

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

昭和51年11月11日第三種郵便物認可
平成25年2月15日(毎月1回15日発行)
第41巻第2号

2013.FEBRUARY

2

社団法人
全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

公益社団法人
不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

年頭挨拶 太田昭宏 国土交通大臣

特集 アメリカ住宅市場の復調と2013年の経済展望



月刊 不動産

題字 故野田卯一会长

平成25年1月17日に開催された
社団法人全日本不動産協会・公益社団法人不動産保証協会
新年賀詞交歓会での太田昭宏国土交通大臣の挨拶

新年のはじまりに当たって



国土交通大臣 太田昭宏

明けましておめでとうございます。

私は、社団法人全日本不動産協会並びに公益社団法人不動産保証協会の方々に20年近くもお世話になって政治活動を展開して参りましたが、昨年暮れの衆議院選挙によりカムバックすることができました。誠に有難うございました。長い間に培われた皆様との連携を強め、住宅市場の活性化を含めたよりよい活動を展開していく所存であります。

3.11 東日本大震災以降、耐震化は極めて重要な課題となり、少子高齢化社会への対応もまた重要な課題となっております。これらの問題を着実に解決へと導き、皆様に安心・安全な住宅を提供していただくことが、私たちにとってもありがたいことでもあります。

時代は非常に殺伐としており、私はよく“ハードな時代”などというのですが、ハードな時代であればこそ、ハートが大事だと思います。そのような時代に、安心・安全な住宅を供給していただいている皆様方には、感謝の言葉を申し上げる次第です。

また、住宅税制については、現在、与党でかなり濃密な論議をしております。住宅ローン減税の拡充や給付措置を含め、しっかり与党と政府が連携を取るべきであると強く決意しております。また、耐震化やバリアフリー、環境対応なども政府をあげて整備していく予定です。

安倍政権の一番の課題である経済の活性化を実現して日本全体が元気になり、皆様方にもっと安心・安全な住宅を供給していただく。これにより不動産業界もまた活性化する。これらを御祈念いたしまして新年の挨拶とさせていただきます。

(1月17日ホテルニューオータニにて)

東日本大震災からの復旧復興

東日本大震災からの復旧・復興は、国土交通行政として取り組むべき最優先の課題の一つであります。本年は復旧・復興を加速化するため、所要の予算と人材の確保に全力を挙げてまいります。

被災市街地の復興に向けたまちづくりについては、被災状況や地域の特性、地元の意向等に応じた様々な復興の在り方に対応できるよう、安全性確保のための集団移転、都市基盤の再整備、復興拠点の整備などを支援してまいります。また、住宅を失った被災者の居住の安定確保のため、地方公共団体が行う災害公営住宅等の整備を支援してまいります。

防災・減災対策

今後予想される首都直下地震や南海トラフが引き起こす巨大地震などに備えるため、防災・減災の考え方に基づき、国民の生命と財産を守る取り組みを強化してまいります。

具体的には、耐震診断等による防災・減災に対する点検の結果を踏まえ、住宅・建築物、命を守るインフラとしての公共施設、交通施設等の耐震性向上、津波防災地域づくりをはじめとする津波対策の強化、密集市街地の改善整備、地籍整備を推進します。また、災害発生時の緊急輸送路の確保に向けたバックアップ体制の強化、三大湾の総合的な地震・津波対策を進めてまいります。さらに、地球温暖化に伴う海面上昇や豪雨の増加等には、昨年7月の九州の豪雨災害等を踏まえた水害・土砂災害対策、都市部のゲリラ豪雨対策等を着実に推進してまいります。海上保安庁やTEC-FORCEなどによる初動体制の強化、防災気象情報の改善・警戒避難体制の強化、災害に強い物流システムの構築や海上輸送路の確保、BCP（業務継続計画）の策定、災害時の避難者・帰宅困難者対策などソフト面の災害対策についても進めてまいります。

昨年12月の中央自動車道笹子トンネル事故においては、高度経済成長期に集中投資した社会資本の老朽化が表面化しました。これらの戦略的な維持管理を推進しつつ、防災や安全・安心といった観点から必要不可欠な社会資本を整備し再構築を進めていくことが必要です。

経済対策と住宅・不動産分野の活性化対策

経済活動の基盤となる社会資本につきましては、人口減少や急速な高齢化、深刻な財政状況などの状況を踏ま

えつつ、コストの削減、PPP / PFIの活用促進などを通じて、真に必要な基盤の整備と経済活性化に向けた取り組みの加速が重要と考えております。

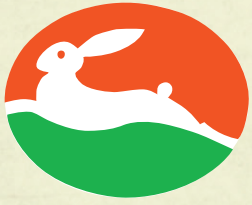
住宅、不動産分野においては、リフォーム投資の促進と既存住宅をはじめとする不動産の流通拡大や老朽不動産の再生など都市機能の更新への民間資金の導入促進を通じた不動産投資市場の活性化などに取り組みます。消費増税に伴う住宅取得に係る措置については、消費税法改正法等に沿って、給付措置や住宅ローン減税をはじめとした住宅税制の拡充を総合的に検討し、住宅取得者に対する負担軽減策が十分なものとなるよう、しっかりと取り組んでまいります。また、防災機能の向上を図りつつ戦略的に大都市の再生を推進してまいります。

少子・高齢化が進む中、子育て世代・高齢者の快適な暮らしの創出等豊かな暮らしを実現するため、コンパクトシティの形成、子育て世代や高齢者向けの住宅、地域の公共交通システムの充実、超小型モビリティの導入促進、通学路の安全確保、バリアフリー化の推進、自転車利用者の安全な環境の確保を推進してまいります。

省エネ・低炭素化対策

21世紀はエネルギー需給ひっ迫、地球温暖化が進行し、世界における省エネ・再エネに対する需要が高まっています。このため、エネルギー・環境分野を日本最大の成長分野に育てあげていくことに取り組みつつ、低炭素社会づくり・生物多様性の保全等を一層推進してまいります。例えば、低炭素社会づくりにおいては、国内の二酸化炭素排出量の5割以上を占める民生・運輸部門を所管する国土交通省が先頭に立ち、省エネ・低炭素化対策に取り組んでいくことが重要です。

このため、都市の低炭素化への取り組みや地域社会・国民生活の構成要素となる住宅・建築物、公共施設、自動車・船舶・鉄道などの輸送機関の省エネ・低炭素化等を推進するため、省エネ住宅等の普及を支援し、公共建築物・施設の率先した低炭素化を推進するとともに、電気自動車等次世代自動車の普及の加速等に取り組んでまいります。また、再生可能エネルギーの導入・普及を促進するため、着床式・浮体式洋上風力発電の普及拡大、下水熱・汚泥等のエネルギー利用のための革新的技術開発・普及促進、小水力発電に係る規制緩和等に取り組むとともに、次世代ITS（高度道路交通システム）、公共交通機関の利用促進、鉄道輸送や海上輸送へのモーダルシフト等を推進してまいります。



平成25年 新年賀詞交歓会を開催



<主催者挨拶>川口貢 全日・保証理事長



<開会挨拶>藤野 茂樹 全日・保証副理事長



<来賓>太田昭宏 国土交通大臣



<来賓>田崎輝夫 東京都都市整備局理事
(猪瀬直樹 東京都知事代理)



<来賓>野田聖子 衆議院議員

冒頭に藤野茂樹 副理事長により開会の辞が述べられると、主催者挨拶で川口貢 理事長は、「不動産保証協会に続き、全日本不動産協会は事業年度の切り替わりである4月1日から、公益社団法人として新たな第一歩を踏み出します。取引の公正を確保、消費者保護等、従前に増して社会的責任を果たしていきたいと思えます。また、総選挙の結果を受けて、消費増税に対する負担軽減策がどのようになるか業界は大いに注目しています。新政権の力強い取り組みにより、景気が早期に回

復軌道に乗ることを期待しています。消費者の権利意識の高まりを受けて、これからは消費者の安心安全な取引が行われる環境整備が不可欠であり、つねに消費者のニーズを的確に把握し、間違いのない情報の提供で、信頼される役割を担うことが大切になります。会員の資質の向上、人材の育成に努め、基幹産業として社会の一翼を担う決意を新たにすると述べています。

次に、ご列席いただいた来賓の太田昭宏 国土交通大臣、田崎輝夫 東京都都市整備局理事（猪瀬直

社団法人全日本不動産協会と公益社団法人不動産保証協会は、平成25年1月17日、東京・紀尾井町のホテルニューオータニで新年賀詞交歓会を開催しました。

平成25年1月17日 ホテルニューオータニ



△乾杯▽伊藤博 全宅連会長

樹 東京都知事代理)、野田聖子 衆議院議員より来賓祝辞をいただきました。

恒例の鏡割りでは、伊藤博 全宅連会長に乾杯の音頭をいただき、宴の幕が開けました。その後、歓談中にも、井上義久 衆議院議員、海江田万里 衆議院議員、平沢勝栄 衆議院議員など多くの来賓が訪れ、ご挨拶をいただきました。

最後に、林 直清 全日副理事長の中締めにより、平成25年新年賀詞交歓会は閉会の運びとなりました。



<来賓>井上義久 衆議院議員



<来賓>海江田万里 衆議院議員



<来賓>平沢勝栄 衆議院議員



<中締め>林 直清 全日副理事長

2013.FEBRUARY 2
月刊 REAL ESTATE REPORT
不動産

CONTENTS

- 02 | 年頭挨拶 太田昭宏 国土交通大臣
- 04 | 平成25年新年賀詞交歓会を開催
- 07 | 【特集1】 **アメリカ住宅市場の復調と2013年の経済展望**
- 12 | 1月のニュースランキング
- 14 | 不動産ニュービジネス最前線 NPO法人モクチン企画
「住み手も貸手も安価に、気軽に 木造賃貸アパートをレシピで再生」
- 16 | 税務相談「住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額」
- 17 | 賃貸相談「転貸を承諾した転借人とオーナーの法律関係」
- 18 | 法律相談「住居専用マンションの事務所使用」
- 19 | 不動産業者のためのコンプライアンス
「コンプライアンスと危機管理経営<その5>」
- 20 | 【特集2】 **政府緊急経済対策〈住宅・不動産関連〉**
- 26 | 国交省EXPRESS
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 兵庫県本部／秋田県本部
- 29 | 会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 3月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第24回

Voice
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、会員の皆様から、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・電話番号を明記の上、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
FAX 03-3239-2198

特



集

アメリカ住宅市場の復調と2013年の経済展望 並びに情報サービス・テクノロジーの発展

全米リアルター協会 日本大使
ジェイスン・渡部

2008年9月のリーマン・ショックから4年が経ちました。オバマ政権が2期目に入り、ようやく経済パニックから抜け出たようです。まだまだ課題は残されているものの、アメリカの失業率は2012年の9月以来7.8%に下がり、今のところ安定しています。各方面で経済復調の兆しは出ていますが、消費者信頼度などは9月から11月まで急上昇かと思うや否や、12月の合衆国議会で「財政の壁」といわれた予算審議が年末ギリギリまで未解決のまま持ち越されたために、消費者の信頼度は一気に下降した感がありました。

このように政治的様相が変わる中で、不動産経済の予想をすることはやさしいことではありませんが、今回は、NAR（全米リアルター協会）の不動産経済の研究・分析の最新のレポートを基に2013年の展望をご紹介します。

NARは、独占情報である中古住宅の売却統計資料と他分野からの新築売却資料、住宅ローンの利子、失業率、国内総生産、消費者物価指数など、不動産業界に最も影響を及ぼす経済資料をNARの研究専門スタッフを使い、モニターし、分析したレポートを会員に提供しています。不動産業者またはその会社は、経済状況をいち早くキャッチしそれに対処していくための信頼できる資料が必要だからです。NARの報告は、アメリカで最も信頼できる情報として、多くのメディアや経済学者にも使われています。

