

不動産東京

10
October 2010



2010年(平成22年)10月25日発行 | 季刊 | 通巻151号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

特集 I

あっと驚くGoogle不動産検索

Real Estate search for Google Maps が日本に上陸

特集 II

東京マンション考

売れる条件と住まい方の実態

不動産東京

2010年10月号

定価500円(本体価格476円)
会員については会費に購読料が含まれています。
第三種郵便物認可

発行所

社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
社団法人 不動産保証協会 東京都本部

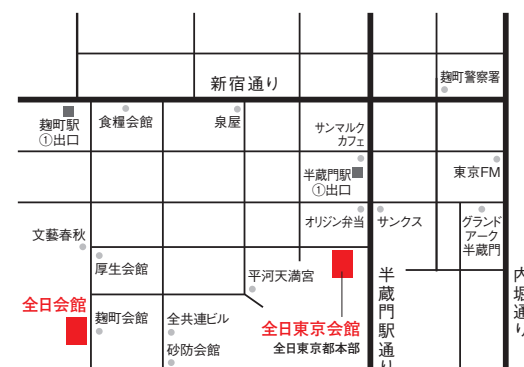
所在地

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010(代) FAX. 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp/>

アクセス

地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分



編集協力

株式会社不動産経済研究所

COVER PHOTO

国営昭和記念公園 / ©plusphoto/a.collectionRF/amanaimages



あっと驚くグーグル不動産検索

Real Estate search for Google Maps が日本に上陸



世界最大のインターネット検索サイト、グーグルが米・豪などに続き、日本でも不動産検索サービスを開始しました。グーグルの検索は、日常生活の欠かせないインフラになりつつあります。そのインフラのなかで、不動産業者が物件情報を無料で登録し、エンドユーザーがそれを無料でグーグルマップ上から自由に検索・閲覧ができるようになりました。「業界にとってインターネットの登場に匹敵する衝撃」という見方もある一方で、「不動産検索サービスという狭い業態の『コップのなかの嵐』」という見方もあります。グーグルの不動産検索がどのような波紋を呼ぶのか、探ってみました。

グーグルマップから不動産情報検索

グーグルの不動産検索がどういものなのか、実際に見てみましょう。まず、グーグルのサイトを開きます。一番上に出てくる「画像」「動画」「地図」などの各種サービスのメニューのうち、「地図」をクリックします。

【図1】 そうすると、グーグルマップが開きます。そこに現れた「地図を検索」の欄に「不動産 ○○○(地名)」を入力して、「地図を検索」をクリックしてみてください。例えば「不動産 吉

祥寺」と入力して、「地図を検索」をクリックします。【図2】 するとどうでしょう。地図上に赤丸ポイントが夜空の星のように多数現れてきます。これらがすべて物件情報なのです。

【図3】 そのうちの一つをクリックしてみましょう。丁目までの所在地、月額家賃、間取りが表示されるほか、ストリートビュー(道路沿いの風景を360度パノラマ写真で閲覧できるグーグルマップのサービス)で物件周辺の風景を確認することができます。

【図4】 さらに丁目の下にある「詳細」

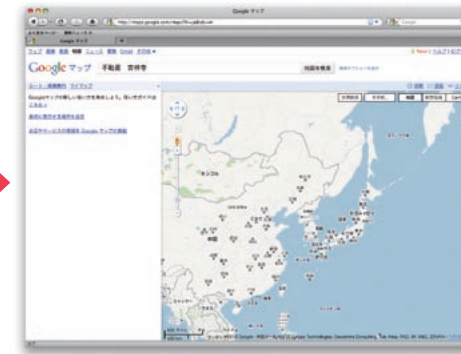
をクリックしてみましょう。建物の構造、駅からの所要時間、部屋の方角窓の詳細情報が出てきます。

【図5】 なお、【図3】の左側に出てきたオプション——家賃の価格帯、間取り、広さ、エアコン・ペット可などのこだわり条件——にチェックを入れていくと、それに合致した赤丸ポイント(物件所在情報)のみが地図上に表示されます。

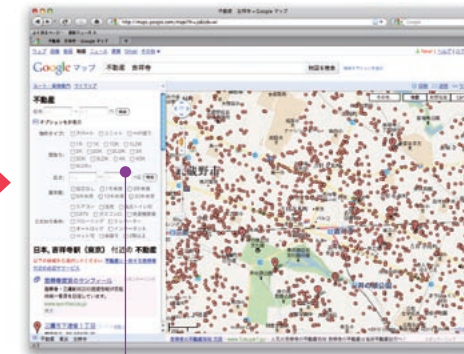
いまのところ、グーグルマップ上で扱っている物件は日本全国の居住用賃貸物件、約100万件です。



【図1】



【図2】



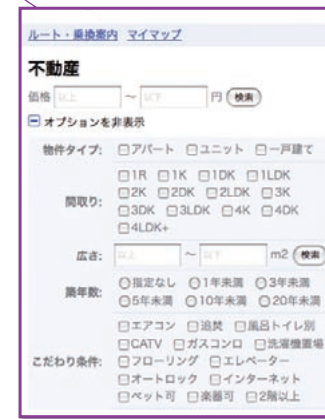
【図3】



【図4】



【図5】



オプションを設定することができる

物件登録は無料

さて、このサービスのどこが革新的なのかといえば、第一にこれまでの物件検索のやり方とはまったく異なる視点から物件探しが可能になったことでしょう。従来の不動産検索サイトの多くは、例えば沿線、間取り、予算などの条件をまず入力したうえで、それに適った物件を提示するというやり方でした。しかしグーグルの場合は、視覚に訴える地図から物件所在地を鳥瞰図のように示したうえで、条

件にチェックを入れることで希望物件を絞り込んでいくというアプローチを取っています。地図はグーグルマップ上ではクリックひとつで航空写真に変えることができます。そこから絞り込んでいくという作業はかなり新鮮です。

それに関連して、第二に挙げられるのは、物件の所在地を緯度経度情報から地図上で特定して示していることです。これまでの不動産情報サイトは、抜き行為などを事前に防ぐ配慮から、大まかな所在地の情報しか示し

ていませんでした。そして、第三に挙げられるのは、このサービスがすべて無料だということです。不動産検索サイトの物件登録は、皆さんよくご存じのように、広告です。登録料という名目の広告費を払い、サイトにアップしてもらっているわけです。ところが、グーグルの不動産検索はまったく料金がかりません。

ジース経由でグーグルマップ上にアップ

では、物件登録の仕組みはど

不動産東京

2010年10月号 | No.151

発行所
(社)全日本不動産協会 東京都本部
(社)不動産保証協会 東京都本部

所在地
〒102-0093
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010(代)
FAX. 03-3261-6609

http://tokyo.zennichi.or.jp

CONTENTS

2	特集 I あっと驚くグーグル不動産検索 Real Estate search for Google Mapsが日本に上陸 Interview 村井諒人 グーグル戦略事業開発本部 ストラテジック・パートナー・デベロップメントマネージャー	8	国際都市東京／街と不動産の俯瞰図 静かに広がる インディアネットワーク
10	連載 アパート家賃・入居率アップ秘策教えます ITなるほど顧客管理術	12	連載 東京地元発見 第5回 青梅・八王子の巻
6	特集 II 東京マンション考 売れる条件と 住まい方の実態 Interview 大久保恭子 株式会社「風」代表取締役	14	法令・書式Q&A 相談室から
		16	新連載 お役立ち情報交換の広場
		18	本部・支部だより／編集後記

