

月刊 不動産

【題字】故 野田剛一 会長

【特集】

公益社団法人 不動産保証協会

第45回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会

第66回 定時総会を開催

【 You Tubeで学ぶ宅建士講座 】

宅建業法編-5

【 わかりやすいインスペクション 】

建物の傾斜と小屋裏、床下の見方

【 「事業承継」成功の秘訣 】

認知症対策はしなくてOK?

【 不動産会社経営術 】

どうほめ、どう伸ばす。評価者研修のススメ

【 ラジオ番組のこんな話やウラ話 】

KBCラジオ「ガブリナ」徳永玲子

MONTHLY
REAL ESTATE

2017

8

AUGUST

出雲より 日本の古き良き文化を 発信！



堀川遊覧船

小泉八雲記念館

たたら製鉄 菅谷高殿

出雲日御碕灯台

世界遺産 石見銀山

国宝 松江城

第53回

全国不動産会議 島根県大会

高齢社会、人口減少の中で「不動産業が担う役割」

平成29年

10/19 木

会場

大会

島根県民会館

島根県松江市殿町158

交流会

ホテル一畑

島根県松江市千鳥町30

●プログラム

受付	12:30 -
開会式	13:30 -14:00
記念講演	14:10 -15:20
シンポジウム	15:35 -16:45
閉会式	16:55 -17:10
交流会	18:10 -19:30

記念講演

テーマ

「出雲への誘い
～神話・古社寺・お城・自然など
魅力いっぱいのWonderland～」

講師

藤岡大拙氏

(公財)しまね文化振興財団 理事長
元島根女子短期大学 学長

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・島根県・松江市

お問合わせ／公益社団法人全日本不動産協会 島根県本部 ☎0852-26-4863 FAX.0852-27-8196

COVER PHOTO

全日会館

1996年10月に竣工した「全日会館」は、青山通りと新宿通りをつなぐプリンス通りに面し、半蔵門駅、麴町駅、永田町駅、赤坂見附駅の4駅からアクセス可能な便利な場所に立地。近隣には、オフィス、ホテル、マンション等によって構成されている複合型施設「東京ガーデンテラス紀尾井町」が2016年にオープンし、平日、休日を問わずにぎわいをみせている。



CONTENTS

2017
8
AUGUST

PAGE

特別レポート

04 公益社団法人 不動産保証協会
第45回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会
第66回 定時総会を開催
合同懇親会を開催

不動産お役立ち Q&A

- 10 <法律相談>
法定相続情報証明制度 弁護士 渡辺 晋
- 12 <税務相談>
相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例 税理士 山崎 信義
- 14 <賃貸相談>
滞納による賃貸借の解除と転借人への明渡請求 弁護士 江口 正夫

You Tubeで学ぶ宅建士講座

- 16 宅建業法編 -5 合格請負人 氷見 敏明

連載

- 18 <わかりやすいインスペクション>
建物の傾斜と小屋根、床下の見方 タクミプランニングサポート 溝渕 匠
一級建築士事務所
- 20 New Face 新入会員のご紹介
- 21 「事業承継」成功の秘訣 認知症対策はしなくてOK? 税理士 宮田 房枝
- 22 不動産会社経営術 どうほめ、どう伸ばす。評価者研修のススメ プリンシプル 住まい総研 上野 典行
- 23 聞かせて! 聴かせて! ラジオ番組のこんな話やウラ話 ラジオパーソナリティ 徳永 玲子

その他

- 24 地方本部の動き
- 26 協会からのお知らせ
- 27 保証のお知らせ
- 28 新機能満載! ラビーネットのご紹介
- 29 新入会員名簿
- 30 NEWS FILE

Special Report

01

特別リポート-01

第45回

公益社団法人 不動産保証協会

定時総会を開催

[日 時] 平成29年6月21日(水) 11:00 ~ 13:00

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「芙蓉の間」



平成29年6月21日(水)、公益社団法人不動産保証協会は、東京のホテルニューオータニにて第45回定時総会を開催しました。

11時より始められた総会には、代議員391名のうち254名(委任状28名を含む)が出席。平成28年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、平成29年度事業計画・収支予算に関する件が報告されました。その後、決議事項として、任期満了に伴う理事47名、監事3名の選任が審議・可決されました。

公益社団法人 不動産保証協会 第四十五回 定時総会





原嶋和利 理事長



三本皓三 副理事長



中村裕昌 副理事長



坊雅勝 専務理事



萩原武彦 財務委員長



未来に夢を抱ける会員支援策を

最初に、司会の山口敬一総務委員長が、平成28年度において物故された会員107名の方々に対し哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを行い、三本皓三副理事長が開会の辞を述べました。その後、司会から「総会が適正に成立した」と報告があり、原嶋和利理事長が次のように挨拶を述べました。「わが国の経済状況は、個人消費が底堅く推移しているが、雇用や所得環境の改善を背景に景気は緩やかな回復基調にある。これまで公益社団法人として社会的責任を果たし、適正かつ公正な不動産取引推進と健全な財務運営をはかってきており、本年1月に不動産保証協会創立45周年、全日本不動産協会創立65周年の記念式典を行った。今後も、わが国の不動産業界が取り組む諸課題、税制を含む要望などを積極的に推進するとともに、未来に夢を抱ける会員支援策をはかり、1日も早く正会員3万社を目指してさらなる飛躍に向け、最善を尽くしたい」。

議長団においては、熊本県本部の松永幸久代議員が議長に、東京都本部の風祭富夫代議員が副議長となり、愛知県本部の萩原幸二代議員と広島県本部の伊折一夫代議員が議事録署名人に選任されました。その後、坊雅勝専務理事、萩原武彦財務委員長および川添紀明

監事が「平成28年度事業報告・決算報告・監査報告、平成29年度事業計画・収支予算」について説明。続いて、金山留雄資格審査委員長が決議事項第1号議案「任期満了に伴う理事47名、監事3名選任に関する件」について説明し、原案どおり議決されました。その後、第23期理事・監事の紹介が行われ、臨時理事会の討議の結果、理事長は原嶋和利氏の続投が決まりました。

最後に、中村裕昌副理事長が閉会の辞を述べ、第45回定時総会は無事終了の運びとなりました。



Special Report

02

特別レポート-02

第66回

公益社団法人 全日本不動産協会

定時総会を開催

[日 時] 平成29年6月21日(水) 14:00 ~ 16:00

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

平成29年6月21日(水)、公益社団法人全日本不動産協会は、東京のホテルニューオータニにて第66回定時総会を開催しました。

14時より始められた総会には、代議員391名のうち364名(委任状47名を含む)が出席。平成28年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、平成29年度事業計画・収支予算に関する件が報告されました。その後、決議事項として、任期満了に伴う理事50名、監事5名の選任が審議・可決されました。



目標は正会員3万社

最初に、平成28年度において物故された会員107名の方々に対し、出席者全員で黙とうが捧げられました。その後、松永幸久副理事長が開会の辞を述べ、司会の南村忠敬総務委員長が総会の成立を報告。議長には、東京都本部の荻原武彦代議員、副議長には栃木県本部の稲川知法代議員が選出され、議長より議事録署名人に宮城県本部の長田律子代議員と兵庫県本部の塚本

弥寿彦代議員が指名され、承認されました。

続いて議事に移り、秋山始専務理事、松本太加男財務委員長、松尾洋一監事が報告事項5項目について説明。その後、決議事項として「任期満了に伴う理事50名、監事5名選任に関する件」について説明があり、賛成多数により原案どおり可決されました。

次に、第34期の理事・監事の紹介が行われた後、臨



松永幸久 副理事長



秋山始 専務理事



松本太加男 財務委員長



時理事会が開催され、討議の結果、理事長は原嶋和利氏の続投が決まりました。

原嶋和利理事長は「不動産保証協会と同様、理事長としての責任の重さを痛感している。役職員の皆様方および47地方本部の皆様のお力をいただき、この理事長職を一生懸命に最善を尽くす所存である。公益社団法人として公益事業を全国で行い、協会としての会員支援策

を推進し、協会の社会的地位を高めていきたい。これが正会員3万社の目標達成への道、すべてにつながっている。引き続き、皆様のご理解とご支援をお願いしたい」と挨拶をしました。

続いて理事長推薦理事候補者2名が提案された後、最後に、三本皓三副理事長が閉会の辞を述べ、第66回定時総会は無事終了の運びとなりました。

03

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

合同懇親会を開催

〔場 所〕東京・ホテルニューオータニ〔芙蓉の間〕

合同志親会
次 第
（開会の辞）
（理事長挨拶）
（米實祝辞）
（乾杯）
（祝電披露）
（懇談）



伊藤博 全国宅地建物取引業協会連合会会長



野田聖子 衆議院議員



橋本聖子 参議院議員

多くの来賓が訪れ、盛大に開催された合同懇親会 日本経済の前進のために不動産業界の力を!

全日・保証合同懇親会は、18時より松永幸久全日本不動産協会副理事長の開会の辞により始められ、主催者を代表して、原嶋和利理事長より以下のような挨拶がありました。「中古住宅流通活性化策においては、国で強力に推進していただき、協会としても空き家等の所有者情報の開示について要望を出し、おかげさまで、国土交通省より『空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）』が3月に発表された。今後はネット取引や中古住宅市場の活性化に向けた取組みを力強く推進し、業界の取り組むべき課題に対し、しっかりとした調査・研究をして要望活動も他団体との協調をはかりながら進めていきたい」。

続いて、国土交通省の谷脇暁土地・建設産業局長が石井啓一国土交通大臣の祝辞を代読。全日本不動産政策推進議員連盟会長の野田聖子衆議院議員からは「先日、議員連盟の総会があり、今後も皆様のご要望に応え

られるようがんばっていききたいと思う。不動産市場の健全化と適度な競争のなかで力強い新しい経済を導いていきたい」、菅義偉内閣官房長官からは「安倍政権が発足して4年6カ月になり、最優先は日本経済の再生である。この約4年間で名目GDPの拡大、雇用の増大、有効求人倍率も43年ぶりの高い水準となった。政府としては不動産の流通のために減税などの対応策をとっている。これからも日本経済が前に進むために皆様方のご協力を賜りたい」と祝辞をいただきました。そして祝宴は、伊藤博全国宅地建物取引業協会連合会会長による乾杯の音頭で始まりました。

一同が歓談するなか、小泉進次郎衆議院議員等の祝電が披露され、最後に中村裕昌全日本不動産協会専務理事・不動産保証協会副理事長の閉会の辞により、懇親会は盛会のうちに終了しました。



