「都市の低炭素化の促進に関する法律(低炭素化促進法)」における認定省エネ住宅の基準を決める1回目の専門会議が9月4日、経済産業省本館で開かれた。

同省から示された基準案は、現在取り組んでいる改正省エネ基準に比べて1次エネルギー消費量がマイナス10%削減され、更に、「節水機器の取り付け」「雨水・雑排水利用設備の設置」「エネルギーマネジメントシステムの導入」「ヒートアイランド対策」「住宅の劣化軽減措置」など8項目のうち、2項目以上が該当することを要件としている。

また、この2項目の該当がなくとも、CASBEEや環境性能表示など、各自治体が独自に認定している評価制度の取得でも、認定条件を満たす扱いにする方針だ。

認定住宅には、住宅ローン控除額の拡充や登録免許税率の引き下げといった優遇措置が講じられる。低炭素化促進法は年内までには施行される予定だ。



積水ハイムのHEMS「スマートハイムナビ」

住宅新報社ホームページにて、8月21日～9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。

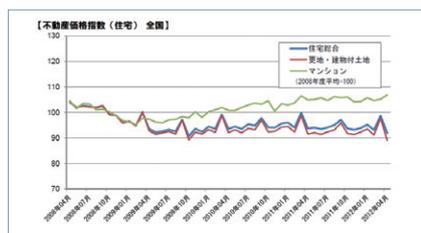
4位

国交省、「不動産価格指数」提供開始へ、 国全体のマーケット状況を把握(8/22付)

国土交通省は8月29日から、全国・地域別の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。

同省では2006年から「不動産取引価格情報」の提供を開始しているが、そこに集まる年間約30万件の住宅・マンションなどの取引価格情報を活用する。2008年度の平均指数を100とし、物件ごとの個別取引特性を排除した上で指数化する。

指数情報は、「更地・建物付き土地」「マンション」と、それを総合した「住宅総合」。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)、都市圏別(南関東、名古屋、京阪神)に提供する。実際の取引者へのアンケート調査情報を基データとし、速報値が出されるのは約5か月後。現地調査による詳細な情報を加えて作成した確報値は、1年後の発表となる。

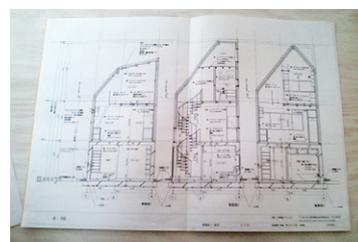


5位

一級建築士の免許偽造、 新たに9人発覚し全15人に 国交省が公表(9/6付)

国土交通省はこのほど、一級建築士になりすまして業務を行っていたとして、免許を偽造していた9人の氏名を公表した。これで、同省が公表した免許偽造者は15人に上った。国交省では、偽造事例が初めて発覚した7月以降に、全国の建築士事務所に対して所属建築士の免許登録を原本で確認するよう要請しており、その結果は11月中旬にもまとまる予定だ。

今回の9人のうち、大手ハウスメーカーに勤める元社員の1人は、1996年8月～2002年7月の6年間で建築確認申請における設計者、工事監理者として762件の業務に従事していた。そのうち、工事取りやめなどによって建物が現存しない17件を除く745件について同社が安全性確認調査を実施したところ、構造並びに防耐火仕様が全件適正だったことが確認されたという。同社は、この社員を2012年8月に解雇しており、刑事告訴する方針を固めている。



6位

「雨」が急増、天気悪化も前月比2倍超 中古マンション価格天気図 東京カンテイ(8/28付)

7位

住宅営業の初級資格 「住宅販売士補」試験実施へ(8/22付)

8位

二級建築士試験、 学科試験合格率は33.0%(8/21付)

9位

「リボーン21」9月から開始 中古購入とリフォームに一括対応 センチュリー21(8/28付)

10位

アークヒルズ仙石山森タワー竣工 外資中心にテナント55%決定(8/7付)

不動産ニュービジネス最前線



「駐車場業界を独走するパーク24 強みはグループ全体での付加価値創出」

駐車場業界のリーディングカンパニーとして、業界首位を走り続けるパーク24(東京都千代田区、西川光一社長)。全国11,000か所を超える「タイムズ」駐車場の運営・管理を軸に、2011年11月-2012年4月のグループ全体の業績は売上高672億円(前年同月比16.4%増)と、右肩上がり伸びている。モビリティ事業にも着手し、特にカーシェアリングの分野では急成長を遂げており、2014年には売上高1,800億円、経常利益240億円を目指す。

ゆるぎない成長を続けて業界首位 駐車場の多角化ビジネスへ

パーク24は1971年創業。以来駐車場関連事業を専業とし、個人または法人の土地所有者より一括して駐車場を借り上げ、オーナーには毎月一定額の賃料を支払うサブリース契約の「町の駐車場」の開発・運営・管理を続けながら様々な関連ビジネスを展開。順調に業績を重ねて、2000年東証一部に上場した。

業界に転機が訪れたのは、2006年。道路交通法の改正によって、駐車違反取締りの民間委託が開始されたことが追い風となり、様々な

業界から新規参入が相次いだ。

事業企画部コンサルティンググループの近藤美千子グループリーダーはこう語る。

「当時はまさに玉石混交の状態でしたが、2008年のリーマンショックを受けて、車の利用台数が大幅に減って淘汰が進みました。しかし、目的地での時間貸駐車場数は、約2,296万台の需要に対して供給が約700万台(当社予測)といまだ需給ギャップが大きく、今後も事業拡大の余地は十分あると考えています」。

2011年には会社分割によりタイムズ24(2010年12月設立)に駐車場事業を継承。パーク24は純粋持株会社となる。

軸となる駐車場事業は、国内の総駐車場件数12,116件、管理台数は46万台を超える(今年4月末現在)。時間貸駐車場「タイムズ」の名で知られる一般的な平面駐車場が中心だが、最近ではより成長余地の大きい商業施設、金融機関、病院、ホテルなどの来客用駐車場を運営するTPS(タイムズ・パートナー・サービス)の開発にも注力。市の市・区役所のほか、国土交通省が持つ全国14か所の直轄



黄色に黒字の看板が目印のタイムズ駐車場

駐車場など公共施設にも手を広げ、運営台数を着実に積み上げている。

さらに、立体駐車場の自社開発、再開業事業への参画など駐車場ビジネスを多角的に展開。特に再開業事業では、建物の駐車場部分の保留床を購入し、「駐車場のプロ」として設計段階から使いやすい駐車場を目指した動線などのコンサルティングも行っている。そのために日本で唯一、駐車場の設計や建築に特化した一級建築士事務所を保有しているというから驚きだ。

専業ならではの蓄積されたノウハウと 独自のオンラインシステム

不動産業界からの参入が多いこの業界にあって、駐車場専業であることの強みはどこにあるのか。

「なるべく良い立地に開発する



地上12階建ての自社所有ビル「タイムズステーション池袋」。ビル内にスパ施設やレストラン、カフェ、託児施設なども展開

取材先 パーク24株式会社

ことができれば一番ですが、そうでない場合でもタイムズを選んでいただけるよう、付加価値を生むサービスの充実に力を入れています」(近藤氏)。

ユーザーはパソコンや携帯電話からタイムズ駐車場検索のHPにアクセスすれば、行きたいエリアの満車空車情報を瞬時に確認できて便利だ。クレジットカードやICカードも使えるので、出庫時に現金で払う手間が省ける。

これらを可能にしているのが、独自開発のオンライン情報システム「TONIC」だ。このシステムはユーザーだけでなく会社にもメリットを生んでいる。例えば、双方向のオンライン通信によって保守・管理サービスを効率化できるし、稼働台数や出入庫時間などの膨大なデータを利用したマーケティング活動にも一役買っている。

さらに、「町の交通渋滞の緩和」というスケールの大きな施策も、専業として培ってきたノウハウの賜物だろう。例えば、交通渋滞の激しい立川駅前では、エリア周辺の満空情報を動線手前で表示する「総合満空看板」の設置や、手前

の駅でタイムズ駐車場に車を止めて電車で立川へ行けば駐車場料金が割引になる「交通ICパーク&ライド」システムを導入した。

「商店街に人が集まらないのは、周辺に駐車場が不足しているためだといわれます。これからも小さな町の駐車場を開発し続けながら、町の活性化に貢献していきたい」と近藤氏は語る。

また、24時間受付可能なコンタクトセンターや車両トラブル時のロードサービス事業など、駐車場関連サービスを受け持つ様々な企業を全て自社で保有していることも、大きな強みであるといえる。

