



全日しまね

平成26年 3月17日 (第19号)

発行所 (公社)全日本不動産協会 島根県本部
(公社)不動産保証協会 島根県本部
〒690-0001 松江市東朝日町218-1
ラヴィナスアテンコート102
TEL0852(26)4863 FAX0852(27)8196
発行者 島根県本部 本部長 木村 勇治
編集者 総務広報委員会 委員長 濱 名 毅 行

26年度に向けて

本部長 木村 勇治

長い冬が終わってようやく春がやって来ましたが、早春賦の歌詞にあるように、「春は名のみ風の寒さや」を感じます。

さて、会員の皆様には当協会の運営に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。平成25年度は3社の退会が有りましたが新たに6社の入会があり合計93社になりました。

新年度がもうすぐ始まりますが、来年度中には念願の100社を目指したいと思っておりますので会員の皆様の一層のご協力をお願い致します。

4月からは消費税も課税業者の方は従来の5%から8%に上がります。非課税業者の方は2.5%から4%を限度とする、に変わります。(非課税業者は前々年の課税対象売上が1,000万円以下の業者で、消費税ではなく「仕入に掛る消費税及び地方消費税の転嫁による報酬」としてもらえる事を国土交通省が認めています)…宅建法64条、告示・法の解釈、運用

自らが課税業者か非課税業者か解らない宅建主任者は、事業主か経理の方に聞けば、すぐ解りますので確認しておいて下さい。

全日島根県本部はまだ100社に満たない少数県本部ですが、今の内に少数精鋭で基盤を固めなければなりません。日政連では取引主任者を取引士としたいと考えています。その為にも業界を上げてレベルアップしなければ社会が認めてくれません。コンプライアンス(法令遵守)はどんな業種でも求められています。コンプライアンス違反があると、大きな犠牲が出ます。会社がマイナススパイラルに陥る危険性さえも出てきます。

解り易く、親切に、安心して皆様に喜ばれる業者を目指しましょう。

総務広報
高度情報化委員会

当協会では、こんな活動をしています！

～西日本不動産流通機構(レインズ)の担当者研修会より

去る平成26年2月4日広島市で、公益社団法人西日本不動産流通機構の流通担当役員研修会が開催され出席しました。出席者は、当協会をはじめとする各不動産協会の県流通担当者です。

一般消費者には馴染みの薄い「不動産流通機構」とは、協会ごとの垣根を取り外し、媒介契約の情報を共有し、不動産取引の促進向上・データベースをつくるのが主な目的として発足された組織です。これにより、不動産事業者は、消費者に公正な情報を公開することが求められ、適正な仲介業務を果たさなくてはなりません。一般には、レインズと呼ばれています。

以前は、県の本部・支部がサブセンターとして、FAX、あるいは直接不動産事業者の登録代行を行っていました。しかし、インターネットの普及により、現在ではインターネット登録が主流となっています。

今回の研修会で大きな問題点の指摘が、3点ありました。

まず1番目に、インターネットの普及により、他の民間IT関連企業の独自サイトが増え、情報の適正化という目的が果たされていない状況が生じていることです。

「成約後の情報が公開されたままである」という事例に代表されるように、情報管理の不徹底という点。これは、消費者にとって虚偽の情報提供となり、罰則対象となります。

2番目に、売り手側の不動産事業者(元付け業者という)が登録公開後、売り手と買い手からの報酬額を得たいために(仲介報酬額の両手取り)、買い手側(客付け業者という)の不動産事業者から申し込みの連絡が入った場合、実態のない「予約中」や「商談中」というような表現で、断るという事例です。これは、レインズによる登録公開は、原則「共同仲介」という立場をとっている理念に外れる行為です。

3番目は、登録公開物件の成約情報報告が徹底されていないことと、物件の住所地の登録自体が任意のため、今後の市況などに参考となるデータ収集ができていないということです。

以上の点を踏まえ、今回流通機構では、より不動産仲介取引に向けた情報の登録・公開について、厳しい事業者への処罰をもとめる会則改正が図られます。

このことから、不動産事業者には、消費者へのより公正で公平な情報提供が求められることになります。また、不動産事業者間の情報公開の透明性の高低により、仲介物件の購入希望者が事業者を選ぶことになるでしょう。

