昭和51年11月11日第三種郵便物認可　平成19年11月15日（毎月1回15日発行）　第35巻第11号

社団法人　全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION
社団法人　不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

# 月刊不動産

REAL ESTATE REPORT

11

2007
NOVEMBER

【特集】

## 宅建業電子申請システムの利用について

―速報―

## 第43回全国不動産会議 群馬県大会 開催

北海道　羽衣の滝

【題字：故野田卯一会長】

速報！

# 第43回 全国不動産会議 群馬県大会 開催

## 見直そう　地域の力と日本の文化

### －起こせ　上昇気流の空っ風－

群馬県民会館

第43回全国不動産会議群馬県大会が10月25日、群馬県前橋市の群馬県民会館で盛大に開催された。全国から会員や関係者ら約1,200人が参加した。今回の不動産会議のテーマは、「見直そう 地域の力と日本の文化 －起こせ 上昇気流の空っ風－」。川口貢理事長は式典で、「地方経済には、いまだ明るさが見えてこない。今まさに地域活力の再生を図ることが喫緊の課題となっている。大都市だけでなく地方経済の発展と景気回復の抜本的施策を期待している」「我々は、めまぐるしく変化する21世紀を生き残るため、一層の研鑽を積み重ねていかなければならない」と語った。

川口 貢 理事長

【式典】14：00～15：00

式典は、小田原教育研修委員長の開会あいさつで始まり、川口理事長及び来賓挨拶の後、林直清保証副理事長によって決議案が読みあげられ、満場一致で採択された。

また、大会旗引継ぎ、次回開催地の瀬尾北海道本部長あいさつ、表彰式などが執り行われ、堀野教育研修委員による閉会あいさつで幕を閉じた。

【講演】15：10～16：40

講演は、作家で東京都副知事でもある猪瀬直樹氏が、「この国のゆくえ」をテーマに小泉政権時代の道路公団民営化や地方分権改革などについて熱く語った。

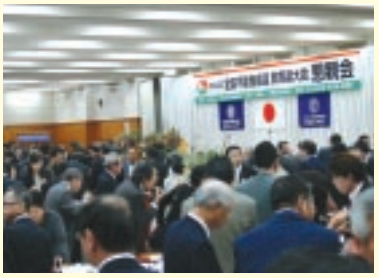
猪瀬　直樹氏

【懇親会】17:30～19:30

（グリーンドーム前橋にて）

参加者の懇親会場への移動は送迎バスにより行われた。

懇親会場では、地元の名産物や地酒が振舞われ、またアトラクションが催されるなど、なごやかな雰囲気のうち、無事終了した。



月刊 不動産
REAL ESTATE REPORT
2007. November

CONTENTS

2. 速　報
**第43回全国不動産会議 群馬県大会 開催**

4. 【特集】
**宅建業電子申請システムの利用について**

10. **不動産ニュービジネス最前線**
**「新たな不動産価値を見いだす快適なオフィスの提案」**
**㈱アーバンコーポレイション**

12. **国土交通省からのお知らせ**

17. 税務相談「不動産賃貸事業に係る所得税の青色申告のポイント」
18. 賃貸相談「店舗借家権譲渡承諾願いへの対応」
19. 法律相談「住宅瑕疵担保履行法」

20. 地方本部の動き　京都府本部
21. 保証だより／中小企業金融公庫等による建築関連の中小企業者対策の実施について
22. 地方本部活動
24. 9月新入会者名簿
25. 9月会の活動及び各種会議の要旨　ほか
26. 9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
「宅建主任者試験　約20万人難関に挑む」

**＊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
FAX 03-3239-2198

○表紙写真
北海道　羽衣の滝(はごろものたき)

羽衣の滝は、北海道上川郡(かみかわぐん)東川町(ひがしかわちょう)の天人峡(てんにんきょう)に懸かる滝。高さ270mは全国でも第3位。日本の滝100選にも選ばれている。

北海道最高峰・旭岳（2,290m）から流れる2つの川が、滝の途中で合流し、忠別川(ちゅうべつがわ)へと流れ落ちている。断崖を7段にわたって落ち、岩肌を伝う繊細できめ細かい流れは、天女の羽衣を連想させる。

この滝は明治34年ころ発見され、当初は2つの沢が合流することから「夫婦滝」と呼ばれていたが、大正時代の歌人・大町桂月(おおまちけいげつ)がこの地を訪れ、滝の美しさに感動して「羽衣の滝」と命名したといわれている。 昭和27年に、特別名勝及び天然記念物に指定されている。

【 特 集 】

# 宅建業電子申請システムの利用について

国土交通省　総合政策局
不動産業課不動産業指導室
元嶋　徹

## 1. 宅建業電子申請システムとは

⑴ 「**宅建業電子申請システム**」（以下、システムといいます）とは、宅建業者や取引主任者等から国土交通省や都道府県に対して行われる、宅建業免許や主任者登録に関する申請・届出等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国土交通省と都道府県で開発したシステムです。

システムを利用することにより申請者は、原則として行政庁に出向くことなくオフィスや自宅から24時間365日申請等が可能となります。

⑵ システムでは、大きく次の４つのステップを経て申請等が可能となります。詳しくは**別図**を参照してください。

ＳＴＥＰ１「利用申込・事前準備」（利用者登録）
ＳＴＥＰ２「申請書の作成」
ＳＴＥＰ３「申請書の送信」
ＳＴＥＰ４「申請状況の確認、手数料納付」（手数料が必要な手続のみ）

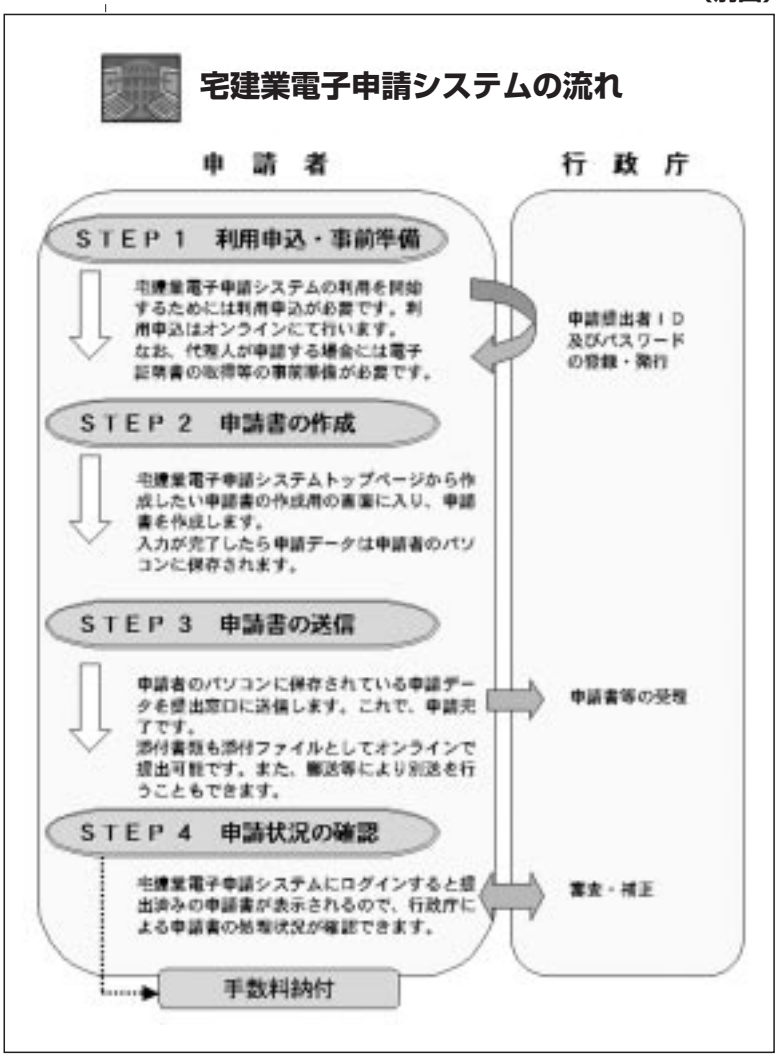
このシステムは、ＳＴＥＰ１で発行されるＩＤと各利用者が任意に設定するパスワードがあれば、用意されているすべての手続について申請・届出が可能になっているのが大きな特徴です。したがって、従来どおり申請書と必要な添付書類を準備いただき、パソコン環境が整えば申請・届出が可能となります。もちろんすべての書類を電子的に送る必要はなく、添付書類については郵送することもできます。

⑶ システムで申請・届出ができる手続は次の14種類です。

① 宅地建物取引業の免許
② 宅地建物取引業の更新免許
③ 宅地建物取引業の免許換え
④ 免許証の書換交付申請
⑤ 免許証の再交付申請
⑥ 営業保証金供託済の届出
⑦ 免許申請事項の変更の届出
⑧ 廃業等の届出
⑨ 業務を行う場所の届出
⑩ 主任者の登録申請
⑪ 主任者の資格登録簿登録事項の変更登録申請
⑫ 主任者の登録移転申請
⑬ 主任者の死亡等の届出
⑭ 宅地建物取引業保証協会の社員身分得喪の報告等

※⑭は宅地建物取引業保証協会のみが利用できる手続です。

**（別図）**



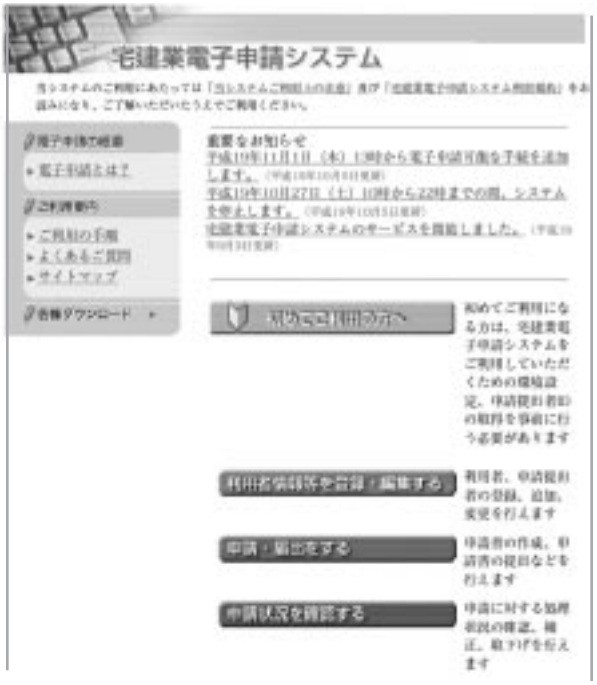
## 2. システムの利用方法

⑴ **1.**で説明した ＳＴＥＰ２ **「申請書の作成」**について、実際の画面イメージを用いてご説明いたします。

手続の事例としては、届出数の比較的多い「免許申請事項の変更の届出」を使用します。ここでは、専任の取引主任者が変更となる場合を例にします。

まずは、**システムのページ**をご覧ください。トップページは、**http://www.takken.mlit.go.jp/**です。

**（宅建業電子申請システム トップページ）**




① トップページから「申請･届出をする」ボタンをクリックすると、**「宛先選択」**画面**（図1）**が現れますので、申請書の宛先となる行政庁を選択します。提出窓口ではありませんので大臣免許業者の方は都道府県ではなく、地方整備局を選択することになります（ただし、「9. 業務を行う場所の届出」は、案内所等の所在する場所を管轄する都道府県を選択します）。

