昭和51年11月11日第三種郵便物認可　平成19年7月15日（毎月1回15日発行）　第35巻第7号

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

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

7
2007
JULY

【特集】
全日第56回・保証第34回 通常総会開催

富山県　称名滝

【題字：故野田卯一会長】

理事長あいさつ

ここに、㈳全日本不動産協会第56回、㈳不動産保証協会第34回通常総会を迎えることができましたことを、心から御礼申し上げます。

さて、16年ぶりに商業地及び住宅地の地価の全国平均が上昇し、企業の経常利益の総額も過去最高を更新するなど、景気の回復基調は今後も持続していくだろうといわれております。一方で、「格差社会」ともいわれ、都市圏と地方圏における経済格差など、格差拡大の問題も顕在化してきております。

また、本年度は定率減税が廃止され事実上増税となり、厚生年金保険料も値上げされます。加えて、原油高による製造コストの増加のため、各種食品までもが相次いで値上げしてきており、景気は回復基調にあるといいながらも、消費者の負担は増えるばかりです。そのようななかで、不動産業界にとって最大の関心事である消費税についても、今年の秋以降に議論が活発になることも予想されており、不動産市場への重大な影響が懸念されることから、その対応について検討を進めていく所存です。

昨年度、全日55周年、保証35周年を迎えることができました。諸先輩方はじめ全国の会員の皆様方のこれまでのご協力とご支援に対し、改めて感謝申し上げます。お陰をもちまして会員数も増加し２万４千７百社余りとなり、順調に会員数も増加しております。また、全日設立以来の悲願でありましたオールジャパンの組織構築のため、福井県本部の設立に努力し、本年４月に全国最後の地方本部として福井県本部を設立致しました。福井県本部の設立によって、「全日本」の冠のとおり全国組織となったわけですが、故野田会長のモットーであった「和」の精神をもって、今後、組織基盤の一層の強化に努めてまいります。

また、公益法人制度改革関連三法が平成20年中に施行されることになっており、本会として公益社団法人の移行認定を受けるための研究を行うため、昨年度「公益法人改革等対応特別委員会」を設置しました。平成25年までの移行期間内に本会として適切に対応すべく、組織運営と事業内容の見直しを進めていこうと考えております。

最後になりましたが、昨年度実施いたしました事業について、会員の皆様のご支援とご協力に感謝いたしますとともに、皆様方のますますのご発展とご健勝を祈念いたしまして、私のあいさつとさせていただきます。

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

月刊 不動産
2007. July
REAL ESTATE REPORT

CONTENTS

2. 理事長あいさつ

【特集】
4. （社）全日本不動産協会　第56回通常総会
27. （社）不動産保証協会　第34回通常総会

48. 税務相談「平成19年度税制改正・減価償却制度の改正」
49. 賃貸相談「賃借人の失火と損害賠償義務」
50. 法律相談「地主の相続」

51. 地方本部の動き　佐賀県本部
52. 保証だより／弁済委員会審査結果　ほか
53. お知らせ
54. 地方本部活動
56. 5月新入会者名簿
57. 5月会の活動及び各種会議の要旨
58. 5月の事務局日誌
59. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度
60. マンスリーコラム
「コンサル行っている 8割弱」

＊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
FAX 03-3239-2198

○表紙写真
富山県　称名滝（しょうみょうだき）

称名滝は、富山県中新川郡立山町にある。日本一の落差を誇り、国の名勝・天然記念物に指定されている。落差は350mあり、立山の裾野に広がる弥陀ケ原の豊富な水を集めて一気に流れ落ち、圧倒的な轟音を四方に響かせている。

その昔、立山を訪れた法然上人が滝の音のなかに「南無阿弥陀仏」という称名念仏を聞いたことから、称名滝と名付けられたという。

雪解けで水量が増える春には、称名滝の右側に落差500mの「ハンノキ滝」が現れ、V字の美しい形状となる。なお、ハンノキ滝は常時存在していないので、日本一の落差の滝としては認定されていない。

滝周辺の自然景観は素晴らしく、初夏には、深緑の間にムラサキヤシオツツジやオオカメノキなどの可憐な花々が咲き乱れ、紅葉の時季には、赤や黄色の山肌が水煙に淡くかすむ風景を楽しむことができる。

(社)全日本不動産協会

第56回 通常総会

全日本不動産協会第56回・不動産保証協会第34回通常総会が6月14日、東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」において開催された。

14時45分から行われた全日の通常総会は、代議員数321名のうち、300名（委任状8名含む）の出席を得て、平成18年度事業報告・決算報告・監査報告、平成19年度事業計画(案)・収支予算(案)、定款一部変更に関する件、地方本部運営に関する件、役員改選に関する件の8議案を審議し、原案どおり承認可決された。

古川 實総務委員長の司会により、平成18年中に物故された85名の会員に対し1分間の黙祷を行った後、藤野茂樹副理事長の開会の辞に続いて議長団選出へと移った。

議長には、北海道本部の横山鷹史代議員、副議長には神奈川県本部の五十嵐英成代議員がそれぞれ選出された。

議長より、議事録作成は事務局、議事録署名人に埼玉県本部の林太一郎代議員、大分県本部の加藤昭三代議員が各々指名され、議案審議に入った。

第1号議案　平成18年度事業報告に関する件について、池田哲也専務理事より報告が行われた。

第2号議案　平成18年度決算報告に関する件（追加資料として配布された「平成18年度末資産総額」を含む）について、手嶋享子財務委員長より報告が行われた。

第3号議案　平成18年度監査報告に関する件について、武田武雄監事より報告がなされた。

以上を一括審議として議場に諮り、質疑応答ののち原案どおり承認可決された。

第4号議案　平成19年度事業計画(案)に関する件について、池田哲也専務理事より提案説明された。

第5号議案　平成19年度収支予算(案)に関する件について、手嶋享子財務委員長より提案説明された。

以上2議案を一括審議し、質疑応答ののち承認可決された。

第6号議案　定款一部変更に関する件について、清水修司定款改正特別委員長より提案があり、異議なく承認された。

第7号議案　地方本部運営に関する件について、古川 實総務委員長より愛媛県本部が会館を取得する提案説明があり、承認可決された。

第8号議案　役員改選に関する件について、松永幸久資格審査委員長より理事候補者48名、監事候補者5名の資格審査の結果、全員適格者と認めた旨説明があり、承認可決された。

ここで一時総会を中断し、第29期全日理事、第18期保証理事による全日・保証合同理事会が開催され、理事の互選により川口 貢氏が理事長に再任された。また、川口 貢理事長より定款施行規則第11条第3項による理事2名については、福力清史氏（茨城県本部）、菅沼 博氏（東京都本部）を推薦する旨の提案がなされ、総会で承認された（なお、菅沼氏については資格審査を行っていないため、後日、現行の資格審査委員会で審査し、要件を満たしていることが確認された場合の条件付き承認）。

清水修司副理事長による閉会の辞をもって第56回通常総会が滞りなく終了した。

（以下、総会議案は誌面の都合上、抜粋させていただきました）。

第1号議案

平成18年度事業報告に関する件

自　平成18年 4月 1日
至　平成19年 3月 31日

1. 土地住宅政策への要望と提言

⑴税制改正・政策要望関係

平成19年度税制改正に向けて、不動産流通市場の活性化のため、不動産流通税の現行制度の堅持と、良好なストック形成、良好な住環境の整備に資するよう、登録免許税における住宅用家屋の軽減措置の適用期限の延長、印紙税の見直し、居住用財産の売却・買換えに伴う譲渡損失繰越控除制度等の延長、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、住宅リフォーム減税制度の創設、特定事業用資産の買換え特例制度の延長等の税制改正要望書を取りまとめ、与党等陳情活動を行った。

⑵不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会

有識者、国土交通省、不動産適正取引推進機構、全日をはじめ業界団体が参加して最近の不動産取引の実態等を踏まえつつ、消費者保護の観点から、重要事項説明の合理化をはじめとして、不動産取引全体を通じて消費者にとって効率的で分かりやすい情報提供はどうあるべきか検討するため、会員向けのアンケート調査に協力するとともにその方策について検討した。その結果、重要事項説明が行われる前に重要事項について記載した書面を消費者に交付して、その内容を検討した上で重要事項説明に臨むことができるようにすべきとし、一定期日前までに交付することが適当とした報告書がまとめられた。

⑶取引価格情報の提供制度に関する検討委員会

平成18年度より、三大都市圏の政令指定都市等を対象に取引価格等に関する調査結果が国交省のホームページで公開され、すでに2千万件のアクセスがあり、国民のニーズの高さと、あわせて制度の充実が望まれている。また、平成16年に本制度に関して、法制化を目標に安定的な制度のあり方について検討することが閣議決定されている。これを受けて、有識者、国土交通省、本会をはじめとした業界団体による検討委員会において検討し、法制化を進めるよりもまずはアンケートの回収向上のため、国民の理解を得ることに努力することが先決であって、そのためには業界の協力が重要であるという内容の報告書がまとめられた。

⑷あんしん賃貸支援事業関係

国土交通省をはじめとした関係省庁、関係団体が協力し、民間賃貸市場において高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯及び子育て世帯並びに賃貸人の双方の不安を解消するための仕組みを構築して民間賃貸住宅市場の環境整備を図り、高齢者等の円滑入居と安定した賃貸借関係の構築を支援することを目的として「あんしん賃貸支援事業」を実施することとなった（今年度は宮城県、東京都（及び板橋区）、大阪府、福岡県及び川崎市で実施）。

本会を含めた事業者4団体において、本事業を支えるために「あんしん賃貸住宅推進協議会」を設置し、協力店及び支援団体並びに行政との連携について協議し、該当地方本部及び支部に対し協力依頼を行った。

⑸定期借家推進協議会関係

本会をはじめとした住宅・不動産業界22団体、個別の企業・個人が加盟している定期借家推進協議会の諸活動に協力した。

⑹住宅金融公庫関係

① 公庫・住情報ネットワーク情報交換会
② 業界団体連絡協議会

⑺その他

① 国土交通省より、不動産業者による分譲マンションの耐震性の自主的な再確認の未実施又は未終了の会員に対し、早急な取り組みを促すよう通達を受けて、本部長への周知依頼並びに機関誌による周知を図った。
② 国土交通省の依頼により、不動産証券化市場を地方に拡大させる施策の検討のため不動産証券化への関心度調査を実施した。
③ 国土交通省の依頼により、住宅市場動向調査へ協力した。
④ 「規制改革・民間開放の推進に関する第3次答申」登記制度の運用改善について、法務省民事局からの通知を受けて、法務税制委員会主催で勉強会を開催した（講師：弁護士 吉田 修平氏）。

2. 教育研修の充実

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

⑴耐震診断、アスベスト対策についての対応について

①地方本部へ耐震診断、アスベスト対策問題の研修会実施を依頼。②研修会実施地方本部に一部費用の支援を行った。③各地方本部へ最新ビデオ『耐震・アスベスト関連重説のポイント』を配布。

⑵宅地建物取引主任者に対する講習（知事指定の法定講習）の実施

実施地方本部［埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・富山県・大阪府］（下線は、新規）
※青森県・岡山県は今期未実施。

⑶地方本部教育研修への対応

⑷初任従業者教育研修の実施

⑸登録講習への対応（宅地建物取引主任者資格試験の一部免除）。初任従業者研修とともに受講資料を配布し周知を行った（業界全体1,458名、うち全日324名）。

3. 不動産流通の推進と育成

流通機構一元化問題について、4団体(全日･全宅連･ＦＲＫ･日住協)、4指定流通機構（東日本・中部圏・近畿圏・西日本）は、定期的に委員会（委員長 一色武彦 氏）を開催し検討を行っている。次期レインズシステムについて、ワーキングを設置し第1次諮問を行った。

ワーキングからの答申を受け、第2次諮問を検討ワーキングに提示し、答申を具体化するための小委員会(財務要件検討小委員会、集積サーバ運営検討小委員会)が設置された。

第2次諮問の答申が、レインズシステム検討委員会で承認された。同時に作業部会の設置と検討ワーキングの解散が承認され、国土交通省及び4団体長に報告された。

なお、全日サイトZENNETについては、作業部会を通じて各主要サブセンターからの要望、問題点などの意見を精査し、流通機構一元化問題を視野に入れた会員の利便性、操作性向上に配慮したシステム改善を行った。

不動産統合サイト（不動産ジャパン）は、稼働3年目を迎え、近代化センターより一部リニューアル、今後の運営方式、費用負担などについてヒアリングを受けた。

⑴全日サイトZeNNETの事業運営・強化

⑵全日各サブセンターの充実・強化

⑶不動産統合サイト運営協議会への対応

⑷指定流通機構への対応

⑸国土交通省及び関係団体との連携

⑹調査研究等

⑺『中小不動産業者の業務推進方策あり方研究会』の設置について

⑻代替地情報提供システムへの対応（物件照会）

青森県本部2件、山形県本部1件、神奈川県本部18件、島根県本部3件、岡山県本部2件

⑼価格査定専門委員会への参画

4. 組織活動の充実強化

中部･北陸地区協議会、石川県本部と連携し福井県本部設立に向けた打合せ、準備を行った。また、優良会員の入会促進と組織安定化を図るため、地区協議会・地方本部とともに少数県本部の育成並びに組織強化に向けた協議を行ったほか、行政・関係団体等への訪問や全日統一イメージ看板の普及に努め全日組織の周知を図った。

3月末現在、46地方本部24,626社、入会1,945社、退会1,174社。771社の増加。

⑴会員増強に資するための研究

① 少数県本部へ組織拡大対策費として下記(省略)地方本部へ野立看板、新聞広告、ラジオCMなどの助成を行った。

② 入会促進グッズとしてのぼり旗・マーカー付きボールペン、手提げ袋、うさぎバッジを作製し会員増強活動に資するため地方本部に配布した。

⑵未設置（福井県本部設立）対策及び行政、関係団体等に対する地方本部組織のＰＲ

中部･北陸地区協議会、石川県本部と連携し、平成19年4月25日の福井県本部設立総会に向けて、平成18年11月13日に福井県本部設立発起人会を開催し、行政や関係団体を訪問するとともに福井県本部事務所を決定し、職員を採用した。

⑶組織委員会と地区協議会との会員増強対策会議

会員増強対策会議を北海道・東北地区合同、四国地区、九州・沖縄地区協議会と開催し、地方本部の現状をヒアリングするとともにアンケート調査を通じて地方本部運営の実態把握に努めた。

⑷地方本部運営の指導育成

沖縄県本部理事会への参加及び指導

⑸会員増強の著しかった地方本部の表彰

地方本部別新規免許業者に対する入会の割合を作成し、第42回全国不動産会議山形県大会一部式典において、平成17年度会員増強の著しかった3地方本部及び新規免許業者に対する入会比率が30％以上の15地方本部を表彰し金一封を贈呈した。

⑹平成17年度広島県本部通常総会の理事・監事の選任決議について

採決時の出席数が過半数に満たないため無効であるとして、広島県本部会員より訴訟が提起され、東京高裁判決にて無効との判断が示された。これを受け理事会において、定款施行規則第41条に基づき、広島県本部の運営に関し、理事長が指導監督等に必要な措置を執ることが承認され、職務執行を中国地区協議会長に委嘱した。

5. 社会一般に対する啓発

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

⑴第42回全国不動産会議・山形県大会について

開 催 日　平成18年10月19日(木)

テ ー マ　「四季感動　べにばなの山形 」～みどり豊かな国から未来へ～

講　　演　『世界潮流と日本』 財団法人 日本総合研究所 会長 寺島 実朗 氏

参加者数　1,301名(全日会員1,251名･一般消費者50名)

⑵宅地建物取引主任者試験への対応

① 「第44期全日不動産学院」の開催(大阪府本部)　受講生総数136名(会員35名、会員従業者94名、一般7名)

② 平成18年度宅建試験受験講座「全日不動産学院兵庫校」　本講座23名、直前講座57名
委託事業として費用の一部(30万円)を支援(助成)した。

⑶各種認定審査補助事務への相談業務を含めた対応

① 確定優良住宅地等予定地に関する認定審査事務　1社2件

② 優良建築物建築事業審査補助事務

③ 公共施設整備事業審査補助事務

④ 1,500万円特別控除審査補助事務

6. 不動産適正取引の推進

宅地建物取引業法の遵守、不動産の適正な取引の推進について、広報誌等を通じ会員へ周知徹底を図るとともに、

重要事項説明書式等の改訂を随時行った。

⑴広報誌『月刊不動産』による啓発

⑵重要事項説明書等一式を随時改訂

7. 広報活動の充実

広報誌を通じて協会の活動状況、行政庁等の通達、その他関連情報の提供を行うとともに、マルチメディア等を併用した広報活動を積極的に推進し、内容の充実を図った。

⑴『月刊不動産』の発行

⑵㈳不動産保証協会と連携し広告を出稿、本会のPRに努めた。

⑶インターネットによる広報活動の実施

⑷広報・情報誌(紙)発行の地方本部等

北海道、青森、宮城、秋田、福島、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、関東、新潟、岐阜、愛知、近畿、大阪、兵庫、広島、山口、愛媛、福岡、長崎

⑸行政庁等の通達の周知徹底(国土交通省・住宅金融公庫等)

① 法令改正等の関係行政庁の通達・通知の周知

② 都市再生機構からの斡旋協力依頼について、該当地方本部へ情報提供

⑹協会イメージ(看板・広告等)の統一デザインの作成

全日知名度向上・組織拡充策として、各地方本部が独自で行っている野立看板のイメージを統一し、全国どこででも統一された看板を見ることにより、会員にとっては全日・保証両協会の認識を新たにし、消費者には信頼と安心感を与えることを目的として、組織委員会と連携して統一デザインを作成し、その普及のために「ロゴマーク使用マニュアル」を地方本部に配布した。

8. 国際交流の推進

日本の不動産団体として初めて全米リアルター協会と業務提携を行い、両国の優れた不動産に関する知識、教育、倫理などを相互に学ぶ土台を作るとともに、世界不動産連盟（FIABCI）2006年バンコク世界総会への参加、第32回日韓不動産交流会議の開催など海外不動産団体との友好親善を通じて、知識及び情報の交流に努めた。

また、平成19年2月の世界不動産連盟日本支部総会より本会が日本支部会長団体となり答島海志理事が日本支部会長に就いた。

⑴世界不動産連盟2006年バンコク世界総会

⑵第32回日韓不動産交流会議

⑶全米リアルター協会総会ニューオリンズ大会参加並びに業務提携

⑷世界不動産連盟ビジネスミーティング

⑸世界不動産連盟オーウェン・グウィン世界会長との懇談会

⑹世界不動産連盟日本支部総会・理事会への参加

⑺ 世界不動産連盟日本支部への協力

9. 福利厚生体制の確立

会員の福利厚生の充実を図るため、①会員全員対象の生命共済制度の運営実施、②従業員とその家族まで保障する任意加入制度であるラビット生命共済制度の運営を行った。ラビット生命共済制度の平成19年3月末日現在の加入状況は、累積838名・1,471口数であった。

（平成18年度中の新規加入者は709名、1,221口　脱退者は212名、391口。）

⑴全日共済会事業（会員全員加入分共済給付）

	件数		金額（単位:円）	
	自家共済	保険	自家共済	保険
一般死亡	21	69	17,800,000	61,000,000
特別支払	―	―	―	―
災害死亡	―	3	―	6,000,000
高度障害	―	1	―	1,000,000
災害障害	―	―	―	―
災害入院	―	7	―	582,000
	21	80	17,800,000	68,582,000
合計	101		86,382,000	

⑵ラビット生命共済事業（任意加入分共済給付）

	件数		金額（単位:円）
	人数	口数	
一般死亡	1	1	1,000,000
特別支払	―	―	―
災害死亡	―	―	―
高度障害	―	―	―
災害障害	―	―	―
災害入院	1	2	84,000
合計	2	3	1,084,000

⑶会員の福利厚生の充実を図るため、以下の通り共済事業を行った。

① ㈱プリンスとの提携によりゴルフ場等レジャー施設及び宿泊施設が割引価格で利用できる制度、並びに全日セレモニーサービス制度（葬祭）の紹介を行った。

② ㈱大和ロイヤルホテルグループと新規に提携をし、会員に格安な宿泊施設の紹介を行った。

⑷会員の業務支援の充実を図るため、ユニーグループとの提携に基づき、サークルK・サンクス等の出店物件の依頼に伴い、会員宛に情報提供の依頼を行った。うち、物件1件が契約締結に至った。

10. 個人情報保護法への対応

個人情報保護法に関する会員からの相談、質問等に対して関係機関と連携し対応を図った。また、地方本部に新規入会者用として、「不動産業の個人情報保護法に関するガイドライン」を配布した。

11. 住宅市場整備等推進事業への対応

⑴国土交通省による「平成18年度住宅市場整備等推進事業」として、平成18年度において「住宅ローン講習会」(国庫補助金対象事業)を全国20府県で合計26回開催し、998名が参加した。

当事業は、一般消費者が的確に商品を選択でき、宅建業者の立場から充実した情報提供を促進することができるようになることを目的としている。シミュレーションソフトを使用して、パソコン講習を含めた「住宅ローンの基本的な知識に係わる講習」並びに、米国等のビジネスモデルであるモーゲージブローカー(住宅ローン仲介業)の日本への導入を模索するため「モーゲージブローカー養成に係わる講習」を通じて、当協会全体としての金融関連機能の強化に努めた。

⑵㈶住宅金融普及協会主催の「住宅ローンアドバイザー養成講習」の周知

当講習は、消費者保護や説明責任を果たし、住宅ローンを検討している方に適切かつ正確な商品知識や情報を伝えられる人材を養成するための講座であり、㈶住宅金融普及協会が認定する民間資格制度である。これについて、総本部より各地方本部へ制度の周知を行った。

12. 全日不動産賃貸管理士資格制度の創設及び実施

不動産賃貸管理の社会的重要性を認識し、高い倫理のもとオーナーより委託された資産の運営・管理の適正化・高度化を図り資産価値を高めるとともに、入居者に快適な住環境を提供する知識・技術・能力を習得し、不動産賃貸市場の整備、活性化を通じて社会に貢献することを目的として、本会独自の認定資格制度として不動産賃貸管理士資格講習･試験を、東京・大阪・福岡・名古屋・仙台・札幌・岡山・横浜において合計15回開催した。受講者総数2,458名、資格認定者2,234名

また、同じく賃貸管理士資格制度を実施している、財団法人 日本賃貸住宅管理協会、社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会と資格統一について協議を開始した。

13. 全日本不動産住宅ローンの提供

会員への業務支援と消費者の利便向上のため、会員が仲介又は販売する不動産を購入する消費者に対し、長期固定金利のフラット35をはじめとした各種住宅ローンを提供していくこととし、金融機関と提携した『全日本不動産住宅ローン』の取扱いを開始した。

「りそな提携型」では、金利・手数料の優遇、各種ローン商品の提供、迅速な事前審査、他行口座決済の導入など、全国の消費者にメリットのある住宅ローンを提供するとともに、会員にとっても迅速な取引が可能となった。4月より関東地区及び近畿地区にて先行して取り扱い、8月から全国で取扱いを開始した。

「ＪＭＢ提携型」では、新築住宅に限られるものの、フラット35の融資手数料の優遇、全国金融機関・郵便局での返済を可能とし、あわせ融資についても別途スルガ銀行株式会社と提携し提供することとした。6月より、一都三県（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）において取扱いを開始した。

なお、『全日本不動産住宅ローン』の取扱いにあたって、会員向けに各提携型の説明会を地方本部（支部）にて順次開催した。

14. 協会運営及び管理業務

㈳不動産保証協会と連携し、適正な協会運営及び管理業務を行った。

⑴業界団体等との連携

① 業界団体等との連携　業界団体等と連携し政府等への不動産対策の建策を行うなど、必要に応じ協力連携した。

② 明海大学との連携　産学協同による「不動産学」の研究及び人材育成を目的とした明海大学企業推薦特別入学制度に則り、本会会員企業の子息等を募集した（6名を推薦、全員合格)。

⑵協会運営の合理化等を目的に、㈳不動産保証協会と協力し、基本問題検討特別委員会において全日・保証の事業の見直し等について検討を行った。

⑶総務・管理等

① ㈳不動産保証協会と連携し、総本部と地方本部の連結決算実施のため、各地方本部を訪問して会計に関する打合せ及び調整を行い、統一会計システムの適正な運用を図るとともに連結についてシステム調整を行った。

② ㈳不動産保証協会と連携し、会員情報の一元管理を含めた会員管理システムの運用改善等について、会員数の多い地方本部の会員管理システム事務局担当者(実務精通者)と地方本部における会員管理システムの現状及び今後の総本部と地方本部とのデータ通信を含む会員管理システムの整備について打合せを行った。

③ ㈳不動産保証協会と合同で会員名簿の作成及び配布を行った。

④ ㈳不動産保証協会と合同で不動産手帳の作成及び配布を行った。

⑤ 無料相談所の運営
無料相談所設置本部44地方本部、取扱件数2,308件
※滋賀県本部は第3セクターで実施（別途相談処理件数485件）

⑷公益法人の設立許可及び指導監督基準の遵守

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

① 財務及び会計､内部留保について基準に則り運営。

② 情報公開規定に基づき運営。

③ 国土交通省から公益法人の指導監督体制の充実等に基づく外部監査の実施指導に従い、監査法人エムエムピージー・エーマックと監査契約を締結し、平成17年度決算について外部監査を実施した。また、平成18年度決算に向けて事前調査を実施した。

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

⑸公益法人制度改革について

㈳不動産保証協会と協力して公益法人改革等対応特別委員会を設置し、平成20年の新制度の施行に向けて、両協会の事業並びに会計に関する事項など今後の課題、移行期間中に整理すべき点について検討を開始した。

