

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

3

2007
MARCH

【特集1】

不動産企業のホームページの 役割と活用の可能性

【特集2】

2006年度不動産業界ダイジェスト(続編)

【特集2】 2006年度不動産業界ダイジェスト(続編)資料

2006年路線価と土地に関する動向(2006年10月号掲載)

表1 平成18年分標準宅地の評価基準額の平均額等の状況(圏域別)

(単位千円/㎡、%)

区 分	評価基準額の平均額		変 動 率	
	平成18年分	平成17年分	平成18年分	平成17年分
全 国	114	113	0.9	▲3.4
東 京 圏	264	255	3.5	▲0.8
東 京 都	484	459	5.4	0.4
都 区 部	628	592	6.1	0.9
神 奈 川 県	163	166	▲1.8	▲4.0
埼 玉 県	112	114	▲1.8	▲3.3
千 葉 県	97	96	1.0	▲4.0
大 阪 圏	149	148	0.7	▲4.5
大 阪 府	166	164	1.2	▲4.7
兵 庫 県	149	148	0.7	▲3.9
京 都 府	150	147	2.0	▲3.9
奈 良 県	58	60	▲3.3	▲6.3
名 古 屋 圏	98	96	2.1	▲2.1
愛 知 県	103	100	3.0	▲3.0
地 方 圏	50	53	▲5.7	▲7.1

資料：国税庁

(注1) 本表は、平成18年分の宅地に係る標準地の評価基準額の平均額等を圏域別に取りまとめたものである。

(注2) 平成17年分の「評価基準額の平均額」欄の数値は、平成18年分の宅地に係る標準地と同一地点の平成17年分の評価基準額の平均額である。したがって、標準地に変更がある場合には、昨年(2005年)公表した数値と異なっている場合がある。

表2 平成18年分標準宅地の評価基準額の平均額等の状況(都道府県別)

(1㎡当たり)

国 税 局	都道府県	評価基準額の平均額		変 動 率		
		平成18年分	平成17年分	平成18年分	平成17年分	
		千円	千円	%	%	
札 幌	北 海 道	41	42	▲2.4	▲2.3	
仙 台	青 森 県	34	37	▲8.1	▲5.1	
	岩 手 県	45	48	▲6.3	▲5.9	
	宮 城 県	57	59	▲3.4	▲6.5	
	秋 田 県	37	41	▲9.8	▲12.8	
	山 形 県	33	35	▲5.7	▲7.9	
	福 島 県	35	37	▲5.4	▲5.1	
関 東	茨 城 県	35	37	▲5.4	▲7.5	
	栃 木 県	42	44	▲4.5	▲8.3	
	群 馬 県	42	44	▲4.5	▲6.4	
	埼 玉 県	105	106	▲0.9	▲3.6	
	新 潟 県	38	40	▲5.0	▲7.0	
東 京	長 野 県	41	43	▲4.7	▲8.5	
	千 葉 県	81	80	1.3	▲3.6	
	東 京 都	482	457	5.5	0.4	
	神 奈 川 県	161	163	▲1.2	▲4.1	
金 沢	山 梨 県	40	43	▲7.0	▲8.3	
	富 山 県	36	39	▲7.7	▲9.5	
	石 川 県	56	59	▲5.1	▲9.2	
	福 井 県	44	47	▲6.4	▲8.0	
名 古 屋	岐 阜 県	48	51	▲5.9	▲7.5	
	静 岡 県	70	72	▲2.8	▲5.3	
	愛 知 県	100	97	3.1	▲3.1	
	三 重 県	40	43	▲7.0	▲6.7	
大 阪	滋 賀 県	43	44	▲2.3	▲6.4	
	京 都 府	129	127	1.6	▲3.8	
	大 阪 府	166	164	1.2	▲4.7	
	兵 庫 県	100	101	▲1.0	▲4.7	
	奈 良 県	56	58	▲3.4	▲6.5	
	和 歌 山 県	52	56	▲7.1	▲6.7	
	広 島	鳥 取 県	48	52	▲7.7	▲8.8
		島 根 県	50	53	▲5.7	▲3.7
		岡 山 県	53	54	▲1.9	▲5.3
		広 島 県	94	98	▲4.1	▲7.5
	高 松	山 口 県	44	47	▲6.4	▲7.8
		徳 島 県	66	71	▲7.0	▲7.7
		香 川 県	53	57	▲7.0	▲8.1
		愛 媛 県	58	60	▲3.3	▲6.3
	福 岡	高 知 県	76	80	▲5.0	▲4.8
		福 岡 県	96	99	▲3.0	▲4.9
		佐 賀 県	44	46	▲4.3	▲4.4
熊 本	長 崎 県	61	66	▲7.6	▲9.3	
	熊 本 県	48	51	▲5.9	▲5.6	
	大 分 県	42	44	▲4.5	▲6.4	
	宮 崎 県	38	39	▲2.6	▲4.9	
沖 縄	鹿 児 島 県	49	50	▲2.0	▲3.8	
	沖 縄 県	63	65	▲3.1	▲7.1	
全 国		114	113	0.9	▲3.4	

資料：国税庁

(注1) 本表は、宅地に係る標準地の路線価等の評価基準額の平均額等を都道府県別に取りまとめたものである。

(注2) 平成17年分の「評価基準額の平均額」欄の数値は、平成18年分の宅地に係る標準地と同一地点の平成17年分の評価基準額の平均額である。したがって、標準地に変更がある場合には、昨年(2005年)公表した数値と異なっている場合がある。

(注) インターネットでは平成16年分から平成18年分までの路線価図等を閲覧できる。

国税庁ホームページアドレス <http://www.nta.go.jp/>

路線価は、毎年1月1日を評価地点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の80%により評価している。

CONTENTS

4. 【特集1】
**不動産企業のホームページの
役割と活用の可能性**
10. 【特集2】
2006年度不動産業界ダイジェスト(続編)
15. 税務相談「平成19年度税制改正・住宅のバリアフリー改修促進税制の創設」
16. 賃貸相談「賃貸人の責任を全部免除する特約の有効性」
17. 法律相談「相続人に対する株式の売渡し請求」
18. 厚生労働省・環境省からのお知らせ
20. 地方本部の動き 大阪府本部
21. 保証だより／全日本不動産住宅ローンに関するお知らせ ほか
22. 地方本部活動
24. 1月新入会者名簿
25. 1月会の活動及び各種会議の要旨
26. 1月の事務局日誌
27. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度
28. マンスリーコラム
マンション供給ランキング～“地方組”の躍進目立つ

*ご意見募集中

広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆さまから、本誌に対するご意見を募集しております。

貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
(社)全日本不動産協会 広報委員会宛
☎03-3239-2198

○表紙写真

茨城県 袋田の滝(ふくろだのたき)



袋田の滝は、日光・華厳の滝、熊野・那智の滝とともに、日本3大名瀑のひとつに数えられる。高さ120メートル、幅73メートルの大きさを誇り、滝が大岩壁を4段に流れ落ちることから、また弘法大師が4度護摩修行に訪れたという伝説から、別名「四度の滝(しどのたき)」と呼ばれている。

「國中無雙の名瀧なり」「海内一の観望なり」といわれ、春は新緑、夏は深緑、秋は紅葉に彩られ、冬には静寂の氷結の滝となる。四季折々に変化する滝には、西行をはじめ多くの文人墨客の詩歌が残されている。

いつの世につゝみこめけむ袋田の布引出すしら糸の瀧 徳川光圀(水戸黄門)
花もみち経緯(よこたて)にして山姫の錦織出す袋田の瀧 西行法師

不動産企業のホームページの 役割と活用の可能性

有限会社 エフ・ディ・エス
代表取締役 有瀧 敬之

不動産企業の ホームページの役割

IT用語はやたらに略語や横文字が多いので読んでいて結局何を言いたいのか分からずに読み終えることになってしまう。本稿では極力そういったぐい言葉を単独で使うことを避け、平易な文章に努めたい。例えば「サイト」と呼ぶのが一般的だがあえて「ホームページ」と書くのもそのひとつである。いまだに、クライアントとの打合せ時には「ホームページ」という言葉のほうが通じやすい。ただ、中にはIT用語として理解していただくと、かえって意味がつかみやすい事柄もあるので、注釈を付けながら進めたい。さて、早速冒頭に「IT」とあった。Information Technologyの略で周知の単語かと思うが、日本語で「情報技術」ということになる。こ

の情報技術の先端の役割を果たすのがホームページである。

私は誰でも知っている大手不動産ポータルサイトのコンサルから小さな不動産会社のホームページの制作まで行っている。そしてどんなに小さい企業のホームページでも仕事の半分ぐらいの力をコンサルに注いでいる。その昔、ホームページは不動産会社の紹介ページであれば、用が足りた。それまで、紙媒体で企業の有様を告知してきた形に代わりホームページという情報技術が一般的となり、各社こぞってホームページを作って企業の存在をアピールした。今でも小さな不動産会社から小さな予算でお願いされる案件はこうした形のホームページである。ホームページがないと企業としての認知さえ危ぶまれる。名刺を渡してもホームページのアドレスが書いてないと怪しがられる、そんな気持

ちから制作を依頼するのだろう。予算がないからとってお得意のコンサルをしないわけにはいかない。そこでこの一言。「ホームページを作っても名刺以上の期待はしないでくださいね」。詐欺でもないし、もっと高い料金を請求したいわけでもないのだが、現実はそのようである。今どきホームページがないのも変であるが、余計な期待を抱くことがあってはいけない。企業の有様をホームページで公開することは最低限行うべきだが、今や次の段階に世の中が動いていることを論しながら、制作を請け負うことにしている。

さて、その「次の段階」とは何であろうか。それが冒頭の「IT」の間に「Communication(コミュニケーション)」を入れた「ICT(情報通信技術)」という段階である。一方的に企業が情報を流す時代から企業と消費者、あるいは消

費者同士がコミュニケーションを取り合う場として技術を利用する時代となった。もちろん、お問い合わせフォームで消費者からの声をメールという形で受け取る、あるいは、販売・仲介する物件をエリアや条件で一覧化し、資料請求しやすい仕組みを提供する、といったサービスはただの企業案内からは一歩秀でたホームページではあるが、消費者同士のコミュニケーションではないし、お問い合わせフォームや資料請求自体は物件を介してのコミュニケーションであって、総じて不動産全般についての知識、情報の共有ではない。それ以上に、企業のホームページという名のとおり、企業が得をする、つまり商売するための技術としてホームページが存在した。それが今や、企業・消費者がそれぞれの垣根を越えて、不動産というキーワードの下に語り合うという段階にきた。ここにおいて「ホームページ」という言葉が過去のものとなった、と私は考えている。

Web2.0とは

ここまでITとICTという言葉が出た。いずれも「情報(通信)技術」という日本語で訳せるのでそれほど難しい用語ではないはずだ。しかし、本タイトル「Web2.0」となるとそうはいかないので具体

