



会 報 日住協

2003
8月



社団法人 日本住宅建設産業協会

「住宅見学会」を開催

当協会では、日頃より会員の資質の向上を図るため、種々の研修会等を開催しているが、その一環として去る7月18日（金）に戸建住宅委員会主催による「住宅見学会」を開催した。当日は、東京駅に9時30分に集合し、2台のバスに分乗し見学先へ向かった。

現場では、それぞれの物件について開発の経緯、販売状況などについて詳細な説明を受け、参加者からは建築、設備等も含め多くの質問があった。参加者は約70名。関西、中国の各支部からの参加者もあった。見学先は以下のとおり。

「パレットコート北越谷」

（中央グリーン開発㈱）

「パレットコート北越谷」は、販売開始から17日というスピードで全48棟を完売した。住まう人の個性を表現するオンリーワンの住まいづくりを目指し、四つの外観デザインと、それぞれ3種、全12種の外壁カラーバリエーションをもたせている。また、エクステリアには、芝生やウッドフェンスなどの素材を効果的に採用し、自然で温もりのある街並みを演出している。

全棟とも2台分のカースペースを確保し、各家庭の玄関先にはメモリアルプレートを用意するなど、各家族の個性を重視しながら、統一された佇まいを表現している。

〔物件概要〕

所在地 埼玉県越谷市大房1026-5、20他



敷地面積 115.80㎡～165.47㎡

建物面積 99.61㎡～140.76㎡

構 造 木造スレート葺2階建

総棟数 48戸

「エコヴィレッジ志木・朝霞台」(㈱リブラン)

「エコヴィレッジ志木・朝霞台」は、新河岸川のほとりから伸びる広大な緑のベルトの上に位置している。周辺には林や農地が点在し、緑と川を通り抜ける爽やかな風に豊かな自然環境が育まれてきた。こうした地域の特性を活かしながら地域環境、温熱環境、空気環境、家族間・世代間のバリアフリー化をテーマに、人と自然の調和のとれた住まいづくりを目指している。

住まい全体を覆う断熱材やペアガラス、トップライト、通気口を積極的に取り入れ、自然の力を最大限に活かす家づくりに取り組んでいる。

〔物件概要〕

所在地 埼玉県朝霞市宮戸3-1031-56他

土地面積 100.02㎡～135.58㎡

建物面積 94.09㎡～118.18㎡

構 造 木造2階建て

総棟数 22戸

目 次

- ・「住宅見学会」を開催 2
- ・平成16年度住宅土地税制改正要望等を提出 3
- ・第3回優秀事業表彰受賞作品紹介 7
- ・日住協セミナー「デザイナーズマンションと賃貸」... 8
- ・Top Interview「趣味を語る」

- （武蔵野産業㈱原木社長・東日本住宅㈱桃野社長） 12
- ・会員紹介「私が社長です。」
- （㈱アップルハウス、昭和住宅㈱、㈱チトセ、御園サービス㈱） 14
- ・「経営法律電話相談」を実施 16
- ・協会だより 17

平成16年度住宅土地税制改正要望等を提出

当協会は7月25日に開催した理事会において「平成16年度住宅土地税制改正要望」「平成16年度住宅金融公庫融資改善要望」を以下のとおり取りまとめ、国土交通大臣他関係機関に提出した。

平成16年度住宅土地税制改正要望

わが国の経済状況は、経済財政諮問会議「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2003」が公表され、内需主導の自律的回復を実現していく方向性が示されておりますが、必ずしも景気が低迷状態から完全に脱するという状況には至らず、デフレを克服し経済の回復を実現することが、依然としてわが国の大きな問題であり、そのためには住宅投資等の内需拡大に向けた経済施策が必要となっております。

また、わが国の社会状況は、少子・高齢化がますます進展するとともに平成18年をピークに人口が減少に転じていくことが予想されております。これに伴い、世帯の構成人員が大きく変化し、単身者世帯が増加するなど社会構造の大きな転換局面に入っております。

このような状況の中、住宅ストック数が世帯数を上回り統計上では住宅は充足したと言われている状況になっておりますが、住宅とは家族の成長とともに広さや設備等必要とされる要件が異なるものであり、また、日常生活が営まれている住宅は災害等の面からも、居住者の安全を守るものでなくてはなりません。

今後、国民の住生活をより一層充実していくためには、良好な新築住宅の整備を促進する施策、既存住宅ストックの改善を促進していく施策、その家族が必要とする住宅へ容易に住み替えが可能となる施策等を実施することが必要であると考えられます。

このような観点から平成16年度税制改正について、以下のとおり要望いたしますのでご高配

を賜りますようお願い申し上げます。

I.住宅税制関係

1. 住宅取得に係る税制支援措置の改善拡充

現行住宅ローン減税制度が本年末に期限切れとなるが、現行制度と同規模の減税施策の継続を前提としつつ、住宅取得支援措置の一層の拡充を図る。

(1) 減税方式について、下記の①又は②の方式の選択制とするとともに、③の方式の併用を行う。

①住宅ローンの年末残の一定割合を一定期間税額控除を行う現行制度を継続する。
(住宅ローン年末残(5,000万円まで)の1%相当額を10年間控除。)

