

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

8

2008
AUGUST



【特集1】

事例に見る不動産クレーム対策と対応文書

【特集2】

長期使用製品安全点検・表示制度の創設

The 44th
Nationwide
Real Estate Meeting
in HOKKAIDO

試される大地
北海道

自然と人との共存
育む北の大地
奮い起こそう先人の開拓者魂

第44回 全国不動産会議 北海道大会

日時：平成20年10月2日(木) 13:30～19:30

会場：札幌コンサートホールKitara 札幌市中央区中島公園1番15号

- 式典：13:30～14:30
- 講演：14:40～15:30 渡辺 淳一(作家)
- 記念コンサート：15:50～17:00 幸田さと子ヴァイオリン・コンサート

懇親会

時間：17:30～19:30

会場：札幌パークホテル 札幌市中央区南10条西3丁目



■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・北海道・札幌市
社団法人 全日本不動産協会 北海道本部 TEL:011-232-0550 ホームページ <http://www.zennichi-h.jp>

CONTENTS

2. 第44回全国不動産会議・北海道大会のご案内
4. 【特集1】 事例に見る不動産クレーム対策と対応文書
9. 全日本不動産協会からのお知らせ
10. 不動産ニュービジネス最前線
「サービスのパッケージ化で付加価値を高める」(株)コスモスイニシア
12. 【特集2】 長期使用製品安全点検・表示制度の創設

15. 税務相談「賃貸不動産の修繕費を支出した場合の法人税の取扱い」
16. 賃貸相談「賃貸ビルの譲渡と既存の賃貸借の承継」
17. 法律相談「アフターサービス」

18. 明海大学企業推薦特別入学制度のご案内
20. 地方本部の動き 北海道本部
21. 平成20年度国土交通大臣表彰受賞／保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 6月新入会者名簿
25. 6月会の活動及び各種会議の要旨
26. 6月の事務局日誌
27. 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
「全国平均は10%上昇 上昇率は鈍化も地方圏は概ね横ばい」

*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
秋田県 竿燈まつり



八月に行われる秋田の竿燈まつりが今月の表紙。このお祭りには、様々な起源説があるが、「ねぶり流し」と呼ばれていた睡魔払いのお盆行事だったという説が有力だ。昔は「夏になると労働も激しく、つい眠くなる。眠っているすきに病魔が体に忍び寄り、眠り病にかかる」と思われていたようだ。

現在残っている最も古い文献は、寛政元年(1789)津村涼庵の紀行文「雪の降る道」で、陰暦の7月6日に行われた「ねぶり流し」が紹介されている。このときには、すでに秋田独自の風俗として伝えられており、長い竿を十文字に構え、それに灯火を数多くつけて、太古を打ちながら町を練り歩き、その灯火は二丁、三丁にも及ぶ、といった竿燈の原型が記されている。

事例に見る不動産 クレーム対策と対応文書

表参道法律事務所
弁護士 横山 雅文

「悪質クレマー」と呼ばれる人々が激増している。苦情・クレームに名を借りて、企業や行政に対し、執拗に^{しつよう}不当な要求や嫌がらせを繰り返す。人格・精神面に問題を抱え、合理的な説得も通じない。そうした「悪質クレマー」に対しては、「顧客」とはっきり区別し、「法的対応」をとることが、唯一の有効な解決策となる（横山 雅文著 「プロ法律家のクレマー対応術」より）。

そこで今回は、いざという時に困らないためにも、不動産業務で想定される具体的なクレーム事例から、その事例研究を基に対応策や文書例をご紹介します。

事例1

不動産仲介会社A社に、Bという人物から「お宅の仲介で中古の家を購入した者だが、隣の家が夜遅くまで大音量でドラムを叩いており、うるさくて眠れない。売主に問い合わせたら、売主も隣の騒音が嫌で、この家を売りに出したというじゃないか。しかも、不動産屋にはこのことを話していると言っている。どうして、このことを知らせなかった。重要事項説明義務違反じゃないか」との電話がかかってきた。

この中古住宅は1か月ほど前、決済した物件であるが、A社の担当者は、契約前、売主との世間話で、売主から「隣の息子は、フリーター

のくせに親からドラムを買ってもらい、夜中でも演奏をするので困っている」との話を聞いていた。

A社の担当者は、B氏に対し、「その話は売主からは雑談で聞いていた程度です。売買対象物件自体の問題ではないので、重要事項説明義務の対象ではないと思います。近隣問題ですので基本的には、お隣と話し合われて解決すべき問題と思われませんが」と答えたところ、B氏は、「眠れないような家は、家として価値がない。そのことを知って売りつけたのだから詐欺だ。この物件を買った価格で買い戻せ。でなければ、監督官庁へ通告した上、免許を取り消させる」と怒鳴って、電話を切った。

その後、B氏から毎日A社に「早く買い戻せ。免許を取り消さ

せるぞ。」と言っては切る電話が続いている。

事例2

不動産管理会社A社に、Bという人物から「お宅が管理している物件の賃借人だが、お宅が依頼している業者が勝手に俺の部屋に入って作業した。クローゼットの中のレア物のジーンズが濡れて汚れており、パソコンも濡れてデータが使えなくなっている。勝手に人の住居に入った上に、重要な情報を消失させるなどとんでもないことだ。お陰で、契約交渉資料を顧客に持って行けず、成約できなかった。刑事告訴を検討している」との電話がかかってきた。

B氏はA社が管理している賃貸

マンションの借借人で、その賃貸マンションで漏水事故が発生した。漏水元を調べるため、各居室に立ち入り検査を行ったが、B氏は不在であり、緊急連絡先とされていた勤務先に電話連絡をしたが外出中でつながらなかったため、やむなく、管理会社が保管している合鍵で室内に入り、点検を行ったのである。A社が点検を委託した会社の作業員に確認すると、漏水はB氏の上の居室のキッチンの配水管の接続不良によるもので、それによりB氏の机の上のパソコンが濡れていたという。

A社の担当者は、B氏にこの経過を話したところ、この人物は、「勝手に部屋に入れば住居侵入だ。私に電話で連絡できるまで入るべきでない」と怒り出し、「住居侵入は犯罪だ。社長が直接お詫びに來い。そして、ジーンズの弁償と慰謝料を支払え、契約できなかつた損害については、全額賠償しろ。対応いかんによっては、刑事告訴する」と要求してきた。

はじめに

一般に多くの苦情・クレームは、事業者の商品やサービスが不適切だったことに起因するものです。苦情・クレームの多くは基本的に、真摯に傾聴すべきものでしょう。

しかし、苦情・クレームを言う人々の中には、事業者やその従業員に対し、明らかに不当な要求、理不尽な要求をしたり、困らせてやろうとするいわゆるクレーマーも存在します。

クレーマーには法的対応

このようなクレーマーに対して、「お客様のクレームに対しては、真摯に耳を傾け、お客様が満足するまで誠意を持って対応する」という建前で対応すると、対応に当たる担当者は精神的に疲弊してしまいます。そして、かえって問題を長期化させることが多いのです。

なぜなら、彼らクレーマーは、我々の弱い立場（顧客主義）につけ込んでくるからです。さらに、多くの場合、彼らの人格や、精神面に問題があるため、合理的な説得はほとんど不可能だからです。

クレーマーに対しては、「お客様」として対応するのではなく、法的な対応をとるべきなのです。

法的対応といっても、必ずしも、弁護士に依頼して法的手続をとるということではありません。彼らの行為を顧客としてでなく、法的に客観的に評価して、判断・対応するという意味です。このような法的対応をすることで、ほとんどのクレーマーは沈静化します。

「不当要求に対しては毅然とした対応」というだけでは指針とならない

クレーム対策に関するどの書物を見ても、「不当要求に対しては、毅然とした対応をすべきである」と書いてあります。

しかし、クレーマーは、「クレーマー」と書いたネームプレートを付けてやってくるわけではありません。当初は、事業者の商品やサービスの瑕疵や不備によって被害を被った顧客として現れるのです。

もし、顧客が商品の瑕疵やサービスの不備によって被害を被ったのであれば、多かれ少なかれ、事業者には反感を持ったり、感情的になっています。

猜疑心や激情から、対応に出た担当者に罵詈雑言を浴びせることもあるでしょう。

また、一般の消費者は、事業者の商品やサービスに関して、事業者の従業員ほど精通しているわけではありません。そこには思い違いからくる過度の要求もあり得ます。

さらに、弁護士の経験からいって、実際に被害を被った顧客の求める損害賠償は、往々にして、法的な賠償責任をはるかに超えた範囲や金額を提示しがちなのです。

事業者にとっては、これらの顧客に対する対応に当初は苦慮するでしょうが、この段階でクレーマーと判断すべきではありません。顧客として対応すべきです。

肝心なことは、どのような観点で不当要求と判断したらよいのかということです。

不当要求の判断基準

その判断をするためのポイントとなるいくつかの観点があります。

それは、①事業者の法的落ち度の存否 ②損害の存否 ③事業者の法的落ち度と損害との相当因果関係の存否 ④損害と要求との関連性 ⑤クレーマーの行為態様の5点です。

①事業者側に法的な落ち度はあるか

まず、そもそも、クレームの原因となるべき事業者の商品・サービスに問題や法的な落ち度がある

のかということです。

法的に簡単にいうと、瑕疵とは、商品が通常有すべき機能・品質を欠いていることであり、過失とは、損害の発生について注意義務違反があることです。

事例1では、仲介の担当者が売主から雑談として隣の家のドラムの演奏による騒音の話聞いていますが、これを重要事項説明の対象とする注意義務があるかということになります。一般的には、売主の売却の主な理由として告げられているのでない限り、このような近隣住戸による騒音に関しては、重要事項としての説明義務はないといえるでしょう。

このような法的落ち度がなく、さらに、この点について事業者側が十分な説明をしているにもかかわらず、なお、執拗に賠償等の要求を続けるのであれば、それは不当要求ということになります。

②顧客に損害は発生しているのか

次に検討すべき点は、クレームをつけてきている人に法的な損害が発生しているのかということです。

よく問題となるのが、慰謝料の請求です。

怪我をして入通院を余儀なくされた、後遺障害が残ったというような場合は慰謝料請求ができる典型的な場合です。しかし、ショックを受けた、いやな思いをしたという程度では通常、慰謝料は発生しないのです。

事例2では、漏水事故を発生させ、クローゼット内のB氏のレア物のジーンズを汚してしまっています。

しかし、現実にはその借借人にとって、そのジーンズが自分の一番

気に入っているもので、ショックを受けたとしても、そのジーンズの弁償と別に慰謝料を請求できるわけではありません。法的には、原則として、物的損害について慰謝料請求は認められないのです。