2012年から2013年の住宅購入力

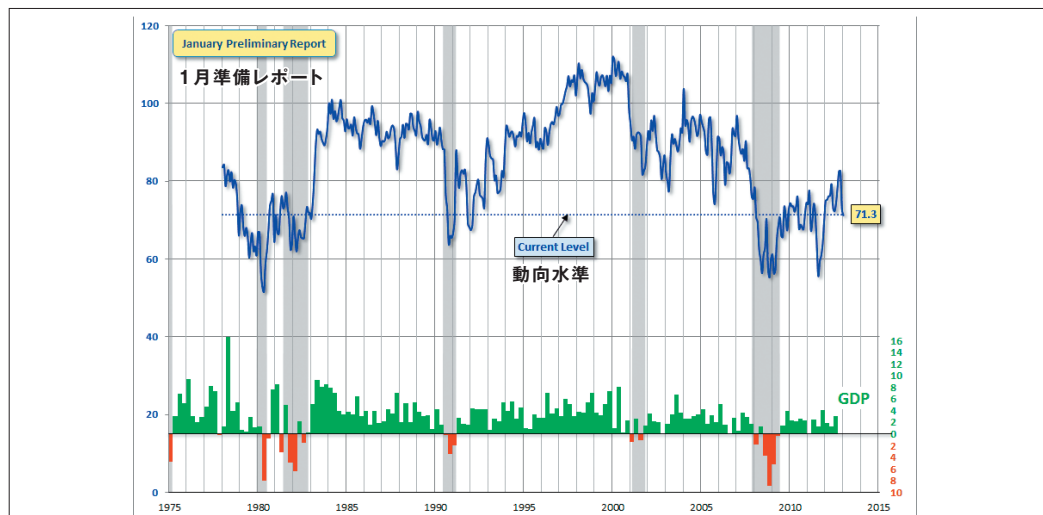


2012年の経済様相の中で最もポジティブな点は、住宅購入者の金銭的購入力が増強されたことです。NARがモニターを始めた1970年以来となる2012年11月、購入力指数は198.2まで伸び、新記録となりました。購入力指数とは、指数として100がその原点となります。国民中間所得額で中間価格住宅の20%の頭金を支払い、総所得額の25%の許容範囲で住宅ローンを返済できるという設定に基づく指数が100にあたります。

つまり、所得が国民全体の中間値である場合、

米国GDPとリセッション

ミシガン大学 消費者意識指標



その最大限の許容範囲で家を購入するためにあまり余裕のない家計になります。

[中間値あるいは、中央値というのは、統計の実用性を高めるため住宅物件の平均価格ではなく、中間値、あるいは、中央値の価格を使用します。つまり、物件価格の分布図の中で、真ん中に位置する価格です。英語で Median Price といいます]

購入力指数が高ければ高いほど、購入者にとって、住宅取得が可能な経済環境であるわけです。ちなみに2011年の購入力指数は、186でした。

NARの主席経済学者ローレンス・ユンは、2012年の購入力指数が歴史的に最も高かったにもかかわらず、サブプライム経済恐慌の反動で、銀行の住宅ローンの審査が異常に厳しくなり、健全な経済状況下ではローン受領の資格がある人たちの多くが、審査で振り落とされたことを指摘しています。オバマ政権のローン審査緩和の推薦にもかかわらず、まだまだ厳しい状態が続いています。

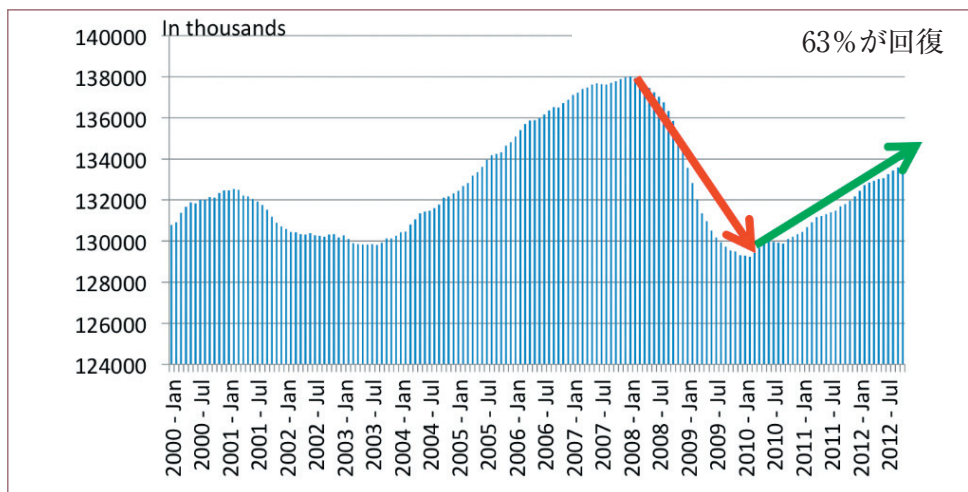
2013年には、ローン審査は次第に緩和されるで

しょうが、それによって数か月の住宅販売向上が順調に続くと思われる、住宅ローンの利子が徐々に上がることが予想されます。

その結果、2013年の購入力指数は多少下降するので、ローレンス・ユンは、その指数を160と見込んでいます。160という指数は、購入者にとってはまだまだ余裕のある環境です。この予想される指数はあくまでも全米の指数で、日本の26倍以上の広さがあるアメリカでは、地方によりその指数は多少変化しますが、例年この指数が比較的低い西部地区でも余裕のある購入力指数が予想されています。

2013年、NAR会長であるゲリー・トーマスは、銀行によるローンの正統な審査手続が戻ることによって、住宅販売率は、10%から15%ほど伸びるはずだと指摘しています。

米国総給与支払仕事数



販売件数上昇と住宅供給率低下

2011年の総合販売件数は440万件でした。2012年の住宅販売数は過去5年で最高になり、2005年以来、価格の上昇も最高を記録しました。その合計は466万件となり、2011年の438万件から9.2%の上昇となりました。これは、503万件を記録した2007年以来の最高記録となりました。

12月の価格中央値は、\$180,800で前年の12月より11.5%の上昇がみられましたが、これは、10か月連続の価格上昇で、不動産経済回復の強い兆候といえるでしょう。2012年を通しての価格中央値は\$176,600で、前年の6.3%増しとなりました。

12月の差し押さえ物件とショートセールは、全体の24%でそれぞれ12%、12%の歩合で、前年のから17%低くなりました。販売日数の中央値は、12月に73日で前年の99日から26.3%短くなっています。

興味深い情報としては、5年連続で差押え物件のトップの州だったネバダ州のラスベガスで24%の価格高騰を記録していることです。一部では、短期間のバブルではないかと心配も出ていますか？ いずれにしても多くの都市が売り物件の最少在庫数で悩んでいるようです。

一方、この3年間に新築住宅建設業界が冷え込み、新築の建築申請が歴史上最低となっていることから、新築住宅減数のしわ寄せで、これから数年の住宅供給率は極端に低くなることは避けられません。

2012年の第1期には、アメリカで第1位の一般住宅建設会社、D.R. Hortonは、経済専門家の予想より225%増しの収益を記録しました。新築の需要は、前年に比べて19%増しました。アメリカ第

2位のレナー・コープは、収益の100%増し、新築需要は33%増加しました。

一方、連邦政府住宅金融省は、この間、月々0.3%の価格上昇を発表しています。連続価格上昇が報告されたのは、2007年以来です。

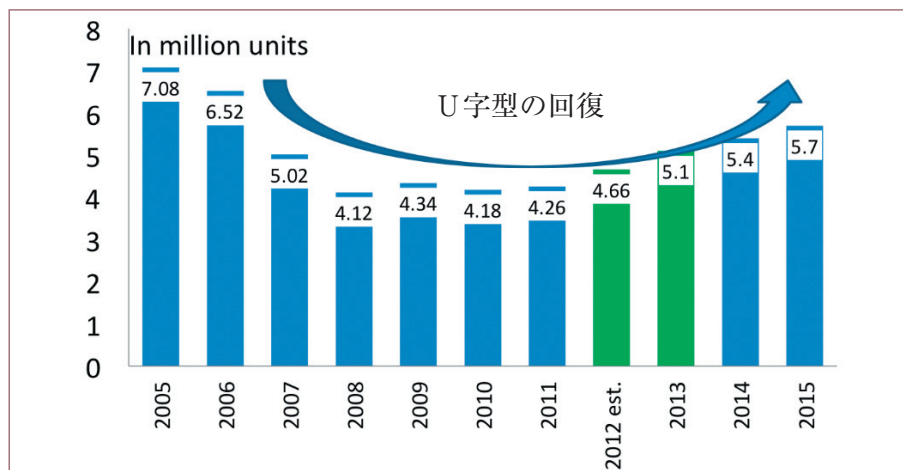
オンライン物件情報サービスで人気のあるレッドフィン不動産会社は、第1期の住宅供給率が、サンフランシスコ、シリコンバレー、デンバー、フェニックス、サン・ディエゴ、ロサンゼルス、バージニア北部、シアトルなどで、3か月を割ったことを報告しています。

住宅供給率は、「その月の合計売り物件 ÷ 販売件数」で算出します。健全なマーケットでは、4～5か月が平均です。3か月を割るということは、歴史的にインヴェントリーが少ないことを意味しています。

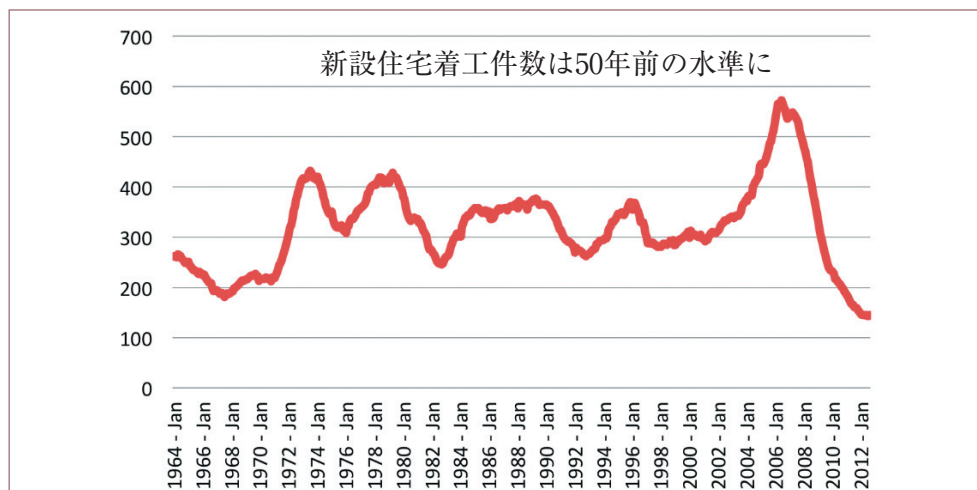
統計情報を一般公開しているリアルティー・トラックは、2007年以来初めて、差押え物件の減少を報告しています。ファニーメイや、フレディー・マックもその減少の裏付け報告をしています。これら各方面からの部分的な情報を分析し加味しても、経済復調に転換したことは間違いないでしょう。

NARとGoogle（グーグル）との共同研究によると、この4年の不動産物件情報ウェブサイトの利用は254%増加でした。特に最近のヒット数が著しく増え、ここ数か月の住宅物件購入意欲を示す現象であるとゲリー・トーマスはコメントしています。

年間既存住宅販売取引件数



新設住宅着工件数



住宅物件の歴史的価格上昇

近年のショッキングな経済危機を加味しても、合衆国住宅マーケットの安定は、数年で戻ってくるはず。その理由は、長い目で見た場合のインフレ経済と相対的な経済上昇が見られ、住宅投資の価値が世界中から認められているからです。

住宅価格の歴史を見てみると、1970年の中間値物件価格は、2万5千ドル強。1980年ではそれが5万ドルになり、10年で倍の価格になっています。2000年は12万5千ドルと控えめですが、この間には、1990年のバブル崩壊の時期も入っています。6年後の2006年には、中間値価格はなんと25万ドルと驚くほど上昇しています。

合衆国政府は、1982年のレーガン大統領時代から住宅金融機関への規制を徐々に緩め始め、ついにはサブプライムまでが無規制で行われる状態を巻き起こしました。2000年初期より利子の高いサブ

