



トルコ カップアドキアの岩窟群

年頭のご挨拶

● TOPICS

- ・平成21年度 国土交通省税制改正大綱要旨
- ・レインズ 新システム説明会を開催
- ・平成20年度 不動産取引管理者研修を実施
- ・近畿支部 平成20年度 不動産取引管理者研修を実施
- ・第1回 FRK不動産消費者セミナーを実施

● FRK NOW

新年賀詞交歓会開催
ホームナビリニューアル記念 講演会および懇親会を開催
委員会・部会報告

● DATA BOX

● INFORMATION

会員だより

激動する不動産流通市場に 対応し、流通市場活性化の 具体的提言を



社団法人不動産流通経営協会
理事長 岩崎 芳史

年頭にあたって謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

皆様には、佳き年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、サブプライム問題に端を発する世界的な金融危機の深刻化により、世界経済が一段と減速するなか、わが国の経済も、株式・為替市場の混乱、輸出や内需の減少による企業収益の悪化などから、雇用情勢を含め景気の状態は一層厳しいものとなりました。

不動産流通市場においては、比較的堅調であった郊外の既存住宅を除き、価格上昇が続いていた都心部等においては、所得の低迷に株価下落等による資産価値の減少が加わり取引は減少に転じました。不動産投資市場においても、金融機関の融資の厳格化による取引の急激な収縮に加え、企業業績の先行き不安による設備投資の減少により、取引は大幅に減少しております。特に、分譲業界においては、資材価格の高騰等による販売価格の上昇に実需が追い付かず、在庫は増加し、事業者の資金繰りを圧迫するなど、

不動産業を取り巻く環境は厳しさを増してきております。

このような経済環境のもと、昨年末発表された「税制改正大綱」におきまして、当協会の重点要望事項でありました「住宅ローン減税の延長及び拡充」等については、要望に沿って過去最大の控除額に拡充され、そのほかにも「住宅用家屋についての登録免許税の特例の延長」や「不動産取得税の特例措置の延長」などについても適用期限の延長が図られました。また、金融面では、「フラット35」の既存住宅融資を中心に、住宅金融支援機構に改善を要望してまいりましたが、審査の合理化・迅速化が進められ、また優遇金利の既存住宅への適用拡大が図られました。更に、昨年12月15日に発表されました「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」においては、不動産事業者への資金繰り支援策が講じられました。これらは、低迷する住宅流通市場に好影響を与えるものと期待されます。

不動産流通市場の円滑化、活性化に向けた政策面では、ストック型社会における豊かな住生活の実現にむけた「200年住宅ビジョン」のも

と、「長期優良住宅普及整備促進法」が公布され、「住宅履歴書」の整備をはじめ長期にわたり住宅が維持され流通するに際しての具体的な方策の検討が進められております。また、社会資本整備審議会不動産部会において、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制度のあり方について、「告知書」「インスペクション」「重要事項説明」の取扱いなど、不動産流通業界にとって流通市場の整備・拡大につながる影響の大きい課題が審議されております。

このように、住宅について量から質への転換が求められ、また省資源や環境などの観点からも、既存住宅流通市場の更なる成長が期待されている中、当協会では、「既存住宅フロー予測及び流通促進施策検討研究会」を新たに立ち上げました。少子高齢化による住宅需要が減少する一方、ライフステージに応じた住まい方のミスマッチや住生活の向上へ向けての住み替えニーズを予測し、これを顕在化させるための方策について議論を進め、既存住宅流通市場の活性化に向けた具体的な提言を取りまとめてまいりたいと考えております。

当協会では、昨年8月、「ホームナビ」のリニューアルを行い、消費者が安心して物件が探せるよう、利便性の向上と不動産取引にあたっての知識・情報の提供機能を充実させました。「ホームナビ」の特長である信頼性を維持し、消費者に支持されるサイトとして一層の認知度の向上を図るべく、皆様のご協力をお願いいたします。

本年は、さらに、(財)東日本不動産流通機構の新レイズシステムが1月より稼働、4月には、不動産ジャパンもリニューアルされます。皆様がこれらの新たな不動産情報インフラを最大限に活用され、不動産流通の促進にお役立ていただくことを期待しております。

