

会報 全住協

2014
7月



一般
社団法人

全国住宅産業協会

明海大学企業推薦特別入学試験について

当協会は例年、明海大学との「不動産学」の教育・研究に関する協定の一環として、企業推薦特別入学試験要綱に基づき明海大学不動産学部への志願者を推薦している。本年度の企業推薦特別入学試験の概要等は以下のとおり。

1. 出願要領

◎出願条件

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。

◎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、合否を決定します。

◎入学検定料

30,000 円

◎願書受付期間等

(1) A日程

願書受付期間 2014年10月30日(木)
～11月12日(水)

試験日 2014年11月23日(日)

合格発表日 2014年11月26日(水)

(2) B日程

願書受付期間 2015年2月19日(木)
～3月4日(水)

試験日 2015年3月17日(火)

合格発表日 2015年3月18日(水)

※募集人員は35名(A・B日程合計)

◎資料請求・問合せ等

(一社)全国住宅産業協会 事務局

TEL 03-3511-0611(担当 岩脇)

明海大学浦安キャンパス入試事務室

TEL 047-355-5116

2. 明海大学不動産学部 保護者のための進学セミナー

◎日時

2014年8月2日(土) 15:30～17:30

◎場所

明海大学浦安キャンパス

◎内容

講演:「不動産学って面白い!
オリンピックで考えよう!」

パネルディスカッション:

「学部紹介、資格取得支援、就職支援、
留学支援、教育プログラム等の詳細」他

◎予約

事前予約が必要。以下、ホームページより
お申込みください。

[URL] [http://meikai-m.gdd.jp/
view/160060/?guid=on](http://meikai-m.gdd.jp/view/160060/?guid=on)

◎問合せ

明海大学企画広報課

TEL 047-355-1101

※詳しくは以下ホームページをご覧ください。

[URL] [http://www.meikai.ac.jp/
opencampus/urayasu/](http://www.meikai.ac.jp/opencampus/urayasu/)

3. 明海大学浦安キャンパス OPEN CAMPUS 2014

◎開催日

7月20日(日)、8月2日(土)、8月23日(土)、
9月28日(日)、10月26日(日)

◎時間 10:30～15:00 = 事前予約不要

目次

- ・明海大学企業推薦特別入学試験について… 2
- ・全住協セミナー
「家賃滞納者への有効な対応策～損失を最小化し、
賃貸収益を最大化する方法～」… 3
- ・宅地建物取引主任者法定講習会のご案内… 8
- ・「全住協山岳同好会」活動報告… 9
- ・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介
「67戸で共に築く『環境共生住宅の杜』彩時季の
街上野台」… 10
- ・賛助会員プロフィール (松本機工株)… 11
- ・会員紹介「私が社長です。」
(全保連株、地盤ネット株)… 12
- ・平成26年度不動産コンサルティング技能試験
について… 13
- ・協会だより… 14

「家賃滞納者への有効な対応策～損失を最小化し、賃貸収益を最大化する方法～」

講師：弁護士法人法律事務所オーセンス 弁護士 森田 雅也 氏

賃貸住宅管理セミナーを開催いたしましたので、下記にご紹介いたします。

滞納初期の対応方法

当事務所では、建物明渡訴訟を年間 1,000 ～ 1,500 件程度、私自身も月間約 30 ～ 50 件の訴訟を担当しております。その経験から、どういった対応が滞納者に対して有効に働くかをお話しいたします。

滞納者対策では、滞納期間に応じて有効な対応策をとることが重要です。

資料 1 のように滞納発生後初期の段階では、スピード対応と細かな情報収集に注力します。まず、翌日には賃借人に必ず連絡します。できれば当日 15 時までに入金確認できなければ、当日連絡をするのが一番有効だと思います。2 日経過した場合には、連帯保証人へ連絡し、賃借人と連絡がつくよう協力を仰ぐのが良いでしょう。2 週間を過ぎた場合には、連帯保証人に対しての請求の可能性も含め、強めに言う姿勢も必要だと思います。

また、賃借人と連絡の取りやすい初期段階で様々なことを聞き、情報収集を徹底しましょう。

逆に初期に避けた方が良い対応を、その他①～③にまとめています。

資料 1

01 滞納発生後、初期の段階（家賃滞納1か月分）
この段階で賃貸人が取るべき対応は・・・

- **スピード対応**
 - ①翌日には、賃借人へ必ず連絡
 - ②2日経過した場合、連帯保証人へ滞納事実を報告
 - ③14日経過した場合、連帯保証人への請求も検討

大前提：支払日当日に入金確認できる仕組みを作る
- **細かな情報収集**
 - ①連絡が取れやすい初期段階での情報収集を徹底する
 - ②情報収集を行うときは相手に遠慮しないようにする
- **その他**
 - ①感情的・高圧的な態度や言動は取らないようにする
 - ②賃借人の要望に応じる場合は慎重に行う
 - ③深夜早期の督促、勤務先・実家への執拗な督促、無断侵入・私財の無断処分は行わない

初期対応をすることで得られる効果

- ①滞納の早期解決につながる
- ②滞納の再発防止につながる
- ③連帯保証人との協力関係の構築につながる

感情的・高圧的な態度は、賃借人の賃料支払いの優先順位を下げたり、支払いをしない口実を与えかねないので、冷静かつ根気強い対応を目指しましょう。

また、賃借人の要望には慎重に対応しましょう。何でも叶えてもらえると思われないようにした方が良いでしょう。

ほかに、深夜・早朝の督促、無断侵入や私財の無断処分は止めましょう。賃借人が「違法」だとクレームをつけて賃料と相殺するなど無駄な口実を与えかねないですし、この対応をした人物が刑事罰を負うリスクもあります。また、企業としての社会的信頼の失墜などダメージは計り知れません。

滞納が1か月以上に及んだ場合の対処法

滞納発生から1か月経過した段階では、資料 2 のような対応を検討してください。

内容証明付郵便は、独特の形式なので受け取った賃借人が慌てて支払ってくる可能性があります。逆に、賃借人が無視する場合も多いですが、賃貸人・管理会社の本気度は伝わります。

次に、支払い交渉ではなく退去交渉を検討する必要があります。支払いへの期待が高すぎるあまりに退去交渉へ踏み切れず、滞納が1年以上続いたというケースもあります。状況にもよりますが、滞納が3～4か月続くと家賃滞納解消は難しくなります。ただ、退去交渉への移行時期の見極めは難しいので、社内で運用を事前に決めておくのが良いでしょう。

