

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

5

2008
MAY

【特集1】

不動産実務で注意すべき
個人情報取扱い

【特集2】

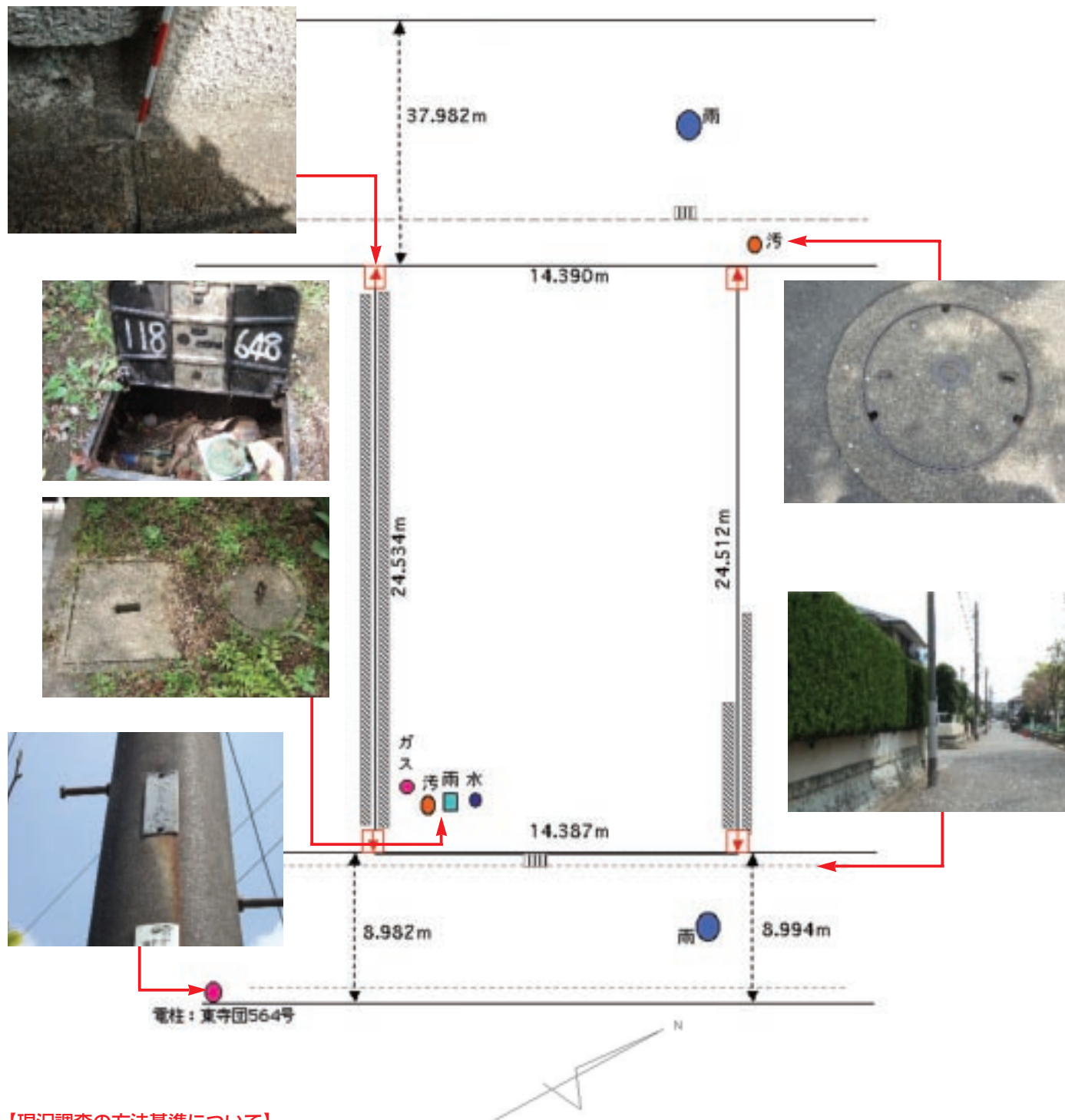
不動産物件調査の新しい視点



不動産物件調査では、現地調査がスタート地点です。現地の状況の写真撮影や図面の作成により、「物件の^{かし}瑕疵を見せた」証拠を残すことが大切です。^{ようへき}擁壁の状況や隣地の境界線付近の状況も忘れずに写真を添付しましょう。

● 敷地現況図例 ●

※数値は全て概算です。(測定器はレーザー距離計使用)
詳細は敷地現況写真をご参照ください。



【現況調査の方法基準について】

現況調査の調査方法基準とは、「歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具、物置、工作物等により隠蔽されている部分を除き、当該位置の地上面、床面等からの高さが2m以内の部分における目視により認められた劣化事象等のほか、自重による床の沈み等を対象」(国土交通省告示第834号・評価方法基準より抜粋)を参考として行うものです。

CONTENTS

4. 【特集1】

不動産実務で注意すべき個人情報情報の取扱い

10. 【特集2】

不動産物件調査の新しい視点

15. 税務相談「マイホームを売却した場合の特別控除と軽減税率」

16. 賃貸相談「借家人間のもめごととオーナーの対応」

17. 法律相談「周辺環境の調査説明義務」

18. 国土交通省からのお知らせ

土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税の特例等について

20. 地方本部の動き 長野県本部

21. 保証だより／弁済委員会審査結果 ほか

22. 地方本部活動

24. 3月新入会者名簿

25. 3月会の活動及び各種会議の要旨

26. 3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

「08年公示地価

昨年後半から上昇率鈍化 東京都心区で顕著」

*ご意見募集中

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

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

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

(社)全日本不動産協会 広報委員会宛

TEL 03-3239-2198

○表紙写真

東京都 ポピー咲くお台場



例年5月中旬、お台場の近代的なビル群を背景に、色彩やかなポピーが咲き乱れる。

お台場は、東京湾ウォーターフロントの中央に位置する東京臨海副都心の一部。江戸時代末期に黒船対策として造られた大砲台場の建設が、この地区の埋め立ての始まりで、お台場の名称もここから。台場は6つ建設されたが、ついに使われることはなく、第三台場と第六台場の2つだけが国指定の史跡に指定され、今に残る。

東京臨海副都心は、東京都が策定した7番目の副都心。複数の特別区にまたがる442ヘクタールのエリアである。1993年、レインボーブリッジの開通により、都心と直結し、1995年に新交通システムゆりかもめ、翌1996年には東京臨海高速鉄道臨海副都心線（現東京臨海高速鉄道りんかい線）が開通した。

不動産実務で注意すべき 個人情報の取扱い

弁護士 熊谷 則一

●はじめに

「個人情報の保護に関する法律」（以下「個人情報保護法」又は「法」といいます）は、平成17年4月1日から全面的に施行され、既に3年が経過しました。この間、宅地建物取引業界内でも着実に個人情報保護が進められてきたといえるでしょう。しかし、個人情報保護に慣れてきた今だからこそ、不注意な個人情報の漏洩^{ろうえい}等が発生することがないように、改めて、個人情報保護のあり方について確認しておく必要があります。

1 実務で注意すべき個人情報の取扱い

(1) 個人情報取扱事業者

●個人情報の意義

個人情報とは、「生存する個人に関する情報であって、特定の個人を識別できるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別できるものを含む）（法2条1項）」をいいます。特定の個人を識別できる情報であれば、当該情報が秘密の情報であるか、周知の情報であるかは関係ありません。顧客の氏名、住所その他の情報は個人情報ですし、従業員の氏名、住所その他の情報も個人情報です。

相手方探索のために流通している物件情報そのものには、売却希望者等の氏名は含まれていないのが通常ですが、このような物件情報も、個人情報に該当します（不動産流通ガイドライン^{*}Q1）。宅地建

物取引業者は、成約までに特定の個人を識別することが可能ですし、宅地建物取引業者は、物件情報があれば、住宅地図等で特定の個人を識別することが可能であるからです。成約情報も個人情報に該当します（不動産流通ガイドラインQ2）。

●個人情報データベース等

個人情報をデータベース化したものや、個人情報を顧客ファイル等に整理するなどして、特定の個人を検索できるようにしたものを「個人情報データベース等」といい（法2条2項）、個人情報データベース等を構成する個人情報を「個人データ」といいます。

特定の個人を検索可能な状態にして個人情報を整理していれば、コンピューターを利用していないものであっても「個人情報データベース等」に該当します。不動産流通ガイドラインは、契約書、重要事

※ 不動産流通ガイドライン：「不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究会」報告（不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方）

項説明書、取引台帳等も特定の個人情報を検索することが可能な状態であれば「個人情報データベース等」に該当し、その中の個人情報は個人データに該当するとしています(不動産流通ガイドラインQ4)。

物件情報は個人情報ですから、指定流通機構のシステムは、個人情報をデータベース化したものであって、「個人情報データベース等」に該当します。

●指定流通機構の会員は個人情報取扱事業者

「個人情報データベース等」を業務の用に供している者であって、個人情報データベース等の個人情報の数が5,000以下であるなどの政令が定める除外要件に該当していなければ、「個人情報取扱事業者」に該当します(法2条3項)。

指定流通機構のシステムは「個人情報データベース等」に該当し、指定流通機構の会員業者は、この「個人情報データベース等」を業務の用に供しています。指定流通機構のシステムにデータベース化されている物件情報は、5,000をはるかに超えています。

したがって、指定流通機構の会員業者は、すべて個人情報取扱事業者に該当します(不動産流通ガイドラインQ5)。すなわち会員の皆さんのほとんどは、個人情報取扱事業者に該当します。

(2) 個人情報の取得と取扱い

●利用目的の特定

個人情報を取り扱うに当たっては、その利用目的をできる限り特定しなければなりません(法15条1項)。

●利用目的の公表・明示

個人情報の取得に当たっては、あらかじめ、利用目的を公表しておくか、又は、あらかじめ利用目的を公表していない場合には、個人情報を取得した場合に速やかに、利用目的を本人に通知するか、利用目的を公表しなければなりません(法18条1項)。実務的には、事前に利用目的を公表しておくという対応になるでしょう。

また、個人情報を、書面(申込書、アンケート、懸賞)で取得する場合には、あらかじめ本人に利用目的を明示しておかなければなりません。例えば購入希望者に申込書等で個人情報を記載してもらう場合には、整理もデータベース化もしない場合であっても、本人に対して、利用目的を「明示」しなければなりません(不動産流通ガイドラインQ10)。

インターネット上での問合せや電子メールでの問合せも、法18条2項の「書面」に該当するので、このような形で個人情報を取得する場合には、あらかじめ利用目的を本人に明示しなければなりません(不動産流通ガイドラインQ12)。(図表1参照)

