

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

高知県 金剛福寺・本堂

【題字:故野田卯一会長】

8

2006

AUGUST

【特集1】

不動産業界に求められる コンプライアンスとは

【特集2】

平成17年度の違反処理状況等及び 不動産広告の注意点について

特集1

不動産業界に求められるコンプライアンスとは

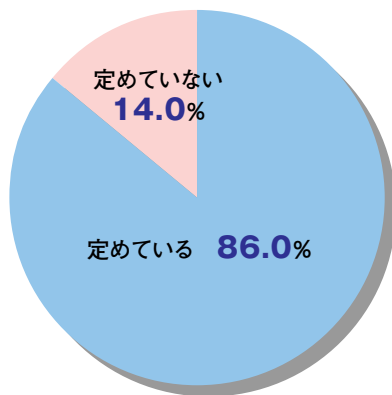
資料編

公正取引委員会が平成18年1月に行った、コンプライアンスの取り組み実態についてのアンケート調査結果を抜粋しました(平成18年5月発表)。

注) 対象は東証一部上場企業1,696社、回答数は1,214社、回答率は71.6%。

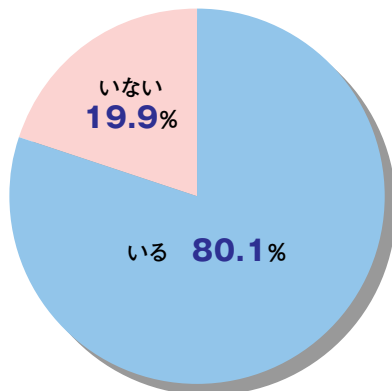
1 コンプライアンスの整備及び組織体制状況について

質問1 コンプライアンス・マニュアルを定めていますか？



行動指針、倫理規範、CSR規定などの名称いかんを問わず、いわゆるコンプライアンス・マニュアルを定めていますか？という問いに86%の企業が「定めている」と回答している。

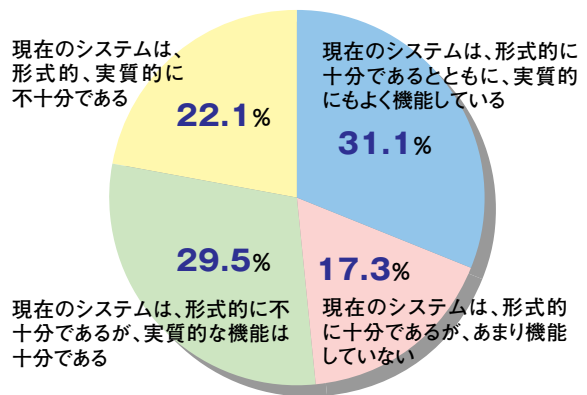
質問2 コンプライアンス担当役員は設置していますか？



コンプライアンス担当役員のいる企業について、その役員の役職は、11%の企業が「副社長」、50%の企業が「専務・常務取締役」等と答えている。

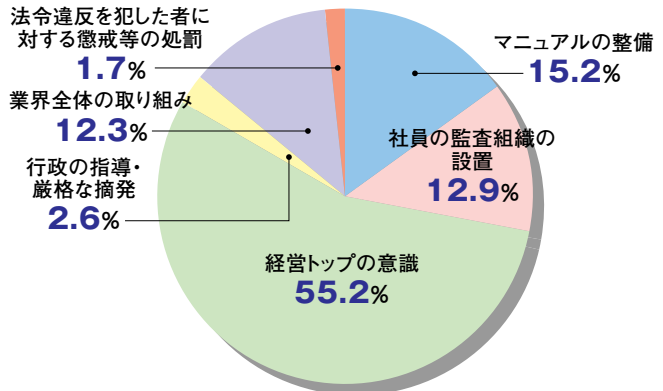
2 コンプライアンスの評価と取り組みについて

質問3 自社のコンプライアンスの取り組みに対する評価について



特に、不動産業では自社のコンプライアンス取り組みに対する評価として、現在のシステムは、形式的にも実質的にも不十分であると考えている企業の割合が高い(50%)。

質問4 コンプライアンスの徹底のために最も効果的なことはどのような取り組みか



業界全体の取り組みが効果的であると考えている事業者は、現在のシステムは形式的には不十分であるが、あまり機能していないと考えている割合が高い。これは、形式を整えても実行を確保することが難しいと考えている、ということであるが、特に建築業でこの傾向がみられる。

CONTENTS

4. 【特集1】
不動産業界に求められるコンプライアンスとは
9. 【特集2】
平成17年度の違反処理状況等及び不動産広告の注意点について
12. 明海大学企業推薦特別入学制度
14. 全日本不動産住宅ローン(りそな提携型)全国で取扱い開始
16. 税務相談「相続・贈与時の借地権等の評価」
17. 賃貸相談「借家の敷地内の簡易式車庫建築と賃貸借契約の解除」
18. 法律相談「シックハウス」
19. 保証だより／弁済委員会審査結果／平成18年度 管理業務主任者試験の実施について
20. 世界不動産連盟 2006年バンコク世界総会参加報告
21. 地方本部の動き 青森県本部
22. 地方本部活動
24. 6月新入会者名簿
25. 6月会の活動及び各種会議の要旨
26. 6月の事務局日誌
27. 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
「ブログ時代の知っておきたい著作権・肖像権の知識」

*ご意見募集中

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

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

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
(社)全日本不動産協会 広報委員会宛
TEL 03-3239-2198

○表紙写真
高知県・金剛福寺(こんごうふくじ)
四国霊場第三十八番札所



四国最南端、足摺岬に位置する。今からおよそ1200年前、弘法大師はこの地こそ観音信仰の霊地と感得し、嵯峨天皇より「補陀洛(ふだらく)東門」の勅額を賜り、寺を開創した。本堂には、大師自らが刻んだとされる、三面千手観音菩薩像(さんめんせんじゅかんのんぞう)が納められている。歴代の天皇や諸大名の帰依も厚く、大伽藍と多くの寺領を擁する土佐最大の寺院として栄えた。

補陀落とは観音菩薩の浄土、サンスクリット語のポータラカの音訳。南海のかなたにあると信じられ、12世紀頃、日本列島の南岸に面した辺地から小船に乗って出帆する「補陀落渡海」が流行し、浄土への直接渡航を目指す行者が後を絶たなかった。足摺岬は熊野に次ぐ、補陀落渡海のメッカであった。

足摺という名は、補陀落浄土へ渡ろうと修行した僧が、渡航を果たせず、泣く泣く足を引きずりながらこの地を去ったという話から、といわれる。

—不動産業界に求められる コンプライアンスとは—

弁護士 山本 昌平

最近、企業の不祥事が後を絶ちません。それに関連してコンプライアンスの順守(「遵守」とも表現しますが、本稿では一般的に使用されている「順守」の表記を使用します)という言葉もよく耳に致しますが、何となく漠然として具体的なイメージがつかみづらい概念です。

そこで、本号では、「コンプライアンスとは何か? また、不動産業界に求められるコンプライアンスとはどのようなものか」について、以下の親子の対話の中で検討したいと思います。

登場人物は、A市で、長年不動産業を営む父親の順(じゅん)さん(52歳)とその息子で、現在大学の法学部に通う守(まもる)君(21歳)です。以下「順さん」を父、「守君」を子と表記します。

第①章 コンプライアンスとは何か。 コンプライアンスの概念を軽視・ 無視する原因はどこにあるのか。

子 お父さん、今日大学のゼミで、企業活動におけるコンプライアンスに関して勉強したんだ。コンプラって知っているかい?



父親
順さん(52歳)

父 何だいそれ?
「コンプラさま」

なら知っているが、何かありがたい神仏かい?

子 はー… この時代に何をとぼけたことを言っているの?

父 ちょっと勉強したからといって、いい気になって。それじゃー、説明してくれよ。

子 それじゃー、今日のゼミナールで学んだことも含めて説明するよ。

まず、コンプライアンスとは、一般には法令順守といわれているんだ。「compliance」という英語なんだけど、英和辞書では要求や命令に対して従うことなどを意味すると訳されている言葉なんだ。

このコンプライアンスの定義は論者によって異なり定まっていないけど、純粋な法令順守にとどまらず、会社内の諸規定や社会倫理的なものまで及ぶ広い概念で使用されることも少なくないんだ。



息子 守さん(21歳)

父 ふーん。それが、今日どうして大切なんだい?

子 最近、報道記事で、企業の不祥事が相次いでいるでしょう。それで、企業活動を行う上で、この法令順守という考えが欠かせない概念になっているんだ。

父 今更、企業活動にわざわざ法令順守の概念を導入しなくてはならないのはどうも理解できないなー。法令順守は当たり前のことじゃないか。

子 そうなんだ。でも、この当たり前のことが守られていないのが現状なんだ。

父 なんか息子に教わるのは、複雑な気持ちだなー。

子 どうしてコンプライアンスの概念を無視したり、軽視したりすると思う?

父 そりゃー、儲けるためだろう。商売は儲けてなんぼの



世界だからな。

子 つまり、売上げや利益の確保・追求のあまり、コンプライアンスの概念を無視したり、軽視してしまうケースということだね。

父 確かに原因としてコンプライアンスより、売上げや利益確保が優先されているということはいえるな。

子 ほかにコンプライアンスを無視したり、逸脱したりする原因は考えられないかな？

父 守、その質問、ゼミナールの教授から尋ねられた質問を繰り返しているだろう。

子 まーまー、その点はあまり突っ込まないで、回答をどうぞ。

父 そうだなー。売上げや利益の追求に関係するが、まあ、多少ルールを無視したり逸脱しても、大したことはないんじゃないか、喉元過ぎればという言葉もあるくらい、大目にみてもらえるんじゃないかという気持ちはあるだろうなー。

子 さすが、お父さん。経済が右肩上がりの高度成長時代は、多少大目にみてもらうことがあったと思うけど、今日では、それが通用しなくなってきているんだ。最近発生したビジネスホテルチェーンによるビジネスホテルの不正改造事件も、当初は会社としてもあそこまで大きな問題になるとは思っていなかったんじゃないかな。

父 確かにビジネスホテルチェーンのトップの当初の記者会見での発言からするとそうかもしれない。

子 もっと大きな原因として、現代は規制緩和の時代になり、自由競争原理の下、事前規制から事後抑制、事後制裁の時代になってきたということもあると思うな。つまりこれまでのような監督官庁の行政指導の下、業界あげての護送船団方式が通用しなくなり、公正で透明なルール

の下、自由競争を行う時代になったんだ。そのためには、ルールの順守がこれまで以上に要請され、そのルールを無視したり軽視したりした企業には、厳しい制裁を科せられる時代になったんだ。

父 なんだか、昔はよかったなー。

子 お父さん、何を言っているんだい。日本もようやく自由競争の社会になってきたんだよ。自分の才能と努力で道を切り開ける時代になったんだよ。

父 うまいこと言うもんだな。今度、同業者との宴会の席で使わせてもらおう。

子 これまでの話をまとめると、コンプライアンスの概念を無視したり軽視したりする要因としては、①売上げや利益至上主義、②コンプライアンスの概念を無視・軽視した結果、どのような結果が発生するかという結果に対する認識の甘さ、③規制緩和の下、公正で透明なルールを守る必要性の高まりという時代の大きな流れを把握できなかった、といったことが考えられるね。経営トップのコンプライアンスに対する認識・考え方も重要だね。

