

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

9

2009

SEPTEMBER

【特集】

共同住宅共聴施設の改修及び

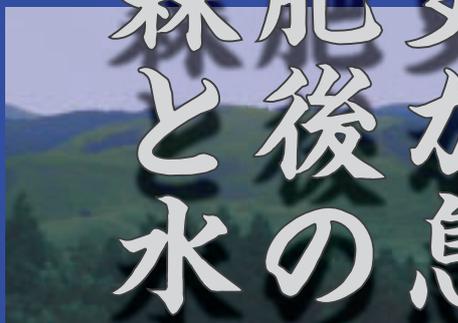
ケーブルテレビへの移行に対する助成について



第45回全国不動産会議

熊本県大会

自然と歴史が息づく街 火の国・肥後の国 ようこそ森と水の都 熊本へ



今回のメインテーマは「自然と歴史が息づく街!!火の国・肥後の国」であります。熊本はご案内のとおり、世界最大のカルデラを誇る阿蘇山、南蛮文化とキリシタンの薫り漂う宝島・天草、美しき湧水群など、自然の雄大さと歴史ロマンを肌で感じることができます。

中でも、本年は、日本三名城の一つである熊本城の城主であった加藤清正公の生誕450年・没後400年にあたりあります。肥後熊本藩の藩主として、武力ではなく慈悲の心で治めた清正公の遺言に「後の世の為に、後の人の為に」という言があります。今の世の国づくりにも生かされるべきアイデアオロギーではないかと考えます。

第2部では熊本県の蒲島郁夫知事より「逆境のなかにこそ夢がある」と題して講演をしていただきます。経済、政治が不安定な今こそ、後の日本、後の子孫のために、一人ひとりがどのような夢を持って現いま在に取り組んでいけばいいのかを考える機会になっていただければ幸いに存じます。

最後になりましたが、熊本を存分に楽しんでいただけるよう、熊本県本部会員一同誠心誠意のお迎えをいたしますので、大勢の会員の皆様にご参加くださるよう心よりお待ちしております。

熊本県本部長 松永 幸久

日時 平成21年10月1日(木)
14:00~19:00
会場 崇城大学市民ホール(熊本市民会館)
熊本市桜町1-3
●第1部 式典 / 14:00~15:00
●第2部 講演会 / 15:10~16:15

演題「逆境のなかにこそ夢がある」
熊本県 蒲島 郁夫 知事

懇親会 ホテル日航熊本5F
熊本市上通町2-1
17:00~19:00

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・熊本県・熊本市

CONTENTS

2. 全国不動産会議 熊本県大会のご案内
4. 【特集】 **共同住宅共聴施設の改修及び
ケーブルテレビへの移行に対する助成について**
9. レジデンシャル・セールスプランナー受講のご案内
10. 不動産ニュービジネス最前線
「子育て支援マンションで自治体認定第一号を取得」(株)イオプラネット
12. 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律
13. 公益法人制度改革に対応するための検討状況 (中間報告)
14. 明海大学 企業推薦特別入学試験のご案内

15. 税務相談「平成21年度改正・事業用資産の買換え特例延長」
16. 賃貸相談「滞納家賃と金銭消費貸借契約」
17. 法律相談「特約の説明」

18. 地方本部の動き 三重県本部／佐賀県本部
20. 国土交通省からのお知らせ
22. 地方本部活動
24. 7月新入会者名簿
25. 保証だより／弁済委員会審査結果／
7月会の活動および各種会議
26. 7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
24. マンスリーコラム
「賃貸保証制度協議会 業務適正化へ前進」

*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 (日本の駅舎シリーズ)

鹿児島県西大山駅



鹿児島県指宿市山川大山にある九州旅客鉄道 (JR九州) 指宿枕崎線の駅。北緯31度11分に位置し、1960年の開業以来、日本最南端の駅として知られていた。しかし2003年の沖縄都市モノレール線開業に伴い、同線の赤嶺駅 (北緯26度11分36秒) にその地位を渡すこととなる。日本最南端ではなくなってしまった現在では、標柱に「JR日本最南端の駅」と記されている。

また、西大山駅は開聞岳の眺望がよい場所として有名である。「最南端」の標識や車両と組み合わせて被写体として、しばしば広告などに、取り上げられているとのことだ。

共同住宅共聴施設の改修及び ケーブルテレビへの移行に対する助成について

住宅新報社 企画開発室

8月17日（月）より、デジサポ（総務省テレビ受信者支援センター）において、①共同住宅共聴施設のデジタル化改修又は有線テレビジョン放送施設への置換、②受信障害対策共聴施設の新設又は有線テレビジョンへの置換に係る助成金の交付申請の受付を開始しました。地上デジタル放送への移行は、一般の方々同様に共同住宅を扱う宅建業者にとっても重要な施策です。

本誌では、総務省からの資料をもとに、上記①の助成制度を紹介いたします。なお、上記②につきましては、掲載スペースの関係上、割愛させていただきます。

<助成の概要 1 >

1 募集期間

平成21年8月17日（月）～平成22年1月15日（金）まで（消印有効）（予算の範囲内で助成を行うため、上記期間中であっても申請受付を終了することがあります）

2 対象者

共同住宅共聴施設の管理者（※）

（※）ただし、国や地方公共団体等を除きます。

3 対象施設

現在の共聴施設を以下の方法でデジタル化対応する場合に、経費負担が著しく過重（世帯当たりの負担額が3万5,000円を超える場合）になる施設

① 地上デジタル放送に対応する共聴施設に改修する場合

② 有線テレビジョン放送施設へ置換して地上デジタル放送の再送信を視聴可能とする場合（ただし、①の方法より安価な場合に限り）

4 助成金額

地上デジタル放送の対応に不可欠な施設の改修又は置換等に要する総経費に対して、最大で1/2の額

<助成の概要 2 >

地上デジタル放送を受信するためのテレビ受信機等は、地上アナログ放送と同様に視聴者が自己負担することが基本です。また、アンテナ工事等が必要になる場合についても、それぞれ自己負担で実施することが基本です。

しかし、戸建て住宅のアンテナ交換等に要する工事費は、一般的に3万5,000円程度で実施できる場合が多いことに対して、共同住宅に設置されている地上アナログ放送対応の共聴施設をデジタル対応に改修する、または有線テレビジョン放送施設に置換して地上デジタル放送の再送信を視聴可能とする場合は、さらに高額になる

ことがあると想定されます。

助成額は、総経費^(*)が「加入世帯数×3.5万円」の2倍以上の場合と、2倍未満の場合とで計算式が異なります。前者の場合には総経費の半額を助成します（総経費が「加入世帯数×3.5万円以下」の場合は助成対象外となります）。

（*）：〈施設の改修の場合〉受信点設備、棟内伝送路の改修費等（有線テレビジョン放送施設に置換（ケーブルテレビへの移行）の場合）有線テレビジョン放送事業者等との契約時に必要となる初期費用（幹線工事費、引込み工事費、棟内工事費、契約料）

- ① 経費が「加入世帯数×3.5万円の2倍以上」の場合



- ② 経費が「加入世帯数×3.5万円の2倍未満」の場合

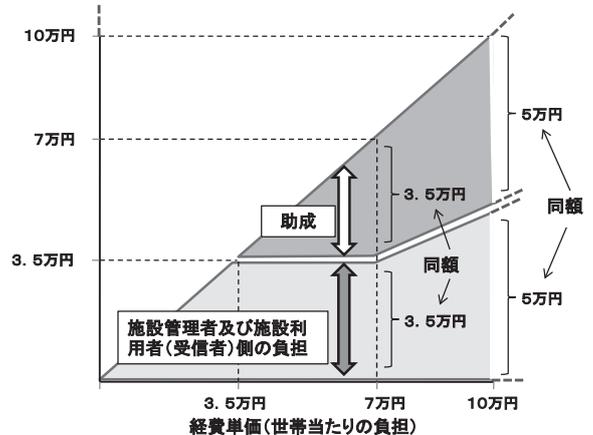


^{(*)2}: 総経費から加入世帯数に3.5万円を乗じて得た額を差し引いた額の2倍

＜助成の概要3＞

総経費を加入世帯数で割った額を「経費単価」として説明すると、右図のように助成が行われ、助成金総額は、助成の単価×加入世帯数となります。

例えば、加入世帯数が10で総経費が100万円であったとすると、世帯当たりの負担は10万円ですが、これを2分した5万円を助成し、総額では50万円の助成となります。



＜助成対象となる基本的要件と施設＞

共同住宅とは

一棟の中に二つ以上の住宅（完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう）があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたものを指します。

助成が認められる基本的要件

- ・工事の内容について、次の事項に照らして妥当なものであること。
 - (ア)有効性：共同住宅共聴施設のデジタル化対応を目的として実施され、助成によりその実施の促進が見込まれるものであること。
 - (イ)公平性：共同住宅共聴施設のデジタル化対応を図るために適正な価格の工事であること。
 - (ウ)経済性：有線テレビジョン放送施設に置換する場合に要する経費は、共同住宅共聴施設を改修する場合に要する経費よりも低いこと。
- ・共聴施設の改修又はケーブルテレビへの移行に必要

な経費のうち、助成金給付額を除く残りの経費の確保に関して裏付けがあること。

助成対象施設

共同住宅に設置されている地上アナログテレビ放送対応の共聴施設を、地上デジタルテレビ放送対応の共聴施設に改修する、又は有線テレビジョン放送施設に置換して地上デジタルテレビ放送の再送信を視聴可能とする場合であって、施設管理者等がそれを実施するものです。

ただし、国や地方公共団体等が保有する施設は対象外です。なお、施設の規模等に応じ、有線テレビジョン放送法^{(*)2}等に規定された届出等が必要になる場合があります。

