

# REAL PARTNER



# 11

2018  
NOVEMBER

平成 30 年 11 月 10 日 発行 (毎月 10 日 発行) 通巻 第 481 号  
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

## 特集

## 6次産業化で地域の資源をビジネスに

「住」のトレンドウォッチング

長く上手に暮らすための高齢化時代のマンション管理

注目の書 著者は語る

『「言葉にできる」は武器になる。』梅田悟司

紙上研修

生産緑地と「2020年問題」

——あらためて6次産業化とはどういうものか、教えてください。

**林** 6次産業化とは、1次産業の農林漁業に、加工などの2次産業、販売・サービスなどの3次産業を連携させ、総合的かつ一体化した産業として農林漁業の可能性を広げようとする取り組みをいいます。1×2×3で6次産業というわけですね。

法律面では、2010年に「六次産業化・地産地消法」が制定され、農業者は「総合化事業計画」を農林水産大臣に申請し、認定されると各種法律の特別措置（融資の対象者拡大、施設等建築の際の農地転用手続きの簡素化など）やプランナーの派遣、補助金やファンドなどが受けられるようになります。

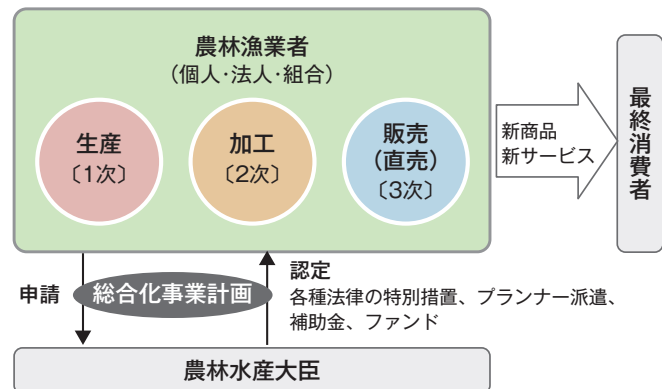
### 食材や景観が重要な地域資源になる

——農業政策の新たな柱として登場した6次産業化ですが、地域活性の面でも大きな期待を寄せられました。その点での成果はありますか。

**林** 代表的な例が三重県の「伊賀の里モクモク手づくりファーム」です。もともとは地元養豚家が集まって設立した会社で、ハム・ソーセージなどを生産販売し

# 6次産業化で地域の資源を

【6次産業化】



ていました。しかし、当初は品質の高さに見合う値段設定が受け入れられず、あまり買ってもらえなかったのです。そこで、商品価値を伝えるために子ども向け

## REAL PARTNER

November 2018

### 特集 6次産業化で地域の資源をビジネスに..... 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第7回  
長く上手に暮らすための  
高齢化時代のマンション管理 ..... 6

注目の書 著者は語る  
『「言葉にできる」は武器になる。』梅田悟司..... 8

人気建築家が教える  
条件の良くない土地の家づくりのコツとポイント 連載 第4回 ..... 10

宅建協会 presents クロノス住宅セミナー vol.7 東京会場 ..... 12

紙上研修 連載 第175回  
生産緑地と「2022年問題」 ..... 14

今月のアーカイブ ..... 18

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2018年11月10日発行 通巻第481号  
発行／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会  
発行人／坂本 久 編集人／壺岐昇一

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3  
URL <https://www.zentaku.or.jp/>  
TEL. 03-5821-8181 (広報)  
FAX. 03-5821-8101

## 特集

2010年、農業政策の新たな柱として登場した6次産業化。当初より、事業拡大を目指す農業者だけでなく、地域資源発掘、雇用促進などの面から自治体からも大きな関心が寄せられた。その後8年を経てどのように進展したのか、また、地域活性やビジネスのうえで今後どのように期待できるのかを、専門家に聞いた。

# ビジネスに

## 6次産業化の事業内容の割合

|             |       |
|-------------|-------|
| 加工          | 19.2% |
| 直売          | 3.1%  |
| 輸出          | 0.4%  |
| レストラン       | 0.4%  |
| 加工・直売       | 68.3% |
| 加工・直売・レストラン | 6.9%  |
| 加工・直売・輸出    | 1.7%  |

※「6次産業化の推進について」(農林水産省:2018年10月)

の手作りウインナー教室を開いたところ、お母さん方の評価を得たのです。

さらに、1995年には手作り体験のほか、ショップ、レストラン、ブリュワリー、ふれあい広場、宿泊施設などを備えた農業公園を開園しました。現在では、年間50万人を集める伊賀市有数の観光スポットとなっています。「モクモク」は県内の著名ブランドに成長し、また、地元の雇用にも役立っています。

このように、地元食材は地域活性のための大きな発信源となりえるのですが、農村景観もまた、大きな影響力を持っています。北海道のニセコ町は、十数年にわたって人口が増え続け、不動産が値上がりしているという、都市圏以外では非常に珍しい自治体です。2000年頃、外国人旅行客の間で高い雪質が人気となったことに始まりますが、現在では、夏のほうが観光客が増えています。それに一役買っているのが「蝦夷富士」と呼ばれる山容の整った羊蹄山を借景とした農村景観。ニセコ町の高橋牧場は、代々続いてきた酪農に加えて、生乳の加工・販売施設とレストランを備えた「ミルク工房」を開設しました。レストランや施設は、すべて羊蹄山がきれいに見えるように、一流建築家が配置したそうで、地域の内外から多くの観光客を集めています。

ほかに、6次産業化というより地産地消プラス農村景観の例ですが、同じく羊蹄山の麓の真狩村に札幌の三ツ星レストランのオーナーシェフがプロデュースした「マッカリーナ」というオーベルジュ(宿泊施設の付いたレストラン)があります。それまで真狩村は



北海道ニセコ町、高橋牧場のチーズ加工

慶應義塾大学大学院システムデザイン・マネジメント科特任教授

## 林 美香子

はやし みかこ ●札幌生まれ。北海道大学農学部卒業後、札幌テレビ放送株式会社にアナウンサーとして入社。退社後、キャスターに。エフエム北海道「ミカコマガジン」出演の他、「食」「農業」「地域づくり」などのフォーラムにパネリスト・コーディネーターとして参加。「農村と都市の共生による地域再生(農都共生)」の研究で北海道大学大学院にて、博士(工学)を取得。上記役職の他、北海道大学大学院農学研究院客員教授、北洋銀行社外取締役、北海道田園委員会会長、NPO「モエ沼公園の活用を考える会」理事。著書に『農村へ出かけよう』(寿郎社)、『農村で楽しもう』(安曇出版)など。



何もない寒村だったのですが、地元食材を使ったフレンチとロケーションに、ニセコの外国人客や全国からの支持を集め、2008年の洞爺湖サミットの際には、ファーストレディたちの昼食会場になりました。

## 廃校や古民家をリノベーション

——地域の資源を生かすことが6次産業化の重要なポイントなのですね。ほかにもどんな地域資源がありますか。

**林** 近年、少子高齢化が進んで、地方では人口減少が顕著になっているところが多く見られます。その影響で、廃校となる学校が全国で増えており、自治体を悩ます問題になってきました。しかし、学校の校舎や校庭も上手に利活用することで地域資源になります。

先ほど、モクモクファームの話をしました。これと同じ試みで6次産業化を進めたのが沖縄の「あいあいファーム」です。<sup>な き じん ぞん</sup>今帰仁村の廃校を、レストランや体験教室、宿泊施設にリノベーションして6次産業の拠点にしたことで話題になりました。ほか、淡路島の「のじまスコラ」という観光施設も、廃校利用の代表例です。