また、不動産流通市場の信頼を更に高めていくための研修広報活動は、昨年「不動産取引実務研修」を中心に「不動産取引基礎研修」「不動産取引管理者研修」の階層別研修などを実施し、多くのご参加をいただきましたが、本年も、従業者の実務知識の向上、コンプライアンスの醸成に向けて、会員の皆様のご要望を踏まえながら研修内容等を更に充実させて実施してまいります。また、既存住宅流通についての消費者の関心を高め、不動産取引についての理解を深めるため、昨年に続き「FRK住まいと暮らしのセミナー」や「不動産消費者セミナー」を開催するなど、一般消費者への広報活動を更に拡充してまいりたいと考えております。

また、不動産売買契約書および重要事項説明書などのFRK標準書式は、会員会社の皆様にご利用いただき、着実に浸透してきております。引き続き、取引の安全性・透明性を高め、消費者からの信頼をより確かなものとなるよう的確な情報提供、様式改訂を行ってまいります。

我が国経済は、企業業績や雇用情勢など予断を許さない状況にあり、不動産市場においてもこのような経済情勢を反映した変化が予想されます。本年は、これらの変化を的確に捉え、消費者の視点を踏まえた政策提言など活発な事業展開を行ってまいりたいと存じます。皆様方のご理解、ご協力のほど、引き続きよろしく願いいたします。

最後に皆様のご健勝と益々のご活躍を心よりお祈り申し上げまして年頭のご挨拶とさせていただきます。



Fudosan Ryutsu Keiei Kyokai

平成21年度 国土交通省 税制改正大綱要旨

与党は、昨年12月12日に「平成21年度税制改正大綱」をまとめました。「平成21年度税制改正大綱」のうち、国土交通省関連主要項目は次の通りです。なお、「大綱」に関する当協会理事長のコメントを公表しておりますので、併せて掲載します。

[住宅関連税制]

■ 住宅ローン減税制度の延長および拡充等

中堅勤労者等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（→表1）

- ・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、以下の表の通り拡充する。

○ 個人住民税

- ・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、所得税から控除しきれない額を、個人住民税から控除する（当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（最高9.75万円）を限度）。

■ 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および住宅に係る各種改修）

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、投資減税型の緊急措置を創

表1 住宅ローン減税制度

現行制度※1	一般の住宅				
	居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
○控除対象借入限度額 2,000万円	平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
○控除期間 10年と15年の選択制	平成22年	5,000万円			500万円
○控除率 ・10年の場合 1-6年目 1% 7-10年目 0.5% ・15年の場合 1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4%	平成23年	4,000万円			400万円
	平成24年	3,000万円			300万円
	平成25年	2,000万円			200万円
○最大控除額 160万円	長期優良住宅※2				
	居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
	平成21年	5,000万円	10年間	1.2%	600万円
	平成22年	5,000万円			600万円
	平成23年	5,000万円			600万円
	平成24年	4,000万円		1.0%	400万円
	平成25年	3,000万円			300万円

※1 平成20年入居の場合

※2 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をいう。

設する。具体的には、住宅ローンを組まずに住宅を取得する者など、住宅ローン減税制度の対象とならない者を長期優良住宅へと誘導するとともに、既存住宅の各種改修を促進することで、省資源なストック型社会への転換と持続的な内需拡大による経済成長の実現を図る。

○ 所得税

1. 長期優良住宅の建設促進

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた長期優良住宅の新築等を行い、居住の用に供した場合には、標準的な性能強化費用相当額（上限：1,000万円）の10%相当額を、その年分の所得税額から控除（当該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）する。

・住宅ローン減税制度との選択制。居住用財産の買換え等の特例との重複適用可。

【適用期限】

上記法律の施行の日～平成23年12月31日

2. 住宅に係る各種改修の促進

(1) 省エネ改修

居住者が、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を行った場合において、その工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額（上限：200万円（併せて太陽光発電装置を設置する場合は300万円））の10%をその年分の所得税額から控除する。

【適用期限】

平成21年4月1日～平成22年12月31日

(2) バリアフリー改修

一定の居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事を行った場合において、その工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額（上限：200万円）の10%をその年分の所得税額から控除する。

