

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

1

2009
JANUARY



【特集】

2009年 不動産業界の展望（前編）

年頭所感



社団法人全日本不動産協会
社団法人不動産保証協会
理事長 川口 貢

昨年来より、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界の金融危機は百年に一度とも言われており、实体经济の悪化に波及し、事態は極めて深刻化してきております。とりわけ不動産業界は厳しい状況を強いられておりますが、このたびの与党の平成21年度税制改正大綱では、業界が強く要望した住宅ローン減税制度の延長が認められたうえ、最大控除額等の大幅な拡充、個人住民税からの減額に加え、期間限定ながらも取得土地の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除の創設等、景気回復へ向けて思い切った軽減措置が盛り込まれました。また、長期優良住宅の住宅ローン減税制度における優遇措置や投資型減税の創設など、長期優良住宅の普及促進に向けて、税制面からの配慮がされたことにより、良好なストック形成、ひいては既存住宅市場が活性化されていくことを願うものであります。

しかしながら、麻生内閣が日本経済は全治3年と位置づけたとおり、当面は景気後退局面が続くものと予想されます。本会は、これまで順調な会員増を続けて参りましたが、今後は厳しさを増すものと思われまます。厳しい経済情勢のなか、平成21年度の全日・保証の重点事業としては、昨年12月に全面施行された公益法人制度改革三法への対応、会員増強及び退会者の減少防止策の検討を考えております。

なかでも、公益法人制度改革三法への対応は、会員2万5千余社を擁する本会にとって組織の命運・存亡に係る重大かつ喫緊の課題であります。すでに、公益法人制度改革等対策本部を立ち上げ、組織を挙げて取り組むこととしておりますが、公益社団法人もしくは一般社団法人のいずれに移行しようとも会員のコンセンサスなしには進むことは出来ません。出来る限り広報誌等を通じて会員に検討・作業の進捗状況をお知らせしていくことが重要と考えています。

また、会員増強及び退会者の減少防止策の検討については、新規の宅建免許取得者が減少することも考えられ、限られた予算のなかで、いかに本会の一層のアピールができるのか、また、退会者を減少させるにはどのような施策があるかを検討していきたいと思ひます。

本年は、4月より長期使用製品安全点検・表示制度、10月からは瑕疵担保履行法が施行されます。特に住宅瑕疵担保履行法は、不動産事業者にとっては大きな義務が課せられており、本会もこれまで国と協力してその周知に努めて参りましたが、会員各位にはその施行にあたって万全を期していただきたく、あらためてご留意をお願いする次第です。

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





新年のはじまりにあたって

国土交通大臣 金子 一義



平成21年という新しい年を迎え、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

昨年は、「100年に一度」という世界的な金融危機に直面し、欧米各国で金融機関の破綻が相次ぎ株価が急落するなど、世界的な景気後退の兆しが強まった一年でした。日本経済についても景気の下降局面が長期化そして深刻化するおそれが強まっています。

こうした状況のもと、政府としては昨年8月に「安心実現のための緊急総合対策」を、また、10月には「生活対策」を取りまとめました。これらの対策に基づき昨年10月に成立した第一次補正予算等により、国民の安全安心の確保や地方の活性化等のため必要な社会資本整備の早急な実施、地域建設業への支援・不動産市場の活性化等の施策を推進していますが、通常国会冒頭には第二次補正予算案を提出し、一層の施策の推進を図ることとしております。

さらに、12月の与党税制改正大綱では、住宅ローン減税の過去最高水準までの引上げ、新たな投資減税型措置の創設、土地の譲渡益課税の新たな特例措置の創設など、住宅土地税制を中心とした内需拡大、景気回復のための思い切った拡充措置が盛り込まれました。また、同月には、住宅・不動産事業者向けの資金確保、住宅取得の支援及び優良な民間都市開発の促進を内容とする「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」を取りまとめました。

昨年9月以降の金融危機や、世界的な景気後退の兆しがある中、特に地方の経済は非常に厳しい状況にあり、都市部との格差も拡大しています。地域に関連の深い行政を担っている国土交通省としても、地方を再生・活性化していかなければならない重い責任を担っております。地方の再生のためには、都市機能・産業集積を強化することを通じて、多様な広域ブロックが自立的に発展するとともに、各ブロック内において様々な地域が交流・連携しながら発展していく姿を目指すことが必要です。昨年7月に閣議決定された「国土形成計画（全国計画）」を踏まえて、今後全国8つの広域ブロックにおいて、その有する資源を最大限活かせる「広域地方計画」を策定します。

また、ストック型社会への転換に向け、昨年12月公布の「長期優良住宅普及促進法」に基づき、住宅の長寿命化に取り組んでまいります。

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

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

CONTENTS

2. 年頭所感 川口 貢 理事長
3. 新年のはじまりにあたって 金子 一義 国土交通大臣
5. **【特集】 2009年 不動産業界の展望 (前編)**
9. 明海大学企業推薦特別入学制度
10. 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策
12. **不動産ニュービジネス最前線**
「中小企業オーナー向けに高級賃貸仲介が快調」(株)ノースエステート
14. 新年特別誌上セミナー「世界的金融不安と不動産業界のゆくえ」
16. 「月刊不動産」および全日ホームページ アンケート結果
18. 税務相談「個人が不動産を収用された場合の譲渡所得の特例について」
19. 賃貸相談「一時的な空室の賃貸借契約」
20. 法律相談「成年後見人による居住用不動産の売却」
21. 住宅金融支援機構からのお知らせ
22. 地方本部の動き 千葉県本部
23. 保証だより／弁済委員会審査結果／ほか
24. 地方本部活動
26. 11月新入会者名簿
27. 11月会の活動及び各種会議の要旨／ほか
28. 11月の事務局日誌
29. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度
30. 全米リアルター協会 2008年次総会オランダ大会参加ほか
32. マンスリーコラム「東日本レインズ 1月から新システムに移行」

*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(世界遺産シリーズ)
姫路城(兵庫県)



姫路城(兵庫県)は、平成5年(1993年)12月11日、法隆寺とともに日本で初の世界文化遺産に指定された。空に向かって立ち並ぶ天守群と白く美しい白壁の広がり、天を舞う白鷺のように見える姫路城は別名白鷺城ともいわれる。徳川家康の次女督姫を妻とする池田輝政により建てられ、関ヶ原の戦いの翌年にあたる慶長6年(1601年)から8年の歳月が費やされた。それまで羽柴秀吉が20年前に建てた三層の姫路城が立っていたが、この城を取り壊し、現在の5層7階の天守となった。姫路城には数々の物語が残っており、聡明で美しい姫といわれた徳川家康の孫娘である千姫の物語や、宮本武蔵の妖怪退治、播州皿屋敷お菊井戸など、建築以外にも多くの物語の舞台として語り継がれている。2001年には、国宝指定70周年、築城400周年を迎えた。

【特集】

「2009年不動産業界の展望」 (前編)

『住宅新報社』 編集長 柄澤 浩

かつてバブル崩壊を経験した住宅・不動産業界にとっても、これだけ厳しい状況で新年を迎えるのは、おそらく初めてではないだろうか。2008年は、米国のサブプライムローン問題に端を発した国際的な金融危機、経済危機の来襲に伴う対応に明け暮れた。住宅・不動産市況も年初から変調を来し、9月の米国大手証券・リーマンブラザーズの破綻以降は、極度に冷え込んだ。そうした重苦しい雰囲気を引きずったまま2009(平成21)年は幕を開けた。果たしてこの重大な危機は克服できるのか。前向きな材料として挙げられるのは、国際協調体制での経済対策の強化、さらに“震源地”米国でのオバマ新大統領の就任(1月)とそれに伴う施策である。国内でも相次ぐ経済対策が打たれる予定で、それらが実質的な効果を上げ、不況ムードを吹き飛ばし、空気を一変することが求められる。だが、今回は「100年に一度」といわれる未曾有の事態だけに、楽観視は禁物だ。幸い、我が国の住宅・不動産市場では厳しいなかにも「実需」が健在だ。業界にとって、その実需を軸に不動産事業の足場を固め、市場の活性化と今後の発展の道筋を付ける年と期待したい。その新年の課題などについて、当面の住宅政策、市場動向を取り巻く環境という視点から展望する。

当面する政策

●経済対策、内需拡大などで大きい住宅ローン減税の継続

金融危機前までは、地球環境対策や長寿命の「200年住宅」などに注目が集まっていたが、今最も求められているのは経済対策である。昨年は、金融機関の置かれた状況もあるが、不動産関連融資に対する厳しさは「貸し渋り・貸し剥がし」といわれるまで悪化し、その結果、不動産市場で取引が極端に落ち込んだ。外資の金融機関を含め、潤沢に資金が供給されていた数年前とは打って変わ

り、投資用物件などを含めた法人間取引などでは、取引は成立しても今年度は購入先に融資が付かず、キャンセルになるケースが続出。また、個人住宅でも金融機関の融資姿勢が厳しくなり、ローンが付きにくく、結果的に取引が成立しないケースも相次いだと指摘された。

そうした不動産ビジネス、不動産市場を取り巻く環境の激変ぶりをよく表しているのが株式上場不動産企業の相次ぐ破綻である。金融機関の不動産融資に対する姿勢は行き過ぎているのではないかという批判も出た。政策当局もそうした姿勢を改めるよう金融機関を指導して、融資

の健全化は図られたことになっているが、その後、不況に伴う企業倒産はほかの業種・産業まで及び、全産業が未曾有の不況の中で新しい年を迎えたことになる。状況が厳しいだけに先行きは依然として不透明なままだ。

そうした状況を脱却するための策として、また、今後の住宅・不動産市場を活性化する上で最も注目されるのが「大型住宅ローン減税」だ。麻生内閣が昨年10月末に追加経済対策(生活対策)のなかで打ち出したもので、「最大、住宅ローン残高6,000万円について1%(年間60万円)の所得税を10年間控除する(計600万

円)」とした。これには、住宅・不動産業界も大いに歓迎の姿勢を示した。また、最大限の減税効果を実現できるのはごく一部の高額所得者に限られるが、需要者の側も好感して動きが出てきたという声も聞かれ始めるなど、今後の活性化のきっかけとして期待されている。

本来なら、住宅ローン減税は2008年末をもって終了することになっていたが(もちろん業界側は延長・拡充を要望)、不動産業界にとって、住宅を取得することで減税の恩恵が受けられる税制が継続されたことは、少なくとも不況のなかで冷え込みがちな需要を心理面で下支えし、喚起する効果はある。減税幅がどういう形になろうとも、この税制が継続されたこと自体、我が国経済の大きなテーマである内需拡大の観点からもその意味は大きいといえよう。

また、中堅勤労者に対して実行性のある住宅ローン減税だけではなく、長期優良住宅への投資型減税、バリアフリー改修などの減税策を進めながら、景気刺激と優良住宅ストックの拡充を図る予定で、こうした機会を生かす需要が増えることを期待したい。

●改正建築士法、5月に施行へ

2005年に発覚した「耐震強度偽装事件」は、行政と関連業界などに様々な衝撃を与えた。そうした事態を招かないよう、また、住宅購入者を保護する観点から、建築基準法と建築士法の改正、さらに住宅瑕疵担保責任履行法が生まれた。建築確認審査を厳格化した改正建築基準法はその新制度に移行する混乱から一昨年、新設住宅着工戸数の減少を招いたと指摘されたが、その後の対応の強化・

改善で、昨年までに手続に関する時間的ロスも解消された。そして従来の一級建築士に加え、一定の規模以上の建築物に構造設計一級建築士、設備設計一級建築士の関与を義務付ける改正建築士法が今年5月27日(一部、「建築士への重要事項説明の義務づけなど」は昨年11月28日施行)に全面施行される。この法改正の影響がどう出てくるかも課題のひとつだ。創設した構造設計一級建築士、設備設計一級建築士の地域的な偏りの解消やサポート体制を円滑に進め、経済活動に支障が起きないように注意を払う必要があるだろう。