空き家も活用次第で地域資源になります。兵庫県<sup>ささ</sup>篠山市の一般社団法人ノオトによる古民家再生、地域再生の活動も広い意味で6次産業化といっているでしょう。丹波篠山の名で知られる篠山市は、兵庫県の中央に位置する古い城下町で、黒豆の産地としても全国的に有名です。その北部に、築150年という古民家の集まる丸山地区があるのですが、2000年代には全12棟のうち7棟が空き家で「限界集落」とも囁かれていました。

2009年、ノオトは新たなNPO法人の設立と合わせ、3棟の所有者から空き家を貸与してもらい、宿泊施設やレストランへのリノベーションを経て同年秋に「古民家の宿 集落丸山」をオープンさせました。古民家ステイとして注目されるとともに、住人の数が復活し、耕作放棄地もなくなりました。また、その中の蕎麦懷石の店はミシュランに選ばれ、たくさんの旅行客を集めています。さらにノオトは、大掛かりな古民家再生事業の第2弾を放ちます。2015年、篠山の城下町全体をホテルととらえた、4棟からなる分散型ホテル「NIPPONIA」をオープンさせました。これが大



集落丸山の古民家

変な人気となり、現在はさまざまな協力を得て7棟に拡大、今後も開発が続くそうです。

## 地域資源を地域活性やビジネスに活用

——6次産業化は大きなビジネスチャンスでもあるわけですね。

**林** 狭義の6次産業化、いわゆる政府認定による事業については、農業者が活動の中心となります。しかし、現実的に一人の農業者が原料をつくり、加工をして、販売して、しかも経営的にうまくいって、それを継続していくというのは、相当に難しいのではないのでしょうか。実際に、現在までの認定件数約2400件のうち、75%が農業法人で、個人は2割程度です。農協単位で認定事業者となって成功している例も多くあります。

6次産業化の制度が始まって8年。発足当初は700件以上あった認定件数も、近年では100件台です。これは、ビジネスとしての厳しさが認識され、絞り込まれていった結果だと思います。しかし、地域の資源を「1次」ととらえ、2次～3次と結び付けて相乗効果的に利活用することが6次産業化ととらえれば、地域の活性、そして大きなビジネスに発展する芽も生まれてくるのではないのでしょうか。

——これまでのお話にもあったように、6次産業化によって土地や建物の活用、移住者や雇用の増加につながることも考えられます。不動産業者が積極的に関わっていくことで農業の枠を越えた取り組みになることが期待されます。



## 6次産業化のモデル例

今後の6次産業化の可能性を示唆する代表例を、前述の林氏自らの取材をもとに紹介する。

### 廃校を利用し体験から宿泊まで

沖縄県国頭郡今帰仁村

農業生産法人 あいあいファーム

- 〔概要〕 ●代表者 木村 修  
●売上高 2億9400万円 (H29)  
●従業員数 39人

※農林水産省HP「6次産業化優良事例表彰」より

那覇市中心にレストランと居酒屋を展開する会社社長の伊志嶺勲氏が、有機無農薬野菜を自社生産するための農業部門として2009年に設立した会社があいあいファームである。その後、今帰仁村立湧川小中学校の跡地利用に応募し、農業体験や農産物加工、および宿泊施設の提案が採択されて、2011年に本社を移した。

伊志嶺氏は「モクモク手づくりファーム」の木村修社長（当時）と仲がよく、運営面や社員研修、資金面で支援を受けつつ事業を展開、県産の小麦、大豆、柑橘類を使ったパンや島豆腐などの生産・加工・販売と、体験農場や宿泊施設を整備していった。2014年には新たに農家レストランや直売所を整備して「今帰仁の里あいあい手づくりファーム」がグランドオープンした。

同社のある本部半島は、美ら海水族館や世界遺産今帰仁城などに多くの観光客が押し寄せる観光地だが、近年ではインバウンドも増加。あいあいファームでは海外学生に農業体験を呼びかけ、沖縄の魅力発信に努めている。

2018年1月には、事業のさらなる発展を企図して、木村氏が新社長に就任した。また、3月

には農林水産省が主催する「平成29年度6次産業化アワード」にて、最優秀事例1件に贈られる農林水産大臣賞を受賞した。

### 複数の相乗効果で地域の拠点に

北海道虻田郡ニセコ町 株式会社 高橋牧場

- 〔概要〕 ●代表者 高橋 守  
●売上高 5億4000万円 (H26)  
●従業員数 60人 (H28)

※農林水産省「6次産業化の取組事例集」(H27.2) より

羊蹄山ようていざんの西麓で、ニセコスキー場の南麓に位置する高橋牧場。昭和初期に開拓され、1972年に高橋守氏が家業を継承、酪農一本を貫いてきた。しかし、1990年代より経営が厳しくなっていた。

1996年、「何か新しいこと」を始めるつもりで、アイスクリームの製造販売施設を伴った「ミルク工房」を開設。やがて、ヨーグルト、ロールケーキ、シュークリーム、チーズも始めた。季節商品であるアイスクリームとは違って通年で売れるから、売上が安定し、冬場、従業員を減らさなくてもすむようになった。さらに、途絶えていたニセコ土産の復活として、地域の人からも喜ばれた。

2011年にはレストランをオープンし、冬場は外国人客、夏場は道内の客で賑わった。以降、園内には各種工房やショップ、カフェなど、毎年のように新しい建物が建っていった。現在では年間30万人を集める、ニセコ有数の観光施設に成長した。

この成功を、ニセコ人気の結果と見る向きもある。しかし、厳しかった時代に「これからは加工の時代」という農業指導者の指摘に従ったこと、「ミルク工房」を牛舎の近くでなく、羊蹄山が映えるという理由で、たまたま持っていた牧草地につくったこと、そして、生産・加工・販売を家族で分掌できたことが大きい。実は、これらの掛け算によりもたらされた成功だといえる。



# 長く上手に暮らすための 高齢化時代のマンション管理

日本で最初に分譲マンションが登場したのは1950年代半ばのこと。

以降、60数年を経て、オフィスビルなら建て替えが検討されるような築年数の物件も増えてきた。

とはいえ、居住者の共有財産であるマンションの建て替えは難しく、  
いかに長く使うかが大きな課題となっている。

弁護士 佐藤康之（松田綜合法律事務所）

## ヴィンテージマンションも健在

分譲マンションの新規供給戸数は、第一次オイルショックやバブル崩壊が影響した一時期を除いて一貫して増え続け、2007年に22.7万戸のピークに達した。その後は、年間10万戸前後に落ち着いたものの、60数年にわたり積み上げられたストック戸数は2017年末で約650万戸にまで増えた。

このうち、築40年超、すなわち1978年以前の戸数は73万戸にのぼる。現在ではまだ全体の11%程度でしかないが、国土交通省の試算によると、10年後の2027年末では185万戸、20年後の2037年末では352万戸にまで増加。新規供給戸数が現状のままとすれば、全体での割合もかなり高くなる。

公共のビルで築40年超といえは建て替えを考慮の対象かもしれないが、分譲マンションだと現実的

に建て替えは難しく、実際に建て替えたマンションは274例しかない（2018年4月1日時点／実施中、準備中を含む／国土交通省）。

一方で、ヨーロッパには築50年、100年といったマンションが見られ、日本では築30数年経てもなお人気の高い「広尾ガーデンヒルズ」のようなヴィンテージマンションもある。つまり、日々人々が暮らすマンションでは、旧耐震基準や手抜き工事の場合を除いて、定期的な管理と修繕によってかなりの長寿命化が期待できるのである。

