

RealPartner



9

September
2012
リアルパートナー 9月号

平成25年度税制改正に関する提言 住宅取得者に消費税率引上げ分を還付する制度の創設を

●トレンド・ウォッチ 「不動産流通市場活性化フォーラム」提言

【連載】住まい関連の法律・書式 賃貸住宅標準契約書の改訂の内容② 原状回復の取扱い



日本再発見!
各地の観光圏



来島海峡大橋
愛媛県・今治市

今治城 愛媛県・今治市	大山祇神社 愛媛県・今治市	展望台より見た尾道市 広島県・尾道市
----------------	------------------	-----------------------

瀬戸内しまなみ海道地域観光圏(広島県、愛媛県)——しまなみ海道 海響ツーリズム
瀬戸内しまなみ海道地域は、平成11年に開通した本州四国連絡架橋・西瀬戸自動車道(通称:瀬戸内しまなみ海道)を軸とする橋で結ばれた広域観光圏。多島美や豊かな海産物・相橋類等、地域特性豊かな観光資源を有しています。瀬戸内しまなみ海道にある「瀬戸内海横断自転車道」は、日本で初めての海峡を横断する自転車道。距離にすると約70kmで、走破するには本気ライダーで約3時間、早い人で4~5時間、体力に自信のある人で5~6時間、初心者やゆっくり走る人は10時間程度必要です。

不動産流通システム改革のための 5つの柱を明示



国土交通省は、不動産流通市場の活性化を具体的に検討する場として、多方面の有識者*からなる「不動産流通市場活性化フォーラム(座長:中川雅之日本大学教授)」を設置し、昨年10月以降7回にわたる討議を重ね、6月に「不動産流通市場活性化フォーラム」提言をとりまとめました。その概要を報告します。

*全宅連からは市川宜克全宅保証副会長(当時は全宅連専務理事)が委員として参加。

■不動産流通市場活性化フォーラムの目的

人口減少や少子高齢化に直面している我が国においては、持続可能で活力ある日本の再生を視野に入れた対応が不可欠であり、住宅を含めた既存ストックの有効活用が喫緊の課題となっている。住宅の質の向上、環境負荷の低減、国民生活の向上を図り、将来的に市場の拡大を図っていくためにも、中古住宅の質を高めるとともにそれを維持し、良質なストックを形成することが重要となっている。

一方で我が国の住宅流通に占める中古住宅のシェアは欧米諸国と比べて、圧倒的に低い状況にある。

不動産市場をこれまで以上に活性化することは重要な政策課題でもある。新成長戦略においても中古住宅流通市場・リ



フォーム市場を倍増させることが目標として定められている。

こうした観点から、各分野の専門家、研究者が集まり、幅広いテーマ、特に、不動産取引にあたって消費者の求める情報が適時的確に提供されていないのではないか、あるいは不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない局面があるのではないか等の課題を中心に議論を展開してきた。

そうした議論をもとに、我が国の不動産流通市場の活性化の実現を目指し、提言としてとりまとめられた。

Contents September 2012

- 02 トrend・ウォッチ
「不動産流通市場活性化フォーラム」提言
- 04 TOPICS
平成25年度税制改正に関する提言／全宅連・全宅保証専務理事等を選任／定期借家推進協議会が総会開催
- 05 法令改正情報
「宅建業法の解釈・運用の考え方」の一部改正／宅建業法施行令の一部改正
- 06 Information 24年度不動産実務セミナーを全国26会場で開催／提携大学企業推薦入試制度 宇都宮共和大学募集要項／「長期使用製品安全点検制度及び表示制度の解説(ガイドライン)」の一部改正／24年度国土交通大臣表彰／路線価4年連続マイナスに
- 08 連載vol.14 わかりやすいリフォーム基礎知識
- 09 連載 vol.2 住まい関連の法律・書式

- 10 連載vol.49 知っていれば役立つ税務相談119番
- 11 連載vol.25 不動産の経済学
- 12 連載vol.17 基本を確実に!宅地建物取引講座
- 13 連載vol.17 知っておきたい!建築基礎知識
- 14 連載vol.5 知恵の小箱
- 15 連載vol.5 ネットマーケティング講座
- 16 国土交通大臣が東日本大震災関係功労者として全宅連に感謝状を授与／会員企業で夏季インターンシップを実施／明海大学で一人暮らしに関する出前講座を実施

Realpartner 9月号

2012年9月10日発行 通巻第419号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤博 編集人／壺岐昇一
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL.03-5821-8181(広報) FAX.03-5821-8101 URL: <http://www.zentaku.or.jp/>
●本誌の表紙は、観光圏整備法に基づく同整備計画作成地域で綴っています。編集部では、読者のみなさまからのご意見・ご要望等を受け付けています。上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。

I 円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供

1 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ①物件情報の提供の充実および情報提供するためのシステム等の整備
- ②価格に関する情報の提供方法
- ③戸建てとマンション(共用・専有)を分けた修繕等の履歴情報の整備・提供
- ④住宅の燃費に関する情報を提供する仕組みの整備

2 情報の蓄積・開示方法の統一化・標準化

- ①レインズシステムの見直しの検討
- ②開示方法の統一化

3 消費者に対する分かりやすい情報提供のあり方

II 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

1 取引の中核を担う宅建業者の総合コンサルティング機能の向上

- ①ワンストップあるいはパッケージで行う新たな不動産流通ビジネスモデルの育成・支援
- ②宅地建物取引業者と関連分野事業者との役割分担と責任範囲の明確化

2 消費者ニーズの増大する分野を担う専門事業者の育成

- ①検査項目の明確化等、インスペクション(建物検査)に関する仕組みの整備
- ②住宅購入者がインスペクションとリフォームを併せて行うことへの支援
- ③リフォーム事業者の質の向上

3 価格の透明性の向上

- ①築年数を基準とした建物評価基準(手法)の見直し
- ②建物評価フォーム、マニュアルの統一化と普及促進

4 リフォームプランの早期提案

5 不動産流通市場活性化に向けた金融支援

- ①中古住宅購入費とリフォーム費用を一体化したローン商品の開発
- ②リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討

III 不動産流通市場の活性化に向けた環境整備

1 宅地建物取引業者および従業者の資質の向上

- ①不動産仲介業者に対する教育・研修制度の充実
- ②従業者の基礎的能力・知識の向上
- ③従業者のモチベーションの向上

2 多様な手段による既存ストックの有効活用の促進

3 瑕疵担保履行法に基づく保険の活用等

■不動産流通システム改革のための5つの柱

以上が不動産流通市場活性化フォーラムによる提言であるが、最後に、中でも不動産流通システム改革のために重要と思われる次の5つの柱について提言する(イメージ図は下のとおり)。

- 1 消費者にとって必要な情報の整備・提供
- 2 不動産の価格の透明性の向上
- 3 先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及
- 4 宅地建物取引業者および従業者の資質の向上
- 5 住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進

不動産流通システム改革のための5つの柱

1 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ①住宅性能など市場流通時の物件情報の充実
- ②修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備

