

# 月刊 不動産

# 2

2009  
FEBRUARY

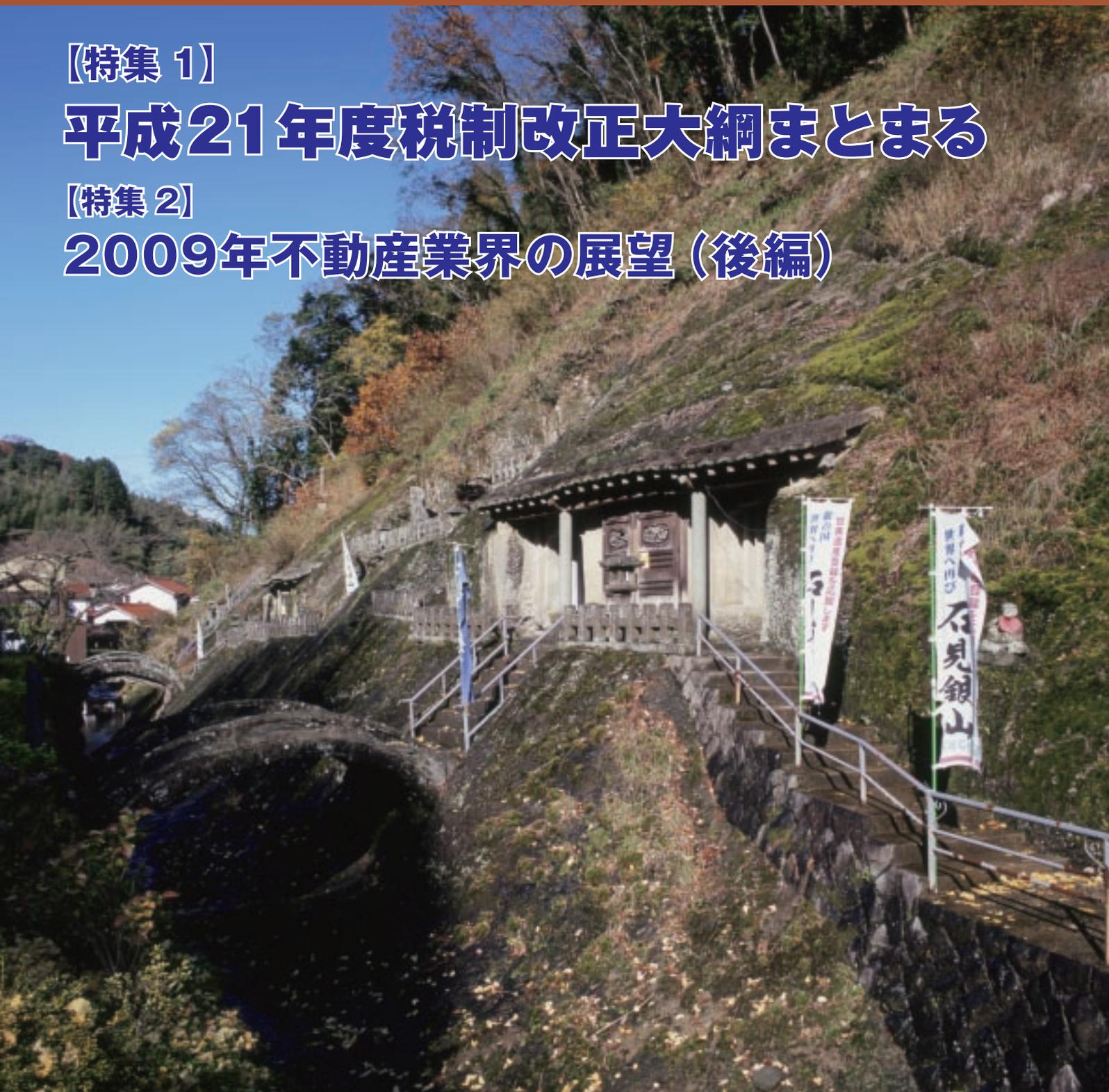
REAL ESTATE REPORT

【特集1】

## 平成21年度税制改正大綱まとまる

【特集2】

## 2009年不動産業界の展望（後編）



# 平成21年 新年賀詞交歓会



川口 貢 全日・保証理事長

(社)全日本不動産協会と(社)不動産保証協会は1月19日に、東京・千代田区のグランドプリンスホテル赤坂「五色の間」において新年賀詞交歓会を開催した。

西銘 恒三郎国土交通大臣政務官はじめ、石原 伸晃自民党幹事長代理、太田 昭宏公明党代表ほか、政界、官界、財界及び業界団体から多くの来賓が出席した。

主催者あいさつで川口 貢理事長は、「昨年、米国発の金融資本市場の混乱により国内外の経済情勢や市況が悪化し、わずか一年前の好景気が一転、『どん底』という金融危機と信用収縮に翻ろうされた一年でありました」とした上で、「不動産業は国民生活の基盤となる土地・建物の取引を担い、市場や消費者の信頼の上に成り立つ産業です。私たちは、世界的規模で広がる金融危機や深刻化する不況を克服して次の成長軌道を描く、その長期戦略の一端を担い、新たな時代を切り開く先導役たらんことを自負しております」と述べた。



開会あいさつ

藤野 茂樹 全日・副理事長

## 〈来賓〉



西銘 恒三郎 国土交通政務官



石原 伸晃 自民党幹事長代理



太田 昭宏 公明党代表

## 〈来賓〉



衛藤 征士郎 全日最高顧問



乾杯

田中 順一郎  
不動産団体連合会会長



中締め

林 直清 保証・副理事長



会場風景

## 全日・保証合同 役員研修会を開催

「2009年 今年はどうなる?」をテーマに、同日13:00より役員研修会が開催された。講師に日興コーディアル証券国際市場分析部シニア・エコノミスト 司 淳 氏を迎え、世界金融不安に至った経緯と現状を分析。今後の日本経済・政治・市場の見通しを展望した。



## CONTENTS

4. 【特集 1】 **平成 21 年度 税制改正大綱まとまる**
10. 不動産ニュービジネス最前線  
「ペットケアに特化した 14 年のノウハウ生かして」 アドホック(株)
12. 【特集 2】 **2009 年不動産業界の展望 (後編)**
16. 住宅金融支援機構からのお知らせ

---

17. 税務相談「同族会社・オーナー社長間の不動産取引に  
係る税務上の注意点について」
18. 賃貸相談「保証人との契約の仕方」
19. 法律相談「売買後に規制された物質による土壌汚染」

---

20. 投稿 不動産業を開業して
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. 平成 20 年 12 月新入会者名簿
25. 平成 20 年 12 月会の活動及び各種会議の要旨／ほか
26. 平成 20 年 12 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  
「業界トップに聞く 2009 年住宅・不動産景況」

### \*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)  
石見銀山 (島根県)



いわみぎんざん  
石見銀山は、島根県大田市にある戦国時代後期から江戸時代前期にかけて最盛期を迎えた日本最大の銀山(現在は閉山)である。

鉱脈は石見国東部、現在の島根県大田市大森の地を中心とし、同市仁摩町や温泉津町にも広がっていた。日本を代表する鉱山遺跡として1969年(昭和44年)に国によって史跡に指定。2007年(平成19年)6月28日の世界遺産委員会でユネスコの世界遺産(文化遺産)への登録が決まり、正式登録された。一般に銀山開発においては銀の精錬のため大量の薪炭用木材が必要とされたが、石見銀山では適切な森林の管理がなされたことにより環境への負荷の少ない開発がなされ、今日に至るまで銀山一帯には広葉樹などを含む森林が残されてきている点が特に評価されている。

## 平成21年度

# 税制改正大綱まとまる

税理士法人タクトコンサルティング

情報企画室長 税理士 山崎 信義

平成20年12月12日、自由民主党(与党)平成21年度税制改正大綱が発表されました。

今回の大綱においては、世界経済の混乱やそれに伴う国内経済の不振から国民生活を守り、今年度からの3年間のうちに景気回復を最優先で実現するとの趣旨から、内需刺激のために住宅・土地税制、相続税制、中小企業関係税制、金融・証券税制などについて必要な措置が盛り込まれています。

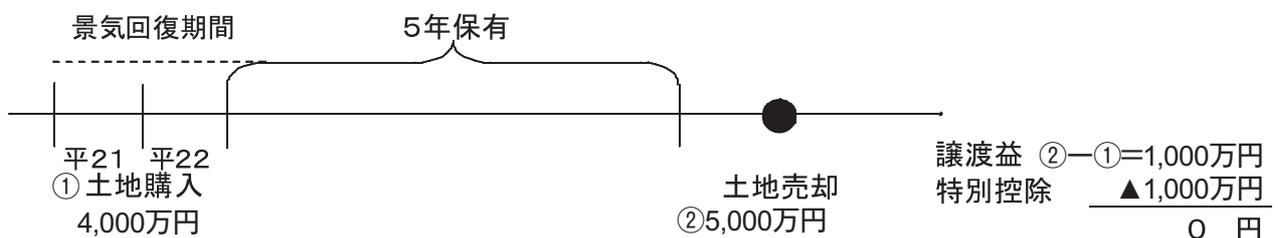
本稿では、与党税制改正大綱の内容のうち、読者の皆様の関心が高い土地・住宅税制と相続(事業承継)税制について、ポイントを解説します。

なお、本稿は、平成20年12月12日発表の「自由民主党平成21年度税制改正大綱」に基づき作成しています。今後の国会審議の動向によっては、税制改正の内容が本稿と異なるおそれがありますので、あらかじめご留意ください。

## I 土地・住宅税制

### 1. 平成21年及び平成22年中に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の創設

- (1) 個人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得をした国内にある土地等で、その年1月1日において所有期間が5年超のものの譲渡をした場合には、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額から1,000万円(当該譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、当該譲渡所得の金額)を控除します。
- (2) (1)の特別控除は、法人についても同じ取扱いとなります。