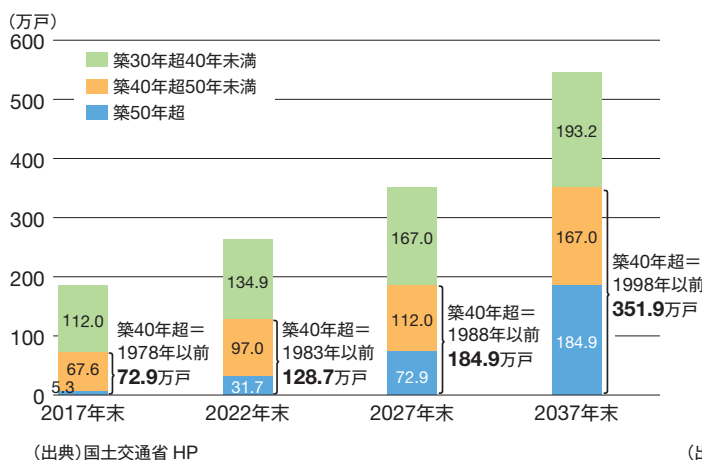
ただし、マンションを長くもたせるか早期に老朽化させるかは管理次第。「マンションは管理で買え」とも言われるゆえんだ。

## 「マンションは終の棲家」が増えてきた

国土交通省が概ね5年に1回行っている「マン



### ●築後30、40、50年超の分譲マンション戸数の予測



「マンション総合調査」を見ると、まず、世帯主の年齢では、60歳以上の割合が1999年度では26%だったのに対し、2013年度では50%になっている。それと合わせて住まいの意識も大きく変化している。「永住するつもり」と答えた割合を見ると、1980年度では22%だったのに対し、2013年度では52%。今の住まいを「終の棲家」と捉えるようになってきた。

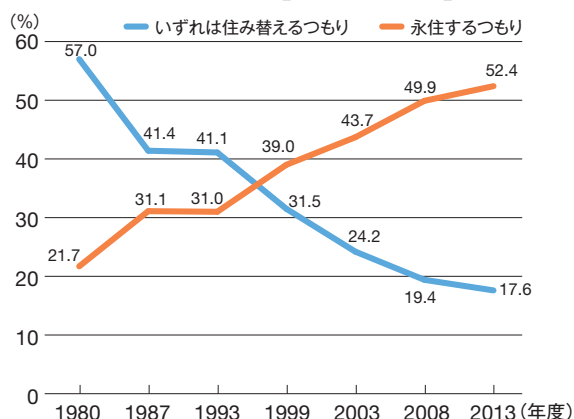
マンション管理の取り組み方にも積極性が見られる。長期修繕計画を「作成している：していない」は、1987年度＝66%：29%に対し、2013年度＝89%：8%と好転している。「トラブルの処理方法」では、「管理組合内で話し合った」「当事者間で話し合った」の回答が年々減っており、逆に、マンション管理士や弁護士といった専門家に相談するケースが増えている。また、「大規模災害への対応状況」では、「特に何もしていない」が2013年度調査では前回調査より大きく減って、「マニュアル作成」「防災訓練実施」「防災用品準備」といった対応をとるケースが増えている。

### 「管理状況＝資産価値」を意識づける

上記調査によると管理状況は概ね良好といえるが、実際には管理能力の低下したマンションも少なくない。その原因の一つが高齢化。戸建てと違って目立たないものの、マンションにも空き家は確実に増えている。また、仕事の第一線を退いて年金を頼るようになれば、築年数に比例してかさむ大規模修繕費の支払いは相当厳しくなるだろう。

ストック数の増加に伴って、売却が難しくなる

### ●マンションは「仮の住まい」から「終の棲家」へ



ケースも出ている。その場合、特に投資用マンションなどは放置されがちになる。こうして、居住者が減ってきて、全体の管理費用が減ってくれば、マンションが荒れ、中途購入者による住人の新陳代謝も少なくなる。管理会社への委託をやめて管理組合による自主管理も可能だが、現実的にはさまざまな問題に応じきれない。ますます負のスパイラルに陥ることになる。管理組合同様、管理会社もマンションにはなくてはならないものなのだ。

一方で、何から何まですべて管理会社任せにするのもよくない。もしかして不必要な経費がかかっているかもしれないし、トラブル対応を的確にしていなかったりするかもしれない。管理会社は上手に使うことが肝要だ。

マンション管理で大切なのは、管理組合の理事が当事者意識を強く持って、マンション価値の維持に努めること。そして居住者に対し、マンションの管理状況が資産価値に大きく影響していることをきちんと示すことである。

マンション管理や管理組合に対する居住者の意識づけを目的として、イベントなどが開かれることが多い。管理会社でも企画しているところがある。意識づけで効果的なのが、植栽への関心。植物はうるおいを与えてくれるし、手入れが行き届いていれば資産価値向上にもつながるので居住者の理解が得やすい。ガーデニングも含めて植栽計画を立て、併せてイベントなどを開催すれば、居住者とのコミュニケーションがよくなり、ひいてはマンションの管理意識も高まっていくことだろう。

理系の大学院から広告代理店へ。「世界は誰かの仕事でできている。」「その経験は味方だ。」「バイトするならタウンワーク。」「東北六魂祭」などなどコピーライターとして大活躍していた矢先、ベンチャーキャピタル（VC）へ転進——。どうしてなのか？

目指していることは一貫しているのです。大学院で人工骨の研究をしていたとき、ある人が「こんなすごい技術なのに、知られていない」と言っていたことが広告業界に入ったきっかけです。技術者の話は難しく一般の人に伝わりにくい。だったら私がインターフェースとなろうと考えたのです。広告をつくるときも、エンジニアの声はなかなか伝わりにくい。なんとか誰もがわかる言葉にしたいと試行錯誤してきました。

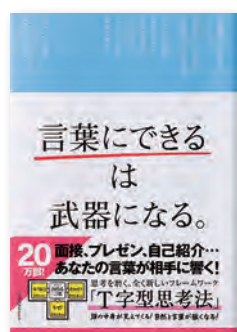
自分の中にある本当の気持ちをわかってもらうにはどうすればいいのか。思いを言葉にする。簡潔な言葉で伝える方法、考え方を本にまとめています。

VCに誘われたのもこの本がきっかけでした。起業家の気持ちを、多くの人に伝えたい。コミュニケーション・ディレクターとして起業家の言葉をしっかり伝えることで、より早く認知される、事業がより広がるのが期待できます。

言葉を武器にするにはどうすればいいのか？ まず自分の意見を明確にしなくてはならない。そのためには「内なる言葉」と向き合い、「T字型思考法」で掘り下げ、言葉の解像度を高めていく——。本書に示された方法はきわめてわかりやすい。

クリエイティブと呼ばれる仕事は、よく「ひらめき」とか「インスピレーション」と思われがちですが、その前段階の作業つまり「情報の整理」があってこそです。気持ちを言葉にするためには、思いついた言葉を書き出して並べ、分類し、そのグループにタイトルをつけ、重要そうな3つ程度の言葉に集約していく。そのために「なぜ？」「それで？」「本当に？」の3つの方向で深掘りする「T字型思考法」も役立ちます。

