

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

4

2007
APRIL

【特集1】

「第三者のためにする契約」
を用いた登録申請について
(中間省略登記問題)

【特集2】

瑕疵担保履行確保法案が成立へ

【特集2】 瑕疵担保履行確保法案が成立へ 資料 (本文10ページ掲載)

● 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者(新築住宅の売主等)は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分)

構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

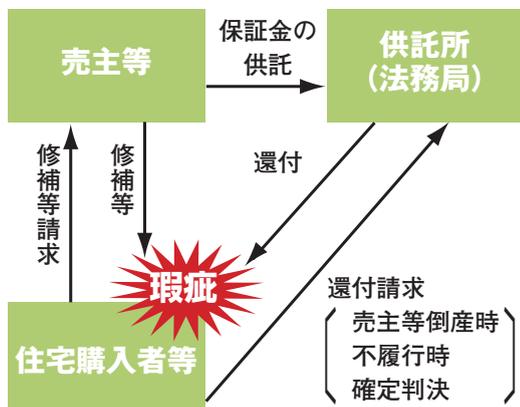
1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

資力確保の方法

供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

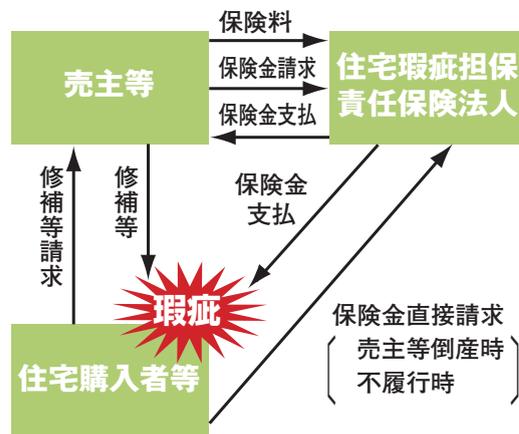
<供託のスキーム>



保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

<保険のスキーム>



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

CONTENTS

4. 【特集1】

「第三者のためにする契約」を用いた登録申請について

10. 【特集2】

瑕疵担保履行確保法案が成立へ

14. 税務相談「平成19年度税制改正・『住宅ローン控除の特例』の創設」

15. 賃貸相談「契約期間内の解約と残存期間の賃料の没収」

16. 法律相談「仮契約」

17. 地方の動きを全国に ～広報委員長と中堅地方本部長との意見交換会を開催

18. オンライン登記手数料額の変更について／国土交通省からのお知らせ

20. 地方本部の動き 神奈川県本部

21. 保証だより／弁済委員会審査結果 ほか

22. 地方本部活動

24. 2月新入会者名簿

25. 2月会の活動及び各種会議の要旨

26. 2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

「公示地価、大都市で上昇加速～全国平均も16年ぶり～」

*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

香川県 不動滝(ふどうのたき)



不動滝は、香川県三豊市豊中町にある。弘法大師空海が修行の際、岩壁に不動明王像を刻み祀ったことからこの名がついた。七宝山の水を集め、高さ50mの花崗閃緑岩の絶壁を五段に流れ落ちる。別名「五段の滝」ともいう。

周辺は「不動の滝カントリーパーク」になっており、春には、桜と滝を楽しむ人びとが多く訪れる。遊歩道を歩くと、岩松や「ひきだし岩」と呼ばれる、まるで板が何枚も重なっているかのように見える、輝石安山岩の典型的な板状節理を見ることができる。

昭和51年に香川県の自然記念物に指定されている。

「第三者のためにする契約」を用いた登記申請について (中間省略登記問題)

弁護士 吉田 修平

1、はじめに

不動産登記法の改正に伴い、従来は可能であった中間省略登記についての取扱いに疑問が生じていたが、この度、内閣府の規制改革会議と法務省との間で、「第三者のためにする契約」及び「買主の地位の譲渡」による登記申請が可能であることが確認された。そこ

で、今後活用されることが期待される「第三者のためにする契約」を用いた登記申請方式について、基本的な内容を整理するとともに、この方式を用いた場合の契約内容等について検討してみたい。

2、「第三者のためにする契約」とは

(1) 意義

第三者のためにする契約とは、契約の当事者が、自己の名において結んだ契約により、第三者に直接権利を取得させることを内容とする契約のことをいう。例えば、不動産の売主Aと買主Bとの間で、BがAに対して売買代金を支払う債務を負い、Aがその対価として不動産を移転する債務を直接Cに対して負担する場合などである。この場合のAを諾約者(約束者)といい、Bを要約者(受約者)といい、第三者であるCを受益者という。

「第三者のためにする契約」は、特殊な契約ではなく、基本契約である売買契約などの一部(上の例では不動産の移転)が、第三者の権利取得に向けられているにすぎず、この第三者に権利を取得させることに関する部分を「第三者約款」という。

(2) 特色

「第三者のためにする契約」は、特殊な契約ではなく、売買などの基本となる契約の法律効果の一部を第三者に帰属させるにすぎない。したがって、①契約は要約者Bと諾約者Aが自己の名において行うのであ

り、Bが第三者Cの代理人となるのではない、②第三者Cは、諾約者Aに対する「権利(所有権などの物権でもよい)」を取得するのであり、単に利益を得るだけではない。

(3) 成立要件

- ①要約者Bと諾約者Aとの間に有効な契約(ex:売買)が成立しなければならない。
- ②直接第三者Cに権利(ex:所有権)を取得させる趣旨が契約の内容とされなければならない(民法537条1項)。
- ③第三者Cは、必ずしも契約締結の時に現存することを要しない(最判昭37・6・26)。胎児や成立前の法人のためにする契約も有効である。第三者はいまだ特定していなくても、特定し得るものであれば有効である(大判大7・11・5)。

(4) 第三者の地位

第三者の権利は、債務者(諾約者)に対して契約による利益を享受する意思(受益の意思表示)を表示したときに発生する(民法537条2項)。

第三者CはA B間の契約の当事者ではない。

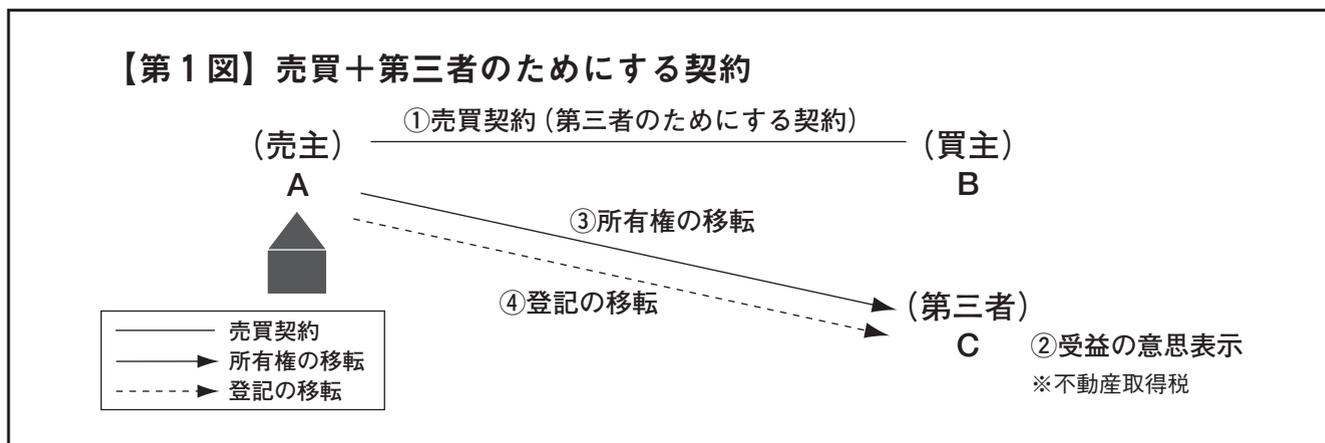
3、第三者のためにする契約方式による登記申請について

不動産の転売ケースについて、以上にみてきた「第三者のためにする契約」を用いることにより、どのようにして登記申請を行うことができるようになったのか。

例えば、A(売主)が所有している不動産をB(買主)が買い、Aに代金を支払うが、不動産はAから直接C(第三者)に移転させるといふ売買契約をA B間で結び、不動産の所有権と登記はAからCに移転させるといふケースにおいて、Aが諾約者、Bが要約者、Cが受益

者になる。A B間の売買契約では、不動産の取得者としてCを指定し、また、Cが不動産を取得する旨の「受益の意思表示」を行うことにより、不動産の所有権はAから直接Cに移転することになる(第1図参照)。

そして、不動産の所有権がAからCに移転するのであるから、登記もAからCに移転されることになり、その旨の登記申請がなされることになるのである。



4、いわゆる「中間省略登記」との違いについて

(1) 「中間省略登記」の典型例は、売主のAから買主のBに不動産が売られ、さらに、Bから転売者のCに不動産が転売された後、AからCへの登記の移転を申請するというものであった。この場合は、不動産の所有権がA→B、B→Cへと移転しており、したがって、登記をそれと異なる形でA→Cと移転させることに対して法務省は疑問を呈していた。すなわち、所有権の移転ルートと登記の移転ルートが異なることになるからである(第2図参照)。

これに対し、「第三者のためにする契約」方式による場合は、所有権もA→Cと移転しており、かつ、登記もA→Cと移転させるものであり、所有権の移転と登記の移転が一致するため、法務省も異論なく認めたのである。

なお、筆者は、いわゆる「中間省略登記」の申請も過去の最高裁判例が認めている以上、許されるべきであると考えているが、その点は争いもあるのでしばらく置くものとしても、今回の「第三者のためにする契約」方式による登記申請(及び「買主の地

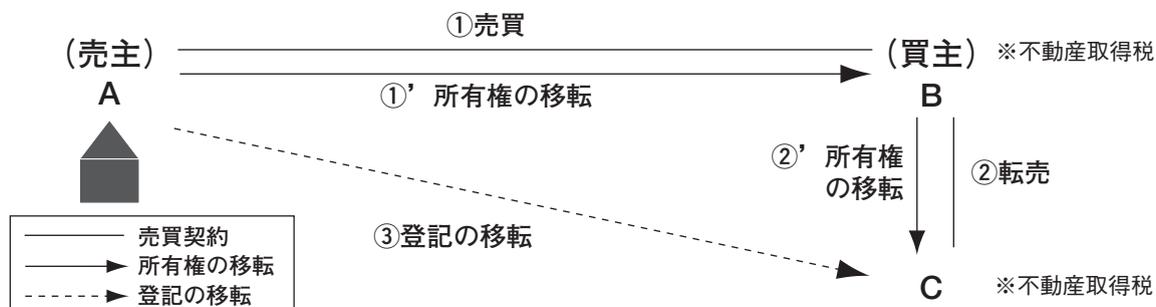
位の譲渡方式)は、民法理論その他において従来から当然に可能であるとされてきたものを再確認したにすぎない。規制改革会議と法務省との間では、従来当然にできたものを、改めて「当然できる」と確認したにすぎないとの整理がなされている。

すなわち、今回の「第三者のためにする契約」方式による登記申請は何か特殊・特別なやり方が新たに認められたというようなものではなく、従来から認められていた普通のやり方が確認されたにすぎないものである。関係者各位はこの点をしっかり銘記していただきたい。

(2) また、「第三者のためにする契約」の場合は、Bは不動産(の所有権)を取得しないのであるから、税務上、不動産取得税を負担しなくてよい。この点は大きなメリットであると思われる(第1図参照)。