②住宅ローンの償還期間中は、借入金利子を所得控除する方式を導入する。

③各年の所得税の計算上、自己居住用住宅に係る毎年の減価償却相当額を、所得控除する方式を導入する。

なお、上記のいずれの場合においても、2戸目の住宅についても適応対象とする

また新たに、住宅の耐震性能等の向上のために建替えを行う場合、当該住宅の残存価格の除却損を所得控除する仕組みを創設する。

2. 譲渡損失の繰越し控除措置の拡充

様々な居住ニーズに対応し住替えを促進するために、適用期限(平成15年12月31日)を延長するとともに、以下の拡充措置を講ずる。

(1) 繰越し控除の期間(現行譲渡した年：譲

要望書を提出

渡損失額を所得から控除、2年目以降3年間：各年の所得の計算上、譲渡損失の金額がある場合は所得から控除する）について、大幅に延伸（初年度を合わせて10年間）。

(2) 所有期間要件（現行過去5年以上所有）について、短期の場合もあるので、この期間要件を短縮する。

(3) 売却する住宅について、「住宅ローン残債を有する」とする要件を廃止し、住宅ローンを利用していなかった場合及びローンを完済した場合でも適用する。

(4) 「住宅の買換え」要件を廃止し、売却後、買換えをせずに借家、ケア施設等に居住する場合も適用対象とする。

3. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

適用期限（平成16年3月31日）を延長するとともに、減額期間（木造3年間、耐火建築物5年間）を建物の構造に関わらず10年間とする。

4. 新築住宅及び住宅用土地に係る不動産取得税の各種特例の延長

(1) 宅地建物取引業者等の新築家屋のみなし取得時期特例の適応期限（平成16年3月31日）を延長する。

(2) 土地取得後一定期間内に住宅が新築された場合の建築期間特例の適応期限（平成16年6月30日）を延長する。

(3) 自己の居住の用に供しない新築住宅の敷地取得期間特例の適用期限（平成16年3月31日）を延長する。

5. 特定の居住用財産の買換え特例の適用期限の延長

適用期限（平成15年12月31日）を延長するとともに、譲渡資産の所有期間要件（現行10年超）及び居住期間要件（現行10年以上）を廃止する。

6. 特定優良賃貸住宅及び都心共同住宅に係る割増償却の延長

現行制度の適用期限（平成16年3月31日）を延長する。

7. 高齢者に係る居住用財産譲渡所得の非課税措置の創設

高齢者（60歳以上）が居住用財産を譲渡した場合において、一生に一度に限り、譲渡所得を非課税とする措置を創設する。

Ⅱ. 土地税制関係

1. 固定資産税の抜本的見直し

地価が長期低落傾向にあるなかで、固定資産税の土地評価は、公示価格の7割とされ、その結果、土地評価が実勢価格を上回るという異常事態が続出するばかりでなく、税負担が加重となっているので、これを是正する必要がある。

このため、土地等に係る固定資産税について、土地評価、税率を含めた抜本的見直しを行い、負担の適正化を図る。

2. 特別土地保有税

特別土地保有税の納税義務が発生し徴収猶予となっている土地については、土地の流動化及び有効利用の促進を図る観点から、免除要件の拡大を図る。

3. 土地取得に係る借入金利子の損益通算制限の廃止

住宅不動産投資に対するインセンティブを付与し、居住性能の向上及び年齢階層に応じた賃貸住宅の供給円滑化（持家から貸家への利用転換を含む。）に資するため、個人の不動産所得における土地取得のための借入金利子の損益通算制限制度を廃止する。

4. 個人の長期譲渡所得課税等土地譲渡益課税の延長及び拡充

要望書を提出

土地が他の資産より有利として重く課税し、土地流動化を妨げる原因となっている現行の土地譲渡課税について、適用期限を延長するとともに税率（現行26%分離課税）を恒久措置として20%に軽減する。なお、法人等の土地譲渡益重課制度（現在課税停止中）は、廃止する。

また、上記措置に併せ、優良住宅地等造成のために土地等を譲渡した場合の税率について、現行20%を一律14%に引き下げる。

5. 特定の事業用資産の買換え特例の適用期限の延長

長期保有土地・建物等から、土地・建物への事業用資産の買換え特例について、課税の繰延割合を100%（現行80%）に引き上げるとともに、適用期限（平成15年12月31日）を延長する。

6. 特定住宅地造成事業等に係る1500万円特別控除の適用期限の延長

現行制度の適用期限（平成15年12月31日）を延長する。

7. 不動産流通課税制度の抜本的見直し

(1) 登録免許税の手数料化

登録免許税を手数料化（低額な定額課税）とする。

(2) 不動産取得税の廃止又は軽減

不動産取得税を廃止するか又は税率を引き下げる。

Ⅲ.住宅に係る消費税

将来消費税の見直しを行う場合は、住宅取得に係る負担が増大しないよう適切な措置を講ずる。ただし、現在の経済状況に鑑み、経済対策の一環として一定の期間に限って住宅を取得した場合については、住宅に係る消費税を還付する。

Ⅳ.その他

1. 開発許可等の申請業務の簡素化

開発許可申請事務を簡素化し、申請所要期間を短縮する。

2. 民間金融機関による選別融資の防止

住宅ローン融資について、民間金融機関が資金回収に重点を置いて選別しているため中・低所得者層が融資を受けられず、住宅が取得できない事態が生じている。

3. 事業資金融資の円滑化

(1) 民間金融機関の貸渋りに対する指導の徹底

(2) 中小事業者向け事業資金融資に係る保証枠の拡大

平成16年度住宅金融公庫融資改善要望

1. 融資体制について

無抽選に必要な融資戸数（平成15年度：37万戸と同程度）を確保するとともに、政策金融として低利かつ長期返済の貸付体制を維持する。

2. 申込み受付体制

マイホーム新築融資、建売住宅購入融資及びマンション購入融資について、通年受付を実施する。（現行：年6回の回次受付）

3. 住宅金融公庫の直接融資

住宅の取得を希望する者が、民間金融機関の融資選別を受け、住宅取得が困難となる事態も発生しており、住宅投資の拡充及び景気回復の観点から、住宅金融公庫の直接融資制度を堅持するとともに、返済能力が十分と認められる場合は100%融資を行う。

4. 住替えローンの創設

要望書を提出

住宅を売却し、新たに住宅を買い換えた場合、新規購入物件の融資に加え、譲渡した住宅ローンの残債の償還に係る費用について融資を行う制度を創設する。

5. 超長期親子リレー返済の拡充

住宅の耐久性向上の観点から、構造による格差をなくし、最長返済期間を一律50年（現行：木造・準耐火40年、耐火・高性能準耐火50年）とするほか、住宅の規模要件等について、マイホーム新築、優良分譲住宅融資、建売住宅購入融資及びマンション購入融資と同一基準とする。また、必要月収の計算方法についても、実際の償還期間（最長50年）に基づき計算するものとする。（現行：最長35年）

6. 基準金利及び段階金利の引下げ

現在の金融市場の実勢に対応した金利体系を維持するものとし、基準金利の下限を撤廃するとともに段階金利についても格差を縮小するものとする。

7. 収入基準の緩和等

一次取得者を中心として低金利の資金調達を容易にするため、収入月額が月の償還金の5倍が必要とされる収入基準について、財形住宅融資と同様、倍率を4倍に緩和する。

8. 資金交付の早期化

現行月2回設定されている資金交付日の見直しを行い、金融機関の全営業日とするなど資金交付のより迅速化を図る。

【理由】

住宅金融公庫融資を利用する場合に、資金交付が遅れることによって、いわゆるつなぎ融資を利用せざるを得ないケースもあり、このことが住宅取得者の負担増となるため、資金交付の早期化により負担軽減を図る必要がある。

9. 生活空間加算

規模の大きい良質な住宅の供給を促進するため、生活空間加算の適用期限を2年間延長するとともに、融資額を引き上げる。

(万円/戸)				(万円/戸)		
	規模大	規模小			規模大	規模小
三大都市圏	500	－	→	三大都市圏	1,000	500
その他地域	250	－		その他地域	500	250

※「規模大」は、125㎡超（共同住宅75㎡超）、
「規模小」は、125㎡以下（共同住宅75㎡以下）

10. マンション購入融資

(1) 階数による融資額格差の撤廃

地上6階建未満または地上6階建以上によって基本融資額に格差が設けられているが、分譲価格においては価格差が認められない（地上6階建未満のマンションの価格が必ずしも安いわけではない）ため、階数による基本融資額の格差を廃止する。