【適用期限】

平成21年4月1日～平成22年12月31日

(1) 省エネ改修および (2) バリアフリー改修については、住宅ローン減税制度、住宅に係

る省エネ改修促進税制（ローン型）およびバリアフリー改修促進税制（ローン型）との選択制。

(3) 耐震改修

住宅に係る耐震改修促進税制（税額控除対象金額（上限：200万円）の10%をその年分の所得税額から控除する制度）について、以下の措置を講じた上で、適用期限を5年延長する。

(i) 制度の適用対象区域について、地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域に加え、地方公共団体が耐震診断のみを補助している地域を新たに含めるほか、補助金額の下限要件を撤廃することにより、要件を緩和する。

(ii) 税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と、改修に係る標準的な工事費用相当額とのいずれか少ない金額とする。

・平成21年1月1日以後に行う耐震改修について適用

■ 高齢者の居住の安定確保に係る税制特例の延長および拡充

◇ 住宅に係るバリアフリー改修の促進

住宅に係るバリアフリー改修促進税制を5年延長する。

○ 所得税

一定の者が自己の居住の用に供する家屋についてバリアフリー改修工事を含む増改築工事を行った場合、当該バリアフリー改修工事に係る借入金（200万円まで）の年末残高の2%を5年間所得税額から控除する。

■ 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新築・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）

■ 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。（→表2）

○ 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。

[土地関連税制]

■ 景気回復期間中に取得した土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設

○ 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

個人が、平成21・22年中に取得した土地を譲渡した場合（所有期間5年超のものに限る）には、1,000万円の特別控除（所得控除）を適用する。

（注）法人についても同様の措置を講ずる。

○ 保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰り延べ制度の創設

平成21・22年中に土地を取得した法人については、その土地の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地を売却して譲渡益が発生しても、その8割（平成22年取得分については6割）を減額する。

減額相当額は、先に取得した土地の価額を圧

縮記帳することにより課税を繰り延べる。

（注）個人事業者についても同様の措置を講ずる。

■ 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長

企業等の資産の買換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り延べ（繰延率80%）を認めている現行措置を3年延長する。



■ 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%）およ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。（→表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

表2 省エネ改修促進税制の概要

	省エネ改修促進税制
控除率	2.0% <small>（特定の省エネ改修工事以外の部分は1.0%）</small>
控除期間	5年間
控除対象借入限度額	200万円 <small>（特定の省エネ改修工事相当部分。当該工事以外の部分と合計で1,000万円）</small>
借入金の償還期間	5年以上
工事費	30万円超

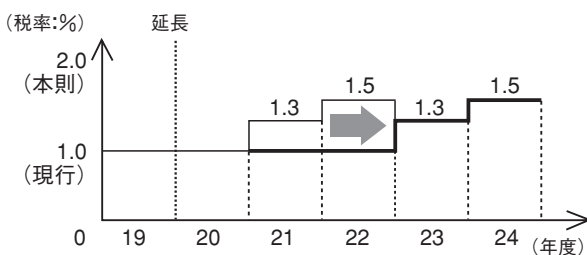
良質な都市ストックの形成を促進するため、Jリート・SPCに係る特例措置を2年延長する。

- 不動産取得税
課税標準 2 / 3 を控除

■ 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の引き下げ

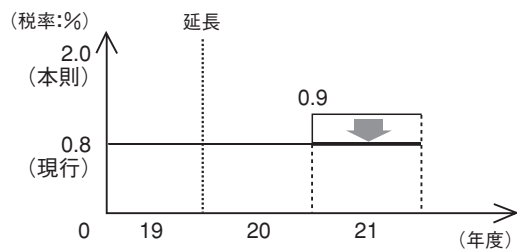
土地の売買による所有権の移転登記および土地の所有権の信託の登記の登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は1.3%（信託は0.25%）、平成22年度は1.5%（信託は0.3%）に段階的に引き上げることとされているところ、現行税率（1.0%（信託は0.2%））を2年間据え置く。

<土地の売買による所有権の移転登記>



■ Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の税率の引き下げ

Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は0.9%に引き上げることとされているところ、現行税率（0.8%）に据え置く。



■ 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等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置を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

