

# 月刊 不動産

## REAL ESTATE REPORT

大阪府 法善寺横丁

【題字:故野田卯一会長】

# 11

## 2006

## NOVEMBER



【記念特集】

# 全日創立55周年・保証創立35周年 記念式典開催



川口 貢 理事長



# 第42回 全国不動産会議 山形県大会



山形県民会館



司会 奥山知寿子アナウンサー



山形花笠まつりの踊り



次回開催 群馬県本部の皆さん

## CONTENTS

4. 【特集1】  
**第42回 全国不動産会議 山形県大会開催**
9. 【特集2】  
**不動産取引に適用される消費者契約法**
15. 【記念特集】  
**全日創立55周年・保証創立35周年記念式典開催**
23. 税務相談「相続・贈与時の借地権等の評価(4)」
24. 賃貸相談「賃借人の店舗の拡張要求に対する対応」
25. 法律相談「宅建業法改正の動向」
26. 保証だより／平成18年度 宅建試験受験状況
27. 国土交通省からのお知らせ ほか
28. 地方本部の動き 新潟県本部
30. 地方本部活動
32. 9月新入会者名簿
33. 9月会の活動及び各種会議の要旨／平成18年度「不動産賃貸管理士資格 講習・試験開催」のお知らせ
34. 9月の事務局日誌
35. 共済会からのお知らせ／手付金保証制度
36. マンスリーコラム「今年度の宅建試験を振り返る」

### \*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  
大阪府 法善寺横丁  
(ほうぜんじよこちょう)



法善寺横丁は、大阪を代表する歓楽街・道頓堀の路地裏にある飲食店群である。その名のとおり、法善寺に隣接する路地にあり、その起源は江戸時代にまでさかのぼる。法善寺の参拝客向けに露店や茶店ができたのが始まりだといわれている。狭い区画に飲食店がひしめき合い、石畳の路地が昔ながらの風情を今に残している。また、横丁は数々の文学作品に取りあげられ、その記念碑が至る所に建てられている。

2002年9月、隣接する旧劇場「中座」の解体工事中にガス爆発が起り、旧中座と同じ区画にある19店舗が消失した。復興の際には、狭い路地が現行の建築基準法の規制にかかり、再建にあたっては道幅を広げる必要があった。しかし、横丁の伝統的な景観を残そうとする署名活動が始まり、大阪市は、建築基準法の特例を適用して被災前の姿で復興を行う方針をとった。復興途中には、先の火災で被害を免れた区画で、再び火災が起こるといった経緯もあったが、その後無事再建され、現在では昔の道幅を維持したままの横丁が復活している。

## 【特集1】

第42回 全国不動産会議 山形県大会

# 四季感動 べにばなのやまがた

## ～みどり豊かな国から未来へ～

第42回全国不動産会議山形県大会が10月19日、山形県山形市の山形県民会館大ホールで盛大に開催された。全国から会員や関係者ら約1,300人が参加した。全国大会は、会員の業務研鑽と資質向上を目指して、毎年開催地を変えて開かれている。今回の不動産会議のテーマは、「四季感動 べにばなのやまがた～みどり豊かな国から未来へ～」。川口貢 理事長は式典で、「我が国では、本格的な高齢化社会を迎え、より安全・安心で快適な住環境の構築が求められている。今年6月には、国民の豊かな住生活実現を図るために『住生活基本法』が施行された」「山形県は、全国で2番目に住みやすい県という調査結果もある。これを機会に全国の会員が山形の住みやすさを学習し、それぞれの地域で社会の期待に応えるよう活躍してほしい」と語った。



▲総合司会の笠原美吉 教育研修委員と奥山アナ

▶若月重良 山形県本部長



### ■式典 14:00～14:50

式典は、総合司会に笠原美吉 教育研修委員、司会はアナウンサーの奥山知寿子さんの両名で進められた。小田原義征 全日・教育研修委員長の開会あいさつの後、今回の開催県から若月重良 山形県本部長が歓迎のあいさつに立った。

若月本部長は、「全国的には、一部地域で地価上昇が見られるものの、山形を始めとした東北各県は依然厳しい状況だ。人材の誘致や移住政策などを行うことが、不動産業のビジネスチャンス拡大につながると期待している。不動産業者は、今やるべきことは何かを見極め、創意と工夫で取り組んでいかなければならない」とあいさつした。

また、川口貢 理事長があいさつ(上記)をした後、来賓が紹介され、それぞれがあいさつを行った。

来賓あいさつは、国土交通省大臣官房審議官 川本正一郎氏、山形県知事 齋藤弘氏、山形市長 市川昭男氏の3名で、齋藤氏は冒頭で、親日家で知られる元米駐日大使ライシャワー博士の言葉を引用し、「伝統的な文化を保持する土地柄、人間と自然とが均衡をもって発展する可能性を秘めたもう一つのニッポン」と山形を紹介した。



◀ 国土交通省大臣官房審議官  
川本正一郎氏



◀ 山形県知事  
齋藤弘氏



◀ 山形市長 市川昭男氏 (代読 横倉明  
雄 山形市収入役)

続いて、茂木弘康 保証・副理事長によって、決議案が発表された。

内容としては、近年の住宅・不動産業界における重大事件や企業倫理やコンプライアンスを重く受けとめ、国民の信頼回復を図ることなどを盛り込み、耐震問題、アスベスト問題の早期対策の実現、安全、安心の地域社会、町づくりの推進、自然環境・住環境への対策、不動産市場活性化のための税制の実現を要望する、この大会決議案は、満場一致で採択された。



▲茂木弘康 保証・副理事長

その後、大会旗の引き継ぎが行われ、若月重良 山形県本部長から川口貢 理事長へ、そして次回の開催県である群馬県本部の笠原美吉本部長へと大会旗が手渡された。



▲大会旗を手渡す若月重良 山形県本部長



▲大会旗を受けとる笠原美吉 群馬県本部長



◀群馬県本部のみなさん

笠原本部長は、次回群馬県大会のPRを、群馬県の名所・名跡の紹介を織りまぜながら、力強く行った。壇上では、群馬県本部の関係者総勢19名全員で抱えるほどの大きな横断幕で会場内を沸かせた。また、前回の開催地である愛知県本部に対して、川口貢 理事長から感謝状の授与が行われ、中田幸治 愛知県本部長に渡された。



◀笠原美吉 群馬県本部長



▶中田幸治 愛知県本部長



▲齋藤政則 組織委員長

また、齋藤政則 全日・組織委員長より、平成17年度、新規免許業者の全日入会比率が30%を超えた上位18地方本部の発表があり、表彰状と記念品が川口理事長より贈られた。授与された本部は、宮城県、千葉県、長崎県、富山県、山梨県、福島県、新潟県、東京都、静岡県、大阪府、石川県、兵庫県、岩手県、京都府、秋田県、和歌山県、奈良県、山口県の以上18地方本部。



表彰を受ける上位3地方本部長▶

最後に、立本巽 教育研修委員が閉会のあいさつを行い、第42回全国不動産会議山形県大会式典は滞りなく閉幕した。



立本巽 教育研修委員▶

# 決 議

我が国の経済状況は、日銀によるゼロ金利政策の解除とともに、デフレが終焉した。

この先、本格的な景気回復、そして拡大が続く動きを見せている。

住宅市場の活性化と共に、雇用関係の指標も大きく改善し、企業に人手不足感も出てきている。

一方、アスベスト（石綿）問題、耐震強度偽装事件など住環境の信頼、安全が大きく揺れている。早期対策を関係機関に強く求め、企業倫理の確立とコンプライアンスを図り、信頼回復に努めなければならない。

また、我々の暮らしとビジネスは、ネット社会の到来によりグローバル化し、激変している。住宅選びもインターネットにより、早く、新鮮な物件情報、比較も簡単に入手できるよう便利な社会になった。一方、今後一層、個人情報などのセキュリティの安全対策を図らなければならない。

さらに、地球温暖化の影響に加え、大都市では、ヒートアイランド現象により、年平均気温が、過去100年間に約3度上昇している。

都市の緑化対策など快適な住・生活空間を創造していくことを望む。

我々は、多くの社会問題、次世代の課題を背負いながら、日本経済の更なる活性化と安全、安心の地域社会の確立を求めているかなければならない。

我が協会は、不動産業界の発展に貢献できるよう国民が期待する下記項目を政府、関係機関に強く要望する。

## 記

- 一、耐震問題、アスベスト問題の早期対策の実現
- 一、安全、安心の地域社会、町づくりの推進
- 一、自然環境・住環境への対策
- 一、不動産市場活性化のための税制の実現

ここに決議する。

平成18年10月19日

社団法人 全日本不動産協会  
社団法人 不動産保証協会  
第42回全国不動産会議山形県大会



寺島実郎氏

■記念講演 15:00~16:30

式典終了後には、記念講演として、財団法人日本総合研究所会長 寺島実郎氏が「世界潮流と日本」をテーマに、現在日本が欧米やアジアの近隣諸国との関係において、おかれている状況や日本の将来像について様々なデータをもとに語った。

同氏は、経済産業省産業構造審議会総合エネルギー環境合同会議委員（2004年~2005年）ほか、現在、三井物産（株）常務執行役員、早稲田大学アジア太平洋研究センター客員教授ほかも務める。

■懇親会 18:00~19:30

山形市のパレスグランデールで18:00から懇親会が開催された。山形花笠まつりの踊りをはじめ、三味線や日本舞踊がアトラクションとして披露された。また、会場廊下では、米沢牛や山形の地酒ほかの特産品が展示販売された。



会場は大勢の会員で埋めつくされた



山形特産品の展示販売



【特集2】

# 不動産取引に適用される 消費者契約法

新都市総合法律事務所  
弁護士 永井 博也

「消費者契約法」という法律を耳にされたことはあるでしょうか。

この法律は、事業者と消費者間の契約につき、消費者保護の観点から制定された法律であります。不動産取引においても適用の要件を満たす場合であれば当然に適用されるものであり、不動産業者としてもその内容を把握しておくことは重要なことでもありますし、宅地建物取引業法との関係も問題となる場所でもあります。

また、その一部が改正され、平成19年6月7日に施行予定であります。

したがって、今回、消費者契約法につきまして、現行法の内容、最新の改正の内容、不動産取引に適用される場合の問題、裁判例等を中心として解説したいと思います。

## I 現行消費者契約法の内容

### A 制定の経緯

靈感商法等による消費者被害はそのピークこそ過ぎたように思われますが、現在においても後を絶つことはありません。

平成に入ったころからそのような消費者被害が急増した訳ですが、当時の被害者である消費者の保護は、民法上の詐欺取消し、錯誤無効、不法行為等の規定によるほかは無かった訳でありました。

ところが、ここでは詳細な解説は省略しますが、それらの民法上の規定を適用するためには、そのための要件を満たしている必要があったので、必ずしも消費者の保護としては十分でなく、消費者保護のための法律の

制定が叫ばれるようになりました。

その結果、平成12年5月1日に現行消費者契約法が制定され、翌平成13年4月1日から施行されることになりました。

### イ 現行法の概要

現行消費者契約法は、全12条から成る簡潔な法律です。

まず、大まかにポイントを説明しますと、事業者と消費者との間のすべての契約に関して（ただし、労働契約についてはのみは適用されない）、事業者による不当な勧誘行為があった場合には、消費者は契約の取消しを主張できるし、事業者による不当な契約条項の使用があった場合には、消費者は当該条項の無効を主張できる、というものです。

それでは、内容を具体的に見ていくことにしましょう。

### (1) 目的

消費者契約法の目的が法1条に謳われておりまして、要約すれば、事業者の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合に意思表示を取り消すことができるとし、消費者の利益を不当に害する条項を無効とすることにより、消費者保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展を目的とするということです。

### (2) 定義

法2条において、「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約であること、すなわち消費者契約法は消費者と事業者間の契約に適用されることを明らかとし（3項）、さらに1項と2項でそれぞれ「消費者」「事業者」の定義を定めております。



1項において「消費者」とは、事業としてでもなく、事業のためにでもなく契約の当事者となる個人を指すとされ、2項において「事業者」とは、①法人その他の団体、②事業として、又は事業のために契約の当事者となる場合における個人、を指すとされています。