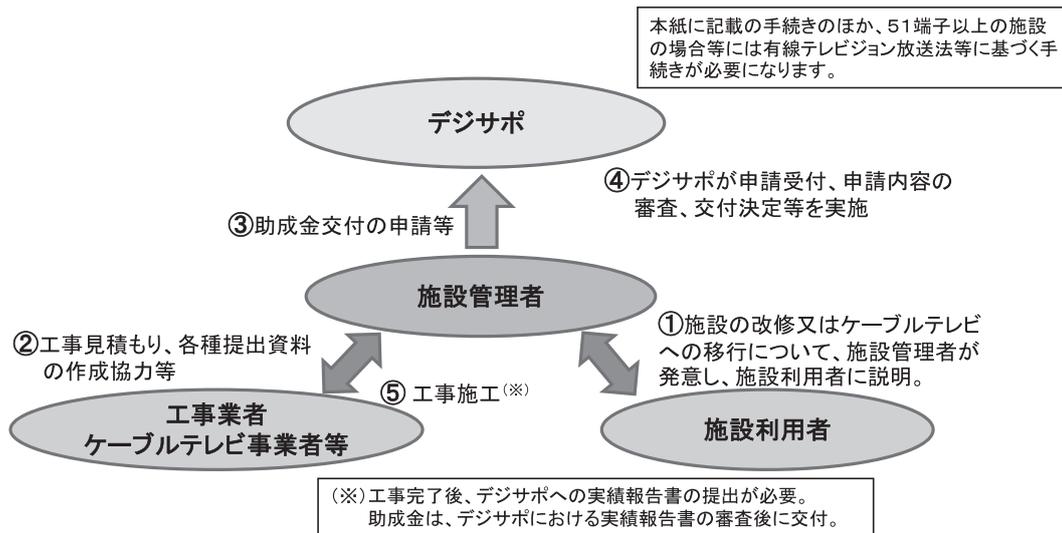
^{(*)2}: 第12条 届出等が必要となる場合において、届出等がなされていない場合、助成の対象となるためには、申請前に届出等を行う必要があります。届出等については、総合通信局等にお問い合わせください。

(注) ケーブルテレビへの移行に係る補助対象には、契約料等（導入に伴う初期費用）は含まれますが、移行後の維持管理費（利用料金）は含まれません。

<助成を受けるための手続1>

助成制度を利用するためには、まず共聴施設の管理者による共聴施設の改修又はケーブルテレビへの移行の意思決定(①)が必要です(共聴施設の利用者には、決定されたデジタル化対応方法について、管理者からご説明をお願いします)。

工事業者等から見積り等を取得(②)したうえで、施設管理者(施設保有者や共聴組合等)から、当該施設が設置されている各都道府県のデジサポへ、所定の様式により申請(③)します。(施設管理者から委任を受けた者による申請も可能です)。



<助成を受けるための手続2>

申請にあたっては以下の書類の提出が必要です。

助成金交付申請書(助成事業の概要記載を含む)

添付資料

- (1) 対策事業に要する経費の見積書
- (2) 工事概要書
- (3) 有線テレビジョン放送法第12条の規定に基づく有線テレビジョン放送業務開始届の写し(施設規模等により、施設設置時に当該届の提出が必要な場合に限る)

申請書の受理後、審査が行われ、助成金交付が認められると、申請者に対して交付決定通知がなされます。これを受けて、当該施設の工事を実施していただくことになります。

工事完了後、「実績報告書」の提出をお願いします。この実績報告書の審査を経て、助成金が給付されることになります。

具体的な申請書類、報告書類等、詳細は下記連絡先にご照会ください。

<デジサポ助成金相談窓口> 0570-093-724(平日9:00~18:00)

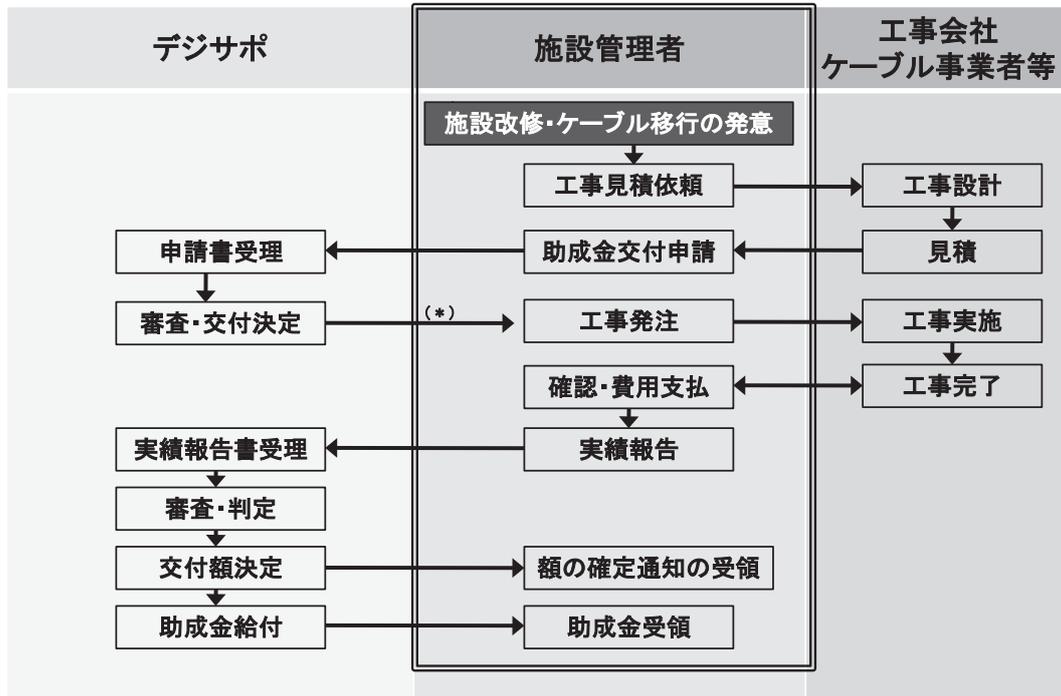
<助成金交付要綱、申請書式> デジサポホームページ

<http://www.digisuppo.jp/index.php/infocenter/donation/housing/>

<申請書の受付> 各県デジサポ

<http://www.digisuppo.jp/index.php/infocenter/donation/centerlist/>

<助成金給付までの流れ>



*施設の規模等に応じ、有線テレビジョン放送業務開始届書記載事項変更届等が必要となる場合があります。詳細は総合通信局等へお問い合わせください。

<助成事務のタイムテーブル>

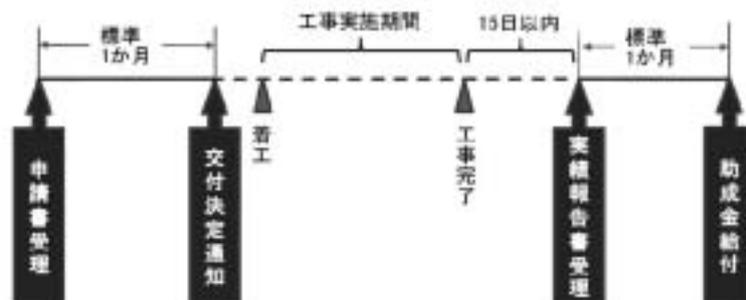
助成事業の全体スケジュール (平成21年度)

受付期間：平成21年8月17日～平成22年1月15日 (消印有効)

ただし、締切直前に申請が集中した場合、年度内にすべての手続ができなくなる恐れがありますので、できるだけ早期に申請するよう留意してください。なお、予算の範囲内で助成を行うため、上記期間中であっても申請

受付を終了することがあります。

申請書受理から助成金交付決定までと、実績報告受理から助成金支給までのタイムテーブルの目安は下図のとおりです。受付期間に十分間に合うように留意してください。



<デジサポ 地域センター>

「総務省テレビ受信者支援センター」＝「デジサポ」は、2011年7月24日の完全デジタル化に向けて、地上デジタル放送の周知・広報やきめ細かな受信相談を行うために全国52か所に設置されています。受信者の方々や共同受信施設へ直接伺い、デジタル移行のための説明を丁寧に行います。

センター名(愛称)	所在地等	担当地域
北海道地域		
[デジサポ道央] 総務省 北海道中央テレビ受信者支援センター	〒060-0004 札幌市中央区北4条西5-1-48	北海道のうち、石狩支庁、後志支庁、空知支庁の一部(北海道北テレビ受信者支援センターの担当地域を除く地域)、胆振支庁及び日高支庁の地域
[デジサポ道北] 総務省 北海道北テレビ受信者支援センター	〒070-0035 旭川市五条通9丁目左1号	北海道のうち、空知支庁の一部(深川市、姉背牛町、秩父別町、雨竜町、北竜町、沼田町及び幌加内町)、上川支庁、留萌支庁、宗谷支庁及び網走支庁の地域
[デジサポ道東] 総務省 北海道東テレビ受信者支援センター	〒085-0015 釧路市北大通6-2-1	北海道のうち、十勝支庁、釧路支庁及び根室支庁の地域
[デジサポ道南] 総務省 北海道南テレビ受信者支援センター	〒040-0032 函館市新川町1-24	北海道のうち、渡島支庁及び檜山支庁の地域
東北地域		
[デジサポ青森] 総務省 青森県テレビ受信者支援センター	〒030-0812 青森市堤町2-1-3	青森県
[デジサポ岩手] 総務省 岩手県テレビ受信者支援センター	〒020-0062 盛岡市長田町6-7	岩手県
[デジサポ宮城] 総務省 宮城県テレビ受信者支援センター	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1	宮城県
[デジサポ秋田] 総務省 秋田県テレビ受信者支援センター	〒010-0001 秋田市中通2-4-15	秋田県
[デジサポ山形] 総務省 山形県テレビ受信者支援センター	〒990-8580 山形市城南町1-1-1	山形県
[デジサポ福島] 総務省 福島県テレビ受信者支援センター	〒960-8031 福島市栄町10-21	福島県
関東地域		
[デジサポ茨城] 総務省 茨城県テレビ受信者支援センター	〒310-0021 水戸市南町3-4-14	茨城県
[デジサポ栃木] 総務省 栃木県テレビ受信者支援センター	〒320-0815 宇都宮市中河原町3-19	栃木県
[デジサポ群馬] 総務省 群馬県テレビ受信者支援センター	〒371-0844 前橋市古市町1-50-1	群馬県
[デジサポ埼玉] 総務省 埼玉県テレビ受信者支援センター	〒330-0074 さいたま市浦和区北浦和4-5-5	埼玉県
[デジサポ千葉] 総務省 千葉県テレビ受信者支援センター	〒260-0013 千葉市中央区中央3-3-8	千葉県
[デジサポ東京中央] 総務省 東京都中央テレビ受信者支援センター	〒150-0047 渋谷区神山町16-2	東京都のうち、区部及び島部の地域
[デジサポ東京西] 総務省 東京都西テレビ受信者支援センター	〒194-0022 町田市森野1-22-14	東京都のうち、区部及び島部を除く地域
[デジサポ神奈川] 総務省 神奈川県テレビ受信者支援センター	〒231-0021 横浜市中区日本大通7番地	神奈川県
[デジサポ山梨] 総務省 山梨県テレビ受信者支援センター	〒400-0024 甲府市北口2-14-14	山梨県
信越地域		
[デジサポ新潟] 総務省 新潟県テレビ受信者支援センター	〒950-0965 新潟市中央区新光町10-3	新潟県
[デジサポ長野] 総務省 長野県テレビ受信者支援センター	〒380-0836 長野市南長野南県町680番地	長野県
北陸地域		
[デジサポ富山] 総務省 富山県テレビ受信者支援センター	〒930-0805 富山市湊入船町3-30	富山県
[デジサポ石川] 総務省 石川県テレビ受信者支援センター	〒920-0352 金沢市観音堂町チ18番地	石川県
[デジサポ珠洲] 総務省 石川県テレビ受信者支援センター 珠洲支所	〒927-1215 石川県珠洲市上戸町北方2字19の3番地	石川県
[デジサポ福井] 総務省 福井県テレビ受信者支援センター	〒910-0005 福井市大手2-17-1	福井県

