

MONTHLY  
REAL  
ESTATE

昭和51年11月11日 第三種郵便物認可 平成28年9月15日（毎月1回15日発行） 第44巻第9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】

## リノベーションと 法令、管理規約の関係

—不動産業者が気をつけたいリノベのポイント—

【不動産業者のためのお役立ち知識 AtoZ】

全日ステップアップ  
トレーニング編③

【不動産お役立ち Q&A】

税務相談

相続税法上の広大地の評価における  
「マンション適地」とは

賃貸管理ビジネス

管理会社は資産をコントロールする能力を

【地方本部長に聞く】

富山県本部 ● 兵庫県本部

2016 September

9

ゆるキャラグランプリ2016に  
「ラビーちゃん」が参加！

投票  
期間

2016年 7月22日 金 10時  
～ 10月24日 日 18時

1日1回投票できます

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





定禅寺通ケヤキ並木

仙台七夕

仙台北城跡 伊達政宗 騎馬像

塩竈 かもめ

日本三景松島 瑞巖寺

第  
52  
回

# 全国不動産会議 宮城県大会

～「まちおこし」不動産業としての役割～

日時 2016年10月20日(木)

会場 江陽グランドホテル  
(〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2-3-1)

記念講演

テーマ スマート・エイジング  
上手な脳の鍛え方～住まいと脳～

講師 川島 隆太氏

東北大学加齢医学研究所所長 教授  
東北大学スマート・エイジング国際協同研究センター長

プログラム

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| 12:30～13:30 受付                     | 16:35～16:50 閉会式    |
| 13:30～14:00 開会式                    | 16:50～18:00 震災復興企画 |
| 14:10～15:20 記念講演                   | 18:00～19:30 交流会    |
| 15:35～16:30 調査研究発表                 |                    |
| 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・宮城県・仙台市 協賛/公益財団法人仙台観光国際協会 |                    |

《お問い合わせ》 公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部 TEL. 022-266-3358

## CONTENTS

04 [特集]

# リノベーションと 法令、管理規約の関係

—不動産業者が気をつけたいリノベのポイント—

Interview

マニュアル化が重要 施工業者と共に経験とノウハウを積み上げる  
法令違反のリノベ・リフォームとは

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」]

全日ステップアップトレーニング編③ Step Up Training  
契約書の知識

深沢総合法律事務所 弁護士

高川 佳子 TAKAGAWA Yoshiko

14 [とこと変われば住宅も変わる!? 世界の集合住宅を訪ねる]

第14回

オーストリア編

フンデルトヴァッサー・ハウス Hundertwasserhaus (ウィーン)

カール・マルクス・ホフ Karl Marx-Hof (ウィーン)

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]

相続税相談 相続税法上の広大地の評価における「マンション適地」とは

山崎 信義 ●税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

賃貸管理 ビジネス 管理会社は資産をコントロールする能力を

今井 基次 ●オーナーズエージェント株式会社 コンサルティング事業部 部長

20 [YouTube公開動画付き誌上講座宅建出題点精講]

第6講 本試験まで残り1ヵ月、最優先は『基本事項の暗記』

渋谷会合同会社 代表社員社長

佐伯 竜 SAEKI Ryu

21 [不動産 in English]

第18回 不動産管理の英語⑤

Let's start English conversation on real estate topics!

[企画・執筆] 国際不動産カレッジ&丸の内不動産英語塾(運営:toCoda LLC.)

22 [地方本部長に聞く]

早期に200社の達成へ、空き家流通にも尽力します

富山県本部 本部長 小竹 茂樹氏

会員増強に向け、行政における認知度向上とIT活用に注力します

兵庫県本部 本部長 南村 忠敬氏

24 Activity Condition

地方本部の動き

26 ZENNICH WEBSITE FRONT

全日会員の広場

全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

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

「コスモス」



[COVER Illustration]

高橋三千男 (Michio Takahashi)



# リノベーションと 法令、管理規約の関係

## —不動産業者が気を付けたいリノベのポイント—

宅建業法の改正でインスペクションの説明義務化が盛り込まれるなど、不動産業者もこれまで以上に住宅のソフト・ハードの知識が求められるようになってきました。また近年、既存住宅市場の拡大が重要視されるなかで、既存住宅のリフォームやリノベーションについても注目が集まっています。リノベやリフォーム物件の仲介や売買だけでなく、既存住宅を購入しようとする顧客からリノベやリフォームの相談を不動産業者が受けることも珍しくありません。そうした時に、法令に則ったリノベやリフォームを案内できれば、ひいては既存住宅の価値向上につながられるかもしれません。そこで、今回は、不動産業者が押さえておきたいリノベやリフォームに関する法令や管理規約への対応を特集します。

### とくに重要な 建築基準法、消防法

住宅のリノベやリフォームは、建築基準法が定める建築に当たります。そのため、建築基準法および都道府県の建築に関する条例を遵守する必要があります。他にも、消防法や耐震改修促進法、下水道法、浄化槽法、バリアフリー新法、省エネ法、区分所有法など関連法規は多岐にわたります。建築のプロではない不動産業者がすべてを把握するのは困難です。ただし、施工業者が適法なリフォームやリノベーションを行うことは顧客の利益につながります。とくに重要な建築基準法や条例、消防法についての知識を深めることで、不動産業者は顧客と施工業者をつなげることもできるはずです。

### リノベ・リフォームで 法遵守の必要性

リノベやリフォームで建築基準法を遵守して施工を行うのは施工業者です。もし施工業者が建築基準法を守らないで施工を行えば、建築士で

あれば罰則を受ける可能性があります。建築士でない施工業者が違法な施工した場合には法令上の罰則はありませんが、トラブルが発生した際には民事上の賠償責任から逃れることはできません。

不動産業者にとっても、建築基準法違反は無縁ではありません。もしも建築基準法違反の物件を仲介すれば、不実告知などを購入者に問われるリスクが生じます。とくに規定容積率よりも過大な建物などは、不動産業者も把握できる違反物件に当たります。こうした物件を仲介することは宅地建物取引士の信頼に関わります。

建築基準法だけではなく、消防法についても注意が必要です。消防法に違反した建物は火災時の危険が増すだけでなく、火災事故があった際に同物件を仲介した不動産業者にも民事上の責任を問われるリスクがあります。

いずれにせよ、建築基準法や消防法に違反した物件は、不動産の資産価値が十分に発揮されているとは言えません。建築基準法上の違反である容積率オーバーの物件などは、銀

行の住宅ローン審査が通らないリスクが高まり、消防法違反物件であれば火災保険の約款上のトラブルになるリスクが高まります。宅地建物取引士として、不動産の購入者等の利益の保護を図るのであれば、こうした物件の仲介は避けるべきです。また、所有者から依頼されても、建築基準法違反や消防法違反に当たる施工を施工業者に発注することは避けなければなりません。

### なぜ違反リノベや リフォームが起きるのか

施工業者が建築基準法など法令違反の施工を行ってしまう要因として、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは4つの要因を挙げています。①何が起きるか分からない不安定な現場(小規模、短工期、少額など)、②無責任になりやすい状況(施主の顔が見えないなど)、③法令上の扱いが難しい(工事の個別性が高く判断が難しいなど)、④施主に対して弱い立場にある、などです。

また、これらの要因から起きる法令違反のパターンは、4つあると言

います。①法令を見落として工事をしてしまう(施工業者の能力不足)、②施主の要望を優先する(施主の都合)、③法令を守ると費用と手間がかかるなど、意匠上の制約になるので法令を無視する(施工業者の都合)、④法令を確認すると手間と費用がかかるので、身勝手な判断をする(設計者、施工業者の都合)、などです。

法令違反の施工の責任は施工業者にありますが、施主にも責任の一端が生じることもあります。不動産会社が管理会社として施主から受注し、下請けとして施工業者に依頼した場合、管理会社にも責任が発生しないとは言えません。消防法違反の物件で火災などが起きれば、オーナーや管理会社も刑事責任を問われるリスクがあります。

## 違反リノベ・リフォームの典型例

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、戸建て木造住宅とマンションのそれぞれに多い違反リノベやリフォーム事例を挙げています。

### 戸建て木造住宅に多い違反リノベ・リフォーム事例(法令不適合の例)

- ①延焼のおそれのある部分の外装、開口部等の防火性能の不足
- ②火気使用室内の装及び火を使用する設備周辺の不燃性能の不足
- ③住宅用火災警報器の不適切な位置への取付けや復旧忘れ
- ④シックハウス対策の不足
- ⑤居室の採光・換気面積の不足
- ⑥容積率制限・建ぺい率制限・高さ制限などを超える計画

### マンションの住戸に多い違反リノベ・リフォーム事例(法令不適合の例)

- ①火気使用室内の装及び火を使用する設備周辺の不燃性能の不足
- ②住宅用火災警報器の不適切な位置への取付けや復旧忘れ
- ③避難ハッチの塞ぎや避難経路の幅員減少
- ④躯体のハツリ、スリーブ空け など
- ⑤専有部分の設備と共用部分の設備との不整合
- ⑥管理組合への届出・手続き等の不備など

戸建て木造住宅やマンションの違反リノベ・リフォームは、そのほと

んどが不動産業者でも防げることばかりです。

例えば、戸建て木造住宅に多い違反リノベ・違反リフォーム事例の①を防ぐには、対象の住宅の立地地域が防火地域や準防火地域だ、と施工業者に伝えれば、うっかりミスを防げます。②は、施工業者が台所回りにタイルなどを使っていなければ、不動産業者でも気付くはずですが。③は、火災報知機にはエアコンの風が当たらないようにする、などささいなことです。④は、施主施工などで輸入建材の使用などがなければ防げます。⑤は、部屋に仕切り壁をつくる際などに起きがちです。施主から壁を造りたいと言われたら、部屋の明るさや窓の有無を注意すれば防げます。⑥は、容積率を測る不動産業者はすぐに気付くはずですが。

マンションに多い違反リノベ事例の③も、エアコンの室外機の設置場所やバルコニーの使い方を注意すれば防げます。④、⑤、⑥は建築基準法違反ではなくマンションの管理規約に関わる部分です。専有部分と共用部の違いを把握している施工業者であれば、トラブルも起きにくいでしょう。

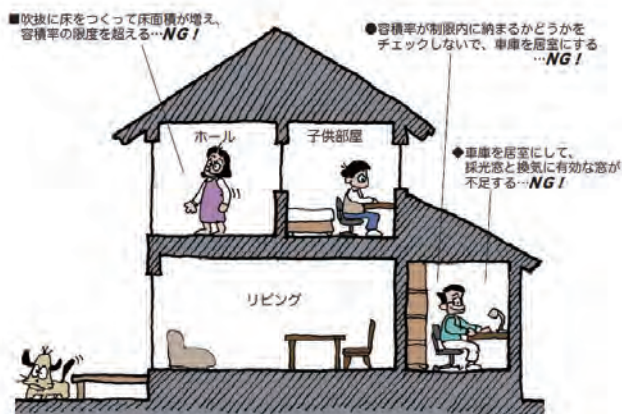
### 戸建て住宅のリフォームで問題になりそうな事例

#### ポイント

- ・車庫(非居室)を居室化する
- ・吹抜けに床を増設する

#### チェック

- 容積緩和がなくなって容積率が増える
- 床面積が増える
- ◆必要採光面積と換気有効な窓の面積を確保する



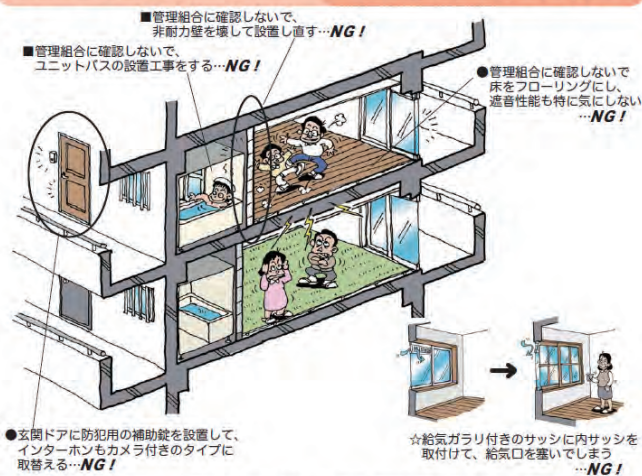
### マンションのリフォームで問題になりそうな事例

#### ポイント

- ・玄関扉、インターホンは共用部分
- ・非耐力壁のハツリ、解体等
- ・床をフローリングにする

#### チェック

- 共用部分と専有部分の確認をする
- 管理組合に確認する
- ◆フローリングには、遮音性能が必要



マンション共通事項：管理規約はマンション個別に定められているので、それぞれの管理規約を確認してからリフォーム計画をする必要があります。

出典：公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター、一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム業者のための知っておきたいリフォーム関係法令の手引き」より

