

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

7

2008
JULY

【特集】
全日第57回・保証第35回
通常総会開催

理事長あいさつ

社団法人 全日本不動産協会
社団法人 不動産保証協会

理事長 川口 貢



ここに、社団法人全日本不動産協会第57回、社団法人不動産保証協会第35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。

昨年度は、米国のサブプライム・ローン問題の影響拡大により世界規模で景気が鈍化し、さらには、6月より施行された改正建築基準法の建築確認の混乱による住宅着工の急減、円高や原油価格の高騰による諸物価の上昇など、内外ともに不安要素が台頭した年でありました。

本会は、平成20年度税制改正において、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をはじめとした不動産流通税や住宅・土地に関する特例措置の延長を強く要望しました。結果、与党の国会議員の先生方のご支援をいただき、税制改正大綱に盛り込まれることとなりましたが、ご案内のとおり、衆参ねじれ国会と称される政治情勢のなか、3月末に期限を迎える不動産に係る特例措置については、ガソリン税の暫定税率を引き合いに、与野党の攻防が長引き、4月末ようやく衆議院で再可決・成立したことはご承知のとおりです。国民生活の水準の向上と安心・安全の確保のため、国会が早期にあるべき正常な機能を発揮されることを強く望むところであります。

さて、本会は、福井県本部の設立により、名実ともにオールジャパンの組織が確立され、会員数も2万5,200社を超える団体に成長いたしました。全国の地方本部の役員の皆様ならびに会員の皆様のご努力に対し、この場を借りて深く感謝を申し上げる次第です。

本年度は、多様化・複雑化する住宅ローンの利用者に商品知識や情報を正しく助言する住宅ローンアドバイザーや、昨年度業界の統一資格となった賃貸不動産経営管理士の養成など、会員の知識習得の機会を増やし、もって消費者の利益に資するよう事業を行ってまいります。

また、公益法人改革関連3法が本年12月より施行されることを踏まえ、その経過措置期間内に公益社団法人への移行認定を取得できるよう、連結決算の実施をはじめ、組織、事業、定款を含めた各種規程等の見直しをすすめ、適確に対応していく所存です。

最後になりましたが、皆様方の事業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。

CONTENTS

2. 理事長あいさつ

【特集】

4. (社)全日本不動産協会 第57回通常総会

27. (社)不動産保証協会 第35回通常総会

48. 税務相談「平成20年度税制改正・住宅の省エネ改修促進税制の創設」

49. 賃貸相談「敷金に対する差押え通知への対応」

50. 法律相談「住宅瑕疵担保履行法施行に伴う供託・保険の準備について」

51. 地方本部の動き 京都府本部

52. 新理事・監事承認／保証だより／弁済委員会審査結果

53. お知らせ

54. 地方本部活動

56. 5月新入会者名簿

57. 住宅関係功労者表彰／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

「流通各社仲介実績 取扱件数の減少21社、手数料減が過半に」

*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
京都府 竹林の道



渡月橋のある嵐山から天龍寺の北側を抜け、野宮神社へと続く竹林です。嵐山は竹が多いので有名ですが、中でも大河内山荘から野宮神社に続く竹林の道は、約300メートル続く美しい散歩道として、嵐山・嵯峨野の人気スポットです。特に天気の良い日に木漏れ日の差す姿は絶景の撮影ポイントとなっています。野宮神社から天龍寺の北門までは平坦ですが、そこを過ぎると大河内山荘まではなだらかな上り坂となっているので、坂上から見下ろす景色もまた格別です。修学旅行生など人の多い嵐山・嵯峨野の中で、日中でも薄暗くひんやりとしています。京都の夏は暑いといわれますが、ここ竹林では、夏でも、心地よい風が通り、さやさやと竹の音が響く、癒やしの道です。

(社)全日本不動産協会

第57回 通常総会

(社)全日本不動産協会第57回、(社)不動産保証協会第35回通常総会が6月12日、東京・グランドプリンスホテル赤坂「五色の間」において開催された。

15時15分から行われた全日の通常総会は、代議員数330名のうち、321名(委任状11名含む)の出席を得て、平成19年度事業報告・決算報告・監査報告、平成20年度事業計画(案)・収支予算(案)・地方本部運営に関する件・役員補選に関する件の7議案を審議し、原案どおり承認可決された。

菊田邦彦総務委員長の司会により、平成19年度中に物故された106名の会員に対する黙祷を行った後、藤野茂樹副理事長の開会の辞に続いて議長団選出へ移った。

議長には東京都本部の荻原武彦代議員、副議長には福岡県本部の西山順子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、議事録署名人に山形県本部の高梨秀幸代議員、沖縄県本部の赤嶺剛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19年度事業報告に関する件について、瀬尾索夫専務理事より報告が行われた。

第2号議案 平成19年度決算報告に関する件(追加資料として配付された「平成19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19年度監査報告に関する件について、佐野文明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20年度事業計画(案)に関する件について、松永幸久専務理事より提案説明が行われた。

第5号議案 平成20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が行われた。

以上の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 地方本部運営に関する件について、菊田邦彦総務委員長より全日京都会館の隣接用地の取得並びに増築について提案説明があり、異議なく承認された。

第7号議案 役員補選に関する件について、沢田光泰資格審査委員長より、理事候補者鳥取県本部三橋英雄氏(理事長推薦)並びに大阪府本部井手博信氏、同市場谷楠雄氏について提案説明があり、三橋氏は承認、井手、市場谷両氏については後日開催される大阪府本部の臨時総会の承認を得ることを条件に承認された。なお、監事候補者近畿地区協議会坂本俊一氏については異議なく承認された。

以上、第57回通常総会が滞りなく終了した。

(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19年度事業報告に関する件

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

(1) 税制改正・政策要望関係

平成20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、土地における所有権移転登記等の登録免許税の税率の特例措置の適用期限の延長、不動産取得税の特例措置の適用期限の延長、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長、個人の長期譲渡所得の100万円特別控除の復活等の税制改正要望書を取りまとめ、与党に提出した。

(2) 不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会関係

平成19年3月29日に成立した「犯罪による収益移転防止に関する法律」により、宅地建物取引業者も特定事業者と位置づけられ、犯罪収益の移転を防止することが求められることとなった。本法が平成20年3月1日より施行されることを踏まえ、業界団体で構成する「不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」に参画するとともに、不動産における犯罪収益移転防止のための申合せに基づき、全会員に店頭掲示用ポスター、ハンドブック(連絡協議会制作)を配布し、月刊不動産、ホームページ等を通じて周知徹底に努めるとともに、地方本部における研修を依頼した。

(3) 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(昨年度は宮城県、東京都(及び板橋区)、大阪府、福岡県及び川崎市で実施し、本年度からは約40の都道府県・政令市に拡大の予定)。

本会を含めた事業者4団体で構成する「あんしん賃貸住宅推進協議会」が実施する諸活動に協力した。

(4) 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。

(5) (独)住宅金融支援機構関係

(6) その他

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。

(1) 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

(2) 初任従業者教育研修の実施

(3) 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)

(4) 登地方本部教育研修への対応

(5) 「取引・苦情処理業務指導者研修会」(保証)への協力

(6) 登記託受益権販売業務(法令改正9月30日施行)に関する研修

(7) 不動産の流動化・証券化手法に関する講習

(8) 人材育成検討委員会の設置及び会議等について

国土交通省は、業界を支える人材面での基盤整備の一環として、中小企業の人材教育、研修を促進することが必要だとして、産、官、学、消費者で委員会を設置し、不動産流通の資質向上を図るため、検討を行った。

(9) 6都市情報懇談会(コンベンション推進機関)

(10) 不動産コンサルティング中央協議会

3. 不動産流通の推進と育成

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)で構成されている「レインズシステム検討委員会」は、不動産情報の一元的集積を目的とした集積用サーバ構築について、国土交通省、業界団体に報告をした。なお、集積用サーバ構築は、東日本不動産流通機構が構築する次期レインズシステムとの情報共有であり、平成21年1月稼働。現在、4機構の役職員を中心に「集積サーバ構築作業部会」を設置し、定期的に具体的作業を行っている。

また、全日サイトZeNNET(不動産ジャパンに連動)については、会員の利便性向上のため、システム改善と加入促進のためパンフレットを作成し、会員及びサブセンターに配布。サーバ機器については、経年劣化、メーカー保証の期限切れなどから交換を行った。

なお、不動産統合サイト(不動産ジャパン)は稼働5年目をむかえ、国土交通省・不動産業課が中心となって、公的サイトである意義と今後の果たすべき役割について、現在、検討を行っている。

(1) 全日サイトZeNNETの事業運営、強化

(2) 全日各サブセンターの充実、強化

(3) 不動産統合サイト運営協議会への対応

(4) 指定流通機構への対応

(5) 国土交通省及び関係団体との連携

(6) 調査研究等その他

(7)流通市場研究会の設置

(8)不動産業における情報インフラの整備検討委員会の設置

(9)代替地情報提供システムへの対応

(10)価格査定専門委員会への参画

4. 組織活動の充実強化

4月25日に全日47番目の地方本部となる福井県本部設立総会を行い、悲願であったオールジャパンが実現した。また、優良会員の入会促進と組織安定化を図るため、地方本部にアンケート調査と地方本部組織の充実強化並びに会員増強対策会議を行い地方本部の現状把握並びに組織充実・強化策について検討した。

今年度の会員入退会状況は3月末現在、47地方本部、25,284社、入会1,896社、退会1,237社、659社の増加

(1)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野立看板、新聞広告、ラジオCMなどの助成を行った。

②地方本部別新規免許業者に対する入会の割合を作成

(2)未設置（福井県本部設立）対策

中部・北陸地区協議会、石川県本部と連携し、設立打合せを行うとともに福井県本部設立総会を行った。

日 時 平成19年4月25日（水）

会 場 ユアーズホテルフクイ

会員数 28社

(3)地方本部組織の充実強化並びに会員増強対策会議の開催

地方本部の現状や会員増強対策などについて実態把握に努め、組織充実・強化策について検討した。

(4)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43回全国不動産会議群馬県大会一部式典において、平成18年度会員増強の著しかった上位3地方本部及び新規免許業者に対する入会比率が30%以上の下記地方本部を表彰し金一封を贈呈した。

(5)広島県本部の運営について

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広島県本部会員より訴訟が提起され、平成18年11月16日東京高裁判決にて無効との判断が示された。これを受けて、平成18年12月8日開催の理事会において、定款施行規則第40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ていたが、平成19年5月8日開催された広島県本部通常総会において新役員が選任されたことを受けて、同年6月13日理事会において理事長が執った措置を解く旨が承認された。

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。

(1)第43回全国不動産会議・群馬県大会について

開催日 平成19年10月25日（木）

参加者数1,148名（全日会員1,032名、一般消費者116名）

(2)宅地建物取引主任者試験への対応

①「第45期全日不動産学院」の開催（大阪府本部）

②平成19年度宅建試験講座受験講座「全日本不動産学院兵庫校」

③東京都本部（全日東京アカデミー事業）

④委託事業として、費用の一部（各30万円）を支援（助成）した。

(3)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

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

④1,500万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った。

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。

(1)『月刊不動産』の発行

(2)（社）不動産保証協会と連携し広告を出稿、本会のPRに努めた。

(3)インターネットによる広報活動の実施

(4)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

(5)行政庁等の通達の周知徹底（国土交通省・都市機構等）

①法令改正等の関係行政庁の通達・通知の周知

②都市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

8. 国際交流の推進

世界不動産連盟日本支部会長として答島海志副理事長が団長を務め、世界不動産連盟2007年バルセロナ大会に参加した。また、全米リアルター協会とは業務提携団体として相互に連携強化に努めた。

(1)世界不動産連盟2007年バルセロナ世界総会

(2)ロシア不動産視察団 全日表敬訪問

- (3)全米リアルター協会ラスベガス大会参加
 (4)全米リアルター協会会長 全日表敬訪問等
 (5)第3回日米不動産首脳会議の開催
 (6)世界不動産連盟アラン・トン前世界会長との懇談会
 (7)世界不動産連盟ジュリアン・ジョセフ世界会長との懇談会
 (8)中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會との不動産売買・仲介に関する諸問題について研究討論会
 (9)世界不動産連盟日本支部への協力

9. 公益法人制度改革について

内閣府・公益認定等委員会の審議状況等を注視するとともに、関係省庁、関係機関からの情報収集に努め、本会の対応（移行準備、留意点等）について（社）不動産保証協会と連携しながら検討を行っている。

- (1)公益法人制度改革への対応に関する勉強会の実施
 (2)公益法人改革等対応特別委員会での検討等

公益法人改革3法の公布に伴い、公益社団法人移行認定の取得に向けての準備として公益法人改革等対応特別委員会で、識者を招いて、公益法人改革の内容、今後の対応等について研究した。

10. 福利厚生体制の確立

- (1)会員の福利厚生の実施を図るため、生命共済金支払事業を次のとおり実施した。

- ①会員全員（77歳以下）対象の生命共済制度を複数の生命保険会社に委託して実施した。
 ②保険会社が引き受けない年齢（78歳以上）の会員を対象に自家共済生命共済制度を運営実施した。
 ③従業員とその家族まで保障する任意加入制度（保険料加入者負担）であるラビット生命共済事業の運営を行った。

上記①—③の給付金支払状況は表ア、イの通りである。

ア、全日共済会事業

（会員全員加入分共済給付：平成19年4月1日～平成20年3月31日）

	件 数		金 額（単位：円）	
	自家共済	保 険	自家共済	保 険
一般死亡	17	76	11,500,000	76,000,000
特別支払	—	—	—	—
災害死亡	—	4	—	8,000,000
高度障害	—	—	—	—
災害障害	—	—	—	—
災害入院	1	4	180,000	168,000

小 計	18	84	11,680,000	84,168,000
合 計	102		95,848,000	

イ、ラビット生命共済事業

（任意加入分共済：平成19年4月1日～平成20年3月31日）

	件 数		金 額（単位：円）
	人 数	口 数	
一般死亡	3	4	4,000,000
特別支払	—	—	—
災害死亡	—	—	—
高度障害	—	—	—
災害障害	—	—	—
災害入院	2	4	64,500
合 計	5	8	4,064,500

- (2)会員に対する福利厚生の実施を図るため、会員宛の紹介を次のとおり行った。

- ①㈱プリンスホテルとの提携により、レジャー施設及び宿泊施設等の利用を割引価格で紹介した。
 ②㈱大和ロイヤルホテルグループとの提携により、会員宛に格安な宿泊施設の紹介をした。

- (3)保険業法等改正による共済事業の検討と対応

- ①保険業法に基づく「少額短期保険業者」の設立・登録については平成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。
 ②保険業法等に対する調査研究は継続実施した。

- (4)共済制度の情報提供・PR活動等の実施

- ①共済制度の会員宛情報提供及び紹介は、その都度『月刊不動産』を通じて会員宛に周知した。
 ②共済会規約集を作成し会員宛に配布し規約の周知をしたほか、共済給付金申請関係文書等は電子保存管理をした。

11. 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、質問等に対して協会ホームページや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。

12. 住宅市場整備等推進事業（住宅ローン講習会）への対応

(1)住宅ローン講習会

国土交通省住宅局が平成17年度から3か年計画で推進してきた国庫補助金対象事業としての住宅ローン講習会も本年3月で完了した。当事業は、一般消費者が多様化する住宅ローン商品について、ニーズに沿った選択ができるよう、宅建業者の立場から充実した情報を提供できるようになることを目的としたものである。また、住宅の品質確保に関する法律に基づく住宅瑕疵担保履行法の概要説明を住宅保証機構から行った。

(2) (財)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」の周知について

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、(財)住宅金融普及協会が認定する民間資格である本講座制度の周知を行った。

13. 全日認定の住宅ローンアドバイザー(養成講座)の創設

住宅金融公庫の廃止(独立行政法人への移行)などにより民間金融機関における多様かつ複雑化する住宅ローン商品の中で、住宅購入予定者に、公平な立場で正確な情報をアドバイスする専門家の育成を目的として、全日認定の住宅ローンアドバイザー制度を創設、特別委員会を設置して、養成講座開講に向けて、検討を行っている。

14. 全日不動産賃貸管理士資格制度の実施・普及

(1)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ことを目的として、本会独自の認定資格制度として平成18年3月よりはじめた不動産賃貸管理士資格講習・試験は平成19年7月4・5日東京会場をもって終了した。これまでの実績は、開催回数20回、総受講者数3,269名、不動産賃貸管理士認定者数3,011名となった。

(2)賃貸不動産経営管理士協会の設立

賃貸不動産管理業務が持つ公共性と社会的意義の重要性に鑑み、(社)全日本不動産協会、(財)日本賃貸住宅管理協会並びに(社)全国宅地建物取引業協会連合会の3団体が、これまで個々に培ってきた専門知識やノウハウを集約・高度化し、団体にとらわれない広く社会に門戸を開いた統一資格として賃貸不動産経営管理士を育成することとし、平成19年7月23日(月)賃貸不動産経営管理士協議会設立総会を虎ノ門パストラルにおいて行い、社団法人日本住宅建設産業協会も加わり構成団体は4団体となった。なお、

協議会運営にあたり委員会が設けられ、以下行われた。

(3)賃貸不動産経営管理士協議会基本講習及び登録講習を構成4団体において開催した。

(4)賃貸不動産経営管理士への移行講習の実施

賃貸不動産経営管理士協議会の設立に伴い、新資格への移行講習を実施し、2,223名が移行講習を受講した。

15. 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される消費者に対し、長期固定金利のフラット35をはじめとした『全日本不動産住宅ローン(りそな提携型・JMB提携型)』を提供するとともに、協会ホームページの会員専用ページにて毎月の金利情報、パンフレット等を掲載し、情報提供に努めた。

16. 協会運営及び管理業務

(社)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。

(1)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及び推薦し、6名が合格した。

(2)基本問題の検討

協会運営の合理化等を目的に、(社)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い、平成20年度地方本部助成金を策定した。

(3)総務・管理等

①(社)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検討を行うとともに、今後の開発費用に充てるため、高度情報化積立預金に1億2千万円を積み立てた。

②(社)不動産保証協会と合同で不動産手帳の作成及び配付を行った。

③無料相談所の運営、無料相談取扱件数2,542件

※滋賀県本部は第3セクターで実施(別途相談処理件数351件)