井上義久 衆議院議員



松川るい 参議院議員



山本幸三 内閣府特命担当大臣



中村裕昌 全日本不動産協会専務理事・
不動産保証協会副理事長

法定相続情報証明制度



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『民法改正の解説』（2017年6月、住宅新報社）など多数。

Q

質問

相続が発生したときに、誰が法定相続人かがわかる一覧図を、法務局が認証してくれるようになったと聞きました。どのような制度ができたのでしょうか。

A

回答

1. 一覧図の利用が可能

平成29年5月に、法務局が法定相続人を示す法定相続情報一覧図（以下、「一覧図」）を認証する制度が開始されました。法定相続情報証明制度です。各種の相続手続きにおいて、法務局により認証を受けた一覧図の利用が可能となり、相続手続きにおける作業の利便性が高まりました。

ただし、相続人にとっての利便性が高くなったのは、一部の作業にとどまります。法定相続情報証明制度は、法務局が戸籍を集めてくれる仕組みではありません。相続手続きを行う際に、誰が法定相続人なのかを説明するために、相続人（または代理人）が、自ら戸籍を集めなければならない点においては、従来と変わりはありません。

2. 相続が発生したときの手続き

相続が発生した場合には、相続人は、不動産登記の変更、預貯金の解約・払戻し、生命保険金の受取りなどに関し、相続の手続きを行う必要があります。賃貸住宅の賃料収納を管理会社に任せているときは、管理会社に対して、賃料の支払い先の口座を変更する申出などを行わなければなりません。相続税の申告手続きでも、法定相

続人が誰なのかを示す資料が必要です。

これらの作業においては、これまでは、被相続人の戸籍謄本等を取り寄せたうえで、その束を整理し、登記所、金融機関、保険会社などに提出しなければなりませんでした。

3. 法定相続情報証明制度の創設

法定相続情報証明制度は、登記所（法務局）に戸籍謄本等の束を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図（一覧図：別紙1）を作成して提出すれば、登記官が一覧図に認証文を付した写し（別紙2）を交付する仕組みです。写しの交付は無料です。

手続きの流れは、次のとおりです。

- ①相続人（または代理人）が、戸籍謄本等を収集する。
- ②相続人（または代理人）は、収集した戸籍謄本等をもとにして、法定相続人がかかる一覧図を作成し、法務局に提出する。
- ③法務局において、戸籍謄本等と一覧図を確認し、相続人に対して認証文付きの一覧図の写しを交付する。戸籍謄本等は還付され、一覧図は5年間法務局に保管される。
- ④一覧図が戸籍謄本等の代わりとなり、一覧図を用いて、相続人が各種の相続手続きを行うことができる（一覧図の利用が義務づけられるわけではない）。

法律
相談

＜法定相続情報証明制度の手続の流れ（イメージ）＞

① 申出 (法定相続人又は代理人)

- ①-1 戸籍簿謄本等を収集
- ①-2 法定相続情報一覧図の作成
(参考：別紙1（解説付き）)
- ①-3 申出書を記載し、上記①-1、
①-2の書類を添付して申出

- ✓ 提出された戸除籍謄本等に記載の情報に限る(放棄や遺産分割協議は対象外)
- ✓ (数次相続発生の場合)一人の被相続人ごとの作成

② 確認・交付 (登記所)

- ②-2 認証文付き法定相続情報一覧図の写しの交付、戸除籍謄本等の返却
(参考：別紙 2（解説付き）)

✓ 交付に当たり、手数料は徴収しない

③ 利用

- ③ 各種の相続手続への利用（戸籍の束の代わりに各種手続において提出することが可能に）
- ✓ この制度は、戸籍の束に代替し得るオプションを追加するものであり、これまでどおり戸籍の束で相続手続を行うことを妨げるものではない。
 - ✓ 放棄や遺産分割協議の書類は別途必要



出典：法務省「～法定相続情報証明制度について～」より抜粋・編集

4. まとめ

最近は、土地や建物の相続が発生しても、相続登記が未了のまま放置されるケースが多くなっています。空き家

問題の解決のためにも、誰が建物の所有者なのかを、明らかにする必要があります。法定相続情報証明制度は、これらの社会問題の解決のための方策という一面も有しています。

相続人としては、相続手続きのため

<別紙1>

✓ 相続人又は代理人が以下のような法定相続情報一覧図を作成。

最後の住所は、一覧図と併に提出される住民票の除票や戸籍の附票の除票により確認（当該除票が廃棄されている場合は、最後の本籍）

相続人の住所は、任意記載のため、一覧図に記載されない場合もある。

（記載例）

被相続人 法務太郎法定相続情報

最後の住所 ○県○市○町○番地	住所 ○県○都○府○区○34番地
出生 昭和○年○月○日	出生 昭和45年6月7日
死亡 平成28年4月1日	(子)
(被相続人)	法務一郎（申出人）
法務太郎	
	住所 ○県○市○町○丁目4番6号
	出生 昭和47年9月5日
	(子)
	相続 佐子
住所 ○県○市○町○丁目4番6号	住所 ○県○市○町○丁目4番8号
出生 昭和○年○月○日	出生 昭和50年11月27日
(配偶者)	(子)
法務花子	登記 進

作成者の署名又は記名押印がされる。

作成日：○年○月○日
作成者：○○○士 ○○ ○○ 印
(事務所：○市○町○番地)

- ✓ 上記のような図形式のほか、被相続人及び相続人を単に列挙する記載の場合もある。
- ✓ 作成はA4の丈夫な白紙に。手書きも「明瞭に判読」できるものであれば可とする。

<別紙2>

(記載例)

法定相続情報番号 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇〇

被相続人法務本部法定相続情報

最後の住所 〇県〇市〇町〇番地
 出生 昭和〇年〇月〇日
 死亡 平成28年4月1日
 (被相続人)
 法務 太郎

住所 〇県〇市〇町三丁目45番6号
 (配偶者)
 法務 花子

以下余白

住所 〇県〇市〇区〇34番地
 出生 昭和45年6月7日
 (子)
 法務 一郎 (申出人)

住所 〇県〇市〇区〇三丁目45番6号
 出生 昭和47年9月5日
 (子)
 相続 健 子

住所 〇県〇市〇区〇五丁目4番8号
 出生 昭和50年11月27日
 (子)
 登記 進

作成日：〇年〇月〇日
 作成者：〇〇〇〇 〇〇 〇〇 印
 (事務所：〇市〇町〇番地)

一覧図は、登記所において唯一の番号により保管・管理される。

法定相続情報一覧図の写しは、偽造防止措置の施された専用紙で作成される。

以下のとおり、申出日を含んだ謄証文、一覧図の写しの発行日、登記所名等、登記官印、注意事項が印字される。

頁番号及び総頁数が振られる。相続人が多く、法定相続情報一覧図が2枚以上にわたる場合も想定

これら、平成〇年〇月〇日に申出があった当該保管に係る法定相続情報一覧図の写しである。

平成〇年〇月〇日
 〇〇法務局〇〇出張所

登記官

〇〇 〇〇 印

(注) 本書面は、提出された戸籍簿謄本等の記載に基づいたものである。相続放棄に限り、本書面に記載されない。また、相続手続以外に利用するべきではない。

✓ 法定相続情報一覧図の写しは、偽造防止措置の施された専用紙で作成される。

以下のとおり、申出日を含んだ
 認証文、一覧図の写しの発
 行日、登記所名等、登記官印、
 注意事項が印字される。

頁番号及び総頁数が振られる。相続人が多く、法定相続情報一覧図が2枚以上にわたる場合も想定

これは、平成〇年〇月〇日に申出のあった当局保管に係る法定相続情報一覧図の写しである。

注)本書面は、提出された戸籍謄本等の記載に基づくものである。和統放棄に
関しては、本書面に記載されない。また、和統手続以外に利用することはできない。

今回のポイント

- 法定相続情報証明制度は、誰が法定相続人かがわかる法定相続情報一覧図を、法務局に認証してもらう仕組みである。
- 法務局の認証のある法定相続情報一覧図を利用すれば、官公庁、金融機関、保険会社などの手続きが、円滑に行えるようになる。
- ただし、戸籍謄本等を収集しなければならないのは相続人（または代理人）であり、相続人（または代理人）にとって戸籍謄本等の収集の手間が省けるわけではない。

税務相談

Vol.15

「相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例」



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。

Q

質問

個人が、相続により取得した空き家を取り壊し、その敷地を2年で分割譲渡した場合の所得税の「相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例」の取り扱いについて教えてください。

A

回答

相続した空き家を取り壊した後、その敷地を2年にわたって分割して譲渡した場合において、最初に譲渡した時の対価の額と、その翌年に譲渡した時の対価の額との合計額が1億円を超えるときは、相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例は適用されません。最初の譲渡をした年分の所得税についてこの特例の適用を受けていた場合は、その年分の所得税について修正申告をして、納付すべき所得税を納める必要があります。

1. 相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例のあらまし

相続の開始の直前において、被相続人のみ
が主として居住の用に供していた家屋で、昭和
56年5月31日以前に建築されたもの(区分所有
建築物を除く。以下「被相続人居住用家屋」)
およびその敷地の両方を相続または遺贈により
取得した個人(以下「居住用家屋取得相続
人」)が、被相続人居住用家屋を取り壊した後
にその敷地を譲渡した場合は、一定の要件を満
たすことにより、譲渡所得の金額から最大3,000
万円を控除できます〔租税特別措置法(措法)
35条3項2号・4項、措法施行令23条6項〕。

2. 特例の適用における「譲渡対価が1億円を超えないこと」要件の判定

相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特

別控除の特例の適用を受けるためには、「その
譲渡した敷地の譲渡対価が1億円を超えない
こと」が要件の1つとされます(措法35条3
項)。この要件を満たすかどうかの判定におい
ては、次の(1)～(3)のすべてに該当するこ
とが必要です。

(1) 居住用家屋取得相続人が、この特例の
適用対象となる資産(以下「対象資産」)を1
回で譲渡する場合は、対価が1億円を超えな
いこと(同3項)。

(2) 居住用家屋取得相続人が対象資産を1
億円以下の対価で譲渡した場合でも、その年
中に1回目の譲渡に係る対象資産と一体的に
居住の用に供されていた他の対象資産を別途
譲渡したときは、これら譲渡の対価の合計額が
1億円を超えないこと(同5項)(例1参照)。

(3) 居住用家屋取得相続人が対象資産を1
億円以下の対価で譲渡した後、その譲渡の翌
年以降3年目の年末(以下「制限期間」)まで
に、対象資産と一体的に居住の用に供されて
いた他の対象資産を別途譲渡したときは、1回
目の譲渡の対価(1回目の譲渡をした年中に2
回目の譲渡をした場合は、2回目の譲渡の対価

