



タイ アユタヤ ワット・ブラ・スイ・サンペット

● TOPICS

- ・第13回「不動産流通業に関する消費者動向調査」結果報告(概要)
- ・「平成20年都道府県地価調査」についての理事長コメント
- ・「ホームナビリニューアル記念講演」報告
- ・国土交通省 社会資本整備審議会 不動産部会 開催
- ・平成20年度 不動産取引基礎研修 実施報告

● FRK NOW

「改正消費生活用製品安全法等説明会」開催
理事会・委員会・部会報告

書籍紹介

● DATA BOX

● INFORMATION

会員だより

第13回 「不動産流通業に関する消費者動向調査」 結果報告(概要)

当協会は、首都圏居住のユーザーを対象に「不動産流通業に関する消費者動向調査」を会員会社の協力を得て実施しました。これは、不動産流通市場における消費者の購入動向と住み替えの形態を時系列に把握することを目的として行われたものです。以下に、調査結果の要旨を報告します。

調査概要

1 調査の目的

本調査は、居住用不動産取得者の取得行動、種々のサービス等の利用実態・評価を時系列把握することで、不動産流通に対する消費者の行動を捉えることを目的に行われた。1991年から隔年で、2001年からは毎年実施している。

2 調査対象

首都圏1都3県(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)で、平成19年4月1日から平成20年3月31日の間に購入した住宅の引渡しを受けた世帯。

これらの調査対象者の抽出にあたっては、会員会社の協力を得て、住宅タイプ(新築戸建て・新築マンション・既存戸建て・既存マンション)のバランスに配慮し、対象を抽出した。

3 調査方法

郵送配布・郵送回収

4 調査期間

発送時期：平成20年6月9日

回収締切：平成20年6月23日

5 配布・回収状況

- ① 発送総数 : 2,361票
- ② 有効回答数 : 1,005票
- ③ 回収率 : 42.6%

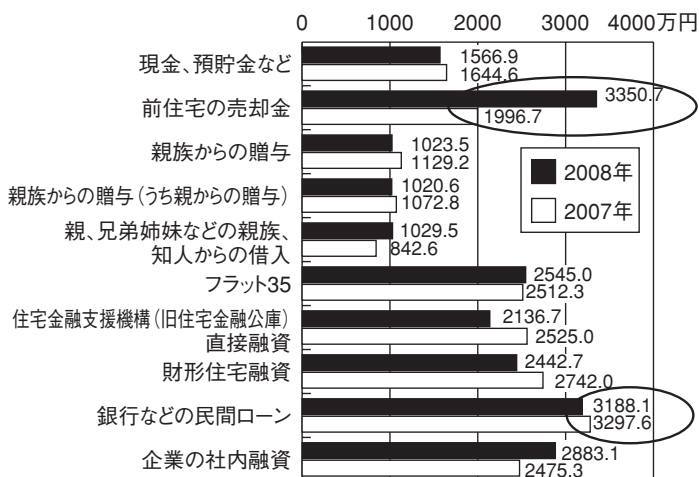
1. 住宅購入資金の内訳

■ 購入資金の調達において、資金総額に占める自己資金比率が拡大

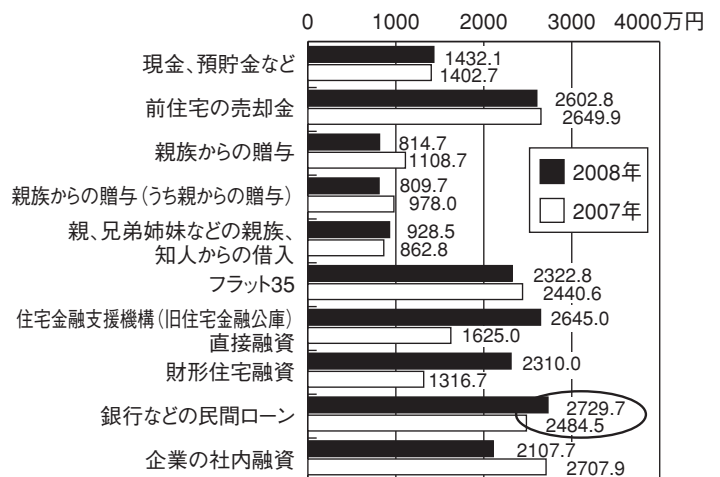
- 新築住宅購入者では、「前住宅の売却金」の平均利用額が前年度よりも大幅に増加し、3,351万円となった。(図1)
- 「銀行等の民間ローン」の平均利用額は、新築住宅購入者で3,188万円、既存住宅購入者で2,730万円となった。
- 「フラット35」の利用率は、新築、既存住宅購入者ともに増加し、新築住宅購入者で10.7%(対前年度比2.1ポイント増)、既存住宅購入者で4.0%(対前年度比0.7ポイント増)となった。(図1)

図1 各資金の利用者平均額の変化

<新築住宅購入者>



<既存住宅購入者>



■ 利用した民間ローンの金利タイプは、「固定金利期間選択型」が過半数、

「固定金利」の固定期間は「10年」が40%強

- 資金面からみた住宅購入理由では、「金利が低かった」が最も多く、新築住宅購入者で23.2%、既存住宅購入者で19.4%となっており、低金利が住宅購入の強い誘因となっている。(図2)
- 利用したローン金利タイプについては、「固定金利期間選択型」が過半数を占めており、利用

した「固定金利」の固定期間は、「10年」が前年度よりも14.3ポイント増加して42.2%となっている。一方、「変動金利型」も前年度より15.6ポイント増加し28.3%となった。(図3、4)

- 金利の選択理由は、「全期間固定金利型」では、「景気に左右されず支払い計画を立てられるから」(48.6%)、「今後金利が上昇すると思ったから」(46.8%)が上位を占めている。「変動金利型」では「現在の金利が低いから」(60.3%)が最も多

