

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

8

2007

AUGUST

【特集】平成19年版土地白書

【別冊】全日第29期・保証第18期役員・委員会名簿



第43回 全国不動産会議

群馬県大会



（赤城山）写真/ビジュアル群馬より転載

見直そう 地域の力と日本の文化
一起こせ 上昇気流の空っ風ー

日時 平成19年10月25日(木)
《14:00～19:30》

会場 群馬県民会館
群馬県前橋市日吉町1-10-1
【式典】14:00～15:00
【講演】15:10～16:40

講演会

テーマ「この国のゆくえ」
講師 猪瀬 直樹(作家)

懇親会 グリーンドーム前橋
群馬県前橋市岩神町1-2-1
《17:30～19:30》



■主催 社団法人 全日本不動産協会 ■共催 社団法人 不動産保証協会 ■後援 国土交通省・群馬県・前橋市
社団法人 全日本不動産協会 群馬県本部 TEL 027(255)6280 ホームページ <http://www.z-gunma.jp/>

CONTENTS

2. 第43回全国不動産会議群馬県大会のご案内
4. 【特集】平成19年版土地白書
8. 【新企画】不動産ニュービジネス最前線
「供給過多の賃貸市場を勝ち抜く」パナホーム(株)
10. 税務相談「贈与税の住宅取得資金贈与の特例」
11. 賃貸相談「借家人の不適切な使用に対する対処」
12. 法律相談「購入者に対する設計・施工者の賠償責任」
13. 世界不動産連盟2007年バルセロナ世界総会について
14. 地方本部の動き 北海道本部
16. 明海大学企業推薦特別入学試験制度のご案内
17. 国土交通大臣表彰受賞／保証だより／弁済委員会審査結果
18. 地方本部活動
20. 6月新入会者名簿
21. 6月会の活動及び各種会議の要旨
22. 6月の事務局日誌
23. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度
24. マンスリーコラム「50年目の宅建試験」

**【別冊】社団法人 全日本不動産協会 第29期
社団法人 不動産保証協会 第18期
役員・委員会名簿**

*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
沖縄県 マリュドゥの滝



沖縄県西表島にマリユドゥの滝はある。落差16メートルあまり、3段になって浦内川を奔走する。「マリユドゥ」とは「丸くよどんだところ」という意味で滝壺のことを指す。名前のとおり滝壺は広く丸くえぐられており、豊かに水をたたえている。

西表島は約90%が国有林で覆われており、そのほとんどが、一步足を踏み入れてしまえばたちまち方向を失うほどのジャングル地帯になっている。ここは天然記念物のイリオモテヤマネコや、カンムリワシ、天然記念物のセマルハコガメ、キシノウエトカゲ、サキシマハブなど、珍しい動植物の宝庫である。

滝に行くには、河口から出ている観光船で川をさかのぼり、うっそうとした亜熱帯のジャングルの中を歩いて行く。南国の青い空に白い飛沫が鮮烈に映え、日本の滝百選にも選ばれている美しい滝だ。

平成19年版土地白書

国土交通省調べ

国土交通省は平成19年6月8日、平成19年版土地白書を発表した。

最近の土地市場動向に関しては、平成19年地価公示において、全国的に16年ぶりに地価が上昇したことを挙げ、利便性・収益性の高い地域での土地需要の拡大と、収益性に着目した不動産投資市場の活性化が要因であると分析している。また白書では、国民や企業の土地に対する意識の変化にも触れ、土地の利用価値を重視する意識が定着しているとしている。以下その内容を抜粋して紹介する。

1. 最近の土地市場の動向と土地市場の構造変化

我が国の土地市場は「地価は上昇し続ける」といういわゆる「土地神話」の崩壊を背景に、利用価値に応じた価格形成がなされるという市場メカニズムが適正に発揮される市場へと構造的な変化が進展しつつあると考えられる。さらに、不動産の金融商品化の進展に伴い、金融市場と不動産市場における安定した資金循環の確立が重要となっている。

このような土地市場の構造変化の下で、利便性・収益性の高い地域での土地需要が増加していることや、不動産証券化市場の拡大により不動産の収益性に着目した投資が活発化していることから、三大都市圏や地方ブロック中心都市を中心に地価の上昇傾向が鮮明になっている。

(1) 地価の動向

平成19年地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価の変動は、全国平均で住宅地、商業地共に平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇となった。三大都市圏においては住宅地で16年ぶりに上昇(2.8%)に転じ、商業地は2年連続の上昇(8.9%)となった。

図表1 地域別対前年変動率

(%)

用途	住宅地			商業地		
	公示年	平成17年	平成18年	平成19年	平成17年	平成18年
全 国		△ 4.6	△ 2.7	0.1	△ 5.6	△ 2.7
三大都市圏		△ 3.7	△ 1.2	2.8	△ 3.2	1.0
東京圏		△ 3.2	△ 0.9	3.6	△ 2.5	1.0
大阪圏		△ 5.2	△ 1.6	1.8	△ 5.0	0.8
名古屋圏		△ 3.3	△ 1.3	1.7	△ 3.3	0.9
地方圏		△ 5.4	△ 4.2	△ 2.7	△ 7.5	△ 5.5

資料：国土交通省「地価公示」

都心のブランド力のある高級住宅地や、高度に商業・業務機能が集積した地区で局所的に高い上昇がみられ、東京都の都心部は、昭和50年代後半の水準である。

地方圏においては住宅地、商業地とも依然として下落が続いているものの、下落幅は縮小している。市街地整備、観光振興など地域活性化の取り組みにより、上昇傾向が見られる地域が出現している(図表1)。

(2) 利便性・収益性の高い地域での土地需要の拡大

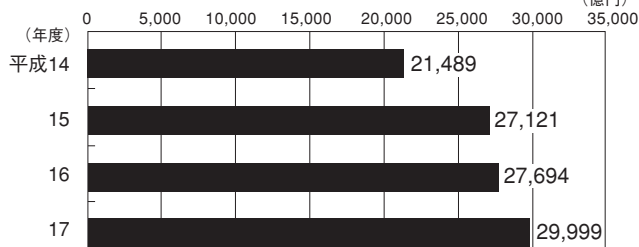
我が国の経済はバブル崩壊後長期にわたり停滞を続けてきたが、近年は企業のリストラや不良債権処理等の調整を経て景気回復が続いており、大都市圏を中心に土地市場が活発化してきている。特に、都心部の主要駅の近辺における大規模オフィスビルや、交通利便性の高い地域のマンションなど、利便性・収益性の高い地域での旺盛な需要がみられる。これは、従来、企業や国民の間にあったいわゆる土地神話が崩壊し、土地の利用価値を重視する意識への変化が定着していることを背景に、需要動向についても地域の条件に応じて個別化している傾向が強まっているためと考えられる。

①企業の土地投資増加

企業部門は、厳しいリストラを経て体質改善に成功し、近年は土地投資に対する意欲に改善がみられ、設備投資が増加している(図表2)。

図表2 設備投資における土地投資額

(億円)



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

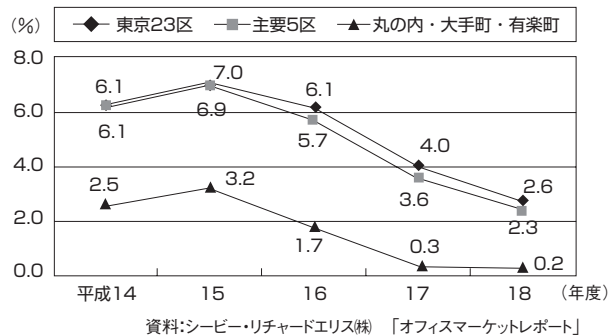
②オフィスビル需要の拡大

業務拡大・人員増加のため、東京都心部を中心に、オフィスビルの需要が拡大してきている。賃貸オフィスビルの空室率が低下し、一部で賃料の上昇がみられる。東京の中でもバブル期前後には、主要オフィス地区の周辺部に中小規模の物件の供給が比較的多かったのに対し、最近では、主要駅の近辺といった利便性の高い地域に、大規模物件が供給される傾向がみられる(図表3)。

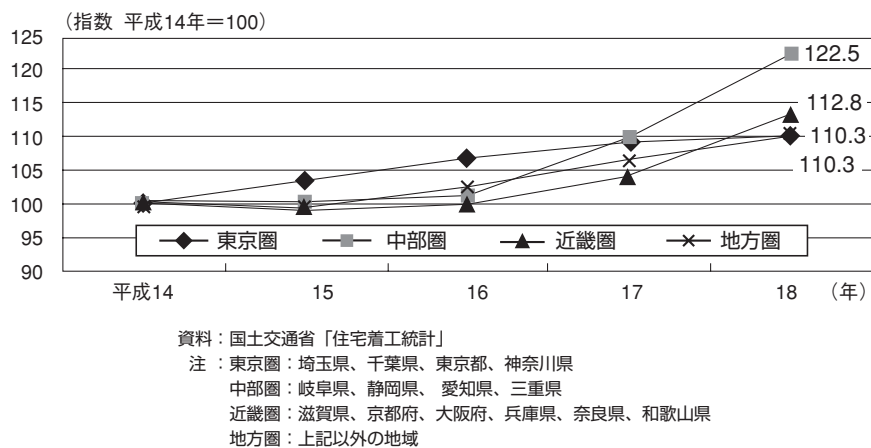
③好調な住宅市場

個人の土地需要の多くを占める住宅に関して市場動向をみていくと、新設住宅の着工戸数は、全国で4年連続の増加となっている。特に居住における生活利便性や交通利便性を重視する意識等を反映して、首都圏の都心部を中心に、堅調なマンション供給が続いている(図表4、図表5)。