したがって、たとえ個人であっても、アパート・マンション・ビル経営を行う場合などは「事業者」に該当するものとなります。

### (3) 努力義務

法3条におきましては、事業者及び消費者の努力義務が定められています。

具体的には、事業者は消費者契約の条項が明確かつ平易になるよう配慮し、消費者契約につき消費者に必要な状況を提供するよう努めるべきこと、一方消費者は、消費者契約につき事業者からの情報を活用して契約の内容について理解するよう努めるべきことが定められています。

### (4) 不当な勧誘行為

これは、法4条に定められておりまして、事業者の不当な勧誘行為があった場合に、消費者が誤認若しくは困惑して意思表示をした時には、消費者は当該意思表示を取り消すことができるとし、不当な勧誘行為として以下の5つの態様が定められています。

#### (ア) 不実告知(法4条1項1号)

重要事実について事実と異なることを告げることです。例えば、住宅建設用土地の売買において、がけ地に接近しており住宅建設が不可能であるのに「近くにがけがあります、全く問題ありません」と勧誘することなどです。

これにより消費者が事実であると誤認して申込み、承諾の意思表示(土地を購入する)をした場合には取消しができるものとされています。

#### (イ) 断定的判断の提供(法4条1項2号)

消費者契約の目的物に関し、将来における変動が不確実である事項につき断定的判断を提供することです。例えば元本保証も無いのに「絶対に元本割れすることは無い。確実に値上がりする」と説明して金融商品を販売することなどです。

これにより消費者が断定的判断の内容が確実であると誤認した場合には、意思表示の取消しができるものとされています。

#### (ウ) 不利益事実の不告知(法4条2項)

消費者契約の勧誘の際に、重要事項につき、消費者の利益となる旨を告げ、かつ当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実を故意に告げないことです。例えば、眺望、日照を阻害する隣接マンション計画を知りながら、「眺望、日当たり良好」と説明して、当該隣接マンション計画の事実を説明しないでマンションを販売することです。

これにより消費者が、当該事実が存在しない(隣接マンション計画は無い)との誤認をした場合には、意思表示の取消し(マンションを購入するとの意思表示)を取り消すことができるものとされています。

#### (エ) 不退去(法4条3項1号)

消費者が、事業者に対して、消費者の住居等から退去すべき旨の

意思を明示したにもかかわらず、事業者が退去しないことをいいます。つまり、消費者の自宅等において、訪れていた事業者に対して帰ってほしいと言ったのに帰らない場合等を指します。

これにより消費者が困惑して意思表示をしてしまった場合には、当該意思表示を取り消すことができるとされています。

#### (オ) 監禁(法4条3項2号)

事業者が勧誘をしている場所から消費者が退去する旨の意思を明示したにもかかわらず、当該消費者を退去させないことをいいます。つまり、事業者の販売店等で、消費者が帰りたと言っているのに長時間にわたり勧誘すること等を指します。

この場合も、消費者が困惑して意思表示をしてしまった場合には、当該意思表示を取り消すことができるとされています。

(カ) なお、法4条4項においては、「重要事項」の定義が定められ、同条5項においては、意思表示の取消しは善意の第三者に対抗できない旨が定められておりますが、本稿では詳細な説明は省略させていただきます。

(キ) 法5条においては、1項において、媒介の委託を受けた第三者が4条1項から3項までの行為を行った場合にも、法4条の規定を準用することとし、2項においては、消費者、事業者及び受託者の代理人は、4条1項から3項までの規定の適用については、本人とみなされることになっております。

(ク) 法6条においては、4条1項から3項の場合に、同時に民法上の

詐欺・脅迫(同法96条)が成立する場合には、民法上の詐欺・脅迫を理由としても取り消すことができますことが確認的に規定されております。

(ケ) 7条では取消権の行使期間が定められており、追認をすることができるときから6か月若しくは当該消費者契約締結の時から5年を経過した場合には時効により消滅するとされております。

「追認をすることができる時」とは、取消しの原因たる状況の止んだとき、すなわち、消費者が誤認したことに気付いた時、若しくは困惑を脱した時ということになります。

#### (5) 不当契約条項

これは、不当な契約条項の使用があった場合には、当該条項は無効とするものであり、法8条から10条に定められておりますが、無効とされる不当な契約条項をまとめると、次のようになります。

(ア) 事業者の債務不履行若しくは

不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項 (法8条1項1号3号)。

例えば「いかなる理由があっても事業者は一切損害賠償責任を負わない」というような条項です。

(イ) 事業者の、故意又は重過失による債務不履行若しくは不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項 (法8条1項2号4号)。

例えば「事業者に故意又は重過失があっても、事業者の損害賠償額は〇円を限度とする」というような条項です。

(ウ) 消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、瑕疵担保責任の全部を免除する条項 (法8条1項5号)。

例えば「事業者は、商品に隠れた瑕疵があっても一切損害賠償、交換、修理をいたしません」というような条項です。

(エ) 消費者契約の解除に伴う損害賠償額の予定、又は違約金を合算

した額が、当該事業者に生ずるべき平均的な損害額を超える場合の当該超える部分 (法9条1号)。

(オ) 消費者契約において、金員を支払わない場合の損害賠償額の予定、又は違約金を合算した額 (例えば遅延損害金)が、残額に年14.6パーセントの割合を超える場合は当該超える部分 (法9条2号)

(カ) 民法、商法その他の法律の適用による場合に比べて、消費者の権利を制限し、又はその義務を加重する条項であって、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの (法10条)。

これについては、最近特に賃貸借契約における借入人の原状回復義務において問題となっております。詳しくは、本稿Ⅳの「裁判例」で紹介します。

(6) 消費者契約法は、法11条及び12条において、雑則を定めておりますが、本稿では解説は省略させていただきます。

図表1 消費者契約法における不当勧誘行為、不当契約条項の例

内閣府発表資料より(平成18年3月)

	不当行為の類型	具体的に想定される不当勧誘行為、不当条項の例
不当な勧誘行為	(1) 不実告知 (第4条第1項第1号)	・「この機械を取り付ければ電話代が安くなる」と勧誘し、実際にはそのような効果のない機械を販売
	(2) 断定的判断の提供 (第4条第1項第2号)	・元本保証のない金融商品を「確実に値上がりする」と説明して販売
	(3) 不利益事実の不告知 (第4条第2項)	・眺望・日照を阻害する隣接マンション建設計画を知りながら、「眺望・日照良好」と説明し、当該マンション建設計画の事実を説明しないで販売
	(4) 不退去 (第4条第3項第1号)	・消費者の自宅等において、消費者が帰ってほしい旨を告げているのに長時間にわたり勧誘
	(5) 監禁 (第4条第3項第2号)	・事業者の販売店等で、消費者が帰りたい旨を告げているのに、長時間にわたり勧誘
不当契約条項の使用	(1) 事業者の損害賠償責任を免除する条項 (第8条)	・いかなる理由があっても事業者は一切損害賠償責任を負わないものとする条項
	(2) 消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等 (第9条)	・消費者が解約した場合、支払済みの代金を一切返金しないとする条項
	(3) 消費者の利益を一端的に害する条項 (第10条)	・賃貸借契約において、借主に過重な原状回復義務を課する条項

(注) 消費者契約法の該当条項を記載。

## II 改正について

### ア 消費者契約法改正の必要性

前記のように、消費者契約については現行消費者契約法により、事業者の不当な勧誘行為や不当契約条項の使用に対する取消し、無効の主張を認めることとしましたが、それでもなお、消費者契約に関連した同種の被害が多数発生しており、それらの被害については個別的事後的に救済することは可能となりましたが、同種の被害の拡散を防止することにはいまだ不十分であることが明らかとなりました。

したがって、消費者被害の発生、拡大防止のために事業者の不当行為自体を防止する方策が必要であり、EU諸国において広く導入されている、一定の消費者団体に、事業者の不当な行為に対する差止請求権を認

める制度（消費者団体訴訟制度）を導入することとしたのです。

### イ 改正の概要

左記アで述べたように、今回の改正の主眼点は消費者団体訴訟制度の導入ということにあります。

具体的には、消費者契約に関連した被害については、個々の消費者は事後的措置で救済されても他の被害者は被害を受ける可能性があり、事業者による不当な勧誘行為・契約条項を差し止める必要があるのですが、直接被害を受けていない消費者には差止請求権は認めるわけにはいかず、消費者団体の事業者への改善申入れは法的裏付けが無いため実効性に欠ける面があります。

したがって、申請に基づいて内閣総理大臣が認定した団体を「適格消費者団体」として、不特定多数の消費者の利益を擁護するために消費者契約法に違反する事業者の不当な行

為に対して差止請求権を行使する（ただし業務自体の停止を認めるものではない）事を認めることにしたのです。

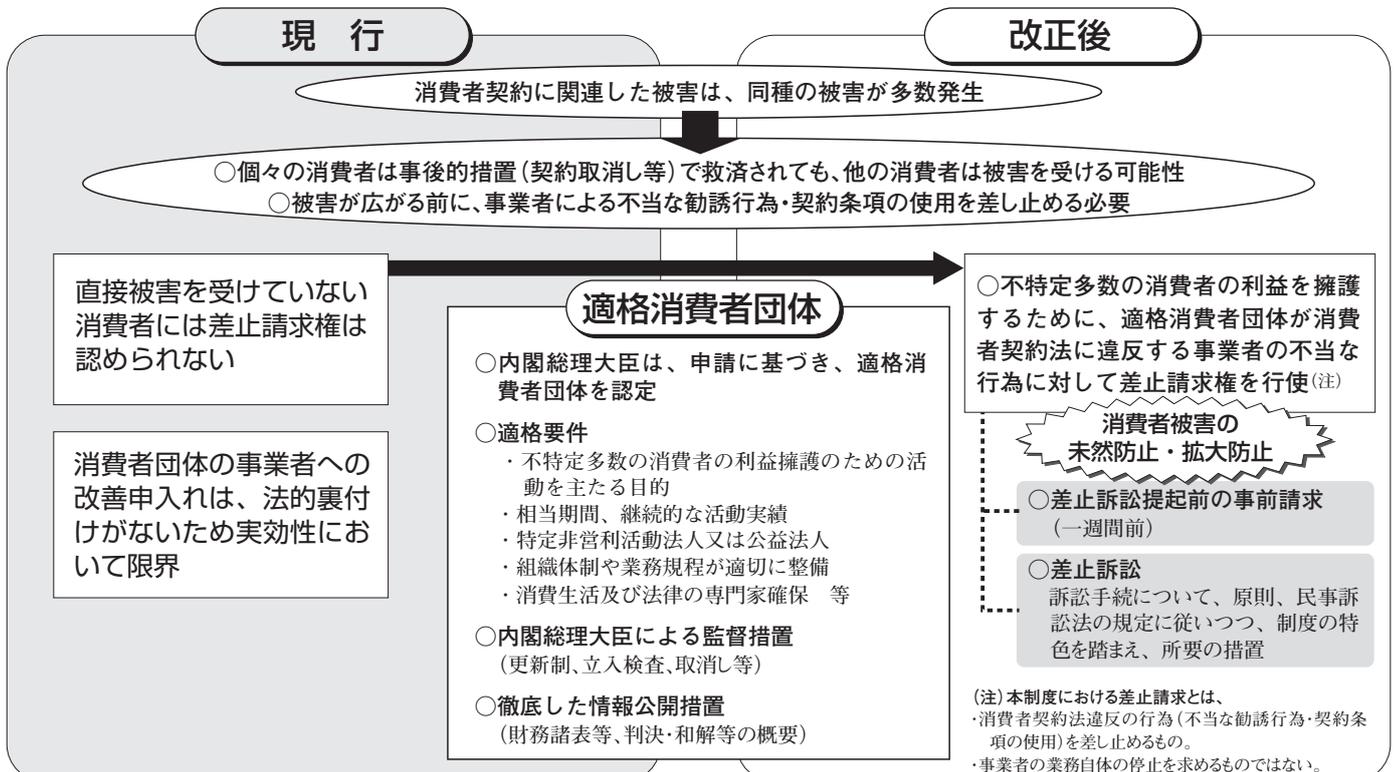
「適格消費者団体」として認定されるための要件は、不特定多数の消費者の利益擁護のための活動を主たる目的とし、相当期間継続的な活動の実績があり、特定非営利活動法人又は公益法人であり、適切に組織体制や業務規程が整備されていること、法律の専門家が確保されていること等です。