このような場合、A社としては、ジーンズ代を弁償した上、丁重に謝罪しなければならないと思いますが、慰謝料の支払については応ずる必要はありません。

法的に慰謝料請求は認められないことを丁寧に説明してもなお執拗に長期間にわたって慰謝料を要求して引き下がらないならば、B氏の要求は不当要求ということになります。

③法的落ち度と損害の相当因果関係

事業者側の落ち度によって顧客が損害を被ったとしても、企業が法的に責任を負うのは、瑕疵ないし過失とその損害との間に相当因果関係がある場合です。

因果関係というのは、ある事実があったために、ある結果が発生したという関係ですが、法律上、損害賠償義務を負うのは、その因果関係が相当なもの、すなわち、通常あり得るものでなければなりません。

事例2では、漏水事故によって居住者である借借人のパソコンのデータが消失してて契約交渉に失敗してしまい、契約を締結できず、契約が成立した場合の利益を喪失したとして、この損害の賠償も求めています。

確かに、漏水事故とこのB氏の損害には、ある事実があったために、別の結果が発生したという因果関係はあります。

しかし、A社は、契約締結でき

なかったことについての賠償義務は負いません。それは、漏水事故によって通常このような損害の発生を予見することはできないので、相当因果関係はないと判断されるからです。

したがって、A社が、「法的には相当因果関係のない損害ですので、その点についての賠償は致しかねます」ということを丁寧に説明してもなお、このような通常発生すると予見できない損害についてまで、執拗に要求してくるであれば、B氏の要求は不当要求ということになります。

④損害と要求の関連性

次に、事業者側の落ち度により損害が発生し、その落ち度と損害に相当因果関係があったとしても、クレマーの要求していることが、その損害の回復と必ずしも関連性がないという場合があります。

よくあるのが、**事例2**のように「社長が出てきて直接謝罪しろ」という要求です。

このような要求は、損害の回復ではなく、多分に要求する人の自己満足、あるいは、事業者に対する制裁の要素が大きいでしょう。

このような要求は基本的に損害の回復と関連性がないので、事業者側は受け入れなくてもよいのです。

実際、クレマーの要求には、このような損害の回復と関連性のない要求が非常に多いのです。そして、事業者側に落ち度があるような場合、担当者はこのような要求に対して対応に苦慮するのです。

しかし、損害の回復と関連がない以上、このような要求は不当要求というべきなのです。

⑤クレーマーの行為態様

そして、事業者側に落ち度があり、それと相当因果関係のある損害について、損害の回復と関連性のある要求をしているとしても、その態様が不法行為や犯罪を構成

するような場合は、そのような行為を行う人物はクレーマーというべきです。

すでに文書や口頭で賠償の要求をしているのに、さらに、**事例1**のように連日のように会社に電話

をかけてくることは、損害賠償請求に名を借りた業務妨害行為です。

このような業務妨害的な要求が続くようであれば、交渉窓口を弁護士に移管する通知を出すべきです（**文書例**参照）。

文書例

平成〇年〇月〇日

△△△△ 様

株式会社〇〇〇〇

代表取締役〇〇〇〇

弊社仲介物件の隣接住居の騒音に関するご苦情・要望について

拝啓 益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

平素より格別のお引き立てを賜り、ありがたく厚く御礼申し上げます。

このたび、弊社代理店にて平成〇〇年〇〇月〇〇日に仲介いたしました売買契約につき、対象物件隣接住居からの騒音につきまして、△△様から寄せられた苦情及び要望に関し、以下のとおり、ご回答いたします。

本件につきましては、△△様から、上記騒音についての弊社の説明義務違反をご指摘の上、対象物件の弊社買い上げのご要望を頂戴しておりましたが、社内で検討させていただきました結果、これらのご要望は、弊社としてはお受けいたしかねるという結論に至りました。

弊社といたしましては、上記騒音につきましては、売主から雑談として聞き及んでいた程度であり、このような近隣の騒音問題については、特に売主の売却の理由となっているなどの特段の事情がない限り、近隣当事者間の問題であり、重要事項説明の対象ではないと考えております。

なお、本件につきましては、△△様から、連日、「早く買い戻せ。免許を取り消させるぞ」と言っては切る電話が続いておりますが、このような電話は弊社の業務に著しい支障を生じさせております。

つきましては、本件に関する一切の事項につきましては、以下の弊社代理人弁護士を通じてのみご対応させていただき、以後は弊社ならびに営業担当者では、本件に関するご対応はいたしかねますので、ご了承願います。

敬具

東京都港区〇〇1丁目2番3号

〇〇ビル4階

電話：03-XXXXXX-XXXXX

〇〇法律事務所 弁護士〇〇〇〇

特に、犯罪行為に該当するような行為態様(刑法参照条文参照)に関しては、事業者側に落ち度があるからといって甘受するのではなく、刑事告訴や110番通報をするなど、毅然と対応すべきです。

なぜなら、そのような行為をする者は、実は、法的な損害賠償以上の利益を求めていることがほとんどだからです。

重要なのは企業側の丁寧な説明

以上の5つの観点から分析すると、いまだ顧客として扱うべきか、クレーマーとして法的な対応をすべきなのか、おおむね判断が付くと思います。

ただし、それぞれの観点から要求には応じられない理由を丁寧に説明することが必要であり、重要です。

【刑法 参照条文】

○刑法130条 住居侵入罪

正当な理由がないのに、人の住居若しくは人の看守する邸宅、建造物若しくは艦船に侵入し、又は要求を受けたにもかかわらずこれらの場所から退居しなかった者は、3年以下の懲役又は10万円以下の罰金に処する。

例) 拒否したにもかかわらず、応接室に押しかけてきた。退去を求めたのに居座った。

○刑法222条 脅迫罪

1項 生命、身体、自由、名誉又は財産に対し害を加える旨を告知して人を脅迫した者は、2年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処する。

2項 親族の生命、身体、自由、名誉又は財産に対し害を加える旨を告知して人を脅迫した者も、前項と同様とする。

例) 「お前の家は分かっている。小さい子供もいるよな。誘拐や通り魔には気をつけるよ」と言われた。

○刑法223条 強要罪

1項 生命、身体、自由、名誉若しくは財産に対し害を加える旨を告知して脅迫し、又は暴行を用いて、人に義務のないことを行わせ、又は権利の行使を妨害した者は、3年以下の懲役に処する。

2項 親族の生命、身体、自由、名誉又は財産に対し害を加える旨を告知して脅迫し、人に義務のないことを行わせ、又は権利の行使を妨害した者も、前項と同様とする。

例) 「示談にしなければ、ネット上にこのことをばらすぞ」と言われた。

○刑法233条 信用毀損・業務妨害罪

虚偽の風説を流布し、又は偽計を用いて、人の信用を毀損し、又はその業務を妨害した者は、3年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

例) 一日数百回にわたり電話をかけてきて、その度に意味不明なことを延々繰り返し、回線をふさいだ。

○刑法234条 威力業務妨害罪

威力を用いて人の業務を妨害した者も、前条の例による。

例) 「この弁当は、毒入りコロケが入ってるぞ。お前死ぬ気か」と店舗前で大声を出され、客が入ってこれなくなった。

○刑法249条 恐喝罪

人を恐喝して財物を交付させた者は、10年以下の懲役に処する。

例) 「企業不祥事を記事にするぞ」と脅し、取材協力金の名目で、金銭を取得した。



Profile

横山 雅文 (よこやま まさふみ)

表参道法律事務所 弁護士

昭和38年2月9日生 中央大学法学部法律学科卒業

平成3年4月弁護士登録 国内法律事務所の勤務弁護士を経て、平成10年10月表参道法律事務所設立。現在、東京弁護士会住宅紛争処理委員

・著作・連載『プロ法律家のクレーマー対応術』(PHP新書)

・株式会社東京商工リサーチHP内「横山雅文のリーガルリスクマネジメント」

<http://www.tsr-net.co.jp>

[全日本不動産協会からのお知らせ]

消費者庁の設置と宅地建物取引業法の関係について

社団法人 全日本不動産協会

6月13日に政府の消費者行政推進会議において、消費者・生活者の視点に立つ行政に転換し、消費者を主役とする政府の舵取り役となる消費者庁を来年度に創設することを内容とする取りまとめが行われました。

この中で、消費者に身近な問題を取り扱う30の法律は消費者庁に移管・共管することとされ、宅地建物取引業法についても消費者庁と国土交通省の共管することとされています。

しかしながら、この「共管」ということについては、宅地建物取引業法のすべてについて消費者庁が国土交通省と単純に権限を分け合うということにはなっておらず、さらに整理を要する点が残っているなど現段階では確定していない部分もあることに注意が必要です。

つまり、推進会議の取りまとめでは、重要事項説明など宅地建物取引業者に課される「行為規制の企画・立案は、消費者庁と国土交通省が行う」ということだけが記述されていますが、消費者行政を扱う消費者庁が法人間取引に関する規制やレインズへの登録など不動産業の健全な発達を図るための規制にまでかかわることになることは考えられません。

また、宅地建物取引業の免許については、引き続き国土交通省が所管するため、免許の申請や更新について会員である宅地建物取引業者の皆さんが行う手続は消費者庁創設後も従来と異なりませんが、業者情報を

国土交通省又は都道府県から消費者庁にも共有する仕組みを今後検討するものと思われます。

さらに、監督処分や検査については、引き続き国土交通省が所管しますが、消費者庁も事前協議や勧告、あるいは消費者庁としての検査の実施として関与することになります。

ただし、その要件等については今後検討するものと思われます。

そのほか、関係団体は、引き続き国土交通省の所管となる予定です。

これまでも、宅地建物取引業法は消費者利益の保護を目的の一つとして運用されてきたところであり、消費者庁設置後も国土交通省が不動産業の健全な発達と消費者利益の保護を図るためにかかわっていく立場に変わりはありませんが、新たに創設される消費者庁と適確な連携を行いながら、消費者保護の充実強化を図っていくための仕組みはこれから具体化していくことと理解されます。

今年の臨時国会には、消費者庁関連の法案を提出することとされており、以上述べた検討課題についても整理されていくと思われませんが、今後も適時情報を提供していきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

「住宅ローンアドバイザー養成講座」スタート

全日本不動産協会(川口眞理事長)は7月11日、全日認定住宅ローンアドバイザー養成講座と講座に準拠した独自テキストを作成したことを受け、記者説明会を都内で開き、川口理事長、答島海志全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会委員長、黒石力同副委員長が会見した。川口理事長は、「公益法人改革への対応の一環としてスタートした」と述べ、養成講座には会員だけでなく、広く一般からも受講者を募る方針。公益事業の柱の一つとして取り組んでいく。