**（図1）**

② 「手続一覧」画面から「7. 免許申請事項の変更の届出」をクリックすると、**「手続詳細」**画面**（図2）**が現れますので、「申請書を作成する」ボタンをクリックします。

（注）丸印や吹き出しは、実際の画面には現れません（以下、同じ）。

**（図2）**

③ **「申請データの取込み」**画面**（図3）**が現れますので、初めてシステムを利用する方は、一番下の「指定しない」を選択して「次へ進む」ボタンをクリックします。

以下の画面では「既に登録済みの情報を取込む」場合の例で説明いたします。

**（図3）**

④ ここからが申請書の内容についての入力です。

**「届出者情報入力」**画面**（図4）**が現れますので、上から順に必要事項を入力します。

- **変 更 事 項**（「専任の取引主任者」だけチェックをつける）
- **宛先等情報**（提出年月日を入力し、宛先を選択する）
- **届出者情報**（入力又は選択する）

入力が終わったら「次へ進む」ボタンをクリックします。

（図4）

⑤ **「事務所一覧」**画面（**図5**）が現れますので、まず、今回の変更に関係のない事務所について「削除」ボタンをクリックしてすべて削除します（複数の事務所を設置している業者のみ）。次に、変更する取引主任者の所属する事務所の「専任の取引主任者を入力する」ボタンをクリックします。

（図5）

⑥ **「専任の取引主任者一覧」**画面（**図6**）が現れますので、まず、今回の変更届の対象とならない主任者をすべて削除します。次に、変更の対象となる主任者について「編集」ボタンをクリックします。

退任者がおらず、新たに専任の取引主任者を追加するだけの場合は「追加」ボタンをクリックします。

（図6）

⑦ **「専任の取引主任者入力」**画面（**図7**）が現れますので、必要事項を選択又は入力し、間違いがなければ「入力内容を反映する」ボタンをクリックします。入力した内容を破棄する場合は、「１つ前に戻る」ボタンをクリックします。

（図7）

⑧ ⑥の**「専任の取引主任者一覧」**画面（**図6**）に戻りますので、「事務所一覧画面に戻る」ボタンをクリックすると、⑤の**「事務所一覧」**画面（**図5**）に戻ります。別の事務所でも変更があれば、同様に⑥⑦の入力をし、変更がなければ「次へ進む」ボタンをクリックします。

● **「専任の取引主任者設置証明書」の作成**

⑨　ここからは「専任の取引主任者設置証明書」を作成する段階になります。

**「事務所一覧」**画面（**図8**）で表示されている事務所のうち、今回の変更に該当する事務所の「編集」ボタンをクリックします。

**（図8）**

⑩ **「事務所入力」**画面（**図9**）で必要事項を入力し、内容を確定する場合は「入力内容を反映する」ボタンをクリックすると、⑨の**「事務所一覧」**画面（**図8**）に戻りますので、「次へ進む」ボタンをクリックします。

**（図9）**

⑪ **「作成結果確認・保存」**画面（**図10**）が現れますので、これまで入力した申請書の作成結果を確認し、申請データを保存します。

⑪－１　作成結果の確認は「法定様式表示」ボタンをクリックし、別ウインドウで開く画面の表示内容を確認します。

⑪－２　「法定様式保存」ボタンをクリックし、法定様式（ＨＴＭＬ形式）をパソコンの任意の場所に保存します。こうすることで、行政庁がプリントアウトするものと同じものが手元に残ることになります。

⑪－３　「申請データ保存」画面を必ずクリックしてください。この操作をしなければ、申請データを送信できなくなり、今までの入力作業を一からやり直す必要が生じます。申請データはＸＭＬ形式でパソコンの任意の場所に保存します。

**（図10）**

⑫ 「「申請書を作成する」終了」ボタンをクリックすると、「申請データ作成完了」画面が現れますので、「ＯＫ」ボタンをクリックすると、**「手続詳細」**画面（**図2**）に戻ります。

⑬　このあとは**「手続詳細」**画面（**図2**）において申請書以外で必要な添付ファイルを確認し、準備します。添付ファイルはスキャナで読み込む等した電子ファイルにして添付するか、別送（郵送）することとなります。事務所の写真などはデータのままか、あるいは行政庁の用意するひな型ファイルを利用して添付します。

添付するファイルが準備できたら、申請書の作成はすべて終了し、「申請書の送信」へ進みます.

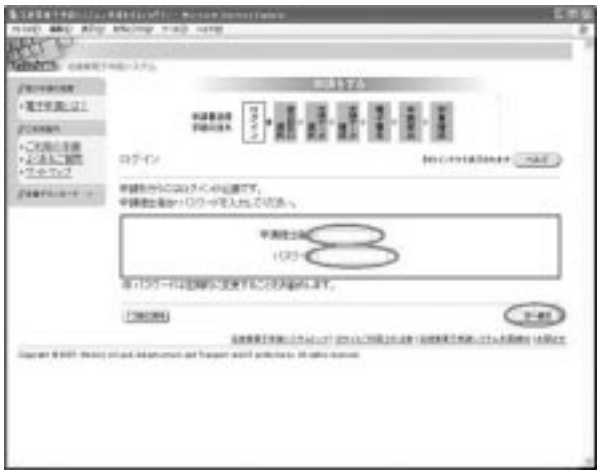
⑵　**1.** で説明した　ＳＴＥＰ３　**「申請書の送信」**について、実際の画面イメージを用いてご説明いたします。従来、行政庁に申請書を持参するか郵送していたところをシステムでは「送信」で済ますことが可能となり、申請者の省力化が図られます。もちろんすべての書類を電子的に送る必要はなく、添付書類については郵送することもできます。

① 「申請書の作成」⑴①と同様です。

② 「手続一覧」画面から「7. 免許申請事項の変更の届出」をクリックすると、**「手続詳細」**画面（**図2**）が現れますので、「申請する」ボタンをクリックします。

③ **「ログイン」**画面（**図11**）が現れますので、申請提出者ＩＤとパスワードを入力し、「次へ進む」ボタンをクリックします。

**（図11）**



④ **「提出窓口選択」**画面（**図12**）が現れますので、提出先の都道府県をクリックします。

※提出先に土木事務所などの配下組織がある場合は、「提出窓口選択詳細」画面が現れますので、所管地域を確認して、提出窓口を選択してください。

**（図12）**

⑤ **「申請データ選択」**画面（**図13**）が現れますので、申請対象のファイルを添付するか、別送するか決めていきます。

⑤－１　ファイルを添付するには「参照」をクリックし、

⑴　⑪－３又は⑬で保存した場所からファイルを選択します。

複数のファイルが必要な場合は「追加」ボタンをクリックし、該当するファイルを選択します。書類名称にない任意の書類を添付する場合には、画面下の「添付書類名（全角50文字以内）」欄に書類名称を入力し、添付します。

⑤－２　別送する書類は、別送欄にチェックを入れます。書類名称にない任意の書類を別送する場合には、画面下の「別送書類名」欄に書類名称を入力します。別送する際には、⑦でダウンロードする「到着確認シート」を印刷して、電子申請後３日以内に別送書類と一緒に提出してください。

最後に「次へ進む」ボタンをクリックします。

**（図13）**

⑥ **「申請データ確認」**画面（**図14**）が現れますので、表示されている内容（送信しようとしている内容）を確認し、「次へ進む」ボタンをクリックします。

（図14）

⑦　「申請提出」画面が現れますので、「申請提出」ボタンをクリックすると、**「到着確認」**画面（**図15**）が現れます。

「到着確認シートのダウンロード」をクリックし、大切に保存してください。

「「申請をする」終了」ボタンをクリックすると、「申請終了」画面が現れますので、「ＯＫ」ボタンをクリックすると、トップページに戻ります。

（図15）

これで一連の申請が終了いたします。

場合によっては行政庁から補正の指示があるかもしれませんので、送信した翌日以降、トップページの「申請状況を確認する」ボタンで申請状況を確認してください。

## FAQ《よくある質問》

９月３日の運用開始以降、㈶不動産適正取引推進機構に寄せられた主な質問と回答ですので、ご利用に際して参考にしてください。

**Q　システムの利用方法について教えてほしい。**

A　トップページ（http://www.takken.mlit.go.jp/）の画面左側に「ご利用の手順」がございますので、こちらをご参照願います。

**Q　利用者と申請提出者はどういう関係にあるのか。**

A　利用者とは宅建業法上での申請者となる個人又は法人のことです。申請提出者とは担当者で、例えるならば実際に書類を作成したり、窓口に提出する人のことです。したがって取引主任者の場合は利用者と申請提出者が同一人となります。

**Q　パスワードの有効期間は初期設定で9999年12月31日までとなっているが、このままにしておけば、実質的に無期限に有効となるのか。**

A　そうです。有効期間を設定したい場合に変更していただければ結構です。

なお、パスワードの管理は申請者の責任で行っていただきますので、盗難などにご注意願います。

**Q　ＸＭＬファイルが開けない。**

A　ＸＭＬは提出用のファイル形式なので、開けません。申請書を確認するにはＨＴＭＬ形式で保存する必要があります（前述の⑴⑪から⑪－３を参照願います）。

**Q　手数料や登録免許税はどのように納付するのか。**

A　行政庁によって電子納付（金融機関のＡＴＭやインターネットバンキングによる納付）に対応している場合と、従来どおり収入証紙により納付する場合がありますので、具体的には各行政庁にお問い合わせください。いずれにしてもこのシステムを用いて納付はできません。

**Q　送信した申請書が審査されているか確認できるのか。**

A　申請状況は、トップページの「申請状況を確認する」ボタンを押し、確認することができます。

これらのほかにもトップページの画面左側に「よくあるご質問」が掲載されておりますので、ご参照願います。

システムの操作方法については、下記にお問い合わせいただけますようお願いします。

**㈶不動産適正取引推進機構　http://www.retio.or.jp/　お問い合わせ先　電話番号：03-5401-0285**

各手続の内容に関しては、提出先となる行政庁の免許担当部署へお問い合わせください。

# 新たな不動産価値を見いだす快適なオフィスの提案

㈱アーバンコーポレイション

**不動産と金融の融合が進むなか、近年の不動産価値は投資とリターンに焦点が向けられることが多くなった。こうした業界の動向に対して、不動産価値創造企業を目指すアーバンコーポレイションは、人や街が活気づく、本来あるべき不動産価値によって、高い投資効果を生み出そうというプロジェクトを立ち上げた。その第一弾として、新しいオフィスの在り方をテーマに、モデルオフィス空間を公開した。**

