



フランス エッフェル塔

● TOPICS

- ・平成21年度事業活動の基本方針(要旨)
- ・「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」の設置について
- ・「不動産業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・部会」の報告
- ・インターネット運営規定の改訂について
- ・「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」の概要
- ・不動産流通研究助成事業の実施
- ・「既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会」における取りまとめについて
- ・社会資本整備審議会 住宅地分科会 民間賃貸住宅部会の設置について
- ・平成20年度下期 不動産取引実務研修 実施報告
- ・「第3回 FRK住まいと暮らしのセミナー」実施報告

● FRK NOW

「税制改正セミナー」開催
理事会・委員会・部会報告

● DATA BOX

● INFORMATION

会員だより

平成21年度 事業活動の基本方針(要旨)

平成21年2月27日に開催された第4回理事会において、平成21年度事業活動の基本方針が承認されました。本方針は、平成21年度事業計画の骨格となるものです。以下にその要旨を掲載します。

本年度は、国の住宅・不動産市場活性化施策を有効に活用し、景気回復を牽引していくため、次のような活動を推進していく。住宅・不動産市場活性化へ向けての調査研究活動の拡充と政策提言活動の推進、不動産取引の適正化を図り、不動産流通市場の信頼性を高めるための研修活動の拡充、消費者の既存住宅流通市場への認識を深めるため、ホームナビや各種セミナーなどを通じての効果的な広報活動の実施などを主要な課題として、事業活動を展開する。

I. 政策提言活動の推進

1. 不動産流通促進に向けた政策提言等

(1) 住宅・不動産行政の新たな展開に向けた政策提言

昨年度実施した「既存住宅フロー予測及び流通促進施策検討研究会」において示された流通促進策等を踏まえ、国等による取組に対し、委員として参画し、不動産流通の実情を踏まえた意見具申を行う。

(2) 不動産取引の適正化、コンプライアンス徹底等に向けた対応

より安全安心な不動産取引の推進および不動産流通業の健全性を一層高めていくための取組や法改正等に的確に対応し、不動産流通業の実態を踏まえた意見具申を行う。

2. 住宅・土地税制改正要望

現在の景気後退の状況を踏まえ、内需拡大の柱としての不動産流通市場の活性化のため、少なくとも不動産流通に関する税が負担増とならないよう、今年度期限切れとなる住宅・土地税制の軽減措置等についての延長を要望すると共に、不動産流通市場の動向を見つつ、更なる改善の要望を行う。

(1) 平成22年度に期限切れとなる各種軽減措置の延長及び改善

- ・住宅取得資金等資金贈与における相続時精算課税制度の特例
- ・新築住宅の固定資産税の減額措置
- ・特定の居住用財産の買い替え特例、特定居住用財産の譲渡損失の特例等不動産譲渡に伴う特例措置等

(2) 消費税等への対応

今後の消費税引上げ論議の中、住宅購入者の更なる負担増を招かないよう、消費税を含めた住宅に係る取得税制のあり方に関する調査研究等の確な対応を図る。

3. 金融関連要望

昨今の金融機関による融資対応を踏まえ、住宅金融支援機構等に対して住宅ローンの安定的な確保を要望する。

併せて、「フラット35」についての手続きの迅速化や事前審査制度の普及等既存住宅における利用のしやすさに配慮した改善、および優良住宅への金利優遇制度である「フラット35S」の既存住宅の利用促進に向けた改善を要望する。

II. 調査研究活動の拡充

不動産流通市場を取り巻く環境の変化と時代の要請にこたえ、不動産流通市場の担い手とし

て、不動産流通を活性化し、信頼される流通市場を育成するための諸施策の検討とタイムリーな政策提言を行っていくための活動を推進する。

Ⅲ. 情報ネットワークの強化

1. インターネット事業の推進

前年度のホームナビの全面リニューアルにより、登録機能の強化、最新の検索機能、自然な画面遷移を取り入れるなどユーザビリティの向上を図った。今年度は、ホームナビ物件情報の他サイトへの掲載等に伴うシステム整備を行うと共に、ホームナビの認知度を高め、消費者からの反響を増加させるための活動を推進する。

2. 不動産ジャパンの円滑な運営に向けての協力

「不動産業における情報インフラの整備検討委員会」の報告を踏まえ、再構築後の不動産ジャパンは、インターネット普及環境下における消費者保護と利便性向上のための公的情報インフラと位置づけられた。