カーシェアリングの分野でも 業界トップに君臨

モビリティ事業に目を転じると、2009年5月から開始したカーシェアリングサービス「タイムズプラス」の急成長に驚く。登録会員数は事業開始から右肩上がりに増え続け、2012年4月現在で10万人を突破。全国のステーション数2,916件、車両台数4,073台と、2



提携店の特典などを掲載したフリーペーパー「たのしい街」

位以下を大きく引き離している。

カーシェアリングビジネス自体、市場は未成熟で成長余地が大きい分野。業界全体では2年ほど前から車両台数、会員数ともに倍々ゲームで伸び続けており、今後も大きな成長が期待できる。ただし、ステーションとなる土地、車両、さらにオンラインシステムなどを自前でそろえなければならず、会員数や稼働率が設備投資費を吸収するまでに息切れしてしまうリスクも高い。その点、パーク24では、既に全国にあるタイムズ駐車場と自社で開発したオンラインシステムを備えており、参入・成長しやすい条件が既にそろっていた。入会時にカード発行料1,500円を払えば15分200円から利用できること、近くの「町の駐車場」に車両があること、携帯電話から24時間予約可能なことなど、手軽に利用しやすいシステムを構築し、2014年までに車両10,000台突破が目標だ。エネルギー問題への関心が高まる中で、車社会のあり方も変わりつつある。パーク24は、全国約120か所に電気自動車用の充電設備を設置するなど、社会の変化を柔軟に捉え、駐車場ビジネスの旗手として更なる発展を目指す。

会社概要

- 社名/パーク24株式会社
- 所在地/東京都千代田区
- 設立/1971年8月
- 代表/西川光一
- 社員数/157人(連結1,602人)
- 事業内容/グループ統括・経営企画・管理
- ホームページ/http://www.park24.co.jp/



事業企画部コンサルティンググループ
近藤美千子グループリーダー

特



集

「不動産流通市場活性化 フォーラム」提言について

国交省は6月、昨年より有識者会議のもとで進めていた「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言を発表しました。

本提言では、不動産業者にとって今後のビジネスに関係する建物インスペクションの普及や、不動産事業者の資質向上などが課題とされています。

今回は国交省が発表した資料を基に、本提言をご紹介します。

〈不動産取引の場で聞こえてくる消費者の声〉

不動産流通市場での一番の課題は中古住宅。その中古住宅の売買・仲介をする不動産事業者であれば、消費者から以下のような声をよく聞くだろう。

「修繕等の情報や劣化等の状況が分からない」「リフォームの可否が分からない」「価格の妥当性や相場が分からない」「後で不具合が見つかるのではと不安」等々。

つまり、消費者が求める情報が適時的確に提供されていないことや、消費者が求める情報に不動産事業者が十分応えられていないという事実がある。

中古住宅の流通を活性化するためにはこれらを解決することが必須といえる。提言には、以下の課題と方策が挙げられている。

情報の蓄積と提供

消費者にとって必要な情報の整備・提供

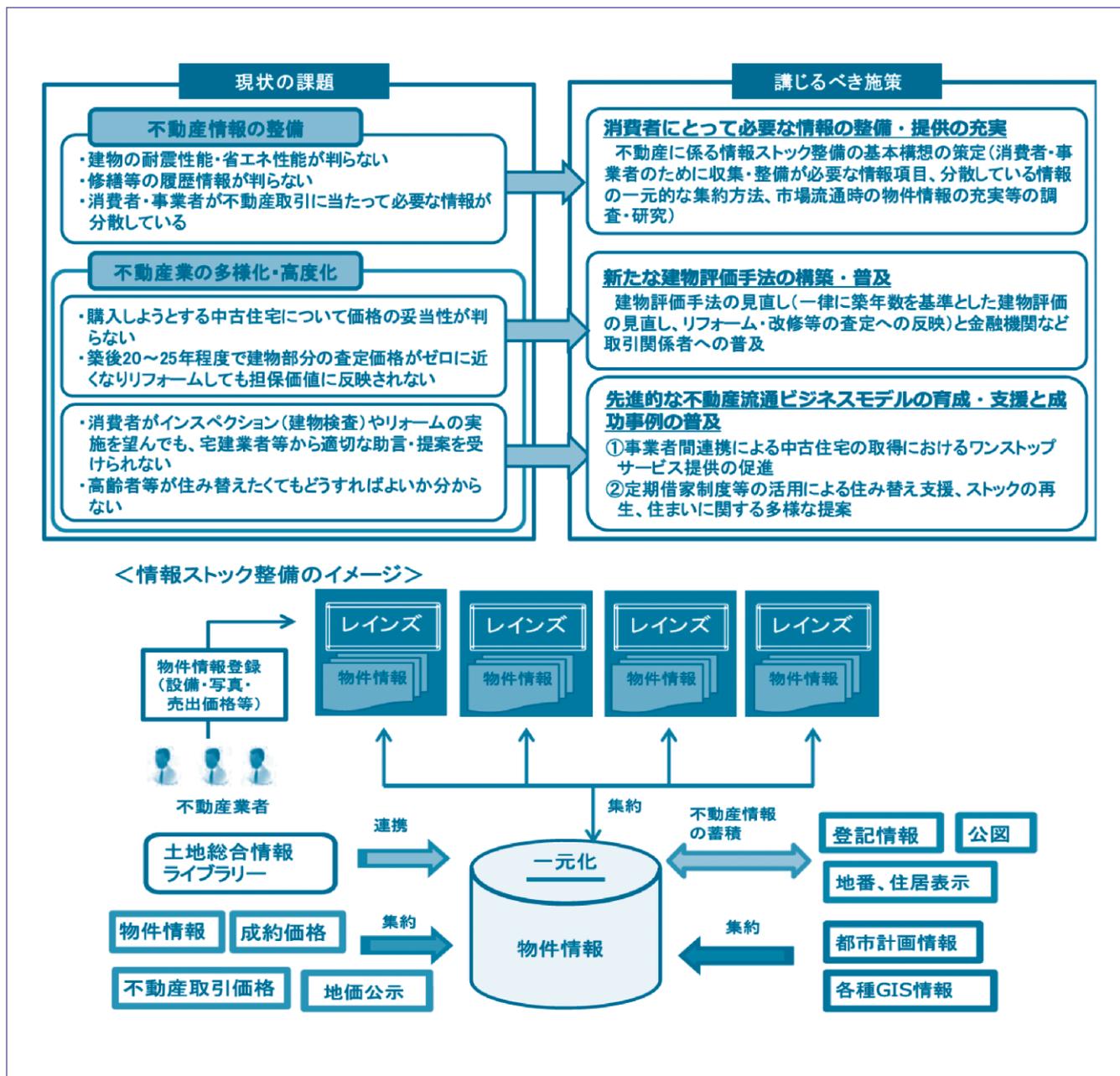
- ① 物件情報の提供の充実及び情報提供するためのシステム等の整備
 - ・ インスペクションのルール設定、戸建て住宅の地盤履歴の統一化・標準化の検討
 - ・ 売主及び事業者から積極的な情報開示がなされるための仕組みの検討
- ② 価格に関する情報の提供方法
 - ・ 成約価格情報の整備・開示の検討
 - ・ 不動産の取引価格情報提供制度等のPR・活用
- ③ 戸建てとマンション（共用・専有）を分けた修繕等の履歴情報の整備・提供
 - ・ 事前検査制度、定期検査制度等を活用した物件情報の収集
 - ・ 物件情報の把握・蓄積に係るコストの適切な分担と評価
- ④ 住宅の燃費に関する情報を提供する仕組みの整備
 - ・ 住宅のエネルギー消費量、燃費基準の分かりやすい表示や数値化の検討

情報の蓄積・開示方法の統一化・標準化

- ① レインズシステムの見直しの検討
- ② 開示方法の統一化

消費者への分かりやすい情報提供の在り方

- ・ 耐用年数、コンディション、設備の更新等の情報の簡易明快な表示
- ・ 中古マンション評価方法の確立



国交省資料より

消費者ニーズへの対応

宅建業者の総合コンサルティング機能の向上

- ① ワンストップあるいはパッケージで行う新たな不動産流通ビジネスモデルの育成・支援
 - ・ 物件紹介と合わせたリフォーム提案等によるコンサルティング機能の向上
- ② 宅地建物取引業者と関連分野事業者との役割

分担と責任範囲の明確化

- ・ 各々の専門家・プロとの役割分担について制度化
 - ・ 専門業者と宅建業者の責任範囲の明確化
- 専門事業者の育成
- ① 検査項目の明確化等、インスペクションに関する

