

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

11

2008
NOVEMBER

【特集1】 第44回

全国不動産会議 北海道大会 開催

【特集2】

公図・不動産登記簿の見方・読み方
～プロでも見落とすポイント Q&A～





川口 貢 全日・保証理事長

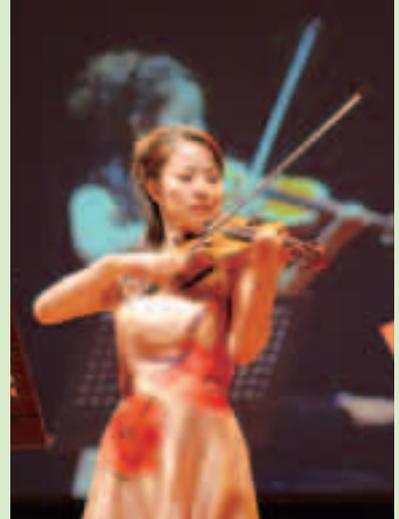


会場には全国から 1,500 人余りの会員が集まった

第44回 全国不動産会議 北海道大会



札幌コンサートホール Kitara



ヴァイオリニスト 幸田 さと子氏



作家 渡辺 淳一氏

CONTENTS

4. 【特集 1】 **第 44 回全国不動産会議 北海道大会 開催**
7. **北海道大会を顧みて**
8. **不動産ニュービジネス最前線**
「デザイン・企画力に強み 戸建て事業が好調」 ケイアイスター不動産(株)
10. 【特集 2】 **公図・不動産登記簿の見方・読み方**
～プロでも見落とすポイントQ&A～

15. **税務相談「個人地主が前払地代方式により定期借地権を**
設定した場合の税務について」
16. **賃貸相談「更新料支払特約の有効性」**
17. **法律相談「違約金と消費者契約法」**

18. **地方本部の動き 広島県本部**
19. **保証だより／弁済委員会審査結果／ほか**
20. **地方本部活動**
22. **9月新入会者名簿**
23. **9月会の活動及び各種会議の要旨／ほか**
24. **9月の事務局日誌**
25. **全日共済会からのお知らせ／ほか**
26. **世界不動産連盟 アムステルダム大会 報告**
28. **マンスリーコラム 「宅建主任者試験 21万人が受験」**

*ご意見募集中

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

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

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

☎03-3239-2198

○表紙写真

広島県 厳島神社 大鳥居



今月は、広島県の厳島神社、大鳥居が表紙。1400年の歴史をもち、日本全国に約500社ある厳島神社の総本社である。厳島神社のある厳島（宮島）は俗に「安芸の宮島」と呼ばれ、日本三景の一つとなっている。ユネスコの世界遺産として有名である。鳥居の高さは、16メートル。厳島神社は海を敷地とした独創的な配置構成、平安時代の寝殿造りの粋を極めた建築美で知られる日本屈指の名社である。廻廊で結ばれた朱塗りの社殿は、潮が満ちてくるとあたかも海に浮かんでいるように見える。厳島神社の船着場になる火焼前より約160mの海面にそびえる朱塗りの大鳥居は、国の重要文化財に指定されている。また根元は海底に埋められているわけではなく、先人の知恵と工夫によって鳥居の重みだけで立っている。

【特集 1】

第44回 全国不動産会議 北海道大会

自然と人との共存、育む北の大地 奮い起こそう先人の開拓者魂



第44回全国不動産会議北海道大会が10月2日、北海道札幌市中央区中島公園の札幌コンサートホール Kitara で盛大に開催された。全国から会員や関係者ら約1,500人余りが参加した。全国大会は、会員の業務研鑽^{けんさん}と資質向上を目指して、毎年開

催地を変えて開かれている。

今回の不動産会議のテーマは、「自然と人との共存 育む北の大地」。瀬尾素夫北海道本部長は式典で、「洞爺湖サミットのテーマとも共通しており、同時に国民生活の基盤である不動産業とも通じる」「消費者本位のサービスの展開で不動産業の役割を果たし、業界の発展に寄与したい」と抱負を語った。

瀬尾 素夫 北海道本部長▶



◀ 総合司会の高木剛俊 教育研修副委員長と司会の橋本アナ

■式典 13:30～14:30

式典は、総合司会に高木剛俊 教育研修副委員長、司会は北海道アナウンサーの橋本登代子さんの両名で進められた。小田原義征 全日・教育研修委員長の開会あいさつの後、式典のあいさつで川口 貢理事長は、「会員数は、全国47都道府県で約2万5,000社を数える」と述べ、会員増強への協力に対し、感謝の意を表した。経済情勢については、「日本経済はどうやら暗く出口の見えない不況のトンネルに入り込んでしまった。国会、政府には包括的な思考と一層柔軟な施策を望む」と要望を強化していく方針を示した。

また、川口理事長のあいさつの後、来賓が紹介され、それぞれがあいさつを行った。



▶ 小田原 義征 全日・教育研修委員長



来賓あいさつは、国土交通省大臣官房審議官 内田要氏、北海道知事 高橋はるみ氏、札幌市長 上田文雄氏の3名が壇上に立った。



▲国土交通省・大臣官房審議官 内田 要氏



▲北海道知事 高橋 はるみ氏



▲札幌市長 上田 文雄氏

▶中村直利
保証・副理事長



続いて、中村直利 保証・副理事長によって、決議案が発表された。内容としては、安全、安心の地域社会、まちづくりの推進及び居住環境の向上、少子・高齢化社会への具体的な取り組みの推進、不動産市場活性化のための税制の実現が採択され、業界発展に貢献できるよう政府・関係機関に強く要望していくことを確認した。

その後、大会旗の引継ぎが行われ、瀬尾索夫 北海道本部長から川口 貢 理事長へ、そして川口理事長から、次回の開催県である熊本県の松永幸久 本部長へと大会旗が手渡された。

松永本部長は、「火の国」熊本、築城400年となる熊本城の話を織りまぜながら、力強く、次回熊本県大会のPRを行った。壇上では、熊本県本部の関係者総勢35名全員で抱えるほどの大きな横断幕で会場内を沸かした。また、前回の開催地である群馬県本部に対して、川口理事長から感謝状の授与が行われ、笠原美吉 群馬県本部長が受けとった。

また、古川 實組織委員長より、平成19年度の会員増強について、新規免許業者の全日入会比率が30%を超えた上位18地方本部の発表があり、表彰状と記念品が川口理事長より贈られた。古川組織委員長からは、全日の会員数は、9月末現在で25,267名と報告された。授与された本部は、岩手県本部、福島県本部、山梨県本部のほか、15地方本部。

最後に、井手博信 保証・教育研修委員長が閉会のあいさつを行い、式典は閉幕した。



▲表彰式の模様



▲古川 實 全日・組織委員長



▲井手 博信 保証・教育研修委員長

決 議

我が国の経済は、景気後退が鮮明となり、不況色が広がっている。原油価格の高騰、生活必需品価格の上昇などを受けて、消費者マインドの大幅な落ち込みが顕著となってきた。とりわけ、地方経済の景況感の冷え込みと雇用情勢、有効求人倍率の低下は深刻であり、厳しさを増している。

我が国の国土は、極めて厳しい条件下にあり、地震、集中豪雨等の自然災害から国民の生命財産を守ることは最も基礎的課題である。自然環境の保全活動と共に、住宅・建築物及び構造物の耐震・安全性の向上対策が積極的に推進されなければならない。

少子高齢化社会が一層進んでいる。子育て、高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることができる環境整備の促進、居住環境の安定確保を図る必要がある。

IT技術の進歩は、消費者の物件情報検索、企業側のマーケティング手段として大いに活用されている。個人情報の漏洩、流出など一層のセキュリティ対策が講じられなければならない。

我々は、多くの社会問題、課題を背負いながら、日本経済の更なる活性化と安全・安心の地域社会の確立を求めていかなければならない。

我が協会は、不動産業界の発展に貢献できるよう国民が期待する下記事項の実現を政府・関係機関に強く要望する。

記

一、安全、安心の地域社会、まちづくりの推進及び居住環境の向上

一、少子・高齢化社会への具体的な取り組みの推進

一、不動産市場活性化のための税制の実現

ここに決議する。

平成20年10月2日

社団法人 全日本不動産協会

社団法人 不動産保証協会

第44回 全国不動産会議北海道大会

■講演会 14:40～15:30

第2部では、北海道出身の医学博士で直木賞作家の渡辺淳一氏が、「鈍感力」をテーマに記念講演を行った。鈍感さが夫妻の関係を良好にする事例などを、ユーモアを交えて紹介。会場を沸かせた。

同氏は、1933年北海道生まれで、1958年札幌医科大学卒業後、母校の整形外科講師となり、医療のかたわら小説を執筆。1970年「光と影」で直木賞を受賞。1980年に吉川英治文学賞を受賞。2003年には菊池寛賞などを受賞する。



▲作家 渡辺 淳一氏

■コンサート 15:50～17:00

第3部では、ヴァイオリニストの幸田さと子氏が記念コンサートを行った。同氏は、これまでCDアルバム14タイトルを発表。特に「美空ひばり・オン・ヴァイオリン」は大きな話題を呼び、1999年日本レコード大賞企画賞を受賞した。大阪フェスティバルホール、東京文化会館などをはじめとして、各地でのリサイタルが好評を博している。



◀コンサートの模様

第44回全国不動産会議 北海道大会を顧みて



社団法人全日本不動産協会北海道本部
社団法人不動産保証協会北海道本部
大会実行委員長 武田 武雄

第44回全国不動産会議北海道大会が平成20年10月2日、札幌コンサートホール Kitaraにて開催されました。1,500名余りの参加者が地元を始め、46都府県から参加いただきました。

晴天の下、私達関係者一同緊張の中、華々しく大会の幕が開けられましたことに、心から感謝申し上げる次第です。

第1部全国不動産会議式典は、厳かな雰囲気の中、国交省大臣官房審議官、北海道知事、札幌市長のあいさつがあり、全日に対するこれまでの実績への称賛、これからの期待に溢れたものでした。昨今の業界を取巻く厳しい現状を反映した大会決議採択の後、大会旗を次回開催地の熊本県本部に引き継ぎし、閉会しました。

第2部の講演会では、直木賞作家渡辺淳一氏より「鈍感力」のテーマで講演いただきました。参加会員はもとより、第2部から入場いただいた一般参加者も、ユーモアとウィットに富んだ氏の語り口に引き込まれ、何度も会場が沸く場面がありました。

第3部の幸田さと子氏によるヴァイオリンコンサートでは、全国的に名声を得ている音色が音楽ホールに溶け合い、聴衆を感動させました。

第4部は札幌パークホテルに会場を移し、懇親会を開催しました。実行委員長あいさつに続き、川口貢理事長のあいさつ、北海道議会議長釣部勲氏の来賓あいさつ、林直清総本部保証副理事長の乾杯で、立食により懇親を深めさせていただきました。

懇親会はおもてなしの心をもって準備を行い、北海道の食材を中心とした郷土料理を堪能いただき、北海道を代表する民謡「江差追分」、YOSAKOIソーラン踊りのアトラクションを楽しんでいただきました。