退去交渉もあくまで、「命令」ではなく「提案」という形で、貸主も一緒に転居先を探す申し出をするなど、転居に向けて協力する姿勢をとりましょう。

資料2

02 滞納発生から1か月経過（家賃滞納2か月分）
この段階で賃貸人が取るべき対応は・・・

- 内容証明郵便による督促状の発送
- 任意退去の交渉
 - ① 支払い交渉から、退去交渉へ移行する
 - ② 「命令」ではなく、「提案」の形で対応する
 - ③ 安易に書面等で滞納家賃の分割を認める合意をしない
- 建物明渡訴訟の準備
 - ① 滞納何か月目で提訴するかを決めておく
 - ② 訴訟手続きを誰が行うかを決めておく
 - ③ 費用の用意をする
 - ④ 訴訟スケジュールを確認しておく

※本レジュメ(06 建物明渡訴訟の流れ)参照

資料3

03 滞納発生から2か月経過（滞納家賃3か月分）
この段階で賃貸人が取るべき対応は・・・

- 賃貸借契約の解除
 - ・ 「催告」と「解除の意思表示」を含めた解除通知を賃借人に通知する
 - ・ 配達証明付き内容証明郵便で解除通知を送る
- 建物明渡訴訟の提起
 - ・ 本人訴訟と代理人（弁護士）訴訟のメリットデメリット
 - ・ 信頼できる弁護士を選ぶ

	本人訴訟	代理人(弁護士)訴訟
メリット	弁護士費用が発生しない	①早期解決が期待できる ②ミスによる敗訴リスクが軽減される ③相手方と直接交渉する煩わしさや精神的不安が軽減される
デメリット	①手続きに時間がかかる ②敗訴するリスクがある ③相手方と直接交渉する煩わしさがある。	①弁護士費用が発生する ②弁護士選定リスク(弁護士によって解決までの時間、費用等が大きく異なる)がある

また、安易に滞納家賃の分割払いを認めないようしましょう。注意していただきたいのは、合意書等で分割払いを認める場合に、期限の利益喪失条項を入れることです。そうしないと、一度滞納したから全額支払えという請求ができなくなってしまいます。

建物明渡訴訟の準備もされると良いと思います。当事務所でのケースでは、裁判官にもよりますが、3か月以上滞納していれば賃貸人と賃借人との信頼関係が破壊されたとして、明渡認容判決が出る傾向にあります。

訴訟手続きは本人か弁護士が行うことになると思います。時々、管理会社が代理でできないかという質問をされます。確かに、訴額が140万円以下の場合には簡易裁判所に不動産案件でも

提訴でき、裁判所の許可が得られれば弁護士でない人が訴訟代理人とすることができます。しかし、この代理人許可は賃貸人が病気で身内が代わるなど、特殊な事情がある場合は認められるでしょうが、通常は認められないと思います。ただ、可能性としてゼロではありません。

そのほか、訴訟費用やスケジュール等も事前に確認しておく必要があります。

家賃滞納が3か月分になった時点では、賃貸借契約の解除と建物明渡訴訟の提起をした方が良いでしょう（資料3参照）。

賃貸人が契約解除をする意思がなくても、契約解除の通知書を賃借人に出しておくことで、賃料を支払わない場合には出て行ってくださいと交渉することができます。

この解除通知は、「催告」「解除の意思表示」を含めて1通で作成可能です。配達証明付内容証明郵便で送るので、相手方にいつ届いたかが分かります。しかし、書留の一種のため受取拒否ができてしまいます。原則的に相手方に届かないと効果は発生しません。そのような場合に備えて、特定記録郵便という方法でも解除通知を送っておいた方が良いでしょう。

相手方がそこに居住していない、就業場所が不明などの場合にも届きませんので、その際にはすぐ提訴して、訴状の中で催告と解除の意思表示をします。転居先が不明であれば、裁判所の掲示板に訴状とその他の送付物を掲示する、公示送達という手続きをとります。掲示した翌日から2週間を経過すると相手方に届いたこととなります。

また、代理人訴訟をする場合は、経験豊富で信頼できる弁護士を選ぶことが必要になってくると思います。

滞納と督促における注意点

資料4のように滞納が長期化する兆候はいくつかあります。

その中でも、賃借人が死亡して相続人が不明の場合は少し厄介です。賃借権は相続の対象となり、相続人が決定するまでは相続人全員が共

有する形になります。解除通知は原則全員に出さなくては効果が発生しないため、亡くなった賃借人が生まれてから死ぬまでの全ての戸籍を取得して相続人を確定する必要があります。戸籍取得には時間がかかりますし、昔の戸籍は手書きで読むのも大変です。法律の専門家に依頼した方が確実でしょう。

督促における注意点としては、自力救済行為（法的な手続きを経ずに自己の力により自らの権利回復を果たすこと）は原則禁止されているということです。

資料5では、管理会社や保証会社による行き過ぎた行為で損害賠償請求を受けてしまった事例を紹介しています。コンプライアンスを意識している会社を選ぶことで、このようなケースは未然に防げるのではないのでしょうか。

他には、管理会社による賃借人への退去強制は、賃借人の合意書面があっても不法行為に当たるとして多額の損害賠償請求が認められた事例もあります（東京地判平24・3・9）。これは、賃料滞納した賃借人に対し、管理会社が残置物を処分しても異議申し立てしないことなどを確認する書面を作成し、家賃が支払えないなら直ちに退去するように要求したものです。賃借人は滞納している負目から確認書に署名捺印し、鞆一つで追い出されてしまい、次のアパートが決まるまで数か月間、路上生活など不安定な生活を強いられました。判決は、法的手続きによることなく着の身着のまま退去を迫る

資料4

04 家賃滞納が長期化する危険な兆候

家賃滞納が長期化する兆候としては次のような場合が考えられます

- 留守番電話にメッセージを残して1日以上経過しても折り返しの連絡がこない場合
- 「いつ家賃が入金できるか約束できない。」「分割なら支払える。」を繰り返す場合
- 滞納原因が「勤務先の倒産・リストラ」である場合
- 滞納原因が「物件に瑕疵がある」等、他人に責任を転嫁している場合
- 敷金ゼロやフリーレントの契約で、1回目の支払いから滞納している場合
- 郵便ポストが郵便物であふれている場合
- 騒音等で他の入居者に迷惑をかけている賃借人の滞納の場合
- 契約時に個人情報や勤務先等を偽って申告している賃借人の滞納の場合
- 滞納後、約束した期日に入金をせず、連絡もしてこない場合
- 賃借人、連帯保証人ともに電話・手紙等で連絡しても全く連絡がとれない場合
- 賃借人が死亡した場合

