

月刊 不動産

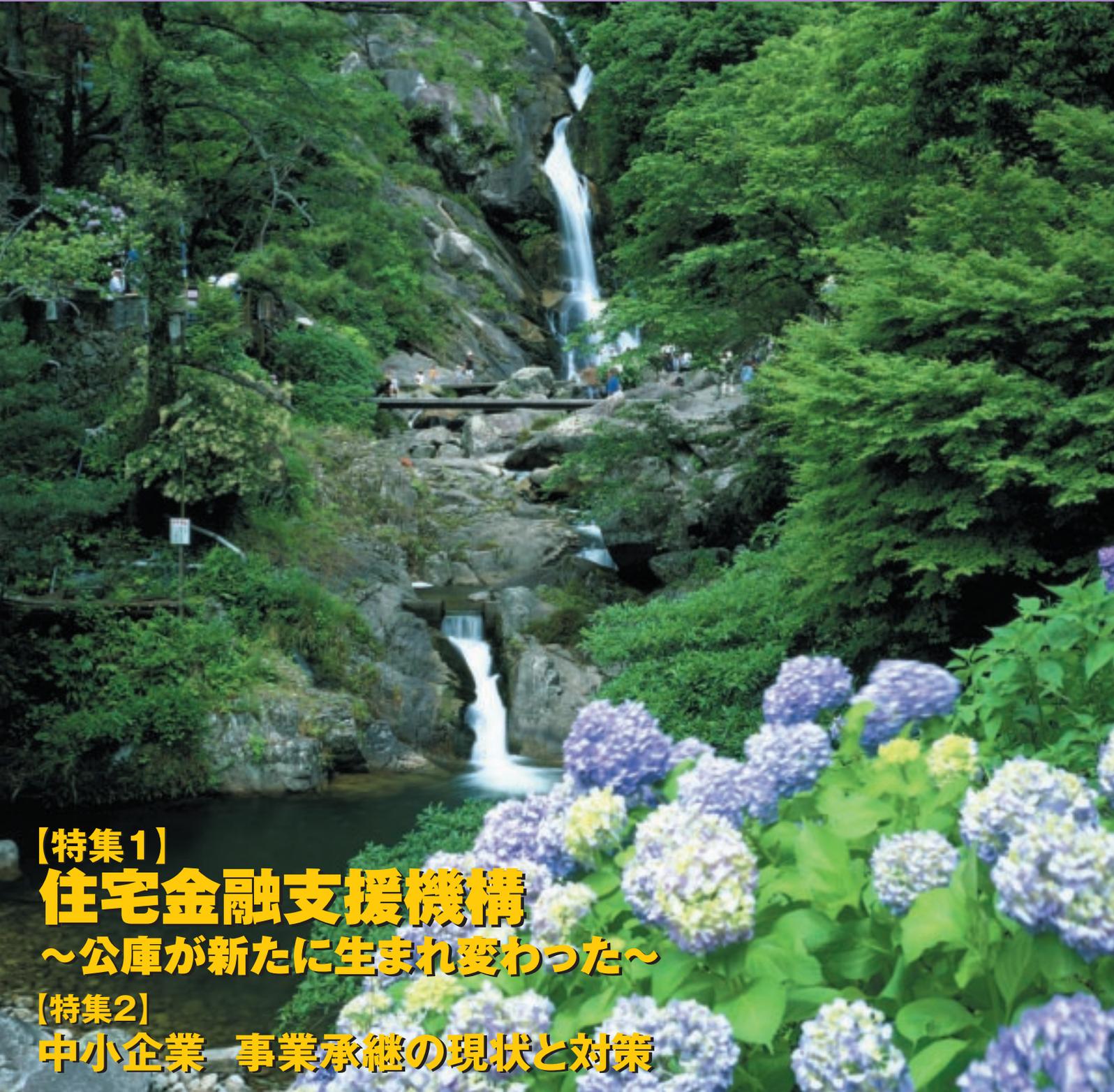
REAL ESTATE REPORT



2007

JUNE

福井県本部 設立記念号



【特集1】

住宅金融支援機構

～公庫が新たに生まれ変わった～

【特集2】

中小企業 事業承継の現状と対策

全国47番目の地方本部

全日・保証 福井県本部が設立



全国47番目の地方本部となる福井県本部の設立総会が4月25日、福井市のユアーズホテルフクイで開催されました（本文4、5ページに掲載）。



川口理事長から認定証を受け取る藤本本部長



本部長就任のあいさつをする藤本武敏氏



設立記念祝賀会での鏡開き



CONTENTS

4. 地方本部の動き オールジャパンへ 福井県本部が設立
6. 【特集1】
住宅金融支援機構
～公庫が新たに生まれ変わった～
12. 【新企画】 不動産ニュービジネス最前線
「不動産オークションの可能性」(株)アイディーユー
14. 【特集2】
中小企業における事業承継の現状と対策
17. 税務相談「『マイホームを譲渡して買換えしない』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年度税制改正・続編)
18. 賃貸相談「借家人の相続開始後の処理方法」
19. 法律相談「眺望の説明義務」
20. 旭日双光章・黄綬褒章受賞／不動産コンサルティング技能試験 ほか
21. 保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 4月新入会者名簿
25. 4月会の活動及び各種会議の要旨／ロシア不動産視察団全日來訪
26. 4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
「住宅金融支援機構理事長 島田 精一氏に聞く」

*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
TEL 03-3239-2198

○表紙写真

佐賀県 見帰りの滝 (みかえりのたき)



見帰りの滝は佐賀県相知町にある佐賀県最大の滝だ。落差100mを様々な様相で水が流れ落ちていく。右側の^{ほとぼし}の進り落ちる大きな流れを男滝、幾重にも分かれて岩肌を流れる左側を女滝といい、最後は合流し滝壺へ流れ込む。水が岩盤に描く白い模様が様々なに変化する様子はいつまで見ても飽きることがない。何度も見に戻ってきってしまうという意味で「見帰りの滝」という名が付けられた。

背後にそびえる作礼山(さくれいざん)は古来より修験道の霊山として崇められ、滝で多くの山伏が修行したと伝えられる。

あじさいの名所としても有名で、初夏には滝とその下流沿いに植えられた40種類約4万株のあじさいが色とりどりに咲き誇る。6月に開催される「あじさいまつり」では夜間のライトアップが行われ、白く浮かび上がる滝とあじさいの幻想的な光景を多くの観光客が楽しむ。

地方本部の
動き

オールジャパンへ 福井県本部が設立



藤本福井県本部長

全国47番目の地方本部となる福井県本部の設立総会が4月25日、福井市内のユアーズホテルフクイで開催された。これにより、長年の念願であったオールジャパンの組織となり、北海道から沖縄県までの全国ネットワークが確立した。現在の福井県本部の会員数は28社。10年間共に活動してきた石川県本部から独立する形でスタートする。

設立総会には福井県本部会員や、全日総本部の役員など約100人が出席。設立趣意書や規約案、今年度の事業計画案・収支予算案が承認された。

福井県本部長には、設立発起人代表の藤本武敏氏(フジモト不動産)が就任した。藤本氏は就任あいさつで「石川県本部や、総本部など皆様の大きな力添えがあって今日を迎えることができた。今後も会員一同、全日を選んでよかったと思われるような協会に築き上げていきたい」と述べた。



川口理事長

また川口理事長は「1952年に全日本不動産協会が設立されて以来、全国47都道府県に地方本部を置くことを目標としてきた。今回、念願だったオールジャパン組織が確立したことは慶賀に堪えない。これを機に全日創立の精神と使命を思い起こし、新たな協会の歴史を歩み出していきたい。誕生したばかりの福井県本部を温かく見守ってもらいたい」とあいさつした。

これまで福井県内の会員は、会員数が少なかったため、隣県の石川県本部の管轄として活動してきた。石川県本部が設立された1996年当時、福井県の会員数は1社だった。その後、徐々に増加し、30社近くとなり、福井県本部設立の声が上がるようになった。昨年8月に、設立準備委員会が発足。11月には設立発起人会が開かれた。



設立総会終了後、記念祝賀会が開催された



各地方本部設立年

地方本部	全日設立年	保証設立年	地方本部	全日設立年	保証設立年
北海道本部	昭和46年	昭和55年	滋賀県本部	平成 2年	平成 2年
青森県本部	昭和37年	昭和48年	京都府本部	昭和27年	昭和48年
岩手県本部	昭和36年	昭和48年	大阪府本部	昭和27年	昭和48年
宮城県本部	昭和38年	昭和48年	兵庫県本部	昭和27年	昭和48年
秋田県本部	昭和37年	昭和48年	奈良県本部	昭和59年	昭和59年
山形県本部	昭和54年	昭和54年	和歌山県本部	昭和27年	昭和48年
福島県本部	昭和60年	昭和60年	鳥取県本部	昭和36年	昭和48年
茨城県本部	平成 9年	平成 9年	島根県本部	昭和59年	昭和59年
栃木県本部	平成15年	平成15年	岡山県本部	昭和27年	昭和48年
群馬県本部	昭和48年	昭和48年	広島県本部	平成 1年	平成 1年
埼玉県本部	昭和42年	昭和48年	山口県本部	昭和48年	昭和48年
千葉県本部	昭和58年	昭和58年	徳島県本部	昭和55年	昭和56年
東京都本部	昭和27年	昭和48年	香川県本部	昭和42年	昭和48年
神奈川県本部	昭和48年	昭和48年	愛媛県本部	昭和38年	昭和48年
山梨県本部	平成16年	平成16年	高知県本部	昭和57年	昭和57年
新潟県本部	平成10年	平成10年	福岡県本部	昭和27年	昭和61年
富山県本部	昭和40年	昭和48年	佐賀県本部	昭和45年	昭和58年
長野県本部	昭和53年	昭和53年	長崎県本部	昭和63年	昭和63年
石川県本部	平成 8年	平成 8年	熊本県本部	昭和41年	昭和56年
福井県本部	平成19年	平成19年	大分県本部	昭和39年	昭和48年
岐阜県本部	昭和33年	昭和48年	宮崎県本部	昭和44年	昭和48年
静岡県本部	昭和27年	昭和48年	鹿児島県本部	平成 1年	平成 1年
愛知県本部	昭和36年	昭和48年	沖縄県本部	昭和46年	平成18年
三重県本部	昭和44年	昭和48年	総本部	昭和27年	昭和48年



福井県本部事務所が入る福井県協ビル

本誌編集集中に福井県本部長・藤本武敏氏の計報が入りましたが、福井県本部設立の記事につきましては、ご遺族の方とも相談し、予定どおりの掲載とさせていただきます。ここに福井県本部設立にご尽力された藤本氏のご冥福を心よりお祈りいたします。

【特集1】

住宅金融支援機構

～公庫が新たに生まれ変わった～

独立行政法人 住宅金融支援機構

住宅金融公庫のあゆみ

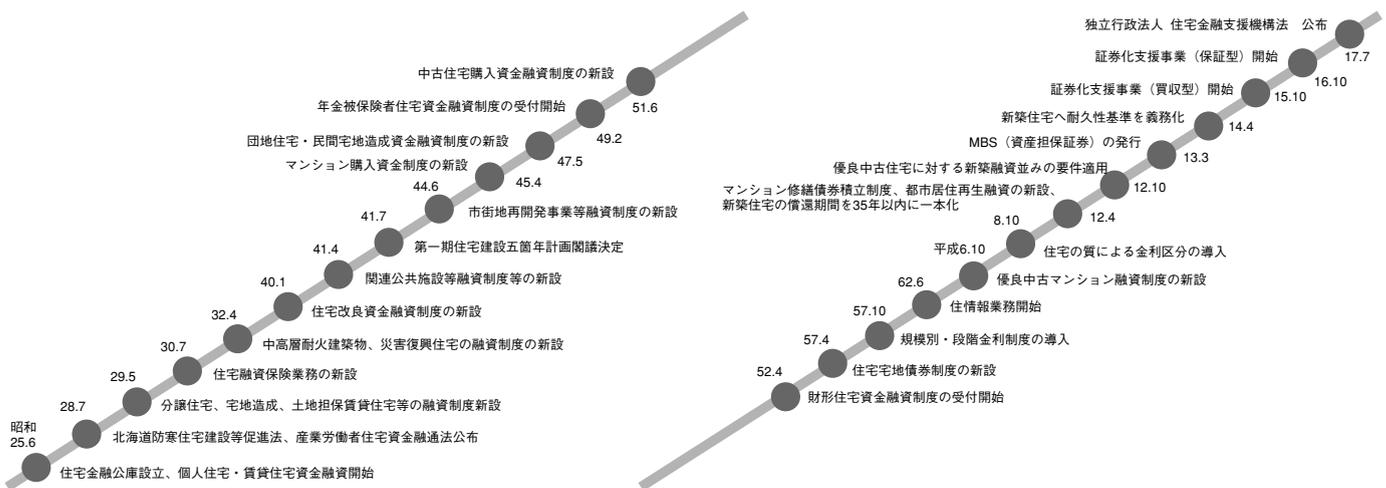
住宅金融公庫は、昭和25年の設立以来これまで56年間で約1,944万戸の住宅に融資をし、これは戦後建設された全住宅の約3割にも上る。戦後の絶対的な住宅不足や高度経済成長期の大都市での住宅不足に対して数多くの住宅の供給を資金面で支え、また、質の面においても独自の技術基準を設けて住宅の質の確保・向上に長年にわたり貢献してきた。

