

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

5

2007
MAY

【特集1】

団塊世代のリバースモーゲージ

～高齢化時代の不動産活用～

【特集2】

活発化する沖縄の不動産事情

【特集2】 活発化する沖縄の不動産事情



都市部周辺では建設ラッシュが続いている



世界一美しいといわれる珊瑚礁の生息するエメラルドグリーンの海。
眺望を遮るものがない斜面に移住者の住宅が次々と建てられている▲



石垣新空港建設工事では、最新の工法を採用し
赤土の流出を抑え、環境への影響を最低限に留めるように工夫されている▲

CONTENTS

4. 【特集1】
団塊世代のリバースモーゲージ
～高齢化時代の不動産活用～
10. 【新企画】
不動産ニュービジネス最前線
「ソーシャルアパートメント」(株)リビタ
12. 【特集2】
活発化する沖縄の不動産事情

17. 税務相談「平成19年度税制改正・『マイホームの買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例』の延長」
18. 賃貸相談「火災警報器の設置と賃貸借契約」
19. 法律相談「専任の取引主任者」

20. 地方本部の動き 岩手県本部
21. 保証だより／弁済委員会審査結果 ほか
22. 地方本部活動
24. 3月新入会者名簿
25. 3月会の活動及び各種会議の要旨
26. 3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
「ますます広がる、不動産情報のウェブ配信」

*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

大阪府 箕面の滝(みのおのたき)



大阪府箕面市に所在し、「日本の滝百選」に選定されている落差33mの大滝。滝の周辺一帯(総面積963ha)は、明治の森箕面国定公園に指定されている。その流れ落ちる滝の姿が、農具の「箕」に似ていることから、箕面滝と呼ばれるようになり、地名の由来もここからきているといわれている。

この滝は四季折々に応じて美しく変化するが、初夏は新緑に、また秋には燃え立つ紅葉に、滝の音が冴(さ)えわたり、清涼秋涼を感じる。溪流沿いの道は、絶好の散歩道で自然を満喫でき、およそ1,100種の植物と3,000種の昆虫を数える「自然の宝庫」として知られる。

団塊世代のリバースモーゲージ 高齢化時代の不動産活用

一級建築士 倉田 剛（住宅資産研究所）

【1】リバースモーゲージとは

退職後に抱える深刻な問題の一つが、家計に現金収入がなくなるといった経済的不安である。「現在、住んでいる住宅(持家)を、退職したら個人年金に轉換したい」と考える高齢者世帯は少なくない。住宅取得のための住宅ローンが終わって、やがて現金収入のない高齢期に入ったら、住宅資産を返済の担保にしながら、最期のときまで生活資金を借り受けるローンが「リバースモーゲージ(逆住宅ローン)」である(下図参照)。

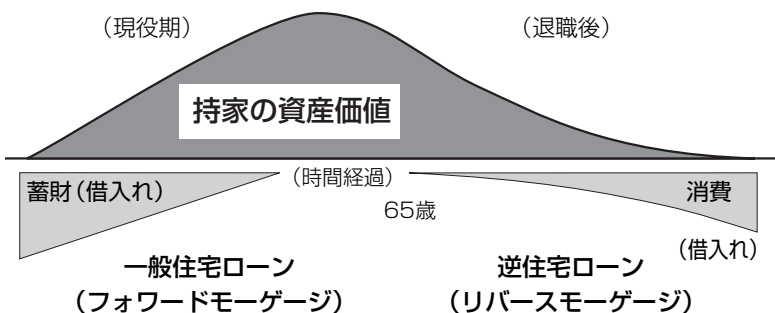
本稿で取り上げている「リバースモーゲージ」は、厚生労働省が2006年からスタートさせている「生活福祉資金(長期生活支援資金)貸付制度」であり、日本に

においても将来有望な福祉プログラムとして期待されている。

■海外のリバースモーゲージ

リバースモーゲージの発祥の地は、18世紀のフランスと考えられているが、イギリスにも古くから同じようなシステムがみられた。アメリカでのリバースモーゲージは比較的歴史が浅く、1960年代前半から始まっている。カナダやオーストラリアなどでは、そこからさらに遅れて始まった。現在、先進各国の社会保障制度の補完的プログラム(セーフティネット)として、リバースモーゲージは普及・定着している。とくにアメリカのリバースモーゲージ市場は先駆的である。アメリカ政府の保証が付いたリバースモーゲージ・プランのHECM(Home Equity Conversion Mortgage)は低所得の高齢者からも好評であり、この数年間続いた同国の住宅市場の好況も後押しして、急速にその利用件数(2005年では約3万6千件余)を伸ばしている。

● ライフステージと住宅資産



■ 団塊世代とリバースモーゲージ

全国の50歳代の男女に聞いたところ、子供が結婚した後、親が子供との「同居」を希望するのは21%、「別居」を希望するのが79%と、「別居派」が「同居派」を大きく上回った。また、60歳以上を対象にした「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」(2005年度、内閣府)でも、将来、子供との「同居」を希望する人は41%であり、10年前に比べて約20ポイント、「同居派」が減っている。日本社会の「家族」の「形態」や「意識」が大きく変化してきている。親の世代も、健康で長生きの傾向にあるから、「住宅」を子供に相続させないで、自分たちの老後の生活資金(年金化)にしたいと考える親が増えてくるものと予想される。

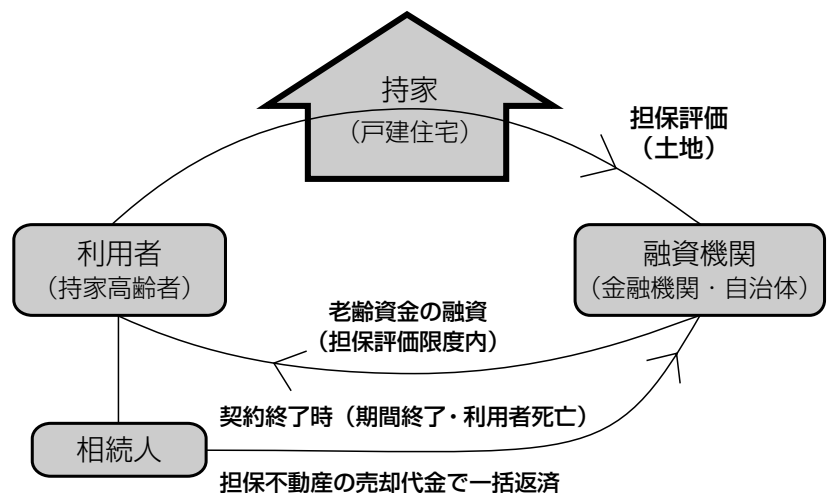
団塊世代の意識調査(滋賀銀行のシンクタンク)によると、男性70%、女性64%が、60歳以降も就労意向を持っている。2006年4月から、改正高年齢者雇用安定法によって、段階的に65歳まで雇用が延長されている。高齢者の就労意欲が旺盛なことは、リバースモーゲージを利用する上でも好ましい傾向だ。リバースモーゲージでは、借り手の年齢が高ければ高いほど、受け取る年金総額(借入金)は多くなる。また貸し手側のほうも、借り手の年齢が高いことは貸付期間が短くなるから、担保割れ(長命リスク)も少なくなる。子供との同居も望まないし、自立心が強く、社会参加の意欲も旺盛な団塊世代は、将来、リバースモーゲージへの新たなニーズを顕在化させていく存在になる。

【2】 リバースモーゲージの仕組み

リバースモーゲージは、「利用者」の住んでいる「戸建住宅」を担保にしながら「生活資金」を借入れする仕組みであり、住宅担保ローン的一种である。利用できる人は65歳以上の低所得の持家高齢者であり、自分の家に住み続けながら生活資金(借入金)を受け取り、死亡したら、あるいは借入総額が貸付枠に達したとき、初めて一括で返済する。その場合でも、原則、持家の売却代金で清算する、あるいは相続人が代位弁済することもできる(図「持家担保高齢生活資金融資制度」参照)。高齢期に、「住む場所」が保証され、「生活資金」も長期的にサポート(融資)される、といった2つの生活要素を同時に支援してもらえる「居住福祉型生活資金貸付制度」とも理解できる仕組みである。借入金の流

れが、一般住宅ローンとは逆向きであることから、「逆住宅ローン」あるいは「リバースモーゲージ」と総称されている。

● 持家担保高齢生活資金融資制度 (リバースモーゲージ・システム)



■基本的要素と三大リスク

「長期生活支援資金貸付制度(リバースモーゲージ)」の基本的な構成要件は次のように整理できる。

(1) 「利用者」

- ① 自分の家を保有しているが低所得(住民税免除程度)である65歳以上。
- ② 配偶者と親以外のほかには、同居人がいない。

(2) 「住宅」

- ① 戸建住宅の土地・建物(建物評価=0)。借地、マンションは対象外。
- ② 最低担保評価規約(おおむね1,500万円以上)。
- ③ 所有権に第三者権利が付帯していない。

(3) 「貸付条件」

- ① 住宅の敷地分(土地)の評価額の70%が貸付枠。
- ② 年率3%、あるいは長期プライムレートのいずれか低い率。
- ③ 借受人の死亡時までの融資。
- ④ 推定相続人の連帯保証が必要。

これらの要件の中で、不動産市場や金融動向など「市場変動」に影響を受けやすいのは「持家の地価」と「金利」であり、また利用者の「年齢」や「余命」なども融資の内容に大きく関係してくる。これらの要件に、当初の想定を超える「変動・変化」が起きた場合に発生する「リスク」として、①不動産市場の低迷リスク(不動産価格の下落等)、②市場金利の変動リスク、③長命リスク(想定以上の長生き)などの3種類が「三大リスク」と考えられ、日本でリバースモーゲージが容易に普及できないネックとされている。

■日本のリバースモーゲージの特徴

日本のリバースモーゲージは、先行している欧米社会のリバースモーゲージと異なった特徴が幾つかあるが、本稿では次の2点を挙げている。

(1) 「住宅」を担保評価するのに、「建物(家屋)」の評価はしないで、「土地(敷地分)」だけの評価に基づいて「貸付枠(融資限度)」を設定している。アメリカやカナダのリバースモーゲージの場合、「建物」は「土地の上に付着した構築物」(土地と一体の資産として評価している)として考えられている。建物についても、その老朽化や破損部分が、交換(付け替え)や修繕によって回復できる程度ならば、「住宅」全体の評価を大きく減価する要因とはしていない。両国では、「住宅」に対して、「生活する場所(living place)」としての「価値」に重きを置いているからだ。

日本の場合、「住宅」とは、「土地」と「建物」の、二つの独立した不動産の合体であり、それぞれ個別の市場価値(換金性)の合算が住宅の評価額となる。日本の住宅の場合、築後20年以上経過した「建物」に対する市場の評価はほとんどゼロに近いものだから、概して「既存住宅」の価値は「土地」だけの市場価値(相場)となってしまう。だから建物部分が資産の大半で土地の持分が少ないマンションに住む高齢者は、ほとんどのリバースモーゲージが利用できないことになっている。ちなみにアメリカやカナダでは、マンションも戸建住宅と同じようにリバースモーゲージを利用することができる。

