

# 月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

1

2008  
JANUARY

【特集】

## 2008年 住宅・不動産業界は どう動くか



## 年頭所感



社団法人 全日本不動産協会  
社団法人 不動産保証協会  
理事長 川口 貢

新年あけましておめでとうございます。皆様におかれましては、輝かしい新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、米国のサブプライムローン問題や、原油高を背景にした物価上昇など、国内外の先行きに不安要素が台頭した年でありました。また、6月の改正建築基準法の施行に伴う建築確認制度をめぐる混乱は、私ども不動産業界にも大きな影響を与えました。住宅着工戸数も大幅に減少し、住宅投資の落ち込みはしばらく続く模様であります。長い不況を脱し、緩やかながらようやく景気回復が期待されてきただけに、わが国経済への影響が懸念されるところです。

昨年、自由民主党が、ストック型社会における豊かな住生活の実現が求められているなか、超長期にわたって多世代が利用可能な質の高い住宅ストックの形成に向けて、「200年住宅ビジョン」を提言いたしました。成熟社会にふさわしい豊かな住生活を実現するためには、既存住宅が適切に維持修繕、リフォームが施され、これらの住宅履歴がきちんと蓄積されること、その履歴が価格査定や担保評価に確実に反映されるシステムを構築することが重要であるとし、国土交通省、本会を含めた関係団体において検討が進められています。政府与党の平成20年度税制改正大綱では、『200年住宅促進税制の創設』が盛り込まれるなど、200年住宅の実現に向けて、今後、具体的な施策が講じられるものと思われま。

平成20年度税制改正大綱では、そのほかにも、本会が要望した土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税の特例措置については、一年間税率を据え置き三年の延長が認められ、新築住宅のみなし取得時期等に係る不動産取得税の特例措置の延長が認められるなど一定の成果を得ることができました。関係各位に感謝申し上げます。

昨年、各業界団体が独自に運営してきた賃貸管理業務資格制度が統一化された『賃貸不動産経営管理士』制度がスタートしました。今後は、賃貸不動産管理業の適正・高度化、さらには高い社会的評価を受けられるよう、本会も関係団体と協調し、賃貸不動産市場の活性化と健全化に努めて参りたいと思います。

さらに、本年は、多様化・複雑化する住宅ローンの利用者商品知識や情報を正しく助言できるよう「住宅ローンアドバイザー養成講座」を開講する予定です。これは、すでに（財）住宅金融普及協会はじめ3団体で実施されておりますが、主に本会の会員を対象として全日独自に開講するものです。

また、9月に公益法人制度改革三法に関する政令及び内閣府令が公布され、本年12月より全面施行されることが決まりました。本会では、既に特別委員会を設置し、その対応について検討を始めておりますが、総本部としては公益社団法人への移行認定に向けて努力したいと考えております。組織体制や運営面において大幅な見直しが予想されます。今後、具体的なガイドラインの公表を待って、真剣に検討し、会員の皆様方にも情報提供して参りたいと思います。

最後に、本年が皆様一人ひとりにとって実り多い素晴らしい一年となりますよう心よりお祈り申し上げます。私の新年のあいさつとさせていただきます。





## 新年のはじまりにあたって

国土交通大臣 冬柴 鐵三



平成19年という新しい年を迎え、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

昨年を振り返りますと、JR福知山線脱線事故、航空トラブル、福岡や宮城での地震災害、台風等による豪雨災害、建築物の構造計算書偽装事件など、災害、事件・事故などが数多く発生し、「安全・安心」の大切さを強く再認識させられる一年でした。日本経済は、緩やかに回復しているところであり、本年が、冬季オリンピックやFIFAワールドカップの年にふさわしく、皆様方にとって希望に満ちた活気ある明るい年となりますよう祈念いたしております。私も、昨年の出来事を貴重な教訓としつつ、本年を「耐震元年」として諸施策を強力に推進するなど、引き続き、安全・安心社会の確立などに向けて全力で取り組んでまいります。

国土交通行政は、国土の将来像を踏まえ、国民の立場・視点に立った、時代の要請にふさわしい行政の推進によって、国民の皆様の期待に応えることができるよう、以下に申し述べる課題に重点を置いて取り組んでまいります。

まず、発生の切迫性が高まっている大規模地震への対策として、先に改正を行った耐震改修促進法の枠組みのもと、新年早々にも耐震化促進のための基本方針を策定するとともに、全国の地方公共団体による促進計画の策定を推進し、「10年間で耐震化率9割」を目指して住宅・建築物の耐震化を促進してまいります。構造計算書偽装事件については、居住者の皆様の安全と居住の安定の確保対策に努めるほか、建築確認制度の在り方についても必要な検討を進めてまいります。

また、被害の拡大が懸念されるアスベスト問題につきましては、建築物等の吹付けアスベストの早期かつ安全な除去・封じ込め等の推進、建築物の解体現場における飛散予防対策の徹底などに取り組んでまいります。

社会資本整備については、今後とも更なる事業の重点化や事業評価の厳格な実施、コスト縮減の徹底などの改革に積極的に取り組んでまいります。

昨年、国土交通省直轄の工事等において入札談合事件が発生いたしましたが、誠に遺憾であり公共事業への信頼を揺るがしかねない重大な事態として厳しく受け止めております。直轄工事について一般競争方式の対象工事の大幅な拡大、ペナルティの強化等の総合的な再発防止対策を徹底するなど、公共工事の入札及び契約の適正化に努めてまいります。

以上、新しい年を迎えるにあたり、国土交通省の重要課題をいくつか申し述べました。国民の皆様のご理解をいただきながら、ご期待に応えることができるよう、諸課題に全力で取り組んでまいります。

国民の皆様の一層のご支援、ご協力をお願いするとともに、新しい年が皆様方にとりまして希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを心より祈念いたします。

## CONTENTS

2. 年頭所感 川口 貢 理事長
3. 新年のはじまりにあたって 冬柴 鐵三 国土交通大臣
5. 【特集】  
**2008年 住宅・不動産業界はどう動くか**
10. 全米リアルター協会  
**2007年次大会・エキスポ ラスベガス大会 並びに  
パトリシア・コム会長 全日表敬訪問**

---

14. 新年のあいさつ 各地方本部長

---

16. 税務相談「個人所有の賃貸アパートに係る消費税の取扱い」
17. 賃貸相談「定期借家契約の再契約」
18. 法律相談「行政処分の基準」

---

19. 平成19年度 賃貸不動産経営管理士 基本講習が実施されました
20. 国土交通省からのお知らせ
21. 保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 平成19年11月新入会者名簿
25. 平成19年11月会の活動及び各種会議の要旨
26. 平成19年11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  
「東京圏マンション家賃 間取り全タイプで微増」

### \*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

石川県 兼六園 (けんろくえん)



兼六園は、水戸偕楽園<sup>かいらくえん</sup>、岡山後楽園<sup>こうらくえん</sup>と並ぶ日本三大名園のひとつ。加賀百万石の栄華を今に伝える、江戸時代の代表的な大名庭園である。金沢市の中心部に位置し、四季折々の美しさを楽しめる庭園として、多くの観光客が訪れる。

兼六園の名は、1822年、奥州白河藩主・松平定信により命名された。すぐれた景観「六勝(ろくしょう)」を兼ね備えているという意味で、六勝は、広大、静寂、人の技、古びた趣、水景、眺望を指す。

広大な敷地に、池、築山<sup>つきやま</sup>、御亭<sup>ごてい</sup>、茶屋を配置した、回遊式の庭園で、いくつもの池とそれを結ぶ曲水を多彩な植栽が彩る。特に冬は、雪に備えて行われる「雪吊り」が情緒を添える。

1985年、国の特別名勝に指定されている。

## 【特集】

# 2008年 住宅・不動産業界は どう動くか

『住宅新報』 編集長 吉岡 達也

2008(平成20)年がいよいよ幕を開けた。昨年は団塊世代の定年時期が始まる、いわゆる「2007年問題」にスポットが当たったものの、不安視されていたオフィスワーカーの大幅減少などの社会的混乱はほとんど起こらなかったといっていよう。しかし、05年に発覚した「耐震強度偽装事件」の再発防止を主眼とした改正建築基準法施行に伴う建築確認審査厳格化の混乱が、新設住宅着工戸数の大幅減という形で住宅・不動産業界を根

底から揺さぶっている。また、日本国内総人口が再び「自然減」となり、世界に類をみない少子高齢社会の諸課題に直面しつつある。一方で、米・サブプライムローン問題による世界的金融混乱が、業界にとっても不安材料の一つとなっている。こうした中で、「200年住宅」に代表されるストック重視の住宅政策が脚光を浴びるなど、住宅・不動産業界全体が大きな転換期に入った感がある。08年の住宅・不動産の課題を概観する。

### 「建築確認手続遅延」 対応が緊迫のテーマに

2007年夏以降、住宅・不動産業界に衝撃を与えたのは、新設住宅の着工戸数の記録的な下落だった。

国土交通省が毎月発表する新設住宅着工戸数は、2007年7月に前年比23.4%減、8月は43.3%減、そして9月には、過去最悪の下げ幅となる44.0%減を記録した。回復が期待された10月も、総戸数7万6,920戸で前年同月比35.0%と下落状況が続いた。

住宅の分野別で特に落ち込んでいるのは、これまで好調な住宅市場をけん引してきたともいえる分譲マンション。7月は前年比17%、8月は63%、9月は75%のそれぞれ減少。10月の着工戸数は6,567戸で、前年比で71.1%減と低迷が続いた。

こうした深刻な着工戸数減の直接の原因となったのは、2006年6

月に改正、2007年6月20日に施行された改正建築基準法による建築確認審査の厳格化だ。

2005年に発覚した耐震強度偽装事件を受けての法改正だったが、建築確認審査の遅延が、建築の遅れや建築資材の出荷減などにもつながり、住宅・不動産業界全体にダメージを与えている。

改正建築基準法の主なポイントとしては、従来の自治体などによる検査に加えて「構造計算適合性判定機関」による二重のチェックが行われることや審査期間の最大70日までの延長、3階建て以上の共同住宅への中間検査義務付け—などが挙げられる。

建築確認審査の厳格化は、事件の再発防止と建築物の安全性を確保するためには必要なものといえる。しかし、法改正の準備期間が短かったことや現場担当者への事前周知の徹底不足などもあって、法施行後に「申請

の見合わせ」が激増。また、構造計算を行うためのプログラムソフト開発の遅れも建築確認手続の遅延に拍車をかけた。

さらに、建物の構造計算をチェックする専門家が足りないという実情も指摘されている。

しかし、このままの状況が続けば、住宅・不動産業界だけでなく国内景気全体への影響も懸念される。現に、多くの中小工務店や建築士事務所が建築着工の遅れなどの影響で経営的に苦境に立たされており、廃業に追い込まれる業者も出てきている。

これを受けて国土交通省は2007年12月、「改正建築基準法の円滑な施行に向けた取組について」を発表した。

対策として ▽建築確認申請支援センターの設置 ▽建築確認円滑化対策連絡協議会の設置 ▽計画変更の円滑化のためのガイドラインの策定 ▽構造計算適合性判定機関の



好況が続いた住宅着エラッシュに改正建築基準法が水を差す結果となった

業務の効率化等 ▽間違い事例集の作成 ▽都道府県ごとの情報の周知徹底——を掲げている。

いうまでもなく、「偽装を防ぐ」という法改正方針自体は誰しもが認めるところだが、一方でこうした現状を踏まえ、改正法自体を再検討する余地があるという指摘もなされている。

