

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

12

2007

DECEMBER

【特集1】

第43回 全国不動産会議 群馬県大会

【特集2】

高度化する不動産業 ～地方における不動産証券化～



高度化する不動産業

～地方における不動産証券化～

地方における不動産証券化市場活性化事業

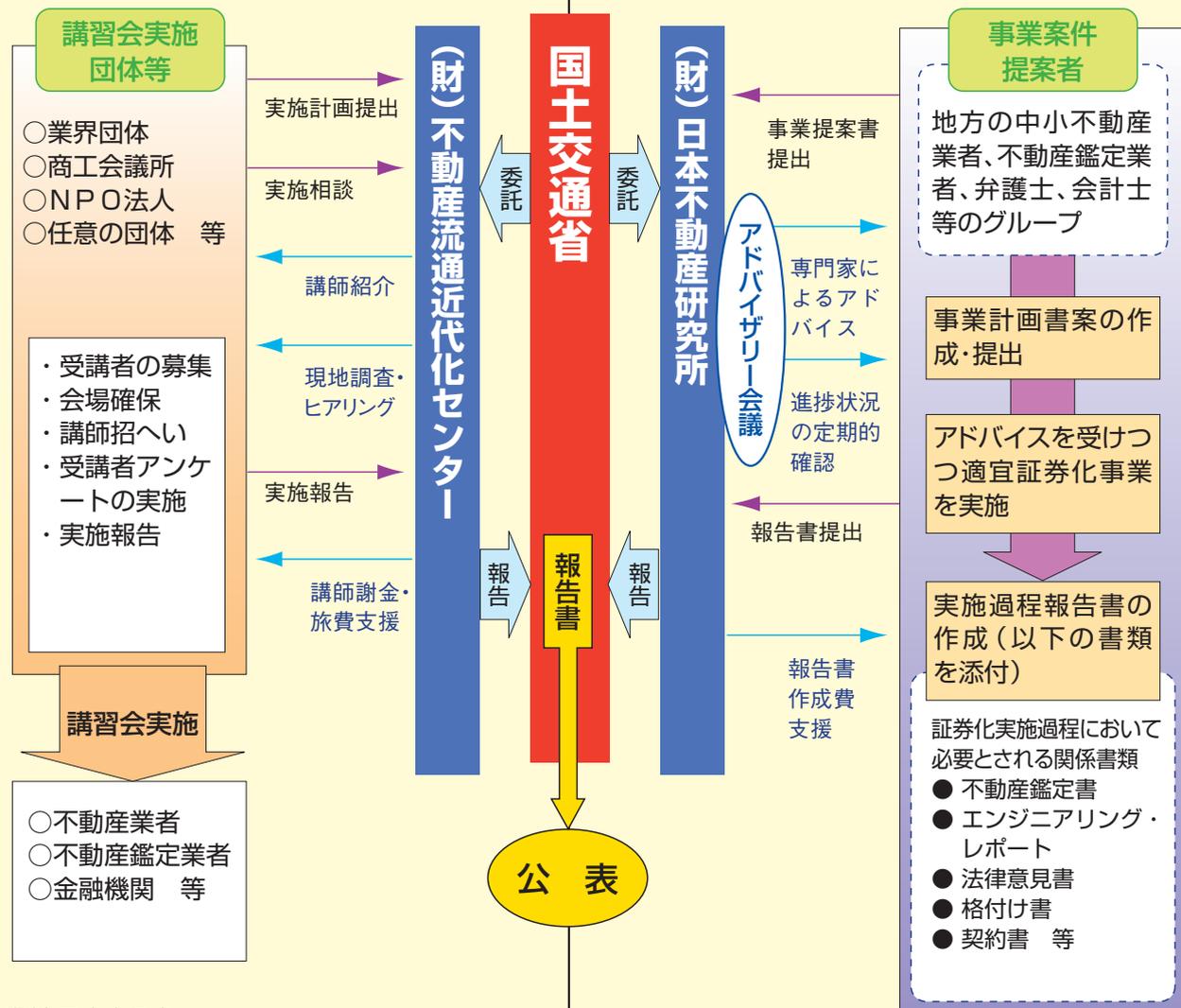
地方における不動産証券化に関する講習会の支援や専門家のアドバイス等を通じて、地方における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図ることにより、地方不動産業者等の新分野への進出や地域の新たな雇用創出を促す。

不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業

不動産の流動化・証券化手法に関する講習会等を自主的に実施する団体等に対して、講師謝金等を支援することにより、地方における不動産証券化の人材育成を図りつつ、団体等へのヒアリング、受講者のアンケート等の実施報告のとりまとめを行う。

不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業

地方における不動産物件の流動化・証券化に取り組もうとする者による提案事業に対して専門家によるアドバイスを行い、最終的には実施過程報告書の提出を求め、地方の不動産証券化に関する分析・検証を行い、報告書の作成・取りまとめを行う。



資料:国土交通省

CONTENTS

4. 【特集1】

第43回 全国不動産会議 群馬県大会

8. 不動産ニュービジネス最前線

「顧客と担当者の信頼関係を築き 1対1のサービスを提供」

丸の内サロン

10. 【特集2】

高度化する不動産業

～地方における不動産証券化～

15. 税務相談「個人が土地建物を譲渡した場合の譲渡益課税について」

16. 賃貸相談「鍵交換費用の負担」

17. 法律相談「殺人事件のあった土地の売買」

18. お知らせ 国土交通省 ほか

20. 地方本部の動き 山口県本部

21. 保証だより／弁済委員会審査結果

22. 地方本部活動

24. 10月新入会者名簿

25. 黄綬褒章受章／10月会の活動及び各種会議の要旨

26. 10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

「建築確認の遅れで2007年度104万戸に（着工戸数）」

*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

兵庫県 十戸の滝(じゅうごのたき)



十戸の滝は、兵庫県の北部日高町にある。落差6m、滝壺の水深3m、滝を後ろから見る事ができる裏見の滝だ。神鍋山^{かんなべ}を主峰とする神鍋高原一帯の火山群から噴出した溶岩で形成されている。火山活動は約3万年前に始まり、最後の噴火は約3千年前と推定される。流出した溶岩が冷えて固まり、約15kmにわたって神鍋溶岩流を形成している。水の浸食作用によりできた奇岩群は見ると足をとめる。

また、溶岩の断層をくぐって湧き出る伏流水は、濁りのない清水として有名で、滝付近では、この清水を利用してワサビの栽培やニジマスの養殖が行われている。

【特集1】

第43回 全国不動産会議 群馬県大会

見直そう 地域の力と日本の文化 ～起こせ 上昇気流の空っ風～



川口 貢 理事長



第43回全国不動産会議群馬県大会が10月25日、群馬県前橋市日吉町の群馬県民会館で盛大に開催された。全国から会員や関係者ら約1,200人が参加した。全国大会は、会員の業務研鑽と資質向上を目指して、毎年開催地を変えて開かれている。

今回の不動産会議のテーマは、「見直そう 地域の力と日本の文化」。川口 貢 理事長は式典で、「地方経済には、いまだ明るさが見えてこない。今まさに地域活力の再生を図ることが喫緊の課題となっている。大都市だけでなく地方経済の発展と景気回復の抜本的施策を期待している」「我々は、めまぐるしく変化する21世紀を生き残るため、一層の研鑽を積み重ねていかなければならない」と語った。

群馬県民会館には、全国から全日会員や関係者が新幹線や観光バスなどで駆けつけた。会館の入口では、笠原 美吉 群馬県本部長をはじめ、同本部事務局のスタッフや群馬県のローズクイーンが出迎えた。

■式典 14:00～15:00

式典は、総合司会に高木 剛俊 教育研修副委員長、司会は群馬県アナウンサーの高橋 しげみさんの両名で進められた。小田原 義征 全日・教育研修委員長の開会あいさつの後、今回の開催地である群馬県本部の笠原 美吉 本部長が歓迎のあいさつに立った。

「今回の不動産会議のテーマ、『見直そう地域の力と日本の文化』には、人口減少社会の影響を受ける地方圏では、高齢化も急速にやってくる、その地方圏の活力を少しでも引き出すことができればと願いを込めた」「この機会に不動産業に携わる我々が魅力ある都市をつくり、街づくりのお手伝いができれば幸いです」と述べた。



総合司会の高木 剛俊 教育研修副委員長と、司会の高橋アナ



小田原 義征 教育研修委員長



笠原 美吉 群馬県本部長



また、川口 貢 理事長のあいさつ
の後、来賓が紹介され、それぞれが
あいさつを行った。

来賓あいさつは、国土交通省大臣
官房審議官 内田 要氏、群馬県知事
大澤 正明氏、前橋市長 高木 政夫
氏の3名が壇上に立った。



国土交通省大臣官房審議官
内田 要氏



群馬県知事 大澤 正明氏



前橋市長 高木 政夫氏

続いて、林 直清 保証副理事長によって、決議案が発表された。内容としては、安全、安心の地域社会、まち
づくりの推進及び居住水準の向上、不動産の流動化・有効利用の促進、不動産市場活性化のための税制の実現が盛り
込まれ、この大会決議案は、満場一致で採択された。

その後、大会旗の引継ぎが行われ、笠原 美吉 群馬県本部長から川口 貢
理事長へ、そして川口 貢 理事長から次回の開催地である北海道本部の瀬尾
素夫 本部長へと大会旗が手渡された。



林 直清 保証副理事長



大会旗を手渡す笠原 美吉
群馬県本部長



大会旗を受け取る瀬尾 素夫
北海道本部長

瀬尾本部長は、北海道の名所・旧跡の紹介を織り交ぜながら、力強く、次回北海道大会のPRを行った。壇上
では、北海道本部の関係者総勢19名全員で抱えるほどの大きな横断幕で会場内を沸かせた。

また、前回の開催地である山形県本部に対して、川口 貢 理事長から感謝
状の授与が行われ、高梨 秀幸 山形県本部長が受け取った。



瀬尾 素夫 北海道本部長



北海道本部の皆さん



高梨 秀幸 山形県本部長

また、古川 實 組織委員長より、平成18年度の会員増強について、新規免許業者の全日入会比率が30%を超え
た上位13地方本部が紹介され、そのうち1位から3位までの地方本部の本部長が代表して、壇上にて表彰状と記
念品を川口理事長より贈られた。古川 實 組織委員長からは、全日の会員数は、9月末現在で25,177名と発表さ
れた。今回授与された本部は上位から、島根県、沖縄県、山梨県、東京都、静岡県、鳥取県、佐賀県、千葉県、宮城県、
北海道、三重県、埼玉県、和歌山県の以上13地方本部。

最後に、堀野 外喜生 教育研修委員が閉会のあいさつを行い、式典は閉幕
した。



古川 實 組織委員長



表彰を受ける上位13地方
本部長



堀野 外喜生 教育研修委員

決 議

我が国の経済は、構造改革の進展により息の長い緩やかな景気回復の過程にある。三大都市圏の近接県では商業地、住宅地とも上昇を始めるなど、資産デフレはようやく底を打った。しかし、実態は地方の低位横ばいと大都市圏の過剰な上昇であり、地方でも中核都市とその他の格差が拡大するなど二極化が鮮明となっている。

我が国の国土は極めて厳しい条件下にあり、自然災害から国民の生命財産を守ることは最も基礎的な課題である。住宅・建築物及び構造物の耐震・安全性の向上対策が積極的に推進されなければならない。

団塊世代の大量退職を迎える今日、少子高齢化社会が一層進んでいる。子育て、高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることのできる環境整備の促進、居住の安定確保を図る必要がある。

我々の暮らしとビジネスは、ネット社会の到来により利便性が飛躍的に向上し、不動産業も不動産投資（証券化）やオークションなど不動産取引の環境も多様化している。一方で、個人情報情報の漏洩、流失など一層のセキュリティ対策が求められるようになった。