本年4月にスタートする「新不動産ジャパン」の活性化へ向け、システム改良及びコンテンツの充実等に、構成団体として協力をを行う。

3. 指定流通機構構成団体としての活動推進

不動産取引の透明性の確保が求められる状況で、指定流通機構の役割は重要になってきており、他の構成団体と連携し全国指定流通4機構の円滑な運営に努めるとともに事業活動を推進する。

Ⅳ. 研修・広報活動の推進

1. 教育研修活動の推進

不動産市場を取り巻く様々な環境の変化や多様化する消費者ニーズに対応するため、実務知識の向上のほか、コンプライアンスの徹底のための研修を実施し、消費者から信頼される人材の育成を推進する。

階層別研修を継続し、不動産流通市場の環境の変化に応じ、研修内容の充実を図る。

2. 一般消費者向け広報活動の拡充

当協会の活動や政策提言、各種調査結果などについて、セミナーやホームナビを活用し、積極的に情報を発信するとともに、これらを計画的、効果的に行い、消費者の既存住宅への関心を高める。

3. 会員向け広報活動の推進

FRK会報により、不動産関連情報をわかりやすく提供する。

ホームナビ会員向けページを活用し、迅速な情報提供を行うとともに、会員からの標準書式への照会事項等についての情報提供の検討を行う。

Ⅴ. 国際活動の推進

世界不動産連盟日本支部メンバーとして北京世界総会に参加する。また、NAR（全米リアルター協会）との親交を深めるなど、海外の有用な情報の迅速な収集を図る。

Ⅵ. 支部活動の推進

各地域の指定流通機構構成団体として、レイنزの円滑な運営と適正なレインズシステムの利用を推進するとともに、支部会員のニーズに応え、研修やセミナーを実施する。

Ⅶ. その他の活動

1. 不動産売買契約書等標準書式の充実と普及の推進
2. 行動綱領の順守によるコンプライアンスの徹底
3. 公益法人改革等への対応



Fudosan Ryutsu Keiei Kyokai

「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」 の設置について

国土交通省は、平成21年1月に「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」を設置しました。設置の目的と、これまでに検討された内容は、以下の通りです。

近年、暴力団等の反社会的勢力は組織形態を隠ぺいし、活動実態を不透明化・巧妙化させており、これまで以上に、国民生活や企業活動からの排除の必要性が高まっています。さらに、国際的な要請でもある反社会的勢力によるマネーロンダリング対策の必要性もあります。これを受けて、平成19年12月に、不動産取引にかかわる業界団体による業界横断的な連絡協議会が設立されました。関係業界団体が相互に連携し、情報を共有することで、取り組みの効果をより高めることを期待したものです。

こうした時代の要請に適切に対応し、不動産産業の健全な発展を着実に進めていくためには、不動産取引からの反社会的勢力の排除に向けた環境整備をさらに進めていくことが求められています。

このため、国土交通省総合政策局不動産課では、『不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会』を平成21年1月に設置し検討を始めました。

この検討会は、不動産業界における業界特性や反社会的勢力の関与リスク等を踏まえ、不動産取引からの反社会的勢力の排除の必要性を再確認しつつ、そのあり方を検討し、今後の不動産産業の健全な発展に資することを目的としています。

(1) 第1回検討会(平成21年1月19日)

「排除の必要性等についての認識の共有」

- ・不動産業の現状
- ・不動産取引の特性等を踏まえた反社会的勢力排除の必要性
- ・反社会的勢力排除に関する政府全体の取り組み
- ・不動産業における反社会的勢力排除の取り組み状況と意識
- ・不動産業における反社会的勢力の関与事例

(2) 第2回検討会(平成21年2月19日)

「排除のあり方の論点整理」

- ・不動産取引の特性
- ・不動産取引への反社会的勢力の関与リスクについて
- ・不動産取引からの反社会的勢力排除の必要性について
- ・不動産取引からの反社会的勢力排除の適法性について
- ・不動産取引からの反社会的勢力排除の基本的な考え方
- ・不動産取引からの反社会的勢力の排除施策について

(3) 第3回検討会(平成21年3月予定)

「排除のあり方の取りまとめ」

「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・部会」の報告

「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・部会」第8回の内容を報告します。

■『犯罪収益移転防止のためのハンドブック Q & A』の追補版の公表について

ハンドブック配布後に寄せられた問い合わせに対応するため、追補版を作成しました。連絡協議会事務局である(財)不動産流通近代化センターのホームページに公表しています。

