

# 彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇223

リプラン創業者である鈴木静雄氏の自宅(板橋区赤塚)の前に白いベンチが置かれて3年が経つ。当初はせっかく置いた椅子が盗難に遭うなどの災難もあったが、今はすっかり通りく人々の憩いのベンチ(持つていられないように椅子からベンチに変更)となっている。

場所は最寄駅から徒歩7分程の高級住宅地だが、駅からは長い坂道を登り切ったところになる。そのため駅前のスーパで買い物をしたおち寄りか自宅に帰る途中に休みするにはうってつけとなる。ベンチがびびだなくカレーシ(普段はシャツターが降りている)の前のスペースには生け花のせられたテーブルと脚の椅子も置かれている(写真⑤)。この花は鈴木静雄氏の妹の俊美(こしむさ)さん

## たかがベンチ

が数日に生け直しているのだが「せお花を教えるのし」という道行く人からの申し出もあったという。俊美さんは池坊流の先生でもある。というわけで、鈴木邸の前では一日の間に数度は前を通りかかると立ち話が始まる。筆者が取材中にも2人の方が寄ってこられて話を聞くと「お花がきれい(写真⑥)」「荷物を持って坂道を登っていると疲れるのでちょっとベンチの横やカレーシの脇にもお花がいっぱい置いてあるのよ、少し遠回りだけだ(写真⑦)」「お花の匂い、いいよ(写真⑧)」「お花の匂い、いいよ(写真⑨)」「お花の匂い、いいよ(写真⑩)」



ご近所の人と立ち話をする俊美さん(左)

## 地域が変わる「ひとの輪」



ベンチを利用する常連さんたちも増え、地域の活性化が促進されていく

## されどベンチ

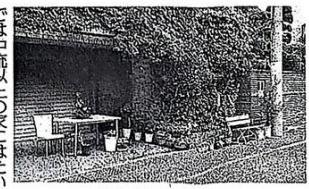
住んでいる方と分かって二人で笑ってしまいました。それからしばらくお話をすると「お花の匂い、いいよ」といいます。

鈴木氏は言う。「この家に住んで40年以上になるが、ベンチを置いたのはお花の匂いがあるのがいいからと置いた。今は、どんなお花でもいいよ。お花の匂い、いいよ」といいます。

「たが、住まいは人が主(主)と書くように主が客を招く業(業)があつて、その住まいはいい。にもかかわらず現代の住まいにそのような機能があるだろうか。戦前までは存外に大きい。縁側の代わり」

鈴木氏がベンチを置くことが思いついたのは、筆者がコラムで「縁側」について触れていたのを読まれたのがきっかけだった。少し長い引用する。

「たとえば、住まいは人が主(主)と書くように主が客を招く業(業)があつて、その住まいはいい。にもかかわらず現代の住まいにそのような機能があるだろうか。戦前までは存外に大きい。縁側の代わり」



鈴木氏の自宅前

「お花の匂い、いいよ(写真⑧)」「お花の匂い、いいよ(写真⑨)」「お花の匂い、いいよ(写真⑩)」

「お花の匂い、いいよ(写真⑪)」「お花の匂い、いいよ(写真⑫)」「お花の匂い、いいよ(写真⑬)」「お花の匂い、いいよ(写真⑭)」「お花の匂い、いいよ(写真⑮)」「お花の匂い、いいよ(写真⑯)」「お花の匂い、いいよ(写真⑰)」「お花の匂い、いいよ(写真⑱)」「お花の匂い、いいよ(写真⑲)」「お花の匂い、いいよ(写真⑳)」

### 総合

【4月28日・住宅新報記事より】

# 彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇224



情感豊かに歌う艶子氏  
祝賀へと続いた。

お親役を継げる北澤艶子氏へ

## 100年企業へ前進

## 感動の親子3代リレー



北澤艶子氏(左)と特別顧問の田中聖君(右)と談笑する

東京足立区を地盤とする北澤商事の創業者である北澤艶子氏の創業70周年を祝う会が4月19日、明治記念館で行われた。会場となった「富士の間」には40もの丸テーブルが並び、約400人の来賓が集う盛大な宴となった。宴は元国交大臣の太田昭宏氏らによる来賓祝辞、主催者挨拶、鏡開き、サンユー不動産会長の品田守敏氏による乾杯が行われ、