図表1 利用目的の公表・明示

	本人から取得する場合	本人以外の者から取得する場合
書面・電子メールで取得する場合	あらかじめ、利用目的を明示しなければならない。	あらかじめ利用目的を公表。あらかじめ利用目的を公表していない場合には、速やかに、利用目的を本人に通知するか、公表しなければならない。
書面・電子メール以外の方法で取得する場合	あらかじめ利用目的を公表。あらかじめ利用目的を公表していない場合には、速やかに、利用目的を本人に通知するか、公表しなければならない。	あらかじめ利用目的を公表。あらかじめ利用目的を公表していない場合には、速やかに、利用目的を本人に通知するか、公表しなければならない。

●明示が不要な場合

書面により直接本人から個人情報を取得する場合であっても、「取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合」には、利用目的を明示する必要はありません（法18条4項4号）。

したがって、利用目的が、媒介契約を締結するために本人と連絡をとるため、希望に適する物件等があった場合に連絡するためであり、その目的に限定されるのであれば、来店時に受付カード等書面で直接本人から個人情報を取得する場合であっても、「取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合」に該当し、利用目的の明示は不要です（不動産流通ガイドラインQ14）。

(3) 個人データの安全性確保

個人情報取扱事業者である宅地建物取引業者は、個人データについては、利用目的の達成に必要な範囲内で個人データを正確かつ最新なものに保つ努力義務があります（法19条）。

また、個人情報取扱事業者である宅地建物取引業者は、個人データについては、漏洩、滅失、毀損の防止その他安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない（法20条）、従業者に対して必要適切な監督を行い（法21条）、委託先に対して必要適切な監督を行う必要があります（法22条）。（図表2参照）

図表2 安全管理措置

組織的安全管理措置	個人情報保護管理者の設置
	個人データの安全管理措置を講じるための組織体制の整備
	個人データの安全管理措置を講じるための組織体制の整備定める規程等の整備と規程等に従った運用
	個人データ取扱台帳の整備
	個人データの安全管理措置の評価、見直し及び改善
	事故又は違反への対処について手続の策定
人的安全管理措置	従業者の雇用及び委託契約時における非開示契約の締結
	従業者に対する教育、啓発の実施
物理的安全管理措置	入退館（室）管理の実施
	盗難等に対する対策
	機器、装置等の物理的な保護
技術的安全管理措置	個人データへのアクセスにおける識別と認証
	個人データへのアクセス制御
	個人データへのアクセスにおける識別と認証アクセス権限の管理
	個人データへのアクセスの記録
	個人データを取り扱う情報システムに対する不正ソフトウェア対策
	個人データの移送・通信時の対策
	個人データを取り扱う情報システムの動作確認時の対策
	個人データを取り扱う情報システムの監視

個人情報保護法が制定されたことは、大規模な個人情報・個人データの流出事故が頻発したと無関係ではありません。宅地建物取引業者が取得する個人情報は、本人の生き方にかかわる情報が多く、個人の人格と密接不可分な情報が多々あります。このような個人情報が流出したり、毀損することがないように個人情報を適切に安全管理を行うことは、宅地建物取引業者にとって、極めて重大な問題であることに留意する必要があります。

(4) 個人データの第三者提供

●第三者提供の原則

一部の例外を除き、個人データを第三者に提供するためには、①あらかじめ本人の同意を得ておくか(法23条1項)、②いわゆる「オプトアウト」の措置(法23条2項)をとる必要があります。

不動産仲介業務では、物件情報の広告・提供や売主・買主の情報の提供など、個人データの第三者提供が必ず発生します。

ここでの「提供」は、物理的な提供だけを意味するものではなく、見せるだけの場合や、口頭で説明を行う場合も「提供」です。このような形で第三者提供する場合も、法23条1項に基づく本人の同意を得るか、法23条2項のオプトアウトの措置を講じる必要があります(不動産流通ガイドラインQ24)。

●オプトアウトの措置

オプトアウトの措置とは、本人の求めに応じて個人データの第三者への提供を停止することであり、①第三者提供を利用目的としていること、②第三者提供される個人データの項目、③第三者提供の手段・方法、④本人の求めに応じて個人データを第三者に提供することを停止することを、あらかじめ本人に通知し、又は本人に容易に知り得る状態にしておくことです。

●物件情報の広告

物件情報の広告は、元付業者からすると、個人情報を本人から取得し、個人データを広告業者・顧客へ第三者提供することであり、客付業者からすると、個人データを広告業者から取得し、購入希望者へ第三者提供することです。したがって、元付業者・客付業者共に、個人情報取得に関する個人情報保護法上のルールを遵守するとともに、個人データの第三者提供に関するルールを遵守する必要があります。実務上は、物件情報の第三者提供を個人データの第三者提供ととらえて、オプトアウトの措置を講じておくのが一般的です(詳細は、不動産流通ガイドラインQ27参照)。

●指定流通機構の利用

指定流通機構を利用する場合には、指定流通機構への物件登録や成約報告に関して、個人情報保護法上の対応が必要になります。さらに、成約情報は、売主・買主双方の個人情報と解することができますから、双方への対応も必要です。不動産流通ガイドラインQ28は、おおむね次のように定めています。

元付業者は、売主本人から直接書面で個人データを取得するのが通常ですから、売主に対して、以下の利用目的の明示、第三者(指定流通機構)への個人データ提供の同意が必要となります。

- ① 物件情報を相手方探索のため指定流通機構に登録すること等
- ② 契約が成立した場合は、その年月日、売買価格等を指定流通機構に通知すること
- ③ 指定流通機構は、物件情報、成約情報(物件の概要、契約年月日、売買価格などの情報で、売主及び買主の氏名を含まない)を宅地建物取引業法50条の3及び50条の7に規定する同機構の業務のために利用すること
- ④ ③の中には、物件情報、成約情報を指定流通機構の会員業者や公的な団体へ電子データ又は紙媒体で提供することを含むこと



また、専任媒介契約の場合には、(宅建業法34条の2第5項・7項の「法令に基づく場合」なので) 指定流通機構への登録に本人の同意は不要ですが、一般媒介契約については、法23条1項に基づいて、あらかじめ本人の同意を得るか、法23条2項のオプトアウトの措置を講じる必要があります。

元付業者は、買主から直接に売買契約書に記載された本人の個人情報を取得する場合には、利用目的の明示として買主に対して、

- ① 成約年月日、売買価格を指定流通機構に通知すること
- ② 指定流通機構は、成約情報(物件の概要、契約年月日、売買価格などの情報で、売主及び買主の氏名を含まない)を宅地建物取引業法50条の3及び50条の7に規定する同機構の業務のために利用すること
- ③ ②の中には、成約情報を指定流通機構の会員業者や公的な団体へ電子データ又は紙媒体で提供することを含むこと

をあらかじめ明示することが必要であるとしています。

買主から直接に売買契約書等を受け取るのではなく、客付業者を経由して売買契約書等を受け取る場合には、個人情報保護法18条2項に基づく本人に対する利用目的の明示は必要ないものの、利用目的として上記の内容を、法18条1項に基づき公表する必要があります。

売主と一般媒介契約を締結している場合には、第三者提供についての買主の同意の取得又は同意に代わるオプトアウトの措置を講じる必要があります。

売主と専任媒介契約を締結している場合は、宅地建物取引業法34条の2第7項に規定する「法令に基づく場合」に該当するので本人の同意は不要です。

客付業者は、利用目的の公表として、①宅地建物取引業法第50条の3に基づき指定流通機構から提供を受けた物件情報(及び同物件を同機構に登録した会員業者から提供を受けた同物件の詳細情報)を物件買い希望者に提供することや、②買主の氏名・住所等の情報を元付業者や売り希望者に提供すること

等を公表し、第三者提供として、①法23条1項に基づいてあらかじめ本人の同意を得るか、②法23条2項のオプトアウトの措置を講じる必要があります。

(5) 保有個人データに対する対応

●保有個人データ

個人データのうち、個人情報取扱事業者が、開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止を行うことができる権限を有するものであって、6か月以内に消去するもの除いたものを「保有個人データ」といいます(法2条5項)。

宅地建物取引業者が自らコンピューターに入力して管理しているデータや、顧客台帳等を構成しているデータは、保有個人データに当たります。

●開示・訂正・利用停止等の請求とその対応

保有個人データについては、当該個人情報取扱事業者の氏名・名称のほか、保有個人データの利用目的、本人からの開示・訂正等の求めに必要な手続等を本人の知り得る状態に置かなければなりません(法24条1項)。

その上で、個人情報取扱事業者たる宅地建物取引業者は、保有個人データについては、本人から利用目的の開示や、訂正、利用停止等が求められた場合には、この請求に応じなければなりません(法24条2項、25条1項、26条1項、27条1項・2項)。

(6) 情報漏洩時の対応

個人データを流出させてしまった場合の対応は、①事実関係を国土交通省に直ちに報告する、②事実関係を本人に対して速やかに通知する、③二次被害防止、類似事案の発生回避等の観点から、可能な限り事実関係等を公表する、となります(不動産流通ガイドラインQ22)。

国土交通省に報告し、本人に通知し、又は公表する「事実関係」の中には、個人情報流出の事実だけ

ではなく、漏洩等の発生前に、当該個人情報取扱事業者がどのような漏洩等の防止のための措置を講じていたかを含めて報告することが必要です。日常か

ら安全管理措置を念頭に置いて業務を行うことが重要であるといえるでしょう。

2

近時のトピック——犯罪収益移転防止法と個人情報保護法

平成20年3月1日から、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）が施行されました。この法律によって、宅地建物取引業者は、宅地建物の売買の当事者となる場合や、売買の代理・媒介に係る業務を行う場合には、①本人確認義務が生じ、②本人確認記録を作成して7年間保管するとともに、③取引記録を作成してこれを7年間保管することが義務付けられました。さらに、これらの業務にあたり、④犯罪での収益が使われている疑いがある場合には、監督官庁に届出を行うことも義務付けられました。

本人確認は、健康保険被保険者証や運転免許証などの公的機関発行の顔写真付き証明書類などで行わなければならない、宅地建物取引業者は、これらの記号番号等や、写しを本人確認記録として保管しなければなりません。

これらの個人情報は、個人データとして、個人情報保護法上の安全管理義務の対象になりますから、厳重な管理が必要になります。

なお、疑わしい取引を届け出することは、個人データの第三者提供に該当する可能性があると考えられますが、この届出義務は法律によって宅地建物取引業者に義務付けられているものですから、個人情報保護法との関係では、本人の同意なく監督官庁に届け出ることが可能です。

個人情報保護法に基づく個人情報の取扱いに「慣れ」がでてきた今日だからこそ、改めて、業務における個人情報の取扱いについて、事業者としての対応を再確認することが、情報産業としての側面を有する不動産業にとって重要であるといえるでしょう。

PROFILE



●熊谷 則一（くまがい のりかず）

昭和63年3月東京大学法学部卒業の後、建設省（当時）勤務を経て、平成6年4月から弁護士（第二東京弁護士会所属）。平成19年12月に涼風法律事務所設立。平成16年度に設置された「不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究会」のワーキンググループ座長。