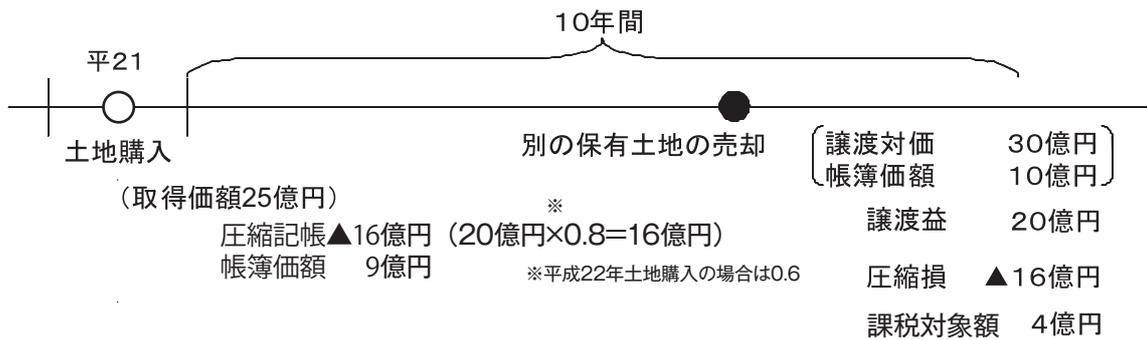


## 2. 平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例の創設

平成21年と平成22年中に土地等を取得した法人と個人事業者は、その土地等の取得価額を限度として、取得後10年間に他の土地等を売却して譲渡益が発生した場合であっても、先に取得した土地等の価額を圧縮記帳することにより、平成21年取得分は譲渡益の8割、

平成22年取得分は譲渡益の6割について課税が繰り返されます。

なお、土地等が棚卸資産である場合は、本特例の対象とはなりません。



## 3. 特定の事業用資産の買換え特例の延長

特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、長期(10年超)所有の土地、建物等から国内にある

土地、建物、機械装置等への買換えの適用期限を、平成23年12月31日まで延長されます。

## 4. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除

(1) 住宅ローン減税につき、制度内容を次のとおり拡充の上、適用期限が平成25年12月31日まで延長さ

れます。

一般の住宅に入居の場合				認定長期優良住宅に入居の場合			
居住年	控除期間	借入金の年末残高の限度額	控除率	居住年	控除期間	借入金の年末残高の限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.0%	平成21年	10年間	5,000万円	1.2%
平成22年	10年間	5,000万円	1.0%	平成22年	10年間	5,000万円	1.2%
平成23年	10年間	4,000万円	1.0%	平成23年	10年間	5,000万円	1.2%
平成24年	10年間	3,000万円	1.0%	平成24年	10年間	4,000万円	1.0%
平成25年	10年間	2,000万円	1.0%	平成25年	10年間	3,000万円	1.0%

なお、平成21年中に入居し、控除期間10年、かつ、控除期間中の住宅借入金等残高が常に5,000万円超とすると、控除率1%(長期優良住宅は1.2%)より、控除額の総額は500万円(長期優良住宅は600万円)となります。

- (2) 所得税で控除しきれなかった残額については、個人住民税からの控除が可能となります(最高9万7,500円)。
- (3) 住宅の取得等をして居住の用に供した居住者が、その居住の用に供した日からその年末までに、勤務先からの転任命令その他やむを得ない事由により、その住宅をその者の居住の用に供しなくなった後、その事由が解消し、再び当該住宅に入居した場合には、当初居住年において居住の用に供していたことを証する書類の提出等の一定の要件の下で、その住宅の取得等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用年のうち、その者が再び入居した日の属する年以後の各適用年(当該再入居年に当該住宅を賃貸の用に供していた場合には当該再入

居年の翌年以後の各適用年)について、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができるようになります。

この改正は、平成21年1月1日以後に自己の居住の用に供しなくなった場合について適用されます。

- (4) 居住者がその所有している家屋について、居住の用に供する前に増改築等をし、6か月以内に居住の用に供した場合には、当該増改築等について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができます。

この改正は、増改築等をした居住用家屋を平成21年1月1日以後に自己の居住の用に供する場合について適用されます。

- (5) 二以上の居住年に係る住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の調整措置その他所要の措置が講じられます。
- (6) 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除制度の創設に伴い、給与所得の源泉徴収票の記載事項について、所要の整備が行われます。

## 5. 長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の創設

- (1) 居住者が、国内において長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のものの新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をして、同法の施行の日から平成23年12月31日までの間に居住の用に供した場合(新築等の日から6か月以内にその者の居住の用に供した場合に限る)には、一定の要件の下で、当該認定長期優良住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用相当額(上限1,000万円)の10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除します。

さらに、その控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除されます。

- (2) その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には、本制度は適用されません。
- (3) 本制度は、前記4.の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除との選択適用とし、居住用財産の買換え等の特例との重複適用その他所要の措置が講じられます。

## 6. その他の住宅に係る所得税額の特別控除の創設

- (1) 既存住宅について一定の省エネ又はバリアフリー改修工事を行う場合は、一定の所得税額控除が認められます。
- (2) 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場

合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例の適用期限を5年延長し、期限延長に伴う所要の措置が講じられます。

- (3) 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除について、所要の措置を講じた上、適用期限が5年延長されます。

## 7. 印紙税

- 印紙税に関しては、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限が、平成23年3月31日まで延長されます。

## 8. 登録免許税

- (1) 土地の売買等に係る所有権移転登記等に対する登録免許税の特例措置について、次のとおり平成23年4月1日から段階的に引き上げられます。

	～平成23年3月31日	平成23年4月1日～	平成24年4月1日～ 平成25年3月31日
所有権移転登記	10 / 1,000	13 / 1,000	15 / 1,000
信託登記	2 / 1,000	2.5 / 1,000	3 / 1,000

- (2) 住宅用家屋に係る所有権の保存登記、移転登記及び抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が、平成23年3月31日まで延長されます。

## 9. 不動産取得税

次の特例の適用期限が、平成24年3月31日まで延長されます。

- (1) 宅地評価土地の課税標準を価格(固定資産税評価額)の2分の1とする特例
- (2) 商業地の標準税率(本則4%)を3%とする特例
- (3) 住宅と住宅用地の標準税率(本則4%)を3%とする特例

## 10. 固定資産税

- 平成21年度評価替えにおいては、宅地等に係る負担調整措置の仕組みを継続するとともに、据置年度において地価が下落している場合に、簡易な方法により価格の下落修正ができる特例措置が継続されます。また、平成16年度から講じられている商業地等に係る地方公共団体の条例による減額制度が継続されます。さらに、商業地等及び住宅用地について、地方公共団体の条例の定めるところにより、税額の上昇を抑制できる制度が創設されます。

## 11. その他

- (1) 個人の短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例制度について、適用停止措置の期限が5年延長されます。
  - ・優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の5年延長
  - ・1,500万円特別控除の3年延長
- (2) 法人の土地譲渡益(一般・短期)に対する追加課税制度について、所要の措置を講じた上で、適用停止措置の期限が5年延長されます。

## II 相続(事業承継)税制

### 1. 取引相場のない株式等に係る相続税の納税猶予制度

- (1) 概要

経営承継相続人が、相続等により一定の非上場会社の議決権株式等を取得した場合には、経営承継相続人が納付すべき相続税額のうち、議決権株式等(相続開始前から保有していた議決権株式等を含めて、会社の発行済議決権株式等の総数等の3分の2に達するまでの部分に限る。以下「特例適用株式等」という)に係る課税価格の80%に対応する税額につき、経営承継相続人の死亡等の日まで納税が猶予されます。

  - (注1) 「経営承継相続人」とは、経済産業大臣の認定を受けた一定の非上場会社の後継者をいいます。
  - (注2) 経営承継相続人は、経済産業大臣の認定の有効期間(5年間)内は毎年、その後は3年ごとに継続届出書を税務署長に提出しなければなりません。
  - (注3) 本特例の適用を受けるためには、原則として特例適用株式等のすべてを担保に供する必要があります。
- (2) 猶予税額の計算
  - ① 相続税の納税猶予の適用がないものとして、通常の相続税額の計算を行い、各相続人の相続税額を算出します。

経営承継相続人以外の相続人の相続税額は、この額となります。
  - ② 経営承継相続人以外の相続人の取得財産は不変としたうえで、経営承継相続人が、特例適用株式等(100%)のみを相続するものとして計算した経営承継相続人の相続税額と、特例適用株式等(20%)のみを相続するものとして計算した経営承継相続人の相続税額の差額を、経営承継相続人の猶予税額とします。

なお、①により算出した経営承継相続人の相続税額から、この猶予税額を控除した額が経営承継相続人の納付税額となります。
  - (3) 猶予税額の免除
    - ① 経営承継相続人が特例適用株式等を死亡の時点で保有し続けた場合は、猶予税額の納付を免除します。
    - ② ①のほか、経済産業大臣認定の有効期間経過後における猶予税額の納付の免除の取扱いは、次によりします。
      - イ.その会社に破産手続開始の決定又は特別清算開始の命令があった場合は、猶予税額の全額を免除します。
      - ロ.次の後継者へ特例適用株式等を贈与した場合において、その特例適用株式等について贈与税の納税猶予制度の適用を受けるときは、その適用を受ける特例適用株式等に係る相続税の猶予税額を免除します。
      - ハ.同族関係者以外の者へ保有する特例適用株式等を一括して譲渡した場合において、その譲渡対価又は譲渡時の時価のいずれか高い額が猶予税額を下回るときは、その差額分の猶予税額を免除します。

(注) イ.とハ.において、過去5年間の経営承継相続人等への配当と過大役員給与等相当額については、猶予税額が免除されません。

#### (4) 猶予税額の納付

- ① 経済産業大臣認定の有効期間内に同認定の取消事由に該当した場合は、猶予税額の全額を納付します。
- ② ①の有効期間経過後において特例適用株式等の譲渡等をした場合には、特例適用株式等の総数に対する譲渡等をした特例適用株式等の割合に応じて猶予税額を納付することになります。
- ③ 猶予税額の全部又は一部を納付する場合には、法定申告期限からの利子税(税率:本則:は年3.6%、特例で年2.2%)を納付します。

#### (5) 租税回避行為への対応

- ① 資産保有型会社の判定において、過去5年間に経営承継相続人及びその同族関係者に対して支払われた配当や過大役員給与等に相当する額は、特定資産及び総資産の額に加算されます。
- ② 相続開始前3年以内に、経営承継相続人の同族関係者から現物出資又は贈与により取得した資産の

合計額の総資産に占める割合が70%以上である会社に係る株式等については、本特例は適用されません。

- ③ 上記のほか、相続税等の負担を不当に減少させる結果となると認められる行為への対応措置が講じられます。

#### (6) 他の特例との適用関係

- ① この特例の適用を受ける場合であっても、小規模宅地等に係る相続税の特例の重複適用が認められます。
- ② 特定同族株式等に係る10%減額特例と相続時精算課税制度の特例は、経過措置が講じられたうえ、平成21年3月31日で廃止となります。

#### (7) 適用関係等

- ① この特例は、平成20年10月1日以後に開始した相続等について適用されます。
- ② 平成20年10月1日から平成21年3月31日までの相続に係る被相続人の遺産に、非上場会社の株式等があり、被相続人が非上場会社の代表者であった場合には、相続税の申告期限が平成22年2月1日まで延長されます。