# マニュアル化が重要 施工業者と共に経験とノウハウを積み上げる



インテリックス空間設計 取締役、一級建築士

滝川 智庸氏

近年、リノベ・リフォームはマンションを対象としたものがビジネスの主流になっています。リノベマンションの販売を主に手掛けて上場を果たした企業もあります。そのうちの1社、インテリックスは、高品質な内装を手掛けることで高い評価を得ています。マンションのリノベ・リフォームにおける留意点や手掛ける際のヒントを伺いました。

## POINT

- マンションリノベは管理規約と建築基準法遵守
- 適法性と質の高い水回り工事には経験とノウハウが必要
- 静音施工でマンションリノベに理解を得る

## リノベ・リフォームには 管理規約と建築基準法

当社グループは既存マンション住戸を仕入れ、リノベ・リフォームした上で販売することを主な事業としています。販売戸数は年間1,000戸(2016年5月期販売実績1,393戸)を超えており、常に数十戸のリノベ・リフォーム工事を進行させています。

マンションのリノベ・リフォームの工事においては、大きく2つのポイントがあります。1つは、管理規約を遵守し、管理組合居住者への配慮を行いながら施工を進めること。もう1つは、建築基準法を遵守した設計施工を進めることです。

## チェックリストに基づき 管理規約を把握

当社は、まず物件(中古マンション区分所有権など)を仕入れた時点で、住戸の現地採寸を行います。採寸に合せて、管理規約の詳細を把握するため、管理組合(あるいは管理会社)に対して、チェックリストに基づいて質問を行います。質問項目は、工事が可能な曜日・時間、共用部にあたる外壁に貫通孔を開けられるかどうか、住戸内の雑壁(住戸内の構造には無関係の壁)を撤去できるかどうか、養生の方法、工事車両の駐

車方法、フローリングなどの遮音性の基準、など多岐に亘ります。その上で、工事を行う住戸に接する上下左右斜めの計8戸の住民から工事に対する承諾を得ています。なお近年のマンションの管理規約では、工事時間は9時~17時、土日は不可となっていることが多いですね。

## 建築基準法対応は 水回りがポイントに

もう一つのポイントは、建築基準法および消防法への対応です。既存マンションは、物件の個別の状況に合わせて手を掛ける範囲を決めていきますが、なかにはデザインや間取りが陳腐化しているなど、現在の消費者のニーズにそぐわない物件があります。現在のニーズに応えるためには、リフォーム、もしくは水回りや間取りの変更を伴うリノベーションが必要になります。

リノベにおいては、水回りの工事と空調の設置方法が品質を大きく左右します。水回りの工事ではパイプスペースなどの防火区画を貫通することが多いため、不燃配管を使用する場合もあります。防火区画から離れた場所では、水漏れが起きないように継ぎ目のないシームレス管を使用します。水回りでは、とくに築年が経過したマンションでは、専有部

の水道管だけでなく、スラブ下の枝管が老朽化し、水漏れリスクが高まっているケースが散見されます。この場合は管理組合に相談し、修繕をしてもらうこともあります。また、団地型のマンションでは、北側共用廊下に面した居室に空調が無いケースがあります。この場合、消防法の避難経路にあたる共用廊下に室外機は置けないため、北側の部屋から冷媒管をバルコニーまで延ばし、ドレン管(排水管)をフロア下から排水管に接続するといった手法を取ります。

また、間取り変更の際には、できる限り採光不足の居室が出ないように設計を行います。それでも採光基準が満たせない居室が生じた場合は、納戸の表記を行います。

当社では、施工業者への周知と、法令遵守のために、これらをすべてマニュアル化しています。

## 施工工事は静穏性が 最重要課題に

マンションのリノベ・リフォームは、周囲に住民がいる中、スケルトンからの工事であれば約4週間にわたって施工を行います。そのため、音を出さないことがもっとも重要です。もしも工事音でトラブルが発生してしまえば、リノベ物件を購入する消費者がマイナスの影響を受けることになるからです。ただし、解体の際や雑壁の撤去、木工工事など、工事音は必ず出ます。近隣住民の中には、

施工ができる昼間の時間帯に就寝している人もいます。当社でも、そうした住民には個別で対応することもあります。

施工が住民に受け入れられるよう、当社は静音施工に取り組んでいます。例えば、仕切り壁などを施工する際に、コンクリートにビスを打ち込むことが多いのですが、当社では接着剤を使っています。それだけで大幅に工事音が減少します。

## 高品質なリノベ・リフォーム住宅の流通を

マンションのリノベ・リフォームは、水回りの施工を中心として、経験とノウハウが必要になっています。当社ではマニュアルを整備していますから、施工業者にある程度ノウハウを伝えることができています。

当社は、リノベーションに関わる施工業者や流通にかかる宅建業者、

設備会社、メディアなどをつくる(一社)リノベーション住宅推進協議会に加入しています。同協議会では優れたリノベーションの統一規格を定め、この規格に則り、品質基準に適合する既存住宅を「適合リノベーション住宅」と呼んでいます。不動産業者の皆さまにも、質の高いリノベ・リフォームを施した既存住宅の流通に協力をいただければと思います。

## 法令違反のリノベ・リフォームとは

オーナーなどからリノベやリフォームを依頼された不動産業者が気を付けたい点は具体的にはどのようなものでしょうか。法令に違反した事例を伺いました。

### POINT

- 国は既存住宅の流通活性化を推進
- 施工業者も間違えるリノベ・リフォーム
- 建築士やマンションリフォームマネジャーなど資格者に依頼

### リノベ・リフォームは建築士等の資格者に依頼を

当財団は、リフォーム市場の環境整備などを目的とする「財団法人 日本住宅リフォームセンター」として1984年に設立されました。現在は、住宅紛争処理の支援なども行っている公益財団法人です。

リフォーム市場はゆっくりと成長しています。当財団が集計した住宅リフォームの市場規模は、1990年代の約4兆円の規模から、現在は5兆円を超える規模に成長し、2014年時点では6兆600億円の規模になっています。

近年、国は既存住宅の活用に力を入れており、耐震、バリアフリー、省エネなどのリフォームへのさまざまな優遇制度を設けています。また、国は既存住宅の流通活性化も図っています。こうした動きから、リノベやリフォームを手掛けようとする不動産業者が増えていると感じています。

リノベやリフォームは、様々な施工事例や知識が業界内に蓄積されています。それでも、現地を見てみるといまだに違反リノベ・リフォームが散見されます。今後、不動産業者がリノベ・リフォームを手掛ける際には、不動産の購入者等の利益の保護につながるためにも、できるだけ建築士等の資格を持った施工業者に依頼をしていただきたいと思います。

### 気を付けたい違反リノベ・リフォーム事例

戸建て住宅、マンションとも建築基準法の違反に問われやすいのは、防火地域・準防火地域にある建物で、延焼のおそれのある開口部(窓)のリフォームです。よくある事例として、建築当時は防火地域・準防火地域に指定されていなかった住宅で、窓に透明ガラスが入っているために、「防火地域でないだろう」と早合点して、防火性能のない透明ガラスを入れてしまうケースです。



公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
リフォーム情報部長 兼 研究第二部長 一級建築士

平井 裕一郎氏

居室を広げる場合、窓などの開口面積の割合が小さくなって採光基準を満たせなくなるケースや、居室の一室を間仕切壁で二室に分ける場合、火災報知機を設置し忘れるケースです。採光基準を満たせないと、不動産の広告上、居室ではなく納戸と表記しなければならなくなります。また、最近のリフォームではウォークインクローゼットを造ることが多いのですが、マンションでは4㎡以上の収納室に火災報知器の設置義務があるほか、内装制限(壁紙に難燃材料の使用)の対象となります。

### 活用したいマンションリフォームマネジャー資格

当財団は1992年にマンションのリノベ・リフォーム専門家を育成するために、「マンションリフォームマネジャー」という資格を創設しました。マンションのリノベ・リフォームを手掛ける際には活用してもらいたいです。

Policy Trend

# 政策 Watch

中央官庁の  
政策動向を  
概観する

国土交通省を  
はじめとした  
中央官庁の  
政策動向のポイントを  
概観します。



## 国交省、都市再開発でバリアフリー促進

● 2020年東京五輪に向け都内主要ターミナルで

国土交通省は、2020年に開催する東京オリンピック・パラリンピックを契機に、街のユニバーサルデザイン化を促進する具体案をまとめる。大規模な駅や地下街などの複合施設では、都内主要ターミナルの都市再開発プロジェクトに伴うバリアフリー化を推進する。

新宿や渋谷、品川、虎ノ門などの都内主要ターミナルでは、2020年の共用を目指す都市再開発プロジェクトに合わせ、バリアフリー化を進める。2008年策定の「バリアフリー基本構想作成に関するガイドブック」を改訂し、具体的な取り組み事例や計画作成事例を掲載し、市町村での計画策定も促進する。任意となる市町村策定のバリアフリー法の基本構想を、都道府県と国の積極的な関与によって策定を促進する方策を検討する。また、各地で高い水準のユニバーサルデザインを推進し、全国の主要鉄道駅周辺や特定道路でのバリアフリー化を展開する。全国で指定済みの1,700kmの特定道路は2020年にバリアフリー整備を完了する予定。今年度内をメドに「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」を改訂、新たな課題に対応した記載を追加し、改修のプロセスを含めた事例も盛り込む。

このほか、東京大会の競技会場やアクセス経路などの重点的なバリアフリー化や、障害者用トイレ整備の推進、ICTを活用したきめ細かい情報発信などを行っていく。

## 国交省、家賃保証の任意の業者登録を検討

● 新しいセーフティ住宅の開始に合わせて

国土交通省は、家賃債務保証業の任意による業者登録制度を検討する。公営住宅の代わりに、空き家や民間賃貸住宅などを活用する新たなセーフティネット住宅制度の開始に合わせて導入する。

家賃債務保証業の登録制度は当初、登録を義務づける案もあったが、国交省では、「賃貸住宅管理業者登録制度」のような任意制で始めることを検討している。開始時期は、新たなセーフティネット住宅制度の開始に合わせ、来年秋頃となる見込み。新・セーフティ住宅制度は、関連法案など法整備も見込まれ、必要な場合は来年の通常国会に法案を提出する。

家賃保証業の業者登録は、新・セーフティ住宅で家賃保証する場合の必要要件ではないが、登録することで住宅利用者の目に触れるなど、業務の機会が増加することを望める。新・セーフティ住宅の入居対象は、高齢者世帯や子育て世帯、低額所得者、障害者、若年層などの住宅確保に配慮が必要な世帯を念頭に置き、地方自治体が地域実情に応じて変更できるようにする。各自治体への物件登録時にある程度対象者を想定し、すべての要配慮者を受け入れなくても良い。また、居住支援協議会が国や地方自治体と協力して、居住希望者に情報提供を行うが、住宅のあっせんや、家賃債務保証については、団体など、法人格を持つ指定法人が行えるようにする。

## 国交省、民都機構や信金中金とまちづくりで連携

### ● 空き家店舗のリノベなど地域の課題解決へ

国土交通省は、地域金融を支える信用金庫の中央機関である信金中央金庫と、民間都市開発推進機構との間で、パートナー協定を締結した。空き店舗のリノベーション事業や公的不動産(PRE)の活用など、建物を整備し、新たな都市機能を導入して運営するまちづくり事業を推進する。主に、地域のまちづく

りに関する情報提供と定期的な意見交換を行い、まちづくり事業に対する信用金庫と連携した支援のあり方などについて検討し、地域の課題解決に資するまちづくり事業を促進していく。信金中金は、まちづくり支援制度などの活用が見込まれる案件について、国交省や民都機構に情報提供を行う。

## 内閣府、地方自治体からの制度提案

### ● 空き家の宿泊施設への転用など

内閣府は、今年の地方自治体からの制度提案303件を公表した。住宅・不動産関連では、空き家を小規模の宿泊施設として営業する際の建築基準法や消防法上の規制緩和、長屋や共同住宅で一部に居住実態があっても空家等対策特別措置法の対象とする、などの提案があった。

今年提案があった303件のうち、内閣府と関係省庁との間で調整するのは209件。重点事項については、年内にすべての提案に対する方針を決める。空き家を宿泊施設に転用する規制緩和を求めたのは広島県。小規模な宿泊施設であれば、旅館業であっても、宿泊施設を住宅とみなし、建築基準法を適用、ホテル・旅館への用途変更を不要とするよう提案した。住宅規模が2階以下・300㎡未満で、空き家をファミリーなど特定の1グループ(10人以下)に貸し出

す場合を想定。ただし、これらの対応が難しい場合は、界壁・間仕切壁や排煙設備の設置、内装制限、屋内階段の寸法などホテル・旅館の規制と、消火器や自動火災報知機など消防法が定める設置基準について、戸建住宅と同様の規制に緩和するよう求めた。