●住宅瑕疵担保責任履行法は10月に全面施行

もうひとつは住宅瑕疵担保責任履行法。住宅を建設・分譲する供給業者側には、供給した住宅の主要構造部分に瑕疵があった場合、10年間は瑕疵担保責任を負うことになっている(住宅品質確保促進法)が、供給側が倒産するとそれが実現できない。そこで、消費者(住宅購入者)保護の観点から、供給側の瑕疵担保責任を履行するための措置として国土交通省が検討して生まれたのがこの法律だ。

住宅の分譲業者、建築請負業者は瑕疵があった場合の責任能力を担保するために、国土交通省が指定する保険法人の保険に加入するか、一定の資金を供託するか、どちらかの選択が義務付けられる。法律の全面施行は10月からだが、新築マンションでは10月以降に入居が始まる物件の販売活動は始まっており、現実的にはすでに稼働中。これが住宅需要者に安心感を与え、需要を喚起する要因になれば願ったり適^{かな}たりだ

が、当面は、制度に対する業界側、需要者側双方の理解の浸透と定着が課題となりそうだ。

●住宅の長寿化を目指す「200年住宅法」

2006年の住生活基本法施行後、ストック重視の住宅政策への転換が進められているが、それ象徴するのが「200年住宅法」だ。正式には「長期優良住宅の普及促進に関する法律」(図表A参照)で、昨年11月末に参議院本会議で可決、成立した。これは住宅を建て替えず、何世代にもわたって住み続けられる住宅を推進しようというもので、金子一義国土交通相によると「住宅を量から質への転換を実現していくための具体的な柱となる法律」と位置づけ、これを促進する税制も併せて整備する。

また、参院では自民・民主・公明・社民の共同提案による付帯決議も可決したが、そこには「既存住宅について長期優良住宅への認定のあり方の検討、関係者への周知・体制の整備、金融・財政上の支援措置の充実、住宅履歴情報の整備、既存住宅の評価が適切に行われるような税制などによる評価のあり方」などを盛り込んでいる。例えば、関係者への周知・体制の整備では、国、地方公共団体、事業者、管理業者などに長期優良住宅に関する情報の提供、人材の育成などの努力義務を設けるところまで踏み込んでいる。長期優良住宅、200年住宅はこれまでの住宅政策を結集したものである。この法律の成立・施行を機に、「200年住宅元年」として、理念だけではなく、より具体的な実行策をもって、今後のストックとしての優良な住宅整備が進むことを望みたい。

〈図表A〉 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画(仮称)の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずる。

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

- ・長期優良住宅の普及の促進の意義
 - ・施策の基本的事項
 - ・その他重要事項
- 等

国、地方公共団体、事業者の努力義務

(財政上及び金融上の措置、知識の普及及び情報の提供、技術研究開発 等)

長期優良住宅の認定

長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする者

認定基準

- 一定以上の住宅の性能
(耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性等)
 - 維持保全に関する計画の作成
- 等

建築・維持保全に関する計画の認定

所管行政庁
(市町村長又は都道府県知事)

記録(住宅履歴書)の作成及び保存

住宅の所有者等による認定時の書類、定期点検結果等の保存

・住宅履歴情報の整備
(平成20年度予算:4億円)

○ 供給の促進

- ・建築確認の特例
- ・建築及び維持保全に関する助言・指導
- ・税負担額を一般住宅の負担額以下に抑制(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
- ・超長期住宅先導的モデル事業(平成20年度予算:130億円)
- ・超長期住宅ローン(償還期間35年→50年)の供給支援

定期点検と必要な補修・交換等

○ 点検、補修、交換等の促進

- ・維持保全に関する計画に基づく点検、補修、交換等の実施
- ・通常民間が実施する点検、補修等の維持保全業務について必要となる場合は地方住宅供給公社も行えるよう措置
- ・維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けに係る高齢者居住支援センターによる債務の保証
- ・認定住宅に係る10年超の瑕疵担保保険

○ 流通の促進

- ・住宅履歴書の活用
- ・既存住宅の構造躯体等の性能評価の特例(契約みなし)(※従来は新築のみ)
- ・既存の認定住宅の売買に関する瑕疵担保保険(築後年数要件を緩和)

既存住宅の流通促進

長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックの形成

○施行日:公布の日から6か月以内

市況・市場動向

さて、新年の住宅・不動産市場展望に移るが、まず指摘できるのは、今年は例年以上に市場が読みにくい状況にあることだ。昨年来の景気後退、不況色は依然拭えず、市況の回復・活性化のためには、世界的な金融危機からの脱却、国内景気の底打ちなど、住宅・不動産市場を取り巻く条件が大きく影響するためである。住宅・不動産だけが先んじて回復することはあり得ない。

様々な経済対策が効果を上げ、全体的なムードも良くなり、少なくとも、市場・経済が急変した昨年9月の“リーマンショック”以前のような状況にまで戻ることを期待したい。そこまでいけば、次の展開も見えてくるだろう。

●住宅着工、回復の足はなお鈍く

2007年6月の改正建築基準法の

施行に伴う審査の厳格化に始まった住宅着工の低迷(図表B参照)は、2007年(1~12月)の全国の新設住宅着工戸数を前年比17.8%減の106万戸まで減少させた。翌2008年は前半が前年同月を下回り、後半が少し盛り返す格好で110万戸弱程度になりそうだが、2006年(129万戸)のような勢いはなく、景気の落ち込みもあって、全体的には低調なままだった。

2009年は経済対策による効果などのような形で出てくるかがポイントとなる。景気全体の回復があれば喜ばしい限りだが、そこまでは無理としても、住宅ローン減税などが効果を上げることを期待したい。

例えば、住宅・不動産市場研究会(代表=伊豆宏・明海大学名誉教授)の試算によると、住宅ローン減税を早い年次のほうが、減税幅が大きい「駆け込み型」で実施すると、年間3万戸以上の住宅が上乘せされ、当初2年間では6万4,000戸が増加す

る、としている。その研究会によると、2008年度(2008年4月~2009年3月)は109万7,900戸、2009年度は112万2,600戸、2010年度は113万6,700戸と予測している。

この数値が110万戸程度ではなく、年間120万戸程度まで戻してくると、景気や住宅・不動産市況にも回復感が出てくるだろう。住宅建設は経済波及効果が大きく、また、地場産業である。全国の地域経済活性化のためにも、住宅着工の伸びに期待したいものだ。

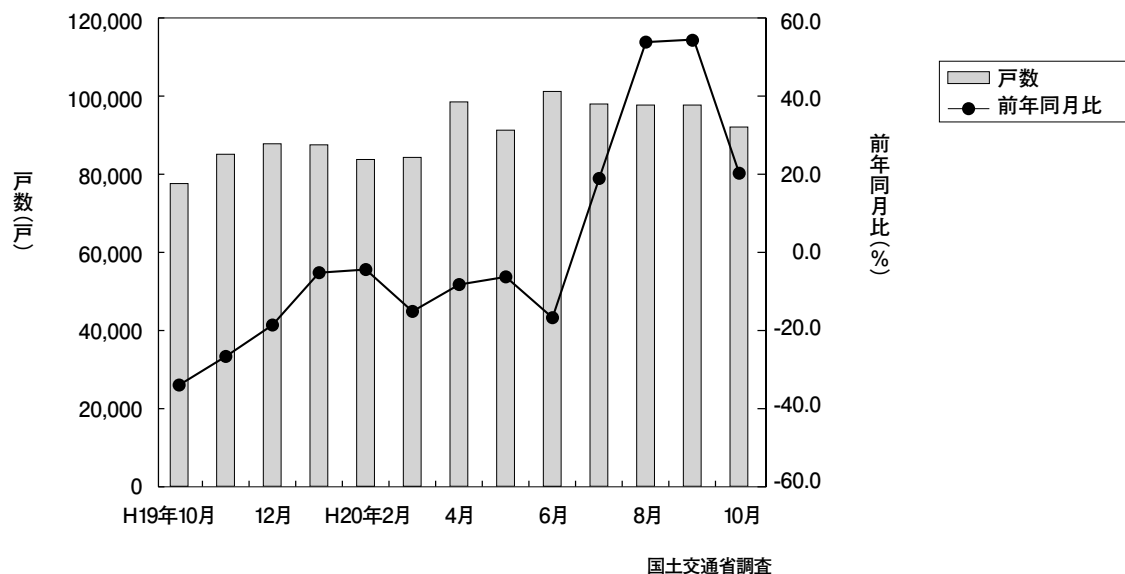
プロフィール

柄澤 浩(からさわ・ひろし)

『住宅新報』編集長

1978年中央大学卒業、同年(株)住宅新報社入社。新聞編集部次長、『不動産鑑定』編集長を経て、2008年9月から現職。

〈図表B〉最近の新設住宅着工の推移(戸数・前年同月比)



明海大学不動産学部 企業推薦特別入学試験（B日程） 入学試験要項〈抜粋〉

1. 趣旨

明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、不動産関連業界の人材育成・後継者育成に向けて、各業界団体からの推薦をもとに独自に選抜する特別な入学試験です。

2. 出願資格

明海大学を第一志望とし、次の①から③のいずれかに該当する資格を有し、かつ、本会の提示する条件（全日に所属する企業に勤務している者、又は明海大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者）を満たし、本会からの推薦を受けた者

- ①高等学校又は中等教育学校を卒業した者及び2009年3月卒業見込みの者
- ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2009年3月修了見込みの者
- ③学校教育法施行規則第69条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2009年3月31日までにこれに該当する見込みの者

※上記③に該当される場合は、出願開始2週間前までに明海大学浦安キャンパス入試事務室までご連絡ください。

3. 募集人員・入学試験日程（B日程）等

願書受付期間（B日程）	試験日・試験会場	試験時間割・試験科目
平成21年2月2日（月）～2月6日（金） 全日に郵送必着	2月15日（日） 浦安キャンパス	9:30 集合 10:00～面接（日本語短文朗読を含む）

※募集人員は、A日程（受付は終了しました）及びB日程の合計数（35名）です。

※上記試験科目の他、出願申請書についても評価し、すべての審査結果を総合的に判定して合否を決定します。

4. 出願書類の取り寄せ

郵送先・氏名・電話番号を明記の上、官製葉書にて申し込んでください。申込受付後、宅配便（着払い・志願者負担）で送付します。（申込後、7日以内に出願書類が届かない場合はお問い合わせください。）

●出願書類の申込先 社団法人 全日本不動産協会（全日）

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番30号 全日会館3階 電話 03-3263-7030（代）

※本入学制度の詳細及び注意事項等は、出願書類と同送される試験要項をご参照ください。

◎入学試験に関する問い合わせ先

明海大学 浦安キャンパス 入試事務室 電話 047-355-5116（直）

住宅・不動産市場活性化のための 緊急対策

平成20年12月15日
国土交通省

12月8日の内閣総理大臣から国土交通大臣への指示を受け、我が国の住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策を下記のとおり取りまとめました。

1 目的

米国発の世界的な金融市場の混乱により、我が国の住宅・不動産市場では、健全な事業についても、金融の日詰まりがみられ、住宅・不動産を取得する者と、売却する事業者双方の経済活動が停滞し、取引の減少や価格の下落等により、広く日本経済全体を負のスパイラルに巻き込もうとしている。

こうした状況を踏まえ、住宅・不動産市場の供給サイド、需要サイド両面からの施策を緊急に講じ、住宅・不動産市場の活性化を通じた日本経済の再生を図る。

2 供給サイドの施策

(1) 年度内に速やかに実施

- ・住宅金融支援機構による事業資金の調達円滑化支援
- ・日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用した、健全な事業を営む住宅・不動産事業者等に対する資金繰り支援

(2) 平成21年度当初予算における要望等

- ・都市再生のために緊急に必要な大型都市再生プロジェクトや地方の優良な民間都市開発事業への資金支援

3 需要サイドの施策

(1) 年度内に速やかに実施

- ・優良な住宅取得支援制度の拡充（既存住宅に係る要件緩和）

(2) 平成21年度当初予算における要望等

- ・住宅ローン減税の期限延長・過去最高水準までの引上げ、個人住民税からの減税等大幅拡充
- ・長期優良住宅の建設促進、既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ改修等を促進するための投資型減税措置の導入等
- ・優良な住宅取得支援制度の金利優遇期間の延長
- ・景気回復期間中に土地需要を集中的に喚起するための特例措置
 - －取得する土地の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除の創設
 - －保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度の創設
- ・登録免許税・不動産取得税の軽減措置、事業用資産の買換え特例の延長