(4)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。

(5)第56回通常総会の運営及び開催

日 時 平成19年6月14日（木）

開催場所 ホテルニューオータニ「鶴の間」

(6)定款及び定款施行規則等の見直し

①定款の変更

第56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19年8月23日認可）

②諸規程の一部変更等

定款施行規則及び委員会規定一部変更（平成19年5月10日理事会承認）

相談役選考基準の制定（平成19年5月10日理事会承認）

地方本部規約基準一部変更（平成19年5月10日理事会承認）

(7)役員等の互選並びに選任等

(8)受章関係等

叙勲 平成19年春（4月29日）

伊藤 明（三重県） 旭日双光章

褒章 平成19年春（4月29日）

若林 徳則（埼玉県） 黄綬

褒章 平成19年秋（11月3日）

赤木 博（東京都） 黄綬

平成19年度建設事業関係功労者大臣表彰（7月10日）

井手 博信（大阪府） 大臣表彰

辻 必夫（大阪府） 大臣表彰

平成18年度住宅関係功労者表彰（5月29日）

福留 毅（兵庫県）

松本 文雄（群馬県）

(9)平成20年新年賀詞交歓会

日 時 平成20年1月17日（木）

場 所 ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

(10)役員研修会の実施

（社）不動産保証協会と合同で役員研修会を実施した。

(11)事務局研修会の実施

（社）不動産保証協会と合同で事務局研修会を実施した。

(12)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

(13)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（山形県本部、奈良県本部）

③地方本部の事務所移転に伴い50万円の助成を実施（山形県本部、奈良県本部）

④地方本部の規約改正等を承認

（福井県本部、岩手県本部、宮城県本部、茨城県本部、東京都本部、長野県本部、兵庫県本部、佐賀県本部）

⑤会館建設関係

愛媛県本部が会館建設用土地を取得 所在地：松山市小坂二丁目91番3、93番1、94番1

⑥第29期本部長を承認

(14)7月16日に発生した「平成19年新潟県中越沖地震」に50万円の義捐金を新潟県本部に支出する旨承認。（平成19年7月20日常務理事会）

(15)地方本部創立記念式典

①佐賀県本部創立35周年（2月8日）

②長野県本部創立30周年（3月11日）

(16)宅地建物取引主任者賠償責任保険及び宅地建物取引業者賠償責任保険の検討

(17)各種会議の開催



第2号議案

平成19年度決算報告に関する件

一般会計貸借対照表

平成20年3月31日現在

(単位：円)

科 目	当年度	前年度	増減
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金	102,389		
普通預金	29,605,027		
定期預金	89,090,000		
有価証券	101,420,000		
未収会費	36,087,000		
未収金	15,000,000		
在庫品	1,784,858		
前払金	400,000		
貸倒引当金	△ 2,793,000		
流動資産合計	270,696,274		
2. 固定資産			
1. 特定資産			
財政安定積立資産	280,803,600		
退職給付引当預金	45,162,220		
記念事業積立預金	2,000,000		
高度情報化準備金積立預金	150,000,000		
義援金積立預金	9,325,000		
特定資産合計	487,290,820		
2. その他の固定資産			
電話加入権	723,034		
什器備品	212,364		
その他の固定資産合計	935,398		
固定資産合計	488,226,218		
資産合計	758,922,492		
II 負債の部			
1. 流動負債			
前受金	230,000		
未払金	33,333		
未払交付金	16,068,000		
預り金	708,427		
流動負債合計	17,039,760		
2. 固定負債			
退職給付引当金	45,162,220		
固定負債合計	45,162,220		
負債合計	62,201,980		
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産	0		
2. 一般正味財産	696,720,512		
(うち基本財産への充当額)	(0)	()	()
(うち特定資産への充当額)	(442,128,600)	()	()
正味財産合計	(696,720,512)	()	()
負債及び正味財産合計	758,922,492		

一般会計正味財産増減計算書

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

(単位：円)

科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
I		一般正味財産増減の部			
	1.	経常増減の部			
	[1]	経常収益			
	1	入会金収入	304,350,000		
		正会員入会金収入	304,350,000		
		主たる事務所入会金収入	284,400,000		
		従たる事務所入会金収入	19,950,000		
	2	会費収入	723,971,750		
		正会員会費収入	723,875,750		
		主たる事務所会費収入	693,564,750		
		従たる事務所会費収入	30,311,000		
		賛助会員会費収入	96,000		
		賛助会員会費収入	96,000		
	3	利息収入	3,741,214		
		受取利息	3,741,214		
		受取利息	3,741,214		
	4	事業収入	16,309,040		
		受講料収入	16,309,040		
		不動産賃貸管理士受講料収入	14,873,200		
		信託受益権研修受講料収入	1,435,840		
	5	雑収入	34,030,670		
		配布収入	12,147,690		
		配布収入	12,147,690		
		雑収入	1,992,980		
		雑収入	1,992,980		
		助成金収入	18,000,000		
		助成金収入	18,000,000		
		有価証券評価益	1,890,000		
		有価証券評価益	1,890,000		
		経常収益計	1,082,402,674		
	[2]	経常費用			
	1	事業費	422,490,165		
		総務事業費	44,059,858		
		委員会費	909,398		
		総務費	3,503,990		
		会員名簿手帳作成費	2,783,765		
		各種行事費	1,974,052		
		地区協議会助成費	15,262,600		
		各種証書製作費	236,483		
		国際交流費	15,181,519		
		システム開発調査研究費	439,950		
		役員研修会費	1,514,800		
		事務局研修会費	1,454,805		
		新任役員研修会費	798,496		
		組織事業費	15,563,709		
		委員会費	829,558		
		組織活動費	14,734,151		

(単位：円)

科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
		広報事業費	63,969,478		
		月刊不動産発行費	46,111,649		
		インターネット関係費	8,137,466		
		広報費	1,383,750		
		広告費	8,336,613		
		流通事業費	45,100,000		
		流通事業費	45,100,000		
		教育研修事業費	16,645,154		
		委員会費	1,309,064		
		研修事業費	9,200,498		
		全国不動産会議費	6,135,592		
		福利厚生事業費	145,590,167		
		福利厚生事業費	145,590,167		
		会議費	11,542,943		
		財務委員会費	2,295,495		
		法務税制委員会費	1,694,163		
		綱紀委員会費	1,461,005		
		資格審査委員会費	327,880		
		表彰選考委員会費	103,950		
		特別委員会費	5,660,450		
		特別事業費	67,259,423		
		特別事業費	34,398,392		
		賃貸管理士研修費	14,802,138		
		住宅市場整備等推進事業費	18,058,893		
		配布品製作費	12,677,320		
		配布品製作費	7,926,333		
		看板製作費	4,193,490		
		バッジ製作費	557,497		
		減価償却費費	82,113		
		什器備品減価償却費	82,113		
2		管理費	193,070,022		
		役員旅費	7,094,237		
		役員旅費	7,094,237		
		会議費	39,878,288		
		総会費	13,055,515		
		理事会費	14,175,183		
		常務理事会費	4,998,167		
		監査会費	1,732,902		
		各種会議費	5,916,521		
		人件費	86,605,457		
		給料手当	72,114,524		
		退職給付費用	3,858,690		
		法定福利費	9,726,256		
		福利厚生費	905,987		
		その他の管理費	59,492,040		
		旅費交通費	69,600		
		施設費	21,465,847		
		通信運搬費	4,867,536		
		印刷製本費	2,992,131		
		事務機リース料	2,973,547		

(単位：円)

科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
		消耗品費	3,803,426		
		渉外費	154,035		
		慶弔費	3,757,482		
		研修諸費	139,320		
		災害保険料	920,900		
		諸謝金	3,697,164		
		諸会費	1,664,800		
		修繕費	0		
		租税公課	4,740,770		
		新聞図書費	600,660		
		支払手数料	4,655,175		
		雑費	704,727		
		貸倒引当金繰入額	2,284,920		
3		交付金	459,529,500		
		正会員入会金交付金	104,775,000		
		主たる事務所入会金交付金	94,800,000		
		従たる事務所入会金交付金	9,975,000		
		会費交付金	323,454,500		
		主たる事務所会費交付金	308,251,000		
		従たる事務所会費交付金	15,155,500		
		賛助会員会費交付金	48,000		
		少数県本部助成金	31,300,000		
		少数県本部助成金	31,300,000		
4		義援金支出	500,000		
		義援金支出	500,000		
		義援金支出	500,000		
		経常費用計	1,075,589,687		
		当期経常増減額	6,812,987		
2.		経常外増減の部			
[1]		経常外収益			
1		特定資産評価益	1,803,600		
		特定資産評価益	1,803,600		
		特定資産評価益	1,803,600		
		経常外収益計	1,803,600		
[2]		経常外費用			
1		固定資産除却損	33,796		
		什器備品除却損	33,796		
		什器備品除却損	33,796		
		経常外費用計	33,796		
		当期経常外増減額	1,769,804		
		当期一般正味財産増減額	8,582,791		
		一般正味財産期首残高	688,137,721		
		一般正味財産期末残高	696,720,512		
II		指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0		
		指定正味財産期首残高	0		
		指定正味財産期末残高	0		
III		正味財産期末残高	696,720,512		

流通特別会計正味財産増減計算書

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

(単位：円)

科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
I		一般正味財産増減の部			
1.		経常増減の部			
	[1]	経常収益			
	1	繰入金収入	45,100,000		
		繰入金収入	45,100,000		
		繰入金収入	45,100,000		
		経常収益計	45,100,000		
	[2]	経常費用			
	1	事業費	59,776,252		
		委員会費	3,035,559		
		委員会費	3,035,559		
		流通機構対策費	10,845,182		
		流通機構対策費	10,845,182		
		システム対策費	23,085,994		
		システム対策費	23,085,994		
		減価償却費	22,809,517		
		什器備品減価償却費	514,855		
		ソフトウェア償却費	22,294,662		
		経常費用計	59,776,252		
		当期経常増減額	△ 14,676,252		
2.		経常外増減の部			
	[1]	経常外収益			
		経常外収益計	0		
	[2]	経常外費用			
		経常外費用計	0		
		当期経常外増減額	0		
		当期一般正味財産増減額	△ 14,676,252		
		一般正味財産期首残高	46,238,459		
		一般正味財産期末残高	31,562,207		
II		指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0		
		指定正味財産期首残高	0		
		指定正味財産期末残高	0		
III		正味財産期末残高	31,562,207		

共済会特別会計正味財産増減計算書

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

(単位：円)

科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
I		一般正味財産増減の部			
	1.	経常増減の部			
	[1]	経常収益			
	1	利息収入	363,993		
		受取利息	363,993		
		受取利息	363,993		
	2	福利厚生事業収入	145,590,167		
		福利厚生事業収入	145,590,167		
		福利厚生事業収入	145,590,167		
	3	事業収入	174,563,202		
		生命保険給付収入	0		
		生命保険給付収入	0		
		ラビット生命掛金収入	11,543,520		
		ラビット生命掛金収入	11,543,520		
		保険料割戻収入	158,142,877		
		保険料割戻収入	158,142,877		
		雑収入	4,876,805		
		受取事務手数料	4,857,555		
		雑収入	19,250		
		経常収益計	320,517,362		
	[2]	経常費用			
	1	事業費	296,053,082		
		支払生命保険料	262,023,371		
		支払生命保険料	262,023,371		
		ラビット生命保険料	15,302,560		
		ラビット生命保険料	15,302,560		
		支払共済金	11,680,000		
		生命保険給付金	0		
		自家共済給付金	11,680,000		
		運営委員会費	1,766,472		
		運営委員会費	1,766,472		
		組織対策費	4,036,217		
		組織対策費	4,036,217		
		共済普及活動費	47,939		
		共済普及活動費	47,939		
		雑費	1,196,523		
		雑費	1,196,523		
		経常費用計	296,053,082		
		当期経常増減額	24,464,280		

科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
		2. 経常外増減の部			
		[1] 経常外収益			
		経常外収益計	0		
		[2] 経常外費用			
		経常外費用計	0		
		当期経常外増減額	0		
		当期一般正味財産増減額	24,464,280		
		一般正味財産期首残高	264,333,107		
		一般正味財産期末残高	288,797,387		
		Ⅱ 指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0		
		指定正味財産期首残高	0		
		指定正味財産期末残高	0		
		Ⅲ 正味財産期末残高	288,797,387		



地方本部運営協力金特別会計正味財産増減計算書

平成19年4月1日から平成20年3月31日まで

(単位：円)

科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
I		一般正味財産増減の部			
	1.	経常増減の部			
		[1] 経常収益			
	1	地方本部運営協力金収入	1,614,140,948		
		地方本部運営協力金収入	1,614,140,948		
		地方本部運営協力金収入	1,614,140,948		
		経常収益計	1,614,140,948		
		[2] 経常費用			
	1	地方本部運営費支出	1,614,140,948		
		地方本部運営費支出	1,614,140,948		
		地方本部運営費支出	1,614,140,948		
		経常費用計	1,614,140,948		
		当期経常増減額	0		
	2.	経常外増減の部			
		[1] 経常外収益			
		経常外収益計	0		
		[2] 経常外費用			
		経常外費用計	0		
		当期経常外増減額	0		
		当期一般正味財産増減額	0		
		一般正味財産期首残高	0		
		一般正味財産期末残高	0		
II		指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0		
		指定正味財産期首残高	0		
		指定正味財産期末残高	0		
III		正味財産期末残高	0		

※当期から「新公益法人会計基準」を採用している。(運用指針に基づき、初年度については、前年度の貸借対照表及び正味財産増減計算書の記載を省略する。)

第3号議案

平成19年度監査報告に関する件

平成19年度期末監査報告				平成19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				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。				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				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。				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20年4月24日	監 事	佐 野 文 明	㊞	平成20年4月24日	監 事	佐 野 文 明	㊞
	監 事	横 山 鷹 史	㊞		監 事	横 山 鷹 史	㊞
	監 事	青 木 哲 彦	㊞				
	監 事	松 田 英 一 郎	㊞				

第4号議案

平成20年度事業計画に関する件

自 平成20年4月1日
至 平成21年3月31日

1. 土地・住宅政策への要望と提言

(1) 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。

(2) 平成21年度税制改正要望関係

平成21年度税制改正要望に向けて、平成20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。

(3) 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(社)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、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、不動産業務及び不動産業に関する知識の普及を図っていく。

(1) 宅地建物取引主任者に対する講習の実施(法定講習)

(2) 初任従業者教育研修の実施

(3) 登録講習(宅建試験一部免除・5問免除)への対応

(4) 地方本部研修会への対応

(5) 「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)

(6) 「取引・苦情処理業務指導者研修会」(保証)への協力

(7) 信託受益権売買業務に関する研修

3. 不動産流通の推進と育成

団体サイトである全日サイトZeNNETは更なるコンプライアンス(法令遵守)の向上、情報セキュリティ対策を図り、会員の利便性、消費者向けの情報充実など果たすべき役割は大きい。今期は、5年目をむかえる不動産統合サイト(不動産ジャパン)の意義と見直し、4団体・4機構で検討している流通機構システム一元化問題の重要課題に取り組むとともに、公益法人制度改革に連動し対応を図っていく。また、消費者保護と取引の活性化促進、安全、安心の透明性ある不動産流通市場に向けて、関係団体と連携し、協議、推進を行っていく。

(1) 全日サイト・ZeNNETの事業運営、拡充

(2) 全日各サブセンターの充実、強化

(3) 不動産統合サイト(不動産ジャパン)幹事会への参画

(4) 指定流通機構への対応

(5) 国土交通省及び関係団体との連携

(6) 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1,000社、従たる事務所退会見込150か所)を図り、会員数30,000社を目指すとともに、(社)不動産保証協会と協力しながら、全日の知名度向上並びに少数地方本部の基盤整備を図り、組織拡充・強化に努める。

(1) 地方本部の育成・強化並びに活性化

(2) 会員増強の著しかった地方本部の表彰等

(3) 全日の知名度向上並びに会員増強

5. 総務関係業務

(1) 諸会議の開催計画

①第57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44回全国不動産会議・北海道大会、⑨第33回日韓不動産交流会議、⑩各種委員会

(2) (社)不動産保証協会と合同で不動産手帳の作成・配布

(3) 地区協議会の充実に資する運営費用の助成

(4) 地方本部の適正な運営を確保するための助成金の交付

(5) 総本部役員研修会の実施

(6) 地方本部事務局研修会の実施

(7) 統一会計システムの利用並びに連結決算実施

(8) 会員管理システムの充実へ向けての検討

(9) 入会申込書、変更届等各書類の簡素合理化の検討

(10) 国土交通省の指導監督に基づき、公認会計士また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

(11) クレジットカード加盟店の普及等

(12) 入会促進グッズの製作

(13) 宅建主任者損害賠償保険及び宅地建物取引業者賠償責任補償制度の実施

(14) あんしん賃貸支援事業への協力

(15) 犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会への協力及び会員への周知徹底

(16) 定期借家推進協議会への協力

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。

(1) 第44回全国不動産会議の開催

(北海道大会・札幌コンサートホールKitara:平成20年10月2日)

(2) 無料相談所の運営

(3) 宅建業関係法令の一般への周知徹底

(4)宅地建物取引主任者試験への対応**(5)各種認定審査事務への対応**

不動産税制軽減特例証明事務(審査手数料 会員20,000円 会員外50,000円)を業界団体(全日、全宅連、日住協、不動産協会他)で実施する。

- ①確定優良住宅地等予定地に関する認定審査事務
- 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
- ④1,500万円特別控除審査補助事務

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、質の充実に努める。

- (1)協会誌『月刊不動産』の発行
- (2)業界紙誌に広告を出稿し、協会PRに努める
- (3)インターネットによる広報活動の実施
- (4)インターネットによる情報公開の推進
- (5)カレンダーの作成・配布
- (6)パンフレットの見直し並びに増刷

8. 国際交流の推進

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。

- (1)世界不動産連盟2008年アムステルダム世界総会への参加(アムステルダム 平成20年5月29日～31日)
- (2)アジア太平洋地域不動産会議ハワイ大会への参加(ハワイ大会 平成20年10月23日～25日)
- (3)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)
- (4)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20年11月7日～10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
- (5)中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會・台北市不動産仲介經紀商業同業公會「2008全球不動産經紀高峰會」への参加(台北市 平成20年7月27日～29日)
- (6)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に目的に下記共済事業の運営を行う。

- (1)会員代表者を対象とする生命共済制度の運営実施
 - ①複数の生命保険会社と団体定期保険共同引き受けにより、共済制度(77歳迄)を円滑実施する。
 - ②保険会社が引き受けない年齢(78歳以上)の会員を対象とする「自家共済」制度の実施
- (2)保険業法等改正による共済事業の対応

保険業法改正と公益法人制度改革関連法施行に対応

し、調査研究を継続すると共に、共済事業の存否も併せて検討し両法律に対応する。

(3)任意加入共済制度の実施

会員、従業者及び配偶者を対象とする保険料加入者負担の「ラビット生命共済制度」を継続するが、上記(2)に併せて存続について検討する。

- (4)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。
- (5)福利厚生事業の充実に図る新規事業の検討を行う。
- (6)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。
- (7)共済会規約集を作成し、会員宛に配布し周知徹底する。
- (8)共済金支給申請書等の関係文書は、電子ファイルで保存管理する。

