件数を見ると14万5682月連続増加。1万4725で5カ月ぶり前月比は再び総登録件数は前年同月比で30カ月連続の増加となり、前月比でも増加に転じた。

同センターでは、各指定流通機構（東日本、中部圏、近畿圏、西日本）から提供されたデータを基に、毎月、新規登録件数、成約報告件数、総登録件数を集計している。

用する

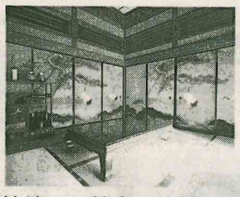
任されたのった目的法人税理関係、関係など、異た。もともと二という全宿用しようと間だった。彼テーの心を動責な多目的人がテーマの

プ、食に関するイベント、更には撮影会などに活用されている。例えばCMの撮影、芝居の会場、和のコスプレ撮影会。アート系のワークショップを次々と開催してきた。18年秋には葛飾区に申請していた「旅館業許可」を得て、宿泊も可能となり、「和」の多目的スペースとして展開中だ。

アートでブランディング

特にアートに対して力を入れていると運営担当者は言う。今後、増える外国人に日本の文化やアートに触れる機会をつくり、それが結果として宿としてのブランディングに役立つと考えているからだ。今後のインバウンドは、いつかは踊り場にさしかかり、伸び率も鈍化するだろう。それに備えた差別化なのだ。

具体的には、ここでアーティストとの交流の機会を持ち、さらにワークショップで制作体験をする。木版画づくりが候補に挙がっていて、木版画は、葛飾北斎や歌麿など欧米では人気があり、外国人は現代の木版画への関心も高いからだ。日本人は、木版画が小中学校の図工で身近な存在だが、外国人にとっては珍しい。この建物が持つ、宮大工の仕事を見学しながら、自身でも工芸に挑戦する。特別な体験になるだろう。



襖絵、天然木一枚板の座卓や雪見障子など、どれも美しいアートだ

⑥

土の伝統和式建築

本家屋の雰囲ェアできる例えば、イベ宿泊施設としだ。で森谷邸でークショッ

新大阪にからくさホテル

ザイマックスなど

ザイマックス（吉本健二社長）とSGリアルティ（金光正太郎社長）は大阪市淀川区内で、建設中だった共同事業のホテル「からくさホテルグランデ新大阪タワー」がこのほど完成、11月27日開業した（写真）。関西で5棟目。

同プロジェクトは佐川急便を中核とするSGホールディングスグループの不動産管理・運営会社のSGリアルティがグループで保有していた土地の有効活用としてホテル事業を計画。運営会社にザイマックスのグループ会社のからくさホテルズ（佐藤亮祐社長）を選定した。

最大の特徴はJRと大阪メトロ御堂筋線「新大阪」駅まで徒歩5分、西日本の玄関口である大阪・梅田から直線距離で約3キロ圏内の好立地。

また、既存のからくさホテル最大級の地上24階地下1階建て、客室数396室で、ダブルルームやツインルームをはじめ、最大6名まで宿泊可能なコネクティングルームを160室設置するほか、レストランや大浴場、ランドリーコーナーなどのサービス機能も充実させた。

からくさホテルズの佐藤社長は「当社はビジネスホテルと競合しない観光客需要に特化したホテルを全国展開する。これからも当ホテルの独自戦略として、①観光客をターゲットにした大胆なマーケティング、②外国人社員の積極採用と新たな制度導入による人材確保、③ザイマックスグループによる内製化の促進と有事の際のサポート体制の確立など経営基盤の安定化を目指す」と述べた。

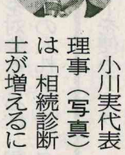
続協断 相診

相続診断士 4万人規模に

「相続落語」など都内でシンポジウム

相続診断協会は12月1日、東京証券会館で6回目となる「笑顔相続シンポジウムin TOKYO～未来のために想いをつなぐ」を開催した。今回初めて、資格の活用法などの情報提供のため、認定教育機関の「プレゼンテーション」と紹介ブース」を設けた。各地から多数の相続診断士が集まり、活動報告などに耳を傾けると共に交流を深めた。

相続診断士は相続の基本的な知識を身につけて、相続診断ができる認定資格。現在、資格者は約3万9000人。



小川実代表理事（写真）は「相続診断士が増えるにつれて、手応えを感じる。各地で行われる講師養成セミナーは83回、参加人数は573人に達した。確実に相続診断士の輪の広がりを感じる」と挨拶。続いて、相続診断士が取り組んできた事例と、認定教育機関6社による同資格を活用した新ビジネスのプレゼンテーションが行われた。

メインイベントの「相続落語」では、真打落語家の三遊亭萬窓氏が新作落語「ふるまいそば」を披露。蕎麦屋を営む家族が直面した相続問題を、落語のリズムで分かりやすく披露。難しく捉えがちな相続を、自分事と考えさせ、しゃれを聞かせた話で会場の笑いを誘った。相続落語とは同協会が一般向けに分かりやすく相続を伝えるために考案したもの。これまでに277回開催し、参加人数は3万2400人を超えた。