さらに「適格消費者団体」に対しては内閣総理大臣による監督措置があるし、徹底した情報公開措置が採られることになっております。

そのような「適格消費者団体」は、差止請求権の行使として、差止訴訟や差止訴訟提起前の事前請求等を行うことができることになっております。

図表2 消費者契約法の一部を改正する法律案の概要

内閣府発表資料より（平成18年3月）



### Ⅲ 不動産取引に適用される 場合の問題点

#### ア 立法の際の問題点

不動産取引においては、既に宅地建物取引業法と法律が存在して宅地建物取引業者と取引をする者の保護が図られていると考えられることから、不動産取引については、現行消費者契約法において適用除外とすべきであるとの議論がなされたようでもあります。

しかしながら、宅地建物取引業法においては、確かに業者に一定の義務を定めているが、その違反に対する措置としては監督官庁の行政処分や罰則が中心であり、契約の効力そのものに対する措置とは異なるものであるから消費者保護として不十分である等の理由により、不動産取引についても適用除外は設けられないこととなりました。

#### イ 宅地建物取引業法との関係

(1) 宅地建物取引業法は、宅地建物取引業者と宅地建物取引業者でない者との契約の場合、すなわち契約の一方当事者が宅地建物取引業者である場合に適用されることとなりますが、宅地建物取引業法は消費者契約法に優先して適用されることになっております。

したがって、宅地建物取引業法に消費者契約法と異なる規定がある場合には、宅地建物取引業法が適用されることとなります（消費者契約法12条）。

例えば、宅地建物取引業法40条においては、瑕疵担保責任の存続期間につき、目的物の引渡しの日から2年以上とする特約のみは、例え民法より買主(消費者)に不利となる可能

性があっても可能とされています。

消費者契約法8条からすれば、そのような特約は無効とも解されるのですが、宅地建物取引業が優先して適用されるので、無効とはならないこととなります。

(2) 他方、消費者契約法は、上記のとおり事業者と消費者間の契約に適用されますが、事業者が宅地建物取引業者に限られるものではありませんから、当然、一般の法人と消費者の契約にも適用されることとなります。

この場合には宅地建物取引業法は適用されませんから、消費者契約法が全面的に適用されることになるわけです。

### Ⅳ 裁判例

ア 既にご存知の方も多いとは思いますが、賃貸住宅の退去時の原状回復費用の負担に関するトラブル、すなわち敷金返還に関するトラブルがここ10数年の間に急増しております。

そのような状況の中で、平成5年には建設省により「賃貸住宅標準契約書」が公表され、その中で「賃借人は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない」として、通常の使用に伴う損耗は賃貸人の負担とすることが謳われました。

その後、平成10年3月にいわゆる「建設省のガイドライン」が発表され、更に平成16年2月にはこのガイドラインが改訂され、その中で原状回復については次のように謳われました。

「原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」

したがって、これにより経年変化・通常損耗による損耗等の修繕の費用は、賃貸人の負担とされるべきであることがより明確となりました。

これにより、原状回復について、すなわち敷金返還についての訴訟も増加することになり、不動産業者としても避けては通れない問題となりました。

そこで、敷金(保証金)返還に関して、消費者契約法10条との関係が問題となる事案が現れてきておりますので、ここで紹介させていただきます。

#### イ 神戸地裁平成17年7月14日判決

事案は、不動産の賃貸借及び売買、交換の斡旋、仲介等を業とする株式会社から建物を賃貸した個人(消費者)が、本件賃貸借契約終了時に敷引金として25万円を指し引いて返還されるという合意のもと、賃貸借契約時に金30万円の敷金を預け入れ、本件賃貸借終了時(建物明渡し時)に敷金5万円の返還を受けたのであるが、右敷引契約が消費者契約法10条により無効であると主張して、残額金25万円の返還を求めたというものです。

結論として、判決は、消費者の主張を認め、金25万円の返還を命じたわけではありますが、その理由としては、以下のように述べています。

すなわち、敷引特約における敷引金の性質は、当事者の明確な意思の

無い場合には、①賃貸借契約成立の謝礼、②目的物の自然損耗の修理費用、③更新料の免除の対価、④賃貸借契約終了後の空室賃料、⑤賃料を定額にすることへの代償、が渾然一体となったものと解されるのですが、本件においては①から⑤を正当とする事由は見られず、一方的で不合理な負担を強いているものといわざるを得ません。さらに、敷引特約は関西地区においては慣行となり賃借人が交渉によりこれを排除することは困難です。これらのことからすると、本件敷引特約は賃貸借契約に関する任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるから、消費者契約法10条により無効である、としています。

#### ウ 東京簡易裁判所平成17年11月29日判決

事案は、賃借人(消費者)が株式会社との間で建物賃貸借契約を締結し、その際金13万6,000円の敷金を差し入れ、本件建物明渡し後に敷金全額の返還を賃貸人に対して求めたものであります。

それに対し、賃貸人は、賃貸借期間中の自然損耗等の原状回復費用をも賃借人が負担する旨の特約を結んでおり、これにより賃借人は金18万390円の原状回復費用を負担するから返還すべき敷金は無いと争ったものです。

争点としては、賃借人に原状回復費用があるか否かの点でありましたが、判決は、「賃貸人において使用の対価である賃料を受領しながら、賃貸期間中の自然損耗等の原状回復費用を借主に負担させることは、借主に二重の負担を強いることになり、貸主に不当な利得を生じさせる

ことになり信義則に反する。また、原状回復の内容をどのように想定し、費用をどのように見積もるのか借主に適切な情報が提供されておらず、借主に一方的に不利益であるから、この意味でも信義則に反する。したがって、自然損耗等についての原状回復義務を借主が負担するとの合意は、民法の任意規定の適用による場合に比べ、借主の義務を加重し、信義則に反して借主の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条に該当し、無効である」とした上で、「したがって原状回復費用の負担については民法の規定に従い、借主が故意・過失によって毀損したり、あるいは通常の使用を超える使用方法によって損傷させた場合にのみ借主が負担すべきである」として、本件では借主によるそのような損傷は見られないと認定して、借主の請求を認めました。

#### エ まとめ

上記の2つの判例以外にも、同様の判断を行った判例が散見されますので、最近の流れとしては、やはり建設省によるガイドラインの影響により、自然損耗等についての原状回復費用を賃借人の負担とするという旨の条項は、特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効とされ

る可能性が高くなっているといえるでしょう。

ちなみに、賃料に原状回復費用を含まないと契約上明示した場合は、自然損耗等についての原状回復費用を借主に負担させても借主が二重の負担を負うとは考えられないから、その条項を有効とする特段の事情にあたることも考えられます。

しかしながら、京都地裁平成16年3月16日判決は、そのような場合であっても、賃借人は原状回復費用を予想することが困難であり、どれだけ賃料が安くなっているのかを判断することも困難であり、賃借人として契約条項の変更を求めるような交渉力を有していない等の理由により、やはり消費者契約法10条により無効とされていますから、その判断の当否は置いておくにしても、この点も注意が必要となります。

なお、上記京都地裁の判決においては、賃貸借契約自体は現行消費者契約法施行前に締結され、更新合意は同法施行後になされたという事案で、消費者契約法の適用があるか否かも争点となりましたが、更新合意により改めて本件賃貸借契約が成立したとの理解により、消費者契約法の適用を認めております。



永井 博也 (ながい ひろや)  
新都市総合法律事務所 弁護士

#### プロフィール

昭和49年生まれ

平成12年 東京大学法学部卒業

平成12年 司法試験合格

平成13年 司法研修所入所

平成14年 東京弁護士会登録

新都市総合法律事務所入所

全日設立の理念

“不動産は産業や国民生活の基盤である”の下、  
原点に立ち返る

## (社)全日本不動産協会創立55周年 (社)不動産保証協会創立35周年 記念式典開催



茂木 弘康 不動産保証協会  
副理事長による開会の辞

社団法人全日本不動産協会創立55周年・社団法人不動産保証協会創立35周年の記念式典が、三笠宮崇仁殿下の御臨席を仰ぎ、10月4日(水)午後1時より赤坂プリンスホテル五色の間で開催されました。式典は、国土交通大臣をはじめとした来賓にも御出席をいただくなかで、全国から約350名の会員が参集し盛大に挙行されました。

式典は、出席者全員起立で三笠宮殿下をお迎えした後、茂木弘康不動産保証協会副理事長の開会の辞から始まりました。その後、国歌斉唱に続いて、川口貢全日本不動産協会・不動産保証協会理事長よりあいさつがありました。



式典受付風景



場内全員で国歌の斉唱



全国から約350名の会員が集結した



## 川口 貢 理事長 あいさつ

全日本不動産協会・不動産保証協会理事長

本日ここに、社団法人全日本不動産協会創立55周年・社団法人不動産保証協会創立35周年記念式典を挙行するにあたり、畏くも三笠宮崇仁殿下の御台臨を仰ぎ、冬柴鐵三国土交通大臣をはじめ、峰久幸義国土交通審議官のご出席をいただき、かくも盛大に式典を執り行うことができましたことは慶びに堪えません。主催者として、厚く御礼申し上げます。

また、不動産関係各団体からトップの皆様にご多数御列席いただき、錦上、花を添えてくださいましたことは、全日本不動産協会並びに不動産保証協会25,000社会員の望外の喜びとするところでございます。特に、三笠宮殿下にあらせられましたは、昭和27年6月、日比谷・松本楼において設立総会が開催されたとき以来、5年ごとの節目の式典には必ず御臨席を賜り、われわれに尊徳なる御教示、御指導を賜りましたこと、協会会員一同強く感激いたしております。本席をお借りし、厚く御礼申し上げます。

振り返りますと、半世紀以上にわたる歴史のなかにはいろいろな出来事がありました。宅建業法が制定されたのは昭和27年です。私たちの協会は、宅建業法の歴史とともに歩んできた我が国で一番古い歴史ある団体になります。宅建業法は、この55年の間に幾多の改正がなされてまいりました。近年は、加えて不動産流通情報が活発化され、情報の入手なくして営業の展開も困難な時代となり、IT革命や不動産証券化、信託受益権の販売等、不動産に対する概念や商習慣に急激な変化が起きました。そして、本年6月には、住宅政策の柱として、居住環境を重視し質への転換を示した住生活基本法が施行されました。全日本不動産協会では、そうした流れを踏まえて、21世紀の不動産業界の指針として、不動産業及び不動産業者はどうあるべきか、をとりまとめ、広く提言し、不動産情報開示に関する研究をするともに、限りある資源の有効活用と国民資産形成に重要な中古住宅市場のあり方についての総合的な研究等を行ってまいりました。

会員の皆様には、これまで積み重ねてこられました貴重な経験を土台として、専門知識を磨かれ、インターネット等による新しい企業や消費者ニーズの変化をいち早くとらえられ社業に専念されるとともに、不動産は産業や国民生活の基盤であるとの全日創立理念の原点に立ち返り、広く社会の発展に寄与していただくようお願い申し上げます。

終わりに、本日御列席いただきました皆様の御指導、御支援をいただき、全日・保証両協会の更なる飛躍を誓い、あわせて皆様方の御健勝と御活躍を心より祈念申し上げます。簡単ではございますが、私のあいさつとさせていただきます。本日はありがとうございました。





## 三笠宮崇仁殿下

### 御言葉

本日ここに、社団法人全日本不動産協会創立55周年並びに社団法人不動産保証協会創立35周年記念式典を迎えるにあたり、心からお祝いを申し上げます。私も、貴協会が業界の発展に大きく寄与されておりますことを、創立以来ずっと拝見してまいりまして、うれしく感じております。半世紀にわたる長い間、業界の先達として理想的役割を果たされてきたことに、深く敬意を表するものであります。