# 『「言葉にできる」は武器になる。』



## 『「言葉にできる」は武器になる。』

日本経済新聞出版社 1500円＋税

ジョージア缶コーヒー、タウンワークなど数々の広告に携わってきたコミュニケーションの第一人者が、自分の思いを人に伝える言葉、人の心を動かす表現を生み出す方法をきわめてわかりやすくまとめている。内なる言葉と向き合い、より深く考え、意志を明確にし、誰にでもわかる言葉にする過程を公開。気づきの多い書として大きな反響を得ている。



うめだ さとし●1979年生まれ。上智大学大学院理工学研究科修了。大学院在学中にレコード会社を起業後、電通入社。広告制作の傍ら、新製品開発、アーティストへの楽曲提供など幅広く活動。CM総合研究所が選ぶコピーライターランキングトップ10に4年連続で選出される他、国内外30以上の賞を受ける。2018年、インクルージョン・ジャパン株式会社取締役役に就任。著書に『気持ちを「言葉にできる」魔法のノート』『企画者は3度たくらむ』『捨て猫に拾われた男』（以上、日本経済新聞出版社）など。

最終的には15、6文字の短い言葉で表現できるようにしたい。そうすれば多くの人に届き、心に留まるはずだ。

人は意見を聞きたいのであって、誰もが言っているような言葉を聞きたいのではありません。自分自身の言葉、自分の意見にしていかなければ伝わらないのです。抽象的で誰もが言いそうな言葉は解像度が低いので、もっと深化させていく。その作業に全体の時間の7割をかけるのです。

広告代理店時代、5～6年、試行錯誤を繰り返していました。コピーライティングは、生活者、製品、世の中の流れ、さらに自分自身とさまざまな角度から最終的な表現を生み出していくことになります。どれから手をつけていいのかわからなかったのです。そして、外にすでにある言葉を選ぼうとしてしまいがちでした。

最終的に、自分自身の声こそがもっとも大切だと気づいたのです。「内なる言葉」です。

自分というフィルターを通して伝えること。それには自分の言葉に向き合うことが大切です。

こうした方法を著者は試行錯誤を経て築き上げてきた。本書を一読することで、コミュニケーションとは何か、自分の意見を言葉にすることとはどういうことか、その原点に立ち返って考えることができる。

そもそも、自分の本当の気持ち、発言したいこと、自分がやるべきことを相手にぶつけるところから、コミュニケーションは生まれ、深まります。

私たちは相手が納得しやすい言葉を選ぼうとしがちです。でも、しっかりとしたコミュニケーションは、自分の意見をはっきり出し、違いを理解していくことで生まれます。

同調圧力に合わせるよりも、自分の意見を持って「この指とまれ」としたほうが深いコミュニケーションにつながります。

自分の考えを深めるため「自分との会議時間」を持つようにしました。週に1～2回、午前中がいいですね。「自分会議」をしっかりやっていれば、緊急事態によりよい対応ができます。自分の考えがしっかりしているからです。やっつけ仕事も減っていきますのでオススメです。

(取材・文／編集部)

自分の意見を持って「この指とまれ」としたほうが  
深いコミュニケーションにつながります。

家が欲しいと思いながら、なかなか踏み出せずにいる人は多い。お金をかけて建てたものの家族が予定より増えた、違う土地に住むことになった、離婚したなど、まさかの想定外は起こり得る。自分仕様でこだわった家ほど他人から見れば暮らし方に合わない場合も多く、値下がること必至。人は大きな買い物だからこそ失敗したくないと悩む。しかし、これが誰もが簡単に自分仕様にカスタマイズ可能！という「次に売れる家」だったなら……。

都心に近い人気のエリア。活気のある商店街を抜けて少し歩くと、閑静な住宅街の中に少し緑色を帯びたガラスが特徴的なシンプルで美しい佇まいの家が現れる。軽量の鉄骨にハウスメーカーも外壁として使っているALCと呼ばれるコンクリートのような外壁、大きな箱を組み合わせたような形。この家は「インナースキンハウス」と呼ばれており、現在築17年である。竣工時、この家は鉄骨の躯体を覆うようにして東京ドームを覆っているのと同じ膜を特注の室内の壁材として使っていた。室内（インナー）が膜（スキン）で覆われているのでインナースキンハウス。そんな特殊



緑色を帯びた大きなガラスが特徴的な正面。写真では見えないが外壁はALC板を横向きにして積み上げている。時間が経っても古さを感じさせないシンプルでモダンな外観。

## 人気建築家が教える 条件の良くない土地の家づくりのコツとポイント

[連載 第4回]



竣工時、黄色の膜材が張られている室内の壁。壁の模様のように見える巾着は収納の取り出し口になっている。白いラインに見えるのは膜を繋ぎ合わせたジッパー部分。膜材を繋げて大きな面にも、取り外して小さな面にもすることもできる。



現在の様子。膜材を取り外し施工者が自身で取り付けした本棚。鉄骨の骨組みに市販のクランプ等を利用して板材を載せて簡単に設置している。

### インナースキンハウス

用途地域：第一種住居地域  
敷地面積：83.60㎡  
建築面積：47.60㎡  
延床面積：132.00㎡

### 内海智行（うつみ ともゆき）

多摩美術大学美術学部建築科卒業、英国王立芸術大学院、筑波大学大学院修士課程修了。  
英Derek Walker Associates、大成建設設計本部を経てミリグラムスタジオ設立。  
2010年から日本大学理工学部建築学科非常勤講師。

#### ●受賞歴

1988年 JCS日本商業空間デザイン賞・入賞  
1992年 AJ/Bovis Award for architecture, at the Royal Academy of Art Summer Exhibition, London, U.K. 受賞  
2002年 東京建築士会住宅建築賞奨励賞  
他受賞歴多数

### ミリグラムスタジオ

〒146-0085 東京都大田区久が原4丁目2-17  
TEL：03-5700-8155  
e-mail：info@milligram.ne.jp

な家なんて「次に売れる」ではなく、むしろ売りづらい、今回のテーマとかけ離れた家ではないのか？と思われるだろう。ところが仕掛けはここからなのだ。

施主が家を依頼する際に建築家に出した要望は、コンセントや備え付けの家具が後から動かせるような“方法”を考えてほしいというものだった。この膜の壁は、その要望を受けて施主が室内を好きにカスタマイズできるように建築家が考えたもの。膜は素材として柔らかで扱いやすく、分割されたものを簡単にジッパーで繋ぎ合わせて仕切りにしたり、収納スペースを作ることできる。気に入らなくなったら取り外しも可能。暮らしに合わせて室内を簡単に換えられる素晴らしい素材なのだが、建築家は特にこの膜をウリにしていたわけではない。乱暴な言い方をすれば、この家にとって実は膜の壁なんてどうでもいいのだ。膜材は言ってみれば、室内を簡単にカスタマイズする施主の練習台のような仮のモノなのである。

一般的な家を想像すると、木造でも鉄骨造でもRC造であっても、室内はパネル板にクロスを貼ったり、木材で仕上げをしている。躯体は壁で囲まれて多くの部屋に分かれており、壊すまで内部がどうなっているかともわかりづらい。時間と共に家族構成や年齢などでライフスタイルが変化するのに、日本の家は簡単に間取りを変えることが難しいのだ。

