

昭和51年11月11日第三種郵便物認可 平成18年7月15日(毎月1回15日発行) 第35巻第7号

社団法人 全日本不動産協会  
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION  
社団法人 不動産保証協会  
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

# 月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

北海道上磯郡 トラピスト修道院

【題字:故野田卯一会長】

# 7

2006

JULY



【特集】

## 全日第55回・保証第33回 通常総会開催

# 理事長あいさつ

社団法人 全日本不動産協会  
社団法人 不動産保証協会  
理事長 川口 貢



(社)全日本不動産協会第55回、(社)不動産保証協会第33回通常総会に当たり一言ごあいさつを申し上げます。

昨年6月理事長を拝命して以来、全国会員の皆さまの先頭に立ち、両協会の発展・繁栄を目指して精進してまいりました。本年も理事長として、皆さまの期待に応えるよう邁進したいと存じますので、更なるご支援をお願い申し上げます。

さて、平成17年を顧みますと様々な出来事があり、私たち業界の身近では、アスベストによる健康被害や、マンション建設にかかわる耐震強度構造計算の偽装問題が不動産業界に大きな痛手となりました。

景気動向は昨年8月頃より回復の足取りが確かなものとなり、設備投資、個人消費、輸出も持ち直し、不動産業界に影響する土地価格も公示価格、路線価及び基準地価は首都圏や大都市圏では上昇や横ばいとなり、場所によってはバブル期に近い価格で取引されている事例もみられます。景気が底堅さを増している状況が伺えます。

しかしながら、地方圏では下落幅は縮小しているものの、依然として地価が下落しております。日本経済は、全体的には上昇基調ではありますが、地方経済の復興はこれからにかかっている状況であります。

そうした中で、総本部事業は会員皆さまのご協力により大過なく実施することができました。会員数も、各地方本部の努力により24,000社となりました。平成18年度は会員数30,000社を目標としてスタートいたします。沖縄県本部も設立することができ、前期関係役員への努力にも謝意を表します。本年度は、福井県本部を設立すべく組織委員会を中心に石川県本部や中部・北陸地区協議会に諮りながら、長年の念願でありましたオールジャパンの組織を確立していきたいと考えております。

また、これと並行して公益法人制度改革への対応に取り組んでまいります。すでに今通常国会で公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律ほか関連法案が承認可決され、6月2日に公布されました。平成20年中に施行されることになっており、平成25年には公益社団法人か一般社団法人か、いずれかの認定を受けなければなりません。

我が協会としては公益社団法人の認定を受けるため、これから議論を進めてまいります。いずれにしても、現在の組織運営を大幅に見直す必要があります。公益法人改革を視野に入れて、今年度は公益事業を拡大するとともに、会員の業務支援事業では、各種研修会や会員個人が資格を取得するための講習会も実施して、会員サービスの充実を図ってまいりたいと思っております。そして、会員の權益擁護とともに公益法人の目的を果たすことを基本として行動し、協会全体の発展に尽くすことが私に与えられた使命であると考えております。

終わりに、本日の総会が実りある総会となり、また皆様方の事業の発展とご健勝を祈念いたしまして、本総会のあいさつとさせていただきます。

## CONTENTS

### 2. 理事長あいさつ

#### 【特集】

### 4. (社)全日本不動産協会 第55回通常総会

### 27. (社)不動産保証協会 第33回通常総会

### 48. 税務相談「使用貸借に係る土地を譲渡した場合」

### 49. 賃貸相談「使用期間を限定した建物賃貸借の契約方法」

### 50. 法律相談「電子メールによる業務報告」

### 51. 地方本部の動き 鹿児島県本部

### 52. 保証だより／弁済委員会審査結果 ほか

### 54. 地方本部活動

### 56. 5月新入会者名簿

### 57. 5月会の活動及び各種会議の要旨 ほか

### 58. 5月の事務局日誌

### 59. 共済会からのお知らせ／手付金保証制度

### 60. マンスリーコラム

#### 賃貸住宅の敷金精算 ～福岡の「敷引き」の慣習に変化～

#### \*ご意見募集中

広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆さまから、本誌に対するご意見を募集しております。

貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

(社)全日本不動産協会 広報委員会宛

☎03-3239-2198

#### ○表紙写真

#### 北海道・トラピスト修道院 (トラピストしゅうどういん)



1894(明治27)年、当時の函館教区長A. ベルリオーズ司教がトラピスト会総長に日本での創立を打診したのが始まりである。信徒により函館郊外、当別の原野が寄進され、1896(明治29)年10月末には9名の修道士の来日をみた。そして、同年11月21日聖母奉献の祝日にベルリオーズ司教の司式で修道院の開院式が開かれて、教会法的に正式な創立となった。新修道院は付近の葛登志(かっとし)灯台にちなみ灯台の聖母修道院と名付けられた。所在地から当別修道院と呼ばれることもある。

1897(明治30)年1月、ノルマンディー地方にあるブリックベック修道院の副院長であるジェラルド・ブイエ師が、修道院長として来日し、当別に着任。1898(明治31)年4月30日には、函館湯川に女子トラピスト修道院天使園が創立される。1908(明治41)年、当別小教区が創設された。当初は当別修道院に併設されていたトラピスト学園(孤児院)の聖堂が使用されたが、ブイエ(帰化して岡田普理衛と名乗る)師によって当院の門前に聖堂が建てられ、1917(大正6)年に祝別、聖リタに捧げられた。

以来、当院の司祭が司牧している(本来、観想修道会である厳律シトー会の司祭が小教区を司牧することはないのであるが、当院は例外的に許可を受けている)。聖堂は、その形から『まるみ堂』とも呼ばれた。1935(昭和10)年の総会で、灯台の聖母修道院は大修道院に昇格される。

# (社)全日本不動産協会

## 第55回 通常総会

全日本不動産協会第55回・不動産保証協会第33回通常総会が去る6月14日、東京・赤坂プリンスホテル「五色の間」において開催された。

14時から行われた全日の通常総会は、代議員選出数314名のうち、302名(委任状14名含む)の出席を得て、平成17年度事業報告・決算報告・監査報告、平成18年度事業計画(案)・収支予算(案)・定款一部変更に関する件、役員補選に関する件の7議案を審議し、原案どおり承認可決された。

古川實総務委員長の司会により、平成17年度中に物故された107名の会員に対し1分間の黙祷を行った後、議長団の選出に移った。

議長には、香川県本部の井関喜夫代議員、副議長には山口県本部の倉田康也代議員がそれぞれ選出された。

議長より、議事録作成は事務局、議事録署名人に東京都本部の石原弘代議員、大阪府本部の津高勇代議員が各々指名され、議案審議に入った。

**第1号議案** 平成17年度事業報告に関する件について、池田哲也専務理事より報告が行われた。

**第2号議案** 平成17年度決算報告に関する件について、(追加資料として配付された「平成17年度末資産総額」を含む)について、手嶋享子財務委員長より報告が行われた。

**第3号議案** 平成17年度監査報告に関する件について、武田武雄監事より報告が行われた。

以上を一括審議として議場に諮り、質疑応答ののち原案どおり承認可決された。

**第4号議案** 平成18年度事業計画(案)に関する件について、池田哲也専務理事より提案説明がなされた。

**第5号議案** 平成18年度収支予算(案)に関する件について、手嶋享子財務委員長より提案説明がなされた。

以上2議案を一括審議し、質疑応答ののち承認可決された。

**第6号議案** 定款一部変更に関する件について、清水修司定款改正特別委員会委員長より提案説明がなされた。

**第7号議案** 役員補選に関する件について、松永幸久資格審査委員長より滋賀県本部中川俊寛氏、理事長推薦の香川県本部の井関喜夫氏の第28期理事の補充選任について提案され、承認可決された。

(以下、総会議案は誌面の都合上、抜粋して掲載します)。



## 第1号議案

## 平成17年度事業報告に関する件

自 平成17年 4月 1日  
至 平成18年 3月 31日

## 1. 土地住宅政策への要望と提言

## (1) 不動産に関連する諸研究

## 取引情報開示制度関係

国土交通省では、取引価格等に関する買主へのアンケート調査を実施し、取引価格情報等の提供のためのシステム構築を進めてきた。本会においても、国民の利益、市場の健全性等の見地から、当該制度の効果や有益性、課題について研究を進め、国土交通省とも意見交換を行った。平成18年度より国土交通省ホームページにて、アンケート調査によって得られた情報を、物件が容易に特定できないよう配慮した上で公表する見通しとなった。

## (2) 税制改正・政策要望関係

平成18年度税制改正に向けて、不動産流通税の現行制度の堅持や、登録免許税の手数料化、所有権の移転登記及び保存登記に対する登録免許税の税率の特例措置の適用期限の延長、不動産取得税の廃止、標準税率及び土地の課税標準の特例措置の適用期限の延長等を重点要望事項として要望書を取りまとめ、関係機関へ要望した。その結果、平成18年度税制改正において、不動産流通税の特例措置について、登録免許税については土地の所有権移転登記と信託登記が現行の特例措置が2年間延長され、不動産取得税については土地と住宅の現行の特例措置が3年間延長された。住宅取得資金贈与に係る相続時精算課税の特例措置も2年間延長され、限定的ではあるが耐震改修促進税制の創設や、三位一体改革の税源移譲に伴う住宅ローン減税効果の確保のための新たな特例措置が創設された。

- ① 平成18年度税制改正要望に向けての国土交通省 土地・水資源局とのヒアリング
- ② 平成18年度税制改正要望に向けての国土交通省 住宅局とのヒアリング
- ③ 国土交通省の依頼による不動産税制に関するアンケート調査の実施
- ④ 法務税制委員会において平成17年度税制改正要望案の取りまとめ
- ⑤ 平成18年度税制改正要望を承認
- ⑥ 国土交通省の依頼による特定事業用資産買換え特例等適用実績調査の実施
- ⑦ 自民党へ平成18年度土地住宅税制に関する要望書提出
- ⑧ 平成18年度税制改正要望に関する公明党とのヒ

アリング

- ⑨ 平成18年度税制改正要望に関する自民党とのヒアリング
- ⑩ 住宅対策促進全国大会への参画
- ⑪ 土地・住宅税制改正実現総決起大会への参画
- ⑫ 平成18年度税制改正に関する要望活動

## (3) 定期借家推進協議会関係

本会をはじめとした住宅・不動産業界22団体、個別の企業・個人が加盟している定期借家推進協議会の諸活動（定期借家制度を利用する際の手引書として「居住用定期借家マニュアル」の作成、3月1日「定期借家の日」及び定期借家制度の周知・普及を図るための定期借家シンポジウムの開催、各種会議）に積極的に協力した。

## (4) 住宅リフォーム推進協議会関係

住宅及び住宅リフォームの関連業界団体等が一体となって、相互に緊密な連携を図り、住宅リフォームの推進に向けた事業を展開し、居住水準、住宅の機能・性能の向上のための住宅リフォーム等の円滑かつ確かな実現を図り、もって国民の住環境の安定向上に寄与することを目的とする住宅リフォーム推進協議会の諸活動に協力した。

## (5) 住宅金融公庫関係

- ① 公庫・住情報ネットワーク情報交流会
- ② 業界団体連絡協議会
- ③ 住宅金融公庫からのお知らせを『月刊不動産』等を通じ会員へ周知

## (6) その他

- ① 「中間省略登記」に関する講演の実施  
講師：香川保一先生（元最高裁判事）、ゲスト：相馬計一先生（司法書士）
- ② 消費者団体訴訟制度説明会への出席
- ③ 欧米に倣った資産形成を実現する住宅地開発及び住宅地管理運営を、どのように展開していくかについて研究する「住宅地資産管理システムの開発研究」研究会（NPO法人住宅生産性研究会運営）に参加した。
- ④ 平成13年1月政府のIT戦略本部が策定した「e-Japan戦略」により、宅地建物取引業法に基づく免許申請及び届出並びに宅地建物取引主任者の登録申請の電子化について、効率的なシステム構築や利用者の利便向上のための「宅建業電子申請システム」の構築に向けて、行政庁と業界

団体を交えた「宅建業電子申請システム構築方針等検討会」が設置され、本会も参画した。

- ⑤ 高齢者の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑にし、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進する制度の創設に向けて、「シニアの新たな暮らし創造検討委員会（旧名：高齢者持ち家資産活用による住み替え支援委員会）」が設置され、本会も参画した。
- ⑥ 法務税制委員会主催による勉強会の開催  
「岐路に立つ日本～不動産市場のゆくえ」  
講師：中川秀直自民党政務調査会長
- ⑦ 国交省の依頼による住宅市場動向調査への協力

## 2. 教育研修の充実

会員及び従業員に対する研修事業を推進し、知識の習得及び資質の向上に努めるとともに、研修業務の充実を図った。

- (1) 宅地建物取引主任者に対する講習（法定講習）の実施  
実施地方本部 青森県・千葉県・埼玉県・東京都・大阪府・岡山県・宮崎県
- (2) 初任従業者教育研修の実施  
近畿地区 平成17年10月4日（火） 全日大阪会館  
関東地区 平成17年12月16日（金） 全日東京会館
- (3) 登録講習への対応「宅地建物取引主任者資格試験・科目の一部免除」受講者3,465名
- (4) 地方本部教育研修への対応（研修会実施状況）  
会員の資質向上を図るとともに事故を未然に防止するため、保証と協力し研修会実施に取り組んだ。
- (5) 社不動産保証協会と合同で役員研修会を実施した。
- (6) 社不動産保証協会と合同で役員研修会を実施した。
- (7) 社不動産保証協会と合同で事務局研修会を実施した。
- (8) 信託受益権販売業務及び信託関係法令に関する研修の開催等

## 3. 不動産流通の推進と育成

国土交通省・不動産業課は、消費者の相場観把握等を支援する観点から、不動産流通市場の動向に関する情報（レインズ成約情報）及び加工・分析した不動産取引情報の消費者に提供すべき情報のあり方と今後の中古住宅流通の推進を図るため検討委員会を設置。業界団体と4指定流通機構が参画し、現在、システム開発作業を行っている。不動産統合サイト（不動産ジャパン）は、2年目を迎え運用実績も上がってきたが、システムの改良、広報宣伝等今後の検討課題が残っている。

ゼネット（ZeNNET）については、作業部会を設置し主要サブセンターとの意見交換、利便性、システム改善要望、運用状況について検証・検討を行った。全国市町村合併に伴うシステム変更と個人情報保護法への対応、沿線・駅コード体系の新コード対応のシステム変更、サーバ増強を行った。

今後の流通市場、レインズ統合化問題について他団体と協議した。また、4団体・4機構の検討機関「流通システム一元化協議会」の設置とワーキング部会の委員推薦を行った。

- (1) 全日サイトZeNNETの事業運営、強化
- (2) 全日各サブセンターの充実、強化
- (3) 不動産統合サイト運営協議会への対応
- (4) 指定流通機構への対応
- (5) 国土交通省及び関係団体との連携
- (6) 個人情報保護法への対応
- (7) 調査研究等その他

## 4. 組織活動の充実強化

保証 九州・沖縄地区協議会、鹿児島県本部と協力し、平成18年3月9日沖縄県本部設立総会を沖縄県会員36名によって開催し、念願であった沖縄県本部再生を果たした。また、優良会員の入会促進と組織安定化を図るため、地方本部と連携し、少数県本部の育成並びに協議、支援を行うとともに、行政・関係団体等への訪問を通じ、地方本部の周知に努めた。

3月末現在 46地方本部23,855社 入会1,850社  
退会1,013社 [837社の増加]

- (1) 未設置県本部の対策
  - ① 沖縄県本部再生に関する活動
  - ② 福井県（本部設立）に関する対策  
保証協会、石川県本部と連携し、全日47番目の本部として福井県本部設立に向け福井県庁所管課を訪問するとともに、福井県会員と組織に関する打合せ会議を行った。
- (2) 会員増強に資するための研究
  - ① 少数県本部へ組織拡大対策費として28地方本部へ野立看板、新聞広告、ラジオCMなどの助成を行った。
  - ② 入会促進グッズ等の製作  
うさぎバッジ・マーカーボールペン・ウエットティッシュ、あぶら取り紙、手提げ袋、全日ロゴシールなどを作成し、地方本部に配布した。
  - ③ クレジットカード会社加盟店の普及等 [平成18年3月末現在 659社]

- (3)地方本部運営の指導育成
- (4)広島県本部運営の適正化を図り、倉橋俊雄氏の広島県本部長就任を承認した。
- (5)地区協議会との会員増強会議
- (6)会員増強の著しかった地方本部の表彰
- (7)地区協議会の充実に資する運営費用の助成等
- (8)地方本部の適正な運営を確保するため地方本部の事務所運営費用の助成

## 5. 社会一般に対する啓発

社会一般に対し、不動産業務及び不動産業に関する知識の普及を図るとともに、不動産取引の事故防止に努めた。

### (1)第41回全国不動産会議 愛知県大会の開催

日 時	平成17年9月8日(水)
場 所	ウェスティンナゴヤキャッスル
テ ー マ	「愛と知の国から未来を魅つめて」～伝えよう文化、守ろう環境、見つめ直そう私たちの役割～
講 演	「日本経済の長期展望と住宅産業 ～新たな時代の住宅戦略～」 慶應義塾大学経済学部教授 島田晴雄氏
後 援	国土交通省、愛知県、名古屋市
参加者数	1,491名(会員1,457名、一般消費者34名)

### (2)宅地建物取引主任者試験への対応

- ① 「第43期 全日不動産学院」の開催(大阪府本部)
- ② 平成17年度宅建試験受験講座「全日不動産学院兵庫校」

### (3)各種認定審査補助事務への相談業務を含めた対応

- ① 優良建築物建築事業審査補助事務
- ② 公共施設整備事業証明に関する審査補助事務
- ③ 1,500万円特別控除に関する審査補助事務
- ④ 買換え特例適正価格認定事務
- ⑤ 確定優良住宅地等予定地のための譲渡に関する認定審査事務

## 6. 不動産適正取引の推進

宅建業法を遵守し、不動産の適正な取引の推進に関し、研修等を通じて会員に周知徹底を図った。

### (1)広報誌『月刊不動産』による啓発

#### (2)無料相談所の運営

無料相談所設置本部42地方本部、取扱件数2,179件  
※滋賀県本部は第3セクターで実施(別途相談処理件数360件)

### (3)重要事項説明書等一式を随時改訂

## 7. 広報活動の充実

広報誌を通じて会員及び社会に対し、本会の活動状況、行政庁等の通達、その他関連情報の広報活動を積極的に行うとともに、ホームページを通じて情報開示を推進した。

- (1)『月刊不動産』の発行
- (2)社不動産保証協会と合同で和文・英文のパンフレット(入会案内/協会紹介)を発行した。
- (3)社不動産保証協会と連携し、広告を出稿。本会のPRに努めた。
- (4)インターネットによる広報活動の実施
- (5)広報・情報誌(紙)発行の地方本部等  
北海道、宮城、秋田、福島、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、関東地区、新潟、岐阜、愛知、近畿地区、大阪、兵庫、広島、山口、愛媛、福岡、長崎
- (6)行政庁等の通達の周知徹底(国土交通省・住宅金融公庫等)
- (7)協会イメージ(看板・広告等)のデザイン統一についての調査研究
- (8)平成18年版カレンダーを作成し、各地方本部を通じて会員に配布

## 8. 国際交流の推進

世界不動産連盟(FIABCI)2005年アジア・太平洋地域不動産会議(APREC)大阪大会への参加及び協力等、海外不動産団体との友好親善を通じて、知識及び情報の交流に努めた。

- (1)世界不動産連盟2005年アテネ世界総会への参加
- (2)第31回日韓不動産交流会議(役員交流会議)の開催
- (3)世界不動産連盟2005年アジア・太平洋地域不動産会議大阪大会への参加
- (4)全米リアルター協会年次大会サンフランシスコ大会参加
- (5)全米リアルター協会CCIM会長パイアス・K・ラング Pius K. Leung氏全日表敬訪問
- (6)世界不動産連盟日本支部総会・理事会への参加
- (7)世界不動産連盟日本支部への協力

## 9. 関係団体との連携

### (1)業界団体との連携

不動産コンサルティング中央協議会と連携し、地方協議会設立に協力するとともに、国土交通大臣認定による(財)不動産流通近代化センターが実施する不動産コンサルティング技能試験・登録事業内容について、広報誌を通じて周知した。その他関係団体が開催する総会等に出席。

### (2)関係団体との連携

総会、理事会、評議員会等に出席

(3)明海大学との連携

産学協同による「不動産学」の研究及び人材育成を目的とした明海大学企業推薦特別入学制度に則り、本会会員企業の子息等を募集し推薦した。

(4)価格査定専門委員会への参画

10. (社)不動産保証協会との協力

(社)不動産保証協会と緊密な連携により、諸事業を効率的に行った。

11. 福利厚生体制の確立

会員の福利厚生の充実を図るため、会員全員加入生命共済制度とともに従業員とその家族まで保障する任意加入制度であるラビット生命共済制度の運営を行った。

ラビット生命共済制度の平成17年度末日現在の加入状況は、累積899人・1,590口数であった（平成17年度の新規加入は181人、310口）。

(1)全日共済会事業(会員全員加入分共済給付)

	件数		金額(単位:円)	
	自家共済	保険	自家共済	保険
一般死亡	19	95	10,800,000	95,000,000
特別支払	—	—	—	—
災害死亡	—	5	—	10,000,000
高度障害	—	—	—	—
災害障害	—	—	—	—
災害入院	—	9	—	541,500
	19	109	10,800,000	105,541,500
合計	128		116,341,500	

(2)ラビット生命共済事業(任意加入分共済給付)

	件数		金額(単位:円)
	人数	口数	
一般死亡	2	2	2,000,000
特別支払	—	—	—
災害死亡	—	—	—
高度障害	—	—	—
災害障害	—	—	—
災害入院	5	13	661,500
合計	7	15	2,661,500

(3)会員の福利厚生の充実を図るため、(株)コクドとの連携によりゴルフ場等レジャー施設及び宿泊施設が割引価格で利用できる制度、並びに全日セレモニーサービス制度の運営を行った。