翌日には、8コースに分け設定した研修旅行にそれぞれ出かけられ北海道を存分に満喫されたと思います。

この度の第44回全国不動産会議北海道大会が成功裡に終えることができたのは、北海道本部会員、事務局、関係者各位のご協力の賜物であり、瀬尾本部長とともに大会実行委員長として、心から感謝申し上げます。ありがとうございました。

デザイン・企画力に強み 戸建て事業が好調

ケイアイスター不動産(株)

住宅の供給がますます厳しさを増す中、戸建て分譲を中心に活気を見せる不動産会社がある。埼玉県本庄市に本社を構え、埼玉、栃木、群馬県を中心に、不動産の売買、仲介を展開するケイアイスター不動産だ。近年、独自の企画を採用した戸建て分譲が供給戸数を伸ばしている。住宅購入者に受ける企画について、同社の戦略を探ってみよう。

●企画力で勝負

同社が今年、販売した戸建て分譲住宅「ビバーチェ」(群馬県伊勢崎市)。イタリアの街並みをモチーフにした16戸からなる物件だ。明るい外壁の住宅が並び、街の至る所に植栽が施され、イタリアの鍛冶職人が作製した看板が目目を引く。街の中心には共同の公園があり、路地が各家庭を結んでいる。それぞれの住宅は土間で外とつながり、開放的なつくりとなっている。

5月に行われた見学会では、2日間で50組が訪れた。

「通常、この規模の分譲なら10組程度の来場が妥当なところですが、予想以上の見学者が訪れ、手応えを感じています」と話すのは、同社の塙圭二社長。

同社では、このほかにも3つのイタリアのデザインを取り入れた分譲住宅を供給している。戸数、立地などは違って、いずれも好調な売れ行きだ。

この住宅の魅力は、イタリアをコンセプトとしたデザインとコミュニケーション。各家庭を路地が結び、街全体が一体感に包まれている。家屋は土間やテラスで路地とつながり、開かれた空間を設けている。住人同士、家族同士のコミュニケーションを大切にしたいデザインが基本だ。

デザインコンセプトは、関連会社で女性建築家集団のドムスデザイン(東京都渋谷区)が担当した。同社は、イタリアのデザインを取り入れた住宅や施設を得意としている。

「この街の魅力は、年数を重ねるごとに落ち着きや趣を増すことにあります。古いものを大切にするイタリアのデザインや素材を取り入れることによって、街の成熟を楽しんでもらえればと思います」(ドムスデザイン・戸倉容子代表)。

●求められるデザイン性

イタリアをコンセプトとした企画のほかに、同社はデザイナー住宅

の供給事業にも取り組んでいる。新事業部「アースワークデザイン設計事務所」では、コンセプトチュアルな注文住宅を供給している。商業施設のデザインを多数手掛けてきたスタッフをプロデューサーに起用し、デザイン性の高い戸建て住宅が人気を呼んでいる。

「商業デザインで培った高いデザイン性とスピード感を戸建て住宅に採用したことが、成功のカギといえるでしょう。打ち合わせの際に、目の前でデザイン画を描きながら計画を固めていくので、施主と作り手のイメージのズレがなく、顧客から厚い信頼を得ていると実感しています」(塙社長)。

スタッフの鮮やかなペンさばき、そこから生まれるセンスの良いデザイン画を目の当たりにすると、ほとんどの施主は釘付けになるのだという。

●製販一体の人材育成

こうしたデザイン力、企画力を備えた社員を有することが、同社



イタリアの街並みを取り入れた分譲住宅(群馬県伊勢崎市)



開放感あふれるエントランス。街全体が一体感に包まれる



モダンなデザインに和のテイストを取り入れたデザイナー住宅(モデルハウス)

の勝因といえるだろう。

「外部のデザイナーや設計士を起用するのではなく、自社の社員で行うのが当社の強みです。社内で一貫して業務を行うことで、横のつながりを強化し、効率よく作業を進めることができるのです」(塙社長)。

クリエイティブな技術者を社内
に置くことは、コスト面で非効率と
考え、外部のスタッフに発注する
会社は多い。同社はあえて社内に
デザイナーや設計士を配し、それ
を強みに置き換えた。

クリエイティブな技術面と、営業
面を縦割りにしないのも重要なポ
イントだ。企画段階から一緒に打
ち合わせに参加し、相互の意見を取
り入れていく。こうすることで技術
者は営業マンから需要層の内情を、
営業マンは住宅の技術面を把握す
ることができる。こうした視野の広
い社員による製販一体の体制が、
コストや時間を抑え、質の高い住宅
をつくることができるのだ。

「住宅供給をトータル的にとらえ、
モチベーションの高い人材を育て
ることは簡単ではありませんが、
職種を越えた情報を取り入れなが
ら業務を遂行していくことで、総
合的な力が蓄積されていくと考え
ます」(塙社長)。

●女性の目線で商品づくり

イタリアをモチーフにした住宅、
デザイナーズ住宅、いずれも企画
の核になっているのは、“女性目線
の商品づくり”だ。

1日のうち家で過ごす時間が長
く、家事や子育てなど、家が仕事
場となるのが女性である。当然、
家に対する目も厳しく要望も多い。

「食洗機や浴室乾燥機などの設備
の情報については、家事のプロで
ある主婦にはかないません。アン

ケートなどで意見を聞いて、でき
るだけフィードバックをしています。
ほかにも取手の位置や内装の仕上
げ方法など、実に細かい部分に気
が付くのも女性の目です」(塙社長)。
生活に即した意見を大切に、次の
企画に生かしていくという。

住宅選びの際にも、女性の権限
は大きい。分譲住宅の見学や注文
住宅の打ち合わせでイニシアチブ
を取っているのは女性ということ
が多い。

「供給側にとって、女性の心をつ
かむのがポイントとなるでしょう。
センスや品質に対する目は厳しいで
すから、それに沿うようこちらも努
力が必要ですね」(塙社長)。

同社はこうした女性の目線を取
り入れて、分譲住宅「マンマ(=イ
タリア語でお母さんの意)の家」に
着手した。女性を中心としたプロ
ジェクトチームを立ち上げ、家族が
明るく楽しく暮らせる家づくりに
取り組む。

反響は上上。シリーズ化して供給
戸数を伸ばしたいとしている。

●賑わいづくり

いくら品質の良い住宅でも、それ
だけでは売れないのが住宅販売の
厳しいところ。同社は、見学会の“賑
わいづくり”にも力を入れている。

「まず、多くの人に来場してもらい、
家を見ながら、雰囲気を楽しんでも
らう。これが大切」と、塙社長。

そのためには、チラシ作りからイ
ベントの内容まで、戦略をあれこれ
と練る。他社のチラシを参照したり、
他社の分譲見学会を覗いてみるこ
ともある。

「他社のチラシに埋もれてしまうよ
うではダメ。行ってみたいと思わ
せる仕掛けが必要です。分譲地の
コンセプトや購買層、他社の分譲地
との兼ね合いを考えながら、目を引

くチラシ、来場者が楽しめるイベン
トを考えます。分譲地ごとに最適
な戦略を打ち出さなければ、お客
様に飽きられてしまいますから」と
話すのは、戦略開発部の真杉恵美
課長。季節や来場者の属性、近隣
エリアの特長などを踏まえたイベ
ントで集客を狙うのが難しいところ
であり、やりがいを感じる部分だ
という。

「かつてのようにつくれば売れる
時代は終わり、こちらからどんど
ん仕掛けていかなければ売れない
時代になっています。住宅購入の
意向がなく、ふらっとイベントに
立ち寄った層の購入率が高いこと
もあって、イベントの集客と賑わ
いづくりには、とくに力を入れて
います」。

さらに、「こうした付加価値を付
けても、相場の価格でないとなか
ないのが現状です。材料の高騰な
ども重なり厳しい現状ですが、企
画の更なる充実や製販一体の組織
づくりでカバーし、価格を抑えて
供給戸数を拡大したい」と塙社長。

3年後には分譲戸建て500棟、
注文戸建て500棟、合わせて1,000
棟の供給を目指している。



塙圭一社長

(会社データ・概要)

社名	ケイアイスター不動産(株)
所在地	埼玉県本庄市
設立	1990年11月
代表	代表取締役 塙圭一
社員数	238人
事業内容	不動産売買・仲介、住宅設計・建築・管理ほか

【特集 2】

公図・不動産登記簿の見方・読み方 ～プロでも見落とすポイントQ&A～

司法書士 阪田智之

I. 序 論

不動産取引を行うにあたって、現地における対象不動産の調査・確認が重要であることはいうまでもないのですが、登記簿、公図をはじめとする各種不動産取引資料の収集・活用も必要不可欠の前提となります。

ところで、最近では、「誰でもわかる登記簿」といったような入門書も数多く出版されており、登記簿に関する基礎的な知識を入手することは、さほど難しいことではありません。

このような状況下において、市販の入門書で解説されているような内容に終始することは非生産的であり、かつ、面白みにも欠けるところです。

そこで本稿では、下記の方針に従い、登記簿・公図を中心に、その見方・読み方をご紹介します。

なお、個人情報保護の観点から、不動産・人物名の表示は、便宜架空のものに変換しています。

- ・著者が実際に取り扱った案件を素材とし、事例を設定した。
- ・案件の選定にあたっては、落とし穴がある点を条件とした。
- ・疑問点を明確にするため、「Q & A」形式を採用した。

II. 本 論

本稿では、「南禅寺春彦(以下、「南禅寺」とする)が、〇〇区〇〇二丁目1203番4の土地(以下、「甲土地」とする。)及び甲土地上の建物の購入を考えている」という事例設定のもと(以下、本事例を、「本件」とする)、登記事項証明書(※01)、公図、地積測量図、(所有者から入手した)固定資産評価証明書から、不動産の物理的状況・権利関係を読み解いていくことに致します(※02)。

※01 「登記事項証明書」とは、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面をいい、「登記記録」とは、登記簿に記録されている情報をいいます。

※02 実際の不動産調査資料は多岐にわたりますが、本稿では、その趣旨にかんがみ、登記事項証明書、公図、固定資産評価証明書をはじめとする登記関連資料に限定して話を進めています。

1 不動産調査に役立つ資料

Q 1

不動産に関する調査を行うにあたって、どのような資料が役に立ちますか。

A 1

不動産の取引をするための第一歩は、対象となる不動産を特定し、その不動産の物理的状況と権利関係を把握することです。

そのためには、不動産に関する調査が必須となるわけですが、現

地で見ただけでは、取引の対象となる不動産の面積等は正確には分かりません。また、権利というのは、人間の五感では直接に認識できない観念的な存在ですので、誰が所有者なのか、担保に入っているのかなども当然分かりません。

そこで、不動産の物理的状況や権利関係を一定の公簿である「登記簿」に文字情報として記録して、広く一般に公開することで、不動産調査を合理化し、取引の安全・円滑化を図るための制度(不動産登記制度)が設けられています。

また、登記簿(登記事項証明書)の他にも、対象不動産を的確に把握するために、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、住宅地図(ブルーマップ)といった各種図面も重要な資料として位置付けられます。