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

- (1)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。
- (2)公益法人制度改革への対応

新公益法人制度への改革の移行とスケジュール等を把握しながら、関係機関より情報収集を行い、(社)不動産保証協会と連携しながら、本会の対応(認定、公益事業比率問題等)を検討していく。

12. 賃貸不動産経営管理士制度の普及並びに賃貸不動産管理の調査・研究

賃貸不動産経営管理士協議会構成4団体と連携し、賃貸不動産管理業の適正・高度化、を図り、公平な立場で業務にあたる知識・技術・能力を備えた賃貸管理業務の専門家を育成する。また、会員に資する賃貸不動産管理の調査・研究並びにフォローアップを図るとともに、全日資格者の賃貸不動産経営管理士へのスムーズな移行を図る。

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. 全日認定の住宅ローンアドバイザーの創設と普及

広く一般社会に対して、「全日認定の住宅ローンアドバイザー」制度を創設する。多様化する住宅ローン商品の中から一般消費者が的確に商品の選択ができるよう、宅建業者の立場から利用者へ情報提供を促進できるよう、会員の金融関連知識のレベルアップと強化を目的とする。

15. 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20年度収支予算に関する件

一般会計収支予算書

平成20年4月1日から平成21年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
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	235,000,000	0	
	(1)	正会員入会金収入	235,000,000	235,000,000	0	
		①主たる事務所入会金収入	225,000,000	225,000,000	0	(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	736,146,000	712,146,000	24,000,000	
	(1)	正会員会費収入	736,050,000	712,050,000	24,000,000	(主) @27,000×25,400名=685,800,000
		①主たる事務所会費収入	706,050,000	684,450,000	21,600,000	@27,000×1/2×1,500=20,250,000
		②従たる事務所会費収入	30,000,000	27,600,000	2,400,000	(従) @12,000×2,400名=28,800,000 @12,000×1/2×200名=1,200,000
	(2)	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	3,000,000	2,700,000	300,000	
		受取利息	3,000,000	2,700,000	300,000	預金、債券利息
		①受取利息	3,000,000	2,700,000	300,000	
	4	事業収入	28,740,000	18,600,000	10,140,000	
	(1)	受講料収入	28,740,000	18,600,000	10,140,000	
		①受講料収入	28,740,000	18,600,000	10,140,000	賃貸90万円、信託224万円、住宅ローン 2,560万円
	5	雑収入	25,800,000	35,000,000	△ 9,200,000	
	(1)	配布収入	21,300,000	15,500,000	5,800,000	看板、バッジ等代金
		①配布収入	21,300,000	15,500,000	5,800,000	
	(2)	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	
	(3)	助成金収入	3,000,000	18,000,000	△ 15,000,000	
		①助成金収入	3,000,000	18,000,000	△ 15,000,000	保証（全国不動産会議）300万円
		事業活動収入計（A）	1,028,686,000	1,003,446,000	25,240,000	
	2	事業活動支出				
	1	事業費支出	534,885,000	461,038,890	73,846,110	
	(1)	総務事業費支出	53,270,000	54,503,000	△ 1,233,000	
		①委員会費支出	1,000,000	1,100,000	△ 100,000	総務委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		②総務費支出	3,000,000	5,383,000	△ 2,383,000	不動産フォーラム21、地方本部配付書籍等
		③会員名簿手帳作成費支出	5,000,000	4,300,000	700,000	不動産手帳
		④各種行事費支出	3,000,000	2,000,000	1,000,000	新年賀詞交歓会
		⑤地区協議会助成費支出	15,500,000	15,350,000	150,000	8地区助成金
		⑥各種証書製作費支出	300,000	300,000	0	賞状・委嘱状等
		⑦国際交流費支出	19,970,000	19,970,000	0	世連アムステルダム総会、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	2,000,000	1,600,000	400,000	会員管理システム保守料、新会員管理シ ステム費用他

(単位：円)

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
		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
		⑫新任役員研修会費支出	0	1,000,000	△ 1,000,000	新任役員研修会
	(2)	組織事業費支出	21,910,000	21,070,000	840,000	
		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	20,230,000	19,390,000	840,000	協会PR費用等
	(3)	広報事業費支出	73,250,000	66,760,890	6,489,110	
		①月刊不動産発行費支出	48,400,000	47,706,890	693,110	月刊不動産発行費、送料等
		②インターネット関係費支出	14,000,000	8,554,000	5,446,000	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	8,750,000	8,400,000	350,000	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	98,400,000	75,100,000	23,300,000	
		①流通事業費支出	98,400,000	75,100,000	23,300,000	特別会計
	(5)	教育研修事業費支出	18,300,000	16,135,000	2,165,000	
		①委員会費支出	1,500,000	1,350,000	150,000	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	10,300,000	8,485,000	1,815,000	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	6,500,000	6,300,000	200,000	全国不動産会議費用
	(6)	福利厚生事業費支出	126,100,000	126,100,000	0	
		①福利厚生事業費支出	126,100,000	126,100,000	0	特別会計
	(7)	会議費支出	21,105,000	18,870,000	2,235,000	
		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	3,800,000	3,400,000	400,000	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	1,650,000	0	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	1,200,000	0	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	450,000	200,000	250,000	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	11,205,000	9,620,000	1,585,000	特別委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	(8)	特別事業費支出	98,750,000	67,000,000	31,750,000	
		①特別事業費支出	32,000,000	35,000,000	△ 3,000,000	
		②賃貸管理士研修費支出	2,900,000	17,000,000	△ 14,100,000	賃貸管理士研修
		③住宅市場整備等推進事業費支出	0	15,000,000	△ 15,000,000	住宅市場整備等推進事業研修
		④特別公益事業費支出	10,000,000	0	10,000,000	公益活動費
		⑤全日住宅ローンアドバイザー講習事業費支出	53,850,000	0	53,850,000	
	(9)	配布品製作費支出	21,300,000	15,500,000	5,800,000	
		①配布品製作費支出	9,000,000	9,000,000	0	従業者証明書、報酬額表等
		②看板製作費支出	10,800,000	5,000,000	5,800,000	看板
		③バッジ製作費支出	1,500,000	1,500,000	0	バッジ
	(10)	入会促進グッズ制作費支出	2,500,000	0	2,500,000	
		①入会促進グッズ制作費支出	2,500,000	0	2,500,000	
2		管理費支出	219,250,000	201,400,000	17,850,000	
	(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

(単位：円)

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
		(2)会議費支出	46,500,000	45,500,000	1,000,000	
		①総会費支出	13,500,000	12,500,000	1,000,000	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	83,800,000	82,200,000	1,600,000	
		①給料手当支出	73,000,000	72,000,000	1,000,000	職員給料、賞与、通勤定期代等
		②法定福利費支出	10,000,000	9,000,000	1,000,000	労働、健康、厚生年金保険料等
		③福利厚生費支出	800,000	1,200,000	△ 400,000	健康診断、制服等
		(4)その他の管理費支出	79,950,000	64,700,000	15,250,000	
		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
		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	4,000,000	3,000,000	1,000,000	定款、規定等作成費用
		⑤事務機リース料支出	10,250,000	8,000,000	2,250,000	電算機、FAX、コピーリース料、保守料
		⑥消耗品費支出	5,000,000	3,500,000	1,500,000	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	200,000	0	中元、歳暮代等
		⑧慶弔費支出	3,500,000	3,000,000	500,000	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	13,500,000	3,900,000	9,600,000	顧問料（弁護士、税理士）、監査報酬
		⑫諸会費支出	1,900,000	1,800,000	100,000	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、法人住民税均等割額等
		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	5,300,000	5,000,000	300,000	変更登記手続き費用等
		⑰雑費支出	900,000	900,000	0	
		3 交付金支出	454,848,000	429,348,000	25,500,000	
		(1)正会員入会金交付金支出	80,000,000	80,000,000	0	
		①主たる事務所入会金交付金支出	75,000,000	75,000,000	0	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	328,848,000	318,048,000	10,800,000	
		①主たる事務所会費交付金支出	313,800,000	304,200,000	9,600,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所会費交付金支出	15,000,000	13,800,000	1,200,000	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)地方本部助成金支出	46,000,000	31,300,000	14,700,000	
		①地方本部助成金支出	46,000,000	31,300,000	14,700,000	地方本部への助成金（200社以下）
		事業活動支出計（B）	1,208,983,000	1,091,786,890	117,196,110	
		事業活動収支差額（C）	△ 180,297,000	△ 88,340,890	△ 91,956,110	(A) - (B)

(単位：円)

勘 定 科 目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小 科 目				
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	173,000,000	50,500,000	122,500,000	
	(1)	高度情報化積立預金取崩収入	73,000,000	50,500,000	22,500,000	
		①高度情報化積立預金取崩収入	73,000,000	50,500,000	22,500,000	流通特別会計
	(2)	財政安定積立資産取崩収入	100,000,000	0	100,000,000	
		①財政安定積立資産取崩収入	100,000,000	0	100,000,000	
		投資活動収入計 (D)	173,000,000	50,500,000	122,500,000	
	2	投資活動支出				
	1	特定預金支出	205,300,000	5,000,000	200,300,000	
	(1)	退職給付引当預金支出	4,300,000	4,000,000	300,000	
		①退職給付引当預金支出	4,300,000	4,000,000	300,000	
	(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)	高度情報化積立預金支出	200,000,000	0	200,000,000	
		①高度情報化積立預金支出	200,000,000	0	200,000,000	
	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)	205,960,000	5,660,000	200,300,000	
		投資活動収支差額 (F)	△ 32,960,000	44,840,000	△ 77,800,000	(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	15,000,000	15,000,000	0	(J)
		当期収支差額 (K)	△ 228,257,000	△ 58,500,890	△ 169,756,110	(C) + (F) - (J)
		前期繰越収支差額 (L)	251,871,656	343,052,234	△ 91,180,578	
		次期繰越収支差額 (K) + (L)	23,614,656	284,551,344	△ 260,936,688	

流通特別会計収支予算書

平成20年4月1日から平成21年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
Ⅰ 事業活動収支の部						
1) 事業活動収入						
		1 繰入金収入	98,400,000	75,100,000	23,300,000	
		(1)繰入金収入	98,400,000	75,100,000	23,300,000	
		①繰入金収入	98,400,000	75,100,000	23,300,000	一般会計より
		事業活動収入合計 (A)	98,400,000	75,100,000	23,300,000	
2) 事業活動支出						
		1 事業費支出	95,000,000	61,000,000	34,000,000	
		(1)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)
		(2)流通機構対策費支出	6,500,000	15,600,000	△ 9,100,000	
		①流通機構対策費支出	6,500,000	15,600,000	△ 9,100,000	全国・町字コード、レインズシステム検討委員会他
		(3)システム対策費支出	85,300,000	42,200,000	43,100,000	
		①システム対策費支出	85,300,000	42,200,000	43,100,000	ZeNNET維持費、システム改訂費用等
		事業活動支出合計 (B)	95,000,000	61,000,000	34,000,000	
		事業活動収支差額 (C)	3,400,000	14,100,000	△ 10,700,000	(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)	400,000	11,100,000	△ 10,700,000	(C) - (D)
		前期繰越収支差額 (F)	1,593,551	1,113,486	480,065	
		次期繰越収支差額 (E) + (F)	1,993,551	12,213,486	△ 10,219,935	

共済会特別会計収支予算書

平成20年4月1日から平成21年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
I 事業活動収支の部						
1) 事業活動収入						
	1	利息収入	150,000	20,000	130,000	
	(1)	受取利息	150,000	20,000	130,000	
	①	受取利息	150,000	20,000	130,000	定期預金等利子
	2	福利厚生事業収入	126,100,000	126,100,000	0	
	(1)	福利厚生事業収入	126,100,000	126,100,000	0	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	126,100,000	0	会費25,550名×2,000円＝51,100,000円
	3	事業収入	166,510,000	165,500,000	1,010,000	
	(1)	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	総合福祉共済制度（平成15.4）受け入れ1件分
	(2)	ラビット生命掛金収入	12,000,000	13,000,000	△1,000,000	
	①	ラビット生命掛金収入	12,000,000	13,000,000	△1,000,000	ラビット生命掛金収入・加入者より
	(3)	保険料割戻収入	148,310,000	146,000,000	2,310,000	
	①	保険料割戻収入	148,310,000	146,000,000	2,310,000	加入者割り戻し金・保険会社より受け入れ 前年度保険料の約55%
	(4)	雑収入	5,200,000	5,500,000	△300,000	事務委託料・保険会社より受け入れ
	①	受取事務手数料	5,200,000	5,500,000	△300,000	
		事業活動収入合計（A）	292,760,000	291,620,000	1,140,000	
2) 事業活動支出						
	1	事業費支出	267,600,000	291,500,000	△23,900,000	
	(1)	支払生命保険料支出	228,000,000	240,000,000	△12,000,000	
	①	支払生命保険料支出	228,000,000	240,000,000	△12,000,000	会員（77才迄）全体分保険料（生命保険会社へ保険料）・保険料率引き下げによる減額
	(2)	ラビット生命保険料支出	13,800,000	16,000,000	△2,200,000	
	①	ラビット生命保険料支出	13,800,000	16,000,000	△2,200,000	加入者負担分12,000,000円、共済会負担分1,800,000円 保険会社へ
	(3)	支払共済金支出	16,000,000	16,000,000	0	
	①	生命保険給付金支出	1,000,000	1,000,000	0	総合福祉共済制度（H15.4 発生案件）給付1件分
	②	自家共済給付金支出	15,000,000	15,000,000	0	自家共済分（78才以上）給付金（15件分）
	(4)	運営委員会費支出	2,300,000	2,000,000	300,000	
	①	運営委員会費支出	2,300,000	2,000,000	300,000	委員会費用（旅費、交通費、日当等）
	(5)	組織対策費支出	5,000,000	15,000,000	△10,000,000	
	①	組織対策費支出	5,000,000	15,000,000	△10,000,000	共済事業・福利厚生事業検討費・文書ファイル作成費用
	(6)	共済普及活動費支出	500,000	500,000	0	
	①	共済普及活動費支出	500,000	500,000	0	広報関係費用
	(7)	雑費支出	2,000,000	2,000,000	0	
	①	雑費支出	2,000,000	2,000,000	0	規約作成費、振込手数料等
		事業活動支出合計（B）	267,600,000	291,500,000	△23,900,000	
		事業活動収支差額（A）－（B）	25,160,000	120,000	25,040,000	
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）	25,160,000	120,000	25,040,000	
		前期繰越収支差額（D）	288,247,387	263,783,107	24,464,280	
		次期繰越収支差額（C）＋（D）	313,407,387	263,903,107	49,504,280	

地方本部運営協力金特別会計収支予算書

平成20年4月1日から平成21年3月31日まで

(単位：円)

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
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	1,600,000,000	1,400,000,000	200,000,000	
		(1)地方本部運営協力金収入	1,600,000,000	1,400,000,000	200,000,000	
		①地方本部運営協力金収入	1,600,000,000	1,400,000,000	200,000,000	
		事業活動収入合計 (A)	1,600,000,000	1,400,000,000	200,000,000	
2) 事業活動支出						
		1 地方本部運営費支出	1,600,000,000	1,400,000,000	200,000,000	
		(1)地方本部運営費支出	1,600,000,000	1,400,000,000	200,000,000	
		①地方本部運営費支出	1,600,000,000	1,400,000,000	200,000,000	
		事業活動支出合計 (B)	1,600,000,000	1,400,000,000	200,000,000	
		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	

第6号議案

地方本部運営に関する件

第7号議案

役員補選に関する件

【第29期 理事】

三橋 英雄（鳥取県本部）、井手 博信（大阪府本部）、市場谷 楠雄（大阪府本部）

【第29期 監事】

坂本 俊一（近畿地区協議会・和歌山県本部）

(社)不動産保証協会

第35回 通常総会

保証・代議員330名のうち、324名（委任状11名含む）の出席を得て、平成19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20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・役員補選に関する件の8議案を審議し、原案どおり承認可決された。

有次正則総務委員長の司会で平成19年度中に亡くなられた106名の会員に対し1分間の黙祷が行われた後、中村直利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。

議長に大分県本部選出代議員の池田哲也氏、副議長には神奈川県本部選出代議員の山井俊昭氏がそれぞれ選出された。

議長より、議事録署名人には山梨県本部選出代議員の廣津倫義氏、岡山県本部選出代議員の脇田立夫氏、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19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19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19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19年度監査報告承認に関する件について、監事を代表して木原悟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20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20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、藤野茂樹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、有次正則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 役員補選に関する件について、伊藤明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。

有次正則総務委員長による閉会の辞をもって第35回通常総会は滞りなく終了した。

（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19年度事業報告承認に関する件

自 平成19年4月1日
至 平成20年3月31日

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19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。

売買に係る苦情受付件数は199件、媒介・代理に係る苦情受付件数は220件、合計419件である。

うち、解決件数は191件、調停中のものは228件で解決率は約46%である。

前年度と比較すると苦情受付件数は26件減少した。また、解決率については前年度を若干上回った。

平成19年度に苦情の申出を受け付けた地方本部は35地方本部であった。

2. 弁済業務保証金の供託に関する事項

弁済業務保証金は宅地建物取引業法第64条の7に基づいて、次のとおり東京法務局に供託した。

(1)平成19年度の供託額は、1,889,075,685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	2,024社	1,214,400,000円
(内訳 新規)	1,896社	継続 128社)
従たる事務所	401ヶ所	120,300,000円
(内訳 新規)	399ヶ所	継続 2ヶ所)
認証不足額供託	9回	154,375,685円
差替供託	1回	400,000,000円

(2)平成20年3月31日現在の供託金残高は、16,478,110,000円である。

内 訳 国 債	15,680,000,000円 (額面)
現 金	798,110,000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。

(1)平成19年度の認証案件数及び認証総額は、44社87件、148,462,684円であり、前年度の認証額と比較すると38,973,784円の増加となった。

①認証審査に当たっては、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19年度は、11回の弁済委員会を開催した。法的解釈を要する