●現行（東京圏）

住宅の専有面積		基本融資額	
		地上6階建未満	地上6階建以上
50㎡以上	55㎡以下	1,090	1,170
55㎡超	75㎡以下	1,240	1,270
75㎡超	95㎡以下	1,360	1,420
95㎡超	280㎡以下	1,740	1,740

(2) 融資対象面積の引下げ

優良分譲住宅購入融資及びマンション購入融資の融資対象床面積の下限を都市居住再生融資と同様に30㎡に引き下げる。（現行：優良分譲住宅購入融資55㎡、マンション購入融資50㎡）

11. 建売住宅購入融資

(1) 敷地面積要件の緩和

建売住宅購入融資に係る敷地面積要件（現行：原則100㎡以上）について、建設場所の状況に応じて緩和措置を設ける。

(2) はじめてマイホーム加算の適用

はじめてマイホーム加算の融資対象に建売住宅を加える。（融資額500万円/戸）

第3回優秀事業表彰受賞作品紹介

第3回優秀事業表彰受賞作品を順次ご紹介しております。

中高層分譲住宅部門

優秀事業賞 「サンクタススクエアきよみ野」

(株)ヒューマンランド)

- ・都市基盤整備公団の土地区画事業地内（民活卸）。
- ・住宅金融公庫優良分譲住宅（団地B）。
- ・平均専有面積約90㎡・4LDKが中心。
- ・メゾネットタイプ・平面タイプを含め、2世帯住宅（介護対応）を併設。

〔事業の概要〕

平成12年11月、都市基盤整備公団の募集に応募した結果、当社が当選し、共同事業主であるオリックス・リアルエステート(株)と開発に着手した。

開発に当たっては、都市公団の規定した「吉川きよみ野地区」開発コンセプトに基づき、戸数制限（90戸）、バリアフリー化、同地区の中心部にあるため、配棟・色彩を含め、“街のシンボル”になるよう義務付けられた。

最寄り駅のJR武蔵野線「吉川」駅よりバス8分、バス停より徒歩3分。吉川市の認知・人気度から分譲マンションの販売は難しいことが予想されたため、プレマーケティングによって購入者セグメントを地元一次取得層と広域取得層に分類。

地元一次取得層に関しては、80㎡4LDK・ワイドスパン、2,500万円中心。広域取得層には、2世帯（将来の介護）に対応するため、周辺地域の狭い戸建てに勝る広さと、マンショ

ンのもつ機能性を前面に打ち出したメゾネットプラン（空中戸建て感覚）2列8戸用意し、115㎡～135㎡、3,500万円中心とした。

1階にファミリーアリーナ、6階にゲストルームを設けたほか、駐車場は120%確保した。

〔物件概要〕

所在地	埼玉県吉川市きよみ野4-1-6
敷地面積	6,373.48㎡
延床面積	10,474.04㎡
構造・規模	RC造 地上10階建
住戸総数	90戸



◀ 外観



▲ ファミリーアリーナ

『デザイナーズマンションと賃貸』 ——緊張感のある気持ちいい創造空間——

花沢建設(株)代表取締役社長 花沢 仁

前号に引き続き、6月30日に行われた講演会の概要を掲載する。

Park Avenue ISの取組み

私どものやったPark Avenue ISについていよいよ入っていききたいと思います。今回、実はテーマにしたのはガラスとコンクリートです。それから先ほちょっと暗いのがおしゃれですよねと言ったように、光をどう取り入れるかということをするごく意識をしてみました。例えばガラスは光を通しますし、光を少しセーブしたければ昔でいう型ガラス、今でいうとガラスブロックが光をセーブできます。

近ごろの建築を見ていただくとガラスの細工ができ易くなっています。これは『日経アーキテクチュア』の“ガラスの進化”という見出しで20ページにわたり特集しています。1992年位からずっとそういうことで進化してきて、近年、ガラスをカーテンウォールのように使うことが非常に増えてきました。

実際には見ていただければ分かると思いますが、ガラスとコンクリート、それと光を通していくとどうなるのかということを行いました。デザイン上は、非常に周りにふさわしくないぐらい目立つ建物になりました。

例えば、エントランスですが、エントランス抜けにありますガラスブロックの壁面をライトアップしているようなところがあります。そして通路は天井部のライティングは全くありません。非常灯だけはありますが、あとは全て床から高さ40cm程のところにあります。横からの照明、下からの床埋め込みライトということにしていますので、上からの照明はありません。部分的に表示板を照らしているのはありますが、通路の天井部には電球は一切ありません。

あえて暗くしてみようと試みました。

オートロックは今は当たり前ですが、その種類はいろいろなシステムがあります。今回、スターツさんの子会社のシャロックさんのカードキーシステムを使用しました。替えやすいですね。すごく替えやすく鍵交換が楽でいいなということで、値段はわずかに高いですが、そのシステムを導入致しました。

宅配ボックスも当たり前ですが、その下に店屋物を返すボックスを付けました。回収に来たラーメン屋さんは、オートロックで入れませんので、店屋物をオートロックの外に置くことになります。外に置かれては非常に目立ってしまいますので、宅配ボックスの下にそういう返却口を付けました。

今回チャレンジした細かいことが、いっぱいあります。消火器の赤い色が嫌で嫌で仕方がないので、消火器カバーを見つけました。当初から考えれば消火器自体をどこかに埋め込めばよかったと思います。それから非常ベルというのはどうしても付きます。しかも施工上私もまずいと思ったのはエレベーターの脇に付いてしまいました。それにはオリジナルカバーを作り、隠しました。

キッチン天板1枚のデザイナーズです。今回は2口ガスコンロを使用しました。これはガスか電気か迷ったのですが、うちの賃貸部に言わせるとガスですということでした。ワンルームでは1口が主流ですから、2口付けると手の込んだ料理ができるかなと思います。

それからエアコンの室外機のカバーです。探しまくったのですがこれがないのです。日本の住宅は室外機がどうしても見えます。もちろんすごくお金をかければ屋上に持っていったり、

別のところに集中させたり、また、バルコニーの天井部に吊ってしまい、そしてその下側をルーバーで隠す方法があります。今回はそんなこともできませんでしたので、室外機にパンチングメタルでカバーを掛けています。その他、細部にわたって気を配っていますので、現場で担当者から詳しく話を聞いてください。

うまくいかなかったマスコミへの仕掛

実は今回、立川でこんなに変わっているものを造る中で、貸し方を少し変えてみようというチャレンジを試みました。というのは、以前こんなことがあったのです。

バブルに入ったくらいの昭和63年、うちのPark Avenue 紅葉丘（24戸のワンルーム）という現場が、なかなか決まりませんでした。これは施主さんが中野にある会社でしたが、そこから依頼を受け、造って貸すことにしたのです。なぜPark Avenue 紅葉丘が決まらなかったかと言いますと、実は大変な訳がありました。最寄駅が「多磨墓地前」という駅名なのです。やはり墓地前は貸しにくく、それで決まらなくて決まらなくてどうしようかと思っていました。

