



イタリア サン・マルコ寺院

新理事長・前理事長挨拶 平成21年度事業計画(要旨)

● TOPICS

- ・国土交通省が平成21年地価公示を発表
- ・社会資本整備審議会産業分科会 不動産部会「中間とりまとめ」について
- ・FRK既存住宅流通量推計結果
- ・「不動産ジャパン」がリニューアルオープン
- ・レイズ《全国データベース》がスタート
- ・『2009不動産流通統計ハンドブック』を作成・配布
- ・『物件調査実務ハンドブック』を作成
- ・平成21年度「不動産取引実務研修」のご案内
[役員名簿]

● FRK NOW

- 第40回定時総会開催
- 理事会・委員会・部会報告

● DATA BOX

● INFORMATION

「流通新時代」に向け 仲介サービスの向上と 市場の透明性を高めるための 地道な取り組みを



社団法人不動産流通経営協会
理事長 大橋 正義

この度、岩崎理事長の後を受けまして、理事長に就任いたしました大橋でございます。誠に大任ではありますが、微力ながら全力を尽くして業界、協会の発展に努力してまいりたいと存じます。前理事長には、平成15年4月から副理事長として、また平成19年4月から理事長としてあわせて6年にわたり、既存流通市場の活性化に向け、明確な方針のもと、さまざまな課題について積極的な対応を図られ、当協会の発展に尽力されましたことに、あらためて深甚なる敬意と感謝を表す次第であります。

さて、不動産業界は、世界的な金融危機による景気悪化を背景に、大変厳しい状況を迎えました。このため、国土交通省をはじめ政府において、さまざまな景気対策が講じられてまいりました。しかしながら、消費者の動きは、住宅取得の意欲はありながら、景気の動向や雇用、収入、ローン返済などの不安から、なかなか決断ができないという実情にあります。こういった状況の中で、政府与党において、更なる需要拡大に向けて補正予算に取り組まれましたことは、不動産業界として大変心強いことと思っております。不動産業界は、これらの対策を有効に活用し、内需を牽引するという期待に応えていかなければなりません。

今般、理事長就任にあたり、当協会として特に取り組んでまいりたいことを、二、三申し上げたいと思います。

まず、今回のように政府与党の思い切った対策が迅速に講じられるためには、不動産市場、

特に我々が関与する不動産流通市場の状況を行政に的確に伝えていくことが必要であります。この橋渡し役は従来から協会の重要な役割の一つであります。現在の市場が未曾有の状況にあることを踏まえ、一層留意していきたいと考えております。

次に、税制や金融面での措置が講じられましても、やはり消費者の皆様にご満足していただく仲介サービスを提供できるように、不断の質的向上を図ることが重要であります。サービスを直接担う従業者の教育研修を充実させ、また、特に仲介においては、売主も消費者の立場にあることも考慮しながら、不動産流通市場の透明性を高めるための業界としての地道な取り組みを行ってまいりたいと存じます。

さらに、消費者の皆様へ、既存住宅市場に関心を持ってもらうための広報・普及活動を拡げてまいりたいと思います。当協会の調査では、既存住宅の流通量は2009年には若干減少しますが、2010年代は着実に増加すると推計されております。中期的にみて既存住宅市場が新築市場に匹敵する“流通新時代”を迎えるよう努力してまいりたいと思います。

今年度も不動産流通業界は多くの課題を抱えておりますが、当協会は、関係団体の皆様とも連携しつつ、会員相互の結束のもと協会活動の一層の充実を図り、不動産流通業の発展に寄与してまいりたいと思っております。

皆様方の一層のご支援、ご協力をお願いいたします。

前理事長挨拶

激動する経済環境の中 流通市場活性化へ向け 一層活発な事業展開を



社団法人不動産流通経営協会
顧問 岩崎 芳史

私は、この度の定時総会において、任期満了を機に理事長を退任することといたしました。

平成15年4月から平成19年4月まで副理事長として、また同年4月から理事長として今日まで、あわせて6年にわたり格別のご厚情を賜りましたことに、深く感謝申し上げます。

顧みますと、理事長を務めておりました期間には、わが国経済が米国のサブプライム問題の発生やリーマンショック以降の欧米の金融危機等により、平成14年2月から続いていた戦後最長(69か月)の景気回復が終焉を迎え、急速に景気後退色が鮮明となった時期でございます。不動産市況も平成19年秋以降、潮目が変わり、分譲事業、流通事業、投資市場いずれも急速に冷え込むなど、大変厳しい環境下での協会運営となりました。

理事長就任にあたり、わが国において、良質な住宅ストックが着実に積み上がってきており、今後既存住宅流通量は飛躍的に増加することが期待され、まさに“住宅流通の夜明け”を迎えていると、挨拶のなかで申し上げたかと存じます。私としては、わが国の既存住宅流通量が米国並みにとは言いませんが、少なくとも新築住宅着工数並みに拡大させたいとの考えのもと、協会運営に努力してまいりました。

この二年間で、「欧米における既存住宅の流通実態の調査研究」「既存住宅流通量の将来予測と流通促進策の検討」等、不動産流通市場に関する基礎的調査の拡充を行うほか、学界をは