我が国の住宅金融においては、住宅金融公庫の長期固定金利の住宅融資が大きな役割を果たしてきたが、法人向け資金需要の減退や住宅ロー

ンの自由化等の金融市場の環境変化を背景に、民間金融機関が商品を多様化するなど個人向けの住宅ローンに取り組み始めた。

こうしたなか、平成13年12月に閣議決定された特殊法人等整理合理化計画において、住宅金融公庫の5年以内の廃止及び直接融資の段階的縮小が決定され、平成19年4月に独立行政法人住宅金融支援機構が設置されることとなった。住宅金融支援機構では、平成15年10月より旧住宅金融公庫において先行的に取扱いを開始した証券化支援事業を主要業務と

位置づけ、運営を行っていく。証券化支援事業は、公庫がこれまで培ってきた証券化に関するノウハウを生かし、民間金融機関による長期固定金利の住宅資金の安定供給を支援するものである。また、新法人では証券化支援事業のほか、政策上重要でありながら民間の金融機関による提供が困難な災害関連や都市居住再生、密集市街地建替え等の融資業務、住情報の提供業務、既往債権の管理、その他必要な業務を行っていく。以下、住宅金融支援機構の業務を紹介する。



1 証券化支援業務

(1) 証券化支援業務(買取型)の概要
民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、

平成15年10月から証券化支援業務を開始している。

○仕組み

証券化支援業務(買取型)は、住宅金融支援機構(以下、「機構」という)が民間金融機関から住宅ローンを買

い取り、その債権を信託銀行等に信託する。それを担保として機構が債券(資産担保証券:mortgage-backed securities(MBS))を発行し、債券市場(投資家)から債券発行代金を受け取ることにより、住宅ローン貸出し



のための資金を調達する仕組みである(右図参照)。

○金利

証券化支援業務(買取型)による住宅ローン【フラット35】の金利は、投資家に支払う利息(市場の需要により決定)、機構が事業運営するための費用(信用補完に要する費用相当額等)、民間金融機関が独自に設定する管理回収に要する費用(サービシングフィー)から構成される。この仕組みにおいては、機構の信用力等を背景とした高い格付けにより低利のMBSを発行しつつ、多様な民間金融機関が参加することによって競争が促進されてサービシングフィーの低減が図られることで、比較的 low 利な住宅ローンの提供が可能となっている。

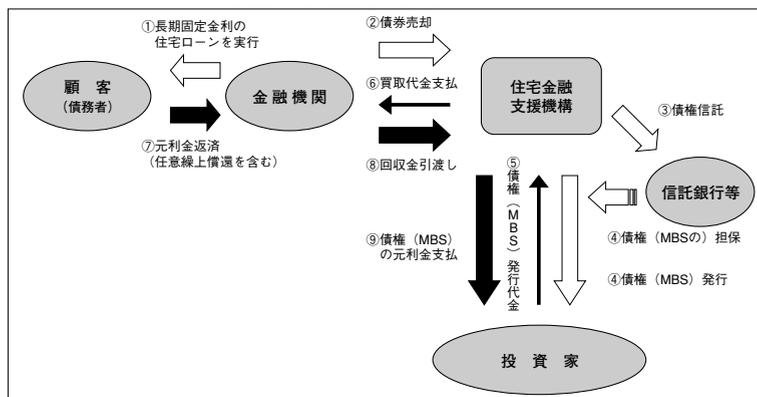
○買取基準

機構が買い取る住宅ローンについては、幅広く利用されるとともに、住宅の質が一定に確保されるよう、基準を定めることにより配慮している。機構が民間金融機関から買い取る住宅ローン債権の主な買取基準は、以下のとおりである。

《買取対象となる住宅ローン債権の主な基準》

- ①住宅の建設又は購入のための融資であること。
- ②自ら又は親族が居住する住宅を建設又は購入する者に対する融資であること。
- ③建築基準法とは別に、一定の居住性・耐久性等の独自に定める住宅の質を確保した住宅であること。(以下参照)
- ④1戸当たりの住宅建設費又は住宅購入価額が1億円以下であること。
- ⑤融資額が、住宅建設費又は住宅購入価額の9割以下であり、かつ、

証券化支援業務(買取型)のスキーム



8,000万円以下であること。

⑥返済期間が15年以上35年以内であること。

⑦融資利率が全期間固定であること。

○技術基準

上記③のとおり、機構はローンの対象となる住宅について技術基準を定めている。融資手続の中で検査機関等による物件検査を受けることで、対象となる住宅がこの技術基準に適合しているか確認している。主な技術基準は以下のとおりである。

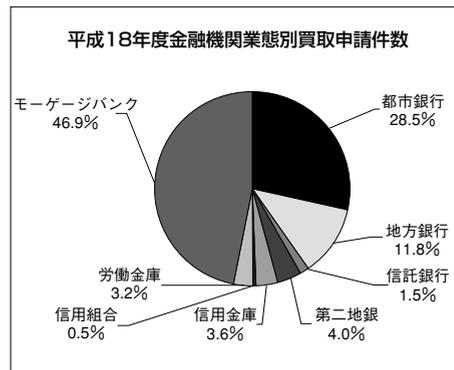
《主な技術基準》 ※新築住宅の場合

- ①原則として一般の道に2m以上接していること。
- ②住宅部分の床面積(車庫、バルコニー等は除く)が70㎡以上(共同住宅については30㎡以上)あること。
- ③原則として2以上の居住室、炊事室、便所、浴室が設置されていること。
- ④住宅の外壁、天井又は屋根、床下などに所定の厚さ以上の断熱材を施工すること。
- ⑤耐火構造、準耐火構造(注)又は耐久性基準に適合していること。
- ⑥共同住宅については、管理規約に所定の事項が定められていて、20年以上の長期修繕計画が定められていること。

(注)準耐火構造には、省令準耐火構造を含む。

○参加金融機関

証券化支援業務(買取型)に参入して住宅ローン【フラット35】を取り扱う金融機関には、従来の公庫融資業務を取り扱っていた銀行、信用金庫、信用組合などのほか、モーゲージバンクという新たな業態も含まれており、平成19年5月1日現在で329機関が参加している。このうち、モーゲージバンクは21機関であるが、業務開始以降取扱いを増やしていて、最近では全体の取扱件数の約半分を占めるまでに至っている(下図参照)。



○商品性の改善等

機構では、証券化支援業務(買取型)を顧客が求める長期・固定金利の住宅ローンのスタンダードとして、早期に定着することを目指し、参加金融機関と連携しながら利用推進を図っている。

また、顧客等の要望を踏まえて、次のような商品性の改善に取り組んでいる。



《主な制度改善事項》

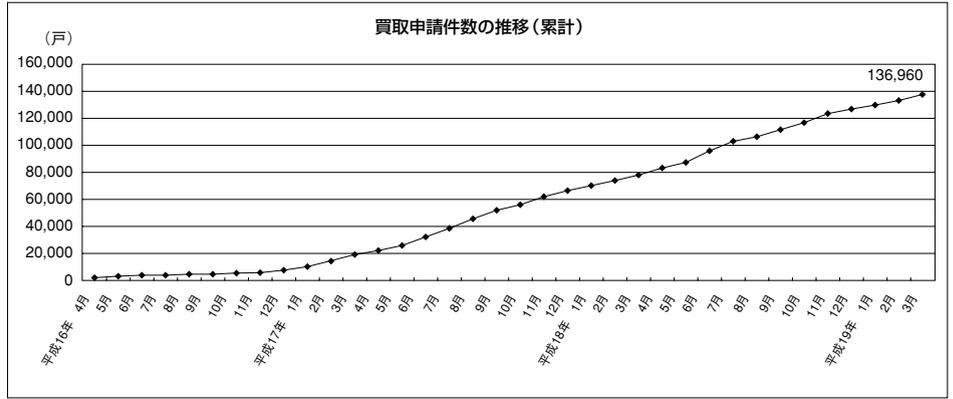
- ・敷地面積の下限(100㎡)の撤廃(平成16年4月)
- ・共同住宅の床面積下限の引下げ(50㎡→30㎡)(平成16年4月)
- ・中古住宅の築年数要件(築後10年以内)の撤廃(平成17年1月)
- ・融資額の上限の引上げ(5,000万円→8,000万円)(平成17年4月)
- ・親族居住用住宅を対象に追加(平成17年4月)
- ・返済期間の下限の緩和(20年→15年)(平成17年4月)
- ・床面積の上限(280㎡)の撤廃(平成17年4月)
- ・住宅融資保険付きの民間住宅ローンとの協調融資制度の創設(平成17年4月)
- ・住宅性能表示制度を活用した場合の物件検査手続の簡素化(平成17年6月)
- ・優良住宅取得支援制度の創設(平成17年6月)
- ・セカンドハウスを対象に追加(平成17年12月)
- ・住宅の建設費又は購入価額に対する融資率の引上げ(80%→90%)(平成19年4月)

これらの取り組みなどの効果により、取扱実績(民間金融機関からの買取申請件数)は平成16年末ころから急増し、年間6万戸程度、事業開始からの累計では平成19年3月末現在136,960戸となっている(上グラフ参照)。

(2) 証券化支援業務(保証型)の概要

○仕組み

証券化支援業務(保証型)は、民間金融機関の長期・固定金利の住宅ローンに対して機構が住宅融資保険(保証型用)を引き受け、その住宅ローンを担保として発行された債券(MB



S)等について、投資家に対し、機構が期日どおりの元利払い保証を行う仕組みである(下図参照)。

○金利

証券化支援業務(保証型)を活用した住宅ローン【フラット35(保証型)】の金利は、住宅ローンの貸出しのために金融機関が債券市場(投資家)から調達する資金の調達コスト、金融機関が管理回収に要する費用、機構が事業運営するための費用(信用補完に要する費用相当額等)等から構成される。金融機関では、機構の信用力を活用することで、効率的な債券(MBS)発行等による市場からの低コストでの資金調達が見込まれ、これにより、比較的低利な住宅ローンの提供が可能である。

○金融機関が提供する住宅ローンの基準

証券化支援業務(保証型)を活用することで、金融機関の独自の創意工

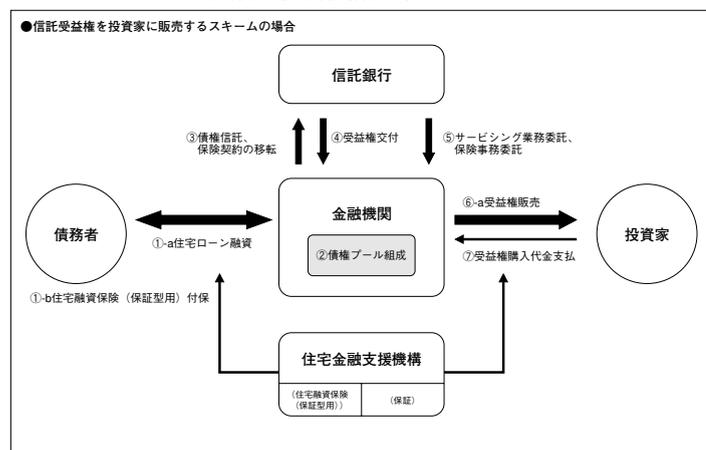
夫により多様な商品性の住宅ローンの提供が可能である。

以下は、証券化支援業務(保証型)を活用して金融機関が提供する住宅ローンの主な基準である。

《金融機関が提供する住宅ローンの主な基準》

- ①住宅の建設、購入又は借換えのための融資であること(取扱金融機関によっては、借換えは対象としない場合がある)。
- ②自ら又は親族が居住する住宅を建設又は購入する者(これらの住宅に係るローンの借換えを行う者も含む)に対する融資であること。
- ③建築基準法とは別に、一定の居住性・耐久性等の機構が定める住宅の質を確保した住宅であること。
- ④1戸当たりの住宅建設費又は住宅購入価額が1億円以下であること。
- ⑤融資額が、住宅建設費又は住宅購

証券化支援業務(保証型)のスキーム





入価額の10割以下(取扱金融機関によっては9割又は8割以下の場合もある)であり、かつ、8,000万円以下であること。

⑥返済期間が15年以上35年以内であること。

⑦融資利率が全期間固定であること。

○参加金融機関

平成19年5月現在で三菱東京UFJ銀行及び千葉興業銀行において、【フラット35(保証型)】が提供されている。

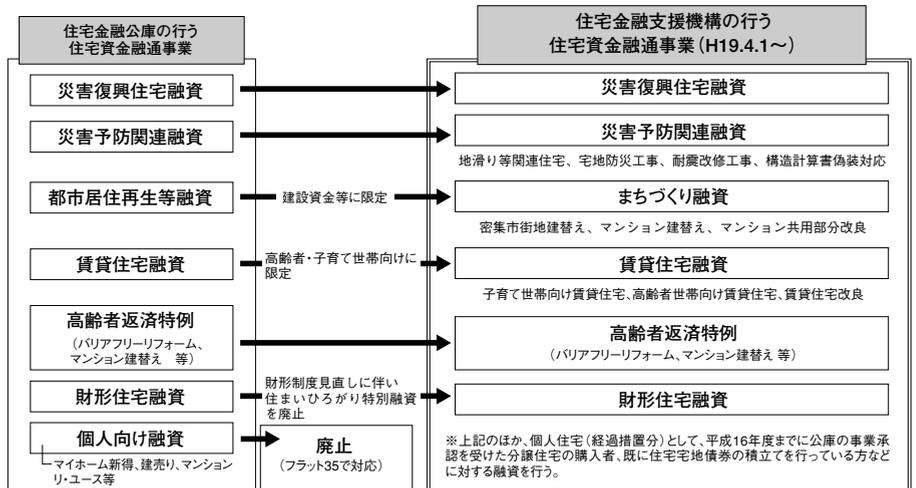
2 融資業務

機構の行う融資業務は、住宅金融公庫が実施してきた融資業務のうち、政策的に重要でありながら民間金融機関では対応が困難なものとして、次の融資業務に限定して実施する。

- ・ 災害復興住宅融資
- ・ 災害予防関連融資(地滑り等関連住宅、宅地防災工事、耐震改修工事、構造計算書偽装対応)
- ・ まちづくり融資(密集市街地建替え、マンション建替え、マンション共用部分改良)
- ・ 賃貸住宅融資(子育て世帯向け賃貸住宅、高齢者世帯向け賃貸住宅、賃貸住宅改良)
- ・ 高齢者向け返済特例制度による融資(バリアフリーリフォーム、マンション建替え等)
- ・ 財形住宅融資

