



今週の フラッシュ

10年間で1万戸供給業者は4億円超を供託

～国交省、住宅瑕疵担保は供託と保険の併用も可能

国土交通省は6日の閣議に、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」を諮り、了承を得た。今通常国会に提出する。

同法案は、新築住宅の売主などに瑕疵担保責任履行のための資力確保を義務付けるもので、その資力確保の方法としては、(1)保証金の供託(2)保険(3)保証金と保険の組合せの3種類を設ける。法案のうち、指定保険法人などの部分は、公布から1年以内、保証金の供託や罰則規定などは公布から2年6カ月以内に施行する方針。

(1) 保証金の供託 = 保証金の供託は、建売住宅や分譲マンションを販売する宅地建物取引業者を対象とした「住宅販売瑕疵担保保証金」と、注文住宅を請け負う建設業者を対象とした「住宅建設瑕疵担保保証金」に分ける。いずれも制度の施行後、毎年3月31日と9月30日を「基準日」として定め、基準日(半年)ごとに、その間消費者に引き渡した新築住宅の合計戸数を積み上げて算定し、それに応じた保証金額以上を供託する。供託先は、主たる事務所の最寄りの供託所(法務局や地方法務局)。

住宅品質確保促進法で定められている10年間の保証期間をもとに、10年間の販売あるいは建築請負戸数に応じた保証金の供託額を次のように区分する。

1戸以下の場合 = 2000万円以下 1戸超～10戸以下 = 2000万円超～3800万円以下
 10戸超～50戸以下 = 3800万円超～7000万円以下 50戸超～100戸以下 = 7000万円超～1億円以下
 100戸超～500戸以下 = 1億円超～1.4億円以下 500戸超～1000戸以下 = 1.4億円超～1.8億円以下
 1000戸超～5000戸以下 = 1.8億円超～3.4億円以下 5000戸超～1万戸以下 = 3.4億円超～4.4億円以下
 1万戸超～2万戸以下 = 4.4億円超～6.3億円以下 2万戸超～3万戸以下 = 6.3億円超～8.1億円以下
 3万戸超～4万戸以下 = 8.1億円超～9.8億円以下 4万戸超～5万戸以下 = 9.8億円超～11.4億円以下
 5万戸超～10万戸以下 = 11.4億円超～18.9億円以下 10万戸超～20万戸以下 = 18.9億円超～32.9億円以下
 20万戸超～30万戸以下 = 32.9億円超～45.9億円以下 30万戸超 = 45.9億円超～120億円以下。実際の算定基準は政令で定める。

(2) 保険制度 = 保険制度では、国土交通大臣が保険の引受主体となる「住宅瑕疵担保責任保険法人」を指定する制度を設ける。指定法人には、住宅の検査・審査能力を要件とし、(財)住宅保証機構のほか、住宅性能表示制度の評価を行う民間機関などの参入を期待している。(財)住宅保証機構が行っている現行の保険制度は、請負価格1600万円の戸建住宅で保険料は8.3万円程度、20戸程度の分譲価格2000万円のマン

ションで戸当たり4万円程度となっており、これらをベースに保険料を算定する考え。このため、住宅販売(請負)戸数の少ない事業者は、保険を選択した方が有利となる。なお、供託制度では、保険を付与した住宅を合計戸数から除く。

(3) 保証金の供託と保険締結の状況の届け出 = 宅建業者と建設業者に対して、基準日ごとに保証金の供託と保険締結の状況を免許権者(国土交通大臣あるいは都道府県知事)に届け出ることを義務付けている。もし届け出なかった場合は、基準日の翌日から50日を経過した後は、新築住宅の売買契約や請負契約の締結ができない「業務制限」の条項を設ける。これに違反した事業者には、「1年以内の懲役もしくは100万円以下の罰金」を科す。

国交省では、法案のうち、指定保険法人などの部分は公布から1年以内、保証金の供託や罰則規定などは公布から2年6カ月以内に施行する方針。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070305_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39733

政策動向

国交省、住宅瑕疵で紛争処理体制整備へ、指定機関にADR機能も

国土交通省は、今国会の審議を経て導入する売主などに対する住宅瑕疵担保責任履行確保制度において、瑕疵の認定などを巡る住宅の売主と住宅購入者の紛争に対応するため、(1)指定住宅紛争処理機関の機能強化や(2)(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(略称：住宅紛争処理支援センター)の支援業務の拡充などを図り、迅速・円滑に紛争を解決する紛争処理体制を整備していく方針である。

国交省では、住宅品質確保促進法に基づき、各都道府県に指定住宅紛争処理機関を置き、住宅紛争処理支援センターが第三者の立場から紛争処理を支援する体制を構築している。今後、瑕疵担保責任履行確保制度が義務化されることに伴い、現行の紛争処理体制を強化・拡充していくもの。

