# 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12月15日（毎月1回15日発行）
第40巻第12号

2012. DECEMBER

12

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14回 シンガーソングライター渡辺真知子 さん

特集 不動産流通活性化フォーラムを検証する

月刊不動産

題字 故野田卯一会長

# 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
Watanabe Machiko

**12月号のインタビューにご登場いただきました
シンガーソングライター 渡辺真知子さんの
プロフィールをご紹介いたします。**

### Profile

神奈川県横須賀市出身。1977年、『迷い道』でデビュー。
「シンガーソングライターはテレビに出演して歌わない」という当時の音楽業界の常識を覆して積極的に歌番組に登場する。
1978年、『かもめが翔んだ日』で日本レコード大賞最優秀新人賞受賞。
その後も『ブルー』『唇よ、熱く君を語れ』など日本のポップスシーンに残る数々のヒット曲を送り出す。印象的な歌詞と心に残るメロディー、そしてエモーショナルな歌声で老若男女を問わず幅広い人々から絶大な支持を得る。
近年は、オリジナルはもちろん、ジャズ・ラテン・ロック・クラシックなどのスタンダードナンバーを斬新なアレンジで展開し、その幅広い音楽性と心に届く歌がより多くの人々から評価されている。

【主な活動】
1975年 『オルゴールの恋唄』がヤマハポピュラーソングコンテストにて審査員特別賞受賞
1977年 『迷い道』でデビュー
1978年 『かもめが翔んだ日』発売、日本レコード大賞最優秀新人賞受賞
1980年 『唇よ、熱く君を語れ』(カネボウイメージソング)発売
1982年 第11回東京音楽祭国内大会にて『好きと言って』が作曲賞受賞
1990年 日中交友協会主催によるコンサート出演、北京、上海、石家荘にて開催
1995年 「ヨコスカジャズドリームス'95」司会&出演
1996年 熱帯JAZZ楽団に専属ボーカルとして加入
2000年 「2000(ミレニアム)BEST/渡辺真知子」を発表
2002年 デビュー25周年記念アルバム「大切な順番〜SpecialBest〜」をリリース
2006年 横須賀市制100周年を担う横須賀大使を拝命(任期3年間)
2007年 30周年記念アルバム「鴎(かもめ)30〜海からのメッセージ〜」をリリース
『かもめが翔んだ日』を千葉マリンスタジアムで歌唱
2011年 ロシア・サンクトペテルブルクにて日・ロ友好コンサート
「日本の秋」出演
2012年 デビュー35周年アルバム『腕の中のスマイル』発売

2012. DECEMBER 12

# 月刊不動産

REAL ESTATE REPORT

## CONTENTS


04 | Interview【達人の住まいと仕事】第14回　シンガーソングライター 渡辺真知子さん

08 | 11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　NPO法人NEWVERY（ニューベリー）
「漫画家を目指す次代の若者を支援!　古い一軒家を利用したトキワ荘プロジェクト」

12 | 【特集】**「不動産流通市場活性化フォーラム」を検証する**

16 | 第48回 全国不動産会議 新潟県大会

18 | 税務相談「老人ホーム入所後に相続が発生した場合の自宅に係る小規模宅地特例の適用」

19 | 賃貸相談「賃借人からの建物修繕費用の支払請求」

20 | 法律相談「インターネットによる広告」

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3>」

22 | 平成25年度税制改正要望

24 | 広報委員会と宮城県本部が合同委員会を開催

26 | 国交省EXPRESS

27 | 新入会者名簿

28 | 地方本部の動き　大阪府本部／宮城県本部

29 | 協会EXPRESS／会の活動及び各種会議の要旨

30 | 1月号の予告

31 | 全日ホームページGUIDE　第22回


Voice ご意見募集中

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

Interview 第14回

# 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（わたなべまちこ）さん

**1977年、『迷い道』でデビュー。翌1978年、『かもめが翔んだ日』で日本レコード大賞最優秀新人賞を受賞。その後も『ブルー』『唇よ、熱く君を語れ』など、日本のポップス史に残る数々のヒット曲を生み出してきたシンガーソングライター 渡辺真知子さん。ヒットの裏に隠された当時の貴重なお話とともに、今年デビュー35周年を迎え、ますます深みを増したご自身の音楽活動について、たっぷりとお聞きしました。**

## ルーツは横須賀と音楽好きな家族 ジャンルを問わずに聞いていました

**●ご出身は横須賀とのことなのですが、お生まれが横須賀なのですか？**

「そうです。それから20歳まで横須賀におりました」

**●やはり、横須賀という土地柄は渡辺さんの音楽とつながりがあるのでしょうか？**

「密接していますね。横須賀の場合は海軍の基地がありますので、エキゾチックな雰囲気があります。後に東京で暮らしたり地方に行ったりしてから、自分の生まれ育ったところが見えてきました。横須賀にはカラフルな雰囲気があります」

**●音楽はご幼少の頃からお好きだったのですか？**

「ええ。もう、生後半年ぐらいで、『鳩ぽっぽ』などをフンフンとハミングしていたようですよ。親の欲耳かもしれませんが（笑）」

**●それは早熟ですね（笑）。ご家族もやはり音楽が好きな方が多いのですか。**

「はい。父が田端義夫さんを好きで、兄がベンチャーズやピーター・ポール＆マリーなどをコピーしていました。その狭間で音楽を聞いていたので、デビュー曲が『迷い道』などという楽曲になったのかもしれませんね（笑）。ジャンルを問わずという感じでした」

**●楽器を始められたのはいつですか？**

「楽器はピアノを小学校から。オルガンはヤマハの音楽教室で幼稚園のときからですね」

**●鍵盤楽器がお好きだったのですか。**

「どちらかというと楽器演奏よりも歌うほうが好きでした。高校生になってからは女の子とツインギターというスタイルでやっていましたが、小坂明子さんが『あなた』でポピュラーソングコンテスト（ヤマハ主催：通称ポプコン）グランプリを取ってから、ピアノとギターになりました。でも、2人だとどうしても声の大きさが違いすぎてバランスがとれない。曲をつくるのも詩をつくるのも私。であれば、一人のほうが個性もあるし…ということでソロのシンガーソングライターになったのです」

**●渡辺さんが初めて曲をつくられたのはいつのお話になるのでしょうか。**

「高校生のときでしょうか。始めにサビのようなものができて、それで“ほかも作ってみればいいじゃない”ということで、Aメロと、Aダッシュの最初のところをつくってみました。それが、いい悪いは抜きにして1曲になったことが始まりです。2曲目からはあっという間に曲らしくなってきて、3、4曲目ぐらいのものがポプコンで特別賞をいただきました」

**●“曲をつくろう”というお気持ちは、どのようなところから生まれたのでしょうか？**

「最初はヒットソングの中から好きな曲を歌っていました。ですが、やはりヒットソングは歌い手の声に一番合うようにできているのです。それなら自分で書くしかない。自分専用の曲が欲しかったのです」

## デビュー曲『迷い道』が大ヒット、レコード会社に嫁に行ったような生活へ

**●70年代後半は、渡辺さんを筆頭に自分で曲をつくる女性シンガーソングライターがたくさん出てきましたね。**

「私の前にはユーミンなどのテレビに出ない方たち、テレビが苦手な方たちがいました。テレビは拘束時間が長いので作品をつくる人には不向きですし、やはり、コンサートで自分を生で見てほしい、足を運んで自分の声と音楽をライブで聞いてほしいという理由で彼女たちはそうしていました。

でも私たちの時代になるとだんだん進化して、“曲をつくるけれどもテレビにも出る”という、ある意味では非常にキツイことになっていました。当時は、曲をつくる人間がテレビで歌うことが時代の最先端とされたのです」

**●なるほど。当時は曲づくりもテレビ出演もこなしていたため、大変なご苦労があったのですね。確かに、デビュー曲『迷い道』の大ヒットから、いくつもテレビ番組に出られたり、賞を取られてたりとお忙しそうでした。**

「いきなりでした。ヒットと同時に、レコード屋さんの前で歌うというプロモーションが危険でできなくなるくらいでした。その上がり方が尋常ではなく、フジテレビの『夜のヒットスタジオ』に出たときからハイヤーでの送迎になりました。そんな話だけ聞くとシンデレラのような感じですが、本人からすると何が何だかわからない状態で…。ハイヤーがうちの前に停まっていると、近所のおばさんやいろいろな人が外に出てこちらを見ているわけです。ご近所がどんどん遠くなっていって見えない距離ができてしまいました。家族さえもそうなのです。レコード会社の人たちが親のような感じになってしまい、レコード会社に嫁に行ったような感じでした」

**●なるほど。“嫁に行く”…。**

「そう。仕事というものに嫁に行ってたような感じです。そこからは時間などの流れが一挙にストンと変わってしまって…。拘束されてしまって自由がないのです。ハッと気づくとスケジュール帳は真っ黒で、2、3年先までひと息つく時間もない。おまけに、レコード会社とプロダクションが同じソニーの中にあったので…。だからスケジュールはすごかったですよ。たぶん、ピンクレディーの次くらいだったと思います。同期の石野真子さんなどのアイドルも違う意味で大変でしたが、私は曲をつくらなければいけないので…」

**●ということは、いろいろな時間を削って？**

「そうです。外にも出られなくなってしまったので、お友達とショッピングなどももちろんダメ。ある程度、印税が入ってきても、楽しく使う時間もない。ただ放出していくだけでした。ちょうど20歳から25歳という時期は、女性も男性も自分の人生設計をだいたい決めていろいろな人と接したり、何かを始めたりするでしょう？　そういう時期に私は“放出すること”だけをやっていました。デビューした20歳から25歳ぐらいまで、がむしゃらに働いて親友と再

会したとき、親友がうんと大人に感じました。もう、何を言っているか分からないのです」

**●お友達は普通のお仕事をされていたのですね。**

「そうです。その５年の間、社会に出て仕事をしていた人たちと私に差がついてしまいました」

**●渡辺さんも社会に出て働いていたわけですが、やはり、音楽業界は特殊な世界でしたか。**

「そうですね。今思うとかなり特殊な世界でしたね」

**●そのときは、どのように自分を持っていったらいいかなど、悩む時間もないですか？**

「ないです。消化していくことだけで精いっぱいでした」

## ラテンやジャズへ挑戦した結果、自分の歌のかわいらしさに気付いた

**●下積みが長いのも大変だと思いますが、始めからブレイクしてしまう場合も大変なのですね。当時はお仕事がつらかったですか。**

「レコーディングは楽しかったけれども、他はあまり楽しいものではありませんでした。好きな音楽をやっているのになぜだろうと思いましたね。

ただ、羽田健太郎さん（作曲家／編曲家／ピアニスト）等とレコーディングしているときが一番楽しかったです。プロのスタジオミュージシャンの方だから、私が歌いにくそうにしていると“歌いにくそうですね。では、ここをこうすればいい”ときれいに直してしまうのです。本当に一流で優秀な人たちが最初からついていたので、そういう意味では、“どうしたらこうなれるのか”と自分が勉強するしかありません。若いときに一流のものを聞かせてもらったことは非常にラッキーでした」