資料5

05 督促時における注意点（1）

最高裁判決（昭40.12.7）で、自力救済行為は、原則禁止されている

<督促・明渡しをめぐる判例>
以下の裁判例のように行き過ぎた督促行為は不法行為責任として損害賠償責任を負う可能性がある

■ 鍵交換等に対して

玄関のカギをシリンダーごと2回にわたり交換した行為
⇒ 慰謝料50万円（大阪地判平21.11.13）

■ 家財道具撤去等に対して

賃借人の承諾無しに家財道具一切を搬出した行為（翌々日に一部廃棄したものを除き返還した）
⇒ 慰謝料20万円（東大阪簡判平22.10.28）

■ 執拗な督促行為に対して

午後9時から午前3時まで過去届の提出要求、執拗な支払要求等を継続して行った行為
⇒ 慰謝料20万円（福岡地判平21.12.3）

こと自体が社会的相当性に欠け違法行為であり、賃借人が確認書に署名捺印したとしても管理会社の行為が社会的に相当な行為であると評価されるものではないというものでした。

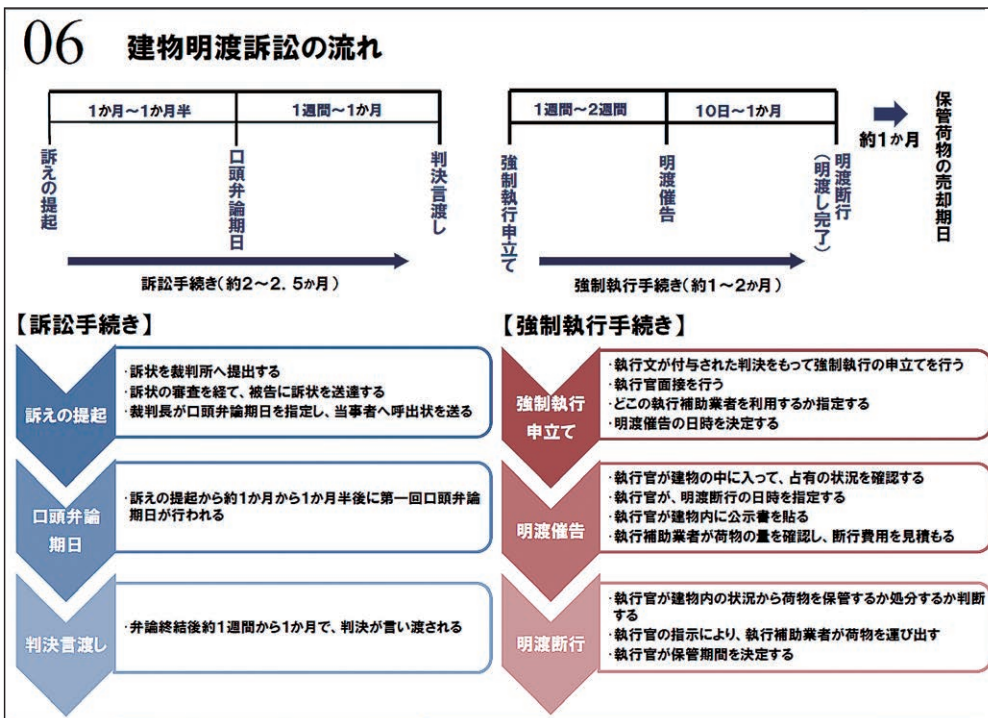
滞納を理由として契約解除し、明け渡しを求めていった方が最終的には良かったのではないかと思います。

建物明渡訴訟について

資料6のように、訴訟手続きは訴えの提起から判決言渡しまで、順調に行けば約2か月～2.5か月で終わります。強制執行手続きも明渡断行まで約1～2か月で終わる場合が多いです。

訴状が相手方に届いて初めて裁判は係属しますが、訴状は書留で送るため受取拒否をする方が多く、当事務所の事案でも初回の送達で賃借人が受け取るケースは2～3割位しかありません。就業先送達や休日送達などでも届かない場合は、相手が対象物件に居住しているか現状を確認します。具体的にはライフラインが動いているか、郵便物が届いているか、近隣への聞き込みなどの調査をし、裁判所に報告します。裁判所としても、相手がそこに住んでいることが分かれば付郵便送達という手続きをします。これにより、相手が送達を受領しない場合でも、発送をもって送達済として扱われます。また、相手の所在が不明な場合には、先述のように公示送達の方法をとります。

資料6



このように、速やかに訴状を受け取ってもらえない場合には、余計に1.5～2か月かかりますので、ご理解の上手続きをしていただきたいと思ひます。

強制執行手続きの明渡催告では物件の占有状況を確認した後、引き渡し期限と実際に強制執行を行う日を公示書に記載し、物件内に貼り付けます。明渡断行は、実際に荷物の運び出しから鍵の交換をする手続きを経て完了になります。部屋の中にあった荷物は実際に強制執行を行う業者（執行補助業者）が管理する倉庫に一定期間保管します。

当事務所での事例では、訴訟手続き中に物件を出て行く方が約3～4割になります。残りは強制執行申立て後に退去する場合で、明渡催告から明渡断行までの間が最も多いです。裁判には興味のない賃借人も、明渡催告の公示書を見て、慌てて転居先を見つけて出て行きます。従って、断行まで行く割合は1～2割程度です。

断行前に明け渡し完了すれば、催告の際に発生する業者と執行官の費用などで約10万円位で終わることが多いので、強制執行せずに、賃借人をそのまま居座らせるというのは、あま

り得策ではないと思ひます。

建物明渡訴訟の注意点

資料7にあるように、滞納があっても明渡訴訟がすぐ起こせないケースがあります。

例えば、貸主が既に死亡している場合には、相続登記をするまでは相続人全員が共有状態として賃貸人になります。契約解除には共有者の過半数の協力が最低限必要になります。

また、貸主が認知症などの場合、成年後見人をつけなければなりません。ただ、成年後見人選任手続きは申立てから3か月程度時間がかかります。

賃貸借契約中に賃貸物件の所有者が変更した場合には、新所有者は所有権移転登記を完了すれば、新たに賃貸人となります。しかし、旧所有者のもつ滞納賃料債権を引き継ぐためには債権譲渡手続きが必要なのでご注意ください。