■ 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

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。

■ 法人の土地の譲渡益に対する追加課税制度（法人重課）の停止期限の延長

表3 不動産取得税に係る特例の経緯

不動産取得税 (土地・建物)		～H14年度		H15～H17		H18～H20		H21～H23	
		課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率
本則4%	土地(住宅)	1 / 2	3%	1 / 2	3%	1 / 2	3%	1 / 2	3%
	土地(非住宅)	1 / 2	4%(本則)	1 / 2	3%	1 / 2	3%	1 / 2	3%
	建物(住宅)	—	3%	—	3%	—	3%	—	3%
	建物(非住宅)	—	4%(本則)	—	3%	—	3.5%(※)	—	4%(本則)

※ H20 は4%（本則）

■ 個人の不動産業者等が短期所有土地等を譲渡した場合の課税の特例（重課）の停止期限の延長

法人の土地譲渡益に対して特別税率が課される法人重課制度、および個人の不動産業者等が所有期限5年以下の土地等を譲渡した場合の事業所得等について重課される制度の停止期限を5年延長する。

■ 商業地等の土地等に係る課税標準の特例措置（条例減額制度）の延長

商業地等の固定資産税等の負担軽減措置において一律に課税標準額を、評価額の70%まで引き下げる措置（課税標準額の法定上限率）を市町村の条例によりさらに60～70%の範囲で引き下げることが可能とする制度の適用期限を3年延長する。

■ 信託期間中に委託者兼受益者に相続、合併・分割が発生した場合の信託終了時の不動産所得税の非課税措置の創設

委託者の死亡等により信託期間中に相続が生じ、または委託者において法人の分割もしくは合併が行われ、その後、信託が終了し、当該不動産を新委託者（相続人等）に交付する際、不動産取得税を非課税とする。



平成21年度税制改正大綱に関する当協会理事長コメント

社団法人不動産流通経営協会
理事長 岩崎 芳史

社会保障費維持のための安定財源確保や、国内景気回復のための財政上の諸課題に直面するなか、今般発表された税制改正大綱は格別の配慮がなされ、当業界にとっても不動産流通市場の活性化を図る観点から、大いに期待できる内容であると考えている。

特に、当協会の最重点要望事項でもあった「住宅ローン減税制度」において、10月末の追加経済対策に沿って過去最大規模並みへの拡充が図られ、住民税からも税額控除が認められたことは、低迷する住宅市場の回復に好影響を及ぼすものと期待される。

土地の売買等による所有権移転登記に係る登録免許税の特例措置について、現行税率を2年間据え置く措置がなされたほか、不動産取得税等流通課税の特例等の延長についても要望通り実現が図られた。

住宅の耐震改修工事促進税制の延長や、長期優良住宅建設促進のための所得税控除、省エネやバリアフリーのための住宅リフォーム支援のための所得税控除の仕組みの新設は、住宅の品質向上および流通市場の活性化への支援策として意義があると考えている。

また、土地長期譲渡所得の1,000万円控除制度等の創設により、不動産取得促進に一定の効果が上がることに期待したい。

最後に、改めて、今般の税制改正にご尽力いただいた、関係の国会議員の諸先生方ならびに国土交通省など関係省庁の皆様には厚く感謝申し上げます。

レイズ 新システム説明会を開催

東日本レイズは、1月4日(日)より、新システムを稼働開始しました。当協会ではシステム移行を円滑に行うため、昨年11月に首都圏で2回、12月に中部支部・東北支部・北海道支部にて新システムの説明会を下記の通り、開催しました。

■ 首都圏

- ・ 実施日 平成20年11月20日(木)
一部 10:00～ 二部 14:00～
- ・ 会場 中央大学駿河台記念館
- ・ 参加者 249名

■ 中部支部

- ・ 実施日 平成20年12月5日(金)
- ・ 会場 安保ホール(名古屋駅前)
- ・ 参加者 42名

■ 東北支部

- ・ 実施日 平成20年12月11日(木)
- ・ 会場 宮城県不動産会館
- ・ 参加者 35名

■ 北海道支部

- ・ 実施日 平成20年12月12日(金)
- ・ 会場 道特会館
- ・ 参加者 30名

新システムでは、従来のレイズより情報項目が大幅に拡充され、検索条件の多様化や「マイレイズ」(会員個々が自社の画面“マイページ”を持ち、利用する)の新機能が搭載されるなど、操作性や運用面で充実化を図っています。積極的にご活用ください。