## ● 新たな不動産価値を求めて

東京青山。築43年のオフィスビルを改修し、その一角に、「モデルオフィス」がオープンした。不動産価値創造企業をうたうアーバンコーポレイションが開設した、新しいオフィスの在り方を提案するモデル空間だ。

吹き抜けの広々とした空間の中に設えた4つの会議室。スタイリッシュなデザインと最先端の設備を搭載したモデル空間では、実際に設備機能や空間を体験することができる。

この企画の大本のプロジェクトが、「Vital Design Project(ヴァイタル デザイン プロジェクト)」である。同社の企業メッセージ「人が元気になると、街が元気になる。」にもあるように、人や街の活気、賑わいを誘発する不動産を供給していこうというプロジェクトだ。不動産の流動化、グローバル化が進むなかで、本来の不動産の価値を見つめ直し、固有の付加価値によって、高い投資効果やリターンを目指そうという趣旨から生まれた。

第一弾の今回の企画は、「働きたくなるオフィス」の提案。古いオフィスビル内に「モデルオフィス」を展開し、これまでにない新しいオフィスの在り方を提案していこうというもの。

今回の企画の特徴は、大学や企業と研究開発を進めた産学協同の事業。九州大学大学院芸術工学院、東京大学大学院情報学環、九州工業大学の3つの研究機関が、生理人類学や人間工学、バーチャルリアリティ学などの専門分野で協力したほか、岡村製作所、ソニーPCL、日本SGI、ワコムを始め、20の企業が製品開発などでプロジェクトに参加した。

## ● 働きたくなるオフィス

モデルオフィスの内部には、4つの会議室、コミュニケーションスペース、カフェ、執務室が設置されている。

4つの会議室とコミュニケーションスペースは、「ブレスト」「フレンドリー」「タイムリミット」「エモーション」「トーク」というそれぞれのテーマを打ち出している。

「ブレスト」は、議論を活性化させる空間。テーブルに組み込まれた、手をかざすだけで操作可能な「ブレインテーブル」を使って会議を進める。従来のホワイトボードでは、書記が議論に参加できなかったり、視線がホワイトボードに集中することで、全員が顔をつき合わせる感覚が薄かったりしたが、ここでは、新しい操作ボードを囲んで各々が操作することで、ブレインストーミング効果をねらっている。

「フレンドリー」は、テーブルに各自のモニターが組み込まれていて、出席者全員で情報を共有することができる。全員の名前が座席どおりに表示されるので、名前を忘れてしまって気まずい思いをすることもない。タッチペンで書いたメモ書きも全員で共有でき、色別に表示されるので、誰の意見かも一目瞭然だ。

「働きたくなる」開放的なモデル空間

「ブレスト」の空間はアイデアを引き出す仕掛けが満載

天板が持ち上がるタイムリミット・テーブル

「タイムリミット」は、ダラダラ会議を防ぐための会議室。テーブルのエッジに時間を刻むライトが点滅し、終了時間になると、テーブルの天板が高く持ち上がってしまう。

「エモーション」は、会議の盛り上がりや人間の感情を視覚的に表現する空間。壁のCGの水槽には魚が泳いでいるが、音に反応するため、議論が少なくなると水槽から魚がいなくなっていく。もう一方の壁は、人間の感情や感覚によって色が変化する。声のトーン、声色、周波数などを感知する仕組みだ。

「トーク」。ここは会議室ではないが、中央に位置し、カウンターに座って飲み物を飲みながら、自由に話をする場。意外とこういう場所での話からアイデアが生まれることは少なくない。大きなホワイトボードが設えてあり、ここでは、有効に、自由に使うことができる。

## ● プロジェクト立ち上げの経緯

今回、プロジェクトの中心となったのは、同社の経営企画、住宅事業、不動産流動化事業に従事する6人のプロジェクトメンバー。昨今の不動産業界の動向に対して、同社ならではの価値観をアピールできないかということからスタートした。

「本来、不動産の価値というのは、人や建物、土地や地域などが織りなす空気、賑わいなどに見いだされるものではないでしょうか。こうした本質的価値観を付加価値とすることで、高い投資効果やリターンが生み出されると考えます」と、立ち上げのきっかけを語るのは、今回のプロジェクトメンバーの一人、住宅事業本部の梶田裕美子課長。

プロジェクトを立ち上げる以前から、メンバーが集まると、業界の実体や新規企画などについて、話す機会がしばしばあったのだという。

「企画やPRといった点では、不動産業界は他の業界から数歩遅れているのが現状です。企画あっての商品計画や広告戦略を見かけることはあまりありません。こうした状況で、当社らしい提案を打ち出し、小さくても業界に一石を投じることができればと思います」(梶田課長)。今後もプロジェクトの一環として、ホテルや住宅などの在り方を提案していきたいとしている。

## ● リサーチに見るオフィス環境の実体

同社は今回の企画にあたり、オフィス環境に関するアンケート調査を行った。対象はホワイトカラーの男女500人。この結果から、働きやすいオフィスの在り方が見えてくる。

「アイデアやユニークな発想を得るのに最適な場所は」の問いに対し、最も多かったのは、『一人でじっくりと思索にふける』の34.8%。次いで、『周囲の誰かと一緒に話し合いながら考える』24.8%、『関連する様々な情報を収集し分析する』23.4%という結果だった。性別で見ると、『一人でじっくり…』は男性:39.6%、女性:30.0%と男性が高い割合なのに対し、『周囲の誰かと一緒に…』は男性:18.0%、女性:31.6%と女性のほうが高い。男性は一人のほうが、女性は周囲と話しながらがアイデアを得られやすいという結果となった。

また「どのような時にアイデアや発想が得られやすいか」の問いに対しては、『机で一人で考えている時』の45.4%が最も多く、次いで、『インターネットなどで情報を収集している時』の39.2%。ほかにも『自宅でくつろいでいる時』(32.2%)、『オフィス以外の場所で一人で考えている時』(30.4%)、『オフィスで同僚と雑談をしている時』(29.4%)、『実際にその場にいる時、体験している時』(27.4%)、『電車で通勤の途中』(26.4%)という回答もそれぞれ3割前後あり、創造性を発揮する仕事はオフィス以外でも可能ということが分かった。

ほかにも、質問と最多の回答として、「アイデアやユニークな発想を高めるのは」では、『思いついたことをすぐに形にできる、記録できる』(47.4%)、「アイデアやユニークな発想が湧き出るのは」、『静かで落ち着いたオフィス環境』(50.4%)、「オフィスに欲しい機能は」、『リフレッシュルーム』(53.4%)などがあげられる。

「現在のオフィス環境での不満」に対する回答は、『リラクゼーションスペースがない・少ない』(39.8%)、『空調環境』(37.6%)、『スペースの広さ』(37.4%)だった。

こうした結果から見えてくるニーズを踏まえ、同社は今後も新たな提案を続けていく。

※モデルオフィス公開は2007年12月14日まで。

会議の合間にリフレッシュ。ホワイトボードを使ってざっくばらんに議論したい

**(会社データ)**

| | |
|---|---|
| 社　名 | ㈱アーバンコーポレイション |
| 所在地 | 広島県広島市 |
| 設　立 | 1990年5月 |
| 代　表 | 代表取締役社長　房園博行 |
| 社員数 | 321人 |
| 事業内容 | 不動産価値創造事業(不動産流動化事業、マンション分譲事業、アセットマネジメント事業他) |

## 国土交通省からのお知らせ

# ■金融商品取引法の制定に伴う宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法の一部改正について

国総動第５１号
平成１９年９月１９日

社団法人全日本不動産協会理事長　殿

国土交通省総合政策局不動産業課長

### 金融商品取引法の制定に伴う宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法の一部改正について

標記について、「証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）」及び「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第66号）」（ともに平成18年６月14日公布）については、平成19年９月30日に施行されることとなり、これらの改正法における宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法の改正部分についても、同日施行されることとなった。

これに伴い、今般、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年１月６日国土交通省総動発第３号）並びに不動産特定共同事業法施行令（平成６年政令第413号）及び不動産特定共同事業法施行規則（平成７年大蔵省・建設省令第２号）について下記のように改正し、いずれも上記改正法の施行の日（平成19年９月30日）から施行することとしたので、貴団体におかれても、貴団体加盟の業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

## Ⅰ. 宅地建物取引業法関係

### １．宅地建物取引業法の主な改正内容

① 宅地建物取引業法第35条第３項関係

宅地建物取引業者は、自ら宅地又は建物を信託して当該信託の受益権の売主となる場合、売買の相手方に対して、売買契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、当該信託財産である宅地又は建物に関する一定の事項について書面を交付して説明させなければならないものとする。

② 宅地建物取引業法第50条の２の４関係

金融商品取引業者又は金融商品仲介業者である宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物に係る信託受益権又は組合持分権等の売主となる場合又はその売買の代理若しくは媒介をする場合、上記第35条第３項と同様の説明義務を負う。

### ２．宅地建物取引業法施行令の改正内容

宅地建物取引業法施行令第３条の２関係

宅地建物取引業者が、宅地又は建物が原資産である信託受益権や組合持分権等の販売に際して、取引の相手方に事前に説明すべき原資産となる宅地又は建物に関する公法上の制限事項を、宅地建物取引業法施行令第3条第1項と同様に規定する。

### ３．宅地建物取引業法施行規則の主な改正内容

① 宅地建物取引業法施行規則第16条の４の４（法第35条第３項ただし書の国土交通省令で定める場合）

宅地建物取引業者が、自ら宅地又は建物を信

託し、当該信託受益権の売主となる場合に事前説明義務を課さなくても取引の相手方の保護に支障を生ずることがない場合として、取引の相手方が特定投資家である場合等を規定する。

② 宅地建物取引業法施行規則第16条の４の５～第16条の４の７（法第35条第３項第５号～第７号の国土交通省令で定める事項）

宅地建物取引業法施行規則第16条、第16条の２及び第16条の４の３第１号から第５号に規定される事項と同一の事項等を規定する。

③ 宅地建物取引業法施行規則第19条の２の３～第19条の２の６（法第50条の２の４の規定により読み替えて適用される法第35条第３項ただし書、第３項第５号～第７号の国土交通省令で定める場合等）

3. ①及び②と同様の事項を規定する。

### 4.「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正内容

法第50条の２の４において読み替えて適用する法第35条第３項に基づき交付する書面についての考え方を追加する。

## Ⅱ. 不動産特定共同事業法関係

### 1. 不動産特定共同事業法の主な改正内容

① 不動産特定共同事業法第21条第２項関係

不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の勧誘をする際、勧誘の相手方が契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む）を表示した場合は、当該勧誘を継続してはならないものとする。