これに対し、いわゆる「中間省略登記」の場合は、不動産はA→B、B→Cと移転し、Bも所有権を取得するのであるから、Cだけではなく、Bも不動産取得税を負担しなければならない(第2図参照)。

【第2図】いわゆる「中間省略登記」のケース



5、不動産の所有者(A)と第1の買主(B)との間の契約(第1の契約)について

A B間の契約は売買であり、これに「第三者のためにする特約」を付することになる。

のあること)が所有権の移転時期についての特約とされているのである。

法務省から通知された例(別紙1参照)によれば、「乙(上記B)は、売買代金全額の支払いまでに本件不動産の所有権の移転先となる者を指名するものとし、甲(上記A)は、本件不動産の所有権を乙(B)の指定する者に対し乙(B)の指定及び売買代金全額の支払いを条件として直接移転することとする」旨の所有権の移転先及び移転時期に関する特約が結ばれることになる。

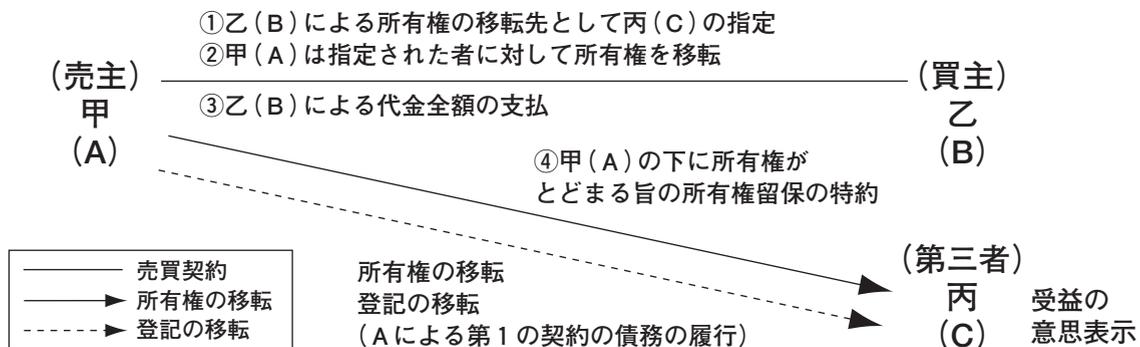
上記の特約は、①まず、乙(B)が所有権の移転先となる者(丙=C)を指名し、②次に、甲(A)が乙(B)の指定する者(丙=C)に対し、所有権を直接移転することを内容としている。正にこの点が、「第三者のためにする契約」の根本的な部分であり、A B間の契約によって、不動産の所有権はAからCに移転し、したがって、登記もAからCに移転する旨の申請を行うこととなる旨が、「登記原因証明情報」に特約として表記されることになるのである(第3図参照)。また、不動産の所有者(甲=A)としては、代金の全額の支払を受ける必要があり(この点は同時履行の抗弁権により保護されている)、したがって、③そのこと(及び第三者の指定

「登記原因証明情報」

別紙1 (第三者のためにする契約)

登記原因証明情報	
1 登記原因証明情報の要項	
(1) 登記の目的	所有権移転
(2) 登記の原因	平成18年11月1日売買
(3) 当事者	権利者 A市B町1丁目2番3号 (丙) 丙野太郎 義務者 C市D町2丁目3番4号 (甲) 甲山一郎 1(1)の売買契約の買主 E市F町3丁目4番5号 (乙) 乙川花子
(4) 不動産の表示	所在 X市Y町Z丁目 地番 7番9 地目 宅地 地積 123.45平方メートル
2 登記の原因となる事実又は法律行為	
(1)	甲は、乙との間で、平成18年10月1日、その所有する上記不動産(以下「本件不動産」という。)を売り渡す旨の契約を締結し、甲は、同日、売買代金全額を乙から受領した。
(2)	1(1)の売買契約には、「甲は、本件不動産の所有権を乙の指定する者に対し乙の指定を条件として直接移転することとする。乙から甲への売買代金の支払いが完了した後も、その指定があるまでは、本件不動産の所有権は、甲に留保される。」旨の所有権の移転先及び移転時期に関する特約が付されている。
(3)	所有権の移転先の指定 平成18年11月1日、乙は、本件不動産の所有権の移転先として丙を指定した。
(4)	受益の意思表示 平成18年11月1日、丙は甲に対し、本件不動産の所有権の移転を受ける旨の意思表示をした。
平成18年11月5日 ○○法務局●●出張所 届中	
上記登記原因のとおり推定ありません。	
権利者	A市B町1丁目2番3号 (丙) 丙野太郎 印
義務者	C市D町2丁目3番4号 (甲) 甲山一郎 印
1(1)の売買契約の買主	E市F町3丁目4番5号 (乙) 乙川花子 印

【第3図】第1の契約「売買契約+第三者のためにする契約」



6、第1の買主(B)と第2の買主(C)との間の契約(第2の契約)について

(1) 要約者Bと受益者Cとの間の契約であり、前述の「対価関係」の内容となる部分であるが、AB間の「第三者のためにする契約」の内容となる部分ではない。

(2) それでは、この第2の契約はどのような内容の契約となり、どのような法的意味を持つのであろうか。

ひとつの考え方は、売買契約ではないが、売買に類似した「無名契約(売買などの典型契約ではなく、契約自由の原則から認められる契約)」とするものである。

AB間の売買契約において、Aの所有する不動産の所有権及び登記をBの指名するCに移転するため、Bは不動産の所有権を取得することがなく、したがって、Bは自らの所有している物を他者に売る(移転する)立場に立たないことを理由とするものと思われる。

この考え方によると、極端に言えば、第2の契約は売買契約ではないのであるから、Bが宅建業者の場合でも、第2の契約についての重要事項説明は不要となってしまう。

(3) しかし、社会の実態としてみた場合、第2の契約は不動産の「売買」である。そのような売買に重要事項説明は不要とすることは実態に沿わないし、消費者であるCの利益が害されるおそれが生じてしまう。やはり「売買」として、重要事項説明も必要とすべきであるし、国土交通省もそのように考えているものと思われる。

この点については、次のように解することが可能であろう。

① 民法上、「他人物売買」は有効であり(民法560条)、そもそもBが、他人であるAのものをCに売買することは可能である。

② また、法務省も、「第三者のためにする契約」で所有権の移転先を有料で指名する契約関係はどのような形態でもよく、登記の申請の場面では関係ないとしており、BC間の第2の契約が売買契約であってはならないとはしていない。私見によれば、法務省の見解は、「無名契約でも足りる」としているのにすぎないものと思われ、「売買契約」であることを否定するものではない。法務省に限らず、少なくとも第2の契約が売買であってはならないとする考え方は理論上、成り立ち得ないであろう。

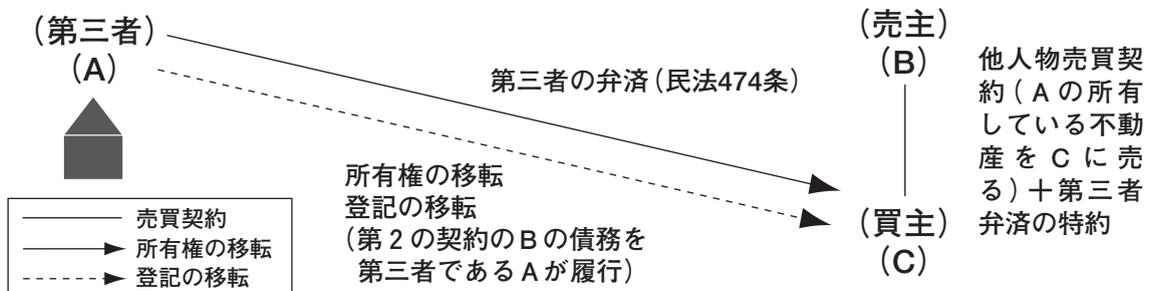
③ 以上から、BC間も売買契約とし、Cの売買代金支払債務に対応するBの不動産の所有権及び登記をCに移転する債務の履行はAに行わせる旨の特約を結ぶこととすればよいと考える。Aは、BC間の第2の契約との関係では「第三者」となり、第2の契約について「第三者の弁済(民法474条)」として、登記及び所有権を直接Cに移転することとなる(第4図参照)。

(4) 以上の考え方による第1の契約と第2の契約との関係を次のように整理してみる。

① まず、AB間の第1の売買契約は、「第三者のためにする契約」であり、Aは、Bに対する不動産の所有権と登記を移転する債務を、Cの受益の意思表示があることにより、直接、Cに移転することになる(それにより、Aは第1の契約の債務を履行したことになる)。

② 次に、BC間の第2の売買契約において、Bは、Cに対して不動産の所有権と登記を移転する

【第4図】第2の契約「他人物売買契約+第三者の弁済」



債務を負うが、その債務の履行を、第2の契約との関係では「第三者」であるAに行わせる(弁済させる)のである。したがって、この点(Aが「第三者」としてBの指定する者に対するBの債務を弁済すること)について、AB間において第1の契約の中で確認しておくことになろう(法律的には、民法656条の準委任)。

- ③ 以上のように、AからCへの所有権と登記の移転は、第1の契約との関係ではAのBに対する債務の履行であるが、それとともに、第2の契約との関係においてはBのCに対する債務を「第三者」として履行するという二重の意味を持つことになるのである(第3図、及び第4図参照)。
- ④ ところで、このように2つの売買契約との構成をとると、不動産の所有権もAからB、BからCと移転してしまい、登記をAからCに移転させるのは所有権の移転ルートと異なることにならないかとの疑問を生ずる。

我が民法は物権の移転について意思主義(民法176条)を採用しているため、意思表示(売買契約)があった時点で、所有権(物権)は直ちに移転してしまうことになる。しかし、所有権の移転時期について、「売買代金全額の支払がなされるまで」とか、「登記を移転するときに同時に所有権も移転する」などの特約を付することも可能であるし、かかる特約は有効であることはいうまでもない。

とすると、AB間の第1の契約において、「所有権はBの(移転先となる者の)指定及び売買代金全額の支払があるまではBに移転せずAにとどまる」旨の所有権留保の特約を付しておけばよい(第3図④参照)。

そして、BC間では、Bは「他人であるAの所有する不動産」をCに売買する特約(他人物売買契約)を結び、かつ、売主としての不動産の所有権と登記は、第三者であるAからCに移転させる旨の特約(第三者の弁済)を付することとすればよいのである(第4図参照)。

- ⑤ さらに、BC間を「他人物売買」とすると、他人物売買において、売主のBは、権利(所有権)を取得して買主のCに移転する義務を負うこととされているので(民法560条)、BC間において、Bの売主としての義務を第三者であるAに履行させるとしても、Bの債務の内容が、BがAから所有権を取得し、これをCに移転することであるから、所有権はAからB、BからCと移転することになるのではないかとの疑問が生ずるかもしれない。

しかし、「他人の物の売買においても、『必ずしも売主が一旦他人から権利を取得して之を買主に移転する必要はない。或は売主が権利者より処分権能を取得して買主に権利を譲渡し、或は権利者たる他人と契約して其の者より直接に買主に権利を移転せしめ』ることを妨げないであろう。(旧版注釈民法(14) P.132)」とされていることから明らかのように、他人物売買契約においても権利(所有権)を買主(C)に移転する義務が債務の内容なのであり(民法555条)、Bが必ずいったん所有権を取得しなければならないわけではない。前述したようにAがCに所有権(及び登記)を移転するのは、1つは、自らのBに対する債務の履行であり、1つは、BのCに対する債務の第三者としての弁済との2面の意味を有しているが、後段の「第三者弁済」の面において、Aは、他人(であるB)