(4)会員の業務支援の充実を図るため、ユニーグループとの提携に基づき、サークルK・サンクス等の物件依頼に伴う情報提供の運営を行った。

12. 公益法人の設立許可及び指導監督基準の遵守

「公益法人の設立許可及び指導監督基準」及び「公益法人会計基準」に基づき、適正な運営を図った。

(1)財務及び会計、内部留保について基準に則り運営

(2)情報公開規定に基づき運営

(3)国土交通省から公益法人の指導監督体制の充実等に基づく外部監査の実施指導に従い、監査法人エムエムピージー・エーマックと監査契約を締結し、平成16年度決算について外部監査を実施（4月1日、4月19日～4月22日）また、平成17年度決算に向けて事前調査を実施した。

(4)国土交通省から公益法人の指導監督体制の充実等に基づくインターネットによるディスクロージャー(情報開示)の要請を受けて、ホームページにて情報公開

(5)国土交通省による公益法人定期検査への協力(2月2日)

13. 第54回通常総会

日時 平成17年6月14日(火)

場所 赤坂プリンスホテル

14. 平成18年新年賀詞交歓会

日時 平成18年1月11日(水)

場所 ホテルニューオータニ

備考 東京都本部と共催

15. 定款及び定款施行規則等の見直し

(1)諸規程の一部変更等

(2)定款一部変更の検討（平成18年3月23日理事会承認）

16. 個人情報保護法への対応

平成17年4月1日より個人情報保護法が全面施行されるにあたり、個人情報取扱事業者としての宅建業者の実務における留意点、公表文、機密保持契約書等文例集を示した会員向けガイドラインを作成・配布し、協会HPでもダウンロードを可能とした。月刊不動産に、典型的なQ&Aを掲載し周知を行うとともに、個人情報保護法に関する会員からの相談、質問等に対して、監

督官庁と連携し対応を図った。

また、協会の対応として問い合わせ専用電話を全日、保証に設置するとともに、安全管理措置として、事務局内のファイルサーバ管理とID・PWの設定、委託業者との機密保持契約等を交わした。

個人情報保護規程に基づき、個人情報保護計画、セキュリティ管理計画を策定した。また、要請に基づき16地方本部に研修会の講師派遣を行い、適正なコンプライアンスの実施状況を把握するため、各地方本部の研修実施状況等のアンケート調査を実施した。さらに、新規入会者用として、「不動産業の個人情報保護法に関するガイドライン」を増刷し、各地方本部に配布した。

## 17. 住宅市場整備等推進事業への対応

国土交通省による「平成17年度住宅市場整備等推進事業」として「住宅ローン講習」(国庫補助金対象事業)を全国25か所で開催した。当事業は、住宅ローン市場の多様化に対応して、消費者がニーズに対応したものを的確に選択できるよう、宅建業者の立場で情報提供の充実を図ることを目的としたものであり、パソコン実地体験による「住宅ローンの基本的な知識に係る講習」並びに「モーゲージブローカー養成に係る講習」を通し、当協会全体の金融関連機能の強化に努めた。

## 18. 住宅ローンの提供についての検討

会員への業務支援と消費者の利便向上のため、会員が仲介又は販売する不動産を購入する消費者に対し、各種住宅ローンの提供について検討するため、基本問題検討特別委員会の下にモーゲージ部会を設置し、金融機関との協議を進めた。平成18年1月17日には、りそな銀行と本会専用提携ローンの開発提供について基本合意書を締結し、平成18年3月23日に開催された理事会において、提携ローンの名称を「全日本不動産住宅ローン」とし、りそな銀行・埼玉りそな銀行と提携することを承認した。本年4月より関東地区(栃木県、茨城県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、新潟県)及び近畿地区(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)にて先行して取り扱い、8月から全国で取り扱う予定となった。

## 19. 役員等の互選並びに選任等

通常総会並びに理事会において役員等の選任が行われた。

(1)第28期役員<sup>の</sup>互選、委員長<sup>の</sup>選任(7月4日 理事会承認)  
及び委員<sup>の</sup>選任(7月20日 常務理事会承認)

(2)第28期常任相談役、相談役、参与及び顧問を委嘱(9月7日 理事会承認)

## 20. 全日不動産賃貸管理士資格制度の創設及び実施

不動産賃貸管理の社会的重要性を認識し、高い倫理のもと、オーナーより委託された資産の運営・管理の適正化・高度化を図り資産価値を高めるとともに、入居者に快適な住環境を提供する知識・技術・能力を習得し、不動産賃貸市場の整備、活性化を通じて社会に貢献することを目的として、本会独自の認定資格制度として不動産賃貸管理士資格制度を創設し、東京・大阪において不動産賃貸管理士資格講習・試験を行った。

## 21. 受章関係等

叙勲

平成17年秋(11月3日)

茂木 弘康(埼玉県) 旭日双光章

井関 喜夫(香川県) 旭日双光章

褒章

平成17年春(4月29日)

西村 政次(京都府) 黄綬

平成17年秋(11月2日)

佐藤 誠蔵(秋田県) 黄綬

清水 修司(東京都) 黄綬

国土交通大臣表彰(建設事業関係功労者)(7月11日)

中村 勝(北海道)

前川 二郎(北海道)

平成16年度住宅関係功労者表彰(5月26日)

竹内 毅(兵庫県)

## 22. 地方本部記念式典

富山県本部創立40周年記念式典(4月3日)

## 23. 会館建設関係等

(1)福島県本部 会館取得に伴い祝金(100万円)を実施

所在地:福島県郡山市字城清水114番地1

(2)東京都本部 城南支部 支部事務所取得

所在地:東京都大田区西蒲田7-29-5 601号室

## 24. 会議等

第54回通常総会、理事会、監査会、各委員会等を開催

## 第2号議案

## 平成17年度決算報告に関する件

## 一般会計収支計算書

平成17年4月1日から平成18年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目		予算額	決算額	差異	備考
大	中 小科目				
I 収入の部					
1	入会金収入	220,000,000	296,800,000	△ 76,800,000	
	(1)正会員入会金収入	220,000,000	296,800,000	△ 76,800,000	
	①主たる事務所	210,000,000	277,500,000	△ 67,500,000	(主) 15万円×1,850名
	②従たる事務所	10,000,000	19,300,000	△ 9,300,000	(従) 5万円×386名
2	会費収入	663,996,000	674,386,250	△ 10,390,250	
	(1)正会員会費収入	663,900,000	674,290,250	△ 10,390,250	
	①主たる事務所	639,900,000	648,650,250	△ 8,750,250	
	②従たる事務所	24,000,000	25,640,000	△ 1,640,000	
	(2)賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	
	①賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	
3	利息収入	700,000	841,778	△ 141,778	
	(1)受取利息	700,000	841,778	△ 141,778	預金、債券等
	①受取利息	700,000	841,778	△ 141,778	
4	事業収入	20,000,000	4,925,610	15,074,390	
	(1)受講料収入	20,000,000	4,925,610	15,074,390	
	①受講料収入	20,000,000	4,925,610	15,074,390	不動産賃貸管理士受講料
5	雑収入	28,500,000	30,888,290	△ 2,388,290	
	(1)配布収入	13,500,000	16,152,120	△ 2,652,120	看板、重要事項説明書等
	①配布収入	13,500,000	16,152,120	△ 2,652,120	
	(2)雑収入	2,000,000	1,736,170	263,830	H6～8、H13～15年度会費、各種手数料等
	①雑収入	2,000,000	1,736,170	263,830	
	(3)助成金収入	13,000,000	13,000,000	0	
	①助成金収入	13,000,000	13,000,000	0	全国不動産会議助成金(保証)、住宅市場整備等推進事業補助金(国交省)
6	特定預金取崩収入	53,000,000	13,000,000	40,000,000	
	(1)高度情報化積立預金取崩収入	53,000,000	13,000,000	40,000,000	
	①高度情報化積立預金取崩収入	53,000,000	13,000,000	40,000,000	
	当期収入合計(A)	986,196,000	1,020,841,928	△ 34,645,928	
	前期繰越収支差額	270,702,068	270,702,068	0	
	収入合計(B)	1,256,898,068	1,291,543,996	△ 34,645,928	
II 支出の部					
1	事業費	429,216,000	360,316,210	68,899,790	
	(1)総務事業費	43,745,000	30,909,053	12,835,947	
	①委員会費	940,000	498,540	441,460	旅費等
	②総務費	3,000,000	1,488,139	1,511,861	不動産フォーラム21、協会HPディスクロージャー資料作成費等
	③会員名簿手帳作成費	4,500,000	2,512,765	1,987,235	不動産手帳作成費
	④各種行事費	2,000,000	1,848,115	151,885	賀詞交歓会費用
	⑤地区協議会助成費	15,150,000	15,101,800	48,200	8地区助成金
	⑥各種証書製作費	200,000	251,351	△ 51,351	委嘱状等

(単位：円)

勘定科目		予算額	決算額	差異	備考
大	中 小科目				
	⑦国際交流費	11,570,000	8,455,033	3,114,967	APREC大阪大会、全米リアルター協会総会、日韓不動産交流会議等
	⑧システム開発調査研究費	6,385,000	753,310	5,631,690	会員管理システム年間保守料、パソコン、サーバ据付設定費用等
(2)	組織事業費	27,664,000	26,172,026	1,491,974	
	①委員会費	1,680,000	1,565,809	114,191	旅費等
	②組織活動費	25,984,000	24,606,217	1,377,783	300社以下県本部向け組織拡大対策費、沖縄県本部再生活動費等
(3)	広報事業費	58,226,000	52,414,538	5,811,462	
	①月刊不動産発行費	43,526,000	40,873,493	2,652,507	原稿料、印刷代等
	②インターネット関係費	2,100,000	1,788,728	311,272	HP関係費用等
	③広報費	3,500,000	2,225,773	1,274,227	入会案内パンフレット作成代等
	④広告費	9,100,000	7,526,544	1,573,456	広告掲載料、カレンダー作成代等
(4)	流通事業費	75,500,000	35,500,000	40,000,000	
	①流通事業費	75,500,000	35,500,000	40,000,000	流通特別会計へ
(5)	教育研修事業費	10,711,000	9,677,548	1,033,452	
	①委員会費	1,411,000	1,252,478	158,522	旅費等
	②研修事業費	3,000,000	2,511,530	488,470	初任従業者教育研修助成金等
	③全国不動産会議費	6,300,000	5,913,540	386,460	第41回全国不動産会議費用(愛知)
(6)	福利厚生事業費	117,400,000	140,105,333	△ 22,705,333	
	①共済会事業費	117,400,000	140,105,333	△ 22,705,333	入会金、会費共済会特別会計へ
(7)	会議費	15,470,000	9,965,698	5,504,302	
	①財務委員会費	500,000	450,443	49,557	旅費等
	②法務税制委員会費	3,600,000	2,077,455	1,522,545	旅費等
	③綱紀委員会費	1,800,000	1,054,258	745,742	旅費等
	④資格審査委員会費	700,000	418,945	281,055	旅費等
	⑤表彰選考委員会費	300,000	0	300,000	
	⑥特別委員会費	8,570,000	5,964,597	2,605,403	旅費等
(8)	特別事業費	67,000,000	41,351,004	25,648,996	
	①特別事業費	35,000,000	24,328,723	10,671,277	沖縄県本部設立助成金、「全日本不動産住宅ローン」ステッカー代、土地価格情報開示委託研究費等
	②賃貸管理士研修費	20,000,000	5,936,317	14,063,683	研修会旅費、テキスト代等
	③個人情報保護法対策費	2,000,000	1,085,964	914,036	研修会旅費、ガイドライン増刷代等
	④住宅市場整備等推進事業費	10,000,000	10,000,000	0	テキスト代、講演料等
(9)	配布品製作費	13,500,000	14,221,010	△ 721,010	
	①配布品製作費	8,000,000	8,666,510	△ 666,510	表紙、重要事項説明書等
	②看板製作費	4,000,000	4,777,500	△ 777,500	看板
	③バッジ製作費	1,500,000	777,000	723,000	バッジ
2	管理費	188,570,000	174,268,549	14,301,451	
(1)	役員旅費	9,000,000	7,226,420	1,773,580	
	①役員旅費	9,000,000	7,226,420	1,773,580	地方本部総会・新年会旅費等
(2)	会議費	43,500,000	37,664,261	5,835,739	
	①総会費	12,500,000	11,020,253	1,479,747	第54回通常総会費用
	②理事会費	18,000,000	15,398,639	2,601,361	旅費等

(単位：円)

勘定科目		予算額	決算額	差異	備考
大	中 小科目				
	③常務理事会費	5,000,000	4,738,270	261,730	旅費等
	④監査会費	2,000,000	1,451,593	548,407	旅費等
	⑤各種会議費	6,000,000	5,055,506	944,494	上記以外その他打合せ費用等
(3)	人件費	75,000,000	69,039,282	5,960,718	
	①給料手当	66,000,000	60,392,003	5,607,997	給料手当、通勤手当
	②退職金	0	330,000	△ 330,000	
	③法定福利費	8,200,000	7,710,786	489,214	社会保険料事業主負担分
	④福利厚生費	800,000	606,493	193,507	健康診断費用等
(4)	その他の管理費	61,070,000	60,338,586	731,414	
	①旅費交通費	300,000	147,760	152,240	用務交通費
	②施設費	21,500,000	21,521,261	△ 21,261	家賃等 保証協会へ
	③通信運搬費	6,000,000	4,051,244	1,948,756	切手、電話料、宅配便代等
	④印刷製本費	3,000,000	1,946,901	1,053,099	入会申込書、変更届、封筒、定款等
	⑤事務機リース料	8,000,000	7,767,684	232,316	コンピューター保守料、リース料等
	⑥消耗品費	3,100,000	2,968,086	131,914	コピー用紙代(理事会、各種委員会資料)等
	⑦渉外費	70,000	74,362	△ 4,362	中元代・歳暮代
	⑧慶弔費	3,000,000	2,860,475	139,525	物故会員香典、地方本部総会・新年会祝金等
	⑨研修諸費	300,000	212,950	87,050	研修会参加費用等
	⑩災害保険料	1,200,000	879,060	320,940	傷害保険日本興亜損保分
	⑪諸謝金	3,000,000	2,804,664	195,336	顧問料(弁護士、税理士)、監査報酬
	⑫諸会費	1,300,000	1,208,800	91,200	加盟団体年会費等
	⑬修繕費	100,000	78,750	21,250	パソコン修理代
	⑭租税公課	5,000,000	3,869,950	1,130,050	消費税、印紙代、都民税均等割額等
	⑮新聞図書費	700,000	635,283	64,717	購読料、新聞代等
	⑯支払手数料	4,000,000	4,558,709	△ 558,709	変更登記手数料、振込手数料、確定日付取得手数料等
	⑰雑費	500,000	558,047	△ 58,047	事務所経費
	⑱雑損	0	376,200	△ 376,200	H15年度会費
	⑲貸倒引当金繰入額	0	3,818,400	△ 3,818,400	H16年度会費徴収不能見込額
3	交付金	400,148,000	432,007,000	△ 31,859,000	
(1)	正会員入会金交付金	75,000,000	102,150,000	△ 27,150,000	
	①主たる事務所	70,000,000	92,500,000	△ 22,500,000	5万円×1,850名
	②従たる事務所	5,000,000	9,650,000	△ 4,650,000	2万5千円×386名
(2)	会費交付金	296,448,000	301,157,000	△ 4,709,000	
	①主たる事務所	284,400,000	288,289,000	△ 3,889,000	
	②従たる事務所	12,000,000	12,820,000	△ 820,000	
	③賛助会員	48,000	48,000	0	
(3)	少数県本部助成金	28,700,000	28,700,000	0	
	①少数県本部助成金	28,700,000	28,700,000	0	23地方本部助成金
4	義援金支出	0	700,000	△ 700,000	—
(1)	義援金支出	0	700,000	△ 700,000	—
	①義援金支出	0	700,000	△ 700,000	福岡・宮崎
5	特定預金支出	5,600,000	5,521,480	78,520	
(1)	退職給与引当預金支出	4,600,000	4,521,480	78,520	
	①退職給与引当預金支出	4,600,000	4,521,480	78,520	

(単位：円)

勘定科目		予算額	決算額	差異	備考	
大	中					小科目
	(2)	記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
	①	記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
6		固定資産取得支出	1,200,000	1,201,200	△ 1,200	
	(1)	什器備品購入支出	1,200,000	1,201,200	△ 1,200	
	①	什器備品購入支出	1,200,000	1,201,200	△ 1,200	パソコン、サーバ(注1)
7		予備費	15,000,000	—	15,000,000	
		当期支出合計(C)	1,039,734,000	974,014,439	65,719,561	
		当期収支差額(A)－(C)	△ 53,538,000	46,827,489	△ 100,365,489	
		次期繰越収支差額(B)－(C)	217,164,068	317,529,557	△ 100,365,489	

(注1) 本法人の固定資産計上基準である1台当たり20万円を下回るものについては、貸借対照表に固定資産として計上していない。

## 一般会計正味財産増減計算書

平成17年4月1日から平成18年3月31日まで

(単位：円)

科目	金額	
I 増加の部		
1 資産増加額		
当期収支差額	46,827,489	
什器備品購入額	420,000	
退職給与引当預金増加額	4,521,480	
記念事業積立預金増加額	1,000,000	52,768,969
増加額合計		52,768,969
II 減少の部		
1 資産減少額		
什器備品減価償却額	227,709	
什器備品除却額	522,928	
電話加入権減少額	42,000	
在庫品減少額	295,762	
高度情報化積立預金取崩額	13,000,000	14,088,399
2 負債増加額		
退職給与引当金繰入額	4,521,480	4,521,480
減少額合計		18,609,879
当期正味財産増加額		34,159,090
前期繰越正味財産額		643,772,161
期末正味財産合計額		677,931,251

## 一般会計貸借対照表

平成18年3月31日現在

(単位：円)

科目	金額	
I 資産の部		
1 流動資産		
現金	50,374	
普通預金	34,886,644	
定期預金	158,590,000	
有価証券	99,530,000	
未収会費	36,417,000	
未収金	10,000,000	
在庫品	4,557,324	
前払金	658,600	
貸倒引当金	△ 3,818,400	
流動資産合計		340,871,542
2 固定資産		
(1)その他の固定資産		
電話加入権	723,034	
貸付信託	2,500,000	
財政安定積立資産	276,500,000	
退職給与引当預金	37,533,920	
記念事業積立預金	5,000,000	
高度情報化積立預金	70,500,000	
什器備品	621,336	
その他の固定資産合計	393,378,290	
固定資産合計		393,378,290
資産合計		734,249,832
II 負債の部		
1 流動負債		
前受金	1,557,000	
未払交付金	16,230,000	
預り金	997,661	
流動負債合計		18,784,661
2 固定負債		
退職給与引当金	37,533,920	
固定負債合計		37,533,920
負債合計		56,318,581
III 正味財産の部		
正味財産		677,931,251
(うち財政安定基金)		( 276,500,000 )
(うち正味財産増加額)		( 34,159,090 )
負債及び正味財産合計		734,249,832

## 流通特別会計収支計算書

平成17年4月1日から平成18年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目		予算額	決算額	差異	備考
大	中 小科目				
I 収入の部					
1	利息収入	1,000	6	994	
	(1)受取利息	1,000	6	994	
	①受取利息	1,000	6	994	
2	繰入金収入	75,500,000	35,500,000	40,000,000	
	(1)繰入金収入	75,500,000	35,500,000	40,000,000	
	①繰入金収入	75,500,000	35,500,000	40,000,000	一般会計より
	当期収入合計(A)	75,501,000	35,500,006	40,000,994	
	前期繰越収支差額	2,231,818	2,231,818	0	
	収入合計(B)	77,732,818	37,731,824	40,000,994	
II 支出の部					
1	事業費	72,600,000	35,954,539	36,645,461	
	(1)委員会費	3,600,000	3,571,333	28,667	
	①委員会費	3,600,000	3,571,333	28,667	委員会費用(旅費・交通費・日当)
	(2)流通機構対策費	26,000,000	7,224,856	18,775,144	
	①流通機構対策費	26,000,000	7,224,856	18,775,144	全国町・字コード、サブセンター・他団体会議費等
	(3)システム対策費	43,000,000	25,158,350	17,841,650	
	①システム対策費	43,000,000	25,158,350	17,841,650	ゼネットランニングコスト、沿線・駅新 コード対応費等(固定資産計上分を含む)
2	予備費	3,000,000	—	3,000,000	
	当期支出合計(C)	75,600,000	35,954,539	39,645,461	
	当期収支差額(A)-(C)	△ 99,000	△ 454,533	355,533	
	次期繰越収支差額(B)-(C)	2,132,818	1,777,285	355,533	

## 共済会特別会計収支計算書

平成17年4月1日から平成18年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目		予算額	決算額	差異	備考
大	中				
I 収入の部					
1		20,000	31,067	△ 11,067	
	(1)	20,000	31,067	△ 11,067	
		20,000	31,067	△ 11,067	定期預金等
2		117,400,000	140,105,333	△ 22,705,333	
	(1)	117,400,000	140,105,333	△ 22,705,333	
		117,400,000	140,105,333	△ 22,705,333	一般会計より
3		130,900,000	127,232,887	3,667,113	
	(1)	17,000,000	13,104,130	3,895,870	
		5,000,000	1,000,000	4,000,000	共済会給付金収入(保険)
		12,000,000	12,104,130	△ 104,130	ラビット生命掛金収入
	(2)	110,000,000	109,590,251	409,749	
		110,000,000	109,590,251	409,749	社員配当金
	(3)	3,900,000	4,538,506	△ 638,506	
		3,900,000	4,538,506	△ 638,506	事務手数料等
	当期収入合計(A)	248,320,000	267,369,287	△ 19,049,287	
	前期繰越収支差額	242,631,211	242,631,211	0	
	収入合計(B)	490,951,211	510,000,498	△ 19,049,287	
II 支出の部					
1		288,300,000	257,536,198	30,763,802	
	(1)	236,800,000	242,282,090	△ 5,482,090	
		222,000,000	227,418,140	△ 5,418,140	
		14,800,000	14,863,950	△ 63,950	
	(2)	22,000,000	11,800,000	10,200,000	
		5,000,000	1,000,000	4,000,000	保険会社共済
		17,000,000	10,800,000	6,200,000	自家共済
	(3)	2,500,000	931,910	1,568,090	
		2,500,000	931,910	1,568,090	委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	(4)	20,700,000	2,286,395	18,413,605	
		20,700,000	2,286,395	18,413,605	中期ビジョン提言レポート印刷代等
	(5)	5,300,000	0	5,300,000	
		5,300,000	0	5,300,000	
	(6)	1,000,000	235,803	764,197	
		1,000,000	235,803	764,197	データ変換料、振込手数料等
	当期支出合計(C)	288,300,000	257,536,198	30,763,802	
	当期収支差額(A)-(C)	△ 39,980,000	9,833,089	△ 49,813,089	
	次期繰越収支差額(B)-(C)	202,651,211	252,464,300	△ 49,813,089	

