

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

3

2009

MARCH

【特集】

住宅瑕疵担保履行法のポイント解説 ～本法制定に伴って宅建業者に必要な対応～

広報委員会からのお知らせ

全日ナビご紹介



全日ナビ

全日本不動産協会 情報ナビゲータ



「全日ナビ」は会員様専用の情報ナビゲータです。
「全日ナビ」を通して全日の提供する最新情報へ
簡単に素早くアクセスいただけます。



主な機能

1. 全日からの最新のお知らせを受信できます。
ナビ上に流れるテロップで最新の情報を確認できます。
2. 全日ナビからアクセスすると自動的に会員ログインできます。
「全日ナビ」からホームページにアクセスすると自動的に会員ログインされるため、
会員専用ページへすばやくアクセスできます。
3. 便利なコンテンツへワンクリックでアクセスできます。
 - ・週刊不動産ニュース
 - ・法令改正情報
 - ・法律・税務・賃貸Q&A
 - ・契約書・書式集
 - ・税金速算
4. 今日・明日・明後日の天気予報を確認できます。
会員様の所在地を登録いただくことで、その地域の天気予報をお伝えします。
5. バイオリズムで運勢をチェックできます。
ご登録いただいた生年月日・性別からバイオリズムを計算。
今日の運勢を占う事ができます。



詳しくはホームページで

こちらにアクセス <http://www.zennichi.or.jp/>

CONTENTS

2. 広報委員会からのお知らせ 全日ナビご紹介
4. 【特集】「**住宅瑕疵担保履行法のポイント解説**」
～本法制定に伴って宅建業者に必要となる対応～
10. 不動産ニュービジネス最前線
「国際交流しながら共同生活 ゲストハウスが好調」 (株)ジャフプラザ
12. 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか
14. 全日住宅ローンアドバイザー養成講座開講から
15. 宅地建物取引主任者賠償責任保険の振込方式について
16. 「公共的施設における受動喫煙防止条例」の制定に向けて

17. 税務相談「譲渡所得における不動産の譲渡日と取得日の判定法」
18. 賃貸相談「契約解除後の明渡し手続」
19. 法律相談「手付金と内金」

20. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度
21. 保証だより／弁済委員会審査結果／ほか
22. 地方本部活動
24. 平成21年1月新入会者名簿
25. 平成21年1月会の活動及び各種会議の要旨／ほか
26. 平成21年1月の事務局日誌
27. 地方本部の動き 愛媛県本部／東京都本部
28. マンスリーコラム
「増える『賃貸不動産経営管理士』登録
法制化の是非巡り議論」

*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(世界遺産シリーズ)
法起寺(奈良県)



法隆寺が所在する斑鳩^{いかるが}の里に位置し、国宝指定の日本最古の三重塔が有名。法隆寺五重塔や法輪寺三重塔とともに、斑鳩三塔と称され、法起寺(ほっきじ/ほうきじ)のシンボリック的存在である。

この寺は、推古14(606)年に聖徳太子が法華経を講説されたという岡本宮を寺に改めたものと伝えられている。平安時代から法隆寺の指揮下に入り、その後盛衰を繰り返す時代を経て、江戸時代の初めごろには三重塔のみを残すのみとなった。再興を発願した寺僧たちによって、延宝6(1678)年に三重塔を修復。以降も、元禄7(1694)年に講堂を再建、文久3(1863)年に聖天堂を建立し、現在の寺観に。1993年に、世界文化遺産の指定を受ける。

【特集】

住宅瑕疵担保履行法のポイント解説

～ 本法制定に伴って宅建業者に必要となる対応 ～

住宅新報社 企画開発室

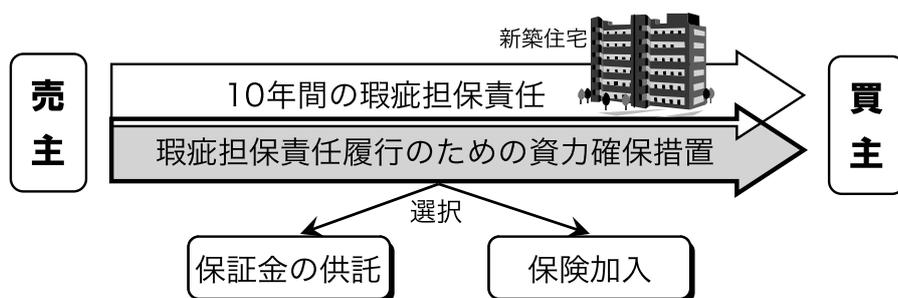
平成19年5月30日に制定・公布された「特定住宅^{かし}瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(住宅瑕疵担保履行法)が平成21年10月より本格施行を迎えます。これにより、新築住宅の売主等に対するの瑕疵担保責任を履行するための資力確保が義務付けられます。

『月刊不動産』では平成20年4月号で法体系や概要についてお知らせしましたが、今回は国交省資料をもとに住宅瑕疵担保履行法のポイントを解説します。

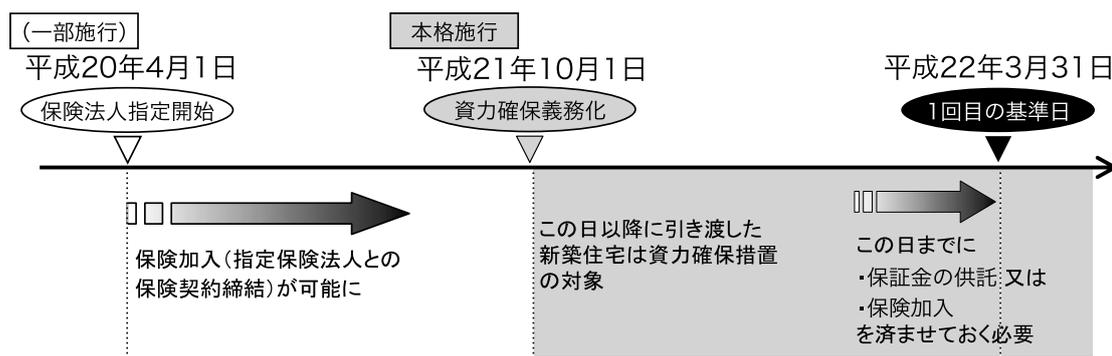
1. 住宅瑕疵担保履行法とは

新築住宅を供給する事業者(新築住宅の売主である宅建業者等)に対して、瑕疵担保責任(*)の履行確保するため、「保証金の供託」又「保険加入」のいずれかの資力確保措置を義務付け。

(※) 住宅品質確保法に定める新築住宅の売主等が負う10年間の瑕疵担保責任。具体的には、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が対象。



2. 施行日と対応スケジュール



3. 新築住宅の販売を行う宅地建物取引業者の留意点

(1) 資力確保義務 —「保証金の供託」か「保険加入」を選択—

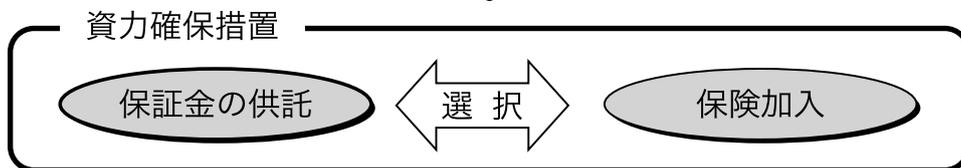
① 過去10年間の供給戸数に応じて「瑕疵担保保証金」を供託

新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、瑕疵担保責任の履行を確保するために、毎年の基準日（3月31日・9月30日）において、過去10年間に引き渡した新築住宅の供給戸数に応じて算定される瑕疵担保保証金を供託しなければならない。

② 保険加入している新築住宅は供託金の算定戸数から除外

保険加入した新築住宅（国土交通大臣の指定を受けた保険法人との間で一定の要件に適合する保険契約を締結した新築住宅）については、①の瑕疵担保保証金の算定戸数から除外する。

つまり…



供託しなければならない「瑕疵担保保証金」の計算方法

過去10年間に引き渡した新築住宅の供給戸数から保険加入の新築住宅の戸数を引いたものを算定用の供給戸数とし、その戸数を所定の供託金算定式（施行令で規定）に代入して、その期に供託しなければならない瑕疵担保保証金の額を算出します。

経過措置により、施行日（平成21年10月1日）から10年間は、施行日から各基準日までに引き渡した新築住宅の戸数を基礎に算定すればよいこととされています。

$$\text{〈算定式〉} \quad \text{供給戸数} \times \text{乗ずる金額} + \text{加える金額} = \text{供託額}$$

算定例

【1回目の基準日（平成22年3月31日）】

基準日前半年間（平成21年10月1日～平成22年3月31日）での新築住宅の供給戸数が**300戸**（うち保険加入分が**100戸**）の場合

- 供給戸数
 $300戸 - 100戸 = 200戸$
※保険加入分を引いて供給戸数を算出
- 瑕疵担保保証金の額
 $供給戸数(200戸) \times 10万円 + 9,000万円 = 1億1,000万円$

【2回目の基準日（平成22年9月30日）】

基準日前半年間（平成22年4月1日～9月30日）での新築住宅の供給戸数が**500戸**（うち保険加入分が**150戸**）の場合

- 供給戸数
 $(300戸 + 500戸) - (100戸 + 150戸) = 550戸$
1回目の基準日における供託額
- 瑕疵担保保証金の額
 $供給戸数(550戸) \times 8万円 + 1億円 = 1億4,400万円$
2回目の基準日における供託額

※床面積が55㎡以下の場合・共同分譲の場合には、別途算定特例があります。

※供給戸数の合計に応じて、使用する算式が施行令で定められています。

<供給戸数に応じた供託額>

	供給戸数	乗ずる金額	加える金額
1	1戸以下	2,000万円	0円
2	1超10戸以下	200万円	1,800万円
3	10超50戸以下	80万円	3,000万円
4	50超100戸以下	60万円	4,000万円
5	100超500戸以下	10万円	9,000万円
6	500超1,000戸以下	8万円	1億円
7	1,000超5,000戸以下	4万円	1億4,000万円
8	5,000超1万戸以下	2万円	2億4,000万円
9	1万超2万戸以下	1万9,000円	2億5,000万円
10	2万超3万戸以下	1万8,000円	2億7,000万円
11	3万超4万戸以下	1万7,000円	3億円
12	4万超5万戸以下	1万6,000円	3億4,000万円
13	5万超10万戸以下	1万5,000円	3億9,000万円
14	10万超20万戸以下	1万4,000円	4億9,000万円
15	20万超30万戸以下	1万3,000円	6億9,000万円
16	30万戸超	1万2,000円	9億9,000万円

? 「保証金の供託」や「保険加入」はいつから必要?

