

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

7

2009

JULY

【特集】

全日第58回・保証第36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、全日第58回、保証第36回の通常総会を開催できますことに心から御礼を申し上げます。

深刻度を増す「世界金融危機」と戦後最大の「世界同時不況」の中で、我が国の経済は、輸出市場の急激な収縮に直面するとともに金融環境も極めて厳しいものとなっています。内閣府が先月発表した今年1月～3月期のGDP速報によりますと、物価変動の影響を除く実質GDPが、年率換算で15.2%減と戦後最悪の落ち込みとなりました。一方で、大幅に落ち込んだ生産や輸出に下げ止まりの兆しが見えるなど、景気の底打ちを予感させる動きも見え始めています。住宅・不動産市場もまた、ひところの悲観論一色ではなくなったようですが、経営基盤の脆弱な中小不動産事業者にとって景気が確かに回復しているという実感は、まだ持てないのが現状であります。このような厳しい経済情勢の下、平成21年度税制改正において、過去最高の控除額となる住宅ローン減税などの各種施策が手当されました。また、政府は今年度に入って早々、追加の経済対策となる「経済危機対策」を取りまとめるとともに、先般、急激な景気悪化に歯止めをかけるための平成21年度補正予算案及び関連法案を成立させました。その効果が早く出てくることを期待するとともに、今後とも政府には政策の手を緩めることなく、更なる内需刺激策を積極的に講じていただくことをお願いするものであります。

さて、消費者保護の社会的潮流から不動産業にも法規制強化の波が押し寄せています。既に建築基準法改正による建築確認審査が厳格化され、本年10月1日には住宅瑕疵担保責任履行法が施行され、新築住宅を引き渡す際には、保険か供託による資力確保が義務付けられます。また、国土交通省所管の宅建業法、住宅品質確保法などは、この秋に創設される消費者庁と共管となります。不動産取引における消費者保護の姿勢が強く打ち出され、不動産リスクを消費者から守るための不動産事業者の社会的役割が一層大きくなり、責任が増大してまいります。今こそ、多様な消費者ニーズを見極めるとともに不動産業を取り巻く社会構造、経済環境の変化が確実に押し寄せていることを、私たちはしっかり認識する必要があります。

御存じのとおり、公益法人制度改革関連三法が昨年12月に全面施行となり、本会は特例民法法人となりました。平成25年までの移行期間内に、本会として適切に対応すべく、総本部、地方本部・支部、地区協議会などの組織運営の在り方、事業内容の分析、見直しなどを進めているところであります。公益社団法人若しくは、一般社団法人のいずれに移行しようとも、会員皆様の合意を得ながら一步一步着実に進めていくことが肝要であると認識しております。そのためにも、会員皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げる次第であります。

CONTENTS

2. 理事長あいさつ
4. 【特集】(社)全日本不動産協会 第58回通常総会
26. (社)不動産保証協会 第36回通常総会
47. 第45回全国不動産会議 熊本県大会の開催にあたって
48. 税務相談「認定長期優良住宅新築等特別税額控除」
49. 賃貸相談「造作買取代金の支払と明渡し拒否」
50. 法律相談「宅建業電子申請システム」
51. 保証だより／弁済委員会審査結果／ほか
52. 地方本部活動
54. 4月新入会者名簿
55. 5月新入会者名簿
56. 総務省からのお知らせ
57. 5月会の活動および各種会議の要旨／
全日からのお知らせ
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
「2009年度宅建 実務経験者に有利か」

*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(日本の駅舎シリーズ)
福岡県
門司港駅



所在地の門司はもともと「港」で発展した町。特に明治になって、石炭の積出港として、急速に発展した。さらに政府から5種類の品目の「輸出港」の指定も受け、門司は若松とともに、九州の「海上交通」の拠点に。また、明治24年(1891)に九州鉄道(現鹿児島本線)が門司港から高瀬駅(今の玉名駅)まで開通したことで、門司の町は、九州の「陸上交通」の拠点にもなった。

この門司港駅はイタリアのテルミニ駅を参考にして大正3年(1914)に造られた美しいルネッサンス様式の駅である。左右対称の外観デザインが特徴で、駅舎としては全国で初めて国の重要文化財の指定を受けた。また、市内のレトロ調の洋風建築物や九州鉄道記念館、海峡ドラマシップなどとともに、市内観光の出発点として人気のスポットとして知られ、たくさんの観光客が訪れている。

(社)全日本不動産協会

第58回 通常総会

全日本不動産協会第58回・不動産保証協会第36回通常総会が6月11日、東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」において開催された。

13時45分から行われた全日の通常総会は、代議員341名のうち314名（委任状14名含む）の出席を得て、平成20年度事業報告・決算報告・監査報告、会費改定に関する件、平成21年度事業計画（案）・収支予算（案）・地方本部運営に関する件、役員改選に関する件の8議案を審議し、原案どおり承認可決された。

菊田邦彦総務委員長の司会により、平成20年中に物故された121名の会員に対し1分間の黙祷を行った後、藤野茂樹副理事長の開会の辞に続いて議長団選出へと移った。

議長には、東京都本部の小野重國代議員、副議長に帰山福博代議員がそれぞれ選出された。

議長より、議事録署名人に宮城県本部の浅水久美子代議員、山口県本部の柴田行夫代議員、議事録作成事務局が各々指名され、議案審議に入った。

第1号議案 平成20年度事業報告に関する件について、松永幸久専務理事より報告が行われた。

第2号議案 平成20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20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20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、質疑応答の後、原案どおり承認可決された。

第4号議案 会費改定に関する件 松永幸久専務理事より、主たる事務所の会費（現行年額27,000円）を4月に遡及して年額24,000円に改定する旨提案説明がされた。

第5号議案 平成21年度事業計画（案）に関する件について、瀬尾索夫専務理事により提案説明された。

第6号議案 平成21年度収支予算（案）に関する件について、手嶋享子財務委員長より提案説明された。

以上3議案を一括審議し、質疑応答ののち承認可決された。

第7号議案 地方本部運営に関する件について、菊田邦彦総務委員長より、岐阜県本部及び群馬県本部が会館を取得する提案説明があり、承認可決された。

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

ここで一時総会を中断し、第30期全日理事、第19期保証理事による全日・保証合同理事会が開催され、理事の互選により川口 貢氏が理事長に再選された。また、川口貢理事長より定款施行規則第11条第3項による理事2名については、坂本俊一氏（和歌山県本部）、倉田康也氏（山口県本部）を推薦する旨の提案がなされ、総会において承認された。

菊田邦彦総務委員長による閉会の辞をもって第58回通常総会が滞りなく終了した。

（以下、総会議案は誌面の都合上、抜粋させていただきました。）



第 1 号議案

平成 20 年度事業報告に関する件

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) 税制改正・政策要望関係

平成 21 年度税制改正に向けて、不動産流通市場の活性化のため、登録免許税及び不動産取得税等の現行制度の堅持、本年度で期限切れとなる住宅ローン減税をはじめとする特例税制の適用期限の延長等の税制改正要望書を取りまとめ、与党に提出した。

(2) 不動産業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検討

- ①平成 20 年 3 月 1 日より施行された「犯罪による収益移転防止に関する法律」による宅地建物取引業者としての対応について、昨年度に引き続き周知に努めるとともに、業界団体で構成する「不動産業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」の活動に協力した。
- ②不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方を検討する目的で、弁護士、学識経験者、国土交通省、業界団体、関係団体等による「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」が立ち上げられ、本会も参画し、不動産取引の特性や反社会的勢力の関与のリスク、不動産取引からの反社会的勢力の排除の必要性を整理確認し、報告書が取りまとめられた。

(3) あんしん賃貸支援事業関係

あんしん賃貸支援事業を推進するため、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

- ①平成 19 年 11 月に消費生活用製品安全法が改正公布され、消費者自身による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生のおそれが高い製品について、製造・輸入事業者、販売事業者等、関連事業者、消費者等それぞれが適切に役割を果たしていくことが必要となり、宅建業者についても、販売事業者あるいは関連事業者として位置づけられた。これを受けて、経済産業省主催の長期使用製品安全点検・表示制度（改正消費生活用製品安全法）の説明会の案内及び月刊不動産 9 月号において全会員にパンフレットを送付した。
- ②住宅リフォーム推進協議会からの依頼による住宅リフォーム実態調査への協力
- ③宅建業法第 37 条に規定する書面について、税務（印紙税法）上の取扱等に関して東京国税局へ照会を行った。
- ④法務税制委員会主催で、不動産業における貸し渋り対策について、金融庁及び中小企業庁の担当官を招き勉強会を開催した。

- ⑤自民党政務調査会司法制度調査会明い競売プロジェクトチーム会合への出席

2. 教育研修の充実及び社会一般に対する啓発

会員及び従業者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

埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、大阪府（大阪府宅地建物取引主任者センター）、岡山県、宮崎県

(2) 初任従業者教育研修の実施

- ①近畿地区、②東北地区、③関東地区

(3) 登録講習等への対応

近代化センターの依頼に基づき、近代化センターが実施する登録講習・実務講習について、業界 4 団体が推薦した。

(4) 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) 信託受益権売買業務【第 2 種金融商品売買業】に関する研修

- ①中部・北陸、近畿地区、西日本地域対象、②北海道、東北地区対象

(7) 社会一般に対し、不動産業務及び不動産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 44 回全国不動産会議・北海道大会、②宅地建物取引主任者試験への対応、③各種認定審査補助事務への相談業務を含めた対応

3. 不動産流通の推進と育成

4 団体・4 指定流通機構で構成されているレインズシステム検討委員会は平成 21 年 1 月、レインズ新システム稼働へ向けた具体的な諸問題について検討を行った。次期東日本レインズシステム（新レインズ、集積サーバ構築）のデータベースの一部を共有することから、全国データベースの維持、管理、運営など諸費用の負担割合、運営組織、提携（情報共有に関する提携協定書）などである。次期東日本レインズシステムは、バージョンⅣ（不動産流通標準情報システム）として位置付けられ、平成 21 年 1 月、新システムが稼働した。また、不動産統合サイト（不動産ジャパン）は、「不動産業における情報インフラ整備検討委員会」の報告書を受け昨今の不動産情報サイト、現状の不動産ジャパンの課題、整理を行い、公的サイトとして位置付けを明確にし、新不動産ジャパンの構築に向けて平成 21 年 4 月稼働に向け、具体的な検討を始めた。

静岡県庁より、災害救助法に基づく応急仮設住宅登録の供与のうち、賃貸住宅の居室の借り上げ方式にかかわる緊急時対応

登録システム構築の協力要請があり、全日静岡県本部とも協議し、契約を交わした。同時に全国対応を視野に入れたゼネットシステムのプログラム改修を行った。

(1)全日サイト ZeNNET の事業運営、拡充

- ①ホームページ（総本部、地方本部、流通センター、ゼネット）等に関する意見交換
- ②全日サイト ZeNNET と近畿レイズ、集積サーバの連動
- ③次期システム（新レイズ・集積サーバ等）と全日サイト ZeNNET に関する打合せ
- ④近畿圏、西日本不動産流通機構へ次期システムと ZeNNET との連動について依頼
- ⑤ ZeNNET システムと東日本レイズ新システム、近畿圏レイズとのシステム連動プログラム改修

(2)全日各サブセンターの充実、強化

- ①各主要サブセンターへ全国町・字コード（国土地理協会）、沿線コード体系を定期的に配布他

(3)不動産統合サイト（不動産ジャパン）幹事会への参画

- ①不動産業課長より不動産統合サイト運営協議会の進め方について団体長へ報告、②不動産統合サイト幹事会、③不動産統合サイト協議会（幹事会合同）、④新不動産ジャパン（リニューアル）完成披露、⑤「新不動産ジャパンに関する説明」、⑥「新不動産ジャパンに関する団体長への説明」、⑦業界4団体と不動産流通近代化センターと不動産統合サイトの再構築及び運営に関する覚書を調印、⑧新不動産ジャパンに関する意見書提出及び意見交換

(4)指定流通機構への対応

- ①4団体・4機構レイズシステム検討委員会、②正副委員長会、③集積サーバ小委員会

(5)国土交通省、関係団体との連携

- ①第4回情報インフラ整備検討委員会、②レイズ運営委員会・幹事会、③不動産業課長より流通市場研究会（情報提供、重説の見直し等）ヒアリング、④不動産業課長より流通市場研究会（中間報告案）等各団体（委員長）へ報告、⑤不動産業課長より流通市場研究会、消費者庁に関して団体長へ報告、⑥第8回流通市場研究会

(6)代替地情報提供システムへの対応

(7)その他

4. 組織活動の充実強化

会員増強対策会議に基づき宅地建物取引主任者に対する講習（法定講習）受託に向けた意見交換会を開催するとともに、広報委員会と協力してウサギマークの全日ラジオCMを10月13日より実施し、全日周知、優良会員の入会促進を図った。

今年度の会員入退会状況は3月末現在、47地方本部、25,366社、入会1,551社、退会1,469社、82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下記地方本部へ野立看板、新聞広告、ホームページの制作などへの助成を行った。
- ②地方本部別新規免許業者に対する入会の割合表を作成、③

地方本部別組織データ集の作成

(2)宅地建物取引主任者に対する講習（法定講習）受託について

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）についてアンケート調査、②宅地建物取引主任者法定講習の受託に向けての意見交換会（宅地建物取引主任者法定講習の受託希望地方本部を召集して意見交換会を実施）

(3)全日ウサギのラジオCMの実施

会員増強対策会議の要望に基づき、広報委員会と協力して10月13日（火）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」を実施した。

(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44回全国不動産会議北海道大会第一部式典において、平成19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%以上の地方本部を表彰し金一封を贈呈した。

5. 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。

6. 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)入会パンフレットの改訂版の制作

(5)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

(6)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都市機構等からの斡旋協力依頼について、該当地方本部へ情報提供、③住宅瑕疵担保履行法、住宅の長寿命化などの様々な住宅・建築関係の制度の円滑な実施のため、住宅・建築にかかわる事業者の皆の知識の向上、技術力の向上目的に全国で開催される住宅・建築関係事業者技術力向上支援講習会の案内、④ねんきん特別便に関する周知広報、⑤犯罪収益移転防止法及び住宅瑕疵担保履行法に関する説明会の案内

7. 国際交流の推進

全米リアルター協会2008年次総会オーランド大会に参加するとともに全米リアルター協会会長が全日を日本で唯一の業務提携団体として表敬訪問し、講演会を行うなど友好関係を深めた。

その他、世界不動産連盟 2008 年アムステルダム世界総会、アジア太平洋不動産会議ハワイ大会、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が開催した 2008 全球不動産經紀高峰會へ参加するなど国際交流・親善に努めた。

(1)世界不動産連盟 2008 年アムステルダム世界総会

(2)2008 全球不動産經紀高峰會

(3)世界不動産連盟 2008 年アジア太平洋地域不動産会議
ハワイ大会

(4)全米リアルター協会 2008 年次総会オランダ大会参加

(5)全米リアルター協会会長全日表敬訪問並びに講演会

全米リアルター協会 2009 年会長ほか 4 名が(社)全日本不動産協会を表敬訪問し、「米国不動産の復活と米国経済」と題して会長自ら全日東京会館において関係団体や報道機関を集めて講演した。

(6)世界不動産連盟日本支部への協力

8. 公益法人制度改革について

新公益法人制度改革への移行とスケジュール等を把握しながら、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た。平成 20 年 12 月 1 日から公益法人制度改革関連 3 法が全面的に施行され、新制度がスタートし、全日、保証両協会は特例民法法人となった。既存の公益法人はすべて、5 年の猶予期間内に、公益社団法人か一般社団法人のいずれかに移行しなければならないため、当協会も対策本部を設置し検討を行っている。

(1)公益法人制度改革セミナーに参加

(2)公益法人制度改革に関する研修会の実施（東京都本部と合同）

(3)公益法人制度改革に関する打合せ

(4)公益法人制度検討ワーキング

新公益法人への移行に向けて実務的に対応するため、公益法人制度検討ワーキングを立ち上げ、公益認定法第 2 条に基づく公益目的事業区分（22 事業）及び公益目的事業チェックポイントに基づく 17 事業区分について該当するか否かの分析検討を行い、全日、保証の事業内容表（案）、収支明細表（案）の作成作業を行っている。併せて、財務会計 3 原則（公益目的事業比率、収支相償、遊休財産の保有制限）などについて検討を行っている。

(5)公益法人制度改革等対応の全国役員・事務局研修会

(6)広報誌への掲載

9. 福利厚生体制の確立

(1)会員の福利厚生 of 充実を図るため、次の生命共済制度を運営実施した。

①会員全員対象の生命共済制度を保険会社に委託して運営実施した。77 歳までの会員を対象とする生命共済制度については、複数の保険会社に委託して実施した。なお、各保険会社別に保険料の比較と支払方法についても検討を行った。

②保険会社が引き受けできない 78 歳以上の会員については「自家共済」として、77 歳以下と同様の生命共済制度を自主運営実施した。

③従業員とその家族まで保障する任意加入制度（保険料一部負担）である「全日ラビット生命共済制度」を継続実施した。加入・脱退状況は次のとおり。

(イ)ラビット生命共済制度の平成 21 年 3 月末日現在の加入状況は、累計（更新含む）746 名・口数 1,285 口であり、前年度比人数は 71 名減、口数は 135 口減。

(ロ)平成 20 年度の新規加入者数は延べ 25 名・36 口、脱退者は延べ 96 名・171 口。

(2)上記共済制度の区分別支払状況は次のとおり。

①会員全員加入分共済給付及び自家共済分共済給付金の支給状況

	件 数		金 額(単位:円)	
	自家共済	保 険	自家共済	保 険
一般死亡	18	100	18,300,000	90,000,000
特別支払	—	—	—	—
災害死亡	—	3	—	6,000,000
高度障害	—	—	—	—
災害障害	—	—	—	—
災害入院	—	7	—	616,500
			18,300,000	96,616,500
合 計	128		114,916,500	

②全日ラビット生命共済給付金支給状況（任意加入分共済給付）

	件 数		金 額(単位:円)
	人 数	口 数	
一般死亡	2	3	3,000,000
災害死亡	—	—	—
災害入院	3	3	213,000

(3)会員に対する福利厚生 of 充実を図るため、会員宛紹介事業を次のとおり行った。

①(株)プリンスホテルとの提携により「ゴルフ場等レジャー施設」及び「宿泊施設」を優待価格で利用できる制度を『月刊不動産』を通じて会員宛紹介を行った。

②(株)大和ロイヤルホテルグループと提携により、会員宛に格安な宿泊施設の紹介を『月刊不動産』を通じて行った。

(4)保険業法等改正と公益法人制度改革に伴う共済事業の対応については、次のとおりとした。

①保険業法等改正に対応し引き続き保険会社に委託することとし、「少額短期保険業者」の設立については、次年度への検討課題とした。

②公益法人制度改革に伴う共済事業の対応については、共済

会規約の一部改正を次のとおり行い制度改革に備えた。主なものは次のとおりである。

(ア)公益法人制度改革を見越して、会費・入会金の繰り入れ条項を改正し、助成金として受け入れるものとした条項へ規約の一部改正を行った。この条項は平成 21 年度事業から実施することとした。

(イ)「全日ラビット生命共済」新規加入条件を代表者 1 口に限定した規約の一部改正を行った。本改正も平成 21 年 4 月 1 日から実施することとした。

(5) 共済制度の会員宛情報提供を行った。

共済制度の取り組みについての情報提供は『月刊不動産』を通じて会員宛に周知徹底した。なお、共済会規約の改正については、その都度地方本部事務局宛に通知するほかに共済会規約集を作成し、必要に応じて地方本部を通じて会員宛に配布し、改正共済会規約の内容について周知徹底をした。

(6) 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をした。なお、加入者データの保存管理にも努めた。

10. 個人情報保護法への対応

個人情報保護法に関する会員からの相談、質問等に対して協会ホームページ（ガイドライン・文例等）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」を配布した。

①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した。

11. 全日認定の住宅ローンアドバイザー（養成講座）の実施及び普及

本年度、全日では新規事業として業界団体では初となる住宅ローンアドバイザー養成講座を開始した。所管監督官庁である国土交通省総合政策局不動産課及び住宅局総務課民間事業支援調整室をはじめ、大学教授・弁護士・公認会計士等の専門家で構成される外部有識者委員会及び関係機関に、相談・指導を受けながらテキスト・倫理規程等を作成した。また当該事業を公益事業の一環として位置づけ、会員や従業者のみならず広く一般の参加者を募るなど社会への浸透を図った。当講座は多様化する住宅ローン商品に対して、適切かつ正確な住宅ローン商品の知識と情報提供を行える専門家の育成を目的としたカリキュラムとなっており、また消費者保護の観点から弁護士による倫理講習を取り入れるなど充実した講座となっている。本年度は全国 7 都市において開催し約 700 名が受講し、受講生の中には異業種の方や主婦・学生等も参加した。

(1) 養成講座実施状況

①東京会場、②大阪会場、③仙台会場、④名古屋会場、⑤福岡会場、⑥札幌会場、⑦広島会場

(2) 外部有識者委員会

(3) 国土交通省関係（委員委嘱・顧問等について）

(4) その他

①報道機関への記者発表、②財住宅金融普及協会との打合せ等、③あいおい損害保険㈱と打合せ、④朝日新聞・テレビ局（T

BS）からの取材

12. 全日不動産賃貸管理士資格制度の普及並びに賃貸不動産管理の調査・研究

全日「不動産賃貸管理士」の賃貸不動産経営管理士へのスムーズな移行を図るとともに、フォロー講習を東京・大阪において実施した。

また、賃貸不動産経営管理士制度の普及を図るため、賃貸不動産経営管理士協議会構成 4 団体と連携し、賃貸不動産経営管理士基本講習・登録講習を全国において実施し、2,551 名の新規登録者を輩出した。

(1) フォロー研修の実施

(社)全日本不動産協会 不動産賃貸管理士資格者を対象として東京・大阪においてフォロー講習を行った。

(2) 賃貸不動産経営管理士協議会の運営

①総会、②運営委員会、③カリキュラム・テキスト作成委員会兼試験審査委員会、④試験審査委員会

(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。

①基本講習

実施回数	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
17 回	3,507 名	3,319 名	94.6%	2,690 名	81.0%

②登録講習

実施回数	申込者	受講者（登録者）	受講率
18 回	2,586 名	2,551 名	98.6%

(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資格への移行講習を実施し 331 名が受講し、また賃貸不動産経営管理士協議会構成団体の運営する移行講習を 65 名が受講し、新資格へ 396 名が移行した。

13. 全日本不動産住宅ローンの提供

会員への業務支援と消費者の利便向上のため、会員が仲介又は販売する不動産を購入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。

14. 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明海大学及び九州国際大学との連携

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、4 名が合格した。また、九州国際大学法学部が「不動産管理コース」を平成 21 年度から展開す

ることに伴い協定し、周知及び募集を行った。

③NPO法人 日本レジデンシャルセールスプランナーズ協会との連携
不動産売買流通業務のスキル向上と売買流通営業担当者の実務スキルを認定することを目的として設立された、NPO法人 日本レジデンシャルセールスプランナーズ協会と業務協定し、日本レジデンシャルセールスプランナーズ協会がホームページでEラーニングとして提供してきた教育カリキュラムを本会会員向け価格で提供することとなった。

(2)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、関東流通センターの会員管理システム構築の流れを考慮しながら、今後の方針等を検討した。

