

MONTHLY
REAL
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成27年10月15日（毎月1回15日発行） 第43巻第10号

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

月刊 不動産

【題字】 故野田卯一 会長

【特集】

空き家活用と民泊

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】

防災基礎知識編

【不動産お役立ち Q&A】

法律相談

転売禁止の特約に関する違約金

賃貸相談

店舗兼住宅賃貸借での店舗部分の拡大

【地方本部長に聞く】

福島県本部・佐賀県本部

ゆるキャラグランプリ2015に
「ラビーちゃん」が参加！

投票期間 2015年8月17日①10時
～11月16日①18時

1日1回投票できます

<http://www.yurugp.jp/>



2015 October

10



第51回

全国不動産会議 沖縄県大会

～21世紀ビジョン世界のHUBとして求められるもの～



平成27年

日時

10/29(木)

会場

沖縄県 ロワジールホテル那覇
(沖縄県那覇市 西3-2-1 3F 天妃の間)

記念講演

テーマ:「人づくりの種をまく」感動体験でおこす
人と地域と未来の話

講師:平田大一氏 [南島詩人(演出家・脚本家・詩作家・地域活性家)]

《沖縄次世代講演》現代版組踊シアター特別編 KIMUTAKA with 南島詩人

プログラム

- ・受付 ——— 11:00～13:30
- ・開会式 ——— 13:30～14:00
- ・記念講演 ——— 14:10～15:35
- ・シンポジウム 15:50～17:50
- ・閉会式 ——— 18:00～18:15
- ・交流会 ——— 18:45～20:00

お問い合わせ先:公益社団法人 全日本不動産協会 沖縄県本部 TEL:098-867-6644 FAX:098-867-6671



☐主催／公益社団法人 全日本不動産協会 ☐共催／公益社団法人 不動産保証協会 ☐後援／国土交通省・沖縄県・那覇市

CONTENTS

04 | 空き家活用と民泊

08 | [政策Watch]

中央官庁の政策動向を概観する

10 | [月替特集「不動産業者のためのお役立ち知識AtoZ」]

防災基礎知識編 Disaster Prevention Basic Knowledge

液状化だけではない地盤をめぐる災害、
的確な情報の収集と提供を

FP&建築アトリエ 代表 荒尾 博 ARAO Hiroshi

14 | [とことろ変われば住宅も変わる!? 世界の集合住宅を訪ねる]

第7回
スペイン編

バリェカス51 Vallecás 51 (マドリード)

ミラドルビル Mirador Building (マドリード)

マンション選び研究所 代表

武内 修二 TAKEUCHI Shuji

16 | [不動産お役立ちQ&A]

法律相談 転売禁止の特約に関する違約金

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

賃貸相談 店舗兼住宅賃貸借での店舗部分の拡大

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

20 | [インテリアでこんなに変わる! デザインの基本から学ぶイメージアップ術]

第7回 インテリアデザイナー座談会 [Part2]

インテリアを楽しんでもらうことで住宅の価値を上げる

インテリア・デザイナー、IIDA (国際インテリアデザイン協会) 日本支部 理事

インテリア・デザイナー、IIDA (国際インテリアデザイン協会) 日本支部 プロフェッショナル会員

インテリア・デザイナー、IIDA (国際インテリアデザイン協会) 日本支部 プロフェッショナル会員

細井絵理子 HOSOI Eriko

小林 陽子 KOBAYASHI Yoko

原口 恭子 HARAGUCHI Kyoko

21 | [不動産 in English]

第7回 契約業務

Let's start English conversation on real estate topics!

[企画・執筆] 不動産英語塾 (運営: toCoda LLC.)

22 | [地方本部長に聞く]

宅建士の試験会場から全日をアピールしていきたいです

福島県本部 本部長 久保田 善九郎氏

昨年は入会率全国2位、会員の質の向上と実務に生きる研修を進めます

佐賀県本部 本部長 千北 政利氏

24 | Activity Condition

地方本部の動き

26 | ZENNICHI WEBSITE FRONT

全日会員の広場

全日不動産ナビ 今月の人気ブログ

27 | 今月の読者クイズ&アンケート

28 | 協会からのお知らせ

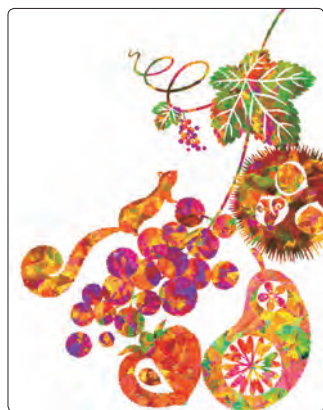
29 | ホームページ事務局からお知らせ

30 | Initiate Member List

新入会員名簿

31 | 保証お知らせ

「葡萄とリス」



(COVER Illustration)

高橋三千男 (Michio Takahashi)

空き家活用と民泊

空き家対策特別措置法が施行され、全国の空き家問題の解決に向けた動きが本格化しています。空き家問題の解決のためには、空き家の活用が必要です。国土交通省は、空き家活用の一環として、「民泊（みんぱく）」が考えられるとしています。今年6月30日、内閣は「規制改革実施計画」の中に、イベント時に限って民泊を可能とすることや、農家民泊の対象の拡大という規制改革を盛り込みました。旅館業法を所管する厚生労働省は、その翌日に、イベント時に限って行われる民泊を事実上認めることと、農家民泊の対象拡大の検討を自治体向けに示しました。これらの規制改革により、空き家活用のメニューとして民泊が利用できる可能性が広がっています。民泊の空き家活用への可能性と、空き家活用として民泊を行う上での課題を特集します。



空き家活用として 民泊を想定する国土交通省



2015年7月31日に国土交通省の事務次官に就任した徳山日出男氏は、新任にあたっての記者会見で、地方地域で増加する空き家について、宿泊施設への転用などの新たな活用に目を向けるべきだと述べました。空き家の活用にあたっては、居住だけでなく、宿泊するという形での活用もありうるということです。

住宅を宿泊施設として活用する、いわゆる「民泊」が注目を浴びています。じつは民泊には、法律上の定義がありません。強いて言えば、旅館業法の登録などを行わない形で、自宅などの住宅に宿泊料をもらって宿泊者を泊めさせる行為を指すようです。現状では、営業として行う場合、「民泊」は違法と見られます。実際、2014年5月には、旅館業法上の営業許可を取らずに住宅に他人を宿泊させたとして、外国人が旅館業法第3条違反（無許可営業）で警視庁に逮捕されています。

さて、住宅は、そもそも人が寝泊りする場所です。それに関わらず、なぜ旅館業には営業許可が必要なのでしょうか。

厚生労働省によると、旅館業とは「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義されています。宿泊とは「寝具を使用して施設を利用すること」とされています。

一見すると、居住と宿泊には大きな差がないように見えますが、生活の本拠を置くかどうかにおいて違いがあります。居住は生活の本拠を置き、寝具も各自の所有です。宿泊は生活の本拠を置くことを想定しておらず、旅館業は宿泊者が頻繁に入れ替わる前提で営業が行われ、寝具も不特定多数が使用します。したがって、衛生上の問題（食中毒や伝染病など）が発生しかねません。旅館業に許可が必要なのは、公衆衛生上の観点からです。現状では、1か月以下の短期間で住宅に宿泊させる場合、旅館業法の許可が必要になっています。

規制改革で民泊がOKに？



今回の規制改革実施計画で盛り込まれた「民泊」はどのようなもののでしょうか？ 規制改革実施計画に盛り込まれた民泊は2種類です。1つは「イベント民泊」、もう1つは「農家民泊の対象の拡大」です。

イベント民泊とは？



これまで地方では、全国的な花火大会や祭りの開催時に、一時的に大幅な入込客があるにも関わらず、宿泊施設が逼迫し、多くの入込客が日帰りになってしまい、観光需要を取りこぼしているとされてきました。この解消の切り札として期待されているのがイベント民泊です。

イベント民泊について規制改革実施計画は、「イベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いケースについては、旅館業法の適用外となる旨を明確にし、周知を図る」ことを厚生労働省に求めています。

これに対して、厚生労働省は、イベント民泊は「旅館業」に当たらない、と判断するという回答を今年7月に示し、さらに9月にはイベント民泊に関するQ&Aを出しました。

厚生労働省は、1年に1回1週間程度と限られたイベント時に、宿泊料を受けて宿泊させても、反復継続していることにはあらず、したがって旅館業にはあたらない、という「事務連絡」を各自治体に向

けて行っています。つまり、たとえ旅館業の許可を受けていない建物であっても、イベント時に宿泊をさせることには支障がないということです。これは、旅館業法が定義する旅館業とは、「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」だからです。営業とは、一般的に、営利目的の一定行為を反復継続して行うことを指すため、限定的なイベントだけに限れば営業にはならないからです。

ただし、厚生労働省は、自治体が要請するイベント時においてのみ、民泊が「旅館業にあたらない」としています。イベント時以外に、宿泊料を受けて宿泊をさせるためには旅館業の許可が必要です。

また、自治体が要請するイベントとはどのようなものかについて、厚生労働省ははっきりとした判断基準を示していません。歌手のコンサートなども、イベントによっては「地域振興に資する」としてイベント民泊の対象として認められる可能性もあります。厚生労働省は、「宿泊施設が不足することを自治体を確認し、かつ宿泊者受け入れのための自宅の提供を要請することの必要性を自治体が判断し、要請することが必要」としています。観光庁は今後厚生労働省と折衝して、自治体向けにイベントの判断基準や指針を示したいとしています。

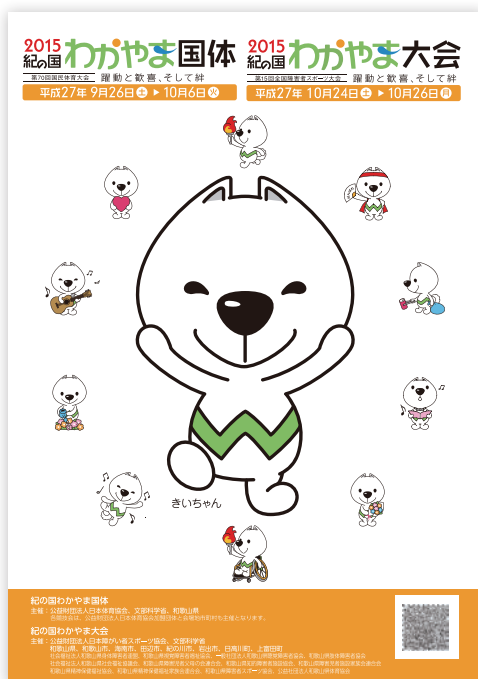
農家民泊とは？



農家民泊は、旅行者が農山漁村を訪問して、地域の自然、文化、交流を楽しむ滞在型の余暇活動（グリーンツーリズム）を拡充し、農山漁村の振興を図るため、農林漁業者が旅館業を行える制度です。

農林漁業者が農家民泊を行う際（簡易宿所の営業許可を受ける際）には、客室延床面積33㎡以上の要件が適用されず、消防法上必要な誘導灯などを設置しないことも特例措置として可能になります。同制度は、農林漁業者が「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」（余暇法）に基づいて運用されています。

今回の規制改革実施計画は、農家民泊の規制緩和（特例措置）の対象を、農林漁業者以外の自宅にも広げることを求めています。背景には、過疎化が進む農山漁村では、農家民泊を行える農山漁業者自体が少なくなっているということがあります。農山漁村



国体は、公共性の高いイベントとして想定できるかもしれません。（2015年9月～10月にかけて開催された「紀の国わかやま国体」の公式パンフレットより）



農家民泊開業の手引き(山口県)。各都道府県によって農家民泊開業(簡易宿所の営業)の許可要件が異なるため、自治体はこうした手引きを用意していることが多い。

の地域振興のためには、農林漁業者以外の受け入れ先を増やすべきだ、というのが趣旨です。

この規制改革要望に対して、厚生労働省は年内にも省令改正を行って、農林漁業者以外の自宅についても、農家民泊を行う際には面積要件33㎡を適用しないこととすると見られます。ただし、面積要件以外についての建築基準法上の要件(耐火建築にする必要など)や、消防法上の要件(誘導灯の設置など)に特例措置が設けられるかどうかは不透明です。

農家民泊でこれらの要件を特例として緩和している背景には、農家民泊の場合、農林漁業を営む家族が暮らす自宅で宿泊者と生活をともにする面があり、自宅を改修することは生活への支障が大きいと考えられるからです。そのため、農林漁業者以外の場合、住宅の改修が必要になるかもしれません。

イベント民泊、農家民泊、空き家活用の手法は?



