

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

3

2010
MARCH



【特集】住宅版エコポイント制度はじまる

◆全米リアルター協会

ビッキー・コックス・ゴウルダー2010年会長ほか3名が 全日を表敬訪問

平成22年2月15日、全米リアルター協会ビッキー・コックス・ゴウルダー(Vicki Cox Golder)2010年会長、チャールズ・マクミラン(Charles McMillan)2009年会長ほか3名が、(社)全日本不動産協会を表敬訪問し、関係団体や報道機関を集めて講演を行いました。

全米リアルター協会一行を出迎えた川口貢 理事長は、全米リアルター協会2009年次総会サンディエゴ大会へ参加した際のお礼に加え、「100年に1度といわれた米国の金融危機の克服は、全米リアルター協会の政策提言が大きくかかわっており、世界経済は中国やインドなどの旺盛な需要に助けられ回復基調にあるが、それを確固なものとするには米国経済の回復が不可欠。なかでも住宅・不動産市場の動向が大きなポイントと考える」と述べました。

また、ゴウルダー会長からは「日本に来るのは初めてで、見るものすべてが新鮮。本日は温かく歓迎していただきありがとうございました」と謝辞が述べられました。

ゴウルダー会長は『アメリカの不動産市場とNARアップデート』と題した講演において、「米国の住宅市場に明るい兆しが出てきている。これはオバマ大統領による住宅一次取得者への優遇税制の効果により2008年480万戸であった住宅取引が、2010年には優遇税制の切れる駆け込み需要もあり510万戸になると予想される。住宅価格も安定・上昇に転じてきており、在庫も2006年以来最低の水準になっている。また、住宅価格が下がったことにより、2001年には1,100万人だった潜在的住宅購入可能借家人が1,600万人に増加し、このうちかなりの人が数年のうちに住宅を求める可能性が高い。そして米国経済もGDPが上昇に転じている。

ただ、金融機関が融資全般に消極的になっており、信用力が高い人でも融資を受けられない場合があることや、商業不動産市場の値下がりが続いていること、2010年は失業率が10%前後の高い水準で推移する可能性が高いこと等の懸

念材料がある。

全米リアルター協会としては、持家の魅力を保持・高める税制面での優遇政策や、ローン会社の公正な取引の推進、政府による住宅取得ローン援助、差押さえになる前の援助などの消費者保護策を引続き政府に強く提言していく。

全米リアルター協会は、120万会員を擁し、25万人が海外との取引を行っている。現在60カ国80以上の団体と友好関係にあり、今後も海外ネットワークの構築・不動産取引の推進を図っていききたい」と述べ、最後に「長い歴史を持ち、同じ不動産業に携るものとして社会に貢献する誇りを持つ全日と、今後一層の友情を育てていきたい」という言葉で講演を締めくくりました。



講演を行うビッキー・コックス・ゴウルダー会長



全米リアルター協会への期待を語る川口理事長



会議では活発な意見交換が行われた

CONTENTS

4. 【特集】

「住宅版エコポイント制度はじまる」

8. 不動産ニュービジネス最前線

「注目高まる 2010 年の競売市場“特殊不動産”に特化した投資顧問ビジネス」

取材先 (有)ワイズ不動産投資顧問

10. 住宅瑕疵担保履行法基準日における届出手続について

12. 家賃債務保証業 滞納データベース作成事業者 2011 年度をメドに登録許可制へ

14. 全日ホームページアンケート結果

15. 税務相談「貸家の贈与があった場合の敷地の相続税評価について」

16. 賃貸相談「区分所有建物の第三者への賃貸」

17. 法律相談「マンション非居住者からの協力金」

18. 地方本部の動き 鹿児島県本部／福島県本部

20. 国土交通省からのお知らせ

21. 保証だより／弁済委員会審査結果

22. 地方本部活動

24. 1月新入会者一覧

25. 1月会の活動及び各種会議の要旨／ほか

26. 1月の事務局日誌

27. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度

28. マンスリーコラム

「賃貸住宅市場整備へ」

*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

島根県 桜と津和野の街並み



山間の小さな盆地に広がる津和野は、山陰の「小京都」として知られている。江戸時代、津和野藩4万石の城下町として栄えた町であり、藩校であった養老館前辺りのなまこ壁や多胡家老門と大岡家老門をはじめ、その町並みはかつての城下町の面影を色濃く残す。津和野町と広島県廿日市市を結んでいる津和野街道は、津和野藩参勤交代の道として知られるが、ほかにも和紙や穀類などの物資の運送や、厳島神社(廿日市市)、小島神社(吉賀町)、太鼓谷稲荷神社(津和野町)への参拝の道として大変重要な役割を果たしていたと伝えられている。

住宅版エコポイント 制度はじまる

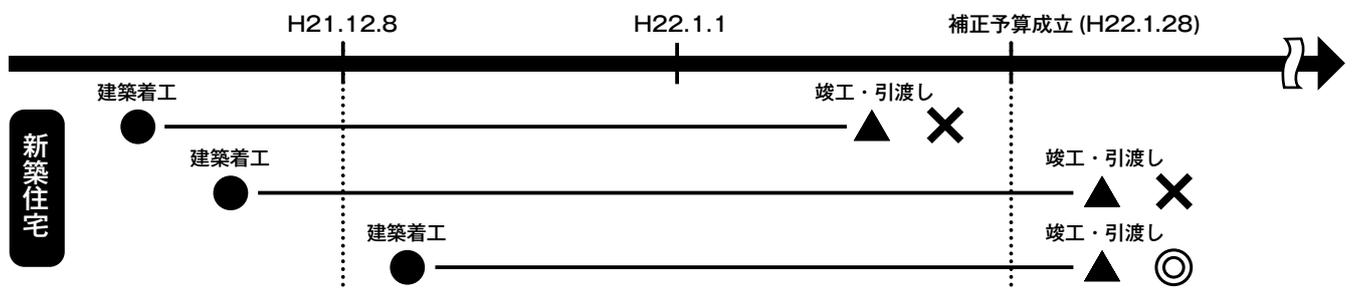
住宅新報社 企画開発室

地球温暖化対策のためのCO₂排出削減と、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」として平成21年度第二次補正予算案のなかで創設された「住宅版エコポイント制度」。国費1,000億円をかけたこの制度がいよいよ3月、スタートしました。＜エコ住宅の新築＞だけではなく＜エコリフォーム＞にもポイントが発行されるので、住宅市場、リフォーム市場双方の活性化が期待されます。本稿では、宅地建物取引業に関連の深い新築住宅についての実施内容を解説します。

エコポイントの発行対象＜新築エコ住宅＞

持家と借家、戸建て住宅と共同住宅の別によらず、1月28日（平成21年度第2次補正予算案の成立日）以降に工事が完了し、引き渡されたものが対象となります。ほかに国からの補助を受けて窓や壁などの断熱工事を行っている場合は、原則としてエコポイントの

申請をすることができません。ただし、高効率給湯器や太陽光発電設備などに対する補助のように、ポイント発生の対象となっていないものへの補助は、重複して申請することができます。また、税制特例や融資の優遇も受けられます。



エコ住宅の新築とは

平成21年12月8日～平成22年12月31日に建築着工（根切り工事又は基礎杭打ち工事の着手）したもので、次の

A又はBに該当する新築住宅が対象となり、ポイントの申請には、登録住宅性能評価機関などの第三者機関による証明を受ける必要があります。

A 省エネ法に基づく 「トップランナー基準」相当の住宅

外壁、窓などの断熱性能に加えて、給湯設備や冷暖房設備などの建築設備の効率性について総合的に評価して得られるエネルギー消費量が、省エネ法に基づく住宅建築主の判断の基準（以下「トップランナー基準」という）に適合する新築住宅を対象とします。

トップランナー基準……特定住宅に必要とされる性能の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準。トップランナー基準で求める水準は、省エネ判断基準を満たす断熱性能を有する住宅に、一般的な設備を備えた場合のエネルギー消費量に比べて、おおむね10%の削減に相当するものです。

例えば、以下を備えた住宅などが考えられます。

- ・省エネ判断基準を満たす外壁、窓等と高効率給湯設備（併せて節湯器具を設置）
- ・省エネ判断基準を満たす外壁、窓等と熱交換型換気設備や高効率空調設備
- ・省エネ判断基準を満たす外壁、窓等と太陽光発電設備

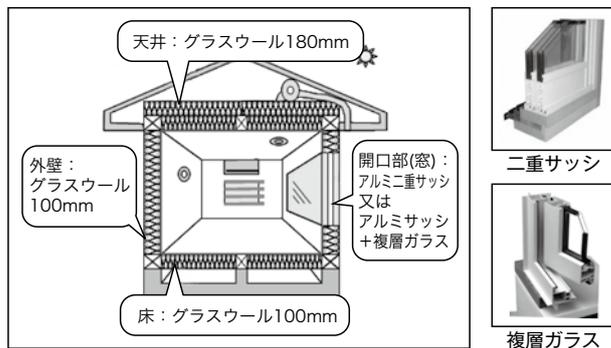
- ・省エネ判断基準を超える高い断熱性能を有する外壁、窓等

B 省エネ基準を満たす木造住宅

省エネ基準を満たす外壁、窓などを有する木造住宅を対象とします。木造住宅であるかどうかの判断は、確認済証、建築工事届などにおいて、「主たる建築物の構造」が「木造」と記載されているかどうかによるものとします。

<省エネ基準を満たす住宅のイメージ>

(戸建木造住宅・東京の例)



新築エコ住宅の発行エコポイント数

一戸当たり 30 万ポイント（1ポイント＝1円）

エコ住宅の新築の即時交換について

ポイントを充当することにより住宅の質の向上を図るため、エコ住宅の新築によって取得したエコポイントを、当該新築工事を行う工事施工者が追加的に実施する工事の費用に充当できるものとします。

■申請方法

原則として、事務局が各都道府県に設ける受付窓口での申請に限ります。郵送での申請は認められません。即時交換の申請は、エコポイントの申請と同時にする必要があります。

■申請に必要な追加情報

- ・工事施工者の名称、住所、建設業許可番号（許可業者の場合）

- ・即時交換対象工事の工事期間
- ・即時交換対象工事の工事内容
- ・工事施工者の口座番号（窓口で通帳の写し等で記載内容を確認します）
- ・工事写真（即時交換対象工事の内容が分かるもの。工事内容ごとに1枚）

■即時交換の対象となる工事

エコ住宅の新築工事の工事施工者が当該新築工事に追加的に実施する工事。

※追加的に実施する工事が新築工事と一体的に行われる場合も対象となります。

エコポイントの交換について

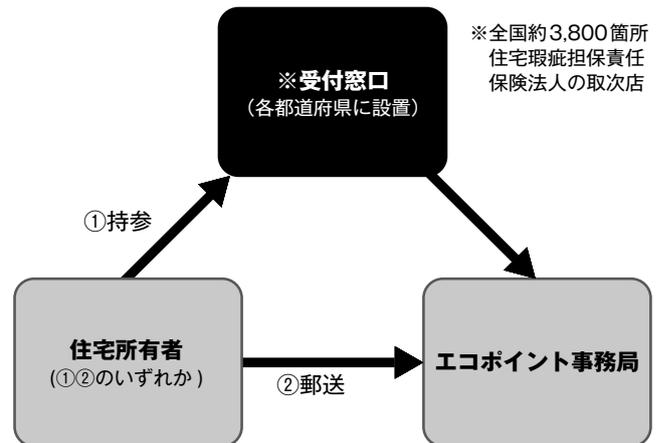
- a) 省エネ・環境配慮に優れた商品
- b) 全国で使える商品券・プリペイドカード(商品の提供事業者が環境寄付を行うなど環境配慮型のもの、公共交通機関利用カード)
- c) 地域振興に資するもの(地域商品券、地域産品)
- d) 環境寄附
- e) 当該新築工事と同じ施工業者が行う追加工事(即時交換)

