



韓国 慶州 仏国寺

● TOPICS

- ・平成21年度税制改正ならびに「フラット35」に関する要望
- ・平成21年度国土交通省 税制改正要望(抜粋)
- ・東京都「安心して住宅を売買するためのガイドブック(マンション編)」の発行について
- ・あんしん賃貸支援事業紹介DVDが完成
- ・「既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会」について

● FRK NOW

「第二種金融商品取引業ハンドブック」説明会開催
委員会・部会報告

書籍紹介

● DATA BOX

● INFORMATION

会員だより

平成21年度 税制改正ならびに「フラット35」に関する要望

当協会は、来年度の税制ならびに「フラット35」についての要望をとりまとめ、国土交通省ほか関係先に提出しました。要旨は以下の通りです。

I. 平成21年度税制改正に関する要望

来年度の税制改正に当たっては、住宅関連では、消費者のニーズに対応した住宅取得・買換えを促進し、耐震性・省CO₂等に配慮した良質な住宅ストックの拡大を下支えするための税制を継続するとともに、低迷する需要を喚起し安定化を図るための拡充策も必要である。不動産の流動化・有効利用促進を図る税制についても継続性を維持し、不動産市場の更なる活性化を推進していくことが必要である。また、消費税の議論においては、住宅が国民生活の基盤であることに配慮した措置がとられるべきであり、来年度税制改正にあたり、以下の要望を行う。

1. 住宅取得・買換え促進のための住宅税制

(1) <重点項目>住宅ローン減税の延長および拡充

無理のない負担での住宅取得・買換えを支援するとともに、良質な住宅ストックの形成及び経済効果の大きい住宅投資の促進による景気回復を図る観点から、住宅ローン減税(平成20年12月末)を延長するとともに以下のとおり拡充する。

- ① 控除対象借入金を5,000万円に引き上げる。
- ② 控除対象期間を10年、15年または20年の選択制とする。
- ③ 控除率は、控除対象期間10年選択の場合、控除対象期間平均1%に引き上げる。
- ④ 多様なライフスタイルの一形態としてのマルチハビテーションを推進し、地域経済の振興、地域文化の復興に資するため、セカンドハウスにも適用する。

(2) <重点項目>一定の住宅用家屋についての登録免許税の特例の延長(所有権保存登記・所有権移転登記・抵当権設定登記)

住宅取得時の負担を軽減するため、登録免許

税の特例措置(平成21年3月末)を延長する。

(3) <重点項目>不動産取得税に関する特例措置の延長

取得コストの軽減により、住宅等の不動産の流動化を促進するため、土地・建物に係る不動産取得税に関する次の特例措置(平成21年3月末)を延長する。

- ① 土地・住宅用家屋の3%特例
- ② 宅地および宅地比準土地の課税標準の2分の1特例

(4) 優良住宅地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軽減税率の延長

(5) 特定住宅地造成事業等に係る1,500万円特別控除の特例の延長

(6) 住宅に係る耐震改修促進税制の延長

(7) 住宅のバリアフリー改修促進税制の延長

(8) 住宅の省エネ改修促進税制の延長

(9) 長期優良住宅に対する特例措置の既存住宅への適用

優良な既存住宅の流通促進を図るため、長期優良住宅普及促進法にもとづく基準を満たす既存住宅についても、新築住宅と同様の特例措置を講ずる。

(10) 宅地建物取引業者による買取りリフォーム販売における消費税、登録免許税、不動産取得税の軽減措置の創設

宅建業者によるリフォーム済みの既存住宅を選択する消費者ニーズに応えるため、仕入れ時の登録免許税、不動産取得税を減免するとともに販売時の消費税を減免する措置を講ずる。