これがある日突然神風が吹いて全部即日決まりました。それは『anan』という雑誌が取材に来て、紅葉台を紹介してくれたのです。たまたまそのそばに昔ICUのゴルフ場があり、それが現在は野川公園になっていて、そこをセントラルパークに見立てた特集でした。うちのPark Avenueという名前がニューヨークの名前から、「ジョン・レノンが死んだのはニューヨークのダコタハウスだ」という書き出しで紹介をしてくれました。

さすがそういう雑誌を作る人はすごいと思ったのは、書き出しで行くとうちのPark Avenueはセントラルパークのそばにあるマンションのようになります。そんなことが雑誌に出たら、本当にびっくりするぐらいの反響で、あれほど苦戦していたのが、それだけで一気に

埋まっちゃったのです。

よしそれじゃ、2匹目のドジョウをやってみようということで、このISも仕掛けてみました。『Hanako』は去年、デザイナーズマンションの特集を組まれていましたから、『Hanako』の編集者の方と話を致しましたところ、今年は『Hanako』はそれをやりませんでした。そこで『ブルータス』に「ブルータス不動産」というコーナーがあるので、そこに話をしてOKを取ったら、なぜか掲載前にそのコーナーがなくなっていました。ということで全くそういう仕掛けは実現しませんでした。

立川で坪単価1万2,000円

さて、このPark Avenue ISが実際にいくらぐらいでどうできているのかということと、オーナーの話をまとめてお話したいと思います。敷地が64坪。建物面積が218坪です。土地はオーナーさんにご購入いただきました。坪125万6,000円です。要は8,150万円が土地代です。手数料や租税公課を入れると8,898万円の土地代総合計になります。建築工事費は全部しめて1億9,250万円です。別途、設計料と管理料を700万円いただいています。自社施工といいながらも一応真柄建設さんとJVで、真柄さんにも手伝ってもらっておりますので、少しその分高くなっていると思います。

そう致しますと実際延べ床面積に対する全投資額がどのくらいになっているのか。まず延べ床面積に対して91万3,000円。施工面積ですね。それから通路とかバルコニーを除くと建築費が111万円になります。総投資額2億8,800万円になります。それに対して家賃は収入が170万円／月、年間2,041万円となります。

5月7日に早朝から賃貸会議を行った段階では23室中3室しか決まっていなかった状況でした。やはり工事が終了しないと、この物件を理解していただくのは難しいなと思いました。そんな中、オーナーさんの支払いがどうしても6月末から

始まるので、本当はトップシーズンに貸すことができればもうちょっと高い賃料でいけるかと思いましたが、ある程度入居させないと返済が難しいということで値段を坪単価1万2,000円台にしました。そう致しますと先ほどいった利回りは7.07%ということになります。ただ建築費だけを単体で見ますと1億9,950万円ですから、10.23%。建築費だけで土地をお持ちでしたら10.23%回るビルということになると思います。

要は何を言いたいかと言いますと、100万円以上かけてこのぐらい回るということですね。坪約100万円はだいたい当初の目安でした。うちとしても自分たちでちょっと気合いを入れて造ったものですから、そのぐらいはかかるということで読んでおりました。しかし2弾目からは80万円台で造らなければいけないと思っています。

それではどういう人たちが入居しているのかということですが、現在、男性が9人、女性が12人ということで女性のほうが多く、室数の半分以上です。平均年齢が28歳。男性が30歳、女性が26歳。因みに分けていくと10代が1人だけ。20代が15人。30代が2人、40代が2人、50代が1人ということです。学生が3人いらして社会人が残り18人ということです。

勤務地などを地域別に見ますと結構遠いところまで行っています。例えば多摩市やその周辺に通うのはモノレールがあるので理解できるのですが、千代田区九段に行っている美容師さんとか、厚木に行っている電機メーカーにお勤めの方とか、又、川越に行っている大学生とか、虎ノ門に行っている設計会社にお勤めの方とかがあります。と言いながらもやっぱりお勤め先の半分以上は八王子、昭島、立川、調布、多摩とこの立川界限です。ただ立川に勤めているという人は3人しかいませんでした。

そんなことでやってまいりましたが、近隣の相場がどのくらいなのかと言いますと、現地に行っていただくと分かりますが、現地の隣に同じぐらいの土地で造ったマンションがあります。うちのマンションの1年前に新築されまし

た。昨年の2月、3月に貸しているのです。一番のトップシーズンに貸しているのです。賃料はうちより1,000円～2,000円安いぐらいです。そこで考え方はすけれども、トップシーズンを外してそっちよりちょっと高いというぐらいですので、私としては、ちょっと悔しいなという感じはあるのですが、どうしても早く決めたいということがありましたのでこのぐらいで貸しています。しかし、来年以降の勝負でどうなるかなと少し期待しています。

設計当初から取組むべき課題

今回反省材料がいくつかあります。それは先ほどもお話致しましたエアコンの室外機です。当初は、ローボーイという上に吊る型のを検討し、それにカバーを付けることを考えましたが、今ローボーイが製造廃止になってます。それで先ほどのような逃げ方をしています。

それからもうひとつ、給湯器です。これも見ていただくと入り口のところに丸い穴を開けてうまく逃がしているように見えますが、もっといい処理の仕方があるのではないかなと思います。いま一般的な建物で外側によく見えるのは給湯施設とエアコンの室外機です。これは私はすごく気になります。これを何とかうまく納めるマンションを造ってみたいと思っています。

そして更に排水口とか雨どい、これをどう隠すかというのもなかなか難しいことです。塩ビのあの色がボーンと表に出てきます。これをどう処理するのかというのは、今回は私の中では、2割ぐらいの処理しかできなかったと思っています。

そして室内にある排水管掃除口の位置など、これも今回非常に難しかったことです。その他にも水道メーターのフタや雨水ますなどが出てきたことです。工事屋からするとこれは当たり前ですと言うのですが、当たり前ではなく、最初からこれらのことをどう処理して行くかということを考えています。

うちとしては最大限処理した方法は、例えば水道メーターのフタです。スカイブルーのような色でしたが、全部塗りかえました。排水ますも色を塗っています。色を塗ってできるだけ目立たなくする。そんな逃げ方しかできませんでした。雨どいも、ガラスブロックの裏に回したとか、その程度しかできなかったのですが、これも当初から考えればできるはずで、そんなことを建築的に思っています。