エコポイントの申請方法

エコポイントの申請は、原則として、住宅の所有者が、エコポイント事務局に対して行うものとし、事務局が設けた受付窓口における申請、事務局への郵送による申請のいずれかの方法で行います。個人・法人の別、建築主・購入者の別によらず、申請することができます。

また、新築住宅を対象としてポイントの発行申請ができるのは、住宅の所有者が変わっても1住戸につき1回のみとします。申請受付は、平成22年3月8日から。

法人による申請や必要な申請書類に代わるものがある場合等の申請方法については、今後公表されます。



新築エコ住宅の申請に必要な書類

以下は個人が申請する場合の標準的な申請書類です。★が付された書類は本制度の実施のために新たに定められるものであり、詳細は今後公表されます。また、確認書類の発行にはそれぞれ手数料がかかります。手数料は機関により異なりますので、各機関にお問い合わせください。

A 省エネ法に基づくトップランナー基準相当の住宅

申請書に次の書類を添付して申請を行います。

1. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関が発行するエコポイント対象住宅証明書等※(写しで可)★
2. 工事施工者が発行する工事証明書(工事施工者の名称、住所、建設業許可番号(許可業者の場合)、工事期間、工事内容等を記載)★
3. 工事施工者若しくは販売事業者が発行する領収書の写し又は契約書の写し
4. 確認済証の写し

5. 検査済証の写し又は竣工写真(全景1枚)
 6. 申請者の本人確認書類(健康保険証、運転免許証の写し等)
 7. (代理申請を行う場合)代理申請者の本人確認書類(健康保険証、運転免許証の写し等)
- ※ 1.のエコポイント対象住宅であることの確認書類として、次のもののうちいずれかを取得する必要があります。

確認書類	発行機関
住宅事業建築主基準に係る適合証	登録建築物調査機関
フラット35S 適合証明書 (20年金利引下げタイプ 省エネルギー性に該当するもの)	適合証明機関
エコポイント対象住宅証明書★	登録住宅性能評価機関

B 省エネ基準を満たす木造住宅

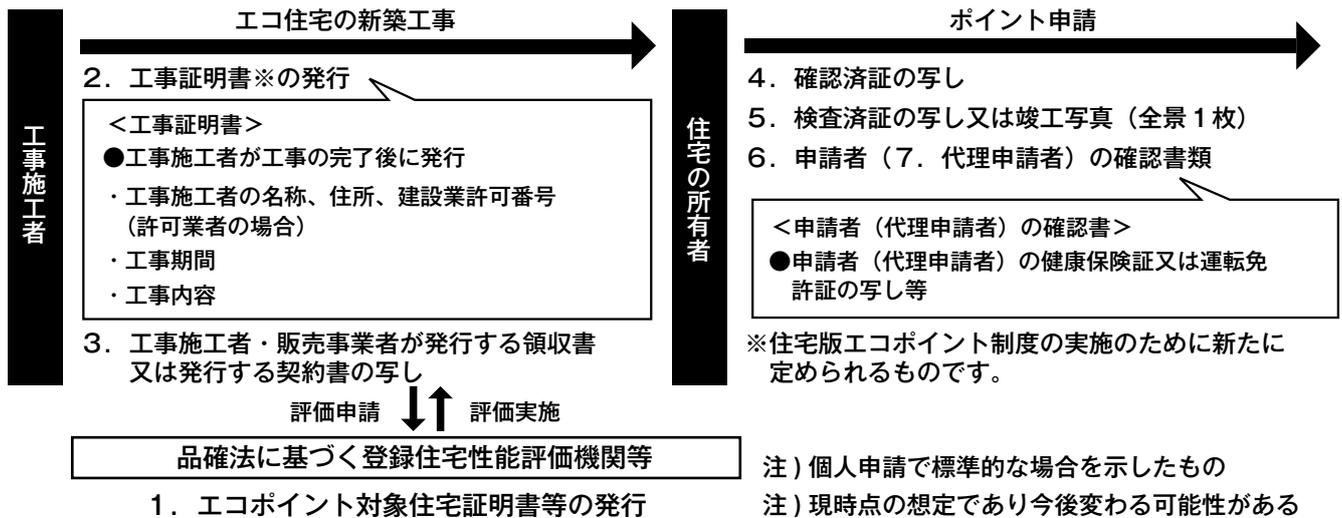
申請書に次の書類を添付して申請を行います。

1. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関が発行するエコポイント対象住宅証明書等※(写しで可)★

2. 工事施工者が発行する工事証明書（工事施工者の名称、住所、建設業許可番号（許可業者の場合）、工事期間、工事内容等を記載）★
 3. 工事施工者又は販売事業者が発行する領収書の写し又は契約書の写し
 4. 確認済証の写し
 5. 検査済証の写し又は竣工写真（全景1枚）
 6. 申請者の本人確認書類（健康保険証、運転免許証の写し等）
 7. （代理申請を行う場合）代理申請者の本人確認書類（健康保険証、運転免許証の写し等）
- ※ 1. のエコポイント対象住宅であることの確認書類として、次のもののうちいずれかを取得する必要があります。

確認書類	発行機関
設計住宅性能評価書 建設住宅性能評価書 （省エネルギー対策等級4）のいずれか	登録住宅性能評価機関
長期優良住宅建築等計画認定通知書	所管行政庁
長期優良住宅建築等計画に係る 技術的審査適合証	登録住宅性能評価機関
住宅事業建築主基準に係る適合証	登録建築物調査機関
フラット35 S適合証明書 （省エネルギー性に該当するもの）	適合証明機関
エコポイント対象住宅証明書★	登録住宅性能評価機関

エコ住宅の新築を行う場合の申請の流れ



ポイント発行の申請期限<新築エコ住宅>

平成22年12月31日までにエコ住宅の建築着工に着手したものが対象となります。

一戸建ての住宅：平成23年6月30日まで

共同住宅など：平成23年12月31日まで（ただし、11階建て以上のものは平成24年12月31日まで）

ポイント交換の申請期限 平成25年3月31日まで

住宅版エコポイントについての相談窓口
0570-064-717（土日、祝日も受け付けます）
受付時間 9:00～17:00

住宅版エコポイントHP
国土交通省ホームページ
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/>

注目高まる2010年の競売市場 “特殊不動産”に特化した 投資顧問ビジネス

(有)ワイズ不動産投資顧問

2010年の競売市場に注目が集まっている。2009年2月以降、競売マンションの入札フィーバーが起きているという。競売や公売など特殊不動産に特化した投資コンサルティングを手がけるワイズ不動産投資顧問は現況をどう見ているのか。ワイズサークルなど独自の投資顧問サービスを手がけ、“底地”など新たな投資対象にも意欲的に取り組む同社取材した。

●今夏が競売投資の好機か

ワイズ不動産投資顧問は1990年設立。代表の山田純男氏は大手不動産流通会社から独立後、自ら競売等の不動産投資や運用を手がけ、その実績をもとに不動産投資顧問業務を行ってきた。1998年からは競売不動産専門投資ファンド「M.F.Pオークションファンド」を開設し、2003年まで平均年7%利回りという実績を生み出した。

2008年春から住宅ローン破綻による競売マンションが急増。2009年2月以降から現在まで入札フィーバーが起きているという競売市場。特に、マンションは落札1物件当たりの入札が平均で20本に迫る勢いと聞く。山田氏は現在の市場の活況をどのように見ているのだろうか。

「新築マンションの物件数が減り、中古マンション販売に期待が寄せられていることが背景にあるのではないのでしょうか。落札価格の売却基準価額上乘率は2009年下半期で47%上昇。サラリーマンの

所得が伸び悩むなか、このように強気で仕入れた物件の販売が思い通りに進まず、春には市場が沈静化するのでは？というのが私見です。一方、金融危機の再来も容易に予測され、金融が引き締まる可能性も高くなっています。それに伴う収益不動産の物件数増加や価格低下が起こり、今夏あたりに競売投資の好機が訪れるのではないかと見えています」と話す。

2003年ほど安価にはならないものの、好立地で安いものがマンションにしろ収益ビルにしろ落札できる可能性は高いという予想だ。

●信頼関係を築くワイズサークル

こうした山田氏の投資予測は、会員組織「ワイズサークル」を通じて顧客へと発信されている。

山田氏は1993年から不動産専門紙に競売に関するコラムを連載、1996年には『プロが教える競売不動産の上手な入手法』（週刊住宅新聞社）、2005年『サラリーマン

が地主になって儲ける方法』（東洋経済新報社）を出版。各種セミナー等も開き、広くマスコミでも活躍してきた。読者やセミナー受講者を中心に会員を募り、気軽に相談できる態勢をとったものが「ワイズサークル」だ。東京地裁本庁の落札データ無料提供、明渡し合意書や占有者への各種通知文などの代書サービス、セミナーや研修会の優待、月刊紙『ワイズレポート』の送付等が主なサービス内容。

『ワイズレポート』では時事トピックスを冒頭に掲載するほか、不動産関連法律Q&A、競売・公売処理実務例、不動産関連税務Q&A、不動産競売データ、底地・借地関連情報、特選競売物件・公売物件等を情報発信している。

『ワイズレポート』は今月で111号目、10年間月1回のペースでお送りしてきました。メールマガジンやファクスなどではなく、封書でお送りすることにこだわっています。双方向ではないにしても手作り感のあるレポートでお客様とコミュニ

ケーションを図り、つながりを保ちつつ信頼関係を築いていけるよう努力しています。私見に同調してくださる方や波長が合うと思ってくださる方と、共同投資なりあるいは投資助言ができればというのがわが社のスタイルです」と話す。

会員は常時100名前後、企業投資家からサラリーマンまでと幅広い。相談内容も多岐にわたるが、たとえば不動産賃貸運用の些細な相談事にもできる限り対応したいとする等、分け隔てのない細やかなサービスをモットーにしている。



会報誌『ワイズレポート』は月刊ペースで発行。顧客との橋渡しの役割を担っている

●小額で気軽に“底地投資”

不動産投資といえばワンルームマンション投資やビル投資など、高額でリスクも大きくなりがちなのが特徴だ。そんな中、同社が現在、注力している新しい投資分野が借地権付きの土地、いわゆる“底地”の投資だ。底地投資なら小額の資金で気軽に行うことができ、しかも確実性が高く安定収入を生み出せるという。

同社では2003年9月から底地に専門投資を行う特化型ファンド(MFPオークションⅡ)を開設。土地取得先を都内と横浜にしぼり、これまで13件の底地権を取得してきた。平均で約7%、高いものでは11%の年利を上げる実績を積んでいる。

「たとえば2003年秋の不動産公売で購入コンサルティングをした台東区24坪の底地価格は300万円以下、地代は年間30万円ほど入ってきています。税金を差し引いても20万円以上の実収入で、年利は7%以上というわけです。コストは固定資産税のみ。建物と違って維持管理や補修費用がかからず、土地を貸すだけです。メンテナンスの手間もありません。最も長期的展望で臨む投資であり、インフレ対応力も極めて強いといえます。年金不安が現実のものとなり、老後に不安を感じているサラリーマンの方にもお勧めできる投資ということが最大のメリットではないでしょうか」と山田氏。

借地人である建物所有者が買い取りたい意向を示すこともあり、いい値段で売れば売却益を得られることも。また、逆に借地権をお金に換えたい意向があれば底地と一緒に所有権として第三者に売却し、売却益を得られる可能性もある。契約延長時の更新料や建替え時に発生する各種の承諾料など、まとまった収益を得ることもでき、安定した地代にプラスしてボーナス収益も期待できる。

もちろんデメリットがないわけではない。底地は転売しにくいいため、借地人が底地を買うか、又は逆に借地権を売ってくれなければならないという問題点もある。その点を複数の投資家でリスク分散し、換金希望にも対応できる形をとったものが特化型ファンド(MFPオークションⅡ)だったのだが、現在のところ募集は締め切られている。購入時にローンの利用もできない



山田氏の著書「プロが教える競売不動産の上手な入手法」は6月に改訂版が発行予定

ことから、無理のない価格で購入することが底地投資の成功の秘訣と言えそうだ。

2006年に行われた税制改正で相続税の物納制度が厳格化された。今後、借地権付きの土地が物納しにくくなったことで、同社では底地権の売買が活性化されるのでは、と見ている。