具体的には、指定住宅紛争処理機関に、ADR法(裁判外紛争解決手続き利用促進法)に基づいたADR機能を持たせ、紛争の斡旋・調停・仲裁の業務が行えるようにする。また、住宅紛争処理支援センターには、指定住宅紛争処理機関の斡旋・調停・仲裁の業務に必要な費用の助成、斡旋などの業務に関する情報・資料の収集と提供などの役割を担わせていく。

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39733

国交省、宅地防災マニュアル改正案と建基法施行規則改正で意見募集

国土交通省は、宅地造成等規制法の一部改正の施行に伴う「宅地防災マニュアル(改正案)」と建築基準法施行規則の一部改正に対して、広く国民の意見(パブリックコメント)を募集している。

今回の「宅地防災マニュアル(改正案)」は、兵庫県南部地震や新潟県中越地震など

の際に、谷や沢を埋めた造成宅地または傾斜地盤上に腹付けした造成宅地において、盛土と地山との境界面などにおける盛土全体の地滑りの変動(滑動崩落)を生ずるなど、造成宅地における崖崩れや土砂の流出による災害が生じていることから、滑動崩落を未然に防止するため、今回新たに一団の造成宅地(大規模盛土造成地)において滑動崩落防止対策などを盛り込んだもの。

意見募集は3月19日(月)まで、下記の部署で行っている。

[URL] http://www.ml.it.go.jp/pubcom/07/pubcomt41_.html

【問合先】都市・地域整備局都市計画課開発企画調査室 03 - 5253 - 8111 内線 39537

一方、建基法施行規則の一部改正では、都市計画法や土地区画整理法、都市再開発法などによる新設または変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定した道路(指定道路)について、特定行政庁が公告する事項を整理するとともに、閲覧に供する書類として、新たに「指定道路図」と「指定道路調書」を追加するというもの。

意見募集は4月4日(水)まで、下記の部署で行っている。

[URL] http://www.ml.it.go.jp/pubcom/07/pubcomt43_.html

【問合先】住宅局市街地建築課 03 - 5253 - 8111 内線 39634

調査統計

証券化協調へ、不動産売却を抑制する一般事業会社が増加傾向

(社)不動産証券化協会がまとめた「一般事業会社の不動産保有意識と行動に関する調査」の結果によると、不動産取得を増やすと回答した企業の割合は22.2%で、前回調査と比べて1.8ポイント(P)増加し、売却を抑制する意向の企業は17.9%で、同5.3P増えた。これまで売却が中心だった不動産戦略に変化の兆しがある一方、取得と売却に関して「未定」の回答が共に3割前後あり、明確な方針を持っていない企業が多いことも分かった。

この調査は、金融・不動産業を除く上場企業3494社を対象に、昨年11月に実施、312社から回答を得た。2004年11月に第1回目の調査を行っており、今回は2回目。

《調査結果の概要》(1)不動産取得のスタンス = 不動産取得予定額を増やす：22.2% (前回調査比1.8P増) 不動産取得予定額を減らす：18.8%(同8.3P減) 不動産の取得スタンスが前向きになりつつある。取得未定：29.0%(同4.7P減)。(2)不動産売却のスタンス = 不動産売却予定額を増やす：21.7%(同2.2P減) 不動産売却予定額を減らす：17.9%(同5.3P増) と、全体として売却減少の方向にある。売却未定：34.6%(同0.5P増)。(3)CREマネジメント(自社の不動産を戦略的に有効活用する取組み)について = CREの用語を把握して経営戦略上取入れている：4.1%

用語は聞いたことがあるが内容の把握は不十分：40.2% CREの用語を知らなかった：55.7%。(4)CREマネジメントを導入している企業の不動産売却意欲 = 選択して売却する：75.0% 売却は抑制する：0% 不動産の売却を進めている傾向が

伺える。(5)CREマネジメントを導入している企業の不動産の保有・賃借との関係 = 「原則として賃借、一部保有」: 33.3% 「原則として保有、一部賃借」: 16.7%。(6)不動産証券化、流動化の実施・経験の有無 = 検討したことはなく、実施したこともない: 47.5%(同 2.7P 減) 検討したが実施に至らなかった: 20.2%(同 3.7P 減) 実施に向け現在検討中: 8.2%(同 1.1P 減) 実施したことがある: 24.1%(同 7.5P 増)(7)不動産証券化・流動化の阻害要因 = 社内に知識やノウハウが不足: 46.2%(同 35.6%) 社内に人材が不足: 26.9%(同 22.5%) 社内体制が未整備: 26.9%(同 31.9%) SPCの連結など会計制度の見直しにより、不動産の会計上の扱いが変わる懸念: 25.7%(同 24.1%)など。(8)不動産のデータ管理・意思決定の範囲 = 連結ベースで行っている: 53.0% 単体ベースで行っている: 45.0%。