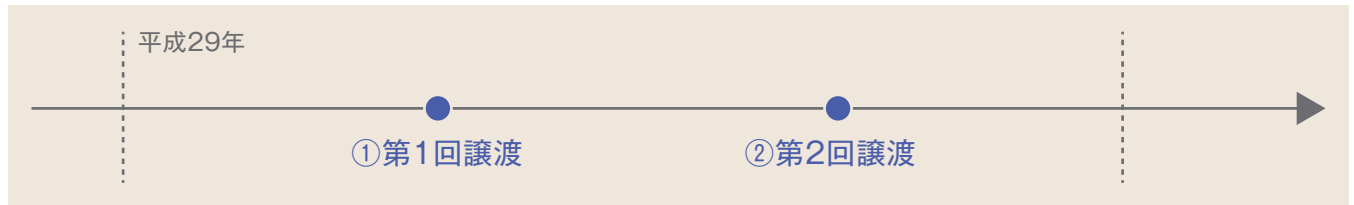
も含む)と、制限期間内のすべての他の対象資産の譲渡の対価の合計額が1億円を超えないこと(同6項)。

個人が相続により取得した空き家を取壊し後、その敷地を分割して平成28年

と平成29年の2年にわたって譲渡し、平成28年分の譲渡に係る所得税についてこの特例の適用を受けた場合において、平成28年の宅地の譲渡対価と平成29年の宅地の譲渡対価の合計額が1

億円を超えるときは、(3)の要件を満たすことができないので、28年分の所得税の計算上、この特例の適用を受けることができません(例2参照)。

(例1)



①の譲渡対価+②の譲渡対価>1億円の場合、特例の適用なし。

(例2)



①の譲渡対価+②の譲渡対価>1億円の場合、特例の適用なし。
平成28年分の所得税について、修正申告が必要。

3. 上記2. (3) の要件を満たさないことにより特例の適用が受けられない場合の修正申告

表題のときには、居住用家屋取得相

続人は、その対価の合計額が1億円を超えることになった譲渡をした日から4か月を経過する日までに、1回目の譲渡をした日を含む年分の所得税について、相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例を適用せずに計算した

譲渡所得の金額による修正申告書を提出し、かつ、その期限内にその申告書の提出により納付すべき所得税額を納付する必要があり(措法35条8項)、それにより復興特別所得税額も合わせて納付する必要があります。

今回のポイント

- 2. (3) の要件により、被相続人居住用家屋の敷地の譲渡対価が1億円超となる場合において、その不動産を2年にわたって分割譲渡することによる本特例の適用は認められないことになります。
- 3. について、その期限内に修正申告書を提出し、その申告に係る所得税等を納付した場合には、税務上その修正申告書の提出が期限内申告書の提出とみなされます(措法33条の5第3項、35条10項)。このため、通常の修正申告書の提出の際に課される過少申告加算税や延滞税が課されることはありません。

賃貸相談

Vol.15

滞納による賃貸借の解除と 転借人への明渡請求



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の理事。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。

Q

質問

弊社は賃借人からの要望で賃貸建物の第三者への転賃を承諾しましたが、賃借人が賃料を滞納したため、賃貸借契約を解除したいと思います。この場合、転借人に対しても未払家賃の督促をしなければ解除できないのでしょうか。

A

回答

賃貸人が承諾した転借人がいる転賃物件において賃料滞納があった場合、賃貸人は、賃借人に対し、相当期間を定めた催告をし、期間内に滞納賃料が支払われなければ、賃貸借契約を解除することができます。転借人に対する催告は必要とはされていませんし、賃料滞納を理由とする賃貸借契約の解除は、転借人に対しても対抗することができます。

1. 転賃借契約がなされた場合の法律関係

建物転賃借とは、賃借人が自己の賃借権に基づいて、自己の権限の範囲内で賃借建物の全部または一部を第三者に転賃（法的には賃貸借契約です）して、転借人に建物を使用・収益させることをいいます。

転賃借は、賃借人と転借人との間の法律関係ですから、賃貸人と転借人との間には直接の契約関係はありません。賃貸人は賃借人との間で、賃借人は転借人との間でそれぞれ権利義務を負うため、法的には賃貸借契約と転賃借契約とは別個の契約であり、本来、賃貸人と転借人との間に直接の契約関係はありません。しかし、賃借人の都合で、賃借建物を第三者に転賃することを賃貸人が承諾することから、民法613条では、賃貸人の利益を保護するために、転賃借の場合の特別の規定を設けています。

2. 民法613条に基づく転賃借契約の権利関係

民法613条1項は、「賃借人が適法に賃借

物を転賃したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない」と定めています。「賃借人が適法に賃借物を転賃したとき」とは、賃借人が賃貸人の同意を得て転賃借契約をした場合等を意味します。また、「転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う」とは、本来であれば、賃貸人と転借人との間には直接の権利義務関係は生じないはずですが、転借人が、賃貸人に対して、直接に賃料支払義務と目的物返還義務を負うことを意味します。

（1）転借人の賃貸人に対する賃料支払義務

転借人は本来、転賃人である賃借人に対し転賃料の支払い義務を負いますが、賃貸人から請求された場合には賃貸人に対して直接に転賃料を支払う義務があることが定められています。

（2）転借人の賃貸人に対する目的物返還義務

これは、賃貸借契約の終了を転借人に対抗

できる場合には、転貸借も終了しますので、賃貸人は、転借人に対し、直接に目的物の返還を請求できるということです。ただし、賃貸人からの返還請求がなされない限りは、転借人は、賃借人に目的物を返還する義務があります。

3. 賃貸借の終了を 転借人に対抗できる場合

(1) 期間満了による更新拒絶

期間満了時に賃貸人が借地借家法に定める正当事由を具備し、賃貸借契約が期間の満了により終了する場合は、転貸借は賃借権を基礎として成立していますので、基礎となる賃借権が終了する以上、転貸借も終了します。ただし、借地借家法34条1項は「建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない」と定め、同条2項は「建物の賃貸人が前項の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がなされた日から六月を経過することによって終了する」と定めています。したがって、期間満了による更新拒絶に正当事

由が認められる場合は、賃貸人から転借人に対し、その旨を通知した後6カ月を経過すると、賃貸人は、転借人に対し、明渡しを請求できます。

(2) 解約による場合

賃貸人により賃貸借契約の解約申し入れがなされ、正当事由を具備している場合には、転借人に対し、基礎となる賃貸借契約の解約を対抗することができます。前記の借地借家法34条により、その旨を通知した後6カ月を経過すると、賃貸人は、転借人に対し、明渡しを請求できます。

(3) 合意解約の場合

賃貸人と賃借人との間で、賃貸借契約を解約する旨の合意が成立した場合、最高裁の判例は、「賃借人が賃借家屋を第三者に転貸し、賃貸人がこれを承諾した場合には、転借人に不信な行為があるなどして賃貸人と賃借人の間で賃貸借を合意解除することが信義、誠実の原則に反しないような特段の事由がある場合のほか賃貸人と賃借人とが賃貸借解除の合意をしてもそのため転借人の権利は消滅しない」(最判昭和37年2月1日)と判断しています。

(4) 賃借人の債務不履行を理由とする解除の場合

賃貸人による賃借人の家賃滞納等の債務不履行を理由とする賃貸借契約の解除について、賃貸人は転貸借を承諾しており、転借人には債務不履行等の落ち度が何もない場合に、転借人の意向を確認することもなく、賃貸借契約を解除してよいかは気になるところです。しかし、最高裁は、土地の転貸借の事例では、「土地の賃貸借契約において、適法な転貸借関係が存在する場合に、賃貸人が賃料の不払を理由に契約を解除するには、特段の事情のない限り、転借人に通知等をして賃料の代払の機会を与えなければならないものではない」(最判平成6年7月18日)と判示しています。

また、債務不履行を理由とする解除により賃貸借契約が終了する場合は、前記借地借家法34条に定める6カ月の期間の経過も要求されておらず、最高裁では、「賃貸借契約が転貸人の債務不履行を理由とする解除により終了した場合、賃貸人の承諾のある転貸借は、原則として、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了する」(最判平成9年2月25日)との判断が示されています。

今回のポイント

- 承諾ある建物転貸借契約が存する場合は、賃貸人と転借人との間には直接の契約関係はないが、転借人は賃貸人から請求があった場合には、賃貸人に対し賃料支払義務、目的物返還義務を負う。
- 基礎となる賃貸借契約が、賃貸人による期間満了を理由とする更新拒絶または契約の解約が正当事由を具備している場合は、賃貸人が転借人にその旨を通知した後、6カ月を経過すると転貸借は終了する。
- 賃借人の賃料滞納等の債務不履行を理由とする解除の場合には、転借人に通知して賃料の代払いの機会を与えなければならないものではない。
- 賃借人の賃料滞納等の債務不履行を理由とする解除の場合には、賃貸人が転借人に対し目的物の返還請求をしたときに転貸借が終了する。

宅建業法編 -5 (You Tubeでは宅建業法全15回の第8・9回)

You Tubeで『楽学宅建士基本書』（住宅新報社）を使って無料動画（WEB 講座）を配信しています。
今回は、媒介契約および重要事項の説明について勉強します。

1. 媒介契約の留意点

媒介契約書面の 交付

POINT

媒介契約書面には、
宅建業者が記名押印しなければならない。

宅建業者は、宅地・建物の売買・交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく媒介契約書面を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければなりません。

- ① 貸借の媒介契約を締結したときは、媒介契約書面の作成と依頼者への交付の義務はない。
- ② 媒介契約書面に記名押印するのは、宅建業者であって、宅建士ではない。

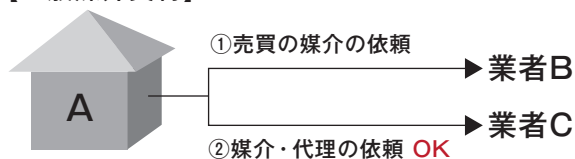
2. 媒介契約の種類

媒介契約の タイプ

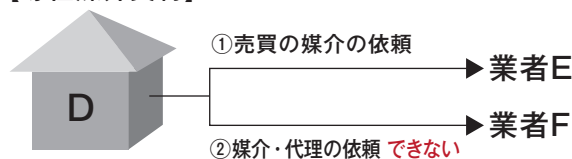
POINT

媒介契約には、一般媒介2種類（明示型と非明示型）、専任媒介2種類（専属型と非専属型）の4つのタイプがある。

【一般媒介契約】



【専任媒介契約】



媒介契約は、大別すると一般媒介契約と専任媒介契約に分かれます。例えば、「Aが宅建業者Bに建物の売上の媒介を依頼した（よい買主さんを紹介してくださいと頼んだ）場合でも、他の宅建業者に重ねて媒介または代理の依頼をしてもよい」という媒介契約を一般媒介契約といいます。要するに、二股をかけてもよいという媒介契約です。