父 なるほど、最近では内部告発も、しやすい環境になったと聞くしなー。

子 公益通報者保護法のことだね。



第②章 コンプライアンスの概念を無視したり軽視した場合、どのような結果を招来するか。

子 では、今度、コンプライアンスの概念を無視したり軽視した場合、どのような結果を招来するか考えてみよう。

父 おいおいまだ講義が続くのかい？コンプライアンスのことは十分分かったよ。ナイターが始まっちゃうよ。

子 お父さん、こんな短時間で分かるのであればこんなに頻繁に企業の不祥事は起きないよ。もう少し付き合ってよ。

父 しょうがないなー。じゃー、次はなんだい、先生。

子 からかわないでくれよ。次は、コンプライアンスの概念を無視したり軽視した場合、どのような結果を招来するか具体的に考えてみたいんだ。まず、企業の担当者がコンプライアンスに抵触する行為を行った場合、それは犯罪に該当する行為であれば、刑事事件になり、逮捕・起訴され、場合によっては、刑務所に行かなければならなくなるね。

父 銀行員による顧客の預金の使い込みとか横領とかは、昔からよくある犯罪だね。

子 最近では、大手商社の商社マンが、虚偽データを使用して排ガス浄化装置を販売したとして詐欺罪で摘発された事件があったね。また、故意ではないが、事態を知りながら放置し、その結果、死傷事故が発生した場合には、業務上過失致死傷の罪に問われることもあるね。

父 そういう事故だと、被害者や被害者の遺族からは損害賠償を請求されることもあるなー。

子 そうなんだ。不祥事を起こした担当者はもちろん、雇っている企業も使用者としての責任を追及されることになるんだ。公開企業であれば、株主代表訴訟を起こされることになるしね。最近では、億単位の賠償額も珍しくなくなっているしね。

父 お偉いさんたちもつらい立場にあるんだなー。

子 のんきなこと言っていないで、ほかにどんな結果を招来するかなー。お父さんの仕事にも関係あるかもよ。

父 えー。なんだろう。分かった！宅地建物取引業者の免

許に関係するな。

子 そのとおり！例えば宅地建物取引業法では、国土交通大臣又は都道府県知事は業務停止や免許の取り消しなどの措置をとることができるよね。つまり行政処分があるよ。

父 そういえば最近、金融庁が、大手の消費者金融会社や損害保険会社、監査法人、都市銀行などの営業や業務の停止を命じたことがあったな。

子 さすがだね。最近では、消費者保護の立場等から監督官庁が積極的に行政処分をするようになってきたね。大手監査法人の業務停止はマスコミでも大きく取り上げられ、影響も深刻だったね。

父 そうだなー。そういえば損害保険会社の件だけど、俺の知り合いは、損害保険会社の代理店をやっている業務に影響があるといっていたもんなー。

子 このように行政処分という行政上の責任もとても重要だね。

父 刑事上の責任、民事上の責任、行政上の責任か。交通事故を起こして怪我をさせた場合とかも3つの責任を負うって聞いたことがあるなあ。

子 お父さんらしい発想だね。ほかにはないかな。

父 えー、まだあるのかい。やれやれコンプライアンスの概念を無視したり軽視したりすると大変だな。

子 不祥事を発生させた会社の商品はもう買うのをやめようという気持ちにならない？

父 確かに、そうだな。同じような商品がある場合には、他の企業の商品を買うかもな。

子 食中毒事件を発生させた製造業者の牛乳も売れなくなったね。不祥事を発生させた企業のイメージが低下して、商品自体が売れなくなってしまう事態を招く恐れがある



ということだね。リコール隠しをしていた大手の自動車メーカーの売上げもその事件以降減ったよね。

父 俺が経営者なら、刑事上の責任や民事上の責任、行政上の責任よりこの企業イメージの失墜・低下のほうが怖いな。お客様が来ない、買わないというのが致命的だもんな。

子 不買運動に発展して、最終的には倒産することもあるよね。この社会的責任・制裁も重大な結果だね。さらに、企業内部での士気の低下や不祥事の対応におわれ本来行うべき業務にあてる時間がなくなるという生産的時間の喪失という問題もあるね。

父 そういえば、訴訟の当事者となった知り合いがいたが、弁護士との打合せや証人尋問の準備やら、かなり時間を割かれていたなー。

子 ここまでで分かってもらえたと思うけど、コンプライアンスの概念を無視したり軽視したりすると、①刑事上の責任、②民事上の責任、③行政上の責任にとどまらず、④社会的責任・制裁、⑤生産的時間の喪失という様々な結果を発生させるということだね。このことを経営のトップが的確に認識している必要があると思うな。今ではこのコンプライアンスは経営課題の中でも重要な位置を占めるに至っているんだ。



第③章 不動産業者が守るべき コンプライアンスとは

父 これまでの守の話で、企業がコンプライアンス、コンプライアンスと言っているのは、何となく理解できたが、どうも他の業界の話で、不動産業者には実感がわかない話のような気がするなー。

子 お父さん忘れたの？耐震構造偽装事件で世間から不動産業者が不信の目で見られたことを？

父 あれはマンションの耐震構造をめぐる事件で、建築士や建築確認の制度や方法をめぐる問題であって不動産業者の問題ではないと思うけどなあ。

子 確かにそうかもしれないが、社会はそんなに区別して考えているかな？その発想が業界の外でも通用するか疑問だよ。

父 うーん。もしそうだとしたら、不動産業者にとってのコンプライアンスとは具体的にどのようなものなの？

子 まず、法令の順守は当然だね。例えば不動産取引に関する関係諸法規の順守があるよね。たとえば、民法や借地借家法、宅地建物取引業法などがあげられる。また、各自治体の条例なども含まれるよね。東京都では、敷金の返還に関するルールを条例で定めている。

父 なるほど。

子 さらに、不動産業界で定めている自主的な取り決めやルールも守るべき基準のひとつだね。

父 そうだね。今日では、これらのルールを守るべき要請が高まっているということか。

子 そのとおりなんだ。監督官庁もガイドラインを公表するなどしており、コンプライアンスの重要性は不動産業者でも全く変わらないよ。むしろ不動産業者にはコンプライアンスの要請は、かなり高いと思うよ。

父 どういうことかい。

子 不動産を取り巻く取引では、不動産業者の持っている情報の質や量は、お客さんである消費者と比べて格段の差があるよね。交渉力にも差があるよね。

父 それはそうだろう。俺はこの道30年以上のベテランなんだから、一緒にされては困るな。

子 そうだからこそ、不動産業者も事業者としてルールをきちんと守るべき要請は高いんだ。特に今日では消費者保護の観点から考える必要があるよ。





父 なるほど。

子 その消費者保護の観点から消費者保護法という法律があることはお父さんも知っているよね。

父 名前は聞いたことがあるが。

子 この法律は消費者保護の観点から平成12年に制定された法律で、消費者と事業者との間には、情報の質、量、交渉力において格差があることを踏まえ、一定の事由により消費者が誤認し、又は困惑した場合について契約の申込み又は承諾の意思表示を取り消すことが認められているんだよ。民法よりも、消費者の立場に立った法律なんだ。

父 ほー。

子 不動産業界においても、例えば土地売買契約を約定解除権に基づき解除する際に、損害の額をめぐりこの消費者保護法の消費者契約の条項に関する規定が持ち出されることがあると聞いたよ。

父 はー…

子 セールストークも、社会常識の範囲を超えて消費者にとって誤解を招きそれが契約する際の大きな要素となっていた場合には、あとでトラブルになりかねないね。

父 あらかじめきちんと話しておくことが大切ってことか。

子 まさにそのとおりで、説明責任っていわれているんだ。敷金の返還に関するルールの説明も同様だね。後で言った言わないのトラブルを避けるためにも、書面できちんと確認・保存しておくことが大切なんだ。

父 なんだか、説教されているみたいな気分だな。

子 現代では、自己責任の時代といわれているが、消費者が自己責任を果たすには、事前にきちんと説明すべき事項を伝え、説明責任を果たしていることが前提となるんだ。

父 そうか。

子 不動産業者にとってのコンプライアンスも、何も特別なものではなく、経営者は、コンプライアンスが実践できる組織や環境を整備し、また、研修等でフォローできる体制をつくり、個々の従業員は、決められたルールをきちんと守ることだと思うな。

父 そんなに大げさなことではなく、要は関係諸法規を守

り、説明すべきことはきちんと説明をするということか。
子 そのとおりで、この当たり前のことを確実に実践していくことなんだ。この当たり前のことを守らないと、これまで説明してきたように、①刑事上の責任、②民事上の責任、③行政上の責任にとどまらず、④社会的責任・制裁、⑤生産的時間の喪失といった様々な責任や制裁を受けるという結果を招くことになるという認識を持つことが大切なんだ。

父 重い責任や制裁を受けるのか…

子 ここで重要なのは、コンプライアンスを実践することが、最終的には、消費者のためだけではなく、事業者、個々の担当者の利益になるという認識を持つことだと思うな。

父 どういうことかい。

子 目先の利益を追ってコンプライアンスの概念を無視・軽視したりすると、結局は、様々な事態に発展して誰にとってもプラスにならないんだ。儲けてなんぼということもよく分かるが、そのためのルールを守ることこそ、逆に近道ではないかと思うんだ。

父 なんだか、随分成長したな。俺にも実践できるかな。

子 業務を行う上で必要な知識は当然身につけておく必要があるが、何も聖人君子になる必要はないんだ。コンプライアンスの重要性を少しでも頭の片隅に置いて、意識して日々の業務を行うだけでも、全く対応が違ってくるんじゃないかな。

父 それなら俺にもできそうだな。コンプライアンスってなんだか難しい概念かと思っていたが、身近な問題なんだな。なんだか、今日は息子の成長を実感したな。近所の行きつけの店においしい焼酎が入ったので飲みに行くか。

子 まだまだ勉強中の身だけど、日頃学んでいることがお父さんの役に少しでも立ったのであれば、息子としてうれしいな。喜んでお供するよ。



平成17年度の

違反処理状況等及び 不動産広告の注意点について

社団法人首都圏不動産公正取引協議会

I 平成17年度における違反に対する処理状況等

当協議会は、不動産広告の適正化を推進するため、公正競争規約に違反する疑いのある広告表示等について実地調査を含む調査を行い、違反行為をした事業者に対し、所要の措置を講ずるとともに、再び同様の行為を行わないよう広告表示の事前審査を行うなど改善指導に努めています。

平成17年度における調査対象物件数は、4,012件であり、その内訳（物件種別）は、表1のとおりです。

また、表示規約及び景品規約違反事案に対する措置等の処理件数は、表2のとおり332件（表示規約329件、景品規約3件）となっています。

〈表1〉平成17年度調査対象物件数

物件種別	対象物件数
売 家	1,846
売 地	1,009
新築分譲住宅	200
分譲宅地	112
中古マンション	434
分譲マンション	61
現況有姿分譲地	11
賃貸住宅	339
合 計	4,012

〈表2〉平成17年度事件処理件数（業者数）

区分	処理内容	表示規約	景品規約
会 員	違約金課徴	55	0
	厳重警告	6	0
	警告等	247	3
	不 問	5	0
非会員	改善要請等	16	0
小 計		329	3
合 計		332	

（注）「警告等」には、モニター収集広告に対する改善要請125件、非会員には同改善要請7件を含む。

II 不動産広告の注意点

前記Iの「事件処理件数」の主な違反内容には、①建築確認を受けていないもの、②都市計画法、建築基準法その他の法令による重大な利用の制限、物理的な物件の欠陥（瑕疵）があるのにこれを表示していないもの等があります。②のような物件については、欠陥のない普通の物件に比べ、利用価値や資産価値はかなり低いものですが、これを表示していないと不当表示として取り扱われます。また、継続して広告する物件広告については、取引条件が変更となるのが普通で、変更しないまま引き続き広告を継続した場合は「おとり広告」として取り扱われることとなります。

これらの規制の内容は、以下のとおりです。

1 広告表示の開始時期の制限

公正競争規約は、「事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、宅建業法第33条に規定する許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはならない。」と規定していますが、この規定は、宅地建物取引業法と同様の規制です。