インナースキンハウスは、軽量の鉄骨で躯体をつくり、大きな箱をフロアで分けただけのシンプルな造りにしている。住んだ後に室内を変更する必要がある場合、取り外し簡単な仮の壁材を使っているので、取り外して骨組みのすべてが簡単に見渡せ、次にどう変えていけるのかをイメージしやすいのだ。

さらにこの家は「1間<sup>けん</sup>=1m80cm」という単位をベースにすべてが設計されている。一般的に流通している部材は、この単位を基につくられているため特殊なものを取り寄せる必要がなく、ホームセンターで手に入れられるもので施主自身が間取りに簡単に手を入れることが可能になる。

鉄骨を躯体に選択しているのもミソ。建築家は施主に、手を入れたいときはクランプを使うことを勧めたそう。クランプは、建築工事で連結させたり留めたりするために使う基本中の基本の部材で、指でひねって簡単に鉄骨に留めることがで

きる。釘で板を打ち付けたりすることなく、工具も使わずに仕切りや収納を設置でき、また必要に応じて簡単に外して元の状態に戻すことが可能なのだ。実際、今では壁材の膜はなくなり、施主が自身で手に入れた材料を使って製作した机やシステム家具が備え付けられていた。空間の一部が、和室へと変化したスペースもある。



竣工時の室内。天井や左右の壁まですべて膜材をジッパーで繋ぎ合わせて設えた。白をベースに黄色や青を使ったポップな印象。キッチンにはシンプルな業務用キッチンを置き、自分たちが必要なものを簡単に追加できるようにした。



1階玄関横のスペース。壁材を外した室内の状態がわかる。現在、ここには量が置かれ和室となっている。

間取りを変えづらい家は敬遠され買い手もつかないため、ほとんどは取り壊されて新しい家に建て替えられる。これでは、いい中古住宅市場は形成されないし、家を資産として考えるこれからの若い世代にとって家を買うことはさらにハードルが高いものになってしまう。

この家のように水回りなどの基本的な機能は組み込まれ、しっかりとした性能を持った簡単にカスタマイズ可能な家を提供することができれば、新築、中古市場で求められる大きな流れのひとつになるに違いない。ちなみにこの家は、解体しなければいけない場合も重機などを使って壊す必要がない。軽量鉄骨とALC板だけの構成のため、数人の人力と工具さえあれば簡単に解体でき、重機のような大げさなものを使わず更地に戻せるようになっているそうだ。

不動産の資産価値を大きく下げることなく流通させること、そして解体しやすさまで見据えたこの家は、今後どこまでも市場で有利になる可能性を秘めている。

# インナースキンハウス

内海智行

(ミリグラムスタジオ)

© Writing  
みん街 佐々木理一

## 30年度消費者セミナー開催

# 今こそマイホームは、 借りるべきか、買うべきか？

全宅連・全宅保証では毎年9月、一般消費者のみなさんに不動産取引を理解してもらい、もっと身近に感じていただくことを目的に、住宅セミナーを開催しています。今年は福岡、東京の2会場で開催しました。今号では9月23日の東京会場でのセミナーの様子と、ゲストの内田恭子さんのインタビューをお届けします。

### ライフステージに合わせた 「住み替え」という発想を

「自分の住まいを買うか、借りるか」は、ライフステージに応じて常に悩むテーマですが、地方に比べ都市部では賃貸派も多いとのこと。そんな背景もあり、東京会場には幅広い年齢層が集まり、ゲストの住宅専門家・牧野知宏さん、タレントの内田恭子さんらの体験談を交えたトークに、熱心に耳を傾けていました。

住宅市場を見ると、全国の空き家は820万戸（2013年）と全戸数の13.5%を占め、なかでも空き家に占める賃貸比率は5割超と高い状況が続いています。一方で、中古住宅の流通は15%程度と低く、全宅連・全宅保証の千振和雄人材委員長は「最近京町屋などのリノベーション物件も人気です」と、家選びの選択肢が増えていることを示唆。牧野さんも「ライフステージに合わせて柔軟に考えていけば、買うか、借りるかの判断もしやすいのでは」と指摘しました。

また自ら住むという「効用」に加え、将来の売却・賃貸を見据えた「投資」対象とする考え方が紹介されると、自宅を購入済みの内田さんから、「投資という発想は新鮮。今まで直感で家を選んできたので少し焦っています」と苦笑い。一方で、地域としての住み心地の良さや、街の“新陳代謝”が重要なキーワードになっていると聞くと、「ずっと同じ場所に住んでいると、街の新陳代謝は実感します。新しいお店が続くかどうか鼻が利くようになりました」との話も披露してくれました。会場の皆さんも、“終の棲家”ではなく「住み替え」という発想で考えれば、家選びにもさまざまな選択肢がある、と納得した様子でした。



ゲストのみなさんの熱心なトークが続いた

## 東京会場



全宅連・全宅保証 坂本久会長による  
主催者挨拶



ゲストの内田恭子さんも  
積極的に討論に参加



千振和雄人材委員長（左）と専門家ゲストの牧野知宏さん（右）から  
家選びに欠かせない情報が披露された



司会は、ラジオ番組「クロノス」のパーソナリティ・速水健朗さん（右から2人目）  
と綿谷エリナさん（右端）にお願いした

# 家はすべての中心、「まさに“HOME”です」

直感的に気に入った今のエリアに、一人暮らしを始めたときから、結婚した現在まで住んでいる内田恭子さんは、賃貸から売買まで経験済みという“不動産上級者”。これまでの住まいの変遷からこだわりの住まい作りなど、いろいろとお話を伺いました。



フリーキャスター

## 内田 恭子さん

1976年、独デュッセルドルフ生まれ、米シカゴ、横浜育ち。慶應義塾大学商学部卒業後、フジテレビに入社しアナウンサーとして活躍。2006年に退社してからは、キャスター以外にもさまざまな分野で活躍中。趣味は本屋めぐり・ピアノ演奏・愛犬と遊ぶこと、部屋のペンキ塗り。2006年に結婚し、現在2児の母。2014年「第7回ベストマザー賞」文化人部門受賞。

### —— 趣味が「部屋のペンキ塗り」とは驚きました！

高校2年生まで暮らしていたシカゴでは、家のDIYは誰もが日常的にしていました。「私もいつかやってみたい」と思っていたので、家を作ったときに子ども部屋の壁塗りに挑戦。使い勝手のいいペンキのおかげで、かなり完成度は高いかも（笑）。本当はほかの部屋も塗りたいんですけど、今は子育て中なのでお預けですね。

### —— 賃貸居住から、マンションの売買、自宅の購入（注文住宅）と不動産経験が豊富です。

きっかけは、友人が結婚するので所有マンションを賃貸に出すと聞き、一人暮らしをしたかったために借りてみたら、すごく住み心地がよかったので、同じマンション内の空き部屋を購入したという経緯です。その後結婚したのでマンションは売却し、しばらく賃貸物件に住んだ後に自宅を建めました。

もともとマンション派で、現物確認したい人間なので、最初は中古マンション物件を中心に探していましたが、なかなか成約に至らなくて……。そんなとき近所で土地が売り出され、戸建て育ちの主人から「戸建てでもいいかも？」と言われて、気持ちを切り替えました。ただ、マンションとは違いゼロから作っていきますし、大きな買い物なので不安だらけ。そこで友人がお世話になった不動産業者に、近隣の状況や売りに出された経緯などを調べてもらいました。プロとして私たちの相談にも親身になってくれて、1つずつ不安を取り除いてくれましたので、安心して購入することができました。