我々は、多くの社会問題、次世代の課題を背負いながら、日本経済の更なる活性化と安全・安心の地域社会の確立を求めていかなければならない。

我が協会は、不動産業の発展に貢献できるよう国民が期待する下記事項の実現を政府・関係機関に強く要望する。

記

- 一、安全、安心の地域社会、まちづくりの推進及び居住水準の向上
- 二、不動産の流動化・有効利用の促進
- 三、不動産市場活性化のための税制の実現

ここに決議する。

平成19年10月25日

社団法人 全日本不動産協会
社団法人 不動産保証協会
第43回 全国不動産会議群馬県大会



■記念講演 15:10~16:40

会議終了後には、記念講演として、作家であり東京都副知事の猪瀬 直樹氏が「この国のゆくえ」をテーマに、小泉政権時代の道路公団民営化でのエピソードや石原 慎太郎 東京都知事とのやりとりなどを織り交ぜながら、日本の将来像について語った。



講演する猪瀬 直樹氏

同氏は、1946年長野県生まれで、1987年『ミカドの肖像』で第18回大宅壮一ノンフィクション賞を受賞。1996年『日本国の研究』で文藝春秋読者賞を受賞。2007年4月より地方分権改革推進委員会委員、6月より東京都副知事に任命される。東大客員教授も務める。



猪瀬直樹氏のサイン会も行われた

■懇親会 17:30~19:30

前橋市のグリーンドーム前橋で17:30から懇親会が開催された。厩橋CHINDON倶楽部、堀込 小源太&上州 桂会や前橋だんべえ踊り協会によるパフォーマンスがアトラクションとして披露された。また会場では、(社)群馬県物産振興協会による、こんにゃくや群馬の地酒ほかの特産品が展示販売された。



講演会の閉会あいさつを行う、澤田 稔 教育研修委員



厩橋CHINDON倶楽部の皆さん



会場は大勢の会員で埋めつくされた



参加者(高知県本部)の皆さん

顧客と担当者の信頼関係を築き 1対1のサービスを提供

丸の内サロン

今年9月14日、三菱地所リアルエステートサービスが、富裕層向けのプライベートサロン「丸の内サロン」をオープンした。ここでは、1人の顧客に対して1つの窓口で、担当アドバイザーが様々な相談、要望に対応する。物件を主体としたこれまでの不動産事業と一線を画した、1対1のサービスだ。この新たな手法に業界の注目が集まっている。

●顧客の声から生まれたプライベートサロン

富裕層向けプライベートサロン「丸の内サロン」が、東京丸の内、丸ビル内にオープンした。ホテルのラウンジを思わせるエントランスロビーのほか、洗練されたインテリアを施した大中小3つの個室を有し、高級感が漂う。ゆったりとした落ち着いた空間からは、相談や契約の場といった雰囲気は感じられない。

このサロンの最大の特徴は、1人の顧客に対して、1つの窓口で、1人のアドバイザーが対応する点にある。従来の不動産取引、コンサルティング業務では、1つの物件、案件に対して、担当者が対応するため、当然、案件が変われば、別の担当者が対応していた。ところが、ここでは、事業用・住居用不動産の売買・賃貸借の仲介、資産運用のコンサルティングなど、幅広い事業を1つの窓口で、1人の担当者が対応するというのだ。

「これまでの不動産取引では、物件が主体となって対応するため、物件探しの際など、物件ごとに異なる担当者が出てくるという場面もありました。こうしたことは顧客にとって面倒で煩わしいだけでなく、信頼できる情報が得られるか不安でもありました。反りの合わない営業マンにあたれば、いい物件を逃すことになるかもしれません」と話すのは、同サロンの小川武史サロン長。

このサロンを立ち上げるきっかけは、「信頼できる担当者に包括的にみてほしい」という顧客の要望から生まれたものだ。

「あるマンションの契約会に立ち合った時に、面識のある顧客と遭遇し、専任で相談に乗ってほしいと頼まれたのがきっかけとなりました」（小川氏）

その後も同様のニーズを聞くことがしばしばあり、サロン開設の計画が実現に向かうこととなった。これまでに同社が販売した高額物件購入者の中から約1,100人にあてて、新しいサービスの告知と物件情報のDMを送り、まず感触を確かめた。

結果は、ニーズの高さを立証するかのよう、問い合わせが相次いだ。グランドオープン前の半年間のプレオープン期間には、売買依頼が60件に達し、確かな手応えを感じるようになった。

●1対1だからできること

1人の顧客に対して1つの窓口で、様々な不動産ニーズに対応することができるサロン——。扱う案件は、住居用・事業用不動産の売買・賃貸借の仲介、資産運用のコンサルティングなど、顧客の要望によって多岐にわたる。

サロンのスタッフは「不動産パトラー」と呼ばれ、顧客の執事のごとく、要望に細やかに対応する。1対1だからじっくりと深い話ができるし、条件によって様々な方法を検討することができる。まだ公開していない情報を話すこともできるし、顧客側も他人に知られたくない事情



落ち着いた高級感が漂うエントランスロビーは、丸の内ホテルの内装を参考に設計された



完全プライベートを確保できる個室。パトラーと1対1で向き合える大切な空間だ

を、営業マンに逐一説明しなくてよい。1対1で長く付き合える信頼関係のもと、安心して相談、依頼ができる。

顧客にとってこうしたサービスは、正に望んでいたものといったところだろう。反響に関するデータはまだ未集計だが、確実に需要の高さを物語る意見が寄せられている。

「顧客にとって、他人に話すことをためらう内容も少なくありません。特に不動産売却の際には、話づらい事情もあるでしょう。信頼関係を築かないまま、こうした案件を進めるのは難しいですが、1対1でじっくりと付き合うことで、事情をより深く把握でき、最適なソリューションを提供することができます」(小川氏)

1対1だからこそできること。顧客にもたらす利点は大きい。

● バトラーに求められるもの

現在、サロンのバトラーは7人。いずれも10年以上の営業経験を持つベテラン揃い。最年少は36歳だ。扱う物件はマンション、戸建住宅、宅地、ビルなど幅広く、資産運用のコンサルティングにも長けていることが必要だ。バトラーに求められるハードルは高いが、育成はどのように行っているのだろうか。

「特に研修などは設けていません。営業社員として基本的なスキルがあれば問題はないと考えています」と小川氏。

通常、案件には2人1組で対応する。メインの窓口担当者を、サブのバトラーがフォローする。契約時な

どは3人で対応することもある。しかしながら、窓口はあくまで1人だ。窓口対応を揺るぎないものにする^てことで、絆をより強くし信頼関係を継続させることができるのだ。

このメインとサブの役割分担の目的は、スキルや営業経験を補填し合うことにあるが、加えて人材育成を見据えた視点でパートナーを組んでいる。例えば、論理的思考を持って話術に長けるバトラーには、顧客第一主義で親身な対応のできるパートナーをつける。

「知識やスキルを補うだけでなく、こうした人材を組み合わせることによって、相手から自分の持っていないものを学ぶということを狙っています。違いを盗み合うことで成長できるというわけです」(小川氏)

さらに知識やスキル、経験以外に求められる要素についても言及した。

「顧客と長い信頼関係を築いていくためには、不動産に関する知識や経験のほかに、コミュニケーション能力が重要です。ここではエグゼクティブな顧客が多いため、こういった方たちと対等に話し合える度量のようなものが求められます。少ない会話から話の全体像を把握しなければならない場面もありますから、相手を理解し共感できる能力を持ち合わせていることが必要でしょう」

1対1の難しさ、さらに富裕層を対象とした難しさが、バトラーには課せられている。

● 強みを生かした新ビジネス

このサロンのサービスは、対象とする顧客や物件エリアを限定したニッチなものである。順調な滑り出しに見られる成功

の鍵は、同社及びグループ会社の強みと、顧客のニーズがマッチしたところにあるようだ。

三菱地所グループの膨大な情報やノウハウを利用できるのが最大の強みだ。その内容は、戸建てやマンションなどの新築物件・中古物件の仲介、賃貸・資産管理、保険業務など多岐にわたり、グループのネットワークも国内だけにとどまらず、海外の提携ネットワークへと広がっている。こうしたグループの強みを最大限に生かすために、すべての情報をサロンに集約するシステムを構築し、あらゆる不動産のニーズに対応できる仕組みが完成した。

「この企画は、我が社の強みと顧客の声を結び付けたものです。会社の規模や特徴によって、それぞれに強みはあるはずですが、そうした強みとニーズを結び付けることによって、新しいビジネスを展開することができるのではないのでしょうか。地場の情報に強い企業はそれを生かすことができるでしょうし、地元のネットワークを生かしたサービスにも新たな可能性があるかもしれません。問題に対してすぐに対応できるという、小回りの利いたサービスを打ち出すこともできるでしょう。不動産を取り巻く環境が変化し、顧客のニーズも多様化しています。強み、ニーズ、可能性を結び付けることで、これまでにない新しいビジネスチャンスがあると考えています」と、企業の強みを生かした新ビジネスの可能性について小川氏は語った。

丸の内サロンの事業は始まったばかり。今後は顧客の数を増やし、サービスの向上に努め、事業を定着させていきたいとしている。



営業経験を重ねた不動産のプロフェッショナル、バトラーの面々



小川武史サロン長

(データ・概要)

名 称	丸の内サロン
運 営	三菱地所リアルエステートサービス(株)
所 在 地	東京都千代田区丸の内(丸ビル)
開 設	2007年9月14日
事業内容	都心エリアにおける不動産仲介、不動産有効活用などのコンサルティング

高度化する不動産業 ～地方における不動産証券化～

住宅新報社 企画開発室

平成18年度に証券化された不動産資産額は、約7.8兆円(前年度比プラス13%)といわれている。しかし、その証券化不動産のほとんどは東京を中心とする大都市圏で取引されているのが実情である。

2007年の都道府県地価調査(基準地価)では、東京圏の商業地が9割を超える地点で上昇した半面、地方圏では住宅地・商業地とも8割以上の地点で下落した。このようななか、国土交通省では「地方における不動産証券化市場活性化事業」と題し、ノウハウの蓄積や人材育成を目的に、学識経験者や実務家等を交えたアドバイザリー会議が重ねられている。来年春ごろには報告書が提出される予定だ。

今回は、「地方における不動産証券化」をテーマに不動産証券化市場の現状や今後の可能性についてレポートする。

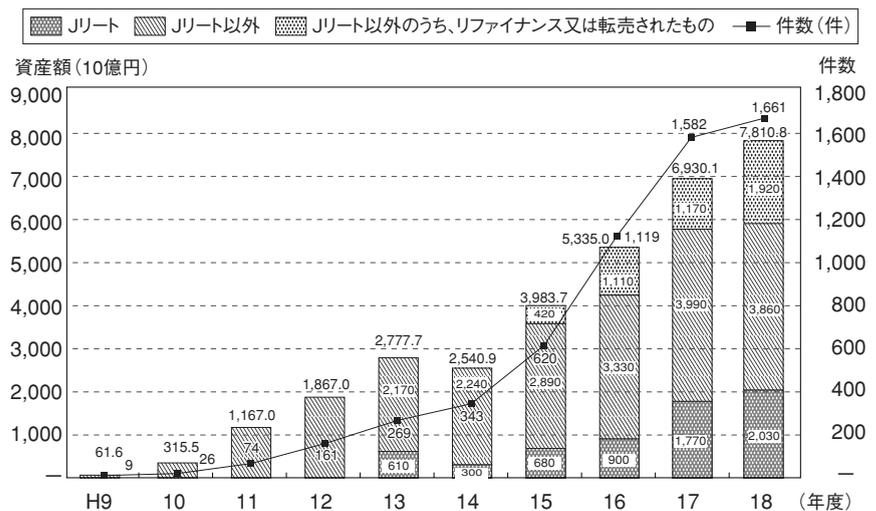
1. 不動産証券化の実態

平成19年6月に発表された国土交通省の資料によると、平成18年度中に証券化された不動産資産額は約7.8兆円で、平成17年度に比べ、約13%伸びている(図表1)。

ただし、証券化の出口を迎えた案件も増加してきており、リファイナンス又は転売が、平成17年度で約1.2兆円、平成18年度で約1.9兆円となっている。Jリート物件もファンドからの転売が含まれているので、実際のリファイナンス又は転売の額はこれよりも大きいと予想される。