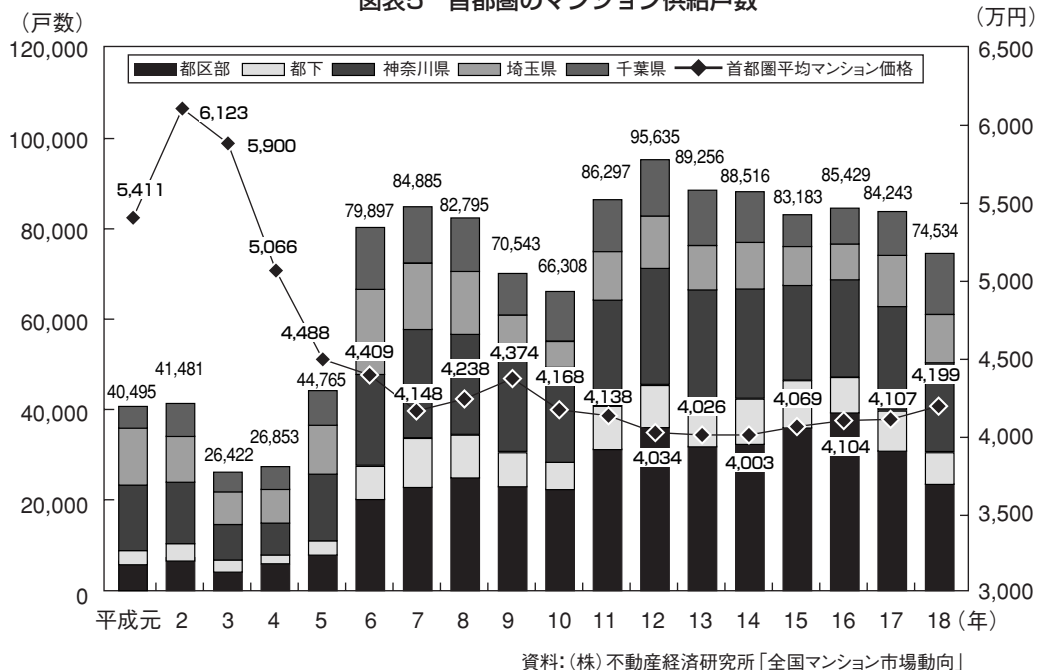
図表3 賃貸オフィスビルの空家率の推移



図表4 地域別新設住宅着工戸数の推移



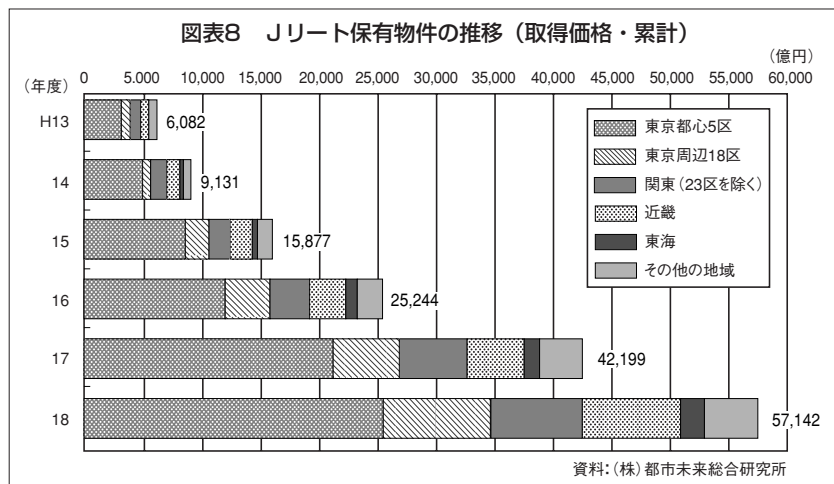
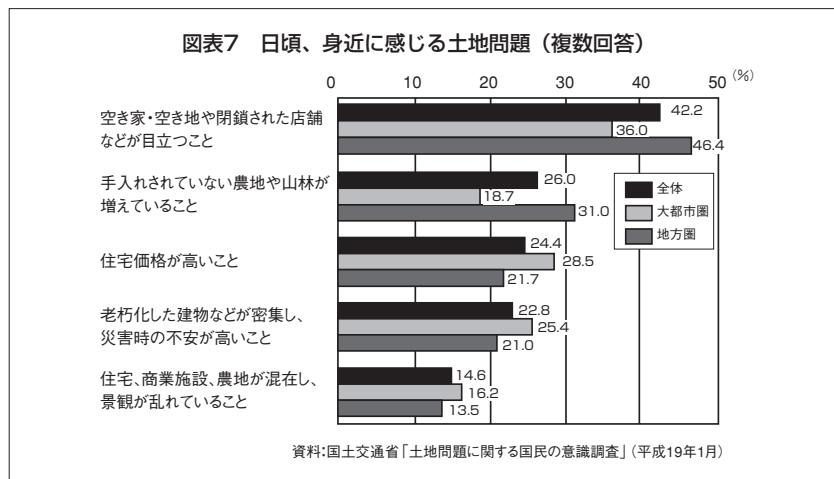
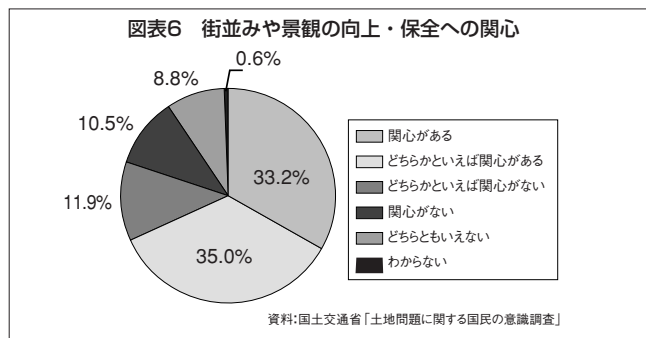
図表5 首都圏のマンション供給戸数



2. 土地利用に対する国民の意識

我が国は本格的な人口減少社会を迎えつつあり、国民の間にも人口や世帯数の減少による土地利用上の問題に対する懸念が存在している。一方、住宅については量的に充足し、街並みや景観といった質的な面に対する関心が高まっている（図表6）。

また、身近に感じる土地問題として、空き家・空き地や閉鎖店舗が増加していること、手入れされていない農地や山林が増えていることに対する懸念を有している者が多い（図表7）。



3. 収益性に着目した不動産投資市場の活発化

近年、不動産証券化*1という新たなスキームを用いた不動産投資市場が拡大していることが、土地市場が活発化している一つの要因として挙げられる。特に都心部においては、不動産投資市場の拡大に伴い、収益性の高い土地の需要が顕在化している。

不動産証券化の拡大は、土地市場にとって、市場における新たな買手の創出、不動産保有構造の変化、投資リスクの分散による優良な都市ストックの形成、情報が開示されることによる市場の透明化等の意義を有している。

（Jリート等の動向）

上場企業の不動産取引のうち、Jリート*2又はSPCが買手となる割合が年々増加している。売買価格ベースでみると、平成18年度では購入主体の約7割がJリート又はSPCとなっている。

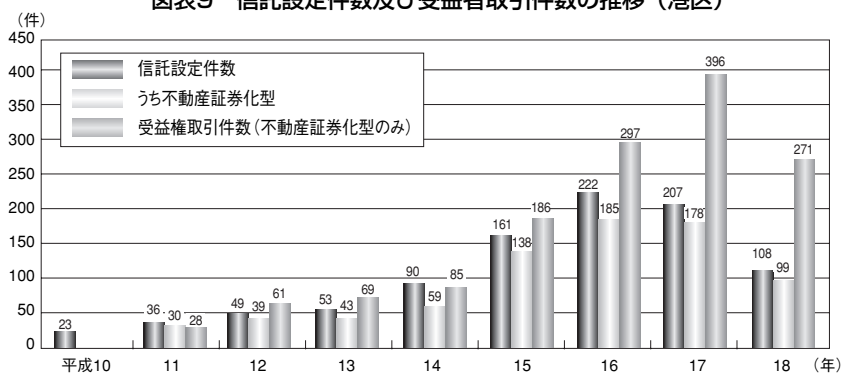
対象物件の主な用途はオフィスが多いものの、住宅の割合が増加しているなど多様化しつつあるとともに、物件の所在地域についても東京都心部だけでなく地方圏でも着実に取得が進んでいる。

最近では、東京都心部などで証券化に適した収益が見込める物件の取得が困難になってきているといわれている。また、不動産投資市場の現状に対しては「ルール・制度の整備」、「透明性・信頼性」、「長期安定の投資家層の厚さ」等について不十分と評価する投資家が多い。

*1 不動産の証券化とは、不動産の証券化という特別な目的のために設立された法人等が、証券を発行して投資家から資金を集めて不動産に投資し、そこから得られる賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みであり、対象不動産の資産としての収益力に着目した投資形態である。

*2 Jリートとは、「投資信託及び投資法人に関する法律」により組成される投資法人。平成19年3月末時点で41銘柄が上場している。

図表9 信託設定件数及び受益者取引件数の推移（港区）



資料:国土交通省「土地等の流動化及び土地市場における資金フローの実態に関する調査」
注:登記簿で複数の筆に分かれていても一つの敷地と判断される場合や多数の専用部分に分割されていても1物件と判断される場合には、まとめて1物件としている。

4. 透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成に向けた課題と取り組み

市場を通じて利用価値に応じた合理的な価格形成がなされるという市場メカニズムが適正に発揮されるための環境を整備することが必要であり、個別の不動産がもつ収益性等の適正な評価や、利便性や収益性の判断に資する情報の提供等により、市場の透明性・公正性を向上させていくことが重要である。

①不動産取引価格情報の提供

三大都市圏の政令指定都市等における土地等の取引当事者に対して取引価格等に関する調査を実施し、個別の物件が特定できないよう配慮して、取引された土地等の価格等をインターネットを通じて公表している。(http://www.land.mlit.go.jp/webland/)

②都市部における公図と現況のずれの公表

都市部における公図と現況のずれの程度について国土交通省ホームページで公開している。(http://www.land.mlit.go.jp/Kouzu_zure/)

公図と現況のずれの公表により、公図の実態が国民や関係機関に広く理解され、地籍調査への関心が高まることが期待される。

図表10 不動産取引価格情報提供イメージ



図表11 都市部における公図と現況のずれの公表システム



需要層のニーズを取り込み 供給過多の賃貸市場を勝ち抜く

パナホーム(株)

近年、賃貸住宅市場は供給過多が進み、空室、空き家の数は右肩上がりに増えている。こうした物件の数余りの一方で、需要層のニーズを満たす物件は不足しているのが現状だ。パナホームはこうした需要と供給がマッチしない市場動向を踏まえ、オーナーと入居者双方の満足を満たす賃貸住宅の開発に取り組んでいる。