る仕組みの整備

- ・ 購入の検討材料とするために、買主側がインスペクションを行える仕組みの検討
- ・ インスペクションの検査項目や検査員の資質についての一定の基準作り
- ② 住宅購入者がインスペクションとリフォームを併せて行うことへの支援
- ③ リフォーム事業者の質の向上
 - ・ 優良リフォーム業者の格付け制度の検討

価格の透明性の向上

- ① 築年数を基準とした建物評価基準（手法）の見直し
 - ・ 木造住宅の耐久性に対する考え方の見直し、住宅の性能・品質を重視した評価基準の検討
 - ・ 第三者によるチェックや評価を加味した公正・中立的な価格評価の検討
 - ・ スケルトンとインフィルを分離して建物価値

を評価する考え方の浸透

- ② 建物評価フォーム、マニュアルの統一化と普及促進

リフォームプランの早期提案

- ・ 履歴情報と併せたリフォームプランの同時提案

金融支援

- ① 中古住宅購入費とリフォーム費用を一体化したローン商品の開発
 - ・ 第三者によるチェックや評価を加味した中古住宅特有のローンシステムの検討
- ② リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討
 - ・ 中古住宅の流通価値が分かりやすく把握できるような市場の整備
 - ・ リフォームが中古住宅の流通価格に与える影響の整理・検討

環境整備

宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上

- ① 不動産仲介業者に対する教育・研修制度の充実
 - ・ 宅建業者全般の教育研修制度の明確化、受講に対する評価制度の創設
- ② 従業者の基礎的能力・知識の向上
- ③ 従業者のモチベーションの向上
 - ・ 一般従業者・現場の営業マンに向けた研修制度の構築

多様な手段による既存ストックの有効活用の促進

- 定期借家制度の活用促進等による住み替えの支援、高齢者の住み替え、高齢者向け住宅の対応、空き家などのストックの再生・循環活用の促進

瑕疵担保履行法に基づく保険の活用等

- 既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、規模修繕瑕疵保険の普及促進
- 買取り再販における流通諸税の軽減等税制・金融支援の検討

全日住宅ローンアドバイザー講座も宅建業者の知識向上につながる



省エネルギーと太陽光発電

政府では、省エネルギー、バリアフリーリフォーム、耐震リフォームについて減税措置を行い、中古住宅市場の活性化を促しています。

なかでも省エネルギーについては、国民のエコロジー意識の高まりや原発事故の影響、減税措置などにより関心が集中しているため、太陽光発電システムや蓄電池などの需要が急増しています。

● 住宅の省エネルギー投資型減税（所得税）

改修後の居住開始日：平成 21 年 4 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日（2 年延長）

控除期間：1 年（居住開始年分のみ適用）

控除率：控除対象額の 10%

控除対象限度額：200 万円 併せて太陽光発電装置を設置する場合は 300 万円（改修に要した費用の額と、改修に係る標準的な工事費用相当額とのいずれか少ない金額が対象）

* ローン減税、固定資産税の減額もあります。

詳細は資源エネルギー庁サイト (<http://www.enecho.meti.go.jp/policy/saveenergy/jutaku.htm>) をご参照ください。

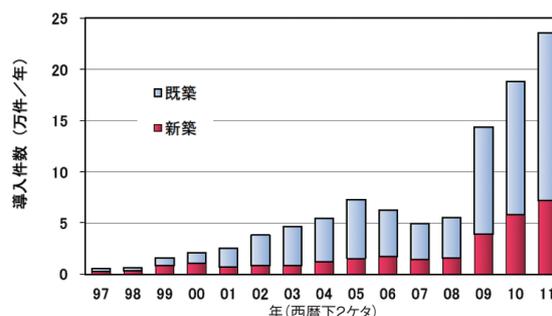
● 「住宅用太陽光発電」市場規模想定

一般社団法人太陽光発電協会（JPEA）が 2012 年 8 月に改訂した「JPEA PV OUTLOOK 2030」によると、住宅用太陽光発電の現状（図表 1）は、2011 年度は 24 万件前後にまで拡大した。

今年 7 月からは固定価格買取制度（図表 2）が始まり、更なる導入拡大が期待されている。

ここから 2030 年までの住宅用太陽光発電の市場規模を想定すると、2020 年には 50 万件に達すると見込まれている（図表 3）。

図表 1 住宅用太陽光発電の現状



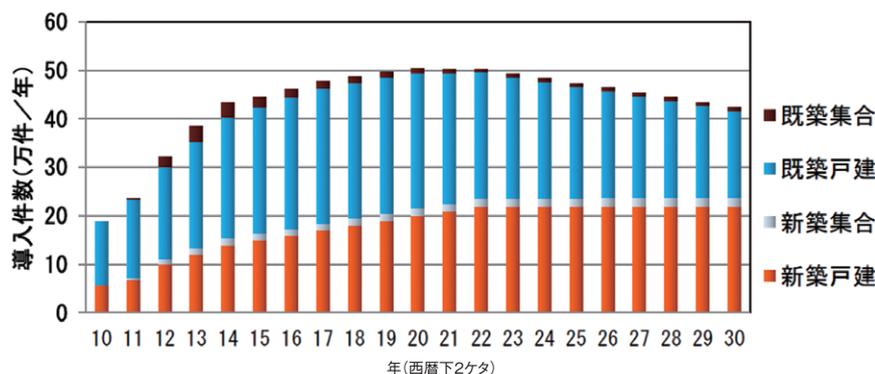
出典:JPEA (NEF、NEPCおよびJPEA調べ)

図表 2 平成 24 年度 (2012 年 7 月～2013 年 3 月) 買取価格・期間等

太陽光	10kw以上	10kw未満	10kw未満 (ダブル発電)
調達価格	42円	42円	34円
調達期間	20年間	10年間	10年間

出典:経済産業省資源エネルギー庁

図表 3 住宅用太陽光発電の市場規模



出典:JPEA (NEF、NEPCおよびJPEA調べ)

Check it up

国交省 平成25年度 概算要求 耐震化、省エネに重点 中古流通活性化へ基盤作り

9月に公表された国土交通省の住宅・不動産関連の概算要求は、耐震化・省エネ建築物の促進、中古住宅流通促進のための基盤作りが主な内容であった。一次取得者層の住宅取得支援を目的に、フラット35Sの金利優遇幅拡大も盛り込まれている。

住宅・建築物の耐震診断と改修については、現在も社会資本整備総合交付金による助成が行われているが、更なる国費の上乗せで事業促進したい考えを表した。

大規模建築物や災害時の機能確保が必要な避難路沿道建築物などの耐震化促進費として、150億円の予算を計上。また、住宅の耐震改修についても、これまでの助成に加えて1戸当たり30万円を交付金で上乗せする内容とした。

ゼロエネ住宅の普及 予算倍増で中小支援

省エネについては、ゼロ・エネルギー住宅(省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用により、年間での1次エネルギー消費量が正味<ネット>ゼロになる住宅)の普及事業について、2012年度は23.1億円だった予算を50億円に拡充。特に中小工務店への支援を重点的に行う。

先導的な省CO₂技術を導入した建物や、省エネ性能の向上に資するリフォームに対する支援事業「建築物省エネ改修推進事業」は、継続実施を要

望した。また、災害時などの非常時でも、自立して業務・生活・避難受入れなどができる環境整備の先導的プロジェクトへの支援も新たに盛り込んだ。1件当たりの補助金が数億円に上ることも予想される。

「環境不動産」の普及促進には、3,000万円の予算を計上。まずは認証制度構築に向けた評価指標(ベンチマーク)を確立する作業に入る。



一体的建て替え支援

「都市の低炭素化の促進に関する法律」の成立を受けて、低炭素・循環型都市の実現に向けた取り組みへの総合的な支援も充実させる。また、UR都市機構、地方住宅供給公社、民間事業者の建物が混在する場合の、一体的な建て替え整備事業への支援も行う。協議会など全体をまとめる組織の立上げが条件で、30億円の予算を計上した。

中古流通活性化事業は、引き続き重点的に取り組む。流通市場の整備と活性化事業費として1億2,200万円を要求。事業者間連携による新たなビジネスモデルの調査・検討のために、このほど選定した全国12の協議会などを継続的に支援する。

不動産情報の一元的システム整備に向けた取り組みは、2014年度の基本設計構築に向け、2013年度は5,000万円の予算で構築のための調査を行う。また、中古住宅の建物評価の査定方法を見直す検討も始める。今は築年数に重きを置いたものになっているが、改修や使用状況など様々な要素を加味して評価していく内容を確立する考えだ。