追加された内容は主に、本人確認の方法、法人取引・代理取引、記録保存についてです。

不動産流通近代化センター ホームページ
<http://www.kindaiika.jp/>
「犯罪収益移転防止法等連絡協議会」

■反社会的勢力による被害防止対策について

反社会的勢力による被害防止対策について、他団体の事例を参考に、不動産業界における対策を検討しています。

今般、日本証券業協会の取り組みについて、ヒアリングを行いました。内容は、

- ・排除の検討の仕組み
- ・証券業界における問題点
- ・排除の場面
- ・証券業界からの排除の場面
- ・排除の義務付け
- ・排除の手段 等

今後もさらに他団体の事例を収集し、検討を重ねる予定です。

インターネット運営規程の改訂について

当協会が運営する不動産検索サイト「ホームナビ」には、消費者から高い信頼が寄せられています。この「ホームナビ」を健全に維持していくため、昨今の不動産市況を踏まえて、インターネット運営規程を次のとおり改訂します。

1. 改訂内容

インターネット運営規程第15条（参加会員の取消し等）の規定に、次のとおり第2項を追加する。

（変更前）

第15条（参加会員資格の取消し等）

参加会員が次に該当する行為をした場合は、部会は一定の期間を定めて新たな登録を禁止し、または情状により参加会員の資格を取り消すことができる。この場合において、既に登録された情報については、削除することができる。

- (1) 本制度の運営を著しく妨げる行為をした場合
- (2) 年会費の支払いがない場合
- (3) 本規程に違反した場合
- (4) 故意または過失により不実、もしくは著しく事実と相違する情報を登録した場合、または会員の名誉

を傷つけ、また、会員全体の信用を失墜される行為をした場合

（改訂後）

第15条（参加会員資格の取消し等）

- 1 省略（改訂前に同じ）
- 2 参加会員に民事再生法による再生手続開始の申立、会社更生法による更生手続開始の申立、破産手続開始の申立等の事由が発生したときは、当該事由の発生日の翌日をもって参加会員資格を喪失し、既に登録された情報は、削除されるものとする。

付 則

規程改訂は平成21年2月27日から適用する。ただし、規程改訂時において民事再生手続開始申立等の事由がある参加会員に対しても適用する。

「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」の概要

平成20年12月15日に国土交通省関係部局により取りまとめ、公表された「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」に盛り込まれた関係施策について、その概要を報告します。

1. 住宅金融支援機構による 分譲住宅等事業資金の円滑化支援

(1) まちづくり融資の概要

敷地内に一定の空地を確保する住宅建設事業や、小規模な共同建替、法定再開発、マンション建替、地区計画や建築協定等に適合する住宅建設事業など、市街地環境の整備・改善に資する事業に対する融資である。

<対象事業拡充のポイント>

① 有効空地確保事業

【現 行】敷地内に確保すべき空地
法定空地率+20%以上

【拡充後】敷地内に確保すべき空地
法定空地率+10%以上
(法定空地率=100%-法定建ぺい率)

② 総合的設計協調事業及び地区計画等適合事業

【現 行】建替事業に限定

【拡充後】新規建設も対象に追加

※共同建替事業およびマンション建替事業は現行どおり。

(2) まちづくり融資の活用のポイント

○ 民間金融機関からの事業資金借入の借換融資も可能

○ 工事期間中や竣工後(2年以内)においても融資は可能

○ 戸建て住宅の建設資金も対象

○ 中小事業者で保証人の確保等ができない場合は、無保証融資が可能な場合がある

※ 融資については住宅金融支援機構所定の審査がある。

(3) 適用期間

平成20年12月22日から平成24年3月31日までに機構が資金の貸付けの申込みを受理したものに適用する。

2. 住宅金融支援機構による 優良住宅取得支援制度の拡充

(1) 優良住宅取得支援制度の拡充の概要

○ 平成21年1月5日から、優良住宅取得支援制度(【フラット35】S)を拡充し、新たに中古タイプを設け、省エネルギー性またはバリアフリー性について一定の性能を備えた中古住宅(取得後に当該基準に該当するリフォーム工事を行う場合を含む。※)に対して当初5年間0.3%(年率)金利を引き下げ。

(募集金額に達し次第、受付を終了)
※購入・リフォーム後の性能による制度適用が可能。

○ 優良住宅取得支援制度(【フラット35】S)の金利引下げ期間については、【フラット35】S(中古タイプ)を含めて、当初5年間から当初10年間に延長する予定。

3. 建築関連中小企業に対する 金融上の支援について

(1) セーフティネット貸付制度(政府系金融機関による融資制度)