4 その他

その他住宅不動産市場の活性化に資する関連施策を総合的に推進する。

(参考) 関連施策

1 供給サイドの施策

(1) 年度内に速やかに実施

(資金の融通)

- ・都市開発事業の事業立ち上げを促進するための金融支援の早期化、地方都市等における小規模な都市開発への金融支援の充実
- ・健全な住宅・不動産業者等に対する資金供給の円滑化について、金融庁、中小企業庁等と連携
- ・Jリートの合併等のための環境整備

(2) 平成20年度第2次補正予算の成立を前提に実施

(地域の住宅産業支援等)

- ・地域におけるリフォーム体制の整備
- ・木造住宅関連産業の振興
- ・改正建築士法、瑕疵担保履行法の施行に対応したサポートセンター設置
- ・地域活性化のための不動産の証券化、流動化の促進

(3) 平成21年度当初予算における要望等

(資金の融通)

- ・街なか居住ファンド、民間再開発促進基金による資金調達円滑化の促進
- ・地方都市再生に資する都市開発事業を支援するための社債取得の実施
- ・衰退した大型商業施設の再生や土壌汚染地の利活用促進のための都市開発事業の金融支援の運用緩和
- ・Jリートを含めた証券優遇税制の延長
- ・都市再生機構による民間都市開発事業促進のための土地等の取得促進

(良質な住宅供給支援)

- ・超長期住宅先導的モデル事業、住宅・建築物省CO²推進モデル事業の促進

2 需要サイドの施策

(1) 年度内に速やかに実施

(まちづくりの推進等)

- ・高度な環境対策を行う建築物等に対する容積率の緩和
- ・既存ストックの公営住宅などの公的賃貸住宅としての有効活用(買取時の面積要件緩和等)

(2) 平成20年度第2次補正予算の成立を前提に実施

(リフォーム投資の促進)

- ・住宅・建築物ストックの省エネ・耐震改修等の緊急促進

(まちづくりの推進)

- ・都市・地域再生緊急促進事業による再開発事業等の緊急促進

(3) 平成21年度当初予算における要望等

(リフォーム投資の促進)

- ・住宅・建築物安全ストック形成事業の創設

(まちづくりの推進等)

- ・市街地再開発事業、防災街区整備事業等における補助対象の拡充
- ・高齢者向け地域優良賃貸住宅の拡充等、高齢者の居住の安定確保の支援措置の強化
- ・まちづくり交付金について特に推進すべきものへの交付率の引上げ
- ・地域住民等によるハード・ソフトのまちづくり事業を促進するための資金支援制度の創設等
- ・公営住宅供給における民間資金の活用促進(PFI方式に係る助成充実等)

中小企業オーナー向けに 高級賃貸仲介が快調

(株)ノースエステート

世界的不況が吹き荒れ、各不動産会社はますます厳しさを強いられる状況だ。そうしたなか、高級物件の賃貸仲介を行いながら、勢いの衰えない不動産会社がある。32歳の代表取締役を筆頭に10人の社員で運営するノースエステートだ。活力ときめ細かさを兼ね備えた同社の取り組みを紹介する。

●中小企業オーナーがコアターゲット

不況の折、不動産業界を取り巻く環境もますます厳しさを増している。特に富裕層を対象とした高級物件の賃貸市場は、外資系顧客の減少に伴い各社、苦戦を強いられている。こうした状況のなかで、高級賃貸マンションの仲介事業を着実に伸ばしているのがノースエステートだ。

「外資系の顧客を抱える不動産会社は、非常に厳しい状況にありますが、中小企業のオーナーを顧客とする当社は、この不況において、ほとんど影響を受けなかったのは幸いでした」と語るのは、同社代表取締役の大槻圭将社長。高級賃貸向け顧客の約8割が中小企業のオーナーだという。

外資系社員の場合、日本国内での就業が決まらない場合、母国へ

帰国するケースも考えられるが、日本の中小企業のオーナーの場合、不況でも母数は変わらない。むしろ経営安定を図るため、賃料の低い物件に住み替えるといったケースが増えるという。

「ここ数か月で、これまでより数割減の賃料の物件に住み替えるオーナーが顕著に増えましたね」(大槻社長)。

同社が中小企業オーナーをメインに顧客に抱える理由は、すでに先行して高額所得者を顧客に持つ不動産会社が確立しているなかで、市場の開拓が難しかったからだ。その後は、メインターゲットのニーズに応えられるよう、価格や立地などを徹底的にリサーチした。

●物件の知識を強みに

同社が高級物件に特化した事業をスタートしたのは、2005年のこ

と。1996年の設立以来、東京・三軒茶屋で周辺地域の賃貸マンション・アパートの仲介を中心に事業を進めていたが、三井不動産リースが扱う物件の仲介業績が良かったことから、高額物件に特化した事業を始めないかと勧められた。高額物件の仲介事業が快調続きで、見通しも明るいと判断し、高級賃貸に特化した事業を開始することに決めた。三井不動産の事業である東京ミッドタウンを臨むオフィスで営業をスタート。三軒茶屋の本店とは別建てで事業を進めることとし、設立当初4人で始めた社員も10人に増員した。

同社の社員の平均年齢は、約27歳。高級物件を扱うには、時に若さはデメリットにもなる。それを補うため、スピードと知識でカバーすることに努めている。

物件についての情報は、マニアッ



高級物件を扱う六本木支店 プレミアムオフィス



高級物件を扱う三軒茶屋本店

クなほど収集する。居室内や共用スペースに設置した設備メーカーや機種なども把握する。例えば、備付けの洗濯機についても、どんな機種が使われているか調べる。ゲストルームの使用料やクリーニングサービスの価格のほか、駐車場の空き状況など、今の情報も提供できるよう入念に調査する。こうした情報は、管理会社からだけでなく、フロントの担当者とも顔見知りになりこまめに入手。住む人が知りたい情報を欲しいときに提供できるよう、時間と努力は惜しまない。

「接客の際に、物件の情報や知識の多さに驚かれるお客様も少なくありません。こうした情報や知識が、信頼に結びついていると確信しています。また、そこまでして情報を集めたという熱意も買っただいていると思っています」(大槻社長)。

高額物件以外の仲介についても、手間暇掛けた接客に取り組んでいる。

「ひとりのお客様に対して、100物件を選び、図面を100枚用意することもあります。その中から薦めるのは5物件としても、100物件の中から照査したということから成約率は飛躍的に高くなります」(大槻社長)。

また「当社はエージェントのようなサービスを提供したい」という。物販に例えるなら、買物客が来店したとき、在庫で商売するのではなく、希望の品をできる限り探して提供したいというのだ。

●基本スキルの会得が重要

こうした努力が功を奏して、仲介の業績は目覚しく伸びている。

2004年に三井不動産住宅リースにおける年間仲介件数が、全国で第5位となった。その後も実績を伸ばし、2007年には都心の2エリアで第1位を獲得した。

「スピード感にも力を注いでいます。物件のニーズごとに顧客のウェイトिंगリストを作成し、該当物件が出たら即、情報を顧客に流します。大本の仲介会社よりも早く情報を流すこともしばしばありますね」(大槻社長)と、スピードの速さは自負するところだ。

一方、「基本的な当たり前のことを押さえているだけ」とも。

「不動産業は、他の業種に比べてサービス面で厳しさが足りないと感じています。以前は営業スキルの得手不得手があっても、経営できた時代もあったのですが、今の時代、顧客にきちんとしたサービスが提供できなければ、生き残れないのではないのでしょうか。頭で分かっている^{たやす}も、実践するのは容易くないと思います」(大槻社長)。

例えば、迅速なレスポンス、メールの基本、相手に失礼のない対応など、当たり前のことができない営業員を多く見かけるといふ。

「当社の社員には、プラスアルファの能力は特に求めませんが、基本的な営業スキルを身につけることを必須としています。さらに、いろいろなスキルにバラツキが無く、すべてのスキルにおいて8割方押さえることを求めています」といふ。

●顧客第一をモットーに

同社は「顧客のことを第一に考える」という理念のもと、プライドを持って不動産業に取り組むよう社員を教育している。社員は経営3箇条

が書かれたカードをいつも身に付けている。内容はほかに、顧客に対する真のサービス、自社・自身の自覚などについて簡潔にまとめたもの。

「こうした理念を掲げるのは簡単なことですが、実践するのは難しい。カードを常に身に付けて、いつでも見直すことができますが、最終的には、一生懸命仕事に取り組む姿を見てもらえないと思っています」と、自らの姿勢を示すだけだと話す。

同社は将来、一拠点で運営をしていきたいとしている。

「多店舗展開といった方法もありますが、ウェブや紹介といったネットワークを活用して、ひとつの場所で目の配れる人数での経営を目指しています」(大槻社長)。

「高利回りでない代わりに、確実に慎重に」、「顧客の財産は自分自身の持ち物だと思って」をモットーに、投資事業にも同社の強みを発揮していきたいとしている。



大槻 圭将社長

(会社データ・概要)

社名	名/(株)ノースエステート
所在地	東京都世田谷区
設立	1996年4月
代表	表/代表取締役 大槻圭将
社員数	10人
事業内容	賃貸マンションの管理・仲介、不動産事業のマーケティング・コンサルティングなど

新年特別誌上セミナー

「世界的金融不安と不動産業界のゆくえ」

住宅新報社 企画開発室

アメリカのサブプライムローン(以下、SPL)に端を発した世界金融危機。世界同時不況のなかを、日本の不動産業はいかに生き抜いていくべきか。

今回は、金融のプロであるあおぞら銀行市場営業部担当部長吉兼裕貴氏と、企業再生のプロであるセントラル総合研究所代表取締役社長八木宏之氏をお招きして、平成20年12月12日に緊急セミナーを開催しました。その内容を抜粋して、ご紹介します。



【第1部】

長期化する不動産不況を
生き抜く智恵

あおぞら銀行 市場営業部オリジネーショングループ担当部長 吉兼 裕貴氏

1. アメリカで何が起きてきたのか

現在の世界的な金融危機、そして不況の発端になったのは、皆様もご承知のように、アメリカのSPLです。SPLは、正確に言えば“低所得者向けのローン”ではなく“優良顧客(プライム層)向けでないローン”のことで、所得が高くても借入が多すぎる人はSPLを使います。米国には公平信用機会法があり、プライムローンの利用可否はファイコ・スコア(FICO Score)など個人の信用格付専門会社による信用点数によって判断されています。

このSPLの特徴は、ローン返済の原資は担保物件のみで債務者に遡及しない“ノンリコースローン”であることと、不動産価格の上昇を期待して当初の返済負担を軽減するStep Up金利型など、優遇期間があることです。つまり、不動産好況時にあっては借入人は返済負担が軽減されている優遇期間のうちに住宅を売却して現金を手にするわけです。

SPL増加の背景ですが、2000年

のITバブル崩壊時、米国では金利を6.5%から段階的に1%にまで下げ、借金をしてIT株に投資していた企業が低金利を活用してバランスシートを調整しているなかで不動産バブルが起きました。ここまでは予想されていたことでしたが、その後短期金利を引き上げても長期金利が上がらないという想定外の状況になりました。企業が借入れをせずに利益のなかで投資するようになったことがその背景にあります。長短金利差縮小によりヘッジファンドの収益も減少、長期金利上昇により沈静化するはずの不動産市場は拡大を続けるとともに、金利の高いSPLの証券化商品への投資がCDO市場の発展もあり更に増加しました。ところがその後、不動産バブルが崩壊して債権回収が困難になったというわけです。

さらに、リーマンブラザーズ(以下、LB)の破綻の際に話題になったのが、CDS(Credit Default Swap)による連鎖破綻です。CDSというのは一種の保険のようなもので、投資先

