



会報
日住協

2006
2月



社団法人 日本住宅建設産業協会

不動産をテーマにした体験記・写真を募集

当協会をはじめ不動産流通4団体が参加する日本最大級の不動産情報サイト「不動産ジャパン」では4月20日(木)まで「不動産」をテーマにした体験記と写真をHP上で募集している。

[第2回「住まい探し体験記」コンテスト]

テーマ

住まいに関する(引越し・住まい探しなど)皆さんの体験記(800字以内)

応募条件

- ・応募作品は自作の未発表作品に限ります。
- ・応募作品の著作権及び使用については(財)不動産流通近代化センターに帰属します。
- ・お一人様何作品でもご応募いただけます。

[第1回「フォトコンテスト」]

テーマ

「私のお気に入りの街並」

あなたが住んでいる町のお気に入りの街並や街角の風景をデジカメで撮影して送ってください。

応募条件

- ・応募作品は自作(撮影)の未発表作品で、著作権などの権利の全てが応募時点で応募者に帰属するものに限ります。
- ・応募作品の著作権は作者に帰属しますが、使用権は(財)不動産流通近代化センターに帰属します。
- ・特定の人物、建物など被写体の肖像権、商標、著作権等の責任は負いかねます。応募に際しては、必ず被写体本人等の承諾を得てください。
- ・応募作品はご返却いたしません。

- ・お一人様5作品までご応募いただけます。

[各キャンペーン共通項目]

賞品

- 最優秀賞 1作品「グルメギフト券」3万円
- 優秀賞 5作品「グルメギフト券」1万円
- 他 特別賞(「グルメギフト券」3千円)、参加賞(抽選で「ふーちゃん図書カード」500円)

応募方法

「不動産ジャパン」webサイトの応募フォームにてご応募いただけます。

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

審査発表

2006年5月下旬予定(「不動産ジャパン」キャラクターサイトにて行います。)なお、参加賞の当選は、商品の発送をもって替えさせていただきます。

審査

不動産ジャパン「春のキャンペーン事務局」

問合せ

下記キャンペーン事務局まで

TEL:03-3986-8162

E-mail:info@fudousan-jp.net

〈不動産ジャパンキャラクター
ふーちゃん〉



目次

- ・「不動産ジャパン」春のキャンペーン …… 2
- ・「不動産の表示に関する公正競争規約」改正点 …… 3
- ・定期借地権保証金の経済的利益の課税に係る利率について …… 10
- ・会員紹介「私が社長です。」(株)オークラハウス、東誠不動産(株) …… 11
- ・平成17年新規株式公開は4社 …… 12
- ・第5回優秀事業表彰受賞作品紹介 …… 13
- ・協会だより …… 14

「不動産の表示に関する公正競争規約」改正点

不動産公正取引協議会連合会は、消費者ニーズの変化や多様化等に伴う不動産取引市場の変化等を踏まえ、過剰な規制の整理廃止、新たな問題に対応するための規定を追加するために、「不動産の表示に関する公正競争規約」の改正を行った。主な改正点は、次のとおりである。

1 広告表示の開始時期の制限（新規約5条）

変更

（広告表示の開始時期の制限）

第5条 事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、宅建業法第33条に規定する許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはならない。

2 建築条件付土地における建物表示の特例（新規約6条）

新設

（建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される建物に関する表示）

第6条 前条の規定は、建築条件付土地取引に関する広告表示中に表示される当該土地に建築すべき建物に関する表示については、次に掲げるすべての要件を満たすものに限り、適用しない。

(1) 次の事項について、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で表示していること。

ア 取引の対象が建築条件付土地である旨

イ 建築請負契約を締結すべき期限（土地購入者が表示された建物の設計プランを採用するか否かを問わず、土地購入者が自己の希望する建物の設計協議をするために必要な相当の期間を経過した日以降に設定される期限）

ウ 建築条件が成就しない場合においては、土地売買契約は、解除され、かつ、

土地購入者から受領した金銭は、名目のいかんにかかわらず、すべて遅滞なく返還する旨

エ 表示に係る建物の設計プランについて、次に掲げる事項

(ア) 当該プランは、土地の購入者の設計プランの参考に資するための一例であって、当該プランを採用するかどうかは土地購入者の自由な判断に委ねられている旨

(イ) 当該プランに係る建物の建築代金並びにこれ以外に必要な費用の内容及びその額

(2) 土地取引に係る第8条に規定する必要な表示事項を満たしていること。

建築条件付土地の広告において、建物プランを表示する場合には、一定の要件を全て満たしているときは、広告表示の開始時期の制限に違反しないことを明らかにした。

このうち、特に重要な点は、①第1号「ウ」に、建築条件が成就しない場合には、土地売買契約は解除され、かつ、土地購入者から受領した金銭は、名目のいかんにかかわらず、すべて遅滞なく返還する旨を明示することを定めたこと。②「エ」の「(ア)」に、広告中に表示された建物の設計プランは、建物建築を請け負うこととなる建設業者が立案した参考としてのプランの一例に過ぎず、土地購入者はこのプランに関係なく自らの意思で設計プランを立てることができること。③「エ」の「(イ)」に、仮に土地購入者が参考プラン又は推奨プランを採用してこれを建築する場合の費用を、その内容を明らかにして明示させることにより、業者が一方的に企画立案した建物を売買するいわゆる「建