**●その後、渡辺さんはほかのジャンルもどんどん取り入れていく姿勢で音楽活動をされていましたが、どういったきっかけだったのでしょうか？**

「ちょうどバンドブームの頃は自分がシーンから一番遠いところにいる感じがして、気分的に下がっているときでした。少し外国へ行こうとアリゾナに半年ぐらい行ったのです。アリゾナはメキシコが近いのでラテンの音楽が身近にあります。これが楽しかった。自分がさびしい思いをしてから初めてラテンを歌ってみると、気持ちが弾けました。そこから辿ってジャズなどにも手を伸ばすようになったのです。やはりスタンダード曲たちの持つパワーというものはすごかったですね。名曲たちは、やはりすごい生命力を持っているのだということが分かってくると、自分の曲のかわいらしさも、また幼さも、パワーが足りない部分も分かりました。自分の曲を俯瞰できるようになったというか、少し大人の視点で見られたのです。

そうすると、いよいよ音楽活動が楽しくなってきたわけです。様々なジャンルのミュージシャンたちとの交流もできて、やっと私のライフワークが実現しました。テレビに出演することも一つですが、自分の人生で一番重要なこととは音楽をクリエイティブにつくり上げていくことです。そのプロセスとライブを楽しみながら。これができるようになったのがようやく30代後半でした。

とくに、ジャズピアニストの島健さん（サザンオールスターズ、浜崎あゆみ、加藤登紀子等の作曲・編曲・プロデュースを幅広く手掛ける）や、「熱帯JAZZ楽団」（カルロス菅野率いる総勢17名のラテン・ジャズ・ビッグバンド）との出会いは、私にとってかけがいのないものとなりました。彼らとのライブは本当に面白かったですね。なかでも、横浜のドックヤードで「熱帯JAZZ楽団」とやったときは、素晴らしいサウンドに加え、空には星がたくさんあって、“私はこれで音楽と結婚できた！”と思うくらい嬉しかったです」

## 事務所の独立と、今年迎えたデビュー35周年

**●今年はデビュー35周年ということで記念アルバムをリリースされました。この『腕の中のスマイル』はどのようなコンセプトなのでしょうか？**

「じつはラテンやジャズを歌うようになってから、これまでCDやアルバムとして残すことができていなかったのです。それと、2年半前にKamome Musicを立ち上げ、独立しました。また、30周年の手前で両親を2人とも見送りました。昨年は震災もありました。

やはり50歳になって様々な体験をすると、命の大切さや愛情の深さなどをしみじみと感じて曲にしようと思うのです。震災では言葉を失いましたが、失って少し発酵してくるとワッと出てきました。それらが今回の『腕の中のスマイル』に入っています。じつは曲がたくさんあり過ぎて、もう1枚のアルバムをほふく前進状態でつくっています」

**●渡辺さんの様々な思いが詰まっているというわけですね。楽しみです。**
**では最後に住まいのお話を。お住まいへのこだわりはありますか？特に渡辺さんは詩曲をつくられるので、音楽家ならではのこだわりがあったら教えていただきたいのですが。**

「仕事が都内なので海際で休みたいと思い、葉山にセカンドハウスを持っています。曲づくりのためというか、溜まってしまったものを吐きに行く海が近いから。何千人の人にずっと見られてコンサートをやっていると、やはりテンションが上がってしまって…」

**●テンションを下げにいくということですか。**

「ええ、そうです。1回全部を捨てにいかないと、いろいろな気が溜まってしまってどうしようもないのです。捨てるだけ捨てると、リラックスできます」

**●これまでは住まいを転々とされるようなタイプだったのですか。**

「いいえ。デビューからずっと30数年間、父が見つけてくれた都内の物件にいました。今回の独立で、そこを事務所にして住まいを葉山に移したのです。そういう意味では、自分の中でよい区切りとなりました」

**●休日や時間の空いたときはどこかへ出かけられるのですか。**

「事務所を立ち上げたばかりなので、あまり出かけていません。2枚のアルバムをリリースするまでが勝負どころです。今は人生の中ですごく躍動感がある時期。自分がどんどん変わっていくのを楽しんでいます。これまでは左脳しか使ってなかったのに、初めて会社を持って現実を見なければいけなくなりました。これまで音楽しかやってこなかった人間が、50歳を過ぎて今度は右脳も使う。まさにメリメリメリ！と音がする感じです（笑）」

**●楽曲の作風も変わってきそうですね。今後のご活躍を楽しみにしています。本日はありがとうございました。**

**腕の中のスマイル**
定価3,000円（税込）
発売元:Kamome Music

渡辺真知子デビュー35周年記念アルバム。大ヒット曲『かもめが翔んだ日』『ブルー』ほか、『横須賀ストーリー』カバーも収録。『腕の中のスマイル』ではスターダストレビュー根本要とのデュエットも。

# 11月のニュースランキング

NEWS RANKING

## 1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）

＊内容省略（10月号に掲載）

## 2位 宅建試験、約19万人超が受験、受験率は80.9%に 不動産適正取引推進機構（10/22付）

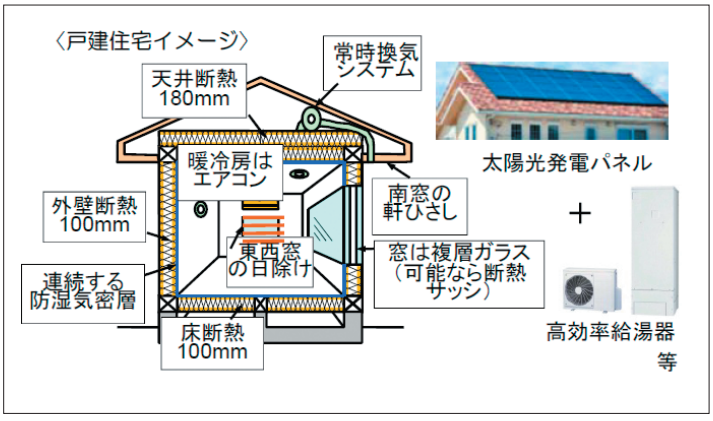
10月21日に全国で実施された宅地建物取引主任者資格試験の実施機関である不動産適正取引推進機構が翌22日に発表した修正速報値によると、平成24年度試験は申込者数23万6,350人に対して、当日の受験者数は19万1,175人に上った。受験率は80.9%で前年の81.4%を下回った。

2012年度の宅建試験（都内）

## 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。

国土交通省と経済産業省が合同で取り組んでいるもので、両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。




民間等の低炭素建築物の認定のイメージ

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。

検討会議は今後数回の会合を経て、認定基準を正式決定する。なお、低炭素化促進法は年内までには施行される予定だ。

**住宅新報社ホームページにて、10月21日～11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。**

NEWS RANKING

## 4位 第2回「競売不動産取扱主任者」資格試験 申し込みが1,100人に 11月2日出願締め切り（10/17付）

不動産競売流通協会（東京都港区）によると、12月2日に実施予定の第2回『競売不動産取扱主任者』資格試験の申し込み者数が1,100人に達したことが分かった。受験案内を10月29日まで配布し、出願は11月2日に締め切る。受験料は9,500円。

同資格試験は不動産の売買仲介業者を対象として、一般消費者が競売物件を落札する際のサポート業務を行うために必要な知識を身につけてもらう目的で開始された。競売不動産は民事執行法の管轄であるため、同法の専門知識などを踏まえた出題内容となっている。なお、2011年度試験の合格率は42.0%だった。

詳細は、不動産競売流通協会サイト（http://fkr.or.jp/）を参照

## 5位 国交省、住宅ローン減税の大幅拡充を要望 住民税からの控除拡大も（10/24付）

国土交通省は、10月23日に開かれた内閣府の税制調査会で、住宅ローン減税の大幅拡充を要望した。

現行制度（一般住宅）だと、期限が切れる2013年入居の場合、「借入限度額2,000万円、控除率1%、控除期間10年、最大控除額200万円」だが、要望では、控除率と控除期間はそのままに、「借入限度額5,000万円、最大控除額500万円」とした。控除額でみると、2.5倍の規模となる。

期間は2014年から5年間としており、契約することを条件とするか入居まで必要とするかについては、今後決めていく方針だ。

また、「住民税からの控除拡大」についても要望した。現在の住宅ローン減税は、所得税から控除しきれない分を住民税からも控除できる制度となっているが、住民税控除については、「前年分課税所得×5%」か「9.75万円」のいずれか低い額としている。

一般住宅の住宅ローン減税は控除額で2.5倍もの大幅拡充を要望

そのため、住民税を9.75万円以上支払っていてもその分が控除されず、最大控除額まで届かないケースが特に中堅所得者層に多く見られることから、9.75万円の上限要件の緩和を要望したものだ。

そのほか、「増税による負担増を軽減する十分な給付措置」「登録免許税、印紙税、不動産取得税の非課税化」など、消費税率引き上げを踏まえた様々な住宅取得支援策を税制調査会に要望した。

**6位 2012年度宅建試験インターネット申し込み 4,000人増える（速報値）**

**7位 首都圏住んでみたい街、1位は「吉祥寺」長谷工アーベスト調査（10/26付）**

**8位 マンション管理士試験、受験申込者が前年比4.4%減少（10/23付）**

**9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）**

**10位 2012年不動産鑑定士試験、合格者104人 最年少は20歳（10/22付）**

# 不動産ニュービジネス最前線

## 漫画家を目指す次代の若者を支援!
## 古い一軒家を利用したトキワ荘プロジェクト

**若き日の手塚治虫や藤子不二雄、石ノ森章太郎らが寝食を共にして切磋琢磨（せっさたくま）した木造アパート“トキワ荘”。このトキワ荘に倣って、平均４万8,000円の賃料で漫画家を目指す若者たちに安価なシェアハウスを提供する平成版のトキワ荘「トキワ荘プロジェクト」が彼らを支えている。同プロジェクトのディレクター・菊池健氏に話を聞いた。**

### 夢追う若者たちを支援する ニートやフリーターの予防活動

“トキワ荘”とは、かつて東京都豊島区椎名町にあったアパートのこと。手塚治虫が住みはじめたことをきっかけに、赤塚不二夫、石ノ森章太郎、藤子不二雄らも住み、のちの漫画界の巨匠たちを生んだ伝説的木造アパートだ。このトキワ荘を支えたのは市井の人々で、地域の住民もその活動を助けたといわれている。それを現代に蘇（よみがえ）らせようと始まったのが2006年8月に始動した「トキワ荘プロジェクト」。NPO法人NEWVERY（ニューベリー）代表である山本繁氏らの「東京の高額な家賃が、若い漫画家志望者の成長と挑戦の足かせになっているのではないのか」という問題提起のもと、まず同氏の祖母宅を借り上げ、3人の漫画家志望者を住まわせたことがきっかけだ。同法人は2002年3月設立。もとはニートやフリーターの若者支援を手掛けていた。

「はじめに行っていた活動は、演劇や小説アカデミーの主催やニート自身が様々なゲストと語り合うインターネットラジオ『オールニートニッポン』等です。こうした活動を通じて、やむを得ない事情でフリーターやニートとなっていく人間がいることが分かりました。活動の成果はありましたが事業としての継続が難しく、その教訓からまず事業性のあるものを…と生まれたのがトキワ荘プロジェクトです」と、同法人理事・事務局局長並びに同プロジェクト・ディレクターの菊池健氏。漫画家は約3年で一人前、舞台俳優は約10年もかかるといわれることから、まずは漫画家志望者の支援を手掛けたという。