また、長屋や共同住宅に居住者がいても空家特措法の適用を求めたのは、兵庫県など。現状、管理不全の長屋・共同住宅でも、一部に居住者がいると対象にならない。特に長屋は、壁で仕切りがある場合でも、建物全体で1つの住居とみなされ、1室でも居住者がいれば対象外。加えて、所有者が存在しない空き家を略式代執行した際の跡地処分について、相続財産管理人を選任することなく、国や地方自治体に帰属できるよう求めた。

## 政府、経済対策で若者の既存住宅取得を支援

### ● ホテル容積緩和、PPP/PFI、3世代同居も

政府が決定した経済対策によると、住宅・不動産関連では、若者の既存住宅取得を支援するほか、ホテルの容積率緩和やPPP/PFIの活用、3世代同居の促進などを掲げた。

住宅・不動産関連として、既存住宅流通とリフォーム市場の活性化、子育て支援等の住まいに係る支援を盛り込んだ。インスペクションの実施と瑕疵保険の加入促進などにより、若者の既存住宅の取得を支援する措置を新たに創設する。耐震性を確保しつつ、省エネルギー性能を高めるリフォームや建替えを支援する措置も新設する。さらに、耐久性と環境性、耐震性等に優れた新築住宅の普及を促進し、3世代同居への対応を支援する。また、住宅市場安定化

対策事業としてすまい給付金を挙げた。

地方支援の項目では、地方創生を推進するため、無電柱化の推進や、空き家の活用と除却支援、民間資金等活用事業推進機構も活用した公共施設運営権方式のPPP/PFIの積極的な活用を掲げた。空き家活用では、空き家の滞在型体験施設や交流・展示施設への改修を支援し、地域の活性化を図る。インフラ関連では、容積率緩和を活かした旅館・ホテル建設の促進、拠点地区への機能集約や地域公共交通の再構築を進めるコンパクト・プラス・ネットワーク形成、海外交通・都市開発事業支援機構(JOIN)を通じた日本企業の海外インフラ展開を支援する。

不動産業者のための  
お役立ち知識

AtoZ

# 全日ステップアップ トレーニング編③

Step Up Training

## 契約書の知識

昨年度から始まった全日ステップアップトレーニング。宅地建物取引業に初めて従事する人はもちろん、日々の実務の基礎知識の確認など、多くの宅地建物取引業従事者にとって役立つ研修です。今年度からは全都道府県で開催され、回数も昨年度の3倍以上に増えました(開催日など詳細については、全日本不動産協会HPをご確認ください)。

本稿では、ステップアップトレーニングの講義内容を抜粋して掲載します。第3回目は、「契約書の知識」です。



深沢綜合法律事務所  
弁護士

高川 佳子 TAKAGAWA Yoshiko

明治大学法学部卒業。平成3年司法試験合格、平成6年4月弁護士登録(第一東京弁護士会)、同時に深沢綜合法律事務所入所。得意分野は不動産取引全般。

### 宅建業法第37条の書面交付義務

契約書の作成について、本来、売買契約にしても、賃貸借契約にしても、売主や貸主、買主や借主の意思表示があれば、口頭でも契約が成立します。ただ、不動産、とくに不動産売買の場合は、金額が高額になるため口頭での契約は後々不安です。さらに、宅建業者の場合は、必ず契約書を作成することが想定されています。宅建業法第37条にある、書面交付義務です。

宅建業者に課された書面交付義務とは、契約当事者に契約内容を十分認識してもらって、後日の紛争を防止するため、当事者に対して、成立した契約内容のうち主要な事項を記載した書面を交付する義務で、このような書面をいわゆる37条書面と言います。これは売買契約だけのものと誤解している方もたまにいますが、賃貸借契約も同様に書面交付義務があります。

媒介の場合は、売主・買主／貸主・借主の両方に交付しなければなりません。借主だけに賃貸契約書を交付し、貸主には交付しないで業法に違反している業者も見受けられますので注意してください。

この37条書面には、図1の事項を記載しなければなりません。実務上は、この37条書面を別途作成していることは少ないでしょう。売買契約書内に図1の①～⑫までの事項をすべて記載していれば、それを37条書面とすることが可能なのです。

ただし、売買契約は売主と買主の間のものですから、売主と買主と双方の記名・押印がしてありますが、それを渡しただけでは、37条の義務を果たしたことはありません。37条書面には、必ず取引士が記名・

押印しなければなりません。宅建業者の多くが使用している契約書の最後に売主と買主の氏名・住所等の記入欄のほかに、業者等の氏名・住所等の記入欄があるのは、その売買契約書を37条書面として使うためにあるのです。

37条書面の交付は、宅建業法の基本的な義務ですから、忘れずに行ってください。

契約書にはどのようなことを記載しなければならないのでしょうか。まず、契約書を作成する際には、当事者、つまり売買契約書であれば売主、買主が誰なのかを明確にしなければいけません。

当事者は、個人の場合であれば住所および氏名で表示・特定します。法人の場合は、商号や代表者氏名、事務所所在地を表示します。商号は、登記してある通りに記載することに注意します。

契約締結においては、運転免許証や印鑑証明書などにより顧客の本人確認を行います。そして、本人確認記録を作成してください。法人の場合は、代表取締役の本人確認が必要です。宅建業者は「犯罪による収益の移転防止に関する法律」によって、本人確認義務が課せられています。

当事者の記載に関してイレギュラーな場合もあります。例えば、売主が未成年の場合です。未成年である売主は原則として単独では契約できませんので、法定代理人が契約を行うことになります。この場合は、売主である未成年者の氏名・住所を記載した上で、実際に契約を行う立場の法定代理人の氏名を記載するという形になります。

契約書の売買の目的物の表示の欄では、何を売のかということを特定しなければなりません。目的物の

図1 37条書面に記載すべき事項

売買又は交換の場合(業法第37条第1項)

- ① 当事者の氏名(法人にあっては、その名称)及び住所(第1号)
- ② 宅地の所在、地番又は建物の所在、種類、構造その他当該宅地建物を特定するために必要な表示(第2号)
- ③ 代金又は交換差金の額並びにその支払時期及び支払方法(第3号)
- ④ 宅地建物の引渡しの時期(第4号)
- ⑤ 移転登記の申請の時期(第5号)
- ⑥ 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときには、その額並びにその金銭の授受の時期及び目的(第6号)
- ⑦ 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容(第7号)
- ⑧ 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容(第8号)
- ⑨ 金銭の賃借のあっせんに関する定めがある場合においては、そのあっせんに係る金銭の賃借が成立しないときの措置(第9号)
- ⑩ 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容(第10号)
- ⑪ 瑕疵を担保すべき責任又はその責任の履行について講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めがあるときは、その内容(第11号)
- ⑫ 租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容(第12号)

(注)なお、賃貸借契約の場合に記載すべき事項は次のとおりです(業法第37条第2項)。

- ① 上記の①②④⑦⑧及び⑩の事項
- ② 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
- ③ 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びにその金銭の授受の時期及び目的

出典：(公財)不動産流通推進センター「媒介業務がよくわかる宅地建物取引業務の知識平成28年版」

表示は、原則として登記記録の表題部に記録された内容を記載しますが、未登記建物の場合はどうすればよいのでしょうか。この場合は、建築確認通知書や固定資産評価証明書などの表示内容を参考にして、できるだけ正確に現況を表示します。

### 契約書では売買代金決定方法などを明確にしておく

売買契約書には当然、売買代金の額も記載します。売買金額について、とくに注意を要するのは土地の場合です。土地の売買代金は、土地の面積を基に値付けする人が多いと思いますが、いざ測量してみると、登記上の面積と実際の面積が異なる場

合があります。増減している場合は代金を変更するのか、増減していても変更しないのか、契約前に決めておかないとトラブルになってしまいます。そうならないためにも、売買代金の決定方法を最初に決めておく必要があります。

代金の決定方法として、公簿売買と実測売買があります。公簿売買(または登記簿売買)は、土地の登記記録上の地積をもって売買対象面積とし、売買代金を決定する方法です。契約締結後に実際に測量して、実測面積と登記記録上の面積が異なっていたとしても、売買代金は増減させません。

実測売買は、単位面積あたりの代金額を確定し、とりあえず登記記録

上の地積で概算の売買金額を決めておき、残代金の決済をするまでに実測を行い、その実測面積に基づいて売買代金額を確定し精算する方法です。

契約前に、この2つの方法のうちどちらを使うのかを決定し、契約書に記載しておく必要があります。

実測売買を行うときは、測量図を作成し、面積を確定することになりますが、測量図にはいくつかの種類がありますので、後にトラブルにならないように、どの測量図を使うのかということを事前に決めておく必要があります。測量図には、以下の3つの測量図があります。

まず、確定測量図。これは、売買対象地とすべての隣接地との境界について隣接地所有者の立会いのもとに境界確認(官民査定を含む)を行い、これに基づき測量し作成された測量図です。次に、現況測量図(官民査定の省略)です。これは、相当の日数を要する官民査定を省略し、売買対象地に隣接する民有地との境界のみについて隣接地所有者の立会いのもとに境界確認を行い、これに基づき測量し作成されたものです。3つ目が、現況測量図です。これは、隣接地との境界確認を一切行わず、売主(所有者)が認識する境界で行った測量をもとに作成されたものをいいます。

実測売買では、原則として確定測量図を使いますが、ほかの2つの測量図もありますので、どの測量図を使うのかを明確にしておく必要があります。

## 手付解除と宅建業法上の規制

土地や建物の売買では代金が高額になるため、契約書を作成し、手付

金と残代金の支払日を分けることが多いです。では、手付金を払う意味とは何なのでしょう。

手付金は、契約締結に際して買主から売主に手付として交付される金銭で、契約締結時に実際に授受されることが必要です。手付は、民法第557条第1項の規定により、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、手付解除ができるとされています。買主は手付金を放棄することで、また、売主は手付金を倍返しすることで、自らの都合で契約を解除できます。手付金を払うことで契約の拘束力が弱まるという面があります。

「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは」とはどういうことでしょうか。まず「当事者の一方」とは「相手方」と解釈されます。例えば、売主は、相手方である買主が契約の履行に着手している場合は手付解除できません。逆に、売主が契約の履行に着手していれば、買主は手付解除できません。

「履行の着手」には、例えば、売主が所有権移転登記や分筆登記(数区画の分譲の場合を除く)の手続を開始していることや、買主が中間金や残代金の支払いを行っていることなどが該当します。このように手付解除には一定の時期の制限があります。一方で、実務においては、当事者の合意により手付解除ができる期限を定めていることがあります。この期限を過ぎてしまうと手付解除はできなくなるのですが、重大な例外があります。

売主が宅建業者である場合は、宅建業法上のさまざまな規制があります。まず、受領できる手付金の額は、売買代金の2割以内です。次に、手付がいかなる性格のものであっても、手付解除が認められます。さらに、買主に不利な特約は無効となります。

買主に不利な特約とは、例えば、相手方の履行の着手以前の手付解除期限の設定などです。

## 契約違反による解除の要件

契約違反による解除について、例えば買主が契約書に定められた支払期日を10日も過ぎてても、残代金を支払わなかったとします。この場合、売主は契約解除することができるのでしょうか。解除できている人が意外と多いです。しかし、実はこれだけでは解除することはできません。

解除するためには、以下の要件が必要です。まず(1)契約違反の事実があること。契約の目的達成に重大な影響を有する契約違反についてのみ解除事由となります。次に(2)契約違反が違法であること。売買契約においては同時履行の抗弁権がありますので、契約違反が違法であることは、例えば、買主が代金を用意して支払場所に行くとか、売主が登記の書類を準備して登記所に出頭するなど、自らの債務の履行を提供してからでないといふ解除権は発生しないということです。そして(3)履行遅滞の場合は、相当の期間を定め催告したこと。例えば、1週間以内などと期間を区切って催告し、それでも支払いがないようであれば解除できるということです。

このように契約違反で解除することは、結構時間と手間がかかります。ですから実務上は、契約違反による解除という方法ではなく、合意解約書を作成して処理するケースも多いです。それが一番確実です。ただし、合意解約ですから相手が応じる必要があり、応じない場合は前記の手順によることになります。

## ローン特約の注意点

融資を利用して不動産を購入する場合、通常は金融機関からの融資が不調になった場合に備えて、売買契約において融資利用の特約、いわゆるローン特約を約定することが一般的です。