## 地方本部運営協力金特別会計収支計算書

平成17年4月1日から平成18年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目		予算額	決算額	差異	備考
大	中				
I 収入の部					
1		1,200,000,000	1,449,839,697	△ 249,839,697	
	(1)	1,200,000,000	1,449,839,697	△ 249,839,697	
	①	1,200,000,000	1,449,839,697	△ 249,839,697	
	当期収入合計(A)		1,200,000,000	1,449,839,697	△ 249,839,697
	前期繰越収支差額		0	0	0
	収入合計(B)		1,200,000,000	1,449,839,697	△ 249,839,697
II 支出の部					
1		1,200,000,000	1,449,839,697	△ 249,839,697	
	(1)	1,200,000,000	1,449,839,697	△ 249,839,697	
	①	1,200,000,000	1,449,839,697	△ 249,839,697	
	当期支出合計(C)		1,200,000,000	1,449,839,697	△ 249,839,697
	当期収支差額(A)－(C)		0	0	0
	次期繰越収支差額(B)－(C)		0	0	0

### 第3号議案

## 平成17年度監査報告に関する件

### 平成17年度期末監査報告

#### 1. 業務執行状況について

法令及び定款に従い、事業計画に添って適正に執行されていることを認めます。

#### 2. 財産状況について

収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録等について監査の結果、適正に処理されていることを認めます。

ただし、未収会費の徴収については、保証協会と連携し厳正に措置されたい。

平成18年4月26日

監事	武田	武雄	㊟
監事	新井	晴夫	㊟
監事	四宮	要三	㊟
監事	鈴木	義隆	㊟
監事	松田	英一郎	㊟

### 平成17年度 共済会 特別会計期末監査報告

#### 1. 業務執行状況について

法令及び定款、並びに共済会規約に従い、適正に執行されていることを認めます。

#### 2. 財産状況について

収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録等について監査の結果、適正に処理されていることを認めます。

平成18年4月28日

監事	武田	武雄	㊟
監事	鈴木	義隆	㊟

## 第4号議案

## 平成18年度事業計画に関する件

自 平成18年 4月 1日  
至 平成19年 3月 31日

## 1. 土地・住宅政策への要望と提言

## (1) 不動産に関連する諸研究

不動産市場の活性化を目的とし、国民の視点に立った政策提言や本会が取り組むべき事業について積極的に検討を行っていく。

## (2) 平成19年度税制改正要望関係

平成19年度税制改正要望に向けて、平成18年度税制改正で改正が見送られた要望項目を含め、企業活力の強化、個人消費の活性化の見地から検討し要望活動を行う。

(3) 関係団体との連携を図り、土地・住宅政策の改善要求について不動産関係団体と協力し、政策要望活動・各種研究会等に積極的に参画する。

## 2. 教育研修の充実

会員及び従業者の資質向上のため、業務に資するべく時流に沿った研修（アスベスト、耐震診断等）並びに住宅ローン講習等を積極的に推し進める。

- (1) 各地区協議会におけるアスベスト・耐震診断に関する研修会の実施及び視聴覚教材の作成
- (2) 各地方本部等における住宅ローンの基本的な知識に係る講習の実施
- (3) 初任従業者教育研修の実施
- (4) 『登録講習制度』（財不動産流通近代化センター）への協力
- (5) 「全日不動産学院」（大阪・兵庫）への助成
- (6) 『取引・苦情処理業務指導者研修会』（保証）への協力
- (7) 地方本部教育研修への対応
- (8) 信託受益権販売業務に関する研修

## 3. 不動産流通の推進と育成

ユビキタス・ネット社会の到来により、ネット取引など高度かつ複雑化する取引が予想される。そのような不動産市場の中で、全日サイトZeNNETの充実、普及を図り、流通機構の当面する課題に取り組んでいく。また、消費者保護と取引の活性化促進を関係団体と協議、推進し、個人情報保護のコンプライアンスと情報

セキュリティの安全対策を講じていく。

- (1) 全日サイト・ZeNNETの事業運営、拡充
- (2) 全日各サブセンターの充実、強化
- (3) 不動産統合サイト運営協議会への対応
- (4) 指定流通機構への対応
- (5) 国土交通省及び関係団体との連携
- (6) 代替地情報提供システムへの対応

## 4. 組織活動の充実強化

地方本部との連携を密にし、優良会員の入会促進（主たる事務所入会予定1,400社 従たる事務所入会予定200か所、主たる事務所退会見込み1,000社 従たる事務所退会見込み200か所）を図り、会員数30,000社を目指すとともに、(社)不動産保証協会と協力しながら、全日47番目となる福井県本部設立を推進し、組織強化を図る。

- (1) 会員増強に資するための研究
- (2) 未設置県本部対策
- (3) 地区協議会との会員増強対策会議
- (4) 会員増強の著しかった地方本部の表彰等

## 5. 総務関係業務

- (1) 諸会議の開催計画
- (2) 社団法人不動産保証協会と合同で会員名簿及び不動産手帳の作成・配布
- (3) 地区協議会の充実に資する運営費用の助成
- (4) 地方本部の適正な運営を確保するための助成金の交付
- (5) 総本部役員研修会の実施
- (6) 地方本部事務局研修会の実施
- (7) 統一会計システムの利用並びに連結決算実施についての検討
- (8) 会員管理システムの充実へ向けての検討
- (9) 入会申込書、変更届等各書類の簡素合理化
- (10) 国土交通省の指導監督に基づき、公認会計士又は監査法人による外部監査の実施並びにホームページにおいて、定款、役員名簿、事業報告、決算報告、事業計画、予算等の情報公開実施
- (11) クレジットカード加盟店の普及等

## 6. 社会一般に対する啓発

社会一般に対し、不動産及び不動産業に関する知識の普及並びに信頼と信用を確立するため、不動産に関する消費者サポートデスクを創設するとともに、無料相談所の運営、各種認定審査事務等を行い、消費者の利益に寄与した事業展開を行う。

- (1)消費者サポートデスクの設置・運営
- (2)第42回全国不動産会議の開催  
(山形県大会：平成18年10月19日)
- (3)無料相談所の運営
- (4)宅建業関係法令の一般への周知徹底
- (5)定期借家権制度の普及啓蒙
- (6)宅地建物取引主任者試験への対応
- (7)各種認定審査事務への対応

## 7. 広報活動の充実

機関誌を通じ本会の活動状況、行政庁等の通達、その他関連情報の提供を行うとともに、マルチメディアなどを併用した広報活動を積極的に推進し、質の充実を図る。

- (1)協会誌『月刊不動産』の発行
- (2)業界紙誌に広告を出稿し、協会PRに努める
- (3)インターネットによる広報活動の実施
- (4)インターネットによる情報公開の推進
- (5)協会統一イメージの調査・研究
- (6)全国版カレンダーの作成・配布
- (7)パンフレットの見直し並びに増刷

## 8. 国際交流の推進

世界不動産連盟への参加や海外不動産団体との友好親善を通じて、調査研究、知識・情報の交流に努める。

- (1)世界不動産連盟2006年バンコク世界総会への参加  
(タイ王国バンコク 平成18年5月27日～6月1日)
- (2)第32回日韓不動産交流会議の開催（韓国にて役員間の交流会議）
- (3)全米リアルター協会との友好親善
  - ①全米リアルター協会年次大会参加（平成18年11月8日～11月13日）
  - ②全米リアルター協会との業務提携
- (4)世界不動産連盟日本支部への協力

## 9. 福利厚生体制の確立

生命共済制度を中心とした福利厚生制度の運営充実

を図る。

- (1)会員代表者を対象とする生命共済制度
- (2)従業員及び配偶者まで対象とする任意加入のラビット生命共済制度（今年度は継続）
- (3)ホテル及びレジャー施設等の割引利用制度
- (4)セレモニーサービスの割引利用制度
- (5)会員への物件需要情報提供サービス制度
- (6)保険会社依存態勢の検討

## 10. 定款及び定款施行規則等の見直し

定款及び施行規則との整合性を確認し、諸規程の見直しを進める。

## 11. 協会運営の検討

- (1)全日・保証の組織、事業及び財政の合理化について引き続き検討を行う。
- (2)公益法人制度改革に伴い、今後、本会が果たすべき役割やあるべき姿を見据え、本会としての対応について検討を進める。

## 12. 全日不動産賃貸管理士資格制度の実施・普及

不動産賃貸管理の社会的重要性を認識し、不動産賃貸市場の整備、活性化を通じて社会に貢献するため、不動産賃貸管理士資格講習を全国主要都市で開催し、不動産賃貸管理士を養成し制度の普及に努める。

## 13. 全日住宅ローンの提供

住宅購入者の利便性の向上と会員の業務支援のため、住宅金融公庫が行う証券化支援事業を活用した「フラット35」を取り扱う金融機関と提携し、会員を通じて広く一般に長期固定金利の住宅ローンを提供する。

## 14. 個人情報保護法への対応

個人情報保護方針に基づいて、コンプライアンス（法令遵守）の実施と個人情報の安全管理措置を維持していく。

## 15. 創立記念事業

社団法人 不動産保証協会と共催で全日創立55周年記念式典等の記念事業を行う。

## 第5号議案

## 平成18年度収支予算に関する件

## 一般会計収支予算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目		予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中 小科目				
<b>I 収入の部</b>					
1	入会金収入	220,000,000	220,000,000	0	
	(1)正会員入会金収入	220,000,000	220,000,000	0	
	①主たる事務所	210,000,000	210,000,000	0	(主) @150,000×1,400名=210,000,000
	②従たる事務所	10,000,000	10,000,000	0	(従) @ 50,000×200名=10,000,000
2	会費収入	690,696,000	663,996,000	26,700,000	
	(1)正会員会費収入	690,600,000	663,900,000	26,700,000	(主) @27,000×23,900名=645,300,000
	①主たる事務所	664,200,000	639,900,000	24,300,000	@27,000×1/2×1,400名=18,900,000
	②従たる事務所	26,400,000	24,000,000	2,400,000	(従) @12,000×2,100名=25,200,000 @12,000×1/2×200名=1,200,000
	(2)賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	
	①賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	
3	利息収入	700,000	700,000	0	
	(1)受取利息	700,000	700,000	0	預金、債券利息
	①受取利息	700,000	700,000	0	
4	事業収入	23,900,000	20,000,000	3,900,000	
	(1)受講料収入	23,900,000	20,000,000	3,900,000	
	①受講料収入	23,900,000	20,000,000	3,900,000	賃貸1,710万円、信託680万円
5	雑収入	30,000,000	28,500,000	1,500,000	
	(1)配布収入	15,500,000	13,500,000	2,000,000	看板、バッジ等代金
	①配布収入	15,500,000	13,500,000	2,000,000	
	(2)雑収入	1,500,000	2,000,000	△ 500,000	各種証明手数料、過年度会費等
	①雑収入	1,500,000	2,000,000	△ 500,000	
	(3)助成金収入	13,000,000	13,000,000	0	
	①助成金収入	13,000,000	13,000,000	0	保証(全国不動産会議)300万円 国交省(住宅市場整備)1,000万円
6	特定預金取崩収入	40,000,000	53,000,000	△ 13,000,000	
	(1)高度情報化積立預金取崩収入	35,000,000	53,000,000	△ 18,000,000	
	①高度情報化積立預金取崩収入	35,000,000	53,000,000	△ 18,000,000	
	(2)記念事業積立預金取崩収入	5,000,000	0	5,000,000	
	①記念事業積立預金取崩収入	5,000,000	0	5,000,000	
	当期収入合計(A)	1,005,296,000	986,196,000	19,100,000	
	前期繰越収支差額	317,529,557	270,702,068	46,827,489	
	収入合計(B)	1,322,825,557	1,256,898,068	65,927,489	
<b>II 支出の部</b>					
1	事業費	439,968,000	429,216,000	10,752,000	
	(1)総務事業費	58,313,000	43,745,000	14,568,000	
	①委員会費	958,000	940,000	18,000	総務委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	②総務費	3,000,000	3,000,000	0	不動産フォーラム21、定款等変更対応等
	③会員名簿手帳作成費	11,500,000	4,500,000	7,000,000	不動産手帳、会員名簿
	④各種行事費	2,000,000	2,000,000	0	新年賀詞交歓会
	⑤地区協議会助成費	15,250,000	15,150,000	100,000	8地区助成金
	⑥各種証書製作費	200,000	200,000	0	賞状・委嘱状等
	⑦国際交流費	11,940,000	11,570,000	370,000	世連バンコク総会、日韓不動産交流会議他
	⑧システム開発調査研究費	3,165,000	6,385,000	△ 3,220,000	会員管理システム保守料、ネットワーク関連設定費用他
	⑨信託受益権研修費	6,800,000	0	6,800,000	信託受益権販売業務に係る研修事業
	⑩役員研修会費	2,000,000	0	2,000,000	役員研修会
	⑪事務局研修会費	1,500,000	0	1,500,000	事務局研修会
	(2)組織事業費	24,500,000	27,664,000	△ 3,164,000	
	①委員会費	1,680,000	1,680,000	0	組織委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	②組織活動費	22,820,000	25,984,000	△ 3,164,000	協会PR費用等
	(3)広報事業費	60,270,000	58,226,000	2,044,000	
	①月刊不動産発行費	45,290,000	43,526,000	1,764,000	月刊不動産発行費、発送料等
	②インターネット関係費	5,600,000	2,100,000	3,500,000	ホームページ維持管理・リニューアル
	③広報費	2,100,000	3,500,000	△ 1,400,000	パンフレット見直し増刷

勘定科目		予算額	前年度予算額	増減	備考	
大	中					小科目
		④広告費	7,280,000	9,100,000	△ 1,820,000	業界紙・誌への協会広告
		(4)流通事業費	58,800,000	75,500,000	△ 16,700,000	
		①流通事業費	58,800,000	75,500,000	△ 16,700,000	特別会計
		(5)教育研修事業費	12,650,000	10,711,000	1,939,000	
		①委員会費	1,350,000	1,411,000	△ 61,000	教育研修委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		②研修事業費	5,000,000	3,000,000	2,000,000	初任従業者研修参加者等助成金等
		③全国不動産会議費	6,300,000	6,300,000	0	全国不動産会議費用
		(6)福利厚生事業費	126,400,000	117,400,000	9,000,000	
		①共済会事業費	126,400,000	117,400,000	9,000,000	特別会計
		(7)会議費	14,435,000	15,470,000	△ 1,035,000	
		①財務委員会費	2,800,000	500,000	2,300,000	財務委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		②法務税制委員会費	3,515,000	3,600,000	△ 85,000	法務税制委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		③綱紀委員会費	1,800,000	1,800,000	0	綱紀委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		④資格審査委員会費	1,050,000	700,000	350,000	資格審査委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		⑤表彰選考委員会費	200,000	300,000	△ 100,000	表彰選考委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		⑥特別委員会費	5,070,000	8,570,000	△ 3,500,000	特別委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		(8)特別事業費	69,100,000	67,000,000	2,100,000	
		①特別事業費	16,500,000	35,000,000	△ 18,500,000	
		②賃貸管理士研修費	17,000,000	20,000,000	△ 3,000,000	賃貸管理士研修
		③個人情報保護法対策費	600,000	2,000,000	△ 1,400,000	個人情報保護法対策
		④記念事業費	20,000,000	0	20,000,000	記念式典費用
		⑤住宅市場整備等推進事業費	10,000,000	10,000,000	0	住宅市場整備等推進事業研修
		⑥特別公益事業費	5,000,000	0	5,000,000	公益活動費
		(9)配布品製作費	15,500,000	13,500,000	2,000,000	
		①配布品製作費	9,000,000	8,000,000	1,000,000	契約書、報酬額表等
		②看板製作費	5,000,000	4,000,000	1,000,000	看板
		③バッジ製作費	1,500,000	1,500,000	0	バッジ
2		管理費	191,400,000	188,570,000	2,830,000	
		(1)役員旅費	9,000,000	9,000,000	0	
		①役員旅費	9,000,000	9,000,000	0	地方本部総会新年会旅費、事務打合せ、執務手当等
		(2)会議費	45,500,000	43,500,000	2,000,000	
		①総会費	12,500,000	12,500,000	0	総会費用（旅費、交通費、日当等）
		②理事会費	18,000,000	18,000,000	0	理事会費用（旅費、交通費、日当等）
		③常務理事会費	7,000,000	5,000,000	2,000,000	常務理事会費用（旅費、交通費、日当等）
		④監査会費	2,000,000	2,000,000	0	監査会費用（旅費、交通費、日当等）
		⑤各種会議費	6,000,000	6,000,000	0	事務打合せ、他団体との打合せ費用等
		(3)人件費	73,100,000	75,000,000	△ 1,900,000	
		①給料手当	64,000,000	66,000,000	△ 2,000,000	職員給料、賞与、通勤定期代等
		②法定福利費	8,300,000	8,200,000	100,000	労働、健康、厚生年金保険料等
		③福利厚生費	800,000	800,000	0	健康診断等
		(4)その他の管理費	63,800,000	61,070,000	2,730,000	
		①旅費交通費	300,000	300,000	0	職員用務旅費
		②施設費	21,800,000	21,500,000	300,000	事務所賃借料、LAN工事費
		③通信運搬費	6,000,000	6,000,000	0	郵送料、電話料、宅配便代等
		④印刷製本費	3,000,000	3,000,000	0	定款、規定等印刷費用
		⑤事務機リース料	8,000,000	8,000,000	0	電算機、FAX、コピーリース料、保守料
		⑥消耗品費	3,100,000	3,100,000	0	コピー用紙代（理事会、各種委員会資料）等
		⑦渉外費	100,000	70,000	30,000	中元、歳暮代等
		⑧慶弔費	3,000,000	3,000,000	0	祝金（地方本部総会、式典）、見舞金、香典、花輪代
		⑨研修諸費	300,000	300,000	0	研修会参加費用
		⑩災害保険料	1,200,000	1,200,000	0	会議傷害保険料
		⑪諸謝金	3,900,000	3,000,000	900,000	顧問料（弁護士、税理士）等
		⑫諸会費	1,800,000	1,300,000	500,000	他団体年会費
		⑬修繕費	100,000	100,000	0	修理費用
		⑭租税公課	5,000,000	5,000,000	0	消費税、法人住民税均等割額等
		⑮新聞図書費	700,000	700,000	0	新聞代等
		⑯支払手数料	5,000,000	4,000,000	1,000,000	変更登記手続費用等
		⑰雑費	500,000	500,000	0	
3		交付金	413,248,000	400,148,000	13,100,000	
		(1)正会員入会金交付金	75,000,000	75,000,000	0	
		①主たる事務所	70,000,000	70,000,000	0	地方本部への交付金
		②従たる事務所	5,000,000	5,000,000	0	地方本部への交付金
		(2)会費交付金	308,448,000	296,448,000	12,000,000	
		①主たる事務所	295,200,000	284,400,000	10,800,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所	13,200,000	12,000,000	1,200,000	地方本部への交付金
		③賛助会員	48,000	48,000	0	地方本部への交付金

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
	(3)	少数県本部助成金	29,800,000	28,700,000	1,100,000	少数県本部への助成金
	①	少数県本部助成金	29,800,000	28,700,000	1,100,000	
4		特定預金支出	16,200,000	5,600,000	10,600,000	
	(1)	退職給与引当預金支出	5,200,000	4,600,000	600,000	
	①	退職給与引当預金支出	5,200,000	4,600,000	600,000	
	(2)	記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
	①	記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
	(3)	義援金積立預金支出	10,000,000	0	10,000,000	
	①	義援金積立預金支出	10,000,000	0	10,000,000	
5		固定資産取得支出	660,000	1,200,000	△ 540,000	
	(1)	什器備品購入支出	660,000	1,200,000	△ 540,000	
	①	什器備品購入支出	660,000	1,200,000	△ 540,000	
6		予備費	15,000,000	15,000,000	0	
	(1)	予備費	15,000,000	15,000,000	0	
	①	予備費	15,000,000	15,000,000	0	
		当期支出合計(C)	1,076,476,000	1,039,734,000	36,742,000	
		当期収支差額(A)-(C)	△ 71,180,000	△ 53,538,000	△ 17,642,000	
		次期繰越収支差額(B)-(C)	246,349,557	217,164,068	29,185,489	

### 流通特別会計収支予算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

(単位:円)