(財)東日本不動産流通機構
天野善元 業務課長



説明会の模様(首都圏会場)

レイ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 不動産取引管理者研修を実施

当協会では、教育研修事業の一環として、会員会社の営業管理職を対象とした「不動産取引管理者研修」を昨年11月17日(月)に実施しました。

第一部は、現在、多岐にわたる規則・規範を全従業員が遵守し、違反の場合は、早期に発見して是正できるマネジメント体制の構築を求められていることから、「コンプライアンスについて」をRSP協会の谷中健太郎氏より講義いただきました。

また第二部では、職場環境から心身の健康に不調をきたし、企業の生産性を落とすリスクを回避するため、「メンタルヘルスについて」をスリーマインド教育センターの芹澤幸彦氏を講師にお招きしました。

会員各社から240名が参加。会場は満席となり、好評のうち終了いたしました。引き続き、管理者研修の内容を充実させ、組織運営、管理の向上に役立つ研修を実施していく予定です。

■ 実施日 平成20年11月17日(月)

■ 会場

中央大学駿河台記念館(東京)

■ 実施科目と講師

第一部「コンプライアンスについて」

講師：谷中健太郎氏

(RSP協会 理事)

第二部「メンタルヘルスについて」

講師：芹澤幸彦氏

(スリーマインド教育センター)



近畿支部 平成20年度 不動産取引管理者研修を実施

昨年12月、近畿支部において会員会社の営業管理職を対象とした研修を実施。講師には、RSP協会の谷中健太郎氏をお招きしました。

講義では、企業を取り巻く最近のコンプライアンスについて具体的な例をあげ、体制づくりの必要性や事案が発生した時の対応など詳しい説明がありました。参加者からは「実践的な講義内容でよかった」と好評をいただきました。

当日は、40名の方が参加しました。

■ 実施日 平成20年12月18日(木)

■ 会場

第二吉本ビルディング

ヒルトンプラザ ウエスト・オフィスタワー
(大阪)

■ 実施科目と講師

「コンプライアンスについて」

講師：谷中健太郎氏

(RSP協会 理事)



谷中 健太郎 氏



第1回 FRK不動産消費者セミナー 「住まい選びのコツとポイント」実施報告

去る11月29日(土)、東京都千代田区神田のアキバホールにおいて、一般消費者を対象に、当協会主催による第1回 FRK不動産消費者セミナー「住まい選びのコツとポイント」を開催しました。以下にその要旨を紹介します。

セミナーの開演に先立ち、まず当協会の玉原利基事務局長より主催者挨拶として、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。

— 第1部 パネルトーク —

「知っておきたい“良い物件”の見分け方」



東急リバブル(株)
柿島 克有 氏

「良い物件は何を基準にして選べばよいのか」を、波多野里奈氏が消費者の立場で、住まいのプロ・柿島克有氏に聞くというスタイルで進められた。

まず「市場動向を良く知ること」と説き、首都圏新築マンションの販売数推移と価格推移、住宅ローン金利の推移などを検証し、さらに、税金面でも優遇を受けられるよう、購入のタイミングをよく見極めることが必要であるとされた。

ファイナンシャルキャスター
波多野 里奈 氏

「情報収集の方法」については、ポストのチラシ・新聞の折込広告・インターネットなどのメディアの利用の仕方を説明。物件を探す際には、購入動機がぶれないように、ご自身にとって本当に重要な要素は何かを箇条書きにするとよいとのアドバイスが

あった。

また物件選びの際には、図面から何を読み取れるか、それを現地で確かめる際の留意点として、最寄り駅からのルートや時間・周辺環境・道路・境界線などの確認などが挙げられた。

さらに「新築・中古の戸建のチェックポイント」は、敷地回り・建物の外観・内装など。「新築・中古マンションのチェックポイント」として、物件概要・権利関係・管理体制・室内などが挙げられ、具体的にわかりやすく、良い物件の見分け方を説明された。

