

# 会報 全住協

2015  
2月



一般  
社団法人

全国住宅産業協会

## 平成27年新年賀会を開催 — 会員、来賓など1,100名で新年を祝う —

当協会は1月13日(火)にホテルニューオータニにおいて「平成27年新年賀会」を開催した。冒頭の神山会長の挨拶に続き、太田国土交通大臣など多数の来賓の方々より祝辞をいただいた(以下に神山会長挨拶並びに太田国土交通大臣祝辞要旨を掲載)。当日は、国会議員、官公庁、友好団体関係者、当協会会員など約1,100名が参加し、新年を祝った。

### [神山会長挨拶]

新年明けましておめでとうございます。

本日は国会議員の先生方、国土交通省の幹部の皆様、そして友好団体の皆様にとくさんご出席を賜りました。誠にありがとうございます。

昨年暮れの税制改正では国会議員の先生方、国土交通省の皆様には大変お世話になりました。120点の改正であったと思います。大変ありがとうございました。贈与税、買取再販、住宅ローン減税、給付金の問題、その他特例措置の延長の件も、ほぼ認めていただいています。ただ、贈与を受けられない方はどうするのかという問題があるかと思っています。贈与を受けられる方は、それで消費税10%も払えるかもしれませんが、贈与を受けられない方はどうやって払うのでしょうか。車一台分のお金が飛んでしまいます。このことに対して、ぜひご検討いただきたいと存じます。

また、消費税に軽減税率が導入される場合には、住宅取得にも軽減税率を適用するよう、業界全体でお願いをしているわけではありますが、軽減税率というのは世界的標準であります。個人の持っている最大の資産というのは、住宅・



▲神山会長



▲太田国土交通大臣

不動産であろうと思います。消費税10%時に向かって、ぜひ軽減税率をお願い申し上げたいと思います。

相続税の問題についていつも申し上げておりますが、相続税が高くなり非常に困っているのですが、住宅・不動産というのは個人の資産であり、街の資産であり、さらに国家の資産であろうかと思っています。外国に行って、その国の何を見てくるかということと大体景色や建物等を見てくるわけです。だから海外から観光客を誘致する場合、建築物がセットになっているわけでありまして、優良な街並みを次世代に残していくというのも我々の責務であろうと思います。住宅に対しての相続税のあり方、このことについて

### 目次

- ・平成27年新年賀会を開催…………… 2
- ・「第7回耐震化実践アプローチセミナー」を開催… 4
- ・平成27年度住宅・土地関係税制改正概要… 5
- ・全住協セミナー「シンガポール上場と当社の海外戦略について」…………… 8
- ・宅地建物取引士法定講習のご案内…………… 11
- ・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介(アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション(AAC))… 12
- ・協会だより…………… 13

## 平成27年新年賀会

てぜひ研究をして、提言を申し上げたいと思っておりますので、その節はまた宜しくお願い申し上げます。

最後にですが、空き家の問題を先日NHKが特集をしておりました。今、日本には820万戸の空き家があるそうです。これは固定資産税の問題、その他色々あろうかと思いますが、それ以前にその住宅を持っている方達が、担保を設定して借金をしている人もいるわけでありまして、単に壊したら良いということでは解決がつかない問題でもあろうかと思えます。このことについては、我々住宅を扱う事業者として、ぜひ関係団体とも協力して取り組んでみたいと思えます。例えば、それを買い取ってリニューアルをする、あるいは建て替えて再販する、というのは不動産業者でないとできないわけですから、少しはお役に立てるかと思えます。

いずれにしても、住宅・不動産は、税制も非常に大事ではありますが、我々の力だけでは解決できない問題がたくさんあります。本日お集まりの皆様には、ぜひ今後ともご指導ご協力、ご鞭撻をいただきますようお願い申し上げます。まして新年の挨拶に代えさせていただきます。

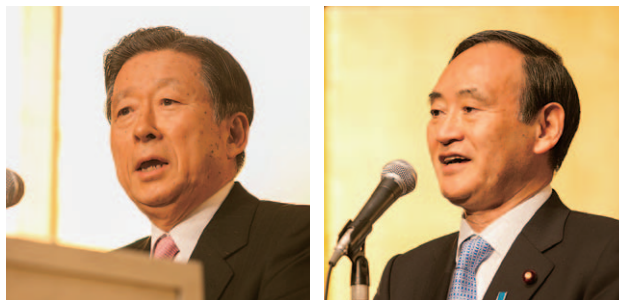
ありがとうございました。

### [太田国土交通大臣祝辞]

皆様明けましておめでとうございます。

本日は元気な新年会が行われておりますが、全住協の皆様には日頃から大変お世話になっております。今年は安倍内閣としまして、何と云ってもアベノミクスが成功し、そして全国津々浦々まで景気回復の実感が得られるところまでもっていき、何が何でも経済を再建させる一年にしたいという強い意志を持っております。そのなかで皆様方に活躍していただける住宅・不動産業界が大きく盛り上がっていくということが、極めて重要な課題だろうと思っております。

一昨年はかなり好調でしたが、昨年4月以降



▲不動産団体連合会岩沙会長 ▲管内閣官房長官

は私自身も胃が痛むような思いをすることが随分ありました。早く住宅着工戸数が元に戻らないかと、大変心配をしていたわけでありました。やっとこのところ流れが変わってきているように思いますが、まだまだしっかりとバックアップし、注視をしていかななくてはならないと強く思っております。

神山会長のお話のように、贈与税についても非課税限度額を1,500万円に拡充させていただきました。多くの国会議員の皆様にも大変お世話になり、補正予算や本予算の中にもフラット35Sや省エネ住宅ポイントを盛り込んだのは、何と云っても波及効果の大きい住宅産業が活性化してこそ、アベノミクスの成功になるという私達の気持ちの表れです。