イベント民泊と農家民泊、どちらも空き家の活用手法として期待できます。たとえばイベント民泊の

場合、花火大会や祭りなど自治体が推進するイベントの際に、空き家の所有者は、自治体から空き家を宿泊施設として提供するよう要請を受けることで、宿泊者を受け入れることができます。1年に1回でも空き家が利用されることで、空き家対策特別措置法の「特定空家」に指定されることがなくなります。そうすれば固定資産税の軽減措置もそのまま受けられるかもしれません。

また、農家民泊についても、農林漁業者以外でも簡易宿所の営業許可を受けられるとすれば、農山漁村地域の空き家を簡易宿所とすることで、宿泊者が滞在し、空き家の活用策となりえます。ただし、簡易宿所の営業許可を受けるためには、帳場の設置やトイレの増設、誘導灯の設置などが求められます。これらの要件を満たすには、ある程度のリフォームが必要です。

地方自治体の空き家活用の提案



イベント民泊、農家民泊とも、空き家の活用手法の1つとして期待できます。ただし、イベント民泊は期間が限られること、農家民泊は簡易宿所の営業許可を取得するためにリフォームが必要になること、などの課題があります。

そこで、ある自治体は、空き家を売買・賃貸するなどの前提がある場合、売買希望者や賃貸希望者とその空き家に宿泊させても旅館業の対象外とするよう、厚生労働省に提案を行っています。

同自治体によると、地方移住希望者には数日から数週間単位の短期間で「お試し移住」を希望するニーズがあると言います。同自治体は、そのニーズに応えるために空き家を活用することを考えているものの、短期滞在は旅館業の営業許可が必要になるため、そのための旅館業の許可申請や空き家の改修がオーナーにとって負担になると指摘しています。

この提案に対して、厚生労働省は、「『不特定多数の者が反復継続して、人を宿泊させるもの』に該当しない事業であることの確認が必要」と回答しています。空き家の売買・賃貸を前提として、複数の業者が人を宿泊させたりせず、旅館業を行わないという確認が担保されれば、旅館業の許可を受ける必要がなくなるかもしれません。

Interview

地域振興につながる民泊

民泊の現状と、民泊の空き家活用の可能性について、農家民泊のマッチングサイトなどを運営している(株)百戦錬磨の上山康博社長に聞きました。

POINT

- ・ 違法な民泊ではなく、適法な民泊の推進が必要
- ・ 空き家の民泊を賃貸や売買につなげていく
- ・ 地域振興のための民泊

都市部の民泊は野放し状態で約30万人が利用

東京や大阪などの大都市部では現在、インターネットを活用した海外向け民泊マッチングサイト「airbnb」（エアービーアンドビー、以下エアビー）の利用者が急増しています。昨年だけで、約30万人の訪日外国人がエアビーを利用したと言われていて、そして多くの人が、エアビーを利用して宿泊者を募り、業として宿泊者を自宅などに宿泊させています。この大半は、無許可営業と見られます。これらを違法ではなく「グレーゾーン」などとするメディアもありますが、私は違法だと思っています。昨年、旅館業の無許可営業で外国人が摘発されていますが、今後、一般のオーナーが逮捕されることもありうると思っています。

都市部において、賃貸住宅の空室を埋めたいというニーズが高いことは理解できますが、オーナーにエアビー利用を勧めることは慎むべきだと思います。違法な民泊施設から万が一でも重大な事故が発生すれば、適法な民泊を認めていく流れそのものが委縮しかねません。

違法な民泊ではなく、東京や大阪などの都市部では、適法な民泊が可能です。国家戦略特区法が定める「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営

事業」の事業者として国に登録し、面積要件（客室面積25㎡以上）や本人確認などの要件を満たせば、1週間以上に限って民泊が可能です（旅館業法の適用除外）。現在は、保健所を設置する各自治体が国家戦略特区を認める条例を制定していないため、実際にはスタートできていません。今後、保健所の立入検査権限を盛り込んだ条例が制定されれば、適法な民泊がスタートするはずです。

地方の空き家の民泊は賃貸や売買を前提に

地方においても適法な民泊は可能です。今回、イベント民泊が旅館業法から除外され、適法に民泊ができるようになりました。また、農家民泊も対象を拡大するようです。

ただし、これらの民泊を営利事業として成り立たせることは難しいと思います。イベント民泊は1年に1回程度、農家民泊も農林水産業を主な収入源としながら民泊も行う、というイメージです。

不動産業者の皆さんには、民泊を活用して、賃貸や不動産売買につなげる、という考え方を取ってもらいたいと思います。たとえば、宿泊料1週間分を受けて体験宿泊をしてもいい、1か月単位の賃貸契約につなげる。ほかに、簡易宿所の許可を受けた上で、旅館業が可能な物件と



上山康博氏

株式会社百戦錬磨 代表取締役社長

2007年8月まで KLab株式会社取締役事業本部長を経て、2007年9月 楽天トラベル株式会社執行役員（新規事業担当）就任。2012年同社を退職後、2012年6月株式会社百戦錬磨設立。同社代表取締役社長に就任（現任）。首都大学東京非常勤講師（現任）。観光庁観光産業政策検討委員会委員、観光庁旅行産業研究会委員、観光庁OTAガイドライン策定検討委員会委員など歴任。

して売り出しを行う、という考え方もあります。

空き家の問題は、管理する人がいなくなってしまうということだと思います。民泊を行うことで、人の手が入るようになることが、空き家問題の解決の第一歩になると思います。

地域振興につながる民泊

日本の各地方には、世界規模で見ると希少な観光資源がたくさんあります。たとえば、日本の包丁などの金物は高い評価を得ています。外国人の中には金物の本場、新潟県の燕市や三条市を訪れたい人もいます。そこで考えられるのが、自治体がイベント（国際会議、お祭り）を世界にPRすることです。現在のイベントを海外にアピールすれば、世界から観光客（ビジネス客）が多く訪れるようになるかもしれません。そうすれば、地元のホテルや旅館業者が、空き家をイベント民泊の施設として活用することを検討するかもしれません。民泊は、地域の観光振興だけでなく産業振興にも貢献できるのではないのでしょうか。

Policy Trend

政策 Watch

中央官庁の 政策動向を 概観する

国土交通省を
はじめとした
中央官庁の
政策動向のポイントを
概観します。



国交省、「大都市戦略」案を発表

- 都心部は大街区化、PREも活用
- コンパクト化・スマート化を推進

国土交通省は、今後10年程度の大都市政策の基本となる「大都市戦略」案を発表した。「コンパクト+ネットワーク」の推進や都市再生、防災対策などを掲げている。

「大都市戦略」案の基本方針は、①「都市再生の好循環」の加速、②大都市「コンパクト+ネットワーク」の形成、③「災害に強い大都市」の構築。都市再生については、都市再生特別措置法の改正も視野に入れ、国際競争力や防災対策の向上を図る。都心部では都市開発を活性化するため、細分化された土地を集約した大街区化や、公的不動産(PRE)の活用も推進する。このほか、MICE（ビジネスイベント）施設の整備やエリアマネジメント団体への支援なども充実させる。東京圏、関西圏、名古屋圏の強みを活かした上で、リニア中央新幹線を活用し連携を深める「スーパー・メガリージョン」についても触れている。

「コンパクト+ネットワーク」では鉄道インフラを活用。駅周辺で大街区化などを進め、商業施設や公共施設のほか、居住も誘導するコンパクトシティ化を推進。職住の近接化などを図る。災害対策では、老朽建築物の除却や建物の不燃化など密集市街地の改善や地下街の老朽化対策、エリアマネジメント団体による帰宅困難者への対応を進める。自家発電や地域内でエネルギーのやり取りが行えるスマートシティを民間都市再生事業により整備する。

経産省、省エネ実現に向けZEH普及へ

- 2030年度に2013年度比13%の省エネ実現
- 今年度中にZEB実現の道筋も

経済産業省は、今後の省エネへの取組みに関する取りまとめを行った。2030年度に2013年度比13%の省エネ実現へ向け、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)の普及やネット・ゼロ・エネルギー・ビル(ZEB)の実現などを目指す。

改正省エネ法により2020年までに新築の建物に対する省エネ基準への適合が義務化される。省エネの徹底と創エネを組み合わせ、消費エネルギーをゼロとするZEHの普及加速については、2020年に大手ハウスメーカーや工務店が新設する戸建ての過半数のZEH化を図る。初期費用の軽減を図るほか、国土交通省と連携し、ZEHの普及策を進めていく。国交省では工務店に対しZEH補助事業も行っており、ノウハウの蓄積も図る。

ZEBについては、費用負担が大きいため、実現への道筋について今年度中の結論を目指す。IT関連ではHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）やBEMS（ビルディングエネルギーマネジメントシステム）などによるエネルギーマネジメント強化や、エネルギー供給量に応じてエネルギー消費パターンをスマートに変更するデマンドレスポンスの普及などに努める。

国交省と東京都が五輪後見据えたまちづくり

● 連絡協議会で選手村や拠点駅整備など議論

国土交通省と東京都は、2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けた連絡協議会を開催した。渋谷駅や品川駅などの拠点駅周辺の基盤整備や都市再生、水素社会の実現などに向け、大会後も見据えたランドデザインについて協議していく。

主な検討項目は、①史上最高のオリンピック・パラリンピックの実現、②東京の国際競争力強化、③臨海部・都心部等における移動の確保・拡充、④安全・安心な都市の実現、⑤大会開催都市にふさわし

い豊かな環境都市の実現、⑥世界的な観光都市の実現。大会に向けては選手村の整備や、選手と観客の輸送などについて議論する。国際競争力の強化では羽田空港の発着枠拡大など首都圏空港の機能強化、都市再生の推進、渋谷駅や品川駅、新宿駅、東京駅といった拠点駅周辺の基盤整備を行う。20年後や30年後を見据えたまちづくりについても話し合う。交通では現在、国交省の交通政策審議会で新たな鉄道路線整備について検討を行っている。

国交省、来年度の税制改正要望

● 空き家改修・除却減税を創設

● 新築住宅・固定減額など延長

国土交通省は来年度税制改正要望をまとめた。住宅関連では空き家対策として旧耐震基準住宅を相続した際、耐震リフォームや除却を行った場合の所得税控除措置の新設、リフォームによる固定資産税の特例措置の対象住宅を拡充することを求める。市街地再開発で権利変換を行う場合、所得税・法人税で特例の導入を目指す。