→レインズ(指定流通機構)による情報提供の充実
→成約価格情報、履歴情報、地価情報等を組み合わせた仕組みの検討

2 不動産の価格の透明性の向上

建物評価手法の見直し(リフォーム・改修等の査定への反映)と金融機関など取引関係者への普及

→不動産鑑定評価の活用、事業者が使用する建物価格査定マニュアルの精緻化・活用の促進

5 住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進

→インスペクション(建物検査)に関する仕組みの整備、ストックの再生・循環活用の促進

消費者ニーズへの的確な対応
不動産事業者の
コンサルティング機能の向上等に
係る施策の実施による
不動産流通システムの構築

3 先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及

→事業者間連携の推進、定期借家制度等の活用による住み替えなど住まいに関する多様な提案

4 宅地建物取引業者および従業者の資質の向上 消費者保護のための取引主任者・従業者の教育制度の充実

1 平成25年度税制改正に関する提言 住宅取得者に消費税率引上げ分を還付する制度の創設を



7月30日に開催された全宅連理事会で「平成25年度税制改正に関する提言」が審議、承認されました。内容は次のとおりです。

1 消費税率引上げにともなう住宅取得への配慮

消費税率の引上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、消費税率の引上げにあたっては税率引上げ分を住宅取得者に還付する制度を創設すること。

2 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長をすること

適用期限を迎える以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

(1) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率(平成25年3月31日)を延長すること。

(2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地の売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率(1.5%)を平成25年3月31日以降も当面据え置くこと。

(3) 不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置の延長

不動産の売買契約書等に貼付する印紙税の軽減措置について、適用期限(平成25年3月31日)を延長すること。

(4) 住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事に係る所得税の特別控除

住宅のバリアフリーおよび省エネについての一定の改修工事を行った場合に係る所得税の特別控除の適用期限(平成24年12月31日)を延長すること。

(5) 住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置

住宅のバリアフリーおよび省エネについての一定の改修工事を行った場合に、その翌年に住宅に係る固定資産税額を3分の1に減額する措置の適用期限(平成25年3月31日)を延長すること。

3 良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り、良質な既存住宅ストック形成をしていく観点から、不動産を買取り、一定のリフォームを施したうえで再度販売する場合における当該買取りに係る不動産取得税、登録免許税を非課税にするとともに販売に係る消費税を減額する措置を創設すること。

4 各種軽減措置に係る築年数要件の緩和

現在の各制度における築年数要件を撤廃し、建築基準法における新耐震基準に適合する住宅について、各種特例の適用対象とすること。

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置、特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例、特定の居住用財産の買換え特例

5 一定の認定優良既存住宅に係る軽減措置の創設

一定の認定優良住宅制度を構築し、これらを取得した場合に不動産取得税、登録免許税、固定資産税等を減免する制度を創設すること。

2 全宅連・全宅保証 専務理事等を選任

全宅連・全宅保証は、7月30日に都内のホテルで理事会を開催し、平成24・25年度の専務理事と各委員会の正副委員長・委員の人事案を承認しました。

全宅連の専務理事は、市川三千雄氏(山梨)、全宅保証は、見勢本浩一氏(広島)が選任されました。

3 定期借家推進協議会が総会開催

定期借家推進協議会は7月27日、東京・東海大学校友会館で伊藤博全宅連会長ら各団体代表の出席のもと、第14回通常総会を開催し、平成23年度事業報告・決算報告、平成24年度事業計画案・予算案、役員改選案を審議、承認しました。

総会後の懇親会には、奥田建国土交通副大臣をはじめとする関係省庁・団体からの多数の来賓が出席しました。



1 入管法等改正法および改正住基法の施行等に伴う「宅建業法の解釈・運用の考え方」の一部改正等について

「出入国管理及び難民認定法及び日本国との平和条約に基づき日本国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法の一部を改正する等の法律」(入管法等改正法)および「住民基本台帳法の一部を改正する法律」(改正住基法)が7月9日から施行されたことに伴い、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)」も改正され、同日から施行されました。

主な改正点は、宅地建物取引業の免許申請を行うときに必要とされる、役員等が「成年被後見人及び被保佐人とみなされる者」に該当しない旨の市町村長の証明書について、役員等が外国籍で国内在住者の場合の添付書類であった「登録原票記載事項証明書(登録証明書)」に代わり、日本に住所を有する中長期在留者や特別永住者の外国人住民に対して交付される住民票等を添付することとなりました。

また、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付して説明することが望ましいとされている、事前説明書書式の一部も改正されました。

なお、入管法等改正法と改正住基法の施行により、日本に長期間在留する外国人に交付される「在留カード」と特別永住者に交付される「特別永住者証明書」を「犯罪による収益の移転防止に関する法律」に基づく本人確認書類として用いられるようになったほか、住民票の写し等が、外国人登録原票の写しまたは記載事項証明書に代わる本人確認書類として認められました。

詳しくは、下記ホームページをご参照ください。

◆国土交通省HP「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」

URL http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

◆法務省HP「新しい在留管理制度がスタート!」

URL http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_1/index.html

◆法務省HP「特別永住者の制度が変わります!」

URL http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_2/index.html

◆法務省HP「在留カード」及び「特別永住者証明書」の見方

URL http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_1/pdf/zairyu_syomei_mikata.pdf

◆総務省HP「外国人住民に係る住民基本台帳制度について」

URL http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/zairyu.html

◆総務省HP「外国人住民の住民基本台帳制度がスタートします!!」

URL http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/pdf/jpn_leaf_a.pdf



国土交通省所管法令等一覧のホームページから▲

URL http://www.mlit.go.jp/policy/hourei_ta.html

2 「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」等の施行に伴う宅建業法施行令の一部改正について

「都市再生特別措置法の一部を改正する法律(改正法)」と「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」が7月1日に施行されたことに伴い、重要事項説明における法令に基づく制限として、都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合の退避経路協定、退避施設協定、管理協定の承継効に関する規定が追加されました。

●退避経路協定(改正法第45条の13)

多数の滞在者等が安全に退避できる経路について、土地所

有者等がその全員の合意により整備または管理をするための事項を定めた協定。

●退避施設協定(改正法第45条の14)

多数の滞在者等が安全を確保できるオフィスビル等の退避スペースについて、土地所有者等がその全員の合意により、整備または管理をするための事項を定めた協定。

●管理協定(改正法第45条の15)

多数の滞在者等の安全を確保するために必要な食糧等の物資提供をするために、これらを備蓄する備蓄倉庫について、地方公共団体が権利者に代わって管理を行うことを定めた協定。

詳しくは、左記ホームページをご参照ください。

詳しくは、左記ホームページをご参照ください。

◆国土交通省HP「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」について

URL https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000065.html

◆国土交通省HP 宅地建物取引業法施行令改正案

URL <http://www.mlit.go.jp/common/000216396.pdf>

1 24年度不動産実務セミナーを11月に全国26会場で開催します! メインテーマは「中古住宅流通市場活性化」

全宅連・全宅保証は、本誌2ページのトレンド・ウォッチで紹介しているように「中古住宅流通市場活性化」が国の目指すべき方向とされていることから、これをメインテーマに、デフレ脱却の重要政策とされる市場活性化のために、その中核を担う住宅建業者が果たす役割と方向性、関連事業者との連携のあり方などを考えます。ぜひ、ご参加いただき、日頃の業務にお役立てください。