● 供給過多時代に対応

近年、賃貸住宅市場は供給過多が進み、空室率は増加の一途をたどっている。このようなストック数が需要を上回る「借手市場」が加速するなか、物件の数余りの実状を見てみると、老朽化したストックが多く、今後、需要が見込まれる入居者層を対象とした物件は不足する状態にある。

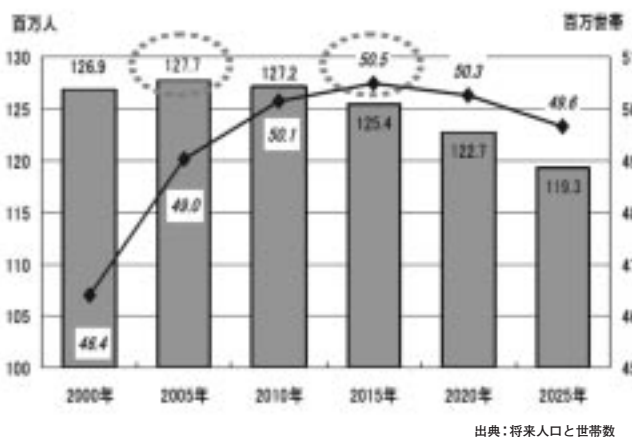
賃貸需要層の代表格は、1990年代に入って結婚期を迎えた団塊ジュニア世代。この世代がファミリー世帯として数を増やし始めている。また、晩婚化による新婚世帯の数も増えている。さらに離婚件数の増加に伴い、再婚率も増加しており、新たな新婚世帯の需要も見込まれる(図1)。

図2、図3は、人口と世帯数、年代別人口の推計を表

図1：婚姻件数と離婚件数の推移



図2：人口と世帯数の推計



したものだが、2005年をピークに人口は減少傾向にあるものの、世帯数は2015年まで増加するとみられている。年代別の人口を見てみると、2005年には30歳代前半の割合がもっとも多かったのが、2010年には30歳代後半、2015年には40歳代前半に移行。これまで賃貸住宅の需要層の中心だった若年世代は減少し、代わって中高年層がボリュームゾーンとなるのが分かる。

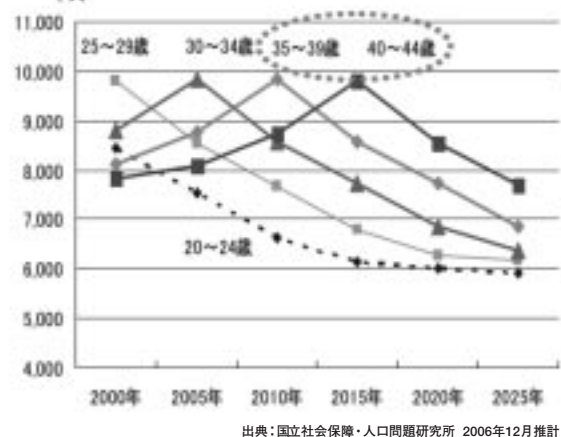
パナホームでは、こうした人口統計データから見た賃貸需要層の変化を考慮し、これまでの単身世帯から、ファミリー世帯、新婚世帯に重点を置いた物件に取り組みだした。今後増加が見込まれる需要層に対応した賃貸住宅「エルメゾン ネクスト」だ。

● 戸建て仕様を取り入れグレードアップ

同商品は昨年11月に発売した「エルメゾン」の進化版といえる。「エルメゾン」は、ハウスメーカーで初めてオール電化を賃貸住宅の標準仕様に取り入れた商品だ。今回はこれに加え、「外観」、「構造」、「間取り」などをグレードアップした。戸建住宅で一般的に取り入れられている仕様を、賃貸住宅の標準仕様に採用し、これからのニーズに対応しようというものだ。

特徴は、オール電化に加え、光触媒の外壁タイルを採用、大型パネル構造により耐震性能を強化、さらにこのパネル構造によって、室内面積や天井高も広がった。賃貸住宅ながら戸建住宅の外観、安全性、快適性を手に入れることができるというわけだ。

図3：年代別人口推計



光触媒タイルは、同社の戸建住宅では約7割が取り入れているが、賃貸住宅の標準仕様として採用したのは住宅業界で初めてのこと。住宅性能表示制度で最高ランクの耐震等級3の耐震性能を標準採用したのも、プレハブ住宅初。重複するが、オール電化の賃貸住宅標準仕様化も、ハウスメーカー初の取り組みだった。

同社ではこれまでも、ペット共生仕様、セキュリティ強化仕様などを先駆的に賃貸住宅に採用し、付加価値の向上を図ってきた。

同社広報宣伝部は、「こうした新しい試みが業界の牽引力となり、賃貸住宅市場の活性化につながればと考えています」と話す。

● オーナー、入居者のメリット

オーナーと入居者には、具体的にどのようなメリットがあるのだろうか。

光触媒の外壁タイルは、汚れがつきにくく、雨が降れば雨水によって汚れが流れ落ちるセルフクリーニングの効果を持つ。これによって長期間、新築時の状態を保ち、メンテナンスコストも抑えることができる。また排気ガスなどの大気中の有害汚染物質を分解して空気をきれいにする働きもあり、環境に配慮した建材といえる。

同社オリジナルの大型パネル構造(図4)は、外壁や屋根、床パネルを組み合わせることで建物を構成するため、地震や台風などの外力を建物全体で受け止め耐震性を発揮する。この「モノコック構造」はスペースシャトルや新幹線などにも採用されている。さらにこの構造によって室内面積は5%増し(同社比較)、天井高は2.5mという室内空間にゆとりも生まれた。

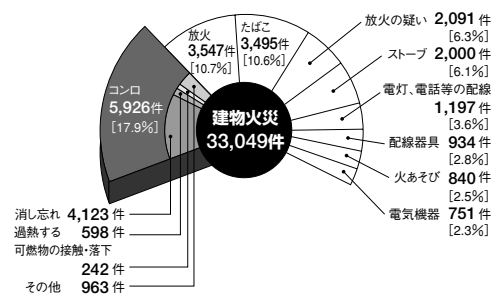
オール電化の特徴は何とんでも火を使わない安全性だ。建物火災の出火原因を見てみると1位はコンロによるもので、放火やたばこを上回っている(図5)。複数の入居者で構成される集合住宅にとって、安全性は欠かすことのできない要素だ。燃焼機能がないので設備機器自体の寿命が長く、さらに水蒸気や油煙によって居室を汚さないというメリットもある。光熱費が安いという経済性は、入居者にとって魅力的な条件だ。同社が行った調査では、電気・ガスの併用プランと比べて、4人家族1世帯当たり月額約3,500円安くなるという結果が出ている(同社試算。電力会社、季節、入居者のライフスタイルなどによって変動する)。

既に新築戸建てのオール電化普及率はかなり高く、近年は賃貸住宅でも普及が伸びてきている。同社の賃貸住

図4:「等級3」をクリアした大型パネル構造



図5:建物火災の主な出火原因



出典:「平成18年度 消防白書」

宅の受注を見ると、東京・名古屋・大阪では約6割が既にオール電化を採用しているという。オール電化を取り入れた賃貸住宅は、家賃設定を上げることが可能で、入居率がアップしたという調査結果もある。

「付加価値を付けた仕様を採用することで、入居者には安全、快適、経済的な暮らしを提供し、オーナーには他の物件に差をつけて、長期安定経営を実現させます」(広報宣伝部)と、入居者、オーナーの双方にメリットをもたらすとしている。

●資産価値を維持し収益確保

こうしたメリットにより、賃貸市場での競争力を高め、資産価値を長く維持していくことが分かったが、一方で、どんな問題が考えられるだろうか。

価格は3.3㎡当たり42万円(参考価格)と、初期投資としては決して安くはない。また電気温水器の設置スペースが必要なことから、少しでも土地を有効利用したい賃貸住宅にとって設置スペースの確保はネックとなる。

しかし長い目で見た場合、これからの需要が期待できる入居者に魅力ある物件を提供することは、最終的な収益を上げることにつながる。「エルメゾン」の現オーナーたちも、「初期投資はかかっても、長期的に維持費や収益に差が出てくる」、「火を使わない安全性に加え、建物の傷みも少ないので資産価値が下がらない」という声を寄せている。

こうした魅力をよく知ってもらおうと、同社では実際の賃貸住宅の住戸を借り上げ、実物大のモデルルームとして公開している。戸建てであれば住宅展示場を見学できるが、集合住宅の住戸を見る機会は少ない。現在、オール電化賃貸住宅のモデルルームを全国で約10件ほど保有しており、IHキッチンヒーターのPRなどを行っている。「エルメゾン ネクスト」に関しても逐次展開し、オーナーや不動産会社に向けて営業活動を強化していく方針だ。

同社では、初年度の販売目標を300棟とし、北海道、沖縄、積雪寒冷地域を除く全国で販売する。

会社データ	社名	パナホーム株式会社
	所在地	大阪府豊中市
	設立	1963年(昭和38年)
	取締役社長	上田 勉
事業内容		
戸建住宅事業、資産活用事業、リフォーム事業		



贈与税の住宅取得資金贈与の特例



親から子どもに対して住宅取得資金の贈与を行った場合の贈与税の特例について教えてください。



1. 住宅取得資金贈与の特例の位置づけ

親から子どもに住宅取得資金の贈与を行った場合、原則として子に贈与税(暦年課税)が課税されます。ただし、一定の要件に該当する場合は、相続時精算課税の特例の適用があります。なお、かつて広く利用されていた「5分5乗方式」による住宅取得資金贈与の特例については、平成17年末をもって廃止されていますので、注意が必要です。

2. 相続時精算課税制度のあらまし

(1) 相続時精算課税とは

相続時精算課税においては、親から贈与を受けた子は、贈与を受けた際に、その贈与財産に対する贈与税をいったん支払います。その後、相続が発生した場合には、その贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に相続税額を計算します。この相続税額から、既に支払った贈与税額を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税をすることができます。なお、ここで加算する贈与財産の金額は、贈与時の価額(相続税評価額)になります。

このように、相続時精算課税に係る贈与を行った場合は、贈与時の時価で相続税の計算に合算されるため、相続財産を減らす効果はなく、基本的には相続税の節税にはなりません。

(2) 適用を受けるための要件

この制度の選択をしようとする受贈者(子)は、この制度の適用対象となる贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に税務署長に対し、この特例を選択する旨の届出書(「相続時精算課税選択届出書」)を贈与税の申告書に添付します。納付税額がなくとも、申告は行う必要があります。

