



日本 京都 清水寺 三重塔

● TOPICS

- ・平成22年度税制改正ならびに「フラット35」に関する要望
- ・平成22年度国土交通省 税制改正要望(抜粋)
- ・interview
東日本レインズ 新システム稼働状況報告
- ・「コンプライアンス部会」の設置について
- ・社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 民間賃貸住宅部会 中間とりまとめの概要

● FRK NOW

理事会・委員会・部会報告

● DATA BOX

● INFORMATION

会員だより

平成22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、国土交通省のほか関係先に提出しました。要旨は以下の通りです。

I. 税制改正に関する要望

来年度の税制改正にあたっては、住宅関連では、低迷する需要を喚起し持続的な成長を図るための税制や、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、今後予想される新たなニーズに対応した住宅取得・買換えの促進を図るための拡充策も必要である。また、不動産の流動化を促進する税制についても配慮し、経済の活性化に重要な役割を果たす不動産証券化市場の回復を図っていくことが必要である。ついては、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>相続時精算課税制度の住宅取得等資金贈与における特例の適用期限の延長

親から子への早期の財産移転をより積極的に進め、若中年層における住宅取得を促進するため、相続時精算課税制度の住宅取得資金贈与における特例措置の適用期限（平成21年12月末）を延長する。

(2) <重点項目>居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例の適用期限の延長

住宅の含み損を抱える者の円滑な住替えを促進するとともにライフステージに応じた適切な住宅の買換えを促進するため、特定の居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例の適用期限（平成21年12月末まで）を延長する。

(3) 特定居住用財産の譲渡損失の特例の適用期限の延長

(4) 特定の居住用財産の買換えの特例の適用期限の延長

(5) 新築住宅に係る固定資産税の税額2分の

1 相当額減額の特例措置の適用期限の延長

(6) 不動産取得税に関する特例措置の適用期限の延長

(7) 既存住宅のバリアフリー改修工事に係る固定資産税の減額措置の適用期限の延長

(8) 既存住宅の省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の適用期限の延長

(9) 長期優良住宅に係る特例措置の延長

(10) 住宅ローン減税のセカンドハウスへの適用

SOHO起業やUターンやI・Jターン、帰農、単身赴任、遠距離通勤、中遠距離介護など多様化するライフスタイルの実現・対応に向けて、二地域居住を促進することで、地域の活性化と住宅ストックの有効活用に寄与するため、住宅ローン減税を一定のセカンドハウスにも適用する。

(11) 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により一定の要件（性能向上、リフォーム保険・保証等）を満たす既存住宅を選択する消費者ニーズに応えるとともに、リフォームを施した良質な既存住宅の流通を促進するため、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。

(12) 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単身・少人数高齢者世帯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、相続時精算課税制度の住宅取得等資金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㎡を40㎡に引き下げる。

2. 不動産の流動化・有効利用促進のための 不動産税制

(1) Jリート及びSPC等が取得する不動産に係る登録免許税の税率特例の適用期限の延長

(2) 信託終了時の受託者から受益者（※当初所有者を除く）への不動産の所有権移転登記に係る登録免許税の特例の創設

受益権化された土地および自己使用の住宅用家屋（以下「住宅」という）を信託終了により取得する場合の所有権移転登記の登録免許税については、実物不動産の売買における所有権移転登記の特例は受けられず、譲渡という経済効果は同じであるにもかかわらずバランスを欠いている。受益権化された土地、住宅の売買による流通コストを軽減し、不動産流通を促進するため、信託終了時の受託者から受益者への土地、住宅の所有権移転登記に係る登録免許税についても、実物不動産の売買と平仄を合わせ、特例を創設すべきである。

(3) 住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例の適用期限の延長

(4) 事業用建築物に係る耐震改修促進税制の適用期限の延長

II. 「フラット35」に関する要望

住宅金融支援機構は、「経済危機対策」による、「フラット35S」の拡充、住宅融資保険の拡充や、分譲住宅等事業資金の円滑化支援など不動産市場の供給サイド、需要サイド両面からの施策を実施し、住宅取得資金の安定的な供給、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している。また、本年6月には「長期優良住宅の普及に関する法律」が施行され、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り、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、平成22年度は「フラット35」の取扱等について、以下の改善を要望する。

1. 「フラット35」全般について

(1) 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。

(2) 住宅の建設費、購入価額の制限について

「長期優良住宅の普及に関する法律」が施行され、住宅価額、建築費の上昇が予想される。今後の優良住宅取得促進のため、上限額の引き上げまたは撤廃を要望する。

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わ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。

例えば、建築基準法施行令の改正により新耐震設計法が導入された昭和56年以降のマンションまで拡大する。

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（共用部分は一定の条件のもと省略可能となったが、専有部分についても考慮願いたい）。

3. 超長期住宅ローンの利用条件緩和

(1) 「フラット50」ならびにアシューマブル・ローンの利用条件緩和

「フラット50」の融資率を現行の6割から8割以上に引き上げる。同時に、債務継承については「フラット35」にも適用し、残ローンの100%を承継できるようにする。

平成22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22年度の税制改正要望を発表しました。不動産関連税に係る主な内容は、次の通りです。なお、*印をつけた項目は、FRK要望事項に該当します。

I. 豊かな暮らしの実現

1. 良質な住宅ストックの形成

(1) 民間賃貸住宅に係る特例措置の創設等

1) 良質な民間住宅ストックの形成関係

良質な民間賃貸住宅ストックの形成を促進するため、耐久性、省エネ性能等が確保された住宅の建設を促進する特例措置を創設する。

【所得税・法人税】

割増償却 5年間40%増

(耐用年数35年以上の場合は55%増)