したがって、まずは、これらの書面を取得してみます。

2 登記事項証明書の読み取り

Q 2-1

本件の登記事項証明書から、どのようなことが分かりますか。

A 2-1

[図1]は、甲土地の登記事項証明書、[図2]は、登記記録上、甲土地(厳密には、甲土地が分筆前に属していた1203番の土地)上にある建物(以下、「乙建物」とする)の登記事項証明書です。

【図1】の表題部から、現在、甲土地は、「〇〇区〇〇二丁目」にあり(所在欄参照)、所在と併せて土地を特定するための番号たる地番は「1203番4」、土地の用途を示す地目は「宅地」、土地の面積たる地積は、昭和43年8月26日付の錯誤による更正登記によって、「59.33㎡」となっていることが分かります。

また、甲土地は、昭和43年6月29日付で1203番4、同番5、同番6、同番7、1204番3、同番4の土地を合筆した土地から、同日付で分筆してできた土地であるということも分かります。

権利部からは、所有者は、昭和43年9月9日に相続税の物納許可によって所有権を取得した大蔵省(現財務省)であることが分かります。

一方、【図2】の表題部から、乙建物の所在は「1203番地」、登記した建物を特定するための番号たる家屋番号は「784番2」、建物の用途を示す種類は「店舗・居宅」、建物の構造は「木造平家建」、屋根は「垂鉛メッキ鋼板葺」、建物の床面積は「37.19㎡」であることが分かります。

権利部からは、所有者は、昭和23年10月7日に売買によって所有権を取得した「榎本夏二郎」(以下、「榎本」とする)であることが分かります。

Q 2-ii

甲土地と乙建物の所有者が異なっていますが、このような場合、土地の利用関係はどうなっているのでしょうか。

A 2-ii

乙建物の所有者「榎本」が、甲土地の所有者である現財務省に対して、土地の賃借権を有しているか、

◆ 【図1】：甲土地の登記事項証明書

〇〇区〇〇二丁目1203-4 全部事項証明書 (土地)

【表題部】	(土地の表示)	調製	平成4年2月20日	地図番号	余白
【不動産番号】	0987654321012				
【所在】	〇〇区〇〇二丁目				
【①地番】	【②地目】	【③地積】㎡		【原因及びその日付】	【登記の日付】
1203番4	宅地	57	56	1203番1から分筆	昭和43年6月20日
余白	余白	339	98	③本番5、6、7、1204番3、4を合筆	昭和43年6月29日
余白	余白	59	77	③本番4、8ないし11に分筆	昭和43年6月29日
余白	余白	59	33	③錯誤	昭和43年8月26日
余白	余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成4年2月20日

【権利部(甲区)(所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	共有者全員持分全部移転	昭和43年9月10日 第33870号	昭和43年9月9日 相続税の物納許可	所有者 大蔵省 順位4番の登記を移記
	余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成4年2月20日

これは登記簿に記録されている事項の全部を証明した書面である。
ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

平成20年10月1日

東京法務局〇〇出張所 登記官

山田太郎 印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

◆ 【図2】：乙建物の登記事項証明書

〇〇区〇〇二丁目784-2 全部事項証明書 (建物)

【表題部】	(主たる建物の表示)	調製	平成4年2月20日	所在図番号	余白
【不動産番号】	1234567890123				
【所在】	〇〇区〇〇二丁目1203番地 余白				
【家屋番号】	784番2 余白				
【①種類】	【②構造】	【③床面積】㎡		【原因及びその日付】	【登記の日付】
店舗 居宅	木造平家建 垂鉛メッキ鋼板葺	37	19	余白	余白
余白	余白	余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成4年2月20日

【権利部(甲区)(所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権移転	昭和23年10月7日 第10290号	昭和23年 10月7日売買	所有者 〇〇区〇〇 1203番地 榎本夏二郎 順位1番の登記を移記
	余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成4年2月20日

これは登記簿に記録されている事項の全部を証明した書面である。
ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

平成20年10月1日

東京法務局〇〇出張所 登記官

山田太郎 印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

土地の使用借権を有している場合が推測されます。

本件のように、土地の所有者と建物の所有者が異なっている場合、賃借権又は使用借権の存在が推測されるため、これらの権利の有無について直接、土地所有者や建物所有者に対して調査をする必要があります。具体的には、賃貸借契約書等の資料を提供してもらう必要があるでしょう。

3 各種図面の読み取り

Q 3-i

登記事項証明書に記録された所在、地番、家屋番号が分かれば、甲土地や乙建物を特定したことになりますか。

A 3-i

それだけでは不十分です。対象不動産を特定したというためには、実際の所在場所を特定する必要があります。そのためには各種図面の調査が必要となります。代表的な調査対象図面としては、住宅地図(ブルーマップ)、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図があります。

また、場合によっては、隣接地の登記事項証明書や地積測量図、隣接建物の建物図面・各階平面図などを調査する必要もあります。

以上、これらの資料についての調査結果と現地調査の結果を照らし合わせて、総合的に判断することで、基本的には、対象不動産の特定が可能になります。

Q 3-ii

【A3-i】で挙げられた図面からどのようなことが分かりますか。

A 3-ii

住宅地図は、住居表示から場所

を特定し、対象不動産が属する地域を知るための図面です。地番が判明していない場合には、地番表記を追加した住宅地図(ブルーマップ等)で地番を割り出し、これに基づいて登記簿などの調査を行うこととなります。

公図は、土地の形状と他の土地との位置関係を明らかにした図面ですが、諸般の理由から、その精度は決して高いものではなく、また、土地の面積についてはそもそも記載されていません。

そこで、公図を補充するための図面として、面積をはじめとする土地の測量結果を明らかにした地積測量図があります。

一方、建物については、1個の建物と土地との位置関係を明らかにした建物図面及び1個の建物の各階ごとに平面の形状を明らかにした各階平面図があります。

Q 3-iii

地積測量図は、すべての土地について、建物図面・各階平面図は、すべての建物について備え付けられているのですか。

A 3-iii

すべての土地について、地積測量図が作成されているわけではな

く、従来から分筆、地積の変更・更正登記がされていない土地及び地積測量図が制度化された昭和35年以前に分筆された土地については、原則として、地積測量図はありません。また、建物については、昭和40年代以前に建築されたものは、原則として、建物図面・各階平面図はありません。取引対象建物に建物図面・各階平面図が備えられていない場合、建物をビジュアル的に把握できないため、建物特定の際には、特に注意が必要です。

本件の場合、地積測量図はありましたが、建物図面・各階平面図はありませんでした。

Q 3-iv

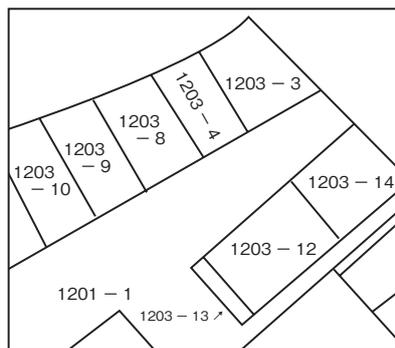
本件の公図及び地積測量図について、土地の特定上、問題点・注意すべき点などはありますか。

A 3-iv

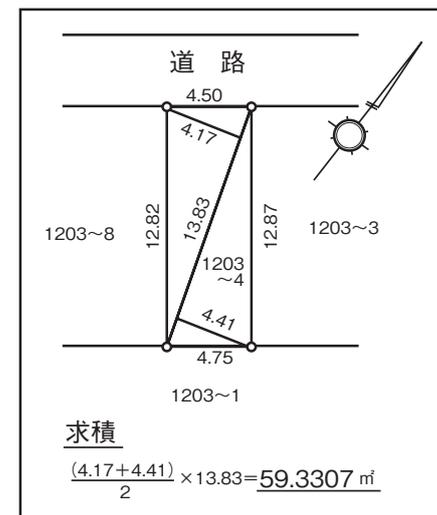
【図3】は、甲土地を中心とする公図(地図に準ずる図面)の一部です。

【図4】は、昭和43年8月26日付の錯誤による地積更正登記の際に作成された地積測量図の一部です。これによると甲土地の地積は「59.33㎡」になっており、当然、【図1】の登記事項証明書の記録とも

◆地番 1203 番 4 の公図【図 3】



◆地番 1203 番 4 の地積測量図【図 4】



一致しています。

また、甲土地の形状・方角・接道関係・隣接地関係ですが、下記
の点を除き、公図と地積測量図で
概ね一致しています。

相違点は、甲土地の南東側の土
地の地番です。すなわち、公図上
は「1201番1」となっているのに
対して、地積測量図上は「1203番
1」となっています。これは、
1203番1の土地の閉鎖登記簿を
調査した結果判明したのですが、
この地積測量図作成後の昭和43
年11月14日付で、1203番1の土
地が、1201番1の土地に合筆さ
れ、現在は存在していないため
す（紙面の関係上、閉鎖登記簿の
掲載は割愛させていただきます）。

4 現地調査

Q 4-i

登記事項証明書や各種図面
が入手できたので、甲土地及
び乙建物を取引対象不動産と
認定していいですか。

A 4-i

登記事項証明書、住宅地図、ブ
ルーマップ、公図、地積測量図、（今
回はありませんでしたが）建物図
面・各階平面図を取得しただけで
満足してはいけません。これらの
資料と現況との整合性を確認す
るために、現地に赴いて調査を行
う必要があります。

本件の場合、現地調査の結果、
以下の事実が判明しました。

①甲土地及びその周辺地域につ
き、ブルーマップ及び公図の
内容と現地の状況がほぼ一致
した。

②目測した結果、甲土地の面積
は、地積測量図記載の面積と
ほぼ一致しているようであっ

た（実測を行う場合、当然「榎
本」の協力が必要です）。

③ブルーマップに記載されてい
る本件建物及び隣接建物の建
物占有者名（建物名）が現地の
状況とほぼ一致した。

④甲土地上の建物は、「榎本」が
店舗兼居宅として使用してい
る建物であった（近隣の聞き
込み結果）。また、建物の構
造は木造2階建てであり、屋
根はスレート葺きであった。
付近に平家建ての建物は見当
たらなかった。

①②により、甲土地の特定は特
段の問題もなく完了です。しかし、
問題は④、つまり「乙建物」です。
事前に調査した【図2】の内容を
再確認してみましょう。

建物の「所在及び種類」につい
ては現況と一致していますが、建物
の「構造、屋根」については現況と
異なっています。すなわち、【図2】
では、「木造平家建て、亜鉛メッ
キ鋼板葺き」であるのに対し、現
況は、「木造2階建て、スレート
葺き」となっています。

Q 4-ii

現地調査の結果、甲土地上
の建物の構造が、【図2】の内
容と異なっているとのことだ
ですが、このことからどうい
つたことが推測されますか。

A 4-ii

乙建物に増築工事を施して、構
造に変更が生じたにもかかわらず、
増築登記申請を行っていない
場合や、乙建物と甲土地上に現存
する建物（以下、「丙建物」とする）
が、全く別の建物である場合が推
測されます。後者は、例えば、乙
建物を取り壊して、丙建物を新築