1. 平成21年10月1日以降に引き渡す新築住宅が対象

本法が本格施行される「平成21年10月1日以降」に「引渡し」を行う新築住宅が資力確保措置の対象です。したがって、平成21年10月1日より前に建築確認がされていたり、売買契約締結が済んでいても、その住宅の引渡しが平成21年10月1日以降のものは対象となります。

また、工事の遅延や売れ残り等の場合でも引渡しが平成21年10月1日以降であれば対象となるため、注意が必要です。

2. 【保証金の供託を選択した場合】 法施行後初めての供託は平成22年3月31日までに

施行後初めて到来する「基準日」は平成22年3月31日です。この日までに、平成21年10月1日以降に引き渡した新築住宅の戸数に応じた瑕疵担保保証金の供託が必要です。

3. 【保険を選択した場合】 保険加入の場合は前もって準備が必要

資力確保措置として「保険加入」を選択する場合、引渡し時になってから加入を申し込むことはできず、建築中の現場検査等が求められるなど、建物の着工間から申込手続をする必要があり、実際には法律が本格施行される前から義務化への対応が必要です。

平成21年10月1日以降の引渡しが想定される場合は、早めに保険加入の申込等必要な手続を済ませて下さい。（詳しくは、P8記載の指定保険法人のホームページ等を参照下さい）

重要!



(2) 資力確保措置の状況についての届出業務 — 毎基準日から3週間以内 —

新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、毎基準日から3週間以内に、保証金の供託又は保険加入状況について、宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

【届出に必要な書類】

- 届出様式（※施行規則に規定された届出様式を使用）
 - 帳簿の写し（※当該基準日前6月間に引き渡した新築住宅に関する帳簿）
 - 供託書の写し（※新たに保証金を供託した場合のみ）
 - 保険契約を証する書面（※新たに保険加入した場合のみ。書面は保険法人が発行）
- } 届出内容の根拠を示す資料として添付



帳簿の記載事項・保存期間が変更されます

今回、新築住宅を販売する宅建業者に資力確保措置、及びその内容の届出が義務付けられることに伴い、宅地建物取引業法第49条に基づく「帳簿」の記載事項、保存期間が変更されます。

〔記載事項〕 新築住宅の売買の場合には、下記の事項を追加

- ・引き渡し年月日
- ・床面積
- ・(共同分譲の場合の) 瑕疵担保負担割合
- ・(保険加入している場合) 保険法人の名称

〔保存期間〕 新築住宅の売買の場合には、10年間保存(←従来5年間)

(3) 重要事項説明での留意点 — 供託 or 保険の内容について説明 —

新築住宅の販売を行う宅地建物取引業者は、重要事項説明において、自らが講じる資力確保措置の内容について説明しなければならない。

資力確保措置	根拠法令	説明事項
保証金の供託の場合	宅建業法第35条第1項第13号 (施行規則第16条の4の2、ガイドライン) 住宅瑕疵担保履行法第15条 (施行規則第21条)	保証金の供託の概要(供託している供託所、その所在地、共同分譲の場合の瑕疵負担割合)
保険加入の場合	宅建業法第35条第1項第13号 (施行規則第16条の4の2、ガイドライン)	加入している保険の概要(保険法人の名称、保険期間、保険金額、保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲)

4. 保険住宅を第三者に譲渡する場合の売主・媒介業者の留意点

宅地建物取引業者が、指定保険法人が保険の引き受けを行っている新築住宅(以下「保険住宅」)を後に(中古住宅として)第三者に販売する場合又は当該住宅の売買の媒介を行う場合は、重要事項説明において当該住宅の保険の内容について説明することは必ずしも要しないが、当該住宅が保険住宅であり、当該保険が第三者に継承されることが判明している場合は、新築時の保険内容記載書面等を用いて、買主に当該保険の内容について説明することが望ましい。

住宅瑕疵担保履行法 Q&A

(平成20年11月1日更新版より)

Q. 保険料はいくらくらいですか？

A. 保険料は戸当たり6～8万円前後です。

保険料は、10年間の保険契約期間に対し、保険契約前に10年分を一括で支払う掛け捨てのものであり、各保険法人で一律ではなく、各保険法人により異なりますが、戸建住宅で概ね6～8万円程度です。ホームページなどをご覧ください(下表参照)。なお、保険料については、住宅価格に含めることも可能です。

また、保険料の他に事業者届出料がかかる場合があります。

Q. 地方では保険料が高くなるのではないですか？

A. 保険料は地域(大都市部か地方部か等)による差はありません。

保険法人は全国で一律の保険料を設定しており、地域によって差が生じることはありません。

【保険法人ごとの保険料(検査料を含む)の例】

例えば、一定の要件(戸数や事業者数等)を満たす団体に所属する事業者への割引や中小住宅事業者(資本金3億円以下又は従業員300人以下の法人、個人事業者)への割引等のメニューも用意してあります。詳細は、各保険法人にお問い合わせください。

(平成20年11月1日現在)

保険法人名 (50音順)	戸建住宅 (床面積120㎡の場合)	共同住宅 (20戸、4階建て 戸当たり平均面積75㎡ (住宅価格4億円))	事業者届出料 (事業者 当たり)
(株)住宅あんしん保証 ☎ 03-3516-6333 http://www.j-anshin.co.jp/	¥ 74,350	¥ 1,189,630 (戸当たり: 59,482)	¥ 52,500 (新規)
(財)住宅保証機構 ☎ 03-3584-6631 http://www.how.or.jp/	¥ 78,230	¥ 1,064,640 (戸当たり: 53,232)	¥ 26,250 (新規)
(株)日本住宅保証検査機構 ☎ 03-3635-3655 http://www.jio-kensa.co.jp/	¥ 79,015	¥ 1,340,120 (戸当たり: 67,006)	¥ 26,250 (新規)
(株)ハウスジューメン ☎ 03-5408-8486 http://www.house-gmen.com/	¥ 91,960	¥ 971,490 (戸当たり: 48,575)	無し
ハウスプラス住宅保証(株) ☎ 03-5777-1434 http://www.houseplus.co.jp/	¥ 67,000	¥ 930,250 (戸当たり: 46,513)	無し

Q. 資力確保措置が必要となるのはどのような場合ですか。

A. 平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡す場合であり、工事遅延や売れ残りも含まれます。

資力確保の必要性は、契約時点ではなく、引渡し時点で決まります。工事が遅延したり、売れ残りとなったため、引渡し
が平成21年10月1日以降となった場合でも義務付けの対象となります。

Q. 平成21年10月1日になってから準備をすればいいのですか？

A. 保険に加入するには着工前の申込みが必要です。

保険加入により資力確保される場合は、工事中の現場検査が必要なので、着工前にあらかじめ住宅専門の保険会社
である住宅瑕疵担保責任保険法人へ申込みを行う必要があります。引渡時期をよく考慮して準備を進めてください。

Q. 資力確保が必要な新築住宅はどのようなものですか？

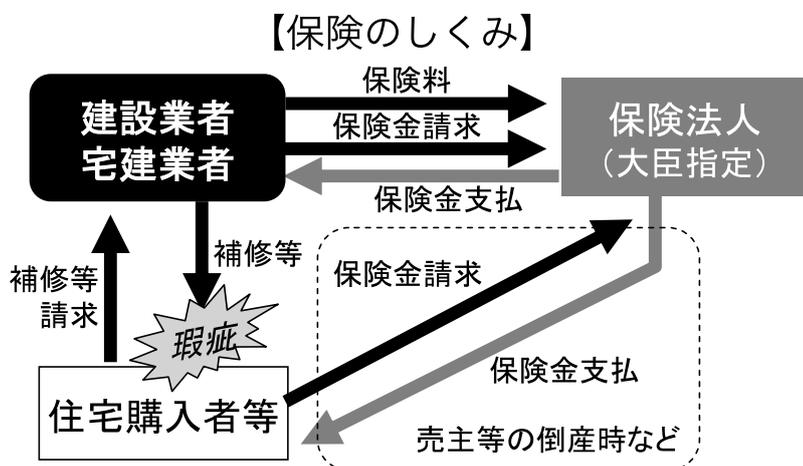
A. 戸建住宅や分譲共同住宅だけでなく、賃貸住宅や社宅なども含まれます。

「新築住宅」とは、新たに建設された「住宅」であって、建設工事の完了から1年以内で人が住んだことのないものを言
います。住宅には、戸建住宅や分譲共同住宅だけでなく、賃貸住宅や社宅なども含まれ、新築住宅に該当する場合は資
力確保の対象となります。

Q. 保険は誰でも加入できるのですか？

**A. 保険法人は誰でも、どんなタイプの住宅の申込みでも受け付ける義務がありま
す。**

保険法人は「忙しい」「会社の経営状況が良くない」等の理由で申込みを断ることはできません。また、現場検査の基
準についても建築基準法レベルを想定しており、通常的设计・施工レベルであれば問題なく保険に加入できます。



作成・問い合わせ先

- 国土交通省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保
対策室／総合政策局建設業課・不動産業課
Tel.03-5253-8111(代表)
URL: <http://www.mlit.go.jp>
(HPトップのトピックス内[特定住宅瑕疵担保
責任の履行の確保等に関する法律コーナー]
をご覧ください。)
- 住宅瑕疵担保履行法専用ダイヤル
☎ 0120-411-868
[受付: 月～金曜日(休日を除く) 午前10:00
～午後5:00]

国際交流しながら共同生活 ゲストハウスが好調

(株)ジャフプラザ

ゲストハウス、外人ハウスと呼ばれる共同宿泊施設。日本を訪れる外国人の増加とともに、これらの物件も増加傾向にある。このゲストハウス運営の先駆けともいえるジャフプラザ（東京都新宿区）は、1999年に第1棟目をオープンし、現在、首都圏を中心に5棟を運営している。ゲストハウスを運営するにあたっての秘訣^{ひけつ}や問題点を探ってみたい。