スキーム別の実績では、信託受益権を有限会社・合同会社等を通じて証券化する方法が最も多く、平成

図表1 不動産証券化の実績の推移



資料:国土交通省「不動産証券化の実態調査」

注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2:「Jリート以外のうち、リファイナンス又は転売されたもの」

Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンス又は転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3:Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5:平成18年度分の値は速報値。平成17年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。



18年度においては、4兆2,288億円で全体の約54%を占めている。Jリートは2兆312億円、SPCを含むTMKでは、1兆3,869億円となっている。信託受益権と実物の比率では、信託受益権が約8割、実物が約2割となっている(図表2)。

平成18年度の用途別実績は、オフィスが全体の30.8%で最も多いが、住宅、商業施設を用途とするものが増えてきている。また、「その他」に分類した物件には、商業施設と住宅若しくはオフィスを組み合わせた複合施設が用途となっている物件も多く含まれるようになってきている。累計では、オフィスが約4割を占める結果となっている(図表3)。

開発中の物件を証券化・流動化することで調達した資金を当該物件の開発事業そのものに充当する、いわゆる開発型の証券化については、平成18年度は181件、約7,000億円となり、平成13年度以降、着実に増加している。

原保有者(オリジネータ)が、自ら利用する不動産を証券化し、引き続き賃借するリースバック(サブリースを含む)は、平成18年度は107件、約4,700億円となり、前年度からは減少する結果となっている。

またJリートが取得した物件の所在地について、各年度末の資産額(取得価格ベース)をみると、地方圏でも着実に資産の取得が進んでいるものの、平成18年度では、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)が約5割を、関東圏で全体の75%近くを占めている。近畿は14.1%、東海では4.1%となっており、関東圏への集中、都心部中心となっていることが分かる(図表4)。

図表2 スキーム別 不動産証券化の実績

	H9~H18の累計(10億円)			H18年度(10億円)
	実物	信託受益権	計	
Jリート	1,352.9	4,938.1	6,290.9	2,031.2
不動産特定共同事業	1,385.8	—	1,385.8	163.9
特定目的会社(TMK)	2,634.8	3,463.8	6,098.6	1,386.9
その他スキーム	—	18,969.8	18,969.8	4,228.8
計	5,373.5	27,371.7	32,745.2	7,810.8

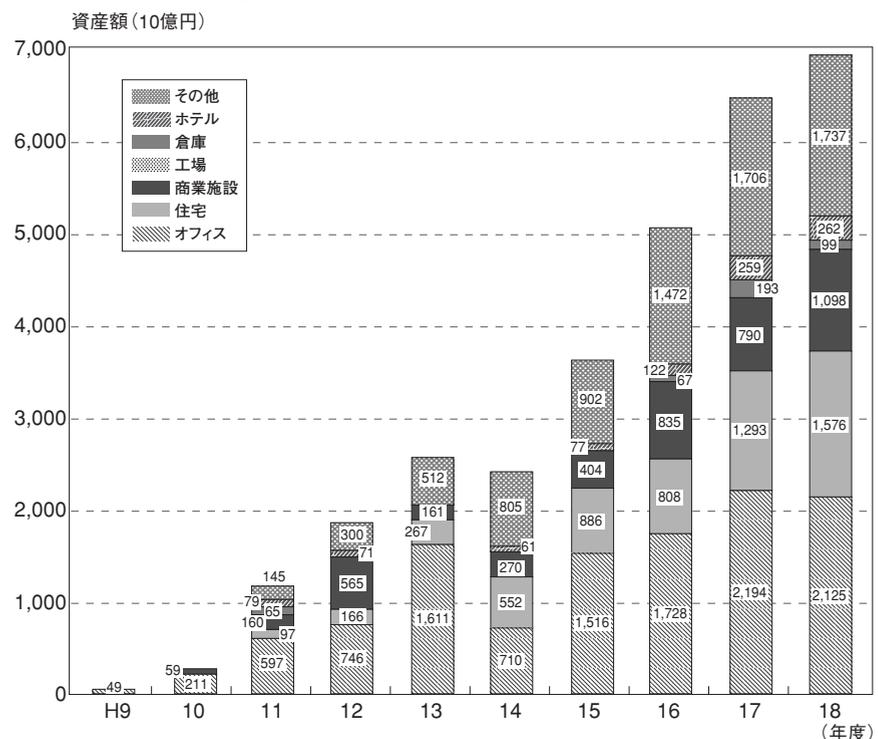
資料:国土交通省

注1:スキーム不明の約500億円を含まないため平成9~18年の各年度証券化実績の単純累計値とは不突合がある。

注2:平成18年度分の内訳は速報値。

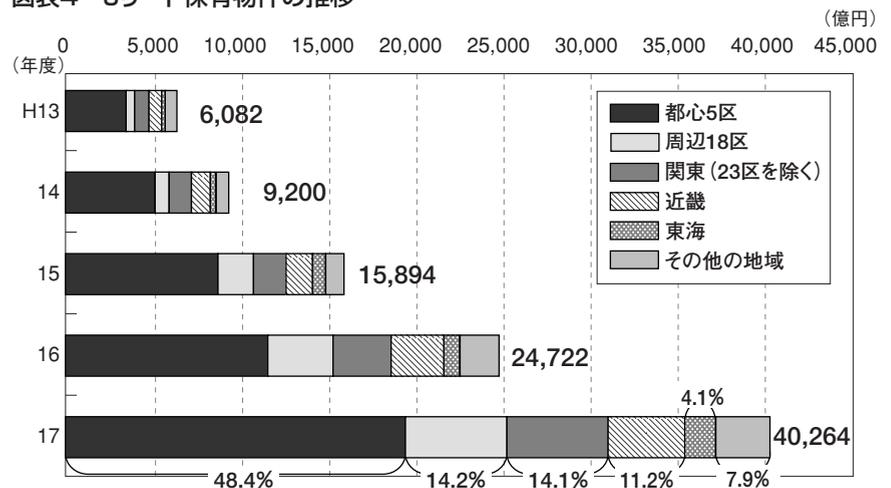
注3:TMKには旧TMK法(旧特定目的会社法)上のSPCを含む。

図表3 不動産証券化の用途別の実績の推移



資料:国土交通省

図表4 Jリート保有物件の推移



資料:国土交通省「平成17年度不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査」

2. 地方における不動産証券化市場活性化事業

国土交通省では、地方における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図ることを目的として「地方における不動産証券化市場活性化事業」を実施している。

不動産の流通化・証券化に関する講習会等支援事業については財団法人不動産流通近代化センターが、不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業には財団法人不動産研究所が事業実施者に特定され、地方における不動産証券化に関する講習会の支援や専門家のアドバイス等を通じて、地方不動産業者等の新分野の進出や地域の新たな雇用創出を促している（2ページの図参照）。

●不動産の流通化・証券化に関する講習会等支援事業

財団法人不動産流通近代化センターでは、不動産の流動化・証券化に関する講習会や勉強会等を自主的に実施しようとする不動産業者団体等を対象に講師謝礼及び旅費を支援している。

1) 支援対象となる講習会等の要件は、以下のとおり。

- ① 不動産証券化のプレイヤー（アレンジャー、アセットマネージャー、プロパティマネージャー等）となる立場にある者（不動産会社、不動産鑑定業者、金融機関等）に対して行う講習会等。
- ② 地域経済の活性化、町並みの保全や観光の振興等に取り組む団体等が行う講習会等。
- ③ U・Iターン希望者（地方において不動産証券化の知識

図表5 事業提案内容

対象不動産の所在地	対象不動産の用途種別
岩手県	アパート・店舗
茨城県	マンション（高齢者用）
埼玉県	マンション（マンスリータイプ）
神奈川県	マンション（単身向け）
静岡県	マンション（ファミリー向け）
静岡県	マンション（ファミリー向け）
愛知県	社員寮
岐阜県	マンション（単身向け・ファミリー向け）
大分県	ホテル、駐車場他
熊本県	マンション（単身向け）

を活用して再就職等を行う意欲のある者。例えば、都道府県やハローワークにU・Iターン希望者として登録されている者等）に対して行う講習会等。

2) 講習会等は、以下の要件に該当しないものに限りません。

- ① 営利を目的として行われるもの。
- ② 営業活動として行われるもの。
- ③ 一企業の従業員のみを対象として行われるもの。

平成19年11月15日現在の実施状況は、講習会等実施団体数は20団体、講習等開催回数は34回、講習会等受講者数は延べ3,062名である。

募集受付は平成20年3月10日までに実施される講習会等を対象に、平成20年2月29日まで同センターで行う。

・講習会等実施団体一覧

- ・(社) 石川県宅地建物取引業協会（3回開催）
- ・特定非営利活動法人岩手県不動産コンサルティング協会
- ・(社) 滋賀県宅地建物取引業協会（2回開催）
- ・特定非営利活動法人秋田県公的土地評価支援機構（11回開催）

- ・(社) 静岡県宅地建物取引業協会
- ・(社) 富山県宅地建物取引業協会（2回開催）
- ・(社) 全日本不動産協会山梨県本部
- ・(社) 山口県不動産鑑定士協会
- ・(社) 全日本不動産協会福島県本部
- ・(社) 宮崎県宅地建物取引業協会
- ・(社) 兵庫県宅地建物取引業協会
- ・(社) 全日本不動産協会岩手県本部
- ・(社) 福島県宅地建物取引業協会
- ・(社) 全日本不動産協会愛知県本部
- ・(社) 佐賀県宅地建物取引業協会
- ・(社) 岩手県宅地建物取引業協会
- ・鹿児島商工会議所
- ・(社) 秋田県宅地建物取引業協会
- ・(社) 群馬県宅地建物取引業協会
- ・(社) 神奈川県宅地建物取引業協会計20団体（34回開催）

※ 記載は実施時期順

●不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業

財団法人不動産研究所では、各分野の専門家で構成される「アドバイザリー会議」（委員長：前川俊一 明海大学不動産学部教授）を創設し、専門的・技術的見地からアドバイスを実施する。

平成19年6月29日に締め切られた事業提案者の募集には、全国から10件の応募があった（図表5）。

3. 地方都市を活性化させる 「街なか居住再生ファンド」

(1) 街なか居住再生ファンドとは

「街なか居住再生ファンド」は、平成17年度の国の予算で創設された都市の中心部への居住を推進するための制度である。

地方都市の中心市街地では、モータリゼーションの進展と、住宅地の郊外への拡大、公共公益施設の郊外移転、大規模商業施設の郊外立地などにより、街なか居住者の減少、地域社会の活力の低下、商店街の衰退等が進行している。中心市街地の活性化のため、また商業だけでなく、居住や公共公益サービス等のバランスのとれた市街地の再生を図るため、中心市街地等で行われる民間の多様な住宅等の整備事業を対象とし、それらの事業を主な目的として設立される会社（一般的にSPCという）に対し出資することにより支援する。