山田純男 代表取締役

(会社概要)

社名／(有)ワイズ不動産投資顧問
 所在地／東京都千代田区
 設立／1990年2月
 代表／山田純男
 社員数／4人
 事業内容／競売・公売不動産及び底地・借地に関する投資コンサルティング、投資不動産・不動産証券化商品に対する投資助言ほか
 ホームページ／<http://www.wise-cir.co.jp/index.html>

住宅瑕疵担保履行法 基準日における届出手続について

住宅瑕疵担保履行法では、平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡した建設業者、又は宅地建物取引業者は、資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）について、毎年3月31日の基準日から3週間以内に行行政庁への届出が必要となります。期限内の届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は、監督処分や罰則が適用されます。

届出手続の概要

- ◆届出期間……第1回 平成22年3月31日～ 4月21日
第2回 平成22年9月30日～ 10月21日

●平成22年の基準日と届出期限等●

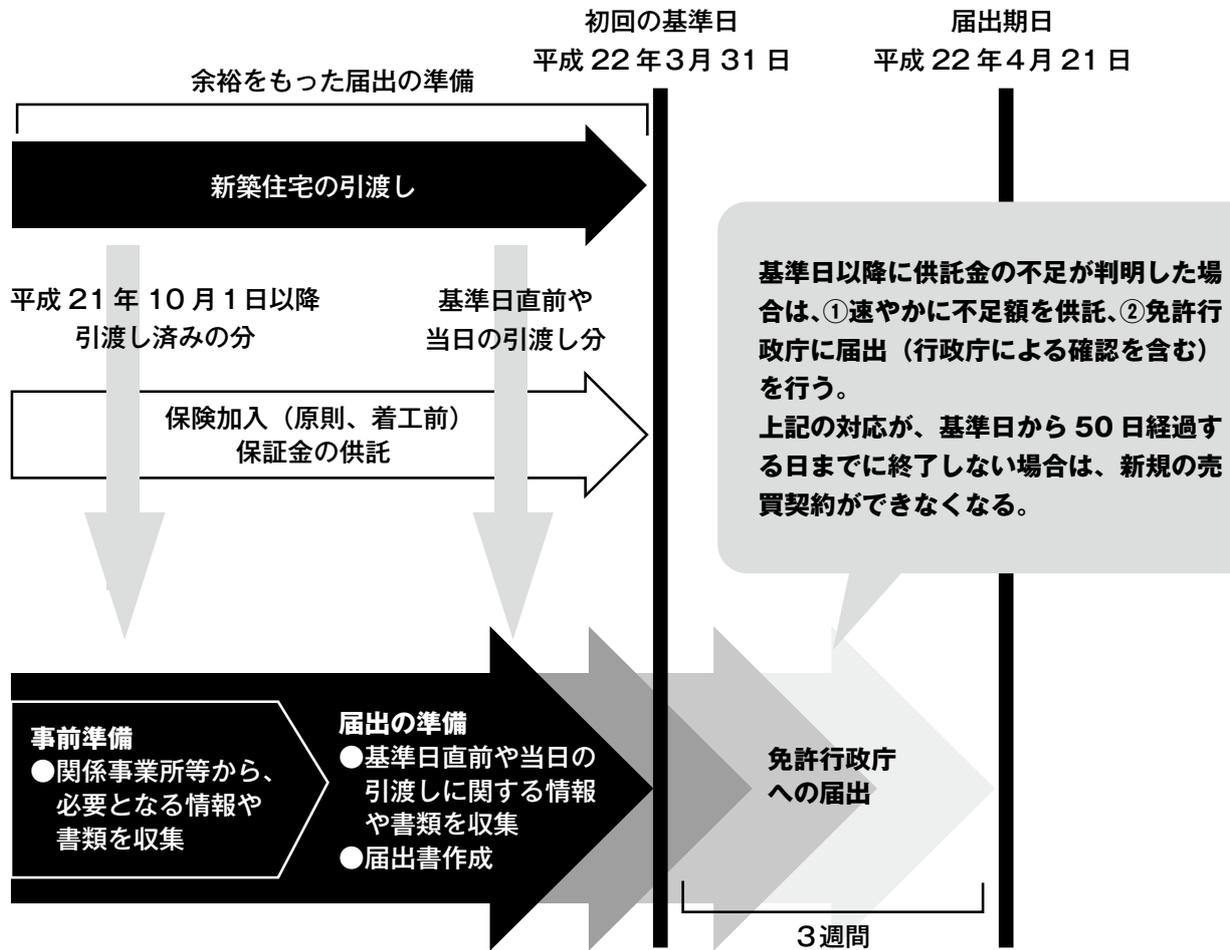
10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
届出は、基準日から3週間以内に行わなければなりません。												
					基準日 3/31	届出期限 4/21						
この期間に引き渡した新築住宅は 基準日3月31日の届出対象						届出 期間						
											基準日 9/30	届出期限 10/21
						この期間に引き渡した新築住宅は 基準日9月30日の届出対象					届出 期間	

- ◆届出先……許可又は免許を受けた行政庁（国土交通省地方整備局等、各都道府県）
- ◆届出方法……郵送又は窓口へ提出
- ◆届出書類
 - ①届出書（住宅瑕疵担保履行法施行規則に定める第7号様式）
 - ②引渡し物件の一覧表（同施行規則に定める第7号の2様式）
 - ③供託書の写し（新たに保証金を供託した場合）
 - ④保険法人が発行する保険契約を証する書面（新たに保険契約を締結した場合）

[注意] 売買契約のほか、建設業者として請負契約により新築住宅の引渡しを行った場合は、別途、許可行政庁に対して、請負契約により引き渡した新築住宅分についての届出が必要になります。

届出手続の流れ

- ◆ 資力確保措置と届出の対象は、基準日の直前や当日に渡した新築住宅も含まれます。特に、複数の事業所において引き渡しを行っている場合には、引渡し物件に関する書類や情報を集約するなど、余裕をもって届出書類の準備を行ってください。



届出手続の準備

1 保険証券の発行

住宅の完成後、発注者等への引渡し前に、保険の申込みを行った保険法人へ保険証券発行申請を行い、保険証券及び発注者向けの証明書の発行を受けてください。また、発注者向けの証明書は、必ず発注者等に交付してください。

2 保険契約締結証明書及び明細の確認

保険に加入している場合、保険法人から「保険契約締結証明書」及び「明細」が送付されます。これらの書類の記載内容を必ず確認し、記載内容に間違いがある場合は、速やかに保険法人に連絡しましょう。

3 届出書の作成

保険契約締結証明書及び明細の記載内容をもとに届出書を作成してください。届出書の様式は、国土交通省HPからダウンロードでき、記載例も掲載されています。

住宅新築等由担保保証金の供託及び住宅担保保証責任保険契約の締結の状況の一覧表
<第7号の2様式>

区分	新築住宅																				
1																					
2																					
3																					
4																					

注「区分」の欄は、各事業が確保している種類の区分を記載してください。

「家賃債務保証業」「滞納情報データベース作成事業者」 2011年度をメドに登録許可制へ

「住宅新報」2010年2月16日号より

家賃債務保証業者や滞納情報データベースを作成する事業者への登録を義務付ける「賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」の詳細が2月12日に開かれた国土交通省・政策会議で明らかになり、同23日に閣議決定された。同法案では、家賃債務保証業に登録を義務付け、許可制とするほか、鍵交換や動産の持ち出しなど、悪質な追い出し行為に対する罰則規定などを盛り込んでいる。今後国会での早期成立を目指し、施行は公布後1年以内、2011年度になる見通しだ（国交省・住宅総合整備課）。

家賃債務保証業者は登録要件として、破産決定後復権を得ていないなどの人的要件のほか、最低限の財産的基礎が求められる。また登録事業者について、保証委託契約締結前後は▷保証期間▷保証金額▷保証委託料▷違約金などの内容を明記した書面交付が必要。同時に、誇大広告や暴力団員の使用、違約金について、消費者契約法に基づき年利14.6%超の契約を禁止している。これらに違反した場合は、登録取り消しなどの対象となる。

一方、滞納情報データベースを作成する事業者の登録についても、役員に破産決定後復権を得ていない者がいないなど人的要件が求められる。業務開始前には、収集・提供する情報の内容や情報漏えい防止措置などの業務規定の届出が必要。同時に、情報が蓄積されている本人からの情報開示要求に遅滞なく応じるほか、内容の訂正を求められた場合は、調査、訂正などを行わなければならない。

併せて、データベースに加入し、情報提供・利用を行う事業者には、情報提供・利用時に、賃借人の同意取得を義務化。書面で残す必要がある。

こうした家賃債務保証業者、データベース作成業者の登録制度は、いずれも5年ごとの更新制としている。

そのほか同法案では、家賃等の悪質な取立て行為を禁止している。対象は家賃債務保証業者のほか、賃貸住宅管理者や零細大家を含む賃貸事業者。面会、文書送付、貼り紙、電話など手法を問わず、人を威迫する行為や、鍵の交換、動産の持ち出し、深夜・早朝の督促など、人の私生活の平穏を害する言動を禁止する。

違反者は、懲役や罰金など刑事罰の対象になる。

同法案は公布後、1年以内の施行を規定しており、実際の施行は2011年度になる見通しだ。家賃債務保証業者へは施行後6か月以内の登録を、滞納データベース作成事業者へは2か月以内の登録を要求している。

●家賃の滞納率（財）日本賃貸住宅管理協会「平成21年度下期 賃貸住宅景況感調査」より

滞納率 (%)	全国	首都圏	関西圏
月初全体の滞納率	7.5	7.6	5.6
月末での1か月滞納率	2.9	2.3	3.0
月末での2か月以上滞納率	2.2	2.1	2.2

*（財）日本賃貸住宅管理協会会員管理会社305社の回答

●保証会社利用の有無（財）日本賃貸住宅管理協会「平成21年度下期 賃貸住宅景況感調査」より

保証会社利用の有無	全国	首都圏	関西圏
保証会社利用率 (%)	85.2	87.0	79.0

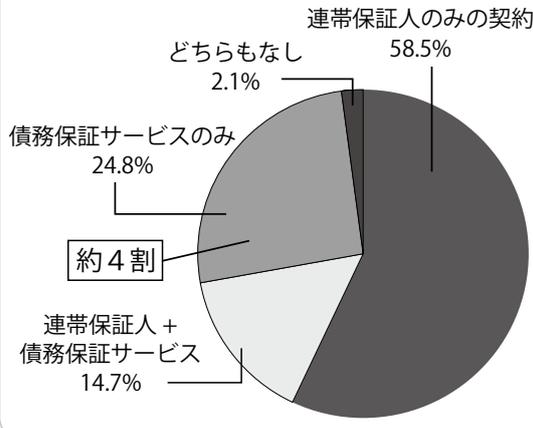
*（財）日本賃貸住宅管理協会会員管理会社305社の回答

家賃の支払いにおける課題

<賃貸住宅への入居時>

- 少子高齢化、人間関係の希薄により、連帯保証人の確保が困難

賃貸借契約における家賃債務保証サービスの割合

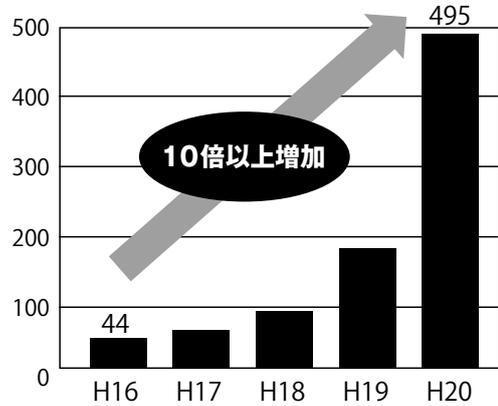


資料：(財) 日本賃貸住宅管理協会

<入居中 (家賃の滞納時)>

- 鍵の交換、深夜に及ぶ催促等、家賃等の悪質な取立て行為の発生

家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数



資料：(独) 国民生活センター

法規制の概要

①家賃債務保証業の登録制度

- ・登録の義務付け
- ・保証委託契約締結前後の書面交付義務
- ・暴力団員等の使用の禁止
- ・勧誘時の虚偽告知等の禁止
- ・誇大広告の禁止
- ・14.6%超の違約金を定める契約の禁止
- ・暴力団員等への求償債権の譲渡禁止
- ・帳簿の備付け
- ・業務改善命令・監督処分
- ・罰則