### —— 家作りの中でこだわった部分は？

家族の顔が見えるようにオープンキッチンにしたり、個を大切にしたいので子ども部屋も最初から作ったり、主人のこだわりで収納もしっかり確保しています。一番のこだわりは、アメリカ暮らしで憧れていた暖炉です！ 予算の関係で何度も削られそうになったんですが、何とか死守（笑）。「災害時の非常用熱源」を口実に、これからもキープしたいですね。

### —— 内田さんにとって“家”とは？

ここから子ども達は学校に行き、私たちは仕事に向かいますが、家は戻るべき場所であり、自分も家族も一番安心してホッとできる場所。すべての中心であり、まさに“HOME”という言葉がぴったりだと感じています。



# 生産緑地と「2022年問題」

深沢綜合法律事務所 弁護士

戸部 秀明



平成29年に改正された生産緑地法の概要、税制ならびに関連法の都市農地賃貸借円滑化法の解説をするとともに、いわゆる「2022年問題」の方向性や生産緑地の解除<sup>※1</sup>がされた農地の売買について宅地建物取引業者が留意すべき事項を検討していきます。

## 1 生産緑地法の仕組み

### 1. 立法の経緯と生産緑地法の仕組み

生産緑地法は、生産緑地地区に関する都市計画に関し必要な事項を定めることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的として昭和49年に制定されました。その後、都市農地のうち、宅地化するもの（「宅地化農地」）と保全するもの（「生産緑地」）との区分を明確化し、都市計画法上の措置を講じることが必要とされるという観点から、平成3年に一部改正がなされ、諸制度が整備されました。さらに、平成3年改正法の施行後30年が経過することに備えて、平成29年に一部改正がなされ、平成30年4月1日までに全面的に施行されました（一部は、平成29年6月15日に施行）。

以下、生産緑地法の中心となる仕組みを解説していきます。

### 2. 生産緑地地区の指定要件

①市区町村長は、市街化区域の農地や採草放牧地などの農地等で下記の条件に該当する区域を生産緑地地区と定めることができます（法3条1項）。

①公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。

②500㎡以上の規模の区域であること（1項2号「面積要件」）。ただし、一団の土地であることが必要である（1項本文）。

③用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること（1項3号）。

平成29年改正により、②の面積要件については、条例で300㎡以上500㎡未満とすることができるようになりました。また、一団性の要件もその運用の改善が図られました。<sup>※2</sup>

②生産緑地地区は、都市計画決定により定められますが、計画案には、地区内の農地等の所有権などの登記名義人の同意が必要です（法3条3項・4項）。

### 3. 行為制限等の義務

生産緑地地区に指定されると、生産緑地所有者等には以下の義務が課されます。

#### ① 管理義務（営農義務）

生産緑地を農地等として管理すべき義務が課せられます（法7条1項）。この管理義務は営農義務とも呼ばれています。

生産緑地所有者等が市区町村長に対し、生産緑地の買取申出ができるのが、後記のとおり、生産緑地地区の指定をした都市計画決定の告示の日から30年経過後なので（法10条1項）、営農義務は30年間あることになります。

※1 「生産緑地の解除」という用語は、一般的に広く使用されていますが、そもそも生産緑地法には用いられていない文言であり、意味内容が曖昧に思われます。その生産緑地が都市計画決定されている生産緑地地区から除外されるという意味にも、法14条により生産緑地内の行為の制限を受けなくなるという意味にもとれるからです。本稿では、「生産緑地の解除」という用語を、後者の意味で定義して使用することにします。すなわち「法14条による生産緑地内の行為の制限の解除」という意味で用います。

※2 第10版都市計画運用指針118頁では、「稠密な市街地等において、同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地等として生産緑地地区を定めることが可能である。この場合、一団の農地等を構成する個々の農地等の面積については、100㎡程度を下限とし、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい」としています。

## ② 行為制限

農業用施設以外の建築や宅地の造成や土地の形質の変更等を行うことが禁止されます（法8条1項）。

生産緑地内に農産物の生産や集荷等の用に供する施設でなければ、建築物や工作物等の施設の建築等は許可されません（法8条2項1号）。この点については、平成29年改正法により、農産物の直売所、製造・加工場、農家レストランなどの建築等は許可されることになりました（法8条2項2号）。

## 4. 生産緑地の買取申出と解除

①生産緑地所有者には営農義務が課され、また建築制限など行為制限が付されていますが、生産緑地地区の指定後に事情が変わり、営農の継続が困難となる場合も生じます。その場合、生産緑地を譲渡しようとしても行為制限のため、市場で売却することが難しいので、その救済を図る必要があります。このような趣旨から、生産緑地所有者は市区町村長に対し、生産緑地を時価で買い取ることを申出ることができる制度が用意されています（法10条）。買取申出ができるのは、以下の場合です。

①生産緑地地区の都市計画決定の告示の日から30年を経過したとき。

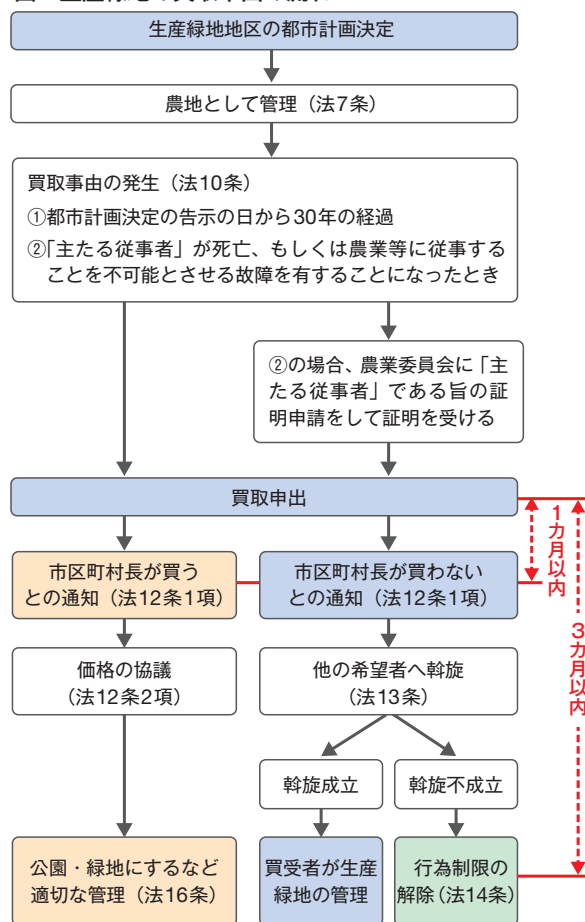
②主たる従事者が死亡、もしくは農業等に従事することを不可能とさせる故障を有することになったとき。

②買取申出がなされた後の手続の流れは図のとおりです。概略を説明すると、買取申出を受けた市区町村長は、特別の事情のない限り、時価で買取るとされています（法11条1項）が、特別な事情があれば買取りません。そこで1カ月以内に市区町村長が買取り、または買取らない旨の通知を書面でしなければなりません（法12条1項）。買取らないとの通知をした場合、市区町村長は、農業に従事することを希望する者が取得できるよう斡旋に努めなければなりません（法13条）。買取申出から3カ月以内に所有権の移転が行われないときには、生産緑地の管理義務、行為制限が解除されます（法14条）。

## 5. 特定生産緑地の制度

市区町村長は、買取申出基準日（指定の告示から30年経過する日）が近く到来することとなる生産緑地のうち、その保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図るうえで特に有効であると認められるも