図2 資金面の住宅購入理由

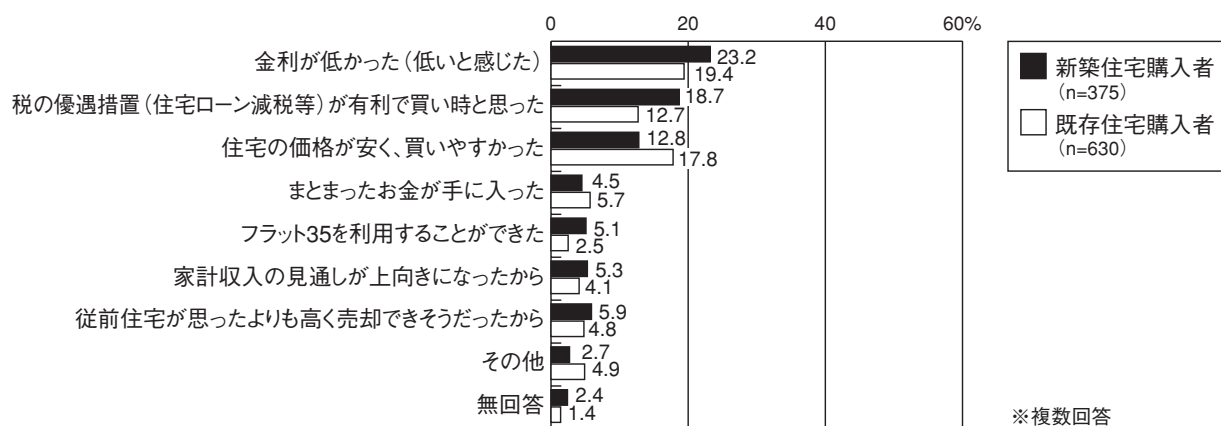


図3 利用した民間ローンのタイプ

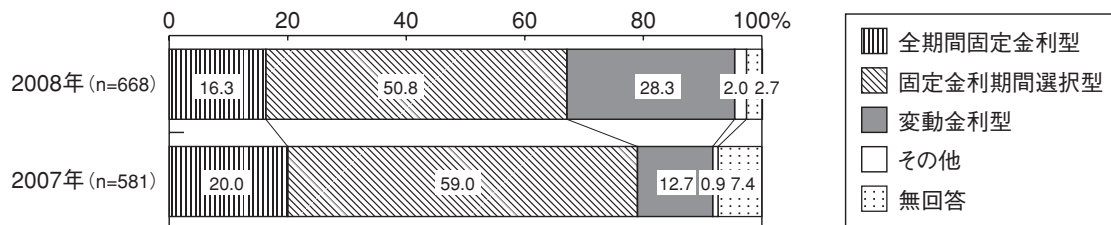
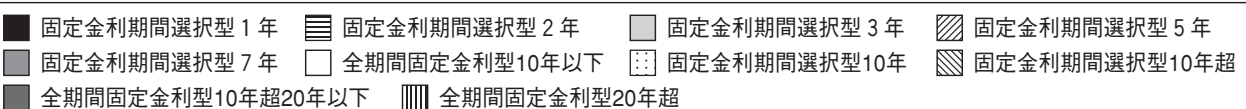
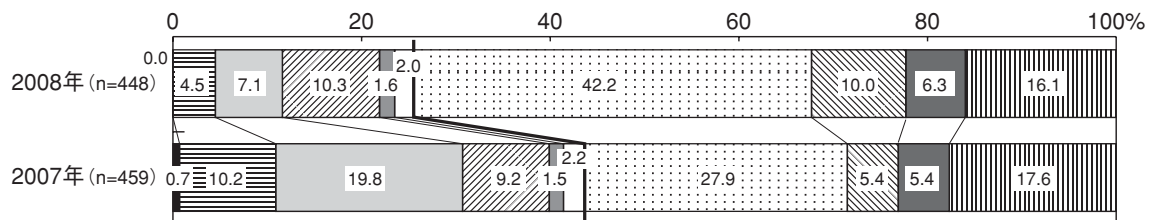


図4 利用した「固定金利」の固定期間



く、次いで「金利が上昇しても全体の支払額は固定金利より有利だと思ったから」(38.6%)が多くなっている。(図5)

2. 住宅ローン減税制度の利用状況

■ 住宅ローン減税制度の利用者は新築住宅購入者で83.6%、既存住宅購入者は61.1%。減税制度の継続が今後の住宅購入に「影響する」が8割超

○ 住宅ローン減税制度の利用率は、新築住宅購入者で高く83.6%、既存住宅購入者では、適用対象とならない場合があるものの、61.1%と6割

を超えた。(図6)

○ 購入資金に占める借入金比率の高い世帯の利用率をみると、借入金比率「50~80%未満」で76.3%、「80%以上」で69.5%となっており、借入金比率50%未満の世帯よりローン減税の利用率が高くなっている。資金調達を借入金に頼る割合が高い世帯では、ローン減税による税負担の軽減が住宅取得を後押ししていることがうかがえる。(図7)

○ 住宅ローン減税制度の利用が住宅購入に与えた影響は、「住宅の購入時期を早めた」(47.7%)が最も多く、次いで「住宅ローンの返済計画が立てやすくなった」(27.3%)、「自己資金を少な