とりわけ、専門家として1級建築士の視点から設計側と審査側が問題解決を目指した意見交換をより積極的に行っていくことが、これまで以上に望まれるところだ。

2008年の住宅・不動産を考える上で、建築確認手続遅延の問題は最大の注目点であり、抜本的な解決が求められる領域といえるだろう。

### 上昇するマンション価格 中古市場に活気も

改正建築基準法に伴う一連の問題で住宅・不動産業界全体が揺れる中、分譲マンションの販売価格がじわじわと上昇している。特に東京都心部での価格上昇が目につく。

マンション価格上昇の主な要因としては、建築資材などの建築コストのアップと、マンション用地の高騰が続いていることが挙げられる。

マンション業界では2年ほど前までは、販売体制の合理化などを

行いながら、コストが上昇した部分のマンション価格への転嫁を抑えてきたという見方が一般的だ。

しかし、昨年あたりからディベロッパーごとに程度の差はあるものの、マンション価格自体の値上げが避けられなくなってしまった

という事情がある。現在でも、05年比で2、3割アップのマンション価格を「新価格」「新々価格」と表現されたりすることも多い。

こうした流れを受け、マンションの売れ行きは減速傾向にある。

不動産経済研究所が発表した07年10月マンション市場動向によると、新築分譲マンション契約率は首都圏で62.5%と前年同月比で14.1ポイント低下、98年1月の62.0%以来の低い数字となった（同11月は64.0%）。とりわけ郊外エリアでは価格上昇が販売動向に反映されやすいことから、契約率の悪化が顕著となっている。

マンションの大量供給が首都圏を中心にスタートしたのは94年ごろからだ。同年から06年までの平均戸数は約8万2,000戸。それに対して07年の首都圏マンション供給予測は6万戸前後にまで落ち込んでいる。

特に落ち込みが激しいのは東京都区部。地価上昇を背景にマンション用地取得が難しくなっている上、一部では更に上昇することを見込んだ「売り渋り」もみられる。また、郊外では販売不振で在庫処理を優先したことにより、売出しが先延ば

しとなっている状況もある。さらに、平均サラリーマン所得が上昇していないことや、雇用不安などもあって、新築分譲マンション購入に二の足を踏んでいる実態が、売れ行き不振に拍車をかけている。

こうしたことを受けて、08年のマンション動向を見ていく上でポイントとなってくるのは、マンション用地価格の動きと金利の状況だ。

用地価格については都心エリアでは用地難も手伝って、安定的に高値で推移し続けているが、郊外エリアについてはそろそろ価格が頭打ちとなってきている。一方、金利は全体的に上昇基調ながら、急激な高騰などに対する警戒感も弱まっている。

これらの諸状況を考えると、ある意味では個々の企業の今後の自助努力で、活路が見いだせる状況となってきているということもいえる。工夫次第で、売れるマンションと売れないマンションとの二極化がますます進んでいくことが考えられる。

商品の差別化としては、都心へのアクセスの良しあしや周辺の住環境といった立地条件もポイントとなるが、販売価格を低く抑えつつ、地域の事情に即した商品企画をソフト、ハードの両面からいかにして打ち出していくことができるかがマンション事業者としての



2008年は中古マンション市場に明るい兆しがみえる

生き残りの分岐点となるだろう。

一方、注目されているのが中古マンション市況だ。中古マンションは今回の建築確認申請の影響が少ないこともあり、好調に推移している。エンドユーザーにとっては、新築同様でありながら安価で購入できる魅力もある。

既存ストックを有効活用していくという視点からも、中古マンションの価値は今後上昇し、流通市場が活性化されていくことが想定される。

### 二極化が更に拡大基調 変革期に入った賃貸市場

賃貸住宅業界も大きな変革期に入っている。賃貸市場で目につくのは、「都心対周辺部」及び「企業間」という2つの「二極化」の拡大だ。このうち、「都心対周辺部」の二極化は、広義的には「首都圏対地方」の二極化ともいえる。

07年地価公示によると、全国平均で住宅地及び商業地が共に16年ぶりに上昇。東京都心の住宅地では1年間に30%以上という高い地価上昇率をみせる地点も出てきた。

しかし、首都圏や一部の地方中心都市以外では、なおも地価下落は続いており、多くの地方では「とても景気回復を感じるというところまで至っていない」のが実態だ。

住宅新報社が東京・大阪・名古屋・福岡の4大都市圏を対象に行っている家賃調査によると、全体の平均こそほぼ横ばいに推移しているものの、個別のポイントをみると、都心と郊外とで明暗が分かれる結果となっている。



賃貸市場は都心対周辺部の二極化へ

また、調査結果から見えてくることとしては、「駅別の家賃相場」を画一的に数値化することが、ますます難しくなっているという面がある。同じ駅の徒歩圏内でも、物件の築年数の差や交通アクセス、「駅の西口か東口か」などといった微妙な違いによって、物件の賃貸価格に大きな差がつくようになってきているのだ。

一方、08年、賃貸物件の活性化の点からも注目を浴びているのは高齢者専用賃貸住宅（高専賃）や介護住宅などといった高齢者向け住宅だ。

このうち高専賃は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住法）に基づくもので、借地借家法上の賃貸住宅だ。老人ホームなどの施設とは異なり、居室に関する規制などもないが、物件概要や食事提供、家事支援などのサービス内容を都道府県に登録している。介護保険による在宅介護サービスを利用できることもあって、広範囲の高齢者層による活用が期待されている。

これらの高齢者住宅を考える上では、郊外の戸建て住宅で生活し、定年を迎えた後に自宅を賃貸して、都心にマンションなどを借りる「住み替えニーズ」の動きを注視することも重要だ。

また、それとは逆に都心の団塊世代が定年後地方に移住し、新たな生活を進めるといった流れも出てきており、地方の不動産事業者の受入れ態勢に期待が寄せられる。

### 人口は再び「自然減」 後継者問題なども重要に

日本の住宅・不動産業界を考えると、最も大きな関心事となってくるのは、「住まう側の動向」、将来の人口動態ということになるだろう。世界的にも例をみない「人口減少社会」が本格化する。住宅・不動産業界、とりわけ多くの中小不動産業者にとっても「後継者問題」など、人口に伴う緊急課題は山積している。

厚生労働省が07年12月5日に公表した同年7月の人口動態統計（概数）によると、06年8月から07年7月までの1年間で、日本国内の総人口は766人減少、06年10月以来、9カ月ぶりに自然減となった。厚生労働省によると出生数の横ばいに対し、高齢化の進行で死亡数が増加傾向にあることが要因だとみられるという。

団塊の世代がすべて65歳以上の高齢者となる10年以降は、深刻化が想定される「年金問題」なども背景として、国民全体の住生活自体が大きく変容していくことが考えられる。



人口減少社会が本格化。「2010年問題」に向け緊急課題は山積みだ



米・サブプライムローン問題は、世界の金融市場を動揺させている（ニューヨーク証券取引所）

「2007年問題」はひとまず落ち着いた。しかし、オフィスビルの大量供給とオフィス人口減による都市空洞化が今後の都市生活に影響してくることは避けられないという声は大きい。その意味で2年後、団塊の世代のほとんどが定年を迎える「2010年問題」に再び注目が集まることは間違いないところだ。

### 引き続き注視が必要なサブプライムローン

米国の低所得者向け高金利住宅融資・サブプライムローン問題が07年に表面化し、世界の金融市場が引き続き動揺している。08年に入っても、為替相場も株式相場も翻弄されている感が強い。

米・金融機関が住宅投資ブームと住宅価格の上昇傾向を背景に、本来ならば住宅を購入できないような低所得者層や破産歴があるような信用力の低い個人にサブプライムローンを貸し出し、その後、地価下落や金利上昇を受けて返済滞納者が続出しローン会社が破たん——という一連の流れは、米金融のリスク管理の甘さを露呈した感がある。

本来、サブプライムローンは住宅価格上昇が前提となるローンであり、担保価値が高まって低金利のプライムローンに借り換えることによって返済負担を軽減、消費や新たな住宅投資の追い風となるといった性格の住宅ローンだ。

しかし、いざ住宅価格が下落すると、借換えができずサブプライムローンが高金利となることで返済負担が増加、焦げ付きが出てくるといったマイナス面の問題点を持つ。

こうしたローン債権が証券化され、先進各国の機関投資家などによって購入されたことから、その影響は全世界の金融市場に及んでいるというのが現在の姿だ。

日本の金利の先高観が弱まっているのは、米国のサブプライムローン問題の影響が長引き、米国景気に悪影響を与えるという懸念があるからだ。

日本でも、90年初頭のバブル経済崩壊の後、96年に住宅金融専門会社（住専）が破たんし、その後の銀行の不良債権問題や大手銀行破たんへとつながったという苦い過去がある。

米国の対応を見定めつつ、今後のサブプライムローンの対策の動きを見定めていくことも、不動産事業者にとって重要となってくるといえそうだ。

### 不動産関連資格の動きが業界の動向探る指針に

不動産関連資格を取り巻く状況がここ数年、大きな変化を見せている。とりわけ注目されるのは、受験者数がバブル並みに増加した宅建主任者▽07年度日本不動産学会業績賞を受賞した住宅ローンアドバイザー▽受験者数が逆転したマンション管理士と管理業務主任者——だ。

まず、国内最大級の国家試験・宅建試験。58年に試験がスタート。07年で半世紀の節目を迎えた。これまで600万人が受験、累積合格者は120万人。07年度の受験者は20万9,684人、3万6,203人が合格。合格率は17.3%となった。

首都圏の地価上昇傾向や不動産業への関心の高まりが相まって受験者は増加傾向。1都3県で受験者の42.2%を占めた。

宅建取引主任者資格登録者数は07年3月末現在で79万3,701人（前年比2万5,576人増）で、取引主任者証交付者数は44万9,149人（前年同期比2万3,616人増）。資格登録者数、取引主任者証交付者数でも女性の占める比率はいずれも増加している。

また、（財）住宅金融普及協会認定の住宅ローンアドバイザーは、住宅ローンの利用を予定しているエンドユーザーに対して、ローンに関する情報の提供やアドバイスを行う専門家として注目を集めている。

住宅金融普及協会は05年から住宅ローンアドバイザー養成講座を実施。これまで1万2,000人以上の協会認定・住宅ローンアドバイザーが誕生している。

住宅ローンアドバイザー養成講座は年2回実施され、不動産事業者や戸建て住宅メーカーの営業担当者らが中心に受講。講座終了後の効果測定に合格し、同協会に登録を行うと、同協会認定の住宅ローンアドバイザーとして活動できる。

07年度養成講座前期課程の受講者アンケート調査では、住宅ローンアドバイザーの登録予定については、「すぐに登録したい」が8割以上。受講者の業種別では、「不動産代理業・仲介業」、「木造住宅建築工事業」、「マンション建設業」の順。金融機関、経営コンサルタントの伸びが目につく。



不動産関連国家資格の動向は、業界の今を知る指針の役割も果たしている

住宅ローンに関するアドバイスの必要性が高まる中で、アメリカ合衆国のモーゲージブローカー制度のように、より専門特化してアドバイスを業として行っていく制度への待望論も出てきている。さらにファイナンシャル・プランナー(FP)が住宅ローンに目を向け、積極的な取り組みを行うという流れも目に付く。08年以降の動きに注目していきたい。

不動産関連の国家試験で07年度に注目されたのは、マンション関連の2大資格試験であるマンション管理士試験と管理業務主任者試験の受験申込者・受験者数が01年の試験開始以来、初めて逆転したことだった。

1年目のマンション管理士は申込者数が10万人を突破。社会的にも注目される一大ブームを巻き起こした。同年、管理業務主任者でも申込者は6万人を超え、マンション生活が都市居住の主要形態となったことを改めて認識させる結果ともなった。

しかし、受験申込者数は年々下降傾向で今年度は2万3,000人台と初年度の4分の1に。

昨年11月25日に実施された07年度試験は1万9,980人と、同12月2日に実施された管理業務主任者試験を214人下回った。増大を続けるマンション居住者のアドバイザー

ーとして不可欠な存在でありながら、「難関試験でありながら独立開業も難しく、取得するメリットがあまり見いだせない」という声があることも事実。その意味でも、将来的な「業務独占」領域の開拓などがカギとな

ってくるといえそうだ。マンションの資産価値に対する関心が高まる中、維持・管理のあり方がより重要になってきている。建物のハード面以上に「マンション管理組合」などソフト面の重要性が高まっており、08年の住宅テーマの一つともなりそうだ。

不動産関連国家試験のうちのいくつかの資格に注目が集まっていることは、将来の社会的ニーズがあるという反映でもある。換言すれば、「資格」の動向が、住宅・不動産の今をとらえる上での有力な指標ともいえそうだ。