(11) 最低床面積要件の引き下げ

一定の所得水準に満たない若年層および今後増加が予想される高齢単身者の住宅取得を促進するため、住宅ローン減税、住宅用家屋の登録免許税の特例、不動産取得税の特例、相続税精算課税制度の住宅取得資金等の贈与を受けた場合の特例等の適用要件である最低床面積要件50

m²を引き下げる。マンションについては、都市居住型誘導居住水準(単身者)40m²に連動させる。

2. 不動産の流動化・有効利用促進のための不動産税制

(1) 「特定事業用資産の買換え特例制度」等の延長

(2) 商業地等の固定資産税等の条例減額特例の延長

商業地等の固定資産税等の負担適正化を図るため、条例減額措置(平成21年3月末)を延長する。

(3) 一般重課税及び短期重課税の停止措置の適用期限の延長

(4) 不動産売買・建設請負工事に係る契約の印紙税の軽減税率

不動産譲渡の契約書等の印紙税の税率の軽減特例の適用期限(平成21年3月末)を延長する。

(5) Jリート・SPCが取得する不動産に係る不動産取得税の特例の延長

Jリート・SPCが取得する不動産に係る不動産取得税の軽減特例(価格の3分の2控除)の適用期限(平成21年3月末)を延長する。

3. 住宅に係る消費税のあり方に関する検討および要望

住宅に係る消費税については、現在、特例措置はなく、一方で取得時において登録免許税、不動産取得税等不動産流通税との重複課税の状況にある。消費税の税率等の議論においては、住宅が国民生活の基盤であることを考慮し、消費税はもとより不動産流通税、住宅ローン減税制度等を含め住宅税制全体を俯瞰した検討を行い、住宅に係る税が現状より負担増とならないよう所要の措置を講ずるべきである。

II. 平成21年度

「フラット35」に関する要望

住宅金融支援機構は、これまで金融情勢の変化に影響されることなく、住宅取得資金を安定的に供給することにより、良質な住宅ストックの形成と住宅流通市場の円滑化に重要な役割を果たされている。現在、我が国社会がストック型社会へ転換することが急務となっている中、

近年の良質な住宅ストックの蓄積を踏まえ、既存住宅流通市場のより一層の拡大が期待されている。このような状況を受け、既存住宅流通を含む消費者の多様な住宅金融ニーズに応えるため、平成21年度は「フラット35」の取扱について以下の改善を要望する。

1. 「フラット35」全般について

(1) 申込時より一定の間、金利の固定期間を設ける

(2) 手続きの迅速化について

申込から融資決定までの期間短縮、金融機関によって異なる申請書類や手続きの統一を要望する。

(3) 住宅の建設費、購入価額の制限について
住宅価額、建築費の上昇、優良住宅の取得促進のため、上限額の引き上げ又は撤廃を要望する。

2. 既存住宅への適用条件について

既存住宅の利用促進のためには、利用のしやすさと、融資対象の拡大が必要。

(1) 利用のしやすさへの考慮について

事前審査制度の導入によって、予め適合の可否が消費者や宅建業者にも分かるようにするなど、既存住宅購入者の利用促進を考慮した改善を行なう。

(2) 既存住宅融資対象の拡大ならびに建物検査制度の簡素化について

① 「中古マンションらくらくフラット35」の対象物件を拡大する。

② フラット35を利用した住戸の存するマンションについては、他の住戸の建物検査は省略する。

③ 新築時に公庫融資を受けた戸建についても、物件検査を省略し、検査済証、登記簿謄本などを適合証明書の代わりとする。

3. 優良住宅取得支援制度について

(1) 申込時期について、戸数を拡大し、申込時期を通年とする。

4. ストック重視の住宅政策に応じた住宅ローンの検討

(1) 超長期償還期間住宅ローンの導入

(2) 債務承継型ローンの導入

平成21年度 国土交通省 税制改正要望 (抜粋)

国土交通省では、この度、平成21年度の税制改正要望を発表しました。不動産関係税制に係る主な内容は次の通りです。

1. 豊かで安心できる住生活の実現と住宅投資の促進等

(1) 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等

中堅勤労者における無理のない負担での住宅取得を支援することにより、国民生活の向上や社会的安定の確保を図るとともに、昨今の経済情勢を踏まえ、経済効果の大きい住宅投資の促進による内需拡大の観点から減税規模の拡充を行い、良質な住宅投資に対する支援を拡充することで良質なストック形成への誘導を図る。

【所得税】

- 現行の住宅ローン減税制度の適用期限を5年延長するとともに、拡充する。(→下図参照)
- 耐震基準を満たさない既存住宅をローンにより取得した後に耐震改修工事を行った場合、当該既存住宅の取得費用について住宅ローン減税制度の適用対象とするなど、住宅ローン減税制度の適用条件の改善を図る。