●ゲストハウスとは

ジャフプラザの運営するゲストハウスは現在、5棟。1999年10月、東京・十条に1棟目をオープンした後、西川口、蕨、南行徳、新宿、大阪に開設した。

そもそも「ゲストハウス」とはどんなものなのだろうか。ゲストハウスの運営者が集まって立ち上げた日本ゲストハウス連盟によると、

①1か月以上の契約とする中～長期滞在型賃貸物件、②入居者の共有スペースがあり交流が図れる、③入居者の国籍を問わない。

以上の3項目をゲストハウスの定義として掲げている。

同社のゲストハウスは、管理人が常駐し、共用部の清掃を始めとした管理業務を行う。礼金、仲介手数料、保証人、更新料は不要で、入居時に敷金として2万円、家賃のほかに、水道、光熱費が必要となる。家賃は、水道、光熱費を含めて、近隣の同等物件の相場程度。

間取りや設備は物件によって多少異なるが、1人部屋や2人部屋のプライベートルームと、共用のキッチン、ラウンジ、シャワー、トイレといっ

たつくりになっている。各部屋にベッド、テレビ、小型冷蔵庫、デスクなどを備えており、どの部屋もインターネット接続設備を完備している。

入居者は、日本人と外国人の割合がほぼ半々。国籍は欧米人、アジア人など様々。旅行者、留学生、社会人などステイタスも様々。中には大学教授といった有識者もいるという。

●交流できる宿泊施設を

同社がゲストハウスの運営に着手したのは、市場に外国人の入居できる物件が少なく、受皿が無かったのが大きな理由だ。関連の不動産会社でも、外国人向けの賃貸仲介を扱ったが、入居可能な物件が少なく苦労した。以前と比べて随分、門戸も開かれてはきたが、それでも入居を断られるケースは絶えない。

また同社の荻野政男社長は、海外でB&B (bed and breakfastの略。朝食付きの簡易的宿泊施設) などを利用し、そこでの家庭的な環境や、宿泊者同士の交流が忘れられなかったのだという。海外では、B&Bのほかにもユースホステル、YM

CA、YWCA、バックパッカーズなど、キッチン、シャワー、トイレが共同の簡易施設が充実している。日本でも多国籍の人が宿泊して交流を図れる施設があれば、という考えがあった。

専務取締役の神本宗明氏も、「海外のこうした施設で経験する異文化交流を、日本で実現できればという思いがありました」と話す。神本氏もカナダやオーストラリアでの滞在経験を持っている。そこでルームシェアなどオープンな環境の暮らしを経験した。

こうして交流の場を持つ宿泊施設——ゲストハウスの運営が始まった。

●入居率は平均85～95%

10年ほど前にオープンした1棟目の十条の物件は、木造2階建てのアパート。畳の部屋にはエアコンも無かったが、オープンと同時に即満室。入居先が見付からない外国人のニーズの高さは予想どおりだった。予想外だったのは、日本人入居希望者の数。「外国人と生活したい」「英語を学びたい」「多国籍の大勢の人と暮らしてみたい」といっ

た理由で、ゲストハウスの入居を希望する人、特に女性の入居希望者が多かった。

日本人の希望者が多かったことから、同社は「交流の場」ということも踏まえ、日本人と外国人の比率を半々に、また国籍が偏らないよう入居者の調整を行うことを決めた。

入居の状況は、年末年始などの帰省時に多少、空室が出ることはあっても、各物件とも平均85~95%の入居率を保っている。

「入れ替わりの多い施設でこの入居率というのは、いかにニーズがあるのかを示しているのではないのでしょうか」(神本氏)。需要の高さがあるかがえる。

同社のゲストハウスは、使われなくなった社員寮などを改装した物件が多い。ところが、同社が求めるような物件は数が少なく、物件探しに苦労しているのが現状だ。リーズナブルな家賃設定のため、手ごろな物件を探しているが、こうした施設は利用者の減少に伴い、すでにワンルームマンションに建て替えられているケースが多い。

「今、寮のような施設で市場に出ているものは、比較的高級な物件。これでは採算が取れないので、何らかの理由で建て替えができない物件や、数年後に建て替えを予定している物件などを探している状態です」と神本氏。

物件が確保できれば、新しいゲストハウスの供給を進めていきたいというが、適当な物件が見付からないのが大きな悩みだ。



▲国際交流パーティーの様子。毎回大盛況だ



▲ラウンジでのひととき。アットホームな雰囲気が漂う

●将来は「情報館」を設置

生活習慣の違う外国人入居者や、共同生活における問題はどうか。

「文化や生活習慣の違いはあっても、共同生活で特に問題になることはありません。入居者はむしろ日本での暮らしや共同生活を目的としているわけですから、ルールやマナーを守る努力はしますし、お互いに理解しようとする姿勢が見受けられます」(神本氏)。

「ゴミ出し」の仕方や、「パーティー」の際の近隣へのマナーなど、先に入居した人が後から来た人に教えたりしながら、協力して暮らしている。ゴミ出しや騒音の問題などが、入居者の自己責任となる一般の集合住宅と比べて、かえってマナーが良いという。

管理人の人選にも配慮している。共用部の清掃だけでなく、入れ替わりの多い外国人の入居者を管理することができる、タフな人材を求めているという。

「語学力よりも、きちんと説明ができたり、他人から信頼される“人間力”のようなものを重視しています」(神本氏)。

同社は現在、入居者に向けて、行政書士によるビザ申請や、国際交流パーティーの開催などのサービスを

提供している。海外で暮らす外国人にとって、ビザの保持は必須項目。トラブルも多く、相談先を探している外国人も多い。

同社は将来、日本に住む外国人を総合的にサポートする「情報館」のような場所をつくりたいと考えている。ビザや仕事、日本での生活、文化交流など様々な情報を発信し、気軽に外国人が立ち寄れる場を設置したい考えだ。

「ゲストハウスを運営して10年。いろいろな外国の入居者と接しながら、国際交流のできる施設に携わってきました。蓄積したノウハウを生かして、日本での生活をサポートする情報館を開設し、滞在生活をより充実させて楽しんでもらいたい」。

今後も国際交流の場を広げていきたいと意気込む。



▲神本宗明 専務取締役

(会社データ・概要)

社名	／(株)ジャフプラザ
所在地	／東京都新宿区
設立	／2000年7月
代表	／代表取締役 荻野政男
社員数	／7人
事業内容	／ゲストハウスの運営・管理、外国人向け物件紹介サイトの運営

公益法人制度改革に どのように対応したらよいか

弁護士 錦織 淳

平成20年12月1日から公益法人制度改革関連3法が全面的に施行され、いよいよ新制度が本格的にスタート致しました。

この制度改革の骨格は、

- ①従来の「民法」に基づく公益法人（社団・財団法人）制度及び「中間法人法」に基づく中間法人制度は全面的に廃止
- ② これに代わって、新たに「一般社団・財団法人法」に基づく一般公益社団・財団法人と「公益法人認定法」に基づく公益社団・財団法人の2本（2階）建ての制度とする
- ③従来の公益法人は、平成20年12月1日から満5年の猶予期間内に新制度に対応するものとし、一般社団・財団法人か公益社団・財団法人のいずれかを必ず選択しなければならない
- ④従来の中間法人は、原則として一般社団法人にそのまま移行
- ⑤この新制度にあわせて、公益法人への寄附金優遇制度を一挙に拡充するなど税制度を全面改正

というドラスティックなもので、明治民法制定以来100年目の大改革といわれるものです。

1. この制度改革の背景とねらい

このような抜本改革が行われるに至った最大の理由は、従来の公益法人制度の下で、天下りの横行など“政官業の癒着”が進み、KSD事件に象徴されるような不透明な運営がはびこっていたことにあります。従来の「主務官庁制」では、公益法人の設立・運営の全般にわたって監督官庁の自由裁量に委ねられていたため、これは全面的に廃止されることになりました。

代わって、公正中立な第三者機関である公益認定等委員会が内閣府のもとに設置され、設立・運営の全般を監督することになりました。都道府県の場合も同様の仕組みとされました。また、公益法人設立の認定基準や運営ルールもすべて法律や施行令・施行規則で詳細に定められ、ガラス張りのものとなったのです。

今回の改革のもうひとつのねらいは、“民による公益活動”の活性化ということです。法定の基準さえ満たせば、主務官庁の顔色をうかがうこともなく誰でも、公益認定等委員会の「公益認定」を受けて公益法人を設立することができるのです。また、従来財団法人の設立にあたっては巨額の基金が要求されましたが、新制度ではずっと規模の小さいものでもよいことになりました。

しかし、なんといっても特筆すべきは、公益法人への寄附優遇税制が大幅に拡充されるなど、“民による公益活動”支援のための大幅税制改正が行われたことでしょ

う。従来寄附控除の優遇を受けられたのは、全国約2万5,000の公益法人のうちわずか900(特定公益増進法人)でしたが、新制度の下で、公益認定を受けた公益社団・財団法人であれば自動的にこの優遇措置を受けられることになりました。我が国でも欧米並みの“寄附文化”が育つことが期待されているのです。相続の場面でも新税制は優遇措置を設けているので、不動産関連業者にとっての新たなビジネスチャンスも生まれるかもしれません。

2. 既存の公益法人は新制度の下での“生まれかわり”を要求される

公益法人改革関連3法を構成するもうひとつの法律は、既存の公益法人の新制度への移行手続等を定めた「整備法」といわれるものです。この整備法は、その施行令・施行規則とともに、既存の公益法人にある意味で大変厳しい要求を突き付けています。その骨子は、

- ①既存の公益法人はすべて、前述の5年の猶予期間内に公益社団・財団法人か一般社団・財団法人のいずれかに「移行」しなければならない
- ②その5年の猶予期間内は、「特例民法法人」として基本的には現在と同様に扱われる
- ③その5年間にどちらへの移行手続もとらないとその法人は解散となる

というものです。

そして、公益社団・財団法人に移行するためには、新設の公益社団・財団法人と同様に、新制度の下での「公益認定」を受けなければなりません。一般社団・財団法人に移行する場合にも、上記整備法の定める「公益目的支出計画」を作成し、公益認定等委員会にその「認可」を受けなければなりません。

この2つの選択肢の前に用意されたハードルは、公益法人によっては大変高いものとなる場合があります。そのハードルをちゃんと越えられるか、またどちらの法人形態がふさわしいかを総合的に判断するためには、事業の分析、財務分析、会員資格等法人組織の全般にわたっての、大変な時間と労力を要する検討作業が必要となります。