受講者の募集は、既に会員先行でスタートしており、

7月15日、16日に東京で開かれた第一回養成講座には300人余りが、同23日、24日に大阪で開かれた同講座には120人余りが受講した。今後全国各地で開かれる講座には一般受講者も募る予定で、公募では消費者団体の協力も得たいとしている。

受講料は2万円(会員及び従業者は1万5,000円)。2日間の講習後の効果測定を経て所定の成績以上の人に修了証を発行、住宅ローンアドバイザー登録申請を経て登録者証が発行される。登録料は1万500円。

サービスのパッケージ化で 付加価値を高める

(株) コスモスイニシア

入居者に向けて、医療や防犯、電話相談などのパッケージサービスの付随したマンションが注目を集めている。コスモスイニシアは今年3月から引渡しを行った分譲マンションで、これらのサービスの提供をスタートした。すべての入居者がこのサービスを受けることができ、今後供給する分譲マンションすべてに、同サービスを展開する。サービスの内容や運営の仕組みなどを探る。

●入居者に便利なサービスをパックに

今年4月から提供が始まった「すまいるすまいるセット」。入居者が安心して便利に暮らせるようにと、医療提携サービス、健康コールセンター、インターネット生活サービス、セキュリティーサービスの4つのサービスをパッケージとして提供している。今年1月から販売し、3月より引渡しを行った分譲マンションの入居者全員が、このサービスを受けることができる。もちろん、これ以降供給するすべての物件で、このサービスが受けられる。さらに同社が貸主の賃貸マンションでも、このサービスの一部を提供している。

医療提携サービスは、内科の第二次救急医療機関(*)と提携して、365日24時間、受診することができる。提携契約した医療機関とは「かかりつけ医」として付き合え

る。加えて月1回の無料個別健康相談のほか、医療機関によっては、人間ドックや予防接種などの割引サービスの適用もある。

(※ 入院や手術を要するが重篤ではない症例に対応可能な医療機関)

健康コールセンターは、体調の不安を気軽に電話相談できるサービス。こちらも365日24時間、医療の専門家である相談員が対応する。さらに専門医師に相談したり、メンタルな相談のできるサービスも備えている。

インターネット生活サービスでは、企業の福利厚生にあるような

サービスをインターネットを通じて利用することができる。旅行やスポーツなどレジャーのほか、ベビーシッターなどの育児サービス、趣味や教養など幅広いサービスが、会員特典で受けることができる。

セキュリティーサービスは、不法侵入、火災、ガス漏れなどの異常発生時に、警備員が駆け付けるほか、住戸内に設置したインターホンの非常ボタンによって、緊急時に対応する。高齢者が一人で具合が悪くなったときなども、警備会社が駆け付けてくれる。

「すまいるすまいるセット」のサービス内容



医療提携サービス



健康コールセンター



インターネット生活サービス



セキュリティーサービス

▶同サービスを開始したイニシア朝霞(埼玉県朝霞市・総戸数35戸・引渡年月 2008年3月・分譲済み)



●専門会社と提携してサービス提供

このパッケージの企画は、当初、シニア層に向けた医療・健康サービスの検討から始まった。高齢化社会に向けてシニア層の健康を支えるサービスの計画を進めるうち、防犯、電話相談、インターネットサービスなど、入居者にとって便利で安心なサービスの提供が付随された。

パッケージ化した4つのサービスは、それぞれ専門の提携企業と連携することで実現した。

医療提携サービスは、各医療機関と企業の提携を請け負う参里中央が、健康コールセンターは保険同人社が、インターネット生活サービスは企業の福利厚生を提供するイーウェルが、セキュリティサービスは、同社グループのコスモスライフが契約する各警備会社が担当。各分野の専門企業が、それぞれのサービスを請け負う仕組みになっている。

「すでに実績のある専門会社と連携することで、質の高いサービスを低コストで提供することができました」と語るのは、事業統括グループの稲田秀也課長。このサービス導入の企画段階から参加している。

「特に難しかったのは、医療提携サービス。医療機関のネットワークをつくる専門会社と提携しましたが、医療機関には独特の体質やグループなどの制約があり、ネットワークを構築するのが難しい世界。専門会社でさえも、ネットワークづくりに苦労しているのが現状です。そこで、物件から近い利便性の高い医療機関と提携するために、第二次救急医療機関だけでなく、地元の専門医とも連携し、入居者が利用しやすいよう工夫しています」(同)。

第二次救急医療機関が遠い場合は、近隣の専門医がカバーできるよう連携網を充実させた。これによって、近所の診療所などが「かかりつけ医」としての機能を果たし、利用者をサポートする。この「かかりつけ医」、日本ではまだ浸透していないが、欧米では、家族全員の健康管理を行う身近な存在として定着している。すぐに対応してもらえるとといった利用者側のメリットは大きい。日本の厚生労働省もかかりつけ医制度を推進している。

「身近で気軽に利用できるかかりつけ医の制度が浸透すれば、当社のサービスへの関心も高まるはず」(同)と、今後の需要の伸びを期待する。

●安価な利用料で利益を生む

サービスの利用料は、物件によって多少のばらつきはあるが、月額およそ700~1,000円。管理費に含まれているので、別途料金は発生しない。この安価な料金で専門会社との連携サービスが成り立ち、利益を生むことができるのだろうか。

「この企画で一番悩ましかったのは、サービスにかかるコストと利用者への提供価格をどうとらえるかという点でした。今の時点では、このサービス単体で利益を確保するのは難しい状態です。しかしながら、今後の物件供給に伴い入居者の数が増えることで、将来的には利益が生まれる仕組みになっています」(同)。母数の拡大が利益を生む仕掛けだ。

一方の利用者の反響はどうだろう。

まだ、サービスの提供は始まったばかりで、後追い調査などはこれから実施する予定だが、購入者や購入予定者に向けた説明会での評判は上々だという。

今後、アンケート調査や電話相談内容の分析を行い、利用者の声を反映した、より便利で求められるサービスに改善していきたいとしている。

●付加価値として定着させたい

「どの物件も特に違いの見られない市場では、付加価値をつけて他社との差別化を図ることが必要となります」と、稲田課長。直接的に販売をけん引していくものではないが、他社の同等の物件と比較したときに、選ばれる理由が必要だという。

「付加価値を高める方法は、規模やターゲットなどにより、それぞれ違ってくるでしょうから、条件に合った効果的な方法を見極めることが大切です。条件の異なる成功事例を取り入れても、効果を挙げることは難しいでしょうから、タイミングを含め様々な条件を検討することが必要でしょう」(同)。

高齢化が進み、生活の仕方も様々な昨今では、安心で安全な住まいの提供に加え、利用者が選べる暮らしの選択肢を広げることが求められているようだ。



事業統括グループ 稲田秀也課長

(会社データ・概要)

社名／(株)コスモスイニシア
所在地／東京都千代田区
設立／1969年6月
代表／代表取締役社長・COO 町田公志
社員数／608人
事業内容／不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業

長期使用製品安全点検・表示制度の創設 ～製品の長期使用に伴う経年劣化事故の防止～

住宅新報社 企画開発室

昨年8月に、経済産業省で消費生活用製品の重大製品事故が公表された。扇風機の発火による死亡事故等は、製品の経年劣化が主因だった。また、1985年から2005年までの20年間で21人もの尊い命が犠牲になったガス瞬間湯沸かし器の事件は記憶に新しいところだ。

同省では、平成21年4月1日から、長期間の使用に伴い生ずる劣化（経年劣化）による重大事故の未然防止に向け、新たな制度を設けた。以下に、その内容を抜粋して紹介する。

● 長期使用製品安全点検制度とは…

消費生活用製品安全法（消安法）の改正として、長期使用安全点検制度が設けられます。製品の長期間の使用に伴い生ずる劣化（経年劣化）により安全上支障が生じ、特に重大な危害を及ぼすおそれの多い9品目について、点検制度が設けられます。それらは、屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用、LPガス用）、屋内式ガスバーナー付ふろがま（都市ガス用、LPガス

用）、石油給湯機、密閉燃焼（FF）式石油温風暖房機、ビルトイン式電気食器洗機、石油ふろがま、浴室用電気乾燥機の計9品目となります。そして、この制度は、9品目の製造・輸入事業者（特定製造事業者等）、販売事業者等（特定保守製品取引事業者）、関連事業者、消費者等（所有者）それぞれが適切に役割を果たして経年劣化による製品事故を防止するためのものであり、平成21年4月1日より施行されます。

長期使用製品安全点検制度（消費生活用製品安全法（消安法）の改正）

平成21年
4月1日から
施行

長期間の使用に伴い生ずる劣化（経年劣化）により安全上支障が生じ、特に重大な危害を及ぼすおそれの多い以下の9品目について、点検制度が設けられます。

9品目の製造・輸入事業者（特定製造事業者等）、販売事業者等（特定保守製品取引事業者）、関連事業者、消費者等（所有者）それぞれが適切に役割を果たして経年劣化を防止するための制度です。

〈点検制度の対象製品〉

屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用、LPガス用）／屋内式ガスバーナー付ふろがま（都市ガス用、LPガス用）／石油給湯機／石油ふろがま／密閉燃焼（FF）式石油温風暖房機／ビルトイン式電気食器洗機／浴室用電気乾燥機（計9品目）

● 長期使用製品安全表示制度とは…

電気用品安全法の技術基準省令の改正として、長期使用製品安全表示制度が設けられます。経年劣化による重大事故発生率は高くないものの、事故件数が多い製品について、設計上の標準使用期間と経年劣化についての注意喚起等の表示が義務化されます。

点検を実施するほどではないものの、長期にわたり使用されるため、消費者等に長期使用時の注意喚起を促す表示を義務付ける制度です。表示制度の対象製品は、扇風機、エアコン、換気扇、洗濯機、ブラウン管テレビの計5品目となり、平成21年4月1日より施行されます。

平成21年
4月1日から
施行

長期使用製品安全表示制度（電気用品安全法の技術基準省令の改正）

経年劣化による重大事故発生率は高くないものの、事故件数が多い製品について、設計上の標準使用期間と経年劣化についての注意喚起等の表示が義務化されます。

点検を実施するほどではないものの、長期にわたり使用されるため、消費者等に長期使用時の注意喚起を促す表示を義務付ける制度です。

〈表示制度の対象製品〉

扇風機／エアコン／換気扇／洗濯機／ブラウン管テレビ（計5品目）

● 長期使用製品安全点検制度における対象者とその義務と責務

対象者

A 特定保守製品取引事業者

対象者は、特定保守製品の販売事業者、**不動産販売事業者**、建物建築請負事業者等となります。また、義務、責務については、(1)所有者への引渡時の説明義務、(2)所有者に対する、特定製造事業者等への所有者情報の提供の協力責務があります。これは、法施行日の平成21年4月1日以降に製造、輸入された製品について適用されます。