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
I 収入の部						
1		利息収入	0	1,000	△ 1,000	
	(1)	受取利息	0	1,000	△ 1,000	
	①	受取利息	0	1,000	△ 1,000	
2		繰入金収入	58,800,000	75,500,000	△ 16,700,000	
	(1)	繰入金収入	58,800,000	75,500,000	△ 16,700,000	
	①	繰入金収入	58,800,000	75,500,000	△ 16,700,000	一般会計より
		当期収入合計(A)	58,800,000	75,501,000	△ 16,701,000	
		前期繰越収支差額	1,777,285	2,231,818	△ 454,533	
		収入合計(B)	60,577,285	77,732,818	△ 17,155,533	
II 支出の部						
1		事業費	52,900,000	72,600,000	△ 19,700,000	
	(1)	委員会費	3,200,000	3,600,000	△ 400,000	委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	①	委員会費	3,200,000	3,600,000	△ 400,000	
	(2)	流通機構対策費	18,400,000	26,000,000	△ 7,600,000	サブセンター等対策費
	①	流通機構対策費	18,400,000	26,000,000	△ 7,600,000	
	(3)	システム対策費	31,300,000	43,000,000	△ 11,700,000	
	①	システム対策費	31,300,000	43,000,000	△ 11,700,000	ZeNNET維持費、システム改訂費用等
2		予備費	3,000,000	3,000,000	0	
	(1)	予備費	3,000,000	3,000,000	0	
	①	予備費	3,000,000	3,000,000	0	
		当期支出合計(C)	55,900,000	75,600,000	△ 19,700,000	
		当期収支差額(A)-(C)	2,900,000	△ 99,000	2,999,000	
		次期繰越収支差額(B)-(C)	4,677,285	2,132,818	2,544,467	

## 共済会特別会計収支予算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

(単位:円)

勘定科目		予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中 小科目				
I 収入の部					
1	利息収入	20,000	20,000	0	
	(1)受取利息	20,000	20,000	0	
	①受取利息	20,000	20,000	0	定期預金等
2	福利厚生事業収入	119,400,000	117,400,000	2,000,000	
	(1)福利厚生事業収入	119,400,000	117,400,000	2,000,000	入会金1,400名×50,000円=70,000,000円
	①福利厚生事業収入	119,400,000	117,400,000	2,000,000	既存会員24,000名×2,000円 +新規会員1,400名×2,000円×1/2=49,400,000円
3	事業収入	168,800,000	130,900,000	37,900,000	
	(1)生命保険金収入	1,000,000	5,000,000	△4,000,000	
	①生命保険収入	1,000,000	5,000,000	△4,000,000	H15.4以前の共済事由案件
	(2)ラビット生命掛金収入	13,000,000	12,000,000	1,000,000	
	①ラビット生命掛金収入	13,000,000	12,000,000	1,000,000	ラビット生命掛金収入
	(3)保険料割戻収入	143,000,000	110,000,000	33,000,000	
	①保険料割戻収入	143,000,000	110,000,000	33,000,000	社員配当金(ラビット生命約872万円含む)
	(4)雑収入	11,800,000	3,900,000	7,900,000	
	①受取事務手数料	4,800,000	3,900,000	900,000	事務委託料
	②立替費用戻り	7,000,000	0	7,000,000	全日より中期ビジョン関係費
	当期収入合計(A)	288,220,000	248,320,000	39,900,000	
	前期繰越収支差額	252,464,300	242,631,211	9,833,089	
	収入合計(B)	540,684,300	490,951,211	49,733,089	
II 支出の部					
1	事業費	267,500,000	288,300,000	△20,800,000	
	(1)支払生命保険料	230,000,000	222,000,000	8,000,000	
	①支払生命保険料	230,000,000	222,000,000	8,000,000	会員全体分保険料(三井生命保険会社手数料約1千万円含む)
	(2)ラビット生命保険料	16,000,000	14,800,000	1,200,000	
	①ラビット生命支払保険料	16,000,000	14,800,000	1,200,000	加入者負担分13,000,000円 共済会助成分3,000,000円
	(3)支払共済金	18,000,000	22,000,000	△4,000,000	
	①生命保険給付金	1,000,000	5,000,000	△4,000,000	保険会社共済(H15.4発生案件)
	②自家共済給付金	17,000,000	17,000,000	0	自家共済
	(4)運営委員会費	2,500,000	2,500,000	0	
	①運営委員会費	2,500,000	2,500,000	0	委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	(5)中期ビジョン調査研究費	0	20,700,000	△20,700,000	
	①中期ビジョン調査研究費	0	20,700,000	△20,700,000	
	(6)共済普及活動費	0	5,300,000	△5,300,000	
	①共済普及活動費	0	5,300,000	△5,300,000	
	(7)雑費	1,000,000	1,000,000	0	
	①雑費	1,000,000	1,000,000	0	規約作成費、振込手数料等
	当期支出合計(C)	267,500,000	288,300,000	△20,800,000	
	当期収支差引額(A)-(C)	20,720,000	△39,980,000	60,700,000	
	次期繰越収支差額(B)-(C)	273,184,300	202,651,211	70,533,089	

## 地方本部運営協力金特別会計収支予算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目		予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中 小科目				
I 収入の部					
1	地方本部運営協力金	1,300,000,000	1,200,000,000	100,000,000	
	(1)地方本部運営協力金	1,300,000,000	1,200,000,000	100,000,000	
	①地方本部運営協力金	1,300,000,000	1,200,000,000	100,000,000	
	当期収入合計(A)	1,300,000,000	1,200,000,000	100,000,000	
	前期繰越収支差額	0	0	0	
	収入合計(B)	1,300,000,000	1,200,000,000	100,000,000	
II 支出の部					
1	地方本部運営費	1,300,000,000	1,200,000,000	100,000,000	
	(1)地方本部運営費	1,300,000,000	1,200,000,000	100,000,000	
	①地方本部運営費	1,300,000,000	1,200,000,000	100,000,000	
	当期支出合計(C)	1,300,000,000	1,200,000,000	100,000,000	
	当期収支差額(A)-(C)	0	0	0	
	次期繰越収支差額(B)-(C)	0	0	0	

### 第6号議案

## 定款一部変更に関する件

社団法人 全日本不動産協会

改正案	現行
<p>第3章 役員等</p> <p>(名誉顧問及び顧問)</p> <p>第18条 本会に名誉顧問3名以内及び顧問7名以内を置くことができる。</p> <p>2 名誉顧問は、理事会の同意を得て、長期に亘り本会の要職にあった者に対して、理事長が委嘱する。</p> <p>3 顧問は、理事会の同意を得て、学識経験者の中から理事長が委嘱する。</p> <p>4 名誉顧問は、本会の運営上重要な事項について、理事長に対し意見を述べることができる。</p> <p>5 顧問は、理事長の諮問に応じ意見を述べ又は会議に出席して意見を述べるることができる。</p> <p>6 名誉顧問及び顧問には、第15条第1項、同第2項及び第17条の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「役員」とあるのは「名誉顧問」又は「顧問」と読み替えるものとする。</p>	<p>(名誉顧問、常任相談役、相談役、参与、顧問)</p> <p>第18条 本会に名誉顧問、常任相談役、相談役、参与、及び顧問を置くことができる。</p> <p>2 名誉顧問は、長期に亘り本会の要職にあった者に対して、総会の議決を経て、理事長が推挙する。</p> <p>3 同左</p>

改 正 案	現 行
(削除)	4. <u>常任相談役及び相談役は、業務に関する知識と経験が豊かで、かつ、本会に功労ある者のうちから理事会の承認を経て理事長が委嘱し、本会の運営上重要な事項について理事長の諮問に応ずる。</u>
(削除)	5. <u>参与は、業務に関する知識と経験があり、かつ、本会に功労ある者のうちから理事会の承認を経て理事長が委嘱し、業務上の諸事項について理事長の諮問に応ずる。</u>
(削除)	6. <u>顧問は、学識経験豊かな者のうちから理事会の承認を経て理事長が委嘱し、専門分野について理事長の諮問に応ずる。</u>
(削除)	7. <u>名誉顧問、常任相談役、相談役、参与及び顧問の任期は2年とする。</u>
(削除)	8. <u>名誉顧問、常任相談役、相談役、参与及び顧問は、再任されることができる。</u>
<p>第4章 会 議</p>	
(総会の種別等)	
第21条 <u>総会は、通常総会及び臨時総会の2種とする。</u>	第21条 <u>総会は、通常総会及び臨時総会とする。</u>
2 <u>総会は、代議員で構成する。</u>	2 同左
3 <u>総会の議長は、その総会に出席した代議員のうちから選出する。</u>	3 同左
(総会の開催)	
第22条 <u>通常総会は、毎年1回以上開催する。</u>	第22条 <u>通常総会は、毎事業年度終了後、75日以内に開催する。</u>
2 <u>臨時総会は、次の各号のいずれかに該当する場合に開催する。</u>	2 同左
(1) <u>理事会が必要と認め招集を請求したとき。</u>	
(2) <u>代議員の3分の1以上又は正会員の5分の1以上から会議の目的を記載した書面により招集の請求があったとき。</u>	
(3) <u>第14条第6項第4号の規定により監事から招集の請求があったとき又は監事が招集したとき</u>	
(理事会の構成)	
第28条 <u>理事会は、理事をもって構成する。</u>	第28条 <u>理事会は、理事をもって構成し、第14条第6項第4号の規定により監事が招集する場合を除き、理事長が招集する。</u>
2 <u>理事会の議長は、理事長がこれに当たる。</u>	4 同左
(理事会の開催)	
第29条 <u>理事会は、通常理事会及び臨時理事会の2種とする。</u>	
2 <u>通常理事会は、毎年2回以上開催する。</u>	
3 <u>臨時理事会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。</u>	
(1) <u>理事長が必要と認めたとき</u>	
(2) <u>理事現在数の3分の1以上から会議の目的たる事項を記載した書面をもって招集の請求があったとき。</u>	
(3) <u>第14条第6項第4号の規定により、監事から招集の請求があったとき又は監事が招集したとき。</u>	
(理事会の招集)	
第30条 <u>理事会は、第14条第6項第4号の規定により監事が招集する場合を除き、理事長が招集する。</u>	2 <u>理事長は、理事現在数の3分の1以上又は監事から会議の目的である事項を示した書面をもって理事会の請求があったときは、その請求があった日から14日以内に理事会を招集しなければならない。</u>
2 <u>理事長は、前条第3項第2号又は第3号の規定による請求があったときは、その日から14日以内に臨時理事会を招集しなければならない。</u>	

改 正 案	現 行
<p>3 理事会を招集するときは、会議の日時、場所、目的及び審議事項を記載した書面をもって、少なくとも開催日の7日前までに理事に通知しなければならない。ただし、緊急の必要があるときは、あらかじめ理事会で定めた方法により通知することができる。</p> <p>(以降2条ずつ繰り下げ)</p> <p><b>(常務理事会の構成)</b>  <u>第32条</u> 常務理事会は、理事長、副理事長、専務理事及び常務理事をもって構成する。</p> <p><b>(常務理事会の開催)</b>  <u>第33条</u> 常務理事会は、通常常務理事会及び臨時常務理事会の2種とする。                  2 通常常務理事会は、毎年2回以上開催する。                  3 臨時常務理事会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。                  (1)理事長が必要と認めるとき                  (2)常務理事会構成員現在数の3分の1以上から会議の目的たる事項を記載した書面をもって招集の請求があったとき。</p> <p><b>(常務理事会の招集)</b>  <u>第34条</u> 常務理事会は、理事長が招集する。                  2 理事長は、前条第3項第2号の規定による請求があったときは、その日から14日以内に臨時常務理事会を招集しなければならない。                  3 常務理事会を招集するときは、会議の日時、場所、目的及び審議事項を記載した書面をもって、少なくとも開催日の7日前までに常務理事会構成員に通知しなければならない。ただし、緊急の必要があるときは、あらかじめ常務理事会で定めた方法により通知することができる。</p> <p>(以降2条ずつ繰り下げ)</p> <p><b>(規定の準用)</b>  <u>第36条</u> 理事会については、第25条から第27条までの規定を準用する。この場合において、これらの規定中「総会」とあるのは「理事会」と、「代議員」とあるのは「理事」と読み替えるものとする。                  2 常務理事会については、第25条から第27条まで及び第28条第2項の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「総会」又は「理事会」とあるのは「常務理事会」と、「代議員」とあるのは「常務理事会構成員」と読み替えるものとする。</p> <p style="text-align: center;"><b>第5章 財産及び会計</b></p> <p><b>(財産の管理)</b>  <u>第38条</u> 本会の財産は、理事長が管理し、その方法は、総会の議決を経て、理事長が別に定める。  <u>第48条</u> 本会の会務を処理するため、事務局を置く。                  (1～4 略)                  5 事務局長及び職員の任免は、理事会の議決を経て理事長が行う。</p>	<p>3 同左</p> <p><b>(常務理事会)</b>  <u>第30条</u> 常務理事会は、理事長、副理事長、専務理事及び常務理事をもって構成し、理事長が必要と認めるときに招集する。</p> <p><u>第32条</u> 同左</p> <p>2 常務理事会については、第25条から第27条まで並びに第28条第3項及び第4項の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「総会」又は「理事会」とあるのは「常務理事会」と、「代議員」とあるのは「常務理事会構成員」と読み替えるものとする。</p> <p><b>(財産の管理)</b>  <u>第34条</u> 本会の財産は、理事長が管理し、その方法は、理事会の議決を経て、理事長が別に定める。  <u>第44条</u> 同左</p> <p>5 事務局長及び職員の任免は、理事会の議を経て理事長が行う。</p>

第7号議案

役員補選に関する件

定款第12条に規定する役員（理事）について、同第13条第1項の規定により選任を行う。

1. 理事 (1名)

## (社)不動産保証協会

## 第33回 通常総会

保証・代議員312名のうち、287名(委任状14名含む)の出席を得て、平成17年度事業報告承認に関する件・同決算報告承認に関する件・同監査報告承認に関する件・平成18年度事業計画(案)承認に関する件・同収支予算(案)承認に関する件・定款一部変更に関する件・役員補選に関する件の7議案を審議し、原案どおり承認可決された。

林直清総務委員長の司会で平成17年度中に亡くなられた107名の会員に対し1分間の黙祷が行われた後、川口貢理事長の挨拶があり、その後議長団選出へと移った。

議長に熊本県本部代議員の松永幸久氏、副議長には鳥取県本部代議員の三橋英雄氏がそれぞれ選出された。

議長より、議事録署名人には山梨県本部代議員の小川峰夫氏、大分県本部代議員の白石正氏、議事録作成人は事務局がそれぞれ指名され、議案審議に入った。

**第1号議案** 平成17年度事業報告承認に関する件について、谷川史雄専務理事より報告が行われた。

**第2号議案** 平成17年度決算報告承認に関する件について、追加資料として配付された「平成17年度末資産総額」も含めて、石原弘財務委員長より報告が行われた。

**第3号議案** 平成17年度監査報告承認に関する件について、監事を代表して田屋慶一監事より報告が行われた。

以上を一括審議として議場に諮り、質疑応答ののち原案どおり承認可決された。

**第4号議案** 平成18年度事業計画(案)承認に関する件について、谷川史雄専務理事より提案説明が行われた。

**第5号議案** 平成18年度収支予算(案)承認に関する件について、石原弘財務委員長より提案説明が行われた。

以上、2議案を一括審議し質疑応答ののち承認可決された。

**第6号議案** 定款一部変更に関する件について、清水修司定款改正特別委員長より提案説明があり、議場に諮ったところ、異議なく承認可決された。

**第7号議案** 役員補選に関する件について、中西健資格審査委員長より提案説明があり、議場に諮ったところ、異議なく承認可決された。

林直清総務委員長による閉会の辞をもって第33回通常総会は滞りなく終了した。

(以下、総会議案は書面の都合上抜粋させていただきました。)



## 第1号議案

## 平成17年度事業報告承認に関する件

## 1. 苦情の解決に関する事項

地方本部取引相談委員会で対応した平成17年度の地方本部別・原因別苦情処理状況は、表-1号【29頁】のとおりである。

売買に係る苦情申出188件、媒介・代理に係る苦情申出250件、合計438件である。

うち、解決235件、調停中203件で解決率は約54%である。

前年度と比較すると苦情申出件数は11件減少したものの、解決率は前年度に比べ、8%ほど減少している。

平成17年度に苦情の申出を受け付けた地方本部は33地方本部である。

## 2. 弁済業務保証金の供託に関する事項

弁済業務保証金は宅地建物取引業法第64条の7に基づいて、次のとおり東京法務局に供託した。

(1)平成17年度の供託額は、4,905,475,961円である。

供託額の内訳は次のとおりである。

主たる事務所	1,942社	1,165,200,000円
(内訳 新規)	1,850社	継続 92社)
従たる事務所	387か所	116,100,000円
(内訳 新規)	386か所	継続 1か所)
認証不足額供託	9回	149,825,961円
差替供託	7回	3,474,350,000円

(2)平成18年3月31日現在の供託金残高は、15,400,436,549円である。

内訳 国債	14,780,000,000円
現金	620,436,549円

## 3. 弁済業務保証金の還付等に関する事項

(1)平成17年度の認証額は、49件125,486,648円であり、前年度と比較すると77,891,332円の減少である。

申出債権額は、310,082,989円であり、債権額に対する認証率は約40%である。

①地方本部取引相談委員会から上申された案件に対する認証審査にあたっては、弁済委員会として厳正かつ、迅速な処理に努めた。

法的判断を要する案件については、法律的な見解を顧問弁護士等に求めて審査を行った。

②認証結果は、速やかに該当地方本部を通じて申出人に通知した。

平成17年度における一会員当たりの認証額は、約5,270円であり、前年度と比較した場合、3,583円の減少となる。

(2)弁済業務の現況については、弁済認証の未然防止の観点から、『月刊不動産』に認証案件の概要とともに掲載した。

(3)地方本部取引相談担当者の研修会を兼ねて、東日本地区(北海道、東北、関東地区合同：平成17年10月28日開催)と西日本地区(中部・北陸、近畿、中国、四国、九州・沖縄地区合同：平成18年2月24日開催)の2回(2会場)に分けて、各地方本部取引相談委員長・副管理役を対象とした公開形式による弁済委員会を開催した。

上記、公開弁済委員会の目的は、各地方本部において、日々、苦情処理業務にあたる取引相談委員の苦情処理スキルの向上、認証可否判断のポイントの整理と理解促進を図るため、弁済委員会での実際の審議過程の様子を傍聴する機会をつくり、取引相談担当者間の意見交換の場として活用した。

(4)地方本部と連携・協力して苦情解決に向けた調整を図るため、必要に応じて、該当地方本部に弁済委員等の派遣を行った。

(5)平成17年度における認証関係の状況

認証の状況推移	表-2号【30頁】
認証債権請求別分類	表-3号【31頁】

(6)認証会員の免許更新番号別による分類は次のとおりである。

弁済事故を起こした会員数全体のうち、免許番号(1)並びに免許更新番号(2)の業歴の浅い会員が占める割合は、半数近くに上り、さらに免許更新番号(3)及び(4)の中堅会員までを含めると、弁済認証された会員数全体の4分の3を占める。

## 平成17年度 認証会員の免許番号別分類

内容	社数	割合(%)
免許番号(1)	11	27
免許番号(2)	8	20
免許番号(3)	8	20
免許番号(4)	4	10
免許番号(5)	6	14
免許番号(6)	1	2
免許番号(7)	1	2
免許番号(8)	2	5
合計	41	100

【表-1号】

## 平成17年度 地方本部別・原因別苦情処理表

原因別 地方本部	売買に係る苦情													媒介・代理に係る苦情														
	重 要 事 項	説 明 違 反	前 違 全 反	そ の 他 説 明 反	義 務 違 反	預 り 金 申 込 証 還	拠 金 等 の 返 還	違 約 金 支 払	手 付 金 の 返 還	ロ ー ン の 手 続 成 除	代金返還		履行遅延		瑕 疵 担 保	瑕 疵 補 修	そ の 他 民 事 争 訟	合 計			重 要 事 項	説 明 違 反	報 酬 ・ 廣 告 等	の 実 費 分 含 他	合 計			
											ロ ー ン 不 成	立 約 の 除	契 約 の 除	登 記 引 渡 等				代 支 金 払	受 付	解 決					調 停 中	受 付	解 決	調 停 中
北海道						1										1			2	2		2	1	12	15	15		
青森県																												
岩手県																												
宮城県									2										2		2	5	3	11	19	18	1	
秋田県																	1		1	1				2	2	2		
山形県																								1	1		1	
福島県																												
茨城県																												
栃木県																1			1					2	2	2		
群馬県						1						1	1						3		3			1	1	1		
埼玉県	2					1	3	2							2	1	11	7	4	10	1	11	22	13	9			
千葉県	2	2						3	2	2	1	1	1	4	3	21	13	8	3		20	23	17	6				
東京都	4					1	1			3	3	7	1	5	5	30	7	23	11	1	26	38	13	25				
神奈川県							2	2				4		1	3	18	9	9	7	1	11	19	8	11				
山梨県																					16	16		16				
新潟県				1	1	1	1									4	3	1			2	2	1	1				
富山県														1		1		1	1	1			2	2				
長野県																												
石川県																												
岐阜県																												
静岡県	1							4								5		5	1				1		1			
愛知県																							4	4	3	1		
三重県																												
滋賀県											1					2	3	3										
京都府											2	1		3	5	10	3	7	6		1	7	6	1				
大阪府							3	9		2	1			8	6	29	16	13	9	6	40	55	37	18				
兵庫県					1											1		1										
奈良県								3								1	4		4									
和歌山県																												
鳥取県																												
島根県														1	1	2	1	1			1	1		1		1		
岡山県							1									1		1										
広島県																												
山口県							1		1							2	2											
徳島県	1							1	1				1	4	1	9	9				2	2	2					
香川県																2	2		2									
愛媛県														1		1	1											
高知県														1		1	2	2			3	3		3				
福岡県								1								2	3	2	1									
佐賀県																												
長崎県											1					1		1	1		2	3		3				
熊本県																3	3	2	1		1	1		1		1		
大分県	5															5	1	4			4	4	3	1				
宮崎県															1	1	2	1	1	1			1		1			
鹿児島県	1							2	1						1	1	9	3	6	1		5	6	4	2			
合 計	16	2	1		6	12	30	5	7	12	12	10	30	45	188	88	100	58	14	178	250	147	103					