図 生産緑地の買取申出の流れ



のを、所有者等の同意を得て、特定生産緑地として指定でき、指定の期限は10年を経過する日となります（法10条の2）。

特定生産緑地の指定を受けたときは、生産緑地と同様、営農義務、行為制限を受けることに変わりありません。また、特定生産緑地の指定期限の再度の延長も認められます（法10条の3）。

## 2 生産緑地の税制

### 1. 固定資産税

三大都市圏の特定市の市街化区域農地については、課税標準額が、当該市街化区域農地と類似する宅地の固定資産税額の課税標準とされる価格に類似する価格により定められます（地方税法附則19条の2、29条の7）。いわゆる宅地並み評価・宅地並み課税です。路線価を基準に課税標準額が定められるため、固定資産税は高額になります。

これに対し、生産緑地は、宅地並み課税の特例の対象から除外され（同附則19条の2）、一般の田や畑と

同一の課税標準額とされています。いわゆる農地評価・農地課税です。したがって、固定資産税は、生産緑地以外の農地よりも低額になります。

## 2. 相続税

- ①農地相続については、相続税の納税猶予の特例がありますが、三大都市圏内の特定市の市街化区域内の農地のうち、都市営農農地（生産緑地）は、特例の対象となります。それ以外の三大都市圏の特定市の市街化農地は、相続税の納税猶予の特例の適用が受けられません。
- ②生産緑地の解除がなされると、納税猶予は認められなくなり、さかのぼって猶予された税に利子税を賦課して納付しなければなりません（租税特別措置法70条の6）。

## 3 都市農地賃貸借円滑化法

### 1. 円滑化法の成立

期間の定めのある農地の賃貸借は、期間満了の1年前から6カ月前までの間に当事者が更新拒絶の通知をしない限り、従前と同一の条件で賃貸されるとみなされます（農地法17条）。しかも、更新拒絶の通知をするには、知事の許可が必要であり、許可が得られる場合も極めて限定されています（同18条）。

このように、いったん農地を賃貸すると所有者が返還を受けることは難しいため、新規の農地の賃貸の供給が少なくなり、特に都市部で農地を賃借して耕作を希望する者（法人も含む）がいても、希望はかなわないのが現状です。

そこで、上記の事情を改善し、都市農地の賃貸を円滑に行えるようにするため、都市農地賃貸円滑化法（以下「円滑化法」という）が平成30年6月20日に成立し、同年9月1日に施行されました。

### 2. 円滑化法の内容

生産緑地に限り、更新のない賃貸借契約を締結できるようになりました。賃借希望者が、都市農地における耕作の事業計画を市区町村長に提出して、認定を受

けることにより、農地法17条、18条の例外として更新のない農地賃貸借契約が締結できます（円滑化法8条）。

### 3. 円滑化法の効用

企業などが都市部の生産緑地の所有者と直接、賃貸借契約を締結しやすくなるため、農業の担い手の減少や高齢化が進むなか、都市農地を有効に活用できる環境が整えられ、都市農業が活性化することが期待されます。

生産緑地の所有者は、自ら営農しなくとも、賃借人が営農していくことにより、農地を生産緑地や特定生産緑地として維持していくことが可能となります。

## 4 「2022年問題」と宅地建物取引業

### 1. 「2022年問題」とは

最近、生産緑地の「2022年問題」がマスコミなどで盛んに取り上げられています。生産緑地地区の都市計画の指定は、平成4年以降になされているので、2022年から順次30年が経過していきます。そうすると、2022年以降、農地が宅地として大量に売り出されることになり、宅地の供給過剰が発生するのではないか、都市緑地の保全が困難になるのではないかと懸念が生じます。これが「2022年問題」です。<sup>※3</sup>

生産緑地法は、市区町村長が生産緑地の買取を行うことを、原則としていますが、実際は予算などの事情から買取はほとんど行われず、これが「2022年問題」の発生要因の1つにあげられるでしょう。

### 2. 「2022年問題」の動向とその見通し

「2022年問題」が現実発生するかは、生産緑地の解除により、どれほどの面積の農地が宅地として市場に出てくるにかかります。

生産緑地法の改正により特定生産緑地の指定ができることになり、買取指定期間の延長がなされる農地も多くなると予想されること<sup>※4</sup>、農業後継者の不在により耕作を断念し、生産緑地の解除を受けるとの選択が、都市農地賃貸借円滑化法の活用により、一定程度防げるのではないかと期待もあるので、宅地化する

※3 生産緑地の指定が、平成5年以降になされた農地もあるので、すべての生産緑地が2022年に、生産緑地の解除がなされる可能性があるということではありません。

※4 農業委員会は、生産緑地指定の告示の日から30年経過する時期を所有者に書面により通知して、生産緑地所有者が特定生産緑地の指定の提案の機会を失わないようにするということです。

農地の面積は、意外に少なくなるかもしれません。

正確な動向の予想は困難ですが、いずれにしても、生産緑地の解除に伴い農地を売却する例は、30年の経過を機として必ず発生するので、宅地建物取引業者はどう対応すべきか検討しておく価値はあります。

### 3. 宅地建物取引業者の留意事項

生産緑地の解除後の農地の売買について、宅地建物取引業者は下記の点に留意すべきと考えます。

#### ① 生産緑地の解除の確認

生産緑地の解除された農地を購入や売買の媒介をする場合、**宅地建物取引業者は、契約締結前に、当該土地が生産緑地の解除を受けているか確認する必要があります。**解除がなされていないと、行為制限等があるので、宅地への転用ができません。解除の事実を確認する方法として、以下の2つが考えられます。

##### ① 生産緑地所有者の所持する書面で確認する方法

生産緑地の解除がなされると、市区町村長から生産緑地所有者に対し、特定の日の経過により行為制限が解除された旨の書面が交付されます。生産緑地所有者からその書面の提示を受けて、解除の事実確認をすることができます。

##### ② 委任状を受領して農業委員会で確認する方法

宅地建物取引業者が農地所有者から委任状を受領して、農業委員会に対し問い合わせを行い、解除の事実確認をすることができます。

#### ② 農地転用の届出

**生産緑地の宅地転用を伴う売買をする場合、市街化区域内の農地なので、農業委員会に対する届出をすることが必要です**（農地法5条1項6号）。売買契約の効力は、届出により生じるので、届出を忘れてはなりません。媒介の場合も、届出がなされたのか確認する必要があります。

なお、農地法5条1項6号の届出は、売主と買主が共同して行うので、売買当事者の協力が必要です。また、生産緑地の売買に関する農地法5条1項6号の届出は、公共用地に利用する場合を除き、生産緑地の解除がなされていないと受理されません。生産緑地の解除前に届出はできないことに注意すべきです。

#### ③ 生産緑地の解除がなされた事情の確認

所有者が生産緑地の解除を受ける事情はさまざまですが、農業後継者がいない場合や高齢により営農を継続できない場合が多いと予想されます。そう

すると、必然的に高齢者との取引が多くなると考えられるので、売主の判断能力の有無や意思確認を確実に行う必要があるでしょう。

#### ④ 売却する事情の確認

生産緑地の解除を受けて農地を売却する事情、売主が代金を得る必要性に関する事情を正確に確認しておくことが必要になります。たとえば、将来の相続に備えて資金を確保するとか、他の投資をする目的を有しているか等の事情です。そのうえで、どの程度の資金が必要かという事情の兼ね合いから、どの範囲の農地を売却するか、価格をいくりに設定するかなど、宅地建物取引業者は適切にアドバイスすべきです。場合によっては、税務の専門家との連携も必要となります。