B 関連事業者

特定保守製品の取引を仲介する事業者（**不動産取引仲介事業者等**）、修理・設置事業者、ガス・電気・石油供給事業者が対象者となります。また、責務としては、所有者への情報提供があります。

義務と表示

A 特定保守製品取引事業者の義務と責務

販売事業者、**不動産販売事業者**及び建物建築請負事業者等（特定保守製品取引事業）^(注)は、製品の所有者となる取得者の安全に配慮し、点検等の

保守や所有者情報の提供（登録・変更）等の必要性を説明し、製品の所有者の制度理解を深めるための役割を担います。

(注) 特定保守製品又は同製品が付属する建物の所有権を移転させる効果を伴う取引を行う事業者。

(1) 所有者への引渡時の説明義務

違反→勧告、公表（命令、罰則）を伴わない。

- ・点検等の保守や所有者情報の提供（登録・変更）等の必要性を製品の取得者に説明しなければなりません。
- ・製品に同梱されている所有者票を取得者に示して、そこに記載されている法定説明事項を説明してください。
- ・説明の相手は一般消費者に限りません（所有者として家屋賃貸人等の事業者があり得ることを考慮）。
- ・説明すべき時期は、まさに引渡しを行うその時でなければならないわけではなく、引渡しと時間的に先後することは許されます（ただし、時間的に密接であることは必要）。

(2) 所有者情報の提供の協力責務

行政処分を伴わない。

- ・製品の取得者から所有者登録のため、所有者情報の提供を受けた場合には、特定製造事業者等に対する所有者情報の提供に協力しなければなりません。
- ・協力は、所有者票に記載の所有者登録の方法（所有者票の送付やウェブ登録等）の代行等によって行ってください。

B 関連事業者の義務と責務（行政処分を伴わない）

特定保守製品の取引の仲介（**不動産取引仲介事業者等**）、修理・設置、ガス・電気・石油供給を行う事業者（関連事業者）は、製品の所有者に対して、点検等の保守や所有者情報の提供（登録・変更）等の必要性についての情報提供を行い、所有者の取組をサポートするための役割を担います。

(1) 所有者情報の提供の責務

長期使用製品安全点検制度の実効を確保するためには、点検通知を送付すべき特定保守製品の所有者情報が、常に最新の状態で管理されていることが望まれます。特定保守製品に関連する事業を行う者は、特定保守製品の所有者に接する機会があることから、その機会を活用して、特定保守製品の所有者に対して、特定保守製品の保守に関する情報が円滑に提供されるよう努めなければならないとされています。

(2) 対象者とその責務の内容

特定保守製品を設置する際に、所有者に対して、点検期間中に点検を行うことが必要であるとともに、特定製造事業者等に所有者情報の提供（登録・変更）をしているか、登録や変更がなされていないようであれば、その必要性を伝える（特に、引越しに伴う移設やリフォーム工事の際）。

・特定保守製品の設置事業者

特定保守製品を修理する際に、所有者に対して、点検期間中に点検を行うことが必要であるとともに、特定製造事業者等に所有者情報の提供（登録・変更）や変更をしているか、登録や変更がなされていないようであれば、その必要性を伝える。

・特定保守製品の修理事業者

特定保守製品を修理する際に、所有者に対して、点検期間中に点検を行うことが必要であるとともに、特定製造事業者等に所有者情報の提供（登録・変更）や変更をしているか、登録や変更がなされていないようであれば、その必要性を伝える。

・不動産取引仲介事業者

売主から買主に対して渡される建物の設備表に、特定保守製品の有無に関する記載を設けて、設備表の脚注などに、特定保守製品の所有者は、特定製造事業者等に所有者情報の提供（登録・変更）が必要であること、点検期間中に点検を行うことが必要であること、特定製造事業者等への連絡先は製品に表示されていることを明記する等の方法により、売主から買主に特定保守製品の保守に関する情報が円滑に伝わるよう努める。

・都市ガス、LPガス、石油及び電気の供給事業者（保安点検・調査を保安機関に委託する場合の保安機関を含む）

エネルギー供給に係る保安点検・調査の結果や料金通知等を需要家に対して通知するにあたり、書面をもって通知する場合や、あわせてチラシ等を配布する場合は、当該通知書面の裏面等や当該チラシ等に、特定保守製品が設置されている場合には、特定製造事業者等へ所有者情報の提供（登録・変更）が必要であること、点検期間中に点検を行うことが必要であること、特定製造事業者等への連絡先は製品に表示されていることを記載する。また、需要家と対面する機会に、需要家に対して、特定保守製品が設置されていることが分かる場合には当該記載内容の周知を行う。

経済産業省資料より

（詳しくは、経済産業省ホームページ<http://www.meti.go.jp/>をご覧ください）



賃貸不動産の修繕費を支出した場合の法人税の取扱い



法人が所有する賃貸不動産の修繕費を支出した場合の法人税の取扱いについて教えてください。



1. 修繕費とされる場合

(1) 原則的な考え方

不動産の修理や改良等のために支出した金額のうち、その不動産の維持管理や原状回復のために要したと認められる部分の金額は、修繕費として支出した時に損金算入が認められます。

(2) 修繕費に該当する支出の例

次に掲げるような支出は、修繕費に該当します。

① 建物の解体移築等(解体移築等を予定して取得した建物にかかる修繕を除く)に要した費用。ただし、解体移築については、次の要件をすべて満たすものに限ります。

イ. 解体移築については、旧資材の70%以上が性質上再使用できること。

ロ. 旧資材をそのまま利用して、従前の建物と同一規模及び構造の建物を再建築すること。

② 地盤沈下した土地を沈下前の状態に回復するために行う一定の地盛りに要した費用。

③ 使用中の土地の水はけを良くする等のために行う砂利、碎石等の敷設等に要した費用

2. 資本的支出とされる場合

(1) 原則的な考え方

不動産の修理や改良等のために費用を支出した場合、その修理や改良等が不動産の使用可能期間を延長させ、又は価値を増加させる場合は、その延長や増加させる部分に対応する金額は修繕費とはならず、資本的支出とされます。資本的支出とされた金額は、その支出にかかる不動産の取得価額に算入されます。

(2) 資本的支出とされる支出の例

修繕費か資本的支出かの判定は、その支出の実質に基づいて判定します。例えば次のような支出は、原則として修繕費にはならず、資本的支出となります。

① 避難階段の取付けなど物理的に付加した部分の金額

② 用途変更のための模様替え等、改造や改装に直接要した金額

(3) 修繕費とされる場合

支出した金額が①又は②の要件に該当する場合には、(1)にかかわらず、修繕費として損金算入できます。

① 一つの修理や改良等の金額が20万円未満の場合

② おおむね3年以内の期間を周期とする修理や改良等

(4) 資本的支出とされた場合の建物の減価償却

建物に対して資本的支出を行った場合、法人税の計算上は、その資本的支出を行った減価償却資産本体と同じ種類及び耐用年数の建物を新たに取得したものと考えます。したがって、資本的支出の金額を新規に取得した建物の取得価額として、その種類と耐用年数に応じて減価償却の計算を行います。

3. 修繕費と資本的支出の区別が明らかでない場合

一つの修理、改良等の金額のうちに、修繕費に該当するか資本的支出に該当するか明らかでない金額がある場合には、次の基準により区分することができます。

(1) 支出額が60万円未満の場合や、その不動産の前事業年度終了の時における取得価額のおおむね10%相当額以下の場合には、修繕費として取り扱われます。

(2) 法人が継続して支出額の30%相当額と不動産の前事業年度終了の時における取得価額の10%相当額とのいずれか少ない金額を修繕費とし、残額を資本的支出としている場合には、その処理が認められます。

4. 災害により被害を受けた不動産の修繕費

災害により被害を受けた不動産(被災不動産)について支出した費用については、次の基準により修繕費となるかどうかを判定します。

(1) 被災不動産の原状を回復するために支出した費用は、修繕費とします。

(2) 被災不動産の被災前の効用を維持するために行う補強工事、排水又は土砂崩れの防止等のために支出した費用は、修繕費とすることができます。

(3) 上記(1)と(2)を除き、被災不動産について支出した費用のうち、修繕費であるか資本的支出であるかが明らかでない金額がある場合には、支出額の30%相当額を修繕費とし、残額を資本的支出とすることが認められます。



賃貸ビルの譲渡と既存の賃貸借の承継



現在営業中の賃貸ビルの購入を予定しています。既存の賃貸借契約は何と何が承継されるのでしょうか。また、承継しないとの特約があれば、買主は賃貸借を承継しなくともよいのでしょうか。



1. 賃貸ビルの譲渡と賃貸借の承継

賃貸事業ビルの所有権が現賃貸人から新賃貸人に譲渡された場合、新賃貸人が既存の賃貸借を承継するか否かは、譲渡されたビルの借家人が賃借権を新賃貸人に主張し得る対抗要件を有しているか否かにより決まります。

賃借権の対抗要件は登記ですが、現行法では賃貸人には賃借権についての登記義務がないため、賃借権の登記を得ている借家人はまれです。このため、借地借家法31条は、「建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。」と定めています。

したがって、譲渡された建物の借家人が前賃貸人と賃貸借契約を締結し、かつ、その引渡しを受けていれば、借家人は新賃貸人に対して、自己の借家権を対抗することができます。

2. 借家権を対抗できる場合の法律関係

借家人が従来から有している借家権を新賃貸人に対抗できるという意味は、前賃貸人と借家人との建物賃貸借関係が、そのまま新賃貸人と借家人との間に引き継がれ、前賃貸人は建物賃貸借関係からは離脱するということを意味します。

例えば、前賃貸人をA、借家人をX、新賃貸人をBとすると、建物譲渡前のA-X間の賃貸借関係が、建物譲渡後はそのままB-X間の賃貸借関係になるという意味です。しかし、A-X間の賃貸借関係は、そのほとんどはBにそのまま承継されますが、例外的に承継されないものもあります。

(1) 新賃貸人に承継されるもの

① 譲渡後の賃料

建物譲渡後の新賃貸人Bとの間の賃料額は、従前の賃貸人であるAとの間で取り決められていた賃料額となります。仮に、A-X間で、賃料を一定期間増額しない旨の特約をしていた場合には、この特約も新賃貸人Bに承継されることとなります。Bとしては、自分はそのような約束はしていないと言いたいところで

