

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

1

2007

JANUARY



【特集1】

2007年住宅・不動産業界を展望する

【特集2】

設備・構造で新しい資格を創設 ～建築士法等の一部を改正する法律案～

【題字：故野田卯一会長】

年頭あいさつ



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

新年あけましておめでとうございます。皆様におかれましては、輝かしい新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

戦後最長のいざなぎ景気を超えたといわれている今日の景気は、企業収益や家計所得の改善に支えられ、特に大都市においては不動産の流通も活発なようです。米国景気の減速などの不安要素があるものの、今後はどこまでこの景気成長が続くかが焦点になりますが、持続的成長のためには、税制面による支援が必要不可欠であります。特に国民生活並びに経済活動の基盤である不動産の市場活性化の見地からいえば、これまで政策的に措置されてきた特例制度を最低限継続していくべきであり、平成19年度税制改正要望では登録免許税における住宅用家屋の所有権の保存登記・移転登記、抵当権の設定登記に対する税率の軽減措置や特定の事業用資産の買換特例の適用期限の延長、三位一体改革による税源移譲に伴う住宅ローン減税効果の確保をはじめ、バリアフリー改修促進税制の創設などを関係不動産団体と協力し重点的に要望いたしました。

自民党税制調査会の議論当初は、業界が求めたこれらの改正要望の実現は厳しいとされていましたが、先般まとめられた平成19年度税制改正大綱によれば、重点的に要望した事項がほぼ認められることになり、関係各位に感謝申し上げる次第です。

さて、本会は昨年、全日創立55周年、保証創立35周年を迎えることができました。これもひとえに諸先輩方はじめ全国の会員の皆様、関係各位の皆様のご協力とご支援の賜とあらためて深く感謝申し上げます。これからも、栄光と歴史に甘んじることなく、一層の研鑽に努め、社会の期待に応えるべく努力していくものであります。

本年は、全国47番目となる福井県本部を設立いたします。これによって、永年の念願であったオールジャパンの組織となり、北海道から沖縄県までの全日ネットワークが確立いたします。今後は、組織連携強化を図るとともに、このスケールメリットを生かした会員サービスの充実と、多様化する消費者ニーズに対応できるよう、各種不動産業務の専門家の養成のための研修の機会を提供していきたいと考えています。さらに、引き続き不動産に係る税制や諸政策に関し、消費者重視の意識のもと、研究・提言を進めてまいります。

また、アスベスト問題や耐震強度偽装事件を契機に、消費者の不安の極小化を図るため、宅地建物取引業法施行規則や関連法令が改正され、重要事項説明の内容が追加されました。建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果及び建物の耐震診断の結果並びに瑕疵担保責任の履行に関する措置等、いずれも消費者の不測の損害を防止する観点から重要な事項です。

本会としても会員への指導教育と消費者への啓発に努めてまいります。

これら事業の推進によって、新たな全日・保証の歴史の一步を踏み出したいと思っております。

本年も、会員をはじめ関係各位の皆様のご指導とご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

最後に、本年が皆様一人ひとりにとって実り多い素晴らしい一年となりますよう心よりお祈り申し上げます。

CONTENTS

2. 年頭あいさつ 川口 貢 理事長
4. 新年のはじまりにあたって 冬柴 鐵三 国土交通大臣
5. 【特集1】
2007年 住宅・不動産業界を展望する
9. 【特集2】
**設備・構造で新しい資格を創設
～建築士法等の一部を改正する法律案～**
13. 第32回 日韓不動産交流会議／平成19年「登録講習」実施概要
14. 新年のあいさつ 各地方本部長
16. 税務相談「譲渡所得における土地や建物の譲渡日と取得日」
17. 賃貸相談「保証人に対する滞納家賃の請求」
18. 法律相談「不動産購入の主体」
19. 地方本部の動き 秋田県本部
20. 地方本部広報担当役員との合同会議が開催
21. 保証だより／弁済委員会審査結果／厚労省からのお知らせ
22. 地方本部活動
24. 平成18年11月新入会者名簿
25. 平成18年11月会の活動及び各種会議の要旨
26. 平成18年11月の事務局日誌
27. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度
28. マンスリーコラム「手数料2ケタアップ続出～主要流通各社の中間期仲介実績～」

*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
TEL 03-3239-2198

○表紙写真
ゆきうさぎ



今年の表紙テーマは「うさぎ」。全日シンボルマークにちなんだ企画です。
的確に情報をキャッチする耳、未来を見る眼、躍進するジャンプ力ある足を持った「うさぎ」に協会の発展が象徴されています。
古くから兎(うさぎ)は様々な神話、物語に登場します。因幡の白兎、鳥獣戯画の蛙と相撲を取る兎、不思議の国のアリスの中でアリスを不思議の国へ誘うのは白兎でした。
「兎追いし かの山」と、唱歌「故郷(ふるさと)」の冒頭にも歌われるように、兎はふるさとの懐かしい情景の象徴でもあります。この一年皆様と、幸せを運ぶ白い兎を探していければ、と思います。



新年のはじまりにあたって

国土交通大臣 冬柴 鐵三



平成19年という新しい年を迎え、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

昨年を振り返りますと、「平成18年豪雪」や「平成18年7月豪雨」、北海道佐呂間町等で発生した竜巻などの自然災害、エレベーターの事故などにより、多くの国民の安全・安心な暮らしが脅かされました。国民の生命・財産を守ることが国土交通省の重要な使命であり、引き続き全力で取り組んでまいります。

一方で、我が国経済は長い停滞のトンネルを抜け出し、新たな「新成長経済」のステージに向けて離陸しようとしています。昨年誕生した初の戦後生まれの首相のもと、世界に誇りうる美しい自然に恵まれた長い歴史、文化、伝統を持つ我が国を、子どもたちの世代が自信と誇りを持てる「美しい国、日本」とすべく、新しい国創りに取り組む時がやってきました。

国土交通行政は、国土政策、社会資本整備、交通政策等幅広い任務を担っており、そのいずれもが国民生活に密着するものです。

こうした国土の将来像を踏まえ、国民の皆様の立場・視点から、時代の要請にふさわしい国土交通行政を推進するため、以下に申し述べる課題に取り組んでまいります。

近年の豪雨災害の頻発に加え、大規模地震の発生が危ぶまれるなど、我が国は自然災害に対して脆弱な国土条件にあります。また、累次の事件・事故等で大きく揺らいだ公共交通や住宅・建築物等に対する国民の信頼を早期に回復することが求められております。これらに対応し、安全・安心基盤を確立することは、国土交通行政の最重要課題の一つと認識しております。

構造計算書偽装問題を踏まえ、建築物の安全性の確保を図るため、昨年は建築基準法、建築士法等の改正を行ったところですが、さらに、消費者保護の観点から売主等が瑕疵担保責任を確実に履行するための資力確保措置の制度化に取り組んでまいります。

また、急速な少子高齢化の進展と同時に人口減少が見込まれる中で、高齢者や障害者の方々を含め全ての人々がゆとりと豊かさを実感し、多様な社会参画や安全・安心な生活を可能とする、柔軟で豊かな生活環境の創造が欠かせません。

国民生活に最も密着した基盤である住宅については、昨年決定された住生活基本計画に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進してまいります。

以上、新しい年を迎えるにあたり、国土交通省の重要課題をいくつか申し述べました。国民の皆様のご理解をいただきながら、ご期待に応えることができるよう、諸課題に全力で取り組んでまいります。

国民の皆様の一層のご支援、ご協力をお願いするとともに、新しい年が皆様方にとりまして希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを心より祈念いたします。

2007年 住宅・不動産業界を展望する

『住宅新報』編集長 吉岡 達也

「耐震強度偽装問題」の衝撃を引きずるような形で幕を開けた2006(平成18)年は、一連の事件が社会的にも大きく取り上げられた。住宅・不動産業界にとってはこの問題にいかに対応していくかが問われた1年でもあった。

一方、2006年は住宅及び居住環境の質的充実を目的とした住宅政策の基本法「住生活基本法」が成立。また、多様化・複雑化する住宅ローンへの関心の高まりを反映して、住宅金融普及協会認定の「住宅ローンアドバイザー」が登場するなど、時代の要請としての諸制度が整備された。

2007年問題

数年前から、テレビや新聞などで度々取り上げられてきた「2007年問題」。団塊の世代(1947~1949年生まれ)が定年時期に入り、首都圏を中心としたオフィスワーカーの人口が大幅に減少するという問題だ。各企業では、単に社員数が減少すること以上に業務の技術力低下などの不安を抱えている。

不動産業界の2007年問題として取り上げられているのは、▽東京都心のオフィスビル供給のピーク▽名古屋の大型オフィスビル完工▽東京圏の複数の外資系高級ホテル完工▽私募ファンドの償還期間集中——などだ。

このうち東京都内では、東京・六本木の防衛庁跡地再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」や「大崎駅西口明電舎地区再開発」、「赤坂5丁目・TBS再開発」などの完工時期が集中。名古屋でも、「名古屋ルーセントタワー」、「トヨタ毎日ビル」が完工。栄・伏見エリアでも再開発が完工する。

こうしたビルの大量供給とオフィス人口減の相乗効果によって、ビル空室率が上昇するのではという見方も出てきている。

もっとも短期的には、既存ビルの淘汰が進む一方で、

今年、大きな注目を浴びているのは、「団塊の世代」の定年時期が始まることに伴う「2007年問題」だ。2005(平成17)年に日本の人口が初の「自然減」となり、人口減少社会に突入するなか、少子高齢社会の諸課題が、住宅・不動産業界にもいや応なしに突きつけられている。マンション業界では「ポスト都心回帰」の動きが明確となるなど、時代の節目に入っていることは間違いないところだ。業界全体としての更なるモラル向上も不可欠となる。2007年の住宅・不動産業界を概観していきたい。

新築ビルの完工により全体としての都市機能は高まるという声が大勢を占めており、市況悪化への不安は今のところ聞かれない。

しかし、「長期的にみれば、オフィスビルの大量供給とオフィス人口減による都市空洞化は、近い将来には問題となっていく部分ではないか」(都内のディベロッパー担当者)という見方もある。

その意味でも3年後、団塊の世代のほとんどが定年を迎える「2010年問題」を注視していく必要があるだろう。



団塊の世代が定年を迎え、首都圏を中心にオフィスワーカーが大幅に減少する

人口自然減が加速

2005年末、住宅・不動産業界に携わる多くの関係者に少なからず衝撃を与えたのが、日本国内総人口の「自然減」だった。厚生労働省の2005年人口動態統計・年間推計で初めて日本の出生数が死亡数を下回った。

2000年当時の日本の総人口は1億2693万人。2005年12月初旬までに出版されていた将来人口推計の中位予測では、2006年の1億2774万人をピークとして、それ以降、減少に転じるとされていた。つまり、予想より2年も早く人口減少社会に突入した訳だ。世界的な人口増加傾向の中、日本では人口減が続くことになる。

団塊の世代がすべて65歳以上の高齢者となる2010年以降は、深刻化が想定される「年金問題」なども背景として、国民全体の住生活自体が大きく変容していくことが考えられる。とりわけ少子高齢社会が進むにつれて、既存ストックの有効活用などの、新たな住み方が求められてくる。

つまり居住者自身にとっては、すべて住宅供給側任せというのではなく、「主体的に『住』を考える」という、前向きな姿勢を持つことが、これまで以上に必要となってくるといえよう。

また、住宅・不動産業界、とりわけ多くの中小不動産業者にとって、緊急課題のひとつとなってきたのが、少子化などに伴う「後継者問題」だ。

今後、不動産の魅力などを業界挙げてPRしていくような努力もより必要となってきた。さらに不動産に携わる一人ひとりが、時代の流れを的確に見抜き、人々のニーズを先取りする能力も重要となっている。

賃貸市場の展開

「売買から賃貸へ」——。高齢社会はまた、賃貸市場に向けた新たな視点をつくり出している。賃貸住宅市場及び賃貸管理業界は、いわば住宅・不動産業界で最も国民に身近な領域だ。

少子高齢社会の急速な進展の中、地場の中小不動産業者にとっては賃貸について、より深く考えていくことが必要な時期となっている。

相変わらずの人気を博しているのが、都心部などを中心に供給が続く賃貸専用の超高級マンション。法人や富裕層などの利用を見込んだ月額100万円超の高額物件もいまや珍しくなくなってきた。