合 計		
苦情受付件数	解決件数	調 停 中
438	235	203



【表-3号】 平成17年度 認証債権請求別分類表

順位	主な認証債権分類	件数
1	契約不履行による手付金等の返還請求(媒介業者の着服を含む)	9
1	不法行為に基づく損害賠償請求	9
3	賃貸借契約手付金等詐取に対する返還請求(借主請求)	8
4	ローン不成立、履行遅滞その他の理由に基づく解約による手付金等の返還請求	6
4	不当利得金の返還請求及び債務不履行に対する損害賠償請求	6
4	買主会員の代金不払に対する支払請求	6
7	交換差金等精算金返還請求	2
8	二重に支払った代金等の返還請求	1
8	架空取引により詐取された手付金等返還請求	1
8	賃貸借契約手付金等詐取に対する支払請求(貸主請求)	1
合 計		49

【表-4号】 地方本部別 分担金返還請求権差押件数

平成17年4月～平成18年3月

地方本部	件数	地方本部	件数
北海道	9	滋賀県	1
青森県	6	京都府	20
岩手県		大阪府	107
宮城県	6	兵庫県	13
秋田県		奈良県	4
山形県	1	和歌山県	1
福島県	4	鳥取県	1
茨城県		島根県	
栃木県		岡山県	5
群馬県	4	広島県	7
埼玉県	31	山口県	1
千葉県	18	徳島県	
東京都	148	香川県	1
神奈川県	34	愛媛県	
山梨県	1	高知県	
新潟県		福岡県	6
富山県	2	佐賀県	
長野県	4	長崎県	6
石川県		熊本県	
岐阜県	3	大分県	2
静岡県	11	宮崎県	1
愛知県	7	鹿児島県	1
三重県	1	沖縄県	
合 計		467件(うち、一般民事債権に伴う差押 15件)	
累計差押件数		1,674件	

【表-5号】 平成17年度 取引・苦情処理業務指導者研修会 実施状況表

地 区	日時及び会場	講 師	保証役員講師	求償委員会講師	受講者数
北海道・東北 地区合同	平成17年11月8日(火) 13:30~18:00 ホテルメトロポリタン仙台	小柳晃法律事務所 弁護士 小柳 晃	事務局長 藤井秀臣	委員 若月重良	72名
関東地区	平成17年12月22日(木) 13:30~18:00 麹町会館	小柳晃法律事務所 弁護士 小柳 晃	副理事長 茂木弘康	副委員長 佐野龍夫	77名
中部・北陸地区	平成18年1月27日(金) 13:30~18:00 ホテルセンチュリー静岡	法律事務所 あすか 弁護士 松田英一郎	専務理事 谷川史雄	副委員長 石井繼美	50名
近畿地区	平成17年12月2日(金) 13:30~18:00 大阪東洋ホテル	野田総合法律事務所 弁護士 野田英二	副理事長 答島海志	委員長 坊 雅勝	80名
中国地区	平成17年10月14日(金) 13:30~18:00 岡山プラザホテル	小柳晃法律事務所 弁護士 小柳 晃	専務理事 谷川史雄	委員 中村正志	40名
四国地区	平成18年1月20日(金) 13:30~18:00 ホテル日航高知旭ロイヤル	法律事務所 あすか 弁護士 松田英一郎	専務理事 谷川史雄	委員長 坊 雅勝	32名
九州・沖縄地区	平成17年11月29日(火) 14:00~18:30 ホテルセントラザ博多	小柳晃法律事務所 弁護士 小柳 晃	常務理事 石原 弘	委員長 坊 雅勝	71名

- ◎研修形式：一部 保証協会役員による講演「保証協会の業務と現況について」  
総本部求償委員会による講演「求償業務について」  
二部 セミナール演習(グループ)並びにディスカッション(全体)形式による  
事例研究及び講演

- ◎受講対象者：(全日)無料相談委員 (保証)取引相談委員 副管理役  
(全日・保証)本部長 副本部長 事務局長及び事務局担当者

#### 4. 弁済業務保証金の取戻しに関する事項

弁済業務保証金の取戻しについては、宅地建物取引業法第64条の11第4項の規定に基づく官報公告を行うとともに所定の手続を経て東京法務局より取戻しを行った。

また、弁済還付金取戻し、差替供託取戻しも行った。

#### 5. 弁済業務保証金準備金に関する事項

宅地建物取引業法第64条の12第2項の規定に基づき準備金に繰り入れた供託金利息等は230,731,199円、準備金より弁済還付に係る不足額供託に充当した金額は149,825,961円である。

平成18年3月31日現在の準備金残高は2,099,461,854円である。

(法定弁済業務準備金 300,000,000円を含む。)

#### 6. 特別弁済業務保証金分担金の納付に関する事項

宅地建物取引業法第64条の12第3項に該当する標記分担金は徴収していない。

#### 7. 分担金返還請求権の差押に関する事項

平成17年度の弁済業務保証金分担金返還請求権に係る債権差押通知書の受理状況は、表-4号【31頁】のとおりである。

#### 8. 研修に関する事項

- (1)会員とその従業者の資質の向上を図り、消費者の利益を保護するとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保するため、研修会実施要綱に基づき研修会を実施した。
- (2)平成17年度研修会受講済証を作成し、地方本部に配布した。

(3)地方本部の要請に基づき、次のとおり講師の派遣並びに紹介を行った。

(外部講師)

青森県本部 岩手県本部 宮城県本部 秋田県本部  
山形県本部 茨城県本部 栃木県本部 山梨県本部  
富山県本部 石川県本部 三重県本部 鳥取県本部  
島根県本部 山口県本部 徳島県本部 高知県本部  
佐賀県本部 大分県本部 宮崎県本部 沖縄県本部

(総本部講師)

秋田県本部 群馬県本部 千葉県本部 新潟県本部  
石川県本部 滋賀県本部 京都府本部 熊本県本部  
鹿児島県本部 沖縄県本部

(4)社全日本不動産協会と共催で不動産取引に係る苦情処理、不動産無料相談を担当する者を対象とし、その業務に必要な専門知識の習熟及び指導者育成を目的とした「取引・苦情処理業務指導者研修会」を各地区協議会の協力を得て実施した。

実施状況は表-5号【32頁】のとおりである。

(5)社全日本不動産協会に共催して第41回全国不動産会議愛知県大会を開催した。

(6)研修用ビデオの活用を図り、新規購入ビデオも併せて貸出しを行った。ビデオの貸出しを行った地方本部は次のとおりである。

青森県本部 岩手県本部 秋田県本部 山形県本部  
東京都本部 新潟県本部 富山県本部 石川県本部  
山梨県本部 長野県本部 三重県本部 大阪府本部  
奈良県本部 和歌山県本部 鳥取県本部 島根県本部  
愛媛県本部 福岡県本部 佐賀県本部

## 9. 手付金等保管事業に関する事項

(1)平成17年度における寄託金証書の発行状況は次のとおりである。

利用件数は1件であった。

### 平成17年度 寄託金証書発行状況表

(単位:円)

地方本部	受領年月日	件数	金額
埼玉県	平成17年12月20日	1	41,000,000
合計		1	41,000,000

(2)手付金保証業務委員会と合同で『月刊不動産』にPR広告を掲載した。

(3)手付金保証業務委員会と合同で本会ホームページに

て、当制度の周知並びに啓蒙に努めた。

(4)手付金保証業務委員会と合同で当制度のPRを推進するため、ステッカーを増刷し、新入会員に配付した。

## 10. 手付金保証業務に関する事項

(1)平成17年度の手付金保証付証明書発行状況は次のとおりである。

利用件数は1件であった。

### 平成17年度 手付金保証付証明書発行状況表

(単位:円)

発行月	地方本部	物件種類	件数	金額
17年9月	北海道	中古マンション	1	500,000
	合計		1	500,000

(2)手付金等保管業務委員会と合同で『月刊不動産』にPR広告を掲載した。

(3)手付金等保管業務委員会と合同で本会ホームページにて、当制度の周知並びに啓蒙に努めた。

(4)手付金等保管業務委員会と合同で当制度のPRを推進するため、ステッカーを増刷し、新入会員に配付した。

## 11. 還付充当金に関する事項

(1)弁済還付対象会員に対し還付充当金納付請求通知を行い、還付充当金の期限内全額納付会員は4社6,665,987円であった。

(2)求償債務者及び連帯保証人に対しても、還付充当金納付請求手続を実行した。

(3)各地方本部の努力により、求償債権の回収が行われた。なお、弁済還付対象会員の弁済業務保証金分担金を、求償回収額の一部に充当した金額19,755,832円を加算すると、本年度の求償額は32,963,855円となり本年度の弁済認証額に対する求償回収率は約26.3%である。求償の明細は、表-6号【34頁】のとおりである。

## 12. 一般保証業務等に関する事項

(1)宅地建物取引業法第64条の3第2項の規定に基づく「一般保証業務」の確立を目指すため、次のとおり勉強会を開催した。

日時 平成18年2月20日(月) 12:00~15:30  
場所 全日会館6階「大会議室」

テーマ・講師 「判例からみる不動産取引紛争事例研究」

弁護士 松田 英一郎 氏

【表－6号】

## 平成17年度 求償明細表

(単位：円)

地方本部	債務者	求償額	累計求償額	認証額	備考
埼玉県	春田産業(株)	2,300,000	2,300,000	2,300,000	還付充当金期限内納付
千葉県	岩久馬建設(株)	245,987	245,987	245,987	還付充当金期限内納付
	(有) ライフハウジング	100,000	100,000	10,000,000	
東京都	(有) サンケイホーム	240,000	1,360,000	10,000,000	
	(有) ホープ企画	90,000	830,000	9,200,000	
	祐栄不動産(株)	220,000	1,790,000	5,000,000	
	商泉管理	210,000	7,630,000	9,700,000	
	(株) セランゴールド	26,416	26,416	600,000	
	住昌(株)	600,000	600,000	600,000	還付充当金期限内納付
神奈川県	(有) カンコーボレーション	3,520,000	3,520,000	3,520,000	還付充当金期限内納付
	(株) エイワン	23,000	530,000	10,000,000	
	(有) 日奏	120,000	840,757	10,000,000	
長野県	名真不動産	220,000	1,280,000	4,200,000	
静岡県	開発コンサルタント	100,000	430,947	2,407,500	
	(有) 伊豆海	941,000	941,000	1,500,000	
京都府	(株) ナチュラルハウス	450,000	1,840,000	9,500,000	
大阪府	(有) 大小路ホーム	455,000	1,490,000	10,000,000	
	(株) カイセイエン	110,000	540,000	10,000,000	
	新星産業(株)	1,500,000	2,350,000	10,000,000	
	(株) 昭和ハウス	200,000	1,300,000	4,074,000	
	(株) マイシティオオサカ	60,000	600,000	10,000,000	
福岡県	東洋開発(株)	1,200,000	2,200,000	10,000,000	
	(有) マイハウス	110,000	1,400,000	10,000,000	
	(株) 家工房	166,620	1,706,620	9,718,173	
小計	24社	13,208,023	35,851,727	162,565,660	
弁済業務保証金分担金相殺金額		19,755,832	弁済還付対象会員に対する弁済業務保証金分担金にて相殺した金額		
合計		32,963,855			

「一般保証業務について」担当役員

対象者（参加人数） 理事（16名）

**13. 組織活動の充実強化に関する事項**

(1)社員の入退会状況等は次のとおりである。

	計 画		実 績		
	入会	退会	入会	退会	増減
主たる事務所	1,400	1,300	1,850	1,013	837
従たる事務所	200	150	386	187	199

	正会員			賛助会員
	大臣	知事	合計	
主たる事務所	341	23,470	23,811	3
従たる事務所	1,113	1,027	2,140	

(2)社全日本不動産協会と合同で会員数300社未満の少数県本部に対し組織活動に関する要望・検討事項等を調査し、野立看板の設置・ラジオCM放送・新聞広告等を実施した28地方本部に組織活動費の助成を行った。

青森県本部 岩手県本部 秋田県本部 山形県本部  
 福島県本部 茨城県本部 栃木県本部 群馬県本部  
 山梨県本部 新潟県本部 富山県本部 石川県本部  
 長野県本部 岐阜県本部 三重県本部 奈良県本部  
 和歌山県本部 鳥取県本部 島根県本部 山口県本部  
 徳島県本部 高知県本部 佐賀県本部 長崎県本部  
 熊本県本部 大分県本部 宮崎県本部 鹿児島県本部  
 合 計 28地方本部 3,664,353円

(3)社全日本不動産協会と合同で未設置県本部設立対策の一環として、福井県本部設立に向け管轄地方本部である石川県本部と協議を行った。

また、総本部組織委員会と沖縄県会員並びに福井県会員との意見交換会を実施した。

(4)沖縄県入会申込者の事務所調査を沖縄県本部連絡事務所と連携して実施した。

沖縄県会員を対象に研修会を実施した。

(社)全日本不動産協会と合同で沖縄県本部設立に向け、沖縄県本部設立準備委員会並びに沖縄県本部設立発起人会を開催した。鹿児島県本部並びに九州・沖縄地区協議会の協力を得て、平成18年3月9日第46番目の地方本部として沖縄県本部を設立した。

**14. 総務関係に関する事項**

(1)会議開催状況は次のとおりである。

第32回通常総会（1回）、理事会（8回）、常務理事会（5回）、監査会（2回）。

(2)国土交通省関係申請、報告事項等

- ◎申請 役員の選任に関する認可申請 H17. 8. 9  
平成18年度事業計画(収支予算)の承認申請 H18. 3.24
- ◎承認 平成18年度事業計画(収支予算) H18. 3.30
- ◎報告 平成16年度事業報告 H17. 6.27  
業務及び財産状況等の報告 H17. 6.27  
監事異動報告 H17. 7.13  
登記完了報告（資産の総額変更）  
H17. 7.13  
登記完了報告（理事に関する事項）  
H17. 9.16  
登記完了報告（従たる事務所の変更）  
H17. 4.21、H18. 1.18

- ◎認可 役員の選任 H17. 8.11

- ◎検査 公益法人定期検査 H18. 2. 2

(3)受章関係等

- 叙 勲 平成17年秋（11月3日）  
茂木 弘康（埼玉県） 旭日双光章  
井関 喜夫（香川県） 旭日双光章
- 褒 章 平成17年春（4月29日）  
西村 政次（京都府） 黄綬  
平成17年秋（11月2日）  
佐藤 誠藏（秋田県） 黄綬  
清水 修司（東京都） 黄綬
- 国土交通 大臣表彰（建設事業関係功労者）  
平成17年7月11日  
中村 勝（北海道）  
前川 二郎（北海道）

(4)会館建設関係等

- 福島県本部 会館取得に伴い、祝い金100万円を贈呈した。  
所在地 福島県郡山市字城清水114番地1
- 東京都本部 城南支部 支部事務所取得  
所在地 東京都大田区西蒲田7-29-5  
601号室

(5)第17期総本部役員を平成17年6月14日開催の第32回通常総会において選任した。

※「公益法人の設立許可及び指導監督基準」に準拠し、

理事現在数に同一業種が占める割合は2分の1以下であり、会員外監事も1名選任している。

(7)第17期本部長を承認した。

(8)各地方本部並びに各地区協議会の要請に基づき、地方本部総会、地区協議会総会等に総本部役員を派遣し、実情把握に努めるとともに関係諸団体と連携を図った。

(9)地区協議会の活動を円滑に遂行するため、各地区協議会に運営費として基本額160万円及び4月1日現在の会員数に応じた金額を次のとおり交付した。

北海道地区	1,666,400円
東北地区	1,714,900円
関東地区	2,620,800円
中部・北陸地区	1,794,100円
近畿地区	2,192,200円
中国地区	1,703,100円
四国地区	1,669,300円
九州・沖縄地区	1,736,600円
合計 8地区	15,097,400円

(10)次のとおり諸規定の整備を図った。

○諸規定の制定及び一部改正等

常勤役員給与規程及び常勤役員退職金支給規程の制定（平成17年5月12日 第1回理事会）

入会審査規程に運用内規を追加（平成17年12月9日 第7回理事会）

給与規程一部改正（平成18年3月23日 第8回理事会）

○地方本部規約の改正・制定

改正 千葉県本部・栃木県本部（平成17年6月13日 第2回理事会）

青森県本部（平成17年9月7日 第6回理事会）

制定 沖縄県本部（平成18年3月23日 第8回理事会）

(11)社全日本不動産協会と合同で「不動産手帳」を発行、配布した。

(12)社全日本不動産協会と合同で入会申込書式等の簡素化・統一化について検討を行った。

(13)広島県本部運営の適正化を図るため、広島県本部を理事長の管理下に置き、本部長事務取扱者等を別途に指名する措置を講じてきたが、平成17年5月20日開催の広島県本部総会における理事及び監事の選任並びに同日開催の理事会における本部長選任の手続を経て、今後は広島県本部の会務及び事業の執行に関し、定款及びその他の関連規則を忠実に遵守し、かつ、公平にその運営にあたるよう指導の上、平成17年8月22日をもって広島県本部に対する上記措置を解除し、同日付で倉橋俊雄氏の広島県本部長就任を承認した。

(14)社全日本不動産協会と合同で役員研修会を次のとおり実施した。

○日時 平成17年8月23日(火) 13:30~15:30

場所 全日会館6階「大会議室」

テーマ・講師

①「公益法人等について」

(社)全日本不動産協会・(社)不動産保証協会  
事務局長 藤井 秀臣

②「地方本部運営について」

(社)全日本不動産協会 専務理事 池田 哲也

③「保証協会の現況と課題」

(社)不動産保証協会 専務理事 谷川 史雄

対象者（参加人数）

今期就任した新任の理事・監事・本部長等（17名）

○日時 平成18年1月11日(水) 13:00~14:00

場所 ホテルニューオータニ 本館1階「翠鳳の間」

テーマ・講師

「金融市場から見る経済展望」

野村證券(株)投資情報部 副理事 東田 雅昭氏

対象者（参加人数）

理事・監事・本部長等（99名）

(15)社全日本不動産協会と合同で事務局職員研修会を次のとおり実施した。

○日時 平成18年2月15日(水) 13:00~17:00

場所 全日会館6階「大会議室」

テーマ・講師

①「新公益法人会計基準の解説」

税理士 今村 正氏

②「新公益法人会計基準に伴う統一会計システムの操作説明」

カシオ情報機器(株) 高橋 浩氏（他2名）

対象者（参加人数）

各地方本部の経理担当事務職員等（50名）

(16)社全日本不動産協会と合同で新年賀詞交歓会を次のとおり開催した。

平成18年新年賀詞交歓会（東京都本部と共催）

○日時 平成18年1月11日(水) 14:30~16:30

場所 ホテルニューオータニ 本館1階「鶴西の間」

出席招待者数 305名

(17)社全日本不動産協会と連携し、総本部と地方本部の連結決算実施を目指し、各地方本部における全国統一会計システムの適正な運用を図るとともに地方本部との連結についてシステム調整を行った。

(18)社全日本不動産協会と連携し、個人情報保護法の施行

を踏まえ、会員情報の一元管理を含めた会員管理システムの運用改善等について、会員数の多い地方本部の会員管理システム事務局担当者(実務精通者)と地方本部における会員管理システムの現状及び今後の総本部と地方本部とのデータ通信を含む会員管理システムの整備について打合せを行った。

- (19)協会運営の合理化等を目的に、(社)全日本不動産協会と協力し、基本問題検討特別委員会において全日・保証の事業の見直し等について検討を行った。
- (20)沖縄県本部設立に伴う定款一部変更の際し、国土交通省から一部条文についてモデル定款への準拠を指導されているところから、(社)全日本不動産協会と合同で定款及び同施行規則等の整合性を含め、定款改正特別委員会及び理事会において検討を行った。
- (21)国土交通省から公益法人の指導監督体制の充実等に基づく外部監査の実施指導に従い、今年度も引き続き監査法人エムエムピージー・エーマックと監査契約を締結し、平成16年度決算について外部監査を実施した。また、平成17年度決算に向けて事前調査を実施した。

## 15. 広報宣伝に関する事項

- (1)(社)全日本不動産協会と合同で『月刊不動産』の発行、編集会議を開催した。
- (2)インターネットによるディスクロージャー(情報開示)を総本部ホームページを通じて推進した。
- (3)新設の地方本部ホームページ及びアドレス変更のあった地方本部ホームページと、総本部ホームページを次のとおりリンクさせた。また、総本部ホームページの一部リニューアルを行った。
- 新設  
鳥取県本部 <http://www.zennichi-t.jp/>
- アドレス変更  
広島県本部 <http://hiroshima.zennichi.or.jp/>
- (4)全日・保証両協会のパンフレット(入会案内/協会紹介)の見直しを行い、改訂版を制作し配布した。
- (5)業界紙誌等に当会の現況、事業内容記事等を掲載するよう努めるとともに、(社)全日本不動産協会と合同で協賛広告を掲載した。
- (6)協会イメージ(看板・広告等)のデザイン統一について調査研究を行った。
- (7)平成18年版カレンダーを制作し、各地方本部を通じ会員に配付した。

## 16. 特別事業に関する事項

- (1)地方本部の適正な運営を確保するため、会員数210社以下の地方本部を対象に「助成金」を交付した。
- |                       |       |        |       |
|-----------------------|-------|--------|-------|
| 岩手県本部                 | 秋田県本部 | 山形県本部  | 茨城県本部 |
| 栃木県本部                 | 新潟県本部 | 石川県本部  | 山梨県本部 |
| 岐阜県本部                 | 三重県本部 | 和歌山県本部 | 鳥取県本部 |
| 鳥根県本部                 | 山口県本部 | 徳島県本部  | 香川県本部 |
| 高知県本部                 | 佐賀県本部 | 長崎県本部  | 熊本県本部 |
| 大分県本部                 | 宮崎県本部 | 鹿児島県本部 |       |
| 合計 23地方本部 14,200,000円 |       |        |       |
- (2)(社)全日本不動産協会の主催事業に対し次のとおり協力した。  
第41回全国不動産会議愛知県大会 300万円支出
- (3)地方本部事務所移転に伴い、山口県本部・大分県本部に対し各50万円を助成した。
- (4)沖縄県本部設立に伴い、250万円を助成した。
- (5)個人情報保護法に対する対応を(社)全日本不動産協会と合同で、次のとおり行った。
- ①個人情報取扱事業者としての宅建業者の実務における留意点(Q&A)、公表文、機密保持契約書等文例集を示した会員向けガイドラインを作成・配布し、協会ホームページからダウンロードを可能とした。さらに、月刊不動産5月号に典型的なQ&Aを掲載し周知を行うとともに、個人情報保護法に関する会員からの相談、質問等に対して、監督官庁と連携して対応した。個人情報取扱事業者としての協会の対応は、問合せ専用電話を設置するとともに安全管理措置として、パソコン等にPWを設定、委託業者との機密保持契約等を交わした。
- ②適正なコンプライアンス(法令遵守)の実施状況を把握するため、各地方本部の研修実施状況等について、アンケート調査を実施するとともに、新規入会者用として、「不動産業の個人情報保護法に関するガイドライン」を増刷し、各地方本部に配布した。
- ③要請に基づき16地方本部(青森県、秋田県、茨城県、栃木県、群馬県、千葉県、新潟県、石川県、滋賀県、京都府、鳥取県、山口県、徳島県、熊本県、宮崎県、鹿児島県)に講師派遣を行った。
- ④個人情報保護規程に基づき、個人情報保護計画、セキュリティ管理計画を策定した。
- (6)国土交通省及び関係団体等との連絡協調を図った。