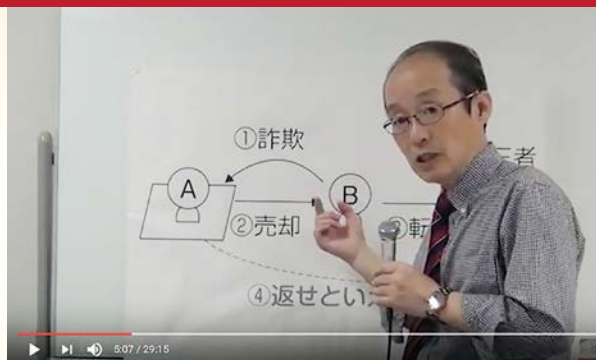
次に、「Dが宅建業者Eに建物の売上の媒介を依頼した場合、他の宅建業者に重ねて媒介または代理の依頼をしてはならない」という媒介契約を専任媒介契約といいます。すなわち、二股をかけてはならない媒介契約です。

通常の専任媒介契約は、他の宅建業者に重ねて媒介または代理を依頼してはならないというだけであって、依頼者が自分で取引相手を見つけて取引をすること（自己発見取引）は禁止されていません。この自己発見取引を禁止する特約をDE間ですると専属専任媒介契約となります。すなわち、Dは、宅建業者Eから紹介された人の中からのみ取引相手を見つけなければならないことになります。

●通常の専任媒介契約	自己発見取引ができる
◆専属専任媒介契約	自己発見取引が禁止される

合格請負人
氷見 敏明
Himi Tosiaki

宅建士試験指導歴20年、専門学校、不動産会社、金融機関、大学、財団法人、社団法人、住宅新報社などで延べ1万人以上を指導。また、宅建士以外の国家試験の民法の論文指導・解説を行う。『楽学宅建士基本書』など著書も多数。



3.重要事項の説明(宅建業法35条)

宅建業法の改正点



宅建業者が買主または借主の場合、
重要事項の書面交付だけで足りる。

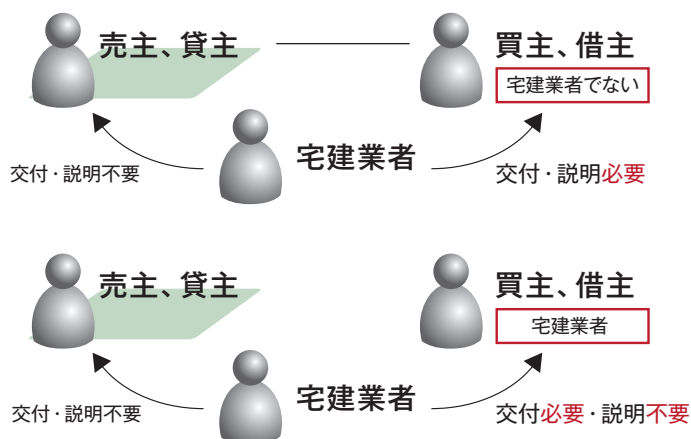
(1) 重要事項の説明が必要なのは、宅建業者が、①宅地・建物の売買・交換をする場合、②宅地・建物の売買・交換・貸借の代理をする場合、③宅地・建物の売買・交換・貸借の媒介をする場合です。

(2) 宅建業者が、自ら所有する宅地建物を貸借する場合、借主に重要事項の説明をする必要はありません。「自ら貸借」は宅地建物取引業には該当せず、規制の対象外だからです。例えば、宅建業者Aが賃貸人となって、Bと賃貸借契約を締結する場合、AはBに重要事項を説明する必要はありません。

(3) 宅建業者が、自ら売買契約をする場合には、買主になろうとする者に重要事項説明書を交付して説明することが必要です。ただし、買主になろうとする者が宅建業者である場合には、重要事項説明書を交付するだけで足り、説明する必要はありません。

(4) 宅建業者が、売買・貸借の代理または媒介をする場合には、買主・借主になろうとする者に重要事項説明書を交付して説明しなければならず、売主・貸主になろうとする者には交付も説明も必要ではありません。ただし、**買主・借主になろうとする者が宅建業者**である場合には、重要事項説明書を交付するだけで足り、**説明する必要はありません**。

(5) 「私道に関する負担に関する事項」は重要事項であり、説明を省略してはなりません。ただし、**建物の貸借の代理・媒介の場合には、説明が不要となります**。すなわち、私道に関する負担の説明をしなければならない場合とは、宅建業者が、①宅地・建物の売買または交換をする場合、②宅地の売買・交換・貸借の代理または媒介をする場合、③建物の売買・交換の代理または媒介をする場合です。



You Tube 動画公開中!!

楽学宅建士講座

検索

建物の傾斜と 小屋裏、床下の見方

溝渕 匠（タクミプランニングサポート一級建築士事務所）



中古住宅の売買では、「建物の傾き」や普段見えない小屋根と床下部分などに不安を抱く方が多く見受けられます。そこで今回は、宅建業者の立場で知っておきたい建物の傾斜と小屋裏・床下の見方について解説します。

建物の傾きの確認方法

現地で気になる 傾斜や小屋根、床下部分

中古住宅の売買において、購入予定者から現地で気になる点として、よく挙げられるのが「建物の傾き」です。実際に歩いてみると床の傾斜を感じることもあり、一般の方でも気づく点です。また小屋裏、床下についても普段見えない部分であるため、不安を感じる人が多いと思います。

部分的な床の沈みより 建物全体の傾斜を確認

傾斜については、基礎の沈下や構造部材の傾斜等建物全体に影響を及ぼす事象を検証するために測定しています。ガイドラインでは、床、壁について、 $6/1,000$ （1mの間で6mmの差がある）以上の傾斜が確認されたとき「何か不具合のある可能性がある」という判断となります。測定する際、床であれば3m、壁については2mの測定距離を確保する必要があります。つまり、部分的な床の沈み込み等では判断しないということです。インスペクターは「レーザーレベル」と呼ばれる検査機器を用いて水平、垂直を確認します。

よく現地において、「この部分が傾いている」という指摘を購入予定者から受けることがあると思います。局所的な傾斜は、施工精度の悪さや長期間重量物（ピアノやタンス等）を置いていたために生じたものも多くあります。もちろんそのような状態もよいとはいえませんが、問題なのは建物全体が傾いているかどうかであるため、その点をよく説明する必要があります。

$6/1,000$ が基準となっているため、 $6/1,000$ 未満であれば問題なしと考えがちですが、注意が必要な事象もあります。それは傾きが小さくても、床、壁が

同一方向に傾いているケースです。この場合、地盤の不同沈下が疑われます。傾きの程度も重要ですが、傾き方向の建物全体の傾向についても確認する必要があります。

小屋根、床下の調査

点検口の有無を あらかじめ確認

次に小屋裏、床下についてです。ガイドラインにおいて、インスペクターは点検口からの目視でよいとされていますが、できるだけ進入して調査することを



「レーザーレベル」を用いて傾斜を測定している様子

希望される購入予定者も多いのが現状です。ですから、点検口の有無をあらかじめ確認しておく必要があります。点検口がない場合、インスペクターが自ら工事をして点検口を開けることはありません。あくまでも所有者が点検口を用意する必要があります。ガイドラインにおいては、点検口がなければ、確認できなかったという報告になりますが、瑕疵保険に加入するためには小屋裏、床下の調査が必須となっています。インスペクターが現地に着いてから、「点検口がない」ということが、ないようにしなければなりません。

目視でできる チェックポイント

インスペクターではなく、宅建業者の皆さんが小屋裏や床下を確認することは少ないと思います。確認する場合は点検口からのぞく程度だと思いますが、目視できる範囲でどのような点に注意すればよいかのポイントを整理します。

①臭い・湿気

小屋裏や床下の通風が十分確保されていないと、木材の腐朽や、カビ、シロアリ被害のリスクが高まります。また部材を触ってみて何となく湿っている場合も要注意です。五感を働かせることも重要です。

②雨漏り跡

屋根の野地板や垂木は、点検口からも目視できると思います。そこに水染みがあれば、雨漏りが生じているおそれがあります。また、天井の裏面も確認できれば、その部分も注意深く観察してみる必要があります。野地板部分に水染みがあり、天井の裏面にも水染みがあれば、室内の天井面にも水染みが生じている可能性が大きいです。床下でも基礎の立ち上がり部分や土台に水染みがある場合、外壁から雨水



天井の裏面に見られた雨漏り跡。もしこのような水染みを見つけたら、直上の野地板、垂木を確認するとよい



屋根下地である野地板にカビが発生している。
小屋裏の通気が不十分と考えられる



洗濯機置場から水道水が床下に漏れている状態。雨漏り以外に設備配管等からの漏水の可能性もある



「蟻道」の写真。基礎のコーナー部分に土の盛り上がりが見られる。
土台は食害を受けている状態

が浸入して床下に現れている可能性があります。

③蟻道

シロアリが通る道を「蟻道」といいます。蟻道は基礎のコンクリート面や木材の表面に土が盛り上がった形で現れます。シロアリの存在を確かめる方法の1つが、蟻道の有無を確認することであるため、ぜひ覚えておいてください。

インスペクション 導入の検討

建物の傾斜や小屋裏、床下は、購入予定者にとって最も気になる部分といえます。宅建業者の皆さんが目視で確認した範囲で疑念を持つ部分が少しでもあれば、やはりインスペクションを導入して調査することをお勧めします。



タクミプランニングサポート
一級建築士事務所

溝渕 匠 Mizobuchi Takumi

一級建築士、既存住宅現況検査技術者、
公認ホームインスペクター（住宅診断士）
1990年（株）巴組鐵工所〔現（株）巴コーポレー
ション〕入社。2003年に建築設計事務所として独
立。現在は住宅の検査・診断を中心に活動。

お客様をはじめ、 社員や物件を 大切にする会社に

らんなん
嵐南エステート(株)
たさき けんじ
代表取締役 田崎 賢治さん



以前は、頻りに山登りをしていたが、
最近は仕事優先で体重が...



来期の目標は、自社仕入れ10件!