(2) 日本のリバースモーゲージでは、借入総額が担保物件の売却代金で返済できない分は、連帯保証人(子供)が返済しなければならない。この点も、将来、日本でリバースモーゲージが普及・定着するためには大きな障害となってくる。アメリカやカナダのリバースモーゲージならば、担保物件(住宅)を引き渡すことで借入総額が相殺されてしまう仕組み(ノンリコース・ローン)であり、したがって連帯保証人も必要ない。

【3】中古住宅市場とリバースモーゲージ

2007年3月25日の石川県能登半島沖の地震では、高齢者の住む木造住宅の崩壊が目立った。古い住宅の耐震性能が低かった点が原因と指摘されている。最近、行政は、耐震性能の低い既存の木造住宅(1951年5月31日以前に建築)の耐震化補助事業を積極的に展開している。しかし、その一方で、高齢者の持家を担保に生活資金を融資するリバースモーゲージにおいては、高齢者の住宅(持家)の建物部分について担保価値(資産性)を認めていない。このままでは、高齢者が自己負担してまで持家の耐震性能を向上・改善させる、あるいはリノベーション(補修・修繕)を施して持家を長持ちさせようとするインセンティブは半減してしまう。中古住宅、すなわち既存住宅の資産性の維持・継続(サステナビリティ)は、リバースモーゲージの普及には重要な要素となっている。政府は、「200年住宅」の普及を掲げて、2008年度予算に財政や税制優遇措置を盛り込む意向を明らかにしている(※1)。

欧米社会でのリバースモーゲージの普及と、中古住宅市場の活況とは密接な関係がある。欧米の住宅市場では、その住宅取引件数の過半数が中古住宅(既存住宅)取引(※2)であり、その活発な需要が中古住宅の資産性をキープさせている。対照的に日本の住宅市場の主流は新築住宅取引であり、中古住宅の取引は極めて低調である。日本では住宅の上物(家屋)は「スクラップ・アンド・ビルド」の運命にあり、日本の住宅のライフサイクル(使用年数)は欧米に比べたら半分以下になっている。だからリバースモーゲージでも、建物は評価しないで土地だけの評価で貸付枠を設定するようになる。これらの問題の解決・改善こそ、日本にリバースモーゲージを定着させるための重要な鍵となっている。

国際的にも低調な日本の中古住宅市場を蘇生させる

方策として、本稿では以下の点を挙げている。

- (1) 住宅の構造的な改善
- (2) 中古住宅と新築住宅とのあらゆる格差(融資・課税等)の撤廃
- (3) 住宅の収益性を高める
- (4) 安易な新規開発の規制強化
- (5) リバースモーゲージの改正(中古住宅の担保評価規約の見直しとマンションの対象化)。

これらの方策について、もう少し詳しく説明すると次のようになる。

- (1) 住宅寿命の延伸は、敷地(区画)が堅牢で広さにも余裕があること、建物の構造部材の余裕(断面を大きくする)可変性(バリエブル)などの条件がまず必要である。最近の地価下落は住宅区画の拡大化には好都合である。また既存設備・施設の改善・延命の技術開発を官民で取り組む必要がある。
- (2) 住宅に関する、あらゆる取扱い上(融資、税法上)から、「新築」と「中古」の区別を撤廃する。その住宅の基本的価値(性能・機能・デザイン)を正確に調査し評価するための、鑑定評価基準と融資側の対応の見直しが望ましい。また固定資産税の課税でも、一定年数を経過した建物への優遇措置などもインセンティブ効果が期待できる。中古住宅を

※1 木造、鉄骨、鉄筋などの骨組みに通常以上の強度を持たせ、内装・設備も住み替え需要に柔軟に対応できる可変性のあるシステムを持った住宅。拙著『リバースモーゲージと住宅』参照。

※2 減失住宅の平均築後年数：日本30年、アメリカ44年、イギリス75年。中古住宅の流通シェア率：日本13.1%、アメリカ77.6%、イギリス88.8%。中古住宅の流通シェア(資料：住宅産業新聞社『2006年度版住宅経済データ集』2006年、176ページ参照)。

購入すれば、最初の資金(初期投資)負担が軽いから、住みながら付加価値も付けやすく、転売するにも低めの価格設定ができて売りやすい、などの利点がある。

- (3) 賃貸住宅市場には戸建住宅のストックが少ない。こうした実情をチャンスと考えて、中古住宅を賃貸に供して家賃収入を上げれば、収益還元法による建物評価額は持ち上げられる。
- (4) 地域全体のバランスを配慮したビジョン(ゾーニング)が描かれていないから場当たりの安直な土地開発が繰り返される。そのツケが回ってきて短命な住宅資産となっている。地域の環境整備こそが住宅の資産性を構築し継続させていく重要な要件であり、官民挙げて取り組むべき課題である。こうした住環境の整備については、欧米に学ぶべき点が多い。
- (5) リバースモーゲージが土地と建物の両方を評価すれば、持家の品質確保のインセンティブとなり、

良質な戸建住宅が増えてくる。賃貸市場のほうも、戸建住宅ストックが流れ込めば活性化する。そこからまた中古住宅需要も増えてくるといった好ましい連鎖が始まる。

日本の住宅寿命(サステナビリティ)を延伸させるためには、中古住宅市場を取り巻く金融制度や税法などにも抜本的な改革が必要となる。これまでのような、建物の取得(建築)からわずか20~30年程度しか資産価値が維持できないような市場ならば、住宅を「所有」することの「利益(価値)」は分かり難いし、長持ちさせようとするインセンティブはない。日本の中古住宅市場の実態は、長く使わない住宅だから手を入れたい、手入れしてない住宅には買い手も付かない、といった悪循環に陥ってしまっている。こうした負のサイクルにそろそろ歯止めをかけないと、日本の持家高齢者は「ハウスプア・キャッシュ・プア」になってしまう。

【4】「住み替え」とリバースモーゲージ

国土交通省が2006年10月から進めている「高齢者住み替え支援制度」は、郊外の戸建住宅に住む高齢者世帯が便利な都市部に住み替えするのを支援する取り組みである。郊外の戸建住宅に住んでいる高齢者の場合、建物の維持管理が大変になり、また日常的な移動(商店街や病院などへのアクセス)も次第に難しくなってくる。一方、子育て世帯はスペースに余裕のある郊外の戸建住宅のほうが好都合である。そこで両世代間で居住する「場所」の交替を、建物売買契約ではなく建物賃貸借契約(3年間程度の定期借家権で借り上げる)方式で、高齢者には家賃収入を、子育て世帯には低めの家賃で、と双方の生活の利便化を支援する。要するに「住み替え」は「適者適所」であり、世帯の条件にふさわしい地域に「住み替え」することは、家計の経済性や

家族の福祉などの面からも合理的な環境順応といえる。

しかし、この住み替え支援制度にも問題がある。まず高齢者の持家を賃貸に供するのに、その老朽化や耐震性能の不足などが問題となり、その修繕・補強を施す費用負担も問題になる。そうした持家高齢者の負担(投資)に対する経済的な「見返り(利益)」として、住み替え支援制度にリバースモーゲージ・ローンも組み込む方策が考えられる。例えば高齢者と結ぶ建物賃貸借契約の中に、期間が満了した後(65歳以上)はリバースモーゲージも利用できる特約を盛り込むことで、高齢者からも好感を持たれる福祉制度となる。もちろん、その場合は、住宅の土地と建物の両方が担保評価されなければならない。

[5] 日本におけるリバースモーゲージ

日本で最初の公的リバースモーゲージは、1981年4月にスタートした東京都武蔵野市福祉公社の「福祉資金サービス」である。1980年代半ば頃から信託銀行が資産家をターゲットにリバースモーゲージを始めている。1990年には世田谷区が続いて、2005年度末には全国で18の自治体が独自のリバースモーゲージを展開させてきている。2001年度までの自治体のリバースモーゲージの合計融資件数(厚生労働省地域福祉課資料)は163件であった。1999年、山形の殖産銀行が初めて独自のリバースモーゲージ・ローンを開発し販売したのだが、わずか1件の利用件数にとどまっている。2003年度からスタートした厚生労働省のリバースモーゲージ「長期生活支援資金融資制度」の利用件数は、2005(平成17)年12月末で378件であった《※3》。この数年間で、金融機関では中央三井信託銀行や東京スター銀行、ハウスメーカーでは、旭化成ホームズやトヨタホーム、積水ハウスなどが、各社独自のリバースモーゲージ・ローンを開発して販売に踏み出している。

■リバースモーゲージ市場の展望

長寿化と核家族化の進行、また高齢者の高い持家率など日本社会の特質はリバースモーゲージに対する潜在的ニーズを示唆している。近い将来、日本にリバースモーゲージを普及・定着させるための要件として、まず地価がわずかでも上向くような住宅需要の安定と、「持家/賃貸住宅」のシェアが均衡した住宅市場の育成が挙げられる。またリバースモーゲージのほうも、現行の高齢者向け持家担保年金貸付制度の域から踏み出さないことには、期待するような発展は望めない。そこで、リバースモーゲージを、持家の「交換(住み替え)」なども選択肢としたドラスティックな

メカニズムと、多彩な生活サービスも組み込んだ「多角的居住システム《※4》」にリメイクする方策を提言しておきたい。こうした試みが実現できたとき、高齢者と子育て世代、既存住宅と住み替え制度、また不動産市場とリバースモーゲージなどの関係に新たな取り組みが生まれてくる。そこから初めて、事業性と福祉性が両立できる「リバースモーゲージ市場」が射程内に入ってくる。

《※3》 その利用状況の内訳は、大阪府56件、東京都54件、福岡県47件、熊本県23件、千葉県20件、静岡県・北海道18件、埼玉県16件、岩手県14件、愛知県11件、その他は1けた台であった。

《※4》 筆者が提言している、「高齢者の住み替え(買換え・賃貸化等)」にも対応し、生活資金融資のほかに、高齢者の多様な生活ニーズに対応した生活支援サービスの永久的供与なども組み込まれた総合的プログラム。

PROFILE

倉田 剛

1944年(東京都)生まれ

一級建築士・経営学博士

住宅資産研究所(主宰)・一級建築士事務所(代表)

国際ジャーナリスト連盟会員

法政大学現代福祉学部(居住福祉論)非常勤講師

愛知工業大学経営情報科学部(中小企業論)非常勤講師

著書:『リバースモーゲージと住宅』(日本評論社 2002年)

『少子高齢社会のライフスタイルと住宅』(ミネルヴァ書房 2004年)

『団塊世代とリバースモーゲージ』(住宅新報社 2006年)

『持家資産の転換システム』(法政大学出版局 2007年)

コミュニケーションを主体とした「ソーシャルアパートメント」 (株)リビタ

空室にあえぐオフィスや住宅のコンバージョンやリノベーションに、各社が知恵を絞って取り組むなか、活気を見せる物件が登場した。需要が減少し、次々と売りに出される企業の独身寮を「ソーシャルアパートメント」として見事に蘇よみがえらせたのは、リノベーション事業を主軸に行うリビタ(東京都渋谷区)。このほど3棟目がオープンしたが、全棟ともほぼ満室という人気ぶりだ。