⑹第55回通常総会の運営及び開催

開 催 日　平成18年6月14日(水)
開催場所　赤坂プリンスホテル「五色の間」
出席状況　代議員定数314名、出席数288名、委任状数14名、有効出席数302名

⑺定款及び定款施行規則等の見直し

① 定款の変更
第55回通常総会において、定款一部変更に関する件が承認され、国土交通省へ定款一部変更認可申請書を提出。(平成18年10月26日認可)

② 諸規程の一部変更等
地方本部会員処分規定一部変更、地方本部規約基準一部変更

③ ㈳不動産保証協会と合同で定款、同施行規則及び委員会規定等の整合性について、定款改正特別委員会において検討を行った。

⑻役員等の互選並びに選任等

通常総会・理事会において役員等の選任を行った。

⑼受章関係等

褒章 平成18年春(4月29日)打田 豊(神奈川県)黄綬
褒章 平成18年秋(11月3日)池田 哲也(大分県)黄綬
平成17年度住宅関係功労者表彰(5月26日)河原 広司(京都府)

⑽創立記念式典

① 創立55周年記念式典
平成18年10月4日(水) 赤坂プリンスホテルにおいて創立55周年記念式典及び祝宴を開催した。設立総会以来、およそ5年ごとに開催された記念式典に毎回ご台臨をいただいた三笠宮殿下に謝意を表し、同殿下のご発意により設立された財団法人 中近東文化センターの「三笠宮記念図書館」の維持・発展に協力するため、特別記念事業として特別寄付を行った。
功績章受章者　266名(うち、功績章バッチ贈呈131名)
表彰状受賞者　239名
感謝状受賞者　3,300名

② 地方本部創立記念式典
大阪府本部創立55周年(1/11)、埼玉県本部創立40周年(1/16)
東京都本部創立55周年(1/24)、香川県本部創立40周年(3/16)

⑾平成19年新年賀詞交歓会

開 催 日　平成19年1月15日(月)
場　　所　赤坂プリンスホテル「クリスタルパレス」

⑿役員研修会の実施

㈳不動産保証協会と合同で役員研修会を次のとおり実施した。

開 催 日　平成19年1月15日(月)
場　　所　赤坂プリンスホテル「紺青の間」
ﾃｰﾏ･講師　「2007年の経済見通しについて」(りそな銀行 専務執行役員　喜沢 弘幸 氏)
対 象 者　理事・監事・本部長等

⒀事務局研修会の実施

㈳不動産保証協会と合同で事務局研修会を次のとおり実施した。

西日本地区事務局研修会、東日本地区事務局研修会

開 催 日　(西日本地区) 平成19年2月23日(金)
(東日本地区) 平成19年2月27日(火)
ﾃｰﾏ･講師　「新公益法人会計基準及び外部監査導入に伴う地方本部会計について」
今村　正　税理士
対 象 者　各地方本部の経理担当事務職員等

⒁信託受益権販売業務及び信託関係法令に関する知識習得研修の実施

信託業法(平成16年法律第154号)の施行(平成16年12月30日)により、金融機関以外の者が信託会社として信託業を営むことが可能になるとともに、信託契約代理店制度及び信託受益権販売業者制度が創設されたことに伴い、「信託受益権販売業務及び信託関係法令に関する知識習得研修」を次のとおり実施した。

大阪会場、東京会場

開 催 日　(大阪会場) 平成19年3月2日(金)
(東京会場) 平成19年3月5日(月)
講習内容　「信託法総論」講師:筑波大学教授 新井 誠 氏
「①不動産信託・不動産信託受益権販売の実務」、②信託関連法規と法令遵守」
講師:専修大学大学院客員教授 木村 恒弋 氏

⒂地区協議会の充実に資する運営費用の助成等

① 地区協議会の活動を円滑に遂行するため、各地区協議会に運営費として基本額160万円及び4月1日現在の会員数に応じた金額を交付。②地区協議会開催

⒃地方本部の運営

① 地方本部の適正な運営を確保するため地方本部の事務所運営費用の助成

② 地方本部の事務所移転を承認(茨城県本部、徳島県本部、熊本県本部)

③ 地方本部の事務所移転に伴い50万円の助成を実施(茨城県本部、徳島県本部、熊本県本部)

④ 地方本部の規約改正を承認(埼玉県本部、愛知県本部、大阪府本部、広島県本部、愛媛県本部、高知県本部)

⑤ 第28期本部長を承認

⑥ 会館建設関係等
大阪府本部南大阪支部が支部事務所取得
所在地:大阪府藤井寺市藤井寺1−17−8　サングレース藤井寺1階

⒄各種会議の開催

第2号議案

平成18年度決算報告に関する件

一般会計収支計算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

（単位：円）

勘定科目 大 中 小科目	予算額	決算額	差異	備考
Ⅰ収入の部				
1　入会金収入	220,000,000	311,150,000	△ 91,150,000	
⑴正会員入会金収入	220,000,000	311,150,000	△ 91,150,000	
①主たる事務所	210,000,000	291,750,000	△ 81,750,000	（主）15万円×1,945名
②従たる事務所	10,000,000	19,400,000	△ 9,400,000	（従）5万円×388名
2　会費収入	690,696,000	700,347,750	△ 9,651,750	
⑴正会員会費収入	690,600,000	700,251,750	△ 9,651,750	
①主たる事務所	664,200,000	672,144,750	△ 7,944,750	
②従たる事務所	26,400,000	28,107,000	△ 1,707,000	
⑵賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	
①賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	
3　利息収入	700,000	2,776,658	△ 2,076,658	
⑴受取利息	700,000	2,776,658	△ 2,076,658	預金、債券等
①受取利息	700,000	2,776,658	△ 2,076,658	
4　事業収入	23,900,000	43,763,010	△ 19,863,010	
⑴受講料収入	23,900,000	43,763,010	△ 19,863,010	
①不動産賃貸管理士受講料収入	17,100,000	39,840,230	△ 22,740,230	
②信託受益権研修受講料収入	6,800,000	3,922,780	2,877,220	
5　雑収入	30,000,000	33,014,120	△ 3,014,120	
⑴配布収入	15,500,000	13,653,500	1,846,500	看板、重要事項説明書等
①配布収入	15,500,000	13,653,500	1,846,500	
⑵雑収入	1,500,000	1,360,620	139,380	H9、10、12～15年度会費、各種手数料等
①雑収入	1,500,000	1,360,620	139,380	
⑶助成金収入	13,000,000	18,000,000	△ 5,000,000	
①助成金収入	13,000,000	18,000,000	△ 5,000,000	全国不動産会議助成金（保証）、住宅市場整備等推進事業補助金（国交省）
6　特定預金取崩収入	40,000,000	25,175,000	14,825,000	
⑴高度情報化積立預金取崩収入	35,000,000	20,000,000	15,000,000	
①高度情報化積立預金取崩収入	35,000,000	20,000,000	15,000,000	
⑵記念事業積立預金取崩収入	5,000,000	5,000,000	0	
①記念事業積立預金取崩収入	5,000,000	5,000,000	0	
⑶義援金積立預金取崩収入	0	175,000	△ 175,000	
①義援金積立預金取崩収入	0	175,000	△ 175,000	
当期収入合計（A）	1,005,296,000	1,116,226,538	△ 110,930,538	
前期繰越収支差額	317,529,557	317,529,557	0	
収入合計（B）	1,322,825,557	1,433,756,095	△ 110,930,538	
Ⅱ支出の部				
1　事業費	439,968,000	446,955,460	△ 6,987,460	
⑴総務事業費	58,313,000	46,572,149	11,740,851	
①委員会費	958,000	421,520	536,480	旅費等
②総務費	3,000,000	1,190,374	1,809,626	不動産フォーラム21、ウィルス対策ソフト更新料等

（単位：円）

勘定科目 大 中 小科目	予算額	決算額	差異	備考
③会員名簿手帳作成費	11,500,000	8,510,108	2,989,892	不動産手帳・会員名簿
④各種行事費	2,000,000	1,973,661	26,339	
⑤地区協議会助成費	15,250,000	15,185,500	64,500	8地区助成金
⑥各種証書製作費	200,000	123,963	76,037	委嘱状等
⑦国際交流費	11,940,000	9,916,175	2,023,825	世連バンコク総会、日韓不動産交流会議、全米リアルター協会年次大会等
⑧システム開発調査研究費	3,165,000	1,086,380	2,078,620	会員管理システム保守料等
⑨信託受益権研修費	6,800,000	4,873,959	1,926,041	
⑩役員研修会費	2,000,000	2,072,905	△ 72,905	
⑪事務局研修会費	1,500,000	1,217,604	282,396	
(2)組織事業費	24,500,000	24,126,094	373,906	
①委員会費	1,680,000	1,672,396	7,604	旅費等
②組織活動費	22,820,000	22,453,698	366,302	沖縄・石川・福井訪問旅費、少数県本部組織活動への助成等
(3)広報事業費	60,270,000	58,473,616	1,796,384	
①月刊不動産発行費	45,290,000	44,100,237	1,189,763	原稿料、印刷代等
②インターネット関係費	5,600,000	5,553,517	46,483	ＨＰ関係費用等
③広報費	2,100,000	1,684,050	415,950	入会案内パンフレット作成代等
④広告費	7,280,000	7,135,812	144,188	広告掲載料等
(4)流通事業費	58,800,000	43,800,000	15,000,000	
①流通事業費	58,800,000	43,800,000	15,000,000	流通特別会計へ
(5)教育研修事業費	12,650,000	11,807,464	842,536	
①委員会費	1,350,000	637,185	712,815	旅費等
②研修事業費	5,000,000	5,221,628	△ 221,628	耐震アスベスト対策研修会助成金、初任従業者研修助成金等
③全国不動産会議費	6,300,000	5,948,651	351,349	第42回全国不動産会議費用（山形）
(6)福利厚生事業費	126,400,000	153,913,333	△ 27,513,333	
①福利厚生事業費	126,400,000	153,913,333	△ 27,513,333	入会金5万円、会費2千円共済会特別会計へ
(7)会議費	14,435,000	7,814,534	6,620,466	
①財務委員会費	2,800,000	1,795,622	1,004,378	旅費等
②法務税制委員会費	3,515,000	1,833,033	1,681,967	旅費等
③綱紀委員会費	1,800,000	1,047,240	752,760	旅費等
④資格審査委員会費	1,050,000	725,370	324,630	旅費等
⑤表彰選考委員会費	200,000	84,954	115,046	旅費等
⑥特別委員会費	5,070,000	2,328,315	2,741,685	旅費等
(8)特別事業費	69,100,000	88,714,661	△ 19,614,661	
①特別事業費	16,500,000	14,596,279	1,903,721	福井県本部設立諸費用、広島県本部問題費用等
②賃貸管理士研修費	17,000,000	38,400,394	△ 21,400,394	研修会旅費、テキスト代等（受講料収入39,840,230円）
③個人情報保護法対策費	600,000	312,900	287,100	ガイドライン増刷代
④記念事業費	20,000,000	19,989,022	10,978	
⑤住宅市場整備等推進事業費	10,000,000	15,000,000	△ 5,000,000	テキスト代、講演料等（国交省補助金1,500万円対応分）
⑥特別公益事業費	5,000,000	416,066	4,583,934	旅費等
(9)配布品製作費	15,500,000	11,733,609	3,766,391	
①配布品製作費	9,000,000	7,281,609	1,718,391	重要事項説明書等

（単位：円）

勘定科目 大 中 小科目	予算額	決算額	差異	備考
②看板製作費	5,000,000	3,675,000	1,325,000	看板
③バッジ製作費	1,500,000	777,000	723,000	バッジ
2　管理費	191,400,000	178,341,041	13,058,959	
⑴役員旅費	9,000,000	6,148,905	2,851,095	
①役員旅費	9,000,000	6,148,905	2,851,095	地方本部総会・新年会旅費等
⑵会議費	45,500,000	36,145,228	9,354,772	
①総会費	12,500,000	12,291,863	208,137	第55回通常総会費用
②理事会費	18,000,000	10,490,084	7,509,916	旅費等
③常務理事会費	7,000,000	5,126,102	1,873,898	旅費等
④監査会費	2,000,000	2,009,941	△ 9,941	旅費等
⑤各種会議費	6,000,000	6,227,238	△ 227,238	上記以外その他打合せ費用等
⑶人件費	73,100,000	76,085,374	△ 2,985,374	
①給料手当	64,000,000	67,341,729	△ 3,341,729	給料手当、通勤手当
②法定福利費	8,300,000	7,993,184	306,816	社会保険料事業主負担分
③福利厚生費	800,000	750,461	49,539	健康診断費用等
⑷その他の管理費	63,800,000	59,961,534	3,838,466	
①旅費交通費	300,000	106,010	193,990	用務交通費
②施設費	21,800,000	21,908,403	△ 108,403	家賃等　保証協会へ
③通信運搬費	6,000,000	4,074,430	1,925,570	切手、電話料、宅配便代等
④印刷製本費	3,000,000	1,144,314	1,855,686	入会申込書、封筒等
⑤事務機リース料	8,000,000	7,503,347	496,653	コンピューター保守料、リース料等
⑥消耗品費	3,100,000	3,132,204	△ 32,204	コピー用紙代(理事会、各種委員会資料)等
⑦渉外費	100,000	89,093	10,907	中元・歳暮代
⑧慶弔費	3,000,000	2,989,019	10,981	物故会員香典、地方本部総会・新年会祝金等
⑨研修諸費	300,000	106,250	193,750	研修会参加費用等
⑩災害保険料	1,200,000	935,900	264,100	傷害保険日本興亜損保分
⑪諸謝金	3,900,000	3,697,144	202,856	顧問料（弁護士、税理士）、監査報酬
⑫諸会費	1,800,000	1,728,800	71,200	加盟団体年会費等
⑬修繕費	100,000	0	100,000	
⑭租税公課	5,000,000	4,432,940	567,060	消費税、印紙代、都民税均等割額等
⑮新聞図書費	700,000	605,938	94,062	購読料、新聞代等
⑯支払手数料	5,000,000	4,187,115	812,885	変更登記手数料、振込手数料、確定日付取得手数料等
⑰雑費	500,000	504,947	△ 4,947	事務所経費
⑱貸倒引当金繰入額	0	2,815,680	△ 2,815,680	H17年度会費徴収不能見込額
3　交付金	413,248,000	449,582,500	△ 36,334,500	
⑴正会員入会金交付金	75,000,000	106,950,000	△ 31,950,000	
①主たる事務所	70,000,000	97,250,000	△ 27,250,000	5万円×1,945名
②従たる事務所	5,000,000	9,700,000	△ 4,700,000	2万5千円×388名
⑵会費交付金	308,448,000	312,832,500	△ 4,384,500	
①主たる事務所	295,200,000	298,731,000	△ 3,531,000	
②従たる事務所	13,200,000	14,053,500	△ 853,500	
③賛助会員	48,000	48,000	0	
⑶少数県本部助成金	29,800,000	29,800,000	0	
①少数県本部助成金	29,800,000	29,800,000	0	24地方本部助成金
4　義援金支出	0	175,000	△ 175,000	
⑴義援金支出	0	175,000	△ 175,000	

（単位：円）

勘定科目 大 中 小科目	予算額	決算額	差異	備考
①義援金支出	0	175,000	△ 175,000	佐賀・山口・長崎
5 特定預金支出	16,200,000	15,087,860	1,112,140	
⑴退職給与引当預金支出	5,200,000	4,087,860	1,112,140	
①退職給与引当預金支出	5,200,000	4,087,860	1,112,140	
⑵記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
①記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
⑶義援金積立預金支出	10,000,000	10,000,000	0	
①義援金積立預金支出	10,000,000	10,000,000	0	
6 固定資産取得支出	660,000	562,000	98,000	
⑴什器備品購入支出	660,000	562,000	98,000	
①什器備品購入支出	660,000	562,000	98,000	パソコン（注1）
7 予備費	15,000,000	ー	15,000,000	
当期支出合計(C)	1,076,476,000	1,090,703,861	△ 14,227,861	
当期収支差額(A)ー(C)	△ 71,180,000	25,522,677	△ 96,702,677	
次期繰越収支差額(B)ー(C)	246,349,557	343,052,234	△ 96,702,677	

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

一般会計正味財産増減計算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

（単位：円）

科目	金額		
Ⅰ増加の部			
1 資産増加額			
当期収支差額	25,522,677		
退職給与引当預金増加額	4,087,860		
記念事業積立預金増加額	1,000,000		
義援金積立預金増加額	10,000,000	40,610,537	
増加額合計			40,610,537
Ⅱ減少の部			
1 資産減少額			
什器備品減価償却額	132,804		
什器備品除却額	160,259		
在庫品減少額	848,144		
記念事業積立預金取崩額	5,000,000		
高度情報化積立預金取崩額	20,000,000		
義援金積立預金取崩額	175,000	26,316,207	
2．負債増加額			
退職給与引当金繰入額	4,087,860	4,087,860	
減少額合計			30,404,067
当期正味財産増加額			10,206,470
前期繰越正味財産額			677,931,251
期末正味財産合計額			688,137,721

一般会計貸借対照表

平成19年3月31日現在

（単位：円）

科 目	金 額		
Ⅰ資産の部			
1　流動資産			
現金	97,342		
普通預金	28,093,322		
定期預金	188,590,000		
有価証券	99,530,000		
立替金	175,500		
未収会費	32,265,000		
未収金	15,000,000		
在庫品	3,709,180		
前払金	400,000		
貸倒引当金	△ 3,034,080		
流動資産合計		364,826,264	
2　固定資産			
⑴その他の固定資産			
電話加入権	723,034		
財政安定積立資産	279,000,000		
退職給与引当預金	41,621,780		
記念事業積立預金	1,000,000		
高度情報化積立預金	50,500,000		
義援金積立預金	9,825,000		
什器備品	328,273		
その他の固定資産合計	382,998,087		
固定資産合計		382,998,087	
資産合計			747,824,351
Ⅱ負債の部			
1　流動負債			
前受金	2,085,000		
未払金	96,000		
未払交付金	14,376,000		
預り金	1,507,850		
流動負債合計		18,064,850	
2　固定負債			
退職給与引当金	41,621,780		
固定負債合計		41,621,780	
負債合計			59,686,630
Ⅲ正味財産の部			
1　正味財産			688,137,721
（うち財政安定基金）			(279,000,000)
（うち正味財産増加額）			(10,206,470)
負債及び正味財産合計			747,824,351

流通特別会計収支計算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

（単位：円）

勘定科目 大 中 小科目	予算額	決算額	差異	備考
Ⅰ収入の部				
1　繰入金収入	58,800,000	43,800,000	15,000,000	
⑴繰入金収入	58,800,000	43,800,000	15,000,000	
①繰入金収入	58,800,000	43,800,000	15,000,000	一般会計より
当期収入合計（A）	58,800,000	43,800,000	15,000,000	
前期繰越収支差額	1,777,285	1,777,285	0	
収入合計（B）	60,577,285	45,577,285	15,000,000	
Ⅱ支出の部				
1　事業費	55,900,000	44,463,799	11,436,201	
⑴委員会費	3,200,000	2,574,262	625,738	
①委員会費	3,200,000	2,574,262	625,738	委員会費用（旅費・交通費・日当）
⑵流通機構対策費	18,400,000	12,376,896	6,023,104	
①流通機構対策費	18,400,000	12,376,896	6,023,104	全国町・字コード、他団体会議費等
⑶システム対策費	34,300,000	29,512,641	4,787,359	
①システム対策費	31,300,000	29,512,641	4,787,359	ゼネットランニングコスト、システム改善費用等
2　予備費	3,000,000	ー	0	
	△3,000,000			(注1)
当期支出合計（C）	55,900,000	44,463,799	11,436,201	
当期収支差額（A）ー（C）	2,900,000	△663,799	3,563,799	
次期繰越収支差額（B）ー（C）	4,677,285	1,113,486	3,563,799	

（注1）予備費△3,000,000はシステム対策費に充当使用した額である。

共済会特別会計収支計算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

（単位：円）

勘定科目 大	中	小科目	予算額	決算額	差異	備考
Ⅰ収入の部						
1		利息収入	20,000	133,371	△ 113,371	
	⑴	受取利息	20,000	133,371	△ 113,371	
		①受取利息	20,000	133,371	△ 113,37	定期預金等利息
2		福利厚生事業収入	119,400,000	146,913,333	△ 27,513,333	
	⑴	福利厚生事業収入	119,400,000	146,913,333	△ 27,513,333	
		①福利厚生事業収入	119,400,000	146,913,333	△ 27,513,333	入会金1,945名×50,000円＝97,250,000円 既存会員23,970名×2,000円他
3		事業収入	168,800,000	135,009,144	33,790,856	
	⑴	生命保険給付収入	1,000,000	0	1,000,000	
		①生命保険給付収入	1,000,000	0	1,000,000	過年度給付金未収入分
	⑵	ラビット生命掛金収入	13,000,000	12,236,930	763,070	
		①ラビット生命掛金収入	13,000,000	12,236,930	763,070	ラビット生命掛金収入・加入者負担分
	⑶	保険料割戻収入	143,000,000	111,029,563	31,970,437	
		①保険料割戻収入	143,000,000	111,029,563	31,970,437	保険料割戻し
	⑷	雑収入	11,800,000	11,742,651	57,349	
		①受取事務手数料	4,800,000	4,682,651	117,349	事務受託料
		②立替費用戻り	7,000,000	7,000,000	0	中期ビジョン関係費
		③雑収入	0	60,000	△ 60,000	紹介料
		当期収入合計（A）	288,220,000	282,055,848	6,164,152	
前期繰越収支差額			252,464,300	252,464,300	0	
		収入合計（B）	540,684,300	534,520,148	6,164,152	
Ⅱ支出の部						
1		事業費	267,500,000	270,737,041	△ 3,237,041	
	⑴	支払生命保険料	230,000,000	235,465,957	△ 5,465,957	
		①支払生命保険料	230,000,000	235,465,957	△ 5,465,957	団体定期保険料
	⑵	ラビット生命保険料	16,000,000	15,033,950	966,050	
		①ラビット生命保険料	16,000,000	15,033,950	966,050	加入者負担分 12,236,930円 共済会負担分 2,797,020円
	⑶	支払共済金	18,000,000	17,800,000	200,00	
		①生命保険給付金	1,000,000	0	1,000,000	過年度給付金未払分
		②自家共済給付金	17,000,000	17,800,000	△ 800,000	自家共済分（76歳以上）
	⑷	運営委員会費	2,500,000	1,583,066	916,934	
		①運営委員会費	2,500,000	1,583,066	916,934	委員会費用（旅費、交通費、日当等）
	⑸	雑費	1,000,000	854,068	145,932	
		①雑費	1,000,000	854,068	145,932	規約作成費、振込手数料等
		当期支出合計（C）	267,500,000	270,737,041	△ 3,237,041	
当期収支差額（A）－（C）			20,720,000	11,318,807	9,401,193	
次期繰越収支差額（B）－（C）			273,184,300	263,783,107	9,401,193	

地方本部運営協力金特別会計収支計算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

（単位：円）

勘定科目 大	中	小科目	予算額	決算額	差異	備考
Ⅰ収入の部						
1 地方本部運営協力金			1,300,000,000	1,628,062,927	△ 328,062,927	
	⑴地方本部運営協力金		1,300,000,000	1,628,062,927	△ 328,062,927	
		①地方本部運営協力金	1,300,000,000	1,628,062,927	△ 328,062,927	
当期収入合計（A）			1,300,000,000	1,628,062,927	△ 328,062,927	
前期繰越収支差額			0	0	0	
収入合計（B）			1,300,000,000	1,628,062,927	△ 328,062,927	
Ⅱ支出の部						
1 地方本部運営費			1,300,000,000	1,628,062,927	△ 328,062,927	
	⑴地方本部運営費		1,300,000,000	1,628,062,927	△ 328,062,927	
		①地方本部運営費	1,300,000,000	1,628,062,927	△ 328,062,927	
当期支出合計（C）			1,300,000,000	1,628,062,927	△ 328,062,927	
当期収支差額（A）－（C）			0	0	0	
次期繰越収支差額（B）－（C）			0	0	0	

第3号議案　平成18年度監査報告に関する件

平成18年度期末監査報告

1．業務執行状況について

法令及び定款に従い、事業計画に添って適正に執行されていることを認めます。

2．財産状況について

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

ただし、未収会費の徴収については、保証協会と連携し厳正に措置されたい。

平成19年4月24日　監事　武田　武雄　㊞
監事　新井　晴夫　㊞
監事　四宮　要三　㊞
監事　鈴木　義隆　㊞
監事　松田英一郎　㊞

平成18年度 全日共済会特別会計 期末監査報告

1．業務執行状況について

法令及び定款、並びに共済会規約に従い、適正に執行されていることを認めます。

2．財産状況について

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

平成19年4月24日　監事　武田　武雄　㊞
監事　鈴木　義隆　㊞

第4号議案　平成19年度事業計画に関する件

自　平成19年 4月 1日
至　平成20年 3月 31日

1. 土地･住宅政策への要望と提言

⑴不動産に関連する諸研究

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

⑵平成20年度税制改正要望関係

平成20年度税制改正要望に向けて、平成19年度税制改正で改正が見送られた要望項目を含め、不動産市場の活性化の見地から検討し要望活動を行う。

⑶関係団体との連携を図り、土地・住宅政策の改善要求について不動産関係団体と協力し、政策要望活動・各種研究会等に積極的に参画する。

2. 教育研修の充実

会員及び従業者に対する研修事業を㈳不動産保証協会とともに推進し、知識の習得及び資質の向上に努める。更に不動産取引の事故の未然防止に取り組む。また、社会一般に対して、不動産業務、不動産業に関する知識の普及を図っていく。