なお同ファンドは、社団法人全国市街地再開発協会に設置されている。

(2) 制度の概要

① 対象地域

中心市街地の活性化に関する法律に基づく国の認定を受けた基本計画地域に該当する地区を対象とする。認定を受けていない地域についても、平成21年8月21日まで次に掲げるすべての条件に該当すれば出資対象となる。

イ. 改正前の中心市街地活性化法に基づき市町村が作成する基本計画で定める中心市街地の区域又は、街なか居住の再生を図るべき区域として市町村の計画に位置付けられた区域

ロ. 昭和35年国勢調査による人口集中地区（ただし、昭和35年に人口

集中地区が設定されていない場合については、人口集中地区の基準を満たすとみなされる地区）

ハ. 平成12年人口の平成2年人口に対する減少率が5%以上である地区

② 対象事業

街なか居住の再生に資する住宅等の整備事業（既存建築物の改修によるものを含み、原則として当該事業により整備される床面積の合計の1/2以上を住宅とするものに限り）

③ 対象事業者

土地所有者や不動産事業者により、対象事業を主な目的として設立される有限会社、株式会社、特定目的会社等

④ 支援方法

次のいずれかとし、対象事業へは信託会社を通じて出資します。

イ. 地域ファンド方式

一定地域を対象として、街なか居住再生ファンド及び地方公共団体等の資金（地域住宅交付金及びまちづくり交付金の提案事業として行う事業資金も該当します）を信託し、信託会社が対象事業に対して出資を行います。ただし、街なか居住再生ファンドが信託する金額は、信託される資金総額の50%を超えないものとします。

ロ. 直接支援方式

地方公共団体が対象事業に対して独自の助成（※注 地域住宅交付金及びまちづくり交付金の提案事業として行う事業補助も該当します）を行う場合に、街なか居住再生ファンドの資金を信託し、信託会社が対象事業に対して出資を行います。

⑤ 対象事業者に対する出資額

街なか居住再生ファンドの出資額

は、市街地再開発事業等の市街地整備費で補助対象となっている額（事業費のおおむね30%相当になるものと思われ）を上限とし、土地所有者等の出資額、民間金融機関からの借入可能額を勘案して決定します。ただし、出資を受ける対象事業者における出資総額の50%を超えないものとします。

(3) 「街なか居住再生ファンド」活用 の検討事例

このファンドが出資対象とする事業は、いわゆる不動産の証券化による事業手法を想定しており、事業内容としては、住宅単独事業や住宅部分と商業施設との複合施設等、スキームの組成としては、開発段階から運営段階までのスキームや建物完成後の建物及び床を買い取り、数年後に売却するスキーム等、様々である。

その中で、幾つかの検討事例を具体的に紹介する。紹介する事例はいずれも「YK（有限会社SPC）+TK（匿名組合出資）」スキームである。なお、どの事例においても、倒産隔離を行うため、まず有限責任中間法人を設立している。

●甲県における、複合ビル事業

甲県で、賃貸住宅と医療施設の18階建ての複合ビル事業を計画した事例である。本事例は、事業の建設資金を調達し、完成後も賃貸住宅及び医療施設の運営を行うという、開発・運営各段階を通して、SPCが事業を行うスキームである。

事業概要	階数18階
延床面積	6,300㎡
総事業費	約24億円
SPC 組成規模	約19億円
街なか居住再生ファンド出資希望額	約4億円

仕組み

- ① 事業者Eがまず有限責任中間法人を設立し、当該法人が100%子会社として有限会社SPCを設立する。
- ② 有限会社SPCとコンサルタントFがアレンジャー契約を、有限会社SPCと事業者Eがアセットマネージャー契約をそれぞれ締結する。
- ③ 有限会社SPCは、A銀行からノンリコースローンを借り入れ、事業者Eと劣後匿名組合出資契約を、街なか居住再生ファンドと優先匿名組合出資契約をそれぞれ締結することにより資金調達を行う。
- ④ オリジネーターでもある事業者Eが土地を信託会社に信託し、信託受益権を取得する。この信託受益権を有限会社SPCがオリジネーターから取得する。
- ⑤ 建物完成後、信託会社は不動産会社とマスターリース契約を締結し、不動産会社はテナント及び賃貸借入居者と借家契約を締結する。テナント及び賃貸借入居者は賃料を不動産会社へ支払い、不動産会社は賃料を信託会社へ支払う。信託会社は、維持管理等の必要経費をプロパティーマネージャー等へ支払い、有限会社SPCへ信託配当を行う。
- ⑥ 有限会社SPCは、信託会社からの信託配当を基に、A銀行への元利返済及び出資者へ配当を行う。
- ⑦ 有限会社SPCは、5年間稼働後に資産を売却し、ノンリコースローン及び出資元本の償還を行うとともに、売却益があった場合、これを出資者に優先劣後関係に基づいた割合で分配する。

4. 地方における不動産証券化の事例

●伊藤忠が工務店の債権を買い取り、証券化

伊藤忠商事は、中小工務店から戸建住宅の建築請負代金債権を買い取り、住友信託銀行を通じて証券化する事業を開始した。金融機関からの借入れが困難な工務店にとって新たな資金調達手段となることが期待される。

仕組みは、頭金を除く建築請負代金債権の譲渡契約を工務店と結び、工事の進捗に応じて完成前に代金の9割を支払い、完成引渡し時に残りの1割を支払う。最初の1年間で500件、約100億円の買取り、証券化を目指している。

●関西の動向

関西でもやはり資産流動型証券化がその中心となっている。J-R EIT 6投資法人では、16物件を証券化している。2件の店舗ビルを除き、残りはすべてオフィスビルだ。

16物件の中身を検証すると、立地条件は大阪市の都心区と呼ばれる北区、中央区、西区に集中し、3区だけで関西圏全体の約6割を占める。このことから、一等地と呼ばれる場所に建てられた優良物件が対象になっていることがうかがえる。また、築年数については、平成以降のものが11物件に上り、比較的新しい物件が対象となっている。

●京都の事例

京都では、ジャパンリアルエステイト投資法人が京都四条河原町ビル(右写真)を不動産証券化している。このほかでは、フラットエージェンシー(京都市北区)、都ハウジング(同伏見区)など京都府内の不動産会

社7社で構成する京都不動産投資顧問業協会が、アパートや京町家など、小規模不動産を対象にした証券化事業を2003年6月から始めた。京都府内の企業が不動産証券を発行するのは初めてだ。

証券化のスキームは、不動産所有者がアパートを特定目的会社(SPC)に売却。証券募集取扱いと不動産管理・処分を委託された不動産業界のフラットエージェンシーがSPCの名前で、投資家から出資金を集めて証券を発行する。同社は入居者を集めて賃貸業務を実施し、SPCは賃料を原資に投資家に配当する。

第1号は、京都市北区鷹峰の単身者用アパート1棟8室。SPCは4,800万円で購入した上で、フラットエージェンシーを通じて京都在住の51人から5,000万円を集めた。

フラット社は8室を1カ月28万円でSPCから借り、入居者からは1室約5万円の合計40万円弱の家賃収入を得る。差額から管理費用を差し引き、これを配当原資とする。年間の利回りは4.6%程度を想定している。



不動産証券化された京都四条河原町ビル
資料：(株)京都府建設業協会広報誌より



個人が土地建物を譲渡した場合の譲渡益課税について



個人が土地建物を譲渡して利益を得た場合の税金について教えてください。



1. 譲渡所得の金額の計算

(1) 譲渡所得の計算

個人が土地建物を譲渡して得た利益については、譲渡所得として所得税と住民税が課税されます。

譲渡所得の金額は、譲渡価額から取得費と譲渡費用の合計額を控除した金額です。一定の条件を満たす場合には、さらに特別控除を差し引くことができます。

(2) 取得費の考え方

① 取得費は、資産の購入代金(取得価額)、仲介手数料、登記費用及び設備費・改良費等の合計額です。

② 建物の取得費は、その取得価額から償却費相当額を控除します。建物の償却費相当額の計算上、マンションなど建物と土地を一括で購入している場合には、その取得価額を建物の取得価額と土地の取得価額に区分する必要があります。この場合の土地と建物の取得価額は、次のように区分することができます。

イ 購入時の契約書等に建物と土地の価額が記載されている場合には、その価額により区分します。

ロ 売買契約書に記載された消費税等の額を基に建物部分の価額を算定します。消費税等は建物の譲渡にのみかかるので、この消費税等の額を5%(平成元年4月1日から9年3月31日までの間に取得した場合は3%)で割り戻した金額が建物の取得価額となります。

ハ 建物と土地の価額が区分されていない場合は、建物と土地の購入時の時価の割合で区分します。なお、この場合には「建物の標準的な建築価額表」を基に、建物の取得価額を計算することもできます。

③ 建物の取得費の計算上控除される償却費相当額は、建物が業務用か否かにより、次のように区分されます。

イ 業務用建物は、その業務に係る不動産所得等の金額の計算上必要経費に算入する償却費の累計額を償却費相当額とします。

ロ 非業務用建物は、建物の取得価額に0.9と所定の

償却率(建物の耐用年数の1.5倍の年数に応じる定額法の償却率)及び経過年数を乗じて償却費相当額を計算します。

④ 一定の相続財産を売却した場合には、相続税額のうち一定額を取得費に加算することができます。

⑤ ①から③までの方法により計算した取得費が譲渡価額の5%相当額に満たない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算できます。

⑥ 交換や買換等の特例を受けて取得した土地建物を譲渡した場合は、一定の方法により計算した金額が取得費となります。

(3) 譲渡費用の考え方

譲渡費用には、仲介手数料、測量費その他譲渡のために直接要した費用、貸家売却時に借家人に支払った立退料及び土地売却時に建物を取り壊した場合の取壊し費用や取壊し損などの金額が含まれます。ただし、修繕費や固定資産税等の資産の維持管理費用は除きます。

(4) 特別控除

特別控除には、居住用財産譲渡の3,000万円控除や取用等の5,000万円の特別控除などがあります。特別控除の額は、譲渡価額から取得費及び譲渡費用を差し引いた金額が各特別控除の額に満たない場合には、その満たない金額が限度となります。

2. 損益通算

土地建物に係る譲渡所得の金額の計算上生じた損失は、居住用不動産の譲渡損失を除き、土地建物に係る譲渡所得以外の所得との損益通算はできません。

3. 税額計算

土地建物に係る譲渡所得は分離課税とされ、給与所得等の他の所得とは区分して税額計算をします。ただし、確定申告の手続は他の所得と合わせて行います。

土地建物に係る譲渡所得について適用される税率は、譲渡年1月1日時点で所有期間が5年超の土地建物に係る長期譲渡所得は20%(所得税率15%・住民税率5%)、譲渡年1月1日時点で所有期間が5年以下の土地建物に係る短期譲渡所得は39%(所得税率30%・住民税率9%)となります。



鍵交換費用の負担



「鍵交換費用は借家人負担」との広告をして契約したのに、借家人が鍵交換費用を支払わない場合には、盗難等の損害は借家人負担と考えてよいでしょうか。



1. 鍵交換費用は借家人負担とする広告の位置づけ

賃貸アパートの広告チラシ等に、鍵の交換費用は借家人負担とする旨を明記しているものがあります。そのチラシによる広告活動を行い、借家人と契約を締結した場合に、賃貸借契約書にもチラシと同じく「鍵交換費用は借家人の負担とする」との条項が規定されていれば問題はありません。

しかし、広告には鍵交換費用は借家人負担とうたっているのに、賃貸借契約書には鍵交換費用に関する事項は一切規定されていないような場合には、鍵交換費用は借家人負担とする旨の契約が成立しているか否かが問題になります。