したにもかかわらず、滅失登記（建
物が取壊し等によって完全に存在
しなくなった場合に、登記記録を
閉鎖する登記）及び新築登記申請
を行っていないため、現実には存
在しない乙建物の登記記録が残っ
ている場合が考えられます。

なお、建物を新築・増築したり、
取り壊した場合、所有者には1か月
以内にその登記を申請する義務が
法律上課せられていますが、必ず
しも守られていないのが実情です。

Q 4-iii

【A 4-ii】で示された推測
を裏付ける方法がありますか。

A 4-iii

建物増築登記が未了か否か、建
物滅失及び新築登記が未了か否か
を確認する方法としては、建物所
有者に対しての聞き取り調査、市
区町村が固定資産税を課税するた
めに設けている台帳の調査が考え
られます。後者は、すなわち、建
物の固定資産評価証明書（市区町
村によっては、別の名称が付され
ている場合もあります）によって、
所有者、所在地番、種類、構造、
現況床面積などを調査するという
ことです。ただし、この書面は、
登記簿や公図などと異なり、一般
公開されているものではないため、
所有者の協力がない限り調査
することはできません。

結局のところ、このような局面
においては、建物所有者との接触
なしに調査を進めていくことは難
しいでしょう。

本件の場合、幸いにも「榎本」か
ら聞き取り調査を行うことができ、
また、当人経由で固定資産評価
証明書【図5】を取得することが
できました。

「榎本」から聴取した事実は、次のとおりです。

- ①昭和20年はじめに、甲土地の賃貸借契約を締結したときから、同所に住んでいる。
- ②昭和30年代に、甲土地上の建物を建て替えた（乙建物を取り壊し、丙建物を新築した）。
- ③現在、丙建物以外に所有不動産はない。
- ④建物を取り壊した際に、本来行わなければならない乙建物の滅失登記申請は行っていない。
- ⑤建物を建築した際に、本来行わなければならない丙建物の新築登記申請は行っていない（[図5]にも未登記とある）。

以上の調査から、乙建物は滅失登記未了の建物、丙建物は新築登記未了の建物であることが、ここに至ってはじめて明らかとなります。

結果、甲土地及び丙建物が取引対象不動産ですので、「南禅寺」は、取引の前提として、「榎本」に乙建物の滅失登記及び丙建物の新築登記を行ってもらう必要があるというわけです。

5 本件のポイント

登記事項証明書、公図、地積測量図などの図面を取得しただけで満足し、現場調査を怠るのは論外ですが、現場調査の際、取得した資料の内容を十分把握した上で、現況との照合をしっかりと行わないと、取引対象不動産を間違ってしまうなどの事態を招いてしまうおそれがあります。

本件の場合、建物図面・各階平

◆[図5]：固定資産(家屋)評価証明書

住所 所有者 氏名 (名称)	〇〇区〇〇2-39-9 榎本 夏二郎	証明を必要とする理由	登記所へ提出
所在等	〇〇区〇〇二丁目1203番地	床面積㎡ 未登記 現況床面積 63.47	平成20年度価格 (円) 605,200
摘要	種類 店舗 居宅 構造 木造 屋根 スレート葺 地上 2階	平成36年8月1日新築 (昭和)	

上記のとおり証明します。

証明内容のお問い合わせは、
都税事務所へお願いします。

第019678号
平成20年6月30日
東京都〇〇税事務所長 印

面図はないものの、注意して見れば、丙建物の現況と[図2]の記載内容の違いは明らかですし、[図5]にも丙建物が未登記であることが記載されていますので、この点を見逃さないことが重要なポイントになります。

Ⅲ. 結論

各種不動産取引資料には、取引に有用な様々な情報が記載されています。特に、登記簿には、取得時点での不動産の物理的状況・権利関係はもちろんのこと、現在に至る一連の経緯も記録されているため、極めて重要な情報ツールになります。

その一方で、入手した不動産取引資料は、全体から見れば一要素でしかありません。これら資料、現地調査、関係者への聴取結果などを判断材料として、総合的に勘案することが重要です。

したがって、本稿では、登記簿等の単なる見方・読み方の説明に終始するのではなく、現地調査などまで見据えて、「読み取った情

報をどのように活用すべきか」「読み取った情報がどのような場面で生きてくるのか」という点を特に意識しました。

本稿を通じて、その辺りを少しでも実感していただければ、筆者としては幸甚の至りです。

Profile

阪田 智之
(さかた ともゆき)



司法書士(司法書士法人・土地家屋調査士リーガルネットワークス所属)。

桐蔭横浜大学法科大学院教育助手。
1976年生まれ。2000年同志社大学法学部卒業。2002年司法書士試験合格。司法書士試験の受験指導校講師(株式会社法学館/伊藤塾所属)、桐蔭横浜大学法科大学院教育助手として各種受験指導に携わった経験をもち、現在は、実務家として、主に不動産登記・商業登記業務を担当する。



個人地主が前払地代方式により定期借地権を設定した場合の税務について

Q

個人地主が前払地代方式により定期借地権を設定した場合の税務上の取扱いについて教えてください。

A

1. 定期借地権設定時の問題点

(1) 権利金方式の問題点

定期借地権を設定する契約を締結の際には、これまで借地権設定の対価として、権利金や、契約期間中に地主が預かる保証金が授受されてきました。

しかし、権利金方式においては、権利金が不動産所得となる場合、個人地主側では、受け取った際に一時に所得税と住民税の累進税率が適用され、最高50%の税率適用により課税されます。このため、実務上は権利金方式を採用するケースが少ないという状況でした。

これに対し借地権者側では、権利金は土地等の取得原価として資産計上され、税務上、期間の経過に応じた償却が認められないという問題がありました。

(2) 保証金方式の問題点

保証金方式においては、保証金を預かった個人地主は、所得税や住民税が課税されることはありません。しかし、個人地主に相続税が課税される局面では、保証金が借地権者に契約期間終了後返還する債務として扱われ、その評価は保証金の額によらず、割引現在価値によって評価されます。

このため、地主側では、長期債務である保証金のうち債務として評価されなかった金額に相続税が課税されるという問題がありました。また借地権者側でも、資金が長期間塩漬けになるという問題がありました。

2. 前払地代方式により設定された定期借地権の税務

(1) 前払地代方式による定期借地権設定

定期借地権の設定時に、借地権者が地主に対して、借地に係る契約期間の賃料の一部又は全部を一括前払の一時金の授受を行う場合があります。

この場合において、借地権者と地主が一定の定期借地権設定契約を締結し、契約書を契約期間にわたって保管した上で、取引の実態も契約の内容に沿うものであるときは、借地権者と地主の税務上の取扱いは、次のとおりとなります。

①借地権者は、この一時金を前払費用として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を損金の額又は必要経費の額に算入します。

②個人地主は、この一時金を「前受収益」として計上し、その年分の賃料に相当する金額を不動産所得の収入金額に算入します。

(2) 対象となる定期借地権設定契約書

(1)の取扱いの対象となる定期借地権設定契約書とは、次の内容を盛り込んだ契約書をいいます。

①授受する一時金が前払賃料であること。

②①の一時金が契約期間にわたって、又は契約期間のうち最初の一定の期間について、賃料の一部又は全部に均等に充当されていること

(3) 前払地代方式による費用収益の計上方法

前払地代方式により、時価1億円の土地に年額地代200万円で借地期間50年の定期借地権の設定をする場合、50年分の地代全部を一括で授受できます。この場合、授受する地代の総額は1億円となります。地主は1億円のの前受地代を一度に受け取りますが、税務上は毎年200万円ずつ収益計上することになります。

これに対して借地権者は、毎年200万円ずつ、支払地代として費用計上することになります。

3. 前払地代方式による定期借地権設定のポイント

(1) 前払地代方式による定期借地権設定のメリット

前払地代方式は、借地権者側で期間に応じて前払地代を費用化できることが最大のメリットです。

また、個人地主側でも地代を期間に応じて収益計上することが認められたので、権利方式や保証金方式における問題を解消することができます。

(2) 借地期間満了後の地主の土地活用

借地期間満了後、土地は地主に返還されます。返還後に建物を取り壊すか、そのままにしておくかは地主の選択になります。借地期間が経過するにつれて、土地所有者は収入が増えて、資金がプールされます。これにより、保有土地の一部、定期借地権で貸して、その資金で建物を建てるという手法が実行できます。

この場合、地代と家賃の合計が収入となります。建物は減価償却費が計上できるので、前受地代の収益と相殺されます。このため、キャッシュフローは高く、実質的には無借金という安全な土地活用ができます。



更新料支払特約の有効性

Q

賃貸借契約の更新の際に、借家人に更新料を請求したところ、更新料の支払義務はないはずだと拒否されました。更新料の請求は法的には認められないのでしょうか。

A

1. 賃貸借契約と更新料の支払義務

(1) 民法・借地借家法の規定と更新料の支払義務

民法や借地借家法には、更新料についての規定はありません。法律は、更新料を支払えとも、支払う必要がないとも一切規定していないのです。

それでは、建物賃貸借契約の更新の際に、借家人には更新料を支払う義務があるのかということ、更新料の支払義務がある場合と、支払義務がない場合とがあります。これは更新料の支払義務の根拠は何かという問題です。世間一般では、更新料というと、近隣の賃貸借住宅では多くの借家人が支払っているから、その地域においては更新料を支払う慣行が確立しており、いわば更新料を支払うのは地域の慣習法のようなものと理解されているように思われます。

(2) 判例と更新料の支払義務

しかし、最高裁判所は、我が国においては更新料を支払うという慣習法が成立しているとは認められないと判断しています。つまり、更新料を支払うとの約束をしなくとも、慣習法として更新料を支払う義務が発生するとは認め難いというのが判例の見解です。

このことは、賃貸借契約等に更新料について何も書かれていない場合には、借家人には更新料の支払義務がないことを意味します。

それでは、借家人が更新料の支払義務を負うのはどのような場合でしょうか。それは、賃貸借契約等で、借家人が貸借人に対して、更新料を支払う旨の合意をしている場合です。

(3) 契約と更新料の支払義務

賃貸借契約等で更新料を支払う旨の合意がなされていない場合には、借家人は更新料の支払義務を負いません。しかし、賃貸借契約等で借家人が更新料を支払う旨を合意していた場合には、「契約の効力」として更新料の支払義務が発生するのです。

結局のところ、賃貸借契約等に、「契約更新の際には更新料を支払わなければならない」との規定がある場合には更新料の支払義務が発生しますし、賃貸借契

約等には更新料について何も規定されていない場合には、更新料の支払義務は発生しないということです。

2. 賃借人が消費者である場合の更新料の支払義務

借家人が消費者である場合、すなわち、当該賃貸借契約に消費者契約法が適用される場合には、更新料の支払特約は、消費者契約法違反で無効ではないかと主張されることがあります。