「出版社の多くが東京にあるため、漫画家志望者はどうしても上京しなければなりません。上京しても近くに友達も親戚もおらず、家賃のためにアルバイトをしなければならない。日本の漫画は世界の最先端ですが、その一方で若手や目指す者個人に大きな負担をかけているのが現状です。彼らに安い部屋を提供すれば少しでも支援になるのではと考えました。

私たちのような小さな団体は、今危機にある人の救済ではなく、そういう人が出ないための予防活動が合います。以降、別事業も含め、予防事業に注力しています」

京王井の頭線「久我山」駅徒歩3分の「第19トキワ荘（女子寮）」A:1F和室6畳54,000円　B:1F洋室7畳52,000円　C:2F和室5畳54,000円　D:2F洋室7畳62,000円

### 入居者は年間約20万円の負担減 常時満室稼働の人気ぶり

「トキワ荘」の標準的な家賃は、6畳間で月々4万8千円（水道光熱費・インターネット料金込み）。保証人なしで入居費は3万円のみだ。5～8人で共同生活を行い、男子荘と女子荘に分かれ、風呂、トイレ、キッチン、ダイニングは共用、洗濯機、冷蔵庫、電子レンジ、炊飯ジャー、ガスレンジ等の共用備品が付く。同条件で都内に住むのと比べて初期費用で21万円、初年度は年間43万円程度、2年目以降は年間約20万円の負担減。つま

# 取材先　NPO法人NEWVERY（ニューベリー）

り、家賃約３～４か月分に当たるアルバイト時間を漫画修業の時間に当てられる。そのため、常時、ほぼ満室稼動という人気ぶりだ。

入居の条件は、本気で漫画家を目指していること。完成原稿を１本以上面談時に持参することが求められる。対象は主に地方在住者で、入居は３年がめど。

設立当初はただ漠然と漫画家になりたい者が多かったが、マスコミの紹介で知名度が上がるとデビューを前提に上京する入居希望者が増え、質的向上が図られてきたという。これまでかかわった漫画家志望者は240名強、プロデビューした漫画家は26名（2012年11月時点）。ほとんどはプロの道を諦めることとなるが、誠心誠意打ち込んだ結果と捉え、また次の道へと進むステップとなるという。

## 善意で物件を提供し、市井の人が創作活動を支援

プロジェクトの知名度向上とともに協力者も増えてきた。“祖父母の家が空いている。持て余しているので若者の未来のために貸したい”等、善意で物件を提供してくれる人が多いという。

「東京には住環境として付加価値の高いマンションは多くありますが、トキワ荘のように市井の人が創作活動を支援したり、古くは中世ヨーロッパのように若い創作活動家育成を積極的に行う一般市民は少なくなりました。同プロジェクトは、それに近い形で、NPOが若者の創作活動を助ける形をとっています」

同プロジェクトのもう一つの魅力はコミュニティの存在にもある。入居と同時に真剣にデビューを目指す仲間が100人以上できるため、互いに磨き合い、競い合う効果が見られ、運営者側にもそれが伝わってくるそうだ。その他、漫画家志望者向け講習会、漫画関係の仕事の紹介やプロデュース、出版社・編集者の紹介、漫画家向けイベントへの優先参加権、デビューに向けての目標設定サポートとコーチング等、より高いレベルのコミュニティを目指し、漫画家としてのスタートアップ期を支援している。

### 会社概要

- ●社名／NPO法人NEWVERY（ニューベリー）
- ●所在地／東京都豊島区
- ●設立／2002年3月
- ●代表／山本繁氏
- ●スタッフ数／16人
- ●事業内容／高等教育事業、アーティスト教育事業、社会教育事業、産業振興事業、出版事業等
- ●ホームページ／http://www.newvery.jp/

理事・事務局局長・ディレクター
菊池健氏

漫画家志望者向けの講習会のようす

## 漫画教育の最先端の地 京都版トキワ荘事業

今年度からスタートした事業として、マスコミからの注目度も高いのが“京都版トキワ荘事業”だ。京都市内には現在、漫画教育を行う大学が３校あり、関係学部学科には合計1,000人近い学生がいるという。京都市には全国初の漫画文化の総合拠点「京都国際マンガミュージアム」もあり、さらに2012年からは漫画・アニメを活用した新産業の創出、人材育成などを目的とした「京都国際マンガ・アニメフェア（通称：京まふ）」も開催されている。こうした中、今年から京都市において「京都版トキワ荘事業」がスタートした。

「ケンブリッジやオックスフォード、ハーバード等、世界の著名な名門大学に寄宿舎があるように、京都版トキワ荘も漫画界の名門教育寮を目指していきたいですね」

“クールジャパン”の筆頭としてますます注目される日本の漫画。今後その最先端地域となるであろう京都の地のトキワ荘は、必ずや後の大作家を育ててくれるに違いない。

特集

# 「不動産流通市場活性化フォーラム」を検証する

<検証1>日本大学経済学部教授　中川雅之
<検証2>株式会社さくら事務所　長嶋 修

これからの不動産業の指針といっても過言ではない6月に発表された「不動産流通市場活性化フォーラム提言」。本フォーラム座長の日本大学経済学部教授 中川雅之氏と、委員のさくら事務所 長嶋 修氏に改めて検証していただいた。

## <検証1>
## 不動産流通市場活性化フォーラムと不動産業者の新しい機能

### 1　はじめに

我が国の中古住宅市場の活性化が大きな政策課題として取り上げられて久しい。現行の住生活基本計画においては、13%（平成15年）の中古住宅流通比率を平成27年には23%まで引き上げるという目標が掲げられ、平成20年には「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した。この法律は、耐用年数の長い住宅の供給促進の他、維持管理やリフォームなどの管理情報を蓄積し、取引時に開示する仕組みを通じて、中古住宅流通の促進を図るという狙いを持っていた。

しかし、長期間耐用可能な住宅が供給され、丁寧な維持管理やリフォームが行われても、それらが不動産流通市場で評価され、活発に取引される環境が整備されなければ、単にオーバースペックな財を一時的に供給しただけという結果をもたらす。このため、出口としての中古住宅流通市場を、新しい時代にふさわしいものとして再構築することが決定的に重要だ。平成21～22年にかけて、不動産業者のみならず、ハウスメーカー、インスペクター、金融機関など様々なプレイヤーが参加する議論の場である不動産流通市場活性化フォーラムで、不動産流通市場の将来の姿が話し合われ、報告書が6月にとりまとめられた。

ここでは、フォーラムの中で取り上げられた政策の方向性が、理論的にどのように位置づけることができるかという点を簡単に論じてみる。

PROFILE

**中川　雅之**（なかがわ・まさゆき）

日本大学経済学部教授。
1984年建設省入省、2000～2003年大阪大学社会経済研究所教授、2003年国土交通省都市開発融資推進官を歴任。2004年より日本大学経済学部教授に。主な著書は『公共経済学と都市政策』（日本評論社）など。

## 2 不動産業者の役割

### (1) 求められる不動産業者の役割

不動産市場とは、不動産の売買を行ったことのない売り手と買い手が、非常に高額な取引を行う場所である。このような専門知識も経験もない主体同士が相手をサーチするような場合、コストが非常に大きなものとなり、自分の好みにあった住宅を取得できない、思ったような価格で売れないなどの結果がもたらされよう。このため、一定の資格を認定された専門家がそのやりとりを仲介する仕組みが、どの国においても発達している。

不動産業者はこの役割を、不動産取引の二つのステージで異なる機能を果たすことで達成してきた。一つは、売り手と買い手を引き合わせるマッチングステージにおける情報提供機能、もう一つは売り手と買い手に取引を完遂させるバーゲニングステージにおける、売り手、買い手の代理機能である。この役割は今どんな変化に直面しているのだろうか。

### (2) バーゲニングステージにおける新しい役割

バーゲニングステージにおいては、売り手あるいは買い手の代理人として、詳細な契約条件についてそれぞれ相手とまとめ、融資、登記などの関連手続も含めて契約を締結する。このような性格を有する不動産業者の機能や役割は、中古住宅流通が大きな役割を占める環境の下では、どのように変化するだろうか。

新築住宅の流通においては、建物品質に関する情報の非対称性は確かに存在するものの、建築確認や住宅性能表示制度などがあるため、消費者はその品質に関して一定の信頼を寄せている。これまでの不動産業者の売り手あるいは買い手に対するコンサルティングあるいはアドバイスは、建物品質に関連するものよりも、対象土地の都市計画上の位置づけやインフラの整備状況、権利関係に関するものだった。しかし、中古住宅は建物品質に関する不確実性が高いため、建物品質に関する買い手の不安の払拭が不動産業者の大きな役割となる。場合によっては売買時に適切なリフォーム提案を行う場合もあろう。伝統的な不動産業者がこのような機能を果たしてきたかという問いに関しても、今後果たすべきかという問いに関しても、消極的な答えが返ってくるだろう。専門性の異なる膨大な仕事を、不動産業者だけに担わせるのは非効率的であり、むしろ既に存在しているリフォーム事業者、インスペクターなどの職能とのネットワークのコーディネーターとして、そのような機能を果たすことを考えるべきだ。

フォーラムでの意見交換では、インスペクションやリフォームを担う職能について、その信頼性を確保する意味でもなんらかの資格制度が必要だという意見も表明された。また、エージェントとして活動する者全員の質の向上を図るため、教育制度の充実と広範な者が取得すべき資格制度についても意見が出された。

### (3) マッチングステージにおける新しい情報提供機能

バーゲニングステージにおいて求められる新たな不動産業者の機能が他の職能とのコーディネートにあるとすれば、提供される情報も伝統的な不動産業者が提供したものを深化拡大する必要があろう。つまり、住宅性能表示、建物履歴、マンション管理組合などの管理体制に関する建物情報を豊富に含むものが、マッチングステージにおいて提供される必要がある。

すでに「いえかるて」、「マンション未来ネット」などにおいて、これらの情報の蓄積が進みつつある。前述のようにこのようなデータベースにはネットワーク外部性が存在するため、それぞれのデータベースが一元化、またはデータベース間の接続が行われることで、その機能は大きく向上する。そもそも住宅履歴情報やマンションの管理体制にかかる情報などは、不動産売買のデータベースとアクセス可能になることで、管理状況と売買価格、売買確率の関係が明らかになり、本来の狙いが実現されるのではないだろうか。前述のとおり、米国ではリアリストという単一のデータベースにより、不動産の周辺環境、過去の成約価格などの情報が集約されている。MLSがそこから情報を引き出すことで、リスティングの依頼のあった不動産に関する詳細な情報が作り上げられる。我が国においても同様の情報提供体制が整備されることが必要だろう。

以上のようにフォーラムで提言されている政策の多くは、大量の良質な情報のやりとりを可能とする不動産流通市場の環境整備を、不動産業者のみならず関連事業者との連携の下で実現しようとするものだ。様々なハードルは確かに存在するが、情報を提供しあい共有することが、サービスの提供側、消費者側にも Win Win の結果をもたらすことを念頭において、関係者の一丸となった提言の実現を期待したい。

