


第 5 次 調 査 書  
視 察 報 告

昭和62年10月

 札幌不動産リ스팅協会  
第5次調査団

## 調査視察を終えて

団長 原 口 伸 一

— 榊大—ビルディンス —

ここ数年の首都圏の異常な地価高騰は、さまざまな社会問題を惹起し、不動産業界自体のあり方も含め、毎日のように新聞紙上を賑わしている。

本年の当調査団は、当会理事会の決定により、「首都圏の地価高騰が地方中核都市にどのような影響を与えているか」をテーマに、前回までの4次に亘る首都圏の視察とは趣を変え、札幌と同規模の西日本随一の大都市「福岡市」に足を運ぶことにした。

当初の4名の指名団員の外、3名の自主参加の団員を加え、一行7名で2日間に亘り、福岡県宅建協会、榊不動産ニュース社福岡営業所、市内の賃貸・一般仲介・事業用物件仲介と云う三つの異なる業態の代表的業者を視察して参りました。

短い時間で、本音を聞き出す迄には至らなかった点多々ありますが、賃貸部門については、特に大きな収穫があったと考えます。

全体としては、首都圏の地価高騰の影響を受けて、商業地急騰、住宅地横ばい、乃至は下降と云う二極化現象など、札幌と非常に類似した取引状況にありました。

今後、今回の調査視察で得たものを日常業務の中で、どのように生かして行くかが、我々に課せられた宿題かと思えます。

最後になりましたが、今回の視察にあたり、格別のご協力を頂きました関係各社、並びに会員の皆様に心から御礼を申し上げます。

## 調査視察コース

10月8日

◇社団法人福岡県宅地建物取引業協会

◇株式会社不動産ニュース社福岡営業所

(福岡県不動産流通センター)

福岡市博多区博多駅前4丁目32番22号

### <面談者>

(社)福岡県宅建協会

総合企画室 本 茂 氏

〃 丸尾好幸氏

(株)不動産ニュース社福岡営業所

所 長 東 充 宏 氏

福岡県の不動産業界の組織・流通・取引等の現状につき説明を受ける。

### <主なる話題>

1. 業者数 = 福岡市 2,200 業者、北九州市 800 業者。  
北九州市は市場としては、福岡市の10分の1程度である。  
全日本不動産協会の業者は皆無である。
2. 宅建協会への入会については、代表者、主任者ともに入会資格者コース(有料3,000円)の講習を受け、所定の試験に合格しないと認めない。受講者は毎月平均60~70名。年間約360業者が新規入会するが、約200業者は廃業。
3. 協会内に「総合企画室」(スタッフ5名)を設け、「賃貸市場で如何に生き延びるか」をテーマに、資料を提供し、提言を行っている。
4. 賃貸市場について
  - ① 供給は年間約12,000戸、ストックは約11万戸(ワンルームタイプ主体)。
  - ② 敷金は3~5カ月分。
  - ③ 管理手数料は家賃の7~8%(5%の業者も出現)。
  - ④ 空室率は平均13%。

⑤ 賃貸情報紙「マイルーム・ガイド」月2回発刊。(3万部、定価100円)。

⑥ 敷金が借りられる「マイルーム・ローン」制度実施。

5. 首都圏客への1棟売りマンションの年利廻りは4.5~5%位。

6. 国土法による監視区域(500㎡超)は11月2日より実施。

7. 流通センターの登録数は対前年比5~6%上昇。

8. 中古マンションは3DK、3LDKが中心。価格は札幌とほぼ同じ。

9. ワンルームマンションにも先端技術を駆使。

(例) グラスファイバークーブルを使って太陽光線を集中。



10. 地価調査（10月1日）によると、対前年比は商業地46%、住宅地5.7%上昇。
11. 売買物件情報誌「フレンド」を毎月発刊（会員向け）。
12. 商業地の地価は、博多駅前から15分圏で昨年の2～3倍の値上りで、1,500万円位。市内の一等地の地下鉄天神、JR博多駅前では坪5,000万円以上。
13. 郊外の住宅地（都心より15km位）の地価は坪30万円位。建築費は坪40万円～50万円位。
14. 九州レイズンを検討中（B型、パソコン+FAX）。