■セミナータイトル

「これからの中小不動産業を考える
～中古住宅流通市場活性化に向けて～」

■セミナー内容

○第1部

「これからの中小不動産業のすすむ道・目指すべき方向性について(仮)」〈講師:国土交通省(予定)他〉

○第2部

「宅建業者のためのインスペクション基礎知識(仮)」〈講師:西生建氏(既存住宅インスペクター教育研究会代表理事)〉

○第3部

「Facebookを不動産業に活かす(仮)」〈講師:熊坂仁美氏(株)ソーシャルメディア研究所代表〉

*詳細は右記ホームページでご確認ください。

■開催日・会場

①平成24年11月13日(火)

全国24カ所の代々木ゼミナール校舎(以下校舎名)

札幌、仙台、新潟、高崎、大宮、柏、津田沼、代々木、池袋、立川、町田、横浜、湘南、浜松、名古屋、京都、大阪、大阪南、神戸、岡山、広島、福岡、小倉、熊本

※代々木以外の校舎は、代々木の内容を映像で受講。

②平成24年11月22日(木)

愛媛県・愛媛不動産会館(11月13日の内容をビデオ放映)

③平成24年11月27日(火)

沖縄県・浦添市産業振興センター(11月13日の内容をビデオ放映)

■時間

[受付]12:00～[開始]12:40[終了]16:30(予定)

■受講料

①宅建協会会員およびその従業者…3,000円(税込)

②一般の方…5,000円(税込)

■お問合せ

全宅連 人材育成担当 TEL.03-5821-8112

セミナーの詳細や受講のお申込み等については
全宅連ホームページをご確認ください。

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

2 提携大学企業推薦入試制度のご案内 25年度 宇都宮共和大学シティライフ学部 募集要項

全宅連が実施している提携大学企業推薦入試制度のうち、宇都宮共和大学シティライフ学部の平成25年度募集要項が決まりましたので、お知らせします。

1 出願資格

次の①～③のいずれかに該当する資格を有し、④の要件を満たす者で、宇都宮共和大学を第一志望(専願)とする方

- ①高等学校もしくは、中等教育学校を卒業した者または平成25年3月卒業見込みの者
 - ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者または平成25年3月修了見込みの者
 - ③学校教育法施行規則第69条の規程により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者および平成25年3月31日までにこれに該当する見込みの者
 - ④全宅連傘下の47都道府県宅建協会会員である宅建業従業者およびその子弟
- 詳細は大学事務局までお問合せください。

2 お問合せ先および入学試験要項請求先

◆宇都宮共和大学シティライフ学部・宇都宮シティキャンパス
〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り1-3-18

TEL.028-650-6611 FAX.028-650-6612

URL <http://www.kyowa-u.ac.jp>

E-mail nyushi@kyowa-u.ac.jp

◆(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

全宅連会館3階 TEL.03-5821-8112(直)

3 入試スケジュール

①出願期間

出願書類を平成25年1月4日(金)～1月25日(金)までに全宅連宛に送付してください。

②全宅連推薦者発表日

平成25年2月1日(金)

全宅連から志願者および都道府県宅建協会宛に通知します。

③試験科目・日時・場所、合格発表

・試験科目：面接試験のみ

・試験日時：平成25年2月16日(土)

・試験場所：宇都宮共和大学 宇都宮シティキャンパス

・合格発表：平成25年2月20日(水)

3 「長期使用製品安全点検制度及び表示制度の解説(ガイドライン)」の一部改正について

経年劣化により、火災や死亡事故などを起こすおそれがある屋内式ガス瞬間湯沸器など、ガス、石油、電気を使用する製品(特定保守製品)については、平成21年4月に施行された「消費生活用製品安全法の一部を改正する法律」(平成19年法律第117号)において、長期使用製品安全点検制度・表示制度が導入されましたが、施行から3年が経過し、制度を解説した「長期使用製品安全点検制度及び表示制度の解説(ガイドライン)」の一部が改定されました。

○特定保守製品の種類

- ・屋内式ガス瞬間湯沸器(都市ガス用・プロパンガス用)
- ・屋内式ガスバーナー付風呂釜(都市ガス用・プロパンガス用)
- ・石油給湯器
- ・石油風呂釜
- ・FF式石油温風暖房機
- ・ビルトイン式電気食器洗浄機
- ・浴室用電気乾燥機

○改定ポイント

- 1.所有者票(特定保守製品のメーカーや輸入事業者に対して、所有者情報を提供するために登録するためのもの)の改善
 - (1)所有者票の表示項目
 - ・法律上要求される事項の明確化
 - ・法人等が所有者となる場合を考慮した記載欄等の設定
 - ・バーコード等の活用や設置事業者の記載欄の設定
 - (2)所有者票の視認性の向上
 - (3)ロゴマーク等の使用
 - (4)所有者票の簡素化
 - ・所有者への法定説明事項の記載内容を簡素化し、また、FAX番号、メールアドレス等の記載欄を削除等した所有者票の様式例の追加
- 2.点検通知の補完(点検時期のお知らせ機能)
 - ・特定保守製品に点検時期のお知らせ機能を搭載している事業者の取組みの推奨
- 3.販売事業者等および関連事業者の所有者情報の提供への協力
 - ・販売事業者等および販売事業者等の委託等を受けて特定保守製品の設置・修理等を行う関連事業者は、所有者の同意を得た上で所有者票を記入する「所有者票の代行記入」が可能であることを記載
 - ・販売事業者等の取り組み事例を記載詳しくは、下記ホームページをご参照ください。

◆経済産業省HP 製品安全ガイド

URL http://www.meti.go.jp/product_safety/

◆経済産業省HP 販売・関連事業者向けリーフレット

URL http://www.meti.go.jp/product_safety/consumer/system/gaiyoujigyou2012.pdf

◆経済産業省HP 消費者向けリーフレット

URL http://www.meti.go.jp/product_safety/consumer/system/gaiyoushouhi2012.pdf

◆経済産業省HP 改定「長期使用製品安全点検制度及び表示制度の解説(ガイドライン)」

URL http://www.meti.go.jp/product_safety/producer/shouan/07_shouan_guideline_4.pdf

4 24年度国土交通大臣表彰 22名が表彰

平成24年度の国土交通大臣表彰で、全宅連・全宅保証・宅建協会関係者22名が表彰の栄に浴されました。表彰式は、7月10日に国土交通省内で行われました。

全宅連・全宅保証・宅建協会推薦受賞者一覧 (推薦団体をもとに順不同。敬称略)

●全宅連推薦

細井 保雄(埼玉)、長澤 一喜(長野)、岡本 大忍(愛知)、津村 義康(広島)、日下 雅彦(香川)

●全宅保証推薦

銭場 敏晴(東京)、矢後 芳博(静岡)、諸見里 安雄(沖縄)

●都道府県協会推薦

大瀧 次男(青森)、田鎖 康夫(岩手)、日下 均(宮城)、高橋 義明(秋田)、谷田部 榮一(群馬)、貝川 和正(千葉)、小林 代士未(新潟)、西尾 公作(兵庫)、赤間 淳巳(和歌山)、池上 博行(鳥取)、橋本 博司(熊本)、江藤 誠一(宮崎)、久保 田 和人(宮崎)、本村 満彰(鹿児島)

5 路線価4年連続マイナスに

国税庁は7月2日に、相続税や贈与税の算定基準となる2012年分(1月1日現在)の路線価を発表しました。東日本大震災の影響が初めて反映された路線価で、全国の平均変動率は前年比-2.8%で、4年連続の下落となりました。下落率は前年より0.3ポイント縮小しています。

都道府県別の平均変動率もすべてマイナスとなりましたが、23都道府県で下落率は縮小しています。

URL <http://www.nta.go.jp/kohyo/press/press/2012/rosenka/index.htm>

わかりやすい

リフォーム基礎知識



一級建築士 西田 恭子

(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

親子で考える住宅の選択 資金、登記、育孫、介護、相続対策、etc.