そして、信頼できる不動産業者を選び、なんでも相談することが大事だと締めくくられた。

— 第2部 講演 —

「契約の際の注意とトラブル」



当協会顧問弁護士
松田 弘 氏

次に、当協会の顧問弁護士である松田弘氏が、「宅地建物の売買契約に関する法律」から、「契約はいつ成立するのか」「手付金」「債務不履行の場合」など、消費者が知っておくべき内容を詳しく説明された。

また、最近の取引におけるトラブル事例を具体的に紹介し、その原因と対策を探るためのケーススタディが行なわれた。そのテーマは、「隣接地の建築計画により変化した環境」「ローン関係のトラブル」「マンションにおけるさまざまなトラブルの実際」であった。

そして、これらのトラブルを検証し、「紛争を回避するための知識」を10のポイントにまとめられた。



セミナー終了後は、希望者による個別相談会も行われた。当日は約62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。



IRK NOW

平成21年 新年賀詞交歓会開催

新年1月6日(火)、当協会と(社)不動産協会の共催で「平成21年新年賀詞交歓会」が東京都港区のホテルオークラで開催された。会場には、金子一義国土交通大臣をはじめとする国会議員等の来賓のほか、二団体の会員多数が出席し、新年を祝った。

まず、(社)不動産協会・岩沙弘道理事長が冒頭の挨拶を行い、「昨年は米国発の金融危機の余波を受けて、不動産市場・不動産投資市場もきわめて厳しい一年であった。

こうした中、昨年末『税制改正大綱』がまとめられ、内需拡大の柱としての住宅投資の活性化、土地取引の活性化や地域活性化に繋がるさまざまな施策が打ち出されることとなった。我々不動産業界は政府によるこれらの対策を有効に活用し、お客様のニーズ、ウオントに応える安全安心で質の高い住宅の供給と、都市・地域再生に取り組むことが重要である。不動産業が内需関連産業の主要分野として成長のエンジンとなり、日本経済を牽引していくことが求められている。力を合わせ業界を挙げて努力をしていこう」と述べられた。

その後、金子国土交通大臣から「昨年末、住宅・不動産事業者の資金環境改善などを盛り込

んだ緊急対策を発表した。また、『税制改正大綱』には、住宅ローン減税の大幅拡充に加え、長期優良住宅に限定されるものの、投資減税が実現した。これらの施策によって住宅・不動産市場を活性化していただきたい。日本経済の下支えができればと考えている」旨の祝辞をいただいた。



金子一義
国土交通大臣

そして、当協会の岩崎芳史理事長が「不動産業界は厳しい状況が続いているが、昨年末発表された『税制改正大綱』では、過去最大の住宅ローン減税などが講じられ、また、『住宅・不動産市場活性化のための緊急対策』が発表され、不動産業者への資金繰り支援等が講じられた。これらのさまざまな施策を活かし、我々、不動産業に携わる者が日本経済活性化の先導を果たしていきたい」と挨拶。同理事長の音頭で乾杯し懇談に移った。

当日は約900人が参集し、盛会のうちに終了した。



当協会・岩崎理事長挨拶



ホームナビリニューアル記念 講演会および懇親会を開催



ホームナビは、消費者の利便性向上等を図るべく、昨年8月1日より全面リニューアルした。これを記念し、開発にあたってご協力いただいたインターネット委員会、運営部会・幹事会をはじめとする協会内外の方々をお招きし、記念講演会および懇親会を昨年12月1日(月)に東京都港区の虎ノ門パストラルにて開催した。

第一部の講演会では、価値生産コンサルタントの竹内一正氏より、「最近のインターネット事情」と題し、急激に変わる情報化社会について講演いただいた。また、第二部の懇親会では、当協会・岩崎理事長の挨拶、大堀インターネット委員長による乾杯後、ホームナビ開発時のインターネット運営部会委員長であった三井不動産(株)中川俊広氏より、当時の不動産流通業界状況や開発の苦労などのエピソードが披露された。

