

# 月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

10

2007  
OCTOBER

【特集1】

日本の土地支配の変遷

【特集2】

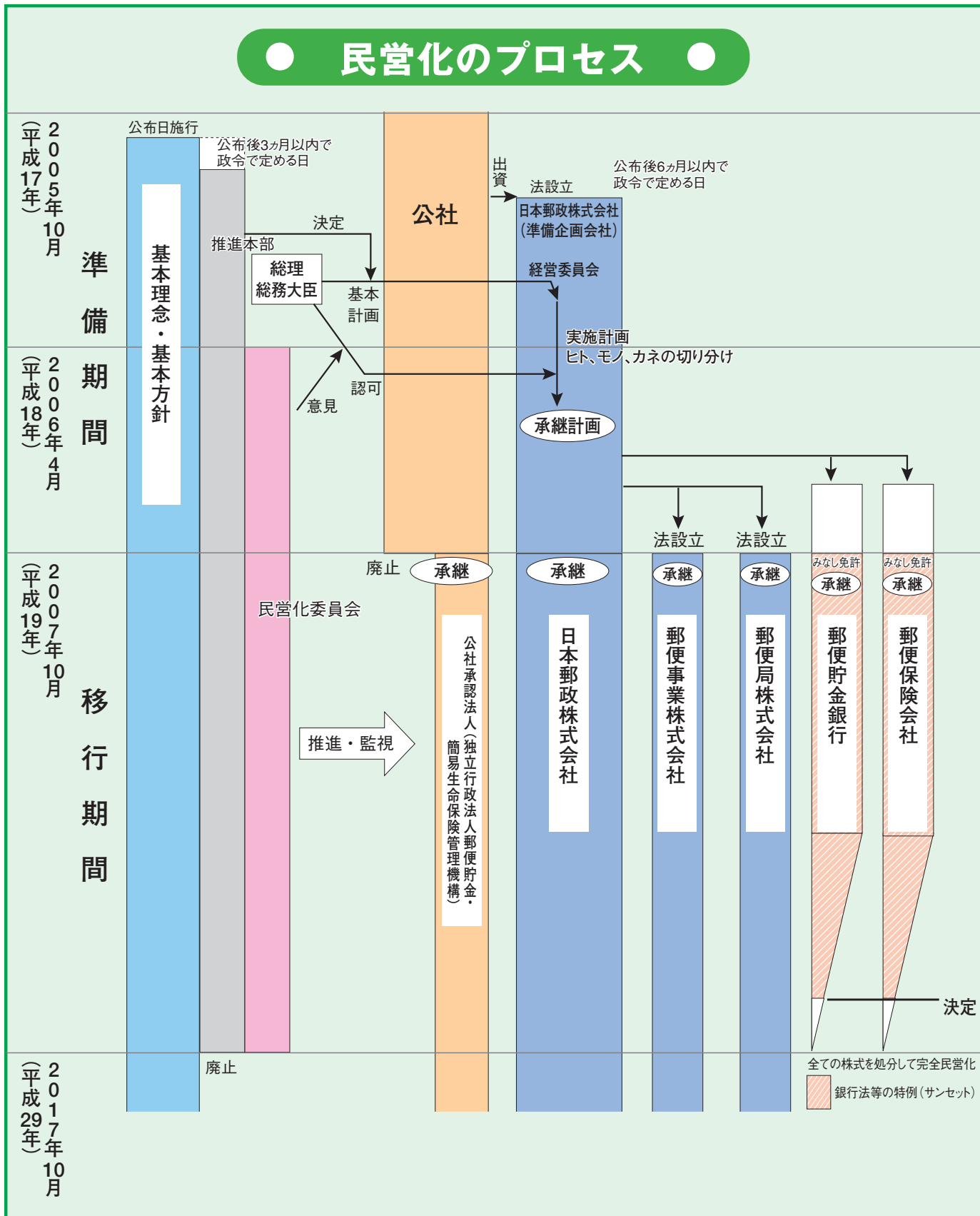
郵政民営化が10月からスタート



# 郵政民営化が10月からスタート 承継会社と事業概要 資料

(本文 12ページ掲載)

## ● 民営化のプロセス ●



## CONTENTS

4. 【特集1】  
**日本の土地支配の変遷—日本、この下からの変革の国 続編**
10. 不動産ニュービジネス最前線  
「地域コミュニティーを巻き込んだ一生安心のグループリビング」  
狛江共生の家「多麻」
12. 【特集2】  
**郵政民営化が10月からスタート 承継会社と事業概要**
- 
17. 税務相談「個人所有の賃貸アパートに係る所得税の取扱い」  
18. 賃貸相談「賃料改定と敷金額の変更の可否」  
19. 法律相談「手付金の分割払」
- 
20. 地方本部の動き 石川県本部  
21. 保証だより／登録実務講習のご案内  
22. 地方本部活動  
24. 8月新入会者名簿  
25. 8月会の活動及び各種会議の要旨／  
宅建業電子申請システムのご案内  
26. 8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  
「2007年都道府県地価調査(基準地価)  
東京圏の商業地、9割が上昇」

### \*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

青森県 銚子大滝(ちょうしおおたき)



十和田湖に端を発する奥入瀬川<sup>おいらせ</sup>本流唯一の滝。幅15メートル、落差7メートルで湖からの豊富な水量に恵まれ、豪快な景観をつくっている。とりわけ秋は紅葉に彩られ美しさを増す。落差と激しい流れのため、これより上流に魚が登れず、十和田湖には魚が棲まなかったと考えられている。別名「魚止めの滝」とも呼ばれる。

奥入瀬溪流は、青森県十和田市十和田湖畔子ノ口<sup>おのくち</sup>から焼山までの約14kmの奥入瀬川の溪流。本流の奥入瀬川にいくつもの沢が流れ込み、独特の景観をつくっている。溪流沿いには、遊歩道が整備され、せせらぎを間近に聞きながら歩くことができる。流れ込む沢にはいくつもの滝が点在し、この道は「瀑布街道」とも呼ばれている。銚子大滝のほかにも、阿修羅の流れ、雲井の滝など多くの景勝地がある。1952(昭和27)年に、国の特別名勝及び天然記念物に指定されている。

【特集1】

# 日本の土地支配の変遷

日本、この下からの変革の国 続編

全国貸地貸家協会新聞 編集長  
宮地 忠継

## ●はじめに

3年前、筆者は本誌に同じ題で一文を寄せさせていただきました。そのときは紙面の関係で平安時代、鎌倉時代中心に太閤検地あたりまでしか書けなかったのですが、今回機会を得まして、その続編を書かせていただくことになりました。

筆者は、我が国は世界でもユニークな「下からの変革の国」であると考えています。そして、そういう変革の実態を見ると、土地の支配関係から見ると、まことに分かりやすいと思われま

## ●前編のあらすじ（2004年3月号）

縄文時代から弥生時代に移り変わるときに、<sup>かんがい</sup>灌漑水田稲作農業を取り入れるため、リーダーが発生し、これを中心に社会が形成されます。このときにリーダーが全体を支配し、同時にリーダーの土地に対する支配権も人々は心の中で認めざるを得ないこととなります。列島の中に国々が発生します。やがて大和朝廷が覇者となり、大化改新を通じて全国土を形式的には支配します。しかし農民の間でのし上がってくる者や、都から来た開発者などにより、一定の土地を自分で支配する者たちが現れ、これが武士となります。武士は京都の貴族からは虐げられていたのですが、源義家などの下に結集し、結局天皇と貴族の政権を倒してゆきます。室町時代のころになると、武士の下にいた農民が力をつけてきて、村で団結し、守護大名と抗争するようになりま

## 農村における 土地支配権の確立

### 1 太閤検地まで

中国や朝鮮で灌漑水田稲作農業が相当に進んだ後に、我が国の社

会にこれらの文化が入ってきて、一気に農業社会へと突き進みました。我が国においては、それまでの縄文時代において既に、南の方から、北の方から、あるいは大陸から、いろいろな人々が列島に渡来してきていて豊かな多様性を形

成していました。ところが短い期間に高度な農業社会に入ってしまったため、他の東アジアや南アジアの国々において見られるような、じっくり時間をかけて形成される明確な階級社会はつくられるまでに至りませんでした。



我が国の社会の多様性は、古事記の神話編に、またお互いの一種の対等感、古事記の全編に、あるいは万葉集にみなぎっています。権力闘争に敗れた天皇の子孫が、播磨の国(兵庫県)に逃げて行って、そこで給仕をしていたところ、朝廷から来た人と会話をし、天皇の子孫であると認められて、都に帰ったなどという話が、あっけらかんと出てきます。

大和朝廷は7世紀の終わりごろ、つまり奈良時代の直前に何とか天皇権力を確立し、全土を天皇のものであるとしますが、たちまちにその建前は崩れ、やがて各地に地主である武士が群生します。武士は下から突き上げて、結局朝廷権力を倒します。しかしながら、室町時代ともなると、武士の下にいた農民が力を持ち、一部の農民の村々は実質的に独立状態となります。この辺の事情は、琵琶湖の北部の菅浦に残っている文書などからリアルに伝わります。

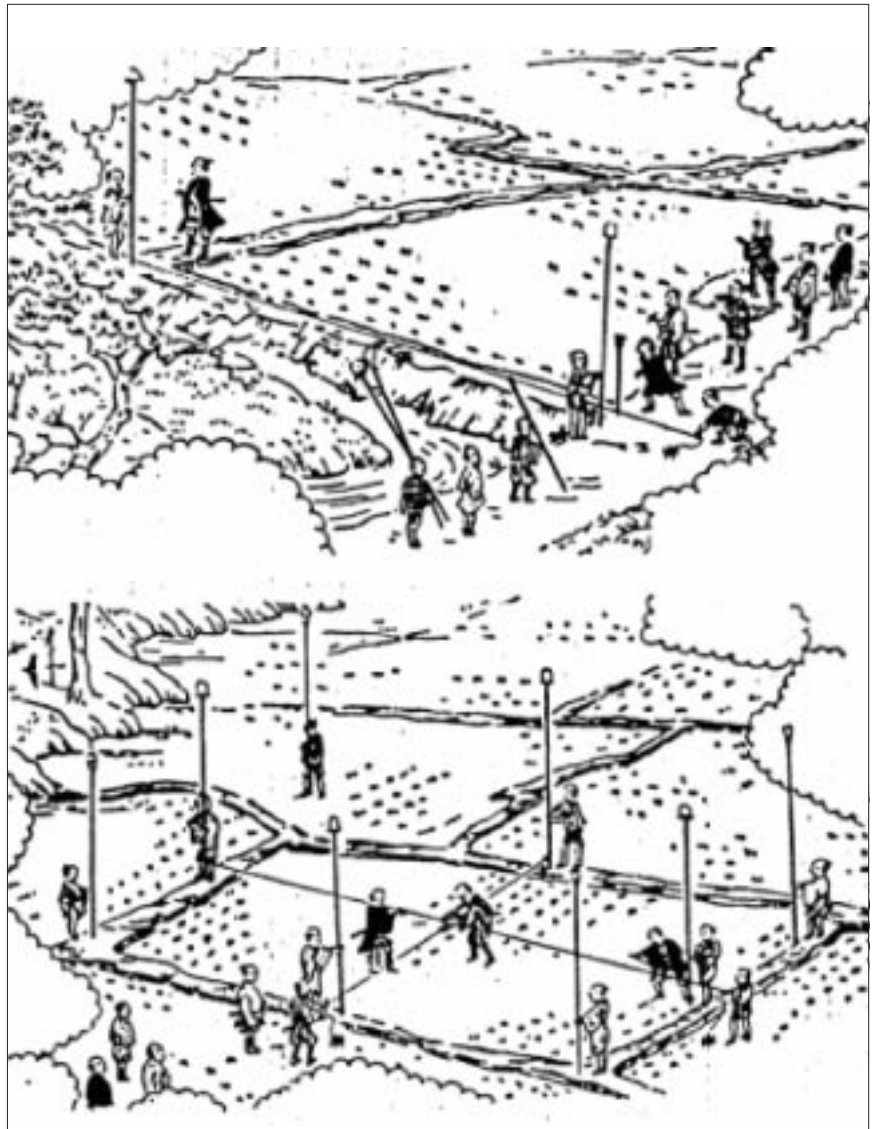
農民の土地に対する権利を最終的に認めたのが**太閤検地**(図1)で、これはそれまでに積み上げられてきた事実関係を追認したものです。こうして江戸時代に入ります。

## 2 国家の形成 —江戸幕府の成立

江戸時代はいうまでもなく徳川家康が江戸に幕府を開いたことにより始まりますが、このことの意味は、単に戦国の有力大名が覇権を握ったということだけにはとどまりません。

家康及び幕閣の勢力は徳川将軍家を中心とした永久的なシステム

(図1) 太閤検地の様子



を作ることに注がれ、またそうすることが万民のためにもなると彼らは信じていました。

このため、将軍家の意にそまない大名の改易(廃止すること)は頻繁に行われ、その対象は単に外様大名にとどまらず、家康の子や将軍の兄弟などの最も身近な血統にも及びました。将軍の権威を確立するための断固たる意志の表明です。

また、**参勤交代制度**(図2)は江戸での経費のほうが本国での経費より多いといわれるほどに、これは大名達の経済力を疲弊させ、武力で将軍家に立ち向かうなど全く

考えられない話になりました。

こうして我が国は平安時代前期などの古代以降はじめて軍事的な衝突の無い社会となりました。つまり「国家」が形成されました。筆者はこのことの意味は重大であると考えています。一部の人は日本の近代国家は明治維新に始まると見っていますが、実は、この江戸幕府の成立で、国家というものが始まったのであり、これにより、我が国の産業、文化が一気に花開きました。