② 不動産特定共同事業法第21条の２関係

不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業における取引により損失が生じることとなった場合、その損失の補てんのために顧客に対して財産の提供を行ってはならないものとする。また、顧客の知識、経験、財産の状況及び目的に照らして不適当と認められる勧誘を行うことを禁止するものとする。

### 2. 不動産特定共同事業法施行令の改正内容

金融商品取引法の制定に伴い、所要の用語の整理を行う。

### 3. 不動産特定共同事業法施行規則の主な改正内容

① 不動産特定共同事業法施行規則第19条の２関係

損失補てん等の禁止の適用が除外される場合として、不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約に係る権利の性質等について、相手方を誤認させるような不動産特定共同事業契約の勧誘をすることにより、事業参加者に損失を及ぼした場合等を規定する。

② 不動産特定共同事業法施行規則第19条の３関係

不動産特定共同事業者の業務の運営の状況が公益に反し、又は投資家の保護に支障を生じるおそれがある場合として、事業参加者の個人情報の漏えい防止措置が講じられていない場合等を規定する。

③ 不動産特定共同事業法施行規則第20条第１項第12号関係

不動産特定共同事業法第24条第１項に規定する契約成立前の説明事項として、宅地建物取引業法第35条に規定する重要説明事項と同様に、対象となる不動産に関する権利関係や法令上の制限等を規定する。

④ 不動産特定共同事業法施行規則第31条第１項関係

不動産特定共同事業法の規制の適用除外の対象として、認可宅地建物取引業者、登録投資法人及び特定目的会社を追加する。

# 金融商品取引法制定に伴う宅建業法・不動産特定共同事業法改正の趣旨と要点

弁護士　渡辺　晋

## 1.　金融商品取引法制定に伴う宅建業法・不動産特定共同事業法改正の趣旨

昨今の激動する社会経済情勢のなか、資本市場の国際競争力を高めつつ投資家保護を図る目的をもって、証券取引法の内容が大幅に改正され、同時にこれまで証券取引法という名称であった法律が、金融商品取引法（金商法）という名称に変更となった（平成18年６月14日公布、平成19年９月30日施行）。金商法は、従来縦割りで統一のとれていなかった金融商品の規制について、横断的・包括的で隙間のない規制に変える法律である。

不動産と金融の関係についてみると、多くの不動産が証券化されて金融商品化するなど、相当程度の融合が進んでいる。今般の法改正は、不動産と金融の融合に対応し、金商法の制定にあわせて、不動産のルールと金融のルールとの整合性をとろうとするものである。

## 2.　宅建業法改正の要点

宅建業法は「宅地・建物の売買・交換、又は、宅地・建物の売買・交換・貸借の代理・媒介をする行為」（宅建業法２条）を規制する法律であるために、これまで信託受益権・組合持分権の取引は宅建業法の規制対象外であり、重要事項説明の必要はないと考えられてきた。

しかし近時の不動産取引では、信託受益権・組合持分を取引する形をとるケースが多くなっている。取引対象が信託受益権・組合持分権であっても、情報提供が必要であることは、論を俟（ま）たないであろう。そこで宅建業法が改正され、信託受益権・組合持分権に関しても重要事項の説明義務が定められた（宅建業法35条２項、50条の２の４）。これからは取引対象が信託受益権・組合持分権である場合にも、業者は重要事項説明をする必要がある。

## 3.　不動産特定共同事業法改正の要点

金商法は、取引の公正さを担保し、あるいは一般投資家を保護するため、業者が顧客の被った損失の穴埋めをすることを禁じ（損失補填（てん）の禁止）（金商法39条）、また投資を勧誘する際には、投資家の知識、経験、財産状況、投資の目的に適合して勧誘しなければならないものと定めている（適合性の原則）（金商法40条１号）。

そして取引の公正さを担保し、投資家保護の必要性については、不動産特定共同事業に関しても、何ら違いはない。そのため今回の不動産特定共同事業法（不特法）の改正によって、不動産共同事業においても、損失補填が禁止され、適合性の原則に従わなければならないこととされた（不特法21条の２）。不動産のルールとしても、損失補填の禁止や適合性の原則が取り入れられたわけである。

# ■「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

国総動第54号
平成19年9月25日

社団法人全日本不動産協会理事長　殿

国土交通省総合政策局不動産業課長

## 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

標記について、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（平成19年法律第19号）が平成19年3月31日に公布され、同年9月28日より施行されることとなった。これに伴い、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」（平成19年政令第304号（平成19年9月25日公布）において、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）を下記のように改正し、同じく平成19年9月28日から施行することとしたので、貴団体におかれても、貴団体加盟の業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

**宅地建物取引業法施行令第3条の改正点**

⑴　密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第294条（避難経路協定の効力）、第295条第5項（認可の公告後避難経路協定に加わる場合の効力）及び第298条第4項（一の所有者による避難経路協定の設定の効力）を追加する。

⑵　道路法（昭和27年法律第180号）第48条の19（利便施設協定の効力）を追加する。

# ■㈲藤建事務所が構造設計に関与した物件について（依頼）

国住安第8号
平成19年10月16日

全日本不動産協会会長　殿

国土交通省住宅局建築指導課長

## ㈲藤建事務所が構造設計に関与した物件について（依頼）

平素より建築行政の推進にご協力いただき有難うございます。

さて、標記については、横浜市から㈲藤建事務所が構造設計を行った物件において構造計算書に偽装があった旨報告があり、公表を行ったところです。

㈲藤建事務所については、一級建築士事務所登録をしている埼玉県において、事務所への立入検査結果等をもとに同事務所が関与した物件のリストを作成しているところであり、国土交通省住宅局建築指導課と調整の上、第一次のリストについて現在調査を実施しているところです。

しかしながら、この調査だけでは同社が構造設計に関与した物件を特定することが困難な状況となっていることから、同社が構造設計に関与した物件について、埼玉県以外の都道府県分につきましても、同社が過去に構造計算に関与した建築物の情報を収集したいと存じますので、別添により、会員各位からの情報提供にご協力いただきますようお願いいたします。なお、情報の提供は下記の送付先へお願いします。

記

**1. 送　付　先**　　埼玉県都市整備部建築指導課建築士担当
防災指導担当
TEL　048-830-5515 又は048-830-5525
FAX　048-830-4887

**2. 問い合わせ先**　　国土交通省住宅局建築指導課建築安全調査室　係長　中島
TEL　03-5253-8111（内線　39-525）
TEL　03-5253-8513（夜 間 直 通）

**別紙回答様式**

## FAX送信票

**送信先：埼玉県庁**
**建築指導課建築士担当・防災指導担当　行き**
（FAX　048-830-4887）

**（回答者情報）**
■所　属　名（　　）
■代表者氏名（　　）
■住　　所（　　）
■連　絡　先（TEL／　　FAX／　　MAIL／　　）

**（物件情報）**
■建物名称

■建設場所

■用途

■建築主

■構造概要

■建築確認上の設計者

■建設年度

■その他（物件を特定する参考になる事項）

税務相談 Q&A

税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長 税理士 山崎（やまざき） 信義（のぶよし） 先生

# 不動産賃貸事業に係る所得税の青色申告のポイント

**Q** 個人の不動産賃貸事業に係る所得税の青色申告のポイントについて教えてください。

**A**

## 1. 青色申告とは

所得税の確定申告には、青色申告と白色申告の２種類の方法があります。青色申告は、不動産所得、事業所得、山林所得のある納税者の帳簿作成を促進するため、帳簿作成を条件に各種特典を設けている制度です。

## 2. 青色申告の特典

青色申告の特典としては次のものがあります。

### ⑴ 青色事業専従者給与の必要経費計上

生計を一にしている配偶者その他の親族が不動産賃貸事業に従事している場合、不動産オーナーからその親族に対して給与を支払うことがあります。この場合の給与は、原則として不動産オーナーの不動産所得の計算上、必要経費にはなりません。

ただし、不動産オーナーと生計を一にしている親族のうち、年齢が15歳以上で、その年を通じて６か月を超える期間（一度の場合には従事可能期間の２分の１を超える期間）その事業に専従する人に支払った給与は、「青色事業専従者給与に関する届出書」に記載した金額の範囲内で専従者の労務の対価として適正額であれば、必要経費として認められます。

なお、青色事業専従者として給与の支払を受ける人は、控除対象配偶者や扶養親族にはなれません。

### ⑵ 青色申告特別控除

不動産オーナーの不動産賃貸事業が事業的規模で行われ、かつすべての取引内容を複式簿記により詳細に記録している等の要件を満たす場合には、65万円を不動産所得から控除できます。

なお、不動産賃貸事業が事業的規模でない場合や、簡単な帳簿しか作成しない場合は、控除額は10万円となります。

### ⑶ 家事関連費の必要経費計上

家賃、水道光熱費などの家事関連費がある場合に、事業に対応する部分を必要経費に計上できます。

### ⑷ 純損失の繰越控除

その年に損失が生じた場合、損失の額を翌年以降３年間にわたり繰り越して、納税額を少なくできます。

### ⑸ 純損失の繰戻還付

その年の損失を前年に繰り戻して、前年に支払った税金を還付することができます。

### ⑹ 事業的規模の判定

前記⑴～⑶の「事業的規模」については、貸家の場合、おおむね「独立家屋なら５棟」「アパート等なら10室」以上の規模であれば該当します。

## 3. 青色申告の適用を受けるための要件

### ⑴ 青色申告の適用要件

青色申告の適用を受けるためには、納税地の所轄税務署長に「所得税の青色申告承認申請書」を提出し、さらに法定の帳簿書類を備え付けて取引を記録し、かつ一定期間（原則７年間）保存することが必要です。

### ⑵ 青色申告承認申請書の提出期限

① 原則

上記⑴の青色申告承認申請書は、青色申告書による申告をしようとする年の３月15日までに所轄税務署長に提出する必要があります。

ただし、その年の１月16日以後、新たに不動産の賃貸を開始した場合には、その開始日から２か月以内に提出する必要があります。

② 相続により事業を承継した場合

相続により事業を承継した場合は、青色申告承認申請書の提出期限は、相続開始を知った日（死亡日）から４か月以内とされます。

ただし、その年の９月１日以降に死亡した場合の提出期限は、次のようになります。

イ．死亡日が９月１日から10月31日までの場合
その年の12月31日まで。

ロ．死亡日が11月１日から12月31日までの場合
その年の翌年２月15日まで。

### ⑶ 承認されたものとみなされる場合

上記⑴の青色申告承認申請について、青色申告の承認を受けようとする年の12月31日（その年の11月１日以降に新たに業務を開始した場合には、その年の翌年の２月15日）までに税務署長から処分の通知がなかったときは、承認されたものとみなされます。

