

契約書作成のポイント

◆ 違約金さえ払えば契約を解除できる？

不動産（あるいは信託受益権）の売買契約書では、以下のような定めがなされていることが一般的です。

第●条（債務不履行による解除）

売主又は買主のいずれか一方当事者が本契約の条項への違反があったときは、相手方当事者は、相当の期間を定めた上で、違反当事者に対し違反の是正を催告し、違反当事者が当該期間内にかかる是正を行わない場合には本契約を解除し、かつ、違約金として売買代金の20%に相当する金銭を請求することができる。

誤解されている方が意外と多いのですが、この規定は「違約金を支払えば契約を解除できる」というものではありません。あくまでも、債務不履行をした人の相手方（買主が代金を支払わない場合であれば売主）が契約を「解除することができる」だけで、債務不履行した人（先の例では買主）からは契約を解除することはできないのです。

しかも、相手方は契約の解除ではなく、「履行」を求めることもできます。そして、任意に履行されない場合には、裁判所に強制履行、すなわち債務者の財産を差し押さえて、競売にかけることができるわけです。

もっとも、債務者（先の例では買主）にめぼしい財産がなければ強制履行を請求しても無駄ですので、相手方としては解除を選択したうえで損害賠償（違約金）の請求をするほうが現実的だとは思いますが、それはあくまでも相手方の選択の結果であって、債務者側に違約金を支払うことによって解除する権利があるわけではないのです。

購入を中止したい買主としては2つの選択肢があります。

- (1) 売主と話し合って契約を解除（合意解除）する
- (2) そのまま履行期を徒過して売主が解除権を行使するのを待つ

ただし、後者の場合には、売主が強制履行を請求する余地もあるわけで、何らかの財産を持っている買主の場合にはその財産を失う危険性があります。そう考えると、やはり話し合いで解決するのが一番望ましいと思います。

中沢 誠 (株)ジャパン・アセット・アドバイザーズ
シニアアドバイザー・行政書士

フォーラム・セミナーのご案内

JAAフォーラム in 広島 開催概要決定！

～ 混迷した世界情勢からひも解く、これからの不動産取引 ～

グローバル化が進化した今、不動産業という地域に根ざしたビジネスといえども、世界情勢と無関係ではられません。逆にいえば、世界情勢をひも解くことによって、これからの不動産マーケットの動きを読むことができます。本セミナーでは、混迷した世界情勢が日本の不動産ビジネスにどのような影響を与えるのか、そして不動産プレーヤーがビジネスチャンスを掴むために必要なことを解説いたします。

講師にはプライベートエクイティの第一人者、越純一郎氏をお迎えします。中国四国地方の皆様、不動産マーケットについて熱く語り合しましょう！

日時： 6月14日（木） 18:30～22:00
会場： オリエンタルホテル広島（予定）
定員： 30名
費用： 5,000円（懇親会費用込）
講師： 越 純一郎（株式会社せおん代表取締役）
南 一弘（(株)ジャパン・アセット・アドバイザーズ代表取締役）

第4回JAA不動産ゼミナール（東京）

～あなたの信じている利回りはどこからきているのですか～

ますます混迷の度合いを深める世界情勢の中、不動産ビジネスで生き残るためには、常に最新の情報を得ることが重要です。しかし、単に情報や知識を増やすだけでは意味がなく、それらをもとにきちんとした戦略を立て、戦略に基づいてアクションをしていく必要があります。

このゼミナール（勉強会）では、本気で成功したいと考えている不動産プレーヤーの方々とともに、これからの戦略を考えてまいります。

日時： 5月14日（月） 18:30～20:30
会場： エッサム神田ホール
（千代田区神田鍛冶町3-2-2）
定員： 20名
費用： 2,000円
講師： 萩原 淳 ((有)アッシュベストメントテクノロジー 代表取締役)
南 一弘 ((株)ジャパン・アセット・アドバイザーズ代表取締役)