### 「200年住宅」の動き加速 求められる独自のビジョン

住宅を建て替えず、何世代にもわたって住み続ける「200年住宅」を目指す動きが加速している。政府・与党は昨年12月、200年住宅の優遇税制を08年度に創設する方針を固めた。

対象となるのは、耐久性、耐震性などで一定の基準を満たし、長期間使えると認められた住宅。登録免許税では新築住宅価格は0.15%、中古は0.3%となっているが、それぞれ半減する。固定資産税についても、新築から3年間は税額を4分の1とするものだ。

住宅・不動産の各団体でも、「200年住宅」が、テーマとして積極的

に取り上げている。

06年の住生活基本法施行後、「ストック重視」の方向性は、多くのエンドユーザーにも確実に浸透してきており、08年には、更に表面化してくることは間違いないところだ。

とりわけ、住宅の耐久性を重視する方向性はまた、親、子供、孫の3世代が住み継ぐことができるという点で家族の良さというものを再認識するものでもあり、日本の住文化自体の向上にも確実に寄与することといえるだろう。



改正建築基準法、人口自然減、サブプライムローン——。07年で直面した大きなうねりは、08年に引き継がれた。住宅・不動産業者に求められるのは、新しい局面に正面から向き合い、顧客のエンドユーザーのメリットに気を配りつつ、新たなビジネスチャンスを見いだしていく姿勢であるともいえる。「変革期」に突入した今だからこそ、情報を的確に収集し、時代の動きを注視しながらも、独自のビジョンを構築した企業が生き残っていくことになることだろう。

## プロフィール

### 吉岡 達也

『住宅新報』編集長

1964年生まれ。筑波大学大学院修了(法学修士)、東北大学大学院博士前期課程退学。毎日新聞記者、NHK記者、住宅新報社『月刊マンション管理ジャーナル』編集長を経て現職。著書に『少額裁判制度概観』ほか。

## 全米リアルター協会

# 2007年次大会・エキスポ ラスベガス大会 並びに パトリア・コム会長 全日表敬訪問

### 全米リアルター協会2007年次大会・エキスポ ラスベガス大会

平成19年11月11日(日)から11月18日(日)の日程で、全米リアルター協会2007年次総会・エキスポ ラスベガス大会並びに米国アジア不動産協会(AREAA)第2回コンベンション&会長就任式に、答島海志副理事長を団長として総本部から6名、大阪府本部から2名が参加しました。

今回のラスベガス大会は、ベニシアン・リゾート・ホテルとそれに続いている展示会場・サンズエキスポを主会場に、全米はもとより世界各国より3万人以上が参加し、設立100周年記念大会として盛大に行われました。

この大会は、会長選任や総会にあたる代議員会などの重要な会議はもちろんのこと、リアルター(参加者)にとって、会期中に各分野に分かれて多数開催される

分科会・セミナーへの参加が大きな目的で、各セミナーの開始前から長い行列を作って開場を待つ光景を幾度となく目にしました。

また、もうひとつのエキスポ(展示会)では、東京ドームほどの会場に、不動産業をサポートする名刺からコンピューターソフト、住宅ローン銀行や自動車販売会社まで、不動産業に係る様々な展示が800以上のブースに出店されていました。

#### ■全米リアルター協会(NAR)について

全米リアルター協会は、1908年にシカゴのYMCAに全米より集まった120人の不動産業者により「全米の不動産業者が一体となって不動産業者のプラスになり、より効率的で質の高い不動産業界をつくろう」との理念で設立され、本年100周年を迎えます。

その構成は、全米50州、自治州並びに領土4か所の計54団体、約1,700地域協会の連合体で、会員は『リアルター』の称号で呼ばれ136万人を擁します。本部はシカゴにあり、ワシントンに政策活動のためにサテライトオフィスを有する、米国はもとより世界最大の商業団体です。

#### ■全日とNAR

(社)全日本不動産協会との関係は、世界不動産連盟を通じて若干の交流はありましたが、本格的な交流は平成15(2003)年に、(社)不動産流通経営協会の枝村利一理事長(当時)からの紹介にはじまります。

そして翌平成16(2004)年には、全米リアルター協会2004年次大会・コンベンション オーランド大会において、日本で(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会について4番目に業務提携の「覚書」を交わし、昨年、平成18(2006)年に日本の不動産団体として初めて業務提携を締結しました。

現在、全日が日本で唯一提携している協会として、NARと強いきずなを構築しています。

米国は、日本のように顧客が来店するのを待っている受身の運営ではなく、積極的に顧客とのコミュニケーションを図り、自分に興味を持ってもらうために多大の努力を払っています。それをサポートするための各種グッズにも様々なアイデアが施されており、とても1日では回れない内容です。

## 主な参加行事

2008年全米リアルター協会会長就任式・ガラディナーは、2,000人以上が参加して盛大に行われました。

会長就任式は、米国歌斉唱ではじまり、2008年リーダーシップチームや加入団体等の承認、2008年の役員紹介等が行われたのち、新会長の任命式と就任の宣誓が行われました。

新会長に就任したディック・ゲイロード (Dick F. Gaylord) 氏は、1909年ウィリアム・ハナン (William W. Hannan) 会長から数えて100人目にあたり、「我々リアルターが力を合わせれば、できないことは何もない」と、チームワークの大切さを述べ「次の100年に向かっての基礎を構築する」と就任の抱負を述べました。

パトリシア・コム会長による海外参加団体歓迎会では、答島副理事長はじめ全日参加者に最初に歓迎のあいさつに来られ、感謝の言葉を述べるなど、日本で業務提携している唯一の団体として全日への期待がうかがわれました。

その他、代議員総会 (Board of Directors)、国際委員会 (International Operations Committee)、国際交流懇親会 (International Night Out) などの会議や行事に参加しました。

また業務提携団体として、全米リアルター協会国際部ミリアム・ロー部長より、全米リアルター協会と提携している海外団体 (1国1団体が基本) で構成されている I C R E A (International Consortium of Real Estate Associations) について紹介したいとの申し入れがあり、I C R E A 副議長ロッシュ・ブース氏と専務理事のティジィ・ストファー氏より説明を受けました。

I C R E A は、マイクロソフトなどのネット業者が不動産サイトを運営しようとすることに危機感を覚え、不動産業者による非営利団体として不動産サ

イトを運営する必要を痛感して2001年に9か国で発足し、現在、28か国33団体が加盟しています。

現在、インターネットで世界の物件を検索できるワールドプロパティードットコムを運営し、ウェブを通じて各国の不動産関連の法律や税制を紹介するとともに、国境を越えた不動産紹介制度などのグローバルネットワークの構築を目指しています。

アジア・世界で重要な位置を占める日本が I C R E A に入会し、世界の物件を見られる最大の不動産サイトにしたいとの強い要望を受けました。

また、アジア太平洋系米国人社会が直面する住宅取得の困難さを解消するために2003年に設立された米国アジア不動産協会 (AREAA) のアレン岡本会長より、第2回 コンベンション & 会長就任式への参加要請があり出席しました。

米国アジア不動産協会 (AREAA) は、サンフランシスコを中心に、全米リアルター協会のアジア太平洋系米国人を主体とした不動産業者 (リアルター) とそれに関連する建築業、金融関係者などが加盟し、現在1万8,000人の会員が米国各地にあり、支部も全米主要都市に展開しています。今後、米国と交流していく上で、全米リアルター協会とは違った人的・実務的交流ができるのではないかと考え、相互交流・情報交換の覚書調印を大阪府本部が先行して行いました。



米国アジア不動産協会会長就任式にて  
エミリー・フー新会長と



覚書に調印する答島副理事長 (左)、  
米国アジア不動産協会・アレン岡本会長

このほか、業務視察では急速に発展するラスベガスの再開発、住宅開発や有名なトランプタワーにおいて、ラスベガスのホテル、マンション開発などの説明を受けました。

全米リアルター協会は、女性会員が6割を占め、教育に大変な力を入れています。また、日本の不動産行政は、米国の制度を参考に行われており、不動産業に携わる我々が、米国の制度と同じ実務者から直接学ぶことは重要なことです。

全日は、全米リアルター協会と業務提携している日本で唯一の団体として、今後、その友好関係を生かして不動産業発展のために、重責を果たさなければなりません。



国際委員会にて

## 全米リアルター協会 パトリシア・コム会長 全日表敬訪問

平成19年11月30日(金)～12月5日(水)にかけて、全米リアルター協会からパトリシア・コム会長ほか、ローレンス・ユン チーフエコノミスト、国際担当役員など5名が来日し、全日を表敬訪問しました。

パトリシア・コム会長一行は、香港で行われた「M I P I アジア」を見学した後、11月30日に関西空港に入り、全日大阪府本部と大阪宅建との合同歓迎会に参加の後、京都を経て、東京に入りました。

そして12月3日(月)に答島副理事長の案内のもと、冬柴鐵三国土交通大臣並びに北側一雄前国土交通大臣を表敬訪問し、12月4日(火)に全日総本部の表敬訪問となりました。

川口貢理事長より、パトリシア・コム会長一行に歓迎とラスベガス大会のお礼が述べられ、パトリシア会長からは、全日の温かい対応と今後の友好関係強化の希望が述べられました。

当日は東京都本部で全日東京アカデミー開校記念講座があり、特別来賓としてパトリシア・コム会長より「本日は、このような素晴らしい研修施設において、不動産について学ばれる皆様を前にあいさつができ、大変光栄です。」とのあいさつをいただきました。

今回の来日に同行した、全米リアルター協会チーフエコノミストのローレンス・ユン博士は、米国のサブプライム問題について、全米リアルター協会の考え方を全日役員並びにその後行われた、日本の不動産友好4団体(全日・全宅・不動協・FRK)による「日米不動産首脳会議」において、「サブプライム問題はマスコミが大きく取り上げ、危機的な論調で市民を煽<sup>あお</sup>っているが、米国の不動産市場はブームの加熱による若干の調整はあるものの、2008年末には回復する」と説明されました。