センター名(愛称)	所在地等	担当地域
東海地域		
[デジサポ岐阜] 総務省 岐阜県テレビ受信者支援センター	〒500-8833 岐阜市神田町1-1-5	岐阜県
[デジサポ静岡] 総務省 静岡県テレビ受信者支援センター	〒422-8033 静岡県駿河区登呂3-1-1	静岡県
[デジサポ愛知] 総務省 愛知県テレビ受信者支援センター	〒460-0003 名古屋市中区錦3-15-15	愛知県
[デジサポ三重] 総務省 三重県テレビ受信者支援センター	〒514-0036 津市丸之内養正町4-1	三重県
近畿地域		
[デジサポ滋賀] 総務省 滋賀県テレビ受信者支援センター	〒520-0056 大津市末広町7-1	滋賀県
[デジサポ京都] 総務省 京都府テレビ受信者支援センター	〒604-8186 京都市中央区車庫町通御池下る梅屋町358番地	京都府
[デジサポ大阪] 総務省 大阪府テレビ受信者支援センター	〒540-0008 大阪府中央区大手前1-2-15	大阪府
[デジサポ兵庫] 総務省 兵庫県テレビ受信者支援センター	〒650-0004 神戸市中央区中山手通2-1-8	兵庫県
[デジサポ奈良] 総務省 奈良県テレビ受信者支援センター	〒630-8241 奈良市高天町22-2	奈良県
[デジサポ和歌山] 総務省 和歌山県テレビ受信者支援センター	〒640-8156 和歌山市七番丁17番地	和歌山県
中国地域		
[デジサポ鳥取] 総務省 鳥取県テレビ受信者支援センター	〒680-0034 鳥取市元魚町2-201	鳥取県
[デジサポ島根] 総務省 島根県テレビ受信者支援センター	〒690-0826 松江市学園南2-10-14	島根県
[デジサポ岡山] 総務省 岡山県テレビ受信者支援センター	〒700-0024 岡山市駅元町1-4	岡山県
[デジサポ広島] 総務省 広島県テレビ受信者支援センター	〒730-0037 広島市中区中町6-30	広島県
[デジサポ山口] 総務省 山口県テレビ受信者支援センター	〒753-0814 山口市吉敷下東1-3-1	山口県
四国地域		
[デジサポ徳島] 総務省 徳島県テレビ受信者支援センター	〒770-0841 徳島市八百屋町1-14	徳島県
[デジサポ香川] 総務省 香川県テレビ受信者支援センター	〒760-0020 高松市錦町1-4-37	香川県
[デジサポ愛媛] 総務省 愛媛県テレビ受信者支援センター	〒790-8537 松山市真砂町119番地	愛媛県
[デジサポ高知] 総務省 高知県テレビ受信者支援センター	〒780-0870 高知市本町4-2-52	高知県
九州・沖縄地域		
[デジサポ福岡] 総務省 福岡県テレビ受信者支援センター	〒810-0005 福岡市中央区清川1-9-19	福岡県
[デジサポ熊本] 総務省 熊本県テレビ受信者支援センター	〒860-0806 熊本市花畑町2-15	熊本県
[デジサポ佐賀] 総務省 佐賀県テレビ受信者支援センター	〒840-0832 佐賀市堀川町1-14	佐賀県
[デジサポ長崎] 総務省 長崎県テレビ受信者支援センター	〒850-0057 長崎市大黒町9-22	長崎県
[デジサポ大分] 総務省 大分県テレビ受信者支援センター	〒870-0029 大分市高砂町3-10	大分県
[デジサポ宮崎] 総務省 宮崎県テレビ受信者支援センター	〒880-0022 宮崎市大橋3-101-1	宮崎県
[デジサポ鹿児島] 総務省 鹿児島県テレビ受信者支援センター	〒890-0064 鹿児島市鴨池新町6-6	鹿児島県
[デジサポ沖縄] 総務省 沖縄県テレビ受信者支援センター	〒900-0005 那覇市宇天久762-14	沖縄県

<総務省>地上デジタル放送に関する質問、電話でのお問い合わせ
ナビダイヤル 0570-07-0101
IP電話などでナビダイヤルが繋がらない方 03-4334-1111

受付時間 平日 9:00~21:00
土曜・日曜・祝日 9:00~18:00

【全日からのお知らせ】

『レジデンシャル・セールスプランナー』

(日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会認定資格)

受講のご案内

日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会（日本RSP協会）は、「資格認定試験」、並びにそれに向けての「eラーニング」講座を実施しております。

この試験は、プロとしての仲介の実務知識を身につけ、お客様目線で真に信頼される「不動産のプロ」を目指すものであり、学習する過程で自らの知識と技術のレベルチェックと行動改善ができることにより、業績と生産性の向上に効果的といわれております。

日本RSP協会は、「安心して依頼できる不動産業務従事者の選定の目印」として、この資格を一般消費者に強く印象付けていく方針であり、「一般消費者からの信頼のシンボル」として今後注目されていくこととなる資格でもあります。本会と日本RSP協会は、昨年10月に提携し、本会会員には「全日会員特別割引」の特典があります。

全日がRSP協会に提携・団体加入することにより、会員個々が入会金を支払う必要はなく、また、全日会員向けの特典になっているため、一般の方に比べて格安で受講及び受験が可能です。

◇RSP講座の受講から受験、認定資格の登録までの費用（単位：円）

	全日会員	一般（非会員）
RSP協会会員年会費	3,000	0
営業実務講座受講料	24,300	33,000
基礎知識講座受講料	18,000	22,000
過去問題集受講料	3,600	6,000
小計①	48,900	61,000
受験料	10,800	15,000
資格登録料	13,500	15,000
小計②	24,300	30,000
合計（①+②）	73,200	91,000

日本RSP協会のホームページから直接、又は郵送・FAXで申込み後、費用（入会金無料。上記の全日会員特別価格）を支払うと、メールにてID・パスワードが発行されます。

なお、特別価格の適用にあたっては、全日会員であること識別するために、日本RSP協会のホームページ上の「申込フォーム」又は「申込書」の所定の欄に必ず識別番号を記載してください。（識別番号は、協会ホームページでログインしていただき、「日本RSP協会のeラーニング講座」のページでご確認ください）。

▶お問い合わせは下記まで、お気軽に…

日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会（日本RSP協会）

〒103-0004 東京都中央区東日本橋2-2-4 東日本橋駅前ビル4F

電話 03 (5825) 3125 FAX 03 (5825) 0645

電子メール info@rsp.or.jp ホームページ <https://www.rsp.or.jp/>

子育て支援マンションで 自治体認定第一号を取得

(株)イオプラネット

国や自治体で少子化対策が進むなか、イオプラネットの開発した子育て支援マンションが、横浜市の「地域子育て応援マンション」第一号認定を受けた。敷地内に保育園を有し、間取りや設備、周辺環境など様々な点が、子育てに適した環境と認められた。

●横浜市の認定第一号に

今年7月に入居を開始した「ガーデンブロッサムあざみ野」(横浜市青葉区)。敷地面積1,701㎡、地上6階地下1階建て、総戸数38戸の分譲マンションで、東急田園都市線、横浜市営地下鉄線のあざみ野駅にほど近い利便性の高さと、緑の豊かな住宅地という環境のもとに誕生した。

同物件を開発したイオプラネットは、これまでも環境に配慮し“住みやすさ”を重視したマンションの開発を手掛けてきた。

今回、供給したマンションは、子育てを支援する取り組みとして横浜市がこのほど設けた、「横浜市地域子育て応援マンション認定制度」の第一号認定を受けた。同市

が、地域の子育て環境の向上のために制定した新しい認定制度で、敷地、共用部、住戸内のプランニングが、子育てに適した基準を満たした物件に与えられる。

基準の内容は、バリアフリーや遮音性のほか、安全や防犯、住みやすさなどの条件を満たし、さらに認可保育所や地域子育て支援拠点、広場などの施設を併設することが求められている。

同物件は、これらの条件をクリアし、今年2月に横浜市より認定を受けた。

●等価交換で保育園跡地に建設

同物件は周辺環境、敷地内の配置、住戸の間取り、設備等、様々なところで子育てに適したプランニングを導入している。周辺環境は、徒歩10分圏内に幼稚園、小学校、中学校などの教育機関があり、公園などの緑も多い。さらに最寄りのあざみ野駅までは徒歩9分。駅までの道のりはフラットアクセスだ。

こうした利便性が高く環境の良い土地を取得するのは難しいが、同物件

は今回、併設する横浜市認可保育園の「小桜愛児園」があった場所に開発を行った。

同園は、地域にまだ幼児施設が無かった1963年に開園し、45年間、地域の園児たちの保育に努めてきた。リトミック(音楽を通して心身を育てる教育法)などを取り入れた特色のある保育方針で、地元の人たちから長く親しまれてきた保育園だ。