⑴宅地建物取引主任者に対する講習の実施（法定講習）
⑵初任従業者教育研修の実施
⑶登録講習（宅建試験一部免除：5問免除）への対応
⑷地方本部研修会への対応
⑸「全日不動産学院」運営への助成（委託事業：一部支援、東京、大阪、兵庫）
⑹『取引・苦情処理業務指導者研修会』(保証)への協力
⑺各地方本部における住宅ローンの基本的な知識にかかわる講習の実施
⑻信託受益権販売業務に関する研修

3. 不動産流通の推進と育成

インターネット技術によるグローバル社会の到来とネットワーク社会は、ネット取引など高度かつ複雑化する取引となり、多様なサービスを享受することができる。そのような中、不動産流通市場も一層の安全、安心、IT化、信頼性が求められている。今後もコンプライアンス（法令遵守）の向上、情報セキュリティ対策とともに、全日サイトZeNNETの充実、普及を図り、更に、流通機構の当面する課題と次世代を視野に入れたシステム構築に取り組んでいく。また、消費者保護と取引の活性化促進に向け、関係団体と連携し、協議、推進を図っていく。

⑴全日サイト・ZeNNETの事業運営、拡充
⑵全日各サブセンターの充実、強化
⑶不動産統合サイト（不動産ジャパン）幹事会への参画
⑷指定流通機構への対応
⑸国土交通省及び関係団体との連携
⑹代替地情報提供システムへの対応

4. 組織活動の充実強化

地区協議会、地方本部との連携を密にし、優良会員の入会促進（主たる事務所入会予定1,500社、従たる事務所入会予定200か所、主たる事務所退会見込み1,000社、従たる事務所退会見込み200社）を図り、会員数30,000社を目指すとともに、㈳不動産保証協会と協力しながら、全日47番目となる福井県本部を設立し、その育成を図るとともに、少数地方本部の基盤整備を図り、組織強化に努める。

⑴会員増強に資するための研究
⑵未設置県本部対策　福井県本部設立及び育成
⑶地区協議会との会員増強対策会議
⑷会員増強の著しかった地方本部の表彰等
⑸野立看板等の協会統一イメージデザインによる協会PR

5. 総務関係業務

⑴諸会議の開催計画

①第56回通常総会、②常務理事会、③理事会、④本部長会議、⑤会務運営会議、⑥監査会、⑦新年賀詞交歓会、⑧第43回全国不動産会議群馬県大会、⑨第33回日韓不動産交流会議、⑩各種委員会

⑵社団法人不動産保証協会と合同で不動産手帳の作成・配布
⑶地区協議会の充実に資する運営費用の助成
⑷地方本部の適正な運営を確保するための助成金の交付
⑸総本部役員研修会の実施
⑹地方本部事務局研修会の実施
⑺統一会計システムの利用並びに連結決算実施
⑻会員管理システムの充実へ向けての検討
⑼入会申込書、変更届等各書類の簡素合理化の検討
⑽国土交通省の指導監督に基づき、公認会計士又は監査法人による外部監査の実施並びにホームページにおいて、定款、役員名簿、事業報告、決算報告、事業計画、予算等の情報公開実施
⑾クレジットカード加盟店の普及等

⑿入会促進グッズの製作

⒀宅地建物取引業者賠償責任補償制度の導入についての検討

6. 社会一般に対する啓発

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

⑴第43回全国不動産会議の開催（群馬県大会・群馬県民会館：平成19年10月25日）

⑵無料相談所の運営

⑶宅建業関係法令の一般への周知徹底

⑷定期借家権制度の普及啓蒙

⑸宅地建物取引主任者試験への対応

⑹各種認定審査事務への対応

7. 広報活動の充実

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

⑴協会誌『月刊不動産』の発行

⑵業界紙誌に広告を出稿し、協会PRに努める

⑶インターネットによる広報活動の実施

⑷インターネットによる情報公開の推進

⑸カレンダーの作成・配布

⑹パンフレットの見直し並びに増刷

8. 国際交流の推進

平成19年度は、世界不動産連盟日本支部会長団体としての責務を果たすとともに、海外不動産団体との友好親善を通じて、会員業務に資する不動産・教育システム等の調査研究、知識・情報の交流を図る。

⑴世界不動産連盟2007年バルセロナ世界総会への参加
（スペイン バルセロナ　平成19年5月28日～6月2日）

⑵アジア太平洋地域不動産会議への参加

⑶第33回日韓不動産交流会議の開催（日本にて役員間の交流会議）

⑷全米リアルター協会との友好親善

①全米リアルター協会年次大会参加（平成19年11月7日～16日）

②業務提携を促進するための調査研究、知識・情報の交流等を図る

⑸世界不動産連盟日本支部への協力

9. 会員福利厚生共済事業体制の確立

生命共済制度を中心に会員宛福利厚生の充実を目的に下記共済事業の運営を行う。

⑴会員代表者を対象とする生命共済制度の運営実施

⑵保険業法等改正による共済事業の対応

⑶任意加入共済制度の実施

⑷ホテル及びレジャー関連施設等の優待割引利用制度の会員宛紹介を行う。

⑸セレモニーサービス（葬祭）の割引利用制度の会員宛紹介を行う。

⑹共済制度の会員宛紹介及び情報提供は『月刊不動産』を通じて周知する。

⑺共済会規約改正後の規約集を作成し、会員に周知する。

10. 定款及び定款施行規則等の見直し

定款及び施行規則との整合性を確認し、諸規程の見直しを進める。

11. 協会運営の検討

⑴全日・保証の組織、事業及び財政の合理化について引き続き検討を行う。

⑵「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」及び「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」等の施行を視野に、本会の対応について検討を進める。

12. 全日不動産賃貸管理士資格制度の実施･普及

不動産賃貸管理の社会的重要性を認識し、高い倫理のもとオーナーより委託された資産の運営・管理の適正化・高度化を図り資産価値を高めるとともに、入居者に快適な住環境を提供する知識・技術・能力を習得し、不動産賃貸市場の整備、活性化を通じて社会に貢献するため、不動産賃貸管理士資格講習を引続き全国主要都市で開催する。

また、不動産賃貸管理業の高度化と社会的認知を得るため、賃貸管理士資格制度を実施している㈶日本賃貸住宅管理協会、㈳全国宅地建物取引業協会連合会と協力し、資格統一をすすめる。

13. 全日本不動産住宅ローンの提供

住宅購入者の利便性の向上と会員の業務支援のため、提携金融機関と協力し、会員を通じて広く一般に長期固定金利のフラット35をはじめとした「全日本不動産住宅ローン」を提供する。

14. 個人情報保護法への対応

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

第5号議案

平成19年度収支予算に関する件

一般会計収支予算書

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

（単位：円）

勘定科目 大	中	小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
Ⅰ事業活動収支の部						
1）事業活動収入						
1		入会金収入	235,000,000	220,000,000	15,000,000	
	⑴	正会員入会金収入	235,000,000	220,000,000	15,000,000	
		①主たる事務所入会金収入	225,000,000	210,000,000	15,000,000	（主）@150,000×1,500名=225,000,000
		②従たる事務所入会金収入	10,000,000	10,000,000	0	（従）@ 50,000×200名=10,000,000
2		会費収入	712,146,000	690,696,000	21,450,000	
	⑴	正会員会費収入	712,050,000	690,600,000	21,450,000	（主）@27,000×24,600名=664,200,000
		①主たる事務所会費収入	684,450,000	664,200,000	20,250,000	@27,000×1/2×1,500名=20,250,000
		②従たる事務所会費収入	27,600,000	26,400,000	1,200,000	（従）@12,000×2,200名=26,400,000
						@12,000×1/2×200名=1,200,000
	⑵	賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	
		①賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	
3		利息収入	2,700,000	700,000	2,000,000	
	⑴	受取利息	2,700,000	700,000	2,000,000	預金、債券利息
		①受取利息	2,700,000	700,000	2,000,000	
4		事業収入	18,600,000	23,900,000	△ 5,300,000	
	⑴	受講料収入	18,600,000	23,900,000	△ 5,300,000	
		①受講料収入	18,600,000	23,900,000	△ 5,300,000	賃貸1,700万円、信託160万円
5		雑収入	35,000,000	30,000,000	5,000,000	
	⑴	配布収入	15,500,000	15,500,000	0	看板、バッジ等代金
		①配布収入	15,500,000	15,500,000	0	
	⑵	雑収入	1,500,000	1,500,000	0	各種証明手数料、過年度会費等
		①雑収入	1,500,000	1,500,000	0	
	⑶	助成金収入	18,000,000	13,000,000	5,000,000	
		①助成金収入	18,000,000	13,000,000	5,000,000	保証（全国不動産会議）300万円
						国交省（住宅市場整備）1,500万円
		事業活動収入計（A）	1,003,446,000	965,296,000	38,150,000	
2）事業活動支出						
1		事業費支出	461,038,890	439,968,000	21,070,890	
	⑴	総務事業費支出	54,503,000	58,313,000	△ 3,810,000	
		①委員会費支出	1,100,000	958,000	142,000	総務委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		②総務費支出	5,383,000	3,000,000	2,383,000	入会促進グッズ制作費、不動産フォーラム21、
						地方本部配布書籍等
		③会員名簿手帳作成費支出	4,300,000	11,500,000	△ 7,200,000	不動産手帳
		④各種行事費支出	2,000,000	2,000,000	0	新年賀詞交歓会
		⑤地区協議会助成費支出	15,350,000	15,250,000	100,000	8地区助成金
		⑥各種証書製作費支出	300,000	200,000	100,000	賞状・委嘱状等
		⑦国際交流費支出	19,970,000	11,940,000	8,030,000	世連バルセロナ総会、全米リアルター協会総会他
		⑧システム開発調査研究費支出	1,600,000	3,165,000	△ 1,565,000	会員管理システム保守料、新会員管理システム費用他
		⑨信託受益権研修費支出	0	6,800,000	△ 6,800,000	信託受益権販売業務に係る研修事業
		⑩役員研修会費支出	2,000,000	2,000,000	0	役員研修会
		⑪事務局研修会費支出	1,500,000	1,500,000	0	事務局研修会

勘定科目 大 中 小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
⑫新任役員研修会費支出	1,000,000	0	1,000,000	新任役員研修会
(2)組織事業費支出	21,070,000	24,500,000	△ 3,430,000	
①委員会費支出	1,680,000	1,680,000	0	組織委員会費用（旅費、交通費、日当等）
②組織活動費支出	19,390,000	22,820,000	△ 3,430,000	協会ＰＲ費用等
(3)広報事業費支出	66,760,890	60,270,000	6,490,890	
①月刊不動産発行費支出	47,706,890	45,290,000	2,416,890	月刊不動産発行費、発送料等
②インターネット関係費支出	8,554,000	5,600,000	2,954,000	ホームページ機能追加・維持管理
③広報費支出	2,100,000	2,100,000	0	パンフレット見直し増刷
④広告費支出	8,400,000	7,280,000	1,120,000	業界紙・誌への協会広告、カレンダー作成配布
(4)流通事業費支出	75,100,000	58,800,000	16,300,000	
①流通事業費支出	75,100,000	58,800,000	16,300,000	特別会計
(5)教育研修事業費支出	16,135,000	12,650,000	3,485,000	
①委員会費支出	1,350,000	1,350,000	0	教育研修委員会費用（旅費、交通費、日当等）
②研修事業費支出	8,485,000	5,000,000	3,485,000	初任従業者研修助成金、信託受益権研修費等
③全国不動産会議費支出	6,300,000	6,300,000	0	全国不動産会議費用
(6)福利厚生事業費支出	126,100,000	126,400,000	△ 300,000	
①福利厚生事業費支出	126,100,000	126,400,000	△ 300,000	特別会計
(7) 会議費支出	18,870,000	14,435,000	4,435,000	
①財務委員会費支出	2,800,000	2,800,000	0	財務委員会費用（旅費、交通費、日当等）
②法務税制委員会費支出	3,400,000	3,515,000	△ 115,000	法務税制委員会費用（旅費、交通費、日当等）
③綱紀委員会費支出	1,650,000	1,800,000	△ 150,000	綱紀委員会費用（旅費、交通費、日当等）
④資格審査委員会費支出	1,200,000	1,050,000	150,000	資格審査委員会費用（旅費、交通費、日当等）
⑤表彰選考委員会費支出	200,000	200,000	0	表彰選考委員会費用（旅費、交通費、日当等）
⑥特別委員会費支出	9,620,000	5,070,000	4,550,000	特別委員会費用（旅費、交通費、日当等）
(8)特別事業費支出	67,000,000	69,100,000	△ 2,100,000	
①特別事業費支出	35,000,000	16,500,000	18,500,000	
②賃貸管理士研修費支出	17,000,000	17,000,000	0	賃貸管理士研修
③個人情報保護法対策費支出	0	600,000	△ 600,000	
④記念事業費支出	0	20,000,000	△ 20,000,000	
⑤住宅市場整備等推進事業費支出	15,000,000	10,000,000	5,000,000	住宅市場整備等推進事業研修
⑥特別公益事業費支出	0	5,000,000	△ 5,000,000	公益活動費
(9)配布品製作費支出	15,500,000	15,500,000	0	
①配布品製作費支出	9,000,000	9,000,000	0	契約書、報酬額表等
②看板製作費支出	5,000,000	5,000,000	0	看板
③バッジ製作費支出	1,500,000	1,500,000	0	バッジ
2　管理費支出	201,400,000	191,400,000	10,000,000	
(1)役員旅費支出	9,000,000	9,000,000	0	
①役員旅費支出	9,000,000	9,000,000	0	地方本部総会新年会旅費、事務打合せ、執務手当等
(2)会議費支出	45,500,000	45,500,000	0	
①総会費支出	12,500,000	12,500,000	0	総会費用（旅費、交通費、日当等）
②理事会費支出	18,000,000	18,000,000	0	理事会費用（旅費、交通費、日当等）
③常務理事会費支出	7,000,000	7,000,000	0	常務理事会費用（旅費、交通費、日当等）
④監査会費支出	2,000,000	2,000,000	0	監査会費用（旅費、交通費、日当等）
⑤各種会議費支出	6,000,000	6,000,000	0	事務打合せ、他団体との打合せ費用等
(3)人件費支出	82,200,000	73,100,000	9,100,000	
①給料手当支出	72,000,000	64,000,000	8,000,000	職員給料、賞与、通勤定期代等
②法定福利費支出	9,000,000	8,300,000	700,000	労働、健康、厚生年金保険料等
③福利厚生費支出	1,200,000	800,000	400,000	健康診断、制服等
(4)その他の管理費支出	64,700,000	63,800,000	900,000	
①旅費交通費支出	300,000	300,000	0	職員用務旅費
②施設費支出	21,800,000	21,800,000	0	事務所賃借料等

勘定科目 大 中 小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
③通信運搬費支出	6,000,000	6,000,000	0	郵送料、電話料、宅配便代等
④印刷製本費支出	3,000,000	3,000,000	0	定款、規定等作成費用
⑤事務機リース料支出	8,000,000	8,000,000	0	電算機、ＦＡＸ、コピーリース料、保守料
⑥消耗品費支出	3,500,000	3,100,000	400,000	コピー用紙代（理事会、各種委員会資料）等
⑦渉外費支出	200,000	100,000	100,000	中元、歳暮代等
⑧慶弔費支出	3,000,000	3,000,000	0	祝金(地方本部総会、式典)、見舞金、香典、花輪代
⑨研修諸費支出	300,000	300,000	0	研修会参加費用
⑩災害保険料支出	1,200,000	1,200,000	0	会議傷害保険料
⑪諸謝金支出	3,900,000	3,900,000	0	顧問料（弁護士、税理士）等
⑫諸会費支出	1,800,000	1,800,000	0	他団体年会費
⑬修繕費支出	100,000	100,000	0	修理費用
⑭租税公課支出	5,000,000	5,000,000	0	消費税、法人都民税均等割額等
⑮新聞図書費支出	700,000	700,000	0	新聞代等
⑯支払手数料支出	5,000,000	5,000,000	0	変更登記手続費用等
⑰雑費支出	900,000	500,000	400,000	
3　交付金支出	429,348,000	413,248,000	16,100,000	
(1)正会員入会金交付金支出	80,000,000	75,000,000	5,000,000	
①主たる事務所入会金交付金支出	75,000,000	70,000,000	5,000,000	地方本部への交付金
②従たる事務所入会金交付金支出	5,000,000	5,000,000	0	地方本部への交付金
(2)会費交付金支出	318,048,000	308,448,000	9,600,000	
①主たる事務所会費交付金支出	304,200,000	295,200,000	9,000,000	地方本部への交付金
②従たる事務所会費交付金支出	13,800,000	13,200,000	600,000	地方本部への交付金
③賛助会員会費交付金支出	48,000	48,000	0	地方本部への交付金
(3)少数県本部助成金支出	31,300,000	29,800,000	1,500,000	
①少数県本部助成金支出	31,300,000	29,800,000	1,500,000	少数県本部への助成金
事業活動支出計(B)	1,091,786,890	1,044,616,000	47,170,890	
事業活動収支差額(C)	△ 88,340,890	△ 79,320,000	△ 9,020,890	(A)－(B)
Ⅱ投資活動収支の部				
1）投資活動収入				
1　特定預金取崩収入	50,500,000	40,000,000	10,500,000	
(1)高度情報化積立預金取崩収入	50,500,000	35,000,000	15,500,000	
①高度情報化積立預金取崩収入	50,500,000	35,000,000	15,500,000	流通特別会計
(2)記念事業積立預金取崩収入	0	5,000,000	△ 5,000,000	
①記念事業積立預金取崩収入	0	5,000,000	△ 5,000,000	
投資活動収入計(D)	50,500,000	40,000,000	10,500,000	
2）投資活動支出				
1　特定預金支出	5,000,000	16,200,000	△ 11,200,000	
(1)退職給与引当預金支出	4,000,000	5,200,000	△ 1,200,000	
①退職給与引当預金支出	4,000,000	5,200,000	△ 1,200,000	
(2)記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
①記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
(3)義援金積立預金支出	0	10,000,000	△ 10,000,000	
①義援金積立預金支出	0	10,000,000	△ 10,000,000	
2　固定資産取得支出	660,000	660,000	0	
(1)什器備品購入支出	660,000	660,000	0	
①什器備品購入支出	660,000	660,000	0	
投資活動支出計(E)	5,660,000	16,860,000	△ 11,200,000	
投資活動収支差額(F)	44,840,000	23,140,000	21,700,000	(D)－(E)
Ⅲ　財務活動収支の部				
1）財務活動収入				
財務活動収入計	0	0	0	

勘定科目 大 中 小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
2）財務活動支出				
財務活動支出計	0	0	0	
財務活動収支差額	0	0	0	
Ⅳ予備費支出	15,000,000	15,000,000	0	（J）
当期収支差額（K）	△ 58,500,890	△ 71,180,000	12,679,110	（C）＋（F）－（J）
前期繰越収支差額（L）	343,052,234	317,529,557	25,522,677	
次期繰越収支差額（K）＋（L）	284,551,344	246,349,557	38,201,787	

※当期より新公益法人会計基準（平成16年10月14日公益法人等の指導監督等に関する関係省庁連絡会議申合せ）を採用している。

流通特別会計収支予算書

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

（単位：円）

勘定科目 大 中 小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
Ⅰ事業活動収支の部				
1）事業活動収入				
1　繰入金収入	75,100,000	58,800,000	16,300,000	
⑴繰入金収入	75,100,000	58,800,000	16,300,000	
①繰入金収入	75,100,000	58,800,000	16,300,000	一般会計より
事業活動収入合計（A）	75,100,000	58,800,000	16,300,000	
2）事業活動支出				
1　事業費支出	61,000,000	52,900,000	8,100,000	
⑴委員会費支出	3,200,000	3,200,000	0	
①委員会費支出	3,200,000	3,200,000	0	委員会費用（旅費、交通費、日当等）
⑵流通機構対策費支出	15,600,000	18,400,000	△ 2,800,000	
①流通機構対策費支出	15,600,000	18,400,000	△ 2,800,000	全国・町字コード、レインズシステム検討委員会他
⑶システム対策費支出	42,200,000	31,300,000	10,900,000	
①システム対策費支出	42,200,000	31,300,000	10,900,000	ZeNNET維持費、システム改訂費用等
事業活動支出合計（B）	61,000,000	52,900,000	8,100,000	
事業活動収支差額（C）	14,100,000	5,900,000	8,200,000	（A）－（B）
Ⅱ投資活動収支の部				
1）投資活動収入				
投資活動収入合計	0	0	0	
2）投資活動支出				
投資活動支出合計	0	0	0	
投資活動収支差額	0	0	0	
Ⅲ財務活動収支の部				
1）財務活動収入				
財務活動収入合計	0	0	0	
2）財務活動支出				
財務活動支出合計	0	0	0	
財務活動収支差額	0	0	0	
Ⅳ予備費支出	3,000,000	3,000,000	0	（D）
当期収支差額（E）	11,100,000	2,900,000	8,200,000	（C）－（D）
前期繰越収支差額（F）	1,113,486	1,777,285	△ 663,799	
次期繰越収支差額（E）＋（F）	12,213,486	4,677,285	7,536,201	

※当期より新公益法人会計基準（平成16年10月14日公益法人等の指導監督等に関する関係省庁連絡会議申合せ）を採用している。

共済会特別会計収支予算書

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

（単位：円）

勘定科目 大 中 小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
Ⅰ事業活動収支の部				
1）事業活動収入				
1　利息収入	20,000	20,000	0	
⑴受取利息	20,000	20,000	0	
①受取利息	20,000	20,000	0	定期預金等利息
2　福利厚生事業収入	126,100,000	119,400,000	6,700,000	
⑴福利厚生事業収入	126,100,000	119,400,000	6,700,000	入会金1,500名×50,000円＝75,000,000円
①福利厚生事業収入	126,100,000	119,400,000	6,700,000	会費25,550名×2,000円＝51,100,000円
3　事業収入	165,500,000	168,800,000	△ 3,300,000	
⑴生命保険給付収入	1,000,000	1,000,000	0	
①生命保険給付収入	1,000,000	1,000,000	0	保険会社共済制度（平成15.4）受入れ1件分
⑵ラビット生命掛金収入	13,000,000	13,000,000	0	
①ラビット生命掛金収入	13,000,000	13,000,000	0	ラビット生命掛金収入・加入者より
⑶保険料割戻収入	146,000,000	143,000,000	3,000,000	
①保険料割戻収入	146,000,000	143,000,000	3,000,000	加入者割戻金・保険会社より受入れ
⑷雑収入	5,500,000	11,800,000	△ 6,300,000	
①受取事務手数料	5,500,000	4,800,000	700,000	事務委託料・保険会社より受入れ
②立替費用戻り	0	7,000,000	△ 7,000,000	
事業活動収入合計（A）	291,620,000	288,220,000	3,400,000	
2）事業活動支出				
1　事業費支出	291,500,000	267,500,000	24,000,000	
⑴支払生命保険料支出	240,000,000	230,000,000	10,000,000	
①支払生命保険料支出	240,000,000	230,000,000	10,000,000	会員全体分保険料（生命保険会社へ保険料）
⑵ラビット生命保険料支出	16,000,000	16,000,000	0	
①ラビット生命保険料支出	16,000,000	16,000,000	0	加入者負担分13,000,000円、 共済会負担分3,000,000円　保険会社へ
⑶支払共済金支出	16,000,000	18,000,000	△ 2,000,000	
①生命保険給付金支出	1,000,000	1,000,000	0	保険会社共済(H15. 4発生案件)給付1件分
②自家共済給付金支出	15,000,000	17,000,000	△ 2,000,000	自家共済分・給付金
⑷運営委員会費支出	2,000,000	2,500,000	△ 500,000	
①運営委員会費支出	2,000,000	2,500,000	△ 500,000	委員会費用（旅費、交通費、日当等）
⑸組織対策費支出	15,000,000	0	15,000,000	
①組織対策費支出	15,000,000	0	15,000,000	株式会社設立等に対応する関係費用
⑹共済普及活動費支出	500,000	0	500,000	
①共済普及活動費支出	500,000	0	500,000	広報関係費用
⑺雑費支出	2,000,000	1,000,000	1,000,000	
①雑費支出	2,000,000	1,000,000	1,000,000	規約作成費、振込手数料等
事業活動支出合計（B）	291,500,000	267,500,000	24,000,000	
事業活動収支差額（A）－（B）	120,000	20,720,000	△ 20,600,000	
Ⅱ投資活動収支の部				
1）投資活動収入				
投資活動収入合計	0	0	0	
2）投資活動支出				
投資活動支出合計	0	0	0	
投資活動収支差額	0	0	0	
Ⅲ財務活動収支の部				
1）財務活動収入				
財務活動収入合計	0	0	0	
2）財務活動支出				
財務活動支出合計	0	0	0	
財務活動収支差額	0	0	0	
Ⅳ予備費支出	0	0	0	
当期収支差額（C）	120,000	20,720,000	△ 20,600,000	
前期繰越収支差額（D）	263,783,107	252,464,300	11,318,807	
次期繰越収支差額（C）＋（D）	263,903,107	273,184,300	△ 9,281,193	

