

賃貸不動産管理業協会



賃貸不動産管理 vol.21

スペシャルインタビュー
「私のすまい」
石野真子さん



特集

道路交通法改正でどう変わる？

会員サポート事業概要

会員の皆様に効率的な賃貸不動産管理業務を行っていただくため、スケールメリットを活かした賃貸不動産管理業務サポート事業を提供させていただいています。是非ご活用ください！

①連帯保証人代行

【個人向け保証プラン】

連帯保証人による人的保証に代わって、居住用賃料債権（家賃、共益費、駐車場料金等）に対して債務保証を行うシステムです。

【法人企業向け】

「社宅保証プラン」は、法人企業が賃貸物件を社宅として借り上げる際に一定の保証料を支払うことにより、入居の際の信用保証が受けられます。

「事業用賃貸借家賃保証プラン」は、店舗や事務所等の事業用賃貸借物件への入居を希望する法人企業が保証料（家賃等の1カ月分、上限60万円まで）を支払うことにより、入居の際の信用保証が受けられます。

「事業用賃貸借初期費用軽減プラン」は、事業用賃貸借物件への入居を希望する法人が負担すべき保証金等の初期費用を軽減することで入居の機会を広げるとともに、再保証会社が家主に対して保証金の範囲内で家賃等を保証するプランです。

②夜間・休日サポート

入居者からの夜間休日の電話に対応できる窓口を本会会員で共有することでスケールメリットを活かし、1戸当たり42円で利用していただくことができます。管理物件ごとの登録になりますので、1棟からご利用頂けます。

③家賃集金代行

賃借人の指定口座より月々の家賃等（共益費、管理費等）を引き落とし、毎月末（前家賃）に管理会社の口座に振り込むシステムです。家賃集金代行手数料は、毎月の引落とし金額の1.3%です（うち0.1%は、管理業者に還元）。この代行手数料の負担者は（1）賃借人負担（2）賃借人と管理会社の折半による負担（3）管理会社負担、の3パターンから選択していただきます。また、このシステムを利用するために、賃借人はクレジットカード（CFKカード）を作成していただく必要があります。賃借人の家賃引落とし口座の残高が不足していても6カ月間は提携企業（株）アプラスが家賃等の立替払を行います。

④宅建ファミリー共済

賃貸物件入居者向けの家財・什器備品保障や借家人賠償保障等を行う共済制度です。「賃貸住宅用」の他、「賃貸事務所・店舗・飲食店用」があり、賃貸住宅用の掛金は、物件の広さにかかわらず2年で12,000円から25,000円までの4タイプあります。

⑤賃貸管理業賠償責任保険

賃貸不動産管理業協会に入会すると自動的に加入できる損害賠償責任保険です（保険掛け金は、年会費に含まれております）。

会員サポート事業に関する詳細事項は、ホームページをご参照願います。

HP

<http://www.chinkan.jp/>

CONTENTS

4 法律相談事例詳細解説

- 駐車場と明渡し問題
- 保証人に係る諸問題

8 スペシャルインタビュー「私のすまい」

石野真子さん
「家にいる時間はいまの私にとって何にも変え難いもの」

10 特集

道路交通法改正でどう変わる？

12 ニュースフラッシュ

14 協会からのお知らせ・活動報告

てんぽを考える ――― 不動産店舗の二面性



今月の表紙・・・・・・・・・・哲学の道

銀閣寺から若王子（にゃくおうじ）神社に至る約1.5キロの琵琶湖疎水分流沿いの散歩道。もともと「思索の小径」と呼ばれていたが、西田幾太郎、河上肇らの哲学者が思考の場として好んで散策したところから、「哲学の道」と呼ばれるようになった。

法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 佐藤貴美

毎月実施している電話による会員限定の法律相談の中から共通の問題をピックアップし、注意点や対応などを佐藤貴美先生に詳しく解説してもらいます。

テーマ①

駐車場を賃貸しているが、駐車場契約終了後も自動車を止めている、あるいは契約者ではない者の自動車が続いて止まっているといった状態にある。早期の明渡しや自動車の処分を実現したいが、どうすればよいか。

問題の背景と基本概念

駐車場は、最近の道路交通法の改正などを受けて、土地の有効活用の一環としてますます注目を集めています。

駐車場の賃貸も不動産の賃貸借契約関係であって、契約当事者間、あるいは契約当事者であった者との間の問題については、民法上の賃貸借の法律関係になります。なお、駐車スペースそのものが建物の一部であり、構造壁等で仕切られていて、独立性を有する場合には、建物賃貸借の一部と評価され得ることもあり