施設は老朽化が進み、建て替えの検討をしていたが、建て替え費用の問題は大きい。そうしたなか、地元の設計事務所や建築会社などを通して、イオプラネットが相談を受け、分譲マンションと保育園の複合施設事業を企画。デベロッパーが建築費を出費することで、建て替え費用の問題をクリアし、等価交換での事業計画が成立した。

保育園の周辺環境の良さをそのままに、子育て支援マンションの誕生に向けた共同事業がスタートした。

●電気のスイッチとクレセントに工夫

環境に配慮したマンションを得



広い園庭のある併設の保育施設(完成予想図より)



玄関に設置したビルトインチェア。お年寄りや女性にも好評



電気のスイッチ（左）とクレセント



子供の目の高さで使用できる洗面鏡

意とする同社だが、今回はさらに、子育てファミリーに優しい工夫に力を注いだ。

エントランス、駐車場、共用廊下、エレベーターなど共用のスペースは、ベビーカーが通りやすいように幅を確保しスロープを設けることで、バリアフリーとした。

住戸内も、家事をしながら子供の様子をうかがえる対面式オープンキッチン（一部住戸除く）を採用。また、引き戸によって、部屋を仕切ったり一体化したり、可変性を高めた間取りにした。ほかにも親子3人で入浴できるワイド浴槽や、洗面台の鏡の下には、子供の目線の鏡を設置。玄関には靴箱の中に収納できるビルトインチェアを取り付けた。

共用部分、住戸内のあらゆる部分に、子育てに配慮した仕様を採用したが、特に評判が良かったのは、電気のスイッチと、バルコニーに面したサッシのクレセントの高さを調整したことだ。

電気スイッチの高さは通常よりも低めの100cmとし、小さな子供でも届く高さにした。またバルコニーの開口部のクレセントは、通常より高めの130cmとし、小さな子どもの手の届かない高さにした。

「バルコニー開口部のクレセントは、子供自身の出入りを制限する

ためのものですが、親がバルコニーに出ている間に、子どもが誤って施錠し、締め出されるケースを回避するという理由もあります」と話すのは、同社企画部の原悠子さん。今回の物件の企画設計を担当した。

スイッチやクレセントの位置が変わることで、使いづらさを懸念したが、全く問題はなかった。併設の保育園の園長も、この仕様の安全性を高く評価してる。

これら子育て支援のプランニングに関して、同社が主に参考にしたのが、横浜市が行ったアンケートと、子供服製造・販売メーカーが提供している、子育て支援の住まいに関する情報だ。

「横浜市が行ったアンケート結果は、地元の人たちの生の声がとても参考になりました。メーカーの情報は、住宅・不動産会社でない視点でアイデアを受けました」（原さん）。

●子育てマンション供給を継続

入居後間もないため、入居者調査はこれからとなるが、見学者や入居者の反響はますます。好感触の手応えを感じているという。

「当初、保育園併設ということで、騒音の問題を心配していましたが、意外にも気にしないという方が多く、むしろ防犯面で安心という意見も聞かれました」（原さん）。

こうした一方で、あればよかったと感じる設備もある。外で遊んで帰ってきた子供が手足を洗える“共用の足洗い場”はそのひとつ。ベビーカーや砂場で使う玩具が置けるよう、アルコーブや玄関のスペースは余裕を持たせたが、さらに広さを確保したいというのが本心だ。いずれも今後の課題につなげたいという。

同社は今回の物件の引渡しを終え、今後も子育て支援マンションの供給を継続させていく意向だ。今回のような、既存の保育施設との等価交換事業は特に進めたいケースだという。

現在、保育園の施設を利用して、地域の子育て相談所や園庭開放なども検討中。地域の人たちへの支援にいっそう励む。



企画部 原悠子さん

（会社データ・概要）

社名	／(株)イオプラネット
所在地	／東京都千代田区
設立	／2000年9月27日
代表	／代表取締役 竹田有伸
社員数	／36人
事業内容	／マンション開発、販売、販売代理ほか

●高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律

(平成21年5月20日法律第38号)

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等の措置を講ずる。

背景

- 高齢化の進展(特に高齢単身世帯、要介護高齢者の増加)
- 住宅のバリアフリー化の立ち遅れ、生活支援サービス付住宅の不足



バリアフリー化されていない住宅の例

住宅施策と福祉施策の連携が必要

概要

I 基本方針の拡充

- ・国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で策定し、老人ホーム、高齢者居宅生活支援体制等を追加

II 高齢者居住安定確保計画の策定

- ・都道府県が高齢者向け賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標等を記載した計画を策定

- ・高齢者向け優良賃貸住宅と高齢者居宅生活支援施設(デイサービスセンター等)の整備の推進
- ・住宅のバリアフリー化の推進

地方住宅供給公社の活用



- ・公的賃貸住宅団地内の高齢者生活支援施設(デイサービスセンター、交流施設等)の整備の推進(予算)

公的賃貸住宅団地内の高齢者生活支援施設の整備

III 高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

①整備・管理の弾力化

- ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅を認知症グループホームとして賃貸可能

②高齢者生活支援施設への補助制度の創設(予算)

- ・高齢者向け優良賃貸住宅と一体的に整備される高齢者生活支援施設の整備の推進

③税制優遇措置の拡充(税制)

- ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅への割増償却の拡充 等



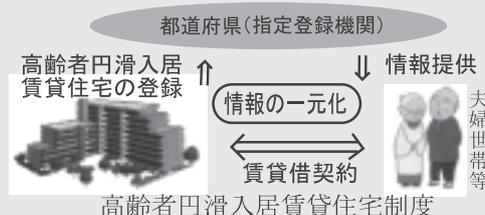
高齢者生活支援施設

IV 高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善

①登録基準の設定

- ・最低居住水準等の要件を満たすもののみ登録可能

②指導監督の強化



高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいを確保

※I~IIIについては平成21年8月19日、IVについては平成22年5月19日(登録申請受付は平成21年11月19日)に施行予定 <国土交通省資料より>

公益法人制度改革に対応するための検討状況 (中間報告)

弁護士 錦織 淳

全日本不動産協会(全日)と不動産保証協会(保証)の2つの社団法人は、合同で特別委員会やワーキンググループを設置し、公益法人制度改革に対応するための検討作業を続けております。次号以降の本誌でこの問題を再び連載することになりましたので、本号ではその作業状況の中間報告をいたします。

1. 活動状況

(1) セミナーや説明会の開催

私どもの活動は、まず新制度の概要を理解していただくための、

- ①全国の地方本部の役員の方々を対象とする説明会
- ②近畿地区の役員の方々を対象とする説明会

の開催からスタートいたしました。

さらに、総本部—地方本部—支部における「事業区分」ごとの収支分析を全国的に統一・合算するという膨大な作業を行うための前提として、

- ③全国の地方本部の本部長及び財務・経理担当者の方々を対象とする説明会
- ④東京都本部の支部の役員・経理担当者の方々を対象とする説明会

を開催し、全面協力を要請しました。

(2) 特別委員会及びワーキンググループ会合の開催

全日と保証の合同で、川口 貢理事長を委員長とする公益法人制度改革等対応特別委員会が設置されました。その特別委員会のもとに、弁護士、公認会計士、全日・保証両総本部事務局員で構成されるワーキンググループを設けました。このワーキンググループは、

- ⑤平成20年10月31日を第1回とし、平成21年7月22日までに24回の会合

を続けてまいりました。この他にも、必要に応じ

- ⑥小規模の作業部会

を開いています。

(3) 地方本部のサンプリング調査

公益法人制度改革に真に適切に対応するにあたっては、全日・保証の両法人の実情や抱えている具体的問題点を網羅的に理解しておく必要があります。そのため、全日・保証各地方本部の中から規模や地域の異なる6つの地方本部を抽出し、それらの地方本部の役員と事務局の方々のご協力を得て、ヒアリング調査を実施いたしました。

具体的には、

- ⑦東京都、青森県、大阪府、鳥取県、神奈川県、福岡県の地方本部のヒアリング調査

を実施いたしました。

(4) 流通センターの調査

宅建業法における媒介契約制度の導入に伴い、全日に流通センターが設置され、独自の事業体としての活動を行っています。その組織や事業内容、財務、会計等を把握するための

- ⑧関東流通センターの役員・事務局の方々を対象とするヒアリング調査

を実施いたしました。

2. 検討状況

これらの調査や作業を通じて多くの問題が浮かびあがっております。

- 総本部—地方本部—支部の「事業区分」を統一し、これを集約・合算する作業の困難さもさることながら、今後、
 - (ア)全日と保証の両法人の関係をどのようにしていくのか
 - (イ)独立事業体としての流通センターの組織と業務をどのようにしていくか
 - (ウ)新法のもとでの代議員制度を導入することにより「団体の社員」と「会員」とが別のものとされた場合の宅建業法上の取扱いはどうなるのか

などの基本的にして、重要な問題にも踏み込まざるを得ないと思われます。

誠に前途多難ではありますが、今般の制度改革に対応するためには避けて通ることのできない課題です。

次号以降で少しずつご説明してまいります。

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
新制度発足にあたり新公益法人制度普及・啓発員を務めた

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

明海大学 企業推薦特別入学試験のご案内

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2010(平成22)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2010(平成22)年3月修了見込みの者
 - ③学校教育法施行規則第150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2010(平成22)年3月31日までにこれに該当する見込みの者
- ※上記(1)～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。
- (2) 明海大学と委託協定を結んだ本会から推薦を受けた者で、本会の提示する条件を満たす者
- 社団法人 全日本不動産協会〔全日〕の提示する条件
- 条件：全日に所属する企業に勤務している者、又は明海大学卒業後に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26日(月)～ 11月6日(金) 全日に郵送必着	11月14日(土)	浦安 キャンパス	11月19日(木) 13:00～17:00 浦安キャンパス	11月20日(金)～ 11月27日(金)
B日程			平成22年2月1日(月)～ 2月15日(月) 全日に郵送必着	平成22年 2月21日(日)		平成22年2月25日(木) 13:00～17:00 浦安キャンパス	平成22年2月26日(金)～ 3月5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

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。申込み受付後、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(申込み後、7日以内に出願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)