耐震リフォームまたは除却を行った場合、150万～200万円のコストがかかる。そのため、旧耐震基準で建築された住宅を相続し、一定期間内に耐震リフォームか除却を行った場合、標準工事費の10%を所得税から控除する特例措置の創設を目指す。リフ

ォームは耐震が2分の1、バリアフリーと省エネが3分の1、工事の翌年度に固定資産税が軽減されるが、特例措置の3年延長を求める。また、バリアフリーは2007年以降、省エネは2008年以降に新築された住宅を特例措置の対象になるよう拡充を図る。

新築住宅の固定資産税の2分の1減額措置や、買取再販事業者から一定の改修を行った住宅を購入した場合に登録免許税が0.3%から0.1%へ軽減される措置など、今年度末に期限を迎える特例措置の2年延長を求める。市街地再開発では、所有地を近隣地と権利変換する場合、従前資産の譲渡がなかったものとする特例の導入を目指す。

国交省、来年度予算概算要求

● 住宅はストック関連を増加

● 都市はMICEなど、高速道も民営化

国土交通省が発表した来年度予算概算要求によると、一般会計は今年度当初予算比15%増の6兆6,791億円となった。空き家対策と既存ストックの流通促進、PPP（官民連携）・PFI（民間資金を利用した公共施設整備）の推進や都市競争力強化、不動産取引・投資環境の整備などで増額した。

予算では空き家対策の推進と既存住宅ストックの流通促進に27%増の327億円を計上。主な内容は民間と連携した空き家対策総合支援事業に20億円、専門家と連携して実施する空き家対策先駆的モデル事業に1.5億円を新たに計上した。長期優良住宅化リフォーム推進事業は222%増の61.2億円、インスベクション活用による活性化事業は20%増の3.6億

円、維持・管理やリフォームをしっかりと行っている住宅の建物評価を改善するため、住宅ストック維持・向上促進事業を新設し11億円の予算をつける。

PPP・PFIの推進は71%増の377億円。全国を6～8程度の地域ブロックに分け、都道府県や市単位で「産官学金」によるPPP・PFIプラットフォームを作って事業を行う。空港のほか高速道路などでもコンセッションの導入を推進する。都市競争力の強化は41%増の174億円。防災力が高く、外国人向けの医療施設やMICE（ビジネスイベント）対応など国際競争力向上に資する施設を開発する事業者が金融機関から融資を受ける際、利子負担軽減のため国が利子補給金を支出する制度を創設する。

不動産業者のための
お役立ち知識

AtoZ

防災基礎知識編

Disaster Prevention Basic Knowledge

第2回

液状化だけではない地盤を めぐる災害、的確な情報の 収集と提供を

少し知っておくだけでも日々の業務に役立つ豆知識。さまざまな分野の専門家がそのヒントをシリーズでお伝えします。今号では、4月号に引き続き防災基礎知識編の第2回として、一級建築士の荒尾博氏に解説してもらいます。前回は、主としてマンションの防災についてでしたが、今回は地盤や宅地造成関係の防災基礎知識について解説します。



FP&建築アトリエ 代表

荒尾 博 ARAO Hiroshi

一級建築士・FP・福祉施設統括専攻建築士・防災まちづくり統括設計建築士・横浜市木造住宅耐震診断士、既存住宅インスペクターなどを務める。2020年義務化される改正省エネ基準で国土交通省が進めている設計と施工技術講習会講師などの他、防災に関する講演などを行っている。日経新聞HPでコラム「失敗しない家づくり教室」を執筆中。

地盤を知ることの重要性

私は以前から、民間地震対策研究会のメンバーとして、不動産関係の方々や町会などで防災の講演する際には「土地を探す時には、駅からの距離や利便性を気にされるかもしれませんが、地盤も重要です。地上の情報である地図だけでなく、敷地と周囲の安全性を知る一つの重要な要素として、地下の情報である土地条件図なども活用するべきだ」と訴えてきました。

1994年の三陸はるか沖地震(M〔マグニチュード〕7.6)では、八戸市内の状況から土地条件図に表現されている「埋没谷」上に被害が集中していました。1995年の阪神淡路大震災(M7.3)の神戸市では、帯状に激しい震動がありました。こうした事実から、民間地震研究会では地盤の大切さを実感しました。しかし、世間一般では、「台風対策で屋根が重たい瓦だった」「(1981年建築基準法新耐震基準以前の)旧耐震の建物が多かった」など、被災原因が建物にあったとの風潮が主流になった感がありました。

2011年の東日本大震災は、M9.0と想像を絶する超巨大地震だったのですが、木造住宅の多い地域では震動による倒壊は少なく、直後の津波による被害が大きかったと思います。

私が震災後に訪れた宮城県塩竈市は、震動による被害は少なく、強震だった感じはしませんでした(図1～3)。この原因については諸説ありますが、地震の周波数が木造の固有振動と共振しにくかったこと、東北では積雪時に地震に遭遇する想定強度があったことなどです。地震と言っても震動波形には種類があり、と



図1 地震後の宮城県塩竈市内



図2 木造建物に大きな被害はない(塩竈市)



図3 補修中の民家(塩竈市)

くに木造住宅と共振現象を引き起こし、被害をもたらす波形を「キラーパルス」と言います。東日本大震災の波形はキラーパルスではなかったと言えるのです。

一方、震源域からは遠く離れた千葉県浦安市などで液状化現象が発生し、地盤の問題が大きく取り上げられました。被害が大きかった地域は、高級住宅地として造成された地域でもあり、その後、地盤対策の不備について裁判にまで発展しました。これらがきっかけとなり、地盤調査の必要性が一般に知られるようになったとも言えます。

防災に関する情報提供は信頼につながる

東日本大震災では、首都圏では揺れは大きかったものの、棚から物が

落ちる、家具の一部が倒れる等の程度がほとんどでした。その一方で、浦安市などでは液状化が発生し、「地盤の差」をあらためて実感し、「地盤」を強く意識されたのではないのでしょうか。これから土地や既存住宅購入を希望されている方に対して、従来のように利便性や住環境についてだけでなく、地盤など防災に関する情報を提供することは、信頼につながると言えます。

例えば、地盤については、国土地理院の「土地条件図」(図4)のほか、地方自治体等が地盤調査によるボーリングデータを地図上で開示しています(図5、次ページ図6は千葉県が公表している地盤情報)。また、民間の(株)ジオテックが地盤調査の結果を地図にプロットした「ジオダス」(次ページ図7)などがあります。そのほかにも、インターネット上には、さまざ

まなデータが公開されています。「地盤情報」などで検索してみてください。

地盤に関する情報で注意しなければならないのは、目に見えない地中の話であることです。例えば、図7のジオダスでは、良好地盤と軟弱地盤は混在しています。全体を見てみると何となく地中の感じが分かる場合もありますが、明確に判断することは難しいと思います。図4の土地条件図を合わせて見て、かつ現地に行くことで、ようやく少し見えてくるくらいだと思います。さらに、図5、6のボーリングデータを目標の敷地周辺で複数カ所見ること、地中の支持層がどうなっているのかがもう少し読めてきます。ただし、ボーリングデータの見方の勉強が必要です。

以上の情報は、土地を探している方などへのマクロ的な情報提供に役立てることができます。しかし、具

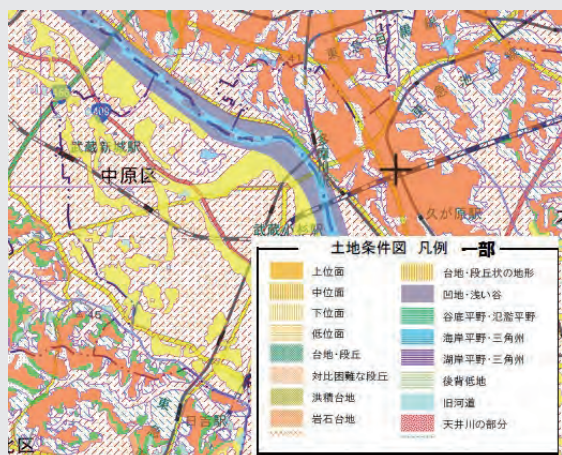


図4 土地条件図

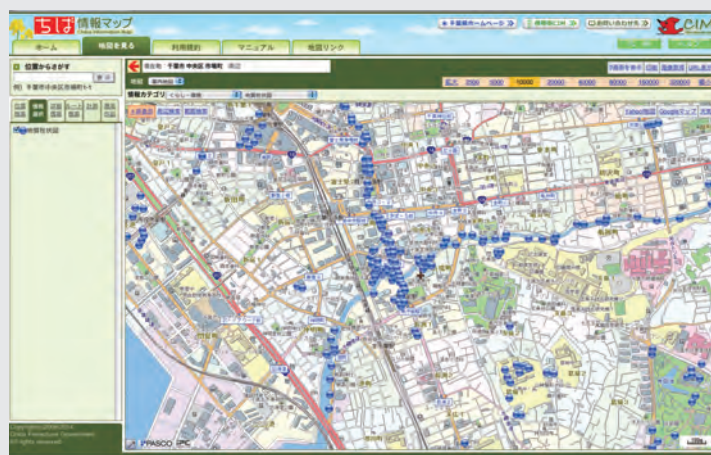
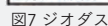
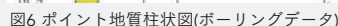


図5 千葉県地質環境インフォメーションバンク



新たな土地防災問題(2)

流動地すべり・盛土滑動崩落

地盤情報とともに大切な情報に、「ハザードマップ」があります。火山噴火の影響や液状化、土砂崩れ、冠水の可能性など天変地異に対して被害を想定した地図です。全国のハザードマップを探す場合は、国土交通省のホームページから全国地方公共団体ハザードマップで検索すると、洪水や津波、土砂災害等の項目別に検索できます(図8)。図9はある自治体の津波版ハザードマップで、図10

以上のように、現状の情報を提供することはもちろんですが、地盤が弱いことが判明した場合は、地盤改良など対応策の提案や概算費用見積もりなどの情報提供も重要かも知れません。

地震被害の1つに、液状化があります。液状化が起きる地域ではもう1つ大きな問題があります。それは、表層地盤そのものが水平に移動する「側方流動」です。阪神淡路大震災で、高速道路の架橋が落下した映像をご記憶の方もいらっしゃるのではないのでしょうか。これは、地盤全体が動く「側方流動」によって高速道路の橋

阪神淡路大震災から東日本大震災まで各地で起きた規模の大きい地震で、土地災害上問題になった事例に、住宅地全体が流動する「流動地すべり」の被害が見られます。阪神淡路大震災では、兵庫県西宮市甲山の阪神水道企業団甲山事業所北斜面で、幅約100m、長さ約100m、深さ15m、移動土塊約10³m³という大規

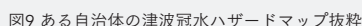
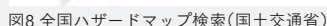




図10 液状化予測図(東京都)

模な地すべりが発生しました。その後の大規模な地震でも、同様の地すべりが発生しています。

盛土滑動崩落は、小川が流れていた沢などを宅地造成時に埋めてしまい、住宅地になって久しく経った後、大地震が発生した際に、昔の沢を中心に滑動崩落してしまうという災害です(図11)。こうした災害の被害にあわれた方は、土地を購入する前に、地元の方に土地の履歴などを詳しく聞いておけばよかったと語っていたそうです。しかも、宅地造成から時間が経てば落ち着くと思われがちですが、昨今起きた大規模地震を見ると、必ずしもそうではないことが明らかになっています。