## 第2号議案

## 平成17年度決算報告承認に関する件

## 収 支 計 算 書 総 括 表

平成17年4月1日から平成18年3月31日まで

〈 収 入 の 部 〉

(単位：円)

大 科 目	合 計	一 般 会 計	弁 済 業 務 保 証 金 分 担 金 特 別 会 計	弁 済 業 務 保 証 金 準 備 金 特 別 会 計	一 般 保 証 業 務 等 特 別 会 計	手 付 金 等 保 管 事 業 特 別 会 計	内 部 取 引 消 去
入 会 金 収 入	265,590,000	265,590,000					
会 費 収 入	372,557,250	372,557,250					
雑 収 入	27,479,024	19,528,456	7,950,568				
分 担 金 収 入	1,281,300,000		1,281,300,000				
供 託 金 戻 入	691,200,000		691,200,000				
公 告 費 収 入	13,134,108		13,134,108				
利 息 収 入	251,943,241		219,514,519	17,352,554	15,054,962	21,206	
特 定 預 金 取 崩 収 入	36,000,000	36,000,000					
弁 済 業 務 保 証 金 分 担 金 特 別 会 計 繰 入 金 収 入	0			230,731,199			△ 230,731,199
弁 済 業 務 保 証 金 準 備 金 特 別 会 計 繰 入 金 収 入	0		141,875,393				△ 141,875,393
弁 済 還 付 金 戻 入	139,672,992		139,672,992				
還 付 充 当 額 補 填 金	13,208,023			13,208,023			
不 動 産 売 却 収 入	0						
当 期 収 入 合 計	3,092,084,638	693,675,706	2,494,647,580	261,291,776	15,054,962	21,206	△ 372,606,592
前 期 繰 越 収 支 差 額	1,841,889,671	116,136,181	0	1,670,191,258	39,661,571	15,900,661	0
収 入 合 計	4,933,974,309	809,811,887	2,494,647,580	1,931,483,034	54,716,533	15,921,867	△ 372,606,592

〈 支 出 の 部 〉

(単位：円)

大 科 目	合 計	一 般 会 計	弁 済 業 務 保 証 金 分 担 金 特 別 会 計	弁 済 業 務 保 証 金 準 備 金 特 別 会 計	一 般 保 証 業 務 等 特 別 会 計	手 付 金 等 保 管 事 業 特 別 会 計	内 部 取 引 消 去
事 業 費	131,194,840	129,474,630			932,257	787,953	
管 理 費	178,624,850	178,624,850					
特 定 預 金 支 出	5,815,610	5,815,610					
分 担 金 供 託 支 出	1,431,125,961		1,431,125,961				
分 担 金 返 還 支 出	679,983,320		691,200,000				△ 11,216,680
弁 済 還 付 金	139,672,992		139,672,992				
公 告 費	13,134,108		13,134,108				
弁 済 業 務 保 証 金 分 担 金 特 別 会 計 繰 出 金	0			141,875,393			△ 141,875,393
弁 済 業 務 保 証 金 準 備 金 特 別 会 計 繰 出 金	0		219,514,519				△ 219,514,519
不 動 産 総 合 保 証 基 金 預 金 支 出	0						
交 付 金	369,243,750	369,243,750					
予 備 費	0						
当 期 支 出 合 計	2,948,795,431	683,158,840	2,494,647,580	141,875,393	932,257	787,953	△ 372,606,592
当 期 収 支 差 額	143,289,207	10,516,866	0	119,416,383	14,122,705	△ 766,747	0
次 期 繰 越 収 支 差 額	1,985,178,878	126,653,047	0	1,789,607,641	53,784,276	15,133,914	0

## 第3号議案

## 平成17年度監査報告承認に関する件

## 平成17年度 監査報告

## 1. 業務の執行状況について

業法及び諸規定に基づき業務処理が適正に執行されていることを認めます。

## 2. 財産状況について

公益法人会計基準に基づき経理業務が適正に処理されていることを認めます。

平成18年4月26日 監事 田屋慶一 ㊟  
監事 重松弘二 ㊟  
監事 小柳 晃 ㊟

## 第4号議案

## 平成18年度事業計画承認に関する件

## 1. 苦情の解決

## (1) 地方本部取引相談業務体制の強化及び取引事故の未然防止

- ①複雑多様化する苦情相談に対応するため、必要に応じて弁済委員等の派遣を行い、地方本部取引相談委員会との連携を図るとともに助言・指導体制の充実強化に努める。
- ②会員の資質向上及び地方本部取引相談委員会の苦情処理技能の向上を図り、取引事故の未然防止に努める。

## (2) 地方本部取引相談業務研修会の実施

- ①地方本部取引相談業務担当者(事務局担当者も含む)を対象とした審査案件の認証可否判断材料の提供及び上申案件資料(書類)の知識習得を目指す。
- ②各地方本部取引相談業務担当者との意見交換を行い、各地方本部の直面する取引相談業務の問題点等を取り上げ指導に努める。

## (3) 弁済業務運用上の課題の調査研究

- ①複雑多様化する苦情内容や宅地建物取引業法と弁済制度の運用面との関係、課題等について検討するため、必要に応じて監督官庁、総本部関係弁護士等に対して解釈を求め、法的見解の文書の作成を依頼するなどして調査・研究を行う。
- ②顧問弁護士との間で意見交換を行う場を設定し、事例(判例)研究を行う。
- ③本業務を円滑に運営すべく、弁済業務規約等の周知徹底を図るとともに、弁済業務規約及び苦情処理業務取扱規約の内容の見直しや運用上の課題等について検討を行なう。

## (4) 弁済情報の電算管理と弁済関係資料の整理・保存を

行うほか、関係書籍等の収集を行う。

- (5) 求償債権回収に協力するため、求償委員会に対し弁済認証会員の情報等の提供に努める。

## 2. 弁済業務並びに弁済業務保証金の還付予定金額

- (1) 認証案件審査にあたっては、年12回の弁済委員会を開催し迅速な処理を行う。また、地区協議会単位で行われる取引・苦情処理業務指導者研修会に併せて、知識向上を図るための弁済研修会を実施する。委員会開催に併せ、必要に応じて正副委員長会議を開催するとともに総本部関係弁護士等の出席を求め、訴訟対応等についての法律的な解釈等の助言を得る。
- (2) 訴訟対策として、必要に応じて総本部関係弁護士等を活用し、訴訟事件等への対応を協議する。また、上訴案件等の取扱いについては関係役員会に上申する。
- (3) 今期の弁済業務保証金の認証並びに還付予定金額は、3億円が見込まれる。

## 3. 教育研修業務

- (1) 宅地建物取引業法第64条の3並びに第64条の6に基づき会員と宅地建物取引主任者及び従業者に必要な知識及び能力の向上を図り、もって、消費者の利益を保護するとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保し、不動産取引事故の未然防止に貢献するため、研修会実施要綱に基づき年4回以上、各地方本部を通じて研修会を開催する。
- (2) 地方本部からの要請に基づき、必要に応じて研修会への講師派遣及び紹介を行う。
- (3) 各地方本部窓口において日々取引相談にあたっている取引相談委員会委員、副管理役等を対象とし、苦

情処理及び弁済業務に必要な知識の習熟並びに専門知識の習得を目的に(社)全日本不動産協会の開催協力を得て、地区協議会単位で『取引・苦情処理業務指導者研修会』を実施する。

- (4) (社)全日本不動産協会と合同で会員業務に資するべく社会問題となった耐震強度及びアスベスト等、時流に沿った研修会を地区協議会単位で実施するとともに視聴覚教材の作成を行う。
- (5) 研修会受講会員に対しては、『研修済証』を発行することとし、未受講会員に対しては、継続的な受講指導を行うものとする。
- (6) 研修用ビデオ等を新規に購入し、地方本部への貸出しを行い、会員研修に活用する。
- (7) 会員の教育研修等を目的に開催される(社)全日本不動産協会が主催する第42回全国不動産会議等の実施に協力する。

#### 4. 手付金等保管事業

- (1) 宅地建物取引業法第64条の3第2項の規定に基づき手付金等保管事業の適正かつ確実な実施を図る。
- (2) 研修用ビデオ・パンフレットを利用して会員に対する当制度の普及啓蒙を行うとともに各種研修会等の機会をとらえ、必要に応じて委員を派遣し当制度の理解を促進する。
- (3) 『月刊不動産』を通じて定期的なPR広告を掲載するとともにインターネット(ホームページ)を活用し、当制度のPR及び普及啓蒙を行う。
- (4) 当制度の利用上の問題点等について調査研究を行うとともに取引事故防止に努める。
- (5) 当制度利用のPRを図るため、新入会者を対象とした店頭掲示用のステッカー及び新規パンフレットを作成・配布する。

#### 5. 手付金保証業務

- (1) 手付金保証金の支払請求があった場合は迅速かつ確かな処理に努める等、手付金保証業務の適切かつ確実な実施を図る。
- (2) 研修用ビデオ・パンフレットを利用して会員に対する当制度の普及啓蒙を行うとともに各種研修会等の機会をとらえ、必要に応じて委員を派遣し当制度の理解を促進する。
- (3) 『月刊不動産』を通じて定期的なPR広告を掲載するとともにインターネット(ホームページ)を活用し、当制度のPR及び普及啓蒙を行う。
- (4) 当制度の利用上の問題点等について調査研究を行うと

もに取引事故防止に努める。

- (5) 当制度利用のPRを図るため、新入会者を対象とした店頭掲示用のステッカー及び新規パンフレットを作成・配布する。

#### 6. 求償業務

- (1) 弁済委員会並びに当該地方本部と密接なる連携を図り、顧問弁護士から意見を求め、効率的な求償債権の回収に努める。
- (2) 地方本部の求償活動を支援するため、求償委員の派遣並びに地方本部調査費用の一部負担を行う。
- (3) 本会所有の求償物件について効果的な売却を進める。
- (4) 『月刊不動産』を通じて会員に求償債務者に関する情報公開を行う。
- (5) 求償債務者の再入会防止及び債権回収を図るため求償債務者一覧表を作成し、地方本部に配布し周知する。
- (6) 戸籍の附票等を取得し、行方不明債務者の資産等調査に努める。
- (7) 求償業務規約の見直しを行う。
- (8) 取引・苦情処理業務指導者研修会に求償委員を派遣し、求償業務の現況報告を行うとともに地方本部に対し協力依頼を行う。
- (9) 今後の求償活動に役立てるため、弁済認証が多い地方本部の求償担当者を対象に研修会を実施する。
- (10) 平成18年度の求償債権回収について、求償金額19,300,000円、弁済業務保証金分担金相殺金額25,900,000円と見込むものとする。

#### 7. 一般保証業務等

公益法人における事業の公益性が強く求められているところから、充実した保証業務の確立を目指し、一般保証業務の内容及び規定類の見直しについて検討を行う。

#### 8. 広報関係業務

- (1) (社)全日本不動産協会と合同で『月刊不動産』の企画編集及び発行を行い広報活動の充実を図る。
- (2) (社)全日本不動産協会と合同でホームページのリニューアル並びに維持管理に努める。
- (3) (社)全日本不動産協会と合同で業界紙誌にPR広告並びに本会業務記事の掲載及び提供を図るとともに協会の統一イメージに係る調査研究を行う。
- (4) (社)全日本不動産協会と合同でパンフレットの見直し・増刷を行う。全国版のカレンダーを作成し・配布する。
- (5) インターネット(ホームページ)による広報活動の質の充

実を図り、会員及び消費者に対する情報提供に努める。

## 9. 特別事業

- (1) 個人情報保護方針に基づいて、コンプライアンス(法令遵守)の実施と個人情報の安全管理措置を維持していく。
- (2) 社全日本不動産協会と協力し、必要に応じて国際交流事業への協力を行う他、協会運営の合理化について引き続き検討を行う。

## 10. 創立記念事業

(社)全日本不動産協会と共催で保証創立35周年記念式典等の記念事業を行う。

## 11. 組織活動の充実強化

- (1) 平成18年度社員の加入及び退会の予定数は下記のとおりとし、入会にあたっては公正な入会審査を行い、優良会員の加入促進に努め、会員数30,000社を目指す。

	加 入	退 会
主たる事務所	1, 4 0 0 社	1, 0 0 0 社
従たる事務所	2 0 0 か所	2 0 0 か所

- (2) 社全日本不動産協会と合同で社会一般に対する協会PR事業を推進するとともに会員増強に資するための研究を行う。
- (3) 社全日本不動産協会、中部・北陸地区協議会、石川県本部及び福井県連絡事務所と連携し、福井県本部設立を目指して入会増強及び協会PR等を行い、その設立準備のための協議を推進する。
- (4) 社全日本不動産協会と合同で地区協議会との会員増強対策会議を開催する。組織拡充対策費を該当地方本部に交付し地方本部運営の指導育成を図る。
- (5) 社全日本不動産協会と合同で会員増強の著しかった地方本部に対する表彰等を行う。

## 12. 総務関係業務

### (1) 諸会議の開催計画

第33回通常総会	年 1 回
理 事 会	年 6 回
常 務 理 事 会	年 5 回
監 査 会	年 2 回
本部長会議	年 1 回
各種委員会	適 宜
会務運営会議等	適 宜
第42回全国不動産会議	年 1 回

新年賀詞交歓会

年 1 回

- (2) 適正な協会運営を行うため、定款及び同施行規則の見直しを行い諸規程の整備を進める。
- (3) 社全日本不動産協会と合同で会員名簿及び不動産手帳を作成・配布する。
- (4) 地区協議会活動の充実に資するため運営費用の助成を行う。
- (5) 地方本部の適正な運営を確保するため助成金を交付する。
- (6) 社全日本不動産協会と合同で役員の資質の向上を図るための研修会を実施するとともに、運営基盤となる事務局の充実強化を図るため事務局研修会を実施する。
- (7) 社全日本不動産協会と連携し、ネットワークを利用した総本部・地方本部間の事務処理の効率化、情報の迅速化・共有化を図る。また、統一会計システムに基づく連結決算は、平成19年度決算を目処に実施するために必要な処置を行う。会員管理システムについては、その一元化を希望する地方本部と協議の上、会員管理統合システムの構築を目指すとともに入会申込書、変更届等の簡素合理化を検討する。
- (8) 関係諸団体等との連携を図る。
- (9) 国土交通省からの指導に基づき、監査法人等による外部監査を引き続き実施するとともに、インターネットによるディスクロージャー(情報開示)のため協会ホームページに定款、役員名簿、事業報告、決算報告、事業計画、予算等の情報を公開する。



## 第5号議案

## 平成18年度収支予算承認に関する件

## 収 支 予 算 総 括 表

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

〈 収 入 の 部 〉

(単位：円)

大 科 目	合 計	一 般 会 計	弁 済 業 務 保 証 金 分 担 金 特 別 会 計	弁 済 業 務 保 証 金 準 備 金 特 別 会 計	一 般 保 証 業 務 等 特 別 会 計	手 付 金 等 保 管 事 業 特 別 会 計	内 部 取 引 消 去
入 会 金 収 入	195,000,000	195,000,000					
会 費 収 入	381,498,000	381,498,000					
雑 収 入	20,400,000	20,400,000					
特 定 預 金 取 崩 収 入	35,000,000	35,000,000					
分 担 金 収 入	900,000,000		900,000,000				
供 託 金 戻 入	660,000,000		660,000,000				
公 告 費 収 入	11,986,800		11,986,800				
利 息 収 入	232,517,000	36,000	200,060,000	17,000,000	15,400,000	21,000	
分 担 金 会 計 入 繰 入 金 収 入	0			200,060,000			△ 200,060,000
準 備 金 会 計 入 繰 入 金 収 入	0		300,000,000				△ 300,000,000
弁 済 還 付 金 戻 入	300,000,000		300,000,000				
還 付 充 当 額 補 填 金	19,300,000			19,300,000			
当 期 収 入 合 計	2,755,701,800	631,934,000	2,372,046,800	236,360,000	15,400,000	21,000	△ 500,060,000
前 期 繰 越 収 支 差 額	1,985,178,878	126,653,047	0	1,789,607,641	53,784,276	15,133,914	0
収 入 合 計	4,740,880,678	758,587,047	2,372,046,800	2,025,967,641	69,184,276	15,154,914	△ 500,060,000

〈 支 出 の 部 〉

(単位：円)

大 科 目	合 計	一 般 会 計	弁 済 業 務 保 証 金 分 担 金 特 別 会 計	弁 済 業 務 保 証 金 準 備 金 特 別 会 計	一 般 保 証 業 務 等 特 別 会 計	手 付 金 等 保 管 事 業 特 別 会 計	内 部 取 引 消 去
事 業 費	189,657,500	186,383,500			2,000,000	1,274,000	
管 理 費	186,430,000	186,430,000					
特 定 預 金 支 出	8,000,000	8,000,000					
分 担 金 供 託 支 出	1,200,000,000		1,200,000,000				
分 担 金 返 還 支 出	660,000,000		660,000,000				
弁 済 還 付 金	300,000,000		300,000,000				
公 告 費	11,986,800		11,986,800				
分 会 担 金 特 別 繰 出 金 特 別	0			300,000,000			△ 300,000,000
準 備 金 特 別 繰 出 金 特 別	0		200,060,000				△ 200,060,000
交 付 金	339,674,000	339,674,000					
什 器 備 品 購 入 支 出	4,000,000	4,000,000					
予 備 費	18,263,902	17,263,902			1,000,000		
当 期 支 出 合 計	2,918,012,202	741,751,402	2,372,046,800	300,000,000	3,000,000	1,274,000	△ 500,060,000
当 期 収 支 差 額	△ 162,310,402	△ 109,817,402	0	△ 63,640,000	12,400,000	△ 1,253,000	0
次 期 繰 越 収 支 差 額	1,822,868,476	16,835,645	0	1,725,967,641	66,184,276	13,880,914	0

## 第6号議案

## 定款一部変更に関する件

## 社団法人 不動産保証協会 定款一部変更（案）新旧対照表

定款第3条 本会は従たる事務所を別表に掲げる地に置く。

変 更 案	現 行
別 表 従たる事務所 沖縄県那覇市	別 表 従たる事務所
(除 名) 第12条 2 前項の除名の方法及び手続きに関し必要な事項は、理事会の議決を経て別に定める。	(除 名) 第12条 2 前項の除名の方法及び手続きに関し必要な事項は、理事会の議決を経て別に定める。
(名誉顧問及び顧問) 第21条 本会に、名誉顧問3名以内、及び顧問7名以内を置くことができる。 2 名誉顧問は、理事会の同意を得て、長期に亘り本会の要職にあった者に対して、理事長が委嘱する。 3 顧問は、理事会の同意を得て、学識経験者の中から理事長が委嘱する。 4 名誉顧問は、本会の運営上重要な事項について、理事長に対し意見を述べることができる。 5 顧問は、理事長の諮問に応じて意見を述べ又は会議に出席して意見を述べるすることができる。 6 名誉顧問及び顧問には、第18条第1項及び第20条の規定を準用する。この場合において、これらの規定中に「役員」とあるのは「名誉顧問」又は「顧問」と読み替えるものとする。	(名誉顧問) 第21条 本会に名誉顧問を置くことができる。 2 名誉顧問は、長期に亘り、本会の要職にあった者に対して、総会の議決を経て、理事長が推挙する。 3 同左 4 名誉顧問の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
(参与及び顧問) 第22条 削 除	(参与及び顧問) 第22条 本会に、参与及び顧問若干名を置くことができる。 2 参与は、理事会の承認を得て、学識経験者のうちから理事長が委嘱し、本会の業務に関し、理事長の諮問に応じて意見を述べるすることができる。 3 顧問は、理事会の承認を得て、学識経験者のうちから理事長が委嘱し、本会の事業遂行上重要な事項について、理事長の諮問に応じて意見を述べるすることができる。 4 参与及び顧問の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
(総会の種別等) 第22条 総会は、通常総会及び臨時総会の2種とする。	(総 会) 第23条 総会は、通常総会及び臨時総会とする。
(総会の開催) 第23条 通常総会は、毎年1回以上開催する。	(開 催) 第24条 通常総会は、毎事業年度終了後75日以内に開催する。
(総会の招集) 第24条 総会は、第17条第6項第4号の規定により監事する場合を除き理事長が招集する。 2 理事長は、前条第2項の規定による請求があったときは、その日から30日以内に臨時総会を招集しなければならない。 3 総会の招集は、会議の目的、日時、場所及び議案を示した文	(総会の招集) 第25条 同左