## 賃 貸 管 理 部 門

10月9日

◇株式会社 三好不動産

福岡市中央区黒門8番2号

<面談者>

会 長 三 好 勉 氏 （前福岡県宅建協会会長）

福岡最大の賃貸管理業者で昭和27年創業。市内に7店舗を展開、社員40名。店内に入ると、社員の殆んどが電話を握り、活気に満ちた店舗。

営業内容は売買仲介（40%）、賃貸仲介（30%）、賃貸管理（30%）の三本柱に加え、個人、法人の所有地の有効利用について、企画、運営、管理などの提言を行ない、不動産の財テクのコンサルティング収入を第4の柱にと、今後のサバイバル戦略の一環としての体制づくりを目指している。

<以下、三好会長との談話を要約>

1. 賃貸管理世帯数は約8,500。毎月の家賃集金は約2億5千万円。
2. 集金方法は、地元3銀行とオンライン化。業界で初めて自動振替制度を導入。

3. 管理業務が営業のバックボーンである。管理こそ新規顧客を獲得し、多角的営業に発展し、未来永劫に収入源を確保する。
4. 管理手数料は、集金家賃の5～8%。
5. 単に土地を売却するだけでなく、加工して付加価値を高めて販売する方針を貫いている。
6. 家探しから引越し、掃除、電話、新聞の予約などあらゆるサービスの展開をしている。
7. 住友信託銀行と提携して、譲渡型土地信託「ウエルス・システム」を開発した。このシステムは ①住友信託銀行と三好不動産が土地を選定し、建物プランの企画、建築を行なう。②住友信託銀行は支店網を使ってオーナーを募集。③三好不動産は入居者の募集、管理、運営、家賃の集金等の業務。④オーナーは管理手数料等を除いた家賃を受け取るだけ。⑤住友信託はオーナーに税務相談などを行なう。
8. 62年度は首都圏客を中心に、10棟の販売目標を掲げている。



## 一 般 仲 介 部 門

### ◇株式会社 福 住

福岡市中央区大名2丁目2-26

#### <面談者>

社 長 河 野 貞 雄 氏  
専務取締役 伊 藤 哲 三 氏  
係 長 対 尾 幾 次 郎 氏

ビジネス街の中心部にある銀行の5階に事務所を構える。取扱物件は中央区中心。流通営業課、法人営業課、情報管理課、賃貸（仲介・管理）課、自社事業（ビル・マンの1棟売り）、経営コンサルティング（別会社）の部門に分れている。社員は23名。

所属流通機構は宅建協会、三井リハウス、MRD会員。住友信託銀行と提携。損益分岐点は月2,000万円。

#### <以下、面談内容を要約>

1. 毎朝8時30分よりミーティング（昨日の報告と今日の行動予定）、ラジオ体操のあと9時より始業。終業は女性午後5時、男性6時。日曜、祝日は休業。
2. 毎月1回全体会議（午後6時～10時30分）。今月の反省と来月の目標を社員全員が発表。



3. 社員の自主性を尊重して「ワンアップ運動」を実施。会社の財産になっている。
4. 給与はオール固定給制であるが、海外・国内視察旅行を実施している。
5. 創立10周年はハワイへ。15周年はオーストラリアへ海外旅行。
6. 情報管理課では、サバイバル戦略の一つとして、売買事例の集約を行っている。
7. 一般仲介は社員一人あたりの年間取扱高2億5千万円～3億円。
8. 徹底した顧客管理を行っている。
9. 坪1,000万円の土地を9カ月で3回、専任媒介。最終的には坪1,800万円。