近年、少子高齢化の進展や経済活動の国際化等、次第に経済情勢が大きく変化してきております。そのようななか、より豊かで、より安心な社会が築けるよう、不動産業務に携わる皆様が、なお一層の研鑽を積み、社会的使命を十二分に果たされることを期待します。今後とも、貴協会をはじめとする我が国不動産業界の悠久の発展を祈ります。



## 国土交通大臣代理 望月 義夫 国土交通副大臣 祝 辞



本日はおめでとうございます。国土交通副大臣の望月義夫でございます。本日は、冬柴大臣が参議院本会議中のため、代わって私が祝辞を述べさせていただきます。

本日、三笠宮崇仁殿下の御臨席を仰ぎ、社団法人全日本不動産協会創立55周年及び社団法人不動産保証協会創立35周年の記念式典が挙行されるにあたり、御祝いの言葉を申し上げます。

両協会におかれましては、創立以来、不動産取引の適正化及び流通の近代化の推進をはじめ、不動産に関する知識の普及・啓発、消費者の保護等に力を注がれ、不動産業の健全な発展に多大な貢献をしてこられました。この間の、理事長をはじめとする役員並びに会員各位の長年にわたるご努力に対し、心から敬意を表する次第であります。

国土交通省としては、引き続き、都市再生・地域再生の推進及び土地・住宅税制、不動産投資市場のインフラ整備等の課題に積極的に取り組んでまいります。両協会をはじめ業界の皆様方が消費者の信頼をしっかりと確保し、不動産業の健全な発展に向けて御尽力されることをお願い申し上げます。

終わりに、両協会の今後の更なる御発展と会員各位のますますの御健勝、御活躍を心から祈念いたしまして、私の御祝いの言葉とさせていただきます。

引き続き、安倍晋三内閣総理大臣、冬柴鐵三国土交通大臣、石原慎太郎東京都知事よりの祝電が披露されました。その後、三笠宮殿下の長年にわたる全日本不動産協会への御指導に対する感謝のしるしとして、財団法人中近東文化センター・三笠宮記念図書館に記念事業として特別寄付の目録が、川口貢理事長より財団法人中近東文化センター 牟田口義郎理事長に贈呈されました。



財団法人中近東文化センター 牟田口 義郎 理事長

続いて、川口貢理事長より、両協会合同の功績賞(受賞者131名を代表して北海道本部瀬尾索夫氏)、表彰状(受賞者238名を代表して東京都本部駒田悠紀男氏)、感謝状(受賞者多数を代表して大阪府本部横江三郎氏)、事務局職員表彰(受賞者101名を代表して岡山県本部事務局秋庭敬子氏)がそれぞれ代表者に授与されました。受賞者からは、瀬尾索夫氏が受賞者を代表して謝辞を述べました。





受賞者を代表して謝辞を述べる  
瀬尾索夫北海道本部長



その後、答島海志式典委員長の式典宣言、万歳三唱、記念撮影が行われました。最後に、清水修司全日本不動産協会副理事長より閉会の辞が述べられ、式典は滞りなく終了いたしました。



式典宣言を行う答島海志式典委員長



清水修司全日本不動産協会副理事長による  
閉会の辞



## \* \* \* \* \* 祝 宴 会 \* \* \* \* \*



冬柴 鐵三 国土交通大臣

式典終了後は、午後3時より赤坂プリンスホテルのクリスタルパレスにおいて祝宴会が催されました。池田哲也専務理事の開会のあいさつ、川口貢理事長が主催者を代表して挨拶の後、ご多忙の中にもかかわらず、参議院本会議終了後、冬柴鐵三国土交通大臣にも駆けつけていただき、ご祝辞をいただきました。

また、中川秀直自由民主党幹事長にも来賓としてご祝辞をいただきました。

### 中川秀直自由民主党幹事長 あいさつ



皆さん本日は誠におめでとうございます。55歳、35歳といえば、まさにエネルギーのかたまり。いよいよこの業界にも明るい兆しが見えてまいりました。この業界は、日本経済の成長部門の代表として、更なる次の未来をお創りいただきたいと心からお祈り申し上げたいと思います。

その他、全日本不動産協会の創設者、故野田卯一会長のお孫さんにあたられます野田聖子衆議院議員をはじめとして、大勢の与野党国会議員の方々にお集まりいただきました。



野田聖子 衆議院議員



最高顧問  
衛藤征四郎 衆議院議員



吉田六左エ門 国土交通大臣政務官



池田哲也専務理事の中締め

祝宴会では鏡開きや乾杯（御発声：社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 藤田 和夫氏）が行われ、DUKE ACES、しゅうさえこによるアトラクションもあり、祝宴会場は有意義な時間が流れました。



藤田全宅連会長による乾杯



DUKE ACESとしゅうさえこさん



全日社歌を全員で合唱

夕方午後5時、池田哲也全日本不動産協会専務理事の中締めの挨拶で、祝宴会も、賑やかなうちに無事終了いたしました。

# 「全日55年」「保証35年」の足どりを振り返る

## 全日・保証の略年譜

**1952年（昭和27年6月）**

設立総会（10月に建設省から社団法人許可）  
野田卯一名誉会長、五島慶太会長（初代）



初代会長の五島慶太氏

**1957年（昭和32年5月）**

宅建業法改正一営業保証金・取引主任者などの制度を新設



東京・日比谷で開催された設立総会には、三笠宮殿下も出席（前列中央）。1952年6月

**（同年6月）**

第6回通常総会で野田卯一氏が2代目会長となる

**1960年（昭和35年6月）**

世界不動産連盟への正式加盟を承認される

**1962年（昭和37年4月）**

「不動産実務標準規定」を策定  
（創立10周年記念事業・業界初の「倫理規定」を成文化）



世界不動産連盟オランダ総会でスピーチを行う野田名誉会長 1962年6月

**1967年（昭和42年4月）**

当協会が提唱して第1回の全国不動産会議を仙台市で開催（以来、毎年開催）



アムステルダムで開かれた第13回世界大会

**1971年（昭和46年11月）**

第1回日韓不動産交流会議をソウルで開催（以来毎年、日・韓いずれかで開催）

**1972年（昭和47年1月）**

当協会の提唱により、11か国の代表が参加しアジア太平洋不動産連盟の設立総会を東京で開催（以来、2年に1回、通常総会を開催）

**1973年（昭和48年9月）**

全日本不動産協会を母体として、建設省から社団法人不動産保証協会の設立許可・指定を受ける

**1975年（昭和50年3月）**

消費者保護の完全な遂行を期するため、一般保証制度を創設

**1978年（昭和53年11月）**

全日本不動産政治連盟を設立

**1982年（昭和57年5月）**

「全日本不動産流通センター」発足、『全日情報』（物件情報誌）創刊  
全日創立30周年・保証創立10周年記念式典開催

**1987年（昭和62年1月）**

保証協会の業務として、手付金保証業務を開始

**1988年（昭和63年11月）**

宅建業法改正により、手付金等保管業務を開始

**1990年（平成2年5月）**

建設大臣指定、不動産流通機構制度が発足、全国各地地方本部にサブセンターを設ける

**1991年（平成3年1月）**

定款の一部を改正し、全日、保証両協会に理事長制を導入、全日理事長に吉岡健三氏、保証理事長に廣瀬雅夫氏が就任



発展を遂げる全日。

**1992年（平成4年11月）**

全日創立40周年・保証創立20周年記念式典開催



96年には念願の全日会館が落成。翌年には45周年祝賀パーティーが開催された。

**1996年（平成8年10月）**

「全日会館」落成（同年11月、新会館で業務開始）

**1997年（平成9年1月）**

全日創立45周年・保証創立25周年記念式典開催（「全日会館」落成式典も兼ねる）

**2000年（平成12年3月）**

全日紀尾井町フォーラム「新しい世紀を展望に」を研究プログラム提言

**2001年（平成13年1月）**

国土交通省スタート（建設・国土・運輸など総合）  
全日創立50周年・保証創立30周年記念式典を開催

**（同年6月）**

クレジットカード会社3社5ブランドとカード決済サービス事業覚書を締結

**2003年（平成15年8月）**

ラビット生命共済スタート。全日サイト、ZeNNET スタート

**（同年10月）**

不動産統合サイト（不動産ジャパン）スタート

**2006年（平成18年3月）**

沖縄県本部設立  
全日本不動産賃貸管理士資格制度スタート



オールジャパンへ一歩となる沖縄県本部が2006年10月設立された。

**（同年4月）**

全日本不動産住宅ローンスタート

**（同年10月）**

全日創立55周年・保証創立35周年記念式典を開催



## 相続・贈与時の借地権等の評価(4)



「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合の借地権及び貸宅地の相続・贈与時の評価、相当の地代を支払っている場合における特殊なケースの評価について教えてください。



### 1. 土地の無償返還届出書が提出されている場合の借地権の評価

権利金を収受した場合又は特別の経済的利益を受けた場合を除き、法人が借地権の設定等により他人に土地を使用させた場合において、収受する地代の額が相当の地代の額に満たないときであっても、次の要件に該当する場合には、権利金の認定課税はないものとして取り扱われます。

- ① 借地権の設定等に関する契約書（土地賃貸借契約書）において、将来借地人がその土地を無償で返還することが記載されていること
- ② 土地の賃貸人と賃借人とが連名の書面（土地の無償返還に関する届出書）により遅滞なく所轄税務署長に届け出ること

土地の無償返還届出書は、土地所有者と借地人とが将来借地権を無償で返還することを約束した契約であり、借地人に相続・贈与が発生した場合、その借地権価額はゼロとして扱うことになります。

なお、個人間においては使用貸借制度があるため、この土地の無償返還届出書の取扱いはありません。

### 2. 土地の無償返還届出書が提出されている場合の貸宅地の評価

借地権の設定されている土地について、土地所有者に相続・贈与が発生した場合において、その土地に関して土地の無償返還届出書が提出されているときは、その貸宅地の価額は、自用地価額の80%相当額で評価します。

貸宅地の評価は、原則として自用地価額から借地権価額を控除して評価します。したがって、土地の無償返還届出書が提出されている場合の借地権価額はゼロなので、このような貸宅地の相続・贈与時の評価は自用地評価額であるべきです。

しかし、その土地に実際建物が建っており借地借家法の適用を受けていること、相続・贈与時にその借地権が返還されているわけではなく、借地権の取引慣行のない地域における貸宅地の評価を自用地価額の80%相当額としていることとのバランス上、土地の無償返

還届出書の提出されている貸宅地についても自用地価額の80%相当額で評価することとしたのです。

この場合において、被相続人又は贈与者が同族会社にその土地を貸し付けているときは、その同族会社の株式等を純資産価額で評価する上で、貸宅地の評価上控除した20%相当額を純資産価額に加算して計算することになっています。

なお、土地の無償返還届出書が提出されている場合であっても、その貸借が使用貸借である場合には、その貸宅地の相続・贈与時の評価額は自用地価額として評価することになります。

### 3. 相当の地代を引き下げた場合

借地権の取引慣行のある地域で相当の地代を支払っている場合において、その地代を引き下げたときは、原則として、地代引下げ時に土地所有者から借地人に贈与があったものとされます。

ただし、地代引下げが、地代を引き下げる代わりに借地権利金を授受することにした、借地権設定当時に比べて土地の価額が下落したというような相当の理由がある場合には、このような認定贈与課税は行われません。

### 4. 相当の地代を支払っている場合の貸家建付借地権等の評価

次の①から③に掲げる借地権が設定されている土地が貸家の用に供された場合、又は④から⑥までの場合の貸家建付借地権、転貸借地権、転借権の価額は、相当の地代を支払っている場合の借地権等の価額を基として上記までの定めにより評価します。

- ① 相当の地代を支払っている場合の借地権
- ② 相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権
- ③ 土地の無償返還届出書が提出されている場合の借地権
- ④ 相当の地代を支払って借地権の転貸があった場合
- ⑤ 相当の地代に満たない地代を支払って借地権の転貸があった場合
- ⑥ 土地の無償返還届出書が提出されて借地権の転貸があった場合



# 賃借人の店舗の拡張要求に対する対応



店舗兼住宅として理髪店に建物を賃貸していますが、最近、借家人から住宅部分を店舗に改装したいと求められています。拒否できるでしょうか。また、実行された場合は契約の解除はできるでしょうか。