神山会長から、本日は空き家の問題、去年は無電柱化についてお話がありましたが、それら全般を含めまして大きく環境整備をすることをお誓い申し上げます。本年一年お世話になりますが、宜しくお願い申し上げます。



▲来賓祝辞

## 「第7回耐震化実践アプローチセミナー」を開催 ～建築物耐震化プロジェクト～

当協会は、1月22日（木）に「第7回耐震化実践アプローチセミナー」を東京都庁第一本庁舎5階の大会議場において開催した。

今回で7回目となるこのセミナーは、東京都が条例において定める「特定緊急輸送道路」沿いの建物をはじめ、ビルやマンション等の耐震化の促進を目的としたもので、参加者は102名。

当日は、東京都耐震化推進担当部長の佐藤千佳氏や建物安全性評価コンサルタント代表 最上公彦氏、(有)TASS設計室代表取締役 酒井善明氏などの講演と併せ個別相談会も実施し、耐震診断や耐震改修工事等について、建築物耐震化プロジェクトに所属する会員各社が、建物オーナーや管理組合理事長など5組の相談に応じた。

今回は、耐震診断及びそれに伴う補強・建替の検討が相談内容の中心となり、相談者が建築物の具体的な耐震化に向けて検討している様子が窺われ、今後は相談事例ごとに適切な解決方法を提案していくことにしている。

セミナーの概要は以下のとおり。

主催 (一社)全国住宅産業協会  
後援 東京都都市整備局、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(株)三井住友銀行、野村證券(株)  
日時 平成27年1月22日(木) 18:00～20:40  
場所 東京都庁第一本庁舎5階「大会議場」



▲松崎新規事業委員長

〔内 容〕

(1) 開会挨拶

松崎 隆司 理事・新規事業委員長

(2) 講演

第一部 東京都の耐震化推進条例とその対策  
東京都の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援の概要

講師 東京都都市整備局

耐震化推進担当部長 佐藤 千佳 氏

第二部 耐震化の知識とその対策

①安全で安心な生活を送るために

～建物はなぜ地震で壊れるのか、  
地震で壊れない建物を造るには～

講師 建物安全性評価コンサルタント

代表 最上 公彦 氏

②耐震改修の手法

～耐震工事の経験から学ぶ手法と対策～

講師 有限会社TASS設計室

代表取締役 酒井 善明 氏

(3) 個別相談 5組

〔運営・個別相談対応企業（順不同）〕

(株)アーバネットコーポレーション、(株)石橋地域振興総合研究所、(株)NIC、(株)エヌ・アンド・シー、(株)グランピア、(株)グローバル・エルシード、(株)合田工務店、(株)再生計画研究所、(株)サンセイランディック、(株)ジーシーエムコーポレーション、昭和住宅(株)、多田建設(株)、(株)トヨダ地所、日神不動産(株)、山一産協(株)、(株)リビングクリエイト



▲セミナー



▲個別相談

## 平成27年度住宅・土地関係税制改正概要

政府与党は、「平成27年度税制改正大綱」を発表した。住宅・土地関連の主要項目は以下のとおりである。

### I. 地方創生と次世代につなげる豊かな暮らしの実現

#### 【住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保】

#### 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充（贈与税）

1. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、適用期限を平成31年6月30日まで延長するとともに、以下のとおり拡充。

(1) 非課税限度額を以下のとおり拡充。

(単位：万円)

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方(※1)	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
H26年(現行)			1,000	500
H27年			1,500	1,000
H28年1月～ H28年9月			1,200	700
H28年10月～ H29年9月	3,000	2,500	1,200	700
H29年10月～ H30年9月	1,500	1,000	1,000	500
H30年10月～ H31年6月	1,200	700	800	300

(※1)消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。

(※2)東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり。

- ・平成28年10月～29年9月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方：質の高い住宅：3,000万円、左記以外の住宅(一般)：2,500万円
  - ・その他の期間に契約を行う方：質の高い住宅：1,500万円、左記以外の住宅(一般)：1,000万円
- また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課さない。

(※3)平成28年9月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。

(2)「質の高い住宅」の範囲を以下のとおり拡充。  
(下線部が変更点)

(現行)

①省エネルギー性の高い住宅(省エネルギー対策等級4)

②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)

のいずれかの性能を満たす住宅(拡充後)

①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4)

②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)

③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)

のいずれかの性能を満たす住宅

(3)本措置の適用対象となるリフォーム工事の範囲を拡充。

(現行の大規模増改築、耐震リフォーム等に加え、省エネ、バリアフリー、給排水管等のリフォームを追加)

2. 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置について、適用期限を平成31年6月30日まで延長。

#### 住宅ローン減税、すまい給付金等の適用時期の延伸(消費税率引上げ時期の変更に伴う対応)

##### 住宅ローン減税

- ・住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末のローン残高の1%を所得税(一部、翌年の住民税)から10年間控除する制度。
- ・自らが居住する住宅の取得に際して引上げ後の消費税率が適用される方に対し、所得税額からの控除限度額等を拡充し、平成31年6月の入居まで適用。

##### すまい給付金

- ・引上げ後の消費税率が適用される方のうち、比較的所得が低いため住宅ローン減税の拡充措置を講じても効果が限定的な方に対し、その所得に応じて最大30万円(消費税率8%の場合)を給付する制度。

## 税制改正概要

- ・平成31年6月の入居まで適用。

### 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の創設（不動産取得税）

- ・買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減。
- ・具体的には、中古住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除。（適用期間：H27.4.1～H29.3.31）

築年月日	控除額（万円）
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350

### 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（固定資産税等）

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）の規定に基づき、市町村長が特定空家等（注）の所有者等に対して周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