主な著書に『判例から学ぶ 宅建業者の調査・説明義務』（住宅新報社 平成17年3月）、『不動産会社のための個人情報保護法ハンドブック』（住宅新報社 平成17年6月）など。

【特集2】

不動産物件調査の新しい視点

有限会社 エスクローツムラ
代表取締役 津村重行

不動産取引でのトラブルの多くは、物件引渡し後に隠れた^{かし}瑕疵が明らかになった場合に起きます。こうしたトラブルを防ぐためには、取引を行う前に、宅建業者が調査し得る範囲で調査項目をあらかじめ設定し、調査するエスクロー調査の手法を導入することが有効です。

エスクロー (escrow) とは、もともと第三者による条件付捺印証書という意味でしたが、今では「第三者機関による情報開示条件付き不動産売買の方法」を指すと考えられます。不動産物件調査においては、過去における不動産取引にまつわる紛争やトラブルの事例や判例を基に、権利関係、法令、設備、環境の4つの分野で調査項目を設定し、体系的に調査する手法、これを「エスクロー調査」と呼んでいます。

1. エスクロー調査とは

こんな事例があります。

「違法建築でしかも建築確認の無い建築物が傾いた」として、これを仲介した不動産会社が訴えられました。

裁判官からは、「7年前の契約の際、あなたは建築確認の有無を調べましたか？」と質問され、営業マンは、「昔のことですので覚えていません」としか言えません。

判決は明瞭です。「建築確認が無い建物であることを買主が知っていたれば、買わなかったか、あるいは、購入をためらったであろう。だから、重要事項説明義務違反である」と。

宅建業法35条、同法施行令3条、施行規則16条の重要事項説明事項は、平成20年2月末現在、120条項です。

しかし、この「建築確認の有無」

は建築基準法6条ですが、重要事項説明義務項目にはありません。

不動産トラブルは、引渡し後に発見される“隠れた瑕疵”をめぐるものが圧倒的に多い。

ところが、「民法には、瑕疵の内容に関する規定は存在せず、また、瑕疵の類型化や定義付けもなされていないため、法律上は、瑕疵の判断基準は明らかではない」と、国土交通省審議会「瑕疵保証のあり方研究会報告書」において、座長・金本良嗣氏は述べています。

このため、“隠れた瑕疵”に関する分野を“宅建業法47条のグレーゾーン”と呼ばれ、不動産業界では、いわば“死角”のまま放置されているのが現状です。

そこで、不動産トラブルを未然に防止するための新たな視点が必要です。

例えば、1か所が欠けている茶碗があります。「これは欠けているので120円です」と言って販売

した場合、それを買った買主は「茶碗で怪我をしたとしても買主の自己責任」です。

つまり、取引の前に、「ここに瑕疵が存在する」と情報開示した瞬間に、それは「隠れた瑕疵」ではなくなり、買主の自己責任が発生するのです。

不動産仲介であろうと、売主業者であろうとそれは同じです。

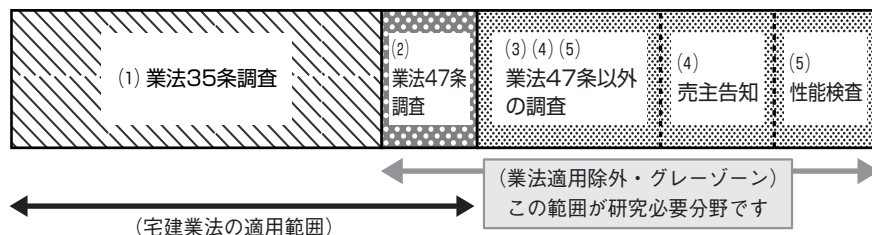
売主業者の場合は2年間の瑕疵担保責任を負いますが、それは「隠れた瑕疵」について責任を負うのです。したがって、「隠れた瑕疵」をあらかじめ情報開示して「告知した瑕疵」にすれば、2年間のトラブルリスクを事実上、回避できるのです。

アメリカでは、ほとんどの不動産取引においてエスクローが利用されています。

契約書においては、契約締結後7～10日程度の期間を定めて、この期間に買主は自由に土地や建物

宅地建物取引業法と不動産トラブル図解研究

——不動産トラブル分類図——



■上図の説明

(1) 業法35条調査 (120項目) 悪徳業者取締り目的の法律	35条説明義務
(2) 業法47条調査 通常の宅建業者であれば調査ができた調査項目 契約意思の決定若しくは契約金額に重大な影響を及ぼす事実	47条説明義務
(3) 業法47条以外の調査 (3) (4) (5) 過去のトラブル事例・訴訟事例からトラブル項目の予見	研究が問われる分野
(4) 売主告知 売主の情報開示義務に関する法律はない(虚偽告知・報告) 売主告知によりトラブルを減少	法整備なし
(5) 性能検査 すべての建物を対象とした住宅性能表示制度が施行される 性能検査で欠陥を把握できる	2002.8.20以降

の検査を自費で依頼することができます。そして、検査結果のいかんにかかわらず、この期間であれば解約することができます。

この期間をデューデリジェンスピリオドといいます。

万一、「隠れた瑕疵を発見した」と言っても、「どうしてあなたは検査を依頼しなかったのですか？買主の自己責任です」と言われます。

アメリカでは、「第三者機関による不動産情報開示のシステム」が存在するため、トラブルが少ない不動産業者の社会的地位は高く、「医者や弁護士よりも上」といわれます。

日本では、「不動産情報開示のための調査」は、「過去のトラブル事例や判例を基に重要事項を定めて調査する新たな手法」が必要です。これを「エスクロー調査」と呼びます。

と呼びます。

2. 不動産物件調査の3原則

(1) 物件調査の範囲

では、実際にどのように不動産調査をするのかといいますと、日本には、不動産調査のガイドラインはありません。

このため、宅建業法47条のグレーゾーンを完全に抹消していく作業が大切です。

第1に、「物件調査の範囲」を限定することが大切です。

日常の不動産契約の場合では、買主から「この物件は問題ないですか？」と質問された場合、「特に何も問題は発見されていないので大丈夫だと思います」と答えると思います。

しかし、後日になって、地中からコンクリート^{がれき}瓦礫などが出た場

合、「業者のあなたは何も問題ない、と言ったのだから責任を取ってください」と宅建業者の責任追及をします。

このため、重要事項説明の際、「宅建業者は専門検査機関ではないので専門検査をしていません。この物件には検査記録はありません」とあらかじめ告知してリスク回避を図ることが大切です。

そして、「契約直前に言われたので消費者契約法では無効」と買主に言われなかったために、不動産購入申込書において、「専門検査を申し込むかどうかを買主に照会をした」という、証拠を残すことが大切です。

(2) 物件調査の手法

物件調査をする場合、3つのポイントがあります。

第1に、物件の現地の状況の説明方法、第2に、聞き取り調査事項の説明方法、第3に、役所で交付された書類の添付方法です。

第1は、現地の状況を説明文で説明をせずに、デジカメ写真や図面作成により「物件の瑕疵を見せた」証拠を残すことが大切です。

なぜなら、不動産トラブルは7～8年後にやってくるからです。「聞いた、聞かない」で裁判を争うより、写真があれば「見たでしょう？」と言えます。

第2は、聞き取り事項の説明方法は、「決して自分の解釈や自分の言葉で説明しない」こと。「都市排水課・田中氏の話によれば、浄化槽水洗は可能とのこと」とします。

しかし、「聞き取り調査には聞いたという証拠」が残りません。「宅建業者の債務不履行責任は不

動産の引渡日から10年間」負います。必ず、メモにしたものは、契約書類と共に「10年間保存をする」ことが大切です。

第3は、書類の添付方法ですが、数値の記載された「道路測量図」、「敷地測量図」、「換地図」や境界石を復元できるような「法務局の地図」などはすべて「現地照合」が必要です。

平成9年7月15日、最高裁はこんな判決を下しました。

「不動産登記法17条所定の登記所備付地図（いわゆる法17条地図、2005年3月7日より法14条地図といます）は、現地指示能力及び現地復元能力を有し、土地の所在、範囲を特定する際の重要な資料であり、現況調査の目的となる土地につき登記所備付地図がある場合には、右地図と現地の状況を方位や道路、隣地との位置関係等から照合して土地の特定を行うのが“通常の調査方法”と考えられる」と。

このことは、公図写しの申請をした場合、「これは地図である」ときは「現地照合は通常の不動産調査である」ということになります。

また、昭和52年9月3日法務省通達以前の地積測量図の場合、信憑性が低いものが多いのですが、現地と照合した結果、大きな違いが存在するときは、「この寸法は現地では〇〇.〇〇mです」と、測量図に直接記載したものをコピーして重要事項説明書に添付します。

最後に、「売主しか知り得ない不動産情報開示書」を取得することです。

「売主の不動産情報開示書」は、宅建業者には調査しきれない項目が記載されています。確かに、こ

の書類があっても宅建業者が調査説明義務を免れるわけではありませんが、契約前に、「物件ではビルの地下で浸水被害があり、機械設備が水浸しになったことがある」と売主が記載していた場合、買主はこれを承知して署名をしているため、裁判に至る前にトラブルが解決する場合があります。

(3) 物件調査の目的

物件調査で最も大切なことは、「買主の購入目的」を特定することが大切です。

こんな事件があります。

東京都から土地の払下げを受けて2階建てレストランを建築し、6年後、11階建て建物の建築工事をしたところ、地中からコールドールを含んだレンガやコンクリート等が出てきたため、これらの撤去費用の9千万円余を請求する事件がありました。

契約時は、「買主の購入目的は2階建てレストランの建築で瑕疵担保責任を負わない」旨が、売買契約書及び重要事項説明書に記載されていました。

判決は、「6年間は問題なく建物を利用できたのだから、買主の契約目的は達している」から、「買主の契約上の損害はない」として請求を退けました。

これを仲介する不動産業者がいたなら、一緒に損害賠償請求をされるのは必至です。

通常の不動産売買契約書や重要事項説明書に見られることですが、「買主の購入目的」を記載していない業者も数多い。

このため、取引完了後、何年も経過してから買主が別の建築物に建て替える際、「地中障害物など

の隠れたる瑕疵」が発見され、「不動産業者はその事実をあらかじめ知り得たかどうか」と、一緒に、損害賠償請求訴訟に巻き込まれます。

このことは、取引の際、売買契約書や売買重要事項説明書に「買主の購入目的」を記載して、できるだけ特定しておくことがいかに大切であるかを示しています。

また、高層ビルでは、「電波伝搬障害防止区域」を総務省が定めており、建築確認担当課で教えてもらうことができます。このとき、31mを超える建築物予定の場合は重要事項ですが、「2階建て木造住宅」の買主にとってはその説明がなくとも「契約上の損害がない」のです。