## 事 業 用 物 件 仲 介 部 門

### ◇昭和土地建物株式会社

福岡市博多区博多駅前2丁目6番15号

#### <面談者>

社 長 渡 部 重 政 氏

昭和35年創業。福岡県下で最初の宅造事業法に基づく宅地分譲業者。住通チェーン加盟店。資本金1億円。

常に時代を先読みし、業態を宅地分譲→建売→仲介→マンション分譲→別荘分譲というように変えてきている。

現在は、収益物件（アパ・マン）の分譲、注文住宅の建築、別荘地・別荘住宅の販売を手がけている。



<以下、面談内容を要約>

1. 本社ビル所在地（博多駅より徒歩10分位）の土地の価格は、坪当り 4,000～5,000 万円である。
2. 土地転がしで取得した首都圏客が売却できず、逆に地元業者に販売を依頼してきている状況になってきた。
3. 分譲マンションの売れ筋は 3LDK で 1,500～1,800 万円。
4. 借地上に広告塔を建て、リースする広告リース会社を設立し、事業の多角化を図っている。
5. 仕入れは総て現金決済。仕入専門の子会社も設立している。
6. 事業用地の取得は非常に難かしくなっているため、業者間で争奪戦を演じている。

参考資料(1)

告 知

当社の催告にもかかわらず貴殿が  
家賃の支払いを履行されない為  
やむを得ず本日をもって部屋の  
立ち入りを禁止します

昭和 年 月 日

株式会社 ○○不動産

【座談会】

第 5 次 調 査 視 察 を 終 え て

昭和62年11月10日

㈱リスト事務所

出席者

特別出席	小 泉 康 弘	会 長
" (司会)	小 林 修	専 務
団 長	原 口 伸 一	
団 員	綿 引 栄	
"	吉 田 幸 子	
"	坂 野 利 満	
"	山 本 高 明	
"	斉 藤 和 喜	
"	青 木 勝	

今回の第5次リスティング協会調査団は、「首都圏の地価高騰が地方都市に与える影響」とのメインテーマで、福岡市へ派遣しました。福岡市は基本的には札幌市と同規模でありながら、業界はすすんでいるとのこと。首都圏の比較とは別にいろんな意味で好対象であり、勉強になったと思います。今日は、それらの意見を聞き、明日への範にしたい。 (小泉会長)

“首都圏の資本が札幌の4倍流入”

小林 どのような日程でしたか。

原口 福岡県宅建協会、㈱不動産ニュース社福岡営業所の尽力で2日間、それぞれの業態の代表的な業者を訪問しました。賃貸部門では、㈱三好不動産、一般仲介部門では㈱福住、事業用物件仲介部門は昭和土地建物㈱です。

小林 ところで今回のテーマの地価高騰については、東京都心商業地のビル用地の高騰に端を発し、商業地で76%、住宅地でも57%上昇し横浜では3倍になった住宅地もあるとか。福岡は札幌と同規模ですが、地価は2倍とのことですが。