また、デザインやインテリアを重視した個性的な外観・設計を特徴とする、いわゆるデザイナーズマンシ

ョンと呼ばれる賃貸マンションも需要拡大が続いており、ユーザーの高い関心を集めている。

一方、ポイントのひとつとなってきたのは高齢者住宅。介護住宅に加え、健康な「アクティブシニア」向け住宅がそれぞれ新たなビジネスのテーマとして注目を浴びている。

こうした高齢者住宅を考える上で、その根底にあるのは、いわゆる「住み替えニーズ」だ。

それまで郊外の戸建て住宅で暮らし、子育てを終えて定年を迎えた際に自宅を賃貸して、都心に別の戸建て住宅、あるいはマンションを賃貸するというものだ。また一方で、都心の団塊世代が定年後地方に移住し、新たな生活を進めるといった流れがみられる。

いくつかの地方自治体では、人口増や税収の向上などを目指して、シニア層を積極的に受け入れる動きもある。住宅ローンを払い終えた自宅をサブリースで運用し、移住先の生活に賃料収入を充てるといった居住形態も出てきた。

激動期にある賃貸市場では、2007年も引き続き、時代のニーズに応える、新たな高付加価値を伴った賃貸住宅や商品・サービスを模索する動きが続くことになるだろう。少子高齢社会を乗り切るには、絶えず高付加価値による需要を創造し、新しいマーケットをつくり出していく姿勢が不可欠といえる。

賃貸の二極化構造

近年の賃貸住宅市場では、局地的な価格差が出始めている。特に首都圏の沿線別の家賃相場で、二極化が顕著だ。

多くの関係者によると、「駅別の家賃相場」は数年前までは、常にある程度平均した価格を提示することができたという。具体的には、「A駅周辺の2LDKマンションの相場価格は月10万円」などという表現が可能だった。賃貸住宅居住予定者にとっても、その価格を基に居住先を選択してきた。

しかし、現在では、同駅と同じ徒歩10分圏内でも、物件により大きな開きが生じている。物件の築年数や室内住設機器の差にとどまらず、交通事情などの微妙な違いによって、物件の人気に大きな差が出るようになってきた。

さらに「都市対地方」という地域の二極化も進行中。首都圏の地価の上げ止まりばかりが目立され、「景気回復の兆し」などという言葉が踊ることが多い。しかし、あくまでこれも、首都圏や地方の一部中心都市で

あり、景気回復感を地方で感じることはないという。

2007年は更にこうした格差が出てくるとみられ、地場の業者や大家にとっても、立地条件を生かした工夫がより必要となってくる。

新築マンション市況

大都市を中心とした地価上昇基調が続く中で、新築マンション市況は、相変わらず好調に推移している。大手ディベロッパー各社の2007年3月期中間決算では、軒並み好調な業績となっている。

同決算では、三菱地所、住友不動産、東急不動産などで、売上高、営業利益、経常収益、最終利益でいずれも過去最高を記録。用地取得難が叫ばれる中にあって、大手各社とも、土地の仕入れは順調に推移しており、この好調ぶりは当分続きそうだ。

ディベロッパーの広報担当者の一人は「販管費の圧縮や仕入れの工夫により、適正な価格で良質の物件を供給できている結果」と話す。

ただ、用地不足や大都市圏へのファンドマネー流入による高値買いなどにより、マンション用地自体の高騰は、各ディベロッパーの不安材料のひとつとなっていることも事実。「都心のマンション価格は昨年と比べて約2割上がっている」というのが、ディベロッパーの共通認識だ。

用地取得に携わっている都内のディベロッパーの営業担当者は、「以前は路線価の8掛けで購入できたものが、今は路線価の2倍以上」と、状況の変化に戸惑いを隠さない。

国土交通省が発表した2006年都道府県地価調査では、東京・大阪・名古屋の3大都市圏で住宅地・商業地共に平均で16年ぶりに上昇するなど、地価の本格的回復が明確になっている。

また日本銀行のゼロ金利解除と建築費の増加などもあって、マンション価格の水準自体がじわじわと上昇しているのだ。

こうした状況の下、販売価格をいかに低く抑え、価格上昇に耐え得る商品企画をどう提供できるかが勝負の分かれ目となってきている。

一方で、マンション居住者の間からは、購入後の値崩れを不安視する声も多い。分譲マンション居住者の中には、自宅を売却しながら転居を繰り返す層も少なくない。新築マンションラッシュによって、既存の物件の資産価値が急激に下がり、その結果、売却が難しくなるというケースも目に付く。また、景気の回復基

調が伝えられる一方で、雇用不安などもあって、長期の住宅ローンを組むことに二の足を踏むといった例も見られる。

マンション所有が資産となくなっているなか、維持・管理のあり方がより重要になってきている。建物のハード面以上にソフト面、例えば「マンション管理組合」の持つ重要性が高まっており、2007年の居住事情のポイントともなりそうだ。



湾岸部の高層マンションラッシュが都心生活を大きく変えた

中古マンション市況

2006年の中古マンション市況は好調に推移しており、2007年にも引き続き、その動きが継続することが考えられる。都心居住を比較的容易に手に入れられることで、20代後半から40代前半を中心としたエンドユーザーの評価を受けている。

中古流通の活性化の流れを受けて、ディベロッパーの中には中古マンションを自ら買い取り、リニューアルして再販している例も出てきている。

こうしたディベロッパーは、同じマンション内で空室となっている住戸をまとめて買い上げるケースが多い。また、企業が手放す社宅を1棟ごと買い取り、リニューアルして分譲マンションとするといった例もみられる。

中古マンションの魅力は、エンドユーザーにとっては、新築同様でありながら安い価格で購入できることだ。また、販売する側にとっても、購入者のニーズに最大限対応できる自由設計方式とするなど、工夫を施すことにより好調さを維持している。

一方、これまで「安さ」にスポットが当たってきた傾向にあったが、都心では高額ないわゆる「億ション物件」が完売するなど、将来性は高い。

「スクラップ＆ビルド」が繰り返される中で、既存

ストックをいかに生かしていくかが、いま都心居住のなかで最も問われていることともいえる。



既存ストックをいかに生かしていくかが問われている

「住宅ローンアドバイザー」登場

住宅ローンアドバイザーは、住宅取得を予定しているエンドユーザーに対して、住宅ローンに関する情報の提供やアドバイスを行う専門家だ。(財)住宅金融普及協会が認定する住宅ローンアドバイザー養成講座(基礎コース・応用コース)は年2回実施され、戸建て住宅メーカーの営業担当者や不動産会社社員らが中心に受講。2007年春までに1万人以上の修了者が出る見込みだ。

基礎コースでは、コンプライアンス、個人情報保護法を含め、住宅ローンの基礎知識を学ぶ。また、応用コースでは、基礎コースで得た知識をベースとして、住宅ローン計算演習など、より踏み込んだ形で住宅ローンに関する実践的な最新知識を学ぶ。

修了後、住宅金融普及協会に住宅ローンアドバイザー登録を行うと、同協会認定の住宅ローンアドバイザーとして活動できる。

もっとも、住宅ローンに関するアドバイスの必要性が高まるなかで、アメリカ合衆国のモーゲージブローカー制度のように、より専門特化して、アドバイスを業として行っていくという流れも出てきている。さらにファイナンシャル・プランナー(FP)が住宅ローンに目を向け、積極的な取り組みを行うという動きも目につく。

戸建てメーカーの2007年

戸建て住宅メーカーの新設住宅着工件数はほぼ横ばいとなっており、2007年も同様な動きとみられる。もっとも一般的には供給過剰傾向が続いており、エンドユーザーの選別も厳しくなっている。顧客の中心となっているのは、団塊世代及び団塊ジュニア層。各社の

創意工夫などにより、「勝ち組、負け組」の差が広がってきていることも事実だ。個性を重点とした特徴を生かした商品開発がより求められる。

戸建てについては、都心回帰の流れは依然として強いが、その一方で郊外の戸建てを賃貸に回し、都心を賃貸するという傾向も高齢者層の中から出てきている。この動きも注目されるところだ。



本格的な高齢社会に突入する2007年以降、住宅・不動産業者に求められることは、コンサルティング的な部分をより高めることといえる。既存の業務形態を超え、新たなビジネスチャンスを模索していくことが重要だ。

例えば、地場の中小不動産業者にとっては、エンドユーザーのメリットなどに気を配り、時代の流れを注視しながら、地域に合ったビジネスを再構築していくことが求められるだろう。

法制度にからんで、今後無くてはならない知識が不動産信託の知識だ。信託は、一言でいえば、不動産などの財産権を別の人に引き渡し、管理や運用を委託する制度だ。

とりわけ2005年の信託業法施行により誕生した信託受益権販売業登録制度は、不動産業者にとって大きな注目を浴びている。

この登録を受けるためには、業務を営むために必要とされる業務体制を構築し、十分な業務執行能力を持つ状態になければならないとされており、当初は大手不動産業者が登録業者の大部分を占めていた。

しかし最近では、信託受益権による不動産売買のケースが増えてきたという背景もあり、税負担上のメリットもあることから、中小の宅地建物取引業者の登録が急増している。

さらに2006年12月、改正信託法が改正され、2007年に施行される。1922年以来84年ぶりの大改正だ。今回の改正では、企業や個人が信託銀行などを介さず、自ら信託できる「自己信託」や、受益者を定めない「目的信託」など新たな類型の制度が導入された。

今回の一連の新法施行を受けて、信託受益権販売業への関心はより加速していくと思われる。

設備・構造で新しい資格を創設 ～建築士法等の一部を改正する法律案～

住宅新報社 企画開発室

耐震偽装事件を受け、建築士法等の一部を改正する法律案が平成18年12月13日参議院本会議で全会一致で可決、成立した。法の施行は一部を除いて公布日から2年以内の見込みである。「建築士そのものの能力を向上させることで、建築に対する信頼を回復しようとする」もので、構造設計と設備設計の各分野で新たに認定する一級建築士に、一定規模以上の建物のチェックを義務付けることや、建築士に定期講習を義務付けることなどが盛り込まれている。

はじめに

今回の改正では、建築士の資質・能力の向上、高度な専門能力を有する建築士の育成・活用、また、設計・工事監理業務の適正化、建設工事の施工の適正化等を図り、耐震偽装事件により失われた建築物の安全性及び建築士制度に対する国民の信頼性を回復することを目的としている。

改正の大きな柱は次の5項目である。

- 1 建築士の資質、能力の向上を図る
- 2 高度な専門能力を有する建築士による構造設計、設備設計の適正化
- 3 設計・工事監理業務の適正化と消費者への情報開示
- 4 団体による自立的な監督体制の確立
- 5 建設工事の施工の適正化（建設業法の改正）

概要

1 建築士法の一部改正

- 1) 国土交通大臣はその指定する者に一級建築士の登録の実施に関する事務等を、都道府県知事はその指定する者に二級建築士及び木造建築士の登録又は建築士事務所の登録の実施に関する事務等を行わせることができることとする。
- 2) 建築士試験の受験資格者を大学等において建築に関する一定の科目を修めて卒業した者とする等その受験資格の見直しを行う。

- 3) 構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士以外の一級建築士は、一定の規模の建築物の構造設計又は設備設計を行った場合においては、構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士に当該建築物の構造関係規定又は設備関係規定への適合性の確認を求めなければならないこととする。
- 4) 建築士事務所に属する建築士等は、一定期間ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を受けなければならないこととする。
- 5) 建築士事務所の開設者が委託を受けた設計又は工事監理の再委

託の制限、設計受託契約等を締結しようとするときにおける建築主に対する管理建築士等による重要事項説明の実施等について定める。

- 6) 建築士事務所の開設者に対する指導、建築士事務所の業務に対する苦情の解決等の業務を行う建築士事務所協会及び建築士事務所協会連合会に関する制度を整備する。

2 建築基準法の一部改正

- 1) 構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士が建築物の構造関係規定又は設備関係規定への適合性を確認した構造設計又は設備設計によるものでない建築物の計画については、建築主事は、建築確認の申請書を受理することができないこととする。

3 建設業法の一部改正

- 1) 多数の者が利用する一定の重要な施設等の工事について、一括下請負を全面的に禁止することとする。
- 2) 資格者証の交付等を受けた監理技術者の配置を要する場合を、重要な民間工事に拡大することとする（現在は公共工事のみ）。