「不動産の表示に関する公正競争規約」改正点

売住宅の青田売り」と峻別したことである。

3 自由設計型マンション企画に関する表示の特例（新規約7条） **新設**

（自由設計型マンション企画に関する表示）

第7条 第5条の規定は、自由設計型マンション企画に関する表示であって、次に掲げるすべての要件を満たすものについては、適用しない。

(1) 次の事項について、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で表示していること。

ア 当該企画に係る基本計画である旨及び基本計画の性格

イ 当該企画の実現に至るまでの手順

ウ 当該企画に関する意見聴取のための説明会等の開催時期及び場所

エ 意見聴取に応じた消費者に対し、当該企画に基づく物件その他の物件の取引を拘束するものではなく、また、これらの取引において何ら特別の取扱いをするものではない旨

オ 当該企画の実施に際しては、宅建業法第33条に規定する許可等の処分を受ける必要がある旨及び未だ受けていない旨

カ 当該企画の実施の段階において、顧客の注文による設計変更図面作成費、追加工事費その他の費用を必要とするときは、その内容及び額

(2) 当該企画に係る基本計画について、建ぺい率・容積率の制限の範囲内において建築可能な限度を示すための透視図並びに消費者の意見を求める基礎となる外観図及び平面スケッチを示す場合においては、消費者の意見を聴取する場合の手がかりとして示すものであって、具体的な実施計画の内容を示すものではない旨を、これらの表示に接する位置に明示していること。

(3) 当該企画のコンセプトに関する説明及び前号に規定する図面等を除き、建物の具体的な設計プランを表示していないこと。

自由設計型マンション企画とは、「特定の土地を前提とするマンション建築の基本計画を示して当該計画について消費者の意見を聴取し、これを反映させた実施計画を確定し、第5条に規定する広告表示の開始の要件を満たした後に、売買契約をする方式によるマンションの建築企画」（新規約第4条第6項第2号）をいう。

いずれ購入者になりうる一般消費者の意見をできる限り採用したプランを策定して、マンションを建設分譲しようとする新しいビジネスモデルに対応するために新設したものである。

自ら居住する住宅を建築しようとするものが組合を結成し、共同して土地の取得、住宅の建設をするコーポラティブ方式によるマンションの場合は、建設事業が何らかの事情で頓挫した場合のリスクは、すべて入居者（組合員）が負うことになる。

これとは異なり、「自由設計型マンション企画」の場合は、マンション建設事業のリスクはすべて事業者が負担し、売買契約等はプラン確定後に当該マンションの建設に際して必要とされる建築基準法第6条の建築確認を受けた後でなければ行ってはならないこととなっている。

つまり、この手法による場合には、通常マンションの青田売りと同様、手付金等の保全措置など宅建業法の規制を受けることとなり、リスクが少ないということである。

また、この手法により建設されるマンションについて消費者は、意見・要望は自由に言うけれども、これを購入する義務はなく、逆に、意見を述べたことをもってそのマンションが実際に建設される場合でも優先的に購入できる資格を得ることもないことを大前提とし、その旨を明示することとしている。

なお、この手法の場合、建物プランを表示する場合には、一般の分譲マンションと区別する

「不動産の表示に関する公正競争規約」改正点

ために、第1号の「ア」から「カ」までの事項を明示し、かつ、第2号の消費者の意見を聞くためのたたき台となる建築プランの表示を除き、第3号で建物の具体的な設計プランを表示させないようにしていることが重要である。

4 必要な表示事項（新規約8条、新施行規則4条）**変更**

新聞、雑誌、住宅専門雑誌、新聞折込チラシ、パンフレット、インターネット等の媒体を用いて物件の表示をする場合は、媒体別、物件の種類ごとに、一定の事項（いわゆる物件概要）を、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示することになっているが、新規約では、具体的な表示すべき事項については、物件の種類ごとに設けた別表1～11までの媒体欄に○（白丸）及び●（黒丸）を付した事項とした。

別表中の表示媒体欄に掲げる媒体については、旧別表の「雑誌記事中広告」と「新聞案内広告」は、「新聞記事下広告」を除き「新聞・雑誌広告」に1本化した。

新築分譲住宅、新築分譲マンションについては、「用途地域」の表示を義務付け、未完成の場合は、建築予定年月に代えて「入居予定年月」を記載することにした。

賃貸マンション・貸家・賃貸アパート等については、旧規約は建築年月を記載することにしてきたが、新規約は建物の建築年で可とした。

インターネット広告については、今後も技術の進展が見込まれることや双方向性を有するなど紙媒体と異なる性格をもっていることを考慮して、独立した別表を設けた。

5 予告広告の特例（新規約第9条、新施行規則第6条）**変更・追加**

（予告広告における特例）

第9条 予告広告にあっては、第8条の規定にかかわらず、規則で定めるところにより、同条に規定する必要な表示事項の一部を省略することができる。

- 2 予告広告を行う場合においては、当該予告広告に係る物件の取引開始前に、当該予告広告を行った媒体と同一の媒体を用い、かつ、当該予告広告を行った地域と同一又はより広域の地域において、本広告をしなければならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、予告広告を行った媒体が定期刊行物であって、同一の媒体において本広告をすることが著しく困難と認められる場合には、規則で定めるところにより、他の媒体を用いて本広告をすることができる。
- 4 予告広告においては、予告広告である旨、販売予定時期その他規則で定める事項を、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。