3. 「公益認定」を受けるための要件

法は全部で18種類の「公益認定基準」を置いています。中でも特に重要なのは、財務・会計上の次の3基準です。

- ①公益目的事業費比率が法人の総事業費の50%以上であること(法令はそのために「公益目的事業」の判定基準や「事業費」の算定方法を定めています)
- ②公益目的事業の収支が相償していること(黒字にならないこと)。公益目的事業全体のみならず個別の公益目的事業もこの要件を満たしていること
- ③「遊休財産額」(法人の純資産額から遊休ではない財産額を控除したもの)が法人の公益目的事業費のおおむね1年以内であること

これらの要件判定のためにも、事業区分ごとの収支が分かるよう、法人の会計帳簿を作り変える必要があります。

4. 「公益目的支出計画」の「認可」の要件

既存の公益法人が一般社団・財団法人に移行するためには、移行時で計算した「純資産相当額」(公益目的財産額)を公益目的事業に費消し、最終的にはこれをゼロ円にすることを求めるものです。

純資産額の大きい法人の場合、この要件を満たすための努力と工夫が必要となります。

いずれにしろ、既存の公益法人は、これらの困難な作業をやり遂げ、新制度に適切に対応することが求められています。制度の詳細は折に触れてまた説明いたします。

Profile 錦織 淳(にしこおり あつし)



東京大学法学部卒
昭和47年 弁護士登録
昭和61年 第二東京弁護士会副会長
昭和62年 (財)法律扶助協会(本部) 常務理事、
日本弁護士連合会常務理事など歴任
平成5年7月から平成8年10月まで衆議院議員
平成6年10月から平成8年1月まで首相補佐として官邸入り
新公益法人制度普及・啓発員

主な著書『日本経済再生論』(明石書店)

『改めるべきは誰か』(中坊公平氏との共著)〔東洋経済新報社〕
他多数

全日住宅ローンアドバイザー 養成講座開講から

平成20年7月、(社)全日本不動産協会では業界団体としては初となる「住宅ローンアドバイザー養成講座」をスタートさせた。本年度は全国7会場で2日間の講座を実施。669名が受講した。住宅ローンアドバイザー資格認定には協会への登録が必要で、現在までに408名が登録をしており、不動産業だけでなく住宅ローンアドバイザーとしても活躍の場を広げており、今後の活躍がますます注目される。

住宅ローンアドバイザー養成講座は、住宅ローンの多様化、複雑化の中で、住宅購入予定者に対して公平な立場で住宅ローンに関する正確な情報及びアドバイスを提供する専門家を育成することを目的に開講された。

講座の内容は、住宅ローンの金利リスク等の専門知識の習得に偏らず、専門家として必要な関連法令、個別のケーススタディ等を網羅し、実務的に活用できる知識及び能力の習得を目指している。

また、消費者保護の観点から弁護士による倫理講習もカリキュラムに組み込まれており、本年度は、東京会場を皮切りに、大阪会場、仙台会場、名古屋会場、福岡会場、札幌会場、広島会場の7会場にて開講した。

講座は、住宅ローンアドバイザー推進特別委員会が大学教授、弁護士、公認会計士等で構成される外部有識者委員会や監督官庁及び金融機関等からの助言・提言を受けながら運営を行っている。講座のテキストも専門家により^{へんさん}編纂されており、講義は専任講師による実践的講義だ。



(上) 東京会場での受講風景
(左) 講習テキスト
(下) 住宅ローンアドバイザー登録者証



●受講生の声

- ・講習内容や税制などをホームページでフォローしていただきたい。(東京会場)
- ・顧客のニーズに丁寧かつ正確な情報提供をする必要があると実感した。(大阪会場)
- ・定期的に継続講習を行い、知識と応用力をつけることが必要だと思う。(仙台会場)
- ・豊富な体験と知識をもとに、充実した内容であった。(名古屋会場)
- ・講義に実際の事例を挙げて、より実務的な説明があったので良かった。(福岡会場)
- ・テキストは初心者でも理解できる構成で、実務編は密度の濃い内容だった。(札幌会場)
- ・地元の金融機関情報を事例に挙げてくれたのは分かりやすく現実的だった。(広島会場)

●外部有識者委員会

平成20年度の事業を総括し、今後の方針を決めるべく2月4日に全日会館において、大学教授、弁護士、公認会計士等の外部有識者とりそな銀行、オブザーバーとして国土交通省を招聘した外部有識者委員会が開催された。外部有識者委員会は、文字どおり、不動産業界のみならず、住宅ローンにまで精通したメンバーで構成されており、当該資格制度を分析する中核機関である。当日の委員会では、当事業を公益事業の一環という位置づけで、一般消費者にまで門戸を開放していることから、資格制度に関する倫理を徹底し品位を保持するための施策や、既に登録を済ませ活躍している住宅ローンアドバイザーに対して、スキルアップ講習や、フォロー講習をしていくことが当該資格制度の今後の最重要課題である等の活発な議論が展開された。



●平成21年度の養成講座について

次年度の養成講座は、本年度同様に7月中旬から全国主要都市にて開催を予定しております。また、昨年11月に当該養成講座が朝日新聞に掲載され、一般の方からの開催要請もあり、今後はそういったニーズに応える形で事業を展開してまいります。開催予定等については、月刊不動産又は専用ホームページ等でご確認願います。

『宅地建物取引主任者賠償責任保険』の「振込方式」について

『月刊不動産』12月号に同封いたしました「宅地建物取引主任者賠償責任保険」のご案内により、多数の会員より加入の申込みをいただきましてありがとうございました。

さて、これまでは振替方式による保険料支払に限定しておりましたが、一部の会員におかれましては、振替に対応できないなどのご意見もあったため、この度、振込方式を新たに導入することとしました。

《ご利用できるケース》

- ① 今回の締切り(1月25日)に遅れた方
(例) ・1月以降の新規会員による「中途加入」
・「口座振替不備」等々で締切りに間に合わない
・3月27日の口座振替で未落ちの会員 等々
- ② 会員会社内の都合で、口座振替が不可能な会員

このようなケースに該当される会員で、保険加入の申込みを希望される場合は、全日総本部事務局又は取扱代理店あいおいサポートBOXまでご連絡ください。追って、手続等のご案内をさせていただきます。

なお、「平成21年5月1日始期」の保険料につきましては、2009年3月末までに指定口座にお振り込みいただく必要がありますので、ご注意ください。また、「振込手数料」は、ご利用者のご負担でお願いします。

【ご連絡先】

○社団法人 全日本不動産協会 総本部事務局

☎ 03(3263)7030 FAX 03(3239)2198

○株式会社あいおいサポートBOX

☎ 0120(101)373 FAX 045(212)4347

「公共的施設における受動喫煙防止条例」の制定に向けて

神奈川県知事 松沢 成文

■「受動喫煙防止条例」の制定へ

2003年(平成15年)、我が国は多数の人が利用する施設管理者に対し受動喫煙防止措置を講ずるよう求める健康増進法を施行し、翌年には人々をたばこの煙から保護する措置を求めた「たばこ規制枠組み条約」に署名した。しかし、残念ながら健康増進法の施行後5年を経た今でも、我が国の受動喫煙対策は諸外国に比べても充分に進んでいるとは言えないのが現状だ。そんな中、「受動喫煙の悪影響からできるだけ県民の健康を守りたい。そのためには喫煙者と非喫煙者が共存できる社会的ルールをつくるのがどうしても必要だ。」私はこうした思いから、平成19年、受動喫煙を防止するための条例制定をマニフェストのひとつに掲げ、県知事2期目の選挙に臨んだ。そして再び知事として信任をいただいた私は、早速条例制定作業に取りかかった。

■条例制定に向けた取り組み

条例策定に際して私が心掛けたのが、徹底して当事者や県民、専門家の意見を聞き、現場の実情を知ることだった。そこで、まず、県内8か所で開催したタウンミーティングで県民と直接話し合うとともに、事業者団体等との直接の話し合いに臨んだ。県民や施設管理者に対する意識調査も実施した。事業者の現状や先進事例を知ること必要だ。そこで、県内の旅館、居酒屋、パチンコ店等を訪れ、経営者や利用者

からの意見を伺い、香港やアイルランドの受動喫煙の実情も視察した。このように私自身が行った意見交換や施設訪問だけでも平成19年度以降で延べ30回以上にのぼった。

一方、法律や医療の専門家などからなる検討委員会からのご意見をいただきながら、「基本的考え方」「骨子案」を順次、作成・発表し、多くの方々からご意見をいただいた。さらに、昨年12月に発表し、本年1月に一部を修正した「素案」をテーマに、同月18日、1000人を超える方々の参加を得てタウンミーティングを開催した。もちろん、こうした取り組みについてはつぶさに議会に報告し、議論をいただいていた。こうした取り組みや議会との議論を踏まえ、本年2月10日、「神奈川県公共的施設における受動喫煙防止条例案」を公表したのである。

■条例案の内容

条例案では、学校、病院、官公庁施設などには「禁煙」を義務づけ、飲食店、宿泊施設、娯楽施設など、利用者の選択の幅が広く、または未成年者の利用が少ない施設には「禁煙または分煙」を選択してもらうこととした。一方、多くの意見交換や現地調査などを通じて、施設の規模や法規制によっては分煙を選択することが困難な場合も想定されること等も浮かび上がった。

そこで、昨今の極めて厳しい経済情勢等をも踏まえ、飲食店の7割に当たる「面積が100m²以下の小規模

飲食店」とパチンコ店等の「風営法対象施設」については、「禁煙」や「分煙」は義務づけず、受動喫煙防止に自主的に取り組む努力義務を課す等の配慮も行った。その上で、条例施行後3年ごとに、事業者の皆さんの自主的な取り組み状況や、受動喫煙に対する県民の皆さんの意識の変化などを踏まえ、必要に応じて規制のあり方を柔軟に見直すこととしたのである。

■「健康で空気のきれいなまち」の実現に向けて

この条例制定は大きな社会変革であると同時に、県民一人ひとりの意識変革をも求める取り組みだ。しかし私は、神奈川県の「先進力」と「協働力」を持ってすれば、本県が受動喫煙防止に向けた確実な一歩を踏み出し、喫煙者と非喫煙者が共存する「健康で空気のきれいなまち」を実現することができると思信じて疑わない。そして、神奈川のこうした取り組みが全国に広がり、国を動かし、そして喫煙者と非喫煙者が共存するための、新しい社会全体のルールが定着することを願っている。