つまり、未完成の新築建売住宅やマンションの広告を行うには、建築基準法6条の建築確認を受けていなければなりません。また、開発許可を要する未完成の宅地を広告する場合は、開発許可を受けた後でなければ広告できません。

2 特定事項の明示義務

規約は、「事業者は、一般消費者が通常予期することができない物件の地勢、形質、立地、環境等に関する事項又は取引の相手方に著しく不利な取引条件であって、規則で定める事項については、それぞれその定めるところにより、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りように表示」する義務を課しています。つまり、これを表示していない場合には不当表示として取り扱われます。なお、「見やすい大きさ」とは、原則として7ポイント以上の大きさと規定されています。

(1) 市街化調整区域内の土地

市街化調整区域に所在する土地については、都市計画法により開発行為や建物の建築が原則として禁止されています。このような土地については「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」と原則として16ポイント（6mm四方の大きさ）以上の文字で明示しなければなりません。

なお、都市計画法29条の開発許可を受けている土地及び同法43条の許可を受けている土地等については、建物の建築が認められるのでこれに該当しません。

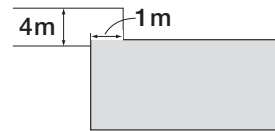
(2) 道路に適法に接していない土地

建築基準法42条に規定する道路に2メートル以上接していない土地及び同法40条に基づく地方公共団体

の条例により付加された敷地の形態（いわゆる敷地延長）に対する制限に適合しない土地には、建物の建築が禁止されています。

このような土地については「**建築不可**」と、中古住宅の場合は「**再建築不可**」と明示しなければなりません。

(道路に適法に接していない土地の例)



(3) セットバックを要する土地

建築基準法42条2項の「みなし道路」に接している土地に建てられている中古住宅を再建築する場合には、原則として道路の中心線から2m後退しなければなりませんから、「みなし道路」に接する物件については、その旨を明瞭に明示しなければなりません。さらに、セットバックを要する部分の面積が敷地（正味面積）のおおむね10%以上となる場合は、その面積も明示しなければいけません。

— 表示例 —

- ① セットバックを要す。
- ② 再建築時にはセットバック（約15㎡）を要す。

(4) 古家等がある土地

取引の対象となっている土地上に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を「売地。ただし古家あり」、「売地。ただし廃屋あり」等と明示しなければなりません。

(5) 高圧線下の物件

土地の全部又は一部が高圧線下にあるときは、その旨とおおむねの面積を明瞭に明示しなければいけません。また、建物その他の工作物の建築が禁止されているときは、その旨も併せて「高圧線下につき建物等の建築不可」等と明示しなければなりません。なお、建築が可能な場合であっても高圧線下である旨等を明示しなければなりません。

(6) 地下鉄線の地上権が設定されている土地

地下鉄の線路を敷設する場合等において、土地の全部又は一部の地下の範囲を定めた地上権（いわゆる地中権）が設定されているときは、その旨を明示

しなければいけません。この場合、地上権の行使のために土地の使用に制限が加えられているときは、「地下鉄線のための地上権が設定されています。地下〇mの範囲の利用に制限されています」等とその旨も明示しなければなりません。

(7) 傾斜地を含む土地

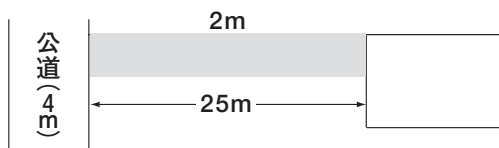
傾斜地を含む土地で、次のいずれかに該当するものについては、傾斜地を含む旨及びその面積を明示しなければなりません。ここでいう傾斜地には、擁壁、法地（のりち）も含まれます。

- ① 傾斜地の割合がおおむね30%以上の場合。ただし、分譲マンション及び別荘地等については表示する必要はありません。
- ② 傾斜地の割合が30%未満であっても、傾斜地を含むことにより土地の有効な利用が著しく阻害される場合。ただし、分譲マンションについては、地勢を考慮して建物が建築されて引き渡されますから、特に表示する必要はありません。

表示例

- ① 土地面積／198㎡（傾斜地50%含む）
- ② 敷地面積／265㎡（うち擁壁部分70㎡含む）

- (8) 路地状部分（敷地延長部分）のみで道路に接する土地であって、その路地状部分（下図の網掛け部分）の面積が当該土地面積のおおむね30%以上を占めるときは、その旨及びその面積を「敷地面積／130㎡（うち路地状部分50㎡含む）」等と明示しなければなりません。



(9) 著しい不整形地等

土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地、区画の地盤面が2段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨を「売地。面積200㎡。ただし、2段宅地（高低差約3mの120㎡部分と80㎡部分の2段宅地）」等と明示しなければなりません。

(10) 擁壁に覆われないがけ上・がけ下の土地

土地が擁壁によって覆われないがけの上又はがけ

の下にあるときは、その旨を明示しなければなりません。

(11) 計画道路の区域内の土地等

道路法18条1項の規定により道路区域が決定され、又は都市計画法20条1項の告示が行われた都市計画道路等の区域にかかる土地については、建物の建築等が制限されているため、道路予定地内にある旨を明示しなければなりません。

(12) 建築工事を中断していた物件

建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築住宅又は新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明示しなければなりません。

表示例

このマンションは、平成〇年〇月に工事に着手しましたが、平成〇年〇月から平成△年△月まで工事を中断し、平成△年△月から工事を再開したものです。

3 継続して表示される物件広告

インターネット広告、野立て看板など長期間にわたり継続して表示される媒体などによって物件広告をする場合、時がたつにつれ販売物件数や価格その他の取引条件等が変わるのが普通で、取引済みとなる場合もあります。

この場合、変更となった事項について速やかに修正・更新したり、広告を中止しなければいけません。特に、インターネット広告については情報の即時性、新鮮さが求められていますから、取引済みとなった物件については速やかに掲載を中止（削除）する必要があります。

例えば、売家・中古マンション・売地・賃貸住宅等の多数の物件情報をインターネットのホームページに掲載しており、取引済みとなっている物件があるのに更新せずに、そのまま継続して掲載している場合などは、「物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示」に該当する「おとり広告」となります。

明海大学企業推薦特別入学制度

1. 趣 旨

企業推薦特別入学制度は、明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、社会の要請に応じて総合的かつ学際的な教育を受ける機会を与える制度です。

2. 出願資格

1. 明海大学を第一志望とし、次の①から③のいずれかに該当する資格を有し、かつ、2.の要件を満たす者
 - ① 高等学校又は中等教育学校を卒業した者及び2007(平成19)年3月卒業見込みの者
 - ② 通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2007(平成19)年3月修了見込みの者
 - ③ 学校教育法施行規則第69条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2007(平成19)年3月31日までにこれに該当する見込みの者
2. 明海大学と委託協定を結んだ本会から推薦を受けた者で、本会の提示する条件を満たす者
 - 社団法人全日本不動産協会[全日]の提示する条件
 - 条件：全日に所属する企業に勤務している者、又は明海大学卒業後に就職を希望する者

3. 募集人員・入学試験日程等

(1)入学試験日程等

学部	学科	募集人員	願書受付期間	試験日	試験会場	合格発表日時 合格発表場所	入学手続期間
不動産	不動産	25人	10月27日(金) ∪ 11月7日(火) 全日に郵送必着	11月11日(土)	浦安キャンパス	11月16日(木) 13:00~17:00 浦安キャンパス	11月17日(金) ∪ 11月24日(金)

(2)試験科目・試験時間割等

試験科目	集合時間	試験時間割			実施方法
		10:00~11:30		12:45~	
・講義理解力診断 ・面接	9:30	講義理解力診断	休憩(75分)	面接	講義理解力診断では、ビデオによる講義を視聴した後、講義内容についての理解度や考察能力などを診断します。

4. 出願手続

(1)出願書類の取り寄せ

出願書類の取り寄せを希望する志願者は、郵送先・氏名・電話番号を明記の上、官製はがきにて申し込んでください。申込受付後、宅配便(着払)で郵送します。なお、宅配便代は、志願者の負担となります。(申込後、7日以内に出願書類が届かない場合はお問い合わせください。)

申込先

社団法人 全日本不動産協会(全日)
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番30号 全日会館3階
電話 03-3263-7030(代)

(2)出願書類提出方法

- ① 志願者は各出願書類に必要事項を記入の上、明海大学所定の出願用封筒を使用し、配達記録・速達にて本会(全日)宛てに郵送してください。
- ② 出願書類の提出は郵送(配達記録・速達)に限ります。
- ③ 明海大学所定の封筒に本会(全日)の郵便番号、住所等を記入してください。
- ④ 出願書類提出先

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番30号 全日会館3階
電話03-3263-7030(代)

(3)入学検定料

- ① 入学検定料 30,000円
- ③ 一度納入された入学検定料は、理由のいかんにかかわらず返還しません。

(4)出願書類

志願票、受験票、写真票、調査書、推薦書、志望理由書

5. 合否判定

入学者の選抜は、講義理解力診断、面接及び提出された書類をもとに総合判定し、合格者を決定します。

6. 注意事項

- (1)本入学制度の詳細及び注意事項等については、出願書類の取り寄せ時に同送される試験要項をご参照ください。
- (2)本入学制度での入学者は、転学部はできません。
- (3)受験票が、試験日2日前になっても未着の場合は、明海大学浦安キャンパス入試事務室までお問い合わせください。

※ 詳細については明海大学入試事務室まで

〒279-8550 千葉県浦安市明海8 TEL 047-355-5116 (入試事務室直通)

全日本不動産住宅ローン(りそな提携型) 全国で取扱い開始!

りそな銀行・埼玉りそな銀行と提携して提供される「全日本不動産住宅ローン(りそな提携型)」は、これまで関東地区・近畿地区において取り扱っていましたが、8月より全国にて取扱いが可能となります。

※関東・近畿地区以外でも一部地方本部においては先行して取り扱っています。

～関東地区・近畿地区以外の会員の皆様へ～

●全日本不動産住宅ローンの商品概要及び優遇内容

同封されている折込チラシをご参照ください。

●取扱開始時期

取扱いにあたっては、会員向けに説明会(研修会)が地方本部、支部がある地方本部においては原則支部単位で開催されます。説明会が終了した地方本部、支部から取扱開始となります。(すでに、説明会が終了している地方本部、支部については、8月より取扱いいたします。)

●各種申込方法及び契約場所等

◇事前審査申込み 指定の申込書にてファクシミリで担当住宅ローンセンターにお申込みください。ただし、申込書等の原本は必ず、郵送にて会員より担当住宅ローンセンターに送付してください。

◇融資申込み 指定の申込書にて郵送で担当住宅ローンセンターにお申込みください。

◇金銭消費貸借契約 物件が所在する都道府県にりそな銀行の支店がある場合は、原則、当該支店で、支店がない場合や支店があっても距離的にお客さまを誘導しにくい場合は、会員事務所又はりそな銀行の指定する司法書士事務所といたします(金消契約には、りそな銀行の行員もしくはりそな銀行の銀行代理業者の社員がお伺いいたします)。

◇立会決済 物件が所在する都道府県にりそな銀行の支店がある場合は、原則、当該支店で、支店がない場合は、りそな銀行と会員が直接打合せの上決定することとします(りそな銀行の指定する司法書士事務所等)。

◇登記 司法書士については、りそな銀行指定の司法書士となります。

事前審査申込み及び融資申込みにあたっては、指定申込書に会員であることの確認のため、会員ごとに割り当てられている統一コードの記入が必須となります。統一コードにつきましては、月刊不動産が送付される封筒の宛名シールの下部に「N」で始まる8桁の数字が記載されておりますので、当該8桁の数字が貴社の統一コードとなります。