プライムは、急速に投資家の人気を呼び、それに加え、証券化された不動産債権は世界中のマーケットで売買され、その証券に保険がかかることにより投資家のリスクは無に等しくなったわけです。ただ世界中の大半の投資家たちは、その証券価値を保証する保険会社のAIGなどがアメリカ歴史市場最大のリーマン・ブラザーズの倒産に伴い、実質上の崩壊に至ることを予想もできなかったようです。当時は平均地域で25%から30%の物件価格が下落し、アリゾナ、フロリダ、ネバダ、カリフォルニアの部分的な地域では、価格が半分に、またはそれ以下になりました。しかしそれにもかかわらず長期の価格変化を見たとき、アメリカの不動産投資は、決してその魅力を失ってはいけません。

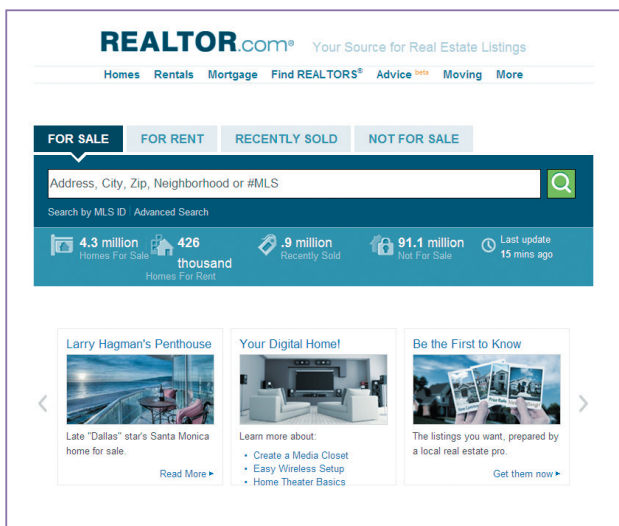
近年の物件情報サービス・テクノロジーの発展

近年、インターネットでの情報収集は当然のことであり、その社会的傾向は不動産業界においても我々が想像する倍以上の速さで普及していくことは間違いありません。消費者のインターネットでの物件検索に関しては、すでにNARとグーグルの共同研究が始まり、消費者のオンライン物件検索とショッピングの行動パターンなどを調査研究することにより、物件情報の公開だけでなく、不動産業者の顧客リサーチの方法の援助にも役立つ

ています。

住宅購入希望者は、一般のサーチ・エンジンからローカルの不動産会社や業者の情報ウェブサイトに転移してコンタクトを取り、より詳細な、あるいはオンラインだけでは収集しきれない情報などをエージェントのサービスを通して得ていますが、この行程を把握することが不動産業者や会社のビジネス成功策の要素になってきました。

現在アメリカでは、一般サーチ・エンジンから



NAR管理サイト「REALTOR.com」 (www.realtor.com)

1996年よりスタート。全米約200万件の不動産情報が閲覧できる世界最大の不動産物件検索サイトである。

具体的な物件情報ウェブサイトに移り、さらにタブレットや、スマート・フォンの使用に移行していく、というパターンが投影されています。スマート・フォンやタブレットは、物件検索やその道案内に48%以上も使用されています。

このような検索行動パターンを研究することにより、サイトのデザイン、キーワードやコンタクト・ワードの選定など、具体的な作戦案が出てきます。健全な経済環境で40%を占める初購入者（人生で初めて住宅を購入するグループ）は、財政面においても、不動産物件購入手続の知識的な点でも、すでに住宅購入経験がある方々とは違う行動パターンや探索キーワードがあります。言ってみれば、購入者のタイプにより、違ったサービスのプロフィールを把握するということです。

現在NARの管理する「REALTOR.COM」は、月平均2千万件以上の個別ヒットがあります。不動産経済復調の傾向でもあり、2012年の3月以降は、毎月31%以上のヒットを記録しています。

グーグルは、どの州や地域で初購入者の物件検索が最も盛んかを追求し、調査結果を出しています。また、どの州が最も高齢者用の住居検索があるかを調査し、業者にいち早く各地方の購入希望者プロフィール情報を供給しています。ちなみに、2012年物件検索が最も活動的な町としては、シカゴのオールドタウン、テキサス州のプレイノーとフォートワース、ラスベガスのスプリングバレー、そして、フロリダのオーランドなどが挙げられています。

昨今、90%以上の物件購入者は、オンラインから検索を始めています。不動産業者や会社がその

重要さに目を向け、必死に自社のオンライン戦略に資本をかけ常時改新をしている理由がそこにあります。

無論、MLSのような総合的にデータ収集された情報がなければ、こういったオンライン情報で消費者の物件検索を援助することはできません。MLSが誕生した30年ほど前、不動産業者は、業者同士の物件情報の共有がそれぞれ自社にとって不利益を生むのではないかとずいぶん頭を悩ませたようですが、結果的に流通効果を高め、業界の繁栄に直接結びつくことになりました。情報公開の先端技術が業者のサービスを不必要にするのではないかと、一部の業者にとってはかなりの心配の種でありましたが、その予想に反して、ハイテクの導入は表面的な興味しかなかったウインド・ショッパーを現実の物件購入者へと変化させる刺激ツールとなり、さらには、消費者がローカルの不動産業者とスムーズな接点を持たせるツールとして劇的な展開をしています。

PROFILE

ジェイスン・渡部 (Jason Watabe)

1953年、横浜生まれ。20歳でアラスカ大学に入学、エスキモー言語学を専攻し、卒業。1982年より不動産業に就き、1985年シアトルに移住する。2008年以来、全米リアルター協会 (National Association of REALTORS) を代表し、現在、全日本不動産協会を含む日本の4つの不動産業協会の日本大使を務めている。ワタベ不動産サービス

(www.watabefudosan.com) *日本語



1月のニュースランキング

NEWS RANKING

1位

自民住宅土地調査会「給付」の方向で検討 消費増税対策 ローン控除拡充も(1/8付)

住宅税制などを検討する自民党・住宅土地調査会(金子一義会長)は2012年12月27日、住宅・不動産団体や国土交通省関係者らと交えた会合を開き、住宅取得時の消費増税分の対応について、「給付」の形式で負担軽減する検討を本格的に開始した。

会合では、出席者から住宅市場の現状や増税による負担増についての報告があり、全体として給付していくことの必要性について確認が行われた。金子会長は、「住宅の増税対応は、特に慎重にしなければならない。本日の会合では自民党としての考えを示した」と話している。1月7日からの税制全般を話し合う党税制調査会で、早速この内容を議論していく方針だ。

給付の際の所得制限や対象となる住宅の種類、現金給付にするかどうかといった詳細については今後詰めていく。また、住宅ローン減税についても、規模は未定だが現行以上に拡充することで更なる負担軽減を図る考えだ。

軽減税率の対象品目に「住宅」を入れるよう要求していくが、「結論を得るまでに時間がかかる」(金子会長)ことから、当面は給付やローン減税拡充措置などで増税分の負担を減らす。また、給付措置を法律に基づく恒久的な制度にする要求もしていく方針だ。



住宅ローン減税も拡充される見込みだ

2位

省エネ基準、13年ぶりに見直しへ 国土交通省と経産省(8/21付)

国土交通省と経済産業省は8月21日、住宅・建築物の省エネ基準を見直す合同会議を立ち上げた。今後数回の議論を経て、年内にも告示の公布を行う。

1980(昭和55)年に省エネ法に対応する省エネ基準が定められ、大きく2回の改正を経て、1999(平成11)年から現行基準(次世代省エネ基準)となっている。今回、両省から合同会議に提示された主な改正内容は、省エネ基準の評価方法の見直し。これまで外壁や開口部といった外皮のみが対象だった住宅の省エネ基準を、空調・換気・給湯・照明・昇降機など設備機器の基準も併せた「一次エネルギー消費量」に変更する。また、住宅以外の建築物については設備機器の省エネ基準も指標としてあったが、それぞれ個別計算だったため住宅と同様に一体的な「一次エネルギー消費量」として判断していく。

省エネ法は、法的規制を持たない「努力義務」で、住宅については、省エネ適合基準の割合が5~6割程度だという。政府は、2020年には新築住宅・建築物の省エネ基準の適合義務化を目指しており、それを踏まえた改正内容にしていく考えだ。



給湯機などの設備機器も併せた「一次エネルギー消費量」に変更される

3位

国土交通大臣に公明党前代表の太田昭宏氏 安倍第2次内閣で(12/26付)

自民党の安倍晋三総裁は2012年12月26日、衆参両院の首相指名選挙で第96代首相に指名さ

住宅新報社ホームページにて、2012年12月15日～2013年1月20日までの期間、閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

れた。

同日夕方には第2次安倍内閣の閣僚を発表。国土交通大臣には、公明党前代表の太田昭宏氏（おおた・あきひろ＝党全国代表者会議議長）が就任する。

太田氏は、1945年愛知県新城市生まれ、67歳。京大大学院修士課程修了。東京12区選出。当選6回、初当選は1993年衆院選。

なお、公明党は、学校など公共施設の耐震化や旧耐震基準建物の耐震改修促進、老朽化したインフラの修繕・改築など、自然災害への備えを目的に10年間で100兆円規模の事業を推進する「防災・減災ニューディール基本法」の制定などを公約に掲げている。

太田昭宏 国土交通大臣



4位

マンション大規模修繕市場に大異変？(1/8付)

マンションストックの老朽化が進んでいることから、6年後の2019年には3回目の大規模修繕が必要になるマンションが、1回目、2回目のマンションよりも多くなることが、マンションデータサービス（庄田吉衛社長）の調査で分かった。大規模修繕の時期をこれまでの事例から12～13年周期とし、首都圏にある5万超の分譲マンションを分析した。

それによると、現時点（2013年1月）では大規模修繕が必要になっているマンションは1回目（築11～15年）8,651件、2回目（築24～28年）5,746件、3回目（築37～41年）2,956件の順となっている。しかし、2019年には3回目（築37～41年）7,311件、2回目（築24～28年）6,414件、1回目（築11～15年）6,230件となり、順位が逆転するという。

これは、「ここ10年ぐらいは新規分譲マンションの竣工が減少を続けているため」（庄田氏）だ。これまでは、大規模修繕といえば第1回目を中心となっていたストック市場だが、今後は3回目以降の工事が最も大きなウェイトを占めることになる。



首都圏は6年後に3回目の大規模修繕が必要なマンションが多い

5位

コンフォリア・レジデンシャル投資法人、2月6日に東証上場へ(1/8付)

東急不動産の子会社である東急不動産コンフォリア投信に資産運用を委託している「コンフォリア・レジデンシャル投資法人」は2月6日、東証不動産投資信託証券市場に上場する。このほど上場承認を得た。同投資法人は、東急不動産グループがプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンション「コンフォリア」シリーズのコンセプト・ノウハウに基づく資産の投資・運用を行う投資法人として、2010年6月に設立された。

6位

国交省、インスペクション検討会を開催 ガイドライン策定へ(12/13付)

7位

33点が合格ライン 合格者1,600人増える 2012年宅建試験(12/5付)

8位

2012年度の競売不動産取扱主任者試験 合格率は前年並み42%(1/15付)

9位

不動産コンサル、「公認不動産コンサルティングマスター」に名称決定(1/11付)

10位

千葉市稲毛区で900戸超のマンション、事業説明会に350組(12/21付)

不動産ニュービジネス最前線



住み手も貸手も安価に、手軽に 木造賃貸アパートをレシピで再生

高度経済成長に大量に建設され、首都圏内だけでも 14.6 万戸あるといわれている木造賃貸アパート。略して木賃（モクチン）。現在、老朽化や収益性の低下、前近代的機能等の点から、木賃アパートはその役割を見直す時がきているという。そんな昨年9月、木賃を重要な社会資源と捉え、改修レシピで再生する NPO が発足した。木賃再生を経て、住み手の豊かな生活や、魅力的な都市空間の更新を目指している。

ローコストでセンスよく再生・ 改修するアイデア、“モクチンレシピ”