3. 現地調査のポイント

(1) 現地で疑問を感じる事が大切！

不動産物件調査では、現地調査がスタート地点です。

物件が存在する現地には様々な問題点が表れていることが多いので、この調査を飛ばすことは危険です。

例えば、「調査物件の周囲の擁壁だけが真新しい」という場合があります。

現地の状況を見ないで役所に行けば、擁壁が現地にあるとは思わないので擁壁の許認可の有無の調査をしないでしょう。

現地で、「この新しい擁壁のある宅地において、無事に建築確認が出るかどうか」と疑問を感じる事が大切です。

役所の宅地開発担当課で「開発

登録簿の写し」、「開発計画図面」を申請します。

この開発計画図面には、分譲当

現地照合のチェック項目

1. 敷地と道路の関係

- ① 法17条・法14条地図
- ② 敷地測量図(資格ある測量図)
- ③ 換地処分図(数値が明確な場合のみ)
- ④ 道路測量図(法務局所管図面)
- ⑤ 道路境界確定図
- ⑥ 道路位置指定図
- ⑦ 43条ただし書き図面(交付された場合のみ)
- ⑧ 敷地後退の指導幅員
- ⑨ 計画街路図(正確な位置が分かる場合に限る)
- ⑩ 水路境界確定図
- ⑪ 協定道路幅員(情報開示された場合のみ)

2. 相隣関係

- ① 建物図面(50cm未満の隣地との距離照合)
- ② 筆界特定書

3. 宅地利用関係

- ① 開発計画図面(擁壁、排水埋設記載のある図面)
- ② 送電線図(境界明示図面の場合)

4. 周辺環境

- ① がけ危険箇所(近隣にある場合)
- ② 土壌汚染指定区域(近隣にある場合)
- ③ その他の嫌悪施設

「敷地の地積測量図の照合」では「見落としトラブル」が多いので要注意です。

(重 要)

大きな誤差があるときは、お客に交付する図面に直接、「違いの存在」を明記し、そのコピーを交付すること。

時の擁壁工事の内容が記載されていますので、現地の状況と寸法などを照合します。

新しい擁壁は無許可の擁壁工事だった場合があります。

そうすると、「通常の方法による住宅の建築ができない」という場合があります。

このように、現地調査において疑問を感じることがその後の役所調査に影響します。

(2) 現地の状況はデジカメ写真にする！

物件によっては、敷地内の斜面が急な場合や雑木が密集しているため、敷地の奥まで入って調査ができない場合があります。

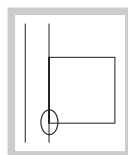
このような場合は、「通常の歩行による移動ができる範囲」ではないため、調査範囲外です。しかし、7年後に何らかのトラブルで裁判になったとき、雑木林などは無くなって「容易に調査ができる状況」になっているかもしれません。

そうすると、「宅建業者の調査説明不足」を問われますので、現地の状況を写真にして「当時はこういう状況で調査ができなかった」という証拠として、説明の際に添付します。

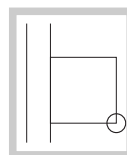
擁壁の状況や隣地の境界線付近の状況も忘れずに写真添付にします。

1. 敷地境界写真

① 境界石プレートマイナス印

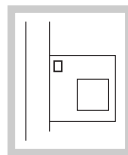


② 境界石未確認

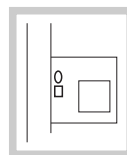


2. 敷地設備写真

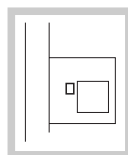
① 量水器20ミリ



② 汚水枘・雨水枘

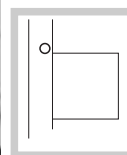


③ 散水栓



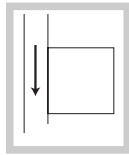
3. 道路設備写真

① 電柱「東寺団564号」



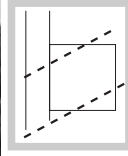
3. 道路設備写真

② 側溝はU字溝

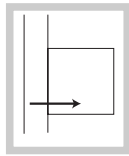


4. 送電線写真

敷地上の送電線

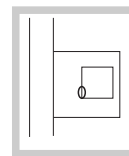
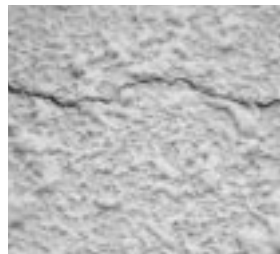


5. 植栽状況



6. 外壁保守状況

亀裂あり



ントのみに絞って述べてきましたが、各種の役所交付の書類が現地と違いが存在するときは、「その違いを告知した」という“証拠”を買主に交付します。

「あるがままに告知」することが、現況有姿の“現況”に当たる、ということが大切です。

“あるがままに告知する不動産情報開示”は“買主の自己責任を生む卵”ではないでしょうか。

Profile



津村 重行

TUMURA SHIGEYUKI

有限会社エスクローツムラ代表取締役。昭和22年11月22日兵庫県生まれ。昭和55年、三井のリハウスに入社。昭和59年、日本には存在しない不動産物件調査業（デュエリジエンス業）として、有限会社津村事務所を設立。平成13年、現在の社名に変更。平成19年住宅新報社よろず相談処コンサル。現在全国でエスクロー調査の普及講演活動を行う。主な著書に『不動産物件調査の実務』（平成14年、にじゅういち出版）『マイホームを購入する前に読む本』（平成17年、にじゅういち出版）、『マンガでわかる不動産調査入門』（平成17年、住宅新報社）、『不動産調査入門・基礎の基礎』（平成18年、住宅新報社）。

4. 不動産物件調査の基本的な流れ

現地の状況を見ると、「住宅の外壁やブロック塀に横一線の茶色のしみがあれば、役所で浸水被害記録を調べよう」、「現地の周辺道路に車の轍^{わだち}ができ、たわんでいるので、登記事項証明書のほかに閉鎖登記簿謄本で地目を確認しよう。田や沼の場合は軟弱地盤かもしれない」というように、現地の疑問は調査先を指示してくれます。したがって、現地から法務局、市区町村役所と回ることになります。

法務局では、「登記事項証明書」の地目が農地であれば、農業委員会に行って許認可の書類をもらおう、「登記事項証明書の原因欄に区画整理云々と記載があれば、役所の区画整理担当課で区画整理の概要を聞こう」と考えます。

法務局に敷地の地積測量図がない場合、担当課によっては過去の完了した区画整理事業でも、「換

地処分図」を入手することができる場合があります。

現地から法務局、市区町村役所そして諸設備調査に行くことが基本的な物件調査の流れということになります。

5. 不動産物件調査情報の交付方法

こんな事例があります。

比較的新しい敷地分割でできた土地があり、土地の登記事項証明書に記載の地積と地積測量図の面積が違っていることがありました。

登記官に「どちらが正しいのですか？」と尋ねると、「地積測量図が正しいので、登記記録を訂正します」と言います。

このように、登記事項証明書にも重大な誤りが存在することがあります。法務局で交付された書類は、その他の交付書類と照合できるものは照合をして、記載事項を確認することが大切です。

これまで不動産物件調査のポイ



マイホームを売却した場合の特別控除と軽減税率



マイホームを売却した場合の譲渡所得の3,000万円控除と軽減税率について教えてください。



1. 対象となる居住用不動産

(1) 居住用不動産の範囲

自分が居住している家やその敷地を売却した場合には、譲渡所得の計算上、次の 2. や 3. の特例の適用があります。適用対象となる居住用不動産は、次のいずれかに該当する家屋や敷地をいいます。

- ① 現に自分が居住している家屋
- ② 居住用に供されなくなった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間に売却した家屋

③ ①又は②の家屋とその敷地

④ ①の家屋が災害により滅失した場合の敷地

⑤ 居住している家屋又は居住していた家屋を取り壊して敷地を売却した場合は、次の要件を満たすこと

イ その土地等の売却に関する契約が、その家屋を取り壊した日から 1 年以内に締結され、かつ、その家屋を居住の用に供さなくなった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売却したものであること

ロ その家屋を取り壊した後、譲渡に関する契約を締結した日まで、貸付けその他の用に供していない土地等の売却であること

(2) 適用が受けられない場合

次のような場合には、次の 2. 3. ほかの居住用不動産売却にかかる譲渡所得の課税の特例は受けられません。

- ① 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や仮住まいの家屋を売却した場合
- ② 配偶者、直系血族（父母、子、孫など）その他生計を一にする親族などや同族会社等に売却した場合

2. 3,000万円特別控除

(1) 特例のあらまし

居住用不動産を売却した場合、長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合であっても、譲渡所得から最高 3,000 万円の特別控除額を控除できます。

(2) 適用除外

居住用不動産の売却年の前年又は前々年において、こ

の特例のほか、「特定の居住用不動産を売却した場合の買換えの特例」、「居住用不動産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」、「特定居住用不動産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」といった居住用不動産を売却した場合の特例の適用を受けている場合は、この特例の適用はありません。

(3) 適用を受けるための手続

この特例を受けるためには、所得税の確定申告をし、かつ、その申告書に居住用不動産の売却日から 2 か月を経過後に交付を受けた除票住民票の写し又は住民票の写しを添付する必要があります。

3. 軽減税率の特例

(1) 特例のあらまし

売却年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用不動産を売却した場合には、3,000 万円の特別控除を差し引いた後の課税長期譲渡所得について、次のとおり軽減された税率で税額を計算できます。

- ① 課税長期譲渡所得の金額が 6,000 万円以下の部分
税率は 14%（所得税 10% 住民税 4%）になります。
- ② 課税長期譲渡所得の金額が 6,000 万円超の部分
税率は 20%（所得税 15% 住民税 5%）になります。

(2) 適用除外

売却年の前年又は前々年において、2. (2) に記載した特例又はこの特例の適用を受けている場合は、特例の適用を受けることができません。

(3) 適用を受けるための手続

この特例を受けるためには、所得税の確定申告をし、かつ、その申告書に居住用不動産の登記事項証明書などのほか、居住用不動産を売却した日から 2 か月経過後に交付を受けた除票住民票の写し又は住民票の写しを添付する必要があります。

4. 住宅借入金等特別控除等の不適用

居住用不動産を買い換えた場合、買換え不動産に居住した年とその前後 2 年ずつの 5 年間で、譲渡不動産について 上記 2. や 3. の適用を受けるときは、買換え不動産に係る住宅借入金等特別控除等は適用できません。



借家人間のもめごととオーナーの対応



アパートの入居者から、「隣室の借家人の子が深夜に友達を呼んで連日大騒ぎを続けて迷惑であるので、大家側で対応せよ」と言われています。大家側で何かできるのでしょうか。