## 全米リアルター協会2007年次総会・エキスポ ラスベガス大会



会長就任パーティーにて



NAR 代議員会



ICREAとの会議

## 全米リアルター協会 パトリシア・コム会長 全日表敬訪問



全日を訪れた会長一行。川口理事長と



冬柴国土交通大臣を表敬訪問

全日東京アカデミー開校記念講座であいさつする  
パトリシア・コム会長



# 謹賀新年

年頭にあたり、各地方本部長から  
新年のごあいさつを申し上げます。

# 2008



北海道本部  
瀬尾 索夫

今年は、全国不動産会議北海道大会の成功に向けて、会員一丸となり頑張ります。



青森県本部  
下山 政栄

3支部の融和と親睦を図ることを目標に頑張っています。



岩手県本部  
七木田 盛

岩手県本部の今年の目標は、組織拡充、弁済無事故の記録更新に、会員一同協力する。



宮城県本部  
齋藤 晋

質の高い情報提供、支部再編による組織力強化。新目標700社へあらゆる力を傾けます！



秋田県本部  
佐藤 誠蔵

秋田県本部は元気一杯。今年も会員増強のために、会員一同頑張っています。



山形県本部  
高梨 秀幸

本年も風通しの良い開かれた協会を目指し、会員とともに頑張ります。



福岡県本部  
久保田 善九郎

県本部500社達成10箇年計画の元年とし、現在23社増強中。更なる伸展を図ります。



愛知県本部  
福力 清史

信頼こそがすべての協会活動の基盤と考えて、精進を続けていきたい。



栃木県本部  
大柿 二郎

栃木県本部は今年5周年、会員サービス向上と会員増強、開かれた県本部を目指します。



群馬県本部  
笠原 美吉

会員の業務支援充実、実務に役立つ研修、組織拡大と組織の活性化を目標に頑張ります。



埼玉県本部  
菊田 邦彦

埼玉県本部の知名度アップと会員各位の相互交流の充実を図り、事業発展に頑張ります。



千葉県本部  
森 幸一

千葉県本部の今年の目標は、会員増強を図ることです。力を合わせて頑張らしましょう。



東京都本部  
川口 貢

開講2年目を迎えた全日本東京アカデミーの一層の充実を図る等、当本部一丸となり2年後の目標会員数8,000社を目指します。



神奈川県本部  
中村 直利

会員の視点に立って、県本部として行う事業及び課題について取り組んでいます。



山梨県本部  
廣津 倫義

今年も、会員増強と全日の知名度アップに努めることを、会員一同頑張っています。



新潟県本部  
高木 剛俊

創立10年目を迎え、会員一同、消費者から信頼される協会を目指して全力で取り組みます。



富山県本部  
中村 義輝

会員の増強を図るとともに、お客様への安全と安心をモットーに、地域社会発展に寄与する。



長野県本部  
中村 俊治

創立30周年の節目を再構築のスタートとして頑張りたい。



石川県本部  
中西 健

認定公益法人を目標に、公益活動と会員増強に一層努力し、全日石川の発展に寄与します。



福岡県本部  
佐々木 勲

設立から8か月。本年は会員増強こそ急務であり、全会員が一致協力して増強に努めます。



岐阜県本部  
和田 煌

全日岐阜の更なる知名度アップと、優良会員200社を目標に、一層努力いたします。



静岡県本部  
飯田 與司郎

時勢に合った、会員の業務の支援に力を入れて、会員の将来に備えています。



愛知県本部  
中田 幸治

愛知県は600社を超える県本部へ成長いたしました。本年は更に成長すべく頑張ります。



三重県本部  
東辻 広行

厳正なる入会審査の基に優良会員の獲得に努め、教育研修等による資質向上を図りたい。



滋賀県本部  
中川 俊寛

今年もコンプライアンスは当然で、安心安全の当本部を消費者に対しアピールします。



京都府本部  
坊 雅勝

会員の経営の維持向上と、業界の信頼性の向上を目指し、今年も頑張っています。



大阪府本部  
答島 海志

更なる会員資質の向上に努め、広く一般社会に貢献できる体制を確立してまいります。



兵庫県本部  
木村 周次

更なる協会発展のため、県本部の組織拡充に全力投球し、強固な基盤づくりに努めます。



奈良県本部  
梅原 寛克

本年も会員一同、事業の発展に頑張っています。(事務局移転致しました。)



和歌山県本部  
四宮 要三

新年おめでとうございます。今年も厳しい和歌山に景気の波が訪れるまで共に頑張ります。



鳥取県本部  
三橋 英雄

景気の低迷する昨今、会員各位の繁栄と経済力の成長を期するような研修に努めます。



島根県本部  
中村 正志

会員100社を目標に、組織の拡充と研修による会員の資質の向上の強化を図りたい。



岡山県本部  
藤野 茂樹

新年おめでとうございます。本年が飛躍の年になるよう、会員一同頑張っています。



広島県本部  
森 武司

広島県本部は、安全で安心な不動産業界の構築に向けて、会員一同頑張っています。



山口県本部  
倉田 康也

組織の拡大充実を目標とし、会員相互の意思の疎通を図るために執行部の強化に邁進する。



徳島県本部  
谷川 史雄

新しく発足した企業誘致推進協議会の一員として、本県の発展、協会の発展に努めます。



香川県本部  
井関 喜夫

県本部の主目標は、会員の増強を図り加えて無事故無違反を目指し、会員一同頑張ります。



愛媛県本部  
古川 實

本年は、会員の念願である会館取得と会員支援並びに消費者サービスに取り組んでいきます。



高知県本部  
松岡 勇一

社会への知名度のアップ及び不動産に関する知識の普及を図ってゆきたい。



福岡県本部  
沢田 光泰

協会のあるべき姿を全員で考え、目標を設定し、一丸となって達成を目指します。



佐賀県本部  
千北 政利

今年は県本部節目の年として、一層の飛躍ができるように、会員一同力を合わせて頑張ります。



長崎県本部  
宮原 清明

創立20周年の節目を迎え、更なる県本部の発展に最善の努力を尽くしてまいります。



熊本県本部  
松永 幸久

今年は、新年の決意として標語を掲げ、実践継続したいものです。本年がよい年でありますように。



大分県本部  
池田 哲也

全日の安心・安全のアピールと会員獲得。団体と障害者スポーツ大会でお待ちしています。



宮崎県本部  
小田原 義征

会員拡大のためにも事務局整備を検討し、会員一同で200社目指して頑張っています。



鹿児島県本部  
針山 寛明

会員サービスの拡充に努めつつ、優良会員の増強を図っています。



沖縄県本部  
迫 幸治

各種委員会活動の充実を図り、会員への業務支援を着実に進めています。



# 個人所有の賃貸アパートに係る消費税の取扱い



個人が所有する賃貸アパートに係る消費税の取扱いについて教えてください。



## 1. 不動産賃貸収入と消費税

### (1) 課税取引と非課税取引

不動産賃貸業に係る取引には、消費税の課税対象となるものとならないものがあります。例えば賃貸アパートに係る家賃収入は、消費税の非課税取引(非課税売上)とされます。これに対して、駐車場収入や店舗などのテナント収入は、消費税の課税取引(課税売上)とされます。

### (2) 消費税の納税義務

個人事業者が消費税の申告義務がある課税事業者に該当するかどうかの判定は、基準期間(個人は原則として前々年)の課税売上高が1,000万円を超えるかどうかに基づきます。基準期間の課税売上高が税抜きで1,000万円以下の場合には免税事業者とされ、消費税の納税義務はありません。なお、個人が新規開業した年やその翌年は基準期間がありませんので、原則として納税義務が免除されることになります。

## 2. 消費税の計算方法

### (1) 原則的計算方法

#### ① 税額計算の方法

個人事業者の消費税の納付税額は、課税期間(原則1月1日から12月31日まで)中の課税売上に係る消費税額から、課税仕入等に係る消費税額を控除して計算します。計算により求めた金額がプラスなら消費税の納付、マイナスなら還付となります。

なお、消費税の還付を受けることができるのは、課税事業者又は所定の手続により課税事業者となることを選択した免税事業者のみです。したがって、課税事業者の選択手続をしていない免税事業者は、消費税の還付を受けることはできません

#### ② 仕入控除税額の計算方法

課税売上に係る消費税額から控除する課税仕入等に係る消費税額を「仕入控除税額」といいます。

課税仕入等とは、事業に係る資産の購入や借受け又は役務の提供を受けることをいいます。ただし、非課税取引や給与等の支払は含まれません。仕入控除税額の計算方法は、課税期間中の総売上高のうち

課税売上高が占める割合(課税売上割合)が95%以上であるかどうかにより、次のとおり区分します。

#### イ. 課税売上割合が95%以上の場合

課税期間中の課税売上に係る消費税額から、課税期間中の課税仕入等に係る消費税額の全額を控除します。

#### ロ. 課税売上割合が95%未満の場合

課税仕入等に係る消費税額のうち、課税売上に対応する部分のみが控除されます。

### (2) 消費税の簡易課税制度

#### ① 簡易課税制度の仕組み

消費税の簡易課税制度とは、基準期間の課税売上高が5,000万円以下の事業者について、課税売上額に一定のみなし仕入率(不動産賃貸業の場合は50%)を乗じて仕入控除税額を計算する方法です。

不動産賃貸業の場合は、経費の大部分が固定資産税など消費税の課税仕入等に該当しないものなので、通常は簡易課税制度の選択が有利になります。

#### ② 簡易課税制度の選択手続

個人事業者が簡易課税制度を選択する場合は、適用を受けたい年の前年中に、「消費税簡易課税制度選択届出書」を税務署に提出する必要があります。なお、「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出した事業者は、原則、2年間は実額による仕入控除税額の計算に変更することができません。

#### ③ 簡易課税制度の適用取りやめ

個人事業者が簡易課税制度の適用を取りやめて実額による仕入税額控除を行う場合には、原則として、やめようとする年の前年中に「消費税簡易課税制度選択不適用届出書」を提出する必要があります。

## 3. 消費税の申告と納税

課税事業者は、課税期間ごとにその課税期間の終了の日の翌日から2か月以内に、税務署長に消費税の確定申告書を提出するとともに、納税をしなければなりません。ただし、個人事業者の12月31日の属する課税期間の消費税の確定申告と納税の期限は2月末日ではなく、3月31日までに延長されています。



# 定期借家契約の再契約



賃貸アパートを定期借家で賃貸しましたが、初めての再契約の時期を迎えています。定期借家契約の再契約はどのように行えばよいのでしょうか。



## 1. 定期借家契約の再契約の手続

### (1) 定期建物賃貸借契約

定期借家権は、賃貸借契約において定められた期間が満了すると借家契約が終了するものとされており、従来の普通借家契約とは異なり、契約期間の満了により賃借人に対して立ち退きを要求する際に立退料が不要とされている借家権です。定期借家契約は借地借家法（以下「法」といいます）38条に「定期建物賃貸借」として規定されています。

既に成立した定期借家契約を再契約するための手続ですが、再契約するためには、まず従前の定期借家契約を終了させる必要があります。再契約とは従前の契約を終了させた上で、新たに契約を締結することを意味するからです。

### (2) 定期借家契約終了の通知

上記のとおり、定期借家契約は期間の満了により終了することからすれば、定期借家契約の終了には格別の手続は不要であると思われるかもしれませんが、法38条4項は賃貸期間が1年以上の場合には期間の満了の1年前から6か月前までの間（これを「通知期間」といいます）に、期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知を賃借人にしなければ、定期借家契約の終了を賃借人に対抗することができないと定めています。したがって定期借家契約の終了を賃借人に主張するためには、上記の通知期間内に通知することが必要です。賃貸人が通知期間内に通知をしなかった場合でも、その後上記の通知をすれば通知の日から6か月を経過した後は終了を対抗することが可能になります。

### (3) 再契約の場合の定期借家契約終了の通知

再契約をする意向がある場合には、この通知は不要と考える方も少なくないのですが、再契約の条件を折衝した結果、再契約の締結に至らない等の場合に契約の終了を主張するためには上記の通知をしていない限り、期間終了と同時に定期借家契約の終了を賃借人には主張できないことになってしまいます。

そこで、上記通知についての国土交通省のひな型では、再契約の意向がある場合も上記の通知を行うこと

を前提として、通知の際に賃貸人において再契約の意向がある旨を付記することとしています。

## 2. 再契約における定期借家権の成立要件

普通契約の更新の際には、更新後の賃料額と期間を定める以外は原契約のとおりとして口頭のみで更新を合意することがあります。しかし、定期借家契約の再契約とは、新たに定期借家契約を締結することですから、再契約自体が定期借家権の成立要件を満たしていなければなりません。

### (1) 定期借家権の要件

定期借家権が有効に成立するには、以下の3つの要件を満たすことが必要とされています。

①公正証書による等書面で契約すること

②契約の更新がないことを定めること

③賃貸人が、あらかじめ賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明すること

### (2) 再契約と定期借家権の成立要件の充足

再契約は更新とは異なり、新たな定期借家契約の締結ですから、再契約の時点でも定期借家権の成立要件を満たす必要があります。

具体的には、再契約の締結は口頭ではなく、必ず公正証書等の書面で行うことが必要です。

また、再契約に先駆け、あらかじめ賃借人に対して書面で上記③の通知を行うことが必要です。

賃貸人が書面を交付して上記③の説明を怠った場合には、「契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。」（法38条3項）と定められていますので、再契約の際にこの説明を省略したときにもこの規定が適用されることになります。

したがって、賃貸人が再契約の際に上記③の書面を交付して説明することを怠った場合には、定期借家契約としては無効となりますが、借家契約全体が無効となるわけではなく、普通借家契約としては有効となるものと定められていますので注意が必要です。



# 行政処分基準



宅建業法に基づく重要事項説明を怠った場合に、どのような行政処分を受けるのかを、知ることができるでしょうか。



1. 宅建業法違反に対する監督処分を行う場合の統一的な基準として、「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」(監督処分基準)が作成され、国土交通省によって公表されています(<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/fudousan/index001.html>)。

監督処分基準の公表は、コンプライアンス向上の取り組みを促進し、不正行為を未然防止することを目的とするものであり、法にのっとった重要事項を説明しなかった場合にどのような処分を受けるかについては、監督処分基準により、その目安を知ることができます。

2. さて宅建業法は、業者に対し、一定の重要事項に関して、書面を交付して取引主任者に説明させなければならない義務を課し(35条1項)、この重要事項説明義務に違反した場合には、国土交通大臣又は都道府県知事が、その業者に対し、業務の全部又は一部の停止を命ずることができることとしています(65条2項2号)。