（注）周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

### サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長（不動産取得税・固定資産税）

#### 不動産取得税

家屋：課税標準から1,200万円控除／戸

土地：家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額を軽減

※新築住宅に係る不動産取得税特例の要件緩和（40㎡→30㎡）

→適用期限を2年間延長（平成29年3月31日まで）

#### 固定資産税

5年間、税額について2／3を減額

※新築住宅に係る固定資産税特例の要件緩和（40㎡→30㎡）

→以下の減額率とした上で、適用期限を2年間延長（平成29年3月31日まで）

- ・税額について2／3を参酌して1／2以上5／6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を減額（5年間）

### 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

本特例措置の適用期限を2年間延長

（平成29年3月31日まで）

- ・所有権の保存登記：本則0.4%→特例0.15%
- ・所有権の移転登記：本則2.0%→特例0.3%
- ・抵当権の設定登記：本則0.4%→特例0.1%

## II. 成長戦略の推進・日本経済の再生

### 〔不動産市場の活性化等〕

#### 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長（法人税等）

長期保有（10年超）の土地等を譲渡し、新たに事業用資産（買換資産）を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益についての課税の繰延べ措置を2年3か月間（平成29年3月31日まで）延長する。

#### 土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長（固定資産税・都市計画税）

現行の土地に係る固定資産税の負担調整措置等を3年間（平成30年3月31日まで）延長する。

#### 土地等に係る流通税の特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

- ・土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置（特例1.5%、本則2%）の適用期限を2年間（平成29年3月31日まで）延長する。
- ・宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（1／2控除）の適用期限を3年間（平成30年3月31日まで）延長する。
- ・土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置（特例3%、本則4%）の適用期限を3年間（平成30年3月31日まで）延長する。

## 税制改正概要

### Jリート、特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置の延長・拡充（登録免許税・不動産取得税）

不動産を取得する際の不動産流通税の特例措置を2年延長（平成29年3月31日まで）するとともに、現在適用除外とされている物流施設及びその敷地についても適用対象とする。

#### ・登録免許税

Jリート・TMK 移転登記 本則2%→1.3%  
 特例事業者 移転登記 本則2%→1.3%

保存登記 本則0.4%→0.3%

#### ・不動産取得税

Jリート・TMK 課税標準 3/5を控除  
 特例事業者 課税標準 1/2を控除

### 投資法人（Jリート）における「税会不一致」問題の解消（法人税等）

税会不一致の解消を図るため、税務上損金算入が可能な範囲を拡大し、一時差異等調整引当額（仮称）を設ける。

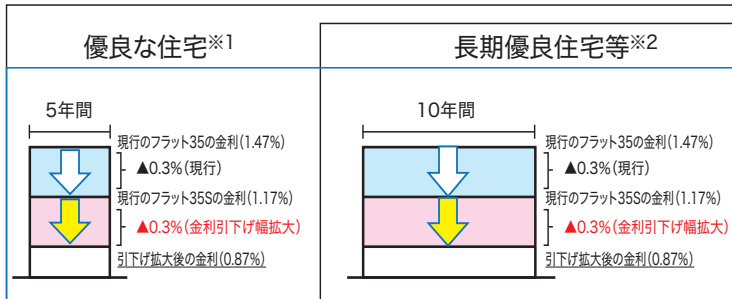
## 平成26年度国土交通省関係補正予算（住宅市場活性化関係）

以下の項目を含む平成26年度補正予算が成立した。

### （1）住宅金融支援機構のフラット35Sの金利引下げ幅の拡大等

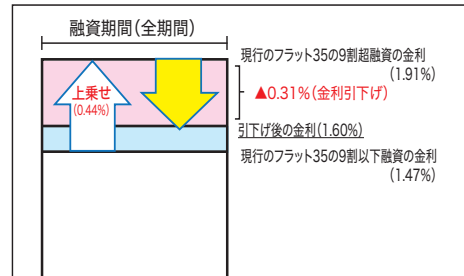
住宅金融支援機構のフラット35Sについて金利引下げ幅を現行の△0.3%から△0.6%まで拡大するとともに、フラット35（買取型）の9割融資について金利引下げを実施。また、住宅金融支援機構の住宅融資保険について保険料率の引下げを実施。

#### 1 フラット35Sの金利引下げ幅の拡大



※1 省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅  
 ※2 長期優良住宅、認定低炭素住宅等の特に優れた住宅  
 ※3 図の金利は、平成27年1月5日時点のフラット35（返済期間21年以上35年以下・融資率9割以下）の最低金利であり、融資実行時の金利が適用されることに留意

#### 2 フラット35（買取型）の9割超融資の金利引下げ



※ 図の金利は、平成27年1月5日時点のフラット35（返済期間21年以上35年以下・融資率9割超）の最低金利であり、融資実行時の金利が適用されることに留意

### （2）住宅・建築物の省エネルギー化等の推進

住宅市場の活性化と住宅の省エネ化を推進するため、一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、エコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する事業を実施。

また、住宅・建築物の省エネ化及び既存住宅の長寿命化を推進するため、省エネ、省CO<sub>2</sub>の実現に資する優れたリーディングプロジェクトや既存住宅の長期優良化リフォーム等に対する支援を実施。

### （3）地域における良質な木造建築物の整備の推進

地域における木造住宅・建築物の生産体制の強化を図るため、中小工務店を中心とした連携体制（グループ）の構築による良質な木造住宅・建築物の整備を促進するとともに、先導的な木造建築技術の導入を促進するための木造実験棟の整備に対して支援を実施。

## シンガポール上場と当社の海外戦略について

講師：トーセイ(株)執行役員経営企画部担当 藤原 宣人 氏

セミナーを開催いたしましたので、下記にご紹介いたします。なお、本講演録は、講演日（平成 26 年 11 月 26 日）時点での制度・情報等に基づき掲載しています。