● 愛着のある地元で開業

私は、主に中古住宅や新築住宅を販売する会社に約13年間勤務しました。この数年は、お客様をはじめ、社員や物件を大切にする会社を作ろうと思い、昨年10月に会社を設立。社名は、私が生まれ育った嵐南地区から命名しました。この嵐南地区で、3人体制でコツコツと営業を始めています。ちなみに、インターネットの社名占いによると、運気の良い名前だそうです(笑)。

会社設立にあたり、後押しいただいた皆様や、助言いただいた同業者の方々には、大変感謝しています。

● 破綻寸前に即日完売!

事業内容は、2つの柱があります。1つは中古住宅を買い取ってリフォームして再販する業務。もう1つは、売買仲介業です。リフォームにおいては「きれいさ」、価格は「割安感」、お客様への対応面では「瑕疵、クレームをなくすように」を心がけています。物件の瑕疵は、トラブルに発展しかねないため、あらかじめデメリットもお客様に告知した上で、納得して購入いただくようにしています。

お客様との対応のなかで印象深かったことは、開業して間もないとき、改装工事の仕事を5件もいただいたことと、お客様から「あなたに仕事してもらいたい」と言

われたことです。

また、会社が破綻寸前になり、途方に暮れたときがありました。初めての売主物件が即日完売し、何とか持ち直すことができたのです! そのときお客様からいただいた「ありがとうございました」という言葉に涙が出そうになりました。

● ひたすら地道に活動。そして細く長く生き残る

今後は、周辺の業者の方と多くの良い仕事をして地域に貢献しつつ、細く長く生き残っていくことが目標です。そして願わくば、会社として、人間として少しでも成長していきたいものです。

Data

会社概要

嵐南エステート(株) 代表取締役 田崎 賢治
新潟県三条市桜木町1-26マイタウンA
Tel.0256-64-8886 Fax.0256-64-8940
<http://rn-estate.com/>
免許番号/新潟県知事(1)第5325号

沿革

平成28年10月 嵐南エステート(株)設立
平成28年12月 事業認可・営業開始

「事業承継」成功の秘訣

Vol.5

認知症対策はしなくてOK？ ～ 65歳以上の4人に1人が！～

超高齢社会を迎え、認知症の方の割合が増え続けています。認知症になってから利用する成年後見制度には、財産管理の面で不便な点もあります。認知症発症前にできる対策はないのでしょうか。

1.はじめに

厚生労働省の推計によると、65歳以上の4人に1人は認知症またはその予備群なのだそうです。

認知症になったら、詐欺にあうリスクも高まりますが、特に財産をお持ちの方の場合、「認知症を発症して判断能力がなくなると、法律行為ができなくなる」ことへの対策も必要です。

2.法律行為とは

法律行為とは、具体的には次のような行為をいいます。

契約の締結／議決権の行使／遺産分割協議への参加／贈与／預金の引き出しの依頼等

家族と日常生活を送る分にはそれほど不便はないと思われるかもしれませんが、これらの行為ができなくなるということは、財産管理という面で数々の支障が生じます。

3.成年後見制度とは

認知症になると法律行為ができなくなるので、それを補うため、成年後見制度を利用することがあります。成年後見制度とは、判断能力がない方（成年被後見人）のために、家庭裁判所が選任した成年後見人が、成年被後見人を代理して法律行為等を行うこと

により、成年被後見人を保護・支援するという制度で、年に1度、家庭裁判所への報告が必要となります。

なお、この制度の目的は「成年被後見人の財産の保護」ですので、成年被後見人の利益になることしかできません。

4.成年後見制度ではできないこと

例えば父が、「すべての財産を長男に相続させる」という遺言を書いて亡くなったとします。この遺言どおりに父の遺産を分けたとすると、長男は母の遺留分を侵害することになるため、成年後見人は母の遺留分（1/4）を主張する必要があり、父の遺言どおりの相続ができなくなります。なお、遺言がなければ、成年後見人は遺産分割協議で法定相続分（1/2）の主張をすることができます。

また、成年後見制度を利用したあとに相続税対策はできません。賃貸アパートの建設が相続税対策になるのは、財産が財産評価上圧縮されるためです。アパート経営にはリスクも伴います。成年後見制度上、財産を減らすことや、財産の運用であっても財産をリスクにさらすことは利益にならないと判

断されるので、成年後見制度の利用後に新たな投資はできません。例えば、同族会社への貸し付けや、孫への贈与もできなくなります。

また、豪華な老人ホームに入ることもまず難しいと考えられます。財産を必要以上に減らしてしまう可能性があるため、家庭裁判所は認めてくれないのです。

5.今すぐできる対策

これまでは、認知症発症後、必要に迫られたときに成年後見制度の利用を検討していました。しかし、それでは上記4.のような不便な点も多くあります。

今後の対策としては、認知症になる手前、「あれ、最近おかしいときがあるかな?」というあたりがタイムリミットです。判断能力がまだ残っているうちに「信託」を活用することで、その後、認知症になったとしても、予定していた財産の管理処分をすることができます。「信託」については、次号以降で詳しくご紹介します。

税理士法人タクトコンサルティング

税理士 宮田 房枝 Miyata Fusae

上智大学経済学部卒業。大原簿記学校税理士講座講師、新日本アーンスト・アンド・ヤング税理士法人（現EY税理士法人）ほか、会計事務所勤務を経て、税理士法人タクトコンサルティング入社。信託法学会 会員。





Tactics of Management

不動産会社 経営術 Vol.5

どうほめ、どう伸ばす。 評価者研修のススメ

今回は1等賞をとったメンバーの賞賛の仕方について、そのプロセスを社員の前で説明し、それを真似させるべきと述べました。今回は、査定結果の報告や評価の段階で、上司としてのコミュニケーションの取り方を提案します。

モチベーションアップの機会に

結果だけを評価すると、「終わりよければすべてよし」となり、ラッキーなのか不正なのか、はたまた本人の努力なのかを正しく評価できないとこれまで述べてきました。となると、「なぜこのボーナスなのか、昇給額なのか」、あるいは「なぜ今回昇進昇格がなかったのか」を告げる場面でこそ、本人の来期へのモチベーションを喚起する機会と考えましょう。

最悪なのは「後だしジャンケン」

いよいよボーナスが支給されるとき、あるいは昇給や昇格を告げるときに、「君は、業績はよかったけど、書類の不備が多いからこの結果だ」とか、「他社の物件ばかり決めて、自社の物件を決めないから」とか、「仲介の数字はよい

が付帯が少ないから」などと、初めて減点理由を告げる方がいます。「少しいさめておこう」という気持ちはわかるものの、言われるほうは「もっと前に言ってくれよ」と不満が出ることもあります。

何ができたら評価するかを前もって握る

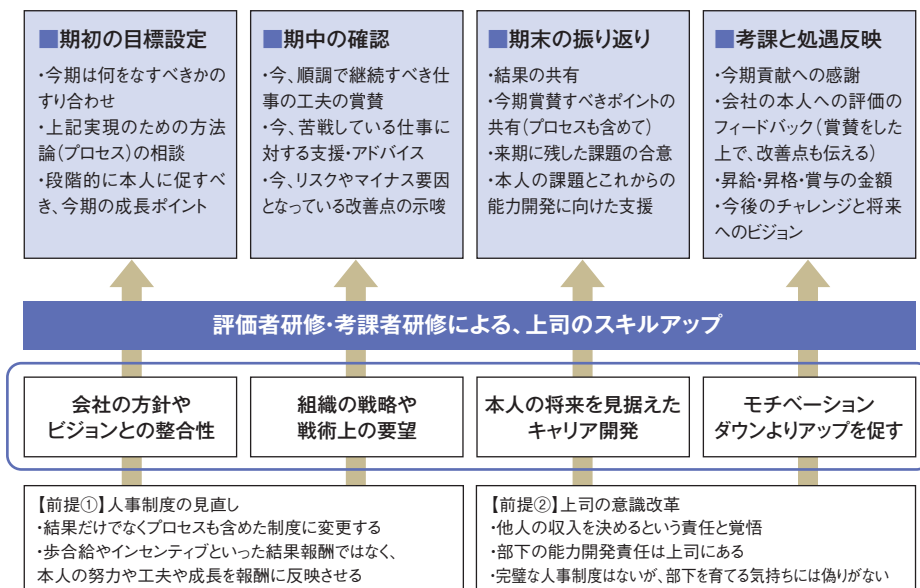
これを避けるには、期初に、「今期は業績だけでなく書類の不備削減も昇給昇格の条件」と本人に告げる必要があったのです。もしくは期中に、「業績はいいけど、書類不備も減らさない」と指導が必要なのです。黙っていて、最後に「これができていないから減点」では、モチベーションは下がります。変えられない過去をマイナス評価するより、「これをやればプラス」と事前に未来の評価を提示することで、ポジティブにモチベーションを上げるべきでしょう。

考課をフィードバックする研修を

このように、なぜ高い評価をしたのか、あるいは「もう少しここをちゃんとやれば、もっと評価したよ」と理由を説明するには、経験と訓練が必要です。他人の給料やボーナスを決め、その根拠を説明するのですから、間違えれば信頼関係を損ないます。精神的なストレスを与え、離職やメンタルが不調になる原因にもなりかねません。人事発令のタイミングも絡むと、時には「制裁」や「左遷」と解釈され、ますますモチベーションを下げる要因となります。

そこで、評価者に対する研修が必要です。仲介の接客以上にロープレも必要で、しっかりと準備すべきです。社外にもこうした評価者研修(考課者研修)や、専門の本もあります。1人ひとりにどう話すかは、本人の成長を促す上で重要です。ぜひ左下の図表を参考にしてください。

図表 社員の能力を引き出す「評価者研修」のあり方



プリンシプル住まい総研所長

上野 典行

Ueno Noriyuki

慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、リクルートで『住宅情報タウンズ』等の編集長や現「SUUMO」等の開発責任者として従事。退職後、現在は講演・執筆活動等を行っている。

聞かせて! 聴かせて!