的な例でその理解を深めてほしい。

書店に行くとITコーナーに「誰でもできるホームページ」という本は少なくなり、「誰でも始められるブログ」や「SNS(ソーシャル・ネットワーキング・システム)早わかり」といった本が並ぶ。また、「Web2.0でビジネスが変わる」といった本もあるだろう。このあたりから紐解きたい。

読者の皆さんには「ブログ」はもうおなじみであるかもしれない。誰でも無料で自分の日記を書けるツールがブログである。芸能人のブログは親しみも沸いて人気である。ツール自体はYahoo!をはじめ、様々なポータルサイトで無料提供され、個人情報の登録とデザインを選ぶだけで始められる。それだけ、簡単に開設できるのであれば誰でもできそうだ。日記は他のユーザーに読んでもらえるし、気に入ってもらえれば、コメントも書いてくれ、さらに、他のユーザーの日記に引用されることもある。こうして日記という名の有用な情報はインターネット上を一人歩きし、広まる。これを一般のユーザー(消費者)だけに使わせておく手はない、ということでビジネス型のブログがすぐさま広まった。日記が書ける、ということは物件の掲載や、不動産流通の解説などの記事が書けるわけである。しかも、検索エンジンにも検出されや

すいツールとなっているので中身の濃い記事を書けば露出しやすく、個人の日記同様、情報が一人歩きしてくれる。

ホームページ運営で一番重要なことはユーザーにとって重要かつ新鮮な情報を惜しげもなく提供することである。かといって、原稿を丹念に書き、推敲・校正し、分類してコンテンツ化する。その上、デザインにも気遣って「よいホームページができました」となるまで新鮮な情報はどんどん風化してしまう。しかも不動産会社としては物件情報もピックアップして掲載していきたい。するとますます「ブログ」という形態がサイト運営に適していることが分かる。もちろん、企業概要や事業内容を強くアピールするためにかっちりホームページ制作をすることも大切であるが、下手をすれば、一度作って、1年に1度業績の修正をする程度で固まってしまうがち。企業紹介のホームページに更新情報系のブログを持ち合わせれば全体として車の両輪のようにうまく運営できようになるだろう。

私の居住地に近いことから「住みたい鎌倉・建て主塾」(<http://sumai.cocolog-nifty.com/>) (図1) というブログに出会い、頻繁にアクセスして情報を得ている。首都圏のベッドタウンでも鎌倉を含めた湘南地域での居住を夢見る人は



図1 「住みたい鎌倉・建て主塾」 <http://sumai.cocolog-nifty.com/>



多いが、そうした人を対象に宅地の購入・建築を地域の建築家や工務店と連携しサポートしていく内容となっている。一口に鎌倉といってもその住み方、人生観で住む場所（山側か海側か）、古民家がいい、おしゃれなSOHO系が好み、など様々で、そういったことをざっくばらんにやり取りできるほか、広いお屋敷跡地の共同購入募集、その細目なフォローアップなど、読んで得する、為になる記事が多い。家を建てるにしても実際の案件を持ち込んで、その苦労や金額など丁寧に示されている。

地域限定情報であることがより

具体的な情報提供につながり、逆に汎用性の高い情報としても通用する気がしてならない。ブログが

これまでのホームページと在り方が異なるのはご理解いただけただろうか。簡単にまとめると、ひっきりなしに更新が必要で常にユーザーの立場に立ち、有益な情報を発信し、様々な質問、提案に専門的な回答をしながら、ユーザーとともに市場を豊かなものにする情報通信技術、というわけだ。さてここまで読んで、開設するのは簡単なブログ、実際に始めるパワーはあるだろうか。

次のキーワードはSNSソーシャル・ネットワーキング・システム)。おおよそ覚えられない用語なのでmixi(ミクシー)(図2)が代表的なものと覚えてしまえばよい。ミクシーなら昨年9月に上場を果たし、ニュースでも話題となったのでご記憶の方も多いと思う。簡単にいえば、会員制のブログ集合体である。初めて会った人とひと

図2 mixi(ミクシー)



しきりうち解けると「ミクシーをやっていますか？」という話になることが多くなった。会員数は660万人以上（2006年11月12日現在）。このミクシーの一番のハードルは誘われなければ入れない、というところだ。誘われるにはもちろん自分のメールアドレスが必要。お誘いのメールがあって初めて、ミクシーのサイトに入場（ログイン）することになる。そして、自己紹介を入力する。名前、ニックネーム、市町村までの住所や年齢、趣味、など簡単なもの。ここまでの流れで、誰かに誘われたこと、自己紹介等で他の人から見てあらかた素性が明らかになる。さらに日記で人柄、指向が分かる。誰と誰がミクシー上で知り合いかも分かるようになっていく。知り合いの少ない人は新参者が孤独な人か…。ネット上でなかなか分かりにくい人柄がミクシーではよい具合に露出してしまっている。

そして、ここからがミクシーの真骨頂だが、自分が管理人となってコミュニティを開くことができる。不動産関連のコミュニティでいえば、「ペットと住める賃貸住宅を考える」「失敗しない都内部屋探し」「夢のマイホーム研究」等々。管理人となっている人は不動産会社の社員であったり、家を購入するのに苦労していろいろ勉強した人もいる。ネット上で匿名性を低

くして前向きに取り組みたい議題をもってコミュニティを開き、質問したり、うまく回答したり、逆の考え方を示したり、と活発な善意の書き込みが続く。端から不動産会社名を出してコミュニティを開いているところもある。

ミクシー以外にもこうした仕組みはある。例えば、クラシック音楽ファンの交流を深めるためのものや、医療従事者限定、ペットに特化したもの、地図に基づき情報を入力して、町の情報を作っているながら交流をするもの、専門学校生と企業をつなぎ就職活動を中心としたものなど様々。つまりは、

日常的なやりとりを行う中で緩やかなネット上の友人関係を育み、物事の解決が図れば、ビジネス型のミクシーのようなものが可能である。

不動産業界ではまだまともなものがないが、ルームメイトを探すものはイギリスにある。これは分かりやすい。他にも登録申請制なのでミクシーのように誘われる形ではないがリクルート社の「Smatch住まいの相談室」(<http://soudan.smatch.jp/index.html>) (図3)がある。書き込みが他の人から評価されることから、登録申請という部分だけ除けば、ミクシーに非常に

図3 「Smatch住まいの相談室」 <http://soudan.smatch.jp/index.html>





近い。住む地域や、資金、住まいの悩みなどについて会員同士で相談・回答していきながら解決を図るコミュニティである。現実の人間関係をかなり近い形でシステム化したこのミクシーのようなツールはこれから長きにわたって利用、発展することになることは間違いない。

まとめると、会員制であるがゆえに、人柄がある程度分かる仕組みの上に成り立つブログ集とテーマを建てて書き込みをし合うことで、ニッチなあるいは貴重な知識を集積させていくことができるツールということになる。

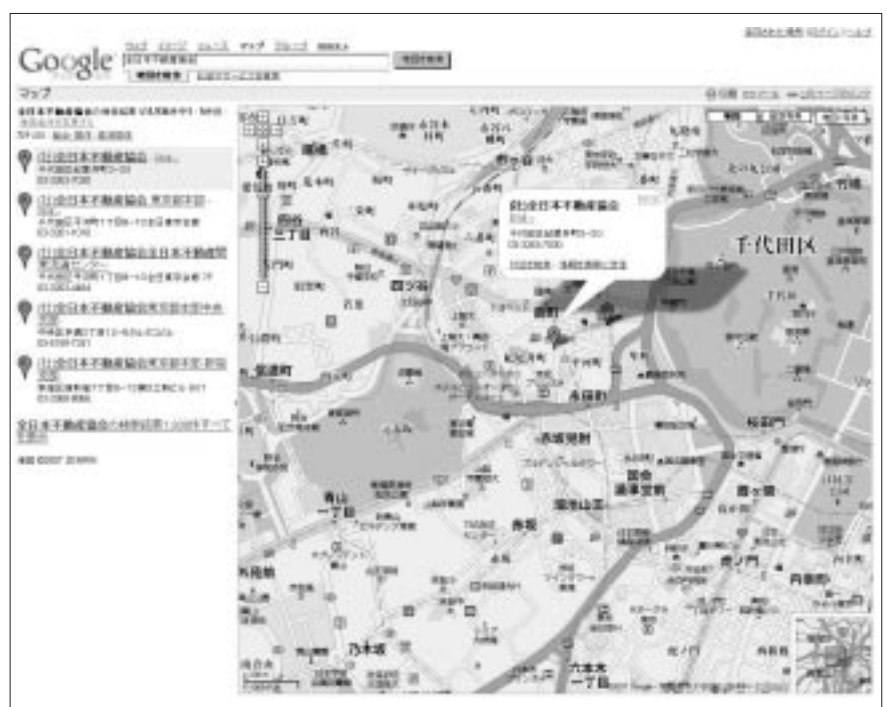
果たしてWeb2.0は救世主か？

Web2.0というのは「なんだか新しい風」。一言で「これ」ということはできない。ブログやミクシーといったものに代表される企業・消費者を取り混ぜたコミュニケーションツールであるということ、これらにプラス、クチコミ書き込みや星いくつといった評価、比較などもWeb2.0という概念に含まれる。さて、多くの企業はこの状況に不安感を感じているのが正直なところかと思う。つまり、「ここが変だよ、不動産業界」という流れをつくる仕組みだからだ。企業がこういった形でかわろうとも、ユーザーつまり消費者

主導の仕組みであることは間違いない。さらに仕事量も多くなる。常に新しい物件をホームページに掲載していだけで、ひと仕事なのに、さらに、ユーザー対応、それも真摯な対応を求められる。そう、「新しい風」はいつも変革を伴う。不動産業界、特に不動産ポータルサイトは意図しているかどうか分からないが、「新しい風」を吹かせることに躍起になっている。これは業界としてどうか、という話とは別にインターネット上で新しいとされていることによそ見をすることができない、という理由が主ではないだろうか。

地図上に物件を表示すること自体もWeb2.0に含まれる。こう言うとなんかWeb2.0なのか分からなくなるかもしれないが、「新しい風」すべてWeb2.0だと理解したい。これまで地図上に物件を表示することは不動産業界が暗黙の了解で避けてきた。物件の所在地を明確にすることになるからだ。だが、住所が番地前までの表示でも地図上ではどのみち家が特定できてしまう。元々住所データはユーザーが欲しい情報だったので地図利用が簡易になった今、物件を表示させれば見た目も新鮮で、使い勝手も良く、消費者が喜ぶから採用した仕組み。

図4 「Google マップ」



直接物件を訪ねられては仲介はもちろ元付けもあがったりだ。日々淡々と、それこそ親切に^{あいま}対面業務を行っている現実がある一方で、インターネットの理屈でどんどん新しい仕組みが不動産業界の仕組みを変えていく。再度質問したい。不動産業界にとって果たしてWeb2.0は救世主か？