3. そして監督処分基準には、65条2項2号に規定する違反行為(2項2号違反行為)に対する業務停止期間の標準日数が定められています。

監督処分基準によれば、原則的に、

- (1) ①重要事項説明の書面に必要な事項を記載せず、又は虚偽の記載をした場合、②書面は交付したものの、説明をしなかった場合、③取引主任者以外の者が、重要事項説明をした場合の3つのケース  
——業務停止期間7日
- (2) 上記①から③までのいずれかに該当し、関係者の損害が発生した場合  
——業務停止期間15日
- (3) 上記①から③までのいずれかに該当し、関係者の損害の程度が大であると認められる場合  
——業務停止期間30日

などとなっています。

4. もっとも、①2項2号違反行為による関係者の損害が発生せず、かつ、今後発生することが見込まれない場合、②監督処分権者が2項2号違反行為の存在を

覚知するまでに、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに、業者が関係者の損害の補填に関する取り組みを開始した場合であって、補填の内容が合理的であり、かつ、業者の対応が誠実であると認められる場合などは、監督処分は、指示処分(65条1項)に軽減されます。

また違反行為の軽重及び態様、違反行為後の業者の措置状況等を総合的に勘案した上で、監督処分に至らないと判断された場合には、必要な指導、助言又は勧告(71条)がなされることもあります。

5. 業務停止処分を受けた業者は、業務停止期間中、業務停止の開始日前に締結された契約(媒介契約を除く)に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為を除き、宅地建物取引業に関する行為はできなくなります。

業務停止期間中において禁止される行為及び許容される行為を例示すると、

① 禁止される行為は、

広告、電話照会に対する応対及び来客対応、モデルルームの設置・運営、媒介契約の締結・更新・業務の処理、申込証拠金の受領、契約の締結の申込みに対する承諾又は拒否の意思表示、宅地・建物の売買、交換又は賃貸(自ら賃貸する場合を除く)に関する契約の締結であり、

② 許容される行為は、

業務停止の開始日前に締結された契約(媒介契約を除く)に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為(物件の登記、引渡し等)、宅地・建物を自ら賃貸する行為、宅地の造成工事又は建物の建築工事、物件に係る建築確認又は開発許可の申請、資金の借入れとなります。

6. 指示処分、業務停止処分、免許取消処分がなされたときは、①処分日、②処分を受けた業者の商号・名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名、免許番号、③処分の内容、④処分の理由が、ホームページに掲載され、公表されます。

7. 業者としては、法令に違反することがあってはならないという緊張感を維持するためにも、一度は監督処分基準に目を通しておくとよいでしょう。

平成  
19年度

# 賃貸不動産経営管理士 基本講習が 実施されました

第1回 賃貸不動産経営管理士 基本講習が平成19年10月29日(月)、30日(火)の2日間、全国都市会館で行われ281名が受講しました。

開講にあたり、川口貢(理事長) 賃貸不動産経営管理士協議会副会長が、「本日は記念すべき第1回 賃貸不動産経営管理士 基本講習になります。これを機会に、今後一層深く賃貸不動産経営管理士としての知識・技術・能力の研鑽に励んでいただき、高い倫理と使命感を持って社会に貢献してください」とあいさつされました。

平成19年度の基本講習は、11月26、27日の講習をもって終了し、東京4回、大阪1回の合計5回が開催され1,539名が受講しました。

なお、平成20年度の基本講習は、全国主要都市で開催します。来春3月3日(月)に賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ <http://www.chintaikanrishi.jp/>にて募集を開始する予定です。



開会あいさつをする川口理事長



講習会場の様子

## ○不動産賃貸管理士 資格をお持ちの皆様へ

不動産賃貸管理士資格につきましては、期限内(最大5年間)は有効ですが、今後は、新資格「賃貸不動産経営管理士」に統一していきます。

現在、不動産賃貸管理士資格者の皆様を対象に、賃貸不動産経営管理士移行講習を行っています。

岡山会場	平成20年 1月 25日(金) 午後	会場:岡山コンベンションセンター(定員140名)
名古屋会場	平成20年 1月 29日(火) 午後	会場:明治安田生命ホール(定員200名)
福岡会場	平成20年 2月 1日(金) 午後	会場:天神ビル(定員180名)
大阪会場	平成20年 2月 5日(火) 午前	会場:全日大阪会館(定員180名)
大阪会場	平成20年 2月 5日(火) 午後	会場:全日大阪会館(定員180名)
東京会場	平成20年 2月 15日(金) 午前	会場:全日東京会館(定員200名)
東京会場	平成20年 2月 15日(金) 午後	会場:全日東京会館(定員200名)
仙台会場	平成20年 2月 20日(水) 午後	会場:ハーネル仙台(定員150名)
札幌会場	平成20年 3月 13日(木) 午後	会場:アスティホール(定員200名)

※上記移行講習はビデオによる講習を予定しています。

詳細は総本部事務局(電話03-3263-7030 担当:嘉陽・相楽)までお願いします。

## 【国土交通省からのお知らせ】

## ■ セーフティネット保証（5号）の対象業種の追加指定について

平成19年12月18日  
国土交通省住宅局

経済産業省において、改正建築基準法の施行に伴う影響を受ける建築関連の中小企業を対象に、信用保証協会のセーフティネット保証制度対象業種の追加指定がなされました。

## セーフティネット保証（5号）の対象業種の追加指定について

平成19年12月18日  
経済産業省  
中小企業庁

改正建築基準法の施行及び原油価格の高騰に伴い、全国的に関連業種に属する中小企業者の業況が悪化していることを踏まえ、関連中小企業者への金融の円滑化を図るため、セーフティネット保証（5号）の対象業種の追加指定を行うことといたしました。

- ① 改正建築基準法の施行に伴い、全国的に建築関連業種に影響が生じていることを鑑み、11月27日に関連15業種の追加指定を行ったところですが、影響の広がりを踏まえ、新たに20業種（左官工事業、電気工事業、管工事業等）を信用保証協会のセーフティネット保証の対象とすることといたしました。
- ② また、昨今の原油価格の急激な上昇に伴い、原油等を使用する業種に影響が生じていることから、現在、運送業等の業種を指定しているところですが、新たに4業種（クリーニング業、強化プラスチック製容器製造業等）をセーフティネット保証の対象とすることといたしました。
- ③ 上記の24業種（下記参照）については、本日（12月18日）追加指定（官報告示）を行い、指定期間は平成19年12月18日から平成20年3月31日までといたします。
- ④ これにより、関連中小企業者は、通常の枠（普通保証2億円、無担保保証8千万円等）に加えて、さらに別枠で、普通保証2億円、無担保保証8千万円等の保証の利用が可能となるほか、一般保証に比べて割安な保証料で保証を受けることができるようになります。

## 【追加指定業種】

- |                     |                  |                     |
|---------------------|------------------|---------------------|
| ・とび工事業              | ・電気工事業           | ・強化プラスチック製容器・浴槽等製造業 |
| ・左官工事業              | ・管工事業（さく井工事業を除く） | ・板ガラス加工業            |
| ・板金工事業              | ・毛織物機械染色整理業      | ・生コンクリート製造業         |
| ・ガラス工事業             | ・織物手加工染色整理業      | ・陶磁器製タイル製造業         |
| ・金属製建具工事業           | ・一般製材業           | ・木材・竹材卸売業           |
| ・木製建具工事業            | ・単板（ベニヤ板）・合板製造業  | ・建物売買業              |
| ・屋根工事業（金属製屋根工事業を除く） | ・床板製造業           | ・普通洗濯業（クリーニング業に限る）  |
| ・防水工事業              | ・集成材製造業          |                     |
|                     | ・建築用木製組立材料製造業    |                     |

## セーフティネット保証制度に関するお問い合わせ先

(社) 全国信用保証協会連合会  
各都道府県等の信用保証協会

電話：03-3271-7201

<http://www.zenshinoren.or.jp/access.htm>

## ◆保証だより◆

### 1. 弁済業務保証金の還付 (平成19年11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)
11月9日	2件	6,390,000

### 2. 弁済業務保証金の取戻し (平成19年11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)
11月9日	29件	12,300,000
11月22日	44件	22,200,000

### 3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成19年11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
11月13日	号外261号	40件
11月27日	号外270号	68件

## 平成19年度 第6回弁済委員会審査結果

平成19年10月18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
※ 19-17	熊本県	サニー開発	松尾 達弘	13,360,000	10,000,000	認証	5,000,000	土地付建物の売買にあたり、媒介ないし代理を務めた会員業者が申出人の支払った売買代金の一部を費消した事案
※ 19-36	長崎県	北松中央不動産	杉田仁一郎	2,200,000	10,000,000	認証	1,450,000	申出人が会員業者から購入する予定の土地が第三者に移転登記されてしまったため、会員に預けていた購入申込金の返還を求めた事案
※ 19-37				500,000		認証	250,000	申出人が会員業者から土地を購入するため購入申込金を預けた以後、会員との連絡が途絶えたため、同会員の返還を求めた事案
※ 19-28	東京都	(株)エスプラナード	澤田 正則	6,302,500	8,650,000	認証	5,515,000	自己所有物件の売却を会員業者に依頼した申出人が交渉預り金や媒介報酬金を事前に要求され支払いに応じたが、売却できず契約を解除し、支払済会員の返還を求めた事案
19-41		(株)日本イン・ザ・ルーム	四戸 和彦	240,000	4,330,700	認証	240,000	申出人から自己所有マンションの売却依頼を受けた会員業者が、実在しない購入者との架空の売買契約で申出人を誤信させ、不当に媒介報酬を請求した事案
19-42				104,000		認証	104,000	上記案件と同様の事案
19-48		(株)エム・オー・ジャパン	近江 正幸	1,800,000	10,000,000	認証	1,800,000	会員業者を売主とするマンション売買契約において、ローン不調により申出人が契約解除を申し入れたが、会員がこれに応じないため、支払済の手付金の返還を求めた事案
19-49				2,400,000		認証	2,400,000	上記案件と同様の事案
19-44	大阪府	夢創住宅販売(株)	瀬屋 知弘	1,500,000	10,000,000	認証	1,500,000	申出人が会員業者から購入する中古土地付建物に付着していた抵当権抹消費用を会員に代位して弁済した事案
19-45		(株)曾根建設	曾根 孝一	6,100,000	6,100,000	認証	6,100,000	申出人が会員業者との間で売買契約した土地付建物が履行途中で第三者に転売されてしまったため、申出人が支払った会員の返還を求めた事案
19-46		(株)日立ハウジング	中嶋 清一	800,000	10,000,000	認証	800,000	申出人が会員業者から占有者のいるマンションを占有者立退き等を条件として売買契約したところ、その条件が解決しないため、損害賠償を求めた事案
19-47	京都府	(有)中央計画	武部 文昭	3,300,000	10,000,000	認証	3,300,000	申出人が会員業者との間で売買契約した土地が履行途中で競落により第三者に転売されたため、会員の債務不履行により損害賠償を求めた事案
合 計							28,459,000	

審査結果	件数	金額
認 証	9社 12件	28,459,000円
条件付認証 保留・再審査	2社 2件	

地方 本部活動

北海道本部

- 11/8(木)・教育研修委員会
- 11/9(金)・綱紀・求償委員会
- 11/12(月)・合同理事会
- 11/13(火)・不動産相談苦情処理・取引相談委員会
- 11/14(木)・組織委員会
- 11/16(金)・財務委員会
- 11/26(月)・監査会
- 11/27(火)・会館管理委員会  
・常任理事会

青森県本部

- 11/8(木)・支部市民相談[他15(木)、27(火)]
- 11/15(木)・監査会
- 11/21(木)・支部苦情相談

岩手県本部

- 11/9(金)・監査会
- 11/14(木)・入会審査会
- 11/15(木)・無料相談

宮城県本部

- 11/1(木)・入会審査委員会[他15(木)]
- 11/2(金)・財務委員会
- 11/7(水)・無料相談[他14(水)、21(水)、28(水)]
- 11/8(木)・法定研修会
- 11/9(金)・求償委員会
- 11/12(月)・組織委員会関連 監事研修会
- 11/13(火)・パソコン研修会  
・教育研修委員会
- 11/14(水)・理事会
- 11/15(木)・監査会
- 11/16(金)・支部研修会・懇親会[他27(火)]
- 11/19(月)・東北地区協議会 監査会
- 11/20(火)・支部合同勉強会
- 11/21(水)・福利厚生委員会
- 11/28(水)・カトレアのか 勉強会