(3) 相続時精算課税の適用対象者

相続時精算課税の適用対象者は、贈与者については、贈与をした年の1月1日現在65歳以上の親、そして、受贈者については、贈与を受けた年の1月1日現在20歳以上の子である推定相続人(代襲相続人を含む)であることとされています。養子についても、実子と同様に適用があります。

また、適用の単位は、受贈者ごと、親ごとにそれぞれ選択することができます。子Aは、父及び母の両方からの贈与について、この制度を選択し、子Bは、父からの贈与についてのみこの制度を選択し、母からの贈与については暦年課税により申告することも可能です。

(4) 相続時精算課税による税額計算

① 税額計算の方法 受贈者(子)は、この制度を選択した場合には、贈与者(親)からの贈与財産について、他の贈与財産と区分して、その贈与者からの贈与財産の価額の合計額から2,500万円(特別控除額)を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて算出した税額を納付します。

② 2,500万円特別控除の取扱い 特別控除額は、複数年にわたる贈与財産の価額の合計額が2,500万円に達するまでは、1回きりではなく、何回でも利用できます。

3. 相続時精算課税の住宅取得等資金贈与の特例

(1) 住宅取得等資金の贈与の特例とは

この特例では、満65歳以上の親から受ける贈与について認められる相続時精算課税の選択を、満65歳未満の親から受ける贈与についても選択でき、しかも特別控除額が1,000万円上乗せされて3,500万円になります。

(2) 特例の対象となる住宅取得等資金とは

特例の対象となる住宅取得等資金とは、平成19年12月31日までの間に贈与を受けた、次の新築住宅若しくは中古住宅又は増改築に充てるための金銭をいいます。

① 受贈者(子)による床面積50㎡以上その他一定の要件を満たす住宅用家屋の新築又は建売住宅の取得(新築又は取得に合わせて敷地を取得する場合には敷地を含む)

② 受贈者(子)による床面積50㎡以上、築後20年(耐火建築物25年)以内その他一定の要件を満たす中古住宅の取得(住宅の敷地も合わせて取得する場合には敷地を含む)

③ 受贈者(子)が所有する家屋につき行う一定の増改築等(土地等の取得を伴う場合には、その土地等を含む)で工事費用が100万円以上であるもの



借家人の不適切な使用に対する対処



アパートの2階に入居している夫婦が深夜2時ころに刃物を持ち出して大喧嘩をしたり、室内で飲酒し大騒ぎする等、他の居室からクレームが出ています。賃貸借契約の解除は可能でしょうか。



1. 使用目的と使用方法

(1) 居住用賃貸アパート等の使用目的

居住目的の賃貸アパートやマンションは、使用目的は住居としての使用ということになります。住居目的で使用するということは、日常生活において人が起居する空間を提供するものですから、住居としての平穏が維持されることは賃貸借契約の目的からしても当然に要請されることになります。

したがって、入居した夫婦が深夜に刃物沙汰を起したり、飲酒して大騒ぎをすれば、同じアパートの住民からクレームがくるのは当然のことと思われる。

しかし、このことから直ちに、上記の行為が使用目的に反するといえるかという、必ずしもそうとは言いきれません。「使用目的」に反するとは、「住居」としての使用目的に反するということですが、この夫婦は貸室を住居以外の目的、すなわち店舗として使用したとか、事務所として使用したというわけではありません。使用目的自体は、あくまで「住居」として使用しているわけですから、このような状態をもって使用目的違反であると断定することは困難です。

むしろ、この夫婦は使用方法が適切ではないのであって、いわば使用方法違反になるか否かが問題になるというべきでしょう。

(2) 使用方法の違反

先にも述べたように、住居目的で使用するということは、その使用方法も住居の平穏を維持するという観点からある程度限定されることになります。

問題は、何をもって、使用方法の違反であるといえるかということです。「使用目的」については賃貸借契約書に定められている場合が多いため、何が使用目的違反になるかは比較的分かりやすいのですが、「使用方法」については賃貸借契約では定めていない場合が多く、この点が不明確です。特に、貸室内での夫婦喧嘩は一般的にもあり得ることですから、夫婦喧嘩があれば使用方法違反であるということは困難です。飲酒して多少の大騒ぎをすることも、入学試験に合格したとか、貸室でお祝いのパーティーを開くという場合

にはある程度は許容されるものと考えられます。

要は、使用方法違反として賃貸借契約が解除できるか否かは、最終的にはその使用方法が賃貸人との間の信頼関係を破壊するものであるか否かという信頼関係破壊理論によって決定されることとなりますが、その前提として、賃借人の建物の使用方法が賃貸借契約の目的を逸脱しているといえることが必要です。

この判断を容易にするためには、賃貸借契約書に使用方法についても合意しておくというのも有効な方策となります。例えば、

- ①「深夜に騒音や振動を発生させて他の入居者に迷惑をかける行為」
 - ②「本件貸室内でのペットを飼育する行為」
 - ③「本件建物内で貸室の外に物品を放置すること」
- を禁止事項として定めておく、などというものです。

例えば、使用目的を「住居」と定めている賃貸マンションで、格別にペット飼育禁止特約がない場合に貸室内でペットを飼育することは使用方法に違反しているといえるかという、なかなか難しい問題です。これを契約の解釈にゆだねるとすると、ペットは人生においてかけがえのないパートナーであって、住居として生活する以上、当然に許容されるべきものであるとの主張もあり得ます。しかし、契約書にペット飼育禁止特約を設けることにより、これが契約で定めた使用方法の違反であることが明確となります。上記の①～③のような項目を禁止事項として定めておくことは、こうした行為を契約違反であるとして咎めることを可能にするものといえるでしょう。

(3) 使用方法違反を理由とする解除の要件

上記の使用目的の違反があったとしても、それが賃貸人との間の信頼関係を破壊するに至るものであることが必要です。このためには、一度や二度の喧嘩や大騒ぎではないこと、やめるように警告を発していたにもかかわらず反復継続して行われたという事実が必要になります。そのためには、警告は必ず書面で行うこと、隣室等のクレームを記録に残すことが不可欠です。



購入者に対する設計・施工者の賠償責任



既に完成して使用中のビルを所有者から購入しましたが、設計・施工のミスにより、ひび割れやバルコニーの手すりのぐらつきがありました。設計者や施工会社に対し、損害賠償を請求できるでしょうか。



設計者と施工会社のいずれに対しても、不法行為が成立するものとして、損害賠償請求をすることができます。

さて設計者に設計を依頼し、あるいは、施工会社に工事を依頼したにもかかわらず、設計や施工に不十分な点があって損害が生じた場合には、当然債務不履行や瑕疵担保に基づき、設計者・施工会社に対して損害賠償を請求できます。これらは契約当事者の契約責任です。

ところが設計や施工の依頼者ではなく、完成した建物を中古で購入した者には、設計者・施工会社との間に契約関係がありません。そこで設計者・施工会社に損害賠償を請求するには、不法行為を根拠とせざるを得なくなります。

この点について、福岡高裁平成16年12月16日判決では、「請負の目的物に瑕疵があるからといって、当然に不法行為の成立が問題になるわけではなく、その違法性が強度である場合、例えば、請負人が注文者等の権利を積極的に侵害する意図で瑕疵ある目的物を製作した場合や、瑕疵の程度・内容が重大で、目的物の存在自体が社会的に危険な状態である場合等に限って、不法行為責任が成立する余地が出てくるものというべきである」として、不法行為責任は厳格な要件の下にしか認められないとされました。

しかしこの高裁判決が上告され、この度注目すべき最高裁判決ができました。

最高裁では、「建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等（居住者等）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない。このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（設計・施工者等）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解

するのが相当である。

そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が瑕疵の存在を知りながらこれを前提として建物を買い受けていたなど、特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。居住者等が建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはない。

原審は、瑕疵がある建物の建築に携わった設計・施工者等に不法行為責任が成立するのは、その違法性が強度である場合等に限られるとする。

しかし、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立すると解すべきであって、違法性が強度である場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由はない。例えば、バルコニーの手すりの瑕疵であっても、これにより居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命又は身体を危険にさらすようなものもあり得るのであり、そのような瑕疵があればその建物には建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきであって、建物の基礎や構造躯体に瑕疵がある場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由もない」と判断されました（最高裁平成19年7月6日判決）。

これまでは建物に瑕疵があっても、中古建物の購入者が設計者・施工会社に対して責任を追及することは実際上困難であり、売主に対して責任を問うしかありませんでした。しかし今回の最高裁判決が出されて、請求の要件が緩和されたことによって、今後は中古建物の購入者の設計者や施工会社に対する損害賠償請求が増えるものと予想されます。

業者は、中古建物の流通業務に携わる以上、調査説明義務の重要性を再認識し、中古建物の瑕疵に関する最高裁の最新の判断とその社会的影響について、正確に把握しておく必要があります。

世界不動産連盟

2007年バルセロナ世界総会について

平成19年5月28日(月)から6月2日(土)までの6日間にわたり、スペイン・バルセロナ(於Palau de Congressos de Catalunya)において、世界不動産連盟(FIABCI)第58回世界総会が開催された。総会には、世界38カ国・地域から約600名が参加し、日本からは答島海志世界不動産連盟日本支部会長(社)全日本不動産協会副理事長)を団長として総勢84名(全日9名)が参加した。

バルセロナは2000年の歴史を有し、多数の文化遺産と様々な民族が遺した文化・芸術を継承している。そして1992年のオリンピック開催以来再開発が進み、好況が続くスペインのなかでも特に活気がある国際都市で、不動産価格は1997年からの高い経済成長と明るい太陽を求める他のヨーロッパ諸国からのセカンドハウス需要により、年率11%前後の高い上昇が続いている。

第58回世界総会は、答島日本支部会長をはじめとして参加各国代表者の紹介が行われ、オーウェン・グイン世界会長(アメリカ)の開会スピーチにより開幕した。

今回のメインテーマは「世界の不動産における金融と情報技術(IT)」で、不動産及び金融市場を取り巻く環境やその関連性についての講演・フォーラムが多数開催され、日本からは、山本常男東急リアルバブル(株)IT推進部長が「日本の不動産流通業におけるIT事情について」と題して、日本の住宅市場動向を踏まえつつ、レイNZ・不動産ジャパンの利用状況や不動産事業者のIT化への取り組み等が報告された。その他、「ユーロが不動産バブル