（予告広告に係る必要な表示事項）

規則第6条 規約第9条（予告広告における特例）第1項に規定する予告広告において省略することができる表示事項は、別表1、別表4、別表6、別表8及び別表11中「●」の記号を付した事項とする。

- 2 規約第9条第3項の規定に基づき、予告広告をした媒体と異なる媒体を用いて本広告をするときは、新聞・雑誌広告又はインターネット広告によるものとし、当該予告広告において、本広告をする新聞名、雑誌名又はウェブサイト名（アドレスを含む。）及び発行予定期日又は掲載予定日を明示しなければならない。
- 3 規約第9条第4項の規則で定める必要な表示事項は、次に掲げる事項とする。
 - (1) 予告広告である旨
 - (2) 価格若しくは賃料（入札・競り売りの場合は、最低売却価格又は最低取引賃料）が未定である旨又は予定最低価格、予定最高価格及び予定最多価格帯
 - (3) 販売予定時期又は取引開始予定時期
 - (4) 本広告を行うまでは、契約又は予約の

「不動産の表示に関する公正競争規約」改正点

申込みに一切応じない旨及び申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨

- (5) 予告広告をする時点において、すべての予定販売区画、予定販売戸数又は予定賃貸戸数を一括して販売（取引）するか、又は数期に分けて販売（取引）するかが確定していない場合は、その旨及び当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数を明示する旨

- 4 前項第1号の表示は、目立つ場所に14ポイント以上の大きさの文字で表示し、同項第3号及び第4号の表示は、同項第1号の表示に近接する場所に表示する。（自由設計型マンション企画に関する表示）

新規約では、予告広告においては、前記、必要な表示事項の別表のうち、●（黒丸）の事項の表示を省略することができることとし、規則第6条第3項及び第4項において、予告広告をする場合には、「予告広告である旨」を目立つ場所に14ポイント（約5ミリ四方の大きさ）以上の大きさの文字で表示すべきこととし、「販売予定時期又は取引開始予定時期」及び「本広告を行うまでは、契約又は予約の申込みに一切応じない旨」については、予告広告である旨の表示に近接する場所に表示すべきことを明確に規定した。

従来、予告広告の意義を誤解し、これを行った時点で売買契約を行い、本広告をしないものが時々見受けられたので、ここでは予告広告をした後に必ず本広告をしなければならないこと、及び本広告の意味を明確にした。

なお、新規約第9条第3項では、「予告広告を行った媒体が定期刊行物であって、同一の媒体において本広告をすることが著しく困難と認められる場合には、規則で定めるところにより、他の媒体を用いて本広告をすることができる」と定め、規則の第6条第2項において、「他の媒体」を、新聞、雑誌又はインターネットに限定した。

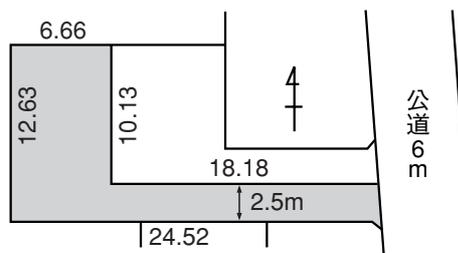
6 特定事項の明示義務（新規約第13条、新施行規則9条）追加

最近の違反表示の実態を踏まえて、次の2つを新設した。

- (4) 路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30パーセント以上を占めるときは、その旨を明示すること（施行規則13条4号）。

【該当事例】

下記の物件は、敷地の概ね35%が路地状部分である。このような物件を広告する場合は、「土地／130㎡（路地状部分35%含）」等と表示する。



- (14) 建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築住宅又は新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明示すること（新施行規則13条14号）。

「同工事を相当の期間中断していた」の相当の期間とは、台風や長雨等の天候により中断した期間ではなく、建築主の経済的事情などによって通常の建設工事では想定できない程度の期間であって、工事中断の事実が、消費者にとって重要な判断要素となると考えられる程度の期間をいう。

7 見やすい大きさの文字による表示（新施行規則10条）新設

（見やすい大きさの文字による表示）

第10条 規約に規定する「見やすい大きさの文字」とは、原則として7ポイント以上の

「不動産の表示に関する公正競争規約」改正点

大きさの文字による表示（7ポイント未満の大きさの文字による表示であっても、文字の大きさのほか、文字数、レイアウト、書体、文字色、文字間隔、行間隔等を勘案して総合的に判断し、見やすい大きさの文字であると認められる文字による表示を含む。）をいう。

8 物件の内容・取引条件等に係る表示基準 (新規約15条、新施行規則11条)

(1) 居室の広さを畳数で示す場合の基準

変更

新 規 約

(16) 住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合においては、畳1枚当たりの広さは1.62平方メートル（各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上の広さがあるという意味で用いること。ただし、新築住宅以外の住宅であって、1畳当たりの面積が1.62平方メートルに満たないものについては、その旨及び畳1枚当たりの広さを明示して表示することができる。