じめとする調査研究の裾野を広げるために「不動産流通研究助成事業」を創設しました。また、国土交通省の住宅・不動産行政の動きに迅速に対応するための「流通促進研究会」の設置や金融商品取引法に対応するための金融商品取引部会の設置など、部会活動の充実を図ってまいりました。さらに、インターネット環境の進展に応じホームナビの全面リニューアルの実施、研修活動、広報活動の充実なども行い、所期の成果をあげることができました。

これもひとえに会員各位のご支援のお陰と改めて厚く御礼申し上げます。

厳しい経済環境と不動産市況の中、本年度も為すべき課題が多々ありますが、新理事長のもと、会員の皆様の総力を結集し、事業活動を一層活発に展開し、当協会設立の目的が達成されますよう念願してやみません。

会員各位の一層のご支援、ご協力をお願いしましてご挨拶といたします。

平成21年度 事業計画 (要旨)

平成21年4月23日に開催された当協会の第40回定時総会において、平成21年度事業計画を決定しました。以下にその要旨を掲載します。

不動産流通市場は、新築マンションの低迷はもとより、これまで堅調に推移していた既存住宅流通市場も価格上昇が続いていた都心部等を中心に、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、事業用不動産流通市場においては、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先送りにより、取引は大幅に減少しております。

こうした経済情勢のもと、国は昨年末「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」を発表し、「住宅ローン減税」の拡充延長による住宅需要喚起や土地の将来譲渡益に係る特別控除制度・課税繰り延べ制度の創設による土地需要喚起へ向けての税制支援や、住宅金融支援機構等による事業資金の調達円滑化支援策の実施など住宅・不動産市場の需給両面からの施策が講じられております。

また、「住生活基本法」で打ち出された「ストック重視」の理念の具体化へ向け、昨年12月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立するなど、不動産流通業界は、国の住宅・不動産市場活性化施策を有効に活用し、既存住宅を中心とした不動産流通を促進することによる景気回復への牽引が求められております。

以上の背景のもと、本年度は、不動産流通業界への期待に応え、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と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の効果的な広報活動の実施などが重要な課題であります。平成21年度においては、以下の内容を主要課題として、事業活動を展開することといたします。

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、国等による以下の取組に対し、委員等として参画し、不動産流通の実情を踏まえた意見具申を行う。

- ①「社会資本整備審議会不動産部会」において検討されている、告知書・インスペクションの取扱い、重要事項説明書等消費者に対する情報提供のあり方、賃貸不動産管理のあり方等
- ②「社会資本整備審議会既存住宅・リフォーム部会」における既存住宅の流通促進及びリフォーム市場整備のための方策の検討
- ③「社会資本整備審議会民間賃貸住宅部会」における民間賃貸住宅のあり方の検討
- ④「住宅履歴情報整備検討委員会」において検討されている住宅履歴情報の取扱い
- ⑤「既存住宅流通における簡易な評価手法に関する検討委員会」において検討されている既存住宅の簡易な性能評価制度とインスペクションとの関係等
- ⑥「価格査定専門委員会」における価格査定マニュアルの改訂

(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、以下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。

- ①「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」において検討されている反社会的勢力との関係遮断のための取組および「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」に基づく対応の徹底等の取組
- ②「長期優良住宅普及促進法」施行に伴う、既存住宅としての流通に際しての対応等
- ③「住宅瑕疵担保履行法」の円滑な運用に向けての会員への情報提供および流通に際しての対応等

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。

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。あわせて、「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、以下の活動を推進する。

- ① 消費者動向調査の継続実施
- ② 既存住宅流通量等FRK指標の公表および「FRK 不動産流通統計ハンドブック」の発行
- ③ 売買取引に関するデータ収集、及び不動産流通の各市場の動向分析の実施の検討
- ④ 海外における不動産に係る税制、金融、法制度、不動産流通業の実情等についての情報収集
- ⑤ インспекション、リフォーム等不動産流通関連事業との連携、新たなビジネスモデルの検討
- ⑥ 不動産流通研究助成事業を実施

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

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、消費者の利用促進を図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

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「新不動産ジャパン」の活性化へ向け、システム改良およ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以下の活動を推進する。

- (1) 東日本レイنز新システムの稼働に伴い、会員の習熟度の向上を図る。
- (2) 「全国データベース」につき、各機構と連携し、運営の適正化と会員の活用促進を図る。
- (3) 適正なレイنزシステムの利用に向け、研修等の機会を捉え啓発を行う。
- (4) 会員ニーズに応じたレイنزデータの分析、情報提供等サブセンター機能の充実、強化を図る。

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。従来の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。また、有益なテーマについて会員向けのセミナー、事業委員会各部会での講演等を適宜実施する。

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共に、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。また、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。

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نزシステムの利用を推進すると共に、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

宅建業法等の法令改正にあわせて迅速に情報提供を行うと共に、必要に応じ適宜様式の改訂を行う。また、会員会社からの標準書式についての相談事例をまとめ、ホームナビ会員向けページで紹介するなど、会員の利便性の向上を図る。

2. 行動綱領の順守によるコンプライアンスの徹底

企業の社会的責任や消費者意識の高まりに適切に対応し、業界の信頼性の向上に向けて、レイنزの適正利用および不動産広告の適正化を含め、会報や各種の研修等を通じてコンプライアンスの徹底を推進する。また、「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」における取組等を踏まえ、「行動綱領」の見直し等について検討を行う。