賃貸相談 Q&A

海谷・江口・池田法律事務所
弁護士 江口（えぐち） 正夫（まさお） 先生

# 店舗借家権譲渡承諾願いへの対応

**Q** 貸店舗の借家人が賃料を2か月延滞していたのですが、この度、借家権を別の業者に譲渡したいと承諾を求めています。どのように対応すべきでしょうか。

**A**

## 1. 借家権の譲渡に関する法律

賃借人は自己の有する借家権を家主に無断で譲渡することはできません。民法第612条1項は、「賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない」と定め、仮に賃借人が無断で借家権を譲渡した場合には同条2項において、「賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる」と定めているからです。

したがって、賃借人が借家権を譲渡しようとするときは、賃貸人から事前に承諾を得ることが必要であるため、店舗の借家人は、家主にその承諾を求めることになります。このとき、賃貸人としては、賃借人が賃料を延滞しているような場合には特別に注意をする必要があります。

## 2. 借家権の譲渡における留意点

### ⑴ 延滞賃料債務は借家権の譲渡に随伴するか

借家権の譲渡の場合に注意すべきことの一つは、それまでに発生していた延滞賃料は誰が支払うのかということです。借家権の譲渡に伴い、それまでに発生していた延滞賃料も借家権の譲受人に承継されるのであれば問題ありません。しかし、借家権の譲渡は、賃貸人と賃借人との間の賃借権という使用収益することのできる権利の移転であり、旧借家人の延滞賃料債務のような、既に発生した具体的な権利義務関係までは当然に譲受人に移転するものではないと解されています。

したがって、借家権の譲渡がなされても、それだけでは当然には延滞賃料債務は承継されず、賃貸人は、旧借家人に対して延滞賃料を請求することになってしまいます。

### ⑵ 敷金返還請求権は借家権譲渡に随伴するか

敷金とは当該賃借人の賃貸借契約上の債務の担保とするものですから、それぞれの賃借人との間で精算されるべきものであって、当然には譲受人には承継されないとの見解が有力であるように思われます。したがって、借家権の譲渡の場合に敷金返還に関する特約を結んでおかないと、借家権の譲渡により、旧借家人に対して敷金を精算しなければならないという場合があり得ます。

### ⑶ 損害賠償債務は借家権の譲渡に随伴するか

賃貸借契約の終了後に店舗建物に破損が発見された場合に、その破損が旧借家人によるものか、新借家人によるものかが争いになることがあります。

旧借家人が建物を破損させたことによる損害賠償債務は借家権の譲渡により、借家権の譲受人に承継されるわけではないからです。

## 3. 借家権の譲渡承諾請求に対する賃貸人の対応

以上のことから明らかなように、借家権の譲渡承諾を求められた賃貸人としては、譲渡を承諾する場合には、少なくとも延滞賃料、敷金返還請求権の取扱い、建物損傷の有無とそれについての賠償責任の帰属について合意しておくことが必要です。

### ⑴ 延滞賃料債務の処理

賃貸人としては、延滞賃料債務については、借家権の譲受人が支払義務を負うことを合意するか、あるいは借家権の譲受人が敷金返還請求権を承継することを合意させた上で、敷金額から延滞賃料額を控除した額が新しい敷金額とすることに同意することを借家権の譲渡承諾の条件とすることになります。

### ⑵ 敷金返還請求権の処理

借家権の譲渡の都度、賃貸人が敷金を精算して返還することは煩わしいことです。したがって敷金返還請求権は借家権の譲受人が承継することに同意することが借家権の譲渡承諾の要件とすることになります。

### ⑶ 建物の損傷に対する損害賠償請求権の処理

旧借家人が発生させた建物損傷に対する損害賠償請求権を借家権の譲受人が承継するという条項は、譲受人としては応諾し難いところです。

そこで、譲渡の時点で建物損傷の有無を確認し、その時点で精算しておくことが必要です。

法律相談 Q&A

山下・渡辺法律事務所
弁護士 渡辺（わたなべ） 晋（すすむ） 先生

# 住宅瑕疵担保履行法

**Q** 住宅の瑕疵担保について、新しい法律ができたと聞きました。どのような法律なのでしょうか。

**A** **1.** 平成19年５月、住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）が成立、公布されました。

この法律は、瑕疵担保責任が確実に履行されるように、新築住宅の売主などに対し、保証金供託又は保険加入を義務づける法律です。

**2.** さて業法上、瑕疵担保責任は引渡日から２年以内に制限できるので（業法40条１項、２項）、業者が売主となる売買契約には、通常、瑕疵担保責任を２年とする特約条項がつけられています。

しかし一般市民にとって、住宅は生活の基盤であり、たいへんに高価な買物です。住宅の基本的な構造部分についてまで瑕疵担保責任を２年に限定するのは、あまりにも短すぎるのではないかと考えられるようになりました。そのため、平成12年４月に施行された品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）により、新築住宅の売主は、建物の基本的構造部分については、10年間瑕疵担保責任を負うこととされました（品確法88条１項）。この定めは強行法規であって、これと異なる特約には効力がありませんから（同条２項）、住宅の購入者には、引渡しから10年間瑕疵担保責任を追及する法律上の権利が保障されます。

**3.** もっとも法律上の権利があることと、実際に保護を受けることとは、別の問題です。購入者に法律上の権利があっても、売主に資力がなければ、権利は絵に描いた餅であり、購入者は実際の保護を受けられません。平成17年11月に発覚した耐震強度偽装事件では、この問題が現実化してしまいました。

すなわちこの事件では、偽装された構造計算に基づいて建築されたマンションが販売されました。建物の基本的構造部分に瑕疵がある以上、購入者は、売主に対し、品確法に基づく瑕疵担保責任を追及することが可能です。しかし事件により事業を継続できなくなったマンションの売主は、事件発覚後まもなく倒産に至り、そのために多くの購入者にとって、品確法に基づく権利をもちながら、実質的な保護を受けられないということとなってしまいました。

このような状況が不動産業に対する社会的な信頼を揺るがすものであることは、論を待ちません。耐震強度偽装事件をきっかけに、建物の安全確保と住宅の購入者保護のための様々な対策が講じられましたが、住宅に関する瑕疵担保責任が確実に履行されるようにすることは、制度改革のひとつの眼目とされ、今般の住宅瑕疵担保履行法の制定に至ったわけです。

**4.** 住宅瑕疵担保履行法の下では、新築住宅の売主は、瑕疵担保責任の履行を確保するために、**①保証金を供託**、あるいは、**②保険に加入**しなければなりません。

**①の保証金供託**は、業者の供給戸数に応じて、供託所に保証金を積み立てさせ、業者が倒産したときなどに、積み立てられた供託金から購入者の損失を補填させる制度です（住宅瑕疵担保履行法11条１項、14条１項）。

供託すべき保証金の額は、毎年３月31日と９月30日を基準日として、その基準日前の10年間に供給した住宅の戸数によって決められます。例えば、供給戸数が10戸から50戸の場合、3,800万円から7,000万円、500戸から1,000戸の場合、１億4,000万円から１億8,000万円、５万戸から10万戸の場合、11億4,000万円から18億9,000万円、とされています。

**②の保険加入の制度**は、業者が新たに創設される住宅瑕疵担保責任保険法人との間で保険契約を締結し、業者が倒産したときなどには、この法人から購入者に直接保険金が支払われることとするものです（住宅瑕疵担保履行法11条２項、17条）。保険料は１戸当たり５万円から10万円程度、保険の種類は掛け捨てになるものとみられています。

売主は、保証金を供託し、あるいは保険に加入しなければ、新築住宅の売買契約を締結することができません（住宅瑕疵担保履行法13条）。

**5.** 住宅瑕疵担保履行法は、保証金供託や保険加入の部分については、公布の日から２年６か月以内、指定保険法人の部分については公布の日から１年以内に施行されることになっています（住宅瑕疵担保履行法附則１条）。

地方本部の動き

## 京都府本部

# 「京(みやこ)・輝き隊」活動

京都府本部では去る９月25日、違反広告物を除去する「京・輝き隊」※の活動を行いました。

当本部の「京・輝き隊」の隊員は現在50名を超え、当日も20余名の会員が広告物の除去活動に参加しました。全日京都会館を中心とした、東西は河原町通から柳馬場通、南北は御池通から四条通までの広範な地域を４つの班に分けて約２時間作業を行い、はり紙(ピンクビラや金融ビラなど)・のぼり旗、立て看板などを撤去しました。

回を増すごとに違反広告物の量は減ってきており、「京・輝き隊」活動が、歴史都市京都の景観保全に効果があることが実感できます。

京都の美しい街並みは市民ボランティアの手で守られている

電柱に貼られたチラシの除去作業をする京都府本部の「京・輝き隊」隊員

「京・輝き隊」は、京都市が平成17年に歴史都市・京都の美しい景観を保全していくために、違反はり紙、広告物等の除去を京都市の市民や各種団体にボランティアとして行っていただこうと考えて創設した独特の制度です。

当本部は、全日として市民からの信頼を高めていくためにも、大変有意義な事業であると考え、この事業に積極的に参加をしていくことといたしました。

現在、京都市の「京・輝き隊」は、約50団体、700数十人で組織されていますが、当本部の隊員数50数人というのは“ベスト５”に入る大きな組織で、その活動について京都市からも大きな期待がかけられています。

**※「京(みやこ)輝き隊」とは**

京都市では、街角の電柱等に貼られたはり紙や立て看板などの違法な広告物をなくし、美しい景観を保護するために、市民ボランティアの手を借りての違法広告物の撤去を推進している。市長が持つ違反はり紙等の除却の法的権限を市民に委嘱し、市民が自らの手で違反広告物を取り除くことができる「京都市はり紙等違反広告物除却活動員制度」を創設。ボランティアは「京・輝き隊」として認定され、委嘱されていることを示す身分証が与えられる。市の講習を受講したり、活動の報告書を作成するなどの必要がある。

## ◆保証だより◆

### 1.弁済業務保証金の還付
（平成19年9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) |
|---|---|---|
| 9月 8日 | 8件 | 14,910,718 |

### 2.弁済業務保証金の取戻し
（平成19年9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) |
|---|---|---|
| 9月 7日 | 106件 | 59,100,000 |
| 9月21日 | 48件 | 26,700,000 |

### 3.弁済業務保証金取戻し公告
（平成19年9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 |
|---|---|---|
| 9月 6日 | 号外204号 | 39件 |
| 9月20日 | 号外218号 | 52件 |

# ■中小企業金融公庫等による建築関連の中小企業者対策の実施について

国住生第202号
平成19年10月9日

各住宅・建築関連団体の長　殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

## 中小企業金融公庫等による建築関連の中小企業者対策の実施について

本年6月20日に、構造計算書偽装問題の再発防止等を図るため、構造計算適合性判定制度の導入、建築確認申請図書等の大幅な見直し･拡充等を内容とする改正建築基準法が施行されたところであります。本改正は同問題を踏まえ、確認検査の厳格化に係る各般の措置を内容とするものでありますが、改正内容について設計者、建築確認審査担当者等の関係者が熟知していないこと、行政実例が蓄積されていないこと等から、建築確認等の手続が大幅に遅延し、建築着工の激減を招いているところであります。