ローン特約には2種類あります(図2)。1つは、ローン不成立の場合には、売買契約は当然に失効する、という解除条件型。もう1つは、ローン不成立の場合には、買主は売買契約を解除することができる、という解除権留保型です。宅建業者として、この違いは必ず知っておかなければいけません。皆さんが買主側の媒介業者だったとすると、買主のローンが下りなかった場合、解除条件型のローン特約で契約していたら、何もせずとも売買契約は当然に失効します。しかし、解除権留保型だった場合、買主は、期限日までに解除の意思表示をしなければいけません。意思表示がなければ、ローン特約で解除することはできなくなります。ですから、自分が媒介する契約がどちらのタイプなのかをしっかりと確認する必要があります。解除権留保型だった場合は、ローンの成立、不成立を必ず確認し、

不成立の場合は期日までに解除の意思表示を行うよう手配が必要だということです。

## 賃貸借契約での注意すべき借地借家法

建物賃貸借契約の場合、借地借家法という特別な法律があることに注意してください。同法には、同法の規定と異なる内容の合意をすることができない規定、つまり強行法規が非常に多いのです。なかでも、借家権の存続期間(賃貸借期間)は非常に重要です。通常の賃貸借契約であれば、合意した期限が来れば契約は終了しますが、建物賃貸借には、法定更新制度があります。借地借家法では、解約の申し入れや更新拒絶に、正当の事由を要件としています。たとえ2年という契約期間を定めていても、貸主に正当な事由がなければ、契約は更新されてしまいます。正当な事由としては、賃貸人および賃借人が建物の使用を必要とする事情などがありますが、立ち退き料等の提供も正当事由であるかどうかを判断する要素として考慮されます。

法定更新された場合の契約条件ですが、期間は定めないことになりま

す。法定更新の期間を以前と同じだと考える人がいますが、そうではありません。期間以外の条件は従前のままです。

合意した契約期間で確実に明け渡してもらいたい場合のために、定期建物賃貸借契約があります。定期建物賃貸借契約にはいくつか要件があります。まず、この契約は、公正証書その他の書面によってしなければなりません。公正証書はあくまで例であり、何らかの書面で構いません。つまりは、契約書を作成することです。

また賃貸人は、賃借人に対しあらかじめ、その賃貸借は更新がなく期間の満了により終了する旨、書面を交付して説明しなければなりません。事前説明といわれるもので、これを怠ってしまうと、いくら契約書上では定期建物賃貸借契約となっていたとしても、更新がないとの定めは無効となり、普通の借家契約になってしまいます。この事前説明書は、契約書と別に作成することが求められています。宅建業者が媒介して定期建物賃貸借契約を結ぶ時には、作成すべき書類は、重要事項説明書、事前説明書、賃貸借契約書の最低3点必要です。定期建物賃貸借契約は、期間終了後に再契約することもできます。ただし、定期建物賃貸借契約の再契約は新規契約と同じ扱いが求められていますので、やはり重要事項説明書、事前説明書、賃貸借契約書が必要です。

借地借家法では、建物の賃借権(借家権)について、引き渡し、つまり入居、占有があった場合は、その建物の所有権等を取得した者に対し、その賃借権を対抗することができます。貸主が第三者に建物を譲渡しても、入居している借主は引き続きその建物を賃借することができるのです。

図2 ローン特約の形態

- ①「ローン不成立の場合には、売買契約は当然に失効する」とするもの  
(これを「解除条件型」といいます)
- ②「ローン不成立の場合は、買主は売買契約を解除することができる」とするもの  
(これを「解除権留保型」といいます)

### ①解除条件型



### ②解除権留保型



出典：(公財)不動産流通推進センター「媒介業務がよくわかる宅地建物取引業務の知識平成28年版」



# 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14回

オーストリア編



## フンデルトヴァッサー・ハウス Hundertwasserhaus (ウィーン)



'The Hundertwasser House 01' by Ludovic Hirlimann available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:The\\_Hundertwasser\\_House\\_01.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:The_Hundertwasser_House_01.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0.

### DATA [フンデルトヴァッサー・ハウス]

- ◆1985年完成 ◆8階建て ◆総戸数:53戸
- ◆家賃(例):月額約6万3,800円(8階/2部屋/70㎡)

※1ユーロ=116円換算

ウィーンの南に位置する3番目の行政区ラントシュトラセ地区(人口約9万人)に建つ、公営の集合住宅(8階建て、総戸数53戸、1985年完成)。

建物名は、概念設計を実施したウィーンのガウディと呼ばれたオーストリアの画家で建築家のフリーデンスライヒ・フンデルトヴァッサー(1928~2000年)の名前に由来する。

非対称に配置された大胆な窓の形状や外壁面の凹凸といった不規則なファサードは、意匠上の観点だけではなく、居住者が外部から各自の住戸を認識できるようにデザインされているという。各住戸の内装は、それぞれの外壁面と同じ色(白、黄、青、赤)がアクセ

フンデルトヴァッサー・ハウス Hundertwasserhaus  
カール・マルクス・ホフ Karl Marx-Hof  
(ウィーン)



'The Hundertwasser House 04' by Charlie available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:The\\_Hundertwasser\\_House\\_04.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:The_Hundertwasser_House_04.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0.

トカラーとして用いられている。階段、エレベーター、廊下、温室、キッズルーム、カフェテラス、店舗といった共用部分の内装は灰色。

植栽で覆われたテラスは、住人が自然の丘に暮らしているような感じを醸し出し、周辺を行き来する人たちも緑豊かな溪谷をさまよう気分させている。

ウィーンでは、全世帯の約4分の3(約66万5,000世帯)が賃貸居住で、うち32%が公営の集合住宅(全世帯の約4分の1)に住んでいる。民間の集合住宅の㎡あたりの月額家賃約1,000円~1,400円に対して、公営の集合住宅の㎡あたりの平均月額家賃は約600円と低く抑えられている(1ユーロ=116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。



## カール・マルクス・ホフ Karl Marx-Hof (ウィーン)

ウィーンの北西に位置する19番目の行政区デープリング(人口約7万2,000人)は、多くの住宅地が広がっており、ウィーンの森との境界にもなっている。同区の東端、ドナウ川の近くに、単一の集合住宅としては世界で最も長い(約1km)公営のカール・マルクス・ホフが建っている(5階建て、総戸数1,382戸、1930年完成)。

第1次大戦後、「赤いウィーン」と呼ばれた社会民主党の市政により、1925年から1934年にかけて建設された約6万3,000戸もの大規模な集合住宅のひとつ。頑丈そうな赤い外壁、巨大なアーチ型の通路、旗竿が印象的なゲイト棟(写真)は、社会主義政権の象徴となった。

1986年から1992年の大規模なリノベーションでは、水道配管の交換や50基のエレベーターの設置とともに、窓と扉を改修し大幅な省エネ、CO<sub>2</sub>削減を実現。さらに2010年から2019年までの予定で、屋根や階段の改修工事が実施されている。

集合住宅のなかには、出産のためのアドバイスセンター、歯科医院、薬局、郵便局、図書館、青少年センター、洗濯場、店舗なども備わっている。

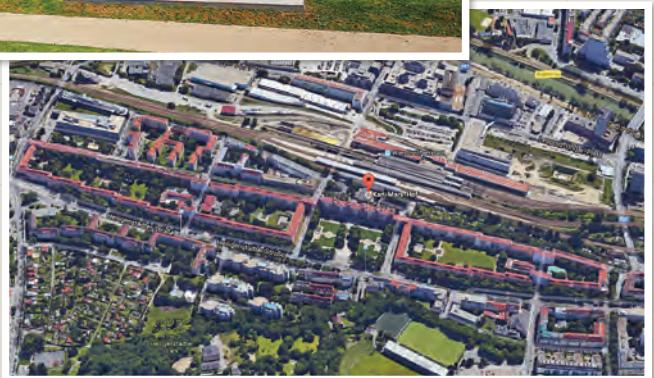
間取りは、キッチン付きの2部屋が中心。専有面積は平均55㎡、最大105㎡、最小19㎡。家賃は、2部屋・60㎡の部屋で月額約5万8,000円(1ユーロ=116円換算)。



'Döbling (Wien) - Karl-Marx-Hof' by Bwag available at [https://en.wikipedia.org/wiki/File:D%C3%B6bling\\_\(Wien\)\\_-\\_Karl-Marx-Hof.JPG](https://en.wikipedia.org/wiki/File:D%C3%B6bling_(Wien)_-_Karl-Marx-Hof.JPG) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

### DATA[カール・マルクス・ホフ]

- ◆ 1930年完成 ◆ 5階建て
- ◆ 総戸数: 1,382戸
- ◆ 家賃(例): 月額約5万8,000円(2部屋 / 60㎡)  
※ 1ユーロ=116円換算



画像©2016 Google, 地図データ©2016 Google

## 税務相談

Vol.009

## 《《《 不動産お役立ちQ&amp;A

## 相続税法上の広大地の評価における「マンション適地」とは

山崎 信義 ●税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

## Question

相続税法上の広大地の評価における「マンション適地」について教えてください。

## Answer

「広大地」とは、その地域における標準的な宅地の地積に比べて著しく地積が広大な宅地をいい、通常、その相続税法上の評価額は広大地に該当しない宅地に比べて小さくなります。ただし、その宅地が指定容積率300%以上の地域内にある等の場合には、マンションの敷地用地として利用する方が最有効使用となると認められる宅地（マンション適地）とされ、他の要件を満たす場合であっても広大地には該当しないこととされるので、注意を要します。

## 1. 広大地の意義

## (1) 広大地の範囲

「広大地」とは、その地域における標準的な宅地の地積に比べて著しく地積が広大（例えば、三大都市圏の市街化区域内の宅地の場合、地積が500㎡以上）な宅地で、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合に道路・公園等の公共公益的施設用地の負担が必要と認められるものをいいます。

ただし、大規模工場用地に該当するもの及び「中高層の集合住宅等の敷地用地として使用するのが最有効使用と認められる宅地」（以下「マンション適地」）に該当するものは、道路・公園等の公共公益的施設用地の負担が生じないので除外されます（財産評価基本通達24-4）。

## (2) 広大地に該当する宅地の相続税法上の評価

広大地については、その面する路線の路線価に、一定の算式により求めた広大地補正率を掛けて計算した価額に、その広大地の地積を掛けて計算した金額が相続税法上の評価額となります。

## 2. マンション適地に該当するかどうかの判断

広大地の評価は、これから戸建て住宅分譲用地として開発され、その開発の際に、道路等の公共公益的施設用地が生じる宅地が対象となるものです。相続税法上の評価をしようとする宅地（以下「評価対象地」）がマンション適地に該当する場合には、前述1.（2）の広大地の評価は適用されません。

評価対象地がマンション適地に該当するかどうかの判断において

は、国税庁の広大地に係る質疑応答事例の中の『広大地の評価における「中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの」の判断』（以下「質疑事例」）において、判断をする際の考え方が示されており、実務の参考になります。「質疑事例」で示された考え方は、おおむね次の通りです。

（1）評価対象地がマンション適地に該当するかどうかの判断は、その宅地の存する地域の標準的使用の状況を参考として行われます。

（2）評価対象地が戸建住宅とマンションが混在する地域にあり、かつ、その地域の都市計画により指定された容積率（指定容積率）が200%以下の地域である場合には、最有効使用の判定が困難な場合もありえます。このような場合には、例えば、次のようにマンション適

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室室長 税理士

山崎 信義 YAMAZAKI Nobuyoshi

1993年税理士試験合格。2001年タクトコンサルティング入社。相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸にコンサルティングを行う。東京商工会議所「事業承継の実態に関する調査研究会」委員(2014年)等歴任。著書に『ポイント整理 不動産組替の税務Q&A』(2016年1月、大蔵財務協会)など多数。



地に該当すると判断できる場合を除き、マンション適地には該当しないこととしても差支えありません。

- ①その地域における用途地域・建ぺい率・容積率や地方公共団体の開発規制等が厳しくなく、交通、教育、医療等の公的施設や商業地への接近性(社会的・経済的・行政的見地)から判断して、マンション適地と認められる場合
- ②その地域に現にマンションが建てられており、また、現在も建築工事中のものが多数ある場合、つまり、マンションの敷地としての利用に地域が移行しつつある状態で、しかもその移行の程度が相当進んでいる場合

(3)評価対象地が指定容積率300%以上の地域内にある場合には、戸建住宅の敷地用地として利用するよりも、マンションの敷地用地として利用の方が最有効使用と判断される場合が多いことから、原則としてマンション適地に該当することになります。

なお、地域によっては、指定容積率が300%以上でありながら戸建住宅が多く存在する地域もあります。このような地域では指定容積率を十分に活用しておらず、①将来的にその戸建住宅を取り壊したとすれば、マンションが建築されるものと認められる地域か、あるいは、②例えば道路の幅員(参考)などの何らかの事情により、