適地での賃貸経営を提案する

そして、引き渡しは既に6月の初旬に終り、代金もいただいておりますが、オーナーさんに現場を見せるのがずっと後で実は、先週オーナーさんに見せてまいりました。オーナーさんはもちろん「スゲエ!」と言っておりました。オーナーさんがある程度の富裕層でありますから、感覚的に先ほど申しあげましたように都心のいろいろなものは見てきています。また、独身でありますから非常にそういう意味では華やかに見えています。そういう人を満足させる住宅を造るとすると、このぐらいまでに進化したものを造っても理解いただけるだろうと思ってチャレンジさせてもらいました。ですからオーナーさんは一切口出しなしでした。

そしてオーナーさんは、多摩市に広大な土地をお持ちです。ただ私が提案しているのはそこでやるのもいいのですが、基本的には賃貸というのは土地があるからそこでやろうという考え方ではなくて、私がこれからの地主さんに理解してもらいたいのは賃貸に向く場所でやってもらいたいということです。

要するに無理してその場所でこじつけでアイデアを作ってやるのではなく、できれば賃貸に向く場所でやっていただきたいということです。住宅に向かない場所は売れとは言いませんが、何か違うかたちで考えないと、無理やり駅から何十分ものところに建てて、とりあえず何とかなってもあとがつらくなります。賃貸はそ

う簡単ではない時代になっているはずです。賃貸経営をやる気ならば、今の土地は売ってもらっても都心のいい場所でこういうものをどんどん造っていかう、という提案を今後はしていきたいと思います。

今回オーナーさんの相続絡みもあったのですが、普通ですと自分の土地に借金をして建物を建てるというのが定番ですが、土地まで買っていたというのそういう発想が基になっていたということです。

質 疑 応 答

Q デザイナーズマンションの定義、フレームワークをどのようなかたちでお考えになられていますか。

A これは個人的見解ですが、たぶん定義はあるのかも知れないですが、私は「おしゃれ」という一言だと思います。今回のいくつかのテーマの中にあったのは道行く人にとにかく必ずふり返ってもらいたいということ、そしてここに住んだ人が必ず人を連れて来たくなくなるということです。要するに「おれはこんなところに住んでいるんだよ」というのを見せたくなる、というものです。

こんな厳しい時代でも高いものも売れています。ブランド物ですとか、洋服でも何とかブランドとか。ルイ・ヴィトンのバックといってもバック自体というよりも、あれはいい気持ちを買っているのだと思います。それを持って、いい気持ちだから20万円出しても買うのだと思います。

となると住宅もいい気持ちにさせるということが、値段に跳ね返るのではないかと思います。もしくは値段に跳ね返るイコール周りがもし落ちていっても、何とか維持できるのではないかといい気分になれる。気持ちが売れるということとともに、おしゃれというのがデザイナーズマンションの要素かなと思っています。

「ワイン」

武蔵野産業(株)は西武線沿線を中心に一次取得者を対象に良質な住宅を供給してきた。現在はホテル事業、外食事業、ビル事業などに転換している。また、東日本住宅(株)は首都圏で41店舗を擁し、公団公社の中古住宅仲介及び新築住宅受託販売で5万戸近い実績を誇る。

ワイン通で知られる武蔵野産業(株)原木社長と東日本住宅(株)桃野社長にワインの味わい方、楽しみ方について伺いました。

美味しいワインを手ごろな値段で

桃野「私がワインを楽しむようになったのは5、6年前からです。ちょうどその頃はワインブームでもあり、本当はあまり美味しくないワインでも高価に出回っていました。そうではなくて本質的に美味しいワインを手ごろな値段で飲める店を原木社長がよくご存知でしたので、気心が知れた仲間が集まってワインを楽しむようになりました。」

原木「私は以前は、白ワインを飲んでいました。その頃はワインを味わうというよりも、何も知らずにただ酔っ払うというだけでした。それが、良いソムリエと出会って、赤ワインの奥の深さに引かれるようになりました。決して高価なワインではなくても、ワインには一つ一つ個性があります。その個性と出合った時に舌も喉も体も感動することができます。」

桃野「ワインの味を言葉で表現するのは結構難しいです。ソムリエに自分の好みをうまく伝え、自分の求めるワインと出会った時はとても嬉しい気持ちになります。私の好みを言わせてもらうと、コクがあってちょっと渋めの赤ワインです。」

原木「我々はソムリエのようなワインの専門家ではありませんから、本当に微妙な味の違いは分かりませんが、自分に合ったワイン、自分の好きな味というのは分かります。私が気に入っているのはカリフォルニアの「クロディバル」というワインです。深い味わいで、抵抗なくス

ッと飲むことができます。あまりワインを飲んだことがない人に勧めても美味しいと言われます。」

温度管理と湿度管理

原木「ワインを飲むようになっていろいろなことを知りました。ワインの味はラベルで決まるのではなく、運び方、保存の仕方、注ぎ方、グラスの型などで味が変化します。例えば、ワインを運ぶコンテナには2つあります。ドライコンテナというのは温度コントロールをしません。ワインというのは栓を抜かなくても35℃まで温度が上がると異常熟成反応を始め、1時間もすれば味が落ちます。赤道を越えて日本に着く頃には日本酒で言う燗冷ましのような状態になってしまいます。」

一方リーファーコンテナというのはコンテナの温度を荷主が指定します。ワインの場合、通常13℃に設定しています。ただし、リーファーコンテナで運ぶと、約5倍の費用がかかりますからほとんどのワインはドライコンテナで運ばれています。渋みも消えて水っぽいワインは温度管理がされずに運ばれたワインだと思ってまちがいありません。」

桃野「私がよく行くワインの店では、栃木県の大谷石の碎石跡の地下室でワインを保存しています。80mの横穴を入ったところに550坪の空間があります。そこに30万本保存されているそうです。これは、まさに天然のワインセラーで



武蔵野産業(株)

代表取締役

原木 幸夫

〔プロフィール〕 生年月日 昭和15年7月8日／出身地 広島県／会社所在地 東京都西東京市／会社設立 昭和40年12月／資本金 3,000万円

Top Interview 「趣味を語る」

す。冬は10℃、夏は14、15℃とゆっくりと温度変化しますし、湿度は90%以上ありますので程よく熟成します。

コルクを見るとその違いがよく分かります。ここで保存されたワインのコルクはいくら力を入れても折れません。エアコンだけで管理されているワインは、湿度管理ができていませんので、ちょっと力をいれるとコルクがポロポロになります。コルクが乾燥して縮んでしまいますから隙間ができて酸化が進みますし、アルコール分が少しずつ抜けていきます。」

ワインは生きている

桃野「ある店のソムリエから聞いた話でなるほどと思ったことがあります。普通ワインを飲む時、何回か水平に回して飲みますが、グラスの底を付けてこれを手前に傾けて、7、8回ぐらい回してから飲んでみてください。何故か、こうして飲んだ方が香りも味もまろやかになります。難しい理屈はよく分かりませんが、スムーズに酸素が入るためだと思います。ワインは微妙に生きているということでしょうか。一度試してみてください。」