建築士法の一部を改正する法律案について

1. 建築士の資質、能力の向上

- 建築士の定期講習の受講義務付け 講習の実施にあたり、講習機関の登録制度を創設
- 建築士試験の受験資格の見直し 学歴要件、実務経験要件の適正化

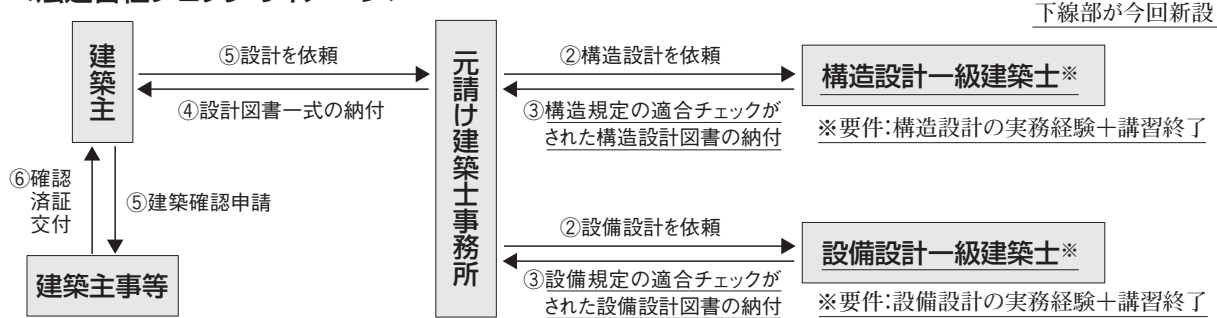
2. 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化

- 一定規模の建築物の設計には、「構造一級建築士」、「設備設計一級建築士」による法適合チェックを義務付け
構造設計に関しては、高さが20m超のRC造の建造物が対象。

設備設計に関しては、階数3以上で床面積5000㎡超の建築物が対象。

(法適合チェックがされていない場合の確認申請書の受理禁止等【建築基準法の改正】)

<法適合性チェックのイメージ>



- 小規模木造住宅等に係る構造関係規定の審査省略見直し(専門能力を有する建築士が設計した場合のみ省略)

3. 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示

- 建築士事務所を管理する管理建築士の要件強化(実務経験等の要件付加)
- 設計・工事監理契約締結前に管理建築士等による重要事項説明及び書面交付の義務付け
(工事監理の方法、報酬額、設計又は工事監理を担当する建築士の氏名等)
- 分譲マンションなど発注者とユーザーが異なる一定の建築設計等について、一括再委託を全面的に禁止
- 建築士名簿の閲覧、顔写真入り携帯用免許証の交付
(建築士、建築事務所の登録・閲覧事務の実施にあたり、指定登録法人制度を創設)

4. 団体による自立的な監督体制の確立

- 建築士事務所協会等の法定化及び協会による苦情解決業務の実施等
- 建築士会、建築士事務所協会等による建築士に対する研修の実施

5. 建設工事の施行の適正化【建設業法の改正】

- 分譲マンションなど発注者とエンドユーザーが異なる一定の工事について、一括請負を全面的に禁止
- 資格者証の交付を受けた監理技術者の配置を要する場合を学校・病院等の重要な民間工事に拡大
(現在は公共工事のみ)

建築士制度に対する信頼の回復

近年、構造計算や構造設計、設備設計の業務内容が高度化してきてお

り、一級建築士においては、こうした専門別の業務を理解して、指示し、チェックできるだけの能力が必要と
なっている。また、構造及び設備の専門能力を有する一級建築士を

育成し、そうした人材を確保すること
も必要となってきた。

したがって、これからの一級建築士
の資格付与は、こうした能力を獲得
できる実務経験とその能力を確認

するための試験によって厳格に判定することとすべきである。

また、現在、建築士となっている者については、建築士法22条1項で「設計及び工事監理に必要な知識及び技能の維持向上に努めなければならない」とされているものの、昨今発生している事案を踏まえると当該努力義務規定では不十分であり、国民の生命、財産を守るために、必要な能力が維持向上されるよう具体的な措置が講じられる必要がある。

このため、建築士事務所に所属し、業に携わる建築士については、一定期間ごとの講習の受講を義務付けることとし、講習及び受講効果を確認するための修了考査の実施により、資格取得後の新たな建築技術への対応や建築基準法令等の改正への対応等必要な能力の維持向上が図られるよう措置すべきである。

(1)新たに建築士となるものの資質・能力の確保

■一級建築士等の受験資格の見直し
一級建築士試験の受験資格者を大学等において建築に関する一定の科目を修めて卒業したものであって、その卒業後建築に関する実務経験を2年以上有する者とする等、一級建築士試験、二級建築士試験及び木造建築士試験の受験資格について所要の見直しを行うものとする。

(建築士法14条及び15条関係)

(2)既存の建築士の資質・能力の向上 ■定期講習の義務付け

建築士（建築士事務所に属するものに限る）、構造設計一級建築士及び設備設計一級建築士は一定の期間ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を受けなければならないものとする（22条の2）。

国土交通省は、定期講習義務付けにあたり、受講者数や実施体制を踏まえ、受講義務付け期間を定める方

針だが、2～3年に1度程度、建築基準法の重要な改正が行われることや、新技術の開発が数年単位で進んでいることを踏まえ、3年に1度の受講を義務付ける方針である。受講人数については、設計を業として営む人が対象となるため、全国で30～35万人程度とみている。

定期講習では、終了考査を実施し、一定以上の点数に満たない者は不合格とする。不合格者については、「受かるまで受講してもらう」（国土交通省 榊正剛住宅局長）としている。

講習を受けない場合は所属する建築士事務所を通じて注意し、従わない場合は、戒告や業務停止、免許取消しなどの処分を行う。

定期講習の実施機関は、建築関係団体や建築の専門学校からの申請を想定している。

申請にあたっては、設計や監理、工事など建設関係ではない、建設関係企業の支配下にはない、債務超過状況ではない、といったことが条件となる。

講習の内容や年間の講習回数、修了考査の実施などは、省令で基準を設ける方針である。

(3)高度な専門能力を有する建築士による構造設計の適正化

今日の建築設計においては、専門性が高い構造及び設備の分野に関しては、高度な専門能力を有する者の活用が不可欠となっているとともに、必要十分な能力をもつ建築士が、それぞれの分野の業務の整合性をとりつつ、設計図書として一つにまとめ上げることが必要となっている。構造及び設備の分野について、高度な専門能力を有する建築士が関与し、適切に設計が行われる仕組みが制度化されるべきである。

■新たに構造設計一級建築士、設備設計一級建築士の創設

次のいずれかに該当する一級建築士は、国土交通大臣に対し、構造（設備）設計一級建築士証の交付を申請できるものとする。

イ 一級建築士として5年以上構造（設備）設計の業務に従事した後、国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習の過程をその申請前1年以内に修了した一級建築士

ロ 国土交通大臣が構造（設備）設計に関し、上記の一級建築士と同等以上の知識及び技能を有すると認める一級建築士（10条の2関係）

■構造設計一級建築士、設備設計一級建築士による構造関係規定への適合性の確認の実施等

構造設計一級建築士は、高さが20mを超える鉄筋コンクリート造の建築物等、一定の規模の建築物の構造設計を行った場合においては、その構造設計図書に構造設計一級建築士である旨の表示をしなければならないものとする。

設備設計一級建築士は、階数が3以上で床面積の合計が5,000㎡を超える建築物の設備設計を行った場合においては、その設備設計図書に設備設計一級建築士である旨の表示をしなければならないものとする（22条の2及び22条の3関係）。

一級建築士が所定の構造設計を行った場合においては、構造（設備）設計一級建築士に法適合の確認を求めなければならない。

建築分科会は平成18年8月31日に「建築物の安全性の確保のための建築行政のあり方について」の報告をとりまとめた後、社会資本整備審議会答申として大臣に提出した。次に抜粋して紹介する。

建築士制度の沿革

我が国における今日の建築規制は、昭和25（1950）年に建築物の質の確保と向上を図るため、建築物の最低基準を定めてこれを規制する建築基準法と、質の向上を図るためには人材確保が重要との認識に立った建築士法とが車の両輪として機能するよう制定されたことをその端緒としている。

建築士制度は、一定の知識、技能を有する資格者である建築士の自主責任を基本とし、法規を守るべき建築士に一義的に責任を持たせることとして、建築物の設計及び工事監理について業務独占が与えられている。また、建築の計画・意匠に特化している西欧のアーキテクト制度とは異なり、建築物の質の確保と向上を図る観点から、建築に関する広範な技術者を確保、養成するための制度として構成された。

建築士制度の導入によって、戦災復興から高度経済成長期等を通じて、設計・工事監理はもとより、建築工事の指導監督を行う技術者等として相当数の建築士が従事することとなり、この制度は我が国における建築生産の場において建築物の質の確保を果たしてきたといえる。

今日、我が国の経済社会情勢はこれらの時期とは大きく異なり、人口減少・少子高齢社会が現実化して人口減少という大きな転換期に入っており、将来的には建設投資の現象予測もなされている。

こうした状況を踏まえ、建築行政や住宅政策のあり方としても、量の確保から質の向上を目指す方向へ移行し、ストックの有効活用が重要視されるようになってきた。また建築物に要求される性能について耐震や

防火といった基本的な安全性はもとより、シックハウス対策やエレベーター事故対策等さまざまな安全対策が求められている。さらに、環境問題、省エネルギー問題への対応やバリアフリー化への対応など、経済社会活動にかかわる諸課題への対応が求められる。

これらの点を踏まえれば、建築生産を支える建築士、特に設計者や工事監理者となる建築士にはこれまでに以上に高い能力と質の向上が求められている。

建築士及び建築士事務所の現状

一級建築士及び二級建築士については、昭和26年から登録が開始されており、平成17年度末時点での登録者数は一級建築士が322,248名、二級建築士が692,968名、木造建築士が14,950名となっている。

このうち一級建築士の年齢別登録者数をみると、20歳代は約3,000人、30歳代は約47,000人、40歳代は約66,000人、50歳代は約101,000人、60歳以上が約106,000人であり、平均年齢は56.2歳となっている。

また、平成17年度末時点での建築士事務所の登録数は、一級建築士事務所が92,028事務所（うち個人事務所

所37,180、法人事務所54,848）、二級建築士事務所が40,419事務所、木造建築士事務所が828事務所、総数133,275事務所となっている。このうち二級建築士事務所は昭和60年の56,699事務所、木造建築士事務所は昭和63年の1,779事務所、総数は平成12年の135,972事務所をピークとして、その後はそれぞれ減少傾向が続いている。

建築士の実務実態

建築士の実務実態をみると、構造設計に従事する者は約4%、設備設計に従事する者は1.1%であり、これらの業務に従事する者の割合が極めて低い状況にある。

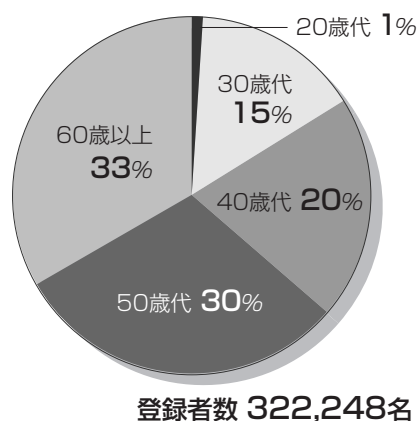
また、一級建築士合格者においても、その職務内容別の構成をみると、構造設計を担当している者の占める割合は4～5%（200～300人）程度で推移しており、同様に設計を担当している者の割合は1%強（100人程度）となっている。

建築士事務所に対して行ったアンケート結果では約半数の事務所が専業事務所であり、また所員5人未満の小規模事務所が占めており、零細な実態が明らかとなっている。また、事務所全体でみると約55%の事務所で開設者と管理建築士が同一である。

業務内容としては、約43%の事務所が意匠業務を中心としており、構造設計業務の約45%設備設計業務の約69%が再委託されている。特にこれらの再委託業務については約43%の事務所が再委託の契約を口頭でのみ行っており、また約36%の事務所が依頼主に対して再委託先を提示していない、といった責任関係のあいまいな業務実態が明らかとなっている。