ホームページ (<http://www.j-a-a.com/>)、メール(seminar@j-a-a.com)、またはFAX (03-5207-9232)にてお申込み頂けます。



JAA通信

2012年4月号 vol.2

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ

〒101-0045 東京都千代田区神田鍛冶町三丁目3番地4 サンクス神田駅前ビル2階

TEL: 03(5207)9231 FAX: 03(5207)9232 URL: <http://www.j-a-a.com/>



南一弘の視点

◆ マーケットの活性には強い東京と個性のある地方が必要

去年は、東日本大震災、円高・欧州危機、タイの洪水等々、次から次へと災難が日本を襲いました。本当に神も仏もないのかと言いたいところでした。しかし、これらの災難を自らの努力で切りぬける民間の力は凄いですね。それにひきかえ、日本の政府は何の役にも立ちませんでしたし、これからもそうでしょう。

都市の問題にしても、もし政府が真剣にインフラの整備をしていれば、どれだけ世界のマーケットの中で強くなれたことか。東京も金融都市として香港やシンガポールに負けることは無かったはず。それが今では、上海にさえも負けかけています。アジアにおける勝ち組の都市は全て「グレートチャイナ」、すなわち華僑が支配しているのです。アジアの大都市の中で華僑支配でないのは東京だけなのです。

その東京が今、カントリーリスクが低いということで注目されています。あの震災という未曾有の災難時でも、暴動や略奪の行われなかった世界唯一の国だからです。地震や原発事故というのは、日本固有の問題ではなく世界中で起こりうることで、カントリーリスクの尺度ではありません。日本人もっている「相身互いの精神」、これこそが注目されているのです。ただ、その後の政府の対応のお粗末さを考えると少し帳消しになってしまいます。政治の弱さは如何ともしがたいですね。

嘆いていてもしかたがないので、日本の再生に話を戻します。日本の再生のためには、まず東京がアジアの中心都市としての地位を取り戻すことが鍵となります。とはいえ、今の日本に自力再生の力はあまり残ってはいませんので、海外からの資金が流れ込む事を待つしか無いでしょう。そのためには「金融都市としてのインフラの整備」が先決です。

インフラの整備に必要なものは「ヒト」・「モノ」・「カネ」の三つです。このうち「カネ」については、「ヒト」・「モノ」が充実すれば自然とついて来るものです。「モノ」については、丸ノ内を見渡せばわかるように、スーパーSクラスの不動産は十分用意されています。今回の震災を教訓に近い将来解決することを期待しているのですが…。

一番やっかいなのが「ヒト」の問題です。日本の頭脳がドンドン海外に流失しているのですが、海外からの流入は殆どありません。これは当然の話で、研究開発のインフラの整備が整って居ないので海外の頭脳が入って来る筈がありません。深刻なのはそれだけではなく、若い世代が虚無感から海外へ飛びたつ事が減っていることです。日本の教育制度の問題なのでしょうが、東大をはじめとする大学で秋入学の動きがあるように、グローバル化の波は想像以上に早く押し寄せて来そうです。

不動産マーケットを活気づけるには、この国の根本的な問題を解決するほかに、近道はありません。とはいえ、こうした問題の解決には時間がかかります。個々のプレーヤーとしてはそれを待っているわけにはいきませんから、身近なところから考えていく必要があります。

そのためには、各々の物件に「特徴」を持たせることが必要です。たとえば、特別なサービスマニューを持つことによって同じ職種のテナントを集めるとか、とにかく工夫を凝らすことがマーケットを呼びこむことにつながっていきます。

東京が強くなれば、その波は地方都市へも広がって行きます。一極集中を恐れる声は大きいですが、それよりも資産のポートフォリオの形成が重要です。今回の震災をはじめリスクマネージメントの観点からも地方物件への投資の見直しが始まっています。地方もこれまでのようにミニ東京を目指すのではなく、脱東京を目指して独自性をアピールする時代です。東京と地方の個性がはっきり分かれることで、お互いの魅力が引き立つのですから。狭い日本だからこそ、個性がないとポートフォリオの分散にはなりません。