一世帯から二世帯へのリフォーム

親世帯・子世帯の距離の取り方には「遠居」「近居」「隣居」「同居」の4つのパターンがあります。

子供が結婚をして所帯を持つと、4つのパターンのどれかを選択することになるのですが、多くの方は「一緒に住むのか？ 住まないのか？」の二者択一で話し合います。そしてまずは二人だけがいいのではと別居（一緒に住まない）という選択をされる方が多いようです。

また「同居（一緒に住む）」を選択された方々でも、やはり初めから同居しているのではなく、新婚時代は別居ですが、子供ができれば精神的にも物理的にも現実的に考えるようになり、親の家をベースに生活を組み立てることを考え始めます。

そこで親の家のリフォームが登場するのですが、親名義の建物に誰が資金を出してリフォームするのか？ 豊富な資金をお持ちの親御さんは別として、新たに住む子世帯部分のリフォームですから、子世帯の方は自分の力でと考えるようです。

一世帯から二世帯へのリフォームは、小ぶりの家を新たに建てるのと同じようなものですから費用もかさみます。結婚後貯めた預貯金ではとても間に合わずに「リフォームローン」を組む場合もありますが、高額なローンとなると建物の子世帯部分は分割所有にして登記し直す必要が出てきます。

「何だか煩雑で大変」と思ってしまう子世帯、「分割所有か…」と思う親世帯。盛り上がっていた同居計画も一瞬ひるみますが、冷静に考えてみると子世帯の躊躇はリフォームがお手軽と思いついてきたからで、我が家を持つという大命題においては些細な手続き、ましてや高額リフォームと言っても新たに家を持つことから考えたら半分以下の負担感ではないでしょうか。

親世帯も、世代継承の時期が来たことを自覚するいい機会になります。そして何と言っても育孫（子の世話）と介護（親の世話）はセットで解決しそうです。

どの距離感であれば、お互いに楽しみながら暮らすことができるかを考えるのが大事

税制的には、単純に相続の特例が受けられるという時代ではなくなりました。平成22年度より「小規模宅地等の課税価格の特例」で、従来よりも資産を持つ世帯の税負担が増えたからです。この特例を利用して評価額を80%軽減しようとするには、お財布も一緒の完全同居スタイルでなければ特例対象にはなりません。ただこのことだけで近居・隣居ではなく完全同居しようとする方は少ないのではないかと思います。

親が亡くなった時の相続税対策も大事ですが、親世帯と子世帯が今後10年20年と、どの距離感であれば、お互いに楽しみながら暮らすことができるかを考えるのが大事だと思います。

近居・隣居あるいは「分離型二世帯住宅」をもう一度「完全同居スタイル」の家に再リフォームすることも可能ですし、在宅介護を考えたら、再リフォームせざるを得ないかもしれません。いろいろなりフォームの可能性を踏まえた上で、大事な今は今からの20年をいかに親・子・孫の三世帯が心豊かに過ごせる住宅をつくるかではないかと思えます。





弁護士 佐藤 貴美

賃貸住宅標準契約書の改訂の内容 その2

—原状回復の取扱い—

前回に引き続き、今年2月に国土交通省から公表された標準契約書の改訂の内容等について紹介します。今回は、そのうち一番大きな改訂内容である原状回復の取扱いについて解説します。

1 改訂の背景

トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復の取扱いについて、国土交通省は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「ガイドライン」)を作成し公表しています。

平成23年8月に、記載内容の補足やQ&Aの見直し、新しい裁判例の追加などを行ったガイドライン再改訂版が公表されましたが、その中では、ガイドラインの内容を標準契約書に反映することが求められていたところでした。

2 標準契約書改訂の概要

このような動きを踏まえ、標準契約書(改訂版)では、ガイドラインの内容を参考に、原状回復に係る個所につき見直しがなされました。その概要は、次のとおりです。

① 条文の独立

従来、「明渡し」の条文中の1項目であった原状回復の取扱いにつき、条文を別に独立させ、原状回復の取扱いにつき契約書上でもより明確にされました。

② 原状回復の原則(特約がない場合の対応)につき確認

原状回復の原則的な取扱い(通常損耗を超える損耗等の補修費用は借主が負担する)を確認することを規定しています。

③ 原状回復の取扱いに係る情報・認識の共有

貸主・借主双方が、原状回復に係る取扱いにつき、契約時に認識を共有できるよう、ガイドラインで示された様式を参考に、原状回復の原則的な取扱い、借主が負担すべき場合の費用の目安などが一覧できる別表が新たに追加されました。

④ 特約の取扱い

ガイドラインでは、上記②と異なる内容の特約をすることは可

能としますが、その際には、特約の必要性等があり、特約により②では貸主負担である部分が自らの負担となることを、借主が認識して意思表示をする、といった要件を満たす必要があるとしています。

標準契約書(改訂版)は、同様に、原状回復に係る特約は可能であるとしていますが、原状回復に係る特約は、通常の特約条項欄に記載するのではなく、原状回復の原則的な取扱いや、上記特約の要件を満たすものであることを契約書上も明瞭になるよう、上記③の別表の中で記載することとされています。別表中の特約欄に記載があれば、その内容は、②の取扱いに優先して適用されることになります。

⑤ 明渡し時の協議

原状回復は、上記②～④により契約時に定めた内容に基づくこととなりますが、実際の明渡し時に、原状回復に係る借主の負担を確定するに当たっては、実際の損耗等が貸主・借主のいずれの負担部分に該当するののかの「当てはめ」作業などが必要となります。そこで、標準契約書(改訂版)では、明渡し時に、契約時に別表中に記載した内容に基づき、実際の原状回復の内容や方法を協議することとしているところです。

全宅連HPの住宅賃貸借契約書

全宅連のホームページでは、今年2月の国土交通省の賃貸住宅標準契約書の改訂を反映させた住宅賃貸借契約書書式を掲載しています。下記ページで確認・ダウンロード等ができます(宅建協会の会員専用となっているので、ダウンロードするには会員専用のIDとパスワードの入力が必要です)。

URL <http://www.zentaku.or.jp/download/>

全宅連・全宅保証のホームページをご利用ください

全宅連・全宅保証は、一般の方が不動産取引に関して役立つ知識等を得られるホームページを開設しています。ホームページには不動産の基礎知識や不動産取引お役立ち情報のほか、政策提言と研究報告について専用バナーを設置し、全宅連の活動状況も閲覧できます。