居室を畳数で示す場合の基準として、旧規約(23号)では、「1畳当たりの面積は1.62平方メートル以上でなければならない。」「新築住宅以外の建物において、1畳当たりの面積が1.5平方メートル以上1.62平方メートル未満であるときは、1畳当たりの面積を明らかにして表示すること」と規定していたが、この規定では1畳当たりの面積が1.5㎡未満の中古住宅においては、1畳当たりの面積を明らかにせずに、単に「6畳間」等と表示すればよいと解釈されるおそれがあったので、改めて、「1畳当たりの面積が1.62平方メートルに満たないものについては、その旨及び畳1枚当たりの広さを明示して表示することができる」こととした。

(2) 遮音・断熱等を目的とした建築部材自体の性能 **新設**

(18) 遮音、断熱等を目的とした建築部材自体の性能を表示する場合において、実際の住宅内における遮音、断熱性能等がその構造等から当該部材自体の性能とは異なる可能性がある場合には、その旨を表示すること。

【表示例】「フローリングはLL45等級の性能をもつ床材を採用。※LL45は床材単体の性能であって、実際の建物ではこの性能が得られない場合があります。」

(3) 温泉 **新設**

(26) 温泉法（昭和23年法律第125号）による温泉については、次に掲げる事項を明示して表示すること。

ア 温泉に加温したものについては、その旨

イ 温泉に加水したものについては、その旨

ウ 温泉源から採取した温泉を給湯管によらずに供給する場合（運び湯の場合）は、その旨

エ 共同浴場を設置する場合において、循環装置又は循環ろ過装置を使用する場合は、その旨

(4) 価格 **新設**

(34) 宅地の価格については、上下水道施設・都市ガス供給施設の設置のための費用その他宅地造成に係る費用（これらの費用に消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）が課されるときは、その額を含む。）を含めて表示すること。

(38) 住宅（マンションにあっては、住戸）の価格については、1戸当たりの価格（敷地の価格（当該敷地が借地であるときは、その借地権の価格）及び建物（電気、上下水道及び都市ガス供給施設のための費用等を含む。）に係る消費税等の額を含む。以

「不動産の表示に関する公正競争規約」改正点

下同じ。)を表示すること。

【違反例】「価格2,980万円 ※水道負担金30万円別途要」

(5) 住宅ローン **変更**

新 規 約

(44) 住宅ローン（銀行その他の金融機関が行う物件の購入資金及びこれらの購入に付帯して必要とされる費用に係る金銭の貸借）については、次に掲げる事項を明示して表示すること。

- ア 金融機関の名称若しくは商号又は都市銀行、地方銀行、信用金庫等の種類
- イ 提携ローン又は紹介ローンの別
- ウ 融資限度額
- エ 借入金の利率及び利息を徴する方式(固定金利型、固定金利指定型、変動金利型、上限金利付変動金利型等の種別) 又は返済例

最近の実情を踏まえ、都市銀行、地方銀行、信用金庫等の種類を表示すれば、金融機関の名称や商号を表示しないことができることとした。

また、旧規約で表示することとしていた価格に対する融資限度割合、返済期間、事務手数料、年齢制限等について、表示しなくてもよいことにした。

なお、パンフレットにおいては、より詳細な情報を表示する必要がある。

9 特定用語の使用基準（新規約18条） **追加**

（特定用語の使用基準）

第18条

2 事業者は、次に掲げる用語を用いて表示するときは、それぞれ当該表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合を除き、当該用語を使用してはならない。この場合において、第4号及び第5号に定める用語については、当該表示内

容の根拠となる事実を併せて表示する場合に限り使用することができる。

- (6) 物件について、「完売」等著しく人気が高く、売行きがよいという印象を与える用語

【違反例】売れ残り住戸があるのも拘わらず、「第1期完売御礼、第2期分譲開始」と表示。

10 物件の名称の使用基準 **新設**

（物件の名称の使用基準）

第19条 物件の名称として地名等を用いる場合において、当該物件が所在する市区町村内の町若しくは字の名称又は地理上の名称を用いる場合を除いては、次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) 当該物件の所在地において、慣例として用いられている地名又は歴史上の地名がある場合は、当該地名を用いることができる。
- (2) 当該物件の最寄りの駅、停留場又は停留所の名称を用いることができる。
- (3) 当該物件が公園、庭園、旧跡その他の施設から直線距離で300メートル以内に所在している場合は、これらの施設の名称を用いることができる。
- (4) 当該物件の面する街道その他の道路の名称（坂名を含む。）を用いることができる。

2号の最寄りの駅等の名称を用いるに当たり、利用可能な駅が複数ある場合については、実情を考慮し、実質的な最寄り駅の名称を用いることができる。例えば、各駅のみ停車するA駅までは徒歩5分、急行が停車するB駅までは徒歩7分の物件の場合、物理的な最寄り駅はA駅であるけれど、実質的に通勤等に利用する最寄り駅はB駅と考えられるので、B駅の名称を用いることができる。