駐車場と明渡し問題

ますが、一般的には、建物所有目的ではない土地の賃貸借等として、借地借家法の適用はありません。

法的関係の検討と具体の対応

駐車場を占拠している自動車については、その所有者または占有者と、駐車場のオーナーとがどのような関係にあるかによって出発点が異なります。

そこで

《ケース1》

もともと使用契約を締結していた者の場合で本人と連絡がとれるケース

《ケース2》

もともと使用契約を締結していた者の場合で本人と連絡がとれないケース

《ケース3》
もともと使用契約が存在しないケース

に分けてそれぞれの法的関係及び対応を検討します。

《ケース1》

もともと使用契約を締結していた者の場合で本人と連絡がとれるケース

もともと駐車場使用契約を結んでいた賃借人が、契約を終了したにもかかわらず明渡しを拒み、引き続き使用している場合です。

(1) 契約関係の有効な終了

もともと駐車場オーナーと自動車所有者（占有者）が使用契約を結んでいた場合、まずはその契約関係が有効に終了しているかの確認が必要です。

賃貸借契約の終了原因には、「契約期間満了（更新なし）」、「当事者からの解約の申入れ」、「相手方の債務不履行等による契約解除」などがあります。駐車場使用契約は、前述のとおり借地借家法の適用がなく、かつ、賃借人の居住の保護等の要請がないことから、一般の土地建物の賃貸借契約に比べて、それ

ぞれについて終了が容易になります。

① 契約期間満了の場合

法定更新制度はありません。ただし、民法上の「更新の推定」という制度は適用されますので（民法619条）、契約期間満了前の一定期間内に「契約終了」の通知をしておくとともに、万が一契約期間満了後も賃借人が使用を継続していれば、直ちに「契約は終了していて、貴方は使用することはできない」といった趣旨の「異議」を述べる必要があります。この「異議」は、後日紛争になったときに備えて書面で送っておくことが大切でしょう。

② 当事者からの解約申入れ

賃貸借契約では、一方当事者から中途解約の申し入れは、もともと契約期間の定めのない契約の場合、または契約期間の定めがあったとしても契約書等で「中途解約ができる」旨の解約権留保特約をしておいたときに認められます（民法617条、618条）。まずは、そのいずれかであることを確認し、その上で解

約申入れを書面にて行うことが大切です。契約終了などのような重大な効果をもたらす行為については、後日の紛争に備え、書面で行っておきましょう。なお、一般の建物賃貸借等の場合と異なり、オーナー側からの解約についても、「正当事由」(解約がもつともだと評価できる事情。具体的には双方の物件の使用の必要性等が中心となります)は必要ありません。

また、当該使用契約が前述のいずれにも該当しない場合には、双方合意によつて解約をするか、次の債務不履行解除で対応することになります。

③ 債務不履行解除

駐車場使用契約は、継続的契約関係(売買のように1回だけの関係ではなく、当事者の権利義務関係が一定期間継続する関係)にあるため、契約違反等の債務不履行解除では、「信頼関係破壊の法理」が適用され、単に契約違反行為などがあつただけでは足りず、その行為によつて当事者間で契約を継続することが困難であると客観的にも評価できるような状況にある必要があります。ただ、一般の建物賃貸借契約のように、賃借人の居住権等の保護の要請はないため、信頼関係破壊の程度は低くてよく、例えば契

約に定める使用料の支払を1回でも怠り、催告しても特段の事情もなく履行しない場合には、解除が認められるものと考えられます。

いずれにしても、解除は、契約関係を終了させるという重大な効果を伴う法律行為ですから、書面にて行い、かつ、その書面が相手方に到達するような手続をしておくことが大切です。したがって、配達証明付の内容証明郵便を利用することが適切でしょう。

(2) 契約関係終了後も使用している者への明渡し請求

① 本人への明渡し の要請

駐車場を使用している者がもともと契約関係にあつた者である場合には、契約上当然に相手方の連絡先が分かるわけですから、まずは相手方に対し、早期の明渡しを要請することになります。

② 損害金の請求

契約関係が有効に終了している以上、既にその者は駐車場を使用する法的権原は失われているわけですから、かつての賃借人とはいえ、当然にその利用は違法な行為であり、損害金を請求することも可能になります。ただし、当該駐車場を勝手に使用されている場合の損害の評

価としては、そのスペースを新たに貸した場合に得られる収入(すなわち駐車場使用料)に、明渡し等の手続に要する費用(通知文の作成送付等に要する通信費、法的手続を取った場合の訴訟費用や弁護士費用)を加えたものということになります。そうすると、使用者の立場とすれば、今までの駐車場使用料とそれほど相違がない金額で継続して使用できるという結果になつてしまいますので、なかなか明渡しの実効性を担保するには足りないということになります。したがって、契約書にあらかじめ、「損害賠償の予定」という形で契約終了後も使用した場合の損害金を、駐車場使用料の2倍相当額などと決めておくことが大切でしょう。損害賠償の予定を定めておけば、万が一裁判になつたとしても、実際の損害の多寡を問わず、取り決めどおりの損害金が認定されることになりま

す(民法420条)。

③ 保証人の協力

駐車場使用契約に保証人をつけていた場合には、保証人に協力を求めることも考えられます。

保証人は、明渡しの実施のような賃借人本人しかできない債務を肩代わりすることはできませんが、明渡しの遅延や権原なくして使用してい

る賃借人に対する損害賠償などの金銭債務については責任を負います。したがって、保証人がこの損害賠償の責任の回避を動機として、賃借人に積極的な働きかけをしてもらうことが期待できます。また、事実上の問題として、保証人に引取りをお願いすることも有益でしょう(ただし、前述したように、「引き取る義務があるのだから引き取れ」という「法的請求」はできないことに、ご注意ください)。