更に、14億円の予算を使い、中古住宅・リフォームトータルプランの実現に向けた具体的なビジネス構築のための補助事業を展開していく。

「地価公示」は10%減

不動産取引状況や価格動向の提供事業にも力を入れる。このほど開始したばかりの「不動産価格指数」の整備に4億2,700万円の予算を計上。速報性やサンプル回収率を上げる施策も実施する。「取引価格情報の整備」「地価LOOKレポート」については、2012年度と同様の内容で推進していく。

行政事業レビューの対象となった地価公示につ

いては、地点数の絞り込みを行い2012年度と比べて予算を10%引き下げた(33億6,300万円)要求となった。

そのほか、地域活性化に向けた新規事業として、不動産証券化手法による開発促進の相談窓口・パイロット事業への支援として4,200万円、駅前の低・未利用地における所有者の開発意向調査、情報提供事業として1,700万円を計上した。

サ高住の供給を支援 セーフティネットも

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、建設・改修費に対して引き続き支援を行う。また、既存住宅などを活用して地域の子育て支援スペースを整備する住まいづくりにも注力する。両事業の予算計上は355億円に上る。

住宅困窮者に対しては、公的賃貸住宅の供給と

ともに、民間賃貸の空き家を活用した重層的な取り組みで100億円の予算を計上し引き続き支援していく。



金利引下げ幅拡大 フラット35S 10年間、0.5%

国土交通省は、住宅金融支援機構が提供する長期固定型住宅ローン「フラット35S」のうち、2,000万円の融資額まで金利を0.5%引き下げる要望を提出した。優遇期間は10年。耐震性・省エネ性に

優れた良質な住宅の取得支援が目的だ。

2,000万円を超える部分については、通常プランのとおり0.3%の引下げ幅となる。



居住用不動産の譲渡に係る特例の適用要件である「居住の用」の判定について



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



居住用不動産の譲渡に係る譲渡所得の特例の適用要件である「家屋等が居住の用に供していること」を判定する際のポイントを教えてください。



1. 居住用不動産に係る譲渡所得の特例の要件

個人所有の家屋や土地の譲渡において、税の負担を軽減する特例を認める制度は少なくありません。それらの制度に共通して規定されている要件の一つは、その家屋や土地等が「居住の用」に供しているものであることです。

自身が高齢になって老人ホームに移ることとなった人、または、親の介護のために今まで居住していた家から親の家へ転居した、もしくは、そこをもう一つの生活拠点とした子が、今まで住んでいた家屋・敷地をとりあえずそのままにしておき、相当の期間がたってから、その家屋・敷地を譲渡する場合、その時に至って、上記の特例を受けられないか…と考えることがあると思います。その場合、その家屋等を各特例に定められた一定の時点において、「居住の用」に供しているものであることが必要です。

2. 「居住の用」に供しているかどうかの判定基準

所得税の特例の一つに、10年超所有の居住用の家屋等の譲渡に係る譲渡所得の金額に対する所得税の税率を10%に軽減する「居住用の家屋とその敷地を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」（租税特別措置法31条の3）があります。この特例に関して、居住の用に供しているかどうかの判定基準を示す国税庁の通達（租税特別措置法通達31の3-2）が設けられています。

その通達は、居住用の家屋について「その者が生活の拠点として利用している家屋で一時的な利用を目的とするもの以外のものをいい、これに該当するかどうかは、その人や配偶者等の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して」判定すると規定しています。この考え方は、「居住の用」という言葉の通常の意味に沿う常識的で妥当なものといえますから、この特例以外の各特例においても家屋が居住用に当たるか否かの判定の基本的な考え方として広く用いられるものです。

3. 2の判定基準による判定の実際

2.の通達における「……日常生活の状況、その家屋へ

の入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して判定」する場合、具体的にどのような事実に着目されるのでしょうか。

そもそも「居住」とは、そこで日常生活を送って起居すること、寝起きすることですから、その家屋がそのために最低限必要な大きさ・設備を備えていることが必要です。2.の通達でも、「その家屋の構造及び設備の状況」が考慮すべき点として言及されています。具体的には、その家屋に、台所、トイレ、浴室、居室ないし寝室が備わっていることが必須となります。

例えば、療養や介護が必要になった人が、その所有する自宅を出て病院や介護施設に入った場合を考えてみましょう。この場合の病院等は相部屋で、台所がない、必要最小限のもの以外の家財の持ち込みができない、トイレや浴室などが共同となっているはずで、その一方で、他の家族はその自宅に残り、その人の回復具合によって、いつでも自宅に戻って生活できるように自宅が管理されているのであれば、その人の「生活の拠点」となる場所は、病院等ではなくその自宅というべきですから、その自宅は「居住の用」に供されているといえるでしょう。

ただ、自宅が居住可能性を保ったまま残っていても、終身利用権が付いた老人ホームに入所している場合は、そこに生活の拠点を移したと考えるべきです。なぜならこのような場合は、特段の事情がない限り、その入所の時点から、その自宅は「居住の用」に供しているとはいえなくなります。なぜなら、その家屋の構造及び設備が居住の用に十分なものであったとしても、そこに実際に居住していなければ、その家屋を居住の用に供しているものとはいえないからです。

そこで、家屋に実際に居住し、寝起きをしていた事実を主張するために最も説得力のある事実は何かということが重要になりますが、これは一般的に電気、水道、ガスの使用量の状況です。

電気、水道、ガスは、その家屋で寝起きしているという事実と連動してその使用が発生するものですから、これらの使用量等が通常の平均的な数値となっているかどうか、その家屋における居住の事実と程度を測る有力なバロメーターとなります。



アパートにおける騒音クレーム

私所有のアパートの1階の住人から、2階の住人が夜中に大きな音をたてるので安眠できない、直ちにやめさせてほしい、それができないのなら家賃を半額にせよとされています。どうすべきでしょうか。

1. 賃貸借契約における賃貸人の法的義務

1階の住人からのクレームは、アパートの住人同士の揉めごとに端を発することではありますが、これを住人同士の問題であるから、賃貸人は関知しない、当事者間で話し合っ解決せよといえは済む問題ではありません。

なぜなら、民法は、賃貸借契約について、「賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。」(民法601条)と規定しており、賃貸人は、賃料を受け取る半面において、賃借人に建物を使用収益させる義務を負うものとされているからです。

(1) 賃貸人の「使用収益させる義務」

賃貸人の「使用収益させる義務」とは、賃貸物を賃貸借契約の目的が達成できるように適切に使用収益させる義務と考えられています。したがって、賃貸アパートとして賃貸借契約を締結した場合には、賃貸人にはアパートの居室を住居として使用収益できるように配慮する義務があると解せられます。人の住居として使用収益する以上、夜中に安眠できないような状態を放置することは、賃貸人が使用収益させる義務を果たしたとはいえない可能性があります。

(2) 賃借人の行為に対する是正の可否

しかし、大きな音をたてているのは賃貸人ではなくアパートの他の居室の住人です。この場合に、賃貸人が大きな音をたてている他の住人に対して、制止を求めることができるか否かは、当該住人の行為が賃貸借契約に違反するものであるか否かにかかるとなります。アパートの住人の行為が賃貸借契約に違反するものであれば、賃貸人として、契約違反行為の是正を求めることは可能だからです。

したがって、賃借人の使用収益行為が賃貸借契約に違反する場合には、賃貸人は、当該賃借人に対し、その是正を求めることができますし、是正を求めることは他の賃借人に対する賃貸人の義務でもあります。

2. 賃貸借契約における賃借人の法的義務

賃借人は、賃貸借契約に基づき賃料を支払う義務を負いますが、賃借人の義務は賃料支払義務に限るものではありません。民法616条は、賃借人が「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。」と定めています。こ

れを賃借人の「用法遵守義務」といいます。

したがって、賃借人は、賃貸人に対して、賃料支払義務とともに用法遵守義務も負っています。2階の住人の行為が用法遵守義務に違反するものであれば、賃貸人は、2階の住人に対し、用法遵守義務違反を理由として是正を求めることができますし、またこれを求めることがアパートの他の住人に対する賃貸人の義務でもあります。

3. 具体的な対応

(1) 受忍限度についての判断

まず、賃貸人としては速やかに事実を確認する必要があります。共同住宅では、壁1枚と床下スラブで各居室が接していますので、騒音や振動を皆無とすることまでは困難な場合があります。小さな子供のいる家庭では、子供が床を走り回ることある程度は避けることのできないことでもあります。したがって、どのような騒音でも発生させてはならないとまではいえませんので、受忍限度を超えるような騒音の発生が禁止されていると考えることになります。