11 その他の不当表示（新規約24条） **追加**

「不動産の表示に関する公正競争規約」改正点

最近の表示実態等にかんがみ、不当表示として禁止すべき、次の8事項を追加した。

(10) 建築基準法（昭和25年法律第201号）上の居室に該当しない部屋について、居室であると誤認されるおそれのある表示

【違反例】 間取りは3LDK + 納戸であるのに「4LDK」と表示。

(12) 土地の地目又は形質、地勢、土壌等について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

【違反例】 ①地目は畑なのに「宅地」と表示。
②土地の大半は傾斜地なのに「平坦地」と表示。

(13) 土壌の改良の内容又は程度について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

【違反例】 土地の一部について土壌改良工事をしただけなのに「土壌改良工事実施済み。土壌汚染はありません。」と表示。

(27) 温泉源から採取した温泉を給湯管によらずに供給するもの（源泉から湧出する温泉を直接利用するものを除く。）について、給湯管によるものであると誤認されるおそれのある表示

【違反例】 温泉地からタンクローリーでお湯を運んでいるものなのに「温泉付き。蛇口をひねればたっぷり〇〇温泉のお湯が楽しめます。」とのみ表示。

(43) 物件からの眺望若しくは景観又は物件を中心とした眺望若しくは景観を示す写真、絵図又はコンピュータグラフィックスによる表示であって、事実に相違する表示又は実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

【違反例】 実際の物件周囲の写真にCGにより作成したマンションの完成予想図を合成した写真を掲載しているが、このマンションは15階建

てなのに、30階建て程度の高さがあるかのように表示。

(44) 物件の価格、賃料又はその他の費用について、実際のものよりも安いと誤認されるおそれのある表示

【違反例】 地価相場と同程度の価格なのに「相場度外視の価格設定」と表示。

(54) 物件の引渡しの条件として、頭金（住宅ローン等の信用供与を受けることができる金銭の額と物件価額との差額）等の支払を条件としている場合において、頭金の額を下回る手付金等の支払のみで、物件の引渡しを受けることができるものであると誤認されるおそれのある表示

【違反例】 手付け金として50万円、中間金として450万円を要するものなのに、「手付け金50万円で引渡可」と表示。

(70) 物件について、完売していないのに完売したと誤認されるおそれのある表示

12 違反に対する措置（新規約第27条） **追加**

（違反に対する措置）

第27条

5 公正取引協議会は、事業者が正当な理由なく事情聴取の期日に出席せず、かつ、再度指定した事情聴取の期日にも出席しない場合は、前項の規定にかかわらず、事情聴取を経ないで措置を講ずることができる。

規約に違反した場合、措置を逃れるためや措置を先送りにする等の不当な理由で事情聴取会を欠席するものに対して、迅速かつ適正な手続きを行うために、正当な理由なく事情聴取会の期日に出席せず、再度指定した期日にも出席しないときは、意見、弁明等の陳述の機会を放棄したものと判断し、事情聴取を行わずに措置することができる規定を追加した。

定期借地権の設定による保証金の経済的利益の課税に係る平成17年分の利率について

国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室より下記のとおり周知依頼があった。

定期借地権の設定に伴って貸貸人が賃借人から預託を受ける保証金（賃借人がその返還請求権を有するものをいい、その名称のいかんを問わない。）の経済的利益の所得税の課税に係る平成17年分の適正な利率については、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げるとおりとなる。

- 1 当該保証金が各種所得の基因となる業務に係る資金として運用されている場合又は当該業務の用に供する資産の取得資金に充てられている場合

両建ての経理の場合の適正な利率は、平均的な長期借入利率によるべきであるが、1.3%としても差し支えない。

- 2 1の場合及び当該保証金が、預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託等の金融資産に運用されている場合以外の場合

利息に相当する金額を計算する場合の適正な利率は、各年度毎の10年長期国債の平均利率によることとしており、平成17年分については、1.3%となる。

(注) 平成17年の10年長期国債の平均利率は、1.36%である。

(参考)

定期借地権の設定による保証金の経済的利益の課税について

定期借地権の設定に伴って貸貸人が賃借人から預託を受ける保証金（賃借人がその返還請求権を有するものをいい、その名称のいかんを問わない。）の経済的利益については、所得税の

課税上、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げるとおりとなる。

- 1 当該保証金が各種所得の基因となる業務に係る資金として運用されている場合又は当該業務の用に供する資産の取得資金に充てられている場合

当該保証金につき適正な利率により計算した利息に相当する金額（保証金による経済的利益の額）を、当該保証金を返還するまでの各年分の不動産所得の金額の計算上収入金額に算入するとともに、同額を、当該各種所得の金額の計算上必要経費に算入する。

- 2 当該保証金が、預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託等の金融資産に運用されている場合

当該保証金による経済的利益に係る所得の金額については、その計算を要しない。

- 3 1及び2以外の場合

当該保証金につき適正な利率により計算した利息に相当する金額を、当該保証金を返還するまでの各年分の不動産所得の金額の計算上収入金額に算入する。



「私 が 社 長 で す 。

会員各社の代表者を順次ご紹介しております。(順不同)

(株)オークラハウス

代表取締役社長

香川 和彦

(かがわ かずひこ)



〔代表者〕

生年月日 昭和30年5月25日
出身地 香川県丸亀市
趣味 音楽、工芸品の鑑賞

〔会社〕

住 所 〒763-0093
香川県丸亀市郡家町3529番地1
電 話 0877-56-1133
会社設立 平成15年4月1日
資本金 4,000万円

主 業 務 注文住宅、分譲住宅、リフォーム
売 上 10億円(平成17年12月期)
関 連 会 社 大倉工業(株)
所 属 支 部 四国支部
会 社 概 要

平成15年に大倉工業(株)から分社独立し、一般のお客さまを対象に注文住宅の受注、分譲住宅の販売、リフォーム事業を展開。おかげさまで、今年平成18年1月に事業創業40周年を迎えました。