原木「ワインの産地によって適するグラスがあります。例えば酸味が強いブルゴーニュの赤ワインは、大きな風船型のグラスで飲むと酸素を多く取り入れることができますから酸味や渋味が消えて、口当たりがまろやかになります。樽型をしたボルドータイプのグラスと飲み比べてみると分かっていただけだと思います。」

おしゃれに、そしてロマンチックに

桃野「私はワインというのは料理を美味しくするものだと思いますし、ワインを美味しく飲むためにも美味しい料理が必要です。そういう意味ではワインと料理は相互関係にあると思いま

す。また、相手によっても飲むワインも変わります。例えば女性とワインを楽しむ時は渋めの重いものよりもフルーティーなワインの方が会話も弾みますし、お互いに気持ち良く酔うことができます。」

原木「私は、コルクを抜いて一本のワインを飲み干すまでにはロマンがあると思っています。相手は、親しい友人でも、家族でも、もちろんきれいな女性でもかまいません。ワインを飲みながら過ごす時間というのは、穏やかな気持ちになれる何物にもかえられない時間です。焼酎や日本酒が合うシチュエーションもありますが、私はワインの持つ独特の雰囲気が好きです。」

桃野「同じ時間を過ごし、同じ美味しいワインと料理を味わうことで心を通じ合うことができます。ちょっとお洒落に、ちょっと気取って、ちょっと良い話ができる雰囲気を作ってくれるのがワインだと思います。」

ワインを楽しむ会

原木「桃野社長と定期的にワインを楽しむ会を開催しています。当初は3、4人のメンバーでしたが、最近は15、16人の方に参加してもらうこともあります。ワインを飲みながら、難しい話は抜きに本音で語り合うこともできますし、我々が選んだワインを飲んでいただいて『美味しかった』と言われると嬉しくなります。」

桃野「たくさんの方に参加していただければ、1本のボトルをみんなで分け合って、いろいろな種類のワインを味わうこともできます。どなたでも歓迎いたしますので、関心のある方は是非声をかけてください。本当に良いワインを探すには時間もかかりますが、私たちも期待を裏切らないよう研究して、美味しく楽しくワインを味わってもらいたいと思っています。」



東日本住宅(株)

代表取締役

桃野 直樹

〔プロフィール〕 生年月日 昭和19年5月8日／出身地 北海道／会社所在地 東京都新宿区／会社設立 昭和47年1月／資本金 6,000万円

「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)

(株)アップルハウス

代表取締役

大津 宗則

(おおつ むねのり)



〔代表者〕

生年月日 昭和44年4月8日

出身地 神奈川県横須賀市

趣味 スポーツ

〔会社〕

住所 〒238-0017 神奈川県横須賀市上町1-1

電話 046-825-8400

会社設立 平成2年1月

資本金 1,000万円

主業務 戸建分譲・仲介・建設

売上 10億3,000万円

関連会社 (株)アップルハウス一級建築士事務所

所属支部 本部

会社概要

創業以来、仲介事業を主にエリアでのシェア拡大を続けてきた。近年は、営業エリアの特色を活かし、海・山・都市の各テーマに分けたデザイン建物による、戸建分譲事業・注文住宅事業に力を注いでいる。

トップから一言

「新鮮生活創造企業」を目指し、新しい生活スタイルを提案すべく精進して参りました。衣食住の「住」を担う企業として、常に顧客に刺激を与えられるよう、努めて参りたいと思います。今後とも会員の皆様のご指導の程、宜しくお願い致します。

昭和住宅(株)

代表取締役社長

湖中 明憲

(こなか あきのり)



〔代表者〕

生年月日 昭和23年5月18日

出身地 兵庫県加古川市

趣味 読書・ゴルフ・旅行

座右の銘 日々新に 又日に新に

〔会社〕

住所 〒675-0101 兵庫県加古川市平岡町新在家117

電話 0794-23-0050

会社設立 昭和32年11月1日

資本金 4,500万円

主業務 分譲住宅・分譲マンション・注文住宅

売上 260億円 グループ360億円

関連会社 昭和建設(株)、岡山昭和住宅(株)、エルアンドジー(株) 他4社

所属支部 関西支部

所属委員会 注文建築委員会

会社概要

創業以来、兵庫県を中心に戸建分譲を主とし、近年は岡山・大阪と拡大し、分譲マンション、注文住宅、リフォーム、賃貸の5本の柱を地域密着型の直営施工、直販売で経営。多角化もはかり、外食産業等にも進出しております。

トップから一言

如何にお客様に喜んで頂ける商品をつくり会社を育てあげるか、規模の拡大より質の向上を目指して、特に社員教育、商品力強化に取り組んでおります。やらねばならぬ事がいっぱいあり、常に前向きに頑張ります。

「私 が 社 長 で す。」

(株)チトセ

代表取締役社長

高橋 誠治

(たかはし せいじ)



〔代表者〕

生年月日 昭和17年5月9日

出身地 東京都

趣味 ゴルフ、スキューバダイビング

座右の銘 有言実行

〔会社〕

住所 〒132-0031 東京都江戸川区松島
2-22-3

電話 03-5607-0401

会社設立 昭和62年2月

資本金 1,000万円

主業務 マンションモデルルーム

売上 8億円 (14年9月期)

関連会社 (株)インテリアレオ

所属支部 本部

所属委員会 中高層住宅委員会、流通委員会

会社概要

当社では、マンションモデルルーム建築専門業としての豊富な実績と経験を生かし、建設に関する立案から施工は無論、申請手続き書類に至るまで、モデルルーム全体のレイアウト及び施工をトータルにサポートし、ユーザーのためのリアルなモデルルームを実現致します。

トップから一言

見せる側、見る側、どちらの立場から見てもモデルルームは「建物の全てを凝縮した空間」です。そこには「深い思い入のある素晴らしい空間創り」こそが基本コンセプトであり、私たちのスタンダードだと考えます。

御園サービス(株)

代表取締役社長

各務 修

(かがみ おさむ)



〔代表者〕

生年月日 昭和23年3月28日

出身地 愛知県西春日井郡師勝町

〔会社〕

住所 〒462-0816 愛知県名古屋市北区
平安通4-9

電話 052-916-6777

会社設立 昭和51年4月

資本金 1億2,000万円

主業務 ビル・マンション総合管理

売上 70億円 (15年3月期)

関連会社 (株)エムエス、(株)エムビーエス、(株)セガテム

所属支部 東海支部

会社概要

ビル・マンションの総合管理及びセキュリティ（警備）を手掛け、ビル約1,900棟、マンション約500棟2万戸を管理し、ISOの認証を取得するなど、常に高品質のサービスを追求している東海地区最大級の管理会社です。