受忍限度を超えているか否かを判断する上では、音の発生する時間帯、騒音の種類や程度、騒音の継続時間等を考慮することになります。

(2) 迅速かつ正確な事実関係の調査

2階の住人の行為が賃貸借契約上も問題である場合には直ちにその制止を求めることが必要ですが、仮に2階の住人の行為が実際には賃貸借契約違反とはならないと判断されるようなものであった場合には、賃貸人が事実関係を正確に把握することなく、その是正を求めることは、逆に2階の住人に対する不当な干渉であるとして問題を生ずることにもなりかねません。

したがって、本件のような問題を対処するに当たっては何よりも迅速に調査を行うと同時に、正確な事実関係の調査をすることが必要です。

賃貸人としては、必要に応じて、他の住人からの聞き取り調査を行ったり、現地を調査して、実際の騒音の発生時間帯や騒音の種類や程度、継続時間等を確認することが必要となります。



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 すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

処分禁止の仮処分

ある土地を所有者Sから購入したいという仲介の依頼を受け、土地の登記を調べたところ、登記上Sの所有にはなっているものの、甲区に「処分禁止の仮処分、債権者X」との記載がありました。このような登記が残されたままで、売買の仲介業務を取り進めてもいいのでしょうか。

1. 回答

登記上に、処分禁止の仮処分の登記の記載があるというのは、裁判所から、土地の所有名義人Sに対して、一時的に土地の売却を禁止する命令が出ていることを意味します。これは、一時的な仮のものであって、Sに売却の権限がなくなるわけではありませんが、しかし、この場合には、別途Sの権利の有無について本裁判が行われていることが推測されるところ、処分禁止の仮処分の登記がなされていると、本裁判でSの権利が否定された場合、所有名義人から権利を取得しても、仮処分命令の債権者に対して、対抗することができなくなります（民事保全法58条1項）。したがって、土地の登記に「処分禁止の仮処分」との記載がなされているときは、仲介業務を進めるべきではありません。仮に、仲介業務を取り進める必要がある場合には、必ず弁護士に相談してください。

2. 処分禁止の仮処分

処分禁止の仮処分の登記がなされているのは、例えば、次のようなケースです。

- ① 登記上は、XがSに土地を売却し、Sが所有者となっている。
- ② ところが、XからSに対する所有権移転登記は、AがXに無断で手続をしたものであったとして、Xが、Sに対し、登記を自分名義に戻すよう訴え提起をしている。
- ③ しかし、XからSに対する訴訟が終了するまでの間に、Sが第三者に土地を売却してしまうと、Xの権利が保護されなくなってしまう可能性がある。
- ④ そこで、Xの権利を保護するため、Xが、処分禁止の仮処分決定を求め、裁判所の決定によって、Sから第三者に対する土地を売却することが、暫定的に禁止されている。

3. 民事保全

さて私人間の争いは、訴訟によって終局的な解決が図られます。そして訴訟は、終局的な決着を図るものであるため、当事者双方の十分な主張立証を尽くすことができるような仕組みとなっており、そのために、時間が必要です。

しかし一方で、判決をもらえば勝訴できるとしても、

時間をかけて訴訟の終了をまっていたのでは、財産を隠されたり、余計に事態が紛糾し、取り返しのつかない事態が生ずることもあり得ることで。

そこで、訴訟による終局的な解決をまたず、暫定的に、裁判所が争いの解決に関する方法を決定する手続が認められています。この手続が民事保全であり、民事保全法という法律が定められています。

4. 仲介業者の登記調査義務

ところで、ご質問のように仮処分の登記がなされている場合のほか、登記が売主ではない者の名義になっていたり、仮登記や抵当権などの制限物件が付着しているような場合には、売買によって買主が所有権を取得できず、あるいは売買契約の後に買主が所有権を失ったり、利用が制限されてしまうおそれがあります。

そこで、仲介業者が不動産売買の仲介を行うにあたっては、登記の調査は重要な基本的義務ということになります。これを怠ると、重要事項説明義務違反に直結しますし（宅建業法35条1項1号）、調査義務違反によって依頼者に損害を生じさせれば、損害賠償責任を負うことにもなります。

また、登記の調査時期については、重要事項説明を行う時を基準として、可能な限り時間的に近接した時点における登記事項を調査することが、とても重要です。1か月前の登記事項は確認したけれども、その後の権利変動を確認せずに店舗の賃貸借の仲介をしたために、借主が損害を被ったというケースでは、「不動産の権利関係が1か月の間に変動することはしばしばあり、しかも容易に登記簿で、権利関係を調査することができるにもかかわらず、業者は、借主に対する説明書を作成する際、1か月前に受領した登記簿謄本を過信し、権利関係の再調査をせず、そのため、店舗の真の所有者が1か月前に記載された権利者とは別人であることに気付かず、物件説明書を作成し、これを信頼した借主に賃貸借契約の仲介をしたものということができる。したがって、宅建業者の仲介行為には、過失（義務違反）があるといえるから、借主に対し、これによって被った損害を賠償する責任を負う」とされています（東京地裁昭和59年2月24日判決）。

現在ではインターネットを使った登記の調査も可能になっています。登記調査の重要性を再確認しておいてください。

不動産業者のための コンプライアンス

第2回



かねしげ よしゆき
危機管理経営アナリスト 金重 凱之先生

コンプライアンスと危機管理経営〈その1〉

前回は、コンプライアンスの意義についてお話ししました。コンプライアンスとは、法令順守及び企業倫理の確立という2つの要素が含まれる言葉だと説明しました。

企業のコンプライアンス問題が提起される時は、それが法令違反とされるケースと、企業倫理が問題とされるケースが考えられます。もちろん、両者が同時に批判の対象とされるケースもあるでしょう。

今回からのシリーズでは、コンプライアンスと危機管理経営について、企業防衛と企業の社会的責任(CSR)の観点から述べていきたいと思えます。

① 危機管理経営戦略

明日は何か起こるか予想もつかない激動・混迷の時代にあって、企業活動は、常にリスク・危機と隣り合わせの状態にあるといっても過言ではなく、その対処は看過できない経営課題です。

企業経営者が、直面するリスク・危機(企業に対する「脅威」)に対し適切な経営を推進するためには、平常時にコンプライアンスを積極的に推進するための事前対策をとるとともに、万一発生した場合であっても直ちに対処策を講じ事態を収束することが大切です。ここに危機管理経営戦略の意義と必要性があります。

危機管理経営戦略は、営業戦略、市場戦略、財務戦略等と同様に、企業が持続的な発展を遂げるために見落としてはならない最重要経営戦略の1つであり、企業の生命線です。

私は、これをコンプライアンスの問題に置き換え、こうしたリスク・危機(コンプライアンス違反のおそれ)への対処を戦略的に管理する経営手法を**コンプライアンス経営戦略**と呼んでいます。

② コンプライアンス違反の4つの類型

では、企業にとって身近に起こりうるコンプライアンス違反は具体的にどのような姿となって表れるのでしょうか。

私は、社会・経済的観点(政権交代等政治体制の変化、取引ルール・法制度の変更等政治・政策的観点を除く)から、コンプライアンス違反を4つに分類したいと思います。

すなわち、それは、重大事件、重大事故、自然災害及び広域感染症の4つです。

【1】重大事件

重大事件には、さらに要因別に次の3つの分類が考えられます。

① 企業内の不正行為から発生する重大事件

1つ目は、脱税、業務上横領・背任、粉飾決算・不正経理、インサイダー取引、談合・カルテル、個人情報や営業秘密の紛失・漏洩、環境汚染・土壌汚染等の公害、偽装表示、欠陥物件の賃貸・販売、セクハラ・パワハラ等人権侵害など、主として企業内部における不正行為によって発生する重大事件です。

② 企業外の不正行為から発生する重大事件

2つ目は、知的財産権侵害、不正アクセス、コンピュータウイルス感染、反社会的勢力への不正利益供与、悪質クレーム、爆破予告、業員への殺傷等攻撃事案、毒物・異物混入、従ガソリン・灯油散布等の放火、脅迫電話、インターネット上の誹謗・中傷など、主として企業内要因によって誘発され企業外要因(意図的な企業攻撃や取引先等の企業不祥事の影響等を含む)によって発生する重大事件です。

一見すると、企業は被害者の立場ですが、その実、コンプライアンス違反が誘因となっておそれもある事案です。

③ その他の重大事件

3つ目は、“重大事件”と称されながらも、政治・宗教問題、男女関係、訴訟事案、創業家の相続問題等のいわゆる企業経営スキャンダル、経営トップを含む経営陣の突然死や急病による辞任など、不正行為や重過失の範疇の枠外にある事案です。