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 3,135 件

※滋賀県本部は第3セクターで実施(別途相談処理件数 377 件)

④入会提出書類の簡素化の実施

⑤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 21 年度地方本部助成金を策定した。なお、基本問題検討特別委員会については、メンバーが会務運営会議と同一で、会務運営会議においても同じような内容を検討しているところから、経費の節約等を考慮した結果、今後は会務運営会議に基本問題検討特別委員会を統合するとして解散した。

(3)公益法人の設立許可及び指導監督基準の遵守

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

①財務及び会計、内部留保について基準に則り運営

②情報公開規定に基づき運営

③国土交通省から公益法人の指導監督体制の充実等に基づく外部監査の実施指導に従い、平成 19 年度決算について外部監査を実施した。

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

(4)第 57 回通常総会の運営及び開催

日 時 平成 20 年 6 月 12 日(木) 15:15 ~ 17:15

開催場所 グランドプリンスホテル赤坂「五色の間」

(5)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次のとおり実施した。

(6)平成 21 年新年賀詞交歓会

日 時 平成 21 年 1 月 19 日(月) 14:30 ~ 16:30

場 所 グランドプリンスホテル赤坂「五色の間」

(7)定款及び定款施行規則等の見直し

①諸規程の一部変更等

就業規則一部変更(平成 20 年 5 月 9 日理事会承認)

再雇用規程の制定(平成 20 年 5 月 9 日理事会承認)

会計処理規程及び地方本部会計処理規程一部変更(平成 20

年 12 月 10 日理事会承認)

年会費値下げに伴う定款施行規則変更(平成 21 年 3 月 19 日理事会承認)

旅費規程一部改正(平成 21 年 3 月 19 日理事会承認)

②(社)不動産保証協会と合同で公益法人制度改革に伴う定款改正及び諸規定の整合性等について、定款改正特別委員会において検討を行った。

(8)役員等の互選並びに選任等

通常総会・理事会において役員等の選任を行った。

(9)受章関係等

叙 勲 平成 20 年春(4月 29 日) 三橋 英雄(鳥取県) 旭日双光章

叙 勲 平成 20 年秋(11月 3 日) 青柳 茂治(長野県) 旭日双光章

褒 章 平成 20 年春(4月 29 日) 中村 勝(北海道) 黄 綬

褒 章 平成 20 年秋(11月 3 日) 辻 必夫(大阪府) 黄 綬

大臣表彰 平成 20 年(7月 10 日) 原嶋 和利(東京都) 建設事業関係功労

大臣表彰 平成 20 年(7月 10 日) 道村 昌樹(福岡県) 建設事業関係功労

平成 19 年度住宅関係功労者表彰 (5月 26 日) 野路賢治(兵庫県)

同 七木田盛(岩手県)

(10)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

(11)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会員数 200 社以下の地方本部に対し人件費・家賃を助成、②地方本部の事務所移転を承認(愛知県本部、徳島県本部、愛媛県本部、福岡県本部、宮崎県本部)、③地方本部の事務所移転に伴い助成を実施、④地方本部の会館建設に伴い祝い金を支出、⑤地方本部の規約改正等を承認、⑥会館建設関係、⑦第 29 期本部長を承認

(12)地方本部創立記念式典

①京都府本部創立 55 周年(5/12)、②千葉県本部創立 25 周年(12/8)

(13)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及び実施

加入社数 3 月 31 日現在 1,979 社

(14)各種会議の開催



第 2 号議案

平成 20 年度決算報告に関する件

一般会計貸借対照表

平成 21 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	68,628	102,389	△ 33,761
普通預金	18,172,221	29,605,027	△ 11,432,806
定期預金	10,000,000	89,090,000	△ 79,090,000
有価証券	40,544,000	101,420,000	△ 60,876,000
未収会費	36,318,000	36,087,000	231,000
未収金	726,000	15,000,000	△ 14,274,000
在庫品	7,623,589	1,784,858	5,838,731
前払金	400,000	400,000	0
貸倒引当金	△ 1,192,500	△ 2,793,000	1,600,500
流動資産合計	112,659,938	270,696,274	△ 158,036,336
2. 固定資産			
1. 特定資産			
財政安定積立資産	180,625,600	280,803,600	△ 100,178,000
退職給付引当預金	43,626,880	45,162,220	△ 1,535,340
記念事業積立預金	3,000,000	2,000,000	1,000,000
高度情報化準備金積立預金	320,000,000	150,000,000	170,000,000
義援金積立預金	9,325,000	9,325,000	0
特定資産合計	556,577,480	487,290,820	69,286,660
2. その他の固定資産			
電話加入権	723,034	723,034	0
什器備品	486,137	212,364	273,773
ソフトウェア	235,011	0	235,011
その他の固定資産合計	1,444,182	935,398	508,784
固定資産合計	558,021,662	488,226,218	69,795,444
資産合計	670,681,600	758,922,492	△ 88,240,892
II 負債の部			
1. 流動負債			
前受金	31,000	230,000	△ 199,000
未払金	320	33,333	△ 33,013
未払交付金	16,176,000	16,068,000	108,000
預り金	1,915,123	708,427	1,206,696
賞与引当金	5,613,892	0	5,613,892
流動負債合計	23,736,335	17,039,760	6,696,575
2. 固定負債			
退職給付引当金	43,626,880	45,162,220	△ 1,535,340
固定負債合計	43,626,880	45,162,220	△ 1,535,340
負債合計	67,363,215	62,201,980	5,161,235
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産	0	0	0
2. 一般正味財産			
(うち基本財産への充当額)	(0)	(0)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(512,950,600)	(442,128,600)	(70,822,000)
正味財産合計	603,318,385	696,720,512	△ 93,402,127
負債及び正味財産合計	670,681,600	758,922,492	△ 88,240,892

一般会計正味財産増減計算書

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			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	受取入会金	245,000,000	304,350,000	△ 59,350,000
		正会員受取入会金	245,000,000	304,350,000	△ 59,350,000
		主たる事務所受取入会金	232,650,000	284,400,000	△ 51,750,000
		従たる事務所受取入会金	12,350,000	19,950,000	△ 7,600,000
	2	受取会費	733,249,500	723,971,750	9,277,750
		正会員受取会費	733,153,500	723,875,750	9,277,750
		主たる事務所受取会費	702,292,500	693,564,750	8,727,750
		従たる事務所受取会費	30,861,000	30,311,000	550,000
		賛助会員受取会費	96,000	96,000	0
		賛助会員受取会費	96,000	96,000	0
	3	受取利息	3,858,730	3,741,214	117,516
		受取利息	3,858,730	3,741,214	117,516
		受取利息	3,858,730	3,741,214	117,516
	4	事業収益	14,919,070	16,309,040	△ 1,389,970
		受取受講料	14,919,070	16,309,040	△ 1,389,970
		不動産賃貸管理士受取受講料	1,383,760	14,873,200	△ 13,489,440
		信託受益権受取受講料	608,000	1,435,840	△ 827,840
		全日住宅ローンアドバイザー受取受講料	12,927,310	0	12,927,310
	5	雑収益	14,406,850	32,140,670	△ 17,733,820
		配布収益	9,578,650	12,147,690	△ 2,569,040
		配布収益	9,578,650	12,147,690	△ 2,569,040
		雑収益	1,828,200	1,992,980	△ 164,780
		雑収益	1,828,200	1,992,980	△ 164,780
		受取助成金	3,000,000	18,000,000	△ 15,000,000
		受取助成金	3,000,000	18,000,000	△ 15,000,000
		有価証券評価益	0	1,890,000	△ 1,890,000
		有価証券評価益	0	1,890,000	△ 1,890,000
		経常収益計	1,011,434,150	1,082,402,674	△ 70,968,524
	[2]	経常費用			
	1	事業費	442,198,222	422,490,165	19,708,057
		総務事業費	41,592,945	44,059,858	△ 2,466,913
		委員会費	505,020	909,398	△ 404,378
		総務費	1,621,085	3,503,990	△ 1,882,905
		会員名簿手帳作成費	2,989,952	2,783,765	206,187
		各種行事費	2,984,460	1,974,052	1,010,408
		地区協議会助成費	15,328,400	15,262,600	65,800
		各種証書製作費	150,985	236,483	△ 85,498
		国際交流費	14,230,428	15,181,519	△ 951,091
		システム開発調査研究費	840,000	439,950	400,050
		役員研修会費	1,942,615	1,514,800	427,815
		事務局研修会費	1,000,000	1,454,805	△ 454,805
		新任役員研修会費	0	798,496	△ 798,496
		組織事業費	20,998,779	15,563,709	5,435,070
		委員会費	979,776	829,558	150,218
		組織活動費	20,019,003	14,734,151	5,284,852
		広報事業費	68,894,299	63,969,478	4,924,821
		月刊不動産発行費	46,105,946	46,111,649	△ 5,703
		インターネット関係費	13,383,822	8,137,466	5,246,356

(単位：円)

勘 定 科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
		広報費	834,131	1,383,750	△ 549,619
		広告費	8,570,400	8,336,613	233,787
		流通事業費	55,400,000	45,100,000	10,300,000
		流通事業費	55,400,000	45,100,000	10,300,000
		教育研修事業費	15,789,440	16,645,154	△ 855,714
		委員会費	729,579	1,309,064	△ 579,485
		研修事業費	8,854,946	9,200,498	△ 345,552
		全国不動産会議費	6,204,915	6,135,592	69,323
		福利厚生事業費	128,638,500	145,590,167	△ 16,951,667
		福利厚生事業費	128,638,500	145,590,167	△ 16,951,667
		会議費	17,053,393	11,542,943	5,510,450
		財務委員会費	2,557,284	2,295,495	261,789
		法務税制委員会費	3,741,354	1,694,163	2,047,191
		綱紀委員会費	1,153,866	1,461,005	△ 307,139
		資格審査委員会費	637,620	327,880	309,740
		表彰選考委員会費	193,474	103,950	89,524
		特別委員会費	8,769,795	5,660,450	3,109,345
		特別事業費	82,136,636	67,259,423	14,877,213
		特別事業費	20,957,673	34,398,392	△ 13,440,719
		賃貸管理士研修費	2,105,642	14,802,138	△ 12,696,496
		住宅市場整備等推進事業費	0	18,058,893	△ 18,058,893
		特別公益事業費	5,412,576	0	5,412,576
		全日住宅ローンアドバイザー講習事業費	53,660,745	0	53,660,745
		配布品製作費	9,172,384	12,677,320	△ 3,504,936
		配布品製作費	2,282,977	7,926,333	△ 5,643,356
		看板製作費	6,361,110	4,193,490	2,167,620
		バッジ製作費	528,297	557,497	△ 29,200
		入会促進グッズ製作費	2,357,250	0	2,357,250
		入会促進グッズ製作費	2,357,250	0	2,357,250
		減価償却費	164,596	82,113	82,483
		什器備品減価償却費	152,227	82,113	70,114
		ソフトウェア償却費	12,369	0	12,369
2		管理費	199,997,759	193,070,022	6,927,737
		役員旅費	7,140,897	7,094,237	46,660
		役員旅費	7,140,897	7,094,237	46,660
		会議費	38,846,128	39,878,288	△ 1,032,160
		総会費	12,718,342	13,055,515	△ 337,173
		理事会費	15,552,124	14,175,183	1,376,941
		常務理事会費	3,779,662	4,998,167	△ 1,218,505
		監査会費	1,867,626	1,732,902	134,724
		各種会議費	4,928,374	5,916,521	△ 988,147
		人件費	87,756,484	86,605,457	1,151,027
		給料手当	73,414,736	72,114,524	1,300,212
		退職給付費用	4,324,660	3,858,690	465,970
		法定福利費	9,514,123	9,726,256	△ 212,133
		福利厚生費	502,965	905,987	△ 403,022
		その他の管理費	66,254,250	59,492,040	6,762,210
		旅費交通費	76,055	69,600	6,455
		施設費	21,792,158	21,465,847	326,311
		通信運搬費	4,197,990	4,867,536	△ 669,546
		印刷製本費	1,429,827	2,992,131	△ 1,562,304
		事務機リース料	6,445,110	2,973,547	3,471,563
		消耗品費	3,940,957	3,803,426	137,531
		渉外費	132,720	154,035	△ 21,315

(単位：円)

勘 定 科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
		慶弔費	3,513,392	3,757,482	△ 244,090
		研修諸費	129,380	139,320	△ 9,940
		災害保険料	929,924	920,900	9,024
		諸謝金	11,500,774	3,697,164	7,803,610
		諸会費	1,494,800	1,664,800	△ 170,000
		修繕費	0	0	0
		租税公課	2,959,200	4,740,770	△ 1,781,570
		新聞図書費	504,477	600,660	△ 96,183
		支払手数料	3,287,725	4,655,175	△ 1,367,450
		雑費	321,961	704,727	△ 382,766
		雑損	2,405,300	0	2,405,300
		貸倒引当金繰入額	1,192,500	2,284,920	△ 1,092,420
3		交付金	457,333,500	459,529,500	△ 2,196,000
		正会員入会金交付金	83,725,000	104,775,000	△ 21,050,000
		主たる事務所入会金交付金	77,550,000	94,800,000	△ 17,250,000
		従たる事務所入会金交付金	6,175,000	9,975,000	△ 3,800,000
		会費交付金	327,608,500	323,454,500	4,154,000
		主たる事務所会費交付金	312,130,000	308,251,000	3,879,000
		従たる事務所会費交付金	15,430,500	15,155,500	275,000
		賛助会員会費交付金	48,000	48,000	0
		地方本部助成金	46,000,000	31,300,000	14,700,000
		地方本部助成金	46,000,000	31,300,000	14,700,000
4		支払義援金	0	500,000	△ 500,000
		支払義援金	0	500,000	△ 500,000
		支払義援金	0	500,000	△ 500,000
		経常費用計	1,099,529,481	1,075,589,687	23,939,794
		当期経常増減額	△ 88,095,331	6,812,987	△ 94,908,318
2.		経常外増減の部			
		[1] 経常外収益			
		1 特定資産評価益	68,000	1,803,600	△ 1,735,600
		特定資産評価益	68,000	1,803,600	△ 1,735,600
		特定資産評価益	68,000	1,803,600	△ 1,735,600
		経常外収益計	68,000	1,803,600	△ 1,735,600
		[2] 経常外費用			
		1 固定資産除却損	246,000	33,796	212,204
		什器備品除却損	0	33,796	△ 33,796
		什器備品除却損	0	33,796	△ 33,796
		特定資産評価損	246,000	0	246,000
		特定資産評価損	246,000	0	246,000
		2 その他経常外費用	5,128,796	0	5,128,796
		前期損益修正損	5,128,796	0	5,128,796
		前期損益修正損	5,128,796	0	5,128,796
		経常外費用計	5,374,796	33,796	5,341,000
		当期経常外増減額	△ 5,306,796	1,769,804	△ 7,076,600
		当期一般正味財産増減額	△ 93,402,127	8,582,791	△ 101,984,918
		一般正味財産期首残高	696,720,512	688,137,721	8,582,791
		一般正味財産期末残高	603,318,385	696,720,512	△ 93,402,127
Ⅱ		指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0	0	0
		指定正味財産期首残高	0	0	0
		指定正味財産期末残高	0	0	0
Ⅲ		正味財産期末残高	603,318,385	696,720,512	△ 93,402,127

流通特別会計正味財産増減計算書

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		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	他会計からの繰入額	55,400,000	45,100,000	10,300,000
	一般会計からの繰入額	55,400,000	45,100,000	10,300,000
	一般会計からの繰入額	55,400,000	45,100,000	10,300,000
	経常収益計	55,400,000	45,100,000	10,300,000
[2]	経常費用			
1	事業費	48,632,041	59,776,252	△ 11,144,211
	委員会費	2,785,035	3,035,559	△ 250,524
	委員会費	2,785,035	3,035,559	△ 250,524
	流通機構対策費	4,276,861	10,845,182	△ 6,568,321
	流通機構対策費	4,276,861	10,845,182	△ 6,568,321
	システム対策費	26,738,424	23,085,994	3,652,430
	システム対策費	26,738,424	23,085,994	3,652,430
	減価償却費	14,831,721	22,809,517	△ 7,977,796
	什器備品減価償却費	1,314,150	514,855	799,295
	ソフトウェア償却費	13,517,571	22,294,662	△ 8,777,091
	経常費用計	48,632,041	59,776,252	△ 11,144,211
	当期経常増減額	6,767,959	△ 14,676,252	21,444,211
2.	経常外増減の部			
[1]	経常外収益			
	経常外収益計	0	0	0
[2]	経常外費用			
	経常外費用計	0	0	0
	当期経常外増減額	0	0	0
	当期一般正味財産増減額	6,767,959	△ 14,676,252	21,444,211
	一般正味財産期首残高	31,562,207	46,238,459	△ 14,676,252
	一般正味財産期末残高	38,330,166	31,562,207	6,767,959
II	指定正味財産増減の部			
	当期指定正味財産増減額	0	0	0
	指定正味財産期首残高	0	0	0
	指定正味財産期末残高	0	0	0
III	正味財産期末残高	38,330,166	31,562,207	6,767,959

共済会特別会計正味財産増減計算書

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			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	受取利息	362,998	363,993	△ 995
		受取利息	362,998	363,993	△ 995
		受取利息	362,998	363,993	△ 995
	2	福利厚生事業収益	128,638,500	145,590,167	△ 16,951,667
		福利厚生事業収益	128,638,500	145,590,167	△ 16,951,667
		福利厚生事業収益	128,638,500	145,590,167	△ 16,951,667
	3	事業収益	191,520,884	174,563,202	16,957,682
		受取生命保険給付金	0	0	0
		受取生命保険給付金	0	0	0
		受取ラビット生命掛金	10,909,880	11,543,520	△ 633,640
		受取ラビット生命掛金	10,909,880	11,543,520	△ 633,640
		受取保険料割戻	175,603,754	158,142,877	17,460,877
		受取保険料割戻	175,603,754	158,142,877	17,460,877
		雑収益	5,007,250	4,876,805	130,445
		受取事務手数料	4,967,000	4,857,555	109,445
		雑収益	40,250	19,250	21,000
		経常収益計	320,522,382	320,517,362	5,020
	[2]	経常費用			
	1	事業費	283,913,939	296,053,082	△ 12,139,143
		支払生命保険料	240,689,659	262,023,371	△ 21,333,712
		支払生命保険料	240,689,659	262,023,371	△ 21,333,712
		ラビット生命保険料	12,435,930	15,302,560	△ 2,866,630
		ラビット生命保険料	12,435,930	15,302,560	△ 2,866,630
		支払共済金	18,300,000	11,680,000	6,620,000
		生命保険給付金	0	0	0
		自家共済給付金	18,300,000	11,680,000	6,620,000
		運営委員会費	2,531,268	1,766,472	764,796
		運営委員会費	2,531,268	1,766,472	764,796
		組織対策費	6,275,389	4,036,217	2,239,172
		組織対策費	6,275,389	4,036,217	2,239,172
		共済普及活動費	1,662,888	47,939	1,614,949
		共済普及活動費	1,662,888	47,939	1,614,949
		雑費	2,018,805	1,196,523	822,282
		雑費	2,018,805	1,196,523	822,282
		経常費用計	283,913,939	296,053,082	△ 12,139,143
		当期経常増減額	36,608,443	24,464,280	12,144,163
2.		経常外増減の部			
	[1]	経常外収益			
		経常外収益計	0	0	0
	[2]	経常外費用			
		経常外費用計	0	0	0
		当期経常外増減額	0	0	0
		当期一般正味財産増減額	36,608,443	24,464,280	12,144,163
		一般正味財産期首残高	288,797,387	264,333,107	24,464,280
		一般正味財産期末残高	325,405,830	288,797,387	36,608,443
II		指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0	0	0
		指定正味財産期首残高	0	0	0
		指定正味財産期末残高	0	0	0
III		正味財産期末残高	325,405,830	288,797,387	36,608,443

地方本部運営協力金特別会計正味財産増減計算書

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			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 受取地方本部運営協力金	1,377,326,245	1,614,140,948	△ 236,814,703
		受取地方本部運営協力金	1,377,326,245	1,614,140,948	△ 236,814,703
		受取地方本部運営協力金	1,377,326,245	1,614,140,948	△ 236,814,703
		経常収益計	1,377,326,245	1,614,140,948	△ 236,814,703
	[2]	経常費用			
		1 地方本部運営費	1,377,326,245	1,614,140,948	△ 236,814,703
		地方本部運営費	1,377,326,245	1,614,140,948	△ 236,814,703
		地方本部運営費	1,377,326,245	1,614,140,948	△ 236,814,703
		経常費用計	1,377,326,245	1,614,140,948	△ 236,814,703
		当期経常増減額	0	0	0
2.		経常外増減の部			
	[1]	経常外収益			
		経常外収益計	0	0	0
	[2]	経常外費用			
		経常外費用計	0	0	0
		当期経常外増減額	0	0	0
		当期一般正味財産増減額	0	0	0
		一般正味財産期首残高	0	0	0
		一般正味財産期末残高	0	0	0
II		指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0	0	0
		指定正味財産期首残高	0	0	0
		指定正味財産期末残高	0	0	0
III		正味財産期末残高	0	0	0

第 3 号 議案

平成 20 年度監査報告に関する件

平成 20 年度 期末監査報告

1. 業務執行状況について

法令及び定款に従い、事業計画に添って適正に執行されていることを認めます。

2. 財産状況について

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

ただし、未収会費の徴収については、保証協会と連携し厳正に措置されたい。

平成 21 年 4 月 24 日	監 事	佐 野	文 明	㊟
	監 事	横 山	鷹 史	㊟
	監 事	青 木	哲 彦	㊟
	監 事	坂 本	俊 一	㊟
	監 事	松 田	英 一 郎	㊟

平成 20 年度 全日共済会特別会計 期末監査報告

1. 業務執行状況について

法令及び定款、並びに共済会規約に従い、適正に執行されていることを認めます。

2. 財産状況について

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

平成 21 年 4 月 24 日	監 事	佐 野	文 明	㊟
	監 事	横 山	鷹 史	㊟

第 4 号 議案

会費改定に関する件

[現 行] 会費 主たる事務所 (年額) 27,000 円



[変 更] 会費 主たる事務所 (年額) 24,000 円



第5号議案

平成21年度事業計画に関する件

自 平成21年4月1日

至 平成22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22年度税制改正要望関係

平成22年度税制改正要望に向けて、平成21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。公益事業の一環として、研修事業を広く門戸を開いていく。

(1) 宅地建物取引主任者に対する講習の実施（法定講習）並びに受託の推進

(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、統一実務研修テキストの検討及び作成

(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) 不動産コンサルティング中央協議会（業界7団体）への参画

3. 不動産流通の推進と育成

今日のグローバル化する経済社会では、情報インフラ、とりわけIT技術の進歩発展は、目覚ましく、我々の住環境、生活様式の多様化、利便性などの向上は著しい。そのような中、団体サイトである全日サイトZeNNETは、不動産ジャパン、レインズに連動しており、一層の情報セキュリティが求められている。会員の利便性、機能充実強化を図りながら、消費者の厳しい視点を配慮し情報提供の拡充などの対策が必要である。

不動産統合サイト（不動産ジャパン）は、4月より再構築し、国土交通省主導の下、公的サイトとして位置付けられ、新不動産ジャパンとして、機能の追加など新システムを稼働していく予定である。昨年、5年間の覚書が満了し、新たに今後3年間は近代化センターが、初期費用、運営費を拠出することになり覚書を交わした。