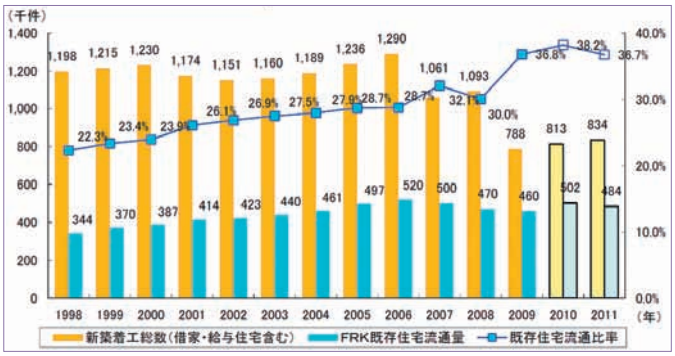
# ＜検証2＞
# インスペクションが中古流通を活性化させる

## 今の5倍以上ものポテンシャルがある中古住宅流通市場

現在、中古住宅の流通数は一般社団法人不動産流通経営協会（FRK）の推定で年間約 45 万戸。近い将来、倍の 90 万戸に達し、いまの人口と世帯の状況からすると 200 万戸を超えても全く不思議ではありません。中古住宅流通市場は今の 5 倍以上ものポテンシャルを持っています。

住宅の数が充足して世帯数も人口も減っていくこれからの時代は、つくり続けることに無理が生じています。新築住宅の供給は世帯数の減少とともに下降し、最終的には 40 万から 50 万戸ぐらいの間で落ち着くと考えられます。つまり、不動産市場全体の発展化には、中古住宅の流通活性化が最重要事項なのです。

例えば、築 15 年、3,000 万円の住宅が 10 年後、また 3,000 万円で売れるという状況ができれば、中古住宅流通が確実に活性化していきます。そのためには、ある程度築年数が経過した建物でも資産価値を適正に評価しなければなりません。他の先進国の取引では、不動産登記を司法書士に依頼するのと同じ感覚で、住宅診断にはホームインスペクションを活用します。このインスペクションを根づかせ、うまく活用していくことが、住宅産業における宅建業をうまく機能させながら全体として発展させることにつながるのです。

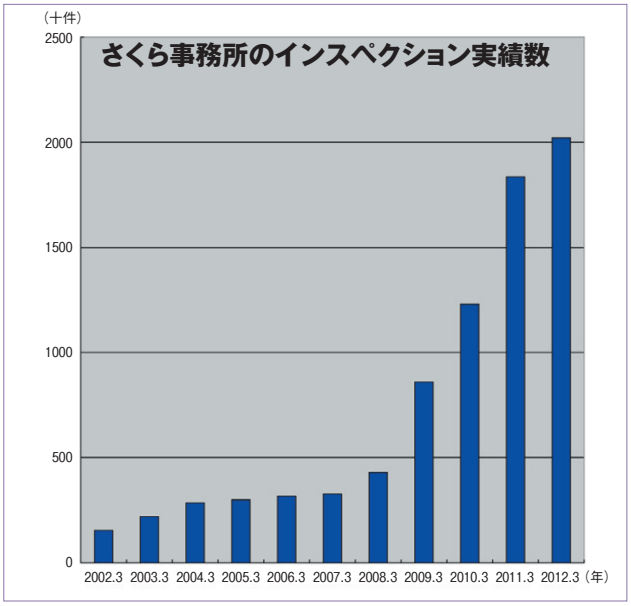



**FRK既存住宅流通量**

## インスペクションをして価値が下がる物件は少ない

さくら事務所では平成 24 年 10 月現在、約 2 万 4,000 件のインスペクション実績がありますが、買主の劣化診断が 8 割、業者売主の劣化診断が 1 割、一般売主の劣化診断が 1 割となっています。サービスの満足度を図るアンケートでは、「安心したい」が一番の理由で、圧倒的にリスクヘッジのために行う方が多くなっています。

インスペクションした建物は大きく三つに分類されます。一つは、手の施しようがなく壊してしまってもいい建物。一つは、現状のままで全く問題がなく、これまでの評価より価値が上がる建物。この両者の割合は少なく、7 割 8 割はどこかを補修したり修繕したりして長く使うことができる建物です。一部の不動産業者には、インスペクションにより取引価格が下がることを心配する意見もあるでしょう。確かに、インスペクションをした結果、評価が下がる物件も中には出てきます。しかし、市場全体では、より適切に再評価される物件のほうが圧倒的に多くなります。



## 買主責任的にインスペクションを導入する

今ある5,800万戸の中古住宅をどんどん分類していく作業が市場全体に必要です。ですが、耐震診断がなかなか進まないのと同様、不動産を所有する人が能動的にインスペクションを行うのはなかなか難しい。やはり、買い手のモチベーションが高い売買時が、最もインスペクションを導入しやすくなります。

宅建業法の重要事項説明と同じように、インスペクターが介在する流れを法制化することも考えられますが、国交省は義務化する考えはないようです。インスペクションについては2通りの考えがあり、1つは「この物件は調べたから大丈夫です。瑕疵保険もありますから」という消費者保護的なもの。もう一つは、「よく見極めて、リスクを把握して買ってください」という買主責任的なものですが、私は今は後者のほうがよりよいと思っています。というのは、建物はオーナーのリテラシーが高くないと長持ちしません。どれほど保険などを付けても5年で切れてしまい、その間、点検やメンテナンス、リフォームや修繕などを適宜やらないと傷んでしまいます。消費者を甘やかしすぎるのではなく、リテラシー向上を促進すべきでしょう。

## 仲介業者はコンサルに徹し、専門的なことは分業化していく

これからは新築が減り、設計や建築の仕事がどんどん少なくなります。その代わり、中古市場が膨らんでくるので、リフォームやリノベーション、あるいはインスペクションなどのストック市場のほうに人材を移行していかなくてはなりません。住宅産業構造の転換期でもあるのです。

より専門化、高度化していく業態が求められますが、不動産業者はすべての専門家にはなる必要はなく、どの仕事を誰がやるという整理が必要です。例えば、アメリカの不動産業者は相談やコンサルをやっているだけで、取引の安全と住宅ローンは弁護士やエスクロー業者、建物はインスペクターがそれぞれ担当していて、不動産業者は差配するだけです。ですから、日本の不動産仲介業者もコンサルティングに徹し、専門的なところは分業化していくほうがよいでしょう。

分業化が進むと取引コストが上がってしまうのではないか？それを誰が負担するのか？という心配がありますが、日本は他の国と比べると中古住宅の取引コストがとても低い。欧米は取引の仕組みが整っていてその代わりコストは高いけれども、日本の5倍も8倍も流通している。日本は取引の仕組みが整っておらずコストが安い、けれども流通もしないという構図です。少々前のデータですが、日本とアメリカで同じ6,000万円の中古住宅を取引したときの売買にかかるコストの合計を調べた結果、税金まで全部含めてアメリカの場合は800万円台、日本は600万円台でした。

## 信用される仲介業者になるために

弊社のアンケートの中には、「これだけ建物に関する情報があるのに、これまで知らなかったと思うとゾッとする。仲介業者がひと言も説明してくれなかった」と書いた方も多くいらっしゃいます。私は、仲介業の方が建物のことを無理やり説明したり、根拠もなく「大丈夫ですよ」と言ったりすることが一番よくないと思います。「リスクヘッジのために、一度、専門家に見てもらったほうがいいですよ」というひと言をお客様に言うか言わないかで、お客様が感じとる信頼感は皆さんが現場で思っている以上に大きいのではないでしょうか。

繰り返しになりますが、インスペクションを根づかせ、うまく活用していくことが、不動産流通市場の活性化につながることは間違いありません。

PROFILE

**長嶋 修**（ながしま・おさむ）

株式会社さくら事務所 代表取締役。日本ホームインスペクターズ協会 理事長。1999年「さくら事務所」を設立。主な著書は、「住宅購入学入門 - いま、何を買わないか」「なぜ『耐震偽装問題』は起きるのか」（共に講談社+α新書）など。

# 第48回
# 全国不動産会議 新潟県大会

高木剛俊 新潟県本部長

<開会式>写真中左・本東 信 国土交通省大臣官房審議官、中右・大会旗を受け取る 福山修 鹿児島県本部長、下・来賓の方々

## 開会式　13：30～

髙木剛俊 新潟県本部長より開催県本部長として歓迎の挨拶が述べられ、国土交通省や新潟県、新潟市の幹部の方々より来賓挨拶をいただきました。川口 貢理事長は、「今、日本経済は危機的状況に落ち込んでいる。政府では、伝統文化、社会の原点を再認識し、再生日本に向けた様々な取り組みが進められている。私ども不動産業界も、消費者、生活者の目線で、安心安全の社会実現に向けた活動を展開していきたい」と挨拶しました。

## 第1部　記念講演　14：10～

新潟県出身の女優・エッセイストの星野知子さんによる記念講演が行われました。テーマは、「水と緑の星に生まれて～これからの環境問題を考える～」。星野さんは、NHK 連続テレビ小説や数々の映画でおなじみの女優。知的な笑顔を終始たたえながら、これからの環境問題に対する様々な考え方を示し、会場から盛大な拍手を浴びました。

## 第2部　分科会　15：30～

分科会 A「少子高齢化、人口減少が進む中での空き家・古家の再生・有効活用」をテーマに辻哲夫 東大特

テーマ

# 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

## 2012年11月1日(木) 13:30～19:45 新潟市民芸術文化会館

**11月1日、全日本不動産協会と不動産保証協会は、第48回目となる「全国不動産会議 新潟県大会」を新潟市民芸術文化会館にて開催しました。**
**当日は全国の会員1,300人が参加し、テーマに沿った記念講演や分科会が行われました。**

新潟県
キャラクター
トッキッキ

任教授の講演と、不動産業界、高齢者事業者が参加してのシンポジウムが行われました。分科会Bでは「中古住宅流通の活性化に向けて～リフォーム・リノベーションが生み出す新しいビジネスマーケット」をテーマに、専門委員 千葉祐大氏の研究成果報告と、一級建築士 大島芳彦氏の講演などが行われました。

### 第3部　交流会　18：15～

ANAクラウンプラザホテル新潟の3F「飛翔」に会場を移し、交流会が行われました。菊田邦彦 関東地区協議会会長の乾杯の音頭で祝宴が始まると、新潟古町芸子の踊りと、伝統きものファッションショーが繰り広げられ、会場は華やかなムードに包まれました。

最後に、以下の大会宣言を採択して第48回全国不動産会議 新潟県大会は幕を閉じました。

**＜大会宣言＞**

**一、少子高齢化社会への具体的な取り組みの推進**
**一、安全、安心の地域社会、地方経済の活性化**
**一、災害に強い社会資本の再整備**
**一、不動産市場活性化のための税制の実現**

記念講演を行う星野知子さん

＜第1部 記念講演／第2部 分科会＞写真右上･東京大学高齢社会総合研究機構 辻哲夫さん、右中･一級建築士 大島芳彦さん、下･次期開催県 鹿児島県本部のアピール

交流会にて挨拶する川口 貢 理事長

＜交流会＞写真左上･伝統きものファッションショー、左下･菊田邦彦 関東地区協議会会長による乾杯、右上･会場の皆様、右下･新潟古町芸妓による舞

# 老人ホーム入所後に相続が発生した場合の自宅に係る小規模宅地特例の適用

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

**Q 老人ホーム入所後に相続が発生した場合の自宅に係る小規模宅地特例の適用について教えてください。**

## A 1.自宅の敷地に係る相続税の小規模宅地特例

### (1) 小規模宅地特例の概要

被相続人の事業用や居住用に使用されていた宅地を相続人等が相続した場合、その土地の相続税の課税対象額が減額される特例が設けられています。これを小規模宅地特例といい、自宅の敷地については面積240㎡を上限として評価額の80％が減額されます。