3. 公益法人改革等への対応

平成20年12月の公益法人改革3法施行を踏まえ、その実施の状況をみつつ、速やかな公益認定に向け、定款変更、諸規定の整備等所要の準備を行う。

また、当協会は平成22年5月に創立40周年を迎えるため、記念事業の準備に取り組む。

国土交通省が平成21年地価公示を発表

国土交通省 土地・水資源局調査課より発表された、「平成21年地価公示に基づく地価動向」(概括)を掲載します。

平成21年1月1日時点の地価公示によると、平成20年1月以降の1年間の地価は、全国平均で見ると、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落した。

とりわけ三大都市圏においては、前回まで住宅地では2年連続で、商業地では3年連続で平均で上昇を示していたが、今回は住宅地・商業地とも下落に転じ、地方圏を上回る下落を示した。地方圏においても、住宅地・商業地ともに前回まで4年連続で平均で下落幅が縮小していたが、今回下落幅が拡大した。

このように、今回の地価公示は、全国的に地価の下落傾向を顕著に表す結果となった。

1. 三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、景気の悪化、新規分譲マンションの販売不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化

等を背景として土地に対する需要が減退していることや、オフィスビル等における空室率の上昇、賃料の下落等により収益力についても一部で低下する傾向が見られたこと等を背景として、住宅地・商業地ともに、前回高い上昇を示した中心部を含めほぼ全ての地点で下落となった。なお、大きな下落を示した地点の多くは、前回高い上昇を示した地点であった。

2. その他の地方圏においては、まちづくり、市街地整備、交通基盤の整備等による利便性・収益性の向上等を反映して上昇又は横ばいとなった地点がわずかに見られたが、景気の悪化等により、ほぼ全ての地点で下落し、そのうち大半の地点で下落幅が拡大した。

平成21年地価公示についての当協会のコメント

社団法人 不動産流通経営協会
顧問・前理事長 岩崎 芳史

今回の地価公示においては、全国平均で住宅地、商業地ともにこれまでの地価の持ち直しから下落に転じた。とりわけ三大都市圏平均では住宅地△3.5%、商業地△5.4%となり、特に前回高い上昇を見せた一部のブランド力の高い地域や高級住宅地、高度に商業機能が集積した地区において顕著な下落となった。また、その他の地方圏においてもほぼすべての地点で下落し、そのうち大半の地点で下落幅が拡大した。

これらの地価下落の背景としては、世界的な金融危機が实体经济に波及し、わが国においても企業収益が大幅に低下し、個人消費も低迷するなど、景気が急速に悪化したことを如実に反映したものと考えられる。

不動産投資市場はもとより住宅市場においても、①所得に対する先行き不安に株価下落等による資産価値の減少による住宅取得環境の悪化、②企業業績の悪化による設備投資の先送りにとともなう取引の減少、③金融機関における住宅ローンを含めた不動産融資の厳格化などによって、新築マンションの売れ行き不振や、既存住宅取引件数、取引高の減少を招来し、低迷した状況となっている。

今後、地価の回復、安定化が図られるためには、何よりも早期の景気回復が喫緊の課題であり、内需拡大の柱となる不動産市場の活性化が必要不可欠である。そのためには、昨年8月末に発表された「安心実現のための緊急対策」以降数次にわたり策定された施策の実効ある実施とともに、税制や金融面において需要を喚起する追加的な対策が早急に検討実施されることが望まれる。

社会資本整備審議会産業分科会 不動産部会 「中間とりまとめ」について

国土交通省より、社会資本整備審議会産業分科会 不動産部会「中間とりまとめ」が発表されました。検討された事項の概要は以下のとおりです。

- 少子高齢化社会の到来、消費者意識の高まり等の社会経済状況の変化を背景とした不動産流通市場の変化への対応の必要性にかんがみ、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はいかにあるべきかについて、国土交通省から社会資本整備審議会に対して、平成20年8月20日付けで諮問がされました。
- 本中間取りまとめは、不動産部会における6回の審議の結果をとりまとめたものであり、今後、残された課題について更に議論を深め、最終的なとりまとめを行う予定です。

1. 購入者等に対する よりの確な情報提供に向けて

- (1) 不動産取引における情報提供のあり方
- (2) 重要事項説明の見直しの必要性
- (3) 重要事項説明の見直し
 - ①重要事項説明のための書面の事前交付
 - ②書面の事前交付に伴う口頭説明の重点化
 - ③宅地建物取引業者に対する重要事項説明の見直し
 - ④重要事項説明項目の削減について

2. 既存住宅市場の活性化に向けて

- (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
 - (告知書の必要性)
 - (告知書の提供のタイミング)
 - (告知書の内容)
 - (告知書に関する責任関係と媒介業者の役割)
 - (告知書の制度的位置付け)
- (2) インスペクション(建物検査)の活用
 - (インスペクションの必要性)
 - (インスペクションの実施依頼者)
 - (インスペクション普及に向けた環境整備)

- (媒介業者の役割)
- (インスペクションの制度的位置付け)
- (3) 価格査定の充実と根拠の明確化
- (4) 市場のニーズに対応する情報提供等
 - (情報の共有化)
 - (リフォーム情報等の提供)
 - (国民全般に対する不動産関連知識の普及啓発)