一級建築士の年齢構成

（平成17年末時点）



第32回 日韓不動産交流会議

第32回日韓不動産交流会議が平成18年10月25日(水)に韓国ソウルのインターコンチネンタルホテルにおいて社団法人 全日本不動産協会から川口 貢理事長はじめ8名が、社団法人 韓国不動産聯合會からは、梁華錫(Yang, wha-seok) 会長ほか8名が出席して開催された。

会議開催にあたり、梁華錫会長は、これまで日韓不動産交流会議は学術的な傾向が強かったが、これからは不動産の実務面からも両国の発展に寄与したいと述べ、川口理事長は、5年前に比べソウル市は素晴らしい発展を遂げている。日本経済もようやく3つの過剰を解消し、成長軌道に乗りだした。これまで諸先輩が築いてこられた歴史と努力に敬意を表するとともに、それを引き継ぎ、新しい日韓交流の歴史を一步一步着実に築いていきたいと述べた。

続いて、日韓両国の不動産事情について、権吳重理事(明知大学不動産学部教授)より「韓国の不動産政策と環境変化」と題して、1997年のIMFショックから今日まで

の韓国の不動産政策と諸情勢について、清水修司副理事長より「日本の不動産事情」と題して、日本経済における不動産業の位置付けから、都市再生政策の果たした役割や急速に成長している不動産証券化などについて報告がなされた。

閉会にあたり、梁華錫会長より全日へ謝辞が述べられ、川口理事長からは、本日このような素晴らしい会議を準備いただいた梁華錫会長はじめ役員方々の心温まる対応に感謝し、第32回日韓不動産交流会議が閉幕した。



平成19年「登録講習」実施概要

(財)不動産流通近代化センターの宅建試験一部免除講習

宅地建物取引業法第16条第3項の規定に基づき、国土交通大臣の登録講習機関として実施する講習です。

この講習を修了すると「登録講習修了者証明書」が交付され、交付日から3年以内に行われる「宅地建物取引主任者資格試験」について、試験の一部が免除されます。

1.申込受付期間 平成18年11月29日(水)～平成19年3月12日(月) [必着]

2.講習内容等 通信講座、スクーリング(講義)の両方を受講していただきます。

【通信講座】平成19年3月22日(木)～同年5月21日(月) ※テキストによる自宅学習

【スクーリング】平成19年5月下旬～6月上旬の間(連続2日間)。 ※2日目の最終時限に、修了試験を実施します。

〈開催地〉東京、名古屋、大阪の3地区。両日9:30～17:00(試験時間含む)

3.受講資格 宅地建物取引業に従事している方が受講できます。

受講申込書に従業者証明書*の写しを貼付していただきます。

*宅地建物取引業法施行規則別記様式第8号によるもの

4.受講料 35,000円(税込)

5.修了者証明書 2か月間の通信講座を受講した後、連続2日間のスクーリングをすべて受講し、スクーリング(講義)の最終時限に行う修了試験(四肢択一式)において20問中14問以上の正解の方に、「登録講習修了者証明書」を平成19年6月末(予定)に交付します。

6.受講方法 「登録講習受講申込案内書」をお取り寄せください。登録講習に関するお問い合わせ及び受講申込案内書請求先はホームページ <http://www.kindaika.jp/> TEL 03-3986-7485 FAX 03-3986-3882



謹賀新年



年頭にあたり、各地方本部長から新年のごあいさつを申し上げます。



北海道本部
瀬尾 索夫

15年続いた会員数600社台の脱皮を機に800社に向け組織の拡充・強化に邁進したい。



青森県本部
齋藤 政則

蟻の思いも天に昇る。本県本部の一念が実を結ぶことを願う。



岩手県本部
七木田 盛

岩手県本部の今年の抱負は、組織の拡充、弁済無事故の記録更新に力を合わせて努力する。



宮城県本部
小野寺 博

悲願の会員目標500社を年度内に達成し、来期も会員増強全国1位を目指します。



秋田県本部
佐藤 誠蔵

国体と障害者スポーツ大会が開催されます。全国の会員の皆様、秋田においでください。



山形県本部
高梨 秀幸

一人は皆のために皆は一人のためにを合言葉に、風通しの良い開かれた協会を目指します。



福島県本部
大原 定雄

今年は、福島県本部の更なる知名度アップに努力してまいります。



茨城県本部
福力 清史

仕切り直してこの1年をやっ
ていこうとする力が考えの幅
を広げる。県本部移転に際し。



栃木県本部
安齊 英明

昨年に増して会員増強を図り、
栃木県本部の運営安定を力強
く進めていきます。



群馬県本部
笠原 美吉

組織拡大、会員サービス・消費
者保護活動の充実、会員の心
に残る全国不動産会議の開催。



埼玉県本部
茂木 弘康

公益法人の見直しは、事業及
び組織の見直しを図ること。
力を合わせて頑張ります。



千葉県本部
森 幸一

千葉県本部の今年の目標は、会
員増強を図り、更なる飛躍を期
して力を合わせ頑張ります。



東京都本部
川口 貢

創立55周年の節目に「全日東京
アカデミー」を立ち上げ、社会に
貢献していく所存です。



神奈川県本部
中村 直利

創立35周年を迎え、会員一同更
なる県本部の発展に向け最善
の努力を尽くしてまいります。



山梨県本部
小川 峰夫

本年は、山梨県本部設立から
4年目、もう一度設立趣意を
思い頑張りたい。



新潟県本部
高木 剛俊

2007年は全日飛躍の年になる
よう、祈念いたしまして、新
年のあいさついたします。



富山県本部
中村 義輝

「取引主任者免許更新講習会」
開催の記念すべき年で、よ
り存在を高める努力をする。



長野県本部
中村 俊治

各々の繁栄願う年始め 思案よ
り先、枝渡る鳥「短歌の里」
住人（思案より行動力）



石川県本部
中西 健

石川県本部から福井県会員独
立の記念の年。両県本部の新た
な船出に気分一新頑張ります。



岐阜県本部
奥澤 善治

新年を迎えるに際し、会員増強
に盡（つく）すとともに、消費
者に愛される会員の育成に努
めます。



静岡県本部
飯田 與司郎

社会構造の変化に適應できる組織を会員一同の力を結集し構築していきます。



愛知県本部
中田 幸治

新年あけましておめでとうございます。会員増強、全日の知名度アップ!を是非皆様と。



三重県本部
伊藤 明

創立38年を迎え、野田会長の永遠のテーマ「和」の心をもって、会員300社大目標に邁進。



滋賀県本部
中川 俊寛

今年も当然、法令順守で会員一同、事故0を目指す滋賀県本部です。



京都府本部
西村 政次

今年の目標は、会員の業務支援の強化と消費者からの一層の信頼向上を図ることです。



大阪府本部
答島 海志

不動産業界として国民生活の安定と発展のために、公益社団法人を目指して邁進します。



兵庫県本部
木村 周次

今年は、更なる組織拡充のため、基本を見つめ直し会員一丸となって目標を目指します。



奈良県本部
梅原 寛克

奈良県本部、今年は全会員一同、事業の発展に頑張ってます。



和歌山県本部
三原 寛

今年は猪突猛進で尚一層の前進を目指し、会員獲得に全力を挙げて頑張ります。



鳥取県本部
三橋 英雄

輝かしい新年を迎え、心機一転「和」をモットーとし、目標に向かい貫徹を期す。



島根県本部
中村 正志

島根県本部は2010年に100社を目指して会員一丸となって頑張っております。



岡山県本部
藤野 茂樹

合同サイト「すまいる岡山」を立ち上げ、本年度は確立・発展させるため努力する。



山口県本部
倉田 康也

会員増強を図り、会の運営及び強力な組織づくりを重要課題に掲げ邁進いたします。



徳島県本部
谷川 史雄

地方本部は過疎化が進み厳しい状況下ではあるが元気を出して生き残りをかけ頑張ります。



香川県本部
井関 喜夫

年頭にあたり、県本部の40周年記念事業と更なる発展に会員とともに全力投球を行います。



愛媛県本部
古川 實

愛媛県本部は、消費者利益に寄与し、社会的信頼確保により、組織拡大に努めてまいります。



高知県本部
松岡 勇一

消費者から安心・安全と信頼される全日。そして、会員からも信頼される全日を目指す。



福岡県本部
沢田 光泰

会員の更なる資質向上と会員サービスの充実を図り「入会したい協会づくり」を推進。



佐賀県本部
千北 政利

本年も会員増強に力を入れ、目標達成に向けて一層努力いたします。



長崎県本部
田辺 英人

今年は公益法人改革のため、市民に開かれた組織づくりの元年にしたいと思います。



熊本県本部
松永 幸久

新事務所を拠点とし、役職員はもとより、益々会員の資質向上に努めてまいります。



大分県本部
池田 哲也

「数は力なり」会員増強こそ急務です。会員一同一致団結しお互いに頑張らしましょう。



宮崎県本部
小田原 義征

新規会員拡大200社を目指す。会員相互の信頼とIT化の統合サイト運営に研鑽する。



鹿児島県本部
森田 幹夫

本年は、鹿児島県本部の飛躍の年になるよう、更なる会員増強に努めてまいります。



沖縄県本部
川満 益美

今年は、沖縄県本部会員が、意欲的に仕事に取り組めるような組織づくりに励みます。



譲渡所得における土地や建物の譲渡日と取得日



譲渡所得における土地や建物の譲渡日と取得日の考え方について教えてください。



個人が土地や建物に係る譲渡所得を計算する場合、取得日や所有期間、譲渡日によって税率や各種特例の適用の有無が決定します。したがって、譲渡所得を計算する場合には、土地や建物の譲渡日と取得日の判定が重要になります。

土地や建物の譲渡日と取得日の判定は、次のような考え方に基づいて行います。

1. 譲渡日の判定

土地や建物の譲渡日は、原則として、その土地や建物の引渡しがあった日となります。ただし納税者の選択により、農地以外の資産については「譲渡に関する契約の効力発生日（通常は契約日）」、農地については「譲渡に関する契約の締結日」とすることもできます。

2. 取得日の判定

(1) 原則

売買により他から取得した土地や建物の取得日は、譲渡日の判定基準を準用します。したがって、原則として土地や建物の引渡日を取得日としますが、納税者の選択により売買契約日を取得日とすることもできます。

(2) 自ら建設等した場合

自ら建設等した資産の取得日は、その建設等が完了した日となります。また、他に請け負わせて建設等した場合は、その資産の引渡日が取得日になります。したがって、建物を自ら建設等した場合や他に請け負わせて建設等した場合には、契約日を取得日とすることができません。

(3) 相続や個人からの贈与により取得した場合

相続（限定承認に係るものを除く）や個人からの贈与により取得した土地や建物の取得日は、被相続人や贈与者の取得日を引き継ぐことになります。

限定承認による相続により取得した土地や建物は、その取得の日が取得日となります。

(4) 収用交換等や買換え特例の適用を受けて取得した場合

① 固定資産の交換の特例や、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受けて取

得した土地や建物の取得日は、譲渡等をした土地や建物の取得日を引き継ぎます。

② ①以外の事業用資産の買換え特例や居住用財産の買換え特例等の適用を受けて取得した土地や建物の取得日は、これらの資産の実際の取得の日となります。

(5) 相続時精算課税（住宅取得資金贈与）の適用と住宅用家屋の取得

一定の住宅取得資金の贈与を受けた場合には、相続時精算課税の選択適用が可能です。

具体的には、平成19年末までに20歳以上である子が親から贈与を受けた住宅取得等資金を、贈与年の翌年3月15日までに一定の家屋の取得又は増改築に充てて、その家屋を同日までに居住用に供するか、又は同日後遅滞なく居住用に供した場合には、相続時精算課税（特別控除額3,500万円）を選択できます。この場合における「（住宅用）家屋の取得」とは、家屋の引渡しを受けたことをいい、売買契約の締結だけでは、住宅用家屋の取得に該当しません。

3. 所有期間の判定

同じ土地や建物であっても、譲渡日と取得日の判定基準は、必ずしも一致させる必要はありません。例えば、「取得日＝契約日かつ譲渡日＝引渡日」とすることもできれば、「取得日＝引渡日かつ譲渡日＝契約日」とすることも可能です。したがって、契約日を選ぶか引渡日を選ぶかによって、同じ土地や建物であっても所有期間が異なるケースもあります。