これに対しては、各種情報の提供等を講じることにより、改正法の施行の円滑化に努めているところです。

一方、建築着工の激減の影響を受け、大工･工務店など関連中小企業等への資金繰りなどの経済的影響が懸念されています。このため、別紙の通り、政府系中小企業金融機関等に特別相談窓口を設置し、関連中小企業者の経営上の相談に応じる体制を整えるとともに、影響を受ける中小企業者については、政府系中小企業金融機関において、セーフティネット貸付を利用可能とすること、政府系中小企業金融機関において、返済猶予等既往債務の条件変更について、関連中小企業者の実情に応じて対応する措置が講じられることとなりましたので、お知らせします。

貴職におかれましては、貴会員企業等に対しても、この旨周知方お願いします。

融資に関するお問い合わせ先

| | |
|---|---|
| ・中小企業金融公庫 | http://www.jasme.go.jp/jpn/bussiness/a400.html |
| ・商工組合中央金庫 | http://www.shokochukin.go.jp/tempo/index.html |
| ・国民生活金融公庫 | http://www.kokukin.go.jp/tenpo/index.html |
| ・沖縄振興開発金融公庫 | http://www.okinawakouko.go.jp/index.html |

# 地方 本部活動

## 北海道本部
9／4(火)・研修委員会
9／6(木)・全国不動産会議北海道大会正副委員長会議［他27(木)］
9／10(月)・流通センター運営委員会
9／13(木)・広報委員会
9／19(水)・会館管理委員会［他27(木)］
9／20(木)・新入会員研修

## 青森県本部
9／6(木)・支部市民相談［他20(木)、25(火)］
9／11(火)・あおもり二地域居住環境整備協議会
9／13(木)・公取研修会
9／20(木)・支部苦情相談
9／21(金)・法定研修会

## 岩手県本部
9／4(火)・役員会
9／12(水)・無料相談
9／25(火)・理事会

## 宮城県本部
9／3(月)・総務・教育研修合同委員会［他25(火)］
9／5(水)・無料相談［他12(水)、19(水)、26(水)］
9／6(木)・入会審査委員会［他13(木)］
9／7(金)・パソコン研修会
9／11(火)・法定研修会
9／13(木)・取引相談委員会
・東北地区協議会本部長会議
9／18(火)・青年部会 研修会・懇親会
9／20(木)・総務委員会
9／27(木)・取引相談 正副委員長会議

## 秋田県本部
9／4(火)・入会審査
9／6(木)・県庁訪問・正副会長会議
9／28(金)・法定研修会

## 山形県本部
9／1(土)・新人研修会
9／5(水)・組織委員会打合せ
9／7(金)・県庁訪問
9／12(水)・財務委員会
9／13(木)・組織委員会

## 福島県本部
9／3(月)・流通推進委員会
9／5(水)・いわき支部会
9／6(木)・郡山地区会
9／19(水)・法定研修会
9／20(木)・郡山北地区会
9／25(火)・取引相談委員会

## 茨城県本部
9／13(木)・入会審査
・入会説明会
・取引相談

## 栃木県本部
9／11(火)・研修会
9／12(水)・入会審査
・臨時理事会
9／14(金)・入会説明会
・綱紀委員会
9／18(火)・無料相談
9／21(金)・財務委員会
9／25(火)・理事会

## 群馬県本部
9／5(水)・法定研修会
・全国不動産会議群馬県大会実行委員会［他27(木)］
・資格審査委員会
9／12(水)・無料相談［他26(水)］
9／13(木)・新規入会者対象研修会
・全国不動産会議群馬県大会実行委員会部長会議
・支部納涼会
9／18(火)・入会説明会
9／20(木)・支部懇親ゴルフコンペ

## 埼玉県本部
9／3(月)・支部法定研修会［他20(木)、21(金)、28(金)］
9／11(火)・取引主任者講習会［他18(火)］
9／26(水)・理事会
9／27(木)・取引相談委員会

## 千葉県本部
9／3(月)・入会説明会［他10(月)、18(火)］
9／5(水)・流通推進・企画・教育研修委員会合同視察
9／6(木)・通常理事会
9／7(金)・トラブル予防研究会
9／10(月)・無料相談
9／12(水)・取引相談委員会
9／13(木)・パソコン研修会
9／14(金)・入会審査委員会［他28(金)］
9／19(水)・税務相談
9／27(木)・常務理事会

## 東京都本部
9／3(月)・本部・支部流通委員長合同会議
9／4(火)・取引主任者DVD合格講座［他11(火)、18(火)、26(水)］
9／5(水)・入会説明会［他19(水)］
・法律相談［他19(水)、26(水)］
9／6(木)・取引相談委員会 聴聞会［他13(木)、20(木)、27(木)］
9／7(金)・組織・入会促進合同委員会
・総務委員会［他28(金)］
9／9(日)・取引相談委員会法律実務研修会
9／11(火)・入会資格審査委員会［他25(火)］
9／12(水)・法定研修会［他19(水)］
9／13(木)・財務委員会
9／14(金)・広報・相談委員会
・厚生委員会
・本部・支部合同自主規制委員会
9／19(水)・取引主任者法定講習会
9／21(金)・全日東京アカデミー運営委員会
・幹部会
・宅建試験実務研修会

## 神奈川県本部
9／4(火)・綱紀委員会
9／11(火)・総務委員会
9／12(水)・取引主任者法定講習会
9／13(木)・理事会
9／14(金)・実務指導委員研修会
9／21(金)・取引相談委員会
9／27(木)・広報委員会

## 山梨県本部
9／3(月)・理事会
9／5(水)・業態調査［他6(木)］
9／11(火)・流通推進委員会
9／14(金)・入会資格審査委員会
9／21(金)・法定研修会
9／22(土)・無料相談［他23(日)］
9／28(金)・会員親睦ゴルフ大会

## 新潟県本部
9／4(火)・研修・組織合同委員会［他18(火)］
9／6(木)・中越沖地震復興祈念ゴルフコンペ

## 富山県本部
9／10(月)・資格審査委員会［他26(水)］
9／13(木)・ミニ研修会
9／27(木)・取引主任者講習会

## 長野県本部
9／19(水)・記念事業実行委員会
・支部役員会・懇親会
9／26(水)・研修会

## 石川県本部
9／3(月)・県へAED寄贈・知事との懇談
9／13(木)・入会審査
9／26(水)・理事会

## 福井県本部
9／3(月)・臨時理事会
9／4(火)・広報流通・教育研修委員会［他21(金)］
9／11(火)・研修会
9／21(金)・組織委員会

## 岐阜県本部
9／19(水)・研修会
・役員会

## 静岡県本部
9／5(水)・無料相談［他12(水)、18(火)、26(水)］
9／11(火)・MVC運営委員会
9／15(土)・07住まい博　静岡住宅展［～17(月)］

## 愛知県本部
9／4(火)・総務・財務合同委員会
・流通委員会

9／5(水)・県本部移転準備委員会
・理事会
・県下統一研修会[他6(木)、7(金)]
9／13(木)・組織委員会
9／21(金)・中部・北陸地区協議会 事務局会議
9／25(火)・新入会オリエンテーション
9／26(水)・支部長会
9／28(金)・資格審査委員会

### 三重県本部

9／4(火)・組織資格審査委員会
・合同理事会
9／20(木)・常任理事会[他27(木)]

### 滋賀県本部

9／7(金)・県指定宅建業従事者研修会
9／10(月)・入会審査[他18(火)]
9／14(金)・運営会議
・理事会
・会員義務研修会
9／19(水)・ホームページリニューアル検討会議
9／21(金)・災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協議
9／28(金)・宅地建物取引に関する街頭啓発活動

### 京都府本部

9／4(火)・無料相談[他18(火)]
9／6(木)・京・輝き隊 講習会
・法務委員会
9／11(火)・入会審査会
・運営会議
9／25(火)・広報委員会
・入会審査会
・京・輝き隊 活動
9／27(木)・会員義務研修会

### 大阪府本部

9／3(月)・法定研修会[他4(火)、6(木)、11(火)、13(木)]
9／5(水)・取引相談委員会[他12(水)、19(水)]
・無料相談[他19(水)]
9／10(月)・運営会議
9／13(木)・入会申込締切
9／14(金)・会員支援委員会
9／18(火)・入会審査会
9／21(金)・入会希望者研修会
・コスモス全体委員会
9／25(火)・理事会
9／26(水)・認証上申審査会
9／27(木)・入会者実務研修会

### 兵庫県本部

9／3(月)・ユースネット倶楽部委員会
・宅建講座[他4(火)、5(水)、6(木)、7(金)、10(月)、11(火)、13(木)、18(火)、20(木)、25(火)、27(木)]
9／11(火)・法定研修会[他26(水)]
9／12(水)・パソコン講習会[他18(火)、26(水)]
9／19(水)・宅建直前模試講座[他26(水)]
9／21(金)・入会審査委員会
・本部長副本部長委員長連絡会議
9／28(金)・入会者実務研修会

### 奈良県本部

9／3(月)・理事会
9／13(木)・取引相談[他27(木)]
9／19(水)・青年部・婦人部主催チャリティゴルフ
9／21(金)・取引相談委員会
9／26(水)・あんしん賃貸支援事業説明会

### 和歌山県本部

9／5(水)・入会審査会[他27(木)]
9／13(木)・青年部会議
9／19(水)・取引相談委員会
9／27(木)・組織委員会

### 鳥取県本部

9／19(水)・無料相談[他21(金)]
9／26(水)・理事会

### 島根県本部

9／4(火)・理事会
・総務委員会

### 岡山県本部

9／20(木)・常務会
・理事会

### 広島県本部

9／6(木)・流通委員会
9／7(金)・パソコン講習会
9／10(月)・改正建築基準法施行に関する意見交換会
9／12(水)・事業委員会
9／14(金)・定例理事会
9／19(水)・取引相談委員会
9／25(火)・改正建築基準法の円滑な運用に関する説明会

### 山口県本部

9／4(火)・取引相談
・苦情処理委員会
9／18(火)・パソコン講習
・業務相談
9／20(木)・法定研修会
・理事会
9／25(火)・改正建築基準法の円滑な運用についての説明会
9／27(木)・総務委員会

### 徳島県本部

9／4(火)・無料相談[他11(火)、18(火)、25(火)]
9／12(水)・教育研修委員会
9／14(金)・入会審査会
9／19(水)・法定研修会
9／20(木)・宅建電子申請システム説明会
9／27(木)・財務委員会