宅地造成地では改正宅地造成等規制法がポイント

宅地防災対策に関する報告等を見ると、滑動崩落の潜在的な危険性を抱える造成地は約1万3,000ヶ所におよび、公共インフラ等への影響が深刻な地域だけでも約1,000ヶ所と推計されています。この中には、10度程度のなだらかな角度の傾斜でも震動によって流動した「高速流動地すべり」と言う現象の報告もあります。

こうした災害の対策として、2006年に宅地造成等規制法が改正され、大地震による地すべりや崖崩れに対

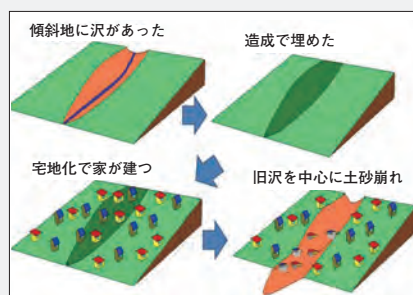


図11 盛土滑動崩落

する備えが整備されました。改正以前に想定されていた災害の対象は、主に集中豪雨による地すべりや崖崩れでした。

同規制法では、相当数の居住者に危害を生ずるおそれがある一団の造成宅地を「造成宅地防災区域」として指定し、安全措置を講じるよう規定しています。さらに、同規制法施行令では「造成宅地防災区域」の定義について「一定規模以上の形状で、計算によって危険と確認できる造成宅地」と「すでに危険な事象が生じている造成宅地」と定めています。この「一定規模以上の形状」の造成宅地を「大規模盛土造成地」と呼びます。この大規模盛土造成地のうち、「盛土をした土地の面積が3,000㎡以上」であるものを「谷埋め型大規模盛土造成地」(図12)、「盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上で、かつ盛土の高さが5m以上」であるものを「腹付け型大規模盛土造成地」(図13)と呼びます。

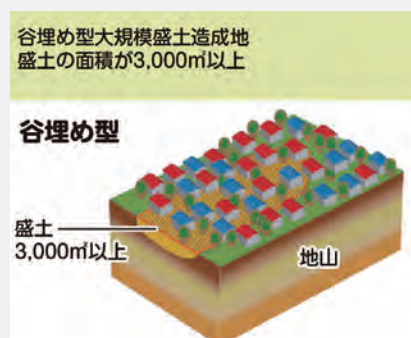


図12 谷埋め型大規模盛土造成地(国土交通省)

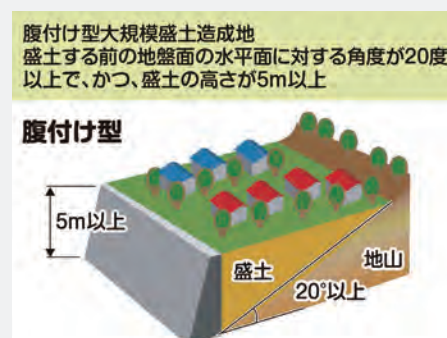


図13 腹付け型大規模盛土造成地(国土交通省)

谷埋め型に関連して、自然界でも一見平らの土地でも軟弱地盤が谷を埋めている「埋没谷」があり、大地震などでとくに被害が集中することがあります。埋没谷は土地条件図では、山の等高線に対して、等深線として埋没谷の深さと傾斜角度が示されています。図13のような、ひな形に形成された宅地では、地中に生じる滑り面の地中水を抜くなどの措置を講じるようにしています。

宅地造成等規制法改正の結果は、1981年の新耐震基準同様、改正前と改正後では造成宅地の安全性に開きがあり、しっかりと説明をするべきだと思います。

終わりに

防災の面から土地を見ると、遠い過去にはどのような地形だったか、その後、どのような経緯で現状の地形になったか、法律による規制にはどういったものがあるのか、などの要素が複雑に絡んでいることが分かります。少なくとも単なる利便性だけで土地を判断する時代は終わりました。今後民法が改正されると、瑕疵の考え方や保証期間などが微妙に変わってきます。これらについてしっかりと理解した上でお客様にわかりやすく説明することが求められていると思います。



ところ変われば住宅も変わる!?

世界の集合住宅を訪ねる

世界各国それぞれの文化があるように、住まい方、そして住宅もさまざまな違いがあるものです。「集合住宅」という視点で世界各国の住宅を見ていきましょう。日本の住まい方、住宅づくりに生かせる新たなヒントが発見できるかもしれません。

第7回 スペイン編



バリェカス51 Vallecas 51 (マドリード)



'Edificio Vallecas 51 (Madrid) 01' by Luis García available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Edificio_Vallecas_51_\(Madrid\)_01.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Edificio_Vallecas_51_(Madrid)_01.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

DATA [バリェカス51]

◆2009年完成 ◆地上8階・地下4階建て ◆総戸数:123戸
◆価格(例):約2,430万円(2部屋/80㎡) ※1ユーロ=136円換算

スペインの首都マドリード(人口約317万人)市内は21の行政区に分けられている。バリェカス51は、同市南東に位置する18番目の行政区ビリャ・デ・バリェカス(Villa de Vallecas、人口約7万人)に建つ集合住宅(地上8階・地下4階建て、総戸数123戸、2009年完成)。外壁に革新的な材料が用いられたファサードに大きな特徴がある。

外壁は特殊なポリカーボネイト板で覆われたダブルスキン(二重)構造。日射を遮るために、窓部分さえもシャッターのように可動で覆うことができる。侵入してきた日射熱をこの二重構造の内部に循環させることで、室温を適切に維持するシステムとなっている。外

バリェカス51 Vallecas 51
ミラドルビル Mirador Building
(マドリード)



'Edificio Vallecas 51 (Madrid) 16' by xGaztelu available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Edificio_Vallecas_51_\(Madrid\)_16.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Edificio_Vallecas_51_(Madrid)_16.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

壁パネルには3種類の緑色が使われており、日射条件に応じて微妙に色合いが変化する。

建物内部は、各住戸に面した通路が大きな中庭に接しており、そこから日照、通風が得られる構造。屋内の中庭に接した各階フロアのオープンスペースで住民同士が会話を楽しむことができる。

地下は4階すべてが駐車場となっている。1階部分の居室は、歩行者の視線を避けるため、歩道よりも2m高く設定されている。

南西角住戸(2部屋・80㎡)の価格は、駐車場スペースを含んで約2,430万円(1ユーロ=136円換算)。

マンション選び研究所 代表

武内 修二 TAKEUCHI Shuji

10年間で4,500枚以上のマンション・チラシを“読破”したマンション・チラシ研究家。長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測(<http://1manken.hatenablog.com>)」の管理人。一級建築士。



ミラドルビル

Mirador Building (マドリード)

ミラドルビルは、マドリードの北東に位置する16番目の行政区オルタレサ(Hortaleza、人口約16万人)の、高速道路に囲まれた住宅地に建つ高層集合住宅(21階建て、総戸数165戸、2005年完成)。中間階に大きな空洞を持つ奇抜な形態と外壁の色使いに大きな特徴がある。

この大きな空洞は、グアダラマ山脈(イベリア半島中央部にある山脈。最高峰はペニャララ峰2,428m)を遠景としたフレーム的なデザインとして企図されている。地上40mにあるこの大きな空洞を利用した大展望台は、住民だけでなく近隣の人たちも楽しむことができる半公共のコミュニティ・ガーデンとなっている。建物名のミラドル(Mirador)とは、スペイン語で「見

晴し台」を意味する。

この集合住宅はさまざまなタイプの間取りで構成されている。いくつかの同じタイプの間取りが集まって「小さな建物」を形成し、さらにこの「小さな建物」が集まって「スーパーブロック」を形成。ブロック化することによって、周辺への圧迫感を低減している。各ブロックの間には、階段、ホール、踊り場、通路を垂直につなげた「垂直路地」というアクセスゾーンがある。この「垂直路地」によって、「縦のお隣さん」との関係を醸成している。外壁の赤い部分は、単なるデザインというわけではなく、建物内の移動動線も表現している。

18階にある住戸(4部屋・195㎡)の家賃は、駐車場料金を含んで月額12万2,400円(1ユーロ=136円換算)。



'Hortaleza-Edificio Mirador09' by Xauxa available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hortaleza-Edificio_Mirador09.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

DATA[ミラドルビル]

- ◆2005年完成 ◆21階建て ◆総戸数:165戸
- ◆月額家賃(例):12万2,400円(4部屋/195㎡/駐車場料金を含む)
※1ユーロ=136円換算



'MVRDV Edificio Mirador Madrid 01' by Port(u)o's available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:MVRDV_Edificio_Mirador_Madrid_01.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

法律相談

Vol.004

転売禁止の特約に関する違約金

渡辺 晋 ●山下・渡辺法律事務所 弁護士

Question

当社所有のビルを売却する話合いを進めていますが、買主には、購入後しばらくの間、転売をしてもらいたくありません。契約締結から5年間は転売を禁止するという特約は有効でしょうか。また、特約に違反した場合の違約金を定めることができるでしょうか。

Answer

転売禁止の特約は有効です。また、違約金を定めることもできます。

転売禁止の特約と 違約金の可否

転売禁止の特約について、東京地判平成25.5.29は、土地建物の売買契約において、5年間転売禁止の特約の有効性を肯定するとともに、転売禁止に違反して転売がなされた場合の違約金を売買代金と同額にする特約は公序良俗に反して過大であると判断されました。

公の秩序または善良の風俗(公序良俗)に反する事項を目的とする法律行為は無効です(民法90条)。法律行為の内容が、その社会の一般的秩序または道徳観念に違反するものであれば、その法律行為の効力は否定されるのであり、公序良俗に反する行為が無効であることは、ローマ法以来、すべての法制度の認める法理だといわれています。

転売禁止特約が問われた 事案の概要

東京地判平成25.5.29は、次のような事案です。

- (i) 売主Xと買主Yは、平成18年8月4日、売買代金5億円で、土地建物の売買契約を締結した。この土地建物では、Xらの同族会社であるNマートがスーパーマーケットの営業を行っており、売買契約後も、営業を続けることになっていた。売買契約締結にあたっては、Nマートの信用を維持する目的をもって、5年間は転売をしないこと(5条、転売禁止特約)、および、転売禁止特約に違反して転売がなされた場合には、5億円の違約金を支払うこと(8条、違約金条項)が定められた覚書が作成された(本件覚書)。
- (ii) Yは、転売禁止特約に違反し、土地建物を転売したことから、Xは、Yに対して、違約金条項に基づいて違約金を請求した。
- (iii) 裁判所は、転売禁止条項の効力を肯定しつつも、違約金条項については、その額が過大である

として、定められた金額の1%を限度として、効力を認めた。

裁判所が下した判断

①(転売禁止特約について)

『Yは、ホテル、賃貸物件、リゾート地などを所有し、都市再生を行っている旨を宣伝する不動産業者であり、不動産の取引について専門的知見を有すると認められる。そして、Yは、本件売主が本件不動産の転売を禁止する理由を説明された上で、本件覚書を取り交わしているのである。したがって、Yは、自らの判断により一定期間に限って転売の自由を放棄したと認められ、営業の自由及び財産権を不当に奪われたなどということはできないし、転売禁止の期間は5年間にとどまるから、公序良俗に反するというYの主張は採用できない』。

②(違約金条項について)

『本件覚書は本件売買契約に附随するものであるところ、Yが自

山下・渡辺法律事務所 弁護士

渡辺 晋 WATANABE Susumu

1980年一橋大学卒業、三菱地所入社。1989年司法試験合格。1990年に三菱地所退社。1992年弁護士登録(第一東京弁護士会所属)。日本大学理工学部まちづくり工学科非常勤講師。近著に『不動産取引における瑕疵担保責任と説明義務』(2012年9月、大成出版社)など多数。



