

# 月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

4

2008

APRIL

【特集1】

## 高齢者賃貸住宅の不動産 信託による事業モデル

【特集2】

## 住宅瑕疵担保履行法

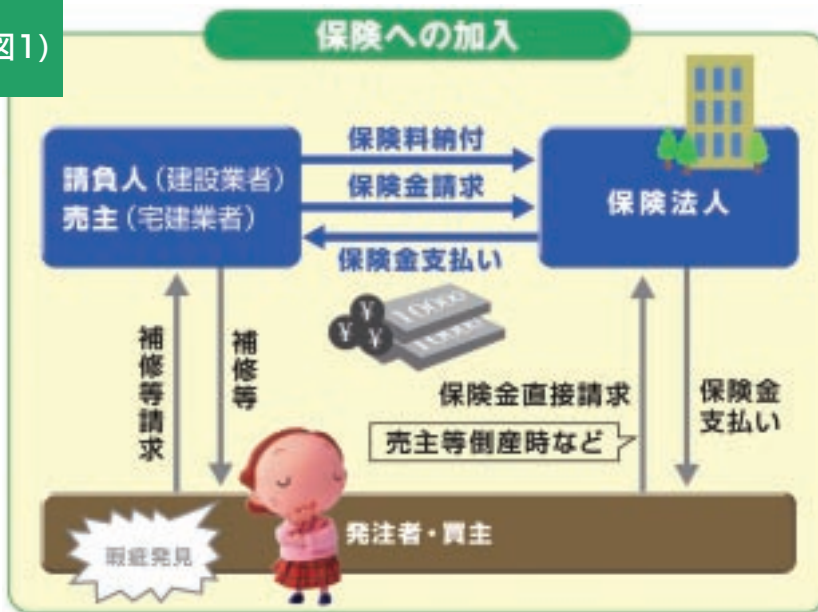


# 住宅瑕疵担保履行法

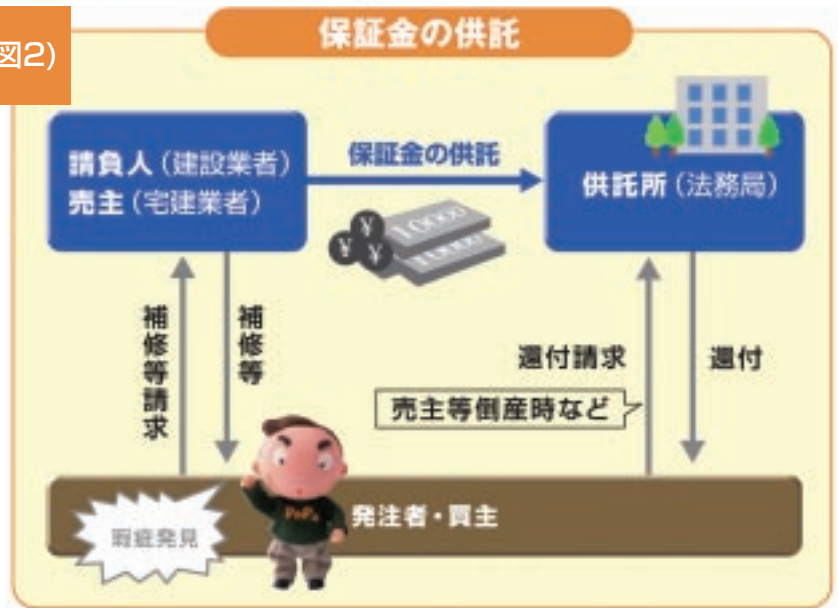
～保険加入又は保証金の供託が義務付けられます～（本文9ページ）

## ●住宅瑕疵担保履行法により建設業者・宅建業者に義務付けられる主な内容

(図1)

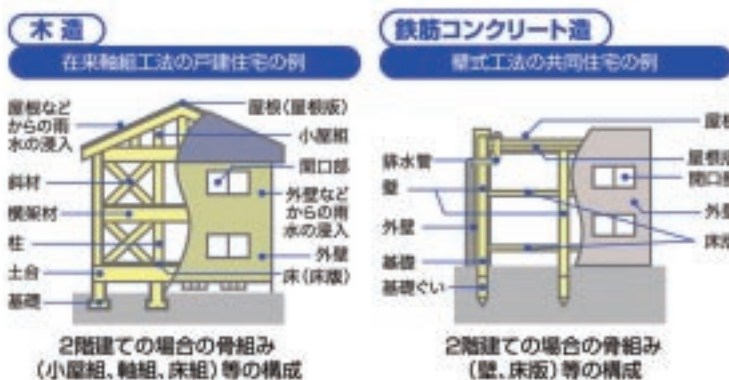


(図2)



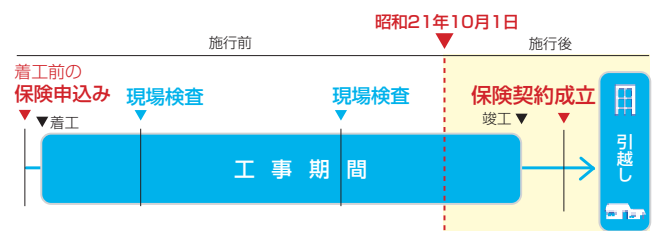
(図3)

### ●対象となる瑕疵担保責任の範囲



(図4)

### ●住宅瑕疵担保履行法への対応スケジュール



- 保険加入のためには、着工前の申込みが必要です。
- 工事遅延や売れ残り等にも十分留意して、保険加入を検討する必要があります。

資料：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

## CONTENTS

4. 【特集1】

### 高齢者賃貸住宅の不動産信託による事業モデル

9. 【特集2】 住宅瑕疵担保履行法

～保険加入又は保証金の供託が義務付けられます～

12. 不動産ニュービジネス最前線

「不動産トラブルを解決するSNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)開設」

(有)創和エイジェンシー、(株)コンサルティング・プラス

14. 税務相談「路線価方式による宅地の相続税評価」

15. 賃貸相談「借地上でのアパート経営」

16. 法律相談「本人確認書類」

17. 保証だより／弁済委員会審査結果 ほか

18. 国土交通省からのお知らせ

20. 地方本部の動き 佐賀県本部

21. 中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會  
日本考察団 全日訪問

22. 地方本部活動

24. 2月新入会者名簿

25. 2月会の活動及び各種会議の要旨

26. 2月の事務局日誌

27. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度

28. マンスリーコラム「大阪駅北地区に24 ha の開発」

#### \*ご意見募集中

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

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

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館  
(社)全日本不動産協会 広報委員会宛  
☎03-3239-2198

○表紙写真

岩手県 岩手山と小岩井農場の桜並木



小岩井農場から雪を頂く岩手山を望む。岩手山の裾野に広がる小岩井農場の桜は、ちょうどゴールデンウィークころに満開になる。白い雪が残る岩手山と、芽吹いたばかりの草原と桜霞、抜けるような青空、まるで1枚の絵のような風景だ。

岩手山は標高 2,038 mメートル、岩手県最高峰で、盛岡市、八幡平市、滝沢村、雫石町にまたがる。春、山に残る雪の形が、飛来する鷲の形に見えるため、別名「巖鷲山」とも呼ばれる。「南部片富士」との名もある。古来からの信仰の山で、山頂外輪を取り囲むように石仏があり、坂上田村麻呂が807年に祭事を行ったという伝説もある。山の北東斜面には、国の特別天然記念物に指定されている「焼走り熔岩流」がある。

# 高齢者賃貸住宅の 不動産信託による事業モデル

ファースト信託株式会社  
田和 聰 / 郭 秀鈴

信託とは、ある人(委託者)がある人(受託者)を信頼して、自分の所有する財産を譲渡し、自分の指定した者(受益者)の利益のために管理又は処分するよう依頼することをいいます。この仕組みは中世のイギリスに端を発し、現在では我が国をはじめとした多くの国で利用されています。

信託の仕組みは不動産・金銭・債権その他様々な財産を対象とし、企業の資金調達や財務体質改善・財産の保全運用手段などに幅広く利用されています。本稿で紹介する「高齢者賃貸住宅の不動産信託事業」は、多様な信託の利用方法のひとつが「高齢化の進行」という社会の現状とマッチし、社会に対し大きな付加価値を創造することに成功した例のひとつであると考えていただきたいと思います。

## 1. 信託の活用及びそのメリット

### (1) 高齢化社会の到来

現在の日本においては、人口の高齢化が急速に進行する中、高齢者のための住宅の不足は深刻な社会問題となっています。現在進行中の少子高齢化に伴い、15年後には高齢者人口(65歳以上)が3,600万人に、高齢化率は30%に達し、国内人口の3人に1人は高齢者という時代が到来します。今後、一人暮らしの高齢者の方も急速に増えることが予想され、高齢者の生活に優しく、入居しやすいバリアフリー仕様の高齢者用賃貸住宅は需要がますます見込まれます。

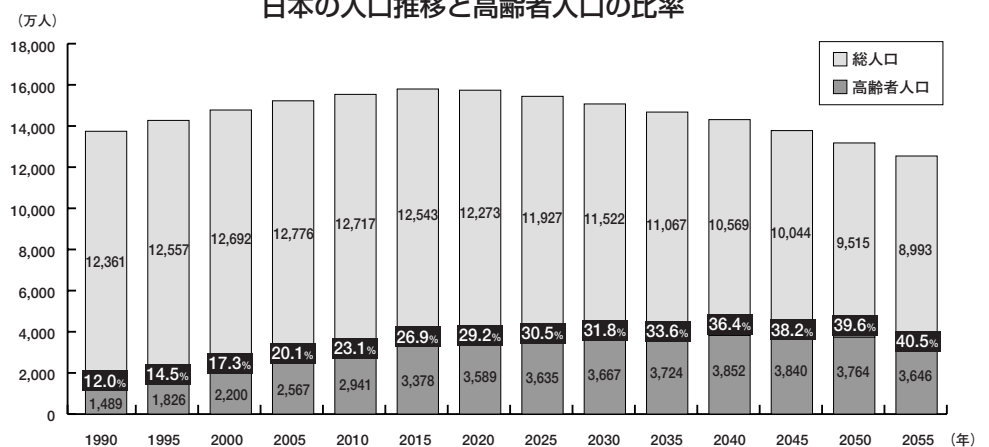
今まで高齢者用賃貸住宅においては、対象不動産の所有と運営を兼ね備えた事業展開が進められてきました。しかし今、所有と経営

を切り離し、初期費用や資金調達の効率化を図り、新たな市場へ適応していく必要があります。それを可能にするのが「不動産信託」のスキームなのです。

ファースト信託(以下当社)では、来るべき高齢化社会を視野に入れ、設立以前から高齢者賃貸住宅の社会的意義・投資物件としての収益性及び将来性に注目してきました。

財務局との綿密な打合せの末、高齢者賃貸住宅の信託スキームを組成、平成18年6月に会社設立後、同年11月に第1号案件(大阪市東住吉区の高齢者賃貸住宅)を受託し、その後現在に至るまでに高齢者賃貸住宅の受託件数14件・受託金額92億円相当の実績を積み上げてきました。

日本の人口推移と高齢者人口の比率



出典：ファースト信託(株)

## (2) 代表的な不動産信託スキーム

下図は企業のオフバランス（不動産処分による資金調達と借入金返済等による財務内容健全化）を目的とした場合の、最も標準的な管理型不動産信託スキームです。

基本的な流れは、まず委託者と受託者が不動産信託契約を締結し（①）、対象不動産の所有権が受託者に移転し、委託者はその対価として信託受益権を取得します。投資対象としての信託受益権取得のために投資家から資金調達の約束を取り付け、設立されたSPC（特定目的会社）に対して、委託者は①で取得した信託受益権を売却し、売却代金を受領します（②）。以降、受託者は受益者の利益（配当）のために、アセットマネージャーの指図（③）に従った対象不動産（信託財産）の管理運用を行います。その際、実際の不動産管理業務はプロパティマネージャーに委託（④）する形で行います。

受託者は対象不動産から生じる賃料等の収入を信託口座に蓄え、信託報酬等の諸費用を控除した残りを配当（⑤）として投資家に還元します。

### (3) 信託利用によるメリット

信託の利用には、不動産を現物売買した際には得られない次のよ

うなメリットがあります。

- ①受託者が受託に先立ってデューデリジェンス（投資適格性調査）を綿密に行うため、投資家は不動産に対する各種リスクを的確に把握・排除することができること。
- ②不動産取得税・登録免許税等の税率が現物売買よりも軽減されており、売主（委託者）は現物売買よりも低いコストで不動産の処分を行うことができること。
- ③対象不動産及びその価値の具現化したものである賃料は信託財産として保全され、対象不動産の前所有者（委託者）・形式的所有者（受託者）の倒産リスクから完全に隔離され、実質上の所有者（受益者）の利益が強固に守られること（倒産隔離）。