青木 昔から福岡市の地価は札幌市の2倍で2年は進歩していると聞いてました。

原口 地価については10月1日の公示では商業地は46%、住宅地は5.7%で上昇率は札幌とあまり変わらないが、アパート用地は坪100万円が札

幌の2倍以上。それでも手に入らないそうです。

山本 住宅地は平均面積が30から40坪で、坪3、40万円。札幌は50坪で坪20万円ぐらいだから、動かす金額は同じようです。

斉藤 戸建ては2,500万円相当の物件が売れているとのことですが。

小林 札幌では優良宅地60坪を2コマ買って40坪ずつ3コマに分けることは禁止されているが…。

山本 第1種住宅地ではできないが、第2種、住居地域であればできますから—。

坂野 第1種住専の比率を聞いたら、分らないとの回答で、1種は少ない印象でした。

小林 福岡市の地価が札幌の倍となると、札幌もそうなるのでしょうか。

坂野 そういってましたが、人口密度がこちらと違って大きいからね。

原口 昭和土地さんへ行ったとき、昭和40年頃

坪25万円で買った土地が現在5,000万円になったそうです。

**山本** 販売に関しては信用等の面から、信託銀行と提携し、それによって関東、関西の資本を福岡市へ引っ張り、札幌の4倍は入ったように感じました。福住さんでは、1人年間3億円の売上げとっていましたね。

**原口** 福住さんで感心したのは、銀行の上にワンフロアを借り、エレベーターの前の受付で送り迎えをする。20人はすわれるカウンターもあってね。

**吉田** いま社屋を建てているそうですよ。

**斉藤** 社屋を建てても移らない方がいいー。

**原口** この春、坪1,000万円で売り、3回コロがって坪1,800万円になった話もありましたね。

**吉田** マンション用地の取得が難しくなり、既存のマンションを1棟ごと買い、リフレッシュして売ったそうですよ。

**斉藤** 首都圏のお客さんがきて、福岡の業者も潤ったとっていましたね。

**原口** 地上げ屋さんも大部きたようで、マンションでは立ち退かない場合、階段を壊したりエレベーターを故障させたり…。

**青木** 11月1日から監視区域制度が施行され、500平方メートル以上の届出が義務づけられるとっていましたね。

**坂野** どうして福岡県だけが500平方メートル以上なのか疑問をもちました。熊本県は1番最初に監視区域を設け、やはり300平方メートル以上でしたね。

**山本** 福岡の11月というのは、業界の意見が入

っているようでしたよ。

**青木** その意味では、福岡の業界の政治力が強いということになりますね。

”雑誌マイルームの発行で50%が契約へ”

**小林** 賃貸の状況は。

**斉藤** 23人体制の福住さんで、賃貸収入を全収入の10%まで上げるとはりきっていましたが、今後は賃貸・管理部門に力を入れなければならない、と勉強していますが、見本をみたような気がしました。それと福岡では敷金が5カ月で、日本信販と提携し、入居者のためのマイルームローンもあるんですね。札幌の場合は業界として遅れているようです。こちらでも、業界全体が結束し、協会へ行くと提携ローンがありますよ、と対策を立てる必要があるー。

**原口** 敷金を多くとっているのは、補修費、つまり現状回復義務との関連です。賃貸では敷金精算のときにトラブルが1番多いそうです。トラブルを未然に防ぐために余計に預っておくことらしい。

**坂野** キメの細かさでは学ぶ必要がありますね。

**綿引** 3カ所回って、どこでも賃貸の管理部門に力を入れていることが印象に残りました。特に三好さんのように、毎月8,000軒分の家賃、2億5,000万円の集金をし、オーナーに振り込んでいるとのこと、手数料8%とすると、1,800万円の安定収入があるわけですからね。さらに、ここから売買、建築と広がっていく。まさに賃貸は不動産の基礎というのがよく分かりました。

**吉田** 市内4カ所で40人がやっているとのことでしたが、銀行とはオンラインでつながっている



とっていました。

**綿引** ただ賃貸では地下鉄沿線のワンルームマンションに人気がありますが、規制の動きもでていようでしたね。

**山本** 賃貸に関してはさきほどのローンの活用もでき、札幌よりも大学が多く、賃貸、管理部門を自信をもってやっていたら、三好さんでも入居者に対してキメ細かく営業してました。

**小泉** 市場が成熟しているんでしょうね。

**吉田** 不動産ニュース社から雑誌「マイルーム」が月2回、3万部発行されています。250業者が利用し、1,500カ所の商店などに置き、50%が決まるとのこと。これに記載している業者と記載していない業者とでは差が大きくなっているとのことでしたよ。

**坂野** 回って感じたことは、疑問に感じたことは、1つずつ解決していこうと努力する前向きの姿勢がありました。

**山本** それはありましたね。業界や協会の歴史の違いが賃貸、管理部門の業務上に現れていたように思いました。

“シンポジュームの開催など協会がリード役”

**坂野** 宅建協会に入るときは、経営者と主任者が講習を受け、テストをするそうです。60点以上

の合格点がとれない場合はもう一度受けるという仕組みで厳しいですね。これは不動産業者への信頼を高めるためとのことですが、とても印象に残りました。

**吉田** また、地元の宅建業者からは聞けない意見を聞くため、賃貸業者の生き残り策と題し、全国の優良業者から数社を招いてシンポジウムをやるとのこと。全国でも例のないことで、北海道から俣本の高橋会長が招かれているそうです。また協会の中に総合企画室を設け、アンケートをとったり、業務管理内容をどうするか、新規の管理物件をいかに獲得するか、入居率を強化するためにはどうするかなどの戦略、戦術について協会が徹底的に追求しているのは感じました。