うなっているのでしょうか。賃貸物件情報を取り扱う宅建業者が直接グーグルに登録するのではありません。ジアース(The Earth)という不動産検索サイトを運営している会社に一旦登録し、それがグーグルマップ上に掲載されるのです。

そのジアースという会社は元の社名がアイディーユー。不動産オークションを日本で初めて本格的に展開した会社としてご記憶の方もいらっしゃるでしょう。東証マザーズに上場し、不動産証券化などにも手を広げていましたが、今年に入りインターネット関連の事業展開に的を絞り、7月に現社名に社名変更しています。

ジアースは、グーグルに情報を提供する情報プロバイダーとして機能することになります。グーグルマップ上で表示された赤丸ポイントをクリックするとそこに出てくる「間取り」の表示の下に「the-earth.tv」というリンク表示があります。それをクリックするとジアースのサイトに飛び、グーグルマップ上にある「詳細」よりもさらに詳しい情報と、実際に物件の問い合わせに応じる不動産会社の連絡先が表示される仕組みです。

ジアースの物件登録料は無料。ジアースのサイトでのバナー広告や検索連動広告で収益を上げ

るというビジネスモデルを描いています。その点はグーグルと同じです。グーグルとジアースの間では情報提供料や広告掲載料などの金銭授受は行われていません。

売買・新築マンションも対象へ

グーグルの不動産検索サービスは、先行した米・豪などに続き世界で6番目。先行各国ではさまざまな情報プロバイダーが物件情報を提供していますが、なぜ日本ではジアースと組んだのでしょうか。物件の緯度経度情報など、グーグルの仕様に合わせた形で情報提供してくれるところがジアースだったからです。

ただし、グーグルは不動産情報プロバイダーをジアースに限るわけではありません。幅広くオープン化するというのが基本的なスタンスです。また、物件情報もいまは居住用賃貸だけです。売買・仲介物件、新築マンション情報などにも広げていきたい考えです。

物件オーナー登録は現実的に無理

さて、このようなグーグルの不動産検索サービスが、今後どのような影響を及ぼしていくのでしょうか。まず、考えられるのが不動産検索サイトの運営の

多様化でしょう。無料でグーグルマップ上に物件情報が掲載できるのであれば、広告費を払って不動産情報検索サイトに物件情報を載せるという従来型の情報告知以外の選択肢が広がります。不動産情報検索サイトは広告費に見合うだけの付加価値サービスを提供するか、あるいは無料化も視野に入れた運営に舵を切るか、今後さまざまな動きが出てくるでしょう。いずれにしても、不動産業者にとっては、有利な状況が生まれることになるでしょう。

ただし、懸念材料もあるので。「物件の大家さんが直接、登録できるようになれば不動産業者は要らなくなってしまうのでは？」という心配です。事実、米国では直接物件オーナーが客付のために物件登録できるサイトがあり、米国のグーグルもそうしたサイトを情報プロバイダーの一つとして使っているようです。しかし、日本の場合、結論から言えば、杞憂に終わるでしょう。

その理由は、宅地建物取引業法がそのような直接登録を認めないからです。仮にサイトが物件オーナーから直接登録を行うようになれば、そのサイト自らが不動産仲介業を営むことになり、宅建免許を取得しなければなりません。いまある不動産検索サイトが直接登録を行っていないのは、このコストとリスクが大きな負担になるからです。

オトリ情報をどう排除するか

グーグルの不動産検索サービスが定着していくためには、情

Interview

グーグル戦略事業開発本部
ストラテジック・パートナー・デベロップメントマネージャーの村井説人氏に聞く

不動産情報はネット上で 共存共栄が可能だと思います

——なぜ不動産情報を取り扱うことになったのですか。

村井氏 地図と不動産情報はとても相性がいいのです。家を探している人は、地図を見ればこのあたりの家賃の相場はどうなっているのだろうか、と思うでしょうし、物件情報を見れば、このあたりには何があるのだろうと、地図を思い浮かべるのではないのでしょうか。グーグルマップを充実させていくコンテンツの一つとして、不動産検索には前から注目していました。アメリカやオーストラリアなどでスタートしていましたが、物件の絞り込み条件が違うので、日本独自の仕様に組み立てる必要がありました。また、情報を提供してくれるプロバイダーを見つける必要がありました

——プロバイダーとしてジアースを選びましたね。

村井氏 当社の仕様に基ついて情報を提供していただけることになったからです。情報を提供していただくところは1社に絞られません。ただし、当社の仕様に基つ

てという点が条件になりますが、賃貸物件に限らず、売買物件や新築マンションの売り出し情報なども取り扱いたいと思います。

——物件のオーナーも情報を登録できるのでしょうか。

村井氏 基本的にグーグルのシステムは、オープンですので、オーナーが登録しようと思えばできます。ただし、これも「当社の仕様に基づいて」というのが条件です。もっとも、日本では現実的に難しいかもしれません。

——レインズや他の不動産情報検索サイトとの関係をどう考えていますか。

村井氏 まず、レインズは業者間の閉じられた情報交換システムであり、当社に情報提供していただけるとは考えられず、まったく無関係でしょう。不動産情報検索サイトもいろいろな方々が展開されていますが、私たちがその覇権を握ろうなどという考えはまったくありません。あくまでもグーグルマップの機能を向上させる一環として不動産情報を取り込んだの



であり、それ以下でもそれ以上でもないのです。それぞれのサイトがそれぞれの特徴を生かし、エンドユーザーと不動産業者さんのお役にたてるようになれば良いのではないのでしょうか。

有料で情報広告を掲載しているオンライングルメサイトでグーグルに情報を提供している会社はたくさんありますが、それぞれが特徴を生かしユーザーや飲食店に支持されています。そして、それらグルメサイトの情報の一部がグーグルマップに反映されることによって、グーグルマップの機能向上につながっています。不動産もそのような形になるのが理想ですね。

報の信頼性の確立、つまりオトリ情報をどう排除していくかが、最大のポイントになるでしょう

オトリ情報の罰則の対象は、不動産公正取引協議会の規定によれば、あくまでも情報を提供した不動産業者です。サイトの運営業者はその対象になりません。しかし、サイトの運営業者が強い自覚を持って取り組まな

ければ、サイトの信頼性は確保されません。今回、その役割を担うのはジアースということになります。

インターネットは取り扱うあらゆる情報を無料化します。不動産業を広義の情報産業として考えれば、インターネットの代名詞、グーグルが無料不動産検索サービスを始めたことは大き

な意味を持ちます。不動産業者が提供する情報サービスのフィー、仲介手数料が無料とはならない理由——貸し借り・売り買いのマッチングだけではないソリューションサービスを提供する——ということも不動産業者自らが示していくことが、改めて求められる時代になったのかもしれない。

東京マンション考

売れる条件と住まい方の実態

マンション市場が回復してきたと言われています。昨年に比べ発売戸数も契約率も上向いてきました。リクルート・週刊住宅情報の元編集長で、現在では「マンション評価ナビ」の企画運営をおこなう株式会社「風」の代表取締役、大久保恭子さんに、需要面から見たマンション市場の動向と売れるための「秘訣」を聞いてみました。