に与えた影響」、「USドルとユーロとの比較において、アメリカと欧州の不動産市場に影響するか」や「アメリカの住宅市場の現状と今後の見通し」など時流を反映した講演等が行われた。

また、通常総会には、日本支部からも答島会長をはじめ関係委員等が出席し、ジュリアン・ジョセフ新世界会長(イギリス)をはじめとした新体制が発足し、2007年活動方針を承認。2008年～2009年世界会長に、ルイス・フェルナンド・コッレラ・バハモン氏(コロンビア)が内定した。その他、会期中には、スペイン支部による趣向を凝らしたウェルカムパーティー、地域別ディナーなどの社交行事も催され、会議とは別にリラックスした雰囲気の中で各国参加者の友好親善が図られた。

閉会式では、ジュリアン・ジョセフ新世界会長から、「FIABCIは困難な状況にあるが、オーウェン会長がつくった改革のルールを着実に実行し、サービスの強化や会員の増強に努めたい」との就任あいさつが行われ、終わりに来年の世界総会開催地アムステルダムの紹介をもって、6日間にわたった世界総会が閉幕した。



2008年アムステルダム世界総会

- (1) 期 間：2008年5月26日(月)～5月31日(土)
- (2) 場 所：オランダ・アムステルダム
(於 Beurs van Berlage)
- (3) テーマ：「水、脅威、機会、可能性」

優良新入会員と 組織拡充について

～北海道本部函館支部の取り組み～

地方本部の
動き

今回は、全日北海道本部函館支部の現況を
中心に紹介します。

1. 北海道本部

会員数は、現在750社を超え、なお新入会員の増強と組織の拡充・強化に努めている。

その中心となっているのは、11補助執行機関中のひとつである組織委員会で、主に次の事業を所掌している。ちなみに委員は、原則として広く会員からの公募である。

(1) 組織委員会の所掌事務

ア 会員増強に関する事項

- ・新規入会希望者への免許申請その他を全面的にサポート
- ・入会促進協力関係業界(司法書士、行政書士、税理士等)との連携強化
- ・「新入会員紹介キャンペーン」の実施

イ 各地方組織及び会員との連携強化に関する事項

- ・運営費の交付
- ・新年会、総会出席者への助成

ウ 会員間の親睦及び交流に関する事項

- ・会員間の親睦活動への助成

エ 北海道本部の組織活動等に関するPR

- ・全日PR用ステッカーの配布

(2) 支部・部会等の組織

北海道本部では、必要に応じて各支庁ごとに組織の規模により支部、部会及び連絡所を置くことができるとされ、現在、函館市に支部を、胆振(いぶり)地区と北見地区にそれぞれ部会、その他の要となる地域に連絡所を置いている。



2. 函館支部の概要

(1) 函館市を取り巻く環境

ア 地名・函館の由来
室町時代の享徳3年(1454年)、津軽の豪族が宇須岸(ウスケシ=アイヌ語で湾の端を意味する)と呼ばれていた漁村



に館を築き、この館が箱に似ていたところから「箱館」と呼ばれたが、明治2年(1869年)「蝦夷」が「北海道」となり、函館に改められた。

幕末の1854(嘉永7)年に、いち早く外国に開放された港町で、昭和初期にかけて対外貿易港として、また北海道の玄関口として非常に栄えた。

道内最南端に位置する函館は温暖で降雪量も少なく、平成27年度末に開通予定の北海道新幹線の北の玄関口となる。

イ 地勢

函館市は、渡島半島の南東部に位置し、東・南・北の三方を太平洋・津軽海峡に囲まれている。

ウ 人口・面積

人口は、約295,000人 面積は、667.79 km²

エ 観光、経済、新幹線

・函館山からの夜景

世界三大夜景のひとつである函館の夜景は、ナポリ、香港と並び称される。冬は空気が凜として澄み、特に美しいといわれている。

・五稜郭公園の桜

五稜郭の堀の外周や郭内の堀側を中心にソメイヨシノなど、約1,600本の桜が一斉に咲き乱れる。

・元町の教会群

異国を感じる美しい鐘の音色。夕暮れ時、石畳に落とす歴史の景色は今も昔も変わらない。

・北の大地に新幹線

北海道新幹線は、札幌・東京間を東北や首都圏の各



県と安全・確実・便利に結ぶ高速交通機関である。青函トンネルとその前後約82 kmは既に完成し、現在149 kmの各ルートの工事に着手している。今後、北海道が果たす役割を考えると、安全性、定時制、大量輸送が可能な新幹線は必要不可欠といわれている。

(2) 函館支部の現況

ア 支部の創立

函館支部は昭和56年12月、函館地区部会として会員数わずか20社でスタートし、平成5年、会員数81社を機に支部に昇格した。関係者は機会あるごとに消費者への安心と信頼の確保に努め、会員の専門的知識の研鑽と合わせ、地域社会に密着した活動を積極的に行った。これは会員、事務局一体となった協力体制の成果と高く評価され、会員間の強い連帯感は今日にも引き継がれている。

イ 役員及び委員会

役員は支部長ほか5名、委員会は総務財務委員会、入会審査委員会、組織研修委員会、そして苦情弁済処理委員会の4つで構成されている。

ウ 創立記念式典

平成3年に地区部会創立10周年記念式典を、平成13年3月には20周年記念式典をそれぞれ開催し、記念誌「年輪」を発行した。

今後とも、社会的地位の向上と地域社会に対する信頼の確立を目指し、支部会員一丸となつての活躍に大きな期待が寄せられている。

(3) 会員数の現況

全国一体組織である全日の一員として、たとえ地方支部とはいえ、その志を高くして優良会員の入会促進、組織の安定化に北海道本部と強く連携し、また、時に支援を受けながら積極的に対応している。

ア 会員数

現在約100社を擁し、北海道本部全体での約15%近くを占めている。

イ 主な事業

- ・全日PR用の野立て看板の設置
- ・北海道本部及び関係機関等との会員増強及び組織強化策等について、意見交換会を開催
- ・支部研修会を年4回～5回開催
- ・会員相互間の親睦事業としてゴルフ、ボウリング大会等を開催

(4) 優良新入会員増強対策

函館支部における新入会員審査の厳正は弁済業務保証金の還付事案にも表れ、これまで認証は皆無である。とりわけ次の事業に力を入れている。

ア 新設会社へ入会案内等の資料を送付すると同時に、役員が積極的に声掛けを行っている。

イ ゴルフコンペ、ボウリング大会、納涼ビヤパーティー、新年交礼会などの行事を通して親睦を深め、組織の強化を図るとともに新入会員の勧誘に積極的に目を向けている。

ウ 函館支部のPRを強化するため、宣伝立て看板の設置、バス車体への広告などを行っている。

(5) 函館支部の事務所

事務所は、市内有数の立地条件に位置し、史跡・五稜郭公園まで徒歩10分である。支部諸会議、研修会等は今もとより、会員相互の親睦交流の場としても十二分に機能を果たし、“イカの町函館”の新鮮なイメージとともに、関係者一丸となった優良新入会員増強と組織拡充に明るい展望が期待されている。



1. 趣旨

明海大学不動産学部企業推薦特別入学試験制度は、明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、社会の要請とりわけ不動産関連業界の人材育成・後継者育成に向けて、各業界団体からの推薦をもとに独自に選抜する特別な入学試験です。

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2008(平成20)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2008(平成20)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2008(平成20)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	30人	10月26日(金) 11月 6日(火) 全日に郵送必着	11月10日(土)	浦安キャンパス	11月15日(木) 13:00~17:00 浦安キャンパス	11月16日(金) 11月26日(月)

(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
・講義理解力診断 ・面 接	9:30	10:00~11:30 講義理解力診断	休憩(75分)	12:45~ 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、送付先・氏名・電話番号を明記の上、官製葉書にて申し込んでください。申込み受付後、宅配便(着払)で送付します。なお、宅配便代は、志願者の負担となります。(申込後、7日以内に書類が届かない場合はお問い合わせください)。

※本入学制度の詳細及び注意事項等は、出願書類と同送される試験要項をご参照ください。

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)

※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1丁目 TEL 047-355-5116 (入試事務室直通)

国土交通大臣表彰受賞

井手 博信・保証常務理事、辻 必夫・前保証理事、駒田 悠紀男・全日理事、小西 広一・前全日参与が、多年にわたり宅地建物取引業に精励し、関係団体の役員として業界の発展に寄与したことにより、平成19年建設事業関係功労国土交通大臣表彰を受賞されました。



井手 博信 氏



辻 必夫 氏



駒田 悠紀男 氏



小西 広一 氏

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成19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 4日	4件	698,000
6月21日	5件	3,163,750

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成19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 4日	61件	35,100,000
6月21日	37件	24,900,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成19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12日	号外123号	40件
6月26日	号外137号	55件

平成19年度 第2回弁済委員会審査結果

平成19年5月18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
16-29	青森県	朝日地所(株)	熊谷 覚	25,000,000	10,000,000	認 証	7,000,000	買主申出人が売主会員業者に売買代金を支払ったにもかかわらず、申出人に所有権が移転登記されないため、売買代金の返還を求めた事案
18-81	埼玉県	(有)吉備工務店	西岡 祐輔	1,082,117	10,000,000	認 証	1,082,117	申出人が購入した土地の採納に関し、売主会員業者が行う予定の手続を実行しないまま倒産してしまったため、その費用負担を求められた事案
18-82		(有)ワークスホーム	相澤満三郎	216,424	10,000,000	認 証	216,424	申出人が購入した土地の採納の費用負担に関し、媒介会員業者に説明不備があったとして申し出られた事案
19-7	東京都	(有)三友ホーム	河嶋 昭治	220,000	3,643,500	認 証	220,000	媒介会員業者との合意解約に基づき、賃借人が同会員に預けていた賃貸物件入居時費用の返還を求めた事案
19-8				113,500		認 証	113,500	上記案件と同様の事案
19-9				125,000		認 証	125,000	上記案件と同様の事案
19-10				322,360		認 証	322,360	上記案件と同様の事案
19-11		(株)住都	岡崎 弘和	2,105,250	10,000,000	認 証	2,105,250	会員業者を売主として売買された土地の地下に建物の建築に支障のある空洞が存在するとして、売主責任に基づく損害賠償が求められた事案
19-12	千葉県	(有)ヒロ・コーポレーション	仲田 利彦	1,000,000	8,140,618	認 証	600,000	当該会員業者に対し中古マンションの斡旋を依頼した申出人が預けた交渉預り金の一部が他に流用された事案
19-14	大阪府	日本ハウステック(株)	木村 俊且	1,600,000	10,000,000	認 証	1,600,000	土地付建物の売買契約の履行過程で売主会員業者が行方不明となったため、買主が手付金の返還を求めた事案
19-15				800,000		認 証	800,000	土地付建物売買契約の履行過程で売主会員業者が行方不明となったため、買主が支払済み代金の返還を求めた事案
合 計							14,184,651	