トップから一言

プロパティマネジメントを含めた総合的なビルサービスの提供を目指し、顧客の資産価値の向上につなげていきたいと考えております。

日住協『経営法律電話相談』の実施について

＝顧問弁護士が無料で電話によるアドバイス＝

当協会では長引く景気の低迷、経営環境の悪化等に鑑み、一昨年に続き会員会社を対象に無料の『経営法律電話相談』を開始いたしました。具体的には、万が一経営が行き詰まったときに、どうすれば会社再建ができるのか、といった問題を中心に顧問弁護士が電話にてアドバイスするというものです。当協会ではそのため、会社の整理・再建事例を数多く手がけている村松謙一弁護士と顧問契約を結び、下記の要領で実施しております。

なお、弁護士から当協会への報告は秘密保持の観点から相談件数のみとなっておりますので、ご懸念なく『経営法律電話相談』を活用されることをおすすめします。

記

1. 相談日

平成15年	9月	1日(月)、16日(火)
	10月	6日(月)、21日(火)
	11月	4日(火)、17日(月)
	12月	1日(月)、15日(月)
平成16年	1月	13日(火)、26日(月)
	2月	2日(月)、16日(月)
	3月	1日(月)、15日(月)

2. 相談時間 午後2時～4時

3. 相談方法 電話による。TEL 03-5566-0505
※電話以外の相談は、別途協議の上で決定いたします。

4. 回答者 弁護士 村松 謙一氏
(光麗法律事務所)
弁護士 越田 緑氏
()

〒104-0033 東京都中央区新川
2-18-4 八重洲マンション401
FAX 03-5566-0506

5. 対 象 当協会正会員に限る
6. 相談料 無 料
7. 相談申込 直接上記事務所に電話でご相談ください。

〔略 歴〕

村 松 謙 一 (むらまつ けんいち)

再建指導弁護士 1954年静岡県生まれ。慶応義塾大学卒。東京弁護士会所属。1990年独立して村松謙一法律事務所を開設。2000年事務所名を光麗法律事務所へ改名。現在、東京弁護士会倒産法部部長。

〔これまでに扱った主な倒産事件〕

〔会社更生事件関係〕

申立代理人として

金指造船所(株)、静信リース(株) 等

保全管理人代理として

月光荘(株)、多田建設(株)、高木工業(株)

〔和議事件関係〕

和議代理人として

(株)ハル研究所、(株)カマヤ、(株)鈴屋 等

その他、私的再建、病院再建など多数。

〔著 書〕

「貸し渋り対策マニュアル」、「(改訂版) こうすればゼツタイ倒産しない (株式・有限) 会社になる」、「会社をなんとかつぶさないですませる本」(以上オーエス出版社)、「ドキュメント・複合的和議」(商事法務研究会)、「倒産阻止」(東洋経済新報社) など

協会だより

理事会・委員会開催状況

[理事会]

日 時 平成15年7月25日(金)17時～18時
場 所 ホテルニューオータニ
議 事 会員の入会審査、平成16年度政策要望等、政策委員会の運営、広告適正表示に関する規程、「法律相談」の実施について審議した。

[総務委員会]

日 時 平成15年7月4日(木)12時～13時30分
場 所 協会会議室
議 事 広告適正表示に関する規程(案)、日住協NEWSの見直し、経営者研修会、法律相談の実施について審議した。

[組織委員会]

日 時 平成15年7月8日(火)12時～13時30分
場 所 協会会議室
議 事 入会審査、広告適正表示に関する規程(案)、地区懇談会について審議した。

[政策委員会]

日 時 平成15年5月22日(木)12時～14時
場 所 弘済会館
議 事 平成15年度事業計画、平成16年度住宅土地関連の政策課題について審議した。

日 時 平成15年7月18日(金)12時～14時
場 所 スクワール麹町
議 事 平成16年度住宅土地税制改正要望(案)、平成16年度住宅金融公庫融資改善要望(案)について審議した。

[戸建住宅委員会]

日 時 平成15年6月26日(木)14時30分～16時30分
場 所 都市センターホテル
議 事 平成15年度事業計画、住宅見学会について審議した。

[中高層住宅委員会]

日 時 平成15年6月19日(金)12時30分～14時40分
場 所 主婦会館
議 事 平成15年度事業計画、委員会及び分科会の運営方法について審議した。

[流通委員会]

日 時 平成15年6月17日(火)12時～14時
場 所 主婦会館
議 事 平成15年度事業計画、日住協物件サイトについて審議した。

[証券金融委員会]

日 時 平成15年6月5日(木)
場 所 主婦会館
議 事 中間法人を利用した開発型証券化の事例研究を行った。

[注文建築委員会]

日 時 平成15年6月10日(火)14時～15時30分
場 所 スクワール麹町
議 事 小委員会の活動報告及び商品企画の事例研究を行った。

日 時 平成15年7月8日(火)14時～16時
場 所 スクワール麹町
議 事 小委員会の活動報告及び「防犯と住まい」についての研修会を行った。

[賃貸管理委員会]

日 時 平成15年6月30日(月)12時30分～14時
場 所 ザ・クレストホテル立川
議 事 デザイナーズマンションと賃貸についての事例研究を行った。

入 会

(正会員)

会社名 日神建設株式会社

代表者 神山 和郎

住 所 〒160-8411 東京都新宿区新宿5-8-1

T E L 03-5360-2071

協会だより

F A X 03-5360-2075
主業務 マンション

会社名 ライフハウジング株式会社
代表者 林 茂光
住 所 〒167-0022 東京都杉並区下井草4-32-24
T E L 03-3397-3921
F A X 03-3397-8070
主業務 戸建

会社名 城南住宅販売神奈川株式会社
代表者 黒羽 秀朗
住 所 〒242-0012 神奈川県大和市深見東2-1-3
T E L 046-200-1117
F A X 046-200-1118
主業務 注文住宅

会社名 新日本土地開発株式会社
代表者 館坂 信輝
住 所 〒229-0036 神奈川県相模原市富士見2-8-8
T E L 042-704-7240
F A X 042-704-7250
主業務 土地

会社名 株式会社ペイントハウス
代表者 星野 初太郎
住 所 〒229-1125 神奈川県相模原市田名塩田1-3-7
T E L 042-777-7802
F A X 042-777-7803
主業務 住宅リフォーム

代表者変更

会社名 三平リフォーム株式会社
前 川野 昌平
新 長谷川 修

会社名 東京ミサワホーム株式会社
前 坂本 宣宏
新 山澤 興英

会社名 広電建設株式会社
前 河野 明夫
新 高石 敏嗣

会社名 東亜地所株式会社
前 小泉 繁
新 森川 勇夫

会社名 株式会社サノヤス・ヒシノ明昌
前 南雲 龍夫
新 木村 進一

会社名 志村化工株式会社
前 小野 正文
新 品田 守敏

社名変更

旧社名 株式会社エービーシーホーム
代表者 塩田 大介
新社名 株式会社ABCホーム

住所変更

会社名 株式会社港コーポレーション
代表者 三村 光一
新住所 〒133-0052 東京都江戸川区東小岩3-6-13
T E L 03-5612-4560
F A X 03-5612-4561