また、平成21年1月から稼働を開始した東日本レインズ新システム（バージョンⅣ）は、一部を全国データベースとして機能し、その運用課題に取り組むとともに、今後の社会全体の情報インフラ整備、デジタルディバイド（知識、情報、地域間の格差）の拡大、

公益法人制度改革対応などの課題について、検討を図っていかねばならない。さらに、世界同時不況、金融危機の中で、消費者保護と取引の活性化促進、安全、信頼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) 災害時、応急仮設住宅（借上型）登録システムの普及、促進

(7) 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と退会防止に努め、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) 地方本部の育成指導

(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58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 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) (社)不動産保証協会と合同で会員名簿のHP掲載について検討及び実施

(4) 地区協議会の充実に資する運営費用の助成

(5) 地方本部の適正な運営を確保するための助成金の交付

(6) 総本部役員研修会の実施

(7) 新任役員研修会の実施

(8) 地方本部事務局研修会の実施

(9) 統一会計システムの利用並びに連結決算実施

及び、新々公益法人会計基準実施へ向けての検討

(10) 会員管理システムの充実へ向けての検討

(11) 入会申込書、変更届等各書類の簡素合理化の検討

(12) 国土交通省の指導監督に基づき、公認会計士又は監査法人による外部監査の実施並びにホームページにおいて、定款、役員名簿、事業報告、決算報告、事業計画、予算等の情報公開実施

(13) クレジットカード加盟店の普及等

(14) 入会促進グッズの製作

(15) 宅建主任者損害賠償保険の実施

(16) あんしん賃貸支援事業への協力

(17)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

(18)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 45 回全国不動産会議の開催

(熊本県大会・熊本市市民会館、ホテル日航熊本：平成 21 年 10 月 1 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

7. 広報活動の充実

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

(1)協会誌『月刊不動産』の発行

(2)業界紙誌に広告を出稿して協会を PR

(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

(7)マスメディアを通じての協会 PR

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 2009 年北京世界総会への参加

(北京 平成 21 年 5 月 18 日～ 23 日) 中国政府の要請により中止を決定

(2)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 21 年 11 月 13 日～ 16 日)

②業務提携を促進するための調査研究、知識・情報の交流等を図る

③全米リアルター協会会長等来日応対

(3)海外友好団体との友好親善の促進

(4)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の運営

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団体定期保険を複数の生命保険会社に共同引き受けをさせることにより、「生命共済」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」制度を実施する。

(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ともに、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

「全日ラビット生命共済制度」については、共済会規約に則り、ラビット生命共済加入条件を、①加入対象者を会員(代表者のみ)、②加入口数 1 口に変更して、平成 21 年度は継続して実施する。

(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を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

公益法人制度改革に対応するため、定款及び施行規則等の整合性を確認し、諸規程の見直しを検討する。

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

公益法人制度改革について対策本部を設置し、会員のコンセンサスを得ながら、移行準備と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(公益社団及び一般社団の選択、公益事業比率等の課題)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研修を行う。

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養成講座の普及、推進

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」養成講座の実施と公益事業の一環として、消費者保護(ライフプラン等情報提供)とともに、会員に対しては説明責任、コンプライアンス教育を行い、今後の既存住宅の促進及び市場活性化に取り組んでいく。

(1)法令改正による改訂版の検討、作成

(2)外部有識者委員会の開催

(3)関係機関との調整、国交省、金融支援機構、金融普及協会等

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 6 号議案

平成 21 年度収支予算に関する件

一般会計収支予算書

平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 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	237,600,000	235,000,000	2,600,000	
(1)	正会員入会金収入	237,600,000	235,000,000	2,600,000	
①	主たる事務所入会金収入	228,600,000	225,000,000	3,600,000	(主) @ 150,000 × 1,524 名 = 228,600,000
②	従たる事務所入会金収入	9,000,000	10,000,000	△ 1,000,000	(従) @ 50,000 × 180 名 = 9,000,000
2	会費収入	661,428,000	736,146,000	△ 74,718,000	
(1)	正会員会費収入	661,332,000	736,050,000	△ 74,718,000	(主) @ 24,000 × 25,571 名 = 613,704,000
①	主たる事務所会費収入	631,992,000	706,050,000	△ 74,058,000	@ 24,000 × 1/2 × 1,524 名 = 18,288,000
②	従たる事務所会費収入	29,340,000	30,000,000	△ 660,000	(従) @ 12,000 × 2,355 名 = 28,260,000 @ 12,000 × 1/2 × 180 名 = 1,080,000
(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	3,000,000	0	
(1)	受取利息収入	3,000,000	3,000,000	0	預金、債券利息
①	受取利息収入	3,000,000	3,000,000	0	
4	事業収入	15,000,000	28,740,000	△ 13,740,000	
(1)	受講料収入	15,000,000	28,740,000	△ 13,740,000	
①	受講料収入	15,000,000	28,740,000	△ 13,740,000	住宅ローン
5	雑収入	25,300,000	25,800,000	△ 500,000	
(1)	配布収入	20,800,000	21,300,000	△ 500,000	看板、バッジ等代金
①	配布収入	20,800,000	21,300,000	△ 500,000	
(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	3,000,000	0	
①	助成金収入	3,000,000	3,000,000	0	保証 (全国不動産会議) 300 万円
	事業活動収入計 (A)	942,328,000	1,028,686,000	△ 86,358,000	
2)	事業活動支出				
1	事業費支出	369,210,000	534,885,000	△ 165,675,000	
(1)	総務事業費支出	52,020,000	53,270,000	△ 1,250,000	
①	委員会費支出	1,200,000	1,000,000	200,000	総務委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
②	総務費支出	3,000,000	3,000,000	0	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	6,700,000	5,000,000	1,700,000	不動産手帳、会員名簿等
④	各種行事費支出	3,500,000	3,000,000	500,000	新年賀詞交歓会
⑤	地区協議会助成費支出	15,500,000	15,500,000	0	8 地区助成金
⑥	各種証書製作費支出	500,000	300,000	200,000	賞状・委嘱状等
⑦	国際交流費支出	10,450,000	19,970,000	△ 9,520,000	世連北京総会、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	6,470,000	2,000,000	4,470,000	会員管理システム保守料・対応費他
⑩	役員研修会費支出	2,200,000	2,000,000	200,000	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	1,000,000	0	1,000,000	新任役員研修会
(2)	組織事業費支出	25,340,000	21,910,000	3,430,000	
①	委員会費支出	1,680,000	1,680,000	0	組織委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
②	組織活動費支出	23,660,000	20,230,000	3,430,000	協会 P R 費用等
(3)	広報事業費支出	70,460,000	73,250,000	△ 2,790,000	
①	月刊不動産発行費支出	47,710,000	48,400,000	△ 690,000	月刊不動産発行費、送料等
②	インターネット関係費支出	13,300,000	14,000,000	△ 700,000	ホームページ機能追加・維持管理等
③	広報費支出	1,400,000	2,100,000	△ 700,000	パンフレット見直し増刷
④	広告費支出	8,050,000	8,750,000	△ 700,000	業界紙・誌への協会広告、カレンダー作成配布
(4)	流通事業費支出	75,600,000	98,400,000	△ 22,800,000	

勘 定 科 目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小 科 目				
		①流通事業費支出	75,600,000	98,400,000	△ 22,800,000	特別会計
	(5)	教育研修事業費支出	19,800,000	18,300,000	1,500,000	
		①委員会費支出	1,500,000	1,500,000	0	教育研修委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		②研修事業費支出	11,400,000	10,300,000	1,100,000	初任従業者研修参加者等助成金等
		③全国不動産会議費支出	6,900,000	6,500,000	400,000	全国不動産会議費用
	(6)	福利厚生事業費支出	10,000,000	126,100,000	△ 116,100,000	
		①福利厚生事業費支出	10,000,000	126,100,000	△ 116,100,000	特別会計
	(7)	会議費支出	20,690,000	21,105,000	△ 415,000	
		①財務委員会費支出	2,500,000	2,800,000	△ 300,000	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	4,100,000	3,800,000	300,000	法務税制委員会費用（旅費、交通費、日当等）
		③網紀委員会費支出	1,650,000	1,650,000	0	網紀委員会費用（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	280,000	450,000	△ 170,000	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	10,960,000	11,205,000	△ 245,000	特別委員会費用（旅費、交通費、日当等）
	(8)	特別事業費支出	72,000,000	98,750,000	△ 26,750,000	
		①特別事業費支出	25,000,000	32,000,000	△ 7,000,000	
		②賃貸管理士研修費支出	0	2,900,000	△ 2,900,000	賃貸管理士研修
		③特別公益事業費支出	15,000,000	10,000,000	5,000,000	公益活動費
		④全日住宅ローンアドバイザー講習事業費支出	32,000,000	53,850,000	△ 21,850,000	
	(9)	配布品製作費支出	20,800,000	21,300,000	△ 500,000	
		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	10,800,000	0	看板
		③バッジ製作費支出	1,000,000	1,500,000	△ 500,000	バッジ
	(10)	入会促進グッズ製作費支出	2,500,000	2,500,000	0	
		①入会促進グッズ製作費支出	2,500,000	2,500,000	0	
2		管理費支出	225,450,000	219,250,000	6,200,000	
	(1)	役員旅費支出	9,000,000	9,000,000	0	
		①役員旅費支出	9,000,000	9,000,000	0	地方本部総会新年会旅費、事務打合せ、執務手当等
	(2)	会議費支出	46,700,000	46,500,000	200,000	
		①総会費支出	13,500,000	13,500,000	0	総会費用（旅費、交通費、日当等）
		②理事会費支出	18,000,000	18,000,000	0	理事会費用（旅費、交通費、日当等）
		③常務理事会費支出	7,000,000	7,000,000	0	常務理事会費用（旅費、交通費、日当等）
		④監査会費支出	2,200,000	2,000,000	200,000	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	89,800,000	83,800,000	6,000,000	
		①給料手当支出	78,000,000	73,000,000	5,000,000	職員給料、賞与、通勤定期代等
		②法定福利費支出	11,000,000	10,000,000	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	800,000	0	健康診断等
		④退職金支出	0	0	0	
	(4)	その他の管理費支出	79,950,000	79,950,000	0	
		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	4,000,000	0	定款、入会書式等作成費用
		⑤事務機リース料支出	10,250,000	10,250,000	0	電算機、FAX、コピーリース料、保守料
		⑥消耗品費支出	5,000,000	5,000,000	0	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	3,500,000	0	祝金（地方本部総会、式典）、見舞金、香典、花輪代
		⑨研修諸費支出	300,000	300,000	0	研修会参加費用
		⑩災害保険料支出	1,200,000	1,200,000	0	会議傷害保険料
		⑪諸謝金支出	13,500,000	13,500,000	0	顧問料（弁護士、税理士）、監査報酬
		⑫諸会費支出	1,900,000	1,900,000	0	他団体年会費
		⑬修繕費支出	100,000	100,000	0	修理費用
		⑭租税公課支出	5,000,000	5,000,000	0	消費税、法人都民税均等割額等
		⑮新聞図書費支出	700,000	700,000	0	新聞代等
		⑯支払手数料支出	5,300,000	5,300,000	0	変更登記手続費用等

勘 定 科 目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小 科 目				
		⑰雑費支出	900,000	900,000	0	訴訟費用等
		⑱雑損支出	0	0	0	
	3	交付金支出	456,694,000	454,848,000	1,846,000	
	(1)	正会員入会金交付金支出	80,700,000	80,000,000	700,000	
		①主たる事務所入会金交付金支出	76,200,000	75,000,000	1,200,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所入会金交付金支出	4,500,000	5,000,000	△ 500,000	地方本部への交付金
	(2)	会費交付金支出	330,714,000	328,848,000	1,866,000	
		①主たる事務所会費交付金支出	315,996,000	313,800,000	2,196,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所会費交付金支出	14,670,000	15,000,000	△ 330,000	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	45,280,000	46,000,000	△ 720,000	
		①地方本部助成金支出	45,280,000	46,000,000	△ 720,000	地方本部への助成金 (200 社以下)
	4	義援金支出	0	0	0	
	(1)	義援金支出	0	0	0	
		①義援金支出	0	0	0	
		事業活動支出計 (B)	1,051,354,000	1,208,983,000	△ 157,629,000	
		事業活動収支差額 (C)	△ 109,026,000	△ 180,297,000	71,271,000	(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	175,000,000	173,000,000	2,000,000	
	(1)	高度情報化積立預金取崩収入	170,000,000	73,000,000	97,000,000	
		①高度情報化積立預金取崩収入	170,000,000	73,000,000	97,000,000	流通特別会計 5,000 万円 会員管理 1 億 2,000 万円
	(2)	財政安定積立資産取崩収入	5,000,000	100,000,000	△ 95,000,000	
		①財政安定積立資産取崩収入	5,000,000	100,000,000	△ 95,000,000	
	(3)	退職給付引当預金取崩収入	0	0	0	
		①退職給付引当預金取崩収入	0	0	0	
	(4)	義援金積立預金取崩収入	0	0	0	
		①義援金積立預金取崩収入	0	0	0	
		投資活動収入計 (D)	175,000,000	173,000,000	2,000,000	
	2)	投資活動支出				
	1	特定預金支出	5,800,000	205,300,000	△ 199,500,000	
	(1)	退職給付引当預金支出	4,800,000	4,300,000	500,000	
		①退職給付引当預金支出	4,800,000	4,300,000	500,000	
	(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	0	200,000,000	△ 200,000,000	
		①高度情報化積立預金支出	0	200,000,000	△ 200,000,000	
	2	固定資産取得支出	120,660,000	660,000	120,000,000	
	(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	
	(2)	ソフトウェア取得支出	120,000,000	0	120,000,000	
		①ソフトウェア取得支出	120,000,000	0	120,000,000	
		投資活動支出計 (E)	126,460,000	205,960,000	△ 79,500,000	
		投資活動収支差額 (F)	48,540,000	△ 32,960,000	81,500,000	(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)	△ 75,486,000	△ 228,257,000	152,771,000	(C) + (F) - (J)
		前期繰越収支差額 (L)	86,913,906	251,871,656	△ 164,957,750	
		次期繰越収支差額 (K) + (L)	11,427,906	23,614,656	△ 12,186,750	

流通特別会計収支予算書

平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 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	75,600,000	98,400,000	△ 22,800,000	
		(1) 繰入金収入	75,600,000	98,400,000	△ 22,800,000	
		①繰入金収入	75,600,000	98,400,000	△ 22,800,000	一般会計より
		事業活動収入合計 (A)	75,600,000	98,400,000	△ 22,800,000	
		2) 事業活動支出				
		1 事業費支出	74,600,000	95,000,000	△ 20,400,000	
		(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	8,100,000	6,500,000	1,600,000	
		①流通機構対策費支出	8,100,000	6,500,000	1,600,000	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	63,300,000	85,300,000	△ 22,000,000	
		①システム対策費支出	63,300,000	85,300,000	△ 22,000,000	ZeNNET 維持費、システム改訂費用等
		事業活動支出合計 (B)	74,600,000	95,000,000	△ 20,400,000	
		事業活動収支差額 (C)	1,000,000	3,400,000	△ 2,400,000	(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)	△ 2,000,000	400,000	△ 2,400,000	(C) - (D)
		前期繰越収支差額 (F)	3,043,231	1,593,551	1,449,680	
		次期繰越収支差額 (E) + (F)	1,043,231	1,993,551	△ 950,320	

共済会特別会計収支予算書

平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 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	200,000	150,000	50,000	
	(1)	受取利息	200,000	150,000	50,000	
		①受取利息	200,000	150,000	50,000	定期預金等利子
	2	福利厚生事業収入	10,000,000	126,100,000	△ 116,100,000	
	(1)	福利厚生事業収入	10,000,000	126,100,000	△ 116,100,000	
		①福利厚生事業収入	10,000,000	126,100,000	△ 116,100,000	一般会計より助成金
	3	事業収入	152,950,000	166,510,000	△ 13,560,000	
	(1)	生命保険給付収入	0	1,000,000	△ 1,000,000	
		①生命保険給付収入	0	1,000,000	△ 1,000,000	総合福祉共済制度（平成 15.4 以前）
	(2)	ラビット生命掛金収入	9,300,000	12,000,000	△ 2,700,000	
		①ラビット生命掛金収入	9,300,000	12,000,000	△ 2,700,000	ラビット生命掛金収入・加入者負担分
	(3)	保険料割戻収入	138,650,000	148,310,000	△ 9,660,000	
		①保険料割戻収入	138,650,000	148,310,000	△ 9,660,000	加入者割戻金・保険会社より受入れ 前年度保険料の約 55%
	(4)	雑収入	5,000,000	5,200,000	△ 200,000	
		①事務手数料収入	4,980,000	5,200,000	△ 220,000	事務受託料・保険会社より受入れ
		②雑収入	20,000	0	20,000	株式配当金
		事業活動収入合計（A）	163,150,000	292,760,000	△ 129,610,000	
	2)	事業活動支出				
	1	事業費支出	285,120,000	267,600,000	17,520,000	
	(1)	支払生命保険料支出	246,090,000	228,000,000	18,090,000	
		①支払生命保険料支出	246,090,000	228,000,000	18,090,000	会員（77 歳迄）全体分保険料（保険会社へ）
	(2)	ラビット生命保険料支出	11,730,000	13,800,000	△ 2,070,000	
		①ラビット生命保険料支出	11,730,000	13,800,000	△ 2,070,000	加入者負担分、共済会負担分（保険会社へ）
	(3)	支払共済金支出	18,000,000	16,000,000	2,000,000	
		①生命保険給付金支出	0	1,000,000	△ 1,000,000	総合福祉共済制度（平成 15.4 発生案件）
		②自家共済給付金支出	18,000,000	15,000,000	3,000,000	自家共済（78 歳以上）給付金・18 件分
	(4)	運営委員会費支出	2,300,000	2,300,000	0	
		①運営委員会費支出	2,300,000	2,300,000	0	委員会費用（旅費、交通費、日当）他
	(5)	組織対策費支出	4,500,000	5,000,000	△ 500,000	
		①組織対策費支出	4,500,000	5,000,000	△ 500,000	共済事業、福利厚生事業検討費・文書管理 ファイル作成費用他
	(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・月刊不動産へパンフレット 差し込み費用
	(7)	雑費支出	2,000,000	2,000,000	0	
		①雑費支出	2,000,000	2,000,000	0	規約集作成費、振込手数料、諸雑費他
		事業活動支出合計（B）	285,120,000	267,600,000	17,520,000	
		事業活動収支差額（A）－（B）	△ 121,970,000	25,160,000	△ 147,130,000	
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	1,000,000	0	1,000,000	
		当期収支差額（C）	△ 122,970,000	25,160,000	△ 148,130,000	
		前期繰越収支差額（D）	324,855,830	288,247,387	36,608,443	
		次期繰越収支差額（C）＋（D）	201,885,830	313,407,387	△ 111,521,557	

地方本部運営協力金特別会計収支予算書

平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 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	1,600,000,000	0	
(1)	地方本部運営協力金収入	1,600,000,000	1,600,000,000	0	
①	地方本部運営協力金収入	1,600,000,000	1,600,000,000	0	
事業活動収入合計 (A)		1,600,000,000	1,600,000,000	0	
2) 事業活動支出					
1	地方本部運営費支出	1,600,000,000	1,600,000,000	0	
(1)	地方本部運営費支出	1,600,000,000	1,600,000,000	0	
①	地方本部運営費支出	1,600,000,000	1,600,000,000	0	
事業活動支出合計 (B)		1,600,000,000	1,600,000,000	0	
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 7 号 議案

地方本部運営に関する件

岐阜県本部及び群馬県本部が会館を取得

第 8 号 議案

役員改選に関する件

[第 30 期 理事]

瀬尾索夫 (北海道本部)、下山政栄 (青森県本部)、齋藤 晋 (宮城県本部)、久保田善九郎 (福島県本部)、笠原美吉 (群馬県本部)、菊田邦彦 (埼玉県本部)、林 太一郎 (埼玉県本部)、森 幸一 (千葉県本部)、川口 貢 (東京都本部)、原嶋和利 (東京都本部)、駒田悠紀男 (東京都本部)、手嶋享子 (東京都本部)、林 直清 (東京都本部)、松本太加男 (東京都本部)、中村裕昌 (東京都本部)、辻 浩一郎 (東京都本部)、中島武夫 (東京都本部)、谷合ひろよ (東京都本部)、中村直利 (神奈川県本部)、秋山 始 (神奈川県本部)、山田達也 (神奈川県本部)、高木剛俊 (新潟県本部)、小竹茂樹 (富山県本部)、中村俊治 (長野県本部)、和田 隼 (岐阜県本部)、飯田與司郎 (静岡県本部)、山口敬一 (愛知県本部)、東辻広行 (三重県本部)、中川俊寛 (滋賀県本部)、坊 雅勝 (京都府本部)、桑畑信之 (大阪府本部)、八木場正寛 (大阪府本部)、馬場和実 (大阪府本部)、堀田健二 (大阪府本部)、種村已喜男 (大阪府本部)、野口義晃 (大阪府本部)、木村周次 (兵庫県本部)、梅原寛克 (奈良県本部)、坂本俊一 (和歌山県本部)、藤野茂樹 (岡山県本部)、中村克己 (広島県本部)、倉田康也 (山口県本部)、古川 實 (愛媛県本部)、松岡勇一 (高知県本部)、沢田光泰 (福岡県本部)、鬼木善久 (長崎県本部)、松永幸久 (熊本県本部)、池田哲也 (大分県本部)、小田原義征 (宮崎県本部)、迫 幸治 (沖縄県本部)

[第 30 期 監事]

原 勝博 (青森県本部)、丸山高司 (長野県本部)、脇田立夫 (岡山県本部)、重松弘二 (佐賀県本部)、松田英一郎 (会員外)

(社)不動産保証協会

第36回通常総会

保証・代議員340名のうち、331名(委任状12名含む)の出席を得て、平成20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21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・地方本部運営に関する件・役員改選に関する件の7議案を審議し、原案どおり承認可決された。

有次正則総務委員長の司会で平成20年度中に亡くなられた105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。

議長に熊本県本部選出代議員の松永幸久氏、副議長には北海道本部選出代議員の横山鷹史氏がそれぞれ選出された。

議長より、議事録署名人には滋賀県本部選出代議員の中川俊寛氏、福岡県本部選出代議員の瓜生安晃氏、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20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20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20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20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21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21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 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7号議案 役員改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。

林 直清副理事長による閉会の辞をもって、第36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 20 年度事業報告承認に関する件

平成 20 年度事業報告書

自 平成 20 年 4 月 1 日
至 平成 21 年 3 月 31 日

平成 20 年度の我が国経済は、米国の金融危機を発端に世界同時不況の波を受け、企業収益が大きく減少し、雇用情勢も急速に悪化するなど極めて厳しい状況となった。

不動産業界を顧みると、地価は、住宅地・商業地とも全国的に低下し、新築マンションの供給戸数も 16 年ぶりに 10 万戸を割り込んだ。不動産投資市場は、資金環境の急速な悪化により低迷するなど今後の動向に一層注視していく必要がある。

このような社会・経済情勢の中、本会は宅地建物取引業法に基づく基幹業務である苦情解決業務、弁済業務、研修業務を中心に各種事業について年間を通じて適正かつ確実な実施に努めた。