【個人住民税】

- 地方財政に留意しつつ、住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、一定額を、10年間または15年間、個人住民税から減額する。

(2) 良質な住宅への投資を促進するための緊急措置の創設等 (長期優良住宅の建設及び住宅に係る各種改修)

資源価格の高騰やこれに伴う経済情勢の悪化等を踏まえ、省資源で国民生活の質的向上を図り得る住宅への投資に金融資産を誘導するための緊急措置(投資減税型措置)を創設する。

【所得税】

① 長期優良住宅の建設促進

長期優良住宅を新築または取得した場合に、通常の住宅よりも上乗せして必要となる費用(上限：500万円)の10%に相当する額を、3年間、所得税額から控除

② 住宅に係る各種改修の促進

既存住宅の質の向上に資するリフォーム(一定のバリアフリー改修工事、一定の省エネ改修工事及び一定の耐震改修工事)を行った場合に、工事に要した費用(上限：200万円)の10%に相当する額を当該年度の所得税額から控除

(3) 三世帯同居・近居支援の特例措置の創設

- ① 二世帯住宅の供給を促進するため、以下の特例措置を講じる。

〈図〉

	現行制度 (※平成20年入居の場合)	要望内容		
		一般住宅	長期優良住宅(200年住宅)	一定の省エネ住宅
控除対象借入限度額	2,000万円	3,000万円	3,600万円	3,300万円
控除期間	10年または15年の選択制	10年または15年の選択制	15年	10年
控除率	【10年の場合】 1～6年目:1% 7～10年目:0.5% <hr/> 【15年の場合】 1～10年目:0.6% 11～15年目:0.4%	【10年の場合】 1% <hr/> 【15年の場合】 1～10年目:0.75% 11～15年目:0.5%	1.2%	
			1.2%	
最大控除額	160万円	300万円	650万円	400万円

【不動産取得税】

課税標準からの控除額を一般住宅の特例(1,200万円控除)よりも拡充(1,300万円控除)する。

【固定資産税】

新築住宅に係る減額特例の減額対象を拡充する。(120㎡相当分→200㎡相当分)

- ② 親と同居・近居するために住宅の買換え等をした場合について、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(6,000万円以下の部分につき税率20%→14%)等に関し、所有期間等の適用要件を緩和する。

(4) 住宅用家屋の所有権保存登記等に関する特例措置の延長

一定の住宅用家屋を取得等し、その者の居住の用に供した場合の、当該住宅用家屋に係る保存登記、移転登記、抵当権設定登記の特例措置の適用期限を2年延長する。

【登録免許税】

- ・所有権保存登記 1.5/1,000(本則 4/1,000)
- ・所有権移転登記 3/1,000(本則 20/1,000)
- ・抵当権設定登記 1/1,000(本則 4/1,000)

(5) 住宅に係る省エネ改修促進税制の延長

地球温暖化防止に向けてCO₂排出量の削減を図るために、既存住宅においても省エネ性能を向上させる必要があることから、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事(窓の二重サッシ化等)を行った場合の特例措置の適用期限を5年延長する。

【所得税】

(延長) 住宅ローン残高の一定割合を5年間にわたり税額控除。

2. 土地の流動化・有効利用の促進

(1) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長

企業等の資産の買替え時の負担を軽減することで、土地取引の活性化や土地の有効利用を促進するとともに設備更新・事業再編の円滑化を図るため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡

し、新たに事業用資産(買換え資産)を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税の繰延べ(繰延率80%)を認めている現行措置を3年延長する。

(2) 土地・住宅に係る不動産取得税の特例措置の延長

土地・住宅の取得コストの軽減を通じ、土地取引の活性化や土地の有効利用を促進するとともに、良質な住宅ストックの形成と居住水準の向上を図るため、土地・住宅に係る不動産取得税の税率の特例措置(本則4%→3%)及び宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(1/2に軽減)の適用期限を3年延長する。

(3) Jリート・SPCに係る不動産取得税の課税標準の特例措置の延長

不動産証券化を通じた地域経済の活性化や優良な都市ストックの形成を促進するため、Jリート・SPCに係る特例措置を2年延長する。

【不動産取得税】

課税標準2/3を控除

(4) 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延長

優良住宅地の造成等のために土地または土地の上に存する権利を譲渡した場合の譲渡所得に係る課税の特例措置(軽減税率)の適用期限を5年延長する。

【所得税・個人住民税】

課税長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分について軽減税率の適用(所得税15%⇒10%)(個人住民税5%⇒4%)