株式会社「風」取締役社長
大久保 恭子さん



好調と言われているマンション市場ですが、実態は果たしてどうなのでしょう。

昨年に比べると回復基調であることは確かです。ただし、供給9万戸台だった2000年初頭に比べれば今年は4万5000~6000戸台にとどまる見込みで、よく言われているように、市場構造そのものが変化したと、捉えたほうが賢明です。マンション市場を支える1次取得者、なかでもボリュームゾーンとされる30~34歳は、年収が1997年から2008年までの約10年間で10%以上減少しています。取得能力が低下して、新築マンションを買いたくてもなかなか手が届かないという人たちが増えています。さらには、2015年を目途に世帯数も減少に転じますから、市場規模の縮小は避けられないと思います。

すでに世帯構成は、単身世帯が最多となっています。これが2015年になると、さらに増加し

ていきます。一般的に単身世帯が増えるという高齢者の増加をイメージしますが、実は35~85歳までの層でまんべんなく単身世帯が増加していくのです。マンション市場も当然この影響を受けるでしょう。

即日完売する物件がかなり出てきていますが、こうした物件の特徴・要因についてどうお考えですか。

これだけ取得能力が下がっていて、今後も年収が拡大することが望めないわけですから、マンションを買うということは、1つの「生活防衛」みたいなものだと言えます。家賃を払い続けるよりは、老後の暮らしを考えると買った方が、ライフプラン上は安心だと考える人たちは多いのではないのでしょうか。従って、家賃並みの返済で買えるかどうか、とても大きなポイントになっています。その点、最近の低金利やフラット35Sの金利引き下げなどはかなり効いていますね。

売れている物件の特徴として

は、大規模マンションではまず、「価格のバランスが良い」こと。つまり、買い求めやすい価格が設定されていることです。次に、「立地の価値を高める開発」であること。セキュリティ面の強化や緑地の設置などは当然のこととして、商業施設を誘致するのにも、賃貸ではなく区分所有で買わせてしまう。そうすれば、安易にそこから撤退するわけにはいかなくなりますから。さらに、「華美ではなくベーシックな暮らしができるような設計」であること。例えば、キッチンで取り出しに便利な包丁差しをシンク前に設置するなど、細部にわたるさまざまな工夫が盛り込まれている。要するに、スケールメリットを活かしながら、こうした「プライス」「プレイス」「プラン」の3Pのバランスがうまくとれていることが、売れている要因なのです。

一方、小規模マンションの場合は、「個性的である」ことが重要です。例えば、大きな公園に面したマンションでは、その眺望を活かした間取りにする、マンションの寿命をアピールするために、長期優良住宅（200年住宅）の認定要件を導入することなどが挙げられます。こうした物件は割高で管理費も高くなりがちですが、売れ行きは好

調です。

こうした売れる条件は中古マンションの場合でもあてはまりますか。

マンションの最大の評価ポイントは「立地」です。中古マンションの場合はそれがより重視されます。また、新築と違うところは、住宅設備機器などについての「新しさ」という利点がないことです。その分、建物そのものの構造とか性能がより重視されることとなります。いまの1次取得者は、年収低下によって取得能力が落ちているので、選択肢として新築に比べて安い中古マンションも購入検討の対象にしています。

ただ、不安に感じているのは、その性能とか構造とかがよく分からない点です。またどうリフォームすれば自分らしく住めるのかということも気になります。したがって、耐震性や耐久性、遮音性、維持・管理についての情報や、どの程度リフォームができるのか、予算内で、どの程度好みのインテリア・デザインに変更できるかなどの情報が事前にある程度提供できれば、「中古マンションを買うのは怖い」という不安を払拭し、購入決断の後押しになるでしょう。

こうした情報を購入検討のプロセスで提供してあげれば、ユーザーは喜ぶはずです。中古マンションへの需要はあります。カギはユーザーの既存マンションに対する不安をいかに解消さ

せるかだと思います。

マンションの実際の住まい方から、何か見えてくるものはありますか。

私どもでは、マンションを購入した人たちが実際にどう住んでいるかを調査する機会があるのですけれど、この実態はすごいですよ（笑）。マイホームを持つという憧れの実現というのがLDKなのですが、そのLDKの部屋のソファとかダイニングテーブルとか、あるいは床の上まで、洗濯物やら袖を通した服やら朝食用のシリアルなどの“物”が山積みになっています。共稼ぎの奥さんは会社で効率化を徹底されているから、家でも効率化なんです。効率化とは、片付けることではないんです。明日使うものはそのままそこに置いておく。専業主婦の家庭でもこの傾向は同じです。

これは、マンションで暮らしている人たちがだらしないというのではなく、リビングという場所がマンションのなかで一番居心地がいい空間だからなのだと思います。マンションのなかで一番広いし、日当たりもいいですから、家族全員が集まっ

Kyoko Ohkubo

1977年日本女子大学家政学部住居学科卒。1979年株式会社リクルート入社。1987年「週刊住宅情報」編集長、「女性のための住宅情報」「ほしリゾート」などの創刊も手がける。2000年執行役員住宅情報事業担当。その後、日立キャピタル株式会社マーケティング担当業務役員などを経て、2005年株式会社「風」取締役社長就任。著書に「マンション選びは「立地」がすべて」(河出書房新社)。国土交通省社会資本整備審議会住宅地部会専門委員などの公務も数多く歴任している。

てきてここで色々なことをする、その結果多くの物が集まってくるのです。マンション間取りの企画のヒントとして、家族が集まるリビングを最大限広くして収納をつくる、その代り、人があまり居たがらない北側の部屋は寝だけのスペースとして最小限に削る、というようなことは考えられると思います。

既存マンションをリノベーションする際に参考になりそうですね。

新築マンションは、マイホームを持つ夢をかきたてようと、LDを広く見せるために棚などの収納はあえて設けない、人気があるので、オープンカウンター式キッチンを設置するなど、見栄えがいい部分を前面に押し出して、それで顧客を惹きつけます。でも実際に住んでみるとLDKは物であふれ、焼き魚の臭いがしみつき、生活臭の強い調理用品などがまる見えで、決してすっきりと快適に暮らせるわけではありません。

一方、既存マンションのリノベーションの場合は、住み手のライフスタイルに即して住みやすい間取りや住宅設備に変更することができますし、その住戸の傷み具合に対応してどこまで補修すべきかが、具体的にわかります。リノベーションは、ユーザーが既存マンションに対して抱く不安や不満を解消し、積極的にマイホームとして選択する上で、有力な後押し材料になると考えます。



静かに広がる インドネットワーク

最近、東京の街に急速に増えているのがインド人のIT技術者。
彼らを中心としたスマートなコミュニティが街に溶け込んでいます。

西葛西の “見えない”インド人街

大手町から西船橋行きの地下鉄東西線に乗って約15分。地下から地上に出た電車が長い荒川の鉄橋を渡ると、西葛西駅に到着します。高架のプラットホームから見えるのは、林立するマンション群。この駅の周辺半径約1.5km圏内に、日本に住んでいるインド人約2万3000人（法務省調べ、2009年度）の10分の1が集まっています。

ところが、駅前にはロータリーと路線バスやタクシーの乗り場、そしてパチンコ店や居酒屋と、東京のどこにでもある街並みです。“インド人街”というイメージで構えていると、拍子抜けしてしまいます。時折、サリーをまとったインドの女性が乳母車を押しながら行き交う姿が目に入ります。ただこれも、存在を主張しているというのではなく、ごく自然に街に溶け込んでいる感じ。東京におけるインドの人たちの暮らしぶりは、この雰囲気象徴されます。