事業者の方々分煙を目的とした施設整備を行う際には、全日本不動産協会の皆様の豊かな知見をお借りする場面も多々あると思う。今後とも、県の取り組みに対する皆様のご理解とご協力をお願いしたい。



譲渡所得における不動産の譲渡日と取得日の判定法

Q

個人が不動産を譲渡した場合の譲渡日と取得日の判定方法について教えてください。

A

1. 譲渡日と取得日の判定の重要性

個人が土地や建物に係る譲渡所得を計算する場合、取得日や所有期間、譲渡日によって税率や各種特例の適用の有無が決まります。したがって、譲渡所得を計算する場合は、土地や建物の譲渡日と取得日の判定が極めて重要になります。

土地や建物の譲渡日と取得日の判定は、次の2. と3. に記載のとおりに行います。

2. 譲渡日の判定

土地や建物の譲渡日は、原則として、譲渡した土地や建物の引渡しがあった日となります。ただし、納税者の選択により、農地以外の資産については譲渡に関する契約の効力発生日（通常は契約の締結日）、農地については譲渡に関する契約の締結日とすることもできます。

3. 取得日の判定

(1) 原則

売買により他から取得した土地や建物の取得日は、譲渡日の判定基準を準用します。したがって、原則的には土地や建物の引渡しがあった日が、取得日となります。ただし、納税者の選択により売買契約締結日を取得日とすることもできます。

(2) 自ら建設等した場合

自ら建設等した資産の取得日は、その建設等が完了した日となります。また、他に請け負わせて建設等した場合は、資産の引渡しが取得日となります。このため、建物を自ら建設等した場合や他に請け負わせて建設等した場合は、契約日をもって取得日とすることができません。

(3) 相続や個人からの贈与により取得した場合

相続（限定承認に係るものを除く）や個人からの贈与により取得した土地や建物の取得日は、被相続人や贈与者の取得日を引き継ぐこととなります。

限定承認による相続により取得した土地や建物は、その取得の日が取得日となります。

(4) 収用交換等や買換え特例の適用を受けて取得した場合

固定資産の交換や収用等に伴う代替資産の取得、事業用・居住用資産の買換えなど譲渡所得の特例の適用を受ける場合、土地や建物の取得日の判定は次のとおりに行います。

①固定資産の交換の特例や、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受けて取得した土地や建物の取得日は、譲渡等をした土地や建物の取得日を引き継ぎます。

②①以外の事業用資産の買換え特例や、居住用財産の買換え特例等の適用を受けて取得した土地や建物の取得日は、これらの資産の実際の取得の日となります。

(5) 住宅取得資金贈与に係る相続時精算課税の適用と住宅用家屋の取得

一定の住宅取得資金の贈与を受けた場合には、贈与税について相続時精算課税制度の適用が可能です。

平成21年12月31日までに20歳以上である子が親から贈与により取得した住宅取得等資金を、贈与年の翌年3月15日までに一定の家屋の取得又は増改築に充てて、その家屋を同日までに居住用に供するか、又は同日後遅滞なく居住用に供した場合には、特別控除額3,500万円の相続時精算課税制度を選択できます。

この場合における「住宅用家屋の取得」とは、家屋の引渡しを受けたことをいい、売買契約の締結だけでは住宅用家屋の取得には該当しません。

4. 所有期間の判定

同じ土地や建物であっても、取得日と譲渡日の判定基準は、必ずしも一致させる必要はありません。例えば、取得日は契約日で判定して、譲渡日は引渡日で判定することもできれば、取得日は引渡日で判定して、譲渡日は契約日で判定することも可能です。したがって、契約日を選ぶか引渡日を選ぶかによって、同じ土地や建物であっても所有期間が異なるケースもあります。

いったん選択した取得日と譲渡日については、選択後に変更することができませんので、慎重に選択する必要があります。



契約解除後の明渡し手続

Q

賃料滞納を理由に賃貸借契約を解除したのですが、借家人は一向に出ていく様子がありません。今後はどのような手続を取ればよいのでしょうか。

A

1. 建物賃貸借契約解除後の明渡し

まず、賃貸借契約解除後の法律関係がどのようになるかですが、賃料滞納を理由に、賃貸借契約を有効に解除したのであれば、相手方が賃借建物を使用収益する権利(借家権)は終了しています。

したがって、契約解除後は相手方は建物を占有使用する権利を有しないのに建物を占有使用してることになりますので、その時点では、相手方は借家人ではなく、建物の不法占拠者ということになります。

建物の不法占拠者ですから、賃貸人としては、権利関係を説明し、相手方に建物を明け渡すよう説得に努めることとなります。しかし、いかに権利関係を説明し、明け渡すよう説得しても、これに応じない占有者がいることも事実です。この場合には、法的手続をとって明渡しを求めるほかはありません。

2. 建物明渡し請求訴訟の提起

(1) 訴えを提起する裁判所

賃料滞納を理由に賃貸借契約を解除し、相手方に明渡しを求めるには、賃貸人を原告、相手方を被告として、被告に対して建物の明渡しを求める訴えを提起することになります。訴えを提起する裁判所は、当該賃貸建物の所在地を管轄する裁判所か、相手方の住所地を管轄する裁判所とするのが一般的です。

(2) 訴状の準備

訴えを提起するには、書面を裁判所に提出して行います。この書面を「訴状」といいますが、訴状には、①相手方に対して、どのような内容の判決を求めるのか(これを「請求の趣旨」といいます)、②そのような判決を求める法的な原因事実は何か(これを「請求の原因」といいます)を簡潔に記載することが必要です。

実際には、賃貸借契約の解除が有効になされたことを裏付ける事実を記載します。賃料滞納を理由とする賃貸借契約の解除が有効とされる要件は、①信頼関係を破壊するに足る賃料滞納の事実と、②賃貸人が賃借人に対して相当の期間を定めて催告したこと、③それにもかかわらず、相当期間内に賃借人が滞納賃料の支払をしなかったこと、です。

①の信頼関係を破壊するに足る賃料滞納といえるためには、一般的には3か月分以上の賃料滞納があることが必要です。

②の催告における相当期間とは、一般的な建物賃貸借契約の場合、おおむね1週間程度と考えれば問題はないと思われます。

(3) 裁判所における口頭弁論手続

適法な訴状が裁判所に提出されれば、裁判所は第1回の口頭弁論期日を決定して、その日程を原告と被告の双方に通知し、当事者を裁判所に呼び出します。

第1回の口頭弁論期日に、被告は訴状に書かれた請求を認めるか否かの答弁(請求の趣旨に対する答弁)と、請求原因として訴状に記載された内容が事実であるか否かの認否(請求の原因に対する認否)を記載した答弁書を提出し、裁判所が双方の言い分を聞き、提出された証拠を検討して、解除が有効か否かについて判断し、解除が有効であると考えられる場合には、被告に建物の明渡しを命じるとともに未払賃料の支払を命じる判決が言い渡されることとなります。

被告が第1回口頭弁論期日に欠席した場合には、訴状に記載された内容が事実であると自白したものとみなされ、一般的には第1回口頭弁論期日から2週間程度で、被告に建物の明渡しと未払賃料の支払いを命じる判決が言い渡されています。

3. 強制執行手続

判決の言渡し後も、被告が賃貸建物に居座る場合もあり得ます。この場合には、強制執行を求めるしかありません。具体的には判決に基づいて裁判所の執行官に対し、建物明渡しの強制執行の申立てをします。

申立てから1週間~10日前後で執行官が賃貸建物の被告宅を訪問し、強制執行の申立てがなされていること、1か月以内の具体的な日を強制執行の実施日と定め、これを被告に告示します。その日まで被告が退去していない場合には、執行官の権限で室内にある家財道具等一式を搬出し、貸室の占有を回復する措置を講じます。搬出された家財道具等は別途保管し、被告が引取りに来た際に引き渡せるようにしておきます。



手付金と内金

Q

手付金と内金とはどのように異なるのでしょうか。

A

1. 手付金は、売買契約の締結に際して、相手方の債務不履行の有無を問わず解約権を認める目的をもって、あるいは、相手方に債務不履行があった場合の損害賠償の予定あるいは違約金として、買主から売主に対して支払われる金銭です。手付金を支払っても、当然に売買代金の一部が支払われたことにはなりません。

これに対し、内金は、買主から売主に対して代金の一部前払の趣旨で支払われる金員です(東京地裁平成14年9月20日判決)。

2. 不動産の売買契約では、通常、契約締結から一定の期間を置いて残金決済・引渡しが行われます。契約の時点と残金決済・引渡しの時点とが異なり、その間法律関係がやや安定しないため、契約時において、買主が売主に一定の金銭を手付金として支払う慣行があります。売買代金の5%から20%の間で決められることが多いようです。

手付金には、まず、その授受が売買契約の成立を表す証約手付の意味がありますが、このほか、①解約手付、②違約手付の2つの性格があります。

①解約手付とは、手付金の授受により、当事者に解約権を留保させるものです。解約手付として手付金の授受がなされていた場合には、契約成立後であっても、一方当事者だけの意思によって契約を解約することができます。手付金が解約手付である場合には、売主からは手付金の倍額を返還することによって、また買主からは手付金を放棄することによって、各々相手方の承諾を得ずに、かつ、損害賠償をすることなく契約を消滅させることができるわけです。

民法は「買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる」と定めています(民法557条1項)。この条項は、手付金には一般的に解約手付の性格があることを定めると同時に、当事者の一方が履行に着手した後は、手付放棄あるいは倍返しによる解約をすることができないことを定めるものです。

当事者の一方が履行に着手した後は解約ができなくなるのは、履行に着手して準備を開始した者に不測の損害を被らせることのないようにする趣旨です。そのため、自ら履行に着手した当事者が、相手方の履行の着手前に解約をすることは可能であるとされています(最高裁昭和40年11月24日判決)。

次に、②違約手付とは、契約違反による契約解除の場合において、買主違約のときには手付金が違約金として没収され、売主違約のときには手付金を返還しなければならないとともに手付金と同額を違約金として支払わなければならないという意味をもつものをいいます。多くの売買契約書では、手付金に違約手付の意味をもたせています。

3. 買主から売主に金銭が授受された場合に、手付金であるのか、内金であるかは、売主と買主の合意によって決められます。手付金であれば、解約手付や違約手付の意味をもつけれども、当然に売買代金が支払われたことにはなりません。他方、内金であれば、解約権留保や違約金の意味はありませんが、売買代金の一部の支払があったという法律効果があります。売主と買主は、授受される金銭が、手付金なのか内金なのかを、明確にしておく必要があります。

