

あけましておめでとうございます。

2014 January

持続可能な社会を
考えます！

おかげさまで会社設立から28年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2014年1月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)パピルス
株式会社円昭



昨年は、アベノミクスの「三本の矢」で経済に変化の兆しが見えた年となりました。大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略です。株価は上がり、円高は是正され、昨年と比べれば、明るい兆しが見えてきました。そして、今年4月からはいよいよ消費税が増税となります。弊社も、昨年はその対応に追われた一年となりました。この増税が産業界に与える影響は多大なモノであることは間違いありません。今後の日本経済がどうなるかは政治の手腕にかかっているようです。

さて、不動産業界を見渡しますと、住宅関連では「量」の確保から「質」の向上を追求する時代に舵がきられました。耐震性能の向上、省エネルギーやバリアフリーなど、将来をしっかりと見据えた設計をし、長期にわたり豊かに暮らしを支えていくことのできる建物の提供が必要となつて参ります。東日本大震災以降、地震に対する防災の考え方や被害の想定が変わつてきました。これらの政策として、首都直下型地震と、東海から西の南海トラフで起きると予想されている地震の防災対策を強化するための特別措置法が昨年暮れに施行されました。今年度中に首都圏直下地震対策として「緊急対策区域」の指定や、南海トラフ

巨大地震対策としての「特別強化地域」の指定が進められます。地震における建物の耐震性能はもちろんのこと、避難経路や被災した場合の対策を各個人が地域防災のあり方と共に考える必要があります。

住宅における省エネルギー対策は、我が国のエネルギー及び環境問題に大きく関係してきます。また、国際公約であるCO₂削減は、今後民生部門がいかに工夫、努力をするにかかっています。建設手法による省エネ対策、断熱性の向上や太陽光発電のような自然エネルギーの利用も期待されています。そもそも我が国は一次エネルギーのほとんどを輸入に頼っているのが現状です。もし、原油や天然ガスの価格が高騰すれば我々の生活も大きな打撃を受けることとなります。そのためには、住宅設備を更新する時はエネルギー効率の良い設備機器に取り替え、建物そのものが省エネに対応できるよう断熱や気密を適切に施工し、設備機器に頼らなくても快適に生活できるように設計する必要があります。最近では、蓄熱という概念が住宅の設計・施工に入ってきました。いったん室内に取り入れた熱を逃さないようにし、必要な時に放熱するという考え方は、冬であれば昼の日射で取得したエネ

ルギーを夜に放出するような仕組みです。そういった能力を持つのが、土壁であったり、コンクリートであったり、最新の技術では蓄熱蓄熱材であったりします。これからの住宅は最先端の技術に支えられ、一度建てたら長期に存続する建物でなくてはなりません。今の我が国の住宅寿命は諸外国と比べても短すぎるのです。また、国内需の要である住宅投資の活性化を促すよう誘導しています。具体的には、これまでの新築住宅重視の住宅政策から中古（既存）住宅重視の住宅政策への転換を促進するため、建物検査・保証、住宅履歴情報の普及促進等の市場環境整備・規制改革、老朽化マンションの再生等を盛り込んだ中古（既存）・リフォーム市場整備のためのトータルプランを策定しました。これにより、中古（既存）住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円まで倍増を図るとともに、ネット・ゼロ・エネルギー住宅を標準的な新築住宅とすることを目指しています。もし、このネット・ゼロ・エネルギー住宅が標準となれば、家計におけるエネルギーの問題はほぼ解決できると考えられています。不動産の将来はまさに未来のエネルギーのカタチを表しているようです。

最後に住宅の世帯構成の問題を考えます。

日本では1000㎡未満の住宅に4人以上が住んでいる住宅が29%（持ち家）あり、100㎡以上の住宅に住む65歳以上の高齢者が住む住宅は57%（持ち家）となっています。これは明らかに既存住宅のミスマッチであり非効率な状態です。高齢者に優しい住宅の提供はもちろん必要ですが、世帯構成による住宅のミスマッチも大きな問題です。高齢化に伴い、バリアフリー化と共にミスマッチ解消の住宅流通が必要となり、長期に住宅を維持するためには改修工事の容易さ、つまり可変性の高い住宅が必要となつてきます。

最後に、街づくりにおきましても、安心・安全な生活ができるような都市計画が実施されています。我が国の不動産事情は日々進化・変化しています。我々もこの進化・変化についてゆくために日々努力し、皆様に有益な情報提供ができますよう刻苦精励して参る所存です。

本年も変わらぬお引き立てのほどよろしくお願い申し上げます。

平成二十六年一月 前田由紀夫

不動産の



賃貸住宅管理業者登録制度

(国土交通省土地・建設産業局不動産課)

賃貸住宅を管理する事業者が登録制になりました。

国土交通省では、賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録事業者の業務についてルールを定めることで、その業務の適切な運営を確保し、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、もって借主及び貸主の利益の保護を図ります。

*賃貸住宅は、住宅ストックの4分の1以上(約1,340万戸)を占め、約8割の所有者が管理会社に管理を委託しています。多様な国民の居住ニーズに応えるものとして賃貸住宅管理の重要性は高い一方で、管理に関する法規制やルールはなく、敷金、保証金の返還や契約の更新などの管理業務に係るトラブルは増加しております。このような状況に鑑み、今後、賃貸住宅管理業者登録制度を創設することとしました。