秋田県本部

- 11/9(金)・入会審査
- 11/15(木)・苦情処理委員会

山形県本部

- 11/9(金)・宅建山形合同不動産公正競争規約研修会
- 11/13(火)・財務委員会[他22(木)]
- 11/16(金)・支部研修会

福島県本部

- 11/5(月)・改正建築基準法施行意見交換会
- 11/9(金)・中通りレディースクラブ例会
- 11/13(火)・入会審査委員会
- 11/15(木)・組織委員会行政訪問[他16(金)]
- 11/22(木)・新聞社来訪「地域居住について」会津支部会
- 11/26(月)・地区販売促進説明会
- 11/27(火)・苦情処理委員会
- 11/28(水)・法定研修会

茨城県本部

- 11/7(水)・県庁との連絡・打合せ[他14(水)、28(水)]

栃木県本部

- 11/2(金)・入会説明会[他16(金)]  
・入会調査
- 11/6(火)・総務委員会[他15(木)]  
・組織委員会[他9(金)]
- 11/20(火)・無料相談
- 11/21(水)・財務委員会
- 11/27(火)・取引相談委員会  
・理事会

群馬県本部

- 11/2(金)・流通広報委員会  
・入会説明会
- 11/8(木)・資格審査委員会[他27(火)]
- 11/13(火)・支部ポウリング大会・懇親会
- 11/14(水)・無料相談[他28(水)]
- 11/15(木)・全国不動産会議群馬県大会関係会議
- 11/16(金)・入会説明会
- 11/28(水)・支部長会議・総務委員会合同会議

埼玉県本部

- 11/5(月)・入会資格審査委員会
- 11/6(火)・無料相談[他9(金)]
- 11/12(月)・福利厚生委員会
- 11/13(火)・法定研修会[他21(水)、29(木)]
- 11/15(木)・取引相談委員会
- 11/16(金)・流通推進委員会
- 11/20(火)・取引主任者講習会  
・総務委員会
- 11/22(木)・理事会  
・常務理事会  
・自主規制委員会
- 11/27(火)・ゴルフ大会

千葉県本部

- 11/1(木)・通常理事会  
・広報委員会
- 11/5(月)・入会説明会[他12(月)、26(月)]  
・教育研修委員会
- 11/8(木)・取引相談委員会[他27(火)]
- 11/9(金)・入会審査委員会[他22(木)]
- 11/13(火)・パソコン講習会
- 11/14(水)・税務相談会
- 11/15(木)・特別(改革)委員会
- 11/20(火)・ゼネット講習会
- 11/21(水)・法定講習会
- 11/26(月)・無料相談
- 11/29(木)・常務理事会  
・総務委員会

東京都本部

- 11/1(木)・取引相談委員会 聴聞会[他8(木)、15(木)、22(木)]  
・厚生委員会
- 11/2(金)・流通情報交換会[他20(火)、28(水)]  
・財務委員会
- 11/6(火)・組織入会促進合同委員会
- 11/7(水)・法律相談[他14(水)、21(水)、28(水)]
- 11/8(木)・入会説明会[他21(水)]  
・事前監査
- 11/9(金)・取引主任者法定講習会[他21(水)]  
・〈取引相談〉現地調査・事務所調査  
・広報・相談委員会
- 11/12(月)・ゴルフ大会

- 11/13(火)・住宅ローンアドバイザー養成講座[他27(火)]  
・入会資格審査委員会[他27(火)]  
・幹部会[他19(月)]

- 11/14(水)・監査会
- 11/15(木)・総務委員会
- 11/16(金)・共済会運営委員会
- 11/19(月)・関東地区協議会常任委員会
- 11/26(火)・理事会
- 11/27(水)・取引相談委員会

神奈川県本部

- 11/5(月)・会館建設等検討特別委員会
- 11/6(火)・組織委員会
- 11/15(木)・総務委員会
- 11/16(金)・取引相談委員会
- 11/19(月)・取引主任者法定講習会
- 11/20(火)・理事会
- 11/26(月)・会員研修会
- 11/27(火)・広報委員会

山梨県本部

- 11/2(金)・理事会
- 11/6(火)・総務委員会[他21(水)]
- 11/10(土)・住宅フェア(無料相談会)[~11(日)]
- 11/13(火)・組織委員会
- 11/16(金)・財務委員会
- 11/27(火)・流通推進委員会

新潟県本部

- 11/2(金)・入会説明会
- 11/7(水)・理事会  
・法定研修会
- 11/14(水)・ZENNET研修会
- 11/15(木)・入会審査委員会
- 11/16(金)・教育研修委員会
- 11/21(水)・広報委員会

富山県本部

- 11/6(火)・資格審査委員会
- 11/7(水)・三役会
- 11/8(木)・理事会[他27(火)]
- 11/11(日)・秋の旅行[~12(月)]
- 11/14(水)・富山県景観フォーラム2007
- 11/27(火)・法定業務研修会  
・支部情報交換会

長野県本部

- 11/2(金)・ゴルフコンペ
- 11/5(月)・監査会  
・理事会
- 11/13(火)・支部ゼネット入力・パソコン使用研修会
- 11/14(水)・支部役員会
- 11/16(金)・記念事業実行委員会
- 11/20(火)・支部親睦旅行[~21(水)]
- 11/28(水)・支部研修会・懇親会

石川県本部

- 11/2(金)・財務委員会
- 11/5(月)・監査会
- 11/9(金)・理事会

福井県本部

- 11/1(木)・資格審査、総務・財務合同委員会
- 11/8(木)・総務・財務委員会[他22(木)]  
・代表者変更面接
- 11/12(月)・広報流通・教育研修・組織合同委員会
- 11/16(金)・資格審査委員会

11/19(月)・入会面接  
11/21(水)・法定研修会  
11/22(木)・理事会

### 岐阜県本部

11/22(木)・研修会  
・定例役員会

### 静岡県本部

11/2(金)・監査会  
11/6(火)・パソコン講習会[他8(木)]  
11/7(水)・無料相談[他14(水)、28(水)]  
11/9(金)・総務・財務委員会  
・理事会  
11/15(木)・MVC運営委員会

### 愛知県本部

11/7(水)・理事会  
11/14(水)・支部研修会[他16(金)]  
11/22(木)・県本部移転準備委員会  
11/28(水)・資格審査委員会

### 三重県本部

11/1(木)・全日レディースクラブ三重研修会  
11/8(木)・教育研修委員会  
・組織資格審査委員会  
・監査会  
・合同理事会

### 滋賀県本部

11/1(木)・官民合同不動産広告実態調査  
11/6(火)・部落解放研究全国集会・全体集会  
11/12(月)・財務委員会  
・監査会  
11/13(火)・ホームページリニューアル検討会議  
11/27(火)・運営会議  
・理事会  
・会員義務研修会

### 京都府本部

11/1(木)・官民合同不動産広告実態調査  
11/5(月)・監査会  
・不動産相談委員会  
・公正取引委員会  
・運営会議[他13(火)]  
11/6(火)・無料相談[他20(火)]  
11/13(火)・入会審査会[他26(月)]  
11/16(金)・NPO法人京都消費生活有資格者の会との懇談会  
11/19(月)・広報委員会  
11/26(月)・表彰委員会

### 大阪府本部

11/2(金)・取引相談委員会正副委員長会議  
・コスモス全体委員会  
・全日・宅建合同取引相談苦情合同会議  
11/5(月)・外部監査[~6(火)]  
11/7(水)・取引相談委員会[他14(水)、21(水)]  
・無料相談[他21(水)]  
11/9(金)・運営会議  
11/14(水)・入会申込締切  
11/15(木)・公取広告研修会  
11/16(金)・入会審査会  
11/19(月)・監査会  
11/20(火)・入会希望者研修会  
11/26(月)・理事会  
11/28(水)・認証上申審査会  
11/29(木)・入会者実務研修会  
・法定研修会

### 兵庫県本部

11/1(木)・入会者実務研修会[他28(水)]  
11/8(木)・法定研修会[他13(火)、27(火)]  
・入会審査委員会[他21(水)]  
11/12(月)・ユースネット倶楽部委員会  
・尼崎市不法広告物一斉取締り  
[他13(火)、15(木)、16(金)]  
11/15(木)・全日・宅建懇談会  
・広告事前審査会  
11/21(水)・不動産無料相談委員研修会  
・流通推進委員会  
11/22(木)・広告実態調査  
・総務委員会  
11/28(水)・ユースネット倶楽部チャリティ  
ゴルフコンペ  
11/29(木)・本部長・副本部長・委員長連絡会議  
・表彰者選考委員会

### 奈良県本部

11/1(木)・会員支援パソコン研修会[他2(金)]  
11/8(木)・外部監査  
・取引相談委員会[他20(火)]  
11/9(金)・入会実務者研修会  
11/16(金)・なら安心安全住まい・まちづくり  
協議会[他29(木)]  
11/21(水)・会員研修旅行[他22(木)]  
11/29(木)・法定研修会

### 和歌山県本部

11/5(月)・官民合同広告実態調査事前審査会  
11/13(火)・法定研修会  
11/21(水)・官民合同広告実態調査  
11/22(木)・理事会

### 鳥取県本部

11/7(水)・法定研修会

### 島根県本部

11/21(水)・法定研修会

### 岡山県本部

11/7(水)・入会審査委員会  
・常務会・理事会

### 広島県本部

11/6(火)・流通委員会  
11/12(月)・事業委員会  
11/13(火)・財務委員会  
11/14(水)・ゴルフコンペ  
11/16(金)・定例理事会  
11/20(火)・地区法定研修会[他21(水)]

### 山口県本部

11/17(土)・取引無料相談  
11/20(火)・パソコン講習  
・業務相談  
11/28(水)・組織広報委員会

### 徳島県本部

11/7(水)・無料相談[他13(火)、19(月)、26(月)]  
11/16(金)・入会審査会  
11/20(火)・理事会  
・財務委員会  
11/29(木)・企業誘致に関する協議会

### 香川県本部

11/5(月)・法定研修会

11/19(月)・無料相談

### 愛媛県本部

11/13(火)・合同理事会  
11/27(火)・入会審査委員会

### 高知県本部

11/7(水)・理事会  
11/14(水)・無料相談[他28(水)]  
・不動産広告審査会

### 福岡県本部

11/1(木)・事務所福岡移転先物件調査[他6(火)]  
11/6(火)・取引相談  
11/7(水)・役員研修会  
11/13(火)・会員親睦バス旅行[~14(木)]  
11/16(金)・組織広報委員会  
・研修委員会  
11/19(月)・事務所移転先現地調査  
11/20(火)・入会審査委員会  
11/21(水)・取引・苦情処理業務指導者研修会  
事前勉強会  
11/27(火)・組織委員会

### 佐賀県本部

11/7(水)・入会審査委員会  
11/8(木)・記念事業実行委員会  
11/12(月)・総務委員会  
11/20(火)・財務委員会  
・取引相談委員会  
11/22(木)・理事会  
・法定研修会  
・ボウリング大会・忘年会

### 長崎県本部

11/13(火)・綱紀・入会審査・流通推進委員会  
・一般研修会・理事会  
11/24(土)・全日ウォーキング  
11/28(水)・求償委員会

### 熊本県本部

11/7(水)・無料相談[他18(日)]  
11/9(金)・ホームページ作成講習会  
11/22(木)・取引相談  
11/26(月)・法定研修会  
・理事会

### 大分県本部

11/6(火)・苦情処理委員会  
11/9(金)・入会面接[他30(金)]  
11/12(月)・不動産相談  
11/15(木)・法定研修会  
11/17(土)・全日杯ゴルフコンペ  
11/22(木)・取引苦情処理業務指導者勉強会

### 宮崎県本部

11/21(水)・三役会  
・役員会  
11/27(火)・新入会員現地調査[他29(木)]