いったん選択した取得日と譲渡日については、選択後に変更することができませんので、慎重に選択する必要があります。

プロフィール

山崎 信義

税理士、社会保険労務士、CFP®認定者、1級ファイナンシャル・プランニング技能士、宅地建物取引主任者。

都市銀行、都市銀行系シンクタンクで税務コンサルティング業務に従事し、平成5年、税理士試験合格。

現在は、税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長として相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで資産税を機軸とした幅広いコンサルティング業務に携わる。各種セミナー講師としても活躍中。



保証人に対する滞納家賃の請求



8年前に賃貸借契約を取り交わした借家人が、2年間にわたり家賃を滞納しています。8年前の賃貸借契約書には連帯保証人が署名押印していますので、この保証人に滞納家賃を請求したいのですが可能ですか。



1. 賃貸借の連帯保証と契約の更新

借家人の連帯保証人として賃貸借契約に署名押印した者は、借家人が賃料を滞納した場合には、借家人に代わって滞納賃料を支払う義務があります。

賃貸借契約を取り交わす際には賃貸借期間を定めるのが通常ですので、2年間の賃貸借締約であれば、連帯保証人もその2年間の契約期間中の債務を連帯保証することは当然です。2年後に契約を更新する際に、連帯保証人も更新契約に連帯保証人として署名押印していれば、更新後の契約期間中の賃料滞納についても連帯保証債務を負うことは明かです。

しかし、連帯保証人が署名押印したのは当初の契約のみで、その後の更新契約については一切関与していないという場合が少なくありません。このように連帯保証人が更新後の賃貸借契約には署名も押印もしていないという場合でも、賃貸人は更新後の滞納賃料を連帯保証人に請求できるのでしょうか。

民法619条2項では、賃借人が担保を提供した場合には、契約期間が満了すると敷金以外の担保は消滅すると定められているため、人的担保である連帯保証債務は期間の満了によって終了してしまうのか否かが問題とされてきました。

この点について、最高裁判所は、期間の定めのある賃貸借契約の保証人は、原則として、更新後の債務についても保証責任を免れることはできないと判示しています（最高裁平成9年11月13日判決）。

その理由は、借家人のために保証人となろうとする者にとって、契約の更新による借家関係の継続は当然予測できることで、賃貸借の場合には保証の主たる債務は定期的な家賃債務が主たるものであるから、保証人の予期し得ないような保証責任が発生するものではないということにあります。したがって、「反対の趣旨」をうかがわせるような特段の事情のない限り、連帯保証人は更新後の債務も保証する意思で連帯保証人として契約書に調印したものとみるべきことになるわけですから。その結果、この最高裁判決の事案では、2年

以上にわたる滞納家賃として総額853万円を超える支払を連帯保証人に命じています。

2. 連帯保証人に請求できる滞納家賃の額

上記の最高裁判決の事案は、2年以上にわたる滞納家賃として総額853万円強という高額の支払を保証人に命じていますが、これは保証人が賃借人と兄弟であったという事情が影響しているのではないかとわれています。

これが賃借人とは親族関係のない第三者が連帯保証人であった場合には、結論は異なることも考えられないではありません。特に、連帯保証人からすれば、これほど多額の滞納賃料が生じたのは賃貸人が不払いを放置してきたことに責任があるのであって、賃貸人の怠慢の責任をすべて連帯保証人に請求することは認められるべきではないとの主張が考えられます。

賃貸人としては、このようなケースでは連帯保証人に対して滞納家賃を請求できる範囲が限定されるということも考えておく必要があると思われます。

3. 滞納家賃の管理と連帯保証人への請求

(1) 賃貸借契約書のチェックポイント

上記の判例等からすると、賃貸借契約においては、反対の趣旨がうかがわれない限りは、当初の賃貸借契約に連帯保証人が署名押印していれば更新後の債務についても保証責任があると認められます。

したがって、この点で賃貸人として留意すべきことは、賃貸借契約に「反対の趣旨」が記載されているか否かということのチェックです。すなわち賃貸借契約書の中に、例えば「連帯保証人は本契約期間中のみ保証責任を負うものとする。」などという文言がないか否かをチェックしておくことが重要です。

(2) 保証人への請求のポイント

また賃貸人としては、家賃の滞納が生じた場合には、速やかに連帯保証人に対して家賃の滞納が生じている事実を伝え、その善処方を早期に求めることが最も重要だということになります。

そうすることにより、不必要な滞納賃料の拡大を防ぎ、同時に連帯保証人への請求の確実性を増すことにもつながるからです。



不動産購入の主体

Q

合同会社が不動産を購入することができるでしょうか。また従来の有限会社が不動産を購入することができるでしょうか。

A

合同会社も従来の有限会社も、いずれも不動産を購入することができます。

法律上権利義務の主体たりうる資格を権利能力といいます。権利能力を有するのは自然人と法人です。自然人以外であって、法によって権利能力が認められる団体が法人です。

これまで日本の法制度の中で、法人は限定的にしか認められませんでした。しかし人々の価値観が変化し、社会における法人の役割が高まってきたことから、法人の多様性を受け入れる社会的基盤が整い、近年、法人に関する重要な法改正が続いています。

まず特定非営利活動促進法（NPO法）が成立して平成10年12月に施行され、NPO（特定非営利活動法人）が法人として認められました。続いて中間法人法ができて平成14年4月に施行され、中間法人が認められました。NPOや中間法人には権利能力が認められますので不動産の権利主体となり得ます。

引き続き平成17年6月には会社法が成立し、平成18年5月に施行されました。会社法制定により会社の種類が変わり、有限会社が廃止され、新たな会社形態として合同会社が創設されています（会社法575条1項）。

合同会社は米国のLLCをモデルにして導入された会社形態です。社員（会社の構成員）の責任が有限であるという点で株式会社と同様でありながら、機関や社員の権利内容の決め方に制約がない会社です。会社法において持分会社の章が設けられ、従来からの合名会社と合資会社に合同会社をあわせて、持分会社という類型を形作るものとされました。すべての社員の責任を限定しながら、機関設計の基本的な枠組や出資者間の関係について規制されず、自由に組み立てることができるというメリットがあり、その利用しやすさから、会社法施行以来すでに多くの合同会社が設立され、活動を開始しています。合同会社も法人である以上、当然に不動産を所有することができます。

有限会社については、会社法制定により廃止されるとはいえ、従前多くの会社がこの形態をとっていたので、従来の有限会社が活動を継続するために2つの選

択肢を用意し、その活動の継続に配慮をしています。従来の有限会社が活動を続けるための第1の選択肢は、有限会社を株式会社に組織変更する方法、第2の選択肢は、従前のとおり有限会社として活動する方法です。

まず第1の方法は、株式会社に組織変更する方法です（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律〈整備法〉45条、46条）。有限会社組織を株式会社組織に変えて商号も変更し、その旨の登記をすれば、従前の有限会社も株式会社として活動を続けることができます。

第2の方法は有限会社のままで営業を継続する方法です。有限会社のままで営業を続ける場合は、特例有限会社という名称の会社となり、定款変更や株式会社としての登記をすることなく会社法による株式会社として存続します（整備法2条1項）。現実的に有限会社として営業を行っていた会社の多くは、組織変更を望まず、特段の定款変更や登記申請等の手続をとらず、従来どおりの営業を継続しています。従来の有限会社も、特例有限会社として活動が可能ですから、当然に不動産を取得することもできます。なお特例有限会社の場合には、商号に有限会社の文字を使用する義務があることには留意が必要です（整備法3条1項）。

ところで法人の在り方に関しては、現在進行中の公益法人改革にも注目しておく必要があります。すなわち平成18年5月に公益法人改革の法整備がなされ、民法総則の法人に関する多くの規定が削除されるとともに、中間法人法が廃止されて、一般社団法人・一般財団法人の制度が創設されました。従来の公益法人については、公益性が認定される場合には、公益社団法人・公益財団法人として存続することになっています。

法人の不動産取得や不動産を賃貸借に業者が関与する場合には、売買や賃貸借の主体を確認することは、業務の出発点です。社会の多様化に伴い、新しく制度化された法人は、これからどんどんと利用されていくものと思われます。法人制度については、業務における重要性を再確認し、その動向を正確に把握しておかなければなりません。

国体の成功を 地域の活性化に

秋田県本部長 佐藤 誠蔵

会員の皆様、あけましておめでとうございます。皆様におかれましては、穏やかな新年をお迎えのこととお喜び申し上げます。

さて、秋田県は今年、我が国最大のスポーツの祭典である第62回国民体育大会と障害者スポーツの輪を広げるための第7回全国障害者スポーツ大会の開催を迎える年になります。

2月には10年ぶり5回目になる冬季大会スキー競技会が行われ、9月には46年ぶりに国体が、さらに10月には秋田県では初めての全国障害者スポーツ大会が開催されます。

これらの大会には、全国からおよそ10万人にのぼる多くの方々の来県が見込まれています。国体では41競技、障害者スポーツ大会では13競技が行われ、県内各地が熱戦の舞台に化すことでしょう。県内では県民挙げて、開催への機運が高まって参りました。

秋田県は昨今の市町村合併で、69市町村が25まで減少し、慣れ親しんできた枠組みが大きく変わりました。また、県勢も人口減少に歯止めがなかなか掛からない状況です。戦後のいざなぎ景気を超える景況との報道がありましたが、地方都市秋田市においてはその実感もわからないのが実情です。そのよう

な中で、久しぶりの明るい話題が、国体と全国障害者スポーツ大会の開催であり、沈滞しているムードを吹き飛ばしてくれる起爆剤になるものと期待しています。

これらの大会が一過性のイベントで終わることなく、地域の魅力を発掘・創造しながら地域を活性化し、新しい絆を築くきっかけになるよう、秋田県本部としても業界の発展と会員の増強に力を尽くしてまいりたいと考えております。



〈大会マスコットスギッチ〉

地方本部広報担当役員との合同会議が開催

～地方本部とのつながりをより深めるために～

全日・保証合同の広報委員会(月刊不動産編集会議)に引き続き、地方本部広報担当役員を交えた合同会議が平成18年12月15日、全日会館で開催されました。この合同会議は、平成17年10月に続き2回目の開催となります。当委員会では、全国8地区の広報担当役員との会議も行っており、これまで中国地区、北海道・東北地区でも開催しています。

今回は、広報誌を年4回以上発行されている各地方本部の広報担当役員の皆さんにお集まりいただきました。会議では、地方本部での広報活動の近況報告や制作にあたっての苦労話など、積極的に意見が交換されました。以下にその概要を抜粋して紹介します。

出席者【広報委員会】

全日委員長 瀬尾 索夫
保証委員長 高橋 民雄
委 員 奥澤 善治、七木田 盛、
松岡 勇一、竹田 吉治

【北海道本部】 広報委員長 加藤 泰夫
【東京都本部】 広報副委員長 水戸部 孝子
広報副委員長 堀野 外喜生
【神奈川県本部】 広報副委員長 森山 隆
【新潟県本部】 広報委員長 長谷川 武
【大阪府本部】 広報部長 岡本 秀俊
【福岡県本部】 広報委員長 稲田 久美子



加藤広報委員長(北海道本部)

広報誌の役割として、当本部の行事になかなか参加できない遠方の会員などには、活動内容をお知らせするうえでも、たいへん効果的だと考えております。広報委員5名自らが原稿を書いたり、編集したりと、手作り感を大切にしながら進めております。



長谷川広報委員長(新潟県本部)

現在147社の会員に「月刊全日新潟通信」をFAXやメールで送付しております。取材方式の会員紹介など、A4判の3～4ページ構成になっております。当本部のホームページのリニューアルも年内計画しております。



水戸部広報副委員長(東京都本部)

当本部は、広報誌の発行ほか街頭無料相談やのぼり(旗)等のデザインなども行っております。広報誌は、多岐に渡って充実した記事を掲載するよう心がけております。



岡本広報部長(大阪府本部)

「うさぎ通信」(通算158号)を月間2回発行しております。郵送(通信)費軽減のため、21支部のホームページに掲載することになりました。(一部Fネット会員はFAX対応)また、駅看板のリニューアルは、統一的なデザインを提案しております。



堀野広報副委員長(東京都本部)

例えば、不動産の金融化や多摩地区などの二極化問題を、今後、どう解決・応援するかを模索しながら、全てにおいてグレードアップを図っていきたいと思います。



稲田広報委員長(福岡県本部)