なお、これまで住宅金融公庫が実施してきた一般の個人向け直接融資については、平成16年度までに住宅金融公庫の事業承認を受けた分譲住宅の購入者、住宅宅地債券の積立者

<住宅金融支援機構の行う融資業務について>



<平成17年度以降に発生した災害に対する融資>

災害名	災害発生日	申込受付日
平成17年台風第14号と豪雨による災害	平成17年9月4日～ 9月8日	平成17年9月7日～ 平成19年9月7日
平成18年7月4日からの梅雨前線に伴う大雨による災害	平成18年7月4日～ 7月30日	平成18年7月21日～ 平成20年7月30日
平成18年台風第13号と豪雨による災害	平成18年9月16日～ 9月20日	平成18年9月19日～ 平成20年9月19日
平成18年11月7日の竜巻による北海道佐呂間町における災害	平成18年11月7日	平成18年11月10日～ 平成20年11月7日
平成19年能登半島地震による災害	平成19年3月25日	平成19年3月26日～

<賃貸住宅融資>

融資種別		子育て世帯向け賃貸住宅融資	高齢者世帯向け賃貸住宅融資
対象要件	戸当り床面積	原則として50㎡以上	25㎡以上 <small>※高齢者向け優良賃貸住宅(施設等共用)の場合は18㎡以上</small>
	敷地面積	敷地面積165㎡以上	
	建物面積	賃貸住宅部分の延面積200㎡以上	
	戸数	制限なし	
	住宅の形式 構造	1戸建住宅以外 耐火構造又は準耐火構造(省令準耐火構造含む。)	

等に対する経過措置としての融資を残し廃止されている。

○災害復興住宅融資

災害で罹災した住宅の早期の復興を支援するため、災害発生後迅速に、災害罹災者に対する長期・固定・低利の融資を実施する。

○まちづくり融資

市街地の土地の合理的な利用を図

り、都市の居住環境の向上を図るため、密集市街地における共同建替事業やマンション建替事業などに係る建築物の建設等に必要な資金に対する融資を実施する。

○賃貸住宅融資

子育て世帯又は高齢者世帯に適した賃貸住宅の供給を図るため、良好な居住性能等を有する賃貸住宅の建

設等に必要な資金に対する融資を実施する。

○高齢者向け返済特例制度(バリアフリーリフォーム、マンション建替え等)

満60歳以上の高齢者が、自宅(一戸建て)のバリアフリーリフォームを行うために機構のリフォームローンを利用する場合、又は、マンション建替えにより住宅を取得するために機構のまちづくり融資を利用する場合は、高齢者居住支援センター(財団法人高齢者住宅財団)が保証することにより、毎月の返済は利息のみとし、元金は死亡時に相続人が一括で返済するか、あらかじめ担保提供された土地・建物の処分などにより返済する制度である。

3 技術審査業務

機構では、独自の技術基準を設けて住宅の質確保・誘導を行っており、【フラット35】の技術基準のほか、より一層の質向上を図るために【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)の技術基準等を設けている。これらの技術基準への適合性確認のために工事審査を行っていく。

(1) 技術基準

○【フラット35】技術基準

従来より、公庫融資を通じて耐久性、バリアフリー性能、省エネルギー性能などの住宅の質の向上に寄与してきたが、「独立行政法人住宅金融支援機構法」においても【フラット35】等を通じて住宅の質の向上を図るよう定められており、「独立行政法人住宅金融支援機構法施行令」には、その具体的な事項が定められている。

そのため、住宅の断熱・耐久性などについて独自の技術基準を【フラット35】に定め、引き続き住宅の質向上を推進していく。

○【フラット35】S(優良住宅取得支援

制度)技術基準

【フラット35】では、省エネルギー等の性能が特に高い住宅に金利優遇を行う【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)を平成17年度に創設し、良質な住宅建設を支援している。【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)の技術基準の概要は以下のとおり。

①省エネルギー性に優れた住宅

品確法における「省エネルギー対策等級4」であることが必要。これはいわゆる「次世代省エネ基準」と呼ばれるもので、住宅の高気密化、開口部の断熱・日射遮蔽性能強化、通気層の確保などが求められる。

②耐震性に優れた住宅

品確法における「耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上」であることが必要。耐力壁を一定量以上設置することなどにより、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.25倍以上の力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能を有することとすることが必要。なお、平成19年度より、維持管理計画が明確になっている「免震住宅」も、「耐震性に優れた住宅」として扱うこととなった。

③バリアフリー性に優れた住宅

品確法における「高齢者配慮対策等級3以上」であることが必要。床の段差の解消、手すりの設置、幅員の確保等の工夫が必要。

④耐久性・可変性に優れた住宅

品確法における住宅性能表示基準の「劣化対策等級3」及び「維持管理対策等級2以上」(マンションの場合には、加えて一定の更新対策)であることが必要。

○【フラット35】以外の技術基準

【フラット35】以外においても賃貸住

宅や住宅改良工事(良質な住宅ストックの形成に資することを目的とするもの)等の技術基準を定め、住宅の質向上を推進していく。

(2) 工事審査

【フラット35】の工事審査である適合証明業務を民間検査機関が実施しており、平成19年3月末現在で115機関ある。また、【フラット35】の中古住宅に係る工事審査については、民間検査機関のほかに登録機関に登録された建築士も適合証明業務を実施しており、平成19年2月15日現在で9,789人登録されている。なお、災害復興住宅融資については、引き続き機構の委託を受けた地方公共団体が工事審査を実施する。

4 住情報提供相談業務

住宅ローンの利用者や利用希望者が賢く住宅ローンの選択ができるための情報や、良質なすまいづくりのための情報を今後も提供していく。

○イベント・セミナーの開催による情報提供

住まいや暮らしに関する多彩なイベントとして休日や仕事帰りにも参加できる各種セミナーを開催し、【フラット35】や住宅ローンの基礎知識などについて分かりやすく解説を行い、賢く住宅ローンの選択ができるための情報提供を進めることとする。

また、【フラット35】や【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)の詳しい技術基準の内容や社会的な課題についても解説するセミナー・勉強会を今後も開催することにより良質なすまいづくりのための情報提供を進めることとする。

○ホームページ・メールマガジンを活用した情報提供



機構ホームページでは(<http://www.jhf.go.jp>), フラット35に関する情報をはじめ、住まいに関する情報を提供している。

また、資金計画・返済計画についてのシミュレーション、住まいの技術情報など、住まいに関する情報を分かりやすく提供するサイトとして「住(じゅう)まっぷ」を新設し、今後も住宅に関する幅広い情報を積極的に提供する。また、金利や融資制度、住まいづくりに役立つ情報を届けるメルマガの発行も行っている。

○工事仕様書の普及による情報提供

機構が監修する工事仕様書は、昭和25年から、学会を代表する有識者からなる委員会で作成している標準仕様書であり、機構として望ましい

と思われる技術水準の具体的な施工例やディテールなどを解説している。また、耐久性、バリアフリー、省エネルギー、耐震性といった技術基準を具体的な仕様として表現しており、仕様書どおり工事することにより、性能レベルの高い住宅を建てることができる。

【フラット35】や【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)の工事審査において工事内容を示す図書として使用することができる本工事仕様書の普及を今後においても引き続き行っていく。

○住情報の相談業務

お客様コールセンターでは、【フラット35】の融資条件や返済中の手続など、幅広い相談により的確に対応できる体制をつくり、また、相談内容

を体系別に記録するシステムや電話の受付状態をリアルタイムで把握するシステムなどを新たに備え、それらを積極的に活用し、今後のお客様のサービス向上に取り組んでいく。

機構HPトップページ



住宅ローン金利一覧

【フラット35】金利2.771%~3.400% 詳しくは住宅金融支援機構ホームページまで <http://www.flat35.com>

●都市銀行

取扱金融機関	商品名	特徴・特典	融資額	融資期間	変動金利	固定金利
みずほ銀行	みずほ住宅ローン	生活環境や金利動向の変化に応じて、その都度、3つの金利方式から選ぶことが可能。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年2.950%、3年3.200%、5年3.500%、7年3.700%、10年3.850%、15年4.350%、20年4.550%
三菱東京UFJ銀行	住宅ローン	電話やインターネットを使って一部繰上返済や金利選択(金利タイプ変更)などが行える。	1億円以内	最長35年	2.625%	1年2.900%、2年3.000%、3年3.250%、5年3.750%、7年3.950%、10年4.000%、15年4.450%、20年4.700%
	7大疾病保障付住宅ローンビッグ&セブン	7大疾病で仕事ができない状態が30日間の免責期間を超えて1年間継続したとき別途保険金が支払われ、残高を0円に。	1億円以内	最長35年	2.625%	1年2.900%、2年3.000%、3年3.250%、5年3.750%、7年3.950%、10年4.000%、15年4.450%、20年4.700%
三井住友銀行	三大疾病保障付住宅ローン	対象商品に「ガンのみ保険型」、「三大疾病いづれも保証型」のどちらかのサービスを付けられる。	6,000万円	最長35年	2.625%	2年2.950%、3年3.150%、5年3.700%、10年3.850%(ガンの保証型の場合+0.2%、三大疾病いづれも保証型の場合+0.3%)
	ネット専用住宅ローン「ネットdeホーム」	全国どこからでも、24時間受付可能な住宅ローン。繰上返済手数料無料。	1億円以内	最長35年	1.825%	2年2.15%、3年2.35%、5年2.90%、10年3.05%
	三井住友住宅ローン“Woman PLUS”	契約社員や単身者など働く女性を応援するローン。一部繰上返済手数料や金利タイプの変更手数料が無料。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年2.950%、3年3.150%、5年3.700%、10年3.850%
りそな銀行・埼玉りそな銀行	りそな住宅ローン	変動金利・固定金利の2つの金利方式が選べる。金利の動向を見ながら、お得な方式に切り替えが可能。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年3.000%、3年3.250%、5年3.500%、7年3.700%、10年3.850%、15年4.450%、20年4.700%
	りそな住宅ローン<親子二世代型>	将来、親子で同居などを考えている人におすすめのローン。親子共同で返済などができるので便利。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年3.000%、3年3.250%、5年3.500%、7年3.700%、10年3.850%、15年4.450%、20年4.700%
	りそな住宅ローン<超長期(全期間)固定金利型>	借入期間中は、金利も、返済額も一定なので、計画的な返済が行える便利な住宅ローン。	1億円以内	30年以内	—	20年以内3.050%、20年超25年以内3.200%、25年超30年以内3.300%

●信託銀行

三菱UFJ信託銀行	5(GO)サインα	固定金利、変動金利を自由に選択できるので、金利の動向に合わせたプランが立てられる。	1億円以内	最長35年	2.300%(長期金利連動型)、2.625%(短期金利連動型)	3年3.200%、5年3.700%、7年3.750%、10年3.800%、20年4.300%
みずほ信託銀行	スーパーLLローン&ローン	固定金利、変動金利と様々なプランを用意。新築・購入の場合には最大で1億円まで融資が可能。	1億円以内	35年以内	2.250%(長期プライムレート連動型)、2.875%(短期プライムレート連動型)	2年2.700%、3年2.800%、5年3.350%、10年4.000%
中央三井信託銀行	エグゼリーナ	働く女性を応援する、女性専用住宅ローン。繰上返済手数料無料や出産後1年間の金利優遇など多彩な特典が満載。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	2年2.95%、3年3.15%、5年3.50%、10年3.85%、15年4.35%、20年4.55%
住友信託銀行	住宅ローン「リレープランフレックス」	3プランから返済方法を選択でき、切替もOK。金利優遇の商品(オール電化住宅用ローンなど)もあり。	1億円以内	35年以内	2.625%	2年3.00%、3年3.15%、5年3.60%、10年3.75%、15年4.35%、20年5.04%、30年5.06% ※上限プランは5年2.975%(適用利率)+0.05%(上限金利)、10年2.975%(適用利率)+5.40%(上限金利) ※特別金利優遇実施中
オリックス信託銀行	住宅ローン	借入限度額が2億円以内の住宅ローン。ローン返済の口座は自由に指定ができる。	2億円以内	35年以内	3.875%	3年固定特約型3.300%、5年固定特約型4.050%

●外資系銀行ほか

新生銀行	パワースマート住宅ローン	保証料、繰上返済手数料が0円。借り始めから繰上返済した全額金額を再度借入れ可能な貸越しサービスあり。	1億円以内	35年以内	1.675%	1年2.900%、3年3.150%、5年3.700%、7年3.850%、10年3.900%
あおぞら銀行	あおぞら住宅ローン	全国の郵便局から手数料なしで返済が可能。また、保証料・団信保険料なしで融資が受けられる。	1億円以内	35年以内	—	2年2.70%、3年2.80%、5年3.10%、7年3.60%、10年3.70%
GE Money	住宅ローン	保証料0円で、最大2億円までの融資が受けられる上に、低金利。物件の100%までの融資が可能。	2億円以内	35年以内	2.70~4.10%	1年2.80~4.20%、3年3.10~4.50%、5年3.40~4.80%、10年3.90~5.30%

注)当データは平成19年5月9日時点で編集室が独自に調査したものです。情勢により金利は変動する場合がございます。なお、金利等の掲載内容につきましては、一切責任を負いかねますので、必ず金融機関にお問い合わせの上、ご確認ください。