案件については、顧問弁護士等に見解を求めて審査を行った。

- ②認証審査結果は、速やかに該当地方本部を通じて申出人に通知した。平成19年度における一会員当たりの認証額は、約5,880円であり、前年度と比較した場合、1,427円の増加となった。
- (2)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。
- (3)総本部関係弁護士を交え、委員間で弁済制度や事例(判例)等に関する勉強会を実施した。(平成19年8月23日総本部)
- (4)北海道・東北地区協議会に所属する地方本部の取引相談業務に従事する取引相談委員長・副管理役他を対象者として、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。(平成19年11月20日 仙台会場)
- (5)地方本部相談委員会との連携・協力の強化を図るべく、該当地方本部に弁済委員を派遣し苦情処理業務の処理方法等について勉強会を実施した。(平成20年1月29日 埼玉県本部)
- (6)求償委員会との連携を図るため、求償委員との間で意見交換の場を設けた。(平成20年1月24日 総本部)
- (7)平成19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)
- (8)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(1)並びに免許更新番号(2)の業歴の浅い会員が占める割合は、全体の過半数を占める。さらに免許更新番号(3)及び(4)の中堅会員までを含めると、弁済認証された会員数全体の7割を超えている。

平成19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)	19	43
免許番号(2)	5	11
免許番号(3)	6	14
免許番号(4)	2	5
免許番号(5)	2	5
免許番号(6)	6	14
免許番号(7)	1	2
免許番号(8)	1	2
免許番号(9)	1	2
免許番号(11)	1	2
合 計	44	100

【表-1号】

平成19年度 地方本部別・原因別苦情処理表

原因別 地方本部	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 違 金 保 全 反	そ の 他 説 明 反	義 務 違 反	預 り 金 申 込 証 還	拠 金 等 の 返 還	違 約 金 支 払	手 付 金 の 返 還	ロ ー ン の 手 続 成 除	代金返還		履行遅延		瑕 疵 担 保 修	そ の 他 民 事 上 争	合 計			重 要 事 項 違 反	報 酬 ・ 実 費 分 等 含	そ の 他	合 計		
											口 立 の 不 成 除	そ の 他 解 除	登 記 引 渡 等	代 金 支 払			受 付	解 決	調 停 中				受 付	解 決	調 停 中
北海道	2																2	2		3	2	11	16	16	
青森県																	0			3			3	2	1
岩手県																	0						0		
宮城県	1					1	1									2	5	4	1	1	1	9	11	11	
秋田県																	0					2	2	2	
山形県																	0						0		
福島県													1				1		1				0		
茨城県																	0						0		
栃木県								2								1	3	3				4	4	3	1
群馬県												1				1	2		2				0		
埼玉県	3			1				3			2		1	10	1	21	5	16	6	1	4	11	4	7	
千葉県	3							1		1		13				18	5	13	5		5	10	3	7	
東京都	2						1	7	1	1	2	3	7	5	7	36	8	28	8	5	52	65	27	38	
神奈川県	3						2	7				1		4	1	18	5	13	6		8	14	7	7	
山梨県																0						0			
新潟県												1			2	3	2	1				0			
富山県						1									1	2		2		1	1	1			
長野県	4													1		5	4	1				0			
石川県																0						0			
福井県																0						0			
岐阜県				1												1	1					0			
静岡県								1								1	1			1	1			1	
愛知県												2				2		2	1			1		1	
三重県															2	2		2			2	2	1	1	
滋賀県																0						0			
京都府								1						1		2	1	1				0			
大阪府							3	18		4		11	2	4	12	54	15	39	12	3	39	54	30	24	
兵庫県								1								1	1					0			
奈良県								2					1		1	4	2	2	1		1	2	2		
和歌山県	1															1		1				0			
鳥取県																0						0			
島根県																0			1			1	1		
岡山県																0					1	1			1
広島県																0						0			
山口県								1						1		2	2					0			
徳島県															1	1	1				1	1	1		
香川県															1	1		1				0			
愛媛県								1								1		1	2			2	1	1	
高知県																0					2	2	2		
福岡県	1													1	3	5	2	3	1	1	1	3	1	2	
佐賀県																0						0			
長崎県																0					1	1			1
熊本県								1							1	2	1	1				0			
大分県															2	2	2		1		7	8	8		
宮崎県																0						0			
鹿児島県													1			1		1	2		2	4	1	3	
沖縄県																0						0			
合 計	20		0	2	2	7	46	1	6	4	32	12	28	39	199	67	132	53	13	154	220	124	96		

合 計		
苦情受付件数	解 決 件 数	調 停 中
419	191	228

【表－２号】 年 度 別 認 証 状 況 推 移 表

	S53～H8年度	H9年度	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19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			1 社 1 件 7,000,000	4 社 4 件 25,500,000
宮 城 県	4 社 6 件 16,810,000	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 10,000,000	1 社 1 件 10,000,000	16 社 26 件 80,687,038
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	34 社 45 件 122,626,006	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	2 社 2 件 1,298,541	78 社 127 件 343,225,214
千 葉 県	9 社 10 件 44,158,950	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	2 社 4 件 7,940,000	41 社 67 件 182,386,826
東 京 都	124 社 233 件 375,755,636	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	14 社 47 件 48,775,143	226 社 502 件 910,617,405
神 奈 川 県	35 社 46 件 192,829,994	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	3 社 3 件 2,459,000	77 社 149 件 406,626,438
新 潟 県												1 社 1 件 4,700,000	1 社 1 件 4,700,000
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	10 社 12 件 53,537,602	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	2 社 3 件 14,000,000	29 社 44 件 156,864,192
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	4 社 4 件 26,000,000		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	1 社 2 件 5,120,000	14 社 110 件 108,427,330
大 阪 府	72 社 167 件 334,300,080	11 社 11 件 63,329,752	6 社 20 件 39,278,285	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	11 社 15 件 25,630,000	163 社 382 件 783,640,526
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	1 社 1 件 440,000	18 社 50 件 82,480,655
奈 良 県	3 社 6 件 21,100,000		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	1 社 1 件 2,500,000	19 社 48 件 112,956,982
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	2 社 2 件 20,000,000
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					1 社 1 件 1,400,000	4 社 6 件 22,347,000
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	1 社 1 件 1,700,000	8 社 11 件 25,006,920
熊 本 県	4 社 5 件 16,833,954		1 社 4 件 8,380,000					1 社 1 件 6,000,000	1 社 2 件 760,000			1 社 2 件 5,500,000	7 社 14 件 37,473,954
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	351 社 615 件 1,453,412,982	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	44 社 87 件 148,462,684	826 社 1,720 件 3,909,417,757
認 証 申 出 件 数	782	126	145	145	110	156	135	134	81	50	95	92	2,051

※同一社員に対する認証が、多年度で発生したのものについては1社として計算。

【表－3号】

平成19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）	21
2	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	17
3	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）	14
3	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	14
5	架空取引により詐取された手付金等返還請求	7
6	不法行為に基づく損害賠償請求	5
7	媒介業者に支払った物件買取交渉金返還請求	3
8	買主会員業者の代金不払に対する支払請求	2
8	賃貸借契約手付金等詐取に対する引渡請求（貸主請求）	2
10	抵当権抹消のための代位弁済による損害賠償請求	1
10	印鑑偽造その他による無断売却と代金着服に対する返還請求	1
合 計		87

【表－4号】

地方本部別 分担金返還請求権差押件数

平成19年4月～平成20年3月

地方本部	件 数	地方本部	件 数
北 海 道	11	三 重 県	3
青 森 県	4	滋 賀 県	8
宮 城 県	2	京 都 府	19
秋 田 県	1	大 阪 府	173
福 島 県	4	兵 庫 県	24
茨 城 県	1	奈 良 県	5
栃 木 県	1	和 歌 山 県	1
群 馬 県	3	岡 山 県	3
埼 玉 県	28	広 島 県	4
千 葉 県	24	山 口 県	2
東 京 都	178	愛 媛 県	4
神 奈 川 県	49	福 岡 県	7
山 梨 県	3	佐 賀 県	1
富 山 県	4	長 崎 県	4
長 野 県	5	熊 本 県	4
岐 阜 県	3	大 分 県	2
静 岡 県	12	宮 崎 県	2
愛 知 県	12	鹿 児 島 県	2
合 計	613件（うち、一般民事債権に伴う差押 26件）		
累計差押件数		1,945件	

【表－5号】 平成19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19年11月19日(月) 14:00～19:00 ホテルメトロポリタン仙台	小柳晃法律事務所 弁護士 小柳 晃	副理事長 中村直利	松本太加男	66名
関 東 地 区	平成19年12月19日(水) 13:30～18:00 グランドアーク半蔵門	(財)不動産適正取引 推進機構調査研究部 調査役 下坂誠四郎	副理事長 林 直清	佐野 龍夫	76名
中 部 ・ 北 陸 地 区	平成20年 2 月 6 日(水) 13:30～18:00 名古屋マリオットアソシアホテル	法律事務所 あすか 弁護士 松田英一郎	総務委員長 有次正則	竹田 吉治	58名
近 畿 地 区	平成19年11月29日(木) 13:30～18:00 ホテル日航大阪	渡辺・玉村法律事務所 弁護士 玉村 匡	副理事長 中村直利	竹田 吉治	81名
中 国 地 区	平成19年11月 9 日(金) 13:30～18:00 岡山プラザホテル	(財)不動産適正取引 推進機構調査研究部 調査役 下坂誠四郎	財務委員長 石原 弘	中村 正志	37名
四 国 地 区	平成20年 1 月11日(金) 13:30～18:00 国際ホテル松山	法律事務所 あすか 弁護士 松田英一郎	専務理事 谷川史雄	谷川 史雄	34名
九 州 ・ 沖 縄 地 区	平成19年11月28日(水) 14:30～19:00 ホテルニューオータニ熊本	小柳晃法律事務所 弁護士 小柳 晃	総務委員長 有次正則	竹田 吉治	82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。

地方本部から弁済業務保証金分担金返還状況報告書の提出を求め状況把握に努めた。取戻事由分類は次のとおりである。廃業861件(65.4%)、免許期限切310件(23.6%)、他協会加入13件(1.0%)、その他132件(10.0%)、合計1,316件。従たる事務所廃止276件。

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は231,950,522円、準備金より弁済還付に係る不足額供託に充当した金額は154,375,685円である。

平成20年3月31日現在の準備金残高は2,430,069,772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は徴収していない。

7. 分担金返還請求権の差押に関する事項

平成19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52件の増加である。そのうち、一般民事債権に伴う差押は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。

- (1)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。

(2)平成19年度研修会受講済証を作成し、地方本部に配布した。

(3)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)

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 静岡県本部 岐阜県本部
三重県本部 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 大分県本部 宮崎県本部
鹿児島県本部 沖縄県本部

(総本部講師)

秋田県本部

(4)社全日本不動産協会と合同で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。

(5)社全日本不動産協会と合同で信託受益権販売業務(法令改正平成19年9月30日施行)に関する研修を実施した。また、全地方本部に研修用教材として書籍『信託受益権売買入門(改題版)』を配布した。

実施日 平成19年11月27日 受講者110名

平成20年3月24日 受講者70名

(6)社全日本不動産協会と共催して第43回全国不動産会議群馬県大会を開催するとともに、(社)全日本不動産協会へ300万円助成をした。

(7)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は次のとおりである。

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 東京都本部 山梨県本部 富山県本部
長野県本部 石川県本部 福井県本部 大阪府本部
兵庫県本部 和歌山県本部 鳥取県本部 島根県本部
広島県本部 山口県本部 高知県本部

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。

(1)平成19年度における寄託金証書の発行は次のとおりであり、利用件数は1件であった。

平成19年度 寄託金証書発行状況表

(単位:円)

地方本部	受領年月日	件数	金 額
東京都	平成19年4月12日	1	210,000,000
合 計		1	210,000,000

(2)手付金保証業務委員会と合同にて手付金等保管制度、手付金保証制度事務局用マニュアルを作成し、本制度の利用促進を図った。

(3)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。

(4)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。

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。

(1)手付金等保管業務委員会と合同にて、手付金保証制度、手付金等保管制度事務局用マニュアルを作成した。

(2)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。

(3)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、当制度の周知並びに啓蒙に努めた。

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。

(1)弁済還付対象会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会員は1社750,000円であった。

(2)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。

(3)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、弁済還付対象会員の弁済業務保証金分担金を、求償回収額の一部に充当した金額16,579,619円を加算すると、本年度の求償回収額は31,487,098円となり同期の弁済認証額に対する求償回収率は約21.2%である。

求償の明細は、【表－6号】(34ページ)参照。

12. 一般保証業務等に関する事項

「一般保証業務」の制度見直し及び保証業務全般について、今期役員改選が行われたため、新たに選任された関係役員において、今までの検討経過及び今後の方針等の打合せを行った。

【表－6号】

平成19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
埼玉県	(有) 稲穂コーポレーション	110,000	160,000	5,000,000	
東京都	(有) サンケイホーム	240,000	1,840,000	10,000,000	
	(有) ホープ企画	110,000	1,053,000	9,200,000	
	祐栄不動産(株)	260,000	2,290,000	5,000,000	
	(株) アイキホーム	60,000	100,000	1,596,635	
神奈川県	(株) エイワン	22,000	578,000	10,000,000	
	(有) 日奏	70,000	1,000,757	10,000,000	
新潟県	(有) 新和地所	52,200	52,200	4,700,000	
静岡県	(有) 秀和住宅販売	100,000	100,000	10,000,000	
三重県	菊里商事	750,000	750,000	750,000	還付充当金期限内納付
京都府	(株) ナチュラルハウス	420,000	2,740,000	9,500,000	
大阪府	(株) 安井工務店	10,000	10,000	7,334,000	
	コウケンビルド	360,000	360,000	10,000,000	
	(株) 長堀新建材店	56,000	56,000	2,790,000	
	(有) 大小路ホーム	420,000	2,330,000	10,000,000	
	(株) カイセイエン	60,000	720,000	10,000,000	
	(株) マイシティオオサカ	360,000	1,310,000	10,000,000	
	ハウジングメイト	205,000	470,000	10,000,000	
	花枝農林住宅販売(株)	120,000	190,000	4,890,000	
	本四興産(株)	200,000	250,000	5,000,000	
	(株) 関総	1,100,000	1,200,000	6,000,000	
	新星産業(株)	5,073,447	9,423,447	10,000,000	
	(株) 昭和ハウス	200,000	1,700,000	4,074,000	
	(株) 東栄ハウジング	8,000	600,876	6,850,000	
	(株) 陽光ホーム	344,416	344,416	1,800,000	
	富士観光(株)	110,000	200,000	6,567,432	
福岡県	東洋開発(株)	1,200,000	4,600,000	10,000,000	
	(株) 家工房	230,000	3,536,620	9,718,173	
	資産コアクリニック	1,696,416	1,696,416	2,270,000	
	(有) マイハウス	960,000	6,478,600	10,000,000	
小 計	30社	14,907,479	46,140,332	213,040,240	
弁済業務保証金分担金相殺金額		16,579,619	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		31,487,098			

13. 組織活動の充実強化に関する事項

(1)社員の入退会状況等は次のとおりである。

	計 画		実 績		
	入会	退会	入会	退会	増減
主たる事務所	1,500	1,000	1,896	1,233	663
従たる事務所	200	200	401	275	126

	正会員			賛助会員
	大臣	知事	合計	
主たる事務所	438	24,810	25,248	3
従たる事務所	1,282	1,156	2,438	

(2)社全日本不動産協会と合同で会員数300社未満の地方本部に対し、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31地方本部に組織活動費の助成を行った。

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 長野県本部 石川県本部
福井県本部 岐阜県本部 三重県本部 滋賀県本部
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 香川県本部 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 31地方本部 4,038,000円

(3)社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。

(4)社全日本不動産協会と合同で石川県本部並びに中部・北陸地区協議会の協力を得て、平成19年4月25日第47番目の地方本部として福井県本部を設立した。

また、総本部組織委員会は設立後の福井県本部の組織強化のための指導及び研修として次のとおり実施した。

- 福井県宅地建物取引業協会訪問 平成19年9月19日
- 福井県司法書士会訪問 平成19年9月20日
- 福井県庁訪問 平成19年9月20日
- 福井県本部役員研修(地方本部運営について) 平成19年9月20日
- 福井県本部と組織に関する意見交換会 平成19年9月20日

(5)社全日本不動産協会と合同で優良会員の入会促進並びに組織の安定化及び地方本部の実情を把握するため、地方本部にアンケート調査を実施して各種データの調査・整理を行った。

(6)地方本部組織の充実強化及び会員増強対策会議

(社)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地方本部運営の実態と要望の把握に努めた。

(7)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。

(8)社全日本不動産協会主催第43回全国不動産会議群馬県大会において、平成18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10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

島根県本部 沖縄県本部 山梨県本部

②入会比率30%以上の地方本部

東京都本部 静岡県本部 鳥取県本部 佐賀県本部
千葉県本部 宮城県本部 北海道本部 三重県本部
埼玉県本部 和歌山県本部

14. 総務関係に関する事項

(1)会議開催状況は次のとおりである。

第34回通常総会（1回）、理事会（7回）、常務理事会（5回）、監査会（2回）ほか。

(2)国土交通省関係申請、報告事項等

◎申 請 定款一部変更認可申請 H19.8.9

役員の選任に関する認可申請 H19.8.16

平成20年度事業計画及び収支予算の承認申請 H20.3.21

◎報 告 平成18年度事業報告 H19.6.29

業務及び財産状況等の報告 H19.6.29

監事異動報告 H19.6.29

登記完了報告（資産の総額変更） H19.7.13

登記完了報告（従たる事務所の変更）

H19.8.3、10.9、11.16

登記完了報告（理事に関する事項）

H19.10.9、11.16

◎認 可 定款一部変更 H19.8.23

役員の選任 H19.8.27

平成20年度事業計画及び収支予算 H20.3.25

◎検 査 公益法人定期検査 H20.2.27

(3)受章関係等

○叙 勲 平成19年春（4月29日）

伊藤 明（三重県）旭日双光章

○褒 章 平成19年春（4月29日）

若林 徳則（埼玉県）黄綬

平成19年秋（11月3日）

赤木 博（東京都）黄綬

○国土交通大臣表彰（建設事業関係功労者）

平成19年7月10日

井手 博信（大阪府）

辻 必夫（大阪府）

(4)会館建設関係

○愛媛県本部 会館建設用地取得

所在地 松山市小阪二丁目91番3、93番1、94番1

(5)第18期総本部役員を平成19年6月14日開催の第34回通常総会において選任した。

※「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以下であり、会員外監事も1名選任している。

(6)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。

(7)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	1,673,000円
東北地区	1,718,600円
関東地区	2,721,500円
中部・北陸地区	1,806,600円
近畿地区	2,217,400円
中国地区	1,704,500円
四国地区	1,667,900円
九州・沖縄地区	1,749,000円
合 計 8地区	15,258,500円

(8)次のとおり諸規定の整備を図った。

○定款の一部変更（平成19年6月14日 第34回通常総会）

従たる事務所について、茨城県本部の所在地変更及び福井県本部設立に伴う新設を行った。また、役員の種別及び員数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。