「全日ふくおか」を年間3～4回発行したり、宅建試験時期には新聞広告を実施しております。また、野立て看板の効果もあり、新入会員に「ラビットマークの看板を見て全日を知った」という方もおられます。



森山広報副委員長(神奈川県本部)

毎月、広報委員3名で知恵を出し合いながら、なるべく読んでもらえるような広報誌の工夫をしております。広報誌の茶封筒を透明にしたかどうかなど、読まれるためにはどうしたら良いかを常に考えております。

その他、広報委員からも多くの助言や提案が行われ、広報活動を中心に地方本部と広報委員会との有意義なコミュニケーションが図られました。



◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成18年11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)
11月 9日	4件	10,931,000
11月22日	4件	7,539,000

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成18年11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)
11月 2日	8件	3,900,000
11月17日	33件	18,600,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成18年11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
11月 8日	号外254号	45件
11月22日	号外264号	54件

平成18年度 第6回弁済委員会審査結果

平成18年9月29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
18-59	大阪府	(株) 関 総	関口 修造	6,000,000	10,000,000	認 証	6,000,000	仲介会員業者の重要事項の調査懈怠により、 接道条件を満たさない違法な土地・建物を購入 させられたとして、買主が当該会員を提訴 した事案
18-62	静岡県	(有) 東 日 地 所	眞田 均	1,115,000	7,470,000	認 証	1,115,000	当該競売物件は間違いなく落札され、申出人 (買主) の所有となる旨、売主会員業者が申出人 を信用させた上で、売買代金等を支払わせた後、 会員業者から一方的に契約解除の通知が届けら れた事案
18-63				2,015,000		認 証	2,015,000	
18-64				1,801,000		認 証	1,801,000	
合 計							10,931,000	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	2社 4件	10,931,000円
条件付認証 保留・再審査	3社 3件	
否 決	1社 1件	

厚生労働省からのお知らせ

石綿作業に従事する者等に係る健康管理の充実について

厚生労働省では、石綿作業に従事する者等に係る健康管理の充実を図るため、石綿障害予防規則（以下「石綿則」という）等に基づき、石綿に係る健康診断の実施及びその結果の記録、労働基準監督署への報告等の措置の遵守の徹底を事業者の皆様をお願いしております。

また、この度、労働安全衛生法施行令及び石綿則の一部の改正（平成18年政令第257号及び平成18年厚生労働省令第147号）が行われ、健康診断結果の記録の保存期間の延長、健康診断を行うべき有害な業務及び健康管理手帳を交付する業務について、規制の対象となる物の石綿の含有率（重量比）を1%から0.1%に改める等の改正政省令が平成18年9月1日から施行されたところです。

なお、石綿の取扱い等の作業に従事し、すでに退職した方についても石綿に係る健康診断を実施していただくようお願いいたします。

本改正内容を踏まえ、石綿に係る健康診断及び健康管理手帳のパンフレットを改訂いたしましたので、厚生労働省のホームページをご覧ください。

[URL] <http://www.mhlw.go.jp/new-info/kobetu/roudou/sekimen/pamph/index.html>

地方 本部活動

北海道本部

- 11/2(水)・研修委員会
- 11/6(月)・常任理事会
- 11/7(火)・会館管理委員会
 - ・不動産相談苦情処理・取引相談委員会
- 11/9(木)・レインズ・ゼネット説明会[~10(金)]
- 11/15(水)・支部研修会
- 11/16(木)・総務委員会
- 11/17(金)・議会対策委員会
- 11/20(月)・合同常任理事会
- 11/24(金)・合同理事会

青森県本部

- 11/9(木)・監査会
- 11/15(水)・支部苦情相談
- 11/16(木)・支部市民相談[他28(火)]

岩手県本部

- 11/14(火)・入会審査会[他17(金)]
 - ・理事会
 - ・無料相談[他17(金)]

宮城県本部

- 11/1(水)・無料相談[他8(水)、15(水)、22(水)、29(水)]
- 11/8(水)・入会審査委員会[他14(火)]
- 11/10(金)・教育研修委員会
 - ・運営会議
- 11/14(火)・財務委員会
 - ・カトレアの会定例会
- 11/15(水)・取引相談委員会[他22(水)]
- 11/16(木)・理事会
 - ・パソコン研修会
 - ・支部会議・親睦会
- 11/28(火)・総務・福利厚生合同委員会
- 11/29(水)・広報委員会
 - ・組織委員会

秋田県本部

- 11/8(水)・入会審査
- 11/9(木)・山本・北秋田地域振興局訪問

山形県本部

- 11/1(水)・理事会
- 11/2(木)・監査会
- 11/6(月)・県宅との合同研修会

福島県本部

- 11/1(水)・栃木県役員研修会
- 11/10(金)・チャリティゴルフ
- 11/16(木)・法定研修会
- 11/21(火)・いわきレディースクラブ例会
- 11/27(月)・入会審査委員会
 - ・支部懇親会
 - ・組織委員会

茨城県本部

- 11/21(火)・理事会

栃木県本部

- 11/1(水)・役員研修会
- 11/2(木)・監査会
- 11/9(木)・入会調査[他15(水)]
- 11/10(金)・入会説明会[他15(水)]
- 11/17(金)・取引相談委員会

群馬県本部

- 11/2(木)・流通広報委員会
- 11/6(月)・入会説明会[他17(金)]
- 11/8(水)・無料相談[他22(水)]
- 11/10(金)・新規入会者対象研修会
- 11/13(月)・全国不動産会議群馬県大会実行委員会
- 11/16(木)・組織委員会
- 11/20(月)・綱紀委員会
- 11/21(火)・支部役員会
- 11/23(木)・支部忘年会
- 11/27(月)・支部長会議
 - ・総務委員会

埼玉県本部

- 11/1(水)・無料相談[他10(金)]
 - ・教育研修委員会
- 11/2(木)・表彰委員会
 - ・常務理事会
 - ・理事会
- 11/9(木)・法定研修会[他16(木)、20(月)、29(水)]
- 11/14(火)・取引主任者講習会
- 11/15(水)・経営セミナー
- 11/21(火)・取引相談委員会
- 11/24(金)・総務委員会

千葉県本部

- 11/1(水)・財務委員会
 - ・税務相談会
- 11/6(月)・入会説明会[他13(月)、20(月)]
- 11/10(金)・入会審査委員会[他24(金)]
 - ・監査会
- 11/14(火)・パソコン講習会
- 11/16(木)・取引相談委員会
- 11/17(金)・総務委員会
- 11/27(月)・無料相談
- 11/30(木)・常務委員会

東京都本部

- 11/1(水)・入会説明会[他8(水)、22(水)]
 - ・法律相談[他8(水)、15(水)、22(水)]
- 11/2(木)・支部会計報告会[他6(月)、7(火)、9(木)、10(金)]
 - ・取引相談委員会 聴聞会[他9(木)、30(木)]
 - ・財務委員会
- 11/6(月)・IT推進特別委員会
- 11/8(水)・全日東京不動産学院設立準備委員会
 - ・表彰委員会
 - ・幹部会[他15(水)]
- 11/10(金)・広報・相談委員会
 - ・厚生委員会
- 11/13(月)・監査会
- 11/14(火)・入会資格審査委員会[他28(火)]

- 11/15(水)・日帰りバス旅行
 - ・取引主任者法定講習会
- 11/16(木)・入会促進特別委員会[他27(月)]
- 11/17(金)・パソコン教室
 - ・都宅・公取との合同自主規制会議
- 11/20(月)・監査会
 - ・中央区役所不動産相談
- 11/21(火)・住宅ローンアドバイザー養成講座
- 11/22(水)・総務委員会
- 11/24(金)・ゴルフ大会
- 11/27(月)・講習センター委員会
- 11/28(火)・全日ホームページ倶楽部活用説明会[他29(水)]

神奈川県本部

- 11/9(木)・取引相談委員会
- 11/14(火)・取引主任者法定講習会
- 11/15(水)・子ども110番団体ネットワーク会議
- 11/21(火)・理事会
 - ・消費者セミナー委員会
 - ・広報委員会

山梨県本部

- 11/2(木)・理事会
- 11/6(月)・パソコン研修
- 11/10(金)・取引相談委員会
- 11/11(土)・組織活動[他12(日)]
 - ・無料相談[他12(日)]
- 11/22(水)・広報委員会
- 11/24(金)・総務委員会

新潟県本部

- 11/7(火)・事務所調査
- 11/10(金)・法定研修会
- 11/14(火)・取引相談委員会
- 11/17(金)・入会説明会

富山県本部

- 11/6(月)・ミニ研修会
- 11/19(日)・旅行[~20(月)]

長野県本部

- 11/1(水)・ゴルフコンペ
- 11/2(木)・支部役員会
- 11/7(火)・監査会
 - ・理事会
 - ・総務・教育研修委員会
- 11/22(水)・支部研修会・忘年会
- 11/26(日)・支部親睦旅行[~27(月)]

石川県本部

- 11/1(水)・入会審査会[他29(水)]
- 11/7(火)・監査会
- 11/14(火)・福井県庁訪問
- 11/21(火)・研修会

岐阜県本部

- 11/10(金)・研修会
 - ・役員会

静岡県本部

- 11/8(水)・支部無料相談[他22(水)]
- 11/29(水)・MVC全体会議

愛知県本部

11／2(木)・理事会
11／8(木)・支部研修会[他13(月)、16(木)、17(金)]
11／10(金)・中部・北陸地区協議会監査会
11／17(金)・財務委員会

三重県本部

11／6(月)・組織資格審査委員会
・教育研修委員会
・監査会
・合同理事会
11／8(木)・全日レディースクラブ三重研修会
11／9(木)・取引・苦情処理委員会[他29(水)]
11／16(木)・四日市商工会議所なんでも相談

滋賀県本部

11／2(木)・官民合同広告実態調査
11／21(火)・運営会議
・理事会
・会員義務研修会

京都府本部

11／1(水)・監査会
11／2(木)・官民合同広告実態調査
11／7(火)・無料相談[他21(火)]
11／13(月)・入会審査会[他28(火)]
・運営会議
11／17(金)・不動産取引相談事例研究会
11／24(金)・会員義務研修会
11／30(木)・消費生活有資格者の会との懇談会

大阪府本部

11／1(水)・無料相談[他15(水)]
11／8(木)・取引相談委員会[他15(水)、22(水)]
・訴訟打合せ
11／10(金)・会員支援委員会
11／13(月)・取引相談勉強会
11／14(火)・入会申込締切
11／17(金)・運営会議
・監査会
11／21(火)・入会審査会
・名刺交換会・物件交流会
11／24(金)・入会希望者研修会
11／27(月)・理事会
11／28(火)・法定研修会
11／29(水)・認証上申審査会
11／30(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

11／1(水)・パソコン講習[他8(水)、15(水)、22(水)、29(水)]
11／2(木)・総務委員会と奈良県本部規約検討委員会との合同会議
11／10(金)・法定研修会[他14(火)、16(木)]
11／13(月)・流通推進委員会
・ユースネット倶楽部委員会
・青年部主催勉強会
・尼崎市不法屋外広告除去作業[他14(火)、16(木)、17(金)]
11／14(火)・県・県宅との打合せ
11／15(水)・チャリティゴルフコンペ
11／16(木)・広告事前審査会[他21(火)]
11／22(水)・入会審査委員会
・総務委員会

11／27(月)・入会者実務研修会
・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
11／28(火)・教育研修委員会
・広報委員会

奈良県本部

11／2(木)・綱紀委員会
11／6(月)・官民合同広告実態調査
11／15(水)・小研修会
11／16(木)・会員支援パソコン研修会
11／24(金)・取引相談委員会
11／27(月)・会務運営委員会
・理事会
11／30(木)・無料取引相談

和歌山県本部

11／8(木)・入会審査会[他30(木)]
11／15(水)・法定研修会
11／16(木)・官民合同実態調査
11／28(火)・運営委員会
・理事会

鳥取県本部

11／22(水)・取引相談委員会

島根県本部

11／2(木)・しまねUIターン住宅相談員意見交換会
11／9(木)・理事会
11／21(火)・無料相談
・理事会
11／29(水)・住宅マスタープラン策定に関する打合せ
・しまねUIターン住宅相談員及び行政担当者連絡会議

岡山県本部

11／2(木)・中国地区協議会本部長会議
11／8(水)・携帯電話を活用した物件登録システム講習会[他22(水)]
11／24(金)・入会審査委員会
・合同理事会