注)その他、キャンペーン商品もありますので、詳しくは各金融機関へお問い合わせください。

市場の公正、透明化を目指す 不動産オークションの可能性

(株)アイディユー

1999年、日本国内における不動産オークションが解禁となった。欧米ではオークションは一般的だが、それに比べて日本ではまだ馴染みが薄い。こうしたなか、アイディユーの展開するマザーズオークションの認知度が高まってきており、会員数や落札額を確実に伸ばしている。この背景には、不動産業界におけるインターネットの普及とともに、同社が売主、買主、不動産会社それぞれの満足度を高め、利用者の利便性を追求することにあるようだ。

マザーズオークションの仕組み

マザーズオークションを展開するアイディユーは、日本国内で不動産オークションが解禁となった1999年に設立された。その翌年に第1回目のオークションを開催し、その後、ディベロッパーやIT企業との業務提携を経て、徐々にその認知度を広げていった。本格的に営業を開始したのは2006年3月。テレビコマーシャルを使った広告で、マザーズオークションの名前が広く知られるようになった(図1 参照)。

テレビコマーシャルでは、イメージキャラクターが「マザーズオークションは、不動産のオークションです」という映像が流れ、不動産オークションの存在とマザーズオークションのブランド認知が広がった。しかし一方で、不動産オークションがどのようなものを広めるのは容易なことではない。

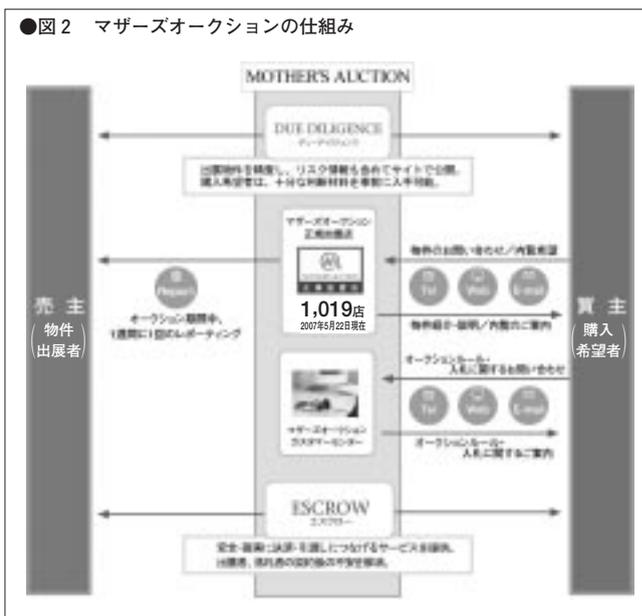
同社市場企画本部の天野善彦ディ

レクターは、「コマーシャルによって急速に名前は広まりましたが、内容については難しい部分があると感じています。一般の方だけでなく、不動産会社の方でもオークションについて理解を得られないことが少なくありません」。

マザーズオークションでは、図2のように売主と買主の間に、自社のカスタマーセンターと不動産媒介会社である正規加盟店が介入し、物件の出展から落札、売却後の手続などをサポートする仕組みとなっている。

「オークションと聞いて、ヤフーオークションなどのように、売主と買主が直接取引するイメージを持たれる方もいらっしゃいます。こうしたCtoCの取引ではなく、間に専門家が入って取引を行うC to B to BtoCの関係を認知してもらうことが課題ですね」(天野ディレクター)

●図2 マザーズオークションの仕組み



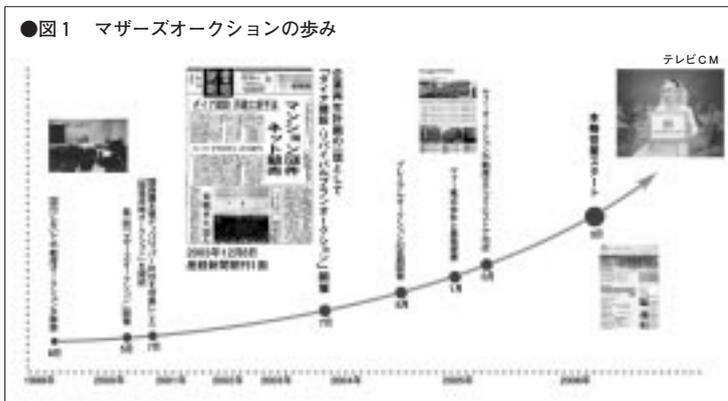
不動産オークションの仕組みや実態を、不動産会社と一般の双方に向けて早急に広める必要性があったとした。

売手、買手のマッチングの場として

こうした仕組みを持つ不動産オークションの最大のメリットは、市場の公正、透明化から得られる安心感だ。

オークションと聞くと、競り上がりのイメージを抱く人もいるかもしれない。売手は値上がりに期待するだろうし、買手は高く買ってしまうのではという不安がある。ところが、情報を開示し競争原理に基づいたオープンな場では、おのずと適正価格が浮き彫りになってくる。同社が調査した不動産オークションのイメージ調査によると、売る側も買う側も、オークションでの取引のほうが一般取引よりも価格への満足度が高いと

●図1 マザーズオークションの歩み



いう結果が出ている。

実際にオークションに参加した人からは、「実際に出展して、オープンな市場では妥当な価格に落ち着くことを実感した」、「デュエリジェンスがしっかりしているので、ネットのほうがかえって安心」という意見が聞かれた。

「多くの人に参加するオークションというオープンな場では、物件本来の価値が明らかになるというメリットがあります。その中で双方が納得した価格で取引するという、従来の相対取引とは異なる市場といえます」(天野ディレクター)

日本でのオークションの普及

欧米では不動産オークションは一般的だが、業界の日本でどのように普及させていくかが業界の課題だろう。

欧米では日本に比べ、不動産売買がオープンである。日本人は「家を売る」、「中古物件を買う」ことあまりいいイメージを抱かない。「for Sale」と書かれた看板を掲げ、売手に家の中を開放するような欧米的習慣はない。日本の場合、家を売ることは他人に知られたくない、こっそりと売りたいというのが実状のようだ。また中古物件に対しての価値観も異なる。例えば日本の場合、結婚して新居を構えるとなれば、新築の物件を、という考え方の方が根強いだろう。

「日本人は新しいものへのこだわりや、自分の持ち物を手放すことへの抵抗感が強いという傾向があるようです。オークションの定着にも、こうした日本人の気質が関係してくるのかも知れませんね」(天野ディレクター)

このような価値観や土壌がありながら、マザーズオークションの普及には目を見張るものがある。本格的に稼動を開始した2006年から1年強で加盟店は1,000店を超え、会員数は間もなく3万人に届くだろう。落札総額の推移からも好調ぶりがうかがえる(図3)。この成長の背景には、不動産業界におけるインターネット普及率が高まったことが大きいと考え

られる。

こうした普及に伴い、J-リートの資産売買にオークションを活用する法人が増えているという。全国の物件に24時間どこからでもアクセスでき、物件の人気やニーズといった情報が把握できるからだ。短期間で成約できるので、運用計画が立てやすいと評判も良い。また、自分の土地や家屋をこっそり売りたいという相続不動産の処理でもオークションの利用が増えている。公正かつ透明性のある取引によって、家族間のトラブルも避けられるのだという。

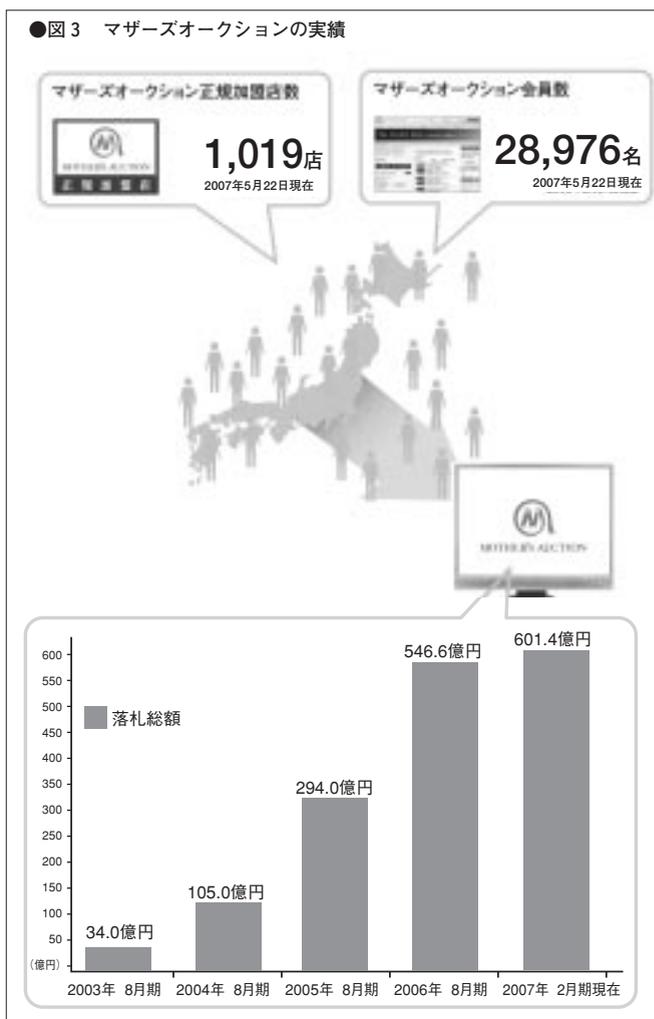
利用者の「使いやすさ」を追求

マザーズオークションでは、常に利用者の「使いやすさ」を追求し、システムやサイトのブラッシュアップに努めている。

誰でも参加できる「オープンオークション」、特定の買手だけに情報開示する「クローズドオークション」のほか、REITや不動産ファンドが参加する「プレミアムオークション」を新しく設け充実を図った。さらに加盟店に向けて、購入者ニーズを閲覧するサイトや、広告のための掲示板なども導入した。ほかにも、360度見渡すことのできる映像システムを取り入れ、現地に行かなくても周辺の環境を体感できるサービスを開始した。

今後も、災害リスクの診断や、土壌汚染や地盤沈下などのリスクに対応する土地診断サービスなど、新し

●図3 マザーズオークションの実績



く利便性の高いコンテンツを充実させていくという。

「サービスを充実させることで、利用者が増え、物件数が増える。物件が充実することで、活用分野はますます広がっていくと思われます」と、天野ディレクターは将来への期待感を示す。

今後、マザーズオークションが牽引となり、不動産オークションが日本の不動産業界にどのような変化をもたらすか。業界の活性化に期待したい。

(会社データ)

社名	株式会社 アイディーユー
所在地	大阪市北区梅田
資本金	138億7,895万円 (2007年2月28日現在)
設立	1999年9月
上場	2004年3月3日東証マザーズ市場
代表取締役社長	池添吉則
事業内容	不動産オークション事業、 不動産コンサルティング事業、 不動産オペレーション事業

【特集2】

中小企業における事業承継の現状と対策

日本の中小企業にとって、今や大きな問題となっているのが事業承継問題です。この問題に取り組むため、中小企業庁では、平成17年10月に関係士業団体や中小企業関係団体とともに「事業承継協議会」を設立し、中小企業の事業承継円滑化に向けた総合的な検討を行っています。本稿では、平成18年6月に策定・公表された、中小企業の円滑な事業承継のための手引である「事業承継ガイドライン」から、中小企業における事業承継の現状や対策について抜粋して紹介します。

住宅新報社 企画開発室

1 事業承継の大切さ

日本経済を支える中小企業では、近年、経営者の高齢化が進行する一方で、後継者が既に決まっている企業は全体の約4割にとどまり、特に親族内での後継者の確保がますます困難になっています。2006年版中小企業白書によると、年間廃業社数約29万社のうち、約7万社が「後継者がいない」ことを理由とする廃業であると推定されています。事業承継問題は、経営者にとって遠い将来の話と思われがちなことや、周りの者が言い出しにくいこともあり、事前の取り組みが十分進んでいないのが現状です。また事業承継に失敗して相続紛争が生じたり、会社の業績が悪化するケースも多く存在しています。

我が国の経済にとって、中小企業の事業継承の円滑化は喫緊の課題となっているのです。

●事業承継の現状

【経営者高齢化の進展】

- ・ 中小企業経営者の平均年齢は57歳まで上昇(図表1 参照)
- ・ 経営者の引退予想年齢の平均は約67歳
- ・ 生存率のカーブは、60歳前後から大きく下降(図表2参照)

【後継者の確保が困難】

- ・ 経営者の子供が事業承継する割合は20年前の約半分(図表3参照)
- ・ 後継者が既に決定している企業は全体の約43%のみ

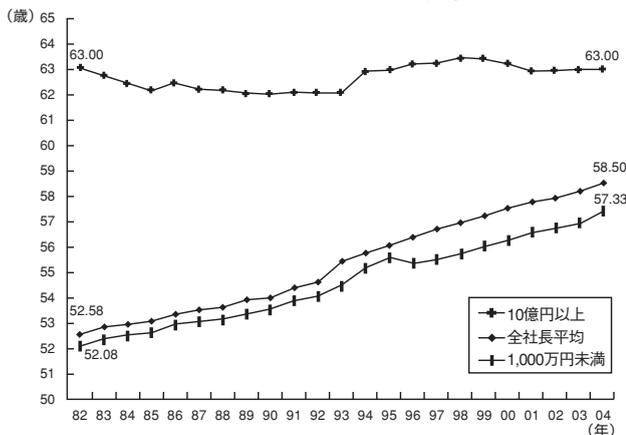
2 事業承継計画の必要性

事業承継は、いつかは必ず訪れる問題です。事前準備の取り組みを行うほど成功する確率が高くなるという結果も出ています。円滑な事業承継のためには、十分に時間をかけた計画の立案と着実な対策の実行が重要です。