## 1. 賃借建物の変更と賃借人の用法遵守義務等

賃借人は、賃貸借期間内であれば、賃借した建物をどのように使用しても自由だというわけではありません。他人の所有する建物を使用するのですから、契約で定めた用法に従って建物を使用する義務があります。この賃借人の義務を「用法遵守義務」といいます。

店舗及び住宅として建物を賃借した場合に、住宅部分を店舗として使用するという事は当該部分については用法を変更することになり、建物の用法違反となる可能性があります。このことは住宅部分を店舗として使用することが賃借人にとってどれほどの不利益を及ぼすものであるかが判断のポイントとなります。

同時に、住宅部分を店舗として使用するという事は、単なる用法変更というにとどまらず、他人の所有する建物を改造することになりますので、その内容が賃借人に不利益なものであって、なおかつ容易に復元できないような場合には「建物の毀損」と評価され、賃借人の義務違反が認められることとなります。

したがって、店舗拡張のような賃借人の要求は、それが建物内の模様替えで済ませられる範囲のものであるのか、それとも建物の改築という段階にまで及ぶのかによって分けて考える必要があります。

## 2. 建物の模様替えにより店舗として使用する場合

### (1) 信頼関係の破壊が認められない場合

一般的に、建物の用法を変更する場合でも、それが賃借人にとって格別の不利益をもたらさない場合には契約当事者間の信頼関係を破壊するものではないと解され、この場合には賃借人は賃貸借契約の解除は認められないものとされています。

例えば、過去の判例では、それまで住居として使用していた和室の6畳間に、店舗用に使用される厚手のビニールを敷いて美容院用に模様替えをしたケースでは、賃借人に無断で行った場合でも信頼関係を破壊するものではないと判示されています。

ただし、建物の賃借人兼敷地の所有者が、建物を住

宅として使用することにより固定資産税の軽減措置を受けており、住宅としての使用を賃借人に強く義務づけている等の事情がある場合には、信頼関係の破壊が認められ、解除が認められることはあり得ます。

### (2) 信頼関係の破壊が認められる場合

他方で、模様替えと称していても、建物の保存上の危険性が増すような改装を行う場合には、当事者間の信頼関係が破壊され、賃借人は賃貸借契約を解除できるものと解されています。

したがって、賃借人としては、模様替えの要求を受けた場合、まず用法の変更内容とともに、用法の変更に伴い、建物をどのように変更する予定であるのかを明確に確認することが必要です。

## 3. 建物の改築が伴う場合

### (1) 信頼関係の破壊が認められない場合

判例では、建物の改築を伴う場合でも建物の損傷が軽微であって、容易に原状回復が可能であり、かつ改築内容が賃借人にとって不利益とはいえず建物の使用上の利便性が増しているような場合には信頼関係の破壊は認められないとするものがありますので注意が必要です。

例えば、浸水防止のために床をコンクリートにし、庇を修繕したりした場合などです。

### (2) 信頼関係の破壊が認められる場合

改築の結果、建物が損傷を受け、容易に原状回復を行うことが困難な場合には信頼関係の破壊が認められ、賃借人は賃貸借契約を解除することができます。

信頼関係の破壊が認められる要素として、保存行為の範囲を超える改築が行われることとともに、賃借人が賃借人による改築に反対して何度も制止しているにもかかわらず賃借人が改築を強行したような場合にも背信性が認められることとなります。

したがって、賃借人としては、賃借人の要望を受け入れられないと判断したときは、賃借人に対して反対の意向を伝えるとともに、きちんと改築工事の制止行動を取っておくことが重要となります。



# 宅建業法改正の動向



平成18年6月に宅地建物取引業法が改正されたことをニュースで知りました。どのような改正があったのでしょうか



## 1. 2つの潮流

現在業界は2つの潮流の中にあります。潮流のひとつは、金融と不動産の融合です。不動産が証券化された上、売買されあるいは賃貸されることが、一般化しました。金融に関しては投資家保護のための制度改革が進められており、金融と融合しつつある不動産取引も投資家保護の必要に迫られています。

もうひとつの潮流は、建築に対する信頼が揺るがされる事態に直面し、建築や宅地建物取引に対する信頼を回復しようという流れです。平成17年11月に発覚した耐震強度偽装問題の中で、業者が購入者に対する重要な事項の説明を怠ったという事件が起きました。特定の業者だけではなく、業界の社会的責任が問われています。

平成18年6月、宅建業法について、相次いで2つの改正が行われました。第1の改正は証券取引法改正に伴う改正であり、金融と不動産の融合に関連します。第2の改正は、建築基準法改正に伴う改正であり、業界への信頼回復を目的とします。

## 2. 平成18年6月の第1の改正

近時、宅地建物の権利に関する取引が、信託受益権取引の形をとったり、あるいは組合持分取引の形をとったりすることが多くなりました。宅建業法は、「宅地・建物の売買・交換、又は、宅地・建物の売買・交換・貸借の代理・媒介をする行為」(宅建業法2条)を規制する法律であるところから、従来、信託受益権や組合持分の取引は規制対象外であり、重要事項説明の必要もないと考えられてきました。

しかし信託受益権や組合持分の購入に際しても、購入検討者に情報を提供し、投資家を保護する必要があります。そのため証券取引法の改正(金融商品取引法の成立)に伴い、宅建業法でも、信託受益権や組合持分の購入検討者に対する重要事項の説明義務が定められました(改正後の35条3項、同50条の2の4)。

## 3. 平成18年6月の第2の改正

第2の改正は、業界の信頼を回復するため、(1)説明

すべき重要事項を追加し、(2)47条1号の法文を見直し、(3)47条違反の罰則を強化するものです。

(1)まず説明すべき重要事項に保証保険加入の有無等の説明が加わりました(改正後の35条1項13号)。現在検討されている瑕疵担保責任に関する保証保険の制度に対応する改正です。まだ保証保険の制度はできていませんが、制度ができた後は制度の説明をしなければなりません。

(2)次に事実不告知や不実告知を禁じる47条が改正になりました。改正によって、勧誘のときだけではなく、申込みの撤回・解除の局面や、取引により生じた債権行使の局面でも事実不告知や不実告知が禁じられたことが条文上明らかになりました。また35条や37条に定められた事項についてだけではなく、「宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」についても事実不告知・不実告知の禁止が明文化されました。環境に関する事項や取引関係者の資力・信用に関する事項の事実不告知や不実告知の禁止が明文化された点には特に注目されます。

(3)さらに47条違反行為の罰則が強化されました。現行の罰則が懲役1年・罰金50万円となっているところ、改正後は、懲役2年・罰金300万円、法人は罰金1億円になります(改正後の84条)。

## 4. 施行時期

第1の改正は、改正証券取引法(金融商品取引法)の施行の日から施行されます。改正証券取引法は、公布日(平成18年6月14日)から1年6か月以内に施行されることになっていますので、改正宅建業法も、平成19年12月14日までに施行になります。

第2の改正は、公布日(平成18年6月21日)から6か月以内に施行されることになっていますので、平成18年12月21日までに施行になります。

◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付  
(平成18年9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)
9月7日	26件	11,178,710
9月14日	12件	1,972,500

2. 弁済業務保証金の取戻し  
(平成18年9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)
9月1日	97件	54,300,000
9月15日	65件	32,700,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告  
(平成18年9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
9月12日	号外210号	38件
9月26日	号外220号	40件

平成18年度 宅建試験受験状況【速報】

平成18年10月15日現在

	全 体				一 般				登録講習修了者				
	申込者	受験者	欠席者	受験率	申込者	受験者	欠席者	受験率	申込者	受験者	欠席者	受験率	
北海道・東北	北海道	6,767	5,522	1,245	81.6	5,852	4,710	1,142	80.5	915	812	103	88.7
	青森	1,301	1,072	229	82.4	1,184	960	224	81.1	117	112	5	95.7
	岩手	1,434	1,099	335	76.6	1,296	980	316	75.6	138	119	19	86.2
	宮城	4,070	3,253	817	79.9	3,660	2,880	780	78.7	410	373	37	91.0
	秋田	1,021	825	196	80.8	907	719	188	79.3	114	106	8	93.0
	山形	1,051	869	182	82.7	948	772	176	81.4	103	97	6	94.2
北関東・甲信越	福島	2,281	1,857	424	81.4	2,099	1,684	415	80.2	182	173	9	95.1
	茨城	3,868	3,107	761	80.3	3,345	2,635	710	78.8	523	472	51	90.2
	栃木	2,382	1,957	425	82.2	2,064	1,654	400	80.5	328	303	25	92.4
	群馬	2,898	2,336	562	80.6	2,556	2,018	538	79.0	342	318	24	93.0
	新潟	2,562	2,009	553	78.4	2,287	1,761	526	77.0	275	248	27	90.2
	山梨	1,164	944	220	81.1	1,064	853	211	80.2	100	91	9	91.0
一都三県	長野	2,403	1,916	487	79.7	2,173	1,707	466	78.6	230	209	21	90.9
	埼玉	17,265	14,118	3,147	81.8	14,790	11,909	2,881	80.5	2,475	2,209	266	89.3
	千葉	14,168	11,349	2,819	80.1	12,240	9,599	2,641	78.4	1,928	1,750	178	90.8
	東京	45,168	35,612	9,556	78.8	38,578	29,596	8,982	76.7	6,590	6,016	574	91.3
北陸・東海	神奈川	23,491	19,069	4,422	81.2	19,807	15,696	4,111	79.2	3,684	3,373	311	91.6
	富山	1,202	957	245	79.6	1,064	834	230	78.4	138	123	15	89.1
	石川	1,615	1,264	351	78.3	1,374	1,052	322	76.6	241	212	29	88.0
	福井	800	608	192	76.0	702	521	181	74.2	98	87	11	88.8
	岐阜	2,440	1,985	455	81.4	2,183	1,752	431	80.3	257	233	24	90.7
	静岡	5,408	4,332	1,076	80.1	4,811	3,779	1,032	78.5	597	553	44	92.6
近畿	愛知	12,374	10,087	2,287	81.5	10,986	8,782	2,204	79.9	1,388	1,305	83	94.0
	三重	2,294	1,886	408	82.2	2,008	1,615	393	80.4	286	271	15	94.8
	滋賀	2,305	1,875	430	81.3	2,064	1,661	403	80.5	241	214	27	88.8
	京都	6,032	4,868	1,164	80.7	5,381	4,287	1,094	79.7	651	581	70	89.2
	大阪	20,049	16,329	3,720	81.4	17,551	14,037	3,514	80.0	2,498	2,292	206	91.8
	兵庫	11,140	9,081	2,059	81.5	9,900	7,966	1,934	80.5	1,240	1,115	125	89.9
中国・四国	奈良	2,998	2,427	571	81.0	2,719	2,167	552	79.7	279	260	19	93.2
	和歌山	1,072	872	200	81.3	962	771	191	80.1	110	101	9	91.8
	鳥取	570	463	107	81.2	503	400	103	79.5	67	63	4	94.0
	島根	791	619	172	78.3	729	559	170	76.7	62	60	2	96.8
	岡山	2,603	2,092	511	80.4	2,329	1,840	489	79.0	274	252	22	92.0
	広島	4,794	3,922	872	81.8	4,267	3,437	830	80.5	527	485	42	92.0
	山口	1,640	1,313	327	80.1	1,448	1,140	308	78.7	192	173	19	90.1
	徳島	943	759	184	80.5	846	671	175	79.3	97	88	9	90.7
	香川	1,509	1,259	250	83.4	1,335	1,092	243	81.8	174	167	7	96.0
	愛媛	1,957	1,593	364	81.4	1,758	1,405	353	79.9	199	188	11	94.5
九州・沖縄	高知	924	766	158	82.9	834	684	150	82.0	90	82	8	91.1
	福岡	10,168	8,273	1,895	81.4	8,968	7,186	1,782	80.1	1,200	1,087	113	90.6
	佐賀	782	635	147	81.2	714	571	143	80.0	68	64	4	94.1
	長崎	1,452	1,189	263	81.9	1,309	1,060	249	81.0	143	129	14	90.2
	熊本	2,264	1,804	460	79.7	2,041	1,609	432	78.8	223	195	28	87.4
	大分	1,338	1,042	296	77.9	1,196	908	288	75.9	142	134	8	94.4
	宮崎	1,143	915	228	80.1	1,048	825	223	78.7	95	90	5	94.7
鹿児島	2,025	1,641	384	81.0	1,854	1,480	374	79.8	171	161	10	94.2	
沖縄	2,352	1,887	465	80.2	2,147	1,692	455	78.8	205	195	10	95.1	
【合計】	240,278	193,657	46,621	80.6	209,871	165,916	43,955	79.1	30,407	27,741	2,666	91.2	