④ 法的手続と自力救済の禁止

以上の手法でも明渡しを拒む場合には、明渡しの手続(調停申立て、明渡し訴訟の提起等)をせざるを得ません。また、滞納使用料や損害賠償請求の裁判の判決等をもつて動産競売等を行うなどの方策も考えられます。

一般に明渡し等の強制力を行使する場面では、原則として裁判所の力を借りて実行する必要があるが、私人がそのような行為をするときには、緊急性や補充性(代替手段がない)、手段の相当性などの厳しい要件をクリアする場合に限って認められるとする、「自力救済禁止」の扱いがなされています。逆に言えば、前述の要件を満たさないままに、自動車を勝手に処分することなどは、オーナーや管理業者側の不法行為となつて

しまいます。したがって、まずは法的手段を第一に考える必要があります。

⑤その他の手法

ただ、不法行為における違法性の評価も相対的なものであること、一般の建物賃貸借の場合と異なり、駐車場の場合、仮にそのスペースを使用できなくても賃借人の生活そのものに直接の影響をもたらすことではないえないこと、賃借人側で応急対応ができること（要は他の駐車場を早期に探せばよい）から、賃借人側の違法性の程度（違法行為継続の期間や損害金の支払状況等の具体的事情）に応じ、他の場所に移動して引き取りを求めるなどの方法は許容され得るといえましょう。ただし、あくまでも相手方の事情等を総合的に勘案する必要があるとともに、オーナー側に不法行為リスクを負わせることになるので、具体事情に応じ専門家の判断を参考にする必要があります。

《ケース2》

元々使用契約を締結していた者の場合で本人と連絡がとれないケース

賃借人が使用料の不払いのまま連

絡がとれず、自動車が放置されているといった場合です。

(1) 契約関係の有効な終了

①債務不履行解除と公示送達

この場合でも、まずは契約関係が有効に終了しているかを確認することが第一です。一般的には、このような場合では債務不履行解除をする必要がありますが、そもそも解除通知自体、相手方に到達しないといったことも想定されます。この場合には、裁判所に申し出て、解除の「公示送達」といった手続を求めることができます。これは、裁判所の掲示板に解除通知を掲示して2週間経過した時点で、解除通知が相手方に到達したとみなす制度です。

②保証人の協力

ただし、現実には、このような場面で公示送達等の手続を採ることが費用的にも時間的にも躊躇されることもありましよう。その場合、保証人がいれば、保証人から本人に解除意思を伝えてもらうことも考えられます。

(2) 明渡しの実現

①保証人の協力

ケース1 (2) ③のように、保証人に

対し事実上の引取りを求めることも考えられます。

②自動車の使用者（占有者）と所有者が異なる場合

自動車の場合、実際の使用者（占有者）と所有者が異なるケースも多々あります。

陸運局で自動車登録簿を調査すれば所有者が誰であるかは分かりますので、もし所有者が他にいたのであれば、所有者に引き取りを求めることが考えられます。

ただ、所有者に請求しても、賃借人である車の占有者の同意がなくては引き取ることはできないと回答される場合もよくあります。しかし、所有者である以上、対外的にはすべての権原を有しているのであり、占有者（賃借人）との間で何らかの手続が必要であるとしても、それは車の所有者と占有者間の問題です。賃貸借契約の帰趨とは別に、「賃借人に明渡し請求することは不可能であるから、駐車場の所有権が当該車によつて侵害されていると評価できる」として、駐車場所有権を侵害している自動車所有者に対し、妨害排除の請求すること（具体的には引取り）は可能と考えられます。

《ケース3》

もともと使用契約が存在しないケース

典型的な不法駐車問題です。

(1) 所有者の確認と所有者が判明した場合

まずは、陸運局で所有者を調査します。そして、所有者が判明すれば、ケース(2)と同様に、所有者に対し、引取りを求めます。

(2) 所有者が不明の場合、準遺失物としての対応

所有者不明であれば、張り紙等で注意喚起の上、駐車場から他の場所に車を移動した上で、以前止めてあった場所に張り紙等で引き取りを通知し、それでも対応がなければ、準遺失物（他人ノ置去リタル物件。遺失物法12条）とみなし、遺失物法1条に基づき警察にも相談し、6カ月の公告期間を経て所有権を取得して（民法240条）、処分することになります。

保証人に係る諸問題

テーマ②

保証契約の際の手續面での留意点及び保証人に対し何が請求できるのか

《ケース1》

Q 賃貸借契約を変更した際に、保証人に連名で覚書に署名押印しなくてもいいか。

A 契約条件の変更が、従前の契約と基本部分につき同一性を有する場合には、保証人は引き続き当該契約を保証することになるので、契約変更の通知をし、保証人にその事実を認識いただくだけでも足りるかと考えます。したがって、原則としてこの場合には通知をしておくことだけでもよいでしょう。ただし、何が契約の基本部分かは争いになることがあるため、契約条件の多くを変更する

る場合はもちろん、そうでない場合でも保証人が契約の変更の事実を認識し、その契約につき保証する意思があることを明らかにするために、そのような手続きをとっておくことが賢明です。