南一弘 (株)ジャパン・アセット・アドバイザーズ 代表取締役

TOPICS

JAA トピックス

◆ 総合ユニコム主催「不動産マネジメントフォーラム 2012」に参加

3月2日(金)、東京・西新宿のハイアットリージェンシー東京にて毎年恒例の総合ユニコム株式会社主催「不動産マネジメントフォーラム」が開催されました。

当日は全国各地から250名を超える業界関係者が参集され、熱気溢れる講演に熱心に耳を傾ける参加者の皆様の姿が至る所で見受けられました。

弊社からは代表の南一弘が「A-2 パネルディスカッション 業界のリーダーたちが見る不動産ビジネスの今後」においてコーディネーターを務めさせていただきました。



パネリストには業界トップの方々をお招きし、普段直接聞く機会の少ない肌感覚のマーケットの見方や本音などで議論が白熱し、大変有意義なパネルディスカッションとなりました。

フォーラムは朝9時30分より夕方17時すぎまで1日かけて行われました。パネルディスカッションの他に外資系・国内系企業のトップ、業界を代表する著名人の皆様による講演も多数行われ、全体会終了後は名刺交換会も行われました。リラックスした雰囲気の中業界を代表するキープレイヤーの皆様と共に、ビジネスチャンスや市場の展望について語り合う貴重な場となりました。

業界関係者一丸となって不動産業界を盛り上げてゆこうとする気概の感じられる、熱気あふれる一日となりました。

**詳細は総合ユニコムHPまで。<http://www.sogo-unicom.co.jp/>

ジャパン・アセット・アドバイザーズでは、全国各地でセミナー・講演会を積極的に開催いたしております。

また企業・業界団体等の研修、講演会等の講師も承っておりますので、お気軽にお問合せください。

〒101-0045 東京都千代田区神田鍛冶町三丁目3番地4 サンクス神田駅前ビル2階

TEL: 03(5207)9231 FAX: 03(5207)9232 URL <http://www.j-a-a.com/>

◆ JAA 不動産ゼミナール、東京と福岡にて開催

不動産ビジネスの世界において本気で成功したい！と考えているプレーヤーの皆様を対象に、本年2月より東京・神田において月に一度の少人数制勉強会「JAA 不動産ゼミナール」を開催しております。同じ趣旨の勉強会を3月には福岡・博多において開催いたしました。東京では2・3・4月と3回に渡り開催しておりますが、毎回ご参加下さる方もいらっしや、お陰さまでご好評を頂いております。

講師は本紙ワインコラムでおなじみの、有限会社アッシュ インベストメント テクノロジー代表取締役の萩原淳氏と、弊社代表の南一弘。より充実した勉強会になるよう、ご参加の皆様の声を取り入れつつ講師・企画スタッフ共々、日々研究を重ねております。また少人数の勉強会とは趣を変え、より参加者の皆様との交流・情報交換の場を持つことをねらいとした「JAA フォーラム」も2月よりスタートいたしました。こちらは全国主要地方都市における開催を予定しており、JAA 通信 vol. 1 でお伝えした大阪に続き、6月には広島での開催が決定いたしました。概要は本紙最終ページにてご確認ください。

ゼミナール、フォーラム等の場を通して日本各地で活躍される皆様方と、お一人でも多くお会いできることを楽しみにしております！



ワイン・ツアーズ

第2回

Wine Tours

◆ ボルドーワインの歴史

日本において代表的なワイン生産国と言えば、間違いなくフランスです。そのフランスの代表的ワイン産地と言えば、前回取り上げたロマネ・コンティのあるブルゴーニュ地方と今回取り上げるボルドー地方です。まず最初にボルドーワインを愉しむために、簡単にその歴史に触れましょう。