事例

仕員が原因と事例を紹介しムを建築しよ主B氏は、担ら建築内容や等について熱ました。契約進めたのですになることがれは、購入し土地が通りに平の騒音等に眠れないのとです。B氏見積もりには不必要な高価な建材が使用されていたり、ローン返済計画にも無理があったことが分かりました。営業社員は物件を売りたいあまり、B氏の暮らしを第一に考えることをおろそかにしていたのです。このことが判明したため、B氏は契約をしませんでした。

●法務大臣認証ADR機関
一般社団法人日本不動産仲裁機構　電話03（3524）8013

※調停が体験できる「ロール プレイ研修」を定期的に実施しています。詳しくは当機構HPをご覧ください。

とで、長時間の営業などユーザーの不満の解消と購入費用の削減を可能とした。なお、オープンから3カ月間を目安とした期間限定の営業としており、期間中の来場者60組を目標に反響に応じて期間の見直しを行っていく。

また、このオープンに伴い、生活に役立つ各種IoT機器を標準仕様とした新商品を限定発売する。モデルハウスの無人化などにより、従来品に比べ約100万円のコスト削減に成功した。これを基本仕様のグレードアップなどに加え、従来品と同価格で販売する。

転借人の失火に対し転貸人が責任を

責任の差というのはあるのですか。

A　あります。しかし、今回のご質問は、転借人の「失火」に対する転貸人の責任ということでしょう。ですから、転借人自身が責任を負うのは当然のこととして、更に転貸人も責任を負うのかということがポイント実務上有力視されています。

Q　その「転借人の選任・監督に過失がある」というのは、具体的にどのようなケースをいうのでしょうか。

A　先ほどの裁判例によれば、「過失がない」とされたケースとして、「転貸人が、転借人に対し機会あるごとに火気への注意を喚起し、また、転貸人において数回にわたって転借人不在のときに火の始末の監督のために建物内の状態を見を認めています。

Q　この点についての、もう少し一般的な基準というのはないのでしょうか。

A　前述の昭和40年の東京地裁判決で、裁判所が「転借人に故意・重過失がある場合には、転貸人の選任、少なくとも監督に過失があるとされる場合が多いであろう」と判示している点が当てはまるのではないでしょうか。

渡邊不動産取引法実務研究所
代表　渡邊　秀男

内閣府所管　現場で役立つ土地活用の専門資格!!

公益社団法人 東京共同住宅協会　認定

土地活用プランナー®

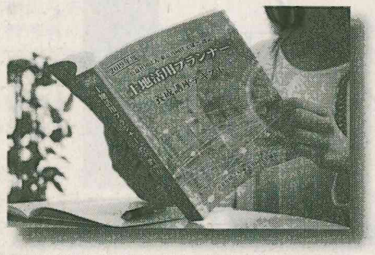
次回認定試験：2020年2月16日(日)
試験会場：札幌・仙台・東京・名古屋・大阪・福岡
申込受付中!

土地活用プランナー®とは

「土地活用プランナー®」は、内閣府の認可を受けた公益法人である東京共同住宅協会が運営する土地活用の専門資格です。
マーケティング、プランニング、事業収支計画、権利調整、法務、税務等の幅広い専門知識を体系的に身に付け、土地活用のトータルコンサルティングを目指します。
土地活用の必要性が高まりを見せている今、この資格は土地活用に携わるお仕事をされている方にとって必須の資格となりつつあります。

「土地活用プランナー®養成講座」学習内容

土地活用にまつわる市場の動向		マーケティング スケジューリング		近隣対策 明渡交渉等
法律	資金計画	プランニング	土地活用とパートナー	事業収支計画書
税金	建築設備	事業計画書の作り方	土地活用手法	賃貸管理 建物管理



【試験対策講座】
●お申込・お問い合せ：LEC東京リーガルマインド
東京都中野区中野4-11-10 TEL.0570-064-464
http://lpe-jp.com/tojukyo/

土地活用プランナー®　検索

◎認定試験・テキストのお問い合せ
土地活用プランナー受付センター：TEL.03-6897-4115

公益社団法人 東京共同住宅協会
〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4階

全国の売却困難物件

再建築不可（法律）

底地・借地・事故・事件・既存不適格・違反建築・連棟式（店舗・テラスハウス）・狭小（土地・建
ホテル・ビル）・倉庫・工場・持分（共有）・区分（管理費・修繕金無・EV無）・旧耐震（昭和初期
ン・別荘）・地方（古民家）・その他訳あり・トラブル・ファイナンス付かない・他社で買わな

★エリア問わず。住居用・事業用・収益用・リゾート

東京都知事免許(3)第84221号　代表取締役：高橋 博
(旧住所) 〒168-0082 東京都杉並区久我山2-25-19　携帯 090-1503-9417
有限会社ヒロプロモーション
下記の住
〒107
TEL 03-6

住宅新報アプリ
最新ニュースをスマホでゲット！

住宅新報アプリ
不動産ビジネスの最新ニュースをアプリでお届けします。

App Store からダウンロード

住宅新報アプリ動作環境
iOS11 以降（Apple社 iPhone、iPad対応）