訴訟では、賃借人は資料7の①～⑤のようなことを主張してくることが多いです。①～③までは基本的にはねのけられますが、④や⑤になると貸主に不利になる場合もあります。例えば④

については本当に軽微な瑕疵であれば賃料全額について請求することができますが、一部使用不能といった場合には滞納賃料を全額請求することができません。そのため、催告、契約解除自体が効果を生じず契約解除自体も問題があるとか、少なくとも信頼関係破壊とは言えないのではないかという判断になる可能性もあります。

建物明渡訴訟の事例紹介

明渡訴訟の事例紹介としては、以下のようなことが挙げられます。

和解をする場合、「賃貸借契約を継続する前提の和解」、あるいは「退去を前提とした和解」のどちらかに大きく分けられます。

前者の場合、「賃料の支払いを1か月でも怠ったときは、賃貸借契約は当然に解除となり、賃借人は直ちに物件を明け渡す」旨の条項を必ず入れます。滞納があれば当然に契約解除して強制執行することができます。賃借人との話し合いで難しい場合もあるかもしれませんが、当事務所ではほぼ確実にこの条項を入れています。

後者の場合、明確な退去期限、明け渡さない場合の損害金条項、退去後の賃借人の残置物を貸主が自由に処分できる旨の条項などを入れます。これは契約終了後のことを記しているの、賃貸借契約を継続する場合であっても入れるものになります。

他に、資料8の賃貸した部屋が暴力団事務所

資料7

07 建物明渡訴訟の注意点

家賃滞納されていてもすぐに明渡訴訟を起こせないケース

- 貸主がすでに死亡している場合
- 貸主が認知症などの理由から、意思能力がない場合
- 賃貸借契約中に賃貸物件の所有者が変更した場合

訴訟で被告（賃借人）が主張してくる主な内容 ※4-72調べ

- <主な答弁書>
- ①被告（賃借人）自身の窮状を訴えるもの
 - ②和解希望 分割で支払いたいとするもの
 - ③行き過ぎた督促について指摘するもの
 - ④建物の瑕疵を理由に家賃支払と修繕との同時履行を主張するもの
 - ⑤貸主から支払差予を与えられていると主張するもの

<判決への影響>

- ①②③については判決に特段影響は及ぼさないが、④⑤は、貸主に不利に扱われる場合もあるため注意が必要

資料8

08 明渡訴訟事例紹介（2）

賃貸した部屋が暴力団事務所になっていた。。。

- まずは警察へ相談
- 居住用建物として賃したのに、暴力団事務所となっていたなら、用法違反を理由とする解除をなし得る
- 賃借人が、暴力団に転賃した場合、無断転賃解除をなし得る

入居者が暴力団組員だったので解除したいが。。。

- まずは警察へ相談
- ただし、何も問題を起こしていない状態では、一方的な解除は難しい

対策

借主が暴力団組員であることが判明した場合や、貸室を暴力団事務所として使用した場合、直ちに解除できる旨の、暴力団排除条項を入れておくべき

や暴力団組員が入居者だった場合の対応については、暴力団排除条項がない場合を想定しています。例えば、居住用建物として賃貸したのに暴力団事務所となっていたならば、用法違反を理由として解除をなし得ます。また、賃借人が暴力団に転賃していた場合には無断転賃解除をなし得ます。暴力団排除条項を定めていないと、仮に暴力団事務所として使われていたとしても、それをもって直ちに契約解除をすることはできませんので、事前にきちんと契約解除ができる条項を入れておく必要があります。

明渡断行の費用を気にされて、明渡訴訟を踏みとどまる家主さんも見受けますが、賃貸収益を最大化する方法として一番大事なのは、賃料回収サイクルを一刻も早く正常化することではないでしょうか。滞納が起きた案件で賃借人が入居中の場合には退去してもらい、きちんと賃料を支払ってくれる方に一刻も早く入居いただくことが重要になると思います。

(文責 編集部)

<事務所紹介>

弁護士法人法律事務所オーセンス

弁護士数：19名

事務所スタッフ：70名

建物明渡訴訟の実績：年間1500件

明渡訴訟弁護士費用：一律34万円(税別)

※家賃滞納に関する初回相談は無料です

※お問い合わせの際は、全住協会員とお伝え下さい

宅地建物取引主任者法定講習会のご案内

当協会では、宅地建物取引主任者法定講習会を下記の要領で実施いたします。

1. 講習日

平成26年9月5日(金)

2. 講習時間

10時～16時40分

3. 受講対象者

東京都、埼玉・千葉・神奈川・静岡の各県に登録している取引主任者で、新たに取引主任者証の交付を希望する方及び有効期限が平成26年9月5日～平成27年3月4日までの主任者証をお持ちで更新を希望する方。

※有効期限の6ヶ月前から受講できます。

4. 申込み受付締切り日（登録都県によって異なりますのでご注意ください。）

東京都登録の方 平成26年8月26日(火)

埼玉・千葉・神奈川・静岡県登録の方
平成26年8月22日(金)

※締切り日前でも定員になり次第締め切りますので、ご了承ください。

5. 申込み方法

(1) 来所による受付

①受付時間 10時～17時

(12時～13時除く、土・日・祝祭日は休み。)

②申込み時に必要なもの

イ. 宅地建物取引主任者証交付申請書（協会に備えてあります。）

ロ. カラー顔写真3枚（神奈川県登録の場合は4枚。タテ3cm×ヨコ2.4cm。スピード及びポラロイド写真等で不鮮明なものや劣化の可能性があるものは不可。）

ハ. 受講費用 15,500円

ニ. 印鑑（シャチハタ印は不可）

ホ. 現在お持ちの主任者証（各都県に返納済の方は、お申出ください。）

新規の方は、各都県からの登録通知ハ

ガキ。

(2) その他

①申込みの際、会社の宅建免許番号が必要となりますので、必ず控えてきてください。

②主任者資格を登録した時から現在までに、住所・氏名・勤務先・本籍に変更のある方は、申込み前に登録した各都県に変更届を提出してください。詳細は各都県の以下の窓口にお問合せください。