図5 「固定金利」または「変動金利」を選択した理由

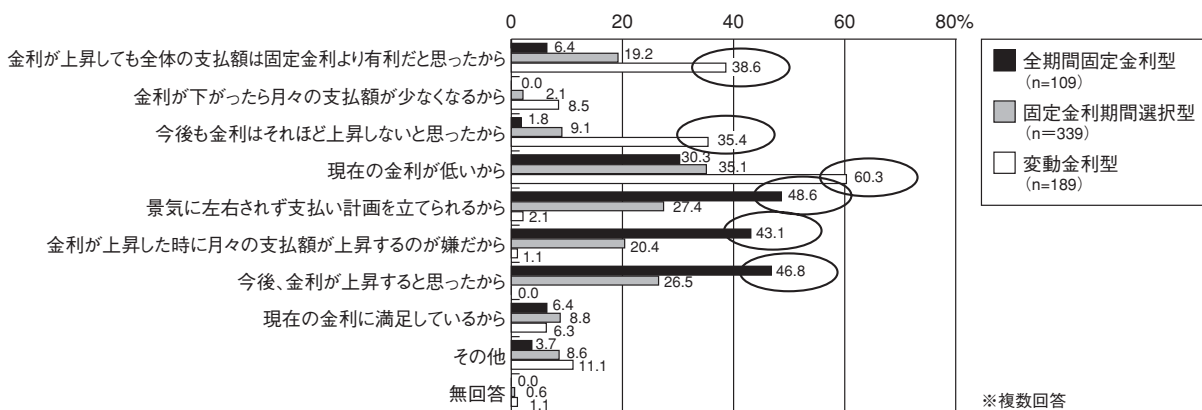


図6 新築・既存別「住宅ローン減税制度」の利用の有無

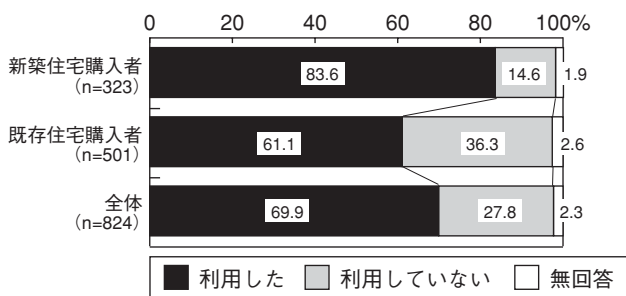


図7 借入金比率と「住宅ローン減税制度」の利用の有無

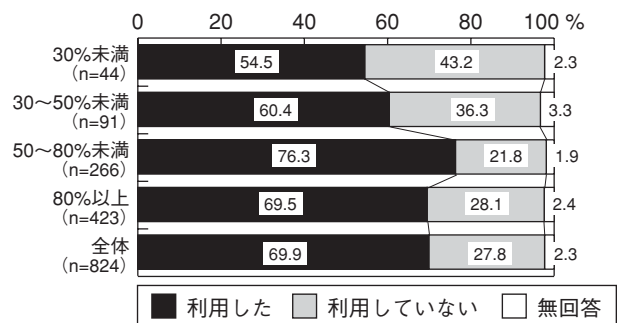
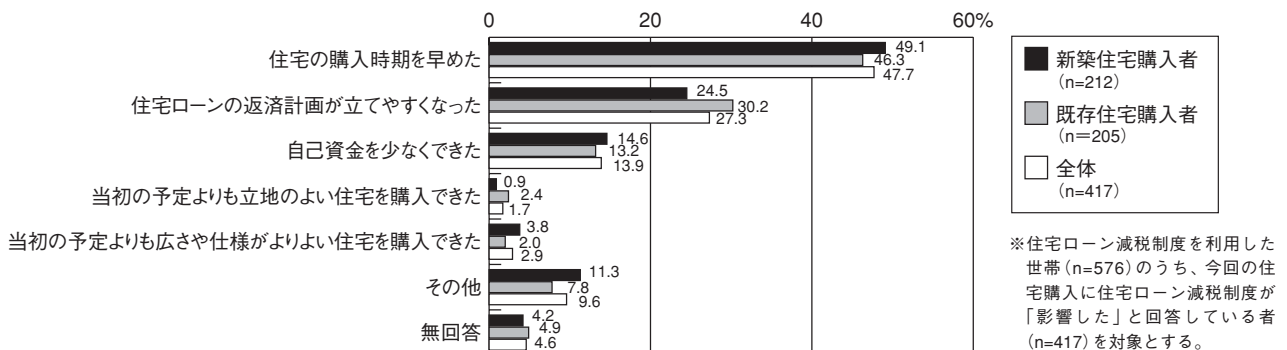


図8 「住宅ローン減税制度」から受けた影響



くできた」(13.9%)となっている。(図8)

- 今後の住宅購入に対する住宅ローン減税制度の影響については、「多少影響する」まで含めると、20～30歳代では8割以上が影響すると回答している。(図9)

3. 買い換えによる売却損益の発生状況

■ 1,000万円以上の高額売却損発生世帯は40%未満に減少。

築5年以内では売却益発生率40.7%

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の69.4%が従前住宅を売却しており、このうち売却損が発生

している世帯は減少傾向のもと63.6%となっている。1千万円以上の損が発生している世帯は37.6%となっており、「3千万円以上損」は3.5%と前年度より9.2ポイント減少している。(図10)

- 築年数別に売却損の発生状況を見ると、「10年超～15年以内」が最も多く93.3%を占めている。また、「3千万円以上損」の高額な売却損が発生している世帯の割合は、「15年超～20年以内」で最も多く18.2%となっている。他方、築年数「5年以内」では、売却損の発生率が46.9%と半数を切っている。なお、築年数「5年以内」では、売却益の発生率が40.7%を占めている。(図11)

図9 世帯主の年齢別「住宅ローン減税制度」が今後の住宅購入に与える影響

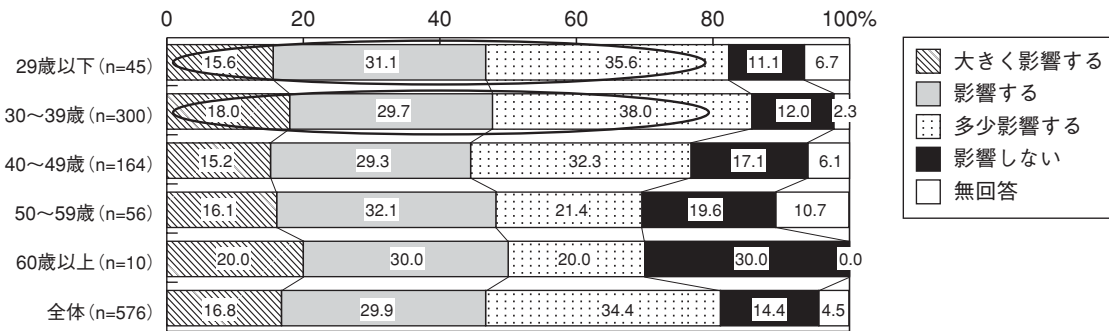
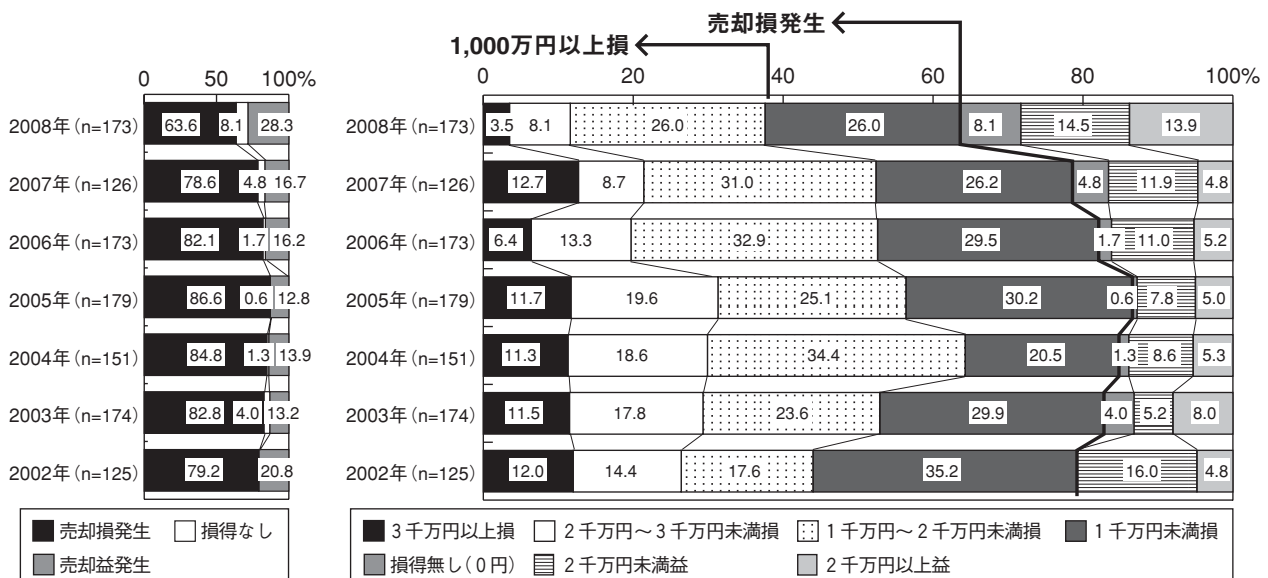