### はじめに

本日は、当社の海外展開、具体的にはシンガポール証券取引所（以下、SGX）メインボード上場やマレーシアへの不動産投資等についてお話させていただければと思います。

まず、当社のご紹介ですが、東証一部とSGXに上場しており、売上高約 500 億円、総資産約 700 億円、不動産流動化や不動産開発、不動産ファンド・コンサルティング等 6 事業を展開しています。1994 年に現社長が代表に就任し、2004 年ジャスダック上場から成長スピードを上げました。金融危機による一時的な停滞後、売上高、利益も倍増し、先日当社のグループ会社が運用を受託するリートも上場を果たすなど、再度成長軌道に乗ってきています。事業エリアは東京圏を中心に行っております。

当社グループのアセットマネジメント受託資産残高は 2,900 億円程あり、そこに海外資金を呼び込

む、また東京の不動産を海外投資家に売り込むために、知名度や信用力向上を目的に、2013 年 3 月に SGX 重複上場を行いました。

アウトバウンドでは、成長の著しいアジアへの投資ノウハウを学ぶということで、マレーシアへの投資を考えています。

SGX に上場する場合、上場後も継続維持しなければならない要件がいくつかあります（資料 1 参照）。例えば、現地に居住する社外取締役が必要です。また、会計基準が選択制になっていて、当社は国際会計基準を適用しておりますが、上場時には金融庁に 300 ページ程の英文目論見書を提出し、上場後は日本を出している適時開示情報や決算短信などを英訳して同時刻に SGX に開示することになっています。一方、2014 年 11 月からは、「先進国」の上場会社が重複上場する場合は、上場要件が一部免除されることになりました。

### マレーシア不動産について

2012 年に Tosei Singapore Pte.Ltd という現地法人を作り、色々な国を模索しておりましたが、マレーシアはアジア諸国のなかでは中リスク中リターンと考えられ、取り組みやすいと考えています。国土は日本の約 87%、人口は約 23%、多民族国家ながら紛争も少なく、天然資源も豊かで地震・台風等の自然災害がありません。

マレーシアを選んだ理由としては、GDP は安定成長し、一人当たり GDP もアジ

### 資料 1

#### <インバウンド>

#### SGX への上場 ~主な上場要件⇒2014年11月より一部免除に~

主な上場要件（上場する企業の必須要件）		
社外取締役	原則、2名以上のシンガポール在住独立取締役 ⇒1名のシンガポール在住または英語でコミュニケーション可能な国際経験のある社外取締役	
会計基準	シンガポール会計基準/国際会計基準/米国会計基準のいずれか原則、3事業年度の監査が必要	
ディスクロージャー	上場時	目論見書のMAS（シンガポールの金融庁）への提出と登録
	上場後	日本国内における適時開示や法定開示（短信・リリース・有価証券報告書など）を英訳し、シンガポールで同時に開示

#### 2014年11月より免除された上場要件

SGX Listing Manual Chapter 9：利害関係者取引 Chapter10：重大な資産の取得 Chapter13：SGX上場廃止を行う場合のExit Offer（買取）	NEW FRAMEWORKにより、先進国の上場会社は annual certificationを提出することで、Chapter9,10,13が免除へ（2014年11月より）。
--	---



## 全住協セミナー

アでは2位の水準です。法制度も英国法に基づき整備されており、外資規制が少なくオープンなビジネス環境となっています。人口動態は中長期的に成長が見込める構成になっています。

そして安定した政治・治安・親日国家ということで、日本人というエージェントも温かく接してくれ色々な話ができます。

マレーシアの不動産の特徴は、アジア圏では賃借権しか取得できない国が多いなか外国人でも所有権が取得できることです。マレーシアではフリーホールド（永久所有権）やリースホールド（期限付き借地権）が流通しています。後者であっても、残存期間が一定期間あれば、銀行ローンや売買価格への影響は少ないと聞いています。

ほかには、不動産情報の透明性が高いということで、売買のトラック情報や登記等の法制度が整備されています。また、海外投資の誘致にも積極的です。

外国企業が買えない物件は、マレーリザーブランド（マレー人の個人、またはマレー系企業しか売買や賃借が認められていない保留地）や低所得者向けレジ、ブミプトラ（マレーシア地元民）優遇政策該当物件や1ユニット100万RM（マレーシアリングgit、約3千万円）未満のものです。昨年末

では50万RMでしたが、今年から100万RMとなっています。外国企業が物件を買うには州政府の許可が必要です。そして、2,000万RM（約6億円）以上ですとさらにEPU（マレーシア経済企画庁）の許可が必要になります。我々は、まずはユニット単位の収益オフィスやマンションの購入を開始し、その後、1棟物や開発案件を検討していきます。

マレーシアの不動産マーケットの概況としては、首都クアラルンプールのオフィス賃料並びに価格は右肩上がりです。オフィスの大量供給が続いていますが、マーケットサイズがまだ小さいのと、日本に比べれば都市の集積率は小さいので、発展していく余地が大きいと考えております。

クアラルンプールのマンション価格は上昇していますが、賃料は横ばい弱含みです。価格はいずれ下がるのではないかと懸念もありますが、人口流入等を勘案しますとまだまだ一定程度需要は見込めるのではないかと考えております。