指定容積率を活用することができない地域であると考えられます。

評価対象地が指定容積率300%以上の地域内にある場合は、②のような例外的なケースは除き、その宅地はマンション適地と判断されます。

#### (参考)

建築基準法では、指定容積率のほか、前面道路(前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの)の幅員が12m未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に一定の数値を乗じたもの(基準容積率)以下でなければならないとされています(同法第52条第2項)。つまり、指定容積率が300%であっても、基準容積率が180%になると採用される容積率は基準容積率の180%となり、その場合は②に該当することになります。



## ポイント

- 広大地の相続税法上の評価は、広大地の面する路線の路線価に、通常の奥行価格補正率に代えて、一定の算式により求めた広大地補正率を乗じて計算します。通常、(広大地に該当しない)宅地に比べ、広大地の相続税法上の評価額は小さくなることから、評価対象地が広大地に該当するかどうかの判断は極めて重要となります。
- 広大地は、戸建て住宅分譲用地として開発するのが最有効使用と認められる宅地が対象とされ、マンションの敷地用地として使用するのが最有効使用と認められる宅地(マンション適地)は、広大地に該当しません。
- 評価対象地がマンション適地に該当するか否か

の判定は、国税庁の質疑事例によれば、基本的に、その宅地の存する地域の標準的な使用状況を見て判断することになります。この場合、評価対象地が戸建住宅と中高層の集合住宅等が混在する地域(主に指定容積率が200%以下の地域と想定されています。)に所在するときには、その地域において現にマンションがあり、現在も多くのマンションがその地域で建設されているなどマンション敷地としての利用にその地域が移行しつつあるような場合で、マンション適地と判断されるときを除き、原則としてマンション適地に該当せず、広大地に該当することになります。

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

賃貸管理  
ビジネス

Vol.009

## 《《《 不動産お役立ちQ&amp;A

管理会社は資産を  
コントロールする能力を

今井 基次 ●経営コンサルタント

## Question

当社は賃貸管理を中心に事業を展開しています。最近、物件を売却するオーナーが増えているのですが、その際に自社に媒介の依頼がきません。どうしたら事前に情報を拾えるのでしょうか。

## Answer

物件のお話だけではなく、「お金にかかわる話」に積極的に関与していきましょう。そのためには従業員の知識を高めなければなりません。

継続取引という強みがある  
賃貸管理業

賃貸管理業には、仲介業にはない「ある特性」があります。それは、顧客(オーナーや入居者)との継続的取引があることです。管理業は一般的に、管理を受託してから家賃送金や募集のことなど、長期にわたって少なくとも月1回以上はオーナーとの接点があります。一方、仲介業では、取引期間中に関しては顧客とのやりとりが密に交わされますが、一旦取引が終われば連絡は途絶えてしまいます。

長期的に見た場合、接点が多いということは、顧客情報(オーナーの情報)を蓄えることができるのですから、その分、売買仲介・新築企画・リノベーションなどのビジネスチャンスが生まれるはずですが、しかし多くの管理会社で、その特性や可能性を生かしきれていないように思います。

物件管理だけのイメージが  
機会損失を生む

ほとんどのオーナーは管理会社に対して「あくまで物件の管理会社」というイメージを強く持っています。そのため、オーナーと管理会社の間では、物件に関する事柄以外のコミュニケーションが少ないのも事実です。そのために管理の現場でよく生じるケースが、ある日突然オーナーから連絡が来て「物件を売ることになったのですよ。これまでお世話になりました。新しいオーナーさんが別の会社に管理を任せたいと言っているのです。引き継ぎをお願いします」と言われてしまうことです。それまでせっかく頑張って入居付けや日々の管理を行ってきたのに、あつけない結末を迎えてしまう。そのうえ売買仲介にも関われないまま、管理も逃してしまう。内情を聞いてみれば、オーナーの顧問税

理士が紹介したお抱えの仲介業者が専任媒介で入っていた、ということもよくあるケースです。

こうした機会損失が生じてしまう背景には、オーナーに対する担当者の情報収集力や知識のアンテナが低いために、オーナーの懐に入り込めていないことがあります。オーナーの懐に入り込むためには、管理物件のことだけではなく、オーナーの資産の全貌把握と、少なくとも金融商品や不動産投資について話せるくらいの知識量が必要となります。

オーナーからの信頼を  
得るために必要な知識

賃貸管理会社がオーナーから信用を得るためには、少なくとも2種類の知識—①不動産関連の知識、②金融関連の知識—を備えておきたいものです。

不動産関連の知識を有する資格

オーナーズエージェント株式会社 コンサルティング事業部 部長  
**今井 基次** IMAI Mototsugu

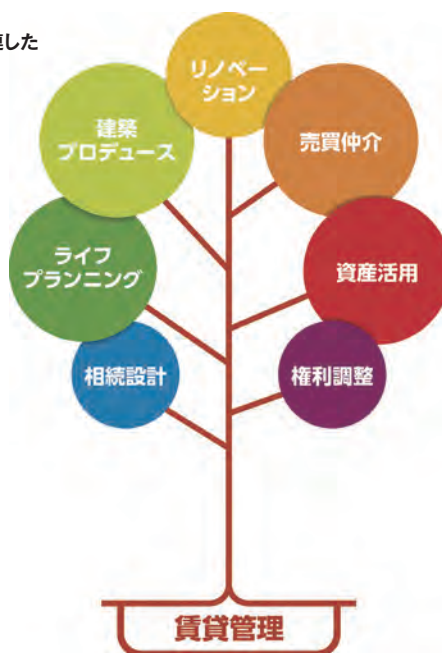


静岡県浜松市生まれ。賃貸・売買仲介、PM・AMの実務を経て、全国の建設・不動産など賃貸管理ビジネスを行う企業向けに経営／管理業務コンサルティング支援を行っている。1級FP技能士、CFP、CPM（米国不動産経営管理士）、CCIM（米国不動産投資顧問）、不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士。

は、宅建士・賃貸不動産経営管理士・管理業務主任者・マンション管理士などがあります。賃貸物件の管理というと、現場レベルではあまり専門的知識を必要としないのですが、不動産に関わる仕事をしているのですから、専門領域をカバーしておくことは必須です。不動産関連の知識で少し高度なレベルを求めるのであれば、CPM®（米国不動産経営管理士）などにチャレンジするのも良いでしょう。

金融関連の知識、とりわけ金融資産に関する知識は、オーナーの資産提案という部分で非常に重要な要素になります。この領域が狭いと、いつまで経っても管理物件のことしかオーナーから相談されません。例えばファイナンシャルプランナーは、税金・金融資産設計・不動産・保険・ライフプランニングなどを、体系的に学ぶことができるためオススメです。不動

賃貸管理業に関連した  
ビジネスの広がり



産以外の資産を知ること、総資産の中の不動産のポジションを理解することができます。そこを知っている・知らないかは、オーナーとの会話についていけるかどうかの大きな分かれ目になります。プロパティマネジメントと聞くと、

「資産の最大化」というフレーズがよく出てきますが、管理会社の真の役割は「作業をすること」ではなく、オーナーの「資産をコントロールする能力」にあります。そのためには、従業員の知識向上が欠かせないのです。



## ポイント

- 賃貸管理業には仲介業にはない、オーナーとの継続的取引という特性があります。そのため、オーナーの情報を蓄積でき、ビジネスチャンスも広がるはずです。
- 多くのオーナーにとって、賃貸管理会社のイメージは物件管理の会社です。そのため、オーナーの資産管理を逃すことになりがちです。
- オーナーから信頼を得て、資産に関連したビジネスチャンスを広げるには、従業員の知識向上が不可欠です。
- 不動産関連では、宅建士、賃貸不動産経営管理士、管理業務主任者、マンション管理士、CPM。金融関連ではファイナンシャルプランナーの取得がオススメです。

\*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。

2016年  
宅建試験  
合格対策

You Tube公開動画付き誌上講座  
**宅建出題点精講**

「主任者」から「士」となり難化傾向にある宅地建物取引士資格試験。秋の試験に向け、渋谷会の佐伯竜氏にポイントを解説してもらいます。なお、本講義を収録した動画をYouTubeで公開していますので、あわせてご利用ください。

渋谷会合同会社代表社員社長  
**佐伯 竜** SAEKI Ryu

早稲田大学卒業。2006年LEC東京リーガルマインドにて宅建講師を始める。100人超の大教室を満員締切にする人気講師として活躍。収録講座も多数制作し、通信講座でも定評。その講義力を買われ、資格予備校、大学、企業研修、省庁研修など、さまざまな場所で講義を行い、年間800時間以上の講義をこなす。2012年独立し、渋谷会を設立。現在、YouTube「渋谷会 宅建ミニ講義」(<https://www.youtube.com/channel/UCDSNXIIQyGjGhcsypp3T-3w>)にて、日々全国の宅建受験生に向けて講義動画を配信している。

**第6講 本試験まで残り1ヵ月、最優先は『基本事項の暗記』**

**本試験まで残り1ヵ月**

宅建本試験まで、残り1ヵ月となりました。この時期にもっともやらなければならないのは、『基本事項の暗記』です。一般的な受験生はこの時期、模試・過去問演習・予想論点講義などの学習をしますが、常に基本事項を確認し、それを暗記することに努めてください。最終的に基本事項の暗記ができていなければ、本試験ではそれだけで失点につながります。もちろん学習したことのすべてを暗記できれば理想的ですが、それは難しいことなので、「基本事項」を優先して暗記するようにしましょう。

今回は、どのように基本事項を覚えるのか「復代理」を例にお話しします。

**《1》平成19年 問2 肢1**

Aは不動産の売却を妻の父であるBに委任し、売却に関する代理権をBに付与した。

1 Bは、やむを得ない事由があるときは、Aの許諾を得なくとも、復代理人を選任することができる。

(答) 正しい。任意代理人は、本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない。

まず、過去問演習をして答え合わせをします。このとき、ズバリ問われているポイントを「出題点」として明確にしてください。本問では、「又は」という接続詞が「出題点」であることが分かります。ですから、Aの許諾がなくても、やむを得ない事由があれば、Bは復代理人を選任することができる、ということになります。ここまでしっかり理解して、「又は」という箇所を『基本事項の暗記』として、覚える作業をします。

**《2》平成24年 問2 肢4**

4 法定代理人は、やむを得ない事由がなくとも、復代理人を選任することができる。

(答) 正しい。法定代理人は、自己の責任で復代理人を選任することができる。

本問で問われているのは、任意代理人ではなく法定代理人です。この場合には、自己の責任で自由に復代理人の選任をすることが許されています。ここでの「出題点」は、「自由に選任できる」という基本事項です。ここを暗記しましょう。

そして、もう1つ大事な「出題点」があります。この2問を学習してわかることですが、「法定代理」と「任意代理」では、復代理人の選任について要件が異なるということです。したがって、この2つを並列して正確に『基本事項を暗記』する必要があります。

復代理人の選任では、①法定代理と任意代理とでは復代理人の選任について要件が異なるという点、②法定代理では、自由に復代理人を選任できるという点、③任意代理では、『又は』の文言を正確に暗記しておくという点、を意識して暗記すること残り1ヵ月、優先して取り組んでください。これを知っているかどうか、直接的に点数につながります。

**まとめ**

当然、法定代理や任意代理の意義を「理解」することは重要です。しかし、残り1ヵ月という限られた時間ですべてを学習することはできません。「基本事項の理解」は8月までに終わらせておくべきテーマです。したがって、残り1ヵ月では、とにかく『基本事項の暗記』を優先することをお勧めします。それも本試験で問われているポイント、つまり「出題点」を明確にして暗記しましょう。これを全分野について「1ヵ月」という限られた期間で徹底して行いましょう。その先に合格があります。

動画で  
CHECK

**YouTubeチャンネル 渋谷会 宅建ミニ講義**

月刊不動産9月号 誌上講座 【宅建出題点精講】 第6講 「本試験まで残り1ヵ月、最優先は『基本事項の暗記』」【#105】宅建士講座2016 [https://https://youtu.be/\\_w178ed0MQg](https://https://youtu.be/_w178ed0MQg)

## 第18回

不動産管理の  
英語⑤

XYZ不動産のプロパティマネジメント担当の青木のもとへ、相談にやってきたラジブ・シン氏。前回紹介した2件の賃貸住宅について具体的な質問を青木にします。どのように答えるかを見てみましょう。

## [主な登場人物]



青木 健  
由貴の上司。海外支店勤務経験あり。



ラジブ・シン  
日本国内でIT企業を運営する傍ら、オフィスビルも所有するインド系英国人

## [不動産管理業務 英語対応]その⑤



Singh

どちらの物件も内見することはできますか？

Can I view both properties?

亀戸の物件は現在空室で内見可能です。南荻窪の物件は現在満室稼働していますが、事前にアポイントを取れば内見ができる許可を得ています。

The Kameido property has several vacant rooms that can be inspected. The Minamiogikubo is currently fully occupied, but we may be able to inspect with permission by making an appointment in advance.