<事業承継計画とは>

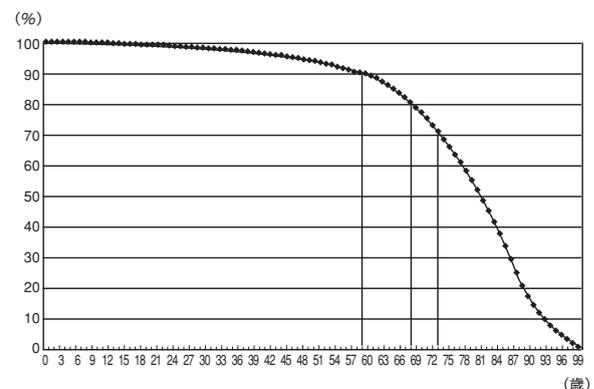
事業承継計画とは、中長期の経営計画に、事業承継の時期、具体的な対策を盛り込んだものです。具体的には次のようなものを作成するとよいでしょう。(図表4参照)

(図表1) 資本金規模別の代表者の平均年齢の推移



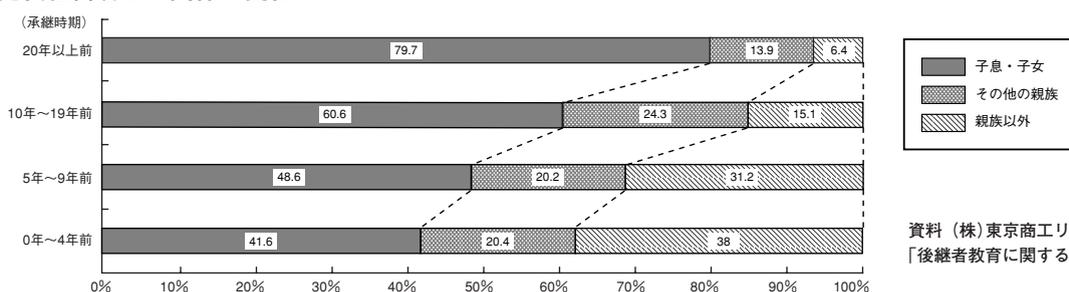
(出所) 「社長交代率調査」(帝国データバンク)、中小企業白書

(図表2) 生存率表(男性)



資料 国立社会保障・人口問題研究所「平成13年簡易生命表」

(図表3) 先代経営者との関係の変化



資料 (株)東京商工リサーチ
「後継者教育に関する実態調査」(2003年)

(図表4) T社社長・中小太郎の事業承継計画表

【基本方針】 ①中小太郎から、長男学への親族内承継。 ②7年目に社長交代（代表権を学に譲り、太郎は会長へ就任。10年目に完全引退）。 ③10年間のアドバイザーを弁護士D氏と税理士E氏に依頼する。														
項目	現在	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目			
事業の計画	売上高	8億円	→				9億円	→				10億円		
	経常利益	3千万円	→				3千5百万円	→				4千万円		
会社	定款・株式・その他		相続人に対する売渡請求の導入	Cから金庫株取得	Aから金庫株取得			黄金株の発行			黄金株の取得・売却			
	年齢	60歳	61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳	67歳	68歳	69歳	70歳		
現経営者(中小太郎)	役職	社長	→					会長	→		相談役	引退		
	関係者の理解	家族会議		社内へ計画発表	役員の刷新(注1)		取引先・金融機関に紹介							
	株式・財産の分配		公正証書遺言の作成(注2)					黄金株の取得				黄金株の会社への売却		
	持株(%)	80%	75%	70%	65%	60%	55%	50%	20%+黄金株	20%+黄金株	20%+黄金株	20%		
	(*)	暦年課税制度【贈与】				→				相続時精算課税制度【贈与】				
	その他						任意後見契約							
	補足	(注1)Aが退任し、Bが取締役に就任。(注2)株式及び預貯金(5千万円)を学に、自宅を花子に、預貯金(5千万円)を梅子に相続させる旨を記載。												
後継者(中小学)	年齢	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳		
	役職	従業員	取締役	→		常務	→		専務	副社長	社長	→		
	後継者教育	社内	Y工場	→			Z工場	→		本社営業	本社管理	総括責任	→	
		社外		→			経営革新塾	→					→	
	持株(%)	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	60%	60%	60%	60%		
(*)	暦年課税制度【贈与】				→				相続時精算課税制度【贈与】					

(※)上記の例では、現経営者及び後継者の持株割合は、議決権割合ではなく、発行済株式総数に対する保有株式数の割合を示しています。

3 事業承継を円滑に進めるためのステップ

ステップ① 事業承継計画の立案

(1) 現状の把握

【会社をとりまく各状況の認識】

- ①会社の経営資源の状況(従業員、資産やキャッシュフローの現状と見込み)
- ②会社の経営リスクの状況(負債や会社の競争力の現状と見込み)
- ③経営者自身の状況(保有株式、個人名義の土地・建物、負債、個人保証の状況)
- ④後継者候補の状況(親族内や社内に後継者候補がいるか、各後継者候補の能力・適性、年齢・経歴・会社経営に対する意欲)
- ⑤相続発生時に予想される問題点(法定相続人及び相互の人間関係・株式保有状況等の確認、相続財産の特定・

相続税額の試算・納税方法の検討)

(2) 承継の方法と後継者の確定

- ・関係者との意思疎通を行い、各承継方法のメリット・デメリットを把握した上で、承継方法と後継者を確定。(図表5参照)

(3) 事業承継計画の作成

- ・後継者と協力して、以下の手順で事業承継計画を作成。
 - ①経営理念の共有化(経営に対する価値観・信条等の明文化、社内への浸透)
 - ②中長期の経営計画の作成(会社の現状の詳細な分析、中長期的な方向性(経営ビジョン)の決定、売上高・利益等の数値目標設定)
 - ③事業承継の具体的な時期の検討
 - ④円滑な事業承継に向けた課題の整理
 - ⑤中長期の経営計画に、事業承継の時期、課題の解決策を盛り込んだ「事業承継計画」の作成

(図表5) 各承継方法のメリットとデメリット

A. 親族内承継

<メリット>

- ・一般的に内外の関係者から心情的に受け入れられやすい。
- ・一般的に後継者を早期に決定し、長期の準備期間を確保できる。
- ・他の方法と比べて、所有と経営の分離を回避できる可能性が高い。

<デメリット>

- ・親族内に、経営能力と意欲がある者がいるとは限らない。
- ・相続人が複数の場合、後継者の決定・経営権の集中の困難性。

B. 従業員等への承継外部からの雇入れ

<メリット>

- ・親族内に後継者に適任者がいない場合でも、会社の内外から広く候補者を求めることができる。
- ・従業員に承継する場合は、経営の一体性を保ちやすい。

<デメリット>

- ・親族内承継と比べて、関係者から心情的に受け入れられにくい場合がある。
- ・後継候補者に株式取得等の資金力が無い場合が多い。
- ・個人債務保証の引継ぎ等の問題。

C. M&A

<メリット>

- ・身近に後継者に適任者がいない場合でも、広く候補者を外部に求めることができる。
- ・現オーナー経営者が会社売却の利益を獲得できる。

<デメリット>

- ・希望の条件(従業員の雇用、価格等)を満たす買手を見つけるのが困難。
- ・経営の一体性を保つのが困難。

ステップ② 具体的な対策の実行

A. 親族内承継

<関係者の理解>

- ・後継者候補が複数いる場合は、意思疎通を行い、なるべく早期に後継者を決定。
- ・社内や取引先・金融機関に対して、事業承継計画の公表を行っておくことが有効。
- ・将来の役員陣の構成を視野に入れて、役員・従業員の世代交代を準備。

<後継者教育>

- ・経営に必要な能力・知識を習得するために、社内・社外での教育を実施。

<株式・財産等の分配>

- ・株式・財産等の分配においては、後継者への株式等事業用資産の集中、後継者以外の相続人への配慮、という2つの観点からの検討が必要。
- ・現時点で既に株式が分散している場合には、可能な限り買取り等を実施。

B. 従業員等への承継・外部から後継者を雇入れ

親族外承継(全体の4割)のうちの多くを占めると考えられる従業員等への承継では、後継者の株式買取資金や、個人保証等が障害となる。

<関係者の理解・後継者教育>

- ・基本的には親族内承継の場合と同様だが、関係者の理解により多くの時間がかかる可能性もあるため、注意が必要。
- ・現オーナー経営者の親族や中継ぎ的な経営者の意向は特に確認しておくべき。

【関係者の理解に向けた有効な方策】

- ・事業の継続性を保つため、事前に経営理念や経営計画を明確化し、社内公表
- ・後継者候補が事前に一定期間役員等として社内で活動
- ・事業承継後も、現オーナー経営者が会長職から一定期間後継者をサポート

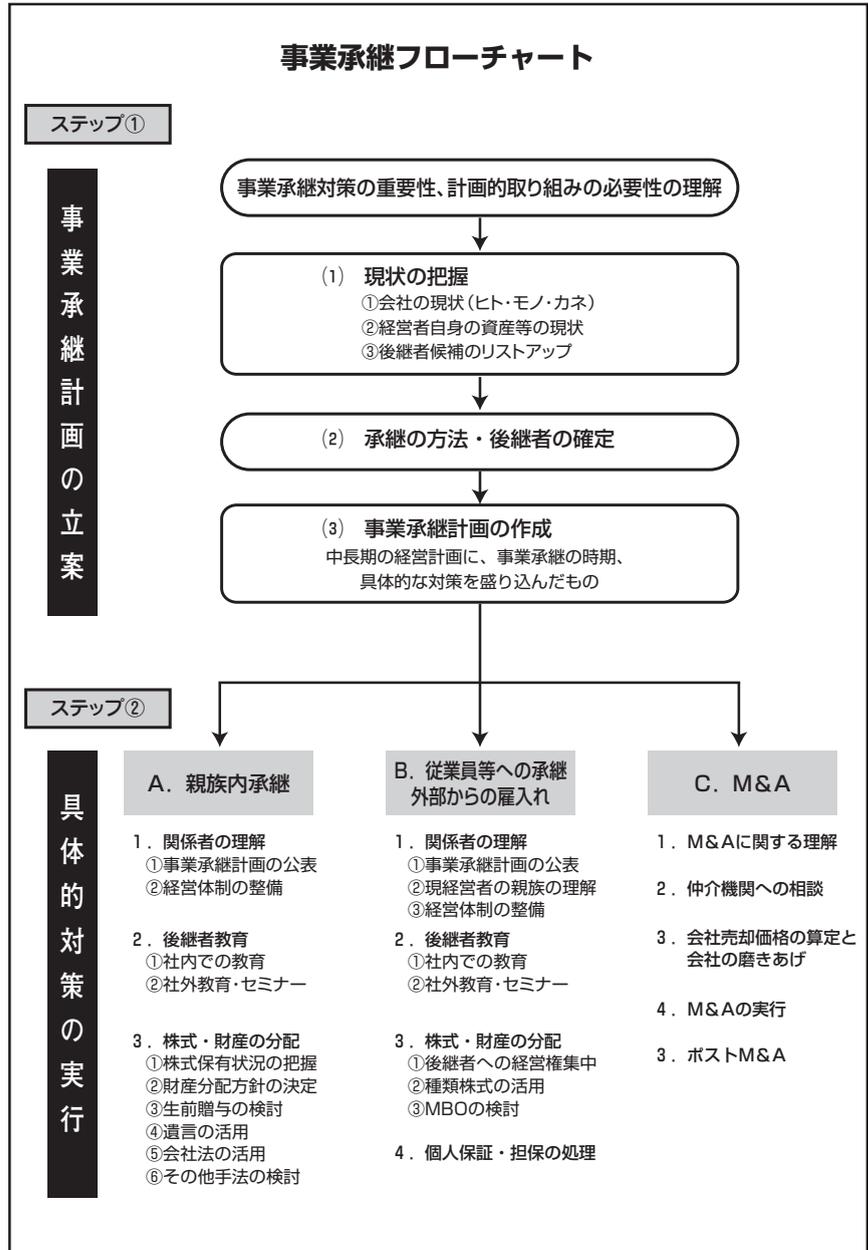
<株式・財産等の分配>

- ・後継者には、現オーナー経営者が保有する株式を買取る資力がないことが多いが、後継者の経営に配慮し、一定程度の株式を後継者に集中すべき。
- ・現オーナー経営者の要請に応じて、会社法の各種手法が活用可能。
- ・後継者に株式買取資金がない場合でも、MBOが利用できる場合がある。

<個人保証・担保の処理>

- ・現オーナー経営者の個人保証について、後継者も連帯保

事業承継フローチャート



証人に加わることを求められる場合がある。

- ・現経営者は、事業承継に向けて債務の圧縮に努めるとともに、金融機関との交渉や、後継者の負担に見合った報酬の確保の措置等の配慮が必要。

C. M & A

M & Aとは、合併(Merger)と買収(Acquisition)を意味する言葉。近年では、中小企業におけるM & Aの件数は増加している。

M & Aの検討段階においては、社内・社外に対する秘密保持が重要。一方、買手企業に対しては、自社に都合の悪いことでも「隠し事をしない」ことが大切。

- ・「売れる」会社とするためには、会社の実力の「磨きあげ」が重要。
- ・現時点で会社を売却した場合の価格の目安を試算し、企業価値を向上するための指標とすることが有効。



「マイホームを譲渡して買換えしない」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年度税制改正・続編)



平成19年度の税制改正で、「マイホームの譲渡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ことですが、「マイホームを買換えする場合の譲渡損失の特例」とどのような違いがあるのでしょうか。



マイホームの譲渡損に関する特例には、買換えを要件とするものと買換えを要件としないものがあります。前月号では買換えを要件とする制度を解説しましたので、今回は買換えを必要としない制度について解説します。