2) 省エネ改修等関係

京都議定書における温室効果ガス排出量6%削減及び2012年以降の中長期的な削減目標を達成するため、エネルギー起源のCO₂排出量が増大している民生部門、特に家庭部門における省エネルギー対策が急務となっていることから、持ち家に比べ省エネルギー化が遅れている賃貸住宅について既存住宅の省エネ改修の促進を図る。

○ 賃貸住宅の省エネ改修促進のための特例措置について

【固定資産税】

賃貸住宅について、一定の省エネ改修工事(窓の改修、床・天井・壁の断熱化)を行った場合、翌年度分の固定資産税額を1/3減額する。

【所得税、法人税】

賃貸住宅について、断熱性向上のための窓の改修等の工事に係る特例措置を講じる。

(2) 既存住宅に係る特例措置の拡充

既存住宅の改修を促進し、良質な住宅ストックを将来世代へ承継するため、既存住宅の質の向上に資するリフォーム(※)について以下の措置を講じる。

※バリアフリー改修工事、省エネ改修工事及び耐震改修工事をいう。

【贈与税】

○ 贈与税に係る以下の特例措置について、その対象として、既存住宅の質の向上に資するリフォームを追加する。

- ・住宅取得等資金の贈与について、相続時精算課税制度の非課税枠2,500万円に1,000万円を上乗せするとともに、65歳未満の親からの贈与も対象とする特例措置
- ・直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合に、贈与税を非課税(500万円)とする特例措置

【所得税】

○ 親等の住宅について、その住宅の質の向上に資するリフォームを行った場合、住宅の改修に係る所得税の特例を適用することとする。

2. バリアフリー化の推進

(1) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の延長 (固定資産税)

1) バリアフリー改修促進税制の延長

住生活基本法の基本理念を踏まえ、高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることができる環境の整備を促進し、高齢者等の居住の安定の早期確保を図るため、段差解消、手すり設置等のバリアフリー改修を行った場合の固定資産税の減額措置について適用期限を延長する。

○ 固定資産税：翌年度分1/3減額

2) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の延長

居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の適用期限を延長する。

○ 固定資産税：120㎡相当部分につき
5年間税額2/3減額

II. 低酸素社会の構築

1. コンパクトなまちづくり促進

* (1) 住宅に係る省エネ改修促進税制の延長 (固定資産税)

地球温暖化防止に向けてCO₂排出量の削減を図るため、既存住宅における省エネ性能の向上を促進する必要があることから、一定の省エネ改修工事を行った場合の特例措置の適用期限を延長する。

○ 固定資産税

既存住宅（賃貸住宅を除く※）について30万円以上の省エネ改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の税額（120㎡までを限度）を1/3減額

※賃貸住宅については、賃貸住宅・省エネ改修のための特例指導を講じることとする。

【対象となる省エネ改修工事】

- ①窓の改修工事、または①と合わせて行う
- ②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事で、改修部位がいずれも現行の省エネ基準に新たに適合することになるもの。

III. 国民の安全・安心の確保

1. 地震対策等の推進

* (1) 事業用建築物に係る耐震改修促進税制の延長 (所得税、法人税)

耐震性が確保された良質な建築物ストックの形成を促進するため、建築物の耐震化率を平成27年度までに90%まで引き上げることを目標として、以下の特例措置を延長する。

○ 対象工事

特定建築物に対する耐震改修促進法の認定計画に基づく耐震改修工事（当該特定建築物につき耐震改修に係る所管行政庁の指示を受けていないものに限る。）

○ 特例内容

耐震改修工事費の10%の特別償却（所得税、法人税）

IV. 我が国の活力・成長力の強化

* 1. 地域の自立・活性化

(1) 住宅以外の家屋に係る特例措置の延長 (不動産取得税)

都市再生特別措置法に規定する都市再生緊急整備地域及び都市再生整備計画の区域並びに中心市街地の活性化に関する法律に規定する中心市街地の区域において取得する一定の新築家屋（住宅の用に供するものを除く。）に係る不動産取得税について、当該家屋の価格の10分の1に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置を2年延長する。

* (2) Jリート及びSPCに係る登録免許税の特例措置の延長

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に係る特例措置を延長する。

○ 登録免許税：現行税率 8/1000

V. その他

* 長期優良住宅普及促進税制の延長 (登録免許税、不動産取得税、固定資産税)

* 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長 (固定資産税)

* 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置の延長 (贈与税)

* 新築住宅のみなし取得時期等に係る特例措置の延長 (不動産取得税)

* 特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長 (所得税、個人住民税)

* 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度の延長 (所得税、個人住民税)

* 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の延長 (所得税、個人住民税)

東日本レイنز 新システム稼働状況報告

情報内容と機能を充実させ、効率アップと利便性を実現

平成21年1月4日、新しいレイنزシステムが稼働を開始しました。7か月を過ぎ、現在どのように運用されているのか、また今後の展開について、(社)東日本不動産流通機構事務局の大矢光郎事務局長と天野善之業務課長に伺いました。
(聞き手：(社)不動産流通経営協会 参事 中島富男)

抜本的な改定で、 時代に合った新システムを構築



(財)東日本不動産流通機構
事務局長 大矢 光郎 氏

——新システムを導入したのは、どういう理由からなのでしょう。

大矢 まずシステムのキャパシティが足りなくなってきたという点です。旧システムにおける月間アクセス総数は、スタートした平成11年が約93万件、翌年6月は約150万件でした。しかし、平成19年度に入ってから約900万件、同年秋以降では1,000万件を超え、導入当初の10倍近くに達しています。このようにキャパシティオーバーになってきたので、システムを新しく入れ替える必要がありました。