《ケース2》

Q 連帯保証人の承諾書の押印は実印でなければならぬか。

A 実印でなくても、連帯保証人が自ら意思表示をしたという形でその名義の押印があれば問題はありません。ただし、連帯保証人が契約の場に同席することはあまりないことからすれば、保証人が自ら署名押印したことを何らかの形で裏付けをしておくことが大切です。裁判の場では、押印済みの書面については、押印者の方が自分の印影ではないこと、または自分が押したものであることを証明しなければ、自らの意

思に基づき押印したものと扱われます。実印であれば印鑑証明書により本人の印影であることを容易に証明できますので、できれば印鑑証明書を添付の上、実印で押印してもらうことがよいといえます。

《ケース3》

Q 借主に連絡が取れなくなったので、保証人である親に連絡したところ、親は借主本人と連絡を取れる状況にある。この場合、親に物件の明渡し、残置物の引取りや廃棄の同意をを求めることは可能か。

A 親が借主本人と連絡が取れるのであれば、借主本人から親に退去事務一般の代理権を授与させ、親が代理人の立場で一切の行為を行うこととすれば、問題は生じません。それができないときは、保証人または親といっても本人とは別人格なので、本人でなければできない行為までを

求めること（廃棄の同意など）は慎重に考える必要があります。

《ケース4》

Q 会社を賃借人とする場合、保証人は社長が一般的だが、そうしなければならぬ理由はあるか。

A 会社が賃借人の場合に、保証人が必ず社長である必要はありません。通常の家賃滞納や明渡し等の状況を想定するならば、社長個人に保証人となってもらうことは有益であるといえます。ただし、会社破産の時は社長も一緒に個人破産するケースが多く、この場合を想定すれば会社外部の人を保証人とすることが賢明です。

したがって、保証人にどんな役割を求めるかを検討した上で、誰を保証人とするのか、保証人を複数とすべきかなどを考えることが大切です。



気に入った間取りで、 気に入った植物を置いて快適に住む それが私のこだわりです



石野 真子 さん

女優、歌手として活躍する石野真子さんにとって、家はゆっくり時間が流れる場所なのだという。自然を愛する石野さんにこだわりを聞いた。

——幼き日の思い出の中には必ず家がある。石野真子さんにとって生まれ育った家は自然に囲まれた賑やかな場所だった。

いま振り返ると本当に豊かな場所に住んでいたんだなと思いますね。目の前に海が見えて、裏に山があつて、横には川が流れている。庭にはセントバーナードがいて、池には鯉も泳いでいました。そこでよく水遊びをしていましたね。

私にとって家はいつも賑や

かな場所でした。両親と祖母とふたりの妹と6人で暮らしていたのですが、家の裏に父が手掛けていたビーズを使つたハンドバッグの作業場と倉庫があつたので、職人さんやお客様がたくさん来ていたんです。出荷時は家族みんなで手伝いなんかしりして。だからなんでしょう、妹と共有の部屋はありましたけど、そこはあまり「自分の場所」という意識はありませんでした。階段の踊り場や庭など、色々なところが自分の場所だ

——そう、なんでも人の話し声や笑い声が絶えない家で生まれ育った石野さんがデビューのために上京したのは16歳のときだった。

最初は事務所の人の家に居候させてもらっていました。環境の変化にはさすがに驚きましたね。5畳一間でお風呂もないし、トイレも共同でしたから。

はじめて一人暮らしをしたのは17歳のときです。代々木の西参道でした。でも当時は「ただ寝るだけの場所」でしかありませんでした（笑）。ファンの方に所在が知れてしまふこともあつたので引越しまも1年サイクルぐらいでしていましたし。そういう意味でいえば、東京ではじめて自分の住みたいところに住んだのは20歳のとき。不動産屋さんに行つて、自分で見て決めました。

そのときの第一条件はとにかく日当たりが良くて明るいところでした。これはいまも変わっていません。あとはテラスかな。もうかれこれ東京に出てきて10回以上は引越していますけど、日当たりがよくてテラスがあるとこ



Profile

1961 年生まれ、兵庫県出身。'77 年に日本テレビ「スター誕生！」に合格し、翌年「狼なんか怖くない」でデビュー。同年の新人賞を総なめにした。'83 年に復帰後は女優として活動を本格化。NHK 連続テレビ小説「天花」、舞台「幸福」など幅広く活動している。

石野真子 Christmas Concert
2006 年 12 月 8 日（金）
キリスト品川協会 グローリア・チャペル
開場：18 時 30 分 開演：19 時
料金：¥6,500（税込／全席指定）
一般発売：2006 年 9 月 9 日（土）～
お問い合わせ：HOT STUFF PROMOTION
TEL 03-5720-9999

かりを探していました（笑）。
実はいま住んでいるところも
すごくテラスが広いんです。
15 畳ぐらいあるかな。ここは
私がテラス好きだということ
を知っている友人に紹介され
たんですけど、もう見た瞬間
に「ここだ！」って決めま
した。一目惚れでしたね（笑）。
テラスにはバラをたくさん
植えています。これは小さい
頃に父が自宅の庭でバラの手
入れをしていた姿を見ていた
ことが影響しているのもし
れません。テラスを囲むよう
に生け垣をつくっています。
5 月、6 月は本当にきれいに
咲くんですよ。咲いたバラを
ちよこんと切って友人や近所
の人にあげたりして。手入れ
もこまめにしています。虫は
ちよつと苦手なんですけど、
やっぱり咲いてくれるとうれ
しいですからね。
——テラスで何をするわけ
もなく、青空の下で緑に囲ま
れている時間が好きだとい
う石野さんは家にいる時間
をとっても大事にしており、
だからそここだわりがある。
家にはいる時間はいまの私に
とって何にも代え難いもので
すね。別に特別なことをして
いるわけではないんです。ギ