②家賃等弁済情報データベースの登録制度

- <データベース作成事業者>
- ・登録の義務付け
 - ・業務規程の作成・届出義務
 - 国土交通大臣による変更命令 (収集・提供する弁済情報の内容、情報漏洩防止措置、苦情処理に関する事項)
 - ・賃借人への情報開示
 - ・加入業者の名簿縦覧
 - ・秘密保持義務
 - ・業務改善命令・監督処分
 - ・罰則
- <加入業者>
- ・情報提供時：賃借人の同意取得義務
 - ・情報利用時：賃借人の同意取得義務

③家賃等の悪質な取立て行為の禁止

- ・家賃債務保証業者、住宅の賃貸事業者、賃貸管理業による悪質な取立て行為の禁止 (取立ての委託先も含む)
- <禁止行為>
- (1) 面会、文書送付、貼り紙、電話等の手法を問わず、人を威迫すること
 - (2) 人の私生活又は業務の平穩を害するような言動
- (例) ・鍵の交換等 (ドアロック)
- ・動産の持ち出し・保管
 - ・深夜、早朝の催促
 - ・これらの行為を予告すること
 - ・罰則

家賃債務保証業の業務の適正な運営の確保を図るとともに、家賃等の悪質な取立て行為を排除すること等により、賃貸住宅の賃借人の居住の安定確保を図る。

全日ホームページアンケート結果

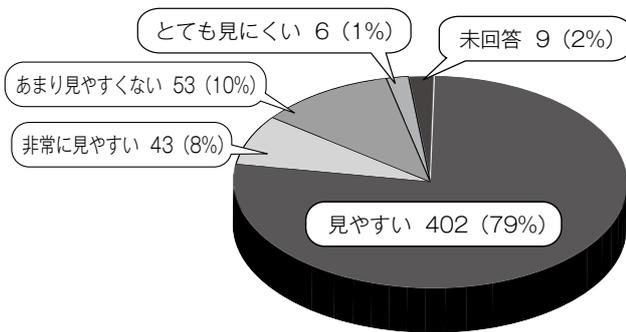
日頃、全日ホームページをご活用いただき、誠にありがとうございます。さて、この度、全日ホームページに関するアンケートを『月刊不動産』平成21年8月号にて実施いたしました。その結果、多数のご回答をいただきましたので、主なものを抜粋して掲載させていただきます。

皆様の声を生かしつつ、充実した誌面及びコンテンツ作りを目指してまいりますので、今後ともよろしく願いいたします。

【設問 A】 トップページは見やすいですか？

【回答 A】

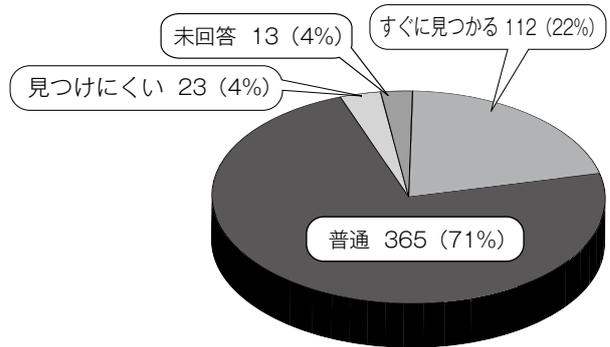
- ・見やすい……………402
- ・あまり見やすすくない…53
- ・非常に見やすい……………43
- ・未回答……………9
- ・とても見にくい……………6



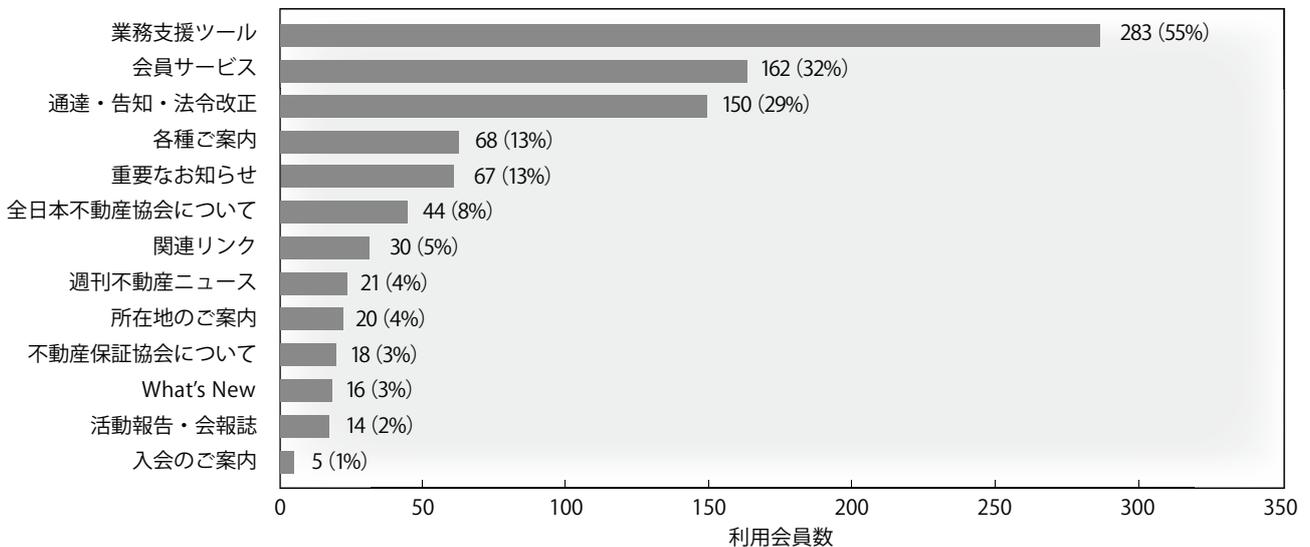
【設問 B】 探したい項目はすぐに見つかりますか？

【回答 B】

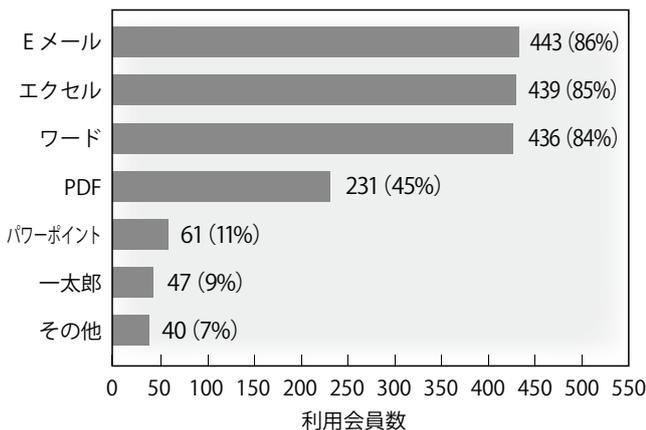
- ・普通……………365
- ・すぐに見つかる…112
- ・未回答……………13
- ・見つけにくい…23



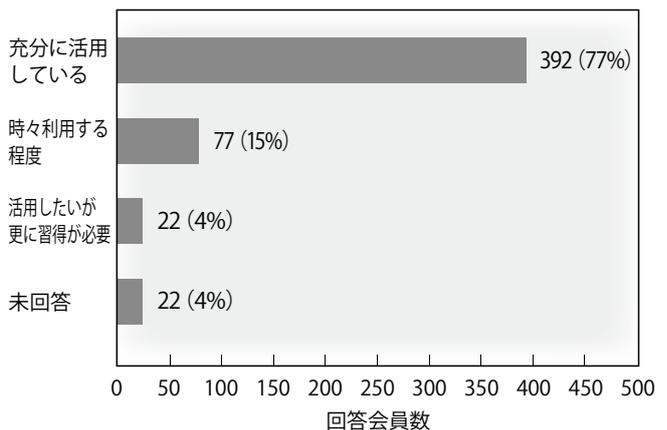
【設問 C】 よくご覧になる、あるいは利用する項目は何ですか？



【設問 D】 ご利用されているパソコンのソフトは？



【設問 E】 ご利用されているパソコンのソフトの利用度は？





貸家の贈与があった場合の敷地の相続税評価について

Q

親から子に貸家の贈与があった場合の貸家敷地の相続税評価について教えてください。

A

1. 貸家建付地の相続税評価

(1) 評価方法

土地付き建物を所有している人が建物をほかに貸し付けている場合における、その建物の敷地のことを貸家建付地といいます。

建物には借家人の有する敷地利用権（借家権）があり、敷地の処分や利用が制限されます。相続税や贈与税の計算上、貸家の敷地の評価については、土地所有者が自分で利用している土地（自用地）に比べて、借家人の有する敷地利用権相当額（自用地評価額×借地権割合×借家権割合）の引下げが行われます。具体的には、「貸家建付地評価額＝自用地評価額×（1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合）」の算式により貸家建付地の評価を行います。

この算式中「借地権割合」は地域により異なるので、路線価図等により該当地の割合を確認する必要があります。「借家権割合」は一律30%となります。

(2) 貸家に空室がある場合

貸家が空いた場合には、その宅地の利用を制限する借家人がいなくなるため、相続税や贈与税の計算上は自用地評価額となります。貸家の一部に空室がある場合には、実際に賃貸している部分の割合のみを評価引下げの対象とします。貸家建付地の評価においては、(1)の算式のとおり賃貸割合を乗じて計算を行います。

2. 使用貸借により土地を借受けた場合の使用権の評価

(1) 無償で借り受けた側の使用権評価

建物の所有を目的として、無償による土地の借受け（使用貸借）をした場合には、有償で借り受ける場合とは異なり、その使用貸借に係る使用権の価額はゼロとされます。建物等の所有を目的として土地の使用貸借が行われた場合であっても、その土地の借主に対する贈与税の課税は行われません。

(2) 無償で貸し付けた側の土地評価

(1)より借主側の使用権の価額がゼロであることから、使用貸借に係る土地の所有者に相続の開始があった場合や所有者がその土地を贈与する場合には、その使用貸借に係る土地の価額は、その土地上の建物の利用状況にかかわらず、自用地として評価されます。

3. 親から子に貸家の贈与があった後の敷地の相続税評価

(1) 贈与前と貸家の借家人が同じである場合

貸家とその敷地を所有する親が建物のみを子に贈与し、建物の敷地は使用貸借契約により無償で貸し付けることにした場合において、その後、親に相続が発生したときの貸家の敷地の相続税評価は、どのように行うのでしょうか。

前記2.(2)で解説したように、使用貸借に係る土地を相続により取得した場合のその土地の相続税評価は、自用地評価額とするのが原則です。

しかし、当初は建物所有者である親が土地（敷地）所有者であったわけですから、建物の所有者である親と建物の借家人との間で締結された賃貸借契約に基づき、建物の借家人は建物敷地の利用権も有していたことになります。そして、この建物借家人の有する敷地利用権は、判例により建物が第三者に譲渡された場合においても、侵害されることはないと解釈されています。

このことから賃貸している建物の所有者が変わり、新たな建物所有者の敷地利用権が使用貸借に基づく使用借権となり、従来の建物所有者の敷地利用権とは異なるものになったとしても、建物所有者の変更以前に有していた建物借家人の敷地利用権まで変動したと考えることはできません。贈与前と同一の借家人が建物を賃借している場合は、土地所有者は建物の敷地についても引き続き処分や利用が制限されることになるので、土地の評価においては自用地評価額から相応の減額を行うべきと考えられます。