ただし、これらの事案もケースによっては、企業倫理が問われるような重大事件に発展するおそれもあります。

今回は、コンプライアンス違反の4つの類型のうち、重大事故、自然災害及び広域感染症についてご説明しましょう。

Z-Reins

リニューアルのお知らせ

平成24年10月18日(木)AM8:00~より、新しく使いやすいシステムへ整備を進めていたZ-Reinsがリニューアルいたします。

ZeNNETの携帯サイトも大幅にリニューアルされ、スマートフォンサイトが新設されたほか、変更点や新たに改善された点があります。以下、ご一読いただき、お間違いのないようお願いいたします。

Z-Reins (物件登録システム・業者間サイト)

(新)ログイン後の画面



ZeNNET (一般消費者向けサイト)



(新)トップページ



(新)携帯サイト



(新設)スマートフォンサイト

リニューアルに伴う変更点

- ①新 Z-Reins および新 ZeNNET の URL (アドレス) が変更になります。10 月 18 日 AM8:00 になると、現行のアドレスへアクセスしていただければ、年内(12 月末まで)新 URL へジャンプいたします。新システムの URL は、リニューアル当日「お知らせ」でご案内します。
- ②提携サイトが変更になります
- ③ログイン ID/PW (パスワード) は変わりません
- ④物件情報は基本的にすべて移行されます
 - ・物件情報の登録数に上限を設定(1 会員 100 物件が上限)
 - ・「棟全体 / 区画全体入力」、「間借り」物件は登録できない
 - ・賃料は万円単位に→例) 7.56 万円(小数点第 2 位まで)
 - ・接面・幅員・セットバック距離の入力桁数が変更
 - ・「坪単価」欄は自動計算された数値を登録

新システムへ変更することにより、さまざまな機能の追加・変更がございます。詳しくは Z-Reins News 新着情報の「Z-Reins/ZeNNET リニューアルオープンについて」および「新 Z-Reins マニュアルについて」を公開しておりますのでご確認ください。

新 Z-Reins 及び新 ZeNNET システム利用開始について

平成 24 年 10 月 18 日(木) AM8:00 ~

●新システム開始前の切り替えスケジュール等について

【現行 Z-Reins システムのご利用終了】平成 24 年 10 月 16 日(火) PM10:00 まで

【現行 Z-Reins から新 Z-Reins への切り替えに伴うシステム停止】

平成 24 年 10 月 16 日(火) PM10:00 ~平成 24 年 10 月 18 日(木) AM8:00

【現行 ZeNNET システムのご利用終了】平成 24 年 10 月 18 日(木) AM8:00 まで

お問い合わせ先

会員	管轄事務局	電話番号	mail
北海道	北海道本部事務局	011-232-0550	hokkaido@zennichi-h.jp
青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島	東北流通センター	022-266-3358	thk-sub@miyagi.zennichi.or.jp
東京・神奈川・埼玉・千葉・群馬 茨城・栃木・新潟・山梨	関東流通センター	03-3263-4594	zennet@zennichi.net
長野	長野県本部事務局	0263-48-0939	webmaster@nagano.zennichi.or.jp
富山	富山県本部事務局	076-421-1633	honbu@zennichi-toyama.or.jp
石川	石川県本部事務局	076-280-6223	zennichi@spacelan.ne.jp
福井	福井県本部事務局	0776-29-0660	zennichi-fukui@view.ocn.ne.jp
岐阜	岐阜県本部事務局	058-272-5968	zengifu@seagreen.ocn.ne.jp
静岡	静岡県本部事務局	054-285-1208	zensizu7@aqua.ocn.ne.jp
愛知	愛知県本部事務局	052-241-0468	info@aichi.zennichi.or.jp
三重	三重県本部事務局	059-351-1822	zennichi@quartz.ocn.ne.jp
滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山 鳥取・島根・岡山・広島・山口・徳島 香川・愛媛・高知・福岡・佐賀・長崎 熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄	近畿流通センター	06-6947-1131	zennet@kinki.zennichi.or.jp

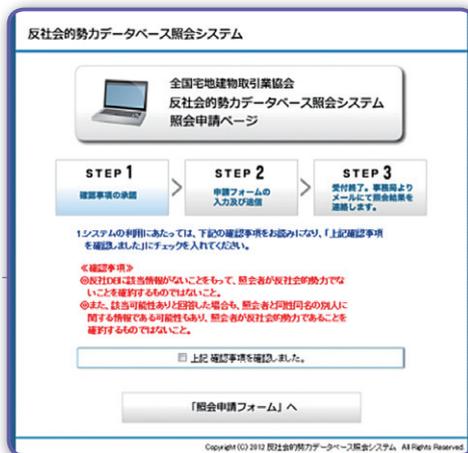
「不動産反社会的勢力データベース」 利用方法の変更について

『不動産反社会的勢力データベース』については、不動産取引から反社会的勢力を排除するための不動産業界の共助システムとして、本年3月から運用を開始し、会員事業者に活用いただいているところです。

この度、当協会ほか5団体が構成する「不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会（以下、「協議会」という。）」において、本データベース（以下「反社DB」）の利用方法について変更することとなりましたのでお知らせいたします。

新たな利用方法（平成24年10月16日より）

1. 全日ホームページに「会員ログイン」をしていただき、会員専用ページにアクセスします。
2. 「契約書・書式集」にある「反社DB照会システム」のボタンをクリックします。



3. 確認事項を確認してチェックを入れたら、「紹介申請フォーム」のボタンをクリックします。

4. 「照会申請フォーム」に必要な事項を入力し、申請ボタンをクリックしてください。



✉ 会員事業者宛て

タイトル：反社会的勢力データベース照会申請を受付しました

○ × 不動産
○ × 太郎様(メールアドレス)

反社会的勢力データベース照会システムをご利用頂きありがとうございます。

受付番号：00000019

で申請を受け付けました。

.....
不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会
不動産業反社データベース運用事務局

5. 会員事業者にメールが届き、
受付番号が発行されます。



タイトル：反社会的勢力データベース照会結果[00000019]

受付番号：00000019

○ × 不動産
○ × 太郎様(メールアドレス)

反社会的勢力データベース照会結果をお知らせいたします。
添付のファイルをご確認下さい。
添付ファイルの閲覧にはパスワードが必要です。
パスワードの情報は、本メールとは別途付のメールにてお知らせいたします。

.....
不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会
不動産業反社データベース運用事務局

添付ファイル pdf



タイトル：反社会的勢力データベース照会結果パスワード
[00000019]

受付番号：00000019

○ × 不動産
○ × 太郎様(メールアドレス)

反社会的勢力データベース照会結果ファイルの閲覧パスワードをお知らせいたします。

パスワード：bd143c25

このパスワードは、別途された照会結果メールに添付されたファイルを開くために必要なものです。

.....
不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会
不動産業反社データベース運用事務局

6. 所属団体事務局において、会員かどうかの確認が行われた後、照会結果が会員事業者へメールが届きます（添付ファイル付きメールとファイルを開くためのPW（パスワード）メールの2通）。照会結果は、原則として土日・祝日を除く一両日中に、協議会・不動産業反社データベース運用事務局から、直接会員事業者宛てに回答されます。

利用にあたっての留意点

1. 反社DBは、すべての不動産取引において網羅的に活用するものではなく、取引の相手方に反社会的勢力である疑いが認められる場合や、その疑いが払拭されない等の状況下で直面する取引について、拒否または契約解除することが見込まれる場合に活用するものです。
2. 反社会的勢力の排除に関する取り組みは、事業者独自での調査等による対応（自助）、不動産関係団体による反社会的勢力に関して収集した情報の提供等を行う対応（共助）、警察機関による反社会的勢力に関する情報提供（公助）を、場面等に応じて相互に組み合わせるなどして対応することが考えられます。本システムの活用は、このうちの「共助」に位置付けられるものであり、その活用に当たっては、あらかじめ事業者としての可能な範囲での調査を十分に行い、その上で、必要に応じて「共助」に移行し、さらに確認が必要となった場合に「公助」へ移行するという対応の流れが適切と思われる。したがって、事業者の調査により、取引の相手方が反社会的
- 勢力である疑いが持たれ、それ以上情報補完を少なくとも取引を中断または回避すべき相手方であると判断できる場合等は、反社DBを利用することなく、警察機関または暴力追放運動推進センターに相談することは差し支えありません。
3. 反社DBに収蔵されているデータは、新聞に掲載された暴力団員の逮捕情報等の公表された情報です。
4. 該当結果については、同姓同名の別人の情報である場合もあるので、必要に応じて、警察機関若しくは暴力追放運動推進センターに相談・確認をください。また、照会者との取引を中断または回避するか否かの判断は、あくまでも事業者の判断であり、国会及び協議会としては責任を負いかねます。
5. 不動産取引からの反社会的勢力の排除という目的以外の利用は、厳に慎むこと。