・東京都都市整備局住宅政策推進部
不動産課免許係：03-5320-5063

・埼玉県都市整備部建築安全課
宅建業免許担当：048-830-5492

・千葉県県土整備部建設・不動産課
不動産業班：043-223-3238

・(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
：045-633-3036

・静岡県くらし・環境部建築住宅局
住まいづくり課宅地建物班
：054-221-3072

6. 申込み・問合せ等

(一社)全国住宅産業協会 事務局

〒102-0083 千代田区麴町5-3 麴町中田ビル8階 TEL 03-3511-0611

7. 以降の開催予定

11月6日(木)、平成27年1月16日(金)、
3月6日(金)

※詳細はお問合せください。

8. 講習会場

連合会館

(JR御茶ノ水駅聖橋口下車徒歩5分)

住所 千代田区神田駿河台3-2-11

TEL 03-3253-1771

「全住協山岳同好会」活動報告

昨年8月に全住協山岳同好会で決行した槍ヶ岳登山。標高3,180mの北アルプスの盟主に有志9名(うち女性2名)で挑戦した。

事前にはトレーニングも兼ねて16名で乾徳山に登り、岩場の魅力を堪能。万全を期して槍の穂先を目指すこととなった。

上高地からの2泊3日の山行は、好天にも恵まれ、参加者にとっては生涯の思い出となった。3,000mの稜線の景色は別世界で、槍の穂先への岩場と頂上からの絶景に、アタック後涙する参加者も。

その後、10月の箱根湯坂路ハイキングには、女性9名を含む22名が参加し、鎌倉古道と城跡をめぐり、中秋の箱根と展望を満喫。下山後は温泉と、囲炉裏端での秋の味覚を堪能。

12月にはミシュラン三ツ星のハイキングコースである高尾山山行。あいにくの雨で、山小屋での酒席を経ての登山となったが、無事頂上へ。下山後は美味しい料理で楽しい懇親会となった。

その他、有志で企画し、月に1回程度の登山を楽しんでいるが、いずれの山行も、山から下りたら、温泉につかって疲れを癒し、地元の美味しい料理とお酒に舌鼓を打ちながら、参加者同士の交流を図っている。

多くの方が体力に合わせて参加しやすい計画を基本として、安全のための装備や技術のアドバイスのも行っている。

今シーズンは、去年の参加者からの思い出話を受けて要望が多かった槍ヶ岳登山のほか、立山登山や丹沢トレイルランニングなどバラエティーに富んだ山行を計画している。

予定はフェイスブックで公開し、参加者を募

集しているが、基本的に自由参加で、自分の体力・力量に合わせて、登りたい山にチャレンジしている。

山登りを通して、四季折々の自然を愛でながら、美味しい料理を堪能でき、体力増進・技術向上を図りながら、業界の様々な立場の人たちと交流できるのが同好会の魅力。

登山が好きの方、やってみたいけどきっかけが無いという方、ご家族やご友人と一緒にでも大歓迎です。是非一緒に山登りを楽しみましょう。

[今後の山行予定]

7月6日(日)妙義山

～岩峰の景観と鎖場、歴史と温泉を堪能

7月18日(金)～21日(月)槍ヶ岳

～北アルプスの盟主、憧れの穂先を登攀、残雪とお花畑も魅力

9月 丹沢(トレイルランニング)

～大山→弘法山を駆け抜ける、下山後はジギスカンでパーティー

10月2日(木)～4日(土)立山

～立山を参拝、秋の3,000m級を満喫

11月 大菩薩

～錦秋の大菩薩、露天風呂と新酒ワイン

12月 丹沢大山

～初冬の大山、紅葉露天風呂、牡丹鍋で忘年会

[全住協山岳同好会]

名誉会長 (株)荒井商店 荒井会長

会 長 翔和建物(株) 山田社長

副 会 長 (株)リビングサービス 福田社長

幹 事 (株)ミタ・ホールディングス 三田社長

事 務 局 エスクローファイナンス(株) 須田社長

協会事務局(問合せ) 東 TEL 03-3511-0611



優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

第4回優良事業表彰受賞プロジェクトを順次ご紹介いたします。

優良事業賞

戸建分譲住宅部門（大規模）

「67戸で共に築く『環境共生住宅の杜』 彩時季の街上野台」 （近藤不動産株）

【事業コンセプト】

埼玉県西部を事業エリアとして「信用と信頼」「地域密着」を基本に事業を推進しています。

本社所在地に近接する「67戸で共に築く『環境共生住宅の杜』彩時季の街上野台」は、本社エリアに好適な環境と良質な住宅を提供できる良い機会と考え、今日までの経験を活かし、かつ新たな試みを組み合わせる取り組みました。

【商品企画】

計画の基本方針

「環境共生住宅の杜」彩時季の街上野台は、東武東上線福岡駅から徒歩10分、UR都市再生機構の団地跡に計画されました。計画の基本方針は、老朽化していた中層のUR賃貸跡地から、かつてこの地域が保有していた武蔵野台地の自然性や、人と自然の良き関係性を回復・再生できる自然と生活が融合した「環境共生住宅の杜」として計画。本分譲地の建設により、快適で好ましい住環境と街並みを形成し、地域の活性化にも寄与することを目指しました。

【事業成果】

事業の成功度

- ・住宅だけでなく住環境も重視して計画したことで、総合的に高い評価を受けた。

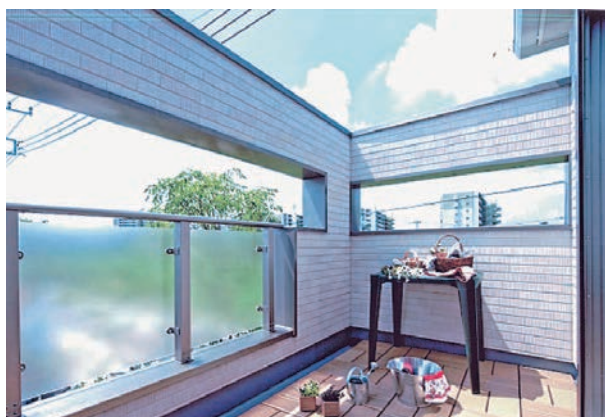


街並み



ゲートハウス・ゲートツリー

緑化駐車場



バルコニー

- ・企画提案内容を評価され、条件付き区画も変更の少ない契約となった。
- ・地域エリア内の居住者が6割以上を占め、地域に根ざすという社是が再確認された。

事業の社会的評価

- ・埼玉県エリアで販売時期に、住みたい住宅地人気度No.1に選定された。
- ・住宅とまちづくりを評価され、NICHIIHA SIDING AWARDコンテストでグランプリを受賞した。