審 査 結 果		件 数		金 額
認	証	7社	11件	14,184,651円

地方本部活動

北海道本部

6 / 19(火)・常任理事会 [他22(金)]
6 / 22(金)・合同理事会
6 / 26(火)・新入会員研修会

青森県本部

6 / 18(月)・研修委員会
6 / 20(水)・支部苦情相談 [他21(木)、26(火)]

岩手県本部

6 / 5(火)・入会審査会 [他27(水)]
6 / 19(火)・無料相談
6 / 27(水)・理事会

宮城県本部

6 / 6(水)・無料相談 [他13(水)、20(水)、27(水)]
6 / 7(木)・入会審査委員会 [他28(木)]
6 / 8(金)・青年部会
・合同役員会
6 / 12(火)・役員交代に係る関係団体へのあいさつ回り
・支部総会
6 / 15(金)・取引相談委員会
6 / 18(月)・組織委員会委員長引継
・教育研修委員会
6 / 20(水)・理事会
6 / 22(金)・青年部会 情報交換会

秋田県本部

6 / 25(月)・理事会

山形県本部

6 / 8(金)・理事会
・支部役員会
6 / 11(月)・入会説明会
6 / 18(月)・事務所移転打合せ
・財務委員会
6 / 23(土)・新人研修会
6 / 26(火)・法令講習会
6 / 29(金)・事務所移転

福島県本部

6 / 1(金)・支部会
6 / 4(月)・入会審査委員会
6 / 20(水)・教育研修委員会 法定研修会
6 / 29(金)・理事会
・合同委員会

茨城県本部

6 / 12(火)・入会審査会
・入会説明会

栃木県本部

6 / 8(金)・入会説明会
・理事会
6 / 12(火)・組織委員会 [他19(火)]
6 / 21(木)・入会調査
6 / 26(火)・財務委員会
・幹部会
・総務委員会

群馬県本部

6 / 12(火)・流通広報・組織委員会
6 / 13(水)・無料相談 [他27(水)]
6 / 19(火)・支部長会議・総務・財務委員会
6 / 20(水)・取引相談委員会
6 / 22(金)・法定研修会
・教育研修委員会
・全国不動産会議群馬県大会実行委員会
6 / 26(火)・資格審査委員会
・綱紀委員会
・全国不動産会議群馬県大会部長会議

埼玉県本部

6 / 7(木)・支部法定研修会 [他18(月)]
6 / 21(木)・総務委員会
6 / 26(火)・講習センター運営委員会
6 / 28(木)・取引相談委員会

千葉県本部

6 / 7(木)・通常理事会
・新役員オリエンテーション
6 / 8(金)・入会審査委員会 [他22(金)]
6 / 14(木)・福利厚生委員会
6 / 15(金)・取引相談委員会 [他21(木)]
6 / 18(月)・教育研修委員会
・企画委員会
・企画・教育研修・流通推進合同委員会
6 / 20(水)・税務相談
6 / 25(月)・入会説明会
・無料相談
6 / 28(木)・常務理事会

東京都本部

6 / 5(火)・入会資格審査委員会 [他19(火)]
6 / 6(水)・法律相談 [他13(水)、20(水)、27(水)]
6 / 7(木)・取引相談委員会 聴聞会 [他21(木)、28(木)]

6 / 13(水)・入会説明会 [他28(木)]
6 / 18(月)・取引相談委員会委員長引継
6 / 20(水)・取引主任者法定講習会
6 / 21(木)・幹部会
6 / 22(金)・広報相談委員会委員長引継
・宅建試験連絡協議会
・共済会委員長引継
6 / 25(月)・教育研修委員会委員長引継

神奈川県本部

6 / 8(金)・一般業者講習会 [他28(木)]
6 / 12(火)・新規免許業者講習会

山梨県本部

6 / 1(金)・流通推進委員会 [他20(水)]
6 / 7(木)・理事会
・入会資格審査委員会
6 / 8(金)・広報委員会
6 / 14(木)・教育研修委員会 [他28(木)]
6 / 19(火)・入会説明会
6 / 22(金)・財務委員会
6 / 26(火)・無料相談
6 / 27(水)・財務・総務・教育研修委員会

新潟県本部

6 / 1(金)・入会説明会 [他22(金)]
6 / 7(木)・事務所調査
6 / 13(水)・ゼネット利用研修会
6 / 26(火)・理事会

富山県本部

6 / 2(土)・規約指導員養成講習会
6 / 7(木)・審査会
6 / 19(火)・研修委員会
6 / 25(月)・地区部会
6 / 27(水)・企画広報委員会

長野県本部

6 / 8(金)・支部役員会
6 / 19(火)・理事・監事会議

石川県本部

6 / 28(木)・常務理事会

福井県本部

6 / 6(水)・臨時理事会・監事会
6 / 12(火)・事務局職員研修 [他18(月)、19(火)]
6 / 21(木)・委員長会議
・資格審査委員会
6 / 25(月)・入会審査・面接
6 / 26(火)・法定研修会
・理事会

岐阜県本部

6／20(水)・役員会

静岡県本部

6／13(水)・無料相談[他19(火)、27(水)]
6／18(月)・会員倫理委員会
6／20(水)・教育、流通研修委員会
6／25(月)・組織拡充、広報委員会
6／28(木)・総務、財務委員会

愛知県本部

6／6(水)・理事会
6／13(水)・組織委員会
6／27(水)・賃貸住宅フェア[他28(木)]
6／28(木)・資格審査委員会

三重県本部

6／6(水)・組織資格審査委員会[他21(木)]
・役員・地区委員合同会議
・教育研修委員会
・合同理事会
6／20(水)・副知事等表敬訪問

滋賀県本部

6／6(水)・京滋合同ゴルフコンペ
・湖国すまい・まちづくり推進協議会通常総会
6／12(火)・入会審査会[他18(月)]
6／19(火)・県不動産取引協議会監査会・理事会

京都府本部

6／4(月)・会員義務研修会
6／5(火)・無料相談[他19(火)]
6／9(土)・臨時理事会
6／12(火)・運営会議
・入会審査会[他26(火)]
6／27(水)・専門委員会会議

大阪府本部

6／1(金)・法定研修会[他4(月)、7(木)、12(火)、19(火)]
6／6(水)・取引相談委員会[他20(水)]
・無料相談[他20(水)]
・運営会議
6／7(木)・入会申込締切
6／11(月)・入会審査会
6／12(火)・新任支部長・新任理事研修会
6／18(月)・入会希望者研修会
6／19(火)・総役員会
6／27(水)・認証上申審査会
6／28(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

6／1(金)・合同理事会

6／4(月)・宅建講座[他6(水)、7(木)、11(月)、14(木)、18(月)、20(水)、21(木)、25(月)、28(木)]
6／6(水)・パソコン講習会[他8(金)、13(水)、15(金)、20(水)、27(水)]
6／7(木)・法定研修会[他18(月)、26(火)]
6／13(水)・チャリティゴルフコンペ
・教育研修委員会
6／19(火)・入会者実務研修会[他29(金)]
・流通推進委員会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
6／25(月)・入会審査委員会
・ユースネット倶楽部委員会
6／28(木)・総務委員長・職員打合せ
・支部親睦旅行

奈良県本部

6／1(金)・県建築物耐震化促進協議会
6／14(木)・取引相談[他28(木)]
6／20(水)・なら安全安心住まい・まちづくり協議会[他27(水)]
6／21(木)・取引相談委員会
6／26(火)・運営委員会
・理事会

和歌山県本部

6／11(月)・県取引連絡会議
6／12(火)・入会審査会

鳥取県本部

6／27(水)・合同役員会

島根県本部

6／7(木)・合同委員会
6／20(水)・取引相談委員会

岡山県本部

6／21(木)・中国地区協議会本部長会議

広島県本部

6／28(木)・定例理事会

山口県本部

6／8(金)・理事会
6／26(火)・合同委員会

徳島県本部

6／5(火)・無料相談[他12(火)、20(水)]
6／15(金)・入会審査会
6／18(月)・役員打合せ
6／25(月)・財務委員会
6／29(金)・取引・苦情処理委員会

香川県本部

6／4(月)・無料相談[他18(月)]
6／20(水)・理事会

愛媛県本部

6／6(水)・入会審査委員会[他12(火)、26(火)]
6／20(水)・合同理事会
6／22(金)・マンション等防犯連絡協議会総会

高知県本部

6／13(水)・無料相談[他27(水)]
6／14(木)・不動産広告審査会

福岡県本部

6／1(金)・事務局会議[他29(金)]
6／5(火)・常務理事会
6／8(金)・流通・広報・規約帳票新旧委員長引継
6／11(月)・住宅市場活性化協議会
6／18(月)・会務運営会議
6／20(水)・入会審査委員会新旧委員長引継
6／22(金)・取引相談委員長業務引継
6／25(月)・財務部長引継