2012年地価調査、 下落率が前年比0.7ポイント縮小 「不動産市場、回復傾向示す」

国土交通省が発表した2012年都道府県地価調査によると、依然として全国的に地価の下落を示す地点が多数あるものの、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点が増加した結果となった。国土交通省では、「地価は引き続き下落しているが、一本調子ではない。下落幅も小さくなっており、不動産市場は回復傾向を示している」としている。

住宅地、商業地、工業地など2011年からの全継続調査ポイント2万1285地点(全調査ポイントは2万2264地

点)のうち、上昇地点の割合は3.1%(658地点)、横ばいは9.3%(1972地点)にとどまったが、2011年調査の「上昇88地点、横ばい863地点」、2010年調査の「上昇27地点、横ばい302地点」に比べると、上昇、横ばい共に大幅な増加となった。

全国の平均変動率(全用途)は、マイナス2.7%。11年調査と比べて0.7ポイント縮小した。2010年調査との比較だと1.0ポイントの縮小となっている。

住宅地(用途)を都道府県別

に見ると、愛知県が変動率0.0%(横ばい)となり全国で唯一マイナス値が外れた。都道府県別の住宅地でマイナス値が外れたのは4年ぶりのこと。今回は、東京23区や横浜市の各区、川崎市、仙台市などでも横ばいや上昇地点はあったが、都道府県全体としてマイナスを脱したのは愛知県だけだった。2011年3月の地下鉄桜通線の延伸開業、マンション供給の増加、堅調な住宅需要などが、全体として地価を維持する結果につながったようだ。

住宅地の圏域別・地方別平均価格表

(単位:円/㎡)

圏域別・地方別	平成23年	平成24年	圏域別・地方別	平成23年	平成24年
東京圏	191,700	191,900	北陸地方	37,300	36,300
大阪圏	142,900	142,100	中部地方	51,800	51,500
名古屋圏	98,600	99,500	近畿地方	42,800	42,000
北海道地方	18,900	18,400	中国地方	35,900	32,900
東北地方	24,700	23,700	四国地方	38,500	36,600
関東地方	30,800	29,800	九州・沖縄地方	33,600	33,000

(注) 平成23年平均価格は、市町村合併前の旧市町村の平成23年調査の地点から再集計したもの。

関東地方は東京圏を、中部地方は名古屋圏を、近畿地方は大阪圏をそれぞれ除く地域である。



都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	(株)Y・eSプロジェクト	
	札幌市	ホームマック(株)	
	札幌市	(株)アークネット	
秋田県	秋田市	(株)原堅	
栃木県	宇都宮市	(株)パースハウジング	
群馬県	高崎市	(株)大和不動産販売	
埼玉県	川口市	中央住販(株)	
	入間郡	(株)エムズプラン	
	川越市	(株)テラ・クリエーション	
千葉県	市原市	(株)kurosawa kwaraten	
	柏市	住まいるパートナー(株)	
	袖ヶ浦市	(株)アリエスホーム	
東京都	港区	スピリットビーイング(株)	
	渋谷区	(株)S-FITパートナーズ	
	港区	オフィスアーカイブ(株)	
	江東区	(有)サンカイト	
	豊島区	(株)うちカフェ	
	目黒区	ケーススタイルマネジメント(株)	
	千代田区	S&R(株)	
	杉並区	(株)シープローズ	
	東大和市	(株)恒心プランニング	
	新宿区	(株)フロンティアエステート	
	渋谷区	(株)イーライド	
	渋谷区	(株)リブレ	
	北区	(株)アルタスコポーレーション	
	渋谷区	(株)トップエージェント	
	新宿区	(株)花まる不動産	
	練馬区	(株)アリビオ	
	新宿区	(株)晴る家	
	渋谷区	メニースマイル(株)	
	港区	(株)さくらハウス	
	港区	(株)ディーアンドエム・エー	
	墨田区	アーバンプランニング(株)	
	新宿区	(株)トラストルーム	
	品川区	(株)トータルクリエイション	
	新宿区	一般社団法人 日中文化経済振興会	
	江戸川区	(株)ハウスン	
	世田谷区	長島不動産(株)	
	新宿区	(株)ビルド	
	文京区	(株)モスコム	
	中央区	(株)ループ	
	中央区	MGMホールディングス(株)	
	文京区	A&Tコンサルティング(株)	
	大田区	spm(株)	
	渋谷区	(株)プレディアンス	
	文京区	あさひ住宅販売	
	八王子市	(株)東和コーポレーション	
	世田谷区	(株)ケーネクスト	
	町田市	(株)ソルプランニング	
	板橋区	(株)チャレンジ	
	西東京市	(株)プロハウス	
	福生市	(株)アルハウス	
	神奈川県	相模原市	(株)ファーロ・ライフ
		横浜市	(株)山田建設

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	横浜市	(株)藤商事
新潟県	上越市	(株)上新技建
石川県	金沢市	(株)NS
長野県	上伊那郡	(株)夢職人
	伊那市	(株)レントライフ
静岡県	熱海市	(株)イズミ企画
愛知県	名古屋市	綿平建物サービス(株)
	岡崎市	ピースホームサービス
	名古屋市	ライズプロパティ
	名古屋市	エーライフジャパン(株)
	名古屋市	(株)OFFICE-NAKAYA
	知多郡	(株)エネチタ・ホームエコ
京都府	京都市	(同)日月下不動産
	京都市	(株)リヤン・ハウス
	京都市	(株)ドリーム住宅設計
大阪府	大阪市	(株)プレーネ
	豊中市	(株)ウイング不動産販売
	大阪市	旭総合建設(株)
	貝塚市	(株)ハウジングスクエア
	寝屋川市	西村興産(株)
	南河内郡	アングルフィールド(株)
	大阪市	(株)日本フォレスト
	東大阪市	(株)ホームラボ
	大阪市	(株)アワースポット
	大阪市	港区情報センター(株)
	大阪市	アーバンルームサービス
	大阪市	(株)京都建物
	大阪市	トラストマーケティングサービス(株)
	大阪市	岩崎不動産
	大阪市	(株)住信ハウジング
	堺市	Jホームパートナーズ(株)
	大阪市	(株)デサイドワークス
	大阪市	エス・ワイ不動産
	大阪市	(株)ガイアライフクリエイト
	兵庫県	神戸市
姫路市		ワンダー地所
明石市		(株)ライズビジョン
島根県	出雲市	(有)柳楽工業
岡山県	岡山市	(有)エス・ピー・シー
	岡山市	おまち不動産
	倉敷市	倉敷地所(株)
徳島県	徳島市	(株)フィット
愛媛県	松山市	(株)SENSIBLE
	伊予郡	(有)榎田建設
福岡県	福岡市	むかい不動産
	糟屋郡	(株)LIFE Link
	糟屋郡	楓不動産(同)
大分県	大分市	(有)鈴木商事
宮崎県	宮崎市	(株)九州都市開発
沖縄県	中頭郡	(有)タイリョウ
	豊見城市	(株)MUGEN
	那覇市	(株)ワンクラップ
	沖縄市	ナショナル住宅

新入会員教育研修会 (半日集中コース)を開催



古川 實
愛媛県本部長
新入会員の教育研修に
力を入れています。

愛媛県本部



愛媛県本部では、平成24年8月23日(木)、全日愛媛会館3階において、宅地建物取引業に係る新入会員教育研修会(半日集中コース)を開催しました。対象者は新入会員(実務経験の浅い方)で、11名の参加がありました。

古川本部長より、「今後の不動産取引に活用できるようにしっかり勉強をしていただきたい」と挨拶があり、上谷副本部長が講師を務め、物件検索Z-レイズの登録方法、書式のダウンロード、物件チェック事項、価格査定、契約書・重説の記入例、契約の締結・引渡しなどの実務に沿った説明がありました。

参加者の中にはパソコンの使い方がよく分からない方もおられましたので、全日愛媛会館で開催しているパソコン教室のご案内もいた

しました。

事務局からは、会員の方々へ毎月発送している「事務局通信」に、総本部からの通知・各種書籍販売、宅建業法改正や、県本部からの行事案内・報告など、充実した内容を掲載していると説明がありました。