なぜ、西葛西にそんなに多くのイ



ジャパンビジネスサービス
ジャグモハン・S・チャンドラニさん

ンド人が集まっているのでしょうか。先駆者がいるのです。ジャパンビジネスサービス代表取締役のジャグモハン S. チャンドラニさん。日本のインド人コミュニティのまとめ役です。来日は1978年でした。

「実家はコルカタ（旧名カルカッタ）の貿易商でした。大学を卒業した後、日本の工業製品の買い付けのためにやってきました」。

しかし、日本に来てチャンドラニさんは、日本製品をインドに輸出するよりも、インドの特産物を日本に輸入したほうがビジネスになるのではないかと考えます。そこで手をつけたのが紅茶でした。当時日本で紅茶と言えば“セイロン”（現スリランカ）。インドの紅茶はあまり知られていませんでした。

チャンドラニさんは日本のインド大使館に勤めていたインド人の奥さんと二人で、インド紅茶の輸入販売を始めます。まず必要となったのは紅茶を保管する倉庫でした。その倉庫が西葛西近くの臨海町で安く借りられたのです。地下鉄東西線の西葛西駅は開業したばかり。そのころは



西葛西駅

マンションが林立しているいまの面影はまったくなく、住宅は疎らでした。その後10年たっても住んでいたインド人は4家族に過ぎなかったそうです。

ところが1990年代に入り、インドからIT技術者を中心とした若い人たちが日本に徐々に入ってくるようになりました。彼らの勤務先は都心の金融機関。西葛西は都心に近く、かつ家賃は城西方面に比べれば割安です。自然とインド人が集まるようになったのです。しかし、問題となったのは、入居の際の保証人です。日本に来たばかりのインドの若者への保証人のなり手はなく、また家主もインド人を警戒していました。そこで、チャンドラニさんがボランティアで保証人を引き受けました。

「最初は奥さんに怒られましたけれど(笑)。しかし、幸いにしていまままで事故は1件もありません。大家さんの理解も進んでいます。いまでは、西葛西の清新町にあるUR都市機構の大規模団地の賃貸棟に入居するケースが多いですね。敷金が要りませんから」。

因みに分譲マンションに対しては、「選択しづらいのではないのでしょうか」というのがチャンドラニさんの意見。インドへ戻るときのことを考えると、中古で出した時の価格が買ったときの価格よりも下がってし

まうためです。

高度教育を受けた 若いIT技術者たち

日本におけるインド人コミュニティの大きな特徴は、高度な教育を受けたIT技術者が圧倒的に多いことです。1990年代からその流れは始まっていましたが、それを決定づけたのが、2000年の森喜朗内閣時における日印グローバルパートナーシップ構築の合意でした。日本政府はインドのIT技術者へのビザ発給を大幅に緩和しました。これによって、若い技術者がどんどん日本にやってくるようになったのです。

最近ではIT技術者以外にも日本に定住する人たちが増えてきています。丸の内にこの7月に開設された「丸の内インド・エコノミック・ゾーン」（千代田区丸の内3-2-3富士ビル内、9社が入居）で日印それぞれの企業進出のアドバイスを行うサン・アンド・サンズ アドバイザーズ代表取締役社長のサンジーヴ スィンハ



サン・アンド・サンズ アドバイザーズ
サンジーヴ スィンハさん

三菱地所
加藤浩志さん



さんはこう言います。

「外資系金融機関、IT関係者というのが、これまで日本にやってくるインド人ビジネスマンの主流でしたが、日本の進んだ技術、例えば環境保全技術などを学び、インドに導入したいという企業の人たちが増えていますね」。

ただ、インドでは日本に対して、先進的な技術や人々の親切さなどの良いイメージは確立されているものの、実際に仕事をする場としては、英語が公用語でもあるため、欧米のほうに目が向いてしまうそうです。しかし、「丸の内インド・エコノミック・ゾーン」の運営者である三菱地所の街ブランド企画部参事の加藤浩志さんによれば、「インド現地でこの構想を発表したところ、100社近い問い合わせがありました」。

インドでもビジネスの場として日本に対する関心が高まっているのは事実です。

ガンジーの 思想を根底にした インド人・スクール

さて、インドのビジネスマンが日本に定住しようとした場合に、住宅の確保とともに頭を悩ませるのが子供の教育です。江戸川区瑞江の駅に近いビルの1フロアにグローバル・インド人・インターナショナルスクール東京校の幼稚園が増設され、10月2日にセレモニーが行われました。若いインド人の増加に伴い、近くにある幼稚園校舎が手狭になったための増設です。

グローバル・インド人・インターナショナルスクール東京校は設

立4年。幼稚園のほかに、日本の小学校から高校に当たる12年間の教育を行う学校を運営しています。生徒数は約250名、授業は英語です。理事長は元駐日インド大使で、退官後慶応大学教授も務めたアフターブ・セットさん。

「うちの学校は、校舎を保有していないので各種学校の認定が受けられません。補助が受けられないので、運営は学費に頼っていますが、日本の親御さんの関心は高いですよ」。

日本の子供たちは25%を占めます。設立にかかわったチャンドラニさんによると、「英米の一流大学への受験のステップとして捉えている保護者の方もいるのでは…」と言います。英米の大学を目指すならネイティブ並みの英語力は不可欠。また、英国の大学の場合は、日本の高校から進学すると、9カ月間のファンデーション・コースを受講しなければなりません。

「本校の特徴は英語や数学、国際的価値観の養成だけではありません。どうして幼稚園増設のオープニングセレモニーを10月2日にしたか分かりますか？ この日はガンジーの誕生日なのです。本校はガンジーの平和主義、非暴力の考え方を教育の基本に置いています」とセットさん。

高度な教育を受けた若いIT技術者を中心とするインド人コミュニティは、国際都市東京のなかで一味違った色彩を放っています。

グローバル・インド人・インターナショナル
スクール東京校
理事長
アフターブ・セットさん



幼稚園増設の
セレモニー



団地のなかにある英語の注意書き

アパート家賃・入居率アップ

秘策 教えます

第6回

空室対策「リーシング」について



オーナーズエージェント株式会社
株式会社アートアベニュー
代表取締役
藤澤 雅義 CPM®
Masayoshi Fujisawa

都内の不動産会社及びハウスメーカー勤務を経て、1996年に賃貸物件の企画・建築プロデュース及びその経営管理（プロパティマネジメント/PM）を専門とする㈱アートアベニューを設立、代表取締役社長に就任。2001年、建築会社とPM会社に業務支援とコンサルティングをするオーナーズエージェント㈱を設立し、代表取締役社長に就任。CPM®/米国不動産経営管理士（サーティファイド・プロパティ・マネージャー）、CFP®/サーティファイド・ファイナンシャル・プランナー。

「空室対策」という言葉が、大変切実なものになっていますね。いろいろな戦略やアイデア、発想が求められています。以前にも書きましたが、空室対策には、①「賃料・募集条件の適正化」、②「リーシング」、③「リニューアル等の企画」、④「テナント・リテンション（入居者の保持）」の4種類があります。

①の「賃料・募集条件の適正化」は、市場の相場を良く知り、適正な賃料をオーナーに提言することが求められます。高すぎても、安すぎてもいけません。

②の「リーシング」については、今の時代一番即効性があるのは、「Web対策」でしょう。とにかく「写真」「動画」をインターネット上にたくさん載せることです。写真にもコツがあります。必ず室内写真は広角レンズのカメラを使用しましょう。普通のデジカメでは、室内は写真に入りきりません。また、写真の撮り方が下手なスタッフもいます。これはセンスの問題なので、人選を間違えないようにしましょう（笑）。