教育研修委員会主催

平成25年度第4回 法定研修会開催



平成26年2月17日 出雲市駅南町 「ビッグハート出雲 黒のスタジオ」において、今年度最後の法定研修会が開催されました。

当日は、(株)日本住宅保証検査機構 西日本営業部中国支店 支店長大久保 卓己様を講師に迎え、「既存住宅売買 瑕疵保険について」と題して開催されました。

株式会社日本住宅保証検査機構は、国土交通大臣指定の保証機関です。現在日本にはこのような保証機関がJ I Oを含め5つあります。

今回は、既存住宅かし保険について研修しました。

1. 既存住宅かし保険とは？

既存住宅流通（中古住宅売買）に際して、基本構造部分の隠れた瑕疵により生じた損害を補償する保険です。

2. 近年の中古住宅売買の流として

- ①以前の「中古住宅は不具合が起きやすい」→「条件的（土地・経費）に中古がいい」また、「中古でいい」→「中古がいい」へ意識が変わってきている。
- ②法律の整備（品格法・住宅瑕疵担保履行法等）もあり、消費者が安心して、中古住宅を購入できるようになった。
- ③流通の割合
 - 1) 宅建業者が再販2割…瑕疵担保期間2年（買い取り後、見た目がきれいで早く高く売れるよう改修工事を行うことが多い）
 - 2) 個人が売主（8割）…瑕疵担保期間は、当事者間の合意で決定される。（個人の場合、現状有姿での売買が多い）

3. 既存住宅瑕疵保険の種類

①宅建業者が被保険者となり申し込む既存（中古）住宅売買用の保険

②J I Oに登録した検査事業者が被保険者となり申し込む保険（個人間用）

※いずれも既存住宅流通（中古住宅売買）に際して、基本構造部分等の隠れた瑕疵により生じた損害を補償する保険です。

まだまだ、保険対象条件・支払条件等々の問題もありますが、中古住宅瑕疵担保保険を付けることで、中古住宅を購入されたお客様にとっても、私たち業者にとっても質の向上・安全の確保・性能の向上が図れると思います。保険を上手に活用し更なる事業の発展に繋がればと思います。

詳しくは、J I Oさんまで。

行政だより

島根県居住支援協議会主催「住まいと暮らしの支援フォーラム」が開催されました。

2月14日、出雲市大社町にある大社文化プレイスうらら館で、島根県居住支援協議会主催のフォーラムが開催されました。今回が、昨年の松江市開催から2回目となります。会も不動産協会、福祉・行政団体などから多数の参加をいただき、おかげさまで盛会のうち終えることができました。

年々、この協議会の広報活動によるものなのか、寄せる関心も業界関係者のみならず、貸主である民間の大家さんにも、徐々にですが広がっています。これから向かう、少子・高齢社会による人口減少や民間企業の雇用減少など、大きな社会問題を抱える島根県の新築住宅・賃貸住宅業は、大きな転換期を迎えたと思います。

さて、メインの講演は、北九州市で約20年もホームレスの支援活動を続ける、NPO法人北九州ホームレス支援機構の理事長・奥田知志さんによる「[助けて]と言える国へ」でした。この方は、何度もテレビ出演されています。NHK「プロフェッショナル・仕事の流儀」にもご出演され、その司会者の茂木健一郎さんとの対談をまとめた本、「[助けて]と言える国へ～人と社会をつなぐ」は、共同住宅経営の根本を考えさせる内容でした。

奥田さん自身、ホームレス支援住宅を空室のテナントビルを改修して行っています。

このほか、島根県社会福祉協議会様からは、「入居債務保証支援事業」の活動・実績報告がありました。現在、松江市で行われている保証支援事業は、いよいよ来年度、浜田市で始まることも決まりました。また、社会医療法人清話会・こころクリニックせいわ様と社会福祉法人ふぁっと様より、実際に行われている支援活動を聞きました。