**青木** 非常に強い力で業界をリードしていますね。協会独自で家主の教育をしていましたし…。

**小林** だから進歩するんですね。

**山本** 各訪問先ではきちんとお待ちいただき、遠いところよろこそという姿勢がどこへ行ってもみられました。リスティング協会に対しても22年間も長い間、よく続けてくれました。逆にこちらが学びたい、といわれ感動しました。

**小林** ちょうどいい話ができましたので、これで終わりにします。ご苦労様でした。

調査視察団員名簿

- 団 長 原 口 伸 一 (株)大一ビルディング  
 中央区南2条西28丁目 ☎ 641-0581  
 団 員 坂 野 利 満 (有)末広不動産  
 東区伏古4条3丁目4 ☎ 784-1122  
 団 員 綿 引 栄 第一住宅(株)  
 西区二十四軒1条4丁目 ☎ 644-2258  
 団 員 吉 田 幸 子 大黒屋不動産商事  
 中央区南14条西11丁目 ☎ 561-1841  
 団 員 斉 藤 和 喜 札幌不動産商事(株)  
 中央区南1条西13丁目 ☎ 231-7377  
 団 員 山 本 高 明 拓祐実業(株)  
 中央区北5条西20丁目 ☎ 641-2125  
 団 員 青 木 勝 マルサン三栄地所(株)  
 豊平区月寒中央通7丁目 ☎ 852-4711

— 以 上 7 名 —

参考資料(2)

昭和 年 月 日

媒介業務報告書

様

当社をご利用いただき厚くお礼申し上げます。さて、先に当社が(売却・購入・交換)の依頼を受けました下記目的物件の(媒介・代理)の業務について、次のとおりご報告申し上げます。 (第 回)

目的物件	所在地		
	物件種別	価 格	円

業務の 処理 状 況	登 録 月 日登録(№ )	業務処理および交渉経緯		
	情報誌(紙)旬報(月 日・号)・配布図面(月 日)			
	新聞広告 月 日(新聞・朝刊・夕刊)			
	情報掲示 現地看板設置・店内掲示・店頭掲示			
	その他			
		当社より	先方より	
	問合せ電話	有( 回)・無	有( 回)・無	
訪 問	有( 回)・無	有( 回)・無		
物件案内	有( 回)・無	有( 回)・無		
その他				

当社の 所見	
	(担当者)

当社は今後とも契約成立へ向けて積極的に努力いたしますので、今しばらくお待ち下さい。

商号(名称) \_\_\_\_\_  
 代 表 者 \_\_\_\_\_  
 主たる事務所の所在地 \_\_\_\_\_  
 免許番号(建設大臣・福岡県知事)( )第 \_\_\_\_\_号



# 賃貸物件の委任報酬

宅地建物の賃貸借等に関する下記業務を当協会会員へ依頼する場合は下記の委任報酬(委任者より)を申し受けます。

## 記

### 一般管理報酬内容

1. 新規物件
  - 入居者募集広告、宣伝企画 家賃の半月分

---

2. 入居中
  - 家賃改訂業務 新家賃の半月分
  - 家賃の督促業務 入居1年経過後は1件につき1万円
  - クレーム処理業務 入居1年経過後は1件につき1万円

---

3. 退去時
  - 解約明渡し立会い及敷金清算 家賃の半月分
  - 賃貸人の申出による家屋明渡し業務 1件・家賃の2ヵ月分(最低10万円以上)

---

4. 退去後
  - 入居者募集広告、宣伝 広告料実費又は家賃の半月分

### 専任管理報酬内容

1. 業務開始
  - 賃貸物件のコンサルタント業務  
入居者募集広告、宣伝企画 家賃の1ヶ月分

---

2. 長期空室における広告、宣伝費 広告料実費又は家賃の半月分

---

3. 管理の種別
 

● 継続的なクレーム処理業務	入居家賃総額… 3-6%
● 家賃集金業務	家賃集金額… 5-7%
● 滞納保証	家賃集金額… 7-10%
● 満室保証	家賃総額の… 10-15%
● 敷金立替	家賃の1ヶ月～全額預り