## 2. 取引相場のない株式等に係る贈与税の納税猶予制度

### (1) 概要

後継者が、一定の非上場会社を経営していた親族から贈与により保有株式等の全部(贈与前からの保有分を含め、発行済議決権株式等の総数等の3分の2に達するまでの部分を上限とする。以下「猶予対象株式等」という)を取得した場合は、猶予対象株式等の贈与に係る贈与税の全額の納税が猶予されます。

### (2) 贈与者の死亡後の取扱い

贈与者の死亡時には、引き続き保有する猶予対象株式等を相続により取得したものとみなし、贈与時の時価により他の相続財産と合算して相続税額を計算します。その際に、経済産業大臣の確認を受けた場合は、相続税の納税猶予制度が適用されます。

### Profile 山崎 信義(やまざき のぶよし)

税理士、社会保険労務士、CFP®認定者、1級ファイナンシャル・プランニング技能士、宅地建物取引主任者

都市銀行、都市銀行系シンクタンクで税務コンサルティング業務に従事し、平成5年、税理士試験合格。現在は、税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長として相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで資産税を機軸とした幅広いコンサルティング業務に携わる。各種セミナー講師としても活躍中。

# ペットケアに特化した 14年のノウハウ生かして

アドホック(株)

少子高齢化、核家族化が進み、ペットと共に生活を送る人たちが増え、これまでのかわいがる存在から、パートナー・家族といった位置付けに変化してきた。こうした流れの中で、ペットと暮らせるマンションは増えているが、ペットにまつわる問題は後を絶たない。ペットケアマンションの企画から運営まで行うアドホックは、設立以来、ペットと共生するノウハウを培ってきた。

## ●近年のペット事情

ペットケアマンションに特化して14年。1994年の設立以来、アドホックは人とペットが心地よく共生できる環境を提供してきた。現在、同社が供給する分譲マンションは18棟、賃貸マンションは150棟。ほかにも同社はペットスパ事業を行っており、ペットケアショップを24店運営し、人とペットが快適に暮らせるサービスの充実に努めている。

現在、犬、猫がどこで飼われているかを調査したペットフード工業会の調査によると、犬は約7割が、さらに猫は8割以上が室内で飼われているという結果が出た。また、クレームの要素は、「うるさい・汚い・臭い・危ない」の4つが主な原因だという。逆に言えば、この4つの問題を解消すれば、共生のための快適な環境を実現

できるということになる。さらにペットの健康への関心度は犬では9割を超え、猫も約7.6割の飼い主が「気にしている」と答えている。家族の一員という位置付けのペットの健康は、飼い主にとって大きな関心事といえる。

こうした現状を踏まえて、専門的なサービスを充実させるため、同社はいろいろな取り組みを重ねてきた。

## ●改善重ねノウハウを蓄積

同社が導入しているマンションの企画や設備は、すべてオリジナルだ。入居者やオーナーから要望があれば付加していき、反対に不要な設備やサービスは取り除いてきた。設立後14年間で、改善を繰り返しノウハウを蓄積してきたのだ。

“足洗い場”は、散歩で付いた細

菌などを洗うための重要な設備。足を洗うことによって、共用部や居室の汚れを軽減することができる。犬が嫌がったり暴れたりしないよう、同社は“足洗い場”に水飲み場を配置し、上からのシャワーを怖がる犬のために足元から水が流れる仕組みを採用した。導入当初は普及型の足洗い場を設置していたが、使いやすいよう改善を重ね、現在の仕様にたどり着いた。

散歩帰りに糞の処理を行う“汚物処理水洗”は、一般的に人用の便器のようなものが普及している。使いづらく不潔になってしまい、またまれに人が使用することもあるという。同社は、犬の糞を分解しやすい構造に開発して排水の詰まりを解消。また使いやすいように高さ、材質、操作方法などを大幅に改良した。

居室では、クロス張替えがしやすいよう上下に分割し、コンセントも噛み付きや感電を防ぐために上部に設置している。

これら設備は特許を取得したり、商標や意匠登録も行っている。



▲ペットケア専用の巡回車両。医療相談もできて安心



▲思い切り開放感が味わえるドッグラン

## ●使い勝手の良さがウリ

他にもペットが歩きやすいよう床材を工夫したり、玄関に備え付けたリードフックは片手で操作できるよう改良した。廊下に設置したドッグフェンスも上部をアーチ型にして、前足を掛けられないようにしてある。その他、あらゆる場所に快適で利便性の高い仕様を採用しているが、いずれも住み手の要望をフィードバックして得たノウハウ。

「一般のペットマンションに備えてある設備の中には、意外に使い勝手が悪いものもあり、普段使用していないという入居者も実は少なくないのです」と言うのは、同社の赤羽保博取締役。

入居者は、「“足洗い場”を犬が嫌がらなくなった」「“汚物処理水洗”が使いやすい」と満足度の高い様子。

また、同社の物件では、ベランダでのシャンプーやブラッシングを禁止している。代わりに各物件に“ペットケアルーム”を設け、シャンプーやトリミングのサービスを提供。予約制で同社のスタッフが対応する。マンション内にあるので、預けている間、部屋に戻ることができるし、雨の日でも濡れる心配がない。

トリミング設備を丸ごと搭載した巡回車両で提供する、ペットケアサービスも好評だ。ここでは日常のケアからペットに関するアドバイス、医療相談などを受けることができる。

敷地内に設けたドッグランも犬の健康にかかせない。

「リードを外して動き回れる場所が少ないのが現実。ドッグランは散歩では味わえない開放感を得ることができて、犬のストレス解消に大いに役立

ちます」と赤羽取締役。

細長い土地や変形の土地を利用して、スペースを確保している。

## ●ソフト面の充実にも注力

設備等のハード面だけでなく、ソフト面のサービスにも力を入れている。エチケットケアサービスとして、耳や爪、肉球のケア以外に、意外と知らない飼い主も多いという“匂い袋の処理”も行っている。肛門線にある匂い袋を処理することで、ペット独特の臭いを抑える。マンションなど多くの犬が生活する場所では、この臭い対策が有効だという。退去時の臭いの問題も解消できる。

管理や募集に関しても、同社の独自の手法を取り入れている。オリジナルの審査システムPJS（ペットジャッジメントシステム）は、飼い主の飼育の仕方を審査するもので、ウェブ上で50の質問の答えを入力することで、しつけの度合いや健康状態を判定することができる。ペットに不慣れな管理会社やオーナーにも分かりやすく、総合的に審査が行えるシステムだ。その後、面接で入居審査を行い、問題のある飼い主とペットは入居できない。トラブルを未然に防ぐこうしたノウハウも、これまでのトラブルから得た対策法だ。

この他にも、しつけ教室を始めとしたイベントを開催し、入居者同士の交流を図る機会も設けている。

## ●リノベーションで空室解消

同社が今、力を入れているのが、既存のマンションをペットケアマンションに改修するリノベーション事業だ。



◀入居者の評判が高い建物内にあるペットケアルーム

建物部分を改装する大規模リフォームもあれば、足洗い場の設置やクロス張替えなどの小規模なものまでケースによって様々だが、リノベーション後はいずれも賃料アップと空室解消を実現している。

「ただ単にきれいにして設備を備えただけでは、空室解消や賃料アップは望めないでしょう。当社が試行錯誤で得た、快適な設備と安心できるサービスを提供するノウハウが、ほかのペットマンションと差別化できるものと自負しています」（赤羽取締役）。

近い将来、海外への進出も視野に入れている。

「韓国や台湾など海外の需要も増えてきています。現地の事情を踏まえながら、その土地に合ったサービスを提供したい」と意気込んでいる。



◀赤羽保博 取締役

### （会社データ・概要）

社名	アドホック(株)
所在地	東京都豊島区
設立	1994年11月
代表	代表取締役社長 田中健司
社員数	122人(パート、アルバイト含む。2008年7月現在)
事業内容	ペットケアマンションの企画・コンサルティング・管理、ペットケアショップの運営ほか

# 2009年 不動産業界の展望 (後編)

『住宅新報』 編集長 柄澤 浩

## ●冷え込んだ新築マンション市場

最近の住宅・不動産市場がどういう状況にあるかを、最も端的に表しているのが新築マンション市場の動向だ。住宅の中古流通市場や賃貸市場と比べ、市場全体が把握しやすく、供給量（不動産業界動向）、売行き（需要動向）、価格動向など、不動産市場を取り巻く環境、不動産業界の姿勢などが分かりやすいため、経済状況を示す指標の一つとしてもよく利用される。また、この新築マンション価格が先行指標となって中古価格が形成されるという役割も担っている。

その新築マンション市場は減速気味で推移しつつも2007年夏頃まではなんとか勢いがあったが、それ以降は急激に冷え込んでいる。その状況を首都圏での年間供給戸数と平均価格の推移でみると（不動産経済研究所データ）、2005年は8万4,148

戸（平均価格4,108万円）、2006年が7万4,463戸（同4,200万円）、2007年が6万1,021戸（同4,644万円）とスルーダウンした後、2008年は一挙にバブル経済崩壊直後



の1993年(4万4,270戸、平均価格4,488万円)以来の4万5,000戸弱(同4,848万円、1~10月実績)まで落ち込む見込みだ。売行きも月間契約率(発売初月の契約率)で見ると、70%が好不調の目安といわれているが、2008年でそのラインを越えたのは5月(71.0%)と8月(70.9%)だけ。近畿圏も首都圏と同様に、供給、価格、売行きともほぼ同じ

状況で推移している。振り返ると、米国サブプライムローン問題が発覚した2007年夏以降の冷え込みは、新築マンション市場にとって歴史的な厳しさだったといえるだろう。

## ●在庫販売促進と回復のシナリオ

同時に、市場では用地高騰や建築費の上昇に伴うコストアップ要因が加わった。「新価格」「新々価格」として商品企画を向上させながら価格アップを図ったが、需要者の購買能力との乖離かいりは大きく、大半の物件が需要者側の支持を得られなかったということになる。そこに追い討ちをかけたのが昨年9月の“リーマンショック”で、売行きはさらに急落し、最も勢いのある首都圏市場でさえ、販売在庫は1万1,000戸程度まで膨らんだ。実に新規発売量の4分の1、大きな重しとなる水準である。

では、この苦境をどう脱却するのか。まず、市場の足か

せとなっている販売在庫の軽減、一掃が当面の課題だ。昨年後半からマンション事業者側は在庫販売にシフトし、在庫の値引き販売合戦が目立っている。まとまった戸数がある場合には買取り・再販ビジネスを展開する企業が一括取得して、値下げの上、再販売をかける動きもある。このように在庫販売市場は、とくに完成在庫を中心に乱戦模様を呈しているが、これで市場在庫が大幅に減少すれば、今後の新たな展開、マンション市場建て直しのシナリオが描きやすくなる。