また、物件に関する情報やその周辺環境やロケーション等なるべく詳しく書きましょう。情報があればあるほど、反響・問い合わせや来店が増えます。よく陥りがちな間違いは、あまり程度の良い物件でない場合は、詳しく表記しない、隠す、という発想です。

たとえば極端な例ですが、たとえばお風呂が共同の物件があったとしましょう。そのことを変に隠すよりも、その共同のお風呂をしっかりと写真に撮って、よくわかるように掲載したほうが反響は増えます。こういう欠

空室対策のポイント

- ① 賃料・募集条件の適正化
- ② リーシング
- ③ リニューアル等の企画
- ④ テナント・リテンション（入居者の保持）

点があるけれど、その状態はこうです、そこさえ我慢すればあとは問題ないでしょう、その分家賃は安いですよ、というわけです。「物件の力」は「家賃との見合い」なのです。

エリア情報等もタウン誌のエッセイのように、楽しく軽やかにたくさん書きましょう。この部屋に住むとどういうライフスタイルが待っているのかという、具体的なイメージを持ってもらうことが大事です。「このマンションの隣には隠れ家的なイタリアンレストランの美味しいお店があります、この『ズワイガニのパスタ』は最高に美味しくて、週に一度は食べたくなるんです」、なんて書いたとしましょう。イタメシ大好きな人がそれを読んだら、その物件をどうしても見たくなることでしょう。「情報はあればあるほどいい」のです。

他社サイトに比べて文字情報が多いと印象は間違いなく良くなります。いまは、文章を書くセンスを求められる時代だと言えますね。

なるほど

IT 顧客管理術

第2回

売買仲介業務の段階ごとにこう活用せよ

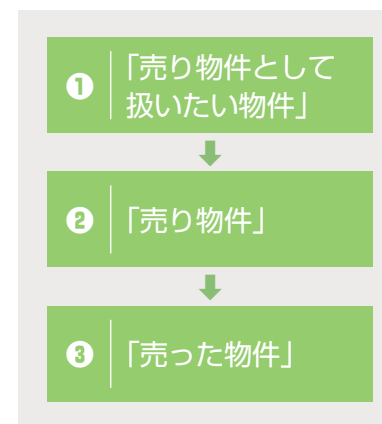


株式会社レックアイ
代表取締役社長
鈴木 徳之
Noriyuki Suzuki

1985年株式会社大京に入社。グループのシステム構築、マンション分譲/販売業務効率化のためのBPR（事務業務再設計）に従事。経営企画部ネット戦略室長就任後、居住者向けサービス企画も含めたグループ全体のIT化を指揮。2003年11月㈱レックアイを設立、デベロッパー、仲介会社、管理会社向けのパッケージソフトの開発や、Web製作、ネット営業等の構築・提供の陣頭指揮を執る。

IT活用について、売買仲介を例にして進めます。業務上必要な情報は大きく分類すると3つです。第一に「物件」、次に「顧客」、最後に「部署・社員」です。今回は「物件」に焦点をあてて説明をしていきたいと思います。

売買仲介での「物件」は3時系列に分類できます。



となります。

①でのIT活用の事例は、既存マンションの謄本を取得し、所有者情報を蓄積し定期的にDMを出して売り相談の機会を創出するというケースに基づいて説明しましょう。この業務の課題は、情報共有と鮮度維持です。1棟100戸のマンションの謄本を全て取得したとしま

しょう。社内で同じ謄本を取得したり、期間があいたので再び100戸全部の謄本を取り直したりした経験はありませんか。

解決方法として、登記窓口受付データの活用があります。このデータには登記簿住所、原因、受付日が記載されております。ここから毎月、所有権移転のみを抽出し、該当物件とマッチングすれば、所有権移転住所のみの謄本取得が可能になります。さらに、市販の謄本自動取得サービスも併用すると、①の登記簿住所を登録しておけば、移転住所の自動更新を最小コストで行うことができます。

次に②においてのポイント、ネット上での取扱物件数を増やし、鮮度を維持し、露出力を高めることです。物件数を増やすには自社のみでは限界があり、提携先、親密先と物件を相互に融通し合います。そのためには、物件データベースへの入出力フォーマットを他社と統一することが必要でしょう。

また、物件を登録する際には、REINSやHOMENAVI、各種ポータルへの物件情報自動登録

も実現したい機能です。市販のソフトを活用してシステムに組み込んでおくことで、無駄な登録作業を無くしましょう。

また、鮮度維持は、契約申込と物件管理を連携させることが有効な手段です。申込時にネット上から物件の表示をはずすよう自動的に制御しておけば、ネット非表示の作業を別作業で実施する必要はありません。物件情報の信頼性を高めることにもつながります。

最後に③におけるIT活用事例を挙げます。既契約者（売主・買主）へ定期的・反復的に連絡を取る仕組みの構築をしましょう。メールアドレス、現住所、電話番号等の情報はすでにお持ちですね。そこに何カ月か置きに定期的にメールや電話をするスケジュールを顧客管理ソフトなどを使って組めばよいのです。これによって、リフォームや再仲介に繋げて結果をだしている仲介会社もあります。一度試してみたいはいかがでしょうか。

今回は「顧客」のIT活用事例に進みたいと思います。

東京 地元 発見

第5回
(青梅・八王子の巻)

「昭和のまち」青梅市

新宿から中央線・青梅線で約1時間20分。青梅駅で下車しホームの地下通路に入ると、オードリー・ヘップバーンが目に飛び込んできます。「ティファニーで朝食を」「駅馬車」など往年の名作映画の看板が壁一面に並んでいるのです。改札を出ると今度は、「バカボンのパパ」の黄金像が出迎えてくれます。駅前の商店街にも、昔のチャンバラ映画や米ニューシネマの映画看板がそこかしこに掲げられています。青梅と映画看板、そしてバカボンのパパ。どういうつながりがあるのでしょうか。

青梅の地名は、平将門が市内にある金剛寺に植えた梅の実が、秋になっても青々としたまま枝に残っていたことに由来します。昭和30年代、織物業、特に夜具地と呼ばれる寝具用生地を生産地として最盛期を迎えました。しかし、



将門饗いの梅 (青梅市観光協会提供)



青梅市

大型商業施設などが郊外展開し、徐々に衰退化が進みました。そこで、青梅駅周辺の商店街は振興策の一環として、市内に3館もあった映画館をヒントに、昭和時代の映画の看板を街並みに取り入れました。これが話題となり、映画看板のまちとして知られるようになったのです。「昭和レトロ」という言葉も青梅が発祥だとされています。

現在もこうした「昭和レトロ」のイメージを活かし、青梅市ではまち全体を博物館(フィールドミュージアム)にしようというコンセプトで街づくりに取り組んでいます。その一環として、懐かし

い商品を集めた昭和レトロ商品博物館や青梅赤塚不二夫会館が開設されています。なぜ青梅に赤塚不二夫会館があるかという、赤塚氏は映画が大好きで、デビュー前の一時期、映画看板を描いていたそうです。それが縁で生前、本人が承諾したといいます。

ところで、皆さんは、雪女の“故郷”を御存じですか。実は、小泉八雲の怪談「雪女」は青梅が舞台だったのです。八雲の「雪女」の序文には「東京都西多摩郡調布村」(現在の青梅市は調布村、青梅町などが合併してできました)出身者から聞いた話だと書いてあります。さらに、青梅は「猫のまち」

恵比寿猫



研究結果やアイデア発表
(大学コンソーシアム八王子提供)