●各種申込書類の取り寄せ

所属の地方本部及び支部にて配布いたします。

●全日本不動産住宅ローンの内容に関する問い合わせ先

担当住宅ローンセンターにて承ります。

●りそな銀行以外の他の金融機関を返済口座店とする場合(他行口座返済の場合)

りそな銀行の支店のない地域において、りそな銀行以外の他の金融機関を返済口座店とすることが可能となります。この場合、制約事項がありますので、詳しくは、当協会ホームページ「会員専用ページ」掲載の「他行口座返済のご案内」をご覧ください。

●店頭ステッカー

取扱店の店頭ステッカーを同封しております。店頭表示にご協力いただきますようお願いいたします。

全日側		りそな銀行・埼玉りそな銀行側		
地方本部	地方支部	担当住宅ローンセンター	同電話番号	
北海道	本部	大手町	03-5223-1156	
	函館	大手町	03-5223-1156	
青森県	弘前	大手町	03-5223-1156	
	青森	大手町	03-5223-1156	
岩手県	八戸	大手町	03-5223-1156	
	本部	大手町	03-5223-1156	
宮城県	仙台・青葉東	大手町	03-5223-1156	
	仙台・青葉南	大手町	03-5223-1156	
	仙台・青葉西	大手町	03-5223-1156	
	仙台・青葉中	大手町	03-5223-1156	
	仙台・若林	大手町	03-5223-1156	
	仙台・太白	大手町	03-5223-1156	
	仙台・泉東	大手町	03-5223-1156	
	仙台・泉西	大手町	03-5223-1156	
	仙塩	大手町	03-5223-1156	
	石巻	大手町	03-5223-1156	
	古川	大手町	03-5223-1156	
	仙台・宮城野	大手町	03-5223-1156	
	仙北	大手町	03-5223-1156	
	気仙沼	大手町	03-5223-1156	
	仙南	大手町	03-5223-1156	
	大河原	大手町	03-5223-1156	
	秋田県	本部	大手町	03-5223-1156
	山形県	村山	大手町	03-5223-1156
		庄内	大手町	03-5223-1156
		置賜	大手町	03-5223-1156
福島県	本部	大手町	03-5223-1156	
茨城県	本部	大手町	03-5223-1156	
栃木県	本部	大手町	03-5223-1156	
群馬県	東毛	大手町	03-5223-1156	
	西毛	大手町	03-5223-1156	
	南毛	大手町	03-5223-1156	
	北毛	大手町	03-5223-1156	
埼玉県	川越	川越	049-223-8871	
		坂戸	049-281-9141	
		新座	048-472-3335	
		鶴瀬	049-255-2431	
	所沢	所沢	04-2939-2411	
		入間	04-2966-3551	
		大宮	048-648-4482	
		大宮西	048-649-7901	
	大宮	上尾西口	048-776-1700	
		久喜	0480-24-3051	
		熊谷駅前	048-526-4471	
		南浦和	048-885-4801	
	浦和	川口	048-259-1411	
		南越谷	048-988-8831	
越谷	松原	048-942-3101		
	春日部西口	048-738-3315		
千葉県	市川・浦安	船橋	047-426-1791	
	京葉	船橋	047-426-1791	
	千葉	船橋	047-426-1791	
	東葛	柏	04-7141-9871	
	北総	船橋	047-426-1791	
	内房	船橋	047-426-1791	
	外房	船橋	047-426-1791	

全日側		りそな銀行・埼玉りそな銀行側		
地方本部	地方支部	担当住宅ローンセンター	同電話番号	
東京都	千代田	大手町	03-5223-1156	
	中央	新橋	03-3503-5811	
	城東第一	千住	03-3870-8391	
	江戸川	秋葉原	03-3866-2391	
	城東第二	秋葉原	03-3866-2391	
	港	新橋	03-3503-5811	
	世田谷	三軒茶屋	03-3418-1191	
	城南	五反田	03-3779-2631	
		蒲田	03-3731-8451	
	新宿	新宿西口	03-3348-2051	
	渋谷	渋谷	03-3407-2783	
	中野・杉並	新宿西口	03-3348-2051	
	豊島・文京	池袋	03-3971-0435	
	城北	池袋	03-3971-0435	
	練馬	池袋	03-3971-0435	
	多摩北	ひばりヶ丘	042-425-5511	
	多摩中央	調布	0424-86-7511	
	多摩東	吉祥寺	0422-23-3551	
	多摩西	福生	042-551-2791	
	多摩南	八王子	042-642-6481	
	町田	町田	042-721-6751	
	神奈川県	横浜	横浜西口	045-322-8271
		川崎	綱島	045-543-7303
		相模原	町田	042-721-6751
		湘南	藤沢	0466-27-8707
		平塚	藤沢	0466-27-8707
		横須賀	横須賀	046-822-7977
		県央	海老名	046-234-4871
		新潟県	本部	大手町
	山梨県	本部	立川	042-522-9121
富山県	富山	名古屋	052-201-8588	
	新川	名古屋	052-201-8588	
	呉西	名古屋	052-201-8588	
石川県	本部	名古屋	052-201-8588	
福井県	本部	名古屋	052-201-8588	
長野県	北信	名古屋	052-201-8588	
	東信	名古屋	052-201-8588	
	中信	名古屋	052-201-8588	
	南信	名古屋	052-201-8588	
	岐阜県	本部	名古屋	052-201-8588
	静岡県	東部	名古屋	052-201-8588
中部		名古屋	052-201-8588	
西部		名古屋	052-201-8588	
愛知県		名東	名古屋	052-201-8588
愛知県	名西	名古屋	052-201-8588	
	名南	名古屋	052-201-8588	
	名北	名古屋	052-201-8588	
	中央	名古屋	052-201-8588	
	尾張	名古屋	052-201-8588	
	三河	名古屋	052-201-8588	
	三重県	本部	名古屋	052-201-8588
	滋賀県	湖東	京都	075-841-5375
		湖西	京都	075-841-5375
		湖南	京都	075-841-5375
湖北		京都	075-841-5375	
京都府		東	京都	075-841-5375

全日側		りそな銀行・埼玉りそな銀行側	
地方本部	地方支部	担当住宅ローンセンター	同電話番号
京都府	西	京都	075-841-5375
	南	京都	075-841-5375
	北	京都	075-841-5375
大阪府	三丹	京都	075-841-5375
	阿倍野	難波	06-6632-0911
	茨木	高槻	072-693-1411
	堺泉	堺東	072-232-6280
	門真	守口	06-6993-6488
	北	梅田北口	06-6377-8727
	北大阪	高槻	072-693-1411
	新京阪	守口	06-6993-6488
	吹田	高槻	072-693-1411
	泉南	泉大津	0725-33-4303
	高槻	高槻	072-693-1411
	天王寺	難波	06-6632-0911
	西	難波	06-6632-0911
	寝屋川	枚方	072-846-4100
	東	梅田北口	06-6377-8727
	東大阪	東大阪	06-6722-9536
	東住吉	難波	06-6632-0911
東成	難波	06-6632-0911	
枚方	枚方	072-846-4100	
兵庫県	南	難波	06-6632-0911
	南大阪	藤井寺	0729-37-6210
	淀川	梅田北口	06-6377-8727
	阪神	伊丹	072-772-9090
奈良県	神戸	神戸	078-331-7166
	姫路	神戸	078-331-7166
奈良県	本部	学園前	0742-45-6411
和歌山県	本部	本町	06-6268-6380
鳥取県	本部	本町	06-6268-6380
島根県	本部	本町	06-6268-6380
岡山県	本部	本町	06-6268-6380
広島県	本部	本町	06-6268-6380
山口県	本部	本町	06-6268-6380
徳島県	本部	本町	06-6268-6380
香川県	本部	本町	06-6268-6380
愛媛県	本部	本町	06-6268-6380
高知県	本部	本町	06-6268-6380
福岡県	本部	本町	06-6268-6380
佐賀県	本部	本町	06-6268-6380
長崎県	本部	本町	06-6268-6380
熊本県	本部	本町	06-6268-6380
大分県	本部	本町	06-6268-6380
宮崎県	本部	本町	06-6268-6380
鹿児島県	本部	本町	06-6268-6380
沖縄県	本部	本町	06-6268-6380

※ローンセンターの名称は、りそな銀行は「〇〇住宅ローンセンター」、埼玉りそな銀行は「〇〇住宅ローンご相談プラザ」と異なりますのでご注意ください（上記網掛け部分が埼玉りそな銀行 [=住宅ローンご相談プラザ] となります）。



相続・贈与時の借地権等の評価



借地権等が設定されている土地について、相続又は贈与があった場合の相続税又は贈与税を算定するときの財産評価について教えてください。



土地に関する借地権等の権利（以下、「借地権等」）については、相続税法と財産評価基本通達に、その評価が定められています。

ただ、相続税法で定められている地上権の評価からは「借地借家法に規定する借地権又は地上権」は除かれていますから、結果として、一般の借地権等の相続時又は贈与時の評価は財産評価基本通達に従って行うことになります。

<借地権等の評価>

(1) 借地権の評価

借地権の価額は、その借地権の目的となっている宅地の自用地価額に、国税局長の定める割合（東京国税局の場合30～90%）を乗じて計算した金額で評価します。

ただし、借地権の取引慣行の認められない地域にある借地権の価額は評価しません。しかし、この場合であっても、地主の所有する貸宅地の評価にあたっては、借地権割合を20%として更地価額から控除します。

(2) 区分地上権の評価

区分地上権とは、鉄道や道路のためのトンネルの所有を目的とするものが多く、「損失補償基準細則」に定める「土地利用制限率算定要領」に基づいて補償金が支払われています。

区分地上権の価額は、更地価額に設定契約の内容に応じた土地利用制限率に基づいて評定した区分地上権割合を乗じて評価します。

なお、設定事例の最も多い地下鉄等のトンネル（ずい道）の所有を目的とする場合の区分地上権割合は、過去の土地利用制限率の計算例等から、簡便法として30%とすることができることになっています。

(3) 区分地上権に準ずる地役権の評価

特別高圧架空電線の架設等を目的として地下又は空間について上下の範囲を定めて設定されるもので、建造物の設置を制限するものです。

このような地役権設定にあたり支払われる補償金は、承役地の価額に土地利用制限率に基づいて計算した割合を乗じて算定されています。

したがって、区分地上権に準ずる地役権の価額は、

承役地の価額に土地利用制限率に基づいて計算した割合を乗じて評価します。

ただし、家屋に対する建築制限の強弱に着目し、簡便法として、承役地に係る制限内容の区分に従い、次の割合とすることができます。この簡便法の考え方は、実務では、市街化調整区域の土地を評価する場合に準用。

① 家屋の建築が全くできない場合：50/100又はその区分地上権に準ずる地役権が借地権であるとした場合にその承役地に適用される借地権割合のいずれか高い割合

② 家屋の構造、用途等に制限を受ける場合：30/100

(4) 土地の上に存する権利が競合する場合の借地権等の評価

借地権の目的となっている宅地の下を地下鉄トンネルが通っている場合などのケースです。

区分地上権又は区分地上権に準ずる地役権は、土地の一定層を排他的に利用する権利であり、その割合は土地の更地価額に対して固定的と考えられます。

区分地上権は、他の使用収益を目的とする権利者の承諾を得れば重ねて設定することができ、この場合、当該他の権利者は区分地上権の行使を妨げてはなりません。「損失補償基準細則」では、借地権が設定されている土地に区分地上権を設定する場合の補償金は、地主と借地権者の両方で配分することを想定しています。

土地の上に存する権利が競合する場合の借地権、定期借地権等又は地上権の価額は、次の算式により計算した金額で評価します。

① 借地権、定期借地権等又は地上権及び区分地上権が設定されている場合の借地権、定期借地権等又は地上権の価額

(借地権、定期借地権等、地上権又は永小作権の価額) × (1 - 区分地上権の割合)