## ●危機感強く、立ち直りは意外に早い

実は、こうした在庫販売の様々な手だては、新築価格の「底値探し」の一環でもある。それが「価格への信頼」を回復させ、さらに売行き回復とマンション事業の立て直しへと結びつけることにつながるためだ。「(値下げ価格で販売する)在庫再販売はできるだけ短期間に」と警鐘を鳴らす業界関係者も多く、当面は3月末までにどのくらい完成在庫を圧縮できるかがカギを握ることになりそうだ。これまでのところ、在庫販売は価格に敏感な需要者が多い

郊外物件を中心に順調に進んでいるといわれる。

ある大手不動産販売・流通大手のトップによると、「今回は各社とも危機感を持って対応しているので、底打ちの時期は意外と早いのではないかと。私は春先には新築価格が固まってくると思う。それを基に中古価格も底打ちし、秋口には新築、中古とも徐々に活性化してくる」と読む。希望的な見方も含まれるが、不況の中でも動いてきた堅調な実需層を背景に、当面は実需を足がかりに活性化策を

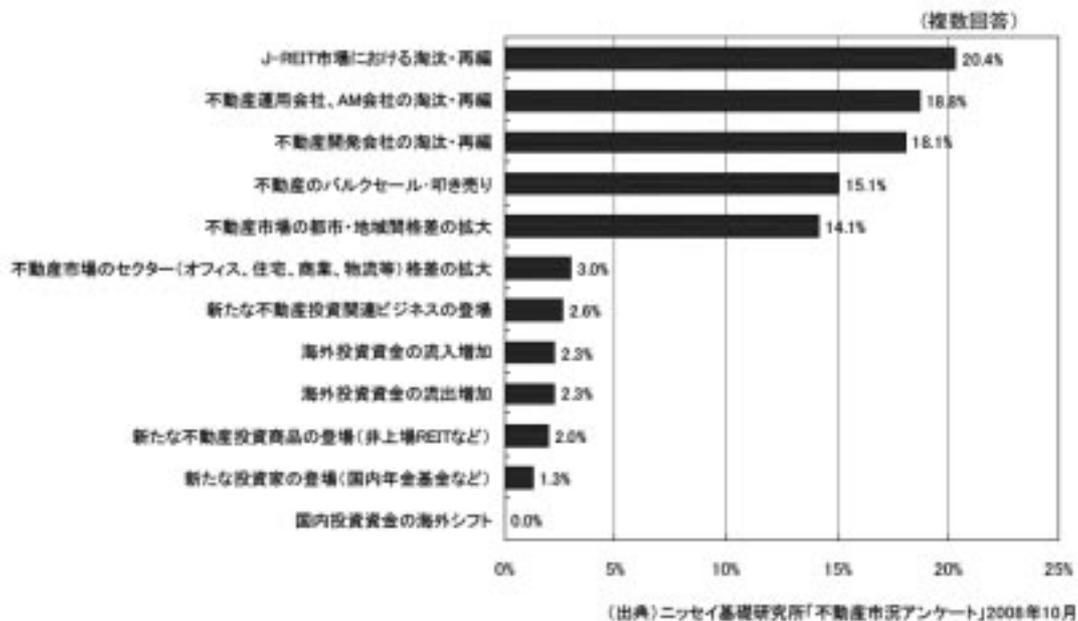
## 【特集 2】

図ろうという道筋を示したものだ。

年明けから繰り広げられる在庫販売、価格と商品企画をじっくりと練り込んだ新規プロジェクトでの巻き返しな

ど、マンション市場動向がどうなるか、これが今後を占う指標となるだろう（図表A 不動産投資市場で起こると予想される事象参照）。

（図表A） 不動産投資市場で起こると予想される事象



## ●住宅・オフィス賃料も下落に転換、再び厳しい局面に

分譲業、不動産流通業が景気の波を受けやすいのに対し、比較的安定的に推移する傾向が強いのが住宅、オフィスの賃貸業だ。だが、共に景気の影響が出始め、家賃水準、空室率とも指標はマイナス方向に転換し始めているのが最近の動向だ。住宅新報社が年2回実施している東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏の家賃調査では、家賃相場水準そのものに大きな変化はみられないが、法人

需要（借り上げ社宅など）の減退で空室が増えている地域が目立ってきている。これは先々の家賃相場の弱含みにする要因となる。新築か中古か、設備は、交通・環境条件は、など家賃を決める要素は幾つもあるが、全体的には強気局面から横ばい、弱気局面に転換していきつつあるようだ。

こうした事情は(財)日本不動産研究所が毎年9月末時点で調査し、昨年11月中旬に公表した「全国賃料統計」にも表れている。共同住宅(賃貸マンション)の賃料は「景気悪化の影響で需要が縮小したため、全国平均で前年より0.2%下落した。1年後は0.5%の下落になる見通し」としている。ちなみに、1年前(2007年調査)は0.5%の上昇で、この1年間に市場が劇的に変わったことを裏付けている。

一方、オフィス賃料もこれまで上昇してきた東京都区部が賃料指数で見ると5.4%の下落に転じ、全国平均(2.5%下落)よりも下落幅が拡大した、としている。同研究所調査以外でも、東京都心部オフィスの空室率の上昇、賃料の下落を指摘する調査研究機関がいくつもある。いよいよ

オフィス賃料も頭打ちから下落局面に入ったことは確かだろう。オフィス市場は景気動向や供給量動向などにも影響されるが、好調から一転、再び厳しい状況に向かいつつあるようだ(図表B 不動産業業況指数の動き〈現在の市況感〉参照)。

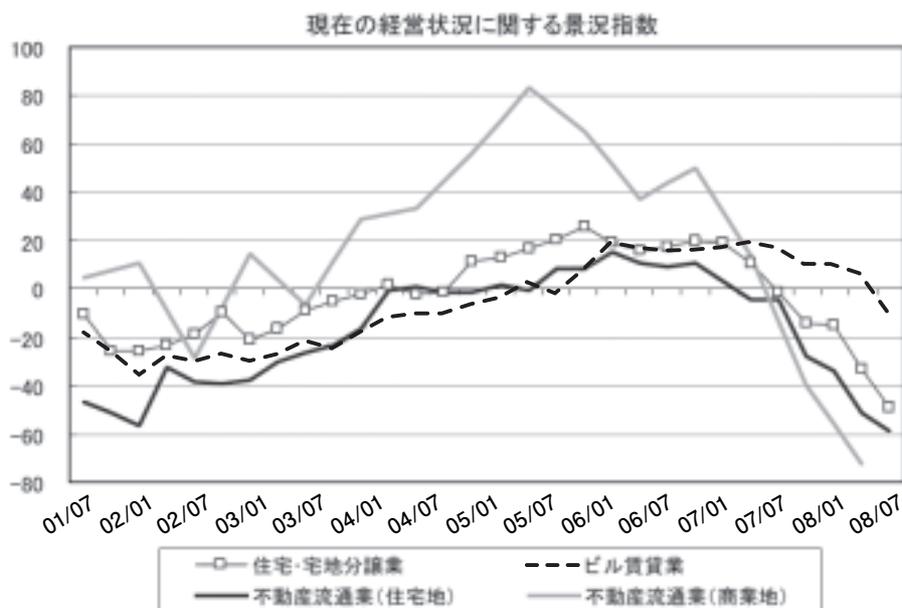
## プロフィール

**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) 不動産業業況指数の動き(現在の市況感)



(注)不動産流通業(商業地)は1,7月の年2回調査のため、4,10月は直線案分している  
(出典)土地総合研究所「不動産業況等調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

## 中古マンションらくらくフラット35のお取扱いについて

「中古マンションらくらくフラット35(※)」のうち、【フラット35】S(中古タイプ)と登録された住宅は、「適合証明書」の交付を省略できます。

平成21年1月5日よりご利用いただけます

<中古マンションらくらくフラット35のお手続き>

フラット35サイト(www.flat35.com)

- 1 フラット35サイト(www.flat35.com)で「中古マンションらくらくフラット35」をクリックすると、中古マンションらくらくフラット35の画面になります。
- 2 中古マンションらくらくフラット35の画面から都道府県、市町村、町名を選択し、検索すると、登録マンションの一覧が表示されますので、購入物件が登録されているかを確認します。
- 3 購入物件が登録されていたら購入物件を選択し、印刷ボタンをクリックし、出力される「適合証明省略に関する申出書」をお申し込み先の金融機関にご提出ください。



マンション検索がさらに便利に！(平成21年1月予定)

中古マンションらくらくフラット35の検索方法に、「マンション名による検索」が加わります。

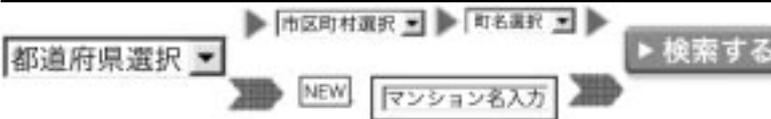
※「中古マンションらくらくフラット35」とは、一定の基準に適合していることを確認した築20年以内の中古マンション等について、「適合証明省略に関する申出書」をお申し込み先の金融機関にご提出いただくことで適合証明書の交付手続きが省略できる制度です。

## 中古マンションらくらくフラット35がより使いやすくなります！

「マンション名」からマンションを検索できるようになります。

平成21年1月5日よりご利用いただけます

中古マンションらくらくフラット35の検索方法に、従来からの「住所による検索」に加えて「マンション名による検索(あいまい検索も可能)」が加わります。



マンション名検索例  
(あいまい検索)

HIT

「機構が丘 フラットタワー  
EAST WING」

「機構ヶ丘 フラットタワー」  
「フラットタワー-east wing」



適合証明省略に関する申出書

管理組合様に耳より情報

平成21年1月5日より適合証明申請の受付を開始します。

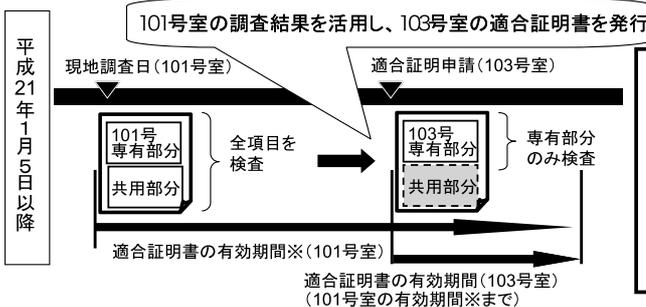
平成21年1月5日から、中古マンションに関する1棟単位の適合証明申請の受付を開始します。管理組合様が、この手続きによる1棟単位の適合証明書を機構にご提出いただいた場合、現在は登録の対象となっていない中古マンションについても、新規に「中古マンションらくらくフラット35」に登録することが可能(登録期間は原則3年間又は5年間)となります。登録手続き、登録期間など、詳しくはフラット35サイトをご覧ください。