【法人税】

重課制度の適用除外

(5) 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得に係る1,500万円特別控除制度の延長及び拡充

良好な環境を備えた良質な住宅の建設・宅地の造成を促進するため、特定住宅地造成事業等(※)のために土地または土地の上に存する権利を譲渡した場合に係る譲渡所得の1,500万円

特別控除の適用期限を3年延長する。

※特定住宅地造成事業等：〔1〕開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業、〔2〕土地区画整理事業として行われる宅地造成事業、〔3〕一団の住宅建設に関する事業

また、上記〔1〕については、人口減少・高齢化社会が到来する中で、環境負荷の小さい都市機能が集約されたコンパクトなまちづくりを促進する観点から、事業面積要件の緩和（5ha→11ha）等の拡充を行う。

東京都「安心して住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」の発行について

東京都都市整備局は、『安心して住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）』に続き、同（マンション編）を作成しました。

既存マンションの売買取引には、区分所有に伴うルールや管理組合の運営状況等の把握など、戸建住宅よりも売主・買主双方が共有すべき多くの情報が必要となります。当然、管理組合も積極的に情報提供することが大切になります。

この度、東京都整備局では、都民が安心して売買できる環境を整備することで、既存マンションの円滑な流通促進ができるよう『安心して住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）』を作成しました。

本冊子には、

- ① マンションの品質や性能、管理の状況等を理解するための「大切な視点」を示し、
- ② 「チェックリスト」として、売買にあたっての確認事項を提示しています。
- ③ さらに、安心して取引するために、「不動産取引と契約に際しての留意事項」について説明しています。

東京都都市整備局のホームページ（<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp>）において全文掲載されています。

【販売】

都民情報ルーム（都庁第一庁舎3階北側）
TEL. 03-5388-2276

にて、販売（本編1冊480円）されています。

*お問合せ先

東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課
TEL. 03-5320-5005



レインズのルールを守って適正な不動産取引を！

1. 実態のない「売り止め」または「商談中」との回答による「物件不紹介」はやめましょう。
2. 相手業者の媒介契約上の地位を無視した、売り主・買い主の「抜き行為」はやめましょう。
3. 「図面登録」と「成約報告」は必ず行いましょう。

あんしん賃貸支援事業紹介DVDが完成

あんしん賃貸支援事業を紹介するDVDを会員各社に配付します。

国土交通省では、地方公共団体・関係諸団体と連携し、高齢者・障害者・外国人・子育て世帯の入居をサポートするため「あんしん賃貸支援事業」を進めています。

現在、支援事業の趣旨に賛同し、住宅の登録・仲介等を通じて、入居をサポートする仲介事業者（都道府県に登録された不動産店）「あんしん賃貸協力店」を募集しています。

そしてこのたび、当協会（FRK）の参加している「あんしん賃貸推進協議会」において、支援事業理解の促進のためにDVDを制作しました。このDVDを会員会社に配布しますので、

ぜひ協力店登録のご検討をお願いいたします。

※あんしん賃貸推進協議会

(社)全国宅地建物取引業協会 (社)全日本不動産協会

(社)不動産流通経営協会 (財)日本賃貸住宅管理協会



「ねんきん特別便」へのご協力をお願いします

社会保険庁では、年金記録問題への対応として、4月から「ねんきん特別便」を未だ送っていないかった現役加入者などに対し、「ねんきん特別便」を順次送付しているところです。

厚生労働省より所管官庁である国土交通省に「ねんきん特別便」の周知、広報について協力依頼がありましたので、年金記録の確認を社員へ周知するようお願いします。

—社会保険庁からのお知らせ—

(現役加入者の方用)

「ねんきん特別便」年金記録の確認にご協力ください。

現役加入者の皆様へ

○ **緑色の封筒でお届けします。**

本年6月から10月までの間に、すべての現役加入者の方々に「ねんきん特別便」をお届けします。

- ・自営業、専業主婦、学生などの方には、直接ご本人の住所へ
- ・会社勤めの方には、お勤めの会社を通じて（会社のご協力が得られた場合）又は直接ご本人の住所へ



6月から10月の緑色の封筒

○ **年金記録のご確認をお願いします。**

- ・年金記録に「もれ」や「間違い」がないか十分にご確認をお願いします。
- ・「もれ」や「間違い」がある場合も、ない場合も、必ずご回答くださいますようお願いいたします。