(1) 賃貸借契約と消費者契約法の適用

消費者契約法は、「事業者」と「消費者」との間の契約に適用される法律です。賃貸ビルや賃貸アパートの賃貸人は、賃貸業を営む事業者該当します。消費者とは、個人であって、事業のためにその契約を締結するのではない人をいいます。賃貸アパートの借家人が個人であれば、アパートの契約は事業のためにするわけではありませんから、原則として借家人が個人であれば消費者に該当します。

(2) 更新料支払特約と消費者契約法

消費者契約法10条は、民法や商法を適用した場合に比べて、消費者の権利を制限したり、義務を加重する特約で信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するものは無効とすると定めています。

上述のとおり、民法では格別の合意がない限り、更新料の支払義務はないものとされていますので、更新料支払特約は民法を適用した場合に比べて、消費者の義務を加重しているのではないかと考えられますので、更新料支払特約は、消費者契約法違反で無効なのではないかとして裁判が提起されました。

京都地方裁判所の平成20年1月30日の判決では、更新料の実質は賃料の前払であると判断し、民法614条は、賃料は毎月末日に支払えば足りると定めているので、更新料により賃料の前払をする特約は借家人の義務を加重していると判断しましたが、更新料の金額は、契約期間や賃料月額に照らし過大ではないこと、特約の内容が明確であり、その説明を受けており、借家人に不測の損害・不利益をもたらすものではないことから、消費者契約法10条違反には該当しないとして、更新料支払特約は有効であると判断しています。



違約金と消費者契約法

Q

売買契約における違約金を売買代金の2割と定めることは、消費者契約法に違反するでしょうか。

A

1. 回答

違約金を売買代金の20%相当額とすることは、消費者契約法に違反しません。

2. 違約金合意の自由と制約

売買契約において、当事者は、自由に違約金を定めることができるのが原則です。

ただし、①公序良俗違反の制約、②宅建業法の制約、③消費者契約法の制約の3つの制約があります。

3. ①公序良俗違反の制約

民法は、公の秩序または善良の風俗(公序良俗)に反する事項を目的とする法律行為を無効としています(同法90条)。違約金の合意に関しても、予定賠償額が実際に生じる損害に比べて著しく過大である場合には、暴利行為であって、公序良俗に違反するものとして無効となります(東京地裁平成13年2月27日判決)。

4. ②宅建業法の制約

売買契約の売主が宅建業者であるときには、宅建業法により、債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2を超えることとなる定めをしてはならない、と定められており(宅建業法38条1項)、この規定に反する特約は、代金の額の10分の2を超える部分について、無効となります(同条2項)。

5. ③消費者契約法の制約

違約金を定めるにあたっては、消費者契約法にも留意しなければなりません。

売買契約が消費者契約に該当する場合には、消費者契約法により、消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるものについて、その超える部分が無効となると定められています(同法9条1号)。消費者契約法には、消費者の利益を一方的に害する条項が無効とされるという定めもあります(同法10条)。

売主Y(事業者)、買主X(消費者)の売買契約において、契約違反があったときの違約金の額を売買代金の2割と定めた特約(違約金特約)について、消費者契約法に違反するのではないかが争われた事案がありました。

裁判所は、「Xは、違約金特約が、消費者契約法9条1項及び10条に違反し無効である旨主張する。

ところで、本件契約は、宅建業者であるYが自ら売主となる建物の売買契約であるところ、宅建業法38条は、このような場合、違約金等の額は代金額の10分の2を超える定めをしてはならず、これに反する特約はこれを超える部分について無効とする旨規定しているから、売買代金の2割と定めた違約金特約は宅建業法38条に違反するものではない。

そして、消費者契約法11条2項は、消費者契約の条項の効力等について民法及び商法以外の他の法律に別段の定めがあるときは、その定めるところによると規定しているから、本件契約については、同法9条1項及び10条は適用されない。

この点、Xは、宅建業法38条の規定は単なる取締規定である旨主張するが、同規定が消費者の利益保護という見地から契約内容の適正化を図るために私法上の効力に対して直接規制をした、いわゆる効力規定であることは、その規定の仕方自体からも明らかであるから、Xの主張は採用し難い。

そうすると、本件違約金特約は、消費者契約法9条1項及び10条に違反する旨のXの主張は理由がない」として、消費者契約法違反であるとの主張を退けています(福岡高裁平成20年3月28日判決)。

6. 損害賠償の予定

なお、民法では、債務の不履行について損害賠償を予定することが認められており、損害賠償が予定されたならば、裁判所はその額を増減することができません(民法420条1項)。違約金を定めた場合には、違約金は損害賠償の額の予定を意味するものと推定されます(同条3項)。

地方本部の 動き

広島県本部

全日・保証創立 プレ20周年

記念講演会開催

本部長 森 武司



広島県本部は、平成元年6月21日に島根県本部から分離独立し、来年で満20周年を迎えます。当初は37社でスタートしましたが、現在は主たる事務所・従たる事務所合わせて540社と、協会内で13番目の規模を誇る地方本部へと成長いたしております。これもひとえに関係各位のご尽力とご厚情の賜物であり、深く感謝申し上げる次第でございます。

そこで広島県本部では、来年度の創立20周年に先立ち、また公益社団法人移行を視野に入れ、不特定かつ多数の皆様を対象に、国土交通省中国地方整備局ならびに広島県にご後援いただき、「広島県本部創立プレ20周年記念講演会」を、10月8日(水)、広島市中区の広島YMCA国際文化ホールにおいて開催いたしました。

開会に際しては、ご来賓による祝辞とともに、消費者行政担当の野田聖子国務大臣からの祝電が披露され、一般消費者の利益の擁護または増進に寄与する協会活動に大いなる期待が表明されました。

講演会では「売買重要事項説明書によるトラブル防止対策」をテーマに“重説のカリスマ”こと津村重行氏〔㈱エスクローツムラ代表取締役〕が、会場を埋め尽くした参加者を前に、物件調査時の注意点からリスク回避のための重要事項説明書の記入例等について、3時間余にわたり熱弁をふるわれました。

また、講演会の途中では、12月16・17日に広島市において開講される「住宅ローンアドバイザー養成講座」について、黒石力氏〔全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会副委員長〕より説明が行なわれ“教育と研修の全日”を協会内外に強くアピールしました。

質疑応答では、不動産業従事者はもとより一般消費者からも多くの質問があり、津村講師からの回答に熱心に耳を傾けておられました。

今回の講演会の開催にあたり、国土交通省中国地方整備局・広島県および10の地域事務所・住宅金融支援機構と(社)不動産流通経営協会加入の県内各社にポスターを掲示していただくとともに、不動産業者訪問・ポスティングや、地元新聞ならびに住宅新報への記事掲載等による周知活動に努めた結果、県内各地から248名(当協会120名、一般67名、他協会61名)の参加を得ることが出来ました。

広島県本部では、会員の増強と協会の認知度アップにむけて、講演会の他に「街頭不動産無料相談会」や「宅建主任者試験当日ビラ配布」等の活動を実施しており、これからも一般向けイベントを幅広く展開していこうと考えております。今後とも、ご指導ご支援の程よろしくお願い申し上げます。



◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 20 年 9 月)

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

還付日	件数	還付額(円)
9月 9日	6件	32,704,936

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 20 年 9 月)

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

取戻日	件数	取戻額(円)
9月 5日	83件	48,900,000
9月22日	80件	42,600,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 20 年 9 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
9月 4日	号外 194 号	49 件
9月 22日	号外 209 号	36 件

平成20年度 第5回弁済委員会審査結果

平成 20 年 8 月 27 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
※ 19-53	長野県	㈱ ケン・リアルエステート	小笠原 建一	2,000,000	10,000,000	認 証	750,000	会員業者によるリゾート施設会員権の売買（不動産の共有持分の売買）代金の詐取により、当事者間で係争された事案
20-27	大阪府	T's net	小谷 達也	535,100	10,000,000	認 証	473,000	会員業者の媒介により、マンションの賃貸借契約を締結した際、申出人が預けた入居時費用の一部が貸主に渡っていなかった事案
20-29	東京都	(株) 住 都	岡崎 弘士	441,986	7,894,750	認 証	441,986	会員業者との間で締結した土地の売買契約において、売主負担とされたライフラインの整備に関する特約が実行されないとして、その履行を求めた事案
20-30	千葉県	(株) 新日本地産	齊藤 和男	695,572	10,000,000	認 証	695,572	会員業者との間で締結した中古土地付き建物の売買契約において、ライフライン等の整備に関する特約が履行されないため、隣家との間でトラブルが生じた事案
20-31				800,000		認 証	800,000	会員業者から購入した土地に関し、通行地役権に関する説明に不備があったため、申出人が所有者より通行使用料を請求された事案
20-32		㈱ ビー・アール・イー・ジャパン	宮内 英雄	96,322,191	10,000,000	認 証	10,000,000	ビルの売買契約に関し、買主会員業者に契約上の信義則違反があったとして、買主法人業者より損害賠償訴訟が提起された事案
合 計							13,160,558	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	5 社 6 件	13,160,558 円
保 留 ・ 再 審 査	1 社 1 件	

10月13日(月) 全日ラジオCM放送開始

10月13日(月)より文化放送系列 全国34局ネット「ニュースパレード」においてウサギのマーク「全日ラジオCM」を放送しておりますので是非お聞き下さい。

※CMのご意見・ご感想をお待ちしています。
(FAX 03-3239-2198)

- 番組名：「ニュースパレード」
(「玉川美沙たまなび」内)
- 放送日：毎週月曜日～金曜日 17:00～17:15
全国同時生放送
- 放送期間：平成20年10月13日～平成21年4月3日(予定)
- CM時間：20秒

札幌 TV 放送 / 青森放送 / IBC 岩手放送 / 秋田放送 / 山形放送 / ラジオ福島 / 文化放送 / 信越放送 / 山梨放送 / 静岡放送 / 北日本放送 / 北陸放送 / 福井放送 / 東海ラジオ / 和歌山放送 / ラジオ大阪 / 山陰放送 / 山陽放送 / 中国放送 / 山口放送 / 西日本放送 / 四国放送 / 南海放送 / 高知放送 / 九州朝日放送 / 長崎放送 / 大分放送 / 熊本放送 / 宮崎放送 / 南日本放送 / ラジオ沖縄 / KBS 京都

新潟放送 / 東北放送 (※放送時間が異なります。)

2008年9月現在

地方 本部活動

北海道本部

- 9/3(水)・流通講習会
・流通センター運営委員会
- 9/4(木)・組織委員会
- 9/9(火)・全国不動産会議北海道大会実行委員会[他19(金)]
- 9/11(木)・法定義務研修会
- 9/12(金)・支部法定義務研修会
- 9/22(月)・宅建模擬試験[他25(木)]
- 9/24(水)・広報委員会
- 9/26(金)・全国不動産会議北海道大会実行委員会全体会議
・合同理事会

青森県本部

- 9/2(火)・支部市民相談[他18(木)、25(木)、30(火)]
- 9/12(金)・公取研修会
- 9/17(水)・支部苦情相談
- 9/19(金)・法定研修会
- 9/30(火)・県住みかえ検討協議会