1. 特例のあらまし

(1) 制度の概要

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は、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(マイホーム)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、譲渡年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用不動産を譲渡して譲渡損失が生じる場合には、その譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額を、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、一定の要件の下で譲渡年の翌年以後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) 譲渡損失の金額の計算

(2)の譲渡損失の金額については、その譲渡に係る契約締結日の前日時点の譲渡資産に係る住宅借入金等の金額の合計額から、その譲渡資産の譲渡の対価の額を控除した残額を限度とします。

2. 適用対象となる譲渡資産

適用対象となる譲渡資産は、個人が有する家屋又は土地等で、譲渡年の1月1日において所有期間が5年を超えるもののうち一定のものをいいます(具体的な内容は、前月号で解説した「譲渡資産の要件」と同じです)。

3. 適用対象となる住宅借入金等

この特例の対象となる譲渡資産に係る住宅借入金等とは、譲渡者が金融機関や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。

4. 適用除外となる場合

(1) 損益通算と繰越控除の適用を受けることができない場合

- 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、「マイホームの買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」(前月号参照)の特例の適用を受ける又は受けている場合
- ④ 親族等に対するマイホームの譲渡である場合

(2) 繰越控除の特例の適用を受けることができない場合

特定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

5. 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認められています。

6. マイホームを買い換えた場合の譲渡損失特例との相違点

同じマイホームの譲渡損に係る特例である「マイホームの買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」と比較すると、この特例には次のような特徴があります。

- (1) 譲渡資産を譲渡後、買換資産を取得する必要はありません。
- (2) 譲渡資産に係る住宅借入金等につき、譲渡資産の譲渡価額を上回る残高が必要です。
- (3) 譲渡損失の金額は、「住宅借入金残高－譲渡価額」が上限となります。



借家人の相続開始後の処理方法



家賃を滞納していた借家人の女性が死亡し、現在は同居していた長男が居住しています。家賃は誰に請求すればよいのでしょうか。賃料滞納を理由に契約を解除する場合は誰を相手にすればよいのですか。



1. 借家権の相続

建物の賃貸借契約の当事者である賃借人が死亡した場合には、賃貸借契約は終了するのではなく、相続人に承継されることになります。使用貸借の場合には借主の死亡により終了すると定められていますが(民法599条)、賃貸借の場合には借家権自体が相続財産の1つと考えられているからです。

借家権が相続されるということは、賃料の支払債務も相続により相続人に引き継がれることになります。そこで、滞納賃料を誰に請求すればよいのが問題になりますが、これは相続開始までに発生していた滞納賃料と相続開始後に発生した滞納賃料とに分けて考える必要があります。

2. 滞納賃料の請求の相手方

(1) 死亡時点で既に発生していた未払賃料

死亡前の時点で滞納していた賃料は、相続発生時点で既に具体的な金銭債務となっています。例えば家賃9万円で死亡前に3ヶ月分を滞納していた場合には、未払賃料ではありますが、既に合計27万円の金銭債務として具体的に発生しています。この27万円の金銭債務が相続されたものとみるべきことになります。

この場合の金銭債務は分割可能なものですから、相続により、法定相続分の割合で各相続人に帰属します。例えば、亡くなった賃借人の相続人としてA、B、Cの3人の子がいたとすれば、各相続人の法定相続分は3分の1ですから、27万円の3分の1である9万円ずつ債務を相続することになります。逆にいえば、3人の子のうちの誰か特定の者(例えば長男のAだけ)に対して27万円を請求するということとはできません。

つまり、被相続人と同居し、賃貸建物に居住している長男だけが滞納賃料全額の支払義務を負うわけではなく、相続人が複数いれば、賃貸建物に居住していない相続人に対しても法定相続分により分割した金額を請求しなければならず、その分は長男に請求することはできません。このように各人に分割して帰属する債務を「分割債務」といい、賃借人が死亡前に滞納していた賃料債務は分割債務として相続人に承継されます。

(2) 相続開始後に発生する賃料

相続が開始後、遺産分割協議成立前までの間の賃料支払債務は分割債務ではなく不可分債務として各相続人がそれぞれ全額の支払義務を負うことになります。その理由は、相続開始後は相続人は賃貸建物の借家権を相続分に依りて準共有することになるからです。この場合の家賃の支払債務は、賃貸建物の使用収益という不可分の給付の対価としての性質を有するため、判例では反対の事情が認められない限り性質上「不可分債務」とされています。

したがって、この場合には、賃貸人は家賃の全額である9万円をA、B、Cのいずれに対しても請求することができます。賃貸人としてはA、B、Cの誰から支払を受けても構わないわけですから、Aから9万円を受け取ろうと、Bから9万円を受け取ろうと自由であるということになります。

(3) 遺産分割完了後の家賃の請求

これに対して、相続人間の遺産分割協議の成立により借家権を相続する者が決定すると、以後はその者のみが賃料支払債務を負担することになります。

このように、賃借人の相続の場合には、①相続開始前に発生していた未払賃料、②相続開始後、遺産分割前までの間の未払賃料、③遺産分割完了後の未払賃料という時間の経過に伴って、請求する相手方が異なることとなりますので注意が必要です。

3. 相続開始後の賃貸借契約解除

相続開始後も滞納賃料が解消しない場合には賃貸借契約を解除することになります。相続開始後、遺産分割協議成立前の時点では、借家権は各相続人が共同相続していることとなります。この場合に注意すべき点は、「解除権不可分の原則」です(民法544条)。契約当事者が複数いる場合には、契約解除の意思表示は共同賃借人の全員に対してしなければ効力を生じないものとされています(最高裁昭和36年12月22日)。

これに対し、遺産分割協議が成立していれば、分割により借家権を相続した相続人に対して意思表示をすれば契約の解除は可能となります。



眺望の説明義務

Q

何の障害物も隔てずに海が見えると説明を受けて、完成前にマンションの一室を購入しましたが、完成してみると、目の前の電柱と送電線があり、海への眺望が遮られていました。売買契約を解除することができるでしょうか。

A

売買契約の解除をすることが可能です。売主には完成後のマンション前の電柱と送電線の存在についての説明義務があり、その説明を怠ったことは、売主の債務不履行にあたるからです。

さて「全室オーシャンビューのリビングが自慢です」という宣伝文句によって販売活動がなされ、パンフレットの完成予想図にも、海側に電柱その他何らの障害物も記載されていなかったマンションの売買(売買対象は、3階301号室)に関し、実際に完成したマンションの301号室では、ベランダの前数メートルのところに電柱が立ち、3本の送電線が水平に走っていたというケースにおいて、買主Xが契約を解除し、売主Yに対し、手付金返還と慰謝料を請求した事件がありました(福岡地裁平成18年2月2日判決)。Yの販売員Zは、電柱や送電線の位置関係を認識しておらず、Xから障害物がない5階501号室の部屋との眺望の違いを質問され、301号室と501号室の眺望に違いはないと説明していました。

裁判所は、まず一般論として、「建築前にマンションを販売する場合においては、購入希望者は現物を見ることができないのであるから、売主は、購入希望者に対し、販売物件に関する重要な事項について可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があり、とりわけ居室からの眺望をセールスポイントとしているマンションにおいては、眺望に関係する情報は重要な事項といえることができるから、可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があるといえるべきである。そしてこの説明義務が履行されなかった場合に、説明義務が履行されていれば買主において契約を締結しなかったであろうと認められるときには、買主は売主の説明義務違反(債務不履行)を理由に売買契約を解除することができる」と述べました。

続けて「Yは、本件マンションの販売の際、海側の眺望をセールスポイントとして販売活動をしており、Xもこの点が気に入って5階との眺望の差異がないことを確認して301号室の購入を検討していたのであるから、Yは、Xに対し、眺望に関し、可能な限り正確

な情報を提供すべき義務があったといえるべきである。そして301号室にとって、電柱及び送電線による眺望の阻害は小さくないのであるから、Yは、本件電柱及び送電線が301号室の眺望に影響を与えることを具体的に説明すべき義務があったといえるべきであり、Yがこの説明義務を怠ったのはYの債務不履行にあたる。そしてYが説明義務を履行していれば、Xは501号室を購入して301号室を購入しなかったことが認められるから、Xは本件売買契約を解除することができる」として、Xから、Yに対する、契約解除を認め、手付金の返還を認めました。

他方で精神的損害の補填を意味する慰謝料請求に関しては、「売買契約締結の経緯及び解除に至る経緯等の諸事情を考慮しても、債務不履行による財産的損害の賠償を超えて、慰謝料請求権の発生を肯認しうる違法行為と評価すべき特段の事情を認めることはできない」として、否定しています。

なお訴訟において、Xは、消費者契約法による取消しも主張していましたが、「消費者契約法4条1項1号は、事業者が、重要事項について『事実と異なること』を告げたことにより、消費者が告げられた内容が事実であると誤認して契約の申込みをしたときは、これを取り消すことができると規定している。ここにいう『事実と異なること』とは、主観的な評価を含まない客観的な事実と異なることをいうと解すべきところ、301号室と501号室の眺望が同一かどうかということは、主観的な評価を含むものであるから、これは上記『事実』に該当しないといえるべきである。また同条2項は、事業者が、重要事項について、不利益事実を故意に告げなかったことにより、消費者が当該事実が存在しないと認識して契約の申込みをしたときは、これを取り消すことができると規定している。ここでは『故意』が要求されているところ、本件においては、Zは電柱の存在を知らなかったのであるから、その事実を『故意』に告げなかったといえることはできない」として、消費者契約法による取消しは、認められませんでした。

● 旭日双光章受章

平成19年春の叙勲伝達式が5月8日、グランドプリンスホテル赤坂において行われ、伊藤明 全日常務理事・三重県本部長が、多年にわたり不動産業の振興に精励し、業界の発展向上に尽力された功績により、旭日双光章を受章されました。



● 黄綬褒章受章

平成19年春の褒章伝達式が5月16日、国土交通省において行われ、本協会より若林徳則 前全日常務理事が、多年にわたり国土交通関係業務（宅地建物取引業）に精励された功績により黄綬褒章を受章されました。



***** 不動産コンサルティング技能試験 *****

「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、不動産コンサルティングを行うために必要な知識及び技能に関する試験を行い、試験に合格し登録要件を満たした方を「不動産コンサルティング技能登録者」として当センターに登録し、「不動産コンサルティング技能登録証」等を交付することにより、一定水準の知識及び技能を有していることを証明するものです。

不動産に関するニーズの多様化に伴い、ますます不動産コンサルティング能力の必要性が高まっています。ぜひこの機会にチャレンジされますようご案内いたします。

-----《平成19年度「不動産コンサルティング技能試験」実施概要》-----

- | | | | |
|---------|--|--------|---|
| ◆申込受付期間 | 平成19年8月1日(水)～8月31日(金) | ◆合格発表日 | 平成20年1月15日(火) |
| ◆試験日 | 平成19年11月11日(日) | ◆受験資格 | 次の①又は②のいずれかに該当する方 |
| ◆受験料 | 30,000円(うち消費税1,428円) | | ①宅地建物取引主任者資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方 |
| ◆試験地 | 札幌、仙台、東京、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡 | | ②不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方 |
| ◆試験内容 | ◇択一式試験(50問・四肢択一式)
事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目
◇記述式試験
【必修】実務、事業、経済の3科目
【選択】金融、税制、建築、法律の中から1科目選択 | | ※なお、技能登録のためには、宅地建物取引主任者資格登録後、不動産に関する5年以上の実務経験、または不動産鑑定士登録後、不動産鑑定に関する5年以上の実務経験を満たすこと等の要件が必要です。 |
| ◆試験合否基準 | 択一式及び記述式試験の合計200点満点中の一定以上の得点 | | |

詳しくは、(財)不動産流通近代化センター

ホームページ <http://www.kindaika.jp/> TEL 03-3986-0810 FAX 03-3986-8420 まで
電話受付時間 平日9:30～12:00、13:00～17:00

訃報

社団法人全日本不動産協会並びに社団法人不動産保証協会 福井県本部長 藤本 武敏氏におかれましては、平成19年6月4日ご逝去されました。(享年56)

ここに謹んで哀悼の意を表するとともに、多年のご功績に対して敬意を表し、衷心よりご冥福をお祈り申し上げます。



◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成19年4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)
4月5日	6件	1,546,000
4月19日	5件	18,159,227

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成19年4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)
4月6日	51件	29,400,000
4月19日	37件	22,200,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成19年4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
4月9日	号外 73号	107件
4月20日	号外 83号	176件