が破綻して債権が回収できなくなった場合、CDSの売手が保証してくれるというわけです。ところがLBのような大手が破綻するとCDSの保証額が巨額になり、決済できなくなるという事態が生じる可能性が出てきて、連鎖破綻の危機が拡大します。CDSが金融界の大量破壊兵器と呼ばれる由縁がそこにあり、金融機関間の疑心暗鬼は未だ解消されていません。

こうした米国発の世界金融危機に直面して、サルコジ仏大統領は、ドルを基軸通貨と決定したブレトンウッズ体制を見直し多極的な基軸通貨体制を目指すことを提唱し、今フランスを中心とした欧州とロシアが、従来の金融システムの維持を目指す英米と綱引きをしているといった現状です。

2. 日本の不動産金融市場への影響

SPL問題が表面化し始めた2007年夏頃から外資系金融機関の不動産融資が消極姿勢に転じました。そ

の影響で銀行やノンバンクといった日系金融機関等に案件が集中しましたが、同年秋以降、日系金融機関等もローンのポートフォリオ管理上不動産関連ローンを出しづらくなり、加えて株安の影響で自己資本比率維持のため不動産関連を中心に融資の新規取り組みが大幅鈍化しています。その結果不動産会社は在庫を抱え、開発物件の売却等による資金化が遅れ、資金繰りが悪化した不動産業者の破綻拡大が心配されています。

こうした状況を生き抜いていくた

めには、例えば、売主によるCall Option (買戻し) 特約を付けた売買契約を活用していくことも有効だと考えられます。また、証券化の本質はリスクをアンバンドリングして、誰がどのリスクをとるかを明確にすることが、特に開発型案件においては、オン・オフに拘らず、着工時に出口(売却先または資金調達)を固めることが大切で、また信用力のある事業者とのCo-workも有効な手段になります。更にCRE(企業不動産)を適確に管理運営していくことや、付加価値をもつ不動産として環境配

慮型不動産のなどにも注目していくべきでしょう。すでにアメリカでは、LEED (Leadership in Energy and Environment Design) による環境格付を取得ことによって賃料にプレミアムが得られる事例も出ています。

2008年11月に金融庁から金融検査マニュアルにおける条件緩和基準の緩和が発表されました。長期化する不動産不況を生き抜くには、今後は金融機関の動きにもアンテナを張り、金融機関側も解決策をお客様と共に見出していく努力が欠かせないと私は考えています。



【第2部】

不動産不況化における 企業生き残り戦略と企業再生

株式会社セントラル総合研究所 代表取締役社長 八木 宏之氏

1. 不動産業の特殊性

今日は長期化する不況のなかで、どうしたら不動産業あるいは建設業が生き残っていけるかという話をしたいと思います。不動産会社は、中小企業が多いこともあって、メーカーや輸出企業など上場企業に比べて、株主・執行役員・従業員の関係が明確ではなく、一体化しているという特徴があります。その上、金融機関とも密着した関係にあるというのが特徴的です。

2008年に入ってから負債額100億円を超える不動産・建設関連会社の破綻は45社を数えます。私の経験から、不動産会社の場合、民事再生法などの法的手続で再生される可能性は極めて低いといわざるを得ません。不動産会社の場合は、経営難に陥った際に法的手続を指向するより、金融機関などを交えた再生支援協議会をつくるなどして私的手続に

よる再生を目指すべきでしょう。

先頃、金融庁の検査マニュアルが改訂され、金融機関から中小企業への貸出し条件が緩和されたこともあり、そうした私的手続による会社再生に向けた環境は整備されつつあるといえます。それでは、具体的にどのように私的再生手続を進めればよいのか。その一例をご紹介します。

2. 不動産業における再生のツボ

ここでは、ニューマネーの投入が不可能で、所有不動産を売却しなければ生き残れないという会社を対象にした独自の再生手法についてお話しします。

そのポイントは、所有物件一つひとつを会社と見立てるということです。会社分割を利用したカーブアウト型再生法※は、不動産会社には適さないと考えられてきました。その際に重要なのは、会社再生に協力し

てくれる金融機関を見つけることです。そして、再生に協力的な金融機関と非協力的な金融機関がそれぞれ抵当権を保有する物件ごとにカーブアウトして、協力的な金融機関が抵当権をもつ物件を集約して別法人をつくるという手法です。

法的手続による再生が困難な現在の法律の下では、あらゆる手立てを尽くすべきだと考えています。幸いにも、建設・不動産業界は、すそ野が広い業界ですので、社会的使命としても経営危機に陥った会社が生き残れるような方法を今後も検討していきたいと考えます。

※カーブアウトとは、企業が事業の一部を切り出し、第三者の投資や経営参画を受け入れて立ち上げるベンチャー企業設立方法のこと。

『月刊不動産』及び全日ホームページアンケート結果

日頃、『月刊不動産』をご購読、また全日ホームページをご活用いただき、誠にありがとうございます。さて、この度『月刊不動産』及び全日ホームページに関するアンケートを『月刊不動産』8月号にて、実施いたしました。その結果、多数のご回答をいただきましたので、主なものを抜粋して掲載させていただきます。

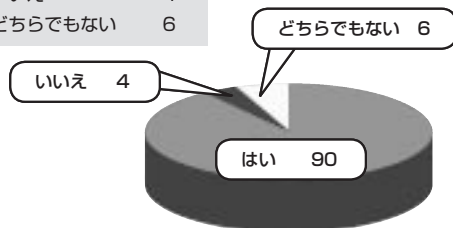
皆様の声を生かしつつ、充実した誌面及びコンテンツ作りを目指してまいりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

『月刊不動産』アンケート

【設問1】『月刊不動産』は、いつも読んでいる。

【回答1】

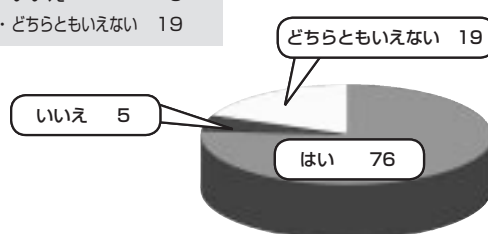
- ・はい 90
- ・いいえ 4
- ・どちらでもない 6



【設問2】『月刊不動産』は、仕事に役立っている。

【回答2】

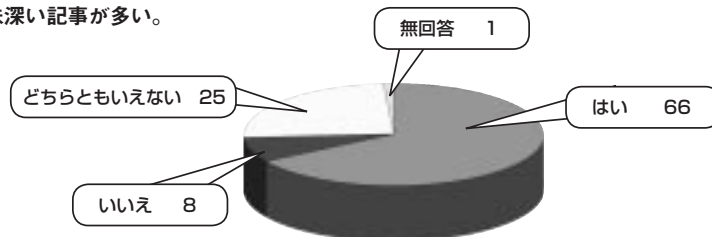
- ・はい 76
- ・いいえ 5
- ・どちらともいえない 19



【設問3】『月刊不動産』は、興味深い記事が多い。

【回答3】

- ・はい 66
- ・いいえ 8
- ・どちらともいえない 25
- ・無回答 1



【設問4】これまでの『月刊不動産』で、面白かった又は役に立った記事は何ですか？（複数回答可）

【回答4】

- ・税務・賃貸・法律 Q&A ・法改正関連記事 ・クレーム対応 ・「第三者のためにする契約」を用いた登記申請について
- ・今のままでよい

【設問5】これまでの『月刊不動産』で、つまらなかった記事は何ですか？（複数回答可）

【回答5】

- ・地方本部活動 ・地方本部の動き ・総会記事（別綴じ付録に） ・特になし ・無回答

【設問6】『月刊不動産』に期待する特集のテーマや記事情報は何か？（複数回答可）

【回答6】

- ・「法令・税制」に関するもの ・「トラブル」に関するもの ・「経済・不動産業動向」に関するもの ・「契約」に関するもの

【設問7】その他ご意見をお聞かせください。

【回答7】

- ・Q&Aのページをもっと増やしてほしい ・実務に即した内容を具体的に記事にしてほしい ・廃刊にしてはどうか ・マンネリである
- ・現在の月刊不動産は現実とのギャップが大きく参考にならない ・地方本部のリアルなもの、会員平等の利益のある特集を組んでほしい

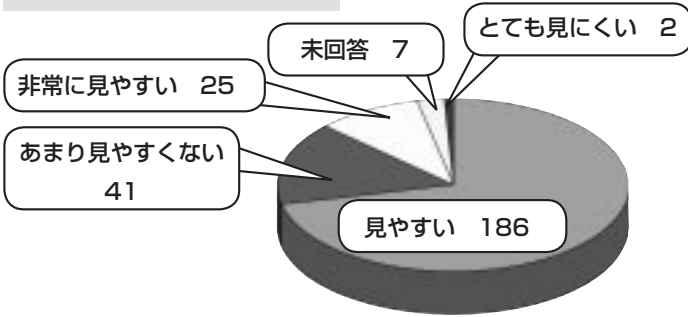
全日ホームページアンケート

【設問A】 トップページは見やすいですか？

【回答A】

・見やすい	186
・あまり見やすすくない	41
・非常に見やすい	25
・未回答	7
・とても見にくい	2

71%

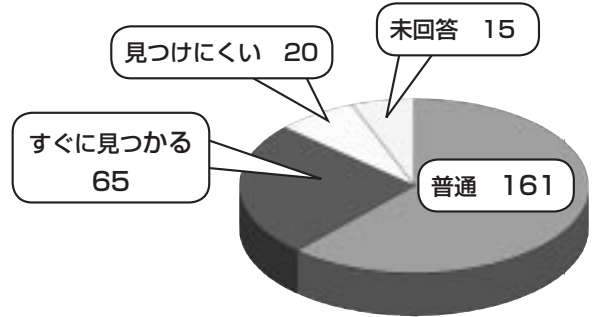


【設問B】 探したい項目はすぐに見つかりますか？

【回答B】

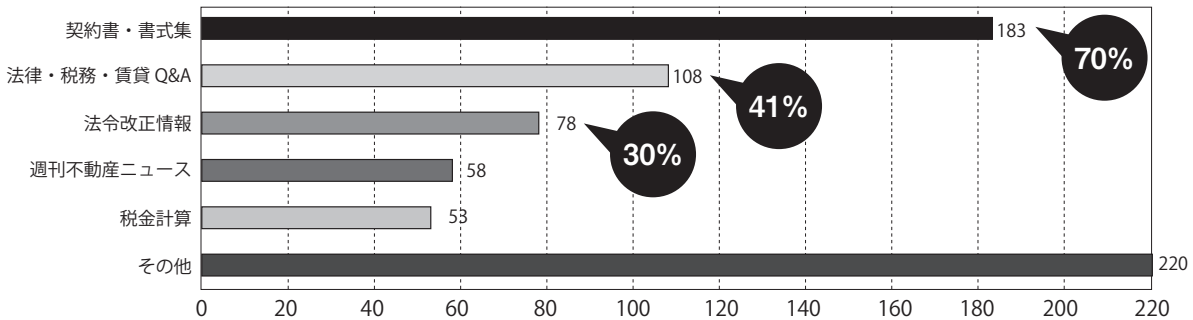
・普通	161
・すぐに見つかる	65
・見つけにくい	20
・未回答	15

86%



【設問C】 よくご覧になる、あるいは利用する項目は何ですか？

【回答C】 (トップページの表示順・複数回答可)



【設問D-①】 「契約書・書式集」について 書式の種類は十分ですか？

【回答D-①】

・十分	111
・もっと増やしてほしい	101
・未回答	49

81%



【設問D-②】 「契約書・書式集」について 契約書等は利用しやすいですか？

【回答D-②】

・問題ない	124
・そのままでは利用しにくい	70
・未回答	67

47%

27%





個人が不動産を収用された場合の譲渡所得の特例について

Q

個人が所有不動産を収用された場合の譲渡所得の特例について教えてください。

A

土地収用法等に基づき、個人が不動産を収用等された場合には、譲渡所得の計算上、次の1.又は2.のいずれかの特例の適用を受けることができます。

1. 収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例

(1) 特例の概要

この特例は、収用等より取得した対価補償金等で他の不動産に買換えをした場合に適用があります。

特例の特例を受ける場合、対価補償金等(譲渡金額)より買換不動産の取得価額が大きいときは、課税が繰り延べられ、譲渡所得はなかったものとされます。一方、譲渡金額より買換不動産の取得価額が小さいときは、その差額を収入金額として譲渡所得を計算します。