1. 建物賃貸人の義務

(1) 使用・収益をさせる義務

アパートの賃貸借契約を締結した賃貸人は、建物賃貸借契約に基づき、賃借人に対し、当該建物を使用・収益をさせる義務を負っています(民法601条)。

この義務の内容は、第1には賃貸人が賃借人に賃貸借の対象物(建物)を引き渡すことですが、第2に、ただ単に対象物を引き渡すだけではなく、対象物を使用・収益に適した状態におかなければならないことも義務の内容とされています。例えば、農地を賃貸した賃貸人は、ただ単に農地を引き渡せばよいというものではなく、農業委員会への賃借権の設定許可申請(農地法3条)に協力する義務があるとされており、賃貸人が対象物を使用・収益に適した状態におかなければならないことの表れであると考えられています。

(2) 賃借人の使用・収益を妨げない義務

建物賃貸借契約を締結した賃貸人は、賃借人に建物を使用・収益をさせる義務だけではなく、自ら賃借人の使用・収益を妨げる行為を行ってはならないという義務を負います。

例えば、賃貸人が賃借人Aと賃貸借契約を締結したが未だ建物を引き渡していない間に、賃借人以外の第三者Bが、より良い賃貸条件を提示して当該建物の賃貸を希望した場合に、賃貸人が当該建物をBに賃貸する旨の賃貸借契約をBとの間で締結し、Bに建物を引き渡すことは、賃貸人は、自ら賃借人の使用・収益を妨げる行為を行ってはならないという義務に違反することになりますので、賃借人Aに対して契約不履行責任を負うことになります。

(3) 第三者の妨害を排除する義務

問題は、賃貸人が自ら賃借人の使用・収益を妨げる行為を行ってはならないという義務を負うことは当然としても、第三者が賃借人の使用・収益を妨げる行為をした場合に、賃貸人が積極的に第三者の妨害を排除すべき義務が認められるかということです。

先に述べたとおり、賃貸人は、建物を賃借人に引き渡すだけではなく、建物を使用・収益に適した状態に

おかなければならないと解されています。「使用・収益に適した状態」とは、建物賃貸借契約の目的によって内容が異なりますが、アパート賃貸借契約の場合には、人の住居として、最低限安心して生活できる環境を提供する義務があると解されます。

隣室で深夜に友達を呼んで連日の大騒ぎを続けたりすれば、アパートの住人は夜も安心して眠ることができず、日常生活のリズムを狂わされてしまうことも予想されます。このような状態は、「人の住居として、最低限安心して生活できる環境を提供」しているとは言い難いことになってしまいます。賃貸人には、同じアパートに居住する他の借家人から迷惑を被ることのないように、他人に迷惑を与える行為を制止すべき義務があることになります。

2. 賃貸人の取り得る措置

(1) 借家人の子の迷惑行為への対処

今回は、隣接する部屋の借家人本人が迷惑行為を行っているのではなく、借家人の子が深夜に騒いでいるとのことです。

借家人本人は、建物賃貸借契約で定めた用法を遵守する義務がありますので、アパートという共同住宅における建物の用法を守る義務があり(民法616条)、共同住宅としての静謐な環境を妨げてはならないという義務を負うものと解されますが、借家人の子の迷惑行為についてはどのように考えればよいのでしょうか。借家人の妻や子などの同居の親族は借家人の「履行補助者」と考えられており、借家人の妻や子の行為については借家人が責任を負うものと解されています。

(2) 賃貸人の契約解除権の行使

軽微な迷惑行為や、単発的な1回の迷惑行為だけでは用法遵守義務違反として契約を解除することは困難ですが、賃貸人の再三にわたる制止を無視して、近隣への迷惑行為を繰り返す場合には、賃貸人は借家人の用法遵守義務違反を理由として契約を解除することが可能です。賃貸人としては、積極的に迷惑行為を継続している借家人に中止を勧告し、従わない場合には契約を解除することが望まれることになります。



周辺環境の調査説明義務

Q

娘が小児喘息^{ぜんそく}なので、環境が良い土地建物を仲介業者に探してもらい購入しましたが、購入直後、隣接地に高い擁壁^{ようへき}が建ってしまいました。仲介業者に対し、損害賠償を請求できるでしょうか。

A

仲介業者に対し、調査説明義務違反を理由に、損害賠償を請求することができます。

小児喘息の子供をもつ買主Xが、仲介業者Yに環境の良い物件を買いたいという希望を伝えて仲介を依頼し、Yの仲介により売買代金2,750万円で土地建物を購入したけれども、購入直後、隣接地に区画整理事業によって公園ができ、約4メートルしか離れていない位置に、高さ5メートルの鉄筋コンクリート製の擁壁が建設されてしまったという事案がありました。Yは隣接地が区画整理事業で公園となることまでは調べていましたが、擁壁が建設されることまでは調査、確認していませんでした。Xは環境回復のための建物改築費用約700万円について、Yの調査説明義務違反によって被った損害であるから、その賠償を求めるとして、Yに対し、訴えを提起しました(千葉地裁平成14年1月10日判決)。

この訴えに対し裁判所は、まず「Xの不動産購入の動機・目的は、不動産購入を決定する際の重要な要素であることは明らかだから、売買の目的物に直接関係することではないとしても、Yにはその動機・目的に反する結果を生じることがないよう注意を払う仲介契約上の義務があるというべきである」との一般論を述べています。

続いて、「Yは売買に至るまでの間、Xの希望を聞きつつ物件を案内し、その過程で不動産の購入動機・目的を知り、また竹や雑木等の緑やそれによってつくられる空間の存在など、周辺環境を気に入って購入に至った状況を十分に認識していたのであり、周辺環境に何らかの影響を及ぼすような事情については特に慎重に調査し、Xに情報提供をすべきであった。

確かにYは、不動産自体の調査のみならず、周辺環境についても調査し、区画整理事業の存在及び公園の建設までは確認している。しかし当時既に擁壁の設置は決定されていたこと、区画整理事業や公園の建設に伴い周辺の竹・雑木が伐採される可能性があることは容易に想像できること、公園の具体的な建設内容を把握しなければ、周辺環境への影響の有無は分からない

ことなどを考慮すれば、Yが区画整理事業及び公園建設の事実を把握したにとどまり、その内容の一環である擁壁の設置についての調査に至らず、この点についての説明を欠くに至ったことは、仲介契約上の調査義務ないし説明義務に違反したものというべきである」としてYの仲介契約上の義務違反を認めました。

さらに因果関係及び損害額について、「現在良好な環境は失われ、土地から約4メートルの距離をおいて、高さ約5メートルの鉄筋コンクリート製の擁壁を目の当たりにしている。Yの債務不履行がなかったとしても、早晚周辺環境は失われてしまったはずであるから、周辺環境の悪化それ自体は債務不履行との因果関係を欠くことになるものの、Yの債務不履行がなければXは土地建物を購入していなかった可能性が高い。そしてXは、その全面的な原状回復を求める代わりに、当初期待した環境を若干でも回復すべく建物を改築する費用をもって損害であると主張していると考えられ、この費用の支出は、債務不履行がなければ生じなかったはずのものであるから、この意味において、債務不履行と改築費用の支出との間には因果関係を認めることができるというべきである」とし、Xの損害賠償請求を認めました。

もっとも損害額については、「Xの主張額が直ちに債務不履行と相当因果関係の範囲にあるとは断定できず、立証も困難であるから、諸事情を考慮し、損害額を300万円とするのが相当である」としました。

仲介業者は、物件周辺の状況についての調査を行いながら業務を取り進めなければなりません。なかでも依頼者が周辺環境を重視しているときは、周辺環境に特段の注意を払わなくてはなりません。

平成18年の法改正によって、宅地建物の環境に関する事項であつて、取引の相手方の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについての不実告知や事実不告知が、明文をもって禁止されました(宅建業法47条1項1号)。仲介業者にとって、周辺環境を的確に調査し、正しく説明することは、ますます重要になっていきます。

【国土交通省からのお知らせ】

土地の売買による所有権の移転登記等に係る 登録免許税の特例等について

平成20年4月1日

業界団体の長あて

国土交通省総合政策局不動産課長

土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税について本則2%の税率を1%とする特例について、適用期限が本年3月31日までとなっていたところ、本年5月末まで適用期限を延長する旨の各党合意が3月28日になされ、3月31日に法律が成立したところである。

今後も、関係機関の動向も踏まえ、貴団体に対して適時連絡する予定であるが、上記の特例措置延長の内容を踏まえ、必要に応じて消費者に対して説明するなど、引き続き的確な対応を図るよう、貴団体所属会員に対し周知されたい。

なお、平成20年度住宅・土地税制改正項目の取扱いについて、以下のとおり取りまとめたので、参考にされたい。

平成20年度住宅・土地関係税制改正項目の取扱い

1. 直ちに支障が生じるため「つなぎ法案」で暫定的に措置されたもの

税目	特定措置の内容	取扱い
登録 免除税	・土地の移転登記等に係る特例（延長） ・Jリート等に係る特例（延長） ・マンション建て替えに係る特例（延長）	○「つなぎ法案」が本年3月31日に成立したため、同年5月31日までは特例が延長。 ○同年6月1日以降については、同日までに税制改正法案が成立・施行されなかった場合は、本則税率が適用される。

2. 当面は支障が生じる恐れはないと考えられるもの

（1）国税

税目	特例措置の内容	取扱い
所得税	・住宅省エネ改修促進税制（新規） ・住宅給与所得者特例（延長）	○所得税は、確定申告の時期（翌年の2月16日～3月15日）に手続をして納税するもの。 ○税制改正法案成立までに行われた行為は、同法案成立の段階で遡って特例が適用されるため、それまでに同法案が成立・施行されれば、特に支障はない。

法人税	・ 中心市街地賃貸住宅の割償（延長） ・ 事業用建築物耐震改修の特償（延長）	○法人税は、確定申告の時期（事業年度の終了の日の翌日から2月以内）に手続をして納税するもの。 ○税制改正法案成立までに行われた行為は、同法案成立の段階で遡って特例が適用されるため、それまでに同法案が成立・施行されれば、特に支障はない。
相続税	・ 相続時精算課税に係る住宅特例（延長）	○相続時精算課税制度は、その選択に係る最初の贈与を受けた年の翌年2月1日～3月15日に手続をして納税するもの。 ○税制改正法案成立までに行われた行為は、同法案成立の段階で遡って特例が適用されるため、それまでに同法案が成立・施行されれば、特に支障はない。