トップから一言

社員全員で価値観を共有化して、自らの役割と日々の問題解決に取り組み、社員個々の成長が組織能力を強化し会社としての信頼を高める、そのような好循環を描きながら成長を続ける「小さくてもキラリと光る会社」を目指します。

東誠不動産(株)

代表取締役社長

山口 誠一郎

(やまぐち せいいちろう)



〔代表者〕

生年月日 昭和36年1月5日
出身地 東京都中央区
趣味 ゴルフ
座右の銘 自ら迷ったら辛い方を選択する
〔会社〕
住 所 〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町2-3 淡路町東誠ビル
電 話 03-5256-3695
会社設立 昭和25年2月
資本金 19億2,760万円
主 業 務 不動産流動化、開発分譲、賃貸経

営 業 176億円(平成17年11月期連結)
関 連 会 社 東誠コミュニティ(株)、トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)他1社
所 属 支 部 本部
所 属 委 員 会 証券金融委員会
会 社 概 要

当社グループは「人々の生活の基盤を担う企業として、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値を創造し、提供する」ことを存在理念に、不動産流動化、不動産開発、不動産ファンド、不動産賃貸、不動産管理およびオルタナティブ投資事業を行っている。

トップから一言

2006年11月期よりスタートした新中期経営計画「GROWING UP 2008」により、「企業規模の倍増」と「企業ブランドの確立」をVISIONに更なる成長に向け努力しております。

平成17年新規株式公開は4社（当協会会員）

昨年（平成17年）、当協会会員で株式を公開した企業は、(株)アールシーコア（2月公開：ジャスダック）、(株)アライヴコミュニティ（4月公開：大証ヘラクレス）、ランドコム(株)（9月公開：名証セントレックス）、(株)エスグラントコーポレーション（12月公開：名証セントレックス）の4社。また、(株)アーネストワン、(株)クリードが東証2部から東証1部へ、(株)ゼクスがジャスダックから東証2部へ上場した。

なお、当協会会員で株式を公開している企業は以下の49社である。（順不同）

市場	会社名	代表者			
東証一部	(株)アーネストワン	西河 洋一	大証一部	扶桑レクセル(株)	中村 護
	(株)アーバンコーポレイション	房園 博行		盟和産業(株)	永島 護
	(株)飯田産業	森 和彦		(株)菱和ライフクリエイト	西岡 進
	(株)エス・サイエンス	品田 守敏	大証一部	(株)ワキタ	脇田 貞二
	SBIホールディングス(株)	北尾 吉孝			以上 1社
	(株)クリード	宗吉 敏彦	大証二部	(株)原弘産	原 將昭
	(株)ゴールドクレスト	安川 秀俊		ファースト住建(株)	中島 雄司
	(株)ジョイント・コーポレーション	東海林義信		以上 2社	
	(株)ゼファー	飯岡 隆夫	ジャスダック	(株)アールシーコア	二木 浩三
	大末建設(株)	山村多計治		(株)ウエスト	吉川 隆
	(株)タカラレーベン	村山 義男		(株)エフ・ジェー・ネクスト	肥田 幸春
	タクトホーム(株)	山本 重穂		三平建設(株)	井上 義幸
	(株)東栄住宅	佐々野俊彦		(株)新日本建物	村上 三郎
	東京ガス(株)	國富 隆		スターツコーポレーション(株)	村石 久二
	ナイス(株)	平田恒一郎		東誠不動産(株)	山口誠一郎
	(株)ナカノフドー建設	瀧口 光夫		(株)ヒューネット	兵頭 利広
	日神不動産(株)	神山 和郎		(株)ペイントハウス	田子 和則
	日本綜合地所(株)	西丸 誠		(株)細田工務店	今村 民夫
	(株)フージャースコーポレーション	廣岡 哲也		(株)毎日コムネット	伊藤 守
	(株)レオパレス21	深山 祐助		(株)ランド	松谷 昌樹
	以上 20社			以上 12社	
東証二部	シーズクリエイト(株)	幸 寿	ヘラクレス	(株)アライヴコミュニティ	福岡 浩二
	(株)白石	相馬 諄胤		三光ソフラン(株)	高橋 誠一
	(株)スルガコーポレーション	岩田 一雄			以上 2社
	(株)ゼクス	平山 啓行	セントレックス	(株)エスグラントコーポレーション	杉本 宏之
	ダイア建設(株)	山口 仁司		ランドコム(株)	青木 俊実
	ニチモ(株)	辻 征二			以上 2社
	日本ハウズイング(株)	小佐野 台			

※平成18年2月15日現在。

第5回優秀事業表彰受賞作品紹介

第5回優秀事業表彰受賞作品を順次ご紹介しております。

優秀事業賞

戸建分譲住宅部門

「グローイングスクエア コロール高南台」 (株)細田工務店

[事業概要・特徴]

東武野田線高柳駅を最寄り駅とし、高柳西部土地区画整理地の一面にある。沼南町が近隣からの認知度が低いことなどから、地域的な魅力の乏しさがあり、販売価格の相場も2,000万円台という低価格帯であった。89区画を、若年層にも購入可能な価格設定、魅力的な街並み形成と、商品企画による訴求力を付加することで、販売が可能と判断し用地を取得した。