### 香川県本部

9／3(月)・無料相談

### 愛媛県本部

9／13(木)・研修広報委員会
9／14(金)・法テラス意見交換会
9／21(金)・改正建築基準法説明会
9／25(火)・合同理事会

### 高知県本部

9／12(水)・無料相談[他26(水)]
9／14(金)・不動産広告審査会
9／25(火)・理事会

### 福岡県本部

9／4(火)・福祉・表彰委員会[他11(火)]
9／5(水)・業者講習会[他6(木)、13(木)、14(金)]
9／7(金)・研修委員会
9／12(水)・組織委員会[他13(木)、19(水)、27(木)]
9／18(火)・流通委員会
・事業委員会
9／19(水)・取引相談委員会
9／20(木)・入会審査委員会
9／21(金)・帳票委員会
9／26(水)・全日ゴルフコンペ
9／27(木)・事務局会議

### 佐賀県本部

9／6(木)・入会審査委員会
9／7(金)・総務委員会[他13(木)]
9／11(火)・記念事業実行委員会
9／18(火)・無料相談
9／19(水)・研修委員会
9／20(木)・財務委員会

### 長崎県本部

9／6(木)・新入会員研修会
9／21(金)・取引相談委員会

### 熊本県本部

9／5(水)・無料相談[他16(日)]
9／12(水)・取引相談[他21(金)]
・入会審査会
9／21(金)・理事会

### 大分県本部

9／5(水)・入会面接
9／13(木)・事協合同理事会
9／18(火)・無料相談
9／21(金)・入会面接

### 宮崎県本部

9／13(木)・入会現地調査
・資格審査委員会

### 鹿児島県本部

9／20(木)・入会審査・面接

### 沖縄県本部

9／4(火)・理事会
9／14(金)・流通委員会
9／19(水)・入会資格審査委員会
・取引相談委員会
9／26(水)・理事会

# 平成19年9月 新入会者名簿

| 都道府県 | 市町村 | 商号名称 |
|---|---|---|
| 北海道 | 札幌市 | ㈱アークビルド |
| | 札幌市 | ダイニチキャピタル&ホープ㈱ |
| | 札幌市 | ㈱アルファ ジャパン |
| | 札幌市 | 丸惣河関㈱ |
| | 札幌市 | ㈱フォーユー |
| | 札幌市 | ㈱ケイハウス |
| | 札幌市 | Supply Planning |
| | 函館市 | 岩崎建設㈱ |
| | 虻田郡 | ウエストカナダプロパティーズ㈱ |
| 宮城県 | 仙台市 | ㈱ピー・ビー・オー |
| | 仙台市 | ㈲ラウンド建築工房 |
| | 多賀城市 | ㈱ウォータープランニング |
| 秋田県 | 秋田市 | ㈱ランドマーク不動産 |
| 山形県 | 長井市 | 一耕不動産 |
| 福島県 | 郡山市 | ㈱セレコム |
| | 南相馬市 | ㈱サンゼン |
| 茨城県 | つくば市 | ㈱スクエア |
| | 取手市 | 取手不動産㈱ |
| 栃木県 | 宇都宮市 | ㈱サンフィールドプランニング |
| 群馬県 | 館林市 | ㈱スマイル |
| 埼玉県 | 越谷市 | ㈱ベスト リビング |
| | 越谷市 | ㈱アシスト |
| | 越谷市 | ㈲大幸 |
| | 狭山市 | アイエムケー㈱ |
| | 大里郡 | ㈱エス・ケイ・ワイ |
| 千葉県 | 茂原市 | ㈱あきば不動産センター |
| | 松戸市 | ㈱クレセールコーポレーション |
| | 浦安市 | コジィーインターナショナル㈱ |
| | 八街市 | ㈲葵建設 |
| 東京都 | 港区 | ㈱さくら航産 |
| | 中央区 | ストラテジック・パートナーズ㈱ |
| | 渋谷区 | ㈱東京デザイン |
| | 新宿区 | ㈲セブンシーズ |
| | 足立区 | ㈱サン・ヒルズ |
| | 渋谷区 | ㈱ＴＴＭ |
| | 墨田区 | ㈲総合ビルセンター |
| | 北区 | 赤羽くじら不動産㈱ |
| | 渋谷区 | ㈱サムシング スクエア |
| | 新宿区 | クオリティー・ホームズ㈱ |
| | 青梅市 | ㈱未紘 |
| | 世田谷区 | ㈱ヴィータクリエイション |
| | 大田区 | ㈱フォレストサイド |
| | 江戸川区 | ㈱ハウスプロデュース |
| | 新宿区 | 光彩エステート㈱ |
| | 八王子市 | ㈱マツキコーポレーション |
| | 中央区 | ㈱京実トラスト |
| | 中央区 | アルファーホーム㈱ |
| | 渋谷区 | プロパティ・コンサルタンツ㈲ |
| | 北区 | ㈱グローバル・プランニング |
| | 港区 | 港町不動産投資顧問㈱ |
| | 調布市 | ㈱ウィンズ調布 |
| | 練馬区 | ㈱アースクラフト |
| | 杉並区 | ㈱大有企画 |
| | 練馬区 | ㈲ゴーイング・イー |
| | 練馬区 | ㈱ビーユー |
| | 江東区 | 城東住宅サービス㈱ |
| | 中央区 | ㈱東京不動産 |
| 東京都 | 中央区 | ㈱松岡総合研究所 |
| | 渋谷区 | ㈱アーバンプラネッツコーポレーション |
| | 千代田区 | ㈱ナムダ |
| | 練馬区 | ㈱カブト |
| | 新宿区 | ＮＴ開発㈱ |
| | 墨田区 | 大川不動産 |
| | 中央区 | ㈱グローブプロパティ |
| | 港区 | ㈱日商ハーモニー |
| | 中野区 | ㈲サンクレア |
| | 新宿区 | Joy Access㈱ |
| | 千代田区 | ㈱ティー・リングス |
| | 世田谷区 | ㈱ウィンズ千歳烏山 |
| | 中央区 | ㈱エステック |
| | 渋谷区 | ㈱リプラ |
| | 新宿区 | ㈱セントラルクリエイト |
| | 千代田区 | ㈱アドマイアー |
| | 新宿区 | ㈱プライムタイム |
| | 清瀬市 | ㈱おうちやさん |
| | 八王子市 | エフ・ケイ企画 |
| | 豊島区 | アンデレキャピタル㈱ |
| | 目黒区 | ㈱かも |
| | 新宿区 | ㈲クローバープランニング |
| | 港区 | グロリアランドネット㈱ |
| | 台東区 | ㈱ファーストメディア |
| | 墨田区 | サンワ創研㈱ |
| | 渋谷区 | ㈱地創社 |
| 神奈川県 | 横浜市 | ㈱ジェイホーム |
| | 藤沢市 | ㈱アクアライフ |
| | 川崎市 | イーエス住販㈱ |
| | 横浜市 | ㈱松栄不動産 |
| | 横浜市 | ランドバンク㈱ |
| | 横浜市 | ㈱トラスト |
| | 横浜市 | アセットマネジメント㈱ |
| | 横浜市 | ㈱アセット |
| | 横浜市 | ㈲マンションズ・パートナー |
| | 綾瀬市 | スマイル |
| | 藤沢市 | ㈲コスモインシュアランスオフィス |
| | 相模原市 | KNハウジング㈱ |
| | 川崎市 | ㈱マツユーエステート |
| | 横浜市 | ㈱ハウジング・ポー |
| | 横浜市 | オープンルーム㈱ |
| 石川県 | 金沢市 | ㈱ハザマ住建 |
| 長野県 | 松本市 | ㈱フジ不動産 |
| 岐阜県 | 岐阜市 | ㈱ティーランドホーム |
| | 多治見市 | ㈲ネットプラン |
| | 中津川市 | ㈱トキワハウス |
| 静岡県 | 静岡市 | しずおか理財ラボ |
| | 静岡市 | ㈱創造舎 |
| | 焼津市 | ㈱アイシーホーム |
| | 浜松市 | ㈱コズミックリアルエステート |
| 愛知県 | 岡崎市 | 春フィット不動産 |
| | 名古屋市 | ㈱ビーンズ |
| | 名古屋市 | ABCエステート㈱ |
| | 春日井市 | 中部住建㈱ |
| 滋賀県 | 大津市 | ㈲Kajyuコーポレーション |
| | 草津市 | IIIO研究所 |
| | 彦根市 | ㈱真英興産 |
| 滋賀県 | 守山市 | モリツグ不動産 |
| 京都府 | 京都市 | ㈱エイトハウジング |
| | 京都市 | 平野不動産㈱ |
| | 京都市 | ㈱サンセイコーポレーション |
| 大阪府 | 堺市 | ㈱リソムライフ |
| | 大阪市 | ㈱商輝 |
| | 岸和田市 | オアシスホーム |
| | 大阪市 | 日本パナユーズ㈱ |
| | 河内長野市 | ㈲シーエム大阪 |
| | 豊中市 | ㈱廣重 |
| | 交野市 | ㈱アールホーム |
| | 大阪市 | ㈱トイズファクトリーグループ |
| | 泉大津市 | アイホーム㈱ |
| | 堺市 | ㈱アイアンドアイ |
| | 大阪市 | ㈱H.K.Kインベストメント |
| | 大阪市 | ㈱es |
| | 大阪市 | ウィズユー㈱ |
| | 大阪市 | オオタ土地建物㈱ |
| | 大阪市 | オリエンタル不動産販売㈱ |
| | 大阪市 | ライフクリエイト㈱ |
| | 大阪市 | ㈱アジアンホーム |
| | 大阪市 | ㈱ピーエンタープライズ |
| | 大阪市 | ㈱サンデマス |
| | 大阪市 | ルネッサホームズ㈱ |
| | 大阪市 | ㈱桃太郎賃貸サービス |
| 兵庫県 | 姫路市 | ㈲永成 |
| | 神戸市 | ㈲STS |
| | 加東市 | ピュア&Sプランニング |
| | 神戸市 | 加治木設計 |
| | 神戸市 | ㈱ダイヤモンドサービス |
| | 神戸市 | エス・ワイホーム |
| | 尼崎市 | ツヨシ㈱ |
| | 芦屋市 | ロック・ピーク・アコモディション・オフィス |
| 奈良県 | 橿原市 | 日伸建設㈱ |
| | 奈良市 | ㈱協栄ホーム |
| 和歌山県 | 岩出市 | ㈱プロスパーアイ |
| 岡山県 | 岡山市 | ㈲ディライト |
| | 岡山市 | 岡山コンクリート工業㈱ |
| 広島県 | 福山市 | アイ・ユー不動産 |
| | 呉市 | ㈱木川石油 |
| 山口県 | 宇部市 | コンセントコーポレーション㈱ |
| 福岡県 | 宗像市 | ㈱福岡ハウジング |
| | 北九州市 | エースマンションコンサルタント㈲ |
| | 北九州市 | 江月不動産 |
| | 北九州市 | ㈱アースティックas one |
| | 田川市 | ㈲リッツハウジング |
| | 北九州市 | ㈲セイエイ |
| | 福岡市 | ㈱セイビア |
| | 福岡市 | ㈱RSVO |
| | 北九州市 | 夢工房 ドリームスタジオ |
| | 福岡市 | ㈲ハウジングサポート |
| | 北九州市 | 西海通産㈱ |
| 佐賀県 | 伊万里市 | さくら不動産 |
| 熊本県 | 熊本市 | ライフクリエート |
| 大分県 | 中津市 | ㈲トマト不動産 |
| 宮崎県 | 北諸県郡 | 帖佐不動産 |
| 鹿児島県 | 鹿児島市 | ビルドマネージメント |