## 2. 高齢者賃貸住宅とは

### (1) 高齢者賃貸住宅の概念

一般に高齢者賃貸住宅とは、「高齢者の居住環境を適正に整備すること」を目的に建築された賃貸住宅の総称をいいます。これには単に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（以下、「居安法」という）に規

定される高齢者賃貸住宅（狭義の高齢者賃貸住宅）にとどまらず、通常の賃貸住宅では入居を断られやすい高齢者を主な対象として、その居住環境安定に寄与することを目的とした賃貸住宅については、すべて含むものと考えられます。

### (2) 高齢者賃貸住宅の分類

高齢者賃貸住宅は次の5類型に分類されます。

#### ■高齢者円滑入居賃貸住宅（以下、高円賃）

「主に高齢者の居住の用に供されること」を目的とします。建物のハード要件などは特になく、都道府県への物件情報登録のみで成立します。

#### ■高齢者専用賃貸住宅（以下、高専賃）

「専ら高齢者の居住の用に供されること」を目的とした、純粋に高齢者のみを対象とした賃貸住宅です。高円賃同様建物のハード面等の制約はなく、都道府県への物件情報登録のみで成立します。

#### ■高齢者向け優良賃貸住宅（以下、高優賃）

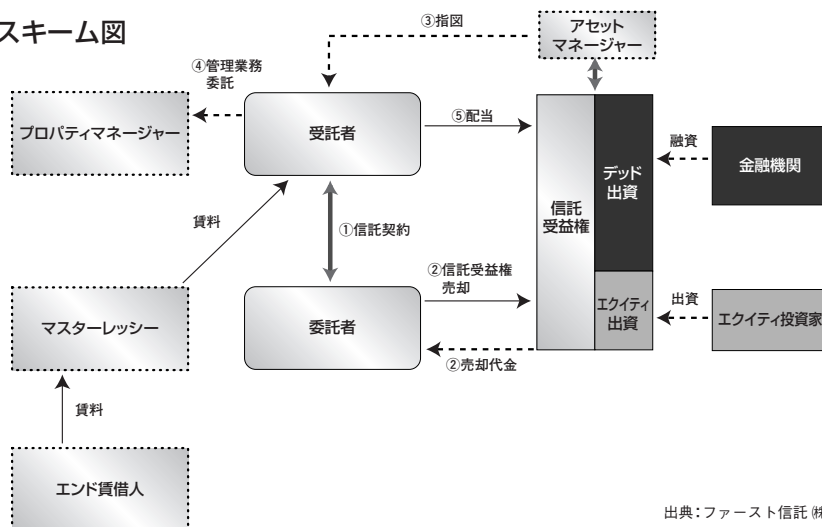
高円賃のうち所定のハード要件を満たしたものが都道府県への登録申請をすることにより成立します。ハード要件としては、

- (a) 最低5戸以上であること
- (b) 住戸面積25㎡（所定の場合18㎡）であること
- (c) 準耐火又は耐火構造であること
- (d) キッチン・トイレ・洗面・収納・浴室等の設備を備えるものであること
- (e) 一定のバリアフリー対応がなされていること

などが挙げられます。

また登録申請を行う事業者は、その事業計画について都道府県知事の事業認定を受けている必要があります。

### スキーム図



出典：ファースト信託(株)

入居する高齢者についても、基本的に60歳以上の単身者、又はその配偶者であること・60歳以上の親族であることなどが求められ、さらに応募方法も公募に限られるなど、運営事業者にとっても入居者にとっても、ややハードルの高い存在となっています。

#### ■適合高齢者専用賃貸住宅（以下、適合高専賃）

高専賃のうち所定のハード要件をクリアし、特定入居者生活介護事業所登録を取得したものが、都道府県の登録を受けることで成立します。適合高専賃は高齢者賃貸住宅でありながら介護保険法上の特定施設にも分類され、実質上、有料老人ホームと同レベルの介護サービスを行うことのできる賃貸住宅です。

高円賃、高専賃、高優賃については、建物内部での介護を行うことは老人福祉法上差し障りがあるため、あくまでも外部介護業者によるサービス提供が限界となっています。

#### ■上記に分類されない高齢者賃貸住宅

上記のいずれにも分類されないが「高齢者の居住環境安定に寄与する」という高齢者賃貸住宅の目的に沿って建築された賃貸住宅が挙げられます。

#### (3) 高齢者賃貸住宅の現状と今後の推移

高齢者賃貸住宅は、ハード面など要件にそれぞれ違いはあるものの、対象である高齢者の生活上の需要に応じるべく、バリアフリー化・外部業者による介護・食事提供などを行い、高齢者に高付加価値を付与しているのが現状です。その件数推移は登録済み物件に限って言えば、平成19年年末時点で

高円賃登録が8,416件、そのうち高専賃登録が688件となっており、平成13年の制度発足以来、急激な増加を続けています。現在、高齢者人口が急激に増加していること、近年の介護保険財源の逼迫<sup>ひっぼく</sup>を受けて、高齢者の受け皿となるべき有料老人ホームの登録が、思うように増加していないという現状を勘案すると、高齢者賃貸住宅に対する市場の引き合いは今後も強含み推移が予想されます。

#### (4) 高齢者専用賃貸住宅のメリット

当社では、高齢者住宅の中でも特に高齢者専用賃貸住宅が、今後の不動産市場において強い競争力を有するようになることを認識しています。

高齢者専用賃貸住宅は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく住宅であり、「高齢者単身・夫婦世帯など、専ら高齢者世帯に賃貸する目的で都道府県の登録を受け、その情報を公開することにより高齢者が住まいを選ぶときに、より詳細で正確な情報を見比べられるようにしたもの」とされています。

高齢者専用賃貸住宅の制度開始初年度である平成18年度は308件（7,665戸）、平成19年度は8月末までの5か月で140件（2,739戸）が供給されています。

高齢者専用賃貸住宅には、事業者・入居者のみならず、不動産証券化に参加する各プレイヤーについても、次のようなメリットがあります。

#### ・事業者のメリット

①高齢者専用賃貸住宅は、都道府県知事に物件情報を登録するだけの制度であり、老人福祉法や運営指導指針などの厳しい縛りを受ける有料老人ホームと比べて事業化のハードルが低い。

②都道府県の登録を受けることにより物件の情報を公開することができ、入居者を幅広く募ることができる。

③入居者が外部からの介護業者による介護サービスを受けることのできる賃貸住宅として、一般の賃貸住宅よりも強い競争力を保つことができる。

④厚生労働大臣の定めた基準を満たし、都道府県に届出を行うことにより、施設内部で介護サービスを行うことのできる適合高齢者専用賃貸住宅へなることができる。

※各市町村によって総量規制があるため、届出可能な件数は限られている。

#### ・利用者のメリット

①老人ホームと異なり、あくまでも個人の住居であるため、独立した生活領域を保つことができる。

②利用形式が賃貸借契約に限定されるため、利用権方式である有料老人ホームよりも法的地位が安定している。

③施設外部からの介護業者による介護サービスを受けることができるため、特に介護を必要とする賃借人のニーズに合致している。

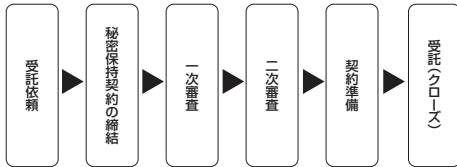
#### ・委託者のメリット

他の賃貸住宅よりも競争力の強い物件として市場での引き合いが多いため、買手を確保しやすい。

#### ・投資家のメリット

競争力の強い物件として安定した収益を確保できることから、デッド投資家（レンダー）にとっては貸倒れリスクが少なく、エクイティ投資家にとっては高利回りが期待できる。

### 3. 高齢者賃貸住宅の信託受託



#### (1) 信託受託までのフロー

##### ①受託依頼

高齢者賃貸住宅に係る信託依頼を受け付けます。シニア事業に参加しようとするファンドや、シニア住宅を手掛けるデベロッパーからの依頼が多くを占めます。

この時、信託目的や物件の概要等をヒアリングします。

##### ②情報開示に関する秘密保持契約の締結

ある程度のスキームが描けると、依頼者との間で、情報開示に関する秘密保持契約を締結します。信託会社として、情報の取扱いには十分に配慮する必要性を認識し、必ず締結します。

##### ③一次審査

スキーム上の合法性、プレイヤーの適格性、事業採算性を審査するとともに、物件については、土地の境界確定、土壤汚染、検査済証の交付等、信託受託に係る基本的な審査を行います。これにより、信託受託の可否が分かります。

つまり、この段階で、本事業に投資しようとする受益者等のために、投資対象としての適格性を審査します。

##### ④二次審査

前段一次審査が終了し、信託受託の可能性があると判断されればより詳細な審査に入ります。物件については、その他各種法令に係る合法性を審査します。ここで他

の賃貸住宅と異なる点は、高齢者賃貸住宅が高齢者を対象とする賃貸住宅であることをかんがみて、合法性のみならず、「高齢者の住まい」としての安全性にも重点的に着目します。

また、高齢者賃貸住宅は受託後のその運営方法がキーポイントとなることから、運営面についても審査を行い、高齢者賃貸住宅としての適正な運営を促します。

ここで信託受託の際に合法性・安全性の観点から、更には運営上の観点から、よりよい物件へ是正すべき事項が発生した場合には、信託受託までに依頼者等と協力して是正していきます。

##### ⑤契約準備

ここでは、契約書の準備を行いますが、高齢者賃貸住宅の信託事業として重要な点として、運営者と事前に運営方法について打合せを重ね、当社の運営基準を詳細に書面によって説明します。これにより受託後の運営について、所有者（信託受託者）と運営者と共通認識で臨むこととなります。

##### ⑥受託（クローズ）

信託設定の登記がなされ、信託会社が形式的所有者として、高齢者賃貸住宅の運営を遂行していきます。

受託後は、受益者に対して、一括賃料等を安定的収入源とする配当金を支払います。同時に、高齢者の入居者の方々が安心して生活できるよう、各プレイヤーと連携し物件管理を行っていきます。

前述のとおり、高齢者を対象とした賃貸住宅は、有料老人ホーム等のような施設とは異なります。高齢者賃貸住宅は国土交通省の、また有料老人ホーム等のような施設は厚生労働省の監督下にあります。

働省の監督下にあります。

この行政の監督元の相違により、高齢者賃貸住宅として運営しているものであっても、厚生労働省における老人福祉法29条に規定する有料老人ホームの定義に該当すると判断されると、同法により有料老人ホームとしての届出を要求されることが考えられます。

有料老人ホームとなると、人員の配置基準や施設の設備基準等、様々な規制がかかってくることとなり、当初の事業方針の大幅な変更を余儀なくされます。

「有料老人ホームとは何なのか」の問いかけに対して、その答えとなるものが老人福祉法第29条しかないことから、行政の判断いかんによって有料老人ホーム等のような施設であると誤認されてはならないものです。ここが高齢者賃貸住宅の事業の重要なところであり、難しいところでもあります。

当社は、行政の動態を逐次調査し、保有物件の管理や購入物件のデューデリジェンスに反映しております。

また、行政の解釈論に陥りやすい問題について、社内で議論を重ね、より理想的な在り方がどのようなものであるのか、追求を怠ることなく進め、それを踏まえて、高齢者賃貸住宅の信託事業に関して、ノウハウを蓄積し、当社独自の基準を打ち立てています。

具体的には、まず、①不動産管理・リーシング等に長けた不動産関連会社に対して一棟貸しし、②さらに介護分野等の知識に長けた介護業者関連会社や医療法人等に転貸することにより、いわゆる①「賃貸住宅」としての住まいの提供と②「高齢者」の安心できる暮らしを結びつけて「高齢者賃貸住宅」

の運営を適正に推進していく必要性があります。それにとどまらず、高齢者賃貸住宅の運営に当たっては、不動産関連会社及び介護関連会社との連携が肝要であることから、事前に当社独自の運営基準に係る説明を行い、十分に認識・了承を得た上で信託受託に至っております。