NPO 法人モクチン企画は、昨年9月設立。2009年から有志の学生が木賃アパートを再生し、新しいコミュニティの構築をしたいと活動を開始した。メンバーの中心となったのは、連勇太郎氏。1987年生まれ、慶應義塾大学大学院 政策・メディア研究科および同大学博士後期課程に在籍し、現法人の代表理事を務める。同氏を中心に、オーナーや不動産仲介会社が協働する産学連携プロジェクト「木造賃貸アパート再生ワークショップ（WS）」が2009年に立ち上げられ、これまでに4件の再生・改修を行ってきた。

なぜ今、木賃なのか。その背景には、木賃が大量に存在することが挙げられる。60年代から80年代に都市の急激な人口増加に対応するため、木賃アパートが全国的に大量に建てられた。東京都において全世帯数の半数を占める民間賃貸住宅は、その20%が木造賃貸住宅、さらにその25%がこの年代に建設されているという。住人であった若者はプライバシーやセキュリティの観点から80年代以降はワンルームマンション等に移り、

あさひハイツ
(東京都調布市)



今、建物は老朽化し、木賃アパートの空室率は上昇、収益性も低下してしまっただ。

さらに木賃の多くが個人の所有であり、建て替えや大規模改修のための資金調達も困難、その上、幅員4m未満の接道条件等の理由による既存不適格といった法規上の課題も抱えてしまった。そこで、その解決策として編み出されたのが同法人の“モクチンレシピ”を提供する方法だ。

「木賃アパートは、どれも建築条件が共通しています。建設費を安く抑え、狭い敷地からできるだけ多くの戸数をつくるため、各戸の条件は均質化されています。さらに立地に見合った各戸の規模と機能で建てられ、建築方法もすべからく、木造在来工法という住フォ

ーマットです。この工法は木造独特の空間的魅力を備え、改変可能なフレキシブルな住形式なのです。

こうした共通点を生かし、ローコストでしかもセンスよく再生・改修できるアイデアをデータベース化したのが『モクチンレシピ』です」と、副代表理事の川瀬英嗣氏（1988年生まれ、武蔵野美術大学空間演出デザイン学科卒）は話す。デザイナーや建築家に頼むほどの改修費は捻出できないが、かといって画一的なリフォームでは借り手がつかない。しかし、このデータベースを利用すれば、素人でも改修ポイントを拾うことができ、施工難易度や工事費概算を見て、自分で工事を発注したり、セルフリノベもできるわけだ。

取材先 NPO法人モクチン企画

再生後は家賃が10%UP コストは約1年で回収可能

実例を取り上げよう。同法人が2011年に手がけた物件は東京都調布市にある『あさひハイツ101号室』。築44年、木造2階建て、洋室6帖、キッチン3.5帖。半年以上、空室が続いていたが、レシピによって再生し、半年で入居者が見つかった。コストは約70万円ほどかかったが、家賃は従来よりも10%高い5万5,000円。投資は約一年で回収できる。同物件では8つのレシピを組み合わせ再生した。例えば、レシピNO.1「まどボックス」。標準的な木賃の床から40cmほどの高さに取り付けられた窓の下に収納ボックスを配置した。ボックスはベンチとしても座れるので、窓の外の景色を眺めながら、ゆったりくつろげるスペースとなった。また、レシピNO.7「しきい棚」は、建具が取り払われたしきい部分に合わせて棚をつくった。奥行きは約15cmと薄めだが、小物や本を飾るのにちょうどよいスペースとなる。モクチンレシピはすべて、WEB

上で公開されている。一般公開ページではレシピの概要、改修の方向性やヒントを掲載。実際にレシピを実現するには詳細な情報が必要となり、会員専用ページを利用する。会員は入会金1万円、年会費10万円。会員特典として、会報誌やメルマガの配信、内覧会やセミナーへの優待、木賃相談室の利用等ができる。

木賃が変われば、生活も変わり まちの風景をも変える

モクチンレシピは10のガイドライン（価値基準）によって、構成されている。その一つは、表情豊かな素材を用いること。時間の蓄積によって生み出される「質感」を大切にし、一般的な賃貸で使われない素材にこだわって、他にはない部屋づくりを可能とする。二つめは光の持ち味を生かすこと。費用対効果が最も高いのが「光」で、照明を工夫し、日光をうまく取り入れて快適さを確保する。それ以外にも色の統一、清潔感、境界のデザイン、外への広がり等を



2011年、大手不動産管理会社との協働プロジェクト「木造賃貸アパート再生ワークショップ」の様子。総勢12人の学生でアパートを3軒、調布で同時再生した

10種類用意。このガイドラインに沿って、フィールドワークで集めたアイデアを精査し、現在のところ、改修レシピは23種類。この数は常に更新され、ウェブ版モクチンレシピに掲載される。

「木賃アパート単体は、誰かの所有物であり、都市スケールで考えれば小さな点ですが、数の多さ（量）で捉えた時、まちの風景に影響を及ぼす社会的インパクトがあると考えています。今、木賃のよりよい改修には住み手と貸手、作り手が立場の違いを超えて、有効的なコミュニケーションを図る必要があります。空間の魅力、物件の価値、投資コスト、様々な条件を矛盾なく整理していく際にモクチンレシピが共通言語として機能することが私達の狙いです」。

木賃アパートが大量につくられた頃は、「向こう三軒両隣り」という言葉に代表される“支え合う共同体意識”が確かに存在した。将来を夢見る若者たちがいて、漫画やフォークソング等の文化を生み出してきた。モクチン企画のメンバーはそんな時代の力強さに憧れ、今それを現代に蘇らせようとしているのかもしれない。

会社概要

- 社名/NPO法人モクチン企画
- 所在地/東京都中野区
- 設立/2012年9月
- 代表/連勇太郎
- スタッフ数/12人
- 事業内容/木造賃貸アパート再生のためのコンサルティングおよび修繕・改修事業、木造賃貸アパートの再生手法を普及するためのマニュアル(モクチンレシピ)の開発管理事業、木造賃貸アパートに関連した住環境やライフスタイルの調査研究事業等
- ホームページ/<http://www.mokuchin.jp/>



副代表理事
川瀬英嗣氏



住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長
やまざき のぶよし
税理士 山崎 信義先生

所得税の住宅ローン特別控除の計算における“マイホームの取得等の対価の額”の範囲について教えてください。

1. 住宅ローン特別控除の概要

住宅ローン特別控除とは、住宅ローン等を利用して自己の居住用家屋とその敷地（マイホーム）を新築、購入等をした場合において、一定の要件に該当すれば、一定額を居住年以後の各年分の所得税額から控除できる制度です。

所得税額から控除される住宅ローン特別控除額は、原則、家屋の新築、購入、増改築等と、これらとともにするその家屋の敷地の取得（以下「マイホームの取得等」をいいます）に係る借入金等の年末残高の合計額等を基に計算をします。ただし、その借入金等の額がマイホームの取得等の対価の額を超える場合は、マイホームの取得等の対価の額が限度とされます。住宅ローン特別控除額の計算にあたっては、“マイホームの取得等の対価の額”に含まれる金額の把握が重要です。

2. 具体例によるマイホームの取得等の対価の額の範囲

(1) 家屋の取得等の対価の額の範囲

① 共有で取得した家屋

家屋を共有で取得した場合は、その家屋全体の取得等の対価の額に、その者の持ち分を掛けて計算した金額が、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額になります。

② 家屋の電気設備等の付属設備

家屋の新築または取得に際し、その家屋と一体として取得したその家屋の電気設備、給排水設備、衛生設備及びガス設備等の付属設備の取得対価の額は、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額に含まれます。

③ 門や塀等の取得対価の額

門や塀等の構築物や、家具セット等の器具、備品または車庫等の建物の取得対価の額については、原則、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額には含まれません。ただし、家屋とあわせて同一の者から取得する資産について、実務上、区分計算が困難であり、また厳密に区分することが取引の実情に合わない場合も考えられます。このため、家屋とあわせて同一の者から取得する門、塀や車庫などの資産の取得対価の額で、その額が僅

少と認められるものは、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額に含めることが認められています。なお、門や塀等における“僅少”の判定は、その対価の額が「（家屋の本体価額+門や塀等の対価の額）×10%」未満の場合、通常は僅少に該当すると考えられています。

(2) 家屋の敷地の取得等の対価の額の範囲

① 敷地の造成・改良等に要した費用の額

次の費用の額は、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額に含まれます。

イ. 埋立て、土盛り、地ならし、切土、防壁工事その他の土地の造成または改良のために要した費用の額
ロ. 土地等と一括して取得した建物等を取り壊した場合の建物等の取壊し費用の額（ただし、土地等の取得後おおむね1年以内に、その建物の取壊しに着手するなど、当初からその建物等を取得後に取り壊して家屋を新築することが明らかな場合に限る）。

② 植木や芝生、花壇庭園等の取得対価の額

植木や芝生、花壇庭園等の取得対価の額は、原則、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額には含まれません。ただし、家屋や敷地とあわせて同一の者から取得する資産については、実務上の区分計算が困難であり、また厳密に区分することが取引の実状にあわない場合も考えられます。このため、家屋とその敷地とあわせて同一の者から取得する植木や芝生、花壇庭園等で、その取得の対価の額が僅少と認められるものについては、その取得対価の額を住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額に含めることが認められています。

(3) 仲介手数料・登録免許税等の取扱い

マイホームの取得等に伴って支出した仲介手数料や登録免許税・不動産取得税等の額については、マイホームの取得等のために直接要した費用とはいえないので、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額には含まれません。

(4) 住宅エコポイント等の補助金を受けた場合

平成23年6月30日以後にマイホームの取得等に係る契約を締結し、そのマイホームの取得等に関し補助金等の交付（住宅エコポイント等による経済的利益の付与も含む）を受ける場合は、その補助金等の額は、そのマイホームの取得等の対価の額から控除します。



転貸を承諾した転借人とオーナーの法律関係

当社はテナントA社がB社に貸室を転貸することを承諾しました。
当社はB社に対して直接賃料を請求することはできますか。
また、B社が設置した造作は当社に買取義務が発生するのでしょうか。

A 1. 転貸によって生じる法律関係

転貸借とは、賃借人が、賃貸人との賃貸借契約関係は維持した上で、賃借人の有する賃借権の範囲内で転借人との間で更に賃貸借契約を締結することをいいます。

(1) 転貸後の賃貸人と賃借人（転貸人）との関係

まず基本的なルールとして、転貸借が成立したからといって、賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約の内容には何らの変更がないということを理解しておく必要があります。

① 例えば、転貸借が成立すると、貸室を使用収益するのは実際には転借人であり、賃借人は貸室を直接には占有しなくなりますが、賃借人は相変わらず賃貸借契約の終了時には貸室の明渡義務を負っています。

② 賃借人は賃貸借契約に基づき賃借物についての保管義務・善管注意義務を負っていますので、転借人が故意・過失で貸室を損傷させた場合であっても、賃借人は賃貸人に対して損害賠償義務を負担することになります。判例では、「転貸借について賃貸人の同意があったにしても、賃借物が転借人の過失によって滅失毀損したときは、賃借人は責むべき事情の有無にかかわらず、賃貸人に対し損害賠償の責任を免れることはできない。」（大審院昭和4年6月19日判決）とされています。

③ 賃借人は直接には貸室を使用してはませんが、賃貸人に対して賃料支払義務を負っています。

このように、転貸借が成立したとしても、賃貸人と賃借人（転貸人）との間の法律関係には何も変更がないというのが基本原則です。

(2) 賃貸人と転借人との関係

転貸借契約は、賃借人（転貸人）と転借人との間で締結される契約ですから、賃貸人と転借人との間には何の契約関係もありません。したがって、賃貸人と転借人との間に契約上の権利・義務は発生する余地がありません。

しかし、このことは、賃貸人と転借人との間に何らの権利・義務が発生しないことを意味するわけではありません。両者間には「契約上の権利・義務」は発生しないのですが、民法等に定める法律上の責任（契約上の責任ではなく、法律が定める「法定責任」）は発生するので

す。民法613条1項は、「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。」と定めています。この条文の「転借人は、賃貸人