なぜなら、チラシ広告はあくまで広告であって、賃貸借契約のお誘いの文書にすぎません。その結果、客がついて実際に契約交渉した結果、チラシとは異なる内容で契約することも十分あり得ることです。その場合には、チラシと実際の契約とは内容が異なるわけですから、チラシと実際の契約内容とが異なる場合には、① チラシとは別の内容で契約している場合、② チラシに記載された内容を承認した上でチラシの内容どおりに契約しているが、ただ単に契約書面に記載していない場合、の2つの場合が考えられることとなります。

2. チラシ広告と異なる賃貸借契約の解釈

上記①②のいずれであるかは、実際に契約した当事者の意思がいずれであったかによって、具体的なケースごとに異なることとなります。例えば、借家人が広告チラシを見ることなく、個人的なつてを頼って契約にこぎ着けたような場合には、賃貸人と借家人の間には鍵交換費用は借家人負担との約束は成立していないと解される場合が多くなります。

したがって、オーナーとして賃貸借契約を締結する場合には、相手方に要求したい内容は、チラシへの記載の有無にかかわらず、必ず賃貸借契約書に具体的に書き込むことが最も重要であるということになります。

3. 鍵交換費用が支払われない場合の措置

借家人との間で「鍵交換費用は借家人負担」との契

約が成立していることを前提とすると、借家人が契約に反して鍵交換費用を負担してくれない場合には、賃貸人は鍵を交換しないで放置しても構わないと考えることはリスクがあると認識しておくべきです。

「鍵交換費用は借家人負担」という特約は、「鍵の交換は借家人がその費用負担で自ら行う」という内容の特約と全く同じ意味ではありません。

後者は、鍵の交換は借家人自らが自分の費用で実施するという意味ですが、前者の「鍵交換費用は借家人の負担」という特約は、文言上は、その費用は借家人が負担するというだけのことであって、誰が鍵を交換すべきかについて直接定めているわけではありません。

それでは、賃貸人には鍵交換の義務があるのかということですが、住居として部屋を賃貸する以上は、少なくとも住居としての安全を保てる空間を提供する義務はあると考えます。仮に、賃貸人が部屋を何回も賃貸し、借家人が交代しているのに一度も鍵を交換しなかったとした場合、借家人の一人がその部屋の鍵を複製し、その複製鍵で部屋に何者かが侵入したという事件が発生した場合には、鍵を全く交換していなかった賃貸人側が責任を取らされる可能性があります。

したがって、「鍵交換費用は借家人負担」との特約があるにもかかわらず借家人が鍵交換費用を支払わないとしても、賃貸人としては鍵の交換を適切に行う必要があると思われます。その上で、交換費用を借家人に請求するということとなります。

4. 特約によるリスクの回避の可能性

賃貸人がリスクを回避する目的で、「賃貸人は鍵交換をしなかったことに対する損害は一切賠償しない」との特約を賃貸借契約書に設けておけば、損害賠償を請求されることはないと考えてよいのか、ということですが、賃貸アパート、賃貸マンションの賃貸借契約は借家人が個人である場合は借家人は消費者に該当し、消費者契約法(平成13年4月1日施行)が適用されることに注意する必要があります。消費者契約法では、消費者の権利を制限し、消費者の利益を一方的に害する条項等は無効とすると定められているからです。



殺人事件のあった土地の売買

Q

私が購入した土地に関し、かつて土地上にあった建物内で8年前に殺人事件があったことが、購入後に判明しました。このことは、隠れた瑕疵にあたるでしょうか。

A

8年前の殺人事件は、隠れた瑕疵にあたり
 ます。したがって損害賠償請求が可能です。

売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、損害賠償請求又は契約解除をすることができるとされているところ(民法570条本文、566条)、土地や建物をめぐる嫌悪すべき歴史的背景が、隠れた瑕疵に該当するかどうか、しばしば問題になります。ことに問題が殺人事件となると、事態は非常に深刻です。

地続きの2筆の土地を購入した買主が、そのうちの1筆の土地上に以前存在していた建物で殺人事件があったことを購入後に知ったという事件がありました。殺人事件は約8年半前であり、しかも土地の売買契約時において、建物はすでに撤去されて存在しませんでした。それにもかかわらず、裁判所は、次のように述べて、かつて殺人事件があったことが隠れた瑕疵に該当するものと判断しました(大阪高裁平成18年12月19日判決)。

「売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは、その目的物が通常保有する性質を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけではなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含まれるものと解するのが相当である。

そして売買における売主の瑕疵担保責任は、売買が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値の対価として支払われる代金額との等価性を維持し、当事者間の衡平をはかることにあるから、この制度趣旨からみると、売買の目的物が不動産のような場合、上記後者の場合の事由をもって瑕疵といい得るためには、単に買主において同事由の存する不動産への居住を好まないだけではならず、それが通常一般人において、買主の立場に置かれた場合、上記事由があれば、住み心地の良さを欠き、居住の用を適さないと感じることに合理性があると判断される程度に至ったものであることを必要とすると解すべきである。

これを本件についてみると、買主は、売主から、本件土地を等面積に分け、各部分に1棟ずつ合計2棟の

建売住宅を建設して販売する目的でこれを買ったものであるが、本件土地のうちのほぼ3分の1強の面積に匹敵する土地にかつて存在していた建物内で、本件売買の約8年以上前に女性が胸を刺されて殺害されるという殺人事件があったというのであり、本件売買当時建物は取り壊されていて、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一部の空間という特定を離れて、もはや特定できない一空間内におけるものに変容していたとはいえるものの、上記事件は、女性が胸を刺されて殺害されるというもので、病死、事故死、自殺に比べても残虐性が大きく、通常一般人の嫌悪の度合いも相当大きいと考えられること、殺人事件があったことは新聞でも報道されており、本件売買から約8年以上前に発生したものとはいえ、その事件の性質からしても、本件土地付近に多数存在する住宅等の住民の記憶に少なからず残っているものと推測されるし、現に、本件売買後、本件土地を等面積で分けた東側の土地部分(殺人事件が起きた土地側の土地部分)の購入をいったん決めた者が、近所の人から、土地上の建物内で以前殺人事件があったことを聞き及び、気持ち悪がって、その購入を見送っていることなどの事情に照らせば、土地上に新たに建物を建築しようとする者や土地上に新たに建築された建物を購入しようとする者が、建物に居住した場合、殺人があったところに住んでいるとの話題や指摘が人々によってなされ、居住者の耳に届くような状態がつきまとうことも予測され得るのであって、以上によれば、本件売買の目的物である土地には、これらの者が建物を、住み心地が良くなく、居住の用を適さないと感じることに合理性があると認められる程度の、嫌悪すべき心理的欠陥がなお存在するものというべきである。

そうすると本件売買の目的物である土地には民法570条にいう『隠れた瑕疵』があると認められるから、買主は売主に対し、これに基づく損害賠償を請求し得るものというべきである」

なお賠償額は、売買代金額の5%相当額とされています。

社団法人 全日本不動産協会理事長 殿

国土交通省総合政策局不動産課長

都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び不動産特定共同事業法施行令の一部改正について

標記について、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）が平成18年5月31日に公布され、その一部が平成19年11月30日より施行されることとなった。これに伴い、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）及び不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）について下記のように改正したので、貴団体におかれても、貴団体加盟の業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

1. 宅地建物取引業法施行令の改正内容（別紙1参照）

① 宅地建物取引業法施行令第2条の5の改正

建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第13項ただし書き（白地地域での特定大規模建築物の建築の許可）を追加する。

② 宅地建物取引業法施行令第3条の改正

建築基準法第48条第13項（白地地域での特定大規模建築物の建築不可）を追加する。

2. 不動産特定共同事業法施行令の改正内容（別紙1参照）

① 不動産特定共同事業法施行令第6条の改正

建築基準法第48条第13項ただし書き（白地地域での特定大規模建築物の建築の許可）を追加する。

別紙1

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び不動産特定共同事業法施行令の一部改正について

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」が施行されることに伴い、宅地建物取引業法施行令第2条の5及び第3条並びに不動産特定共同事業法施行令第6条の規定について、以下の通りの追加を行うこととする。

建築基準法関係

① 建築基準法第48条第13項（白地地域での特定大規模建築物の建築不可）の宅地建物取引業法施行令第3条への追加

非線引き都市計画区域及び準都市計画区域において用途地域が定められていない土地の区域（以下「白

地地域」という)は、用途の方向性が決まっていないため、道路等の公共施設の整備水準が相対的に低い地域である。このような地域に、広範囲の地域から多数の客を集める大規模集客施設(建築基準法では「特定大規模建築物」と定義)が無秩序に立地すると公共施設に過大な負荷がかかり、交通渋滞の発生等当該特定大規模建築物が建築された区域及びその周辺の地域における環境の悪化を招くことになる。また、このような大規模な建築物が建築されたことに伴い、その周辺地域において店舗等が無秩序に建築される等の土地利用の混乱が生ずる事例が増加しているところである。

こうした状況を踏まえ、公共施設への負荷を適切にコントロールし、都市環境の保全を十分に図るため、白地地域において建築物の用途に着目した建築規制を行う必要があることから、今般の建築基準法の改正において、特定大規模建築物の建築に対する制限を強化(原則、白地地域での特定大規模建築物の建築不可)することとなった。

これを受けて、宅地又は建物の購入者等の保護の観点から、当該建築規制の内容について契約締結前に購入者等に対して説明しておく必要があるため、宅地建物取引業法施行令第3条を改正し、建築基準法第48条第13項を重要事項説明の項目(法令上の制限)として追加することとする。

※なお、従前より重要事項説明の項目とされている建築基準法第48条第6項から第8項及び第11項についても、今般の建築基準法の改正により、特定大規模建築物に係る建築制限が追加・変更されていることに留意すること。

② 建築基準法第48条第13項ただし書(白地地域での特定大規模建築物の建築の許可)の宅地建物取引業法施行令第2条の5及び不動産特定共同事業法施行令第6条への追加

上記①より、今般の建築基準法の改正で、白地地域における特定大規模建築物の建築は原則できないこととされたが、特定行政庁が当該区域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、例外的に特定大規模建築物の建築が許可されることとされている。

これを受けて、宅地建物取引業法施行令第2条の5及び不動産特定共同事業法施行令第6条を改正し、当該許可を広告開始(宅地建物取引業法第33条)・契約締結開始(宅地建物取引業法第36条)に必要な行政処分として追加することとする。

財団法人 不動産流通近代化センター主催の講習ご案内

平成20年 登録実務講習

宅地建物の取引に関する実務経験2年未満の方が資格登録要件を満たすための講習です。

スケジュール

申込み受付開始 平成19年11月15日～		
	第1期	第2期
募集締切	12/20(木)	20年1/10(木)
通信講座	1/3～2/3	1/31～3/1
演習	2/4～3/2	3/3～3/16
修了証発送	3/17	3/27

第3期、第4期、第5期もあります。

受講料 <http://www.kindaiika.jp>
36,000円(税込)

TEL 03-3986-0246
平日9:30～12:00、13:00～17:00



平成20年 登録講習

宅建試験一部免除(例年5問)のための講習です。宅建業従事者の方なら受講可能です。

スケジュール

申込み受付開始 平成19年12月5日～		
	第I日程	第II日程
募集締切	20年2/12	20年4/10
通信講座	2/21～4/20	4/18～6/17
スクーリング	4/21～6/6	6/18～6/30
修了証発送	6/下旬	7/中旬

受講料 <http://www.kindaiika.jp>
23,000円(税込)

TEL 03-3986-7485
平日9:30～12:00、13:00～17:00



地方本部の
動き

山口県本部

山口県と協定書を締結

～UJIターン者の住宅の確保に関する協定書～

山口県本部は山口県と10月15日、UJIターン者の住宅確保のため、市町が運営する空き家バンクの拡充（機能強化及び設置市町数増加）に向けた不動産関係団体の協力等に関する包括協定を締結しました。