平成18年度 第11回弁済委員会審査結果

平成19年3月9日
社団法人 不動産保証協会

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位:円)	弁済限度額 (単位:円)	認証可否	弁済決定額 (単位:円)	備考
17-25	神奈川県	(有)佐原企画	関 雅行	7,918,220	10,000,000	認 証	787,500	中間省略による所有権移転登記を経て申出人が会員の媒介により購入した土地に対して、事後、元地主より中間者との契約が実体を欠く無効なものであるとする処分禁止の仮登記がなされたため、申出人が解決に要した費用補償を媒介した会員に求めた事案
18-61	奈良県	(有)よろづ不動産	奥田富美子	4,462,980 及び遅延損害金	10,000,000	認 証	3,300,000	ローン申請にあたり、媒介を依頼した会員が知り得た事実を買主申出人に説明・告知しなかったため、融資が認められず、不要な支出を余儀なくされたとして会員を相手取り損害賠償訴訟を提起した事案
18-67	千葉県	(有)ヒロ・コーポレーション	仲田 利彦	13,417,799	8,827,500	認 証	686,882	買主申出人が媒介業者(会員)の調査義務懈怠・重要事項説明義務違反等を理由に契約解除を求める訴訟を提起した事案
18-68	神奈川県	(株)ピー・エス・ティー	晴智 岳志	309,240	9,266,800	認 証	150,874	所有者である会員から中古マンションを購入した申出人が、同会員が滞納していた管理費等について管理組合から請求された事案
18-69				279,360		認 証	144,320	
18-70				147,800		認 証	120,195	
18-86	神奈川県	(有)藤ハウジング	大野 剛夫	100,800,000	10,000,000	認 証	10,000,000	申出人の所有する土地を売却するにあたり、申出人が媒介業者(会員)に依頼した売却条件と異なる不当な方法で売却が進められたとして、同会員に対し損害賠償訴訟が提起された事案
18-87		(株)タイコー総建	藤井 由則	1,571,755	10,000,000	認 証	523,918	申出会員(買主)が購入した土地の「建物の用途制限」に関する調査を媒介した会員が怠ったため、所期の目的を達することができなくなったとして、業者間で係争された事案
18-89	東京都	(有)三友ホーム	河嶋 昭治	197,000	4,439,500	認 証	197,000	媒介業者(会員)との合意解約に基づき、賃借人(申出人)が同会員に預け入れた入居時費用について返還を申し入れた事案
18-90				69,000		認 証	69,000	上記案件と同様の事案
18-91				220,000		認 証	220,000	上記案件と同様の事案
18-92				120,000		認 証	120,000	上記案件と同様の事案
18-93				190,000		認 証	190,000	上記案件と同様の事案
18-94	大阪府	(株)新弘建設	木本新太郎	2,500,000	15,000,000	認 証	2,500,000	土地の売買と建物の建築請負契約の両契約に基づき支払った金員について、申出人が売主会員の履行遅滞等を理由に契約の解除を申し入れた以後、同会員の行方が不明となった事案
18-95				277,200		認 証	277,200	会員を売主とする新築土地付建物が未完成のまま、同会員の行方が不明となった事案
合 計							19,286,889	

審査結果	件数	金額
認 証	8社 15件	19,286,889円
条件付認証 保留・再審査	0社 0件	
否 決	1社 1件	

地方 本部活動

北海道本部

- 4 / 6 (金)・合同理事会[他16(月)]
・資格審査等委員会[他16(月)]
- 4 / 10(火)・役員推薦委員会説明会
・財務正副委員長打合せ
- 4 / 18(水)・監査会
- 4 / 20(金)・支部通常総会

青森県本部

- 4 / 4 (水)・支部監査会[他5(木)]
- 4 / 12(木)・監査会
- 4 / 17(火)・理事会
- 4 / 19(木)・支部通常総会[他20(金)、25(水)]
・支部市民相談[他24(火)、26(木)]

岩手県本部

- 4 / 11(水)・監査会
- 4 / 18(水)・無料相談
・理事会
- 4 / 26(木)・入会審査

宮城県本部

- 4 / 3 (火)・支部役員会
・規約検討委員会
- 4 / 4 (水)・無料相談[他11(水)、18(水)、25(水)]
- 4 / 10(火)・支部合同役員会議
- 4 / 11(水)・規約特別委員会
- 4 / 12(木)・入会審査委員会[他19(木)]
・財務委員会
- 4 / 13(金)・取引相談委員会
・監査会
- 4 / 17(火)・理事会
- 4 / 20(金)・総務委員会
- 4 / 23(月)・支部役員選出に伴う通常総会
- 4 / 24(火)・支部通常総会[他25(水)、27(金)]
・青年部会通常総会

秋田県本部

- 4 / 3 (火)・地域振興局訪問[他5(木)、6(金)]
- 4 / 11(水)・監査会
・役員会
- 4 / 27(金)・通常総会

山形県本部

- 4 / 2 (月)・県との打合せ
- 4 / 3 (火)・支部通常総会
- 4 / 5 (木)・入会説明会[他20(金)]
- 4 / 11(水)・理事会
- 4 / 13(金)・支部総会・法令講習会
- 4 / 19(木)・入会審査会
- 4 / 24(火)・監査会

福島県本部

- 4 / 13(金)・監査会

- 4 / 18(水)・理事会
- 4 / 24(火)・県委託販売契約調印式

茨城県本部

- 4 / 6 (金)・取引相談
- 4 / 17(火)・監査会
・理事会
・県庁表敬訪問
- 4 / 26(木)・入会審査会
・入会説明会

栃木県本部

- 4 / 4 (水)・監査会
- 4 / 19(木)・理事会[他28(土)]

群馬県本部

- 4 / 6 (金)・入会説明会[他13(金)]
- 4 / 11(水)・無料相談[他25(水)]
- 4 / 12(木)・全国不動産会議群馬県大会実行委員会
- 4 / 13(金)・財務委員会
- 4 / 17(火)・監査会
・正副本部長会議
・支部総会[他18(水)、24(火)、26(木)]
- 4 / 19(木)・理事会

埼玉県本部

- 4 / 10(火)・取引相談委員会
- 4 / 16(月)・支部総会・法定研修会[他17(火)、19(木)]
・支部総会[他23(月)]
- 4 / 24(火)・監査会
- 4 / 27(金)・理事会

千葉県本部

- 4 / 2 (月)・入会説明会[他9(月)、16(月)、23(月)]
- 4 / 5 (木)・税務相談会
- 4 / 6 (金)・取引相談委員会[他26(木)]
- 4 / 9 (月)・監査会
- 4 / 12(木)・通常理事会
- 4 / 13(金)・入会審査委員会[他27(金)]
- 4 / 23(月)・無料相談
- 4 / 27(金)・常務理事会

東京都本部

- 4 / 3 (火)・組織・入会促進合同委員会
・幹部会[他9(月)、24(火)]
・教育研修委員会
・理事会[他13(金)、27(金)]
- 4 / 4 (水)・法律相談[他11(水)、18(水)、25(水)]
- 4 / 5 (木)・入会説明会[他18(水)]
・広報・相談委員会
・取引相談委員会 聴聞会[他10(火)、24(火)、26(木)]
- 4 / 9 (月)・支部業務報告・会計報告会[他10(火)]
- 4 / 10(火)・入会資格審査委員会[他23(月)]
- 4 / 11(水)・本部・講習センター講師間打合せ
- 4 / 13(金)・事前監査
- 4 / 17(火)・取引主任者法定講習会
・手付金保証・保管業務委員会
- 4 / 19(木)・監査会[他20(金)]

- 4 / 23(月)・関東地区協議会監査会
- 4 / 24(火)・経理委員会
- 4 / 25(水)・新入会員研修会

神奈川県本部

- 4 / 3 (火)・表彰選考委員会
- 4 / 12(木)・監査会
- 4 / 19(木)・組織委員会
・総・財務合同委員会
- 4 / 20(金)・支部通常総会[他24(火)、26(木)]

山梨県本部

- 4 / 6 (金)・入会説明会
- 4 / 11(水)・総務委員会[他14(土)]
- 4 / 13(金)・財務委員会
- 4 / 17(火)・監査会
- 4 / 23(月)・理事会

新潟県本部

- 4 / 4 (水)・事務所調査
- 4 / 6 (金)・入会説明会
- 4 / 16(月)・監査会
- 4 / 18(水)・臨時理事会

富山県本部

- 4 / 17(火)・監査会
- 4 / 19(木)・役員会
- 4 / 22(日)・富山駅周辺シンポジウム

長野県本部

- 4 / 3 (火)・支部長会議
・支部役員会[他20(金)]
- 4 / 10(火)・県本部役員・代議員選考委員会
・支部役員選考委員会[他24(火)]
- 4 / 19(木)・支部監査会
- 4 / 24(火)・支部通常総会
- 4 / 27(金)・監査会
・理事会

石川県本部

- 4 / 3 (火)・福井県本部設立打合せ
- 4 / 9 (月)・福井県会員の設立総会運営についての協議
- 4 / 17(火)・財務委員会
- 4 / 18(水)・監査会
- 4 / 27(金)・理事会

岐阜県本部

- 4 / 18(水)・監査会
・役員会

静岡県本部

- 4 / 11(水)・支部無料相談[他25(木)]
- 4 / 13(金)・監査会
- 4 / 19(木)・支部通常総会[他20(金)、23(月)]
- 4 / 27(金)・理事会

愛知県本部

- 4 / 4 (水)・理事会
- 4 / 11(水)・取引相談委員会[他18(木)]
- 4 / 13(金)・監査会
- 4 / 19(木)・国土交通省中部地方整備局・県庁訪問

4/24(火)・中部・北陸地区協議会監査会
4/26(木)・支部通常総会[他27(金)]

三重県本部

4/10(火)・組織資格審査委員会
・監査会
・合同理事会
4/16(月)・役員選考委員会

滋賀県本部

4/11(木)・財務委員会
4/17(火)・入会審査会
・監査会
・運営会議[他23(月)]
4/23(月)・理事会
・役員候補選考委員会

京都府本部

4/3(火)・無料相談[他17(火)]
4/4(木)・パソコン研修会[他11(水)]
4/10(火)・入会審査会[他24(火)]
・指名委員会[他12(木)]
4/12(木)・不動産相談委員会
・監査会
4/13(金)・運営委員会
4/18(水)・理事会
・総役員会
4/23(月)・正副本部長会議

大阪府本部

4/2(月)・全日本不動産学院中期開講式
4/4(水)・取引相談委員会[他11(水)、18(水)]
・無料相談[他18(水)]
4/13(金)・入会申込締切
・運営会議
4/17(火)・入会審査会
4/18(水)・入会希望者研修会
4/19(木)・監査会
4/20(金)・理事会
4/25(水)・認証上申審査会
4/27(金)・入会者実務研修会

兵庫県本部

4/2(月)・宅建講座[他5(木)、9(月)、11(木)、
12(木)、16(月)、19(木)、23(月)、
25(木)、26(木)]
4/5(木)・総務委員会
4/13(金)・監査会
4/16(月)・教育研修委員会
・ユースネット倶楽部委員会
4/17(火)・入会審査委員会
・常務理事会
・苦情紛争処理・取引相談委員会
4/20(金)・財務委員会
4/24(火)・支部通常総会[他26(木)、27(金)]
4/25(水)・入会者実務研修会

奈良県本部

4/4(木)・監査会
4/6(金)・総財委員会
4/9(月)・理事会

4/12(木)・無料取引相談
4/24(火)・弁済委員会
4/25(木)・役員研修旅行[他26(木)]

和歌山県本部

4/2(月)・入会審査会
4/3(火)・取引相談委員会[他12(木)、19(木)]
4/13(金)・運営委員会
4/17(火)・監査会
・理事会[他20(金)]
4/27(金)・財務・組織・綱紀合同委員会

鳥取県本部

4/24(火)・理事会

島根県本部

4/13(金)・監査会
4/17(火)・理事会

岡山県本部

4/18(木)・支部通常総会
4/20(金)・中国地区協議会通常総会

広島県本部

4/15(日)・予備監査
4/16(月)・監査会

山口県本部

4/6(金)・理事会
4/10(火)・財務委員会
4/13(金)・役員立候補受付開始
4/23(月)・役員立候補受付締切
4/24(火)・資格審査委員会
・理事会

徳島県本部

4/3(火)・無料相談[他13(金)、18(水)、27(金)]
4/9(月)・期末監査
4/10(火)・理事会
・理事選考資格審査委員会
4/19(木)・入会審査会
4/25(水)・財務委員会

香川県本部

4/2(月)・無料相談[他16(月)]
4/16(月)・理事会
・監査会

愛媛県本部

4/6(金)・会館問題検討小委員会
4/10(火)・監査会
4/11(木)・合同理事会
4/17(火)・入会審査委員会

高知県本部

4/11(木)・無料相談[他25(水)]
・入会審査面接
4/17(火)・不動産広告審査会
4/18(水)・監査会
4/24(火)・理事会

福岡県本部

4/2(月)・組織委員会
4/5(木)・監査会
4/9(月)・総務委員会
4/10(火)・常務理事会[他17(火)]
4/11(水)・役員審査委員会
4/13(金)・理事会[他17(火)]
4/20(金)・入会審査委員会
・総会担当役員研修会
4/23(月)・本部長立候補受付開始
4/24(火)・取引相談委員会
4/26(木)・事務局会議

佐賀県本部

4/2(月)・資格審査委員会
・理事会[他17(火)]
4/12(木)・監査会
4/17(火)・綱紀委員会
・役員研修会
4/23(月)・財務委員会
4/24(火)・総務委員会