また、現状に合致した情報を網羅する必要性が出てきたこともあります。つまり、法律で定められた専任専属の売買物件の登録のほかに、賃貸情報、自ら売主、代理など、法に義務付けられない業者間取引の登録がどんどん増えてきたのに、情報項目は売買を中心とした作り込みのままでした。それで、情報内容の充実、特に賃貸情報項目の拡充が必要だろうということになったわけです。

さらに、それに合わせて使いにくいところを見直し、会員の利便性をより向上させるために、この際改善しようということになりました。

この計画は三年前からスタートし、平成20年の4月の段階で組織決定をして、ほぼ一年間、実質的な改定作業を行ってきました。

利便性の向上と効率化を実現 「Myレイنز」と「らくらく登録」

——新システムで、特に注目すべき点はどこでしょう。

大矢 会員の使い勝手を向上させるために、さまざまな機能を実現させましたが、最初に挙げたいのは「Myレイنز」です。

これは、利用会員個々の情報管理スペースです。それまでは、物件ナンバーを入れて情報を引っ張り出さなくてはいけなかったのが、自社の部屋を持てるような仕組みを作ったことで自社の登録物件の一覧が即座に見られます。そこから変更や削除などの作業もできるようになりました。

便利な「らくらく登録」も新設しました。以前は情報項目を文字入力し、図面はパソコンやファックスを利用して登録していましたが、新システムでは、パソコン上で図面を作成し物件情報を入力すれば、そのまま登録できるようになりました。

さらには、賃貸物件情報をかなり拡充させたことも挙げられます。

天野 新システムの構築にあたっては、すべてをパートナーベンダーに任せるのではなく、当機構自らが長年培ってきた経験や各会員からの意見を集約させ、取り入れています。そうすることで、より実務面で有用なシステムとなった

と思います。

アクセス数が激増

——稼働実績は昨年と比較していかがですか。

大矢 アクセス総数の推移を見ると、新システムが稼働した本年1月の月間アクセス総数が約1,299万件。旧システムで最も多かったのは平成20年3月の約1,135万件ですから、新システム稼働と同時に過去の月間最高アクセス数をオーバーしたということになります。

その後も、2月は約1,364万件、3月は約1,471万件、4月以降も毎月、稼働数が前年度同月よりも上がっていて、この7月には約2,025万件にも達しています。

一日当たりのアクセス数を見ても、1月9日に前システム最高の517,352件をあっさり更新しています。以来、記録更新が続き、9月10日には926,406件と、一日最高アクセス数を記録しました。

——アクセスが増加した原因は何でしょうか。

大矢 まずは、新システムはキャパシティをかなり広げたことで、アクセスをすべて即座に受け入れられるようになったこと。さらに、機能が拡張されたことも挙げられます。例えば、以前はファックスで図面を取得される方が多かったが、パソコンで図面を容易に見られるので、図面の検索数も増えてきたのだと思います。

また、首都圏の売買物件の登録数は昨年秋以降減っているのに、成約件数は今年1月から前年度比を上回っているのを見ると、それだけ取引が活発で、物件もかなり検索されているということがわかります。景気後退による物件不足で検索作業が多くなる…。これもアクセス数が増えた大きな理由だといえます。