当日は、130名の参加者を迎え、盛況のうちに終了した。

委員会・部会報告

11/17 倫理紛争委員会

「会員による公正取引協議会の規約違反案件に係る取扱い」 「その他」

11/26 個人情報保護検討委員会

「第7回犯罪収益移転防止等連絡協議会・部会報告…犯罪収益移転防止法Q&A(追補版)／反社会的勢力による被害防止のためのハンドブ

ック作成」「不動産取引情報提供システム拡充検討委員会について」「長期使用製品安全点検制度について(消費生活用製品安全法への対応)」「社会資本整備審議会不動産部会について」

11/28 インターネット売買仲介・賃貸サイト、インターネット新築サイト合同運営部会

「他サイトとの提携について」「新不動産ジャパンについて…長期掲載物件の取扱と実証実験について」「その他…掲載ルールの強化について」

12/4 企画専門委員会

「社会資本整備審議会不動産部会の検討状況について」「FRK第3回『既存住宅フロー予測および流通促進策検討研究会』の検討状況について」「第1回既存住宅流通における簡易な評価方法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」「その他」

12/5 流通促進研究会

『「ライフスタイルの変化に応じて住み替える」という住宅取得行動への転換のための方策について』 「既存住宅が選択されるための施策や業界として取り組むべき課題・耐震性能などの基本性能に関する情報開示・取引価格情報の公開のありかた等について」 「その他」

12/9 賃貸事業ワーキング

「社会資本整備審議会不動産部会…賃貸管理業に係わる制度の整備について」「あんしん賃貸支援事業連絡協議会報告…あんしん賃貸支援事業紹介DVDほか」

12/16 研修部会

「平成20年度上期教育研修活動について」「平成20年度下期教育研修活動について」「登録実務講習について」「その他」

12/18 インターネット委員会

「新不動産ジャパンについて…不動産流通近代化センターによる説明と要望」「他サイトとの提携について」「その他…民事再生・会社更正・破産手続等を受けた会員の取扱い」

事業委員会報告

第2回 金融商品取引部会

平成20年11月27日(木)16時より、東京都千代田区のルポール麹町にて、平成20年度事業委員会第2回「金融商品取引部会」を開催した。

第1部セミナーには、講師にジャパンエクセレントアセットマネイジメント(株)の取締役企画管理本部長 田辺信之氏をお招きし、『『不動産実務と金融商品取引法』解説』をテーマに講演していただいた。また18時より第2部懇親会も行った。

当日は31名の会員にご参集いただき、盛況のうちに閉会した。

第2回 法人仲介部会

平成20年12月2日(火)16時半より、東京都港区の虎ノ門パストラルにて、平成20年度事業委員会第2回「法人仲介部会」を開催した。

第1部セミナーには、講師に住宅金融支援機構 住宅総合調査室の小林正宏主任研究員をお招きし、「サブプライム問題とアメリカの住宅金融市場」をテーマに講演していただいた。また18時より第2部懇親会も行った。

当日は26名の会員にご参集いただき、盛況のうちに閉会した。



住宅金融支援機構
小林正宏 主任研究員



第1回 一般仲介部会

平成20年12月11日(木)16時半より、東京都港区の虎ノ門パストラルにて、平成20年度事業委員会第1回「一般仲介部会」を開催した。

第1部セミナーには、講師に三井のリフォームの住生活研究所所長 西田恭子氏をお招きし、「これからの中古マンション購入×リフォーム～お客様のリフォームを積極的にサポートするために～」をテーマに講演していただいた。また17時半より第2部懇親会も行った。

当日は19名の会員にご参集いただき、盛況のうちに閉会した。

第2回 新築部会

平成20年12月19日(金)16時より、当協会会議室にて、平成20年度事業委員会第2回「新築部会」を開催した。

第1部セミナーには、(株)東京カンテイの市場調査室室長 中山登志朗氏をお招きし、『『首都圏新築分譲マンション販売における平成20年の総括と平成21年の展望について』～購入予定者はマンションの何に注目しているか～』をテーマに講演していただいた。また17時半より第2部懇親会も行った。