「ソーシャルアパートメント」とは

今年3月、リビタが手掛ける「ソーシャルアパートメント」の3棟目が、神奈川県川崎市の読売ランドにオープンした。1棟目は、昨年オープンした蒲田(東京都大田区)、続く2棟目は、東戸塚(神奈川県横浜市)と次々にオープン。いずれも募集と同時に申込みが殺到した。

「ソーシャルアパートメント」とは、共用部を有したドミトリタイプの賃貸マンション。リビングやキッチンなどを共有し入居者同士のコミュニケーションを取りつつも、個室でプライバシーも確保するという形態だ。各住戸には、ベッドや机、カーテンなどの家具が備え付けられており、入居後すぐに生活が始められる。1か月単位の短期入居が可能で、気軽さも人気の理由だ。短期滞在の外国人などが利用する「ゲストハウス」に共通する部分もある。

しかし、コミュニティスペースを有し気軽に利用できることに加え、安全性や快適性を重視した点が、ゲストハウスとの大きな違いだ。一般的にゲストハウスというと、いろいろな国の若者が出入

りし、決して清潔とはいえない環境の物件が多い。この「ソーシャルアパートメント」では入居時に管理会社が入居者審査を行い、万が一問題が起こったときに備えて、6か月の定期借家契約を導入している。清掃も基本的には入居者自らが行うことを奨励しているが、広い共有部分を始め各住戸のメンテナンスにも力を入れている。

独身寮が快適な空間に

独身寮——。ライフスタイルの変化とともに徐々に利用者が減少し、企業側も築年数がさほど古くはないので取り壊すわけにもいかず、近年、不良資産として扱われる傾向にあったのは否めない。

「ここ数年、独身寮の売却が目立つようになってきました。エレベーターが無い、個室に水回りが無い、造りが地味などの欠点もありますが、設備などのスペックがし

っかりしているのが特長で、こうした今あるメリットを生かす方法としてソーシャルアパートメントが生まれました」と話すのは、同社の内山博文代表取締役。

従来、こうした既存ストックは、高齢者施設に転用されることが多かったという。ところが高齢者施設だと、廊下の幅員や部屋の広さなどに制約があり、改修費用がかさんでしまう。さらに昨年、介護保健法改正で自治体が介護付有料老人ホームなどの特定施設を総量規制できるようになり、独身寮の行き場がますます無くなっていった。

こうしてだぶついたストックを蘇らせたのが、「ソーシャルアパートメント」だ。なるべく今あるものをそのまま生かし、なおかつ快適性を高めるため、いろいろな工夫が導入された。

味気なかった食堂は、ラウンジに。食事、談話、仕事など好きなように使うことができる、入居者



独身寮の食堂が、広々としたラウンジに



機械室はフィットネスジムに。館内にあるのがうれしい

全員のリビングルームだ。機械室はトレーニングマシンを置いてフィットネスジムに。共同浴場は個室のシャワールームに改装した。入居者同士が自然に交流できるようにビリヤード台も設置した。ほかにもシアタールーム、ミニラウンジなどを採用し、住み心地の良い空間に変身した。

リビタがこだわるコンセプト

リビタは東京電力と都市デザインシステム(東京都渋谷区)の合弁により、2005年に設立した。社名は、「暮らし、生活(habitat)」を「リノベーション(renovation)する」という理念のもとに付けられた。建物の付加価値を高めるだけにとどまらず、生活の再生をも提案し、「自分スタイル」「エコロジー」「エコノミー」「安全・安心」をコンセプトに掲げている。

既存のストックを利用したリノベーションの場合、新築のおよそ85%の建築費に抑えることができる。こうした経済性に加えて、ストックの再利用という観点から、環境への負荷も軽減できる。また同社が力を入れているのが、安全性に関する調査と診断である。第三者調査機関によって、配管や建物の劣化状況を適正に判定、修繕し、これによって未完成の新築物件にない安全性を確保することができるという。

こうしたリノベーションの利点に加えて、今回、取り入れられたのが「住人同士のコミュニティー」だ。

前身の都市デザインシステム(東京都渋谷区)は、これまで数多くのコーポラティブハウスを手掛け、現在、戸建ての集合体としてコーポラティブビレッジにも取り組んでい

る。この流れをくんで、リビタでもリノベーション事業にコミュニティーを主体としたコンセプトが盛り込まれた。

入居者の声

入居者の属性を見てみると、半数以上を女性が占める。また、20代の社会人が多く職業などは様々だ。特徴的なのは、海外留学経験のある人、海外のゲストハウスを利用したことがあるという申込者が少なくないことだ。

では、実際の入居者の感想はどうだろうか。結果は、多くの入居者が、安全性についての満足度を上げている。建物の入口、各住戸の入口にセキュリティーを完備し、さらに女性専用棟のある物件では、専用棟の入口にも設置した。当初、男性の入居者が大半と予想していたが、実際はセキュリティー面の充実から、女性の申込者が多かったのは、同社も予想外だったという。

「帰宅した時に誰かがいるのが安心」「電気がついているのがうれしい」という意見も聞かれる。

「犯罪者は人の目を最も嫌いますから、誰かの目があるのが一番の防犯対策となるのではないでしょうか」(内山代表)

人間関係のトラブルに関してはどうだろうか。ここでは、他人(近隣の住民も含む)に迷惑をかけない、共用施設の利用時間、入居者以外の宿泊禁止などの最低限の基本ルールはあるが、あまり細かくは設けていない。入居者が自主的に運営していくことを理想としているからだ。

「申込みの反響や入居者の声を聞いて、若い人たちもコミュニケーションの場を求めていることを改めて実感しました。コミュニティー

ーといっても決してベタベタした関係ではなく、海外のゲストハウスやコレクティブハウスなどに見られるような、成熟した関係を築いていきたいと思っています」(内山代表)

同社は今後も「ソーシャルアパートメント」の普及を進めていくという。さらに将来的には、若い世代とアクティブシニアと一緒に生活できるコレクティブハウスにも取り組んでいきたいとしている。



リビングに設けたプールバー。入居者、来客者が気軽に利用している



レストランの厨房のような充実した共用キッチン



代表取締役 内山博文氏

(会社データ)

社名	株式会社 リビタ
所在地	東京都渋谷区
設立	2005年5月
代表取締役	内山博文
社員数	28人
事業内容	リノベーション業、コンサルティング業、広告代理業

【特集2】

活発化する沖縄の不動産事情

住宅新報社 企画開発室

沖縄の地に足を踏み入ると、たとえそれが初めての訪問だとしても「懐かしい」と感じるという。美しい海とゆったりした空気、本土では味わえない人と人の交流。今の日本人が忘れてしまった、しかし体の奥深くに眠ったままになっている「古き良き日本」が呼び覚まされ、知らず知らずのうちに、その魅力の虜^{とりこ}になるのだという。

平成13年に放映されたNHK朝の連続テレビ小説「ちゅらさん」が人気を博し「沖縄ブーム」が起こる。以来、沖縄を訪れる観光客は年々増加の一途をたどり、リピーター客、長期滞在者に加え、本土から移り住む人が増えているという。

団塊の世代の大量退職が始まり、定年退職後の老後を沖縄で過ごしたいという人が、沖縄でセカンドハウスや別荘を求める動きが生まれている。東京から那覇は空路で2時間45分。本土と行ったり来たり半移住も可能だ。

沖縄県でも特に移住者の多く見られる地域は、石垣島を中心とする先島地区。ここ数年、島の都心部には賃貸アパートやマンションが建てられ、島東部には移住者により形成された集落が新しく出来ているという。開発により、沖縄随一といわれる自然景観が破壊されることへの懸念も当然ある。

一方、沖縄本島では、那覇新都心地区を中心とした分譲マンションの建設ラッシュだ。本土から開発業者も参入し、現在激しい競争が繰り広げられている。従来の規模をはるかに超えた大型マンション建設計画もある。海外ファンドも含め、建設用地取得や買収の動きも活発だ。



活発化する沖縄の経済状況

＜日本銀行那覇支店 井口氏、早川氏の話＞

最近、沖縄県の景気は拡大の動きが加速している。「個人消費」「観光」「建設」の3つの動きに着目すると、まず観光は絶好調とわかっていい。沖縄県への入域観光客数は着実に増加しており(図表1)、2001年の9・11テロ事件の発生した年は減少したが、その後一貫して増え続け、2006年は年間563万人の人が来ている。

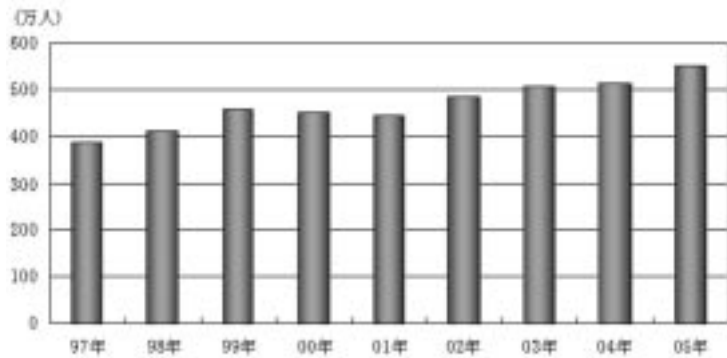
「個人消費」も観光の好調に伴う波及効果もあって、前年比だけでみれば、全国より高い伸び率を示している。

「建設」も、公共投資は減少しているが、マンション、ホテルといった民間工事が非常に活発で、公共事業の落ち込みを補うくらいのボリュームが出てきている(図表3)。このため一部では、技術者をはじめ人手が足りないとする建設業者もみられる。

「建設」が活発化している要因は大きく分けて3つある。1つ目は移住ブーム、2つ目は世帯分離、3つ目はホテル建設だ。

沖縄県は地方のなかでも人口増加が見られる数少ない地域となっている。全国で最も高い出生率(2005年:1.72<全国平均1.26)を背景に自然増が続くなか、移住ブームがそれに拍車を掛けている。移住者の増加は、住宅着工の増加の

【図表1】入域観光客数の年間推移



(資料: 沖縄県)

ほかに、個人消費の増加や移住関連ビジネスの活発化、建設業等での雇用増加など、沖縄県経済に幅広く好影響を与えている(図表2)。

また、大家族から核家族への世帯分離に伴い、那覇市周辺やその他の地域からの住み替えの動きが見られる。

さらに、観光需要に応えるかたちで、ビジネスホテル、高級リゾートホテルの新規開設が活発化している。沖縄のホテルの客室稼働率は年間80%の水準に達するともいわれる。

こうしたなか、海外ファンドによるホテル買収の動きも活発だ。資本が投入される、ということは、沖縄の観光事業に魅力がある、ということ。新たな資本が入ることにより、沖縄の持つ、まだ表に出ていない良さが引き出されることもあろう。その結果、現在は1割に過ぎない海外からの観光客の増加を通じて、今後世界的なリゾートへと発展する可能性も十分ある。

沖縄への移住サポートへの取り組み

沖縄におけるマンション供給では、シェアナンバーワンの(株)大京を訪ね、業務部 又吉(またよし)氏に話を聞いた。同社は、これまで164棟・5500戸超のマンションを沖縄で供給してきた実績がある。

現在、大京が供給するマンションの購入者の内訳は、県外が4割、県内が6割となっており、年を追うごとに県外購入者の割合が増える傾向にある。近年、団塊世代の問い合わせが増えている、という。