もっとも、手付けも、最終的には、売買契約書において、「手付金は、残代金支払のときに売買代金の一部に充当する」などと定められ、売買代金の一部に充当されるのが一般的です。

4. 宅地建物取引業法では、手付金も内金もいずれについても、売主に物件を引き渡せないなどの不測の事態が生じた場合に備え、授受された金銭が確実に返還されるようにする目的をもって、保全の措置についての定めがなされています(41条・41条の2)。

また宅建業者としては、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の10分の2をこえる額の手付金を受領すること(39条1項)、及び、手付金について貸付けその他信用を供与して契約の締結を誘引すること(47条3号)について、いずれも禁止されている点も、忘れてはなりません。

「全日ラビット生命共済」の加入条件が変更になります。

一、加入条件

①加入対象者

現行「会員、配偶者、従業員」⇒「会員」(代表者)のみに限定。

②新規加入口数

現行「1口～3口」⇒「1口」に限定。

③加入年齢、掛金、給付内容は従来どおり。

※詳細内容は、2月に発行した平成21年度版パンフレットをご覧ください。

二、変更理由

全日ラビット(ニックネーム)生命共済は、平成15年4月1日、従来の総合福祉団体定期保険より現行の一年掛け捨て契約団体定期保険(一般死亡保険)に移行する折、共済会規約上の災害共済(死亡、傷害、入院)を継続するため、現行の団体定期保険の特約として付加した保険であります。

他方、現行ラビット生命共済の加入条件は、共済会規約第5条(注記)に整合しておらず、また、共済会の意義は、弔慰金及び見舞金であるとの解釈から、次回契約更新時より、加入条件を変更し、生命共済制度の継続中は存続させていただきますので、子細お酌み取りの上ご了承くださいませようお願いいたします。

三、変更日

平成21年4月1日契約更新より。

(注記)

全日共済会規約(抜粋)

第5条第1項 全日共済会の会員は、全日協会の**正会員**(法人の場合は、全日協会に届け出ている代表者1名)とする。

以上

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せんか? ○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!

手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店



全日不動産保証協会

◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 21 年 1 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)
1月22日	5件	28,400,000

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 21 年 1 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)
1月 9日	66件	34,800,000
1月23日	116件	65,400,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 21 年 1 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
1月13日	号外 4号	58件
1月27日	号外 14号	68件

平成20年度 第9回弁済委員会審査結果

平成 20 年 12 月 19 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
20-53	大阪府	㈱ミライプランニング	成田 功治	500,000	10,000,000	認 証	500,000	業者間取引での土地売買において、融資不調によるローン特約に基づく手付金の返還請求事案
※ 20-7		高山建設㈱	高山 吉和	9,400,000	10,000,000	認 証	3,000,000	新築土地付き建物の売買契約において、引渡し予定日を過ぎても履行されず、売主会員との連絡が途絶える中、当該物件の所有権が第三者に移転登記されてしまった事案
※ 20-34	神奈川県	㈱不動産総合センター	梅原 新平	1,700,000	10,000,000	認 証	1,700,000	中古土地付き建物の購入にあたり、媒介会員が行った住宅減税措置の説明に不実告知があったとして、購入者より損害賠償が求められた事案
20-55		㈱福岡商事	立田 政宏	178,600	10,000,000	認 証	178,600	土地付き建物売買に伴う売主会員に対する建物主要構造部分の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求事案
20-57	東京都	㈱スフィアエステート	高橋 良和	3,045,750	10,000,000	認 証	2,132,025	賃貸マンション入居時費用を会員業者に預託したものの、その後も入居ができないため、申出人が申込みの撤回と預託会員の返還を求めた事案
合 計							7,510,625	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	5 社 5 件	7,510,625 円
条件付認証・保留・再審査	1 社 2 件	
否 決	2 社 2 件	

【国土交通省からのお知らせ】

国土交通省土地・水資源局
土地市場課

定期借地権の設定による保証金の経済的利益の課税に係る
平成 20 年分の利率について

定期借地権の設定に伴って貸借人が借借人から預託を受ける保証金（借借人がその返還請求権を有するものをいい、その名称のいかんを問わない）の経済的利益の所得税の課税に係る平成 20 年分の適正な利率については、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げるとおりとなる。

1 当該保証金が各種所得の基金となる業務に係る資金として運用されている場合又は当該業務の用に供する資産の取得資金に充てられている場合

● 両建ての経理の場合の適正な利率は、平均的な長期借入利率によるべきであるが、1.5%としても差し支えない。

● 2 1の場合及び当該保証金が、預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託等の金融資産に運用されている場合以外のとき

● 利息に相当する金額を計算する場合の適正な利率は、各年度毎の 10 年長期国債の平均利率によることとしており、平成 20 年分については、1.5%となる。

● (注) 平成 20 年の 10 年長期国債の平均利率は、1.52%である。

地方 本部活動

北海道本部

- 1/8(木)・研修委員会
- 1/13(火)・合同理事会[他16(金)]
- 1/16(金)・新年交礼会
- 1/20(火)・広報委員会
- 1/21(水)・新入会員研修会
- 1/23(金)・支部新年交礼会
- 1/26(月)・財務委員会

青森県本部

- 1/6(火)・支部市民相談[他15(木)、22(木)、27(火)]
- 1/14(水)・特別委員会
・理事・監事会
- 1/21(水)・支部研修会[他23(金)、30(金)]
・支部苦情相談

岩手県本部

- 1/14(水)・無料相談
・役員会
・入会審査会

宮城県本部

- 1/9(金)・福利厚生委員会[他28(水)]
- 1/14(水)・無料相談[他21(水)、28(水)]
- 1/16(金)・新年賀詞交歓会
- 1/20(火)・入会審査委員会
- 1/21(水)・組織委員会
- 1/22(木)・財務委員会
・総務委員会
- 1/23(金)・理事会
・支部・青年部会合同研修会・新年会

秋田県本部

- 1/13(火)・役員会・県庁訪問
- 1/15(木)・入会審査

山形県本部

- 1/9(金)・苦情処理
- 1/15(木)・財務委員会

福島県本部

- 1/8(木)・県宅協との研修会打合せ会議
- 1/13(火)・県知事との懇談会
- 1/28(水)・支部例会

茨城県本部

- 1/7(水)・県庁・県警察本部新年挨拶廻り
- 1/20(火)・入会審査会
・入会説明会
- 1/28(水)・取引相談

栃木県本部

- 1/8(木)・組織委員会
- 1/16(金)・研修会
・新年賀詞交歓会
- 1/21(水)・財務委員会
- 1/27(火)・理事会

群馬県本部

- 1/9(金)・新年講演会
・新年賀詞交歓会
- 1/14(水)・無料相談[他28(水)]
- 1/15(木)・支部役員会議
- 1/20(火)・流通広報・組織委員会
- 1/21(水)・取引相談委員会
・教育研修委員会
・支部役員会
- 1/22(木)・支部法定研修会・懇親会
- 1/23(金)・会館取得準備委員会
- 1/28(水)・教育研修・綱紀委員会
・支部法定研修会
- 1/29(木)・総務・財務委員会
・支部長会議

埼玉県本部

- 1/13(火)・常務理事会
- 1/14(水)・支部法定研修会
- 1/15(木)・取引相談委員会
- 1/16(金)・理事会[他21(水)]
・研修会
・新年賀詞交歓会
- 1/22(木)・取引主任者法定講習会
・総務委員会
- 1/23(金)・財務委員会

千葉県本部

- 1/8(木)・通常理事会
- 1/14(水)・入会説明会[他26(月)]
- 1/16(金)・法定講習委員会
- 1/19(月)・取引相談委員会[他30(金)]
・求償委員会
- 1/21(水)・税務相談会
- 1/22(木)・総務委員会
・組織委員会
・教育研修委員会
・流通推進委員会
・福利厚生委員会
- 1/23(金)・入会資格審査委員会
・不動産学院準備委員会
・改革検討委員会
・広報委員会
- 1/26(月)・無料相談
- 1/29(木)・常務理事会
・委員長会

東京都本部

- 1/7(水)・法律相談[他14(水)、21(水)、28(水)]
- 1/8(木)・取引相談委員会聴聞会[他15(木)、22(木)、29(木)]
- 1/9(金)・財務委員会
・手付金保証・保管業務委員会

- 1/13(火)・入会説明会[他21(水)]
・組織委員会
・幹部会
- 1/14(水)・入会資格審査委員会[他26(月)]
・教育研修委員会
・総務委員会
- 1/15(木)・講習センター委員会
- 1/16(金)・公取調査指導委員会
- 1/20(火)・新春講演会
・新年賀詞交歓会
- 1/21(水)・取引主任者法定講習会
- 1/22(木)・広報・相談委員会
- 1/23(金)・ホームページ説明会
・公取理事会
- 1/26(月)・幹部会
- 1/29(木)・全日共済会検討作業部会
- 1/30(金)・厚生委員会

神奈川県本部

- 1/16(金)・流通委員会
- 1/19(月)・財務委員会
- 1/20(火)・総務委員会
・理事会
- 1/21(水)・取引主任者法定講習会
- 1/28(水)・広報委員会

山梨県本部

- 1/8(木)・理事会
- 1/13(火)・取引相談委員会
- 1/14(水)・財務委員会
- 1/16(金)・新年賀詞交歓会
・苦情処理勉強会
・入会資格審査委員会
- 1/24(土)・山梨ライフ相談会[~25(日)]
- 1/28(水)・取引相談委員会

新潟県本部

- 1/9(金)・事務所調査
- 1/13(金)・入会説明会[他23(金)]

富山県本部

- 1/6(火)・資格審査委員会[他22(木)]
- 1/13(火)・広告内容検討会
- 1/27(火)・法定業務研修会
・新年賀詞交歓会

長野県本部

- 1/15(木)・研修会・新年賀詞交歓会
- 1/19(月)・支部ホームページ講習会[他21(水)、27(火)、29(木)]
- 1/20(火)・支部研修会・懇親会