（２）地方税

税目	特例措置の内容	取扱い
不動産取得税	・ 非住宅に係る特例（新規） ・ みなし取得時期に係る特例（延長） ・ マンション建て替えに係る特例（延長） ・ 都市再生機構に係る特例（延長）	○不動産取得税に係る特例措置は、法律上適用の始期が規定されていないものが多いが、新規項目も含め、税制改正法案成立の段階で遡って4月1日から特例が適用される。 ○不動産取得税は、不動産を取得した者からの申告を受けて納税通知書を送付し徴収するもの。 ○税務当局に確認したところ、税制改正法案成立の遅れが1か月程度であれば還付のリスクを冒してまで同法案成立前に納税通知書を発出し本則で課税する地方公共団体はないのではないかとのこと。
固定資産税	・ 住宅省エネ改修促進税制（新規） ・ 新築住宅に係る特例（延長） ・ 高齢者優良賃貸住宅に係る特例（延長） ・ 防災街区に係る特例（延長）	○固定資産税は、賦課期日（1月1日）以降に課税手続が行われて課税されるもの。 ○税制改正法案成立までに行われた行為は、同法案成立の段階で遡って特例が適用されるため、それまでに同法案が成立・施行されれば、特に支障はない。

3. 新法関連のもの

税目	特例措置の内容	取扱い
登録免許税	・ 200年住宅促進税制（新規）	○本特例措置の適用は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」が成立し施行された後であるため、税制改正法案の成立時期による支障は特にない。
不動産取得税		・ 登録免許税に係る特例は、税制改正法案ではなく、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」の附則で租税特別措置法の改正を措置。
固定資産税		・ 地方税（不動産取得税、固定資産税）に係る特例は、地方税法で措置されるが、その施行日は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」の施行の日とされている。

地方本部の
動き

長野県本部

全日・保証創立 30周年
記念行事開催

(社) 全日本不動産協会長野県本部並びに (社) 不動産保証協会長野県本部の創立30周年記念行事が平成20年3月11日ホテルブエナビスタ(松本市)で第1部記念講演会、第2部記念式典、第3部記念祝賀会の3部構成で開催された。

記念講演会は全日のPRを目的に一般聴講者を募集し、講師に愛知専門尼僧堂堂長青山俊董(しやんどう しやうとうへい)尼を招聘。演題「本当の幸せとは」の説法は800人を超える人々に感動を与えることができ、所期の目的が達せられた。

次に記念式典に移り、中村俊治本部長が式辞を述べ、設立当初における混乱の時期を乗り越え、今日までの発展が歴代本部長を初めとする県本部役員の並々ならぬご尽力、会員のご協力、また併せて関係行政機関のご指導、ご鞭撻(べんたつ たまもの)の賜であることに対し、感謝とお礼を申し上げた。一方、低迷が続いている県内経済の現況、とりわけ人口の減少には危惧を抱いており、激変する環境の中であるからこそ消費者保護の法令遵守が大切であることを再認識する方を講じ、30周年を大きな節目として新しい時代に対応できるよう全力を尽くす決意表明を行った。

続いて村井 仁長野県知事、地元の菅谷 昭松本市長よりそれぞれ祝意と創立以来県、市に対する貢献



記念祝賀会の鏡開き

に敬意を表され、今後の県政、市政に理解と協力をお願いが述べられた。

川口 貢 全日・保証理事長からは平成5年第29回全国不動産会議長野県大会開催、平成12年全日長野県本部会館建設など、30年間の躍進に対する祝意が表されるとともに、急速な少子、高齢化と厳しい経済、雇用環境の中で、時代の変化や多様な消費者ニーズに迅速かつ柔軟に対応すること、時代を先見して卓越した見識を持って消費者の利益保護に努めていく必要があるとの示唆と、公益法人改革の法律施行に体制整備も進めて、全会員とともに新たな歴史を創ってまいりたいとの方針が示された。

表彰状は川口理事長より青柳茂治前本部長と上條貢元副本部長に、中村本部長より20周年以降18年度まで県本部役員の就任者27名を代表して上條静夫氏に賞状が授与された。

記念祝賀会は鏡開きの後、藤野茂樹全日副理事長の乾杯で発声で始まり、テイクレコード民謡歌手山本芙美枝さんと娘英里子さんの三味線による競演のアトラクションで和やかな雰囲気の中、出席者の方々の交歓が続き、中村直利保証副理事長の音頭による万歳三唱の中締め等、盛会裡(さか)に閉会した。



創立30周年記念講演会の様子

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成20年3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)
3月14日	7件	5,940,000

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成20年3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)
3月5日	48件	26,100,000
3月14日	57件	33,300,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成20年3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
3月11日	号外48号	78件
3月25日	号外60号	60件

平成19年度 第10回弁済委員会審査結果

平成20年2月22日
社団法人 不動産保証協会

※印は、再審査案件である。

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
※ 17－45	奈良県	(有) クリエイトホーム	上田 博之	2,500,000	9,000,000	認 証	2,500,000	会員業者の所有する土地に第三者抵当権が設定されるなどしたため、売買契約が履行できなくなったとして申出人が支払済の手付金の返還を求めた事案
※ 19－68	神奈川県	(有) カンコーポレーション	(登記上) 渡會 正興	1,600,000	10,000,000	認 証	1,600,000	買主である会員業者から、売主である申出人に対して売買代金の一部が支払われない事案
19－77	大阪府	(株) 日商コーポレーション	坂本 大蔵	1,000,000	10,000,000	認 証	1,000,000	売主会員業者に対して手付金を支払った以後、当該会員業者の行方が不明となり、契約が履行できないとして、申出人が支払済の手付金の返還を求めた事案
19－79	東京都	(有) 三友ホーム	河嶋 昭治	195,000	561,640	認 証	195,000	賃貸マンション入居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
19－80		(有) マイファースト21	(登記上) 佐藤 慶典	790,000	9,800,000	認 証	790,000	媒介会員業者が、賃貸借契約の特別キャンペーン(1か月分の賃料免除)と称して賃借人(申出人)から一括して預かった賃料を詐取した事案
19－81		(有) さとうコーポレーション		196,000		認 証	196,000	
合 計							6,281,000	

審査結果	件数	金額
認 証	5社 6件	6,281,000円
条件付認証 保留・再審査	3社 3件	
否 決	1社 1件	

『不動産トラブル事例データベース』

～平成20年4月14日から<http://www.retio.jp>にて配信開始～

国土交通省は平成20年4月14日、不動産の取引に関する紛争等を典型的に取りまとめた「不動産トラブル事例データベース」のサイトの運用を開始した。

同サイトでは、データベース化した不動産取引に係る紛争事案を消費者がインターネット環境を使って検索することにより、判例、特定紛争、行政処分といった事例ごとに、要旨、概要、紛争の結末や留意点などの情報を入手することができる。

同省は、これらの情報を広く一般に提供することにより、不動産取引に係る紛争の未然防止や、早期解決等が図られることを期待としている。現在、データベースに登録している紛争等の事例数は165件。今後時代に即した新たな事例などの追加更新を行い、データベースの充実を図っていく。

『不動産トラブル事例データベース』トップページ▶



地方 本部活動

北海道本部

- 3 / 4 (火)・手付金保証・手付金保管委員会
- 3 / 12 (水)・組織委員会
- 3 / 18 (火)・流通センター運営委員会
- 3 / 19 (水)・広報委員会
- 3 / 24 (月)・全国不動産会議実行委員会
- 3 / 25 (火)・総務委員会
 - ・地方開発審査委員会
- 3 / 26 (水)・全国不動産会議北海道大会正副委員長会議
- 3 / 28 (金)・綱紀・求償委員会

青森県本部

- 3 / 11 (火)・公取委員会
- 3 / 13 (木)・支部市民相談 [他25(火)]
- 3 / 14 (金)・あおもり二地域居住環境整備協議会
- 3 / 19 (水)・支部苦情相談
- 3 / 27 (木)・街なか居住促進のための青森県住みかえ検討協議会

岩手県本部

- 3 / 9 (日)・県立大学入学者不動産物件紹介
- 3 / 13 (木)・無料相談
- 3 / 21 (金)・理事会

宮城県本部

- 3 / 4 (火)・総務委員会 [他25(火)]
 - ・無料相談 [他12(水)、19(水)、26(水)]
 - ・綱紀委員会
- 3 / 11 (火)・規約特別委員会
- 3 / 13 (木)・入会審査委員会 [他27(木)]
- 3 / 14 (金)・理事会
- 3 / 18 (火)・青年部役員会
- 3 / 25 (火)・入会審査委員会 今年度反省会

秋田県本部

- 3 / 1 (土)・東北地区協議会理事会
- 3 / 4 (火)・従業者研修会
 - ・理事会
- 3 / 5 (水)・入会審査 [他14(金)]

山形県本部

- 3 / 12 (水)・まちづくり山形シンポジウム
- 3 / 13 (木)・支部会員との意見交換会
- 3 / 17 (月)・県庁訪問
- 3 / 19 (水)・「すまいる山形暮らし」県市町村連絡会議
- 3 / 22 (土)・財務委員会

福島県本部

- 3 / 7 (金)・地域循環型住まいづくり会合
 - ・支部会
- 3 / 10 (月)・広報委員会
- 3 / 18 (火)・地域住宅政策に関する懇談会
- 3 / 22 (土)・地区会

- 3 / 25 (火)・安心賃貸事業支援事業連絡会
- 3 / 26 (水)・ふくしまふるさとくらし推進協議会
- 3 / 28 (金)・財務委員会

茨城県本部

- 3 / 3 (月)・取引相談
- 3 / 5 (水)・総務省関東総合通信局との打合せ
- 3 / 10 (月)・理事会
- 3 / 14 (金)・入会審査会
 - ・入会説明会

栃木県本部

- 3 / 5 (水)・入会調査
 - ・公取研修会
- 3 / 7 (金)・入会説明会
- 3 / 11 (火)・総務委員会 [他17(月)]
- 3 / 18 (火)・不動産相談
- 3 / 25 (火)・財務委員会
 - ・理事会
- 3 / 27 (木)・役員研修会

群馬県本部

- 3 / 6 (木)・理事会
- 3 / 12 (水)・無料相談 [他26(水)]
- 3 / 13 (木)・支部長会議
 - ・総務・財務委員会
 - ・支部研修会
- 3 / 19 (水)・取引相談委員会
- 3 / 26 (水)・資格審査・綱紀委員会

埼玉県本部

- 3 / 4 (火)・自主規制委員会
 - ・常務理事会
 - ・理事会
- 3 / 24 (月)・新入会員研修会

千葉県本部

- 3 / 3 (月)・入会説明会 [他10(月)、17(月)、31(月)]
- 3 / 4 (火)・財務委員会
- 3 / 7 (金)・通常理事会
 - ・広報委員会
- 3 / 12 (水)・取引相談委員会 [他25(火)]
- 3 / 14 (金)・入会審査委員会 [他28(金)]
- 3 / 19 (水)・税務相談会
- 3 / 27 (木)・総務委員会
 - ・常務理事会
 - ・綱紀委員会
- 3 / 31 (月)・無料相談

東京都本部

- 3 / 3 (月)・流通推進委員会
 - ・広報・相談委員会
- 3 / 4 (火)・自主規制指導員養成講座
 - ・教育研修委員会
- 3 / 5 (水)・入会説明会 [他19(水)]
 - ・法律相談 [他12(水)、19(水)、26(水)]
- 3 / 6 (木)・共済会運営委員会
 - ・取引相談委員会聴聞会 [他17(月)、19(水)、27(木)]