3. 賃貸不動産の適正な維持管理に向けて

—賃貸不動産管理業等のあり方についての検討—

- (1) 賃貸不動産の管理等をめぐる状況
- (2) 賃貸不動産管理業等について検討が必要と考えられる事項
 - ①賃貸不動産管理業について
 - ア) 賃貸不動産管理の業務内容の明確化と情報提供
 - イ) 預り金等の管理の適正化
 - ウ) 賃貸不動産管理業務の従事者の育成
 - ②賃貸業・サブリース業について
 - ③家賃収納代行業・家賃債務保証業等について
 - ④円滑な紛争解決方策について
 - ⑤賃貸住宅標準契約書、原状回復のガイドラインの普及

■ 詳しくは、国土交通省ホームページをご覧ください。

<http://www.mlit.go.jp/>

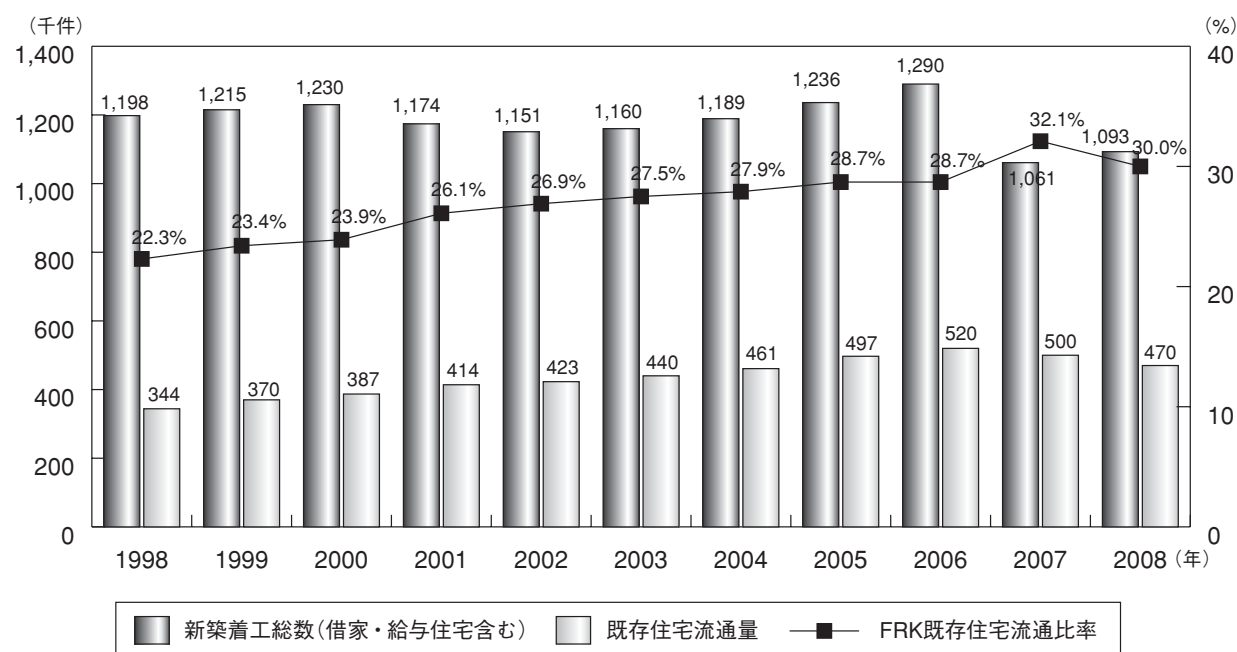


FRK既存住宅流通量推計結果

当協会では、2006年度「既存住宅の流通促進に関する研究会」において、既存住宅の流通量およびFRK既存住宅流通指標（既存住宅流通比率）を推計し、以降毎年継続的に実施しております。今回は、2007年の既存住宅の流通量およびFRK既存住宅流通指標（既存住宅流通比率）ならびに、2008年の速報値（概算）を推計しました。

流通件数については、2004年は46万件、2006年には52万件と順調に増加しましたが、景気の悪化に伴い2007年は50万件、2008年は47万件（速報値）となりました。新築住宅の着工実績は2008年は109万戸で、賃貸用住宅や給与住宅を除いた自己居住用住宅では62万戸であり、既存住宅流通量は、量的には、新築の市場規模に近づきつつあると言えます。

■ FRK既存住宅流通量・流通指標の推移



西暦	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
和暦	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
新築着工総数 (借家・給与住宅含む)	1,198	1,215	1,230	1,174	1,151	1,160	1,189	1,236	1,290	1,061	1,093
既存住宅流通量	344	370	387	414	423	440	461	497	520	500	470
FRK 既存住宅流通比率	22.3%	23.4%	23.9%	26.1%	26.9%	27.5%	27.9%	28.7%	28.7%	32.1%	30.0%

注1) 既存住宅流通量とは、「民事・訟務・人権統計年報」(法務省)における建物売買による所有権移転個数をもとに推計した個人・法人により取得された既存住宅の流通数。

注2) $FRK\text{既存住宅流通比率} = \frac{\text{既存住宅流通量}}{\text{新築住宅着工総数} + \text{既存住宅流通量}}$

注3) 2008年のFRK既存住宅流通比率は速報値(概算)。

「不動産ジャパン」がリニューアルオープン

不動産総合情報サイト「不動産ジャパン」が平成21年4月1日にリニューアルオープンしました。

○ リニューアルの背景

新しい「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の向上のための公的情報インフラと位置づけ、そのためのコンテンツおよび機能の拡充を積極的に図ることで民間サイトと一線を画すとともに、業界横断的な信頼性の高い情報インフラ整備を推進するサイトとして運営します。