が、原則として、前賃貸人との間の賃料に関する約定は承継することになります。したがって、建物の譲受人は譲渡前の賃貸人と借家人との間にどのような特約があるか否かを確認しておくことが必要となります。

② 敷金返還債務

借家人が前賃貸人Aに敷金を預託していたときは、前賃貸人Aは借家人に対して、契約終了の際は敷金を返還する債務を負担していたわけですが、建物譲渡により敷金返還債務は建物の譲受人である新賃貸人Bに当然に承継されます。実務的には、A-X間で敷金返還債務の額を確認し、建物譲渡代金から敷金返還債務額を差し引いて売買代金の決済をするのが通常ですが仮にこのような敷金相当分を売買代金から差し引く処理をしていない場合でも、新賃貸人Bは当然に敷金返還債務を承継しますので、格別の注意が必要です。

③ 賃貸借の期間

前賃貸借は原則としてそのまま承継されますので、新賃貸人Bとの間の賃貸借の期間も、従前のAとの賃貸借の残存期間のみが引き継がれることとなります。従前の賃貸借A-X間で2年の賃貸借契約をしていた場合で、1年2か月後にAからBに賃貸建物が譲渡された場合には、残存期間である10か月がB-X間の賃貸借の期間となります(10か月が経過すると更新新时期を迎えることとなります)。

(2) 新賃貸人に承継されないもの

① 保証金返還債務

敷金の性質を有しない保証金(例えば建設協力金としての性質を有するものや賃料の数十か月分に相当する高額の預託金等)は、承継されません。

② 建物譲渡前の賃料

建物譲渡後の新賃貸人Bが賃貸借を承継した後の賃料はBに引き継がれますが、建物譲渡前、すなわちBが賃貸借を承継する前の期間分の賃料は、既に発生してしまっている金銭債権ですから、これは賃貸借の承継とは別問題となります。借家人Xが、Bが賃貸借を承継する前の期間分の賃料を滞納していた場合は、Bではなく前賃貸人であるAのみがこれを請求できることとなります。



アフターサービス

Q

新築住宅の売買契約において、アフターサービス期間が経過した後は、売主は、瑕疵担保責任を問うこともできなくなるのでしょうか。

A

アフターサービス期間が経過したからといって、瑕疵担保責任を問うことができなくなるものではありません。

1. アフターサービスの意義と法的性格

さて、建物の不具合に関する紛争は、売買に伴って最も頻繁に発生する紛争であり、売買契約によって、できるだけ紛争が生じないように扱い方を取り決めておく必要があります。

また、売買に関し、民法上瑕疵担保責任の内容は損害賠償及び解除となっており、瑕疵の修補は瑕疵担保責任の内容に含まれていません。しかし、新築住宅の売買では、瑕疵に基づく不具合が生じても修補義務を負わないというのは、一般的な取引通念に反するといわざるを得ないでしょう。

そこで、建物の不具合に関する紛争を予防し、瑕疵の修補を認めない民法を補完するため、新築住宅の売買契約では、多くの場合に、アフターサービスが付けられています。

アフターサービスは、引渡し後、住宅に一定の不具合が生じたときに、無償修補を行うとする契約上の合意であり、瑕疵の有無にかかわらず、契約上の責任として、売主が修補を行うものです。

2. アフターサービス期間

アフターサービスによる補修は、瑕疵がある場合に認められる瑕疵担保責任とは異なります。アフターサービス期間と瑕疵担保の責任期間も別の事柄です。アフターサービス期間が経過したからといって、瑕疵担保責任を追及できなくなることはありません。

3. 裁判例

アフターサービスは、売買だけではなく、請負においても一般的です。

部位によって半年ないし2年のアフターサービスが付けられていた請負契約において、天井ボードの剥がれ落ちなどについて、アフターサービス期間経過後に、注文者Xが建設業者Yに対し、瑕疵担保責任による損害賠償を求めたところ、Yがアフターサービス期間経過を理由に、損害賠償請求を拒んだ事案がありました

(前橋地裁平成16年1月23日判決)。

裁判所は、「Yは、契約書添付の『アフターサービス規準適用上の留意事項』に記載されたアフターサービス期間が瑕疵修補期間を定めたものであることを前提とし、Xが同期間内にYに対し瑕疵修補請求をしなかったため、Xに対し建物の瑕疵に基づく損害賠償義務を負わないと主張したが、このアフターサービス期間が瑕疵修補期間を定めたものであるかどうかは、当事者であるXとYの合理的な意思解釈によって決すべきものである。

そして、①アフターサービス期間は半年ないし2年に限定されていて、木造建物である本件建物の瑕疵修補請求権の法定の除斥期間である5年(民法638条1項)を大幅に下回る期間となっている。そのため、アフターサービス期間が瑕疵修補期間を定めたものとする、Xは大きな不利益を被ること、②『アフターサービス規準適用上の留意事項』と題する書面には、アフターサービス期間を経過した場合に瑕疵修補請求ができなくなるということが明記されていないこと、などの諸事情にかんがみると、XとYの意思としては、アフターサービス期間が瑕疵修補期間を定めたものであり、同期間が経過するとXが瑕疵修補請求をすることができなくなることにするまでの意思はなかったものと解するのが合理的である」として、アフターサービス期間経過後であっても、瑕疵担保責任を追及することができる判断しました。

4. 宅建業法と住宅品質確保法

瑕疵担保責任については、このほか、①宅建業者が自ら売主となる場合には、瑕疵担保責任を引渡し日から2年未満とする特約は無効となること(宅建業法40条1項、2項)、②新築住宅の売買では、構造耐力上主要な部分、又は、雨水の浸入を防止する部分の瑕疵について、10年間の瑕疵担保責任が強制され、これに反する特約は無効となること(住宅品質確保法94条1項・2項、95条1項・2項)の2つが、いずれも重要なルールです。この機会に再確認しておいてください。

明海大学企業推薦特別入学制度

1 趣 旨

明海大学不動産学部の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2009（平成21）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2009（平成21）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2009（平成21）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
- ※上記(1)ー③に該当される場合は、出願開始2週間前までに明海大学浦安キャンパス入試事務室までご連絡ください。
- 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会員企業等への就職を希望する者

3 募集人員・入学試験日程等

(1)入学試験日程等

日程	学部	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
A 日程	不動産	35人	10月31日(金)～ 11月7日(金) 全日に郵送必着	11月15日(土)	浦安 キャンパス	11月20日(木) 13:00～17:00 浦安キャンパス	11月21日(金)～ 11月28日(金)
B 日程			平成21年2月2日(月)～ 2月6日(金) 全日に郵送必着	平成21年 2月15日(日)		平成21年2月19日(木) 13:00～17:00 浦安キャンパス	平成21年2月20日(金)～ 2月27日(金)

※募集人員は、A日程及びB日程の合計数です。

(2)試験科目・試験時間割等

試験科目	集合時間	試験時間割
面接	9:30	10:00～
		面接（日本語短文朗読を含む）

※上記試験科目のほか、出願申請書についても評価し、すべての審査結果を総合的に判定して合否を決定します。

4 出願手続

(1) 出願書類の取り寄せ

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

申込先

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

(2) 出願書類提出方法

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

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

(3) 入学検定料

- ①入学検定料 30,000円
- ②納入方法及び注意事項等については、出願書類の取り寄せ時に同送される試験要項をご参照ください。

(4) 出願書類

志願票、受験票、写真票、調査書、出願申請書、推薦書

5 可否判定

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

6 注意事項

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

※詳細については明海大学入試事務室まで

〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL 047-355-5116（入試事務室直通）

明海大学不動産学部 保護者向けに進学セミナー開催

- ◎日 時：平成20年9月13日（土）15：30～18：30
- ◎場 所：明海大学浦安キャンパス（千葉県浦安市明海1丁目） JR京葉線「新浦安」駅下車 徒歩約10分
- ◎内 容：講演：「これからの不動産業界の展望」：林亜夫（明海大学 不動産学部長）
パネルディスカッション：「不動産学を学ぶ意味」司会：齊藤広子（不動産学部教授）
不動産学部の教育プログラム：中城康彦（不動産学部教授）
不動産学部教員との意見交換会
- ◎対 象：高校生の保護者（高校生の同伴はご自由です）
- ◎参加費：無料
- ◎予 約：事前予約が必要です。以下、予約・問い合わせ先にご予約ください。
※当日は、10：30～15：00まで、浦安キャンパスではオープンキャンパスを行っております。御子弟と早めに御来校いただければ、模擬授業や教員による個別進路相談、学内見学、学食体験などにご参加いただけます。詳しくは、下記までお問い合わせいただくか、ホームページ <http://www.meikai.ac.jp/opencampus/urayasu/index.shtml> をご覧ください。
- ◎予約・問い合わせ先：koho999@meikai.ac.jp（企画広報課メールアドレス）に、タイトルを「不動産学部進学セミナー参加」とし、①参加者氏名（複数人いる場合は全員の氏名を明記）②参加者の身分③電話番号を明記の上、メールにてお申し込みください。
予約締切り：9月10日（水）まで
- ★セミナーについてのお問い合わせは、企画広報課（担当：古家 TEL 047-355-1101）までご連絡ください

地方本部の
動き

北海道本部

第44回 全国不動産会議

北海道大会の開催にあたって



本部長 瀬尾 索夫

この度、第44回全国不動産会議が、20年ぶりに北国の街札幌で開催されますことは誠に光栄で、北海道本部会員一同心より感謝申し上げます。

不動産会議を契機に、全国の会員相互の連帯意識が強まり、組織活性化につながり、会員数800社を目指して組織拡大に全力を挙げている北海道本部にとっては、この大会が大きな弾みになるのは間違いないものと思います。

これもひとえに、諸先輩方のご指導と総本部のご協力のたまものであり、まことにありがたく厚く御礼申し上げます。

メインテーマ「自然と人との共存 育む北の大地」は鮮やかな四季と雄大な自然に象徴される北海道を、四面海に囲まれ農・畜・海産物を育み、世界遺産を護る、自然と人との調和が取れた大地

にしていこうとの願いを込めて設定しました。

第二部では会場近くに文学館を持つ渡辺淳一先生に「鈍感力」というテーマで講演をしていただき、第三部ではコンサートホールに相応しく「幸田さと子ヴァイオリン・コンサート」を予定、一般消費者の方にも多数の参加がいただけるものと期待しております。

視察研修では世界自然遺産・知床、サミット開催地の洞爺湖、大人気の旭山動物園をはじめとして8コースを設定。世界的、全国的名所を巡り楽しんでいただき、また、地域発展の一助になれば幸いです。ぜひこの機会に大勢の皆様にお越しいただき、北国の初秋を肌で感じていただきたく、会員一同心よりお待ち申し上げます。