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

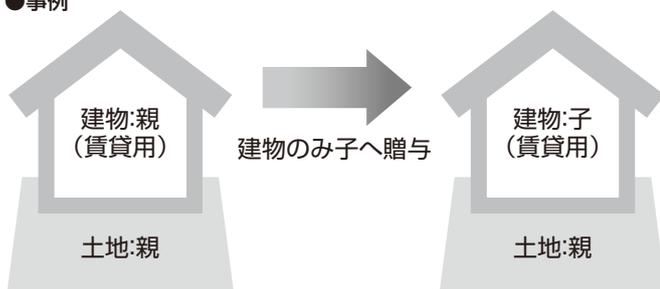


東京シティ税理士事務所 税理士 村岡 清樹

アパートを贈与した場合の敷地の相続税評価額

Q 私はアパート経営をし、賃貸用アパートを数棟持っています。そのうちの1棟を息子に贈与しようと考えていますが、建物だけを贈与した場合、敷地の相続税評価はどのように変わるのでしょうか？

●事例



1 貸家建付地の評価

①貸家建付地

土地付建物を所有している人が、建物を他に貸し付けている場合における、その建物の敷地のことを貸家建付地といいます。

②貸家建付地の相続税評価額

$$\text{貸家建付地の相続税評価額} = \text{自用地評価額} \\ - \text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}$$

貸家の借家人には建物敷地の利用権があり、所有者であっても、その敷地の処分や利用について制限がされます。従って、完全に自由な利用が可能な自用地と対比した場合には、明らかにその価値が低下していると認められますので、「貸家建付地」として評価上の斟酌配慮を行うこととしています。借地権割合が70%の地域の場合、借家権割合は30%ですから、自用地評価額(更地評価額)よりも21%の評価減となります。

2 子に無償で土地を貸した場合の敷地の評価

子に対して無償で土地の貸付(使用貸借)をした場合は、借地借家法が適用されず、子は借地権のような強い法的保護が受けられません。従って、貸主側(親)の土地の相続税評価は、自用地として評価されます。

3 賃貸アパートの贈与があった後の敷地の評価

賃貸アパートを贈与した後のその敷地の相続税評価は、建物

の贈与前後で借家人の異動があったかどうかにより、次のように取り扱われます。

①建物の贈与前後で借家人が同じ場合

親子で土地を無償で貸し借りしていた場合、相続税評価上、その土地を自用地として評価します。しかし、贈与前と同じ借家人が建物を賃借している場合には、その土地は貸家建付地として評価されます。これは、贈与前まで建物の所有者であった親と建物の賃借人との間で締結された賃貸借契約に基づき、建物の賃借人は建物の敷地利用権を有しているからです。

②建物の贈与前後で借家人が異なる場合

上記①の取扱いは、建物の贈与前と贈与後で建物の賃借人が同一であることが前提です。建物の贈与後に賃借人の異動があった場合には、その建物の敷地については、使用貸借で貸した土地として自用地評価となります。

③サブリース方式で建物を一括貸しする場合

サブリース方式により、建物を管理会社に一括で貸し、管理会社が入居者に転貸しているような場合には、建物の贈与後に入居者に変更があったとしても、建物の賃借人は贈与前と同じ管理会社です。そのため、建物の敷地は、貸家建付地として評価されます。

4 まとめ

相続開始前にアパートの贈与があり、かつ、その賃借人が贈与する前と変動がない場合に限り、その敷地については貸家建付地として評価することができます。賃借人が贈与時と相続時で変動している場合には、その敷地は自用地価額で評価することになります。

以上の点を踏まえると、アパートの贈与は管理会社等にサブリースした後に贈与する方法が合理的です。



人間心理を知って不動産ビジネスに活用しよう (行動経済学) ⑤



今回は、人間が何かを選択するときに、**相対性**が作用することについて説明していくことにします。相対性とは、その名の通り、何かとの比較感のことです。

読者の方々は、イチローや松井秀樹などの野球選手や著名な芸能人、あるいはビルゲイツ(マイクロソフトの創始者)などの世界的に成功した実業家が多額の報酬を得ている話を聞いて、どのように感じるでしょうか。多くの人は、羨ましいとは思いつつも、妬ましく感じる人はそれほど多くないと思います。ところが、サラリーマンで同僚との給料が100円でも違うと気になりますし、隣に住んでいる人がベンツに乗っていると、何となく隣の人の年収がどのくらいか知りたくなります。

すなわち、私たちは、報酬の絶対額よりも、他人—それも近くにいる人—との相対性を気にする傾向があるのです。同じようなことは、他の事例でも幅広く見られます。たとえば、80点以上を目標としてテストを受けて75点だと落胆しますが、そこにライバルが70点だったという情報が加わるとどうでしょうか。おそらく、一定の満足感が得られると思います。男女の合コンなどでも、その中で相対的に見栄えがいいとか、何かに優れている人に人気が集まるようです。必ずしも絶対的な水準感で人気が決まるわけではありません。これも相対性の問題です。

相対性の作用で選択結果が異なることもある

相対性について、米国デューク大学のダン・アリエー教授が、大学院生を対象に興味深い実験をしていますので、ここで紹介することにします*。これは、雑誌「エコノミスト」のウェブに掲載されていた「購読料の説明」を実験に利用したものです。そこには、次の3つの選択肢が示されていました。

- ①ウェブ版だけの購読(59ドル)
- ②印刷版だけの購読(125ドル)
- ③ウェブ版と印刷版のセット購読(125ドル)

パッと見て不思議な感じがすると思います。ウェブ版と印刷版を比べて、紙代や印刷費、物流コストなどがかかる印刷版の値段が高くなるのはやむを得ないでしょう。しかし、ウェブ版と印刷版のセット購読をしても、印刷版だけの購読と同じ価格であるなら、そもそも印刷版だけという選択肢はいらないように感じます。ともかくも、②で印刷版だけを購読するよりも、③を選択して印刷版とウェブ版の両方をセット購読の方が得得ですので、実験結果は対象100人のなかで、多い順に③が84人、①が16

人、②が0人となりました。まずは妥当なところでしょう。

ところが、次に①と③だけを選択肢にして、同じように回答させたところ、①が68人、③が32人となり、①と③の順序も逆転しました。最初の実験とは矛盾する結果です。なぜなら、もともと3つの選択肢を示しても、②の印刷版だけを選択する人はだれもいなかったのですから、選択肢から②が抜けても、①と③の人数はどちらの実験でも同じ結果か、少なくとも近似値になるはずだからです。

なぜ、このような結果になったのかと言えば、②の印刷版だけの購読と③のウェブ版と印刷版のセット購読がともに125ドルであることを見て、③に割安感を感じて、①のウェブ版だけの購読よりも魅力的に写ったからにほかなりません。エコノミスト誌がこうした効果を意図していたとすれば、②の選択肢がある意味での**おとり**として有効に機能したとすることができます。