1. 苦情解決業務については、地方本部を通じ一般相談を含めた苦情解決業務の迅速な処理に努め、苦情申出件数が大幅に増加し、解決率は前年度より低下した。

2. 弁済業務については、地方本部取引相談委員会と連携を図り、苦情の解決及び上申案件の迅速な処理に努め、消費者の早期救済に尽力してきたが、弁済認証額としては前年度より増加した。

3. 分担金返還請求権の差押については、日本経済の悪化に伴い前年度より大幅に増加している。

4. 組織活動については、今まで順調であった会員数の増加が激減し、全国 18 地方本部で会員数が期首を下回り、純増は 86 社にとどまった。

その他、財務面においては、前年度と同様に供託国債利率の低減にもかかわらず時機に応じた供託国債の差し替え並びに運用等により収入の増加が計られた。

以下、平成 20 年度に実施した事業の詳細について報告する。

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は対応した平成 20 年度での地方本部別・原因別苦情処理状況は、[表-1 号] (28 ページ) のとおりである。

売買に係る苦情受付 371 件、媒介・代理に係る苦情受付 249 件、合計 620 件である。

うち、解決 183 件、調停中 437 件で解決率は約 30% である。

前年度と比較すると苦情受付件数は 201 件増加した。一方、解決率は前年度と比べ、約 16% 低下している。

平成 20 年度に苦情の申出を受付けた地方本部は 34 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 20 年度供託額は、6,975,127,827 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	1,644 社	986,400,000 円
(内訳)	新規	1,552 社
	継続	92 社)
従たる事務所	248 か所	74,400,000 円
(内訳)	新規	247 か所
	継続	1 か所)

認証不足額供託 10 回 171,927,827 円

差替供託 7 回 5,742,400,000 円

(2)平成 21 年 3 月 31 日現在の供託金残高は、17,058,574,550 円である。

内 訳 国 債 16,530,492,325 円

現 金 528,082,225 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 20 年度の認証案件数及び認証総額は、48 社 63 件、189,708,142 円であり、前年度と比較すると 41,245,458 円の増加となった。

申出債権額は、500,275,862 円であり、債権額に対する認証率は約 38% である。

①平成 20 年度は、12 回の弁済委員会を開催した。認証審査にあたっては、地方本部取引相談委員会から上申された案件に対して、弁済委員会として厳正かつ、迅速な処理に努めた。とくに法的判断を要する案件については、顧問弁護士等に法律的な解釈を求めるなどし、慎重審議を行った。

②認証結果は、速やかに該当地方本部を通じて申出人に通知した。平成 20 年度における一会員当たりの認証額は約 7,488 円であり、前年度と比較した場合、1,608 円の増加となる。

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

(3)地方本部取引相談委員会との連携・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の勉強会を実施した。(平成 20 年 7 月 7 日 香川県本部)

(4)地方本部取引相談委員会と連携して苦情の解決に向けた調停(申出人や代理人との交渉を含めた取引相談委員会との苦情対応協議など)を行うため、該当地方本部に弁済委員を派遣した。(平成 20 年 9 月 11 日 京都府本部)

(5)中国地区並びに中部・北陸地区の各協議会に属する地方本部の

[表-1号]

平成20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	前 違 金 保 全 反	そ の 他 説 明 反	義 務 違 証 還	預 り 金 等 の 返 還	抛 金 支 払	違 約 金 支 還	手 付 金 の 返 還	ロ ー ン の 手 続 成	代 金 返 還 の 約 除	契 約 解 除	履 行 遅 延 の 引 渡 等	延 滞 金 払	瑕 疵 担 保 修	そ の 他 紛 争 上	合 計			重 要 事 項 反	説 明 違 反	報 酬 ・ 実 費 分 等 含	の 費 分 他	合 計			
																受 付	解 決	調 停 中					受 付	解 決	調 停 中	
北海道							1		1						1		3	1	2	1			7	8	2	6
青森県																	0							0		
岩手県																	0							0		
宮城県																	0			6	1	4	11	8	3	
秋田県																	0						0			
山形県																	0					1	1		1	
福島県																	0						0			
茨城県																	0					1	1		1	
栃木県																	0			3			3	2	1	
群馬県	1																1	1		1		1	2	1	1	
埼玉県	4					6	4	1	1	7	1	3	16				43	1	42	2	2	3	7		7	
千葉県	2					3	1			1	4	3	1				15	1	14	3		6	9	1	8	
東京都	9		1	5	10	9			9	2	8	11	17	82	163	23	140	19	8	34	61	19	42			
神奈川県					4	2			2	1	2	1	3		15	3	12	7		5	12	3	9			
山梨県						1										1		1		2		2		2		
新潟県										1						1		1			1	1	1			
富山県							1									1	1					0				
長野県				1									1			2	2					0				
石川県																0						0				
福井県																0						0				
岐阜県	1													1	1	3	1	2				0				
静岡県										1					1	2		2			3	3	2	1		
愛知県	1					2					1				8	12		12			1	1	1			
三重県	1					15								1	1	18	1	17	1		3	4	4			
滋賀県																0						0				
京都府	1					1				2				1		5	2	3			1	1		1		
大阪府	9		1			8	1	2	3	15	2	9	7		57	17	40	19	8	65	92	54	38			
兵庫県						2										2		2				0				
奈良県	1					1								1		3	1	2		1		1		1		
和歌山県									1							1	1		1			1	1			
鳥取県																0						0				
島根県																0					1	1	1			
岡山県						1										1	1				5	5	5			
広島県																0						0				
山口県												1			1	2	1	1			1	1	1			
徳島県															1	1		1			2	2	1	1		
香川県																0						0				
愛媛県						2						1	1			4	1	3			1	1		1		
高知県																0					1	1		1		
福岡県	1		1	2		1	1						1			7	4	3	1	2	6	9	4	5		
佐賀県																0						0				
長崎県																0					1	1		1		
熊本県																0					2	2	2			
大分県				1											1	2	2		2		2	4	4			
宮崎県																0						0				
鹿児島県						2				1			1	1		6		6			1	1	1			
沖縄県																0						0				
合 計	31	0	3	9	25	52	3	14	20	32	25	49	108		371	65	306	66	25	158	249	118	131			

合 計		
苦情受付件数	解 決 件 数	調 停 中
620	183	437

〔表－２号〕

年度別認証状況推移表

(単位：円)

	S 5 3～H 10 年度	H 1 1 年度	H 1 2 年度	H 1 3 年度	H 1 4 年度	H 1 5 年度	H 1 6 年度	H 1 7 年度	H 1 8 年度	H 1 9 年度	H 2 0 年度	合 計	
北海道	19 社 28 件 68,469,589	1 社 2 件 100,000	2 社 2 件 3,479,251								1 社 1 件 3,547,000	22 社 33 件 75,595,840	※
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 9 件 25,360,000	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	2 社 6 件 17,020,000							1 社 1 件 7,000,000				3 社 7 件 24,020,000	
埼玉県	40 社 61 件 162,900,566	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	2 社 4 件 10,971,273	80 社 131 件 354,196,487	※
千葉県	17 社 24 件 77,325,852	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	2 社 3 件 11,495,572	43 社 70 件 193,882,398	※
東京都	136 社 299 件 549,412,458	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	16 社 23 件 67,734,911	239 社 525 件 978,352,316	※
神奈川県	40 社 57 件 236,139,846	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	9 社 9 件 17,317,135	85 社 158 件 423,943,573	※
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 480,000	2 社 2 件 10,480,000	
長野県	4 社 4 件 24,884,371	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				2 社 2 件 10,750,000	13 社 17 件 73,004,371	※
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	17 社 23 件 79,317,192	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	1 社 1 件 542,501	30 社 45 件 157,406,693	※
愛知県	7 社 7 件 32,000,000		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			1 社 1 件 215,000	13 社 14 件 67,163,112	
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	2 社 5 件 16,500,000		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	5 社 5 件 32,750,000		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	3 社 5 件 18,990,000	17 社 115 件 127,417,330	※
大阪府	83 社 198 件 436,908,097	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	7 社 10 件 21,164,750	169 社 392 件 804,805,276	※
兵庫県	4 社 7 件 21,958,455	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	9 社 36 件 62,895,482	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	1 社 1 件 10,000,000	20 社 49 件 122,956,982	※
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				1 社 1 件 1,500,000	5 社 5 件 31,550,000	
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	5 社 5 件 22,776,000	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	3 社 4 件 7,211,800					1 社 3 件 4,000,000						4 社 7 件 11,211,800	
福岡県	7 社 17 件 53,735,000	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				1 社 1 件 15,000,000	16 社 28 件 103,755,913	※
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 2 件 1,700,000		8 社 11 件 25,006,920	
熊本県	4 社 9 件 25,213,954					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	1 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	423 社 830 件 2,051,958,662	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	48 社 63 件 189,708,142	869 社 1783 件 4,099,125,899	※
認 証 申出件数	1,053	145	110	156	135	134	81	50	95	92	76	2,127	

※同一社員に対する認証が、多年度で発生したものは1社として計算。

[表－ 3 号]

平成 20 年度 開催日別認証明細表

(単位：円)

回数	認証決定日	社数	件数	申出債権額	認証額
1	4 月 25 日	4	5	12,884,161	5,844,905
2	5 月 27 日	6	6	6,439,877	4,506,799
3	6 月 25 日	5	6	51,828,183	16,901,475
4	7 月 23 日	5	6	49,671,250	34,954,936
5	8 月 27 日	5	6	100,794,849	13,160,558
6	9 月 25 日	4	4	35,645,489	22,700,270
7	10 月 23 日	7	7	35,479,801	32,479,801
8	12 月 5 日	4	5	149,091,750	23,991,750
9	12 月 19 日	5	5	14,824,350	7,510,625
10	1 月 29 日	5	7	14,135,750	12,135,750
11	2 月 25 日	3	4	18,480,402	10,530,848
12	3 月 26 日	2	2	11,000,000	4,990,425
合 計		※ 48	63	500,275,862	189,708,142

※社数の合計は、年度内に複数の認証が発生した会員の場合、1 社として計算している。

[表－ 6 号]

平成 20 年度 地方本部別認証明細表

(単位：円)

地方本部	社数	件数	認証金額
北 海 道	1	1	3,547,000
埼 玉 県	2	4	10,971,273
千 葉 県	2	3	11,495,572
東 京 都	16	23	67,734,911
神 奈 川 県	9	9	17,317,135
長 野 県	2	2	10,750,000
富 山 県	1	1	480,000
静 岡 県	1	1	542,501
愛 知 県	1	1	215,000
京 都 府	3	5	18,990,000
大 阪 府	7	10	21,164,750
奈 良 県	1	1	10,000,000
広 島 県	1	1	1,500,000
福 岡 県	1	1	15,000,000
合 計	48	63	189,708,142

[表－ 4 号]

平成 20 年度 弁済業務保証金還付状況一覧表

(単位：円)

弁済還付日	還付件数	還付額
4 月 10 日	4	2,181,000
4 月 24 日	6	2,223,733
5 月 13 日	3	5,321,584
6 月 5 日	4	2,143,321
7 月 3 日	4	5,948,000
7 月 24 日	5	7,118,799
8 月 12 日	6	14,385,475
9 月 9 日	6	32,704,936
10 月 2 日	5	12,410,558
10 月 17 日	1	7,240,000
10 月 27 日	1	10,000,000
11 月 17 日	3	15,460,270
12 月 11 日	4	16,937,300
12 月 15 日	1	542,501
1 月 22 日	5	28,400,000
2 月 6 日	4	2,970,350
3 月 16 日	9	17,267,775
合 計	71	183,255,602

[表－ 7 号]

平成 20 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	求償委員会等 講 師	受講 者数
北海道・ 東北地区合 同	平成 20 年 11 月 5 日(水) 14：00～19：00 秋田ビューホテル	不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員 村川 隆生	専務理事 谷川史雄	松本太加男	61 名
関東地区	平成 21 年 2 月 20 日(金) 13：30～18：00 グランドアーク半蔵門	不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員 村川 隆生	副理事長 林 直清	佐野龍夫	85 名
中部・北陸 地区	平成 21 年 2 月 24 日(火) 13：30～18：00 岐阜グランドホテル	小柳晃法律事務所 弁護士 小柳 晃	副理事長 中村直利	溝口勝久	56 名
近畿地区	平成 20 年 11 月 28 日(金) 13：30～18：00 R A M A D A ホテル大阪	渡辺・玉村法律事務所 弁護士 玉村 匡	総務委員長 有次正則	溝口勝久	76 名
中国地区	平成 20 年 12 月 4 日(木) 13：30～18：00 岡山プラザホテル	法律事務所 あすか 弁護士 松田英一郎	専務理事 谷川史雄	中村正志	37 名
四国地区	平成 20 年 11 月 14 日(金) 13：30～18：00 三翠園	不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員 村川 隆生	専務理事 谷川史雄	専務理事 谷川史雄	31 名
九州・沖縄 地区	平成 20 年 11 月 26 日(木) 14：00～19：00 ホテルニュー長崎	小柳晃法律事務所 弁護士 小柳 晃	財務委員長 石原 弘	財務委員長 石原 弘	73 名

◎研修形式：一部 保証協会役員による講演「保証協会の業務と現況について」
総本部求償委員会による講演「求償業務について」
二部 セミナール演習（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

[表－ 5 号] 平成 20 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	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
2	不法行為に基づく損害賠償請求	13
3	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	12
4	賃貸借契約手付金等詐取に対する返還請求（借主請求）	8
5	賃貸借契約手付金等詐取に対する引渡請求（貸主請求）	6
6	契約不履行による手付金等の返還請求（媒介業者の着服を含む）	5
7	買主会員の代金不払に対する支払請求	2
7	交換差金等精算金返還請求	2
9	抵当権抹消のための代位弁済による損害賠償請求	1
合 計		63

取引相談業務に従事する取引相談委員長、副管理役ほか担当者
を対象とした弁済研修会（総本部弁済委員会の公開や弁護士に
よる講演、参加者との意見交換など、苦情処理実務の知識習得
を目的とした）を実施した。

（平成 20 年 12 月 5 日 岡山会場／平成 21 年 2 月 25 日 岐阜会場）

(6)平成 20 年度における認証関係の状況について

- 年度別認証状況推移表〔表－2 号〕(29 ページ)
- 開催日別認証明細表〔表－3 号〕(30 ページ)
- 弁済業務保証金還付状況一覧表〔表－4 号〕(30 ページ)
- 認証債権請求別分類表〔表－5 号〕(30 ページ)
- 地方本部別認証明細表〔表－6 号〕(30 ページ)

(7)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半分以上を占めて
いる。さらに免許更新番号(3)(4)(5)の中堅会員までをも含めると、
その占める割合は弁済認証された会員数全体の約 8 割にのぼった。

平成 20 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)	16	33
免許番号 (2)	8	17
免許番号 (3)	5	10
免許番号 (4)	3	6
免許番号 (5)	6	13
免許番号 (6)	7	15
免許番号 (8)	1	2
免許番号 (9)	1	2
免許番号 (11)	1	2
合 計	48	100

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。取戻事由分類は前の表のとおりである。

平成 20 年度 取戻事由分類

	廃 業	消 除	他協会加入	その他	合 計	従たる事務所廃止
件 数	904 (65.6%)	308 (22.3%)	9 (0.6%)	158 (11.5%)	1,379	307

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 344,305,514 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 171,927,827 円。

平成 21 年 3 月 31 日現在の準備金残高は 2,650,776,868 円であ

る（法定弁済業務準備金 307,008,000 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えに関する事項

平成 20 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、次のとおりである。前年度と比較すると
512 件の大幅な増加である。

なお、一般民事債権による差押えは 43 件であった。

地方本部別 分担金返還請求権差押件数

平成 20 年 4 月～平成 21 年 3 月

地方本部	件 数	地方本部	件 数	地方本部	件 数
北 海 道	19	富 山 県	1	広 島 県	12
青 森 県	2	長 野 県	6	山 口 県	3
岩 手 県	1	石 川 県	2	徳 島 県	1
宮 城 県	8	岐 阜 県	8	香 川 県	3
秋 田 県	2	静 岡 県	8	愛 媛 県	4
山 形 県	1	愛 知 県	25	福 岡 県	18
福 島 県	5	三 重 県	4	長 崎 県	5
茨 城 県	1	滋 賀 県	9	熊 本 県	3
栃 木 県	3	京 都 府	48	大 分 県	3
群 馬 県	11	大 阪 府	334	宮 崎 県	3
埼 玉 県	43	兵 庫 県	28	鹿 児 島 県	2
千 葉 県	43	奈 良 県	3	沖 縄 県	2
東 京 都	365	和 歌 山 県	5		
神 奈 川 県	72	鳥 取 県	1		
山 梨 県	1	島 根 県	3		
新 潟 県	1	岡 山 県	3		
合 計	1, 125 件(うち、一般民事債権に伴う差押え 43 件)				
累計差押件数		2, 301 件			

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 20 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。

(派 遣)

岩手県本部 秋田県本部 山形県本部 栃木県本部 山梨県本部 富山県本部
福井県本部 岐阜県本部 鳥取県本部 島根県本部 山口県本部 徳島県本部
香川県本部 高知県本部 佐賀県本部 熊本県本部 大分県本部 宮崎県本部
鹿児島県本部 沖縄県本部

(紹 介)

青森県本部 静岡県本部 岐阜県本部 滋賀県本部 広島県本部

(4)社全日本不動産協会と共催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－7号〕(30 ページ)のとおりである。

(5)社全日本不動産協会と共催して第 44 回全国不動産会議北海道大会を開催するとともに、(社)全日本不動産協会へ大会費用として 300 万円の助成をした。

(6)研修用ビデオの活用を図り、新規購入ビデオ(DVD)も併せて貸出しを行った。ビデオ(DVD)の貸出しを行った地方本部及びビデオの貸出し状況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 山梨県本部 長野県本部
福井県本部 静岡県本部 大阪府本部 和歌山県本部 島根県本部 広島県本部
山口県本部 高知県本部

平成 20 年度ビデオ(DVD)貸出状況表

ビデオ№	名 称	貸出回数
12	「立退き交渉」の実務 ～建物賃貸借編～	1 回
33	「定期借家」ビジネス対応法	1 回
60	住宅リフォーム成功事例	1 回
78	原状回復・敷金精算の法律知識とトラブル解決の実務	1 回
85	原状回復トラブル 未然防止のポイント	1 回
90	不動産会社ホームページ活用・成功事例集	1 回
101	不動産関連法令・制度集 実務のポイント	1 回
104	賃貸住宅管理業務 ～地震・風水害対応のポイント	1 回
105	少額訴訟手続き 実務マニュアル	1 回
109	賃貸住宅の空室対策 成功事例集	1 回
110	売買仲介実務のポイント	1 回
111	賃貸住宅管理業務成功のポイント	1 回
112	“千客万来” 店舗演出アイディア実例集	1 回
113	耐震・アスベスト関連 重説のポイント	2 回
114	家賃滞納 解決マニュアル	1 回
115	家賃滞納 未然防止のポイント	1 回
116	オープンハウス開催のポイント	1 回
117	原状回復特約 成立のポイント	3 回
118	宅建業法改正と仲介実務のポイント	1 回
120	検証！ 仲介業務のポイント ～売買仲介編～	4 回
121	賃貸住宅管理業務 クレーム対応のポイント 騒音・ゴミ編	2 回
122	重説トラブル解決編 道路編	5 回
123	賃貸住宅管理業務 クレーム対応のポイント 接客対応編	1 回
126	売買仲介実務のポイント 検証！瑕疵担保責任	7 回
127	賃貸仲介実務のポイント ～学生入居者編～	1 回
計		42 回

新規購入DVD貸出状況表

ビデオ№	名 称	貸出回数
128	事例に学ぶ 仲介不動産会社の説明義務	3 回
129	実践！ 物件撮影のポイント	1 回
130	不動産会社向け 接客マナーの基礎講座	1 回
131	知っておきたい！ 不動産税制	1 回
132	売買仲介 地積調査のポイント	1 回
133	火災に備える 賃貸管理業務 3つのポイント	1 回
134	契約関連業務 トラブル未然防止のポイント	1 回
135	物件案内のポイント	1 回
136	トランクルームサービス 実務のポイントと成功事例集	1 回
137	不動産広告 活用事例集	1 回
138	賃貸仲介における消費者契約法	1 回
139	調べておきたい！ ライフライン調査 ～電気・ガス編～	1 回
計		14 回
合計		56 回

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 20 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 3 件であった。

平成 20 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 20 年 5 月 30 日	1	20,000,000
	平成 20 年 6 月 25 日	1	48,000,000
	平成 21 年 2 月 20 日	1	216,229,880
合 計		3	284,229,880

(2)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。

(3)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)平成 20 年度における手付金保証付証明書の発行は次のとおりである。利用件数は 1 件であった。

平成 20 年度 手付金保証付証明書発行状況表

(単位：円)

発行月	地方本部	物件種類	件 数	手付金金額
6 月	青森県	中古住宅	1	800,000
合 計				800,000

(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 2 件 2,380,034 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 21,876,505 円を加算すると、平成 20 年度の求償回収額は 33,704,220 円となり同期の弁済認証額に対する求償回収率は約 17.8%である。

求償状況年度別推移表は、〔表－8号〕(36～37 ページ)のとおりである。

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、関係役員と今までの検討経過及び今後の方針等の打合せを行った。

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, 5 0 0	1, 0 0 0	1, 5 5 2	1, 4 6 6	86
従たる事務所	2 0 0	1 5 0	2 4 7	3 6 7	▲1 2 0

	正 会 員			賛助会員
	大 臣	知 事	合 計	
主たる事務所	4 2 7	2 4, 9 0 7	2 5, 3 3 4	3
従たる事務所	1, 2 0 6	1, 1 1 2	2, 3 1 8	

(2)社全日本不動産協会と合同で会員数 300 社未満の少数県本部に対し、組織活動に関する要望・検討事項等を調査し、野立看板の設置・雑誌広告・新聞広告・ホームページの制作等を実施した 30 地方本部に組織活動費の助成を行った。

青森県本部 岩手県本部 秋田県本部 山形県本部 福島県本部 茨城県本部
栃木県本部 群馬県本部 山梨県本部 新潟県本部 富山県本部 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 奈良県本部 和歌山県本部
鳥取県本部 島根県本部 山口県本部 徳島県本部 高知県本部 佐賀県本部
長崎県本部 熊本県本部 大分県本部 宮崎県本部 鹿児島県本部 沖縄県本部
合 計 30 地方本部 3,976,650 円

(3)社全日本不動産協会と合同で宅地建物取引主任者の法定講習（知事指定の法定講習）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分析・整理を行うとともに、法定講習の実施を希望する地方本部と意見交換会を行った。