石川県本部

- 1/14(水)・法定研修会
・新年賀詞交歓会
- 1/23(金)・理事会

福井県本部

- 1/15(木)・総務・教育研修合同委員会
- 1/22(木)・理事会
- 1/25(日)・法定研修会
・新年賀詞交歓会

岐阜県本部

- 1/18(日)・定例役員会
- ・新春講演会
- ・新年賀詞交歓会

静岡県本部

- 1/8(木)・会員倫理委員会
- 1/14(水)・無料相談[他28(水)]
- 1/15(木)・組織拡充広報委員会
- ・MVC運営委員会
- 1/23(金)・研修会[他28(水)]
- 1/26(月)・MVC勉強会

愛知県本部

- 1/9(金)・解雇等による住宅喪失者に対する「就職安定資金融資」事業説明会
- 1/14(水)・取引相談委員会
- 1/16(金)・理事会
- ・一般研修会
- ・新年賀詞交歓会
- 1/21(水)・中部・北陸地区協議会 総務部会
- 1/28(水)・資格審査委員会
- ・県下統一研修会[他29(木)、30(金)]

三重県本部

- 1/15(木)・取引・苦情処理委員会
- ・合同理事会
- ・研修会
- ・新年賀詞交歓会

滋賀県本部

- 1/5(月)・部落解放同盟新春旗びらき
- 1/13(火)・入会審査会
- 1/16(金)・部落解放・人権政策確立要求県実行委員会連続学習会
- 1/22(木)・えせ同和行為対策県民会議設立準備会
- ・人権啓発研究集会実行委員会

京都府本部

- 1/9(金)・取引相談委員会[他22(木)]
- 1/13(火)・入会審査会[他26(月)]
- ・運営会議
- 1/20(火)・無料相談
- 1/22(木)・支部合同研修会
- 1/27(火)・公正取引委員会
- 1/28(水)・パソコン研修会

大阪府本部

- 1/7(水)・運営会議[他13(火)]
- 1/13(火)・入会申込締切
- ・府・府宅協合同組織委員会
- 1/14(水)・取引相談委員会[他21(水)]
- 1/15(木)・新年賀詞交歓会
- 1/16(金)・入会審査会
- ・求償委員会
- 1/19(月)・不動産学院開講式
- 1/20(火)・本部・支部合同取引相談委員会
- ・コスモス運営委員会
- ・無料相談
- 1/22(木)・入会希望者研修会
- 1/26(月)・理事会

- 1/28(水)・認証上申審査会
- ・取引事前審査会
- 1/29(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

- 1/5(月)・事務局連絡会議・定例会議
- 1/7(水)・無料相談[他9(金)、23(金)]
- 1/15(木)・取引相談委員会[他27(火)]
- 1/19(月)・ユースネット倶楽部委員会
- 1/20(火)・流通推進委員会
- ・支部理事会
- ・地区建築等行政連絡会議
- 1/21(水)・パソコン講習会[他29(木)]
- 1/22(木)・法定研修会[他23(金)、29(木)]
- 1/26(月)・入会審査委員会
- ・本部長・副本部長・委員長連絡会議
- ・総務委員会
- 1/28(水)・入会者実務研修会

奈良県本部

- 1/22(木)・無料相談
- 1/23(金)・法定義務研修会

和歌山県本部

- 1/6(火)・県庁名刺交換会
- 1/8(木)・入会審査会

鳥取県本部

- 1/14(水)・理事会
- 1/21(水)・西日本流通レインズシステム説明会

島根県本部

- 1/15(木)・理事会

岡山県本部

- 1/13(火)・取引相談
- 1/20(火)・合同役員会
- 1/26(月)・法定研修会
- 1/29(木)・新年賀詞交歓会
- 1/30(金)・取引主任者法定講習会

広島県本部

- 1/7(水)・広報組織委員会
- 1/9(金)・総務委員会
- 1/13(火)・流通研修委員会
- ・地区合同研修会・新年互礼会
- 1/16(金)・定例理事会

山口県本部

- 1/14(水)・総務委員会
- 1/20(火)・財務委員会
- 1/29(木)・「全日やまぐち」発行

徳島県本部

- 1/7(水)・無料相談[他15(木)、22(木)、28(水)]
- 1/8(木)・理事会
- ・法定研修会
- 1/22(木)・入会審査会[他23(金)]
- 1/29(木)・財務委員会

香川県本部

- 1/14(水)・入会資格・代表者審査会

- 1/19(月)・無料相談

愛媛県本部

- 1/14(水)・合同理事会
- 1/15(木)・監査
- 1/16(金)・入会審査委員会
- 1/27(火)・「全日愛媛会館」落成記念式典・祝賀会

高知県本部

- 1/14(水)・不動産広告審査会
- ・無料相談[他28(水)]

福岡県本部

- 1/8(木)・会務運営委員会[他16(金)]
- 1/15(木)・役員審査委員会
- 1/20(火)・入会審査委員会
- ・総務委員会
- 1/21(水)・中間監査
- 1/22(木)・組織委員会
- 1/28(水)・研修会
- ・新年賀詞交歓会

佐賀県本部

- 1/23(金)・財務委員会
- ・入会審査委員会

長崎県本部

- 1/8(木)・手付金保証・手付金保管・総務・財務各委員会
- 1/14(水)・表彰・取引相談・組織・研修・20周年実行各委員会
- ・理事会
- 1/22(木)・福利厚生・法務税制・求償・資格審査・綱紀・広報・入会審査・流通推進各委員会

熊本県本部

- 1/7(水)・無料相談[他18(日)]
- 1/13(火)・入会審査会
- 1/15(木)・法定研修会
- ・新年賀詞交歓会

大分県本部

- 1/8(木)・入会面接
- 1/13(火)・無料相談
- 1/15(木)・苦情処理委員会
- 1/20(火)・研修委員会
- 1/26(月)・理事会

宮崎県本部

- 1/14(水)・研修会
- ・新年賀詞交歓会
- 1/19(月)・取引相談

鹿児島県本部

- 1/26(月)・取引相談委員会
- 1/27(火)・理事会・法定研修会・新年会

沖縄県本部

- 1/17(土)・新年会



平成21年1月新入会者名簿



都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	(株)アトラス	東京都	府中市	(株)ハウジングビジョン	
	札幌市	(株)リンクル		大田区	(株)スペシャルステージ	
岩手県	九戸郡	烏谷峰建設(株)		東大和市	(株)住健プランニング	
宮城県	仙台市	(有)クレストアート		青梅市	(株)ビッグウエスト	
	仙台市	(株)東北エステート		渋谷区	(株)アイズ	
秋田県	秋田市	(有)アーテック		渋谷区	(株)新栄開発	
福島県	いわき市	(株)アーバン		神奈川県	川崎市	カタイ不動産
	いわき市	IVY HOUSE (株)			川崎市	(株)エヌアセット
茨城県	つくば市	(有)谷田部不動産			厚木市	(株)キューブ
埼玉県	川越市	(株)ジェーティーコーポレーション			藤沢市	スタンダードコネクション(株)
	日高市	田中住販	横浜市		(株)遠藤商会	
	北葛飾郡	イナホーム(株)	新潟県	長岡市	エステートナガオカ(同)	
千葉県	山武郡	松屋地所(株)		新潟市	(有)知松堂	
	千葉市	東翔産業(株)	長野県	長野市	(有)雅開発	
	市川市	太陽地所		松本市	(同)タイセイ企画	
	八千代市	(株)サンホーム	岐阜県	中津川市	富士不動産サービス	
	船橋市	(株)AND LAND		静岡県	沼津市	(株)Tサクセス
	南房総市	(株)やまゆう企画	沼津市		(有)ハビネスワン	
	松戸市	テイケイハウス(株)	浜松市		ホームアシスト	
	東京都	町田市	(株)FPクリエイション	愛知県	岡崎市	スプレモ
		足立区	不動産ネットワーク(株)		名古屋市	(株)アイズ
		千代田区	アークフィール(株)	滋賀県	大津市	(株)住まいの創造館バンブーアイランド
練馬区		(株)ライン・コーポレーション	京都府		京都市	(株)リーファ
港区		(有)M&E イニシアティブ		大阪府	大阪市	(株)サンパティ
新宿区		(株)デザインバンク	大阪市		(株)アップステージ	
世田谷区		(株)ワイズランドアソシエイツ	寝屋川市		(株)土佐ビル	
品川区		サインアップ(株)	門真市		(株)タカ住宅サービス	
渋谷区		(株)ゼックスプランニング	寝屋川市		不動産情報管理(株)	
昭島市		(株)柳和	大阪市		(株)ウエダ	
中央区		(有)セントラルシステムコンサルティング	大阪市		(株)フル・アーチ	
千代田区		東京ベイトラスト(株)	堺市		(株)グルグル	
足立区		(株)サークルエイト	大阪市		(株)エース不動産販売	
中央区		ナンバーワンアセットマネジメント(株)	大阪市		(株)トラストハーバー	
杉並区		(株)アーバンプランニング	羽曳野市		花川住建	
世田谷区		(株)SKY PILLAR 建築設計	大阪市		アイラブホーム	
世田谷区		(株)高野商事	兵庫県		たつの市	(株)ランドマーク
港区		日本新都市開発(株)			尼崎市	スカイハウジング
中央区		(株)リアル・バズ			西宮市	(株)モレーンコーポレーション
港区		ホライズンキャピタルパートナーズ(株)	奈良県		北葛城郡	(株)藤本不動産
板橋区		(株)モトケンホーム			和歌山県	和歌山市
世田谷区		(株)ルームウィッシュ	岩出市			(株)ツカサ
江戸川区		標管理	島根県		松江市	(株)松江テクノサービス
港区		(株)エイジアトラスト			岡山県	岡山市
世田谷区		新日本住建(株)	岡山市	クミカハウス(株)		
武蔵野市		(株)ヒルズ	岡山市	(株)エヌケイプランニング		
中野区		Loyal Love (株)	山口県	山口市	(株)大野	
中央区		(株)トウキョウ・アパートメンツ		徳島県	徳島市	(株)サンワ
練馬区		(株)創造	阿南市		(有)すだち不動産	
西東京市		Eternal・Corporation (株)	香川県	高松市	(有)すえひろ不動産	
千代田区		大貴土地(株)		愛媛県	松山市	(株)SAKAI HOUSE
八王子市		つるや不動産	福岡県		松上郡	(株)ミツバハウジング
千代田区		(株)アイベックス		福岡市	(株)福岡プロパティエージェンツ	
中央区		ロジみらい(株)		福岡市	(株)マンションプラザ福岡	
新宿区		三晃地所(株)		北九州市	(株)タウンワークス	
港区		リエゾン・パートナーズ(株)		北九州市	(株)フローリッシュ不動産	
中野区		(株)美和工務店		筑紫野市	ワンツースリー総研(株)	
武蔵野市		(株)フォーティーン		北九州市	(有)大里住建	
新宿区		(株)エンディハウジング		長崎県	佐世保市	(株)アソシエ 07・7
中央区		A 3リアルエステート(株)			対馬市	小島不動産建設(有)
中央区	(株)ガウディーエステート	鹿児島県		鹿児島市	(株)感動	
荒川区	サンシンコーポレーション(株)		沖縄県	沖縄市	(同)ゴールドハウジング	
港区	(株)KOBUGI			那覇市	(株)マイホーム	
品川区	(株)YHホーム					