そもそも明治維新の成功は、江戸時代に形成された、豊かな「国

家]があったからです。内実を伴う「国家」があったか無かったかで、その後の我が国と中国・朝鮮の大きな差が出てきたと見ることもできます。

国家が出来、参勤交代があることによって、将軍の首都における旺盛な消費を満足させるため、大阪、京都で物資を調達し、それを江戸に運んで使用するという体制ができました。東京と関西という現代の日本の骨格ができたわけです。

### 3 土地支配構造の変化

土地の支配関係はどうなったのでしょうか。そもそも農地は武士が地主として支配していました。武士とは農村における地主ということです。

少しずつ村々の権力が伸びて、農村は武士が直接に支配するところ、村が自分で自治的に支配するところに分かれていきました。しかしながら、自治的に支配する村の上にも、形式的にせよ武士の支配があるものとされていました。

こういう状況下での太閤検地というものは非常にドラスティックな改革で、それまでも農村に徐々に進行していた乙人(おとな、名主的百姓、長老のこと)を中心とする農村のその地を支配する武士に対してする自己主張を認め、武士の権利を除去することはもちろんのみならず、農村内部の人間関係にまで一気に入り込んでしまうものでした。

つまり、たとえ今まで乙人から土地を借りて耕していようと、検地の時に実際に耕している者があれば、検地帳にはその者を税の負担者として記録するというもの

(図2) 楊州周延作『温故東の花第四篇 旧諸侯参勤御入府之図』萩博物館蔵  
長州藩主毛利敬親の参勤交代行列を描いた錦絵。江戸の滞在費を含め莫大な資金の負担を強いられた。



です。税の負担者になるということは、その土地に対する権利を得るということです。底辺の農民にとっては解放になりますが、これは領主の側にとっても、中間搾取者がなくなるので推進すべき話でした。徳川幕府は太閤検地による検地帳を受け継ぎますが、実際の農村ではこの検地の状況に対する揺り戻しが起きました。

### 4 小農民の上昇

社会的な力、資金力においてはるかに勝る乙人たちが、底辺の農民から土地を取り戻していきました。ある学者による静岡県狩野川流域の古くからの土地の地主さんが持っている古文書の調査では、慶長のころ(16世紀最後)の検地帳では、いったん納税者として帳面に登場した名主的百姓の下にいる人々が、その後徐々に土地を名主に取り戻されていき、それがその後の検地帳に現れている実態が発表されています。

しかしながら、これが面白いことに、ある段階から、この土地の保有が再び細分化され、小百姓の

名前が検地帳に登場してきます。この人たちは、必ずしも元の取り戻された農民ではありません。名主的百姓の支配下にいた家人や下人たちです。

江戸や大阪のような大都市が発達してくると、生活の苦しい家人や下人たちは、放っておくと大都市に行ってしまうので、名主としても土地を与え独立させざるを得ないのです。

この辺でまず、大都市の発展と農村の土地支配が関係のあることが分かります。

しかし、筆者は同時に以下のようにも考えます。それは農村において、名主たちが、もとの武士達がやったような家父長的な支配(武士が全体の父として、名主や家人を強力に支配すること)をしようとはしますが、それはうまくいかなかったのではないかとことです。

つまり、もとの武士たちの支配は、軍事的な動員も視野に入れており、また他者の侵略からの防御もあてにされており、何よりも、名主や家人は武士になり得るとい

う上昇の情熱に全体の集団が支えられていたからです。

江戸時代の名主は武士になる道は閉ざされました。また、家人や下人を力で守ることはできません。そういうわけで、全体的な上昇の可能性を失った集団は、逆に分解の方向に人々のエネルギーが働きます。

## 5 小農民による 土地支配の確立

武士が支配していたときの農村と、その武士たちが城下町に集められ農村の上層部が支配しようとする農村とでは根本的に意味が違うということです。名主や上層農民の下にいったんは土地は取り戻されますが、それらの人々は武士が行っていたような意味での家父長的な支配ができないがゆえに、家人や下人が独立していき、また名主にはそれを阻止する力はありません。また、現実にはこれらの人々がそれぞれの土地を耕しています。こうして農村においては、従来の家父長的な土地支配は切り崩され、広範に小百姓が独立し、検地帳にその名を現しはじめます。

こうして独立した小百姓を本百姓といい、江戸時代の農村は、まず一応は平等な関係の農民集団から出発します。もとの名主は多くの場合、農民の取りまとめ役としての村役人の立場を獲得しますが、これは土地の支配者という意味ではありません。ここに至り初めて現代につながる農民の土地支配権が確立しました。

### 下から突き上げられる幕府

さてここで、やや面倒くさい話をしなければなりません。江戸時代より前は、圧倒的に社会の生産で農業の比重が重く、下からの闘争といっても、それは農地の支配権を見ていれば明瞭に理解できました。貴族の土地支配を武士が土地を獲得することにより覆し、そのまた武士の下で農村が伸びてきたということです。しかしながら江戸時代では、今までに見たように、まず農村では農民が自分で土地を支配してしまいました。

一方で巨大な大都市が発生し、そこでは商工業が発達しました。徳川家あるいは大名領国においても、武士は支配者として都市にいます。もはや我が国社会の政治闘争を見る場合、農村だけを見ているわけにはいかなくなりました。

農村と都市の商工業は深く関係しながら、自己の立場を強める闘争を行っていくこととなります。

ここでちょっと、なぜ商業が武士を追い詰めていくことになるのかを考えてみましょう。

## 1 商業化の進展と 貨幣経済

そもそも家康が開いた徳川幕府、あるいは幕府が頂点にきて、その下に各大名がそれぞれの領地を支配するという意味の幕藩体制においては「商品経済」「貨幣」というものはあまり考慮されてはいませんでした。武士による農民の支配、農業生産物を年貢として取り立て、商人や職人は幕府や大名の必要のためにいろいろと機能

するのだから、むしろ頼んで城下町に来てもらう。こういう人々には税金は課さないし、また課す必要もない。一番大切な食料を作っているのだから、また税金を納めるという大切な任務にあるのだから当然に農民は商・工よりも上の階級であります。そして、参勤交代による永遠の支配。これが当初の構想でした。

しかし、事態は当事者の全く予想もしていない方向に動きます。すなわち、大阪・江戸の大変な繁栄、あふれる商品、そして商品だけではなく歌舞伎、髪型、着物の流行パターン、書籍などに表される都市文化といえるものが成立してきました。このすべてを仲介するのが貨幣です。こうなると、どうことが起こるのでしょうか。

現代の経済学で使われている「国民所得」という概念があります。ここではすべての商品販売、サービスの提供など、およそ貨幣を入手したすべてのことを所得ととらえます。サービスもそれなりに他人の役に立っているのだから、富を生んだと考えます。こういう「国民所得」の考えに立つと、当初の江戸幕府や大名は我が国におけるほとんどの所得を独占していたのですが、江戸時代中期にもなると、「年貢」というほんの一部の所得しか支配できなくなってきたということが分析できます。全体の国民所得のパイが素晴らしい勢いで拡大したのに、幕府や大名の取り分はあまり拡大しないというわけです。

武士も人の子です。いや普通の人以上に人の子です。とにかくエリートですから。町人の着ている

もの、食べているもの、あるいは見ているものは全部やってみたい、こう思うのは当たり前です。こうして「貨幣」が武士にも無制限に必要なってきます。

しかしながら、「年貢」というものは限られているし、どんどん拡大するサービス産業にはとてもついていけない。こうして、幕府、大名、その下の家臣団は相対的にどんどん貧乏になっていきます。

元禄のころ関西で活躍した小説家に井原西鶴がいます。好き者世之介の波乱万丈の一生を描いた「好色一代男」、たくさんの事業成功者を書いた「日本永代蔵」、五人の烈女を書いた「好色五人女」、これらの作品の中にほとんど武士は出てきません。もうまるで世間に武士は存在しないかのようです。また「浪人の武士は乞食と同じようなものだ」とも書いています。

## 2 農村への貨幣経済の波

そして、こういう貨幣の進捗しんちよくがまたバックして、農村に大きな変化をもたらします。

農村は当初は本百姓の成立により比較的平等な世界でした。しかしここにも、大都市の商人社会の文明が押し寄せてきます。貨幣を使う必要が徐々に高まり、また一部では年貢の金納化も始まります。

こうなると必然的に、我々が日本の過去の歴史の中で何度か見た能力差による階級の分化、資産の一部の者への集中が始まります。

種々の理由により年貢の納められない者、借りた金を返せない者の土地は、その反対側にいる農民、つまり村の中で代わりに年貢を納めた者、農村にいながら農民

向けの商業(肥料、菜種油、薬、呉服、等々)もやり貨幣を集積した者、あるいは金を貸した者の手に集まっていきます。土地を手放した農民は、その手放した相手の下で小作人になるか、あるいは一家を挙げて大都市に移住して町人になります。江戸に流れ込んで町人となる農民が多かったことは、このあとの寛政の改革などで、江戸に流れ込んだものを農村に追い戻そうとしたりしていることから分かります。

こうして我が国農村には、新しい意味での地主、つまり貨幣経済もとの勝利者達になっていった地主というものが成立します。

### ●貨幣経済の覇者としての地主

こういう一つの例として、越後(新潟県)の市島家の例を見ましょう。市島家の発展は、元禄・宝永のころ(18世紀始めごろ)の第二代喜右衛門から始まります。薬屋で成功して、その弟達も新発田などに分家しました。第三代喜右衛門は薬屋と海産物問屋をやっていましたが、その7人の子供達は各地に分立、一人は七千石の大地主、一人は新発田藩御用達の米商人等になりました(宝暦・明和のころ、18世紀中ごろ)。江戸時代を通じてその勢力は発展し、明治期には貴族院議員になるものや、大隈重信を助けて改進黨をつくり代議士になるものも現れました。我が国有数の千町歩地主です。こういう大地主としては、さらに越後の渡辺家、出羽(山形県)の本間家なども有名です。

地主がどんどん大きくなっていった理由として、地主はその得た

富を土地の拡大にしか使わず、投資対象として農業を最重視していたということも言われています。

### ●農民の力を示した一千七か村国訴

地主も含めた農民上層部の力が大きくなってきた例として、摂津と河内(大阪府)で起きた「文政6年(1823年)一千七か村国訴」があります。

江戸中期から安くて扱いやすい綿織物は国民の主要な衣料となってきました。これの原料である綿花も西日本で盛んに栽培されましたが、ことに大阪平野はその一つを中心でした。

農民の作る綿花は、「大阪三所綿問屋」という組織に強制的に買い上げられていました。

独占的な組織なので、当然買値は安くなります。また「大阪三所綿問屋」はここを通さない綿花の売買を取り締まっていた。大阪平野の一千七か村の代表は、寄り合いに集まり、決議して、大阪町奉行所に、畿内の百姓が生産した綿花は自由に販売ができるようにと訴え出た。行動は手続ののっとり、各村の庄屋が集まり惣代そうだいを選ぶという形で、整然と行われました。その圧倒的な力に押されて、幕府は要求を認めざるを得ませんでした。これは農民の力を示すと同時に、江戸時代に我が国ではすでに一種の代議政治が行われていたことを示すものであり、注目されるものです。



### 1 黒船来航

こうして幕府が商人や農民上層部に突き上げられて、ふうふう言っているときに黒船が来ました。西南の雄藩に、領主と商人や農民が力を合わせ、密貿易などをして富を蓄えているところがありました。これらが立ち上がって徳川幕府は倒れました。しかしながら、幕府は決してこれら雄藩の武力だけで倒されたものではありません。黒船の来る前から、もはや先の希望もなく、どうにもならなくなっていたのです。

幕府とそれを助ける勢力の実情を知るエピソードとして会津の話があります。幕末に朝廷軍が会津平野に攻め込んだとき、会津の農民は、藩主の軍を助けず、さっさと逃げました。これをみて、攻撃側の大将の板垣退助は「ああ、楽しみを共にしないものは、苦しみも共にしないのだ」といったと言われています。会津の農民たちは、藩主や武士たちと一緒に楽しんだとは思っていなかったのです。

### 2 社会構造変革のなかで

こうして明治時代になりました。土地の所有権は農民にあるのか、そこを形式上支配していた武士にあるのかという初歩的な議論が初めにありましたが、現実を目の前にして、この問題で政府が迷う余地はありませんでした。自作農及び地主に正式な所有権が渡ります。

追い詰められた武士たちで、教員や警官になれたのは一部で、か

なりが大都市のスラムに零落していきました。西南戦争などを起こして暴れたものもいます。しかしながら土地を確保した農民のほうも必ずしも順調ではなく、松方財政の貨幣価値回復のためのデフレ政策は、米や生糸などの農業生産物の価格を二分の一に押し下げ、維新以来必死に生きてきた弱小地主や自作農を大量に潰し、農家の土地の競売を通じて大地主や金貸しの支配面積が一挙に広がりました。

だが、一方では当初は士族の運動として始まった自由民権運動で、結局は地主や有力農民が主導権を握り、政府に議会開設をさせました。明治もこの辺り後では、新しい社会運動、すなわち労働者の運動や、小作人の運動が出てきて、社会的な闘争も複雑な様相を呈し始めます。ロシア革命の影響もあって、社会の中は資本主義か社会主義かという対立ととらえられ、下からの突き上げも激しさを増します。こういう社会的な緊張も一つの原因で我が国はアジアを巻き込む戦争に突入し、敗戦します。しかしながら日本人のたくましさはこのときも遺憾なく発揮され、敗戦をむしろ社会変革の好機ととらえ、土地制度、家族制度、政治制度において下からの変革が占領軍の後ろ盾があるとはいえ、むしろ国民的合意の下に遂行されます。農地改革は土地支配の変遷の上で重要な出来事ですが、既に