佐賀県本部

6／12(火)・理事会
6／19(火)・財務委員会

長崎県本部

6／22(金)・取引相談・入会審査委員会
・理事会

熊本県本部

6／6(水)・取引相談

大分県本部

6／7(木)・研修企画委員会
6／12(火)・苦情処理委員会[他28(木)]
6／18(月)・無料相談
6／19(火)・入会面接
6／22(金)・理事会

宮崎県本部

6／20(水)・三役会
・役員会

鹿児島県本部

6／8(金)・三役会
・本部長就任あいさつ回り[他20(水)]
6／20(水)・理事会

沖縄県本部

6／20(水)・理事会
・合同委員会



平成19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	(有)ビガー・コーポレーション	東京都	中央区	(株)ニッケイ	三重県	尾鷲市	(株)ビオラ	
	札幌市	(有)アクタス		港区	(株)ボーヌングスラウム		津市	(有)CSウチダ	
	札幌市	(株)ランドマーク		渋谷区	(有)広栄	滋賀県	草津市	未来住宅(株)	
	札幌市	(株)One step		渋谷区	(株)オー・エム・トラスト		大津市	(株)あかりハウジング	
	札幌市	(有)キーウェストファイブ		渋谷区	(株)5D		野洲市	荒川建設(株)	
	札幌市	(株)環境ハウス		渋谷区	ケイズインヴェント(株)		湖南市	(株)ステップワン住宅販売	
岩手県	盛岡市	(有)きょうさいライフ		千代田区	(有)サニーホームズ	京都府	京都市	(株)ユーザットホーム	
	一関市	(有)新生		江東区	(株)カテック		京都市	カワントホーム(有)	
宮城県	仙台市	(株)PSK		港区	(株)リアルキャスト		南丹市	(株)京都産業	
	遠田郡	(有)松浦建業		中央区	(株)リビング・ストーン			京都市	(株)平山組
	仙台市	タカミコーポレーション		中央区	(株)ナナミ	大阪府	大阪市	廣瀬建設(株)	
	仙台市	エコライフ(株)		千代田区	(株)フレア		吹田市	(株)オーベス	
	仙台市	いづみエステート(株)		世田谷区	千種開発(株)		大阪市	プライムアート(有)	
	仙台市	タマホーム東北(株)		品川区	(株)ストーリー・アセット・コンサルティング		大阪市	ホームステーション不動産販売(株)	
	仙台市	(株)仙台陸産業	八王子市	青南建設(株)	豊中市		(株)エナジー		
	仙台市	東日本アセットマネジメント(株)	江戸川区	(株)ナインバック	大阪市		(株)フューチャーシステム		
	福島県	郡山市	(有)NMC	目黒区	(株)CASE CREATION		豊中市	(株)インパクト	
いわき市		(有)三容土地建物	千代田区	(株)クリックコーポレーション	大阪市		(株)サワコーポレーション		
郡山市		(有)測地測量	練馬区	(株)大泉学園ハウジング	大阪市		JCTB(株)		
いわき市		(株)イトハン	千代田区	(株)エースプロパティマネジメント	大阪市		(株)大剛		
茨城県	ひたちなか市	(株)トーション	豊島区	東秀管理(株)	大阪市		(有)ニッサンホーム		
	水戸市	N.K.D	品川区	(株)ワールドフェニックス・ギャザリング	大阪市		漢陽実業(株)		
	日立市	(有)大成建設工業	世田谷区	(株)SGコーポレーション	大阪市		(株)北商コーポレーション		
栃木県	さくら市	(株)ベガ	足立区	(株)ライフトータルサービス	大阪市		(株)エル・コントロール		
埼玉県	川口市	(株)かずとみ	墨田区	(株)中央マネジメントサービス	岸和田市	(株)中川建設			
	さいたま市	エリアスペース(株)	港区	(株)最上インターナショナル	大阪市	レーヴマネジメント(株)			
	さいたま市	(株)グット・ワーク	渋谷区	(株)ライフデザイン	大阪市	(株)イシン総合サービス			
	北葛飾郡	白馬メディケアサービス(株)	新宿区	(株)APC	堺市	(株)アークワン			
	北葛飾郡	(株)ジョイントホーム	杉並区	(有)アッピー・トイズ	大阪市	(株)徳原興産			
	さいたま市	(株)ロイズホーム	目黒区	(株)TMA	大阪市	(株)近畿住販			
	狭山市	(株)丸嘉建設	渋谷区	(株)Live For	羽曳野市	ナノパロック(株)			
	志木市	(株)東日本都市開発	西東京市	at R Demand(株)	大阪市	(株)バイス			
	北葛飾郡	(株)大顕	新宿区	(株)エヌアイコミュニティ	高槻市	野坂行政司法事務所			
千葉県	山武郡	(株)ABIRU	神奈川県	平塚市	(株)ミヤケ建設	大阪市	(株)エムズ		
	松戸市	(株)シールズホーム		川崎市	(有)オー・ティー・エヌ	大阪市	(株)スカイ・リクエスト		
	鎌ヶ谷市	(株)市原水道興業		相模原市	サトミ設計(株)	兵庫県	神戸市	(株)シンワコーポレーション	
	木更津市	(株)開成ハウジング		藤沢市	ファーストホーム(株)		神戸市	ジオテッラ(株)	
	浦安市	GT不動産(株)		伊勢原市	(有)ブライムホーム		西宮市	エスワイホームサービス(同)	
東京都	新宿区	(株)スバルハウス		横浜市	(株)モモス		尼崎市	(有)グローバルエステートインベストメント	
	世田谷区	(有)ソリユーション		横浜市	(有)A.C	奈良県	奈良市	(株)ならまち不動産	
	中央区	(株)リスモ		三浦郡	(株)ポジティブ		和歌山県	和歌山市	(有)大工屋
	立川市	(株)深松建設		横濱市	(株)ユニバーサルデザイン住宅	広島県		安芸郡	(株)シンセイコーポレーション
	江東区	(有)エンドウホームサービス		新潟県	横濱市		(株)ユニオンプラン	竹原市	(有)岡組
	渋谷区	(有)アクセル			富山県	長岡市	(株)ユニオンプラン	山口県	下関市
	港区	(有)MLC		高岡市		(同)MCD	徳島県		板野郡
	目黒区	(株)ディールゲート			山梨県	上野原市		(株)角屋物産	香川県
	中央区	(株)ケアリス		山梨市		坂本建業	愛媛県	松山市	
	国分寺市	(株)秀栄企画	長野県	北佐久郡	(有)ユニバーサル商事	宇和島市		K.Rエステート	
	江戸川区	(有)プログレス		長野市	山の手不動産(株)	北宇和郡	マッツエステート		
	江東区	(株)エムズ	岐阜県	本巣郡	志村不動産	福岡県	北九州市	(株)グッドホーム	
	中野区	(株)テリオスコーポレーション		静岡県	(株)I・Kオフィス		福岡市	アクロス行橋ステーションレジデンス(同)	
	台東区	賀高興産(株)	静岡県	浜松市	(株)アセットアブレイザル静岡	北九州市	スカイ		
	品川区	日本不動産コンサルティング(有)		静岡市	清和不動産	福岡市	(株)中央シティ不動産		
	千代田区	(株)さくらエステート	静岡県	三島市	(株)大徳	福岡市	朝倉コンサルタント(株)		
	新宿区	リバイバルマネジメント債権回収(株)		愛知県	名古屋市	イング開発	熊本県	熊本市	(同)フルライフプランニング
	文京区	(株)ジャストエステート	名古屋市		REAL ESTATE CENTRAL(株)	熊本市		ラフィーネ帯山(同)	
	千代田区	Jハーモニクス不動産(株)	名古屋市		(株)資産管理パートナーズ	宮崎県	宮崎市	(株)ツカサ	
品川区	タレス・コーポレート・アドバイザー(株)	名古屋市	(株)エフジー		宮崎市		花山手不動産		
新宿区	(株)マディックス	愛西市	(株)クリエーション		沖縄県	沖縄市	I.E企画		
港区	(株)エム・ティクリエーション	名張市	(株)夢創建			浦添市	アップスタートジャパン(株)		
渋谷区	(株)アクティブ・ワン	亀山市	トレジャーホーム(株)						

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■広報委員会

日時 平成19年6月1日(金)
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

■会務運営会議

日時 平成19年6月7日(木)
12時～15時

内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■資格審査委員会

日時 平成19年6月7日(木)
13時30分～15時

内容 1. 全日第29期・保証第18期
理事・監事候補者の資格審査に関する件
2. 全日第29期・保証第18期
本部長候補者の資格審査に関する件
3. その他の件

■財務委員会

日時 平成19年6月8日(金)
14時～17時

内容 1. 全日第56回・保証第34回通常総会に関する件
2. 地区協議会に関する件
3. その他の件

■理事会

日時 平成19年6月14日(木)
15時45分～16時30分

内容 役員改選に関する件

■綱紀委員会

日時 平成19年6月27日(水)
11時～15時

内容 1. 会員除名申請に関する件
2. その他の件

(社)全日本不動産協会

■理事会

日時 平成19年6月13日(水)
15時～17時

内容 【審議事項】
1. 平成18年度事業報告に関する件
2. 平成18年度決算報告に関する件

3. 平成18年度監査報告に関する件
4. 少数県本部助成金に関する件
5. 全日第56回・保証第34回通常総会に関する件
6. 会員外監事に関する件
7. 本部長承認に関する件
8. 定款一部変更に関する件
9. 定款施行規則変更に関する件
10. 常任相談役、相談役及び参与に関する件
11. 地方本部運営に関する件
12. ZeNNET運営規定一部変更(案)に関する件
13. 第43回全国不動産会議群馬県大会講師変更に関する件
14. 第44回全国不動産会議北海道大会日程等変更に関する件
15. 入会者に関する件(3月)

【報告事項】

1. 平成19年度地区協議会運営費に関する件
2. 全国不動産会議前日の会議スケジュールに関する件
3. 4団体・4機構「レインズシステム検討委員会」業界団体への報告及び作業部会の設置に関する件
4. 賃貸管理士制度3団体統一について
5. 平成19年3月末入退会状況
6. 平成19年3月末会費納入状況

■第56回通常総会

日時 平成19年6月14日(木)
13時45分～15時45分

内容 【第1号議案】
平成18年度事業報告に関する件
【第2号議案】
平成18年度決算報告に関する件
【第3号議案】
平成18年度監査報告に関する件
【第4号議案】
平成19年度事業計画(案)に関する件
【第5号議案】
平成19年度収支予算(案)に関する件
【第6号議案】
定款一部変更に関する件
【第7号議案】
地方本部運営に関する件
【第8号議案】
役員改選に関する件