に対して直接に義務を負う。」という意味は、転借人が賃貸人に対して支払うべき賃料は、賃貸人の請求があれば、転借人は直接賃貸人に支払う義務があるということです。ただし、賃貸人が転借人に請求できる賃料額は、賃借料より転借料のほうが高くとも、賃借料の範囲でしか請求することはできません。賃貸人には賃借料しか請求する権利がないからです。

反対に、いわゆる「逆ざや」の場合、すなわち賃借料のほうが転借料よりも高い場合でも、賃貸人は転借料の範囲でしか請求できません。転借人は転借料の範囲でしか支払義務を負っていないからです。

したがって、賃貸人が、テナントのA社がB社に貸室を転貸することを承諾した後、賃借人であるA社の経営が悪化し、A社の賃料が滞った場合などでも、賃貸人は、直接には何の契約関係もないB社に対して、直接にB社が支払うべき賃料を賃貸人に支払うよう請求することが可能です。

2. 転借人の造作買取請求権の有無

借地借家法33条1項は、「建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。」と定めています。

それでは、賃貸借が期間満了または解約によって終了するときに、転借人が賃貸人の同意を得て設置した造作について、転借人は賃貸人に時価で買い取ることを請求できるのでしょうか。借地借家法33条2項は、賃借人の造作買取請求権を定める借地借家法33条1項の規定は「建物の転借人と賃貸人との間について準用する。」と定めています。したがって、転借人は賃貸人に対して直接、造作買取請求権を有することになりますが、注意する点があります。借地借家法33条2項は平成4年8月1日施行の借地借家法で新設された規定ですので、借地借家法施行前の賃貸借には適用されないこととされています（借地借家法附則13条）。



海谷・江口・池田法律事務所
えぐち まさお
弁護士 江口 正夫 先生

法・律・相・談



住居専用マンションの事務所使用



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

住居専用マンションの居室を、税理士事務所の用途に使用している区分所有者がいます。管理組合として、税理士事務所の使用をやめるように請求することができるのでしょうか。

1. 回答

税理士事務所としての使用をやめるように請求することができます

2. 管理規約による使用目的

さて、マンションの区分所有権も所有権であり、区分所有者は専有部分を、自由に使用・収益・処分をすることができますから（民法 206 条）、本来、専有部分はそれぞれの区分所有者が、いかなる用途にも自由に使用することができるのが原則です。

しかし、マンションには、一つの建物をたくさんの人が利用するという特性があります。区分所有者間の調整に必要とされる限り、専有部分の使用は様々な制限を受けざるを得ません。

区分所有者が居住を目的として所有・使用しているマンションの場合には、住居以外の用途に用いられる専有部分があると、多数の住民の平穏な生活を確保することはできません。

そのため、管理規約において「その専有部分を専ら住宅として使用する」（住居専用）という用途制限が明確にされるのが、一般的です。

3. 東京高裁平成23年11月24日判決

東京都世田谷区の比較的閑静な住宅地にある居住用マンション（昭和 44 年建築）の一室が、区分所有者 Y によって税理士事務所に利用されていたため、X 管理組合が税理士事務所の使用禁止を求めて訴えを提起した事案がありました。建築当時の管理規約には住居専用規定は設けられていませんでしたが、昭和 58 年 5 月、住居専用とする定めを設ける規約改正が行われています。この管理規約によれば、1 階部分を除き、区分所有者はその専有部分を専ら住宅として使用し、他の用途に供してはならないとされています。

原審の東京地裁は、X 管理組合の請求を否定しましたが（東京地裁平成 23 年 3 月 31 日判決）、控訴審の東京高裁は、次のとおり判示して原審の判断を覆し、管理組合の請求を肯定しました（東京高裁平成 23 年 11 月 24 日判決）。

(1) 住居専用規定の規範性について

Y は、住居専用規定を設けた後も多くの居室が住居以外の目的で使用されており、これまで X 管理組合が住

居以外に使用している区分所有者に対して使用の停止を求めたことはなく、住居専用規定は制定当時から空文として扱われてきたもので、規範性がないと主張する。

しかし、昭和 58 年に住居専用規定が設けられた当時、本件マンションの 2 階以上の階において、皮膚科医院及び歯科医院として使用されていた区分所有建物が各 1 戸あったが、いずれも遅くとも平成 6 年ころまでに業務を廃止し、住居として使用されるに至っている。住居専用規定が設けられて以降、X 管理組合は、新たに本件マンションの区分所有権を取得した者に対し、管理規約の写しを交付してその周知を図り、住居専用規定に反すると考えられる使用方法がある場合には、住居専用規定に反する使用方法とならないよう努め、Y が税理士事務所としての使用を継続して、住居専用規定の効力を争っているのを除き、順次住居専用規定に沿った使用方法になるよう使用方法が変化してきているのであり、住居専用規定が Y 主張のように規範性を欠如しているものとは認めがたい。

(2) 共同の利益に反しないかどうかについて

Y は、本件建物部分を税理士事務所として使用していることが区分所有法 57 条にいう「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるとはいえないと主張する。

しかし、住居専用規定は、本件マンションの 2 階以上において、住居としての環境を確保するための規定であり、2 階以上の専有部分を税理士事務所として営業のために使用することは共同の利益に反するものと認められる。Y の上記主張は理由がない。

(3) 禁反言の法理・クリーンハンドの原則について

Y は、X 管理組合自らが規約を遵守、尊重していないにもかかわらず、Y に対して住居専用規定の遵守を求めることは禁反言の法理、ないし、クリーンハンドの原則に反して許されないと主張するが、X 管理組合が規約を遵守または尊重していないと認めるに足りる証拠はないから、Y の主張は理由がない。

4. まとめ

住居用マンションにおいて、居室が事務所として使用されている例もまれにみられますが、トラブルの原因になりかねません。仲介業務や管理業務に不動産業者が関与する場合には、マンション全体の居室の利用状況を把握しておく必要があります。

不動産業者のための コンプライアンス

第6回



かねしげ よしゆき
危機管理経営アナリスト 金重 凱之先生

コンプライアンスと危機管理経営〈その5〉

今回は、行政的制裁の残りの部分（「イ 調査報告書の公表」以下）と民事的制裁についてお話しします。

【2】行政的制裁

③ 企業名の公表

ア 1月号に掲載

イ 調査報告書の公表

監督官庁が、発生した事件、事故等の重大性から、事故調査委員会、事故防止対策委員会等を設置して、後日、報告書を取りまとめ公表することがあります。

公表それ自体は、制裁というわけではありませんが、公表の結果として、重大事件、重大事故等を起こした企業の名前やコンプライアンス違反の企業責任、企業体質等が明らかとなり、その企業に対する社会的評価からブランド価値が低下するなどの影響が出るおそれがあり、一種の制裁といえなくもありません。



ウ 法令改正等

許認可行政や行政指導の隙間に生じた重大事件や重大事故等に対し、再発防止を目的に新たな“安全・安心”規制をかけるため既存の法令（法律・政令・規則）改正や新たな法律を成立（国会承認の下）させることも多々あります。

「この法令（条文）は、〇〇事件（事故）をきっかけに改正された」「新設された」などと後世に語り継がれ、不正行為や重大ミスを起こした企業にマイナスイメージがつきまとうおそれがあります。一種の制裁行為といえなくもありません。

【3】民事的制裁

3つ目は、民事的制裁、すなわち被害者（関係者）・株主等による民事責任の追及（損害賠償、被害回復など）という形で制裁を科すものです。

これには3つあります。

① 被害者等による制裁

その1つは、被害者等による制裁です。

ア 不正行為・重大ミスに対する損害賠償

民法の不法行為の規定により、企業やその役員・社員等による不正行為や重大ミスの結果として、その行為により損害を被った被害者・関係者からの損害賠償請求が提起されるという形で科せられる制裁です。

企業の役員・社員等が起こしたコンプライアンス違反が業務に関したものであれば、使用者責任が問われることとなりますから、企業に科せられる重要な制裁の一つといえます。

なお、被害者等は、必ずしも個人とは限りません。コンプライアンス違反企業との契約により業績悪化の影響を受け多大な損失を被った取引先等のステークホルダから損害賠償を求められるおそれもあります。



今回は、民事的制裁の残りの部分と自律的制裁についてお話ししましょう。

政府緊急経済対策 〈住宅・不動産関連〉

Part 1

国土交通省「平成25年度予算概算要求」入替えポイントと概要

国土交通省は平成24年12月27日の臨時閣議での内閣総理大臣及び財務大臣の発言を受け、以下内容にて本年度の概算要求を再要求しました。平成25年1月12日に公表された資料より内容をご案内します。

平成25年度予算概算要求 入替え要求額

(単位：億円)

事業名	入替え要求額
I. 復興・防災対策	4,849
(1) 東日本大震災からの復興加速	
(2) 命と暮らしを守るインフラ再構築推進	4,849
(具体例) 道路の老朽化対策及び防災・震災対策等 / 老朽化の進行等により機能が低下した河川構造物の更新・補修等 / 全国ミッシングリンクの整備 / 激甚な水害・土砂災害が生じた地域等における災害対策 / 鉄道施設安全対策事業費等補助金 / 防災・安全交付金 (社会資本整備総合交付金) (仮称)	
II. 成長による富の創出	1,018
(1) エネルギー対策の推進	159
(具体例) ゼロ・エネルギー住宅推進事業 / 超小型モビリティの導入促進事業 / 海洋産業の戦略的育成のための総合対策 / 海洋産業の戦略的育成のための総合対策 / 遠隔離島における活動拠点整備	
(2) 成長力強化	858
(具体例) 物流ネットワークの整備 / 国際コンテナ戦略港湾の機能強化 / 首都圏空港の強化 / 東南アジア・訪日100万人プラン / 国際競争拠点都市整備事業 (うち、国際競争力強化のための物流拠点整備・改善支援) / 中古住宅流通・リフォーム市場活性化事業	

Ⅲ.暮らしの安心・地域活性化	286
(1)生活空間の安全確保・質の向上	24
(2)地域の特色を生かした地域活性化	139
(具体例)離島活性化交付金(仮称)	
(3)我が国領土・領海の堅守	※124
(具体例)我が国領土・領海の堅守(海上保安体制の強化)	
合計	6,153

※ これにより、船舶・航空機の整備費として、322億円(対前年度1.27)要求。
 詳細は国交省 HP (www.mlit.go.jp) をご参照ください。

入替え後の概算要求のポイント

- 要求額については、現在の要求額と同額(4兆7,410億円:対前年度比1.04(うち公共事業関係費4兆1,343億円:対前年度比1.05))。
- 概算要求時の特別重点要求(グリーン)及び重点要求について施策の意義を見直した上で「復興・防災対策」、「成長による富の創出」及び「暮らしの安心・地域活性化」の3分野に重点化した要求(以下参照)に入れ替えるとともに、新たに事項要求を行う。

平成25年度国土交通省予算概算要求(入替え後)の概要

I.復興・防災対策

(1) 東日本大震災からの復興加速

- 復興に向けたまちづくり
- 被災地における耐震化・津波対策等の推進
- 被災者の居住の安定確保
- 被災した公共交通の復興の支援
- 環境に配慮した被災地復興
- 復興道路・復興支援道路の整備
- 被災地の観光振興
- 被災地におけるPPP/PFIの推進

(2) 命と暮らしを守るインフラ再構築

- ①国土強靱化の計画的推進
 - 災害に強い国土に向けたランドデザインの策定
- ②老朽化対策
 - 道路、河川管理施設等の老朽化対策等の推進
 - 社会資本の適確な維持管理・更新に向けた取

り組みの推進

- ③事前防災・減災対策
 - <東日本大震災の教訓を踏まえた地震・津波対策>
 - 公共施設の耐震化・津波対策等の推進
 - 都市の安全確保の推進
 - 三大湾等における総合的な地震・津波対策の推進
 - 住宅・建築物の耐震化の緊急対策の実施
 - 鉄道施設の耐震化等の防災対策の推進
 - 被災時の空港等における機能の確保
 - PPP/PFIの推進
 - <水害・土砂災害等対策>
 - 激甚な水害・土砂災害が生じた地域等における災害対策
 - 予防的な治水対策の強化
 - <災害に強い広域ネットワークの構築>
 - 全国ミッシングリンクの整備