消費者ニーズへの適合性

- ・教育環境の充実した地域特性を活かしたことで、子育て世代にも評価を受けた。
- ・オープン外構により近隣との交流が深まり、外に見せる置物などで街に彩りが増した。

【物件概要】

敷地面積	120.00 ~ 150.00 m ²
延床面積	95.23 ~ 148.21 m ²
構造・規模	木造軸組工法地上2階建
住戸総数	67区画

◆ 賛助会員プロフィール ◆

＝新たな事業展開にお役立てください＝

松本機工(株)

●事業内容

1. 避難器具製造販売・消火器具販売と消防手続き
2. 消防用設備等点検と改修工事・防火対象物点検
3. 各種防災用品販売

●当社について

昭和3年6月に合資会社松本製作所として創業しました。当初は板金業としてスタートしました。米国シカゴ百年記念祭では日本館の屋根飾りを担当し、その技術を賞賛されました。曲げ加工の技術を活かし農業用噴霧器、ついで水消火器を製作、株式会社丸山製作所の協力業者として消火器メーカーの地位を確立していきました。戦時中は海軍の指定工場として消火器を納入、かの有名な戦艦大和にも当社製消火器が配備されました。戦後20年に渡り消火器を作り続けていましたが、創業者松本三郎の逝去を機に株式会社へ組織変更を行い、現在の松本機工株式会社となりました。

消火器は職人技での製作から大量生産の時代になりつつあり、当社も難しい舵取りを迫られることとなります。新製品の暗中模索が続いていましたが、同じ消防分野で避難器具を目指そうということになりました。日産自動車OBを技術顧問として迎え入れ、当時英国で開発された緩降機（かんこうき）の国産化に挑みました。悪戦苦闘の3年を経て、ついに創業者松本三郎の次男和夫が緩降機の開発に成功、自治大臣（現総務大臣）による国家検定合格（型式承認）にこぎつけました。国により性能は保証されたものの、避難器具業者としての知名度は低く、営業面では苦労続きでした。しかしながら、営業車が走り回ってORIRO（オリロー）ブランドが一般の馴染みになるにつれて建築現場でもご採用していただけるようになりました。

同時に全国展開を目指し、設立前からの東京本社と埼玉工場に加えて大阪・九州（福岡）・東北（仙台）・札幌・横浜・名古屋と各営業拠点を開設しました。そして平成に入り、ステンレスの町燕三条に新潟工場と営業所を開設、量産体制を整えるに至りました。この工場では社員の福利厚生施設として、全国初そして唯一の非営利目的のボーリングレーンが設置されました。当社ボーリング部の活躍は目を見張るものが有り、全国実業団選手権で見事優勝、日本一の栄冠を手に入れました。平成12年には当社技術開発陣が「緩降機の着用具の改良」で消防庁長官賞を受賞、その技術力を実証しました。これからは避難器具のリーディングカンパニーとして、避難器具という名の安全を社会に提供していくことが、当社の使命であり存在意義であると考えています。

●取扱品目

避難器具は法で認められているものが全部で8種類ありますが、当社は緩降機、避難器具用ハッチとハッチ用つり下げはしごのメーカーです。その他にもつり下げはしご、救助袋、滑り台、避難ロープを取り扱います。消火器や自動火災報知設備、防災用品も各種揃えております。また避難器具の改修工事、消防用設備等点検、防火対象物点検も承っております。

●全住協のメンバーへ

消防関係で、お困り・ご用命のことがあれば、是非当社へお気軽にご相談ください。できる限り対応させていただきます。

会社プロフィール

代表者：代表取締役 平野 清治

設立：昭和40年8月27日

所在地：〒112-0001 東京都文京区白山4-25-6

T E L : 03-3814-7744

F A X : 03-3813-2909

U R L : <http://www.oriro.co.jp>

「私 が 社 長 で す 。」

会員各社の代表者を順次ご紹介しております。(順不同)

全保連(株)
代表取締役

迫 幸治
(さこ ゆきはる)



〔代表者〕
生年月日 昭和30年6月14日
出身地 広島県広島市
趣味 旅行
座右の銘 現状に感謝し満足しない
〔会社〕
住 所 〒900-0003 沖縄県那覇市安謝2-2-5
電 話 098-866-4901
会社設立 平成13年11月
資本金 4億9,750万円
主 業 務 家賃債務保証業務

売 上 78億円(平成25年3月期)
関連会社 (株)システムライフ
所 属 本部
委 員 会 組織委員会
会社概要

沖縄県で創業し、現在は全国18のネットワークで家賃保証サービスをご提供しています。「賃貸住宅に関わるすべての人に安心を」という企業理念のもと、お部屋を「借りる方」「貸す方」の双方向にサービスをご提供しています。

トップから一言

今後ますます拡大が予想される、「家賃保証業界」の発展に向けて、当社は業界のリーディングカンパニーとしてその責務を全うさせていただきたいと願っています。世の中が目まぐるしい変化を続けている中、お客様にとって使いやすい商品をお届けできるよう、努力してまいります。

地盤ネット(株)
代表取締役

山本 強
(やまもと つよし)



〔代表者〕
生年月日 昭和41年6月26日
出身地 大阪府
趣味 ゴルフ
座右の銘 禍福は糾える縄の如し
〔会社〕
住 所 〒103-0027 東京都中央区日本橋1-7-9
電 話 03-6265-1803
会社設立 平成20年6月
資本金 4億8,300万円(平成26年3月31日現在)
主 業 務 地盤調査、地盤解析及び地盤補償

売 上 22億6,200万円(平成26年3月期)
所 属 本部
委 員 会 組織委員会、政策委員会、戸建住宅委員会

会社概要

地盤解析サービスや地盤補償業務を手掛ける地盤解析専門会社。「地盤安心住宅システム」は、地盤調査、地盤解析、地盤インスペクター、地盤補償の4つの過程を全て「見える化」したサービスとして提供している。

トップから一言

創業以来、生活者の不利益解消という正義を貫きながら、環境と人が響き合う街づくりに貢献するサービスを提供してまいりました。全住協の皆様とともに、業界の益々の発展に微力ながらお役に立てるよう社業に励んでまいります。