※都道府県ごとの入会順により掲載

# 9月 会の活動及び各種会議の要旨

## 全日・保証合同

■会務運営会議
日時 平成19年9月5日（水）
11時～
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■綱紀委員会
日時 平成19年9月5日（水）
15時～17時
内容 1. 会員除名申請に関する件
2. その他の件

■新任役員研修会
日時 平成19年9月13日（木）
13時30分～15時30分

■会務運営会議
日時 平成19年9月13日（木）
15時30分～17時
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■広報委員長会議
日時 平成19年9月18日（火）
14時30分～17時
内容 1. 9月号の結果報告に関する件
2. 10月号の進捗状況に関する件
3. 11月号の編集計画（案）に関する件
4. その他の件

■綱紀委員会
日時 平成19年9月26日（水）
14時～17時
内容 1. 会員除名申請に関する件
2. その他の件

■総務委員会
日時 平成19年9月28日（金）
13時30分～17時
内容 1. 会員管理システムに関する件
2. 本部長会議に関する件
3. 地方本部運営に関する件
4. その他の件

## （社）全日本不動産協会

■全日共済会運営委員会
日時 平成19年9月20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9月27日（木）
12時～16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

■流通推進委員会
日時 平成19年9月28日（金）
15時30分～18時
内容 1. 集積サーバ構築（進捗状況）及びゼネットに関する件
2. ゼネットシステム改善案件に関する件
3. 流通市場研究会に関する件
4. その他の件

## （社）不動産保証協会

■弁済委員会
日時 平成19年9月14日(金)
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

■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9月21日(金)
14時～16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

## 平成20年 登録講習

宅建試験５問免除の講習です。

**【登録講習とは】**

宅地建物取引業法第16条第３項の規定に基づく講習で、宅地建物取引業に従事している方を対象に行われます。この講習を修了すると、登録講習修了試験の合格日から３年以内に実施される宅建試験において、問題の一部（例年、問46～問50にあたる５問）が免除されます。登録講習を修了するためには、２か月間の通信講座を受講後、２日間のスクーリングをすべて受講し、修了試験に合格することが必要です。

**【スケジュール（予定）】**

| | 第Ⅰ日程 | 第Ⅱ日程 |
|---|---|---|
| 受講申込 | 平成19年 12/ 5～ | 平成19年12/ 5～ |
| 通信講座 | 平成20年 2/21～4/20 | 平成20年 4/18～6/17 |
| スクーリング | 平成20年 4/21～6/ 6 | 平成20年 6/18～6/30 |
| 修了証の発送 | 平成20年 6月下旬 | 平成20年 7月中旬 |
| スクーリング地区 | 札幌・仙台・さいたま・千葉・東京・横浜・名古屋・大阪・神戸・広島・福岡 | 東京・大阪 |

登録講習　連絡先
㈶不動産流通近代化センター
☎03-3986-7485
平日9:30～12:00、13:00～17:00
http://www.kindaika.jp

# 9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 土 | | | |
| 2 日 | | | |
| 3 月 | | | |
| 4 火 | | | |
| 5 水 | 5日(水) ・会務運営会議<br>・綱紀委員会 | 5日(水) ・住宅ローン講習（石川県） | |
| 6 木 | | 6日(木) ・賃貸不動産経営管理士協議会運営委員会 | 6日(木) ・第1183回弁済業務保証金分担金供託（主たる事務所70件、従たる事務所11件）於 東京法務局 |
| 7 金 | | 7日(金) ・住宅ローン講習（広島県） | |
| 8 土 | | | |
| 9 日 | | | |
| 10 月 | | 10日(月) ・福井県本部サブセンター業務説明会並びに引継 | |
| 11 火 | | 11日(火) ・福井県本部会員研修会 | |
| 12 水 | | 12日(水) ・住宅ローン講習（京都府） | |
| 13 木 | 13日(木) ・新任役員研修会<br>・会務運営会議 | 13日(木) ・住宅ローン講習（京都府） | 13日(木) ・第1184回弁済業務保証金分担金供託（主たる事務所47件、従たる事務所10件）於 東京法務局 |
| 14 金 | | | 14日(金) ・弁済委員会 |
| 15 土 | | | |
| 16 日 | | | |
| 17 月 | | | |
| 18 火 | 18日(火) ・広報委員長会議 | | |
| 19 水 | | 19日(水) ・住宅ローン講習（兵庫県）<br>・住宅市場研究会 | |
| 20 木 | 20日(木) ・組織委員会と福井県本部との意見交換会等 | 20日(木) ・全日共済会運営委員会 | |
| 21 金 | 21日(金) ・組織委員会<br>・教育研修委員会と群馬県本部との打合せ | | 21日(金) ・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 |
| 22 土 | | | |
| 23 日 | | | |
| 24 月 | | | |
| 25 火 | | | |
| 26 水 | 26日(水) ・綱紀委員会 | 26日(水) ・住宅市場整備等特別委員会 | |
| 27 木 | | 27日(木) ・不動産賃貸管理士資格制度特別委員会 | 27日(木) ・第1185回弁済業務保証金分担金供託（主たる事務所69件、従たる事務所9件）於 東京法務局 |
| 28 金 | 28日(金) ・総務委員会 | 28日(金) ・流通推進委員会 | |
| 29 土 | | 29日(土) ・不動産賃貸経営管理士協議会テキスト問題検討委員会 | |
| 30 日 | | | |

会員各位　全日共済会からのお知らせ

# 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<br>平成18年9月30日までに<br>対象者1,000人以上「特定保険業者」届出<br>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）<br>（※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<br>・資本金1,000万円以上の株式会社<br>・責任準備金１億円<br>・供託金1,000万円<br>・保険計理人雇用・全会員より告知書提出等<br>（以上暫定措置） | 平成19年4月1日　●全日共済会規約の改正<br>①保険会社給付年齢上限を75歳から77歳に引き上げ<br>②自家共済の適用年齢を78歳以上の会員とする（※2）<br>（理由：上記適用除外措置を継続するため）<br>（※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<br>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。<br>①給付額上限10万円として継続<br>②共済事業の廃止<br>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 | 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。

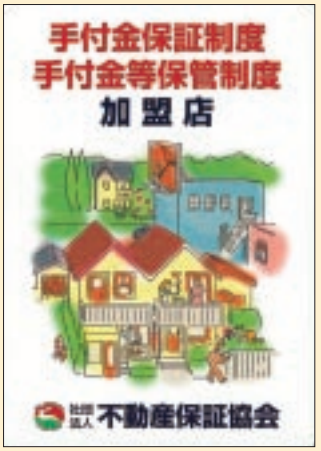
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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！



# 宅建主任者試験　約20万人難関に挑む
## ～不動産投資ブームを反映～

**2007（平成19）年度の宅地建物取引主任者資格試験が10月21日、全国一斉に行われた。同日は西から高気圧に覆われ、北日本の一部を除いてほぼ全国的に穏やかな晴天となり、各会場では大きな混乱もなく試験が実施された。試験実施機関の不動産適正取引推進機構がまとめた申込み受付状況確定値によると、申込者数は26万632人と、過去15年間で最高を記録した。**

今年度の宅地建物取引主任者資格試験の受験申込者数は2002年度から6年連続の増加となった。

また、実際の受験者数では、2004年度から連続して増加が続いている。今年度は昨年度を上回る約20万人が受験したとみられている（10月21日現在）。

受験者数の増加の背景としては、地価の回復の動きなど、資産デフレ脱却の加速化が指摘されている。

国土交通省が発表した地価公示によると、2006年の1年間で全国地価は住宅地が0.1%、商業地が2.3%上昇した。住宅地・商業地の地価が共に上昇したのは、1991年以来16年ぶりのことだ。

また、東京・大阪・名古屋の3大都市圏でも、住宅地が2.8%増と16年ぶりに上昇。商業地でも8.9%増と3年連続の増加となっている。

こうした動きなどから、住宅・不動産業への関心が高まっており、景気の上昇基調も相まって、受験者増につながったものとみられる。

宅建試験申込受付状況確定値によると、今回5問免除の登録講習修了者の受験者は全体の14.5%にあたる3万7,738人で、前年度との比較で7,330人増加している。

申込者の都道府県別では、東京が5万521人で最も多く、次いで神奈川が2万5,839人、大阪が2万2,001人、埼玉が1万8,973人の順。

申込者数が1万人を超えたのは、東京、神奈川、大阪、埼玉、千葉、愛知、兵庫、福岡の計8都府県となっている。

住宅新報社の宅建講師陣によると、「通常の学習では解けない出題が少なく、過去問題や模擬試験によく出されるような素直で易しい出題が多かった」とのことから、昨年の合格点34点を上回るのは確実との見方で一致した。

また、登録講習受講者の5問免除となっている問46～問50に比較的難易度の高い問題が集中したこともあり、講習受講者には優位な出題傾向となったことも今年の特徴だ。

難しい順にA～Dの4段階に分類した講師陣の分析による問題の難易度を見ると、最も難しかったAランクの出題は、債権譲渡の問9、司法書士レベルの肢も含まれた不動産登記法の問16、統計の問48、建物の問50の4問が出された。

このほかにも、マンション管理士試験レベルの難しさで過去に出題されたことがないという区分所有法の問15や、法令上の制限からも宅地造成等規制法と土地区画整理法の2問が比較的難しかったとの分析だ。

今年の出題で特に目立ったのが、16問全問が易しかったとされる宅建業法。重要事項説明の設問である問35が宅建業法改正がらみでやや難しかったのを除けば、「宅建業法で全問正解も多かったのではないか」（講師陣）との声が聞かれた。

固定資産税や登録免許税が出題される例年とは違った傾向となった税金からは、買換え特例や相続時精算課税制度、不動産取得税が出題された。3問とも改正点や特例を問うた出題だったことから、「割れる肢はなく難易度は高くないが、分かりにくかったはず」ということだ。

合格点については、7割で合格という大方の見方を上回る可能性が高い。過去に1度だけ36問以上正解で合格となった年と同様、今年も36問前後の合格ラインが濃厚になると見られる。

合格者は、12月5日発表される。

（住宅新報2007年10月23日号より）

緊張した表情で試験開始を待つ受験生。直前まで参考書に目を通す姿も＝専修大学会場（神奈川県川崎市）

月刊不動産 11 2007 NOVEMBER
発行所　社団法人　全日本不動産協会　発行人　川口　貢　〒102-0094　東京都千代田区紀尾井町3-30　電話（03）3263-7030（代表）
定価500円（本体価格476円）

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。