改めて申し上げますが、「住宅確保要配慮者」～高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯などの入居を断らない民間賃貸住宅登録及び理解を増やす活動が、居住支援協議会の一番大きな目的です。この3月には、当協会島根県本部のホームページに、「あんしん賃貸住宅検索」機能を分けて表示されました。

暮らす場所と人との絆がなければ、生きにくい国となっている無縁社会。その窓口としての社会的な責任を感じる、住宅を提供する不動産事業者が一つでも増えることを願ってやみません。



すまい給付金制度について

平成26年4月からすまい給付金制度が開始されます。各社におかれましては、顧客よりの問合せがある事項となります。内容のご確認をお願いします。

<すまい給付金とは>

すまい給付金制度は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担を、かなりの程度緩和するために導入を予定している制度です。住宅ローン減税は、支払っている所得税等から控除する仕組みであるため、収入が低いほどその効果が小さくなります。すまい給付金制度は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減をはかるものです。このため、収入によって給付額が変わる仕組みとなっています。

※給付要件がありますのでご確認ください。

<対象となる住宅の要件>

- ・対象は新築住宅と中古住宅です。引上げ後の消費税率が適用されること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・第三者機関の検査を受けた住宅であること 等

※新築住宅/中古再販住宅、住宅ローン利用の有無で要件が異なりますのでご注意ください。

<住宅ローンについて>

すまい給付金上の住宅ローンの定義は、以下の3点を満たすものを指します。

1. 住宅の取得のために必要な借入金であること
2. 償還期間が5年以上の借入れであること
3. 金融機関等からの借入金であること

(住宅ローン減税の対象となる住宅ローン貸出金融機関と同じ)

※親類・知人などからの借入金は、住宅ローンとは見なしませんので、ご注意ください。

<実施期間>

すまい給付金制度は、消費税率の引上げられる平成26年4月以降に引渡された住宅から、税制面での特例が措置される平成29年12月までに引渡され入居が完了した住宅を対象に実施する予定となっています。なお、給付対象は引上げ後の消費税率が適用された住宅となりますのでご注意ください(消費税率5%が適用される住宅は給付対象外です)。平成26年4月から平成29年12月まで実施されます。

<給付額>

給付額は住宅取得者の収入及び持分割合により決定されます。

<給付要件>

1. 住宅ローン住宅取得に当たって住宅ローンを利用しているか利用していないか
2. 取得する住宅が新築住宅であるか中古再販住宅であるかによりそれぞれ異なる要件となっています。いずれの場合でも、給付要件は、
 - a. 住宅ローン減税の対象となる住宅そのものの要件
 - b. すまい給付金独自の要件
 が設定されています。

	新築住宅	中古再販住宅
a.住宅ローン減税の対象住宅要件	床面積 床面積が50㎡以上である住宅	床面積 床面積が50㎡以上である住宅 耐震性 耐震性能基準を満たす住宅
b.すまい給付金独自の要件	施工中の検査 施工途中第三者の現場検査を受け一定の品質が確認された住宅 (※ 住宅ローン減税は保証済みの住宅) 住宅ローン利用者の場合 住宅取得者年齢等 年齢50歳以上で収入額の合計が550万円以下で借入額が500万円以下で住宅取得する住宅 一定の性能の確保 フロント35%の基準を満たす住宅 住宅ローン利用がない場合 (現金取得者)	売買時等の検査 売買時第三者の現場検査を受け一定の品質が確認された住宅 (※ 売手が住宅ローン減税済みの住宅) 住宅ローン利用者の場合 住宅取得者年齢等 年齢50歳以上で収入額の合計が550万円以下で借入額が500万円以下で住宅取得する住宅 住宅ローン利用がない場合 (現金取得者)