この協定は、山口県が団塊の世代を中心とする中高年層のUJIターンの促進に向けて、受入れ態勢を強化する目的で締結したものです。具体的には、①登録物件の掘り起こし、②売買契約等の適正化及び、③空き家情報の提供に関して、山口県本部の会員が協力するといった内容です。UJIターン者などの定住に関する不動産関係団体との協定については、全国で5例目ですが、空き家バンク登録物件の掘り起こしへの協力を含む協定は全国初となります。

締結に伴い、調印式が午後1時10分から県庁7階の地域振興部長室で執り行われ、倉田康也本部長が出席しました。

また同日、「やまぐちUJIターン応援団」が結成され、UJIターン希望者の様々な相談に、関係機関やUJIターン経験者などが連携してきめ細かく対応する体制づくりがなされました。このような、県レベルでの、関係機関やUJIターン経験者等を含めた支援体制づくりは、全国的に例をみない取り組みです。

10月16日 日本経済新聞掲載記事



▲UJIターン者の住宅確保を目的とした包括協定に調印し、協定書を掲げる倉田本部長、山口県宅地建物取引業協会・片岡会長、山口県地域振興部・小田部長（左から）



▲「やまぐちUJIターン応援団」結成式

Uターン促進
不動産団体と協定
山口県、空き家物件を発掘

団塊世代ら中高年のUJIターン促進のため、山口県と県宅地建物取引業協会など十五団、定住可能な不動産情報を自治体等に提供し、所有者と希望者の間のサポートなどを行う協定を結んだ。県によると、不動産団体が所有者に空き家バンクへの登録を働きかける内容。調印式は同日午後一時、県庁7階の地域振興部長室で行われ、倉田康也本部長が出席した。県内では十市町が空き家情報をデータベース化し、ポータルムービー

Uターン促進
不動産団体と協定
山口県、空き家物件を発掘

「Pとリンクし、一元的にどの役割を担う。県宅建協会と協定できるようなにする。協会の計開部長は、人口減少不動産業界の課題を指摘。県にも大きな懸念。空き家を掘り起こし、所有者に働きかける。所有者と定住希望者の間のサポートなどを行う協定を結んだ。県によると、不動産団体が所有者に空き家バンクへの登録を働きかける内容。調印式は同日午後一時、県庁7階の地域振興部長室で行われ、倉田康也本部長が出席した。県内では十市町が空き家情報をデータベース化し、ポータルムービー

代は五万人と推計され、県のアンケート調査ではその二割がUJIターンを検討しているという。昨年秋、県内の市町の空き家バンクに県外から約四百五十件の問い合わせがあった。県は「中山間地では不動産を人に貸したくない地主が多い」（地域政策課）とみて、現地サポート体制に努める。

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成19年10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)
10月16日	4件	6,100,000

2. 弁済業務保証金分担金の取戻し (平成19年10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分担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)
10月5日	114件	68,100,000
10月19日	178件	106,200,000

3. 弁済業務保証金分担金取戻し公告 (平成19年10月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金分担金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
10月9日	号外232号	52件
10月22日	号外243号	52件

平成19年度 第4回弁済委員会審査結果

平成19年8月24日
社団法人 不動産保証協会

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位:円)	弁済限度額 (単位:円)	認証可否	弁済決定額 (単位:円)	備考
19-18	大阪府	(株) 陽光ホーム	清水 誠	2,000,000	25,000,000	認証	1,800,000	買主申出人が売主会員業者に対して支払った手付金について、事後の会員業者の倒産により、会員業者の契約の不履行を理由に同会員の返還を求めた事案
19-19		(株) 新弘建設	木本新太郎	930,000	12,222,800	認証	930,000	買主業者が売主会員業者に対して支払った手付金について、取引物件に付着する第三者の抵当権の抹消交渉が不調となったため、会員業者の契約の不履行を理由に同会員の返還を求めた事案
19-30	東京都	(株) 日本イン・ザ・ルーム	四戸 和彦	250,300	5,672,500	認証	250,300	申出人が所有する物件の売却依頼を受けた会員業者が、架空の買主と売買契約が成立したように偽装し、申出人から不当に媒介報酬を受領した事案
19-31				116,500		認証	116,500	上記案件内容と同様の事案
19-32				975,000		認証	975,000	上記案件内容と同様の事案
19-51	宮城県	(有) テック・ツバサ	佐藤 芳彦	10,000,000	10,000,000	認証	10,000,000	買主会員業者の売買代金の未払に伴う契約不履行により契約当事者間で行われた訴訟の判決確定を踏まえ、売主申出人から弁済を求められた事案
合 計							14,071,800	

審査結果		件数		金額
認	証	4社	6件	14,071,800円
条件付認証	保留・再審査	2社	3件	

平成19年度 第5回弁済委員会審査結果

平成19年9月14日
社団法人 不動産保証協会

※印は、再審査案件である。

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位:円)	弁済限度額 (単位:円)	認証可否	弁済決定額 (単位:円)	備考
19-34	大阪府	日本ハウステック(株)	木村 俊且	1,600,000	7,600,000	認証	1,600,000	土地付建物の売買契約手付金を売主会員業者に支払ったものの、会員が倒産したため、申出人がその会員の返還を求めた事案
19-35		宝城建設	辻本 勇	500,000	10,000,000	認証	500,000	売主会員業者から購入した土地の地下に埋設されていた給排水管が原因で発生した漏水の損害について、会員の説明不備を理由に賠償を求めた事案
※19-29	東京都	(株) エスプラナード	澤田 正則	1,500,000	10,000,000	認証	1,350,000	自己の所有する物件の売却を会員業者に依頼した申出人が、当該契約の解除により会員に預けた売却交渉金(預託金)の返還を求めた事案
19-39		(有) 千代田ハウジング	堀田 征造	250,000	10,000,000	認証	250,000	会員業者を売主とする土地の売買契約において、当該土地が共同名義であったり第三者による抵当権が設定されているなど、当初の説明と食い違う事実が判明したため、申出人が会員の事実不告知に基づき支払済の会員の返還を求めた事案
19-40	静岡県	藤工建設(株)	小島 清彦	4,015,000	10,000,000	認証	4,000,000	会員業者を売主とする土地の売買契約において、会員が当該土地の引渡しを実行できなくなったため、申出人が特約条項に基づく白紙解約により支払済の会員の返還を求めた事案
19-43	千葉県	(有) ヒロ・コーポレーション	仲田 利彦	4,790,000	7,540,618	認証	4,790,000	申出人が所有する土地付建物の売却依頼を受けた会員業者が、当該物件購入者より支払われた売買代金を申出人に支払わない事案
合 計							12,490,000	

審査結果		件数		金額
認	証	6社	6件	12,490,000円
条件付認証	保留・再審査	5社	6件	
否	決	1社	1件	

地方 本部活動

北海道本部

- 10/2(火)・常任理事会
・合同理事会 [他18(木)]
- 10/3(木)・宅建試験直前模擬試験 [他5(金)]
- 10/4(木)・広報委員会
- 10/9(火)・法定義務研修会
- 10/11(木)・総務委員会
・会館管理委員会 [他19(金)]
- 10/12(金)・地区部会研修会
- 10/17(木)・支部研修会
- 10/18(木)・全国不動産会議群馬県大会団結式

青森県本部

- 10/12(金)・支部研修会
- 10/17(木)・支部苦情相談
- 10/18(木)・支部市民相談 [他23(火)、25(木)]
- 10/19(金)・支部監査会

岩手県本部

- 10/5(金)・入会審査会
- 10/10(水)・無料相談
- 10/11(木)・安心なまちづくり推進協議会設立総会
- 10/12(金)・研修会
・公取委員会

宮城県本部

- 10/3(水)・無料相談 [他10(水)、17(水)、24(水)、31(水)]
- 10/4(木)・理事会
- 10/10(水)・綱紀委員会
- 10/11(木)・入会審査委員会 [他23(火)]
・青年部役員会
- 10/16(火)・総務委員会
- 10/21(日)・秋のいも煮会
- 10/22(月)・総務・教育研修合同委員会
- 10/25(木)・マルチメディア部会

秋田県本部

- 10/2(火)・県庁訪問
- 10/16(火)・監査会
- 10/29(月)・入会審査

山形県本部

- 10/3(水)・業務打合せ
・県庁訪問
- 10/5(金)・検察庁との裁判員制度説明打合せ
- 10/11(木)・入会説明会
- 10/18(木)・財務委員会
- 10/24(水)・入会説明会
- 10/29(月)・監査会
- 10/30(火)・パソコン研修会打合せ

福島県本部

- 10/1(月)・総務委員会
・苦情処理委員会
・支部会
- 10/2(火)・あんしん賃貸支援事業研修会事前打合せ
- 10/3(水)・不動産証券化・流動化研修会

- 10/5(金)・地区会
- 10/9(火)・入会審査委員会
- 10/12(金)・チャリティゴルフコンペ
- 10/15(月)・財務委員会
・監査会
- 10/16(火)・組織委員会
- 10/18(木)・理事会
- 10/22(月)・あんしん賃貸支援事業講習会

茨城県本部

- 10/4(木)・入会審査会 [他30(火)]
・入会説明会 [他30(火)]
- 10/16(火)・監査会
・理事会
・決算報告

栃木県本部

- 10/2(火)・財務委員会 [他23(火)]
- 10/3(水)・ゼネット講習会
- 10/4(木)・組織委員会 [他21(日)宅建試験]
- 10/5(金)・入会説明会
- 10/12(金)・入会調査 [他31(水)]
- 10/16(火)・無料相談
- 10/17(水)・取引相談委員会 [他19(金)]
- 10/23(火)・監査会
- 10/25(木)・理事会

群馬県本部

- 10/4(木)・支部役員会
- 10/9(火)・監査会
・正副本部長会議
- 10/10(水)・無料相談
- 10/11(木)・理事会
・全国不動産会議群馬県大会実行委員会 [他24(水)]
- 10/15(月)・全国不動産会議群馬県大会実行委員会役員関係会議 [他18(木)]
- 10/16(火)・資格審査委員会
- 10/25(木)・全国不動産会議群馬県大会
- 10/29(月)・全国不動産会議群馬県大会終了挨拶回り

埼玉県本部

- 10/10(水)・無料相談 [他15(月)]
- 10/11(木)・取引相談委員会
- 10/12(金)・取引主任者講習会
- 10/21(日)・街頭無料相談 [他27(土)、28(日)]
- 10/30(火)・監査会

千葉県本部

- 10/1(月)・取引相談委員会 [他16(火)]
・入会説明会 [他15(月)、22(月)]
- 10/4(木)・通常理事会
・企画委員会(委員長会)
・流通推進委員会
- 10/11(木)・パソコン講習会
- 10/18(木)・会計担当者研修会
- 10/23(火)・常務理事会
・総務委員会
・法定講習委員会
- 10/24(水)・税務相談会
- 10/29(月)・無料相談
- 10/30(火)・監査会
・組織委員会

東京都本部

- 10/1(月)・厚生委員会

- ・幹部会
- 10/2(火)・入会資格審査委員会 [他16(火)、30(火)]
- 10/3(水)・入会説明会 [他10(水)、24(水)]
・法律相談 [他10(水)、17(水)、24(水)]
- 10/4(木)・流通推進委員会主催パソコン研修会
・取引相談委員会 聴聞会 [他11(木)、22(月)]
・組織入会促進合同委員会
- 10/9(火)・広報・相談委員会
- 10/10(水)・全日共済会運営委員会
- 10/11(木)・綱紀調査委員会
・財務委員会
- 10/12(金)・本部員・監督員研修会
- 10/18(木)・新入会員研修会
- 10/19(金)・都庁震災会議
- 10/23(火)・取引主任者法定講習会
- 10/29(月)・支部報告会 [他30(火)]
- 10/30(火)・取引相談委員会