ここで当社のこれまでの事例を紹介します。

### 《事例1》

#### ■当社第1号案件(大阪市東住吉区)

平成18年10月15日受託。

当社の信託業務における第1号案件です。高齢者賃貸住宅事業への投資を計画していたファンドからの依頼であり、同じく同事業に参入して建築実績を伸ばしているデベロッパーを委託者、高齢者賃貸住宅の将来性や需要の増加をいち早く感じて運営管理の業績を上げている関西の不動産管理会社をPM兼MLとして、本事業の全プレイヤーがタイミングを期して集い、本案件の受託へと結実しました。

現在1年半の稼働で入居率はほぼ100%をキープしています。

安定したML賃料を背景に利回りを継続的に確保しつつ、入居者の方にも満足した居住サービスを提供しています。

### 《事例2》

#### ■当社21号案件(大阪府寝屋川市)

平成19年9月28日受託。

平成18年4月に医療法人の高齢者賃貸住宅事業への参入が認められて以降、関西初の医療法人スキームとなりました。多様なネットワークと高度な医療・介護等に関する専門知識を持つプレイヤーとして、高齢者賃貸住宅事業の頭角的な存在になることが期待されます。取引関係のある大手ファンドとの

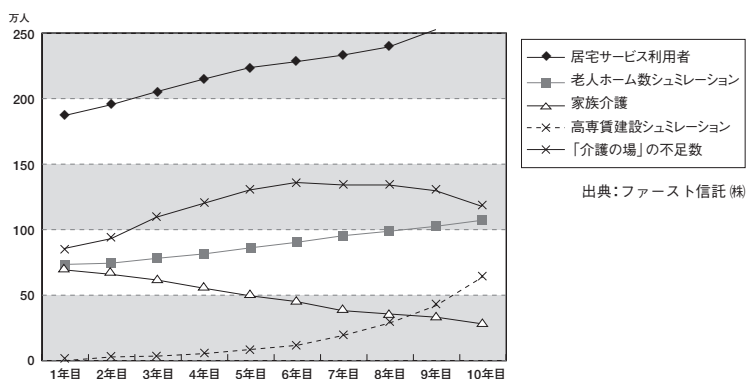
事業で、本案件もPM兼MLとして第1号案件以来、高齢者賃貸住宅事業においてかわりのある関西の不動産管理会社が高齢者賃貸住宅のリーシングや運営管理等、重要な役割を担っています。

## 4. 今後の展望

上図は、様々なデータに基づいた高齢者賃貸住宅の当社シミュレーションです。この図のように、高齢者の人口は確実に増加していく中で、「介護の場」は不足していくことが色濃く予想されます。そのような高齢者住宅の将来を見込んで、高齢者の居住及び介護の場を提供し得る建物が次々に建築されて行くことが十分に予測されますが、現在の懸念としては、診療報酬、介護報酬等の改正やそれに伴う人件費の圧迫等により、介護サービス等を担う事業者が萎縮する傾向が表れることが考えられます。

不動産流動化事業においてシニア系の住宅への投資需要が着々と広がっている中で、介護保険法等の福祉の法令関係とも密接な関係

高齢者を取り巻く環境の将来推移



があるこの事業では、多角的な知識とノウハウを持ったいわゆる「つなぎ」となる役割が必要であると認識します。

そのために、当社がこの事業でイニシアチブを取って行政の動きを見据え、収益確保に重点を置く投資家と高齢者賃貸住宅の現場事業者との架け橋でありたいと、そう願います。

また、高齢者賃貸住宅は、有料老人ホーム等のような施設とは異なり、高額な入居一時金が不要であり、安価で居住することが可能であることから、比較的所得者向けというイメージがありましたが、今後は、高所得者向けの比較的高級志向の高齢者賃貸住宅や、あらゆる高齢者の生活ニーズに応え得る小規模多機能の高齢者賃貸住宅が出現し、伸びていくことでしょう。

#### ●田和 聰 (たわ さとし)

茨城県ひたちなか市出身。近畿大学法学部卒業後、地元の金融機関に5年半勤務。主に個人・中小企業を対象とした貸付け・渉外活動に従事。平成18年に退職した後、平成19年にファースト信託株式会社入社。法務部として信託業務に携わり現在に至っている。

#### ●郭 秀鈴 (かく すりょん)

大阪市出身。神戸大学経営学部卒業後、平成18年に不動産鑑定士試験に合格し、現在実務修習中。その年の10月にファースト信託株式会社に入社。受託審査を主に信託業務に携わり現在に至る。

#### ●ファースト信託株式会社

管理型信託会社(管理型信託受託業務、信託受益権販売業務)として2006年6月に設立(本社:大阪府西区・代表取締役畑山邦雄氏)。受託不動産として評価額が5億円未満の小規模な不動産や、高齢者賃貸住宅、有料老人ホーム、ホテル、店舗など多彩なアセットの流動化スキームに積極的に取り組んでいる。



# 住宅瑕疵担保履行法

～保険加入又は保証金の供託が義務付けられます～

住宅新報社 企画開発室

新築住宅の発注者や買主を保護するため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）が平成21年10月1日に施行され、新築住宅の請負人や売主に資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）が義務付けられます。なお、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定や特別紛争処理体制の整備については平成20年4月1日に施行されます。

## 1 概要

新築住宅の請負人である建設業者及び売主である宅建業者（以下「売主等」といいます）は、平成12年4月施行の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の主要構造部分の瑕疵について、10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。

しかし、平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題を契機に、売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態におかれることが明らかになりました。

そこで、国土交通省では対応策を講ずるべく検討を開始し、建築確認・検査の制度、建築士制度の見直しとともに、住宅購入者等の利益の保護を図るため、売主等に10年間の瑕疵担保責任の履行が可能となるような資力の確保を義務付けること等を内容とする「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等

に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が平成19年5月30日付けで公布（平成19年法律第66号）されました。

## 2 義務付けの対象となる事業者

売主等に資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる発注者又は買主（宅建業者を除く）に新築住宅を引き渡す場合です。代表的なケースは次の図のとおりです。

### ●代表的なケース



## 3

## 住宅瑕疵担保履行法により建設業者・住宅建業者に義務付けられる主な内容

新築住宅の売主等に、保険又は供託による瑕疵担保責任の履行のための資力確保措置が義務付けられます。売主等は、保険への加入、保証金の供託、いずれかにより資力確保措置を講じることはもちろん、戸数の一部は保険に加入し、残りは供託するというように、組み合わせることもできます。

## 《保険への加入について》

## (1) 保険（住宅瑕疵担保責任保険）への加入とは

新築住宅の売主等が、国土交通大臣の指定する保険法人との間で保険契約を締結し、瑕疵が判明した場合、その補修費用等が保険金によっててん補される制度です（2ページ図1参照）。

なお、保険は以下の条件を満たす必要があります。

## ●保険契約の条件

1. 売主等が保険料を支払うものであること
2. 売主等の瑕疵担保責任の履行による損害をてん補すること
3. 売主等が相当の期間を経過しても瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者若しくは買主の請求に基づき損害をてん補すること
4. 保険金額が2,000万円以上であること
5. 10年以上の期間有効な契約であること等

## (2) 発注者・買主による直接請求

売主等が倒産していて補修が行えない場合等は、発注者や買主は、保険法人に直接保険金を請求することができます。

保険法人については、国土交通大臣が、保険法人の業務に必要な損害保険及び建築に関する知見を有する法人を指定します（平成20年4月1日以降）。

## 《保証金の供託について》

## (1) 保証金の供託とは

引き渡した新築住宅に瑕疵が判明した場合、売主等が自ら補修するのが原則ですが、倒産などにより補修が困難になった場合に備えて、現金や有価証券等を法務局などの供託所に預け置く制度です（2ページ図2参照）。

## (2) 供託された保証金の取扱い

供託された保証金は、一定の条件を満たした時に新築住宅の発注者や買主からの請求により必要な金額が還付されます。瑕疵担保期間中は、保証金を取り戻すことは基本的にはできません

## ●供託する保証金の額

供給戸数 (超～以下)	供託数
～ 1	2,000万円×戸数
1 ～ 10	200万円×戸数+1,800万円
10 ～ 50	80万円×戸数+3,000万円
50 ～ 100	60万円×戸数+4,000万円
100 ～ 500	10万円×戸数+9,000万円
500 ～ 1,000	8万円×戸数+1億円
1,000 ～ 5,000	4万円×戸数+1億4,000万円
5,000 ～ 1万	2万円×戸数+2億4,000万円
1万 ～ 2万	1万9,000円×戸数+2億5,000万円
2万 ～ 3万	1万8,000円×戸数+2億7,000万円
3万 ～ 4万	1万7,000円×戸数+3億円
4万 ～ 5万	1万6,000円×戸数+3億4,000万円
5万 ～ 10万	1万5,000円×戸数+3億9,000万円
10万 ～ 20万	1万4,000円×戸数+4億9,000万円
20万 ～ 30万	1万3,000円×戸数+6億9,000万円
30万 ～	1万2,000円×戸数+9億9,000万円

(例) 2,000戸の場合

$$4万円 \times 2,000戸 + 1億4,000万円 = 2億2,000万円$$

## ポイント 供給戸数の考え方

供託額の算定の基となる供給戸数とは、瑕疵担保責任を負っている住宅の戸数、すなわち過去10年間に引き渡した住宅の戸数です。

## 《保険契約の締結状況及び保証金供託の届出義務》

建設業者は、許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に、宅建業者は、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に対して、年2回の基準日（3月31日と9月30日）における保険契約の締結及び保証金の供託状況を届け出なければいけません。

この届出を行わない場合、基準日から50日目以降、新築住宅の請負契約や売買契約を新たに締結することはできなくなります。

## 4 対象となる瑕疵担保責任の範囲

### (1) どんな住宅に適応されるのか

住宅瑕疵担保履行法の適応の対象となるのは、平成21年10月1日以降引き渡される新築住宅です。新築住宅とは、建設工事の完了から1年以内で、人が住んだことのないものをいいます。なお、住宅とは、住宅品質確保法でいう「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」を指し、戸建て住宅や分譲マンションはもちろん、賃貸住宅も対象になります。

### (2) 義務付けられる資力確保の範囲（部位）

住宅瑕疵担保履行法では、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に関する10年間の瑕疵担保責任を対象としています（2ページ図3参照）。

## 5 住宅瑕疵担保履行法への対応スケジュール

法律のうち保険法人の指定及び紛争処理に関する規定は平成20年4月1日から、資力確保措置の義務付けに関する規定は平成21年10月1日からそれぞれ施行されます。

新築住宅の売主等は、平成21年10月1日以後は、各基準日（毎年3月31日と9月30日）において、その基準日前10年

間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて資力確保措置を講じておく必要があります。

経過措置として、平成21年10月1日の施行日から10年間を経過するまでの間は、施行日から各基準日までの間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて資力確保措置を講じておけばよいとされています。

## 《保険加入の準備》

保険加入には、基礎や躯体などの工事中に保険法人の検査を受ける必要があるため、着工前に申し込む必要があります。引渡しが平成21年10月1日以降になる予定の住宅は、あらかじめ保険への加入を申し込んでおくことが必要です。また、工期の延長や売れ残りにより引渡し時期がずれ込む可能性も考慮しておくことをお勧めします。

特に保険加入の場合は工事中に検査を受ける必要があるため、着工前に保険法人に申し込まなければなりません（2ページ図4参照）。

## 6 保険契約を締結した住宅の紛争処理について（平成20年4月1日に施行）

保険に加入している新築住宅において、請負人・売主と発注者・買主との間で紛争が生じた場合、指定住宅紛争処理機関（弁護士会）による紛争処理手続（あっせん、調停又は仲裁）を利用することができます。弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続と安価な費用で利用できるようになっています。

※本文、図表は、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター発行「住宅瑕疵担保履行法」パンフレットより引用、一部加筆し再編集した。

国土交通省ホームページで住宅瑕疵担保履行法のパンフレット（PDF）がダウンロードできます。

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」コーナー

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>



# 不動産トラブルを解決する SNS (ソーシャル・ネットワーキング・サービス) 開設

(有)創和エイジェンシー  
(株)コンサルティング・プラス

今年1月、不動産トラブルを解決するSNS「モメルーナ!」が立ち上がった。開設から2か月で、会員数が2千人を超えるという勢いをみせている。運営を行うのは、Webコンサルティング会社の(有)創和エイジェンシーで、不動産に関する実務相談を協力会社の(株)コンサルティング・プラスが行っている。モメルーナ!の趣旨や寄せられる相談内容などを両社担当者に聞いた。