天野 中小業界のレイズ利用の裾野の広がりが大きいと考えます。それに対しての賃貸物件の種別化というのも大きいです。

大矢 売買物件と賃貸物件の伸びは、全然違います。

図1. システム利用の現況

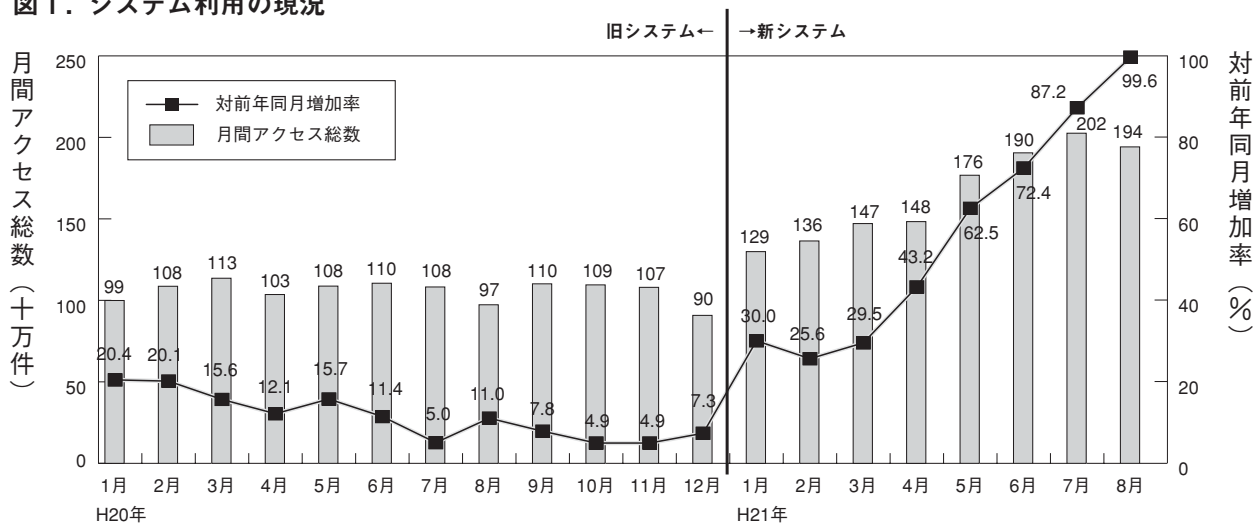


表1. 利用実績推移

			13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
登録	売買物件	売主	60,354	59,338	72,059	84,662	106,682	119,577	172,951	182,308
		代理	9,102	9,261	9,735	11,070	10,393	11,214	14,993	18,577
		専属	44,373	43,931	48,091	49,765	51,974	57,332	68,723	70,904
		専任	148,139	146,405	156,289	158,300	170,436	178,532	208,760	221,811
		一般	76,403	78,506	82,491	80,728	87,624	91,942	113,815	136,670
		小計	338,371	337,441	368,665	384,525	427,109	458,597	579,242	630,270
	賃貸物件	491,398	672,075	984,445	1,141,818	1,279,976	1,402,902	1,518,413	1,742,626	
	合計	829,769	1,009,516	1,353,110	1,526,343	1,707,085	1,861,499	2,097,655	2,372,896	
成約報告数	売買物件	55,994	58,046	60,914	60,202	62,539	65,845	62,596	62,964	
	賃貸物件	26,828	33,164	39,615	54,929	65,179	81,911	96,629	119,136	
	合計	82,822	91,210	100,529	115,131	127,718	147,756	159,225	182,100	

例えば平成13年度の専任売買物件の登録数は約14万8千件、平成20年度は約22万1千件で、8万件弱の伸びです。賃貸物件登録数については、平成13年度が約49万1千件、平成20年度は約174万件で、圧倒的に伸びています。賃貸の利用が多いのは中小系ですから、業者間の情報交換が、レインズを通して実業務に相当使われてきている結果なんだろうと思います。

ただ検索数では、圧倒的に売買物件の検索が多いですね。

——現在の状況を予想されていましたか。

天野 いえ、まったくの想定外です。システム利用の現況を見ると、対前年同月増加率は平成21年1月で30.0%、2月25.6%、3月29.5%という推移でしたが、この5月は62.5%、6月は72.4%、7月は87.2%、8月は99.6%と、過去に例のない伸び率となりました。

大矢 これは新システムが有効利用されている

という評価でもあるし、それだけ必要に迫られているということでしょう。

天野 レインズの利用が活性化することによって、さらに成約率が上がることを期待します。

■ 要望・課題には速やかに対応

——新システムへの会員の反応はいかがですか。

天野 本年1月からスタートして、最初の二か月間は、コールセンターへの問合せや苦情が多く寄せられました。前年度の2～3倍です。「セキュリティや更新機能の使い方がわからない」とか、パソコンの対応機種がWindows 2000からで、それ以前のは使えないので「こういう考え方には同意できない」というような苦情もありました。

大矢 古い（Windows 98、ME等）パソコンの動作環境まで対応するシステムを作ろうとする

図2. 首都圏売買物件登録・検索推移

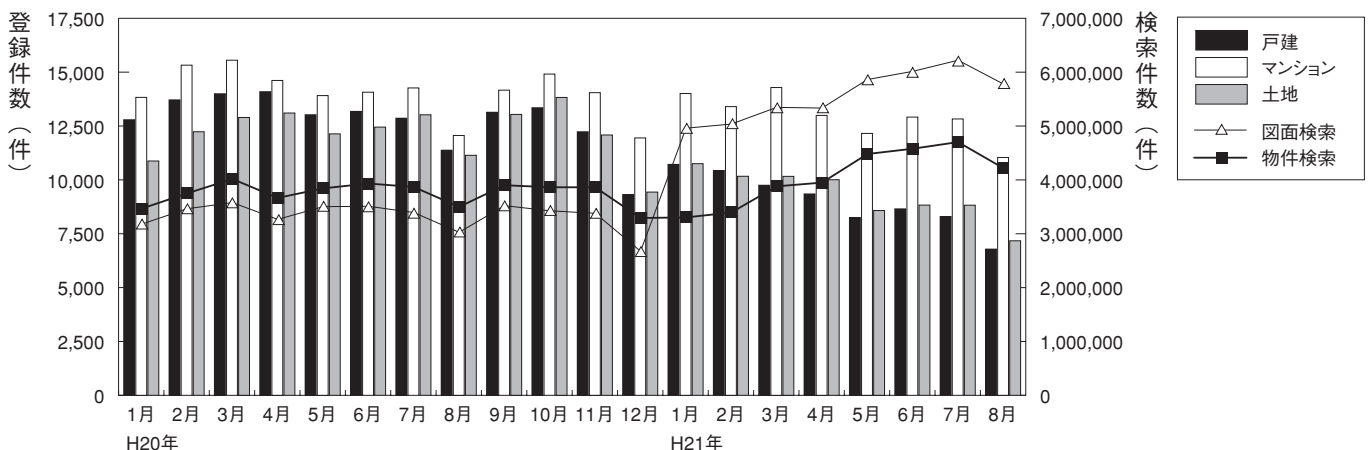
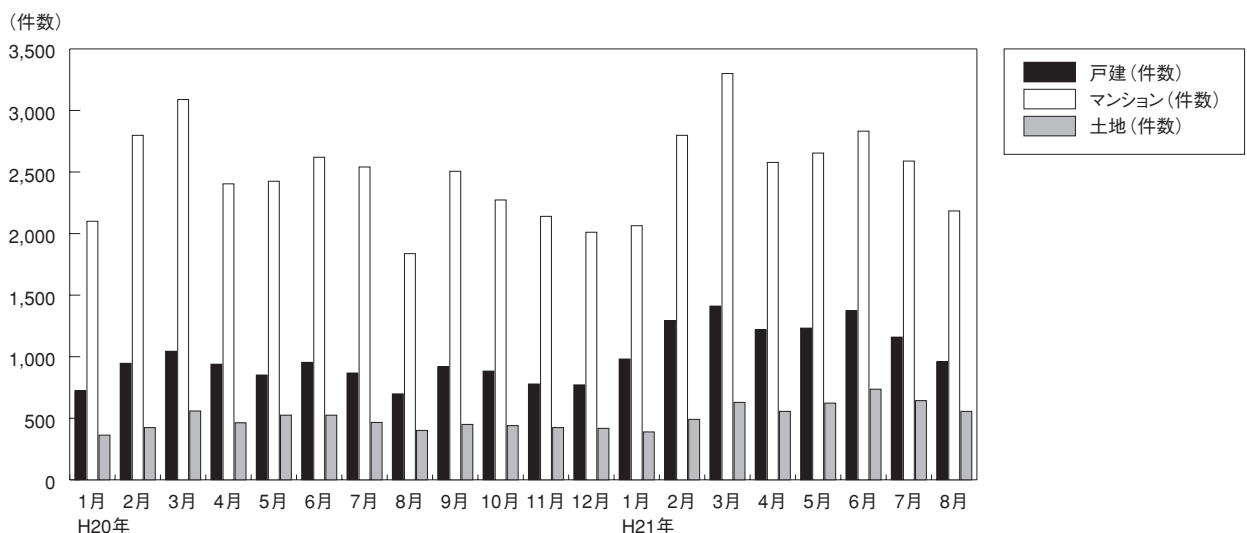