ラジオ番組のこんな話やウラ話

Vol.5

ラジオパーソナリティ
徳永 玲子
Tokunaga Reiko

福岡県太宰府市出身。現在、福岡県を拠点にタレント活動をしている。ラジオではほかに「徳永玲子の午後はニコニコ」(土曜日12:30～17:00)、テレビでは「アサデス。KBC」(月～金曜日6:00～8:00)、「土曜もアサデス。」(土曜日9:30～11:25)などの司会として活躍中。



多彩なタグが番組の魅力

「ガブリナ」は、街の気になる話題や買い物情報などの旬のテーマをもとに、各パーソナリティが「ガブリ!」と噛みついて情報を伝えていく番組として、昨年4月から始まりました。最初にお話をいただいたときは、「わーい♡わーい!」とうれしさいっぱい! しかもパートナーが、KBC九州朝日



放送で一番の癒し系アナウンサーである田上和延さんでしたから、大喜びでした。関東生まれの田上さんは、レディーファーストでエレガントな方なので、番組中の私との相性もバッチリ! 私たちは金曜日のみを担当していますが、ほかのパーソナリティは、月・火曜日がトコさんとこだマンさん、水・木曜日は依布サラサさんと杉山39さんがタグを組んでいます。みなさんとは、よくお酒の出る会議? でベロンベロンになるまで、番組のコーナー企画や内容などの議論を交わしています(笑)。個性派ぞろいの女性陣と心優しい男性陣とのコラボも番組の魅力のひとつ。井戸端会議をしているような各タグの楽しいかけ合い

が放送中にもにじみ出て、番組のほどよいスパイスになっていると思います。

リスナーからストレス解消のヒントをお寄せいただく「リラクスタイム」や、食事のメニューや食にまつわるエピソードを紹介する「食ニケーション」では、家族や友人についてのお話が多く、「無償の愛は尊いなあ」と感じています。

『月刊不動産』の読者のみなさん、不動産業は、土地や建物だけではない、人と人のご縁をつなぐ大切なお仕事ですね。私も「ガブリナ」を聴いてくださるみなさんが、暮らしの中でちょっとした息抜きになれるよう地に足を付けて、こつこつとがんばりたいと思います。「少し愛して、長〜く愛して」を目標に。

こんな番組です

福岡の気になる話題を生放送で伝える「ガブリナ」

- 本日のガブリナ…女性パーソナリティ“ガブリーナ”が、その日一番気になったことをリスナーに問いかけて話題にする。
- ガブリボ…比花知春、上田恵子らリポーターが、福岡の街に飛び出して、レポートする。
- ガブテン! …“ガブリーナ”が巷の話題を独特の視点で掘り下げる。
- テレフォン人生相談…リスナーからの相談を専門の先生がアドバイス。その後、パーソナリティが相談内容における本音を激白。
- ガブリナカフェ…タレントや歌手、その道のスペシャリストなどをゲストに招き、パーソナリティが鋭く迫る。

ガブリナ

KBCラジオ
AM福岡1413kHz / FM福岡90.2MHzほか



月～金曜日
9:30～13:00

放送中 /



大分県本部

Oita

REPORT

平成29年度
第1回不動産業開業支援セミナーを開催

6月10日(土)大分県本部2階研修会場で今年度最初の開業支援セミナーを開催しました。

大分県本部では年4回、不動産業開業支援セミナーを開催しています。過去においては、会員2名の体験談を交えながら質疑応答をするという内容で進めていましたが、今回はパネルディスカッションを実施しました。白井組織委員長が司会進行を務め、パネリストは白石副本部長と、大分青年部会長の別府ホームのニコラス ライアン代表、不動産開業支援

セミナーをきっかけに入会されたあいか不動産の甲斐社長の3名です。

パネルディスカッションは、「開業の動機」「初心者が最初に手掛けること」「取引で大失敗した経験や成功につながったアクション」などをテーマに掲げてパネリストのみなさんからお話がありました。途中、参加者の方から「やってはいけないことは何か」という質問がありました。それに対して、甲斐社長から「最初は仕事がないので仕事につながりそうなことは何でもやってみること。やってい

けないこと(タブー)はない。この仕事は社会人としてのルールが守ればやれる」というお話があり、とても印象的でした。

終了後は「ラビーネット」の紹介と7月4日(火)に同会場で実施する「全日ステップアップトレーニング」の案内がありました。参加者は8名で、お1人の方から「全日に入会したい」とのお話をいただきました。初めて試みたパネルディスカッションですが、大変中身の濃い内容で、あっという間の2時間でした。



パネルディスカッションの様子。
左から白井組織委員長、正会員のあいか不動産甲斐社長、白石副本部長、大分青年部会長のニコラス ライアン



司会進行を務める白井組織委員長



ラビーネットの紹介をする白石副本部長

宮崎県本部

Miyazaki

TOPIC

不動産貸付等に係る
薬物の不正販売等防止に関する協定を締結

宮崎県本部は、宮崎県並びに宮崎県警察本部と「不動産貸付等に係る薬物の不正販売等防止に関する協定」を締結し、5月12日(金)に調印式が執り行われました。

この協定は、覚醒剤、大麻および危険ドラッグなどの薬物について、密接な連携と協力をするこ

とにより、薬物の乱用を防止するための具体的な方策を推進するため、必要な事項を定めることを目的としています。

今後は、会員への周知と、協定に定める事項を円滑に進めるため定期的な情報交換を行い、相互の連携の強化に努めていきます。



調印式の様子

埼玉県本部 Saitama



「第8回蔵北旗交流選抜少年野球大会」の 開会式が行われました

埼玉県本部が後援する「第8回蔵北旗交流選抜少年野球大会」の開会式が、平成29年7月1日(土)に「鶴ヶ島市運動公園」メイングラウンド(鶴ヶ島市)において行われました。

開会式には埼玉県本部より大澤広報委員長、小久保川越支部長の2名が参加し、全32チームの少年たちにエールを送りました。今大会は、今後、鶴ヶ島市運動公園メイ

ングラウンドほかで熱戦が繰り広げられます。

埼玉県本部は、本大会を通じて健全な青少年の育成に貢献していきます。



鶴ヶ島市運動公園メイングラウンドにて行われた開会式



小久保川越支部長



大澤広報委員長

ラビーネット「契約書・書式集」のお問い合わせ

■夏季休暇のご案内

8月11日(金)から8月18日(金)まで、コールセンターならびに相談センターが夏季休暇となります。
8月21日(月)より通常どおりの開設となります。

■操作に関するコールセンターの設置(パソコン、エクセル・ワードの操作等)

契約書の作成時、エクセル、ワードの操作方法でご不明な点や、簡単なパソコンの操作方法をご案内するコールセンターを設置しております。

TEL: 03-5761-4441

《コールセンター開設曜日・時間》月・火・木・金 10時～16時(祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

■全日不動産相談センター(不動産取引に関する相談)

全日不動産相談センターは、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。

TEL: 03-5338-0370

《相談日時》不動産取引に関する電話相談 月～金 13時～16時(祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

※電話番号が4月3日より変更となりました。



平成30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、公益社団法人全日本不動産協会〔全日〕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。

明海大学 入試相談会

明海大学不動産学部が保護者の方向けに、進学セミナーを開催いたします。ぜひご参加ください。

◎日 時：2017年 8月25日(金) 10:30～13:00
2017年11月4・5日(土・日) 11:00～14:00
(4・5日は明海祭同時開催)

◎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・理解力診断)、
入試相談コーナーなど
※11月4・5日は、入試対策講座は開催されません。

◎対 象：高校生とその保護者の方

◎参加費：無料

◎予 約：両日ともに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ください。

<http://www.meikai.ac.jp/opencampus/urayasu/index.html>
もしくは、「明海大学オープンキャンパス」で検索

明海大学 オープンキャンパス

下記の日程でオープンキャンパスを行っております。AO入試対策講座や体験授業、学内見学などにご参加いただけます。事前予約は不要です。

詳細については、
<http://www.meikai.ac.jp/opencampus/urayasu/index.html>
もしくは、「明海大学オープンキャンパス」で検索

8月6日(日)、8月20日(日)、9月17日(日)、
10月1日(日)、11月12日(日)
各日程10:00～15:00(事前予約不要)

※プログラムの内容などは変更する場合があります。

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〔全日〕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…2017年 10月12日(木) ～ 10月25日(水) (出願書類提出は全日宛・郵送必着)
	② 試 験 日…2017年 11月11日(土)
	③ 合格発表日…2017年 11月16日(木)
B 日程	① 願書受付期間…2018年 2月19日(月) ～ 3月 2日(金) (出願書類提出は全日宛・郵送必着)
	② 試 験 日…2018年 3月15日(木)
	③ 合格発表日…2018年 3月16日(金)

※募集人員は20名(A・B日程合計)です。

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)

一般保証制度のご案内

●法人代表者の個人保証（連帯保証）が不要

法人会員が初めて一般保証制度を申し込む場合でも「法人代表者の個人保証（連帯保証）」が必要ありません。

●お客様の署名押印が不要

当制度の申込みの際、お客様（被保証者）の署名押印が不要であるため、申込みまでの作業・時間が省略できます。

●一般保証制度登録制に登録すると、以下のメリットがあります

- ・一般保証登録宅建業者であることが保証協会のホームページで一般公開される。
- ・登録証、ステッカーが交付される。
- ・自社の物件広告等において、制度が利用できる広告表示が可能になる。
- ・一般保証制度の利用の申込みの際、法人の登記事項証明書の提出が免除される。

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（上限あり）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29年度 第2回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	7社	7件	43,220,947円
認証	5社	5件	18,955,947円
保留・条件付認証	0社	0件	
否決	2社	2件	
平成29年度累計	8社	11件	20,130,975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。



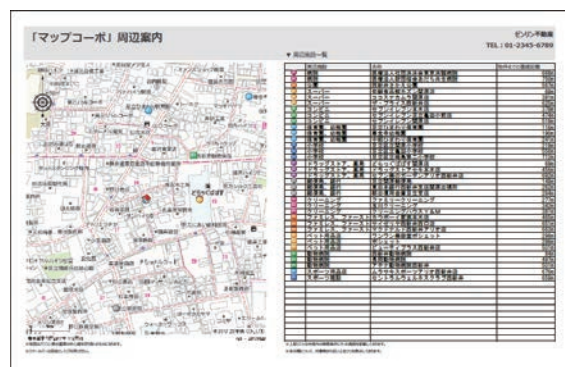
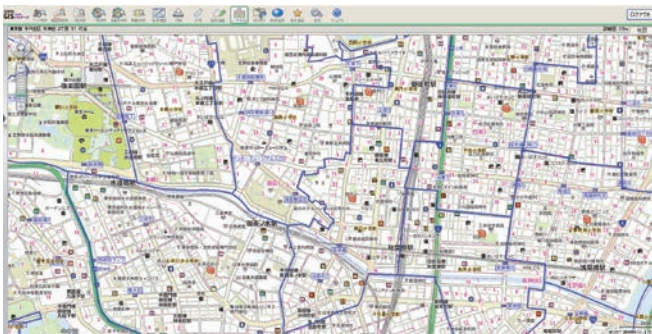
不動産賃貸仲介における、 物件周辺の情報収集・ 提供がもっと手軽に できるようになりました。