同社では県外からの移住者が、できるだけ早く沖縄の生活に溶け込めるよう、沖縄独自のサポートプロモーションを展開している。7年前から雑誌やホームページなどで、実際に移住してきた人が現地でどんな暮らしをしているのか紹介する記事を掲載するなど、「沖縄ライフ」を紹介してきた。同社が発行する移住者向けの情報誌も年4回発行している。

県外購入者のほとんどが、実際に移り住み、沖縄でのセカンドラ

イフを送っている。転売目的での購入はほとんどない、という。

沖縄は琉球としての歴史のほうが古く、言葉、文化、習慣、まつりごとなど、代々受け継がれているものは本土と異なっており、都市生活のなかにあっても、古くからの独自のものが色濃く残っている、と又吉氏。「移住して来られた方が、当地での慣習や習俗に戸惑うことのないように、私たちが知ってることはできるだけお伝えしたい、と思っています」「お客様には、住宅購入前に半年くらい、賃貸での“移住お試し期間”を設けることをお勧めしています」とも。

「歴史のなかで沖縄の人々は、豊かでもなくても寄り添ってつつましくやかに生きてきた。そんな歴史のなか、沖縄はプライバシーがないとあっていいほど、人と人の距離が近い。都市生活に慣れた人には煩わしく感じられることもあるほど」「沖縄に住んでいただく、ということは“うちなーんちゅ(沖縄人)”になっていただくことだと思っています。沖縄の地で受け継がれた文化を移り住む人たちに知ってもらいたい」

「沖縄では世帯分離(家族が離れて暮らすこと)、都市化(若い世代が都市部へ集まる傾向)といった住宅需要も含め、実需はじわじわと上昇してきた。県外からの移住も含め、今のブームは予想の範囲内」という(図表4)。

全日沖縄県本部長 迫氏の話

「移住ブームといわれているが、実感としては自然増加でしかない」「沖縄は、失業率も高く、決して暮らしやすいところとは思わない。環境がいい、ということと、住む環境がいいというのは別問題。移り住む人も多いが、帰って行く人も多い」「住宅難といわれているが、空いているところはいくらでもある。単に希望に合う物件に限られているだけ」「移住ブームはマスコミが過熱しているだけ。基本的には県内の不動産業者には無関係」「県外資本が入ってきている、というが、住み分けがなされているので問題にしていない」「大手資本が入ってきているが、地の利がある分、こちらの情報を提供するなどのコラボレーションはあるが、対象が違うので脅威は感じない」

石垣島の状況

石垣島は沖縄本島から約430キロ南に位置する。八重山諸島の主島であり、諸島への海上交通の要となっている。棧橋周辺には真新しいマンションが何棟も立ち並び、周囲約162キロ、人口4万5千人の小さな島に、年間80万人の観光客が押し寄せる。



沖縄県本部
本部長 迫 幸治氏

島の人は、ここ数年で島の様子はすっかり変わった、と話す。

「ちゅらさん」の舞台である

小浜島は石垣から南へ船で30分。石垣新空港が出来ること、今後は周辺の島々への交通のターミナルとしての役割がさらに増すことが予測される。

移住ブームのなか、海岸近くに新築の家が次々と建設され、現在も人口増加を見込んだアパートやマンションの建設ラッシュが続いている(図表5)。一部地域では、ロケーションの良い土地の買占めによるバブル再燃を懸念する声や、無秩序な大規模宅地開発による環境悪化や環境汚染を指摘する声が聞かれる。

移住者の集落 山原(やんばれ)地区

島中部、北海岸の海を見下ろす斜面に移住者の新しい集落がある。背後の於茂登岳(おもとだけ)山麓には天然記念物に指定されているヤエヤマヤシ群落があり、石





垣島で最も美しいといわれるエメラルドグリーンの海が一望できる。しかし、「まず地元の人は住まない」地域だという。

眺望が良いということは、海からの風を遮るものが全くないということだ。沖縄では、6月から9月までの4か月は台風のシーズン。最大風速は78メートルにもなる。海に面した斜面には、昨年の台風で根元からなぎ倒された椰子の木がそのままの姿で残っていた。

2年半前に愛媛県松山市から妻と2人でここに移り住んだというMさんに話を聞いた。

「海を見ながら老後を送りたいと考え、ここに移り住みました。来たときには周辺に何もなかったけど、ここ数年で自治会が出来るほどに…。団塊世代の移住が盛んだ、といわれていますが、この集落で高齢者は私たち夫婦だけです。子どものいる若い世帯が多いですね。観光客相手にペンションや喫茶店などをやっている人が多いです。台風も何度か経験しましたが、建物は頑丈にできており、今のところ被害はありません」

美しい海と調和する町にするため、自治会で建物の高さ、色を自主規制している。ピンク色の建物が建ったときなど、景観を損ねるとの周辺住人の声で塗り替えたこともある、という。

集落の家々の周辺道路は未舗装のまま。側溝の幅も狭く、雨が降ると、道が川になる。市に道路整備の申請を出しているが、財政上の理由で数年先になるという話だ。

異文化との共存

沖縄県の島々には「オン」と称され、集落の人々から「神の領土」とされている場所が集落ごとに何箇所もある。集落の人々にとっては、冠婚葬祭、旅立ち、住まい替え、雨乞い等、日常生活に密着した「祈り」の空間として継承されているが、普段は集落の者でも立ち入ることが許されない神域である。村人から選任された「神司(つかさ)」が月に数度行われるまつりごとを司^{つかさど}っている。

日常空間と隣り合わせに、島独特の習俗が残され、島民に大切に受け継がれている。移り住んだ人々には、入り込むことができない部分という。

環境破壊の懸念

石垣島の近年の環境問題といえ、新石垣空港建設地の白保の海

があげられる。

1988年にコスタリカで開催された国際自然保護連合(IUCN)総会において「白保サンゴ礁の保護に関する決議案」が全会一致で採択されるなどの経緯を経て、白保のサンゴ礁は「地球全体の財産」となった。

白保の人々は先祖代々この豊穡の海を「命つぎの海」と呼び「生活の場」としてきた。

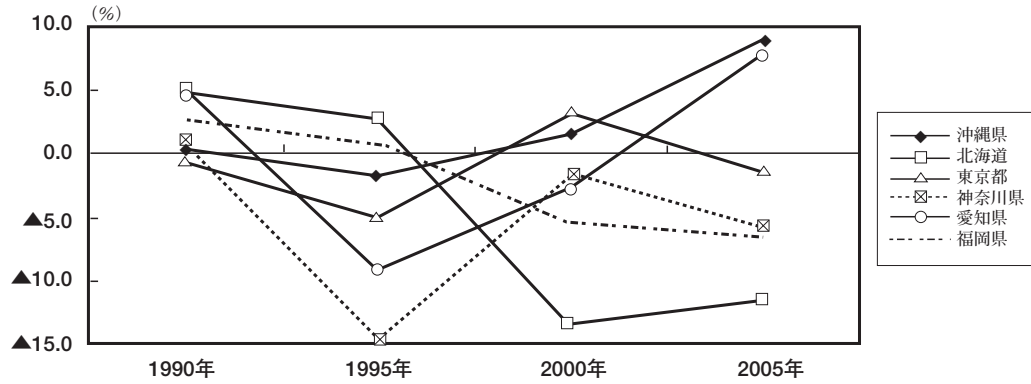
石垣島では、1771年の明和津波による環境異変、戦前戦後を通じての開拓農民によるサトウキビ畑開墾、1975年から始まった土地改良事業等が、赤土流出の原因として論じられてきた背景がある。現在建設中の新空港建設工事では、最新の工法を採用し、環境への影響を最低限に留^{とど}めるように工夫されている。

現在進行中の、海岸部の宅地あるいはリゾート開発においても、同様の環境配慮が求められている。



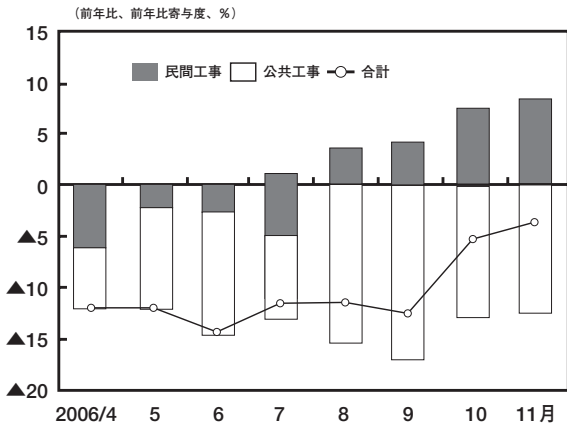


【図表2】 他都道府県からの転入者数伸び率の推移



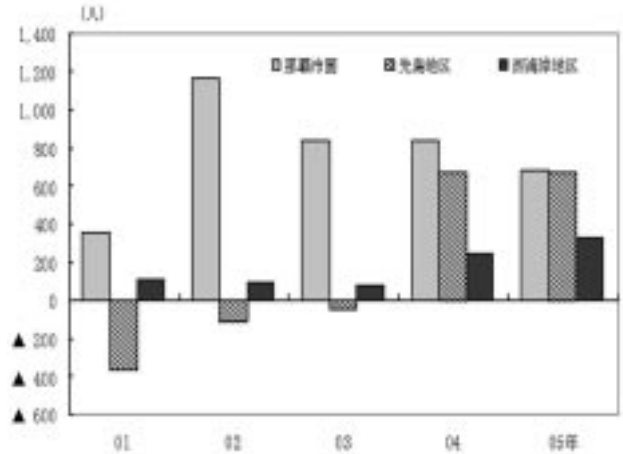
(資料：総務省)

【図表3】 沖縄県内の建設投資(出来高ベース)の推移



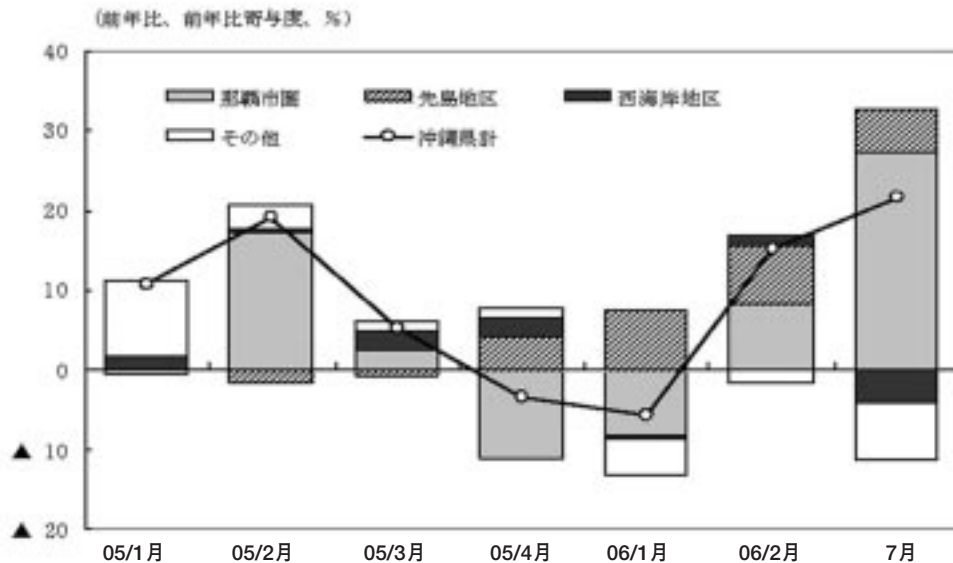
(資料) 国土交通省

【図表4】 他都道府県から沖縄県へのエリア別転入者の状況



(資料：沖縄県)