## 北澤商事70周年の集い



北澤商事の創業者である北澤艶子氏の70周年を祝う集いが4月19日に明治記念館で開かれた。写真は主催者あいさつの後に行われた饗明きの様子

歌の歌愛の念である。アトランジョンにはウクライナ出身の歌手バンドウラ演奏家でもあるナターシャ・ツィツィ氏、シャノン歌手の日本裕子氏が登場。白木氏は北澤艶子の歌の師匠でもあり、同氏のピアノ演奏でこの日最後の艶子氏が持った歌を披露、その艶を唄ひのある歌西に聴衆は驚き感動した。なぜなら、彼女は常々「不動産業にはハートが大切」と語っているが、その歌にも人としてのやさしいハート(心)がこもっていたからである。



感謝の意を込めて北澤艶子氏に祝辞を述べた

両親の「個用第一」を守り通す仕事のやり方を見て「かほの仕事を継ぎたい」と思っようになっ



社長就任の挨拶をする北澤艶子氏(左)と同日から相談役となった艶子氏(右)と同じく会長に就任した前北澤敏博社長

社長就任の挨拶をする北澤艶子氏(左)と同日から相談役となった艶子氏(右)と同じく会長に就任した前北澤敏博社長

【5月12日 住宅新報記事より】

総合

# 彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇225

何らかのコンサルティンクを伴う仲介を「コンサルティンク」と呼ぶ。というより、仲介とは何らかのコンサルティンクを伴うのが普通だ。したがって「コンサルティンク」は、連の業務で両者に明確な線を引くことはできないと思っただが、その点はなほ要した。

## 報酬問題の本質へ

# 鍵は「感謝」の念

報酬が得られるとは限らないが、やはり実績と信用が必要だが、では実績と信用はどちらが先だろう。鶏と卵の関係に近い。その点、同じ専門職でも弁護士や税理士が報酬の受領に苦勞したという話は聞かない。それは弁護士は弁護士法、税理士は税理士法に

手立てはある。真の信頼で成るコンサルのプロフェッショナル集団が中心だ。コンサルを単に業務化する法律に代わって、団体が会員の実力を保証し、もし所属する会員が依頼者に対して利益相関問題を起こした場合は、団体が損失を補填(ほつた)し、そのしつぱな行動が成功し認知度を上げていけば、果報酬(謝礼)などがある。従って不動産コンサルティンクに対する報酬も基本的にはこの3タイプに収められていくものと思われる。ただ、コ

概念で報酬制度を確立している不動産コンサルに限り、独占業務ではない仕事で依頼者から報酬を得ている一般の例としては、期間を定めた顧問契約、報酬として定額を提示した業務委託契約、金額を定めず提供した役務に対する報酬(謝礼)などがある。従って不動産コンサルティンクに対する報酬も基本的にはこの3タイプに収められていくものと思われる。ただ、コ

ある業界関係者(実務家)は「コンサルティンクは分けられない」と分けることは利益相反になるという。国交省も同様の考えを示す。例えば「お客さまをどうするか」という相談を受けた場合、空家の発生から出口流通・活用)までトータルで所希望をサポートする業務を「コンサルティンク」と位置付ける。だがその先の売買(もしくは賃貸)の媒介業務も担ってしまえば利益相反を疑われる。

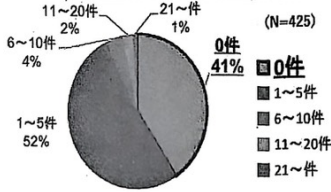
よって、その職務が独占業務となっているからだ。法律に基づいた業務とどう違うか。信用は生まれる。あとは実績を積み重ねていく。ところが、不動産コンサルティンクは法律に基づいた独占業務ではないから、誰もがやろうとすればやれる業務である。それでも独立した報酬が得られるようにならなければ、誰も誰もコンサルティンクに挑む者はいなくなるだろう。ではどうすればいいのだろうか。

プロ集団という発想  
鶏と卵の関係から脱却する

## 「コンサルティンク」ってなに？

実態

直近1年で、不動産売買仲介に関連して仲介手数料と異なる名目で報酬等を徴収実施したコンサルティンク業務の件数



国交省不動産課資料(25年2月)より

やもつがた言い方をすれば、本来は感謝の意味をもつ「媒介報酬を」手数料」と称して受領している業界慣習を改めることこそ「コンサルティンク」の第一歩となる。なぜなら不動産は媒介も「コンサル」も依頼者の利益を第一に考えて感謝されることこそその本質があるからである。