公知であるし、また紙面の関係もあり、今回は先に進みます。

### 3 再び下からの変革期へ

さて最後に昨今起きている変化の兆しとあわせて、戦後の動きをざっと見てみましょう。

東西の冷戦構造の中で自由主義を守るという自民党の政権が続きます。この間我が国は高度成長を達成し、全体のパイが膨らみ、国民の大多数はそのメリットを享受します。

しかし、それと同時に政府の金を使っての特権的な受益者層も出現してきます。建設業界、政府の特殊法人、一部の農業団体などです。成長の延長にバブルがあります。ここにおいて戦後体制の国民的享楽はピークに達し、一気に崩壊します。バブル崩壊にすばやく対応し、新しい競争社会に適応できたものと、依然としてバブル期の高価格・高報酬を主張しているものとの間の矛盾が出てきます。土地所有者や地主は、なかなか修正されないバブル期の高負担に苦しんでいます。一方で冷戦は東側の変化という形で終了し、もはやどのような政権になろうとも、自由主義経済を疑うものはありません。ここにおいて、我が国特有の下からの変革、下からの突き上げが再び<sup>そじょう</sup>俎上に載ってきたかの観があります。後世の歴史家は新しい下克上と見るでしょうか。



(プロフィール)

**宮地 忠継** 全国貸地貸家協会新聞 編集長  
耶馬台コーポレーション 代表取締役

1968年、東京大学法学部卒業後、三井銀行、ミサワバン取締役等を経て現職。税法・建築・不動産等の分野で活動している。

【著作】「住宅・不動産用語辞典」(編集)、「レバレッジド・リース」、「定期借地権の衝撃」、「我が家を売ろう」、「土地と定借—歴史的観点からの分析」 「定期借地権とサスティナブル・コミュニティ」ほか

# 地域コミュニティーを巻き込んだ 一生安心のグループリビング

粕江共生の家「多麻」

少子高齢化社会が進み、一人暮らしの高齢者はますます増えつつある。高齢者のための施設や共同住宅の供給も進むが、将来の住まいに不安を抱く高齢者は少なくない。そうしたなか、高齢者が集って暮らすグループリビングが粕江に誕生した。既に各地でグループリビングの普及は始まっているが、ここ『粕江共生の家「多麻」』は地域と共生する住宅として、住宅業界や福祉業界から注目を浴びている。

## ● 新たな共同住宅の概要

2007年9月、東京都粕江市にグループリビング『粕江共生の家「多麻」』が完成し、一人暮らしの高齢者の入居が始まった。

そもそもグループリビングとは、比較的健康的な高齢者が集まって共同生活をする住まい。あくまでも共同住宅であり、各居室のプライバシーが守られるのは、一般の共同住宅と同じだ。

ここ『粕江共生の家「多麻」』の大きな特徴は、地域の人々の協力を得て、地域と共生しながら、安心して最後まで暮らすことを目指していることだ。

運営は「NPO粕江共生の家」(河西のぶみ代表)。地元の高齢者支援団体から派生した団体で、メンバーは議員経験者や民生委員など、まちづくりの専門家のほか、これまでボランティア活動に携わ

ってきた人も多い。いずれも粕江に終のすみかをと願う者の集まりとして始まった。

建物の概要は、敷地面積880㎡、地上2階建て。14の居室と、食堂を兼ねたコミュニティーサロン、健康相談サロン、計2つの共有スペースで構成されている。家賃は約30㎡のやや小ぶりのタイプが8万円、約41㎡のタイプが12万円となっている。このほか、食費が2万5千円、共益費が2万5千円、計5万円が月々必要となる。入居時には、敷金、礼金がそれぞれ2か月ずつ。一般の高齢者施設のような入居一時金は一切ない。

現在14戸のうち11戸の入居者が決まっており、残りの3戸についても入居審査中。需要の高さがうかがえる。

## ● 安心して最期まで暮らせる家

ここでは、入居や退居の条件は

なく、要介護者であっても入居は可能だ。あくまでも「一人暮らしの高齢者が安心して最期まで住める」ことを指針としている。現在、4人の要介護者の入居が決まっている。

他のグループリビングの例を見ると、身の回りのことが自分でできることを入居の条件としているところもあり、すでに介護を必要としている人にとって、終のすみか探しは難しいのが一般的である。

各住戸にはキッチンと浴室、トイレがあり、一般の共同住宅の居室と変わらない。さらに緊急通報ボタンが3箇所に設置されている。1階に設けた共用部には、食堂を兼ねたコミュニティーサロンと、健康相談サロンを設けた。夕食は食堂に集まってとる。食事の用意は近隣住民からなる有償ボランティアが交代で行う。共用部分の清掃も2日に1回、有償ボランティ



▲日当たり、風通しが良好な、食堂を兼ねたコミュニティーサロン。

◀静かな住宅地に完成した『粕江共生の家「多麻」』。

アが行うよう計画した。医療介護面では、必要な人には医師による訪問診療があるほか、ホームヘルパーが24時間態勢で常駐する。

このように、一般の共同住宅のようにプライバシーを確保しつつ、コミュニティスペースを共有し、食事や医療支援を受ける仕組みになっている。

## ● 「多麻」ができるまで

この共同住宅が実現したのは、「NPO狛江共生の家」の母体である「狛江の高齢者のくらしをよくする会」（酒見はま子会長）のメンバーが、今回コーディネーターを務めた「NPO法人共生の住まい全国ネット」の岡本健次郎事務局長の講演を聞いたのが発端だ。

一人暮らしの高齢者が安心して暮らせる共同住宅の構想が具体的に動き出し、地主、施工会社、医療支援を行う協力団体など、設立に必要な様々な協力者への依頼が始まった。これまで自治体や民間施設で企画開発を行ってきた岡本事務局長の「まずは趣旨に賛同してくれる地主探しから」の助言のもと、2年がかりでようやく農地を提供してくれる地主を見つけ、農地転用を行った。設計・施工を行った多摩中央ミサワホームもこうした趣旨に共感し、ハード面の工夫に尽力してくれた。

こうして様々な団体が協力し運営を開始したのは、構想から約5年が経過していた。



◀庭の一角にある「庵」。趣味、談話、休息など、思い思いに活用できる。

## ● 地域の人たちによる支援

ここの最大の特徴は、地域の人たちとの交流だ。近隣住民を中心とした有償ボランティアが食事の用意や清掃などを行うほか、趣味の教室なども計画している。

「もはや業者に運営をお任せする時代ではなくなりました。地域の人たちと共に、自分たちの手で育てていくのが自然であり、今後はこのようなケースが増えることを願っています」と話すのは、運営を行う「NPO狛江共生の家」の河西代表。

近隣にも一人暮らしや夫婦だけで暮らす高齢者は多い。まだ具体的ではないが、ボランティアによるランチサービスや、健康サロンを開放した健康コンソシアムなど、様々なかたちで地域の人と交流できればという。

「お花や歌を教えたいという人たちも、周りにたくさんいらっしゃるんですよ。健康相談や予防体操など健康増進活動の企画も進行中です。町内会との交流も図り、いずれば小さなコミュニティーセンターのような役割に育てたいですね」（河西代表）

運営に関する支援を受けながら、地域に貢献する。この地域との共生が、今回のグループリビングの新しい側面だ。

河西のぶみ代表



## ● これからの共生の住まい

経営は、土地所有者で貸主であるオーナーが家賃収入を取得し、食費と共益費が運営、サポートに充てられる。

グループリビングは、入居者、オーナー双方のメリットが大きい。最期まで安心して暮らせる共同住宅は、入居者にとって魅力的なのは言うまでもない。一方、ニーズが高い上に退居のケースがほとんどないので、オーナー側も空室問題に頭を悩ませることがないという。

共生の住まい全国ネットの岡本事務局長は、「まだまだ数は少ないですが、グループリビングが日本でもようやく認知されてきました。高齢者だけでなく老後の住まいを考える人たちからも注目されており、今後、事業として確立していくのは必至と考えます。今回の狛江のケースが成功すれば、さらに普及は広がるでしょう」と、グループリビングの今後を示唆する。

一方、課題もある。

「今回、内覧会などで多くの高齢者が見学にきましたが、年金だけで賃料と運営費を払うのは難しい。今よりも価格を抑える必要性を痛感しました。ここの運営が安定したら、ゆくゆくはもっと安価な住宅に取り組みたいですね」

河西代表は、誰もが入居しやすいことが大切だとしている。

地域と共生する共同住宅——。これからの高齢化社会にマッチした住まいとして普及が望まれる。

### (データ)

名称	狛江共生の家「多麻」
所在地	東京都狛江市
運営	NPO狛江共生の家
コーディネーター	NPO法人共生の住まい全国ネット
設計・施工	多摩中央ミサワホーム(株)
医療サポート	医療法人社団親樹会 恵泉クリニック
看護・介護サポート	(株)メディカル・ハンブ
協力	狛江の高齢者のくらしをよくする会

## 【特集2】

# 郵政民営化が10月からスタート 承継会社と事業概要

住宅新報社 企画開発室

### 郵政民営化の概要

2007年10月1日、郵政民営化がスタートしました。

日本郵政公社は日本郵政株式会社、郵便局株式会社、郵便事業株式会社、株式会社ゆうちょ銀行、株式会社かんぽ生命保険、独立行政法人郵便貯金・簡易生命保険管理機構の6つの組織に分かれ、郵政事業を継承します。

「郵政民営化」とは、2004年9月10日に閣議決定された郵政民営化基本方針に則して行われる改革をいい、具体的には日本郵政公社——2001年の中央省再編後、2003年4月1日日本郵政公社法に基づき、政府の全額出資により設立された公社で（以下「公社」という）が行っている郵便・郵便貯金・簡易保険の郵政三事業を、日本郵政株式会社（以下「日本郵政」という）、株式会社ゆうちょ銀行（以下「ゆうちょ銀行」という）、株式会社かんぽ生命保険（以下「かんぽ保険」という）、郵便事業株式会社及び郵便局株式会社に承継させるものです。

また、民営化以前の定額郵便貯金、定期郵便貯金等の定期性郵便貯金契約を引き継ぎ、契約期間満了まで管理する組織として、「独立行政法人郵便貯金・簡易生命保険管理機構」が設立されました。

### 民営化のプロセス

郵政民営化法では、民営化のプロ

セスを以下のように3つの時期に分けています。

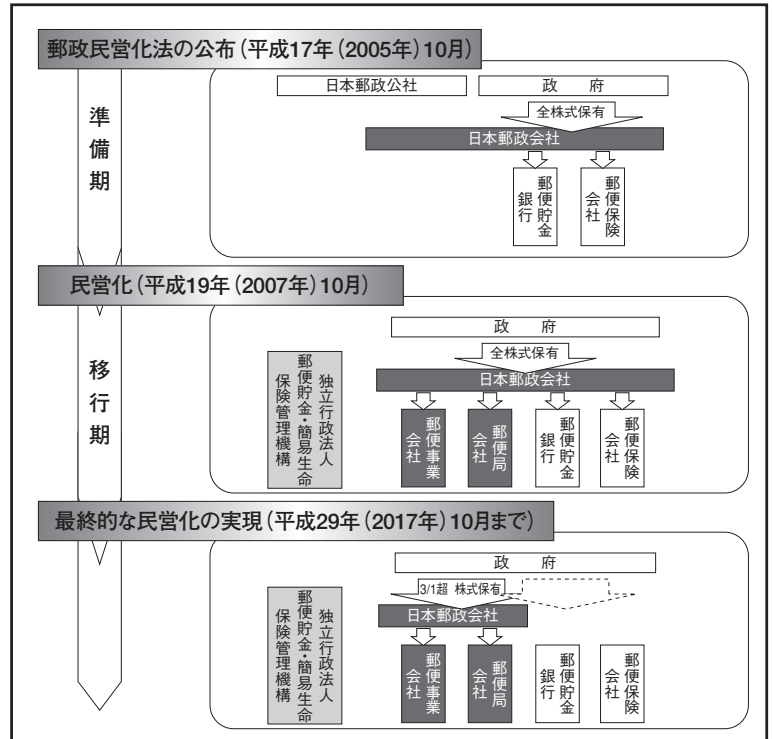
郵政民営化法が公布された2005年10月21日から2007年9月30日までを「準備期間」、2007年10月1日から2017年

9月30日までの10年間を「移行期間」、2017年10月以降の「完全民営化」としています（図1参照）。

準備期間及び移行期間においては、政府に郵政民営化推進本部（以下「推進本部」という）及び郵政民営化委員会（以下「民営化委員会」という）が設置され、郵政民営化の推進及びその状況の監視にあたります。

### 民営化の基本方針

- ① 郵政公社の4機能（窓口サービス、郵便、郵便貯金、簡易保険）が有する潜在力が十分に発揮され、市場における経営の自由度の拡大を通じて良質で多様なサービスが安い料金で提供が可能にな



（図1）

り、国民の利便性を最大限に向上させる。

- ② 郵政公社に対する「見えない国民負担」が最小化され、それによって利用可能となる資源を国民経済的な観点から活用することが可能になる。
- ③ 公的部門に流れていた資金を民間部門に流し、国民の貯蓄を経済の活性化につなげる事が可能になる。

こうした国民の利益を実現するため、民営化を進める上での5つの基本原則（活性化原則、整合性原則、利便性原則、資源活用原則、配慮原則）を踏まえ民営化を実現する。（平成16年9月10日閣議決定 郵政民営化の基本方針より）

## 日本郵政株式会社

日本郵政は、郵政民営化の準備企画会社としての役割を持ち、政府の全額出資により2006年1月23日設立されました。同社は郵便局会社、郵便会社、ゆうちょ銀行、かんぽ保険の持株会社となります。ただし2007年10月1日からの10年間の移行期間中に、その保有するゆうちょ銀行及びかんぽ保険の全株式を段階的に全部処分売却するものとされています。