この実験結果は、個人が住宅を購入しようと考えているときにも当てはまります。例えば、購入候補物件として、次のような住宅があったとしましょう。価格など、他の条件は同じであるとします。

- A.中古住宅、家の広さは35坪
- B.新築住宅、家の広さは28坪
- C.新築住宅、家の広さは30坪

もし、AとCを最初に紹介されたら、顧客はかなり迷うでしょう。物件の新しさをとるか、広さをとるかの問題になります。ところが、ここにBが入ると、かなり印象が違ってきて、Cが相対的に素晴らしい物件のように感じられてきます。この顧客が、できれば中古よりも新築がよいと考えていれば、Cを選択する確率が高まりそうです(もちろん、好みがありますのであくまで蓋然性の問題です)。

ただし、ここで紹介した「おとり」は、実際には紹介することのできない物件でお客さんを惹きつけるような「おとり広告」とは、当然ながら違いますし、「おとり効果」を不当に活用して顧客を惑わすことがあってはいけませんので、ご注意ください。

*ダン・アリエー『予想どおりに不合理』(早川書房)P28

「法令上の制限調査」に伴う 関係法令と取引実務の留意点

— 地区計画等の区域における建築等の制限 —



千葉 喬



都市計画の土地利用に関する調査では、用途地域等の「地域地区」のほかに都市計画図で「地区計画等」が表示されていますが、これらの地区計画の区域の建築等の規制内容、調査のポイントおよび取引実務上どのような点に留意すればいいでしょうか。



1. 地区計画制度とは

都市における土地利用の全体像を示す「地域地区」は、ゾーニング制度と呼ばれ、基本的なゾーニングとしての用途地域をはじめ地域地区それぞれの土地利用の目的に応じ、建築物等に一定の制限を課し規制することにより、好ましい土地利用のための都市機能の維持増進と適正な都市環境の保持を図ろうとするものです。

都市計画では従来からの地域地区に対して、「地区計画制度」は、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の市街地をつくるために土地利用をコントロールする制度として、昭和55年に導入されました。

すなわち、地区計画は地域の特性に応じた地区レベルで、その居住者の利用する道路・公園等の施設（「地区施設」という）の配置や規模に関する事項や、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項を総合的な計画として定め、開発行為や建築行為を、これに基づいて規制・誘導することにより、当該地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地の整備を図ろうとするもので、市町村が地区住民の意向を反映しながら都市計画を定めます。都市計画で策定された地区計画（地区整備計画が定められている区域に限る）を実現するための具体的な手法は次の制度により行われます。



2. 地区計画の区域内の規制等

(1) 建築等の届出・勧告制度

区域内で次の行為をする場合は、行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他一定の事項を市町村長へ届け出なければならないとされています。

- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物の建築その他一定の行為

この届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、市町村長はその計画変更等の措置をとることを勧告できます。

(2) 開発許可制度との関係

開発許可申請に係る土地について、予定建築物の用途または開発行為の設計が、地区計画の内容に即していることが開発許可の基準の一つとされています。

(3) 建築確認制度との関係

上記(1)の建築等の届出は、建築確認を提出する前に届出することとされています。また、市町村は地区計画で定められている建築物に関する事項（たとえば用途、容積率、建ぺい率および敷地面積の最低限度等）のうち、重要なものについては条例で制限を定めることができます。

この建築条例による制限は、建築確認の際の建築基準の一つとされています。

3. 取引実務上の留意点

都市計画制限に関する調査は、さまざまな規制がありますので、都市計画図等によるほか、担当所轄等でその規制の具体的な内容を確認して宅建業者としての善管注意義務を果たすことが必要です。

地区計画区域内の規制についても上記した建築規制等を理解した上で調査しなければならず、それが条例等による規制であっても十分な調査と明確な説明が求められており、実際に判例等では、この点について業者に対して業務上の注意義務があるとの見解を示しています。



可変性を考えた住戸の形状

—高齢社会・住宅余剰時代の資産価値を考えると？

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

1. 一般的な3LDKの間取り

わが国の集合住宅の住戸の間取りは分譲、賃貸を問わず、うなぎの寝床型の形状をしています。住宅不足を解決するために、敷地の中に少しでも多くの住戸を計画することが期待されていた背景があります。

図1は、もっとも一般的な3LDKの住戸の間取りの構成です。この住宅では、居室のうちの2室を南側（ベランダ側）に配置し、残る2室は反対側に配置しています（なお、図1は妻側住戸〈注1〉ですが、部屋の構成は中間の住戸でも同じ）。

図1の住戸は、6畳（2,700mm×3,600mm）相当の部屋2つと廊下（900mm）が横に並んでいますので、住戸の間口（幅）は6.3m〈注2〉となります。住戸の奥行きは間口のおおよそ倍ですので、このタイプの住戸の形状と規模は、6.3m×12.6m=79.38㎡となります。

〈注1〉マンションの住棟の端にある住戸のこと（角住戸とも呼ぶ）。側面にあるため、2面あるいは3面に窓やバルコニーがとれ、採光、通風に優れている。

〈注2〉正確には6.3m程度。以下、程度という表記は省略して記述。

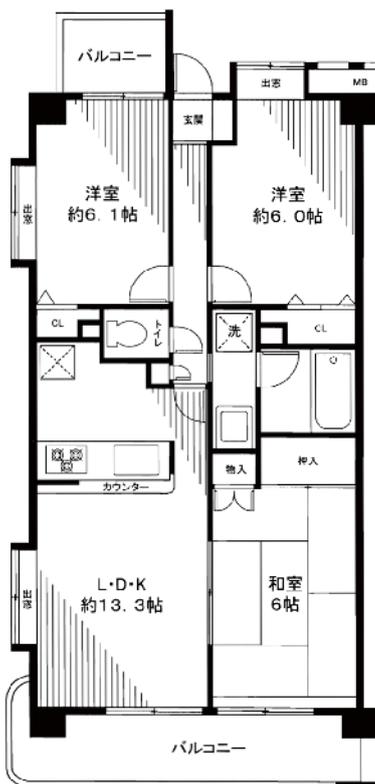


図1●南面2室の3LDKの間取り



図2●南側にLDを並べた3LDKの間取り

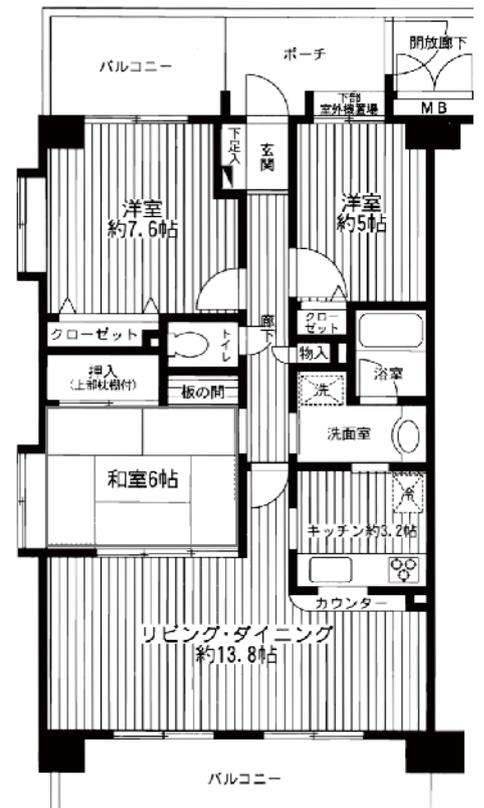
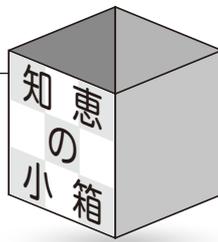