ボルドー地方では紀元前からワインが造られていました。

1154年、同地域のアキテーヌ女公エリア

ノールと後のイングランド王ヘンリー1世との結婚を機にボルドーはイングランドの支配下となり、その期間は約300年間続きました。この間ボルドーのワインはクラレットという呼び名でイギリス人に高い評価を得ました。その後の百年戦争の勝利によりボルドー地方はフランスに戻りましたが、ボルドーワインの名声は英国人により世界に広まりました。フランス革命後の1855年、パリ万国博覧会開催にあたり、ナポレオン3世の呼掛けでボルドー市商工会議所がワイン生産者の格付けを行いました。1972年、シャトー・ムートン・ロートシルトは2級から1級に格上げされたのですが、ワインのラベル(エチケット)には今でも「今第1級なり、過去第2級なりき、されどムートンは不変なり。Premier je suis, Second je fus, Mouton ne change.」と書かれています。よっぽど大変な事だったのでしょうか。

◆ ボルドー地方

ボルドーは大西洋に注ぐジロンド川、そのジロンド川から分岐したガロンヌ川とドルドーニュ川の流域にあるボルドー市を中心とした地域を指します。中でもジロンド川左岸のメドック地区は赤ワインの産地として、ワイン好きなら知らない人はいないでしょう。ドルドーニュ川右岸のサンテ・ミリオン、ポムロール地区のメルローを中心とした赤ワイン。ボルドー市南のクラヴ地区、そして甘口白ワインで有名なソーテルヌ地区。これらが代表的ボルドーワイン産地です。

◆ 5大シャトーとペトリュス

ボルドーのワイナリー巡りが他と圧倒的に違うのは、その豪華絢爛なシャトーでしょう。



(シャトー・マルゴー)

日本とは全く違う文化のシャトーを見学する事は、ボルドーワイン文化を体験する上でぜひおすすめします。先程【ボルドーの歴史】で触れた、パリ万博の為になされたワイン格付けの最上位、シャトー・ラフィット・ロートシルト、シャトー・マルゴー、シャトー・ラトゥール、シャトー・ムートン・ロートシルト(以上メドック地区)、シャトー・オーブリオン(クラヴ地区)を5大シャトーと呼び、世界中のワイン愛好家の垂涎的となっています。でもそのお値段は近年驚くほどの値上がりをしており、1本10万円以上と10年前の2~3倍になるものが少なくありません。その値上がりの理由として、中国等の新興富裕層が世界的に有名なボルドーワインを買いまくっているからだと言う人がいますが、強ち嘘でもなさそうです。

ボルドーで驚かされるのは、5大シャトーだけではありません。ドルドーニュ川右岸、ポムロール地区にあるワインがそれです。

ポムロールの格付けは無いのですが、そこにあるシャトー・ペトリュスが凄いワインなのです。ファーストビンテージ価格は5大シャトーより必ずと言っていい程高く設定されます。1本10万円台でも買えますが、良いビンテージともなれば30万円は必要でしょう。このワインは私が飲んだことのあるワインの中でも特に記憶に残っているワインです。そのシルクのようにキメの細かい喉越し(肌触りと言った方がよいかも)と酸味と渋みと甘みのバランスは正に調和の一言でしょう。



(シャトー・ペトリュス)

◆ 甘口ワインの代表ソーテルヌ

ソーテルヌ地方は貴腐ワイン銘醸地です。ガロンヌ川から発生する霧がこのワインを造ると言われています。貴腐ワインはその字の通りブドウの果皮にボトリティス・シネレア菌と言うカビが繁殖した実で造る、極甘口デザートワインです。とても量を飲めるワインではありませんが、本当に美味しいですよ。その最高峰はシャトー・イクム(デュケム)と言われますが、格付けがその下であっても十分に楽しむことができます。私は今年のお正月にお屠蘇代わりにおせち料理と合わせましたが、とても良く合いました。是非一度お試しあれ。

萩原 淳

(有)アッシュ インベスト メントテクノロジー 代表取締役