会社名 扶桑レクセル株式会社
代表者 安倍 徹夫
新住所 〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-23-7新宿ファーストウエスト5・6階
T E L 03-3345-1500
F A X 03-3345-2500

第16回日住協ゴルフコンペ

開催日 平成15年7月9日(水)
場 所 霞ヶ関カンツリー倶楽部
参加者 44名
優 勝 池田 芳暉 (株)コムディア)
準優勝 堆 克行 (株)グリーンハウジング)
第3位 鈴木 雄二 (株)リブラン)

協会だより

業務日誌

7月 3日 (木)	・協会会議室で(社)全国住宅地協連合会全国大会実行委員会を開催。 ・ホテルニューオータニで委員長と若手役員等との懇談会を開催。 ・札幌不二ロイヤルゴルフ倶楽部で北海道支部ゴルフ大会を開催。
4日 (金)	・協会会議室で総務委員会を開催。 ・半蔵門会館での不動産団体連合会理事会に神山理事長が出席。
8日 (火)	・協会会議室で組織委員会を開催。 ・スクワール麹町で注文建築委員会、同購買プロジェクト小委員会、同20年保証小委員会を開催。
9日 (水)	・霞ヶ関カンツリー倶楽部で第16回日住協ゴルフコンペを開催。 ・ホテルラフォーレ東京での(財)東日本不動産流通機構懇親会に神山理事長が出席。
10日 (木)	・自由民主党本部で菅義偉衆議院議員との勉強会を開催。
11日 (金)	・ホテルニューオータニでの西川公也先生を励ます会に神山理事長が出席。
14日 (月)	・自由民主党本部で山本幸三衆議院議員との勉強会を開催。
15日 (火)	・弘済会館で賃貸管理委員会情報交換会を開催。
16日 (水)	・よみうりカントリークラブで関西支部ゴルフコンペを開催。
17日 (木)	・弘済会館で中高層住宅委員会企画・販売分科会を開催。
18日 (金)	・戸建住宅委員会「住宅見学会」を開催。 ・スクワール麹町で政策委員会を開催。
22日 (火)	・自由民主党国土交通部会との不動産税制懇談会に神山理事長が出席。
25日 (金)	・総評会館で宅地建物取引主任者法定講習会を開催。 ・ホテルニューオータニで理事会を開催。 ・ホテルニューオータニでの日本住宅建設産業厚生年金基金代議員会に神山理事長他が出席。
28日 (月)	・大阪東急ホテルで関西支部定例会を開催。
29日 (火)	・協会会議室で戸建住宅委員会正副委員長会議を開催。 ・目黒雅叙園で中高層住宅委員会、同住まい文化・女性分科会、見学会を開催。 ・松本楼で流通委員会を開催。 ・名月で東海支部例会を開催。
31日 (木)	・札幌第一ホテルで北海道支部例会を開催。

Note

私は今、2つの「長崎事件」が気になって仕方がない。1つは、言うまでもなく、長崎市で起きた幼児誘拐殺害事件である。補導された中学1年生の男子生徒は、私の子供と同じ年である。同年齢の子供を持つ親として、はたして自分は子供に対してきちんとした教育をしてきたのだろうか、これから多感なときを迎える子供に対して、どういう教育をしていくべきなのだろうか、本当に考えさせられてしまう事件である。

もう1つは、痴漢えん罪事件として知られている長崎事件の被告で、「痴漢えん罪被害者ネットワーク」の代表でもある長崎満容疑者が、最近電車内の盗撮行為で現行犯逮捕された事件である。

私が長崎事件を知ったのは、「裁判官はなぜ誤るのか」(岩波新書)という本を読んだことからだ。ある日突然痴漢の容疑者にされてしまい、人生が大きく変わってしまうこの手の事件の怖さを痛切に感じた。著者の秋山賢三氏は、裁判官時代に再審請求事件にかかわった経験を持ち、現在はえん罪事件をなくすため、この手の事件に積極的に取組む弁護士として活躍している。長崎事件の弁護団長もつとめている人物だ。

「疑わしきは被告人の利益に」を実践してきた秋山氏が、今回の長崎容疑者の事件をどう考えているのか、また、えん罪事件とされている同種の事件に対し、今後どう影響していくのか、大いに気になるところである。(ys)

会報 日住協 通巻35号
(平成15年8月20日発行)

発行 社団法人日本住宅建設産業協会
編集 社団法人日本住宅建設産業協会事務局
定価 100円(税込)

日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「日住協NEWS」のほか会報「日住協」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。
- ◎協会会員は日住協サブセンターを通じ(財)東日本不動産流通機構を利用できます。
- ◎(財)住宅保証機構の特定団体として承認を受け、協会会員が住宅性能保証制度を利用する際、登録料の軽減や検査の合理化等の特典を受けることができます。
- ◎優秀事業表彰を実施し、協会及び会員の資質向上を目指しています。
- ◎国土交通大臣の指定を受け「確定優良住宅地等予定地のための土地の譲渡に係る認定」などを行っています。なお、申請者が会員の場合は証明手数料は軽減されます。
- ◎事故や災害に備え、「グループ保険」や「労働災害補償制度」を実施しています。会員は低廉な費用で大きな保証を受けられます。

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。

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

日住協NET URL <http://www.nichijukyo.net/>



北海道支部	〒063-0804 札幌市西区二十四軒4条4-13-7	TEL. 011-643-9593 FAX. 011-643-9593
東北支部	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-14-18 ライオンズプラザ本町ビル8F	TEL. 022-263-3044 FAX. 022-711-8466
信越支部	〒388-8007 長野市篠ノ井布施高田370-1	TEL. 026-293-9125 FAX. 026-293-9551
東海支部	〒460-0007 名古屋市中区新栄2-1-9 FLEX14F	TEL. 052-261-8961 FAX. 052-261-8969
北陸支部	〒921-8011 金沢市入江2-180	TEL. 076-291-1234 FAX. 076-292-1523
関西支部	〒541-0057 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 広島市中区八丁堀6-16 第一東亜ビル3F	TEL. 082-228-5002 FAX. 082-228-5068
四国支部	〒760-0054 高松市常磐町2-10-13	TEL. 087-833-3370 FAX. 087-835-2401
九州支部	〒813-0034 福岡市東区多の津4-7-23 メイゾン多々良405号	TEL. 092-624-1863 FAX. 092-624-1862
沖縄支部	〒900-0012 那覇市泊3-13-5	TEL. 098-863-7410 FAX. 098-863-7410