変 更 案	現 行
<p>書により開催日の7日前までに代議員に通知しなければならない。</p> <p><b>(総会の議決事項)</b>  <b>第25条</b> 総会は、この定款に別に定めるもののほか次の事項を議決する。                      (1) 事業計画及び収支予算                      (2) 事業報告及び収支決算                      (3) その他の重要事項</p> <p><b>(総会の定足数等)</b>  <b>第26条</b> 総会は、代議員の過半数の出席がなければ、開会することができない。                      2 総会の議事は、この定款に別に定めるもののほか、出席代議員の過半数をもって決議し、可否同数のときは議長がこれを決する。</p> <p><b>(書面表決等)</b>  <b>第27条</b> 総会に出席できない代議員は、あらかじめ通知された事項について書面をもって表決し、又は他の出席代議員に表決権の行使を委任することができる。この場合において、その代議員は出席したものとみなす。</p> <p><b>(議事録)</b>  <b>第28条</b> 総会の議事については、議事録を作成しなければならない。                      2 議事録は、議長が作成し、少なくとも次に掲げる事項を記載し、議長及びその会議において選任された議事録署名人2名以上がこれに署名押印するものとする。                      (1) 日時及び場所                      (2) 代議員の現在数、出席者数(書面表決者及び表決委任者の場合にあつては、その旨を付記すること。)                      (3) 審議事項及び議決事項                      (4) 議事の経過の概要及びその結果                      (5) 議事録署名人の選任に関する事項</p> <p><b>(理事会の構成)</b>  <b>第29条</b> 理事会は、理事をもって構成する。                      2 理事会の議長は、理事長がこれに当たる。</p> <p><b>(理事会の開催)</b>  <b>第30条</b> 理事会は、通常理事会及び臨時理事会の2種とする。                      2 通常理事会は、毎年2回以上開催する。                      3 臨時理事会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。                      (1) 理事長が必要と認めるとき。                      (2) 理事現在数の3分の1以上から会議の目的である事項を記載した書面をもって招集の請求があつたとき。                      (3) 第17条第6項第4号の規定により、監事から招集の請求があつたとき又は監事が招集したとき。</p> <p><b>(理事会の招集)</b>  <b>第31条</b> 理事会は、第17条第6項第4号の規定により監事が招集する場合を除き、理事長が招集する。                      2 理事長は、前条第3項第2号又は第3号の規定による請求があつたときは、その日から14日以内に臨時理事会を招集しなければならない。</p>	<p><b>(総会の議決事項)</b>  <b>第26条</b> 同左</p> <p><b>(総会の定足数等)</b>  <b>第27条</b> 同左</p> <p><b>(表決権)</b>  <b>第28条</b> 同左</p> <p><b>(議事録)</b>  <b>第29条</b> 同左</p> <p><b>(理事会)</b>  <b>第30条</b> 理事会は、理事をもって構成し、第17条第6項第4号の規定により監事が招集する場合を除き、理事長が必要と認めるときに招集する。                      4 同左</p> <p>2 理事長は、理事現在数の3分の1以上又は監事から会議の目的である事項を示した文書をもって理事会の請求があつたときは、その請求があつた日から14日以内に招集しなければならない。</p>

変 更 案	現 行
<p>3 理事会を招集するときは、会議の日時、場所、目的及び審議事項を記載した書面をもって、少なくとも開催日の7日前までに理事に通知しなければならない。ただし、緊急の必要があるときは、あらかじめ理事会で定めた方法により通知することができる。</p>	<p>3. 同左</p>
<p>(理事会の議決事項)</p>	<p>(理事会の議決事項)</p>
<p>第32条 理事会は、この定款に別に定めるもののほか、次の事項を議決する。</p> <p>(1) 総会に付議すべき事項</p> <p>(2) 総会の議決した事項の執行に関する事項</p> <p>(3) その他総会の議決を要しない会務の執行に関する事項</p>	<p>第31条 同左</p>
<p>(常務理事会の構成)</p>	<p>(常務理事会)</p>
<p>第33条 常務理事会は、理事長、副理事長、専務理事及び常務理事をもって構成する。</p>	<p>第32条 常務理事会は、理事長、副理事長、専務理事及び常務理事をもって構成し、理事長が必要と認めたときに招集する。</p>
<p>(常務理事会の開催)</p>	
<p>第34条 常務理事会は、通常常務理事会及び臨時常務理事会の2種とする。</p> <p>2 通常常務理事会は、毎年2回以上開催する。</p> <p>3 臨時常務理事会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。</p> <p>(1) 理事長が必要と認めたとき。</p> <p>(2) 常務理事会構成員現在数の3分の1以上から会議の目的である事項を記載した書面をもって招集の請求があったとき。</p>	
<p>(常務理事会の招集)</p>	
<p>第35条 常務理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事長は、前条第3項第2号の規定による請求があったときは、その日から14日以内に臨時常務理事会を招集しなければならない。</p> <p>3 常務理事会を招集するときは、会議の日時、場所、目的及び審議事項を記載した書面をもって、少なくとも開催日の7日前までに常務理事会構成員に通知しなければならない。ただし、緊急の必要があるときは、あらかじめ常務理事会で定めた方法により通知することができる。</p>	
<p>(常務理事会の議決事項)</p>	<p>(常務理事会の議決事項)</p>
<p>第36条 常務理事会は、この定款に別に定めるもののほか、次の事項を議決する。</p> <p>(1) 理事会から委任された事項</p> <p>(2) 理事会に提出する議案</p> <p>2 前項第1号の議決事項は、次の理事会に報告しなければならない。</p>	<p>第33条 同左</p>
<p>(規定の準用)</p>	<p>(規定の準用)</p>
<p>第37条 理事会については、第26条から第28条までの規定を準用する。この場合において、これらの規定中「総会」とあるのは「理事会」と、「代議員」とあるのは「理事」と読み替えるものとする。</p> <p>2 常務理事会については、第26条から第28条まで並びに第29条第2項の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「総会」又は「理事会」とあるのは「常務理事会」と、「代議員」又は「理事」とあるのは「常務理事会構成員」と読み替えるものとする。</p>	<p>第34条 理事会については、第27条から第29条までの規定を準用する。この場合において、これらの規定中「総会」とあるのは「理事会」と、「代議員」とあるのは「理事」と読み替えるものとする。</p> <p>2 常務理事会については、第27条から第29条まで並びに第30条第3項及び第4項までの規定を準用する。この場合において、これらの規定中「総会」又は「理事会」とあるのは「常務理事会」と、「代議員」又は「理事」とあるのは「常務理事会構成員」と読み替えるものとする。</p>
<p>以下、現行条文を3条づつ繰り下げる。</p>	

変 更 案	現 行
<p>(財産の管理)</p> <p>第40条 本会の財産は、理事長が管理し、その管理方法は総会の議決を経て、理事長が別に定める。</p> <p>(事務局)</p> <p>第52条 本会に、事務を処理するため事務局を置く。 2 事務局に関する規定は、理事会の議決を経て別に定める。</p>	<p>(財産等の管理)</p> <p>第37条 本会の財産は、理事長が管理し、その管理方法は理事会の議決を経て、理事長が別に定める。</p> <p>(事務局)</p> <p>第49条 本会に、事務を処理するため事務局を置く。 2 事務局に関する規定は、理事会の議を経て別に定める。</p>

## 第7号議案 役員補選に関する件

定款第15条に規定する役員（理事）について、同第16条第1項の規定により選任を行う。

### 1. 理 事 （1名）



総会閉会後の懇親会で祝辞を述べる北側国土交通大臣

左から北側国土交通大臣、川口理事長、藤野副理事長



# 全日本不動産住宅ローンに JMB提携型が新たに加わります!

月刊不動産4月号および6月号におきまして、すでに「全日本不動産住宅ローン・りそな銀行提携型」についてご案内をしておりますが、このたび「りそな銀行提携型」に加えて、新たに(株)ジェイ・モーゲージバンク (JMB) と提携し、「全日本不動産住宅ローン・JMB提携型」をご提供することとなりました。

これにより、全日本不動産住宅ローンは大きく2タイプの住宅ローンを提供することとなり、消費者にとっては選択肢が増え、会員にとっても顧客へ提供するローンが増えることで円滑な取引が実現するものと思われま。会員の皆様には、積極的にご利用いただきますようお願い申し上げます。

「全日本不動産住宅ローン・JMB提携型」につきましては、下記のとおりです。

## ● J M B 提 携 型 ロ ー ン ●

### 取扱商品

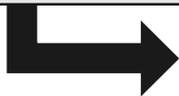
### 【フラット35】 (公庫買取型)

お借り入れからご返済まで金利は変わりません。最高8,000万円までお借り入れ可能。住宅の質に対しても安心。保証料・保証人・登録免許税(抵当権設定)不要。繰上返済手数料不要。返済口座は全国の郵便局・金融機関が利用可能。

#### フラット35 商品概要

#### 【フラット35】 Aタイプ

毎月の返済を抑えたい方に最適  
融資金利：2.941% (5月適用金利)  
融資手数料：融資額×2.1% (通常時)



提携により、通常時の融資手数料が0.2%優遇され、「融資額×1.9%」となります。キャンペーン期間中(4月～9月の予定、融資手数料:融資額×1.5%)の場合は、0.1%優遇され、「融資額×1.4%」となります。(現在1.4%でお取扱中です)

#### 【フラット35】 Bタイプ

借入時の初期費用を抑えたい方に最適  
融資金利：3.14% (5月適用金利)  
融資手数料：52,500円

Bタイプにつきましては、優遇措置はございません。

### つなぎ融資

フラット35の融資金額の範囲内で原則3,000万円まで利用可能。

### あわせ融資

頭金がない方でも、フラット35ご利用にあわせて80%を超える部分について利用が可能。保証料不要、保証人も原則不要。

※あわせ融資は、スルガ銀行「スルガ(フラット35)あわせ住宅ローン」を提供いたします。また、このほかにも諸費用ローン、おまとめローンもございます。これらの商品はJMB住宅ローンフラット35をご利用される方のみ利用可能です。

#### 取扱エリア

当面は、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県にてお取り扱いを致します。順次、全国に拡大していく予定です。

#### 取扱物件

当面は新築マンション及び新築戸建住宅の建築及び販売が対象となります。

#### 取扱開始時期

6月より(予定)

## 株式会社ジェイ・モーゲージバンク

設立 平成16年9月1日

所在地 〒105-0004 東京都港区新橋1-18-16 日本生命新橋ビル2F

TEL 03(3509)7815 FAX 03(3591)7885

貸金業登録番号 東京都知事(1)第28958号

協会番号 東京都貸金業協会会員 第05982号

ホームページ <http://j-mb.jp/>

地方本部の  
動き

鹿児島県本部

観光かごしま  
新時代の幕開け



(社)全日本不動産協会鹿児島県本部  
(社)不動産保証協会鹿児島県本部  
本部長 森田 幹夫

鹿児島県は、温帯から亜熱帯までの温暖な気候が広がる南北600kmに及ぶ広大な県土の中に、世界的にも有名な活火山の桜島、神話の舞台の霧島連山、世界遺産に登録された屋久島を代表とする美しい自然、我が国唯一の天然砂むし温泉で有名な「指宿」をはじめとする良質で豊富な温泉、西郷隆盛や大久保利通を輩出し、明治維新を成し遂げた個性ある歴史、大島紬や薩摩焼などの文化・伝統工芸など多様で特色ある優れた観光資源を数多く有しています。



桜島



郷土料理



指宿の天然砂むし温泉

屋久島杉



薩摩焼



霧島連山



道の駅「くにの松原おおさき」

写真協力：(社)鹿児島特産品協会、観光かごしま大キャンペーン推進協議会、鹿児島県

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付  
(平成18年5月)

宅地建物取引業法第64条の8に基づき、弁済業務保証金の還付手続きを東京法務局に行い、還付額を当該認証申出者に返還した。

還付日	件数	還付額(円)
5月15日	7件	15,515,432

2. 弁済業務保証金の取戻し  
(平成18年5月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、退会等の事由により社員の地位を失った者に対する弁済業務保証金返還のため取戻し手続きを東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
5月1日	42件	23,400,000
5月19日	32件	19,200,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告  
(平成18年5月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
5月8日	号外106号	5件
5月19日	号外115号	27件

平成18年度 第1回弁済委員会審査結果

平成18年4月25日  
社団法人 不動産保証協会

整理番号	本 部 名	会 員 名	代 表 者	申出債権額 (単位：円)	弁済限度額 (単位：円)	認 証 可否	弁済決定額 (単位：円)	備 考
18-1	東 京 都	(株)公信トラスト	日高 時己	290,000	10,000,000	認 証	290,000	売主会員業者が、自己の所有に属さない競売物件を落札することを前提とした他人所有土地について、申出人に移転登記できると信用させた上で、売買代金等を支払わせ、着服した事案
18-2				4,275,000		認 証	4,275,000	
18-3				4,065,423		認 証	4,065,423	
18-4				921,535		認 証	921,535	
18-5				448,042		認 証	448,042	
18-6	大 阪 府	花枝農林住宅販売(株)	花枝 妙子	4,890,000	10,000,000	認 証	4,890,000	会員業者との間で自己所有物件の売却と住替用物件の購入契約を締結したところ、申出人が購入を予定した物件に設定されていた抵当権が抹消されず競売手続きが実行され、購入契約が履行できなくなったため、損害の補填を求めた事案
合 計							14,890,000	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	2社 6件	14,890,000円

\*\*\*\*\* 不動産コンサルティング技能試験 \*\*\*\*\*

「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、(財)不動産流通近代化センターが平成4年に国土交通大臣の認定を受けスタートした審査・証明事業です。この制度は、不動産コンサルティングを行うために必要な知識及び技能に関する試験を行い、試験に合格し登録要件を満たした方を「不動産コンサルティング技能登録者」として当センターに登録し、「不動産コンサルティング技能登録証」等を交付することにより、一定水準の知識及び技能を有していることを証明するものです。

不動産に関するニーズの多様化に伴い、ますます不動産コンサルティング能力の必要性が高まっています。ぜひこの機会にチャレンジされますようご案内いたします。

-----《平成18年度「不動産コンサルティング技能試験」実施概要》-----

- ◆申込受付期間 平成18年8月1日(火)～8月31日(木)
- ◆試験日 平成18年11月12日(日)
- ◆受験料 30,000円(うち消費税1,428円)
- ◆試験地 札幌、仙台、東京、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡
- ◆試験内容
  - ◇択一式試験(50問・四肢択一式)
    - 事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目
  - ◇記述式試験
    - 【必修】実務、事業、経済の3科目
    - 【選択】金融、税制、建築、法律の中から1科目選択
- ◆試験合否基準 択一式及び記述式試験の合計200点満点中の一定以上の得点
- ◆合格発表日 平成19年1月15日(月)
- ◆受験資格 次の①又は②のいずれかに該当する方
  - ①宅地建物取引主任者資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方
  - ②不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方
 ※なお、技能登録のためには、不動産に関する実務経験など一定の要件が必要です。

詳しくは、(財)不動産流通近代化センター

ホームページ <http://www.kindaiika.jp/> TEL 03-3986-0810 FAX 03-3986-8420 まで  
電話受付時間 平日9:30～12:00、13:00～17:00



## 全日・保証 有川誠二 事務局長就任

藤井秀臣全日・保証事務局長の後任として、7月1日より有川誠二事務局長が就任されました。

有川事務局長は、昭和42年旧建設省入省。平成3年四国地方建設局総務部会計課長、同8年日本下水道事業団総務部会計課長、同11年建設省大臣官房文書課長補佐、同13年国土交通省国土交通大学校総務課長、同17年(財)不動産流通近代化センター教育事業運営部長を歴任されました。

## 行政処分を受けた適合証明機関への対応について

### 1.フラット35

- ・平成18年5月29日付けで指定取消しを受けた「イーホームズ(株)」について  
公庫とイーホームズ(株)との適合証明業務に関する協定は、平成18年5月31日をもって解除します。なお、物件検査の受付は停止しております。
- ・平成18年5月29日付けで業務停止の命令を受けた「日本ERI(株)」について  
業務停止命令に基づき、確認検査に係る契約を新たに締結する行為等が行えない床面積の合計500㎡を超える建築物の設計検査の申請について、平成18年6月13日から平成18年9月12日までの3か月間停止します。

### 2.公庫融資

- ・平成18年5月29日付けで指定取消しを受けた「イーホームズ(株)」について  
公庫とイーホームズ(株)との業務委託に関する契約は、平成18年5月31日をもって解除します。なお、工事審査の受付は停止しております。
- ・平成18年5月29日付けで業務停止の命令を受けた「日本ERI(株)」について  
業務停止命令に基づき、確認検査に係る契約を新たに締結する行為等が行えない床面積の合計500㎡を超える建築物の設計審査の申請について、平成18年6月13日から平成18年9月12日までの3か月間停止します。

平成18年7月1日より

## 設計図書等がない木造の中古住宅でも、 【フラット35】の耐久性基準に関する審査が可能になります。

耐久性があると見込まれるにもかかわらず、耐久性基準を確認する設計図書等が保管されていないために【フラット35】の適合証明申請を行えないケースがありましたので、設計図書等による耐久性基準の確認ができない場合の審査方法を新たに決めました。

この審査方法  
をご利用いただける  
**住宅の条件**

- ・木造住宅又は枠組壁工法住宅であること  
丸太組構法住宅はご利用いただけません。  
耐火構造及び準耐火構造の住宅は耐久性基準の確認は不要です。
- ・一戸建て又は連続建ての住宅であること
- ・小屋裏点検口及び床下点検口が設けられていること  
その他小屋裏や床下に通じる開口部が設けられていることでも可能です。

お問い合わせ先



### 訃報

全日常任相談役、保証参与、元埼玉県本部長 澤田 正一氏におかれましては、平成18年6月5日(月)ご逝去されました。(享年81歳)

ここに謹んで哀悼の意を表するとともに、多年のご功績に対して敬意を表し、衷心よりご冥福をお祈り申し上げます。



地方 本部活動

北海道本部

- 5/12(金)・地区部会通常総会 [他16(火)]
- 5/15(月)・会館管理委員会
- 5/16(火)・常任理事会
- 5/19(金)・通常総会

青森県本部

- 5/12(金)・研修委員会
- 5/17(水)・支部苦情相談
- 5/18(木)・支部市役所無料相談
- 5/19(金)・理事会  
・通常総会

岩手県本部

- 5/9(火)・通常総会
- 5/19(金)・役員会 [他25(木)]
- 5/25(木)・入会審査会

宮城県本部

- 5/2(火)・求償委員会
- 5/10(水)・無料相談 [他17(水)、24(水)、31(水)]
- 5/11(木)・入会審査委員会 [他31(水)]
- 5/16(火)・理事会
- 5/19(金)・全日本不動産住宅ローンの提携説明並びに商品説明会  
・通常総会
- 5/24(水)・流通推進委員会・マルチメディア部会合同委員会

秋田県本部

- 5/29(月)・新入会員事務所調査

山形県本部

- 5/18(木)・理事会
- 5/24(水)・通常総会

福島県本部

- 5/10(水)・総務委員会
- 5/12(金)・公取総務委員会・理事会
- 5/22(月)・通常総会  
・理事会

茨城県本部

- 5/9(火)・常務理事会  
・通常総会  
・法定教育研修会
- 5/12(金)・入会審査会 [他23(火)]

- ・入会説明会 [他23(火)]

栃木県本部

- 5/10(水)・総務委員会 [他17(水)]
- 5/16(火)・入会調査
- 5/23(火)・通常総会
- 5/30(火)・入会説明会

群馬県本部

- 5/10(水)・無料相談  
・綱紀・資格審査委員会
- 5/18(木)・理事会
- 5/19(金)・入会説明会
- 5/24(水)・通常総会  
・全日本不動産住宅ローン説明会

埼玉県本部

- 5/9(火)・総務委員会 [他30(火)]
- 5/16(火)・支部取引主任者講習会
- 5/23(火)・通常総会
- 5/25(木)・取引相談委員会

千葉県本部

- 5/8(月)・通常理事会
- 5/11(木)・総会運営委員会  
・資格審査委員会
- 5/12(金)・入会審査委員会 [他25(木)]  
・流通推進委員会 [他19(金)]
- 5/15(月)・入会説明会 [他22(月)、29(月)]  
・教育研修委員会
- 5/17(水)・組織委員会
- 5/18(木)・支部監査会
- 5/19(金)・財務委員会
- 5/25(木)・通常総会  
・常務理事会
- 5/29(月)・無料相談

東京都本部

- 5/9(火)・入会資格審査委員会 [他22(月)]  
・幹部会
- 5/10(水)・取引主任者法定研修会  
・法律相談 [他17(水)、他24(水)]
- 5/11(木)・入会説明会 [他17(水)]  
・取引相談委員会聴聞会 [他25(木)]
- 5/15(月)・関東地区協議会監査会
- 5/18(木)・通常総会
- 5/26(金)・関東地区協議会常任委員会  
・関東地区協議会役員総会
- 5/29(月)・入会促進特別委員会  
・IT促進特別委員会

神奈川県本部

- 5/11(木)・支部長委員長会議  
・理事会
- 5/15(月)・取引相談委員会 [他26(金)]
- 5/19(金)・通常総会

- 5/23(火)・広報委員会
- 5/25(木)・組織委員会
- 5/29(月)・綱紀委員会

山梨県本部

- 5/9(火)・理事会
- 5/16(火)・通常総会
- 5/23(火)・総務委員会
- 5/24(水)・教育研修委員会 [他25(木)]
- 5/26(金)・取引相談・業態調査
- 5/29(月)・入会資格審査委員会

新潟県本部

- 5/10(水)・ゼネット研修会
- 5/22(月)・総会打合せ会議
- 5/24(水)・臨時理事会  
・法定研修会  
・通常総会

富山県本部

- 5/19(金)・公取協総務委員会  
・研修委員会
- 5/24(水)・通常総会  
・法定義務研修会

石川県本部

- 5/18(木)・研修会  
・通常総会
- 5/29(月)・理事会

長野県本部

- 5/8(月)・支部通常総会 [他9(火)、13(土)]
- 5/15(月)・通常総会

岐阜県本部

- 5/15(月)・通常総会  
・理事会

静岡県本部

- 5/10(水)・支部無料相談 [他16(火)、24(水)]
- 5/24(水)・通常総会
- 5/31(水)・綱紀・取引相談委員会

愛知県本部

- 5/1(月)・全日本不動産住宅ローン説明会
- 5/2(火)・支部総会 [他8(月)、9(火)、10(水)]
- 5/12(金)・新入会オリエンテーション  
・総会準備委員会
- 5/16(火)・資格審査委員会
- 5/18(木)・総会合同特別委員会
- 5/22(月)・通常総会
- 5/26(金)・中部・北陸地区協議会本部会長会議  
・中部・北陸地区協議会運営委員会