岩手県本部

- 9/3(水)・無料相談
- 9/12(金)・入会審査会
・理事会

宮城県本部

- 9/3(水)・無料相談[他10(水)、17(水)、24(水)]
・福利厚生委員会
- 9/8(月)・理事会
- 9/11(木)・法定研修会
- 9/16(火)・総務委員会
・パソコン研修会
- 9/19(金)・入会審査委員会
- 9/22(月)・県宅協との意見交換会

秋田県本部

- 9/10(水)・入会審査
- 9/26(金)・従業者法定研修会

山形県本部

- 9/4(木)・入会審査会
- 9/5(金)・組織委員会
・苦情相談業務
- 9/11(木)・財務委員会
- 9/26(金)・日建学院との打合せ
・法令講習会
- 9/28(日)・やまがた馬まつり(協賛)

福島県本部

- 9/2(火)・法定研修会
- 9/10(水)・取引苦情委員会[他26(金)]
・入会審査委員会
・県庁来局
- 9/11(木)・組織委員会[他25(木)]
・支部会

- 9/18(木)・流通推進委員会
- 9/26(金)・県庁訪問

茨城県本部

- 9/18(木)・入会審査会
・入会説明会

栃木県本部

- 9/1(月)・総務委員会[他4(木)、26(金)]
- 9/10(水)・法定研修会
- 9/11(木)・組織委員会
- 9/16(火)・無料相談
- 9/17(水)・入会調査
- 9/19(金)・入会資格審査委員会
- 9/26(金)・理事会
- 9/28(日)・開業説明会

群馬県本部

- 9/4(木)・法定研修会
- 9/10(水)・無料相談[他24(水)]
・資格審査委員会
・綱紀委員会
- 9/11(木)・新規入会者研修
- 9/15(月)・取引相談委員会

埼玉県本部

- 9/2(火)・自主規制委員会
・常務理事会
・理事会
- 9/8(月)・福利厚生委員会
- 9/9(火)・法定研修会[他25(木)、26(金)]
- 9/11(木)・取引主任者法定講習会
- 9/17(水)・取引相談委員会

千葉県本部

- 9/1(月)・教育研修委員会
- 9/4(木)・通常理事会
・創立25周年記念実行委員会[他26(金)]
- 9/8(月)・入会説明会[他16(火)、22(月)、29(月)]
- 9/9(火)・取引相談委員会
- 9/12(金)・入会審査委員会[他25(木)]
- 9/19(金)・パソコン研修会
- 9/25(木)・総務委員会
・綱紀委員会
・常務理事会
- 9/29(月)・無料相談

東京都本部

- 9/2(火)・入会資格審査委員会[他8(月)、22(月)]
・宅建試験対策DVD講座通学講義[他9(火)、19(金)、29(月)]
- 9/3(水)・法律相談[他17(水)、24(水)]
・幹部会[他18(木)]
- 9/4(木)・取引相談委員会聴聞会[他12(金)、18(木)、25(木)]
- 9/5(金)・支部流通担当役員対象パソコン研修会
- 9/7(日)・取引相談委員会法律実務研修会
- 9/8(月)・アカデミー中堅社員研修会
- 9/9(火)・入会説明会[他17(水)]
・取引相談委員会臨時聴聞会
- 9/10(水)・法定研修会
- 9/11(木)・取引主任者法定講習会[他24(水)]
・綱紀委員会

- 9/12(金)・本部支部合同自主規制委員会
- 9/18(木)・コンピュータネットワーク依頼業者選定
- 9/19(金)・理事会
・宅建試験実務担当者研修会
・共済会作業部会
・流通情報交換会
- 9/24(水)・広報委員会
- 9/26(金)・総務委員会

神奈川県本部

- 9/2(火)・消費者セミナー担当委員会
- 9/4(木)・総務・財務委員会
- 9/12(金)・総務委員会
・理事会
- 9/17(水)・取引主任者法定講習会
- 9/19(金)・実務指導委員研修会
- 9/26(金)・広報委員会

山梨県本部

- 9/2(火)・法定研修会
- 9/4(木)・流通推進委員会
- 9/11(木)・理事会
- 9/18(木)・綱紀調査委員会[他24(水)]

新潟県本部

- 9/4(木)・教育研修委員会
- 9/8(月)・入会説明会[他19(金)]
・入会事務所調査
- 9/10(水)・親睦ゴルフコンペ
- 9/17(水)・ZeNNET利用者研修会

富山県本部

- 9/4(木)・ミニ研修会[他12(金)]
- 9/25(木)・法定業務研修会

長野県本部

- 9/2(火)・支部研修会
- 9/10(水)・消費生活条例説明会
- 9/16(火)・法定研修会

石川県本部

- 9/11(木)・理事会
・法定研修会

福井県本部

- 9/4(木)・広報流通・教育研修委員会
・法定研修会
- 9/19(金)・事務局員面接選考会[他24(水)]
・資格審査委員会
- 9/22(月)・総務・教育研修合同委員会
- 9/24(水)・理事会
- 9/29(月)・総務委員会

岐阜県本部

- 9/8(月)・新規入会者事務所調査・面接
- 9/16(火)・研修会
・定例役員会

静岡県本部

- 9/3(水)・無料相談[他10(水)、16(火)、24(水)]
- 9/13(土)・浜名湖競艇協賛レース(全日静岡アタック杯)[~16(火)]
・'08住まい博 静岡住宅展[~15(月)]

9/16(火)・支部役員会
9/26(金)・総務、財務委員会

愛知県本部

9/3(水)・理事会
・県下統一研修会[他4(木)、9(火)、11(木)]
9/5(金)・組織委員会
・県本部移転準備委員会
9/12(金)・あんしん賃貸支援事業実施協定
・居住支援協議会への参画及び設立総会
9/19(金)・支部研修会
・支部夏期懇談会
9/22(月)・中部・北陸地区協議会総務部会
9/25(木)・新入会オリエンテーション
9/26(金)・資格審査委員会
9/29(月)・特別委員会

三重県本部

9/9(火)・組織資格審査委員会
・合同理事会
・県宅協との合同役員懇談会

滋賀県本部

9/5(金)・理事会
・会員義務研修会
9/9(火)・入会審査会
9/11(木)・県土木交通部部門研修
9/12(金)・公取委員会事情聴取
9/16(火)・安心・安全なまちづくりの協力
に関する協定締結
9/18(木)・県不動産取引業協議会 県指定宅
建業従事者研修会
9/25(木)・県不動産取引業協議会 宅地建物
取引に関する街頭啓発活動

京都府本部

9/2(火)・無料相談[他16(火)]
9/3(水)・組織委員会
9/9(火)・入会審査会[他19(金)]
・運営会議[他29(月)]
9/17(水)・綱紀委員会
9/24(水)・パソコン研修会
9/25(木)・取引相談委員会
9/26(金)・会員義務研修会
9/29(月)・官民合同実態調査事前審査会
・求償委員会

大阪府本部

9/2(火)・法定研修会[他5(金)、12(金)、16(火)、19(金)]
9/3(水)・取引相談委員会[他10(水)、17(水)、24(水)]
・無料相談[他17(水)]
9/4(木)・法務委員会
・本部支部合同広報委員会
9/8(月)・運営会議[他18(木)]
9/9(火)・福利厚生委員会
9/16(火)・コスモス全体会議
9/18(木)・入会審査会
9/22(月)・入会希望者研修会
9/25(木)・理事会
9/29(月)・入会者実務研修会

兵庫県本部

9/1(月)・宅建講座[他4(木)、8(月)、11(木)、18(木)、22(月)、25(木)、29(月)]
9/8(月)・ユースネット倶楽部委員会
・ユースネット倶楽部勉強会
9/11(木)・パソコン講習会[他17(水)、24(水)]
9/12(金)・総務委員会
9/17(水)・宅建直前模擬試験講座[他24(水)]
9/25(木)・入会審査委員会
・基本問題検討委員会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
9/29(月)・入会者実務研修会

奈良県本部

9/2(火)・県安全安心推進部会
9/4(木)・会員支援パソコン研修会[他5(金)]
9/8(月)・住宅瑕疵担保法に係る事業者向け講習会[他18(木)]
9/11(木)・無料相談
9/17(水)・チャリティゴルフコンペ
9/19(金)・理事会
9/26(金)・なら安全安心住まいまちづくり協議会イベント実行委員会
9/30(火)・法定義務研修会

和歌山県本部

9/4(木)・事務所調査
9/11(木)・入会審査会[他24(水)]
・総務委員会
9/19(金)・青年部会議
9/24(水)・理事会
9/25(木)・取引相談委員会

鳥取県本部

9/24(水)・無料相談[他29(月)]

島根県本部

9/2(火)・理事会
9/10(水)・無料相談
9/30(火)・入会審査会

岡山県本部

9/6(土)・晴れの国おかやま交流・定住フェア2008

広島県本部

9/4(木)・広報委員会
9/8(月)・総務委員会
9/9(火)・地区法定研修会[他17(水)]
9/11(木)・流通研修委員会
9/12(金)・定例理事会
9/24(水)・街頭無料相談
9/26(金)・広報組織委員会

山口県本部

9/11(木)・法定研修会
9/12(金)・苦情受付
9/16(火)・パソコン講習
・業務相談

徳島県本部

9/3(水)・入会審査会[他11(木)]
9/4(木)・無料相談[他10(水)、19(金)、24(水)、29(月)]

9/16(火)・県安全安心まちづくり推進協議会
9/25(木)・財務委員会
9/30(火)・法定研修会

香川県本部

9/1(月)・無料相談
9/12(金)・四国地区協議会正副会長会議

愛媛県本部

9/2(火)・合同理事会
9/5(金)・会館記念事業実行委員会[他12(金)]
・入会審査委員会[他18(木)]
9/16(火)・ホームページ検討小委員会[他30(火)]
9/30(火)・会館事業実行委員小委員会

高知県本部

9/9(火)・不動産広告審査会
9/10(水)・無料相談[他24(水)]

福岡県本部

9/11(木)・規約・帳票委員会[他12(金)]
9/17(水)・新入会員研修会
9/18(木)・福祉・表彰委員会
9/19(金)・役員審査委員会
9/22(月)・取引相談委員会
9/24(水)・総務委員会
9/25(木)・入会審査委員会
・綱紀委員会
9/29(月)・経理正副委員長会議