日本郵政の役割は、下記の4点が挙げられます。

### ① コーポレートセンター機能および監査機能

グループ各社への経営管理、経営支援、内部統制の確保、ゆうちょ銀行、および、かんぽの株式会社区分の上場準備の支援、日本郵政自らの上場準備、CSR、広報活動、社会地域貢献基金の交付など。

### ② グループ内共通事務の受託

給与・収入支出手続等の事務、災害補償関係事務、健康管理事務、施設等の管理事務、IT開発などの共通事務の実施。

### ③ 事業運営

通信病院の承継、運営。公社が運営するメルパルク（郵便貯金周知宣伝施設）、かんぽの宿（簡易生命保険加入者福祉施設）等は民営化5年以内にすべて譲渡または廃止することになっており、これらの譲渡廃止までの運営。

### ④ その他

通信総合博物館の承継。公社の残務処理。組織については、本社（現公社本社ビル）にコーポレートスタッフ部門、監査部門、共通事務部門、事業運営部門が設置され、支社は設けられない。共通事務施設として、人事・経理集約センター（公社では11箇所の共通事務セ

ンターをもつが、1箇所に集約）、災害補償事務センター、健康管理事務センター、施設サービスセンターが設置される。また事業運営施設としては、14の通信病院、11のメルパルク等、82の宿泊施設。

職員数は3,600人で、本社600人、共通事務施設700人、病院施設1,700人、宿泊施設600人と見込まれている。

公社から承継する資産は9兆4,580億円であり、その大半が子会社株式となる。日本郵政の株式は、民営化時は政府がすべてを保有する。日本郵政の収益は、グループ会社からの配当、経営指導料、ゆうちょ銀行からの交付金（郵政民営化法第122条）、本社等の建物からの賃貸料、共通事務の受託手数料が見込まれている。

## 郵便局株式会社

民営化時に提供する商品サービスについては、下記の12点が挙げられる。

- ① 郵便窓口業務（郵便会社からの委託業務）
- ② 印紙の売りさばき（郵便会社からの委託業務）
- ③ ゆうパックの引受け（郵便会社からの委託業務）
- ④ 住民票等の写しの交付事務等（地方公共団体からの委託業務）
- ⑤ 銀行代理店業務（ゆうちょ銀行からの委託業務）
- ⑥ 生命保険募集代理店業務（かんぽからの委託業務）
- ⑦ 宝くじの売りさばき
- ⑧ 原動機付自転車等責任保険の募集業務
- ⑨ 国債、旅行小切手及び投資信託の販売（ゆうちょ銀行からの委託業務）
- ⑩ 恩給その他の国庫金の支払い等に関する業務（ゆうちょ銀行からの委託業務）

### ⑪ 年金等の取り扱いに関する業務（ゆうちょ銀行からの委託業務）

### ⑫ 新規商品・サービスの提供

自動車保険などの損害保険商品、産直ギフト等のカタログ販売、都市部の郵便局等の再開発など不動産の活用などを想定。

民営化後新たに提供する商品・サービスとして、かんぽ以外の金融機関と提携した新たな保険商品の提供、グリーティングカードなどの店頭陳列販売、料金受託収納代行、駐車場・駐輪場の運営など。

また、グループ会社が民営化後に充実していく商品サービス、グループ以外の事業会社、金融機関との提携による新たな商品サービスを取り扱う。

組織については、本社（現公社本社ビル）にコーポレートスタッフ部門、コーポレートサービス部門、営業部門、コンプライアンス部門、監査部門を設置し、13箇所の支社、50箇所の地方監査室、11箇所の研修所を置く。渉外要員を配置する3,600の郵便局と、渉外要員を配置しない16,600の郵便局、4,400の簡易郵便局を置く予定で、合計2万4,600局を見込んでいる。

公社と簡易郵便局との契約は郵便局会社が承継する。職員は12万700人と承継会社最大となる。本社800人、支社3,300人、地方監査室900人、研修センター100人、郵便局約12万人の予定である。

公社から承継する資産は、1兆5,220億円で、過半が郵便局舎などの動産不動産である。郵便局会社の株式は日本郵政がすべて保有する。

## 郵便事業株式会社

民営化時に提供する商品サービスについては、下記の6点が挙げられる。

### ① 郵便の業務

手紙、はがきなど引き続きユニバーサルサービスとして営業。

# 承継会社の概要

## ●日本郵政株式会社

### (1) グループ経営理念

これまで公の機関として培った安心、信頼を礎として、民間企業としての創造性、効率性を最大限発揮し、お客様の期待に応えお客様の満足を高めお客様とともに成長します。経営の透明性を自ら求め、規律を守り、社会と地域の発展に貢献します。

### (2) グループ・ガバナンス

○金融2社株式は遅くとも民営化後4年目、可能ならば3年目の上場を目指し、5年間で処分の方針。上場に向け、金融持株会社としての経営管理態勢と持株会社からの独立性のバランスを考慮し統制。日本郵政も金融2社と同時期上場が可能となるよう準備、市場規律のもとでの経営を目指す。上場に向け、非金融2社の事業計画の立案・実施を指導・監督、進捗状況管理、必要に応じ適切な支援により統制。

○委員会設置会社とし、指名委員会、報酬委員会、監査委員会を設置。経営会議の下にコンプライアンス委員会、CSR委員会等の専門委員会を設置。

○グループ基本方針を定め各社に遵守を求め、グループ全体に重大な影響を与える事項等について個別の承認・報告によりグループ経営管理（金融2社上場等に応じ適宜見直し）。グループ各社は中期経営計画を策定、時間軸に沿ってグループ経営戦略を遂行。また、年度事業計画を策定、管理会計に基づく月次管理による収益管理。

○内部監査、リスク管理、コンプライアンス、情報セキュリティ等の内部統制について、日本郵政が基本方針を示し、各社に態勢整備と運営状況の報告を求め、必要に応じ改善指導。

### (3) 長期戦略ビジョン

○長期的に以下3つのステップを想定し、持株会社として必要な投資・支援を行い、各社自立に向けた企業変革を着実に実施、グループ価値最大化を目指す。

・第一ステップ：各社が民間企業として能力を高め企業基盤確立。金融2社の遅くとも民営化後4年目、可能ならば3年目の上場を目指し、日本郵政も同時期上場が可能となるよう準備。

・第二ステップ：戦略的投資を加速しつつ各社の自律的成長を実現。金融2社完全民営化、収益源多様化・強化による各社の持続的成長を実現。

・第三ステップ：民営化移行期間終了後のあらたな成長軌道を目指す。

## ●郵便事業株式会社

### (1) 経営理念

郵便のユニバーサルサービスを維持しつつ、人々が安心できるコミュニケーション、確実、迅速な物流機能を提供することにより、「人、企業、社会を真心中で結ぶネットワーク」を創出します。

### (2) コーポレートガバナンス

○監査役会設置会社。経営会議の下にリスク管理委員会、コンプライアンス委員会等の専門委員会を設置

○被監査部門から独立した監査部門を設置し、地方に監査室（13）を配置

○本社・支社にコンプライアンス統括部署を設置し、コンプライアンス・オフィサーを配置するほか、本社・支社の各部署及び支店にコンプライアンス責任者を配置

### (3) 事業戦略

○お客様のニーズに対応したサービスの提供：魅力ある切手・葉書の発行、DMの企画から発送まで一括提供、EMSのスピードアップ・品質向上、ゆうパック配達情報のリアルタイム提供、パソコンで郵便を差し出せるWebサービス等

○サービスを支える基盤づくり：都市部のゆうパック引受拠点の拡大、法人営業体制の強化、ゆうパック取扱所等アクセスポイントの機能活性化、営業体制の整備と採算性・効率性の観点重視の経営管理等

○経営体質の強化：業務量に応じた労働力配置、JPS活動、機械化・システム化等の効率化、効率的な輸送ネットワークの構築、能力・業績を適正に評価できる人事・給与制度の構築、固定資産の有効活用等

○新規成長分野への進出

・国内物流分野：効率的な物流業務の改善提案を行い、荷物の輸送・保管・荷さばき等一連の物流業務を一括受託するロジスティクス事業の提供

・国際物流分野：アジア地域を中心とした国際エクスプレス事業への進出、国際ロジスティクス事業の展開

○経営の信頼性・透明性の確保：CSRの推進、CS活動の充実、金融商品取引法対応を含む内部統制の強化、情報セキュリティ・個人情報保護の取組

### (4) 組織

○本社、支社（13）、支店（1,093）、国際郵便決済センター（1）、郵便輸送センター（2）、物流センター（4）、お客様サービス相談センター（1）

### (5) 職員

○公社職員約9万9,700名を引き継ぐほか、再任用職員、郵政短時間職員を引き継ぐ

### (6) 財務状況

○資産：1兆9,420億円（支店、物流センター、J P ビズメール㈱等子会社株式等）

○負債：1兆7,420億円（退職給付引当金等）

○純資産：2,000億円

### (7) 損益見通し

○純利益：340億円（20年度）

450億円（23年度）

## ●郵便局株式会社

### (1) 経営理念

身近な郵便局ネットワークを通じて、商品・サービスをわかりやすく提供することにより、「お客様の現在と将来のよりよい生活づくり」に貢献し、お客様や委託会社から長くご利用いただける経営を実現します。

### (2) コーポレートガバナンス

○監査役会設置会社。経営会議の下にコンプライアンス委員会、リスク管理委員会等の専門委員会を設置

○被監査部門から独立した監査部門を設置し、全国に地方監査室（50）を配置

○本社にコンプライアンス統括部、支社にコンプライアンス室を設けて、コンプライアンス・オフィサーを配置するほか、各部署及び郵便局にコンプライアンス責任者を配置

### (3) 事業戦略

○全国の郵便局ネットワークを生かしたハブアンドスポーク態勢の構築：少人数局（スポーク）と専門スタッフを配置した取扱局（ハブ）の連携による投信取扱等、生活設計・資産形成コンサルティングサービスの充実

○顧客ニーズに応じた多様な金融商品の積極販売：投信取扱局拡大・商品ラインナップ充実、自動車保険（民営化時から）、変額年金保険・第三分野商品等の生・損保商品等

○不動産事業など新たな事業戦略：3中央局等を事務所・商業施設・住宅等に賃貸・管理・分譲等する不動産開発事業、低未利用資産を有効活用した駐車場・貸店舗等不動産賃貸・管理業、カタログ販売等通信販売事業等

○業務品質の向上等：郵便局の業務指導・点検、研修の徹底等による高いセキュリティレベルの確保、銀行代理業・金融商品仲介業等としての適切な個人情報管理、グループ3社上場審査に適合する財務報告に係る内部統制の確保等

○効率化・能率向上：各種事務処理スキームの標準化・簡略化、窓口社員の知識・技能向上等

○給与制度の改革：能力・業績基本の給与体系、インセンティブ要素を持つ各種手当等

○郵便局別損益管理による自律的経営管理と独自システムの導入：局別損益管理の導入、汎用端末の導入、本格システムの開発等

○CSR推進：省エネ・省資源・環境に配慮した店舗管理、地方公共団体事務等の積極的受託、地域特産物の全国への情報発信、地域住民との交流等

### (4) 組織

○本社、支社（13）、郵便局（約2万4,000）、研修センター（10）、地方監査室（50）

○10～20局の郵便局で地区グループ、10程度の地区グループで地域グループを構成

### (5) 職員

○公社職員約11万9,900名を引き継ぐほか、再任用職員を引き継ぐ

### (6) 財務状況

○資産：3兆3,400億円（現金、支社、中央3局等、無集配局、社宅、職員訓練所等）

○負債：3兆1,400億円（金融2社預り金、退職給付引当金等）

○純資産：2,000億円

### (7) 損益見通し

○純利益：500億円（20年度）

490億円（23年度）

（注）・財務状況・損益見通しの各数値は、平成19年4月27日の実施計画認可申請時における見込みであって、その後の会社の決算、承継財産の評価、金利、株価等金融・経済情勢の変化等により変動します。

・損益見通しには、認可等を要する新商品・サービスは織り込んでいませんが、郵便局株式会社が届出にて行う新規事業の影響は織り込んでいます。

・グループ合算の財務状況は、承継会社5社の資産・負債を合計し、各社間の貸借について一部相殺処理を行ったものです。また、グループ合算の損益見通しは、承継会社5社の損益見通しを合計し、各社間で発生する内部取引や配当について一部相殺処理を行ったものです。

(備考) この資料は、平成19年9月10日に認可を受けた実施計画に基づき、同年4月27日に日本郵政株式会社が公表した「承継会社の概要」に修正を加えたものです。

(4) 組織

- コーポレートセンター機能：監査部門、経営企画部門、コンプライアンス部門、経理・財務部門、総務・人事部門、CRE（コーポレート・リアル・エステート）部門
- グループ共通事務受託機能：システム部門、人事・経理集約センター、健康管理センター、ファシリティマネジメント部、ファシリティセンター
- 事業運営機能：病院（14）、宿泊施設（82）

(5) 職員

- 公社職員約3,500名を引き継ぐほか、再任用職員を引き継ぐ
- ※日本郵政グループ全体として公社から引き継ぐ常勤職員数合計約24万100名の見込み

(6) 財務状況

- |                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| (単体)                              | (グループ合算)         |
| ○資産：9兆4,580億円（本社、病院、宿泊施設、4子会社株式等） | ○総資産：338兆8,300億円 |
| ○負債：1兆5,190億円（退職給付引当金等）           | ○純資産：7兆9,390億円   |
| ○純資産：7兆9,390億円                    |                  |

(7) 損益見直し

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| (単体)               | (グループ合算)           |
| ○純利益：1,430億円（20年度） | ○純利益：5,080億円（20年度） |
| 2,870億円（23年度）      | 5,870億円（23年度）      |