図3. 首都圏成約推移



と、膨大なシステム開発費がかかるし、負荷も大きく、会員の利便性が損なわれるということで、割り切ったところがあります。

——半年を経過して現在はどうですか。

天野 当初の問合せや苦情には、「なぜ変えるのか、それをやることでどうなるのか」と粘り強く対応しましたし、そのうちに新システムの良さが認識されてきたこともあって、3月以降の問合せは、前年度とほぼ同じくらいに落ち着いてきました。

——新システムに対して、ここを改善してほしいという要望はありましたか。

大矢 会員からの要望はすべて記録をして、それが普遍的なものか、ごく一部のものかを検討し、適切な対応をしています。

要望が多かったのは、検索条件に対する要望です。当初は、エリア指定または沿線駅指定というかたちで、細かく検索条件を入れないと物件が出てこないようにしたのですが、広域で物件を探している業者さんから「逆に手間ひまがかかる」という声がありました。それで、必須検索条件を緩和し、範囲を広げて対応できるように修正しました。

また、必要とする情報項目をすべて網羅したために、「A4判で7枚にもなって見るのも大変だし、プリントアウトにも時間がかかる。もっと簡単にできないか」という要望があり、検索条件を整理してA4判1枚で見られるように修正しました。

このような検索条件や日報の修正など、すぐに取りかかれるものについては既に実施したものもあります。ほかの修正事項についても、改善の準備に入っています。

全国的登録物件データが閲覧可能に

——4月には、全国データベースを閲覧できるようになりました。

大矢 東日本流通機構の会員は、従来は中部レイنزの物件を見られましたが、近畿レイنزと西日本レイنزについては物件検索ができませんでした。

しかし、新システムでは4つのレイنزに登録されているすべてのデータを見られるようになりました。このデータがどういう使い方をさ

れ、どういう要望が出てくるかはこれからでしょう。

——横のつながりはあるのですか。

大矢 ありますよ。全国データベースを作った時には、レイنزシステム検討委員会に4つの機構から委員を出してもら

って一体的に動いてきましたし、事務局同士でも常に連絡を取り合っています。



(財)東日本不動産流通機構
業務課長 天野 善之氏

新たなガイドラインの策定に向けて

——今後の展開についてお聞かせください。

大矢 いかん安定稼働をしていくか、というのが最大の課題です。そのためにシステムの運営保守管理を綿密にやっていきます。

以前のシステムでは、トラブルが起きた際に、数時間からまる一日ストップしたことがありました。しかし、新システムはシステム能力を上げているので、1月の初期段階で二度システムダウンしたことがありますが、いずれも数分で回復しています。

——会員の皆さんにお願いしたいことは？

大矢 システムに負荷を与えるような不自然な大量検索については、是正のお願いをしようと考えていますが、今は心配するほどの段階ではありません。

天野 ただ、レイنزのデータを自社のホームページに承諾なしに貼ってしまうとか、レイنزの成約情報をDMに転載するなど、情報の二次利用については厳しく対処していきたいと考えています。

大矢 レインズの利用規程は発足時のままで、インターネットがこれだけ発達して利用されることを想定していません。ですから、現在の状況に合致する規程を作って、それに抵触した場合は是正をお願いしよう、いまガイドラインの策定に向けて動き出しています。

これからも改善を重ねながら、重要な社会インフラであるレイنزの一層の充実を図っていきます。

「コンプライアンス部会」の設置について

近年、不動産流通業界は、法令や社会的規範を順守し、より公正で適切な企業活動の遂行が求められています。これを受けて、当協会では運営委員会のもとに「コンプライアンス部会」を設置して、さまざまな取組を推進していくことになりました。

平成17年4月の「個人情報保護法」の施行による個人情報の保護・情報管理の徹底、平成19年6月政府による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」のとりまとめ、平成20年3月「犯罪収益移転防止法」の施行による反社会的勢力によるマネーロンダリング防止への対応など、不動産流通業界は、法令や社会的規範を順守し、より公正、適切な企業活動が求められています。このような背景を踏まえ、不動産流通業界としての取組を推進していくため、運営委員会の下に、「コンプライアンス部会」を設置いたしました。

1. 組織体制

運営委員会の付託により設置される作業部会の位置付けとし（協会細則7条）、名称を「コンプライアンス部会」とする。

2. 活動内容

①犯罪収益移転防止法にかかる検討

・「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（以下「連絡協議会」）」におけるハンドブックの改善、情報共有化の検討等への協会意見のとりまとめ