借主様にも
喜ばれる機能だね！



本サービスは簡単に操作ができて便利です！

- 物件周辺の施設情報を借主様の属性や趣味など、ライフスタイルに合わせて簡単に検索でき、借主様にお渡しする資料を作成することができます。
- 小学校区を地図上に重ね合わせて確認できるため、小学校入学前、入学後のお子様の学校情報が必要という借主様の要望にも、すぐにご案内可能です。



- 物件の周辺を住宅地図でピンポイントに確認できます。住宅地図を印刷して、借主様への説明にもご利用いただけます！
- 駐車場を契約する借主様に対しても、複製許諾証付の車庫証明申請書類用の地図画像を切り取る機能を準備しているため、より丁寧な対応を可能にします。



不動産業者様の業務効率化だけでなく、
その先の借主様の満足度向上に効果を発揮します。

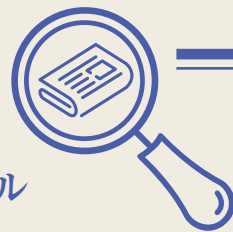
新入会員名簿

[平成29年6月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	F's Station 株式会社
	函館市	株式会社 サイン
	札幌市	株式会社 高砂不動産
	旭川市	タワー不動産 株式会社
	札幌市	株式会社 ヒロエナジー
	札幌市	株式会社 LEIプロジェクト
青森県	八戸市	株式会社 オハナ
岩手県	盛岡市	オージ不動産取引事務所
宮城県	仙台市	株式会社 東北真和エンタープライズ
	仙台市	株式会社 ひまわり不動産
	仙台市	株式会社 ユアフォーム
	仙台市	株式会社 ユアフォーム
秋田県	秋田市	アーキプランナーズ 株式会社
山形県	山形市	株式会社 EXCEED
福島県	福島市	有限会社 神谷製作所
埼玉県	川口市	株式会社 R&S
	川口市	ASUKA KIKAKU 株式会社
	川口市	株式会社 イグレック
	川口市	株式会社 ウィズホーム
	川口市	神根開発 株式会社
	熊谷市	株式会社 グランテット
	所沢市	株式会社 コノミハウス
	さいたま市	株式会社 サービス
	上尾市	有限会社 ジービー
	川越市	WBS 株式会社
	熊谷市	株式会社 トレンド
	川口市	株式会社 ユアライズ
千葉県	千葉市	株式会社 アフィオ
	千葉市	株式会社 川興
	船橋市	株式会社 サラブレッド
	柏市	有限会社 シヤイン
	流山市	株式会社 善勝
	千葉市	有限会社 トータルリビング
	千葉市	豊泉事務所
	千葉市	株式会社 フェリスホーム
	鎌ヶ谷市	株式会社 フェルムコンサルティング
	千葉市	株式会社 プロバテック
	八街市	有限会社 ホームリサーチ新千葉
東京都	江戸川区	アールケイアセット 株式会社
	新宿区	株式会社 RPG
	中野区	株式会社 ITO
	新宿区	アイルエステート 株式会社
	新宿区	株式会社 アドノート
	西多摩郡	有限会社 天野建設
	新宿区	株式会社 アルプス21
	町田市	イーハウス 株式会社
	中央区	株式会社 イープランニング
	豊島区	株式会社 イグネーション
	品川区	株式会社 池田山エステート
	立川市	INAGE 合同会社
	町田市	INOX 株式会社
	港区	株式会社 ウェストイノベーションアライアンス
	豊島区	株式会社 ウェンジ
	中央区	ASIS 株式会社
	豊島区	エイト 株式会社
	港区	A&Tメインランド 株式会社
	千代田区	Extraordinary 株式会社
	新宿区	株式会社 エコアース
	港区	株式会社 EKO-estate
	渋谷区	株式会社 エーストラスト
	武蔵野市	株式会社 エスプランニング
	品川区	株式会社 eDDy
	港区	合同会社 eaff
	八王子市	株式会社 MRK
	千代田区	エリアエナジー 株式会社
	江東区	L&Dアパートメント 株式会社
	新宿区	株式会社 オーク
	江戸川区	株式会社 オールフロー
	新宿区	株式会社 OKGAIA
	渋谷区	株式会社 OMNIA
	港区	株式会社 キックスコーポレーション
	新宿区	合同会社 キャレオ・スターランド
	練馬区	株式会社 金華華社
	渋谷区	株式会社 グッドナエステート
	港区	株式会社 Grosh Trust
	中央区	株式会社 K-Best
	八王子市	株式会社 GEN
	新宿区	コアキャピタル・コンサルティング 株式会社
	新宿区	株式会社 幸拓コーポレーション
	文京区	株式会社 3355
	新宿区	GND 株式会社
	台東区	ジーエムシー 株式会社
	港区	汐留プロバティ 株式会社
	町田市	シマダ不動産 株式会社
	渋谷区	ジュウィール 合同会社

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	品川区	文不動産 株式会社
	渋谷区	白波WORKS 株式会社
	千代田区	株式会社 シンロジック
	目黒区	Steel Arms 合同会社
	練馬区	合同会社 西商
	港区	株式会社 総合資産設計
	新宿区	株式会社 W.H
	世田谷区	株式会社 ツインズ
	千代田区	株式会社 TSUJITA
	墨田区	株式会社 ディープロ
	中央区	デューク 株式会社
	中野区	株式会社 ネイバーズ
	調布市	株式会社 NEO
	豊島区	株式会社 Nextage
	新宿区	ネクストライズ 株式会社
	国分寺市	株式会社 ハウスビーカム
	大田区	はびくろ
	江東区	株式会社 ビーアップエステート
	港区	株式会社 BNS
	千代田区	B・M・T Group 株式会社
	調布市	ピースクラフト 株式会社
	日野市	日野不動産販売 株式会社
	品川区	ファースト・オリエント 株式会社
	品川区	株式会社 ブラチナホームズ
	渋谷区	フェルテ 株式会社
	新宿区	株式会社 富士天嘉
	新宿区	ブライフ・ザ・ワン 株式会社
	文京区	株式会社 文京リアルプロバティ
	世田谷区	ホーミット 株式会社
	港区	株式会社 ほくたい不動産
	文京区	道商事 株式会社
	新宿区	みらい 株式会社
	国立市	メリーライフ 株式会社
	練馬区	株式会社 ヤマキリアルエステート
	足立区	株式会社 ユートラスト
	墨田区	株式会社 夢香
	世田谷区	株式会社 ライズクリエーション
	新宿区	ライフアドバイザーズ 株式会社
	渋谷区	株式会社 リアルエージェンツ
	港区	リコラボ 合同会社
	中野区	株式会社 リゼント
	台東区	株式会社 リュウセン
	渋谷区	Levi 株式会社
	新宿区	株式会社 レジデントスタイル
	台東区	ワールドリンク 株式会社
神奈川県	横浜市	有達商事
	川崎市	合同会社 is-my life
	横浜市	株式会社 インテハウジング
	横浜市	株式会社 MBS
	横浜市	柏倉建設 株式会社
	横浜市	株式会社 クリスタル
	横浜市	株式会社 コンプリート
	横浜市	株式会社 South
	平塚市	株式会社 サンワールド
	茅ヶ崎市	JPNモビリーランド 株式会社
	横浜市	ジャパンライクス 株式会社
	横浜市	株式会社 創喜
	横浜市	株式会社 廣瀬興業
	相模原市	有限会社 ファースト企画
	横浜市	株式会社 ファーストリアルティ
	横須賀市	ブラネッツマネジメント 株式会社
新潟県	横浜市	プリスランド 株式会社
	横浜市	株式会社 ユニティー
	藤沢市	株式会社 渡辺土地建物
	新潟市	株式会社 アップライト新潟
	小千谷市	川上建工不動産
	上越市	総合ハウス 株式会社
	新潟市	株式会社 ハッピープランニング
石川県	河北郡	TTアステル 株式会社
	上水内郡	くろひめ観光・不動産エージェンシー
長野県	長野市	小山不動産
	松本市	株式会社 住まい工房
静岡県	静岡市	株式会社 コジマ建物
	静岡市	my・オフィス 株式会社
愛知県	名古屋市	株式会社 ジャングション
	名古屋市	株式会社 ソリーゾ
	名古屋市	ナレッジインベストメント 株式会社
	名古屋市	HARVEY RESIDENCE 株式会社
	名古屋市	株式会社 平松組
	名古屋市	株式会社 ファーパルホーム
	名古屋市	FLAG 株式会社
	名古屋市	有限会社 ライフリッチ
三重県	桑名市	桑名土地 株式会社
	松阪市	株式会社 リーシングエム

都道府県	市区町村	商号名称
三重県	津市	レアルホームズ 株式会社
京都府	京都市	株式会社 シリアス
大阪府	池田市	UPRISE 株式会社
	箕面市	株式会社 アポロン
	高石市	伊勢建設 株式会社
	大阪市	株式会社 エイトアンドワイ
	大阪市	有限会社 エースホーム
	大阪市	株式会社 SRN
	大阪市	株式会社 NKシステム
	豊中市	mmプラス
	大阪市	海東不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 金澤工務店
	大阪市	ぐらっとリフォーム
	大阪市	株式会社 ゴールドベンチャーズ
	大阪市	サンライズプラン 株式会社
	大阪市	JYメッセージ 株式会社
	守口市	シロヤ住宅流通 株式会社
	大阪市	スクールバス不動産 株式会社
	枚方市	ダイワプランニング
	大阪市	株式会社 賃貸ホームズ
	大阪市	阪都管財 株式会社
	堺市	Piece Home 株式会社
兵庫県	大阪市	ビッグビレッジ不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 ファイト
	大阪市	株式会社 ファイブランド
	大阪市	ライズ・プロデュース 株式会社
	寝屋川市	株式会社 Racine
	大阪市	株式会社 ルタン
	堺市	株式会社 とくらず
	神戸市	イーストワード 株式会社
	川西市	株式会社 いろは
	西宮市	株式会社 緑
奈良県	加古川市	LDクリエイティブ 株式会社
	姫路市	功徳開発
	神戸市	有限会社 ジム・コーポレーション
	神戸市	新日本ライフ 株式会社
	神戸市	株式会社 外山技研
	神戸市	株式会社 リライフ不動産販売
	奈良市	杉田屋
	鳥取県	米子市 株式会社 MK ハウジング
	岡山県	津山市 木乃崎屋
	勝田郡	B-ESUTETO
広島県	広島市	アイライフ 株式会社
	山口県	下関市 合同会社 エステートM
徳島県	萩市	中村不動産
	宇部市	前田産業 株式会社
	徳島市	佐古山土地所
	板野郡	合同会社 ひらおか
	高松市	株式会社 サンタ
	愛媛県	松山市 株式会社 NextCity
福岡県	福岡市	株式会社 イワシタ
	福岡市	株式会社 オフィス 28 プロダクション
	福岡市	株式会社 気房舎
	大野城市	株式会社 シアーズエステート
	福岡市	有限会社 辻野電気工事
	うきは市	日韓経済研究所
	福岡市	株式会社 フォー・Rame
	朝倉郡	株式会社 ブルーミングスケープ
	福岡市	株式会社 POLAR STAR
	築上郡	株式会社 山内工務店
佐賀県	藤津郡	株式会社 アルナ薬局
	武雄市	T 企画
長崎県	長崎市	株式会社 朝日テック
	佐世保市	株式会社 柳原建設
熊本県	熊本市	株式会社 ie'sコーポレーション
	大分県	大分市 株式会社 クリエイド
宮崎県	中津市	シャイン・アライヴ
	大分市	株式会社 ファイン
鹿児島県	東諸県郡	倉田不動産
	宮崎市	株式会社 バシオネット
沖縄県	延岡市	株式会社 山田屋不動産
	鹿児島市	株式会社 ハートライフプランニング
沖縄県	那覇市	株式会社 あかりハウジング
	島尻郡	合同会社 a.and.A
	浦添市	えにし不動産
	那覇市	株式会社 スミエエステート
	沖縄市	株式会社 南国
	中頭郡	株式会社 シナジートラストキャピタル
	うるま市	有限会社 ゼネラル開発
	沖縄市	TAKANO HOME
	中頭郡	濱家
	中頭郡	LifeLulu 株式会社