(2) 適用要件

この特例の適用を受けるためには、次の3つの要件のすべてに該当する必要があります。

①収用等された不動産が固定資産であること。なお、販売用不動産は棚卸資産なので、対象外となります。

②買い換えた不動産が、次のいずれかに該当すること。

イ. 収用等された資産が次に掲げる資産である場合、各資産の区分に応じて取得した資産であること。

- ・土地又は土地の上に存する権利(借地権など)
- ・建物又は建物附属設備その他の構築物
- ・上記以外の構築物・その他の資産

ロ. 居住用の土地建物など収用等された不動産が異なる2以上の資産で、一の効用を有する一組の資産である場合には、同じ効用を有する資産であること。この場合の一組の資産に該当するのは、次の用途に限られます。

- ・居住の用
- ・店舗又は事務所の用
- ・工場、発電所又は変電所の用
- ・倉庫の用
- ・劇場の用、運動場の用、遊技場の用その他の用

ハ. 収用等された不動産が個人の事業用資産である場合は、その個人の事業用土地等又は減価償却資産に該当すること。

③原則として、不動産の収用等のあった日から2年以内に、買換えの資産を取得すること。

(3) 申告手続

この特例の適用を受けようとする場合には、収用等の年分の確定申告書に一定の事項を記載し、かつ収用証明書その他の書類を添付する必要があります。

(4) 更正の請求と修正申告

収用等の年の翌年以後に代替資産を取得する予定で課税の繰延べの特例の適用を受けた後、収用等に伴う対価補償金等で取得した代替資産の取得価額が、取得価額の見積額と異なる場合や、代替資産を取得しなかった場合には、収用等のあった年分の所得税について、更正の請求又は修正申告を行います。

なお、修正申告書が上記の提出期間内に提出された場合には、その修正申告書は、期限内申告書とみなされますので、過少申告加算税は賦課されません。また、その期間内に納税した場合は、延滞税も課されません。

2. 5,000万円特別控除

(1) 特例の概要

個人が収用等により不動産を譲渡し、対価補償金等を取得した場合は、譲渡所得の計算上、最高5,000万円の特別控除を差し引くことができます。

(2) 適用要件

この特例を受けるには、次の4つの要件のすべてに当てはまる必要があります。

①譲渡した不動産は固定資産であること。

②その年に公共事業のために譲渡した不動産の全部について、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例を受けていないこと。

③買取り等の申出があった日から6ヶ月を経過した日までに不動産を譲渡していること。

④公共事業の施行者から最初に取り等の申出を受けた者が譲渡していること。

(3) 申告手続

この特例の適用を受けようとする場合は、収用等の年分の確定申告書に、買取り等の申出証明書その他一定の書類を添付する必要があります。



一時的な空室の賃貸借契約

Q

1年後に入居予定のテナントがいるのですが、それまでの間は、他社に賃貸して賃料収入を得たいと考えています。どのような方法があるのでしょうか。

A

1. 一時的な空室の利用の形態

すでに将来のテナントが決まっている場合でも、当該テナントとの賃貸借契約がスタートするまでの間は別の会社に賃貸しておきたいという考えはもっともなことと思います。しかし、うっかり別の会社に賃貸したために、予定していたテナントの入居時期が到来しても、明渡しをしてもらえないという事態が生ずると、本来予定していたテナントとの賃貸借契約が締結できず、契約違反として損害賠償を請求されることもあり得ます。

このような場合には、以下の点に注意する必要があります。

- ① 将来のテナントの入居予定時期には必ず賃貸借が終了することのできる契約形態を取ること。
- ② 1年未満の短期の契約期間の定めが有効となる契約形態を取ること。
- ③ 契約期間中に賃料減額請求を受けることがない契約形態を取ること。
- ④ 契約終了時に造作買取請求を受けることがない契約形態を取ること。

2. 空室の一時利用のための定期建物賃貸借

将来のテナントの入居予定時期に賃貸借が終了するというためには、まず定期借家権を活用することが考えられます。テナントの入居予定日より相当期間前の日を賃貸借の終了日とする定期建物賃貸借契約を締結しておけば、将来のテナントの入居予定日までには、それまでの借家人から明渡しを受けることは可能となりますので、上記①の要件を満たすことができます。

また、借地借家法29条は、「期間を、1年未満とする建物賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす」と定めていますが、定期建物賃貸借契約ではこの規定は適用されませんので、②の要件も満たすことが可能です。

さらに、定期建物賃貸借契約は、賃料の改定に係る特約がある場合には適用しないと定められていますので③の要件も満たすことが可能です。

ただし、定期建物賃貸借契約は、借地借家法の適用

を受ける賃貸借ですから、借地借家法に定める造作買取請求権は当然には排斥されるわけではありません。したがって、定期建物賃貸借契約において造作買取請求権を放棄する旨の特約を設ける必要があります。

3. 一時使用目的の賃貸借

これに対し、そもそも借地借家法が適用されない建物の賃貸借の種類として、「一時使用目的の賃貸借」があります。一時使用目的の賃貸借は、借地借家法の適用を受けないので、契約期間が満了した際に正当事由制度や法定更新制度の適用がありません。したがって、期間が満了すれば明渡しを受けることが法的に保障されることになり、前記①の要件を満たします。

借地借家法29条の適用も受けませんので、②の1年未満の契約期間も可能です。

さらに、借地借家法32条の賃料増減額請求権も適用がありませんので、定期建物賃貸借のように賃料改定に関する特約をしなくとも、当然に③の要件を満たします。

借地借家法33条造作買取請求権も適用されませんので、造作買取請求権を放棄する旨の特約をしなくとも、④の要件も満たすこととなります。一時使用目的の賃貸借は、定期建物賃貸借よりもこの点においては使い勝手がよいという見方も可能です。

4. 一時使用目的の賃貸借の要件

例えば、建築現場の作業員の宿所として建物を一時的に使用する場合などのように、賃借人側の事情で一時的に使用する場合には、一時使用賃貸借と認定されることに問題はないのですが、入居予定のテナントと賃貸借契約を締結するまでの間、一時使用目的で別会社に賃貸したいなどという賃借人側の事情で一時的に使用の目的が認定されるためには、一時使用とする賃貸借の期間満了後の利用計画が具体的に確定していることが必要とされています。ただ単に、他のテナントに賃貸する計画が存するというだけではなく、そのために必要な契約を締結済みであるなどの具体的な事情が必要となりますので、そのような事情がない限りは、定期建物賃貸借とするほうが無難です。



成年後見人による居住用不動産の売却

Q

成年後見の審判を受けている高齢者につき、成年後見人が、本人に代わって居住用の不動産を売却するには、法的な制約があるでしょうか。

A

成年後見人が、成年後見開始の審判を受けている高齢者に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地を売却するには、家庭裁判所の許可を得なければなりません。

さて、精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、4親等内の親族、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人などの請求により、後見開始の審判をすることができます(民法7条。以下、民法の条文について、単に条文だけを掲げる)。後見開始の審判を受けた者は、成年被後見人とされ、成年後見人が付されます(8条)。

後見人は、被後見人の財産を管理し、かつ、その財産に関する法律行為について被後見人を代表するのであり(859条1項)、成年後見人には、包括的に成年被後見人の財産を処分する権限が与えられています。したがって、成年後見人は、成年被後見人(以下、「本人」という)の不動産について、自らの判断によって売却できるのが原則です。

ところで、成年後見の制度の目的は、事理弁識能力を欠く本人を保護することであり、成年後見人は、本人の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務を行うに当たっては、本人の意思を尊重し、かつ、その心身の状態及び生活の状況に配慮しなければなりません(858条)。居住環境の変化は、精神医学の観点から、本人の精神状況に大きな影響を与えますから、居住用不動産を売却する場合には、特に本人保護への配慮が必要です。そのために、民法は、成年後見人が本人の居住用不動産を売却するに際しては、家庭裁判所の許可を要することとしています(859条の3)。

ここで居住用不動産に当たるかどうかは、本人の住民票があるかどうかなどの形式的な基準だけではなく、本人の生活実態が判断材料とされます。實際上、高齢者の場合、施設に入っていたり、病院に入院したりして、処分の時点では対象不動産に居住していないケースも少なくありませんが、居住用不動産とは、①本人の生活の本拠として現に居住している建物とその敷地、②現在居住していないが過去に生活の本拠とな

っていた建物とその敷地、③現在居住していないが将来生活の本拠として利用する予定の建物とその敷地のいずれかに該当するものをいうとされており、現在居住していない不動産であっても、居住用不動産に該当する場合があります。

居住用不動産売却が許可になるか否かは、①売却の必要性、②本人の生活や看護の状況、本人の意向確認、③売却条件、④売却後の代金の保管、⑤親族の処分に対する態度などの要素が判断材料となります。

まず、①売却の必要性については、多くの場合、生活費や療養看護費の調達目的で売却がなされますが、その場合には、本人の財産状況として売却を必要とするのかどうか問題とされます。②本人の生活や看護の状況としては、入所や入院の状況と帰宅の見込み、本人の意向確認がなされます。帰宅する場合の帰宅先がどのように確保できるのかは、審理における重要な要素です。③売却条件も、相当なものでなければならず、また、④売却代金が、本人のために使われるよう、売却代金の入金や保管についても、チェックされます。⑤本人の推定相続人など、親族が、処分に対して反対していないかどうか、大事なポイントです。

これらの要素を総合考慮し、成年後見人による恣意的処分ではなく、本人保護に資すると判断された場合に、家庭裁判所による許可の裁判がなされることになります。

成年後見人が、家庭裁判所の許可を得ないで本人の居住用不動産を売却した場合には、売買契約は無効です。

なお、本人の居住用不動産については、売却のほか、賃貸借契約の締結、賃貸借契約の解除、抵当権の設定やこれらに準ずる処分をする場合にも、家庭裁判所の許可が必要です(859条の3)。

高齢化社会を迎え、成年後見の制度が利用されることが多くなっています。高齢者の財産処分に関する業務は、これから宅建業者にとって更に重要な業務になってきますから、成年後見の制度についても、十分に理解しておかなければなりません。

【フラット35】S 優良住宅取得支援制度 中古タイプ

中古住宅における優良住宅取得支援制度を拡充します！

- ※**中古住宅**とは、【フラット35】のお申し込み日において、「竣工日（建築基準法における検査済証の交付年月日）から2年を超えている住宅」または「既に人が住んだことのある住宅」をいいます。
- ※**優良住宅取得支援制度**とは、【フラット35】をお申し込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、当初5年間におけるお借入金利を**年0.3%**優遇する制度です。【フラット35】Sは、優良住宅取得支援制度の愛称です。



**受付開始
平成21年1月5日(月)～**

**当初5年間【フラット35】のお借入金利から
年 0.3% 優遇します。**

※【フラット35】S（中古タイプ）は、平成20年度末（平成21年3月31日）まで受付を行う予定ですが、募集金額に達する見込みとなった場合には、フラット35S（中古タイプ）の受付を終了させていただきます。その際、受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）にてお知らせします。

【フラット35】S（中古タイプ）の対象となる住宅の基準

【フラット35】S（中古タイプ）の基準を満たす住宅（以下の①から④までのいずれかに該当する住宅）が対象となります。

<【フラット35】Sの基準>

拡 充

<【フラット35】S（中古タイプ）の基準>

省エネルギー性
耐震性
バリアフリー性
耐久性・可変性

以下の①から④のいずれかに該当すること

【省エネルギー性】

- ① 二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅
- ② 建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー対策等級2以上）
又は、中古マンションららくフラット35のうち、【フラット35】S（中古住宅タイプ）と登録された住宅