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



平成21年度改正・事業用資産の買換え特例延長

Q

平成21年度税制改正で延長された個人の譲渡所得に係る事業用資産の買換え特例について教えてください。

A

1. 制度の概要

(1) 事業用資産の買換え特例の概要

個人が長期所有の不動産を譲渡した場合、譲渡益に対して20%の税率で所得税と住民税が課税されます。個人が事業内容の転換を図るため、所有する事業用資産を売却して別の事業用資産を購入したい場合であっても、納税のために売却代金のうち新しい資産の購入代金に充てる額が限られてしまいます。

そこで、税制面で個人事業者の事業や所有資産の転換を後押しするため、一定の条件を満たした事業用資産の買換えに係る譲渡については、原則として譲渡益のうち80%部分の課税を繰り延べ、譲渡益の20%のみに課税する制度が設けられました。これが「事業用資産の買換え特例」です。

(2) 16号買換えのポイント

事業用資産の買換え特例は、対象者が個人の場合、全部で18種類あります（なお、ほぼ同じ制度が法人税にもあります）。このうち平成21年度税制改正で2年延長が盛り込まれ、平成23年12月31日までの譲渡について延長されたのが「長期所有の土地建物等から土地建物等への買換え（16号買換え）」です。

「16号買換え」の適用があるのは、個人が国内にある譲渡年1月1日の所有期間が10年超の事業用不動産を譲渡して、譲渡年か、その前年中、あるいは譲渡年の翌年中に事業用不動産や機械装置等買い換えた場合です。つまり所有期間10年超の事業用不動産から事業用不動産等への買換えであれば、国内のどこへでも買換えが可能であり、大変使い勝手がよい制度となっています。

2. 買換え特例の適用を受ける際のポイント

(1) 適用対象となる「事業用」の判定

事業用資産の買換え特例は、譲渡資産及び買換え資産が事業の用に供されていることが要件となります。この場合の「事業用」に該当するかどうかの判定においては、次の項目がポイントになります。

①「事業」は、相当の対価（減価償却費や固定資産税等の必要経費を控除して利益が生じる額）を得て継続的に行われることが前提となります。

②空地や特別の施設を設けずに物品置場や駐車場として利用している土地は、事業用資産に該当しません。

③棚卸資産は、事業用資産には該当しません。

(2) 適用対象外となる譲渡資産の譲渡

収用等、贈与、交換、現物出資に伴い譲渡した資産や代物弁済のため譲渡した資産は、譲渡資産には該当しません。

(3) 適用対象外となる買換え資産の取得

贈与又は交換による取得、所有権移転外リース取引により取得した資産や代物弁済により取得した資産については、買換え資産には該当しません。

(4) 事業供用要件

買換え資産については、取得した日から1年以内に事業に使用することが要件とされます。買換え資産を取得してから1年以内に事業に使用しなくなった場合には、原則として買換え特例の適用が受けられません。

(5) 譲渡年の翌年に買換え資産を取得する場合

譲渡年の翌年に買換え資産を取得する見込みの場合は、譲渡年分の確定申告書に「買換え資産の明細書」を添付し、翌年以降に取得する見込みである資産につき見積額で取得したもものとして譲渡所得の計算をします。実際に取得した資産の取得価額等が見積額と異なるときでも、特例の適用は認められます。

買換え資産を取得した場合には、取得日から4か月以内に登記簿謄本や取得を証明する書類等を税務署に提出します。さらに、「実際の取得価額が見積額より少ない」場合や「買換え資産を取得しなかった」場合は、修正申告で差額税金を納付します。逆に、「実際の取得価額が見積額よりも大きい」場合は、更正の請求により税金の還付手続を行うことになります。

(6) 選択適用

事業用資産の買換え特例の特例を受けようとする資産については、重ねて他の特例（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例や優良賃貸住宅等の割増償却など）の適用を受けることはできません。



滞納家賃と金銭消費貸借契約

Q

賃借人が家賃を1年以上も滞納しています。遅延利息を支払ってもらえれば分割でも構わないのですが、滞納家賃を貸金ということにして金利を支払うという金銭消費貸借契約にすることはできますか。

A

1. 滞納賃料と準金銭消費貸借契約

本来、直ちに支払われるべき滞納家賃を、一括ではなく分割払にして、支払が完了するまでの間、金利を受け取ることは、あたかも、滞納家賃と同額の金銭を相手方に貸し付けてその利息を徴収する場合と似ています。

もっとも、金銭を相手方に貸し付ける契約は、「金銭消費貸借契約」といい、実際に相手方に金銭を交付することが要件となっています。賃貸人は、賃借人に金銭を交付したわけではありません。このような場合であっても、民法は、「消費貸借によらないで金銭その他の物を給付する義務を負う者がある場合には、当事者がその物を消費貸借の目的とすることを約したときは消費貸借はこれによって成立したものとみなす」と定めています。要するに金銭を貸し付けていない場合でも、金銭を支払う義務を負う者（賃料を滞納した借家人）が、債権者（賃貸人）に対し、滞納賃料を消費貸借契約の目的とすることに合意したときは、滞納賃料相当額を目的とした消費貸借契約が成立したものとみなされることになり、このような合意を「準消費貸借」といいます。

したがって、借家人が賃料を滞納している場合、その滞納金額について、賃貸人が賃借人に滞納金相当額を貸し付けたものとして契約することが可能です。このように、従来の滞納賃料支払債務を準消費貸借契約に切り替えることの実上の意義は、①本来は一括して支払うべき滞納賃料の弁済期を変更できること（毎月の分割払とするなど）、②時効期間は、従前の債務についてではなく、新に成立させた準消費貸借契約の成立時から進行すると解されることにあります。

2 準消費貸借の実効性の確保

滞納家賃について、せっかく準消費貸借契約を成立させて分割払の契約まで取り交わしても、賃借人がこれを遵守しなかったのでは意味がありません。そのような場合に備えて、準消費貸借契約に、「借主（賃借人）が、分割払の金銭を一度でも弁済しなかった場合は、直ちに強制執行されても借主は一切異議を述べない」という条項を設けていれば、すぐに強制執行を申し立てて未払金の回収を図るこ

とができるのであれば問題はありません。

しかし、当事者間で作成する私製の契約書にそのような条項を設けたとしても、直ちに強制執行を行うことはできません。強制執行は、相手方に対して未払金を支払えという訴えを提起し、その支払を命ずる確定判決や裁判上の和解調書あるいは調停調書等の執行力のある書類（これを「債務名義」といいます）がなければ申し立てることができません。これでは、せっかく準消費貸借契約を締結しても、回収できるか否かが確実ではないこととなります。

3. 準消費貸借公正証書の作成

不履行があった場合に直ちに強制執行を行うためには、裁判所の判決や裁判上の和解・調停調書等、裁判所の手続を経て作成される書類が原則として必要となります。

しかし、相手方との準消費貸借契約を公正証書として作成し、その中に債務を履行しなかった場合には、直ちに強制執行に服する旨の陳述（これを「強制執行受諾文言」といいます）が記載されると、訴訟等の裁判上の手続を取ることなく、強制執行が可能になります。したがって、滞納賃料について準消費貸借契約を締結するのであれば、これを公正証書しておくほうが回収はより確実となるので好ましいといえます。

ただし、公正証書は強制執行を申し立てることのできる執行力があるとはいえ、それは金銭債権についての強制執行についてであり、賃料の滞納を理由に契約を解除した場合の明渡し請求についてまで執行力があるわけではないことに注意する必要があります。

滞納賃料を準消費貸借とする公正証書を作成する場合は、公証人が執務する公証役場に出頭するのが原則です。当事者が公証役場に出向く限りは、どの公証役場で公正証書を作成しなければならないという管轄はありませんので、どの公証役場で準消費貸借公正証書を作成するかは当事者が自由に決めることができます。公証役場へは、賃貸人だけでなく、賃借人も併せて出頭することが必要になり、公証人と面識がない限りは印鑑証明書と実印を持参する必要がありますが、執行受諾文言付きの準消費貸借公正証書にすることにより滞納家賃の支払を確実に受けられるよう配慮すべきものと思われます。



特約の説明

Q

重要事項説明書により、瑕疵担保責任負担の特約を説明しておけば、売買契約書に明文をもって定めなくとも、特約が契約内容になっているのでしょうか。

A

重要事項説明書によって説明した事項についても、売買契約書に定めがなければ、売買契約の内容にならないこともあります。宅地建物の売買・賃貸は、生活や営業の基盤を形作る重要な取引です。宅地建物は大きな価値のある財産であり、一般の人々はそれほど度々取引に関与することはありません。しかも権利関係や法令上の制限など取引の前提として理解しておかなくてはならない複雑な事項がたくさんあります。

そのため宅建業法35条は、宅建業者に対し、売買・賃貸の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、書面（重要事項説明書）を交付した上で、買主・借主への重要事項の説明をさせなければならない、という義務を課しています。買主・借主が購入や賃借の前に宅地建物とその取引条件に関する重要事項を理解し、十分な情報を得た上で宅地建物を購入賃借するかどうかを判断できるようにしているわけです。

重要事項説明書に記載して説明すべき最低限度の事項は、法令に定められていますが、法令に定められていない事項であっても、買主・借主の意思決定に影響を及ぼす事柄については、重要事項説明書に記載して説明すべきです。円滑で安全な取引のために有益だからです。実際、多くの取引において法令に定められていない事項について、重要事項説明書に記載し、説明がなされています。

ところで、宅建業者の皆様の中には、重要事項説明書に記載した事項は、当然に売買契約の内容になると誤解している方がいらっしゃいます。しかし、重要事項説明はあくまでも、宅建業者が依頼者や相手方に対して一方的に情報を提供をする手続です。当然に説明の相手方が説明内容のとおり了解して、自ら表示する意思に取り込むものではありません。重要事項説明書の記載は、説明の相手方がどのような意思表示をするのかを決定するための材料にすぎないのであり、重要事項説明の内容と異なる意思が表示されることも、あり得ることです。

例えば、ガソリンスタンドとして使用されていた土地の売買契約（重要事項説明書には、瑕疵担保責任を負わないとの記載があった）に関し、引渡し後に、ガソリンスタンドの地中基礎部分に使用されたコンクリート構造物、コン