三重県本部

- 5/10(水)・合同理事会

5/16(火)・通常総会

## 滋賀県本部

5/15(月)・運営会議  
・理事会 [他19(金)]

5/19(金)・通常総会  
5/29(月)・入会審査会

5/31(木)・部落解放研究滋賀県集会実行委員会総会

## 京都府本部

5/2(火)・無料相談 [他16(火)]  
5/8(月)・青年部平成18年度報告会  
5/9(火)・入会審査 [他23(火)]  
・運営会議

5/15(月)・通常総会  
5/16(火)・取引相談委員会  
5/22(月)・会員義務研修会

## 大阪府本部

5/1(月)・快適住宅フェア2006実行特別委員会(～6)

5/9(火)・運営会議  
5/10(木)・入会申込締切  
・取引相談委員会[他17(水)、24(木)]

5/11(木)・求償委員会  
5/12(金)・入会審査会  
5/15(月)・入会希望者研修会

5/16(火)・通常総会  
・総役員会  
5/17(水)・福利厚生・ゴルフ大会  
・無料相談

5/29(月)・入会者実務研修会  
5/31(木)・認証上申審査会

## 兵庫県本部

5/2(火)・総務委員会  
・事務局職員打合せ会  
・事務局定例会議  
5/8(月)・宅建講座[他10(水)、11(木)、15(月)、18(木)、22(月)、24(水)、25(木)、29(月)]  
5/9(火)・全日本不動産住宅ローン説明会  
・ユースネット倶楽部委員会 [他23(火)]

5/12(金)・支部苦情委員会  
5/19(金)・入会審査委員会  
・基本問題検討特別委員会  
・合同常務理事会

5/22(月)・尼崎市不法屋外広告撤去作業 [他23(火)、25(木)、26(金)]

5/23(火)・通常総会  
5/25(木)・入会者実務研修会

## 奈良県本部

5/15(月)・総会前打合せ

5/18(木)・通常総会

## 和歌山県本部

5/10(水)・理事会  
5/17(水)・通常総会

## 鳥取県本部

5/15(月)・理事会  
5/24(水)・通常総会

## 島根県本部

5/17(水)・通常総会  
5/19(金)・しまねUIターン住宅相談員説明会 [他22(月)、23(火)]

## 岡山県本部

5/15(月)・常務会  
・理事会  
5/16(火)・支部通常総会  
5/30(火)・通常総会

## 広島県本部

5/9(火)・審査委員会  
・定例理事会  
5/12(金)・綱紀委員会  
5/17(水)・通常総会

## 山口県本部

5/2(火)・苦情受付  
5/8(月)・監査会  
5/12(金)・業務監査  
5/18(木)・聴聞会  
5/23(火)・理事会  
5/25(木)・通常総会

## 徳島県本部

5/1(月)・苦情処理委員会  
5/9(火)・無料相談 [他19(金)、26(金)、29(月)]  
5/10(水)・通常総会  
・研修会  
・理事会

## 香川県本部

5/1(月)・無料相談 [他8(月)、15(月)、29(月)]  
5/15(月)・四国地区協議会役員総会  
5/18(木)・理事会  
5/22(月)・通常総会

## 愛媛県本部

5/9(火)・取引相談委員会  
・合同理事会  
5/11(木)・常務理事会  
5/12(金)・理事会  
5/17(水)・通常総会

## 高知県本部

5/10(水)・無料相談 [他24(水)]  
・入会審査面接会 [他17(水)]  
5/16(火)・通常総会  
5/17(水)・不動産広告審査会

## 福岡県本部

5/9(火)・役員審査委員会  
5/16(火)・常務理事会  
5/17(水)・理事会  
・通常総会  
5/19(金)・取引相談委員会  
5/22(月)・入会審査委員会

## 佐賀県本部

5/16(火)・総務委員会  
5/18(木)・無料相談 [他23(火)]  
5/19(金)・理事会  
・法定研修会  
・通常総会  
5/22(月)・財務委員会

## 長崎県本部

5/11(木)・入会審査委員会  
5/17(水)・取引相談委員会  
5/19(金)・理事会  
・研修会  
・通常総会

## 熊本県本部

5/9(火)・理事会 [他23(火)]  
・法定研修会  
・通常総会  
5/10(水)・苦情取引相談 [他31(木)]  
5/30(火)・綱紀委員会  
・活性化委員会  
・特別委員会

## 大分県本部

5/24(水)・ゴルフコンペ  
5/25(木)・通常総会  
・研修会

## 宮崎県本部

5/15(月)・理事会  
・研修会  
・通常総会

## 鹿児島県本部

5/22(月)・三役会  
5/24(水)・理事会  
・通常総会  
・法定研修会

## 沖縄県本部

5/25(木)・通常総会

平成18年5月 新入会者名簿

都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称	
北海道	札幌市	(有)ニックス	東京都	新宿区	大京倉庫(株)	
	札幌市	(株)北日本ホームクリエイト		神奈川県	横浜市	遠藤ハウジング
	札幌市	(有)協坂工務店			藤沢市	ワールドギア(有)
	札幌市	(株)綺羅			横浜市	(株)アクトホーム
宮城県	仙台市	(株)デンコードー	横浜市		(有)フィールズ	
	仙台市	プロパティ・マネジメント・アドバイザーズ(株)	平塚市	(有)神奈川建設		
	仙台市	(有)東建ハウジング	小田原市	(有)アニマート		
山形県	新庄市	彩の不動産企画	相模原市	(有)アスカ		
	茨城県	小美玉市	(有)ブラステン	横浜市	(有)ハナ・コーポレーション	
つくば市		(有)つくばTXプランニング	富山県	黒部市	宮崎建設(株)	
北茨城市		(有)ライフ ワン		静岡県	富士市	K.S不動産企画
群馬県	伊勢崎市	(有)マイプラン	沼津市		(有)ベストインデックス	
	高崎市	(有)サンガーデン	愛知県	名古屋市	なごみ：プランニング	
	前橋市	渋沢ハウステック(株)		稲沢市	(株)ネクサス	
	前橋市	(有)なごみ	滋賀県	湖南市	(有)建築工房TAKE	
埼玉県	坂戸市	フジリアルエステート(株)	栗東市	山本不動産		
	鶴ヶ島市	オサダ不動産(株)	京都府	綾部市	(株)DMコンサルタント	
	北本市	アルファホーム		京都市	(有)プロスココーポレーション	
	桶川市	(有)三協ハウジング		京都市	(有)グローバルサービス	
	東松山市	(有)小林建設	大阪府	寝屋川市	(有)天正開発	
	さいたま市	(株)塩浦		大阪市	(株)城照	
川口市	(有)篠建	大阪市		(有)戎総合開発		
千葉県	船橋市	(有)開成		大阪市	(有)セブリエステート	
	東金市	(株)タケヒサ		大阪市	(株)ホームトラスト	
	市原市	(有)大協地建		大阪市	(株)マクロス・ジャパン	
	柏市	(株)日本エフビー総合企画		大阪市	(有)A.M.コーポレーション	
	松戸市	ベガ・テクニカル・コンストラクション(株)		枚方市	(有)みずひき	
	船橋市	(有)馬関建設		箕面市	成友ホーム	
	船橋市	(有)ファーストワン		大阪市	(有)クリエ	
	千葉市	(株)アビリティーホーム		大阪市	(株)ワークス	
	千葉市	(株)ヨコド建設		大阪市	(株)エイグランド	
	袖ヶ浦市	(株)K・Yコーポレーション		吹田市	ネクスプロス(株)	
東京都	千葉市	リビングサポート		堺市	(株)日本精進不動産	
	台東区	(株)リード・カンパニー		大阪市	(有)イスト	
	目黒区	(有)プラント・フィールド		枚方市	(有)SGK	
	新宿区	(株)リパティ	大阪市	(有)ジェイプラン		
	千代田区	イーグルマトリックスコンサルティング(株)	堺市	ソナエステート		
	世田谷区	(株)アーティカル	大阪市	(有)アートライフ		
	板橋区	(有)伊藤計画	高槻市	グッドライフ		
	渋谷区	(株)若蓮エステート	大阪市	(有)LAND WELFARE		
	豊島区	(有)水光社販売	大阪市	サンキューホーム		
	中央区	(株)東理ホールディングス	大阪市	(株)リムズ		
	中央区	アーバンデベロップメントコンサルタンツ(有)	守口市	城屋住宅流通		
	西東京市	(有)T,S・PLANNING	大阪市	城屋住宅流通		
	渋谷区	(有)新宿不動産市場	兵庫県	尼崎市	(有)ワイドホーム	
	江戸川区	(有)ホームリナー		西宮市	エステート今津	
	港区	京王興産(株)		神戸市	(有)カームフォーメーション	
	港区	MIDLAND CREATION(有)		神戸市	(有)てみじか住宅	
	江戸川区	(有)磯部住建	尼崎市	(株)レリカム		
	府中市	(有)ミツヤ総合企画	奈良県	吉野郡	(有)川北商事	
	江戸川区	(有)TYエステート		北葛城郡	エステート藤井	
	渋谷区	(有)アトラスエージェンシー	和歌山県	西牟婁郡	森不動産	
	渋谷区	(株)S・T・Uインベストメント		岡山県	倉敷市	(有)ブルーアース
	港区	(有)オフィスタモン	岡山市		(有)ワイ・エム・ネットワーク	
	新宿区	(有)雄山興産	広島県	広島市	(有)ミカド都市開発	
	町田市	アイスタイル21(有)		広島市	(有)全農林	
	港区	(株)パルエージェンシー		広島市	(株)デイント	
	中央区	(株)ディー・マックス	山口県	下関市	(株)東昇	
	中央区	(株)T.D.S	高知県	高知市	花の興産	
新宿区	(株)サポートエムエル	福岡県		糟屋郡	ユース不動産(有)	
大田区	江口事務所		佐賀県	鹿島市	永恵不動産	
港区	(有)リアルノーツ	三養基郡		(有)大和開発不動産		
葛飾区	Y・C・J投資顧問(有)	長崎県	長崎市	(有)西村真珠養殖場		
渋谷区	(有)レガート		熊本県	熊本市	Kカンパニー	
渋谷区	(有)レア	宮崎県		宮崎郡	金丸住宅	
中央区	住まいる(有)	沖縄県	那覇市	湯川不動産		
江東区	コレムラ建設(株)		那覇市	(有)イトミン		

※都道府県ごとの入会順により掲載

5月

## 会の活動及び各種会議の要旨

## 全日・保証合同

## ■常務理事会

日時 平成18年5月11日(木)  
12時～15時

## 内容 【審議事項】

1. 平成17年度事業報告に関する件
2. 平成17年度決算報告に関する件
3. 平成17年度監査報告に関する件
4. 理事長推薦理事候補者に関する件
5. 第55回通常総会に関する件
6. 全日本不動産住宅ローンに関する件
7. 地方本部会員処分規定一部変更に関する件
8. 入会者に関する件(3月・4月)

## 【報告事項】

1. 創立55周年記念式典に関する件
2. 平成18年度地区協議会運営費に関する件
3. 不動産賃貸管理士資格制度に関する件
4. 第42回全国不動産会議山形県大会講師に関する件
5. 平成18年3月末入退会状況
6. 平成18年3月末会費納入状況

## ■広報委員会委員長会議

日時 平成18年5月15日(月)  
14時～16時

内容 1. 5月号の結果報告に関する件

2. 6月号の進捗状況に関する件
3. 7月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

## (社)全日本不動産協会

## ■モーゲージ部会

日時 平成18年5月10日(水)  
15時～17時

内容 1. 全日本不動産住宅ローン(JMB提携型)に係る提携に関する件

## ■法務税制委員会

日時 平成18年5月11日(木)  
10時～11時30分

内容 1. 平成19年度土地・住宅関係税制改正要望案(重点項目)に関する件  
2. その他の件

## ■理事会

日時 平成18年5月12日(金)  
12時30分～15時

内容 常務理事会と同じ

## (社)不動産保証協会

## ■理事会

日時 平成18年5月12日(金)  
10時～12時

内容 【審議事項】  
1. 平成17年度事業報告に関する件

2. 平成17年度決算報告に関する件
3. 平成17年度監査報告に関する件
4. 理事補選等に関する件
  - ①理事補選に関する件
  - ②事務局人事に関する件
5. 第33回通常総会に関する件
6. 地方本部会員処分規定一部変更に関する件
7. 入会者に関する件(3月・4月)

## 【報告事項】

1. 創立35周年記念式典に関する件
2. 平成18年度地区協議会運営費に関する件
3. 第42回全国不動産会議山形県大会講師に関する件
4. 弁済委員会認証審査結果に関する件(平成17年度第11回)
5. 平成18年3月末入退会状況
6. 平成18年3月末会費納入状況

## ■弁済委員会

日時 平成18年5月25日(木)  
12時～16時

内容 1. 認証案件審査に関する件  
2. 訴訟継続案件に関する件

## ■綱紀委員会

日時 平成18年5月31日(水)  
12時30分～17時

内容 1. 会費未納による除名申請に関する件

## 平成18年度マンション管理士試験の実施について

平成18年度マンション管理士試験が下記のとおり実施されます。

## 1. 試験期日及び時間

平成18年11月26日(日)午後1時～午後3時

## 2. 受験案内書

## (1) 配布時期

平成18年8月21日(月)から

## (2) 配布方法

財団法人マンション管理センター(各支部を含む)並びに都道府県及び政令指定都市において配布する。また、財団法人マンション管理センターのホームページに掲載する受験案内書をダウンロードすることにより入手することもできる。

## 3. 受験申込み

## (1) 申込期間

平成18年9月4日(月)～平成18年9月29日(金)

## (2) 申込方法

受験手数料(9,400円)を財団法人マンション管理センターが指定する払込用紙を用い、郵便振替又は銀行振込により納付し、受験申込書類を平成18年9月4日(月)から平成18年9月29日(金)(当日消印有効)までの間に財団法人マンション管理センターへ郵送する。

## 4. お問い合わせ

財団法人マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階  
詳しくは、電話03-3222-1611(試験案内専用電話)まで



# 5月の事務局日誌

合同会議等 (社) 全日本不動産協会 (社) 不動産保証協会

日	合同会議等	(社) 全日本不動産協会	(社) 不動産保証協会
1 月		1日(月)・流通推進委員会	
2 火			
3 水			
4 木			
5 金			
6 土			
7 日			
8 月			
9 火		9日(火)・全日サイト作業部会	
10 水		10日(水)・不動産賃貸管理士資格制度特別委員会 ・モーゲージ部会	
11 木	11日(木)・常務理事会	・4団体・4機構レインズ検討ワーキング 11日(木)・法務税制委員会	11日(木)・第1124回弁済業務保証金分担保金供託 (主たる事務所57件、従たる事務所5件) 於 東京法務局
12 金		12日(金)・理事会	12日(金)・理事会
13 土			
14 日			
15 月	15日(月)・広報委員長会議	15日(月)・平成19年度 税制要望ヒアリング	
16 火			
17 水			
18 木			18日(木)・第1125回弁済業務保証金分担保金供託 (主たる事務所51件、従たる事務所14件) 於 東京法務局
19 金			
20 土			
21 日			
22 月			
23 火		23日(火)・4団体・4機構レインズ検討ワーキング正副座長会	
24 水		24日(水)・不動産賃貸管理士資格講習・試験(～25 大阪)	
25 木			25日(木)・第1126回弁済業務保証金分担保金供託 (主たる事務所33件、従たる事務所7件) 於 東京法務局 ・弁済委員会
26 金			
27 土	27日(土)・APLECバンコク総会 (～6月1日)		
28 日			
29 月			
30 火		30日(火)・賃貸不動産管理業務推進連絡協議会 於：流通近代化センター	
31 水	31日(水)・綱紀委員会		31日(水)・綱紀委員会

全日共済会では、会員に対して終身にわたっての保障を実現するため生命共済保障事業を行っています。

共済事業の運営にあたっては、平成8年7月より生命保険会社に制度を委託しております。

平成15年4月より、会員の皆様に対して一層有利になるように制

度の一部改定を実施し、福利厚生の実現を図りました。

今後も会員の皆様方への有利となるような共済会運営を図ってまいります。

その他、詳細については別途共済会規約で定められております。

1. 18歳～75歳の会員に対する生命共済保障

共済金給付内容	支給条件	共済金額
① 一般死亡共済金	病気で死亡したとき又は高度障害に認定されたとき	100万円
② 災害死亡共済金	不慮の事故で、その日から起算して180日以内に死亡及び高度障害に認定されたとき又は法定伝染病により死亡したとき	200万円
③ 災害による障害共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に障害を受けたとき	100万円 ×10%～100%
④ 災害入院共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に5日以上120日までの入院をしたとき	1,500円 ×入院日数

※左記①～④は団体定期保険(主契約及び災害保障特約100万円)により給付の準備を行っています。

※共済金は、共済会規約に基づき委託保険会社から直接ご遺族・ご本人にお支払いします。

※共済金特別支払事項に該当する場合は、上記の給付金額が減額されます。

◇上記生命共済保障の運営は三井生命保険相互会社に委託しております。

2. 76歳以上の会員に対する生命共済保障

① 会員資格5年未満を有する者が死亡したとき

..... 10万円

② 会員資格5年以上10年未満を有する者が死亡したとき

..... 30万円

③ 会員資格10年以上を有する者が死亡したとき

..... 100万円

※76歳以上の会員に対する生命共済保障は、自家共済で給付を行っています。

自家共済からの給付の場合は地方本部経由にてお渡しいたします。

会員が亡くなられた場合、共済金をご遺族に対し支払われます。原則は配偶者。配偶者がいない場合はお子様が受取人になっていただきます。

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度(1,000万円)

◎ご利用になっていませんか? ○手付金等保管制度

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

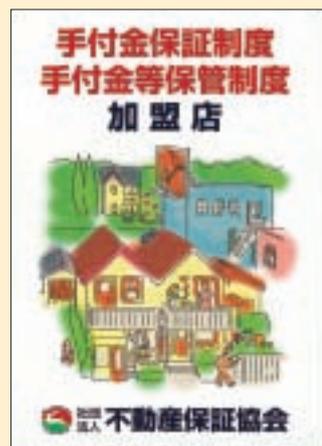
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.zennichi.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

このステッカーが目印です。  
お客様も安心!



Monthly Column

# 賃貸住宅の敷金精算 ～福岡の「敷引き」慣習に変化～

賃貸住宅の敷金精算については、国土交通省のガイドラインや東京都条例（東京ルール）、各地での判例などを背景に、不動産会社の取り組み方が変わってきた。慣習のひとつである「敷引き」では「消費者契約法違反で敷引き無効」とする判決も出されている。「敷金・敷引き」を主流とする福岡（一部地域）では、見直す動きが出ている。

福岡市天神の不動産会社は「従来の敷引きに代わって礼金を設定した物件や、敷金・礼金ゼロなど、様々なパターンが混在しているのが現状」と話す。

敷引き特約は、入居時に預けた敷金から一定額を退去時に差し引くこと。相場は「単身者用が敷金3～4か月・敷引き2～3か月、ファミリータイプが敷金4か月・敷引き3か月」（同市内の不動産会社）という。

同市内の不動産会社は、「昨年、福岡地裁で、敷引きの一部は無効との判決が出されて以降、変わってきたと感じる。入居者の意識も高くなってきた」「同じ物件でも、家賃や敷金の額に変化をつけて入居者に選択してもらう方法をとっている。例えば、①家賃5万円、敷金4か月、敷引き3か月、②家賃5万2,000円、敷金1か月、敷引きゼロ…のように。これは、初期費用を減らしたいという消費者のニーズも強くなってきていることもあるため」と話す。

一方、「現時点では、大きな変化は感じていない。これまで続いてきた慣習だから、急激には変わらないと思う。入居者からの質問も特には増えてはいない」（市内の仲介会社）という意見もあった。ただ、「退去時の修繕費用については、どの額が妥当であるかという観点は求められるようになるのではないか」（同）。

福岡県の不動産関連団体では、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をベースに敷金精算を行うように会員に呼びかけている。

また、敷引き特約についても、敷引き額が入居者の過度な負担にならないように配慮することなども求めた。昨年12月には、「敷金精算における同意書」の雛型を作成。①実費契約用、②敷引き契約用、③実費・敷引き契約用——の3つを用意した。契約時に敷金精算について入居者に説明し、署名・捺印をもらうもの。会員に利用するよう周知を図っている。

また、北九州市の不動産会社では、一般的に敷引きでトラブルになる点について次のように整理した。①『敷引き』そのものを理解していなかったと主張する借主への対応、②『敷引き』を一応理解していたが、消費者契約法などに照らして無効性を主張する借主への対応、③短期間での解約であっても『敷引き』額が減額されないことへの不満、④貸主が退去後の修繕費用として入居者の故意・過失の部分以外の費用まで請求しようとしていること。

同社ではトラブルを防止するため、借主が賃貸条件を選択可能とすることや覚書などを用いて敷引きの性質を借主に理解してもらった上で契約を結ぶこと、居住期間が短い場合は敷引き額を軽減することなどに取り組む予定という。

同社発行のオーナー通信でも、「敷引き精算の考え方」を3回にわたり掲載した。現在、営業社員がオーナーの所へ説明に回っている。

「賃貸市場はますます厳しくなりそうだ。人口は減少傾向なのに、新築物件がどんどん建設されて供給過剰だ。入居促進の意味でも、敷金の額を下げるとなると工夫をしないと難しい」と同社の担当者も厳しい環境を認めている。

「今後5～10年間は、めまぐるしく環境が変わるだろう。オーナーに適切な情報を発信していくように努めていく」（同社）構えだ。

（住宅新報2006年6月27日号より）



福岡市天神駅前

発行所

社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

<http://www.zennichi.or.jp/>

社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社