## ●変化するSNS市場

SNS —。すでに何らかのSNSに参加しており、よくご存知の方もいるかもしれないが、SNSについて簡単に説明したい。

SNSはソーシャル・ネットワーキング・サービスの略で、インターネット上で人々のネットワークをサポートするサービスのこと。SNSに登録することによって、友人、知人だけでなく、趣味、出身校など様々なコミュニティに参加し、交流を図ることができる。紹介制、希望者の登録制など、それぞれ仕組みは異なる。日本ではmixi (<http://mixi.jp/>) が有名だ。

今回、開設したのは不動産トラブル解決を目的としたSNS「モメルーナ!」。誰でも無料で参加でき、不動産に関するあらゆるトラブルの相談ができるというものだ。同じ悩みを持つ仲間と情報を共有して解決策を探ったり、専門家が回答してくれることもある。

同SNSを開設し運営するのは、Webコンサルティング会社の創和エイジェンシー(東京都北区)。協力会社として、不動産コンサルティング会社のコンサルティング・プラス(東京都千代田区)が、様々な相談業務をサポートしている。

今年1月の開設以来、2か月が経過し、現在、登録会員数は2千人を超えた。専門分野に特化したSNS

としては異例の伸びだという。

「登録会員の数値を見せると、広告代理店の方も大抵は驚かれるようです。“不動産に関する悩みを気軽に相談できる場所がない”といったニーズにマッチした結果が、このような数値に表れたのだと思います」と話すのは、創和エイジェンシーの大成浩市氏。モメルーナ!の企画、制作、運営を担当している。

「日本最大級のmixiにも不動産関連のコミュニティは数多くありますが、mixiは規模が拡大し、すでに飽和状態。新しい出会いを求める方向ではなくなってきます。またユーザーの多さから、クローズドのコミュニティとしての意味合いが薄れているのも確かでしょう」(大成氏)

こうした背景もあって、最近、動きがあるのが、分野やユーザー層を特化したSNSだ。熟年層向け、主婦向け、育児専門など、目的や利用者の特色を反映したSNSの開設が目覚ましいという。

「以前は、SNSは若い人のやるものという感覚がありましたが、熟年層のIT利用普及とともに、これまでネットをあまり利用しなかった世代のSNS利用者が増加しています。またこの年代の特徴として、これまでの自分自身の軌跡、歴史を表現したいという傾向があり、それがSNS普及のひとつの要因にもなっていると考えられます」と、大成氏

は最近のSNSの傾向についても言及する。

## ●知人には相談できない

モメルーナ!に寄せられる相談は、どのような内容のものなのだろうか。

登録したユーザーが自由に意見交換できるコミュニティには、「相続問題」、「礼金・敷金相談室」、「住宅ローン」など住宅、不動産に関する項目が並んでいる。「入居時の契約」、「ご近所付き合い」、「欠陥住宅」、「配管トラブル」など、さらに特化したものもある。

実際の相談室コミュニティに寄せられた相談には、「マンション住まいだが、隣接する住人の騒音で眠れない」、「実家の売却を視野に位置指定をしようとしたら、近隣住人に反対された」など、相談人が直面している具体的なものが多い。これに対して、司法書士などの専門家が対応するほか、同様のトラブルを経験した人からのアドバイスも書き込まれている。ケースバイケースによるいろいろな対処法が参考になる。

「不動産トラブルは、相続の問題など他人に知られたくない問題や、ご近所トラブルなど、身近に相談できる人がいないといった悩ましい問題が多いのが特徴です。そうした悩みを匿名で、無料で相談できる場所としてたどり着いたのが、今回のSNSになります。実際の利用者か

ら、解決の糸口が見つかったという声も多く聞かれ、専門家に相談する前の窓口として有用であると思います」と語るのは、コンサルティング・プラスの大澤明仁代表取締役。同社は賃貸経営、不動産投資、相続のコンサルティングを主業務としており、司法書士や税理士などを外部スタッフに抱えている。こうした専門家が、書き込まれた相談事に対応している。

## ●運営側のメリット

こうしたサービスの一方で、運営側のメリットはどういったところにあるのだろうか。

「書き込まれた相談に対応するのは、実際、時間や手間が掛かりますが、運営側にもいくつかのメリットがあります。まず登録の際に、個人データのほか、現在の住まいや求めている住まいの情報を登録することから、ユーザーのデータを蓄積することができます。さらに相談やそれに対する回答などの書き込みという“ユーザーの生の声”は、業務上、非常に参考になります。入居者同士のやり取りを見ていると、ハッとさせられることがしばしばありますね」(大澤社長)。

さらに、相談に対応した司法書士や税理士に対して、業務のオファーが舞い込むこともある。今後、ユーザー数が増加すれば、さらにオファーの件数も増えると考えられる。加えてユーザー数が増えれば当然、会社の認知度も上がる。

こうしたサービスの提供と、還元される情報、業務委託、認知度を、正当な循環として保つために運営側が気をつけている点がある。

まず、同サイトをビジネスライクなものにしないということだ。

「企業が運営するSNSの中には、自社のビジネスに誘致しようというサイトが少なくないようです。書き込まれたコメントにも、社員が書いたような内容が見受けられますが、

そうした工作は、ユーザーにすぐに分かってしまうものだと思います。このSNSは、中庸な立場で運営し、いろいろな立場の人が参加することで成り立っていくので、営利を目的とした情報、個人、企業を介入させないよう注意しています」(大成氏)。

「当社では、賃貸経営セミナーなどを業務として行っていますが、SNSで情報を告知する際にも、ビジネスとしての誘致にならないよう気をつけています。当サイトで宣伝を行えば、中庸な立場で対応する趣旨が崩れてしまい、ユーザーは逃げたしまうでしょうから」(大澤社長)。

サイトにビジネスを持ち込まないということのほかにも、ユーザーからの信用を得る工夫をしている。

「運営側の顔写真やプロフィールを公開し、透明性を高めるよう努力しています。SNSは顔の見えない不安から、どうしても情報の信憑性しんぴょうせいが低くなりがちです。そうならないために、運営側のキャラクター、取り組みなどを理解してもらえよう、なるべく顔を出すように努めています」(大澤社長、大成氏)

## ●様々なユーザーが利用する場に

現在のモメルーナ!のユーザーは、入居者が大半を占める。今後は、“いろいろな立場の人が参加する”趣旨に従って、業界関係者、大家、専門家などのユーザーをもっと増やして、違う立場のユーザー間で活発なコミュニケーションが行われることを目指すという。

「面識のない大家さんと入居者がコミュニケーションを図ったり、大家さん同士のコミュニティー、不動産会社に勤務する人からの悩みなど、これまであまり表に出なかったやり取りがここで行われ、いろいろな立場の人が情報や意見を共有できるサイトに成長すれば面白いと思います」(大澤社長、大成氏)。

違った立場間のコミュニケーションが生まれることによって、住宅を供給する方も、される方も、良質な住宅への意識が高まり、成熟したコミュニティーが形成されることに期待したい。

不動産トラブル解決モメルーナ! URL  
<http://www.momeruna.com/>



不動産トラブル解決モメルーナ!のトップ画面



コンサルティング・プラスのセミナー風景



運営担当の大成氏(左)と相談業務で協力する大澤氏(右)

### (会社データ・概要)

社名	名/株コンサルティング・プラス
所在地	地/東京都千代田区
設立	日/2006年9月
代表	表/代表取締役 大澤 明仁
社員数	人/4人
事業内容	賃貸経営コンサルティング、不動産投資コンサルティング、相続コンサルティング、各種セミナー事業



# 路線価方式による宅地の相続税評価



路線価方式による宅地の相続税評価のポイントについて教えてください。



## 1. 相続税・贈与税における宅地の評価方法

### (1) 宅地の相続税評価

相続税や贈与税の計算上、宅地は原則として相続・贈与時点での時価により課税されます。税務申告の実務において、宅地の時価は財産評価基本通達に基づいて評価します。宅地の評価方法には、路線価方式と倍率方式があります。宅地を路線価方式で評価するのか、倍率方式で評価するのかを判定するためには、財産評価基準書で確認します。

路線価方式によるべき旨が記載されている場合には、宅地の所在地の路線価図を調べることになります。

なお、財産評価基準書と路線価図は、税務署に備え付けられているほか、国税庁のホームページでも閲覧することができます。

### (2) 路線価とは

路線価とは、道路に付された宅地の1㎡当たり金額です。相続税や贈与税の宅地評価に用いる路線価とは、国税庁が設定する道路に付された宅地の1㎡当たり金額のことです。路線価は、おおむね宅地の公示価格の80%相当額で設定され、その年の8月ころに国税庁より公表されています。路線価は、路線価図という地図に付されています。

## 2. 路線価方式による宅地の評価

宅地は、利用形態によって、自用地・貸家建付地・貸宅地に区分されます。評価方法もその利用形態によって異なることになります。

### (1) 自用地とは

自用地とは、自己が使用している宅地をいいます。第三者に貸している宅地であっても使用貸借である場合には、自用地評価となります。

評価対象の宅地が接している道路の路線価に、各種の補正を加え、その宅地の地積(㎡)を乗じて計算した金額が、自用地の評価額になります。

### (2) 貸宅地とは

貸宅地とは、借地権の目的となっているほかに貸している宅地をいいます。貸地の評価は、自用地価額から借地権価額を控除した価額となります。

### (3) 貸家建付地とは

貸家建付地とは、貸家の目的とされている宅地、すなわち、所有する宅地に建築した家屋をほかに貸し付けている場合の、その宅地のことをいいます。

家屋には借家権があり、敷地の処分や利用が制限されることから、その敷地の評価については、引き下げが行われます。

貸家建付地の価額は、「貸家建付地＝自用地評価額×(1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合)」の算式により計算します。このうち「借地権割合」は、地域により異なりますので、路線価図により該当地の割合を確認する必要があります。「借家権割合」は30%となります。なお、貸家が空いてしまった場合は、その宅地の利用を制限する借家人はいなくなるため、通常どおり自用地評価となります。

貸家の一部に空室がある場合には、実際に賃貸している部分の割合のみを評価引き下げの対象とします。つまり、貸家建付地の計算上、上記の算式とおりの賃貸割合を乗じて評価を行います。

### (4) 借地権とは

建物の所有を目的とする地上権又は宅地の賃借権を借地権といいます。借地権は借地借家法によりその存続期間が保証されます。したがって借地権はひとつの権利として価値があることから、相続税・贈与税の課税対象財産とされます。

借地権には、①旧借地法に基づく借地権、②借地借家法に基づく普通借地権、③借地借家法に基づく一般定期借地権、④借地借家法に基づく建物譲渡特約付借地権、⑤借地借家法に基づく事業用借地権、⑥借地借家法に基づく一時使用目的の借地権の6つの借地権が存在します。借地権を評価する場合、①②を「借地権」、③～⑥を「定期借地権等」として区分しています。

借地権の評価額は、借地権の目的となっている宅地が自用地(更地)であるとした場合の評価額に借地権割合を乗じて求めます。この借地権割合は、地域ごとに定められており、路線価図で該当地の割合を確認する必要があります。



# 借地上でのアパート経営



今まで自己所有地でアパート経営をしていましたが、新たに土地を賃借してアパートを建築しようと思います。地主に承諾を得る必要があるのでしょうか。



## 1. 借地上建物の賃貸借の法律関係

### (1) 借地上建物の第三者への賃貸借

建物の所有を目的として土地を賃借した借地人が、借地上に建物を建築すること自体は、借地人としての当然の権利です。ですから、土地賃貸借契約に定められた目的に反しないものである限り、自宅、店舗、工場等、自由に建築することができます。

賃貸借契約の目的が「建物所有の目的」とのみ記載されている場合には、共同住宅の建築も「建物所有の目的」の範囲内を逸脱するものとはいえないでしょう。

ただし、共同住宅（アパート・マンション）を建築する場合には、当然に借地上の建物（アパート・マンション）を第三者（借家人）に賃貸することになります。共同住宅の借家人はアパート・マンションに居住する以上は、それに必要な範囲内で事実上、土地も使用することになります。

この場合には、土地の事実上の使用者は、地主—借地人—借家人という経緯をたどりますので、土地所有者から、借地上の建物を第三者に賃貸することは土地の転賃借に該当し、借地人が借地上建物を賃貸するのは地主の承諾を得ていない限り無断転賃になるのではないかとクレームが出されることがあります。