### 鹿児島県本部

11/2(金)・あんしん賃貸支援事業協定書締結式  
11/26(月)・あんしん賃貸支援事業説明会  
11/29(木)・理事会

### 沖縄県本部

11/9(金)・流通委員会  
11/14(水)・理事会



# 平成19年11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	㈱ツアーネット	東京都	江戸川区	㈱フィールドオン	京都府	京都市	(有)難波建設企画	
	札幌市	㈱ノギヤマコーポレーション		練馬区	(有)第一企画		京都市	京都市	㈱オイケコーポレーション
	釧路市	㈱タートル		大田区	㈱トップホーム		京都市	京都市	㈱エス・ウィンエステート
	札幌市	㈱エイトパレー		八王子市	きざぎFPオフィス(株)		京都市	京都市	恵星建設(株)
	札幌市	㈱東亜エンジニアリング		東大和市	㈱クライスコーポレーション		京都市	京都市	(有)古岡工務店
	札幌市	㈱北陽インターナショナル		大田区	ウィルエステート(株)		京都市	京都市	(有)メイフラワー
札幌市	㈱リアルパートナーズ	板橋区	㈱エムエーハウジング	京都市	京都市	大和エステート			
青森県	八戸市	㈱フォレスト・ヴィル	新宿区	㈱リアネスト	京田辺市	京田辺市	㈱木村工務店		
岩手県	岩手郡	㈱留場建設	東大和市	本荘倉庫(株)	京都市	京都市	(有)コンボイ		
宮城県	仙台市	㈱I&S	北区	㈱ライフホームズ	宇治市	宇治市	㈱ライフワン		
秋田県	大仙市	(有)あさひ総合開発	新宿区	キャピタルエージェンツ(株)	京都市	京都市	㈱ワールド建物管理		
	大館市	㈱知的オオタホーム	中央区	佐川不動産(株)	城陽市	城陽市	㈱O、エステート		
福島県	郡山市	ひまわりんく不動産(株)	港区	㈱ACホールディングス	大阪府	大阪市	賃貸大阪(株)		
茨城県	つくば市	グランテック(株)	港区	SAA(株)		吹田市	吹田市	丸真産業(株)	
栃木県	宇都宮市	㈱エクセレント不動産	港区	㈱エム・クレド		大阪市	大阪市	㈱ディー・コーポレーション	
	宇都宮市	㈱大島建設	中央区	㈱トータル・ライフ・クリエイト		吹田市	吹田市	日本推進建設(株)	
	宇都宮市	㈱ネクステージ	千代田区	コケエ・キャピタル(株)		泉佐野市	泉佐野市	㈱エルスン	
群馬県	前橋市	(有)田中興業	品川区	㈱CUBE		大阪市	大阪市	㈱フラップ	
	高崎市	増尾不動産	中央区	味の素ビジネスアソシエーツ(株)	大阪市	大阪市	㈱ワトラックコーポレーション		
埼玉県	草加市	あんしん住宅販売(株)	目黒区	㈱グローバル	大阪市	大阪市	リアルクエスト(有)		
	川口市	㈱アートホーム	中野区	㈱メイハウジング	東大阪市	東大阪市	㈱アトリエ		
千葉県	所沢市	㈱フロンティア	中央区	㈱エスクロー・エージェンツ・ジャパン	大阪市	大阪市	㈱インザライフ		
	船橋市	㈱ディアカンパニー	多摩市	和光管理サービス(株)	大阪市	大阪市	㈱グランドハウジング		
	浦安市	㈱E-Style Trading Company	港区	㈱創造コーポレーション	高槻市	高槻市	希望住宅		
	我孫子市	㈱ジー・アイ・シー・リミテッド	豊島区	㈱杉浦公昭事務所	大阪市	大阪市	㈱シンノコーポレーション		
	松戸市	(有)ランドクリエイト	八王子市	(有)齋藤工務店	守口市	守口市	さくらホーム(株)		
	市川市	快適住まい工房(有)	新宿区	セボン債権回収(株)	大阪市	大阪市	弘宰(株)		
東京都	中央区	㈱ランディックス	中野区	リスベクトコンフィデンスパートナーズ(株)	大阪市	大阪市	㈱司法管財		
	渋谷区	(有)佳世商	新宿区	㈱リッチサポート	大阪市	大阪市	ミキハウジング		
	中央区	㈱マックスアプリケーションジャパン	中央区	㈱メディカルフロンティア	大阪市	大阪市	㈱アルファー		
	千代田区	㈱アシストビルド	港区	(有)マカルー	大阪市	大阪市	㈱クラウド		
	中央区	グランドオペレーション(株)	立川市	濱田商会	大阪市	大阪市	㈱フェイト		
	町田市	ライフサポート(株)	東大和市	㈱エスケイ開発	東大阪市	東大阪市	伸愛エステート(株)		
	文京区	㈱PBS	豊島区	アートハウジング(株)	大阪市	大阪市	野田総合事務所		
	中野区	㈱DAN	杉並区	㈱東京地所	大阪市	大阪市	(有)KCM		
	江東区	エイアンドエイッチ(有)	武蔵村山市	SCAD(株)	門真市	門真市	プレミアムホーム(株)		
	府中市	調査設計(株)	杉並区	㈱新青土地コーポレーション	大阪市	大阪市	㈱ハウス・ナビ		
	千代田区	ニッスイ・エンジニアリング(株)	豊島区	㈱フリーダムインベストメンツ	兵庫県	宝塚市	宝塚市	(有)樹住設	
	町田市	㈱O・I・C	中野区	オレンジ(株)		明石市	明石市	㈱ユーアイティー不動産	
	港区	㈱データム	港区	エム・ティー・アイ・リアルエステート		神戸市	神戸市	㈱RYU	
	港区	㈱アスココーポレーション	青梅市	㈱創栄建物		川西市	川西市	㈱ハント不動産	
	文京区	(有)ハマトウ	千代田区	リンクアセットマネジメント(株)		姫路市	姫路市	㈱ワイズグループ	
	中央区	㈱プラス・ワン	品川区	㈱ジョイント・ルームピア		奈良県	天理市	天理市	㈱西内建設
	品川区	㈱アテナ	藤沢市	㈱トラストワン	奈良市		奈良市	川田住建	
	中央区	大元産業(株)	横浜市	㈱アクセス・ワン	島根県	松江市	松江市	㈱ロハスリゾート	
	新宿区	トップ・インターナショナル(株)	大和市	㈱ゲアルホーム		安来市	安来市	(株)やまさき不動産	
	千代田区	ホームロードクター(株)	横浜市	㈱ベイソフィア	岡山県	岡山市	岡山市	㈱NTC エクステージ	
	世田谷区	MIYAGI(株)	横浜市	㈱横浜AKハウジング		岡山市	岡山市	㈱岡山不動産センター	
	台東区	㈱柳浅管財	藤沢市	(有)究建築工房	広島県	福山市	福山市	あきつ企画(有)	
	千代田区	㈱KYコーポレーション	横浜市	㈱さかえ不動産センター		福山市	福山市	サンビュア(株)	
	荒川区	㈱エリアライフ	藤沢市	(有)スズコーポレーション		広島市	広島市	ティー・アンド・ケイ(株)	
新宿区	(有)ジェイテックプロデュース	厚木市	コスモワーク(株)	広島市		広島市	㈱アル企画		
足立区	㈱城北エステート	厚木市	㈱H&H	広島市		広島市	㈱DAI		
杉並区	㈱アットシティ	伊勢原市	㈱ライブマックス	広島市		広島市	(有)あおぞら		
北区	㈱ジーエルコーポレーション	伊勢原市	㈱ライブバージョン	三次市		三次市	大栄重機(株)		
千代田区	㈱四間堂	川崎市	エリアハウス神奈川賃貸コミュニティ(株)	広島市		広島市	㈱SOE		
新宿区	㈱アドバン	新潟県	長岡市	三枝不動産		山口県	熊毛郡	熊毛郡	㈱ジュケン
国分寺市	㈱みかつら		富山県	射水市			(有)エフビユーピキタス研究所	徳島県	徳島県
中央区	㈱ネクストステージ	富山市	(有)縁	愛媛県	松山市	松山市	㈱グローバルアート		
渋谷区	㈱T.R.M	長野県	安曇野市		安曇野市	安曇野市	安曇野不動産(株)		
文京区	㈱タキズミ	静岡県	伊東市	㈱グランドデザイン研究所	福岡県	福岡市	福岡市	サカグチホールディングスパートナーズ(株)	
渋谷区	㈱サミットソサエティ		牧之原市	㈱住まいるホーム		福岡市	福岡市	塔原開発観光(有)	
品川区	(有)ヤンズホーム	愛知県	安城市	㈱REA		福岡市	福岡市	㈱フェスタ	
港区	(有)シー・ザ・シー	名古屋市	ランドプロスベック(株)	福岡市		福岡市	銀河鉄道(株)		
品川区	㈱グローバル不動産	北名古屋市	(有)丸彦組	福岡市		福岡市	環境パワーサプライ(株)		
港区	㈱NMコミュニケーションズ	豊田市	K'sホーム(株)	三浦郡		三浦郡	未来不動産(株)		
府中市	エム・ディ・プランニング(株)	北名古屋市	㈱ハウスエージェンシー	福岡市		福岡市	(有)アベマネージメント		
渋谷区	㈱ホワード21	瀬戸市	㈱カラ	長崎県		長崎市	長崎市	(有)古川商会	
東村山市	㈱サクセスホーム	春日井市	(有)東成社			佐世保市	佐世保市	㈱パートナーズ不動産	
千代田区	三公産業(有)	三重県	四日市市	㈱大宝不動産		熊本県	宇城市	宇城市	J-トラスティ(同)
千代田区	㈱ハーヴェスト・インベストメント・パートナーズ		伊勢市	㈱アルパホーム	大分県		大分県	住まいる不動産(株)	
港区	㈱イー・シティ・コーポレーション	鈴鹿市	㈱リードテック	宮崎県	宮崎市	宮崎市	ハートプラス企画		
港区	㈱プロワークス	四日市市	㈱フォレスト・オオモリ		沖縄県	沖縄県	㈱O・A・シンキング		
渋谷区	㈱エニィ・クリエイト	京都府	京都市	㈱KYOTO	南風原町	南風原町	㈱コストテックス		

※都道府県ごとの入会順により掲載

## 全日・保証合同

## ■組織委員会

日時 平成19年11月8日(木)  
12時～15時  
内容 1. 平成19年度事業執行に関する件  
2. その他

## ■財務委員会

日時 平成19年11月19日(月)  
11時30分～14時30分  
内容 1. 全日平成19年度上半期決算報告に関する件  
2. 保証平成19年度上半期決算報告に関する件  
3. その他

## ■基本問題検討特別委員会

日時 平成19年11月21日(水)  
14時～17時  
内容 1. 基本問題に関する件  
2. その他

## ■会務運営会議

日時 平成19年11月22日(木)  
10時30分～12時30分  
内容 1. 会務運営に関する件  
2. その他

## ■広報委員長会議

日時 平成19年11月22日(木)  
14時30分～17時  
内容 1. 11月号の結果報告に関する件  
2. 12月号の進捗状況に関する件  
3. 平成20年1月号の編集計画(案)に関する件  
4. その他

## (社)全日本不動産協会

## ■全日共済会正副委員長会議

日時 平成19年11月14日(水)  
15時～17時  
内容 1. 共済会組織対策に関する件  
2. その他

## ■上半期監査会

日時 平成19年11月21日(水)・22日(木)  
第1日目 12時～17時30分  
第2日目 9時30分～15時30分  
内容 1. 平成19年度上半期事業執行状況に関する件  
2. 平成19年度上半期財産状況に関する件  
3. その他

## (社)不動産保証協会

## ■求償業務研修会

日時 平成19年11月2日(金)  
12時30分～16時  
内容 「弁済認証事故の多い地方本部における求償業務担当者を対象に、求償権行使に関する注意事項等の知識向上を図り、今後の業務に役立てる」