## 同一マンションの検査結果(中古マンション)を活用できるようになります！

マンションの同一棟内にフラット35の適合証明書(中古マンション)を取得した住戸がある場合、その検査結果(適合証明書の写しなど)を添えて、同一の検査機関または適合証明技術者に申請いただくと、過去の物件調査の結果を活用できるようになります。これにより、現行より提出書類や物件調査項目を省略できます。詳しくはフラット35サイトをご覧ください。

平成21年1月5日以降の申請書式により取得した適合証明書から活用可能

【過去の検査結果の活用(イメージ)】



※適合証明書(中古マンション)の有効期間を延長します。

(現行) 現地調査日より6ヶ月

竣工から5年超の場合：現地調査日より3年  
竣工から5年以内の場合：現地調査日より5年

【フラット35】に関するお問合せは、「住宅金融支援機構お客様コールセンター」にて承ります。  
受付時間：毎日9:00~17:00(祝日、年末年始は休業)  
TEL: 電話 40-フラット35 ※IP電話、PHSなど、左記の電話番号が利用できない場合は、0570-0860-35 048-615-0420 におかけください。

融資金利や利用条件等の詳細はフラット35サイトへ  
フラット35 www.flat35.com

住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency  
平成20年12月15日現在



## 同族会社・オーナー社長間の不動産取引に係る税務上の注意点について

Q

同族会社とオーナー社長の間で不動産取引を行う場合の、税務上の注意点について教えてください。

A

### 1. 同族会社と役員間取引の注意点

会社は、営利を目的として事業を行うことが求められます。このため、会社が社長やその親族に必要な以上に給与を支給したり、個人的に負担すべき支出を負担したりする場合には、社長やその親族に利益を与えたものとして税務上取り扱われます。

同族会社と社長やその親族間の取引は、税務上のトラブルが生じやすいので注意が必要です。

### 2. 社宅を社長に相場より安く賃貸した場合の留意点

#### (1) 基本的な考え方

会社が社宅に住む役員から通常の家賃を受け取らない場合は、通常の家賃と実際家賃との差額が役員に対する給与とみなされて課税されます。この場合の「通常の家賃」は、社宅の規模に応じ、次の(2)又は(3)の算式により計算した金額となります。

#### (2) 一般住宅における通常の家賃(月額)

①その年度の家屋の固定資産税課税標準額×12%

木造家屋以外の家屋は10%×1/12

②その年度の敷地の固定資産税課税標準額×6%

×1/12

#### (3) 小規模住宅等における通常の家賃(月額)

この場合、「小規模住宅等」とは、家屋の床面積が132㎡(木造家屋は99㎡)以下であるものをいいます。

①その年度の家屋の固定資産税の課税標準額×0.2%  
 +12円×家屋の総床面積(㎡)÷3.3(㎡)

②その年度の敷地の固定資産税の課税標準額×0.22%

ただし、床面積が240㎡を超える社宅や、240㎡以下であってもプールや茶室などの役員個人の嗜好を著しく反映した設備を有する社宅などについては、豪華役員社宅として(2)と(3)の算式によらず、「その住宅の利用について通常支払うべき使用料」が適正家賃とされます。

### 3. 会社・社長間の不動産売買に係る留意点

#### (1) 会社不動産を社長に時価より安く売却した場合

##### ①基本的な考え方

会社が不動産を時価よりも低額で譲渡した場合は、

その不動産を時価で譲渡したものとみなされて課税されます。

例えば、会社が時価2億円、帳簿価額7,000万円の不動産を、帳簿価額7,000万円で社長に売却した場合、税務上の取扱いは次のとおりになります。

##### ②会社側の税務

社長が取得した土地建物の時価は2億円ですから、税務上は会社と社長が売価2億円の不動産売買を行ったものとみなされます。したがって、法人税の計算上は、2億円と7,000万円の差額1億3,000万円の売却益があったものとされます。

この場合、社長は、2億円の価値のある不動産を会社から7,000万円で取得したため、差額の1億3,000万円は会社からの役員給与とみなされます。法人税の計算では、役員給与は損金不算入となるため、譲渡益とされた1億3,000万円分の所得が追加的に発生します。

なお、役員給与とされた1億3,000万円については、会社側で所得税の源泉徴収が必要となります。

##### ③社長側の税務

社長側では、所得税の計算上、役員給与として認定された金額1億3,000万円が、給与所得として課税されます。

#### (2) 社長所有不動産を時価より高く購入した場合

##### ①会社側の税務

会社が社長から不動産を時価よりも高く購入した場合、会社においては、時価で社長所有の不動産を買ったものとして法人税を計算します。その不動産の時価が取得価額となり、購入価額のうち時価を超える部分の金額は、不動産を譲渡した社長に対する役員給与とされます。

なお、この役員給与とされた額については、会社側で所得税の源泉徴収が必要になります。

##### ②社長側の税務

不動産を譲渡した社長においては、譲渡代金と不動産の時価との差額が、会社から受けた役員給与として課税されます。



# 保証人との契約の仕方

Q

アパートの賃貸借契約を締結するに当たり、保証人を立ててもらおうと思いますが、保証人とはどのような契約をしておけばよいのでしょうか。

A

## 1. 保証人

保証人とは、特定の債務を履行すべき債務者(これを「主債務者」といいます)が債務を履行しなかった場合に、主債務者に代わって債務を履行する義務を負担することを、債権者との間で契約(これを「保証契約」といいます)する者をいいます。

アパート賃貸借契約の場合は、主債務者とは賃料支払債務を負っている借家人、債権者は賃料債権を有する賃貸人ということになります。

### (1) 催告の抗弁権

保証契約をする場合には、通常の保証契約と連帯保証契約の2種類があるということに注意する必要があります。保証契約においては、本来の債務者は主債務者ですから、主債務者が支払をしない場合に主債務者に代わって支払をするのが保証人の役割ですので、通常の保証契約では、債権者が主債務者に請求することなく、いきなり保証人に請求してきた場合には、まず主債務者に請求するように求めることができます。これを「催告の抗弁権」といいます。

### (2) 検索の抗弁権

通常の保証人は、債権者が主債務者に請求した後であっても、主債務者に弁済の資力があり、取立ても容易であることを立証した場合には、債権者に対して、まず主債務者の財産に執行することを求めることができます。これを「検索の抗弁権」といいます。判例では、検索の抗弁権を主張するためには主債務者に執行容易な若干の財産が存在することを証明すれば足り、これによって得られる弁済が債権の全額に及ぶことの証明は要しないものとされています。

したがって、アパートの賃貸借の保証人が検索の抗弁権を有するときは、借家人に未払賃料の一部を弁済できる財産があることが立証されると、保証人から一括して未払賃料の弁済を受けられる場合でも、借家人に対して執行した後でなければ保証人には請求できません。

これでは、アパート賃貸借のために保証人を設けた意義が薄らいでしまいます。このため、アパートの賃貸借の保証契約では、催告の抗弁権も検索の抗弁権も

認められない種類の保証契約を締結することが望まれます。それが連帯保証契約です。

## 2. 連帯保証契約

連帯保証契約は、保証人が主債務者と連帯して債務を負担することを約束するもので、連帯保証人は通常保証人が有している催告の抗弁権と検索の抗弁権を有しないものとされています(民法454条)。

したがって、アパートの保証人契約は、必ず連帯保証契約としておくことが必要です。連帯保証契約は、賃貸人と借家人との間で締結する建物賃貸借契約に連帯保証人が連帯保証する旨の文言とともに署名又は記名押印するほうが好ましいといえます。これは連帯保証人が保証の対象となる賃貸借契約の内容を十分に認識していることを担保するためです。

## 3. 連帯保証契約の内容

### (1) 連帯保証文言

一般的には、賃貸借契約に連帯保証契約条項として、「本賃貸借契約に基づき、乙(借家人)が甲(賃貸人)に対して負担する賃料支払債務、原状回復債務、損害賠償債務その他一切の債務につき、乙と連帯して保証する」という内容の文言を規定します。

### (2) 更新後の保証

連帯保証人は、最初に締結する建物賃貸借契約には押印しますが、更新後の建物賃貸借契約の際に連帯保証人が押印することはまれだと思います。判例では、連帯保証人は更新後の賃貸借契約における未払賃料等についても連帯保証責任を負うものとされていますが、紛争を生ずることのないよう、更新後の債務についても責任を負う旨を明記するのも1つの方法です。

### (3) 原状回復の履行

主債務者が原状回復を行うことなく行方不明になった場合に、連帯保証人が主債務者の残置した荷物を処分することがありますが、法的には連帯保証人にはそのような権限がありません。そのような場合に備えて、賃貸借契約書の中に、借家人は、連帯保証人に残置物の搬出・保管・処分につき代理権を授権する旨を記載することでスムーズに解決できる場合があります。



## 売買後に規制された物質による土壤汚染

Q

当社が12年前に売却した土地に含まれる物質が、今般法規制を受けることとなりました。買主から瑕疵担保責任を問われる可能性があるでしょうか。

A

12年前に売却した土地であっても、土中の物質が汚染物質として法規制を受けるに至った場合には、瑕疵担保責任を問われる可能性があります。

さて、売買契約の目的物に瑕疵（欠陥）があり、買主がその瑕疵を知らないときには、売主は買主の損害を賠償しなければなりません。瑕疵のために契約の目的を達することができなければ、契約の解除をすることもできます（民法570条、566条1項）。この責任が瑕疵担保責任です。

法律上、瑕疵のある物を買った場合であっても売買代金は支払わなくてはいけないのであり、そのため、売主と買主の衡平を図るべく、瑕疵による損害を売主負担とし、また瑕疵がなければ契約をしなかったであろうケースでは、売買契約の解除ができるものとされているわけです。売買の目的物について、その物が通常有すべき性質、性能を備えていない場合に、瑕疵があることとなります。

土地の売買においては、特段の事情がない限り、土地に人の生命、身体、健康を損なう危険のある有害物質が含まれていないことは、土地が通常備えるべき品質、性能です。有害物質で土壤が汚染されていることは土地の瑕疵です。