### (2) 老人ホームへの入居と小規模宅地特例

小規模宅地特例の適用対象となる自宅の敷地とは、原則、相続開始直前に被相続人等の居住の用に供されていたものであることが必要です。被相続人が自宅を空き家にして老人ホームに入所していた場合、その自宅の敷地が「相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた」といえるかどうかは、判断に悩むところです。

この点について、国税庁は質疑応答事例において「被相続人が居住していた建物を離れて老人ホームに入所したような場合には、一般的には、それに伴い被相続人の生活の拠点も移転したものと考えられます。」としつつ、特例として、次に掲げる状況が客観的に認められるときには、被相続人が居住していた建物の敷地は、相続開始の直前においても被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当すると考えてよいとしています。

①被相続人の身体または精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること。この場合、特別養護老人ホームの入所者は、施設の性格を踏まえて介護を受ける必要がある者に該当すると考えられています。

②被相続人がいつでも生活できるよう、その建物の維持管理が行われていたこと。

③入所後あらたにその建物を他の者の居住の用その他の用に供していた事実がないこと。

④その老人ホームは、被相続人が入所するために被相続人またはその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。

## 2.平成22年6月11日裁決の内容

被相続人が相続発生時に老人ホームに入所していた場合、空き家となった自宅の敷地への小規模宅地特例の適用の可否について、国税不服審判所が判断を示した裁決事例（平成22年6月11日裁決）を紹介します。

### (1) 争点

被相続人Aは、生前、終身利用契約を締結し、妻とともに介護付有料老人ホームに入所していました。同ホームは、居室が面積32.10㎡の2人部屋で、居室内にはベッド、エアコン、トイレ、洗面設備およびクローゼットが備え付けられていました。また、食堂、浴室、介護室等共用施設が利用でき、介護サービスの他、医師の往診等の健康管理サービスを受けることができました。Aは、その老人ホームが終身利用できるよう、費用が支払可能な預金残高を有しており、入所後は外泊したことはなく、自宅は空き家となっていました。

Aの相続人は、Aがこの自宅の敷地を居住の用に供していたと主張して小規模宅地特例を適用して申告しました。結果、国税不服審判所で争うこととなりました。

### (2) 審判所の判断

国税不服審判所は、居住用宅地について「相続人が住宅に居住していなかった理由、期間、その間の生活場所や状況、住宅の維持管理の状況など客観的な事情を総合的に勘案して、被相続人等が当該家屋（自宅）に居住していなかった状況が一時的なものであり、生活の拠点はなお当該家屋（自宅）におかれているといえる場合には、その敷地は居住の用に供されていた宅地に該当する。」との考え方を示しています。その上で「被相続人A夫婦は終身の介護を受けることを前提に老人ホームに入所し、入所からAの相続の開始までの間、継続して生活に必要な設備がそろっている老人ホームで生活をしていたといわざるを得ない。A夫婦が本件家屋（自宅）に居住していない状況が一時的なもので、生活の拠点はなお本件家屋（自宅）に置かれていたとは認められない。したがって本件宅地（自宅の敷地）は相続開始の直前において居住の用に供されていたとはいえない。」と判断、Aの相続人の主張を退けています。

### (3) 実務上の留意点

被相続人が居住可能な家屋を所有していたとしても、相続開始の直前において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言えず、小規模宅地特例の適用も受けられないと考えるべきです。老人ホーム入所後に相続が発生した場合、自宅に係る小規模宅地特例の適用については、慎重な姿勢で対応したいところです。

不動産お役立ちQ&A

賃貸相談

# 賃借人からの建物修繕費用の支払請求

**Q** 借家人から、貸家の和室内の襖を借家人の費用で張り替えたので、その費用を直ちに支払ってほしいと請求されています。事前に相談もなく勝手に実行された場合でも支払う必要があるのでしょうか。

**A**

## 1.賃借人の費用償還請求権

賃貸人は、賃料を収受して、賃借人に対し、賃貸物を使用・収益させていますので、賃借人の使用・収益を妨げる状態が発生したときは、必要な修繕をしなければならないものとされています（民法606条）。

したがって、賃貸人は、賃貸物に不具合が生じて賃借人の使用・収益を妨げる状態が発生したときは修繕の義務を負います。この場合に、賃貸人が必要な修繕を行えば問題はないのですが、賃貸人が必要な修繕をしない場合には、賃借人に何の手立てもないとすると、賃借人は、使用・収益を妨げられる状態を甘受しなければならなくなってしまいます。

このため、民法608条では、「賃借人は、賃借物について賃借人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。」と定めています。必要費償還請求権が認められるためには、賃借人が「賃貸人の負担に属する必要費」を支出したことが必要です。

問題となるのは、どのような支出が「賃貸人の負担に属する必要費」となるのかという点です。

## 2.賃貸人の負担に属する必要費とは何か?

### (1) 必要費の範囲

必要費の範囲については、判例は当初は「賃借物の原状を維持し、または賃借物を原状に回復する費用」であると解しており、一般に賃借物を通常の用法に適する状態にするための費用は含まないと解されていました。このため、例えば、借家人が支出した賃借家屋の屋根の葺替え費用や建物の土台替えの費用、畳の修繕費などは必要費と認めていましたが、借地人が窪地である借地を、通常の用法で使えるようにと地盛りをした費用は必要費とは認めていませんでした。

しかし、判例は、その後に必要費について、「必要費とは単なる原状維持ないし原状回復のための費用に限らず、目的物を通常の用法に適する状態において保存するための費用をも含む」と解し、道路の改修等により借地が凹になったので地盛りをした費用も必要費と認めるに至っています（大判昭和12年2月19日）。

### (2)「賃貸人の負担に属する」必要費

賃貸人が、賃借人の支出した必要費の償還義務を負うのは、その必要費が「賃貸人の負担に属する」ことが要件とされています。

前述のとおり、賃貸人は、賃料を収受して賃借人に賃貸物を使用・収益させていますので、賃借人の使用・収益を妨げる状態が発生したときは、民法606条により、必要な修繕をする義務があると定められています。必要費とは、単なる原状維持ないし原状回復のための費用に限らず、目的物を通常の用法に適する状態において保存するための費用をも含むとの考え方からすると、賃貸人が民法606条の必要な修繕をする義務を負う場合には、その必要な修繕をする費用は、まさに「賃貸人の負担に属する」必要費と解されることになります。

## 3.修繕義務の発生

### (1) 修繕の必要性と可能性

賃貸人に修繕義務が認められるのは、賃貸物が修繕を必要とする状態であり、かつ、修繕が可能であることが要件です。修繕が必要である場合とは、修繕をしなければ契約の目的に従った使用・収益ができなくなる場合を意味します。

また修繕が可能か否かは、技術的な可能性だけではなく、経済的観点からの可能性も考慮することができますので、修繕費よりも新築費のほうが高額であるという場合には修繕義務は認められないことになります。

### (2) 修繕義務の免責

修繕は賃借人が行う旨の特約がある場合には、賃貸人は修繕義務を免れることになりますので、この場合には、必要な修繕箇所が生じても、「賃貸人の負担に属する」必要費ではないことになります。

## 4.賃借人の使用そのもののための費用

必要費と、賃借人の使用のための費用は、必ずしも明確な基準があるわけではありませんが、例えば、裁判例で必要費として認められたものには家屋の屋根の葺替え費用、屋根と煙突の補強費、屋根の塗装費用等があります。これに対し、建物の清掃費用は、結果的には賃貸建物の保存の効果があったとしても必要費とは認められないと考えられます。同様に襖の張替えも賃貸借契約の内容にもよると考えられますが、必要費とは認められない場合が多いと思われます。

海谷・江口・池田法律事務所
弁護士 江口 正夫 先生

# 法・律・相・談

## インターネットによる広告

山下・渡辺法律事務所
弁護士 渡辺（わたなべ） 晋（すすむ） 先生

**Q インターネットを利用して広告をする場合には、チラシや雑誌の広告と比べて、規制が緩やかだと聞きましたが、本当でしょうか。**

### A 1.回答

誤っています。インターネットを利用する場合にも、チラシや雑誌の広告と同様、定められたルールを守らなければならないのであり、規制が緩いということはありません。

### 2.宅建業法によるルール

まず、宅建業法には、①誇大広告の禁止、②広告開始時期の制限、③取引態様の明示の３つが定められています。これらは、インターネット広告を含め、宅建業者が行う広告すべてについての共通の規制です。

①誇大広告の禁止

宅建業者が広告をするときは、宅地・建物の所在、規模、形質、現在もしくは将来の利用の制限、環境・交通その他の利便、代金・借賃等の対価の額もしくはその支払方法、代金もしくは交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実に相違する表示をしてはなりません（宅建業法 32 条）。売る意思のない物件や売ることのできない物件について広告を行うおとり広告も、事実に反する広告を行うという意味において、誇大広告禁止の宅建業法に違反します。

②広告開始時期の制限

宅地の造成または建物の建築に関する工事の完了前においては、工事に関し必要とされる開発許可や建築確認があった後でなければ、工事に係る宅地・建物の売買その他の業務に関する広告は禁止されます（同法 33 条）。

③取引態様の明示

宅建業者が宅地・建物の売買・交換・貸借に関する広告を行うには、自己が契約の当事者となって売買・交換を成立させるか、代理人として売買・交換・貸借を成立させるか、または媒介して売買、交換・貸借を成立させるかの別（取引態様の別）を明示しなければならないものとされています（同法 34 条１項）。

### 3.表示規約によるルール

次に不動産広告では、宅建業法だけではなく、不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）にも従わなければなりません。

表示規約は、不動産業界が自主的に定め、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）の規定に基づき公正取引委員会の認定を受けたルールです。

宅建業法が、基本的な禁止事項だけを定めているのに対し、表示規約は、広告のあり方として、事実に反してはならないだけではなく、消費者が不動産を選ぶ場合に必要と考えられる事項を表示するべきであるという考え方に基づき、物件の種類と媒体別に必ず表示すべき事項を定めるなど、きめ細かいルールを決めています。

インターネット広告であっても、宅建業法と表示規約との両方を遵守しなければならないのは当然であり、表示規約の対象としてみた場合にも、必要な表示事項を記載しなければなりません。

### 4.おとり広告

売る意思のない物件や売ることのできない物件について広告を行うことを、おとり広告といいます。おとり広告は、広告をみて集まる客に対し、その物件は既に売れてしまったなどと称して、ほかの物件を紹介して押しつけることになるので、宅建業法と表示規約のいずれにおいても、禁止されています（宅建業法 32 条、表示規約 21 条）。

ところで、最近、インターネット広告について、契約が成立して決済に至り、広告表示から削除しなければならない物件を、そのまま残しているということが少なくないようです。