※当期より新公益法人会計基準（平成16年10月14日公益法人等の指導監督等に関する関係省庁連絡会議申合せ）を採用している。

地方本部運営協力金特別会計収支予算書

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

（単位：円）

勘定科目 大 中 小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
Ⅰ事業活動収支の部				
1）事業活動収入				
1　地方本部運営協力金収入	1,400,000,000	1,300,000,000	100,000,000	
⑴地方本部運営協力金収入	1,400,000,000	1,300,000,000	100,000,000	
①地方本部運営協力金収入	1,400,000,000	1,300,000,000	100,000,000	
事業活動収入合計(A)	1,400,000,000	1,300,000,000	100,000,000	
2）事業活動支出				
1　地方本部運営費支出	1,400,000,000	1,300,000,000	100,000,000	
⑴地方本部運営費支出	1,400,000,000	1,300,000,000	100,000,000	
①地方本部運営費支出	1,400,000,000	1,300,000,000	100,000,000	
事業活動支出合計(B)	1,400,000,000	1,300,000,000	100,000,000	
事業活動収支差額(A)－(B)	0	0	0	
Ⅱ投資活動収支の部				
1）投資活動収入				
投資活動収入合計	0	0	0	
2）投資活動支出				
投資活動支出合計	0	0	0	
投資活動収支差額	0	0	0	
Ⅲ財務活動収支の部				
1）財務活動収入				
財務活動収入合計	0	0	0	
2）財務活動支出				
財務活動支出合計	0	0	0	
財務活動収支差額	0	0	0	
Ⅳ予備費支出	0	0	0	
当期収支差額(C)	0	0	0	
前期繰越収支差額(D)	0	0	0	
次期繰越収支差額(C)＋(D)	0	0	0	

※当期より新公益法人会計基準（平成16年10月14日公益法人等の指導監督等に関する関係省庁連絡会議申合せ）を採用している。

第6号議案　定款一部変更に関する件

従たる事務所のうち下記2地方本部が変更になった。

茨城県本部　茨城県土浦市→茨城県水戸市

福井県本部　福井県福井市に設ける

社団法人　全日本不動産協会　定款一部変更新旧対照表

改　正	現　行
第3章　役員等	第3章　役員等
（役員の種類及び定数） 第12条　本会に次の役員を置く。 理事　45名以上50名以内 監事　2名以上5名以内 2．理事のうち、1名を理事長、3名以内を副理事長、2名以内を専務理事、14名以内を常務理事とする。	（役員の種別及び数） 第12条　本会に次の役員を置く。 ⑴理事長　1名 ⑵副理事長　3名以内 ⑶専務理事　2名以内 ⑷常務理事　14名以内 ⑸理事　45名以上50名以内 （理事長、副理事長、専務理事及び常務理事を含む。） ⑹監事　2名以上5名以内

第7号議案　地方本部運営に関する件

第8号議案　役員改選に関する件

定款第12条に規定する役員について、同第13条の規定により選任を行う。

理事（45名以上50名以内）

【第29期　理事】

瀬尾索夫（北海道本部）、下山政栄（青森県本部）、齋藤　晋（宮城県本部）、久保田善九郎（福島県本部）、笠原美吉（群馬県本部）、菊田邦彦（埼玉県本部）、石井繼美（埼玉県本部）、横尾忠司（埼玉県本部）、森　幸一（千葉県本部）、川口　貢（東京都本部）、駒田悠紀男（東京都本部）、手嶋享子（東京都本部）、原田津根男（東京都本部）、木ノ内諭（東京都本部）、松本多加男（東京都本部）、中村裕昌（東京都本部）、堀野外喜生（東京都本部）、境一也（東京都本部）、原嶋和利（東京都本部）、中村直利（神奈川県本部）、吉田　博（神奈川県本部）、秋山　始（神奈川県本部）、高木剛俊（新潟県本部）、澤田　稔（富山県本部）、中村俊治（長野県本部）、和田　惶（岐阜県本部）、飯田與司郎（静岡県本部）、中田幸治（愛知県本部）、東辻広行（三重県本部）、中川俊寛（滋賀県本部）、坊雅勝（京都府本部）、答島海志（大阪府本部）、黒石　力（大阪府本部）、桑畑信之（大阪府本部）、布井賢一（大阪府本部）、松浦　稔（大阪府本部）、松尾憲太郎（大阪府本部）、木村周次（兵庫県本部）、梅原寛克（奈良県本部）、藤野茂樹（岡山県本部）、倉田康也（山口県本部）、古川　實（愛媛県本部）、松岡勇一（高知県本部）、沢田光泰（福岡県本部）、宮原清明（長崎県本部）、松永幸久（熊本県本部）、池田哲也（大分県本部）、小田原義征（宮崎県本部）

【第29期　監事】

横山　隆（北海道本部）、佐野文明（静岡県本部）、海老梅年（大阪府本部）、青木哲彦（山口県本部）、松田英一郎（会員外監事）

(社)不動産保証協会

第34回 通常総会

保証・代議員321名のうち、308名(委任状9名含む)の出席を得て、平成18年度事業報告承認に関する件・同決算報告承認に関する件・同監査報告承認に関する件・平成19年度事業計画(案)承認に関する件・同収支予算(案)承認に関する件・定款一部変更に関する件・地方本部運営に関する件・役員改選に関する件の8議案を審議し、原案どおり承認可決された。

林 直清総務委員長の司会で平成18年度中に亡くなられた85名の会員に対し1分間の黙祷が行われた後、答島海志副理事長の開会の辞、川口 貢理事長の挨拶があり、その後議長団選出へと移った。

議長に熊本県本部代議員の松永幸久氏、副議長には東京都本部代議員の荻原武彦氏がそれぞれ選出された。

議長より、議事録署名人には北海道本部代議員の大場勝己氏、大阪府本部代議員の中西重蔵氏、議事録作成人は事務局がそれぞれ指名され、議案審議に入った。

第1号議案 平成18年度事業報告承認に関する件について、谷川史雄専務理事より報告が行われた。

第2号議案 平成18年度決算報告承認に関する件について、追加資料として配付された「平成18年度末資産総額」も含めて、石原 弘財務委員長より報告が行われた。

第3号議案 平成18年度監査報告承認に関する件について、監事を代表して田屋慶一監事より報告が行われた。

以上を一括審議として議場に諮り、質疑応答ののち原案どおり承認可決された。

第4号議案 平成19年度事業計画(案)承認に関する件について、谷川史雄専務理事より提案説明が行われた。

第5号議案 平成19年度収支予算(案)承認に関する件について、石原 弘財務委員長より提案説明が行われた。

以上、2議案を一括審議し、質疑応答ののち承認可決された。

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

第7号議案 地方本部運営に関する件について、林直清総務委員長より提案説明があり、議場に諮ったところ、異議なく承認可決された。

第8号議案 役員改選に関する件について、中西 健資格審査委員長より提案説明があり、議場に諮ったところ、異議なく承認可決された。

林 直清総務委員長による閉会の辞をもって第34回通常総会は滞りなく終了した。

(以下、総会議案は書面の都合上、抜粋させていただきました)。

第1号議案　平成18年度事業報告承認に関する件

1. 苦情の解決に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第1項第1号に基づく「苦情解決業務」を次のとおり適正かつ確実に実施した。

地方本部取引相談委員会で対応した平成18年度での地方本部別・原因別苦情処理状況は、【表－1号】（29ページ）のとおりである。

売買に係る苦情申出192件、媒介・代理に係る苦情申出253件、合計445件である。

うち、解決201件、調停中244件で解決率は約45％である。

前年度と比較すると苦情申出件数は7件増加し、解決率も前年度と比べ、9％ほど減少している。平成18年度に苦情の申出を受け付けた地方本部は37地方本部である。

2. 弁済業務保証金の供託に関する事項

弁済業務保証金の供託を宅地建物取引業法第64条の7及び第64条の8第3項に基づいて東京法務局に行った。

⑴平成18年度の供託額は、3,358,938,198円である。
供託額の内訳は次のとおりである。

主たる事務所	2,050社	1,230,000,000円
（内 訳 新 規	1,944社	継 続 106社）
従たる事務所	390か所	117,000,000円
（内 訳 新 規	388か所	継 続 2か所）
認証不足額供託	8 回	112,338,198円
差 替 供 託	5 回	1,899,600,000円

⑵平成19年3月31日現在の供託残高は、16,003,136,549円である。

内 訳 国 債	15,280,000,000円
現 金	723,136,549円

3. 弁済業務保証金の還付等に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第1項第3号に基づく「弁済業務」を次のとおり実施した。

⑴平成18年度の認証額は、82件109,488,900円であり、前年度と比較すると15,997,748円の減少となった。
申出債権額は、264,670,083円であり、債権額に対する認証率は約41％である。

①認証審査にあたっては、地方本部取引相談委員会から上申された案件に対して、弁済委員会として厳正かつ、迅速な処理に努めた。平成18年度は、11回の弁済委員会を開催した。

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

②認証結果は、速やかに該当地方本部を通じて申出人に通知した。

平成18年度における一会員当たりの認証額は、約4,453円であり、前年度と比較した場合、817円の減少となった。

⑵弁済業務の現況について、弁済認証の未然防止の観点から、『月刊不動産』に認証案件の概要等を掲載した。

⑶次の2地区協議会に所属する地方本部において取引相談業務に従事する取引相談委員長・副管理役ほかを対象者として、苦情処理実務に関する知識習得を目的とした弁済研修会（弁済委員会の公開や弁護士講演など）を開催した。

①九州･沖縄地区対象弁済研修会（平成18年11月28日開催）
②中部･北陸地区対象弁済研修会（平成19年2月6日開催）

⑷地方本部取引相談委員会との連携・協力の上、該当地方本部に弁済委員を派遣するなど苦情の解決に向けた調整（苦情対応協議など）を図った。
（宮城県本部・神奈川県本部・福岡県本部）

⑸平成18年度における認証関係の状況について

認証の状況推移　【表－2号】（30ページ）
認証債権請求別分類　【表－3号】（31ページ）

⑹認証会員の免許更新番号別による分類は次のとおりである。

弁済事故を起こした会員数全体のうち、免許番号⑴並びに免許更新番号⑵の業歴の浅い会員が占める割合は5割弱にあたり、免許更新番号⑶及び⑷の中堅会員までを含めた場合、弁済認証された会員数全体の7割を超える。

平成18年度　認証会員の免許番号別分類

内　容	社　数	割　合（％）
免許番号（1）	12	39
免許番号（2）	3	10
免許番号（3）	6	20
免許番号（4）	2	6
免許番号（5）	5	16
免許番号（6）	1	3
免許番号（7）	1	3
免許番号（8）	1	3
合　計	31	100

【表−1号】

平成18年度　地方本部別・原因別苦情処理表

地方本部＼原因別	売買に係る苦情																	媒介・代理に係る苦情					
	重要事項説明違反	前金保全違反	その他説明義務違反	預り金等の返還申込証拠金の返還	違約金支払	手付金の返還	ローンの手続	代金返還 ローン不成立の解除	代金返還 その他の契約解除	履行遅延 登記引渡等	履行遅延 代金支払	瑕疵担保補修	その他民事上の紛争	合計 受付	合計 解決	合計 調停中	重要事項説明違反	報酬・広告等の実費分含	その他	合計 受付	合計 解決	合計 調停中
北海道								1		1		2		4	4		2	1	9	12	12	
青森県								1						1	1				1	1	1	
岩手県														0						0		
宮城県											1			1		1	2		8	10	6	4
秋田県														0						0		
山形県														0						0		
福島県									1		1			2	2				1	1		1
茨城県														0						0		
栃木県														0					4	4	4	
群馬県														0			2		3	5	4	1
埼玉県			5		2			1	1			2		11	3	8	16	1	2	19	6	13
千葉県	1					3		2	1	3	4	6	2	22	5	17	1	1	3	5	1	4
東京都	5			1	4	6		4	1	3	3	8	4	39	8	31	5	7	63	75	8	67
神奈川県	4				1	1				1		3	3	13	7	6	5	1	9	15	9	6
山梨県														0			1			1	1	
新潟県				1						2			1	4	3	1	1		1	2	2	
富山県														0					1	1	1	
長野県														0						0		
石川県														0						0		
岐阜県	2													2	2					0		
静岡県				1	1				5	2	1			10	9	1			8	8	4	4
愛知県			1			1							1	3	2	1			2	2	2	
三重県	1												1	2	1	1			6	6	6	
滋賀県									1					1	1					0		
京都府						3						3	1	7	1	6				0		
大阪府	2		5		3	8						7	7	32	15	17	18	8	23	49	29	20
兵庫県						2								2		2	1		2	3	1	2
奈良県	1		1						4				3	9	4	5			3	3	2	1
和歌山県														0					2	2		2
鳥取県	1													1		1				0		
島根県	2		1			1								4	3	1			1	1	1	
岡山県														0					4	4	3	1
広島県						1		1						2	1	1		2		2	1	1
山口県						1		1						2	2					0		
徳島県					1								2	3	3				1	1	1	
香川県														0						0		
愛媛県						1								1	1		2			2		2
高知県														0					1	1	1	
福岡県						3				1	1			5	1	4			3	3	2	1
佐賀県														0						0		
長崎県														0					1	1		1
熊本県						1	1			1	1	1		5	1	4			1	1		1
大分県														0			1		4	5	5	
宮崎県														0					3	3	3	
鹿児島県													4	4	2	2			5	5	3	2
沖縄県														0						0		
合計	19	0	13	3	12	32	1	11	14	14	12	32	29	192	82	110	57	21	175	253	119	134

合計		
苦情受付件数	解決件数	調停中
445	201	244

【表－２号】

年　度　別　認　証　状　況　推　移　表

（単位：円）

	S53～H7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	合　計	
北海道	18社 26件 57,069,589		1社 1件 6,500,000	1社 1件 4,900,000	1社 2件 100,000	2社 2件 3,479,251							21社 32件 72,048,840	※
青森県				1社 1件 10,000,000		1社 1件 7,500,000				1社 1件 1,000,000			3社 3件 18,500,000	
宮城県	2社 2件 5,360,000	2社 4件 11,450,000	1社 3件 8,550,000		2社 2件 15,200,000	3社 8件 13,250,000	1社 1件 389,050	2社 2件 3,437,000		2社 2件 3,050,988		1社 1件 1,000,000	15社 25件 70,687,038	※
秋田県	1社 1件 3,000,000							1社 1件 5,000,000					2社 2件 8,000,000	
山形県			1社 1件 690,000										1社 1件 690,000	
福島県					1社 1件 9,700,000				1社 1件 9,000,000				2社 2件 18,700,000	
群馬県		1社 2件 7,020,000	1社 4件 10,000,000								1社 1件 7,000,000		3社 7件 24,020,000	
埼玉県	33社 44件 114,626,006	1社 1件 8,000,000	3社 7件 10,100,000	6社 9件 30,174,560	6社 6件 15,086,530	9社 10件 30,619,324	5社 9件 24,662,250	6社 12件 42,750,474	8社 18件 38,288,800	4社 4件 15,394,229	4社 4件 11,537,000	1社 1件 687,500	76社 125件 341,926,673	※
千葉県	8社 9件 39,858,950	1社 1件 4,300,000	7社 12件 32,604,902	1社 2件 562,000	1社 1件 573,063	5社 9件 12,575,000	1社 2件 2,400,000	4社 6件 25,693,540	3社 3件 9,466,017	5社 7件 11,240,975	6社 7件 28,185,987	3社 4件 6,986,392	40社 63件 174,446,826	※
東京都	108社 187件 298,006,527	16社 46件 77,749,109	17社 29件 87,552,244	17社 37件 86,104,578	19社 25件 103,257,775	9社 9件 35,310,000	6社 12件 13,895,901	17社 21件 80,764,166	6社 19件 21,018,943	7社 10件 13,718,684	8社 13件 15,846,635	5社 47件 28,617,700	214社 455件 861,842,262	※
神奈川県	34社 45件 184,579,994	1社 1件 8,250,000	4社 7件 27,000,000	4社 4件 16,309,852	5社 14件 30,600,000	7社 8件 22,520,000	4社 4件 21,500,000	5社 8件 10,677,430	5社 26件 23,731,252	9社 19件 36,741,763	3社 3件 8,130,340	5社 7件 14,126,807	75社 146件 404,167,438	※
富山県	1社 1件 10,000,000												1社 1件 10,000,000	
長野県	2社 2件 14,284,371			2社 2件 10,600,000	1社 3件 4,200,000	2社 3件 3,870,000		2社 2件 14,300,000	2社 2件 8,000,000	1社 1件 7,000,000			11社 15件 62,254,371	※
岐阜県		1社 2件 6,850,000								1社 1件 2,989,420	1社 1件 2,070,000	1社 1件 2,100,000	4社 5件 14,009,420	
静岡県	6社 6件 28,000,000	4社 6件 25,537,602	6社 9件 21,260,000	2社 2件 4,519,590	2社 6件 17,450,000	1社 1件 550,000	1社 1件 900,000	3社 3件 22,407,500	2社 2件 12,239,500			1社 5件 10,000,000	27社 41件 142,864,192	※
愛知県	4社 4件 7,000,000		2社 2件 15,000,000	1社 1件 10,000,000		1社 1件 5,000,000		1社 2件 8,548,112		1社 1件 9,000,000	2社 2件 12,400,000		12社 13件 66,948,112	
三重県											1社 1件 1,000,000	1社 1件 750,000	2社 2件 1,750,000	
滋賀県	1社 2件 7,800,000			1社 3件 8,700,000		2社 2件 1,840,000	1社 1件 2,000,000	1社 1件 10,000,000					6社 9件 30,340,000	
京都府	3社 3件 16,000,000	1社 1件 10,000,000		1社 1件 6,750,000		1社 1件 7,000,000	2社 92件 39,500,000	1社 1件 8,000,000	1社 2件 3,600,000	1社 3件 4,188,831	2社 2件 5,596,154	1社 2件 2,672,345	13社 108件 103,307,330	※
大阪府	61社 143件 288,444,524	11社 24件 45,855,556	11社 11件 63,329,752	6社 20件 39,278,265	13社 58件 51,416,501	6社 8件 35,200,000	10社 14件 12,996,053	15社 33件 56,696,215	14社 21件 43,810,578	11社 16件 71,275,350	7社 9件 22,040,532	9社 10件 27,667,200	155社 367件 758,010,526	※
兵庫県	1社 1件 10,000,000		1社 1件 10,000,000	2社 5件 1,958,455	2社 2件 12,700,000	3社 28件 17,640,000		3社 4件 14,951,514	1社 1件 503,650	2社 4件 6,690,000	2社 2件 5,150,000	1社 1件 2,447,036	17社 49件 82,040,655	※
奈良県	1社 1件 8,600,000	2社 5件 12,500,000		6社 30件 41,795,482	1社 1件 7,500,000	3社 3件 13,161,500		3社 4件 21,100,000		2社 2件 2,500,000		1社 1件 3,300,000	19社 47件 110,456,982	
和歌山県							1社 1件 8,700,000						1社 1件 8,700,000	
鳥取県						1社 1件 9,214,814							1社 1件 9,214,814	
島根県	1社 7件 5,180,000									1社 1件 5,000,000			2社 8件 10,180,000	
岡山県						1社 1件 10,000,000							1社 1件 10,000,000	
広島県	2社 2件 20,000,000							1社 1件 2,800,000		1社 1件 7,250,000			4社 4件 30,050,000	
山口県	1社 1件 2,000,000				1社 2件 8,947,000			1社 2件 10,000,000					3社 5件 20,947,000	
徳島県	1社 1件 3,000,000												1社 1件 3,000,000	
香川県	1社 2件 10,000,000				1社 1件 1,013,840		1社 1件 10,000,000			1社 1件 1,875,000			4社 5件 22,888,840	
愛媛県	3社 3件 14,350,000			2社 2件 8,426,000	2社 2件 11,937,000			1社 1件 9,700,000			1社 1件 830,000		9社 9件 45,243,000	
高知県	2社 3件 5,411,800		1社 1件 1,800,000						1社 3件 4,000,000				4社 7件 11,211,800	
福岡県	7社 16件 47,735,000			1社 1件 6,000,000	1社 1件 4,000,000	1社 1件 1,600,000		3社 3件 22,430,000	1社 1件 3,288,173	3社 4件 3,702,740			15社 27件 88,755,913	※
佐賀県			1社 2件 9,700,000						1社 1件 2,915,500				2社 3件 12,615,500	
長崎県		1社 1件 5,760,000					1社 1件 10,000,000		2社 4件 2,993,000		2社 2件 4,420,000	1社 1件 133,920	7社 9件 23,306,920	
熊本県	3社 4件 12,309,470	1社 1件 4,524,484		1社 4件 8,380,000					1社 1件 6,000,000	1社 2件 760,000			6社 12件 31,973,954	※
大分県	1社 2件 10,000,000						1社 5件 6,720,000						2社 7件 16,720,000	
宮崎県	2社 2件 3,000,000					2社 2件 4,170,000	1社 2件 6,000,000		2社 2件 11,500,000				6社 8件 24,670,000	※
鹿児島県						1社 2件 3,590,000	1社 3件 8,000,000	1社 1件 1,596,667			1社 1件 1,280,000		3社 7件 14,466,667	※
合　計	308社 520件 1,225,616,231	43社 95件 227,796,751	57社 90件 304,086,898	55社 125件 294,458,782	59社 127件 293,681,709	61社 101件 238,089,889	37社 149件 167,663,254	71社 108件 370,852,618	51社 107件 200,355,413	54社 80件 203,377,980	41社 49件 125,486,648	31社 82件 109,488,900	790社1633件 3,760,955,073	※
認証申出件数	669	113	126	145	145	110	156	135	134	81	50	95	1959	

※　同一社員に対する認証が、多年度で発生したものについては１社として計算。

【表－３号】

平成18年度　認証債権請求別分類表

順　位	主な認証債権分類	件　数
1	賃貸借契約手付金等詐取に対する返還請求（借主請求）	41
2	架空取引により詐取された手付金等返還請求	10
3	不法行為に基づく損害賠償請求	9
4	ローン不成立、履行遅滞その他の理由に基づく解約による手付金等の返還請求	7
4	不当利得金の返還請求及び債務不履行に対する損害賠償請求	7
6	契約不履行による手付金等の返還請求（媒介業者の着服を含む）	3
7	買主会員の代金不払に対する支払請求	2
8	解除による媒介手数料返還請求	1
8	媒介業者に支払った物件買取交渉金返還請求	1
8	交換差金等精算金返還請求	1
合　　計		82

【表－4号】

地方本部別　分担金返還請求権差押件数

平成18年４月～平成19年３月

地方本部	件　数	地方本部	件　数
北　海　道	9	滋　賀　県	5
青　森　県	1	京　都　府	30
岩　手　県	5	大　阪　府	134
宮　城　県	10	兵　庫　県	20
秋　田　県		奈　良　県	3
山　形　県	2	和歌山県	1
福　島　県	5	鳥　取　県	
茨　城　県		島　根　県	
栃　木　県	2	岡　山　県	2
群　馬　県	4	広　島　県	5
埼　玉　県	23	山　口　県	1
千　葉　県	19	徳　島　県	
東　京　都	169	香　川　県	1
神奈川県	42	愛　媛　県	1
山　梨　県	3	高　知　県	1
新　潟　県	6	福　岡　県	11
富　山　県	1	佐　賀　県	1
長　野　県	6	長　崎　県	1
石　川　県	1	熊　本　県	2
岐　阜　県	1	大　分　県	1
静　岡　県	10	宮　崎　県	
愛　知　県	16	鹿児島県	3
三　重　県	3	沖　縄　県	
合　　計	561件（うち、一般民事債権に伴う差押　26件）		
累計差押件数		1，869件	

【表－5号】

平成18年度　取引･苦情処理業務指導者研修会　実施状況表

【敬称略】

地　区	日時及び会場	講　師	保証役員講師	求償委員会講師	受講者数
北海道・東北地区合同	平成18年9月25日(月) 14：30～19：30 札幌後楽園ホテル	小柳晃法律事務所 弁護士　小柳　晃	副理事長 答島海志	坊　雅勝	65名
関東地区	平成18年12月18日(月) 13：30～18：00 麹町会館	法律事務所　あすか 弁護士　松田英一郎	副理事長 茂木弘康	佐野龍夫	77名
中部・北陸地区	平成19年2月5日(月) 14：00～18：30 松本東急イン	小柳晃法律事務所 弁護士　小柳　晃	専務理事 谷川史雄	石井繼美	62名
近畿地区	平成18年11月20日(月) 13：30～18：00 ホテル日航大阪	岡島嘉彦法律事務所 弁護士　岡島嘉彦	副理事長 答島海志	坊　雅勝	71名
中国地区	平成18年11月7日(火) 13:30～18:00 岡山プラザホテル	岡本正治法律事務所 弁護士　宇仁　美咲	副理事長 茂木弘康	中村正志	37名
四国地区	平成18年12月20日(水) 13：30～18：00 ホテルクレメント徳島	法律事務所　あすか 弁護士　松田英一郎	専務理事 谷川史雄	坊　雅勝	36名
九州・沖縄地区	平成18年11月27日(月) 14：00～19：00 大分東洋ホテル	小柳晃法律事務所 弁護士　小柳　晃	副理事長 茂木弘康	坊　雅勝	71名

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

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

4. 弁済業務保証金の取戻しに関する事項

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

また、弁済還付金実行手続、差替供託取戻しも行った。

5. 弁済業務保証金準備金に関する事項

宅地建物取引業法第64条の12第2項の規定に基づき準備金に繰り入れた供託金利息等は232,244,624円、弁済還付に係る不足額供託に充当した金額は112,338,198円である。

平成19年3月31日現在の準備金残高は2,263,794,294円である。

（法定弁済業務準備金　300,000,000円を含む）

6. 特別弁済業務保証金分担金の納付に関する事項

宅地建物取引業法第64条の12第3項に該当する標記分担金を徴収すべき事項はない。

7. 分担金返還請求権の差押に関する事項

平成18年度の弁済業務保証金分担金返還請求権に係る債権差押通知書の受理状況は、【表－4号】（31ページ）のとおりである。前年同期と比較すると94件の増加である。そのうち、一般民事債権による差押は26件であった。