平成26年度不動産コンサルティング技能試験について

不動産コンサルティング業務は、「不動産に関する専門的な知識・能力を活用し、公正かつ客観的な立場から、不動産の利用、取得、処分、管理、事業経営及び投資等について、不動産の物件・市場等の調査・分析等をもとに、依頼者が最善の選択や意思決定を行えるように企画、調整し、提案する業務」であり、一定の要件のもと、宅地建物取引業務とは分離独立した業務として報酬の受領が可能となります。

さらに、「公認 不動産コンサルティングマスター」は、不動産特定共同事業法に定める「業務管理者」となり得る資格の一つとされています。また、不動産投資顧問業登録規程における一般不動産投資顧問業の登録申請者及び「重要な使用人」、総合不動産投資顧問業の「判断業務統括者」の知識についての審査基準を満たす資格の一つとされ、さらに平成19年3月施行の金融商品取引法において、同登録規程が改正され、不動産関連特定投資運用業を行う場合の人的要件にも関連することになるなど、「公認 不動産コンサルティングマスター」の活用範囲が広がっています。

1. 受験申込受付期間

平成26年8月1日(金)～9月10日(水)

2. 受験料 30,800円(消費税等含む)

3. 試験実施日 平成26年11月9日(日)

択一式試験(午前)及び記述式試験(午後)

4. 試験内容

< 択一式試験 > 50問 四肢択一事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目

< 記述式試験 >

【必修科目】 実務、事業、経済の3科目

【選択科目】 金融、税制、建築、法律の中から

1科目選択(選択科目は、試験当日に選択して解答)

5. 試験地(予定)

札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄の12地区

6. 合格発表日 平成27年1月9日(金)

7. 受験資格

次の①～③のいずれかに該当する方

- ① 宅地建物取引主任者資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、または今後従事しようとする方
- ② 不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、または今後従事しようとする方
- ③ 一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、または今後従事しようとする方

※なお、試験合格後の技能登録(「公認 不動産コンサルティングマスター」の認定)のためには、受験資格①～③についての資格登録後、その業務(①については不動産業)に関する5年以上の実務経験を有すること等の要件が必要です。①～③の業務の通算(合計)で「5年以上」とすることはできません。

8. 受験申込み方法

本年度よりホームページからのWEB申込みとなります。(郵送による方法は実施しません。)

9. 申込み・問合せ先

(公財)不動産流通近代化センター

TEL 03-5843-2079 FAX 03-3504-3523

平日9:30～17:00

[URL] <http://www.kindaiika.jp>

協会だより

理事会・委員会開催状況

[理事会]

日 時 平成26年6月10日(火) 14:30~15:30
場 所 ホテルニューオータニ
議 事 定時総会及び懇親パーティーの運営等、優良団地表彰、小委員会の設置についての報告並びに、特別会員の入会承認、役員候補の補選、役員選任、定款の一部変更、顧問の推薦、委員会運営規程の一部変更、委員長の指名、協会の運営体制の変更、第47回全国大会(静岡)、住宅保証機構(株)の共同住宅の団体割引制度等についての審議を行った。

[政策委員会]

日 時 平成26年5月27日(火) 12:00~13:40
場 所 弘済会館
議 事 「日本の外交政策と集団的自衛権」の講演並びに、無電柱化の促進、旧耐震マンションの建替えに伴う容積率アップ、小委員会の設置等の審議、消費税

の住宅に係る軽減税率導入の動きの報告等を行った。

[流通委員会]

日 時 平成26年5月27日(火) 12:00~14:00
場 所 スクワール麹町
議 事 「中古住宅流通市場における住宅ローンの現状と対応について」の講演並びに、平成26年度事業計画(案)の審議等を行った。

入会

特別会員

団 体 名 一般社団法人
リノベーション住宅推進協議会
代 表 者 内山 博文
住 所 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-12-19
T E L 03-3486-2510
F A X 03-3486-2511
事業内容 リノベーションに関する、技術水準や品質の向上及び普及・広報活動。



委員会の改編について

当協会は6月10日の理事会において委員会を改編し、中高層新規委員会を中高層委員会と新規事業委員会に分割し、また広報委員会を新設した。これにより委員会は、総務、組織、広報、政策、戸建住宅、中高層、流通、新規事業の8委員会体制となった。