図10 調査年次別売却損益の発生状況



(注) データの制約上、2001年は「損得なし」を売却損1千万円未満に含めている。

○ 売却損発生世帯は従前住宅を平均4030.0万円（前年度 3982.4万円）で購入し、平均2602.8万円（前年度 2361.1万円）で売却しており、その差額は前年度より減少し1427.2万円（前年度 1621.3万円）であった。取得年別に売却損の発生状況を見ると、「1987～1991年」では「2千万円以上損」が81.8%を占め、そのうち「5千万円以上損」が18.2%を占める。また、「1992～1996年」においても、「2千万円以上損」の割合は51.4%と過半数を超えている。（図12）

4. インターネットの利用状況

■ インターネットの利用率は74.1%、45歳未満の利用率が8割超

- 不動産情報の収集時におけるインターネットの利用率は、年々着実に増加しており、今年度は74.1%（対2005年度比11.5ポイント増）となった。新築住宅購入者においては前年度より2.3ポイント増加し79.5%、既存住宅購入者では5.1ポイント増加し71.0%となっている。（図13）
- 年齢別にみると、「30～34才」で86.9%（対2005

図11 売却住宅の築年数別、売却損益の発生状況

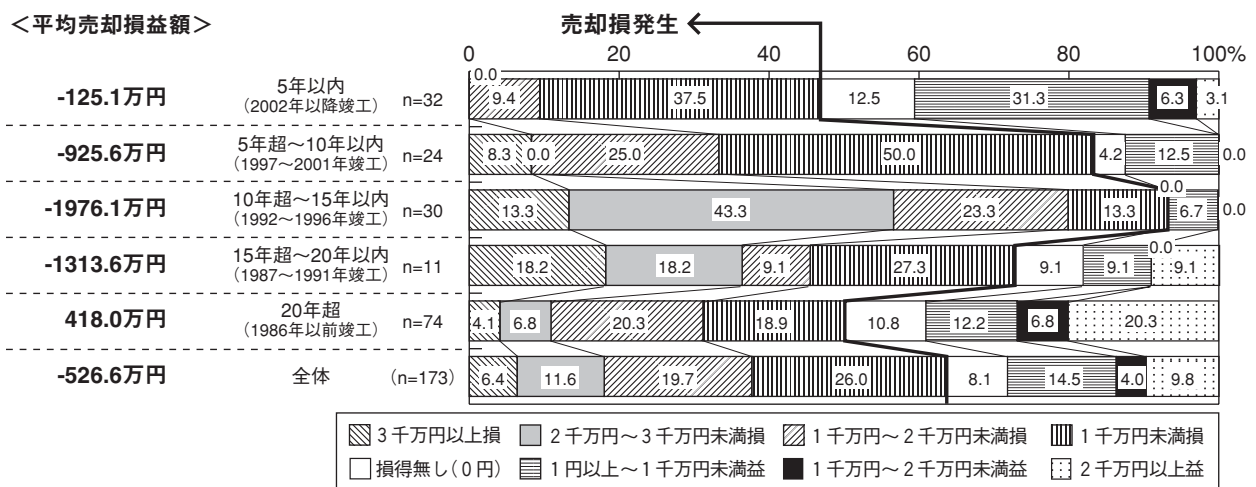


図12 取得年別の売却損失額

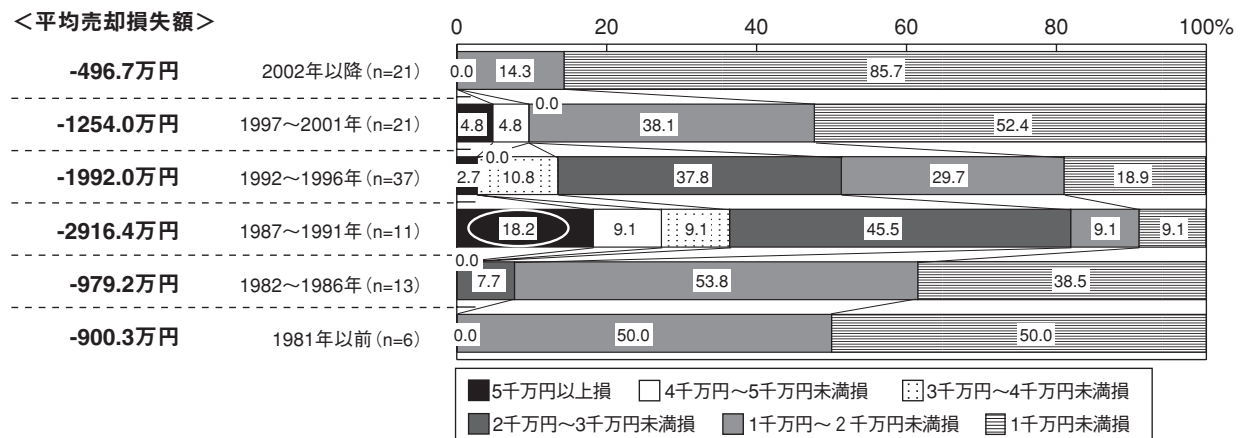
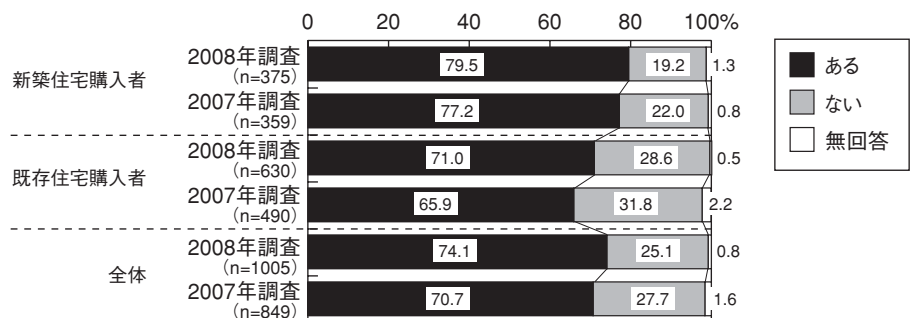