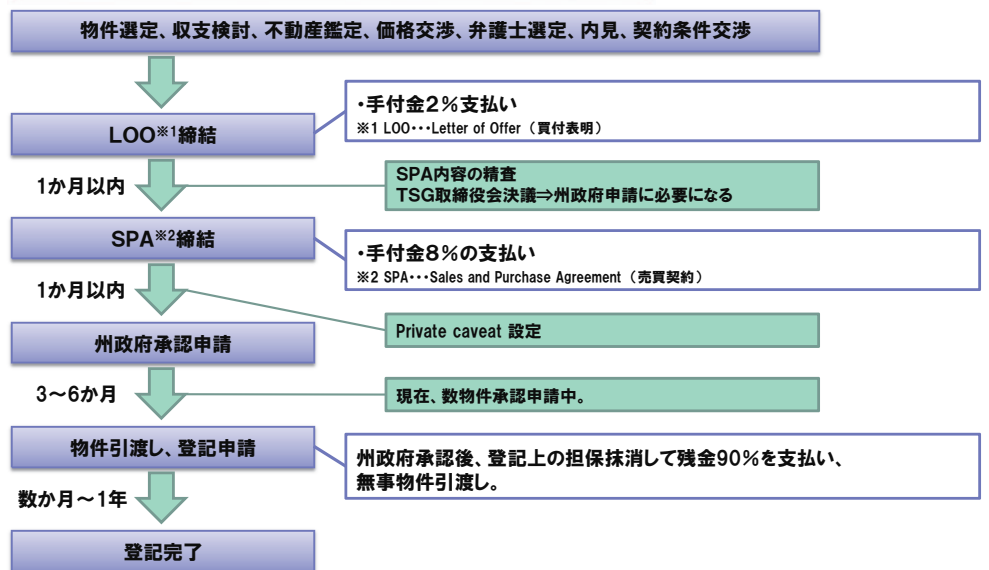
### マレーシアでの不動産売買

次に、マレーシアで不動産売買をするときの一般的なフローです（資料2参照）。まず、LOOという買付書類を出して、その時に手付金2%を支

#### 資料2

#### <アウトバウンド> アジアへの投資 ~物件取得までのタイムスケジュール~

##### 非居住者(外国人)が物件を取得するまでのタイムスケジュール



資料3

<アウトバウンド>  
アジアへの投資 ~マレーシアの不動産取得実務~

**マレーシア不動産取得実務**

Valuers, Appraisers and Estate Agent Act 1981を根拠法とする不動産取引業者

不動産取引業者は、一般に仲介のみを行い、重要事項説明等を行わない

不動産売買の契約書作成や登記は弁護士が行う

トレンスシステムによる登記制度

私的予告 (Private caveat)

不動産取引に関するデータベースJPPH (Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta) が管理

**COOLING MEASURES**

不動産キャピタルゲイン (Real Property Gains Tax) 課税の引き上げ

非居住者向け銀行貸し出しガイドラインの見直し

政府の経済企画庁 (the Economic Planning Unit) の外国人企業等による不動産取得のガイドライン  
→最低金額の引き上げ (50万RM→100万RM)、2014年3月より商業施設取得の禁止

払います。その後1か月以内に売買契約を締結しなくてはなりません。そのときに8%の手付金を支払い、州政府へ承認申請をし、3~6か月後に州政府の承認が下り、物件引き渡しが行われます。売買から登記完了まで半年から1年位かかると言われます。また、マンションデベロッパーが1棟建てて区分登記に分けるのに2~3年位かかると言われており、中古の区分マンションの売買時に登記上はデベロッパー名義のままだけれども第三者間で売買されているといったことは極々普通にあります。

マレーシアの不動産実務についてお話しします(資料3参照)と、不動産取引業者は仲介のみを行い、重要事項説明などの責任は一切負っていません。マンションなどは消費者保護で購入後1年間はデベロッパーが保証していますが、一旦売買されてしまうと適用されないため物件の見極めは大事だと考えています。不動産売買の契約行為については弁護士が全部行うことになっていて、双方の身元確認や登記、契約書の作成など重要な役割を担います。また、前述のようにトレンスシステムによる登記制度がありますが、登記に反映されるまでに相当な時間がかかるため売買契約後、弁護士が「私的予告」(Private caveat)を申請するとその物件について売り主は追加担保を設定で

きなくなるという買い主保護の仕組みがあります。

懸念点としては、不動産キャピタルゲイン課税の引上げや非居住者向けの銀行貸出しのガイドラインの見直し、EPUによる不動産取引額の最低金額の引上げ等、不動産取引に対する引き締め策が強化されていることです。

**今後の展開**

現在、不動産私募ファンドのマーケットも回復してきておりますので再度ここは積み上げていくということと、シンガポール及び周辺国での投資の開始、そしてグループ会社を利用したグローバルな展開を目指しています。

最後に、シンガポール上場によりレピュテーションが向上しまして、色々な業務提携などお声掛けをいただいております。将来的に海外で不動産を買うときに、その資金をシンガポールにて調達する、業務提携時にシンガポールに上場する株式を渡すなど、様々な可能性が考えられ、インフラを活用していきたいと考えています。

(文責 編集部)

## 宅地建物取引士法定講習のご案内

当協会では、宅地建物取引士法定講習を下記の要領で実施いたします。

### 1. 講習日

平成27年4月24日(金)

### 2. 講習時間

10:00~18:00

### 3. 受講対象者

東京都、埼玉・千葉・神奈川・静岡の各県に登録している主任者で、新たに取引士証の交付を希望する方及び有効期限が平成27年4月24日~平成27年10月23日までの主任者証をお持ちで更新を希望する方。

※有効期限の6か月前から受講できます。

※定員になり次第締め切りますので、ご了承ください。

### 4. 申込み方法

#### (1) 来所による受付

##### ①受付時間 10時~17時

(12時~13時除く、土・日・祝祭日は休み。)

##### ②申込み時に必要なもの

イ. 宅地建物取引士証交付申請書(協会に備えてあります。)