広報、中高層、新規事業の3委員会の委員長及び主な事業は次のとおり。

1. 広報委員会

委員長 永嶋 康雄

事業 ①会報の編集及び発行 ②ホームページの運営 ③協会の事業のPR ④協会の広報のあり方に関する事項

2. 中高層委員会

委員長 小佐野 台

事業 ①中高層住宅の商品企画と販売手法の研究 ②中高層分譲住宅の管理並びに長期修繕の手法の研究 ③商業ビルの運営に関する事項

3. 新規事業委員会

委員長 松崎 隆司

事業 ①時代の変化に対応した新しい事業 ②企業経営の安定に資する諸方策 ③土地の有効活用 ④異業種に関する事項

協会だより

代表者変更

会社名 イトーピアホーム株式会社
新代表者 松 典男

8-6 住友不動産日比谷ビル 2階・3階
TEL 03-3509-1380
FAX 03-5511-1680

会社名 株式会社ユニバーサル広告社
新代表者 榎本 祐介

会社名 株式会社リブアス
新住所 〒222-0035 神奈川県横浜市港北区鳥山町623-10

住所変更

会社名 日本綜合地所株式会社
新住所 〒105-0003 東京都港区西新橋2-

TEL 045-548-8877
FAX 045-548-8003

業務日誌

5月21日(水)	・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会に牧山副会長ほかが出席。(アルカディア市ヶ谷)
22日(木)	・北海道支部定時総会を開催。(札幌グランドホテル)
23日(金)	・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(中日パレス)
26日(月)	・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(ホテルグリーンプラザ大阪)
	・中国支部定時総会・懇談会を開催。(THE WALL)
27日(火)	・(一社)住宅生産団体連合会「太田国土交通大臣との朝食懇談会」に神山会長が出席。 (ザ・キャピトル東急ホテル)
	・北陸支部定時総会を開催。
28日(水)	・流通委員会を開催。(スクワール麴町)
	・政策委員会を開催。(弘済会館)
29日(木)	・(公社)全日本不動産協会東京都本部総会懇親会に神山会長・牧山副会長が出席。 (ホテルグランドアーク半蔵門)
	・(公社)東京都宅地建物取引業協会総会懇親会に神山会長が出席。(京王プラザホテル)
30日(金)	・(一社)不動産流通経営協会懇親会に神山会長が出席。(ホテルオークラ東京)
6月4日(水)	・(一社)日本木造住宅産業協会懇親パーティーに神山会長が出席。(明治記念館)
6日(金)	・関西支部幹事会・定時総会・懇親会を開催。(ホテルグランヴィア大阪)
10日(火)	・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(香川県建設会館)
11日(水)	・(公財)東日本不動産流通機構理事会に神山会長ほかが出席。(京王プラザホテル)
12日(木)	・宅地建物取引主任者法定講習を開催。(連合会館)
13日(金)	・理事会・定時総会・懇親パーティーを開催。(ホテルニューオータニ)
16日(月)	・(公財)不動産流通近代化センター理事会に牧山副会長ほかが出席。(法曹会館)
20日(金)	・第67回全住協ゴルフコンペを開催。(霞ヶ関カンツリー倶楽部)
	・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(ホテルチューリッヒ東方2001)
	・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会・総会懇親会に神山会長・牧山副会長ほか が出席。(セルリアンタワー東急ホテル)
	・(公財)日本賃貸住宅管理協会懇親交流会に神山会長が出席。(明治記念館)
	・竹本直一衆議院議員「励ます会」に神山会長が出席。(ホテルニューオータニ)
	・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(JA長野県ビル)

会報 全住協 通巻16号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
(平成26年7月10日発行) 編集 一般社団法人全国住宅産業協会事務局

全住協の主な事業と活動は次のとおりです。

協会への入会をご勧誘ください。

- ◎FAXによる「全住協 NEWS」のほか会報「全住協」やホームページによりの確な情報提供を行っています。
- ◎会員各社の要望・意見を取りまとめ、関係機関に政策提言を行っています。
- ◎各委員会によるテーマに沿った研究と研修会、情報交換を随時行っています。
- ◎協会会員は全住協サブセンターを通じ、原則無料で(公財)東日本不動産流通機構を利用できます。
- ◎住宅保証機構(株)、(株)住宅あんしん保証、(株)日本住宅保証検査機構、(株)ハウスジューメン及びハウスプラス住宅保証(株)の認定を受け、協会会員が住宅瑕疵担保責任保険を利用する際、保険料の割引や検査の合理化等の特典を受けることができます。
- ◎図面や点検・修理結果など住宅履歴情報の蓄積を行うほか、顧客へのアフターサービスを支援する機能を持つ、「全住協いえるて」を運営しており、会員は低料金で利用できます。
- ◎病気や事故の場合に医療保障、所得補償が受けられる全住協「新保障制度」を実施しています。会員は安い掛金で加入できます。
- ◎不動産情報の検索サイト「全住協 NET」を通じ全国の消費者に不動産情報を発信できます。また、これらの情報は、不動産ジャパンにも掲載されます。

入会基準等については事務局(TEL:03-3511-0611)までお問い合わせください。

団体会員

(一社)北海道住宅都市開発協会	〒060-0061	北海道札幌市中央区南1条西10丁目3-2南1条道銀ビル2F	TEL.011-251-3012	FAX.011-231-5681
(一社)秋田県住宅地協	〒010-0951	秋田県秋田市山王5-14-1サントノーレプラザビル1F	TEL.018-866-1301	FAX.018-866-1301
(一社)富山県住宅地協	〒939-8084	富山県富山市西中野町1-7-27 タカノビル6F	TEL.076-425-2033	FAX.076-413-6033
(一社)北陸住宅地経営協会	〒910-0023	福井県福井市順化1-21-19	TEL.0776-22-7017	FAX.0776-23-0011
(一社)静岡県都市開発協会	〒420-0852	静岡県静岡市葵区紺屋町11-6	TEL.054-272-8446	FAX.054-272-8450
(一社)東海住宅産業協会	〒460-0008	愛知県名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル4F	TEL.052-251-8920	FAX.052-252-0081
(一社)中京住宅産業協会	〒460-0007	愛知県名古屋市中区新栄2-1-9 FLEX14F	TEL.052-261-8961	FAX.052-251-3755
(一社)関西住宅産業協会	〒530-0027	大阪府大阪市北区堂山町1-5 三共梅田ビル4F	TEL.06-6313-0321	FAX.06-6313-1655
(一社)岡山県住宅地供給協会	〒700-0901	岡山県岡山市北区本町4-18 コア本町3F	TEL.086-231-0990	FAX.086-225-1904
(一社)広島県住宅産業協会	〒730-0011	広島県広島市中区基町5-44 広島商工会議所ビルディング4F	TEL.082-228-9969	FAX.082-209-9955
(一社)四国住宅地経営協会	〒760-0018	香川県高松市天神前9-5	TEL.087-861-9335	FAX.087-861-9335
(一社)九州住宅建設産業協会	〒812-0011	福岡県福岡市博多区博多駅前2-11-16 第2大西ビル6F	TEL.092-472-7419	FAX.092-475-1441

支 部

北海道支部	〒063-0836	北海道札幌市西区発寒16条12-1-1	TEL.011-664-8662	FAX.011-664-8662
東北支部	〒981-3414	宮城県黒川郡大和町鶴巻太田字壺町田24-5	TEL.022-347-7251	FAX.022-347-7252
信越支部	〒388-8007	長野県長野市篠ノ井布施高田370-1	TEL.026-293-9125	FAX.026-293-9551
北陸支部	〒922-0242	石川県加賀市山代温泉29戊54	TEL.0761-77-8866	FAX.0761-77-8869
関西支部	〒541-0057	大阪府大阪市中央区北久宝寺町1-2-1 オーセンティック東船場402号	TEL.06-6263-5503	FAX.06-6263-5550
中国支部	〒730-0013	広島県広島市中区八丁堀6-16 第一東亜ビル3F	TEL.082-228-5002	FAX.082-228-5068
九州支部	〒814-0022	福岡県福岡市早良区原5-14-22	TEL.092-821-6441	FAX.092-847-7090
沖縄支部	〒900-0032	沖縄県那覇市松山2-3-12	TEL.098-863-7410	FAX.098-863-7410

本 部 事 務 局

〒102-0083

東京都千代田区麹町5丁目3番地麹町中田ビル8階

TEL. 03-3511-0611

FAX. 03-3511-0616

全住協ホームページ <http://www.zenjukyo.jp/>



一般 全国住宅産業協会
社団法人