### (2) 借地上建物の賃貸借と土地転賃借の成否

しかし、借地上の建物を賃貸することは、土地の転賃借には当たらないと解されています。

その理由の1つは、民法上、土地と建物は別個独立の不動産とされており（民法86条）、借地人が賃貸したのはあくまで建物であって、土地ではないということです。借地人と借家人との間の契約はあくまで建物の使用を目的としており、賃料も建物使用の対価として合意されているということが挙げられます。

その理由の2つは、借家人は建物を使用する以上は建物に入るまでの敷地内の通路を通行したり、敷地内の庭を散策することもあるでしょうが、これらは不可避の出来事です。逆にいえば、建物を賃借しても、借家人が建物に至る敷地・通路を通行できないとすれば、建物賃貸借はおよそ役割を果たすことができな

なってしまいます。

このため、法的には建物賃貸借契約はその性質上当然に賃借建物の敷地の利用権を含むものと解されているのです。したがって、借地上の建物を第三者に賃貸したからといって、土地の無断転賃に該当するわけはありません。借地上のアパート・マンションを経営しようとする場合に、地主に対する転賃承諾料等の支払いは法的には不要と解されています。

## 2. 借地上にアパートを経営する場合の地主の負担

借地上にアパート、マンションを建築する場合には地主の負担が大きくなるから、やはり承諾料を支払えとか、賃料を増額せよという要求が出されることもあります。借地人が自ら借地上に居住している場合は異なり、借地契約が終了したときには、借地上アパート、マンションの複数の入居者達の退去が必要となりますので、地主にとっての負担が大きくなるとの懸念がその理由のようです。

### (1) 借地契約終了時の借地上建物の賃貸借の終了

借地上建物が賃貸されることが地主に格別の不利益を与えるか否かですが、借地契約が借地人の賃料滞納その他の契約違反により解除された場合には、借地権が消滅しますので、借地人は借地上建物を収去（取り壊）し、更地にして返還する義務があります。

借地権の終了は借家人に対しても対抗できますので、地主にとっては、借地人に対して明渡しを求められることができるという点では、法的な権利に変わりはありません。

### (2) 事実上の地主の負担の増加

明渡しを求める際、実際には、まず各借家人に対して建物の退去を請求し、その上で（あるいはそれとともに）借地人に対して建物収去・土地明渡しを請求することになりますので、手続がやや煩瑣になることはいえると思います。

しかし、このことから、建物所有の目的であることは認めながら、借地上建物を第三者に賃貸することを禁止することは困難というべきだと思われます。



## 本人確認書類



印鑑登録証明書、戸籍の謄本・抄本、住民票の写しを利用し、犯罪収益移転防止法による本人確認をするには、それぞれどのようにしたらよいでしょうか。



1. 印鑑登録証明書のうち、申込み又は承諾の書類に押印されている印鑑の印鑑登録証明書であれば、「提示のみ法」によって本人確認を行うことができます。これに対し、申込み又は承諾の書類に押印されていない印鑑の印鑑登録証明書及び、戸籍の謄本・抄本、住民票の写しについては、「提示のみ法」によって本人確認を行うことはできません。「提示・送付法」、又は、「受理・送付法」により、本人確認をする必要があります。

2. さて、犯罪収益について、その出所を隠し、あたかも正当な取引で得た資金であるかのようにみせかけることを、マネー・ローンダリングといいます。マネー・ローンダリングは、テロリストや反社会的勢力の資金調達的手段となります。平穏で安全な社会を保つため、マネー・ローンダリング防止は、重要な社会的課題となっています。

そこでマネー・ローンダリング防止を目的として、犯罪による収益の移転防止に関する法律（犯罪収益移転防止法、以下「法」という）が制定、平成20年3月1日に施行され、宅地建物取引業者（以下「業者」という）を含む特定事業者の特定取引について、本人確認などが義務付けられました。

3. 法によって本人確認などの措置が義務付けられるのは、特定取引です。業者について、特定取引は、売買契約の締結、及び、売買契約の代理・媒介とされています。よって、業者が、売買契約を自ら締結したり、売買契約の代理・媒介の業務を行う場合には、本人確認などの措置が必要になります。賃貸や交換に関する業務については、法に基づく本人確認などの措置は必要ではありません。

4. 法によって義務付けられた措置は、①本人確認の実行、及び、本人確認記録の作成・保存、②取引記録の作成・保存です。

ここで本人確認とは、本人特定事項（顧客が個人であれば、氏名、住居、生年月日、顧客が法人であれば、名称と本店又は主たる事務所の所在地）を確認することをいいます（法4条1項）。

したがって、売買の当事者となる場合には売買の相手方について、売買の媒介を行う場合には売主と買主について、それぞれに本人特定事項を確かめ、加えて、本人確認記録と取引記録を作成しなければなりません。

5. 本人確認には、①提示のみ法、②提示・送付法、③受理・送付法、④電子証明法の4つの方法があり、それぞれに利用できる本人確認書類が定められています。

① 提示のみ法 書類の提示を受ける方法（犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則（以下、「規則」という）3条1項1号イ）。運転免許証（規則4条1号ホ）、国民健康保険や健康保険の被保険者証（同号ハ）、申込み又は承諾の書類に押印されている印鑑の印鑑登録証明書（同号イ）を利用することができます。

② 提示・送付法 書類の提示を受けるとともに、書類に記載されている顧客の住居宛に取引に係る文書を書留郵便等により、転送不要郵便物等として送付する方法（規則3条1項1号ロ）。印鑑登録証明書のうち、申込み又は承諾の書類に押印されていない印鑑の印鑑登録証明書については、この方法によって、本人確認をすることになります。戸籍の謄本・抄本、住民票の写しもまた、この方法に利用できる書類です（規則4条1号ロ）。

③ 受理・送付法 書類の送付を受けるとともに、書類に記載されている顧客の住居宛に取引に係る文書を書留郵便等により転送不要郵便物として送付。この方法には、①と②において利用できる書類又はその写しが利用できません（規則3条1項1号ハ）。

④ 電子証明法 電子証明を利用する方法。電子証明に関しては、電子署名法、公的個人認証法、商業登記法などに定めがあります。

6. 業者には、本人確認、及び、本人確認記録・取引記録の作成・保存のほか、疑わしい取引の届出も義務づけられています。取引について、犯罪収益の移転に関連する可能性のある疑わしいものであると判断した場合には、行政庁に届け出なければなりません。



## ◆保証だより◆

### 1. 弁済業務保証金の還付 (平成20年2月)

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

還付日	件数	還付額(円)
2月21日	6件	20,878,000

### 2. 弁済業務保証金の取戻し (平成20年2月)

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

取戻日	件数	取戻額(円)
2月8日	71件	41,700,000
2月22日	42件	24,300,000

### 3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成20年2月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
2月12日	号外25号	53件
2月26日	号外35号	58件

## 平成19年度 第9回弁済委員会審査結果

平成20年1月24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
19-69	東京都	(株)ピュアファースト	中村純一	1,400,000	10,000,000	認証	1,400,000	中古マンションを購入する契約を締結した申出人が、ローン不調による合意解約により、媒介業者に預けた預託金の返還を求めた事案
19-70		(有)三友ホーム	河嶋昭治	120,000	876,640	認証	120,000	媒介業者との合意解約により、賃借人が同業者に預けた入居時費用の返還を求めた事案
19-71				195,000		認証	195,000	上記案件と同様の事案
19-72		(有)マイファースト21 (有)さとうコーポレーション)	佐藤良一 (佐藤慶典)	75,000	10,000,000	認証	75,000	賃貸借契約において、賃借人から預かった入居時費用の一部の金員を媒介業者が賃借人に引き渡さなかった事案
19-73				125,000		認証	125,000	賃貸マンション申込みキャンセルにより、申出人が媒介業者に預けた預託金を返還するよう求めた事案
19-74	大阪府	(株)新建	松尾三千子	1,000,000	25,000,000	認証	500,000	申出人が買換え物件のあっせんを会員業者に依頼し、同業者に購入申込金を支払った以後、同業者の行方不明により契約が履行できなくなった事案
19-75				2,000,000		認証	2,000,000	会員業者との間で土地の売買契約を締結した申出人が、同業者に手付金を支払った以後、同業者の行方不明により契約が履行できなくなった事案
19-76				4,000,000		認証	4,000,000	上記案件と同様の事案
合計							8,415,000	

審査結果	件数	金額
認証	4社 8件	8,415,000円
条件付認証 保留・再審査	2社 4件	

## ■不動産業における犯罪収益移転防止のための社内責任体制の整備に関する 連絡協議会申し合わせについて

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が3月1日より施行され、不動産業界においても、業界全体の社会的責任の観点から、犯罪収益移転の排除を行っていくことを目的に、本会ははじめ業界各団体による連絡協議会が設置されたところ。

そのなかで、協議会構成各団体は、不動産業者各社における責任体制を構築するために以下のとおり申し合わせしましたので、会員各社におかれましては、責任体制の整備を図っていただきますようお願い申し上げます。

#### ＜申し合わせ＞

- 各団体の会員又は、その傘下の不動産業を営む各社は、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」(平成19年法律第22号)により特定事業者として義務付けられることとなる事項を的確に実施するため、社内の責任体制の整備に努めるものとする。
- 連絡協議会構成員たる各団体は、会員又は、その傘下の不動産会社に対し制度の周知徹底を図るものとする。  
以上申し合わせる。

#### 連絡協議会構成団体

(社)全日本不動産協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、  
(社)日本住宅建設産業協会、(財)不動産流通近代化センター

【国土交通省からのお知らせ】

# 建築確認申請支援センターの積極的な活用について

各関係団体の長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

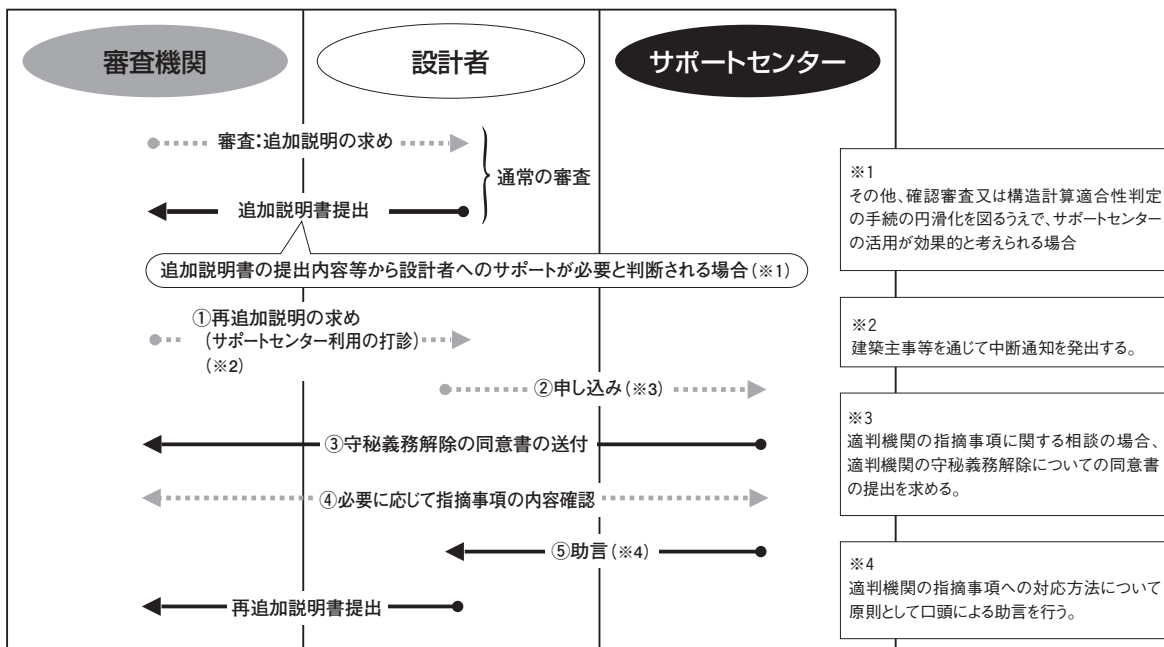
貴職におかれましては、日頃より、建築行政の推進にご尽力いただいておりますことを深く感謝申し上げます。

さて、改正建築基準法の円滑な施行に向けた取り組みの一つとして、昨年12月以降、構造設計者に対し、建築構造基準の見直しへの対応、新しい申請図書の作成方法等を面談方式等で直接アドバイスする建築確認申請支援センター(以下「サポートセンター」という)が、(社)日本建築構造技術者協会(<http://www.jsca.or.jp/>)、(社)日本建築士事務所協会連合会(<http://www.njr.or.jp/>)等の関係団体の協力のもと、別添1及び別添2のとおり、各都道府県に設置されているところであります。