第44回 全国不動産会議 北海道大会

メインテーマ

「自然と人との共存 育む北の大地」

日 時：平成20年10月2日
 会 場：札幌コンサートホールkitara
 札幌市中央区中島公園1番15号
 式 典：13：30～14：30
 講 演：14：40～15：30
 記念コンサート：15：50～17：00
 懇 親 会：札幌パークホテル
 札幌市中央区南10条西3丁目
 17：30～19：30



国土交通大臣表彰受賞

平成20年度建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰が、7月10日(木)国土交通省において行われ、多年にわたり不動産業に従事し、業界の発展向上に尽力、公共の福祉に多大の貢献をされたことにより、道村 昌樹 保証元常務理事、原嶋 和利 全日理事、が表彰されました。

道村 昌樹 氏



原嶋 和利 氏



◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成20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5日	4件	2,143,321

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成20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を東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
6月5日	42件	23,100,000
6月19日	38件	20,700,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成20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9日	号外121号	36件
6月23日	号外133号	44件

平成20年度 第2回弁済委員会審査結果

平成20年5月27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
※ 19-85	神奈川県	(有)カンコーポレーション	渡會 正興	2,713,112	8,400,000	認証	780,034	競売予定の土地付建物を所有者から会員業者がいったん買い受け、第三者に転売することで合意された契約に関して、諸費用の支払をめぐって当事者間で係争された事案
20-5		(有)原塗装工業所	原 紀夫	78,765	10,000,000	認証	78,765	売主会員業者から購入した新築土地付建物の建物部分に不具合が生じたとして、買主から苦情の申出が行われた事案
20-8	大阪府	(株)新 建	尾松 三千子	200,000	18,500,000	認証	200,000	売主会員業者との間で土地の売買契約を締結した後、会員業者の行方が不明となり、また物件に第三者による差押え、所有権移転請求仮登記が付されていることが判明したため、買主が支払済の手付金の返還を求めた事案
20-9	東京都	(有)ソレイユ・コーポレーション	太田 義行	1,000,000	10,000,000	認証	1,000,000	会員業者の媒介で土地を購入するため、手付金ほか預託金を預けたが、ローン融資不調による白紙解約となったため、購入予定者が会員に預託した金員の返還を求めた事案
20-10		(有)マイファースト21 (備)さとうコーポレーション	佐藤 慶典	698,000	8,814,000	認証	698,000	賃貸マンションの媒介を行った会員業者が、借借人より預った入居時契約費用を賃貸人に引き渡さず、費消した事案
20-12	京都府	(有)京都シティープロジェクト	池内 光世	1,750,000	10,000,000	認証	1,750,000	売主会員業者が買主から土地の手付金を受け取った後、破産手続の申立てを行い、当該契約を履行しないため、買主が支払済の金員の返還を求めた事案
合 計							4,506,799	

審査結果	件数	金額
認 証	6社 6件	4,506,799円
条件付認証 保留・再審査	2社 2件	
否 決	1社 1件	

地方 本部活動

北海道本部

- 6 / 3 (火) ・ 広報編集作業
- 6 / 5 (木) ・ 不動産相談苦情処理・取引相談委員会
- 6 / 9 (月) ・ 全国不動産会議北海道大会正副委員長会議
・ 全国不動産会議北海道大会実行委員会
- 6 / 17 (火) ・ 新入会員研修会
- 6 / 18 (水) ・ 合同理事会
- 6 / 19 (木) ・ 広報委員会
- 6 / 23 (月) ・ 流通センター運営委員会
- 6 / 27 (金) ・ 総務委員会

青森県本部

- 6 / 3 (火) ・ 市民相談 [他12(木)、19(木)、24(火)]
- 6 / 10 (火) ・ 支部委員長との合同研修委員会
- 6 / 18 (水) ・ 支部苦情相談
・ 住宅建築関係事業者支援協議会

岩手県本部

- 6 / 4 (水) ・ 無料相談
- 6 / 6 (金) ・ 入会審査会
- 6 / 20 (金) ・ 役員会

宮城県本部

- 6 / 3 (火) ・ 入会審査委員会 [他6(金)]
- 6 / 4 (水) ・ 無料相談 [他11(木)、18(水)、25(水)]
- 6 / 13 (金) ・ 代議員による東京視察
- 6 / 17 (火) ・ 予算補正委員会
・ 青年部賃貸不動産経営管理士による賃貸オーナー向け無料相談
- 6 / 19 (木) ・ 理事会
- 6 / 24 (火) ・ 福利厚生委員会
- 6 / 26 (木) ・ 新入会員研修会
・ 総務委員会

秋田県本部

- 6 / 2 (月) ・ 地域振興局訪問
- 6 / 5 (木) ・ 事務局職員選考
- 6 / 10 (火) ・ 事務局職員面接
- 6 / 12 (木) ・ 役員研修会
- 6 / 13 (金) ・ 理事会
- 6 / 17 (火) ・ 県庁訪問
- 6 / 30 (月) ・ 総務・財務委員会

山形県本部

- 6 / 5 (木) ・ 県営住宅民間管理業務委託に関する県との打合せ

- 6 / 9 (月) ・ 景観法に基づく届出制度導入に係る説明会 [他13(金)]

- 6 / 11 (水) ・ 財務委員会
- 6 / 13 (金) ・ 法令講習会打合せ
- 6 / 24 (火) ・ 県営住宅等の指定管理者募集説明会
- 6 / 25 (水) ・ 県住宅・建築関係事業者支援協議会設立総会

福島県本部

- 6 / 6 (金) ・ ふくしまふるさと暮らし推進協議会総会
- 6 / 18 (水) ・ 法定研修会
- 6 / 21 (土) ・ 青年部セミナー
- 6 / 25 (木) ・ 支部入会審査委員会

茨城県本部

- 6 / 9 (月) ・ 入会審査会 [他19(木)、27(金)]
・ 入会説明会 [他19(木)、27(金)]
- 6 / 20 (金) ・ 理事会

栃木県本部

- 6 / 5 (木) ・ 取引相談・入会資格審査合同委員会
- 6 / 9 (月) ・ 総務委員会 [他10(火)、16(月)]
- 6 / 17 (火) ・ 無料相談
- 6 / 20 (金) ・ 入会説明会
- 6 / 25 (水) ・ 財務委員会

群馬県本部

- 6 / 9 (月) ・ 総務委員会・支部長会議
- 6 / 11 (水) ・ 無料相談 [他25(水)]
- 6 / 19 (木) ・ 資格審査委員会
- 6 / 27 (金) ・ 入会説明会
・ 法定研修会
・ 流通広報・組織委員会

埼玉県本部

- 6 / 11 (水) ・ 支部法定研修会 [他17(火)]
- 6 / 16 (月) ・ 総務委員会
- 6 / 19 (木) ・ 常務理事会
・ 理事会
- 6 / 23 (月) ・ 取引主任者法定研修会
- 6 / 27 (金) ・ 入会資格審査委員会

千葉県本部

- 6 / 2 (月) ・ 入会説明会 [他9(月)、23(月)、30(月)]
- 6 / 3 (火) ・ 福利厚生委員会
- 6 / 5 (木) ・ 通常理事会
- 6 / 9 (月) ・ 教育研修委員会
- 6 / 12 (木) ・ 法定講習会
- 6 / 13 (金) ・ 入会審査委員会 [他27(金)]
・ 取引相談委員会
・ 求償委員会
- 6 / 18 (水) ・ 税務相談会
- 6 / 26 (木) ・ 常務理事会
・ 総務委員会
- 6 / 30 (月) ・ 無料相談

東京都本部

- 6 / 3 (火) ・ 入会資格審査委員会 [他16(月)]
・ 手付金保証・保管業務委員会
- 6 / 4 (水) ・ 法律相談 [他11(木)、18(水)、25(木)]
- 6 / 5 (木) ・ 取引相談委員会 聴聞会 [他9(月)、19(木)、24(火)]
- 6 / 6 (金) ・ 関東地区協議会役員総会
- 6 / 10 (火) ・ 取引主任者法定講習会 [他26(木)]
- 6 / 11 (水) ・ 入会説明会 [他25(水)]
- 6 / 13 (金) ・ 厚生委員会
- 6 / 16 (月) ・ 本部・支部合同厚生委員会
- 6 / 17 (火) ・ 公取理事会・通常総会
- 6 / 18 (水) ・ 幹部会
- 6 / 19 (木) ・ 経理委員会
- 6 / 23 (月) ・ 公益法人制度改革セミナー
- 6 / 24 (火) ・ 組織委員会
- 6 / 27 (金) ・ 綱紀調査委員会

神奈川県本部

- 6 / 5 (木) ・ 教育研修委員会
- 6 / 16 (月) ・ 新規免許業者講習会
- 6 / 19 (木) ・ 一般業者講習会 [他27(金)]
- 6 / 24 (火) ・ 組織委員会
- 6 / 26 (木) ・ 取引相談委員会

山梨県本部

- 6 / 5 (木) ・ 業態調査 [他8(日)]
- 6 / 9 (月) ・ 法定研修会
- 6 / 13 (金) ・ 理事会
・ 入会資格審査委員会
- 6 / 24 (火) ・ 無料相談
- 6 / 26 (木) ・ 入会説明会

新潟県本部

- 6 / 16 (月) ・ 事務所調査 [他20(金)]
- 6 / 27 (金) ・ 入会説明会

富山県本部

- 6 / 16 (月) ・ 中央通り総会
- 6 / 24 (火) ・ 土地開発部会委員会

長野県本部

- 6 / 2 (月) ・ 支部親睦旅行 [他3(火)]
- 6 / 24 (火) ・ 理事会
・ 流通推進委員会
- 6 / 25 (水) ・ 支部ゴルフコンペ
- 6 / 27 (金) ・ 支部ホームページ基礎講座
・ 研修会

石川県本部

- 6 / 27 (金) ・ 入会審査委員会
・ 理事会

福井県本部

- 6 / 9 (月) ・ 広報流通・教育研修委員会
・ 総務・財務委員会
- 6 / 16 (月) ・ 資格審査委員会 [他20(金)、27(金)]
- 6 / 21 (土) ・ 組織委員会 [他26(木)]
- 6 / 23 (月) ・ 理事会

岐阜県本部

6/5(木)・新規入会者事務所調査・面接
6/13(金)・定例理事会

静岡県本部

6/3(火)・教育流通研修委員会
6/6(金)・総務財務委員会
6/11(水)・無料相談 [他17(火)、25(水)]
6/18(水)・組織拡充広報委員会

愛知県本部

6/4(水)・理事会
6/5(木)・宅地建物取引業に係る聴聞会
6/18(水)・県本部移転準備委員会
6/23(月)・取引相談委員会
6/24(火)・教育研修委員会
6/27(金)・資格審査委員会