●郵便貯金銀行（株式会社ゆうちょ銀行）

(1) 経営理念

お客様の声を明日への羅針盤とする「最も身近で信頼される銀行」を目指します。

(2) コーポレートガバナンス

- 委員会設置会社とし、指名委員会、監査委員会、報酬委員会を設置。経営会議の下にリスク管理委員会、コンプライアンス委員会、ALM委員会等の専門委員会を設置
- 被監査部門から独立した監査部門を設置し、監査部門が監査委員会をサポート
- 「統合リスク管理」手法の導入、オペレーショナルリスクについてRCSA手法の導入等、リスク特性に応じた定量的・定性的リスク管理
- コンプライアンス統括部署を設置し、コンプライアンス・オフィサーを配置するほか、営業所にコンプライアンス責任者を配置
- 代理業者（郵便局株式会社）の管理・監督態勢の整備

(3) 事業戦略

- 運用ビジネスモデルの実現・ALMの高度化：金利リスクを適切にコントロールしながら、運用手段多様化（デリバティブ取引、金銭債権の取得・譲渡、シンジケートローン、証券化商品、信託受益権、株式本体運用等）を通じ、リスク分散・収益源多様化
- リテールビジネスモデルの実現：①特色ある商品の開発・選別、②郵便局株式会社とのグループシナジー発揮、③コンサルティング型営業の確立、を積極的に推進
  - ①…長期保有、わかりやすい、低コスト・高品質を基本とし、オーダーメイド型投資商品の開発など、独自性のある商品戦略を推進
  - ②…インフラ・販売支援ツール提供、コンプライアンス態勢整備・品質向上支援、研修充実等により郵便局ネットワークのチャネル強化
  - ③…生活設計・資産形成コンサルティング営業の強化（預金・投信等運用ポートフォリオ提案、住宅ローン・カードローン、クレジットカード業務、コンサルティング特化型店舗等）等
- 内部統制の強化：金融商品取引法対応を含めた上場に向けた業務フロー等の抜本的見直し、内部管理態勢の一層の整備・強化等
- 経営基盤の強化：能力や業績を重視した評価・給与制度等の人事制度の改革・整備、業務オペレーションの効率化の推進等

(4) 組織

- 本社、営業所（234）、地域センター（49）、貯金事務センター（11）、貯金事務計算センター（2）

(5) 職員

- 公社職員約1万1,600名を引き継ぐほか、再任用職員を引き継ぐ

(6) 財務状況

- 資産：222兆2,250億円（有価証券、機構貸付金、貯金事務センター等）
- 負債：214兆5,580億円（振替貯金、通常貯金、特別貯金、借入金、退職給付引当金等）
- 純資産：7兆6,670億円

(7) 損益見直し

- 純利益：3,210億円（20年度）
- 3,040億円（23年度）
- 預金残高：188兆円（民営化時）
- 164兆円（23年度末）

●郵便保険会社（株式会社かんぽ生命保険）

(1) 経営理念

お客様とともに未来を見つめて「最も身近で、最も信頼される保険会社」を目指します。

(2) コーポレートガバナンス

- 委員会設置会社とし、指名委員会、監査委員会、報酬委員会を設置。経営会議の下にリスク管理委員会、コンプライアンス委員会、収益管理委員会等の専門委員会を設置
- 被監査部門から独立した監査部を設置し、監査部が監査委員会をサポート
- 生命保険募集人に対する教育・研修、受理契約の実地点検等による適正募集の推進
- リスク管理統括部を設置し、リスク特性に応じた総合的なリスク管理を実施
- 本社にコンプライアンス統括部、統括支店（13）にエリアコンプライアンス室を設置し、専任のコンプライアンス・オフィサーを配置するほか、直営店・サービスセンター等にコンプライアンス責任者を配置

(3) 事業戦略

- 新しい営業モデルの構築（郵便局チャネル）
  - ・商品戦略：一学資保険・養老保険を引き続き主力とし、医療特約の改善や加入後一定期間経過した場合の限度額引上げ等の新商品により収益拡大
  - 普通養老保険等の加入年齢範囲見直し
  - 態勢整備の上、他社との連携も含め第三分野等新商品を開発・提供
  - ・マーケット/チャネル戦略：渉外社員は保障性商品（特別養老保険・倍型終身保険）、郵便局窓口は貯蓄性商品（学資保険・養老保険）の販売を拡大（直営店チャネル）
  - ・商品戦略：従業員福利厚生を目的とした養老保険を法人向けの主力商品とし、長期平準定期保険などの経営者向け保険を他社から受託し提供
  - ・マーケット戦略：中小企業の法人契約をメインに職域（個人）マーケットも開拓
- 事業インフラの整備
  - ・事務・システムインフラの抜本的改革：事務標準化による要員配置効率化、システム化による効率的な引受け・支払事務フローの構築等
  - ・人事・給与制度の改革：複線型人事制度、インセンティブ要素を充実させた給与制度の導入等
- 内部統制等の確立・強化：金融商品取引法対応を含む上場に向けた内部管理態勢の整備、チェック機能のシステム化や人材の重点配置による引受け・支払管理態勢の確立、個人情報の管理態勢の整備等
- 財務基盤の健全性維持：内部管理会計の充実、ALM手法の充実やシステムの整備・拡充によるALMの高度化、運用対象の多様化（シンジケートローン、信託受益権、株式本体運用等）による収益機会の拡大等
- 地域・社会への貢献：健康づくりへの積極的貢献、人と環境にやさしい事業運営等

(4) 組織

- 本社、直営店（81）、サービスセンター（5）、コールセンター（1）

(5) 職員

- 公社職員約5,400名を引き継ぐほか、再任用職員を引き継ぐ

(6) 財務状況

- 資産：112兆8,550億円（有価証券、機構貸付金、簡易保険事務センター等）
- 負債：111兆8,550億円（保険契約準備金、価格変動準備金、退職給付引当金等）
- 純資産：1兆円

(7) 損益見直し

- 純利益：410億円（20年度）
- 1,300億円（23年度）
- 総資産残高：113兆円（民営化時）
- 91兆円（23年度末）

## ② 印紙の売りさばきを行う業務

国の委託業務。

## ③ お年玉付郵便葉書等及び寄附金付郵便葉書等の発行

## ④ 国内物流事業

現行の小包業務は郵便業務から除外され、一般貨物法制の下で国内貨物業務を行う。

## ⑤ 国際物流事業

## ⑥ その他の受託業務

NHK等の委託の集金業務。ひまわりサービス、郵便外務員を活用して行う地公体からの受託業務を引き続き実施。

さらに、民営化後、新たに提供する商品サービスとして、国内外物流分野での新規業務を検討する。

組織については、本社(現公社本社ビル)にコーポレートスタッフ部門、事業部門、営業推進部門、ネットワーク部門、IT部門、監査部門を設置し、公社の支社を利用し、13箇所の支社を持つとされている。また、機能センターとして公社が持っている「国際郵便決済センター」「郵便輸送センター」(2箇所)、「法人営業推進本部」(2箇所から7箇所に増加予定)、「物流センター」(4箇所)「サービス相談センター」を承継する。支店は1,093箇所(エリア統括支店70、その他の支店1,023)、配達センターを2,560箇所設ける予定となっている。現行の集配局が支店または配達センターになる。

職員数は10万100人で本社900人、支社1,700人、機能センター100人、支店等9万7,400人と見込まれている。

公社からの承継資産は1兆9,420億円で、過半が郵便局舎などの動産不動産となっている。また、子会社のJPビスマール社、JPロジサービス社、ANA&JPエクスプレス社の株式を承継する。郵便事業会社の株式は日本郵政がすべて保有する。

## ゆうちょ銀行

民営化時に提供する商品サービスについては、下記の4点が挙げられる。民営化時の業務範囲及び預金の預入限度額は公社の業務範囲と同じである。

### ① 預金サービス

民営化時は新旧契約分合算で1,000万円となる。通常貯金、決済用貯金(旧郵便振替口座であり、預入限度額の対象から除外される)、定額貯金、定期貯金が提供される。

### ② 送金・決済サービス

銀行法の為替取引業務。現行の郵貯システムは全銀システムと接続していないが、民営化後早期に接続を実現し、他の金融機関と同様の為替取引業務を出来るようにする予定とされている。また、公金、国庫金の取り扱い、年金等の支払いなど。

### ③ 資産運用サービス

投資信託、国債、かんぽの保険商品の販売、旅行小切手の販売。

### ④ その他

顧客の相談に応じる業務などを引き続き預金業務等に付随する業務として行う。

民営化後新たに提供する商品サービスとして、民営化後、民営化委員会の審議を経た内閣総理大臣及び総務大臣の認可等を得て、リスク管理体制等の整備の上、下記の新規業務を実施したいと希望している。

リスク管理手段・運用の自由化他の銀行と同様のオフバランス取引、シンジケートローンへの対応、株式の本体運用等新規商品・サービス金融機関仲介として、かんぽ以外の保険商品の窓販、投資信託商品の多様化、その他の金融機関が取り扱う金融商品の仲介。

預金関連として、外貨預金、預入限度額の拡大、廃止。ローン関連として、個人向け(カードローン、住宅ローン、目的別ローン)、中小企業向け(ビジネスローン等の企業向け融資、ファクタリング、保証業務、手形の割引等)、その他の法人向け(プロジェクトファイナンス等)。送金決済関連として、クレジットカード業務、当座貸越(無担保)、その他信託銀行業務。

組織は、本社を現公社本社ビルに、銀行法上の本店は別に置くとしている。本社にはコーポレートスタッフ部門、コーポレートサービス部門、営業部門、市場部門、コンプライアンス部門、監査部門を設置する。

233箇所の直営店を設け、現在の都市部の普通局を中心に、既存の郵便局舎の一部を利用して店舗を設ける。

郵便局(銀行代理店)に対する指導監督等の拠点として都道府県に1箇所(北海道は3箇所)、合計49箇所に地域センター(現行の郵便貯金地域センター)、11箇所の貯金事務センター、2箇所の貯金事務計算センターを置く。また、郵便局会社に業務委託をする。また、インターネット等を利用したダイレクトチャネルを充実させていくことを予定している。

職員は、1万1,600人で、本社800人、直営店6,100人、地域センター1,300人、事務センター3,300人が見込まれている。

公社から承継する資産は、222兆2,250億円で170兆円超が有価証券となっている。





# 個人所有の賃貸アパートに係る所得税の取扱い



個人が所有する賃貸アパートに係る所得税の取扱いについて教えてください。



## 1. 不動産賃貸収入と所得税

個人が所有する賃貸アパートの家賃に係る取得は不動産所得とされ、所得税の課税対象となります。不動産所得の金額は、不動産賃貸に係る総収入金額からその収入を得るために必要とした経費の額を差し引いて計算します。

### (1) 総収入金額

総収入金額には、受取家賃のほかに、名義書換料、承諾料等や共益費の名目で受け取るものや、敷金や保証金等のうち返還を要しないものが含まれます。

### (2) 家賃等の収入計上時期

契約等により支払日が定められている場合は、その定められた支払日が収入計上時期となります。支払日が定められていない場合は、実際に支払を受けた日が収入計上時期となります。ただし、請求があったときに支払うべきと定められているものは、請求日となります。また、権利金や礼金は、貸付資産の引渡しを必要とするものは引渡日、引渡しを必要としないものについては、契約の効力発生日において収入に計上します。

なお、敷金や保証金のうち返還不要のものは、返還不要が確定した都度、収入に計上する必要があります。

### (3) 必要経費

必要経費とは不動産収入を得るために必要な費用をいい、賃貸アパートの固定資産税、損害保険料、減価償却費や修繕費等が該当します。

## 2. 損益通算

### (1) 損益通算とは

損益通算とは、2種類以上の所得があり、例えば、1つの所得が黒字、他の所得が赤字といった場合に、その所得の黒字と他の所得の赤字とを、一定の順序にしたがって、差引計算を行うというものです。

損益通算の対象となる所得は、不動産所得のほか、事業所得、譲渡所得と山林所得です。

### (2) 損益通算の対象とならない不動産所得の赤字

不動産所得の金額の赤字のうち、次に掲げる損失の金額は、その損失が生じなかったものとみなされ、損益通算することができません。

- ① 別荘等の生活に通常必要でない資産の貸付けに係るもの
- ② 土地等を取得するために要した負債の利子に相当する部分の金額で一定のもの
- ③ 一定の組合契約に基づいて営まれる事業から生じたもので、その組合の特定組合員に係るもの

### 3. 不動産所得の赤字と土地を取得するための借入金の支払利子の関係

不動産所得の赤字のうち、土地を取得するための借入金の支払利子部分は、損益通算ができません。具体的には、次のような取扱いになります。

#### (1) 不動産所得の赤字が、土地等を取得するための借入金利子よりも多い場合

- ① 不動産所得の赤字のうち、土地の借入金利子に相当する金額は、損益通算の対象となりません。
- ② 土地の借入金利子以外の赤字は、損益通算の対象となります。

#### (2) 不動産所得の赤字が、土地等を取得するための借入金利子よりも少ない場合

不動産所得の赤字はすべて切り捨てられ、損益通算ができません。この場合、建物の取得に係る借入金利子は損益通算ができます。土地と建物を一部自己資金、残りを借入金により取得した場合は、借入金で得た資金は、まず建物の取得に充てたと考えます。

## 4. 譲渡所得との損益通算

### (1) 株式等に係る譲渡所得等の金額と不動産所得の損益通算

不動産所得の赤字は、株式等の譲渡による所得の黒字と損益通算できません。同様に、株式等の譲渡による譲渡所得等の金額に赤字がある場合は、不動産所得の黒字とは損益通算できません。