○ 対象

建築確認、建築着工の減少等により、一時的に資金繰りに著しい支障を来しているまたは来すおそれがある中小企業

○ 融資条件

→右ページ表

(2) セーフティネット保証制度(民間金融機関から融資を受ける際の信用保証制度)

信用保証制度は、民間金融機関から融資を受ける際、信用保証協会が債務保証を行うことにより、中小企業が融資を受けやすくする。

セーフティネット保証制度は、経営の安定に支障を生じている中小企業について、一般の保証枠とは別枠で保証を行う。

表. セーフティネット貸付制度(政府系金融機関による融資制度)の融資条件

	日本政策金融公庫	
	国民生活事業	中小企業事業
融資限度額	4,800万円	4.8億円
融資基準利率(5年以内)	2.5%(注)	2.05%(注)
融資期間	運転資金:8年以内、設備資金:15年以内	
元金返済据置期間	3年以内	
その他	一定の要件を満たす場合には、無担保による貸付が可能(金利上乘せ)	

(注)利率は月ごとに
変動する。

○ 対象

全国的に業況の悪化している業種として指定を受けた業種(中小企業庁ホームページ参照 <http://www.chusho.meti.go.jp/>)に属する中小企業であって、事業所の所在地を管轄する市町村長または特別区長の認定を受けた方。なお、指定業種以外の業種の中小企業の方であっても、一般保証の利用は可能。

○ 認定要件

最近3か月間の平均売上高等が前年同期比マイナス3%以上の中小企業者など。

○ 保証限度額の別枠化

(一般保証限度額)(別枠保証限度額)

- ・ 普通保証 2億円 + 2億円
- ・ 無担保保証 8,000万円 + 8,000万円
- ・ 無担保無保証人保証※
1,250万円 + 1,250万円

※ 納税していること等、一定の要件あり。

○ 保証料

おおむね1.0%以内で、信用保証協会ごと及び信用保証制度ごとに定める。

一般保証と比べ、割安な保証料(平均1.35% → 0.8%程度に軽減)。

不動産流通研究助成事業の実施

当協会は、不動産流通研究助成事業として、平成21年度から研究助成課題の募集を開始します。

不動産流通研究助成事業は平成20年度から開始した事業で、平成21年度からは審査委員会を設置し、研究助成課題の募集を開始します。

当該事業は、不動産流通に関する調査研究を行う者に助成を行うことにより、不動産分野における調査研究活動の一層の振興を図り、不動産産業の発展に寄与することを目的として取り組むものです。

1. 助成対象分野

- ① 不動産流通市場の動向に関する調査研究
- ② 不動産流通に関する法制度等制度に関する調査研究
- ③ 不動産流通に関する金融・経済に関する調査研究
- ④ 不動産流通に係る消費者行動に関する調査研究
- ⑤ 不動産流通業に関する調査研究

⑥ その他不動産流通の活性化に関する調査研究

2. 助成対象者

- ① 学校教育法による大学の教授、准教授、講師またはそのグループ
- ② 民法34条の規定により設立された法人および法律により直接設立された法人で学術研究等を行う機関ならびに当該研究機関に研究者として所属する者
- ③ 過去において調査研究で実績のある団体、事業会社または個人

3. 審査委員会

委員長 浅見 泰司(東京大学教授)
中川 雅之(日本大学教授)
林 亜夫(明海大学教授)
協会関係 運営委員会委員長
専務理事

4. 研究課題の募集

平成21年4月中旬頃を予定

「既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会」 における取りまとめについて

当協会の本年度の研究課題である「既存住宅のフロー予測および流通促進に必要な諸施策」について、有識者を中心に研究会を設置し検討を進めてまいりました。以下に検討状況をお知らせします。なお、報告書は、4月初旬に配布予定です。

1. 研究会設置の趣旨と検討状況

昨今の景況悪化にともない、2008年の既存住宅の流通量は概算値で47万戸台まで低下する見込みです。また、今後の日本においては、少子高齢化によって2015年には世帯数の伸びはピークアウトし、その結果、新規世帯の増加にともなう住宅需要自体は、以後減少に向かうと予想されています。

そこで、今後の人口・世帯の変化にともなう中期的な既存住宅流通量の推移について、予測を行いました。具体的には、総務省『住宅・土地統計調査』、国土交通省『平成15年住宅需要実態調査』などのデータを用いて、『住み替え行動選択モデル』を構築・推計し、所得水準や地価・物件価格の変動など外生的な諸要因が変化した場合の住み替え選択行動の変化について推計を行い、2015年における既存住宅流通量の推計を行いました。