【図表5】 沖縄県の新設住宅着工戸数の推移



(注)
 那覇市圏：那覇市、宜野湾市、浦添市、豊見城市、南風原町
 先島地区：宮古島市、石垣島、多良間村、竹富町、与那国町
 西海岸地区：恩納村、読谷村、嘉手納町、北谷町

(資料：沖縄県土木建築部住宅課)

※図表1～5はすべて日本銀行那覇支店「うちな～金融経済レビュー」より引用



平成19年度税制改正・『マイホームの買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例』の延長



平成19年度の税制改正で、「マイホームの買換えの際に譲渡損失がある場合の譲渡所得の特例」が3年延長されたという話を聞きましたが、どのような特例でしょうか



1. 特例のあらまし

(1) 制度の概要

平成16年以後、土地建物等に係る譲渡所得の計算上生じた損失について、他の所得との損益通算が禁止されています。ただし、居住用不動産の譲渡損失については、一定の要件の下で損益通算や翌年以降の損失の繰越控除を認める特例が設けられています。

(2) 適用要件

個人が平成21年12月31日までの間に、売却年1月1日において所有期間が5年超の居住用不動産(譲渡資産)を売却した場合で、その売却年の前年の1月1日からその売却年の翌年12月31日までに、(4)の適用対象となる買換資産の取得をし、その取得年の12月31日において、その買換資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等を有し、かつ、その取得年の翌年12月31日までの間に居住の用に供するとき又は供する見込みであるとき等、一定の要件を満たす場合は、その居住用不動産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下で、その年の他の所得と損益通算することができます。

また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

(3) 適用対象となる譲渡資産

個人が有する家屋又は土地等でその年の1月1日において所有期間が5年を超えるもののうち次に掲げるものをいいます。

- ① その個人がその居住の用に供している家屋で国内にあるもの
- ② ①の家屋でその個人の居住の用に供されなくなったもの。ただし、居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されたものに限ります。
- ③ ①又は②の家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地等
- ④ ①の家屋が災害により滅失した場合において、その家屋を引き続き所有していたならば、その年の1月1日において所有期間が5年を超えるその家

屋の敷地の用に供されていた土地等。ただし、その災害があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されたものに限ります。

(4) 適用対象となる買換資産

個人が居住の用に供する家屋で次に掲げるもの又はその家屋の敷地の用に供する土地等で、国内にあるものをいいます。

- ① 一棟の家屋の床面積のうち、その個人が居住用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの
- ② 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合には、独立部分の床面積のうち、その個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの

(5) 適用対象となる住宅借入金等

この特例の対象となる買換資産にかかる住宅借入金等とは、譲渡者が金融機関やその勤務先から借り入れた、償還期間が10年以上の割賦償還により返済される一定の借入金等(利息に対応するものを除く)をいいます。

2. 適用除外となる場合

- ① 損益通算しようとする年の前年以前3年以内の年において生じた他の特定居住用不動産の譲渡損失の金額について、この特例の適用を受けている場合
- ② 譲渡資産の特定譲渡をした年の前年又は前々年において行った資産の譲渡について、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率の特例、居住用財産の譲渡所得の3,000万円の特別控除又は特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例の特例の適用を受けている場合
- ③ 譲渡資産の特定譲渡をした年又はその年の前年以前3年内における資産の譲渡について、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例の適用を受ける又は受けている場合
- ④ 居住用不動産の譲渡損失の金額が生じた年の翌年以降3年以内の各年分のうち、合計所得金額が3,000万円を超える年分

3. 住宅ローン控除との併用

この特例は、住宅ローン控除との併用が可能です。



火災警報器の設置と賃貸借契約



消防法の改正により、住宅用火災警報器の設置が義務付けられると聞きました。私は賃貸アパートを所有していますが、火災警報器を設置しなかった場合には損害賠償を受けたりすることはあるのでしょうか。



1. 消防法の改正

ご質問の消防法の改正とは、平成16年6月2日公布(平成18年6月1日施行)された改正消防法9条の2を指しているのだと思います。この改正により、すべての住宅に火災警報器の設置が義務付けられることとなります。新築住宅については平成18年6月1日からですが、既存の住宅については各市町村等の条例により平成20年6月1日から平成23年6月1日までの間に設置義務化の日程が決定されていくこととなります。

これまで消防法は大規模火災の発生する度に議論がなされ、デパート、病院、ホテルなど不特定多数の人が出入りする建物についての規制が強化されてきました。このため、これらの建物における火災による死者は大幅に減少してきたといわれていますが、消防法はこれまで住宅については規制していませんでした。しかし、我が国では建物火災による死者は年間1,500名前後ですが、このうち住宅火災による死者が85~90%程度を占めるといわれています。しかも、そのほとんどが65歳以上の高齢者の方々であるといわれています。その理由の多くは逃げ遅れであって、火災警報器等により早期に火災の発生が認知できていれば、余裕をもった避難活動によって生命が救われた可能性があることが指摘されています。実際にも、火災警報器の設置されていなかった住宅の火災の場合には火災100件当たりの死者は約6.7人前後ですが、火災警報器の設置されていた住宅の火災の場合には死者は約2.2人との調査結果があり、火災警報器の設置によって死者は約3分の1に減少することが知られています。

このような事情から、消防法が改正され、住宅建物に対しても火災警報器等の設置が義務付けられることになったものです。

2. 対象となる住宅と設置すべき機器

今回の消防法の改正では、火災警報器等の設置は、戸建住宅、マンションやアパートなどの共同住宅、店舗併用住宅その他のすべての住宅がその対象とされています。改正の趣旨からすれば、すべての住宅への義務付

けは当然ということになりますが、既にスプリンクラー等の設備が設けられているというような場合には住宅用火災警報器の設置が免除されることがあります。

設置が義務付けられる火災警報器等とは、火災の発生を早期に感知し、警報する警報器設備で、次のいずれかの設置が義務付けられることになりました。

① 住宅用自動火災報知設備

感知機、受信機と中継機器等から構成される警報設備

② 住宅用火災警報器

感知と警報の部分が一体となった警報器で火災を感知した警報機器のみが音を出すタイプのもの

③ 煙式警報器

一般的なタイプのもので煙を感知することにより火災の発生を知らせるタイプのもの

④ 熱式警報器

熱を感知することにより火災の発生を知らせるタイプのもの

3. 賃貸住宅における火災警報器の設置

従来から、火災による被害の拡大防止と住宅火災における死者数の減少という観点からは、住宅用火災警報器の設置は好ましいものと考えられてきましたが、既存の住宅に火災警報器を設置することは義務付けられてはいませんでした。

したがって、火災警報器を設置していない共同住宅の火災により多数の死者が出た場合であっても、具体的な法律の条文で火災警報器の設置を義務付けたものはないため、賃貸人が火災警報器を設置しなかったことを法的にとがめることができるのか、火災警報器を設置していないことが過失を基礎づける事実と判断できるのかについては議論のあるところでした。

しかし、住宅火災における死者数が火災警報器の設置によって約3分の1に減少するという事実、消防法を改正して住宅用警報器の設置が新たに義務付けられたことからすると、住宅火災により死者が出た場合に、火災警報器を設置していれば死者数はもっと減少したのではないかと、この観点からの責任追及は十分にあり得ると考えておく必要があると思います。



専任の取引主任者



今般従業員が退職し、専任の取引主任者の数が不足してしまいます。取引主任者証の交付を受けながら広告会社に勤める知人を、当社における専任の取引主任者とすることができるでしょうか。



1. ほかに勤務先がある知人を、専任の取引主任者とすることはできません。

2. 業法は、購入者の利益保護や宅地建物の流通円滑化を図るために様々なルールを定めています。このルールの中で重要な役割を担っているのが、取引主任者です。すなわち業者は、宅地建物を購入し、または賃借しようとしている者に対し、取引主任者をして、法定の重要な事項について、重要事項説明書を交付して説明させなければなりませんし(35条1項)、また重要事項説明書と契約成立後に交付すべき書面には、取引主任者の記名押印が必要です(同条4項、37条3項)。業者にとって、適正な業務遂行のためには、業務量に応じた取引主任者が不可欠となるわけです。

そしてこのような取引主任者の役割の重要性にかんがみ、業者には、事務所・案内所等ごとに、一定数の専任の取引主任者(取引主任者証の交付を受けた者)の設置が義務付けられています(15条1項)。

3. 取引主任者設置義務の内容については、①設置場所、②取引主任者の数、③成年であること、④専任性、について、それぞれ検討しておく必要があります。

① **設置場所** 取引主任者を設置しなければならない場所は、事務所と案内所等です。ここで事務所とは、商業登記記録等に登載され、継続的に業者の営業の拠点となる施設としての実体を有するものであり(ガイドライン)、案内所等とは、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所などを意味します(規則6条の2)。

② **取引主任者の数** 設置を義務付けられる取引主任者数は、法律では「事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数」となっています。これを受け、規則において「事務所にあっては業務に従事する者の数(業務従事者)に対する5分の1以上となる数、案内所にあっては1以上の数とする」と定められています(規則6条の3)。ここでいう業務従事者数には、直接営業に従事する者だけではなく、一般管理部門に所属する者や補助的な事務に従事する者も含まれます。

③ **成年であること** 未成年者であっても、成年者と同一の能力を有する者は、主任者証の交付を受けることにより、取引主任者となることができます。しかし専任の取引主任者になれば、実質的に相当の責任を負わなければなりません。そのために専任の取引主任者の要件としては、未成年者では足りず、成年者であることが求められています。

④ **専任性** 業者が取引主任者を雇ったとしても、常時取引主任者がいないとすれば、消費者が求めるときに必要な対応をすることができません。責任の所在が不明確になるおそれもあります。そのために業者が設置しなければならないのは、「専任の」取引主任者とされます。業者の設置する取引主任者には、専任の状態にあるという専任性が必要です。

専任性があるとは、もっぱらその事務所・案内所に常勤し、業者の業務に従事する状態にあるという意味です。ほかに勤務先をもっており、一般社会の通念における営業時間に、業者の事務所に勤務することができない場合には、専任性は認められません。したがって、かけもちをすることはできないわけです。ご質問のケースについても、知人が広告会社に勤務している以上、たとえ取引主任者証の交付を受けていても、貴社の専任の取引主任者にはなれません。

4. 業者は、取引主任者設置義務に違反する事務所等を開設してはなりません。従業員の退職などによって既存の事務所等が取引主任者設置義務に違反することになったときには、2週間以内に必要な措置をとる義務があります(15条3項)。ご質問者も、取引主任者設置義務に違反する状態をつくり出してはなりませんし、万一、従業員の退職によって専任の取引主任者が足りなくなってしまったならば、2週間以内に法に適合する状態にしなければなりません。

取引主任者は、日常的に顧客と接する業者の顔であるため、業者が社会から信頼を得るための要となる存在です。専任の取引主任者の状態が、法律と違反することにならないよう、日頃から細心の注意を払っておく必要があります。