ロ. カラー顔写真3枚

(神奈川県登録の場合は4枚。タテ3cm×ヨコ2.4cm。スピード及びポラロイド写真等で不鮮明なものや劣化の可能性のあるものは不可。)

ハ. 受講費用 16,500円

ニ. 印鑑

(シャチハタ印は不可)

ホ. 現在お持ちの主任者証

(各都県に返納済の方は、お申出ください。)新規の方は、各都県からの登録通知ハガキ。

#### (2) その他

①申込みの際、会社の宅建免許番号が必要となりますので、必ず控えてきてください。

②主任者資格を登録した時から現在までに、住所・氏名・勤務先・本籍に変更のある方は、申込み前に登録した各都県に変更届を提出してください。

詳細は各都県の以下の窓口にお問合せください。

- ・東京都都市整備局住宅政策推進部  
不動産課免許係：03-5320-5063
- ・埼玉県都市整備部建築安全課  
宅建業免許担当：048-830-5492
- ・千葉県県土整備部建設・不動産課  
不動産課班：043-223-3238
- ・(公社)神奈川県宅地建物取引業協会  
：045-633-3036
- ・静岡県くらし・環境部建築住宅局  
住まいづくり課宅地建物班  
：054-221-3072

### 5. 申込み・問合せ等

(一社)全国住宅産業協会 事務局

住所 千代田区麴町5-3 麴町中田ビル8階

TEL 03-3511-0611

### 6. 以降の開催予定

平成27年6月5日(金)、7月17日(金)

※詳細はお問合せください。

### 7. 講習会場

連合会館

(JR御茶ノ水駅聖橋口下車徒歩5分)

住所 千代田区神田駿河台3-2-11

TEL 03-3253-1771

## 優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

第4回優良事業表彰受賞プロジェクトを順次ご紹介いたします。

### 優良事業賞

企画・開発部門

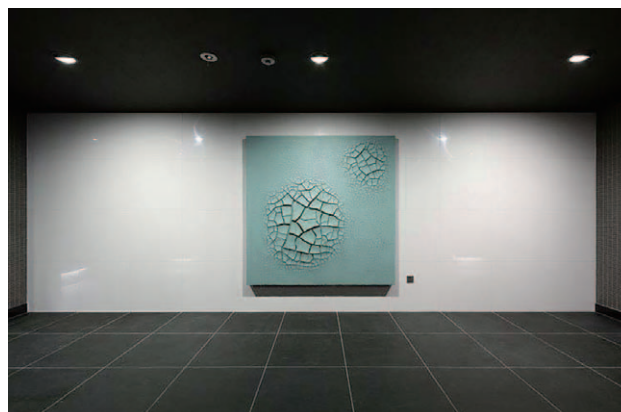
## アート・ミーツ・アーキテクチャー ・コンペティション(AAC) (株アーバネットコーポレーション)

### [事業コンセプト]

当社は、設立以来、居住者の満足度を高めるため、全ての開発物件のエントランスホールにオリジナルの立体アートを設置し、文明(効率性の追求による機能的充足感)と文化(芸術作品による感性的満足感)の融合を追求してきました。そのような活動をする中で、美術大学の教授から「立体アートを学ぶために、毎年数百人が大学を受験し、10数名が入学しても、卒業後も作品を作り続ける学生は1人いるかどうか」というお話を伺う機会がありました。その背景には、日本においては、立体アートは制作費や制作場所等の問題に加えて、平面アートに比べて発表の場が極めて少ないことが挙げられます。若いアーティストは制作活動を断念するか、または発表の場を求めて海外に出て行くというのです。当社ではこうした日本における立体アート制作者を少しでも支援するため、マンションという居住空間に展示スペースがあることを制作者にも建設関連企業にも認識してもらうため、年1回自社開発物件のエントランスホールを作品発表の場とした、学生限定立体アートコンペティション「AAC」を2001年にスタートし、若手アーティストの発掘・支援・育成を行っています。

### [事業特徴]

AACの大きな特徴は、学生限定であることです。学生だけを対象としたこのようなコンペティションはほかにありません。また、単なる立体アート単体のコンペティションではなく、設置される空間とのマッチングも重要な審査対象となります。これは、マンション居住者が日々の鑑賞者となることを意識しているからです。このコンペティションでは、最優秀賞作品はそのエントランスに恒久的に展示されることも重要なファクターです。



審査員には美術界を牽引する方々を迎え、スケッチと過去の制作物の写真による一次審査を行います。ここで優秀賞に選ばれた3作品は、当社が制作・材料費、運搬費を支給し、最終審査に向けて実制作してもらいます。最終審査では展示するマンションのエントランスに実際に作品を1点ずつ仮設置し、制作者自身によるプレゼンテーションを行い、審査員の質疑応答後の審議の上、最優秀賞が決定され、賞金100万円が贈られ、優秀賞者2名には20万円が贈られます。

### [事業成果]

年1度開催している当コンペティションを始めて昨年で13回を数えています。少なくとも13棟のマンションに学生(当時)の制作作品が展示されております。学校サイドからは当コンペティションへの出展を学生に勧めてくださる教授が増加しております。一方、学生からはパブリックな展示を前提とした作品作りは学校でのプログラムにはないことから、当コンペティションは貴重な体験になるとのコメントをもらっており、コンペティションでの受賞が自信となり卒業後も活動を続けているという報告も受けています。

また、マンションのオーナーからは「物件価値が向上する」と喜ばれており、当社が別途実施するマンション居住者へのアンケート調査でも、立体アートのあるエントランスがインパクトがあり、入居のきっかけのひとつになったという結果や入居者の自慢の一つになっているという結果が出ています。

当コンペティションは美術界においてもユニークな存在であり、意義があるとの評価もいただいております。

## 協会だより


### 理事会開催状況


[理事会]