イベント★学生天国★ (大学コンソーシアム八王子提供)



八王子神社
(八王子市役所提供)

でもあります。街角には猫の看板やオブジェが設置されており、市内にある住吉神社の参道には、招き猫のほか、猫の大黒様や恵比寿様までも祭られているほどです。

「まるごとキャンパス」八王子

多摩地区最大の都市、八王子市。最近ではミシュランガイドにも取り上げられた高尾山などでも有名です。八王子という地名は、牛頭天王(ごずてんのう)と8人の王子(八王子)をまつた八王子神社に由来し、この8人の王子を守護神とした八王子城の築城によって、この地に定着したといわれています。八王子城は現在、城跡だけとなっていますが、姫路城や江戸城と並び、日本百名城に選ばれています。

八王子市は、全国有数の「学園都市」としての顔もっています。

八王子への大学進出は、自然豊かな優れた教育環境があることや広大な土地を入手できたことなどから、昭和30年代後半から始まり、現在、八王子地域には23の大学・短大・高専のキャンパスがあり、約10万7000人の学生たちが学んでいます。こうした地域の特性を活かすため、2009年には、大学と市民や自治体、企業との連携を図る目的で「大学コンソーシアム八王子」が設立されました。この組織は「八王子がまるごとキャンパス」をテーマに、合同学園祭や市民講座の開講などさまざまな活動を推進しています。

近年、大学の都心回帰という言葉をよく耳にします。大学の郊外進出の背景の1つでもあった、都市部での大学新設を規制していた「首都圏の既成市街地における工場等の制限に関する法律」が2002

年に廃止されたからです。「学園都市」八王子にも、なにか影響があるのでしょうか。結論から言うと、学生数もそれほど変化しておらず、いまのところはキャンパス移転の話もないようです。

では、学生たちの実態はどうなのでしょう。学生の多くが市外に住んでいるそうです。理由の1つとしては、アルバイトの時給があるようです。キャンパスのある八王子よりも都心の方が比較的時間が高いため、学生はアルバイトのためにどうしても都心寄りの場所に住む傾向があるといえます。これに対し、コンソーシアムなどでは、学生を中心としたイベント開催や、街の紹介や暮らしの情報を提供するパンフレットの制作配布など、学生たちの市内定着を図るさまざまな取り組みを行っています。

滞納家賃等の回収には、「内容証明」が法的措置の第一歩

賃貸住宅管理会社に限らず大家さんも含め、賃借人が滞納した家賃等の回収・請求方法を規制する条文もある「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制に関する法律案」が、174回国会の参議院では先議可決となっております。しかし、廃案ではなく継続審議となっており、今国会での可決成立が予想されています。本来「自力救済」を禁じているわが国では、新たな法律で規制されなくとも、滞納家賃等の不法取立ては認められていません。今回、法的措置の第一歩である「内容証明」について見ていきましょう。

Q **そもそも「内容証明郵便」とはどんなものですか？**

A 内容証明郵便とは、手紙の内容がどのようなもので、それをいつ、誰から誰あてに出したのかを、総務大臣任命の郵便事業会社の認証司、いわば郵便局が認証した郵便物です。家賃が滞納された、入金予定日に入金がないといった場合、貸主としては、即刻借主に対し催促します。ただ、会ってもくれない、電話にも出ない、普通郵便の催促状にも音沙汰もないといった膠着状態になることがあります。このような場合に最もよく使われる法的手続きが、「内容証明郵便」なのです。しかし、手間がかかるうえ、内容証明郵便を取り扱う郵便局（一部の指定窓口のみ）が近くにないと大変です。現在では、オンラインでの「電子内容証明」手続きが可能ですが、事前の利用者登録と利用者ID取得が必要です（詳細は、同サービスを行う新東京郵便局にお問い合わせ下さい）。

仮に滞納家賃などでは、それが

5年間放置されると、一定期間の経過により賃料債権が消滅する「消滅時効」が完成します（民法169条）。時効が完成し、借主から「時効なので支払わない」といった時効の援用（主張）がされると、大家さんは法律上請求することができません。月払いの家賃では、月ごとに納期が過ぎれば消滅時効が進行します。しかし、内容証明郵便で催告しそれを到達させておけば、催告から6か月以内に訴えの提起などを行なうことで、催告時からその時効は「中断」し、時効は振出しに戻ります（民法153条）。もっとも、催告を繰り返すだけでは再度の中断はできず、訴えの提起や債務の承認など「時効の中断事由」（民法147条）が必要ですので要注意です。

Q **内容証明の書き方と出し方はどうしたらいいのでしょうか？**

A **【書き方】** 市販の内容証明用紙を使う場合は、字数制限には対応しやすいですが、訂正がやや難しいので鉛筆で下書き

し、必要な枚数コピーを取りましょう。パソコンでの作成が容易ですぐに何枚でも印刷できます。文字は、漢字混じりのひらがな文に数字・カタカナのほか個人や会社、商品等には英字も使えるそうです。用紙1枚の字数制限は、横書きは、1行あたり20字以内・26行以内、同26字以内・20行以内、縦書きは、同20字以内・26行以内などです。なお、郵便局が認証するための余白も設けておき、用紙が複数になるときは、ホッチキスなどで留め、割印します。

*

【出し方】 コピーなどした同一内容のものを3通作成し、相手の宛先を書いた封筒を用意し、内容証明郵便を取り扱う郵便局に持参します。差出人は、念のため認印も持参しましょう。相手に届いたことの確認には、「配達証明付き」とし、さらに差出人の急ぐ気持ちを伝えるには「速達郵便」にしてもよいでしょう。手続き後、郵便局の認証印と日付印のある1通が差出人に返戻され、もう1通は受取人に送付され、後日「書留郵便受領書」が差出人に戻ります。残りの1通

本欄では、宅建業者を中心に寄せられた様々なご照会の中から、広く会員の皆様に知っていただきたいと思われる事例をご紹介します。なお本稿には私見にわたるところがみられるはずですが、そこは賢明な読者の皆様のご判断していただけるものと思っています。

社団法人東京都不動産関連業協会
不動産相談室担当

三好 弘悦
Hiroyoshi Miyoshi



○家賃の支払催告書

催 告 書

私は貴殿に対して、後記の建物を一か月金一五万円の家賃にて賃貸中のところ、貴殿は平成〇年二月分から同年四月分までの家賃合計金四五万円の支払いを、現在まで怠っております。よって、本書到達後七日までに右滞納家賃全額を支払われるよう、本書をもって催告いたします。

記

東京都港区〇〇二丁目三番地
〇〇〇ハイツ〇〇〇号
床面積 〇〇平方メートル
平成〇年五月一日
東京都千代田区神田〇〇町一丁目二番三号
甲山 一 ㊟
東京都港区〇〇二丁目三番四号
乙川二郎殿

内容証明郵便での上記の文面では、宣戦布告状めいてしまい相手方との示談の余地がなくなると思われるようでしたら、末尾に次のような文言を付記しておきましょう。
「以上のことにつきましては、貴殿に対して、平成22年〇月〇日、口頭（もしくは文書）でお伝えしたところですが、念のため本状をもってご通知も申し上げます。」