ターを弾いてみたり、台本を
読んでみたり。テラスで音楽
を聴きながらお茶を飲んでい
る時間も大好きですね。とに
かくゆっくりと時間が流れて
いる場所なんです。
だから、インテリアや色づ
かいにもこだわっています。
ドアで仕切られているという
よりも風が抜けやすい間取り
がいいですし、インテリアも
シンプルなものが好き。壁は
頼んで淡いサーモンピンクに
塗ってもらいました。
4 月には自分でテラスを真
っ白に塗り直したんですよ。
やろうと思っただけでもたっ
てに駆け込んでいろいろ聞いて
夕方から始めました。このへ



たくさんのバラに囲まれたテラスの様子

んは性格なんでしょうかね。
結局 2 日かけて 2 度塗りまで
しました（笑）。
——「気に入った間取りで
気に入った植物を置いて快適に
過ごせることが一番大事」だ
という石野さんはこれから
マンションに暮らしたいとい
う。
ちよつと前までは一軒家に
住みたいと思っていたんです
けど、いまは将来的にもマン
ションに住みたいと思います
ですね。やっぱり鍵ひとつで安
心できますし、手入れも大変
ではないですから（笑）。それ
に最近は昔とは違ってマンシ
ョンもどんどん進化してくて
いて、規格どりのものばかり
ではなく、一軒家のように
遊びゴコロがあるものが多い
たとえば壁をドーム型にくり
ぬいたところに小物が置いて
ライトアップできるスペース
があってもいいし、お風呂に
窓があったら緑を飾りたい。
あとはやっぱり日当たりとテ
ラスだけは欠かせない（笑）。
そんな家にこれからも住ん
でいきたいですね。

道路交通法改正でどう変わる？

6月1日、道路交通法が改正施行された。この改正では国が新たに駐車違反取締り専門の駐車監視員を創設、民間委託した。これまでのように交通パトロールカーが事前に警告を与えたりせず、駐車監視員が見回った際にドライバーが乗っていなければ、即違反とみなされる。違反金の滞納者には車検拒否や、督促期限にまで違反金を支払わなかった場合は差押えによる強制徴収も行われる。また、違反の常習者にはクルマの使用制限まで課されるという。ドライバーは1分たりとて、クルマを離れられなくなった。法改正による、対応などを紹介する。

法改正効果てきめん

初日の6月1日には全国約1600人の駐車監視員が、45都道府県の県庁所在地、政令都市等を含む102市町と都内12区の重点地域・路線に繰り出し、目を光らせた。効果はてきめん。この日、全国が目抜き通りや繁華街の路上から駐車中の車の姿が消えた。例えば東京都では、23区の主要道の6月1日の0時から16時までの渋滞が、前年の同日道時間帯に比べ8・6%短縮された。福岡市の中央区の主要道路約250mの午前10～11時の瞬間路上駐車台数に至っては5月29日が69台、30日が51台だったものが6月1日には12台にまで激減。また、宮城県警の報告では6月1日から25日までの期間、仙台市の最重点路線の青葉通りでは放置駐車台数が80%以上減ったという。

地域住民や商店街、バスなどの公共交通関係者からは、「迷惑駐車が減った」「移動時間が短縮された」等の歓迎の声が上がっているが、「仕事にならない」と嘆くドライバーの声も聞こえる。最も困惑しているのが流通業者。宅配業者はドライバーを2人制にしたり、街中に駐車基地を決めて、手押しの荷台やリヤカーな

どを組み合わせることでフットワークを確保するなど知恵を絞っているが、中小零細の流通業者は依然苦境に立っている。

不動産業界の対応

不動産業界も決して対岸の火事ではない。現場の物件案内などにクルマを利用するケースがあるからだ。「少々遠いところからお客様に歩いていただいたり、あるいは都内などの場合は、お客様と一緒に電車で移動したりといったことが、ごくごく一部でありましたが、思ったほどの混乱はありませんでした」と語るのは賃貸仲介大手のA社広報部。同社では事前に全国のチェーンに「ち

よつとしたご案内でも事前に大家さんの了解をとって駐車させてもらう、近くの駐車場を利用する」などをメルマガやアクセスなどで何度かにわたって通達してあったため、「みなさん十分理解された」という。ほかも同様で、「とくに大きな混乱は上がってこない」（大手賃貸仲介）という。一方、この改正を機に注目を集めたのが、駐車場ビジネス。すでに施行のスケジュールが決まった頃から駐車場関連の株が軒並み上昇してい

る。駐車場関連上場会社の株は05年4月から06年4月でおよそ1・5倍から2倍に跳ね上がっている。新規参入も増えた。賃貸仲介大手会社Bは、4月に新たに駐車場運営会社を設立し、「時間貸し駐車場と賃貸住宅仲介の相乗効果を図る」としている。