の債務であることを認識して弁済(債務内容たる給付の実現行為)すればよく、そして、Bの給付の内容は、「対象不動産の所有権と登記をCに移転すること」で足りるのであるから、問題はないと解される。

具体的な契約書の記載としては、「本物件は、未だに登記名義人(A)が所有しているので、本物件の所有権を移転する売主(B)の義務については、その履行を引き受けた本物件の登記名義人である所有者(A)が、買主(C)にその所有権を直接移転する方法で行うこととする。」などとすればよい。

(5) しかし、以上のように考えると、Bが宅建業者であった場合、宅建業法33条の2の「他人物売買の禁止」の規定に反しないかが、更に問題となる。

同条の規定は、宅建業者に対して、その者の所有に属しない宅地建物について、自らが売主となって売買契約を締結する行為を原則として禁止している。これは、他人の物を売買契約の目的とすることは民法上は可能であるが、売主である宅建業者が、他人から所有権を取得して買主に移転できない場合には、買主(一般消費者)が、契約を解除したり、損害賠償請求をしても救済されない等の不測の損害を被る恐れがあるからである。

したがって、例えばA所有の物件について、業者Bがその所有権を取得できることが明らかな場合には、業者Bはその物件を一般消費者Cに売却する契約を締結してもよいとされる(同条1号 他人物売買の禁止の適用除外)。このような場合には、①業者BがAから物件を取得できなくなってBC間の契約が履行できなくなるとの蓋然性が低く、また、②業者Bも一般消費者であるCに他人の物件を売りつけるといったような悪質な動機はもっていないと考えられるからであるとされる。

ところで、今回の「第三者のためにする契約」を用いた「直接移転売買」の方式は、(5)①(業者BがAから…)の客観面においては、業者Bは、物権所有者Aとの間で、不動産の所有権と登記を直接、一般消費者Cに移転させる契約をするのであるから、BC間を売買としてもその義務が履行できなくなるおそれはないし、(5)②(業者Bも一般消費者で…)の主観面においても、BC間で、所有者Aから直接買主Cに所有権と登記を移転させることを約束してお

り、他人の物を自己の物と扱って一般消費者Cに売りつけられるという場面ではなく、業者Bに悪質な動機はないのであるから、同条1号の適用除外にあたるものと解されると思う。

ただ、現行の宅建業法との関係においては、解釈上の疑問が生ずることをできるだけ避けるため、多少、テクニカルではあるが、AB間の売買契約(第1の契約)の中で、「Bの指名する者(Bを含む)」にAは所有権を移転するものと記載しておくことにより、Bも自らを指定することにより所有権を取得することが可能な地位に立つのであるから、同条1号の適用除外規定に該当するものとして適法となると考えればよい。そして、直接移転売買を行うのであるから、Bは、所有権の取得者として実際にはCを指名すればよいのである。

(6) また、第2の契約を売買とすることにより、税務上も疑問を生じさせないとのメリットを生ずる。すなわち、現行法上、建物の譲渡には消費税が発生するが、土地の譲渡には発生しないものとされているところ、BC間の第2の契約を「売買ではない」とすると、BC間の契約のうちの土地に関する部分について、譲渡ではなく役務の提供であるとして消費税が掛けられるおそれが生じてしまうが、売買契約としておけばこのような問題が生じまい。

7、最後に

今回の「第三者のためにする契約」登記申請方式は、従来からも認められていた方式を改めて法務省が確認したものにすぎず、解釈上も何ら疑義の存しないものである。したがって、関係各位は大いにこの方式を利用して活発な不動産取引を行っていただきたく、そのことを祈念して、この稿を終える。

著者紹介

弁護士 吉田 修平

1952年生まれ。早稲田大学法学部卒。第一東京弁護士会所属。神奈川大学法科大学院講師。

旧建設省・国土交通省の委員を数多く歴任(公営住宅管理研究会委員など)。最近は事業承継関連法制検討委員会・相続法ワーキンググループ(2005年・経済産業省)、高齢者専用賃貸住宅研究会(2006年・国交省)、競売制度研究会(2007年・法務省)、空港土地等貸付検討会(2007年・国交省)などの委員を務める。中間省略登記問題では、首相の諮問機関である内閣府規制改革・民間開放推進会議のアドバイザーを務めた。

瑕疵担保履行確保法案が成立へ 売主に保険加入義務

住宅新報社 企画開発室

耐震偽装事件を受けた最後の対応となる「特定住宅^{かし}瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案（以下、履行確保法案）」が3月6日閣議決定され、国会に提出された。公布の日から2年6カ月以内に施行される。履行確保法案は、供託制度と保険制度を2本の柱として、住宅購入者などの利益を図るとともに、保険契約に関する紛争処理体制も整備している。

概要

新築住宅の売主や請負人は、10年以内に瑕疵が見つかった場合は買主に補償する義務がある。しかし一昨年11月に発覚した耐震偽装問題では、売主が経営破綻するなどして瑕疵担保責任を全うすることができない事態が発生し、住宅購入者が極めて不安定な状態におかれることとなった。

そこで同法案では、売主や請負人に賠償資力を確保させるための措置として、売主や請負人に供託や保険を義務付け、新築住宅の購入者等の利益の保護を図ることとしている。

消費者側に直接の負担はないが、代金などに上乗せされる可能性があるとみられる。

供託では、供給業者の新築住宅

の供給戸数に応じて、供託所に保証金を供託させる。供給業者が倒産したときなどには、積み立てられた供託金から購入者に補償金が支払われる仕組みになる。

一方、保険では、新たに創設される「住宅瑕疵担保責任保険法人」と供給業者との間で契約し、通常は業者が保険金を受けるが、業者が倒産した時などには、購入者に直接保険金が支払われる。供託と保険の併用も可能となる。

業者が掛ける保険料については法案では標準が示されていないので、今後市場が決めることになるが、1戸当たり5万～10万円程度の掛け捨てになるとの見方が強い。資金力と供給実績に応じて、供託か、保険かの選択をすることになるが、大手は供託金、中小が掛け捨ての保険金を選択するとの予測もある。

また、供給者と購入者などの間で、保険契約にかかわる紛争が生じたときのために、国が指定した紛争処理機関が、調停などの業務を行う。

新築が対象

履行確保法案の対象となる瑕疵担保責任は、新築住宅のみの措置で、既存住宅は対象外となる。住宅品質確保法（品確法）に基づいて**新築住宅の売主や請負人が負う10年の瑕疵担保責任が対象**。引き渡した住宅の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について適用になる。

新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないものをいい、工事完了の日から1年を経過したものは除かれる。

供託制度

履行確保法案では、品確法の瑕疵担保責任の履行を確保させるため、新たな供託制度として、宅建業者による「住宅販売瑕疵担保保証金」の供託と、建設業者による「住宅建設瑕疵担保保証金」の供託を定めている。

宅建業者・建設業者は、基準日（毎年9月30日及び3月31日をいう。以下同じ）において、その基準日前10年間に売買契約・請負契約により引き渡した新築住宅について、保証金の供託をすることになる。ただし、経過措置として、施行から10年間は、施行日から基準日までの間に引き渡した新築住宅について供託する。

供託する保証金の額は、基準日までの合計戸数に応じ、政令で定められた金額を供託する。もっとも、政令で定める金額については、履行確保法案にそのおよその範囲が定められている。例えば、10年間の合計戸数が500～1,000戸の場合は1億4,000万～1億8,000万円、5,000～1万戸の場合は3億4,000万～4億4,000万円とされている（表1参照）。供給戸数が多くなるほど割安になる。

合計戸数の算定については、政令により特例が認められる場合がある。例えば、政令で定める一定床面積以下の住宅について2戸を1戸と数える。また、共同売主など2以上の宅建業者が買主と売買

契約を締結した場合で、買主に瑕疵担保責任の負担割合を記載した書面を交付したときにも算定の特例が政令で認められる方針だ。その他、政令で定める新築住宅ならば、算定の特例が認められる余地がある。

保証金の供託は、国交省令に基づき、国債証券、地方債証券などによっても充てることが可能になる。供託は、宅建業者・建設業者の主たる事務所の最寄りの供託所にする。

供託した宅建業者・建設業者は、新築住宅に関する売買・請負契約を締結するまでに、供託所の所在地など国交省令で定める事項について、買主や注文者に、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

10年の責任期間内に、売主・請負人の瑕疵担保責任による損害賠償請求権を取得した買主・注文者は、供託された保証金から優先して弁済を受けられる。この権利に基づく還付は、損害賠償請求権について、確定判決などの債務名義を取得したとき、公正証書により確認されるときなどに請求することができる。

宅建業者・建設業者は、還付その他の理由により、供託金が基準額に不足することになったときは、法務省令などで定める日から2週間以内に不足額を供託しなければならない。

宅建業者・建設業者は、移転により最寄りの供託所が変更になった場合は、供託所に供託金の保管替えを請求しなければならない。

表1 1戸あたりの供託金の概算

供給戸数 (戸)	供託金 (万円)	1戸あたり (万円)
1	2,000	2,000
10	3,800	380
50	7,000	140
100	10,000	100
500	14,000	28
1,000	18,000	18
5,000	34,000	7
10,000	44,000	4
20,000	63,000	3
30,000	81,000	3
40,000	98,000	2
50,000	114,000	2
100,000	189,000	2
200,000	329,000	2
300,000	45,900	2

※表の「戸数」は過去10年間で供給した新築住宅の戸数。ただし、施行日からカウントされる。半年ごとの基準日（3月末・9月末）における総戸数に応じ供託する。

保険制度

保証金の供託制度と並び、保険契約制度も創設される。住宅瑕疵担保責任保険法人の指定について定め、「住宅瑕疵担保責任保険契約」について規定する。

住宅瑕疵担保責任保険契約を締結している新築住宅は、供託すべき保証金の算定戸数から除く扱いとなる。したがって、**一部は供託、一部は保険**というように併用ができる。

履行確保法案による保険契約は、宅建業者や建設業者が、国から指定された保険法人に保険料を支払うもの。

宅建業者・建設業者が品確法の瑕疵担保責任を履行し、物件を修補するなどしたときは、業者の請求により保険法人から保険金が支払われる。また、瑕疵について宅建業者や建設業者が相当期間たっても責任を履行しないときは、買主や注文者の請求により、保険法人が損害をてん補する。保険額の最低額は2,000万円とされ、保険の有効期間は引渡しから10年以上であることが必要だ。

保険契約に係る新築住宅の売買・請負契約について紛争処理体制が整備される。品確法による既存の指定紛争処理機関が、その紛争のあっせん、調停、仲裁の業務を行うことができるようにする。

宅建業者が重要事項説明の項目として、保険加入の有無について相手方に説明することは、建築基準法等の改正に伴い、既に義務付けられている。

届出・罰則

宅建業者・建設業者は、年2回の基準日ごとに、履行確保法による供託及び保険契約の締結状況について、国交大臣又は知事に届け出ることが必要になる。添付書類の書式は国交省令で定めるものを用いる。

宅建業者・建設業者は、基準日から50日以内に必要な供託と届出をしなければ、新たに売買契約や請負契約を締結できなくなる。後日、不足額を供託し、供託について大臣・知事の確認を受ければ契約の締結が可能になる。

供託金額の不足による契約締結の制限に違反した場合は、1年以下の懲役・100万円以下の罰金に処せられる。

供託状況などの届出をしなかったり、虚偽の届出をすると50万円以下の罰金が科される。

宅建業法・建設業法において、履行確保法違反による指示処分・業務停止処分の権限が国土交通大臣・都道府県知事に与えられる。

そもそも瑕疵とは

建物の瑕疵とは「完成された建築物等が契約で定められたとおりに施行されておらず、使用価値や交換価値が減少したり、当事者が特に求めた点を欠くなど不完全な部分をもっていること」。