以上により、建物とその敷地の所有者が同一人で、その建物が他人に賃貸されており、その後建物だけが贈与されて、建物の敷地について使用貸借が行われている状況で、その土地について相続があった場合の土地の相続税評価額は、貸家建付地として評価することとされます。

(2) 贈与前と貸家の借家人が異なる場合

3.(1)の取扱いは、貸家の贈与前と貸家の敷地の所有者（親）の相続時点での借家人が同一であることが条件です。貸家の贈与後に借家人の異動があった場合には、異動した借家人に係る敷地は自用地として評価されます。

贈与の前後での借家人の異動により敷地の相続税評価額が異なりますので、注意が必要です。



区分所有建物の第三者への賃貸

Q

私は8階建の建物の1、2階を区分所有で所有しています。1階を店舗として賃借希望の会社が、私の所有する1階部分の外壁に看板を設置させてほしいと希望していますが、応じて問題はないでしょうか。

A

1. 区分所有建物の規律

1棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの（これを「専有部分」といいます）がある場合には、その各部分は「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」といいます）が適用されることとなります。区分所有形式の貸ビルやいわゆる分譲マンション等はこれに該当します。

区分所有建物は、要するに複数の者が1棟の建物内に各自が専有部分に対する区分所有権を有し、建物を共同で使用収益するため、各区分所有者の利害を適正に調整するための必要な規定が設けられています。

したがって、区分所有建物における専有部分を第三者に賃貸しようとするときは、区分所有法の定めに従う必要があり、それが区分所有法の規定に照らし、適正に認められるものであるか否かを検討しておく必要があります。

それでは、区分所有建物を第三者に賃貸する際に気をつけておくべきポイントは何かということ、①管理規約の内容の検討と、②共用部分の扱いを間違えないようにすることです。

2. 区分所有建物における規約

区分所有法30条1項は、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」と定めています。この規約には、専有部分をいかなる用途に用いるかについても定められている場合がほとんどです。

したがって、管理規約で定めることのできる範囲は相当に広いものと考えられ、管理規約で区分所有建物の使用目的についても限定しているケースは少なくありません。例えば、区分所有建物の使用目的を「専用住宅」と定める場合などですが、このような定めがある場合には、専有部分を店舗目的で賃貸することは規約違反となり、事情によっては「区分所有者は…建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」（区分所有法第6条1項）の規定に反することになりかねませ

ん。

● 専有部分の賃借人は、専有部分の「占有者」となりますが、区分所有法では「占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う」（区分所有法46条2項）と定められていますので、規約は賃借人に対しても効力を生ずることになっています。

● このため専有部分を賃貸する場合には、それが規約に反するものであるか否かにつき、きちんと検討しておく必要があります。

3. 共用部分の取扱い

● 次に、賃貸人が所有している区分所有部分である1階部分の外壁に看板を設置するという点については、そのまま応ずることはできません。なぜなら、1階部分の占有部分を全て所有しているとしても、区分所有建物の外壁は共用部分だからです。なぜなら、区分所有法4条は「数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とはならない。」と定めており、1階部分の室内は所有者の区分所有権が認められますが、建物の躯体そのものは区分所有者全員の共用に供される部分だからです。

● 共用部分については誰が権利を有しているかといえば、区分所有法11条は「共用部分は区分所有者全員の共有に属する」と定めており、区分所有者全員の所有であるとされています。したがって、外壁に看板を設置するための賃貸借契約の締結は、共有物の管理に関する事項になるため、原則として、区分所有者の集会の決議によって決定されることとなります（区分所有法18条1項）。ただし、これについては規約で別段の定めができることとされていますので（区分所有法18条2項、例えば「管理組合理事会の決議により決定する」等）、規約の内容を確認し、規約にしたがって外壁に看板を設置することの手続を行うことが必要になりますので、共用部分についての契約には留意が必要です。



マンション非居住者からの協力金

Q

マンションの管理規約において、マンションに居住していない組合員だけから協力金を徴収することを定めることができるでしょうか。

A

1. マンションに居住していない区分所有者（不在組合員）だけに金銭的な負担を課することは、その必要性があり、かつ、合理的な範囲内であれば可能です。

2. さて、マンション管理の基本法である区分所有法には、「規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない」と定められています（31条1項後段）。

昭和40年頃に分譲された大阪市内の大規模マンションで、区分所有権を有しながらマンションに居住しない区分所有者が年々増加して居住者から不満が出るようになり、平成16年3月に、総会で管理規約を変更し、不在組合員だけに住民活動協力金という名目で、金銭負担を課することを決めた事例があります。管理経費は月額1万7,500円（一般管理費8,500円、修繕積立金9,000円）であり、住民活動協力金は、これに月額2,500円を上乗せするものでした。不在組合員の一部が、この規約変更は一部の区分所有者の権利に「特別の影響」を及ぼすから、不在組合員全員の承諾がなければ無効だとして住民活動協力金の支払を拒み、訴訟となりましたが、最高裁は次のとおり述べて、住民活動協力金の負担が「特別の影響」に当たらないと判断しました（最高裁平成22年1月26日判決）。

「本件マンションは、規模が大きく、その保守管理や良好な住環境の維持には管理組合及びその業務を分掌する各種団体の活動やそれに対する組合員の協力が必要不可欠であるにもかかわらず、本件マンションでは、不在組合員が増加し、総戸数868戸中約170戸ないし180戸が不在組合員の所有する専有部分となり、それらの不在組合員は、管理組合の選挙規程上、その役員になることができず、役員になる義務を免れているだけでなく、実際にも、管理組合の活動について日常的な労務の提供をするなどの貢献をしない一方で、居住組合員だけが管理組合の役員に就任し、上記の各種団体の活動に参加する等の貢献をして、不在組合員を含む組合員全員のために本件マンションの保守管理に努め、良好な住環境の維持を図っており、不在組合員は、その利益のみを享受している状況にあったといえる。

いわれるマンションの管理組合を運営するに当たって必要となる業務及びその費用は、本来、その構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきものであって、上記のような状況の下で、管理組合が、その業務を分担することが一般的に困難な不在組合員に対し、本件規約変更により一定の金銭的負担を求め、本件マンションにおいて生じている不在組合員と居住組合員との間の上記の不公平を是正しようとしたことには、その必要性及び合理性が認められないものではないというべきである。

そして、本件規約変更により不在組合員が受ける不利益は、月額2,500円の住民活動協力金の支払義務の負担であるところ、住民活動協力金は、全組合員から一律に徴収されている組合費と共に管理組合の一般会計に組み入れられており、組合費と住民活動協力金とを合計した不在組合員の金銭的負担は、居住組合員が負担する組合費が月額1万7,500円であるのに対し、その約15%増しの月額2万円にすぎない。

上記のような本件規約変更の必要性及び合理性と不在組合員が受ける不利益の程度を比較衡量し、加えて、上記不利益を受ける多数の不在組合員のうち、現在、住民活動協力金の趣旨に反対してその支払を拒んでいるのは、不在組合員が所有する専有部分約180戸のうち12戸を所有する5名の不在組合員にすぎないことも考慮すれば、本件規約変更は、住民活動協力金の額も含め、不在組合員において受忍すべき限度を超えるとまではいえることができず、本件規約変更は、法66条、31条1項後段にいう『一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき』に該当しないというべきである。」

3. マンションは、わが国における居住形式として定着し、かつ、多くの人にとって、重要な資産としての役割も果たしています。マンション管理は、質の高い居住環境を実現し、かつ、資産価値を保全するための要です。今般の最高裁判決は、多くのマンションの管理実務に影響を及ぼす可能性があり、不動産の専門家としての宅建業者には、マンション管理の問題についても、理解が求められます。

鹿児島県本部

全日・保証 創立20周年記念式典を開催

(社)全日本不動産協会 鹿児島県本部、(社)不動産保証協会 鹿児島県本部は創立20周年記念式典を平成21年11月17日、鹿児島市内の城山観光ホテルにおいて開催しました。

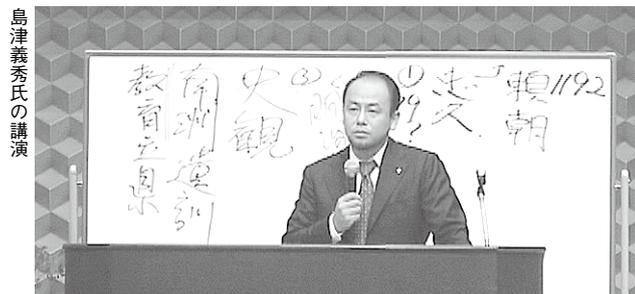


藤田勝一 本部長

第一部の記念講演は、演題を「薩摩のキセキ 時代の節目に薩摩が動く」と題し、精茅神社の宮司であり、NPO法人 島津義弘公奉賛会理事 島津義秀氏に講演していただきました。

講演は明治10年戊辰戦争時の西郷隆盛のことがなぜ語り継がれているのか、「南洲遺訓」について、さらに西郷隆盛と大久保利通について語っていただきました。また島津氏は「鹿児島は教育立県である。その教育方法は鹿児島に伝わる「舎」の縦社会手法である郷中教育である」と篤く語られました。その内容は、主リーダーである二才頭リーダーの二才、稚児、小稚児の役目と縦社会の教育の必要性についてでしたが、薩摩のキセキ（奇跡）（軌跡）（輝石）ともいえ、藩主から見た薩摩と庶民から見た薩摩が分かる素晴らしい講演でした。

第二部記念式典は、参議院議員秋元司氏、県本部顧問の川内博史衆議院国土交通委員長、鹿児島県知事、鹿児島市長代理、県議会副議長はじめ、全日・保証 川口 貢理事長、全ての副理事長、専務理事、各県本部長及び各県本部役員



島津義秀氏の講演

並びに関係諸団体を含め、多くのご来賓のご臨席を賜り、県会員の参加のもと厳粛に執り行われました。

ご来賓の方々よりご祝辞を賜った後、多年にわたり業務に精励し社会に貢献するとともに、本協会の本部長として運営にご尽力され、業界発展に寄与された歴代本部長の功績に対して、藤田本部長より感謝状が授与されました。

藤田本部長は会員の資質の向上と不動産業経営の指針として業界発展に寄与するための訓示を発表し、事務所への掲載をお願いしました。

鹿児島県本部・本部長訓

『正道を履み、信義を重んじ堅実なるべし』

『勤勉業に従い職責を全うすべし』

『研鑽進歩を計り斯道に貢献すべし』

第三部の祝賀会は、厳かな重厚感漂う雰囲気 연출。一部で講演していただいた島津氏の薩摩琵琶演奏で始まりしました。薩摩琵琶は初代・島津忠久公の時代に万民の利済を祈り生まれ、地神盲僧琵琶の技が受け継がれて来ました。演奏には物語が語られており、馬が駆ける音や弓矢が飛ぶ音などが表現されています。演目は明治16年に勝海舟が作詞したといわれる「城山」が演じられました。

宴の始まりは実行委員長・福永副本部長による開演の辞。引き続き、秋元司参議院議員の祝辞、専務理事・松永熊本県本部長の祝辞、中村眞県議会副議長の祝辞をいただきました。20周年の節目を迎えますますの県本部発展を願ったところで、祝宴は記念の鏡割りへ。引き続き九州・沖縄地区協議会沢田光泰会長の乾杯の音頭で祝宴が始まりました。



針山寛明 前本部長



記念の鏡割りの様子

県交通被災者たすけあい協会へ献金

創立20周年を機に、社会貢献活動を行うことを決めた鹿児島県本部は、交通遺児への支援活動を目的にチャリティーゴルフ大会等を開催。会員から集めた5万円を県の交通被災者たすけあい協会に献金しました。

福島県本部

東北地区協議会組織強化会議を開催

本部長 久保田 善九郎

組織委員長 諸橋 賢一

平成21年11月9日(月)、第1回全日東北地区協議会組織強化会議が、福島県本部において東北6県の本部長・副本部長・組織委員長等19名出席のもと開催されました。

最初に東北地区協議会会長 齋藤 晋宮城県本部長の挨拶があり、久保田善九郎福島県本部長がコーディネーターとなり会議が始まりました。

内容としましては、各地方本部の状況や新規会員獲得に向けての活動についての報告から、これから我々が実行しなければならない募集活動等々、活発な議論が交わされました。

ただ、担当行政との距離のとり方は各県各様で、協力し合い会員獲得に実績を上げている宮城県本部の例もあれば、なかなか意思の疎通が難しい地方本部等温度差が大きいようで、今後の課題として全日をいかに行政に認知してもらうか等々、大変意義のある会議でした。

また、各本部長の意見としては、是非毎年継続して開催したいとのことで、来年以降も定期的で開催していきたいと思えます。



不動産業務用ツール

提供:アットホーム株式会社 好評発売中!