しかし、このような状況は、おとり広告規制違反です。故意におとり広告を利用することはもちろん、物件の成約状況の広告表示における管理・確認が不適切であることも重大なルール違反となってしまいます。

インターネット広告には本来的に更新しやすいという特性もあります。そのため一般消費者からみると、常に新しい物件の広告が掲載され、かつ、広告された物件は実際に取引することができるものと認識されます。ところが一部の宅建業者においては、管理能力を超えた多数の物件広告を掲載するなどの理由により、契約が成立して決済に至り、広告表示から削除しなければならない物件が、そのまま残っているということもあるようです。

この問題は、宅建業者が社会的信頼を確保するという観点から、重大な問題です。仮に不適切な管理のために広告表示から削除しそこなっていただけであっても、顧客に対して不当な広告であるとの印象を与えてしまいます。インターネット広告についても、不動産広告のルールに十分な注意を払って、業務を行わなければなりません。

# 不動産業者のための コンプライアンス

第4回

## コンプライアンスと危機管理経営〈その3〉

危機管理経営アナリスト 金重（かねしげ） 凱之（よしゆき）先生

今回から何回かに分けて、４つの類型のコンプライアンス違反に対する５つの制裁についてお話しします。

### コンプライアンス違反への5つの制裁

いうまでもなく、私たちは、社会の一員としてルール違反をした場合、制裁（様々な処罰・処分）を科せられます。同様に、企業も社会的存在として、ルールに違反すれば、企業自体やその構成員（役員・社員等）に対する制裁が待ち構えています。コンプライアンス経営が行われず、その結果、企業に被害・損失が発生した場合には、その内容いかんによっては企業及びその役員・社員等に対して、制裁が科せられるおそれが出てきます。

それは、具体的にはどのような制裁でしょうか。私は、制裁には５つの種類があると考えます。すなわち、民事的制裁、刑事的制裁、行政的制裁、自律的制裁及び社会的制裁の５つです。

前回お話しした４つの類型のコンプライアンス違反のうち、重大事件や重大事故のケースでは、その内容にもよりますが、制裁という観点で問題とされる可能性が比較的高いと思われます。もちろん、重大事件、重大事故が発生したからといって、５つの制裁が、すべて科せられるとは限りません。コンプライアンス違反は、一つ一つ異なった“個性”を持っているからです。

一方、４つの類型のコンプライアンス違反のうち、自然災害や広域感染症のケースでは、５つの制裁が科せられる可能性は一般的には低いとみられます。しかし、例えば法令で求められている耐震化措置を怠った結果、被害が発生した（いわば「人災」）ケース、政府が感染拡大防止のために勧告した措置を無視し被害が拡大したケースなどでは、企業の責任が問われるおそれがあることに留意しなければなりません。コンプライアンス（法令遵守及び企業倫理確立）の重要性がここにあるのです。

それでは、５つの制裁について具体的に見ていきましょう。

#### 【1】刑事的制裁

１つ目は、刑事的制裁、すなわち国家（司法機関）による刑事責任の追及という形で制裁を科すものです。

刑事的制裁は、国家により刑罰を適用する形で実施されますが、主として不正行為や重大ミスを犯した企業の役員・社員等やその企業自体に対して、裁判所が刑事責任の有無を判断して量刑を科すことになります。

刑事的制裁は大きく２つに分けられます。

**① 役員・社員等（個人）に対する制裁**

その１つは、企業の構成員たる個人（役員・社員等）に対する処罰で、自由刑（懲役・禁錮）や財産刑（罰金・科料・没収）という形で制裁が科せられます。

意図的に不正行為を起こした個人に対しては、それぞれの法令に従って制裁（処罰）を受けますが、重大ミスを起こした個人に対しては、業務上過失罪が適用されるケースが多いようです。

**② 企業（法人）自体に対する制裁**

もう１つは、企業自体に対する処罰で、財産刑（罰金･没収）という形で制裁が科せられます。その金額は、近年、高額化の傾向にあります。

次回は、行政的制裁についてお話ししましょう。

# 平成25年度税制改正要望

社団法人
全日本不動産協会

**平成24年10月31日に開催された理事会にて採択されました**
**平成 25 年度税制改正要望をお知らせいたします。**

## Ⅰ 消費税について

### 1. 居住用住宅に対する消費税率の堅持

住宅は国民生活の基盤である上、経済牽引の重要な役割を担っている。このことに鑑み、住宅取得に対する消費税率を現在の 5%より引き上げられれば、若年層の住宅取得意欲を著しく削ぐ結果となり、日本経済の牽引役である住宅投資に甚大な悪影響を及ぼすことは必至である。登録免許税、不動産取得税、固定資産税等、現在でも多重課税の疑問が問われているのに、事業用不動産・収益物件についてはやむ無しとしても、「住宅」については、基本は非課税を望むところであるものの、最低限、住宅取得時の初期負担を増加させないよう、現在の税率を堅持すること。

## Ⅱ 不動産流通の促進のための税制

### 2. 贈与税の非課税措置の創設

直系尊属（父母、祖父母など）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合は、その全額を非課税とすること。

個人の金融資産は 1,400 兆円とか 1,500 兆円といわれているが、その大半は高齢者が所有している。しかし、それがほとんどしまいこまれて市場に出回らず、いわゆる「塩漬け」状態になっている。

現在、新築住宅取得の中心層は同居世帯ではなく、分離独立世帯の若年層（30 歳代～）が中心となっている。

高い税率である贈与税の非課税枠を拡大すれば、高齢者層から一番の消費世代である若年層へ資産が移り、資産の流動化が始まり、内需拡大に大きく貢献する。我が国経済の成長を牽引する不動産市場の活性化は成長戦略上不可欠であり、不動産市場に高齢者の資産がうまく循環するよう、思い切った税制支援が必要である。

高齢者が資産を残したまま死亡すれば、遺産分割協議によって遺族が不和状態になることは多くの不動産業者が経験しているところであり、上掲の税制支援が可能になれば、景気刺激策と家族関係のトラブル防止策のダブル効果が期待できる。

### 3. 個人の長期譲渡所得の100万円特別控除制度の復活

地方における不動産流通の活性化の見地から、個人が長期所有の土地・建物を譲渡した場合の長期譲渡所得について、100 万円の特別控除制度を復活すること。

### 4. 登録免許税の手数料化、もしくは既存住宅の所有権移転登記等の特例税率の拡充

登録免許税は手数料化し、住所変更（登記名義人表示変更）の登記については 1,000 円、それ以外の登記（所有権保存登記、所有権移転登記、ほか）については一律 5,000 円とすること。これが困難な場合は、次のとおり措置すること。

(1) 居住用家屋の所有権保存登記、所有権移転登記及び抵当権設定登記の特例措置の適用期限（平成 25 年 3 月 31 日まで）を延長すること。

(2) 土地の売買に係る所有権移転登記に対する登録免許税の特例税率（現行：平成 24 年度　1.5%）を本則 1.0%とすること。

(3) 既存住宅の所有権移転登記等の軽減税率の築後年数要件（現行：20 年以内、耐火建築物は 25 年以内）を 25 年以内（耐火建築物は 30 年以内）に拡充すること。

### 5. 印紙税の廃止

印紙税を廃止すること。

### 6. 個人の土地等の譲渡所得における所有期間の長短期区分の廃止

短期譲渡所得に対する課税は、短期転売による地価高騰を防ぐことを目的として設けられたものであるが、地価下落傾向にあって譲渡損失が発生する現状においては馴染まないため、個人が土地等を譲渡した場合の譲渡所得の計算において、所有期間の区分（現行:5 年超は長期、5 年以下は短期）を廃止し、一律 20%（所得税 15%、住民税 5%）の税率とすること。

### 7. 既存住宅を宅地建物取引業者が買い取り、耐震工事を行って販売する場合における不動産取得税の免除

中古住宅市場の活性化並びに既存住宅ストックの長期にわたる循環利用を図る必要性から、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、耐震工事を行って販売を行う場合においては、不動産取得税を免除すること。

### 8. 既存住宅に対する不動産取得税の軽減措置の拡充

既存住宅の流通活性化を図るため、既存住宅に対する不動産取得税の軽減措置に係る築後年数要件（現行：20 年以内、耐火建築物は 25 年以内）を 25 年以内（耐火建築物は 30 年以内）に拡充すること。

### 9. 住宅ローン控除制度の拡充

既存住宅の築後年数要件（現行:20 年以内、耐火建築物は 25 年以内）を 25 年以内（耐火建築物は 30 年以内）に拡充すること。

## Ⅲ 良好な住宅ストック形成のための税制

### 10. 不動産所得の損益通算等に係る負債利子制限及び不動産譲渡損失の損益通算制限の撤廃

バブル退治的税制の個人の土地取得のための負債利子の損益通算の制限及び不動産の譲渡から発生した損失について、他の所得との損益通算や繰越控除が認められないとする制限を撤廃すること。

### 11. 省エネ、バリアフリー改修をした場合の税額控除制度の延長

一定の省エネ改修工事あるいはバリアフリー改修工事をした場合の所得税額の特別控除制度の適用期限（平成 25 年 3 月 31 日まで）を延長すること。

### 12. 新築住宅等の固定資産税減額特例の恒久化

新築住宅の固定資産税を 1/2 に軽減（戸建て 3 年、マンション 5 年）する現行特例制度を恒久化すること。

### 13. 平成25年以降の固定資産税等の課税標準の見直し

(1) 各市町村の地価水準、住民の担税力等を考慮し、平成 25 年以降の固定資産税等の課税標準について、負担調整措置の基となる負担水準が 90%未満（住宅用地）または 60%未満（非住宅用地）であっても前年度の課税標準額以下に据え置くこと。

(2) 建物に係る固定資産税について、3 年に一度の再建築費を基準とする評価方式を廃止し、取得時評価額に基づき定率法による未償却残高を課税標準とすること。

### 14. 相続税の納税猶予等の特例を受けている市街化区域内の農地等を、一定の要件に適合する事業のために譲渡した場合の特例制度の創設

相続税の納税猶予等の特例を受けている市街化区域内の農地等を、福祉、医療は、公共の利便に資する施設の建築事業のために譲渡した場合は、その農地等に係る納税猶予分の相続税額を免除すること。

# 広報委員会と宮城県本部が合同委員会を開催

**総本部の広報委員会は11月6日に宮城県本部を訪問し委員会を開催した。翌日には東日本大震災で津波被害の大きかった宮城県内の被災地を昨年6月に続き視察。その後の復旧状況を実踏調査した。**

宮城県本部で行われた広報委員会の様子

## ～あの日から１年８か月　被災地の状況～

11月7日、宮城県本部の齋藤本部長をはじめ、岡本理事、菅原事務局長の案内で、宮城県沿岸部の石巻市、仙台港、仙台市若林区、名取市閖上などの被災地をバスで巡った。

前日の雨とは打って変わり快晴となった仙台市内。午前9時、齋藤本部長以下10名の視察団一行が仙台駅前を出発。杜の都の街路樹や周辺の山々はすっかり秋の装いを漂わせていたが、仙台の市街地では震災による被害を感じさせる光景は全く見られない。