平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で、すべての新築住宅に対する10年の瑕疵担保期間が義務化され、新築住宅の請負人又は売主は、住宅取得者に対して構造耐力上主要な部分（住宅の柱や梁、基礎など）や屋根等の雨水の浸入を防止する部分の瑕疵について、引渡しの日から10年間その瑕疵を補修するなどの義務を負うこととされた（「住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例」住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条）。

瑕疵担保責任とは

売買の対象となる物に、隠れた瑕疵（欠陥）があった場合に、売主が買主に対して損害賠償をする義務を負う責任。売買は、代金を目的物が対価で交換されるため、物の価値が低いことが分かったときは、その分均衡を図る必要があることから、民法で売主にこの責任が課せられている。

〔住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例〕 品確法第94条

住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のな

いものを除く。次条において同じ。）について、民法第634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。

〔新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例〕 品確法第95条

新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引渡しの時）から10

年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第570条において準用する同法第566条第1項並びに同法第634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第1項及び第2項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第1項中「請負人」とあるのは「売主」とする。

表2 瑕疵担保責任にかかる各主要法律の規定のあらまし

各法律と適用順位	①住宅品質確保促進法	②宅建業法	③消費者契約法	④民法
目 的 物	新築住宅(2条2項・95条1項)	業者売主・買主消費者間の 新築・中古住宅及び宅地(40条1項)	消費者(有償)契約の(すべての)目的物(8条1項5号)	売買の(すべての)目的物(570条)
瑕 疵 部 分	①構造耐力上主要な部分(政令6条) ②雨水浸入防止部分(94条1項・95条1項)	限定なし	限定なし	限定なし
瑕 疵 態 様	隠れた瑕疵	隠れた瑕疵	隠れた瑕疵	隠れた瑕疵
担保責任の内容	①修補請求(95条1項・民法634条1項) ②契約解除 ③損害賠償(95条1項・民法570条)	① 損害賠償 ②(目的を達し得ない場合に限り)契約解除(民法566条・570条) ③ 修補請求(慣習上認められている)	①損害賠償 ②(目的を達し得ない場合に限り)契約解除(民法566条・570条) ③修補請求(慣習上認め)	①損害賠償 ②(目的を達し得ない場合に限り)契約解除(民法566条・570条) ③修補請求(慣習上認め)
担保責任の期間	引渡しから10年間(95条1項)	引渡しから2年間(以上)(40条1項)	買主が瑕疵を知ったときから1年間(民法566条3項)	買主が瑕疵を知ったときから1年間(566条3項)
特約による担保責任期間の伸長	構造耐力上主要な部分・雨水浸入防止部分その他の住宅の(隠れた)瑕疵について20年まで伸長可能(97条)	2年以上の伸長可能(40条1項)	伸長可能と考えられる	伸長可能と考えられる
担保責任免除・軽減特約	買主に不利な特約は無効(95条2項)	買主に不利な特約は無効(40条2項)	事業者全部免除特約は無効(8条1項5号)	可能。ただし、知りながら告げないものは不可(572条)



平成19年度税制改正・「住宅ローン控除の特例」の創設



平成19年度の税制改正で、住宅ローン控除について特例が設けられるという話を聞きましたが、どのようなもののでしょうか。



1. 「住宅ローン控除の特例」の創設

「平成19年度税制改正大綱」では、個人が住宅の取得等をして平成19年又は平成20年に居住の用に供した場合において対象となる「住宅ローン控除の特例」が盛り込まれました。

(1) 創設された理由

平成18年度の税制改正により、平成19年より所得税から個人住民税への税源移譲が行われます。この場合において、税源移譲に伴う所得税率の引下げにより、住宅ローン控除による減税額が小さくならないように、従来の住宅ローン控除に比べて控除期間を長くして控除率を小さくする「住宅ローン控除の特例」が設けられることになりました。

(2) 制度の概要

① 控除期間

控除期間は最長15年です。なお、住宅ローン控除の控除期間は最長10年です。

② 対象となる住宅ローン等の年末残高

平成19年に居住した場合は、住宅ローン等の年末残高のうち2,500万円以下の部分が対象となります。平成20年の居住した場合は、住宅ローン等の年末残高のうち2,000万円以下の部分が対象となります。

③ 住宅ローン等に乗じる控除率

居住1年目から10年目までは、控除率は0.6%となります。居住11年目から15年目までは、控除率は0.4%となります。なお、住宅ローン控除における控除率は、居住1年目から6年目までは1%、居住7年目から10年目までは0.5%です。

④ 控除額の最高額

平成19年に居住した場合、居住1年目から10年目までは年15万円、居住11年目から15年目までは年10万円が最高額となります。住宅ローン控除における控除額は、居住1年目から6年目までは年25万円、居住7年目から10年目までは年12.5万円が最高額となります。

2. 住宅ローン控除と「住宅ローン控除の特例」との選択

(1) 選択適用

「住宅ローン控除の特例」は、住宅ローン控除との選択

適用となります。平成19年又は平成20年に住宅への居住を開始する人は、どちらの制度を選択するほうが税務上有利になるのか検討する必要があります。

(2) 選択のポイント

住宅ローン控除と「住宅ローン控除の特例」を選択する際には、居住年における所得や住宅ローン残高だけではなく、10年先、15年先の所得状況や住宅ローン残高を考慮する必要があります。

選択時のポイントを挙げますと、次のようになります。

① 「住宅ローン控除の特例」の選択が有利な場合

まず、所得税額が住宅ローン控除の年最高額未満である場合は、「住宅ローン控除の特例」を選択したほうが有利になります。「住宅ローン控除の特例」は、ローン残高が控除の対象となる上限残高を超えていれば、控除の総額は住宅ローン控除と同じになります。しかし、「住宅ローン控除の特例」と住宅ローン控除は控除率が異なりますから、毎年控除できる金額に違いが生じます。そのため、住宅ローン控除では限度枠までフルに控除できない人にとっては、住宅ローン控除よりも「住宅ローン控除の特例」を選択するのが有利になります。例えば、所得税が15万円の人が住宅ローン控除を選択しますと、限度枠が25万円ある年であっても15万円しか控除を受けることができません。これに対して「住宅ローン控除の特例」を選択すれば、年15万円の限度枠をフル活用できます。

また、控除期間の途中で家族全員が引っ越しする場合や、住宅の譲渡損失の損益通算・繰越控除を利用する場合には、住宅ローン控除の適用が中断します。このような事態が見込まれる場合には、控除期間が長い「住宅ローン控除の特例」の活用を検討すべきです。控除できなくなる金額と、住宅ローン控除と「住宅ローン控除の特例」の控除の差額のどちらが多くなるか検討して、有利な制度を選択することが可能です。

② 住宅ローン控除の選択が有利な場合

住宅ローンの返済期間が短い(10年以下)場合や、所得税額が控除期間全般にわたって控除の年最高額以上であると見込まれるような場合は、住宅ローン控除のほうが「住宅ローン控除の特例」よりも有利になります。



契約期間内の解約と残存期間の賃料の没収



当社は契約期間を4年とする建物賃貸借契約を締結する予定です。契約期間内に解約された場合には残存期間の賃料を違約金として受け取るつもりですが、こうした特約条項も有効と考えてよいでしょうか。



1. 賃借人による2種類の解約申入れ

建物賃貸借契約を賃借人が解約するには2つの場合があります。

1つは、賃貸借契約の期間を定めずに契約をしている場合の解約です。この場合は、賃借人はいつでも解約申入れをすることができ、解約申入れ後3か月を経過すると賃貸借契約は終了するものと定められています(民法617条)。この場合には解約した場合でも残存期間という概念自体がありませんので、解約に伴い残存期間の賃料相当額を違約金として没収するということがあり得ません。

もう1つは、賃貸借契約の期間を定めたにもかかわらず、契約期間内に賃借人が解約する場合です。例えば、賃貸借契約の期間を2年と定めているにもかかわらず、約束の2年の期間が到来していないのに契約の拘束から免れようとする場合です。この場合は、仮に10か月で解約した場合には1年2か月という残存期間の賃料をどうするのかという問題が生じます。ご質問のケースも4年間という期間を定めた賃貸借契約ですから、この残存期間の賃料をどうするのかということが問題になるわけです。

2. 期間を定めた賃貸借契約の解約の可否

まず、そもそもの大前提として、契約期間を定めている賃貸借契約の場合に借家人は契約期間の途中で賃貸借解約を解約できるのか、ということが問題です。

例えばご質問の4年契約で建物を賃貸した場合は、賃借人は、借家人に対して、賃貸借契約上、少なくとも4年間は当該建物を賃貸し続ける義務を負います。同様に、賃借人は4年間は当該賃貸借契約上は当該建物を借り続ける義務を負っているわけです。この場合に、契約期間の途中で解約するという事は、当該建物を借りるということを合意した賃貸借契約に反することになりますから、原則として解約は認められてはいけません。したがって、民法では、期間を定めた賃貸借契約を途中で解約できるのは、中途解約できるということを賃貸借契約の当事者が合意した場合だけと定められています(民法618条)。

一般に「期間内解約条項」とか「中途解約条項」といわれるものです。住宅の賃貸借契約の場合には契約期間を定めた場合でも1か月の予告をもって期間内解約できるという特約が設けられている場合が大多数です。住宅以外の事業系の建物賃貸借の場合でも6か月の予告をもって期間内解約できるとするものが多くみられますが、一部には、賃借人が期間を定めた賃貸借契約を期間内で解約する場合は、残存期間分の賃料額全部を違約金として支払わなければならないという特約を設けているケースもみられます。この特約が有効と解されるのであれば、賃借人としては賃貸借契約期間中の賃料は、解約されるか否かにかかわらず確実に請求することができることにはなるのですが、この特約は必ずしも有効とは解せられていないので注意が必要です。

3. 残存期間賃料没収特約の裁判での取扱い

賃貸借契約を契約期間内に解約した場合に、違約金として残存期間の賃料額を請求できるとする特約は、公序良俗違反として無効ではないか、また残存期間の賃料を全額請求するのは権利の濫用として認められないのではないか、ということが争われています。

裁判では、賃貸借期間を4年とした契約で、特約として「賃借人が期間満了前に解約する場合には、解約予告日の翌日から期間満了日までの賃料・共益費相当額を違約金として支払う」との条項を設けたものについて、賃借人が契約締結後10か月で賃貸借契約を解約したケースがあります。

裁判所は、賃料等の約3年2か月分を違約金として請求できるとする条項は、賃借人の解約の自由を極端に制約することになるから、その効力を全面的に認めることはできないと判示し、この特約は、賃借人が明渡しをした日の翌日から1年分の賃料・共益費相当額の限度で有効と解し、残りの部分は公序良俗違反として無効としています(東京地裁平成8年8月22日判決)。この判決の考え方は、期間内解約がなされた場合の違約金の額は、次のテナントを確保するのに通常要する期間分の賃料額等が相当であるとするものと思われ、相当期間は6か月～1年程度と考えられます。



仮契約

Q

私の所有する土地について、購入予定者との間で売買代金を取り決め、仮契約書まで作成していましたが、本契約書の作成直前に、購入予定者が買受けを取りやめるといつてきました。仮契約書の作成をもって、売買契約が成立しているといえるのでしょうか。