協会員さま
限定!!
定価の
5%割引にて
購入いただけます
※一部対象外の商品があります

全16種類
300品目を
超えるツールを
ご用意



販売促進・
宣伝の
強化に



多彩なデザインをご用意 不動産業務用のほり (3色タイプ)
定価2,100円のところ…1枚 1,995円

ウィンドウ演出の決定版! フラボーセット (ワンタッチシングルセット)
定価2,310円のところ…1セット 2,205円

ベストセラー! 名入れボールペン (ゼブラ ジムメカ)
定価16,800円~のところ…100本 15,960円~

上記以外の掲載商品の金額等につきましては、ホームページにてご覧ください。

※価格は全て税込です。※一部割引から%未満となる商品があります。※お支払いは全て現金による代引きとなります。※別途、送料・代引き手数料がかかります。※名入れ商品に関しては別途下代がかかります。※ご購入の際は、必ず商品購入申込書をご利用ください。

詳細は、全日本不動産協会ホームページ
(<http://www.zennichi.or.jp/>)から

左下にあるバナーよりアクセスしてください。▶▶▶



業務に役立つ商品販売

国土交通省からのお知らせ

「土壤汚染対策法の一部を改正する法律」の施行に伴う 宅地建物取引業法施行令の一部改正について

「土壤汚染対策法の一部を改正する法律」が平成21年4月24日に公布され、平成22年4月1日から施行されることになりました。これに伴い、「土壤汚染対策法施行令及び宅地建物取引業法施行令の一部を改正する政令」において、宅地建物取引業法施行令を以下のように改正し、平成22年4月1日から施行することになりました。

＜宅地建物取引業法施行令第三条の改正点＞

宅地建物取引業法第35条第1項第2号の規定に基づく説明事項として、土壤汚染対策法第9条（要措置区域内における土地の形質の変更の禁止）、第12条第1項及び第3項（形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更の届出及び計画変更命令）の規定に基づく制限を定めるなど、所要の改正を行う。

- 改正前** 三十一 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）第十五条の十九第一項から第三項まで
三十二 土壤汚染対策法（平成十四年法律第五十三号）第九条第一項から第三項まで
- 改正後** 三十一 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）第十五条の十九第一項及び第三項
三十二 土壤汚染対策法（平成十四年法律第五十三号）第九条並びに第十二条第一項及び第三項

「農地法等の一部を改正する法律」の施行に伴う 宅地建物取引業法施行令の一部改正について

「農地法の一部を改正する法律」が平成21年6月24日に公布され、これに伴い、「農地法施行令等の一部を改正する政令」において、宅地建物取引業法施行令を以下のように改正し、平成21年12月15日から施行しました。

＜宅地建物取引業法施行令第二条の五の改正点＞

宅地建物取引業法第33条及び第36条に規定する法令に基づく許可等の処分として列挙されたもののうち、改正前の農地法（以下「旧法」という）第73条第1項（売り渡した土地の処分の制限）の規定を削除する。なお、旧法第61条（売り渡すべき土地等）の規定に基づき、改正法の施行前に売り渡された土地等に係る旧法第73条第1項の制限については、宅地建物取引業法第33条及び第36条に規定する法令に基づく許可等の処分とする旨の経過措置を設けることとする。

- 改正前** 十五 農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第三条第一項、第四条第一項、第五条第一項及び第七十三条第一項の許可
- 改正後** 十五 農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第三条第一項、第四条第一項及び第五条第一項の許可

＜宅地建物取引業法施行令第三条の改正点＞

宅地建物取引業法第35条第1項第2号の規定に基づく説明事項から、旧法第49条（土地の形質の変更等の制限）及び第73条第1項の規定に基づく制限を削除する。なお、旧法第61条の規定に基づき改正法の施行前に売り渡された土地等に係る旧法第73条第1項の制限については、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく説明事項とする旨の経過措置を設けることとする。

- 改正前** 十六 農地法第三条第一項、第四条第一項、第五条第一項、第四十九条及び第七十三条第一項
十七～三十三 （略） 2 （略）
3 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、建物の貸借の契約については、新住宅市街地開発法第三十二条第一項、新都市基盤整備法第五十一条第一項、流通業務市街地の整備に関する法律第三十八条第一項及び農地法第七十三条第一項の規定に基づく制限で、当該建物に係るものとする。
- 改正後** 十六 農地法第三条第一項、第四条第一項及び第五条第一項
十七～三十三 （略） 2 （略）
3 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、建物の貸借の契約については、新住宅市街地開発法第三十二条第一項、新都市基盤整備法第五十一条第一項及び流通業務市街地の整備に関する法律第三十八条第一項の規定に基づく制限で、当該建物に係るものとする。

◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 22 年 1 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)
1月21日 10件 32,461,000

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 22 年 1 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)
1月8日 66件 36,000,000
1月22日 93件 52,800,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 22 年 1 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
1月12日 号外 6号 41件
1月26日 号外 16号 72件

平成21年度 第9回弁済委員会審査結果

平成 21 年 12 月 22 日
社団法人 不動産保証協会

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位：円)	弁済限度額 (単位：円)	認証可否	弁済決定額 (単位：円)	備考			
21-92	千葉県	株吾妻ハウジング	渡邊 隆之	1,100,000	3,300,000	認証	1,000,000	売主会員業者との間で締結した土地は第三者所有名義のもので引渡しを受けることができない土地であることが判明したため、買主が当該契約の解除と支払済会員の返還を求めた事案			
21-93				680,000		認証	500,000	売主会員業者との間で農地転用許可を必要とする土地売買契約を締結した後、会員業者が行方不明となり、当該土地の引渡しを受けられないとして買主が支払済会員の返還を求めた事案			
21-95	東京都	株 Moving	今野 匡昭	17,060,000	15,000,000	認証	8,060,000	売主会員業者の資金繰りの悪化に伴い、同社が分譲した土地に付着する抵当権抹消が不調となり、同土地上の建物工事も中止するなどしたため、買主は売主会員の債務不履行に基づく売買契約の解除とそれに伴う損害賠償を求めた事案			
21-96				すみれホーム株 【旧商号：セボン株】		木元 栄司	11,000,000	25,000,000	認証	10,169,700	急傾斜地に住宅を建て分譲販売した会員業者による擁壁部分の構造上欠陥から、同地所が崩落する重大な危険性があるとして、買主より販売業者に対し瑕疵担保請求が求められた事案
21-97							11,000,000		認証	10,169,700	上記案件と同様の事案
合計							29,899,400				

審査結果	件数	金額
認証	3社 5件	29,899,400円
条件付認証/保留・再審査	3社 3件	
否決	2社 2件	

住宅ローンアドバイザー推進特別委員会
外部有識者委員会を開催

平成22年2月23日、住宅ローンアドバイザー推進特別委員会は、大学教授・弁護士等で構成される外部有識者委員会を開催した。

委員会では平成21年度の事業報告がなされ、また公益目的事業の一環とする当該事業の内容を精査し、次年度に向け登録者へのフォロー方法など活発な議論が展開された。



地方 本部活動

北海道本部

- 1/6 (水)・広報委員会 [他19 (火)]
- 1/18 (月)・総務委員会
- 1/20 (水)・合同理事会
- 1/22 (金)・会館管理委員会
- 1/26 (火)・業態別研修会
- 1/27 (水)・常務理事会

青森県本部

- 1/5 (火)・支部市相談 [他21 (木)、26 (火)、28 (木)]
- 1/28 (火)・支部後期研修会
- 1/29 (金)・支部研修会

岩手県本部

- 1/13 (水)・無料相談
・理事会

宮城県本部

- 1/4 (月)・総務委員会 [他14 (木)]
- 1/5 (火)・入会審査委員会 [他7 (木)、21 (木)]
- 1/8 (金)・年始回礼
・入会促進対策会議
- 1/12 (火)・意見集約・検討会議
・組織委員会 関係団体訪問
- 1/13 (水)・無料相談 [他20 (水)、27 (水)]
・綱紀委員会
・広報委員会 [他29 (金)]
- 1/14 (木)・福利厚生委員会 [他21 (木)]
- 1/18 (月)・支部合同 支部訪問 [他28 (木)]
- 1/19 (火)・新年賀詞交歓会
- 1/21 (木)・正副本部長会議
- 1/22 (金)・財務委員会
- 1/25 (月)・理事会
- 1/26 (火)・青年部主催 支部・カトレアの会
後援合同研修会・新年会
- 1/29 (金)・規約等検討委員会
・組織委員会
・業務運営会議

秋田県本部

- 1/12 (火)・入会審査会
- 1/27 (水)・役員会

山形県本部

- 1/12 (火)・県庁訪問
- 1/15 (金)・取引相談委員会
- 1/21 (木)・県庁訪問
- 1/22 (金)・デジサポ打合せ
- 1/23 (土)・無料相談
- 1/27 (水)・従業者法令講習会

福島県本部

- 1/13 (水)・地区新年会
・公告委員会 [他19 (火)]
- 1/20 (水)・県知事との年始会
- 1/25 (月)・入会審査委員会

茨城県本部

- 1/7 (木)・県庁・県警本部年始挨拶廻り

- 1/8 (金)・入会審査会
・入会説明会
- 1/15 (金)・取引相談委員会

栃木県本部

- 1/15 (金)・新年賀詞交歓会
- 1/18 (月)・入会説明会
- 1/19 (火)・無料相談
- 1/21 (木)・開業説明会
- 1/22 (金)・財務委員会

群馬県本部

- 1/5 (火)・年始回礼
- 1/8 (金)・支部役員会 [他15 (金)、20 (水)]
- 1/13 (水)・無料相談 [他27 (水)]
- 1/14 (木)・流通広報・組織委員会
- 1/21 (木)・教育研修委員会
- 1/27 (水)・総務・財務・支部長会議
・会館取得準備委員会

埼玉県本部

- 1/7 (木)・総務委員会 [他15 (金)、21 (木)]
- 1/15 (金)・理事会
・新年賀詞交歓会
- 1/21 (木)・取引主任者講習会
- 1/22 (金)・取引相談委員会

千葉県本部

- 1/12 (火)・通常理事会
・支部役員合同研修会
- 1/14 (木)・取引相談委員会
- 1/18 (月)・教育研修委員会
・法定講習委員会
・広報委員会
- 1/19 (火)・総務委員会 [他20 (水)]
・福利厚生委員会
・組織委員会
- 1/21 (水)・税務相談会
・自主規制委員会
- 1/25 (月)・無料相談
・入会説明会
- 1/27 (水)・財務委員会
- 1/28 (木)・委員長会
・常務理事会
・入会審査委員会

東京都本部

- 1/8 (金)・法律電話相談 [他15 (金)、18 (月)、22 (金)、25 (月)、29 (金)]
- 1/12 (火)・入会資格審査委員会 [他19 (火)]
・取引相談委員会聴聞会 [他19 (火)、28 (木)]
・幹部会 [他21 (木)]
・教育研修委員会
- 1/13 (水)・手付金保証・保管業務委員会
・新春講演会
・新年賀詞交歓会
- 1/15 (金)・取引主任者法定講習会 [他26 (火)]
・取引相談委員会全体会
- 1/19 (火)・自主規制委員会
・関東流通センターとの意見交換会
・流通情報交換会
- 1/20 (水)・法律相談 [他27 (水)]
- 1/21 (木)・入会説明会 [他27 (水)]
- 1/22 (金)・任意団体運営等検討特別委員会