今後の駐車場需要

ただ、今回の道路交通法改正が巷間で言われるほどの需要を引き出したかは疑問だ。コインパーキング大手企業Bの調査では、道交法改正後の利用率は「数パーセントアップぐらい。これは通常の変動の範囲内」という。

財団法人駐車場整備推進機構の試算によれば、全国の目的地での駐車場需要が約1100万台なのに対して、供給は600万台にとどまっている。現状500万台分のスペースが不足しているという。「もともとそれだけ不足しているのに、平日の昼は満車に近い状態が続いています。したがって、今回の改正で急激に利用率が上がるわけでもない。改正のために特別何かをしたというのではありません。従来と同じ。当社として



最近できた自動二輪の駐車場

は1台でも多く駐車スペースを増やすことを続けるだけ」(コインパーキング大手企業B)。

駐車場ビジネスのコンサルティングを手がける企業Cは、今回の改正前に、「(改正は) 駐車場関係者に追い風になる」という声も聞かれるが、

駐車場利用者が急が増えるということはない。せいぜい増えて10%ぐらい」と読んだが、同社の調査ではその読みどおりの結果を得たという。

「もともと駐車場禁止区域で駐車したい人は、駐車料金など払いたくない人。こうした人が罰則を強化したからといって、駐車場を利用するかという疑問。規制のかららない地域に散らばる。したがって、この法律改正があつたことを機に新規に駐車場事業を展開するまではいかないと思う」

実際、今回の指定違法駐車が問題となるのは都市部、とりわけ東京都の中心区部が深刻とされるが、財団法人東京都道路整備保全公社の調査では、「もともと都心部の駐車場ニーズに対してはここ数年改善が見られ、おおむね対応できる程度の駐車場が整備されている。ただ一部地域やイベントなどが行われたときに数が足りなくなる」(同公社総務)との結果を得ている。路上の違法駐車の大きな要因の一つはニーズとのマッチングによる部分が大きい。同公社の法施行前の調査によれば路上駐車は75%が30分以内の短時間駐車だという。このため同公社では平成15年からクルマの総量の抑制策「東京スムーズ21」の一環として30分まで無料とする駐車場を実験的に行ってきた。「これまで駐車場を利用しようとし

なかった方に対して、まず利用してもらおうという動機付けとして始めました。非常に効果があつたため、当初6カ所で始めた実験ですが、現在33カ所まで増やし、さらに拡充しようと考えています」(同公社総務)

的確な駐車情報の提供もポイントだ。同公社ではドライバーのために目的地の最寄りの駐車場情報をWEBや携帯電話、カーナビのVICSなどに提供している。一部の情報型カーナビでは、駐車場表示の優先順位を、料金や距離などと事前登録しておけば、的確な駐車場が一発表示されるようになっていく。これにより目的地周辺の駐車場が絞り込まれ、最も近い、確実に空いている駐車場にスムーズに止められるという。

もともと駐車場の商圏は狭い。「目的の地から1kmも離れたところに駐車する人は少ない。せいぜい100mから200m。大型の駐車場をつくるより、駐車台数が少なくても狭い範囲に何カ所かあるほうが利便性が高い」

この点で前出の企業Cは都心では駐車場を有効活用していない例がまだまだあるという。

「都市部の中心市街では7割ぐらいいしか活用されていないのではないのか。例えば都心部でオフィスビルが立ち上がったって、そのほとんどが月極めで時間貸しをしていない。公共

施設でも夜間や土日の市役所、市民ホール。あるいは銀行などを利用すればかなり収容できる。そういうケースがかなりある」

意外な注目は自動二輪

実は、今回の道交法改正で注目を集めたのは、四輪もさることながら自動二輪である。これまで自動二輪の存在は自転車とも自動車とも、どっちつかずの扱いだった。それが今回の改正で明確に自動車と定義されたため、歩道などでの駐車が一切できなくなった。しかし、二輪スペースをきちんと確保した駐車場はほとんどなく、今その拡充が官民で急ピッチに展開されているのが実情だ。

道路交通法改正からおよそ3カ月。表立ったトラブルは少ないものの、快適な交通社会へ向けた課題も残っている。渋滞解消は法規制や駐車場の整備だけの問題ではなく、都市計画の問題でもある。今後はITを絡めながら、利便性、セキュリティをいかに向上させるかがポイントになってくるだろう。

エディトリアル・ワークス 佐藤 聡

NEWS 1

● 不動産の紛争を解決、調停センター開設 日本不動産鑑定協会

日本不動産鑑定協会は7月1日、裁判外紛争解決（ADR）機関として「不動産鑑定士調停センター」を東京都港区の協会事務所内に開設した。

不動産の価格や賃料などについて専門的知見があり、裁判所の鑑定人や調停委員などを多く務めるなど不動産に関する裁判上の紛争解決に寄与してきた実績がある不動産鑑定士2人と、弁護士会が推薦する弁護士1人が申立て側、相手方のそれぞれと調停を進め、裁判外紛争解決に当たる。

調停に掛かる費用は、申立て費用として1万500円（消費税含む）、期日費用として毎回当事者双方から5,250円（消費税含む）、更に紛争解決手数料として解決額に応じて別途定める額が必要。