※3月までに青色の封筒で「ねんきん特別便」が届いた方は、年金記録にもれがある可能性が高い方です。

- ・まだ回答をいただいていない方がいらっしゃいますので、ご注意ください。
- ・まず、「ねんきん特別便専用ダイヤル」にお電話ください。
- ・結びつく可能性のある記録についての具体的な情報を提供します。



3月までの青色の封筒

○ **平成8年以前に旧姓で年金に加入していた方はご注意ください。**

結婚等により氏名を変更されている方の記録が、いわゆる持ち主不明であった「5000万件」の記録の中に多数存在することが見込まれています。これらの年金記録は、皆様からのお申出により、速やかに記録に結びつけることができますので、ご協力をお願いします。

○ **住所変更の手続きをお願いします。**

「ねんきん特別便」を確実にお届けするためには、正しい住所の届出が必要です。住所異動の際は、変更の手続きを忘れずをお願いします。

○ **まわりの方にも呼びかけてください。**

ご家族の方などに「ねんきん特別便」が届いたら、過去の職歴について一緒に記憶をたどってみるなど、多くの方からご回答をいただけるよう、ご協力をお願いします。（ご家族でも、お一人お一人に届く時期は異なります。）

ご質問・お問い合わせは

○ 「ねんきん特別便専用ダイヤル」



0570-058-555

※1P電話・PHSからは「03-6700-1144」にお電話ください。
※一般の年金相談は、「ねんきんダイヤル」0570-05-1165まで。

月～金曜日：午前9時～午後8時
第2土曜日：午前9時～午後5時

または、○お近くの社会保険事務所・年金相談センター

※都道府県社会保険労務士会でも無料相談を行っています。

※詳しくは、HP (<http://www.sia.go.jp/>) まで。

「既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会」 について

当協会では、本年度の研究課題である「既存住宅フロー分析および予測、ならびに流通促進に必要な諸施策」について検討・とりまとめを行うため、有識者を中心に研究会を開催しています。研究会の内容は次の通りです。

第1回研究会は、9月5日(金)東京都港区の虎ノ門パストラルにて行われました。研究会では、①今後の人口減少と高齢化の影響、②東京圏における住み替え行動の実態と要因分析、③既存住宅流通の促進に向けた課題と論点の整理を討議しました。

■ 研究会メンバー

座長 小峰 隆夫

(法政大学 大学政策創造研究科教授)

委員 浅見 泰司

(東京大学 空間情報科学研究センター教授)

中川 雅之 (日本大学 経済学部教授)

清水 千弘 (麗澤大学 国際経済学部准教授)

望月久美子 (㈱東急住生活研究所所長)

■ スケジュールと討議内容

- 第1回 平成20年9月5日
全体企画説明、課題、論点の抽出
- 第2回 平成20年10月予定
流通促進施策の検討
- 第3回 平成20年11月予定
流通促進施策の検討
- 第4回 平成20年12月予定
フロー推移分析、予測中間報告
- 第5回 平成21年3月予定
調査結果、報告書作成

第1回 FRK 不動産取引消費者セミナーの開催について

当協会では、一昨年より、一般消費者を対象に「FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催し、多くの方々から好評をいただいております。

今回、新たに、多様化している消費者ニーズに対応するため、安全な不動産取引のサポートを目的に、住まい選びのポイントや契約書の解説・トラブル防止の実務セミナーを開催する運びとなりました。

会員各社の皆様におきましては、お客様へのご紹介のほど、よろしく願いいたします。

- 日 時 11月29日(土) 13:00~16:00(予定)
- 会 場 富士ソフトアキバプラザ アキバホール
千代田区 神田練堀町3 (JR秋葉原駅 中央改札口より2分)
- 内 容 1部「住まい選びのポイント」(ディスカッション)
東急リバブル(株)事業推進課長 柿島克有氏
2部「不動産売買契約書の解説と最近のトラブルについて」
当協会顧問弁護士 松田 弘氏
- 定 員 200名