※注：速報値であるため、最終確定数とは異なる場合があります。

資料：(財)不動産適正取引推進機構

## 国土交通省からのお知らせ

# 建築物の耐震診断結果報告書の標準的様式の作成に伴う 宅地建物取引業法施行規則16条4の2第3号の運用及び 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」 の一部改正について

耐震診断が行われた建築物についてその結果を報告するための標準的な様式である「建築物の耐震診断結果報告書」が作成されたことに伴い「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が改正され、9月25日に施行されました。

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令は、本年4月24日に施行され、「当該建物（昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く）が建築物の耐震改修の促進に関する法律4条1項に規定する基本方針のうち同条2項3号の技術的な指針となるべき事項に基づいて指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能機能評価機関又は地方公共団体が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容」が新たに重要事項説明事項として追加されました。（宅建業法16条4の2第3号）

これを受け、耐震診断が行われた建築物についてその結果を報告するための標準的な様式である「建築物の耐震診断結果報告書」が作成され、同報告書を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において重要事項説明の際に別添することとして差し支えない書類として取り扱われることとなりました。

総合版

## 価格査定マニュアル2006 (CD-ROM) 発売のお知らせ

不動産流通近代化センターから、単価データを更新した「価格査定マニュアル2006年度版」が発売されました。

価格査定マニュアルは、昭和55年の宅地建物取引業法改正により、媒介契約制度が施行されたことに伴い開発されました。すなわち、宅地建物取引業者が媒介契約において媒介価額についての意見を述べる際には根拠を明示しなければならない旨、宅地建物取引業法34条の2により義務づけられました。これに関連して、その根拠明示の合理的手法として建設省(当時)委託調査による価格査定マニュアルが発表され、これを実用化したものが不動産流通近代化センターの策定した価格査定マニュアルです。

データを入力すれば自動的に価格が算出されます。住宅地・戸建住宅・中古マンションのマニュアルを1枚のCD-ROMに収め、ひとつのマニュアルで3種類の価格査定ができます。

### 住宅地 戸建住宅 中古マンション 総合版価格査定マニュアル 2006

発行：不動産流通近代化センター

発売：大成出版社

価格：8,900円(税込み)

地方本部の  
動き

# 新潟県本部 業界の風景

社団法人 全日本不動産協会新潟県本部

社団法人 不動産保証協会新潟県本部

本部長 高木 剛俊

新潟県不動産業界の姿を遠目に眺めてみよう。

全日新潟県本部の業界における貢献をどう評価するか。

当本部の特徴は、平成10年に全日43番目の地方本部として設立され当初から県内の各会員に地域差のない運営と財政の明瞭性と一貫性を旨として、資金負担の少ない協会運営を目指し、安定した組織の拡大と会員の増強を行っている。

## その理由は

県本部所在地が新潟県庁の信濃川対岸、千歳大橋の西詰めに位置し、県本部役員並びに事務局員が既存会員と消費者の方向を向きながら、新規に開業する新入会員を歓迎する体質があるからだろう。現役員がきっちりとやっている印象を受ける。

昨年末に友好団体であるべき新潟県宅地建物取引業協会が、全日新潟県本部の既存会員に対して合弁的合意（実態は協会を移籍した会員には入会金の免除その他経済的便宜を図るという勧誘）を呼びかけたダイレクトメール事件があった。この時も全国単一の組織に所属する全日としての対応は「新潟宅建の主旨には同調し兼ねる、社団法人が公益に関する団体であることにかんがみたら、公益のために用

いるべき収入を、他の社団法人の会員を自己に移籍させるための支出に充てることが、果たして許されるものであるか、大いに疑問に思われます」との提言、勧誘文に対する遺憾の意を示し、断固抗議し、入会勧誘は直ちに打ち切られるべき旨を申し入れました。その後、新潟宅建からは何の動きも返答ありませんので、ご理解いただいたものとしています。

## 県本部の雰囲気

基本的に争いは好まず、『和と団結』の気持ちで進んでいます。本部内には発言しやすい内部環境があります。もともとの方針で新しい事業に目を向ける土壌があります。一会員の方が「これからの不動産業者はパソコン（レイズ）とネット環境を駆使できなければいけない」と言いだし、今では責任者としてやっています。かといって、あまり構えずに、ごく自然体で取り組んでいます。新しい風に敏感な県本部ですが、現在の悩みは、業界を取り巻く環境の変化がそれに追いつかないほど急激なことです。しかも、先行きを予測することが難しい。

今後も、新しいものに目を向け、自然体で対応する全日新潟県本部の真価がますます問われます。



# 宮城県 東京都(及び板橋区) 大阪府 福岡県 川崎市 の 会員の皆様へ

## 国土省「あんしん賃貸支援制度」の協力店登録が始まります!

国土交通省のあんしん賃貸支援事業が本年11月から始まります。賃貸仲介を行う会員におかれましては、協力店として登録されるようご案内申し上げます。

### 1. あんしん賃貸支援事業の概要

事業の柱は、①高齢者・障害者・外国人・子育て世帯の入居が可能な賃貸住宅の登録と、②地方公共団体や社会福祉法人・NPO等による居住支援、③「あんしん賃貸住宅協力店」(都道府県に登録した仲介会社)による賃貸住宅の登録補助と賃貸仲介です。

- この事業の対象者は「高齢者、障害者、外国人及び子育て世帯であって、家賃等を適正に支払うことができる人」です。
- 登録した物件は上記(高齢者等)以外の人に賃貸することもできます。

### 2. 居住支援の例

- ・トラブルの未然防止のため、契約手続の立会いや通訳の派遣などを行う。
- ・借主、貸主からの電話相談や訪問相談。

### 3. 事業の実施工エリア

今年度は宮城県、東京都(及び板橋区)大阪府、福岡県、川崎市でこの制度が実施されます。事業実施工エリアの仲介会社におかれましては、「あんしん賃貸住宅

協力店」の登録をお願いいたします(11月16日より、協力店登録ができます)。

### 4. 協力店登録の手続

- ①事業実施工エリア内の会員で協力店登録を行う場合は、「あんしん賃貸住宅協力店登録申請書」を所属の地方本部又は支部までお送りください。
- ②地方本部又は支部が地方自治体に対して、貴社の登録を行います。
- ③後日、(財)高齢者住宅財団より、情報メンテナンス用のインターネットのパスワードと「あんしん賃貸住宅協力店」である旨のステッカーをお送りします。
- ④(財)高齢者住宅財団より発行されたインターネットのパスワードを使用して、協力店が物件情報の入力(メンテナンスを含む)をしていただきます。  
※賃貸人が物件登録を望んだときは「あんしん賃貸住宅登録申請書」(3枚)をご使用ください(これは賃貸人から地方自治体へ提出する書類です)。  
※ご不明な点等は、総本部事務局までお問い合わせください。  
電話03-3263-7030

### ●協力店登録の申請先

「あんしん賃貸住宅協力店登録申請書」も下記の申請先よりお取り寄せください。

事業実施工エリア	協力店登録申請先	FAX番号	電話番号
宮 城 県	宮城県本部	022-266-3387	022-266-3358
東京都(及び板橋区)	東京都本部	03-3261-6609	03-3261-1010
大 阪 府	大阪府本部	06-6947-7661	06-6947-0341
福 岡 県	福岡県本部	093-561-6263	093-561-5970
川 崎 市	川崎支部	044-798-2542	044-798-2540

※協力店登録は無料です。

※住宅登録は高齢者以外は無料です。高齢者につきましては、すでに実施されている「高齢者円滑入居賃貸住宅制度」のデータベースに登録することになりますので、その手続に基づくため有料になります。

手数料は各自治体により異なりますので、下記をご確認ください。

(平成18年10月現在)

宮城県 0円/1戸  
東京都 800円/1戸  
神奈川県 0円/1戸

大阪府 1,000円/1戸  
福岡県 700円/1戸

地方 本部活動

北海道本部

- 9/4(月)・組織委員会
- 9/5(火)・広報委員会
- 9/8(金)・財務委員会
- 9/13(水)・会館管理委員会
- 9/14(木)・入会審査委員会
- 9/21(木)・不動産相談苦情処理委員会
- 9/26(火)・総務委員会
- 9/27(水)・新入会員研修会

青森県本部

- 9/4(月)・全日本不動産住宅ローン事前説明会
- 9/5(火)・検討ワーキング委員会[他25(月)]
- 9/13(水)・公取研修会
- 9/20(水)・支部苦情相談
- 9/21(木)・支部市民相談[他26(火)]
- 9/22(金)・法定研修会

岩手県本部

- 9/20(水)・入会審査会

宮城県本部

- 9/5(火)・福利厚生委員会
- 9/6(水)・無料相談[他13(水)、20(木)、27(木)]  
・取引相談委員会
- 9/8(金)・財務委員会
- 9/12(火)・4支部主催、青年部後援 合同研修会
- 9/14(木)・理事会
- 9/21(木)・入会審査委員会[他28(木)]  
・パソコン研修会
- 9/22(金)・綱紀委員会  
・教育研修委員会
- 9/27(水)・組織委員会
- 9/28(木)・規約特別委員会

秋田県本部

- 9/14(木)・従業者法定研修会

山形県本部

- 9/4(月)・全国不動産会議山形県大会実行委員会
- 9/7(木)・山形県地区調査指導委員会聴聞会
- 9/11(月)・全国不動産会議会場打合せ
- 9/15(金)・全国不動産会議接遇班・懇親会班打合せ
- 9/20(水)・入会審査会  
・全国不動産会議山形県大会総務班打合せ
- 9/27(水)・全国不動産会議山形県大会懇親会料理試食会

福島県本部

- 9/5(火)・郡山商工労政部来所

- 9/14(木)・ゼネット講習会

茨城県本部

- 9/26(火)・日建学院と組織拡充に関する打合せ[他27(水)]

栃木県本部

- 9/21(木)・理事会

群馬県本部

- 9/1(金)・入会説明会[他22(金)]
- 9/5(火)・支部納涼会
- 9/8(金)・法定研修会
- 9/11(月)・支部懇親ゴルフコンペ
- 9/13(水)・無料相談[他27(水)]

埼玉県本部

- 9/1(金)・福利厚生委員会
- 9/7(木)・支部無料相談  
・支部法定研修会[他14(木)、15(金)、21(木)、28(木)]
- 9/13(水)・取引相談委員会
- 9/14(木)・取引主任者講習会
- 9/20(水)・教育研修委員会
- 9/26(火)・支部パソコン研修[他27(水)]
- 9/28(木)・ゼネット研修会[他29(金)]

千葉県本部

- 9/4(月)・入会説明会[他11(月)、19(火)、25(月)]
- 9/5(火)・法定講習委員会  
・通常理事会  
・流通推進委員会  
・組織委員会
- 9/8(金)・入会審査委員会[他22(金)]
- 9/11(月)・パソコン研修会
- 9/12(火)・取引相談委員会
- 9/13(水)・法定講習会
- 9/14(木)・研修旅行合同委員会
- 9/19(火)・取引相談委員会
- 9/20(水)・研修旅行
- 9/25(月)・無料相談
- 9/28(木)・常務理事会

東京都本部

- 9/1(金)・宅建試験連絡協議会
- 9/4(月)・入会資格審査委員会[他19(火)、26(火)]
- 9/6(水)・法律相談[他20(水)、27(水)]
- 9/11(月)・広報相談委員会
- 9/12(火)・入会説明会[他28(木)]
- 9/13(水)・法定研修会
- 9/14(木)・取引主任者法定講習会  
・取引相談委員会 聴聞会  
・全日東京不動産学院設立準備委員会
- 9/15(金)・本部支部合同自主規制委員会  
・自主規制違反者研修  
・宅建試験事務担当者研修会
- 9/19(火)・関東地区協議会入会担当者意見交換会