己所有の不動産を処分しただけで、本件売買契約の代金と同じ5億円の支払を義務づけられるというのは、本件不動産の転売を一定期間禁じるという目的に照らしても著しく均衡を欠くものであることは否定できないし、本件売主には損害や対価の支払がないのにYが本件不動産を転売したことにより本件売主が本件不動産の売買代金に相当する5億円もの支払を受けることができるというのは過大な利益を与えるものと評価できる。

他方、Yは、不動産取引についての専門的知見を有するところ、Yは、O社(仲介会社)から、本件売買契約締結に先立ち、本件不動産の5年間の転売禁止の理由がNマートの信用維持にあること、これが本件不動産を購入する条件であるとの説明を受けているから、Yは、本件覚書第5条に違反した場合に第8条による違約金が発生することを十分に理解し、これを

受け入れたと認められる。したがって、本件売主は、Yの窮迫、軽率又は無経験を利用してYに対して本件覚書第8条に合意させたとはいえない。

また、違約金を課して本件不動産の転売を一定期間禁じることにより関連会社であるNマートの信用維持を図るという本件売主の目的は、それ自体不当とはいえない。しかも、本件売主は、5年間の転売禁止を本件売買契約締結の条件とするほど重視していたのであるから、これを確保するために一定の違約金の発生を求めることはやむを得ない。

そうすると、本件覚書第8条にある5億円の違約金は明らかに過大であって、その全額の支払義務をYに課することは公序良俗に反するとはいえるけれども、本件覚書締結に至る経緯、同条の目的が不当でなく、同条が不公平ともいえないこと、本件覚書の各規定の遵守可能性があることなどに照らし、これを全部無効とするのは適当でなく、ごく一部の違約金の発生を認めても差し支えなく、上記の諸般の事情を踏まえ、その1パーセント(500万円)の限度で有効と認める』。

公序良俗違反と判断された特約の例

東京地判昭和49.6.10	脱税を目的とする売買代金を増額する旨の取決め
名古屋地判昭和57.9.1	時価1万円相当の土地を代金100万円とする売買
福岡地裁久留米支部判平成11.9.29	高齢者の無知、無慮に乘じた売買
東京地判平成13.2.27	売買代金1億800万円の売買契約における1か月引渡遅延すると1,150万円となる違約金の定め(9,700万円の請求がなされていた)
高松高判平成15.3.27	不当に安価な売買代金
大阪高判平成21.8.25	認知症の高齢者の判断能力の低下に乘じた売買
東京地判平成26.3.27	有料老人ホームを経営する会社と入居者の間での不動産売買及び死因贈与
東京地裁平成27.1.14	高齢者が所有し、自宅として使用する土地建物を、著しく低廉な代金によって、売主が死亡するまで居住できるなどを契約内容とする売買



ポイント

- 社会の一般的秩序または道徳観念を、公序良俗といいます。公序良俗に反する法律行為は、無効です(現行民法では、公序良俗に反する事項を目的とする法律行為は無効であると規定されている)。
- 売買代金5億円のビルの売買契約において、売主の関係者が営むスーパーマーケットの信用を

維持するために5年間の転売を禁止する特約を設けることは、可能です。

- この売買契約において、転売禁止の特約に違反した場合の違約金を売買契約と同額にする特約は、そのままでは効力は認められません。売買代金の1パーセントである500万円の限度において、有効です。

*偶数月は「法律相談」「賃貸相談」、奇数月は「税務相談」「賃貸管理ビジネス」になります。

賃貸相談

Vol.004

《《《不動産お役立ちQ&A

店舗兼住宅賃貸借での
店舗部分の拡大

江口 正夫 ●海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

Question

店舗兼住宅として貸家で美容院を経営していたテナントが住居部分も店舗として利用していることが判明しました。このような場合、賃貸人は、賃貸借契約を解除できるのでしょうか。

Answer

賃貸借契約の違反があったとしても、裁判例では契約解除は認められていません。賃貸借契約は、建物が損傷を受けるなど、総合的に判断して信頼関係を破壊する特段の事情がある場合に限り解除が認められています。黙認していると誤解されないよう、書面で注意しましょう。

建賃貸借人の法的義務

賃貸借契約においては、賃借人の義務の最たるものは、賃料を約定の期日に支払うことですが、賃借人の法的義務は賃料支払義務だけではありません。建賃貸借人は、賃借した建物を定められた用法を遵守して使用する義務を負っています。民法の賃貸借の条文を一見すると、何も規定されていないように見えますが、民法第616条は使用貸借に関する民法第594条第1項を準用しているのです。民法第594条第1項は、「借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。」と定めています。要するに、建物の賃借人は、定められた用法に従った使用をしなければならない法的義務を負っています。そ

で、店舗兼住宅として貸家を使用していたテナントが住居部分を店舗として利用していることが判明した場合には、それが用法に違反しているかどうかの問題になります。

まず賃貸借契約の
内容を確認

建物の用法は、「契約又はその目的物の性質」によって定まるものとされています。建賃貸借の場合、目的物の性質という観点からすれば、目的物を建物としての用途で使用している限り、用途に違反していないということになります。そこで、契約で特定の用途に使用すべきことが定められているかどうか、が問題になります。そこで、本件のように、従来と異なる使用がなされている場合は、

まず、賃貸借契約書を確認する必要があります。賃貸借契約に、建物の使用目的として「店舗兼住宅」あるいは「美容院兼住宅」として使用目的が限定されているかどうか、最初のポイントです。もし、住宅として使用目的が定められている部分を店舗に拡大している場合には、それが債務不履行になることは明かです。

ただし、判例は、賃貸借契約のような継続的な契約関係の場合には、契約違反があったのみでは契約の解除は認めておらず、信頼関係を破壊する特段の事情がある場合に限り契約の解除が認められています。

使用目的違反と
信頼関係破壊の判断

賃借人に使用目的違反がある場

海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

江口 正夫 EGUCHI Masao

1952年広島県生まれ。東京大学法学部卒業。弁護士(東京弁護士会所属)。不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。著書に『不動産賃貸管理業のコンプライアンス』(2009年8月、にじゅういち出版)など多数。



合、その違反が信頼関係を破壊するものであるか否かを判断する際には、一般的には、①違反の程度、態様、②建物の損傷の程度、③建物の構造等に悪影響を及ぼすものか否か、④原状回復が容易であるか否か、⑤建物の価値が増加した使用上の便益が増加したか否か、⑥家主の制止にもかかわらず強行されたものか否かなどの事情が総合的に考慮されます。

住居部分を店舗にした場合は、まず、違反の程度、態様に関して、それが住居部分の模様替えに止まっているのか、その部屋を店舗用に一部改築ないし改造しているのかという点を確認します。

①模様替えの場合

判例では、畳部屋を板張りにしたり、壁を塗り替えて営業をする

など、それが貸主にとって特段の不利益を与えるものとは判断できないような場合には、たとえ貸主に無断で行われたものであっても、信頼関係を破壊するものではないと判断されています。

しかし、同じく模様替えであっても、建物の柱を2本切り取り、別に取り外しの容易な柱1本をあてがった場合は、建物の保存に悪影響を及ぼすものであり、貸主に与える不利益も大きいとして契約を解除できると判断されます。

②改造ないし改築の場合

判例では、改築によって、屋根を葺き替え、土台や柱を取り換えたような場合など、建物が損傷を受けたり、原状回復が容易でないような場合には、信頼関係の破壊があると判断するものが多いとい

えます。

もっとも、改築であっても、原状回復が容易であったり、建物の使用上の便益が増加するような場合などは信頼関係を破壊しないものとされています。通路を設け、浸水防止のために床を工事したような場合には信頼関係を破壊しないものとされています。

黙認していると 誤認されないようにすること

なお、解除の可否の問題だけではなく、使用目的に違反している場合に、これを放置したまま賃料を受領していると、使用目的違反を黙認したと言われることが有り得ますので、必ず書面で注意するなど、黙認していると受け止められないようにすることが必要です。



ポイント

- 賃借人の法的義務は賃料支払義務だけではなく、用法遵守義務も負っています。
- 建物の用法は「契約又はその目的物の性質」によって定まるため、従来と異なる使用がなされている場合はまず賃貸借契約書の使用目的を確認しましょう。
- 賃貸借契約のような継続的契約関係の場合では
- 契約違反だけでは契約の解除はできず、信頼関係を破壊する特段の事情がある場合に限り契約解除が可能です。
- 使用目的違反の場合にこれを放置して賃料を受領している場合は、使用目的違反の黙認と誤認されないよう、必ず書面で注意するなどの措置が必要です。

*偶数月は「法律相談」「賃貸相談」、奇数月は「税務相談」「賃貸管理ビジネス」になります。



インテリアでこんなに変わる！ デザインの基本から学ぶイメージアップ術

今月のテーマ

インテリアデザイナー座談会 Part2 インテリアを楽しんでもらうことで 住宅の価値を上げる

今回も、前回に引き続き、インテリアデザイナー3人による座談会です。参加者は、細井に加え、賃貸物件や分譲物件のデザインなどの経験もある、小林陽子さんと原口恭子さんです。今回は、不動産業者の店舗づくりについても取り上げます。



小林氏が手掛けたリノベーション物件。築古ビルに入居するラーメン店をポイントクロス等を使ってお洒落なバーに。

インテリア・デザインオフィス c//space

細井 絵理子 HOSOI Eriko

文化出版局でファッション雑誌の編集者を経て、インテリア専門学校卒業後、建築会社に入社。1998年独立。2000年事務所開設。住宅や店舗のリノベーションの他トレンド分析、商品企画も行う。

インテリアデザイナー

小林 陽子 KOBAYASHI Yoko

美術系の学校で学び、設計事務所で住宅設計に興味を持つ。設計施工の会社に入社し、店舗設計に携わった後、設計事務所にて、住宅、施設的设计に携わる。独立後、住宅、病院、施設、店舗のインテリアデザインに従事する。

インテリアデザイン&プロデュース

原口 恭子 HARAGUCHI Kyoko

灯りによる空間の変化に興味を持ち、インテリアスクール卒業後、フリーのインテリアコーディネーターとなる。住宅や店舗のデザイン、モデルルーム企画やリノベーションなど。“暮らしを楽しむ”をデザインから届けます。

インテリアの楽しみ方を教える 仕組みが必要

小林：賃貸住宅は、生活を変えたい、いろいろな場所に住みたいという理由で住んでいる方もいらっしゃるですね。

原口：いつでも住み替えができるからこそ、これまで思ってもみなかったインテリアの部屋に住んでみるという楽しみ方もありますね。

小林：暮らしやすさや楽しさを教える役割の人がいてもいいかもしれません。

細井：イギリスやアメリカでは、家を買ったり、借りたりした時にデザイナーに相談することがよくあります。一般の人でも気軽に相談できるように、予算にあったデザイナーがいて、インテリアの楽しみ方を教えてください。日本ではまだそうした文化も仕組みが定着していません。

小林：われわれデザイナーの最終的な目的は、暮らしのレベルを上げる

ことです。

細井：賃貸住宅から発信するインテリアの楽しみ方があっていいと思います。ここに住めば楽しく暮らすことができるということを気づかせる仕掛けがあると、日本におけるインテリアのレベルが上がります。さらに、インテリアによって生活が充実することを体験することで、お客さんが物件のために支払う金額も変わってくるのではないのでしょうか。