日時 平成27年1月13日(火) 16:30~17:30  
場所 ホテルニューオータニ  
議事 平成27年度税制改正概要等、平成27年  
新年賀会についての報告並びに、会員  
の入会承認等についての審議を行っ  
た。

### 入会


#### 正会員


会社名 山万株式会社   
代表者 嶋田 哲夫  
住所 〒103-0016 東京都中  
央区日本橋小網町6-1  
TEL 03-3668-5111  
FAX 03-3669-8951  
事業内容 千葉県佐倉市ユウカリが丘を40年以上  
にわたり開発する総合デベロッパー。


会社名 株式会社ランドマーク   
・ビルディングマネジメント  
代表者 川崎 利彦  
住所 〒107-0051 東京都港  
区元赤坂1-3-9  
TEL 03-5770-8883  
FAX 03-5770-8884  
事業内容 建築・建設現場における現場監督、  
管理サポート事業を展開中。


会社名 株式会社プロスパー   
代表者 山本 健児  
住所 〒160-0023 東京都新  
宿区西新宿3-1-2 廣川  
ビル5階  
TEL 03-6304-5541  
FAX 03-6304-5542  
事業内容 建物の解体工事及び、開発用地の買  
い取りを行っております。

会社名 株式会社メイクス  
代表者 仲村 周作

住所 〒150-0031 東京都渋谷  
区桜丘町12-10 住友不  
動産渋谷インフォスアネッ  
クス6階   
TEL 03-4577-4111  
FAX 03-4577-4122  
事業内容 都心中心に投資用デザイナーズマン  
ション事業を展開。

会社名 株式会社ふかもと   
代表者 秋山 俊洋  
住所 〒154-0012 東京都世  
田谷区駒沢5-7-24  
TEL 03-3703-4432  
FAX 03-3702-9445  
事業内容 世田谷区・目黒区を中心に法人向け  
土地賃貸事業等を展開。

会社名 ザ・マネジメント   
株式会社  
代表者 長谷川 昌男  
住所 〒230-0051 神奈川県  
横浜市鶴見区鶴見中央1-26-1 横  
浜アーバンビル  
TEL 045-503-6714  
FAX 045-272-8351  
事業内容 住居系不動産への投資、マンシ  
ョンのリノベーション事業を展開中。

会社名 横浜地所株式会社   
代表者 伊藤 真宏  
住所 〒230-0051 神奈川県  
横浜市鶴見区鶴見中央1  
-26-1 横浜アーバンビル  
TEL 045-505-0641  
FAX 045-503-1868  
事業内容 首都圏で中古マンションのリノーベ  
ーション事業を展開。

(関西支部)

会社名 株式会社商都  
代表者 伊藤 茂

## 協会だより

住 所 〒546-0012 大阪府大  
阪市東住吉区中野4-15-  
21  
T E L 06-6702-8455  
F A X 06-6797-6100  
事業内容 マンションやオーナー様に合わせ、  
様々なご提案が可能なのが弊社の強  
みです。



### 賛助会員

会 社 名 株式会社サンアーチ積田  
代 表 者 積田 辰也  
住 所 〒187-0031 東京都小  
平市小川東町4-3-6-  
1004  
T E L 042-313-5412  
F A X 042-313-5412  
事業内容 不動産管理、売買、福祉施設建設、  
フレッシュ空間の提供コーディネート  
をしています。



会 社 名 株式会社コプロシステム  
代 表 者 金田 浩邦  
住 所 〒141-0022 東京都品  
川区東五反田1-6-3  
T E L 03-5424-4057  
F A X 03-5424-4060  
事業内容 販促企画や情報処理企画の立案と、  
そのシステム開発や事務局運用を一  
手に支援。



会 社 名 株式会社SBJ銀行  
代 表 者 大藤 俊行  
住 所 〒108-0014 東京都港  
区芝5-36-7  
T E L 03-4530-0641  
F A X 03-5439-5926  
事業内容 日本で2例目の外資系邦銀。愛され  
る銀行をモットーに国内で9店舗を  
展開中。



会 社 名 株式会社エントリー  
代 表 者 仲戸 徹  
住 所 〒136-0074 東京都江  
東区東砂5-3-11  
T E L 03-5653-5678  
F A X 03-5653-5677  
事業内容 都内どこへでも、プロの洋服屋がお  
伺いいたします。オーダースーツ専  
門店。



会 社 名 日本ポリプロ株式会社  
代 表 者 幾橋 俊介  
住 所 〒144-0051 東京都大  
田区西蒲田5-2-12  
T E L 03-3735-6331  
F A X 03-3739-1212  
事業内容 不動産契約書を主に各種ファイルの  
製造販売及びPP素材の商品の開発・  
企画研究。



会 社 名 成美興業株式会社  
代 表 者 佐久間 哲也  
住 所 〒121-0836 東京都足  
立区入谷7-7-14  
T E L 03-5837-0346  
F A X 03-5837-0347  
事業内容 大手ゼネコンのビル解体施工実績が  
豊富にあり細やかな近隣対応、施工  
管理に自信あります。



会 社 名 株式会社ヘッド 東京支社  
代 表 者 津島 優美  
住 所 〒160-0022 東京都新  
宿区新宿4-3-30 3階  
T E L 03-6380-6746  
F A X 03-6380-6798  
事業内容 広告、教育、アウトソーシングなど人  
材採用に関わる幅広いサービス展開。



### 住所変更

会 社 名 地盤ネット株式会社  
新 住 所 〒103-0027 東京都中央区日本橋1

## 協会だより

-7-9 ダヴィンチ日本橋179ビル2階  
 T E L 03-6265-1803 (従来どおり)  
 F A X 03-6265-1804 (従来どおり)