### (2) 土地建物等に係る譲渡所得等の金額と不動産所得の損益通算

不動産所得の赤字は、土地建物等の譲渡所得の黒字や株式等の譲渡による譲渡所得等の黒字と損益通算できません。同様に、株式等の譲渡による譲渡所得等の赤字と、不動産所得の黒字とは損益通算できません。



# 賃料改定と敷金額の変更の可否



当社では、最近の都市圏の地価の増額に伴い賃料を増額改定致しました。賃料が増額された場合には敷金も増額したいと思いますが、認められるでしょうか。



## 1. 敷金とは何か？

敷金とは、賃貸借契約締結の際に借借人から賃貸人に対して預託される金銭で、賃貸借契約に基づく借借人の賃料債務や原状回復債務などの債務を担保する目的で交付されるものをいいます。

敷金の交付により、借借人は、賃貸人に対して将来の敷金返還請求権を有することになりますが、その条件は、①賃貸借契約が終了し、②未払賃料債務等の借借人の債務を控除し、③明渡しが完了した後になお残額がある場合に、その残額について認められることとなります。つまり、明渡しと敷金返還は同時履行関係ではなく、明渡しのほうを先に履行すべきこととなります。

このように、敷金とは、そもそも授受される目的が借借人の賃料支払債務等の不履行に備え、賃貸人の借借人に対する債権を保全するためのものですから、賃料額とは密接な関係を有するものといえます。

## 2. 賃貸借契約書において敷金額を定める方法

賃料が例えば月額10万円とした場合、敷金額は賃料の3か月分として30万円としたケースで、賃料額を10万円から12万円に増額した場合、賃料の3か月分は36万円ですから、敷金は36万円に改定されることになるのではないか、ということが問題になってきます。

こうしたケースを考えると、賃貸借契約で敷金としてどのような定め方をしているのかということも問題になります。

### (1) 具体的な金額を敷金額として定めている場合

例えば、賃貸借契約書に「敷金は30万円とする」と具体的な金額で定められている場合です。もちろん敷金を30万円と定めるには、月額賃料が10万円と敷金として預かる金額は賃料の3か月分であるから敷金は30万円とするといった考えのもとに具体的な敷金額を決定している場合がほとんどだと思います。しかし、賃貸借契約の具体的な条項としては、敷金の欄には具体的な金額のみが記載され、敷金は賃料の何か月分とするという規定がないという定め方の場合です。

### (2) 月額賃料の何か月を敷金額として定める場合

賃貸借契約書には敷金額として具体的な金額は記載

されず、ただ単に「賃料の何か月分を敷金とする」と定められているケースです。

### (3) 具体的な金額と賃料の月数とを併記している場合

例えば、「敷金額は30万円（賃料の3か月分）とする」という規定のように、具体的な敷金額と当該敷金が月額賃料の何か月分に相当するかを併記する定め方です。

## 3. 敷金額の定め方と賃料改定との関係

### (1) 契約自由の原則

賃料を改定した場合に敷金を変更できるか否かは本来的には契約自由の原則が妥当する領域と考えられます。例えば賃貸借契約で「敷金は賃料の3か月分とし、賃料が増減改定された場合は敷金も従前賃料との差額を増減精算しなければならない」との趣旨が規定されている場合は、賃料額の改定により当然敷金も変更されると考えてよいと解されます。

問題は賃料額の改定と敷金額との関係について何も定められていない場合にどのように解すればよいかということです。

### (2) 具体的な金額のみが規定されている場合

この場合は、当事者は敷金額を決定する基準として賃料の何か月ということを検討したかもしれませんが、契約の内容としては、敷金は単に具体的な金額としてのみ定められていますので、賃料が改定されたからといって敷金を改定することは困難であると思われます。

### (3) 「月額賃料の何か月」という定め方の場合

この場合は、敷金の額を決める基準は賃料の何か月かということにあり、敷金額は賃料債務の担保であることから、賃料額が改定された場合には敷金についても従前賃料との差額を精算しなければならないという考え方が妥当なものと思われます。

### (4) 具体的な金額と賃料の月数とを併記している場合

この場合には、一方で敷金額は具体的な金額で定められています、他方においては賃料の月数という基準も定められているという点で、解釈上も考え方が分かるとは思われますが、敷金が賃料債務の担保であるという点を考慮すると、差額を精算しなければならないという考え方が妥当であると思われます。



## 手付金の分割払

Q

当社所有の土地建物を売却することになりましたが、購入者に手持資金の余裕がないとのこと。手付金を分割払とすることができるでしょうか。

A

手付金の分割受領は宅建業法違反となりますから、手付金を分割払とすることはできません。

さて宅建業法上、業者には、業務を処理するに当たり、信義を旨とし誠実にその業務を行わなければならない、という基本的な義務が課されています（信義誠実の原則、宅建業法31条1項）。もっとも抽象的な原則だけでは、実際の取引における行為準則たり得ないのであって、具体的なルールが必要です。そこで宅建業法には信義誠実を具体化するルールが決められています。

ところで顧客と業者とのトラブルが最も多いのは、契約勧誘の場面です。業者としては、多少の問題があってもできるだけ早く取引を成立させたいと考えがちです。しかし一般の人にとって、宅地建物の売買は、貴重な財産を対象とし、一生に何回も行うことのない取引です。業者はこのように重要な取引に関与する立場にありますから、安易に取引の成立を急がせることがあってはなりません。そのような観点から、信義誠実を具体化するものとして、契約を勧誘する場面におけるルールとして、次の4つの類型が定められています。

第1は、重要事項説明です（35条）。典型的に契約成立前に提供すべき情報が決められ、書面で説明をしなければならないものとされています。

第2に、事実不告知及び不実告知の禁止があります。重要事項説明として類型化されているか否かにかかわらず、取引の相手方の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについては、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は禁止されます（47条1号ニ）。違反行為に対しては、2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処され、又はこれを併科されます（79条の2）。

第3の類型は、不当勧誘禁止につき、平成7年宅建業法改正で追加された決まりです。①断定的判断提供の禁止（47条の2第1項）、②威迫行為の禁止（同条第2項）、③その他申込みの撤回や解除の妨げになるものとして、規則により定められる行為の禁止（同条第3項）の3つがあります。

①の断定的判断提供の禁止は、値上がりが確実であって将来必ず転売によって利益が生ずるというセールストークなど、断定的判断を提供する行為を禁止するものです。

②の威迫行為の禁止は、契約を締結させ又は契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、相手方を威迫してはならないとされます。

③のその他申込みの撤回や解除の妨げになる行為として、規則により定められるのは、(イ)将来の環境や利便性の断定的判断の提供、(ロ)熟慮期間提供拒絶、(ハ)困惑行為の3つです（業法施行規則16条の12第1号）。

(イ)は、宅地建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断の提供の禁止です。根拠がないのに、南側に建物が建つ予定は全くないなど相手方を誤解させる情報を提供してはなりません。(ロ)は、正当な理由なく、契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むことを禁止するものです。(ハ)は、電話による長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させることは禁じられます。

契約勧誘の局面におけるルールの第4の類型が、手付けに関するルールです。手付けについて、貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為が禁じられます（業法47条3号）。金銭を用意せず単に下見のつもりで訪れた顧客に対し、購入意思が不確実であるにもかかわらず、手付金を貸し与えたり、手付金を立て替えたりして契約を締結させることによって起こる紛争などを未然に防止しようという趣旨です。このルールにいう「信用の供与」には、手付金を貸したり、立て替えたりする場合だけではなく、手付金を数度に分けて受領する場合も含まれます。すなわち手付金を分割することは、手付金に関して信用を供与するものとされ、禁止されるわけです。ご質問のケースでも、手付金の分割は許されません。

業者は、紛争を防止し、社会的信頼を得るために、契約勧誘の局面におけるルールを厳格に守る必要があります。

地方本部の  
動き

## 石川県本部

## 公益活動を通じて「全日」をアピール

石川県本部長 中西 健

石川県本部は、平成8年に富山県本部から56社で分離独立してから11年が経過しました。当時、試行錯誤しながら発起人メンバーが設立準備に奔走し、石川県及び国会議員・県会議員の方々、総本部、富山県本部等大勢の方々のご協力を得て、11月1日に無事設立総会を迎えることができました。

石川県本部が設立された当時の苦労話は、現在も何かの折に語り継がれ、大変ご尽力いただいた設立時の供田本部長はじめ役員の方々、生みの親である富山県本部のお陰と深く感謝いたしております。

本年4月には当本部から無事福井県本部を生み出すことができ、北陸3県本部の絆は親・子・孫の関係のごとく強い絆で結ばれていくものと信じております。

少数県本部は財政面、人的な面からも大きな地方本部のような活動はできませんが、役員と会員の間隔がなくなり、会員の意見が即反映されやすいというメリットもあります。石川県本部では正にそのような身軽さ・気さくさをモットーに会員との和が育まれてきました。現在会員数は従たる事務所も合わせますと99社。主たる事務所100社達成が目前に迫ってまいりました。

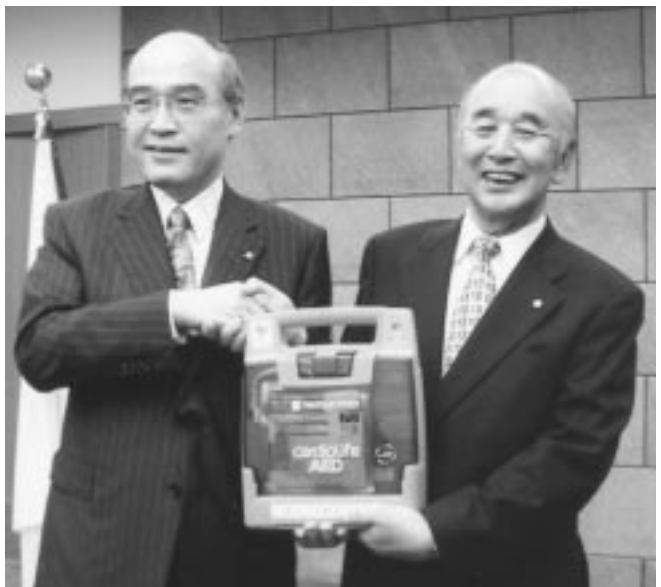


谷本知事(中央)、中村県議会議員(左から3人目)を囲む石川県本部の皆さん

会員増強を推進するためには、公益活動を通じて「全日本不動産協会」を県民にアピールしなくてはなりません。

当本部は去る9月3日、県民の健康福祉事業の一助として役に立てていただけるよう「自動体外式除細動器(AED)10台」を石川県へ寄贈しました。贈呈式では顧問中村勲石川県議会議員の同席のもと、谷本正憲石川県知事に直接AEDをお渡ししました。続いて知事から感謝の言葉をいただき、感謝状が授与されました。贈呈式は終始和やかな雰囲気の中で行われ、石川県はAEDを各施設に設置することを重要視していた矢先の寄贈に、知事から「目の付けどころが良いね」等と大変喜んでいただきました。

今後も当本部は県民に親しまれるような福祉活動や無料相談開催等、公益法人としての役割を推し進め、地域に根ざした「全日石川」を目標に努めていく所存です。



谷本石川県知事にAEDを手渡す中西本部長(右)

## ◆保証だより◆

### 1. 弁済業務保証金の還付 (平成19年8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)  
該当ありませんでした。

### 2. 弁済業務保証金の取戻し (平成19年8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)  
8月 3日 55件 31,200,000  
8月24日 56件 33,000,000

### 3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成19年8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  
8月10日 号外180号 69件  
8月27日 号外194号 40件

平成20年 宅地建物取引主任者資格登録のための

## 登録実務講習のご案内

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する2年以上の実務経験が必要です。

この講習は、宅地建物の取引に関する実務経験2年未満の方が資格登録要件を満たすための講習です。

#### センターの講習はここが違う!

実務講習20年 受講生35万人の実績!

永年の実績による教材は、不動産業界で活躍する際にも役立ちます。

講師と受講者のFace to Face 講義!

実務経験豊富な講師陣から直接、講義や指導が受けられます。

不動産主要5団体からの推薦!