A

仮契約書があるだけでは、売買契約が成立したとはいえません。一般的には、契約には特段の要式をそなえる必要はなく、口頭であっても申込みと承諾が合致すれば契約は成立します。また売買成立について民法は、「売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる」(555条)と定めています。そのため売買の対象が特定され、売買代金が決まれば、たとえ口約束であっても売買契約が成立するようにもみえます。

しかし不動産は生活に不可欠の重要な財産であり、しかも売買代金は高額ですから、不動産取引は慎重かつ確実に行われなければなりません。そこで通常は、口約束だけではなく、契約書という書面を作成することによって、契約が締結されています。

裁判所も「相当高額となる土地の売買にあっては、土地所有権の移転と代金の合意のほか、いわゆる過急約款を定めた上、売買契約書を作成し、手付金もしくは内金を授受するのは、相当定着した慣行であることは顕著な事実である。この慣行は、重視されて然るべきであり、慣行を重視する立場に立てば、土地の売買の場合、契約当事者が慣行に従うものと認められるかぎり、売買契約書を作成し、内金を授受することは、売買の成立要件をなすと考えるのが相当である」として、契約書の作成による契約締結を、定着した慣行と判示しています。(東京高裁昭和50年6月30日判決)。

次に、書面が作成されていても、その書面が仮契約書など、契約書という名称のものではない場合、契約の成立が認められるのかどうか、問題とされることがあります。

高圧線設置のための地役権が設定されている土地の売買に関し、①仮契約書と題する書面が作成され、②仮契約書の中で、仮契約書は正式契約でなく、具体的細部事項は改めて定めた上で正式契約を締結すると規定され、③実際に具体的細部事項についての交渉が継続されていた、という状況において、正式契約前に、購入予定者が地役権の存在などを理由として買受けを拒

み、話し合いが物別れに終わってしまったという事案があり、売買契約が成立したか否かが訴訟で争われました。

判決では、「売買契約は、当事者双方が売買を成立させようとする最終的かつ確定的な意思表示をし、これが合致することによつて成立するものであり、交渉の過程において、双方がそれまでに合致した事項を書面に記載して調印したとしても、さらに交渉の継続が予定され、最終的な意思表示が留保されている場合には、いまだ売買契約は成立していないことは言うまでもない。これを本件について考察すると、仮契約書は後日正式契約を締結し、正式契約書を作成することにより売買契約を成立させるという当事者の意思を示したものであるべきであり、売買契約の成立に必要な最終的かつ確定的な意思表示がなされ、売買契約が成立したものと認めることはできず、さらに交渉を継続して、売買契約に盛り込むべき具体的細部事項を定め、仮契約書の各条項を基本的な内容とする売買契約を締結することを定めた契約が、締結されたにすぎないことが認められる」として、仮契約書が作成されたとはいえ、売買契約は成立していないと判断されました(東京地裁昭和57年2月17日判決)。

なお裁判所は同時に、「本件仮契約は、正式な売買契約を締結することを目的とするものだから、その性質上、所有者と買受予定者とは、互いに、売買契約が締結できるように努力し、その売買契約に盛り込むべき具体的細部事項について誠実に交渉をなすべき義務を負うに至ったものというべきであり、正式契約を締結させることが公平の見地からみて不合理である事情が判明するなどの正当な事由が存在しないのに、当事者が正式契約の締結を拒否すれば、誠実交渉義務違反による債務不履行の責を免れないものと解すべきである」として、仮契約の当事者に対し、誠実に相手方と交渉すべき義務があることを認定しています。

以上から、ご質問のケースにおいても、売買契約は成立していませんが、購入予定者が買受けを取りやめたことに正当な事由がなければ、購入予定者は損害賠償義務を負うことになりましょう。

～地方の動きを全国に～

広報委員長と中堅地方本部長との 意見交換会を開催

広報委員長と中堅地方本部長との意見交換会が、3月26日全日会館で行われた。

出席したのは全日・保証両委員長と、会員数500から1,000社の中堅地方本部6道県の本部長。それぞれの地方本部の運営や取り組み、広報の在り方等について活発な意見交換が行われた。

まず瀬尾・全日委員長から「各本部の独自の取り組みをお聞きする貴重な機会としたい」とあいさつがあり、高橋・保証委員長が、「各本部の皆さんの動きを全国に波及して、今後の進展、発展につなげていきたい」と引き継いだ。広報誌については、「今後も重要な広報媒体として大切にしていきたい」「地方の活動を紹介し、見ごたえのある、動きのある誌面にしていきたい」との発言もあった。

出席者

全日委員長・瀬尾 索夫
保証委員長・高橋 民雄

【北海道本部】 瀬尾 索夫
【千葉県本部】 森 幸一
【静岡県本部】 飯田 與司郎
【愛知県本部】 中田 幸治
【兵庫県本部】 木村 周次
【福岡県本部】 沢田 光泰

● 各本部の取り組み



[北海道本部] 瀬尾 索夫

力を入れているのは、各委員会の活動です。組織、研修、広報などの活動で、情報化時代を見据え、次の世代に受け継がれる組織づくりに取り組んでいます。今後は、公益法人としての活動をますます充実させていきたいと考えております。



[兵庫県本部] 木村 周次

勉強会やボランティア活動を行うユースネット倶楽部(青年部)の活動に力を入れています。昨年、神戸支部を中心とした特別事業として、ジュニアの空手道選手権大会を開催しました。非常に好評で、公益事業としてこれからも続けていきたいと考えています。



[千葉県本部] 森 幸一

平成15年に県本部の会館が建ったことで、活動の幅が広がりました。明海大学をオブザーバーに迎え「不動産トラブル予防研究会」を全日、全宅、県庁で毎月開いています。公益事業の一環として、宅建主任者講習会を実施しており、今後は宅建資格講習会の開催も検討しています。



[福岡県本部] 沢田 光泰

来期は、研修会活動を増やし、会員の皆さんの資質向上を目指します。他の県本部の活動も参考に、今後青年部の活動も充実していきたいと考えています。契約書をはじめ帳票のダウンロードなど、総本部のホームページの活用方法を周知していきたい。



[静岡県本部] 飯田 與司郎

来期から、経費の節減を図るため組織をスリム化する方針です。会員の資質向上を目指し、業務支援の組織・MVC(Members Value Create)委員会を立ち上げ、ホームページでの業務支援や、メール会員にメールで(ファクスでも)会員の物件情報の提供などを行っています。



[愛知県本部] 中田 幸治

デジタルとアナログを両立させていきたいと考えています。今後若い人材でシステム委員会を立ち上げ、ハイテクに対応したより新しいスキームを取り入れていきたい。県下が広いこともあり、支部に入会の手続きができる機能を持たせることを検討しています。



オンラインによる登記事項証明書の送付請求等に係る登記手数料額の変更について ～登記手数料の一部が4月2日受付分から変更になります～

「登記手数料令等の一部を改正する政令」の施行（平成19年4月1日）に伴い、オンラインによる登記事項証明書の送付請求（不動産登記、商業・法人登記）、インターネットを利用した登記情報提供等に係る登記手数料の額が変わります。

1 変更の内容

以下の(1)～(3)の登記手数料について、一覧表のとおり引き下げられます（地図、土地所在図等の証明書については、新設されます）。

(1) オンラインによる登記事項証明書等の送付請求(※1)

証明書の種類	手数料額(1通(※2))	
	変更前	変更後
登記事項証明書 (不動産登記、商業・法人登記)	1,000円	700円
地図、土地所在図等の証明書	(新設)	500円

(※1) オンラインによる登記事項証明書等の送付請求をするには、証明の対象となる不動産や法人(会社等)を管轄する登記所が「オンライン請求対象登記所」として指定されている必要があります。

各管轄登記所については、法務局ホームページの管轄のご案内(http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kankatsu_index.html)を御確認ください。

また、オンライン請求対象登記所やオンラインによる登記事項証明書等の送付請求の手続の詳細については、管轄の登記所にお尋ねになるか、あるいは、法務省ホームページの「オンラインによる登記事項証明書の送付請求(不動産登記関係)について(<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji73.html>)」、「オンラインによる登記事項証明書及び印鑑証明書の送付請求について(商業・法人等関係) (<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji71.html>)」を御参照願います。

(※2) 手数料納付の単位については、登記事項証明書については「1通」、地図等の証明書については「1筆の土地又は1個の建物」、土地所在図等の証明書については「1事件」となっております。

(2) インターネット登記情報提供サービス(※)

提供される情報の種類	手数料額(1件)	
	変更前	変更後
全部事項 (登記記録の全部の情報提供)	770円 (指定法人手数料を含む)	480円 (指定法人手数料を含む)
所有者事項 (不動産所有権の登記名義人のみの情報の提供)	270円 (指定法人手数料を含む)	170円 (指定法人手数料を含む)
地図、土地所在図等の情報の提供	(新設)	470円 (指定法人手数料を含む)

(※) インターネット登記情報提供サービスは、指定法人(財団法人民事法務協会)が取り扱っております(電気通信回線による登記情報の提供に関する法律(平成11年法律第226号)第4条第1項)ので、利用される場合には、インターネットを介して、同法人のホームページ(<http://www1.touki.or.jp/gateway.html>)にアクセス願います。

手続等の詳細については、同法人のホームページのほか、法務省ホームページ「オンライン登記情報提供制度の概要について(<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji25.html>)」においても情報提供していますので、御参照願います。

(3) その他(商業・法人登記申請(※))

申請の種類	手数料額(1件)	
	変更前	変更後
本支店一括登記 (本店の所在地を管轄する登記所を経由して 行う支店の所在地においてする登記の申請)	900円	600円

(※) 本支店一括登記の手続については、管轄の登記所にお尋ねになるか、あるいは、法務省ホームページの「商業法人オンライン登記申請について」の「8 支店所在地における登記(<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji60.html#08>)」を御参照願います。

2 適用開始日

変更後の手数料額は、平成19年4月2日(月)の受付分から適用されます(※)。

(※) オンラインによる登記事項証明書等の送付請求については、オンライン請求対象登記所において、平成19年3月30日(金)午後5時15分以降に受信したものについて、適用されます(法務省オンライン申請システムの運用時間は、平成19年4月現在、平日午前8:30～午後8:00の間ですが、登記情報システムの申請受付時間は、平日午前8:30～午後5:15の間ですので、結果として、平日午後5:15～午後8:00の間に受信した請求については、翌運用日の受付となります)。

【国土交通省からのお知らせ】

社団法人 全日本不動産協会理事長 殿

国 総 動 流 第 5 8 号
国 土 利 第 1 3 6 号
平成19年2月23日

国土交通省総合政策局不動産課長
国土交通省土地・水資源局土地利用調整課長

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

貴団体におかれては、平素より土地関係施策の円滑な執行に御理解と御協力をいただいているところであるが、下記について、なお一層の御理解と御協力を願いたい。

記

国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度(以下「事後届出制」という。)を定めている。

この事後届出制は、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化の観点から、平成10年の法改正により、従来の契約締結前の届出に関する措置から、注視区域内又は監視区域内の土地取引を除いて契約締結後の届出に関する措置に移行したものである。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていないケースが散見される状況にあり、このような無届の取引により国土利用計画法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第65条第1項第3号又は同条第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2は同条第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものである。

ついては、本制度の趣旨を御理解の上、貴団体加盟業者に対して無届の取引の防止及び事後届出制の周知徹底を願いたい。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号及び宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)第3条第1項第30号により、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当しており、このことを併せて周知徹底されたい。