図13 インターネットによる不動産情報収集の経験の有無



度比11.1ポイント増)、「35～39才」で86.5% (対2005年度比19.6ポイント増)、「40～44才」で83.0% (対2005年度比11.3ポイント増) となっており、45歳未満の世代における利用率が80%を超えている。また、「45～59才」の利用率も65%に達しており、インターネットによる情報収集が幅広い年代で一般的なものとなっていることがうかがえる。(図14)

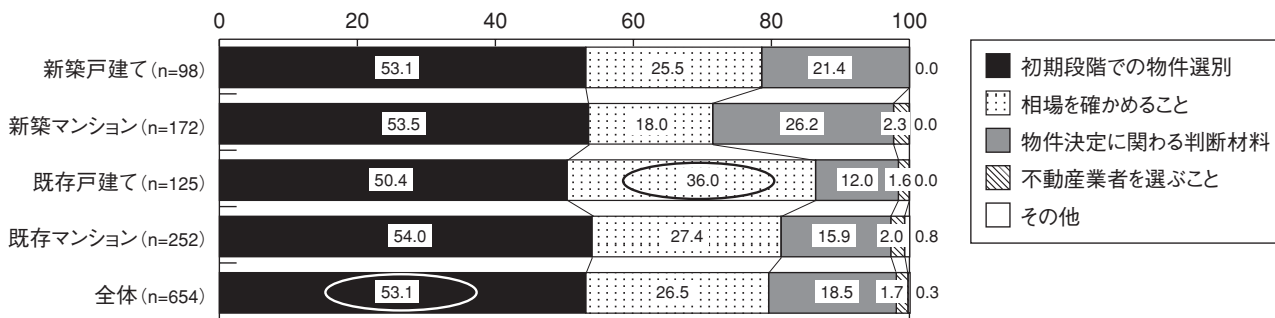
■ 「初期段階での物件選別」がインターネットを利用した最大の目的との回答は53.1%

- 不動産情報を収集する際にインターネットを利用した最大の目的は、「初期段階での物件選別」が最も多く、回答者の53.1%を占める。(図15)
- 「初期段階での物件選別」に次いで、戸建て購入者では「相場を確かめること」が多く、既存戸建て購入者では36.0%を占めている。(図15)

図14 世帯主の年齢別インターネット利用率の変化

	全体	29才以下	30～34才	35～39才	40～44才	45～49才	50～54才	55～59才	60才以上
2008年調査 (n=745)	74.1%	84.8%	86.9%	86.5%	83.0%	65.7%	69.7%	69.5%	33.1%
2007年調査 (n=600)	70.7%	86.8%	80.6%	76.6%	75.0%	76.2%	63.8%	65.5%	36.4%
2006年調査 (n=642)	64.7%	60.0%	79.6%	74.6%	73.1%	65.7%	61.0%	52.1%	28.9%
2005年調査 (n=602)	62.6%	73.1%	75.8%	66.9%	71.7%	69.8%	50.0%	45.5%	29.9%

図15 購入物件別インターネットを利用した最大の目的



「平成20年都道府県地価調査」についての理事長コメント

社団法人不動産流通経営協会
理事長 岩崎 芳史

今回の地価調査については、取引価格上昇、投資環境の変化、景気の減速等を背景とする需給バランスの調整の結果、三大都市圏・地方ブロック中心都市において上昇幅が大幅に縮小し、下落に転じた地点も少なくないなど、これまでの地価の持ち直しの兆しに陰りが見られた。また、地方圏全体では、住宅地・商業地ともに平均では依然下落の状況にある。

この1年間におけるこれら基調の変化は、世界規模の金融市場の混迷や米国経済減速の長期化の懸念、株式市場の低迷、原油をはじめとした商品価格の高騰などの影響による景気の減速感や、将来の所得に対する不安を抱えた消費者の購入意欲の後退によるものと考えられるが、金融機関における企業向けの不動産融資姿勢の変化による影響も少なくないと考えられる。これまで大都市圏を中心に堅調さを維持してきた不動産流通市場においても、その影響などによって取引の減少や売り物件在庫の増加等市場の悪化が急激に広がっている。

今後、全国レベルでのバランスの取れた地価の安定化のためには、景気の回復が喫緊の課題であり、「安心実現のための緊急総合対策」の実施はもとより、①住宅ローン減税や不動産流通諸税の特例措置など住宅投資の活性化等に向けた税制の継続および拡充、②金利引き下げによる住宅金融の拡充、③不動産融資の迅速かつ確かな実行などにより、不動産流通市場の活性化を図ることが不可欠である。

FRKセミナー 「ホームナビリニューアル記念講演」報告

去る9月21日(日)、東京都港区新橋のヤクルトホールにおいて、一般消費者を対象に、当協会主催によるFRKセミナー「ホームナビリニューアル記念講演」を開催しました。以下にその要旨を紹介します。



岩崎芳史理事長

セミナーの開演に先立ち、まず当協会の岩崎芳史理事長が主催者挨拶として、(社)不動産流通経営協会の活動や目的ならびに当セミナー開催の趣旨を述べた。

提供する会社です。インターネットの膨大な情報の海の中から知りたいものを探し出すには、この検索技術が非常に重要です。グーグルは今からわずか10年前に、インターネット上の検索が容易にできる独自の技術を開発したのです。

グーグルの検索サービスは無料です。では、どのように儲けているかという、広告なんです。検索した結果が出るページに関連する広告を出すという、いたって単純なやり方で年間約2兆円も売り上げています。

例えば「介護」と検索すると、さまざまなホームページから情報が重要度づけされ掲載されますが、この同じ画面に介護に関連した広告が出ます。そして利用者がある広告をクリックした場合に、この会社がグーグルに広告費を支払うのです。広告費はワンクリック5円・10円・15円ほどですから、中小・零細企業や個人でも広告を出すことができます。テレビCMや新聞広告は、一方的に決められた日時に出され、人の目に触れようが触れまいが高額な広告費がかかります。しかし、グーグルは的確に消費者にアピールできるうえ運用コストも劇的に安い。つまり、費用対効果が非常に高いわけです。

グーグルは、アメリカでテレビCMのサービスを始めました。この「グーグルTVアズ」を利用して、地域・チャンネル・日時を限定し、

第1部 講演

「インターネットは『世の中』をどう変えるか」 ～グーグルが破壊する“古いしくみ”～

インターネットは1995年頃から一般に広まった新しい技術です。それまでのテレビ・映画・芝居演劇が送り手側の一方通行だったのに対し、インターネットは、利用者が自らの意見や情報を発信できることが大きな特徴です。