総合

【5月19日 住宅新報記事より】

# 彼方の空

## 住評 本多信博

◇217

昨年夏に公開された「所有権移転後の過半数改正区分所有法」が、4月1日施行される。この改正法は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。改正法は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。改正法は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。

「1区分の2棟が専有部を有する」という状態は、改正法施行後は「1区分の1棟が専有部を有する」となる。これは、改正法施行後は「1区分の1棟が専有部を有する」となる。これは、改正法施行後は「1区分の1棟が専有部を有する」となる。

改正法施行後は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。改正法は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。改正法は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。

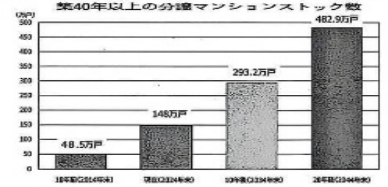
### 老朽化問題解消へ

### 築40年と70年に意味

「1区分の2棟」の最終相対して五十棟の割合は、改正法施行後は「1区分の1棟」の割合となる。これは、改正法施行後は「1区分の1棟」の割合となる。これは、改正法施行後は「1区分の1棟」の割合となる。

改正法施行後は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。改正法は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。改正法は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。

### 改正区分所有法と定借M



注：24年末で約140万戸存在。10年後に約2倍、20年後には約3.3倍に増加する見込み。同資料より(2024年末現在)

改正法施行後は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。改正法は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。改正法は、区分所有法改正法(2024年改正法)と併せて施行される。

総合

## 集合住宅の多数決のルール

決められる主な項目	必要な賛成	
収支決算・予算	過半数	区分所有法
管理会社と契約締結		
管理費の値上げ		
役員を選任		
軽微な共有部の変更		
管理規約の変更	3/4以上	マンション建て替え円滑化法
大きな共有部の変更		
建て替え	4/5以上	民法
耐震性がない時/ 外壁剥落危険がある時の敷地売却	4/5以上	
耐震性や、外壁に 問題がない時の敷地売却	全員賛成	

(注)単棟型の法律の原則。区分所有者と議決権それぞれに対する割合。  
建て替え円滑化法のみ当該敷地利用権の持分の価格に対する割合も加わる。

## 《区分所有法他・定借マンションの留意点等》

# 一般社団法人 全国定期借地借家協会

## 定期借地・定期借家制度の健全な普及と正しい理解のために

当協会は、定期借地・定期借家制度の普及と正しい理解を通じて、  
安心して土地と住宅を活用できる社会の実現を目指しています。  
各地域の専門家、事業者が連携し、制度の研究・啓発・支援を行う全国組織です。



### 【協会について】

- 設立：2024年1月26日（※法人前の全国連携組織の定借機構は約30年活動）  
目的：定期借地・定期借家制度の普及と正しい理解の促進  
役割：制度研究・普及・政策提言・会員交流、支援など  
会員構成：不動産事業者、設計事務所、専門家など  
顧問：弁護士、税理士、司法書士、不動産鑑定士など不動産の専門家多数

### 【これまでの取り組み】

- ・全国各地でのセミナー・シンポジウム開催
- ・相談受付、意見交換など
- ・全国の定借関連機構との意見交換会議



### ～今後の方向性～

- ・年2回のセミナーと地域ごとの講習会
- ・実務者教育・次世代人材育成
- ・会員事例視察ツアーによる事例紹介
- ・個別相談窓口の拡充



### 【入会について】

- ・年会費：30,000円（詳細はお問い合わせください）
- ・セミナー、講演会の優遇料金/理事への一般相談/各地域との連携など
- ・ [jimukyoku@teishaku-pro.org](mailto:jimukyoku@teishaku-pro.org)までお問い合わせください。

一般社団法人 全国定期借地借家協会

事務局：ライフリンクデザイン研究所宛

東京都新宿区西新宿7-1-12 クロスオフィス新宿2階 ライフリンクデザイン研究所内

TEL：03-6373-4236 HP：<https://teishaku-pro.org/> mail：[jimukyoku@teishaku-pro.org](mailto:jimukyoku@teishaku-pro.org)