8. 研修に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第1項第2号に基づく「研

修業務」を次のとおり実施した。

⑴会員とその従業者の資質の向上を図り、消費者の利益を保護するとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保するため、研修会実施要綱に基づき研修会を実施した。

⑵㈳全日本不動産協会と合同で耐震強度偽装問題、アスベスト対策に関する研修会の実施依頼を行い、実施した40地方本部に費用の一部（一律85,000円）を助成した。

ただし、会員数1,000社以上の地方本部は除く。

また、全地方本部に研修用ビデオ『耐震・アスベスト関連重説のポイント』を配付した。

⑶平成18年度研修会受講済証を作成し、地方本部に配布した。

⑷地方本部の要請に基づき次のとおり講師の派遣並びに紹介を行った。

（外部講師）

青森県本部　岩手県本部　秋田県本部　山形県本部
茨城県本部　栃木県本部　山梨県本部　新潟県本部
富山県本部　石川県本部　三重県本部　島根県本部
山口県本部　徳島県本部　香川県本部　佐賀県本部
熊本県本部　宮崎県本部　鹿児島県本部　沖縄県本部

（総本部講師）

石川県本部　岐阜県本部　大分県本部

⑸㈳全日本不動産協会と共催して不動産取引に係る苦情処理、不動産無料相談を担当する者を対象とし、その業務に必要な専門知識の習熟及び指導者育成を目的とした「取引・苦情処理業務指導者研修会」を各地区協議会の協力を得て実施した。

実施状況は【表－5号】（32ページ）のとおりである。

⑹㈳全日本不動産協会と共催して第42回全国不動産会議山形県大会を開催するとともに、㈳全日本不動産協会へ300万円を助成した。

⑺研修用ビデオの活用を図り、新規購入ビデオも併せて貸出しを行った。ビデオの貸出しを行った地方本部及びビデオの貸出状況は次のとおりである。

青森県本部　岩手県本部　宮城県本部　東京都本部
石川県本部　長野県本部　静岡県本部　三重県本部
大阪府本部　和歌山県本部　鳥取県本部　島根県本部
高知県本部　長崎県本部

9. 手付金等保管事業に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第2項に基づく「手付金等保管事業」を次のとおり実施した。

⑴平成18年度における寄託金証書の発行は無かった。

⑵手付金保証業務委員会と合同で『月刊不動産』にＰＲ広告を掲載した。

⑶手付金保証業務委員会と合同で本会ホームページにて、当制度の周知並びに啓蒙に努めた。

⑷手付金保証業務委員会と合同で当制度のＰＲを推進するため、ステッカー、パンフレットを増刷し地方本部に配布した。

10. 手付金保証業務に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第3項の規定に基づく「手付金保証業務に関する事業」を次のとおり実施した。

⑴平成18年度における手付金保証付証明書の発行は無かった。

⑵手付金等保管業務委員会と合同で『月刊不動産』にＰＲ広告を掲載した。

⑶手付金等保管業務委員会と合同で本会ホームページにて、当制度の周知並び啓蒙に努めた。

⑷手付金等保管業務委員会と合同で当制度のＰＲを推進するため、ステッカーを増刷し、新規パンフレットを作成し地方本部に配布した。

11. 還付充当金に関する事項

宅地建物取引業法第64条の10の規定に基づき、還付充当金納付請求等諸手続を次のとおり行った。

⑴弁済還付対象社員に対し還付充当金納付請求通知を行い、還付充当金の期限内全額納付社員は4社4,117,500円であった。

⑵求償債務者及び連帯保証人に対し、還付充当金納付請求手続を行った。

⑶各地方本部の努力により、求償債権の回収が行われた。

なお、弁済還付対象社員の弁済業務保証金分担金13,491,998円を加算すると、本年度の求償回収額は40,516,036円となり同年度の弁済認証額に対する求償回収率は約37.0%である。

求償の明細及び推移状況は、【表－6号】（34ページ）のとおりである。

12. 一般保証業務等に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第2項の規定に基づく「一般保証業務」の制度見直し及び保証業務全般について検討を行った。

【表－６号】

平成18年度　求償明細表

（単位：円）

地方本部	債務者	求償額	累計求償額	認証額	備考
宮城県	（株）トーワサービス	3,100,000	3,400,000	10,000,000	求償物件売却収入
埼玉県	（株）パレス	687,500	687,500	687,500	還付充当金期限内納付
	（有）稲穂コーポレーション	50,000	50,000	5,000,000	
東京都	（有）サンケイホーム	240,000	1,600,000	10,000,000	
	（有）ホープ企画	113,000	943,000	9,200,000	
	祐栄不動産（株）	240,000	2,030,000	5,000,000	
	（株）アイキホーム	40,000	40,000	1,596,635	
	（株）アプロード	926,416	926,416	1,500,000	
神奈川県	（株）エイワン	26,000	556,000	10,000,000	
	（有）日奏	90,000	930,757	10,000,000	
岐阜県	（有）美濃山林	2,100,000	2,100,000	2,100,000	還付充当金期限内納付
京都府	（株）ナチュラルハウス	480,000	2,320,000	9,500,000	
	テン・コーポレーション（有）	25,778	25,778	7,788,831	
大阪府	（有）大小路ホーム	420,000	1,910,000	10,000,000	
	（株）カイセイエン	120,000	660,000	10,000,000	
	（株）マイシティオオサカ	350,000	950,000	10,000,000	
	ハウジングメイト	265,000	265,000	10,000,000	
	（株）東栄ハウジング	592,876	592,876	6,850,000	
	宝建設（株）	422,584	622,706	2,100,122	
	花枝農林住宅販売（株）	70,000	70,000	4,890,000	
	本四興産(株)	50,000	50,000	5,000,000	
	南海住宅（株）	500,000	500,000	500,000	還付充当金期限内納付
	（株）昭和ハウス	200,000	1,500,000	4,074,000	
	（株）関総	100,000	100,000	6,000,000	
	新星産業（株）	2,000,000	4,350,000	10,000,000	
	富士観光（株）	90,000	90,000	6,567,432	
兵庫県	（有）関西設計コンサルタント	5,600,000	5,600,000	6,370,000	
島根県	山本宅建	10,000	10,000	5,000,000	
愛媛県	川商ハウス（有）	830,000	830,000	830,000	還付充当金期限内納付
福岡県	東洋開発（株）	1,200,000	3,400,000	10,000,000	
	（株）家工房	1,600,000	3,306,620	9,718,173	
	（有）マイハウス	4,118,600	5,518,600	10,000,000	
長崎県	ウラカワ住宅	366,284	366,284	2,420,000	
小計	33社	27,024,038	46,301,537	212,692,693	
弁済業務保証金分担金相殺金額		13,491,998	弁済還付対象会員に対する弁済業務保証金分担金にて相殺した金額		
合計		40,516,036			

13. 組織活動の充実強化に関する事項

	計　画		実　績		
	入会	退会	入会	退会	増減
主たる事務所	1，400	1，000	1，944	1，170	774
従たる事務所	200	200	390	218	172

	正会員			賛助会員
	大臣	知事	合計	
主たる事務所	396	24,189	24,585	3
従たる事務所	1，180	1,132	2,312	

⑴社員の入退会状況等は次のとおりである。

⑵㈳全日本不動産協会と合同で会員数300社未満の少数県本部に対し、組織活動に関する要望・検討事項等を調査し、野立看板の設置・ラジオCM放送・新聞広告等を実施した29地方本部に組織活動費の助成を行った。

青森県本部　岩手県本部　秋田県本部　山形県本部
福島県本部　茨城県本部　栃木県本部　群馬県本部
山梨県本部　新潟県本部　富山県本部　石川県本部
長野県本部　岐阜県本部　三重県本部　奈良県本部
和歌山県本部　鳥取県本部　島根県本部　山口県本部
徳島県本部　高知県本部　佐賀県本部　長崎県本部
熊本県本部　大分県本部　宮崎県本部　鹿児島県本部
沖縄県本部　　合　計　29地方本部　3,859,929円

⑶㈳全日本不動産協会と合同で未設置県本部設立対策の一環として、福井県本部設立に向け管轄地方本部である石川県本部と協議を行った。

⑷㈳全日本不動産協会と合同で福井県本部設立に向け、福井県本部設立準備委員会並びに福井県本部設立発起人会（平成18年11月13日）を開催した。

⑸㈳全日本不動産協会と合同で入会促進及び協会ＰＲを図るため、次のとおり行政庁に表敬訪問を行った。

○福井県庁訪問 平成18年6月6日、11月14日、平成19年3月5日

⑹組織委員会と地区協議会所属地方本部との会員増強対策会議

㈳全日本不動産協会と合同で地方本部の現状をヒアリングするとともにアンケート調査を通じて、地方本部運営の実態と要望の把握に努めた。

○北海道・東北地区合同　平成18年 8月 3日
○四国地区　平成18年11月16日
○九州・沖縄地区　平成18年11月17日

⑺沖縄県本部理事会に出席して、地方本部運営の指導育成を図った。

⑻地方本部別新規免許業者に対する入会比率のデータを作成した。

⑼㈳全日本不動産協会主催第42回全国不動産会議山形県大会において、平成17年度会員増強が著しかった上位3地方本部及び新規免許業者に対する入会比率30％以上の15地方本部を表彰し、金一封を贈呈した。

①会員増強の著しかった地方本部
宮城県本部・千葉県本部・長崎県本部

②入会比率30％以上の地方本部
富山県本部・山梨県本部・福島県本部・新潟県本部
東京都本部・静岡県本部・大阪府本部・石川県本部
兵庫県本部・岩手県本部・京都府本部・秋田県本部
和歌山県本部・奈良県本部・山口県本部

⑽㈳全日本不動産協会と合同で入会促進グッズ（手提げ袋・マーカー付ボールペン・ウサギバッジ・のぼり旗等）を製作し、会員増強活動に資するため地方本部に配布した。

⑾広報委員会と合同で協会イメージ（看板・広告等）のデザイン統一について調査研究を行った。

⑿広報委員会の協力を得て協会ロゴマーク使用マニュアルを作成し、地方本部に配布した。

14. 総務関係に関する事項

⑴会議開催状況は次のとおりである。

第33回通常総会（1回）、理事会（5回）、常務理事会（5回）、監査会（2回）ほか。

⑵国土交通省関係申請、報告事項等

◎申　請　役員の選任に関する認可申請　H18. 9. 5
定款一部変更認可申請　H18. 9. 5
平成19年度事業計画（収支予算）の承認申請　H19. 3.26

◎認　可　役員の選任　H18.10.23
定款一部変更　H18.10.26

◎承　認　平成19年度事業計画(収支予算)H19. 3.30

◎報　告　平成17年度事業報告　H18. 6.23
業務及び財産状況等の報　H18. 6.23
登記完了報告（従たる事務所の変更）
H18. 5. 9、11.21、H19.1.11
登記完了報告(資産の総額変更)　H18. 7. 7
登記完了報告（理事に関する事項）
H18. 7. 7、11.21、H19.3. 7

⑶受章関係等

○褒　章　平成18年春（4月29日）
打田　豊（神奈川県）　黄綬
平成18年秋（11月3日）

池田　哲也（大分県）　　黄綬

⑷会館建設関係等

○大阪府本部　南大阪支部　支部事務所取得

所　在　地　大阪府藤井寺市藤井寺1－17－8

サングレース藤井寺1階

⑸第17期理事　藤井　秀臣(学識経験者)の辞任に伴い補選が行われた。

学識経験者　有川 誠二　第33回通常総会選任（平成18年6月14日）

※「公益法人の設立許可及び指導監督基準」に準拠し、理事現在数に同一業種が占める割合は2分の1以下である。

⑹次の地方本部で本部長の改選が行われた。

沖縄県本部　川満　益美　第2回理事会承認
（平成18年6月13日）

奈良県本部　梅原　寛克　第3回理事会承認
（平成18年10月18日）

山形県本部　高梨　秀幸　第4回理事会承認
（平成18年12月8日）

沖縄県本部　迫　　幸治　第5回理事会承認
（平成19年3月23日）

⑺各地方本部並びに各地区協議会の要請に基づき、地方本部総会、地区協議会総会、地方本部創立記念式典等に総本部役員を派遣し、実情把握に努めるとともに関係諸団体と連携を図った。

⑻地区協議会の活動を円滑に遂行するため、各地区協議会に運営費として基本額160万円及び4月1日現在の会員数に応じた金額を次のとおり交付した。

北海道地区	1,668,200円	東北地区	1,717,800円
関東地区	2,671,000円	中部･北陸地区	1,802,000円
近畿地区	2,210,600円	中国地区	1,703,000円
四国地区	1,667,300円	九州･沖縄地区	1,741,200円
		合　計　8地区	15,181,100円

⑼次のとおり諸規定の整備を図った。

○定款の一部変更(平成18年6月14日　第33回通常総会)

沖縄県本部設立に伴う従たる事務所の追加及び名誉職の廃止、総会・理事会・常務理事会の開催及び財産の管理等について国土交通省からの指導に基づき標準モデル定款に本会定款を準拠させた。

○諸規定の一部変更

地方本部会員処分規定一部変更（平成18年5月12日第1回理事会）

地方本部規約基準一部変更（平成19年3月23日　第5回理事会）

○地方本部規約の改正

改正　愛知県本部・大阪府本部・広島県本部・愛媛県本部（平成18年6月13日　第2回理事会）
埼玉県本部(平成18年12月8日　第4回理事会)
高知県本部(平成19年3月23日　第5回理事会)

⑽㈳全日本不動産協会と合同で平成18年度版会員名簿及び「不動産手帳」を発行、配布した。

⑾平成17年度広島県本部通常総会の理事・監事の選任決議について、採決時の出席数が過半数に満たないため無効であるとして広島県本部会員より訴訟が提起され、11月16日東京高等裁判所にて無効との判断が下された。これを受けて、12月8日開催の理事会において、定款施行規則第20条に基づき、広島県本部の運営に関し、理事長が指導監督等に必要な措置を執ることが承認され、職務執行を中国地区協議会長に委嘱した。

⑿㈳全日本不動産協会と合同で新年賀詞交歓会を次のとおり開催した。

平成19年新年賀詞交歓会

日　　時　平成19年1月15日(月)　14：30～16：30
場　　所　赤坂プリンスホテル「クリスタルパレス」
招待者出席数　289名

⒀㈳全日本不動産協会と合同で役員研修会を次のとおり実施した。

日　　時　平成19年1月15日(月)　13：00～14：00
場　　所　赤坂プリンスホテル「紺青の間」
テーマ･講師　「2007年の経済見通しについて」
りそな銀行 専務執行役員　喜沢 弘幸氏
対 象 者　理事・監事・本部長等
参加人数　91名

⒁㈳全日本不動産協会と合同で事務局研修会を次のとおり実施した。

○西日本地区事務局研修会

日　　時　平成19年2月23日(金)　10：00～16：00
場　　所　全日大阪会館　4階「多目的ホール」
テーマ･講師　「新公益法人会計基準及び外部監査導入に伴う地方本部会計について」
税理士　今村 正　氏
対 象 者　各地方本部の経理担当事務職員等
参加人数　30名

○東日本地区事務局研修会

日　　時　平成19年2月27日(火)　10：00～16：00
場　　所　全日東京会館　2階「全日ホール」
テーマ･講師　「新公益法人会計基準及び外部監査導入に伴う地方本部会計について」

税理士　今村 正　氏
対 象 者　各地方本部の経理担当事務職員等
参加人数　26名

⑮ ㈳全日本不動産協会と連携し、総本部と地方本部の連結決算実施のため、各地方本部を訪問し、会計に関する打合せ及び調整を行い、統一会計システムの適正な運用を図るとともに連結についてシステム調整を行った。

⑯ ㈳全日本不動産協会と連携し、会員情報の一元管理を含めた会員管理システムの運用改善等について、会員数の多い地方本部の会員管理システム事務局担当者（実務精通者）と地方本部における会員管理システムの現状及び今後の総本部と地方本部とのデータ通信を含む会員管理システムの整備について打合せを行った。

⑰協会運営の合理化等を目的に、㈳全日本不動産協会と協力し、基本問題検討特別委員会において全日・保証の事業の見直し等について検討を行った。

⑱ ㈳全日本不動産協会と合同で定款、同施行規則及び委員会規定等の整合性について、定款改正特別委員会において検討を行った。

⑲国土交通省から公益法人の指導監督体制の充実等に基づく外部監査の実施指導に従い、監査法人エムエムピージー・エーマックと監査契約を締結し、平成17年度決算について外部監査を実施した。また、平成18年度決算に向けて事前調査を実施した。

15. 創立記念事業に関する事項

(1) ㈳不動産保証協会創立35周年記念式典及び祝賀会［㈳全日本不動産協会創立55周年記念式典及び祝賀会合同開催］を三笠宮殿下のご台臨並びに北川国土交通大臣等のご出席を賜り、次のとおり実施した。

日　　時　平成18年10月4日(水)
場　　所　赤坂プリンスホテル
　　式　典　13：00～14：00　「五色の間」
　　祝賀会　14：30～16：30
受 賞 者　功績章　266名（うち、功績章バッジ贈呈131名）
　　表彰状　239名　感謝状　3,300名

(2)設立総会以来、およそ5年ごとに開催されている記念式典に毎回ご台臨をいただいた三笠宮殿下に謝意を表し、三笠宮殿下のご発意により昭和54年に設立された財団法人 中近東文化センター（東京都三鷹市）の「三笠宮記念図書館」の維持・発展に協力するため、特別記念事業として特別寄付を行った。

16. 広報宣伝に関する事項

(1)㈳全日本不動産協会と合同で『月刊不動産』の発行、編集会議を開催した。

(2)インターネットによるディスクロージャー（情報開示）を総本部ホームページを通じて推進した。

(3)総本部ホームページの一部リニューアルを行った。

(4)全日・保証両協会のパンフレット（入会案内／協会紹介）の改訂版を追加制作し配布した。

(5)業界紙誌等に当会の現況、事業内容記事等を掲載するよう努めるとともに、㈳全日本不動産協会と合同で協賛広告を掲載した。

(6)組織委員会と合同で協会イメージ（看板・広告等）のデザイン統一について調査研究を行った。

(7)組織委員会が配布した協会ロゴマーク使用マニュアルの制作に協力した。

17. 特別事業に関する事項

(1)地方本部の適正な運営を確保するため、会員数200社以下の地方本部を対象に「助成金」を交付した。

岩手県本部　秋田県本部　山形県本部　茨城県本部
栃木県本部　新潟県本部　富山県本部　石川県本部
山梨県本部　岐阜県本部　三重県本部　和歌山県本部
鳥取県本部　島根県本部　山口県本部　徳島県本部
香川県本部　高知県本部　佐賀県本部　熊本県本部
大分県本部　宮崎県本部　鹿児島県本部　沖縄県本部
合　計　24地方本部　14,600,000円

(2)地方本部事務所移転に伴い、茨城県本部・徳島県本部・熊本県本部に対し各50万円を助成した。

(3)個人情報保護法に関する会員からの相談、質問等に対して関係機関と連携し対応を図った。また、地方本部に新規入会者用として「不動産業の個人情報保護法に関するガイドライン」を配布した。

(4)平成18年3月に公益法人制度改革関連3法が公布された。本会も㈳全日本不動産協会と協力し、公益法人改革等対応特別委員会を設置した。平成20年12月頃の新制度の施行に向けて、両協会の事業並びに会計に関する事項など今後の課題、移行期間中に整理すべき点について検討を開始した。

(5)国土交通省及び関係団体等との連絡協調を図った。

第2号議案　平成18年度決算報告承認に関する件

収　支　計　算　書　総　括　表

平成18年４月１日から平成19年３月31日まで

〈 収 入 の 部 〉

（単位：円）

大科目	合計	一般会計	弁済業務保証金分担金特別会計	弁済業務保証金準備金特別会計	一般保証業務等特別会計	手付金等保管事業特別会計	内部取引消去
入会金収入	277,940,000	277,940,000					
会費収入	386,895,750	386,895.750					
雑収入	25,662,021	21,067,395	4,594,626				
分担金収入	1,347,000,000		1,347,000,000				
供託金戻入	744,300,000		744,300,000				
公告費収入	15,063,412		15,063,412				
利息収入	260,093,875		222,196,484	22,476,594	15,400,000	20,797	
特定預金取崩収入	46,590,260	46,590,260					
弁済業務保証金分担金特別会計繰入金収入	232,244,624			232,244,624			△ 232,244,624
弁済業務保証金準備金特別会計繰入金収入	107,743,572		107,743,572				△ 107,743,572
弁済還付金戻入	112,338,198		112,338,198				
還付充当額補填金	23,924,038			23,924,038			
不動産売却収入	3,100,000			3,100,000			
当期収入合計	3,582,895,750	732,493,405	2,553,236,292	281,745,256	15,400,000	20,797	△ 339,988,196
前期繰越収支差額	1,985,178,878	126,653,047	0	1,789,607,641	53,784,276	15,133,914	0
収入合計	5,568,074,628	859,146,452	2,553,236,292	2,071,352,897	69,184,276	15,154,711	△ 339,988,196

〈 支 出 の 部 〉

（単位：円）

大科目	合計	一般会計	弁済業務保証金分担金特別会計	弁済業務保証金準備金特別会計	一般保証業務等特別会計	手付金等保管事業特別会計	内部取引消去
事業費	154,301,594	152,651,324			544,104	1,106,166	
管理費	182,456,050	182,456,050					
特定預金支出	5,436,770	5,436,770					
固定資産取得支出	3,992,600	3,992,600					
分担金供託支出	1,459,338,198		1,459,338,198				
分担金返還支出	744,300,000		744,300,000				△ 10,048,140
弁済還付金	112,338,198		112,338,198				
公告費	15,063,412		15,063,412				
弁済業務保証金分担金特別会計繰出金	107,743,572			107,743,572			△ 107,743,572
弁済業務保証金準備金特別会計繰出金	222,196,484		222,196,484				△ 222,196,484
不動産総合保証基金預金支出	0						
交付金	384,298,500	384,298,500					
予備費	0						
当期支出合計	3,391,465,378	728,835,244	2,553,236,292	107,743,572	544,104	1,106,166	△ 339,988,196
当期収支差額	191,430,372	3,658,161	0	174,001,684	14,855,896	△1,085,369	
次期繰越収支差額	2,176,609,250	130,311,208	0	1,963,609,325	68,640,172	14,048,545	

第3号議案　平成18年度監査報告承認に関する件

平成18年度 監査報告

1. 業務の執行状況について

業法及び諸規定に基づき業務処理が適正に執行されていることを認めます。

2. 財産状況について

公益法人会計基準に基づき経理業務が適正に処理されていることを認めます。

平成19年4月24日　監事　田屋慶一　㊞
監事　重松弘二　㊞
監事　小柳　晃　㊞

第4号議案　平成19年度事業計画承認に関する件

1. 苦情の解決

⑴地方本部取引相談業務体制の強化及び取引事故の未然防止

①必要に応じて弁済委員等の派遣を行い、地方本部取引相談委員会との連携を図り、助言・指導体制の充実強化に努める。

②会員の資質向上及び地方本部取引相談委員会の苦情処理技能の向上を図り、取引事故の自主的解決及び未然防止に努める。

⑵地方本部取引相談業務研修会(公開弁済委員会を含む)の実施

①地方本部取引相談業務担当者(事務局担当者も含む)を対象とし、審査案件の認証可否判断材料の提供並びに上申案件資料(書類)の作成上の留意点について指導し、弁済業務の適正な運用に向けた知識の習得を図る。

②各地方本部取引相談委員が抱える取引相談業務上の問題点等について意見交換及び情報の共有化を図る。

③地区協議会単位で行われる取引･苦情処理業務指導者研修会に併せて実施する。

⑶弁済業務運用上の課題の調査研究

①複雑多様化する苦情内容や宅地建物取引業法と弁済制度の運用面との関係、課題等について検討するため、必要に応じて監督官庁、総本部関係弁護士等に対して解釈を求める。また、顧問弁護士との間で勉強会の場を設定し、事例(判例)研究や弁済業務規約の運用方法等について検討する。

②本業務を円滑に運営すべく、弁済業務規約等の周知徹底を図るとともに、適宜、弁済業務規約及び苦情処理業務取扱規約の内容の見直し等について検討する。

⑷弁済情報の電算管理と弁済関係資料の整理・保存を行うほか、関係書籍等の収集を行う。

⑸求償委員会に対して弁済認証会員の情報提供を迅速に行い、求償債権回収に協力する。

2. 弁済業務並びに弁済業務保証金の還付予定金額

⑴認証案件審査にあたっては、年12回の弁済委員会(うち2回程度公開形式)を開催し、迅速な処理を行う。また、委員会開催に併せ、必要に応じて正副委員長会議を開催するとともに総本部関係弁護士等を活用し、法律的な解釈等の助言を得る。

⑵訴訟対策として、必要に応じて総本部関係弁護士等を活用し、訴訟事件等への対応を協議する。また、上訴案件等の取扱いについては関係役員会に上申する。

⑶今期の弁済業務保証金の認証並びに還付予定金額は、3億円が見込まれる。

3. 教育研修業務

⑴宅地建物取引業法第64条の3並びに第64条の6に基づき会員と宅地建物取引主任者及び従業者に必要な知識及び能力の向上を図り、もって、消費者の利益を保護するとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保し、不動産取引事故の未然防止に貢献するため、研修会実施要綱に基づき年4回以上、各地方本部を通じて研修会を開催する。