本事業の特徴は、①団塊ジュニアに絞った商品企画、②「自分らしさを表現したい」世代が、チョイスやカスタマイズというプロセスに、住宅購入の満足感を感じられるような、外観デザイン・インテリア・プランのバリエーションの豊富さ、③低価格に抑えながら、土地の広さ、建物面積、建物の基本性能の高さを保ち、若年層が住宅購入に安心して踏み出せる品質、子育て世代が求める街の安心感や一体感を形成する団地内ゾーニングなどにある。

[商品企画]

個性を重視する団塊ジュニア層に自分らしさを見つけてもらいたいという趣旨で、「コロール」(イタリア、スペイン語で‘色’の意味)の団



▲街並

リビング吹抜け▶



▼リビング・ダイニング



地名称を採用し、ポップで明るいイメージを表現した。外観3タイプ、インテリア8タイプ、プランコンセプト4タイプ、その他多数のオプションなど選択肢を豊富に設けた。また、これらのコンセプトを9棟のモデルハウスに展開し、具体的な形でお客様に提示した。管理体制は、建物の基本構造の10年保証に加え、10年目に当社の検査(有料)を受けることによる20年保証を実施。アフターメンテナンスは、24時間の受付体制とし、入居後2年間は、6ヵ月ごとの定期訪問を行うこととした。

[販売状況・評価]

平成16年2月より販売開始、販売に先立ち街開きイベント「コロールフェスタ」を開催。トータル来場者は400組、イベント来場を含めると1,000組を超えた。同年11月末時点で、販売事務所用地を除く88区画を販売終了した。購入者は、20歳代後半から30歳代前半、家族数は3人が中心。松戸市、沼南町など近接エリアが多く、アパート・社宅等の賃貸層の居住者が買い手の主流だった。

[物件概要]

所在地	千葉県東葛飾郡沼南町高南台1-15他
開発面積	13,646.05㎡
敷地面積	150.00~194.49㎡(平均153.33㎡)
延床面積	95.11~128.46㎡(平均107.04㎡)
構造・規模	木造2階建
住戸総数	89戸

協会だより

委員会開催状況

[理事会]

日時 平成18年1月20日(金) 16時～17時20分
場所 ホテルニューオータニ
議事 会員の入会承認、平成18年度役員会開催日程、住宅安全対策特別委員会、広告審議会等について審議ならびに報告を行った。

[政策委員会]

日時 平成18年1月26日(木) 15時30分～18時
場所 東京會館
議事 税制小委員会、建築行政の動向、住生活基本法案について報告を行った。

入会

(正会員)

会社名 株式会社ケーアールワン
代表者 菊地 かおり
住所 〒160-0023 東京都新宿区西新宿8-14-19
TEL 03-3366-3821
FAX 03-3366-3826
事業内容 首都圏を中心にデベロッパーとして事業展開中。



会社名 株式会社ローソン
代表者 新浪 剛
住所 〒141-8643 東京都品川区大崎1-11-2 ゲートシティ大崎イーストタワー
TEL 03-5435-1430
FAX 03-5759-6902
事業内容 コンビニエンスストア「ローソン」のチェーン本部。全国で8,300店を展開。



(賛助会員)

会社名 株式会社風
代表者 大久保恭子
住所 〒107-0052 東京都港区赤坂7-5-1-806
TEL 03-5549-1477
FAX 03-5549-1433
事業内容 消費者のニーズに基く住宅の商品開発、デザイン、販売を一貫してプロデュース。



会社名 司法書士法人
彩の国佐藤事務所
代表者 佐藤 和宏
住所 〒330-0846 埼玉県さいたま市大宮区大門町3-64
TEL 048-647-9989
FAX 048-647-0205
事業内容 首都圏を中心に、登記のプロとして不動産・商業登記業務を幅広く展開中。



会社名 松本ビル管理株式会社
代表者 松本 里司
住所 〒103-0027 東京都中央区日本橋3-3-5 新日東ビル
TEL 03-3243-6622
FAX 03-3243-6622
事業内容 近畿圏中心900棟35,000戸の管理実績。住みよい環境づくりをめざす。



住所変更

会社名 株式会社あさひ不動産
新住所 〒160-0023 東京都新宿区西新宿4-15-3 住友不動産西新宿公園3号館 5F
TEL 03-5350-9215 (従来どおり)
FAX 03-5350-9315 (従来どおり)

協会だより

会社名 株式会社ジャパンホームズ
 新住所 〒102-0083
 東京都千代田区麹町5-4
 TEL 03-5211-7778 (従来どおり)
 FAX 03-5211-7776 (従来どおり)

会社名 株式会社ビジネスパーク
 新住所 〒107-0051 東京都港区元赤坂1-
 1-8 赤坂コミュニティビル 4F
 TEL 03-5772-2778
 FAX 03-5772-2779

会社名 株式会社ヤマヒサ
 新住所 〒101-0047 東京都千代田区内神
 田3-2-8 エクセル光ビル 1F
 TEL 03-3257-1222
 FAX 03-3257-1223

