nu by renovation
リノベーション
東京
スタンダード
www.n-u.jp
東京に住む一人一人の価値感をリノベーションでカタチにする

不動産投資の全ての営業マンを対象
【RIA】
不動産投資アドバイザー資格試験
http://www.shukan-jutaku.com/ 週刊住宅 検索
株式会社 週刊住宅新聞社
TEL：03-5363-5850 FAX：03-5363-5815

年ぎめ購読料
18,500円
本体・送料込み
（税込み 19,980円）

2015年（平成27年）6月15日号
NO.2684 （毎週月曜日発行）
株式会社 週刊住宅新聞社
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

信頼性・資質向上への取組を

国土交通大臣 太田昭宏氏

本日、不動産業関係7団体はじめ関係機関の皆様の御尽力により、「宅建士スタートアップフォーラム」が開催されますことをお慶び申し上げます。

不動産業界の皆様から長年ご要望いただいていた「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更が、本年4月1日から実施されました。これに合わせ、宅建士には、公正・誠実な業務遂行、信用失墜行為の禁止、知識・能力の維持向上なども求められることになりました。

このような趣旨を踏まえて、宅建士一人ひとりが高い倫理意識を持ち、不断の研鑽を重ねていかれますことを期待します。また、事業者団体においても、信頼性向上や従業者の資質向上のため、業界一丸となった取組を進めていただきたいと思います。

不動産業は、不動産の流通や住宅・宅地の供給などを通じて、また、まちづくりの直接の担い手として、国民生活や経済活動に極めて大きな役割を果たしている重要な産業です。さらに、中古住宅の取引が拡大するにつれて、より安心・安全な不動産取引に対する消費者のニーズも高まって参ります。

こうした中、不動産の流通のプロである宅建士への期待はますます高まっており、その役割を十二分に果たされることを期待しております。

結びに、本日のフォーラムが有意義なものとなることを心より祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。

「宅建士、誕生」

宅建士スタートアップフォーラム

情報の透明性確保し市場活性化

パネルディスカッション 宅地建物取引士が拓く不動産流通の進化

「宅建士スタートアップフォーラム」の第2部として中川雅之・日本大学教授をコーディネーターに4人のパネリストが不動産業界の現状と課題、将来の展望についてディスカッションを行った。当日のやりとりの要旨をまとめた。

（1面に関連記事）

パネリスト

◆小島ひろ美氏（女性のための快適住まいづくり研究会代表）
◆村川隆生氏（不動産適正取引推進機構上席主任研究員）
◆松村徹氏（ニッセイ基礎研究所金融研究部不動産研究部長）
◆橋本明浩氏（東急リバブル総務部長兼コンプライアンス部長）
【順不同】

中川雅之氏

村川隆生氏

橋本明浩氏

松村 徹氏

小島ひろ美氏

―中川 宅地建物取引士（宅建士）がスタートした。名称変更だけでなく知識や倫理規定といった部分でも不動産の専門家として高度な能力が問われる。消費者は宅建士をどう見ているのか

村川 「一般的に士業というワードで連想するのは弁護士や司法書士、会計士といった資格が頭に浮かぶのに対し、宅建士は住宅を購入する際に重要事項説明（重説）をする人というイメージで、不動産の専門家と考えている人が少ないのではないか。宅建士は取引の安全・安心を図る助言を行い、売り主・買い主などの信頼と期待に応える業務を確実に遂行することが求められる仕事だ」

―中川 橋本さんは健全な不動産取引のためにコンプライアンスに携わっている。責任が増した宅建士の役割について

橋本 「士業の役割で重要なことは知識とスキルを身に付けることだ。高度な専門性を有することは社会的要請でもある。コンプライアンスには説明責任が求められている。活性化には売り主と買い主だけでなく、事業者もリスクを負うべきと考え、各種保証制度を施策として展開してきた。また、たとえ説明責任を果たしても消費者の理解度には個人差がある。知識の乏しい消費者に分かりやすくリスクを説明することが信頼につながると考える」

―中川 中古住宅は売り手と買い手の間に情報の齟齬がある中で一生に一度の買い物をしている。今回の法改正の背景に円滑な流通促進があるのではないか。松村さんはどう見ているか

松村 「十数年前に投資用不動産の証券化に携わったが、当時は保有不動産を売却する発想が乏しかった。売買は相対取引で市場に出回らず〝流通市場がない〟状態だった。だがJリート市場の創設により、リート証券の裏付けとなっている物件の売買が増え海外投資家の姿勢も変わった。中古住宅に置き換えても同じで、市場に透明性がないと売買の活性化はなく、囲い込み解決に向けたステータス管理の導入も絶対に必要だ。買い手が資産評価するインスペクションを法制化しなければ悪しき市場という見方は拭えないだろう。不動産のプロに信頼性も担保する。建物価値が20年程度でゼロになる住宅評価の見直しも必要である。少子高齢社会にあって仕事を抱えながらの親の介護や、建て替え、リフォーム、リノベーションといったことを宅建士がワンストップで対応するには各専門家とのアライアンスも欠かせない」