*本制度については、賃貸住宅管理業者の登録に関し必要な事項を定める「賃貸住宅管理業者登録規程」、登録事業者が遵守すべき一定のルールを定める「賃貸住宅管理業務処理準則」を国土交通省告示において規定し、公布されました。

◆本制度の目的

本制度は、賃貸住宅の管理業務の適正な運営を確保し、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、もって賃貸住宅の賃借人等の利益の保護に資することを目的としております。

◆制度の概要

- [1]賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- [2]登録業者は、業務処理準則(管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール)を遵守する。
- [3]登録事業者が業務処理準則に違反した場合などは、勧告や登録抹消等の対象となる。
- [4]国土交通省は、登録業者名等を記載した登録簿を一般の閲覧に供する。

「管理事務」とは、賃貸住宅の賃借人から委託を受けて行う管理事務又は賃貸住宅を転貸する者(以下、「サブリース業者」という。)が行う管理事務であって、基幹事務(家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務又は賃貸借契約の終了に係る事務)のうち少なくとも一の事務を含むものをいう。自ら所有する賃貸住宅を賃貸する賃貸業(貸家業)は登録対象とならず、また、基幹事務を受託せず建物・設備の保守点検業務等のみを行っている場合は、本条の「管理事務」には該当しない。「管理事務」の中には、基幹事務の他にも、建物・設備の点検、維持管理、賃借人等からの問い合わせや管理報告、苦情対応などを行う運営・調整業務等が含まれるが、登録を受けた賃貸住宅管理業者(以下「登録業者」という。)

これらの事務を総合的に実施することで賃借人及び賃借人の双方の信頼に応える賃貸住宅管理業を営むことが期待される。なお、本制度の趣旨が、管理業務に関して一定のルールを設け、賃借人等と管理業者との信頼関係を構築し、賃貸住宅管理業の適正化と紛争の未然防止に資することにあることなどに鑑み、再転貸や再々転貸などの複数の転貸において、サブリース業者間で締結される賃貸借契約については、本制度の対象外となる。ただし、その場合においても、転貸借を行う者でない賃借人及び賃借人との賃貸借契約については、本制度の対象外にならないことに留意する。「賃貸住宅」とは、人の居住の用に供する家屋の部分には含まないものをいう。例えば、店舗併用住宅の場合、店舗部分については本制度の対象とならない。店舗併用住宅を一体として契約している場合においては、賃貸住宅部分については本制度にのっとった事務が求められる。



*賃貸住宅管理業者の

シンボルマーク
賃貸住宅管理業者登録制度について、賃借人、管理業者等に向けてより一層の周知、普及させることを目的として、登録業者であることを示すシンボルマークを作成しました。

コラム

エネルギー

現在の私たちの社会や暮らしは、大量のエネルギー資源に支えられています。日常生活に欠かすことのできない電気、ガス、水道はもちろん、現代社会の基盤となっている交通、運輸、通信など全てエネルギーを利用しています。ふだんの暮らしの場からは見えないうちでも、水資源、食品、工業製品など、あらゆる身の回りのモノはその生産過程や廃棄過程において、エネルギーを使用しています。

エネルギーを生み出すための資源は、原油、天然ガス、石炭などの化石資源や、原子力発電の燃料としてのウランなどで、日本で供給されるエネルギーの約96%を海外から輸入しています。こうしたエネルギー資源を一次エネルギーといいます。一次エネルギーは石油事業者や電力・ガス事業者などによりガソリンや灯油、電気、都市ガス等といった使い勝手の良い二次エネルギーへと転換されて消費者のもとへ届けられ、使用されています。

お勧めの一冊

オレたちバブル入行組 オレたち花のバブル組

著者:池井戸 潤 出版社:文春文庫 価格:共に690円-(税込)

昨年、TVドラマで大ヒットした「半沢直樹」の原作本です。やられたらやり返す「倍返しだ!」は昨年の流行語大賞にもなりました。半沢直樹は1988年、日本がバブル経済のさなかに都市銀行に入行。すぐにバブルは崩壊し、金融機関は統廃合が続きます。社風の違う銀行の合併では派閥がさまざまな問題が起こります。「オレたちバブル入行組」では、大阪西支店の融資課長になった半沢が、五億円の不正融資事件に巻き込まれ、その責任を取らされそうになります。しかし、その真相を暴き見事に切り抜けます。また、「オレたち花のバブル組」では、その後、東京で営業二部の次長となった半沢が、巨額の運用損失を出したホテルを担当させられ、その損失が見抜けなかった法人部の責任を押し付けられます。さらに、金融庁の検査が入り問題は複雑化してゆきます。TVと流れは同じですが、異なる部分も多く、銀行内部のやりとりはかなりリアルに描かれています。行内で起こる複雑な人間関係、銀行の仕事の進め方や考え方、銀行と企業の関係など様々な視点から描かれています。TVで半沢直樹にはまった方も、はじめて原作本を読む方もこの本の迫力に圧倒されるはずです。ぐいぐいと引き込まれて行く一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2
省エネ製品を選択しよう
- Challenge3
自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5
CO₂削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円 昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL:052-841-2701

FAX:052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>