⑵地方本部からの要請に基づき、必要に応じて研修会への講師派遣及び紹介を行う。

⑶各地方本部窓口において日々取引相談にあたってい

る取引相談委員会委員、副管理役等を対象とし、苦情処理及び弁済業務に必要な知識の習熟並びに専門知識の習得を目的に㈳全日本不動産協会の協力を得て、地区協議会単位で『取引・苦情処理業務指導者研修会』を実施する。

⑷㈳全日本不動産協会と合同で会員業務に資するべく時流に沿った研修内容の視聴覚教材(ビデオまたはＤＶＤ)を購入し全地方本部に配布する。

⑸研修会受講会員に対しては、『研修済証』を発行することとし、未受講会員に対しては、継続的な受講指導を行うものとする。

⑹研修用ビデオ等を新規に購入し、地方本部への貸出しを行い、会員研修に活用する。

⑺会員の教育研修等を目的に開催される㈳全日本不動産協会が主催する第43回全国不動産会議等の実施に協力する。

4. 手付金等保管事業

⑴宅地建物取引業法第64条の３第２項の規定に基づき手付金等保管事業の適正かつ確実な実施を図る。

⑵研修用ビデオ・パンフレットを利用して会員に対する当制度の普及啓蒙を行うとともに各種研修会等の機会を捉え、必要に応じて委員を派遣し当制度の理解を促進する。

⑶『月刊不動産』を通じて定期的なＰＲ広告を掲載するとともにインターネット(ホームページ)を活用し、当制度のＰＲ及び普及啓蒙を行う。

⑷当制度の利用上の問題点等について調査研究を行うとともに取引事故防止に努める。

⑸当制度利用のPRを図るため、新入会者を対象とした店頭掲示用のステッカーを作成し、必要に応じて配布する。

⑹当制度に関する問い合わせ対応マニュアルを作成する。

5. 手付金保証業務

⑴手付金保証金の支払請求があった場合は迅速かつ的確な処理に努める等、手付金保証業務の適切かつ確実な実施を図る。

⑵研修用ビデオ・パンフレットを利用して会員に対する当制度の普及啓蒙を行うとともに各種研修会等の機会を捉え、必要に応じて委員を派遣し当制度の理解を促進する。

⑶『月刊不動産』を通じて定期的なPR広告を掲載するとともにインターネット(ホームページ)を活用し、当制度のPR及び普及啓蒙を行う。

⑷当制度の利用上の問題点等について調査研究を行うとともに取引事故防止に努める。

⑸当制度利用のＰＲを図るため、新入会者を対象とした店頭掲示用のステッカー及びパンフレットを作成し、必要に応じて配布する。

⑹当制度に関する問い合わせ対応マニュアルを作成する。

6. 求償業務

⑴弁済委員会並びに当該地方本部と密接なる連携を図り、顧問弁護士を有効に活用し、効率的な求償債権の回収に努める。

⑵地方本部の求償活動を支援するため、求償委員の派遣並びに地方本部調査費用の一部負担を行う。

⑶『月刊不動産』において会員に求償債務者に関する情報の掲載を行う。

⑷求償債務者の再入会防止及び債権回収を図るため求償債務者一覧表を作成し、地方本部に配布し周知する。

⑸戸籍の附票等を取得し、行方不明者の調査に努める。

⑹取引・苦情処理業務指導者研修会に求償委員が出席し、求償業務の現況報告並びに地方本部に対し協力依頼を行う。

⑺求償業務規約の見直しを行う。

⑻弁済認証が多い地方本部の求償担当者を対象に、勉強会を実施し、今後の求償活動に役立てる場とする。

⑼平成19年度の求償債権回収について、求償回収金額18,700,000円、弁済業務保証金分担金相殺金額24,100,000円と見込むものとする。

7. 一般保証業務等

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

8. 広報関係業務

⑴㈳全日本不動産協会と合同で『月刊不動産』の企画編集及び発行を行い広報活動の充実を図る。

⑵㈳全日本不動産協会と合同でホームページの機能追加及び維持管理に努めるとともにコンテンツの充実を図る。また、地方本部のホームページとの整合性を持たせるシステムを開発する。

⑶㈳全日本不動産協会と合同で業界紙誌にＰＲ広告並びに本会業務記事の掲載及び提供を図る。

⑷㈳全日本不動産協会と合同で入会案内パンフレットの

見直し･増刷を行うとともに全国版のカレンダーを作成し配布する。

⑸インターネット(ホームページ)による広報活動の質の充実を図り、会員及び消費者に対する情報提供に努める。

9. 特別事業

⑴個人情報保護方針に基づいて、コンプライアンス(法令遵守)の実施と個人情報の安全管理措置を維持していく。

⑵㈳全日本不動産協会と協力し、協会運営の合理化について引き続き検討を行う。

⑶「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」及び「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」等の施行を視野に本会の対応について検討を進める。

10. 組織活動の充実強化

⑴平成19年度社員の加入及び退会の予定数は下記のとおりとし、入会にあたっては公正な入会審査を行い、優良会員の加入促進に努め、会員数30,000社を目指す。

	加　入	退　会
主たる事務所	１，５００社	１，０００社
従たる事務所	２００か所	２００か所

⑵㈳全日本不動産協会と合同で社会一般に対する協会ＰＲ事業を推進するとともに会員増強に資するための研究を行う。

⑶㈳全日本不動産協会、中部･北陸地区協議会、石川県本部の協力を得て、福井県本部を設立するとともに運営の指導育成を図る。

⑷㈳全日本不動産協会と合同で地区協議会との会員増強対策会議を開催する。組織拡充対策費を該当地方本部に交付し地方本部運営の指導育成を図る。

⑸㈳全日本不動産協会と合同で会員増強の著しかった地方本部に対する表彰等を行う。

11. 総務関係業務

⑴諸会議の開催計画

第34回通常総会	年１回
理　事　会	年７回
常務理事会	年５回
監　査　会	年２回
本部長会議	年１回
各種委員会	適　宜
会務運営会議等	適　宜
第43回全国不動産会議	年１回
新年賀詞交歓会	年１回

⑵適正な協会運営を行うため、定款及び同施行規則の見直しを行い諸規程の整備を進める。

⑶㈳全日本不動産協会と合同で不動産手帳を作成・配布並びに入会グッズを製作する。

⑷地区協議会活動の充実に資するため運営費用の助成を行う。

⑸地方本部の適正な運営を確保するため助成金を交付する。

⑹㈳全日本不動産協会と合同で役員の資質の向上を図るための研修会を実施するとともに、運営基盤となる事務局の充実強化を図るため事務局研修会を実施する。

⑺㈳全日本不動産協会と連携し、ネットワークを利用した総本部･地方本部間の事務処理の効率化、情報の迅速化･共有化を図る。また、統一会計システムに基づく連結決算は、平成19年度決算を目処に実施するために必要な処置を行う。会員管理システムについては、その一元化を希望する地方本部と協議のうえ、会員管理統合システムの構築を目指すとともに入会申込書、変更届等の簡素合理化を図る。

⑻関係諸団体等との連携を図る。

⑼国土交通省からの指導に基づき、監査法人等による外部監査を引き続き実施するとともに、インターネットによるディスクロージャー(情報開示)のため協会ホームページに定款、役員名簿、事業報告、決算報告、事業計画、予算等の情報を公開する。

第5号議案　平成19年度収支予算承認に関する件

一般会計収支予算書

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

（単位：円）

勘定科目 大	中	小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
Ⅰ事業活動収支の部						
1）事業活動収入						
1		入会金収入	208,000,000	195,000,000	13,000,000	
	⑴	正会員入会金収入	208,000,000	195,000,000	13,000,000	
		①主たる事務所入会金収入	195,000,000	182,000,000	13,000,000	（主）@130,000×1,500名=195,000,000
		②従たる事務所入会金収入	13,000,000	13,000,000	0	（従）@ 65,000×200名=13,000,000
2		会費収入	394,086,000	381,498,000	12,588,000	
	⑴	正会員会費収入	394,050,000	381,450,000	12,600,000	（主）@15,000×24,600名=369,000,000
		①主たる事務所会費収入	380,250,000	368,250,000	12,000,000	@15,000×1/2×1,500名=11,250,000
		②従たる事務所会費収入	13,800,000	13,200,000	600,000	（従）@6,000×2,200名=13,200,000
	⑵	賛助会員会費収入	36,000	48,000	△ 12,000	@6,000×1/2×200名=600,000
		①賛助会員会費収入	36,000	48,000	△ 12,000	（賛）@12,000×3名＝36,000
3		利息収入	36,000	36,000	0	
	⑴	受取利息	36,000	36,000	0	定期預金利息
		①受取利息	36,000	36,000	0	
4		雑収入	20,400,000	20,400,000	0	
	⑴	手数料収入	1,500,000	1,500,000	0	供託継続処理　30件分
		①手数料収入	1,500,000	1,500,000	0	
	⑵	繰入金収入	0	0	0	
		①準備金会計繰入金	0	0	0	
	⑶	家賃収入	18,900,000	18,900,000	0	
		①家賃収入	18,900,000	18,900,000	0	全日本不動産協会他
		事業活動収入計（A）	622,522,000	596,934,000	25,588,000	
2）事業活動支出						
1		事業費支出	167,982,810	186,383,500	△ 18,400,690	
	⑴	総務事業費支出	35,933,000	41,073,000	△ 5,140,000	
		①委員会費支出	1,100,000	958,000	142,000	総務委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		②総務費支出	5,383,000	3,000,000	2,383,000	不動産フォーラム21、定款等印刷・ディスクロージャー対応
		③会員名簿手帳作成費支出	4,300,000	11,500,000	△ 7,200,000	不動産手帳・役員名簿
		④各種行事費支出	2,000,000	2,000,000	0	新年賀詞交歓会
		⑤地区協議会助成費支出	15,350,000	15,250,000	100,000	8地区助成金
		⑥各種証書製作費支出	200,000	200,000	0	賞状・委嘱状
		⑦訴訟対策費支出	1,500,000	1,500,000	0	弁護士費用等
		⑧システム開発調査研究費支出	1,600,000	3,165,000	△ 1,565,000	総本部・地方本部の会員管理統合システムの構築・保守料
		⑨役員研修会費支出	2,000,000	2,000,000	0	会場費・旅費・交通費・日当等
		⑩事務局研修会費支出	1,500,000	1,500,000	0	旅費・交通費・日当等
		⑪新任役員研修会費支出	1,000,000	0	1,000,000	旅費・交通費・日当等
	⑵	組織事業費支出	9,030,000	10,500,000	△ 1,470,000	
		①委員会費支出	720,000	720,000	0	組織委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		②組織活動費支出	8,310,000	9,780,000	△ 1,470,000	協会ＰＲ費用等
	⑶	広報事業費支出	28,611,810	25,830,000	2,781,810	
		①月刊不動産発行費支出	20,445,810	19,410,000	1,035,810	原稿料・印刷代等
		②インターネット関係費支出	3,666,000	2,400,000	1,266,000	ホームページ費用
		③広報費支出	900,000	900,000	0	パンフレット増刷

勘定科目 大 中 小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
④広告費支出	3,600,000	3,120,000	480,000	広告掲載料
⑷弁済業務費支出	29,030,000	28,650,000	380,000	
①委員会費支出	12,410,000	12,000,000	410,000	弁済委員会費用（旅費・交通費・日当等）
②弁済業務費支出	16,620,000	16,650,000	△ 30,000	研修会・弁護料・調査料等
⑸教育研修事業費支出	26,090,000	26,230,000	△ 140,000	
①委員会費支出	1,350,000	1,350,000	0	教育研修委員会費用（旅費、交通費、日当等）
②研修事業費支出	21,740,000	21,880,000	△ 140,000	講師派遣・研修済証・指導者研修会等
③全国不動産会議費支出	3,000,000	3,000,000	0	全日本不動産協会へ助成
⑹手付金保証業務費支出	1,334,000	1,334,000	0	
①委員会費支出	584,000	584,000	0	手付金保証業務委員会費用(旅費・交通費・日当等)
②手付金保証業務費支出	750,000	750,000	0	当制度のＰＲ等
⑺求償処理業務費支出	4,764,000	4,764,000	0	
①委員会費支出	584,000	584,000	0	求償委員会費用（旅費・交通費・日当等）
②求償処理業務費支出	4,180,000	4,180,000	0	求償債権回収費用等
⑻会議費支出	9,590,000	7,490,000	2,100,000	
①財務委員会費支出	2,800,000	2,800,000	0	財務委員会費用（旅費、交通費、日当等）
②綱紀委員会費支出	2,100,000	2,300,000	△ 200,000	綱紀委員会費用（旅費、交通費、日当等）
③資格審査委員会費支出	700,000	550,000	150,000	資格審査委員会費用（旅費、交通費、日当等）
④表彰選考委員会費支出	200,000	200,000	0	表彰選考委員会費用（旅費、交通費、日当等）
⑤特別委員会費支出	3,790,000	1,640,000	2,150,000	特別委員会費用（旅費、交通費、日当等）
⑼特別事業費支出	20,000,000	37,100,000	△ 17,100,000	
①特別事業費支出	20,000,000	16,500,000	3,500,000	事務所移転費用等
②個人情報保護法対策費支出	0	600,000	△ 600,000	特別事業費へ（350,000円）
③記念事業費支出	0	20,000,000	△ 20,000,000	
⑽配布品製作費支出	3,600,000	3,412,500	187,500	
①会員章製作費支出	3,600,000	3,412,500	187,500	新入会員用会員章
2　管理費支出	181,830,000	186,430,000	△ 4,600,000	
⑴役員旅費支出	6,000,000	6,000,000	0	
①役員旅費支出	6,000,000	6,000,000	0	地方本部総会・新年会・事務局打合せ、執務手当等
⑵会議費支出	38,200,000	38,200,000	0	
①総会費支出	11,000,000	11,000,000	0	総会費用（旅費、交通費、日当等）
②理事会費支出	16,000,000	16,000,000	0	理事会費用（旅費、交通費、日当等）
③常務理事会費支出	5,000,000	5,000,000	0	常務理事会費用（旅費、交通費、日当等）
④監査会費支出	1,200,000	1,200,000	0	監査会費用（旅費、交通費、日当等）
⑤各種会議費支出	5,000,000	5,000,000	0	事務打合せ、他団体との打合せ費用等
⑶人件費支出	83,500,000	88,100,000	△ 4,600,000	
①役員報酬支出	10,000,000	10,000,000	0	常勤役員
②給料手当支出	62,000,000	67,000,000	△ 5,000,000	給料手当、通勤手当
③法定福利費支出	10,000,000	10,000,000	0	労働、健康、年金保険料等
④福利厚生費支出	1,500,000	1,100,000	400,000	健康診断費用等
⑤退職金支出	0	0	0	
⑷その他の管理費支出	54,130,000	54,130,000	0	
①旅費交通費支出	150,000	150,000	0	職員用務交通費
②施設費支出	7,500,000	7,500,000	0	全日会館に係る諸経費
③通信運搬費支出	5,000,000	5,000,000	0	郵送料、電話代、宅急便代等
④印刷製本費支出	2,000,000	2,000,000	0	各種印刷代
⑤事務機リース料支出	11,000,000	11,000,000	0	電算機・ＦＡＸ・コピーリース・保守料
⑥消耗品費支出	700,000	700,000	0	文房具・用紙・物品代等
⑦渉外費支出	200,000	200,000	0	中元、歳暮代等
⑧慶弔費支出	3,000,000	3,000,000	0	祝金(地方本部総会・式典)・見舞金・香典・花輪代
⑨研修諸費支出	270,000	270,000	0	研修会参加費用

勘定科目 大 中 小科目	予算額	前年度予算額	増減	備考
⑩災害保険料支出	1,700,000	1,700,000	0	会議傷害・マネーガード保険料
⑪諸謝金支出	3,500,000	3,500,000	0	顧問料(弁護士・税理士)・外部監査
⑫諸会費支出	860,000	860,000	0	他団体年会費等
⑬修繕費支出	5,000,000	5,000,000	0	修理・営繕費用
⑭租税公課支出	10,000,000	10,000,000	0	固定資産税等
⑮新聞図書費支出	250,000	250,000	0	新聞、図書代等
⑯支払手数料支出	2,500,000	2,500,000	0	振込手数料・変更登記手続費用等
⑰雑費支出	500,000	500,000	0	事務所諸経費
3 交付金支出	354,968,000	339,674,000	15,294,000	
(1)正会員入会金交付金支出	104,000,000	97,500,000	6,500,000	
①主たる事務所入会金交付金支出	97,500,000	91,000,000	6,500,000	地方本部への交付金
②従たる事務所入会金交付金支出	6,500,000	6,500,000	0	地方本部への交付金
(2)会費交付金支出	235,068,000	227,574,000	7,494,000	
①主たる事務所会費交付金支出	228,150,000	220,950,000	7,200,000	地方本部への交付金
②従たる事務所会費交付金支出	6,900,000	6,600,000	300,000	地方本部への交付金
③賛助会員会費交付金支出	18,000	24,000	△ 6,000	地方本部への交付金
(3)少数県本部助成金支出	15,900,000	14,600,000	1,300,000	
①少数県本部助成金支出	15,900,000	14,600,000	1,300,000	少数県本部への助成金
事業活動支出計(B)	704,780,810	712,487,500	△ 7,706,690	
事業活動収支差額(C)	△ 82,258,810	△ 115,553,500	33,294,690	(A)−(B)
Ⅱ投資活動収支の部				
1) 投資活動収入				
1 特定預金取崩収入	0	35,000,000	△ 35,000,000	
(1)財政安定基金積立預金取崩収入	0	30,000,000	△ 30,000,000	
①財政安定基金積立預金取崩収入	0	30,000,000	△ 30,000,000	
(2)記念事業預金取崩収入	0	5,000,000	△ 5,000,000	
①記念事業預金 取崩収入	0	5,000,000	△ 5,000,000	
(3)退職給与引当金取崩収入	0	0	0	
①退職給与引当金取崩収入	0	0	0	
投資活動収入計(D)	0	35,000,000	△ 35,000,000	
2) 投資活動支出				
1 特定預金支出	7,000,000	8,000,000	△ 1,000,000	
(1)退職給与引当預金支出	6,000,000	7,000,000	△ 1,000,000	退職金規程による
①退職給与引当預金支出	6,000,000	7,000,000	△ 1,000,000	
(2)記念事業預金支出	1,000,000	1,000,000	0	記念式典費用積立
①記念事業預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
2 固定資産取得支出	4,000,000	4,000,000	0	
(1)什器備品購入支出	4,000,000	4,000,000	0	什器備品
①什器備品購入支出	4,000,000	4,000,000	0	
投資活動支出計(E)	11,000,000	12,000,000	△ 1,000,000	
投資活動収支差額(F)	△ 11,000,000	23,000,000	△ 34,000,000	(D)−(E)
Ⅲ財務活動収支の部				
1) 財務活動収入				
財務活動収入計	0	0	0	
2) 財務活動支出				
財務活動支出計	0	0	0	
財務活動収支差額	0	0	0	
Ⅳ予備費支出	26,741,190	17,263,902	9,477,288	(J)
当期収支差額(K)	△ 120,000,000	△ 109,817,402	△ 10,182,598	(C)＋(F)−(J)
前期繰越収支差額(L)	130,311,208	126,653,047	3,658,161	
次期繰越収支差額(K)＋(L)	10,311,208	16,835,645	△ 6,524,437	

※当期より新公益法人会計基準（平成16年10月14日公益法人等の指導監督等に関する関係省庁連絡会議申合せ）を採用している。

予　算　総　括　表

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

（単位：円）

科　　目	一　般　会　計	弁済業務保証金分担金特別会計	弁済業務保証金準備金特別会計	一般保証業務等特　別　会　計	手付金等保管事業特　別　会　計	内部取引消去	合　　計
Ⅰ事業活動収支の部							
1）事業活動収入							
1　入会金収入	208,000,000	0	0	0	0	0	208,000,000
⑴正会員入会金収入	208,000,000	0	0	0	0	0	208,000,000
2　会費収入	394,086,000	0	0	0	0	0	394,086,000
⑴正会員会費収入	394,050,000	0	0	0	0	0	394,050,000
⑵賛助会員会費収入	36,000	0	0	0	0	0	36,000
3　利息収入	36,000	226,060,000	17,000,000	15,400,000	21,000	0	258,517,000
⑴受取利息収入	36,000	60,000	17,000,000	15,400,000	21,000	0	32,517,000
⑵供託資産利息収入	0	226,000,000	0	0	0	0	226,000,000
4　雑収入	20,400,000	0	0	0	0	0	20,400,000
⑴手数料収入	1,500,000	0	0	0	0	0	1,500,000
⑵繰入金収入	0	0	0	0	0	0	0
⑶家賃収入	18,900,000	0	0	0	0	0	18,900,000
5　分担金収入	0	960,000,000	0	0	0	0	960,000,000
⑴分担金収入	0	960,000,000	0	0	0	0	960,000,000
6　分担金戻入収入	0	660,000,000	0	0	0	0	660,000,000
⑴供託金戻入収入	0	660,000,000	0	0	0	0	660,000,000
7　弁済還付金戻入収入	0	300,000,000	0	0	0	0	300,000,000
⑴弁済還付金戻入収入	0	300,000,000	0	0	0	0	300,000,000
8 準備金会計繰入金収入	0	300,000,000	0	0	0	△300,000,000	0
⑴準備金会計繰入金収入	0	300,000,000	0	0	0	△300,000,000	0
9 公告費収入	0	11,986,800	0	0	0	0	11,986,800
⑵公告費収入	0	11,986,800	0	0	0	0	11,986,800
10 分担金会計繰入金収入	0	0	226,060,000	0	0	△226,060,000	0
⑴分担金会計繰入金収入	0	0	226,060,000	0	0	△226,060,000	0
11 還付充当額補填金収入	0	0	18,700,000	0	0	0	18,700,000
⑴還付充当額補填金収入	0	0	18,700,000	0	0	0	18,700,000
事業活動収入計	622,522,000	2,458,046,800	261,760,000	15,400,000	21,000	△526,060,000	2,831,689,800
2）事業活動支出							
1　事業費支出	167,982,810	0	0	5,000,000	1,274,000	0	174,256,810
⑴総務事業費支出	35,933,000	0	0	0	0	0	35,933,000
⑵組織事業費支出	9,030,000	0	0	0	0	0	9,030,000
⑶広報事業費支出	28,611,810	0	0	0	0	0	28,611,810
⑷弁済業務費支出	29,030,000	0	0	0	0	0	29,030,000
⑸教育研修事業費支出	26,090,000	0	0	0	0	0	26,090,000
⑹手付金保証業務費支出	1,334,000	0	0	0	0	0	1,334,000
⑺求償処理業務費支出	4,764,000	0	0	0	0	0	4,764,000
⑻会議費支出	9,590,000	0	0	0	0	0	9,590,000
⑼特別事業費支出	20,000,000	0	0	0	0	0	20,000,000
⑽配布品製作費支出	3,600,000	0	0	0	0	0	3,600,000
⑾一般保証業務研究対策費支出	0	0	0	5,000,000	0	0	5,000,000
⑿委員会支出	0	0	0	0	584,000	0	584,000
⒀業務費支出	0	0	0	0	690,000	0	690,000
2　管理費支出	181,830,000	0	0	0	0	0	181,830,000
⑴役員旅費支出	6,000,000	0	0	0	0	0	6,000,000

（単位：円）

科　　目	一　般　会　計	弁済業務保証金分担金特別会計	弁済業務保証金準備金特別会計	一般保証業務等特　別　会　計	手付金等保管事業特　別　会　計	内部取引消去	合　　計
⑵会議費支出	38,200,000	0	0	0	0	0	38,200,000
⑶人件費支出	83,500,000	0	0	0	0	0	83,500,000
⑷その他の管理費支出	54,130,000	0	0	0	0	0	54,130,000
3　交付金支出	354,968,000	0	0	0	0	0	354,968,000
⑴正会員入会金交付金支出	104,000,000	0	0	0	0	0	104,000,000
⑵会費交付金支出	235,068,000	0	0	0	0	0	235,068,000
⑶少数県本部助成金支出	15,900,000	0	0	0	0	0	15,900,000
4　分担金供託支出	0	1,260,000,000	0	0	0	0	1,260,000,000
⑴分担金供託支出	0	960,000,000	0	0	0	0	960,000,000
⑵不足額供託支出	0	300,000,000	0	0	0	0	300,000,000
5　分担金返還支出	0	660,000,000	0	0	0	0	660,000,000
⑴分担金返還支出	0	660,000,000	0	0	0	0	660,000,000
6　弁済還付金支出	0	300,000,000	0	0	0	0	300,000,000
⑴弁済還付金支出	0	300,000,000	0	0	0	0	300,000,000
7　準備金特別会計繰出金支出	0	226,060,000	0	0	0	△226,060,000	0
⑴準備金特別会計繰出金支出	0	226,060,000	0	0	0	△226,060,000	0
8　公告費支出	0	11,986,800	0	0	0	0	11,986,800
⑴公告費支出	0	11,986,800	0	0	0	0	11,986,800
9　分担金特別会計繰出金支出	0	0	300,000,000	0	0	△300,000,000	0
⑴分担金特別会計繰出金支出	0	0	300,000,000	0	0	△300,000,000	0
10　一般会計繰出金支出	0	0	0	0	0	0	0
⑴一般会計繰出金支出	0	0	0	0	0	0	0
事業活動支出計	704,780,810	2,458,046,800	300,000,000	5,000,000	1,274,000	△526,060,000	2,943,041,610
事業活動収支差額	△82,258,810	0	△38,240,000	10,400,000	△1,253,000	0	△111,351,810
Ⅱ投資活動収支の部							
1）投資活動収入	0	0	0	0	0	0	0
1　特定預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
⑴財政安定基金積立預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
⑵記念事業預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
⑶退職給与引当金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
投資活動収入計	0	0	0	0	0	0	0
2）投資活動支出							
1　特定預金支出	7,000,000	0	0	0	0	0	7,000,000
⑴退職給与引当金預金支出	6,000,000	0	0	0	0	0	6,000,000
⑵記念事業預金支出	1,000,000	0	0	0	0	0	1,000,000
2　固定資産取得支出	4,000,000	0	0	0	0	0	4,000,000
⑴什器備品購入支出	4,000,000	0	0	0	0	0	4,000,000
投資活動支出計	11,000,000	0	0	0	0	0	11,000,000
投資活動収支差額	△11,000,000	0	0	0	0	0	△11,000,000
Ⅲ財務活動収支の部							
1）財務活動収入							
財務活動収入計	0	0	0	0	0	0	0
2）財務活動支出							
財務活動支出計	0	0	0	0	0	0	0
財務活動収支差額	0	0	0	0	0	0	0
Ⅳ予備費支出	26,741,190	0	0	1,000,000	0	0	27,741,190
当期収支差額	△120,000,000	0	△38,240,000	9,400,000	△1,253,000	0	△150,093,000
前期繰越収支差額	130,311,208	0	1,963,609,325	68,640,172	14,048,545	0	2,046,298,042
次期繰越収支差額	10,311,208	0	1,925,369,325	78,040,172	12,795,545		1,896,205,042