不動産団体で初めての 「子ども110番のお店」を結成

神奈川県本部組織委員会では、公益法人として社会に対して何が出来るかを第一に考え、平成18年度事業を進めてまいりました。

子どもたちへの悪質な犯罪が多発しているなか、犯罪から守り安全で安心できる地域社会を実現するため、困った時や危険を感じた時に助けを求められる環境をつくる活動を展開しようということになり、不動産団体で初めて神奈川県本部は「子ども110番のお店」を平成18年10月5日に結成しました。

「子ども110番のお店」を実施するに至るまで、組織委員会では神奈川県警察本部のアドバイスを参考に、対応マニュアルの立案からステッカーデザインに至るまで試行錯誤してきました。

また、「子ども110番のお店」結成式においては、中村本部長から「子どもたちは我が国の宝です。そんな子どもたちを犯罪者の手から守っていきたい。今回のことが、子どもたちの保護のお役に立てればと思っています。会員の皆様には最善の110番のお店になれるよう努めてください」とあいさつがあり、続いて来賓として出席した神奈川県警察本部・生活安全部生活安全総務課・子ども安全対策室長・警視・菅谷光

二氏は、「警察官の人数は決して多くありません。しかし、地域の皆さんが子どもたちに目を向けることによって、点が線となり、子どもたちを見守る目を増やすことが大事です。今回不動産団体として神奈川県からスタートということで、皆さんのような大きな組織にご協力いただき大変感謝しています」とあいさつをいただきました。

最後に、次の決意表明を行い結成式を終了しました。

決意表明

「私たち、(社)全日本不動産協会神奈川県本部会員は地域社会への貢献として、子どもたちが安全・安心できる地域社会の実現に向けて取り組むことを誓います」

なお、神奈川県本部組織委員会では、組織の拡充活動はもちろんのこと、地域社会発展へ貢献ということも考慮しながら、今後も努力していくこととしております。



神奈川県警察本部 菅谷光二氏



中村本部長から岩波組織委員長へのステッカー授与

世界不動産連盟日本支部会長に答島保証副理事長が就任



答島 海志氏

平成19年2月22日(木)に世界不動産連盟日本支部総会が行われ、平成19年度日本支部会長に答島海志 全日理事・保証副理事長が選任されました。

就任にあたり、世界不動産連盟日本支部の活性化、会員増強を掲げ、1人でも多くの方に世界不動産連盟に加入いただきたくと抱負を述べました。

今後は日本支部会長として、5月28日から6月2日にかけてスペイン・バルセロナ市で開催される第58回世界不動産連盟・07バルセロナ世界総会などに参加します。



WORLD CONGRESS

The overall theme "Finance and Information Technology in Global Real Estate" reflects two of the most pertinent issues affecting real estate today

大会の総合テーマは「世界の不動産における金融と情報(IT)」

世界不動産連盟日本支部入会希望の方は
事務局高橋まで 03-3263-7030

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成19年2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)
2月2日	3件	20,500,000

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成19年2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)
2月9日	75件	42,900,000
2月23日	38件	22,500,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成19年2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
2月8日	号外 24号	49件
2月26日	号外 37号	53件

平成18年度 第8回弁済委員会審査結果

平成18年11月28日
社団法人 不動産保証協会

審査結果		件数		金額
認	証	0社	0件	0円
保	留	2社	4件	
否	決	1社	1件	

平成18年度 第9回弁済委員会審査結果

平成18年12月22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
18-77	大阪府	コウケンビルド	上谷 亮	10,000,000	10,000,000	認証	10,000,000	会員業者(売主)から購入した新築土地付建物に不具合が生じ始めたことから専門家が調査した結果、建築確認申請時の仕様とかけ離れた欠陥が判明したとして申し出られた事案
18-78		南海住宅(株)	高橋 友子	500,000	10,000,000	認証	500,000	会員業者の仲介で購入した新築土地付建物の駐車場用地への進入路の一部が隣家の私有地であったため、当該区域の通行・立入りが禁止され使用できなくなったとして申し出られた事案
18-80	宮城県	ルナ・ホーム(株)	都築 昭雄	21,000,000	10,000,000	認証	10,000,000	売主会員業者がマンション建築費用を施工業者に支払わず、その結果、当該マンション用地が競売に付され、同室を購入した申出人への所有権移転がでざり、売買代金の返還もされない事案
合計							20,500,000	

審査結果		件数		金額
認	証	3社	3件	20,500,000円
保	留	1社	1件	
否	決	3社	3件	

地方 本部活動

北海道本部

- 2/5(月)・総務委員会
- 2/6(火)・会館管理委員会
- 2/8(木)・新入会員研修会
- 2/10(土)・地区研修会・新年懇親会
- 2/13(火)・組織委員会
・広報委員会
- 2/15(木)・地方開発審査委員会
- 2/19(月)・綱紀・求償合同委員会
- 2/21(木)・研修委員会
- 2/23(金)・法定義務研修会
- 2/26(月)・流通センター運営委員会

青森県本部

- 2/8(木)・検討ワーキング
- 2/15(木)・広報委員会
・支部市役所無料相談
- 2/22(木)・支部市民無料相談[他27(火)]

岩手県本部

- 2/16(金)・理事会
- 2/22(木)・法定研修会

宮城県本部

- 2/1(木)・入会審査委員会[他8(木)、22(木)]
- 2/7(木)・無料相談[他14(木)、21(木)、28(木)]
・総務委員会
- 2/15(木)・法定研修会
- 2/16(金)・運営会議
- 2/19(月)・綱紀委員会
- 2/20(火)・理事会
- 2/23(金)・合同委員会
- 2/27(火)・組織委員会

山形県本部

- 2/8(木)・財務委員会
- 2/21(木)・組織委員会
・組織委員会意見交換会
- 2/23(金)・パソコン基礎研修会

福島県本部

- 2/1(木)・山形県本部来局
- 2/16(金)・支部研修会
- 2/21(木)・法定研修会
- 2/26(月)・新規事務所訪問

茨城県本部

- 2/6(火)・常務理事会
・法定教育研修
・入会審査会[他9(金)、23(金)]
・入会説明会[他9(金)、23(金)]
- 2/23(金)・理事会

栃木県本部

- 2/7(水)・研修会
- 2/14(木)・流通委員会[他22(木)]
- 2/23(金)・理事会
- 2/26(月)・入会調査

群馬県本部

- 2/6(火)・法定研修会
- 2/14(水)・取引相談委員会
・無料相談[他28(木)]
- 2/15(木)・財務委員会
- 2/21(水)・全国不動産会議群馬県大会実行委員会
- 2/27(火)・支部役員会

埼玉県本部

- 2/6(火)・講習センター運営委員会
- 2/7(水)・支部ゼネット研修会[他8(木)、21(木)、22(木)]
・流通推進委員会
・福利厚生委員会
- 2/14(水)・ゼネット研修会[他15(木)]
- 2/19(月)・予算調整会議

千葉県本部

- 2/1(木)・通常理事会
・役員研修会
・総務委員会[他9(金)、22(木)]
- 2/5(月)・入会説明会[他13(火)、19(月)、26(月)]
- 2/7(水)・宅建主任者法定講習会
- 2/8(木)・取引相談委員会[他19(月)]
- 2/9(金)・入会審査委員会[他23(金)]
・福利厚生委員会
- 2/13(火)・財務委員会
- 2/15(木)・ボーリング大会
- 2/21(水)・税務相談会
- 2/22(木)・常務理事会
- 2/23(金)・パソコン講習会
- 2/26(月)・無料相談

東京都本部

- 2/1(木)・入会説明会[他8(木)]
・取引相談委員会聴聞会[他8(木)、22(木)]
- 2/5(月)・入会資格審査委員会[他20(火)、26(月)、27(火)]・委員長会
・全日・TRA合同委員長・部長会
- 2/7(水)・法律相談[他21(木)、28(木)]
・取引主任者法定講習会
- 2/8(木)・幹部会[他21(木)]
- 2/9(金)・取引相談委員会全体会
・総務委員会
- 2/19(月)・中央区役所不動産相談
- 2/20(火)・IT推進特別委員会
- 2/23(金)・講習センター委員会
・組織委員会

神奈川県本部

- 2/1(木)・消費者セミナー担当委員会
- 2/6(火)・重説改定委員会
- 2/8(木)・法令実例研究会(宅建と合同)
- 2/16(金)・新規免許業者講習会
- 2/20(火)・流通委員会
・組織委員会
- 2/23(金)・取引相談委員会

山梨県本部

- 2/2(金)・理事会
・入会資格審査委員会
- 2/8(木)・教育研修委員会
- 2/9(金)・入会説明会
- 2/23(金)・業態調査
- 2/26(月)・役員会

新潟県本部

- 2/7(水)・法定研修会
- 2/13(火)・広報・入会・流通合同委員会
- 2/14(水)・ゼネット利用研修会
- 2/21(水)・理事会
- 2/22(木)・弁済委員会

富山県本部

- 2/6(火)・資格審査委員会
- 2/8(木)・役員会
- 2/22(木)・「とやまの住まいまちづくり」研修会
- 2/23(金)・新年会
・法定業務研修会

長野県本部

- 2/6(火)・中部・北陸地区協議会運営委員会
- 2/22(木)・支部研修会
・新年会

石川県本部

- 2/8(木)・福井県本部設立打合せ
- 2/20(火)・福井県本部事務局職員研修[～21(水)]
- 2/27(火)・福井県本部事務局との打合せ

岐阜県本部

- 2/14(水)・理事会

静岡県本部

- 2/1(木)・支部無料相談[他14(木)、28(水)]
- 2/9(金)・特別委員会[他21(木)]
- 2/15(木)・組織拡充、資格審査委員会
- 2/16(金)・綱紀、取引相談委員会
- 2/22(木)・財務委員会

愛知県本部

- 2/1(木)・資格審査委員会
- 2/2(金)・県下統一研修会[他6(火)、8(木)、9(金)]
- 2/7(水)・理事会
- 2/15(木)・暴力追放セミナー
- 2/16(金)・組織委員会

2/20(火)・支部研修会及び支部交流懇親会
2/21(水)・総務委員会
2/23(金)・財務委員会

三重県本部

2/2(金)・教育研修委員会
・組織資格審査委員会
・合同理事会
2/23(金)・取引・苦情処理委員会

滋賀県本部

2/8(木)・運営会議
・理事会
・会員義務研修会
2/17(土)・部落解放研究全体集会・分科会

京都府本部

2/6(火)・無料相談[他20(火)]
・取引相談委員会
2/7(水)・パソコン研修会[他21(木)]
2/8(木)・賃貸物件広告事前審査会
2/9(金)・財務委員会
2/13(火)・運営会議[他27(火)]
・入会審査会[他27(火)]
・京輝き隊
2/16(金)・不動産相談委員会[他20(火)]
2/19(月)・会員義務研修会
2/23(金)・指名委員会

大阪府本部

2/1(木)・教育研修・研修企画委員会
・財務委員会
2/7(水)・取引相談委員会[他14(水)、21(木)]
・無料相談[他21(水)]
・綱紀委員会
2/9(金)・運営会議
2/13(火)・大阪府主催団体役員・社内研修
指導員人権研修会
2/14(水)・入会申込締切
2/16(金)・入会審査会
2/20(火)・入会希望者研修会
2/21(水)・福利厚生ボウリング大会
2/22(木)・物件交流会
2/23(金)・理事会
2/27(火)・入会者実務研修会
2/28(水)・認証上申審査会

兵庫県本部

2/5(月)・宅建講座[他7(水)、8(木)、13(火)、
15(木)、19(月)、22(木)、26(月)、
28(水)]
2/7(水)・綱紀委員会
2/8(木)・総務・財務委員長打合せ
2/9(金)・流通推進委員会
2/13(火)・組織委員会
・入会審査委員会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
・理事会
2/15(木)・総務委員会