○諸規定の制定及び一部変更等

定款施行規則及び委員会規定一部変更（平成19年5月10日 第1回理事会）

参与選考基準の制定（平成19年5月10日 第1回理事会）

地方本部規約基準一部変更（平成19年5月10日 第1回理事会）

○地方本部規約の制定・変更

制定 福井県本部（平成19年5月10日 第1回理事会）

変更 岩手県本部・宮城県本部・茨城県本部・群馬県本部・長野県本部・兵庫県本部

佐賀県本部（平成19年6月13日 第3回理事会）

東京都本部（平成19年10月24日 第5回理事会）

(9)社全日本不動産協会と合同で「不動産手帳」を作成、配布した。

(10)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、採決時の出席者数が過半数に満たないため無効であるとし広島県本部会員より訴訟が提起され、平成18年11月16日東京高裁判決にて無効との判断が示された。

これを受けて、平成18年12月8日開催の理事会において、定款施行規則第39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ていたが、平成19年5月8日開催された広島県本部通常総会において新役員が選任されたことを受けて、同年6月13日理事会において理事長が執った措置を解く旨承認された。

(11)社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20年新年賀詞交歓会

日時 平成20年1月17日（木） 14：30～16：30

場所 ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

招待者出席数 346名

(12)社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。

①日時 平成19年9月13日（木） 13：30～15：30

場所 全日会館6階「大会議室」

テーマ・講師 「公益法人等について」

（社）全日本不動産協会 （社）不動産保証協会
事務局長 有川 誠二
「地方本部運営について」

（社）全日本不動産協会 専務理事 松永 幸久
「保証協会の現況と課題」

（社）不動産保証協会 専務理事 谷川 史雄

対象者 今期就任した新任の理事・監事・本部長等
参加人数 23名

②日時 平成20年1月17日（木） 13：00～14：00

場所 ホテルニューオータニ 「翠鳳の間」

テーマ・講師 「当面の経済・金融の見通し」

三菱UFJ証券 投資情報部 シニア投資
ストラテジスト 折見 世紀 氏

「公益法人制度改革について」

公益法人改革等対応特別委員長 答島 海志

対象者 理事・監事・本部長等

参加人数 81名

- (13)社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。

①日時 平成19年10月10日(水) 11:00~17:00

場所 全日東京会館2階「全日ホール」

テーマ・講師 「新しい会計システムと全国全体決算対応の課題」

公認会計士 五十嵐 邦彦 氏

対象者 各地方本部の経理担当事務職員等

参加人数 56名

②日時 平成20年2月15日(金) 11:00~17:15

平成20年2月16日(土) 10:00~12:00

場所 全日会館6階「大会議室」

テーマ・講師

「新公益法人会計基準に基づく地方本部会計について」

公認会計士 五十嵐 邦彦 氏

各地方本部の経理担当事務職員等

参加人数 15日 56名 16日 51名

- (14)社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検討を行った。

- (15)協会運営の合理化等を目的に、(社)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い、平成20年度地方本部助成金を策定した。

- (16)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、平成18年度決算について外部監査を実施した。なお、今年度より監査法人エムエムピージー・エーマックと地方本部を含めた監査契約を締結し、平成19年度決算に向けて事前調査を実施した。

15. 広報宣伝に関する事項

- (1)社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)新設の地方本部ホームページと総本部ホームページの次のとおりリンクさせた。また、総本部ホームページの一部リニューアルを行った。

○新設 福井県本部 <http://www.zennichi-fukui.jp>

- (4)全日・保証両協会のパンフレット(入会案内／協会紹介)の改訂版を制作し、各地方本部に配布した。

- (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、(社)全日本不動産協会と合同で協賛広告を掲載した。

- (6)平成20年版カレンダーを製作し、各地方本部を通じ会員に配布した。

16. 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 山梨県本部 富山県本部
石川県本部 福井県本部 岐阜県本部 三重県本部
和歌山県本部 鳥取県本部 鳥根県本部 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 25地方本部 15,900,000円

- (2)福井県本部設立に伴い、250万円を助成した。

- (3)7月16日に発生した「平成19年新潟県中越沖地震」に対し、新潟県本部へ義援金50万円を支出した。

- (4)地方本部事務所移転に伴い、山形県本部・奈良県本部に対し各50万円を助成した。

- (5)個人情報保護法に関する会員からの相談、質問等に対して協会ホームページ（文例のダウンロード等）の案内や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」を増刷・配布した。

- (6)内閣府・公益認定等委員会の審議状況等を注視するとともに、関係省庁、関係機関等からの情報収集に努め、本会の対応（移行準備、留意点等）について(社)全日本不動産協会と連携しながら検討を行った。

- ①公益法人制度改革への対応に関する勉強会を次のとおり実施した。

日時 平成19年5月9日(水) 16:30~17:30

場所 全日会館6階「大会議室」

テーマ・講師

「公益法人改革に関する動向について—新制度の概要—」

弁護士 熊谷 則一 氏

対象者 全日・保証 理事、監事、本部長

参加人数 80名

- ②公益法人改革3法の公布に伴い、公益社団法人移行認定の取得に向けての準備として公益法人改革等対応特別委員会を設置し、有識者を招き、公益法人改革の内容、今後の対応等について研究した。

- (7)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19年度決算報告承認に関する件

収 支 計 算 書 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	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
I 事業活動収支の部							
1. 事業活動収入							
正会員入会金収入	272,415,000	272,415,000	0	0	0	0	0
正会員会費収入	399,902,250	399,902,250	0	0	0	0	0
賛助会員会費収入	36,000	36,000	0	0	0	0	0
受取利息収入	35,253,795	340,022	148,319	19,336,920	15,400,000	28,534	0
手数料収入	3,000,000	3,000,000	0	0	0	0	0
家賃収入	18,900,000	18,900,000	0	0	0	0	0
雑収入	6,073,180	51,365	6,021,815	0	0	0	0
分担金収入	1,334,700,000	0	1,334,700,000	0	0	0	0
供託金戻入収入	872,400,000	0	872,400,000	0	0	0	0
弁済還付金戻入収入	160,315,685	0	160,315,685	0	0	0	0
準備金会計繰入金収入	0	0	148,353,870	0	0	0	△ 148,353,870
分担金会計繰入金収入	0	0	0	242,508,326	0	0	△ 242,508,326
公告費収入	16,924,220	0	16,924,220	0	0	0	0
供託資産利息収入	231,802,203	0	231,802,203	0	0	0	0
有価証券評価益収入	30,736,735	0	0	30,736,735	0	0	0
還付充当額補填金収入	14,907,479	0	0	14,907,479	0	0	0
事業活動収入計	3,397,366,547	694,644,637	2,770,666,112	307,489,460	15,400,000	28,534	△ 390,862,196
2. 事業活動支出							
総務事業費支出	29,539,944	29,539,944	0	0	0	0	0
組織事業費支出	6,663,797	6,663,797	0	0	0	0	0
広報事業費支出	27,371,058	27,371,058	0	0	0	0	0
弁済業務費支出	17,992,418	17,992,418	0	0	0	0	0
教育研修事業費支出	23,244,030	23,244,030	0	0	0	0	0
手付金保証業務費支出	965,197	965,197	0	0	0	0	0
求償処理業務費支出	3,201,840	3,201,840	0	0	0	0	0
会議費支出(業務費)	4,420,267	4,420,267	0	0	0	0	0
特別事業費支出	19,996,110	19,996,110	0	0	0	0	0
配布品製作費支出	3,412,500	3,412,500	0	0	0	0	0
役員旅費支出	5,996,615	5,996,615	0	0	0	0	0
会議費支出(管理費)	33,404,789	33,404,789	0	0	0	0	0
人件費支出	81,281,460	81,281,460	0	0	0	0	0
その他の管理費支出	42,552,519	42,552,519	0	0	0	0	0
入会金交付金支出	136,207,500	136,207,500	0	0	0	0	0
会費交付金支出	238,445,000	238,445,000	0	0	0	0	0
少数株本部特別助成金支出	15,900,000	15,900,000	0	0	0	0	0
分担金供託支出	1,334,700,000	0	1,334,700,000	0	0	0	0
不足額供託支出	154,375,685	0	154,375,685	0	0	0	0
分担金返還支出	861,842,196	0	861,842,196	0	0	0	0
認証分担金支出	0	0	10,557,804	0	0	0	△ 10,557,804
弁済還付金支出	160,315,685	0	160,315,685	0	0	0	0
準備金特別会計繰出金支出	0	0	231,950,522	0	0	0	△ 231,950,522
分担金特別会計繰出金支出	0	0	0	148,353,870	0	0	△ 148,353,870
公告費支出	16,924,220	0	16,924,220	0	0	0	0
一般会計繰出金支出	0	0	0	0	0	0	0
一般保証業務研究対策費支出	99,200	0	0	0	99,200	0	0
手付金等保管業務委員会費支出	398,295	0	0	0	0	398,295	0
手付金等保管業務費支出	450,350	0	0	0	0	450,350	0
事業活動支出計	3,219,700,675	690,595,044	2,770,666,112	148,353,870	99,200	848,645	△ 390,862,196
事業活動収支差額	177,665,872	4,049,593	0	159,135,590	15,300,800	△ 820,111	0

(単位：円)

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
Ⅱ 投資活動収支の部							
1. 投資活動収入							
財政安定基金積立預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
記念事業積立預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
退職給与引当預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕積立預金取崩収入	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							
退職給与引当預金支出	3,589,320	3,589,320	0	0	0	0	0
記念事業預金支出	1,000,000	1,000,000	0	0	0	0	0
維持修繕積立預金支出	0	0	0	0	0	0	0
什器備品購入支出	2,397,337	2,397,337	0	0	0	0	0
投資活動支出計	6,986,657	6,986,657	0	0	0	0	0
投資活動収支差額	△ 6,986,657	△ 6,986,657	0	0	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
当期収支差額	170,679,215	△ 2,937,064	0	159,135,590	15,300,800	△ 820,111	0
前期繰越収支差額	2,176,609,250	130,311,208	0	1,963,609,325	68,640,172	14,048,545	0
次期繰越収支差額	2,347,288,465	127,374,144	0	2,122,744,915	83,940,972	13,228,434	0

第3号議案

平成19年度監査報告承認に関する件

平成19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20年4月24日 監 事 木 原 悟
 監 事 荻 部 正
 監 事 小 柳 晃

第4号議案

平成20年度事業計画承認に関する件

1. 苦情の解決

(1) 地方本部取引相談業務指導体制の強化及び取引事故の未然防止

① 地方本部での苦情処理業務の支援及び指導を行うため、必要とする当該地方本部へ弁済委員等の派遣を行い、地方本部取引相談委員会に対する助言・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体制の充実を図り、取引事故の自主的解決及び未然防止に努める。

(2) 地方本部取引相談業務担当者研修会（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

自 平成20年4月1日
至 平成21年3月31日

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の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。

(3) 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。

② 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。

③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。

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

(5)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

(1)認証案件審査に当たっては、年12回の弁済委員会(うち2回程度公開形式)の開催を予定し、迅速な処理に努める。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。

(2)訴訟対策として、総本部関係弁護士等を活用し、随時、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。

(3)今期の弁済業務保証金の認証並びに還付予定金額は3億円を見込む。

3. 教育研修業務

(1)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。

(2)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。

(3)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、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(社)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。

(4)(社)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(DVD)を購入し全地方本部に配布する。

(5)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。

(6)研修用DVD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。

(7)会員の教育研修等を目的に開催される(社)全日本不動産協会が主催する第44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

(1)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。

(2)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。

(3)『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。

(4)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。

(5)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。

5. 手付金保証業務

(1)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。

(2)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。

(3)『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。

(4)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。

(5)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。

6. 求償業務

(1)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。

- (2)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。
- (3)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。
- (4)戸籍の附票(写)等を取得し、行方不明者の調査に努める。
- (5)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。
- (6)求償業務規約の見直しを行う。
- (7)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。
- (8)平成20年度の求償債権回収について、求償回収金額16,000,000円、弁済業務保証金分担金相殺金額13,000,000円を見込むものとする。

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を行う。

8. 広報関係業務

- (1)社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。
- (2)社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。
- (3)社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行う。
- (4)社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。
- (5)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

- (1)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。
- (2)社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。
- (3)新公益法人制度への改革の移行とスケジュール等を把握しながら、関係機関より情報収集を行い、(社)全日本不動産協会と連携しながら、本会の対応(認定等)を検討していく。

討していく。

10. 組織活動の充実強化

- (1)平成20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, 5 0 0 社	1, 0 0 0 社
従たる事務所	2 0 0 か所	1 5 0 か所

- (2)社全日本不動産協会と合同で地方本部運営の指導育成を図るため、地方本部活性化対策会議を開催する。
- (3)社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

- (1)諸会議の開催計画

第35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44回全国不動産会議	年1回
新年賀詞交歓会	年1回		

- (2)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。
- (3)社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。
- (4)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。
- (5)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。
- (6)社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。
- (7)社全日本不動産協会と連携し、統一会計システムに基づく総本部・地方本部間の平成20年度連結決算を目指すし、体制の整備を推進する。また、会員管理システムについては、その一元管理化に向けての検討を行い、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。
- (8)関係諸団体等との連携を図る。
- (9)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20年度収支予算承認に関する件

一般会計収支予算書

平成20年4月1日から平成21年3月31日まで

(単位:円)

勘 定 科 目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小 科 目				
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	208,000,000	0	
	(1)	正会員入会金収入	208,000,000	208,000,000	0	
		①主たる事務所入会金収入	195,000,000	195,000,000	0	(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	406,536,000	394,086,000	12,450,000	
	(1)	正会員会費収入	406,500,000	394,050,000	12,450,000	
		①主たる事務所会費収入	391,500,000	380,250,000	11,250,000	(主) @15,000×25,350名=380,250,000 @15,000×1/2×1,500名=11,250,000
		②従たる事務所会費収入	15,000,000	13,800,000	1,200,000	(従) @6,000×2,400名=14,400,000 @6,000×1/2×200名=600,000
	(2)	賛助会員会費収入	36,000	36,000	0	
		①賛助会員会費収入	36,000	36,000	0	(賛) @12,000×3名=36,000
3		利息収入	400,000	36,000	364,000	
	(1)	受取利息	400,000	36,000	364,000	
		①受取利息	400,000	36,000	364,000	定期預金利息
4		雑収入	20,400,000	20,400,000	0	
	(1)	手数料収入	1,500,000	1,500,000	0	
		①手数料収入	1,500,000	1,500,000	0	供託継続処理 30件分
	(2)	繰入金収入	0	0	0	
		①準備金会計繰入金	0	0	0	
	(3)	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)			635,336,000	622,522,000	12,814,000	
2) 事業活動支出						
1		事業費支出	178,688,000	167,982,810	10,705,190	
	(1)	総務事業費支出	34,700,000	35,933,000	△ 1,233,000	
		①委員会費支出	1,000,000	1,100,000	△ 100,000	総務委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
		②総務費支出	3,000,000	5,383,000	△ 2,383,000	不動産フォーラム21、参考書籍等購入費
		③会員名簿手帳作成費支出	5,000,000	4,300,000	700,000	不動産手帳
		④各種行事費支出	3,000,000	2,000,000	1,000,000	新年賀詞交歓会
		⑤地区協議会助成費支出	15,500,000	15,350,000	150,000	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	2,000,000	1,600,000	400,000	会員管理システム保守料・新会員管理システム費用他
		⑨役員研修会費支出	2,000,000	2,000,000	0	役員研修会
		⑩事務局研修会費支出	1,500,000	1,500,000	0	事務局研修会
		⑪新任役員研修会費支出	0	1,000,000	△ 1,000,000	
	(2)	組織事業費支出	9,390,000	9,030,000	360,000	
		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	8,670,000	8,310,000	360,000	協会 P R 費用等
	(3)	広報事業費支出	31,365,000	28,611,810	2,753,190	
		①月刊不動産発行費支出	20,715,000	20,445,810	269,190	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	6,000,000	3,666,000	2,334,000	ホームページ機能追加・維持管理
		③広報費支出	900,000	900,000	0	パンフレット見直し増刷
		④広告費支出	3,750,000	3,600,000	150,000	業界紙・誌への協会広告・カレンダー作成配布

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
		(4) 弁済業務費支出	26,370,000	29,030,000	△ 2,660,000	
		① 委員会費支出	12,000,000	12,410,000	△ 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	14,370,000	16,620,000	△ 2,250,000	研修会・弁護士料・調査研究等
		(5) 教育研修事業費支出	26,640,000	26,090,000	550,000	
		① 委員会費支出	1,500,000	1,350,000	150,000	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	22,140,000	21,740,000	400,000	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
		(6) 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	ステッカー・規約様式集増刷
		(7) 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
		(8) 会議費支出	8,025,000	9,590,000	△ 1,565,000	
		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	2,000,000	2,100,000	△ 100,000	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	800,000	700,000	100,000	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	450,000	200,000	250,000	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	1,975,000	3,790,000	△ 1,815,000	特別委員会費用（旅費・交通費・日当等）
		(9) 特別事業費支出	30,000,000	20,000,000	10,000,000	
		① 特別事業費支出	20,000,000	20,000,000	0	事務所移転費用等
		② 特別公益事業費支出	10,000,000	0	10,000,000	公益活動費
		(10) 配布品製作費支出	6,100,000	3,600,000	2,500,000	
		① 会員章製作費支出	3,600,000	3,600,000	0	新入会員用会員章
		② 入会促進グッズ製作費支出	2,500,000	0	2,500,000	
2		管理費支出	207,030,000	181,830,000	25,200,000	
		(1) 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・新年賀詞交歓会・会務打合せ・執務手当等
		(2) 会議費支出	39,700,000	38,200,000	1,500,000	
		① 総会費支出	12,500,000	11,000,000	1,500,000	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
		(3) 人件費支出	82,800,000	83,500,000	△ 700,000	
		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	62,000,000	0	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	800,000	1,500,000	△ 700,000	健康診断費用等
		⑤ 退職金支出	0	0	0	
		(4) その他の管理費支出	78,530,000	54,130,000	24,400,000	
		① 旅費交通費支出	250,000	150,000	100,000	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	3,000,000	2,000,000	1,000,000	各種印刷代、入会書式等作成費用
		⑤ 事務機リース料支出	13,000,000	11,000,000	2,000,000	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	3,500,000	3,000,000	500,000	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
		⑩ 災害保険料支出	1,500,000	1,700,000	△ 200,000	会議傷害・マネーガード保険料
		⑪ 諸謝金支出	13,500,000	3,500,000	10,000,000	顧問料（弁護士・税理士）・外部監査