NEWS FILE

不動産情報
ニュースファイル

ローン低金利などが背景に 高額化進むメーカー住宅 広がる格差 影響増す富裕層

近年の住宅メーカーの受注状況を見ると、大きな潮流として「価格の上昇」と「低層賃貸住宅の躍進」の2つの傾向がある。依然として景気動向には不透明感の漂う中、この2つの傾向の現状と見通しを追った。

主要ハウスメーカーの2016年度実績（表）を見ると、全社で戸建て住宅1棟当たりの単価・坪単価共に上昇していることがわかる。限られた需要の中、棟単価を上げることで販売数の苦戦をカバーしている様子が浮かび上がる。また高額化は大手メーカーだけの現象ではない。住宅生産団体連合会の「戸建注文住宅の顧客実態調査」によると、三大都市圏と地方主要都市圏の平均的な顧客像では、住宅建築費が2005年の3,222万円から2015年には3,370万円へと、10年間で148万円（4.6%）増加。住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査」でも、注文住宅融資利用者の購入した住宅の平均建設費は、2005年の2,939.9万円から2015年には3,226.1万円へと上昇。10年間で286.2万円（9.7%）と1割近く増えている。

●高付加価値な家

この現象の要因は複数考えられるが、最大の要因は近年続いている住宅ローンの低金利だ。金利がコンマ数%変わるだけでも、消費者の購買力だけでなく、消費マインドも多大な影響を受ける。しかし現在の高額化傾向は、それだけでは説明が付かないのではないかと。ほかに主な要因として考えられるのは、全体の相場の底上げと、高級商品の更なる高額化の2点だろう。

底上げの主な要因は、住宅の性能向上だ。高い耐震性能だけでなく、耐久性や耐火性、耐候性など各社が技術研究を進めて高性能化・高付加価値化にしの

ぎを削っている。またネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）に対応した高断熱仕様や太陽光発電システム（PV）の普及も大きい。ZEHについては補助金により消費者への訴求力が高かったことも拍車をかけた。

そして高級商品の更なる高額化については、富裕層のニーズに応じて、性能だけでなく意匠性や快適性の追求が近年特に著しい。大手メーカーは天井高拡大や大開口などのほか、デザイン性も高めた最高ランクの新商品を競い合うように発表している。

しかし、価格の上昇は消費者離れを招きはしないか。住団連の原田聡広報部長は「そもそも近年では、専用注文住宅を購入できる消費者自体が、ある程度ハイクラスな層に限られる」と話す。収入の格差が広がり、戸建て住宅を買えない人が増えた代わりに、買える人にとってはメインの価格帯が以前よりも上がっているというわけだ。更に、原田部長は「市場全体が縮小する中でも、購買力の高い富裕層の絶対数は減らないだろう。つまり割合からいえば、富裕層の影響力や存在感は高まっている」とも指摘する。

●坪単価上昇の波

住宅の価格でもう一つ、指標として使われるケースの多い数字が坪単価だ。こちらでも上昇の一途をたどっているが、前述した棟単価の上昇要因のほかに、床面積の狭小化も大きな理由だ。次頁の表にある通り、1棟当たりの面積についてはほとんどのメーカーで減少傾向にある。そして一般に、面積が狭くなれば1坪当たりの価格は上がる。これは、住宅を構成する要素の価格が均一でないために起きる現象だ。キッチンやトイレ、最近ではPVなどの住宅設備は当然、面積比では通常の壁や床よりも高くなる。狭くなればほかの「安い」部分の割合だけが減って、坪単価としては高くなるという仕組みだ。例えば、都市部狭小地を得意とする旭化成ホームズが、特に1棟当たり面積が狭い一方で、坪単価では高

額になっている理由の一つがこの仕組みの影響だろう。

では、なぜ床面積が狭くなっているのか。核家族化と少子化が進み、住宅に求められるスペースが狭まって来ているという世帯事情もある。しかし、主な要因は消費者の購買力の限界点だ。主力購買層が比較的裕福な層といえども、当然出せる金額には限りがある。部材性能や設備を削れない場合、面積を狭めて支払い総額を調整する図式が、坪単価の変動に表れている。

●社会情勢の影響次第

こういった傾向は今後も続いていくのか。原田部長は「建て替え不要な高耐久・高性能な住宅ならば、長期的に見れば住宅コストが抑えられるという面もある。単に高額な商品ではなく、良い物を提供した結果としての高額化と考えれば、程度の差はあれ今後も業界のベクトルとして高額化の流れは続いていくだろう」と見通しを語る。住宅の販売動向は、消費税率引き上げや補助金の有無と額など社会情勢の影響を受けやすい。しかし外的な要因はあれど、当面は戸建て住宅の価格はある程度の水準を保ちそうだ。

●アパート需要に陰り

戸建て住宅の単価上昇と並んで、大手メーカーの業績を支えたのが、相続税改正を背景としたアパート建設の需要拡大だ。2016年度の決算では、各社で賃貸住宅部門が堅調に推移し、業績をけん引していた。しかし過熱傾向の続くアパートローンに金融庁が調査に乗り出したほか、競争力に欠ける立地でも過剰な建設が進んで空室が増えるなど、マイナス要因も散見される。

ではアパート需要のこれまでの勢いは、今後も続くのか。大手メーカー各社の受注実績を見ると、実は2016年10月ごろには既に伸び悩んでいる様子がうかがえる。原田部長が開示情報から市場の動きを追ったところ、「2016年6月に発表された、消費税増税の延期決定が潮目だった。その後明らかに勢いが衰え、横ばいからメーカーによってはマイナスに転じている」という。

表 主要ハウスメーカー8社の戸建注文住宅実績(過去3年間)

社名	年度	棟単価(万円)	1棟当たり面積(m ²)	坪単価(万円)
積水ハウス (個別)	2016	3,729	138.63	88.9
	2015	3,700	140.43	87.0
	2014	3,565	140.25	84.0
大和ハウス工業 (個別)	2016	3,430	132.70	85.3
	2015	3,370	131.90	84.3
	2014	3,270	132.90	81.2
積水化学工業 (連結)	2016	3,060	122.90	82.2
	2015	3,030	124.10	80.6
	2014	3,030	125.90	79.4
旭化成ホームズ (単体)	2016	3,254	115.50	93.0
	2015	3,205	116.40	90.8
	2014	3,267	117.70	91.5
住友林業 (単体)	2016	3,780	131.34	95.0
	2015	3,770	133.65	93.1
	2014	3,580	132.99	88.8
ミサワホーム (連結)	2016	2,728	121.70	74.0
	2015	2,712	122.70	72.9
	2014	2,677	122.90	71.9
パナホーム (連結)	2016	3,549	143.40	81.6
	2015	3,473	142.70	80.3
	2014	3,405	141.70	79.3
三井ホーム (連結)	2016	4,000	137.60	96.2
	2015	3,950	139.11	93.8
	2014	3,840	137.90	91.9

※旭化成ホームズは集合系・併用・二多世帯を除く「単世帯専用住宅」のみ集計

(『住宅新報』2017年6月20日号より抜粋・編集)

STAFF LIST

●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

株式会社住宅新報社

●印刷・製本

亜細亜印刷株式会社

●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
URL <http://www.zennichi.or.jp/>

月刊不動産

月刊不動産 2017年8月号

平成29年8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。

千代田区

絶品グルメ vs B級グルメ

Valuable

うな重(竹)



創業より語り継がれた江戸の味

伊豆栄 永田町店

「裂き」「串」「焼き」が重大三大要素といえる鰻。その中で味を決定づける伊豆栄の「焼き」の技術は、江戸中期からの伝統を引き継いで、ふっくらと香ばしい蒲焼に仕上がっています。写真は3,780円(税込)。電話注文による蒲焼の真空パックの全国発送も行っています。

[住 所] 東京都千代田区永田町1-11-28

[電 話] 03-3581-7093

[営業時間] 11:00 ~ 15:00 (ラストオーダー 14:30)
17:00 ~ 22:00 (ラストオーダー 21:30)

[定 休 日] 年中無休

Reasonable

備長炭 炭火串焼き



モダンな空間で楽しむ焼き鶏

鶏とワインとジョニーとリー

オーナーが実際に食べて、感銘を受けた銘柄鶏を中心に串焼きにしています。朝締めの鶏を店内で丁寧に串打ちし、生肉からじっくり備長炭で焼きあげているため、鮮度抜群! 写真は、「チーフにお任せ5本ジョニーセット」(980円税別)です。

[住 所] 東京都千代田区平河町2-11-2

[電 話] 03-6256-8454

[営業時間] 月~金: 11:30 ~ 15:00, 17:00 ~ 23:00
土: 17:00 ~ 21:00

[定 休 日] 日曜日・祝日

月刊不動産

2017 August

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)