神奈川県本部

- 10/23(火)・新規免許業者講習会
・監査会

山梨県本部

- 10/4(木)・相談委員会 [他23(火)]
- 10/5(金)・理事会
・資格審査委員会
- 10/12(金)・パソコン研修
- 10/17(水)・組織委員会

新潟県本部

- 10/3(水)・広報委員会
- 10/10(水)・ZeNNET研修会
- 10/17(水)・監査会
- 10/20(土)・取引苦情相談会 [他21(日)]

富山県本部

- 10/2(火)・取引苦情処理研修合同委員会
- 10/19(金)・監査会
・改正基準法の円滑化会議
- 10/23(火)・理事会

長野県本部

- 10/15(月)・記念事業実行委員会 [他22(月)]

石川県本部

- 10/12(金)・入会審査
- 10/15(月)・研修会
- 10/21(日)・宅建試験会場前で広報活動

福井県本部

- 10/5(金)・入会審査委員会
- 10/9(火)・入会面接会
・書面理事会
- 10/17(水)・事務局研修 [他18(木)]
- 10/19(金)・広報流通・組織合同委員会
- 10/22(月)・理事会
- 10/23(火)・監査会
- 10/29(月)・広報流通委員会

岐阜県本部

- 10/12(金)・監査会
・定例役員会

静岡県本部

- 10/10(水)・無料相談 [他24(水)]

10/12(金)・新入会員研修会
10/17(木)・地区委員会[他18(木)]
10/30(火)・会員倫理委員会

愛知県本部

10/1(月)・財務・監事意見交換会
10/2(火)・県本部移転準備委員会[他30(火)]
10/3(木)・理事会
10/11(木)・安全なまちづくり県民大会
・建築総合展NAGOYA2007[他12(金)、13(土)]
10/15(月)・震災時における民間賃貸住宅の提供に係る覚書締結に向けた打合せ
10/16(火)・一般研修会
10/29(月)・資格審査委員会

三重県本部

10/3(木)・組織資格審査委員会
・合同理事会
・研修会
10/4(木)・四日市商工会議所相談会
10/17(木)・親睦ゴルフコンペ
10/19(金)・名古屋国税局資産課税課長との面談
・常任理事会

滋賀県本部

10/4(木)・不動産広告事前審査会
10/5(金)・部落解放・人権政策確立滋賀県実行委員会・学習会[他26(金)]
10/11(木)・ホームページリニューアル検討会議
10/17(木)・京滋合同ゴルフコンペ
10/22(月)・実務に役立つパソコン講習会[他23(火)]
10/26(金)・研修旅行

京都府本部

10/2(火)・無料相談[他16(火)]
10/4(木)・官民合同広告事前審査
10/9(火)・入会審査会[他23(火)]
・運営会議
10/12(金)・理事会
・取引相談委員会
10/17(木)・京滋合同ゴルフコンペ
10/23(火)・取引相談委員会
10/25(木)・研修旅行[他26(金)]
10/31(木)・三丹支部研修会

大阪府本部

10/3(木)・取引相談委員会
・無料相談[他17(木)]
10/4(木)・教育研修・研修企画合同委員会
10/10(木)・取引相談委員会
・つり大会
10/11(木)・運営会議
10/12(金)・入会申込締切
10/16(火)・入会審査会
10/17(木)・取引相談委員会
10/18(木)・入会希望者研修会
10/22(月)・理事会
10/29(月)・入会者実務研修会
10/31(木)・認証上申審査会

兵庫県本部

10/1(月)・宅建講座[他4(木)、9(火)、11(木)、15(月)、18(木)]
10/3(木)・ユースネット倶楽部チャリティゴルフコンペ
・パソコン講習会[他10(木)、17(木)]

・宅建直前模試講座[他10(木)、17(木)]
10/9(火)・総務委員会
10/15(月)・ユースネット倶楽部委員会
10/18(木)・監査会
10/21(日)・ジュニア空手道選手権大会
10/23(火)・入会審査委員会
・合同常務理事会
・合同理事会
10/25(木)・親睦旅行[他26(金)]

奈良県本部

10/2(火)・財務委員会
10/4(木)・法定研修会
10/10(木)・事務局移転
10/11(木)・理事会
・新事務所開き
10/12(金)・取引相談委員会[他23(火)、29(月)]
10/22(月)・監査会

和歌山県本部

10/16(火)・理事会
10/30(火)・監査会

鳥取県本部

10/12(金)・組織委員会
10/29(月)・監査会

島根県本部

10/2(火)・会報「しまね」発行
10/3(木)・入会審査会
・無料相談
10/30(火)・監査会

岡山県本部

10/18(木)・法定講習会の一環としての住宅ローン講習[他19(金)]

広島県本部

10/9(火)・取引相談委員会
・事業委員会
10/11(木)・地区法定研修会[他17(木)]
10/12(金)・定例理事会
10/29(月)・監査会

山口県本部

10/2(火)・組織広報委員会
10/15(月)・UJIターナーの住宅の確保に関する協定調印式
・「やまぐちUJIターナー応援団」結成式
10/16(火)・パソコン講習・業務相談

徳島県本部

10/3(木)・無料相談[他9(火)、22(月)、29(月)]
10/4(木)・入会審査会
10/5(金)・監査会
10/11(木)・安全で安心なまちづくり推進大会
10/30(火)・財務委員会

香川県本部

10/1(月)・無料相談[他15(月)]
10/18(木)・理事会
・入会審査委員会
・四国地区協議会正副会長会議

愛媛県本部

10/1(月)・入会審査委員会[他30(火)]

10/4(木)・会館問題検討特別委員会
10/10(木)・法定研修会
10/16(火)・監査会
10/19(金)・合同理事会

高知県本部

10/10(木)・無料相談[他24(木)]
10/14(日)・不動産一日無料相談
10/16(火)・不動産広告審査会
10/23(火)・監査会

福岡県本部

10/3(木)・新会員研修会
10/4(木)・財務部長と予算会議
10/5(金)・求償委員会
10/11(木)・監査会
10/15(月)・常務理事会
10/17(木)・理事会
10/22(月)・入会審査委員会
10/24(木)・事務局会議
10/30(火)・研修会

佐賀県本部

10/22(月)・監査会
10/23(火)・財務委員会

長崎県本部

10/16(火)・入会審査
・財務委員会
・理事会
・監査会
10/22(月)・日本司法支援センター長崎地方協議会

熊本県本部

10/3(木)・無料相談[他21(日)]
・取引相談
10/8(月)・視察研修旅行[~10(木)]
10/12(金)・入会審査会
10/23(火)・監査会

大分県本部

10/4(木)・理事会
10/15(月)・無料相談
10/18(木)・監査会
10/23(火)・合同理事会

宮崎県本部

10/10(木)・研修会
10/16(火)・入会現地調査
・資格審査委員会
10/29(月)・監査会

鹿児島県本部

10/2(金)・あんしん賃貸支援事業協定書締結式
10/26(月)・あんしん賃貸支援事業説明会
10/29(木)・理事会

沖縄県本部

10/17(木)・理事会
10/18(木)・法定研修会



平成19年10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	
北海道	札幌市	(株)ワイズカンパニー	福井県	鯖江市	(有)リアルエステート	
	滝川市	藤井興産(株)	山梨県	北杜市	(株)岳杜不動産	
	札幌市	(株)サカイプロパティーズ	岐阜県	岐阜市	(有)自由開発コンサルタント	
	函館市	(有)グッドコム		高山市	熊原商事	
青森県	函館市	(株)菱山 山崎組	静岡県	加茂郡	マル共ホームズ(株)	
	八戸市	ビルド・コンパス(株)		伊東市	興和エクセル(株)	
岩手県	紫波郡	あづまね宅建	熱海市	(株)一和		
宮城県	仙台市	(株)サンケン住宅	愛知県	名古屋市	リアルアセット(株)	
	仙台市	アスタ(同)		名古屋市	大國土地(株)	
	仙台市	(株)エステート川田		名古屋市	(株)ティーエムネットワーク	
秋田県	潟上市	(有)水沼商事		名古屋市	(株)トラストコーポレーション	
福島県	いわき市	ビレッジハウス	京都府	豊田市	三州テクノ(株)	
	郡山市	(株)五洋不動産		京都市	(株)アーバンホーム	
茨城県	水戸市	(株)ノーブルホーム		京都市	ネオライフ(株)	
栃木県	鹿沼市	(株)山越工務店		京都市	(株)マネジメントシステムズ	
埼玉県	日高市	(株)飛鳥不動産	京都市	(株)昭和設計		
	所沢市	(株)ACT	京都市	(株)モアナハウジング		
	鶴ヶ島市	(株)協和地所	大阪府	泉南市	サワチ建設(株)	
	上尾市	(株)ワイズ・カンパニー		守口市	ウィズホーム(株)	
	さいたま市	(株)ベストハウジング		岸和田市	泉州マイホームサービス	
千葉県	流山市	(株)ランドデザインオフィス		大阪市	(株)セイントハウジング	
	港区	(株)リバープレーン・ホールディングス		大阪市	(株)大輝創建	
東京都	世田谷区	(株)日南国土開発		貝塚市	(株)山本都市開発	
	品川区	(株)リッチフィールドホールディングス		門真市	(株)高宮	
	江東区	(株)ケイヨーライフ		大東市	ミヤモト・リアルエステート(株)	
	港区	(株)アクティブ		大阪市	(株)澤不動産販売	
	千代田区	(株)ブレイングループ・ホールディングス		大阪市	(株)西浦土地	
	中央区	(株)やよいエステート		吹田市	(株)音通	
	中央区	中央エステート		和泉市	(株)安心と住まいを考える会社	
	中野区	(株)ダイエー		岸和田市	(株)ウイズ	
	墨田区	(株)チュウエ		大阪市	(株)東洋	
	中野区	(株)トータルマネジメント	高槻市	大森不動産		
	渋谷区	ヘラクレス(有)	大阪市	日和不動産(株)		
	渋谷区	(株)キャッツ	東大阪市	(株)オフィス・ウエンズ		
	港区	(株)小神野	大阪市	スカイアセットマネージメント(株)		
	目黒区	(株)プログレス	和泉市	(株)バリューエステート		
	豊島区	(株)アイ・エフ・シー	大阪市	(株)トラストワン		
	港区	(株)シナジーエステート	泉大津市	(株)リョウセン		
	渋谷区	プラスアルファー(株)	大阪市	(株)ベンチャースペースラボ		
	豊島区	LIFE UP	大阪市	(株)センチュリーウッド		
	千代田区	TNパートナーズ(株)	大阪市	(株)サンプロフィット		
	目黒区	(株)住宅ポイント	大阪市	(有)オーエン		
	江東区	(有)プライム・ロード	大阪市	(株)リプロ		
	練馬区	(株)ディーゼプランニング	大阪市	アドバンスホーム		
	板橋区	ハウス・プロモーション(株)	兵庫県	明石市	(株)WALL ONE	
	新宿区	エクセター(株)		加古川市	(株)アーバン ダイショウ	
	清瀬市	(株)ユニック		姫路市	(有)橋本工務店	
	中央区	AT-PLAZA (株)	神戸市	鳥尾建築事務所		
	町田市	(有)クドウ建設	奈良県	北葛城郡	(有)アッドウィステリア	
	中央区	SBCリアルター(株)		橿原市	トップ建工	
	中央区	マークス・デベロップメント(株)	和歌山県	和歌山市	(株)ドリームサポート	
	中央区	レビックスジャパン(株)		島根県	出雲市	(株)エコポット企画
	東大和市	(株)リックス	岡山県		津山市	(株)ニシダ開発
	世田谷区	(株)デュプレックスディメンション		勝田郡	(株)ユメコーポレーション	
	世田谷区	(株)ベルホーム	広島県	広島市	新和興産(有)	
	神奈川県	横須賀市		(有)技宝住建	安芸郡	(株)椿不動産
		伊勢原市	(株)ビッグランドコーポレーション	愛媛県	新居浜市	新居浜住スタイル
		川崎市	(株)スマピタ		高知市	アイワールド(有)
		三浦市	(株)ルナランド	高知県	大村市	キュービック(株)
		藤沢市	(有)イーハウスコーポレーション		大分県	大分市
		横浜市	(株)泰成	大分市		(株)東部開発
	横浜市	(株)オーク	鹿児島県	鹿児島市	永田事務所	
富山県	滑川市	(有)喜中工務店		鹿児島市	(株)J・M・C	
石川県	富山市	(同)バードヒル音川	沖縄県	那覇市	(株)タマキビルディング	
	金沢市	(株)ユアライフ		名護市	(有)藍建材	