当日は24名の会員にご参集いただき、盛況のうちに閉会した。





DATA BOX



東日本レインズ

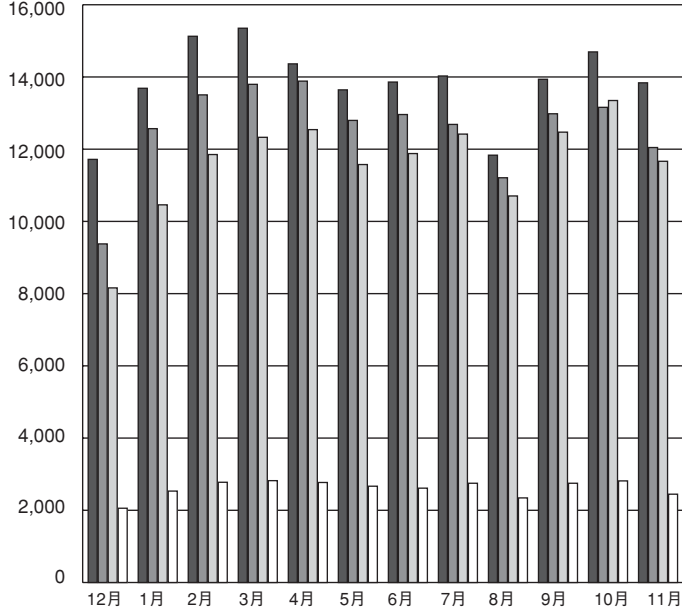
物件種別 新規登録数推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('07.12~'08.11) 単位: 件

	マンション	戸建	土地	事業用
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
10月	14,694	13,159	13,348	2,814
11月	13,838	12,046	11,665	2,446

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



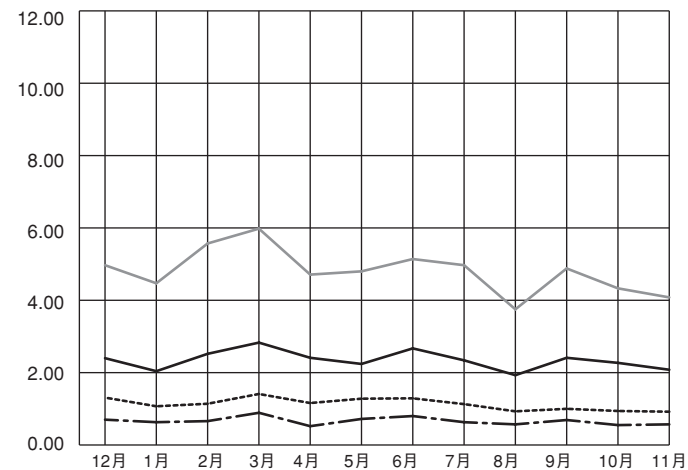
物件種別 成約率推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('07.12~'08.11) 単位: %

	マンション	戸建	土地	事業用
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
10月	4.33	2.27	0.94	0.55
11月	4.08	2.08	0.92	0.57

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

('08.6~'08.11)

単位: 件

	6月	7月	8月	9月	10月	11月
物件資料請求件数	3,623	3,083	2,809	3,612	3,494	3,117

ホームナビ平均公開件数

('08.6~'08.11)

単位: 件

	6月	7月	8月	9月	10月	11月
仲介サイト	107,286	110,220	116,535	117,379	116,968	118,958
賃貸サイト	19,240	18,923	18,831	18,997	18,698	18,599
新規サイト	2,600	2,609	2,705	2,824	2,821	2,823
合計	129,126	131,752	138,071	139,200	138,487	140,380

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・代表者変更 (敬称略)

資生堂開発(株) ⇒ NSコーポレーション(株)
代表取締役 岡 建史
(前任/取締役社長 田邊 俊治)

● 所在地・代表者変更 (敬称略)

大林不動産(株) 〒101-0062
千代田区神田駿河台3-4
TEL 03-5256-0611
取締役社長 森岡 敏光
(前任/社長 松尾 弘一)

● 代表者変更 (敬称略)

イヌイ建物(株) 社長 乾 康之
(前任/社長 中村 哲也)

トータルハウジング(株)
社長 茶谷 瑛一
(前任/代表取締役社長 松岡 瑞樹)

日本中央地所(株) 代表取締役社長 関口 浩光
(前任/代表取締役社長 川目 正良)



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およ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.95
平成21年1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