三重県本部

6/3(火)・組織資格審査委員会
・教育研修委員会
・合同理事会
6/6(金)・取引・苦情処理委員会 [他24(火)]
6/27(金)・研修会

滋賀県本部

6/4(水)・京滋合同ゴルフコンペ
6/10(火)・入会審査会 [他17(火)]
6/16(月)・県不動産取引業協議会監査会・
理事会

京都府本部

6/3(火)・無料相談 [他17(火)]
6/5(木)・会員義務研修会
6/10(火)・入会審査会 [他23(月)]
・運営会議
・取引相談委員会 [他20(金)]
6/17(火)・広報委員会
6/23(月)・教育研修委員会

大阪府本部

6/2(月)・公取推進委員会
6/3(火)・法定研修会 [他6(金)、9(月)]
6/4(水)・取引相談委員会 [他11(水)、18(水)]
・無料相談 [他18(水)]
6/5(木)・支部長会
・運営会議
6/17(火)・入会申込締切
6/19(木)・入会書類審査会
6/20(金)・入会希望者研修会
6/23(月)・理事会
6/25(水)・認証上申審査会
6/26(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

6/2(月)・ユースネット倶楽部委員会
・宅建講座 [他4(水)、5(木)、9(月)、
12(木)、16(月)、18(水)、19(木)、
23(月)、26(木)、30(月)]

6/5(木)・法定研修会
6/9(月)・総務委員会
6/11(水)・パソコン講習会 [他19(木)、26(月)]
6/17(火)・入会審査委員会
・入会者実務研修会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
6/25(水)・基本問題検討特別委員会
・組織委員会
・入会者実務研修会

奈良県本部

6/3(火)・総務委員会
6/5(木)・理事会
6/12(木)・無料相談 [他26(木)]
6/18(水)・婦人部委員会

和歌山県本部

6/9(月)・取引相談委員会 [他18(水)]
6/12(木)・県中心市街地セミナー

鳥取県本部

6/17(火)・取引相談委員会

島根県本部

6/4(水)・合同委員会
6/25(水)・入会審査委員会

岡山県本部

6/3(火)・中国地区協議会通常総会
6/16(月)・取引相談委員会

広島県本部

6/3(火)・地区法定研修会 [他5(木)]
6/6(金)・流通研修委員会
6/9(月)・総務委員会
・広報組織委員会
6/17(火)・綱紀委員会
6/19(木)・定例理事会

山口県本部

6/6(金)・組織広報委員会
6/18(水)・教育研修委員会
6/24(火)・理事会
・法定研修会

徳島県本部

6/4(水)・無料相談 [他10(火)、17(火)、
23(月)]
6/24(火)・入会審査会
6/25(水)・財務委員会
6/30(月)・県住宅・建築関係業者支援協議会

香川県本部

6/2(月)・無料相談 [他16(月)]
6/20(金)・理事会

愛媛県本部

6/4(水)・入会審査委員会 [他26(木)]
6/19(木)・会館建設委員会

6/20(金)・合同理事会
6/25(水)・マンション等防犯連絡協議会総会

高知県本部

6/11(水)・無料相談 [他25(水)]
6/19(木)・不動産広告審査会
6/25(水)・理事会

福岡県本部

6/3(火)・組織委員会
6/6(金)・組織広報委員会
6/16(月)・入会審査委員会 [他19(木)]
6/17(火)・常務理事会
・理事会
6/24(火)・役員審査委員会
6/25(水)・監査会

佐賀県本部

6/13(金)・無料相談
6/16(月)・取引相談委員会
6/20(金)・組織委員会
・入会審査委員会
6/23(月)・財務委員会

長崎県本部

6/18(水)・取引相談委員会
6/27(金)・新入会員研修会
・消防局との住宅用防災機器の設置
普及に関する協定締結式(佐世保)

熊本県本部

6/4(水)・無料相談 [他15(日)]
6/13(金)・流通委員会
6/17(火)・事務所視察
6/30(月)・求償活動

大分県本部

6/3(火)・苦情処理委員会
6/10(火)・無料相談
6/18(水)・理事会
6/23(月)・研修企画委員会

宮崎県本部

6/24(火)・入会資格審査委員会

鹿児島県本部

6/3(火)・取引相談委員会 [他10(火)]
6/23(月)・新入会員事務所調査
6/25(水)・公取委員会

沖縄県本部

6/6(金)・理事会
6/12(木)・ウェブサイト講習会

平成20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		
北海道	札幌市	(株)AI建築	東京都	新宿区	(株)サンマル		
	札幌市	(有)名久井工務店		台東区	(株)ベストスマイル		
	札幌市	(株)Nomy		北区	(株)メトロポリタン・ホーム		
	札幌市	(株)フジ企画設計		東大和市	(株)ミトヨ		
	札幌市	葵地研(株)		豊島区	NY・アセットコンサルティング(株)		
	札幌市	ティアイ・エステート(株)		渋谷区	(株)アップルアドバイザーズ		
青森県	札幌市	(株)Zepto		港区	(株)トライアルコーポレーション		
	八戸市	竹高産業(株)		豊島区	(株)ハウス・プロデュース		
岩手県	上閉伊郡	家子不動産		千代田区	(有)リアル・タウン・ジャパン		
宮城県	仙台市	(有)リブ		新宿区	(株)バンプランニング		
	仙台市	(株)安斎鉄工所		江戸川区	(有)並木組		
	仙台市	(株)エヌ・ステージ		神奈川県	相模原市	ライフプランニング	
福島県	双葉郡	(株)さくら不動産			大和市	(株)ネクストワン	
	茨城県	水戸市			(有)みらい21	横浜市	山手仲介センター(株)
栃木県	鹿嶋市	マスコ測量			大和市	(株)美濃耕	
	宇都宮市	チェリー不動産			相模原市	(株)プロパート	
群馬県	小山市	(株)Ai'sエステート			横浜市	グッドライフコーポレーション(株)	
	伊勢崎市	ツイン企画			山梨県	甲府市	不動産マーケット(株)
埼玉県	戸田市	(株)KSK				新潟県	新潟市
	さいたま市	さいたまま住販(株)			富山県	高岡市	(有)富山積算センター
	さいたま市	(有)三陽建銘			福井県	鯖江市	クリ英ター永和(株)
	南埼玉郡	うけや不動産(株)		岐阜県	岐阜市	(株)マルクニ	
所沢市	(株)アライ	静岡県			浜松市	中道建設(株)	
千葉県	千葉市	(有)ティー・エヌ・ケー	浜松市	(有)インフォメーションミックス			
	千葉市	大金興業(株)	沼津市	大東建設工業(株)			
	松戸市	(株)マイハウス・プランニング	駿東郡	エム・エス・ホーム(株)			
	野田市	(株)JPC	静岡市	(株)暮らしの工房			
	千葉市	(株)船井財産コンサルタンツ京葉	沼津市	(株)富創コンソール			
	富里市	(株)大平不動産	浜松市	(株)鷹不動産			
	浦安市	(株)リベット	愛知県	豊明市	(株)ひまわりホーム		
	長生郡	(株)バンブリック		名古屋市	(有)吉田林業		
	市川市	(株)デベロップ		名古屋市	ファインホーム		
	東京都	八王子市		(株)あおき企画	名古屋市	(株)土地の実	
目黒区		(株)セオドライド		愛西市	(有)有島工務店		
中野区		(株)ミュージズ	三重県	四日市市	(株)アルファサービス		
千代田区		響映堂(株)		滋賀県	大津市	信都市開発(株)	
東村山市		(株)ハイヴィレッジ	草津市	(株)ハウスパートナー			
世田谷区		芦沢商事(株)	近江八幡市	(株)フォレスト			
八王子市		(株)フロムナウ	大津市	三上工務店			
豊島区		(株)海友	長浜市	長浜不動産(株)			
杉並区		(株)アーバンライク	京都府	京都市	(株)ユーリート		
立川市		パワーエイチ(株)		京都市	(有)ハウスプラン		
中央区	(株)グローバルアイ	京都市		(株)シティライフ			
小金井市	(有)メディコ高橋	八幡市		(株)さくらハウジング			
目黒区	(株)秋元製作所	京都市		(株)ミリオンスマイル			
中野区	(株)アンビエンテ	大阪府		大阪市	(株)アーバンビルド		
港区	(株)JMI			高槻市	(株)北斗コーポレーション		
目黒区	(株)SOPHIAS			寝屋川市	(株)Y'sリアルエステート		
練馬区	帝都リビング(株)			堺市	伴正不動産		
練馬区	(株)マスタープラン			大阪市	(株)トラスティ		
品川区	(株)ポラリス		大阪市	(株)リードコーポレーション			
杉並区	(株)ワイキャピタルエージェンシー		門真市	(株)TNK			
千代田区	日本郵政(株)		大阪市	(株)PGM			
品川区	東京ホームズ(株)		吹田市	(株)住み華			
渋谷区	(株)ティー・エフ・シー		兵庫県	神戸市	あおいホーム(株)		
中央区	センチュリーホールディングス(株)	神戸市		国際物産不動産部(同)			
大田区	(株)アドレス	加古川市		クリエホーム			
中央区	(株)リラクシー	姫路市		流通リアルエステート(株)			
町田市	(株)エリア・トラスト	神戸市		清水重善不動産鑑定所			
渋谷区	(株)エル・イー・マネジメント	神戸市		泉酒造(株)			
渋谷区	(株)シンプルエスト	岡山県		岡山市	(株)西口屋エージェンシー		
新宿区	(株)ワークショップ-N			愛媛県	松山市	Good Jobホーム	
中央区	(株)エフ・トラスト	松山市		影岡不動産			
武蔵野市	マスター・キー・ホールディングス(株)	福岡県		福岡市	(株)共栄企画		
港区	(株)アイオワ		太宰府市	(株)三和地建			
渋谷区	(株)イズムコンサルティング	長崎県	佐世保市	(株)オフィス緑			
渋谷区	(株)エレベーション・パートナーズ		佐世保市	(株)久保田建設			
世田谷区	(株)キャピタルアプリーズ	大分県	大分市	秋月都市開発(株)			
足立区	(株)大清水不動産		沖縄県	那覇市	沖縄第一不動産(株)		
新宿区	(有)RYUデザイン						