(社)不動産保証協会

■理事会

日時 平成19年6月13日(水)
13時～14時30分

内容【審議事項】

1. 第34回通常総会運営に関する件
 2. 役員改選に関する件
 3. 理事長選任理事会の運営について
 4. 本部長承認に関する件
 5. 地方本部運営に関する件
 - ①愛媛県本部会館取得に関する件
 - ②岩手県本部規約変更に関する件
 - ③宮城県本部規約変更に関する件
 - ④茨城県本部規約変更に関する件
 - ⑤群馬県本部規約変更に関する件
 - ⑥長野県本部規約変更に関する件
 - ⑦兵庫県本部規約変更に関する件
 - ⑧佐賀県本部規約変更に関する件
 6. 広島県本部に関する件
 7. 弁済委員会認証審査結果に関する件(平成19年度第2回)
 8. 入会者に関する件(平成19年4月・5月)
- 【報告事項】
1. 会議スケジュールに関する件
 2. 外部監査報告
 3. 平成19年5月末入退会状況

■第34回通常総会

日時 平成19年6月14日(木)
11時～13時

内容 1. 平成18年度事業報告承認に関する件
2. 平成18年度決算報告承認に関する件
3. 平成18年度監査報告承認に関する件
4. 平成19年度事業計画(案)承認に関する件
5. 平成19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. 地方本部運営に関する件
8. 役員改選に関する件

■弁済委員会

日時 平成19年6月19日(火)
12時～17時

内容 1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟係属案件に関する件

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 金	1日(金)・広報委員会		
2 土		2日(土)・世界不動産連盟バルセロナ大会(5/28~6/2)	
3 日			
4 月			
5 火			
6 水			
7 木	7日(木)・会務運営会議 ・資格審査委員会		7日(木)・第1172回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所78件、従たる事務所16件) 於 東京法務局
8 金	8日(金)・財務委員会		
9 土			
10 日			
11 月			
12 火			
13 水		13日(水)・理事会	13日(水)・理事会
14 木	14日(木)・理事会	14日(木)・第56回通常総会	14日(木)・第34回通常総会
15 金		15日(金)・3団体賃貸運営委員会	
16 土			
17 日			
18 月		18日(月)・2006年住宅ビジョン説明会	
19 火			19日(火)・弁済委員会
20 水		20日(水)・集積サーバ運営検討小委員会	
21 木		21日(木)・西日本不動産流通機構理事会・通常総会	21日(木)・第1173回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所86件、従たる事務所16件) 於 東京法務局
22 金		22日(金)・中部圏不動産流通機構通常総会	
23 土			
24 日			
25 月	25日(月)・資格審査委員会		
26 火			
27 水	27日(水)・綱紀委員会		
28 木			28日(木)・第1174回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所28件、従たる事務所1件) 於 東京法務局
29 金			
30 土			

公益社団法人制度改革と、保険業法改正に伴う経緯・対策

平成18年4月1日の改正保険業法施行に伴い、共済会・互助会の団体は保険業法上「特定保険業者」に該当し、保険業法に基づく規制の一部が適用となります。

全日共済会では、保険会社に委託している共済を除く自家共済の部分（78歳以上）が、平成22年4月に1,000名を越えると試算されるため、平成21年度予算立案までに以後の対策を決定する必要があります。

	保険業法改正の内容	全日共済会の対策
平成18年4月	平成18年4月1日 ●改正保険業法施行 平成18年9月30日までに 対象者1,000人以上「特定保険業者」届出 対象者1,000人以下「少額短期保険業者」登録	左記の施行日現在、自家共済794名であったため適用除外（※1） （※1）平成18年4月1日以前から共済事業を営んでいる公益法人は適用除外（暫定措置）であった。
経過措置期間 ↓	○「少額短期保険業者」登録要件 ・ 資本金1,000万円以上の株式会社 ・ 責任準備金1億円 ・ 供託金1,000万円 ・ 保険計理人雇用・全会員より告知書提出等 （以上暫定措置）	平成19年4月1日 ●全日共済会規約の改正 ①保険会社給付年齢上限を75歳から77歳に引き上げ ②自家共済の適用年齢を78歳以上の会員とする（※2） （理由：上記適用除外措置を継続するため） （※2）平成19年11月に保険会社給付（75歳まで）を除く自家共済（76歳以上）の部分が1,000名を越える見込みのため対象年齢を引き上げました。
平成20年3月 平成20年4月 ↓ 激変緩和 措置期間 ↓	施行5年以内に制度の見直し	公益社団法人としては、現状の共済事業は認められない、又平成22年4月には自家共済（78歳以上）が1,000名を越えると試算されるため平成21年度予算立案までに①②③いずれかの対策を講じる必要がある。 ①給付額上限10万円として継続 ②共済事業の廃止 ③「少額短期保険業者」を別途設立・登録
平成26年3月	平成25年度 公益法人改革整備法により、適用除外部分並びに暫定措置についても、保険業法が全面適用となる。	

《現行保障先》

①保険会社委託部分

団体定期保険 1年以内掛け捨て

77歳まで加入

②ラビット共済部分

①の保険に付随する特約契約

70歳まで加入

③自家共済で給付部分

保険会社が引き受けない年齢

78歳以上の方

安心と信頼のお手伝い！

◎ご存じですか？ ○手付金保証制度(1,000万円)

◎ご利用になれていますか？ ○手付金等保管制度

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

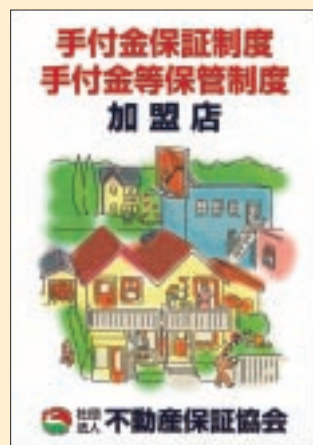
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.zennichi.or.jp>

（申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。）

このステッカーが目印です。
お客様も安心！



50年目の宅建試験

国内最大級の資格試験、2007年度「宅地建物取引主任者資格試験」の受験申込みがスタートした。1958(昭和33)年に第1回試験が実施されて以来、今年度で50年目の節目を迎える。その間、600万人以上が受験。累計の合格者数は今年度で120万人を突破する見込みだ。首都圏を中心とする地価上昇傾向や、それに伴う住宅・不動産業への関心の高まりなどが相まって受験者数は増加傾向。2006年度は過去10年で最高の19万3,573人となった。今年度も更に上回る受験者数になるという見方もある。半世紀の歴史を刻んできた宅建主任者試験を取り巻く動きを追った。

——資格登録者は80万人 就業者は26万余に

(財)不動産適正取引推進機構(RETIO)がこのほどまとめた「宅建業者と取引主任者の統計概要」によると、宅地建物取引主任者資格登録者数は3月末現在で79万3,701人となり、前年から2万5,576人増。また取引主任者証交付者数は44万9,149人(前年同期比2万3,616人増)となっている。また、実際に取引主任者証の交付を受け、かつ宅建業に従事している取引主任者就業者は26万8,246人(同9,836人増)。

資格登録者数については、同機構が統計調査を開始した1993年以降、一貫して増加。取引主任者証交付者数は2003年度末から2年連続で減少したものの、その後増加に転じている。取引主任者の就業者についてはほぼ横ばいだが、2004年度末から3年連続の増加となっている。

また、資格登録者数、取引主任者証交付者数、就業者数いずれも、女性の占める割合の伸びが目につく。

——取引員から主任者へ受験者数も大幅増に

今年度試験で半世紀の節目を迎えた宅建試験・第1回宅地建物取引員試験(現・宅地建物取引主任者資格試験)が実施されたのは1958年のことだ。前年(1957年)の宅地建物取引業法改正

により、「宅建取引員資格・試験制度」及び「業者の取引員設置事務」が定められたのを受けた形で宅建試験がスタートした。

宅地建物取引員試験は1964年度まで続いたが、同年度の合格率は22.7%と難化。1965年度から宅地建物取引主任者試験と名称が変更となり、問題数もそれまでの30問から40問となった。

そんな中、受験者数はいったん減少したものの1966年以降上昇に転じ、1971年度には10万人を突破。田中角栄元首相が推し進めた「日本列島改造」と、その後の土地投機ブームなども相まって、不動産に対する注目は社会的に一気に高まることとなった。こうした動きに歩調を合わせるように、宅地建物取引主任者試験への関心も高まっていった。

その後、宅建試験の問題数は、1981年度から現在の50問に変更。受験者数は1985年までほとんど横ばいで推移したが、1980年代後半からの経済の好況に支えられた住宅・不動産の活況とともに受験者数は大幅に上昇。1988年には20万人台に入り、1990年には34万人を超え、日本最大の資格試験といわれるまでになった。

(住宅新報2007年7月17日号より)

宅建試験合格者数

(住宅新報社調べ)

年 度	受験者数(人)	合格者数(人)	合格率(%)
昭和33	36,646	34,065	93.0
34	12,876	12,649	98.2
35	15,051	12,502	83.1
36	17,935	11,662	65.0
37	20,004	12,339	61.7
38	33,189	14,059	42.4
39	39,825	9,040	22.7
40	23,678	10,177	43.0
41	24,528	8,995	36.7
42	32,936	9,239	28.1
43	42,960	10,392	24.2
44	60,965	31,398	51.5
45	88,514	23,063	26.1
46	109,732	20,547	18.7
47	156,949	33,867	21.6
48	173,152	57,140	33.0
49	102,849	17,821	17.3
50	76,128	14,686	19.3
51	79,300	21,566	27.2
52	83,014	20,596	24.8
53	88,862	20,114	22.6
54	116,927	17,653	15.1
55	130,762	26,001	19.9
56	119,089	22,660	19.0
57	109,041	22,355	20.5
58	103,952	13,758	13.2
59	102,233	16,324	16.0
60	104,566	16,168	15.5
61	131,073	21,781	16.6
62	192,785	36,665	19.0
63	235,803	39,537	16.8
平成元	281,701	41,978	14.9
2	342,111	44,149	12.9
3	280,779	39,181	14.0
4	223,700	35,733	16.0
5	195,577	28,138	14.4
6	201,542	30,500	15.1
7	202,589	28,124	13.9
8	197,168	29,065	14.7
9	190,131	26,835	14.1
10	179,713	24,930	13.9
11	178,384	28,277	15.9
12	168,094	25,928	15.4
13	165,104	25,203	15.3
14	169,657	29,423	17.3
15	169,625	25,942	15.3
16	173,457	27,639	15.9
17	181,880	31,520	17.3
18	193,573	33,191	17.1
統 計	6,360,109	1,194,575	18.8

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。