② 区分地上権に準ずる地役権が設定されている承役権に借地権、定期借地権等又は地上権が設定されている場合の借地権、定期借地権等又は地上権の価額 (借地権、定期借地権等、地上権又は永小作権の価額) × (1 - 区分地上権に準ずる地役権の割合)



借家の敷地内の簡易式車庫建築と賃貸借契約の解除



一戸建ての借家を賃貸したところ、借家人は敷地内に簡易組立式の車庫をつくっていたことが分かりました。土地は賃貸していないので建物賃貸借契約を解除したいと思いますが認められるでしょうか。



1. 借家人の敷地利用の法律関係

建物賃貸借の場合には、借家人は建物のみを賃借しているわけで土地を賃借する契約を締結しているわけではありません。しかし、土地を貸していないからといって、借家人が建物の敷地を使用することの一切を拒むということはできません。建物の敷地を利用することなく建物を利用することは不可能ですから、判例上も建物賃借人は建物賃貸借契約を締結すれば、当然に建物使用の目的の範囲内においては敷地の利用権を有するものと解されています（最高裁昭和38年2月2日判決）。この敷地利用権の法的性質は、建物の賃貸借に付随した使用貸借関係であるとか、建物の賃貸借契約という主たる契約に付随する従たる契約であって建物の賃借権に包摂された権利であるなどと説明されています。

2. 借家人の敷地利用権の範囲

借家人が建物や敷地を利用する権利を有するとしても、それは全く自由に建物や敷地を使用することができるというわけではありません。賃貸借契約を締結して他人の所有物を使用する以上、使用方法は一定の合理的な範囲に限定されます。

そして、借家人が、①どの範囲の建物敷地を使用できるのか、②どのような利用方法が認められるのかについては、まず第1には賃貸人と借家人との間の建物賃貸借契約に定められていればそれに従うことになります。ですから、かなりの範囲の敷地利用を伴うことになる建物賃貸借契約を締結する場合には、建物の賃貸借契約書に必ず敷地の利用について、借家人が使用できる敷地の範囲や敷地の使用方法などを明確に定めておくことがトラブル防止には必要です。

第2に、建物賃貸借契約に何も定めていない場合には、判例では、「その家屋に居住し、これを使用するために必要な限度でその敷地の通常の方法による使用」が可能であるとされています。

3. 借家人の用法遵守義務

借家人が建物やその敷地の利用権を有する場合でも借家人は、賃借建物を契約で定めた目的及び用法、あ

るいは建物の性質上定まる用法を守って使用すべきであると考えられています。これを借家人の「用法遵守義務」といいます。

借家人が、この用法遵守義務に違反して建物や敷地を使用した場合には、借家人の契約不履行となりますので、賃貸人は、借家人に対し、違反行為の差止めや損害賠償の請求ができます。また、借家人の用法遵守義務違反が著しく、賃貸人との間の信頼関係を破壊するに至ったケースでは、賃貸人は借家人との間の建物賃貸借契約を解除することも可能となります。

4. 一戸建て建物の敷地の利用と用法遵守義務

借家人の建物敷地の使用が用法遵守義務違反となるか否かは、要するに、何をもって「その家屋に居住し、これを使用するために必要な限度の敷地の通常の方法による使用」というのかという問題です。

この点の判断は、①借家契約を締結した目的は何であったか、②建物と敷地の関係がどうなっているか、③建物賃貸借契約終了時における原状回復が容易な使用をしているか否か、などの点を総合的に考慮して決められることとなります。

つまり、①の借家契約を締結した目的という点からは、住居として建物を賃貸したときに敷地内に工場を建てるということは相当とは認められませんし、②建物と敷地との関係という点からすれば、賃貸した建物よりも大きな建物を建築することも原則として認められないということになります。

本件は、一戸建ての住宅でその敷地の余った部分に簡易組立式の車庫をつくったというものですが、現在の車社会の実情からすると、住居使用の目的の場合に自家用車のために車庫として敷地を利用することは不相当とは言いがたいと言わざるを得ません。

借家人がつくった車庫が簡易組立式の車庫であるということは撤去の容易なものということになりますので建物使用に必要な範囲内の通常の方法による利用の^{はんちゆう}範囲を超えとは言いがたいもので、賃貸借契約の解除は困難であると思われます。



シックハウス

Q

環境物質対策を行っているという触れ込みの新築マンションを購入しましたが、入居後、目が痒くなったり咳が出てきたりしたため、保健所に調査をしてもらったところ、高い濃度のホルムアルデヒドが検出されました。売買契約を解除することができるのでしょうか。

A

募集の段階で環境物質対策がうたわれていたにもかかわらず、ホルムアルデヒドが行政などにより推奨されてきた水準を超えるのであれば、建物に瑕疵があって売買契約の目的を達成することができないものとして、契約解除が可能です。

新築の一戸建てやマンションにおいて、化学物質によって、目や頭が痛くなったり気分が悪くなったりするなどの健康被害が生ずることを、シックハウスといいます。近時、建物と健康や安全の関係が注目されており、シックハウスにも社会的な関心が集まっています。

そのようななか、新築マンション売買に関するシックハウスについて、瑕疵担保責任に基づき、契約解除を認めた判決が出ました（東京地裁平成17年12月5日判決）。

事案は次のとおりです。

平成14年7月27日、代金4,350万円で新築マンションの売買契約が成立、翌平成15年5月29日に引き渡されました。パンフレットや新聞折込チラシには環境物質対策基準を遵守している旨の記載がありました。

しかし入居後、目が痒くなったり咳が出るなどの健康被害が生じたため、同年7月25日、保健所に依頼して室内空気環境調査の簡易測定を行ったところ、引渡し当時のホルムアルデヒドの濃度が0.1mg/m³を相当超える水準であったことが判明しました。住宅室内のホルムアルデヒド濃度については、厚生省（当時）の組織した住宅関連基準策定部会や、建築物における衛生的環境の確保に関する法律の定める建築物環境衛生管理基準（同法4条1項、同法施行令2条2号）により、0.1mg/m³以下の水準に抑えるべきであるとされており、測定の結果検出されたホルムアルデヒドは、この水準を超える高い濃度となっていました。このような状況では到底居住を継続することができず、買主は、同年8月22日、室内に搬入した家財道具を搬出し、引っ越しをしました。

判決ではまず、「売主はマンション分譲にあたり、環境物質対策基準であるJASのFc0基準及びJISのE0・E1基準を充足するフローリング材等を使用した物件である旨をチラシ等にうたって申込みの誘因をなし、買主はこのようなチラシ等を検討の上購入を申し込んだ結果、売買契約が成立したのである。そうである以上、売買契約においては、建物の備えるべき品質として、建物自体が環境物質対策基準に適合していること、すなわちホルムアルデヒドをはじめとする環境物質の放散につき、少なくとも契約当時行政レベルで行われていた各種取組において推奨されていた水準の室内濃度に抑制されたものであることが前提とされていたものとみることが、両当事者の合理的な意思に合致する」として、明示的な契約条項になってはいないものの、売買契約について環境物質の放散が一定水準以下であることを前提としていたと判断されました。

そして環境物質放散の水準につき、「売買契約当時までの状況を踏まえると、住宅室内におけるホルムアルデヒド濃度は、少なくとも厚生省指針値（0.1mg/m³以下）の水準に抑制すべきものとするのが推奨されていたものと認めるのが相当である」、「本件においては、引渡し当時における室内空気に含有されたホルムアルデヒドの濃度は、0.1mg/m³を相当程度超える水準にあったと推認されることから、建物にはその品質につき当事者が前提としていた水準に到達していないという瑕疵が存する」とした上、「当該瑕疵の結果、買主はいったん搬入した家財道具をわずか約1か月後に再度搬出し、以後建物に居住していないのであるから、当該瑕疵により売買契約の目的を達成することができないことは明らかである」として、売買契約の解除が認められました。

この判決では債務不履行と不法行為の主張は排斥されましたが、シックハウスに関しても、売主は瑕疵担保責任を負うものであり、売買契約の解除が認められる場合もあるという先例があらわれたことは、注目されます。

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成18年6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き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)
6月2日	5件	10,000,000

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成18年6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きを東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
6月2日	31件	18,000,000
6月16日	43件	24,600,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成18年6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
6月2日	号外126号	18件
6月16日	号外140号	29件

平成18年度 第2回弁済委員会審査結果

平成18年5月25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
18-7	兵庫県	(南)アングル	山下 豊巳	2,447,036	10,000,000	認証	2,447,036	会員業者より隣地の購入を持ちかけられた申出人が預けた土地買取交渉金について、期日までに契約が履行されないにもかかわらず、同会員が返金に応じないとして当事者間で係争された事案
合計							2,447,036	

審査結果	件数	金額
認証	1社 1件	2,447,036円
保留・再審査	3社 3件	

平成18年度管理業務主任者試験の実施について

本試験は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）の定めるところにより、社団法人高層住宅管理業協会が国土交通大臣より指定試験機関の指定を受け実施するものです。

【1 試験日】

平成18年12月3日(日) 午後1時～午後3時

【2 試験地】

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、計7地域

【3 試験実施機関】

社団法人 高層住宅管理業協会

【4 出題の根拠となる法令等の範囲】

- ①管理事務の委託契約に関すること。
- ②管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関すること。
- ③建物及び附属設備の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関すること。
- ④マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること。
- ⑤前各号に掲げるもののほか、管理事務の実施に関すること。
 - ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第64条による。
 - ・出題の根拠となる法令等は、平成18年4月1日現在施行されているものです。

【5 受験申込手続】

(1) 郵送による受験申込手続

① 受験申込案内書

平成18年8月1日(火)～平成18年9月29日(金)まで、社団法人高層住宅管理業協会の本部・支部、国土交通省（各地方整備局等を含む）、都道府県及び政令指定都市等において配布します。

※各配布場所の住所、郵送・宅配便等による取り寄せ方法については、7月末までに、協会のインターネットホームページ等に案内いたします。

② 受付期間

平成18年9月1日(金)～平成18年9月29日(金)(当日消印有効)

③ 受験申込方法

受験申込案内書に同封されている受験申込書等を②の受付期間内に受験申込案内書に記載された宛先に郵送してください。

(2) オンラインによる受験申込手続

① 受験申込案内

平成18年8月1日(火)～平成18年9月29日(金)まで、社団法人高層住宅管理業協会のインターネットホームページ上に掲載します。

② 受付期間

平成18年9月1日(金)～平成18年9月29日(金)

③ 受験申込方法

社団法人高層住宅管理業協会のインターネットホームページ上で必要な事項を記入し、②の受付期間内にオンライン送信を行うとともに、プリンターで出力した受験申込書等を10月4日(水)(当日消印有効)までにホームページ上で指定された宛先に郵送してください。

【6 受験手数料】

8,900円

【7 合格発表等】

平成19年1月19日(金)に、社団法人高層住宅管理業協会から試験の全受験者あてに可否通知を送付するとともに、合格者については合格証書及び合格証明書を併せて送付するほか、官報で公告いたします。また、当協会インターネットホームページ上に合格者の受験番号、合格基準点、試験問題の正解を掲載いたします。

【8 その他】

その他試験の詳細については、8月1日(火)より配布する受験申込案内書をご参照ください。

社団法人 高層住宅管理業協会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 (虎ノ門東洋共同ビル2階)

電話番号 03-3500-2720 (試験研修部)