ところで、売買契約の後に土中の物質が有害であるとして法規制を受けるようになった場合にも、瑕疵があったといえるのか否かが問題となります。

平成3年に、23億円で購入した東京都内の土地3,600㎡について、平成15年2月に都条例でフッ素が有害物質として規制されたことから、買主が調査を行ったところ、最高で基準値の1,200倍のフッ素が検出されたために、買主から売主に対し、瑕疵担保責任としての損害賠償請求がなされたという事案があります（東京高裁平成20年9月25日判決）。

この事案において、売主は「瑕疵の有無は、売買時の知見や法令を基に判断すべきだ」と主張し、また、原審の東京地裁も、「売買契約後に法規制で生じた瑕疵まで認めると、売主は永久に責任を負うことにな

る」として、買主の訴えを退けていましたが、東京高裁は、この東京地裁の判断を覆し、次のように判示して、売主の瑕疵担保責任を認め、売主に、汚染土壤の除去費用などの損害があったとして、4億4,900万円の支払を命じました。

「売買契約締結当時、売買契約の目的物である土地に含まれている物質の有害性が社会的に認識されていたかどうかは、当事者が売買契約を締結するに当たって前提となる事実をどのように認識していたか、また、認識可能であったかに包含される問題であって、事実の範疇に包含される問題であると考えられる。

そして、このことは土地に含まれていた物質が当時の取引観念上は有害と認識されていなかったが、売買契約後に有害と社会的に認識されたために、当該物質を土壤を汚染するものとしてこれを規制する法令が制定されるに至った場合において、売買契約の目的物である土地に当該物質が含まれていたことが判明したときにも当てはまる。

よって、売買契約締結当時、土壤を汚染するものとして当該物質を規制する法令の規定が存在しなかったことを理由に、売買契約は適法であり、民法570条にいう隠れた瑕疵が存在することを否定することはできないものというべきである。

土壤を汚染するものとして当該物質を規制し、汚染の除去等の措置を定める法令の規定が定められ、買主が当該規定に従い、汚染の除去等の措置に必要な費用を負担したときには、買主は売主に対し、民法570条に基づき、上記の費用相当額の損害賠償請求をすることができる」と解するのが相当である」

この東京高裁の判決は、売買契約のときに規制を受けていなかった物質について、売買契約から10年以上経過した後になって法規制を受けたことを理由として、瑕疵担保責任を認めるものであり、売主にとって、極めて重い責任を認めるものとなっています。環境問題に対する社会的な意識が高まり、裁判所もまた、土壤汚染に対する厳しい態度を示すに至っていることを示すケースとして、注目をしておかなければなりません。

## 投稿

## 不動産を開業して

島根県本部所属

フェアラウンド 代表 濱名 毅行

私は、四半世紀にわたり、建設業・不動産業に身を置き、昨年の八月に協会に加盟いたし、念願の開業を果たすことができました。本当に感慨深く、また周辺の方々に感謝の念が絶えません。

これまで、バブル経済も、その崩壊も、自身の勤め先の倒産も経験しました。そして、昨年来の「100年に一度の世界同時大不況」と、何か私の開業に合わせたようで、これも何かの巡り合わせのような気がします。

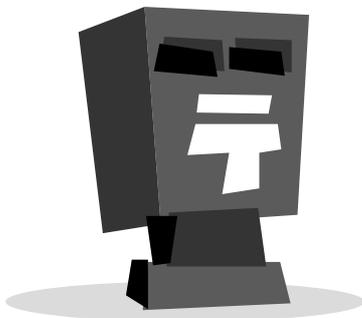
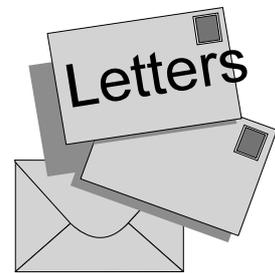
私の住む島根県は、典型的な地方の町が大部分を占め、山陰という土地柄には、金融バブルというものの恩恵など、そもそも受けていたことが少なかったと思います。唯一、派遣労働者が大半を占める製造業による雇用打切りは、同時に行われています。

しかし、そんな中、最近「島根県」を取り上げる、アニメ・ドラマ・映画がやたらと増えました。それに合わせたのかどうか分かりませんが、「石見銀山」の世界遺産登録まで果たしました。最近では、「日本一知名度の低い県」という称号をいただき、それを逆手に全国へ発信しています。

考えてみますと、日本という国を都会の尺度で見る時代が、本当の意味で変わったのが、昨年の「大不況」だったと思います。

地方は、経済も一般生活に関しても、「地域の相談事の窓口」である「不動産業者」にとって、これからが宝の山に思えるのです。「日本一弁護士が少ない県」だったのが、今では都会から仕事場を求めて来た弁護士の方々に、以前の倍近くの人数となったそうです。

「地方にとって必要な不動産業者」という課題に向け、今年一年も精一杯頑張ろうと思います。



◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付  
(平成 20 年 12 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)
12月11日	4件	16,937,300
12月15日	1件	542,501

2. 弁済業務保証金の取戻し  
(平成 20 年 12 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)
12月 5日	53件	27,000,000
12月19日	54件	29,700,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告  
(平成 20 年 12 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
12月 8日	号外 269号	72件
12月19日	号外 278号	67件

平成20年度 第8回弁済委員会審査結果

平成 20 年 12 月 5 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
20-46	大阪府	T's net	小谷 達也	591,750	9,527,000	認 証	591,750	媒介会員業者に預託した賃貸マンションの入居時費用が管理会社に引き渡されず、入居ができないとして、賃借人が預託した金員の返還を求めた事案
20-50				400,000		認 証	400,000	媒介会員業者の勧めにより、賃借室の変更に応じた賃借人が同会員に保証金を追加預託した以後、会員の行方につかめなくなり、同室への入居ができなくなった事案
20-47	東京都	(有)ハウスタ임	横濱 恭正	7,500,000	10,000,000	認 証	7,500,000	会員の所有するマンションを購入する契約を締結した申出人がローン不調のため、ローン特約解除を申し入れたが、支払済手付金の返還を受けられなかった事案
20-48		プレミアフォレスト株	高村 光代	70,300,000	10,000,000	認 証	10,000,000	申出人の所有する土地付建物を会員業者に売却する契約を締結した申出人が所有権移転登記に応じたにもかかわらず、売却残金の支払を受けられず、契約当事者間で係争された事案
20-49		サンフォレストリアルティ株	高村 利裕	70,300,000	5,500,000	認 証	5,500,000	上記売買取引の媒介会員業者が、上記買主業者と謀って不当取引を誘引したとして、媒介上の不法行為が求められた事案
合 計							23,991,750	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	4 社 5 件	23,991,750 円
否 決	1 社 1 件	

「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」に掲載した本人確認方法等に関するQ&Aの追補版について

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」の施行(平成 20 年 3 月 1 日)により、マネー・ローンダリングの防止の義務が宅地建物取引業者に対しても適用され、取引を行う際に①顧客等の本人確認及び本人確認記録の作成・保存、②取引記録の作成・保存、③疑わしい取引に関する行政庁への届出が義務付けられました。

不動産業界においては、こうした新しい課題であるマネー・ローンダリングの防止に的確に対応するとともに、コンプライアンス体制の確立等のため、業界6団体で「不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」を設立しました。協議会では平成 20 年 2 月に「不動産における犯罪収益移転防止のための連絡協議会申し合わせ」を取りまとめたのをはじめ「宅地建物取引業

における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」を刊行するなど業界をあげての啓発活動を行っているところであります。ハンドブックには、本人確認方法に関する Q&A など取引実務の実施に直接役立つ内容を掲載しているところであります。

しかしながら、本人確認方法等に関しては、ハンドブック刊行後も数多くの質問が行政当局、各団体事務局に寄せられています。

このため、協議会では、お寄せいただきました質問等の中から Q&A の追補版を作成し、(財)不動産流通近代化センターのHPで公開することといたしましたので、上記ハンドブックと併せてご利用下さい。

(財)不動産流通近代センター

<http://www.kindaika.jp/maneron/index.shtml>

地方 本部活動

北海道本部

- 12/1 (月)・総務委員会 [他12(金)]
- 12/3 (水)・財務委員会
- 12/5 (金)・広報委員会
- 12/9 (火)・法定義務研修会
- 12/11 (木)・会館管理委員会 [他26(金)]
- 12/16 (火)・合同理事会
- 12/22 (月)・コスモス会との打合せ
- 12/26 (金)・流通センター運営委員会

青森県本部

- 12/2 (火)・支部市民相談 [他11(木)、18(木)、22(月)]
- 12/4 (木)・特別委員会
- 12/11 (木)・県住みかえ支援セミナー
- 12/15 (月)・県住みかえ検討協議委員会
- 12/17 (水)・小柳団地民間活用立替事業に係る意見交換会  
・支部苦情相談
- 12/25 (木)・住宅・不動産市場活性化支援のための緊急対策説明会

岩手県本部

- 12/3 (水)・無料相談
- 12/19 (金)・法定研修会

宮城県本部

- 12/2 (火)・入会審査委員会 [他18(木)]
- 12/3 (水)・無料相談 [他10(水)、17(水)、24(水)]
- 12/5 (金)・新入会員研修会
- 12/9 (火)・パソコン研修会
- 12/12 (金)・空室対策に関する情報交換・勉強会  
・支部忘年会
- 12/16 (火)・理事会  
・教育研修委員会
- 12/17 (水)・福利厚生正副委員長会議
- 12/18 (木)・流通推進・マルチメディア合同委員会

山形県本部

- 12/1 (月)・取引相談委員会 [他8(月)、26(金)]
- 12/4 (木)・あんしん賃貸支援事業説明会
- 12/12 (金)・理事会
- 12/19 (金)・日建学院訪問
- 12/25 (木)・県庁訪問

福島県本部

- 12/3 (水)・流通推進委員会  
・ホームページ作成研修

- 12/17 (水)・地区忘年会
- 12/18 (木)・支部忘年会

茨城県本部

- 12/15 (月)・ひたちなか市と業務協定の打合せ
- 12/16 (火)・取引相談
- 12/20 (土)・入会審査会  
・入会説明会
- 12/26 (金)・理事会

栃木県本部

- 12/9 (火)・地区会員情報交換会
- 12/16 (火)・無料相談
- 12/25 (木)・財務委員会  
・理事会

群馬県本部

- 12/3 (水)・支部忘年会・藤岡市との意見交換会
- 12/5 (金)・法定研修会  
・資格審査委員会  
・綱紀委員会  
・正副本部長会議
- 12/10 (水)・無料相談 [他24(水)]
- 12/11 (木)・理事会
- 12/12 (金)・入会説明会