また、構造設計者をはじめとする関係者に対し、サポートセンターについて十分に周知するとともに、建築主事、指定確認検査機関、構造計算適合性判定の実施機関である都道府県知事及び指定構造計算適合性判定機関とサポートセンターが密接に連携を図り、その積極的な活用が図られるよう各都道府県建築主務部長あて依頼したところであります。

つきましては、貴職におかれましても、会員及び傘下団体等に対し、サポートセンターについて十分に周知していただきますとともに、必要に応じて関係の構造設計者に対しその活用を勧奨するようあわせて周知していただきますよう、お願い申し上げます。

## (参考) 審査機関とサポートセンターの連携について



## (別添1) 鉄筋コンクリート造・鉄骨造の建築確認申請にかかる相談窓口 (サポートセンター)

	申込み先	申込みFAX	ヒアリング場所
北海道	JSCA北海道支部事務局	011-222-7756	原則として札幌市中央区内
東北	青森県	JSCA東北支部事務局	青森県庁所在地又は仙台市内
	秋田県	JSCA東北支部事務局	秋田県庁所在地又は仙台市内
	山形県	JSCA東北支部事務局	山形県庁所在地又は仙台市内
	岩手県	JSCA東北支部事務局	岩手県庁所在地又は仙台市内
	宮城県	JSCA東北支部事務局	宮城県庁所在地又は仙台市内
	福島県	JSCA東北支部事務局	福島県庁所在地又は仙台市内

	申込み先	申込みFAX	ヒアリング場所
関東申信越	茨城県 JSCA茨城クラブ 事務局	029-252-0811	水戸市民会館 会議室
	栃木県 JSCA栃木 事務局	0289-85-1152	栃木県内
	群馬県 JSCA群馬 事務局	027-384-2676	群馬県建築構造技術センター
	埼玉県 JSCA埼玉 事務局	048-667-2271	さいたま市北区日進町2-767-2 曙ビル202号室
	千葉県 JSCA千葉 事務局	043-221-7731	千葉県耐震判定協議会 会議室
	東京都 JSCA東京 事務局	03-3262-8486	(社)日本建築構造技術者協会 事務局 2F会議室
	神奈川県 JSCA神奈川 事務局	045-314-2907	平沼レストハウス 又は 横浜駅西口付近
	山梨県 JSCA山梨 事務局	055-227-1675	山梨市内
	長野県 JSCA長野 事務局	0263-33-8494	長野県松本合同庁舎会議室 松本市島立1020
	新潟県 JSCA新潟 事務局	025-271-4678	新潟市東区卸新町3-1-7
中部支部	富山県 JSCA中部 富山地区事務局	076-432-7972	原則として押田建築設計事務所内会議室
	石川県 JSCA中部 石川地区事務局	076-248-8062	原則として(株)五井建築設計研究所内会議室
	福井県 JSCA中部 福井地区事務局	0776-52-8240	原則として福井市内
	岐阜県 JSCA中部支部事務局	052-961-9715	岐阜県庁、他
	愛知県 JSCA中部支部事務局	052-961-9715	愛知県建築住宅センター2F会議室
	三重県 JSCA中部支部事務局	052-961-9715	三重県庁、他
	静岡県 JSCA中部 静岡部会事務局	054-363-0185	静岡市職員会館又は静岡市産学交流センター
関西	滋賀県 JSCA関西支部事務局	06-6446-6224	滋賀県内又はJSCA関西支部
	奈良県 JSCA関西支部事務局	06-6446-6224	奈良県内又はJSCA関西支部
	京都府 JSCA関西支部事務局	06-6446-6224	京都府内又はJSCA関西支部
	大阪府 JSCA関西支部事務局	06-6446-6224	JSCA関西支部
	兵庫県 JSCA関西支部事務局	06-6446-6224	兵庫県内又はJSCA関西支部
	和歌山県 JSCA関西支部事務局	06-6446-6224	和歌山県内又はJSCA関西支部
中国	岡山県 JSCA中国 岡山事務局	086-244-0509	岡山市内
	鳥取県 JSCA中国 鳥取事務局	0857-37-2024	(社)鳥取県建築士会内 JSCA鳥取会議室
	島根県 JSCA中国 島根事務局	0852-26-2869	建築会館3F会議室 松江市北田町35-3
	広島県 JSCA中国支部事務局	082-504-6353	JSCA中国支部事務局
	山口県 JSCA中国 山口事務局	083-925-6763	山口県建築設計事務所協会
四国	香川県 JSCA四国支部事務局	087-826-3884	原則として香川県内
	徳島県 JSCA四国支部事務局	087-826-3884	原則として徳島県内
	愛媛県 JSCA四国支部事務局	087-826-3884	原則として愛媛県内
	高知県 JSCA四国支部事務局	087-826-3884	原則として高知県内
九州	福岡県 JSCA九州支部事務局	092-732-8450	福岡市内
	佐賀県 JSCA九州 佐賀地区会	0952-27-2241	佐賀市鍋島町大字八戸3144-2
	長崎県 JSCA九州 長崎地区会	095-862-0653	長崎市内
	熊本県 JSCA九州 熊本地区会	096-323-5078	熊本市内
	大分県 JSCA九州 大分地区会	097-536-7003	大分市中島西2-3-27
	宮崎県 JSCA九州 宮崎地区会	0985-20-8489	宮崎市内
	鹿児島県 JSCA九州 鹿児島地区会	099-222-6818	鹿児島市内
沖縄県 JSCA九州 沖縄地区会	098-884-0621	(南部)那覇市桶川在 沖縄建築確認センター4F会議室 (中部)宜野湾市普天間在 沖縄県建設技術センター	

※JSCA：(社)日本建築構造技術者協会 (連絡先) TEL：03-3262-8498/FAX：03-3262-8486

## (別添2) 木造3階建て等の住宅の建築確認申請に係る相談窓口（サポートセンター）

都道府県	相談窓口	TEL	FAX	ホームページアドレス
北海道	(社)北海道建築設計事務所協会	☎ 011-231-3165	011-241-1517	<a href="http://www.do-kjk.or.jp/">http://www.do-kjk.or.jp/</a>
埼玉県	(社)埼玉県建築士事務所協会	☎ 048-864-9313	048-864-9381	<a href="http://www.saijikyoo.or.jp/">http://www.saijikyoo.or.jp/</a>
千葉県	(社)千葉県建築士事務所協会	☎ 043-224-1640	043-225-2066	<a href="http://www.chiba-jk.or.jp/">http://www.chiba-jk.or.jp/</a>
東京都	(社)東京都建築士事務所協会	☎ 03-5339-8288	03-3345-0150	<a href="http://www.taaf.or.jp/index01.html">http://www.taaf.or.jp/index01.html</a>
神奈川県	(社)神奈川県建築士事務所協会	☎ 045-228-0755	045-212-3807	<a href="http://www.j-kana.or.jp/">http://www.j-kana.or.jp/</a>
新潟県	(社)新潟県建築設計事務所協会	☎ 025-265-4748	025-231-6553	<a href="http://www.niaaf.or.jp/">http://www.niaaf.or.jp/</a>
愛知県	(社)愛知県建築設計事務所協会	☎ 052-263-0666	052-261-2200	<a href="http://www.aichi-jimkyo.or.jp/">http://www.aichi-jimkyo.or.jp/</a>
京都府	(社)京都府建築設計事務所協会	☎ 075-222-1717	075-222-1700	<a href="http://www.kyoto-kenchiku.com/">http://www.kyoto-kenchiku.com/</a>
大阪府	(社)大阪建築士事務所協会	☎ 06-6946-7065	06-6946-0004	<a href="http://www.oaaf.or.jp/">http://www.oaaf.or.jp/</a>
兵庫県	(社)兵庫県建築設計事務所協会	☎ 078-351-6779	078-371-7913	<a href="http://www.hyogo-aaf.org/">http://www.hyogo-aaf.org/</a>
上記以外	(財)日本住宅・木材技術センター	☎ 03-3589-1788	03-3589-1766	<a href="http://www.howtec.or.jp/">http://www.howtec.or.jp/</a>

ホームページにて内容を確認の上、指定された方法等により申し込むことが必要です。

地方本部の  
動き

佐賀県本部

# 創立記念式典を終えて

本部長 千北政利

平成20年2月8日に開催いたしました佐賀県本部の創立記念式典に際し、お忙しい中、佐賀までおいでいただいた皆様に心より御礼申し上げます。また、多くのお花・お祝い、電報などいただきましたことに、会員一同、大変感激しており、深く感謝を申し上げます。

さて、私ども佐賀県本部は、昭和58年5月に故野田卯一会長をお迎えして設立総会を開催して以来、今年で25年となります。佐賀県本部では初めての試みでありましたが、このような華やかな式典で祝杯をあげることができ、一応の成果をみる事ができたと思っております。

今回の式典を開催することは、「当本部のような少会員数の県本部で、このような試みはどうか」と、私自身も不安を感じたものでした。会員数の伸び悩み、事業推進の停滞時期なども経て、当本部の今日までは、決して平坦な道のりではありませんでした。しかしながら近年になり、新規入会者数が目標以上に増加するなど、将来に向け



古川佐賀県知事と川口理事長の会談

た希望をわずかに感じることができ、今が「全日の名前を外へ向かって発信できるチャンスかもしれない」と考えたわけです。今回の記念式典を通じ、県庁・市などや、宅建協会をはじめ諸関係団体のかたがたにも理解を得ることができたことが最高の収穫ではなかったかと思っております。

今後は、会員へのサポート体制を充実できるように最大限努力してまいりたいと思っております。県本部としても、まだまだ未熟な点も多くあり、改善しなければならない問題がありますが、この記念式典を「新生・佐賀県本部スタート」の契機として、今後ますますの発展につなげていく所存です。

今後とも、佐賀県本部をよろしく願いたします。



# 中華民國不動産仲介經紀商業同業公會 全國聯合會 日本考察団 全日訪問

——「不動産売買・仲介に関する諸問題」について研究討論会——



平成20年2月22日（金）に楊<sup>ヤン ヤウロン</sup>耀龍副理事長を団長とした中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會 日本考察団13名が（社）全日本不動産協会を表敬訪問し、川口 貢理事長はじめ全日役員と「不動産売買・仲介に関する諸問題」について研究討論会を行いました。

開会に当たり、川口理事長より「グローバル化が進み、世界の資金が各国の不動産市場に流入しているなか、アジアを代表する日台双方の不動産団体が、不動産業に関する法制度について研究討論することは時宜を得た有意義なことです」とのあいさつが行われ、楊団長からは、「台湾は、日本の制度を参考に

中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會は、不動産取引の安全を促進し、消費者の権益を擁護することを主な目的に1994年4月25日に設立された不動産仲介業者の団体です。現在、台北市に本部を置き、台湾全土21県、市に支部があり、蔡<sup>チェイイハウ</sup>豪理事長のもと台湾全業者の65%に当たる約4,900社が所属しています。

1999年に不動産業法を制定した。その改正に当たり、日本での不動産取引の実務や運営手法を調査・研究して改正の参考にしたい」との抱負が述べられました。

主な討論内容は「媒介制度」、「重要事項説明書」、「農地の取引」、「主任者制度」、「供託金制度」、「インターネットによる物件紹介制度」等についてで、熱心に質疑が行われ、予定の2時間30分が瞬く間に過ぎました。

視察団はこのほか、国土交通省表敬訪問、全日会員会社（大幸住宅（株））見学や六本木再開発視察などを行いました。



当協会との交流は、1994年10月に富山県で開かれた日韓不動産交流会議に、王<sup>ワンインチェ</sup>應傑創會理事長はじめ7名が参加したのを始めとして、当協会記念式典への参加や、全日代表による台北訪問などの交流を重ね、1998年には、東京都本部と台北市不動産仲介經紀商業同業公會とにおいて友好姉妹提携を結んでいます。

地方 本部活動

北海道本部

- 2/1(金)・総務委員会  
・地区部会新年交礼会
- 2/5(火)・法定義務研修会
- 2/6(水)・全国不動産会議正副委員長会議  
・支部研修会
- 2/7(木)・新入会員研修会
- 2/8(金)・常任理事会
- 2/14(木)・綱紀・求償委員会
- 2/15(金)・会館管理委員会 [他19(火)]
- 2/18(月)・広報委員会
- 2/19(火)・研修委員会
- 2/20(水)・組織委員会
- 2/21(木)・流通センター運営委員会  
・流通講習会
- 2/22(金)・不動産相談苦情処理・取引相談委員会
- 2/27(水)・合同理事会