<災害への対応力の強化>

- 防災情報等の強化
- 中央省庁の業務継続のための設備の機能強化
- 地籍整備による土地境界の明確化の推進
- 災害時の救援・輸送体制の整備

- 災害時における外国人旅行者情報提供
- ④地域における総合的な老朽化対策、防災・減災対策
- 防災・安全交付金（社会資本整備総合交付金）（仮称）の創設

Ⅱ. 成長による富の創出

(1) エネルギー対策の推進

- ①まちづくり・交通分野におけるエネルギー・環境問題への対応
 - 住宅・建築物の環境対策の推進
 - 地域交通のグリーン化を通じた電気自動車の加速度的普及促進
 - 超小型モビリティの導入促進
- ②海洋資源開発の推進
 - 海洋産業の戦略的育成
 - 遠隔離島における活動拠点整備
 - 海洋調査の推進

(2) 成長力強化

- ①基幹的交通インフラ等の整備推進
 - 物流ネットワークの整備
 - 首都圏空港等の強化
 - 国際コンテナ戦略港湾の機能強化

- 整備新幹線の着実な整備
- ②戦略的な大都市等の再生
 - 国際競争力強化に向けた都市基盤整備の促進
- ③民間投資誘発の取り組み
 - PPP/PFIの推進【一部再掲】
- ④住宅・不動産市場の活性化
 - 中古住宅流通、リフォームの促進
 - 不動産投資環境の整備
- ⑤観光立国戦略
 - 観光立国の推進
- ⑥世界における日本のプレゼンスの強化
 - 海外インフラプロジェクトの推進、建設業の海外展開の推進
- ⑦成長力強化のための社会資本の総合的整備（社会資本整備総合交付金）

Ⅲ. 暮らしの安心・地域活性化

(1) 生活空間の安全確保・質の向上

- 通学路の安全対策等の推進
- 高速ツアーバス事故を受けた安全対策の強化
- 安全と安心のためのホームドアの充実
- 防災・安全交付金（社会資本整備総合交付金）（仮称）の創設（再掲）

(2) 地域の特色を生かした地域活性化

- ①公共交通の活性化など地域経済・産業の活力向上に資する取り組みの推進
 - 公共交通の確保・充実
 - 鉄道による地域活性化
- ②地方都市のリノベーション・コンパクトシティ

- の推進
 - 高齢者、子育て世帯に優しい「医職住」の近接化
 - 地域の生活に必要な都市機能を確保するまちづくり
- ③地域の生活・経済機能の強化
 - 広域的地域間共助の推進
 - 離島・豪雪地域等の地域の元気回復
- ④地域の経済・社会を支える社会資本の総合的整備（社会資本整備総合交付金）（再掲）

(3) 我が国領土・領海の堅守

- 海上保安体制の強化

Part 2

住宅・不動産業関連の緊急経済対策 <解説と動向>

不動産市況アナリスト
幸田昌則(ネットワーク88)

今回の緊急経済対策の発表は、安倍新政権が誕生して即座に発表されたことで、国民のマインドを高める効果はあったように思われる。

しかし、十分な議論を尽くす時間を持たずに発表されたことで、その内容は総花的と指摘せざるを得ない。ただ、視点のいくつかは的を射たものもあり、今後、具体的にどのように推進していくのか、注目していきたい。

さて、今回の緊急経済対策の中で、住宅・不動産業界に関連するものについて、以下に解説をしてみたい。

① 住宅やインフラの老朽化への対応

日本における高齢化社会の進行は著しく、社会問題化していることは周知のことである。しかし、中央自動車道の笹子トンネルの事故が起きるまで、インフラや住宅など各種の建造物の老朽化については、あまり話題にならなかった。現在の日本では、人と建造物の高齢化(老朽化)が同時並行で進んでいることを認識しておくことが重要で、今回の経済対策に盛り込まれていることは評価できる。ここ数年間の住宅リフォーム市場の拡

大は目覚ましく、住宅の新規供給数がピーク時に比して半減する中で、リフォーム・中古再生事業は年を追うごとに伸びている。

日本が欧米型、すなわち、ストック活用の時代に移行している時に、この動きに拍車をかける政策は的を射ている。

② 住宅・建築物の耐震改修・建て替え等を促進する政策の実行

東日本大震災の発生によって、日本は地震国であることを改めて思い知らされた。これ以後、耐震や地盤などに多くの国民が関心を持つようにな

図表① 1世帯当たり世帯主年齢階層別貯蓄保有額の推移

(単位:万円)

	平均	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	60歳代÷20歳代
2004	1,022	144	498	714	1,139	1,362	1,472	9.5倍
2005	1,085	214	421	764	1,150	1,703	1,496	8.0倍
2006	1,073	171	455	812	1,154	1,601	1,432	9.4倍
2007	1,259	167	475	777	1,213	2,001	1,666	12.0倍
2008	1,152	468	382	791	1,166	1,730	1,386	3.7倍
2009	1,124	248	458	771	1,086	1,677	1,379	6.8倍
2010	1,169	342	537	743	1,068	1,539	1,707	4.5倍
2011	1,150	153	383	750	1,129	1,605	1,592	10.5倍
2004年~2011年	1.1倍	1.1倍	0.8倍	1.1倍	1.0倍	1.2倍	1.1倍	

※資料:金融広報中央委員会「家計の金融資産に関する調査」(貯蓄を保有していない世帯を含む)

った。また、局地的な豪雨の発生も頻発しているし、火山の爆発も予想されているところから、防災・減災対策にも目配りした政策が挙げられていることは当然といえる。

すでに、大震災発生以降、住宅・ビル等の耐震補強工事は増えているが、その後押しをすることで国民の安全を担保し、安心できる生活を実現させたい。

③ 創エネ・省エネ促進に対する支援

国民の生活にとって、エネルギーと食料の供給・確保は最も根源的なもので、この分野に資金や税制でもって新しい動きを起こすことは、将来にわたって重要であり、効果的な政策の実行を期待したい。ここでは、従来のエネルギー政策からの脱却を目指す方向を示して欲しい。

その一つとして、これまでの大規模発電による一極集中型でなく、地域分散型、戸別分散型への転換支援策を期待したい。

太陽光発電設置、小水力発電設置、地熱発電の設置などの促進を加速するための資金援助、規制緩和が実行されれば評価をしたい。

④ 商店街まちづくり事業、地域商店街活性化事業等への支援

全国の商店街の衰退は著しく、人通りは少なく、店のシャッターは閉じたままとなっていて、昔の賑わいは見られない。特に、地方における商店街は、夕暮れとともに寂しさが漂っている。この状況を打開しようと、これまでも多くの人達が様々な新しい挑戦をしてきたが、成功した例は皆

無に等しい。

人口急減、高齢化による廃業、郊外のショッピングセンターとの競争など、様々な要因が重なって商店街は衰退しており、今後、資金的な支援や規制緩和等では解決しないものと思われる。数少ない成功事例を見ると、その原動力となっているのは「人」であり、地元・地元外を含めて様々な考え方を持った人が、情熱を持ち続けることによって新しい道を切り拓いている。

ここでは、「人のネットワークづくり」という支援策が求められている。

⑤ コンパクトシティづくり、ランニングコストのかからない社会生活を支援

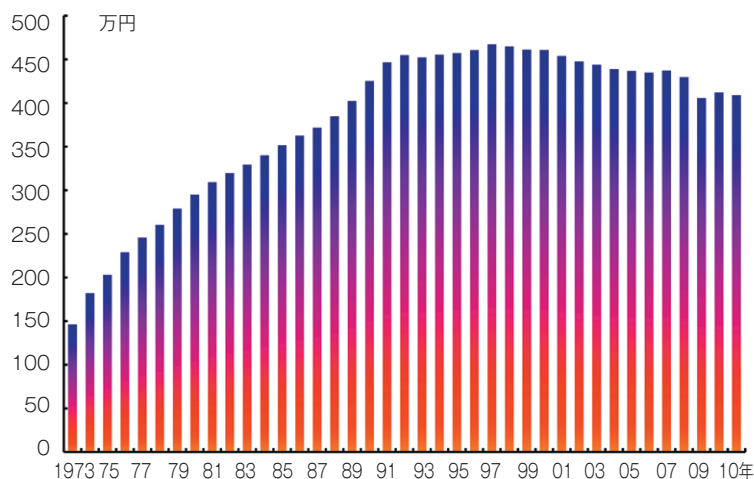
人口の大都市集中は、日本だけでなく多くの国々で顕著となっている。その結果、地方圏の過疎化が進行するという構図が続いている。

過疎化の進行で街が空洞化してしまい、日常生活が困難になってきていると同時に、自治体にも大きな負担となっている。住宅が散在することで、行政の費用負担は増大し、歳入が落ち込む中で財政は厳しさを増している。

そこで、近年、散在する住宅群を街中に集中することで、費用の軽減と街の活性化を同時に実現しようとするコンパクトシティ構想が生まれており、これを推進しようという政策が盛り込まれている。

この実現には資金も必要だが、それ以上に重要なものは「マスタープラン」であり、困難さが伴う。従来のような「いい加減」なデータに基づい

図表 ② サラリーマン平均年収の推移



※参考:国税庁「民間給与実態調査結果」より

たプランでは、資金の無駄遣いに終わる可能性が高い。ここでも「人」が成否の鍵を握っているといえる。

社会構造の変化を機に、効率的な街づくりが求められる時代となっているが、個人の住まい、戸建て住宅・マンション・賃貸住宅等、すべての住宅が低いランニングコストで賄えることが、所得が伸びない時代には要求される。

最近、管理費や修繕積立金が高額なマンションの価値（価格）が急落しているのは、その証でもある。

⑥ 高齢者の資産移転措置について

現在の日本では、住宅等の不動産、現預金、債券等の資産を高齢者が所有していることは広く知られている（図表①）。その高齢者は将来の生活不安から消費に金を回さず、蓄えたままで経済の活性化には寄与していないと指摘されてきた。これを若年層に移転させるために、贈与税を非課税とする措置を創設するというものであるが、政策としては評価するが、その効果は限定的で、経済の活性化には貢献しない。

現実的には、親子間の資産移転よりも二世帯住宅による住コストの低減等で、生活防衛を優先している。なお、住宅・不動産の営業マンにとって、税制に関する知識は必須項目の一つであり、何がどう変わったのかを正確に把握し、お客様へのヒアリングの際にも、親族との関係を掴んでおくことは当然のこととして実行しておきたい。

⑦ 所得や雇用の拡大を目指す

日本経済再生に向けての成長戦略が打ち出されており、その一つに「雇用や所得」の拡大を謳っているが、具体策は示していない。

雇用状況は悪化し、勤労者の所得は既に十数年間も低下が続いているが、この要因は経済のグローバル化によるもので、国内政策では解決しない（図表②）。

住宅・不動産業界にとっては、所得の低下による影響は大きく、就中、住宅の主要な顧客層である30歳代の落ち込みは、住宅取得に際しての重石になっている（図表③）。

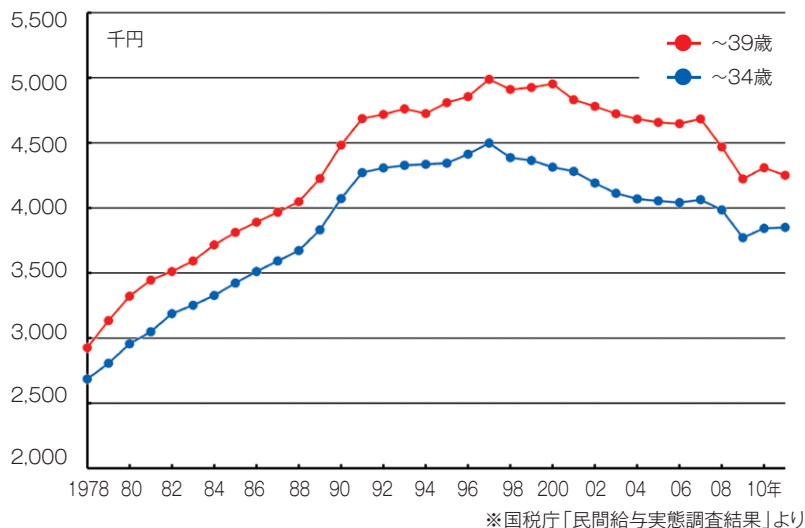
業界にとって最大の問題は雇用と所得であり、今回の政策目標としては的を射たものであるが、具体策のない状況では、期待するのは難しいといえる。