業務開始は7月3日。センターの所在地は、東京都港区虎ノ門3の11の15・SVAXTTビル9階。（07/04号）

NEWS 2

● 2006年度事業計画を承認、賃貸管理士講習を充実 全宅連

全国宅地建物取引業協会連合会は6月27日、東京・千代田区のホテルニューオータニで第40回通常総会を開き、06年度の事業計画・予算案を承認した。

賃貸不動産管理業協会独自の「賃貸不動産管理士」講習の充実を図るとともに、賃貸管理の実務に対応した研修を企画立案する。03年に業界団体10団体で設立された賃貸不動産管理業務推進連絡協議会で、業者登録制度や情報公開、教育プログラムについて関連業界団体と協議していく。（07/04号）

NEWS 3

● 2006年度、2007年度住宅着工は120戸台続く 建設経済研が予測

建設経済研究所は、05年度に5年ぶりに120万戸を突破した住宅着工戸数が、06年度、07年度も120万戸台が維持されとの予測を発表した。

06年度は、前の年度の124.9万戸とほぼ同水準の125.5万戸と予測。消費者心理の改善、長期金利や地価の先高感、団塊ジュニア世代の住宅一次取得の本格化などから、06年度も順調に推移するとしている。

07年度は、126.0万戸と依然として好調が維持されると予想した。景気回復が一段と鮮明になってきていること、団塊ジュニア、ポスト団塊ジュニア世代が住宅着工を下支えする傾向は変わらないとみる。

ただし、06年度に金利や地価の上昇が急激で駆け込み需要が発生した場合は、07年度に反動が発生する可能性も指摘している。（08/01号）

NEWS 4

● 全国平均が14年ぶりに上昇 2006年路線価

国税庁は8月1日、06（平成18）年分の相続税路線価を公表した。

それによると、全国約41万地点の平均額は11万4,000円（㎡当たり）で昨年より0.9%上昇した。全国平均が上昇したのは14年ぶり。

東京、大阪、名古屋の3大都市圏もそろって上昇に転じた。地方圏は依然下落しているが、下落率は2年連続縮小している。都道府県別では、東京、大阪、京都、千葉、愛知の5都府県が上昇した。このうち、東京都は2年連続の上昇となる。（08/15・22号）

NEWS 5

● 宅建試験10年ぶりに24万人超 受付状況・速報値

06年度宅地建物取引主任者試験の受付状況の速報値が8月4日、明らかになった。

それによると、受験申込者は、一般受験者と講習修了者の合計で24万15人となり、05年度申込者数の22万6,665人を1万3,350人上回った。受験申込者数が24万人を超えたのは96年度の試験以来10年ぶりのこと。

06年度受験申込者の内訳は一般が20万9,663人、登録講習修了者が3万352人。

前年比で増加した主な都道府県は東京都が3,512人増の4万1,572人、大阪府が1,562人増の1万8,498人、愛知県が1,067人増の1万1,309人など。

本試験は10月15日に実施され、合格発表は11月29日。（08/15・22号）

NEWS 6

● 立ち後れる「耐震改修の補助」4分の3の市区町村で優遇なし

国土交通省は8月25日、戸建て住宅で耐震改修の補助制度を利用できない市区町村が、全国で7割を超えているとする調査結果を発表した。

北海道ほかの17の道や県では、耐震改修の補助制度が受けられる市町村がゼロという実態も明らかとなった。

耐震改修の補助制度がすべての市町村で利用できないのは、北海道※と、青森※、秋田※、香川※、佐賀※、鹿児島※、沖縄※、山形、福島、福井、鳥取、島根、山口、愛媛、熊本、大分、宮崎の16県（※印は、耐震診断の補助制度も、すべての市町村で利用できない）。

逆に、静岡県と兵庫県は、戸建て住宅について耐震診断と耐震改修の双方の補助制度がすべての市町村で利用可能だ。（8/29号）

会員研修会始まる

平成 18 年度会員研修会が 8 月 23 日（水）札幌会場より始まりました。今回のテーマは、第一部「震災時、いざという時に困らない対応」、第二部「誰にでも簡単にできる空室対策」となっております。

第一部のテーマについては、本年 3 月「早わかり地震対策」を発刊したことから、管理会社として事前に準備すべきこと、震災時の対応等を解説。

第二部については、空室対策に必要な営業強化や効果的な情報発信等実務に即した解説を行いました。

受講者からいただいたアンケートにおいても、「大変参考になった」、「次の研修も必ず参加したい」等の回答をいただきました。

平成 18 年度会員研修会スケジュール

8月23日（水）	北海道	会場：札幌コンベンションセンター
9月 5日（火）	沖縄	会場：自治会館
9月 6日（水）	福岡	会場：アクロス福岡
9月12日（火）	愛知	会場：名古屋国際会議場
9月13日（水）	大阪	会場：チサンホテル新大阪
9月19日（火）	広島	会場：RCC文化センター
9月20日（水）	香川	会場：香川県民ホール
10月13日（金）	宮城	会場：ハーネル仙台
10月18日（水）	東京	会場：よみうりホール