- 9/21(木)・幹部会
- 9/22(金)・取引相談委員会 全体会議
- 9/28(木)・宅建試験本部員・監督員研修会  
・総務委員会

神奈川県本部

- 9/5(火)・取引相談委員会
- 9/11(月)・実務指導員研修会
- 9/14(木)・理事会
- 9/22(金)・広報委員会
- 9/25(月)・消費者セミナー委員会

山梨県本部

- 9/1(金)・理事会  
・入会資格審査
- 9/6(水)・業態調査
- 9/14(木)・取引相談  
・教育研修委員会
- 9/22(金)・法定研修会  
・入会説明会

新潟県本部

- 9/1(金)・入会説明会[他15(金)]  
・研修委員会
- 9/6(水)・事務所調査[他21(木)]
- 9/13(水)・ゼネット研修会
- 9/26(火)・理事会

富山県本部

- 9/6(水)・ミニ研修会
- 9/21(木)・資格審査委員会
- 9/29(金)・役員会

長野県本部

- 9/15(金)・法定研修会

石川県本部

- 9/14(木)・福井県本部設立準備委員会
- 9/27(水)・総本部組織委員長と福井県本部設立協議
- 9/29(金)・理事会

岐阜県本部

- 9/14(木)・研修会  
・役員会

静岡県本部

- 9/6(水)・支部無料相談[他13(水)、19(火)、27(水)]
- 9/7(木)・県住宅展実行委員会
- 9/26(火)・MVC運営委員会

愛知県本部

- 9/1(金)・資格審査委員会
- 9/5(火)・県下統一研修会[他8(金)、11(月)]  
・理事会
- 9/26(火)・資格審査検討委員会

三重県本部

- 9/7(木)・教育研修委員会  
・組織資格審査委員会

- ・合同理事会
- 9/13(水)・取引・苦情処理委員会
- 9/26(火)・特別研修会
- ・一般研修会

## 滋賀県本部

- 9/7(木)・県不動産取引業協議会県指定宅建業従事者研修会
- 9/8(金)・部落解放研究県集会実行委員会
- 9/12(火)・運営会議
- ・理事会
- ・会員義務研修会
- 9/13(水)・県土木交通部部門研修
- 9/19(火)・入会審査会
- 9/27(木)・部落解放人権政策確立要求県実行委員会連続学習会
- 9/30(土)・部落解放研究全国集会全体会議

## 京都府本部

- 9/4(月)・取引相談委員会
- 9/5(火)・無料相談[他19(火)]
- ・不動産相談委員会[他8(金)]
- 9/11(月)・公正取引委員会
- ・入会審査会[他26(火)]
- ・運営会議
- 9/14(木)・会員義務研修会
- 9/26(火)・京・輝き隊活動

## 大阪府本部

- 9/1(金)・法定研修会[他4(月)、8(金)、12(火)、14(木)]
- 9/6(木)・取引相談委員会[他13(水)、20(木)]
- ・無料相談 [他20(水)]
- 9/11(月)・綱紀委員会
- ・運営会議
- 9/14(木)・入会申込締切
- 9/15(金)・訴訟打合せ
- 9/19(火)・入会審査会
- ・求償委員会
- 9/21(木)・入会希望者研修会
- ・会員支援委員会
- 9/26(火)・理事会
- 9/27(水)・コスモス全体委員会
- ・認証上申委員会
- ・コスモス学ぼう会
- 9/28(木)・不動産学院修了式
- 9/29(金)・入会者実務研修会

## 兵庫県本部

- 9/1(金)・県住宅再建共済街頭キャンペーン
- 9/4(月)・宅建講座[他6(水)、7(木)、11(月)、14(木)、19(火)、21(木)、25(月)、28(木)]
- 9/8(金)・法定研修会[他14(木)、19(火)]
- 9/11(月)・模擬試験[他14(木)、21(木)、25(月)、28(木)]
- ・ユースネット倶楽部委員会
- 9/12(火)・総務委員会 [他26(火)]
- 9/13(水)・直前模擬試験[他20(水)、27(木)]
- 9/19(火)・支部特別事業検討委員会
- 9/22(金)・財務委員会
- ・教育研修委員会

- ・本部長・副本部長・委員長連絡会議
- ・基本問題検討特別委員会
- 9/27(水)・ユースネット倶楽部チャリティゴルフコンペ
- 9/28(木)・入会者実務研修会
- 9/29(金)・支部理事会

## 奈良県本部

- 9/4(月)・運営会議
- ・理事会
- 9/14(木)・無料取引相談[他28(木)]

## 鳥取県本部

- 9/13(水)・入会審査会[他19(火)]
- 9/20(木)・無料相談[他21(木)]

## 島根県本部

- 9/6(水)・入会審査委員会
- 9/7(木)・県庁表敬訪問
- 9/19(火)・無料相談
- 9/27(水)・法定研修会
- ・入会審査会

## 岡山県本部

- 9/19(火)・取引相談委員会
- 9/26(火)・入会審査委員会

## 広島県本部

- 9/1(金)・臨時理事会[他21(木)]
- 9/6(木)・広報組織委員会
- 9/14(木)・審査委員会
- ・定例理事会
- 9/15(金)・県交流・定住相談等に関する協定書調印式
- 9/21(木)・合同委員会
- ・流通委員会
- 9/28(木)・地区法定研修会

## 山口県本部

- 9/4(月)・聴聞会・本部長・副本部長会議
- 9/20(水)・企画広報・組織拡大委員会
- 9/21(木)・理事会
- ・法定研修会

## 徳島県本部

- 9/1(金)・無料相談[他7(木)、14(木)、20(水)、28(木)]
- 9/4(月)・入会審査会[他6(水)、8(金)]
- 9/8(金)・理事会
- 9/12(火)・研修会
- 9/19(火)・取引苦情処理委員会

## 香川県本部

- 9/4(月)・無料相談
- 9/8(金)・法定研修会

## 愛媛県本部

- 9/5(火)・合同理事会
- 9/26(火)・研修広報委員会

## 高知県本部

- 9/8(金)・理事会
- 9/13(水)・無料相談[他27(木)]
- 9/14(木)・不動産広告審査会
- 9/26(火)・法定研修会

## 福岡県本部

- 9/1(金)・事務局会議[他30(土)]
- 9/7(木)・常務理事会
- 9/11(月)・地区業者講習会[他12(火)、26(火)、27(木)]
- 9/20(水)・役員研修会
- 9/21(木)・入会審査委員会
- 9/26(火)・地区流通パソコンセミナー[他28(木)]
- 9/27(水)・全日ゴルフコンペ

## 佐賀県本部

- 9/8(金)・福利厚生委員会
- 9/21(木)・財務委員会
- 9/22(金)・入会審査委員会
- ・組織委員会
- 9/26(火)・会員研修旅行[他27(水)]

## 長崎県本部

- 9/5(火)・新入会員研修会
- ・入会審査委員会
- 9/8(金)・地区研修会
- ・組織委員会
- 9/20(水)・取引相談委員会
- 9/22(金)・常務理事会
- 9/28(木)・理事会

## 熊本県本部

- 9/11(月)・入会審査
- 9/27(水)・苦情取引相談
- 9/29(金)・パソコン研修会

## 大分県本部

- 9/1(金)・理事会[他26(火)]
- 9/13(水)・苦情処理委員会
- 9/14(木)・入会面接
- 9/26(火)・全日本不動産住宅ローン説明会及び住宅ローン基礎知識講習会

## 宮崎県本部

- 9/4(月)・県ゆとりある住生活協議会幹事会
- 9/6(水)・新入会員現地調査
- ・資格審査委員会
- ・役員会
- 9/11(月)・法テラスに関する意見交換会

## 鹿児島県本部

- 9/1(金)・三役会
- 9/8(金)・ゼネット学習室
- 9/15(金)・公正取引委員会[他22(金)]
- 9/22(金)・法定研修会
- ・法テラスに関する意見交換会

## 沖縄県本部

- 9/11(月)・全日本不動産住宅ローン講習会
- 9/26(火)・理事会



# 平成18年9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	都道府県	市町村	商号名称	
北海道	函館市	(株)西武建設運輸	東京都	杉並区	(有)東京トラスト	京都府	京都市	(株)今堀住建	
	札幌市	(有)ライラック		港区	(株)キャランダイ		京都市	(株)ハウスマネジメント	
	札幌市	グローバルハウス(株)		中野区	(株)スキップホーム		京都市	(株)アイ・コーポレーション	
	札幌市	(株)ティーアンドエス		世田谷区	(株)アーク		京都市	(有)蕭嵐	
	札幌市	(有)オフィス野田		江戸川区	(株)ハウジングプラザ		大阪府	大阪市	(株)クレチュール
	白老郡	はくねん宅建		中野区	現代測量(株)			大阪市	(株)アール・イー・エム
	札幌市	(株)リアライズ		新宿区	(株)B.B.インキュベーション			藤井寺市	グランビル企画
	札幌市	(有)Lee 1		中央区	(株)ダンデパーク			大阪市	(有)アイ
	札幌市	オーマル不動産(株)		杉並区	(有)上之屋			枚方市	(株)スマイル
	函館市	大成不動産		中央区	ルノンコーポレーション(株)			大阪市	Father & Son(有)
宮城県	仙台市	(株)創新ハウスコンサルタント	港区	(株)ランドスクエア	大阪市	新成産業(株)			
	仙台市	(株)ベストプランナー	渋谷区	(株)フューチャープランニング	大阪市	Be 1 ESTATE(株)			
	仙台市	(株)ベストMt.	千代田区	(株)KAISHIN	大阪市	(株)近畿恒産			
	仙台市	きらら住販(株)	中野区	(株)ウラトラスト	岸和田市	(株)サンエー			
秋田県	秋田市	(株)ルーディックス	足立区	(有)エヌ・ケイ・シー	大阪市	Century Homes(有)			
山形県	米沢市	やまぎ不動産	世田谷区	(株)東京ルームサポート	大阪市	(株)クルーズ			
	長井市	ひまわり地所	墨田区	(株)イースト土地建物	大阪市	アイビィ(株)			
福島県	須賀川市	コーエー住建(株)	新宿区	(株)アキパートナーズ	大阪市	(有)三協			
茨城県	筑西市	(株)ティエムハウジング	立川市	海亀建設(株)	大阪市	難波テナントサービス			
	土浦市	島帆ハウス(株)	杉並区	東京山の手ホーム(有)	大阪市	(株)新和興産			
埼玉県	秩父市	(株)ルームサポート	文京区	藤栄不動産(株)	大阪市	(有)ワークアップ			
	久喜市	藤和地所(株)	台東区	(有)ファーストハウジング	大阪市	(有)ジャスティス			
	越谷市	ブラウディーホーム(株)	神奈川県	川崎市	(株)新建	大阪市	大和不動産(株)		
	川越市	滝伸建設(株)		厚木市	(株)デスクトップ	大阪市	(株)ドリーム・ワン		
さいたま市	中央物流(株)	厚木市		(株)オーナーズビジョン	兵庫県	神戸市	パリュールハウジング(株)		
狭山市	まつもと工務店(株)	相模原市		(有)アットワン		西宮市	(有)シティリサーチ		
さいたま市	(株)セントラル不動産センター	横須賀市	ミキフロンティア(株)	西宮市		スウィート・ホーム不動産販売(株)			
川越市	(株)ABCハウジング	横浜市	合同会社 万代Property Consultant	伊丹市		アクセスホーム(株)			
千葉県	松戸市	(有)椎の木	横浜市	アーバンリプロ(株)		加東市	LAND・R		
	いすみ市	外房の家(株)	川崎市	(株)ノーブル・アンド・カンパニー		姫路市	ワイズプランニング		
	浦安市	(株)メインランド	横浜市	(株)ジェー・プレックス		神戸市	ホームアップ住宅販売(株)		
	市川市	アーバンスペース(株)	鎌倉市	(株)ケイプランニング		神戸市	(有)クレバー住建		
	君津市	(有)アサヒハウジング	鎌倉市	横浜林業		神戸市	マーブルホーム(株)		
	市川市	(有)夢ハウジング管理センター	横浜市	(有)バンコーポレーション		神戸市	(株)リプロ		
	千葉市	(有)鈴木建創	新潟県	長岡市	あおぞら不動産	姫路市	(有)レックホームエージェンシー		
	千葉市	俵屋電気工事(株)		石川県	金沢市	(有)大地	鳥取県	米子市	(有)サン技研
	東京都	目黒区	(株)エスジーインベスターズ		金沢市	(株)SUN		米子市	(株)金田工務店
		渋谷区	日本アメニティ航空(株)	小松市	山一不動産	島根県	松江市	山根設計	
荒川区		ワールド・ハウジング(株)	福井県	福井市	リブプランニング(株)		仁多郡	(株)アパロン	
港区		(有)アールワン	山梨県	北杜市	甲陽不動産	岡山県	岡山市	(株)カワダ建設	
港区		(有)ビリーブ・コーポレーション		中巨摩郡	(有)ブリッジ		岡山市	(株)グローバル・アイ	
台東区		(株)アーチテクトランド	岐阜県	各務原市	(株)藤井工務店		岡山市	(有)目黒	
中央区		(株)アイデン富陽		可児市	(株)メディア不動産	広島県	広島市	(有)プラスクリエイト	
新宿区		(株)アポロ	各務原市	山内不動産	広島市		(株)クラスカ		
世田谷区		(有)エヌ・ブレイン	静岡県	静岡市	(有)住いのサン		広島市	扇テクノス(株)	
墨田区		(有)ライフネット		浜松市	(有)木下	山口県	下関市	(有)岡崎建設	
千代田区	(株)ケア・サポート	静岡市		(株)佐藤土木設計	徳島県		徳島市	(株)グッドジョブ	
足立区	さくらパートナーズ(株)	浜松市		東亜不動産		阿波市	(有)原コーポレーション		
千代田区	(株)アースアプレイザル	愛知県	額田郡	中部ハウス販売(有)		三好市	(有)ヤマト重機		
千代田区	(株)ステディープラン		名古屋市	(有)妙国	香川県	仲多度郡	(株)View		
渋谷区	(有)アプローズ	三重県	鈴鹿市	三重不動産再生販売(株)		福岡県	北九州市	七洋(株)	
荒川区	(有)扇屋		員弁郡	(株)ケイアンドワイ	佐賀県		神埼郡	(有)プランニング・ワン	
中央区	(株)フロンティア・ジャパン	滋賀県	草津市	(株)白畑建設	長崎県	諫早市	(株)飯盛グリーン開発		
港区	(株)シリウス		草津市	(株)ミルクリーク滋賀		熊本県	八代市	(株)K.R.S.プレーンオフィス	
渋谷区	三京企業(株)		草津市	(株)高コーポレーション	大分県		大分市	スターキューブ(株)	
江戸川区	(株)エス・ケー・シー		京都府	京都市		ティンクホーム	宮崎県	宮崎市	(有)エスケー商事
台東区	(有)サモンコーポレーション	京都市		日本ベストコミュニティー(株)	沖縄県	うるま市	(有)前堂建設		