イスや照明の色味を変える だけで印象は大きく変わる

小林：不動産業の店舗の多くは、やはりちょっと入りづらい印象があります。

原口：物件情報を見るために足は止めても、店内までは勇気がいるなど思ってしまう店舗もありますね。

小林：例えば、カフェのように飲食しながら住まいについて考えたり、物件を調べたりできる空間などがあれば入りやすいのでは。

細井：インターネットで何でも済む時代だからこそ、そこにいたいと思わせる空間づくりが重要になっていきます。滞在型の居心地がいい場所で、情報提供してもらえる場所があると、ちょっと物件を見てみようかなと思うはずですよ。

小林：デザイナー相談窓口などであっても面白いですね。

細井：デザイナー窓口を通じてアドバイスを受け、カーテンなどを買ってくれれば、全体の売り上げは増えるのかもしれないですね。

小林：店舗全体を変えなくても、イスの色をカラフルにしてみるとか、ちょっとしたことでいいのだと思います。

原口：照明も、緊張する色である白い色ではなく、緊張がほぐれる電球色など暖かみがある色がいいのではないのでしょうか。

細井：不動産店舗がデザインにこだわっていれば、お客さんはデザインにこだわった物件を紹介してくれると思うくれるでしょう。

第7回

契約業務

マシュー氏は由貴が案内した物件が気に入り、契約をすることとなりました

[主な登場人物]



水沢由貴
総合不動産会社
「XYZ不動産」に
勤務する。



青木 健
由貴の上司。海
外支店勤務経験
あり。



マシュー・キング
米国出身。外資
系企業の日本駐
在員。

[賃貸不動産業務 英語対応]その⑦



由貴

それではこれより契約条項の確認をさせていただきます。賃貸契約の条件等とさらに誤解のないように、重要事項について説明いたします。

Now we are going to go to the contract reviewing process. I would like to explain terms and conditions as well as the highlights of key terms in this contract, to avoid any misunderstandings.



由貴

こちらが私の宅地建物取引士証です。これらはすべて宅地建物取引業法に規定されています。

My certification registration card is here. I'm showing it to comply with the Building Lots and Buildings Transaction Business Act.



由貴

はい。契約の正式な書面は日本語となりますが、我々は英語でも作成しましたので、それを基にご説明いたします。

Yes, I am. The original of the contract document is in Japanese but we prepared an English translation for your reference and I'm going to explain it to you with this English version.

結構です。あなたは不動産のプロフェッショナルなのですね。

Fine with me. You are a real estate brokerage professional, aren't you?



マシュー

それは助かります。

Sounds good, thank you.



マシュー

[今月のKey words & Key phrase]

I would like to explain terms and conditions.

▶ (契約・取引の)条件について説明いたします

Building Lots and Buildings Transaction Business Act

▶ 宅地建物取引業法

contract document

▶ 契約文書

[解説]

外国人が賃貸住宅に入居を希望する場合、希望者本人だけでなく、対応する不動産業者の皆さんもどう対応してよいか、戸惑ってしまわれることがあるかもしれません。そうした時に便利なのが、国土交通省が公表している実務対応マニュアル「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」です。日本語(ふりがな付き)、英語、中国語など6カ国語で作成した「入居申込書」「重要事項説明書」などの見本もついています。

外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン(国土交通省HP)
http://www.mlit.go.jp/jutaku_kentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html

[日本と米国の不動産取引での慣習の違い]

米国では契約は通常、メールなどで各条項について折衝が行われます。個人の賃貸借契約でもすべての条項について目を通してから、署名・捺印などを行うというようになります。会社名での契約であれば、賃借人である会社の担当部署が確認してから、署名・捺印という手続きになります。個人の場合ではすべての条項を確認した方がいいでしょう。契約の原本(オリジナル)についても注意が必要です。契約が日本語と英語の両方あるときは、どちらがオリジナルであるか明記するのが普通です。

[企画・執筆]

不動産英語塾(運営: toCoda LLC.)
〒106-0045 東京都港区麻布十番1-5-10アトラスビル
TEL: 03-6869-8788 FAX: 050-3383-1391
[URL] <http://www.tocodajuku.com/>
[mail] tocodajuku@gmail.com

[英語監修]

ユキナ・富塚・サントス(不動産英語塾専任講師)
<http://www.yukina-s.com/>
ダニエル・スミス (不動産英語塾英会話講師)

地方本部長に聞く

福島県
本部宅建士の試験会場から全日を
アピールしていきたいです受け継がれる
会津地方の意志の強さ

福島県は、西側から会津、奥羽山脈より東側に中通り、阿武隈山地より東側に海沿いの浜通りという3地域に分けられます。私の家柄が会津藩士でもあることから、会津地域が福島県の歴史文化の中心であるとアピールしたいですね。江戸幕府に最後まで忠義を貫いた会津人の意志の強さや郷土意識は、いまでも受け継がれています。会津の名勝は、会津藩の藩祖、保科正之公が眠る土津神社です。歴代藩主は会津若松市内に廟所がありますが、保科正之公だけは自然豊かな猪苗代町に祀られています。



会津藩の藩祖 保科正之公が祀られている猪苗代町の土津神社(写真提供: うつくしま観光プロモーション推進機構)

福島県経済の中心は郡山市

福島県には、会津地方に会津若松市、中通りに福島市と郡山市、浜通りにいわき市と、各地域に代表的な都市があります。福島県全体の経済的中心地は郡山市です。交通の要衝である郡山市の工業団地には、ITなどの先端産業が複数進出しています。また、郡山市内にキャンパスを置く

日本大学工学部内に設けられた産官学連携施設でも、エネルギーやIT産業が育成されています。会津には、コンピューター専門大学の会津大学があります。福島市は県庁や支店が経済を支えています。いわき市は、小名浜港を中心に自動車工場や製紙化学工場があります。

県内の不動産市場ですが、復興予算により取引が活性化しているのは郡山市です。原発事故によって放射線量が高い地域の人々は転居したのですが、県内の不動産取引はさほど多くありませんでした。

会員増強に向けて
宅建士の入口から

福島県本部所属会員数は、従たる事務所も含めて現在339社です。年度内に350社に増強したいと思います。当本部は、他協会で行っていた宅建士の法定講習を東北で最初に開始した実績があります。同様に、宅建士試験の試験監督員を当本部が務められるようにしたいと考えています。また、当本部は不動産取引にかかる法制度や税制についての知識を深めていきます。会員の問い合わせに答えられる態勢を敷いて、全日の信頼度を高めたいと思います。

市街化調整区域の
開発行為について

当本部の会員で要望が多いのは、市街化調整区域の開発許可における

面積要件の緩和です。たとえばいわき市では、5ha以上の規模がなければ市街化調整区域で住宅開発ができません。住宅の需要は画一的に5haというのではなく、地域の実情に合わせた細かなものです。面積要件の緩和だけでなく、各地域に合わせた用途を設定して欲しいと思います。

また、空き家問題の解決に向けては、固定資産税の納税者住所情報の開示が必要です。空き家所有者の中には、「仏壇をマンションに持っていけないから」と空き家になっているケースが多いのです。そうした機微を察するには、会員が直に空き家所有者にアドバイスすることが重要です。こうしたアプローチができるようにしてもらいたいですね。



福島県本部 本部長
久保田 善九郎氏

(公社)全日本不動産協会福島県本部
〒963-8842
郡山市南1丁目45番地

TEL: 024(939)7715
FAX: 024(939)9377

佐賀県 本部

昨年は入会率全国2位、会員の質の 向上と実務に生きる研修を進めます

全国的にも有名な 有明海苔や嬉野茶

佐賀の名産といえば、有明海苔、佐賀牛、嬉野茶などがあります。日本で最初にお茶が植えられたのは、実は佐賀県です。名所としては、唐津市の、国の天然記念物にも指定されている七ツ釜や国の特別名勝に指定されている虹の松原などがあります。七ツ釜とは、玄界灘の荒波によって浸食されてできた7つの洞窟で、虹の松原は、唐津湾沿いに虹の弧のように連なる松原です。伊万里市には、伊万里焼の積み出し港でもあった、伊万里港があります。取扱量では、九州では博多港に次ぐ規模の港です。



三保の松原、気比の松原とともに日本三大松原の一つに数えられる、虹の松原

ここ数年の不動産市況は プラスで推移

佐賀県内の不動産市況としては、ここ2～3年は前年比プラスで推移していると感じています。大型の商業施設ができ、ずいぶんと変わったように思います。ただ、人口は減少しています。佐賀市など中心部に集まってきており、郊外はとくに減少して

いますね。武雄市がなんとか維持しているくらいでしょうか。物件もやはり、佐賀市内中心部が人気です。

今後は、九州新幹線の停車駅がある鳥栖市周辺に住宅が増えていくと思います。人口が増加すれば、商業施設なども出店してきます。人口減少に歯止めをかける努力が必要です。長崎新幹線も計画されていますが、時間では在来線特急電車と20分ほどしか変わらないので、乗り換えが不要になるくらいの効果にとどまるのではないのでしょうか。新幹線開通で多少の経済効果はあるとは思いますが、通過点になってしまうとの懸念もあります。

地元に着目した内容の濃い 営業をして生き残りを図る

全日会員のような個人の不動産業者は、元付けをきっちりやれないと生き残れないと思います。いかに地元に着目した内容の濃い営業をしていくかが大事です。自分の会社の半径500mくらいの土地や物件は、事情を含めてよく知っているというくらいまでになる必要があると思います。時間はかかると思いますが、物件情報が欲しい時は、あの業者に尋ねれば大丈夫だという存在になればいいですね。

会員のビジネスチャンスに つながる情報発信を

本部長として、まず会員の質を向

上させることに注力していきたいです。新入会員には、ビジネスをどう進めていくか、利益を上げるにはどうしたらよいか、などについて、伝えていかなければなりません。新入会員は、不動産業としての経験はあるものの、経営者としては初めての方が多くからです。法定研修会には、会員の8割以上が参加します。テーマを決めるのは難しいですが、実務的な内容で、かつビジネスチャンスにつながる情報をどんどん発信していかなければなりません。

佐賀県本部は、昨年は入会率で全国2位となりましたが、廃業する方もそれなりに多いのです。会員増強を図り、会員数を伸ばしていきたいと思っています。



佐賀県本部 本部長
千北 政利氏

(公社)全日本不動産協会佐賀県本部

〒840-0804

佐賀市神野東4-7-24 江頭ビル2階

TEL : 0952(32)3270

FAX : 0952(32)3420

Activity Condition

地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

青森

秋田

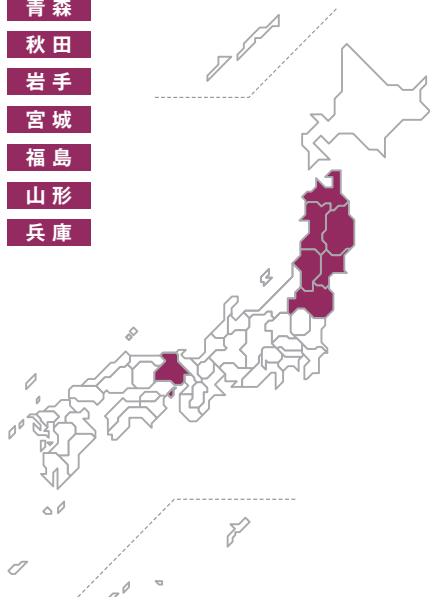
岩手

宮城

福島

山形

兵庫



東北地区 / Topic



第14回全日ラビットカップ 東北中学生KWB野球大会を開催

東北地区の県本部で組織する東北地区協議会は、7月25日～27日の3日間にわたり、「第14回全日ラビットカップ東北中学生KWB野球大会」を開催しました。会場は岩手県八幡平総合運動公園野球場ほか、3会場にて行い、予選を勝ち上がった東北各地の強豪23チームが参加しました。

初日はあいにくの雨となり屋内での開会式のみとなりましたが、翌日から優勝を目指して熱戦が繰り広げられました。いまだ練習場所や時間の確保に苦労しているチームもありますが、レベルの高いプレーやチーム一丸となった応援は、観客に大きな感動を与えてくれました。3日間の大会日程が降雨により、2日間の日程になったため、決勝戦と3位決定戦を実施できませんでした。よって、優勝は2チーム、3位は2チーム

としました。

優勝は「IWATE地区選抜」と「盛岡市選抜」、3位は「久慈DREAMS」と「上北選抜」となり、このうち全国大会へコマを進める3チームを決定しました。3チームは8月7日～10日に、静岡県伊豆市で開催した全国大会に東北代表として出場し、好ゲームを見せてくれました。

今後も全日ラビットカップを通じ、子供たちの健全育成に貢献していきたいと思います。

東北地区協議会

会 長	高梨 秀幸
青森県本部	原 勝博
秋田県本部	伊藤 恵一
岩手県本部	田屋 慶一
宮城県本部	小林 妙子
福島県本部	久保田 善九郎
山形県本部	高梨 秀幸

Icon Note

Topic



Information ...