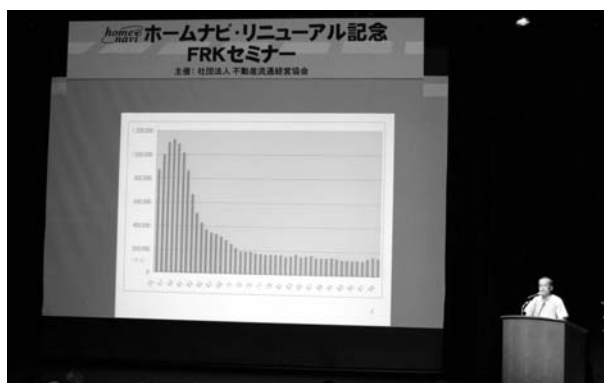
インターネットの台頭は、世の中にさまざまな変化をもたらしています。例えば広告。テレビ・新聞・雑誌・ラジオなどの既存メディアの広告費が軒並み減少するなかで、インターネット上の広告収入は毎年伸び、2006年から7年にかけては24%もアップしています。

グーグルが古いしくみを変える

そのインターネット広告の先頭を行く会社が、「グーグル」というネット上の検索技術を



価値生産コンサルタント
竹内一正氏



安い費用でCMを流すことができます。広告の予算がテレビからインターネットに移っているばかりでなく、そのテレビCMの中にさえグーグルが手を染めてきているわけです。このように、インターネットがテレビ業界のビジネスモデルを崩壊させる可能性も出てきました。

グーグルのさまざまなサービス

グーグルの無料で使える機能は、まだあります。非常に精度のよい「グーグルマップ」。街中の映像を提供する「グーグルストリートビュー」は、企業の交通案内や、アメリカの不動産会社では物件の紹介などに活用されています。

「グーグルニュース」は、あるテーマに関連する記事をさまざまな新聞社のサイトから表示します。15分毎に更新されるうえに無料なので、若い世代には、新聞よりもインターネットでニュースを見るという人が増えています。テレビ離れや新聞の購読率低下が年々進む一方で、グーグルは急激に成長してきているのです。



新しい技術ができた時は、それが役に立つかどうか自分の頭の中で考えてみてください。そして他人の意見をうのみにせず、自分で体験を試みるのが大事です。グーグルも、一度検索をして使ってみればどんなものかがわかります。インターネットを上手に使いさえすれば、自分の意見を発信することもできます。それが、たとえば食品偽装を正常なものに変えていく第一歩になるかもしれないのです。そういうふうを考えて新しい技術を食わず嫌いにならずに、つきあっていただければと思います。

第2部 特別講演

「明日を素敵に生きるには」

今、生活形態が大きく変わってきています。杉並区のある小学校で、先生が子供たちに朝ご飯のアンケートをとりました。「朝ご飯に何を食べたか。誰が作ったか。誰とどのような状況で食べたか…」結果は、朝ご飯を食べた子供は全

体の1/3強。食べたもので一番多かったのはおにぎり・菓子パン・スナック菓子で、家族と揃って食べた子はほとんどいません。特にお父さんと食べた子はゼロ。こういう状況で家族の団らんってあるのかなと思うと、不安になってしまいます。

私の母親は、ある時から毎日のようにヒステリーを起こすようになり、検査をしたら大きな脳腫瘍が発見されました。それから在宅介護に入ったのですが、その際にインスタントの食品を全部手作りに切り替えたんです。そうすると不思議なことに、一か月もするとヒステリーが収まってきました。明日亡くなくてもおかしくない状況だった母は、その後10年間生きました。食が人間を大きく変えるんだなあと痛感しました。

食べるということは、人間の基本です。食べものを、バランスよくしっかり噛んで食べることがすごく大事なんです。ピンピン元気で長生きが一番いい。私もそういうふうになりたいなと思っています。



エッセイスト
安藤 和津氏



当日は約450名の消費者が参集して熱心に聴き入り、盛会のうちに終了した。



国土交通省 社会資本整備審議会 不動産部会 開催

9月25日、「ルポール麹町」(東京都千代田区)において社会資本整備審議会・不動産部会(部会長 平井宜雄氏:専修大学法科大学院長)が開催されました。

社会資本整備審議会は国土交通大臣の諮問に応じて、不動産業・宅地・住宅・建築・建築士および官公庁施設に関する重要事項の調査・審議等を行い、不動産部会はこのうち不動産業に関する重要事項の調査・審議を行います。

当日の不動産部会では、国土交通大臣から社会資本整備審議会会長に対して、「より安心安全な不動産取引及び既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化その他時代の要請に応えるための宅地建物取引業制度のあり方」について諮問されました。

諮問理由では、「不動産流通市場において、少子高齢社会の到来、消費者意識の高まり、インターネットをはじめとするIT技術の急速な普及・拡大等の社会経済情勢の変化により生じている諸課題に対応するためには、宅地建物取引業者が消費者に情報を適確に提供し、円滑な流通を実現しなければならない。加えて、事業者自らが紛争予防も図りながら安心安全に取引が行える環境を構築することにより、消費者から信頼され、頼りにされるその役割を一層高めなければならない」とし、このためには、より安心安全な不動産取引および既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化その他時代の要請に応えるための宅地建物取引業制度のあり方について検討する必要があるとしています。

不動産部会は来年2月まで毎月開催され、下記の主な論点について審議され、2月下旬には中間とりまとめが行われる予定です。

当協会においても各論点について、「流通促進研究会」および「既存住宅フロー予測および流通促進策検討研究会」における検討を踏まえて対応する予定です。

【不動産部会での主な論点(案)】

1. 既存住宅流通市場の活性化のための媒介業者の役割・責任の明確化と信頼性向上

- (1) 「告知書」の活用等による売主から買主への情報の提供・引継の促進
- (2) 建物検査(インスペクション)の普及
- (3) 価格査定の実質、根拠の明確化

2. 消費者に対するより適確な情報提供

- (1) 重要事項説明の見直し
検討事項の例
 - ・重要事項説明項目の合理化
 - ・重要事項説明書の事前の交付
 - ・インターネット等を利用した書面交付
- (2) 情報提供のためのその他の方策

3. 賃貸不動産の適正な維持管理

- ・賃貸管理業に係る制度の整備

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。

平成20年度 不動産取引基礎研修 実施報告

当協会では、基本的な実務知識の習得を目的とした「不動産取引基礎研修」(昨年まで新任従業者教育研修)を平成8年より実施しております。会員各社の新人研修やフォローアップの場として、活用していただいております。

本年度は10月23日(木)・24日(金)の2日間、御茶ノ水・中央大学駿河台記念館において開催しました。

講師には、板倉和明税理士のほか、当協会会員各社から、金子哲也氏(有楽土地住宅販売(株)人材開発室室長)、藤田浩文氏(東急リバブル(株)鑑定課課長)、橋本行雄氏(三井不動産販売(株)契約審査グループ課長)をお迎えし、より実