リニューアルした「不動産ジャパン」のトップページ

○ 概要

1. 物件情報検索サービス

新たに「マイリスト機能」を追加して提供する。利用者が必要に応じて「物件の検索条件」や「検索結果の物件情報」を最大5件まで登録することができる。

2. コンテンツの充実

不動産の基礎知識、住まいのQ&A、トラブル事例集、相場取引情報など、消費者へ適切な情報を提供するため、コンテンツの充実を図る。

業者情報検索サービス、価格査定依頼サービスは、10月より実証実験として開始する予定です。

[不動産ジャパン URL]

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

レインズ《全国データベース》がスタート

全国4指定流通機構((財)東日本不動産流通機構、(財)中部圏不動産流通機構、(財)近畿圏不動産流通機構、(財)西日本不動産流通機構)による物件の全国データベースが完成し、平成21年4月1日から稼働を開始しました。

《全国データベース》は、東日本・中部レインズの新システムに格納されていますので、東日本・中部レインズの会員は、これまでと同様の操作で、近畿レインズおよび西日本レインズに登録された物件情報等を検索することができます。

これまでと同じID・パスワードでログインし、売買物件・賃貸物件検索を行う際に、所在地条件として近畿圏域や西日本圏域を指定していただければ、検索結果には、近畿レインズ・

西日本レインズの会員が登録した物件情報もあわせて表示されます。

4月1日現在《全国データベース》には、東日本・中部レインズの約55万件に加えて、近畿レインズの約13万件、西日本レインズの約8万3件が登録されています。

なお、近畿レインズ・西日本レインズの成約情報については、4月1日以降に成約登録された情報が対象になります。

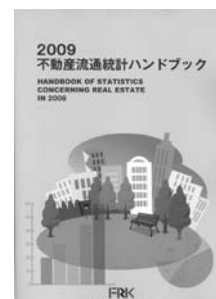
『2009不動産流通統計ハンドブック』を作成・配布

不動産流通市場は、近年多様な展開を示す中で着実に進展してきています。その多岐にわたる状況の把握のため、当協会では、昨年引き続き、不動産流通に関する公表された統計資料を整理・編集した『2009不動産流通統計ハンドブック』を作成し、会員会社に配布しました。

新たな掲載項目として、住宅供給の状況では「首都圏のマンション平均価格・㎡単価の推移」「首都圏のマンション契約率、残戸数」、住宅取

得環境に関しては「床面積1㎡あたりの建築工事費予定額の推移」を追加。また、その他の項目では「大手流通各社の取扱高、仲介件数の推移」「住宅リフォームの市場規模の推移」を追加しています。

ぜひ業務の参考にお役立てください。



『物件調査実務ハンドブック』を作成

当協会では、『物件調査実務ハンドブック』を作成しました。当書は、物件調査の内容を体系的に分類することで、物件調査実務の手順効率をあげること、また、不動産取引上のトラブルを防ぐ一助とすることを目的としたものです。

物件調査実務のポイントを「建築基準法・都市計画法」「その他法令」「供給処理施設」「傾斜地」「注意物件」の大きく5つの項目に分け、写真・図解等を使用して物件調査の方法・注意点をわかりやすく解説して

います。

なお、この『物件調査実務ハンドブック』についてより一層の理解を深めていただくために、説明会を以下の通り開催します。参加を希望される方は、事務局までお申し込みください。



【物件調査実務ハンドブック説明会】

日時：5月28日(木) 13時～

場所：エステック情報ビル会議室
(東京都新宿区)

講師：不動産鑑定士 吉野 伸氏

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21年度「不動産取引実務研修」のご案内

平成21年度の「不動産取引実務研修」の年間実施スケジュールが決まりましたので、ご案内します。

① 平成21年度上期「不動産取引実務研修」 実施骨子

1. 実施科目・募集定員

①「法律」	600名
②「税務」	600名
③「重要事項説明」	600名
④「競売不動産の取扱実務」	450名
⑤「不動産取引の登記実務」	300名
⑥「標準契約書解説(基礎編)」	300名
⑦「建物診断」	450名
合 計 3,300名	

2. 受講料 3,500円／1科目1名当たり

3. 実施期間

6月8日～7月17日(月、火、木、金曜日)

4. 実施会場

中央大学駿河台記念館(御茶ノ水)

5. 講師および講義内容

①「法律」

弁護士 松田 弘氏(当協会顧問弁護士)
・宅地建物取引に関する改正法、新法の内容
・心理的瑕疵についての瑕疵担保責任と仲介業者の告知義務
・不動産取引をめぐる最近の裁判例

②「税務」

税理士 板倉 和明氏(板倉和明税理士事務所)
～営業ツールとして活用できる税金知識～
・購入顧客には、100万の住宅ローンの組み入れ
・再開発ビルは、早期に売却
・高齢者の売却は、意思能力があるうちに早めに売却ほか

③「重要事項説明」

不動産鑑定士 吉野 伸氏(吉野伸不動産鑑定事務所)
～重要事項説明書作成の落とし穴～
・私道負担の調査と書面作成
・土地区画整理事業の仮換地と保留地予定のポイント
・公営水道の利用と公共下水接続の排水について