◀滞納家賃についての支払い請求の内容証明郵便の文例

新日本法規出版発行
「小山齊 編/明解 内容証明モデル文例集」から参照

到達の効力が生じます。

受取人借主が不在で郵便の留置期間を経過し、差出人貸主に還付された場合や、「蒸発」ともいわれる無断退去していて到達しない場合、さらには何の文書であるかを察知して受け取りを拒まれる場合があります。このような場合の方策として、「公示送達」により到達したことにする手段があります。公示送達は、借家を管轄する簡易裁判所あてに手続きをとりまします。簡易裁判所等の掲示板に掲示し、2週間を経過したときに到達したものとみなされるのです（民法98条）。私の経験では、1回の内容証明郵便が相手方に到達しなかっただけではこの手続きを受け付けてもらえず、再度の内容証明郵便も到達しないときに受け付けてもらいました。これは、公示送達は、相手方の所在を知らないことについて過失があると到達の効力が生じないこと（民法98条3項但書き）に由来することなのでしょう。

は、郵便局に保管されます。

Q **「内容証明郵便」が到達しない場合はどうしたらいいのでしょうか？**

A 内容証明の効力は、あくまで相手方借主に到達し

てから生じます（到達主義、民法97条1項）。また、借主でなくても家族や会社の社員等が受け取れば、つまり借主相手方の支配圏内に入れば到達したとも判断されまます（最判昭43・12・17等）。到達しさえすれば、相手方借主によりその通知文が読まれなくても、

お役立ち

情報交換の 広場

㈱アーキシステム建築設計事務所
代表取締役社長
㈱全日本不動産協会東京都本部
広報・相談委員

奈良 隆一



ITを使ったちょっとしたビジネスのコツを私の経験から皆さんにお伝えしようと思います。「そうか、そういうやり方があるのか」と思ってくださいれば幸いです。

第1回

土地価格の概算を 弾き出す方法

専門の不動産鑑定士に依頼する前に
おおよその売買価格を推測する方法をお伝えします。

土 地の価格情報については、地価公示価格（毎年1月1日国土省土地鑑定委員会公表）、相続税路線価（毎年1月1日国税局長公表）、固定資産税評価（3年毎1月1日市町村長公表）という3種類の公的評価があることはご存知のことと思います。この3種類の公的評価は地価公示価格がベースとなっています。その関係は次のとおりです。

- ◎地価公示価格の約80%が相続税路線価
- ◎地価公示価格の約70%が固定資産税評価

参考サイト
【路線価の不整形地の評価を調べる場合】
(国税庁ホームページ)→(税について調べる)→(質疑応答事例(各税))→(財産の評価)→(不整形地の評価)から調べることができます。

で は、具体的に場所を特定して土地価格を推定しましょう。

【ケース】
東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇の土地価格を推定した場合
【地価公示価格を調べる場合】
地価公示の近隣事例は、国土交通省土地総合情報システムのページ (<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>) の「地価公示」のタブから閲覧できます。

同住所を調べた結果、(調査時点平成22年1月1日) 価格243,000円/㎡、地積117(㎡)、多磨駅から750m、形状間口奥行き(1.0:2.0)と出てきます。

図版.1
【相続税路線価を調べる場合】
相続税路線価を調べる場合は、国税庁財産評価基準書のページ

図版.1 国土交通省の地価公示価格検索結果画面

地価公示	所在地	地積(㎡)	価格(円)	価格/㎡
東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	117	243,000	2,077
東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	117	243,000	2,077
東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	117	243,000	2,077

(<http://www.rosenka.nta.go.jp/>) から閲覧することができます。

同住所を調べた結果、近隣事例は230Cと出てきます。

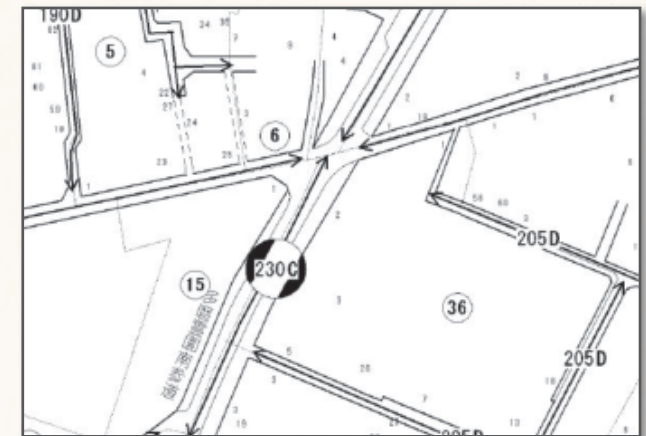
ここで言う230Cとは、230,000円/㎡ということですが(Cは借地権割合70%の意味)。

【固定資産税評価を調べる場合】
(財)資産評価システム研究センター全国地価マップのページ (<http://www.chikamap.jp/>) から閲覧ができます。

同住所を調べた結果、220,000円/㎡と出てきます。

こ れが、公的地価評価による相場観です。しかし、実際の土地価格はこれでは決まりませんよね。そこで実際の取引事例を調べてみましょう。

まず、国土交通省の土地総合情報システムから実際の成約事例を検索してみましょう。先ほど紹介しました、国土交通省土地総合情報システムのページ (<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>) の「取引価格情報検索」のタブから実際の成約事



図版.2
相続税
路線価Mapより



図版.3
固定資産税
評価Mapより

例を検索することができます。検索画面の左上に表示されている「都道府県・市区町村・地区」のドロップダウンリストを「東京都・府中市・紅葉丘」に選択し、検索します。

そうすると図版.4のような居住地域の取引事例が現れます。また、REINSで成約物件検索

してみると、調査物件よりも駅から200m遠く、第1低層住宅、40/80道路幅員5mの土地で、1,100,000円/坪の事例が出てきました。

次 にZ-Reinsで成約物件を検索すると、付近で440万円÷120.09㎡(36.32坪)の事例が出てきました。図版.5 従っておおよその土地の価格は住宅地の場合1,200,000円/坪前後と推定できます。

図版.4 国土省の取引価格情報検索

No.	住所	取引時期	取引価格(円)	面積(㎡)	価格/㎡	土地の形状	前面道路	最寄駅	用途	築年	築年/年	築年/年	築年/年	築年/年
1	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	H22/01-03月	243,000,000	117	2,077	800 ほぼ正方形	8 北西 市道	多磨	第一低層	40	80	40	80	40
2	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	H22/01-03月	18,000,000	210	857	85 雑形	4 東 市道	多磨	第一低層	40	80	40	80	40
3	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	H21/10-12月	83,000,000	280	296	185 ほぼ正方形	5 南東 市道	多磨	第一低層	40	80	40	80	40
4	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	H21/04-06月	67,000,000	160	419	430 ほぼ正方形	4 北東 市道	多磨	第一低層	50	100	50	100	50
5	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	H21/04-06月	34,000,000	160	212	220 不整形	4 東 市道	多磨	第一低層	50	100	50	100	50
6	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	H21/04-06月	36,000,000	150	240	230 不整形	4 南 市道	多磨	第一低層	50	100	50	100	50
7	東京都府中市紅葉丘〇丁目〇番〇〇	H21/01-03月	160,000,000	190	842	790 ほぼ正方形	2 北西 市道	多磨	第一低層	16	30	16	30	16

検索結果一覧
■ 売買物件・土地、一戸建、マンション等 ■ (東京都・西武多摩川「多磨」～「多磨」)
左隣の詳細をクリックすると、詳しい情報がご覧いただけます。「所在地」や「築年」などの項目をクリックすると並び替えが可能です。

土地	所在地	最寄駅	徒歩・バス	登録価格 成約価格	土地面積	成約日
図版.5	東京都府中市 紅葉丘3丁目	西武多摩川「多磨」	4分-	4,400万円 4,400万円	120.09㎡	2007年12月