青森県本部

- 2/8(金)・支部研修会
- 2/20(水)・支部市民相談 [他21(木)、28(木)]
- 2/27(水)・支部苦情相談

岩手県本部

- 2/1(金)・役員会
- 2/6(水)・無料相談
- 2/14(木)・相談委員会 [他15(金)、20(水)、28(木)]
- 2/19(火)・法定研修会

宮城県本部

- 2/1(金)・広報委員会
- 2/4(月)・組織委員会
- 2/6(水)・無料相談 [他13(水)、20(水)、27(水)]
- 2/7(木)・支部役員会
- 2/8(金)・合同支部情報交換会  
・ポウリング大会
- 2/13(水)・総務委員会 [他19(火)]  
・綱紀委員会
- 2/14(木)・法定研修会  
・教育研修委員会
- 2/15(金)・入会審査委員会 [他21(木)]  
・取引相談委員会
- 2/25(月)・予算要求に対する検討委員会
- 2/26(火)・理事会

秋田県本部

- 2/15(金)・官公庁訪問
- 2/27(水)・入会審査

山形県本部

- 2/4(月)・支部講習会・新年懇親会
- 2/6(水)・県庁訪問
- 2/13(水)・財務委員会
- 2/22(金)・景観法に基づく届出制度導入に係る関係団体との意見交換会
- 2/28(木)・理事会

福島県本部

- 2/5(火)・法定研修会
- 2/6(水)・組織委員会
- 2/13(水)・理事会
- 2/18(月)・入会審査委員会 [他20(水)、22(金)]
- 2/27(水)・支部例会  
・中通りレディースクラブ例会

茨城県本部

- 2/4(月)・常務理事会  
・法定教育研修会
- 2/26(火)・理事会

栃木県本部

- 2/7(木)・入会資格審査委員会  
・組織委員会
- 2/19(火)・不動産相談
- 2/20(水)・財務委員会  
・入会調査
- 2/22(金)・入会説明会
- 2/26(火)・理事会

群馬県本部

- 2/1(金)・入会説明会 [他8(金)]
- 2/7(木)・法定研修会
- 2/13(水)・無料相談 [他27(水)]
- 2/20(水)・財務委員会
- 2/21(木)・新規入会者研修
- 2/27(水)・支部会計に関する説明会 [他28(木)]
- 2/28(木)・正副本部長会議

埼玉県本部

- 2/13(水)・委員長支部長会議
- 2/14(木)・取引主任者講習会
- 2/19(火)・ゼネット研修会 [他20(水)]
- 2/28(木)・取引相談委員会  
・正副本部長会

千葉県本部

- 2/1(金)・委員長会  
・綱紀委員会  
・常務理事会 [他28(木)]
- 2/4(月)・入会説明会 [他12(火)、18(月)、25(月)]
- 2/6(水)・パソコン講習会
- 2/7(木)・法定講習委員会  
・通常理事会  
・福利厚生委員会
- 2/8(金)・入会審査会 [他21(木)]
- 2/15(金)・ポウリング大会
- 2/18(月)・不動産学院設立準備委員会
- 2/20(水)・税務相談会
- 2/21(木)・組織委員会
- 2/25(月)・無料相談
- 2/26(火)・取引相談委員会
- 2/27(水)・法定講習会
- 2/28(木)・総務委員会  
・財務委員会

東京都本部

- 2/1(金)・講習センター委員会  
・手付金保証・保管業務委員会
- 2/4(月)・取引相談委員会聴聞会 [他14(木)、21(木)、28(木)]  
・全日東京アカデミー運営委員会 [他26(火)]  
・総務委員会

- ・厚生委員会
- 2/5(火)・入会資格審査委員会 [他19(火)、26(火)]  
・全日東京アカデミー [他14(木)、22(金)]
- 2/6(水)・流通推進委員会主催パソコン研修会  
・委員長会 [他27(水)]  
・法律相談 [他13(水)、20(水)、27(水)]  
・TRAと合同会議
- 2/13(水)・取引主任者法定講習会 [他26(火)]
- 2/14(木)・入会説明会 [他28(木)]  
・幹部会 [他20(水)]
- 2/21(木)・取引相談委員会正副委員長会  
・合同厚生委員会
- 2/27(水)・理事会

神奈川県本部

- 2/4(月)・県宅協合同法実例研究会
- 2/14(木)・財務委員会  
・教育研修委員会
- 2/19(火)・組織委員会
- 2/21(木)・新規免許業者講習会
- 2/25(月)・取引相談委員会
- 2/26(火)・流通委員会

山梨県本部

- 2/4(月)・組織委員会
- 2/12(火)・総務委員会
- 2/20(水)・相談委員会  
・流通委員会
- 2/22(金)・理事会

新潟県本部

- 2/1(金)・入会説明会 [他8(金)、15(金)]
- 2/5(火)・理事会  
・法定研修会
- 2/13(水)・ゼネット利用研修会
- 2/22(金)・取引相談委員会

富山県本部

- 2/8(金)・役員会  
・新年賀詞交歓会  
・法定業務研修会
- 2/27(水)・取引苦情・研修合同委員会

長野県本部

- 2/12(火)・ゼネット講習会
- 2/19(火)・記念事業実行委員会
- 2/28(木)・理事会

石川県本部

- 2/12(火)・新規会員事務所調査

福井県本部

- 2/5(火)・法定研修会  
・新年賀詞交歓会
- 2/22(金)・広報・流通委員会
- 2/28(木)・理事会

岐阜県本部

- 2/4(月)・新規入会者事務所調査・面接
- 2/18(月)・定例理事会

静岡県本部

- 2/6(水)・無料相談 [他7(木)、13(水)、27(水)]

- 2/14(木)・教育流通・宅建主任者講習チーム会議
- 2/15(金)・研修会 [他19(火)]
- 2/28(木)・総務財務委員会  
・会員倫理委員会

### 愛知県本部

- 2/1(金)・理事会
- 2/7(木)・中部・北陸地区協議会運営委員会
- 2/12(火)・県本部移転準備委員会
- 2/14(木)・流通委員会
- 2/25(月)・総務・財務合同委員会
- 2/28(木)・資格審査委員会

### 三重県本部

- 2/13(水)・取引・苦情処理委員会  
・合同理事会
- 2/20(水)・常任理事会  
・財務委員会

### 滋賀県本部

- 2/7(木)・災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する覚書調印
- 2/12(火)・入会審査会 [他18(月)]
- 2/21(木)・運営会議  
・理事会  
・会員義務研修会

### 京都府本部

- 2/5(火)・無料相談 [他19(火)]
- 2/6(水)・合同支部研修会
- 2/7(木)・賃貸物件広告事前審査会
- 2/12(火)・広報委員会 [他18(月)]  
・不動産相談委員会 [他15(金)]  
・入会審査会 [他25(月)]  
・運営会議 [他25(月)]
- 2/13(水)・正副本部長会議  
・臨時理事会・総役員会
- 2/14(木)・財務委員会
- 2/22(金)・会員義務研修会
- 2/28(木)・賃貸物件広告実態調査

### 大阪府本部

- 2/4(月)・公取推進委員会 [他21(木)]
- 2/5(火)・運営会議
- 2/6(水)・取引相談委員会 [他13(木)、20(木)]  
・無料相談 [他20(水)]
- 2/7(木)・求償委員会  
・自主規制委員会
- 2/13(水)・入会申込締切
- 2/15(金)・入会審査会  
・本部支部合同組織委員会
- 2/19(火)・入会希望者研修会
- 2/20(水)・福利厚生ボウリング大会
- 2/25(月)・法定研修会  
・理事会
- 2/27(水)・認証上審査会  
・コスモス見学会
- 2/29(金)・入会者実務研修会

### 兵庫県本部

- 2/4(月)・宅建講座開講式
- 2/6(水)・宅建講座 [他7(木)、12(火)、14(木)、18(月)、21(木)、25(月)、28(木)]
- 2/7(木)・県本部・支部総役員研修会  
・ユースネット倶楽部委員会

- ・広報委員会  
・組織委員会
- 2/15(金)・入会審査委員会  
・本部長・副本部長・委員長連絡会議  
・予算委員会  
・賃貸広告事前審査会

- 2/21(木)・教育研修委員会
- 2/22(金)・賃貸広告実態調査
- 2/25(月)・総務委員会
- 2/27(水)・入会者実務研修会

### 奈良県本部

- 2/5(火)・規約改正委員会 [他21(木)]
- 2/7(木)・綱紀委員会
- 2/14(木)・無料取引相談 [他28(木)]
- 2/25(月)・運営会議  
・理事会

### 和歌山県本部

- 2/4(月)・総務財務綱紀合同委員会
- 2/5(火)・官民合同賃貸広告実態調査
- 2/15(金)・綱紀委員会
- 2/21(木)・事務所調査

### 鳥取県本部

- 2/14(木)・入会審査
- 2/20(水)・無料相談 [他21(木)]
- 2/22(金)・法定研修会

### 島根県本部

- 2/1(金)・総務広報委員会 [他18(月)]
- 2/13(水)・無料相談
- 2/29(金)・会報「しまね」発行

### 岡山県本部

- 2/19(火)・法定講習会

### 広島県本部

- 2/5(火)・財務委員会  
・流通委員会
- 2/7(木)・事業委員会
- 2/12(火)・取引相談委員会 [他27(水)]
- 2/15(金)・定例理事会

### 山口県本部

- 2/7(木)・法定研修会  
・理事会  
・表彰式 (創立35周年記念)
- 2/9(土)・無料相談
- 2/19(火)・パソコン講習  
・業務相談

### 徳島県本部

- 2/1(金)・無料相談 [他6(水)、14(木)、21(木)、27(水)]
- 2/14(木)・入会審査会
- 2/22(金)・財務委員会

### 香川県本部

- 2/4(月)・無料相談 [他18(月)]
- 2/22(金)・理事会

### 愛媛県本部

- 2/12(火)・会館建設検討小委員会
- 2/15(金)・入会審査委員会

- 2/18(月)・合同理事会
- 2/25(月)・会館建設検討小委員会

### 高知県本部

- 2/13(水)・無料相談 [他27(木)]
- 2/14(木)・不動産広告審査会

### 福岡県本部

- 2/1(金)・事務局会議
- 2/5(火)・常務理事会
- 2/13(水)・業者講習会 [他14(木)、28(木)、29(金)]  
・事業委員会
- 2/19(火)・経理委員会
- 2/21(木)・総務委員会
- 2/22(金)・青年会幹事会  
・規約帳票委員会
- 2/25(月)・入会審査委員会
- 2/27(水)・組織委員会

### 佐賀県本部

- 2/4(月)・記念事業実行委員会
- 2/8(金)・創立35周年記念式典
- 2/12(火)・無料相談
- 2/13(水)・取引相談委員会
- 2/21(木)・財務委員会

### 長崎県本部

- 2/7(木)・総務・財務合同委員会
- 2/13(水)・官民合同実態調査
- 2/20(水)・入会審査委員会  
・創立20周年記念事業実行委員会
- 2/25(月)・一般研修会 [他28(木)]
- 2/28(木)・理事会  
・実務講習時のチラシ配布

### 熊本県本部

- 2/6(水)・無料相談
- 2/13(水)・入会審査  
・理事会
- 2/28(木)・綱紀委員会  
・財務委員会
- 2/29(金)・流通委員会

### 大分県本部

- 2/4(月)・理事会  
・苦情処理委員会 [他12(火)、21(木)]
- 2/12(火)・不動産相談
- 2/22(金)・法定研修会

### 宮崎県本部

- 2/5(火)・三役会 [他25(月)]
- 2/20(水)・新入会員現地調査
- 2/22(金)・資格審査委員会
- 2/29(金)・法テラスに関する意見交換会