(社)不動産協会

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

(社)全日本不動産協会

(社)日本住宅建設産業協会

(社)不動産流通経営協会

(順不同)

また、(社)プレハブ建築協会の協賛も受けています。

#### スケジュール(予定)

申し込み受付開始 平成19年11月15日～

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
募集締切	12/20(木)	1/10(木)	1/24(木)	3/10(月)	4/10(木)
通信講座	1/3～2/3	1/31～3/1	2/14～3/16	3/30～4/30	5/30～6/30
演習	2/4～3/2	3/3～3/16	3/17～4/30	5/1～6/30	7/1～8/31
修了証発送	3月中旬	3月下旬	5月中旬	7月中旬	9月中旬

#### 演習会場(予定)

札幌：札幌商工会議所

仙台：仙台市情報・産業プラザ

さいたま：埼玉県宅建会館

千葉：千葉県不動産会館

東京：近代化センター(池袋)

東京：剛堂会館(麹町)

東京：全宅研修センター(神田)

東京：KFC ホール(両国)

横浜：関内新井ホール

新潟：新潟ユニゾンプラザ

金沢：金沢商工会議所

名古屋：名古屋明治安田生命ホール

津：三重県不動産会館

京都：京都府不動産会館

大阪：大阪府不動産会館(天満橋)

大阪：全日大阪会館(天満橋)

神戸：兵庫県不動産会館

岡山：岡山県不動産会館

広島：広島RCC文化センター

高松：サンポート高松

福岡：福岡商工会議所

熊本：くまもと県民交流館

那覇：沖縄県不動産会館

#### 受講料

未定

登録実務講習実施機関(1)第1号

(財)不動産流通近代化センター

TEL 03-3986-0246

<http://www.kindaiika.jp>

〒170-6065 東京都豊島区東池袋 3-1-1 サンシャイン60・32階

地方 本部活動

北海道本部

- 8 / 2 (木) ・不動産相談苦情処理・取引相談委員会
- 8 / 6 (月) ・手付金保証・手付金等保管業務委員会
- 8 / 7 (火) ・レイズサブセンター研修 [他8 (木)]
- 8 / 9 (木) ・テナント説明会  
・全国不動産会議北海道大会実行委員会
- 8 / 27 (月) ・合同理事会  
・役員委員合同会議
- 8 / 30 (木) ・総務委員会

青森県本部

- 8 / 2 (木) ・二地域居住環境整備協議会
- 8 / 16 (木) ・支部市民相談 [他23 (木)、28 (火)]
- 8 / 17 (金) ・支部苦情相談 [他22 (水)]

岩手県本部

- 8 / 2 (木) ・法定研修会
- 8 / 8 (水) ・無料相談

宮城県本部

- 8 / 1 (水) ・無料相談 [他8 (木)、22 (水)、29 (木)]  
・流通推進委員会並びにマルチメディア部会
- 8 / 2 (木) ・青年部役員会
- 8 / 4 (土) ・支部臨時総会
- 8 / 6 (月) ・正副本部長会議
- 8 / 10 (金) ・福利厚生委員会
- 8 / 21 (火) ・総務委員会
- 8 / 22 (水) ・入会審査委員会 [他29 (水)]
- 8 / 23 (木) ・広報委員会  
・資格審査委員会
- 8 / 24 (金) ・教育研修委員会
- 8 / 28 (火) ・理事会  
・支部役員会議
- 8 / 29 (水) ・取引相談委員会

秋田県本部

- 8 / 7 (火) ・県定住促進協議会
- 8 / 27 (月) ・役員会

山形県本部

- 8 / 4 (土) ・新人研修会
- 8 / 7 (火) ・理事会・各委員会合同会議  
・意見交換会
- 8 / 23 (木) ・財務委員会
- 8 / 28 (火) ・入会審査会  
・組織委員会

福島県本部

- 8 / 1 (水) ・三役委員会
- 8 / 7 (火) ・総務委員会
- 8 / 28 (火) ・教育研修委員会  
・入会審査委員会
- 8 / 29 (水) ・耐震化・リフォーム推進協議会  
設立総会

茨城県本部

- 8 / 24 (金) ・入会審査会 [他28 (火)]  
・入会説明会 [他28 (火)]  
・理事会

栃木県本部

- 8 / 1 (水) ・総務(会員回り)
- 8 / 3 (金) ・教育研修委員会  
・入会説明会 [他24 (金)、31 (金)]
- 8 / 7 (火) ・理事会
- 8 / 9 (木) ・総務委員会 [他21 (火)、24 (金)]  
・入会調査 [他30 (木)]
- 8 / 21 (火) ・無料相談  
・財務委員会

群馬県本部

- 8 / 1 (水) ・資格審査委員会
- 8 / 3 (金) ・入会説明会 [他10 (金)]
- 8 / 8 (水) ・無料相談 [他22 (水)]  
・正副本部長会議 [他22 (水)]  
・全国不動産会議群馬県大会実行委員会宣伝部会議
- 8 / 9 (木) ・全国不動産会議群馬県大会実行委員会 [他30 (木)]
- 8 / 20 (月) ・支部勉強会・納涼祭
- 8 / 30 (木) ・理事会

埼玉県本部

- 8 / 20 (月) ・福利厚生委員会
- 8 / 21 (火) ・新入会員研修会
- 8 / 23 (木) ・取引相談委員会  
・無料相談
- 8 / 28 (火) ・ゼネット研修会
- 8 / 30 (木) ・支部法定研修会

千葉県本部

- 8 / 2 (木) ・通常理事会
- 8 / 6 (月) ・入会説明会 [他13 (月)、20 (月)、27 (月)]
- 8 / 24 (金) ・入会審査委員会
- 8 / 27 (月) ・取引相談委員会  
・無料相談
- 8 / 28 (火) ・法定講習会
- 8 / 30 (木) ・常務理事会

東京都本部

- 8 / 1 (水) ・入会説明会 [他16 (木)、30 (木)]  
・法律相談 [他8 (木)、15 (木)、22 (水)]
- 8 / 2 (木) ・取引相談委員会 聴聞会 [他9 (木)、23 (木)、30 (木)]

- 8 / 3 (金) ・幹部会 [他27 (月)]  
・全日東京アカデミー運営委員会  
・全日東京アカデミーセミナー
- 8 / 7 (火) ・入会資格審査委員会 [他21 (火)、28 (火)]
- 8 / 8 (水) ・ネットワーク調査  
・取引主任者法定講習会 [他22 (水)]
- 8 / 9 (木) ・あんしん賃貸支援事業説明会
- 8 / 22 (水) ・財務委員会
- 8 / 28 (火) ・支部入会調査員説明会  
・厚生委員会  
・流通推進委員会
- 8 / 30 (木) ・教育研修委員会  
・本部・支部合同教育研修委員会

神奈川県本部

- 8 / 2 (木) ・財務委員会
- 8 / 3 (金) ・消費者セミナー
- 8 / 6 (月) ・取引相談委員会
- 8 / 7 (火) ・組織委員会
- 8 / 9 (木) ・広報委員会
- 8 / 10 (金) ・教育研修委員会

山梨県本部

- 8 / 3 (金) ・会員親睦納涼会
- 8 / 7 (火) ・教育研修委員会
- 8 / 21 (火) ・相談・総務委員会
- 8 / 27 (月) ・流通推進委員会

新潟県本部

- 8 / 7 (火) ・広報委員会
- 8 / 8 (水) ・ゼネット利用研修会
- 8 / 10 (金) ・入会説明会
- 8 / 21 (火) ・理事会  
・法定研修会

富山県本部

- 8 / 10 (金) ・広報委員会
- 8 / 22 (水) ・役員会  
・法定業務研修会
- 8 / 28 (火) ・資格審査委員会

長野県本部

- 8 / 7 (火) ・支部マレットゴルフ・懇親会
- 8 / 21 (火) ・記念行事実行委員会
- 8 / 23 (木) ・支部研修会

石川県本部

- 8 / 1 (水) ・理事会

福井県本部

- 8 / 8 (水) ・広報流通・教育研修委員会
- 8 / 20 (月) ・組織委員会  
・取引相談・苦情処理委員会
- 8 / 23 (木) ・理事会

静岡県本部

- 8 / 8 (水) ・無料相談 [他21 (火)、22 (水)]
- 8 / 9 (木) ・会員倫理委員会

- ・全体委員会

## 愛知県本部

- 8/1(木)・理事会
- 8/23(木)・県下統一研修会 [他27(月)、28(火)、29(水)]
- 8/28(火)・資格審査委員会

## 三重県本部

- 8/2(木)・常任理事会
- ・組織資格審査委員会
- ・合同理事会

## 滋賀県本部

- 8/2(木)・総務委員会
- 8/3(金)・災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協議
- 8/6(月)・入会審査会 [他28(火)]
- 8/27(月)・ホームページリニューアル検討会議
- 8/29(水)・青年部主催会員家族琵琶湖納涼懇親会

## 京都府本部

- 8/1(水)・新景観政策問題打合せ
- 8/6(月)・入会審査会 [他28(火)]
- ・運営会議
- 8/7(火)・無料相談 [他21(火)]
- ・組織委員会
- ・取引相談委員会
- 8/20(月)・新景観政策京都市へ要望
- 8/27(月)・綱紀委員会

## 大阪府本部

- 8/1(水)・取引相談事前審査会
- ・無料相談
- ・コスモス全体委員会
- 8/2(木)・広報委員会
- ・公取推進全体会議
- 8/3(金)・福利厚生委員会
- 8/6(月)・自主規制委員会
- 8/7(火)・運営会議
- 8/8(水)・取引相談委員会 [他22(水)]
- 8/10(金)・入会申込締切
- 8/17(金)・入会審査会
- 8/20(月)・求償委員会
- 8/21(火)・入会希望者研修会
- ・アスナロ全体会議
- 8/24(金)・理事会に代わる運営会
- 8/28(火)・入会者実務研修会
- ・会館管理委員会
- 8/29(水)・認証上申審査会
- 8/30(木)・政策委員会
- ・表示規約研修会

## 兵庫県本部

- 8/1(水)・宅建講座 [他2(木)、6(月)、9(木)、20(月)、22(水)、23(木)、27(月)、28(火)、29(水)、30(木)、31(金)]

- 8/3(金)・ユースネット倶楽部委員会
- 8/9(木)・教育研修委員会
- ・不動産無料相談委員会
- ・神戸市道路美化デー [他24(金)]
- 8/24(金)・入会審査委員会
- ・綱紀委員会
- ・本部長・副本部長・委員長連絡会議
- ・合同理事会
- 8/29(水)・入会者実務研修会
- 8/30(木)・総務委員会

## 奈良県本部

- 8/9(木)・取引相談 [他23(木)]
- 8/20(月)・運営会議
- 8/28(火)・取引相談委員会

## 和歌山県本部

- 8/2(木)・理事会
- 8/10(金)・事務所調査
- 8/23(木)・入会審査会
- 8/29(水)・綱紀委員会

## 鳥取県本部

- 8/22(水)・組織委員会

## 島根県本部

- 8/2(木)・法定研修会
- 8/8(水)・理事会
- 8/29(水)・「島根県交流・定住推進協議会」設立会

## 岡山県本部

- 8/3(金)・入会資格審査委員会 [他28(火)]
- 8/27(月)・県庁表敬訪問

## 広島県本部

- 8/3(金)・綱紀委員会 [他23(木)]
- 8/9(木)・事業委員会
- 8/10(金)・定例理事会
- 8/30(木)・総務委員会

## 山口県本部

- 8/7(火)・総務委員会
- 8/21(火)・パソコン講習・業務相談
- 8/22(水)・看板設置打合せ
- 8/24(金)・県地域政策課来局

## 徳島県本部

- 8/1(水)・無料相談 [他8(水)、16(木)、24(金)、28(火)]
- 8/7(火)・入会審査会 [他23(木)]
- 8/17(金)・理事会
- 8/23(木)・財務委員会

## 香川県本部

- 8/6(月)・無料相談 [他20(月)]
- 8/20(月)・理事会

## 愛媛県本部

- 8/1(水)・入会審査委員会 [他21(火)、31(金)]
- 8/6(月)・取引相談委員会 [他23(木)]
- 8/27(月)・会館問題検討特別委員会

## 高知県本部

- 8/8(水)・無料相談 [他22(水)]
- 8/16(木)・不動産広告審査会

## 福岡県本部

- 8/7(火)・組織委員会
- 8/8(水)・取引相談委員会
- 8/20(月)・入会審査委員会
- 8/21(火)・組織広報委員会
- 8/22(水)・監査会
- 8/23(木)・総務委員会
- 8/24(金)・研修委員会
- 8/27(月)・新役員研修会
- ・県本部ホームページ打合せ
- 8/28(火)・こども110番県庁訪問
- 8/31(金)・事務局会議

## 佐賀県本部

- 8/14(火)・無料相談 [他28(火)]
- 8/20(月)・財務委員会

## 長崎県本部

- 8/1(水)・一般研修会 [他7(火)]
- 8/3(金)・地区研修会
- 8/22(水)・入会審査委員会
- ・理事会

## 熊本県本部

- 8/1(水)・無料相談 [他19(日)]
- 8/7(火)・入会審査会
- 8/10(金)・理事会
- ・役員会
- ・懇談会
- 8/22(水)・取引相談 [他30(木)]
- 8/23(木)・法定研修会