※中古マンションららくフラット35のうち【フラット35】S（中古タイプ）と登録された住宅は平成21年1月5日よりご利用いただけます。

※この他、新築時に【フラット35】を利用して建設された住宅など、省エネルギー対策等級2相当以上の住宅であることが確認できる場合は対象となります。

【バリアフリー性】

- ③ 屋内の段差が解消された住宅
- ④ 浴室及び階段に手すりが設置された住宅

※上記【フラット35】S（中古タイプ）の基準のほかに、住宅の耐久性等の【フラット35】の技術基準に適合することが必要です。

※【フラット35】S（中古タイプ）の適用による金利優遇を受けるためには、検査機関または適合証明技術者による物件調査を受けていただき、【フラット35】S（中古タイプ）として適合していることが確認できる「適合証明書」の交付を受けることが必要（中古マンションららくフラット35に登録された住宅のうち、【フラット35】S（中古住宅タイプ）と登録された住宅は、「適合証明書」の交付を省略できます。）です。

※<【フラット35】S（中古タイプ）の基準>の詳細については、「フラット35サイト（www.flat35.com）」にてご確認ください。

地方本部の 動き

千葉県本部

創立25周年で式典 着実に会員数伸ばし 894社

本部長 森 幸一

千葉県本部は12月8日、千葉市内のホテルで創立25周年記念式典を開催しました。ご多忙中にもかかわらず、お集りいただきました会員の皆様方にはこの場を借りまして感謝申し上げます。

「東京ディズニーランドと同じ83年に創立し、5年目に200社、15年目に596社、25周年を迎えるのに当たり894社と着実に会員数が増加しています」、「伝統と融和を重んじ、組織体制の強化、会員の資質向上、会員サービスの充実を進めていきたい」と抱負を申し上げました。



千葉県本部 森本部長

来賓のあいさつで川口 貢理事長は公益法人改革に触れ、「公益法人改革等対応特別委員会で検討を進めている。長い歴史で構築してきた事業、財務、ガバナンスなど、大幅な見直しが必要になるかもしれないが、各地方本部と連携して的確に対応していきたい」と述べられました。

また、式典では会員歴25年と20年及び3期以上の理事経験者に対する理事長表彰、08（平成20）年度理事及び永年勤続10年従業者に対する千葉県本部長表彰を行い、式典の後には、祝賀会を開催いたしました。



理事長表彰

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 20 年 11 月)

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

還付日	件数	還付額(円)
11月17日	3件	15,460,270

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 20 年 11 月)

宅地建物取引業法第 64 条の 11 に基づき、退会等の事由により社員の地位を失った者に対する弁済業務保証金返還のため取戻し手続を東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
11月 7日	41件	21,900,000
11月17日	60件	33,300,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 20 年 11 月)

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

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
11月10日	号外 246 号	63 件
11月21日	号外 257 号	73 件

平成20年度 第7回弁済委員会審査結果

平成 20 年 10 月 23 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
20-39	静岡県	㈱サン開発	近藤 隆志	542,501	10,000,000	認 証	542,501	会員の媒介により、戸建住宅の賃貸借契約を締結した際、当該会員が賃借人より預った入居時費用を貸主に引き渡さなかった事案
20-40	神奈川県	㈱昌興	新戸 正男	3,714,800	15,000,000	認 証	3,714,800	売主会員業者から購入した中古土地付き建物の排水施設等に瑕疵が存在したため、買主から賠償を求められた事案
20-41	大阪府	マスターズ(株)	野村 博實	8,000,000	10,000,000	認 証	5,000,000	売主会員業者との間で締結した土地の売買契約の特約事項(土地の買戻し)が履行されないとして、買主より苦情の申出がなされた事案
※ 20-36	東京都	千代田プロパティ(株) (旧商号：ファーストアセット(株))	伊藤 健一	8,250,000	15,000,000	認 証	8,250,000	土地の売買契約を締結した買主申出人が、ローン特約条項に従い、支払済みの手付金の返還を求めた事案
20-42		ジャパン・トラスト(株)	田中 正春	472,500	10,000,000	認 証	472,500	申出人の所有する土地(遊休地)の有効活用をうたい文句に転売すると勧誘し、申出人から販売に至る諸経費を詐取した事案
20-43		サンフォレストリアルティ(株)	高村 利裕	4,500,000	10,000,000	認 証	4,500,000	法人申出人の所有する借地権付き土地建物を購入する契約を締結した会員が資金調達ができず、契約不履行となった事案
※ 18-10	奈良県	㈱栄光住宅	中原 政介	10,000,000	10,000,000	認 証	10,000,000	土地の売買の媒介をした会員から宅建業法の規定する報酬限度額を超えて請求を受けたとして、売主申出人が不当利得金の返還を求めた事案
合 計							32,479,801	

審 査 結 果		件 数		金 額
認	証	7 社	7 件	32,479,801 円
否	決	1 社	2 件	

1 月 25 日
締め切り

宅地建物取引主任者賠償責任保険
加入手続受付中です!

『月刊不動産』12月号に同封のパンフレットをご確認の上、申込書・口座振替用紙を、株式会社あいおいサポートBOX(取扱代理店)までご送付ください。

ご不明な点は…

0120 - 101 - 373

株式会社あいおいサポートBOXまで
お気軽にお問合せください。

資料がもう一度ほしい…

地方本部事務局まで
ご請求ください。

地方 本部活動

北海道本部

- 11/10(月)・総務委員会
- 11/18(火)・合同理事会
- 11/27(木)・メンバーミーティング
・会館管理委員会

青森県本部

- 11/4(火)・監査会
・支部市民相談[他20(木)、25(火)、27(木)]
- 11/12(水)・支部監査会
- 11/17(月)・県住みかえ検討協議会
- 11/18(火)・初任従業者教育研修
- 11/19(水)・支部苦情相談

岩手県本部

- 11/10(月)・無料相談
- 11/13(木)・入会審査会[他27(木)]
・理事会

宮城県本部

- 11/5(水)・無料相談[他12(水)、19(水)、26(水)]
- 11/6(木)・支部入会推進委員会
・カトリアの会 勉強会
- 11/7(金)・財務委員会
- 11/11(火)・入会審査委員会[他14(金)、27(木)]
- 11/13(木)・法定研修会
- 11/17(月)・監査会
- 11/19(水)・支部法定研修会
・福利厚生委員会
- 11/21(金)・総務・財務合同委員会
・理事会
・綱紀委員会
- 11/26(水)・広報委員会
- 11/27(木)・新入会員入会依頼
- 11/28(金)・パソコン研修会
・新入会員の増強緊急会議

秋田県本部

- 11/27(木)・従業者法定研修会

山形県本部

- 11/12(水)・法令講習会
・「あんしん賃貸支援事業」説明会
- 11/14(金)・財務委員会
- 11/22(土)・新入会員研修会
- 11/25(火)・理事会
- 11/26(水)・県地域政策室との意見交換会

福島県本部

- 11/4(火)・総務委員会
・入会審査委員会[他26(水)]
- 11/12(水)・法定研修会
- 11/16(日)・チャリティゴルフ大会
- 11/18(火)・各行政訪問[他19(水)]
- 11/25(火)・地区例会

- 11/26(水)・取引相談委員会

茨城県本部

- 11/10(月)・監査会
・理事会
・決算報告
・不動産広告の規制に関わる研修会
- 11/20(木)・取引相談

栃木県本部

- 11/13(木)・入会説明会
- 11/18(火)・無料相談
- 11/26(水)・財務委員会
・理事会

群馬県本部

- 11/4(火)・支部ポーリング大会・懇親会
- 11/7(金)・流通広報・組織委員会
- 11/12(水)・無料相談[他26(水)]

埼玉県本部

- 11/4(火)・支部無料相談[他7(金)]
- 11/5(水)・自主規制委員会
・常務理事会
・理事会
- 11/13(木)・支部法定研修会[他18(火)、20(木)、26(水)、27(木)]
・取引主任者法定講習会

千葉県本部

- 11/4(火)・入会説明会[他10(月)、17(月)、25(火)]
- 11/6(木)・通常理事会
・創立25周年記念実行委員会[他13(木)]
・広報委員会
・流通推進委員会
- 11/13(木)・組織委員会
- 11/14(金)・入会審査委員会[他28(金)]
- 11/17(月)・無料相談
- 11/19(水)・税務相談
- 11/21(金)・法定研修委員会
・取引相談委員会
- 11/26(水)・法定講習会
- 11/27(木)・総務委員会
・常務理事会

東京都本部

- 11/4(火)・入会資格審査委員会[他19(水)]
- 11/5(水)・監査会[他6(木)]
・法律相談[他12(水)、19(水)、26(水)]
- 11/7(金)・取引主任者法定講習会[他18(火)]
・少額短期保険説明会
・取引相談委員会聴聞会[他10(月)、13(木)、20(木)、27(木)]
- 11/10(月)・会員管理システム利用説明会
・厚生委員会
- 11/12(水)・一泊旅行[他13(木)]
・広報相談委員会
・ホームページ作成進捗状況報告
- 11/13(木)・入会説明会[他26(水)]
・幹部会
- 11/17(月)・欠席者対象法定研修会
- 11/18(火)・総務委員会

- 11/19(水)・理事会
- 11/21(金)・外部監査[他25(火)]
- 11/27(木)・アカデミー中堅社員研修会
・流通情報交換会

神奈川県本部

- 11/6(木)・綱紀委員会
- 11/17(月)・会員管理システムに係る研修会
- 11/19(水)・取引主任者法定講習会
- 11/25(火)・理事会
- 11/27(木)・広報委員会

山梨県本部

- 11/4(火)・理事会
- 11/5(水)・入会説明会
- 11/6(木)・業態調査
- 11/7(金)・パソコン研修
- 11/15(土)・無料相談(やまなし住宅フェア)
[他16(日)]
- 11/21(金)・会員管理研修

新潟県本部

- 11/25(火)・Myレインズ説明会

富山県本部

- 11/11(火)・県景観フォーラム
・資格審査委員会
- 11/19(水)・法定業務研修会

長野県本部

- 11/6(木)・ゴルフコンペ
- 11/13(木)・支部研修会
・支部役員会・懇親会

石川県本部

- 11/6(木)・監査会
- 11/7(金)・理事会

福井県本部

- 11/5(水)・総務委員会[他18(火)]
- 11/6(木)・広報流通・教育研修委員会[他20(木)]
- 11/8(土)・親睦会
- 11/10(月)・資格審査委員会
- 11/11(火)・臨時理事会
- 11/12(水)・臨時総会
- 11/20(木)・法定研修会
- 11/21(金)・理事会

岐阜県本部

- 11/10(月)・定例理事会
・取引苦情委員会

静岡県本部

- 11/5(水)・無料相談[他12(水)、26(水)]
- 11/7(金)・中部・北陸地区協議会監査会
- 11/18(火)・正副本部長・支部長打合せ会議
- 11/19(水)・パソコン講習会
- 11/27(木)・研修委員会

愛知県本部

- 11/5(水)・理事会
- 11/10(月)・監査会
- 11/13(木)・取引相談委員会[他27(木)]

11/14(金)・6団体代表者会議
11/18(火)・県本部移転準備委員会
11/20(木)・中部・北陸地区協議会事務局会議
11/25(火)・組織委員会
11/26(水)・土壌汚染セミナー
11/27(木)・支部長会
11/28(金)・資格審査委員会

三重県本部

11/6(木)・教育研修委員会
・監査会
・合同理事会
11/13(木)・レディースクラブ三重研修会
11/17(月)・桑名商工会議所なんでも相談

滋賀県本部

11/11(火)・入会審査会
11/12(水)・湖国すまい・まちづくり推進協議会
研修部会
11/20(木)・運営会議
・理事会
・会員義務研修会
11/21(金)・監査会
11/28(金)・部落解放・人権政策確立要求滋賀県実行委員会連続学習会

京都府本部

11/4(火)・無料相談 [他18(火)]
・取引相談委員会 [他21(金)]
11/6(木)・官民合同広告実態調査
・不動産相談委員会
11/10(月)・広報委員会
11/12(水)・入会審査会 [他25(火)]
・運営会議