④「競売不動産の取扱実務」

山田 純男氏((有)ワイズ不動産投資顧問 代表取締役)
・競売市場の現状、競売不動産の概要
・競売不動産取得の実務、明渡執行の実際
・事例紹介、任意売却について

⑤「不動産取引の登記実務」

司法書士 吉澤 秀夫氏(吉澤司法書士事務所)
～登記の視点から見た「不動産取引の実務対応」～
・破産・民事再生・会社更生開始決定と不動産登記実務
破産物件等の任意売却、取引実例、契約後締結後の破産ほか

・犯罪収益移転防止法の視点から本人確認
・成年後見と不動産取引実務

⑥「標準契約書解説(基礎編)」

弁護士 布施 明正氏(山下・渡辺法律事務所)
・基本的な売買契約書の解説
・最近の紛争例

⑦「建物診断」

池上 正広氏
(株)リスペクト建物調査 インспекション事業部 部長
～既存建物の目視ポイント～
・戸建編：造成、雨漏れ、シロアリの害、給排水、地盤沈下、擁壁ほか
・マンション編：共用関連、専有部関連

6. 講義時間 午後1時～午後4時30分

7. 受講対象者

「標準契約書解説」を除き、原則として入社4年以上の実務経験を有する方。

◎ FRK近畿支部およびFRK中部支部 「不動産取引実務研修」実施骨子

各講座の講師および講義内容は、上期「不動産取引実務研修」と同様です。

(ア) FRK近畿支部(科目と日程)

①「建物診断」(7月9日) ②「税務」(7月10日)
③「法律」(7月13日) ④「重要事項」(7月16日)
⑤「競売実務」(7月23日) ⑥「登記実務」(7月24日)
の6科目を予定しています。

受講者の募集案内・申込受付は、近畿支部が直接行います。

(イ) FRK中部支部(科目と日程)

①「法律」(7月3日)を予定。
受講者の募集案内・申込受付は、中部支部が直接行います。

② 平成21年度下期「不動産取引実務研修」 実施科目・スケジュール(予定)

1. 実施科目・募集定員

①「法律」	450名
②「税務」	450名
③「価格査定」	450名
④「トラブル回避の不動産取引実務」	450名
合 計 1,800名	

* 実施科目は変更になることがあります。

2. 実施スケジュール(予定)

平成21年1月中旬～2月末

役員名簿

(平成21年4月23日現在)

第40回定時総会および理事会において、次の通り役員が選任されました。

(敬称略)

最高顧問			枝村 利一
顧問			清水 隆雄
	住友不動産販売(株)	代表取締役会長	岩井 重人
	東急リバブル(株)	相談役	三浦 正敏
	三井不動産販売(株)	取締役相談役	岩崎 芳史
理事長	住友不動産販売(株)	代表取締役社長	大橋 正義
副理事長	後藤不動産(株)	代表取締役	後藤 晃
	東急リバブル(株)	代表取締役社長	袖山 靖雄
	三井不動産販売(株)	代表取締役社長	佐藤 実
	三菱地所リアルエステートサービス(株)	代表取締役社長	柴垣 譲
	三菱UFJ信託銀行(株)	専務取締役	寺岡 俊介
理事	(株)オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城 弘昭
	(株)かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	興和不動産(株)	代表取締役社長	名倉 三喜男
	(株)小寺商店	代表取締役社長	兎玉 裕
	(株)新都心リアルコーポレーション	代表取締役社長	神長 安彦
	鈴木興業(株)	代表取締役社長	古田 義伸
	住友信託銀行(株)	取締役常務執行役員	服部 力也
	住友不動産(株)	代表取締役会長	高島 準司
	田中不動産(株)	代表取締役社長	田中 正巳
	中央不動産(株)	代表取締役社長	内海 基二
	中央三井信託銀行(株)	取締役副社長	小高 正春
	東急不動産(株)	取締役副社長執行役員	中島 美博
	東京建物(株)	取締役会長	南 敬介
	日東不動産(株)	代表取締役会長	調子 達郎
	日本土地建物(株)	代表取締役社長	中島 久彰
	日本土地建物販売(株)	代表取締役社長	高松 盛太
	日本不動産(株)	代表取締役社長	近藤 直記
	野村不動産(株)	取締役社長	鈴木 弘久
	野村不動産アーバンネット(株)	代表取締役社長	北村 章
	(株)久松商事	代表取締役社長	外川 隆康
	三井不動産(株)	代表取締役社長	岩沙 弘道
	三菱地所(株)	取締役社長	木村 恵司
	有楽土地(株)	代表取締役社長	城崎 啓一郎
専務理事			内藤 勇
監事	オークラヤ住宅(株)	代表取締役社長	上田 順三
	神田土地建物(株)	代表取締役会長	山本 道廣
	みずほ信託銀行(株)	常務執行役員	角倉 英司

FRK NOW

第40回定時総会開催



去る4月23日(木)、虎ノ門パストラルホテル葵の間(東京都港区)において、当協会第40回定時総会が、多数の会員の参加を得て開催された。

総会では、当協会の岩崎芳史理事長を議長として、平成20年度事業報告及び収支決算の承認、平成21年度事業計画(P4～5に掲載)及び収支予算の決定のほか、役員任期満了に伴う選任が行われた。