Ken

こちらが各物件のレントロールです。これによると亀戸の物件は現在10戸中3戸が空室です。南荻窪の物件は空室がありません。

This is the rent roll of each property. According to this table, three out of ten rooms in the Kameido property are vacant. The Minamiogikubo has no vacancies.



Ken



Singh

どちらの物件が購入にお勧めですか？

Which property do you recommend to purchase?

一概には言えませんが、亀戸の方が満室想定で投資利回りは8%と高めです。ただしファミリータイプですので、空室が出た場合に埋まるのに時間がかかります。

It is difficult to say, but the investment yield of the Kameido property if fully occupied is quite high at 8%. However, because they are family-type apartments, if an apartment becomes vacant it may take some time to find a new tenant.



Ken

## [今月のKey words &amp; Key phrase]

view / inspect (the property)

▶内見

vacancy / vacant

▶空室

fully occupied

▶満室(稼働)

## [解説]

プロパティマネジメント (Property Management) 業務の過程では物件の組み換えでの売却や購入の紹介を行う場合があり、その場合は物件や地域の情報を案内する前に調べておく必要があります。競合物件や周辺の家賃相場 (Rental market value)、空室率 (Vacancy rate)、対象物件の募集賃料 (Offered rent / Advertised rent / Asking rent) や想定成約賃料 (Assumed achievable rent) を英語で説明できるようにしておきましょう。

そのほかにも投資物件に関する表現として、ワンルーム (Studio-type apartment) や投資利回り (Investment yield)、レントロール (Rent roll) という言葉も覚えておく必要があるでしょう。

## [地方への関心も高まるインバウンド市場]

日本政府観光局(JNTO)のデータによると、2015年は過去最高となる1,973万人の外国人旅行者が日本を訪れました。外国人旅行者のネットアクセス割合が前年から最も高まった都道府県は石川県で、前年比59%増。次いで茨城県、富山県、鳥取県、佐賀県、岐阜県なども関心が高まっています。2017年には民泊新法の国会提出が検討されていることから、民泊市場への参入やサービス利用者も全国的に増加していくと思われます。今後も日本全国において不動産英語の使用機会が増加していくと思われます。

## [企画・執筆]

国際不動産カレッジ&丸の内不動産英語塾  
(運営: toCoda LLC.)  
〒106-0045 東京都港区麻布十番1-5-10アトラスビル  
TEL: 03-6869-8788 FAX: 050-3383-1391  
[URL] <http://www.grec.jp>  
[mail] [desk@grec.jp](mailto:desk@grec.jp)

## [英語監修]

Zoe Ward (Japan Property Central K.K.)  
<http://japanpropertycentral.com/>

## 地方本部長に聞く

富山県  
本部早期に200社の達成へ、  
空き家流通にも尽力します

## 立山連峰の自然に抱かれる富山県

富山県の名所は、立山連峰です。ゴールデンウィーク中でも20m以上の高さの雪の壁を見ることができます。立山には台湾からの旅行者がたくさん訪れています。

また、県内にある唯一の国宝は高岡市にある瑞龍寺です。加賀藩二代藩主の前田利長の菩提を弔うために三代藩主の利常が建てたと言われていました。高岡市は前田家の文化が残っている町です。県内のおいしい食べ物ホタルイカや白エビが有名です。

持ち家率が高く、  
広い床面積を好む消費者

北陸新幹線が開通し、駅周辺の地価が上がりましたが、それ以外の地域は下がり気味です。富山県は水が豊富であったために電力が相対的に安く、大企業の工場が早くから進出し、日本海側の県の中では工場集積率が高い地域でした。就業機会が多いことから伝統的に持ち家率が高く、加えて広い床面積を好む傾向があります。早い人は実家から独立して5年以内には家を所有します。かつては二世帯住宅が主流でしたが、近年は核家族世帯が増えています。こうした恵まれた住環境で育った人たちが都会での生活を経て、再び富山県に戻ってくるという動きが見られます。富山で生まれ育った人間は、私も含めて富山の自然、風土、生活環境に誇りを持っています。



富山県唯一の国宝である仏殿、法堂、山門を有する瑞龍寺

全日の存在感を高めて、  
会員200社の達成へ

宅地建物取引士の能力向上を図るべく、研修会への参加を促進していきたいと考えています。今年度からは当本部で全日ステップアップトレーニングを実施することになりました。会員同士の情報交換を活発にし、会員の業務面でも地域社会に貢献していきたいです。また、毎週金曜日には当本部で無料相談会を行っており、公益法人として地域に貢献しています。

富山県の場合は開業する人の約半数が全日に加入するペースが続いており、全日の存在感は高まっていると自負しています。3月末時点で会員は177社、従たる事務所を加えると184ヶ所となっています。早期に200社体制にしたいというのが私の目標です。

私は本部長として4期目、7年が経過しました。次にバトンを渡す人材を育成しないとはいけません。若手会員の育成、そして若い人の創業を当

本部として応援し、受け入れていくことも大切だと思っています。

中古住宅流通促進協議会で  
空き家対策にも乗り出す

当本部内に中古住宅流通促進協議会の事務所を置いて、空き家の利用と県内に人を呼び込んで定住を促進する取り組みに力を入れています。昨年5月の空き家対策特別措置法の全面施行をきっかけに中古住宅の売却や解体を検討する人が増えており、当協議会に寄せられる相談件数が増えました。すでに協議会として4年ほど活動していますが、だんだん全日会員の業務にもつながりつつあります。



富山県本部 本部長  
小竹 茂樹氏

(公社)全日本不動産協会富山県本部

〒930-0046

富山市堤町通り2-1-25

全日富山会館

TEL: 076(421)1633

FAX: 076(421)6188

## 兵庫県 本部

# 会員増強に向け、行政における 認知度向上とIT活用に注力します

### おいしい高級食材が自慢の兵庫県

兵庫県の名所といえば、やはり世界遺産の姫路城です。神戸のまちはばかり注目されますが、源平の時代からの史跡や歴史的な建造物も多いことをもっと知ってもらいたいですね。

おいしい食べ物も自慢です。筆頭は私も大好きな神戸ビーフ。面積の広い兵庫県は、南北が海に面している珍しい県であり、海の幸も豊富です。明石の鯛やタコ、香住のカニ、最近では淡路島で養殖しているフグも人気です。



神戸は「100万ドルの夜景」も有名。写真は神戸ハーバーランド

### 西宮や芦屋など 高級住宅地への需要は堅調

兵庫県の不動産市況は、ここ2～3年は上昇基調にあると思います。兵庫県には、西宮市、芦屋市、神戸市の東灘区と灘区といった、六甲山地の南側の高級住宅街があります。このエリアは県外からも人気が高く、需要は底堅いです。一方で、価格は需要と供給のバランスで決まり、需要は人口によりますから、この先どれ

ほど需要が増やせるのかが問題です。

インバウンドについていうと、最近、富裕層を乗せた大型客船が神戸港ではなく、大阪の南港に寄港するようになり、観光ルートが変わりました。神戸などをより人に滞在してもらいまちにしていく必要があります。神戸市は、ホテルの数が少ないことが課題です。現在、容積率の緩和も検討されています。

民泊に関しては、緩和されたとはいえ旅館業法の範疇ですし、不動産業とは関係ないと言われるかもしれませんが、しかし、兵庫県にやってきた人が滞在するための“ハコ”の部分は不動産ですから、それを合法的にどう提供していくのかという目線をもってもいいのではないのでしょうか。

### 行政の認知度をより高める必要も

県本部としては、会員増強は避けて通れません。実は兵庫県では、他の都道府県では行政が行っている一部事務作業を業界団体に委託するという特殊な仕組みになっています。今でこそ全日の名前を知ってもらっていますが、これまでは事情を知らない新規開業者が行政庁に行くと、まず他団体を紹介されることが多かったのです。

こうした大きなハンデがあるなかで、なんとか会員900社まで増やしてきました。開業セミナーも年間16回も行っていますし、登録講習もようやく昨年から開始することができました。開業者や一般の方ももちろ

んですが、行政の認知度をより向上させることも重要だと考えています。

### IT活用が今後のキーワード

今後は、インターネットの活用がキーワードだと思います。インターネットの発達とともに、全日が大きくなってきたということは、データからも裏付けられる事実だと思います。東京都本部など、IT化に力を入れている本部は、やはり大きくなっています。

不動産業は地場産業と言われますが、いま社会はIT化で大きく変わっていますし、不動産業も変わらなければ中小零細企業は生き残っていけないと思います。



兵庫県本部 本部長

**南村 忠敬氏**

(公社)全日本不動産協会兵庫県本部

〒650-0004

神戸市中央区中山手通4-22-4

全日兵庫会館3F

TEL: 078(261)0901

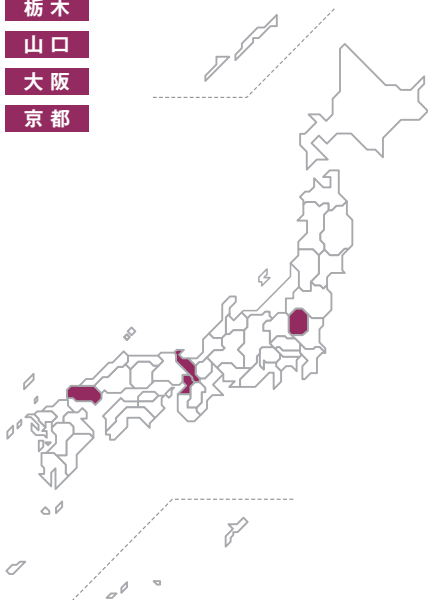
FAX: 078(261)0902

# Activity Condition

## 地方本部の動き

[今月の地方本部は…]

栃木  
山口  
大阪  
京都



### 栃木県本部 / Report



## 宅地建物取引士法定講習会を実施

栃木県本部では、昨年12月に栃木県より法定講習会実施の認定を受け、本年度より法定講習会を開催することとなりました。

記念すべき第1回目は6月15日(水)、宇都宮市のパーティとちぎ男女共同参画センターで実施しました。理事全員が参加し、事務局員と共に緊張感の漂う中、会場の設営から受付まで万全な体制で行いました。

開会に当たり稲川本部長より、法定講習会の開催に至るまでの経緯と

当協会の歴史が述べられ、協会運営への協力を会場の皆さんにもお願いしました。同時に改正宅建業法の成立までの動向を報告し、当協会の役割をお話しました。その後、栃木県県土整備部住宅課より、当協会の実施役割等についての説明があり、講義へと進行了しました。

講師は、当協会の顧問弁護士や、(一財)不動産適正取引推進機構からの派遣によるもの、税務関係は県内の公認会計士にお願いしました。受講生からは、聞き取りやすくわかりやすかったと高い評価をいただいています。

これからも受講生の立場に立ち、より充実した講義内容を提供できるように講師の選考を慎重に行いたいと考えています。法定講習会への参加を心よりお待ちしておりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。



記念すべき第1回、しっかり準備しました

### 山口県本部 / Report



## 開業支援セミナーを開催

山口県本部は6月15日(水)に「不動産開業支援セミナー」を山口グランドホテルにて開催いたしました。

今年度は、開催時期を早めに設定し、実務経験者によるパネルディスカッションをメインとした内容にしました。参加者は21名と好評で、セミナー後の個別相談においても7組の方が熱心に質問されていました。今回は、他業種からの参加者もあり、不動産業未経験者の関心が高まりつつあることを実感しました。

参加者のアンケートから、今後当



熱心に講義を聞く参加者たち

本部が実施するセミナーへの関心が高いことも収穫のひとつでした。1社でも多く全日の仲間が増えることを期待するとともに、役員・委員会および事務局の連携で成果に結びつけていきたいと思ひます。

Icon Note

Topic .....



Information ...



Product .....



Report .....