佐賀県本部

9/19(金)・入会審査委員会
9/24(水)・財務委員会

長崎県本部

9/8(月)・理事会[他24(水)]
9/24(水)・創立20周年記念事業実行委員会
9/29(月)・公取地区調査指導委員会

熊本県本部

9/3(水)・無料相談[他21(日)]
9/16(火)・入会審査会

大分県本部

9/8(月)・組織委員会
9/9(火)・無料相談
9/12(金)・合同理事会

宮崎県本部

9/3(水)・三役会
9/5(金)・県ゆとりある住生活協議会 幹事会

鹿児島県本部

9/2(火)・暴力追放県民大会
9/13(土)・開業セミナー

沖縄県本部

9/3(水)・公取地区指導委員会及び消費者モニター会議
9/8(月)・理事会
9/17(水)・無料相談
9/18(木)・法定研修会

平成20年9月新入会者名簿

都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	(株)ウッドテック	東京都	台東区	ホームスタジアム	
	札幌市	(株)RAD GROUP		千代田区	Sto Japan(株)	
	札幌市	ジェイ・キャピタル・モーゲージ(株)		神奈川県	平塚市	(有)本多工務店
	札幌市	(株)オーケーホーム			足柄上郡	アルプ(株)
	札幌市	(株)スクウェア			藤沢市	(有)アイホーム
	札幌市	北勝管財(株)			川崎市	(株)プライムホーム
札幌市	(株)ブレイン	横浜市	(株)リードコンサルタンツ			
青森県	弘前市	(株)弘池	横浜市		(株)レジェンドホーム	
岩手県	奥州市	(有)グリーンプロジェクト	藤沢市	(株)Real Deal Agent		
	盛岡市	(株)アパート	横浜市	(株)レックス		
	盛岡市	(株)岩手eco計画	足柄上郡	(株)日昇		
宮城県	仙台市	アイジーアールいわて銀河鉄道(株)	横浜市	(株)横浜ライフハウジングセンター		
	仙台市	(有)ゴーイング・トラスト	横浜市	(株)Style		
	仙台市	(株)ストリーム	相模原市	(株)コーヨー		
山形県	米沢市	(株)新光住設産業	横浜市	(株)横浜元町不動産		
福島県	石川郡	イガラシ不動産	山梨県	北杜市	オフィスクールライフ	
	郡山市	(株)つむらや	新潟県	新潟市	(株)010	
茨城県	田村市	ハウジングスタイル(株)	新潟市	上越市	羽深建設(株)	
	久慈郡	(有)菊池ハウジング	富山県	富山市	ローレル不動産	
	鹿嶋市	(有)ヤシカ	岐阜県	岐阜市	(株)エコストック	
埼玉県	和光市	植田産業(株)	静岡県	静岡市	(株)ピュアピープル	
	戸田市	(株)メイブルリーフコーポレーション		静岡市	静岡建物(株)	
	さいたま市	(株)ALL		名古屋市	(有)Act Plus HI	
千葉県	入間市	(有)サンユウ管理	名古屋市	(株)スター・コンサルティング		
	松戸市	(株)アルバ	名古屋市	(株)ファースト・コンサルティング		
	茂原市	(株)グラン・ボン	瀬戸市	(株)New Balance		
	船橋市	(株)あけぼの地所	安城市	(有)オレンジホーム		
	山武郡	(株)レクシスホーム	津島市	真成不動産		
	千葉市	(有)あんしん住宅	名古屋市	ライフクリエイティブジャパン(株)		
東京都	稲城市	(株)アーバンエステート	愛知県	清須市	(株)ベスト企画	
	豊島区	(株)アイディコーポレーション		四日市市	(株)中部不動産	
	新宿区	(株)TNアセットマネジメント		度会郡	(株)YSK	
	練馬区	(株)インターメディアイト	松阪市	(株)エステート鈴		
	新宿区	(株)全日総管理	滋賀県	守山市	理想都市計画(株)	
	港区	KK Global Resource Managements(株)		京都市	久門住宅	
	豊島区	オデッサエステート(株)		京都市	(株)オレガ	
	豊島区	(株)アイ・コーポレーション		京田辺市	(株)リ・プレスコーポレーション	
	港区	(株)クレインリゾート		京都市	松本不動産コンサル	
	中央区	グラシオ(株)		京都市	(株)UNITY	
	江戸川区	(株)シーアイビー		向日市	(株)優伽	
	府中市	アザース不動産		大阪府	吹田市	(株)ドアーズ
	府中市	(株)マックスウイン			大阪市	(株)グリーンホーム
	小金井市	大和エンジニアリング(株)			大阪市	(株)アドバンス・マネジメント
	渋谷区	(株)神南地所	大阪市		(株)ニッポンケンアシシステム	
	新宿区	ライトアップ(株)	堺市		(株)リーフ	
	立川市	ハート不動産	松原市		モリ住建	
	北区	(株)気になる家	茨木市		(株)ハウズドクター	
	八王子市	(株)創美企画建設	堺市		(株)金子組	
	台東区	(株)GAUデザイン	大阪市		(株)T・M オフィス	
	港区	シフテック(株)	守口市		ホーム・マックス	
	練馬区	(株)アイビー	大阪市	(株)アンダンテ		
	新宿区	(株)リアルコンサル	藤井寺市	(株)ホーム・コンサルタント		
	武蔵村山市	やまよし物産(株)	大阪市	(株)ビーコレクション		
	港区	(株)ACリアルティ	大阪市	(株)関西住宅市場		
	千代田区	紀伊国屋本店(株)	大阪市	(株)ユナイテッドコーポレーション		
	千代田区	(有)マエストロ	大阪市	ベステック(株)		
	世田谷区	(株)東京組不動産	吹田市	(株)シヨル・マート		
	北区	(株)アークコーポレーション	大阪市	(株)M&N		
	新宿区	(株)不動産環境経済研究所	大阪市	(株)ランドレック		
	立川市	(株)セントラルビレッジ	神戸市	GRID DESIGN(株)		
	品川区	(株)日本エルコン	尼崎市	(有)トータルプラン		
	千代田区	(株)Patia	尼崎市	(株)レジェンド		
	品川区	(株)ディーエフ	伊丹市	(株)アートハウス		
	渋谷区	(株)Solid Investment	明石市	(株)ビューティフルホーム		
	新宿区	ワイズホーム(株)	神戸市	(株)アクロス企画		
	世田谷区	(株)ネスト・コーポレーション	姫路市	みつばちホーム		
	新宿区	AMJ(株)	明石市	(株)フェリスコーポレーション		
	東大和市	(株)ドリームライフ	岡山県	塩島(株)		
	日野市	(株)アプローチ	広島県	広島市	(株)フレア	
	渋谷区	ユニオネスト(株)		福山市	オオシロ企画	
	港区	(株)オフィステラ		福山市	(株)藤木工務店	
	港区	(株)ピギン	広島市	(株)マンションプラザ		
	中央区	(株)クレドール	山口県	下関市	(有)月星工業	
	板橋区	(株)ホームデザイン		宇部市	(株)ウベモク	
	中央区	JFLAリアルエステート(株)		宇部市	(株)ハウスサポート	
	中央区	(株)クイックコンサルティング	徳島県	徳島市	ZERO総合企画	
板橋区	(株)都市開発コンサルティング	福岡県		(株)福岡リフォームサービス		
武蔵野市	(有)川口工務店	福岡市	ライフグリーン			
中野区	(有)リンク	長崎県	(株)小林工務店			
東大和市	(株)サンシャインハウス	宮崎県	(有)九州住販センター			

全日・保証合同	
■総務委員会 日時 平成20年9月1日(月) 12時～15時 内容 1. 宅地建物取引主任者賠償保険に関する件(全日) 2. 本部長会議に関する件(全日・保証) 3. 地方本部運営に関する件 4. その他	■綱紀委員会 日時 平成20年9月9日(火) 14時～16時 内容 1. 会費未納による会員除名申請に関する件(保証) 2. 会員除名申請に関する件(全日・保証)
■会務運営会議 日時 平成20年9月1日(月) 15時～17時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他	■広報委員長会議(月刊不動産編集会議) 日時 平成20年9月12日(金) 15時～17時 内容 1. 9月号の結果報告に関する件 2. 10月号の進捗状況に関する件 3. 11月号の編集計画(案)に関する件 4. その他
■定款改正特別委員会 日時 平成20年9月1日(月) 17時～18時 内容 1. 地方本部会員処分規定に関する件 2. その他	■常務理事会 日時 平成20年9月17日(水) 13時～15時30分 内容 1. 委員長等専任に関する件(全日・保証) 2. 平成21年度土地住宅関係税制改正要望に関する件(全日) 3. 地方本部運営に関する件(全日・保証) 4. その他
■公益法人制度改革に関する研修会 日時 平成20年9月5日(金) 13時30分～16時 内容 「公益法人制度改革への対応について」 講師：錦織 淳 弁護士	■公益法人制度改革に関する打合せ 日時 平成20年9月17日(水)
	15時30分～16時30分 内容 1. 全日・保証業務委託契約について
	(社)全日本不動産協会 ■全日共済会運営委員会 日時 平成20年9月2日(火) 15時～17時 内容 1. 平成20年度生命保険金・自家共済給付金支払状況に関する件 2. 全日共済会規約一部改正(案)に関する件 3. その他
	■全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会 日時 平成20年9月3日(水) 14時～17時 内容 1. 基本規程等一部変更に関する件 2. テキスト改訂に関する件 3. その他
	(社)不動産保証協会 ■弁済委員会 日時 平成20年9月25日(木) 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

【国土交通省よりお知らせ】

原材料価格高騰対応等緊急保証制度の開始について

「安心実現のための緊急総合対策(8月29日に政府与党決定)」において決定された新しい保証制度「原材料価格高騰対応等緊急保証」が、10月31日から開始されます。

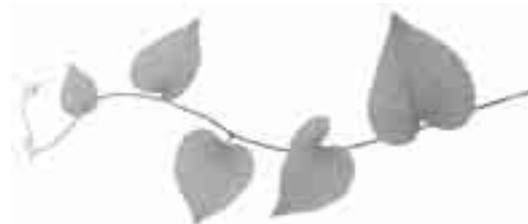
本制度は、原油に加え原材料価格の高騰や仕入価格の高騰を転嫁できていない中小企業者の資金繰りを支援するため、現行制度の抜本的な拡充・見直しにより開始されるものです。

不動産業においては、従来セーフティネット保証制度の対象となっていた「建物売買業」や「土地売買業」に加え、「不動産代理業・仲介業」「貸事務所業」、「土地賃貸業」が新たに対象となります。これにより、10月31日から平成22年3月31日までの間、不動産業を営むすべての中小企業者がセーフティネット保証制度の対象となります。

対象業種の中小企業者は、金融機関から融資を受ける際に一般保証とは別枠で、無担保保証で8000万円、普通保証で2億円まで信用保証協会の100%保証を受けることができます。

なお、本制度の活用に関するお問い合わせは、最寄りの経済産業局又は信用保証協会にて受付けております。

9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月	1日(月)・総務委員会 ・会務運営会議		
2火	・定款改正特別委員会	2日(火)・全日共済会運営委員会	
3水		3日(水)・全日住宅ローンアドバイザー 推進特別委員会	
4木			4日(木)・第1223回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所78件、従たる事務所10件) 於 東京法務局
5金	5日(金)・公益法人制度改革に関する研修会		
6土			
7日			
8月			
9火	9日(火)・綱紀委員会		
10水			
11木		11日(木)・ZeNNET 研修会	11日(木)・第1224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0件) 於 東京法務局
12金	12日(金)・広報委員長会議		
13土			
14日			
15月			
16火			
17水	17日(水)・常務理事会 ・公益法人制度改革に関する打合せ		
18木	・組織委員会	18日(木)・住宅金融普及協会との懇談	18日(木)・第1225回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所37件、従たる事務所11件) 於 東京法務局
19金			
20土			
21日			
22月			
23火			
24水			
25木		25日(木)・不動産ジャパン幹事会	25日(木)・弁済委員会 ・第1226回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所33件、従たる事務所3件) 於 東京法務局
26金			
27土			
28日			
29月			
30火			