また、不動産コンサルティングの一環として、相続税の納税猶予を受けている生産緑地の解除前に売却や資産運用の相談を受けた場合には、解除後には生産緑地所有者は猶予された相続税および利子税を納税しなければならないので、事情に応じて、特定生産緑地の指定を受けるよう進言するのが相当であると思います。

#### ⑤ 土地価格について

土地価格は需給バランスにより決定されます。また景気動向にも左右されます。法的問題ではなく、すぐれて市場経済の問題ですが、宅地建物取引業者が生産緑地の売買に関わる際には、生産緑地の解除による宅地化の動向や景気動向を注視して、適切な価格設定をしていくことが大切であると考えます。

#### ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただきます）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

##### ●ご送付先

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご存じですか？

Web研修動画配信スタート

全宅保証 Web 研修

検索





## 不動産関連アーカイブ

国土交通省

平成30年10月1日

### 「原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について



「原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴い宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方が一部改正され、平成30年10月1日より施行されました。

なお、本会策定の重要事項説明書等については、本件について更新済みです。

平成30年10月3日

### 印紙税非課税措置の該当区域追加について



印紙税の非課税措置の対象となる自然災害に「平成30年北海道胆振東部地震」が追加されました。

平成30年10月26日

### 宅地建物取引業者の法令遵守の徹底について



今般、シェアハウス等の投資用不動産に係る宅地建物の取引に関し、融資関係資料の改ざん、売買契約書を二重に作成するなどの不正行為を宅地建物取引業者が行っていたことを受け、宅地建物取引業者は法令遵守の徹底を図る旨、国土交通省より通知がありました。



## インフォメーション

全宅連・全宅保証

平成30年10月1日

### 不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る無料電話相談スタート



不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容について、相談員による無料電話相談を実施します。

- 開催日時：毎週 月、火、木、金曜日 午後1時～午後4時30分
- 相談内容：不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容についてお受けいたします。実務に精通した相談員が対応いたします。  
※取引上のトラブル等については、お受けできませんのでご了承ください。
- 相談方法：03-5821-8113までお電話ください。

全宅連

平成30年10月1日

### 全宅連「安心R住宅」事業開始



全宅連は、既存住宅の流通活性化への取り組みとして、国土交通省告示による「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心R住宅制度）」に事業者団体として登録しておりますが、これに係る事業を10月1日より開始しました。各宅建協会会員の登録手続き等については所属の宅建協会を通じて行ってください。受付体制等の状況につきましては各都道府県宅建協会によって異なりますので、全宅連会員専用ページにてご確認ください。所属宅建協会へお問合せください。

全宅連安心R住宅



宅建協会会員用ページ

平成30年11月

### REAL PARTNER DIARY 2019（不動産手帳）頒布のお知らせ



REAL PARTNER DIARY 2019（不動産手帳）を頒布します。

詳細は全宅連ホームページをご確認ください。

- 価格 1冊 300円（税込） ● 11月完成予定
- お申込み先

（株）文寿堂（東京都練馬区豊玉北1-23-4 TEL 03-3948-6631 FAX 03-3948-6635）



全宅連・全宅保証協賛

## おしごととはくぶつかん

全宅連・全宅保証は、豊かな住生活実現のための住まいに関する情報提供（住生活教育）、及び、就業者育成を目的とした宅地建物取引に係る情報提供（キャリア教育）の一環で、朝日新聞社が行うキャリア教育教材『おしごととはくぶつかん』に協賛しています。

宅建業者の仕事や不動産取引の仕組みがわかる、小中学生向け教材です。ご家族や教育機関様で、ぜひキャリア教育のツールとしてご活用ください！



### おしごと年鑑2018

「おしごと年鑑2018」は、業界を代表する企業や団体が登場するお仕事紹介の書籍です。全国の小・中学校、教育委員会のほか、海外の日本人学校へも寄贈されています。



### おしごととはくぶつかんキッズ

おしごととはくぶつかんキッズは、年鑑に掲載されたお仕事紹介記事を閲覧できるウェブサイトです。全宅連は「リビングランド」のパビリオンとして掲載されています。



全宅連

## 平成31年度 提携大学企業推薦制度のご案内

全宅連は、提携大学企業推薦入試制度を設けています。



宅建協会  
会員用ページ

●入試要項の請求連絡先 (公社) 全宅連 広報研修部 TEL. 03-5821-8112 (直)

明海大学不動産学部 <http://www.meikai.ac.jp/>

| ■入試日程          | (B日程)                        | 出願資格等のお問い合わせ                   |
|----------------|------------------------------|--------------------------------|
| 願書受付期間 (全宅連必着) | 平成31年2月18日 (月)～平成31年3月1日 (金) | 明海大学 浦安キャンパス入試事務室<br>〒279-8550 |
| 試験日            | 平成31年3月15日 (金)               | 千葉県浦安市明海1丁目                    |
| 合格発表日          | 平成31年3月16日 (土)               | TEL. 047-355-5116 (直)          |
| 試験科目           | 面接のみ                         |                                |

宇都宮共和大学シティライフ学部 <http://www.kyowa-u.ac.jp/>

| ■入試日程          |                              | 出願資格等のお問い合わせ                     |
|----------------|------------------------------|----------------------------------|
| 願書受付期間 (全宅連必着) | 平成31年1月4日 (金)～平成31年1月18日 (金) | 宇都宮共和大学 宇都宮シティキャンパス<br>〒320-0811 |
| 試験日            | 平成31年2月2日 (土)                | 栃木県宇都宮市大通り1丁目3番18号               |
| 合格発表日          | 平成31年2月8日 (金)                | TEL. 028-650-6611                |
| 試験科目           | 面接のみ                         |                                  |

弁護士による法律相談 (会員限定・完全予約制)

第2・4金曜 (11/22<木>・12/14) 13時～16時  
1/11・1/25

税理士による不動産税務相談

第3金曜 (11/16・12/21・1/21<月>) 正午～15時



03  
5821  
8113

ご利用ください  
無料電話相談

# リアルパートナー 読者アンケートにご協力を

全宅連・全宅保証が発行する不動産総合情報誌リアルパートナーは、“紙離れ”の逆風下、“より興味を持ち、手に取って、開いていただける誌面作り”、“既にWEB上に溢れている情報を探すべきかけとなる誌面作り”を目指し、本年4月に大幅刷新を行いました。

今月号の発刊で刷新7冊目を迎え、読者の皆様にご意見をお寄せいただき、今後のよりよい誌面作りに活かしていくため、4月号～11月号についての読者アンケート（期間：10月12日～12月29日）を実施しています。全宅連ホームページ設置のアンケートフォームより回答いただけますので、是非ともご協力くださいますようお願いいたします。なお、アンケートに**ご協力いただいた方から抽選で100名に500円のQUOカードをプレゼント**します。

アンケートは  
こちらから



バックナンバーはこちらから  
ご覧になれます



締切  
間近

不動産の日・アンケートは11月30日まで

「不動産の日」にちなんだ毎年実施している「消費者の住宅の住居志向及び購買等に関する意識調査」は11月30日までです。抽選でギフトカードをプレゼント。全宅連ホームページより5分程度でお答えいただける簡単なアンケートです。まだの方はぜひご回答を。