## 大阪府本部 / Report



## なにわ南支部が「七夕のゆうべ in 四天王寺」で無料相談会

大阪市の上町台地にある四天王寺では7月6日(水)から7月8日(金)まで「七夕のゆうべ in 四天王寺」が開催されました。なにわ南支部では7月7日(木)に、協賛特設ブース内で不動産無料相談会を午後1時30分から実施し、3名の来場者の相談にあ

たりました。引き続いて、午後5時から広報委員会主催で、スーパーボール、玩具すくいを実施しました。

平日にも関わらず 多くの子ども達でにぎわい、たくさんの笑顔に癒されながら、用意した玩具は見事、完売。協会名入りの仙台七夕の吹流

しや特設ブース前面に掲げた協会名入りの横断幕で、全日をPRしました。なお、この収益は全額寄付させていただくことになっております。



力を合わせて全日をPR



スーパーボールは子どもに大人気



涼を呼ぶ吹流し

## 京都府本部 / Topic



## 祇園祭で「全日広報団扇配り」を実施

京都府本部では、祇園祭・前祭の宵山の7月16日(土)に四条通の歩行者天国において、坊本部長をはじめ役職員が揃いの赤い法被を着て、毎年恒例となっている「全日広報団扇配り」を行いました。

団扇には、表に可愛いうさぎ一家のイラスト、裏には前祭りと後祭り両方の山鉦配置・巡行コース図をデザインしてあります。祇園祭の見物客や観光客に配布し、大変喜ばれました。天候にも恵まれ、四条通は大変な賑わいでしたので、用意した団扇はまたたく間になくなりました。

また、当日は全日マスコットキャラクターの「ラビーちゃん」も登場しました。ラビーちゃんの周りには子どもたちをはじめ多くの人が集まり、写真を撮ったり、握手を求められたりと大人気でした。

祇園祭を通して「全日」を大いにアピールすることができました。



揃いの赤い法被とラビーちゃん



子ども達にも全日をアピール



## 全日不動産ナビ 今月の会員ブログ

## 全日会員の広場

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

不動産コンサルティング  
ライフ住販の気まぐれブログ

有限会社ライフ住販

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

東京都町田市のライフ住販です。弊社は平成17年2月設立の会社です。お客様の「住まいのプランナー」として、安心・安全な取引、満足向上のため、専心努力して参りたいと存じます。人々の暮らしでは時折、不動産に関することで悩むことがあります。さまざまな相談にお応えできるように「不動産コンサルティング事業」に特化しております。

2012年3月から続けている弊社ブログは、タイトル通り、仕事のことや日々の出来事、普段考えていることなど、さまざまなことを気まぐれに綴っております。いつもご覧いただいている皆さんには感謝申し上げます。今後ともよろしくお願いいたします。



有限会社ライフ住販

代表者：前田純

〒194-0013 東京都町田市原町田2-8-2 IS21ビル

TEL：042-721-6630(代表) FAX：042-721-8390(代表)

HP：http://www.zennichi.net/m/lifejuhan/index.asp

「日記・つぶやき」コンテンツ部門

## 風の余話

有限会社松原宅建事務所

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

群馬県高崎市の松原宅建事務所です。弊社は不動産の売買仲介と賃貸管理を主な業務として取り扱っております。創業以来、高崎市中居町周辺で地元根付いた不動産業をさせていただいております。弊社は行政書士業務も行っており、業務開始以来、多くのお客様にご依頼をいただいております。

弊社ブログ「風の余話」は2008年5月から始めたものです。全日本不動産協会のサイトということもあり、記事にすることも自ずと限界がありますが、今後も継続して日々の出来事の雑感を記録し、読む人にひと時のやすらぎを感じていただき、時代を共に考えるヒントになればと考えています。



有限会社松原宅建事務所

代表者：松原勝次

〒370-0852 群馬県高崎市中居町3-20-2

TEL：027-352-0253(代表) FAX：027-352-0298(代表)

HP：https://www.zennichi.net/m/takasakinakai/index.asp

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

pray for your fortune : 池袋の  
不動産会社 : 賃貸管理はお任せを!!!!

株式会社フォーレスト

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

東京都豊島区のフォーレストです。弊社は不動産売買、賃貸管理・建物管理を主な業務として取り扱っております。賃貸管理では、近年増加している外国人入居者の賃貸相談に取り組み、オーナー様との仲介役を果たしながら外国人の方々の住宅問題解決の貢献と、オーナー様の大切な資産の賃貸管理の問題解決を考えております。

弊社ブログは2009年6月から開始しました。食べ物の話題が多いですが、日々の雑感や訪問先で見かけた風景などを、写真とともにほぼ毎日アップしています。いつも読んでいただいているみなさん、ありがとうございます。



株式会社フォーレスト

代表者：川中洋一

〒171-0014 東京都豊島区池袋2-60-7 ルート池袋第3ビル2F

TEL : 03-6915-2908(代表) FAX : 03-6915-2909(代表)

HP : <http://www.zennichi.net/m/ffforest/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

物件オーナーから信頼を得て、資産に関連したビジネスチャンスを広げるには、不動産／金融関連の知識を備えておく必要があります。不動産関連知識について、「米国不動産経営管理士」という資格がありますが、これをアルファベットの略称で何と呼ぶでしょうか。

### 応募 方法

必要事項をご記入のうえ、下記のアドレス宛にメールでお送りください。

件名は「9月号クイズの答え」でお願いします。

宛先: [monthly-realestate@zennichi.or.jp](mailto: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

2016年  
10/10月

先月の答え  
[5分の4]



## 賃貸管理基本講習・東京会場をライブ配信、 「e-ラーニング講習」開催が決定！

ご好評いただいている賃貸管理基本講習を地方でも受講できるよう、e-ラーニング講習を実施いたします。e-ラーニング講習とは東京会場で行われている同講習の映像をライブ配信し、他会場でも映像を見ながら受講できる講習のことです。

右記の地方会場において、10月27日に東京会場で開催する賃貸管理基本講習の映像を配信する予定

です。申込など詳しくは各地方本部ホームページをご確認ください。

### 《開催予定地方会場》

- ・長野県本部
- ・石川県本部
- ・埼玉県本部
- ・岐阜県本部
- ・京都府本部
- ・広島県本部
- ・大分県本部



## 全日マスコットキャラクター「ラビーちゃん」が ゆるキャラグランプリに出場します

全日本不動産協会の知名度アップのため、「ラビーちゃん」への投票をぜひお願いします。

**ネット投票期間：7月22日(金) 午前10時～10月24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。

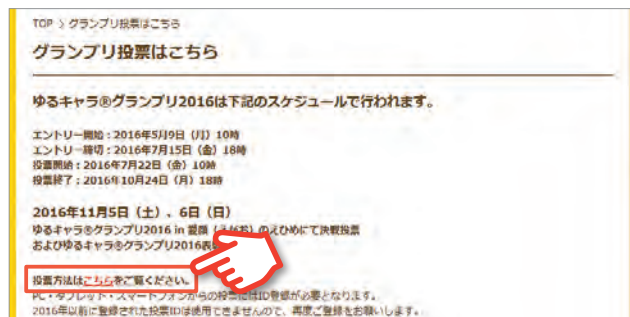
### ラビーちゃんへの投票方法(初回)

① ゆるキャラグランプリ2016のHPにアクセス

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



② トップページ上部の「投票はこちら」をクリック。次のページの「投票方法は [こちら](#) をご覧ください」の下線部分をクリック。投票に必要なID登録ページへと進み、IDとなるメールアドレスとパスワードを設定。



③ ID登録後、「投票はこちら」画面に戻り、検索欄に「ラビーちゃん」と入力し、ラビーちゃんを紹介画面に移動。

### ★ゆるキャラ名から選ぶ

ラビーちゃん

④ ラビーちゃん紹介画面の「ID(メールアドレス)で投票する」をクリックし、投票画面にメールアドレスやパスワードなどを入力し、投票する。



\* 次回からはラビーちゃん紹介画面から直接投票できます。

## トップページ掲載のバナーについて

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。

当協会ホームページのトップページには、会員の皆様へ向けたさまざまな講習会などのバナーを掲載しています。気になる講習会などのバナーをクリックすると、情報を得たり、講習会の申し込みを行うことができます。

ぜひ、ご活用ください。

### ● 募集を行っている講習会の一例

#### [ 賃貸管理基本講習・実務講習 ]

賃貸管理業の基本から学べる「賃貸管理基本講習」と、賃貸管理ビジネスを実務に基づき、より深く学べる「賃貸管理実務講習」を実施します。今年度は、7月28日(木)に札幌会場で開催し、すでに大きな反響をいただいています。その他の都市でも開催を予定しています。お申込みをお待ちしています。

#### 賃貸管理基本講習

賃貸管理業を始めようとしている方、賃貸管理業の基本を学びたい方へ向けた講習です。

《開催日程》 **参加費無料**

名古屋会場[9/15(木)] 大阪会場[10/6(木)]  
福岡会場[11/15(火)]

#### 賃貸管理実務講習

実務やオーナー対応などをより深く学びたい方に向けた講習です。グループディスカッション等も行います。

《開催日程》 **参加費無料**

仙台会場[10/12(水)] 名古屋会場[10/25(火)]  
大阪会場[11/10(木)] 福岡会場[12/1(木)]

※詳しくはホームページをご覧ください。



## 新入会員名簿

[平成28年7月]

| 都道府県 | 市区町村  | 商号名称                          |
|------|-------|-------------------------------|
| 北海道  | 札幌市   | 株式会社 ITF                      |
|      | 札幌市   | 株式会社 北桜管財                     |
| 青森県  | 青森市   | 有限会社 津川建築                     |
|      | 青森市   | 株式会社 トータルワン                   |
| 岩手県  | 遠野市   | 一般社団法人 岩手県伝統的産業再生機構           |
| 宮城県  | 仙台市   | 株式会社 アルシアエステート                |
|      | 仙台市   | 株式会社 ネクスス                     |
|      | 仙台市   | リスペース 株式会社                    |
| 秋田県  | 秋田市   | 株式会社 きららホールディングス              |
| 福島県  | 福島市   | 株式会社 エコフレンズ                   |
| 茨城県  | 神栖市   | タキマテック 株式会社                   |
|      | 水戸市   | 株式会社 トラストウェイ                  |
| 栃木県  | 宇都宮市  | 有限会社 川堀工務店                    |
|      | 宇都宮市  | 有限会社 丸方MALUHO                 |
| 群馬県  | 伊勢崎市  | NIKKO産業 株式会社                  |
| 埼玉県  | ふじみ野市 | 株式会社 新山                       |
|      | 和光市   | ケーエムシー 合同会社                   |
|      | 朝霞市   | 株式会社 住まい                      |
|      | 坂戸市   | 株式会社 ハウジングライブ                 |
|      | 朝霞市   | 株式会社 ハウスワンユナイテッド              |
| 千葉県  | 千葉市   | R.ブレイス 株式会社                   |
|      | 柏市    | さくら総業 株式会社                    |
|      | 茂原市   | 株式会社 創健                       |
|      | 柏市    | 株式会社 BELLE REINE R            |
|      | 豊島区   | 株式会社 RKR                      |
| 東京都  | 武蔵野市  | 株式会社 アイジェイエス                  |
|      | 中野区   | アクセス 株式会社                     |
|      | 目黒区   | 株式会社 麻川                       |
|      | 練馬区   | 株式会社 アビタ                      |
|      | 八王子市  | 有限会社 アモセス                     |
|      | 港区    | アリュールデザイン 株式会社                |
|      | 渋谷区   | アルゴジェーシー 株式会社                 |
|      | 台東区   | 株式会社 池家                       |
|      | 新宿区   | 株式会社 INFINITY                 |
|      | 世田谷区  | ウィズスカラズ 株式会社                  |
|      | 渋谷区   | エイトプロパティーズ 株式会社               |
|      | 杉並区   | 株式会社 Aアシスト                    |
|      | 新宿区   | 株式会社 SGSインベストメント              |
|      | 中央区   | 株式会社 エマイユホールディングス             |
|      | 豊島区   | 株式会社 キャッスルワン                  |
|      | 中央区   | 株式会社 キョーワン                    |
|      | 港区    | 株式会社 Global Properties        |
|      | 国立市   | CROSS partnership design 株式会社 |
|      | 台東区   | 光英アドバンスド 株式会社                 |
|      | 新宿区   | 株式会社 サクヤ建物                    |
|      | 葛飾区   | ささこホーム 株式会社                   |
|      | 大田区   | 株式会社 沢口電機製作所                  |
|      | 中央区   | 株式会社 サン・アセット・リサーチ             |
|      | 渋谷区   | 株式会社 三起コーポレーション               |
|      | 大田区   | 三辰 株式会社                       |
|      | 葛飾区   | サンライト不動産 株式会社                 |
|      | 港区    | 株式会社 COD                      |
|      | 新宿区   | 株式会社 Sincerity & Trust        |
|      | 港区    | ジェイド・グリーンフィールド 株式会社           |
|      | 台東区   | シタヤ土地建物 株式会社                  |
|      | 台東区   | 株式会社 シンティンデックスセカンド            |
|      | 新宿区   | 株式会社 シティコミュニティサービス            |
|      | 町田市   | スーム不動産販売 株式会社                 |
|      | 足立区   | 株式会社 鈴木工業                     |
|      | 立川市   | 株式会社 スタートアップ                  |
|      | 昭島市   | 株式会社 スタイルエム                   |
|      | 府中市   | 株式会社 スペース・イノベーション             |
|      | 新宿区   | 住まいの相談窓口 株式会社                 |
|      | 港区    | 株式会社 スリーアローズ                  |
|      | 練馬区   | 株式会社 セラヴィーコーポレーション            |
|      | 三鷹市   | ツルハホーム 株式会社                   |
|      | 港区    | Dual Life Partners 株式会社       |