Web2.0を利用するしかない

Web2.0の旗手検索エンジン大手GoogleがGoogle Mapで日本での知名度をぐっと上げたことはご存じかと思う。単に住所を入れるとその周辺地図がクローズアップされるだけではない。お店やサービスのキーワードとエリアを入れるとNTTの電話帳に登録済みの店舗が地図上に表示される。たとえば季節柄「春野菜」「渋谷」と入力すると渋谷で春野菜を食べさせてくれるお店が地図上に並ぶ。同時に、駐車上の有無、営業時間などの店舗情報、ユーザーの書き込んだレビュー、ぐるなびのクーポン券の有無、店舗の雰囲気や料理、コストパフォーマンス、接客などの評価グラフ、実際のユーザー利用料金、そして店舗のホームページアドレスなどが合わせて表示される。渋谷でどの店に行こうか、という際に比較検討をできる素材がそろい、しかも、地図上での表記なの

で店への行き帰りのルートも想定でき、別に寄りたいショップなども頭をよぎる。「全日本不動産協会」でマップ検索すると図4のような表示となる。物理的に移動が必須の場合、地図の果たす役割は大きく、それに付随する情報が有益なものであれば、極上のツールである。

こうしたWeb2.0の手法はより多くの大きな消費者行動を生む。ブログにしてもミクシーにしても経済側面から見た最終的な目的はロングテールな消費行動を隅々まですくいあげることであり、それが「Web2.0でビジネスが変わる」という思考につながる根拠である。イコール、Web2.0は利用するしかないのである。

この思考を不動産業界に当てはめるとどんなことが考えられるか。簡単どころでは、まず、極めて厳格に流通物件と契約済み物件を明確にする必要がある。また、元付けと仲介の存在がこれまた極めて明確に消費者に明示される必要がある。つまり、現在のように客寄せパンダの役割を果たす成約/未成約が灰色の物件が多いのはユーザーの信頼を得られない。その上、元付けと仲介がうまく混在した情報提供の状況では、消費者の信頼を得られない。こうしたインターネットへの物件情報の提供の姿勢を変えなければ、Web2.0の

恩恵を受けられない。あまりに曖昧な商品であるうちは消費者の信頼と理解を得られない。要は通販サイトなどで、商品の在庫数に正確性を欠いた記述があればクレーム対象となる様子を見れば明らかである。逆に消費者側は業界の状態をよそに、勝手に不動産ポータルサイトがWeb2.0を採用していることを歓迎しているとも考えられる。この仕組みの上では情報が浄化せざるを得ないからだ。Web2.0の枠の中で、物件情報が精査されたものになり、様々な要因からなる賃料・価格が適正であることが明示され、比較検討される商品になってこそ、現在の仲介という仕組みよりロングテールな商品として流通する仕組みが出来上がることだろう。あるいは大手ポータルサイトに構わず、自力でこの仕組みをつくり上げる不動産会社ができたら、絶対的な信頼を消費者から勝ち取るに違いない。

筆者プロフィール

有限会社 エフ・ディ・エス
代表取締役 有瀧 敬之

1992年早稲田大学政治経済学部経済学科卒業後、フリーでWebデザイン制作活動を開始。2001年Webコンテンツ制作会社(有)FDSを設立、代表取締役就任。アットホームウェブほか、各不動産会社、日本郵船、キリンシティなどのサイト制作に携わっている。

2006年度 不動産業界ダイジェスト(続編)

本誌2006年1月号から2007年2月号で掲載した特集から
主なものを再編集したものです。

平成17年度の違反処理状況等及び 不動産広告の注意点について (2006年8月号掲載)

社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

平成17年度における違反に対する処理状況等

平成17年度における調査対象物件数は、4,012件であり、その内訳(物件種別)は、〈表1〉のとおりです。

また、表示規約及び景品規約違反事案に対する措置

等の処理件数は、〈表2〉のとおり332件(表示規約329件、景品規約3件)となっています。

〈表1〉平成17年度調査対象物件数

物件種別	対象物件数
売 家	1,846
売 地	1,009
新築分譲住宅	200
分譲宅地	112
中古マンション	434
分譲マンション	61
現況有姿分譲地	11
賃貸住宅	339
合 計	4,012

〈表2〉平成17年度事件処理件数(業者数)

区分	処理内容	表示規約	景品規約
会 員	違約金課徴	55	0
	厳重警告	6	0
	警告等	247	3
	不問	5	0
非会員	改善要請等	16	0
小 計		329	3
合 計		332	

(注)「警告等」には、モニター収集広告に対する改善要請125件、非会員には同改善要請7件を含む。

2006年路線価と土地に関する動向 (2006年10月号掲載)

住宅新報社 企画開発室

2006年路線価

国税庁は8月1日、平成18年分の相続税路線価を公表した。全国平均は、昨年まで13年連続で下落していたが、今年はわずかながらも1㎡当たり1,000円の値上がりになった。圏域別でも東京圏が3.5%、大阪圏が0.7%、名古屋圏が2.1%といずれも上昇した。地方圏だけが5.7%の下落で、依然として水面下だが、昨年から下落率が縮小してきている。

都道府県別では東京が5.5%と最も高い上昇率となった。以下、愛知3.1%、京都1.6%、千葉1.3%、大阪1.2%の順で上昇している。

反対に地方圏で特に下落幅が大きいのは、秋田9.8%、青森8.1%、富山と鳥取7.7%、長崎7.6%、和歌山7.1%、山梨、三重、徳島、香川が7.0%となっている。

都道府県庁所在都市の最高路線価では15都市が上昇し、昨年の6都市から大幅に増加した。上昇したのは、

札幌、仙台、さいたま、千葉、東京、横浜、静岡、名古屋、大津、京都、大阪、神戸、岡山、広島、福岡。

このうち上昇率が最も高かったのは名古屋・名駅通り(中村区名駅1)で26.4%。次いで、東京・銀座中央通り(中央区銀座5)23.8%、大阪・御堂筋(北区角田町)19.2%だった。

最高路線価格で最も価格が高かったのは、東京・銀座中央通り(中央区銀座5)で1,872万円。86年以降21年連続で最高となっている。以下、大阪・御堂筋(北区角田町)496万円、名古屋・名駅通り(中村区名駅1)460万円、福岡・渡辺通り(中央区天神2)396万円、横浜・横浜駅西口バスターミナル前通り(西区南幸1)387万円と続く。

昨年と比べ福岡と横浜の順位が入れ替わっている。また、昨年は8位だった京都がさいたま、神戸を抜いて6位に上昇している点が注目される。

不動産取引に適用される消費者契約法 (2006年11月号掲載)

新都市総合法律事務所 弁護士 永井 博也

不動産取引に適用される場合の問題点

ア 立法の際の問題点

不動産取引においては、既に宅地建物取引業法と法律が存在して宅地建物取引業者と取引をする者の保護が図られていると考えられることから、不動産取引については、現行消費者契約法において適用除外とすべきであるとの議論がなされたようであります。

しかしながら、宅地建物取引業法においては、確かに業者に一定の義務を定めていますが、その違反に対する措置としては監督官庁の行政処分や罰則が中心であり、契約の効力そのものに対する措置とは異なるも

のですから消費者保護として不十分である等の理由により、不動産取引についても適用除外は設けられないこととなりました。

イ 宅地建物取引業法との関係

(1) 宅地建物取引業法は、宅地建物取引業者と宅地建物取引業者でない者との契約の場合、すなわち契約の一方当事者が宅地建物取引業者である場合に適用されることとなりますが、宅地建物取引業法は消費者契約法に優先して適用されることになっております。

したがって、宅地建物取引業法に消費者契約法と



異なる規定がある場合には、宅地建物取引業法が適用されることとなります(消費者契約法12条)。

例えば、宅地建物取引業法40条においては、瑕疵担保責任の存続期間につき、目的物の引渡しの日から2年以上とする特約のみは、たとえ民法より買主(消費者)に不利となる可能性があっても可能とされています。

消費者契約法 8 条からすれば、そのような特約は無効とも解されるのですが、宅地建物取引業が優先して

適用されるので、無効とはならないこととなります。

(2) 他方、消費者契約法は、上記のとおり事業者と消費者間の契約に適用されますが、事業者が宅地建物取引業者に限られるものではありませんから、当然、一般の法人と消費者の契約にも適用されることとなります。

この場合には宅地建物取引業法は適用されませんが、消費者契約法が全面的に適用されることになるわけです。

消費者契約法における不当勧誘行為、不当契約条項の例

内閣府発表資料より(平成18年3月)

	不当行為の類型	具体的に想定される不当勧誘行為、不当条項の例
不当な勧誘行為	(1) 不実告知(第4条第1項第1号)	・「この機械を取り付ければ電話代が安くなる」と勧誘し、実際にはそのような効果のない機械を販売
	(2) 断定的判断の提供(第4条第1項第2号)	・元本保証のない金融商品を「確実に値上がりする」と説明して販売
	(3) 不利益事実の不告知(第4条第2項)	・眺望・日照を阻害する隣接マンション建設計画を知らず、「眺望・日照良好」と説明し、当該マンション建設計画の事実を説明しないで販売
	(4) 不退去(第4条第3項第1号)	・消費者の自宅等において、消費者が帰ってほしい旨を告げているのに長時間にわたり勧誘
	(5) 監禁(第4条第3項第2号)	・事業者の販売店等で、消費者が帰りたい旨を告げているのに、長時間にわたり勧誘
不当契約条項の使用	(1) 事業者の損害賠償責任を免除する条項(第8条)	・いかなる理由があっても事業者は一切損害賠償責任を負わないものとする条項
	(2) 消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等(第9条)	・消費者が解約した場合、支払済みの代金を一切返金しないとする条項
	(3) 消費者の利益を一方的に害する条項(第10条)	・賃貸借契約において、借主に過重な原状回復義務を課する条項

(注) 消費者契約法の該当条項を記載。

高齢者住宅の現状と家賃債務保証制度について (2006年12月号掲載)

財団法人 高齢者住宅財団 企画総務部長 藤原 康志

高齢化社会における高齢者住宅の実情

高齢者の意向・意識

国土交通省で実施された平成15年住宅需要実態調査において、同居等に関する老後の住まい方について意向を調査している。1983年は同居が一番多かったが、2003(平成15)年では大幅に減少している。また、2003(平成15)年の調査において、併せて今の居住状況について質問をしている。同居と答えている者は、意向で

は14.9%であったが、現に同居している人は更に減少し8.6%であった。

将来に漠然と不安をもちながらも、高齢者の自立志向は高い。在宅介護サービスの充実と併せ、介護が必要となったときに介護しやすい住宅であれば、自宅において住み続ける選択肢が増大し、高齢者の自立志向に大きく役立つことになる。