- 1/25 (月)・組織委員会
- 1/28 (木)・全日共済会運営委員会 [他29 (金)]
- 1/29 (金)・広報相談委員会

神奈川県本部

- 1/12 (火)・教育研修委員会
- 1/18 (月)・理事会
- 1/19 (火)・財務委員会
- 1/21 (木)・取引相談委員会
- 1/22 (金)・取引主任者法定講習会
- 1/28 (木)・広報委員会

山梨県本部

- 1/8 (金)・理事会・入会資格審査委員会
- 1/12 (火)・入会説明会 [他21 (木)]
- 1/14 (木)・総務委員会・教育研修委員会
- 1/15 (金)・流通推進委員会
- 1/19 (火)・新年賀詞交歓会
- 1/22 (金)・教育研修委員会

新潟県本部

- 1/6 (水)・関係各所年始回礼
- 1/21 (木)・総務・財務合同委員会

富山県本部

- 1/5 (火)・官公庁挨拶廻り
- 1/12 (火)・支部新春情報交換会
- 1/19 (火)・三役会
- 1/20 (水)・研修委員会
- 1/26 (火)・法定業務研修会
・新年賀詞交歓会

長野県本部

- 1/12 (火)・研修会
・新年賀詞交歓会

石川県本部

- 1/5 (火)・新年挨拶廻り
- 1/8 (金)・法定研修会
・新年賀詞交歓会
- 1/21 (木)・理事会
・入会説明会

福井県本部

- 1/18 (月)・理事会
- 1/21 (木)・法定研修会
・新年賀詞交歓会

岐阜県本部

- 1/13 (水)・定例役員会
・研修会
・新年賀詞交歓会

静岡県本部

- 1/4 (月)・関係官庁挨拶廻り [他5 (火)、6 (水)]
- 1/13 (水)・無料相談 [他27 (水)]
- 1/14 (木)・総務財務委員会
- 1/15 (金)・宅建主任者指定講習開始に関する
県庁との打合せ
- 1/20 (水)・MVC業務提携打合せ [他27 (水)]

愛知県本部

- 1/12 (火)・新入会オリエンテーション
- 1/21 (木)・理事会
・一般研修会

- ・新年賀詞交歓会
- 1/22(金)・組織委員会
- 1/27(水)・県下統一研修会[他28(木)]
- 1/28(木)・資格審査委員会

三重県本部

- 1/8(金)・取引・苦情処理委員会
- 1/15(金)・合同役員会
 - ・研修会
 - ・新年賀詞交歓会

滋賀県本部

- 1/4(月)・部落解放同盟荊冠旗びらき
- 1/21(木)・湖国すまい・まちづくり推進協議会研修会
- 1/24(日)・苦情相談委員会
- 1/26(火)・設立記念実行委員会

京都府本部

- 1/5(火)・官庁挨拶廻り
- 1/12(火)・無料相談[他19(火)、26(火)]
 - ・運営会議
- 1/20(水)・会員法律相談
- 1/25(月)・公正取引委員会
- 1/26(火)・入会審査会
 - ・支部合同研修会

大阪府本部

- 1/6(水)・新年互礼会
- 1/12(火)・入会申込締切
 - ・運営会議
 - ・新年賀詞交歓会
- 1/13(水)・取引相談委員会
- 1/15(金)・入会審査会
- 1/18(月)・法務委員会
 - ・コスモス委員会
 - ・学院開講式
- 1/19(火)・支部講演会
- 1/20(水)・取引相談委員会
 - ・無料相談
- 1/21(木)・入会希望者研修会
 - ・福利厚生委員会
- 1/22(金)・広報委員会
- 1/26(火)・理事会
- 1/27(水)・認証上申審査会
 - ・取引事前審査会
- 1/28(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

- 1/5(火)・都市再生機構年始挨拶来局
 - ・官庁年始挨拶
- 1/8(金)・支部無料相談[他13(水)、22(金)]
- 1/12(火)・基本問題検討特別委員会
 - ・取引相談委員会
- 1/14(木)・支部委員長会議
 - ・ユースネット倶楽部委員会
- 1/16(金)・流通推進委員会
 - ・広報委員会
- 1/18(月)・入会審査委員会
- 1/19(火)・法定研修会[他25(月)]
 - ・総務・財務委員長会議
- 1/26(火)・総務・財務委員長会議
- 1/27(水)・入会者実務研修会
 - ・青年部親睦旅行[他28(木)]

奈良県本部

- 1/14(木)・レインズ会員支援パソコン研修会
- 1/21(木)・全国不動産会議奈良県大会実行委員会
- 1/22(金)・法定義務研修会

和歌山県本部

- 1/19(火)・総務・財務合同委員会

鳥取県本部

- 1/6(水)・諸官庁挨拶廻り
- 1/13(水)・入会審査会
- 1/22(金)・法定研修会

鳥根県本部

- 1/8(金)・入会審査会
- 1/16(土)・教育研修委員会

岡山県本部

- 1/22(金)・新年賀詞交歓会
 - ・入会資格審査委員会
- 1/29(金)・取引主任者法定講習会

広島県本部

- 1/7(木)・中国地区協議会本部長会議
- 1/12(火)・定例理事会
- 1/13(水)・地区合同法定研修会
 - ・新年賀詞交歓会
- 1/25(月)・県児童養護施設協会訪問
- 1/27(水)・流通教育研修委員会

山口県本部

- 1/9(土)・不動産取引・開業無料相談
- 1/15(金)・法定研修会
 - ・新年賀詞交歓会
- 1/19(火)・会員支援事業

徳島県本部

- 1/5(火)・新年挨拶廻り
- 1/7(木)・無料相談[他12(火)、22(金)、28(木)]
- 1/25(月)・財務委員会

香川県本部

- 1/5(火)・年始挨拶廻り
- 1/13(水)・ホームページ契約書作成会議
- 1/18(月)・無料相談

愛媛県本部

- 1/5(火)・新年挨拶廻り
- 1/7(木)・入会審査委員会[他21(木)]
- 1/8(金)・監査会
- 1/13(水)・合同理事会
- 1/15(金)・法定研修会
- 1/16(土)・無料相談

高知県本部

- 1/13(水)・無料相談[他27(水)]
- 1/14(木)・不動産広告審査会
- 1/18(月)・理事会

福岡県本部

- 1/7(木)・流通委員会
- 1/8(金)・会務運営会議
- 1/13(水)・帳票委員会

- 1/15(金)・組織委員会
- 1/18(月)・特別委員会
- 1/20(水)・教育研修委員会
- 1/22(金)・入会審査委員会
- 1/27(水)・研修会
 - ・新年賀詞交歓会
- 1/29(金)・事務局会議

佐賀県本部

- 1/19(火)・研修委員会
- 1/21(木)・財務委員会
- 1/28(木)・組織委員会

長崎県本部

- 1/7(木)・県北振興局表敬訪問
- 1/20(水)・手付金保証・手付金保管・総務・財務・取引相談・表彰者選考・入会審査・法務税制・綱紀各委員会
- 1/23(土)・地区新年会
- 1/28(木)・求償・福利厚生・広報・流通推進・組織・研修・資格審査・入会審査各委員会
 - ・理事会

熊本県本部

- 1/6(水)・無料相談[他17(日)]
- 1/16(土)・入会審査会
- 1/19(火)・法定研修会
 - ・新年賀詞交歓会

大分県本部

- 1/6(水)・年始挨拶
- 1/14(木)・苦情処理委員会
- 1/22(金)・合同理事会
 - ・新年賀詞交歓会

宮崎県本部

- 1/7(木)・年始挨拶廻り
- 1/20(水)・理事会
 - ・研修会
 - ・新年賀詞交歓会
- 1/25(月)・取引相談

鹿児島県本部

- 1/27(水)・チャリティゴルフ大会
 - ・新年賀詞交歓会
- 1/29(金)・綱紀委員会

沖縄県本部

- 1/18(月)・理事会
- 1/20(水)・地区無料相談
- 1/21(木)・法定研修会

平成22年1月新入会者名簿

都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)ライフプランニング	神奈川県	川崎市	(株)スタイル
	札幌市	(株)マルシン		厚木市	石井ハウジング(株)
	札幌市	(株)ホライズン		横浜市	(株)ココペリ
宮城県	仙台市	(株)C・Kハウジング	山梨県	甲斐市	ユーアイ企画
	仙台市	(有)丸菱商事		甲府市	(株)土地ナビゲーション
	仙台市	(株)仙台不動産コンサルタント		南アルプス市	(株)澄美礼
秋田県	由利本庄市	(有)ウエストホーム	石川県	加賀市	そらまめ不動産(株)
福島県	安達郡	若葉不動産		石川郡	すべしやるさんくす
	南相馬市	(資)SKK	長野県	上田市	ブルームオフィス
茨城県	水戸市	明治測量設計(株)		長野市	(株)信越プロパー
栃木県	宇都宮市	(株)ペリーハウス		松本市	(同)K・R・A 企画
埼玉県	加須市	ライフ・サポート(株)	静岡県	浜松市	オレンジ不動産
	八潮市	(株)尚建		浜松市	RBS(有)
	久喜市	KIC インターナショナル(株)		浜松市	ユアエステート
	鳩ヶ谷市	はとやC&C(同)	静岡市	(株)フロンティス	
	さいたま市	(株)ベストワン	愛知県	豊田市	(有)栄進住宅
	川越市	(株)みやこ不動産		名古屋市	(株)ライフィング
	川越市	(株)シティサーブ		名古屋市	(株)JBS
千葉県	船橋市	(株)ハウジングアーキテクト	清須市	(株)ヒューマンハウス	
	清瀬市	(株)サンキエステート	京都府	京都市	インテグレート設計管理
東京都	江東区	グレース・プランニング(有)		大阪府	大阪市
	千代田区	ティムールジャパン(株)	東大阪市		(有)近畿住宅販売
	武蔵野市	(株)K's Planning	岸和田市	ブランカ・コンサルティング(株)	
	新宿区	ビルグロウ(株)	大阪市	満大建設(株)	
	世田谷区	(株)YK プラス	八尾市	やながわ不動産	
	千代田区	(株)ノーストラスト	枚方市	(株)近畿生活総業	
	港区	(株)ブラム	大阪市	(株)ヴィジョン	
	中央区	(株)コスモ・コンサルティング・パートナーズ	枚方市	永大ハウス(株)	
	八王子市	渡辺設計建設	大阪市	(株)カネシンクリエート	
	港区	(株)ビー・アーク	池田市	サクセスライフ	
	千代田区	(株)ベター・ジャパニーズ	大阪市	(株)エントワン	
	豊島区	(株)MKC	大阪市	エヌプライズ(株)	
	葛飾区	(有)ケンズホームイノベーション	大阪市	(株)イーライズホーム	
	港区	エクイタブル・マネジメント(株)	大阪市	(株)不動産企画	
	調布市	(株)夢創建設	兵庫県	神戸市	(株)フィールズ
	立川市	(株)ランドプランニング		姫路市	(株)クラスター
	新宿区	(株)アシストインターナショナルホーム		神戸市	(株)神戸不動産
	港区	燈不動産投資顧問(株)	神戸市	(株)プラン・ドウ・シー	
	中央区	Wisdom Exchange (株)	奈良県	桜井市	(株)サンベイズ
	港区	(株)REICON		和歌山県	岩出市
	江東区	MG アセット(株)	鳥取県	鳥取市	(株)ウェーブ
	豊島区	天海商事(株)	島根県	出雲市	ソタハウジング
	中央区	(株)日本ライフコミュニティ		松江市	(有)トラストホーム
	練馬区	(株)タートルホーム	広島県	広島市	(株)EUT
	千代田区	(株)フォローアップエステート		広島市	広島地所
	目黒区	フェリーチェ(株)	廿日市市	リライフ(株)	
	新宿区	(有)I's-one	山口県	下関市	森下建設(株)
	江戸川区	(株)JSS	愛媛県	西予市	アクセス
	国立市	チカ・クリエイションズ(株)		松山市	東洋建商(有)
	目黒区	フェイスリアル(株)	福岡県	福岡市	ジャパン住宅総合サービス(株)
	千代田区	(株)シーエム		北九州市	クローバー(株)
	日野市	いろは商事(株)		遠賀郡	(株)ファミリープラス
	杉並区	プレイス(株)	福岡市	グランディアソラール和白(同)	
葛飾区	(株)リアンサポート	熊本県	玉名市	(株)天水総合カンパニー	
豊島区	(株)リステージ		熊本市	(株)熊本総合技術コンサルタント	
豊島区	友和パートナーズ(株)		合志市	みずき台総合事務所	
神奈川県	相模原市		(株)ONE・PIECE	熊本市	(株)City エステート
	川崎市		(有)共信住建	熊本市	キャロットハウス(株)
	横浜市	(株)トラストビズ	大分県	大分市	(有)大地企画
	相模原市	アール不動産		沖縄県	国頭郡