②不動産取引における反社会的勢力の排除にかかる検討

・「連絡協議会」における対応マニュアル等の策定、情報共有化、外部専門機関との連携等

の協会意見のとりまとめ

③個人情報保護法に係る取組状況の確認及び当協会ガイドラインの改善等の検討

④その他法令や社会的規範順守の観点から、部会に対して検討を付託された事項の検討

3. 設置期間

平成21年7月～平成23年3月

4. 部会委員

[部会長]

住友不動産販売(株)

取締役常務執行役員 本橋武彰

[委員]

すみしん不動産(株)

コンプライアンス推進部副部長 松田成章

(株)大京リアルド

事業統括部担当部長 中村 満

東急リバブル(株)

お客さま相談室長 橋本明浩

野村不動産アーバンネット(株)

総務部長 麻田修一

三井不動産販売(株)

法務コンプライアンス部法務コンプライアンスグループ

リーダー 北山将史

三菱地所リアルエステートサービス(株)

流通業務部参事 浜本史郎

有楽土地住宅販売(株)

コンプライアンス室室長 黒沼秀夫

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。

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 民間賃貸住宅部会 中間とりまとめの概要

国土交通省の社会資本整備審議会・民間賃貸住宅部会において、「安心して暮らすことができる民間賃貸住宅政策のあり方」について議論が重ねられています。以下に、これまで議論された中間とりまとめを記載します。

民間賃貸住宅について、耐震性等の質の面で課題が存在すること、原状回復や滞納・明渡し等を巡るトラブルが発生しているといった現状を踏まえて、平成21年1月28日付で、国土交通大臣から社会資本整備審議会に対して、安心して暮らすことができる民間賃貸住宅政策のあり方について諮問がなされた。

その後、6回にわたり民間賃貸住宅部会が開催され、今後の審議のために、これまでの部会の議論を踏まえて課題・留意点等を取りまとめた。

【民間賃貸住宅を巡る現状と課題】

- 敷金等の返還、原状回復、管理業務を巡るトラブルの多発
- 家賃債務保証業務等に関連し、滞納・明渡しを巡るトラブルの増加
- 民間賃貸住宅の品質面の問題の存在（持家と比べ床面積が小さい、バリアフリー・省エネの遅れ、維持修繕の不備）

【検討の方向性及び課題等】

1. 紛争未然防止について

- ① 民間賃貸住宅に係る情報
 - ・ 物件の性能、契約内容、管理に関する情報等を入居予定者に提供する仕組みの整備
 - ・ 情報の専門性が高いことから、入居予定者の判断を容易にするよう性能や契約・管理内容等を評価する仕組みの整備
 - ・ 情報の信頼性確保の観点から、第三者による内容確認・評価の仕組みの整備
 - ・ 賃貸人や常習的に滞納を行う賃借人の信用情報の整備の検討
- ② 賃貸住宅に係るルール
 - ・ 原状回復ガイドラインの見直し
 - ・ 賃貸住宅標準契約書、標準管理委託契約書の

見直し

- ・ 紛争の未然防止等に具体的に活用している事例の紹介等を含め、定期借家制度の普及・促進

2. 紛争の円満な解決について

- ① 第三者による紛争の解決
 - ・ 一定の専門性を要するため、賃貸住宅独自の紛争処理機関の設置が有効
 - ・ 紛争の発生は地域を問わないため、全国各地で利用可能なこと
 - ・ 少額紛争が多いため、低コストで利用可能なこと
 - ・ 紛争処理機関の処理能力も考慮し、紛争対象範囲等を検討することも必要
- ② 損失・負担等を防止またはカバーする仕組み
 - ・ 保険や保証に対するニーズ等の把握や審査能力等の整理が必要

3. 滞納・明渡しを巡る紛争について

- ① 家賃債務保証業務等の適正化（手法例）
 - ・ 家賃債務保証契約等に関する情報提供
 - ・ 家賃債務保証に係る求償権の行使に当たってのガイドライン策定
 - ・ 家賃債務保証業に係る任意の登録制の導入
 - ・ 家賃債務保証業への許可制の導入
- ② 滞納等が発生した場合の円滑な明渡し
 - ・ 明渡しマニュアルの検討
 - ・ 契約解除の判断基準の客観化や債務名義を得る仕組みの検討
 - ・ 滞納トラブル防止に資する定期借家制度の普及・促進

4. 民間賃貸住宅のストックの質の向上について

- ① 質の高い民間賃貸住宅の供給（新築・改良）
 - ・ 賃貸住宅の物的性能に関する情報提供の仕組み

みの整備

- ・質の高い民間賃貸住宅の供給を誘導するための支援措置の検討
- ・質の高さを家賃に反映させるための定期借家制度の普及・促進

②計画的な修繕の促進

- ・修繕の実施状況等の賃貸住宅に関する情報提供の仕組みの整備
- ・計画的な修繕を促進するための支援措置の検討。

第4回 FRK 住まいと暮らしのセミナーの開催について

当協会では、一般消費者を対象に「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。今回は、基調講演の講師に、明海大学 不動産学部教授 斎藤広子氏、また特別講演の講師に、バルセロナオリンピック、アトランタオリンピック大会の女子マラソンメダリスト・有森裕子氏をお招きして、セミナーを下記の通り開催いたします。会員各社の皆さまにおかれましては、ご参加ならびにお客様へのご紹介のほど、よろしく願いいたします。

■ 日 時 … 平成21年11月11日(水) 13:30~15:30

■ 会 場 … 日経ホール 千代田区大手町1-3-7

■ 内 容 … 基調講演 「いま、中古住宅が“面白い”」

明海大学 不動産学部教授 斎藤広子氏

特別講演 「よろこびを力に…」

国際陸連委員、国連人口基金親善大使他 有森裕子氏

■ 定 員 … 600名



有森 裕子 氏

募集は、10月初旬より、日経新聞ほかにて告知、ホームナビにて申込み受付を開始します。

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

FRK・NOW

理事会報告

7/23 第2回理事会開催

[議案]