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
		⑫諸会費支出	860,000	860,000	0	他団体年会費等
		⑬修繕費支出	16,000,000	5,000,000	11,000,000	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	357,918,000	354,968,000	2,950,000	
	(1)	正会員入会金交付金支出	104,000,000	104,000,000	0	
		①主たる事務所入会金交付金支出	97,500,000	97,500,000	0	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	242,418,000	235,068,000	7,350,000	
		①主たる事務所会費交付金支出	234,900,000	228,150,000	6,750,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所会費交付金支出	7,500,000	6,900,000	600,000	地方本部への交付金
		③賛助会員会費交付金支出	18,000	18,000	0	地方本部への交付金
	(3)	地方本部助成金支出	11,500,000	15,900,000	△ 4,400,000	
		①地方本部助成金支出	11,500,000	15,900,000	△ 4,400,000	200社以下の地方本部助成金
		事業活動支出計(B)	743,636,000	704,780,810	38,855,190	
		事業活動収支差額(C)	△ 108,300,000	△ 82,258,810	△ 26,041,190	(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	128,500,000	0	128,500,000	
		(1)財政安定基金積立預金取崩収入	128,500,000	0	128,500,000	
		①財政安定基金積立預金取崩収入	128,500,000	0	128,500,000	
		(2)記念事業預金取崩収入	0	0	0	
		①記念事業預金取崩収入	0	0	0	
		(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)	128,500,000	0	128,500,000	
	2)	投資活動支出				
	1	特定預金支出	107,000,000	7,000,000	100,000,000	
		(1)退職給与引当預金支出	6,000,000	6,000,000	0	
		①退職給与引当預金支出	6,000,000	6,000,000	0	退職金規程による
		(2)記念事業預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
		①記念事業預金支出	1,000,000	1,000,000	0	記念式典費用積立
		(3)高度情報化積立預金支出	100,000,000	0	100,000,000	
		①高度情報化積立預金支出	100,000,000	0	100,000,000	会員管理システム開発費用
	2	固定資産取得支出	500,000	4,000,000	△ 3,500,000	
		(1)什器備品購入支出	500,000	4,000,000	△ 3,500,000	
		①什器備品購入支出	500,000	4,000,000	△ 3,500,000	什器備品
		投資活動支出計(E)	107,500,000	11,000,000	96,500,000	
		投資活動収支差額(F)	21,000,000	△ 11,000,000	32,000,000	(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	20,892,446	26,741,190	△ 5,848,744	(J)
		当期収支差額(K)	△ 108,192,446	△ 120,000,000	11,807,554	(C) + (F) - (J)
		前期繰越収支差額(L)	127,374,144	130,311,208	△ 2,937,064	
		次期繰越収支差額(K)+(L)	19,181,698	10,311,208	8,870,490	

予 算 総 括 表

平成20年4月1日から平成21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
(1)正会員入会金収入	208,000,000	0	0	0	0	0	208,000,000
2 会費収入	406,536,000	0	0	0	0	0	406,536,000
(1)正会員会費収入	406,500,000	0	0	0	0	0	406,500,000
(2)賛助会員会費収入	36,000	0	0	0	0	0	36,000
3 利息収入	400,000	235,300,000	17,000,000	15,400,000	21,000	0	268,121,000
(1)受取利息収入	400,000	100,000	17,000,000	15,400,000	21,000	0	32,921,000
(2)供託資産利息収入	0	235,200,000	0	0	0	0	235,200,000
4 雑収入	20,400,000	0	0	0	0	0	20,400,000
(1)手数料収入	1,500,000	0	0	0	0	0	1,500,000
(2)繰入金収入	0	0	0	0	0	0	0
(3)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
(1)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	645,000,000	0	0	0	0	645,000,000
(1)供託金戻入収入	0	645,000,000	0	0	0	0	645,000,000
7 弁済還付金戻入収入	0	300,000,000	0	0	0	0	300,000,000
(1)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
(1)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
(1)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	235,300,000	0	0	△ 235,300,000	0
(1)分担金会計繰入金収入	0	0	235,300,000	0	0	△ 235,300,000	0
11 還付充当額補填金収入	0	0	16,000,000	0	0	0	16,000,000
(1)還付充当額補填金収入	0	0	16,000,000	0	0	0	16,000,000
事業活動収入計	635,336,000	2,452,286,800	268,300,000	15,400,000	21,000	△ 535,300,000	2,836,043,800
2) 事業活動支出							
1 事業費支出	178,688,000	0	0	5,000,000	1,274,000	0	184,962,000
(1)総務事業費支出	34,700,000	0	0	0	0	0	34,700,000
(2)組織事業費支出	9,390,000	0	0	0	0	0	9,390,000
(3)広報事業費支出	31,365,000	0	0	0	0	0	31,365,000
(4)弁済業務費支出	26,370,000	0	0	0	0	0	26,370,000
(5)教育研修事業費支出	26,640,000	0	0	0	0	0	26,640,000
(6)手付金保証業務費支出	1,334,000	0	0	0	0	0	1,334,000
(7)求償処理業務費支出	4,764,000	0	0	0	0	0	4,764,000
(8)会議費支出	8,025,000	0	0	0	0	0	8,025,000
(9)特別事業費支出	30,000,000	0	0	0	0	0	30,000,000
(10)配布品製作費支出	6,100,000	0	0	0	0	0	6,100,000
(11)一般保証業務研究対策費支出	0	0	0	5,000,000	0	0	5,000,000
(12)委員会支出	0	0	0	0	584,000	0	584,000
(13)業務費支出	0	0	0	0	690,000	0	690,000
2 管理費支出	207,030,000	0	0	0	0	0	207,030,000
(1)役員旅費支出	6,000,000	0	0	0	0	0	6,000,000
(2)会議費支出	39,700,000	0	0	0	0	0	39,700,000

(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
(3)人件費支出	82,800,000	0	0	0	0	0	82,800,000
(4)その他の管理費支出	78,530,000	0	0	0	0	0	78,530,000
3 交付金支出	357,918,000	0	0	0	0	0	357,918,000
(1)正会員入会金交付金支出	104,000,000	0	0	0	0	0	104,000,000
(2)会費交付金支出	242,418,000	0	0	0	0	0	242,418,000
(3)地方本部助成金支出	11,500,000	0	0	0	0	0	11,500,000
4 分担金供託支出	0	1,260,000,000	0	0	0	0	1,260,000,000
(1)分担金供託支出	0	960,000,000	0	0	0	0	960,000,000
(2)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	645,000,000	0	0	0	0	645,000,000
(1)分担金返還支出	0	645,000,000	0	0	0	0	645,000,000
6 弁済還付金支出	0	300,000,000	0	0	0	0	300,000,000
(1)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	235,300,000	0	0	0	△ 235,300,000	0
(1)準備金特別会計繰出金支出	0	235,300,000	0	0	0	△ 235,300,000	0
8 公告費支出	0	11,986,800	0	0	0	0	11,986,800
(1)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
(1)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
(1)一般会計繰出金支出	0	0	0	0	0	0	0
事業活動支出計	743,636,000	2,452,286,800	300,000,000	5,000,000	1,274,000	△ 535,300,000	2,966,896,800
事業活動収支差額	△ 108,300,000	0	△ 31,700,000	10,400,000	△ 1,253,000	0	△ 130,853,000
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	128,500,000	0	0	0	0	0	128,500,000
(1)財政安定基金積立預金取崩収入	128,500,000	0	0	0	0	0	128,500,000
(2)記念事業預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
(3)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	128,500,000	0	0	0	0	0	128,500,000
2) 投資活動支出							
1 特定預金支出	107,000,000	0	0	0	0	0	107,000,000
(1)退職給与引当預金支出	6,000,000	0	0	0	0	0	6,000,000
(2)記念事業預金支出	1,000,000	0	0	0	0	0	1,000,000
(3)高度情報化積立預金支出	100,000,000	0	0	0	0	0	100,000,000
2 固定資産取得支出	500,000	0	0	0	0	0	500,000
(1)什器備品購入支出	500,000	0	0	0	0	0	500,000
投資活動支出計	107,500,000	0	0	0	0	0	107,500,000
投資活動収支差額	21,000,000	0	0	0	0	0	21,000,000
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	20,892,446	0	0	1,000,000	0	0	21,892,446
当期収支差額	△ 108,192,446	0	△ 31,700,000	9,400,000	△ 1,253,000	0	△ 131,745,446
前期繰越収支差額	127,374,144	0	2,122,744,915	83,940,972	13,228,434	0	2,347,288,465
次期繰越収支差額	19,181,698	0	2,091,044,915	93,340,972	11,975,434	0	2,215,543,019

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 福岡県福岡市	別 表 従たる事務所 福岡県北九州市

第7号議案

地方本部運営に関する件

第8号議案

役員補選に関する件

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。

第34回通常総会（平成19年6月14日）で選任された第18期理事 茂木弘康（関東地区選出 埼玉県本部所属）、答島海志（近畿地区選出 大阪府本部所属）及び竹田吉治（近畿地区選出 大阪府本部所属）の辞任に伴い補選を行う。

理 事 候 補 者

地 区	理 事 数	地 方 本 部	氏 名
関東地区	1	埼玉県	石 井 俊 明
近畿地区	2	大阪府	溝 口 勝 久
		大阪府	原 田 良 樹



平成20年度税制改正・住宅の省エネ改修促進税制の創設



平成20年度の税制改正で創設された住宅の省エネ改修促進税制について教えてください。



1. 住宅の省エネ改修促進税制の創設の趣旨

平成20年度税制改正により、CO₂排出量の増加が著しい民生家庭部門（90年度比＋30.4%（2006年度））の省エネ対策を加速するため、既存住宅の省エネ性能の向上を促進する一定の住宅の省エネ改修工事について、所得税と固定資産税の減税措置が盛り込まれました。

2. 所得税の住宅の省エネ改修促進税制の概要

(1) 特例の概要

居住者が自己の居住の用に供する家屋について省エネ改修工事を含む増改築工事を行った場合に、その工事費用に充てるために借り入れた住宅ローンを有するときは、その住宅ローン残高（1,000万円を限度）の一定割合を5年間にわたり所得税額から控除します。

(2) 控除率

① 特定の省エネ改修工事（改修後の住宅全体の省エネ性能が、平成11年基準相当に上がるもの）に係る住宅ローンについては、200万円を限度に年末残高の2.0%を控除します（住宅ローン減税は1%又は0.5%）。

② ①以外の増改築工事に係る住宅ローンについては、年末残高の1.0%を控除します。

(3) 対象借入金

適用対象となる借入金は、償還期間が5年以上の住宅ローンです。

(4) 対象となる省エネ改修工事

この税制の適用対象となる改修工事とは、次のいずれかの工事（①は必須）のうち、改修部位がいずれも平成11年基準以上の省エネ性能となり、かつ、改修後の住宅全体の省エネ性能が現状から1段階以上あがるものをいいます。

① 居室のすべての窓の改修工事、② ①の工事と併せて行う床の断熱工事、③ 天井の断熱工事、④ 壁の断熱工事、⑤ 省エネ改修工事の費用の合計額が30万円超。

(5) 適用期限

この税制の適用を受けるためには、対象の住宅を平成20年4月1日から平成20年12月31日までに居住の用に供することが必要です。

(6) 申告要件

この税制の適用を受けるためには、所得税の確定申告書に次の者が作成する増改築等工事証明書の添付が必要です。

- ① 住宅品質確保法に基づく登録性能評価機関
- ② 建築基準法に基づく指定確認検査機関
- ③ 建築士法に基づく建築士事務所所属の建築士

(7) 住宅ローン減税との関係

この税制は、住宅ローン減税との選択制とされます。なお、20年度税制改正により住宅ローン減税の対象となる増改築等の範囲に、省エネ改修工事が追加されています。

3. 省エネ改修工事を行った既存住宅に係る固定資産税の減額措置

(1) 固定資産税の減額措置の概要

平成20年1月1日に存していた住宅で、平成20年4月1日から平成22年3月31日までの間に一定の省エネ改修工事を行ったもの（賃貸住宅を除く）については、改修工事が完了した年の翌年度分につき、1戸当たり120㎡相当分を限度として、住宅に係る固定資産税額の3分の1が減額されます。

(2) 対象となる省エネ改修工事

この税制の適用対象となる改修工事とは、次のいずれかの工事（①は必須）のうち、改修部位がいずれも現行の省エネ基準に新たに適合するものをいいます。

① 窓の改修工事、② ①の工事と併せて行う床の断熱工事、③ 天井の断熱工事、④ 省エネ改修工事の費用で、その合計額が30万円以上のもの

(3) 申告要件

この税制の適用を受けようとする納税義務者は、改修後のそれぞれの部位が省エネ基準に適合することとなったことについて、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行した証明書を添付して、改修後3か月以内に市町村に申告する必要があります。



敷金に対する差押え通知への対応



裁判所から、テナントが当社に預託した敷金の差押え通知が届きました。差押え後の未払賃料を敷金から控除することはできますか。また、いつまで控除できるのでしょうか。



1. 敷金に対する差押え

(1) 敷金に対する差押えの意味

裁判所から差押え通知がきたからといって、賃貸人である貴社に問題があるわけではありません。敷金に対する差押えは、賃借人が第三者から金銭を借り入れるなど、第三者（債権者）に対して金銭債務を負担しているときに金銭の支払義務の不履行をした場合に債務者の財産に対して行われるものです。債権者は、最終的には債務者である賃借人の財産を差し押さえることにより債権の回収を行うわけですが、債務者である賃借人の有する財産には、賃貸人に対する敷金返還請求権も含まれます。

敷金というと、賃貸人に対して預託された金銭をイメージすることが多いと思いますが、敷金に関する法律関係は、正確に言えば、将来、賃貸借契約が終了し、賃借人が賃貸借の目的物を明け渡したときには、賃借人の賃貸人に対する敷金返還請求権が発生することになります。つまり、賃借人は、賃貸人に対し、将来の債権としてですが、敷金返還請求権という債権を有しているということになります。債権は財産権の1つですので、敷金返還請求権も差押えの対象となり得るわけです。

ただし、裁判所からの差押え通知が賃貸人のもとに届いたといっても、賃貸人の財産が差し押さえられたわけではありません。差し押さえられたのは敷金返還請求権という賃借人の財産なのです。その意味において、差押え手続においては、差押え債権者（賃借人に対して金銭債権を有する者）に対する債務者である賃借人を「債務者」と呼び、差押えの対象となった敷金返還請求権の債務者である賃貸人を「第三債務者」と呼んで区別しています。

(2) 敷金に対する差押えの効果

敷金返還請求権に対する差押えの効果は、第三債務者である賃貸人に差押え命令の正本が送達されたときに効力を生じます。

差押え命令が効力を生ずると、債務者である賃借人は差し押さえられた債権（敷金返還請求権）を自ら行

使することができなくなり、賃貸借契約が終了して賃借建物の明渡しを完了した場合でも、賃貸人に対し敷金返還を求めることができなくなります。

同様に、第三債務者である賃貸人も、債務者に対する弁済を禁止されます。したがって、万一、第三債務者である賃貸人が差押命令送達に違反して、差押命令送達後に賃借人に対して敷金を返還したとすると、差押え債権者に対する関係では敷金の返還をしたことの効力は認められないため、差押え債権者に対しても敷金を支払わなければならない、敷金の二重払いをさせられることになってしまいます。

2. 差押え債権者に対する敷金支払の時期

敷金返還請求権に対する差押えといっても、賃貸人が債務不履行をしたわけではありません。したがって差押えによって、敷金の法的性格が変わることはありません。敷金は、賃貸借終了後に家屋明渡し義務履行までに生ずる賃料や賃料相当額の損害金債権その他賃貸借契約により、賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものですから、敷金返還請求権は、賃貸借終了後、家屋明渡し時において、それまでに生じた上記の一切の債権を控除してなお残額がある場合に、その残額について発生するものとされています。

したがって、敷金返還請求権が差し押さえられたとしても、賃貸人は敷金の本来の返還時期、すなわち賃貸借終了後、家屋明渡しがなされた時において差押え債権者に支払えば足りることになります。

3. 差押命令送達後の未払賃料は控除できるか

差押えによって、敷金の法的性格が変わることはありません。したがって、賃貸人が差押え債権者に対して支払う額は、本来の敷金の返還額ということになります。敷金は、賃貸借終了後に家屋明渡し義務履行までに生ずる賃料や賃料相当額の損害金等を担保するものですから、差押命令送達後、賃借人が家屋を明け渡すまでの間の未払賃料や賃料相当額損害金をすべて控除し、なお残額がある場合に、その残額のみを返還すれば足りることになります。すなわち、差押命令送達後の未払賃料も当然控除できることになります。



住宅瑕疵担保履行法施行に伴う供託・保険の準備について



新築住宅の売主に供託や保険を義務づける住宅瑕疵担保履行法は、いつ施行されるのでしょうか。また、供託や保険の準備は、いつから始めておかねばならないのでしょうか。



1. 回答

(1) 住宅瑕疵担保履行法は平成21年10月1日に施行されます。同日以降に引き渡す新築住宅が、供託又は保険の義務づけの対象です。

(2) 供託については、最初の基準日が平成22年3月31日ですから、その日までに、供託所に保証金を預け入れるための準備をすれば足りります。

(3) 一方、保険については、早期の準備が必要です。引渡しが平成21年10月1日以降になる新築住宅について、保険による資力確保を選択しようとする場合には、建築工事開始のときまでに、加入の申込みをしておく必要があるからです。

2. 法律の制定と施行

さて、平成19年5月、住宅瑕疵担保履行法(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律)が可決・成立し、公布されました。この法律は、新築住宅について瑕疵担保責任が確実に履行されるように、新築住宅の売主などに対し、資力確保措置(供託又は保険)を義務づける法律です。

住宅瑕疵担保履行法(以下、「法」という)は、平成21年10月1日に施行されます。平成21年10月1日以降に引き渡す新築住宅につき、資力確保措置の義務が課されます。

3. 資力確保措置

法は、資力確保措置の義務につき、過去10年間の供給戸数に応じて基準額を定め、事業者に対し、基準日における基準額以上の保証金供託を義務づけて、資力確保措置として供託が原則であるとしつつ、保険に加入している住戸を、保証金を定めるに際しての供給戸数としてカウントせず、保険加入の住戸を資力確保措置の例外と扱うものとしています。

資力確保措置として供託と保険は同価値であり、事業者は、どちらの措置を採用してもかまいません。

4. 供託の準備

基準日は、毎年3月31日と9月30日であり、法の施行後、最初の基準日は平成22年3月31日です。新築住宅の売主となる事業者が供託によって資力確保措置の

義務を果たそうとする場合には、この日までに基準額以上の保証金を供託所に供託しておけば足りります。

5. 保険加入の準備

他方、資力確保措置として、保険を利用する場合には、新築住宅の売買契約に先立ち、保険法人に保険加入を申し込み、基準日までに保険契約を締結しておかなければなりません。