―中川 流通活性化で宅建士の役割は大きくなる中で、何をすべきか。

村川 「宅建士は重要事項説明を確実に行うことは当然のこと。的確な助言を行い、トラブルを未然に防ぐ業務を推進することが必要だ。流通活性化を阻害する要因として『建物の瑕疵に関する購入者の不安』が挙げられているが、瑕疵トラブルの未然防止が重要な問題と認識している。宅建士は『瑕疵保険』の活用などを積極的に助言・提案してトラブルの未然防止を図り、安心して取引できるようリードするのが役割ではないか。建築士など他の専門家と連携し、接着剤的な役割を果たすことが求められる」

―中川 女性目線の商品が増えたが、中古住宅での女性ニーズはなにか

小島 「立地など好条件の新築マンションは少なくなる中で中古に注目している。中古は実物を見学できる利点も大きい。特に重視するのはセキュリティと管理面である」

―中川 最後に宅建士に何を期待するか

松村 「不動産市場に地殻変動が起きている。15年前は物流やヘルスケア、インフラなどは着目されていない。シェアハウスが一般化してきたのも最近だ。空き家問題もある。重説のIT化も進む。これから市場の透明性が高まることは第三者の目にさらされることでもある。消費者の情報武装も進む中で一段上を目指してほしい」

―中川 高度経済成長期とは違い住み替えで市場を活性化する。私のところに韓国や台湾といったアジアからバブル崩壊後と人口減少で不動産市場がどうなるのかを聞きにくることが増えた。彼らも成熟経済後の人口減少を想定しての接触だと思うが、日本の対応がアジアのモデルになる。

ほぼ満員となったフォーラムの会場の様子

吉祥寺 0422(22)8111
リベスト

宅建士スタートアップフォーラム宣言

◇我われ、不動産業者一同は、この度の宅地建物取引業法改正を受け、「宅地建物取引士」として、その名に恥じぬよう努力・精進し、一般消費者へ安心・安全な取引を行うことを誓います。

◇我われ、不動産業者一同は、国土交通省が推進する不動産業施策を真摯に受け止め、我が国の国土の発展と不動産業界の健全な市場構築へ全力投球することを誓います。

◇我われ、不動産業者一同は、我が国経済が直面しているデフレからの脱却に不動産業の円滑な推進を図るとともに、魅力ある国際都市の構築へ全力投球することを誓います。

◇我われ、不動産業者一同は、自らの資質向上とコンプライアンスの徹底を図り、反社会的勢力に対して毅然たる立場を貫き、国益に寄与するとともに、市民の生活と財産を守ることを誓います。

以上

より健全な市場を構築

パネルディスカッションに続いて、実行委員会副委員長の林直清氏（全日本不動産協会・不動産保証協会理事長＝写真上）が、消費者にとって安心・安全な取引市場構築と不動産市場の活性化に向けた「宅建士スタートアップフォーラム宣言」を読み上げ、フォーラムを締め括った。

基調講演 日本経済と不動産流通の行方

金融緩和で真の地価上昇へ

デフレ脱却には女性活用を

経済評論家・勝間和代氏

土地取引を含めた経済の活発化のため求められるのは、20年も続くデフレを終わらせて物価を上げることだ。名目金利から物価上昇率を引いた実質金利を下げる必要がある。実質金利が下がれば住宅も売れる。

リーマン・ショックが起きた時、諸外国の中央銀行は貨幣の供給量を大幅に増やし、自国経済の下落を防いだ。十分に円の流通を増やさなかった日本は超円高に見舞われ、雇用は海外に流出、失業率が上がり物価が下がった。安倍政権が誕生し、黒田東彦・日本銀行総裁による異次元の金融緩和がスタートした。株価とドル円は、今ようやく正常な水準に戻ってきたところだ。

地価を含めた物価は、デフレ脱却を掲げ金融緩和を実行する安倍政権が続く限りは上がっていくだろう。しかし、物価上昇を抑制するファクターがある。人口減少と消費税だ。経済の生産性は、35歳の労働人口の増減で決まる。景気をもっと良くするには、35歳労働人口を増やす必要がある。そのためには女性に働いてもらうことだ。子どもを産み育てやすい環境を整備し女性を支援すれば、人口を増やすことにもつながる。消費税の8％への増税は、駆け込み需要とその反動を招き金融緩和の効果を減速させた。消費税はこれ以上上げないことが望ましい。10％増税が実施された場合、不動産取引は実需のみの市場となる。人気物件は価格高騰、不人気物件は大きく価値が下がる。不動産をより吟味し取捨選択を行うことが必要となるだろう。