クリート塊等が多数発見された事案において、売主が重要事項説明書の記載を根拠として、瑕疵担保責任免除特約を主張した事件がありました。

裁判所は、『売買契約に先立って交付された重要事項説明書においては、売主は、買主に対し、瑕疵担保責任を負わない旨が記載されていたとの事実を認めることができる。』としながら、他方、『しかしながら、ア 売主と買主は、本件土地がガソリンスタンドとして使用されていたことを認識した上で、あえて地中埋設物の存在を前提に、本件売買契約の代金を減額するなどの話し合いをしたことはない。むしろ、売主は、買主の問い合わせに対し、本件土地の地中埋設物が撤去済みであると回答している。イ 売主と買主は、本件売買契約の締結の際、本件土地西側の境界線に、別の埋設物の一部が露出していることを認識していたのであり、売主主張の瑕疵担保責任免除特約は、この点を指しているともみることできる。以上から、売主が本件売買契約において、瑕疵担保責任免除特約を理由に瑕疵担保責任を免れることはない。』として、瑕疵担保責任免除特約の成立を否定しています（札幌地裁平成17年4月22日判決）。

なお、瑕疵担保責任の内容は、解除と損害賠償請求であるところ、宅建業者が、重要事項として説明すべき事項の中には、「契約の解除に関する事項」、「損害賠償額の予定又は違約金に関する事項」も含まれます（宅建業法35条1項8号・9号）。さらに宅建業者には、重要事項説明のほか、契約が成立したときの書面（契約書面）交付の義務もあり（宅建業法37条1項・2項）、売買契約において、契約書面に記載すべき事項として、「契約の解除に関する定めがあるときは、その内容」、「損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容」とされています（宅建業法37条1項7号、8号）。瑕疵担保責任との関係において、これらの定めにも、注意が必要です。

重要事項説明と売買契約・賃貸借契約は、宅建業者にとって業務の中核です。宅建業者がそれらの意義を誤解することがあってはなりません。改めて、契約の意味を確認しておいていただきたいと思います。

地方本部の
動き

三重県本部

「災害時における民間賃貸住宅の
媒介等に関する協定」の概要

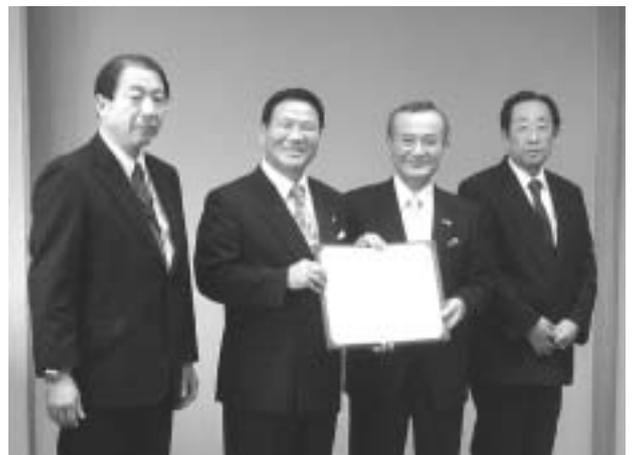
1 目的

災害時に、全壊等により住宅に居住することができなくなった被災者に対しては、応急仮設住宅や公営住宅への一時入居等の支援策があるが、それを補完するものとして、被災者が円滑に民間賃貸住宅に入居できるよう支援するために、県と社団法人全日本不動産協会三重県本部及び社団法人三重県宅地建物取引業協会（以下「協定締結団体」という）との間で、協定を締結する。

2 協定の内容

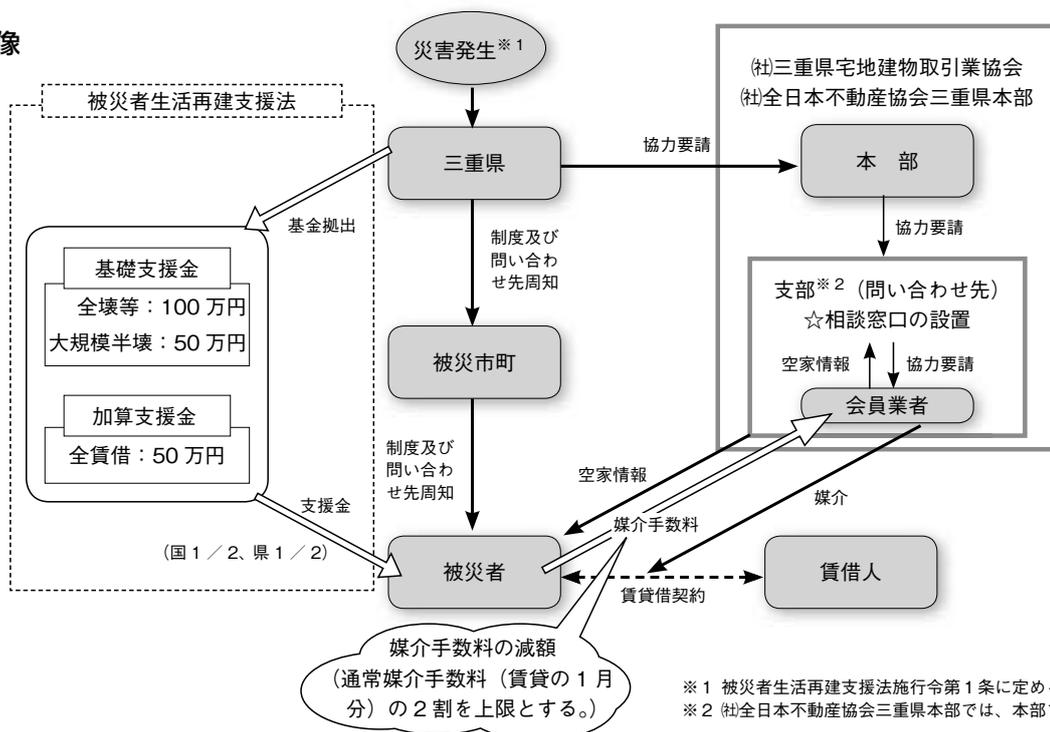
災害時に、協定締結団体は、県からの協力要請に基づき、会員業者に対して以下の2点の要請を行う。

- (1) 民間賃貸住宅の空家情報を提供すること
- (2) 被災者が締結する賃貸借契約の媒介手数料を通常媒介手数料（賃貸の1月分）の2割を上限とするよう協力すること



全日三重県本部長 東辻広行（中央左）と野呂昭彦 三重県知事（中央右）

3 協定の全体像



※1 被災者生活再建支援法施行令第1条に定める自然災害をいう。
 ※2 社団法人全日本不動産協会三重県本部では、本部で空家情報提供を行う。

佐賀県本部

暴力団事務所等の開設の防止に関する 条例の制定

条例制定までの経緯

平成19年11月、佐賀県武雄市において、入院中の一般患者が暴力団員に間違われ射殺されてしまうという事件が発生し、これを機に暴力団排除の世論が高まりました。そこで、不動産売買契約書に暴力団員へ不動産が売買されることを規制した特約を入れるという県条例が、本年3月に県議会で承認され、全国に先駆けて7月1日に施行されることになりました。

この条例は、不動産を所有するすべての県民が対象となり、不動産の売買契約に規制をかけ、売買契約書に物件の買戻しまでを視野に入れた特約条項を盛り込むことで、暴力団事務所等の開設の防止に努めるとするものです。

これには罰則規定は設けられませんが、正当な理由がなく、県の勧告に従わないときは、県が行う契約からの排除やその旨を公表されることもあります。

また、佐賀県は売買された不動産の買戻しの責務を果たすための資金として、財団法人佐賀県暴力追放運動推進センターにおいて基金を募り支援を行います。

以下に不動産売買契約条項の一部を紹介いたします。

契約の解除

第2 売主は契約締結後に、買主が暴力団等であることが判明した場合には、契約を解除することができる。

担保責任

第3 売主は、買主が本物件を、自己又は第三者をして、暴力団等の事務所など活動の拠点としたときは、その時期のいかんを問わず、本契約における売買代金又は時価のいずれか安い価格で、本物件を買戻すことができる。

暴力団等に対する転売の禁止

第4 買主は、売主に対し、本物件を暴力団等に転売しないことを確約する。

※ 売買契約書に暴力団排除条項が規定されていないと民法の一般原則である錯誤無効などに頼らなければ契約関係を解消できないこととなりますが、暴力団排除条項が完備していれば、契約条項違反を理由に、より容易に契約解除をすることができます。

「都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律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及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

「都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律」（平成21年法律第45号）が平成21年6月3日に公布され、同年10月1日から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及び都市開発資金の貸付けに関する法律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21年政令第208号〈平成21年8月14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）を以下のように改正し、併せて「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）についても以下のように改正した。いずれも平成21年10月1日から施行する。

1. 宅地建物取引業法施行令第3条の改正点

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項第2号の規定に基づく説明事項として、都市再生特別措置法第45条の7（都市再生歩行者経路協定の効力）、第45条の8第5項（認可の公告後、都市再生歩行者経路協定に加わった場合の効力）及び第45条の11第4項（一の所有者による都市再生歩行者経路協定の効力）（これらの規定を第72条の2第2項において準用する場合を含む）の規定に基づく制限を追加するなど、所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」重要事項説明書中、（売買・交換）第八面、（区分所有建物の売買・交換）第十面及び（宅地の貸借）第七面に記載された法令の一覧表に「33都市再生特別措置法」欄を追加する。

【宅地建物取引業法施行令第3条関係】

取引主任者が説明しなければならない 重要事項の追加

1. 政令の概要

宅地建物取引業者は、宅地等の売買等の相手方に対して、当該宅地等に関する重要事項について、契約前に取引主任者に説明させなければならないとされている（宅建業法第35条第1項）。

今般、改正法により都市再生歩行者経路協定及び都市再生整備歩行者経路協定が創設されたことに伴い、説明すべき重要事項として宅建業法施行令第3条に列挙されている法令上の制限に、これらの協定の承継効に関する以下の規定を追加することとする。

1. 都市再生特別措置法第45条の7（同法第72条の2第2項において準用する場合を含む）
2. 都市再生特別措置法第45条の8第5項（同法第72条の2第2項において準用する場合を含む）
3. 都市再生特別措置法第45条の11第4項（同法第72条の2第2項において準用する場合を含む）