募集は、10月6日より朝日・読売新聞などで告知、ホームナビにて申込み開始します。

FRK NOW

「第二種金融商品取引業 ハンドブック」説明会開催

7月16日(水)東京都新宿・エステック情報ビル会議室にて、「第二種金融商品取引業に関する説明会」を開催しました。

講師には(財)不動産流通近代化センターの東登主任研究員をお招きし、「第二種金融商品取引業ハンドブックの解説」をテーマに講演していただきました。当日は180名の受講参加があり、盛況のうちに終了しました。



東 登氏

中国大地震及び岩手・宮城内陸地震の 被害者救済への義援金拠出について

今般の中国大地震及び岩手・宮城内陸地震の被害者救済と速やかな生活再建を支援する観点から、当協会から義援金をお送りいたしました。

【義援金】 中国大地震 200万円
岩手・宮城内陸地震 100万円
【寄託先】 日本赤十字

委員会・部会報告

7/25 不動産売買契約書等標準化ワーキング
最近の不動産売買契約関係についての情報交換

9/4 企画専門委員会

「平成21年度国交省税制改正要望について」「第5回住宅履歴情報整備検討委員会の検討状況について」「FRK『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会』について」「『フラット35』説明ツール中古住宅編の配布について」「第13回不動産流通業に関する消費者動向調査集計結果について」

9/4 不動産売買契約書等標準化ワーキング
物件調査ハンドブック(仮称)およびFRK標準書式の消費者向け解説ツールの検討

第1回 事業委員会「新築部会」開催

平成20年8月1日(月)16時より、当協会会議室にて平成20年度事業委員会「第1回新築部会」を開催しました。

第1部セミナーには、講師に(株)リクルートゼネラルマネージャーの寺内正祐氏をお招きし、「首都圏新築分譲マンション2008年上期実績の分析と今後の供給動向について」をテーマに講演していただきました。また、18時より第2部懇親会も行いました。

当日は約32名の会員にご参集いただき、盛況のうちに閉会しました。



書籍紹介

『詳解 不動産仲介契約』



不動産の売買・賃貸の仲介を行う業者は、不動産取引の“要”であり、不動産取引が円滑・適正に行われるために必要不可欠な業務を担う専門家である。

この不動産仲介契約に携わる業者に、ぜひご紹介し

たいのが本書である。

著者の岡本正治氏は、法曹界の第一線で活躍し、さまざまな行政の委員を歴任している不動産業に関する法律と実務の第一人者だ。本書には、著者によって不動産仲介契約に関する豊富な裁判事例が集大成されている。さらに、これらの裁判例は理論と実務の両面から分析・検討され、宅地建物取引業法による業務規制等との関係も含めて体系的に詳細に解説されている。

本書の構成は次の通りである。

- 第1章 不動産取引における仲介
- 第2章 不動産仲介に対する業務規制
- 第3章 不動産仲介業務の課題
- 第4章 不動産仲介業者と免許制度
- 第5章 不動産仲介契約
- 第6章 仲介契約の規制等
- 第7章 仲介業者の義務
- 第8章 仲介業者の報酬請求権

各章には、不動産仲介契約の実務の知識や留意点が、実にわかりやすく詳述されている。真に役に立つ実務書として、本書を各事業所に一冊ずつ配備し、活用することをお薦めする。

- 著者：岡本正治(弁護士)・宇仁美咲(弁護士)
- 発行所：(株)大成出版社
- 価格：8,400円(税込)
(FRK会員各位には特別価格で頒布します。詳しくはFRK事務局までお問い合わせください。)

『サブプライム問題の正しい考え方』



サブプライムローンとは、過去に延滞履歴があるなど、ローンを貸しても延滞する可能性の高い顧客層への住宅ローンのことである。これらのローンが証券化され、世界中の投資家に売却された後、当初予想されない延滞が発生し、証券化商品の価格が暴落し始めた。

これがアメリカの住宅ローンの焦げ付きに端を発するサブプライム問題である。

銀行、証券会社などが巨額の損失を被るなど、昨年来、世界の金融市場を混乱させているサブプライム問題は、今なお余波が広まっている。日本経済全体にも影響を与え、今後の景気の動向も不透明な状況である。