総会終了後、緊急理事会が開催され、大橋新理事長の選任等が決定し、岩崎理事長は顧問に就任された。

引き続き、懇親会が同ホテル鳳凰の間で行わ



国土交通省
建設流通政策審議官
小澤敬市氏

れた。開会の挨拶で、大橋新理事長は「厳しい状況の中、政策を有効に活用して内需拡大の期待にこたえたい。消費者に満足いただけるよう仲介サービスの向上を目指すとともに、流通市場の透明性を高め、既存住宅市場が新築市場に匹敵する流通新時代を拓いていきたい」と述べた。

懇親会には、国土交通省の小澤敬市建設流通政策審議官にご臨席いただき、「経済危機対策によるさまざまな措置を、不動産流通市場の活性化につなげてほしい。また、人口減少・環境重視の社会に即した既存流通市場の整備を進めていただきたい。住宅流通や都市再生は、内需振興の柱。協力して日本経済の活性化を目指そう」とのご挨拶をいただいた。

当日は、国土交通省・住宅金融支援機構・友好団体の幹部・報道関係者等、多数の来賓に出席いただき、盛会裡に閉会となった。

理事会報告

3/27 第4回理事会開催

[議案]

「平成20年度事業報告(案)及び収支決算(案)の承認に関する件」「平成21年度事業計画(案)及び収支予算(案)の決定に関する件」「役員任期満了に伴う取扱いに関する件」「当協会表彰規程による表彰に関する件」「第40回定時総会の開催及び付議事項に関する件」

[報告]

「『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会』報告(案)について」「『社会資本整備審議会不動産部会』中間とりまとめ(案)について」「『不動産取引からの反社会勢力の排除のあり方検討会』とりまとめ(案)について」「東日本不動産流通機構来年度団体負担金について」

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

3/9 研修部会

「平成20年度教育研修活動について」「平成21年度教育研修活動について」「不動産コンサル中央協議会について(報告)」

3/10 企画専門委員会

「平成20年度事業報告(案)」「平成21年度事業計画(案)」「社会資本整備審議会不動産部会の検討状況について」「既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会、流通促進研究会の検討状況について」「住宅履歴情報整備検討委員会の検討状況について」「社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会について」

3/10 流通促進研究会

「『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会』報告書について」

3/12 個人情報保護検討委員会

「第8回犯罪収益移転防止等連絡協議会・部会報告」「日本証券業協会の取組みについて」「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会設置等について」「平成21年度事業活動の基本方針」

3/12 レインズ運営部会

「FRKレインズ登録状況アンケート結果」「東日本システム利用状況(～1月)」「新システム稼働及びコールセンター要望状況について」「苦情・紛争発生状況」

3/19 業務・流通委員会

「平成20年度事業報告(案)」「平成21年度事業計画(案)」「『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会』報告(案)について」「『社会資本整備審議会不動産部会』中間とりまとめ(案)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検討会』とりまとめ(案)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』報告について」「東日本不動産流通機構来年度団体負担金について」

3/23 運営委員会

「平成20年度事業報告(案)及び収支決算(案)の承認に関する件」「平成21年度事業計画(案)及び収支予算(案)の決定に関する件」「役員任期満了に伴う取扱いに関する件」「当協会表彰規定による表彰に関する件」「第40回定時総会の開催及び付議事項に関する件」「平成20年度(第4回)理事会付議事項に関する件」「『既存住宅フロー予測および流通促進施策検討委員会』報告(案)について」「『社会資本整備審議会不動産部会』中間とりまと

め(案)について」「『不動産取引からの反社会勢力の排除のあり方検討会』とりまとめ案について」「東日本不動産流通機構来年度団体負担金について」

3/26 標準化ワーキング

「標準書式Q&A集の検討」「消費者向け取引ガイド作成について」

事業委員会報告

「法人仲介部会」「一般仲介部会」「新築部会」3部合同部会開催

平成21年3月16日(月)16時より、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「3部合同部会」を開催した。第一部セミナーには、講師にプロ野球・オリックス・バファローズ取締役球団本部長の



中村 勝広氏

中村勝広氏をお招きし、「私の人生から『日々は学習』」をテーマに講演していただいた。また、17時30分より第二部懇親会も行った。当日は48名の会員にご参集いただき、盛況のうちに閉会した。

INFORMATION

事務局だより

■ 当協会理事3名を在任10年表彰

今般、当協会は、理事として10年在任された三井不動産(株)代表取締役社長 岩沙弘道氏、田中不動産(株)代表取締役社長 田中正巳氏、鈴木興業(株)代表取締役 古田義伸氏の3名を、不動産流通業の発展のために貢献された永年の功績に対して、第40回定時総会において岩崎前理事長より、感謝状が授与されました。