しかし、バスが三陸自動車道を経由して沿岸部の石巻市内に入ると状況は一変。海岸線の枯れた松並木、1階部分の壁面がえぐられ柱だけが残った建物など、津波により破壊された町の光景が次々に目に飛び込んできた。散乱していた瓦礫（がれき）の撤去作業は進んでいるようで道も整然としていたが、所々に点在する瓦礫の集積場では、処理作業を進めるパワーショベルなどの重機がせわしなく動いている様子をうかがうこともできた。

## 石巻市立病院周辺

旧北上川河口付近に立つ市立病院。鉄筋コンクリート造りの外観からはまだ真新しい建物のように見えるが、近づいてみると津波で1階部分の開口部はすべて破壊され、ベニヤ板などで塞がれているため病院内の様子を確認することはできない。現在すべての医療機能が停止しているという。病院の周辺は地盤沈下が激しく、満潮時などには海水が流入することがあるらしく、水浸しの状態であった。

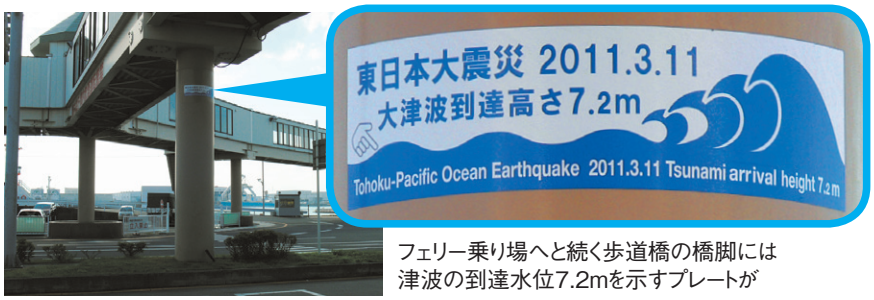
市立病院に隣接する水没した薬局

集積された瓦礫の処理作業

「がんばろう！石巻」の看板の前で被災者に黙祷を捧げる視察団一行

## 仙台港

仙台港のフェリー乗り場。トレーラー車のコンテナなどが散乱していた場所もすっかり元の姿を取り戻し、苫小牧行きのフェリーが接岸して荷物の積み込み作業を行っていた。




フェリー乗り場へと続く歩道橋の橋脚には津波の到達水位7.2mを示すプレートが

## 名取市閖上（ゆりあげ）地区

人口約 6,000 人、2,100 世帯が暮らす港町だった閖上にかつての面影はなく、神社があった日和山の小高い丘の上から周辺を見渡すと、瓦礫は跡形もなく片付けられ、建物の基礎だけが残る更地に雑草だけが生い茂っていた。

あの日、多くの住民が津波から逃れるために避難してきた閖上中学校。3階建ての校舎の壁に掲げられた時計は地震発生時刻で止まっていた

荒涼たる景色の奥に仙台市街を望む

名取市美田園地区にある仮設住宅

## バリュー・ザ・ホテル名取

本誌 7 月号の特集で取り上げた復興支援投資ファンドが運営する復興事業関係者向け中長期滞在型宿泊施設「バリュー・ザ・ホテル」の第 1 号ホテルが、名取市内で 10 月 1 日にオープンした。

中国から輸入したコンテナユニットを積み上げた客室が特徴で、軽量鉄骨ラーメン構造 2 階建ての客室数は 314 室。各室内ユニットの奥行きは約 5m、天井高は 2.35m を確保。通常のビジネスホテルよりも安価な料金設定で、被災地の復旧・復興工事のために訪れる事業者の団体利用やボランティアの方々の中長期滞在をサポートする。

今後も被災地を中心に続々とオープンする予定で、2013 年 2 月には石巻市南中里、福島県広野町、同 4 月に大崎市三本木、同 6 月に東松島市矢本でオープンする。

多くの工事関係者がこのような施設を利用することで、震災被害からの復旧・復興への槌音（つちおと）が各地で響き渡ることになるであろう。

ロングステイにも対応可能な客室仕様

客室外観

# 国土利用計画法に基づく自己届出制の周知徹底等について

平成 24 年 10 月 30 日
国土交通省土地・建設産業局不動産業課長
国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長

国土利用計画法（昭和 49 年法律第９２号。以下「法」という）第２３条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後２週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格を届け出なければならないとする土地取引規制制度（以下「事後届出制」という）を定めている。

この事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であるとともに、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最低限の措置となっている。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者のなかには、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられる。このような無届の取引により法第４７条第１号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第６５条第１項第３号又は同条第３項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第２項第１号の２又は同条第４項第１号に基づく国土交通大臣、都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものである。

本制度は、宅地建物取引業法第３５条第１項第２号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であることについても、併せて周知徹底されたい。

## （土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

第二十三条　土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（次項において「権利取得者」という）は、その契約を締結した日から起算して二週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

一　土地売買等の契約の当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
二　土地売買等の契約を締結した年月日
三　土地売買等の契約に係る土地の所在及び面積
四　土地売買等の契約に係る土地に関する権利の種別及び内容
五　土地売買等の契約による土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的
六　土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額（対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積った額）
七　前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

# 平成24年10月 新入会者名簿

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称 |
|---|---|---|
| 北海道 | 札幌市 | 島治興産(株) |
| 岩手県 | 一関市 | (株)千葉不動産 |
| 宮城県 | 仙台市 | (有)AGA |
| | 仙台市 | 東北黒沢建設工業(株) |
| | 石巻市 | (株)よつば不動産 |
| 福島県 | 郡山市 | テオリア(同) |
| 茨城県 | 水戸市 | (株)アーベルワン |
| | 水戸市 | 加藤不動産コンサルタント |
| | 常陸大宮市 | 常陸大宮街づくり(株) |
| | 水戸市 | (同)リプライ |
| 群馬県 | 前橋市 | (有)エンゼル |
| 埼玉県 | 越谷市 | ア・ライト不動産 |
| | 川越市 | 住まいと不動産 |
| | 所沢市 | (有)ライフスタイル |
| 千葉県 | 市川市 | あいだ事務所(有) |
| | 四街道市 | (株)吉英 |
| | 山武郡 | (株)サンユニティー |
| | 千葉市 | (株)住まいる市場 |
| | 佐倉市 | ベストホームズ |
| 東京都 | 渋谷区 | (株)アース・インターナショナル |
| | 目黒区 | 青山リアルエステート(株) |
| | 台東区 | (株)アセットニーズ |
| | 世田谷区 | (株)ヴィータ |
| | 渋谷区 | AKT(株) |
| | 渋谷区 | (株)AsianBridge |
| | 文京区 | (株)エーアール・アセットマネジメント |
| | 渋谷区 | (株)エスエイトラスト |
| | 大田区 | (株)NKコーポレーション |
| | 渋谷区 | (株)FT計画 |
| | 港区 | mkstillman |
| | 練馬区 | 遠田住宅(株) |
| | 中野区 | (有)きむら産業 |
| | 町田市 | (株)グッドルーム |
| | 豊島区 | (株)クレスタ |
| | 渋谷区 | KM不動産(株) |
| | 江戸川区 | (株)シュクラン |
| | 大田区 | ジョイライフスタイル(株) |
| | 武蔵野市 | (株)末広 |
| | 中央区 | (株)スマートビズ |
| | 葛飾区 | (株)住まいるプラザ |
| | 新宿区 | (株)SSS |
| | 世田谷区 | (株)千客万来不動産 |
| | 板橋区 | センチュリー建設(株) |
| | 昭島市 | (有)WMT |
| | 杉並区 | Change&Revival(株) |
| | 小金井市 | (株)ツルハ不動産 |
| | 墨田区 | ティー・ディー・ハウジング(株) |
| | 新宿区 | (株)ナノアール・ハーバー |
| | 台東区 | (株)ノイティスナート |
| | 港区 | (株)ピースコンサルティング |
| | 豊島区 | (有)日向設計 |
| | 新宿区 | (株)FUDO |
| | 渋谷区 | プリモス(株) |
| | 葛飾区 | (有)フルマーク |
| | 渋谷区 | (株)ブレイブ・コーポレーション |
| | 港区 | (株)マッチエイジング |
| | 豊島区 | マルミツプランニング(株) |
| | 港区 | みらい屋(株) |
| | 新宿区 | 山一住宅(有) |
| | 品川区 | (株)リバティハウス |
| | 豊島区 | (株)ロードエージェント |
| | 新宿区 | (株)WAIWAIキャピタル |
| 神奈川県 | 横浜市 | (株)アクシア |
| | 横浜市 | (株)アドバン |
| | 相模原市 | (有)K. O企画 |

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称 |
|---|---|---|
| 神奈川県 | 川崎市 | (有)サン・エス企画 |
| | 横浜市 | (株)新介地所 |
| | 川崎市 | 東横不動産(株) |
| | 横浜市 | (株)ブルーム |
| | 小田原市 | (株)プログレス |
| | 横須賀市 | (株)BELEC |
| | 横浜市 | ホームアシスト(株) |
| | 横浜市 | (株)マルトミサービス |
| | 横浜市 | (有)緑園都市ウインズ |
| 新潟県 | 上越市 | AskRealEstate |
| 長野県 | 塩尻市 | (株)桔梗不動産 |
| 静岡県 | 浜松市 | (株)いにしえの里大瀬 |
| | 富士市 | エフディープランナー |
| | 駿東郡 | 長田事業(株) |
| | 富士宮市 | (有)カーポス工作所 |
| | 富士宮市 | (有)上條ハウジング |
| | 浜松市 | (株)ディーアール浜松 |
| | 富士宮市 | (株)ヒザワ・ホーム |
| 愛知県 | 安城市 | ケヤキ住建 |
| | 名古屋市 | (株)ジップライフ |
| | 蒲郡市 | 野中不動産(株) |
| | 名古屋市 | (株)ホーム渋谷 |
| | 名古屋市 | (株)みらいえ |
| | 名古屋市 | ライフネクスト(株) |
| 三重県 | 津市 | (株)アールイースマイル |
| 滋賀県 | 草津市 | ラフィナータ(株) |
| 京都府 | 京都市 | (株)ジェイズコーポレーション |
| | 京都市 | (株)ワン・ツゥースリ |
| 大阪府 | 大阪市 | (株)アセット・ブレインズ |
| | 大阪市 | (株)アップ |
| | 大阪市 | (株)アルゴ |
| | 堺市 | (株)アルモ建匠 |
| | 大阪市 | (株)イースマイル |
| | 大阪市 | (株)IKEGAMI |
| | 大阪市 | (株)エイム |
| | 大阪市 | (株)Edge |
| | 大阪市 | (株)ORION |
| | 大阪市 | (株)サクシード |
| | 大阪市 | CSハウジング |
| | 大阪市 | (株)J&Mパートナーズ |
| | 堺市 | 住宅ホームサービス |
| | 大阪市 | (株)ソレイユ |
| | 大阪市 | (有)ファーストグロー |
| | 大阪狭山市 | レオハウス |
| | 大阪市 | (株)六甲不動産販売 |
| 兵庫県 | 神戸市 | (有)H. Holdings |
| | 三田市 | (株)かね庵 |
| | 高砂市 | 松井不動産 |
| 奈良県 | 奈良市 | (株)シュガーアソシエイツ |
| | 生駒郡 | (株)ふくろ工房 |
| 和歌山県 | 日高郡 | (株)埜々下 |
| 島根県 | 松江市 | (株)YTC |
| 広島県 | 庄原市 | (有)長谷川木材店 |
| 山口県 | 山口市 | (株)成匠 |
| 愛媛県 | 西条市 | 東予プロゲット(株) |
| 福岡県 | 福岡市 | (株)プランエス |
| | 福岡市 | フロンティア九州(株) |
| | 大野城市 | リソラ(株) |
| | 北九州市 | (株)ロイズ・ジャパン |
| 佐賀県 | 伊万里市 | 川西不動産 |
| 長崎県 | 佐世保市 | (株)日昇開発 |
| 大分県 | 大分市 | アーバン開発(株) |
| 鹿児島県 | 鹿児島市 | 洛都住研(株) |
| 沖縄県 | 沖縄市 | 十財(株) |