社名変更・FAX番号変更

旧社名 株式会社クラシコ
 新社名 リストマネジメント株式会社
 住所 〒233-0002 神奈川県横浜市港南
 区上大岡西1-18-3 (従来どおり)
 TEL 045-882-0011 (従来どおり)
 FAX 045-882-0012

代表者変更

会社名 ティ・ジェイホームサービス株式会社
 新代表者 三浦 春治

会社名 AIU保険会社リアルターマーケット
 センター
 新代表者 小高 園城

業務日誌

1月17日(火)	・新阪急ホテルで関西支部が合同定例会、在阪三団体合同新年互礼会を開催。
20日(金)	・ホテルニューオータニで理事会、新年賀会を開催。
23日(月)	・弘済会館で検査員研修を開催。
24日(火)	・ホテルニューオータニでの国民政治協会新年懇談会に神山理事長が出席。 ・ホテルプリシードで東海支部が「今年度の不動産についての展望」の講演会ほか新年会を開催。
26日(木)	・京王プラザホテルでの住宅産業信用保証定例取締役会に神山理事長が出席。 ・霞が関ビル東京會館で政策委員会を開催。
27日(金)	・かに家で北海道支部が支部例会、新年会を開催。
30日(月)	・虎ノ門パストラルでの住宅月間中央イベント実行委員会ならびに住宅生産団体連 合会臨時総会・理事会・懇親会に神山理事長が出席。
31日(火)	・協会会議室で買替え・下取り物件のあり方に関するWGを開催。 ・協会会議室で中高層住宅委員会住文化研究会打ち合わせを開催。 ・スターツグアムゴルフリゾートで関西支部がゴルフコンペを開催。(～2月2日)
2月2日(木)	・スクワール麹町で改正「公正競争規約研修会」を開催。 ・セルリアンタワー東急ホテルでの全日本不動産協会東京都本部新年会に神山理事 長が出席。 ・赤坂プリンスホテルでの自由民主党各種団体との新春懇親会に神山理事長が出席。
3日(金)	・明治記念館で戸建住宅委員会商品企画小委員会を開催。
9日(木)	・経団連会館での世界不動産連盟日本支部理事会・通常総会・懇親会に神山理事長 が出席。
10日(金)	・協会会議室で顧客ニーズアンケートWGを開催。

会報 日住協 通巻65号 発行 社団法人日本住宅建設産業協会
 (平成18年2月20日発行) 編集 社団法人日本住宅建設産業協会事務局
 定価 100円(税込)

日住協の主な事業と活動は次のとおりです。

協会への入会をご勧誘ください。

- ◎FAXによる「日住協NEWS」のほか会報「日住協」やホームページによりの確な情報提供を行っています。
- ◎会員各社の要望・意見を取りまとめ、関係機関に政策提言を行っています。
- ◎各委員会によるテーマに沿った研究と研修会、情報交換を随時行っています。
- ◎協会会員は日住協サブセンターを通じ(財)東日本不動産流通機構を利用できます。
- ◎(財)住宅保証機構の特定団体として承認を受け、協会会員が住宅性能保証制度を利用する際、登録料の軽減や検査の合理化等の特典を受けることができます。
- ◎病気や事故の場合に医療保障、所得補償が受けられる日住協「新保障制度」を実施しています。会員は安い掛金で加入できます。
- ◎国土交通大臣の指定を受け「確定優良住宅地等予定地のための土地の譲渡に係る認定」などを行っています。なお、申請者が会員の場合は証明手数料は軽減されます。
- ◎不動産情報の検索サイト「日住協NET」を通じ全国の消費者に不動産情報を発信できます。また、これらの情報は、不動産ジャパンにも掲載されます。

入会基準等については事務局(TEL:03-3511-0611)までお問い合わせください。

本部事務局

〒102-0083

東京都千代田区麹町5丁目3番地麹町中田ビル8階

TEL. 03-3511-0611

FAX. 03-3511-0616

日住協NET URL <http://www.nichijukyo.net/>



北海道支部	〒063-0804 札幌市西区二十四軒4条4-13-7	TEL. 011-643-9593	FAX. 011-643-9593
東北支部	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-14-18 ライオンズプラザ本町ビル8F	TEL. 022-263-3044	FAX. 022-711-8466
信越支部	〒388-8007 長野市篠ノ井布施高田370-1	TEL. 026-293-9125	FAX. 026-293-9551
東海支部	〒460-0007 名古屋市中区新栄2-1-9 FLEX14F	TEL. 052-261-8961	FAX. 052-261-8969
北陸支部	〒921-8011 金沢市入江2-180	TEL. 076-291-1234	FAX. 076-291-3153
関西支部	〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町1-2-1 オーセンティック東船場402号	TEL. 06-6263-5503	FAX. 06-6263-5550
中国支部	〒730-0013 広島市中区八丁堀6-16 第一東亜ビル3F	TEL. 082-228-5002	FAX. 082-228-5068
四国支部	〒760-0054 高松市常磐町2-10-13	TEL. 087-833-3370	FAX. 087-835-2401
九州支部	〒813-0034 福岡市東区多の津4-7-23メイゾン多々良405号	TEL. 092-624-1863	FAX. 092-624-1862
沖縄支部	〒900-0032 那覇市松山2-3-12	TEL. 098-863-7410	FAX. 098-863-7410