以上物件種別、タイプ別、規模、建令別、契約期間、環境等、委任者の条件により事前に業者と話し合いの上決定する。

(社)福岡県宅地建物取引業協会 福岡地区本部

## 入居者の方へ

- 家賃は(1.銀行振込み 2.家主へ持参 3.集金人払い)となっています。

銀行振込みの場合は下記へお願い致します

銀 行	支 店	預 金	口座番号	名 義 人
		普通 当座		

※「振込み手数料」は「入居者」の方の負担となります。

入居中、解約予告時、退居時においては、次のことにご注意下さい。

### ● 入居中

1. ゴミは「指定日」に「指定の場所」へお出し下さい。
  - ・「ふつうのゴミ」 毎週 曜日(夜2回(場所 ))
  - ・「燃えないゴミ」 毎月1回 日(場所 )
2. 電気、水道、ガス等に関するお問合せ(引越し時の清算等)は下記へ。
  - 「電気」 ……九州電力 ☎( )
  - 「水道」 ……市水道局 ☎( )
  - 「ガス」 …… ☎( )

### ● 解約予告(明渡し予告)

1. 解約予告はすくなくとも30日前にお願いします。
2. 解約予告をされた後、賃貸人及び仲介業者において、次の入居者を募集いたします。その際、賃貸人及び仲介業者立会いのもとに、入居希望者を居室へ案内するというところもあるかと存じます。その節は何とぞご協力賜りますよう切にお願い申し上げます。

### ● 退居時(引越しにともなう建物明渡し)

1. お預りしております「敷金」の「清算」については、「電気」「水道」「ガス」代等の「引越し清算の領収証」を持参された後に開始いたします。
2. 引越しにともなう建物の明渡しにおいては、「入居時」に持込まれたもの(家財・物品等)をすべて搬出するとともに、建物内外の清掃及びゴミの跡片づけ等をきちんとすませて下さい。  
以上が行なわれていない場合は、物品等の撤去及び清掃についての「費用」を請求されたり、「敷金の清算」が開始しないということにもなりますのでご注意ください。

# 念 書

## 株式会社〇〇不動産 殿

1. 私は、別紙「賃貸借契約書」にもとづく家賃支払については、翌月分を前月の末日までに、賃貸人の指定する方法にてお支払いいたしますが、万一支払いが遅れる場合には、必ず貴社まで連絡いたしますとともに延滞損害金、督促料を負担いたします。
2. 家賃を1か月以上滞納し、その旨の連絡を怠った場合は、貴社において催告書のドアへの貼付、「連帯保証人」または「身内」等への連絡が行なわれても、私は絶対に異議を申しません。
3. 家賃を2か月以上滞納した場合は、貴社において「契約の解除」と同時に「室内の立入り確認」および「鍵の交換・封鎖」等が行われても、私は絶対に異議を申しません。
4. 家賃を3か月以上滞納した場合は、貴社において「強制明渡し」の手段をとられても、私は絶対に異議を申しません。  
また、「強制明渡し」にともなう家財その他の物品については、1か月間貴社において保管していただき、その期間内に私が引き取りに来なかった時は、所有権を放棄したとみなし、廃棄等の処分をされても異議を申しません。
5. 上記家財等の移動、保管中における、破損、盗難、紛失等についても私は絶対異議を申しません。
6. 「強制明渡し」および「家財その他の物品」の処分にともなう「延滞損害金」「督促料」「運送費」「保管料」「敷金清算金」「清掃費用」「書類作成・郵送料」等一切の費用は、すべて私が負担いたします。
7. 賃借人の「連帯保証人」である私は、上記1から6までの事項を了承するとともに、連帯保証人としての義務を遂行するため、賃借人の家賃滞納その他にもとづく不足金等の債務の履行に関し、完全に解決するまで絶対に責任をもつことを誓います。

昭和 年 月 日

当該賃貸物件 \_\_\_\_\_

賃借人 \_\_\_\_\_ 印

連帯保証人 \_\_\_\_\_ 実印