一方、ライフステージに応じた住み替えをより推進し、本来であれば住み替えたいという潜在的ニーズを掘り起こすためには何をすればよいのか、といった課題について議論しました。

また、近年、住宅について量から質への転換が求められ、省資源や環境問題などの観点からも、既存住宅の有益な活用が注目されてきていることから、消費者に新築住宅と遜色なく検討してもらうには業界としてどのような取り組みが必要かという課題を整理し、既存住宅流通市場のさらなる成長・成熟を目指すための方策についても当研究会において議論しました。

そのうえで、自然体で推移した場合の2015年における既存住宅流通量の推計値と、これら施策に取り組み、実施した場合の効果を反映した場合の値を推計しました。

2. 研究会メンバー

座長 小峰 隆夫

(法政大学 大学院政策創造研究科 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)

調査業務等委託先：

(株)日本住宅総合センター

三菱UFJリサーチ&コンサルティング

なお、昨年度、当協会における「住宅履歴情報整備にともなう対応」をはじめ、既存住宅流通に係る諸課題の検討に取り組んだ「流通促進研究会」の各委員からも、実務面からの意見を提示してもらい、研究会における議論に反映しました。

3. 研究会のスケジュールと討議内容(予定)

第1回 平成20年9月5日

・全体企画の説明、課題・論点の抽出

第2回 同年10月10日

・流通促進施策の検討

第3回 同年11月6日

・流通促進施策の検討

第4回 同年12月19日

・将来フロー予測中間報告、流通促進施策の検討

第5回 平成21年2月20日

・調査結果報告

・流通促進施策の検討

同年3月予定

・報告書作成

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 民間賃貸住宅部会の設置について

国土交通省は、2月24日より、民間賃貸住宅のあり方について、社会資本整備審議会 住宅宅地分科会に民間賃貸住宅部会を設置し、審議を行うこととなりました。当協会からは、運営委員会委員長の鈴木良一氏が委員として参加しています。

1. 設置の趣旨

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築していく観点からも民間賃貸住宅の果たす役割は、重要である。しかし、民間賃貸住宅の現状は、持家に比較すると、バリアフリー化が遅れ、旧耐震基準でのストックが多いなど、質の面での課題を抱えている。さらに、敷金返還や退去時の原状回復をめぐる多くの紛争が発生するといった問題がある。

このような情勢に対応し、民間賃貸住宅市場の環境整備を進め、具体的な住宅政策のあり方について、集中的かつ機動的に調査審議を行うため、住宅宅地分科会に民間賃貸住宅部会を設置する。

2. 主な論点

- (1) 賃貸住宅を巡る紛争の防止のための方策
- (2) 賃貸住宅を巡る紛争の円滑な解決のための方策
- (3) 民間賃貸住宅ストックの質の向上のための方策

3. 今後の審議予定

- 第1回 平成21年2月24日(火)
民間賃貸住宅政策のあり方について
- 第2回 同年3月31日(火)
賃貸借契約を巡る紛争の予防のための仕組み
- 第3回 同年4月下旬
住宅の賃貸借に関する業務の適正な執行の確保
- 第4回 同年5月下旬
賃貸住宅を巡る紛争の円滑な解決
- 第5回 同年6月下旬
民間賃貸住宅ストックの質の向上
- 第6回 同年7月下旬
中間とりまとめ

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年度下期 不動産取引実務研修 実施報告

当協会では、教育研修事業の一環として「不動産取引実務研修」を開催しております。本研修は、中堅社員の方を対象に、実践的な専門知識の習得を目的として行うものです。本年度下期においても首都圏および近畿支部・中部支部で実施し、多数の会員の方が受講しました。

首都圏開催

1月20日(火) から2月13日(金) にかけて、全11回の研修を中央大学駿河台記念館にて開催し、1,442名が受講した。

■ 実施科目・講義内容

1. 「不動産取引紛争・ケーススタディによる未然防止について」

- 1月20日(火)、22日(木)、26日(月) 計3回
- ・消費者紛争・トラブルに関する現状
 - ・不動産取引実務におけるトラブル事例と対応策
 - ・クライシス(危機)発生時の基本動作と組織対応体制

2. 「法律」

- 1月27日(火)、29日(木)、2月6日(金) 計3回
- ・不動産関係の新法、改正法とその留意点
 - 消費者生活製品安全法、特定瑕疵担保責任法ほか
 - ・不動産取引をめぐる最近の裁判例
 - 告知義務、瑕疵担保責任、眺望の保証、賃貸借原状回復義務ほか