「こども110番のお店」を 全会員で推進

ここ数年、岩手県本部も長年にわたる会員増強施策が功を奏し、地方経済の厳しい状況下、わずかずつではありますが連続して純増記録を更新し続けております。

しかし、依然少数会員県であることに変わりなく、あらゆる角度から組織強化のための検討を進め、継続的な関係機関への働きかけや宅建資格取得者への直接的なアプローチ等も欠かさず、毎年確実に実行してきました。

このほど、七木田本部長の提案により、広く地域社会への浸透、県本部、不動産業界のイメージアップを図る必要性の認識の下、「不動産無料相談」を盛岡市中心地(プラザおでって)で毎月定例に開催しています。

また、「こども110番のお店」を岩手県警に登録し、全会員で積極的に推進することになりました。町の不動産屋さんにはすべて、子どもを犯罪から守る見張り番というわけです。

先行して昨年始められた、神奈川県本部のアドバイスを受けながら、本部長が中心となり、岩手県警察安全企画課の指導を仰ぎながら、会員店舗用ステッカー・事故発生時のマニュアルが完成し、来る5月岩手県本部の全日・保証通常総会時にも主旨説明・配布ができる運びとなりました。

これからも、岩手県本部は地域社会に根ざした、健全な不動産業を営み、県民からのより一層の認知度の高まりとともに、町から愛されるよう会員一同願うものです。(副本部長 千田 孝道)



◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成19年3月)

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

還付日	件数	還付額(円)
※該当ありませんでした。		

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成19年3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)
3月9日	43件	24,300,000
3月20日	43件	25,800,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成19年3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
3月9日	号外 47号	85件
3月26日	号外 62号	43件

平成18年度 第10回弁済委員会審査結果

平成19年2月6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
18-75	京都府	(有)ティーイーエフ	林 美子	2,389,063	9,000,000	認 証	1,672,345	会員業者を売主とした土地付建物の売買契約において、一部、未施工のまま、会員業者が破産状態となったため、当協会に認証の申出が行われた事案
18-83	三重県	菊里商事	田部井 隆	750,000	10,000,000	認 証	750,000	申出人(買主)の希望条件を満たさない土地を共同媒介したとして、会員業者の共同不法行為を理由に、当協会に認証の申出が行われた事案
合 計							2,422,345	

審査結果	件数	金額
認 証	2社 2件	2,422,345円
条件付保証 保留・再審査	3社 3件	

財団法人 住宅金融普及協会 「住宅ローンアドバイザー養成講座」

＜お客様の笑顔を創る資格です＞

平成19年度 前期講座の 開催日程	<table border="1"> <tr> <td>火曜日コース</td> <td>7月3日(基礎編)</td> <td>7月17日(応用編)</td> </tr> <tr> <td>木曜日コース</td> <td>7月5日(基礎編)</td> <td>7月19日(応用編)</td> </tr> <tr> <td>土曜日コース</td> <td>7月7日(基礎編)</td> <td>7月21日(応用編)</td> </tr> </table>	火曜日コース	7月3日(基礎編)	7月17日(応用編)	木曜日コース	7月5日(基礎編)	7月19日(応用編)	土曜日コース	7月7日(基礎編)	7月21日(応用編)
火曜日コース	7月3日(基礎編)	7月17日(応用編)								
木曜日コース	7月5日(基礎編)	7月19日(応用編)								
土曜日コース	7月7日(基礎編)	7月21日(応用編)								
	住宅ローンアドバイザー養成講座は、「基礎編」と「応用編」で構成されます。「基礎編」のみ、あるいは「応用編」のみの申込みはできません。									
開催場所	全国59会場(会場については、当協会ホームページをご覧ください。)									
講習時間	9:40~16:30(予定)									
受講料	<table border="1"> <tr> <td>映像講習</td> <td>お一人様</td> <td>24,000円(テキスト代、消費税を含む)</td> </tr> <tr> <td>対面講習</td> <td>お一人様</td> <td>28,000円(テキスト代、消費税を含む)</td> </tr> </table> <p>(「基礎編」と「応用編」のセット料金です。)</p>	映像講習	お一人様	24,000円(テキスト代、消費税を含む)	対面講習	お一人様	28,000円(テキスト代、消費税を含む)			
映像講習	お一人様	24,000円(テキスト代、消費税を含む)								
対面講習	お一人様	28,000円(テキスト代、消費税を含む)								
受付時間	平成19年4月25日(水) ~ 平成19年6月5日(火) ※先着順で受け付けますので、締切り前であっても定員になり次第、募集を締め切らせていただきます。									
申込方法	当協会のホームページ(http://www.sumai-info.com/)からお申込みください。									
ご照会先	<p style="text-align: center;">詳しくは、「募集案内」をご請求ください。</p> <p style="text-align: center;">財団法人 住宅金融普及協会 事業本部セミナー課 〒112-0014 東京都文京区関口1-24-2 関口町ビル</p> <p style="text-align: center;">電話 03-3260-7346 FAX 03-3260-7418</p>									

地方 本部活動

北海道本部

- 3/6(火)・財務委員会
- 3/23(金)・広報委員会
- 3/28(水)・会館管理委員会

青森県本部

- 3/8(木)・支部市民相談[他15(木)、27(火)]
- 3/14(木)・検討ワーキング会議
- 3/22(木)・支部苦情相談

岩手県本部

- 3/6(火)・理事会[他14(水)]
・入会審査会
- 3/12(月)・県立大学不動産紹介[他22(木)]
- 3/14(水)・無料相談

宮城県本部

- 3/1(木)・入会審査委員会
- 3/6(火)・運営会議
・財務委員会
- 3/7(水)・無料相談[他14(水)]
- 3/8(木)・支部長・副支部長会議
- 3/15(木)・青年部役員会
- 3/20(火)・支部通常総会
- 3/26(月)・綱紀委員会
- 3/27(火)・組織委員会
- 3/29(木)・支部自主研修会
- 3/31(土)・支部移動研修会

秋田県本部

- 3/2(金)・法定研修会
- 3/27(火)・総務・財務委員会

山形県本部

- 3/2(金)・前本部長との意見交換会
- 3/13(火)・財務委員会
- 3/28(水)・県住宅建設課との懇談会

福島県本部

- 3/1(木)・入会審査委員会[他12(月)、16(金)、28(木)]
- 3/7(水)・レディスクラブ例会[他26(月)]
- 3/9(金)・地区苦情処理
- 3/26(月)・地区例会

栃木県本部

- 3/7(水)・理事会
- 3/9(金)・入会説明会
- 3/20(火)・パソコン教室

群馬県本部

- 3/1(木)・新規入会者対象研修会
- 3/5(月)・正副本部長会議
- 3/7(水)・支部研修会
- 3/8(木)・理事会
・資格審査委員会[他27(火)]
・全国不動産会議群馬県大会実行委員会総務部会議
- 3/9(金)・入会説明会[他16(金)]
- 3/14(水)・無料相談[他28(木)]
・全国不動産会議群馬県大会実行委員会部長会議
- 3/27(火)・全国不動産会議群馬県大会実行委員会

埼玉県本部

- 3/2(金)・理事会
- 3/8(木)・支部取引主任者講習会
- 3/19(月)・取引相談委員会
- 3/20(火)・新入会員研修会
・正副本部長会議

千葉県本部

- 3/1(木)・通常理事会
- 3/6(火)・取引相談委員会[他20(火)]
- 3/9(金)・入会審査委員会[他23(金)]
- 3/12(月)・入会説明会[他19(月)]
- 3/22(木)・税務相談会
・総務・財務合同委員会
- 3/26(月)・無料相談
・企画委員会
- 3/29(木)・常務理事会

東京都本部

- 3/1(木)・入会説明会[他7(木)、22(木)]
・取引相談委員会 聴聞会[他8(木)、29(木)]
- 3/2(金)・委員長会
・理事会[他20(火)]
- 3/5(月)・共済会運営委員会
- 3/6(火)・指導員養成講座(自主規制)
- 3/7(水)・法律相談[他14(水)、28(木)]
- 3/8(木)・流通推進委員会
- 3/9(金)・教育研修委員会
・広報相談委員会
・手付金保証保管業務委員会
- 3/12(月)・全日不動産学院設立準備委員会[他27(火)]
・厚生委員会
・流通情報交換会
- 3/13(火)・入会資格審査委員会[他27(火)]
・綱紀調査委員会
- 3/15(木)・取引主任者法定講習会
・幹部会
- 3/19(月)・都宅協・公取協との合同自主規制会議
- 3/20(火)・組織委員会
・組織・入会促進合同委員会
- 3/22(木)・IT推進特別委員会
- 3/23(金)・取引相談委員会 研修会

- 3/26(月)・財務委員会
- 3/27(火)・総務委員会

神奈川県本部

- 3/1(木)・消費者セミナー担当委員会
- 3/5(月)・総・財務合同委員会
- 3/8(木)・資格審査委員会
・支部長委員長会
・理事会
- 3/13(火)・取引相談委員会
- 3/14(水)・宅建主任者法定講習会
- 3/15(木)・法令実例研究会(宅建と合同)
- 3/16(金)・綱紀委員会
- 3/27(火)・流通委員会
・広報委員会

山梨県本部

- 3/2(金)・理事会[他13(火)]
・入会資格審査委員会
- 3/9(金)・入会説明会
- 3/15(木)・財務委員会
- 3/16(金)・法定研修会
- 3/20(火)・業態調査[他23(金)]
- 3/22(木)・総務委員会

新潟県本部

- 3/6(火)・予算案作成委員会[他19(月)]
- 3/13(火)・事務所調査
- 3/14(水)・ゼネット利用研修会
- 3/30(金)・入会説明会

富山県本部

- 3/9(金)・資格審査委員会
- 3/22(木)・宅地建物取引主任者法定講習会

長野県本部

- 3/1(木)・総務委員会
・支部長会
・理事会
- 3/9(金)・支部ゼネット入力・パソコン使用研修会

石川県本部

- 3/28(水)・理事会
・入会審査

岐阜県本部

- 3/19(月)・理事会

静岡県本部

- 3/7(水)・総務委員会
- 3/14(水)・支部無料相談[他28(木)]
- 3/27(火)・理事会

愛知県本部

- 3/1(木)・資格審査委員会[他28(木)]
- 3/2(金)・取引相談委員会
- 3/7(水)・新入会オリエンテーション
・理事会

- 3/20(火)・一般研修会
3/24(土)・正副本部長委員長合同会議
3/29(木)・教育研修委員会
3/30(金)・支部長会

三重県本部

- 3/2(金)・組織資格審査委員会[他7(水)]
3/7(木)・合同理事会
・特別研修会
・一般研修会
3/29(木)・財務委員会

滋賀県本部

- 3/6(火)・「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査」調査プロジェクトチーム会議
3/8(木)・外国籍住民や留学生の住宅問題連絡会議
3/16(金)・全日・県部落解放同盟共催人権問題情報交換会

京都府本部

- 3/1(木)・賃貸物件広告官民合同実態調査
3/6(火)・無料相談[他20(火)]
・取引相談委員会
3/7(木)・支部研修会[他20(火)]
・パソコン研修会[他14(水)]
3/13(火)・入会審査会[他27(火)]
・運営会議[他27(火)]
3/16(金)・新入会員研修会
3/26(月)・理事会