# 地方本部の動き

## 『北区福祉ふれあいフェスタ2012』に参加　ドリンク売上げを寄付

**桑畑信之**
**大阪府本部長**
地域のイベントへ参加し、市民の方々とのコミュニケーションを図っています。

**大阪府本部**

平成24年11月11日（日）午前10時より北区民ホール及びセンター前広場で『北区福祉ふれあいフェスタ2012』が開催されました。

会場では、舞台発表・作品展示・おもちゃ病院名のコーナーがあり、北支部は、不動産無料相談コーナーとドリンクの販売コーナーで参加し、各コーナーとも盛況でした。

なお、販売したドリンクの売上げは、大阪市北区社会福祉協議会へ全額寄付いたしました。

不動産無料相談コーナー

## 『青葉区民まつり』にて、力餅と福餅を300食配布

**齋藤 晋**
**宮城県本部長**
チャリティーイベントを通じて、全日の活動を幅広く紹介しています。

**宮城県本部**

平成24年11月3日（土）文化の日、仙台市の市役所前広場及び勾当台公園をメイン会場に、第24回青葉区民まつりが開催され、全日本不動産協会 宮城県本部として5回目の参加出店をいたしました。

当日はやや強い風はあったものの晴天となり、総務委員会、取引相談委員会、青年部会、女性部会「カトレア」を中心としたスタッフ十数名にて、宮城県の復興を願った福幸（復興）チャリティーと、昔ながらの臼と杵を使った餅つきを行いました。餅つきは計4回も行い、力餅、福餅として約300食をみなさんに振る舞いました。

つきたてのお餅はみなさんに人気でした

併せて設置された不動産無料相談コーナーでは、多くの市民の方々の不動産に関する相談を受けました。さらに、11月10日に予定していた新規開業のための『開業セミナー』の参加案内など、全日の活動を幅広く紹介することもできました。

## 池田哲也 大分県本部長が旭日双光章を受章

平成 24 年 11 月 7 日（水）東京プリンスホテル鳳凰の間にて、平成 24 年度秋の叙勲伝達式が執り行われました。多年にわたり宅建物取引業に精励された功績により、池田哲也 大分県本部長が旭日双光章を受章されました。

## 木村周次 前兵庫県本部長が黄綬褒章を受章

平成 24 年 11 月 13 日（火）国土交通省 10 階共用会議室にて、平成 24 年秋の褒章伝達式が行われました。木村周次 前兵庫県本部長が多年にわたり宅地建物取引業に清励された功績により、黄綬褒章を受章されました。

# 10月 会の活動及び各種会議の要旨

### 全日・保証合同

●合同財務委員会
日時 平成24年10月10日(水)14時～

●合同組織委員会
日時 平成24年10月10日(水)12時～

### 全日

●法務税制委員会
日時 平成24年10月2日(火)15時～

●住宅ローンアドバイザー養成講座 名古屋会場
日時 平成24年10月2日(火)
3日(水)9時～

●住宅ローンアドバイザー養成講座 仙台会場
日時 平成24年10月24日(水)
25日(木)9時～

●常務理事会
日時 平成24年10月9日(火)
16時30分～

●理事会
日時 平成24年10月31日(水)
15時30分～
内容 1.平成25年度税制改正要望(案)に関する件
2.公益社団法人
全日本不動産協会
定款変更(案)に関する件
3.公益社団法人
全日本不動産協会
地区協議会規約基準(案)に関する件
4.公益社団法人
全日本不動産協会
全日本不動産各流通センター運営規則(案)に関する件
5.地方本部事業活動計画書・収支状況表等の様式について
6.地方本部組織運営細則の変更手続きについて
7.会員管理システム運用規程(案)に関する件
8.不動産情報システム「ゼネット」運営規程(案)に関する件
9.埼玉県本部所在地変更に関する件
10.入会者に関する件

### 不動産保証協会

●常務理事会
日時 平成24年10月9日(火)
15時30分～16時30分
内容 1.一般保証事業の再開に関する件
2.その他の件

●取引苦情処理業務研修会
日時 平成24年10月22日(月)
14時～17時30分

●弁済研修会
日時 平成24年10月23日(火)
11時～14時30分

●弁済委員会
日時 平成24年10月23日(火)
14時30分～17時

●理事会
日時 平成24年10月31日(水)
14時～15時30分
内容 1.会計監査法人に対する報酬に関する件
2.公益社団法人不動産保証協会 地区協議会規約基準に関する件
3.地方本部組織運営細則の変更手続について
4.会員管理システム運用規程に関する件
5.埼玉県本部所在地変更に関する件
6.弁済業務副管理役変更に関する件
7.入会者に関する件

インフォメーション
INFORMATION

## 1月号の予告

**年頭あいさつ**
川口 貢 理事長

**年頭所感**
国土交通省

**特集**
2013年不動産業界の展望
『住宅新報』編集長 柄澤 浩

**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
- 12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
- 11月 会の活動及び各種会議の要旨
- 11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**

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HPに掲載しています。



編集:(社)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 | 髙橋民雄、伊藤明、山田達也、髙梨秀幸、松浦稔、中村正志、吉田啓司

第22回 全日ホームページGUIDE

# リニューアルのお知らせ

日頃よりご愛顧いただいておりますホームページをリニューアルいたしました。
より有益な情報のご提供、使い勝手のよい操作性・機能の実装を行いました。
ぜひ、新しいホームページをご覧いただき、業務にご活用くださいませ。

**HOW TO**

## ホームページへのアクセス方法

●PC版はこちらにアクセス http://www.zennichi.or.jp/
●携帯版はこちらにアクセス http://www.zennichi.or.jp/i/
または、右のQRコードからもアクセス可能です。

携帯電話用サイトは
こちらから

月刊不動産 REAL ESTATE REPORT
［12月号］●発行所：社団法人 全日本不動産協会 ●発行人：川口 貢 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 TEL.03-3263-7030(代表) ●定価：500円(本体価格476円)

今月の表紙

# 松江城下絵図

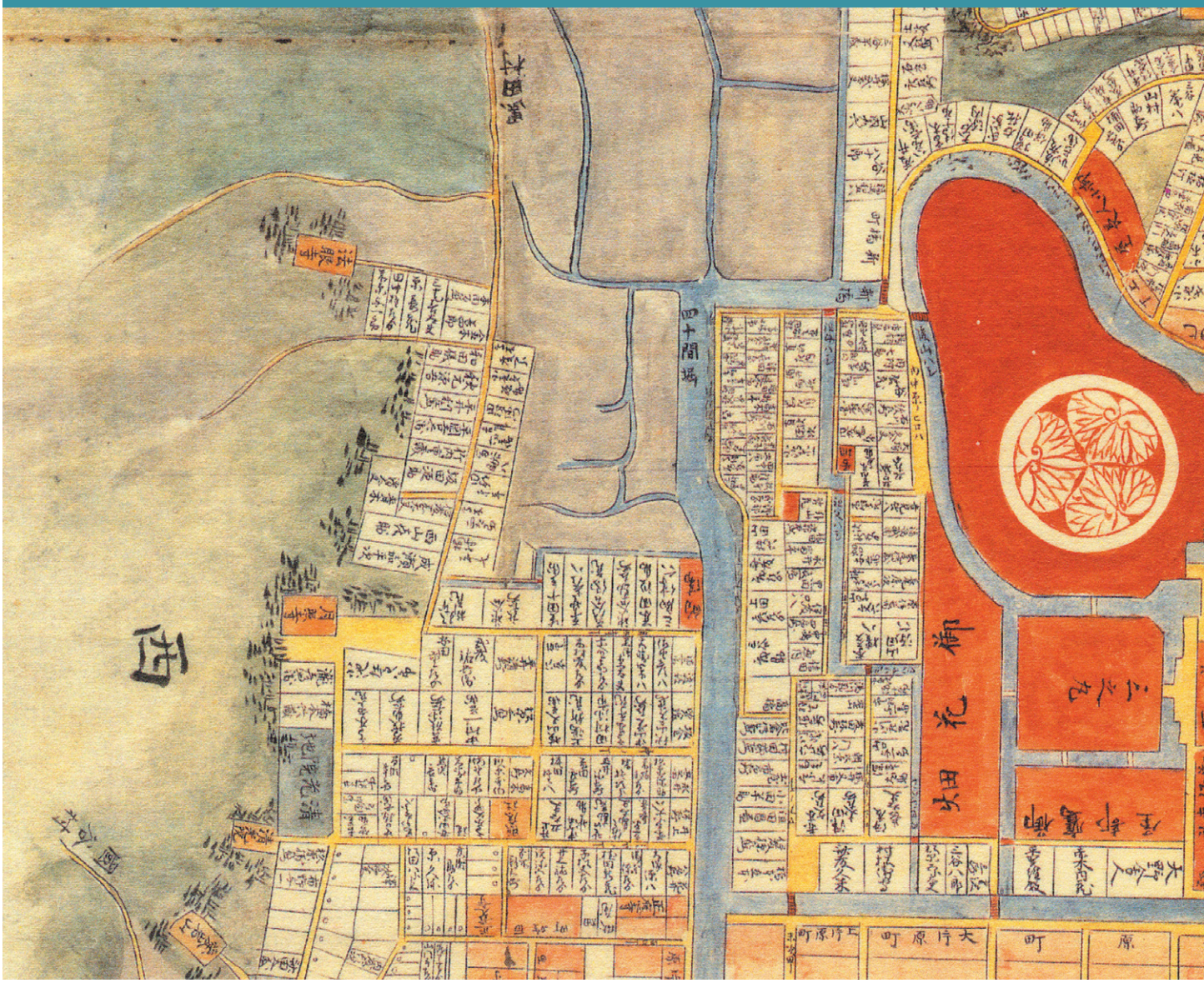
天保年間（1830-1843年）刊。別名・千鳥城と呼ばれる松江城とその城下が描かれている。松江城は関ヶ原の戦いで手柄を上げた堀尾吉晴により1607年（慶長12）着工し、1611年に完成をみた。城主は、堀尾氏、京極氏、松平氏。松平氏は江戸時代、10代234年間にわたり18万6千石を領した。

2007年に世界遺産に登録された石見銀山（大田市）は、戦国時代後期から江戸時代前期にかけて最盛期を迎えた日本最大の銀山であり、幕府による開発と支配の後に民間払い下げとなり、1943年に完全閉山に至った。

松江城

石見銀山（清水谷精錬所跡）

出雲大社



●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。