老後の住まい方についての意向

(単位 %)

年 度	同 居	隣 居	近 居	その他
1983(昭和58)年	45.2	10.4	14.5	29.9
1993(平成5)年	20.8	9.0	18.9	51.3
2003(平成15)年	14.9	6.1	19.7	59.3

国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」

高齢者の住宅等

高齢者の住宅の整備状況をみると、現状では十分とはいえない。

介護施設とケア付き高齢者住宅の高齢者人口に対する割合は、欧米ではおおむね8%であるが、日本においては介護施設が3%程度、ケア付き高齢者住宅が1%程度、合計で4%程度となっており、ケア付き高齢者住宅の不足が指摘されている。

また、既存住宅の改修も進んでいるとはいえない。国土交通省で実施された「平成15年住宅需要実態調

査」において、「高齢者等に配慮されているか」との質問で、住宅のバリアフリー等の実施状況を調査している。

その結果、手すりが2か所以上設置しているのが16.2%、段差のない室内が15.0%、廊下等が車いすで通行可能が10.6%であった。この3つのうちどれか1つでも実施しているのは27.9%であり、3つとも実施しているのは3.4%であった。バリアフリーについては一部実施されてきているが、不十分な状況である。

住宅のバリアフリー化の状況

3つすべてに対応	どれか1つでも対応	高齢者のための設備等			いずれも備えていない
		手すり (2か所以上)	段差のない 室内	廊下等が車いす で通行可能	
3.4%	27.9%	16.2%	15.0%	10.6%	72.1%

国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」

設備・構造で新しい資格を創設 ～建築士法等の一部を改正する法律案～ (2007年1月号掲載)

住宅新報社 企画開発室

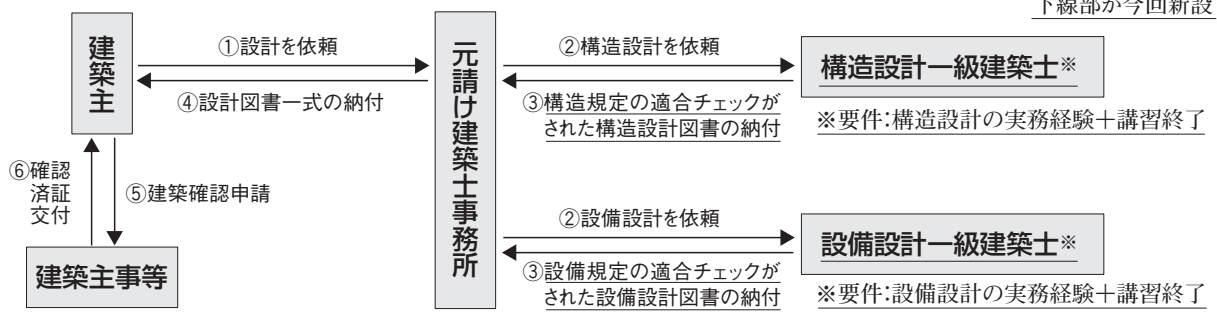
建築士法の一部を改正する法律案について

高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化

- 一定規模の建築物の設計には、「構造一級建築士」、「設備設計一級建築士」による法適合チェックを義務付け構造設計に関しては、高さが20m超のRC造の建造物が対象。
設備設計に関しては、階数3以上で床面積5000㎡超の建築物が対象。

(法適合チェックがされていない場合の確認申請書の受理禁止等【建築基準法の改正】)

<法適合性チェックのイメージ>



■小規模木造住宅等に係る構造関係規定の審査省略見直し(専門能力を有する建築士が設計した場合のみ省略)

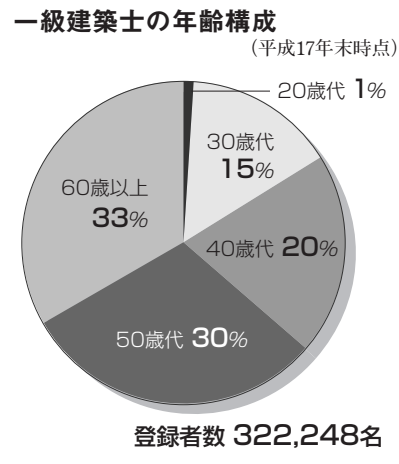
建築士及び建築士事務所の現状

一級建築士及び二級建築士については、昭和26年から登録が開始されており、平成17年度末時点での登録者数は一級建築士が322,248名、二級建築士が692,968名、木造建築士が14,950名となっている。

このうち一級建築士の年齢別登録者数をみると、20歳代は約3,000人、30歳代は約47,000人、40歳代は約66,000人、50歳代は約101,000人、60歳以上が約106,000人であり、平均年齢は56.2歳となっている。

また、平成17年度末時点での建築士事務所の登録数は、一級建築士事務所が92,028事務所(うち個人事務所37,180、法人事務所54,848)、二級建築士事務所が40,419事務所、木造建築士事務所が828事務所、総数

133,275事務所となっている。このうち二級建築士事務所は昭和60年の56,699事務所、木造建築士事務所は昭和63年の1,779事務所、総数は平成12年の135,972事務所をピークとして、その後はそれぞれ減少傾向が続いている。



建築士の実務実態

建築士の実務実態をみると、構造設計に従事する者は約4%、設備設計に従事する者は1.1%であり、これらの業務に従事する者の割合が極めて低い状況にある。

また、一級建築士合格者においても、その職務内容別の構成をみると、構造設計を担当している者の占める割合は4~5%(200~300人)程度で推移しており、同様に設計を担当している者の割合は1%強(100人程度)となっている。

建築士事務所に対して行ったアンケート結果では約半数の事務所が専業事務所であり、また所員5人

未満の小規模事務所が占めており、零細な実態が明らかとなっている。また、事務所全体でみると約55%の事務所が開設者と管理設計士が同一である。

業務内容としては、約43%の事務所が意匠業務を中心としており、構造設計業務の約45%、設備設計業務の約69%が再委託されている。特にこれらの再委託業務については約43%の事務所が再委託の契約を口頭でのみ行っており、また約36%の事務所が依頼主に対して再委託先を提示していない、といった責任関係の曖昧な業務実態が明らかとなっている。



平成19年度税制改正・住宅のバリアフリー改修促進税制の創設



平成19年度の税制改正で、住宅のバリアフリー改修工事について新たに税制上の特典が設けられるという話を聞きましたが、どのようなものでしょうか。



1. 住宅のバリアフリー改修促進税制の創設

「平成19年度税制改正大綱」では、一定の住宅のバリアフリー改修工事について、次のとおり所得税と固定資産税の減税措置が盛り込まれました。

2. 住宅のバリアフリー改修促進税制の概要

(1) 適用対象となる一定のバリアフリー改修工事の範囲

この税制の適用対象となる「一定のバリアフリー改修工事」とは、次に該当する工事をいいます。

- ①廊下幅の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良
- ④便所改良 ⑤手すりの設置 ⑥屋内の段差の解消
- ⑦引き戸への取替え工事 ⑧床表面の滑り止め化

(2) バリアフリー改修工事等の所得税の特例

① 特例の概要

一定の居住者が、その者の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事を含む増改築等で、その工事費用(補助金等をもって充てる部分を除く)が30万円を超えるものを行った場合において、その家屋を平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間に、その者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、そのバリアフリー改修工事等に充てるために借り入れた住宅借入金等の年末残高の一定割合が、最長5年間にわたり、所得税額から控除されます。なお、特例の適用にあたっては、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行するバリアフリー改修工事等の証明書が必要となります。

② 住宅借入金等の年末残高

適用対象となる住宅借入金は、償還期間5年以上の一定の住宅借入金等及び死亡時一括償還に係る借入金等です。また、適用対象となる住宅借入金等の年末残高の限度額は1,000万円以下の部分(増改築等工事全体)です。

③ 控除額の計算

この特例に係る控除率は、一定のバリアフリー改修工事に係る工事費用相当分(200万円を限度)は2%、その他の工事費用相当分は1%となります。

④ 一定の居住者

適用対象となる「一定の居住者」とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

- イ. 50歳以上の者
- ロ. 介護保険法の要介護又は要支援の認定を受けている者
- ハ. 障害者である者
- ニ. 上記ロ若しくはハに該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者

⑤ 選択適用

この特例は、次の(3)の「住宅の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」との選択適用となります。

(3) 住宅の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の見直し

① 見直しの内容

大規模の修繕又は模様替えに至らない工事のうち、(1)の「一定のバリアフリー改修工事」に該当するものが適用対象に追加されます。

② 適用時期

①の改正は、増改築等をした居住用家屋を平成19年4月1日以後に自己の居住の用に供する場合について適用されます。

(4) 一定のバリアフリー改修工事に係る固定資産税の減額

① 適用対象となる住宅

平成19年1月1日に存していた住宅のうち、65歳以上の者、介護保険法の要介護若しくは要支援の認定を受けている者又は障害者である者が居住するもの(賃貸住宅を除く)が適用対象となります。

② 固定資産税の減額措置

①の住宅のうち、平成19年4月1日から平成22年3月31日までの間に、一定のバリアフリー改修工事等工事費用(補助金等をもって充てる部分を除く)が30万円以上のものが完了した場合において、工事内容等を確認することができる書類を添付して市町村に申告がされたときには、改修工事が完了した年の翌年度分に限り、その住宅に係る固定資産税の税額(1戸当たり100㎡相当分までに限る)が、3分の1相当額減額されます。



賃貸人の責任を全部免除する特約の有効性



私が個人で経営している賃貸アパートですが、老朽化が著しく、入居者に万一の事故等があると大変です。仮に事故が起こっても賃貸人には損害賠償請求をしないと賃貸借契約書に書いてもらえば大丈夫でしょうか。



1. オーナーの損害賠償責任

(1) 債務不履行責任

建物賃貸借は、賃料という対価を受領して賃借人に建物を使用・収益させることを内容とするものですから、賃貸人は建物を使用・収益に適するように、賃貸対象建物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負っています(民法606条)。

仮に、賃貸建物が老朽化により、例えば外階段が腐蝕して劣化するなどの危険な状態になっているとすれば、賃借人が建物を使用及び収益できるように修繕する義務を負います。この修繕義務に違反したことにより、入居者がケガをしたというような場合には、賃貸人は契約上の債務の不履行により損害賠償責任の追及を受けることがあります。

(2) 土地の工作物責任

また、賃貸人が賃貸建物の所有者でもある場合は、賃貸人は建物所有者として土地の工作物責任(民法717条)を負うことがあります。土地の工作物とは土地に付着させたもので建物はその典型です。土地の工作物責任とは、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵(欠陥)があることによって他人に損害を生じた場合に、占有者に過失がなければ土地所有者がその責任を負うというものであり、無過失責任とされているので要注意です。