ところで、新築住宅についての保険は、建築工事中に複数回の現場検査を受け、現場検査に合格した住宅でなければ、契約を締結できないために、建築工事の開始前に保険加入の申込みを済ませておく必要があります。

資力確保措置の義務づけは、平成21年10月1日以降に引き渡す新築住宅から課されますが、保険を利用する場合には、工事開始前に保険加入を申し込んでおかなければなりませんから、法の施行当初に保険を利用する予定のある事業者は、工事期間を見込んで、保険加入を申し込んでおく必要があります。例えば、工事開始から引渡しまでを1年間と見込むならば、平成20年10月1日より前に保険加入を申し込んでおかなければなりません。

また、法の適用があるのは、引渡しであって、工事の完成ではありません。工事の完成後、すぐには売れずに、完成から引渡しまで時間がかかる場合には、この期間も見込む必要があります。

さらに、施行前に工事が完成して引渡しができるという見通しであったものの、工事の遅延によってスケジュールに変更が生じ、引渡しが法の施行後になるということも考えられます。このような不測の事態もまた、見込むべきです。

6. まとめ

法による資力確保の義務づけは、耐震強度偽装事件によって見直された法制度のなかで、締めくくりに位置づけられています。宅建業者は、安全な住宅を供給するために社会的な協力が不可欠であることを自覚し、確実に、法に基づく業務を履践しなければなりません。

地方本部の
動き

京都府本部

全日創立55周年・保証創立35周年
記念式典を盛大に開催

本部長 坊 雅勝



記念式典の坊本部長式辞

全日京都府本部は昭和27年の創立以来55周年、保証京都府本部は昭和48年の創立以来35周年を迎え、平成20年5月12日の風薫る佳き日に、京都プライトンホテルにおいて合同の記念式

典を開催いたしました。山田京都府知事ご名代麻生副知事及び門川京都市長をはじめ、国土交通省近畿地方整備局副局長や国会・府会・市会各議員の皆様、そして川口理事長や各都道府県本部の役員の方々、関係機関・友好団体を含め全国から多数のご来賓にご臨席をいただき、大盛会のうちに終了することができました。

第一部の式典では、京都府知事及び京都市長から当本部役員に対する功労者表彰をいただくとともに、総本部及び京都府本部からも会員及び従業員に対する功績章や表彰状・感謝状の授与を行い、関係者の長年にわたる協会へのご貢献を称えました。また、ご来賓によるご祝辞に先立って、冬柴国土交通大臣からの祝電が披露され、地域活性化に寄与する協会活動への大いなる期待が表明されました。

第二部の祝賀会は、京都五花街の1つ「宮川町」の芸妓と舞妓によるあでやかな祝舞で幕を開け、顧問として長年ご指導いただいていた野中・元自由民主党幹事長のご発声による乾杯で開宴し、ご来賓と当本部会員を含めた約300名の出席者の皆様に和気

あいあいとご歓談いただきながら、大変盛り上がった雰囲気の中で幕を閉じた次第です。

京都府本部は、総本部と時を同じくして創立されて以来、長い歴史を刻んでおりますが、創立当初80数社から出発しました会員数も、その後における諸先輩方の大変な努力と消費者の皆様の信頼に支えられまして、今日では800社を超え900社に迫ろうかというところまで発展してきております。私は、記念式典における式辞の中でこうした現状に触れ、総本部をはじめ関係行政機関や友好団体の一方ならぬご指導、ご支援の賜物であることを深く感謝しつつ、本日の全日55周年と保証35周年を記念する式典に際し、今一度創立時の「公益の増進」という原点に立ち返って、「国民の信頼と期待に応える産業」としてより広く社会に貢献できるよう、会員一丸となって精進努力をしていく旨述べたところであります。

今後とも京都府本部に対し、総本部及び各都道府県本部の変わらぬご指導とご支援をよろしくお願い申し上げます。



祝賀会の歓談風景

全日第57回通常総会において、次の方々が承認されました。

【理事】



三橋 英雄
(鳥取県本部)



井手 博信
(大阪府本部)



市場谷 楠雄
(大阪府本部)

【監事】



坂本 俊一
(近畿地区協議会)

保証第35回通常総会において、次の方々が承認されました。

【理事】



石井 俊明
(埼玉県本部)



原田 良樹
(大阪府本部)



溝口 勝久
(大阪府本部)

井手博信氏については6月11日の全日および保証の理事会において、大阪府本部長に承認されました。

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成20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13日	3件	5,321,584

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成20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を東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
5月7日	51件	28,200,000
5月23日	77件	45,600,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成20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12日	号外 96号	32件
5月26日	号外108号	48件

平成20年度 第1回弁済委員会審査結果

平成20年4月25日
社団法人 不動産保証協会

※印は、再審議案件である。

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
19－78	広島県	岩見興産(株)	岩見 文夫	2,240,840 及び遅延損害金	10,000,000	認 証	1,500,000	土地の売買契約の媒介をした会員業者から、宅建業法の規定する報酬限度額を超えて請求を受けたとして、買主申出人が不当利得金の返還を求めた事案
20－1	東 京 都	(有)三友ホーム	河嶋 昭治	195,000	366,640	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
20－3		(株)IS Total service	鈴木 祥雄	257,321	15,000,000	認 証	257,321	賃貸マンションの媒介業者が入居者より預った入居時費用を、貸主法人に引き渡すよう求めた事案
20－4				191,000		認 証	191,000	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
20－11		(株)晃栄ハウジング	原 宗誠	10,000,000	10,000,000	認 証	3,701,584	会員業者が建築・販売した土地付建物の建物部分に不具合が生じたとして、買主申出人が売主会員業者に対して不法行為損害賠償を求めた事案
合 計							5,844,905	

審査結果	件数	金額
認 証	4社 5件	5,844,905円
条件付認証 保留・再審査	2社 2件	



平成20年住宅・土地統計調査の実施について

～見えてくる 日本の暮らし 住まいから～

総務省統計局

マンション・アパート等の管理人、管理会社、管理組合の皆様へ

- 総務省統計局では、10月1日（月）現在で、都道府県・市区町村を通じ「平成20年住宅・土地統計調査」を実施します。
- 都道府県知事（又は市町村長）が任命した「統計調査員」が、建物にお住まいの世帯にお伺いした際は、ご協力をお願いいたします。

どんな調査なの？

国が実施する基本的で重要な統計調査です！

- 住宅・土地統計調査は、全国及び地域別の住宅・土地の詳しい実態を明らかにすることを目的として、全国の約350万世帯を対象に行う大規模な統計調査で、昭和23年に開始され、今回が13回目となる調査です。
- この調査は、統計法に基づき、指定統計第14号として国が実施するものです。
- 調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

管理人等はどうな協力をすればいいの？

統計調査員が、建物にお住まいの世帯にお伺いできるよう、ご協力をお願いします！

- 調査実施に先立ち、調査員が、主に9月以降、調査対象となる地域を確認し、居住する世帯にリーフレットを配布します（調査員は、「調査員証」を携帯しています）。
- その後、調査対象に選定された世帯には、9月下旬以降、住宅・土地統計調査の調査票への記入のお願いに再度伺うこととなります。
- 調査対象世帯には、統計法に基づき、申告の義務が課せられます。
- しかし、オートロックマンションなどについては、厳重なセキュリティなどのため、調査員が建物内に入ること自体が困難なケースも多く、調査が円滑に行われないケースも想定されます。
- そのような場合、調査員が建物内に入り世帯の方にお伺いできるよう、また、当該建物について、居住世帯のいない住宅、建物の構造、敷地面積などをお尋ねすることがありますので、管理人・管理会社・管理組合の皆様のご協力をお願いします。
- また、昼間不在がちな世帯などで、調査員が訪問しても面会できない場合には、皆様に居住状況などをお尋ねすることがありますので、同様に協力をお願いします。

居住者情報を提供しても問題は無いの？

統計調査への協力の要請は、法令に基づく正当なものですので、ご協力をお願いします！

- 個人情報保護法第23条第1項では、「個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで個人データを第三者に提供してはならない」とされていますが、「法令に基づく場合」は例外となっています。
- 管理人、管理会社、管理組合の皆様にご協力をお願いするのは、統計法第17条に基づく協力依頼であり、個人情報保護法第23条第1項第1号による「法令に基づく場合」に該当しますので、ご協力をお願いいたします。

- もちろん、個人情報保護法により厳重に保護され、調査関係者が調査で知り得た内容を他に漏らしたりすることは絶対にありません（注）ので、ご安心ください。

（注）調査関係者が、職務上知り得た秘密を他に漏らしたり、盗用したときは、統計法の罰則規定に基づき、懲役又は罰金が課せられます。

■統計法（抄）（指定統計調査の実施に対する協力）

第17条 指定統計調査の実施者が、その指定統計調査を行うに際して必要があると認めるときは、関係各行政機関の長又はその他のものに対し、調査、報告その他の協力を求めることができる。

《住宅・土地統計調査コールセンター》0570-08-1001

《総務省統計局》URL：http://www.stat.go.jp

地方 本部活動

北海道本部

- 5 / 8 (木) ・地区通常総会 [他 9 (金)]
 5 / 13 (火) ・全国不動産会議北海道大会正副
 委員長会議
 5 / 15 (木) ・研修委員会
 ・コスモス会との打合せ
 5 / 21 (水) ・通常総会
 5 / 28 (水) ・会館管理委員会

青森県本部

- 5 / 8 (木) ・支部市民相談 [他15(木)、27(火)]
 5 / 15 (木) ・支部苦情相談
 5 / 19 (月) ・街なか居住促進検討協議会
 5 / 22 (木) ・通常総会

岩手県本部

- 5 / 8 (木) ・無料相談
 5 / 16 (金) ・通常総会
 5 / 20 (火) ・理事会

宮城県本部

- 5 / 7 (水) ・無料相談 [他14(水)、21(水)、28(水)]
 5 / 13 (火) ・広報委員会
 5 / 15 (木) ・入会審査委員会
 ・青年部役員会
 ・女性部カトレアの会通常総会
 5 / 20 (火) ・資格審査委員会
 ・理事会
 5 / 22 (木) ・通常総会
 5 / 23 (金) ・正副部長会議
 5 / 28 (水) ・教育研修委員会

秋田県本部

- 5 / 9 (金) ・東北地区協議会本部長会議
 5 / 15 (木) ・入会審査
 5 / 28 (水) ・東北地区協議会理事総会・監査会

山形県本部

- 5 / 13 (火) ・支部通常総会
 ・県空き家ビジネスモデル研究会
 5 / 14 (水) ・日建学院との打合せ
 5 / 15 (木) ・入会説明会
 5 / 21 (水) ・理事会
 ・通常総会

福島県本部

- 5 / 8 (木) ・県耐震化・リフォーム推進協議会
 5 / 16 (金) ・通常総会
 5 / 27 (火) ・二地域居住協議会総会
 5 / 30 (金) ・入会審査委員会
 ・全国生涯学習フェスティバル「まな
 びピア福島2008」

茨城県本部

- 5 / 23 (金) ・通常総会
 ・法定教育研修会

栃木県本部

- 5 / 8 (木) ・組織委員会 [他21(水)]
 ・総務委員会 [他10(土)、14(水)]
 5 / 14 (水) ・教育研修委員会
 5 / 16 (金) ・通常総会
 5 / 20 (火) ・入会説明会
 ・無料相談
 5 / 21 (水) ・入会調査
 ・財務委員会
 5 / 27 (火) ・理事会

群馬県本部

- 5 / 9 (金) ・入会説明会
 5 / 14 (水) ・無料相談 [他28(水)]
 5 / 23 (金) ・通常総会

埼玉県本部

- 5 / 22 (木) ・通常総会
 ・理事会
 5 / 29 (木) ・取引主任者法定講習会
 ・総務委員会
 5 / 30 (金) ・取引相談委員会

千葉県本部

- 5 / 8 (木) ・総会運営委員会
 ・資格審査委員会
 5 / 12 (月) ・入会説明会 [他19(月)、26(月)]
 5 / 13 (火) ・通常理事会
 ・入会審査委員会
 5 / 23 (金) ・通常総会
 5 / 26 (月) ・無料相談
 ・取引相談委員会
 5 / 29 (木) ・常務理事会
 ・総務委員会
 5 / 30 (金) ・法定講習委員会

東京都本部

- 5 / 1 (木) ・取引相談委員会聴聞会 [他 8 (木)、
 15(木)、30(金)]
 5 / 7 (水) ・法律相談 [他14(水)、21(水)、28(水)]
 ・入会資格審査委員会 [他19(月)]
 ・理事会
 5 / 13 (火) ・広報・相談委員会
 5 / 14 (水) ・取引主任者法定講習会 [他27(火)]
 5 / 15 (木) ・入会説明会 [他27(火)]
 ・幹部会
 5 / 16 (金) ・共済会作業部会
 5 / 21 (水) ・通常総会
 5 / 26 (月) ・新入会員研修会
 5 / 27 (火) ・厚生委員会
 5 / 29 (木) ・信託受益権販売研修会

神奈川県本部

- 5 / 8 (木) ・総務委員会
 5 / 13 (火) ・支部長・委員長会
 ・理事会

- 5 / 15 (木) ・取引相談委員会
 5 / 20 (火) ・通常総会
 5 / 27 (火) ・広報委員会
 5 / 28 (水) ・取引主任者法定講習会

山梨県本部

- 5 / 12 (月) ・教育研修委員会
 5 / 13 (火) ・理事会
 5 / 16 (金) ・通常総会
 5 / 30 (金) ・入会説明会

新潟県本部

- 5 / 12 (月) ・入会事務所調査
 5 / 21 (水) ・会務運営会議
 5 / 23 (金) ・入会説明会
 5 / 26 (月) ・法定研修会
 ・通常総会

富山県本部

- 5 / 7 (水) ・ホームページ打合せ [他12(月)]
 5 / 17 (土) ・支部情報交換会
 5 / 21 (水) ・法定業務研修会
 ・通常総会
 5 / 27 (火) ・倫理・綱紀委員会

長野県本部

- 5 / 1 (木) ・支部通常総会 [他10(土)、16(金)]
 5 / 7 (水) ・監査会
 ・理事会
 ・取引相談委員会
 5 / 16 (金) ・支部役員会
 5 / 19 (月) ・支部監査会・通常総会
 5 / 24 (土) ・松本暮らしセミナー東京相談会
 5 / 26 (月) ・通常総会

石川県本部

- 5 / 16 (金) ・法定研修会
 ・通常総会
 5 / 22 (木) ・理事会

福井県本部

- 5 / 12 (月) ・総務委員会
 5 / 14 (水) ・資格審査委員会 [他29(木)]
 5 / 15 (木) ・臨時理事会
 ・通常総会
 5 / 26 (月) ・理事会

岐阜県本部

- 5 / 1 (木) ・取引・苦情処理委員会
 5 / 14 (水) ・定例役員会
 ・通常総会

静岡県本部

- 5 / 1 (木) ・会員倫理委員会 [他16(金)]
 5 / 14 (水) ・無料相談 [他20(火)、28(水)]
 5 / 21 (水) ・通常総会

愛知県本部

- 5 / 7 (水) ・支部通常総会 [他 8 (木)、9 (金)]
 5 / 9 (金) ・資格審査委員会 [他29(木)]

5 / 12(月) ・ 総会準備委員会
5 / 19(月) ・ 総会合同特別委員会
5 / 20(火) ・ 理事会
・ 通常総会

三重県本部

5 / 8 (木) ・ 組織資格審査委員会 [他13(火)]
・ 合同理事会
5 / 13(火) ・ 取引・苦情処理委員会
5 / 21(水) ・ 通常総会

滋賀県本部

5 / 8 (木) ・ 運営会議 [他23(金)]
・ 理事会
5 / 12(月) ・ 入会審査会
5 / 23(金) ・ 理事会
・ 通常総会
・ 会員義務研修会

京都府本部

5 / 7 (水) ・ 正副本部長会議
・ 運営会議
5 / 12(月) ・ 通常総会
・ 全日創立55周年、保証創立35周年
記念式典
5 / 13(火) ・ 入会審査会 [他27(火)]
5 / 20(火) ・ 無料相談

大阪府本部

5 / 7 (水) ・ 無料相談 [他21(水)]
・ 運営会議
・ 入会申込締切
5 / 8 (木) ・ 入会書類審査会
5 / 13(火) ・ 入会希望者研修会
・ 電子ファイル特別委員会
5 / 14(水) ・ 総役員会
・ 通常総会
5 / 19(月) ・ 福利厚生委員会
5 / 20(火) ・ 求償委員会
5 / 21(水) ・ 取引相談委員会
・ 外部監査
5 / 22(木) ・ コスモス全体会議
5 / 23(金) ・ 法定研修会 [他29(木)]
5 / 27(火) ・ 入会者実務研修会
・ 会員支援委員会
5 / 28(水) ・ 取引相談委員会事前審査会
・ 認証上申審査会

兵庫県本部

5 / 7 (水) ・ 宅建講座[他 8 (木)、12(月)、14(木)、
15(木)、19(月)、22(木)、26(月)、
28(水)、29(木)]
5 / 8 (木) ・ 総務委員会
5 / 13(火) ・ 教育研修委員会
・ 入会審査委員会
・ 総会運営委員会
5 / 21(水) ・ 通常総会
5 / 23(金) ・ 法定研修会
5 / 28(水) ・ 入会者実務研修会
・ ユースネット倶楽部主催チャリティ
ゴルフコンペ

奈良県本部

5 / 8 (木) ・ 取引相談委員会 [他22(木)、23(金)]
5 / 19(月) ・ 理事会
5 / 20(火) ・ 通常総会
5 / 22(木) ・ なら安心安全住まい・まちづくり
協議会イベント実行委員会
5 / 29(木) ・ 無料相談

和歌山県本部

5 / 7 (水) ・ 理事会
5 / 14(水) ・ 取引相談委員会 [他23(金)]
5 / 15(木) ・ 通常総会
・ 法定研修会
5 / 27(火) ・ 事務所調査

鳥取県本部

5 / 14(水) ・ 理事会
5 / 23(金) ・ 通常総会

島根県本部

5 / 19(月) ・ 通常総会

岡山県本部

5 / 2 (金) ・ 常務会・理事会
5 / 29(木) ・ 通常総会

広島県本部

5 / 9 (金) ・ 綱紀委員会
5 / 16(金) ・ 定例理事会
5 / 20(火) ・ 通常総会
5 / 26(月) ・ 臨時理事会

山口県本部

5 / 9 (金) ・ 監査会
5 / 15(木) ・ 財務委員長総会打合せ
5 / 20(火) ・ 理事会
5 / 27(火) ・ 通常総会

徳島県本部

5 / 1 (木) ・ 無料相談 [他 7 (水)、15(木)、
23(金)]
5 / 7 (水) ・ 理事会
5 / 14(水) ・ 通常総会
・ 法定研修会
5 / 26(月) ・ 財務委員会