- ・入会促進・組織委員会合同会議
- 3 / 10 (月)・犯罪収益移転防止法セミナー
 - ・総務委員会
 - ・幹部会 [他17(月)]
- 3 / 11 (火)・取引主任者法定講習会 [他26(水)]
- 3 / 13 (木)・公取調査指導委員会
 - ・綱紀調査委員会
- 3 / 14 (金)・取引相談委員会全体会議・研修会
 - ・支部会報誌編集会議
- 3 / 17 (月)・全日共済会検討作業部会
 - ・理事会
- 3 / 18 (火)・常務理事会
- 3 / 21 (金)・公取理事会
- 3 / 25 (火)・入会資格審査委員会
- 3 / 27 (木)・自主規制委員会都宅協合同会議
 - ・財務委員会
- 3 / 31 (月)・決算・経理委員会

神奈川県本部

- 3 / 3 (月)・会員研修担当委員会
- 3 / 4 (火)・会館建設等検討特別委員会
- 3 / 7 (金)・消費者セミナー担当委員会
- 3 / 13 (木)・支部長・委員長会議
 - ・理事会
- 3 / 14 (金)・法令実例研究会
 - ・綱紀委員会
- 3 / 18 (火)・組織委員会
- 3 / 25 (火)・広報委員会
- 3 / 26 (水)・取引主任者法定講習会

山梨県本部

- 3 / 7 (金)・業態調査
- 3 / 10 (月)・組織委員会
- 3 / 14 (金)・理事会・入会資格審査・財務・総務合同委員会
- 3 / 17 (月)・入会説明会
- 3 / 18 (火)・取引相談委員会 [他25(火)]
- 3 / 24 (月)・総務・財務委員会
- 3 / 26 (水)・公正取引委員会説明会

新潟県本部

- 3 / 5 (水)・会務運営会議
- 3 / 11 (火)・臨時理事会
- 3 / 12 (水)・ゼネット利用研修会
- 3 / 19 (水)・事務所調査
- 3 / 28 (金)・入会説明会

長野県本部

- 3 / 5 (水)・支部研修会・懇親会
- 3 / 11 (火)・創立30周年記念事業

石川県本部

- 3 / 14 (金)・理事会

福井県本部

- 3 / 3 (月)・組織委員会
 - ・取引・苦情処理委員会
 - ・資格審査委員会
- 3 / 7 (金)・総務・財務委員会
- 3 / 17 (月)・入会面接
- 3 / 28 (金)・理事会

岐阜県本部

3/10(月)・定例理事会
・予算委員会

静岡県本部

3/12(水)・無料相談 [他26(水)]
・MVC運営委員会
3/27(木)・理事会

愛知県本部

3/5(水)・理事会
3/10(月)・一般研修会
3/24(月)・資格審査委員会
3/26(水)・支部長会

三重県本部

3/4(火)・取引・苦情処理委員会 [他28(金)]
・組織資格審査委員会
・合同理事会
3/12(水)・研修会
3/21(金)・常任理事会

滋賀県本部

3/5(水)・入会審査会 [他12(水)]
3/18(火)・大津市湖都が丘保留地販売運営委員会
3/21(金)・災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協議会

京都府本部

3/4(火)・無料相談 [他18(火)]
・支部研修会
3/7(金)・広報委員会
・取引相談委員会 [他26(水)]
・公正取引委員会
3/10(月)・入会審査会 [他25(火)]
・運営会議 [他25(火)]
3/13(木)・新入会員研修
3/26(水)・合同理事会

大阪府本部

3/3(月)・法定研修会 [他4(火)、7(金)、13(木)]
・コスモス委員会
3/5(水)・福利厚生ゴルフコンペ
・取引相談委員会 [他12(水)、19(水)]
・無料相談 [他19(水)]
3/7(金)・求償委員会
3/10(月)・運営会議
3/12(水)・入会申込締切
3/13(木)・外部監査 [他14(金)]
3/14(金)・入会審査会
・公取推進全体会議
3/17(月)・入会希望者研修会
・綱紀委員会
3/21(金)・会員支援委員会
・会員支援・勉強会
3/24(月)・理事会
3/27(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

3/3(月)・宅建講座 [他5(水)、6(木)、10(月)、

13(木)、17(月)、19(水)、24(月)、
26(水)、27(木)、31(月)]

3/4(火)・入会者実務研修会 [他26(水)]
3/11(火)・近畿地区合同組織委員会
3/14(金)・総務委員会
3/17(月)・ユースネット倶楽部委員会
3/25(火)・入会審査委員会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
・合同理事会

奈良県本部

3/3(月)・なら安心安全住まい・まちづくり協議会 [他5(水)]
3/4(火)・県屋外広告関係機関連絡会議
3/7(金)・教育研修委員会・広報委員会
3/13(木)・無料取引相談 [他27(木)]
3/24(月)・取引相談委員会・総務・財務合同委員会
3/27(木)・運営会議・理事会

和歌山県本部

3/5(水)・法定研修会
3/10(月)・入会審査会
3/17(月)・総務・財務委員会
3/27(木)・理事会

鳥取県本部

3/7(金)・入会審査

島根県本部

3/10(月)・身元保証人確保対策についての検討会
3/13(木)・法定研修会
3/18(火)・交流・定住推進協議会担当者会議

広島県本部

3/4(火)・財務委員会
3/10(月)・流通委員会
3/12(水)・事業委員会
3/14(金)・定例理事会
3/21(金)・臨時理事会
3/27(木)・法定研修会

山口県本部

3/18(火)・パソコン講習
・業務相談
3/19(水)・U I ターン応援団連絡会議
3/25(火)・財務委員会

徳島県本部

3/5(水)・無料相談 [他11(火)、21(金)、24(月)]
3/7(金)・入会審査会
3/12(水)・組織委員会
3/24(月)・財務委員会
3/26(水)・徳島市企業誘致推進協議会

香川県本部

3/3(月)・無料相談 [他17(月)]
3/28(金)・法定研修会
3/25(火)・四国地区協議会正副会長会議

愛媛県本部

3/12(水)・総務委員会
3/18(火)・入会審査委員会
3/21(金)・合同理事会

高知県本部

3/12(水)・法定研修会
3/14(金)・不動産広告審査会
3/26(水)・無料相談

福岡県本部

3/4(火)・事業委員会
3/5(水)・実務講習会 チラシ配り [他26(水)]
3/7(金)・事務局会議 [他28(金)]
3/10(月)・予算編成会議(常務理事会)
3/12(水)・新入会員研修会
3/14(金)・女性経営者の会
3/17(月)・常務理事会
3/19(水)・流通委員会
3/21(金)・入会審査委員会
3/24(月)・理事会

佐賀県本部

3/4(火)・総務委員会 [他17(月)]
3/7(金)・理事会
・記念事業実行委員会
3/21(金)・財務委員会 [他28(金)]

長崎県本部

3/1(土)・実務講習会 チラシ配り
3/12(水)・U I ターン促進事業に関する県建築課との情報交換会
・取引相談委員会
・無料相談
3/18(火)・入会審査委員会
3/25(火)・総務・入会審査委員会
・理事会
・創立20周年記念事業実行委員会

熊本県本部

3/5(水)・無料相談 [他16(日)]
3/17(月)・綱紀委員会
3/19(水)・パソコン講習会
3/28(金)・新入会員研修会

大分県本部

3/11(火)・無料相談
3/26(水)・三役会
3/28(金)・組織委員会

宮崎県本部

3/25(火)・理事会
・資格審査委員会

鹿児島県本部

3/5(水)・法定研修会
3/6(木)・法律相談
3/21(金)・三役会

沖縄県本部

3/11(火)・理事会



平成20年3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	小樽市	(有)建彩家	神奈川県	藤沢市	東洋住販(株)
	石狩市	(株)ヤハタホーム		相模原市	(株)イオス
宮城県	仙台市	阿部興業(株)	新潟県	南魚沼市	いのきや不動産
	仙台市	(有)ダイフク建設		新潟市	エー・エイチ・テック(株)
	本吉郡	(株)阿部伊組	石川県	金沢市	ダイヤコーサン(株)
	仙台市	(株)スマイルホーム		山梨県	南アルプス市
	仙台市	(株)丸禅	長野県	上田市	グルーラムハウス(株)
秋田県	秋田市	(株)ゼネラルプロパティーズ	岐阜県	大垣市	M・A・Cサポート(株)
	秋田市	サンチェリー	静岡県	沼津市	(株)ジャパンホールディングス
	秋田市	白神不動産		伊東市	正信商事(株)
福島県	福島市	みなふく(株)	愛知県	名古屋市	(有)名福会
栃木県	宇都宮市	リヴィンハウス(株)		安城市	(株)GXメンテ
	宇都宮市	(株)ビービーハウジング		名古屋市	(株)ライフクリエイト
	鹿沼市	(有)ツタ企画設計	三重県	四日市市	(有)エル
埼玉県	さいたま市	(株)ワンズクリエイト		四日市市	(株)エステート三栄
	川越市	(株)ボラリス	滋賀県	大津市	ニッショク(株)
	上尾市	(有)シャトルハウス		大津市	(株)森常
千葉県	北葛飾郡	飯島不動産	京都府	京都市	(有)KSY
	木更津市	ちば建設(株)		長岡京市	アメリカンホームシステムズジャパン(株)
	千葉市	ベスト住販(株)		城陽市	(有)尚栄
	浦安市	(有)フェニックス	大阪府	南丹市	南丹ホーム
	千葉市	(株)フタバ		交野市	(株)大末
東京都	木更津市	(株)コスモエステート	豊中市	(株)ヴァイスプランニング	
	千代田区	(株)ヨシユキサービス	大阪市	真輝住建	
	豊島区	(株)リビエラ東京	大阪市	ライフサイクル(株)	
	新宿区	(株)クラウドディア	高槻市	(株)千原産業	
	渋谷区	(株)リバデンス	大阪市	(株)アクセス・シー・コーポレーション	
	豊島区	(株)プロパティパートナー	大阪市	(有)楽原商店	
	台東区	(株)三浦組	堺市	プレジャーハウジング(株)	
	豊島区	(株)アールグランデ	泉佐野市	(株)エコプロ	
	港区	iSense(株)	守口市	(株)クレセールコーポレーション	
	渋谷区	(株)シーエス・レント	大阪市	大進土地建物(株)	
	中央区	(株)エリサ	大阪市	(株)プロスパル	
	青梅市	(株)はる・ぶらん	大阪市	(株)アクシス	
	新宿区	(株)エステート・Gワーク	大阪市	(株)BIZEN	
	渋谷区	(株)レベッカ	大阪市	三栄商事(株)	
	新宿区	(株)カインド・プロパティ	高槻市	(株)クラスパル住宅販売	
	千代田区	番町不動産(株)	兵庫県	尼崎市	(有)ジー・エヌ企画
	豊島区	(株)有朋		宝塚市	(有)リファインノーム
	新宿区	東京建築(株)		神戸市	(株)BEC
	豊島区	(株)あおきのもり	奈良県	香芝市	(株)なら
	府中市	(株)ジョイントホーム		山辺郡	恒和(株)
	目黒区	(株)イープロネット	和歌山県	和歌山市	Human Home
	中央区	(株)アストリィプラン		鳥取県	米子市
	杉並区	(株)寿家	岡山県	岡山市	八晃産業(株)
	港区	創再土(株)		広島県	呉市
	目黒区	(株)ネクサス	尾道市		(株)ひまわり不動産
	八王子市	(株)Always	福山市	丸五ホーム(有)	
	中央区	ら・べるびい(株)	広島市	光ハウジング	
	調布市	シマダアセットパートナーズ(株)	山口県	下関市	(株)アーバン地建
	目黒区	アステルタワー(株)		山陽小野田市	(有)住宅サポート
	中央区	(株)明和エージェント	徳島県	徳島市	栄住建
	台東区	(株)サニーホーム	香川県	丸亀市	(株)クリーンHOT
	千代田区	(株)かねしょう	愛媛県	松山市	(株)ユアーズ・AT
	千代田区	(株)ジョーズR.E.		松山市	朋和ハウス(株)
	千代田区	(株)プラネットアース	福岡県	粕屋郡	(株)吉田マネジメント
	北区	(株)クロキコーポレーション		福岡市	(株)トーマスリビング福岡
	世田谷区	(株)リンクス	長崎県	佐世保市	(株)おれんぢ不動産
東村山市	(株)ISTD	佐世保市		晴永宅建	
神奈川県	大和市	アメニティハウス(株)		長崎市	(株)美西
	横浜市	(株)日本コンプリートホーム	熊本県	熊本市	(株)明和リロケーション
	平塚市	(株)アドラ		宮崎県	都城市
	横浜市	(株)リアルワン	沖縄県	石垣市	(株)サロンドキミコ
	座間市	(有)ショウナン		那覇市	(有)アクア・スタビリティ
	横浜市	(株)メサイア			