地価の低下も続いているが、これを反転させるのに金融政策で実現させようとするれば、市場も価格も歪んでくる。

この解決には、人口問題、世界に誇れる街並みづくり、治安の良さ、生活の利便性や快適性等の様々な問題解決が必要で、「カンフル剤」だけではその実現は難しい。

最後に、業界人としては、政策の応援を生かしつつも地元の顧客ニーズにしっかり応えていくことと、消費増税後の厳しい局面への準備を怠らないようにしたい。先行きが不透明な時代には、潮流の本質を見抜くことと同時に、地に足のついた行動を地道に続けることが大切だと考えている。

図表③ <30代・サラリーマン>平均年収の推移



Profile

幸田 昌則 (こうだ・まさのり)

福岡県出身。不動産市況アナリストとして、高齢化社会の進行や人口減少、更に、ネット社会の到来が、日本の不動産市場に構造的な変化を与えていると指摘している。的確な市況分析と助言とで、全国に多くの支持者を擁している。不動産業の経営、事業・営業戦略のアドバイス、幹部研修などのほか、企業経営者や土地資産家を対象とした講演も多数。主な著書は、「東日本大震災後の不動産の鉄則」（日本経済新聞出版社）他。

「地震保険制度に関するプロジェクトチーム報告書」 公表について

平成 24 年 12 月 20 日
国土交通省土地・建設産業局不動産課

財務省に設置された「地震保険制度に関するプロジェクトチーム」は、東日本大震災を踏まえた制度の見直しの検討を行ってまいりましたが、11月30日、議論の成果を取りまとめた報告書を公表しました。

本報告書では、以下の提言がなされています。

- ①住宅ローンを抱える被災者の負担を緩和する一助とするため、金融機関、損害保険会社およびその代理店たる宅建業者が連携して、住宅ローン債務者に対して地震保険の加入を促すべき
- ②被災したマンション等の再建を資金面から支えるため、損害保険会社とマンション管理業者が連携して、マンション管理組合に対して地震保険への加入を促すべき

本報告書は、以下の財務省サイトに掲載されていますので、ぜひ、ご参考ください。
(http://www.mof.go.jp/about_mof/councils/jisinpt/report/index.htm)

○資料

東日本大震災における損害区分別支払状況(報告書より抜粋)

		全損		半損		一部損		合計	
		件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
支払件数 (件)	建物	28,232	3.3%	96,942	11.4%	466,173	54.6%	591,346	69.3%
	家財	13,990	1.6%	109,391	12.8%	138,470	16.2%	261,852	30.7%
	合計	42,222	4.9%	206,333	24.2%	604,643	70.9%	853,198	100%
支払保険金 (億円)	建物	2,502	20.4%	4,503	36.8%	2,712	22.1%	9,717	79.3%
	家財	448	3.7%	1,790	14.6%	292	2.4%	2,531	20.7%
	合計	2,950	24.1%	6,293	51.4%	3,004	24.5%	12,248	100%

(注1) 1契約で建物・家財の双方を契約していた場合で、建物と家財それぞれに保険金を支払った時には、それぞれ1件として計上している(保険金も分けて記載)。

(注2) 平成24年3月時点。日本損害保険協会調べ。

＜地震保険に関する問い合わせ先＞
一般社団法人 日本損害保険協会
業務企画部 地震・火災・新種G 清水卓
TEL: 03-3255-1216/FAX: 03-3255-5115
Mail: takashi-shimizu@sonpo.or.jp



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	函館市	(同)インベスト
	札幌市	(株)エクセル不動産
	札幌市	(株)エム・アールコーポレーション
	函館市	(株)北日本不動産
	札幌市	(株)クレパージャパン
	札幌市	マイホームタウン(株)
	札幌市	(株)ライフプランマネージメント
	札幌市	(株)リズ・インターナショナル
岩手県	花巻市	(有)斎勝本店
宮城県	柴田郡	(株)アスト不動産
	岩沼市	石野建設(株)
	仙台市	(株)ヴェッセル
	黒川郡	熊田建業(株)
仙台市	さくら不動産販売(株)	
秋田県	秋田市	(有)誠不動産
山形県	山形市	(有)幸信不動産
福島県	郡山市	Vサポート(株)
	郡山市	(株)不動産や1番地
	二本松市	ホウトク(株)
茨城県	つくば市	菱光建設(株)
群馬県	高崎市	(株)K・ドリーム
	太田市	(株)鈴木プランニング
埼玉県	越谷市	(株)アースコーポレーション
	越谷市	(株)イオンハウジング
	入間郡	(株)エーホー
	ふじみ野市	(有)億徳ハウス工業
	川口市	川口不動産(株)
	坂戸市	木村不動産
	富士見市	けやきハウジング
	川口市	(株)三建アーキテクト
千葉県	川越市	生活環境設計(株)
	柏市	(同)アシスト・プロパティ
	千葉市	(株)KWNS企画
	成田市	(株)クローバーホーム
	市川市	(有)翔建築設計
	四街道市	(株)住まいるホーム
	中央区	(株)アーバンウオーク
東京都	中央区	(株)IRON EAGLEZ
	北区	アイテラス不動産
	府中市	(株)あおいハウジング
	世田谷区	(株)アトラクティブハウス
	台東区	HRN(同)
	千代田区	(株)HMCエンタープライズ
	渋谷区	A.P.リアルティマネジメント(株)
	新宿区	(株)SMS
	世田谷区	(株)エス・エム・シー
	港区	(株)エム・エス・シー
	東大和市	(株)詠瑠innovation
	杉並区	(株)オールトラスト
	町田市	オノン(有)
	荒川区	(株)オピター
	西東京市	(株)木下ホームズ
	八王子市	グランディリアルエステート(株)
	中央区	(株)興洋
	千代田区	(株)サードウェーブ
	練馬区	財研エステート(株)
	板橋区	(株)シェアスタイル・ジャパン
	港区	(株)ジェイコンストラクション
	新宿区	(株)新日本不動産販売
	渋谷区	(株)スクエア・プロパティ
	新宿区	(株)スペースアート十番
	渋谷区	Special(株)
	町田市	住まいるパートナー
	北区	(株)トーショー
	港区	トラストシティ(株)
	武蔵野市	(株)ドリーミンホーム
	台東区	(株)ハートランド
	中央区	(株)HARVEST PARTNERS
	世田谷区	パシフィックホーム(株)
	板橋区	(株)ピース
	港区	(株)フューチャーエステート
	台東区	ペンギン不動産
	世田谷区	Mark Village98(株)
	文京区	ラストテック(株)
	新宿区	(株)リデベ
	中央区	(株)lives

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	渋谷区	(株)レジデンシャル東京	
	神奈川県	横浜市	(株)ASTEAD
		横浜市	(株)あすなるハウジング
		川崎市	(株)井出コーポレーション
		横浜市	(株)イノベーションボックス
		横浜市	(株)カーサブロンニング
		横浜市	(株)GARUDA
		横浜市	(株)神戸製作所
		大和市	(株)すまいネクスト
		藤沢市	(株)セルドルフ
		相模原市	(株)高田経営相談所
	相模原市	(有)田中管工	
	川崎市	(株)トータルシティライフ	
	横浜市	(株)日本建創	
	石川県	金沢市	(株)太陽開発
静岡県	静岡市	つばさエステート	
	浜松市	(株)トラスト・ブレイン	
	三島市	(株)なぎの木	
愛知県	豊川市	(株)オカダ産商	
	名古屋市中区	K2 International(株)	
三重県	津市	(株)プロジェクト品川	
	名張市	(株)Mikey・Home	
滋賀県	栗東市	(株)ルームズ	
	京都市	(株)京都賃貸サービス	
京都府	京都市	(有)テナント・トゥーハウス京都駅前あすなる	
	京都市	(株)ミナミ光工務店	
	京都市	(株)minitts	
	京都市	(株)ワイズ・ホールディング	
	大阪府	枚方市	(株)アキバホーム
		大阪市	(株)E-コモンズ
		豊中市	(株)E-HOUSE
		東大阪市	E-LIFE
		大阪市	(有)ヴァレイ
		守口市	STS(株)
大阪市		(株)エムアイエス	
交野市		(同)京阪奈コーポレーション	
堺市		(株)コウ建築工房	
大阪市		(株)シーズン	
兵庫県	豊中市	(株)新都計画	
	大阪市	(株)セントラル	
	岸和田市	d&bアーキテクチャー(株)	
	大阪市	(株)データシステム	
	堺市	(株)バイタルハウス	
	貝塚市	(株)ハウスマニア	
	茨木市	(株)プラスホールディングス	
	堺市	(株)毎光エステート	
	堺市	未来不動産販売	
	大阪市	一般社団法人 メガソーラー・ジャパン	
	吹田市	(株)大和川ゴルフクラブ	
	松原市	リコーホーム(株)	
	姫路市	(株)シンエイエステート	
	姫路市	(株)仁友不動産	
	赤穂市	(株)徳信住宅	
姫路市	トップ住宅販売		
神戸市	(株)BE		
奈良県	香芝市	(株)タクミ企画	
和歌山県	和歌山市	(株)KURODA	
広島県	福山市	(株)サンワ	
香川県	高松市	(株)成俵宅建	
愛媛県	松山市	(株)エムエイトホーム	
	松山市	はなみずき不動産	
	松山市	マイハウス	
	松山市	(株)ヤマトホーム	
	松山市	(株)安藤商会	
福岡県	朝倉郡	(株)グランリッチ	
	福岡市	(株)グラントリッチ	
	北九州市	丈納建設(株)	
	福岡市	セイケンハウス(株)	
	北九州市	(株)ディーアール北九州	
	福岡市	東洋テクニカ(株)	
長崎県	長崎市	Like不動産	
鹿児島県	大島郡	(株)ジョイント	
	鹿児島市	恵不動産(株)	
沖縄県	宮古島市	(株)オービック	
	那覇市	吉里不動産	

「心臓病の子どもを守る会」とクリスマス会を共催



南村忠敬
兵庫県本部長

毎年、「心臓病の子どもたちを守る会」とのクリスマス会を開催し、子どもたちに楽しいプレゼントをしています。

兵庫県本部



兵庫県本部は例年、公益事業の一環として、「心臓病の子どもを守る会 兵庫県支部」と兵庫県本部青年部の企画によるクリスマス会を共催しています。2012年も12月22日にヴィッセル神戸の本拠地、ホームズスタジアム神戸内のレストラン「ウルティモ」において開催いたしました。

2012年は「全国心臓病の子どもを守る会 兵庫県支部」から95名の参加がありました。当日のプログラムは、クラリネットと青年部長によるピアノの演奏や、「NPO 法人 生涯学習サポート兵庫」のほねっこさんとのレクリエーションと充実したものになりました。子どもたちは、サンタに扮した本部長と、「のじぎく兵庫国体」のマスコット“はばタン”に扮した青年