Product



Report





神戸・阪神地区の名刺・物件情報交換会を開催

兵庫県本部は8月28日(金)、神戸・阪神地区の「名刺・物件情報交換会」を全日兵庫会館で開催しました。これは姫路地区で毎月第2土曜日に「土曜会」という名称で開催している物件情報交換会を、神戸・阪神地区の会員向けに実施したものです。

当日は、ゲストとして兵庫信用金庫神戸中央支店の生島支店長、神戸駅前支店の時見支店長、甲子園支店の吉田推進役の3名をお迎えし、会員14名が参加しました。不動産業者向けの事業資金融資の概要の説明や資金需要に対する簡単な質疑応答の時間を設け、有意義な情報交換の機会となりました。



熱心な情報交換を行う参加者とゲスト

☎ 全日不動産相談センターのご案内

全日不動産相談センターでは、経験豊富な相談員が安心安全な不動産取引を目指して、電話による会員等からの不動産実務相談に応じます。

相談日時：毎週 月・火・木・金 13:00～16:00

相談内容：不動産取引に関する実務相談

電話番号：03-3556-1800



ゆるキャラグランプリ2015に「ラビーちゃん」が参加！

開催概要

■インターネット投票期間

8月17日(月) 午前10時～11月16日(月) 午後6時

※1日1回投票できます。ぜひ毎日投票をお願いします。

■決選投票

11月21日(土)～11月23日(祝日)

[開催場所] ゆるキャラグランプリ 2015 in 出世の街 浜松

※1日1回投票ができます。ぜひ毎日投票をお願いします。

※投票方法や投票IDの事前登録などの情報は、ゆるキャラグランプリHPでご確認ください。



[ゆるキャラグランプリHP]

<http://www.yurugp.jp/>

全日不動産ナビ 今月の人気ブログ

全日会員の広場

「不動産」コンテンツ部門

【松本市寿豊丘の川上不動産事務所】
物件紹介・会社日記ブログ

有限会社 川上不動産事務所

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

有限会社川上不動産事務所は、長野県松本市の南部にある家族経営の小さな不動産屋です。今年おかげさまで創業30周年を迎えました。

今回弊社のブログ「【松本市寿豊丘の川上不動産事務所】物件紹介・会社日記ブログ」が全日不動産ナビの「不動産」コンテンツ部門で人気記事になったそうで、読んで下さった皆様ありがとうございました。お客様から見て敷居の高い不動産業のイメージを取り払おうとして始めたブログですが、最近では会社日記が少なく、物件情報がほとんどとなっております。

今回、月刊不動産に掲載されたことで、このブログも気張らずコツコツと末永く続けたいと気持ちを新たにいたしました。今後ともよろしくお願いいたします。



有限会社 川上不動産事務所
代表者：川上 政志
〒399-0021 長野県松本市大字寿豊丘508-14
TEL：0263-58-4053 FAX：0263-58-4431
HP：<http://www.zennichi.net/m/kawakami/index.asp>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

Good BloG

株式会社 グッドライフ住宅販売

<http://www.zennichi.net/b/good-life/index.asp>

大阪府高槻市の㈱グッドライフ住宅販売です。新規分譲・建て替え・リフォーム等を自社施工で行っている地域密着の不動産会社です。

この度弊社ブログ「Good BloG」内の「スロープ制作中(外構工事)／高槻市淀の原町 W様邸」が人気記事だったとのこと。初めは遠方にお住まいの施主様にブログを通じて、工事の進捗状況をお知らせしていたのですが、いつしか施主様のコメントにより、私共の方が励まされていました。

ブログ上で施主様から頂いた「想いを形に」というお言葉を弊社の宝物とし、これからもお客様のご意向に寄り添いながらお家を造っていけるよう、努力し続けます。最後になりましたが、いつもブログを読んで下さっている全ての皆様に、感謝！



株式会社 グッドライフ住宅販売
代表者：岩見 奉宏
〒569-0815 大阪府高槻市昭和台町2-28-13
TEL：072-690-6669 FAX：072-690-6649
HP：<http://www.goodlifejeh.com/>

全日情報ナビ

マイページメーカー／ブログ紹介サイト

<http://www.zennichi-navi.jp/>

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

小泉建設社員ブログ

株式会社 小泉建設

<http://www.zennichi.net/b/koizumi-kensetu/index.asp>

いつもありがとうございます。株式会社小泉建設です。埼玉県川越市、ふじみ野市エリアを中心に、不動産や建築などお住まいに関するさまざまなサービスの提供に取り組んでおります。

この度は弊社ブログ「小泉建設社員ブログ」が全日不動産ナビの人気ブログランキング「日記・つぶやき」コンテンツ部門で人気記事になったとのこと、誠にありがとうございます。

こういったブログはとすると単なる物件情報に偏りがちですが、お客様とのエピソードや、地元の情報を織り交ぜながら、さまざまな情報を発信していきたいと考えております。今後は新築やリフォームの施工事例や、進捗状況などの紹介も予定しておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。



株式会社 小泉建設
代表者：小泉保之
〒356-0004 埼玉県ふじみ野市上福岡5-9-24
TEL：049-264-1911 FAX：049-264-1933
HP：<http://www.zennichi.net/m/koizumi-kensetu/index.asp>

Quiz & Questionnaire



クイズに答えてプレゼントに応募しよう！
今月の読者クイズ&アンケート

月刊不動産今月号の記事のなかからクイズを出題します。答えが分かった方は、下記のメールアドレスに必要事項を記入のうえ、ご応募ください。正解者のなかから抽選で5名様に図書カード1,000円分をお送りいたします。



しっかり読んで
いれば分かるよ！

月刊不動産へ
ご意見・ご要望も
聞かせてね！

今月の
問題

社会の一般的秩序または道徳観念のことを言い、これに反する法律行為は無効とされている法律用語を何というでしょうか。

応募
方法

必要事項をご記入のうえ、下記のアドレス宛にメールでお送りください。
件名は「10月号クイズの答え」でお願いします。

宛先：monthly-realestate@zennichi.or.jp

- ① クイズの答え／② 郵便番号／③ 住所／④ 氏名
- ⑤ 年齢／⑥ 電話番号／⑦ 商号
- ⑧ 今月号で良かった記事
- ⑨ 今後取り上げてほしいトピック・企画
- ⑩ 月刊不動産のご感想またはご意見・ご要望

- * メール以外では受け付けておりません。
- * ご応募は、お一人さま1回に限ります。
- * 当選者の発表は、賞品の発送をもってかえさせていただきます。
- * ご応募にあたってご記入いただいた個人情報は、賞品の発送、ご意見やご要望への対応以外、個人を特定した情報として利用することはありません。

応募
締切

2015年

11/10 火

先月の答え
[9号買換え]



平成28年度 明海大学不動産学部企業推薦特別入試のご案内

明海大学不動産学部は、全日本不動産協会との協定に基づいて、団体会員の子弟および関係先の子弟等を毎年受け入れています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、明海大学不動産学部の企業推薦特別入学試験制度の活用をご検討ください。

出願要領

●出願条件

出願資格(詳細は入試要項をご確認ください)のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)および(イ)を満たす者

(ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者

(イ) 公益社団法人全日本不動産協会から推薦を受けられる者

●試験科目：面接のみ

※面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定します。

●願書受付期間等

A日程.....

① 願書受付期間 … 2015年10月15日(木)
～ 10月27日(火)

(出願書類提出は全日宛・郵送必着)

② 試 験 日 … 2015年11月14日(土)

③ 合格発表日 … 2015年11月19日(木)

B日程.....

① 願書受付期間 … 2016年2月22日(月)
～ 3月4日(金)

(出願書類提出は全日宛・郵送必着)

② 試 験 日 … 2016年3月17日(木)

③ 合格発表日 … 2016年3月18日(金)

※募集人員は35名(A・B日程合計)です。

明海大学 入試相談会

●日 時：2015年11月15日(日)
10:00～13:00

●場 所：明海大学浦安キャンパス
千葉県浦安市明海1丁目
JR京葉線「新浦安」駅下車 徒歩約8分

●内 容：AO入試対策講座(面接・小論文)、
入試相談コーナーなど

●対 象：高校生とその保護者の方

●参加費：無料

●予 約：事前予約が必要です。以下の本学公式サイトよりアクセスしてください。

<http://www.meikai.ac.jp/opencampus/urayasu/index.html>

出願をご希望の方は、まずは入試要項をお取り寄せください！

入試要項のお取り寄せ・お問い合わせは…

(公社)全日本不動産協会 総本部事務局

03-3263-7030

または

明海大学浦安キャンパス 入試事務室

047-355-5116 (直)

契約書・書式集での編集に関する 操作方法について

日頃より、全日本不動産協会ホームページをご愛顧いただき、ありがとうございます。
会員からのお問い合わせの多い契約書・書式集の編集に関する操作方法を、
協会のホームページ内で解説しています。是非参考にしてください。