{ URL } <http://www.ares.or.jp/>【問合先】 03 - 3505 - 8001

市場調査

日本不動産研など、東京都心5区のオフィス賃料は年5~8%上昇予測

(財)日本不動産研究所と三鬼商事(株)で組織する「オフィス市場動向研究会」は、短期・中期・長期の視点からオフィスビル市況を分析した「東京ビジネス地区(都心5区:千代田・中央・港・新宿・渋谷)における大型ビル(基準階面積100坪以上)のオフィス空室率・賃料等の予測結果」をまとめた。

《分析結果の概要》(1)短期予測(2007~2008年) = 2006年までの水準と比べて新規のビル供給量は急増するものの、既存ビルの建替えなどの動きが活発化することから、新規供給量の増加ほどストックは増えないと予想。その結果、旺盛なオフィス需要に支えられ、空室率の低下傾向が継続し、空室率は2%強まで低下する一方、賃料は年率5~8%の水準で上昇する、と分析。(2)中期予測(2009~2011年) = 2009年以降景気の後退や企業業績の悪化を予想している日本経済研究センターの「中期経済予測」などをもとに、景気後退などの影響で「空室率は反転して4%近くまで上昇する」とともに、賃料は「年率4%程度の上昇から徐々に横ばいに転じる」と分析。(3)長期予測(2012~2016年) = 「空室率は4%前後」で安定的に推移し、「賃料もほぼ横ばい」の水準で推移すると予測。

http://www.reinet.or.jp/jreidata/topics/pdf_file/j_tkobiz0703.pdf

【問合先】同研究会事務局(日本不動産研究所研究部) 03 3503 5335

研修会案内

不動産流通近代化C、4月に「初任従業者教育研修会」を開催へ

(財)不動産流通近代化センターは、宅地建物取引業の実務に従事したばかりの初任者向けの「初任従業者教育研修会」を4月17日(火)~18日(水)と4月19日(木)~20日(金)の連続2日間の2つの日程で開催する。

研修内容は、(1)宅建業と従業者の基本的心得(2)セールス実務(3)物件調査の実務(4)不動産広告(5)契約書の知識(6)重要事項の説明(7)契約の締結、決済・引渡し、登記 などについて、一流の講師陣が解説する。会場は、同センター研修室(東京都豊島区東池袋3-1-1 サンシャイン 60 32階)。受講料2万円/1人(税込み、テキスト・DVD一式含む)。定員は各日程とも130名(定員になり次第、締め切る)。

〔URL〕<http://www.kindaiika.jp/>【問合せ先】初任者研修係 03-3986-4432

会員動向

三光ソフラン、賃貸事業でアイディーユーと提携

三光ソフラン(株)は、賃貸斡旋・管理子会社の(株)アップルを通じて、(株)アイディーユー(IDU)グループで「MOTHER'S AUCTION(マザーズオークション)」を運営する(株)マザーズオークションと加盟契約を締結した。アップルはアパマンショップネットワークのFC企業として、埼玉県南部と東京都北部で19店舗を展開。ストックビジネスの獲得と主力の建設・不動産事業との相乗効果を目指す三光ソフランが2006年7月にM&A(企業合併・買収)で取得した。

三光ソフランは2007年8月期には、売上高48億6600万円(前年比778.3%増)、管理戸数8500戸(1133戸増)を見込んでおり、グループ全体の売上高500億円を目標に掲げる「中期経営計画」を達成するうえでの主力事業の1つに位置付けている。今後は「MOTHER'S AUCTION」を通じて、不動産に対する相談があった顧客に対し、賃貸の斡旋だけでなく、建設の提案や流動化も含めた幅広い提案を行っていく。

〔URL〕<http://www.sanko-soflan.co.jp/>

本社事務所移転

ダイヤモンド地所(株)(正会員)は、新社屋の竣工に伴い本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒160-0023 東京都新宿区西新宿3-9-12

TEL 03-5333-8030 FAX 03-5333-8056(従来通り)

(株)山真地所(正会員)は、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒461-0001 愛知県名古屋市東区泉1-21-35 日商岩井栄ハイツ307

TEL 052-959-4771 FAX 052-959-4773

(株)港コーポレーション(正会員)は、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒104-0032 東京都中央区八丁堀4-14-4 八重洲第2長岡ビル8階

TEL 03-3537-1178 FAX 03-3537-1171

訂正とお詫び本ニュース3月2日号の「ナカワ工業(株)の社名変更と本社移転」の記事中、次の誤りがありました。お詫びして訂正致します。

社名変更日 = (誤)3月1日 (正)3月12日

社名 = (誤)ファーストカルディア(株) (正)ファーストカルデア(株)