## 大分県本部

- 8/2(木)・法定研修会
- 8/20(月)・無料相談

## 宮崎県本部

- 8/7(火)・取引相談
- 8/21(火)・理事会

## 鹿児島県本部

- 8/30(木)・理事会

## 沖縄県本部

- 8/2(木)・県本部説明会
- ・理事会 [他8(木)]
- 8/15(水)・法定研修会



# 平成19年8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)エステートシンワ	東京都	東村山市	(株)ヒロ・コーポレーション	京都府	京都市	(株)ニューエイム
	札幌市	(有)北武建企		千代田区	(株)プロネット		城陽市	森本不動産
	札幌市	三世建物管理(株)		中野区	(株)オフィス・ナカムラ		京都市	(株)ブレイクスルー
	札幌市	(有)大和ハウジング		立川市	(株)TNK		京都市	ハウスプラザジャパン
岩手県	盛岡市	北星商事(株)	渋谷区	(株)前田	大阪府	大阪市	(株)セレイブクリエイト	
宮城県	仙台市	(株)エフテック	港区	三栄エステート(株)		堺市	サンヘルメス(株)	
	石巻市	中川不動産	新宿区	(株)オリエントホーム		大阪市	(株)スミセイ	
	仙台市	(株)サンエスト	目黒区	(株)トランスボーダーズ		大阪市	(株)ディー・コム	
	宮城郡	(株)T&Aリアルエステート	大田区	(株)ラスターハウス	堺市	ウィズホーム		
福島県	福島市	アース&ビルド(株)	中央区	(有)サニーナイン	大阪市	トランプ(株)		
	安達郡	(株)大地	中央区	(株)レイクニュータウン	大阪市	(株)ラピスコポレーション		
茨城県	神栖市	(株)リアル・エステート・サービス	中央区	(株)オーツカホールディングス	牧方市	大洋開発(株)		
	栃木県	宇都宮市	(株)レック・ハウジング	中野区	新栄工業(株)	松原市	野村住宅販売	
宇都宮市		(株)TSコーポレーション	渋谷区	(株)グローバル不動産	大阪市	(株)エース流通企画		
鹿沼市		栃木ハウス(株)	千代田区	アルビオン都市開発(株)	大阪市	(株)OSハウジング		
群馬県	太田市	翔不動産(株)	練馬区	(株)正力	大阪市	(株)もえぎ		
	桐生市	(有)オフィス原澤	足立区	(株)トーヨコ地所	大阪市	(株)リアーズ		
	藤岡市	(有)本山建設	渋谷区	(株)ピーエフ&パートナーズ	大阪市	(株)トモキコーポレーション		
埼玉県	川越市	(有)野口興業	府中市	(株)エターナルウイン	東大阪市	(有)内畿通商		
	さいたま市	新日本ハウス(株)	武蔵野市	(有)リンク	東大阪市	栄不動産商事		
	さいたま市	(株)岩清水	渋谷区	(株)アプリ小室事務所	高槻市	アシストホーム		
	越谷市	MD不動産(株)	豊島区	(株)ヤマツサービス	吹田市	(株)伊藤工務店		
千葉県	木更津市	(株)アシスト	千代田区	(株)ゼクスアクティブ・エイジ	大阪市	ビー・プランニング		
	松戸市	(株)サンライトハウジング	目黒区	(株)クラス	大阪市	(株)オオヤマハウス		
	松戸市	(有)アクティブワン	千代田区	(株)ベストパートナーズ	大阪市	(有)協和エステート		
	船橋市	アーバン・クリエイト(有)	品川区	日本マウント(株)	兵庫県	神戸市	(株)日本レジデンス	
	松戸市	(株)トキワホーム	新宿区	推成コーポレーション(株)		神戸市	(株)ヤマハタ	
	千葉市	U・T・A(株)	杉並区	(株)プライムハウス		神戸市	(株)ウイン	
東京都	新宿区	ブラチナ・アドバイザーズ(株)	港区	(有)サントレーディング		伊丹市	(株)星和工務店	
	墨田区	(株)ヤマトプラス	杉並区	(株)ディグフィールド	姫路市	(株)i-vis		
	渋谷区	(株)環境建築設計	あきる野市	アイホーム(株)	奈良県	奈良市	ナカムラトレーディング	
	渋谷区	ヌーベル・シャトゥ・ジャポン(株)	新宿区	(株)前田土地		和歌山県	橋本市	ルームイントロデュース(株)
	渋谷区	(株)クレオ	新宿区	(有)オール産業	岡山県	津山市	(有)日進	
	新宿区	(株)ビー・コーポレーション	品川区	アルファ不動産(株)		倉敷市	(株)平成興業	
	渋谷区	(有)ファーサイド	相模原市	(株)アイティス		岡山市	サンヨービルマネージメント(株)	
	港区	(株)シンク	横浜市	(株)イースタンホームデザイン	倉敷市	アコオFC(株)		
	新宿区	(株)モリデン	相模原市	(株)アーキワールド	広島県	広島市	(有)エイエスピーハウス	
	大田区	花ハウス	横浜市	(株)マルナカホーム		広島市	(株)伝ブレインズ	
	町田市	森崎工業(株)	横浜市	(株)インテレス	山口県	山口市	西日本メタルワーク(株)	
	町田市	(株)イーアールジャパン	横浜市	(株)コンフィアホーム		徳島県	阿南市	(有)桂
	町田市	(株)一光	横浜市	(有)さわたりシステム	小松島市		岸石油(有)	
	中央区	(株)リネコ	横浜市	(株)アップルハウス&タナベ	愛媛県	松山市	(株)DDC	
	渋谷区	(株)エイブコーポレーション	藤沢市	OUTRIGGER(株)	福岡県	福岡市	パルエステート	
	港区	(株)ベストリンク	新潟県	新潟市		ランド・ツバサ	福岡市	(株)ウィルコーポレーション
渋谷区	(株)サークルエステート	福井県	福井市	(株)伊東ハウス		久留米市	日之出産業(株)	
足立区	(株)誠和	福井市	(株)テイ・アンドテイクリエイト	北九州市		(株)Kojima corporation		
世田谷区	(株)ロード	長野県	安曇野市	大和改装企画(有)	糟屋郡	(株)のあ建築設計		
品川区	(株)アベックス・キャピタル		松本市	(有)信越地所	福岡市	(株)アセットアールイー		
小金井市	アセットプランニング(株)	岐阜県	羽島市	小川不動産	佐賀県	佐賀市	エスコートホーム	
江戸川区	(株)アーバンホーム		名古屋市	久屋商事(株)		佐賀市	(株)アイケン	
目黒区	(株)J・コーポレーション	豊田市	田中建設工業(株)	長崎県	長崎市	ピュアハウス		
豊島区	(株)大成住宅販売	豊田市	中澤建設(株)		大村市	(株)エスコン		
立川市	(有)西東京技建	春日井市	(株)ワーク建設	大分県	中津市	(株)ミツワ		
千代田区	(株)YKプラン	名古屋市	(有)エム・エム・シー		宮崎県	児湯郡	(株)エクステリア・ビズ	
豊島区	(株)サンフィールド	一宮市	(株)ヒューマンディレクト	沖縄県	中頭郡	(株)クリエイトプラン		
中央区	(株)プロデュース	名古屋市	(株)共和不動産		名護市	(株)JUN企画		
新宿区	(株)ディーシーズコーポレーション	三重県	鳥羽市		PLEASANT(同)	那覇市	(株)コスモワールド	
台東区	(株)COULEUR		伊賀市		大京住販(株)	宜野湾市	(株)システムライフ	
千代田区	(株)ゼニスプランニング	滋賀県	米原市	(有)須藤				
			大津市	(株)リバー				

※都道府県ごとの入会順により掲載



## 全日・保証合同

### ■財務委員会

日時 平成19年8月8日(水)  
15時～17時

内容 1. 地方本部助成金見直しに関する件  
2. 平成19年度事業計画・予算の確認に関する件  
3. その他の件

### ■広報委員会

日時 平成19年8月9日(木)  
14時30分～17時

内容 1. 8月号の結果報告に関する件  
2. 9月号の進捗状況に関する件  
3. 10月号の編集計画(案)に関する件  
4. その他の件

### ■組織委員会

日時 平成19年8月23日(木)  
15時～17時

内容 1. 平成19年度事業執行に関する件  
2. その他の件

### ■教育研修委員会

日時 平成19年8月28日(火)  
14時30分～17時

内容 1. 平成19年度事業計画及び予算に関する件

2. 第43回全国不動産会議群馬県大会に関する件
3. 取引・苦情処理業務指導者研修会の実施に関する件
4. 信託受益権の研修に関する件
5. その他の件

### ■会務運営会議

日時 平成19年8月29日(水)  
13時～16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

### ■全日共済会正副委員長会議

日時 平成19年8月9日(木)  
15時～17時

- 内容 1. 全日共済会平成19年度事業執行に関する件  
2. 公益社団法人制度改革と保険業法改正に伴う経緯・対策に関する件  
3. 全日共済会規約一部改正(案)に関する件  
4. その他の件

### ■不動産賃貸管理士資格特別委員会

日時 平成19年8月22日(水)  
15時～17時

- 内容 1. 平成19年度事業執行に関する件  
2. 資格取得者への今後の対応に関する件  
3. その他の件

### ■法務税制委員会

日時 平成19年8月29日(水)  
15時～17時

- 内容 1. 平成20年度土地住宅関係税制改正要望案に関する件  
2. その他の件

## (社)不動産保証協会

### ■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19年8月6日(月)  
14時～17時

- 内容 1. 平成19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19年8月24日(金)  
11時～15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

## 宅建業電子申請システムのご案内

☆宅建業の手続のオンライン申請が9月3日から始まりました☆<http://www.takken.mlit.go.jp/>

### 宅建業電子申請システムとは

宅建業電子申請システムとは、宅建業者等から国土交通省及び都道府県に対して行われる、宅地建物取引業免許や宅地建物取引主任者登録に関する申請・届出等手続をインターネットを利用して自宅やオフィスから行えるよう開発したシステムです。

【対象手続】 行政庁へ各種申請・届出等を行いましたら、協会へも届出を忘れずをお願いします。

#### 平成19年9月3日(月)運用開始(4手続)

- 免許申請事項の変更の届出
- 主任者の資格登録簿登録事項の変更登録申請
- 業務を行う場所の届出
- 主任者の死亡等の届出

#### 平成19年11月運用開始予定(10手続)

- 宅地建物取引業の免許(新規、更新、免許換え)
- 営業保証金供託済の届出
- 主任者の登録移転申請
- 免許証の書換交付申請
- 廃業等の届出
- 宅地建物取引業保証協会の身分得喪の報告等
- 免許証の再交付申請
- 主任者の登録申請

お問い合わせ先

■宅建業電子申請システムの操作方法等は、下記ホームページからご覧ください。

(財)不動産適正取引推進機構

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

電話番号：03-5401-0285

# 8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 水			
2 木		2日(木)・全日西日本地域流通代表者会議	2日(木)・第1179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
3 金		3日(金)・住宅ローン講習(愛媛)	
4 土			
5 日			
6 月			6日(月)・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
7 火			
8 水	8日(水)・財務委員会	8日(水)・三団体資格制度統一運営委員会 ・住宅ローン講習(鹿児島)	
9 木	9日(木)・広報委員会	9日(木)・全日共済会運営委員会正副委 員長会議	9日(木)・第1180回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所66件、従たる事務所13件) 於 東京法務局
10 金			
11 土			
12 日			
13 月			
14 火			
15 水			
16 木			
17 金			
18 土			
19 日			
20 月		20日(月)・賃貸カリキュラム・テキスト 委員会	
21 火			
22 水		22日(水)・不動産賃貸管理士資格特別 委員会	
23 木	23日(木)・組織委員会		23日(木)・第1181回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所56件、従たる事務所16件) 於 東京法務局
24 金		24日(金)・住宅ローン講習(神奈川)	24日(金)・弁済委員会
25 土			
26 日			
27 月			
28 火	28日(火)・教育研修委員会		
29 水	29日(水)・会務運営会議	29日(水)・法務税制委員会	
30 木			30日(木)・第1182回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所18件、従たる事務所3件)
31 金		31日(金)・流通市場研究会	於 東京法務局

## 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 ↓ 平成20年3月 平成20年4月	○「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。
激変緩和措置期間 ↓ 平成26年3月	施行5年以内に制度の見直し  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。	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名を超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

《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	上記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	保険会社は引き受けない年齢	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)

◎ご利用になっっていますか? ○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。

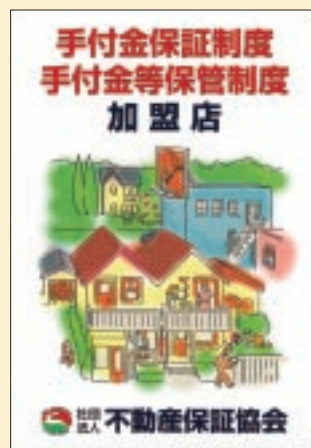
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



Monthly Column

# 2007年都道府県地価調査(基準地価) 東京圏の商業地、9割が上昇

国土交通省は9月19日、2007年都道府県地価調査結果(7月1日時点)を公表した。それによると、全国平均で過去1年間の変動率は住宅地がマイナス0.7%とほぼ横ばい、商業地は1.0%と1991年以来16年ぶりの上昇となった。住宅地、商業地共に三大都市圏の上昇が目立ち、東京圏では商業地が9割超の地点で上昇、住宅地でも8割が上昇した。これに対し、地方圏は、住宅地、商業地とも8割以上で下落した。ただ、地方圏でも下落率自体は3年連続で縮小した。

三大都市圏でも特に上昇率が高いのは東京圏。住宅地は4.8%、商業地は12.1%の上昇だ。都内に限ればそれぞれ10.2%、17.6%にもなる。東京都内の上昇地点は住宅地、商業地とも100%だ。

都内の住宅地で注目されるのが文京区で、24.6%と23区内で最も高い上昇率を示した。優良な居住・教育環境を背景とした底堅いブランド力で需要が増大したと見られる。

商業地では港区の上昇率が28.6%と最も高く、渋谷区が27.9%とそれに続く。個別地点では両区のほか、新宿、中央区などで軒並み30%を超える高度商業地点が並ぶ。

大阪圏は住宅地が2.9%、商業地が8.0%上昇した。特に大阪市の中心6区(北、福島、中央、西、天王寺、浪速)では、商業地が19.3%も上昇している。これは6区の中でも北区の大阪駅周辺や、中央区の御堂筋沿いで再開発が進展したことによる。

名古屋圏も平均では住宅地が2.4%、商業地が7.2%と大阪圏とほぼ同程度の上昇率となっている。しかし、名古屋市の商業地の個別ポイントは大阪市の商業地をはるかにしのぐ高騰を

見せている。最高は名古屋駅近くの「井門名古屋ビル」が40.1%(全国1位)で、上位10番目の「CASA NOA鶴舞公園Ⅱ」(中区)でも35.8%となっている。ちなみに大阪圏の商業地上昇率1位は「りそな心斎橋ビル」の37.5%。上位5位までが30%台となっている。

地方圏は、札幌、仙台、福岡市などのブロック中心都市と、その他の都市とでは様相が異なる。札幌市の住宅地では20%近い上昇率を示す地点も現れた。リゾート需要では北海道の倶知安町(37.5%)、長野県軽井沢町(18.6%)などが高い上昇率となった。

商業地では福岡市の博多駅前前で40%近い上昇率となったほか、天神エリアでも30%以上上昇する地点が現れている。

一方、住宅地で地価が最も高かったのは、「東京都千代田区五番町12番6」で1坪当たりの価格

は1,039万5千円。前年比17.5%上昇した。

商業地で全国一地価が高かったのは、東京・銀座2丁目の銀座中央通に面した「明治屋銀座ビル」。価格は同8,349万円で、前年比33.2%上昇している。

(住宅新報2007年9月25日号より)



地価が全国一となった東京・銀座の中央通り沿いにある「明治屋銀座ビル」(写真中央)



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