広島県本部

11／8(水)・新規入会者研修会
11／9(木)・審査委員会
・定例理事会
11／10(金)・法定研修会
11／13(月)・ゴルフコンペ
11／20(月)・臨時理事会

山口県本部

11／18(土)・開業・不動産取引無料相談会
11／21(火)・総務委員会
11／22(水)・企画広報、組織拡大委員会

徳島県本部

11／1(水)・事務所移転に関する打合せ[他7(火)]
11／8(木)・無料相談[他17(金)、20(月)、27(月)]
11／16(木)・組織委員会
11／18(土)・理事会

香川県本部

11／6(月)・無料相談
11／27(月)・法定研修会

愛媛県本部

11／6(月)・入会審査委員会[他7(火)、13(月)、15(水)]
11／8(水)・合同理事会

高知県本部

11／8(水)・無料相談[他22(水)]
11／15(水)・不動産広告審査会
11／29(水)・理事会

福岡県本部

11／1(水)・事務局会議
11／6(月)・流通パソコンセミナー[他21(火)]
11／7(火)・日建学院、大原学院訪問
11／9(木)・研修委員会
11／14(火)・会員親睦バス旅行[～15(水)]
11／20(月)・入会審査委員会
11／24(金)・研修事前勉強会
11／29(水)・経理委員会
・特別委員会
11／30(木)・組織委員会

佐賀県本部

11／2(木)・理事会
11／16(木)・取引相談委員会
11／21(火)・財務委員会

長崎県本部

11／3(金)・ソフトボール大会
11／15(水)・取引相談委員会
・入会審査委員会

熊本県本部

11／2(木)・理事会
・役員会
11／11(土)・入会審査
11／15(水)・入会再審査
11／20(月)・理事会
・法定研修会

大分県本部

11／7(火)・苦情処理委員会[他20(月)]
11／8(水)・全日・事協合同役員会
11／14(火)・法定研修会
11／17(金)・入会面接
11／21(火)・苦情処理勉強会

宮崎県本部

11／9(木)・入会資格審査委員会
・役員会
・労金・県宅との定例協議会

鹿児島県本部

11／9(木)・法テラス鹿児島開所パーティー
11／22(水)・理事会

沖縄県本部

11／13(月)・規約検討委員会[他21(火)]
11／30(木)・理事会



平成18年11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	札幌市	リュウショウ宅建	東京都	港区	サヴィルズ・ジャパン(株)	三重県	四日市市	(株)ユアステージ
	函館市	(株)栢建		千代田区	(株)ダイケンコーポレーション		野洲市	(株)匠工房
	新冠郡	(株)優駿の里		港区	WITH(株)		東近江市	(株)リムコーポレーション
	札幌市	(株)住まいのヤマモト		港区	(株)キミ建設		京都市	(株)グッドフェイス
	札幌市	(有)札幌建物		杉並区	(有)三恵ドゥウエル		宇治市	アルファエステート(株)
青森県	八戸市	(株)田名部組	東京都	港区	PKMパートナーズ(有)	京都市	京都市	アイエステート(株)
岩手県	盛岡市	(株)AKI不動産		中野区	(株)アトラクト		京都市	(株)西川組
	紫波郡	(株)みなみ不動産		品川区	(株)smarthomes		宇治市	にじハウス(株)
	花巻市	東商ネットはなまき		港区	(株)企画ビルディング	大阪府	大阪市	(株)大朋住宅
宮城県	仙台市	(株)K ショップ		港区	(株)コムデザイン		守口市	(株)太広興産
秋田県	由利本荘市	(有)岩城エステート	東京都	文京区	イーリート投信(有)		大阪市	(有)サフィーナ
福島県	福島市	(株)エルソルコーポレーション		千代田区	(株)リンクアップジャパン		和泉市	上林地所
	宇都宮市	(株)オフィス・ティ・エム		渋谷区	広尾プランニング(株)		大阪市	(株)フラッグ
群馬県	宇都宮市	リーズ(株)		府中市	(株)ファーストハウジング		大阪市	(有)バレット
	前橋市	(有)エフビイ企画	東京都	港区	(株)ライフクリエイト		大阪市	(株)トーンシージャパン
	前橋市	(株)アッシュコーポレーション		新宿区	(株)コーポレートイースト	大阪府	大阪市	(有)リトルグレース
埼玉県	前橋市	(有)建築工房oikos		品川区	(株)ルークス		堺市	あすかホーム(株)
	春日部市	(株)カネコインセンス		荒川区	(株)ヒエン		大阪市	(有)清水土地建物
	さいたま市	(株)匠住宅販売	東京都	新宿区	(株)アパート		寝屋川市	ハウスプラザ
千葉県	春日部市	エル・クリエイト		足立区	(有)大室ホーム	大阪府	大阪市	(株)シーク
	川越市	(株)ナナホーム		目黒区	ジューンプロス(株)		箕面市	(株)頼コーポレーション
	日高市	(株)山幸西埼玉		文京区	(有)マスタリー		堺市	(株)ワンズエステート
東京都	川口市	(有)土村工務店		府中市	アゾウ不動産販売(株)		吹田市	プロパティ、ティ
	さいたま市	(株)T.Sハウジング		中央区	(株)宅建総業		吹田市	(株)ワールドビジョン
	川口市	(株)ベストパートナー	東京都	練馬区	日東建材(株)	兵庫県	大阪市	(株)仁達
千葉県	春日部市	アオイ土地建物(株)		品川区	(有)タキモト		高槻市	(株)エステートラボ
	さいたま市	モト・クリエイティブ(株)		渋谷区	(株)リタックスコーポレーション		神戸市	(株)R.E.I. Consulting
	松戸市	スターディーハウス(株)		豊島区	(株)ウイニングパートナーズ		神戸市	グッドウェーブホーム
東京都	船橋市	イズ・リアルエステート(株)		新宿区	(株)プロパティユース	奈良県	宝塚市	(株)サンボックス
	君津市	(株)アクアエステート木更津	東京都	豊島区	(株)トータル・ハウス		神戸市	アレックス神戸
	流山市	三和建設工業(株)		立川市	(株)トムズ		姫路市	(株)ヴェルデハウス
東京都	八街市	明和住宅資材(株)		渋谷区	(株)貴紗リアルエステート		尼崎市	ファースト不動産販売(株)
	佐倉市	(株)さくらハウジング		新宿区	(株)ビルド・ワン		尼崎市	うさぎ不動産
	千葉市	(株)センターホーム	東京都	江戸川区	(株)アドバンス	和歌山県	たつの市	(有)フリーダム
東京都	市原市	アイ・ユニットホーム(株)		藤沢市	三伸建設(株)		北葛城郡	ウイルホームサービス(株)
	渋谷区	(株)アイディアル		藤沢市	(株)クオリティー・オブ・ライフ		橿原市	(株)ウッディホーム
	青梅市	落合興産(有)		横浜市	(株)リラックス不動産	和歌山県	高市郡	(株)米川組
東京都	千代田区	フリージア・マクロス(株)		横浜市	(株)ウイング21インベストメント		葛城市	(株)エ・フランス
	昭島市	(株)サンライフ	東京都	茅ヶ崎市	(株)住		岩出市	(有)長岡開発
	西東京市	(株)アイウェル		藤沢市	福丸興業(株)	広島県	和歌山市	(株)ゆかり不動産
東京都	武蔵野市	那須霞ヶ城ゴルフクラブ(株)		横浜市	(株)アメニティライフ		広島市	(有)セブンコーポレーション
	品川区	オフィス松本		横浜市	(株)Vanテクノス		広島市	(株)西本ハウス
	台東区	(株)ジェイネットウェーブ	東京都	横浜市	(株)ランドハウス		広島市	スパイラル(株)
東京都	杉並区	和光建設(株)		小田原市	(株)大暁建設	山口県	広島市	(有)ケー・ハウス
	板橋区	(株)ツービック		横浜市	(株)南州		美祢市	サンライズ
	中央区	トラストワシーコーポレーション(株)	東京都	横浜市	(株)満福生活		新居浜市	(株)エヒメ不動産
東京都	墨田区	(株)エスエスハウジング		横浜市	(株)満福生活	愛媛県	今治市	阿部不動産
	渋谷区	(株)アドキャスト		新潟市	増山産業(株)		宇和島市	なんよ不動産
	板橋区	(株)三和建物	東京都	五泉市	わかば不動産	福岡県	遠賀郡	(株)田舎暮らし
東京都	大田区	(株)オークリアルエステート		河北郡	(株)田賀建設		福岡市	共栄不動産サービス(株)
	渋谷区	(有)シーティーユー		北佐久郡	(株)コネクトリゾート	熊本県	熊本市	(株)エムズ企画
	目黒区	ACC(株)		北佐久郡	(株)リヴ軽井沢		別府市	(有)豊永
東京都	千代田区	(株)不動産鑑定ブレインズ	東京都	可児市	ナイスプランハウジング		宮崎県	ランドホーム(有)
	千代田区	(株)クリエステート		岐阜市	ケイフィールド	沖縄県	島尻郡	(株)スケヨシ
	府中市	(株)アルファ建築設計		浜松市	(有)ハウスビルド浜松		那覇市	(有)フォトニック沖縄
東京都	墨田区	(有)スター・メール		浜松市	(株)M'sアセットマネジメント		浦添市	資太伸
	新宿区	日本プロパティマネジメント(株)	東京都	浜松市	柑土里ファーム		糸満市	(株)湧川総建
	葛飾区	(株)トータル・エステート		一宮市	(有)ジーエステート	宮古島市	うるま市	(有)うるま産業
東京都	港区	(株)メルシー不動産		豊田市	(株)アークス		宮古島市	(有)トータル企画
	八王子市	アクティブ住販(株)		名古屋市	(株)SARADAMODE			
	中央区	(株)OFFICE ISAO		名古屋市	名正(有)			
			東京都	名古屋市	(株)浦出商事			

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■表彰選考委員会

日時 平成18年11月6日(月)

15時～15時15分

- 内容 1. 理事長表彰に関する件
2. 住宅関係功労者表彰に関する件(全日)

■財務委員会

日時 平成18年11月14日(火)

12時～15時

- 内容 1. 全日平成18年度上半期決算報告に関する件
2. 保証平成18年度上半期決算報告に関する件
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11月15日(水)

13時30分～16時

- 内容 1. 11月号の結果報告に関する件
2. 12月号の進捗状況に関する件
3. 平成19年1月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

■組織委員会と四国地区協議会との
会員増強対策会議

日時 平成18年11月16日(木)

13時30分～16時30分

- 内容 1. 会員増強に関する件
2. その他の件

■組織委員会と九州・沖縄地区協議
会との会員増強対策会議

日時 平成18年11月17日(金)

14時～17時

- 内容 1. 会員増強に関する件
2. その他の件

■総務委員会

日時 平成18年11月20日(月)

11時～12時30分

- 内容 1. 地方本部運営に関する件
2. 地方本部規約基準に関する件
3. 入会審査基準等の見直しに関する件

4. その他の件

■会務運営会議

日時 平成18年11月29日(水)

12時～15時

- 内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■綱紀委員会

日時 平成18年11月30日(木)

14時30分～16時

- 内容 1. 会員除名申請に関する件
2. その他の件

(社)全日本不動産協会

■全日共済会運営委員会

日時 平成18年11月6日(月)

15時30分～17時

- 内容 1. 共済会運営に関する件

■上半期監査会

日時 平成18年11月21日(火)

12時～17時

平成18年11月22日(水)

9時30分～14時30分

- 内容 1. 平成18年度上半期財産状況に関する件
2. 平成18年度上半期事業執行状況に関する件

■土地住宅税制に関する勉強会

日時 平成18年11月22日(水)

15時～17時

講師 明海大学不動産学部
柴 由花 先生

(社)不動産保証協会

■中国地区取引・苦情処理業務指導
者研修会

日時 平成18年11月7日(火)

13時30分～18時

- 内容「説明義務の範囲と内容」
～売買契約における瑕疵担保責任について～
～抵当権と賃貸借について～

■近畿地区取引・苦情処理業務指導
者研修会

日時 平成18年11月20日(月)