日 時 平成 20 年 10 月 2 日（木）

場 所 札幌パークホテル

招集本部 北海道本部 宮城県本部 福島県本部 静岡県本部 三重県本部 京都府本部 兵庫県本部 奈良県本部 福岡県本部

(4)社全日本不動産協会と合同で社会一般に対する協会PRとしてラジオCMを次のとおり放送した。また、正会員に対してラジオCMのアンケート調査を実施した。

放送期間 平成 20 年 10 月 13 日～平成 21 年 6 月 30 日（予定）

放送局 文化放送系列（全国 34 局ネット）

放送日時 毎週月曜日～金曜日 17：00～17：15 20 秒CM

番組名 「ニュースパレード」（「玉川美沙たまなび」内）

(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分析・整理を行った。

(6)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。

(7)社全日本不動産協会と共催で実施した第 44 回全国不動産会議北海道大会において、平成 19 年度会員増強が著しかった上位

3 地方本部及び新規免許業者に対する入会比率 30%以上の 15 地方本部を表彰し、金一封を贈呈した。

①会員増強の著しかった地方本部

岩手県本部 福島県本部 山梨県本部

②入会比率 30%以上の地方本部

島根県本部 宮城県本部 和歌山県本部 東京都本部 奈良県本部 秋田県本部

山口県本部 三重県本部 北海道本部 滋賀県本部 京都府本部 神奈川県本部

大阪府本部 千葉県本部 富山県本部

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。

会 議 名	開 催 日	回数
第 35 回 通常総会	6/12	1 回
理 事 会	5/9 6/11 10/1 12/10 3/19	5 回
常務理事会	5/8 9/17 12/9 3/18	4 回
監 査 会	4/23～24 11/20～21	2 回
総務委員会	4/18 9/1 2/4	3 回
組織委員会	4/7 5/8 8/19 9/17 1/20	5 回
財務委員会	4/18 6/26 10/16 11/19 2/4	5 回
広報委員会	6/13 7/11 10/24 12/18 2/13 3/25	6 回
教育研修委員会	7/8 9/9 1/29	3 回
綱紀委員会	5/27 7/17 9/9 11/26 3/10	5 回
資格審査委員会	5/8 6/3 6/11 3/12	4 回
表彰選考委員会	7/18 11/12 1/19	3 回
弁済委員会	4/25 5/27 6/25 7/23 8/27 9/25 10/23 12/5 12/19 1/29 2/25 3/26	12 回
求償委員会	6/18 10/10 1/30 3/30	4 回
手付金保証業務委員会 手付金等保管業務委員会	6/18 10/10 1/30 3/30	4 回
基本問題検討特別委員会	1/21	1 回
定款改正特別委員会	9/1 3/12	2 回
公益法人改革等対応特別委員会	10/16 12/1 12/19 3/25	4 回
本部長会議	10/1	1 回
会務運営会議	4/17 4/25 6/6 7/18 9/1 11/12 12/19 2/26 3/12	9 回

(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 H20.7.23

役員の選任に関する認可申請 H20.7.23

平成 21 年度事業計画及び収支予算の承認申請 H21.3.24

◎報告 平成 19 年度事業報告 H20.6.23

業務及び財産状況等の報告 H20.6.23

登記完了報告（資産の総額変更） H20.7.3

登記完了報告（理事に関する事項） H20.7.3、9.3

登記完了報告（従たる事務所の変更） H20.9.29、10.31、H21.1.8

◎認可 定款一部変更 H20.9.8

役員の選任 H20.8.8

平成 21 年度事業計画及び収支予算 H21.3.31

(3)受章関係等

○叙勲 平成 20 年春（4 月 29 日）

三橋 英雄（鳥取県） 旭日双光章

平成 20 年秋（11 月 3 日）

青柳 茂治（長野県） 旭日双光章

○褒章 平成 20 年春（4 月 29 日）

中村 勝（北海道） 黄綏

平成20年秋（11月3日）

辻 必夫（大阪府） 黄綏

○国土交通大臣表彰（建設事業関係功労者）

平成20年7月10日

原嶋 和利（東京都）

道村 昌樹（福岡県）

(4) 会館建設関係

○京都府本部 全日京都会館隣接地取得

所在地 京都市中京区六角柳馬場東入大黒町67番地

○愛媛県本部 会館取得（1月6日全日愛媛会館竣工）に伴い、祝い金100万円を贈呈した。

所在地 愛媛県松山市小坂2丁目6番34号 全日愛媛会館

○群馬県本部 会館取得を承認（平成21年度通常総会に事後承認として諮る）

(5) 第18期 理事 茂木 弘康（埼玉県）、答島 海志（大阪府）、竹田 吉治（大阪府）の辞任に伴い、第35回通常総会（平成20年6月12日）において次のとおり選任した。

※「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以下である。

第18期理事 石井 俊明（埼玉県）

原田 良樹（大阪府）

溝口 勝久（大阪府）

(6) 第18期 公益法人改革等対応特別委員長 答島 海志（大阪府）の辞任に伴い、第3回理事会（平成20年10月1日）において次のとおり選任した。

公益法人改革等対応特別委員長 川口 貢（東京都）

(7) 次の地方本部で第18期本部長の改選が行われた。

茨城県本部 須田 洋次 第1回理事会承認（平成20年5月9日）

大阪府本部 井手 博信 第2回理事会承認（平成20年6月11日）

(8) 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。

(9) 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 1,675,900円 東北地区 1,721,900円

関東地区 2,764,100円 中部・北陸地区 1,811,000円

近畿地区 2,225,300円 中国地区 1,704,800円

四国地区 1,666,800円 九州・沖縄地区 1,755,000円

合 計 8地区 15,324,800円

(10) 次のとおり諸規定の整備を図った。

○定款の一部変更（平成20年6月12日 第35回通常総会）

従たる事務所について、福岡県本部の所在地変更（北九州市→福岡市）を行った。

○諸規定の制定及び一部変更

就業規則一部変更（平成20年5月9日 第1回理事会）

再雇用規程の制定（平成20年5月9日 第1回理事会）

会計処理規程及び地方本部会計処理規程一部変更（平成20

年12月10日 第4回理事会）

旅費規程一部変更（平成21年3月19日 第5回理事会）

○地方本部規約の変更

変更 北海道本部・宮城県本部・新潟県本部・京都府本部・大阪府本部・奈良県本部・香川県本部・福岡県本部・鹿児島県本部（平成20年6月11日 第2回理事会）
宮崎県本部・沖縄県本部（平成20年10月1日 第3回理事会）

(11) 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。

(12) 社全日本不動産協会と合同で平成21年新年賀詞交歓会を次のとおり開催した。

日 時 平成21年1月19日（月）14:30～16:30

場 所 グランドプリンスホテル赤坂「五色の間」

招待者出席数 283名

(13) 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。

日 時 平成21年1月19日（月）13:00～14:00

場 所 グランドプリンスホテル赤坂「五色の間」

テーマ・講師 「2009年 今年はどうなる？」～日本経済・政治・市場の展望～

日興コーディアル証券 国際市場分析部

シニア・エコノミスト 司 淳 氏

対 象 者 理事・監事・本部長等

参 加 人 数 81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、関東流通センターの会員管理システム構築の流れを考慮しながら、今後の方針等を検討した。

(15) 社全日本不動産協会と合同で公益法人制度改革に伴う定款改正及び諸規定の整合性等について、定款改正特別委員会において検討を行った。

(16) 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21年度地方本部助成金を策定した。なお、基本問題検討特別委員会については、メンバーが会務運営会議と同一で、会務運営会議においても同じような内容を検討しているところから、経費の節約等を考慮した結果、今後は会務運営会議に基本問題検討特別委員会を統合するとして解散した。

(17) 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19年度決算について外部監査を実施した。

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) 会員及び社会一般への情報提供の充実を図るため、総本部ホー

ムページの一部リニューアルを行った。

- (4)全日・保証両協会のパンフレット(入会案内／協会紹介)の改訂版を製作した。
- (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21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人件費及び家賃を助成した。

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	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 24 地方本部 11,500,000 円

- (2)地方本部事務所移転に伴い、愛知県本部、徳島県本部、福岡県本部及び宮崎県本部に対し50万円を助成した。
- (3)個人情報保護法に関する会員からの相談、質問等に対して協会ホームページ(ガイドライン・文例等)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。
- (4)新公益法人制度改革の内容及び移行スケジュール等を把握しながら、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。平成20年12月1日から公益法人制度改革関連3法が全面的に施行され、新制度がスタートし、当協会は、特例民法法人となった。既存の公益法人はすべて、5年の猶予期間内に、公益財団法人か一般社団法人のいずれかに移行しなければならない。当協会も対策本部を設置し、検討を行っている。

- ①公益法人制度改革セミナーに参加

日 時 平成20年7月3日(木) 10:00～16:40
場 所 アルカディア市ヶ谷

- ②公益法人制度改革に関する研修会の実施(東京都本部と合同)

日 時 平成20年9月5日(金) 13:30～16:00
※質疑応答含む

場 所 全日東京会館2F「全日ホール」

対象者 全日・保証 理事、本部長、監事 73名参加

講 師 弁護士 錦織 淳 先生

(内閣府公益認定等委員会委嘱 新公益法人制度普及・啓発員)

演 題 「公益法人制度にどのように対応すべきか」

- ③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) 15:30～16:30
※質疑応答含む

場 所 全日会館6F「大会議室」

対象者 全日・保証 本部長 48名参加
議 題 『全日、保証業務委託契約について』
説明者 公認会計士 五十嵐 邦彦 先生

- ④公益法人制度検討ワーキング

新公益法人への移行に向けて実務的に対応するため、「公益法人制度検討ワーキング」を立ち上げ、公益認定法第2条に基づく公益目的事業区分(22事業)及び公益目的事業チェックポイントに基づく17事業区分について検討を行い、全日、保証の事業内容表(案)、収支明細表(案)の作成作業を行っている(公益法人制度検討ワーキング開催回数12回)。

- ⑤公益法人制度改革等対応の全国役員・事務局研修会

日 時 平成21年2月27日(金) 9:00～16:00

場 所 全日東京会館2F「全日ホール」

対象者 全日・保証 本部長、財務担当役員、事務局 174名

議 題 「公益法人制度改革等対応のための作業及び検討項目」
公益法人制度改革等の基本概要と全日、保証の抱える課題
「公益法人制度改革等対応のための会計作業等について」
地方本部事務局等に依頼する作業内容と留意点

説明者 弁護士 錦織 淳先生、公認会計士 五十嵐邦彦先生
弁護士 新阜直茂先生

- ⑥広報誌への掲載

月刊不動産3月号 「公益法人制度改革にどのように対応したらよいか」

- (5)国土交通省及び関係団体等との連絡協調を図った。



[表－8号]

求償状況年度別

	S60～H10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	
北海道	マルサン三陽建物㈱ 3,000,000 富久栄ホーム㈱ 3,000,000 船山不動産 200,000	(南)真誠地建 2,532,789 (株)東海ハウジング 199,438 (南)丸喜不動産 3,500,000	船山不動産 300,000	船山不動産 100,000 ㈱エム・ツー 1,823,447	㈱菱信エンジニアリング 200,000 ㈱エム・ツー 650,000	㈱エム・ツー 550,000 ㈱エム・ツー 1,300,000		
秋田県				(南)ニチワホーム 1,000,000				
宮城県			㈱陸前不動産 400,000 ㈱トーワサービス 300,000			(有)県都土地開発 3,127,000		
埼玉県	三和ディベロッパー㈱ 1,443,228 ㈱高尚 2,730,000	(南)住宅センター 1,000,000 (有)パワー工業 1,000,000	今井住研㈱ 640,000	今井住研㈱ 640,000	今井住研㈱ 1,040,000	今井住研(株) 1,712,537 花菱建設(株) 40,944		
千葉県	(株)丸善建設 562,000				(株)サンライズオーシャン 3,500,000			
東京都	笠木商事㈱ 700,000 ㈱帝都地所 1,470,000 ㈱三陽地所 100,980 常信産業㈱ 500,000 南栄企画㈱ 2,093 ㈱国土管財 10,000 コナガイ建設㈱ 120,000 東日本開発(株) 300,000 ライブコーポレーション 1,388,330 商業管理 3,780,000	(株)ライフ五十鈴 1,105,200 (有)中央企画 150,000 朝日プラント工業(株) 350,000 東日本住宅㈱ 459,000 (有)ビューストーンズ 60,000 (株)セキ・コーポレーション 1,436,620 ジェイ・ティ・エイチ(株) 30,000 (株)相和建設 249,265 (有)ホープ企画 30,000 東海リアルエースタート 823,000	南栄光不動産 780,000 商業管理 840,000 ㈱アーバンビームス 80,000 (南)ホープ企画 120,000 ㈱アーク拾 5,000,000 ㈱三翠産業 2,263,029	南栄光不動産 840,000 商業管理 770,000 日航商事㈱ 20,000 (南)ホープ企画 120,000 祐栄不動産㈱ 360,000 南サンケイホーム 160,000 甲南不動産㈱ 6,000,000	南栄光不動産 553,447 商業管理 630,000 (南)ホープ企画 120,000 祐栄不動産㈱ 360,000 南サンケイホーム 240,000 ㈱倉和建設 293,765	商業管理 490,000 (株)西ホーム 10,000,000 (南)ホープ企画 110,000 祐栄不動産㈱ 250,000 南サンケイホーム 240,000 (株)エムズコーポレーション 750,000 (株)三友工務店 50,000 (株)日本イン・ザ・ルーム 130,000	商業管理 490,000 (株)西ホーム 10,000,000 (南)ホープ企画 120,000 祐栄不動産㈱ 240,000 南サンケイホーム 240,000 (株)ニューライフ 18,447	商業管理 490,000
神奈川県	㈱くるめ商事 200,000 (有)島山商会 750,000 (株)エイワン 395,000	㈱ヴァンビルランド設計 4,390,000 日経プロジェクト(株) 1,000,000 (有)丸久住販 3,542,440	㈱エイワン 16,000	㈱エイワン 18,000 王子建設㈱ 2,400,000	㈱エイワン 22,000 (南)カンコーポレーション 1,000,000	㈱エイワン 18,000 (有)サザンエステート 1,272,000 (有)日美 680,757	㈱エイワン 18,000 (有)カンコーポレーション 1,500,000 (有)日美 40,000	
新潟県								
富山県						立山土地開発 233,028		
長野県	(有)松南建物 4,800,000		名真不動産 100,000 (南)新興不動産 100,000	名真不動産 240,000 (南)新興不動産 220,000	名真不動産 260,000 (南)新興不動産 100,000	名真不動産 200,000	名真不動産 260,000	
岐阜県								
静岡県						開発コンサルタント 230,947	開発コンサルタント 100,000	
愛知県	大東技研工業㈱ 690,000 ㈱名東住苑 218,000	(有)日経住宅販売 3,000,000	(南)日経住宅販売 1,500,000					
三重県								
京都府	サンコー住販㈱ 280,000			(株)レンタルハウスサービス 6,000,000	(株)ナチュラルハウス 540,000	(株)ナチュラルハウス 490,000 マイホーム・マツモト 120,000	(株)ナチュラルハウス 360,000 マイホーム・マツモト 30,000 九條地所(株) 4,141,500	
大阪府	㈱コートク 4,500,000 広和不動産(株) 1,390,000 ㈱朝日ハウジング 372,400 阪急ハウジング 133,800 日本企画ハウジング 2,080,000 和光開発(株) 6,000,000 (株)エヌエス・コーポレーション 120,000	(株)ダイレック 405,000 さくら住研(株) 150,000	さくら住研㈱ 90,000 ㈱平和建設 1,100,000	新屋産業㈱ 550,000 大五建設㈱ 1,250,000 大阪府全日不動産事業協同組合 1,000,000 (株)カイセイエン 10,000	新屋産業㈱ 300,000 (株)昭和ハウス 200,000 萬力建設 150,000 (株)マインティオオサカ 200,000 (株)カイセイエン 180,000 トラスト(株) 18,000	(株)昭和ハウス 200,000 萬力建設 600,000 (株)マインティオオサカ 220,000 (株)カイセイエン 100,000 トラスト(株) 18,000	(株)昭和ハウス 200,000 萬力建設 600,000 (株)マインティオオサカ 220,000 (株)カイセイエン 140,000 宝建設(株) 200,122 (有)エステー住建 5,414,850 (有)大小路ホーム 1,035,000	
兵庫県								
奈良県		レンタルハウスユウ 20,000	レンタルハウスユウ 120,000		イースタン産業(株) 40,000 (株)田舎建数寄屋住宅研究室 20,000 ㈱三国工務店 600,000 (有)栄宝産業 3,000,000	イースタン産業(株) 240,000 50,000	イースタン産業(株) 180,000	
和歌山県								
鳥取県						(株)比館住建 8,567,239		
島根県								
広島県	(有)ノーブルハウス 3,300,000							
徳島県	(有)天羽住宅 3,000,000							
愛媛県								
高知県	サンハウス工業(株) 30,000							
福岡県	(株)こども新聞社 1,650,000 (有)マイハウス 570,000 ハウジング・ババ(有) 318,000	㈱こども新聞社 2,291,000 (南)マイハウス 120,000	(南)マイハウス 120,000	(南)マイハウス 110,000	(株)家工房 830,000 (南)マイハウス 130,000	(株)家工房 600,000 (南)マイハウス 120,000 東洋開発(株) 100,000	(株)家工房 110,000 (南)マイハウス 120,000 東洋開発(株) 900,000	
長崎県								
大分県					サンエイ 106,000			
熊本県	㈱住友興産 7,425,954							
宮崎県				㈱日東ホーム 1,170,000				
合 計	56 社 82,932,537	14 社 13,660,029	20 社 16,191,447	23 社 20,259,212	23 社 11,822,000	32 社 31,727,452	24 社 16,677,919	
非清算業務保証金 分担金相殺金額		24,849,362	28,442,776	22,340,802	21,615,299	33,913,625	23,371,316	
総合計		38,509,391	44,634,223	42,600,014	33,437,299	65,641,077	40,049,235	

※多年度にわたる求償債務者のうち同一業者のものは、1社として計算。非清算業務保証金分担金相殺金額については11年度より明記。

推移表

17年度	18年度	19年度	20年度	合 計	
				8 社 17,355,874	
				1 社 1,000,000	
	(株)トーフサービス 3,100,000			3 社 6,927,000	
春田産業(株) 2,300,000	(有)稲穂コーポレーション 50,000 (株)パレス 687,500	(有)稲穂コーポレーション 110,000	(有)稲穂コーポレーション 130,000	9 社 14,484,209	
岩久馬建設(株) 245,987 (有)ライフハウジング 100,000				4 社 4,407,987	
商泉管理 210,000 (有)ホープ企画 90,000 祐栄不動産(株) 220,000 (有)サンケイホーム 240,000 (株)セラゴン 26,416 住昌(株) 600,000	(有)ホープ企画 113,000 祐栄不動産(株) 240,000 (有)サンケイホーム 240,000 (株)アブロード 928,416 (株)アイキホーム 40,000	(有)ホープ企画 110,000 祐栄不動産(株) 260,000 (有)サンケイホーム 240,000 (株)アイキホーム 60,000	(有)ホープ企画 100,000 祐栄不動産(株) 220,000 (有)サンケイホーム 240,000 (株)アイキホーム 45,000	38 社 51,109,008	
(株)エイワン 23,000 (有)カンコーポレーション 3,520,000 (有)日美 120,000	(株)エイワン 26,000 (有)日美 90,000	(株)エイワン 22,000 (有)日美 70,000 (有)新和地所 52,200	(株)エイワン 24,000 (有)カンコーポレーション 2,380,034	10 社 23,557,231	
			(有)新和地所 208,800	1 社 261,000	
				1 社 233,028	
名真不動産 220,000				3 社 6,500,000	
	(有)美濃山林 2,100,000			1 社 2,100,000	
開発コンサルタント 100,000 (有)伊豆海 941,000		(有)秀和住宅販売 100,000	(有)秀和住宅販売 80,000	3 社 1,551,947	
				3 社 5,398,000	
		菊里商事 750,000		1 社 750,000	
(株)ナチュラルハウス 450,000	(株)ナチュラルハウス 480,000 テン・コーポレーション(有) 25,778	(株)ナチュラルハウス 420,000	(株)ナチュラルハウス 390,000	6 社 13,727,278	
新屋産業㈱ 1,500,000 (株)昭和ハウス 200,000 (株)マイシティオオサカ 60,000 (株)カイセイエン 110,000 (有)大小路ホーム 455,000	新屋産業㈱ 2,000,000 (株)昭和ハウス 200,000 (株)マイシティオオサカ 350,000 (株)カイセイエン 120,000 富士観光(株) 90,000 ハウジングメイト 265,000 (有)大小路ホーム 420,000	宝建設(株) 422,584 南海住宅(株) 500,000 本四興産(株) 50,000 花枝農林住宅販売(株) 70,000 (株)関総 100,000 (株)東栄ハウジング 592,876	(株)長郷新建材店 56,000 (株)安井工務店 10,000 本四興産(株) 200,000 (株)マイシティオオサカ 300,000 (株)カイセイエン 40,000 富士観光(株) 120,000 ハウジングメイト 180,000 (有)大小路ホーム 420,000 コウケンビルド 360,000	(株)長郷新建材店 63,881 (株)関総 120,000 (株)東栄ハウジング 96,000 コウケンビルド 360,000	34 社 49,109,376
	(有)関西設計コンサルタント 5,600,000			1 社 5,600,000	
				4 社 1,810,000	
				1 社 5,000,000	
				1 社 8,587,239	
	山本宅建 10,000			1 社 10,000	
			岩見興産(株) 120,000	2 社 3,420,000	
				1 社 3,000,000	
	川商ハウス(有) 830,000			1 社 830,000	
				1 社 30,000	
(株)家工房 166,620 (有)マイハウス 110,000 東洋開発(株) 1,200,000	(株)家工房 1,600,000 (有)マイハウス 4,118,600 東洋開発(株) 1,200,000 ウラカワ住宅 366,284	(株)家工房 230,000 (有)マイハウス 960,000 東洋開発(株) 1,200,000	資産コアカリニック 1,696,416 (有)マイハウス 960,000 東洋開発(株) 1,200,000 北松中央不動産 1,700,000	6 社 22,730,836	
				2 社 2,066,284	
				1 社 106,000	
				1 社 7,425,954	
				1 社 1,170,000	
24 社 13,208,023	33 社 27,024,038	30 社 14,907,479	27 社 11,827,715	150 社 260,237,851	
19,755,832	13,491,998	16,579,619	21,876,505	226,237,134	
32,963,855	40,516,036	31,487,098	33,704,220	486,474,985	