1 協会ホームページから「会員ログイン」後、マイページトップへアクセス



2 「契約書・書式集」にアクセス → 3 「契約書操作マニュアル」にアクセス

4 必要な情報を選択していただき、操作方法 の確認をお願いします。

編集に関する操作方法をまとめてあります。

- ・シートの保護の解除
- ・文書の保護を中止する
- ・プルダウンの選択肢以外で入力する
- ・小数点の位置を変更する
- ・コメントの非表示、削除 など

ご確認ください！



新入会員名簿

[平成27年8月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 ウィズ
	札幌市	シンコー 株式会社
	札幌市	株式会社 PRESIDE
	札幌市	株式会社 ほくほく商会
岩手県	盛岡市	有限会社 エコ・プランニング岩手
	盛岡市	株式会社 Remo
宮城県	仙台市	株式会社 アルファオメガゼロ
	仙台市	ウィニングウェイ 株式会社
	仙台市	株式会社 ベストハウジング
福島県	白河市	Akabeko 株式会社
	福島市	KEIMARU 株式会社
	郡山市	株式会社 吉成建築
茨城県	土浦市	有限会社 ダイマツ
	古河市	ネクサス 合同会社
	水戸市	双葉不動産
埼玉県	比企郡	株式会社 AMBITION
	所沢市	GReeeN House 株式会社
	南埼玉郡	株式会社 グリーンボックス
	川口市	株式会社 サンテクノシステム
	富士見市	株式会社 ショーサンプロパティ
	桶川市	株式会社 都市開発コンサルタンツ
	川越市	株式会社 七海ホームズ
	富士見市	マイベスト 株式会社
	川越市	株式会社 武蔵野コンサルタンツ
	さいたま市	株式会社 吉美不動産
千葉県	佐倉市	株式会社 オールエーホーム
	市原市	さいせい住宅 株式会社
	袖ヶ浦市	大吉グローバル 株式会社
東京都	君津市	株式会社 富士アシストホーム
	台東区	株式会社 アイテック
	杉並区	株式会社 アイム・ユニバース管理
	練馬区	株式会社 アイリスイリコ
	台東区	株式会社 アクロスソリューション
	杉並区	Asset Management Tokyo 株式会社
	練馬区	ALBAプロパティーズ 株式会社
	世田谷区	株式会社 Eーarth
	新宿区	株式会社 ウェルリンク不動産
	渋谷区	株式会社 SMS Richie
	小金井市	エム・アイ・プロジェクト 株式会社
	港区	岡三リアルエステート 株式会社
	渋谷区	株式会社 GAKU美工舎
	青梅市	梶燃料 株式会社
	文京区	株式会社 季組
	港区	吉景不動産 株式会社
	渋谷区	capital 合同会社
	中野区	Good Life
	港区	株式会社 クラウンキャピタル
	港区	株式会社 クルーレイズ
	新宿区	有限会社 ケイ・アイ・ディ・ビルサービス
	渋谷区	株式会社 ゲート
	中野区	株式会社 Ken's Company
	江戸川区	株式会社 恒大
	新宿区	国土設計 株式会社
	豊島区	小林不動産 株式会社
	世田谷区	有限会社 サンエイ
	杉並区	株式会社 三栄リビングパートナー
	東大和市	株式会社 サンカン開発

都道府県	市区町村	商号名称
	豊島区	シータランド 株式会社
	港区	一般社団法人 ジャシボ
	中央区	株式会社 ジャパントラスト
	練馬区	株式会社 新和コーポレーション
	大田区	ステラホーム 株式会社
	新宿区	株式会社 センレン
	江東区	株式会社 創美
	新宿区	株式会社 大貴
	渋谷区	ダブリュエスエート 株式会社
	品川区	WWB 株式会社
	新宿区	ディーアンドキュー 株式会社
	豊島区	株式会社 鼎佳
	東村山市	寺郷屋不動産コンサルティング株式会社
	渋谷区	Tokio不動産 合同会社
	豊島区	株式会社 新悠
	渋谷区	株式会社 二期
	千代田区	日本公共収納 株式会社
	台東区	株式会社 ネクサス
	品川区	ネクストラスト 株式会社
	目黒区	株式会社 バウズ
	渋谷区	長谷川商事 株式会社
	新宿区	株式会社 ハタグループ
	調布市	株式会社 ハルス
	世田谷区	フィールマン 株式会社
	日野市	株式会社 ブルースター
	台東区	有限会社 ベン・カンパニー
	大田区	星野建設 株式会社
	墨田区	MY HOME
	中央区	株式会社 マックスリアルティ
	練馬区	株式会社 ミロクコンサル
	中央区	株式会社 ムーブウィル
	豊島区	株式会社 makethe paradise
	新宿区	株式会社 ヤマシタ
	福生市	ライフ・パートナーズ 株式会社
	世田谷区	合同会社 リーク
	港区	株式会社 リーマンブラッド
	品川区	株式会社 リブセンス
	豊島区	株式会社 LOOP
	国立市	株式会社 ワイズホーム
神奈川県	横浜市	株式会社 Will Way
	横浜市	株式会社 オージャス
	相模原市	落合不動産 株式会社
	横浜市	株式会社 SKY Corporation
	横浜市	株式会社 トリプルA企画
	茅ヶ崎市	平賀 株式会社
	川崎市	株式会社 不動産JP
	横浜市	株式会社 Progress
長野県	安曇野市	あづみ野地所
	北佐久郡	合同会社 軽井沢管財
静岡県	静岡市	株式会社 イスト
愛知県	名古屋市	株式会社 愛協
	豊橋市	株式会社 アコードハウジング
	春日井市	アドバントラスト 株式会社
	常滑市	株式会社 エム・ケイ
	名古屋市	住和住宅
	名古屋市	大成工務 株式会社
	名古屋市	トータルプランサポート

都道府県	市区町村	商号名称
三重県	三重郡	アトラス建設 株式会社
	亀山市	トータルLifeみえ
京都府	京都市	株式会社 A&S
	京都市	株式会社 京都リヴァイブ.
	京都市	有限会社 ダイナ
	京都市	株式会社 ワイズソリューション
大阪府	大阪市	株式会社 RMJ
	松原市	Rハウスコンシェルジュ 株式会社
	大阪市	株式会社 RYマネジメント
	大阪市	株式会社 アンドランド
	大阪市	株式会社 A.C.E
	大阪市	オフリアル 株式会社
	大阪市	クレアルーム
	堺市	株式会社 五常不動産
	大阪市	株式会社 J&H
	東大阪市	株式会社 住活
	和泉市	ショウエイ不動産
	門真市	シンコー商会 株式会社
	河内長野市	株式会社 すまいる
	大阪市	すまいる不動産
	大阪市	大洋製綱 株式会社
	八尾市	株式会社 タイラ
	大阪市	辻内産業 株式会社
	大阪市	デイズホーム
	大阪市	株式会社 トラスト
	大阪市	バイ&リース 株式会社
	箕面市	ハウジングプラス
	八尾市	株式会社 ブラザーホーム
	大阪市	プロビナスエステート 株式会社
	大阪市	株式会社 ベネフィットリンク
	豊中市	Very
	大阪市	株式会社 丸福
	大阪市	リ・バース 株式会社
	松原市	株式会社 リンク建物管理
	大阪市	株式会社 渡邊工務店
兵庫県	尼崎市	家・不動産の売却専門店リ・ガル・エステート株式会社
	姫路市	株式会社 重伸
	姫路市	株式会社Sky Homes
	神戸市	Mahalo Home
奈良県	天理市	有限会社 川田商事
	磯城郡	岸田不動産 株式会社
広島県	広島市	株式会社 おうち
山口県	宇部市	みどり不動産
徳島県	板野郡	株式会社 プラザセレクト
愛媛県	松山市	たろうリアルエステート
高知県	高知市	シドニー不動産FP事務所
福岡県	大野城市	株式会社R.E.Ito
	北九州市	有限会社 共同興産
佐賀県	伊万里市	いまり不動産
長崎県	長崎市	未来工建
大分県	大分市	株式会社 アラインク
	宮崎市	株式会社 匠家
宮崎県	宮崎市	株式会社 リーディングホーム
	延岡市	LINE不動産
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 トーションエンタープライズ
沖縄県	沖縄市	株式会社 アーバンホーム
	那覇市	株式会社 アルティメート・パートナーズ

弁済制度について

平成27年度 第4回（8月分）弁済認証
結果は右表のとおりです

※各事案の詳細は
ホームページ（会員専用ページ）内
【保証だより】に掲載されております。

審査結果	社数・件数		金 額
認証申出	6 社	6 件	42,139,826 円
認 証	4 社	4 件	20,990,696 円
保留・条件付認証	1 社	1 件	
否 決	1 社	1 件	
平成 27 年度累計	19 社	23 件	78,210,336 円

一般保証制度のご案内



これまでお客様が希望しても
保全されなかった部分の金銭を保証します。



会員

会員の立場	返還保証する金銭 (法律上、会員が保全義務を負わない金銭)
売 主	○手付金等
媒 介	○仲介料（総額の半金）
代 理	○委任者からの受領手付金等 ○仲介料（総額の半金）
交 換	○交換差金



お客様

当制度の特徴

- 利用できるのは会員のみです。
- ほかでは実施していない宅建業法上の制度です。
- 今なら無料で利用できます。
- 当制度は、万が一の場合、お客様の返還請求権を保証する制度です。

※当制度の詳細は、(公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)をご覧ください。

不動産保証協会ホームページには、法定研修会や各種保全制度などの情報も掲載されております。

(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶▶ <http://www.fudousanhosho.or.jp/>

Team MONTHLY REAL ESTATE

月刊不動産

月刊不動産 2015年10月号

平成27年10月15日発行

定価500円(本体価格463円)

会員の方は、会費に購読料が含まれています。

広報委員会

鬼木善久、藤村憲正、宮嶋義伸、西澤 温、
横山武仁、加藤 勉、倉田康也

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 (全代会館)
TEL:03-3263-7030(代) FAX:03-3239-2198
公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 (全代会館)
TEL:03-3263-7055(代) FAX:03-3239-2159
URL <http://www.zennichi.or.jp/>

発行人

原嶋 和利

編集

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会 広報委員会

制作

株式会社 不動産経済研究所

印刷・製本

株式会社 東伸社

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

福島県

えん つう さん そう どう

円通三匠堂（会津さざえ堂）

円通三匠堂は、1796(寛政8)年に福島県会津若松市の飯盛山に建立された、高さ16.5mの六角三層構造の仏堂。堂内は二重らせん構造の回廊となっており、順路に沿って西国三十三観音像が安置され、堂内を進むことで三十三観音参りができた。また、上りと下りが全く別の通路になっている一方通行の構造となっており、他の参拝者とすれ違うことなく、最上階までの行き来ができる。



三匠堂の「匠」は「めぐる」という意味で、堂内での上り下りで合計3回転することからつけられた。外観や内部のらせん構造がサザエに似ていることから、さざえ堂とも呼ばれる。同様の建築様式は、江戸時代後期の東北から関東地方に見られたが、会津さざえ堂はとくに特殊な内部構造を持つとされる。1995(平成7)年に国の重要文化財に指定された(登録名称は「旧正宗寺三匠堂」)。

佐賀県

武雄温泉楼門



武雄温泉楼門は、1915(大正4)年建造、木造2階建て(高さ12.5m)、本瓦葺きの入母屋造りの門。天平式楼門と呼ばれ、釘を一本も使用していない。設計は、東京駅や日本銀行を手掛けた佐賀県唐津市出身の建築家、辰野金吾氏。同じく辰野氏の設計による武雄温泉新館とともに、2005(平成17)年に国の重要文化財に指定された。

武雄温泉は、約1300年前の資料にも登場する歴史ある温泉。豊臣秀吉が朝鮮出兵の際、兵士たちの湯治場として利用したことで知られる。秀吉が、ほかの入浴客に迷惑をかけないようにと兵士に示した朱印状「入浴心得」が現在も残されている。

2階の天井には「子」、「卯」、「午」、「酉」の4つの干支が埋め込まれている。楼門とほぼ同時期に辰野氏が手掛けた東京駅丸の内駅舎のドーム天井に飾られた8つの干支と合わせると十二支になるとして話題になった。



月刊 不動産

2015 October

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7030(代) FAX: 03-3239-2198

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159

アクセス

有楽町線:「麹町駅」1番出口から徒歩3分
有楽町線・半蔵門線:「永田町駅」4番・5番出口から徒歩5分
丸ノ内線・銀座線:「赤坂見附駅」D出口(紀尾井町口)から徒歩7分
南北線:「永田町駅」9番出口から徒歩4分
中央線・総武線:「四ツ谷駅」から徒歩15分
都バス:(橋63系統)バス停「平河町2丁目」(新橋〜市ヶ谷〜小滝橋車庫間)