本書は、これまで確認されたサブプライム問題の日本及び国際金融市場への影響をわかりやすく解説している。そして今後さらに波及が懸

念される諸問題についても具体的に言及する。アメリカ経済の先行き、日本の輸出の先行き、輸出の減退を補うことが期待される国内消費の拡大、エネルギー対策など…。

そして、著者は「今回のサブプライム危機は、変動金利の住宅ローンが蔓延している日本の現状への警鐘でもある」と論じ、わが国がこの問題から教訓として何を汲み取るべきかを明快に説く。

本書を読めば、サブプライム問題の原因と本質が非常によく理解できる。不動産業に携わるすべての人に、ぜひ一読をお薦めしたい。

- 著者：倉橋 透(獨協大学経済学部教授)
小林正宏(住宅金融支援機構住宅総合調査室主任研究員)
- 発行所：中央公論新社
- 価格：740円(税別)



DATA BOX



東日本レインズ

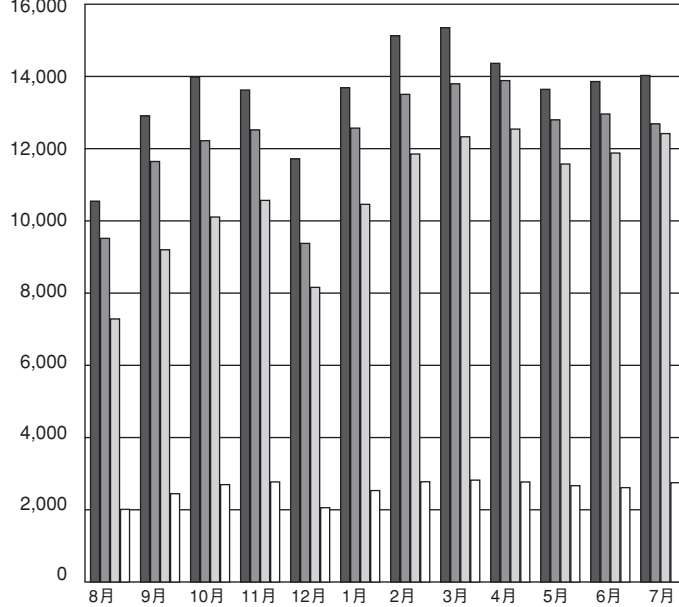
物件種別 新規登録数推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('07.8~'08.7) 単位: 件

	マンション	戸建	土地	事業用
8月	10,546	9,516	7,284	2,011
9月	12,907	11,645	9,201	2,445
10月	13,983	12,220	10,107	2,696
11月	13,624	12,519	10,568	2,771
12月	11,718	9,377	8,159	2,057
1月	13,687	12,569	10,459	2,532
2月	15,127	13,504	11,852	2,776
3月	15,350	13,796	12,329	2,821
4月	14,363	13,885	12,542	2,770
5月	13,643	12,797	11,575	2,667
6月	13,859	12,960	11,879	2,613
7月	14,027	12,686	12,418	2,749

注1. 首都圏に所在する物件の登録状況で
他流通機構の会員の登録を含みます。

単位: 件
16,000



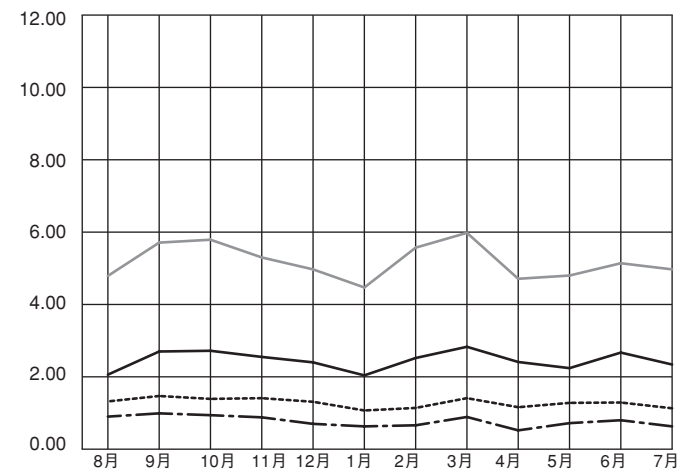
物件種別 成約率推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('07.8~'08.7) 単位: %