務に即した講義を実施いたしました。

受講者は129名に上り、盛況のうちに修了しました。



『快適生活のガイドブック』 プレゼントキャンペーン実施中



「ホームナビ」は、さらに充実したサービスのご提供を目指して、2008年8月1日より全面リニューアルしました。これを記念し、2008年9月から2009年2月までの半年間、小冊子『快適生活のガイドブックNo.1』を毎月先着100名様(お一人様一冊)にお贈りするプレゼントキャンペーンを実施しています。

当サイトで2002年より毎月連載している「より快適に暮らす 暮らしの知恵特集」の中から、選りすぐりの知恵をまとめた小冊子です。ぜひお客様にご紹介ください。お申し込み方法は、ホームナビ「プレゼントキャンペーン」に掲載されています。

※結果は、プレゼントの郵送をもって代えさせていただきます。郵送時期は、お申し込みの翌月です。なお、月中でもお申し込み数が100名を超えた場合は、お申し込みを締め切らせていただきます。



平成21年登録講習

宅建試験5問免除の講習

登録講習は宅地建物取引業法第16条第3項の規定に基づいて行われる講習です。この講習を修了すると、登録講習修了試験の合格日から3年以内に実施される宅建試験において、問題の一部（例年、問46～問50にあたる5問）免除されますので、宅建試験を受験する際の大きなアドバンテージが得られます。

登録講習を修了するためには、2か月間の通信講座を受講後、2日間のスクーリングをすべて受講し、修了試験に合格することが必要です。

受講資格

宅地建物取引業に従事し、有効な従業者証明書を保持している方が受講できます。

従事していることの証明として、宅建業法で規定の「従業者証明書」の写しを、受講申込書に貼付するとともに、2日間のスクーリング受講時に提示していただきます。

特色

- 平成21年4月入社の方でも受講可能
- テキスト「法令改正と実務上のポイント」(定価1,200円(税込))を無料進呈
- 弁護士・税理士・不動産鑑定士・実務家によるFace to Face講義

講習スケジュール

	第Ⅰ日程	第Ⅱ日程	第Ⅲ日程
受講申込	平成20年12月3日～(第Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ日程共通)		
申込締切	平成21年2月10日	平成21年4月10日	平成21年4月23日
通信講座	平成21年2月21日～	平成21年4月18日～	平成21年5月3日～
スクーリング	平成21年4月21日～	平成21年6月18日～	平成21年7月3日～
修了証の発送	平成21年6月中旬	平成21年7月中旬	平成21年7月中旬

スクーリング会場

第Ⅰ日程	札幌 仙台 船橋 さいたま 永田町 神保町 両国 横浜 名古屋栄 京都 大阪中之島 神戸 広島大手町 福岡天神
第Ⅱ日程	永田町 神保町 横浜 名古屋栄 大阪谷町 福岡天神
第Ⅲ日程	永田町 神保町 横浜 大阪中之島

割引受講料

16,000円(税込)

※通常19,000円のところ、FRK会員会社には割引受講料にてご案内します。

受講申込方法

会社単位にて「割引申込案内書」を不動産流通経営協会へ請求し、近代化センターへ郵送にてお申し込みください。

(財)不動産流通近代化センター

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21山脇ビル8階

電話 03-5843-2077 (平日9:30～12:00、13:00～17:00)

FRK NOW

「改正消費生活用製品 安全法等説明会」開催

去る9月26日(金)、エステック情報ビル会議室(東京都新宿区)において「改正消費生活用製品安全法等説明会」を開催しました。

講師には、経済産業省商務流通グループ製品安全課製品安全制度審議室長の矢島秀浩氏をお招きし、平成21年4月1日から施行される「改正消費生活用製品安全法」および「長期使用製品安全点検制度に関するガイドライン」について説明していただきました。

当日は約100名の受講参加があり、盛況のうちに終了しました。



理事会報告

10/16 第2回理事会開催

[報告]

「平成21年度国土交通省関係税制改正要望とFRK要望について」「『フラット35』に係るFRK要望に対する住宅金融支援機構の取組について」「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会について」「『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会』における検討状況について」「第13回(2008年)不動産流通業に関する消費者動向調査について」「不動産統合サイト運営協議会幹事会の検討状況について」「公益法人改革3法施行に伴う対応状況について」

標記について報告された。

理事会終了後、講演会を実施。講師に岡三証券(株)経済調査部長 チーフエコノミスト・保科雅之氏をお招きし、「米国経済の現状と今後」をテーマに開催した。

委員会・部会報告

10/2 企画専門委員会

「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会について」「『フラット35』に関するFRK要望の検討状況について」「FRK第1回『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会』の検討状況について」「不動産統合サイト運営協議会幹事会の検討状況について」

10/9 業務・流通委員会

「平成21年度FRK税制改正要望と国土交通省関係要望について」「『フラット35』に係るFRK要望に対する住宅金融支援機構の取組について」「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会について」「FRK『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会』における検討状況について」「第13回不動産流通業に関する消費者動向調査の公表について」「第5回『住宅履歴情報整備検討委員会』における検討状況について」

「価格査定専門委員会および価格査定ワーキング部会における検討状況について」「不動産統合サイト運営協議会幹事会の検討状況について」

10/14 運営委員会

「平成21年度国土交通省関係税制改正要望とFRK要望について」「『フラット35』に係るFRK要望に対する住宅金融支援機構の取組について」「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会について」「『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会』における検討状況について」「第13回(2008年)不動産流通業に関する消費者動向調査について」「不動産統合サイト運営協議会幹事会の検討状況について」「公益法人改革3法施行に伴う対応状況について」

10/23 標準化ワーキング

FRK標準書式の消費者向け解説ツールの検討

10/31 流通促進研究会

「既存住宅流通の現状認識と今後の流通手法～

住意識の日米比較を中心に(スピーカー:リクルート住宅総研)」「情報の非対称性の解消にかかる諸問題(重要事項説明の見直し、告知書、web・mailを活用した顧客説明ツール等を中心に)」

11/6 企画専門委員会

「社会資本整備審議会の検討状況について」「FRK第2回『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会』の検討状況について」「第1回『流通促進研究会』の検討状況について」「不動産取引情報提供システムの拡充に関する検討委員会について」「不動産統合サイト運営協議会幹事会の検討状況について」

11/7 レインズ運営部会

「システム利用状況」「東日本レインズ新システムについて」「会員間の広告掲載承認方法の措置」「FRKレインズデータ分析について」「不動産ジャパンの検討課題について」