第2号議案

平成20年度決算報告承認に関する件

収支計算書総括表

平成20年4月1日～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							
正会員入会金収入	217,815,000	0	0	0	0	0	217,815,000
正会員会費収入	407,183,250	0	0	0	0	0	407,183,250
賛助会員会費収入	36,000	0	0	0	0	0	36,000
受取利息収入	657,290	136,324	18,302,216	15,400,000	48,791	0	34,544,621
手数料収入	1,850,000	0	0	0	0	0	1,850,000
家賃収入	18,900,000	0	0	0	0	0	18,900,000
雑収入	27,642	13,165,577	0	0	0	0	13,193,219
分担金収入	0	1,060,800,000	0	0	0	0	1,060,800,000
供託金戻入収入	0	919,500,000	0	0	0	0	919,500,000
弁済還付金戻入収入	0	183,255,602	0	0	0	0	183,255,602
準備金会計繰入金収入	0	171,927,827	0	0	0	△ 171,927,827	0
分担金会計繰入金収入	0	0	366,834,727	0	0	△ 366,834,727	0
公告費収入	0	18,824,984	0	0	0	0	18,824,984
供託資産利息収入	0	344,169,190	0	0	0	0	344,169,190
還付充当額補填金収入	0	0	11,827,715	0	0	0	11,827,715
事業活動収入計	646,469,182	2,711,779,504	396,964,658	15,400,000	48,791	△ 538,762,554	3,231,899,581
2. 事業活動支出							
総務事業費支出	26,894,779	0	0	0	0	0	26,894,779
組織事業費支出	8,898,734	0	0	0	0	0	8,898,734
広報事業費支出	29,532,530	0	0	0	0	0	29,532,530
弁済業務費支出	21,307,247	0	0	0	0	0	21,307,247
教育研修事業費支出	24,557,595	0	0	0	0	0	24,557,595
手付金保証業務費支出	714,836	0	0	0	0	0	714,836
求償処理業務費支出	2,457,402	0	0	0	0	0	2,457,402
会議費支出（業務費）	5,397,969	0	0	0	0	0	5,397,969
特別事業費支出	17,429,225	0	0	0	0	0	17,429,225
配布品製作費支出	5,768,385	0	0	0	0	0	5,768,385
役員旅費支出	5,979,967	0	0	0	0	0	5,979,967
会議費支出（管理費）	33,129,872	0	0	0	0	0	33,129,872
人件費支出	82,532,236	0	0	0	0	0	82,532,236
その他の管理費支出	54,438,884	0	0	0	0	0	54,438,884
入会金交付金支出	108,907,500	0	0	0	0	0	108,907,500
会費交付金支出	242,779,500	0	0	0	0	0	242,779,500
地方本部特別助成金支出	11,500,000	0	0	0	0	0	11,500,000
分担金供託支出	0	1,060,800,000	0	0	0	0	1,060,800,000
不足額供託支出	0	171,927,827	0	0	0	0	171,927,827
分担金返還支出	0	910,136,364	0	0	0	0	910,136,364
認証分担金支出	0	9,363,636	0	0	0	△ 9,363,636	0
弁済還付金支出	0	183,255,602	0	0	0	0	183,255,602
準備金特別会計繰出金支出	0	357,471,091	0	0	0	△ 357,471,091	0
分担金特別会計繰出金支出	0	0	171,927,827	0	0	△ 171,927,827	0
公告費支出	0	18,824,984	0	0	0	0	18,824,984
一般保証業務研究対策費支出	0	0	0	202,810	0	0	202,810
手付金等保管業務委員会費支出	0	0	0	0	480,632	0	480,632
手付金等保管業務費支出	0	0	0	0	234,203	0	234,203
有価証券評価損支出	0	0	4,159,035	0	0	0	4,159,035
事業活動支出計	682,226,661	2,711,779,504	176,086,862	202,810	714,835	△ 538,762,554	3,032,248,118
事業活動収支差額	△ 35,757,479	0	220,877,796	15,197,190	△ 666,044	0	199,651,463
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	128,500,000	0	0	0	0	0	128,500,000
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							
退職給付引当預金支出	4,214,060	0	0	0	0	0	4,214,060
記念事業預金支出	1,000,000	0	0	0	0	0	1,000,000
高度情報化積立預金支出	100,000,000	0	0	0	0	0	100,000,000
投資活動支出計	105,214,060	0	0	0	0	0	105,214,060
投資活動収支差額	23,285,940	0	0	0	0	0	23,285,940
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	△ 12,471,539	0	220,877,796	15,197,190	△ 666,044	0	222,937,403
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	114,902,605	0	2,343,622,711	99,138,162	12,562,390	0	2,570,225,868

第3号議案

平成20年度監査報告承認に関する件

平成20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21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21年度事業計画承認に関する件

平成21年度事業計画書

自 平成21年4月1日
至 平成22年3月31日

我が国経済は、世界的な景気後退が続く中、企業収益の減少や雇用情勢の悪化など極めて厳しい状況が続くものと思われる。

不動産業界としても、今年はじめから住宅需要の顕在化の兆しが見られるものの、オフィスビルの空室増加や不動産投資市場の低迷により引き続き予断を許さない状況である。

この状況を打開するため、国の予算編成によって住宅ローン減税の拡大がなされ、4月10日には「経済危機対策」として「住宅取得のための時限的な贈与税の軽減」が決定された。

このように不動産業界を取り巻く経済環境・金融環境等が変化する中、本会は、平成21年度も宅地建物取引業法に基づく「苦情解決業務」「研修業務」「弁済業務」の基幹業務を中心に各種事業の適正かつ確実な実施に努めていく。

求償業務、手付金保証、保管業務等は保証単独事業として実施するほか、総務、組織、広報等の諸事業は全日との合同事業とし連携協力して実施することとする。

特に昨年12月より施行された公益法人改革関連三法への対応は重点課題の一つであり、現在、地方本部等の協力を得ながら、専門家を交えて事業分析を進めている。本年度は事業区分、収支分析を行い「公益社団法人」か「一般社団法人」かの方向を判断し、会員のコンセンサスを得て将来の進むべき道を選択していくことになる。

財務面においては、依然として厳しい経済状況の下、入会者の減少及び退会者の増加を勘案して予算を編成している。弁済認証金額については前年度よりも認証の増加を予測した還付計画とした。支出面においては、引き続き、経費削減に努め各種事業の効率的な実施に努める。

また、平成21年度も準備金の取崩しによる一般会計への繰入れを行わず、通常資金及び自主財源の範囲内で各種事業を効率的に実施することとする。

的に実施することとする。

以上を踏まえ、平成21年度の実業計画を次のとおり定める。

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) 認証案件審査にあたっては、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3億5,000万円を見込む。

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) 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。
- (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) （社）全日本不動産協会と合同で各種法令等への改正を含め、会員の日常業務に必要なとされる知識等の習得に資するため、地方本部研修用統一実務テキストを作成・配布する。
- (7) 初任従業者教育研修の充実を目指し、協会ホームページを利用して受講者への周知等を図る。
- (8) 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45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、新入会者を対象に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、新入会者を対象に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必要に応じて行う。
- (7) 弁済認証が多い地方本部の求償担当者を対象に研修会を実施し、今後の求償活動に役立てる。
- (8) 平成21年度の求償債権回収について、求償回収金額15,000,000円、弁済業務保証金分担金相殺金額18,000,000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。
- (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くコンプライアンス（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)公益法人制度改革について対策本部を設置し、会員のコンセンサスを得ながら、移行準備と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（公益社団及び一般社団の選択、公益事業比率等の課題）を検討していく。

10. 組織活動の充実強化

- (1)平成21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	1,524 社	1,200 社
従たる事務所	180 か所	130 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を実施する。

- ①少数県本部向け組織拡大対策
- ②宅地建物取引主任者に対する法定講習の受託の推進
- ③地方本部との会員増強意見交換会
- ④ラジオCMの継続

- (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36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45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)社全日本不動産協会と合同で会員名簿のホームページ掲載について検討を行い、実施を目指す。
- (5)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。
- (6)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。
- (7)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。

- (8)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・地方本部間の連結決算を実施するとともに新々公益法人会計基準への実施に向け検討を行う。
- (9)社全日本不動産協会と連携し、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。
- (10)関係諸団体等との連携を図る。
- (11)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21年度収支予算承認に関する件

一般会計収支予算書

平成21年4月1日から平成22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	209,820,000	208,000,000	1,820,000	
(1)	正会員入会金収入	209,820,000	208,000,000	1,820,000	
①	主たる事務所入会金収入	198,120,000	195,000,000	3,120,000	(主) @ 130,000 × 1,524 名 = 198,120,000
②	従たる事務所入会金収入	11,700,000	13,000,000	△ 1,300,000	(従) @ 65,000 × 180 名 = 11,700,000
2	会費収入	409,161,000	406,536,000	2,625,000	
(1)	正会員会費収入	409,125,000	406,500,000	2,625,000	
①	主たる事務所会費収入	394,455,000	391,500,000	2,955,000	(主) @ 15,000 × 25,535 名 = 383,025,000 @ 15,000 × 1/2 × 1,524 名 = 11,430,000
②	従たる事務所会費収入	14,670,000	15,000,000	△ 330,000	(従) @ 6,000 × 2,355 名 = 14,130,000 @ 6,000 × 1/2 × 180 名 = 540,000
(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	400,000	0	
(1)	受取利息	400,000	400,000	0	
①	受取利息	400,000	400,000	0	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)	639,781,000	635,336,000	4,445,000	
2	事業活動支出				
1	事業費支出	186,960,000	178,688,000	8,272,000	
(1)	総務事業費支出	42,370,000	34,700,000	7,670,000	
①	委員会費支出	1,200,000	1,000,000	200,000	総務委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
②	総務費支出	3,000,000	3,000,000	0	不動産フォーラム 21、定款等印刷、ディスクロージャー対応
③	会員名簿手帳作成費支出	6,700,000	5,000,000	1,700,000	不動産手帳、ホームページ対応
④	各種行事費支出	3,500,000	3,000,000	500,000	新年賀詞交歓会
⑤	地区協議会助成費支出	15,500,000	15,500,000	0	8 地区助成金
⑥	各種証書製作費支出	300,000	200,000	100,000	賞状、委嘱状
⑦	訴訟対策費支出	1,000,000	1,500,000	△ 500,000	弁護士費用等
⑧	システム開発調査研究費支出	6,470,000	2,000,000	4,470,000	総本部・地方本部の会員管理統合システムの構築、保守料
⑨	役員研修会費支出	2,200,000	2,000,000	200,000	会場費、旅費、交通費、日当等
⑩	事務局研修会費支出	1,500,000	1,500,000	0	旅費、交通費、日当等
⑪	新任役員研修会費支出	1,000,000	0	1,000,000	旅費、交通費、日当等
(2)	組織事業費支出	10,860,000	9,390,000	1,470,000	
①	委員会費支出	720,000	720,000	0	組織委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
②	組織活動費支出	10,140,000	8,670,000	1,470,000	協会 P R 費用等
(3)	広報事業費支出	30,190,000	31,365,000	△ 1,175,000	
①	月刊不動産発行費支出	20,440,000	20,715,000	△ 275,000	原稿料、印刷代等
②	インターネット関係費支出	5,700,000	6,000,000	△ 300,000	ホームページ費用
③	広報費支出	600,000	900,000	△ 300,000	パンフレット増刷
④	広告費支出	3,450,000	3,750,000	△ 300,000	広告掲載料
(4)	弁済業務費支出	25,110,000	26,370,000	△ 1,260,000	

勘 定 科 目		予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中 小 科 目				
	①委員会費支出	12,000,000	12,000,000	0	弁済委員会費用（旅費・交通費・日当等）
	②弁済業務費支出	13,110,000	14,370,000	△ 1,260,000	研修会・弁護料・調査研究等
(5)	教育研修事業費支出	30,540,000	26,640,000	3,900,000	
	①委員会費支出	1,500,000	1,500,000	0	教育研修委員会費用（旅費、交通費、日当等）
	②研修事業費支出	26,040,000	22,140,000	3,900,000	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	1,160,000	1,334,000	△ 174,000	
	①委員会費支出	530,000	584,000	△ 54,000	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	630,000	750,000	△ 120,000	ステッカー・規約様式集増刷
(7)	求償処理業務費支出	4,180,000	4,764,000	△ 584,000	
	①委員会費支出	530,000	584,000	△ 54,000	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	3,650,000	4,180,000	△ 530,000	求償債権回収費用等
(8)	会議費支出	6,630,000	8,025,000	△ 1,395,000	
	①財務委員会費支出	2,500,000	2,800,000	△ 300,000	財務委員会費用（旅費、交通費、日当等）
	②網紀委員会費支出	2,000,000	2,000,000	0	網紀委員会費用（旅費、交通費、日当等）
	③資格審査委員会費支出	800,000	800,000	0	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	280,000	450,000	△ 170,000	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	1,050,000	1,975,000	△ 925,000	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	30,000,000	0	
	①特別事業費支出	15,000,000	20,000,000	△ 5,000,000	事務所移転費用等
	②特別公益事業費支出	15,000,000	10,000,000	5,000,000	公益活動費
(10)	配布品製作費支出	5,920,000	6,100,000	△ 180,000	
	①会員章製作費支出	3,420,000	3,600,000	△ 180,000	新入会員用会員章
	②入会促進グッズ製作費支出	2,500,000	2,500,000	0	
2	管理費支出	188,500,000	207,030,000	△ 18,530,000	
(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	39,700,000	0	
	①総会費支出	12,500,000	12,500,000	0	総会費用（旅費、交通費、日当等）
	②理事会費支出	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	83,000,000	82,800,000	200,000	
	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	62,500,000	62,000,000	500,000	給料手当、通勤手当
	③法定福利費支出	10,000,000	10,000,000	0	労働、健康、年金保険料等
	④福利厚生費支出	500,000	800,000	△ 300,000	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	59,800,000	78,530,000	△ 18,730,000	
	①旅費交通費支出	250,000	250,000	0	職員用務交通費
	②施設費支出	7,000,000	7,500,000	△ 500,000	全日会館に係る諸経費
	③通信運搬費支出	4,000,000	5,000,000	△ 1,000,000	郵送料、電話代、宅急便代等
	④印刷製本費支出	2,500,000	3,000,000	△ 500,000	各種印刷代、入会書式等作成費用
	⑤事務機リース料支出	10,000,000	13,000,000	△ 3,000,000	電算機・FAX・コピーリース・保守料
	⑥消耗品費支出	650,000	700,000	△ 50,000	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	3,500,000	0	祝金（地方本部総会・式典）・見舞金・香典・花輪代
	⑨研修諸費支出	200,000	270,000	△ 70,000	研修会参加費用
	⑩災害保険料支出	1,500,000	1,500,000	0	会議傷害・マネーガード保険料
	⑪諸謝金支出	12,000,000	13,500,000	△ 1,500,000	顧問料（弁護士・税理士）・外部監査
	⑫諸会費支出	850,000	860,000	△ 10,000	他団体年会費等
	⑬修繕費支出	5,000,000	16,000,000	△ 11,000,000	修理・営繕費用
	⑭租税公課支出	9,500,000	10,000,000	△ 500,000	固定資産税等
	⑮新聞図書費支出	200,000	250,000	△ 50,000	新聞、図書代等

勘定科目			予算額	前年度予算額	増減	備考
大	中	小科目				
		⑯支払手数料支出	2,000,000	2,500,000	△ 500,000	振込手数料・変更登記手続費用等 事務所諸経費
		⑰雑費支出	450,000	500,000	△ 50,000	
3		交付金支出	360,256,000	357,918,000	2,338,000	
	(1)	正会員入会金交付金支出	104,910,000	104,000,000	910,000	
		①主たる事務所入会金交付金支出	99,060,000	97,500,000	1,560,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所入会金交付金支出	5,850,000	6,500,000	△ 650,000	地方本部への交付金
	(2)	会費交付金支出	244,026,000	242,418,000	1,608,000	
		①主たる事務所会費交付金支出	236,673,000	234,900,000	1,773,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所会費交付金支出	7,335,000	7,500,000	△ 165,000	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	11,320,000	11,500,000	△ 180,000	
		①地方本部助成金支出	11,320,000	11,500,000	△ 180,000	200社以下の地方本部助成金
		事業活動支出計(B)	735,716,000	743,636,000	△ 7,920,000	
		事業活動収支差額(C)	△ 95,935,000	△ 108,300,000	12,365,000	(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	100,000,000	128,500,000	△ 28,500,000	
	(1)	財政安定基金積立預金取崩収入	0	128,500,000	△ 128,500,000	
		①財政安定基金積立預金取崩収入	0	128,500,000	△ 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	
	(4)	高度情報化積立預金取崩収入	100,000,000	0	100,000,000	
		①高度情報化積立預金取崩収入	100,000,000	0	100,000,000	会員管理システム開発費用
		投資活動収入計(D)	100,000,000	128,500,000	△ 28,500,000	
	2)	投資活動支出				
	1	特定預金支出	5,500,000	107,000,000	△ 101,500,000	
	(1)	退職給与引当預金支出	4,500,000	6,000,000	△ 1,500,000	
		①退職給与引当預金支出	4,500,000	6,000,000	△ 1,500,000	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	0	100,000,000	△ 100,000,000	
		①高度情報化積立預金支出	0	100,000,000	△ 100,000,000	
	2	固定資産取得支出	94,030,000	500,000	93,530,000	
	(1)	什器備品購入支出	500,000	500,000	0	
		①什器備品購入支出	500,000	500,000	0	什器備品
	(2)	ソフトウェア取得支出	93,530,000	0	93,530,000	
		①ソフトウェア取得支出	93,530,000	0	93,530,000	
		投資活動支出計(E)	99,530,000	107,500,000	△ 7,970,000	
		投資活動収支差額(F)	470,000	21,000,000	△ 20,530,000	(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						
			18,076,936	20,892,446	△ 2,815,510	(J)
		当期収支差額(K)	△ 113,541,936	△ 108,192,446	△ 5,349,490	(C) + (F) - (J)
		前期繰越収支差額(L)	114,902,605	127,374,144	△ 12,471,539	
		次期繰越収支差額(K)+(L)	1,360,669	19,181,698	△ 17,821,029	

収支予算書総括表

平成 21 年 4 月 1 日～平成 22 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	209,820,000	0	0	0	0	0	209,820,000
(1) 正会員入会金収入	209,820,000	0	0	0	0	0	209,820,000
2 会費収入	409,161,000	0	0	0	0	0	409,161,000
(1) 正会員会費収入	409,125,000	0	0	0	0	0	409,125,000
(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	240,100,000	17,000,000	15,400,000	15,000	0	272,915,000
(1) 受取利息収入	400,000	100,000	17,000,000	15,400,000	15,000	0	32,915,000
(2) 供託資産利息収入	0	240,000,000	0	0	0	0	240,000,000
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	968,400,000	0	0	0	0	968,400,000
(1) 分担金収入	0	968,400,000	0	0	0	0	968,400,000
6 分担金戻入収入	0	759,000,000	0	0	0	0	759,000,000
(1) 供託金戻入収入	0	759,000,000	0	0	0	0	759,000,000
7 弁済還付金戻入収入	0	350,000,000	0	0	0	0	350,000,000
(1) 弁済還付金戻入収入	0	350,000,000	0	0	0	0	350,000,000
8 準備金会計繰入金収入	0	350,000,000	0	0	0	△ 350,000,000	0
(1) 準備金会計繰入金収入	0	350,000,000	0	0	0	△ 350,000,000	0
9 公告費収入	0	14,270,000	0	0	0	0	14,270,000
(1) 公告費収入	0	14,270,000	0	0	0	0	14,270,000
10 分担金会計繰入金収入	0	0	240,100,000	0	0	△ 240,100,000	0
(1) 分担金会計繰入金収入	0	0	240,100,000	0	0	△ 240,100,000	0
11 還付充当額補填金収入	0	0	15,000,000	0	0	0	15,000,000
(1) 還付充当額補填金収入	0	0	15,000,000	0	0	0	15,000,000
事業活動収入計	639,781,000	2,681,770,000	272,100,000	15,400,000	15,000	△ 590,100,000	3,018,966,000
2) 事業活動支出							
1 事業費支出	186,960,000	0	0	5,000,000	1,160,000	0	193,120,000
(1) 総務事業費支出	42,370,000	0	0	0	0	0	42,370,000
(2) 組織事業費支出	10,860,000	0	0	0	0	0	10,860,000
(3) 広報事業費支出	30,190,000	0	0	0	0	0	30,190,000
(4) 弁済業務費支出	25,110,000	0	0	0	0	0	25,110,000
(5) 教育研修事業費支出	30,540,000	0	0	0	0	0	30,540,000
(6) 手付金保証業務費支出	1,160,000	0	0	0	0	0	1,160,000
(7) 求償処理業務費支出	4,180,000	0	0	0	0	0	4,180,000
(8) 会議費支出	6,630,000	0	0	0	0	0	6,630,000
(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	5,920,000	0	0	0	0	0	5,920,000
(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	530,000	0	530,000
(13) 業務費支出	0	0	0	0	630,000	0	630,000
2 管理費支出	188,500,000	0	0	0	0	0	188,500,000
(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
(3) 人件費支出	83,000,000	0	0	0	0	0	83,000,000
(4) その他の管理費支出	59,800,000	0	0	0	0	0	59,800,000
3 交付金支出	360,256,000	0	0	0	0	0	360,256,000
(1) 正会員入会金交付金支出	104,910,000	0	0	0	0	0	104,910,000
(2) 会費交付金支出	244,026,000	0	0	0	0	0	244,026,000
(3) 地方本部助成金支出	11,320,000	0	0	0	0	0	11,320,000
4 分担金供託支出	0	1,318,400,000	0	0	0	0	1,318,400,000
(1) 分担金供託支出	0	968,400,000	0	0	0	0	968,400,000
(2) 不足額供託支出	0	350,000,000	0	0	0	0	350,000,000
5 分担金返還支出	0	759,000,000	0	0	0	0	759,000,000
(1) 分担金返還支出	0	759,000,000	0	0	0	0	759,000,000
6 弁済還付金支出	0	350,000,000	0	0	0	0	350,000,000
(1) 弁済還付金支出	0	350,000,000	0	0	0	0	350,000,000
7 準備金特別会計繰出金支出	0	240,100,000	0	0	0	△ 240,100,000	0
(1) 準備金特別会計繰出金支出	0	240,100,000	0	0	0	△ 240,100,000	0

(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
8 公告費支出	0	14,270,000	0	0	0	0	14,270,000
(1) 公告費支出	0	14,270,000	0	0	0	0	14,270,000
9 分担金特別会計繰出金支出	0	0	350,000,000	0	0	△ 350,000,000	0
(1) 分担金特別会計繰出金支出	0	0	350,000,000	0	0	△ 350,000,000	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	735,716,000	2,681,770,000	350,000,000	5,000,000	1,160,000	△ 590,100,000	3,183,546,000
事業活動収支差額	△ 95,935,000	0	△ 77,900,000	10,400,000	△ 1,145,000	0	△ 164,580,000
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	100,000,000	0	0	0	0	0	100,000,000
(1) 財政安定基金積立預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
(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
(4) 高度情報化積立預金取崩収入	100,000,000	0	0	0	0	0	100,000,000
投資活動収入計	100,000,000	0	0	0	0	0	100,000,000
2) 投資活動支出							
1 特定預金支出	5,500,000	0	0	0	0	0	5,500,000
(1) 退職給与引当金預金支出	4,500,000	0	0	0	0	0	4,500,000
(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	0	0	0	0	0	0	0
2 固定資産取得支出	94,030,000	0	0	0	0	0	94,030,000
(1) 什器備品購入支出	500,000	0	0	0	0	0	500,000
(2) ソフトウェア取得支出	93,530,000	0	0	0	0	0	93,530,000
投資活動支出計	99,530,000	0	0	0	0	0	99,530,000
投資活動収支差額	470,000	0	0	0	0	0	470,000
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	18,076,936	0	0	1,000,000	0	0	19,076,936
当期収支差額	△ 113,541,936	0	△ 77,900,000	9,400,000	△ 1,145,000	0	△ 183,186,936
前期繰越収支差額	114,902,605	0	2,343,622,711	99,138,162	12,562,390	0	2,570,225,868
次期繰越収支差額	1,360,669	0	2,265,722,711	108,538,162	11,417,390	0	2,387,038,932

第 6 号 議 案

地方本部運営に関する件

第 7 号 議 案

役員改選に関する件

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

1. 理事（17 名以上 22 名以内）
2. 監事（2 名又は 3 名）

【理 事】

瀬尾素夫（北海道本部）	佐藤誠蔵（秋田県本部）	石井俊明（埼玉県本部）	金山留雄（千葉県本部）
川口 貢（東京都本部）	石原 弘（東京都本部）	菅沼 博（東京都本部）	丸岡 敬（東京都本部）
佐野龍夫（東京都本部）	中村直利（神奈川県本部）	飯田與司郎（静岡県本部）	山口敬一（愛知県本部）
坊 雅勝（京都府本部）	桑畑信之（大阪府本部）	松尾憲太郎（大阪府本部）	藤村憲正（大阪府本部）
木村周次（兵庫県本部）	藤野茂樹（岡山県本部）	谷川史雄（徳島県本部）	伊藤 明（福岡県本部）
藤田勝一（鹿児島県本部）	有川誠二（全国）		