図3●間口を90センチ広くした3LDKの間取り

2. 間口を広くした住戸の間取り

昨今では住戸の形状と規模は同じでも、図2のような3LDKが台頭しています。さらに、図3は図2と同じ部屋の構成ながら、間口を90cm広くした住戸です（6畳の和室の向きが90度違っています）。図2と図3で決定的に違うのは、図2はツインベッドルームの主寝室が取れませんが、図3の洋室7.6帖はツインベッドルームにできます。和室6畳を少し広くして8畳大にすればこの部屋もツインベッドルームとなります。

つまり、ツインベッドルームにするためには、8畳の大きさが必要となります。間口が90cm異なるだけですが、将来の間取りの可変性を考えると、こちらの方が長く市場の競争力を維持できるものと考えられます。高齢社会（ベッドでの生活要求が多くなる）、そして住宅余剰時代の資産価値を考えると注意したいポイントです。



多様化する価値観とともに変化し続ける消費者ニーズ。さまざまなキーワードからビジネスのヒントを探ります。

今回のキーワードは…【リノベーション】

CFP／1級FP技能士・宅地建物取引主任者 本島 有良 (有限会社プランサービス代表)

割安感から中古住宅を選択するのではなく、自分だけの理想の住まい方を手に入れるため、あえて経過年数の経つ中古住宅を購入し、「リノベーション」するという人が増えています。変化する消費者ニーズに、宅建業者としてどのように応えていけるのか…。今回は、リノベーション住宅について考えてみます。

「買取再販型」と「リノベーション請負型」

「リノベーション」の明確な定義はありませんが、経年により劣化した住宅や設備を「修繕」することが主目的である「住宅リフォーム」に対し、経年により時代遅れとなってしまった中古住宅に大規模な「改修」工事を施し、用途や機能を変更して住宅性能を高めたり、そこに暮らす人の理想の住まい方をつくり上げたりしていくことを、通常「リノベーション」と呼んでいるようです。

リノベーションを活用した事業展開としては、業者が中古物件をいったん買取った上でリノベーションを施し再販する「買取再販型」と、顧客の要望に合わせて中古住宅の物件紹介から、デザイン、設計・施工までを業者がサポートする「リノベーション請負型」があります。

宅建業者はコーディネーターとしてサポート

「リノベーション請負型」の魅力は、既存住宅を再利用することで、限られた予算の中でも自分スタイルの生活ができる「理想の家」を自ら「つくれる」点です。一方で、ベースとなる物件探しから、デザイン、設計・施工、資金計画など、個人では難しく煩雑なプロセスを経るというデメリットもあります。また、古く汚れた物件(部屋)を見て、そこから新しい住まいの形を想像するのは

容易なことではないし、どこまで大規模に再生できるのかは、専門家のサポートがなければ困難でしょう。

つまり、お客さまがリノベーションによって「理想の家」を手に入れるには、プロセス全体を把握しながらサポートできるプロの存在が必要不可欠なのです。そこで、最初にお客さまの窓口となりやすい宅建業者がリノベーション全体に対する“コーディネーターとしての役割”を担い、デザイン会社や施工会社等と上手く連携してサービスの提供ができれば、自分だけの「理想の家」を求めるニーズに応えることができます。

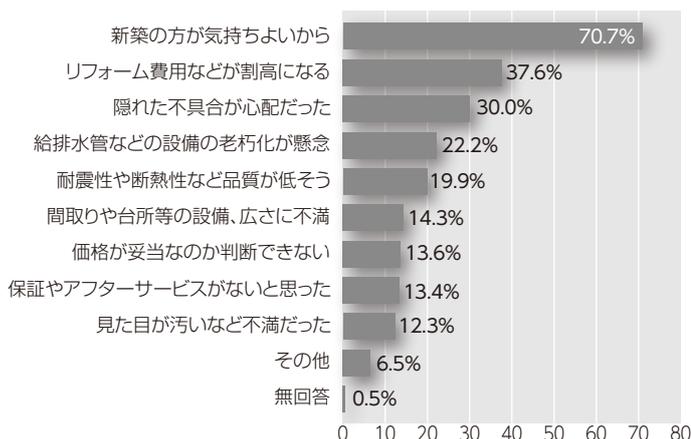
時代は、「スクラップ&ビルド」から「ストック&リノベーション」に移り変わりつつあります。「家を買うなら新築」「あるものから選ぶ」という価値観とは別に、「理想の家をオーダーする」という価値観を提案してみてもはどうでしょうか。

これからの課題と問題点は？

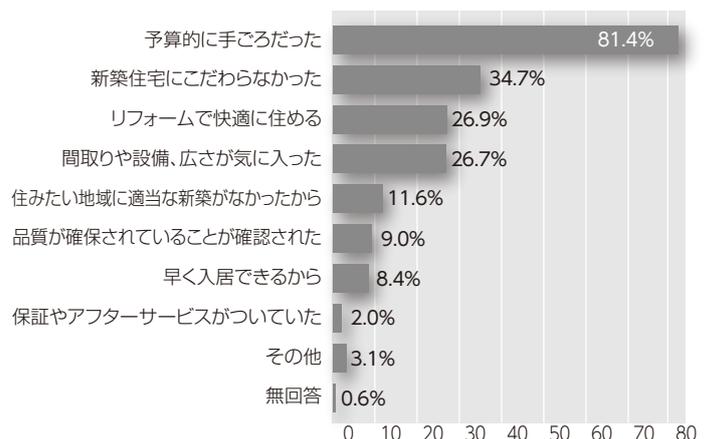
購入物件の検討から契約までの限られた時間の中で、リノベーションのデザインや設計をし、見積もりを立てて、総予算を弾き出すのは容易なことではありません。また、資金の多くを借入れて賄う場合、さらに早い段階で総予算を決めなければならぬため、顧客側としては、限られた時間で本当に満足のいく選択ができるのかが問題となるし、業者は、どれだけスピーディな対応ができるのかが課題となります。

すでに実践している会社もありますが、ある程度プロがコーディネートしたものをベースとする“パターンオーダー”のようなサービスが充実すれば、リノベーションがもっと身近なものになるのではないのでしょうか。

参考1●新築分譲住宅を購入した人で中古住宅にしなかった理由(複数回答)



参考2●中古住宅を購入した人が中古住宅にした理由(複数回答)



出典:国土交通省「平成23年度住宅市場動向調査報告書」



自社ホームページを点検する ① 「熱い顧客」と 「冷たい顧客」

平塚 元明

ホームページ制作にあたって注意すべきは「じっくりと時間をかけてたくさんの情報を見てくれる熱心なお客様」を勝手に前提にしてしまうことです。趣向を凝らしたアニメーション、ひしめきあふボタン、長いテキスト、店長のブログや周辺グルメガイドなんかも面白い…。ホームページに力を入れている方ほど、あれもこれもと情報を盛り込んでしまいがちですが、ちょっと冷静になって考えてみましょう。