	マンション	戸建	土地	事業用
8月	4.79	2.06	1.32	0.90
9月	5.71	2.70	1.47	0.99
10月	5.79	2.72	1.39	0.94
11月	5.30	2.55	1.41	0.88
12月	4.97	2.40	1.31	0.70
1月	4.47	2.04	1.07	0.63
2月	5.57	2.52	1.14	0.66
3月	5.98	2.83	1.41	0.89
4月	4.71	2.41	1.16	0.52
5月	4.80	2.24	1.28	0.72
6月	5.14	2.67	1.29	0.80
7月	4.97	2.34	1.13	0.63

注1. 他流通機構の会員の成約数も含みます。
2. 成約率=成約報告件数÷(前月末在庫件数
+当月新規登録数)×100

単位: %



FRKホームナビ

ホームナビ反響状況

('08.2~'08.7)

単位: 件

	2月	3月	4月	5月	6月	7月
物件資料請求件数	3,988	3,877	3,515	3,884	3,623	3,083

ホームナビ平均公開件数

('08.2~'08.7)

単位: 件

	2月	3月	4月	5月	6月	7月
仲介サイト	104,945	104,351	103,582	105,380	107,286	110,220
賃貸サイト	19,913	20,194	19,313	19,302	19,240	18,923
新規サイト	2,564	2,550	2,505	2,579	2,600	2,609
合計	127,422	127,095	125,400	127,261	129,126	131,752

注1. データは当月の1日当たり平均件数です。

INFORMATION

会員だより

● 社名変更

(株)ウィル不動産販売 ⇒ (株)ウィル

● 所在地・代表者変更

(敬称略)

ダイケンホーム(株) 〒530-8210
大阪市北区堂島1-6-20
TEL 06-6452-6562
代表取締役社長 並河 幸男
(前任/狩野 勉)

● 所在地変更

帝石不動産(株) 〒101-0052
千代田区神田小川町3-8
TEL 03-3259-1611

レジデントファースト(株) 〒107-0052
港区赤坂8-4-14
TEL 03-5772-9927

● 代表者変更

(敬称略)

(株)アゼル 社長 古江 正
(前任/大久保 孝一)

九州北部リハウス(株) 社長 中原 二典
(前任/山田 秀典)

神戸北町(株) 代表取締役 井上 学
(前任/佐藤 仁志)

湘南リハウス(株) 代表取締役 林 達哉
(前任/倉泉 信夫)

ステップ・プロパティーズ(株)
代表取締役社長 雨宮 満
(前任/坂巻 貞一)

住友林業ホームサービス(株)
代表取締役社長 篠森 真次
(前任/蘇木 啓正)

(株)全農ビジネスサポート
代表取締役社長 関水 賢司
(前任/萬 靖義)

中国三井不動産販売(株)

代表取締役社長 片岡 純一
(前任/小川 卓三)

鉄建建設(株) 代表取締役社長 橋口 誠之
(前任/神田 志義)

(株)東急ホームズ 取締役社長 森 敏郎
(前任/金指 潔)

東洋プロパティソリューション(株)
代表取締役 古宮 健一郎
(前任/安藤 美孝)

東レハウジング販売(株) 社長 田中 忠
(前任/辻岡 榮一)

日興リアルエステート(株)
取締役社長 島貴 正則
(前任/川越 義樹)

(株)長谷工ライブネット 社長 木下 寛
(前任/大高 進)

● 代表者役職変更

(敬称略)

(株)ハウジングニチエー 代表取締役 ⇒ 取締役会長
秋元 春平

三交不動産(株) 取締役社長 ⇒ 取締役相談役
柳生 利勝

(株)JTBエステート 代表取締役専務 ⇒ 代表取締役社長
山口 順三

● 新規入会

(敬称略)

共立建設(株) 〒150-0043
渋谷区道玄坂1-16-10
TEL 03-3461-6141
代表取締役社長 辰村 裕司

(株)ミブコーポレーション
〒150-0011
渋谷区東3-25-11
TEL 03-5766-0400
代表取締役 三瓶 輝夫

社団法人 不動産流通経営協会 会報No.93
平成20年9月30日発行

編集・発行：社団法人 不動産流通経営協会事務局
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-25-2
ブリヂストン虎ノ門ビル5階
TEL.03-5733-2271 FAX.03-5733-2270