第6号議案　定款一部変更に関する件

社団法人　不動産保証協会　定款一部変更新旧対照表

定款第３条　本会は従たる事務所を別表に掲げる地に置く。

改　正	現　行
別　表 **従たる事務所** 茨城県水戸市 福井県福井市 **第４章　役員等** （役員の種類及び定数） 第15条　本会に次の役員を置く。 理事　17名以上22名以内 監事　2名又は3名 2．理事のうち、1名を理事長、2名以内を副理事長、1名を専務理事、7名以内を常務理事とする。	別　表 **従たる事務所** 茨城県土浦市 **第４章　役員** （種別及び員数） 第15条　本会に次の役員を置く。 ⑴理事長　1名 ⑵副理事長　2名以内 ⑶専務理事　1名 ⑷常務理事　4名以上7名以内 ⑸理事　17名以上22名以内 （理事長、副理事長、専務理事及び常務理事を含む。） ⑹監事　2名又は3名

第7号議案　地方本部運営に関する件

第8号議案　役員改選に関する件

定款第15条に規定する下記役員について、同第16条第１項の規定により選任を行う。

１．理事（17名以上22名以内）
２．監事（２名又は３名）

【理　事】

瀬尾索夫（北海道本部）、佐藤誠蔵（秋田県本部）、茂木弘康（埼玉県本部）
金山留雄（千葉県本部）、川口 貢（東京都本部）、林 直清（東京都本部）
有次正則（東京都本部）、石原 弘（東京都本部）、二瓶嘉明（東京都本部）
中村直利（神奈川県本部）、中村俊治（長野県本部）、中田幸治（愛知県本部）
坊 雅勝（京都府本部）、答島海志（大阪府本部）、井手博信（大阪府本部）
竹田吉治（大阪府本部）、木村周次（兵庫県本部）、藤野茂樹（岡山県本部）
谷川史雄（徳島県本部）、伊藤 明（福岡県本部）、針山寛明（鹿児島県本部）
有川誠二（全国）

【監　事】

木原 悟（福島県本部）、苅部 正（新潟県本部）、小柳 晃（会員外監事）

税務相談 Q&A

税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長 税理士 山崎（やまざき） 信義（のぶよし） 先生

平成19年度税制改正・「減価償却制度の改正」

Q 平成19年度の税制改正で、個人の減価償却制度が改正されたという話を聞きましたが、どのように改正されたのでしょうか。

A

1. 改正のあらまし

平成19年度税制改正において、個人減価償却制度について、抜本的な見直しが行われました。平成19年４月1日以降に取得した減価償却資産と平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産について、それぞれ次のとおりに減価償却の方法が改正されています。

⑴ **平成19年４月1日以後に取得した減価償却資産**

① **残存価額の廃止**　減価償却の計算上、残存価額が廃止されました。

② **償却可能限度額の廃止**　償却可能限度額(取得価額の95%)を廃止し、耐用年数経過時点に１円(備忘価額)まで償却できることになりました。

③ **250%定率法の導入**　定率法の償却率は、定額法の償却率(1／耐用年数）の2.5倍の率となりました。例えば、耐用年数10年の減価償却資産の場合、定額法の償却率は0.1、定率法の償却率は0.25となります。

④ **定率法から定額法への切替え**　定率法を採用している場合において、定率法により計算した減価償却費が償却保証額(減価償却資産の取得価額×その資産の耐用年数に応じた保証率)を下回るときは、償却方法を定率法から定額法に切り替えて減価償却を行います。

⑵ **平成19年３月31日以前に取得をした減価償却資産**

平成19年３月31日以前に取得をした減価償却資産については、改正前の定額法や定率法による償却費計算が維持されます。ただし、償却可能限度額まで償却した後は、５年間で１円まで均等償却ができます。

2. 建物の減価償却方法

平成10年４月１日以後に取得した建物本体の償却方法は、改正前と同様に定額法のみです。また、減価償却の方法については、改正前と同様に減価償却資産の種類ごとに選定できます。建物については改正前と同様に本体と附属設備に分けて減価償却することが可能です。したがって、建物の附属設備については定率法を選択することができます。

なお、平成19年３月31日以前に取得した減価償却資産の償却方法を選定している場合、平成19年４月１日以後に取得した減価償却資産で平成19年３月31日以前に取得した減価償却資産と同一の区分に属するものについて、償却方法の選定をしないときは、平成19年３月31日以前取得資産につき選定していた償却方法を選定したとみなされます。

3. 資本的支出があった場合の取扱い

⑴ **原則**

平成19年４月１日以後に資本的支出があった場合には、原則として、資本的支出に係る減価償却資産と種類及び耐用年数を同じ減価償却資産を取得したものとして、**1.** ⑴の定額法又は定率法により減価償却を行います。

⑵ **特例**

① 平成19年３月31日以前に取得した減価償却資産に係る資本的支出については、その減価償却資産に係る取得価額に資本的支出に係る金額を加算することができます。この場合の減価償却費の計算は、加算した資本的支出部分も含めた減価償却資産全体について、**1.** ⑵の定額法又は定率法等により行います。

② **1.** ⑴の定率法を採用している減価償却資産について資本的支出を行った場合には、支出年の翌年１月１日において、資本的支出に係る減価償却資産の期首未償却残高と資本的支出により取得したものとされた減価償却資産の期首未償却残高との合計額を取得価額とする減価償却資産を新規取得したと取り扱うことができます。

③ 同一年中に複数回行った資本的支出について、**1.** ⑴の定率法を採用している場合には、支出年の翌年１月１日において資本的支出により取得したものとされた減価償却資産のうち、種類及び耐用年数が同じものについて、同日における期首未償却残高の合計額を取得価額とする減価償却資産を新規取得したと取り扱うことができます。

賃貸相談 Q&A

海谷・江口・池田法律事務所
弁護士 江口 正夫（えぐち まさお） 先生

賃借人の失火と損害賠償義務

Q 賃借人の失火によりアパートの一部が火災の被害を受けました。失火責任法では失火者に重過失がない限り損害賠償義務がないとのことですが、通常の過失の場合、賃貸人は損害賠償請求はできないのですか。

A

1. 賃借人による失火と失火責任法

(1) 一般の不法行為責任

賃借人の失火によりアパートの一部が火災の被害を受けたときは、賃借人の過失によって、賃貸人のアパート用建物の一部が火災による損傷を受けたことになります。民法709条では、「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。」と定めています。いわゆる不法行為による損害賠償義務といわれるものです。

不法行為責任が認められるための「故意又は過失」の要件としての「過失」はいわゆる軽過失で足り、重過失は不法行為責任の要件とされてはいません。したがって、民法709条の不法行為の規定だけからすれば、失火による火災を発生させた賃借人は不法行為による損害賠償義務を負うかのように見えます。

(2) 失火責任法

しかし、我が国には失火による火災被害の場合には「失火ノ責任ニ関スル法律」という法律が存在しています。この法律はわずか１条しか存しない法律ですが、「民法第七百九条ノ規定ハ失火ノ場合ニハ之ヲ適用セス但シ失火者ニ重大ナル過失アリタルトキハ此ノ限ニ在ラス」と規定されています。

すなわち、失火責任法のもとでは、いわゆる失火によって火災を発生させて他人の権利を侵害すれば本来は民法709条の不法行為に該当するはずですが、709条の規定を適用しないとされているのです。709条の不法行為を理由とする損害賠償の規定を適用しないのですから、賃借人は損害賠償をする義務はないということになります。

この法律は明治32年に制定されたものですが、我が国では木造住宅が多く、しかも狭い敷地に隣接して建築されていることが多いことから類焼による被害が極めて大きいということが背景にあったといわれています。このような状況にあって、火災の被害を失火者に要求するのは過酷であると考えられ、失火者自身も自分の財産を焼失している場合が多く賠償能力も喪失している場合が少なくないことを考慮したものです。このような立法趣旨からすると、現在の我が国における耐火建築の普及や消防体制の充実等とは合致していないのではないかとも考えられますが、この法律は現在でも生きています。

したがって、失火責任法のもとでは、失火者に重大な過失が認められない限り、失火者は不法行為による損害賠償義務を負うことはありません。重大な過失とは、通常人に要求される程度の相当な注意をしなくとも、わずかの注意さえすれば容易に有害な結果を予見することができたのに、漫然とこれを見過ごしたようなほとんど故意に近い著しい注意欠如の状態をいうものと解されています。重過失の例としては、天プラ油の入った鍋をガステーブルにかけたまま台所を離れたために、天プラ油から発生した可燃性ガスがバーナーの火に引火し、さらに天プラ油に引火して火災が発生したケースなどが挙げられています。

2. 失火責任法と賃貸人に対する損害賠償責任

失火責任法は「民法七百九条ハ失火ノ場合ニハ適用セス」と定めており、民法709条の不法行為責任は否定されていますが、債務不履行責任については何も規定していません。この法律は不法行為責任を否定するだけで、債務不履行責任には及ばないものと考えられています。

アパートの賃借人は、賃貸人に対して、貸室を善良なる管理者の注意をもって保管しなければならない義務を負っています。失火によりアパートの一部を焼失させる被害を与えることは、賃借人としての目的物保管義務と目的物返還義務という債務の履行を怠ったことになります。

したがって、最高裁の判例は、「『失火ノ責任ニ関スル法律』は債務不履行による損害賠償については適用がなく、失火によって賃借家屋を焼失させた賃借人は、重大な過失がなくても賃借物返還義務の履行不能による責任を免れない」（最高裁昭和30年３月25日判決）としていますので、賃貸人は賃借人に対して火災による損害賠償を請求できることになります。

法律相談 Q&A

山下・渡辺法律事務所
弁護士 渡辺（わたなべ） 晋（すすむ） 先生

地主の相続

Q 借地上の建物の売買を仲介していますが、地主に相続が発生しているにもかかわらず、土地の登記名義が変更されていないことが判明しました。この場合に、調査し、検討すべき事項は何でしょうか。

A

1. 調査、検討すべき事項

仲介業者として調査、検討しなければならないのは、①土地所有権が誰に帰属しているか、②土地所有者による借地権の譲渡承諾を得られるか、③承諾を得られないとしたら、建物の購入者はどのような手段をとり得るのかなどの事項です。

2. 土地所有権の帰属と借地権譲渡承諾

さて他人の土地上に建物を所有するには、土地の利用権が必要です。利用権がなければ、建物収去義務が生じます。借地上の建物が売買される場合には、売主は、買主に土地の利用権を取得させなくてはなりません。

土地の利用権が賃借権であるときは、法律上賃貸人に無断で賃借権を譲渡することはできず(民法612条１項)、借地権譲渡についての、賃貸人の承諾が必要となります。そこで土地所有者に相続が発生している以上、賃貸人の承諾を得るためには、まず誰が土地所有者で賃貸人となっているのかを、確かめなければなりません。

所有者の確認には登記記録のチェックが欠かせません。土地所有権の移転登記がなされていれば、登記名義人が土地所有者であるとして、その承諾を求めればよいことになります。

しかし本件では、登記名義が被相続人のままになっているというのですから、登記記録だけでは、所有者が判明しません。土地の所有権が相続によって誰に移転したかを調査する必要があります。

ところで民法は「相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する」(898条)と定めています。したがって相続人が複数ならば、その複数の相続人が全員共有者です。借地権の譲渡も、相続人全員の承諾が必要です。

もっとも、遺産分割が完了していれば、事情は異なります。共同相続人は、原則としていつでもその協議で遺産の分割をすることができ(同法907条１項)、遺産分割がなされれば、その効力は相続開始の時にさかのぼります(同法909条本文)。借地権の譲渡承諾も、遺産分割によって土地を取得した相続人から取得すればよいということになります。

仮に一部の相続人が自分が土地の所有者だと主張しているようなことがあっても、登記記録又は遺産分割協議書によって土地の所有権者を確認することができない場合には、業者としては、自称の土地所有者を賃貸人として業務を取り進めてはなりません。

3. 借地権譲渡承諾を得られないケース

土地所有者が誰かが判明した後には、土地所有者に借地権の譲渡承諾を求めることになりますが、問題は、土地を取得した相続人が、借地権の譲渡を承諾してくれないケースです。この点については、借地借家法に法的な手当てがなされています。

すなわち借地借家法では、借地権者が借地上の建物を第三者に譲渡しようとする場合に、譲受人が賃借権を取得しても土地所有者に不利となるおそれがないにもかかわらず、土地所有者が賃借権譲渡を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、土地所有者の承諾に代わる許可を与えることができると定められています(借地借家法19条１項前段)。裁判所が、土地所有者に代わって許可をすることにより、借地権を譲渡できることとなります。賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転貸を必要とする事情その他一切の事情を考慮して許可の可否が決定されます(同条２項)。

4. 業務上留意すべき事項

土地所有者に相続が発生したことは分かっても、登記がなければ、誰が土地を相続したのかを正確に把握することは困難です。また、もし新たな土地所有者が判明したとしても、その所有権は対抗力を備えていない不安定なものにすぎません。土地所有権について疑義を残したままで、売買契約成立の方向に導くことは、大変に危険です。

土地所有者が誰であるかが不明であったり、権利変動の登記がなされていないケースにおいては、仲介業者の役割は、建物所有者と買受希望者にその旨を丁寧に説明し、法的に無理のある取引は慎むようにアドバイスをすることだと考えるべきです。

地方本部の動き

佐賀県本部
地方本部の展望

佐賀県とは、九州の福岡と長崎の間といえば分かりますかね。歴史的には、幕末・明治維新に活躍した肥前「鍋島藩」などの紹介が一番早いかもしれません。産業は維新幕開けに活躍したアームストロング砲、蒸気船、反射炉等の重工業が発達し、当時の最先端の技術をもっておりました。近年の特産といえば有田の陶磁器、有明海の海苔、嬉野のお茶などが有名です。産業は九州の高速道路の交差点、九州新幹線、長崎新幹線など交通の要所となっており、九州の物流の拠点といえるまでになりました。

全日佐賀県本部はまだ会員数も少なく、県本部の単独事業の活動規模は制限されてはいますが、福利厚生事業における会員同士の交流・情報交換の機会の場の提供、法定研修会などは参加者も多く熱心に研修・勉強会を行っております。

今後の目標として、新規会員への研修の時間を増やす方向で考えております。不動産業を始めたからには儲(もう)かってもらわないとなりません。県内では不動産業者の数の点からも他団体に比べ圧倒的に不利ではありますが、少数の業者間でも収益が出るノウハウを分かち合い、企業集団になってもらえないかと考えております。新しく事業を始められた会員さんは、それぞれ少々の経験・勝算はおありでしょうが、近年の不動産業界の商売のやり方も変わってきております。そのひとつに消費者に向かっての広告・情報発信のあり方もＩＴ化に代表されているように、それに即応した事業を展開していただかないと継続できません。不動産流通も全国レベルからはまだまだ遅れており、また次々に新しい規制や法改正が行われ、「知らなかった」では済まされません。

今後は会員の研修・勉強会も、いろいろなカリキュラムを会員から提案してもらい、その技能を高め、会員がその地域で信頼を得、収益につながる商売のやり方を少数であるが故に、会員同士でお互いに研究することも意義のある事業ではないかと考えております。

佐賀県本部は少数であるため、他県本部より会費の点で会員には多く負担をかけておりますから、より以上の会員支援に力を入れ、利益を上げることができる不動産業者となってもらうことも大切な事業だと思っております。

佐賀県本部が全日において今後オールジャパンの一員として地方で発展していくには、時勢にあった教育事業を行い、「吾唯足知」の考えで、地方業者の事業展開に合った、会員の企業存続・利益追求の役に立つ県本部を目指しております。

佐賀県本部長　千北 政利

新人もベテランも一緒になって行われた研修風景

ボウリング大会による交流会

◆保証だより◆

1.弁済業務保証金の還付
（平成19年5月）

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

還付日	件数	還付額(円)
5月17日	7件	15,392,589

2.弁済業務保証金の取戻し
（平成19年5月）

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

取戻日	件数	取戻額(円)
5月 7日	53件	30,300,000
5月18日	56件	33,000,000

3.弁済業務保証金取戻し公告
（平成18年5月）

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
5月14日	号外 96号	11件
5月28日	号外109号	30件

平成19年度　第1回弁済委員会審査結果

平成19年4月12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
18-84	新潟県	㈲新和地所	原　隆夫	7,100,000	10,000,000	認　証	4,700,000	売主会員業者との間で売買契約を締結した土地に対して、会員の負債を代物弁済するための条件付所有権移転の仮登記が行われたため、買主が物件引渡しを受けることが不可能となった事案
18-85	静岡県	㈲秀和住宅販売	鈴木　雅之	4,338,550	10,000,000	認　証	4,338,550	中古マンションの売買契約において、媒介会員業者が買主より預かった手付金等が売主に渡らず、同金員が詐取された事案
19-1				21,483,535		認　証	5,661,450	分譲土地の売買契約において、売主会員業者が売買代金を受け取りながら地主へは売買代金が渡らず、所有権の移転登記もできず、代金も返還されない事案
19-3	東京都	㈲三友ホーム	河嶋　昭治	298,000	3,643,500	認　証	298,000	媒介会員業者との合意解約に基づき、賃借人が同会員に預けた入居時費用の返還を申し入れた事案
19-4				125,000		認　証	125,000	上記案件と同様の事案
19-5				185,000		認　証	185,000	上記案件と同様の事案
19-6				90,000		認　証	90,000	上記案件と同様の事案
合　計							15,398,000	

審査結果	件数	金額
認証	3社　7件	15,398,000円
条件付認証　保留・再審査	2社　2件	
否決	1社　1件	

東日本レインズ年間統計集（2007年度版）CD-ROM付発売

㈶東日本不動産流通機構は、東日本レインズで蓄積してきたデータを長期的・網羅的にまとめた『東日本レインズ年間統計集CD-ROM付』の2007年度版を発行。7月1日より、頒布を開始する。

首都圏成約・新規登録・在庫物件の基本指標を年度・暦年別に掲載し、価格帯別・面積帯・築年帯・間取り別や立地別状況などを多角的に集計している。巻頭には、「取扱高から見た首都圏市場規模の動向」などの特集も掲載されている。

購入申込み等については以下のとおり。

■ 書　　名　『東日本レインズ年間統計集（2007年度版）CD-ROM付』
■ 版型頁数　A4判、233ページ
■ 定　　価　15,000円（税込）［会員8,000円（税込）］
■ 問合せ先　財団法人 東日本不動産流通機構 業務部　電話 03-5296-9350

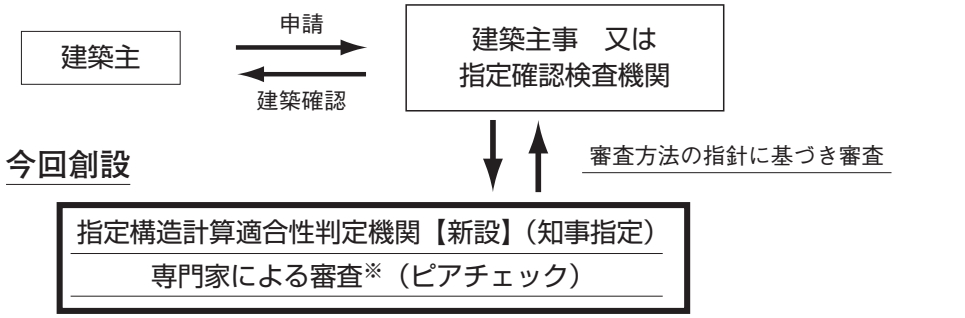
平成19年6月20日から建築確認申請の手続が変わりました

一昨年11月に発覚した構造計算書偽装事件（姉歯事件）を契機に、こうした問題の再発を防止するため、昨年の通常国会及び臨時国会において、建築基準法・建築士法等が改正されたところであります。このうち、建築確認・検査の厳格化、民間確認検査機関に対する指導監督の強化、建築士等に対する罰則の強化など一部の改正事項については、本年6月20日から施行されました。特に建築確認・検査の厳格化に伴う下記の改正事項については、建築主として十分に留意しておく必要があります。

⑴構造計算適合性判定制度の導入

構造計算書の偽装等を防止するため、高さ20mを超える鉄筋コンクリート造の建築物など一定の高さ以上等の建築物については、第三者機関による構造審査（ピアチェック）が義務付けられます。

＜一定の高さ以上等の建築物＞



※大臣認定プログラムを用いた場合、再入力・再計算を行い審査を効率化

⑵構造計算適合性判定制度の導入に伴い、建築確認の審査期間が延長されます（21日間→ 35日間、ただし、詳細な構造審査を要する場合には最大で70日間）。

⑶建築確認や中間・完了検査に関する指針が告示で定められ、建築主事や民間機関の確認検査員はこれに従って適正に業務を行うことになります。

従来、設計図書に関係法令に適合しない箇所や不整合な箇所がある場合には、建築主事等が申請者にその旨を連絡し、補正させた上で確認するという慣行がみられましたが、こうした慣行が偽装問題等の一因となっていたことを踏まえ、指針においては、誤記や記載漏れなどを除き、図書の差し替えや訂正がある場合には、再申請を求めることとしています。したがって、申請前に設計図書のチェックを十分に行うことは当然のこと、あらかじめ建築計画の内容を確定した上で、確認申請を行う必要があります。

⑷ 3階建て以上の共同住宅については、中間検査が義務付けられます。

⑸確認申請に係る建築設計に複数の設計者がかかわっている場合には、責任を明確にするため、確認申請書の設計者欄に全員の氏名等を記載することとします。

（問い合わせ先：国土交通省住宅局建築指導課　03 - 5253 - 8513 ）

地方本部活動

北海道本部
5／10(木) ・支部通常総会
5／15(火) ・研修委員会
5／17(木) ・広報委員会
5／24(木) ・合同理事会[他30(水)]
・通常総会

青森県本部
5／10(木) ・支部市民相談[他17(木)、22(火)]
5／16(水) ・支部苦情相談
5／18(金) ・通常総会
5／29(火) ・理事会

岩手県本部
5／15(火) ・通常総会
5／16(水) ・無料相談
5／28(月) ・公取聴聞会

宮城県本部
5／2(水) ・無料相談[他9(水)、16(水)、30(水)]
5／7(月) ・取引相談委員会
5／8(火) ・理事会[他29(火)]
5／9(水) ・支部役員選出に伴う通常総会
5／10(木) ・入会審査委員会[他24(木)]
5／18(金) ・通常総会
5／22(火) ・青年部役員会
5／23(水) ・カトレアの会 通常総会
5／30(水) ・移動取引相談委員会

秋田県本部
5／11(金) ・役員会
5／15(火) ・秋田地域振興局との研修会打合せ
5／28(月) ・都市計画法改正に係る秋田市説明会

山形県本部
5／11(金) ・理事会
5／12(土) ・支部通常総会
5／17(木) ・支部事務引継ぎ
5／19(土) ・新入会員研修会
5／22(火) ・通常総会

福島県本部
5／9(水) ・役員選考委員会
5／17(木) ・通常総会
・理事会
5／25(金) ・三役会

茨城県本部
5／10(木) ・入会審査会[他14(月)、23(水)]
・入会説明会[他14(月)、23(水)]
5／22(火) ・通常総会
・法定教育研修
・常務理事会
・理事会

栃木県本部
5／11(金) ・総務委員会
5／16(水) ・通常総会
5／21(月) ・理事会[他25(金)]
5／24(木) ・入会調査
・綱紀委員会[他25(金)]
5／28(月) ・教育研修委員会

群馬県本部
5／1(火) ・全国不動産会議群馬県大会実行委員会部長会議
5／9(水) ・無料相談[他23(水)]
5／11(金) ・正副本部長会議
・資格審査委員会
5／17(木) ・理事会[他31(木)]
・全国不動産会議群馬県大会部長会議
5／22(火) ・通常総会
5／30(水) ・正副本部長会議

埼玉県本部
5／2(水) ・総務委員会
5／17(木) ・支部取引主任者講習会
5／23(水) ・通常総会
・理事会[他28(月)]
・資格審査委員会

千葉県本部
5／1(火) ・入会説明会[他7(月)、14(月)、21(月)、28(月)]
5／7(月) ・通常理事会
・法定講習委員会
5／8(火) ・総会運営委員会
・資格審査委員会[他14(月)]
5／9(水) ・法定講習会
5／10(木) ・取引相談委員会[他16(水)]
5／11(金) ・入会審査委員会[他24(木)]
5／17(木) ・財務委員会
5／24(木) ・通常総会
・臨時理事会
・総務委員会
5／28(月) ・無料相談
5／29(火) ・常務理事会