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称                 |
|------|------|----------------------|
| 東京都  | 千代田区 | 点晴堂 株式会社             |
|      | 豊島区  | 有限会社 東京学舎            |
|      | 中野区  | 東京リアルエステート 株式会社      |
|      | 中野区  | 株式会社 ドリームプロジェクト      |
|      | 港区   | 日本コンサル 株式会社          |
|      | 中央区  | 株式会社 日本住宅取引          |
|      | 渋谷区  | 日本税務不動産 株式会社         |
|      | 北区   | 株式会社 Nexelコーポレーション   |
|      | 大田区  | 株式会社 ノコノコ            |
|      | 渋谷区  | 株式会社 ハーミットクラブ        |
|      | 調布市  | 株式会社 バリュープランニング      |
|      | 新宿区  | 株式会社 BFコンサルティング      |
|      | 港区   | 株式会社 BPSハティ          |
|      | 中央区  | 株式会社 ヒトプラス           |
|      | 千代田区 | ファイナンシャルスタンダード 株式会社  |
|      | 千代田区 | 株式会社 ファミリーホーム・ネット    |
|      | 江戸川区 | フェアディール 株式会社         |
|      | 港区   | FELITAS 合同会社         |
|      | 江戸川区 | 株式会社 フジタエステート        |
|      | 国立市  | 藤野不動産                |
|      | 渋谷区  | 株式会社 ブラチナ            |
|      | 品川区  | 株式会社 プランアイ           |
|      | 渋谷区  | 株式会社 ブランズ            |
|      | 千代田区 | 株式会社 Presiー x        |
|      | 港区   | 株式会社 MarketiX        |
|      | 板橋区  | マリアネット 株式会社          |
|      | 豊島区  | 合同会社 まるふく            |
|      | 渋谷区  | 株式会社 みゆき不動産          |
|      | 目黒区  | 株式会社 村上興業            |
|      | 杉並区  | 株式会社 よすむ不動産          |
|      | 渋谷区  | 株式会社 ライジング           |
|      | 港区   | RIKI Enterprise 株式会社 |
|      | 港区   | 株式会社 リテール・シー         |
|      | 世田谷区 | 株式会社 リブ・ラブ・ラブ        |
|      | 目黒区  | 株式会社 凜キャピタル          |
|      | 中央区  | 株式会社 REGALE          |
|      | 港区   | 株式会社 ワイルドセブン         |
| 神奈川県 | 横浜市  | 株式会社 アークラス           |
|      | 横浜市  | 株式会社 アークル            |
|      | 大和市  | 株式会社 アールーム           |
|      | 横浜市  | 合同会社 あなたの住まい不動産      |
|      | 横浜市  | 内田設計企画 株式会社          |
|      | 川崎市  | 株式会社 エーアイコーポレーション    |
|      | 横浜市  | エルマーノ 株式会社           |
|      | 横浜市  | 有限会社 金沢ケア・サービス       |
|      | 横浜市  | 株式会社 かなた建築工房         |
|      | 横浜市  | ケセラセラホームサポート 齋藤岳志    |
|      | 横浜市  | 株式会社 スターンドアーズ        |
|      | 茅ヶ崎市 | 大翔 株式会社              |
|      | 相模原市 | TO不動産 株式会社           |
|      | 横浜市  | 株式会社 トラストホーム         |
|      | 横浜市  | 日本DID 株式会社           |
| 新潟県  | 海老名市 | 株式会社 Peace Beautiful |
|      | 相模原市 | 株式会社 マツモトホーム         |
|      | 横浜市  | 株式会社 リフォームサービス 株式会社  |
|      | 新潟市  | 株式会社 トレーディングポート      |
|      | 長岡市  | 株式会社 中之島ケアサポート       |
| 富山県  | 富山市  | 株式会社 大宝              |
|      | 富山市  | T. プロジェクト            |
| 石川県  | 野々市市 | 株式会社 三匠              |
| 福井県  | 福井市  | LIFESTYLE 合同会社       |
| 山梨県  | 甲斐市  | 奥脇不動産プランニング          |
|      | 甲府市  | リオ、不動産コンサル 株式会社      |
| 長野県  | 松本市  | 有限会社 エス・ケー・ケー        |
| 静岡県  | 磐田市  | 加藤建築 株式会社            |
|      | 伊豆市  | 木村建設                 |
|      | 浜松市  | 株式会社 サン工房            |

| 都道府県 | 市区町村        | 商号名称              |
|------|-------------|-------------------|
| 静岡県  | 浜松市         | 株式会社 ベアフット        |
| 愛知県  | 犬山市         | 小川事務所             |
|      | 名古屋市中       | 中建設 株式会社          |
|      | 豊田市         | 株式会社 ナチュラルハウス     |
| 滋賀県  | 名古屋市中       | 株式会社 万松寺コンサルティング  |
|      | 大津市         | 株式会社 S-Home       |
|      | 草津市         | 株式会社 ライフケアサポート    |
|      | 守山市         | 株式会社 リアルエステートプラス  |
|      | 京都市         | 株式会社 山富           |
| 京都府  | 京都市         | 株式会社 山富           |
| 大阪府  | 大阪市         | アイビージー 株式会社       |
|      | 大阪市         | SKY 株式会社          |
|      | 大東市         | CSD 株式会社          |
|      | 大阪市         | 新潮 株式会社           |
|      | 堺市          | ネイチャー 株式会社        |
|      | 大阪市         | 株式会社 BUDDY        |
|      | 大阪市         | 株式会社 飛弾創建         |
|      | 堀江トラスト 株式会社 |                   |
|      | 豊中市         | 株式会社 未来都市ラボ       |
|      | 大阪市         | 株式会社 森田ハウジング      |
|      | 大阪市         | ランドマーク 株式会社       |
|      | 大阪市         | 株式会社 ルナエステート      |
|      | 大阪市         | 株式会社 REXIA        |
| 兵庫県  | 川西市         | アーバン不動産販売 株式会社    |
|      | 加古川市        | 株式会社 あおい住宅販売      |
|      | 西宮市         | 株式会社 S-shin       |
|      | 加古川市        | 株式会社 ガネンヤ         |
|      | 西宮市         | 株式会社 シフト総合ハウジング   |
|      | 姫路市         | 株式会社 大和不動産        |
|      | 神戸市         | 株式会社 みなとリビング      |
|      | 米子市         | 株式会社 TSK          |
| 鳥取県  | 米子市         | 株式会社 TSK          |
| 島根県  | 出雲市         | エステートいずも          |
| 岡山県  | 岡山市         | 合同会社 エステイトフォーチュナ  |
|      | 岡山市         | ザ・ブルーワークス 株式会社    |
|      | 岡山市         | 株式会社 ジャパンアイディアホーム |
|      | 岡山市         | 株式会社 中野不動産        |
|      | 岡山市         | 株式会社 フォーリーフ       |
|      | 岡山市         | 株式会社 LINKS        |
|      | 東広島市        | あゆみ不動産            |
|      | 広島市         | 株式会社 カーテック        |
| 山口県  | 下関市         | 彩生不動産 株式会社        |
|      | 下関市         | 有限会社 喜崇           |
| 香川県  | 三豊市         | 株式会社 パミオ          |
| 福岡県  | 福岡市         | 株式会社 アトラクト        |
|      | 北九州市        | 株式会社 aile         |
|      | 糟屋郡         | 株式会社 M            |
|      | 福岡市         | 株式会社 クラス          |
|      | 福岡市         | 株式会社 サップル         |
|      | 築上郡         | 燦燦不動産             |
|      | 北九州市        | 福建ハウス 株式会社        |
|      | 糟屋郡         | 株式会社 ヘキム興産        |
|      | 春日市         | 豊楽ライフ 株式会社        |
|      | 福岡市         | 株式会社 ホームベース       |
|      | 福岡市         | 株式会社 舞鶴不動産        |
|      | 大川市         | 株式会社 マリーヌ不動産      |
|      | 久留米         | マルケン商事 株式会社       |
|      | 福岡市         | 株式会社 MITEN        |
| 長崎県  | 大村市         | 株式会社 木楽           |
| 熊本県  | 熊本市         | 不動産のURS 株式会社      |
| 宮崎県  | 宮崎市         | 合同会社 カラープラス       |
| 鹿児島県 | 薩摩川内市       | 株式会社 よしや          |
|      | 枕崎市         | リブ・デザイン研究室        |
|      | 那覇市         | 株式会社 KENエージェント    |
|      | うるま市        | 株式会社 BONDS        |
| 沖縄県  | 沖縄市         | 株式会社 なかいち開発       |
|      | 宜野湾市        | なんくるLife 株式会社     |

## 一般保証制度のご案内

## [NEW!] 一般保証制度が利用しやすくなりました

宅建業者の保全義務を負わないお客様からの受領金銭について、その保全を可能とした当協会のみが実施する宅建業法に基づいた制度です。

この度、申込書の様式が変更され、手続きが簡略化されました。

※法人代表者の個人保証も不要ですので、ぜひご利用ください。



無料でご利用  
いただけます!

## 手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

## 手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、**会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約**において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全(保証)する制度です。

## 手付金等保管制度

**会員が自ら売主となる完成物件の売買契約**において、受領する手付金等の額が**売買代金の10%または1,000万円を超え**、売主会員に保全義務が生じる場合に(宅建業法第41条の2)、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全(保管)する制度です。



制度の詳細 ▶▶ (公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)

制度に関するお問い合わせ ▶▶ (公社)不動産保証協会 総本部事務局

TEL.03-3263-7055

制度の申し込み窓口 ▶▶ 所属の地方本部事務局

## 弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、被害相当額(上限有り)の払い渡しを受けることができます。

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

## 平成28年度 第4回 弁済委員会 審査明細

| 審査結果     | 社数・件数 |     | 金額          |
|----------|-------|-----|-------------|
| 認証申出     | 8社    | 12件 | 39,326,891円 |
| 認証       | 7社    | 9件  | 26,860,758円 |
| 保留・条件付認証 | 1社    | 2件  |             |
| 否決       | 1社    | 1件  |             |
| 平成28年度累計 | 11社   | 13件 | 46,262,881円 |



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

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。

## Team MONTHLY REAL ESTATE

## 月刊 不動産

月刊不動産 2016年9月号

平成28年9月15日発行

定価500円(本体価格463円)

会員の方は、会費に購読料が含まれています。

## 広報委員会

鬼木善久、坊 雅勝、宮嶋義伸、西澤 温、  
横山武仁、加藤 勉、倉田康也

## 発行所

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

## 発行人

原嶋 和利

## 編集

公益社団法人 全日本不動産協会

公益社団法人 不動産保証協会 広報委員会

## 制作

株式会社 不動産経済研究所

## 印刷・製本

株式会社 東伸社

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

## | 富山県 |

## 旧伏木測候所



高岡市伏木古国府にある明治時代の旧私設気象観測所。北前船の交易港として栄えてきた伏木港は、明治になって海外交易を行うべく、1877(明治10)年に廻船問屋・藤井能三が私費で灯台を建設。藤井は気象観測所(測候所)の設立も目指し、内務省に観測機器の購入あっせんを依頼して1883(明治16)年に測候所も整備した。当時、伏木測候所は私設ながら暴風警報や気象情報を発信した。

測候所の建物は木造平屋建て、棧瓦葺。外壁は下見板張り、壁の一部である小壁は白漆喰塗。正面中央は切妻造の玄関ポーチで、全体的に洋風の外観となっている。写真左の測風塔はRC造3階建て、各階両開き窓、外階段と独特の景観を持つ。国の登録有形文化財。2017(平成29)年2月まで測風塔の復原調査のため休館中だが、それ以降は一般公開される。(写真:公益社団法人富山県観光連盟)

## | 兵庫県 |

## 箱木家住宅



神戸市北区山田町にある室町時代から残る日本最古の住宅。「箱木千年家住宅」とも呼ばれる。古くからの土豪で、代々庄屋を務めた箱木家が使用してきた住宅。部材が非常に古式であり、江戸時代(元禄)にはすでに「千年家」の家号を与えられていることから、室町時代に遡る住宅と言われてきた。近年、ダム建設に伴う移築の際に行われた解体調査および敷地発掘調査により、母屋が14世紀(鎌倉時代～室町時代)に建てられたものであり、後に建てられた離れと元の母屋を江戸時代末期に一つに合築した建物であることがわかった。1967(昭和42)年に重要文化財に指定され、兵庫県の歴史を表す建物として公開されている。移築の際に、江戸時代の合築以前の姿に近づけるために母屋と離れを別棟としている。

(写真:神戸国際観光コンベンション協会)



月刊不動産

2016 September

## 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)