## ■中国地区取引・苦情処理業務指導者研修会

日時 平成19年11月9日(金)  
13時30分～18時  
内容 「紛争事例の検討」  
「最新の宅建業法改正」

## ■北海道・東北地区合同取引・苦情処理業務指導者研修会

日時 平成19年11月19日(月)  
14時～19時  
内容 ① 「売主の瑕疵担保責任と媒介業者の責任範囲のとりえ方」  
② 「宅地建物取引業者に関する新しい法律の公布について」  
～特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律～  
～犯罪による収益の移転防止に関する法律～  
〈参考〉建物賃貸借の終了(解約その他)に伴う原状回復義務と敷金の清算

## ■弁済研修会(北海道・東北地区対象)

日時 平成19年11月20日(火)  
10時30分～11時50分

内容 北海道・東北地区の取引苦情相談委員長及び副管理役を対象とし、具体的な審査案件の認証判断及び関係書類作成等に対する理解・知識習得を目的とする。

## ■弁済委員会

日時 平成19年11月20日(火)  
12時40分～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

## ■中間監査会

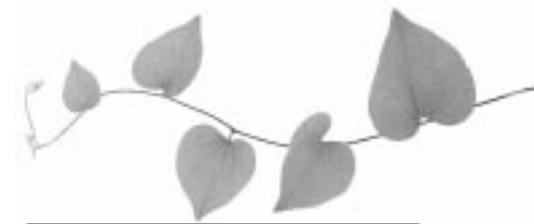
日時 ①平成19年11月21日(水)  
10時～17時  
②平成19年11月22日(木)  
10時～16時  
内容 1. 平成19年度上半期業務執行状況に関する件  
2. 平成19年度上半期財産状況に関する件

## ■九州・沖縄地区取引・苦情処理業務指導者研修会

日時 平成19年11月28日(水)  
14時～19時  
内容 ① 「売主の瑕疵担保責任と媒介業者の責任範囲のとりえ方」  
② 「宅地建物取引業者に関する新しい法律の公布について」  
～特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律～  
～犯罪による収益の移転防止に関する法律～  
〈参考〉建物賃貸借の終了(解約その他)に伴う原状回復義務と敷金の清算

## ■近畿地区取引・苦情処理業務指導者研修会

日時 平成19年11月29日(木)  
13時30分～18時  
内容 ① 「宅建業者の説明義務が問題となる事例の検討」  
② 「宅建業者の報酬」  
③ 「京都市新景観政策の概要」



## 合同会議等

## (社)全日本不動産協会

## (社)不動産保証協会

1 木		1日(木) 集積サーバ検討小委員会 ・自民党税制改正ヒアリング	
2 金		2日(金) 公明党税制改正ヒアリング	2日(金) 求償業務研修会
3 土			
4 日			
5 月			
6 火		6日(火) 全日・東日本役員連絡会議	
7 水		7日(水) 不動産統合サイト幹事会 ・住宅ローン講習(栃木・兵庫)	
8 木	8日(木) 組織委員会		8日(木) 第1190回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所38件、従たる事務所4件) 於 東京法務局
9 金			9日(金) 中国地区取引・苦情処理業務 指導者研修会
10 土			
11 日		11日(日) 全米リアルター協会総会(～16)	
12 月			
13 火			
14 水		14日(水) 全日共済会正副委員長会議 ・流通市場研究会	
15 木		15日(木) 住宅ローン講習(北海道)	15日(木) 第1191回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所54件、従たる事務所7件) 於 東京法務局
16 金		16日(金) あんしん貸貸支援事業勉強会	
17 土			
18 日			
19 月	19日(月) 財務委員会	19日(月) 住宅ローン講習(山口)	19日(月) 北海道・東北地区合同取引・ 苦情処理業務指導者研修会
20 火			20日(火) 弁済研修会(北海道・東北地区対象) ・弁済委員会(北海道・東北地区対象 公開弁済委員会)
21 水	21日(水) 基本問題検討特別委員会	21日(水) 上半期監査会	21日(水) 中間監査会
22 木	22日(木) 会務運営会議 ・広報委員長会議	22日(木) 上半期監査会	22日(木) 中間監査会
23 金			
24 土			
25 日			
26 月			
27 火		27日(火) 信託受益権(法改正)等知識 習得研修(大阪)	
28 水	28日(水) 公益法人制度改革等対応特別 委員会	・(社)西日本不動産流通機構設 立10周年式典(広島)	28日(水) 九州・沖縄地区取引・苦情処理 業務指導者研修会
29 木			29日(木) 近畿地区取引・苦情処理業務 指導者研修会
30 金		30日(金) 住宅ローン講習(福岡)	29日(木) 第1192回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所71件、従たる事務所21件) 於 東京法務局

## 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名を超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 ↓	○「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名を超える見込みのため対象年齢を引き上げました。
平成20年3月 平成20年4月	施行5年以内に制度の見直し	公益社団法人としては、現状の共済事業は認められない、また平成22年4月には自家共済（78歳以上）が1,000名を超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
激変緩和措置期間 ↓	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。	
平成26年3月		

《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)

◎ご利用になっっていますか? ○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。

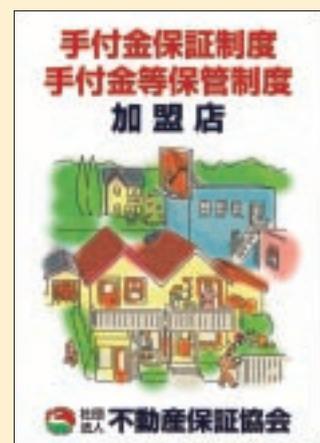
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



# 東京圏マンション家賃 間取り全タイプで微増 好況映し、都心部がリード

住宅新報社が東京・大阪・名古屋・福岡の4大都市圏を対象に年2回実施している賃貸マンション家賃調査(2007年9月1日時点)がまとまった。

それによると、東京圏はすべての間取りタイプで平均家賃が上昇した。ワンルームは0.14%、1LDK~2DK(小家族タイプ)が0.27%、2LDK~3DK(ファミリータイプ)が0.22%だった。いずれも微増だが、地価上昇や息の長い好況感が背景となっている。ただ、ワンルームの下限家賃は0.17%下落した。

東京圏を地区別にみると、東京の「都心」「城南」「城北」が堅調だった。神奈川県、千葉、埼玉の郊外部では下落傾向のほうが勝っている。

個別ポイントごとの変動率をみると、小家族タイプは埼玉高速鉄道の東川口駅が12.3%上昇でトップとなった。郊外だが、都心の溜池山王駅に直結していることが人気となっている。以下、JR中央線の吉祥寺駅、荻窪駅などが上位。

反対に下落率が大きかったのは、JR南武線鹿島田駅が6.93%で最大だった。以下、地下鉄東西線西葛西、JR中央線八王子などだ。

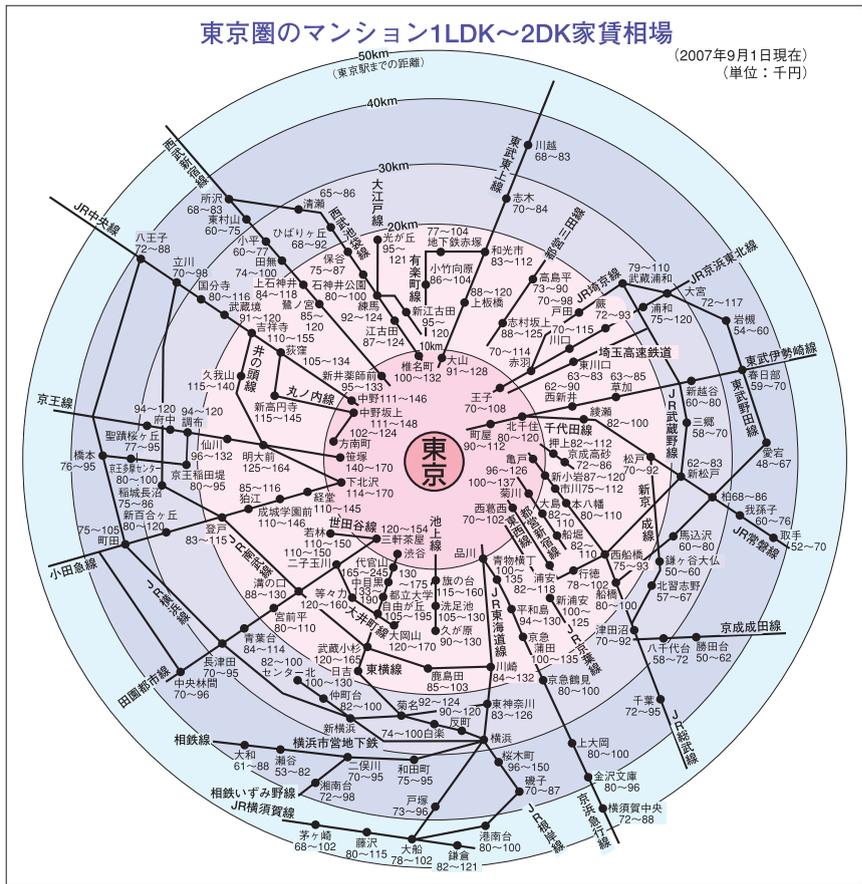
ファミリータイプではJR根岸線桜木町駅が6.59%上昇しトップとなった。以下、東急大井町線等々力駅、JR中央線国分寺駅と続く。

反対に下落したのはJR京浜東北線東神奈川駅が6.7%で最大となった。

今回の調査で最も高い家賃となったのは、小家族タイプが東急東横線の代官山駅で、平均20万5,000円。前回(2007年3月1日時点)よりも1.23%上昇した。

ファミリータイプは地下鉄千代田線の赤坂駅で平均27万5,000円となっており、前回よりも約1%上昇した。

(住宅新報2007年12月11日号より)



## 東京圏の家賃変動率・駅別ランキング

1LDK~2DK(上昇率上位)			
順位	駅名	沿線	平均家賃 変動率
1	東川口	埼玉高速鉄道	73 12.31
2	吉祥寺	JR中央線	132.5 7.72
3	荻窪	JR中央線	119.5 7.17
4	日吉	東急東横線	115 6.98
5	中野	JR中央線	128.5 5.33
6	大宮	JR京浜東北線	94.5 5.00
7	高輪台	都営浅草線	156.5 4.33
8	中野坂上	丸の内線	129.5 4.02
9	稲城長沼	JR南武線	80.5 3.87
10	武蔵浦和	JR埼京線	94.5 3.85
11	麻布十番	南北線	202.5 3.85
12	旗の台	東急大井町線	137.5 3.77
13	等々力	東急大井町線	140 3.70
14	湘南台	相模鉄道いずみ野線	85 3.66
15	本郷三丁目	丸の内線	157 3.63
16	北習志野	新京成線	62 3.33
17	亀戸	JR総武線	111 3.26
18	蕨	JR京浜東北線	82.5 3.13
19	東神奈川	JR京浜東北線	104.5 2.96
20	江古田	西部池袋線	105.5 2.93

1LDK~2DK(下落率上位)			
順位	駅名	沿線	平均家賃 変動率
1	鹿島田	JR南武線	94 ▲6.93
2	西葛西	東西線	86 ▲6.01
3	八王子	JR中央線	80 ▲5.88
4	石神井公園	西部池袋線	90 ▲5.26
5	戸田	JR埼京線	84 ▲5.08
6	鎌倉	JR横須賀線	101.5 ▲4.69
7	白金台	都営三田線	179 ▲4.53
8	洗足池	東急池上線	117.5 ▲4.47
9	反町	東急東横線	105 ▲4.11
10	茅ヶ崎	JR東海道線	85 ▲3.95
11	川越	東武東上線	75.5 ▲3.82
12	柏	JR常磐線	77 ▲3.75
13	京急鶴見	京浜急行線	90 ▲3.74
14	八千代台	京成線	65 ▲3.70
15	立川	JR中央線	84 ▲3.45
16	新越谷	東武伊勢崎線	70 ▲3.45
17	新松戸	JR常磐線	72.5 ▲3.33
18	自由が丘	東急東横線	150 ▲3.23
19	仲町台	横浜市営地下鉄	91 ▲3.19
20	仙川	京王線	114 ▲2.98



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。

発行所 社団法人 全日本不動産協会 発行人 川口 貢 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 電話(03)3263-7030(代表)

定価500円(本体価格476円)