岩沙理事



田中理事



古田理事



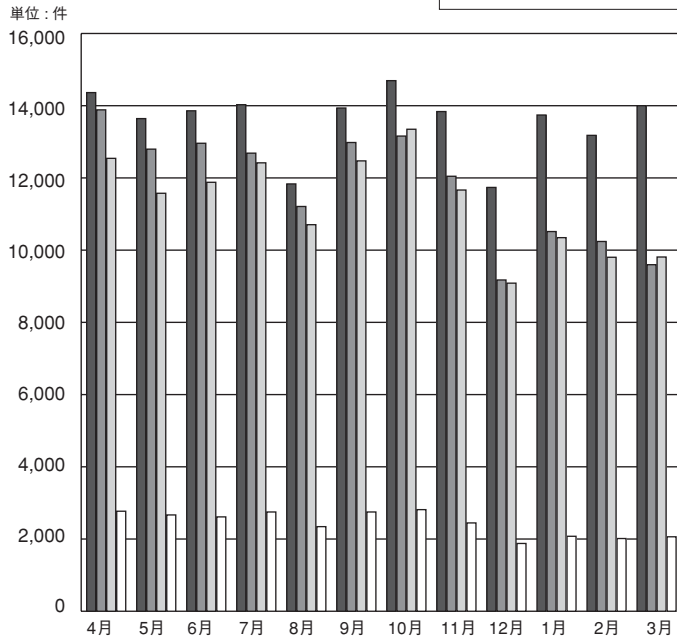
東日本レインズ

物件種別 新規登録数推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('08.4~'09.3) 単位: 件

	マンション	戸建	土地	事業用
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
2月	13,179	10,240	9,803	2,014
3月	14,000	9,597	9,810	2,062

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。

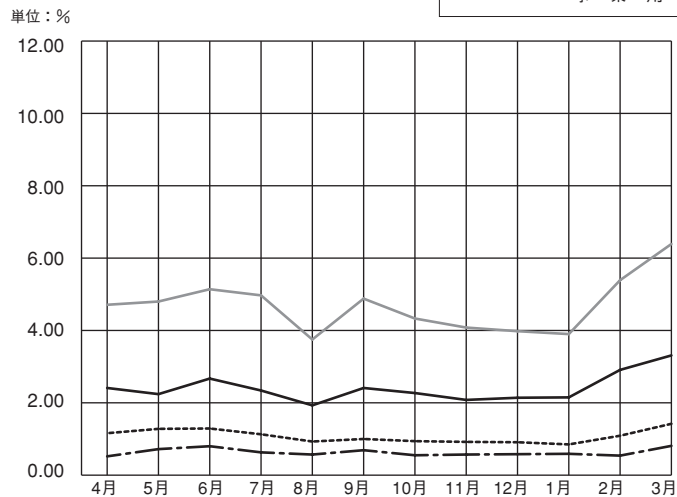


物件種別 成約率推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('08.4~'09.3) 単位: %

	マンション	戸建	土地	事業用
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
2月	5.39	2.91	1.09	0.54
3月	6.39	3.31	1.42	0.81

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

('08.10~'09.3)

単位: 件

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
物件資料請求件数	3,494	3,117	3,218	4,754	4,671	6,933

ホームナビ平均公開件数

('08.10~'09.3)

単位: 件

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
仲介サイト	116,968	118,958	118,988	117,634	114,765	107,340
賃貸サイト	18,698	18,599	19,930	20,376	20,701	20,934
新規サイト	2,821	2,823	2,647	2,554	2,457	2,324
合計	138,487	140,380	141,565	140,564	137,923	130,598

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

日本中央地所(株) ⇒ (株)EMCOMリアルティ

● 所在地・代表者変更

(敬称略)

浦和リハウス(株) 〒330-0063
さいたま市浦和区高砂2-2-3
TEL 048-825-3133
代表取締役 小田 眞弓
(前任/檀上 哲太郎)

● 代表者変更

(敬称略)

(株)アイネット 代表取締役社長 佐久間 裕一
(前任/深山 史明)

(株)インテリックス住宅販売

代表取締役社長 齋藤 睦男
(前任/齋藤 壽)

神戸リハウス(株) 社長 石川 正光
(前任/山田 廣彦)

城南建設(株) 代表取締役会長 館坂 信輝
(前任/金子 隆)

東急ライフシア(株) 取締役社長 角 俊三
(前任/横山 和理)

東急リゾート(株) 代表取締役社長 飯野 樹生
(前任/小野寺 泰)

東京建物不動産販売(株) 代表取締役社長 坪井 和重
(前任/井上 克正)

東武不動産(株) 社長 平野 通郎
(前任/小俣 昌弘)

藤和不動産(株) 代表取締役社長 八木橋 孝男
(前任/杉浦 重厚)

藤和不動産流通サービス(株) 取締役社長 望月 和喜
(前任/菅原 靖彦)

みずほ信託銀行(株) 常務執行役社長 角倉 英司
(前任/取締役副社長 遠山 光良)

みずほ信不動産販売(株) 取締役社長 遠山 光良
(前任/浅井 博)

三菱地所リアルエステートサービス(株)
代表取締役社長 柴垣 譲
(前任/八木橋 孝男)

三菱電機ライフサービス(株)
代表取締役社長 猪岡 義弘
(前任/山田 仁)

● 所在地変更

(株)大京リアルド 〒151-0051
渋谷区千駄ヶ谷5-25-5
TEL 03-5366-2134

中央商事(株) 〒101-0047
千代田区内神田1-1-14
TEL 03-3292-8506

● 新規入会

東急リバブル名古屋(株) 〒460-0008
愛知県名古屋市中区栄4-1-1
TEL 052-269-1109
代表取締役 神田 修平



FRKの不動産物件検索サービス

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



社団法人 不動産流通経営協会 会報No.97
平成21年5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