第一部 「震災時、いざという時に困らない対応」

- 講師： 久保内 統 弁護士（中島・彦坂・久保内法律事務所）
 担当会場：北海道、福岡、広島、宮城、東京
- 青木 耕一 弁護士（小川綜合法律事務所）
 担当会場：沖縄
- 村瀬 景子 弁護士（中島・彦坂・久保内法律事務所）
 担当会場：愛知
- 臼井 一廣 弁護士（蔵王法律事務所）
 担当会場：大阪、香川



久保内 統 弁護士

第二部 「誰にでも簡単にできる空室対策」

- 講師： 本鳥 有良 氏（有限会社 プランサービス代表取締役）
 担当会場：北海道、沖縄、愛知、広島、香川、宮城、東京
- 河鍋 信明 氏（株式会社 青山総合研究所）
 担当会場：福岡、大阪



本鳥 有良 氏

賃貸不動産管理士下期講習開催

10月 5日、 6日 安保ホール（愛知）
10月11日、12日 ハーネル仙台（宮城）
10月16日、17日 T F Tビル（東京）
11月 1日、 2日 兵庫県不動産会館（兵庫）
11月 7日、 8日 アクロス福岡（福岡）
11月13日、14日 神奈川県不動産会館（神奈川）
11月21日、22日 高知会館（高知）

受講申込みにつきましては、本会ホームページ（<http://www.chinkan.jp>）にて詳細を掲載しております。

無料法律相談

顧問弁護士による電話での無料法律相談（会員限定）を実施しています。相談内容は、賃貸管理に関するもので相談時間は1回15分以内とさせていただきます。

日時：10月10日（火）午後1時～4時
電話：03-3865-7031

業界トピックス



国土交通省「社会資本整備審議会不動産部会」において、富士全宅連専務理事が意見発表。

（社）全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」という）では、賃貸不動産管理業の現状、賃貸管理業務を確立するための法制度の必要性等について、本会会員に対し、アンケート調査を昨年秋に実施しました。

本アンケート内容については、先に調査報告書を会員各位には配布していますが、本年6月19日に開催された社会資本整備審議会の第7回不動産部会において、全宅連の富士専務理事が不動産証券化された物件における現状の問題点を指摘。先のアンケート結果におけるデータも引用しながら、社会資本としての良質な不動産ストックの適正な管理のためにも、「不動産管理業」の明確化、管理業者の登録制度創設、管理業者の資質向上のための資格制度創設等、法制度の確立を訴えました。

てんぽを考える

～明日の賃貸媒介・管理のために～

不動産カウンセラーの吉野伸氏（吉野不動産鑑定事務所）に海外の不動産店舗の例等に基づき、不動産店舗のあり方などについてポイントを整理してもらいます。数回にわたり連載予定。

第1回のテーマ：不動産店舗の二面性

不動産店舗の特徴

まずは不動産店舗について基本から考えてみることにしましょう。

不動産店舗は、ほかの業種と違って二面性があります。「サービス」的営業をする場所であるとともに、「オフィス」的な事務処理をする場所でもあるのです。さらに「オフィス」は宅建業法の事務所としての規制をクリアした場所でないけません。

不動産店舗

営業促進等

取引に関する 情報収集

成約等の 事務処理

サービスの機能

お客様との相対の営業ですから、店のづくりはお客様本位でなければならないことは言うまでもありません。でも本当に顧客本位になっているのでしょうか？もう一度、顧客の立場になってサービスの機能を見直してみましょう。

その1. やっぱり第一印象は大切！

お客様が店に入ったとき、最初に目に入る位置はどのようになっていますか？何が置かれていますか？

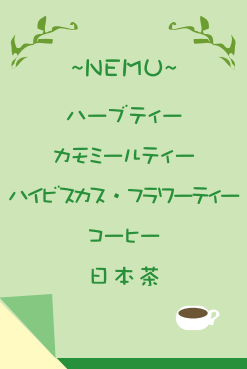
その2. 動線を考えてみる

次にお客様は店の中をどのように進んで、どう動けますか？

その3. リラックスできる環境を

店の人のウェルカムの対応で、お客様はどこに座ることになるのでしょうか。その椅子は長時間座っていても腰や背中が痛くならない上等なものですか？椅子ひとつにも心配りを。

その4. 多様性のあるサービス



通常はお茶のサービスをします。でも、お茶やコーヒーは本当にお客様の好きな飲物なのでしょうか。

←ドリンクメニューを用意してみても？

オフィスの機能

間仕切りは必要？

事務所的なスペースを、間仕切り（パーティション）で営業スペースと分離しているオフィスもあれば、一緒になっているものもあります。

外国の例では、かなり広いスペースでも仕切りを設けていない店をみかけます。お客様に事務処理の状況を見てくださーといわんばかりの店です。オフィスのスペースは見え方が良いのでしょうか。それとも見えない方が良いのでしょうか。機能的に整理されたオフィスはお

客様に安心感を与えることもあります。「見せるオフィス」を工夫してみるのもいいかもしれませんね。



← 店の中が良く見える外国の例。

カウンターって何？

「店」にはカウンターを設けているところもあります。JRなど鉄道会社の窓口が一つの例です。カウンターとは何でしょう？役所の窓口には多いですね。これはお客様にとって印象的に良いといえるのでしょうか？

もう一度考え直す余地があるかもしれません。



カウンターより手前の入口に接客用の机と椅子が置かれている例 →