例えば外階段が腐蝕して劣化するなどの危険な状態になっているとすれば、これは、少なくとも土地の工作物(建物の外階段)の保存に瑕疵があると判断されますから、これによって入居者がケガをした場合には賃貸人は入居者に対して損害賠償責任を負うことになるわけです。しかも建物所有者の工作物責任は無過失責任ですから、賃貸人が外階段が腐蝕していることを知らず、しかも知らなかったことに過失がない場合でも責任を負うことになります。

2. 賃貸人は損害賠償を行わないものとする旨の特約の効力

建物が老朽化したことにより、賃借人がケガをしたり、何らかの損害を被ったという場合には、賃貸人は無過失でも責任を負うことになりますから、賃貸借契

約書に、「万一の事故が起こったとしても、賃貸人に対しては一切損害賠償を請求しない。」との特約を設け、この特約が有効であると判断されれば、賃貸人のリスクは著しく軽減することが可能になります。

この特約は、①法人間の賃貸借契約、②賃借人が法人や団体である場合、③賃借人が個人であっても事業を行うために当該賃貸借を締結している場合には有効とされますが、賃借人が個人で、なおかつ、事業のために賃貸借契約を締結したものではない場合には無効とされています。この場合の賃借人は「消費者」と判断されて消費者契約法が適用されるからです。消費者契約法では事業者の損害賠償責任を全部免除する特約は無効とすると定めています(消費者契約法8条)。

3. 消費者契約法(平成13年4月1日施行)の仕組み

消費者契約法は、「事業者と消費者との間の契約で、労働契約以外の契約」(これを『消費者契約』といいます。)に適用されます。アパートの賃貸人はたとえ個人であっても「賃貸業」という事業を営んでいますから消費者契約法上の「事業者」とみなされます。入居者となる個人は、上記のように事業のために契約するのでない限りは消費者とされます。したがって、賃借人が個人である賃貸アパートは結果的に全て消費者契約法が適用されることに注意して下さい。

この場合には、事業者側の損害賠償責任を全部免除する特約は無効とされます。同様に、事業者の瑕疵担保責任を全部免除する特約も無効とされています。

4. 改正消費者契約法の成立

平成18年6月7日に消費者契約法の改正法が公布され、平成19年6月7日から施行されます。改正法では、①消費者契約に関連した被害は同種被害が多数発生していること、②消費者被害の発生・拡大を防止するには事業者の不当行為自体を抑制する方策が必要との考え方から、適格消費者団体を指定し、その適格消費者団体は事業者の消費者契約法違反の行為に対して差止請求ができるものと改正されましたので、消費者契約には十分な配慮が必要です。



相続人に対する株式の売渡し請求



新しい会社法で、相続の際、株式を後継者に引き継がせることによって、事業承継を可能にする制度ができたと聞きました。どのような制度なのでしょう。



平成18年5月施行の会社法により、相続人に対する株式の売渡しの請求の制度が創設されました。この制度を利用すると、相続が発生したときに、会社が相続人に対して、株式の売渡しの請求(以下、売渡し請求)をすることができます。後継者でない相続人(非後継者)に対して株式の売渡し請求をしていったん会社が株主となった後、買い取った株式を後継者となる相続人(後継者)に譲り渡すという手順をとり、相続での株式の散逸を防ぎ、後継者に株式を集中させることが可能になります。

さて不動産会社のオーナー経営者にとって、相続発生時に、株式を後継者に取得させ、事業を円滑に承継させることは、非常に重要な課題です。

後継者に株式を取得させるには、株式を相続させる旨の遺言が考えられます。しかし遺言では、ほかの相続人から遺留分の減殺請求がなされ(民法1031条)、うまく株式を引き継がせることができない可能性があります。例えば、長男、二男、三男の3人の子供が相続人であって、長男を後継者としていたい場合、全部の株式を長男に相続させるという遺言をしても、二男と三男にはそれぞれ6分の1ずつの遺留分がありますから(同法1028条)、長男が遺言の記載のとおり株式を取得できるとは限りません。

しかるに今般、株式を承継した相続人に対し、会社から売渡し請求をすることによって、会社経営にふさわしくない相続人を会社から排除し、会社経営にふさわしい相続人に株式を所有させることができる仕組みがつけられました。

まず相続人に対する株式の売渡し請求をするには、株式の売渡し請求ができる旨を定款に定めておく必要があります(会社法176条)。

そして相続が発生して相続人に株式が移転した後、株主総会で株式の売渡しを求める決議を行います(同法175条1項)。決議がなされれば、会社は、株式の売渡しを請求できます(同法176条1項)。株式の売渡し先は会社ですので、非後継者から後継者に対する直接の株式の移転はできませんが、会社が株式を取得し、その後

会社が後継者に譲渡をすれば、結果として株式を非後継者から後継者に移転することができるわけです。

売渡し請求の売買価格は、会社と売渡し請求相手との間の協議によって定められるのが原則です(同法177条1項)。協議がまとまらない場合には、最終的には、売買価格を裁判所に決めて貰うこととなります(同条4項)。売買価格決定の申立期間は、請求の日から20日以内であり(同条2項)、裁判所は、会社の資産状態その他一切の事情を考慮して、決定を下します(同条3項)。売買価格の協議が調わないにもかかわらず、期間内に売買価格決定の申立てがなされないときは、相続人に対する売渡し請求の効力は失われます(同条4項)。

売渡し請求ができるのは、相続があったことを知った日から1年間です(同法176条1項)。1年間の売渡し請求期間を経過すると、売渡し請求はできなくなります。遺産分割協議には長時間かかるケースがあることを考えれば、1年という期間は、遺産分割を成立させるための十分な長さではなく、売渡し請求期間が経過するまでに、遺産分割協議が成立していないこともあり得ます。しかし相続人に対する株式売渡し請求権には、株式の共有持分の売渡しが含まれると解釈されています。遺産分割協議が成立していない場合には、株式の共有持分の売渡しを求めることにより、後継者に株式を引き継がせるということになります。

相続人に対する売渡し請求は、相続分に応じた株式の権利を認めた上、会社の資金で株式を買い取る仕組みです。後継者に株式を取得させることができるとともに、非後継者も会社から株式の売却代金を得させるものであり、経済的にみると、相続人間の衡平は保たれているといえます。

この制度を利用するための準備として必要なことは定款の定めだけであり、難しい制度ではありません。相続が開始してから定款を変更することも可能ですし、登記が不要ですから費用もかかりません。

相続人に対する売渡し請求は、利用しやすく柔軟な対応が可能な制度であり、事業承継のために有効な手段になると考えられます。

事業主・事務組合のみなさまへ

2007年(平成19年)4月1日※から

石綿(アスベスト)健康被害救済のための 「一般拠出金」の申告・納付が始まります

※平成19年度労働保険の年度更新等から

「一般拠出金」とは、「石綿による健康被害の救済に関する法律」により、石綿(アスベスト)健康被害者の救済費用に充てるため、事業主のみなさまにご負担いただくものです。

1 対象 労災保険適用事業場の全事業主が対象です

アスベストは、すべての産業において、その基盤となる施設、設備、機材等に幅広く使用されてきました。このため、健康被害者の救済にあたっては、アスベストの製造販売等を行ってきた事業主のみならず、すべての労災保険適用事業場の事業主に一般拠出金をご負担いただくこととしています。

注意:特別加入者や雇用保険のみ適用の事業主は申告・納付の対象外です。

2 納付方法 労働保険料と併せて申告・納付します

(納付時期)

- | | | |
|-------------|---|--------------------------------|
| ①労働保険の年度更新時 | } | 労働保険の確定保険料の申告に併せて
申告・納付します。 |
| ②事業終了(廃止)時 | | |

注意:一般拠出金には概算納付の仕組みはなく、確定納付のみの手続となります。

延納(分割納付)はできません。

3 料率 一般拠出金率は1000分の0.05です

業種を問わず、料率は一律1000分の0.05です。メリット対象事業場についても一般拠出金率にはメリット料率の適用(割増、割引)はありません。

4 有期事業 平成19年4月1日以降に開始した事業(工事)の分を 申告・納付します

- ①単独有期事業…事業(工事)終了時に、労働保険の確定保険料と併せて申告・納付します。
- ②一括有期事業…平成19年度の年度更新(確定保険料)は平成19年3月31日までに終了した事業(工事)が対象となるため、一般拠出金の申告・納付の必要はありません。(平成20年度の年度更新より申告・納付します。)

(例) 労働保険の年度更新申告書等に「一般拠出金」欄を新設します

② 区分		算定期間 平成18年4月1日から平成19年3月31日まで											
		③ 保険料・拠出金額				④ 保険料・拠出金額				⑤ 一般拠出金額 (③×④)			
確定 保険料 算定 内訳	労働保険料 (労災+雇用)	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円
	労働保険分	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円
	雇用保険法 適用者分	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円
	高率労働者分	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円
	保険料算定 対象者分	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円
一般拠出金	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円	千円	百円	十円	円	



一般拠出金の算定方法

$$\text{一般拠出金額} = \text{事業主が労働者に支払った賃金総額 (千円未満切捨て)} \times \text{一般拠出金率 (一律0.05/1000)}$$

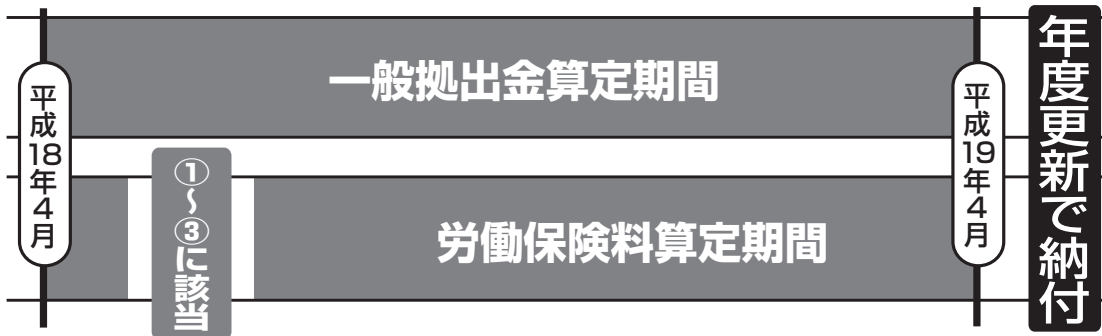
(算定例) 賃金総額1千万円の場合 → 1千万円 × 0.05/1000 = 500円

(平成19年度の注意)

2006年(平成18年)度中に、以下に該当する事業主の方は、労働保険料と一般拠出金の算定期間が異なります。

- ① 他の都道府県へ事業場を移転した
- ② 新たに労働保険事務組合へ事務を委託した
又は委託を解除し新たに労災保険に加入した
- ③ 新たに継続被一括の対象事業場に加わった