ホームページアドレス <http://www.kanrikyo.or.jp>

世界不動産連盟 2006年バンコク世界総会参加報告

社団法人 全日本不動産協会
財務委員長 手嶋 享子

世界不動産連盟（FIABCI）は、世界各国の不動産産業団体が中心となって1949年パリで第1回総会を開催し発足した不動産業者の国際組織であり、その後、毎年5月末に加盟団体諸国の代表都市において年次総会を開催している。今年度は5月26日（金）から31日（水）までの6日間にわたり、タイ・バンコク市（ソフィテル・セントラル・プラザ）において、世界不動産連盟第57回世界総会が、「不動産業を通じて将来を考える」をメインテーマとして開催され、世界41か国・地域から約500名、日本支部からは林桂一支部会長〔社〕不動産協会副理事長専務理事〕のほか総勢で68名が参加し、うち全日関係では清水修司副理事長をはじめ4名が参加した。

開会式は、5月29日午前9時から行われ、加盟国代表者の紹介に続き、アラン・トン世界会長（マレーシア）や、タイ政府関係者等来賓が参加者を歓迎しあいさつした。

29日、30日の両日においては、基調講演及びフォーラムが開催された。特に基調講演では「①自然災害からの不動産の復興」と題し、ハリケーン・カトリーナの被害からの復興に対し不動産業が果たした役割や、スマトラ沖地震に伴う津波発生後の不動産投資市場等についての報告、「②所有権整備の経済的重要性」と題し、ラテン・アメリカにおける所有権の社会的・経済的重要性や、所有権の確立が経済成長を促進する上で必要不可欠であること等の報

告、「③石油及びエネルギー価格が不動産に与える影響」と題し、リビアにおける水資源確保のための大規模人口河川建設計画や、ゼロエネルギービルディングの概要等についての報告がそれぞれ行われた。

また、基調講演やフォーラムと並行して、不動産仲介業者、情報提供事業者、ディベロッパー、投資家向け等の専門セッションが行われ、不動産事業者がプレゼンテーションを行うマーケティングセッションも、別途開催された。さらに、不動産関係企業・団体のブースが設けられた展示会等において、最新情報やネットワーク構築の機会が提供された。

大会は、30日に閉会式を迎え、オーウェン・グウィン新世界会長（アメリカ）から閉会あいさつが行われ、2007年バルセロナ世界総会が2007年5月28日から6月2日に開催される予定である旨、発表された。

最後になりましたが、今大会の参加にご尽力いただいた、世界不動産連盟日本支部の役員並びに事務局の方々には厚く御礼申し上げ報告とさせていただきます。



青森県本部 北方型都市の 街づくりを青森から

地方本部の
動き

今回は、全日青森県本部をご紹介します。
青森県本部は、3つの支部で構成されております。
右の地図を見ていただければお分かりのように、広範囲で都市が点在しております。例えば青森～八戸間が在来特急で乗車時間1時間、青森～弘前が乗車時間30分という距離です。
それでは、最初に各都市の特徴をご紹介します。



青森市 人口約32万人の県庁所在地です。北に陸奥湾、南に八甲田山を配し、山海の食物は他に類をみない絶品です。主な産業は観光型消費都市で、工業等の発展は見込まれません。観光の目玉はねぶた祭りと三内丸山の縄文遺跡、秋の紅葉八甲田山、十和田湖等です。

八戸市 人口約27万人の県内第2の都市です。主な産業は漁業、工業、観光等で霊場恐山の玄関口です。祭りはえんぶり、三社大祭等歴史を感じさせます。

弘前市 人口約17万人で、西に岩木山を背に歴史豊かな弘前城が優雅な姿を楽しませてくれます。主な産業は農業で（りんご栽培と米）その年の出来栄が景気を左右します。

県全体 人口約143万人の平均的な地方都市です。主な産業は農業（米、りんご）漁業、観光（滞留型にしなければ効果なし）。4年後、東北新幹線全線開通が経済効果にどのくらい表れるかが楽しみです。

不動産に関すること

県全体で、不動産業者は約900社弱、不動産取引主任者が約3,600人、うち不動産関係就業者は1,000人弱です。

我が全日青森県本部の組織構成をご紹介します。

青森県本部

所在地 青森県青森市堤町二丁目1-7
TAP堤町ビル2階

会員数 正会員 224社(青森支部71社、八戸支部96社、弘前支部57社)
従会員 7社(青森支部4社、八戸支部3社)
(平成18年3月末現在)

社会貢献活動

青森支部、八戸支部、弘前支部それぞれの市役所内市民生活消費課において月1回（10:00～15:00）、市民無料相談会を開催しています。

また、各支部とも各地域の商工会議所に所属し不動産の発展と地域市民との交流に寄与するとともに、他団体との交流会、宅建協会との合同研修会等共存共栄と、適度な競争をし、地方都市の特性を生かしながら、負の部分の少しでも補うことを大事にしています。

簡単な我が県本部のご紹介をしまいましたが、地方都市の会員増強はもう頭打ちです。地方の器がそれぞれ違い、その器以上の数字は望めないのです。全県で900社にも満たない所で2つの協会が会員の奪い合いをするより、今の組織そのものを見直す時期ではないかと考えています。

現在まで3支部それぞれが、独立組織を形成し総会、一定課程の研修会を開催（各支部2回、県本部が統一研修会2回）していました。したがって、総会を4回開催し、なおかつ研修会6回、理事会も多数開催、委員会もしかり、組織の運営は繁多にして経済的負担を背負ってまいりました。

それもこれも、来年の平成19年度は県本部設立45周年、保証35周年を迎える長い歴史と青森独特の南部、津軽の歴史上の確執が一因と、また、都市間の距離もともかく交通機関と道路整備の遅れが地域間の隔たりを形成してきたと、私なりに感じております。

しかし、今後は我が協会が推進する統一会計を機に、地域の組織活動はそのままに残しながら、重複するすべての項目を見直し整理しながら、公益法人会計基準に沿ったバランスの取れた予算編成と実施、会員サービスの向上に励みます。

地方 本部活動

北海道本部

- 6 / 9 (金)・総務委員会 [他21(水)]
- 6 / 16 (金)・常任理事会 [他22(木)]
- 6 / 20 (火)・青年会
- 6 / 28 (木)・苦情処理委員会正副委員長会議

青森県本部

- 6 / 15 (木)・支部市民相談日
- 6 / 16 (金)・理事会
- 6 / 21 (水)・支部無料相談
- 6 / 22 (木)・地区公取総会

岩手県本部

- 6 / 16 (金)・事務局会議
- 6 / 20 (火)・組織委員会地方振興局廻り

宮城県本部

- 6 / 1 (木)・取引相談委員会 [他19(月)]
 - ・新入会員対象パソコン研修会
- 6 / 2 (金)・東北地区協議会監査会・理事総会
- 6 / 3 (土)・東北地区協議会本部長会議
- 6 / 6 (火)・組織委員会 [他29(木)]
 - ・福利厚生委員会
- 6 / 7 (水)・無料相談 [他14(水)、21(水)、28(水)]
- 6 / 13 (火)・教育研修委員会
- 6 / 19 (月)・新任無料相談員研修会
- 6 / 21 (水)・カトレアの会通常総会、定例会
- 6 / 23 (金)・役員会
- 6 / 27 (火)・財務委員会
 - ・資格審査委員会
 - ・理事会

秋田県本部

- 6 / 8 (木)・秋田県地域振興局との打合せ
- 6 / 9 (金)・理事会
- 6 / 16 (金)・住宅金融公庫東北支店との打合せ

山形県本部

- 6 / 8 (木)・財務委員会
- 6 / 12 (月)・入会説明会
- 6 / 21 (水)・青年部立上げ打合せ
- 6 / 27 (火)・理事会

福島県本部

- 6 / 7 (水)・入会審査 [他9(金)]
- 6 / 9 (金)・教育研修委員会
- 6 / 13 (火)・苦情処理委員会

茨城県本部

- 6 / 23 (金)・理事会

栃木県本部

- 6 / 23 (金)・流通委員会 [他26(月)]
- 6 / 28 (水)・理事会

群馬県本部

- 6 / 9 (金)・入会説明会
- 6 / 14 (水)・無料相談 [他28(水)]
- 6 / 19 (月)・綱紀委員会
- 6 / 21 (水)・法定研修会
- 6 / 26 (月)・組織委員会
- 6 / 28 (水)・取引相談委員会

埼玉県本部

- 6 / 1 (木)・講習センター運営委員会
- 6 / 9 (金)・総務委員会
- 6 / 20 (火)・福利厚生委員会
- 6 / 21 (水)・打合せ会議
- 6 / 22 (木)・入会資格審査委員会
- 6 / 26 (月)・支部法定研修会 [他29(木)]
- 6 / 27 (火)・取引相談委員会
- 6 / 28 (水)・表彰委員会

千葉県本部

- 6 / 1 (木)・通常理事会
 - ・研修旅行合同委員会
- 6 / 2 (金)・取引相談委員会
- 6 / 5 (月)・入会説明会 [他12(月)、26(月)]
- 6 / 9 (金)・法定講習委員会
 - ・入会審査委員会 [他23(金)]
 - ・流通推進委員会 [他15(木)]
 - ・総務流通合同委員会
- 6 / 12 (月)・綱紀委員会 [他16(金)]
- 6 / 14 (水)・法定講習会
- 6 / 15 (木)・流通パソコン研修会
- 6 / 16 (金)・総務委員会 [他29(木)]
 - ・広報委員会
- 6 / 19 (月)・全日本不動産住宅ローン講習会
- 6 / 20 (火)・研修旅行合同委員会
- 6 / 23 (金)・福利厚生委員会
- 6 / 26 (月)・無料相談
- 6 / 27 (火)・取引相談委員会
- 6 / 29 (木)・常務理事会

東京都本部

- 6 / 1 (木)・入会説明会 [他15(木)、28(水)]
 - ・取引相談委員会 聴聞会 [他15(木)]
- 6 / 2 (金)・広報・相談委員会
- 6 / 6 (火)・入会資格審査委員会 [他19(月)]
- 6 / 7 (水)・法律相談 [他14(水)、21(水)、28(水)]
- 6 / 8 (木)・財務委員会
 - ・幹部会 [他23(金)]
- 6 / 9 (金)・講習センター委員会
- 6 / 15 (木)・綱紀調査委員会
- 6 / 16 (金)・教育研修委員会
- 6 / 20 (火)・厚生委員会
- 6 / 23 (金)・宅建試験連絡協議会
- 6 / 27 (火)・役員研修会 [他28(水)]
- 6 / 29 (木)・住宅ローンアドバイザー養成講座

神奈川県本部

- 6 / 1 (木)・消費者セミナー委員会
- 6 / 8 (木)・市民参加型セミナー
- 6 / 9 (金)・新規免許業者講習会
- 6 / 13 (火)・一般業者講習会 [他30(金)]
- 6 / 20 (火)・取引相談委員会
- 6 / 22 (木)・広報委員会意見交換会

山梨県本部

- 6 / 6 (火)・理事会・入会資格審査委員会
- 6 / 9 (金)・教育研修委員会
- 6 / 14 (水)・広報委員会
- 6 / 15 (木)・入会説明会・教育研修委員会 [他27(火)]
- 6 / 16 (金)・福利厚生・総務委員会
- 6 / 19 (月)・福利厚生委員会
- 6 / 20 (火)・流通推進委員会 [他28(水)]
- 6 / 22 (木)・役員会

新潟県本部

- 6 / 2 (金)・入会説明会 [他23(金)]
- 6 / 5 (月)・事務局調査
- 6 / 14 (水)・ゼネット研修会
- 6 / 22 (木)・綱紀委員会