### 鹿児島県本部

- 2/4(月)・理事会
- 2/15(金)・開業セミナー
- 2/26(火)・初任従業者研修

### 沖縄県本部

- 2/4(月)・理事会
- 2/14(木)・法定研修会

# 平成20年2月新入会者名簿

都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)ゲインズエステート	神奈川県	横浜市	(株)Steer46
青森県	青森市	(株)T&Rコーポレーション		川崎市	(株)アズールホーム
宮城県	仙台市	(株)ピオガルド企画		横浜市	(株)TKY企画
	栗原市	(株)伊藤不動産		横浜市	(株)RingLong
福島県	仙台市	キートスラク(株)		横浜市	(株)ワールドユニオン
	郡山市	(株)はるプランニング		横浜市	(株)SHKホーム
	郡山市	さくら創建(株)		横浜市	(株)たわらや
	福島市	八巻重機工業(有)		藤沢市	(株)セットホーム
	郡山市	(株)Ku-noie		横浜市	(有)ワイエス建築事務所
栃木県	宇都宮市	(株)第一管理	新潟県	新潟市	(株)トップライズ
群馬県	北群馬郡	(株)サトウ		新潟市	(有)山清
埼玉県	八潮市	(有)ケイアイ住建		新潟市	(株)リアルエステート新潟
	日高市	(有)翼樹工務店	富山県	黒部市	桜井地所
	さいたま市	平和工業(株)	石川県	金沢市	りでこれ屋
	さいたま市	(株)ハートフィールズ	福井県	小浜市	(有)ワーク
	所沢市	(株)ケイシイエイ	岐阜県	岐阜市	(株)東和住宅販売
	東松山市	(株)コルモジャパン	静岡県	富士市	エフプラス
千葉県	柏市	(株)ソーマック住宅		富士宮市	(株)齊藤商事
	習志野市	(株)ハウスプランニング		富士宮市	Yumi Realty
	千葉市	ビルネット・プロパティ(株)		浜松市	住まい工房(株)
	市川市	(株)ネクステージサポート		静岡市	ジョイコーポレーション(株)
	柏市	アユータ	愛知県	名古屋市	(有)オサヨシ
	千葉市	(株)ランドインベスター		名古屋市	(株)カウルズ
東京都	船橋市	(株)ジャパンエステートティーリング		津島市	(株)愛住宅
	目黒区	(株)スマカ・クリエイト		清須市	(株)イースタイルホームズ
	葛飾区	(株)しょうげつや		名古屋市	コスモス不動産部
	千代田区	(株)成章ライフ		北設楽郡	(株)太平建設
	渋谷区	(株)ミームプランニング		名古屋市	(株)山本不動産事務所
	新宿区	(株)アールティユー		名古屋市	(株)ホワイト
	墨田区	(株)豊財	滋賀県	大津市	(有)オオトモ
	新宿区	(株)シービーオー設計		彦根市	(株)リビング・ワイズ
	豊島区	(株)Navigation	京都府	木津川市	(株)すぎもと
	中央区	(株)ジェイレスク		南丹市	ニシオサプライズ(株)
千代田区	R.E.A.パートナーズ(株)		京都市	(株)千都コーポレーション	
武蔵野市	(株)ハートフィールド		京都市	(株)拓新	
港区	アールファクトリー(株)	大阪府	大阪市	(株)タウンズ	
港区	(株)GWA総合サービス		箕面市	東華苑企画	
千代田区	(株)ディッシュファイン		豊中市	(株)丸豊ハウジング	
港区	(有)不動産サポートセンター		堺市	(株)スタイル	
中央区	(株)J・IREC		大阪市	(株)ケイ・アイ・ケイ建築設計事務所	
武蔵野市	ツール不動産(株)		大阪市	(株)ヨロズエステート	
豊島区	住まいるホーム		寝屋川市	アクト(株)	
渋谷区	(株)スタジオキューブ		大阪市	グリーンハウジング(株)	
目黒区	(有)ゼログラビティ		泉南市	泉南生活協同組合	
国分寺市	(同)ハウスネット		寝屋川市	セントラルエステート(株)	
港区	(株)マリーナアドバイザーズ		河内長野市	プラス1ホーム	
中央区	(株)ミュークリエイト		大阪市	(株)ティ・エム・エー・ジャパン	
千代田区	(株)アークスクエア		高槻市	(株)プレステージ	
中央区	(株)FB・パートナーズ		大阪市	クライム社	
中央区	アーバン・フィット(株)		堺市	(株)ワールド・ワン	
中央区	(株)LDKホーム		大阪市	(株)カズアンドカンパニー	
東久留米市	(株)スカイワン	兵庫県	神戸市	翔レジデンスカンパニー(株)	
中野区	(株)ビルドアップ		神戸市	(株)さくら・ハウジング	
港区	緑・キャピタル・パートナーズ(株)		尼崎市	(株)トラストビルサービス	
府中市	JCKホーム(株)		加東市	みこう不動産	
港区	アティブ(株)		三木市	共進建設(株)	
中央区	(有)サン・インベストメント	和歌山県	橋本市	(株)Mハウジング	
立川市	宗正企画		和歌山市	(株)A夢Zクリエイト	
杉並区	(株)ランス	鳥取県	鳥取市	(株)アルルコーポレーション	
文京区	(株)創夢コーポレーション	岡山県	倉敷市	(有)倉敷建工	
台東区	(株)貸宅地コンサルティング	広島県	広島市	(株)タイキョク	
世田谷区	(株)エンジョイワークス		広島市	(株)ジェイ・エステート	
中央区	(株)SBM	徳島県	徳島市	ブロード	
渋谷区	GENキャピタル・マネジメント(株)	愛媛県	松山市	わたなべ土地活用	
中野区	(有)MSKホールディングス	高知県	高知市	(有)中野功建設	
渋谷区	セブロック(株)	福岡県	筑紫野市	エステート蒲原(株)	
港区	(株)グローバル・リアルティ・リンク	大分県	大分市	(有)サポート住建	
町田市	(株)ティーホーム	沖縄県	宜野湾市	(有)うるまプランニング	
港区	クラウンパートナーズ(株)		沖縄市	(株)大鵬パートナー	
神奈川県	相模原市	(株)シュウコンシエルジュ			

※都道府県ごとの入会順により掲載



## 全日・保証合同

## ■総務委員会

日時 平成20年2月1日(金)  
15時～17時

- 内容 1. 平成19年度事業報告に関する件  
2. 平成20年度事業計画・予算案に関する件  
3. その他の件

## ■組織委員会

日時 平成20年2月5日(火)  
14時～16時

- 内容 1. 平成19年度事業・予算実施状況報告に関する件  
2. 平成20年度事業計画・予算案策定に関する件  
3. その他の件

## ■広報委員長会議

(月刊不動産編集会議)

日時 平成20年2月13日(水)  
14時30分～16時30分

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

## ■事務局研修会

日時 平成20年2月15日(金)  
11時～17時15分  
平成20年2月16日(土)  
10時～12時

内容 「新公益法人会計基準に基づく地方本部会計について」

講師 五十嵐邦彦 公認会計士(監査法人エムエムピージー・エーマック)

## ■財務委員会

日時 平成20年2月16日(土)  
13時～15時

- 内容 1. 平成20年度収支予算案に関する件  
2. その他の件

## ■会務運営会議

日時 平成20年2月25日(月)  
13時～16時

- 内容 1. 会務運営に関する件  
2. その他の件

## (社)全日本不動産協会

## ■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会

日時 平成20年2月6日(水)  
15時～17時

- 内容 1. 平成20年度事業計画・予算案に関する件  
2. その他の件

## ■全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会

日時 平成20年2月12日(火)  
14時～16時

- 内容 1. 平成20年度事業計画・予算案に関する件  
2. その他の件

■中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會日本考察団 全日表敬訪問・研究討論会

日時 平成20年2月22日(金)  
14時30分～17時

内容 「不動産売買・仲介に関する諸問題」

## (社)不動産保証協会

■中部・北陸地区取引・苦情処理業務指導者研修会

日時 平成20年2月6日(水)  
13時30分～18時

内容 「高齢者を賃借人とする賃貸借契約の留意点」  
「高齢者の所有する不動産の売買仲介(媒介)の留意点」  
「建物賃貸借契約に関する最新判例等の解説」

## ■弁済委員会

日時 平成20年2月22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

# 2月の事務局日誌



## 合同会議等

## (社)全日本不動産協会

## (社)不動産保証協会

1 金	1日(金)・総務委員会	1日(金)・賃貸不動産経営管理士移行講習(福岡)	
2 土		・ローン講習(秋田)	
3 日			
4 月			
5 火	5日(火)・組織委員会	5日(火)・賃貸不動産経営管理士移行講習(大阪)	
6 水		・住宅ローン講習(岐阜)	6日(水)・中部・北陸地区取引・苦情処理業務指導者研修会
7 木		6日(水)・流通推進委員会	7日(木)・第1199回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所76件、従たる事務所14件)於東京法務局
8 金		・不動産賃貸管理士資格制度特別委員会	
9 土		8日(金)・レイズ運営委員会	
10 日			
11 月			
12 火		12日(火)・全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会	
13 水	13日(水)・広報委員長会議	・住宅ローン講習(長野)	
14 木		14日(木)・住宅ローン講習(島根)	14日(木)・第1200回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所14件、従たる事務所3件)於東京法務局
15 金	15日(金)・事務局研修会	15日(金)・賃貸不動産経営管理士移行講習(東京)	
16 土	16日(土)・財務委員会 ・事務局研修会		
17 日			
18 月			
19 火			
20 水			
21 木			21日(木)・第1201回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所43件、従たる事務所14件)於東京法務局
22 金		22日(金)・中華圏不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會 全日表敬訪問・研究討論会	22日(金)・弁済委員会
23 土		・住宅ローン講習(山形)	
24 日			
25 月	25日(月)・会務運営会議		
26 火		26日(火)・国土交通省定期検査 ・初任従業者教育研修(鹿児島)	
27 水		・住宅ローン講習(茨城)	27日(水)・国土交通省定期検査
28 木			28日(木)・第1202回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所17件、従たる事務所6件)於東京法務局
29 金			

## 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名を超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名であったため適用除外（※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 ↓ 平成20年3月 平成20年4月	○「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 ・ 責任準備金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歳に引上げ ②自家共済の適用年齢を78歳以上の会員とする（※2） （理由：上記適用除外措置を継続するため） （※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名を超える見込みのため対象年齢を引き上げました。
激変緩和 措置期間 ↓ 平成26年3月	施行5年以内に制度の見直し  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。	公益社団法人としては、現状の共済事業は認められない。また平成22年4月には自家共済（78歳以上）が1,000名を超えると試算されるため、平成21年度予算立案までに次の①②③いずれかの対策を講じる必要がある。 ①給付額上限10万円として継続 ②共済事業の廃止 ③「少額短期保険業者」を別途設立・登録

《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	上記保険に付随する特約契約	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年齢	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)

◎ご利用になれていますか？ ○手付金等保管制度

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

より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

このステッカーが目印です。  
お客様も安心!



Monthly Column

# 大阪駅北地区に24 haの開発 — オフィス、商業、住宅などタワー4棟 —

三菱地所、オリックス不動産など12社はこのほど、大阪駅北側の「大阪駅北地区」(約24ha)内の先行開発区域約7haについて、開発概要を発表した。

関西随一の規模を誇る高規格オフィスや上質なライフスタイルを提案する商業施設のほか、ホテル、賃貸住宅、分譲住宅を開発する内容。

また、知的創造拠点「ナレッジ・キャピタル」の導入・運営と共に、『大阪の玄関口』にふさわしい街づくりを目指す。

三菱地所が事業代表者のA・Cブロックでは、地上37階建てのオフィスと商業施設(Aブロック)、地上50階建ての分譲住宅の開発(Cブロック)を計画。オリックス不動産が代表者のBブロックでは、地上37階建てと地上33階建てのタワー物件が建設される予定で、オフィス、ホテル、商業施設、賃貸住宅のほか、ナレッジ・キャピタルの集積エリアとしても位置付ける。

また、駅北口に整備する約1万㎡の広場(完成予想パース)や沿道には水景やイチョウ並木を整備するほか、大規模な緑化空間なども確保。更に、大阪駅周辺の歩行者ネットワーク形成、交通環境改善のため、JR大阪駅及び阪急梅田駅方面と接続する歩行者デッキの整備も図る。

着工や竣工時期については未定。

(住宅新報2008年3月4日号より)



オフィス、商業、住宅などタワー4棟が建設される(完成予想パース)



大阪北口の正面に約1万㎡の広場を整備。大阪の新しいシンボル空間を形成する(完成予想パース)



発行所 社団法人 全日本不動産協会  
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館  
TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198  
<http://www.zennichi.or.jp/>

社団法人 不動産保証協会  
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館  
TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159  
会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。