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同		(社)不動産保証協会	
■資格審査委員会 日時 平成20年6月3日(火) 16時～17時 内容 1. 理事補選に係る資格審査に関する件	内容 1. 事業実施に関する件 2. その他	■理事会 日時 平成20年6月11日(水) 14時30分～16時 内容 1. 第57回通常総会運営に関する件 2. その他	■第35回通常総会 日時 平成20年6月12日(木) 12時45分～14時45分 内容 1. 平成19年度事業報告承認に関する件 2. 平成19年度決算報告承認に関する件 3. 平成19年度監査報告承認に関する件 4. 平成20年度事業計画(案)承認に関する件 5. 平成20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. 役員補選に関する件
■会務運営会議 日時 平成20年6月6日(金) 13時～16時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他	■第57回通常総会 日時 平成20年6月12日(木) 15時15分～17時15分 内容 1. 平成19年度事業報告に関する件 2. 平成19年度決算報告に関する件 3. 平成19年度監査報告に関する件 4. 平成20年度事業計画(案)に関する件 5. 平成20年度収支予算(案)に関する件 6. 地方本部運営に関する件 7. 役員補選に関する件	■求償業務研修会 日時 平成19年6月18日(火) 12時30分～16時30分 内容 弁済認証事故の多い地方本部における求償業務担当者を対象に、求償権行使についての手続き方法、注意事項等の知識向上を図り、今後の業務に役立てる	■求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会 日時 平成19年6月18日(火) 16時30分～17時30分 内容 1. 平成20年度事業執行に関する件 2. その他
■資格審査委員会 日時 平成20年6月11日(水) 11時～12時 内容 1. 理事補選に係る資格審査に関する件	■全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会正副委員長会議 日時 平成20年6月20日(金) 16時～ 内容 1. 倫理規程・基本規程に関する件 2. りそな銀行とのプレス発表に関する件 3. 講習(東京・大阪)会場の役割分担に関する件 4. その他	■求償委員会 日時 平成20年6月25日(水) 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	
■広報委員会 日時 平成20年6月13日(金) 11時～14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	■流通推進委員会 日時 平成20年6月27日(金) 13時30分～20時 内容 1. 東日本次期システム、バージョンⅣに関する件 2. 新不動産ジャパンに関する件 3. その他		
■財務委員会 日時 平成20年6月26日(木) 15時～17時 内容 1. 平成20年度事業執行に関する件 2. 外部監査・連結決算に関する件 3. その他			
(社)全日本不動産協会			
■全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会及び外部有識者委員会 日時 平成20年6月2日(月) 14時～17時			

川口 貢 理事長 北海道訪問

川口 貢 理事長は、7月30日、31日の2日間にわたり、全国不動産会議北海道大会の成功を祈念し北海道を訪問した。

初日は田中酒造(株)を訪問して権入れを行い、2日目は、札幌市、北海道庁を訪問し、それぞれ加藤札幌副市長、高橋北海道知事に不動産会議出席を要請した。その後、中村 勝氏黄綬褒章受章祝賀会に参加し祝辞を述べた。



高橋北海道知事と(左列2人目)

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日		
2月	2日(月)・全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会及び外部有識者委員会	
3火	3日(火)・資格審査委員会	3日(火)・全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会
4水		4日(水)・流通市場研究会
5木		5日(木)・第1213回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所53件、従たる事務所12件)於東京法務局
6金	6日(金)・会務運営会議	
7土		
8日		
9月		
10火		
11水	11日(水)・資格審査委員会	11日(水)・理事会
12木		12日(木)・第57回通常総会
13金	13日(金)・広報委員会	
14土		
15日		
16月		
17火		17日(火)・不動産ジャパン幹事会
18水		18日(水)・求償業務研修会 ・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
19木		19日(木)・第1214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5件)於東京法務局
20金	20日(金)・全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会正副委員長会議	
21土		
22日		
23月		
24火		
25水		25日(水)・弁済委員会
26木	26日(木)・財務委員会	26日(木)・第1215回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所23件、従たる事務所2件)於東京法務局
27金	27日(金)・流通推進委員会 ・賃貸不動産経営管理士移行講習(東京)	
28土		
29日		
30月		

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23年4月に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名を超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。	保険業法に基づく「少額短期保険業者」の設立・登録は、平成20年12月に施行される公益法人制度改革関連法等の詳細を斟酌し、共済事業の存否を含めて検討することとした。

《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)

◎ご利用になれていますか? ○手付金等保管制度

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

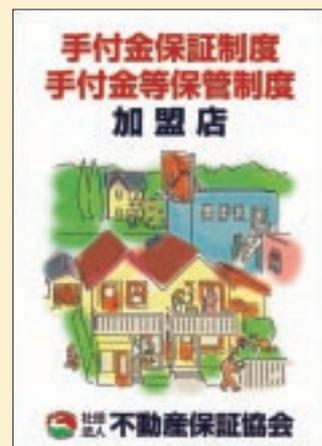
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

このステッカーが目印です。
お客様も安心!



Monthly Column

全国平均は10%上昇 上昇率は鈍化も地方圏は概ね横ばい

国税庁は7月1日、相続税などの算定基準となる2008年路線価を発表した。路線価図などは国税庁のホームページに掲載されている。それによると、全国の平均は昨年よりも10%上昇した。東京圏は14.7%、大阪圏は7.4%、名古屋圏は10.9%の上昇となる。地方圏は横ばいだった。

県庁所在都市の最高路線価で、上昇率が最も大きかったのは仙台の青葉区中央1丁目・青葉通り(260万円)で39.8%だった。以下、横浜の横浜駅西口バスターミナル前通り(728万円)38.4%、大阪の御堂筋(960万円)37.9%などと続く。

(住宅新報 2008年7月8日号より)

都道府県庁所在地の最高路線価をみると、昨年よりも上昇していたのが25都市で、昨年の20都市よりも増加した。上昇した都市のうち上昇率が昨年よりも拡大したのは16都市で、8都市は縮小した。昨年は20都市すべてで上昇率が拡大していた。

今回上昇率が拡大したのは札幌、仙台、さいたま、新潟、千葉、横浜、富山、岐阜、静岡、津、神戸、奈良、岡山、高松、熊本、那覇。上昇率が縮小したのは東京、名古屋、大津、京都、大阪、広島、松山、福岡で大都市又は中核都市が目立つ。上昇率が横ばいのは和歌山となった。

最高路線価が最も高かったのは東京都中央区銀座5丁目・銀座中央通の「鳩居堂」前で、1㎡当たり(以下同じ)3,184万円。23年連続でトップ。2位は大阪の御堂筋で960万円、3位は名古屋の名駅通りで760万円となった。全国平均は3年連続で上昇。上昇率も昨年(8.6%)より拡大した。

圏域別にみると、東京、大阪、名古屋の3大都市圏は3年連続の上昇。地方圏は昨年も横ばいだった。

平成20年分都道府県庁所在地の最高路線価

(1㎡当たり)

都市名	最高路線価の所在地	最高路線価(千円)		変動率(%)	
		平成20年分	平成19年分	平成20年分	平成19年分
札幌	中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	2,940	2,320	26.7	25.4
青森	新町1丁目 新町通り	230	230	0.0	▲8.0
盛岡	大通2丁目 大通り	380	400	▲5.0	▲4.8
仙台	青葉区中央1丁目 青葉通り	2,600	1,860	39.8	30.1
秋田	中通2丁目 秋田駅前通り	205	210	▲2.4	▲8.7
山形	香澄町1丁目 山形駅前大通り	225	230	▲2.2	▲2.1
福島	栄町 福島駅前通り	205	210	▲2.4	▲4.5
水戸	宮町1丁目 水戸駅北口ロータリー	360	370	▲2.7	▲2.6
宇都宮	馬場通り2丁目 大通り	380	380	0.0	▲5.0
前橋	本町2丁目 本町通り	180	185	▲2.7	▲9.8
さいたま	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	2,690	2,240	20.1	14.9
新潟	中央区東大通1丁目 新潟駅前通り	550	530	3.8	0.0
長野	大字南長野 長野駅前通り	400	400	0.0	▲2.4
千葉	中央区富士見2丁目 千葉駅側通り	1,740	1,450	20.0	7.4
東京	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	31,840	24,960	27.6	33.3
横浜	西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	7,280	5,260	38.4	35.9
甲府	丸の内1丁目 甲府駅前通り	320	330	▲3.0	▲2.9
富山	桜町1丁目 駅前広場通り	460	440	4.5	0.0
金沢	香林坊1丁目 百万石通り	530	530	0.0	0.0
福井	中央1丁目 駅前電車通り	320	320	0.0	▲3.0
岐阜	吉野町5丁目 岐阜停車場線通り	460	420	9.5	2.4
静岡	葵区紺屋町 紺屋町名店街呉服町通り	1,310	1,020	28.4	8.5
名古屋	中村区名駅1丁目 名駅通り	7,600	6,160	23.4	33.9
津	羽所町 津停車場線通り	200	195	2.6	▲2.5
大津	春日町 JR大津駅前通り	270	240	12.5	14.3
京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	3,100	2,610	18.8	29.2
大阪	北区角田町 御堂筋	9,600	6,960	37.9	40.3
神戸	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	2,830	2,270	24.7	21.4
奈良	東向中町 大宮通り	530	520	1.9	0.0
和歌山	友田町5丁目 JR和歌山駅前	430	420	2.4	2.4
鳥取	栄町 若桜街道通り	200	215	▲7.0	▲10.4
松江	朝日町 駅通り	220	230	▲4.3	▲6.1
岡山	本町 市役所筋	1,140	1,070	6.5	5.9
広島	中区基町 相生通り	2,140	1,910	12.0	15.8
山口	小郡黄金町 山口阿知須宇部線通り	190	190	0.0	0.0
徳島	一番町3丁目 徳島駅前広場通り	460	480	▲4.2	▲7.7
高松	兵庫町 中央通り	440	420	4.8	0.0
松山	湊町5丁目 伊予鉄松山市駅前通り	760	740	2.7	4.2
高知	帯屋町1丁目 帯屋町筋	310	330	▲6.1	▲8.3
福岡	中央区天神2丁目 渡辺通り	6,290	5,120	22.9	29.3
佐賀	駅前中央1丁目 駅前中央通り	220	220	0.0	▲2.2
長崎	浜町 浜市アーケード	900	900	0.0	▲1.1
熊本	手取本町 下通り	1,640	1,440	13.9	0.0
大分	府内町1丁目 中央通り	580	580	0.0	1.8
宮崎	橋通西3丁目 橋通り	340	340	0.0	▲5.6
鹿児島	東千石町 天文館電車通り	880	880	0.0	0.0
那覇	久茂地3丁目 国際通り	580	540	7.4	3.8



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。