会 社 名 株式会社START  
 新 住 所 〒106-6016 東京都港区六本木1-6  
 -1 泉ガーデンタワー16階  
 T E L 03-5797-7211  
 F A X 03-5797-7212

会 社 名 ロイヤルハウジング株式会社  
 新 住 所 〒160-0023 東京都新宿区西新宿1  
 -3-17 新宿第一アオイビル8階  
 T E L 03-3367-1811 (従来どおり)  
 F A X 03-3367-1810 (従来どおり)

会 社 名 株式会社エスカーサ  
 新 住 所 〒542-0081 大阪府大阪市中央区  
 南船場3-8-7 三栄ムアビル9階  
 T E L 06-6245-2520  
 F A X 06-6245-2550

会 社 名 株式会社エン・エンタープライズ  
 新 住 所 〒900-0015 沖縄県那覇市久茂地3  
 -29-41

T E L 098-988-8880 (従来どおり)  
 F A X 098-988-8844 (従来どおり)

会 社 名 株式会社アール・アイ・エス  
 新 住 所 〒103-0025 東京都中央区日本橋  
 茅場町2-11-4 渡辺第五ビル5階

T E L 03-6264-8278 (従来どおり)  
 F A X 03-6264-8279 (従来どおり)

会 社 名 株式会社ネスパ  
 新 住 所 〒108-0014 東京都港区芝4-7-7  
 ビラ・アペックス田町2階

T E L 03-3456-2741 (従来どおり)  
 F A X 03-3456-2709 (従来どおり)

### FAX番号変更

会 社 名 Life & Style株式会社  
 新 F A X 03-6858-4110

## 業務日誌

1月7日(水)	・(一社)不動産協会・(一社)不動産流通経営協会の新年合同賀詞交歓会に牧山副会長ほか が出席。(ホテルオークラ)
8日(木)	・北海道支部新年会を開催。
13日(火)	・支部連絡会・理事会・新年賀会を開催。(ホテルニューオータニ)
14日(水)	・(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全国宅地建物取引業保証協会の新年賀詞 交歓会に牧山副会長ほか出席。(東京プリンスホテル) ・(公社)東京都宅地建物取引業協会の平成27年賀詞交歓会に牧山副会長が出席。 (京王プラザホテル)
15日(木)	・経済対策説明会を開催。(弘済会館)
16日(金)	・宅地建物取引主任者法定講習を開催。(連合会館) ・(公社)全日本不動産協会・(公社)全日本不動産協会東京都本部ほかの新年賀詞交歓会に 牧山副会長ほか出席。(ホテルニューオータニ)
19日(月)	・特保住宅検査員研修(共同住宅)兼制度説明会を開催。(中日パレス)
20日(火)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(関住協会議室) ・特保住宅検査員研修(共同住宅)兼制度説明会を開催。(阪急グランドビル)

会報 全住協 通巻23号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会  
 (平成27年2月10日発行) 編集 一般社団法人全国住宅産業協会事務局

# 全住協ビジネスショップのご紹介

全住協ビジネスショップは、組織委員会に設置した全住協ビジネスネットワーク(略称「ビジネスネット」)が認定した賛助会員等の取扱商品を、一般向けには行っていない特別価格・サービスにて会員企業向けに提供する仕組みです。既に11社が商品を提供しており、会員の購買におけるメリットとなるとともに、会員間のさらなる交流が生まれています。今回は、そのうち2社の取扱商品をご紹介します。  
商品の詳細は、全住協ホームページの会員専用ページから「全住協ビジネスショップ専用サイト」にてご覧ください。

## ソフトバンクテレコム(株)：法人向けモバイル通信サービス

### 企業におけるモバイルインターネットの実現



モバイル活用により生産性の向上を実現します！  
企業でのモバイル活用に関して、これまで培ってきた多くの経験とノウハウを活かし、お客様のイメージを具現化する提案をさせていただきます。是非一度ご相談ください！  
詳細は、担当：瀬尾までご連絡ください。

価 格	全住協会員様向け特別割引あり 全住協ビジネスショップ特典
-----	---------------------------------

問合せ先 スマートフォンエヴァンジェリスト：瀬尾 達也  
TEL 03-6889-0858 携帯電話 080-4471-3744 E-mail tatsuya.seo@g.softbank.co.jp

## (株)トルネックス：エマージェンシートイレキット、エマージェンシーボディキット

### 停電・断水で起こるトイレ難民にならないために・・・



首都直下地震では停電・断水による大量のトイレ難民が心配されています。エマージェンシートイレキットは、停電・断水を想定した懐中電灯、ハンドジェル、便器にかぶせるトイレ袋、し尿の凝固剤など、トイレに必要な7アイテムをコンパクトなバッグに収納しました。トイレ袋30枚。2名で約3日分のトイレ専用キットです。

価 格	定価 5,450円税別(送料込み) 全住協ビジネスショップ特典 4,100円税別(送料込み)24%OFF
-----	--

### 震災時でも身体を清潔にケアする



大地震を経験した人達へのアンケートでは、被災時に一番困ったことは生活用水でした。日常の生活用水は、シャワーで約30リットル、お風呂で約200リットル使うと言われています。防災備蓄が進む一方で、生活用水まで準備しきれていないのが実情です。「エマージェンシーボディキット」は、停電断水でも身体を清潔にケアし、仮眠などにも役立つグッズを18アイテム、コンパクトなバッグに収納しました。男女各1名の2名用3日間セットです。

価 格	定価 11,700円税別(送料込み) 全住協ビジネスショップ特典 1個 8,350円税別(送料込み)28%OFF
-----	--

問合せ先 取締役事業推進部長(株)防災備蓄センター：野崎 一郎  
nozaki@bb-center.co.jp