自分が顧客として利用する 他業種のホームページのことを思い起こそう

自社ホームページのことはいったん忘れて、自分が顧客の立場で閲覧する他業種のホームページでの体験を回想してみてください。おそらく、そんなにじっくり時間をかけて見ることは少ないのではないのでしょうか。

ホームページは、顧客が能動的にアクセスしてくる場所。アクセスしてくる人は、知りたいこと、調べたいことがある程度決まっているものです。「商品の色、価格、サイズをサッと確認したい」と思ってアクセスしたホームページで、ピントのずれたコンテンツを半強制的に長々と見せられて途中でいやになって閉じてしまった経験をお持ちの方は多いはず。

お店の入口でにぎやかな集客イベントをやっている、混雑で中に入れず帰ってしまった。見るだけと思ったら店員がしつこく話しかけてきて鬱陶しくて出てしまった。リアルでいえばこんな感じで、本末転倒であることがわかります。

「冷たい顧客」像を念頭に置いたHPの設計を ネットでは、お客様はかなり気が短い

不動産業でいえば、ある物件の詳細、周辺の物件の相場、店舗の場所…といった基本情報をサッと確認したいという人に対して、わかりやすいホームページになっているかどうか。店長ブログや周辺グルメガイドもいいですが、基本情報がそれらに埋もれて見づらくなっていたら要注意です。基本情報がパッと見つからず、ニーズと異なるコンテンツばかりが目立っている、

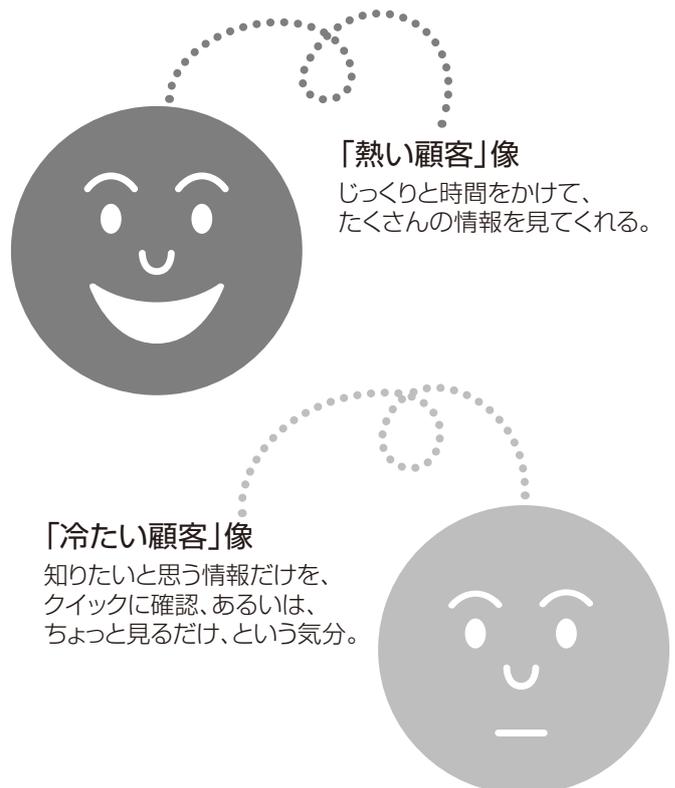
そんなホームページはあっという間に閉じられてしまいます。

受け手が自分で見るものを自由に決められるのがネットの特徴。ネットにおいては、お客様はかなり気が短いと考えておいたほうがいいでしょう。

じっくり時間をかけてたくさんの情報を見てくれる「熱い顧客」をもてなすことももちろん重要なのですが、ホームページ制作にあたって本当に心を砕かねばならないのは「冷たい顧客」像を念頭に置くことなのです。

そうした視点から、自社のホームページを点検してみましょう。

●「熱い顧客」像と「冷たい顧客」像



「熱い顧客」像
じっくりと時間をかけて、
たくさんの情報を見てくれる。

「冷たい顧客」像
知りたいと思う情報だけを、
クイックに確認、あるいは、
ちょっと見るだけ、という気分。

国土交通大臣が東日本大震災関係功労者として 全宅連に感謝状を授与

東日本大震災関係功労者に対する国土交通大臣からの感謝状の授与式が、7月27日に国土交通省で行われ、全宅連からは伊藤博会長が出席しました。

今回の感謝状は、東日本大震災の被災地地域の社会基盤の安定や被災者の生活支援等に尽力した団体に授与されるもので、全宅連の活動が評価されました。全宅連は都道府県宅建協会と連携を図り、応急借上げ住宅や空き家に関する情報提供等を行うとともに、ホームページで、震災関連情報を付記した賃貸物件情報を登録するよう都道府県宅建協会を通じて呼びかける「震災関連物件」の情報提供の推進等を行うことで、被災者の生活支援等に協力しました。



感謝状を手にする伊藤会長。
感謝状の文面は「貴団体は東日本大震災にあたり種々の困難を克服して被災された方々の居住の確保に尽力され地域住民の生活の安定に多大の貢献をされました。ここにその功績をたたえ深く感謝の意を表します」

会員企業で夏季インターンシップを実施 ～今年度から新たに城西大学の学生を受入れ～

全宅連は、不動産業の将来を担うにふさわしい有能な人材を育成することを目的に、大学生が宅建協会の会員企業等で不動産取引の就業体験を行うインターンシップ事業を行っています。

制度開始以来、明海大学不動産学部(千葉県)の学生を受入れてきましたが、今年度から新たに城西大学現代政策学

部(埼玉県)の学生の受入れを開始しました。

今年度は5名(明海大2名、城西大3名)の学生が大学の夏季休暇を利用して、宅建協会の会員企業4社(千葉宅建:(株)明和地所、埼玉宅建:(株)イー・アンド・エム、(株)大和不動産、(株)松堀不動産)で、電話対応や現地調査、契約の立合いなど、実務の現場を体験しました。



城西大学生3名のインターンシップのもよう。

左から、(株)イー・アンド・エム、(株)大和不動産、(株)松堀不動産で、それぞれ不動産実務を体験。

明海大学で一人暮らしに関する出前講座を実施

全宅連と全宅保証は7月25日に明海大学に出向き、不動産学部の学生を対象に、一人暮らしに関する法的知識等を説明する講座を実施しました。

学生には、明海大学の齊藤広子教授が監修し、全宅連・全宅保証が作成した消費者向けの『はじめての一人暮らしガイドブック』が配布され、ガイドブックの所管委員会の出口建夫広報啓発委員長(当時)が、その作成の経緯について説明しました。

その後、齊藤教授と同じく監修者の一人である佐藤貴美弁護士が、内容についての説明を行った後、現在アパートを借りている学生や、就職して借りる学生のために「消費者契約法の概要」や「更新料に関する最高裁判決に対する法的な解説」について講演しました。



講座のもよう。
齊藤教授(左)と
佐藤弁護士(右)



ガイドブックについての
説明を行う出口委員長。