富山県本部

- 6 / 2 (金)・空き工場の有効利用に関する打合せ
- 6 / 6 (火)・ミニ研修会
- 6 / 19 (月)・理事会

石川県本部

- 6 / 6 (火)・福井県庁訪問

長野県本部

- 6 / 6 (火)・支部役員会
- 6 / 20 (火)・組織・広報・支部長会議
- 6 / 21 (水)・支部研修会

岐阜県本部

- 6 / 19 (月)・理事会

静岡県本部

- 6 / 9 (金)・MVC運営委員会
- 6 / 14 (水)・無料相談 [他20(火)、28(水)]
- 6 / 19 (月)・綱紀、取引相談委員会
- 6 / 21 (水)・資格審査委員会
- 6 / 22 (木)・研修委員会
- 6 / 29 (木)・全日静岡フラット35説明会

愛知県本部

- 6 / 2 (金)・資格審査委員会
- 6 / 7 (水)・理事会
 - ・支部ゴルフコンペ
- 6 / 13 (火)・組織委員会
- 6 / 28 (水)・賃貸住宅フェア (~29(木))

三重県本部

- 6 / 6 (火)・教育研修委員会

- ・組織資格審査委員会
- ・合同理事会
- ・求償委員会

6/16(金)・取引・苦情処理委員会[他29(木)]

滋賀県本部

6/5(月)・入会審査会[他26(月)]

6/9(金)・取引相談委員会

6/14(水)・部落解放・人権政策確立要求滋賀
県実行委員会総会

6/16(金)・県宅地建物取引業協議会監査会・
理事会

6/21(水)・聴聞会

京都府本部

6/1(木)・組織委員会

6/6(火)・無料相談[他20(火)]

6/12(月)・入会審査会[他27(火)]
・運営会議

6/27(火)・認証上申審査会

大阪府本部

6/1(木)・法定研修会[他2(金)、6(火)、
9(金)、12(月)]

6/2(金)・福利厚生委員会

6/7(水)・取引相談委員会[他21(水)]
・無料相談[他21(水)]

6/8(木)・運営会議

6/14(水)・入会申込締切

6/15(木)・教育研修・研修企画合同委員会

6/16(金)・入会審査会

6/22(木)・入会希望者研修会

6/26(月)・理事会

6/28(水)・認証上申審査会

6/29(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

6/1(木)・宅建講座[他5(月)、7(水)、
8(木)、12(月)、15(木)、19(月)、
22(木)、26(月)、28(水)、29(木)]

6/5(月)・職員採用二次面接
・総務委員会

6/6(火)・組織委員会
・入会者実務研修会[他26(月)]
・新入会員名刺交換会

6/8(木)・流通推進委員会

6/12(月)・ユースネット倶楽部委員会

6/15(木)・総財委員長打合せ会

6/19(月)・本部長・副本部長・委員長連絡会議
・基本問題検討特別委員会
・入会審査委員会
・広報委員会

6/21(水)・ユースネット倶楽部チャリティ
ゴルフコンペ

6/22(木)・合同理事会

6/27(火)・法定研修会[他29(木)]

奈良県本部

6/26(水)・運営会議

和歌山県本部

6/1(木)・入会審査会

6/21(水)・理事会

6/28(水)・渉外委員会
・研修委員会

鳥取県本部

6/27(火)・三役会

島根県本部

6/8(木)・入会審査会
・合同委員会

6/20(火)・UIターン希望者向け住宅情報提
供協定調印式

6/22(木)・松江市における明き家対策打合せ
・入会審査会

岡山県本部

6/2(金)・中国地区協議会通常総会

6/5(月)・特別委員会

6/16(金)・中国地区協議会本部長会議

広島県本部

6/1(木)・流通委員会
・広報組織・教育研修合同委員会

6/8(木)・審査委員会
・定例理事会

6/16(金)・臨時理事会

山口県本部

6/7(水)・企画広報・教育研修・流通合同委
員会

徳島県本部

6/7(水)・無料相談[他12(月)、20(火)、
28(水)]

6/9(金)・入会審査会

6/23(金)・団塊の世代対策アドバイザー会議

香川県本部

6/5(月)・無料相談[他12(月)、19(月)、
26(月)]

6/21(水)・理事会

・組織・入会審査会

愛媛県本部

6/7(水)・合同理事会

6/23(金)・入会審査委員会

6/26(月)・県マンション等防犯連絡協議会総会

6/28(水)・研修広報委員会

高知県本部

6/14(水)・無料相談[他28(水)]

6/15(木)・不動産広告審査会

6/21(水)・法定研修会

福岡県本部

6/1(木)・役員審査・規約合同委員会

6/8(木)・事務所移転検討特別委員会

6/19(月)・流通委員会

6/20(火)・入会審査委員会

6/21(水)・全日ゴルフコンペ

6/23(金)・研修委員会
・流通パソコンセミナー

6/24(土)・臨時常務理事会

6/28(水)・役員審査委員会・組織委員会

6/30(金)・事務局会議

佐賀県本部

6/13(火)・無料相談

6/21(水)・財務委員会
・福利厚生委員会

長崎県本部

6/7(水)・コスモス会

6/9(金)・入会審査委員会
・役員研修会

・理事会

・地区意見交換会

6/22(木)・流通に関する打合せ

6/24(土)・広報・流通合同委員会

6/27(火)・常務理事会

熊本県本部

6/7(水)・苦情取引相談[他10(土)]

6/10(土)・入会審査[他13(火)、30(金)]

6/16(金)・特別委員会

6/19(月)・理事会

大分県本部

6/19(月)・苦情処理委員会

6/27(火)・入会面接

宮崎県本部

6/5(月)・三役会

・取引相談[他16(金)、21(水)]

鹿児島県本部

6/8(木)・組織委員会

6/29(木)・三役会

沖縄県本部

6/26(月)・法定研修会

・理事会



平成18年6月新入会者名簿



都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)つばさプロパティ	東京都	千代田区	(有)ランドデザイン	京都府	京都市	(有)京都ホーム
	札幌市	(有)トータルハウス		足立区	(株)プロフィックス		宇治市	パル不動産
	札幌市	(有)サクセスエンタープライズ		杉並区	(株)アイホームス城西		宇治市	(有)ソーム
	札幌市	(株)スカイハウス		港区	(株)プレックス		京都市	稲生不動産(有)
	札幌市	エイジー・アイランド(株)		千代田区	(有)Pureエステート		京都市	トリプルエーキャピタル(株)
	札幌市	(株)コスモエステート		中央区	(有)SYD		京都市	(有)明浄不動産
青森県	青森市	サイトー住宅販売(株)		中央区	(株)ワークビルズ		京都市	(有)柳川設計工務
岩手県	釜石市	(有)BIG BOX		港区	(株)ビゾップ		京都市	(有)IMAGINE
宮城県	仙台市	エスプリホーム(株)		足立区	(株)倉沢工務店		京都市	(有)カノン
	仙台市	(株)ウェルサポート		港区	(株)コモン・リンク	大阪府	大阪市	(株)スーパーホーム
	仙台市	(株)エーアン		西東京市	(有)ミツバ地所		大阪市	(有)リバース・コーポレーション
秋田県	横手市	(有)千葉建築		世田谷区	リベロ(株)		大阪市	(株)ランズ
福島県	田村市	富士工業(株)		府中市	アーチ地所(有)		大阪市	東商不動産
	郡山市	(有)アイランド宅建		世田谷区	(株)エムレパレッジ		大阪市	(有)紀美野住販
	南会津郡	(株)田浦		世田谷区	(株)ルナステージ		大阪市	(株)ピルブワーク
栃木県	宇都宮市	(有)マウンドビッグ		港区	(株)リアルテックス		枚方市	(有)ライフマネジメント
群馬県	桐生市	(有)ファミリー企画		国分寺市	(有)にわ土地システム		大阪市	西福開発(有)
埼玉県	川越市	(株)レジェンドホーム		品川区	(株)ランズ		大阪市	(株)P & S
	川越市	(株)マックスハウス		北区	(有)丸広商会		大阪市	(株)アヴィス不動産
	さいたま市	(有)リョウエステート		文京区	文京住販(株)		摂津市	城屋住宅流通
	川口市	本多事務所		中央区	ソフィアスタッフ(株)		大阪市	(株)タカトレコン
	春日部市	(有)笠原工務店	神奈川県	横浜市	(有)スマイル		吹田市	(有)ドコデライフ
	朝霞市	(株)STANCE.ST		横須賀市	(有)アスカ住販		大阪市	(株)ブルーム住宅販売
千葉県	松戸市	(有)ヒロホーム		川崎市	(株)マックス		門真市	(有)キンダイ宅建
	山武市	(有)ライフランド		横浜市	イースターエッグ(有)	兵庫県	神戸市	(有)クレセント
	佐倉市	(有)ヤヨイハウジング		横浜市	節管財(有)		神戸市	(株)大崎ガスリビング
	木更津市	(株)ドリーム		横浜市	(株)ベイエスト		川西市	紀和開発(株)
	君津市	(有)グラシアホーム		中郡	大磯リゾート倶楽部(有)		神戸市	オフィス・アソシア
	木更津市	(有)幸楽都市		中郡	(株)フジヤ		尼崎市	(有)アドバンスオール
	市川市	(株)ピー・アール・イー・ジャパン		相模原市	ケーズホーム(株)		神戸市	愛奈工業(有)
	八千代市	(株)菊昌工業		川崎市	アールエステート(株)	奈良県	天理市	今田工務店
	松戸市	エリア産業		横浜市	(有)ピクトリープランニング		香芝市	(有)ダイワ・ファースト
東京都	世田谷区	(株)宗企画	新潟県	長岡市	イーネット不動産		北葛城市	(有)乾ホーム
	江東区	(有)日英商事		新潟市	(有)ファミリーホーム	和歌山県	和歌山市	ヤマイチハウジング(株)
	豊島区	国土開発(株)	富山県	富山市	(株)すまいるほーむ		橋本市	(有)丸石ホーム
	目黒区	(株)アスティア	石川県	金沢市	(有)リアル・エステート	島根県	松江市	井上製材(株)
	中野区	(有)武蔵平ハウス工業	山梨県	上野原市	井口建設(株)		松江市	(有)まるいし
	千代田区	(株)セント湘南		南アルプス市	保坂不動産	岡山県	岡山市	ヤマネ不動産
	杉並区	(株)ココプラネット		北杜市	八ヶ岳ベストライフ	広島県	広島市	(有)エフテー商事
	港区	(株)ティ・アイ・シー	長野県	塩尻市	(有)しなの総合開発		広島市	アイネット(有)
	中野区	(株)ホームコレクション		松本市	リーマン不動産		広島市	(株)T.Y.カンパニー
	千代田区	アライアンコミュニケーション(株)	岐阜県	中津川市	(株)日建建設工業		広島市	広発ブレイン(株)
	府中市	(有)エスジシー	静岡県	浜松市	プレスステージ(株)		広島市	江口不動産(有)
	港区	(有)CARA		浜松市	ウッドホーム	高知県	宿毛市	マルヤマ不動産
	目黒区	(株)エイ・クエスト		富士市	(有)富士ホームズデザイン		高知市	(株)コーケン総合企画
	大田区	(株)シンセイコーポレーション		富士市	(有)コトヨ工務店	福岡県	北九州市	(株)さわやか倶楽部
	葛飾区	(有)資東海コーポレーション		沼津市	(株)K & M		粕屋郡	ユアーズプランニング
	練馬区	(有)フジエホーム	愛知県	西賀茂郡	ケーシンホーム(株)		北九州市	(株)小倉カンツリー倶楽部
	武蔵野市	ライフリビングデザイン		名古屋市	(有)エステートバンク	長崎県	長崎市	(株)日東建設
	武蔵野市	(有)さくらハウジング		名古屋市	(株)リファイン		諫早市	むかい不動産企画(株)
	港区	オークリッジ・キャピタル(有)		名古屋市	(株)菱屋産業		長崎市	ヒラコ地所
	渋谷区	(有)ユアタ		名古屋市	(有)グッドエム	鹿児島県	鹿児島市	鮎川商事(有)
	大田区	(有)スペースアルファ		名古屋市	(株)オーケーディー		志布志市	エービーシーホーム
	目黒区	T.I. キャピタル(株)		名古屋市	(株)アールイートラスト	沖縄県	糸満市	(有)沖縄ファミリア
	新宿区	(株)ハートウェルズ・マネジメント		北名古屋	愛知・リゾート(有)		宜野湾市	(株)リアルシティコーポレーション
	品川区	(有)加賀谷工務店	三重県	鈴鹿市	住宅流通(株)		那覇市	合同会社 不動産バンク沖縄
	渋谷区	ナウルアンドパートナーズ(株)	滋賀県	草津市	(有)ルービック		那覇市	アクセス
	台東区	(有)アールマネジメント	京都府	京都市	日本駐輪(株)			