書籍紹介

『サブプライム問題とアメリカの住宅金融市場』



昨今、サブプライム問題によってアメリカの証券化市場が崩壊しているかのごとき報道も散見される。しかし、本書は「機能不全に陥っているのは民間の証券化市場であり、巨大なアメリカの住宅金融・証券化市場で圧倒的シェアを誇る『米住宅公社』こと、ファニーメイ(連邦抵当金庫)、フレディマック(連邦住宅抵当貸付金庫)等のエージェンシーと呼ばれる市場は、健全に機能している」と述べる。

本書では、まず世界を震撼させた金融危機の根幹とされるサブプライム問題を概観し、問題の発生原因や影響の波及、講じられた対策、日本への影響などに言及する。そして、サブプラ

イム問題の震源地であるアメリカの住宅市場・住宅ローン市場・証券化市場を詳述する。図表を多用しているため、それらの全体像が非常にわかりやすく把握できる。

金融のグローバル化が進行する中、米国の住宅金融市場環境の変化を今まで以上に注視する必要がある、そのことは日本の金融市場への影響を占ううえでも極めて重要である。

米国市場動向に精通した両氏による本書の上梓はまさに時宜を得たものであり、不動産業に携わる人はもとより多くの人にぜひ一読をお勧めする。

■ 著者：小林正宏(住宅支援機構 住宅総合調査室 主任研究員)

安田裕美子(住宅支援機構 市場資金部調査役)

■ 発行所：(株)住宅新報社

■ 価格：2,100円(税込)



DATA BOX



東日本レインズ

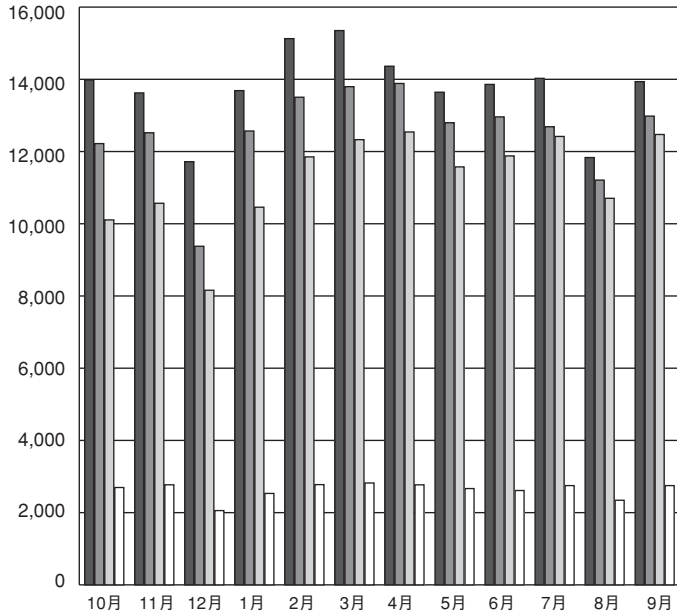
物件種別 新規登録数推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('07.10~'08.9) 単位: 件

	マンション	戸建	土地	事業用
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
8月	11,834	11,209	10,705	2,343
9月	13,936	12,981	12,472	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

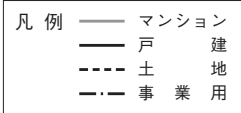


物件種別 成約率推移 [首都圏]

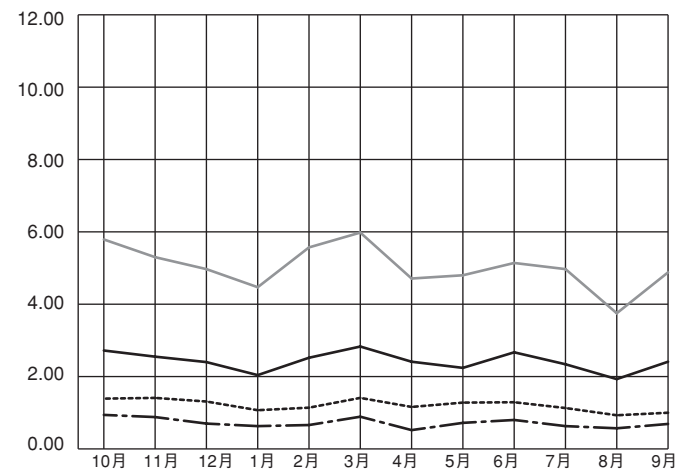
●首都圏全域 ('07.10~'08.9) 単位: %

	マンション	戸建	土地	事業用
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
8月	3.75	1.93	0.93	0.57
9月	4.88	2.41	1.00	0.69

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

('08.4~'08.9)

単位: 件

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
物件資料請求件数	3,515	3,884	3,623	3,083	2,809	3,612

ホームナビ平均公開件数

('08.4~'08.9)

単位: 件

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
仲介サイト	103,582	105,380	107,286	110,220	116,535	117,379
賃貸サイト	19,313	19,302	19,240	18,923	18,831	18,997
新規サイト	2,505	2,579	2,600	2,609	2,705	2,824
合計	125,400	127,261	129,126	131,752	138,071	139,200

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

● 新規入会

(敬称略)

京阪電鉄不動産(株) 〒540-6591
大阪市中央区大手前1-7-31
TEL 06-6946-1341
代表取締役社長 三浦 達也

シマダハウス(株) 〒182-0002
調布市仙川町2-17-26
TEL 03-6275-1155
代表取締役社長 島田 成年

中央協同(株) 〒103-0025
中央区日本橋茅場町2-8-4
TEL 03-5614-2611
代表取締役社長 金丸 堯

三菱電機ライフサービス(株) 〒105-0011
港区芝公園2-4-1
TEL 03-6402-6410
代表取締役社長 山田 仁

● 代表者変更

(敬称略)

扶桑レクセル(株) 代表取締役社長 山口 陽
(前任/中村 謙)

● 代表者役職変更

(敬称略)

(株)サンケイビル 社長 ⇒ 代表取締役社長
中本 逸郎



FRKの不動産物件検索サービス

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

ホームナビ統一ロゴの 自社ウェブサイトへの 掲載について(お願い)



当協会のホームナビは「インターネット運営規程」および「インターネット運営規程の運用基準」により運営され、会員の皆様に同規程の遵守をお願いしています。

ホームナビ統一ロゴの掲載につきましても「インターネット運営規程の運用基準」4に「参加会員は、広告物に統一ロゴを極力掲載するように努める」としています。

つきましては、本主旨をご理解いただき、是非とも自社のウェブサイト上にホームナビの統一ロゴ(リンクボタン)を掲載いただくようお願いいたします。

なお、ホームナビへのリンクボタンの取得及び使用方法につきましては、当協会ホームページをご参照ください。

(社)不動産流通経営協会

URL <http://www.homenavi.or.jp>

問合せ先：社団法人不動産流通経営協会

事務局(原、木谷) TEL.03-5733-2271

社団法人 不動産流通経営協会 会報No.94
平成20年11月20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