大阪府本部

11/4(火)・運営会議 [他12(水)]
11/5(水)・取引相談委員会
・無料相談 [他19(水)]
11/6(木)・取引相談委員会処分規定班
11/11(火)・入会申込締切
・アスナロ委員会
・アスナロ全体会議
11/12(水)・外部監査
・綱紀委員会
11/14(金)・入会審査会
・本部支部合同組織委員会
11/17(月)・監査会
・入会希望者研修会
11/18(火)・総役員研修旅行 [他19(水)]
11/20(木)・法定研修会
11/25(火)・理事会
11/26(水)・取引相談委員会・上申審査会
11/27(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

11/5(水)・支部無料相談 [他7(金)、14(金)、28(金)]
11/6(木)・支部主催パソコン講習会 [他20(木)]
・支部理事会
11/7(金)・法定研修会 [他12(水)]
・外国人入権協会との懇談会
11/10(月)・尼崎市不法広告物一斉取締り [他11(火)、14(金)]

・総務委員会
・入会審査委員会 [他18(火)、26(水)]
11/12(水)・支部北播磨ブロック名刺交換会
11/18(火)・入会者実務研修会 [他26(水)]
・支部研修旅行
11/19(水)・パソコン講習会
11/20(木)・ユースネット倶楽部委員会
11/23(日)・特別事業
11/26(水)・本部長・副本部長・委員長連絡会議
11/27(木)・不動産広告事前審査会

奈良県本部

11/7(金)・官民合同不動産広告実態調査 事前
審査
・安全安心住まいまちづくり協議
会イベント実行委員会
11/13(木)・無料相談
・取引相談委員会 [他20(木)]
11/14(金)・官民合同不動産広告実態調査
11/21(金)・法定業務研修会
11/27(木)・法律相談

和歌山県本部

11/6(木)・パソコン研修会
11/12(水)・法定研修会
11/13(木)・官民合同広告実態調査
11/26(水)・事務所調査

鳥取県本部

11/12(水)・組織委員会
11/25(火)・理事会

島根県本部

11/7(金)・法定研修会
11/14(金)・未利用県有地処分の媒介につ
いて意見交換会
11/18(火)・無料相談

岡山県本部

11/27(木)・合同組織委員会

広島県本部

11/2(日)・街頭相談
11/5(水)・広報組織委員会
11/6(木)・地区法定研修会 [他11(火)]
11/7(金)・流通研修委員会
・総務委員会
11/12(水)・ゴルフコンペ
11/14(金)・定例理事会

山口県本部

11/4(火)・組織広報委員会
11/7(金)・監査会
11/14(金)・県企業誘致推進室来局
11/18(火)・会員支援事業 業務相談・パソコン
講習
11/19(水)・福岡県本部合同意見交換会
・理事会・懇親会

徳島県本部

11/4(火)・無料相談 [他11(火)、19(水)、26(水)]
11/13(木)・入会審査会
11/27(木)・理事会
・財務委員会

11/29(土)・民事介入暴力集中相談

香川県本部

11/17(月)・無料相談

愛媛県本部

11/7(金)・合同理事会
11/17(月)・入会審査委員会
11/25(火)・県本部会館完了検査
11/28(金)・会館記念事業実行委員会

高知県本部

11/10(月)・不動産広告審査会
11/12(水)・無料相談 [他26(水)]

福岡県本部

11/18(火)・事業委員会
11/19(水)・入会審査・研修委員会
・取引・苦情処理指導者研修
11/20(木)・会員親睦旅行 [他21(金)]
11/25(火)・規約・帳票委員会
11/28(金)・事務局会議

佐賀県本部

11/7(金)・流通委員会 [他25(火)]
11/17(月)・取引相談委員会
11/21(金)・財務委員会

長崎県本部

11/4(火)・青年部会
11/5(水)・移動研修会 [他12(水)]
11/7(金)・入会審査委員会
11/19(水)・取引相談委員会
・入会審査委員会
・創立20周年記念事業実行委員会
・理事会
11/27(木)・研修会
・創立20周年記念式典

熊本県本部

11/5(水)・無料相談 [他16(日)]
11/13(木)・入会審査会

大分県本部

11/4(火)・入会面接
11/17(月)・全日杯ゴルフコンペ
11/19(水)・苦情処理指導者勉強会
11/20(木)・理事会
・法定研修会

宮崎県本部

11/5(水)・新入会員現地調査 [他6(木)]
11/11(火)・入会資格審査委員会
11/17(月)・三役会
11/19(水)・理事会

鹿児島県本部

11/10(月)・法定研修会・意見交換会

沖縄県本部

11/12(水)・理事会

平成20年11月新入会者名簿

都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	(株)ファイブエイ	東京都	板橋区	(株)エステート・プラン	
	札幌市	(株)テーエム企画		新宿区	(株)丸誠	
	札幌市	(株)クレスト・ホーム		墨田区	(株)相川正樹不動産	
	札幌市	(株)三協管理センター		神奈川県	横浜市	(株)横浜不動産
	札幌市	(株)Mr.ルーフマン			川崎市	不動産取引(株)
岩手県	一関市	ひかり宅建管理	横浜市		E&R(株)	
	宮城県	仙台市	(株)ネクストハウジング		厚木市	アイティーホーム(株)
仙台市		(株)エンジョイハウス	大和市		(株)一会	
柴田郡		(株)ダイリツプランニング	石川県	金沢市	(株)住環	
仙台市		(株)YS不動産		山梨県	北杜市	(有)エイト・アイ
福島県	福島市	(株)福島物産	岐阜県	多治見市	(株)毛利工務店	
群馬県	前橋市	(株)スタイルエステート群馬	静岡県	沼津市	(株)わたなべ屋	
埼玉県	所沢市	(株)アイシンエステート		静岡市	(株)スズキコーポレーション	
	上尾市	(株)白蓮		浜松市	(株)VIC	
	川口市	アーバンハウス(株)		愛知県	名古屋市	(株)M's Real Estate
	所沢市	(有)加藤建築			安城市	キンショー・インク(株)
	ふじみ野市	(株)ABCハウジング	名古屋市		(株)ランドエージェント	
	千葉県	本庄市	日圭地所(株)	滋賀県	大津市	岡村事務所
		鶴ヶ島市	(株)サンディホーム		京都府	亀岡市
		君津市	(株)アクセス	船井郡	(株)ARTCUBE	
		山武市	ログ平(株)	京都市	(株)後藤工務店	
流山市		(株)雄心屋	京都市	(株)蔵庄		
市川市		ジェイ・レジデンス	宇治市	(有)岩崎工務店		
千葉市		(株)スマートハウジング	京都市	(株)エムトラスト		
佐倉市		(株)ジョインプロ	舞鶴市	(株)ライフテック		
市川市		バリュー・クリエーション(株)	大阪府	大阪市	(株)パインランド	
柏市		(株)アイザック		大阪市	(有)ケイ・ファクトリー	
船橋市		(株)シntax		大阪市	(株)e-shueki	
千葉市		(株)テクノトラスト		守口市	(株)エルイーディーオフィス	
船橋市		(株)CEアセットマネジメント		堺市	(株)哲建	
東京都		立川市		サン・プレス	豊中市	(株)新和不動産販売
	千代田区	(株)中国ビジネスネットワーク		高石市	(株)美山不動産総合事務所	
	国立市	(株)ティケーコーポレーション		高槻市	(有)ネットワン	
	大田区	(株)ネクスト		大阪市	(株)インプレイス不動産販売	
	小平市	ランド・エス(株)		大阪市	(株)ラインビルド	
	千代田区	(株)ユナイテッド・コンサルティング・ファーム		大阪市	(株)HOMEプロデューサー ZERO	
	江東区	(株)真星コンサルティング	大阪市	(株)コーディネクス		
	足立区	(株)ノブコーポレーション	大阪市	(株)トルネードジャパン		
	練馬区	(株)スイートライフ	兵庫県	神戸市	(株)カームハウジング	
	世田谷区	(株)不動産工房		神戸市	(株)神戸不動産	
	国立市	国立管財(株)		川西市	(株)クラフト	
	武蔵野市	晴耕不動産(株)	岡山県	岡山市	(有)ウエストハウス	
	港区	(株)エストジャパン		倉敷市	(株)ウィズホーム	
	国分寺市	(株)YOSHITOMO		津山市	エステートコクブ	
	江東区	(株)ハウジングサロン		岡山市	S・Dコンサルタンツ(株)	
	豊島区	ケーイー不動産投資顧問(株)	広島県	広島市	総合都市管財(株)	
	中央区	(株)エヌ・ケーハウジング		広島市	ジャストライフ(株)	
	八王子市	(株)ワークシェアリング	福岡県	福岡市	ネコンテ企画	
	墨田区	(株)RISE ESCORT		福岡市	福岡博多不動産	
	港区	谷澤産業(株)		福岡市	グランディアソラーレ和白合同会社	
	目黒区	(株)ミヤビエステート		福岡市	(株)夢創社	
	港区	(株)ライトホーム・パートナーズ	長崎県	長崎市	(有)スマック二十一	
	渋谷区	(株)アルファリンク		諫早市	(株)長崎建創	
	千代田区	(株)アリストコンサルティング	宮崎県	都城市	姫城総合不動産	
	渋谷区	(株)アルコデザインワークス	鹿児島県	霧島市	(株)ダイエイハウス	
	新宿区	(株)東京エステート		沖縄県	国頭郡	中曾根興産(株)
	調布市	(株)ファジー・エー	那覇市		(株)沖縄ネット不動産	

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同		(社)全日本不動産協会	内容
■地区協議会長意見交換会 日時 平成20年11月8日(土) 15時～17時 内容 地区協議会のあり方に関する件	■上半期監査会 日時 平成20年11月20日(木)～21(金) 1日目 12時～17時 2日目 9時30分～15時 内容 1. 平成20年度 上半期財産状況に関する件 2. 平成20年度 上半期業務執行状況に関する件	「建築条件付土地分譲」 「借主の原状回復義務と敷金精算」 「瑕疵担保責任と媒介責任の考え方」	
■会務運営会議 日時 平成20年11月12日(水) 13時～17時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他	■全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会 日時 平成20年11月26日(水) 14時～15時 内容 1. 特別委員会運営に関する件 2. 作業部会解散に関する件 3. 外部有識者委員会に関する件	■中間監査会 日時 ①平成20年11月20日(木) 10時～17時 ②平成20年11月21日(金) 10時～15時30分 内容 1. 平成20年度上半期業務執行状況に関する件 2. 平成20年度上半期財産状況に関する件	
■広報委員長会議 日時 平成20年11月17日(月) 14時～17時 内容 1. 月刊不動産11月号の結果報告に関する件 2. 12月号の進捗状況に関する件 3. 平成21年1月号の編集計画(案)に関する件 4. その他	(社)不動産保証協会 ■北海道・東北地区合同取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成20年11月5日(水) 14時～19時 内容 「建築条件付土地分譲」 「借主の原状回復義務と敷金精算」 「瑕疵担保責任と媒介責任の考え方」	■九州・沖縄地区取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成20年11月26日(水) 14時～19時 内容 「取引相談業務事例の検討及び対応について」	
■財務委員会 日時 平成20年11月19日(水) 12時～14時30分 内容 1. 全日平成20年度 上半期決算報告に関する件 2. 保証平成20年度 上半期決算報告に関する件 3. その他	■四国地区取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成20年11月14日(金) 13時30分～18時	■近畿地区取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成20年11月28日(金) 13時30分～18時 内容 「宅建業者の説明義務と調査義務について」 「宅建業者の報酬」 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)について」	

中小企業の皆様へ

**中小企業の資金繰りの支援のため、金融検査マニュアル別冊などを改定しました。
 金融機関が条件緩和を行っても、不良債権にならない取り扱いを拡充しました。
 中小企業向け貸出金の条件緩和がしやすくなりました。**

※条件緩和(返済条件の変更)とは…

- ・金利の引下げ
 - ・金利元本の支払い猶予
 - ・返済期限の延長
 - ・債権放棄
- など借り手にとって有利となる取決めをすることです。

【お問い合わせ先】

金融庁 検査局 総務課 TEL 03-3506-6000

各財務(支)局の理財部検査総括課(沖縄総合事務局にあっては財務部検査課)