「専務理事の選任に関する件」「平成22年度FRK税制改正要望について」「平成22年度『フラット35』等に関する要望について」「新規入会審査」

[報告]

「社会資本整備審議会報告『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』『社会資本整備審議会住宅宅地分科会既存住宅・リフォーム部会の検討状況について』『社会資本整備審議会産業分科会民間賃貸住宅部会の検討状況について』」「価格査定専門委員会（近代化センター）の検討状況について」「新ホームナビシステムの利用状況について」「コンプライアンス部会の設置について」

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

7/9 第1回インターネット売買仲介・賃貸サイト及び第1回インターネット新築サイト合同運営部会

「平成20年度インターネット委員会における提携についての確認事項」「提携先拡大後の成果報告」「今後の有償掲載並びに個別掲載の扱いについて」「ヤフー提案事項」

7/9 第2回企画専門委員会

【報告】「平成22年度FRK税制改正要望について」「平成22年度『フラット35』等に関する要望に

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」「社会資本整備審議会住宅宅地分科会既存住宅・リフォーム部会の検討状況について」「社会資本整備審議会産業分科会民間賃貸住宅部会の検討状況について」「価格査定専門委員会の検討状況について」

7/14 第1回インターネット委員会

「平成20年度における提携についての確認事項」「提携策拡大後の成果報告」「部会における協議結果について①今後の有償掲載並びに個別掲載の扱いについて②ヤフー提案事項（新フォーマット、オススメ物件）」

7/16 第1回業務・流通委員会

「平成22年度税制改正に関する要望（案）」「平成22年度『フラット35』等に関する要望（案）」「今年度の調査研究活動及び流通促進研究会の設置について（案）」

【報告】「社会資本整備審議会報告①産業分科会不動産部会②住宅宅地分科会既存住宅・リフォーム部会③住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会」「価格査定専門委員会の検討状況について」

7/17 第1回運営委員会

「専務理事の選任に関する件」「平成22年度FRK税制改正要望について」「平成22年度『フラット35』等に関する要望について」「コンプライアンス部会の設置について」「新規入会審査」

【報告】「社会資本整備審議会報告『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』『社会資本整備審議会住宅分科会既存住宅・リフォーム部会の検討状況について』『社会資本整備審議会産業分科会民間賃貸住宅部会の検討状況について』『価格査定専門委員会（近代化センター）の検討状況について』『新ホームナビシステムの利用状況について』」

7/24 第93回売買契約書標準化ワーキング

「都市再生歩行者経路協定等について（重説）」「同時抹消の特約例」「標準書式解説書の増刷について」「最近の行政処分（近畿地整局2件）」「不動産取引のガイドweb版」「不動産取引にお

ける暴排条項検討会について」

7/29 第1回レイنز運営部会

「システム登録状況」「東日本レイنز新システム稼働状況（東日本レイنز第1四半期利用実績）」「物件情報・成約情報の取り扱いに関する適正化のための措置について」「近畿レイنزシステム全体の見直しについて」

8/3 第2回賃貸事業ワーキング

「社会資本整備審議会—民間賃貸住宅部会中間とりまとめについて—」「賃貸借契約書の統一の検討について」

8/28 第1回流通促進研究会

「委員紹介」「研究会設置の趣旨説明等」「今後の検討項目および進行について」

事業委員会報告

7/23 第1回新築部会

平成21年7月23日（木）16時より、FRK会議室にて、平成21年度事業委員会第1回「新築部会」を開催した。

第1部講演会には、講師に（株）不動産経済研究所・代表取締役社長の角田勝司氏をお招きし、



角田勝司氏

「混迷するマンション業界」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24名の会員にご参集いただき、盛況のうちに閉会した。

8/27 第1回金融商品取引部会

平成21年8月27日（木）16時半より、東京都千代田区の東海大学校友会館にて、平成21年度事業委員会第1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（社）不動産証券化協会・事務局次長兼業務部長の長沼文六氏をお招きし、「Jリートを中心とした我が国不動産市場の活性化に向けて」をテーマに解説をしていただいた。また、17時半より第2部懇親会も行った。当日は29名の会員にご参集いただき、盛況のうちに閉会した。

■ 専務理事の交替

7月23日付で当協会の専務理事・内藤勇が退任し、その後任に守内哲男が就任いたしました。

[就任ご挨拶]

この度、当協会の専務理事に就任することになりました守内でございます。会員の皆様方には内藤前専務理事同様宜しくお願いいたします。

不動産流通市場の活性化と不動産流通業の発展のために、微力ではありますが努力してまいりたいと思っております。

世界規模の金融危機が实体经济に波及し、景気の先行きは依然不透明感が強い状況にあります。不動産流通業界は、不動産取引の適正化、円滑化を通じ、住生活の向上や企業活動の基盤作りに貢献すると共に、不動産流通を一層促進することにより、我が国経済の景気回復を牽引することが求められております。当協会は、これらの期待に応え、既存住宅の流通促進策の具体化など住宅・不動産市場の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、消費者から信頼される人材育成のための研修活動の拡充、消費者の既存住宅への認識を高めるための広報活動など、会員皆様方のご意見を頂きながら、不動産流通業を取巻く諸問題に取り組んでまいりたいと思っておりますので、宜しくご指導、ご鞭撻の程をお願いいたします。