東京都本部
5／1(火) ・入会説明会[他16(水)、30(水)]
5／2(水) ・法律相談[他9(水)、16(水)、23(水)]
5／7(月) ・幹部会[他16(水)]
5／8(火) ・入会資格審査委員会[他22(火)]
5／10(木) ・取引相談委員会 聴聞会[他21(月)]
5／11(金) ・全日東京不動産学院設立準備委員会
5／14(月) ・理事会[他25(金)]
5／17(木) ・通常総会
5／23(水) ・取引主任者法定講習会
5／28(月) ・信託受益権販売研修

神奈川県本部
5／8(火) ・取引相談委員会
5／11(金) ・役員選考委員会
・支部長・委員長会
・理事会
5／16(水) ・取引主任者法定講習会
5／18(金) ・通常総会
5／29(火) ・広報委員会

山梨県本部
5／11(金) ・理事会
5／14(月) ・総務委員会
5／21(月) ・通常総会
5／25(金) ・教育研修委員会[他29(火)]
5／30(水) ・流通推進委員会

新潟県本部
5／11(金) ・事務所調査[他16(水)、21(月)]
・会務運営会議[他22(火)]
5／23(水) ・臨時理事会
・法定研修会
・通常総会
5／25(金) ・入会説明会

富山県本部
5／15(火) ・指名委員会
5／21(月) ・資格審査委員会
5／23(水) ・通常総会
・法定業務研修会
5／29(火) ・理事会

長野県本部
5／8(火) ・支部通常総会[他10(木)、12(土)]
5／11(金) ・役員選考委員会
5／22(火) ・通常総会
5／23(水) ・支部ゴルフコンペ
5／29(火) ・支部役員会

石川県本部
5／14(月) ・入会審査
5／18(金) ・研修会
・通常総会
5／23(水) ・理事会

福井県本部
5／29(火) ・理事・監事会

岐阜県本部
5／14(月) ・通常総会
・役員会

静岡県本部
5／9(水) ・地区無料相談[他15(火)、23(水)]
5／18(金) ・組織拡充資格審査委員会
5／23(水) ・通常総会

愛知県本部
5／8(火) ・支部通常総会[他9(水)]
5／11(金) ・総会準備委員会

5／16(水)・資格審査委員会
5／17(木)・総会合同特別委員会
5／21(月)・理事会
・通常総会
5／28(月)・中部・北陸地区協議会本部長会議、運営委員会

三重県本部

5／12(土)・教育研修委員会
・合同理事会
5／16(水)・通常総会

滋賀県本部

5／2(水)・運営会議[他18(金)]
・理事会[他18(金)]
・総会実行委員会
5／18(金)・通常総会
・会員義務研修会
5／28(月)・入会審査会

京都府本部

5／1(火)・無料相談[他11(金)]
5／7(月)・入会審査会[他22(火)]
・運営会議[他22(火)]
5／11(金)・不動産相談委員会
・通常総会
5／24(木)・理事会

大阪府本部

5／2(水)・無料相談[他16(水)]
5／7(月)・資格審査委員会
・運営会議
5／9(水)・入会申込締切
・取引相談委員会[他16(水)、23(水)]
5／11(金)・入会審査会
5／14(月)・入会希望者研修会
5／15(火)・通常総会
・総役員会
5／16(水)・打合会
5／25(金)・理事会
5／29(火)・入会実務者研修会
5／30(水)・認証上申審査会

兵庫県本部

5／2(水)・事務局連絡会議
・定例会議
5／7(月)・宅建講座[他9(水)、10(木)、14(月)、17(木)、21(月)、23(水)、24(木)、28(月)、31(木)]
5／8(火)・総務委員会
5／21(月)・入会審査委員会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
・不法広告物一斉取締り(尼崎)[他22(火)、24(木)、25(金)]
5／29(火)・青年部勉強会
5／30(水)・入会者実務研修会

奈良県本部

5／1(火)・綱紀委員会[他24(木)]
5／7(月)・運営委員会[他14(月)]
・理事会[他14(月)]
5／8(火)・通常総会
5／10(木)・取引相談[他29(火)]

和歌山県本部

5／7(月)・取引相談委員会[他14(月)]
・運営委員会
5／14(月)・事務所調査
5／17(木)・通常総会
・法定研修会
5／22(火)・入会審査会
5／30(水)・理事会

鳥取県本部

5／2(水)・監査会
5／16(水)・通常総会

島根県本部

5／15(火)・通常総会
5／29(火)・理事会

岡山県本部

5／1(火)・常務会
・理事会
5／15(火)・支部通常総会
5／17(木)・支部法定講習
5／29(火)・通常総会

広島県本部

5／8(火)・通常総会
5／23(水)・定例理事会

山口県本部

5／9(水)・監査会
5／17(木)・理事会
5／25(金)・通常総会

徳島県本部

5／1(火)・無料相談[他7(月)、16(水)、23(水)、28(月)]
5／2(水)・理事会[他11(金)]
5／11(金)・通常総会
・法定研修会
5／30(水)・入会審査会

香川県本部

5／7(月)・無料相談[他21(月)]
5／17(木)・理事会
5／22(火)・通常総会

愛媛県本部

5／14(月)・合同理事会[他25(金)]
5／16(水)・通常総会
5／22(火)・入会審査委員会[他30(水)]

高知県本部

5／9(水)・無料相談[他23(水)]
5／16(水)・広告審査会
5／22(火)・通常総会

福岡県本部

5／2(水)・総会担当役員研修会
・新役員候補者会議
5／8(火)・理事会
・通常総会
・研修会
5／16(水)・常務理事会[他24(木)]
5／21(月)・入会審査委員会
5／24(木)・理事会

佐賀県本部

5／11(金)・総務委員会
5／17(木)・理事会
・法定研修会
・通常総会
5／22(火)・財務委員会

長崎県本部

5／2(水)・入会審査
・常務理事会
5／15(火)・一般研修会
・通常総会
・理事会[他23(水)]
5／23(水)・役員研修会

熊本県本部

5／7(月)・法定研修会
・通常総会
5／9(水)・入会審査会[他10(木)]
5／14(月)・理事会
・役員会
5／16(水)・取引相談[他23(水)、30(水)]
・取引相談委員会

大分県本部

5／11(金)・役員会
5／25(金)・通常総会
・研修会
5／31(木)・苦情処理委員会

宮崎県本部

5／17(木)・役員会
・研修会
・通常総会
5／25(金)・新入会員現地調査
・資格審査委員会
5／29(火)・三役会

鹿児島県本部

5／18(金)・役員会[他24(木)]
5／22(火)・三役会[他25(金)]
5／24(木)・通常総会
・法定研修会

沖縄県本部

5／11(金)・理事会[他22(火)]
・通常総会

平成19年5月 新入会者名簿

都道府県	市町村	商号名称
北海道	札幌市	㈲北川組
	札幌市	エイチオーピー㈲
	札幌市	㈱大和プログレス
	札幌市	㈱ビーライフ
青森県	南津軽郡	㈲弘鉄ホーム
岩手県	盛岡市	㈱番匠
	盛岡市	㈱和美不動産
	北上市	㈱佐藤組
	北上市	㈱北光開発
宮城県	仙台市	㈱ハウスクリエイティブ
	岩沼市	㈱エステートホリゴメ
	仙台市	㈱アクシオン
	仙台市	東日本管財㈱
福島県	郡山市	㈱三和エスティート
	いわき市	安心生活㈲
	いわき市	マイルーム・エステート
茨城県	鹿嶋市	カイコーライフサービス㈱
	取手市	新栄ハウジング
	つくば市	サン債権回収㈱
埼玉県	さいたま市	㈲ナカマサ
	上尾市	㈱レガメント
	桶川市	㈱大三建設
	所沢市	㈱カルナケア
	さいたま市	㈱ホームアドバイジー
	新座市	㈱エスワイプランニング
	飯能市	㈱ハート
	上尾市	㈱ハウスナビ
	所沢市	ダイヤモンドプロパティ㈱
千葉県	千葉市	㈲ガウディ
	成田市	㈱プラスホーム
	船橋市	㈱クレア・ドール
	船橋市	㈲シンヨン
	茂原市	メガホーム千葉㈱
	浦安市	㈲藤川設計
東京都	中央区	金井企業㈱
	江戸川区	㈲オフィスフォース
	千代田区	マイン不動産㈱
	品川区	フォーチューンストックコンサルツ㈱
	港区	㈱REC
	足立区	不動ハウス
	港区	㈱ディーソリューション
	港区	㈱ウエスティンランド
	荒川区	㈱サンポップ
	渋谷区	㈱暮らしの森
	千代田区	㈱サティ
	新宿区	㈱メドックスエンジニアリング
	八王子市	㈱ハウジングプラザ館
	港区	㈱光進
	台東区	㈱マルタ信販
	大田区	㈱あさがお
	千代田区	ネクスト・ビジネス・アプレイザル㈱
	港区	㈱クリーバ
	渋谷区	㈱イクス
	渋谷区	㈱アルファープランニング
	練馬区	㈱PFC
	中央区	㈱コウエイトラスト
東京都	豊島区	㈱トップマネジメント
	渋谷区	㈱アットワンズ
	新宿区	ジュノーコーポレーション㈱
	千代田区	㈱リバーズ
	中央区	KAISER ASSET㈱
	千代田区	㈱えびすクリエイト
	町田市	ナチュラルホーム㈱
	港区	㈱ソーセイ
	新宿区	㈱ワイズ住販
	品川区	㈱オークランド
	小平市	㈱山三ウチノ
	江東区	㈱深川六間
	小平市	㈲和不動産＆スペース・アイ
	青梅市	㈱住まいるハウス多摩
	文京区	㈱アンドビー
	新宿区	㈱Granz
	目黒区	ゼン・ホールディング㈲
	品川区	㈱ハイウェイ・テクニカル・サービス
	江戸川区	㈱ケンテック
	新宿区	アルヴァ㈱
	調布市	㈱フェイス
神奈川県	鎌倉市	㈱都実業
	横浜市	㈱アベニュー
	足柄上郡	㈱ラ・ヴィータエステート
	川崎市	㈲アイポス
	大和市	㈱グリーンハウジング
	川崎市	ライフプラン㈱
	川崎市	㈱シルフ・コーポレーション
	横浜市	FR.P㈱
	横須賀市	㈱さくらハウジング
	横浜市	㈱デイネット
	横浜市	㈱創和システム
新潟県	柏崎市	㈲サンビュア
	新潟市	㈱渡海や
	新潟市	㈲アートナ
石川県	金沢市	ワーク㈲
福井県	福井市	ユーライフ
岐阜県	揖斐郡	㈱ラージ
	岐阜市	㈱HIDAホームプランニング
	岐阜市	㈲アイシン建装
静岡県	浜松市	パートナーズ㈱
	静岡市	真日本ホームズ㈱
	静岡市	㈱スミカ
愛知県	名古屋市	㈱ベスト・エステート
京都府	京都市	㈱京栄技研
	長岡京市	㈱アイプロジェクト
	京都市	㈱京都ホーム流通
大阪府	大東市	中林総建㈱
	大阪市	㈲クロスホーム
	河内長野市	真伸建設㈱
	大阪市	㈱サニーアパートメント
	大阪市	㈱アクティブホーム
	大阪市	㈱技建設計
	岸和田市	㈱コーワ工務店
	茨木市	㈱吉田事務所
	大阪市	ガイアコーポレーション㈱
大阪府	大阪市	㈲ファースト不動産
	枚方市	㈱キューブ
	豊中市	ダイレクト㈱
	東大阪市	㈱ワークス
	枚方市	㈱K・Y建設
	大阪市	㈱ランドトラスト
	大阪市	アップホーム
	大阪市	㈱三輝
	摂津市	㈱辻不動産
	大阪市	㈱サウス21インベストメント
	大阪市	泉陽ホーム
	高石市	㈱エルム不動産
	大阪市	㈱エリア・インフォメーション・マネジメント
	堺市	㈱ホームリサーチ
	大阪市	㈱井上ホールディングス
	大阪市	㈱エイトワン
	大阪市	㈱大阪賃貸不動産
	大阪市	リーアイ・プランニング㈱
	大阪市	㈱東洋不動産
	高槻市	明愛エステート㈱
	大阪市	㈱日本グランビア
	大阪市	エールプラス㈱
兵庫県	西宮市	㈲ネクストレベル
	神戸市	㈱御菅環境衛生
	宝塚市	プレム
	姫路市	㈱サンイエ.トラスト
	姫路市	エステートつかさ
奈良県	橿原市	ハウジングプラス
	奈良市	㈱奈良日日新聞社
和歌山県	和歌山市	関西都市開発㈱
岡山県	岡山市	㈲オールワーク
	津山市	衆らく不動産㈱
高知県	香南市	錦不動産
	高知市	㈲山本洋子不動産鑑定所
福岡県	福岡市	㈲ゴー
	福岡市	㈱トライアルカンパニー
	福岡市	㈱リンク
	福岡市	ロワール波多江駅前㈲
長崎県	雲仙市	タチヤマハウス
	南島原市	いざき不動産
	南島原市	城谷不動産
大分県	中津市	㈱シャイン・アール
	大分市	不動産 イールーム
宮崎県	北諸県郡	はやま不動産
沖縄県	島尻郡	与徳ハウジング
	浦添市	サツキ
	石垣市	新日本建託
	那覇市	エキスパート企画
	石垣市	石垣島不動産
	浦添市	㈲八千代
	那覇市	㈱あいうえお
	那覇市	㈱アースティック那覇
	那覇市	オレンジホーム
	国頭郡	㈱琉行

※都道府県ごとの入会順により掲載

5月 会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

■常務理事会

日時　平成19年5月9日（水）
13時～16時

内容　【審議事項】
1. 平成18年度事業報告に関する件
2. 平成18年度決算報告に関する件
3. 平成18年度監査報告に関する件
4. 少数県本部助成金に関する件
5. 全日第56回・保証第34回 通常総会に関する件
6. 会員外監事に関する件
7. 本部長承認に関する件
8. 定款一部変更に関する件
9. 定款施行規則変更に関する件
10. 常任相談役、相談役及び参与に関する件
11. 地方本部運営に関する件
12. ZeNNEET運営規定一部変更（案）に関する件
13. 第43回全国不動産会議群馬県大会講師変更に関する件
14. 第44回全国不動産会議北海道大会日程等変更に関する件
15. 入会者に関する件（3月）

【報告事項】
1. 平成19年度地区協議会運営費に関する件
2. 全国不動産会議前日の会議スケジュールに関する件
3. 4団体・4機構「レインズシステム検討委員会」業界団体への報告及び作業部会の設置に関する件
4. 賃貸管理士制度3団体統一について
5. 平成19年3月末入退会状況
6. 平成19年3月末会費納入状況

■資格審査委員会

日時　平成19年5月9日（水）
17時30分～18時

内容　1. 福井県本部長承認申請に係る資格審査の件
2. その他の件

■公益法人制度改革に関する勉強会

日時　平成19年5月9日（水）
16時30分～17時30分

内容　公益法人制度改革への対応について
講師　熊谷則一 弁護士

■広報委員長会議

日時　平成19年5月14日（月）
15時～17時

内容　1. 5月号の結果報告に関する件
2. 6月号の進捗状況に関する件
3. 7月号の編集計画（案）に関する件
4. その他の件

（社）全日本不動産協会

■理事会

日時　平成19年5月10日（木）
13時～15時

内容　上記常務理事会に同じ

（社）不動産保証協会

■理事会

日時　平成19年5月10日（木）
10時～12時

内容　【審議事項】
1. 平成18年度事業報告に関する件
2. 平成18年度決算報告に関する件
3. 平成18年度監査報告に関する件
4. 少数県本部助成金に関する件
5. 第34回通常総会に関する件
6. 会費改定に関する件
7. 会員外監事に関する件
8. 本部長承認に関する件
9. 定款一部変更に関する件
10. 定款施行規則変更に関する件
11. 参与に関する件
12. 地方本部運営に関する件
①地方本部規約基準一部改正に関する件
②福井県本部規約承認に関する件
13. 第43回全国不動産会議群馬県大会講師変更に関する件
14. 第44回全国不動産会議北海道大会の日程等変更に関する件
15. 入会者に関する件（3月）

【報告事項】
1. 平成19年度地区協議会運営費に関する件
2. 全国不動産会議前日の会議スケジュールに関する件
3. 弁済委員会認証審査結果に関する件
〔平成18年度第11回・平成19年度第1回〕
4. 平成19年3月末入退会状況
5. 平成19年3月末会費納入状況

■弁済委員会

日時　平成19年5月18日（金）
12時～17時

内容　1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟係属案件に関する件

【お詫びと訂正】本誌6月号5頁掲載の「各地方本部設立年」表中に誤りがありました。お詫びを申し上げ、下記のように訂正させていただきます。
■群馬県本部　全日設立年　昭和48年（誤）→　昭和39年（正）

5月の事務局日誌

	合同会議等	（社）全日本不動産協会	（社）不動産保証協会
1 火			
2 水			
3 木			
4 金			
5 土			
6 日			
7 月			
8 火			
9 水	9日(水) ・常務理事会 ・資格審査委員会		
10 木	・公益法人制度改革に関する勉強会	10日(木) ・理事会	10日(木) ・理事会
11 金			11日(金) ・第1168回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所81件、従たる事務所８件)
12 土			於 東京法務局
13 日			
14 月			
15 火	15日(火) ・広報委員長会議		
16 水			
17 木			17日(木) ・第1169回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所18件、従たる事務所４件)
18 金		18日(金) ・平成20年度税制改正要望項目ヒアリング(国土交通省)	於 東京法務局 18日(金) ・弁済委員会
19 土			
20 日			
21 月		21日(月) ・不動産賃貸管理士資格講習・試験(～22　東京)	
22 火		22日(火) ・ロシア不動産視察団来訪	
23 水			
24 木			24日(木) ・第1170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14件)
25 金			於 東京法務局
26 土			
27 日			
28 月			
29 火	29日(火) ・世界不動産連盟バルセロナ大会(～6/4)		
30 水		30日(水) ・定期借家推進協議会事務局会議	
31 木			31日(木) ・第1171回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所34件、従たる事務所４件) 於 東京法務局

会員各位　全日共済会からのお知らせ

公益社団法人制度改革と、保険業法改正に伴う経緯・対策

平成18年４月１日の改正保険業法施行に伴い、共済会・互助会の団体は保険業法上「特定保険業者」に該当し、保険業法に基づく規制の一部が適用となります。

全日共済会では、**保険会社に委託している共済を除く自家共済の部分（78歳以上）**が、平成22年４月に1,000名を越えると試算されるため、平成21年度予算立案までに以後の対策を決定する必要があります。

	保険業法改正の内容	全日共済会の対策
平成18年4月	平成18年4月1日　●改正保険業法施行 平成18年9月30日までに 対象者1,000人以上「特定保険業者」届出 対象者1,000人以下「少額短期保険業者」登録	左記の施行日現在、自家共済794名のため適用除外（※1） （※1）平成18年4月1日以前から共済事業を営んでいる公益法人は適用除外（暫定措置）であった。
経過措置期間	○「少額短期保険業者」登録要件 ・資本金1,000万円以上の株式会社 ・責任整備金１億円 ・供託金1,000万円 ・保険計理人雇用・全会員より告知書提出等 （以上暫定措置）	平成19年4月1日　●全日共済会規約の改正 ①保険会社給付年齢上限を75歳から77歳に引き上げ ②自家共済の適用年齢を78歳以上の会員とする（※2） ③適用除外措置を継続 （※2）平成19年11月に保険会社給付（75歳まで）を除く自家共済（76歳以上）の部分が1,000名を越える見込みのため対象年齢を引き上げました。
平成20年3月 平成20年4月		
激変緩和措置期間	施行5年以内に制度の見直し	平成22年4月には自家共済（78歳以上）が1,000名を越えると試算されるため平成21年度予算立案までに①②③いずれかの対策を講じる必要がある。 ①「少額短期保険業者」の設立・登録 ②保険会社給付年齢上限（現行77歳まで）を引き上げる ③全日共済会の廃止
平成26年3月	平成25年度　公益法人改革整備法により、適用除外部分並びに暫定措置についても、保険業法が全面適用となる。	

《現行保障先》

①保険会社委託部分	団体定期保険　１年以内掛け捨て	77歳まで加入
②ラビット共済部分	上記保険の特約契約	70歳まで加入
③自家共済で給付部分	保険会社は引き受けない	78歳以上の方

安心と信頼のお手伝い！

◎ご存じですか？　○手付金保証制度（1,000万円）

◎ご利用になっていますか？　○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。

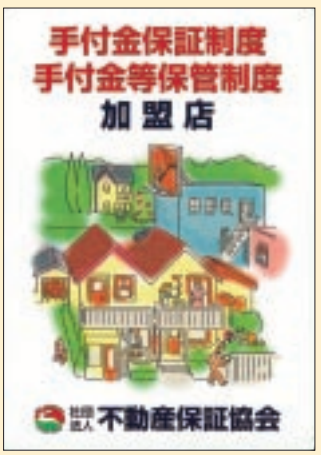
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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

「コンサル行っている」8割弱 課題は「専門知識充足」

住宅新報社はこのほど、中小不動産会社がどのようにコンサルティングビジネスに取り組んでいるかなどの実態を把握するため、アンケート調査を実施した。それによると「コンサルティング業務を行っていない」と回答した企業の割合は23%と少なく、大半の企業がコンサルティング業務を実施していることが分かった。そのうち、「独立した業務として有償で行っている」と回答した企業の割合は13%で、「日常の仲介・管理業務の延長（無償）として行っている」企業の割合が64%となった。従来業務のコンサルティング化は進んでいるものの、新しいビジネスとしての確立が遅れている実態が浮かび上がった。ただ、現在は無償だが、今後は「報酬を取るようにしたい」と意欲的な回答をした企業が27%と3割弱を占めていることも分かった。

コンサルティングを日常業務の延長として無償で行っている企業への、「今後どのようにしたいか」との質問に対しては「今後もそのまま」との回答が56%を占めた。ただ、「報酬を取る業務にしたい」との回答も27%を占め、コンサルティングビジネスの確立に意欲を見せている企業が多くあることも分かった。「今後もそのまま」としている理由は明らかではないが、コンサルティングに欠かせない法律・税務相談を受けた場合の対応策、不動産証券化や土地の有効活用、資産評価などに関する知識不足などが背景にありそうだ。

専門家としてすでに取得している資格は宅建主任者がトップで、不動産コンサルティング技能者が第2位。住宅ローンアドバイザー、FP（ファイナンシャルプランナー）、一級建築士、マンション管理士がほぼ同割合でそれに続いている。

社内に不動産コンサルティング技能登録者がいる企業の割合は約6割と高いことも分かった。

今後、コンサルティング業務を発展させるために必要なことは何かとの問いに対しては「鑑定理論、民法などはある程度理解しているが、それだけではだめで事業承継、信託法、相続税、不動産証券化などの知識が不可欠になってきている」との認識を示す業者が多い。信託法、金融商品取引法に対する知識を挙げる回答が多かったのも特徴で、最新の法改正に対する関心が高い。

「ノンリコースローンについての知識」を重視する傾向もうかがえる。ノンリコースローンはいわば「物件が借りてくれるローン」（篠田勲・モルガンスタンレー証券エグゼクティブ・ディレクター）。個人や会社の信用力や資産ではなく、融資対象物件のみの収益力を評価して実行する融資だ。

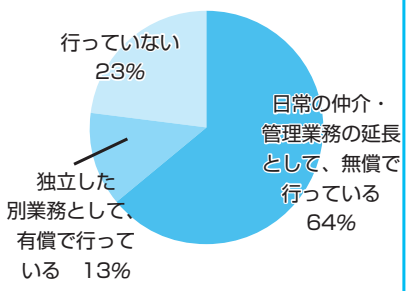
それだけに「ビルの共有関係を整理したり、ビル事業のキャッシュフローを増やしたり、スムーズな事業承継を実現したりとさまざまな活用方法がある」（同）という。不動産コンサルティングの幅を広げていくうえでは欠かせないツールとしての認識が不動産業者の間で高まってきているようだ。

一方、「コンサルティング技能者の資格を明確に位置づけることこそ必要」との回答も多く、国土交通省に施策に対する期待は依然として強い。コンサルティング技能試験を実施している不動産流通近代化センターによれば「受験者のレベル（取得点数）は確実に上がってきている」という。

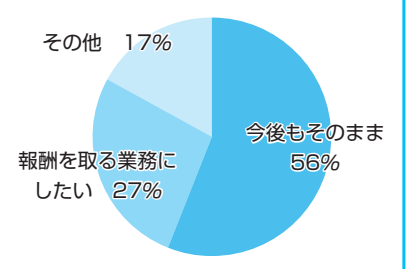
金融商品取引法（9月施行予定）では、投資顧問契約に基づく投資助言業と投資運用業が位置付けられている。これらは有価証券やみなし有価証券の売買に対する助言や投資一任が対象だが、不動産コンサルティングの対象としても証券化商品が増大しているだけに、この機をとらえた対策が求められている。

（住宅新報2007年6月26日号より）

不動産コンサルティング業務を行っていますか



コンサルタントを「日常業務の延長」として行っているケースでは今後はどのようにしていきたいと考えていますか



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

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

発行所　社団法人　全日本不動産協会　発行人　川口　貢　〒102-0094　東京都千代田区紀尾井町3-30　電話（03）3263-7030（代表）　定価500円（本体価格476円）