【監 事】

横山鷹史（北海道本部）	四宮要三（和歌山県本部）	小柳 晃（会員外監事）
-------------	--------------	-------------

第45回全国不動産会議 熊本県大会の開催にあたって



熊本県本部長

松永 幸久

このたび、第45回全国不動産会議が、火の国熊本で開催されますことは誠に光栄で、熊本県本部会員一同心より感謝申し上げます。

熊本県本部は少数の会員ではありますが、会員同士の連携を大切にしながら、小数ならではのアットホームな運営に努めている一方で、消費者向け無料相談や各種研修事業を推進し、会員の資質の向上と知識の修得に努めています。

昭和42年以来、綿々と続いている全国不動産会議がここ熊本で開催されることを契機に、「全日」というブランドが県内に広く周知されることを期待するとともに、一層の会員相互の団結力が増し、将来の組織強化に繋がっていくものと確信しております。

これもひとえに、諸先輩方のご指導と総本部、九州・沖縄地区各本部のご協力の賜物と感謝申し上げます。

今回のメインテーマは「自然と歴史が息づく街!! 火の国 肥後の国」であります。熊本はご案内のとおり、世界最大のカルデラを誇る阿蘇山、南蛮文化とキリシタンの薫り漂う宝島一天草、美しき湧水群など、自然の雄大さと歴史ロマンを肌で感じることができます。中でも、本年は、日本三名城の一つである熊本城の城主であった加藤清正公の生誕450年・没後400年にあたります。肥後熊本藩の藩主として、武力ではなく慈悲の心で治めた清正公の遺言に「後の世の為に、後の人の為に」という言があります。今の世の国づくりにも生かされるべきイデオロギーではないかと考えます。第2部では熊本県の蒲島郁夫知事より「逆境のなかにこそ夢がある」と題して講演をしていただきます。経済、政治が不安定な今こそ、後の日本、後の子孫のために、一人ひとりがどのような夢を持って現在に取り組んでいけばいいのかを考える機会になっていただければ幸いに存じます。

最後になりましたが、熊本を存分に楽しんでいただけるよう、熊本県本部会員一同誠心誠意のお迎えをいたしますので、大勢の会員の皆様にご参加くださるよう心よりお待ちしております。



認定長期優良住宅新築等特別税額控除

Q

所得税の認定長期優良住宅新築等特別税額控除について教えてください。

A

1. 制度の内容

(1)概要

居住者が認定長期優良住宅の新築等をし、平成21年6月4日から平成23年12月31日までの間に、その者の居住の用に供した場合には、一定の要件の下で、(2)の認定長期優良住宅新築等特別税額控除を居住年分の所得税額から控除することができます。

居住年分の所得税の額から控除しきれない額は、居住年の翌年分の所得税の額から控除できます。

(2)認定長期優良住宅新築等特別税額控除額

認定長期優良住宅新築等特別税額控除額は、認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る「標準的な費用の額（1,000万円を限度）」の10%相当額（百円未満切捨て）となります。

(3)「標準的な費用の額」の定義

認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る「標準的な費用の額」とは、認定長期優良住宅の構造の区分ごとに、次のとおり1㎡当たりで定められた金額に認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額となります。

なお、認定長期優良住宅とは「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅に認可する家屋で一定のものをいい、その構造とは、長期優良住宅建築等計画の認定通知書等において認定されます。

①木造・鉄骨造は、3万3,000円

②鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造は、3万6,300円

③①と②以外の構造は、3万3,000円

2. 適用要件

(1)対象家屋

次の要件をすべて満たすことが必要です。

①床面積が50㎡以上の家屋であること

②床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供する家屋であること

③認定長期優良住宅であると証明がされたものであること

(2)居住要件

対象住宅を新築の日又は取得の日から6か月以内に自己の居住の用に供することが必要です。

(3)適用を受けることができない場合

次のいずれかに該当する場合には、認定長期優良住宅新築等特別税額控除は適用できません。

①認定長期優良住宅の新築等をした家屋に居住した年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合

なお、居住年の翌年の所得税の額から居住年に控除しきれなかった額を控除する場合においては、居住年の翌年分の合計所得金額が3,000万円を超えるときは適用を受けることができません。

②認定長期優良住宅の新築等をした家屋に居住した年分の所得税について、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例又は居住用財産の譲渡所得の特別控除を適用する場合

③認定長期優良住宅の新築等をした家屋に居住した年の前年分又は前々年分の所得税について、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例又は居住用財産の譲渡所得の特別控除を適用する場合

④居住年の翌年又は翌々年中に、認定長期優良住宅の新築等をした家屋又は敷地以外の一定の資産を譲渡したときにおいて、その資産の譲渡につき居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例又は居住用財産の譲渡所得の特別控除を適用する場合

(4)住宅借入金等特別控除との選択適用

認定長期優良住宅の新築等について、住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合には、その認定長期優良住宅の新築等について、認定長期優良住宅新築等特別税額控除の適用を受けることはできません。

3. 申告要件

認定長期優良住宅新築等特別税額控除の適用を受けるためには、居住年の所得税の確定申告書に、認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書、対象家屋に係る長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し等の一定の書類を添付することが必要です。

なお、居住年の翌年の所得税の額から居住年に控除しきれなかった額を控除する場合においても、その年分の所得税の確定申告書に、認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書等の書類を添付することが必要です。



造作買取代金の支払と明渡し拒否



貸家契約終了の際に、賃借人から貸室に設置した造作の買取代金を支払ってくれない限り明渡しを拒否するといってきましたが、買い取る必要があるのでしょうか。また、それまで明渡しは受けれないのですか。



1. 賃借人の建物造作買取請求権

建物の賃借人は、賃貸借契約が終了する時に、建物の賃貸人に対し、建物に付加した造作を時価で買い取ることを請求することができます。これを建物賃借人の造作買取請求権といいます。

(1) 造作とは何か？

造作とは、最高裁の判例では、建物に付加された物件で、賃借人の所有に属し、かつ、建物の使用に客観的に便益を与えるものをいい、賃借人がその建物を特殊な目的に使用するために特に付加した設備は含まないものとされています。

建物に付加されたものであることが必要ですから、建物内に設置されていても、家具や什器備品類は造作には該当しません。

また賃借人に所有権があるものでなければ造作には該当しませんので、仮に賃借人が床板や天井部分を設置したとしても、それらは建物の構成部分となり、建物所有者の所有物となりますので、これらは造作とはなりません。

造作に該当するものとしては、畳や建具、雨戸、電気・ガス・水道等の引込み部分、流し台の増設部分などが挙げられます。

(2) 買取請求権の対象となる造作とは何か？

賃借人は建物に付加したすべての造作の買取りを請求できるわけではありません。借地借家法は、買取請求権の対象となるのは、賃借人が賃貸人の同意を得て建物に付加した造作であると定めています。

したがって、賃貸人が設置に同意していない造作については原則として買取り義務はありません。ただし、電気やガス設備等の建物の客観的な利用価値を増加させることが明らかなものについては、同意を拒否することは認められないと解されています。

(3) 債務不履行解除の場合の造作買取り請求の可否

借地借家法上は、造作買取請求権が認められる場合の建物賃貸借の終了事由には何ら制限が付されていませんが、判例では、賃料の滞納など、賃借人の契約違反により賃貸借契約が解除された場合には造作買取請求権は認められないものとされています。したがって、契約の終了事由が、

賃借人の契約違反を原因とする場合には、造作買取請求権は認められません。

2. 造作買取請求権の行使と建物明渡し義務

賃借人が造作買取請求権を行使すると、賃貸人と賃借人との間に当該造作の売買契約が成立したのと同様の法律関係が発生します。つまり、賃借人は造作の引渡し義務を負うのと同時に賃貸人に対する造作買取代金債権を取得し、賃貸人から造作買取代金の支払を受けるまで、造作の引渡しを拒否することができます。

他方、賃貸人は造作の引渡しを受けるまで代金の支払を拒否することができます。問題は、賃借人は造作買取代金の支払を受けるまでは造作の引渡しを拒否することはできるのですが、このことから、直ちに建物の明渡しまで拒否することができるといえるかということです。造作は建物に付加されることにより価値を認められるものですから、造作の引渡しは拒否できるが、建物の明渡しはできないとすると、賃借人は賃貸人から造作代金の支払を受けない間は造作を建物から取り外して建物外に持ち出して、代金の支払を受けるまで保管するしかなくなってしまいます。

学説では、造作を建物から取り外すことは、造作も建物も共に価値を減少させることになり、造作買取請求権を認めた意義を失わせることになるとの理由から、賃借人が造作買取代金を受け取るまでは造作だけではなく、造作が設置された建物も明渡しを拒否することができるとする説がほとんどですが、最高裁の判例では、造作代金債権は造作に関して生じた債権で建物に関して生じた債権ではないから、賃借人は造作代金の支払がないことを理由として建物の明渡しを拒むことはできないものとされています。

したがって、判例の見解では、賃借人が造作買取り請求をしても、賃貸人は建物の明渡しは請求できることになります。



宅建業電子申請システム

Q

宅建業の申請手続を、オンラインで行うシステムというのは、どのようなシステムなのでしょうか。

A

1. インターネットを通じて宅建業の申請・届出の手続を行う宅建業電子申請システムが導入されています。電子申請を利用すれば、オフィスから手続を行うことができるので、これまでのように行政機関の窓口へ出向く必要がなくなります。

2. さて、社会生活のあらゆる場面において、インターネットの活用は、必然的な流れです。

行政手続も、平成 15年2月に施行された行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律(以下、「行政手続オンライン化法」という)によって、オンラインによる手続が推進されています。行政機関は、個別法令の規定により書面等で行うこととされている申請・届出の手続について、その法令の規定にかかわらず、オンラインにより申請をさせることができるようになっていきます(行政手続オンライン化法3条1項)。様々な行政手続において、書面とオンラインのいずれの方法によっても申請が可能になりはじめました。

3. 宅建業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の、それぞれ免許を受けなければなりません(宅建業法3条1項)。免許の有効期間は、5年です(同条2項)。有効期間の満了後引き続き宅建業を営もうとする場合は、免許の更新が必要です(同条3項)。

また、宅建業者は、①商号又は名称、②法人である場合においては、その役員の氏名及び一定の使用人の氏名、③個人である場合においては、その者の氏名及び一定の使用人があるときは、その者の氏名、④事務所の名称及び所在地、⑤事務所ごとに置かれる専任の取引主任者の氏名について変更があった場合、30日以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければなりません(同法9条)。

4. 宅建業の申請・届出の手続は、従来、紙を利用して行われてきました。

しかし、宅建業の申請・届出の手続についても、行政手続オンライン化法によって、紙を利用せず、インターネットを利用して、オンラインで行うことが可能になっています。それが、宅建業電子申請システムです。

5. 宅建業電子申請システムを利用するには、まず利用者情報の登録が必要です(<http://www.takken.mlit.go.jp/>)。利用者情報の登録にあたっては、申請提出者の氏名や連絡先、メールアドレス等を入力します。利用情報を登録すると、申請提出者には、申請提出者IDが付されます。

申請提出者IDを取得した時点では、申請提出者ID利用期間は、無期限に設定されています。利用期間を変更しない限り、無期限の使用が可能です。

オンライン申請は、24時間、365日受け付けられますが、土曜日・日曜日や祝祭日は、行政機関の休日で行政機関の執務は行われませんので、実際の許認可等の申請に対する審査は休日の翌日から開始されることになります。

申請があった電子申請書一式は、受付時に最新のバージョンファイルでのウイルスチェックがなされます

オンラインによる申請は、相手方の電子計算機のファイルに記録されたときに相手方に到達したものとみなすこととされています(行政手続オンライン化法3条3項)。

オンラインによって行われた手続については、書面によって行ったものと同一の法的効果があります(同条2項)。

6. 行政機関への申請・届出は、宅建業務のスタートラインであり、適正な手続を行うことは極めて重要です。電子申請システムの利用は、適正な手続を円滑に行うために、今後、多くの宅建業者によって利用されることが望まれます。

なお、手続が電子化されたといっても、現在の紙での申請ができなくなるわけではありません。従来どおり紙での申請も可能です。宅建業者は、宅建業に関する申請について、オンライン(インターネット)で行うか、これまでの紙で行うかを、選択できるわけです。

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 21 年 5 月)

宅地建物取引業法第 64 条の 8 に基づき、弁済業務保証金の還付手続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15日	2件	4,990,425

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 21 年 5 月)

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

取戻日	件数	取戻額(円)
5月 8日	67件	39,600,000
5月15日	85件	48,600,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 21 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11日	号外 97 号	12 件
5月25日	号外 107 号	48 件

平成21年度 第1回弁済委員会審査結果

平成 21 年 4 月 21 日
社団法人 不動産保証協会

※印は、再審査案件である。

整理番号	本 部 名	会 員 名	代 表 者	申出債権額 (単位：円)	弁済限度額 (単位：円)	認証 可否	弁済決定額 (単位：円)	備 考
※ 20-65	大阪府	(有)住まい	田代 博子	16,400,000	10,000,000	認 証	5,500,000	業者間取引における売主会員業者の二重売りによる債務不履行原因に基づき、買主業者が支払済手付金等の返還を求めた事案
※ 20-75	長崎県	(株)エヌピーフォーラム	中溝 勲	10,387,000	10,000,000	認 証	7,500,000	申出人法人の所有する土地・建物の売却の依頼を受けた会員業者の行為が媒介行為以上のものではないとして、会員業者が媒介報酬額を超えて請求をした金員について、不当利得金として返還を求められた事案
21-1	大阪府	マスターズ(株)	野村 博實	1,500,000	5,000,000	認 証	1,500,000	申出人の所有する土地を会員業者が下取りし、会員業者の所有する土地を申出人が購入する取引において、差額代金を申出人が会員に支払ったにもかかわらず、売主会員が引き渡す土地を第三者に転売してしまった事案
21-7	北海道	アライブ	樋口 憲行	2,550,000	10,000,000	認 証	2,550,000	申出人の所有するマンション（1 室）の売却の媒介を行った会員業者が、預った手付金相当額を売主申出人に引き渡さなかった事案
合 計							17,050,000	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	4 社 4 件	17,050,000 円
条件付認証／保留・再審査	2 社 2 件	
否 決	2 社 2 件	

外国人向け部屋探しのガイドブック

日本で部屋探しをしている外国人向けに、1冊で日本語・英語・韓国語・中国語・スペイン語・ポルトガル語の6か国語に対応したガイドブックが発行されました。

不動産用語や一般的な生活ルールなど、外国人が日本で部屋探しをする時に必要な基礎知識や情報がそれぞれの言語で説明されています。また、各言語が日本語のページとリンクしており、例えば部屋探しのために不動産店舗を訪れた外国人と不動産業者が店頭で指さし会話することで、簡単に部屋探しのコミュニケーションをとることもできます。便利な希望条件チェックシートやパーソナルメモがついているので、あらかじめ記入してもらうことで、サポートに役立ちます。

申込・販売先

(株)週刊住宅新聞社 1冊88円(税込)

☎050-5523-2625 <http://www.shukan-jutaku.com>



サイズ：タテ約 20 cm × ヨコ約 10.5 cm

地方 本部活動

北海道本部

- 5/21 (木) ・ 通常総会
- 5/26 (火) ・ 広報委員会 [他28 (木)]
- 5/29 (金) ・ 合同理事会

青森県本部

- 5/1 (金) ・ 経済危機対策説明会
- 5/21 (木) ・ 支部市民相談 [他26 (火)、28 (木)]
- 5/22 (金) ・ 通常総会
- 5/26 (火) ・ 研修委員会

岩手県本部

- 5/7 (木) ・ 無料相談
・ 入会審査会
- 5/14 (木) ・ 通常総会
- 5/22 (金) ・ 役員会

宮城県本部

- 5/7 (木) ・ 組織委員会
・ 入会審査委員会 [他14 (木)、28 (木)]
・ 総務委員会
- 5/13 (水) ・ 無料相談 [他20 (水)、27 (水)]
- 5/14 (木) ・ カトレアの会通常総会
- 5/18 (月) ・ 資格審査委員会
- 5/21 (木) ・ 理事会 [他25 (月)]
- 5/25 (月) ・ 通常総会
- 5/29 (金) ・ 東北地区協議会通常総会

秋田県本部

- 5/20 (水) ・ 役員会

山形県本部

- 5/7 (木) ・ 理事会 [他18 (月)]
- 5/18 (月) ・ 通常総会

福島県本部

- 5/14 (木) ・ 総務委員会
・ 取引相談委員会
- 5/15 (金) ・ 通常総会
- 5/27 (水) ・ 教育研修委員会

茨城県本部

- 5/12 (火) ・ 入会審査会
・ 入会説明会
- 5/19 (火) ・ 常務理事会
・ 理事会
・ 通常総会

栃木県本部

- 5/1 (金) ・ 入会調査
- 5/13 (水) ・ 総務委員会

- 5/15 (金) ・ 通常総会
- 5/18 (月) ・ 入会説明会
- 5/19 (火) ・ 無料相談
- 5/20 (水) ・ 財務委員会
- 5/26 (火) ・ 理事会

群馬県本部

- 5/7 (木) ・ 正副本部長会議
・ 役員面談
- 5/13 (水) ・ 無料相談 [他27 (水)]
- 5/15 (金) ・ 入会説明会
- 5/22 (金) ・ 通常総会
- 5/28 (木) ・ 理事会

埼玉県本部

- 5/13 (水) ・ 総務委員会
- 5/19 (火) ・ 取引主任者法定講習会
- 5/25 (月) ・ 通常総会
- 5/28 (木) ・ 理事会

千葉県本部

- 5/7 (木) ・ 通常理事会
・ 資格審査委員会 [他26 (火)]
- 5/12 (火) ・ 取引相談委員会
- 5/15 (金) ・ 入会審査委員会
- 5/18 (月) ・ 入会説明会
- 5/21 (木) ・ 通常総会
- 5/25 (月) ・ 無料相談
- 5/26 (火) ・ 正副本部長会
- 5/28 (木) ・ 常務理事会

東京都本部

- 5/7 (木) ・ 理事会 [他25 (月)]
・ 役員資格審査委員会 [他11 (月)、25 (月)]
- 5/8 (金) ・ 取引相談委員会聴聞会 [他14 (木)、19 (火)、25 (月)]
・ 取引相談委員会全体会
- 5/12 (火) ・ 入会資格審査委員会 [他19 (火)]
・ 新入会員研修会
・ 幹部会 [他14 (木)]
- 5/13 (水) ・ 法律相談 [他20 (水)、27 (水)]
・ 関東地区協議会常任委員会
・ 関東地区協議会通常総会
- 5/15 (金) ・ 取引主任者法定講習会 [他26 (火)]
・ 広報相談委員会
- 5/20 (水) ・ 入会説明会 [他27 (水)]
- 5/21 (木) ・ 通常総会

神奈川県本部

- 5/12 (火) ・ 総務委員会
- 5/14 (木) ・ 役員選考委員会
・ 支部長委員長会
・ 理事会
- 5/22 (金) ・ 通常総会
- 5/26 (火) ・ 広報委員会
- 5/27 (水) ・ 取引主任者法定講習会

山梨県本部

- 5/7 (木) ・ 教育研修委員会
- 5/14 (木) ・ 総務委員会
- 5/19 (火) ・ 理事会
- 5/21 (木) ・ 組織委員会
- 5/22 (金) ・ 通常総会
・ 業態調査
- 5/23 (土) ・ 取引相談

新潟県本部

- 5/11 (月) ・ 事務所調査 [他20 (水)]
- 5/15 (金) ・ 入会説明会 [他22 (金)、29 (金)]
・ 通常総会

富山県本部

- 5/12 (火) ・ 役員会 [他21 (木)]
- 5/13 (水) ・ 通常総会
- 5/15 (金) ・ 資格審査委員会 [他29 (金)]
- 5/18 (月) ・ 富山市との調印式
- 5/22 (金) ・ 富山空港北地区区画整備事業説明

長野県本部

- 5/1 (金) ・ 支部監査会
・ 通常総会
- 5/7 (木) ・ 役員・代議員選考委員会
- 5/8 (金) ・ 支部通常総会 [他9 (土)]
- 5/20 (水) ・ 通常総会

石川県本部

- 5/14 (木) ・ 法定研修会
・ 通常総会
- 5/21 (木) ・ 常務理事会
- 5/28 (木) ・ 理事会

福井県本部

- 5/14 (木) ・ 理事会 [他21 (木)]
・ 通常総会
- 5/27 (水) ・ 広報流通・教育研修委員会

岐阜県本部

- 5/25 (月) ・ 新規入会者調査・面接
- 5/26 (火) ・ 通常総会
・ 定例役員会

静岡県本部

- 5/13 (水) ・ 無料相談 [他19 (火)、27 (水)]
・ 会員倫理委員会
・ 正副本部長・支部長打合せ会議
- 5/20 (水) ・ 通常総会
・ 理事会

愛知県本部

- 5/7 (木) ・ 支部通常総会 [他8 (金)]
- 5/11 (月) ・ 資格審査委員会
- 5/13 (水) ・ 取引相談委員会
- 5/14 (木) ・ 総会準備委員会
- 5/19 (火) ・ 総会合同特別委員会
- 5/21 (木) ・ 理事会
・ 通常総会

5/27(水)・中部北陸地区協議会本部長・部長合同会議
・中部北陸地区協議会運営委員会

三重県本部

5/1(金)・取引・苦情処理委員会
5/8(金)・組織資格審査委員会
5/19(火)・通常総会
5/29(金)・常任理事会

滋賀県本部

5/12(火)・入会審査会
5/13(水)・運営会議[他20(水)]
・理事会[他20(水)]
5/20(水)・通常総会
・会員義務研修会

京都府本部

5/8(金)・運営会議[他26(火)]
5/11(月)・入会審査会[他26(火)]
5/12(火)・取引相談委員会
5/14(木)・通常総会
・合同理事会[他28(木)]
5/19(火)・無料相談
・公正取引委員会

大阪府本部

5/1(金)・綱紀委員会
5/7(木)・資格審査委員会
5/13(水)・取引相談委員会[他20(水)]
5/14(木)・入会申込締切
・運営会議
5/19(火)・入会審査会
5/20(水)・支部無料相談
5/21(木)・入会希望者研修会
5/26(火)・通常総会
・総役員会
5/27(水)・認証上申審査会
5/28(木)・入会実務者研修会

兵庫県本部

5/1(金)・支部無料相談[他8(金)、22(金)]
5/7(木)・支部理事会[他14(木)]
・宅建講座[他11(月)、13(水)、14(木)、18(月)、20(水)、25(月)、28(木)]
5/11(月)・不動産無料相談委員会
5/19(火)・ユースネット倶楽部委員会
5/21(木)・通常総会
5/22(金)・入会審査委員会
5/26(火)・合同理事会
5/27(水)・入会者実務研修会
・チャリティゴルフコンペ

奈良県本部

5/18(月)・新理事候補者本部長面談
・運営会議[他28(木)]
・理事会[他22(金)、28(木)]

5/22(金)・通常総会
5/28(木)・無料相談

和歌山県本部

5/8(金)・理事会
5/19(火)・通常総会
5/28(木)・財務委員会

鳥取県本部

5/19(火)・通常総会

島根県本部

5/19(火)・通常総会
・理事会[他27(水)]