長崎県本部

4/2(月)・綱紀委員会
4/9(月)・資格審査委員会
・理事会
・監査会

熊本県本部

4/6(金)・取引相談
・取引相談委員会
4/12(木)・入会審査会
4/13(金)・監査会
・理事会

大分県本部

4/4(水)・入会面接[他19(木)]
4/6(金)・監査会
・総務財務委員会
4/12(木)・苦情処理委員会
4/20(金)・決算役員会

宮崎県本部

4/3(火)・資格審査委員会[他18(水)]
4/10(火)・監査会
4/17(火)・新入会員現地調査
4/18(水)・役員会
・労金・県宅との定例協議会

鹿児島県本部

4/2(月)・三役会[他11(水)]
4/11(木)・役員会
・監査会

沖縄県本部

4/10(火)・理事会[他19(木)、26(木)]
4/24(火)・監査会
4/26(木)・役員資格審査委員会



平成19年4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	(有)西札幌産研	東京都	町田市	アセットホーム(株)	静岡県	静岡市	(有)藤久	
	札幌市	(株)モード・アライブ		渋谷区	(株)R.O.I		富士市	ラウンズ	
	札幌市	(有)アイコーポレーション		新宿区	(株)Real Vista Corporation		浜松市	(株)キタ企画	
	札幌市	(株)北法		練馬区	(株)ADVANCE		熱海市	サマーハウスィーズ(株)	
	札幌市	(有)丸分商會		渋谷区	(株)エイシンプランナーズ		静岡市	加藤建設(株)	
	札幌市	(株)北海道プロパティ・トラスト		新宿区	(株)ビックコーポレーション		愛知県	名古屋市	(株)チハヤコーポレーション
	札幌市	レジェ エンタープライズ(株)		渋谷区	(株)ホームポジション		豊田市	相愛開発(株)	
	札幌市	(株)カノン		中央区	(株)ランドジャパン		名古屋市	(株)ランドハウス	
	札幌市	(株)平岸グラウンドビル		西多摩郡	(株)アイデアワークス		名古屋市	(株)南山ホーム	
	札幌市	(株)グッドチョイス		青梅市	(株)長谷川設計		三重県	伊賀市	(株)東昇不動産
	苫小牧市	(有)川上技建		大田区	(株)ジャストプラン		四日市市	(株)family.com	
	札幌市	(同)千成屋地建		中央区	(株)ジーシーエムコーポレーション		滋賀県	蒲生郡	オガワ不動産
	札幌市	(株)セピア		港区	(株)スタービルディング		草津市	オウミ都市開発(株)	
	苫小牧市	コムネット(有)		中央区	菱讚産業(株)		京都府	京都市	(株)建匠
山形県	新庄市	(有)O・Kプロジェクト	新宿区	(株)ジャスティ	乙訓郡	(株)エステート響			
	山形市	(有)中川建築設計事務所	品川区	(株)オーネスト	大阪府	大阪市	オウミ住宅サービス(株)		
福島県	須賀川市	嘉斎不動産(株)	渋谷区	中濱グループ(株)	大阪市	(株)インベストメントパートナーズ			
	郡山市	(株)サンライズ不動産販売	千代田区	(株)ジェイ・フレックス	大阪市	(株)ティ・エス都市プランニング			
	いわき市	不動産クリニック(株)	八王子市	(株)トーク	守口市	三和住宅流通(株)			
	郡山市	滝尻商会	千代田区	ミナト工建(株)	大阪市	(株)River Land Housing			
	二本松市	(株)西大	江東区	(株)プレイスインターナショナル	大阪市	(株)ネクスト			
栃木県	下野市	下野商事(有)	中野区	(株)マイレコ	大阪市	(株)アprest			
群馬県	太田市	(株)ユーランドハウス	武蔵野市	ハウジングスカイ(株)	藤井寺市	(株)ツートップハウジング			
	前橋市	(株)あさひ総合建物	中野区	協和エステート(株)	兵庫県	神戸市	(株)サンシ自動車		
埼玉県	所沢市	(株)アドヴァンス	新宿区	(株)Nコーポレーション	神戸市	エムケイハウジング			
	飯能市	(株)第一地所埼玉大飛	千代田区	ハイラック(株)	神戸市	(株)Live Design			
	鶴ヶ島市	フジホーム(株)	中央区	(株)ウエルウエスト	奈良県	大和郡	(有)エム&ケイ		
千葉県	千葉市	(有)オフィス嶋	八王子市	(株)ケーアンドエーホーム	生駒郡	大喜不動産			
	柏市	(株)こせき	千代田区	(株)セブンス	和歌山県	岩出市	瑞喜地所		
	市原市	(株)ハウスプランナー	中野区	(株)GMコーポレーション	広島県	広島市	(有)ジーテージ		
	佐倉市	(株)エスアールハウジング	港区	(株)フォンターナ・コーポレーション	広島市	(株)K・コミュニティ			
	市原市	アンティーク(株)	杉並区	(株)ドリームライフ	広島市	(株)サンハウス			
	市原市	(株)環境計画	神奈川県	横浜市	(株)トゥークラフト	山口県	山陽小野田市	(株)オーパーツ・レント	
	山武市	(株)睦商事	横浜市	一総合開発(株)	福岡県	福岡市	(同)謳家の杜		
	東京都	杉並区	東武緑地(株)	相模原市	(有)睦興産	福岡市	(有)アセットリサーチ		
	新宿区	(株)ウィズコーポレーション	横浜市	井川総合事務所	福岡市	(株)楽人プレジャーズ			
	港区	(株)ドムスデザイン	平塚市	(株)エスブレイン	熊本県	熊本市	(有)イターナルホーム		
千代田区	(株)オフィスパートナー	川崎市	エム・アール不動産(株)	宇城市	(有)グローアップ				
千代田区	(株)共立設計	平塚市	(株)和助	宮崎県	宮崎市	クロキハウジング			
調布市	(株)バナラ	横浜市	(株)アーバントランスポート	鹿児島県	鹿児島市	(株)あいハウジング			
港区	(有)ユニコーポレーション	川崎市	リック設計企画(有)	鹿児島市	キタゾノハウス				
文京区	エイ・マック(株)	横浜市	(株)光陽都市計画	沖縄県	沖縄市	つばさ総合企画(有)			
杉並区	(株)アイティースペース・オフィス	新潟県	新潟市	ハウスパートナー	那覇市	(有)八重瀬			
中央区	(株)ヴェンセル	新潟市	小柳事務所 不動産部	那覇市	(株)南風				
板橋区	パワーインターナショナル(株)	富山県	富山市	(株)夢空間	宜野湾市	ディズベック(株)			
武蔵野市	(株)新都市ハウジング	山梨県	大月市	(株)ハウジングトラスト	名護市	(株)ナレッジプラン			
品川区	(株)IRC	甲府市	(有)ストアズ	宜野湾市	住建ホーム				
八王子市	井草工業(株)	長野県	松本市	トータルエステート(株)	那覇市	(株)みらい不動産開発			
中央区	Matsuman インベストメンツ(株)	安曇野市	一志設計(株)						
杉並区	(株)エムワイ・テックホーム	岐阜県	岐阜市	笠井建設(株)					

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■広報委員会

日時 平成19年4月13日(金)
13時～16時

- 内容 1. 4月号の結果報告に関する件
2. 5月号の進捗状況に関する件
3. 6月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

■財務委員会

日時 平成19年4月16日(月)
12時～15時

- 内容 1. 全日・保証平成18年度決算報告に関する件
2. その他の件

■総務委員会

日時 平成19年4月23日(月)
15時30分～17時

- 内容 1. 地方本部運営に関する件
2. その他の件

■会務運営会議

日時 平成19年4月24日(火)
10時～12時

- 内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■福井県本部設立総会

日時 平成19年4月25日(水)
15時～17時

会場 ユアーズホテルフクイ

(社)全日本不動産協会

■流通推進委員会正副委員長会議

日時 平成19年4月13日(金)
15時～17時

- 内容 1. 平成18年度事業報告及び決算報告に関する件
2. 新サーバ機器入替えに伴う19年度ゼネット業務委託契約に関する件
3. ゼネット運営規定一部変更(案)及びシステム一時停止の規定(案)に関する件
4. その他の件

■期末監査会

日時 平成19年4月23日(月)～24日(火)
1日目 12時～17時

2日目 9時30分～14時30分

- 内容 1. 平成18年度期末財産状況について
2. 平成18年度期末業務執行状況について

(社)不動産保証協会

■期末監査会

日時 ①平成19年4月23日(月)

10時～17時

②平成18年4月24日(火)

10時～15時

- 内容 1. 平成18年度業務執行状況に関する件
2. 平成18年度財産状況に関する件

■弁済委員会

日時 平成19年4月12日(木)

12時～16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

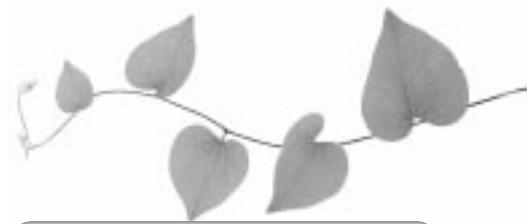
ロシア不動産視察団全日來訪

平成19年5月21日(月)に、ゴンチャロフ氏を団長とするロシア不動産視察団16名が全日を表敬訪問し、川口理事長他全日役員14名が出迎えました。

ロシア不動産視察団は、ロシアの不動産業界が急激に発展する中で、業界秩序を維持しレベルアップを図るため、情報交流、教育研修、政府への建策に力を入れて活動しており、歴史と伝統を有する全日への訪問となりました。

会議では答島副理事長より「全日の歴史と役割」、林保証総務委員長より「日本の不動産流通市場」について、ロシア側からはバルコフ氏より「モスクワ・サンクトペテルブルグの不動産市場」のプレゼンテーションが行われ、短い時間でしたが両国の友好親善が図られました。





4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 日		
2 月		
3 火		
4 水		
5 木	5日(木)・不動産賃貸管理士資格講習・試験 (~6 大阪)	5日(木)・第1164回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所28件、従たる事務所2件) 於 東京法務局
6 金		
7 土		
8 日		
9 月	9日(月)・不動産オークション検討ワーキング グループ	
10 火		
11 水		
12 木	12日(木)・4団体・4機構レイズシステム 正副委員長会議	12日(木)・第1165回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所59件、従たる事務所16件) 於 東京法務局
13 金	13日(金)・広報委員会	13日(金)・流通推進委員会正副委員長会議 ・弁済委員会
14 土		
15 日	15日(日)・広島県本部監査会(~16)	
16 月	16日(月)・財務委員会	
17 火	17日(火)・外部監査(~20)	
18 水		
19 木		19日(木)・第1166回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所24件、従たる事務所1件) 於 東京法務局
20 金		
21 土		
22 日		
23 月	23日(月)・総務委員会	23日(月)・期末監査会
24 火	24日(火)・会務運営会議	24日(火)・期末監査会
25 水	25日(水)・福井県本部設立総会	25日(水)・不動産オークション検討ワーキング グループ
26 木		26日(木)・第1167回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所48件、従たる事務所13件) 於 東京法務局
27 金		
28 土		
29 日		
30 月		

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。

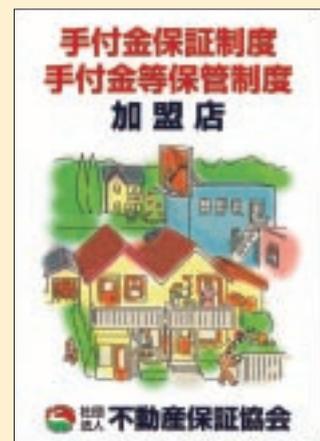
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



Monthly Column

住宅金融支援機構理事長 島田 精一氏に聞く



第2次世界大戦後の住宅不足解消を目的として、住宅金融公庫が発足したのは1950(昭和25)年。以来、長期・固定・低利の資金を、安定的に供給しながら、半世紀以上にわたって国民の住宅取得を支えてきた。その後、「直接融資」から撤退。今年4月、「独立行政法人住宅金融支援機構」として、新たなスタートを切った。民間金融機関の住宅ローンを買取り証券化し、投資家に販売する「証券化支援業務」が業務の中心となる。住宅政策の歴史を牽引してきた大型機関の課題とは、また、次なる方向性は、そして住宅ローン市場全体の将来性は——。住宅金融支援機構の島田精一理事長に聞いた。

フラット35のPR戦略

——長期固定金利住宅ローン「フラット35」の普及について。

「『フラット35』はいうまでもなく、民間金融機関と提携して提供する長期固定金利の住宅ローンであり、住宅金融支援機構の主力商品だ。返済期間中の金利が変わらず、毎月の返済額が変わらないことや、保証料、繰上手数料が不要といったメリットがある。この商品をいかに国民全体に浸透させていくかが今後の課題となる。2003(平成15)年秋のスタート時こそ伸びなかったが、2005(平成17)年春ぐらいから動き出した。今年4月末までの買取申請件数は累積で約14万2,500件。今後はこれを年間10万件的レベルにもっていきたいと考えている」

「その一方で、災害罹災住宅の早期復興を図るための融資や高齢者・子育て世帯向け住宅融資といった、政策的重要な分野に対する直接融資は継続して行っていく」

——具体的なPR戦略としては。

「特に力を入れていきたいのは、地方の中小工務店や地方銀行、信用金庫といった地域密着型金融機関への浸透だ。メガバンクや大手の工務店、ハウズビルダーなどに対しては、フ

ラット35の存在は浸透してきたものの、かつての有力顧客であった中小工務店に対する知名度はまだまだというのが実情だ。住宅ローン市場への民間金融機関の急速な進出や、フラット35という新しい仕組みについての理解に時間がかかっているうちに、状況が変わってしまったという側面もある。現在の中小工務店に対するフラット35のシェアは全体の5%程度。かつては住宅ローンで30~40%のシェアがあったことを考えれば、少なくともこれを10%にまで引き上げることだ。そのために、もう一度地方への地道な情報発信を行うことが急務となる。フラット35のもつ『長期固定』のメリットを積極的に伝えていくことが当面の課題だ」



住宅ローンの将来像

——住宅市場全般の見通しについては。

「新築住宅着工戸数については、今後しばらく年間120万~130万戸台で推移していこう。また、1981(昭和56)年以前のいわゆる旧耐震基準の建物を中心に今後建替えのニーズが出てくるとみられる。こうしたなかで、日本の金利については、急激には変わることはないだろうが、常識的に考えれば徐々に上昇して行くことが想定される。金利上昇に伴い住宅ローンも、『変動金利』タイプや『短期固定3年』タイプなどは減っていくだろう。こうした市場動向を考えると、近い将来、長期固定金利のフラット35が主流になってくるのではないかと考えている。住宅金融支援機構としても、今年秋の販売を検討中の20年固定金利の『フラット20(仮称)』を含め、更なる研究を積み重ねているところだ」

【略歴】

島田精一氏(しまだ・せいいち)
1937年生まれ。東京大学法学部卒。ハーバード・ビジネススクール(AMP修了)。三井物産副社長CIO、日本ユニシス社長CEOを経て、2005年、住宅金融公庫総裁。2007年4月から住宅金融支援機構理事長。

(住宅新報2007年5月22日号より)



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。