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■会務運営会議

日時 平成20年3月3日(月)

13時～15時

内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■綱紀委員会

日時 平成20年3月4日(火)

14時～16時

内容 1. 苦情未解決による会員除名申請に関する件
2. 会費未納による会員除名申請に関する件
3. 会員除名に関する件
4. その他の件

■広報委員会(『月刊不動産』編集会議)

日時 平成20年3月5日(水)

15時～18時

内容 1. 3月号の結果報告に関する件
2. 4月号の進捗状況に関する件
3. 5月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件■地方本部組織拡充強化並びに
会員増強対策会議

日時 平成20年3月7日(金)～8日(土)

第1日目 14時～17時

第2日目 10時～14時

内容 1. 地方本部組織の充実強化に関する件
2. 会員増強に関する件

■常務理事会

日時 平成20年3月18日(火)

12時～15時

内容 【審議事項】

1. 平成20年度事業計画(案)に関する件
2. 平成20年度収支予算(案)に関する件
3. 地方本部助成金に関する件
4. 内部留保に係る対応に関する件
5. 役員辞任に関する件

6. 苦情未解決による会員除名申請に関する件

7. 全国不動産会議に関する件

8. 入会者に関する件

【報告事項】

1. 会議スケジュールに関する件
2. 不動産賃貸管理士移行講習並びに賃貸不動産経営管理士協議会(平成20年度講習)に関する件

3. 中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會 全日表敬訪問並びに「不動産売買・仲介に関する諸問題」研究討論会に関する件

4. 世界不動産連盟に関する件

5. 全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会の委員に関する件

6. 平成20年2月末入退会状況に関する件

7. 平成20年2月末会費納入状況に関する件

8. 職員採用に関する件

■勉強会

日時 平成20年3月18日(火)

16時～18時

内容 [第1部]

改正建築基準法の円滑な施行に向けての今後の取組について
講師:国土交通省住宅局建築指導課 松野秀生課長補佐

[第2部]

登記事項証明書交付申請にかかわる手数料引下げについて
講師:民主党 高山智司 衆議院議員

■公益法人制度改革等対応特別委員会

日時 平成20年3月25日(火)

13時30分～16時

内容 公益法人制度改革等への対応に関する件

(社)全日本不動産協会

■理事会

日時 平成20年3月19日(水)

13時～15時

内容 表記常務理事会に同じ

■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3月28日(金)

14時～17時

内容 1. 平成20年度事業計画(案)に関する件
2. その他の件

(社)不動産保証協会

■求償委員会・手付金保証業務・
手付金等保管業務合同委員会

日時 平成20年3月13日(木)

14時～17時

内容 1. 平成19年度求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件
2. その他の件

■理事会

日時 平成20年3月19日(水)

10時～12時

内容 1. 平成20年度事業計画(案)に関する件
2. 平成20年度収支予算(案)に関する件
3. その他の件

■弁済委員会

日時 平成20年3月26日(水)

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

3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 土			
2 日			
3 月	3日(月)・会務運営会議	3日(月)・外部監査	
4 火	4日(火)・綱紀委員会	4日(火)・住宅ローン講習(山梨)	
5 水	5日(水)・広報委員会		
6 木		6日(木)・住宅ローン講習(沖縄)	6日(木)・第1203回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所63件、従たる事務所14件) 於 東京法務局
7 金	7日(金)・地方本部組織充実強化並びに 会員増強対策会議	7日(金)・住宅ローン講習(埼玉)	
8 土	8日(土)・地方本部組織充実強化並びに 会員増強対策会議		
9 日			
10 月			
11 火			
12 水			
13 木		13日(木)・賃貸不動産経営管理士移行 講習(北海道)	13日(木)・第1204回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所36件、従たる事務所15件) 於 東京法務局
14 金		・住宅ローン講習(富山)(和歌山)	
15 土			
16 日			
17 月		17日(月)・流通市場研究会	
18 火	18日(火)・常務理事会 ・勉強会		
19 水		19日(水)・理事会	19日(水)・理事会
20 木			
21 金		21日(金)・住宅ローン講習(鳥取)	
22 土			
23 日			
24 月		24日(月)・信託受益権講習(宮城)	
25 火	25日(火)・公益法人制度改革等対応 特別委員会	25日(火)・賃貸不動産管理業務推進連絡 協議会幹事会(近代化センター)	
26 水		26日(水)・住宅ローン講習(滋賀)	26日(水)・弁済委員会
27 木			27日(木)・第1205回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所40件、従たる事務所14件) 於 東京法務局
28 金		28日(金)・全日ローンアドバイザー推進 特別委員会	
29 土			
30 日			
31 月			

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23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 ↓	○「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。
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	保険業法に基づく「少額短期保険業者」の設立・登録は、平成20年12月に施行される公益法人制度改革関連法等の詳細を斟酌し、共済事業の存否を含めて検討することとした。
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。

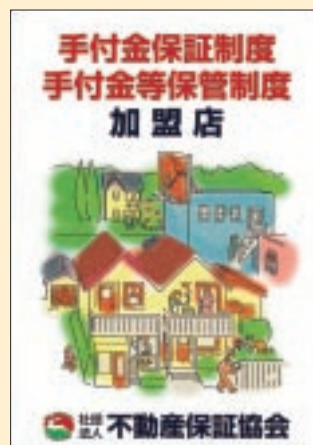
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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！



08年公示地価 昨年後半から上昇率鈍化 東京都心区で顕著

国土交通省は3月24日、今年1月1日時点の公示地価を発表した。対前年比の変動率をみると、全国平均では住宅地、商業地とも2年連続で上昇している。3大都市圏の平均も住・商共に上昇幅は拡大しているが、都心部を中心に上昇率が鈍化する地点が現れている。地方圏は依然として下落が続いているが、下落率の縮小傾向は続いている。昨年露呈したサブプライムローン問題の影響とみられるが、年後半からは上昇幅が減速する地点が増えている。

◆全国平均2年連続上昇 住宅地1.3%、商業地3.8%

全国的には上昇基調が続いている。全国平均でみると、住宅地は1.3%、商業地は3.8%上昇している。3大都市圏の平均は住宅地が4.3%、商業地が10.4%となっている。

東京圏の住宅地は5.5%、商業地が12.2%上昇している。同様に大阪圏がそれぞれ2.7%、7.2%、名古屋圏が2.8%、8.4%上昇している。このうち、大阪圏の商業地だけは上昇率が昨年と比べると鈍化している。

東京圏の住宅地で上昇率が高かった市区町村は都内中央区17.0%、同港区16.8%、同文京区16.5%と区部が続く。東京圏の商業地も文京区23.5%、新宿区22.8%、港区22.1%と区部が続く。

一方、地方圏は住宅地が1.8%、商業地が1.4%下落している。ただ、下落率は昨年よりも縮小し、回復傾向は続いている。

都道府県別の平均では地方圏で商業地が上昇した北海道(1.0%)、宮城県(7.0%)、静岡県(2.9%)、滋賀県(3.6%)、福岡県(1.4%)などが目立つ。

また、地方圏は下落率自体は縮小しているものの、都道府県別だと住宅地の下落率が拡大している県が島根(1.7%)、高知(3.9%)、鹿児島(2.0%)の3県となる。

◆地方圏でも上昇都市現る 新潟、浜松、鹿児島など

地方圏でも変動率が上昇している都市が見られる。

北海道苫小牧市(住宅地)では、「柳町4の15の5」が昨年は0.7%の下落だったが、今年は4.7%上昇している。

新潟市ではJR新潟駅裏側(南口)で地価が上昇している。来年9月に開かれる「トキメキ新潟国体」に合わせ駅前広場の整備が進められているため、「新潟コンピューター専門学校・新潟デザイン専門学校」(米山3)

が5%上昇し1㎡当たり(以下同じ)295,000円となっている。また、これと近い「渡辺ビル」(米山4)は4%上昇の184,000円だ。

昨年4月に政令指定都市になった浜松市では顕著な地価上昇がみられる。浜松駅前での中心市街地活性化計画が進められているため、大丸やビッグカメラの進出も予定されている。これらを背景に、鍛冶町通りの「有楽ビル」が21.6%上昇し80万円となっているのをはじめ、板屋町の「河合ビル」が18.9%上昇し27万円に、砂山町の「大協土地ビル」が10.7%上昇の28万円となっている。

鹿児島は04年に新幹線が開業、11年には博多まで開通する予定。昨年ビジネスホテルが2軒鹿児島中央駅前にオープン。これらを背景に地価が上昇している。中でも駅前広場に面した「アスカビル」は19.1%上昇し58万円となっている。

(住宅新報2008年3月25日号より)



活気づく鹿児島中央駅前