・入会者実務研修会[他23(金)]
・ユースネット倶楽部委員会

2/16(金)・賃貸広告事前審査会
2/20(火)・賃貸広告実態調査
2/22(木)・財務委員会

奈良県本部

2/2(金)・取引相談委員会[他15(木)、27(火)]
・県土木部建築課打合せ[他27(火)]
2/8(木)・無料取引相談
2/16(金)・安全やまとまちづくり県民会議
2/19(月)・会員支援パソコン研修
2/23(金)・運営会議
・理事会

和歌山県本部

2/6(火)・賃貸物件広告実態調査事前審査会
2/14(水)・法定研修会
2/19(月)・事務所調査
2/21(水)・賃貸物件広告実態調査
2/23(金)・運営委員会
・理事会

鳥取県本部

2/5(月)・法定研修会
2/23(金)・三役会

島根県本部

2/14(水)・無料相談
2/21(水)・法定研修会

岡山県本部

2/7(水)・携帯電話を活用した登録システ
ムの講習会
2/20(火)・物件登録実践講座

広島県本部

2/13(火)・地区法定研修会[他19(月)]

山口県本部

2/8(木)・山口ケーブルTV本部長インタビュー
2/15(木)・法定研修会
2/24(土)・無料相談

徳島県本部

2/2(金)・無料相談[他8(木)、16(金)、22(木)、
26(月)]
2/9(金)・理事会
・研修会

香川県本部

2/5(月)・無料相談[他19(月)]
2/7(水)・理事会

愛媛県本部

2/2(金)・臨時合同理事会
2/6(火)・法定研修会
2/13(火)・入会審査委員会[他15(木)、
16(金)]

2/14(水)・合同理事会
2/19(月)・選挙管理委員会

高知県本部

2/14(水)・無料相談[他28(水)]
2/16(金)・広告審査会

福岡県本部

2/5(月)・組織広報委員会
2/6(火)・住宅ローン説明会[他13(火)、
20(火)、27(火)]
2/7(水)・地区業者講習会[他8(木)、22(木)、
23(金)]
2/9(金)・常務理事会
2/13(火)・組織委員会
2/15(木)・事業委員会[他16(金)]
2/20(火)・入会審査委員会
2/21(水)・理事会
2/22(木)・取引相談委員会

佐賀県本部

2/4(日)・組織活動
2/21(水)・財務委員会
2/23(金)・理事会

長崎県本部

2/1(木)・一般研修会[他2(金)、5(月)]
2/6(火)・地区コスモス会[他9(金)]
2/11(日)・実務講習時の協会PRチラシ配布
[他14(水)]
2/14(水)・青年部意見交換会
2/21(水)・綱紀委員会
・常務理事会
・入会審査委員会
・理事会

熊本県本部

2/8(木)・綱紀委員会

大分県本部

2/16(金)・法定研修会

鹿児島県本部

2/7(水)・法定研修会
・三役会
2/10(土)・取引相談委員会
2/14(水)・ゼネット学習室[他21(水)、28(水)]

沖縄県本部

2/9(金)・理事会
2/14(水)・全日ウェブサイト講習会
2/21(水)・法定研修会
2/27(火)・理事会
・九州・沖縄地区協議会正副会長
会議



平成19年2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	ユニオンホーム(株)	東京都	町田市	おおぎ不動産	京都府	京都市	(株)Area	
	札幌市	大有不動産(株)		中央区	(株)TOTAL OPERATION		京都市	(有)匠家	
	函館市	(株)野村エステート		中央区	(株)永山明男建築設計事務所	大阪府	大阪市	(有)北斗	
	札幌市	(有)テクノハウス		港区	(株)キャピタル・マネジメント・コーポレーション		寝屋川市	(株)ジェイプランニング	
	札幌市	(有)クレアホーム		港区	(株)ランドマネジメント		東大阪市	(有)八雲建設	
	札幌市	(有)クリーンサービス		港区	ロキシー(株)		大阪市	(有)ひまわり	
宮城県	仙台市	(有)エヌ・ティー・ビー		中央区	(株)新都市企画		大阪市	KEN CORPORATION(株)	
	仙台市	エステートバンク(有)		新宿区	(株)A・Bパートナーズ		守口市	(株)中山企画	
福島県	いわき市	(有)安藤木材工業		渋谷区	(株)カシュミール		大阪市	(株)ケー・エスココーポレーション	
	福島市	(株)くらいむ		港区	ズイー・ソリューションズ(株)		大阪市	ロングライフプランニング(株)	
	郡山市	(有)リパース		渋谷区	(株)トージツプランニング		豊中市	(株)日光ホーム	
茨城県	つくば市	橘ハウジング(株)		世田谷区	(株)シークエンス		池田市	ネット不動産365	
	潮来市	大川不動産		中央区	(株)創商	豊中市	E-HOME-GET(有)		
	那珂郡	(株)エーアールイー		台東区	(株)ベストックス	大阪市	響不動産リサーチ(株)		
埼玉県	南埼玉郡	(有)財建		中央区	ジェユーハウジング(株)	大阪市	不動産流通(株)		
	春日部市	EKホーム(株)		墨田区	(株)まるさんしかく	大阪市	(株)アイジェクト		
	鶴ヶ島市	(株)マイカヤ		豊島区	(株)マルヨシハウジング	吹田市	(有)創成		
	所沢市	(有)オーシャン企画		中央区	(株)グッド・ハーベスト	高槻市	(株)バムズホーム		
	ふじみ野市	(有)スリーウイン		神奈川県	海老名市	(株)ハイエスト	大阪市	(株)グランド関西	
千葉県	市川市	(株)プロフィー			横浜市	(株)創和	兵庫県	加古川市	T&Cエステート(株)
	習志野市	(株)アーバンクレスト			横浜市	(株)MY NEXT		神戸市	(株)RoomBank
	我孫子市	(株)フォータイン			鎌倉市	(株)Plat Home	奈良県	北葛城郡	(株)安心ネットワーク
	千葉市	(有)M・L・C			相模原市	(株)三喜		葛城市	ベリーハウス
	千葉市	(株)物件情報センター			横浜市	(株)アイビー企画	島根県	松江市	ラシーヌ不動産流通
	鎌ヶ谷市	(有)ライフデザイナーズ			大和市	(株)すまいパートナーズ		雲南市	(有)不二興産
	木更津市	(有)ベルハウジング			横浜市	(株)ランドクルー	広島県	広島市	(株)エクセレントホーム
	富里市	(株)葵エステート			横浜市	(株)ファイン		尾道市	エール
東京都	千代田区	(株)興大			座間市	(株)マリモ住販		愛媛県	松山市
	中央区	(株)リオネ		横浜市	プラティナムハウス(株)	高知県	高知市		スーパーハウジング(有)
	大田区	エイティーエス(株)		横浜市	(株)エーアイアール・ネクスト	福岡県	高知市	森野建築(有)	
	港区	(株)ユーアールエル不動産		横浜市	新環境計画(株)		小郡市	(有)田中商会	
	杉並区	アイテルプランニング(株)		福井県	福井市		(有)ジェイエムコーポレーション	直方市	金剛
	千代田区	(株)マックスウェル			山梨県		甲斐市	(株)住建	飯塚市
	千代田区	(株)アーネスト		北杜市			ホームシェルパ(株)	福岡市	(株)ファーストチョイス
	中央区	(株)三永堂		北杜市			(有)コーケンリゾート	筑後市	(有)クローバーホーム
	中央区	フロント・リバーエステート(株)		静岡県			御殿場市	(株)LSY	北九州市
	昭島市	(有)大澤建設			静岡市		アンドーヒルズ	福岡市	(株)エステートen
	千代田区	(株)東京エスト	浜松市		(株)M'sホールディング		福岡市	ヒロケン工業(株)	
	新宿区	(有)K・ランドオフィス	浜松市		(同)さくら交通企画		福岡市	リファイン福岡(株)	
	町田市	(株)SRTサービス	静岡市		(株)水上屋	北九州市	賃貸プロデュース(株)		
	新宿区	ロイヤルコーポレーション(株)	愛知県	名古屋市	ゴールドトラスト(株)	北九州市	(株)グローバルコーポレーション		
	新宿区	(株)リプロネット		豊橋市	(有)トウシンホーム	長崎県	東彼杵郡	システムきゅう(株)	
	豊島区	イー・コネクション(株)		東海市	(株)名東木材		大分県	大分市	(株)Reno House
	新宿区	(株)JKホーム		名古屋市	(株)西原商会	宮崎県		宮崎市	(株)ハイビスカス
	町田市	(有)東京エステート		豊田市	(株)ジェイコミュニケーションズ		沖縄県	石垣市	(有)クロックス
	渋谷区	(株)クレインエステート	名古屋市	(株)GSP	宜野湾市	ニッセイリース			
	江東区	(株)日立ホームサービス	稲沢市	(株)日本プロパティ	うるま市	あかみち不動産			
昭島市	(株)ヤシロハウジング	三重県	松阪市	(株)アース	浦添市	琉創住宅			
渋谷区	(株)ライサム		四日市市	(株)三酒建設	宜野湾市	(有)あい企画開発			
千代田区	(株)ファンズ	滋賀県	甲賀市	(株)びわこホーム	うるま市	(株)フラット			
港区	(株)フューチャー・リビング		京都府	久世郡	KJ Home Promotion(株)	那覇市		(有)オーキッド	
葛飾区	(株)リュウセイ			京都市	カヤック(株)	那覇市		オフィス・一和	
あきる野市	(株)アース・コーポレーション	京都市		共栄ハウジング(株)	那覇市	川崎地所			
杉並区	(株)ワンステップハウス	久世郡		(有)比館住建					
豊島区	(株)YM企画	京都市	(株)Alive						

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■総務委員会

日時 平成19年2月8日(木)

12時～15時

- 内容 1. 平成18年度事業報告に関する件
2. 平成19年度事業計画・予算(案)に関する件
3. 地方本部運営に関する件
4. その他の件

■会務運営会議

日時 平成19年2月8日(木)

15時～17時

- 内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■組織委員会

日時 平成19年2月13日(火)

11時～13時

- 内容 1. 沖縄県本部に関する件
2. 福井県本部設立に関する件
3. 平成19年度事業計画・予算(案)に関する件
4. その他の件

■財務委員会

日時 平成19年2月13日(火)

14時～17時

- 内容 1. 全日 平成19年度収支予算(案)に関する件
2. 保証 平成19年度収支予算(案)に関する件
3. その他の件

■定款改正特別委員会

日時 平成19年2月16日(金)

10時30分～13時

- 内容 1. 定款施行規則等改正に関する件
2. その他の件

■広報委員会

日時 平成19年2月19日(月)

13時30分～14時45分

- 内容 1. 2月号の結果報告に関する件
2. 3月号の進捗状況に関する件
3. 4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19年2月20日(火)

13時30分～17時

- 内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

(社)全日本不動産協会

■流通推進委員会

日時 平成19年2月6日(火)

15時～17時30分

- 内容 1. 平成18年度事業報告及び予算執行状況に関する件
2. 平成19年度事業計画・予算(案)に関する件
3. 4団体・4機構レインズシステム検討委員会に関する件
4. 不動産統合サイト(不動産ジャパン)に関する件

■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会

日時 平成19年2月7日(水)

12時20分～

- 内容 1. 岡山会場合格者に関する件
2. 賃貸管理士制度3団体統一に関する件
3. 平成19年度事業計画・予算(案)に関する件
4. その他の件

■全日共済会運営委員会

日時 平成19年2月13日(火)