守内 哲男



DATA BOX

東日本レインズ

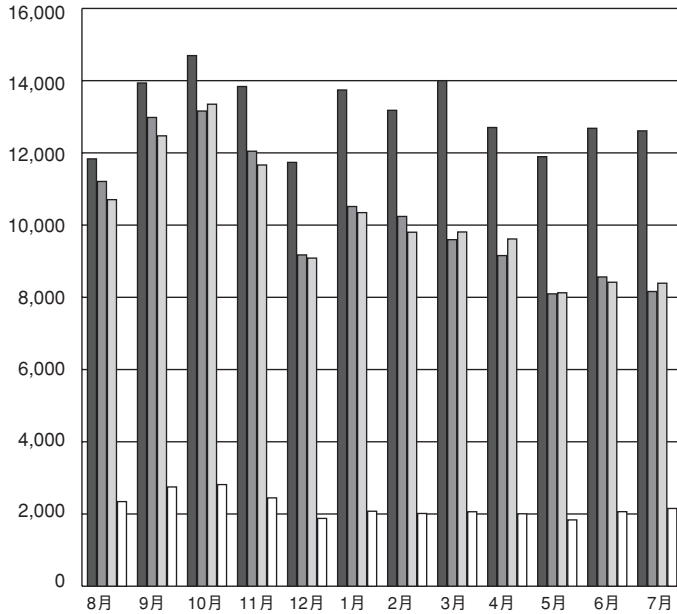
物件種別 新規登録数推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('08.8~'09.7) 単位：件

	マンション	戸建	土地	事業用
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
4月	12,703	9,156	9,616	2,006
5月	11,893	8,096	8,126	1,836
6月	12,681	8,564	8,418	2,064
7月	12,610	8,161	8,391	2,153

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



凡例
 マンション
 戸建
 土地
 事業用

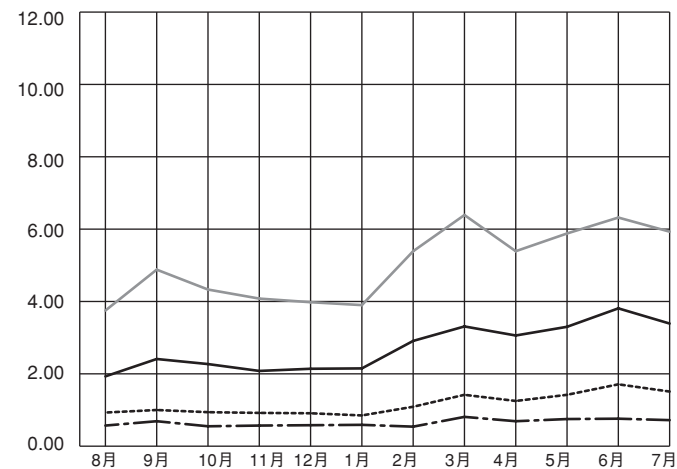
物件種別 成約率推移 [首都圏]

●首都圏全域 ('08.8~'09.7) 単位：%

	マンション	戸建	土地	事業用
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
4月	5.39	3.06	1.25	0.69
5月	5.88	3.30	1.42	0.75
6月	6.32	3.81	1.71	0.76
7月	5.93	3.39	1.51	0.72

注1. 他流通機構の会員の成約率も含みます。
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：%



凡例
 マンション
 戸建
 土地
 事業用

FRKホームナビ

ホームナビ平均公開件数

('09.2~'09.7)

単位：件

	2月	3月	4月	5月	6月	7月
仲介サイト	114,765	107,340	98,810	95,122	90,666	87,645
賃貸サイト	20,701	20,934	20,930	21,641	22,355	22,729
新規サイト	2,457	2,324	2,154	2,081	2,126	2,094
合計	137,923	130,598	121,894	118,844	115,147	112,468

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

●所在地・代表者変更

(敬称略)

三菱地所ホーム(株)

〒100-0005
千代田区丸の内3-2-3
TEL 03-3287-1101
社長 脇 英美

●代表者変更

(株)アーバネックス

代表取締役 久保田 一裕

伊藤忠アーバンコミュニティ(株)

代表取締役社長 猪熊 茂男

ウエル横浜(株)

代表取締役 大森 誠

(株)NTTファシリティーズ東海

代表取締役社長 横田 昌幸

(株)大林組

代表取締役 本庄 正史

小田急不動産(株)

社長 間瀬 卓正

(株)佐藤秀

代表取締役社長 服部 正

(株)サンケイビル

代表取締役社長 日弁 秀行

シービー・リチャードエリス(株)

代表取締役副社長
トニー・インソン・チャー

商船三井テクノトレード(株)

社長 原田 英博

相互住宅(株)

代表取締役社長 杉山 彰

中央協同(株)

代表取締役社長 成田 博志

中央不動産(株)

代表取締役社長 内藤 秀彦

東洋ビーネット(株)

代表取締役 鈴木 剛

三井ホーム(株)

代表取締役社長 生江 隆之

(株)三越不動産

社長 中根 茂

有楽土地(株)

代表取締役社長 小倉 勝彦

(株)エム・エス・ビルサポート

代表取締役 尾野 知弘

(株)JALUX

代表取締役社長 田島 伸一

日本電話施設(株)

代表取締役社長 伊藤 卓志

古河機械金属(株)

上級執行役員不動産本部長
中川 敏一

(株)陽栄

代表取締役 宮城 信二

レーク商事(株)

代表取締役 安居 幸一郎

●所在地変更

(株)JTBEステート

〒171-0022
豊島区南池袋2-43-19
TEL 03-5950-3950

三井不動産販売東北(株)

〒980-0014
仙台市青葉区本町2-4-6
TEL 022-262-5874

●新規入会

ステップ・インベストメント(株)

〒160-0023
新宿区西新宿3-1-4
TEL 03-3346-1146
取締役社長 豊田 光二

(株)西武プロパティーズ

〒171-0022
豊島区南池袋1-16-15
TEL 04-2926-2407
代表取締役社長 田島 幸夫



home
navi

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.99
平成21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