一般拠出金の算定期間は「1年間」となります



※詳しくは年度更新申告書に同封してお送りするパンフレットをご覧ください。

ご不明な点等ございましたら、最寄りの都道府県労働局、労働基準監督署にお問い合わせください。

厚生労働省・環境省

本部長と副本部長5名のもと(会員数4,050名)、30各種委員会体制で事業をおこなっています。今期初めて特別に設置されました会員業務支援委員会と、アスナロ会(青年部)、不動産学院運営委員会の活動を紹介します。

名刺交換会・物件交流会

会員業務支援委員会

平成18年11月21日午後1時より、全日大阪会館で会員業務支援委員が約120名参加し、開催された。

委員長・山六逸夫氏より、先のアンケート調査の結果を踏まえ、趣旨説明があった。

インターネットの時代であるが、顔合わせをして「人と人との繋がりを大切に」と平成18年度より新たに設けられた委員会の初めての企画であった。

名刺交換、物件交流、ホームセキュリティー業者、ハウスメーカーによる商品説明、重要事項説明書等のダウンロード操作方法の解説等、様々な催しが行われた。予定以上の人数が集まり、大変盛大であった。



「不動産学院」合格者祝賀会開催

不動産学院運営委員会

平成18年12月18日、大阪キャッスルホテル3階「錦城閣」において、全日本不動産学院大阪校は、今年度の宅建試験に合格した受講生を対象に「合格者を祝う会」を開催した。参加者は15名で、1人ずつが喜びのマイクパフォーマンスを披露する等、大変な盛り上がりを見せた。

今年度の合格者総数は30名で7割以上の出席者から割り出している合格率は31.66%であった。



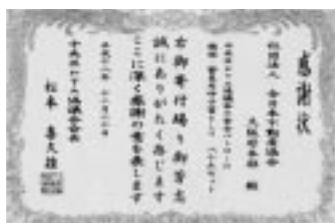
安全パトロールに寄贈

アスナロ会

公益法人として社会貢献を!と年末恒例の寄贈活動は原点に戻ってアスナロ会が中心になり大阪府本部がある中央区のPTA協議会に白羽の矢を立てた。

同協議会に安全パトロールベスト、緊急用呼び笛85セットを寄付した。平成18年12月20日に中央区役所で本部役員11名とPTA協議会会長をはじめ、地域安全担当者等関係者が出席し贈呈式が行われた。

「子どもの安全」が大きな社会問題になっている現在、タイムリーな企画で大変喜ばれた。



◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成19年1月)

宅地建物取引業法第64条の8に基づき、弁済業務保証金の還付手続きを東京法務局に行い、還付額を当該認証申出者に返還した。

還付日	件数	還付額(円)
※該当ありません。		

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成19年1月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、退会等の事由により社員の地位を失った者に対する弁済業務保証金返還のため取戻し手続きを東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
1月12日	51件	29,700,000
1月26日	89件	52,200,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成19年1月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
1月12日	号外 5号	71件
1月25日	号外 14号	28件

全日本不動産住宅ローンに関するお知らせ

全日本不動産住宅ローンのりそな提携型の利用にあたって、りそな銀行の住宅ローンセンターが次のように変更になりますのでお知らせいたします。

- ① 東京都本部の**中央支部**の担当ローンセンターが新橋住宅ローンセンターから**秋葉原住宅ローンセンター**に変更になります。(平成19年1月29日より)
- ② 東京都本部の**港支部**の担当ローンセンターが新橋住宅ローンセンターから**五反田住宅ローンセンター**に変更になります。(平成19年1月29日より)
- ③ 東京都本部の**新宿支部**と**中野・杉並支部**の担当ローンセンターが新宿西口住宅ローンセンターから**新都心住宅ローンセンター**に変更になります。新都心住宅ローンセンターの電話番号、FAX番号は新宿西口ローンセンターと同様です。(平成19年2月5日より)
- ④ **堺東住宅ローンセンター**の住所が変更になります。電話番号、FAX番号に変更はありません。(平成19年2月13日より)

住宅ローンセンター名	電話番号	FAX番号	郵便番号	所在地(りそな銀行内)
①秋葉原	03-3866-2391	03-3866-2395	101-0024	東京都千代田区神田和泉町1-277(秋葉原支店6階)
②五反田	03-3779-2631	03-3779-2648	141-0031	東京都品川区西五反田1-23-9(五反田支店4階)
③新都心	03-3348-2051	03-3344-5288	160-0023	東京都新宿区西新宿6-12-1(新都心営業部11階)
④堺東	072-232-6280	072-232-6281	590-0076	大阪府堺市堺区北瓦町2-4-18(堺東支店2階)

定期借地権の設定による保証金の経済的利益の課税に係る 平成18年分の利率について

国土交通省土地・水資源局
土地政策課土地市場企画室

標題の件について、下記のとおりとなりますのでお知らせします。

記

定期借地権の設定に伴って貸貸人が賃借人から預託を受ける保証金(賃借人がその返還請求権を有するものをいい、その名称のいかんを問わない。)の経済的利益の所得税の課税に係る平成18年分の適正な利率については、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げるとおりとなる。

- 1 当該保証金が各種所得の基金となる業務に係る資金として運用されている場合又は当該業務の用に供する資産の取得資金に充てられている場合
両建ての経理の場合の適正な利率は、平均的な長期借入利率によるべきであるが、1.7%としても差し支えない。
- 2 1の場合及び当該保証金が、預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託等の金融資産に運用されている場合以外の場合
利息に相当する金額を計算する場合の適正な利率は、各年度毎の10年長期国債の平均利率によることとしており、平成18年分については、1.7%となる。

(注)平成18年の10年長期国債の平均利率は、1.75%である。

地方 本部活動

北海道本部

- 1/12(金)・広報委員会
- 1/18(木)・合同理事会
・新年交礼会
- 1/24(木)・研修委員会
- 1/30(火)・常任理事会

青森県本部

- 1/13(土)・市長との新年交賀会
- 1/18(木)・市民相談[他30(火)]
・組織広報委員会
- 1/19(金)・支部研修会[他26(金)]
- 1/23(火)・地区公取事務局職員研修会

岩手県本部

- 1/10(木)・新年役員会

宮城県本部

- 1/10(木)・無料相談[他17(水)、24(水)、31(水)]
・総務・福利厚生合同委員会
- 1/12(金)・500社達成記念祝賀新年会
- 1/18(木)・教育研修委員会
- 1/19(金)・運営会議
・広報委員会
- 1/23(火)・理事会
・宮城青調会・全日青年部主催 合同情報交換会・新年賀詞交歓会
- 1/25(木)・入会審査委員会

秋田県本部

- 1/22(月)・県庁訪問
- 1/30(火)・役員会

福島県本部

- 1/23(火)・地区新年会
- 1/28(日)・理事会
・新年会

茨城県本部

- 1/5(金)・県庁・警察年始挨拶
- 1/15(月)・入会審査会[他29(月)]
・入会説明会[他29(月)]
- 1/26(金)・ヤフージャパンとの打合せ

栃木県本部

- 1/10(木)・入会説明会
- 1/17(水)・理事会
- 1/22(月)・総務委員会

- 1/25(木)・財務委員会
- 1/27(土)・新年賀詞交歓会

群馬県本部

- 1/5(金)・年始回礼
- 1/10(水)・無料相談[他24(水)]
- 1/12(金)・新年講演会
・新年賀詞交歓会
・正副本部長会議
・役員面談
- 1/18(木)・流通広報・取引相談委員会
- 1/23(火)・組織委員会
- 1/25(木)・教育研修委員会
- 1/27(土)・支部新年会
- 1/31(水)・全国不動産会議群馬県大会実行委員会

埼玉県本部

- 1/16(火)・記念式典
・新年賀詞交歓会
- 1/23(火)・取引主任者講習会
- 1/24(水)・ゼネット研修会[他25(木)]
- 1/26(金)・取引相談委員会

千葉県本部

- 1/9(火)・福利厚生委員会
- 1/11(木)・通常理事会
・支部役員研修会
・法定講習委員会
・組織委員会
- 1/12(金)・入会審査委員会[他26(金)]
- 1/17(水)・税務相談会
- 1/22(月)・入会説明会[他29(月)]
- 1/29(月)・無料相談

東京都本部

- 1/4(木)・取引相談委員会 聴聞会[他11(木)、18(木)、25(木)]
- 1/9(火)・入会資格審査委員会[他23(火)]
- 1/10(水)・全日東京不動産学院設立準備委員会
・法律相談[他17(水)、24(木)]
- 1/12(金)・財務委員会
- 1/15(月)・中央区役所不動産相談
- 1/17(水)・総務委員会
・自主規制委員会
・幹部会
- 1/18(木)・入会説明会
- 1/19(金)・不動産流通研修
- 1/23(火)・取引主任者法定講習会
- 1/24(水)・創立記念式典・祝賀会
- 1/25(木)・入会促進特別委員会
- 1/26(金)・広報組織委員会

神奈川県本部

- 1/9(火)・県知事新年挨拶
- 1/11(木)・総務委員会
・理事会
- 1/18(木)・取引相談委員会
- 1/22(月)・広報委員会
- 1/23(火)・事務局(支部合同)職員研修会

山梨県本部

- 1/12(金)・理事会
- 1/18(木)・法定研修会
・新年賀詞交歓会
- 1/25(木)・入会説明会
- 1/30(火)・パソコン研修

新潟県本部

- 1/5(金)・新年回礼
- 1/16(火)・入会説明会
- 1/17(水)・ゼネット研修会

富山県本部

- 1/5(金)・年始挨拶回り
- 1/26(金)・各委員長会議

長野県本部

- 1/11(木)・研修会
・新年賀詞交歓会

石川県本部

- 1/4(木)・新年挨拶回り
- 1/18(木)・研修会
・新年賀詞交歓会
- 1/19(金)・福井県庁訪問
- 1/22(月)・鉄道建設整備支援機構大阪支社との打合せ
- 1/26(金)・入会審査

岐阜県本部

- 1/18(木)・研修会
・新年賀詞交歓会
・役員会

静岡県本部

- 1/5(金)・関係官公庁等挨拶回り
- 1/10(水)・支部無料相談[他24(水)]
- 1/18(木)・MVC運営委員会
・住宅展実行委員会
- 1/26(金)・研修会[他30(火)、31(水)]

愛知県本部

- 1/11(木)・県土地区画整理組合連合会表敬訪問
・取引相談委員会
- 1/15(月)・資格審査委員会
- 1/19(金)・新年賀詞交歓会
- 1/25(木)・住宅ローン講習会[他26(金)]
・県下統一研修会[他26(金)、30(火)]

三重県本部

- 1/17(木)・組織資格審査委員会
- ・合同理事会
- ・一般研修会
- ・新年賀詞交歓会

滋賀県本部

- 1/4(木)・部落解放同盟2007新春旗びらき
- 1/16(火)・入会審査会[他17(木)、23(火)]