13時30分～18時

- 内容 1. 「瑕疵担保責任と媒介業者の責任」
～債務不履行・不法行為責任との関連において～
2. 「違約金条項と違約金について」
3. 「契約締結上の過失と損害賠償請求について」
4. 「建物賃貸借契約終了後の原状回復義務について」

■中間監査会

日時 ①平成18年11月21日(火)

10時～17時

②平成18年11月22日(水)

10時～15時

- 内容 1. 平成18年度上半期業務執行状況に関する件
2. 平成18年度上半期財産状況に関する件

■九州・沖縄地区取引・苦情処理業務
指導者研修会

日時 平成18年11月27日(月)

14時～19時

- 内容 1. 「認証の対象になり得る債権とは」
2. 「重要事項説明義務に伴う最近の裁判事例について」
3. 「取引相談業務における注意点について」

■弁済研修会(九州・沖縄地区対象)

日時 平成18年11月28日(火)

10時30分～12時

- 内容 九州・沖縄地区の取引苦情相談委員長及び副管理役を対象とし、具体的な審査案件の認証判断及び関係書類作成等に対する理解・知識習得を目的とする。

■弁済委員会

日時 平成18年11月28日(火)

13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

11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 水		1 日(水) ・ 不動産賃貸管理士資格講習・試験(名古屋)	
2 木			2 日(木) ・ 第1146回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所22件、従たる事務所1件) 於 東京法務局
3 金			
4 土			
5 日			
6 月		6 日(月) ・ 全日共済会運営委員会 ・ 不動産賃貸管理士資格講習・試験(～7 仙台)	
7 火		7 日(火) ・ 税制ヒアリング	7 日(火) ・ 中国地区取引・苦情処理業務指導者研修会
8 水		8 日(水) ・ 流通推進委員会 ・ 全米リアルター協会年次大会(～13)	
9 木		・ 税制ヒアリング	9 日(木) ・ 第1147回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所63件、従たる事務所13件) 於 東京法務局
10 金		9 日(木) ・ 全日サイト作業部会	
11 土			
12 日			
13 月	13日(月) ・ 福井県本部設立発起人会		
14 火	14日(火) ・ 財務委員会		
15 水	15日(水) ・ 広報委員長会議		
16 木	16日(木) ・ 組織委員会と四国地区協議会との会員増強対策会議		16日(木) ・ 第1148回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所57件、従たる事務所14件) 於 東京法務局
17 金	17日(金) ・ 組織委員会と九州・沖縄地区協議会との会員増強対策会議	17日(金) ・ 取引価格情報提供制度検討委員会	
18 土			
19 日			
20 月	20日(月) ・ 総務委員会	20日(月) ・ 4 団体・4機構レイنزシステム検討ワーキンググループ	20日(月) ・ 近畿地区取引・苦情処理業務指導者研修会
21 火		21日(火) ・ 監査会 ・ 住宅土地税制改正実現総決起大会	21日(火) ・ 中間監査会
22 水		・ 東北地区初任従業者研修(福島)	22日(水) ・ 中間監査会
23 木		22日(水) ・ 監査会 ・ 土地住宅税制に関する勉強会	
24 金			
25 土			
26 日			
27 月			27日(月) ・ 九州・沖縄地区取引・苦情処理業務指導者研修会
28 火			28日(火) ・ 弁済研修会(九州・沖縄地区対象) ・ 弁済委員会(九州・沖縄地区対象)公開弁済委員会
29 水	29日(水) ・ 会務運営会議		
30 木	30日(木) ・ 綱紀委員会		30日(木) ・ 第1149回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所49件、従たる事務所13件) 於 東京法務局

1 共済会規約条項追加について

現行の共済会規約に下記条項を追加しました。

その趣旨は76才以上の会員（代表者）に対しても、「災害死亡」「障害共済」「入院給付」の各給付金を保障する条項及び法人代表者の資格年数算定基準に新たな条項を定めたことです。下記オレンジ色の部分を追加しました。

全日本不動産協会共済会規約(抜粋)

第10条 全日共済会は、第2条の目的を達成するため次の事業を行う。

(1) 共済給付事由発生時年齢が18才～75才の会員に対する生命共済保障

①一般死亡共済金

加入者が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

加入者が不慮の事故で、その事故の日から起算して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
但し、過去に「同一災害による障害給付金」を受けた会員は、その額を減じる。

③災害による障害共済金

加入者が不慮の事故で、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(但し、通算100万円限度)
100万円×別表1級～6級の給付割合

④災害入院給付金

加入者が不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に入院5日以上120日までの入院をしたとき
1,500円×入院日数

(2) 共済給付事由発生時年齢が76才以上の会員に対する生命共済保障

①会員資格が5年未満を有する者が76才以上で死亡したとき 10万円

②会員資格5年以上10年未満を有する者が76才以上で死亡したとき 30万円

③会員資格10年以上を有する者が76才以上で死亡したとき 100万円

④前項(1) ②③④は同様に適用する。

(3)前項(2)における法人会員資格年数の算定基準は次の通りとする。

①当該代表者が就任時満66才未満の場合は、従前代表者の年数を加算し、66才以上は加算しない。

②代表者変更が、3親等以内又は勤続10年以上の従業者間の場合は通算し、それ以外の場合は通算しない。

(平成18年12月8日理事会承認・同日施行)

2 全日共済会法人格(株式会社)設立について

平成18年4月1日に保険業法の一部が改正施行され、対象者1,000名以上の無認可共済については、下記の①②に基づき「少額短期保険業者」として金融庁へ登録しなければならなくなりました。

①全日共済会では、保険会社に委託している共済(75才以下)を除く自家共済(76才以上)の部分が平成19年12月には、1,000名を越える見込みです。従って「全日共済会」もその時まで「少額短期保険業者」として登録しなければならないこと。

②少額短期保険業者の登録要件

株式会社の設立。資本金1,000万円以上。取扱保険の内容は少額(生命保険金300万円以下)短期(生命保険期間1年以内、損保は2年以内)掛け捨てであること等。

上記理由により、共済会事業は株式会社を設立し移行する方向となりました。

(平成18年12月8日理事会承認)

以上の通り、月刊不動産の誌面をもって全会員各位にお知らせします。

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)

◎ご利用になっていきますか? ○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。

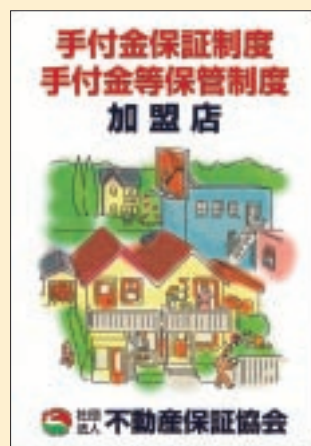
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



手数料2ケタアップ続出 ～主要流通各社の中間期仲介実績～

主要流通各社の2006年度中間期における売買仲介実績が出揃った。リテール、ホールセール共に好調の続く市況を反映して、ほとんどの企業が前期に続いて手数料収入を拡大した(表参照)。

リート・ファンドによる投資市場が拡大傾向にあるホールセール分野では、景気回復を受けた一般事業法人などの不動産需要も拡大。法人案件を積極的に取り込んで取扱高を大きく伸ばした企業が目立った。

リテール分野でも、取扱件数の増

加が顕著だった上、不動産価格の上昇も加わったことなどで、各社軒並み取扱単価が上昇し手数料収入の大幅増につながった。

手数料収入を見ると、野村不動産グループ、大京グループ、中央三井信不動産、法人割合が9割を占める日本土地建物販売がそれぞれ40%前後の増加率となり健闘を見せた。中堅クラスでも20%前後の増加が続出した。前通期との比較が可能な22社のうち過半数の12社が、前年通期の手

数料収入の増加率を上回った。

店舗展開では、都心シフトを強めた三井のリハウスグループが郊外店を中心に減らしたのを除いて、出店強化若しくは横ばいで推移した。また、大手を中心に沿線の中核店との位置付けで店舗を大型化する傾向が見られたほか、都心部における不動産需要への対応を狙った都心強化の動きも引き続き活発だった。

(住宅新報2006年11月28日号より)

主要流通各社の中間期の売買仲介実績

(カッコ内は前期比増減%で、店舗数のみ実数。▲はマイナス)

社名・グループ名	手数料収入(百万円)	リテール/ホール(%)	取扱件数(件)	取扱高(百万円)	店舗数(件)
三井のリハウスグループ	29,293 (13.0)	81.7/18.3	15,352 (2.4)	683,463 (31.4)	227 (▲6)
住友不動産販売	24,239 (21.1)	—	14,273 (5.3)	511,805 (27.0)	227 (7)
東急リバブル	18,104 (23.6)	77.0/23.0	7,467 (6.2)	471,959 (39.1)	121 (1)
野村不動産グループ	7,676 (38.9)	—	2,028 (6.4)	192,089 (40.4)	33 (0)
三菱UFJ不動産販売	7,492 (22.4)	77.4/22.6	2,629 (5.9)	195,224 (17.0)	51 (6)
すみしん不動産	5,271 (28.9)	22.6/77.4	2,256 (4.6)	160,709 (31.8)	63 (5)
三菱地所住宅販売	5,194 (28.1)	35.0/65.0	931 (▲3.7)	130,205 (38.5)	15 (0)
みずほ信託不動産販売	4,826 (28.3)	—	1,988 (▲2.4)	138,754 (31.7)	65 (5)
大京グループ	3,426 (43.6)	—	3,044 (33.5)	69,037 (54.2)	34 (9)
有楽土地住宅販売	3,406 (18.3)	84.1/15.9	2,062 (0.6)	81,488 (40.6)	34 (1)
住友林業ホームサービス	2,753 (16.5)	—	2,054 (7.4)	58,740 (13.0)	54 (3)
日本土地建物販売	2,457 (41.9)	10.0/90.0	316 (▲18.8)	74,309 (34.8)	8 (0)
東京建物不動産販売	2,280 (▲0.1)	10.1/89.9	461 (2.4)	84,219 (20.5)	15 (0)
中央三井信託不動産	2,052 (3.1)	94.0/ 6.0	1,143 (5.7)	52,188 (▲8.4)	24 (1)
スターツ	1,497 (7.2)	65.9/34.1	1,268 (2.3)	38,574 (1.5)	111 (9)
朝日住宅	1,321 (5.2)	100.0/ 0.0	937 (▲0.2)	29,032 (9.0)	12 (0)
藤和不動産流通サービス	1,302 (—)	—	703 (—)	46,700 (—)	13 (—)
ポラスグループ・中央住宅	1,287 (14.3)	100.0/ 0.0	1,120 (9.8)	24,657 (12.1)	26 (1)
小田急不動産	1,050 (18.1)	67.0/33.0	626 (15.4)	47,769 (42.0)	18 (0)
ナイス	883 (9.9)	96.0/ 4.0	663 (6.7)	16,669 (3.2)	10 (0)
長谷工アーベスト	808 (7.1)	93.0/ 7.0	752 (15.9)	18,330 (28.6)	15 (0)
相鉄不動産販売	672 (12.5)	—	434 (4.0)	13,759 (14.0)	12 (0)
京急不動産	513 (▲6.7)	—	337 (9.8)	9,981 (1.3)	11 (1)
京王不動産	434 (▲10.0)	—	279 (▲2.4)	9,707 (▲10.6)	10 (0)
西武不動産流通	347 (—)	90.0/10.0	224 (—)	8,188 (—)	14 (0)

(注) 原則、売買仲介のみの実績で両手取引は1件でカウント。三井のリハウスは連結対象子会社以外のリハウス各関連会社を含む。東急リバブルは特約店などのリバブルネットワークを含む。三菱UFJ不動産販売の前期実績は、三菱信託不動産販売とUFJ住宅販売の合計。野村不動産グループは野村不動産と野村不動産アーバンネットの合計。大京グループは東北大京、西日本大京、北海道大京の仲介部門が大京住宅流通に移管されたことに伴い07年3月期中間は大京住宅流通と沖縄大京の2社の合計で、店舗数は大京住宅流通のみ。日本土地建物販売は10月本決算のため9月期中間決算に換算して集計。スターツは今期から集計基準(前期比含む)を変更、店舗数は直営のみ。ポラスグループは中央住宅・宅地建物流通事業部のみの実績でリテールに一部ホールセールを含む。藤和不動産流通サービスは計上基準変更のため、また西武不動産流通は06年7月営業開始のためそれぞれ前期比なし。

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 全代会館

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 全代会館

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

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