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■組織委員会

日時 平成18年9月1日(金)  
14時～17時  
内容 1. 地方本部組織運営に関する件  
2. その他の件

■総務委員会

日時 平成18年9月11日(月)  
14時～16時  
内容 1. 本部長会議に関する件  
2. 地方本部運営に関する件  
3. その他の件

■広報委員長会議

(月刊不動産編集会議)

日時 平成18年9月11日(月)  
14時～17時  
内容 1. 9月号の結果報告に関する件  
2. 10月号の進捗状況に関する件  
3. 11月号の編集計画(案)に関する件  
4. その他の件

■会務運営会議

日時 平成18年9月12日(火)  
13時～15時  
内容 1. 会務運営に関する件  
2. その他の件

■教育研修委員会

日時 平成18年9月21日(木)  
14時～15時30分  
内容 1. 取引・苦情処理業務指導者研修会の件  
2. 初任従業者教育研修、耐震問題・アスベスト対策研修会実施の件  
3. 全国不動産会議の件

(社)全日本不動産協会

■不動産賃貸管理士資格制度  
特別委員会

日時 平成18年9月4日(月)  
12時30分～  
内容 1. 業務委託に関する件  
2. 市販本に関する件  
3. 賃貸管理士制度3団体統一

に関する件

4. 地方本部開催に対応したDVDによる研修に関する件
5. 平成19年度事業執行に関する件
6. その他の件

(社)不動産保証協会

■求償委員会・手付金保証業務、  
手付金等保管業務合同委員会

日時 平成18年9月20日(水)  
14時～17時  
内容 1. 平成18年度求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件  
2. その他の件

■弁済委員会

日時 平成18年9月29日(金)  
12時～17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

平成18年度 不動産賃貸管理士資格 講習・試験  
全国主要都市での開催のご案内

(社)全日本不動産協会が行う独自の認定資格制度である不動産賃貸管理士資格講習・試験が下記の日程で実施されます。

受講資格 宅地建物取引主任者又は不動産実務2年以上の者

受講料 会員及びその従業員 15,000円、一般 30,000円

講習日程・会場

① 札幌会場 (北海道地区)

日時 平成18年12月13日(水)、14日(木)  
会場 アスティホール  
定員 300名  
申込締切日 平成18年11月8日(水)

③ 東京会場 (関東地区)

日時 平成19年2月7日(水)、8日(木)  
会場 全日東京会館 2階 全日ホール  
定員 200名  
申込締切日 平成18年12月26日(火)

② 岡山会場 (中国・四国地区)

日時 平成19年1月22日(月)、23日(火)  
会場 岡山コンベンションセンター  
定員 300名  
申込締切日 平成18年12月8日(金)

④ 横浜会場 (関東地区)

日時 平成19年2月22日(木)、23日(金)  
会場 ヨコハマジャスト1号館  
定員 200名  
申込締切日 平成19年1月12日(金)

お問合せ先 社団法人 全日本不動産協会 Tel03(3263)7030

# 9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

1 金	1日(金)・組織委員会		
2 土			
3 日			
4 月		4日(月)・不動産賃貸管理士資格制度特別委員会	
5 火		5日(火)・4団体・4機構レインズシステムワーキング	
6 水			
7 木			7日(木)・第1139回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所62件、従たる事務所14件)於東京法務局
8 金			
9 土			
10 日			
11 月	11日(月)・総務委員会 ・広報委員長会議		
12 火	12日(火)・会務運営会議		
13 水		13日(水)・全日サイト作業部会 不動産賃貸管理士資格講習・試験(～14 福岡)	
14 木			14日(木)・第1140回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所25件、従たる事務所1件)於東京法務局
15 金			
16 土			
17 日			
18 月			
19 火			
20 水		20日(水)・4団体・4機構財務要件検討小委員会	20日(水)・求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会
21 木	21日(木)・教育研修委員会		21日(木)・第1141回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所55件、従たる事務所8件)於東京法務局
22 金			
23 土			
24 日			
25 月			
26 火		26日(火)・住宅ローン講習(三重・大分) ・不動産賃貸管理士資格講習・試験(～27 東京)	
27 水			
28 木		28日(木)・不動産統合サイト幹事会	28日(木)・第1142回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所37件、従たる事務所3件)於東京法務局
29 金			29日(金)・弁済委員会
30 土		30日(土)・4団体・4機構レインズシステムワーキング正副会長会	

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)

◎ご利用になられていますか? ○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。

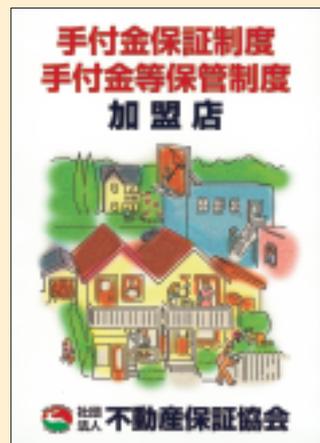
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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

# 今年度の宅建試験を振り返る

## ～宅建試験ガイダンス～

宅地建物取引主任者は、宅建業法35条に規定する重要事項説明、その重要事項説明書への記名押印、同法37条に規定する契約内容記載書面への記名押印の3つの業務を行う人です。この3つは、取引主任者以外の人は行うことができません。そして、宅地建物取引業を行う人は、この取引主任者を一定以上置かなければならないこととされています。

具体的には、本店や支店といった事務所については、従業員5人に1人以上の割合で、案内所等では1人以上の取引主任者を置かなければならないのです。

これは、消費者にとって契約の重要な部分を説明したりするには、法律や実務をしっかりと分かっている人がいることが求められているからです。

したがって、取引主任者に対するニーズは高く、(表1)をご覧ください。

とお分りのように受験者数は増えてつづけていて、18年試験では、試験の申込者が24万278人、受験者が19万3,657人と9年ぶりに19万人台となりました。来年はバブル期のように受験者が20万人台になるかもしれません。

なお、不動産業に従事している人は、登録講習を受講して修了すれば、50問中5問が免除されます。全体のほんの1割と思うかもしれませんが、一般の受験生がこの分野で獲得できる点は3点くらいであり、2点確実に上回るということは、かなり差が出ます。17年度の試験では一般受験生の合格率が16%だったのに対し、登録講習修了者の合格率は29%と、倍近く。登録講習を受講する人はまだまだ増えそうです。

10月15日に実施された平成18年度の出題内容は、(表3)のとおりです。

試験は、全部で50問。4肢択一問題

を2時間で解いていきます。例年10月第3週の日曜日、午後1時(登録講習修了者は1時10分)から3時まで行われます。出題数は、権利関係(問1～16)が16問、法令上の制限(問17～25)が9問、宅建業法が16問(問30～45)、税法(問26～28)が3問、鑑定・地価公示(問29)が1問、その他登録講習修了者免除科目(問46～50)が5問です。

権利関係、法令上の制限、宅建業法で全体の8割を超えています。どこに注力すべきか、答えは出ています。

各問ごとの難易度を見てください。今年の出題傾向が表れています。一目で権利関係の難しさが分かりますね。

なお、合格ラインは、(表2)のようになっており、70%獲得すればほぼ合格といえます。

(住宅新報2006年10月24日号より)

(表1) 過去5年の受験者数等

年度	受験者数(人)	合格者数(人)	合格率(%)
13	165,104	25,203	15.3
14	169,657	29,423	17.3
15	169,625	25,942	15.3
16	173,457	27,639	15.9
17	181,880	31,520	17.3

(表2) 過去3年の合格ライン(50問中)

年度	合否判定基準
15年	35問(70%)
16年	32問(64%)
17年	33問(66%)

(表3) 平成18年度の出題内容

問	出題項目	難易度	問	出題項目	難易度
1	民法基本原則	A	26	所得税・住宅ローン控除	C
2	代理	C	27	印紙税	C
3	停止条件付法律行為	B	28	不動産取得税	D
4	共有	B	29	地価公示法	C
5	抵当権	B	30	宅建業免許の基準	D
6	請負	C	31	取引主任者	D
7	保証債務における求償	A	32	登録と取引主任者証	C
8	債務不履行・弁済の提供	B	33	重要事項説明	C
9	委任	C	34	営業保証金	D
10	賃借権の譲渡・転貸	C	35	重要事項説明	D
11	不法行為	C	36	取引主任者	D
12	相続	B	37	37条書面	B
13	借地権	B	38	宅建業者間取引	D
14	借家権	B	39	業者自ら売主の場合の規制	D
15	不動産登記	B	40	業務複合	D
16	区分所有権	B	41	業務複合	C
17	国土利用計画法	C	42	標識の掲示等	C
18	都市計画法総合	C	43	報酬	C
19	開発許可	D	44	保証協会	C
20	開発許可	D	45	監督処分	C
21	建築基準法・道路	B	46	住宅金融公庫	C
22	高さ制限	C	47	景品表示法	D
23	宅地造成等規制法	C	48	統計	B
24	土地区画整理法	A	49	建物	B
25	農地法	C	50	土地	B

\*難易度はA～Dの4段階。Aが最も難しく、Dが最も易しい。



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