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■会務運営会議

日時 平成18年6月5日(月)
15時～17時
内容 1. 会務運営に関する件

■福井県連絡事務所並びに
福井県庁訪問等

日時 平成18年6月6日(火)
9時30分～
内容 1. 石川県本部役員と組織に関する打合せ
2. 福井県連絡事務所訪問
3. 福井県庁所管課訪問

■資格審査委員会

日時 平成18年6月7日(水)
14時～15時
内容 1. 本部長承認申請に係る資格審査に関する件
2. 全日理事補選候補者に関する件

■広報委員会

日時 平成18年6月20日(火)
15時～17時
内容 1. 6月号の結果報告に関する件
2. 7月号の進捗状況に関する件
3. 8月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件
・ホームページの進捗状況に関する件
・平成19年版カレンダー作成に関する件

■組織・広報正副委員長会議

日時 平成18年6月26日(月)
14時～17時
内容 1. 協会統一イメージに関する件
2. その他の件

■組織委員会

日時 平成18年6月27日(火)
13時30分～16時
内容 1. 平成18年度事業執行に関する件
2. その他の件

■会務運営会議

日時 平成18年6月22日(木)
10時～12時
内容 1. 広島県本部に関する件
2. その他の件

■財務委員会

日時 平成18年6月23日(金)
12時～14時
内容 1. 全日・保証平成18年度地方本部財務打合せに関する件
2. その他の件

■会務運営会議

日時 平成18年6月30日(金)
10時～12時
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

(社)全日本不動産協会

■理事会

日時 平成18年6月13日(火)
14時30分～16時
内容 1. 第55回通常総会に関する件
2. その他の件

■第55回通常総会

日時 平成18年6月14日(水)
14時～16時
内容 1. 平成17年度事業報告に関する件
2. 平成17年度決算報告に関する件
3. 平成17年度監査報告に関する件
4. 平成18年度事業計画(案)に関する件
5. 平成18年度収支予算(案)に関する件
6. 定款一部変更に関する件
7. 役員補選に関する件

■不動産賃貸管理士資格制度
特別委員会

日時 平成18年6月15日(木)
10時～12時

内容 1. 不動産賃貸管理士資格講習会開催に関する件
2. 関東・近畿地区協議会業務委託に関する件
3. その他の件

(社)不動産保証協会

■理事会

日時 平成18年6月13日(火)
13時～14時30分
内容 1. 第33回通常総会運営に関する件
2. その他の件

■第33回通常総会

日時 平成18年6月14日(水)
11時～13時
内容 1. 平成17年度事業報告承認に関する件
2. 平成17年度決算報告承認に関する件
3. 平成17年度監査報告承認に関する件
4. 平成18年度事業計画(案)承認に関する件
5. 平成18年度収支予算(案)承認に関する件
6. 定款一部変更に関する件
7. 役員補選に関する件

■求償委員会、手付金保証業務・
手付金等保管業務合同委員会

日時 平成18年6月21日(水)
14時～17時
内容 1. 平成18年度求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件
2. その他の件

■弁済委員会

日時 平成18年6月29日(木)
12時～17時
内容 1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟継続案件に関する件

6月の事務局日誌



合同会議等

(社)全日本不動産協会

(社)不動産保証協会

1 木		1 日(木) ・ 4団体・4機構レインズシステム 検討ワーキンググループ	1 日(木) ・ 第1127回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所21件、従たる事務所5件) 於 東京法務局
2 金			
3 土			
4 日			
5 月	5 日(月) ・ 会務運営会議 組織委員会福井連絡事務所		
6 火	並びに福井県庁訪問	6 日(火) ・ 4団体・4機構レインズシステム 検討委員会正副座長会	
7 水	7 日(水) ・ 資格審査委員会	7 日(水) ・ 不動産流通近代化センター理事会 ・ 不動産流通近代化センター賃貸のあり方研究会	
8 木			8 日(木) ・ 第1128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15件) 於 東京法務局
9 金			
10 土			
11 日			
12 月		12 日(月) ・ 4団体・4機構レインズシステム 検討委員会	
13 火		13 日(火) ・ 理事会	13 日(火) ・ 理事会
14 水		14 日(水) ・ 第55回通常総会	14 日(火) ・ 第33回通常総会
15 木		15 日(木) ・ 不動産賃貸管理士資格制度特別委員会	
16 金			
17 土			
18 日			
19 月			
20 火	20 日(火) ・ 広報委員会		
21 水			21 日(水) ・ 求償委員会、手付金保証業務・ 手付金等保管業務合同委員会
22 木	22 日(木) ・ 会務運営会議		22 日(木) ・ 第1129回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所85件、従たる事務所9件) 於 東京法務局
23 金	23 日(金) ・ 財務委員会		
24 土			
25 日			
26 月	26 日(月) ・ 組織・広報正副委員長会議		
27 火	27 日(火) ・ 組織委員会		
28 水			
29 木			29 日(木) ・ 第1130回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所25件、従たる事務所4件) 於 東京法務局 ・ 弁済委員会
30 金	30 日(金) ・ 会務運営会議		

全日共済会では、会員に対して終身にわたっての保障を実現するため生命共済保障事業を行っています。

共済事業の運営にあたっては、平成8年7月より生命保険会社に制度を委託しております。

平成15年4月より、会員の皆様に対して一層有利になるように制

度の一部改定を実施し、福利厚生の実現を図りました。

今後も会員の皆様方への有利となるような共済会運営を図ってまいります。

その他、詳細については別途共済会規約で定められております。

1. 18歳～75歳の会員に対する生命共済保障

共済金給付内容	支給条件	共済金額
① 一般死亡共済金	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	不慮の事故で、その日から起算して180日以内に死亡及び高度障害に認定されたとき又は法定伝染病により死亡したとき	200万円
③ 災害による障害共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に障害を受けたとき	100万円 ×10%～100%
④ 災害入院共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に5日以上120日までの入院をしたとき	1,500円 ×入院日数

※左記①～④は団体定期保険(主契約及び災害保障特約100万円)により給付の準備を行っています。

※共済金は、共済会規約に基づき委託保険会社から直接ご遺族・ご本人にお支払いします。

※共済金特別支払事項に該当する場合は、上記の給付金額が減額されます。

◇上記生命共済保障の運営は三井生命保険相互会社に委託しております。

2. 76歳以上の会員に対する生命共済保障

① 会員資格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年以上を有する者が死亡したとき

..... 100万円

※76歳以上の会員に対する生命共済保障は、自家共済で給付を行っています。

自家共済からの給付の場合は地方本部経由にてお渡しいたします。

会員が亡くなられた場合、共済金をご遺族に対し支払われます。原則は配偶者。配偶者がいない場合はお子様が受取人になっていただきます。

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。

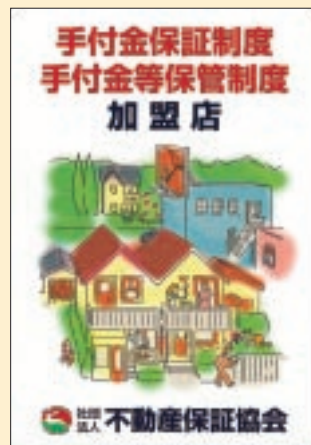
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



Monthly Column

ブログ時代の知っておきたい 著作権・肖像権の知識

ホームページにブログ。共にネット上で不特定多数の人に発信する便利なツールだが、手軽さなら圧倒的にブログだ。それゆえに思わぬところで守られるべき権利を侵害している可能性が高い。

「ブログは写真もイラストも簡単に貼りこむことができる非常に簡単なツール。その手軽さがトラブルを招きます」と警鐘を鳴らすのは、(財)インターネット協会の主任研究員の久保貴世氏。ブログは誰もが使えるよう表示の形式やデザインをパターン化している。したがってネットの大海では、発信者は別でも同じデザイン形式のブログが乱立することになる。

「その中でより多くの人に見てもらおうとすると、何らかのサプライズが必要になってきます。そのサプライズの方法として有名人の写真や文章、イラストなどを使う例がかなり見られます」

例えば、街でたまたま見かけたタレントを、持っているケータイで写真を撮り、自分のブログに載せる。そのタレントが有名であればあるほど、アナタのブログのアクセス数はたちまち急上昇する。

「別にタレントは見られることが商売の公人なんだから、別に載せてもいいんじゃないか?」。答えはNG。例え顔の知られているタレントであっても、本人が撮影されていることを意識しないままに撮られ、無断でその写真をブログやホームページに載せた場合は、そのタレントの肖像権を侵害していることになる。

この肖像権はタレントのみならず、

一般人の誰にもある。何人も本人の許諾なしに撮影され、使われてはいけない。もしどうしてもそのタレントの写真を使いたい場合は、本人の撮影の許諾を得て、更に「ブログに使いたい」と許可を得るべき。ブログの中には明らかにこうしたルール違反が散見できる。大久保氏は、「おそらく大半はそういうことを知らずに使っているんでしょう。しかし、少なくともネットで公開する以上、肖像権や著作権について知らないでは済まされない」と語る。

ブログやホームページにおいて最もトラブルになりがちなのが、写真の掲載だ。写真には写した人の著作権、写された人の肖像権や人格権、パブリシティ権が絡んでくる。もちろんこれは写真に限らず、動画などの映像でも同じだ。

肖像権は、みだりに姿を撮影されたり、それを公開したりされない権利を指す。街中の風景として写り込むならOKだが、個人がはっきりと特定できるような場合は、侵害とみなされる可能性が高い。撮影する場合は必ず本人の許諾を得るべき。なお報道関係者などが腕章などをして、明らかに撮影していると分かる状況であれば、撮影拒否をしない限り暗黙の了解を与えたとみなされる。

人格権はその人の名誉を守る権利。台風でカツラが飛んだり、講義中に居眠りをしている写真などは、人格権の侵害にあたる。

パブリシティ権は、肖像権に近いが「その肖像や氏名でもたらされる利益や価値を独占的に支配する財産的な権利」で、主に芸能人や有名人が対象

となる。街中でたまたま見かけた芸能人をケータイで撮影し、本人が知らないうちにブログに載せたりすればパブリシティ権の侵害となる。

こうした著作権や肖像権は、これを侵害したからといって司直に逮捕されるわけではない。また、仮に権利侵害をしたとしても膨大なネットの海の中では、見つかることはまずないかもしれない。だがもし訴えられれば、ほとんど勝ち目はない。特に芸能人や有名人を撮影する際は十分留意したい。

「芸能人や有名人のファンサイトやブログには、プライベート写真を載せているケースがありますが、良識あるところはしっかり許諾を取っているし、そもそもほとんどプライベート写真は載せません」(大久保氏)。

(住宅新報2006年7月25日号より)



写真掲載には多くの権利関係をクリアしなければならない



発行所 社団法人 全日本不動産協会
 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
 TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198
 http://www.zennichi.or.jp/

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

会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。