※都道府県ごとの入会順により掲載

黄綬褒章受章

平成19年秋の褒章伝達式が11月16日、国土交通省において行われ、本協会より赤木 博 元全日理事が、多年にわたり国土交通関係業務(宅地建物取引業)に精励された功績により黄綬褒章を受章されました。



10月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

■事務局研修会

日時 平成19年10月10日(水)
11時～17時
内容 「新公益法人会計による中間決算と外部監査について」
講師 五十嵐邦彦 公認会計士

■会務運営会議

日時 平成19年10月16日(火)
13時30分～15時30分
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■綱紀委員会

日時 平成19年10月17日(水)
14時～16時
内容 [保証] 会費未納による会員除名申請に関する件
[合同] 会員除名申請に関する件

■広報委員会

日時 平成19年10月19日(金)
14時30分～17時
内容 1. 10月号の結果報告に関する件
2. 11月号の進捗状況に関する件
3. 12月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

■常務理事会

日時 平成19年10月24日(水)
13時30分～14時30分
内容 【審議事項】
1. 理事辞任に関する件(保証)
2. 委員長選任に関する件(保証)
3. 会費未納による会員除名申請に関する件(保証)
4. 平成20年度土地住宅関係税制改正要望に関する件(全日)
5. 地方本部運営に関する件(全日・保証)
6. 弁済委員会認証審査結果に関する件(保証)
7. 宅建主任者賠償保険に関する件(全日)
8. 入会者に関する件(6月、7月、8月、9月)(全日・保証)

【報告事項】

1. 流通市場研究会に関する件(全日)
2. 賃貸不動産経営管理士移行講習に関する件(全日)
3. 会議スケジュールに関する件(全日・保証)
4. 平成20年6月12日全日・保証通常総会等スケジュールに関する件(全日・保証)

5. 職員採用に関する件(全日)
6. 平成19年9月末入退会状況(全日・保証)
7. 平成19年9月末会費納入状況(全日・保証)

■理事会

日時 平成19年10月24日(水)
13時～15時
内容 1. 上記常務理事会に同じ
2. その他の件

(社)全日本不動産協会

◆全日本不動産協会単独の会議は、10月は開催されませんでした。

(社)不動産保証協会

■弁済委員会

日時 平成19年10月18日(木)
12時～17時
内容 1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟係属案件に関する件

10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			4日(木)・第1186回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所48件、従たる事務所2件) 於 東京法務局
5	金		5日(金)・レインズシステム検討委員会(正副)	
6	土			
7	日			
8	月			
9	火			
10	水	10日(水)・事務局研修会	10日(水)・流通市場研究会 ・(近畿地区)初任従業者教育研修	
11	木			11日(木)・第1187回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所43件、従たる事務所7件) 於 東京法務局
12	金			
13	土			
14	日			
15	月			
16	火	16日(火)・会務運営会議		
17	水	17日(水)・綱紀委員会		
18	木		18日(木)・住宅ローン研修会(岡山県)	18日(木)・第1188回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所43件、従たる事務所9件) 於 東京法務局 ・弁済委員会
19	金	19日(金)・広報委員会		
20	土			
21	日			
22	月			
23	火		23日(火)・アラン・トン世界不動産連盟 会長との懇談	
24	水	24日(水)・常務理事会 ・本部長会議		
25	木	・理事会 25日(木)・全国不動産会議群馬県大会		
26	金			
27	土			
28	日			
29	月		29日(月)・西日本不動産流通機構理事会	
30	火		30日(火)・(東北地区)初任従業者教育研修	
31	水			

公益社団法人制度改革と、保険業法改正に伴う経緯・対策

平成18年4月1日の改正保険業法施行に伴い、共済会・互助会の団体は保険業法上「特定保険業者」に該当し、保険業法に基づく規制の一部が適用となります。

全日共済会では、保険会社に委託している共済を除く自家共済の部分（78歳以上）が、平成22年4月に1,000名を越えると試算されるため、平成21年度予算立案までに以後の対策を決定する必要があります。

	保険業法改正の内容	全日共済会の対策
平成18年4月	平成18年4月1日 ●改正保険業法施行 平成18年9月30日までに 対象者1,000人以上「特定保険業者」届出 対象者1,000人以下「少額短期保険業者」登録	左記の施行日現在、自家共済794名であったため適用除外（※1） （※1）平成18年4月1日以前から共済事業を営んでいる公益法人は適用除外（暫定措置）であった。
経過措置期間 ↓ 平成20年3月 平成20年4月	○「少額短期保険業者」登録要件 ・ 資本金1,000万円以上の株式会社 ・ 責任準備金1億円 ・ 供託金1,000万円 ・ 保険計理人雇用・全会員より告知書提出等 （以上暫定措置）	平成19年4月1日 ●全日共済会規約の改正 ①保険会社給付年齢上限を75歳から77歳に引き上げ ②自家共済の適用年齢を78歳以上の会員とする（※2） （理由：上記適用除外措置を継続するため） （※2）平成19年11月に保険会社給付（75歳まで）を除く自家共済（76歳以上）の部分が1,000名を越える見込みのため対象年齢を引き上げました。
激変緩和 措置期間 ↓ 平成26年3月	施行5年以内に制度の見直し 平成25年度 公益法人改革整備法により、適用除外部分並びに暫定措置についても、保険業法が全面適用となる。	公益社団法人としては、現状の共済事業は認められない、又平成22年4月には自家共済（78歳以上）が1,000名を越えると試算されるため平成21年度予算立案までに①②③いずれかの対策を講じる必要がある。 ①給付額上限10万円として継続 ②共済事業の廃止 ③「少額短期保険業者」を別途設立・登録

《現行保障先》	①保険会社委託部分	団体定期保険 1年以内掛け捨て	77歳まで加入
	②ラビット共済部分	上記保険に付随する特約契約	70歳まで加入
	③自家共済で給付部分	保険会社は引き受けない年齢	78歳以上の方

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)

◎ご利用になれていますか? ○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。

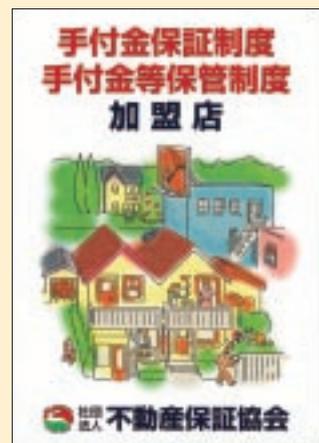
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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

建築確認の遅れで2007年度104万戸に ～住宅不動産市場研究会が着工戸数予測～

住宅不動産市場研究会(代表=伊豆宏・明海大学名誉教授)は11月21日、2007～2010年度の住宅着工予測を発表した。着工需要のほか、建築確認審査の厳格化による影響なども織り込んだ。

それによると、2007年度は104万4,000戸、2008年度が115万8,000戸、2009年度は111万9,000戸、2010年度は109万戸になるとしている。建築確認の影響は2007年度で約19万戸の減少となる。2008年度以降は回復し始める。

2007年度の影響が最も深刻だが、持家、戸建分譲住宅などの木造系は2007年10～12月期に対前期比で増加する。これに対し、マンションなどの共同分譲住宅は回復が遅れ、2008年7～9月期から増加に転ずるとしている。

建築確認による影響を除外した着工需要自体も2010年度までは減少が続く。需要減が続くのは住宅取得能力(世帯の資金調達

可能額を住宅単価で除した数値)が低下するため。なかでも価格が上昇している分譲マンションの低下が著しい(グラフ参照)。

伊豆氏は「建築確認の影響に目を奪われていると需要減退の真の要因を見失う」と警告する。

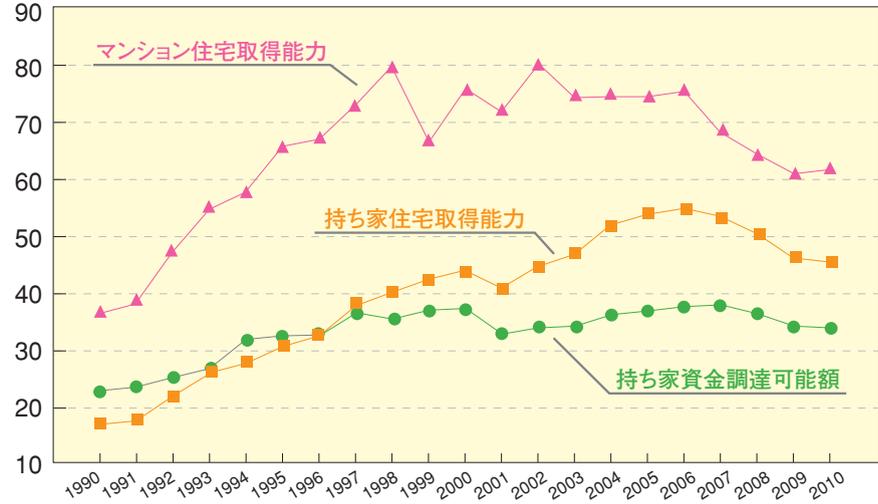
年齢階層別人口の推移も大きな変動要因とみる。20～29歳は2005年か

ら2020年までに18%、30～39歳は22%も減少するためだ。

消費税アップは2010年度と仮定し、2009年度には駆け込み需要分を入れている。2010年度はその反動で減少要因となる。

(住宅新報2007年11月27日号より)

■住宅取得能力等の実績と予測



■全国住宅着工戸数の実績と予測

(単位 戸)

年度	持家	貸家	戸建分譲	共同分譲	分譲住宅計	給与住宅	計
2000年度	437,789	418,200	127,189	219,133	346,322	10,846	1,213,157
2001	377,066	442,250	119,830	224,088	343,918	9,782	1,173,016
2002	365,507	454,505	116,565	199,437	316,002	9,452	1,145,466
2003	373,015	458,708	130,944	202,881	333,825	8,101	1,173,649
2004	367,233	467,348	140,351	208,693	349,044	9,413	1,193,038
2005	352,577	517,999	138,632	231,643	370,275	8,515	1,249,366
2006	355,570	537,943	139,682	242,821	382,503	9,230	1,285,246
2007年4-6月	90,120	136,065	34,041	61,194	95,235	4,060	325,480
2007年7-9月	70,711	81,500	26,241	24,687	50,928	2,600	205,739
2007年度予測	309,531	467,865	127,082	131,681	299,600	7,960	1,044,119
2008年度予測	288,700	581,900	129,200	147,000	337,064	10,800	1,157,600
2009年度予測	263,581	508,502	126,564	210,500	323,718	9,715	1,118,862

(注) 実績は国土交通省住宅着工統計



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

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。