香川県本部

5 / 14(水) ・ 理事会
5 / 19(月) ・ 通常総会

愛媛県本部

5 / 2 (金) ・ 特別委員会
5 / 7 (水) ・ 合同理事会
5 / 12(月) ・ 総会運営検討委員会
5 / 14(水) ・ 通常総会
5 / 16(金) ・ 四国地区協議会役員総会
5 / 19(月) ・ 会館建設委員会

高知県本部

5 / 14(水) ・ 通常総会

5 / 16(金) ・ 不動産広告審査会
5 / 28(水) ・ 無料相談

福岡県本部

5 / 2 (金) ・ 事務局会議
5 / 14(水) ・ 理事会 [他29(木)]
・ 通常総会
・ 研修会
5 / 19(月) ・ 常務理事会
5 / 20(火) ・ 入会審査委員会
5 / 28(水) ・ 総務委員会
5 / 30(金) ・ 事務局会議

佐賀県本部

5 / 9 (金) ・ 総務委員会
5 / 21(水) ・ 理事会
・ 法定研修会
・ 通常総会
5 / 23(金) ・ 財務委員会

長崎県本部

5 / 1 (木) ・ 入会審査委員会 [他19(月)、28(水)]
5 / 8 (木) ・ 総務委員会 [他14(水)]
5 / 19(月) ・ 理事会 [他28(水)]
・ 法定義務研修会
・ 通常総会

熊本県本部

5 / 1 (木) ・ 理事会
・ 法定研修会
・ 通常総会
5 / 7 (水) ・ 無料相談 [他18(日)]
5 / 12(月) ・ 取引相談 [他14(水)、21(水)]
5 / 23(金) ・ 理事会

大分県本部

5 / 8 (木) ・ 代表者変更面接
5 / 13(火) ・ 無料相談
5 / 15(木) ・ 苦情処理委員会 [他22(木)]
5 / 27(火) ・ 通常総会
・ 研修会
5 / 29(木) ・ 入会面接
・ 苦情処理委員会

宮崎県本部

5 / 15(木) ・ 理事会
・ 研修会
・ 通常総会
5 / 20(火) ・ 労金・県宅協との定例協議会

鹿児島県本部

5 / 20(火) ・ 三役会
・ 法定研修会
・ 通常総会

沖縄県本部

5 / 7 (水) ・ 理事会 [他15(木)]
5 / 10(土) ・ 合同委員会
・ 通常総会



平成20年5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	北斗市	(株)たくみ不動産	神奈川県	横浜市	(株)クワトロ
	札幌市	(株)東日本ハウジング	新潟県	長岡市	(株)リアル企画
	札幌市	藤栄建設(株)	富山県	南砺市	エスケイアイ
岩手県	盛岡市	(有)プレゼンハウス	岐阜県	恵那市	(株)柘植建設
宮城県	石巻市	(株)タカユウ・ハウス	静岡県	浜松市	(株)パディ
	仙台市	田園都市開発(株)		富士市	ゆかり
	仙台市	(株)ライフアー		熱海市	アドバンスライフ(有)
	仙台市	(株)サンコーポレーション		浜松市	愛力技建
	仙台市	(株)PITS		静岡市	(株)未来工房
秋田県	仙北郡	木下不動産企画		静岡市	(株)静岡エイケン
福島県	会津若松市	松井不動産		浜松市	(株)マップス
茨城県	土浦市	(株)ライフサポート	愛知県	名古屋市	(株)DSパートナー
栃木県	足利市	(株)アズマエステート		岡崎市	桜コンサルタント(株)
群馬県	高崎市	システムプラン		安城市	(株)K's
埼玉県	富士見市	(株)ユアーズ	三重県	桑名市	ほしみ不動産サービス
	さいたま市	ABC不動産(株)		四日市市	(株)名阪ビルディング
	さいたま市	(株)彩プラス		彦根市	(有)千里馬
	川口市	(株)ガムラン堂	滋賀県	大津市	淡海マリーナ(有)
千葉県	千葉市	(株)ウエダ		湖南市	湖南土地
	松戸市	(株)エルケア		京都市	(株)ユートコーポレーション
	我孫子市	(株)コスモ	京都府	八幡市	(株)理創エステート
	成田市	(有)トラストホーム		大坂市	(株)クラワ
東京都	八王子市	(株)松翠		茨木市	(株)シュ克蘭
	中央区	オールジャパン・リアルエステート(株)	大阪府	大坂市	(株)藤岡
	千代田区	(株)QUALITY		大坂市	(株)SGコーポレーション
	武蔵村山市	チカラ建設(株)		大坂市	(株)松興
	小金井市	(有)リアルタートラスト		大坂市	近畿不動産販売(株)
	台東区	(株)CJITC国際貿易商会		大坂市	(株)エージェクト
	目黒区	(株)Con Spirito		泉佐野市	(株)大生
	中央区	(株)TEP		南河内郡	(株)ガイアハウジング
	中央区	(株)アルファインデックス		大坂市	ブラザ(株)
	豊島区	さくらプランニング(株)		大坂市	(株)アスヴェルサービス
	新宿区	(株)ハートフルランド		堺市	(株)リブライズホーム
	港区	GALILEO JAPAN(株)		柏原市	(株)ケンズホーム
	目黒区	(株)レミス		大坂市	正友ハウス
	中央区	(株)ケーブレイス		堺市	(株)アルモハウジング
	中央区	(株)TAB		枚方市	(株)テンセイ興産
	港区	(株)みらい都市		大坂市	日本グランドライフ(株)
	港区	(株)リゾートビラ富津		大坂市	(株)ZEROコンサルティング
	世田谷区	千葉高圧工業(株)		大坂市	(株)ワークレイズ
	武蔵野市	(株)ジュウサン		大坂市	(株)倉ホーム
	千代田区	(株)4-D. APex		大坂市	(株)クラシコ
	中央区	ハンブシャーキャピタル(株)		大坂市	(株)エムティー不動産
	港区	(株)谷口設計		大坂市	南堀江ハウジング
	千代田区	(株)オアゾ・パートナーズ		大坂市	(株)ジャパンインベストメント
	千代田区	アスカコーポレーション(株)		大坂市	(株)サンユー
	武蔵野市	(株)ミルプランニング		大坂市	(株)住空間クリエイション
	渋谷区	(株)デンシンコーポレーション		大坂市	(株)グランドパートナーズ
	練馬区	藤グループ本社(株)		大坂市	(株)vita・plus
	新宿区	(株)アイ・エヌ・ライズ		大坂市	(株)タクショウ
	目黒区	(有)チャンズアダマント		羽曳野市	(株)アテナ
	東久留米市	(株)ハウジングワン		豊中市	クローバーホーム
	渋谷区	(株)House S		大坂市	アーキコーポレーション(株)
	品川区	(株)ディー・ラボラトリー	兵庫県	神戸市	(有)ウッディハウス田中工務店
	目黒区	(株)ふぁんゆえん		神戸市	(株)空間工匠
	練馬区	(株)丸友		尼崎市	(株)オフィス・ボウ
	渋谷区	(株)DC. 21	奈良県	神戸市	アクト神戸(株)
	千代田区	(株)日本クリックス		川西市	(株)ジーエムコーポレーション
	新宿区	(株)フェローズ		香芝市	(株)奈良土地建物
	中野区	フォワード98(株)	和歌山県	奈良市	朝日建設(株)
	千代田区	(株)アールス・エステート		和歌山市	リアルエステート 例玖
	中央区	(株)銀座ブライド		岡山市	(株)ウイルアドバンス
	大田区	(株)ティプランニング	広島県	福山市	(株)BEC
	新宿区	Global Share(株)		広島市	(株)キムラ
	港区	ジャパン・ザイベックス(株)	福岡県	福岡市	(株)コヤナギ
	千代田区	(株)ソフィアエムジー		北九州市	マーク若松(株)
	中野区	(有)武蔵屋鈴木エステート		大牟田市	(有)塚本土建
	豊島区	(株)グッドライフ・ジャパン	佐賀県	武雄市	清本運輸(株)
	江戸川区	(株)SB不動産		佐世保市	(株)秀和
	港区	ファースト(株)	長崎県	中津市	(有)細川事務所
神奈川県	厚木市	三晃トラスト(株)		大分市	(株)すまいるホーム
	川崎市	(株)安斉商事	宮崎県	日南市	(株)ドルフィン
	川崎市	(有)吉田コーポ			

※都道府県ごとの入会順により掲載

住宅関係功労者表彰

平成20年度の住宅関係功労者表彰が5月26日、ルポール麴町において行われ、本協会より七木田 盛 岩手県本部長、野路 賢治 兵庫県本部理事が、多年にわたり住宅関係事業及び公益団体の事業に従事し、功労が顕著であるとして表彰されました。



七木田 盛氏



野路 賢治氏

5月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

■資格審査委員会

日時 平成20年5月8日(木)

11時30分～12時

内容 1. 本部長承認申請に係る資格審査に関する件

■組織委員会

日時 平成20年5月8日(木)

16時～18時

内容 【審議事項】
1. ラジオCMに関する件
2. 取引主任者に対する講習に関する件
3. その他

【報告事項】

1. 平成20年3月末入退会に関する件
2. 平成19年度監査報告に関する件(全日)

■広報委員長会議

日時 平成20年5月15日(木)

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

■綱紀委員会

日時 平成20年5月27日(火)

13時30分～16時30分

内容 1. 会員除名申請に関する件
2. その他
3. 会費未納による会員除名申請に関する件(保証)

(社)全日本不動産協会

■全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会 企画部会

日時 平成20年5月8日(木)

10時～12時

内容 1. 募集要項の作成に関する件
2. その他

■常務理事会

日時 平成20年5月8日(木)

14時30分～16時

内容 1. 平成19年度事業報告に関する件
2. 平成19年度決算報告に関する件
3. 平成19年度監査報告に関する件
4. その他

■理事会

日時 平成20年5月9日(金)

13時～15時

内容 1. 平成19年度事業報告に関する件
2. 平成19年度決算報告に関する件
3. 平成19年度監査報告に関する件
4. その他

■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会

日時 平成20年5月24日(土)

15時～17時

内容 1. 賃貸不動産経営管理士移行講習に関する件
2. 賃貸不動産経営管理士協議会役員・委員に関する件
3. その他

(社)不動産保証協会

■常務理事会

日時 平成20年5月8日(木)

13時～14時30分

内容 1. 平成19年度事業報告に関する件
2. 平成19年度決算報告に関する件
3. 平成19年度監査報告に関する件
4. その他

■理事会

日時 平成20年5月9日(金)

10時～12時

内容 1. 平成19年度事業報告に関する件
2. 平成19年度決算報告に関する件
3. 平成19年度監査報告に関する件
4. その他

■弁済委員会

日時 平成20年5月27日(火)

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

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	木			
2	金			
3	土			
4	日			
5	月			
6	火			
7	水			
8	木	8日(木)・資格審査委員会 ・組織委員会	8日(木)・全日住宅ローンアドバイザー 推進特別委員会 企画部会 ・常務理事会	8日(木)・第1209回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所67件、従たる事務所5件) 於 東京法務局 ・常務理事会
9	金		9日(金)・理事会	・常務理事会
10	土			9日(金)・理事会
11	日			
12	月		12日(月)・国交省との税制改正要望ヒア リング	
13	火			
14	水			
15	木	15日(木)・広報委員長会議		15日(木)・第1210回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所20件、従たる事務所4件) 於 東京法務局
16	金		16日(金)・あんしん賃貸支援事業推進協 議会	
17	土			
18	日			
19	月			
20	火		20日(火)・不動産統合サイト運営協議会 幹事会	
21	水			
22	木			22日(木)・第1211回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所51件、従たる事務所11件) 於 東京法務局
23	金			
24	土		24日(土)・不動産賃貸管理士資格制度特別 委員会	
25	日			
26	月			
27	火	27日(火)・綱紀委員会 ・世界不動産連盟アムステルダム 大会(～31)		27日(火)・弁済委員会
28	水			
29	木			29日(木)・第1212回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所19件、従たる事務所6件) 於 東京法務局
30	金			
31	土			

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。

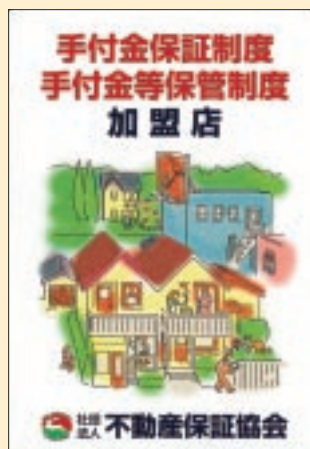
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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！



Monthly Column

流通各社仲介実績

取扱件数の減少21社、手数料減が過半に

住宅新報社の調査による主要流通各社の売買仲介実績がまとまった。流通市場が活況を呈し過去最高業績が相次いだ1年前とは打って変わり、今期は調査対象となった27社のうち、仲介手数料収入が減少に転じる企業が過半数の14社にも上った。手数料収入のみならず、取扱件数に至っては21社が前年実績を下回る結果となった。

2007年の不動産流通市場は、ここ数年首都圏で不動産価格の上昇が急ピッチで進んだ反動で売手と買手の価格ギャップが広がり、成約に至る時間が長期化。これに価格調整に伴う単価下落も追い打ちをかけたことで、各社の業績の足を引っ

張る結果となった。さらに、これと時期を同じくして昨夏以降、金融機関の融資姿勢が軒並み慎重になった上、米国・サブプライムローン問題が深刻化したことも重なり、数年来、市場拡大を続けてきたリテール市場、ホールセール市場は共に急速に冷え込んだ。

業績説明会の席上、三井不動産販売の佐藤実社長は、「期中に大きな変化があった1年で、月を追うごとに厳しさを増した。期待価格とのギャップが広がった結果、その間の値こなしに時間を費やさざるを得ない状況」と、前期の市場を総括する。

市況悪化の一因ともなっている金融機関の融資について、三菱UFJ不動産販

売の足立勲一郎社長は、「邦銀の不動産向け貸出しは2006年時点ですでにバブル期の水準をオーバーしていた」と話す。「2007年春に大手銀が融資を絞ったのに続き、米国のサブプライム問題が表面化した夏には外資撤退によりノンリコースも機能しなくなった。秋口には地銀、信金、ノンバンクがこれに続いて2008年1～3月は、融資が完全に閉まった状態。金融機関は様子見姿勢を一段と強める方向にあるため、この先、いわゆる『貸しはがし』が起きてもおかしくない」と金融サイドの動きを分析している。

(住宅新報2008年6月10日号より)

主要流通各社の2007年度通期の売買仲介実績

社名・グループ名	手数料収入		手数料割合(%)		取扱件数		取扱高		店舗数	
	金額・百万円	前期比	リテール	ホール	件数	前期比	金額・百万円	前期比	件数	増減
三井不動産販売ネットワーク	66,386	4.1%	80.7	19.3	32,040	1.1%	1,378,571	-0.3%	244	6
住友不動産販売	52,903	1.9%	—	—	29,753	1.9%	1,107,850	5.3%	238	7
東急リハバブル	36,399	-5.0%	76.2	23.8	14,717	-3.5%	855,272	-7.5%	120	0
野村不動産グループ	16,224	2.4%	65.0	35.0	4,047	2.5%	406,635	4.7%	33	0
三菱UFJ不動産販売	13,290	-13.9%	80.0	20.0	4,841	-10.5%	345,725	-15.1%	46	▲5
みずほ信託不動産販売	11,390	0.0%	—	—	4,196	-1.6%	515,009	46.5%	68	2
三菱地所リアルエステートサービス	10,759	1.7%	32.5	67.5	1,809	-4.2%	373,715	26.6%	17	2
すみしん不動産	10,348	-8.3%	75.0	25.0	4,493	-3.1%	321,821	-2.0%	67	0
大京グループ	8,504	7.6%	95.0	5.0	6,446	-2.1%	155,293	0.2%	55	14
有楽土地住宅販売	6,039	-3.7%	96.0	4.0	4,046	-2.4%	125,822	-15.3%	36	1
住友林業ホームサービス	5,491	-0.4%	—	—	4,118	-0.4%	119,646	1.9%	57	▲1
中央三井信託不動産	4,835	-0.3%	85.0	15.0	2,299	-3.6%	171,572	47.6%	25	1
東京建物不動産販売	4,159	3.4%	18.8	81.2	847	-5.3%	132,673	-21.7%	16	1
スターツグループ	3,751	8.8%	62.0	38.0	2,624	-2.2%	89,243	0.9%	75	10
日本土地建物販売	3,707	-26.4%	10.0	90.0	635	-20.0%	98,027	-41.4%	7	0
近鉄不動産	3,576	-2.5%	94.0	6.0	3,083	-7.1%	71,466	-8.2%	46	▲1
藤和不動産流通サービス	3,089	2.7%	60.0	40.0	1,151	-6.8%	84,386	3.0%	15	1
日本住宅流通	3,075	-2.4%	91.4	8.6	3,115	9.3%	75,734	1.7%	44	2
長谷工アーベスト	2,658	43.1%	—	—	1,797	11.7%	50,621	28.5%	24	3
ボラスグループ・中央住宅	2,617	4.9%	100.0	0.0	2,338	6.7%	51,125	6.3%	25	0
朝日住宅	2,241	-13.4%	100.0	0.0	1,605	-11.3%	51,395	-10.8%	12	▲1
小田急不動産	1,980	-7.6%	95.2	4.8	1,093	-13.1%	45,096	-17.5%	18	0
ナイス	1,703	-10.4%	100.0	0.0	1,085	-17.9%	37,547	-16.9%	10	0
相鉄不動産販売	1,122	-12.3%	—	—	690	-18.6%	22,513	-19.2%	12	0
京王不動産	1,080	16.9%	—	—	553	-3.7%	30,298	34.5%	10	0
京急不動産	886	-17.7%	—	—	524	-26.8%	17,210	-19.4%	11	0
西武不動産流通	753	-21.3%	—	—	430	-5.1%	16,059	-23.2%	9	▲5

※原則、売買仲介のみの数字で両手取引は1件でカウント。前期比は06年度比増減率。—はマイナス。手数料割合のホールはホールセールの略、—は非公開。店舗の増減の▲はマイナス。三井不動産販売は連結対象子会社以外のリハウス各関連会社を含む。東急リハバブルは特約店などのリハバブルネットワークを含む。野村不動産グループは野村不動産と野村不動産アーバンネットの合計。日本土地建物販売は10月決算のため3月決算換算で集計。東京建物不動産販売は12月決算の数値。スターツの店舗数は、賃貸専門店舗を除いた売買取扱店舗。



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。