共済会規約の一部を変更しました。

(平成 20 年 10 月 1 日理事会承認)

(変更の趣旨及び条文)

I. 共済会規約第 9 条には「会員資格を喪失したときは、加入者資格も同時に喪失する」と規定されており、喪失直後に給付事由が発生しても、給付は原則受けられません。

しかしながら、現実には罹病により死亡前に法人代表者が交代する実態が多々あります。登記上のみで受給資格なしとすることは、共済の目的にも沿わず、一方、これらを救済するような要請もあることから、個人会員の場合も併せて、今回、救済期間を加味した明確な判断基準の条項を追加設定しました。

第 11 条 (条項新設)

(3) 下記に該当する場合、会員と同一とみなし、一般死亡共済金を支払うものとする。

① 法人会員の代表者が、罹病により退任後 90 日以内に当該病気で死亡したとき。

② 個人会員が罹病により退会後 90 日以内に当該病気で死亡し、親族が会員資格を継続入会扱いとされているとき。

(平成 20 年 10 月 1 日より実施)

II. 入会金及び会費の条文変更

共済会規約第 8 条には「入会金 5 万円、会費 2 千円を全日入会金及び会費より納入する」と規定されております。

今回、公益法人認定等も考慮し、共済会資産の圧縮を計ることができるよう定額を削除する条文に、次のとおり改正することとしました。

第 8 条 全日共済会に新規入会する者の共済会入会金は、全日協会の入会金より助成金を受けるものとする。

2 第 5 条第 1 項に規定する全日共済会の会員は、共済会会費を、全日協会の会費のうちより助成金を受けるものとする。

(平成 21 年度予算より実施)

日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会との業務提携について

■日本レジデンシャル・セールスプランナーズ (日本 RSP) 協会とは

不動産流通業に従事する実務者の能力向上と研鑽^{けんさん}の成果を認定・公表することにより、業界の人材・サービスの質及び信頼性の向上に貢献することを目的に設立された NPO 法人です。日本 RSP 協会では、顧客の期待に応え信頼を得るために必要なマナー・知識・コミュニケーション能力・プレゼンテーション能力を備えた不動産実務者「レジデンシャル・セールスプランナー」の育成に努めています。

■全日との提携

日本 RSP 協会と業務提携したことにより、会員個々が入会金を支払う必要はなくなり、また、全日会員向けの特別な費用設定となっているため、一般に比べ格安で受講・資格取得ができます。

■受講申込み (日本 RSP 協会入会) 方法

申込みは直接日本 RSP 協会に行ってください。日本 RSP 協会のホームページから直接、又は郵送・FAX で申込み後、費用 (入会金無料。右記の全日会員特別価格) をお支払いになれば、メールにて ID・パスワードが発行されます。なお、特別価格の適用にあたっては、全日会員であること識別するために、「申込フォーム」又は「申込書」の所定の欄に必ず全日会員専用の識別番号が必要です。識別番号は全日総本部のホームページの中の会員専用ページに掲載いたします。

RSP 講座受講から資格登録までの費用 (単位: 円)

	全日会員	一般 (非会員)
RSP 協会会員年会費	3,000	0
営業実務講座受講料	24,300	33,000
基礎知識講座受講料	18,000	22,000
過去問題集受講料	3,600	6,000
小計 (1)	48,900	61,000
受験料	10,800	15,000
資格登録料	13,500	15,000
小計 (2)	24,300	30,000
合計 ((1) + (2))	73,200	91,000

■お問い合わせ

日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会
(日本 RSP 協会)

〒103-0004

東京都中央区東日本橋 2-2-4

東日本橋駅前ビル 4F

電話 03(5825)3125

FAX 03(5825)0645

電子メール info@rsp.or.jp

ホームページ <https://www.rsp.or.jp/>



世界不動産連盟 (FIABCI) 「世界総会アムステルダム大会」報告



社団法人 不動産保証協会 副理事長 林 直清

平成20年5月28日から31日まで、オランダ・アムステルダムにおいて世界不動産連盟 (FIABCI) の第59回世界総会が世界40数か国、約1,000名の会員が出席し開催されました。

日本からの代表団は約60名、うち全日本不動産協会を代表して菊田邦彦総務委員長、不動産保証協会から谷川史雄専務理事、有次正則総務委員長、石原弘財務委員長、林の5名が参加いたしました。

「今、皆さんは海より下の位置に座っていらっしゃいます」・・・

こんな司会の言葉から、今回のFIABCI世界総会アムステルダム大会が始まりました。

また、開催国にちなんで「水」をテーマとした講演も多く企画されていました。オランダの歴史はネーデルランド(低地)の干拓であり、水との共存の歴史があります。現在では水をいかに美しく住宅、交通網、レクリエーション等に利用できるか、世界中にアドバイスをを行っているそうです。

今大会には3つのテーマが掲げられており、他の2つ「オポチュニティ opportunity (機会、好機)」、「脅威」については、会長であるジュリアン・ジョセフ氏のあ



いさつにも引用されておりました。以下は会長のあいさつの要約です。

「今回のテーマは水と脅威とオポチュニティですが、このアムステルダムにぴったりの素晴らしいテーマだと思います。我々のビジネスにもちょうど適しているテーマで、我々の業界にも脅威はありますし可能性もあります。これらがあるからこそ我々は、必死に前を見て飛躍することができますし、統合することで特に国際的な不動産の取引サポートにもなります。

国際的に物件を取引するという事は、私にとって大きなビジネス・チャンスであり、可能性を与えてくれました。そして、金をもうけるだけではなく、社会に、国に貢献し、還元していくということです。その国々に行ってビジネスを行うことは、与えることができる立場だということです。貢献することができるのです。これらを皆さんにも考えていただけたらと思います。そして、これらにはもちろん脅威もあります。行く国々で取引をする、開発・投資を行い契約をするだけでなく、その国の人々に何かを還元するという強い意志が必要となります。



私は中央アメリカ・ヨーロッパ等で仕事をしてまいりましたが、例えばオーストラリアでは、アボリジニ(先住民)の住宅を復元するプロジェクトに携わりました。いかに現地の人々に馴染むように復元していくか、私たちがどれだけ国に貢献できるかという気持ちを持って臨んでまいりました。

私は過去 21 か国を訪問し、多種多様なビジネスを見てまいりましたが、住宅に強い会社もあればコマース・ビルディングに強い会社もあり、様々です。この FIABCI は世界の様々な不動産企業を飲み込んでおります。例えばイギリスは非常に商業物件に強いのですが、その会長は住宅の専門家ですし、オーストラリアでは、いかに商業分野を強くするかに力を注いでいます。ここで FIABCI としては、オポチュニティと可能性をつなげていくことが重要となり、現在はグローバルな不動産業という形がどんどん出てきております。ですから、海外に出たときには熱意を持って、そして誇りを持って、榮譽を持ってその国になかったものを私たちが運び、奨励し、貢献していきたいのです。

会員の皆さん、我々不動産業者が力を合わせて社会の発展と世界の平和に貢献して参りましょう」

開催地となったアムステルダムはオランダの首都。街の起源は 13 世紀にアムステル川の河口にダムが築かれたことに

由来します。17 世紀、世界の海を制覇したオランダの黄金時代には、国際貿易港としてヨーロッパ経済の頂点を極め、経済的繁栄を背景にオランダ芸術が開花したのです。

東京駅のモデルといわれる「中央駅」を中心に、多くの運河が街を放射線状に取り囲み、両側の道には運河と同じ名前がつけられています。道路にはカラフルな路面電車が走り、道路に沿う運河には多くのボートや観光船が滑り走ります。運河をまたぐ橋は歴史を感じさせ、色とりどりの家並みが風景をつくり、さらに、文字どおり色を添えているのが、色とりどりの花々や樹木です。オランダといえばチューリップですが、花が大好きな国民性がうかがえる大変に景観が美しい国際都市でした。



このような街の基礎が 400 年も前につくられたというのは驚きです。しかも当時のレンガ造りの家々が、修繕を繰り返しつつ今日でも立派に利用されている姿をみて、さらに感心させられました。アムステルダム在住の人々はほとんどが借地であり、家屋を買って住んでいるとのことでした。意外にも運河に船上家屋(1 億円くらい)の居住者が多いのも驚かされました。

付近の世界的に有名な花市場、中央駅、ダム広場、新教会、王宮やアンネ・フランクの家などを見学し、また国立博物館にてレンブラントやフェルメールの絵画を鑑賞し大いに感動いたしました。

Monthly Column

宅建主任者試験 21万人が受験

2008(平成20)年度の宅地建物取引主任者資格試験が、10月19日、全国一斉に実施された。同日は全国的に高気圧に覆われ、秋晴れとなり、各会場では大きな混乱もなく、午後1時から3時まで試験が行われた。このうち東京都内でも試験会場のキャンパスのあちこちで、穏やかな日差しを浴びながら、使い込んだテキストに目を通す受験生の姿が目についた。試験実施機関の不動産適正取引推進機構がまとめた受験状況(速報値)によると、全体の受験者数は2007年度とほぼ同数の20万9,401人となった。

宅地建物取引主任者資格試験の受験者数は、2002年度から6年連続で増加を続けてきたが、今年度は2007年度をわずかに(296人)下回った。

もっとも、前回のバブル経済崩壊後の1993年以降では2007年度に次ぐ受験者数となっており、受験率についても2007年度の80.5%とほぼ同数の80.4%となっている。

これまでの変遷を振り返ると、2001年度には16万5,104人にまで減少したが、それ以降は、受験者数は一貫して増加傾向をたどってきた。

その背景として、試験関係者の一人は「Jリートをはじめとする不動産投資の動きや地価回復の流れなどがあり、不動産・住宅業界への関心の高まりが宅建試験への関心にもつながっているのではないかと指摘する。

また、いわゆる5問免除の「登録講習」も、不動産事業者の宅建試験

へのチャレンジのしやすさという観点から、受験への誘因となっている。

試験受験状況によると、2008年度の登録講習修了者の受験者数は全体の18.4%にあたる3万8,460人となり、2007年度よりも更に4,318人増加している。

受験者数を都道府県別で見ると、東京都が4万25人で最も多い。以下は神奈川(2万601人)、大阪(1万7,705人)、埼玉(1万5,155人)、千葉(1万2,353人)、愛知(1万1,013人)の順となっている。

受験者数が1万人を超えたのは、この6都府県となり、受験者層が首都圏に集まりつつある傾向もうかがえる。

こうした中、サブプライム問題の影響などを背景に、不動産・住宅業界の

景況も減速期に入っており、地価の下落傾向も各地で鮮明となっている。

そんな中で、不動産業界を牽引する存在である「宅地建物取引主任者」の存在意義をいかに伝えていくかということが、より重要となってきているようだ。

(住宅新報2008年10月20日号より)



緊張した面持ちで試験開始を待つ受験生(聖栄大学=東京都葛飾区)



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。