2. 改正の必要性

今般創設された都市再生歩行者経路協定は、公告があった後において当該都市再生歩行者経路協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力を及ぼす、いわゆる「承継効」が付与されている（法第45条の7）。

協定区域内の土地所有者等は、当該協定に定められた都市再生歩行者経路の整備又は管理に関する基準に従って経路の整備又は管理を行うことが求められ、整備に係る実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金などが課されることもあり得ることから、土地の購入者等にとって、当該土地が都市再生歩行者経路協定区域内であるか否かは契約の意思決定を左右し得るものであり、また、その旨を購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性があるため、重要事項として契約締結前に購入者等に対して説明する必要がある。

このため、都市再生歩行者経路協定に係る承継効に関する規定である以下の規定を、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限として追加することとする。

- ・ 法第45条の7（都市再生歩行者経路協定の効力）
- ・ 法第45条の8第5項（認可の公告後、都市再生歩行者経路協定に加わった場合の効力）
- ・ 法第45条の11第4項（一の所有者による都市再生歩行者経路協定の効力）

また、法第72条の2第2項によって法第4章第4節の規定が読み替えられて準用される都市再生整備歩行者経路協定についても、同様の趣旨から法令上の制限として追加することとする。

なお、類似の規定例として、建築協定（建築基準法第75条、同法第75条の2第5項、同法第76条の3第5項）、避難経路協定（密集市街地における防災街区の整備に関する法律第294条、同法第295条第5項、同法第298条第4項）がある。

また、都市緑地法第45条第1項の緑地協定、景観法第81条第1項の景観協定及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下、「バリアフリー新法」という）第41条第1項の移動等円滑化経路協定について、それぞれ認可の公告後、協定に加わる場合の効力に関する協定（都市緑地法第51条第5項、景観法第87条第5項及びバリアフリー新法第47条第3項）が置かれていることから、今般の改正に併せ、法令上の制限として追加することとする。

地方 本部活動

北海道本部

- 7/1 (水) ・ 総務委員会
- 7/2 (木) ・ 研修委員会
- 7/3 (金) ・ 財務委員会
- 7/7 (火) ・ 不動産相談苦情処理・取引相談委員会
- 7/10 (金) ・ 流通推進・流通センター運営委員会
- 7/13 (月) ・ 法定義務研修会
- 7/17 (金) ・ 広報委員会 [他22(水)]
- 7/23 (木) ・ 会館管理委員会

青森県本部

- 7/6 (月) ・ 教育研修委員会
- 7/7 (火) ・ 支部市民相談 [他16(木)、23(木)、28(火)]
- 7/15 (水) ・ 支部苦情相談
- 7/22 (水) ・ 公取調査指導委員会
- 7/24 (金) ・ 支部研修会

岩手県本部

- 7/2 (木) ・ 無料相談
- 7/28 (火) ・ 入会審査会
・ 理事会
・ 法定研修会

宮城県本部

- 7/1 (水) ・ 無料相談 [他8(水)、15(水)、22(水)、29(水)]
- 7/2 (木) ・ 教育研修委員会 [他28(火)]
- 7/7 (火) ・ 東北・北海道青年部連絡協議会 研修会
- 7/8 (水) ・ 広報委員会 [他27(月)]
- 7/9 (木) ・ 組織委員会 [他23(木)]
・ 流通推進・マルチメディア合同委員会
- 7/10 (金) ・ 福利厚生委員会
- 7/12 (日) ・ カトリアの会勉強会
- 7/13 (月) ・ 総務委員会
・ 財務委員会
・ 資格審査委員会
- 7/16 (木) ・ 理事会 [他28(火)]
・ 法定研修会
- 7/23 (木) ・ 組織・網紀・資格審査合同委員長会議
・ 入会審査委員会
- 7/27 (月) ・ マルチメディア部会
・ マンツーマン パソコン研修会
- 7/28 (火) ・ 新入会員研修会
- 7/30 (木) ・ 住宅ローンアドバイザー推進宮城県本部委員会
- 7/31 (金) ・ 青年部 ボランティア活動

秋田県本部

- 7/9 (木) ・ 役員会
- 7/24 (金) ・ 入会相談

山形県本部

- 7/1 (水) ・ 理事会 [他30(木)]
- 7/10 (金) ・ 法令講習会
- 7/11 (土) ・ 財務委員会
- 7/25 (土) ・ 無料相談
- 7/30 (木) ・ 県宅協との意見交換会

福島県本部

- 7/8 (水) ・ 取引主任者法定講習会 (県宅協合同)
・ 支部例会
- 7/16 (木) ・ 合同委員会
- 7/17 (金) ・ 無料相談
- 7/23 (木) ・ 広報委員会
- 7/24 (金) ・ 取引相談委員会
- 7/27 (月) ・ 財務委員会
- 7/29 (水) ・ 支部会

茨城県本部

- 7/3 (金) ・ 入会審査会 [他21(火)]
・ 入会説明会 [他21(火)]
- 7/13 (月) ・ 県庁・県警察本部と法定研修会の打合せ

栃木県本部

- 7/1 (水) ・ 入会調査
- 7/10 (金) ・ 入会説明会 [他31(金)]
- 7/21 (火) ・ 無料相談
- 7/22 (水) ・ 財務委員会
- 7/28 (火) ・ 理事会

群馬県本部

- 7/3 (金) ・ 入会説明会
- 7/6 (月) ・ 会館取得準備委員会
- 7/8 (水) ・ 無料相談 [他22(水)]
- 7/10 (金) ・ 資格審査委員会
・ 網紀委員会
- 7/16 (木) ・ 無料相談員意見交換会・勉強会
- 7/31 (金) ・ 正副本部長会議

埼玉県本部

- 7/2 (木) ・ 自主規制委員会
・ 常務理事会
・ 網紀委員会
・ 理事会
- 7/6 (月) ・ 総務委員会
- 7/17 (金) ・ 組織委員会
- 7/23 (木) ・ 取引主任者講習会

千葉県本部

- 7/2 (木) ・ 通常理事会
- 7/6 (月) ・ 入会説明会 [他13(月)、21(火)、27(月)]
- 7/9 (木) ・ 法定研修会
- 7/10 (金) ・ 入会審査委員会 [他24(金)]
- 7/14 (火) ・ 取引相談委員会
- 7/15 (水) ・ 税務相談会
- 7/21 (火) ・ 網紀委員会
・ 総務委員会
- 7/22 (水) ・ 法定講習会
- 7/27 (月) ・ 無料相談
- 7/29 (水) ・ パソコン研修会
・ 流通推進委員会
- 7/30 (木) ・ 常務理事会

東京都本部

- 7/1 (水) ・ 法律相談 [他8(水)、15(水)、22(水)]
- 7/2 (木) ・ 取引相談委員会聴聞会 [他16(木)、23(木)、28(火)]
・ 教育研修委員会
・ 財務委員会
- 7/7 (火) ・ 幹部会
・ 理事会
・ 広報相談委員会
- 7/8 (水) ・ アカデミー宅建試験スクーリング
- 7/9 (木) ・ 入会説明会 [他23(木)、29(水)]

- ・ 取引相談委員会全体会
- 7/14 (火) ・ 取引主任者法定講習会 [他29(水)]
・ 入会資格審査委員会 [他21(火)]
・ 取引主任者講習センター委員会
- 7/17 (金) ・ 街頭相談説明会
・ 自主規制委員会
- 7/21 (火) ・ 全日共済会運営委員会
- 7/23 (木) ・ 任意団体運営等検討特別委員会
・ 厚生委員会
- 7/24 (金) ・ 流通推進委員会
- 7/30 (木) ・ 総務委員会

神奈川県本部

- 7/9 (木) ・ 一般業者講習会 [他23(木)]
- 7/11 (土) ・ 消費者セミナー
- 7/15 (水) ・ 取引主任者法定講習会
- 7/16 (木) ・ 理事会
- 7/24 (金) ・ 広報委員会

山梨県本部

- 7/6 (月) ・ 教育研修委員会 [他13(月)]
- 7/8 (水) ・ 理事会
・ 会員親睦納涼会
- 7/10 (金) ・ 流通研修
- 7/21 (火) ・ 広報委員会
- 7/22 (水) ・ 網紀委員会
- 7/31 (金) ・ 入会説明会

新潟県本部

- 7/6 (月) ・ 事務所調査
- 7/10 (金) ・ 入会説明会 [他17(金)]
- 7/21 (火) ・ 教育研修・組織合同委員会
・ ラビット不動産セミナー

富山県本部

- 7/2 (木) ・ 役員会
- 7/3 (金) ・ ミニ研修会
- 7/6 (月) ・ 資格審査委員会
・ 支部情報交換会 [他14(火)]
- 7/9 (木) ・ 支部役員会
- 7/13 (月) ・ 富山市との「空き工場等情報提供」調印式
- 7/28 (火) ・ 資格審査委員会
- 7/29 (水) ・ 規約等検討委員会
- 7/30 (木) ・ 法定業務研修会

長野県本部

- 7/10 (金) ・ 支部役員会
- 7/27 (月) ・ 広報委員会

石川県本部

- 7/1 (水) ・ 正副本部長打合せ会議
- 7/7 (火) ・ 創立15周年式典実行委員会
- 7/10 (金) ・ 入会審査会
- 7/14 (火) ・ 入会説明会
- 7/23 (木) ・ 理事会

福井県本部

- 7/6 (月) ・ 資格審査委員会 [他16(木)]
- 7/23 (木) ・ 理事会

岐阜県本部

- 7/7 (火) ・ 取引苦情相談 [他13(月)]
- 7/9 (木) ・ 定例役員会
・ 研修会

静岡県本部

- 7/1 (水) ・ 無料相談 [他2(木)、8(水)、21(火)、22(水)]

- ・支部部会[他2(木)、16(木)]
- 7/10(金)・研修会
- 7/14(火)・会員倫理委員会
- 7/23(木)・正副支部長会
- ・勉強会
- 7/28(火)・MVC運営委員会

愛知県本部

- 7/1(水)・理事会
- 7/3(金)・中部・北陸地区協議会事務局引継
- 7/7(火)・取引相談委員会
- 7/14(火)・一般研修会
- 7/17(金)・中部・北陸地区協議会本部長会議
- 7/23(木)・取引相談委員会
- 7/24(金)・総務・財務合同委員会
- 7/28(火)・資格審査委員会
- 7/29(水)・新入会オリエンテーション