埼玉県本部

- 12/10 (水)・流通推進委員会
- 12/11 (木)・常務理事会 [他17(水)]
- 11/12 (金)・取引相談委員会

千葉県本部

- 12/1 (月)・入会説明会 [他9(火)、15(月)、22(月)]
- 12/4 (木)・通常理事会  
・創立25周年記念実行委員会
- 12/8 (月)・創立25周年記念式典
- 12/9 (火)・福利厚生委員会
- 12/12 (金)・入会審査委員会
- 12/17 (水)・税務相談会
- 12/18 (木)・常務理事会  
・総務委員会  
・流通推進委員会  
・教育研修委員会
- 12/22 (月)・取引相談委員会  
・無料相談

東京都本部

- 12/3 (水)・入会資格審査委員会 [他16(火)、25(木)]  
・法律相談 [他10(水)、17(水)、24(水)]  
・幹部会 [他18(木)]
- 12/4 (木)・取引相談委員会聴聞会 [他11(木)、18(木)、25(木)]  
・自主規制委員会  
・全日共済会運営委員会
- 12/5 (金)・取引主任者法定講習会 [他17(水)]

- 12/9 (火)・全日アカデミー中堅社員研修会 [他18(木)]

- 12/11 (木)・震災時における民間賃貸住宅の借上げ訓練 [他12(金)、15(月)、16(火)、17(水)、18(木)、19(金)]  
・入会説明会 [他24(水)]  
・支部流通担当役員対象パソコン研修会

- 12/12 (金)・講習センター正副委員長会
- 12/18 (木)・組織委員会
- 12/19 (金)・取引相談委員会全体会
- 12/24 (水)・全日アカデミー運営委員会

神奈川県本部

- 12/2 (火)・法令実例研究会  
・広報委員会
- 12/8 (月)・取引相談委員会

山梨県本部

- 12/5 (金)・理事会  
・合同委員会
- 12/11 (木)・取引相談業務
- 12/18 (木)・苦情処理業務 [他19(金)]
- 12/25 (木)・業態調査

新潟県本部

- 12/17 (水)・理事会  
・法定研修会

富山県本部

- 12/9 (火)・勉強会

長野県本部

- 12/11 (木)・支部研修会・懇親会 [他17(水)]
- 12/18 (木)・理事会・懇親会
- 12/19 (金)・松本暮らしセミナー東京相談会

石川県本部

- 12/3 (水)・法定研修会  
・会員交流意見交換会
- 12/8 (月)・入会説明会
- 12/22 (月)・理事会

福井県本部

- 12/9 (火)・総務委員会・教育研修合同委員会
- 12/11 (木)・資格審査委員会
- 12/17 (水)・理事会

岐阜県本部

- 12/9 (火)・新規入会者事務所調査・面接
- 12/17 (水)・定例役員会

静岡県本部

- 12/3 (水)・愛の都市訪問  
・理事会
- 12/4 (木)・入会案内説明会 [他8(月)]
- 12/9 (火)・無料相談 [他10(水)、24(水)]
- 12/11 (木)・借上げ型応急住宅関係者打合せ
- 12/14 (日)・支部会及び会員交流忘年会

- 12/17 (水)・会員倫理委員会  
・県住宅振興協議会住宅実行委員会  
12/19 (金)・支部会員交流忘年会

### 愛知県本部

- 12/3 (水)・理事会  
12/5 (金)・中部・北陸地区協議会本部長・部長  
長合同会議  
12/9 (火)・組織委員会  
・支部研修会  
12/17 (水)・教育研修会  
12/18 (木)・新入会オリエンテーション  
12/19 (金)・支部忘年会  
12/26 (金)・資格審査委員会

### 三重県本部

- 12/11 (木)・組織資格審査委員会  
・取引・苦情処理委員会 [他26(金)]  
12/15 (月)・合同理事会

### 滋賀県本部

- 12/9 (火)・入会審査会  
12/24 (水)・部落解放・人権政策確立要求県  
実行委員会連続学習会

### 京都府本部

- 12/2 (火)・無料相談 [他16(火)]  
12/8 (月)・取引相談委員会  
12/11 (木)・会員義務研修会  
12/12 (金)・入会審査会 [他24(水)]  
・運営会議  
12/16 (火)・取引相談委員会  
12/17 (水)・指名委員会  
・合同理事会  
・総役員会  
12/22 (月)・不動産相談委員会  
12/24 (水)・運営会議  
・支部長会議

### 大阪府本部

- 12/1 (月)・法定研修会 [他2(火)、9(火)、  
11(木)]  
12/2 (火)・運営会議 [他12(金)]  
12/3 (水)・ゴルフ大会  
・取引相談委員会  
・無料相談 [他17(水)]  
12/4 (木)・府宅協合同求償委員会  
12/8 (月)・府宅協合同取引相談委員会  
12/10 (水)・入会申込締切  
・認証上申審査会  
12/11 (木)・取引相談  
12/12 (金)・綱紀委員会  
・取引相談委員会全体会議  
12/15 (月)・入会審査会  
12/16 (火)・入会希望者研修会  
12/18 (木)・理事会  
12/22 (月)・入会者実務研修会  
・会館長期修繕等特別委員会  
・支部長・委員長合同会議

### 兵庫県本部

- 12/3 (水)・支部無料相談 [他5(金)、12(金)]  
12/4 (木)・不動産広告実態調査  
・入会審査委員会 [他22(月)]  
・支部理事会・忘年会  
12/5 (金)・教育研修委員会  
12/9 (火)・不動産無料相談委員会・取引相  
談委員会合同委員会  
12/13 (土)・特別事業  
12/15 (月)・ユースネット倶楽部委員会  
12/17 (水)・入会者実務研修会  
12/18 (木)・支部委員長会議・忘年会  
12/19 (金)・不動産学院運営委員会  
12/22 (月)・本部長副本部長委員長連絡会議  
・総務委員会

### 奈良県本部

- 12/1 (月)・組織広報合同委員会  
12/11 (木)・無料相談  
12/12 (金)・理事会  
12/16 (火)・なら安全安心住まいまちづくり協  
議会 建築物安全安心推進部会  
12/26 (金)・法律相談

### 和歌山県本部

- 12/3 (水)・入会審査会 [他17(水)]  
12/18 (木)・事務所調査  
12/19 (金)・理事会

### 鳥取県本部

- 12/17 (水)・法定研修会

### 島根県本部

- 12/3 (水)・まちなか再生懇談会  
12/9 (火)・法定研修会  
12/25 (木)・理事会

### 岡山県本部

- 12/18 (木)・合同組織委員会

### 広島県本部

- 12/5 (金)・総務委員会  
12/8 (月)・広報組織委員会  
12/12 (金)・定例理事会

### 山口県本部

- 12/11 (木)・法定研修会  
12/20 (土)・入会者面接  
12/22 (月)・組織広報委員会

### 徳島県本部

- 12/3 (水)・無料相談 [他12(金)、16(火)、  
25(木)]  
12/11 (木)・入会審査会 [他17(水)、19(金)]  
12/24 (水)・財務委員会

### 香川県本部

- 12/1 (月)・無料相談 [他15(月)]  
12/3 (水)・法定研修会

- 12/5 (金)・理事会

### 愛媛県本部

- 12/4 (木)・合同理事会  
12/5 (金)・県本部移転  
12/8 (月)・入会審査委員会  
12/10 (水)・県本部会館竣工式・会館開き  
・法定研修会・忘年会  
12/26 (金)・会館記念事業実行小委員会

### 高知県本部

- 12/5 (金)・法定研修会  
12/10 (水)・不動産広告審査会  
・無料相談 [他24(水)]

### 福岡県本部

- 12/1 (月)・取引相談委員会 [他18(木)]  
12/2 (火)・流通委員会  
12/12 (金)・常務理事会  
・理事会  
12/19 (金)・入会審査委員会  
12/22 (月)・研修委員会  
12/25 (木)・組織委員会

### 佐賀県本部

- 12/5 (金)・理事会  
・法定研修会  
・ボウリング大会・忘年会  
12/24 (水)・財務委員会

### 長崎県本部

- 12/9 (火)・取引相談委員会  
12/25 (木)・「住宅・不動産市場活性化のため  
の緊急対策」に係る説明会

### 熊本県本部

- 12/3 (水)・無料相談 [他21(日)]  
12/5 (金)・理事会  
・役員会  
12/11 (木)・取引相談 [他17(水)]