図版.5
Z-Reinzでの
成約物件検索

参考サイトURL

Z-Reins
「全日会員支援情報システム」
<http://www.z-reins.jp/start.php>

本部

平成22年度法定研修会を開催

東 京都本部主催の平成22年度法定研修会が9月8日、東京・千代田区の東京国際フォーラムAホールで開催されました。あいにくの雨にもかかわらず、会場には5000人を超える会員が集まり、講師らの話に熱心に耳を傾けました。

研修会では冒頭、荻原武彦・教育研修委員長、原嶋和利・本部長、川口貢・総本部理事長が挨拶しました。萩原委員長は今年の研修テーマ『ビジネス目線を見直せ!』について、「創業経営者の話に触れ、自らの足元を見直すきっかけを提供したい」と語りました。原嶋本部長は「新しい情報、高度な内容をしっかり受け止め、明日からの業務に役立てるとともに、なお一層の適正取引に役立ててもらいたい」、川口理事長は「消費者保護の流れが強まるなか、消費者・生活者の視点でより一層の研鑽を積んでもらいたい」との挨拶をしました。

その後、渡邊美樹・ワタミ㈱代表取締役会長・CEOが『夢を仕事に、そして仕事に夢を〜渡邊美樹の仕事術〜』、村川隆生・㈱不動産適正取引推進機構上席主任研究員が『不動産取引に関連する最近の法令改正とトラブル事例』と題する研修をそれぞれ行いました。

渡邊氏は起業からの25年を振り返り、「心で感じたこと、つまりお客様が喜ぶことを行った事業だけが成功してきた」と述べた上で、「お客様視点の徹底」がなにより重要だと強調しました。また、良い不動産



渡邊美樹・ワタミ㈱
代表取締役会長・CEO

業者の条件として、「(テナントのことを考え) 俯瞰的立場から経営を理解したうえで提案を行えること」を挙げました。さらに渡邊氏は、「これまでは介護施設経営など、お金の入る『ありがとう』を集めてきたが、今後はカンボジアでの教育支援活動など、お金の入らない『ありがとう』を追求していきたい」と語りました。

村川氏は、不動産取引トラブルと宅建業者の責任等に関し、特に売買について具体的な事例を用いて解説を行いました。村川氏は、いつも同じようなトラブルがくり返されているのが実情だと説明。さらに最近、特に消費者庁ができて以降、消費者契約法の重みが増していると指摘し、再度確認しておくことが必要だと注意を促しました。

欠席者研修会のお知らせ

11月15日(月)、新宿区の新宿文化センターにて、欠席者を対象とした研修会(講師:カレーハウスCoCo壱番屋創業者宗次徳二氏ほか)を開催します。

9月8日の研修会を欠席した方は、必ず研修会にご出席ください。(対象会員には、郵便で詳細をご案内しております。)
なお、9月8日の研修会に出席した方でも聴講が可能です。

本部

取引主任者法定講習のお知らせ

当 本部では東京都より業務委託を受け、宅地建物取引主任者証の更新などに必要とされる法定講習会を実施しております。

会員の方はもとより、会員でない方、宅建業に従事されていない方でもご受講が可能です。受講対象の方は、お気軽に当本部の講習会をご受講ください。

実施日一覧

平成22年11月30日(火) / 12月7日(火)
12月17日(金) / 平成23年1月28日(金)

[会場] 当本部2階 全日ホール

上記以降の実施日については、電話またはホームページでご確認下さい。

<http://www.tokyo.zennichi.or.jp>

【お問い合わせ先】

講習センター TEL 03-3262-5082

本部

石原副本部長・荻原理事が国土交通大臣表彰を受賞



右より石原副本部長 / 港支部長、荻原教育研修委員長 / 豊島・文京支部長

7 月12日(月)、国土交通省において平成22年度建設事業関係功労者等に対する国土交通大臣表彰が行われ、当本部副本部長で港支部長の石原弘氏および、当本部教育研修委員長で豊島・文京支部長の荻原武彦氏が国土交通大臣より表彰を受けました。多年にわたり、宅地建物取引業に精励するとともに、業界団体の役員として業界の発展に寄与された功績が高く評価され、この度の受賞の栄につきました。

心よりお祝い申し上げます。

本部

東京都本部ホームページ「不動産書式ダウンロード」コーナーの閉鎖について

現 在、会員の皆様にご利用いただいております、当本部ホームページの「不動産書式ダウンロード」コーナーは10月31日をもって閉鎖し、11月1日より、全日本不動産関東流通センターのホームページへ移管することになりました。

つきましては、11月以降は全日総本部のホームページの「契約書・書式集」のダウンロードコーナー並びに全日本不動産関東流通センターのホームページの「各書式・資料」ダウンロードコーナーをご利用いただけますよう、お願い申し上げます。

アクセス先

総本部ホームページ

<https://www.zennichi.or.jp/keiyakusho/index.php>

ご利用の際には統一コードが必要となります。統一コードが不明な場合は下記総本部へお問い合わせ下さい。

お問合せ先 ▶ TEL 03-3263-7030 (全日本不動産協会総本部事務局)

全日本不動産関東流通センターホームページ

<http://www.zennichi.net/download/riyo.asp>

ご利用の際にはZ-ReinsのIDとパスワードが必要になります。

Z-Reinsに加入済みの方

▶ 発行済みのZ-ReinsのIDとパスワードでログイン。即利用可
(新たな申込は不要です)

Z-Reinsに未加入の方

▶ Z-Reins (アドレス <http://www.z-reins.jp>) にアクセス。トップ画面にある「新規お申込の方はこちら」ボタンから加入申込が必要(無料)。発行されたID及びパスワードで**発行日の翌日から利用が可能**になります。

お問合せ先 ▶ TEL 03-3263-4594 (全日本不動産関東流通センター事務局)

編集後記

広報・相談委員長

高橋 民雄

「東京タワー」が着工された1957年(昭和32年)から完成した1958年といえば、岸内閣の発足、南極越冬隊の派遣、国連安保理の非常任理事国になり、長嶋茂雄がジャイアンツに入団し、巷では島倉千代子の「東京だよ、おっかさん」やフラフープが流行した時代だった。「東京タワー」は、疲弊した日本の復興の兆しが本格的に始動した時代の象徴、人々の思い出であり、そして53年の時が流れた。

2008年に着工した「東京スカイツリー」の完成時には「東京タワー」同様、時の節目としてあの時はこうだった、と語り継がれていくことだろう。

しかし、その着実な建設計画とは別に、現在の世相は、なにやら基礎の部分で異変が起きているのではないかと不

安にさせられる事柄が多すぎると思うのは私だけではないだろう。

国内景気が低迷する中で円高だけが続伸し、国際関係についても対中間題に象徴されるように、どこかのボタンを押せばどうなるか、どのドミノを倒したらどう波及するのかわからない政治が行われているような気がしてならない。

また、司法の正義の要が緩み、思いもよらない事態がおきている。

聞けば、「東京スカイツリー」の開業は2012年春とのこと。それまでに希望ある出来事が国内外に起こり、多くの人々の良き思い出とともに、語り継がれていくことを切に願いたいものだ。

編集 (社)全日本不動産協会東京都本部 広報相談委員会

駒田悠紀男、高橋民雄、鳥居正勝、庄子益枝、関口透、蜂谷周、水田弘康、奈良隆一、端厚、村田知巳、山崎広志