京都府本部

- 1/5(金)・官庁挨拶回り
- 1/12(金)・入会審査会[他23(火)]
- ・運営会議
- 1/16(火)・無料相談
- ・広報研修委員会
- 1/23(火)・京都市開発指導課説明会
- ・支部新年研修会[他25(木)]

大阪府本部

- 1/9(火)・新年互礼会
- 1/11(木)・新年賀詞交歓会
- ・記念式典
- 1/17(木)・入会申込締切
- ・取引相談委員会[他24(水)]
- ・訴訟打合せ
- 1/18(木)・運営会議
- ・広報委員会
- ・政策委員会
- 1/19(金)・入会審査会
- 1/20(土)・職員研修
- 1/23(火)・入会希望者研修会
- ・会員支援委員会
- 1/25(木)・理事会
- 1/30(火)・入会者実務研修会
- 1/31(木)・アスナロ会工場見学
- ・認証上申審査会

兵庫県本部

- 1/5(金)・官公庁新年挨拶
- 1/15(月)・ユースネット倶楽部委員会
- 1/18(木)・研修会
- ・支部新年賀詞交歓会
- 1/19(金)・入会審査委員会
- ・本部長・副本部長・委員長連絡会議
- ・基本問題検討特別委員会
- 1/23(火)・法定研修会[他25(木)]
- 1/25(木)・総務・財務委員長打合せ
- 1/26(金)・入会者実務研修会
- ・総務委員会
- ・神戸支部正副支部長・委員長連絡会議

奈良県本部

- 1/11(木)・無料取引相談
- ・運営会議

- 1/25(木)・無料法律相談
- 1/26(金)・会員支援パソコン研修会
- 1/29(月)・会務運営委員会
- ・理事会

和歌山県本部

- 1/12(金)・取引相談委員会
- 1/16(火)・組織・財務・綱紀合同委員長会議
- 1/23(火)・取引相談委員会

鳥取県本部

- 1/9(火)・諸官庁挨拶
- 1/30(火)・合同役員会

島根県本部

- 1/11(木)・取引相談委員会
- 1/24(木)・入会審査委員会

岡山県本部

- 1/30(火)・入会審査委員会
- ・新年賀詞交歓会

広島県本部

- 1/18(木)・パソコン講習会

徳島県本部

- 1/4(木)・無料相談[他10(水)、19(金)、23(火)、31(水)]
- 1/5(金)・理事会
- ・新年挨拶回り
- 1/26(金)・広報委員会

香川県本部

- 1/5(金)・理事年始挨拶回り
- 1/15(月)・無料相談

愛媛県本部

- 1/5(金)・年始挨拶回り
- 1/12(金)・広報研修委員会
- 1/16(火)・第3四半期会計監査
- 1/19(金)・合同理事会
- 1/25(木)・入会審査委員会
- ・規約検討委員会

高知県本部

- 1/18(木)・不動産広告審査会
- 1/24(木)・無料相談
- 1/26(金)・入会審査(面接)

福岡県本部

- 1/5(金)・事務局会議[他31(水)]
- 1/10(木)・常務理事会[他30(火)]
- ・理事会
- 1/12(金)・福岡事務所会計監査
- 1/15(月)・組織広報委員会

- 1/16(火)・組織委員会[他19(金)]
- 1/17(木)・研修会
- ・新会員オリエンテーション
- ・新年賀詞交歓会
- 1/19(金)・役員審査委員会
- 1/22(月)・入会審査委員会
- 1/24(木)・事業委員会

佐賀県本部

- 1/23(火)・財務委員会
- 1/26(金)・理事会

長崎県本部

- 1/9(火)・地区新年会[他17(木)]
- 1/11(木)・法務税制・流通・広報・組織・研修各委員会
- 1/17(木)・取引相談・総務・財務各委員会
- 1/24(木)・手付金保証・手付金保管・求償・入会審査・福利厚生・綱紀・表彰・資格各委員会
- 1/29(月)・総務・財務合同委員会・常務理事会

熊本県本部

- 1/16(火)・法定研修会
- ・新年賀詞交歓会
- 1/31(水)・入会審査

大分県本部

- 1/9(火)・新年挨拶
- 1/23(火)・研修企画委員会
- 1/25(木)・入会面接

宮崎県本部

- 1/9(火)・挨拶回り
- 1/17(木)・理事会
- ・研修会
- ・新年賀詞交歓会
- 1/19(金)・宮崎市まちづくりシンポジウム
- 1/30(火)・新入会員現地調査
- ・入会資格審査委員会
- 1/31(水)・ゆとりある住生活協議会 幹事会

鹿児島県本部

- 1/5(金)・役員新年会
- ・関係団体挨拶回り
- 1/16(火)・ゼネット学習室[他24(木)、31(水)]

沖縄県本部

- 1/5(金)・継続理事会
- 1/11(木)・調査委員会[他29(月)]
- 1/17(木)・県・建築指導課来所
- 1/30(火)・理事会
- 1/31(水)・宅建会長来所



平成19年1月 新入会者名簿



都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称	
北海道	札幌市	(株)日本ファシリティ	東京都	豊島区	エスケイプランニング(有)	岐阜県	各務原市	未来ホーム(株)	
	札幌市	(株)E' 不動産		渋谷区	(株)Nスペース		各務原市	(有)アーバンプロパティ	
	札幌市	(株)ジェーイープランニング		台東区	(株)ジャパン東京		静岡県	浜松市	(株)丸八真綿
	札幌市	(有)インテック		世田谷区	(株)バンブーインターナショナル			田方郡	サン&ナチュラル(株)
	札幌市	レイモンドシティ(株)		渋谷区	(有)SAN REAL ESTATE			静岡市	ジー・エス・シー
	札幌市	(株)リアライズ不動産販売		港区	(株)アドバンスコーポレーション		静岡市	北川プランニング	
	函館市	SONIC		渋谷区	(株)ネオホライズン		三重県	津市	(株)プラスワン
	札幌市	(有)ノブエステートサービス		世田谷区	(株)TOWN-NET			滋賀県	大津市
	札幌市	(株)グレイスプランニング		墨田区	(株)インターセクション			彦根市	(有)ホクト開発
	北広島市	みらい土地建物(株)		葛飾区	(株)ランドトラスト		京都府	京都市	(有)コスモ計画
	札幌市	(株)BEREX		品川区	(株)ウイルマネージメント			京都市	(株)玄武管財
宮城県	仙台市	(株)武海建設	港区	(有)シー・シー・プロパティーズ・ツー	大阪府	大東市	(株)大阪工務店		
	仙台市	(有)宮城ビルサービス	目黒区	(有)FAS		堺市	フジ企画(株)		
	仙台市	(株)フォルムジャパン	千代田区	(株)ホビースペース・インターナショナル		大阪市	(有)ティーズハウジング		
福島県	福島市	シティブレイズふくしま	国立市	(株)クリエート多摩		泉佐野市	(有)南北不動産		
	栃木県	宇都宮市	(株)リンクス	中野区		(株)オブリガード	堺市	(株)リアルライフ	
佐野市		グッドネスプラン(株)	千代田区	(有)麹町エイト・ホールディング		大阪市	(株)誠和建設		
足利市		(有)ヒルキング	千代田区	産業流通(株)		大阪市	(株)ロータスルート		
埼玉県	越谷市	(有)ブランドーレ	千代田区	(株)トップクリエイティブ		枚方市	(株)ベストホーム管理センター		
	春日部市	(株)だるま不動産	目黒区	(株)城南の家		大阪市	三和トラストコーポレーション(株)		
	越谷市	(有)スマイル総合ハウジング	品川区	(株)エーワン		守口市	大阪三井不動産(株)		
千葉県	東金市	(有)ラック	品川区	(株)ロッド・ワン		大阪市	(株)今乃宮		
	千葉市	(株)協和住建	新宿区	二幸産業(株)	吹田市	(株)バリュー・クリエイト			
	茂原市	(株)ケーエス・パートナー	中央区	(同)ABITARE 1	大阪市	(株)ルシア・エステート			
	船橋市	(有)フェニックス	目黒区	OFFICE HANAKO(株)	大阪市	(株)創恵			
	市川市	(有)美空不動産	西東京市	(株)住倅	大阪市	(株)レイドック建築事務所			
東京都	新宿区	(株)アセットナビ	品川区	(株)ランドワークスプロ	大阪市	(株)マスターズコーポレーション			
	千代田区	シンダイ(株)	港区	エクセレントプランニング(株)	大阪市	(株)ホームウイル			
	千代田区	(株)KABUTO	西東京市	(有)アドバンスリンク	大阪市	晴明ハウジング(株)			
	世田谷区	(株)ワコー・コーポレーション	杉並区	(株)MATコーポレーション	大阪市	(株)日乃出商会			
	中央区	(株)メイキット	墨田区	(株)黄王プラン	兵庫県	神戸市	兵庫ハウス		
	文京区	(株)デザインオフィス	中央区	ワンズハウス(株)		神戸市	(株)ヤマトプランニング		
	世田谷区	(株)イート	中野区	(株)グローバルウッズ		神戸市	(株)ベトン		
	千代田区	SOWアセットマネジメント(株)	豊島区	(株)クリアシティ		西宮市	(株)ウッドスタイル		
	千代田区	(株)ジャパン・アセット・アドバイザーズ	渋谷区	(株)スタンザ		加古川市	(株)ドリームインターナショナル		
	調布市	(株)サンケンプラネット	大田区	(株)新和		鳥取県	鳥取市	(株)あおぞら開発	
	新宿区	(株)クリエイティブスペース	神奈川県	横浜市	(有)ハートオフィス		岡山県	倉敷市	(株)FKM
	港区	(株)トータル・プロパティ・マネジメント		相模原市	(株)ルネックス			広島県	広島市
	杉並区	(有)若潮		相模原市	(株)クリエイティブ・ハウス	広島市	(株)Coinst		
	台東区	トラストジャパン(株)		横浜市	(株)SOA	山口県	防府市	ワークネットサービス	
	港区	(株)キャピタル・マネジメント・ジャパン		大和市	神奈川住宅販売(株)		愛媛県	松山市	(株)DASH
	墨田区	(株)フリーダム		横須賀市	横須賀ファイナンス	福岡県		福岡市	(株)てんぐ屋産業
	中野区	ランドコミュニケーションズ(株)		川崎市	(株)メープルホーム		福岡市	(有)SHP	
	新宿区	(株)リンク・イズム・マネジメント		大和市	(株)ライフサポートたもと商事	北九州市	株)マリーアントン		
	世田谷区	トモハウス(株)		川崎市	(有)丸絨商事		長崎県	長崎市	英企画
渋谷区	みやびアセットコンサルティング(株)	新潟県		新潟市	(有)最南	沖縄県		大村市	田中建設産業(株)
多摩市	(株)アビネット			長野県	須坂市		(株)ハヤシコーポレーション	那覇市	(同)嶋住宅
品川区	サポートシステム(株)	中野市		信州建託(有)	岐阜県	可児市	ベスター建物管理(株)		
目黒区	OLC(株)								