最後に、参加者全員で自己紹介と名刺交換などを行い、より一層、親睦を深めました。



地域のまちづくり ～すすきの地区ゴミ拾い～



細井正喜
北海道本部長
清掃活動などを通して、
地域とのコミュニケーションを
深めています。

北海道本部



北海道本部が会館を取得し、当地に移転して11年を迎えました。

当ビルは札幌の歓楽街として有名な「すすきの地区」に存しています。この度、地域貢献の一環として全日本不動産協会北海道本部親睦会(会長 竹田 尚泰氏)呼びかけによる、すすきの地区の清掃(ススキノゴミ拾いボランティア)を8月2日

(木)実施しました。親睦会の呼びかけに対し、細井正喜本部長はじめ有志23名の参加がありました。

当日は、午後4時より、全日の法被^{はっぴ}をまとい、当本部所在地から2ブロック(距離約400m)の区間を北と南の2班に分かれ、街路樹の下や、排水溝などを重点的に清掃を行いました。

収集されたゴミは事業ゴミ袋(40L)10袋分となり、中には50cm四方のプラスチックゴミもあり、普段何気なく歩いている路上に、こんなものが捨ててあるという事実一同驚いておりました。

地域交流の一環として、また取り組みたいとの会員の声により、2回目を10月5日(金)に実施する予定にしています。



清掃中の様子



有志23名が参加

お互いの情報を共有し、 人脈を広げられる会員交流活動



林 直清
東京都本部長

東京都本部では、会員各社のビジネスの拡大が図れるよう交流活動に力を入れています。

東京都本部



挨拶する丸岡流通推進委員長

東京都本部では平成24年9月14日(金)「浅草ビューホテル」にて、流通推進委員会主催「流通情報交換会」と厚生委員会主催「会員交流

会」をそれぞれ開催いたしました。

今回は会員の利便性を考慮し、同日・同会場で実施いたしました。

毎回定評のある流通情報交換会では、会員同士の有益な情報発信を活用すべく、自らのビジネスチャンスの発展に寄与するため、今回も多くの会員に参加していただきました。

この流通情報交換会では、参加者同士が対面して、それぞれが自社のPRや物件の紹介をすることによって、お互いの情報を共有することができるというメリットがあります。

交換会終了の後では、各々の参加者が名刺交換を行い、今後のビジネスパートナーを確立しておりました。

流通情報交換会終了後、別室にて会員交流会を開催いたしました。

普段あまり仕事上の接点が少ない他支部会員同士の交流が盛んに行われ、不動産業務に従事する者同志ならではの人脈をこの会員交流会の場で広げておられました。また、「東京スカイツリー」の夜景が眼前に見えたことも交流会に華を添えたのではないのでしょうか。

交換された名刺の数だけチャンスを名刺入れに詰め込んで、両会とも大盛況のうちに終了しました。



挨拶する柳沢厚生委員長



流通情報交換会会場の模様



和やかな交流会会場の様子

8月 会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

●教育研修委員会

日時 平成24年8月1日(水)
10時～

内容 初任従業者研修(名古屋)

日時 平成24年8月31日(金)
14時～

内容 全国不動産会議
分科会B作業部会

●組織委員会

日時 平成24年8月2日(木)
14時～

内容 会員増強会議
(宮城県本部)

不動産保証協会

●弁済委員会

日時 平成24年8月29日(水)
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

インタビュー【達人の住まいと仕事】

シンガーソングライター

渡辺真知子さん(予定)

特集

不動産にかかる消費税と
消費税増税に向けて

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
- ・ 10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
- ・ 9月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 9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。)

※弁済委員会審査結果については、不動産保証協会HPIに掲載しています。

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

萩城下町絵図

嘉永2年（1849年）頃の萩城下の様子が描かれている。

萩城は、関ヶ原の戦いで敗れて周防国・長門国の2か国に減封された毛利氏が、広島城に代わる新たな居城として慶長9年（1604年）に築いた城である。それから、文久3年（1863年）に藩庁が山口に移るまでの約260年にわたり、萩は藩の政治の中心地として栄えた。

地図には高杉晋作や木戸孝允ら、幕末から明治維新の志士を育てた長州藩の藩校「明倫館」が城下町のほぼ中央に描かれている。当時、明倫館は西日本一の規模を誇る藩校に建て替えられた直後であった。また、松下村には長州藩士吉田松陰が学び教えた私塾、松下村塾もあった。

地図は2009年に萩市の個人宅で見つかった縦1.7m、横1.9m二曲一隻のびょうぶ仕立てのもので、現在は萩博物館に所蔵されている。



萩城址

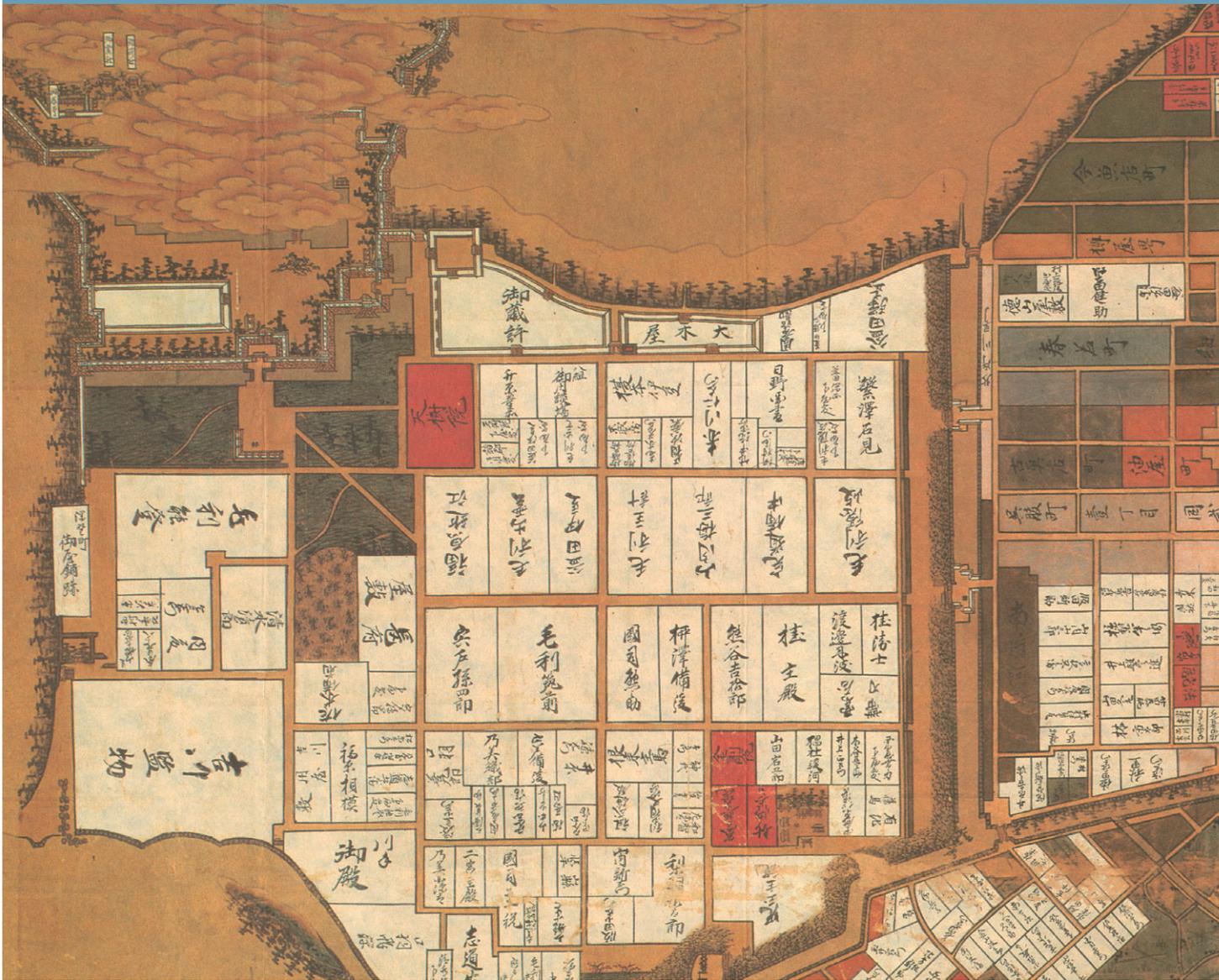


萩市の古い街並み



明倫館の跡地に立つ
萩市立明倫小学校

山口県



●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 全代会館

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 全代会館

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。