広島県本部

5/15(金)・定例理事会
5/25(月)・通常総会

山口県本部

5/19(火)・理事会
5/26(火)・通常総会
・理事会

徳島県本部

5/7(木)・無料相談[他15(金)、28(木)]
5/8(金)・理事会
・資格審査委員会
5/18(月)・通常総会
・法定研修会
・理事会
5/26(火)・財務委員会

香川県本部

5/18(月)・無料相談
5/19(火)・通常総会
5/23(土)・四国地区協議会役員総会

愛媛県本部

5/1(金)・入会審査委員会[他21(木)]
5/7(木)・合同理事会[他22(金)]
5/13(水)・総会運営委員会
5/15(金)・通常総会

高知県本部

5/13(水)・通常総会
5/14(木)・不動産広告審査会
5/20(水)・無料相談[他27(水)]
5/29(金)・法定研修会

福岡県本部

5/8(金)・新役員候補者会議
5/12(火)・監査会
5/15(金)・財務正副委員長会議
5/18(月)・総会担当役員研修会
5/19(火)・入会審査委員会
5/21(木)・通常総会
・理事会[他27(水)]

佐賀県本部

5/11(月)・総務委員会
5/18(月)・理事会
・法定研修会
・通常総会
5/19(火)・取引相談委員会
5/22(金)・財務委員会

長崎県本部

5/15(金)・法定義務研修会
・通常総会

熊本県本部

5/1(金)・理事会[他27(水)]
・通常総会
5/11(月)・全国不動産会議熊本県大会打合せ会議
5/17(日)・無料相談
5/18(月)・入会審査会

大分県本部

5/12(火)・無料相談
5/21(木)・通常総会
・研修会
5/28(木)・代表者変更面接
・入会面接

宮崎県本部

5/8(金)・取引相談
5/11(月)・新入会員現地調査
5/14(木)・役員会
・入会資格審査委員会
・研修会
・通常総会

鹿児島県本部

5/13(水)・取引相談委員会
5/21(木)・理事会
・法定研修会
・通常総会

沖縄県本部

5/16(土)・役員資格審査委員会
・理事会
・通常総会



平成21年4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
宮城県	仙台市	(株)ホームセレクト	神奈川県	中央区	永山不動産(株)
	仙台市	(株)グッドフェローズ		昭島市	(株)プライマリー
	仙台市	ナカノ不動産		江東区	ビックアップ住宅販売(株)
	仙台市	(株)ハーモテック		港区	(株)クオリア
秋田県	秋田市	(株)アスキーハウス		品川区	五反田コンサルティングオフィス(株)
福島県	郡山市	(株)マイホーム		新宿区	(株)ベストパートナー
埼玉県	さいたま市	(株)マミヤ		港区	成田屋
	さいたま市	ゴールドクレスト(株)		相模原市	栄和住宅
	狭山市	(株)くうかん		小田原市	(株)トラスト
	さいたま市	(株)門間工務店		横浜市	(株)ナガセホーム
	春日部市	新東ハウス		横浜市	(株)アースプラン
千葉県	柏市	丸源不動産(株)		横浜市	(株)ワイズ・アジュバンド
	我孫子市	(株)幸建		横浜市	(株)ハウスレーベル
東京都	港区	(株)リョート・プランニング		横浜市	(株)クリーンケア管理
	新宿区	(株)ガルグランデ		横浜市	(株)マエダ
	杉並区	(株)タック		横浜市	(株)アース
	中央区	(株)アドバンテージ・インベストメント・アドバイザーズ		横須賀市	マミーズハウジング
	小平市	(株)ゆめりあ		横浜市	アビーズ(株)
	渋谷区	(株)インターナショナルタカラ		横浜市	ハウスランド(株)
	町田市	エスマル産業(株)		横浜市	(株)東横マンションセンター
	品川区	(株)エイジス	福井県	福井市	エルディ(株)
	港区	(株)アスティ	長野県	松本市	(株)中信地所
	江東区	TAIM 土地建物(株)	三重県	桑名市	(株)スタイルアッシュ
	渋谷区	東京シティ不動産(株)		松阪市	(株)イエロー・スマイル
	世田谷区	(株)ケプロ		四日市市	ナガハ不動産販売(株)
	港区	(株)THINK GREEN PRODUCE	京都府	京都市	(株)エス・ティ・アイ
	新宿区	(株)シンセリティ		京都市	(株)グランコーポレーション
	港区	(株)ARICA		宇治市	ディラント三京リース(株)
	品川区	(株)エヴァンクール		枚方市	(株)サンワエステート
	千代田区	(株)エーエーアンドサン		大阪市	フォーライフ(株)
	渋谷区	市成不動産		寝屋川市	(株)エスバ
	練馬区	(株)雅 style 一級建築士事務所		大阪市	(株)リンクス
	新宿区	(株)ライフライト		摂津市	(株)TAS
	町田市	(株)ロイヤルコーポレーション		寝屋川市	(株)寝屋川住宅センター
	港区	ロジバンク(株)		大阪市	(株)ロダン
	中央区	(株)STAR FIELD		大阪市	(株)アメニティ
	江東区	(株)プリング		堺市	(株)レイズ
	中野区	(株)ブルースタジオ		大阪市	(株)セレッソ
	立川市	(株)フェダーエステート		堺市	大阪ネット不動産販売(株)
	町田市	(株)R ホーム		大阪市	(有)サムエンタープライズ
	豊島区	(株)MAKI コーポレーション		大阪市	(株)ダイナック
	狛江市	エイチピースシステム(株)		大阪市	日本住宅販売(株)
	千代田区	ファーストメイク・リミテッド(株)	兵庫県	神戸市	アールホーム(株)
	港区	(株)ケイエムトラスト		尼崎市	(株)ユーエルネット
	日野市	ふれあいホーム	和歌山県	和歌山市	TOTAL PLANNING STARS
	調布市	(株)エス・コーポレーション	岡山県	浅口市	(株)まつばら
	千代田区	(株)ビジャスト	広島県	広島市	プライムコーポレーション(株)
	港区	日本モーゲージサービス(株)		広島市	(株)ステップ
	千代田区	千代田地所(株)		広島市	(有)Honesty
	足立区	(株)ブライトホーム	山口県	下関市	(有)ケイ・ワイ・プラン
	渋谷区	(株)ウェルフェューチャー	福岡県	福岡市	弥生コンサルティング
	台東区	(株)アクラス東京	佐賀県	武雄市	(株)中央環境研究所
	新宿区	(株)トラストボックス	大分県	大分市	(株)グッドアローズ
	新宿区	(株)日本シテックリレート	沖縄県	那覇市	(株)ゆいまーる不動産
	国分寺市	アイ・シー・ユー(株)		島尻郡	(株)E プロジェクト

※都道府県ごとの入会順により掲載



平成21年5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	室蘭市	(有)森賃貸住宅サービス	神奈川県	横浜市	(有)レノリカ
	札幌市	(有)アドホック		横浜市	(有)神奈川設備商会
	札幌市	(株)Burn		横浜市	(株)フレール
	虻田郡	TAIGA (株)		茅ヶ崎市	(株)ベストホーム
	千歳市	(株)和っ家		川崎市	エスケーハウジング(株)
岩手県	岩手郡	(株)ふうりん不動産	川崎市	マツケン不動産(株)	
宮城県	仙台市	(有)タイショー	横浜市	(株)神奈川建築職人会	
	仙台市	高橋エステイトオフィス(株)	横浜市	プラス建築デザイン(株)	
	多賀城市	(株)REGAL JAPAN	新潟県	上越市	ALOHA 不動産
	仙台市	(株)リンク・コミュニケーション		新潟市	新潟土地サービス
	仙台市	(株)アーバンポート		五泉市	(資)まごころ本舗
仙台市	(株)S・G コーポレーション	新発田市		(株)奥山ベース	
仙台市	(株)建光社	富山県		富山市	(株)サクセス
栃木県	真岡市	(株)新日本ビルド	石川県	金沢市	(有)かただ住建
群馬県	前橋市	シティープラン(株)	静岡県	沼津市	デザイン住宅(株)
埼玉県	鳩ヶ谷市	(株)椿地所		浜松市	サトー建材(株)
	熊谷市	永進不動産	愛知県	名古屋市	(株)充功物産
	所沢市	(株)ベネック		海部郡	(株)正則ハウジング
	さいたま市	(株)ベンリー		名古屋市	(株)トカイ・ライフ
	志木市	(株)ココス		北名古屋市	(株)幸信住宅
	さいたま市	(株)スイートホーム		名古屋市	(株)CIP
	所沢市	(株)マイシティハウス	三重県	安城市	(有)ウイング
	入間市	(株)さくら産業		度会郡	(株)しあわせステージ
	北本市	住加不動産(株)	滋賀県	草津市	(株)アイム
	越谷市	(株)マインホーム		大津市	南郷商事
	東松山市	小柳不動産		大津市	(株)大聖
千葉県	千葉市	リスク・トータル・コンサルティング(株)		近江八幡市	(株)KS レジデンシャル
	柏市	今山住建(株)		野洲市	(株)エヌエスアール
	君津市	(株)房総エステート	彦根市	(株)フレンドハウス	
	君津市	(有)ワタナベ商業開発	京都府	京都市	(有)平尾工務店
東京都	中央区	(株)スピークアウト		京都市	エスケー不動産ネット(株)
	武蔵野市	アスレ(株)		城陽市	(株)エフトホーム
東京都	港区	(株)シティインデックス	大阪府	吹田市	(株)エステート・ティー
	渋谷区	(株)ライフナビゲート		大阪市	(株)エヌイーワールド
	港区	(株)アーバンリノベーション		東大阪市	(株)シティメイト
	港区	(株)オフィス R&M		寝屋川市	フォーユーホーム
	渋谷区	(株)ジェクト ワン		堺市	ウィゼホーム
	大田区	(株)delta		大阪市	(株)Free style
	豊島区	日計設計(株)		松原市	富士建設(株)
	豊島区	(株)城西プロパティ		守口市	フジコーポレーション
	新宿区	日新総合ビルサービス(有)		大阪市	エターナル(株)
	渋谷区	(株)ユークスアセットマネジメント		八尾市	タケモトハウジング
	世田谷区	(株)ラポール		箕面市	(株)大和
	渋谷区	(株)ディフォセル		大阪市	(株)ウッドスタイル
	港区	(株)シティインデックスファースト		大阪市	(株)ジャパン・ファンド・マネージメント
	中央区	(株)エンジェルマーケットパートナーズ		吹田市	(株)I・H エステート
	目黒区	(株)アールシーコア		大阪市	(株)マルカンホーム
	中央区	(株)ローズハウス	大阪市	(株)O's	
	千代田区	ライト工業(株)	大阪市	(株)サンフィールド	
	江東区	(株)ナリシン	大阪市	杉本建設	
	渋谷区	アトリエクレアティーヴォ(株)	大阪市	らいふ不動産販売	
	千代田区	(有)ワイ・イー・エス	兵庫県	神戸市	(株)クレオコーポレーション
	中央区	(株)ティー・ケー・アセット		神戸市	(株)ホームスタジオ
	稲城市	(株)アイネット不動産		伊丹市	高島ビル
	港区	(株)D・R・M・S		明石市	(株)日建開発
	渋谷区	(株)センチュリオン		姫路市	アーバントラスト(株)
	大田区	(株)ブラザホーム管理	島根県	松江市	(株)ネオテック
	中野区	プロブス(株)		岡山市	(株)はなぞの
	中央区	(株)オハナ	岡山県	岡山市	西部建設(株)
豊島区	(有)エムスタッフ	松山市		(有)おきた建築	
中野区	(株)ハナ・コーポレーション	愛媛県	北宇和郡	愛媛建設(株)	
東村山市	(株)光陽ハウジング		福岡県	福岡市	小笹地所
中央区	セレチャイナジャパン(株)	福岡市		(有)昭光産業	
足立区	RE・BOX (株)	福岡市		(株)ボックスコーポレイション	
町田市	ZEAL 不動産(株)	長崎県	五島市	成美企画	
足立区	(株)アイレジデンス		熊本県	熊本市	(同)良町開発組合
千代田区	紀鉄エステート(株)	沖縄県		那覇市	ライフ・ストレージ・マネジメント
新宿区	パーソナル・アイズ(株)		那覇市	(株)スリープロ	
武蔵村山市	(有)杉山				

※都道府県ごとの入会順により掲載

地デジへの対応はお済みですか？

デジサポが不動産管理会社様に個別にご説明に伺います

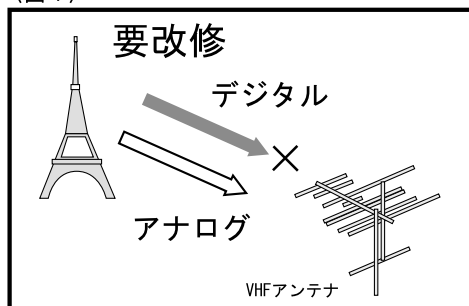
デジサポ（総務省テレビ受信者支援センター）

国策により、2011年7月24日までにアナログテレビ放送は終了し、すべてデジタルに移行します。地上デジタルテレビ放送は2003年から徐々に放送区域を拡大し、すでに97%以上の地域に電波が届けられていますが、受信設備がデジタル放送に対応していないために、そのままではデジタル放送を視聴できない場合もあります。集合住宅においては、入居者からのクレームとなりますので、早めの受信確認や施設改修をお勧めします。

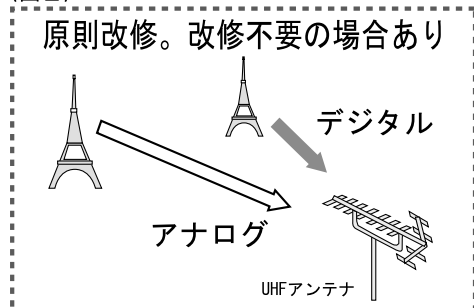
●受信設備における課題

受信設備のデジタル対応とはどういう意味でしょうか。地上デジタル放送は、UHF（13～62チャンネル）の電波で送信されます。既存の受信設備にアナログ放送専用のVHFアンテナしか設置されていないとき（図1）、あるいはUHFアンテナが設置されていてもアナログ放送と大きく異なる向きからデジタル放送の電波が来ているとき（図2）は、デジタル放送用アンテナの追加

〈図1〉



〈図2〉



が必要となります。UHFの信号が各戸に届くように、建物内の配線や機器も交換・調整が必要となる場合があります。なお、デジタルテレビ放送を受信するための機器の設置や改修は、それぞれ所有者や管理者が自己負担で行うことが基本です。

●デジサポの取組

デジサポは全都道府県に設置されており、地上テレビ放送のデジタル対応化を促進するため、関係団体の協力を得ながら、支援を必要としている共同受信施設管理者等を直接訪問して、ご相談におこたえする活動を行っています。

今年度は、集合住宅の受信設備のデジタル対応化を一層促進するため、不動産管理会社様を順次訪問させていただいています。集合住宅入居者の皆さまが混乱なくデジタル放送をご覧いただけるよう早期に対応することが、オーナー様や不動産管理会社様の信頼にもつながります。

デジサポでは、オーナー様の理解が得られないなど、様々な疑問や課題に関するご相談に応じておりますので、デジサポが不動産管理会社様をご訪問した際には、ぜひ説明をお願いいたします。

※詳しくは、下記ホームページをご覧ください。

<http://www.digisuppo.jp/>

5 月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同		2. 平成20年度決算報告に関する件 3. 平成20年度監査報告に関する件 4. その他	13時～14時30分 内容 1. 平成20年度事業報告に関する件 2. 平成20年度決算報告に関する件 3. 平成20年度監査報告に関する件 4. その他
■広報委員長会議 日時 平成21年5月8日(金) 15時～ 内容 1. 6月号の編集計画(案)に関する件 2. その他		■勉強会 日時 平成21年5月11日(月) 17時30分～18時30分 内容 1. 社会資本整備審議会産業分科会 不動産部会における検討内容等 2. 宅地建物取引業法に関する意見 交換会	■理事会 日時 平成21年5月12日(火) 10時30分～12時 内容 1. 平成20年度事業報告に関する件 2. 平成20年度決算報告に関する件 3. 平成20年度監査報告に関する件 4. その他
■綱紀委員会 日時 平成21年5月27日(水) 14時～16時 内容 1. 会員除名申請に関する件 2. その他		■理事会 日時 平成21年5月12日(火) 13時～15時 内容 上記常務理事会に同じ	■弁済委員会 日時 平成21年5月27日(水) 11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
(社)全日本不動産協会		(社)不動産保証協会	
■常務理事会 日時 平成21年5月11日(月) 14時30分～16時 内容 1. 平成20年度事業報告に関する件		■常務理事会 日時 平成21年5月11日(月)	

【全日からのお知らせ】

宅地建物取引主任者 賠償責任保険について

平成20年12月より募集を開始しました宅地建物取引主任者賠償責任保険（以下「主任者保険」という）につきましては、多数の加入申込みをいただきありがとうございました。

主任者保険は、保険契約者が（社）全日本不動産協会であるため、保険証券は協会に発行されます。したがって、加入者である宅地建物取引主任者個々に保険証券は発行されませんので、「主任者保険 加入依頼書(控)」を大切に保管してください。

万一事故が発生しましたら、速やかに代理店である「あいおいサポートBOX」までお電話いただきますよう、お願いいたします。



株式会社あいおいサポートBOX

神奈川県横浜市中区尾上町5-77

あいおい損保 新横浜ビル4F

0120-101-373 (フリーダイヤル)



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 金		
2 土		
3 日		
4 月		
5 火		
6 水		
7 木		
8 金	8日(金)・広報委員長会議	8日(金)・4団体4機構代表者会議
9 土		
10 日		
11 月	11日(月)・常務理事会 ・勉強会	11日(月)・常務理事会
12 火	・土地税制改正ヒアリング(国交省)	12日(火)・理事会
13 水	12日(火)・理事会 13日(水)・住宅税制改正ヒアリング(国交省)	
14 木		14日(木)・第1252回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所79件、従たる事務所10件) 於 東京法務局
15 金		
16 土		
17 日		
18 月		
19 火		
20 水	20日(水)・新不動産ジャパン実証実験 ワーキンググループ	
21 木		21日(木)・第1253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1件) 於 東京法務局
22 金		
23 土		
24 日		
25 月		
26 火		
27 水	27日(水)・綱紀委員会	27日(水)・不動産コンサルティング中央協 議会企画幹事会
28 木	28日(木)・あんしん賃貸協議会	28日(木)・第1254回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所41件、従たる事務所9件) 於 東京法務局
29 金		
30 土		
31 日		

全日共済会事業を次のとおり実施しています

《会員(代表者)への共済給付状況》

I 団体生命共済制度(掛金・保険料は会費の中に含まれています)

(1) 会員(代表者)の年齢が18歳~77歳の場合

- ①一般死亡共済金 加入者が病気で死亡したとき又は高度障害に認定されたとき…………… 100万円
- ②災害死亡共済金 加入者が不慮の事故で180日以内に死亡したとき…………… 200万円
- ③災害による障害共済金 加入者が不慮の事故で180日以内に障害を受けたとき…………… 100万円限度
- ④災害入院共済金 加入者が不慮の事故で、5日以上120日までの入院(1日・1,500円) …… 100万円を限度

(2) 会員(代表者)の年齢が78歳以上の場合

- ①会員資格が5年未満を有する者が死亡したとき…………… 10万円
- ②会員資格5年以上10年未満を有する者が死亡したとき…………… 30万円
- ③会員資格10年以上有する者が死亡したとき…………… 100万円
- ④災害死亡・災害障害・災害入院は上記(1)に同じ

II 任意加入共済制度(70歳迄加入できます。掛金一部個人負担) 呼称「全日ラビット生命共済」

(1) 新規加入者1口(個人負担・月額500円)のみ加入

- ①一般死亡共済金 病気で死亡・高度障害状態になったとき…………… 100万円
- ②不慮の事故で死亡したとき…………… 200万円
- ③不慮の事故で障害状態になったとき…………… 10万円~100万円
- ④不慮の事故で5日以上入院したとき(120日以内)…………… 1日につき1,500円

(2) 平成20年度に加入している継続加入者の方は増口できない。既存2口以上の加入者は1口へ減額のみ可能。(平成21年度のみ取扱い)

保障内容は加入1口の場合は上記(1)に同じ。2口以上は倍数の保障となる。

《会員福利厚生事業》

I ホテル及びレジャー関連施設の優待割引利用制度の会員宛の紹介を行っています。詳細は『月刊不動産』又は(社)全日本不動産協会のホームページをご覧ください。 <http://www.zennichi.or.jp>

※地方本部事務局へ：共済給付事案が発生した時は、漏れなく申請されますようお願いいたします。

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!



2009年度宅建 実務経験者に有利か

今年度の試験日は10月18日。

本番まで数か月に迫った宅建試験の周辺とその方向性などを概観する。

東京都内の受験予備校自習室。宅建試験まで4か月を切るなか、黙々と問題集に取り組む受験生の姿が目につく。

「去年は1点差で落ちたと思っている。今年こそは確実に合格したい」と話すのは、区内在住の20歳代男性。現在はアルバイト代で生活費を稼いでいる。資格を手に入れて、不動産会社への入社を目指しているという。「就職活動でも、資格を持っているのと持っていないのでは、大きな差がある。ましてや不動産関係の業種に就職するためには、宅建が絶対に必要。早く合格して、親を安心させたい」と表情を引き締める。

中堅不動産会社の営業担当者の男性(30歳代)は3回目の受験だ。「仕事が忙しくなり、なかなか準備ができない。通勤時間と休日を使って、テキストを読み進めている」。毎週日曜日に予備校に通う日々だ。「同じ資格を取るために頑張っている人を見ると励みになる。最後まで粘り強く頑張っていきたい」。

都内の予備校講師の一人は「不動産業界が活況を呈していた数年前と比べて受講者数は減っている印象だ。しかし、資格を取る必要性などをじっくり考えている受験生は、かえって増えているような気がする」と話す。

今年度試験の最大の注目点は、「宅地建物取引業の業務に関する実践的な分野からの出題割合の拡充」。具体的には宅建業法の出題が4問増加する。

「宅建業法はより細かい設問になると思うが、難易度を含め、いまは手探り状態といったところ」(同講師)。

受験生、予備校…試験日に向け、不安と期待が交錯する。

合格率16・2%。2008年度宅建試験は不動産市場の

好況などを背景に、受験者数20万9,415人と、12年ぶりに20万人の万台に乗った2007年度に引き続き20万人台を確保した。合格者は3万3,946人だった。

都道府県別の合格者数では、東京都が7,271人で最も多く、次いで神奈川、大阪、埼玉、千葉の順。合格者数が2,000人を超えたのはこの5都府県で、受験者層が首都圏に集まりつつあるという傾向がうかがえる。

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アドバンテージということで、受験への誘因となっている。2008年度登録講習修了者の受験者数は3万8,460人となり、2005年度以降増加傾向だ。

一方、2008年夏からの不動産不況が、宅建試験の受験者数見込みに少なからず影を落としている。

毎年、新入社員の多くが宅建試験合格を果たす不動産流通会社の関係者はこう打ち明ける。

「宅建合格を最重要視した社内カリキュラムを整備してきたが、景気低迷などで、今後の社内の受験準備シフトの再検討も考えている」

景気に左右されない資格の存在意義が試される。

(住宅新報 2009年6月23日号より)



試験開始から半世紀、国内最大の公的資格となった宅建(都内の試験会場で)