10時～12時

- 内容 1. 共済会運営に関する件
2. その他の件

■勉強会

日時 平成19年2月19日(月)

15時～17時

講師 吉田修平 弁護士

内容 「直接移転売買について」

(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19年2月1日(木)

12時30分～13時50分

- 内容 1. 平成18年度事業執行に関する件及び事業報告(案)、収支決算(案)に関する件
2. 平成19年度事業計画(案)、収支予算(案)に関する件
3. その他の件

■求償業務研修会

日時 平成19年2月1日(木)

14時～17時

- 内容 求償権の行使についての手続、注意点等の知識習得を図り、今後の求償業務に役立てる

■中部・北陸地区取引・苦情処理業務指導者研修会

日時 平成19年2月5日(月)

14時～18時30分

- 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(中部・北陸地区対象)

日時 平成19年2月6日(火)

12時40分～14時

- 内容 中部・北陸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(中部・北陸地区対象公開弁済委員会)

日時 平成19年2月6日(火)

14時10分～15時40分

- 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

■弁済委員会

日時 平成19年2月6日(火)

16時～18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

2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 木		1日(木)・住宅ローン講習(～2 岡山)	1日(木)・第1156回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所36件、従たる事務所2件)於東京法務局
2 金			・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
3 土			・求償業務研修会
4 日			
5 月			5日(月)・中部・北陸地区取引・苦情処理業務指導者研修会
6 火		6日(火)・流通推進委員会	6日(火)・弁済研修会(中部・北陸地区対象)
7 水		7日(水)・不動産賃貸管理士資格講習・試験(～8 東京)	・弁済委員会(中部・北陸地区対象公開弁済委員会)
8 木	8日(木)・総務委員会 ・会務運営会議	・中小不動産業者の業務改善あり方研究会	・弁済委員会
9 金		9日(金)・世連幹事会 ・取引価格情報検討(委)	7日(水)・一般保証業務打合せ 8日(木)・第1157回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所70件、従たる事務所11件)於東京法務局
10 土			
11 日			
12 月			
13 火	13日(火)・財務委員会 ・組織委員会	13日(火)・全日共済会運営委員会	
14 水			
15 木		15日(木)・世連理事会 ・住宅ローン講習(熊本)	15日(木)・第1158回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所21件、従たる事務所3件)於東京法務局
16 金	16日(金)・定款改正特別委員会	16日(金)・住宅ローン講習(奈良) ・4団体・4機構レインズシステム 検討ワーキンググループ	
17 土			
18 日			
19 月	19日(月)・広報委員会	19日(月)・勉強会	
20 火	20日(火)・会務運営会議		
21 水		21日(水)・住宅ローン講習(兵庫)	
22 木		22日(木)・不動産賃貸管理士資格講習・試験(～23 横浜)	22日(木)・第1159回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所45件、従たる事務所15件)於東京法務局
23 金	23日(金)・(西日本地区)事務局研修会	・世連総会 ・住宅ローン講習(佐賀)	
24 土		・4団体・4機構レインズシステム 検討委員会	
25 日			
26 月			
27 火	27日(火)・(東日本地区)事務局研修会	27日(火)・住宅ローン講習(愛知)	
28 水		28日(水)・4団体・4機構レインズシステム 検討ワーキンググループ	

全日共済会規約が一部改正されました

改 正(案)	現 行
<p>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。</p> <p>(1) 共済給付事由発生時年齢が<u>18歳～77歳</u>の会員に対する生命共済保障</p> <p>①改正なし ②同上 ③同上</p> <p>(2) 共済給付事由発生時年齢が<u>78歳以上</u>の会員に対する生命共済保障</p> <p>①会員資格が5年未満を有する者が<u>78歳以上</u>で死亡した時 10万円 ②会員資格が5年以上10年未満を有する者が<u>78歳以上</u>で死亡した時 30万円 ③会員資格が10年以上有する者が<u>78歳以上</u>で死亡したとき 100万円</p> <p>付則 平成19年3月23日一部改正、平成19年4月1日施行(第10条)</p>	<p>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。</p> <p>(1) 共済給付事由発生時年齢が18歳～75歳の会員に対する生命共済保障</p> <p>①一般死亡共済金 100万円 ②災害死亡共済金 200万円 ③ 略</p> <p>(2) 共済給付事由発生時年齢が76歳以上の会員に対する生命共済保障</p> <p>①会員資格が5年未満を有する者が76歳以上で死亡したとき 10万円 ②会員資格が5年以上10年未満を有する者が76歳以上で死亡した時 30万円 ③会員資格が10年以上有する者が76歳以上で死亡したとき 100万円</p>

《改正理由》

- 一、生命保険会社へ引き受けさせている共済保険(上記(1)の部分)の年齢上限75歳を77歳に引き上げさせることにより、保険業法適用基準の1,000名以上を当面の間、猶与できる。
- 二、自家共済(上記(2)の部分)の適用年齢を78歳以上の会員とする。

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。

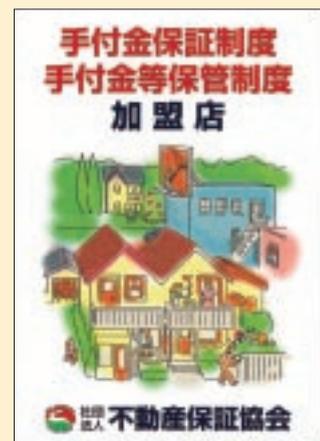
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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

公示地価、大都市で上昇加速 ～全国平均も16年ぶり～

国土交通省は3月22日、2007年公示地価を発表した。それによると、全国平均で住宅地0.1%、商業地2.3%といずれも1991年以来16年ぶりの上昇となった。3大都市圏の平均では住宅地が2.8%、商業地は8.9%上昇した。商業地は2年連続だが、住宅地は同じく16年ぶりの上昇となる。景気回復が続くなか、マンション、オフィス需要の増大や不動産投資の拡大が背景にある。大都市での上昇加速が平均を引き上げた格好だ。ただ、地方圏は下落幅は縮小しているが、引き続き下落傾向が続いている。

全国で最も地価が高かったのは「東京都中央区銀座4の5の6」(山野楽器銀座本店)で、1㎡当たり3,060万円だった。2002年以来、丸の内の「丸の内ビルディング」がトップだったが、5年ぶりに銀座に戻った。ちなみに、第2位はその丸の内内で同2,950万円。そのほか主要都

市の水準を見ると、東京都渋谷区で最も高い地点は同1,580万円、横浜市が同510万円、大阪市が梅田で844万円、名古屋市の栄で710万円となっている。

住宅地のランキングを見ると、全国で最も価格が高かったのは「東京都千代田区五番町12番6」で、1㎡当たり290万円となった。以下10位までは千代田区と港区の地点が占めた。ちなみに主要都市の水準を見ると、都内では港区が第2位で同275万円。渋谷区で最も高い地点が同170万円、横浜市は同46万2,000円、大阪市の最高は天王寺区で同57万円、名古屋市は東区で42万円となる。

大阪圏・住宅地も16年ぶりの上昇。都心回帰の動きのなか、大阪市、京都市、神戸市といった圏域中心都市で平均地価が上昇した。なかでも京都市、神戸市の伝統的な高級住宅地では10%を超える上昇地点も見られた。最も上昇し

たのは「京都市西京区桂南巽町121の2」で19.8%だった。阪神地域では芦屋市、西宮市、郊外部では高槻市、茨木市、堺市などが平均で上昇した。これは、大阪都心への接近性や住環境に優れた地域で上昇地点が増大したため。

名古屋圏・住宅地も16年ぶりに上昇。名古屋市では2年連続の平均上昇となった。景気回復が続くなか、利便性や住環境の優れた地域での需要が顕在化してきたためだ。10%を超える上昇率を示す地点も見られた。最も上昇したのは「名古屋市中区撞木町3の4」で17.9%だった。

地方ブロック中心都市では、札幌市が2年連続、福岡市が15年ぶりの上昇となった。福岡市中央区と札幌市白石区では20%を超える上昇地点も見られた。また、仙台市若林区と広島市中区は平均で上昇した。

(住宅新報2007年3月27日号より)

都道府県別変動率の2年間の推移

(単位：%)

都道府県	住宅地		商業地		都道府県	住宅地		商業地	
	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年		平成18年	平成19年	平成18年	平成19年
全国	△2.7	0.1	△2.7	2.3	岐 阜	△5.7	△3.2	△6.9	△3.7
三大都市圏	△1.2	2.8	1.0	8.9	静 岡	△2.9	△1.0	△3.0	△0.6
東京圏	△0.9	3.6	1.0	9.4	愛 知	△1.1	1.9	0.9	7.6
大阪圏	△1.6	1.8	0.8	8.3	三 重	△4.7	△2.9	△6.2	△3.5
名古屋圏	△1.3	1.7	0.9	7.8	滋 賀	△1.9	1.2	△2.4	2.1
地方圏	△4.2	△2.7	△5.5	△2.8	京 都	△1.8	1.6	1.7	7.7
北海道	△3.1	△1.2	△3.3	0.8	大 阪	△1.9	1.9	1.2	10.3
青 森	△4.4	△3.9	△10.0	△7.8	兵 庫	△2.0	0.8	△2.8	1.3
岩 手	△3.8	△3.3	△8.0	△7.4	奈 良	△2.8	△0.2	△3.5	△0.6
宮 城	△5.2	△2.6	△5.1	2.7	和歌山	△5.5	△3.7	△7.1	△4.7
秋 田	△5.2	△4.4	△10.1	△8.3	鳥 取	△4.9	△3.7	△6.5	△5.1
山 形	△5.2	△4.7	△7.5	△6.2	島 根	△1.4	△1.6	△5.2	△4.3
福 島	△4.2	△3.1	△5.7	△3.8	岡 山	△3.5	△1.4	△2.8	△0.9
茨 城	△5.7	△3.6	△7.3	△4.4	広 島	△4.4	△2.5	△4.6	△1.6
栃 木	△4.9	△3.2	△7.3	△4.5	山 口	△4.7	△3.8	△6.3	△4.6
群 馬	△3.5	△2.3	△5.8	△4.0	徳 島	△6.6	△5.3	△8.2	△5.8
埼 玉	△1.7	0.7	△1.8	1.9	香 川	△6.6	△6.8	△8.3	△7.4
千 葉	△1.5	1.6	△0.8	3.6	愛 媛	△3.1	△2.1	△3.7	△1.2
東 京	0.8	8.0	2.9	13.9	高 知	△2.4	△2.9	△7.5	△6.4
神奈川	△1.9	1.7	△1.9	4.1	福 岡	△4.2	△2.6	△5.7	△0.4
新 潟	△4.3	△2.6	△6.5	△4.4	佐 賀	△2.4	△2.1	△4.9	△3.8
富 山	△4.4	△3.2	△6.3	△4.1	長 崎	△5.3	△4.4	△7.3	△6.0
石 川	△4.4	△2.3	△5.5	△2.5	熊 本	△5.8	△4.4	△7.4	△5.6
福 井	△5.3	△5.1	△7.7	△6.5	大 分	△4.8	△4.6	△5.5	△4.4
山 梨	△6.5	△3.4	△7.7	△4.3	宮 崎	△1.4	△1.0	△3.9	△2.8
長 野	△5.4	△4.0	△6.5	△4.5	鹿 児 島	△1.7	△1.9	△3.7	△3.2
					沖 縄	△4.0	△2.3	△4.1	△1.8

(注) 1 △印はマイナスを示す。2 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均である。
3 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域。名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域。



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