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同		3. 3月号の編集計画(案)に関する件 4. 平成21年度 事業計画・予算案に関する件 5. その他	14時～15時 内容 1. 特別委員会運営に関する件 2. 作業部会解散に関する件 3. 外部有識者委員会の件 4. その他
■表彰選考委員会 日時 平成21年1月19日(月) 12時～13時 内容 1. 平成21年秋の叙勲・褒章候補者推薦に関する件 2. 平成21年建設事業関係功労者等表彰候補者推薦に関する件	■教育研修委員会 日時 平成21年1月29日(木) 14時30分～17時 内容 1. 平成21年度 事業計画・予算案に関する件 2. 平成20年度 事業報告・予算執行状況に関する件 3. その他	■全日共済会運営委員会 日時 平成21年1月30日(金) 15時～17時 内容 1. 全日共済会 平成21年度 事業計画案に関する件 2. 全日共済会 平成21年度 収支予算案に関する件 3. 全日共済会規約・同運営細則一部改正案に関する件 4. その他	
■役員研修会 日時 平成21年1月19日(月) 13時～14時 講演 「2009年 今年はどうなる？」～日本経済・政治・市場の展望～日興コーディアル証券 司 淳シニアエコノミスト	(社)全日本不動産協会		
■組織委員会 日時 平成21年1月20日(火) 10時～11時30分 内容 1. 平成21年度 事業計画・予算案に関する件 2. その他	■法務税制委員会 日時 平成21年1月19日(月) 10時～12時 内容 1. 平成20年度 事業報告に関する件 2. 平成21年度 事業計画・予算案に関する件 3. 平成22年度 税制改正要望(案)に関する件 4. 宅建業法一部改正に関する件 5. その他	(社)不動産保証協会	
■基本問題検討特別委員会 日時 平成21年1月21日(水) 10時～13時 内容 1. 基本問題に関する件 2. その他	■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会 日時 平成21年1月20日(火) 10時～11時30分 内容 1. 平成21年度 事業計画・予算案に関する件 2. その他	■弁済委員会 日時 平成21年1月29日(木) 12時～17時 内容 1. 認証案件審査に関する件 2. 訴訟係属案件に関する件	
■広報委員長会議 日時 平成21年1月21日(水) 11時～13時 内容 1. 1月号の結果報告に関する件 2. 2月号の進捗状況に関する件	■住宅ローンアドバイザー推進特別委員会 日時 平成21年1月20日(火)	■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21年1月30日(金) 12時30分～16時 内容 1. 平成20年度事業報告(案)、収支決算(案)及び平成21年度事業計画(案)、収支予算(案)に関する件 2. 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 3. その他	

もうお聞きになりましたか？「ウサギ」の全日ラジオCM

平成20年10月13日より文化放送系列(全国34局ネット)でウサギ・マークの全日ラジオCMを放送しています。是非お聞きください。

- 番組名：「ニュースパレード」(「玉川美沙たまなび」内)
- 放送日：毎週月曜日～金曜日 17:00～17:15 全国同時生放送
- 放送期間：平成20年10月13日～平成21年4月3日(予定)



●全国34局ネット

札幌TV放送 青森放送 IBC岩手放送 秋田放送 山形放送 ラジオ福島 文化放送 信越放送 山梨放送 静岡放送 北日本放送 北陸放送 福井放送 東海ラジオ 和歌山放送 KBS京都 ラジオ大阪 山陰放送 山陽放送 中国放送 山口放送 西日本放送 四国放送 南海放送 高知放送 九州朝日放送 長崎放送 大分放送 熊本放送 宮崎放送 南日本放送 ラジオ沖縄

※自社制作枠2局(17:00～17:05) 新潟放送 東北放送



1月の事務局日誌

合同会議等

(社)全日本不動産協会

(社)不動産保証協会

1	木			
2	金			
3	土			
4	日			
5	月			
6	火			
7	水			
8	木			
9	金			9日(金)・第1238回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所48件、従たる事務所5件) 於 東京法務局
10	土			
11	日			
12	月			
13	火			
14	水	14日(水)・公益法人制度検討ワーキンググループ		
15	木			
16	金			
17	土			
18	日			
19	月	19日(月)・表彰選考委員会 ・役員研修会	19日(月)・法務税制委員会	
20	火	・新年賀詞交歓会	20日(火)・不動産賃貸管理士資格制度特別委員会	
21	水	20日(火)・組織委員会 21日(水)・基本問題検討特別委員会 ・広報委員長会議	・住宅ローンアドバイザー推進特別委員会	
22	木			22日(木)・第1239回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所46件、従たる事務所6件) 於 東京法務局
23	金			
24	土			
25	日			
26	月			
27	火			
28	水	28日(水)・公益法人制度検討ワーキンググループ		
29	木	29日(木)・教育研修委員会		29日(木)・第1240回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所41件、従たる事務所4件) 於 東京法務局
30	金		30日(金)・全日共済会運営委員会	・弁済委員会
31	土			30日(金)・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

地方本部の
動き

愛媛県本部

全日愛媛会館落成記念式典を開催

愛媛県本部は1月27日、ひめぎんホールで全日愛媛会館落成記念式典並びに祝賀会を開催しました。会員をはじめ、議員や官公庁、関連業界団体、総本部関係者ら約180人の皆様に出席いただきました。

全日愛媛会館は、一層の会員支援と一般消費者サービスの新たな拠点として2008年12月、松山市小坂2-6-34に完成しました。一般消費者のための無料相談会や消費者向けの各種講習会をはじめパソコン講習などを開催し、公益目的の実現のための幅広い活動拠点となります。

古川本部長は、「不動産業界も厳しい状況だが、完成を機会に会員一同元気を出してなお一層の努力と研さんに励み、県民の信頼と期待に沿えるよう全力でまい進していきたい」とあいさつしました。

式典では永年会員表彰が行われたほか、会館建設功労者に感謝状が贈呈されました。その後、祝賀会も開催され、鏡開きや津軽三味線、クイズ大会、和太鼓などのアトラクションで会場を盛り上げました。



平成20年に完成した全日愛媛会館

東京都本部

櫻井よしこ氏を講師に迎え、
新春講演会を開催

東京都本部は1月20日、帝国ホテル（千代田区）で新春講演会及び新年賀詞交歓会を開催しました。講師として、櫻井よしこ氏を迎え「今、日本が直面する内外の課題」をテーマに1時間半にわたる講演をいただきました。

東京都知事
石原 慎太郎氏

ジャーナリスト 櫻井 よしこ氏

また、約420名の皆様にお集まりいただきました新年賀詞交歓会では、来賓として石原慎太郎東京都知事にご出席とご祝辞をいただき、東京オリンピック招致活動に触れ、「ぎりぎりの段階まで来た。開催しようという都民の声と支持率が大事だ」と述べ、支持を訴えました。

増える「賃貸不動産経営管理士」登録 法制化の是非巡り議論

賃貸不動産経営管理士の登録者数が3月末で1万5,000人を突破する見込みだ。ストック社会の担い手として重要性が高まっていることに加え、不況下でも堅実な経営を行っている賃貸管理業に注目が集まっていることが、順調な伸びを後押ししている。国土交通省や業界団体では法律に基づく公的資格化の是非を問う議論も始まり、その勢いは更に加速しそうだ。業界の取り組みを通じて同制度のあるべき姿を探った。

賃貸不動産経営管理士制度は、日本賃貸住宅管理協会(北澤艶子会長)、全国宅地建物取引業協会連合会(伊藤博会長)、全日本不動産協会(川口貢理事長)がそれぞれ実施してきた賃貸管理に関する資格制度を一本化したうえで、2007年7月にスタートした。資格試験の実施などの運営はこの3団体と日本住宅建設産業協会(神山和郎理事長)で構成される賃貸不動産経営管理士協議会(会長は伊藤全宅連会長)が行っている。

資格者として認定されるためには、2日間の基本講習後の試験に合格したうえで、1日間の登録講習を受講することが条件。登録者数は2008年度末に1万5,526人になる。うち新規講習からの登録は3,676人。事務局では移行及び新規登録が勢いよく伸びていると認識しており、旺盛なニーズに対応するため、講義の質を落とさずに受講生を多く受け入れられる講習のあり方などを検討している。

制度発足当初に取得した山根淳一氏(くみん不動産、東京都板橋区)は「テキストが充実していて、読むだけでもためになる」と話す。宅建など、ほかの保有資格と共に賃貸不動産経営管理士についても名刺に印刷している。「オーナーとの会話がスムーズに進むケースがある」という。「今後、資格の認知度が高まり、公的資格にでもなれば業務上更にやりやすくなる」と国家資格化に期待を寄せた。

実際、事務局や構成団体の窓口には、「いつ国家資格になるのか」といった問い合わせも増えているという。「やがて大化けするかも」という有資格者の思惑は膨らむ一方だ。

そんな中、国土交通省の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会は1月30日、第19回会合を開催し、賃貸不動産管理の制度的な枠組みや賃貸管理業の登録制度の創設を視野に入れた検討が始まった。

制度設計については管理業法として新設するか、宅建業法の一部として明記するのか多様な意見が出た。今後、論点を整理し、賃貸経営管理における具体的な紛争事例などの問題を抽出、議論を続けていく予定だ。

国土省不動産課の海堀安喜課長は、賃貸管理業の従事者の資格について、「例えば賃貸不動産経営管理士に規定された業務の中でも、どこまでを法定化して試験を行っていくか検討が必要。各協会とのヒアリングも必要ではないか」と話す。

(住宅新報2009年2月17日号より)



賃貸不動産経営管理士の受講会場

賃貸不動産経営管理士協議会 <http://www.chintaikanrishi.jp/>



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/ 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

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

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。