- | | | |
|----------------------|---------------------|-----------------------|
| ・北海道財務局 011-709-2311 | ・東海財務局 052-951-2474 | ・九州財務局 096-353-6531 |
| ・東北財務局 022-263-1111 | ・近畿財務局 06-6949-6372 | ・福岡財務局 092-411-7281 |
| ・関東財務 048-600-1111 | ・中国財務局 082-221-9221 | ・沖縄組合事務局 098-866-0094 |
| ・北陸財務局 076-292-7860 | ・四国財務局 087-831-2131 | |

11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 土			
2 日			
3 月			
4 火		4日(火)・財務要件検討小委員会	
5 水		5日(水)・不動産ジャパン幹事会	5日(水)・北海道・東北地区合同取引・苦情処理業務指導者研修会
6 木		6日(木)・災害時対応仮設住宅登録システム	6日(木)・第1231回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所49件、従たる事務所4件)於 東京法務局
7 金		7日(金)・全米リアルター協会年次総会	
8 土	8日(土)・地区協議会長意見交換会		
9 日			
10 月			
11 火			
12 水	12日(水)・会務運営会議	12日(水)・全日住宅ローンアドバイザー養成講座(北海道)	
13 木			13日(木)・第1232回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所21件、従たる事務所5件)於 東京法務局
14 金			14日(金)・四国地区取引・苦情処理業務指導者研修会
15 土			
16 日			
17 月	17日(月)・広報委員長会議	17日(月)・全米リアルター協会会長全日表敬訪問	
18 火		18日(火)・公明党との税制ヒアリング ・初任従業者教育研修(青森) ・4団体・4機構レインズシステム	
19 水	19日(水)・財務委員会	正副委員長会議	
20 木		19日(水)・財務委員会	
21 金		20日(木)・上半期監査会	20日(木)・第1233回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所34件、従たる事務所2件)於 東京法務局
22 土		21日(金)・上半期監査会	・中間監査 21日(金)・中間監査
23 日			
24 月			
25 火			
26 水		26日(水)・全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会	26日(水)・九州・沖縄地区取引・苦情処理業務指導者研修会
27 木		・不動産賃貸管理士移行講習・フォロー講習	27日(木)・第1234回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所16件、従たる事務所4件)於 東京法務局
28 金		28日(金)・住宅対策促進全国大会	28日(金)・近畿地区取引・苦情処理業務指導者研修会
29 土			
30 日			

「全日ラビット生命共済」の加入条件が変更になります。

一、加入条件

①加入対象者

現行「会員、配偶者、従業員」⇒「会員」(代表者)のみに限定。

②加入口数

現行「1口～3口」⇒「1口」に限定。

③加入年齢、掛金、給付内容は従来どおり。

※詳細内容は、3月に発行予定の平成21年度版パンフレットをご覧ください。

二、変更理由

全日ラビット(ニックネーム)生命共済は、平成15年4月1日、従来の総合福祉団体定期保険より現行の一年掛け捨て契約団体定期保険(一般死亡保険)に移行する折、共済会規約上の災害共済(死亡、傷害、入院)を継続するため、現行の団体定期保険の特約として付加した保険であります。

他方、現行ラビット生命共済の加入条件は、共済会規約第5条(注記)に整合しておらず、また、共済会の意義は、弔慰金及び見舞金であるとの解釈から、次回契約更新時より、加入条件を変更し、生命共済制度の継続中は存続させていただきますので、子細お酌み取りの上ご了承くださいませよう願います。

三、変更日

平成21年4月1日契約更新より。

(注記)

全日共済会規約(抜粋)

第5条第1項 全日共済会の会員は、全日協会の**正会員**(法人の場合は、全日協会に届け出ている代表者1名)とする。

以上

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!



全米リアルター協会 2008年次総会オーランド大会参加 並びにチャールズ・マクミラン2009年 会長全日表敬訪問について

◆全米リアルター協会2008年次総会オーランド大会

平成20年11月7日から10日にかけて全米リアルター協会 (NAR) 2008年次総会オーランド大会に松永幸久全日専務理事を団長として6名が参加し、友好を深めると共に教育制度や流通ネットワークシステムについてNAR傘下団体CRS、ICREAとミーティングを行いました。

教育制度ではCRS (Council of Residential Specialist) ・既存住宅仲介スペシャリスト協議会 グレグ ホッジス会長並びにニナ コットレル事務局長から協議会と制度の説明を受けました。

CRSは、NAR傘下の一番大きな団体で、30年の歴史と4万5千人の会員 (資格者) を有しています。CRS資格者は、平均的リアルターの4倍の年収があるといわれ、30年間にわたり培われてきた教育プログラムに絶対の自信を持っています。その内容は、販売・仲介技術の向上に重点が置かれ、フランス・スペイン・ブラジル・ニュージーランド・オーストラリア・南アフリカ共和国などに教育プログラムを提供しています。

また、ICREA (INTERNATIONAL CONSORTIUM OF REAL ESTATE ASSOCIATIONS) は、マイクロソ

フトなどのネット業者が不動産物件サイトを作るのではなく、不動産業者による非営利団体が運営する必要性を痛感して全米リアルター協会と友好団体9か国により2001年に発足した国際団体で、ワールドプロパティ・ドット・コム (世界の不動産物件検索サイト) <http://www.worldproperties.com>を運営しています。

サイトは、英語・イタリア語・スペイン語・ポルトガル語・ロシア語・中国語の6か国語で表示され、各国の不動産関連の法律や税制、取引制度を載せるとともに、海外の物件を扱っている会員に自国の顧客を紹介した場合に紹介料を得られる制度を確立しようと現在、28か国33団体が加盟しています。

ICREAでは、会員間のトラブルは自分たちで解決するルールになっており、国により不動産取引制度は異なりますが、同じ教育を受けた資格者が取引にあたることにより顧客に安心感を与え円滑に取引を進められるとの観点からTRCコースという教育制度を実施しています。

◆チャールズ・マクミラン2009年会長全日表敬訪問

全米リアルター協会2008年次総会直後の11月17日(月)に2009年会長に選任されたチャールズ・マクミラン新会長ほか4名が(社)全日本不動産協会を表敬訪問し、「米国不動産の復活と米国経済」と題して会長自ら全日東京会館において関係団体や報道機関を集めて講演しました。

全日に来られたチャールズ・マクミラン会長からオーランド大会への参加協力のお礼が述べられ、川口理事長からは、今回のサブプライム問題に端を発した金融危機により日米両国は大変厳しい状況にあるが、不動産業に携わる我々実務者が、今回の危機を正しく分析し、国民資産の大きな部分を占める不動産市場を守り育てることが重要であると述べました。

講演では、「米国の住宅市場は、既存住宅取引戸数が住宅税制やサブプライムの登場等で取引件数が急増する以前の年率換算500万戸の水準に回復し、明るい兆しが出ている一方で「住宅の過剰在庫」と「金融機関の審査厳格化」という大きな問題をかかえている。

住宅在庫は、縮小傾向にはあるものの適正水準(6か



マクミラン会長(前列左)が全日に表敬訪問

月)を大きく超えており、今後さらに購入後一定年数がたつと金利が上昇する住宅ローンや失業率の上昇により、差押え物件の増加が懸念され、サブプライムに端を発する金融危機により大手金融機関が特に融資を厳格化しており、優良な購入希望者であっても融資を受けることが困難な状況になっている。

全米リアルター協会では、住宅・不動産市場を活性化することによって、雇用を創出し景気を浮揚することができる。今こそ住宅購入希望者を市場に戻し、家を持っている人たちを助けることが必要であると強く政府に政策提言を行っている。」との報告がされました。

その後の懇談では、オバマ次期大統領がロースクール卒業後に住宅関連の仕事に就いた経験があり、不動産業界と同じ住宅・金融政策の考えを持っている補佐官を任命したことなど新政権に大いに期待していることや、好きな言葉に「タフな時代は続かない。でも、タフな人間は生き続ける。」があり、世界中のパートナーと協力して今回の不況を克服し、不動産市場に活力を取り戻したいと述べました。



ICREA との打ち合わせ

東日本レインズ 1月から新システムに移行

(財)東日本不動産流通機構(略称＝東日本レインズ、岩崎芳史理事長)はこのほど、2003年から取り組んできた新システムの開発を完了し、2009年1月4日から新システムに移行する予定だ。

現行システムは2008年12月27日で停止し、全データを新システムに移動させた後、1月3日のテスト運行を経て新システムに移行する。

同機構は1986年に稼働、システムの改訂は今回が4回目で、最大規模の改訂という。

今回の改訂は、機構内の企画システム委員会の下に設置したワーキンググループで、会員の要望やサブセンターの意見を集約し新システムの開発に取り組んできた。

改訂ポイントを機能別に見ると、まず「データベース(DB)」関連では、(1) 売買物件DBと賃貸物件DBについて柔軟な活用ができるよう物理的に分離、(2) 現行2種別(居住用・事業用)の賃貸物件の種別構成を売買物件と同様の5種別に変更、(3)オークション物件などを、通常の売買物件とは別のデータ種類として取り扱う、(4)沿線駅・間取りなどの複数登録や設備・条件を新設して

情報項目を大幅に拡充、(5)情報項目構成などを広告表示基準に対応させた。

また、「登録などの更新系機能」では、(1)各種証明書のパソコンでの受信・出力に対応、(2)会員個々のマイページ(Myレインズ)を新設、(3)情報項目の入力と図面作成を同時に行うことができるメニュー(らくらく登録)を新設など。「検索など参照系機能」では、(1)検索結果一覧表示を見やすく操作性も充実させ、(2)最大出力件数、画面表示件数などを適正化したほか、(3)地図機能(地図と周辺環境情報)を新設したことなどが挙げられる。

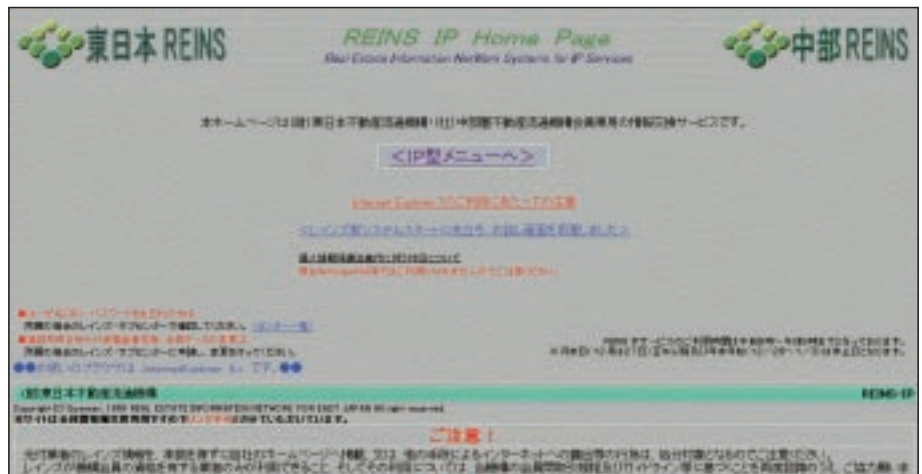
さらに、「運営関連」では、(1)稼働時間を7時から23時までの16時間に拡大(現行は8時から21時)、(2)対応する携帯端末を現行のNT

Tドコモだけでなく、au、ソフトバンクの3社に拡充、(3)オンラインヘルプ、Q&A、会員が確認できる利用実績結果などの各種表示を充実する。

一方、ファクシミリ端末(F型)については、マークシートによる登録・検索などの機能は廃止(日報や各種証明書の受信機能は継続)し、インターネット(IP型)端末を用意してもらう形にする。

同機構では、1月以降は新システムの安定的な稼働に努めるとともに、「マークシートを利用する機能の廃止に伴うIP型利用の促進や新システムの利用周知など、新システムの利用の円滑化に取り組んでいきたい」としている。

(住宅新報 2008年12月16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/ 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

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