全日・保証合同

■表彰選考委員会

- 日時 平成22年1月14日(木)
12時～13時
- 内容 1. 平成22年秋の叙勲・褒章候補者推薦に関する件
2. 平成22年建設事業関係功労者等表彰候補者推薦に関する件

■役員研修会

- 日時 平成22年1月14日(木)
13時～14時
- 演題 「当面の国際情勢と日本外交」
- 講師 森本 敏 拓殖大学大学院教授・海外事情研究所所長

■教育研修・広報・流通推進・組織合同委員会

- 日時 平成22年1月15日(金)
10時～12時30分
- 内容 1. 平成22年度事業執行に関する件
2. その他

■広報委員会

- 日時 平成22年1月15日(金)
13時～14時30分
- 内容 1. 1月号の結果報告に関する件
2. 2月号の進捗状況に関する件
3. 3月号の編集計画(案)に関する件
4. ホームページに関する件
5. 平成22年度事業計画・予算(案)に関する件
6. その他

■教育研修委員会

- 日時 平成22年1月22日(金)
15時～17時
- 内容 1. 平成22年度事業計画・予算(案)策定に関する件
2. 統一実務テキストに関する件

3. その他

■総務委員会

- 日時 平成22年1月25日(月)
15時～17時
- 内容 1. 平成21年度事業報告に関する件
2. 平成22年度事業計画・予算(案)に関する件
3. その他

(社)全日本不動産協会

■法務税制委員会

- 日時 平成22年1月21日(木)
14時～16時
- 内容 1. 平成23年度税制改正要望(案)に関する件
2. その他

■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会

- 日時 平成22年1月25日(月)
17時30分～19時
- 内容 1. 平成21年度事業実施に関する件
2. 平成22年度事業計画・予算(案)に関する件
3. 不動産賃貸管理フォロー講習に関する件
4. その他

■全日共済会運営委員会

- 日時 平成22年1月29日(金)
15時～17時
- 内容 1. 平成21年度(4月～11月)共済金及び自家共済金支払状況に関する件
2. 平成22年度全日共済会・事業計画(案)に関する件
3. 平成22年度全日共済会・収支予算(案)に関する件
4. その他

(社)不動産保証協会

■四国地区取引・苦情処理業務指導者研修会

- 日時 平成22年1月19日(火)
13時30分～18時
- 内容 「マンション管理組合の耐震診断報告書の開示拒否」
「隣室に暴力団組員が入居していることの説明義務」
「心理的瑕疵－自殺事故等の説明義務」
「建物賃貸借トラブル解決のための法律知識」

■弁済研修会(四国地区対象)

- 日時 平成22年1月20日(水)
10時30分～14時30分
- 内容 四国地区の取引苦情相談委員長及び副管理役を対象とし、弁済制度と業務の課題について弁護士による講義と具体的な審査案件の認証判断及び関係書類作成等に対する理解・知識習得を目的とする。

■弁済委員会

- 日時 平成22年1月20日(水)
13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

■求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会

- 日時 平成22年1月27日(水)
12時30分～15時
- 内容 1. 平成21年度事業報告(案)、収支決算(案)及び平成22年度事業計画(案)、収支予算(案)に関する件
2. 求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件
3. その他

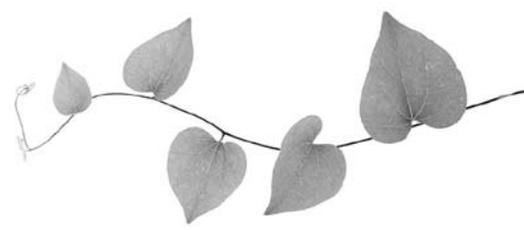
【全日本不動産協会からのお知らせ】

石綿含有製品等の製造、輸入、譲渡、提供又は使用禁止の徹底について

厚生労働省は、平成18年9月1日より労働安全衛生法第55条の規定に基づき、石綿及び石綿含有製品の製造等を禁止してきましたが、昨年末より相次いで自動車関連事業者が石綿を含有するブレーキパッド等を輸入、譲渡、提供している事案が発覚しました。

2月12日、改めて厚生労働省労働基準局安全衛生部より、法令の徹底を図るとともに石綿含有製品等の製造等を行った事案が明らかになった場合、速やかに労働基準監督署まで報告するよう通達がありましたので、会員の皆様にお知らせいたします。

(厚生労働省ホームページ) <http://www.mhlw.go.jp/>



1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			
9 土			
10 日			
11 月			
12 火			
13 水			
14 木	14日(木)・表彰選考委員会 ・役員研修会		
15 金	・新年賀詞交歓会 15日(金)・教育研修・広報・流通推進		15日(金)・第1280回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所54件、従たる事務所8件) 於 東京法務局
16 土	・組織合同委員会 ・広報委員会		
17 日			
18 月		18日(月)・流通正・副委員長会議	
19 火			19日(火)・四国地区取引・苦情処理業務 指導者研修会
20 水			20日(水)・弁済研修会 ・弁済委員会
21 木		21日(木)・法務税制委員会	21日(木)・第1281回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所26件、従たる事務所4件) 於 東京法務局
22 金	22日(金)・教育研修委員会		
23 土			
24 日			
25 月	25日(月)・総務委員会	25日(月)・不動産賃貸管理士 資格制度特別委員会	
26 火			27日(水)・求償委員会・手付金保証・手 付金等保管業務合同委員会
27 水		27日(水)・全日住宅ローンアドバイザー 養成講座(新潟)	28日(木)・第1282回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所44件、従たる事務所5件) 於 東京法務局
28 木			
29 金		29日(金)・全日共済会運営委員会	
30 土			
31 日			

次年度より生命共済の契約更新内容が変更され、「災害による割増特約」は廃止されます。

[現 行] 会員(代表者)への給付

1. 団体生命共済(主契約)

一般病気死亡又は高度障害認定共済給付金……100万円(77歳迄)
(78歳以上 会員資格5年未満…10万円 5年以上10年未満…30万円 10年以上…100万円)

2. 主契約に附随する「災害による割増特約」

災害による死亡共済給付金……200万円
同 上 後遺障害 入院日数による共済給付金は各々対象金額

[変 更 後] 会員(代表者)への給付

1. 団体生命共済(掛金・保険料は会費より助成)

会員(代表者)死亡又は高度障害認定共済給付金……100万円(77歳迄)
(78歳以上 会員資格5年未満…10万円、5年以上10年未満…30万円 10年以上…100万円)

2. ラビット生命共済(会員1口限定、加入70歳まで、掛金一部加入者負担)

加入者死亡又は高度障害認定共済給付金……100万円

〈変 更 理 由〉

災害による過去5年間の年平均共済給付金は、約300万円、これに対応する保険料は年平均約4,500万円、支払われてきました。

現今の経済情勢を鑑み、平成22年4月1日団体定期保険契約更新に当たり、この「災害による割増特約」は廃止し、当該保険料の削減を図ることになりました。各位のご理解をお願い申し上げます。

なお、ラビット生命共済は、会員1口限定加入として継続いたしますが、主契約に附随する特約保険のため、同様に災害による割増給付は、自動的に廃止となります。

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度

◎ご利用になっていますか? ○手付金等保管制度

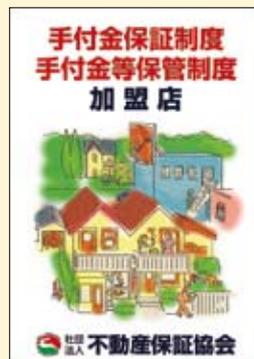
手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



賃貸住宅市場整備へ 国交省

紛争解決や滞納者の転居円滑化など

国土交通省は、賃貸住宅での紛争解決や明渡しの円滑化に向けて、体制強化を進める方針だ。2010年度予算案には、原状回復などに係るトラブルの迅速な解決を図る裁判外紛争処理手続（以下、ADR）を立ち上げる事業者や、滞納者の転居支援など居住安定の促進を図るために自治体などが設置する協議会に助成を行う事業が盛り込まれている。今通常国会での成立を目指している家賃債務保証業者や悪質な家賃督促への法規制などと併せて、賃貸住宅市場における課題解決へ体制整備を進めたい考えだ。



ADR立ち上げを支援

賃貸住宅市場をめぐる、特にトラブルが多いのは、原状回復の問題だ。

国民生活センターによると、全国の消費生活センターに寄せられた敷金・保証金等に係る相談は2002年度以降、年間1万件を超えている。併せて、そうした紛争は住宅の賃貸借特有の法制度が絡むなど一定の専門性が求められるほか、少額のケースが多いことが、国交省・審議会(民間賃貸住宅部会、2009年12月に最終取りまとめ)などで指摘されていた。

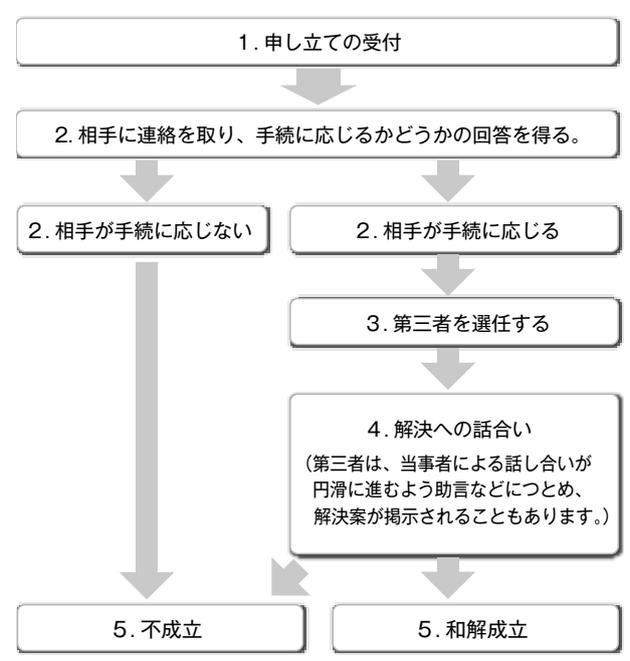
それを踏まえ国交省は、原状回復問題をはじめ、民間賃貸住宅に係るトラブルに対応したADRが必要と判断。事業者の立ち上げ費用について助成する方針を決めた。

ADRの立ち上げを行う事業主体は、主にADR法に基づく認証紛争解決事業者を想定。民間賃貸住宅に係る紛争解決を行うための体制整備に要する経費について、最大1億5,000万円を5年間補助する。事業者は公募により選定する方針。公募時期や支援対象となる団体の数は未定だが、国交省は2010年度内には事業をスタートさせたい考えだ。

そのほか、原状回復に係る紛争防止策として、国交省が策定する「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や賃貸住宅標準契約書の改定も行う考え。専門の検討会による議論を踏まえ、2010年度内の改定を予定している。

(住宅新報 2010年2月19日号より)

ADRの一般的な流れ



※各ADR機関によって手続の詳細は異なります。
※仲裁とは異なります。

▼写真はイメージです。



発行所 社団法人 全日本不動産協会
 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
 TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198
 http://www.zennichi.or.jp/ 会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社

社団法人 不動産保証協会
 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
 TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。