部会員からプレゼントを渡され、大喜びでした。

最後に、「心臓病の子どもを守る会 兵庫県支部」からお礼として感謝状とお花をいただきました。

兵庫県本部は、これからも子どもたちに笑顔になってもらえるよう、より充実した支援をさせていただこうと考えております。



秋田県と災害時の空き物件提供協定を締結



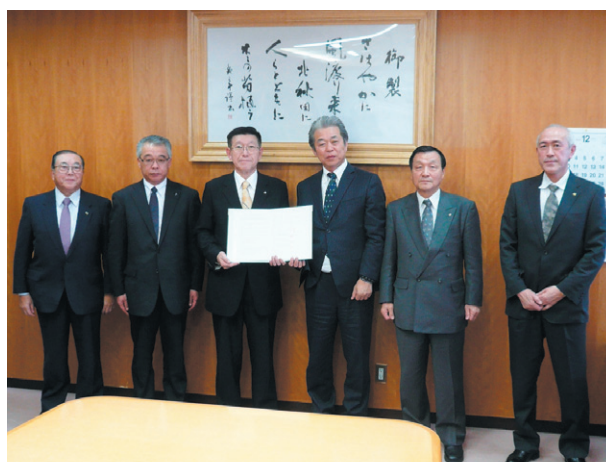
佐藤誠蔵
秋田県本部長

災害時、スムーズに被災者に賃貸物件のストックを提供できるよう準備していきます。

秋田県本部



2012年12月20日、全日本不動産協会秋田県本部と秋田県宅地建物取引業協会、全国賃貸住宅経営者協会連合会の県内不動産3団体の



代表5名は、秋田県庁を訪れ、佐竹敬久知事と懇談しました。

この日の目的は災害発生時に空き物件を提供する協定を秋田県と結ぶため。新潟県中越沖地震や東日本大震災で貸家やアパートを利用した被災者が多かったことを受け、秋田県内の賃貸物件情報を共有し、災害時、被災者等に空き部屋などを紹介していくことをお互いに確認しました。

懇談後、佐竹 秋田県知事は「賃貸物件のストックを持っている皆さんと協力できれば、いろいろな時に役立ちます」と述べました。秋田県建築住宅課によると、3団体が県内で取り扱う空き物件は1,729戸（2012年10月末現在）になります。

建築物等の解体等の作業における 石綿ばく露防止対策の徹底について

厚生労働省労働基準局安全衛生部
化学物質対策課長

2012年12月20日に開催された「第9回東日本大震災アスベスト対策合同会議」において、平成24年10月25日付基安化発1025第2号の別添1に示された事前調査が十分でない事例が生じた原因について追加で調査報告いたしました。

同種の事例再発防止のため以下を通達させていただきましたので、詳細をご覧ください、業務にご留意いただきますようお願い申し上げます。

<基安化発0107第1号>

www.mhlw.go.jp/new-info/kobetu/roudou/sekimen/hourei/dl/130107_0107-02.pdf

主な内容 *一部抜粋

■事前調査の徹底のための事項

- (1) 網羅的な事前調査
- (2) 事前調査結果の説明

■適正な除去が行われているかの検証

- (1) 隔離解除前検査
- (2) 除去結果の説明

■事前調査や除去状況の円滑な伝達、調査漏れ防止のための取組み

- (1) 調査内容の明示及び事業終了報告
- (2) 情報共有手続
- (3) 事前調査徹底
- (4) 報告書の保存

12月 会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

- 合同会務運営会議
日時 平成24年12月10日(月)
15時～
内容 1.会務運営に関する件

全日

- 常務理事会
日時 平成24年12月6日(木)
14時～
- 理事会
日時 平成24年12月7日(金)
13時～
- 住宅ローンアドバイザー
推進特別委員会
日時 平成24年12月7日(金)
16時～
内容 1.平成24年度上半期
予算執行状況に関する件
2.新規登録者及び
登録更新者の取扱期限に
関する件
3.その他

- 住宅ローンアドバイザー
養成講座
日時 平成24年12月8日(土)
・9日(日)10時～
- 流通推進委員会
日時 平成24年12月7日(金)
16時～
内容 1.平成24年度上半期実施
状況及び予算執行状況
に関する件
2.新セネットシステムに
関する件
3.その他
- 不動産賃貸管理士資格制度
特別委員会
日時 平成24年12月26日(水)
13時～
内容 1.平成25年度事業
計画(案)及び予算(案)
の策定に関する件
2.その他

不動産保証協会

- 常務理事会
日時 平成24年12月6日(木)
13時～

- 理事会
日時 平成24年12月7日(金)
10時30分～
- 一般保証業務検討特別委員会
日時 平成24年12月12日(水)
16時～
内容 一般保証事業の再開に
かかわる検討について
- 求償、手付金保証、
手付金保管等業務委員会
日時 平成24年12月17日(月)
15時～
内容 1.求償実績、手付金保証・
手付金保管制度の利用
実績、事業執行に関する件
2.その他の件
- 弁済委員会
日時 平成24年12月20日(木)
12時～
内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他、開催日程、懸案
事項等に関する件

インタビュー【達人の住まいと仕事】
ジャーナリスト / 評論家
田原総一郎さん

特集

平成25年度
税制改正大綱まとまる
執筆：東京シティ税理士事務所 菊地則夫

連載

- ・ 税務相談 税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 弁護士 渡辺 晋
- ・ 不動産業者のためのコンプライアンス
金重凱之
- ・ 2月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページガイド
- ・ 1月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 1月 新入会者名簿


*1月号「2月号の予告」にて予定しておりました田原総一郎さんのインタビューは、3月号への掲載となりました。

安心と信頼のお手伝い!

ご存知ですか?
手付金保証制度

ご利用になっていますか?
手付金等保管制度

手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店



公益社団法人
不動産保証協会

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

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.fudousanhosho.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

※弁済委員会審査結果については、不動産保証協会HPに掲載しています。

不動産保証協会ホームページをリニューアルしました

日頃よりご愛顧いただいております、不動産保証協会ホームページのリニューアルを行いました。より有益な情報の提供と、使い勝手のよい操作性・機能の実装を行いましたので、ぜひ、新しいホームページをご覧ください、業務にご活用くださいませ。

公益社団法人 不動産保証協会 - Windows Internet Explorer

http://www.fudousanhosho.or.jp/

公益社団法人 不動産保証協会

ホーム サイトマップ 文字サイズ 大 中 小

ホーム 不動産保証協会について 所在地のご案内 個人情報保護方針 個人情報の取り扱い

不動産保証協会は、宅地建物取引に関する
消費者の保護・取引の公正を目的に活動しています。

東日本大地震により被災された皆さまに、心よりお見舞い申し上げます。被災地の復興を心よりお祈り申し上げます。

お知らせ

- 【注意重要】平成23年度会費未納者の資格喪失について(会員限定)
- 研修用ビデオ・DVDの貸出のご案内(会員限定)
- 公益社団法人への移行のお知らせ
- 重要 公益社団法人への名称変更等について(会員限定)
- 法定研修会実施のお知らせ

不動産保証協会とは

公益社団法人不動産保証協会(旧名称:社団法人不動産保証協会)は、業界最古の宅地建物取引業者団体である社団法人全日本不動産協会が母体となり、建設大臣(現在の国土交通大臣にあたります)の許可を受けて、昭和48年9月27日に「社団法人」として設立された団体です。

また、本会は、同じ日に建設大臣から後述の3大業務を適正かつ確実に実施することができる団体であると認められ、『宅地建物取引業法』に定める「宅地建物取引業保証協会」として指定を受けています。

さらに本会は、公営住宅制度20年に伴い、内閣総理大臣から、公営住宅基準に適合する

サービスメニュー

- 沿革
- 組織図
- IR情報
- 所在地のご案内 総本部
- 所在地のご案内 地方本部
- 手付金等保管制度について
- 手付金保証制度について
- 一般保証制度について
- 保証だより
- 個人情報保護方針
- 個人情報の取り扱い

HOW TO



ホームページへのアクセス方法

- こちらのURLにアクセスしてください
<http://www.fudousanhosho.or.jp>

今月の表紙

姫路侍屋敷図

文化年間(1804-1817)刊。1993年に世界遺産となった姫路城とその城下が描かれている。姫路城は別名「白鷺城」と呼ばれ、地図には城の周囲に3重にめぐらされた濠のようすが見てとれる。

地図に描かれた1808年頃、姫路城を治めていた播磨姫路藩には73万両にも及ぶ累積借金があり、第3代藩主酒井忠道は、河合道臣(寸翁)を登用して藩政改革に臨んだ。1810年「在町被仰渡之覚」を発表して藩政改革の基本方針を定め、領民はもちろん、藩内の藩士すべてに改革の重要性を知らしめた。また、木綿の栽培を奨励し、後に藩直轄にて専売した。このお陰で播磨姫路藩には24万両もの蓄えができ、借金をすべて弁済するばかりか、新たな蓄えを築くに至ったといわれている。



姫路城



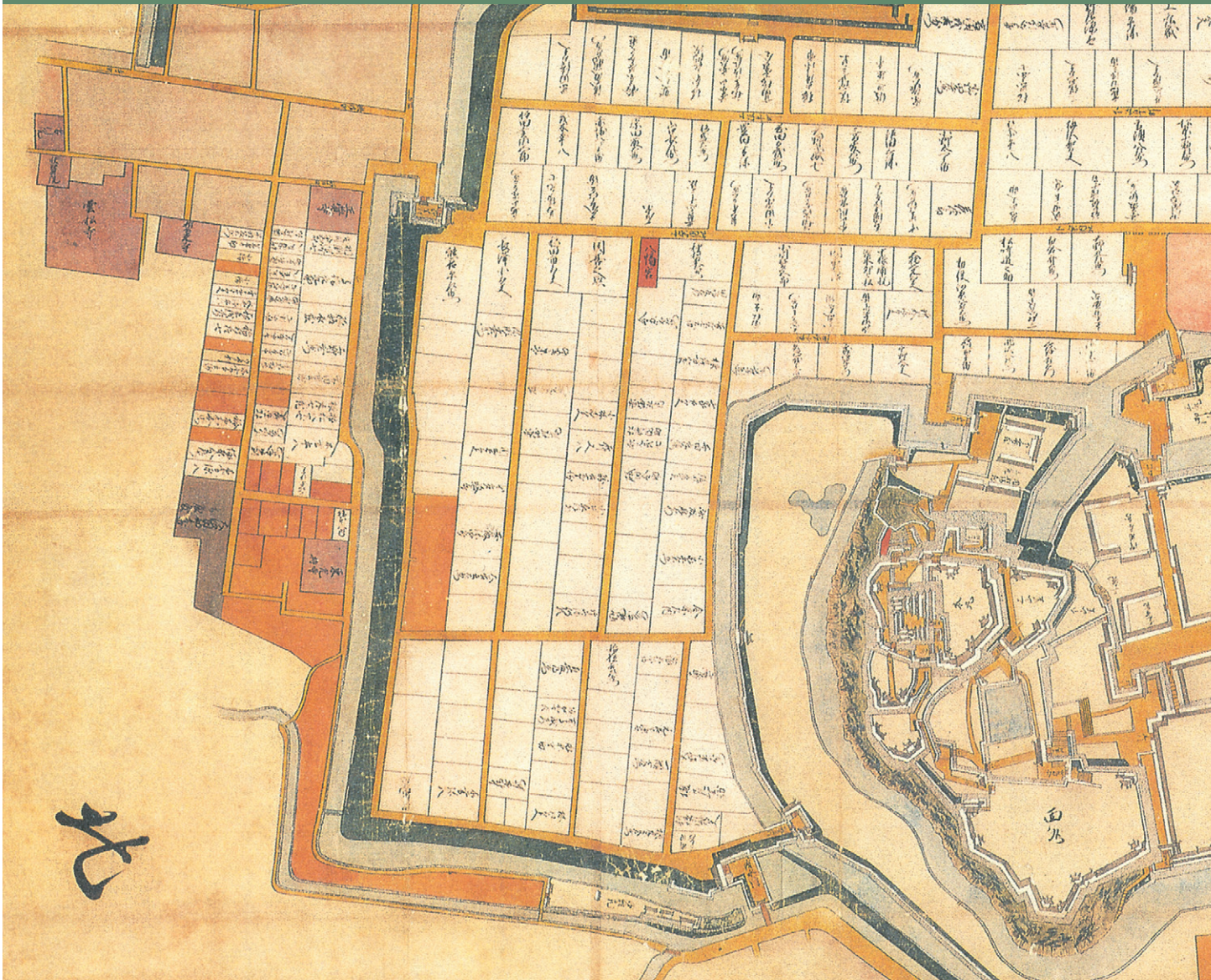
姫路城から望んだ姫路市内



姫路神社境内の道臣の胸像



兵庫県



●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 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

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

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

会員のの方は、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。