3. 「不動産の価格査定」

- 1月30日(金)、2月5日(木) 計2回
- ・価格査定の必要性と仕組み
 - ・価格査定マニュアルと使い方
 - ・公的価格と活用法
 - ・収益不動産、事業用不動産の査定とその着眼点
 - ・非木造建物の査定

4. 「税務」

- 2月10日(火)、12日(木)、13日(金) 計3回
- ・平成21年度税制改正案の概要
 - 不動産関連改正項目(取得、保有、運用、譲渡時ほか)
 - その他不動産法規別改正項目
 - ・平成22年度期限切れ特例
 - ・住宅ローン減税Q & A

■ 講師

「不動産取引紛争」



橋本 明浩 氏
東急リバブル(株)
お客様相談室長

「法律」



弁護士
松田 弘 氏
当協会顧問弁護士

「不動産の価格査定」



不動産鑑定士
藤田 浩文 氏
東急リバブル(株)鑑定課長

「税務」



税理士
板倉 和明 氏
板倉和明税理士事務所



近畿支部開催

FRK近畿支部主催の「平成20年度不動産取引実務研修」を2月16日(月)から2月23日(月)にかけての全3回、大阪厚生年金会館にて開催した。研修には、339名が受講し、盛況のうちに終了した。

■実施科目・講義内容

実施した講義内容は、首都圏で開催された「不動産取引実務研修」と同様である。

1. 「税 務」

2月16日(月)

講師：板倉和明 税理士(板倉和明税理士事務所)

2. 「法 律」

2月19日(木)

講師：松田 弘 弁護士(当協会顧問弁護士)

3. 「不動産取引紛争・ケーススタディによる未然防止について」

2月23日(月)

講師：橋本明浩氏

(東急リバブル㈱) お客様相談室長



中部支部開催

FRK中部支部主催の「平成20年度不動産取引実務研修」を2月27日(金)に、住宅金融機構 東海支店にて開催した。研修には、80名が受講し、盛況のうちに終了した。

■実施科目・講義内容

実施した講義内容は、首都圏で開催された「不動産取引実務研修」と同様である。

「不動産取引紛争・ケーススタディによる未然防止について」

講師：橋本明浩氏

(東急リバブル㈱) お客様相談室長



「第3回 FRK住まいと暮らしのセミナー」実施報告

去る1月15日(木)、東京都千代田区大手町の日経ホールにおいて、一般消費者を対象にした、当協会主催による「第3回FRK住まいと暮らしのセミナー」(後援：国土交通省・東京都)を開催しました。



岩崎理事長 挨拶

まず、セミナーの開演に先立ち、当協会の岩崎芳史理事長が主催者挨拶として、当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

「理想の住まいを求めて」

— 中古住宅購入×リフォームの可能性 —

最近、中古住宅を購入し、リフォームして、ご家族のライフスタイルに合った理想的な住まいを手に入れる方が増えています。例えばギャラリーのある家、絵本屋、またはガレージをジュエリーショップにと…。どのお住まいも夢を実現させた、まさに“世界に一つだけの家”です。

近年、課題とされている「中古住宅流通市場の活性化」を実現させるには、このようなリフォームの魅力を伝えていくこと。そして、消費者をトータルにサポートする「仲介」プラス「リフォーム」のワンストップサービスの仕組みづくりが必要だと思います。

多くの方が住まいに対して柔軟な考えを持ち、リフォームを楽しみながら、ご自分らしい家を手に入れてくださるようになればいいですね。

■ 第2部 特別講演

「住まいは人の巣である」

この正月に5、6年ぶりに故郷の尾道に帰ったのですが、驚いたことがあります。過疎の街と言われていたのに、商店街が非常に賑わっている。30代の若者たちが借りて新しく店を開い

ているんですね。彼らは古いものを活かし、それを磨いて工夫をして昔ながらの尾道を再生している。リフォームです。歩いている人たちの笑顔までもが再生されていました。

そこで思ったのは、この戦後の数十年、私たちはスピードや結果を求め、便利に快適に効率よくお金を生むことにかまけすぎて、大事なものを失ってきたのではないかと思います。

この21世紀はスローライフが見直され、不便で我慢は要るが楽しさや豊かさを感じられるという時代です。時間はかかりますが、それを実践していけば、戦争や殺し合いをしなくても理解し合うことができ、穏やかな暮らしをつくっていけるはずです。