<給付にあたり>

すまい給付金を受け取るためには、給付申請書を作成し、確認書類を添付して申請することが必要です。

※すまい給付金は、平成25年10月1日の閣議決定に基づくものです。

なお、平成27年10月1日に消費税率が10%に引上げられた場合のすまい給付金については、平成25年6月26日に行われた与党合意を踏まえたものとする予定です。

詳細のHPはこちらです。

<http://sumai-kyufu.jp/outline/sumaikyufu/index.html>

シリーズ
《亀の甲》

学校の成績の良い人は左脳が発達している

Y・K

横浜の有名高校の教師をしていた境野勝徳さんと云う方が、東大の合格率の高さを誇っている高校の教師として街を歩いている時も気分が良くて鼻高々、肩で風を切って歩いていたそうです。ある時、成績の良い生徒はどこがどう違うのか他の先生と一緒に調べることにしたそうです。すると授業の時先生の話をよく聞かないで、窓の外ばかり見ている様なのに先生が話したことをみんな覚えているそうです。国語の時間に感想文を2〜3ページ書く様に指示すると、5〜6ページも書いていたのでそれだけ良い点を付けていたそうですが、よく読んでみると「あらすじ」を書いているだけだったそうです。要するに記憶力が良いだけだったそうです。

テープレコーダーの様な記憶力の良い人がいわゆる一流大学へ入れる事が解ったそうです。大学の卒業生を調べてみると、一流大学の卒業生は30歳位から能力の伸びない人が多く、あまり学校の成績が良くなかった様な人が、伸びてくる事が解ったそうです。分析すると左脳が発達した人は右脳は弱く、左脳の弱い人は右脳が発達し、足すと10になることも解ったそうです。例えば左脳が8なら右脳が2、左脳が2なら右脳が8と云う具合に。ちなみに記憶力は左脳、創造力は右脳を使う為だそうです。それが解ったので自分が恥ずかしくなって教師を辞め、その後はPTAの講演に歩いて子供の成績が悪くても心配するなど父兄を励ましているそうです。

新入会員の紹介



- 商号 有限会社 足立工業
- 所在地 安来市古川町135番地
- 代表者 足立 孝之
- 趣味 スポーツ観戦
- 入会月 平成26年1月

●抱負

橋梁・トンネルをはじめとする土木・建築構造物の維持修繕を行っており、今年から不動産部を開設することとなりました。少しずつではありますが、地域の発展に貢献できるよう頑張っていこうと思いますので、会員の皆様、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

免許更新会員

(H26.5月〜H26.8月)

免許更新期日が参りました!

- ◆免許更新の申請は、免許満了期日の90日前から30日前まで受け付けていますので早めにご準備、提出をお願いします。

株式会社 パラレル	平成26年6月16日
小泉不動産企画	平成26年7月29日

事務局
便り

イメージキャラクター(谷 花音)画像の使用についてお知らせいたします。

現在、東京都本部が協会PR並びに会員支援強化のため、全日のイメージキャラクターとして契約しております、谷花音(たにかのん)さんの画像を会員の方も使用できることとなりました。画像の利用可能期間につきましては、平成27年2月10日までとなっております。

尚、画像申請方法や利用条件等については、総本部のホームページのバナーからログインし、確認くださいませようお願いします。



— 退会者 —

井上製材株式会社

お疲れ様でした

編集後記

早いもので、平成25年度もいよいよ終りになろうとしています。当協会も昨年四月一日に新しい「公益社団法人全日本不動産協会」として生れ替わり、新しい理念・機構組織のもとに、社会に対しより開かれた、又、より消費者側の目線に立った活動を行わなければならないようになりました。そうした観点から当協会の会報誌「会報しまね」も出来るだけ視野を広げ、関係自治体との連携を深めて、大げさではありますが高根の発展の為に少しでも役に立てればと思いつつ、拙速ではありますが努力している処です。特に今後、大田市、益田市等の自治体ではやっていますが、今年三月から松江市でも始めました「松江市空き家バンク」という制度で、近年増加傾向が著しい「空き家」を行政が窓口になって、賃貸・売買等に有効活用し、併せて市町村の活性化につなげようとする試みが始まります。その為に、不動産業界に「空き家バンク」への登録の協力を求めて来ております。さて、新年度四月からはいよいよ消費税8%がやってきます。そして恐らく来年秋からは10%になります。この影響が日本経済、いや、島根県経済にどんな影響を及ぼすことになるか全く予想がつかないことですが、願わくば安倍総理の「日本経済は着実に上昇しています」という言葉を信じたいですね。

総務副委員長 畑尾和之