大阪府本部

- 3/5(月)・5ブロック合同研修会
3/7(木)・取引相談委員会[他14(水)]
・無料相談
・運営会議
3/13(火)・支部長・委員長合同会議
3/14(木)・入会申込締切
3/15(木)・求償委員会
3/16(金)・入会審査会
3/19(月)・入会希望者研修会
・綱紀委員会
3/20(火)・全日・宅建取引相談合同会議
3/21(木)・福利厚生釣り大会
3/22(木)・公取広告研修会
3/26(月)・理事会
3/28(木)・認証上申審査会
3/29(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

- 3/1(木)・宅建講座[他5(月)、7(水)、8(木)、12(月)、15(木)、19(月)、22(木)、26(月)、28(水)、29(木)]
3/2(金)・教育研修委員会
3/5(月)・総務委員会[他12(月)]
3/12(月)・流通推進委員会
3/20(火)・入会者実務研修会

- 3/23(金)・苦情紛争処理・取引相談委員会
・綱紀委員会
3/26(月)・ユースネット倶楽部委員会
3/27(火)・入会審査委員会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
・会費未納者聴聞会
・理事会

奈良県本部

- 3/8(木)・無料取引相談[他22(木)]
3/12(月)・運営会議
3/23(金)・組織・流通推進・広報委員会
3/27(火)・県住宅・建築物耐震化促進協議会
3/29(木)・教育研修委員会
・県まちづくり協議会総会
3/30(金)・運営会議
・理事会

和歌山県本部

- 3/9(金)・取引相談委員会[他16(金)]
・綱紀委員会
3/27(火)・財務・組織・綱紀合同委員会

鳥取県本部

- 3/5(月)・法定研修会
3/19(月)・鳥取・島根合同役員会

島根県本部

- 3/6(火)・入会審査委員会

岡山県本部

- 3/8(木)・事業委員会

広島県本部

- 3/7(木)・地区法定研修会[他8(木)]

山口県本部

- 3/8(木)・理事会
3/20(火)・県地域政策課懇談
・企画広報・組織拡大、流通委員会

徳島県本部

- 3/1(木)・無料相談[他9(金)、13(火)、20(火)、28(水)]
3/5(月)・理事会
3/24(土)・地区会[他26(月)、27(火)]
3/26(月)・地区合同研修会[他27(火)]

香川県本部

- 3/5(月)・無料相談[他19(月)]
3/8(木)・理事会
3/16(金)・設立40周年記念式典
3/27(火)・法定研修会

愛媛県本部

- 3/9(金)・入会審査委員会[他13(火)]
3/14(木)・合同理事会
3/27(火)・選挙管理委員会

高知県本部

- 3/1(木)・入会審査面接
3/7(木)・理事会
3/14(木)・無料相談[他28(木)]
3/15(木)・不動産広告審査会

福岡県本部

- 3/2(金)・事務局会議[他23(金)]
3/6(火)・役員審査委員会[他29(木)]
・広報委員会[他27(火)]
3/8(木)・組織委員会[他25(日)、27(火)]
3/13(火)・全日ゴルフコンペ
3/19(月)・経理委員会
3/20(火)・入会審査 綱紀委員会

佐賀県本部

- 3/5(月)・新入会員研修会
・法定研修会
3/23(金)・財務委員会[他30(金)]
3/29(木)・総務委員会

長崎県本部

- 3/2(金)・新入会員研修会
3/12(月)・入会審査委員会
3/14(水)・総務・財務合同委員会
・常務理事会
3/20(火)・表彰選考・綱紀委員会
・理事会
3/30(金)・コスモス会

熊本県本部

- 3/13(火)・取引相談
3/19(月)・入会審査会
3/28(水)・新入会員研修会

大分県本部

- 3/7(木)・入会面接
3/13(火)・研修委員会
3/14(水)・理事会
・入会審査
3/22(木)・取引相談委員会
3/26(月)・三役会

宮崎県本部

- 3/8(木)・理事会
3/14(水)・財務委員会
3/23(金)・県ゆとりある住生活協議会幹事会

鹿児島県本部

- 3/7(木)・ゼネット学習室
3/13(火)・理事会

沖縄県本部

- 3/9(金)・役員資格審査委員会[他27(火)]
3/27(火)・理事会



平成19年3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	北見市	(株)クローバー	東京都	目黒区	ケイズリアルティ(株)	愛知県	名古屋市	(有)リアルマネジメント
	札幌市	(株)シャオ		港区	プライム・ストラテジー(株)		名古屋市	たません不動産(有)
	札幌市	創和リビングサービス(株)		新宿区	(株)日比谷管理		名古屋市	(株)楷ホールディングス
	函館市	(株)タカミ・デザイン・アソシエイツ		杉並区	さくら建設(株)		名古屋市	(株)東海ランド
青森県	弘前市	(株)秋元	千代田区	(株)東日本エステート	三重県	名古屋市	(有)サクラスタッフ	
	西津軽郡	(株)ホリエイ	中央区	日経流通(株)		名古屋市	(株)ディクス	
岩手県	盛岡市	(株)アネックス	中野区	アイエスファースト(株)	京都府	志摩市	イナバ土地建物	
	盛岡市	ジャストワン(株)	千代田区	風住宅(株)		京都市	(株)富山	
宮城県	亘理郡	(有)アルファ・ネット	中野区	マイ・不動産コーポレーション(株)	京都市	(株)フリオ		
	石巻市	けやき不動産(株)	中央区	ハイパイン(株)	京都市	(株)Imハウジング		
	黒川郡	(有)高橋工務店	新宿区	(株)リヴウエル	八幡市	ヤマト住建(株)		
	仙台市	(株)ベストジャパン	千代田区	(株)アセットマネジメント・アンド・パートナーズ	京田辺市	(有)セイワ住宅		
	登米市	(有)グリーンエステート	千代田区	(株)ヒルズコーポレーション	京都市	ツジモクリエイト(株)		
	仙台市	東北マンションセンター	大田区	(有)リアルパートナー	大阪府	大阪市	(株)ダイコク住宅	
	仙台市	フォースワンホールディングス(株)	千代田区	アールコンサルティング(株)		大阪市	(有)レオンワークス	
	福島県	いわき市	東洋ハウス工業(株)	新宿区	(株)アルピナコーポレーション	堺市	(有)ビーズコーポレーション	
会津若松市		計画建設(株)	渋谷区	アールエスアガフ(株)	大阪市	(株)メイク		
郡山市		かつみ不動産	中野区	(株)ジャパン・シフト・ランド	吹田市	進和リフォーム(株)		
須賀川市		須賀川東部不動産(株)	東村山市	(株)ミツサコーポレーション	枚方市	アネトス住宅(株)		
郡山市		(株)若狭建設	中央区	(株)オガシワグローバルマネジメント	大阪市	幸喜コーポレーション		
郡山市		(有)ミナミ不動SUN	千代田区	(株)フィル・カンパニー	大阪市	(株)エスエイチやまぜん		
宇都宮市		アイカハウジング	三鷹市	(有)オーエムコーポレーション	大阪市	(株)T・K		
栃木県	宇都宮市	(有)グローバル不動産	千代田区	グッドブランニング(株)	大阪市	(株)レーベンハウス		
	高崎市	アシストプラン	杉並区	(有)辻邑	東大阪市	セイワ不動産(株)		
群馬県	越谷市	(株)アメニティトサ	千代田区	(有)MY INVESTMENTS	大阪市	(株)ハウス・アイブランニング		
	比企郡	(有)清水テント工業	中野区	(株)アーバンインフィニティ	大阪市	(株)日本ライジング		
	戸田市	(有)幸せホーム	渋谷区	(株)I.V.トラスト	大阪市	山本住販		
	川越市	(株)和泉ツーバイホーム	港区	アリーナ(株)	大阪市	(株)ジェイズホーム		
	上尾市	ドリームスタッフ(株)	立川市	(有)羽山工務店	大阪市	(有)リビング・エステート		
	熊谷市	(株)ツバサプランニング	中央区	(有)大砂土ホーム	大阪市	MORIエステート		
	三郷市	福島不動産	港区	(株)アールトップ	大阪市	(株)MOAT		
	さいたま市	(有)野崎工務店	立川市	eハウス(株)	堺市	(株)サクセス		
	さいたま市	(株)ハウスネットワーク	八王子市	光管財(株)	兵庫県	姫路市	(株)ライブハウス	
	越谷市	(株)いわくら	新宿区	(株)アップライト		神戸市	ISコーポレーション(株)	
	川越市	(有)マルモ流通	中央区	(株)サイバーブレッド	神戸市	(株)アトリエ空間		
	さいたま市	(株)プレミアムホーム	渋谷区	(株)エンジェルゲート・コーポレーション	尼崎市	(有)ホームスタッフ		
	千葉県	船橋市	(株)アルファプラン	中央区	(株)北極星	神戸市	Smile	
		鎌ヶ谷市	八秀不動産(株)	江戸川区	(有)ユニオン・クリエイト	神戸市	(株)フィエスタ	
市原市		(株)弘陽不動産	渋谷区	(株)ウィー・イング・シー	奈良県	大和高田市	(株)仲本塗建	
市原市		(株)アセットホーム	豊島区	東拓建設(株)		島根県	八束郡	永島不動産
市川市		(株)堀組	神奈川県	藤沢市	V.L.A(株)	岡山県	倉敷市	(有)アーデリックバルト
野田市		(有)わかば事務所		平塚市	ランドフューチャー(株)	広島県	広島市	(株)ヤマショウگران
東京都		中央区	(株)ユーティライズ	横浜市	(有)アイオール		広島市	(有)広創不動産
中央区	(株)ドメイン	横浜市	(株)明生総合企画	広島市	杉元不動産商事			
中央区	(株)日本ショッピングリース	三浦市	アトリエエフハウスエージェンシー	広島市	(有)さくらエンジニアリング			
中央区	(株)ジャパン・ゲーミング・リサーチ	相模原市	(株)ハートプラン	山口県	下関市	高峰建設(株)		
新宿区	(株)オーク	横浜市	(株)FES		愛媛県	松山市	朝日建設(株)	
豊島区	(株)スィンス・ワン	横須賀市	(株)琴路	今治市		(有)今建		
江東区	(株)共栄コミュニティ	横浜市	(株)神山	福岡県	福岡市	(株)カンワ		
千代田区	(株)アットスタイル・ネクスト	横須賀市	(株)光栄ホーム		北九州市	(株)矢野不動産		
中央区	(株)アーバンネット	山梨県	南巨摩郡	(株)ハウジング建都	長崎県	五島市	出口興業(株)	
北区	(株)レビンジ	新潟県	岩船郡	(株)大藤組		大分県	中津市	(株)R&F
新宿区	(株)エキスパート・システム	富山県	滑川市	(有)ティオ	大分市		シコウライフデザイン	
渋谷区	(株)LEGEND・G	静岡県	掛川市	(株)アパランド	沖縄県	那覇市	(有)ティーカンパニー	
千代田区	(株)綜企画設計		富士市	日本ビルド建設(株)		那覇市	(有)ビッグあい	
品川区	(株)ブロード・エンタープライズ	浜松市	アイトラスト(株)	中頭郡	北谷エステート			
港区	(株)アルシオン	静岡市	(株)インカムプロパティ	那覇市	(有)マナ			
新宿区	(株)エルシーアールプロパティ	静岡市	長野興産(株)	那覇市	(有)二千年			
世田谷区	(株)KH企画	伊東市	アイホーム					
品川区	(株)東京不動産管理	静岡市	Atelier SAKURA(有)					
渋谷区	(株)ロイヤルハウジング	愛知県	名古屋市	(株)カイナホーム				
			名古屋市	(有)ジョイント社				