私が子供の頃に住んでいた家には四季の気配が感じられ、家族の気配を感じながら絆を育める家でした。これからは、そういった本来の人間らしい「巣」というものにもう一度住める時代になるのではないかと思います。

年老了僕たちには不自由かもしれないが、未来人である子供たちは元気だし、それを楽しめる力があります。これからは便利な文明社会の近代建築だけではなく、神や仏に許された穏やかな良い巣に住むことを考えるのが、私たちに残されたこれからの大いなる喜び、楽しみであるべきではないかと思っています。

当日は457名が参集して熱心に聴き入り、盛会のうちに終了した。



大林 宣彦氏
映画作家



西田 恭子氏
一級建築士



FRK・NOW

「平成21年度 税制改正セミナー」開催

1月29日(木)、東京都の
新宿エステック情報ビルに
て「平成21年度 税制改正
セミナー」を開催した。講
師には、税理士の広田龍介
氏をお招きした。

セミナーでは、1月現在
の政府案の内容で、以下の
不動産関連項目の説明が行われた。



広田 龍介 氏

- ・住宅ローン減税の延長拡充
- ・長期優良住宅を新築・取得した場合の所得税額の特別控除の創設
- ・既存住宅の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設
- ・平成21、22年取得土地等の譲渡税の特例措置の創設
- ・Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の税率引下げ など

当日は111名の会員が受講し、盛況のうちに終了した。



理事会報告

2/27 第3回理事会開催

〔議案〕

「平成21年度事業活動の基本方針(案)」 「不動産流通研究助成事業の実施について」 「インターネット運営規程の改訂」 「民事再生開始申立等の事由が生じた場合の対応について」

〔報告〕

「平成21年度税制改正の概要」 「平成21年度住宅金融支援機構予算案の概要」 「『社会資本整備審議会産業分科会不動産部会』における審議状況」 「ホームナビ物件情報の他サイトへの掲載について」 「新不動産ジャパンの概要について」 「『不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方に関する検討会』の設置について」 「平成20年度の教育研修活動について」

標記について審議のうえ、すべて原案通り承認された。

委員会・部会報告

1/8 企画専門委員会

「平成21年度税制改正与党大綱について」 「住宅金融支援機構【フラット35】S(中古タイプ)適用条件緩和について」 「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の検討状況について」 「流通促進策研究会、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」 「長期優良住宅の普及促進に関する法律関連の意見募集(パブリックコメント)について」 「レインズ取引情報検討委員会の検討状況につい

て」「その他」

1/9 標準化ワーキング

「物件調査実務ハンドブック(仮称)の検討ほか」

2/5 企画専門委員会

「平成21年度事業活動の基本方針(案)について」
「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の検討状況について」
「第2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」
「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方に関する検討会の設置について」
「その他」

2/6 流通促進研究会

「既存住宅流通量フロー予測について」
「報告書案についての討議」

2/23 業務流通委員会

「平成21年度事業活動の基本方針(案)」
「平成21年度税制改正の概要」
「平成21年度住宅金融支援機構予算案の概要」
「『社会資本整備審議会産業分科会不動産部会』

における審議状況」
「『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』における検討状況」
「ホームナビ物件情報の他サイトへの掲載について」
「新不動産ジャパンの概要について」
「『不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方研究会』の設置について」
「平成20年度の教育研修活動について」
「その他」

2/24 運営委員会

「平成21年度事業活動の基本方針(案)」
「平成21年度税制改正の概要」
「平成21年度住宅金融支援機構予算案の概要」
「『社会資本整備審議会産業分科会不動産部会』における審議状況」
「ホームナビ物件情報の他サイトへの掲載について」
「新不動産ジャパンの概要について」
「『不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方に関する検討会』の設置について」
「平成20年度の教育研修活動について」

3/4 倫理紛争委員会

「会員による宅建業法違反事案に係る取扱い」
「平成21年度事業活動の基本方針」
「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方に関する検討会の設置について」
「その他」

事業委員会報告

第3回金融商品取引部会

平成21年3月5日(木)15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3回「金融商品取引部会」を開催した。

第1部セミナーには、講師に関東財務局理財部証券監督第二課の太田治 上席調査官をお招きし、「『第二種金融商品取引業等監督指針』の解説」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42名の会員にご参集いただき、盛況のうちに閉会した。