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■表彰選考委員会

日時 平成19年1月15日(月)

11時～12時30分

内容 1. 平成19年秋の叙勲・褒章候補者の推薦に関する件
2. 平成19年度建設事業関係功労者表彰候補者の推薦に関する件

■役員研修会

日時 平成19年1月15日(月)

13時～14時

講演「2007年の経済見通しについて」
講師 喜沢弘幸 りそな銀行
専務執行役員

■新年賀詞交歓会

日時 平成19年1月15日(月)

14時30分～

於：赤坂プリンスホテル
「クリスタルパレス」

■監事打合せ

日時 平成19年1月16日(火)

10時～11時

内容 平成18年度期末監査に関する件

■広報委員長会議

(月刊不動産編集会議)

日時 平成19年1月16日(火)

10時～12時

内容 1. 平成19年1月号の結果報告に関する件

2. 2月号の進捗状況に関する件
3. 3月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

■財務委員会

日時 平成19年1月22日(月)

12時～15時

内容 1. 平成18年度事業報告・決算報告に関する件
2. 平成19年度事業計画・予算(案)に関する件
3. その他の件

■会務運営会議

日時 平成19年1月25日(木)

9時～10時30分

内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■法務税制委員会

日時 平成19年1月25日(木)

10時～12時

内容 1. 平成18年度事業報告・決算報告に関する件
2. 平成19年度事業計画・予算(案)に関する件
3. その他の件

■教育研修委員会

日時 平成19年1月25日(木)

14時30分～17時

内容 1. 平成18年度事業報告並びに執行状況に関する件

2. 平成19年度事業計画及び予算(案)に関する件
3. 全国不動産会議に関する件
4. その他の件

(社)全日本不動産協会

■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会

日時 平成19年1月22日(月)

18時～19時30分

内容 1. 賃貸管理士制度3団体統一に関する件
2. 平成19年度事業計画・予算(案)に関する件
3. 市販本に関する件
4. その他の件

■流通推進委員会正副委員長会議

日時 平成19年1月23日(火)

16時～17時30分

内容 1. 平成18年度事業報告・決算報告に関する件
2. 平成19年度事業計画・予算(案)に関する件
3. その他の件

(社)不動産保証協会

※保証協会単独の会の活動及び各種会議はありません。

【お詫びと訂正】

月刊不動産2月号【特集1】に誤りがございましたので、お詫びして訂正いたします。

4ページ 図1住宅ローン減税はこうなる
(現行制度)

(誤) 25万円 → (正) 25万円
(控除率0.1%) (控除率1%)

7ページ 1) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長

(誤) 特例措置を2年延長する(平成12年3月31日まで)。

(正) 特例措置を2年延長する(平成20年12月31日まで)。



1月の事務局日誌

合同会議等
(社)全日本不動産協会
(社)不動産保証協会

1月			
2火			
3水			
4木			
5金			
6土			
7日			
8月			
9火			
10水			
11木			
12金			12日(金)・第1153回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所81件、従たる事務所15件) 於 東京法務局
13土			
14日			
15月	15日(月)・表彰選考委員会 ・役員研修会		
16火	・新年賀詞交歓会		
17水	16日(火)・監事打合せ ・広報委員長会議		
18木			
19金			19日(金)・第1154回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所25件、従たる事務所2件) 於 東京法務局
20土			
21日			
22月	22日(月)・財務委員会	22日(月)・不動産賃貸管理士資格講習・ 試験(～23 岡山)	
23火		23日(火)・全日サイト作業部会 ・流通推進委員会正副委員長会議 ・住宅ローン講習(山口)	
24水			
25木	25日(木)・会務運営会議 ・法務税制委員会		25日(木)・第1155回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所49件、従たる事務所13件) 於 東京法務局
26金	・教育研修委員会 ・住宅市場整備特別委員会		
27土			
28日			
29月			
30火			
31水			

1 全日共済会の会員に対する生命共済の給付は共済会規約により行われています。

(1) 概略は次のとおりとなっております。

共済金給付内容	支給条件	共済金額
①一般死亡共済金	病気で死亡したとき又は高度障害に認定されたとき	100万円
		ただし76歳以上会員資格 5年未満 10万円
		5年以上 10年未満 30万円
②災害死亡共済金	不慮の事故で、その日から起算して180日以内に死亡及び高度障害に認定されたとき又は法定伝染病により死亡したとき	200万円
③災害による 障害共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に障害を受けたとき	100万円 ×10%~100%
④災害入院共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に5日以上120日までの入院をしたとき	1,500円 ×入院日数

※ 特別支払事項に該当する場合は上記給付額が減額されます。

(2) 法人会員の資格年数算定基準は次のとおりになっています。

- ①当該代表者が就任時満66歳未満の場合は、従前代表者の年数を加算し、66歳以上は加算しない。
- ②代表者変更が、3親等以内又は勤続10年以上の従業者間の場合は通算し、それ以外の場合は通算しない。

2 全日共済会の法改正対応について

平成18年4月1日改正保険業法の施行・同年5月公益法人制度改革関連法案の成立、平成20年度の全面施行の見直し等、平成25年度中の公益法人改革整備法に至る間、経過措置・細則未定等、明確でない点もあり、適法と将来を見据えた最善策を株式会社化を前提に検討中であります。

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度(1,000万円)

◎ご利用になっていませんか? ○手付金等保管制度

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

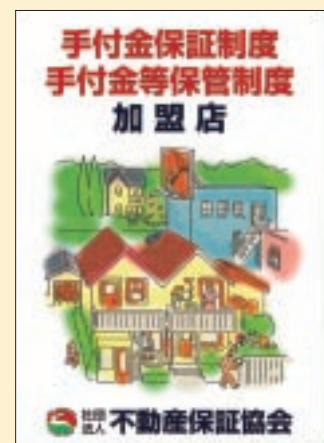
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.zennichi.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

このステッカーが目印です。
お客様も安心!



Monthly Column

マンション供給ランキング～ “地方組” の躍進目立つ

不動産経済研究所がこのほど発表した「マンション市場動向」によると、2006年の事業主別供給ランキングは29年連続で大京がトップとなった。2006年は、毎年上位に顔を出す穴吹工務店をはじめ、マリモ、穴吹興産、章栄不動産といったいわゆる“地方企業”の躍進が目立った。また、積水ハウスが2005年を1,000戸超上回る1,898戸を供給し、17位に入った。

大京は6,391戸を供給し、29年連続でトップを維持した。2005年と比べると11.4%(827戸)戸数を落としたが、「収益力重視」の供給方針からきているもの。2月上旬に行われた「6,000棟目記念分譲」発表会の席上、栗原清代表執行役員副社長も「供給戸数だけを重視するのではなく、しっかり完売する物件を開発していく。その上で供給量も意識する」と方針についてコメントしている。経営体質も安定化してきたことから、2007年からは再び拡大基調に転じることが予想される。

2位には、三井不動産レジデンシャル

が入った。武蔵小杉のタワー物件をはじめ、大型物件の供給が増加した。3位は6.8%(371戸)戸数を伸ばした穴吹工務店。05年に3位の大和ハウス工業は、8%(405戸)減らし4位だった。

2006年は、穴吹工務店をはじめとする地方に本社を置く企業の供給増が目立った。

穴吹工務店(香川県高松市)は、近年4,000戸台を継続していたが、2005年に一気に1,169戸増やし5,439戸を供給した。2006年もそのまま増加の勢いが続いた格好だ。全国各地に60の営業所を構え、エリア毎に細かな情報まで収集できる力を生かし、未開拓の地域への展開を続けている。未供給だった三重県内でも着工の準備に入っており、沖縄県を除く全国各地で展開することになる(大京は福井県、佐賀県、宮崎県が未供給)。

広島に本社を置くマリモも、穴吹工務店と同じく全国各地で展開している。2005年に2,549戸を供給し、初めて20位以内にランクイン。2006年は1,000

戸近く戸数を増やし、順位を1桁台に引き上げた。

穴吹興産(香川県高松市)と章栄不動産(広島市)は共に、中国・四国エリアを主力とする会社。両社の伸びもあり、同エリア全体の供給戸数は、2005年と比べて14.4%増加(9,055戸)している。

積水ハウスの増加も目立った。2005年比で1,000戸超増となる1,898戸を供給し、17位に入った。「ハウスメーカーの分譲マンションとして、植栽や環境対応など共用施設の充実での差別化」を心掛けており、東京・横浜エリアの供給に注力していく方針だ。



全国における2006年のマンション供給戸数は15万5,866戸。2005年に比べて6.9%(1万1,599戸)減少した。1万戸近く下回った首都圏エリアの落ち込みが響いた。2007年は再び増加に転じ、約16万4,000戸程度の供給が見込まれている。(住宅新報2007年2月20日号より)

2006年の事業主別販売戸数

順位	事業主	戸数	順位	事業主	戸数
1	大京	6,391	10	オリックス・リアルエステート	2,769
2	三井不動産レジデンシャル	5,935	11	三菱地所	2,503
3	穴吹工務店	5,810	12	日本綜合地所	2,270
4	大和ハウス工業	4,638	13	東急不動産	2,269
5	住友不動産	3,924	14	穴吹興産	2,136
6	藤和不動産	3,812	15	章栄不動産	1,999
7	マリモ	3,432	16	扶桑レクセル	1,942
8	野村不動産	3,123	17	積水ハウス	1,898
9	コスモスイニシア	2,777	18	近鉄不動産	1,837
			19	タカラレーベン	1,711
			20	東京建物	1,669
合計					62,845

2005年の事業主別販売戸数

順位	事業主	戸数	順位	事業主	戸数
1	大京	7,218	11	リクルートコスモス	2,729
2	穴吹工務店	5,439	12	マリモ	2,549
3	大和ハウス工業	5,043	13	扶桑レクセル	2,270
4	三井不動産	4,581	14	ジョイント・コーポレーション	1,968
5	藤和不動産	4,481	15	タカラレーベン	1,839
6	住友不動産	4,321	16	東京建物	1,830
7	三菱地所	4,129	17	ナイス	1,810
8	野村不動産	4,039	18	近鉄不動産	1,727
9	東急不動産	3,051	19	日本エスリード	1,707
10	オリックス・リアルエステート	2,889	20	新日鉄都市開発	1,679
合計					65,299

三井不動産は2006年10月から住宅分譲事業を三井不動産レジデンシャルに移管。リクルートコスモスは2006年9月にコスモスイニシアへ社名変更



発行所 社団法人 全日本不動産協会
 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
 TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198
<http://www.zennichi.or.jp/>

社団法人 不動産保証協会
 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
 TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159
 会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社