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■会務運営会議

日時 平成19年3月6日(火)
13時～16時
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■基本問題検討特別委員会

日時 平成19年3月7日(水)
10時～12時
内容 1. 基本問題に関する件
2. その他の件

■資格審査委員会

日時 平成19年3月8日(木)
15時～17時
内容 1. 全日第29期・保証第18期 理事割当てに関する件
2. その他の件

■公益法人改革等対応特別委員会

日時 平成19年3月12日(月)
14時～16時
内容 1. 公益法人改革の対応に関する件
2. その他の件

■綱紀委員会

日時 平成19年3月14日(水)
15時30分～17時
内容 1. 信用失墜行為による会員除名申請に関する件
2. その他の件

■広報委員長会議

日時 平成19年3月15日(木)
15時～17時
内容 1. 3月号の結果報告に関する件
2. 4月号の進捗状況に関する件
3. 5月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

■会務運営会議

日時 平成19年3月22日(木)
10時～12時
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■常務理事会

日時 平成19年3月22日(木)
13時～16時
内容 【審議事項】
1. 平成19年度事業計画(案)に関する件
2. 平成19年度収支予算(案)に関する件
3. 全日第29期・保証第18期 理事割当てに関する件
4. 福井県本部設立に関する件

5. 定款一部変更に関する件
 6. 地方本部運営に関する件
 7. 信用失墜行為による会員除名申請に関する件(全日・保証)
会費未納による会員除名申請に関する件(保証)
 8. 不動産賃貸管理士資格統一に関する件
 9. 第44回全国不動産会議に関する件
 10. 第43回全国不動産会議テーマ及び講師に関する件
 11. 入会者に関する件(11月・12月・1月・2月)
 12. 本部長承認に関する件
- 【報告事項】
1. 岡山県本部に関する件
 2. 広島県本部に関する件
 3. 世界不動産連盟に関する件
 4. 会議スケジュールに関する件
 5. 公益法人改革等対応特別委員会委員選任に関する件
 6. 不動産取引における消費者への情報提供の在り方に関する調査検討委員会報告
 7. 取引価格情報の提供制度に関する検討委員会とりまとめ報告
 8. 法定講習(宅地建物取引主任者講習)の指定について
 9. 平成19年2月末入退会状況
 10. 平成19年2月末会費納入状況

(社)全日本不動産協会

■全日サイト作業部会

日時 平成19年3月13日(火)
14時～17時
内容 1. ZeNNETシステム改善に関する件
2. その他の件

■理事会

日時 平成19年3月23日(金)
13時～15時
内容 上記常務理事会に同じ

(社)不動産保証協会

■弁済委員会

日時 平成19年3月9日(金)
12時～17時
内容 1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟継続案件に関する件

■求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会

日時 平成19年3月12日(月)
14時～17時
内容 1. 平成18年度求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件
2. その他の件

■理事会

日時 平成19年3月23日(金)
10時～12時
内容 【審議事項】
1. 平成19年度事業計画(案)に関する件
2. 平成19年度収支予算(案)に関する件
3. 第18期理事割当てに関する件
4. 福井県本部設立に関する件
①設立に関する件
②設立助成金に関する件
5. 定款一部変更に関する件
6. 地方本部運営に関する件
①地方本部規約基準一部改正に関する件
②高知県本部規約変更に関する件
7. 会員除名申請に関する件
①信用失墜行為による会員除名申請に関する件
②会費未納による会員除名申請に関する件
8. 第44回全国不動産会議に関する件
9. 第43回全国不動産会議テーマ及び講師に関する件
10. 入会者に関する件(11月・12月・1月・2月)
11. 本部長承認に関する件

【報告事項】

1. 岡山県本部に関する件
2. 広島県本部に関する件
3. 会議スケジュールに関する件
4. 公益法人改革等対応特別委員会委員選任に関する件
5. 弁済委員会認証審査結果に関する件[第8回～第10回]
6. 平成19年2月末入退会状況
7. 平成19年2月末会費納入状況



3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 木			1日(木) ・ 第1160回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所14件、従たる事務所3件) 於 東京法務局
2 金		2日(金) ・ 信託受益権販売業知識習得研修(大阪) ・ 4団体・4機構レインズシステム 検討ワーキング	
3 土			
4 日			
5 月	5日(月) ・ 福井県庁並びに福井宅建訪問	5日(月) ・ 信託受益権販売業知識習得研修(東京) ・ 住宅ローン講習(静岡)	
6 火	6日(火) ・ 会務運営会議		
7 水	7日(水) ・ 基本問題検討特別委員会	7日(水) ・ 4団体・4機構レインズシステム 検討委員会	
8 木	8日(木) ・ 資格審査委員会		8日(木) ・ 第1161回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所60件、従たる事務所17件) 於 東京法務局
9 金	9日(金) ・ (関東地区)初任従業者教育 研修		9日(金) ・ 弁済委員会
10 土			
11 日			
12 月	12日(月) ・ 公益法人改革等対応特別 委員会		12日(月) ・ 求償委員会、手付金保証業務 委員会・手付金等保管業務合 同委員会
13 火		13日(火) ・ 全日サイト作業部会	
14 水	14日(水) ・ 綱紀委員会		
15 木	15日(木) ・ 広報委員長会議		15日(木) ・ 第1162回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所45件、従たる事務所7件) 於 東京法務局
16 金			
17 土			
18 日			
19 月			
20 火			
21 水			
22 木	22日(木) ・ 会務運営会議 ・ 常務理事会		
23 金		23日(金) ・ 理事会	23日(金) ・ 理事会
24 土			
25 日			
26 月			
27 火			
28 水			
29 木		29日(木) ・ 4団体・4機構「レインズシステム 検討委員会」第二次答申の団 体長への報告	29日(木) ・ 第1163回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所77件、従たる事務所19件) 於 東京法務局
30 金		30日(金) ・ 中小不動産業者の業務改善あり方 研究会	
31 土			

全日共済会規約が一部改正されました

改 正	現 行
<p>第10条 全日共済会は、第2条の目的を達成するため次の事業を行う。</p> <p>(1) 共済給付事由発生時年齢が<u>18歳～77歳</u>の会員に対する生命共済保障</p> <p>①改正なし ②同上 ③同上</p> <p>(2) 共済給付事由発生時年齢が<u>78歳以上</u>の会員に対する生命共済保障</p> <p>①会員資格が5年未満を有する者が<u>78歳以上</u>で死亡したとき 10万円 ②会員資格が5年以上10年未満を有する者が<u>78歳以上</u>で死亡したとき 30万円 ③会員資格が10年以上有する者が<u>78歳以上</u>で死亡したとき 100万円</p> <p>付則 平成19年3月23日一部改正、平成19年4月1日施行(第10条)</p>	<p>第10条 全日共済会は、第2条の目的を達成するため次の事業を行う。</p> <p>(1) 共済給付事由発生時年齢が18歳～75歳の会員に対する生命共済保障</p> <p>①一般死亡共済金 100万円 ②災害死亡共済金 200万円 ③ 略</p> <p>(2) 共済給付事由発生時年齢が76歳以上の会員に対する生命共済保障</p> <p>①会員資格が5年未満を有する者が76歳以上で死亡したとき 10万円 ②会員資格が5年以上10年未満を有する者が76歳以上で死亡したとき 30万円 ③会員資格が10年以上有する者が76歳以上で死亡したとき 100万円</p>

《改正理由》

- 一、生命保険会社へ引き受けさせている共済保険(上記(1)の部分)の年齢上限75歳を77歳に引き上げさせることにより、保険業法適用基準の1,000名以上を当面の間、猶予できる。
- 二、自家共済(上記(2)の部分)の適用年齢を78歳以上の会員とする。

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度(1,000万円)

◎ご利用になっていませんか? ○手付金等保管制度

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

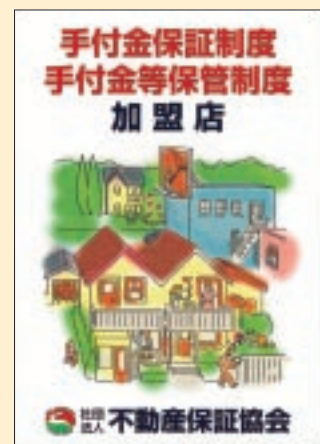
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

このステッカーが目印です。
お客様も安心!



ますます広がる、不動産情報のウェブ配信

インターネットが普及した今日では、物件情報というまでもなく、不動産に関する様々な情報提供がウェブ上で行われている。

紙媒体にはない即時性や利便性、コストパフォーマンスといった多くのメリットが考えられるウェブの世界では、各方面で情報提供コンテンツや方法論が生み出され、日々革新を遂げているのが現状だ。

「全国地価マップ」

財団法人資産評価システム研究センター(以下「評価センター」という)が提供する「全国地価マップ」(図1)では、全国の固定資産税路線価、相続税路線価や地価公示等が簡単に調べられる。国や地方公共団体が一般に公開している宅地の価格に関して、評価センターが情報収集したもの。

固定資産税の路線価等は、各市町村(ただし、東京都23区内は東京都)、相続税の路線価等は国税庁、地価公示価格は国土交通省、地価調査価格は各都道府県の元データを収集し、集約した。

マイソク、ネット上で「住宅地図」提供 東京エリア、昭文社と提携

マイソク(東京都武蔵野市)はこのほど、同社が展開する不動産会社向け物件情報ネットワーク「マイソク・オンライン・ウェブ」上で、住宅地図を提供する新たなサービスを開始した。

「住宅地図」(図2)とは、表札情報の入った詳細な住宅地図情報。今回は昭文社と提携し、同社が提供する「Mapple Digital Data 2500」をまるごとデータベース化した。「住宅地図

(図1)「全国地価マップ」<http://www.chikamap.jp>



はエリアごとにまとまった本はあるが、普段取り扱わない商圈だと、なかなか購入に踏み切れない。今回のサービスにより、いつでも利用できるメリットが出る」と同社ではとらえている。

提供するエリアは、東京23区と多摩地区(西多摩は除く)。利用するには「マイソク・オンライン・ウェブ」の会員になることが必要となる。住所を入力すると、物件を中心とした住宅地図を呼び出すことが可能。地図上のポイントをクリックするだけの中心点移動や、8方向のスクロール機能でスムーズな表示も実現する。印刷利用もできる。

同社では、今回のサービス提供を機に、紙媒体

の会員の2割であるウェブ会員の比率を、更に1割程度上積みしたい考えだ。料金や詳細についての問い合わせは、下記まで。

同社OA事業課 電話0422-60-5870
(住宅新報2007年4月17日号より)

(図2)「住宅地図」<http://online.maisoku.jp>



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