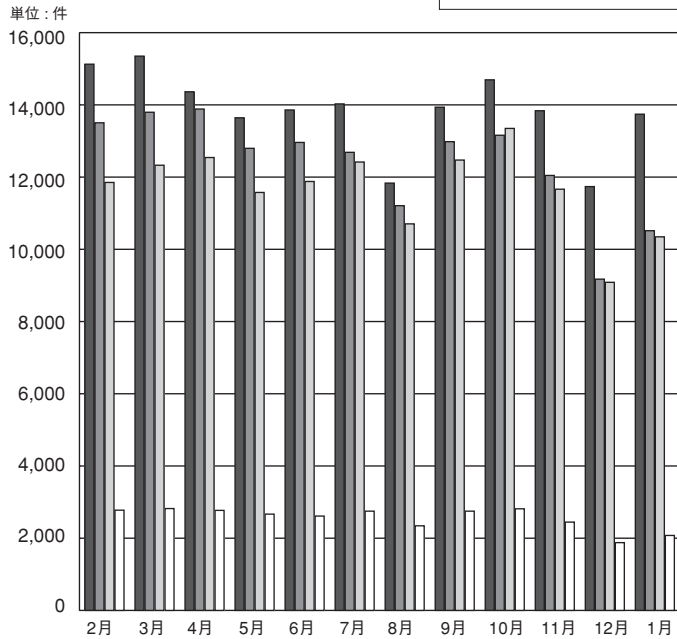
東日本レインズ

物件種別 新規登録数推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('08.2~'09.1) 単位: 件

	マンション	戸建	土地	事業用
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
12月	11,737	9,174	9,086	1,877
1月	13,742	10,515	10,346	2,076

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。

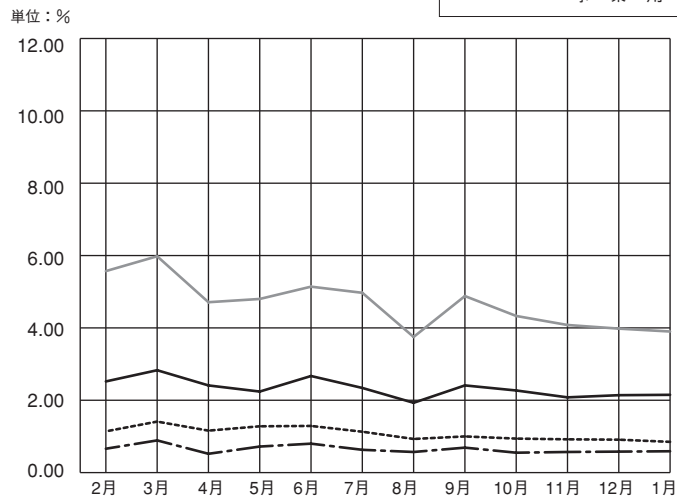


物件種別 成約率推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('08.2~'09.1) 単位: %

	マンション	戸建	土地	事業用
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
12月	3.98	2.14	0.91	0.58
1月	3.90	2.15	0.85	0.59

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



FRKホームナビ

ホームナビ反響状況

('08.8~'09.1)

単位: 件

	8月	9月	10月	11月	12月	1月
物件資料請求件数	2,809	3,612	3,494	3,117	3,218	4,754

ホームナビ平均公開件数

('08.8~'09.1)

単位: 件

	8月	9月	10月	11月	12月	1月
仲介サイト	116,535	117,379	116,968	118,958	118,988	117,634
賃貸サイト	18,831	18,997	18,698	18,599	19,930	20,376
新規サイト	2,705	2,824	2,821	2,823	2,647	2,554
合計	138,071	139,200	138,487	140,380	141,565	140,564

注1. データは当月の1日当り平均件数です。

INFORMATION

会員だより

● 社名変更

GEリアル・エステート(株) ⇒ 日本GE(株)

● 代表者変更

(敬称略)

オリックス不動産(株)

代表取締役社長 山谷 佳之
(前任/代表取締役社長 西名 弘明)

日新建物(株)

代表取締役社長 登橋 清隆
(前任/代表取締役社長 中村 憲二)

日本土地建物販売(株)

代表取締役社長 高松 盛太
(前任/代表取締役社長 辻本 英一)

● 所在地変更

東洋紡不動産(株)

〒541-0056

大阪市中央区久太郎町2-4-27

TEL 06-7669-8610

(株)フージャースコーポレーション

〒101-0053

千代田区神田美土代町9-1

TEL 03-3216-8400

ベルエステート(株)

〒564-0063

吹田市江坂町13-48

TEL 06-4861-7120



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.96
平成21年3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