### 大分県本部

- 12/3 (水)・入会面接  
12/8 (月)・理事会  
12/9 (火)・無料相談

### 宮崎県本部

- 12/16 (火)・役員会  
12/23 (火)・県本部事務所移転

### 鹿児島県本部

- 12/9 (火)・綱紀委員会  
・法定研修会・忘年会

### 沖縄県本部

- 12/11 (木)・理事会  
12/17 (水)・法定研修会

平成20年12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)スリーエフ	東京都	文京区	本駒込リアルエステート	
	北斗市	(有)とうかいフーズ		豊島区	プレイング・エム(同)	
	札幌市	アパマンクリニック(株)		杉並区	(株)オリエンタル	
岩手県	釜石市	かまいしアパートセンター		港区	リアルデザイン(株)	
	盛岡市	ダイナスステージ(株)		港区	(株)NKアソシエイツ	
宮城県	仙台市	(株)泰山		国分寺市	(株)陽プランニング	
	仙台市	(株)オークジャパン		渋谷区	(株)エン	
	仙台市	トウホクメンテナンス(株)		神奈川県	横浜市	(株)大勝
福島県	福島市	(同)ケーズ企画			足柄下郡	(株)ERP
	福島市	(有)アーバンプラン			横浜市	(株)アイベックトラスト
	石川郡	(有)サンライズホーム	横浜市		(株)ブルーム	
群馬県	高崎市	(株)アンサー	富山県		富山市	(株)ベスト
埼玉県	志木市	(株)タックコーポレーション	福井県	越前市	(有)ファーストリース	
	秩父郡	(株)伸和		大野市	(株)若山住建	
	坂戸市	オフィスシンコー		福井市	(株)リライアンス	
	さいたま市	(株)シー	静岡県	静岡市	(株)ランドトラスト	
千葉県	流山市	(株)ヒューマンホームズ	愛知県	名古屋市	(株)エージェントサービス	
	柏市	(株)CRAFT	名古屋市	(株)優和住建		
	印旛郡	(有)明光プランニング	三重県	津市	(株)にしき	
	佐倉市	(株)ドリームオオヌキ	滋賀県	米原市	ジューク不動産(株)	
東京都	港区	(有)イブコ	京都府	亀岡市	シティーホーム	
	中央区	(株)クレオス		京都市	サーガス不動産(株)	
	新宿区	(株)I・C・S		京都市	(株)ドリームホーム	
	新宿区	(株)満天	大阪府	池田市	(有)不動産賃貸管理センター	
	中央区	(株)ブレアデス		大阪市	(株)サンライズ・ホーム	
	中野区	パーソンテクノロジー(株)		大阪市	(株)ルームプロ	
	品川区	(株)セーラ		大阪市	(株)リンクハウス	
	福生市	(株)ユーアイホーム		吹田市	ザイシンマネージメント(株)	
	千代田区	(株)イズム		大阪市	(株)森屋リアルネット	
	北区	(株)パシフィックシティ		大阪市	(株)ハウスコンサルタント	
	杉並区	(株)ZeZe		大阪市	TY パートナーズ(株)	
	墨田区	(株)アルプレイス		大阪市	弓場不動産(株)	
	千代田区	(株)三喜地産		大阪市	(株)ミキシングイノベーション	
	葛飾区	(株)ユリカコーポレーション		兵庫県	神戸市	(株)ネットハウジング西神戸
	江東区	(株)ワールド・コミュニケーション		奈良県	天理市	(株)ハッピーマン
	港区	(株)アプレシオ		和歌山県	和歌山市	日本レイト和歌山(株)
	港区	(株)アヴァンセアヴァン	広島県		広島市	コープハウジングひろしま(株)
	渋谷区	(株)インワードエージェント	広島市		(株)A・プランニング	
	江戸川区	ハッピープランニング(株)	広島市	日新E テックモバイル(株)		
	港区	DR-P インベスト(株)	徳島県	阿南市	高野事務所 不動産部	
	港区	(株)make act	愛媛県	松山市	(有)久米ゴルフセンター	
	八王子市	(株)トータルプランニング		大洲市	酒井エステート	
	千代田区	(株)リアルオプション		新居浜市	中央不動産情報センター	
	新宿区	(株)グローバルユニット	高知県	高知市	DIY 設計工房	
	渋谷区	エイベックス(株)		宿毛市	(株)協和地所	
	渋谷区	南国ホーム地所(株)	福岡県	福岡市	(株)ケイズホールディングス	
	中野区	(株)ノーススター		北九州市	(株)アット不動産	
豊島区	(株)K プランニング	熊本県	天草市	原田林業		
中央区	(株)ロベルトジャパン		熊本市	(株)トキオン		
港区	ワールドアプレイザルジャパン(株)	大分県	大分市	(株)三信工業		
北区	エヌ・エイチ・コンサル(株)		大分市	(有)安部建築デザインオフィス		
練馬区	(株)リアル・インフォメーション		大分市	大和興産(株)		
港区	(株)D・R・M・F	沖縄県	島尻郡	ダイニチ(株)		
中央区	月島ビジネスサポート(株)					

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同	
<b>■公益法人制度改革等対応特別委員会</b> 日時 平成20年12月1日(月) 15時～17時 内容 1. 顧問委嘱 業務委託契約に関する件 2. 予算措置に関する件 3. 公益法人制度改革等対策本部、作業部会の進め方に関する件 4. その他	内容 1. 会務運営に関する件 2. その他 3. 平成21年1月号の編集計画(案)に関する件 4. その他
<b>(社)全日本不動産協会</b>	
<b>■常務理事会</b> 日時 平成20年12月9日(火) 13時～14時30分 内容 1. 平成20年度上半期事業報告に関する件 2. 平成20年度上半期決算報告に関する件 3. 平成20年度上半期監査報告に関する件 4. その他	<b>■勉強会</b> 日時 平成20年12月9日(火) 15時30分～17時 内容 不動産業における貸し渋り対策について
<b>■広報委員会</b> 日時 平成20年12月19日(金) 14時～17時 内容 1. 12月号の結果報告に関する件 2. 平成21年1月号の進捗状況に関する件 3. 2月号の編集計画(案)に関する件 4. ホームページに関する件 5. その他	<b>■理事会</b> 日時 平成20年12月10日(水) 13時～14時30分 内容 上記常務理事会に同じ
<b>■会務運営会議</b> 日時 平成20年12月19日(金) 15時～17時	<b>■流通推進委員会</b> 日時 平成20年12月19日(金) 14時～17時 内容 1. 東日本次期システム 集積サーバ運動に関する件 2. 新・不動産ジャパンに関する件 3. 上半期事業報告・予算執行に関する件 4. その他
<b>(社)不動産保証協会</b>	
	<b>■中国地区取引・苦情処理業務指導者研修会</b> 日時 平成20年12月4日(木) 13時30分～18時 内容 「売主業者と仲介業者の責任範囲」 「過失相殺」
	<b>■弁済委員会(中国地区対象)</b> 日時 平成20年12月5日(金) 10時30分～11時50分 内容 中国地区の取引苦情相談委員長及び副管理役を対象とし、具体的な審査案件の認証判断及び関係書類作成等に対する理解・知識習得を目的とする。
	<b>■弁済委員会(中国地区対象)</b> 日時 平成20年12月5日(金) 12時40分～18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
	<b>■理事会</b> 日時 平成20年12月10日(水) 10時30分～12時30分 内容 1. 平成20年度上半期事業報告に関する件 2. 平成20年度上半期決算報告に関する件 3. 平成20年度上半期監査報告に関する件 4. その他の件
	<b>■弁済委員会</b> 日時 平成20年12月19日(金) 12時～17時 内容 1. 認証案件審査に関する件 2. 訴訟係属案件に関する件

## 【環境省からのお知らせ】

## 温泉法の一部を改正する法律の適正な施行について

温泉の採取等に伴い発生する可燃性天然ガスによる災害を防止することを目的として、温泉法の一部を改正する法律(平成19年法律第121号。以下「改正法」という。)が平成20年10月1日から施行されました。

改正法により、改正法の施行の際、現に温泉の採取を反復継続的に行っている者が引き続き当該行為を行う場合には、改正法の施行の日から6か月の間(平成21年3月31日までの間)に、改正法による改正後の温泉法(昭和23年法律第125号。以下「法」という。)第14条の5第1項の確認を受け、又は法第14条の2第1項の許可の申請を行う必要があります。

なお、詳しくは環境省ホームページ

([http://www.env.go.jp/nature/onsen/cng\\_safety/dig.html](http://www.env.go.jp/nature/onsen/cng_safety/dig.html))

# 12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月	1日(水)・公益法人制度改革等対応特別委員会		
2日		2日(火)・不動産ジャパン幹事会	
3日		3日(水)・信託受益権講習	
4日		4日(木)・不動産取引情報拡充検討委員会	4日(木)・第1235回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所46件、従たる事務所8件) 於 東京法務局 ・中国地区取引・苦情処理業務 指導者研修会
5日			
6日			
7日			5日(金)・弁済研修会(中国地区対象) ・弁済委員会(中国地区対象公開弁済委員会)
8日	8日(月)・常務理事会	8日(月)・勉強会 ・4団体・4機構レインズシステム 検討委員会	
9日		9日(火)・レインズ運営委員会	
10日		10日(水)・理事会	10日(水)・理事会
11日		11日(木)・(関東地区)初任従業者教育 研修	11日(木)・第1236回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所12件、従たる事務所3件) 於 東京法務局
12日			
13日			
14日			
15日		15日(月)・賃貸管理士移行講習・フォロー 講習	
16日		16日(火)・住宅ローンアドバイザー養成講座 (広島)	
17日			
18日	18日(木)・広報委員会		18日(木)・第1237回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所52件、従たる事務所10件) 於 東京法務局
19日	19日(金)・会務運営会議	19日(金)・流通推進委員会	19日(金)・弁済委員会
20日			
21日			
22日			
23日			
24日			
25日			
26日			
27日			
28日			
29日			
30日			
31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。

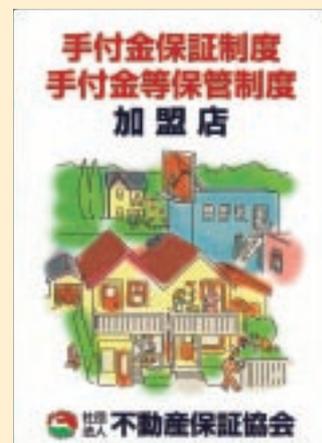
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



Monthly Column

# 業界トップに聞く 2009年の住宅・不動産景況

住宅新報社が昨年12月下旬に実施した主な住宅・不動産関連企業を対象とした「業界トップに聞く、新年景況アンケート」(回答者74人)によると、企業のトップは2009年の日本経済の見通し、さらに住宅・不動産市場の見通しとも非常に厳しい見方をしていることが改めて浮き彫りになった。経済見通しで「回復の兆しが出てくる」との回答がわずかにあったが、住宅・不動産市場は「昨年並みの厳しさ」か「さらに厳しく」との回答がすべてで、厳しさ覚悟の新年の幕明けとなった。大型住宅ローン減税や優良住宅を対象とした投資減税、相次いで打ち出された経済対策などの効果に期待が集まるが、市場活性化の実は上がるかどうか。不透明感は拭いきれない。

昨年9月の米国証券大手リーマンブラザーズの経営破綻以降、日を追うごとに不況色を強めた経済は、12月には企業の減産・雇用不安に発展、政府与党も緊急経済対策や景気テコ入れのための税制改正などを一挙に押し進めた。

この効果が出てくるかどうかのポイントだが、業界経営トップは非常に厳しい見方を取っている。「昨年後半と同様の厳しさ」とする経営者が7割、「さらに悪化」とする回答も4分の1を占めた。

「100年に一度」とか「未曾有」と形容される世界的な金融・経済危機だけに立て直しには時間がかかり、回復の兆しが見えてくるのは早くても「2010年以降」とする回答が多かった。

また、「実体経済への影響はこれから本番」との厳しい見方も根強くあり、景気回復への楽観は見当たらない。

景気後退の直撃を受けているのが、不動産・住宅市場。

景気と同様、昨年は年末にかけて極度の低迷・不振に見舞われたが、「活性化する」との見方はなく、「同様の厳しさ」とする経営者が3分の2、「さらに厳しく、マーケットは縮小」とする経営者が3分の1を占めた。

良くても昨年並み、場合によってはもっと厳しくなるということだろう。

「景気の先行き不安が強く」「消費マインドの低下が買い控えを誘発」している現状がどう動くかだが、期待される住宅ローン減税の拡充や投資型減税の創設効果も「前年より上向き可能性はあるが、活性化までには到らない」というところまでか。

「前半はさらに悪化するが、後半は価格改定(引き下げ)

した収益不動産を中心に回復の兆しが出てくる」とか、「春ごろには底を打ち、徐々に回復に向かう」といった比較的早めの回復を期待する経営者もあったが、そうした素早い展開ができるかどうか、スピードも問われているようだ。(住宅新報2009年1月13日号より)



業界は厳しい覚悟の中で新年を迎えた



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

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。