三重県本部

- 7/1(水)・取引・苦情処理委員会[他9(木)、17(金)、22(水)]
- 7/2(木)・組織資格審査委員会
- ・合同役員会
- 7/14(火)・県宅協との合同役員懇談会

滋賀県本部

- 7/8(水)・入会審査会
- 7/13(月)・運営会議
- ・理事会
- ・湖国すまい・まちづくり推進協議会
研修部会

京都府本部

- 7/1(水)・府行政書士会との懇談会
- 7/7(火)・無料相談[他14(火)、21(火)、28(火)]
- 7/8(水)・不動産相談委員会[他16(木)]
- 7/14(火)・入会審査会[他28(火)]
- ・運営会議
- ・認証上申審査会
- 7/16(木)・祇園団扇配り
- 7/21(火)・会員法律相談
- 7/23(木)・教育研修委員会
- ・新入会員研修会
- 7/28(火)・支部物件交換会

大阪府本部

- 7/1(水)・取引相談委員会[他15(水)、22(水)]
- ・無料相談[他15(水)]
- 7/3(金)・支部会議
- 7/7(火)・運営会議
- 7/8(水)・合同取引相談委員会
- 7/13(月)・入会申込締切
- 7/16(木)・入会審査会
- 7/21(火)・入会希望者研修会
- 7/24(金)・理事会
- 7/29(水)・認証上申審査会
- ・事前審査会
- 7/30(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

- 7/1(水)・支部無料相談[他3(金)、10(金)、24(金)]
- ・宅建講座[他6(月)、9(木)、13(月)、15(水)、16(木)、23(木)、27(月)、29(水)、30(木)]
- 7/2(木)・流通推進委員会
- ・総務委員会
- 7/7(火)・支部理事会
- 7/8(水)・支部パソコン講習会[他23(木)]

- 7/9(木)・支部親睦旅行[他15(水)]
- 7/15(水)・パソコン講習会[他22(水)]
- 7/17(金)・網紀委員会
- ・入会審査会
- ・組織委員会
- ・基本問題検討特別委員会
- 7/21(火)・法定研修会[他23(木)、30(木)]
- 7/24(金)・取引相談委員会
- 7/28(火)・ユースネット倶楽部委員会
- ・青年部勉強会
- 7/29(水)・入会者実務研修会

奈良県本部

- 7/2(木)・会員法定義務研修会
- 7/3(金)・会員支援パソコン研修会
- 7/13(月)・倫理網紀委員会
- 7/24(金)・運営会議
- 7/27(月)・取引相談委員会

和歌山県本部

- 7/7(火)・理事会
- 7/27(月)・県宅協との合同会議

鳥取県本部

- 7/22(水)・法定研修会

島根県本部

- 7/2(木)・総務広報委員会
- 7/7(火)・入会審査委員会
- ・無料相談
- 7/8(水)・松江市役所建築課懇談会
- 7/14(火)・会報「しまね」発行
- 7/29(水)・理事・委員夏季特別研修

岡山県本部

- 7/2(木)・理事会
- 7/23(木)・取引相談委員会
- 7/24(金)・総務委員会
- 7/30(木)・取引主任者法定講習会

広島県本部

- 7/6(月)・地区法定研修会[他17(金)]
- 7/10(金)・定例理事会
- 7/13(月)・創立20周年記念行事実行委員会
- 7/22(水)・流通教育研修委員会
- 7/23(木)・広報組織委員会

山口県本部

- 7/1(水)・教育研修委員会
- 7/10(金)・総務委員会
- 7/14(火)・取引相談・組織合同委員会
- 7/16(木)・流通委員会
- 7/24(金)・財務委員会
- 7/27(月)・法定研修会
- ・理事会

徳島県本部

- 7/1(水)・無料相談[他9(木)、13(月)、23(木)]
- 7/10(金)・正副本部長会議[他29(水)]
- 7/27(月)・財務委員会

香川県本部

- 7/6(月)・無料相談
- 7/22(水)・法定研修会

愛媛県本部

- 7/10(金)・入会審査委員会[他16(木)]
- 7/15(水)・四半期監査報告
- 7/22(水)・法定研修会

- 7/24(金)・合同理事会

高知県本部

- 7/8(水)・無料相談[他22(水)]
- 7/9(木)・不動産広告審査会
- 7/16(木)・法定研修会・業者セミナー

福岡県本部

- 7/2(木)・広報委員会[他24(金)]
- ・総務正副委員長会議[他27(月)]
- ・事務局会議[他30(木)]
- 7/3(金)・組織委員会
- 7/8(水)・帳票委員会
- 7/10(金)・行政書士会訪問
- 7/13(月)・総務委員会
- 7/16(木)・社会福祉・交流委員会
- 7/18(土)・取引相談委員会[他27(月)]
- ・網紀委員会
- 7/21(火)・流通委員会
- 7/22(水)・常務理事会
- ・入会審査委員会
- 7/24(金)・事業委員会
- 7/28(火)・理事会

佐賀県本部

- 7/10(金)・取引相談委員会[他16(木)]
- 7/13(月)・組織委員会
- 7/17(金)・総務委員会
- 7/21(火)・財務委員会
- ・入会審査委員会
- ・求償委員会

長崎県本部

- 7/5(日)・いのちを守る特別シンポジウム
- 7/21(火)・一般研修会[他23(木)、28(火)]

熊本県本部

- 7/1(水)・無料相談[他19(日)]
- ・取引相談[他8(水)、29(水)]
- 7/8(水)・入会審査会[他9(木)、14(火)]
- 7/14(火)・全国不動産会議熊本県大会打合せ会議[他31(金)]
- 7/21(火)・全国不動産会議熊本県大会実行委員会

大分県本部

- 7/14(火)・無料相談
- 7/22(水)・研修企画委員会

宮崎県本部

- 7/1(水)・役員会
- 7/8(水)・式典実行委員会[他31(金)]
- 7/10(金)・創立記念式典
- 7/23(木)・新入会員現地調査
- 7/31(金)・入会資格審査委員会

鹿児島県本部

- 7/6(月)・関係団体挨拶廻り
- ・三役会

沖縄県本部

- 7/8(水)・広報委員会[他15(水)、22(水)、31(金)]
- 7/13(月)・理事会
- 7/23(木)・法定研修会
- 7/29(水)・入会資格審査委員会

平成21年7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	クリエイティブスペース(株)	神奈川県	世田谷区	(株)力十インベストメント	
	札幌市	(株)北欧大和建設		豊島区	(株)ケイトラスト	
	札幌市	(株)札幌プロパティ		中央区	(株)アルファコンサルティング	
	石狩郡	(有)秋原建設		渋谷区	(株)グランドスウェル	
宮城県	仙台市	(株)フロンティア		三鷹市	Good Life Planning (株)	
	大崎市	良品住宅仙台(同)		大和市	(株)ライジング・サン	
	仙台市	(株)ウェルライフサポート		相模原市	(株)三愛	
	仙台市	(株)メープルホームズ仙台		横浜市	国際総合開発(株)	
	仙台市	(株)AKI corporation		川崎市	(株)小山ハウジング	
秋田県	岩沼市	千葉行政書士事務所		横浜市	(株)コンフォート	
	大館市	(株)ビルドサポート企画		茅ヶ崎市	(株)Green room	
福島県	須賀川市	赤井田造園土木(株)		横浜市	(株)イン・トゥ	
茨城県	つくばみらい市	(株)ユニオンディアス		横浜市	(株)デーアイホーム	
	神栖市	(株)オフィス・サワ		川崎市	(株)フォーインクス	
栃木県	小山市	アクアハウジング(株)		横浜市	(株)ブルメリア・コンサルティング・コーポレーション	
	那須塩原市	わかまつ不動産		藤沢市	(株)湘南りそなホーム	
群馬県	前橋市	(有)ネットホームズ		横浜市	(株)winble	
埼玉県	飯能市	(有)住まい工房		横浜市	(株)ベイサイドホーム	
	東松山市	(有)ビーボックス		新潟県	新潟市	(株)M・Kプランニング
	さいたま市	(株)ネクスト・リアルプラン		妙高市	(有)大峯	
	さいたま市	(株)HFM		富山県	富山市	(株)富山新開発
	川越市	(株)ダイソーホーム		福井県	勝山市	松山建設(株)
千葉県	所沢市	(株)ジェイ・トラスト		福井市	(株)越前不動産	
	狭山市	(株)サンアップホーム		鯖江市	(株)エステートブロードバンド	
	千葉市	(株)エムエーシー	長野県	下高井郡	(株)REAL	
	船橋市	京葉住まいるマネージメント(株)	静岡県	三島市	(株)コージ・コーポレーション	
	市川市	(株)グラードコーポレーション	沼津市	(株)伊勢や		
東京都	旭市	(株)ヨシケン企画	伊東市	(株)マルタ		
	世田谷区	(株)エイブ	浜松市	(有)アセットアルコ		
	新宿区	(株)ヒューマンヴェルディ	静岡市	伏見工業(株)		
	北区	(株)くるみコーポレーション	静岡市	やまと不動産(株)		
	渋谷区	(株)セリアハウス	愛知県	岡崎市	(株)ライト・エステイト	
	港区	(株)コーズウェイ	岡崎市	(株)フラウ		
	杉並区	若菜建設(株)	一宮市	伸葉(株)		
	渋谷区	(株)AST	名古屋市	(株)ジャパンコミュニケーション		
	中野区	(株)スターコーポレーション	名古屋市	(株)スペース二十四インフォメーション		
	港区	(株)アルティメイト	日進市	(株)クレスト		
	調布市	なみかわ不動産	名古屋市	(株)ジャックポット		
	豊島区	AZEST-ONE (株)	滋賀県	大津市	(株)サンキョウ	
	立川市	(株)ハーベストプラン	京都府	京都市	鳳産業(株)	
	大田区	(株)エム・スタイル	京都市	京都市	(株)中央ハウス	
	渋谷区	(株)アーキッドコーポレーション	京都市	京都市	(株)ラクセイモダン	
	杉並区	(株)ステーション	京都市	京都市	(有)アンビアン	
	豊島区	(株)センシン	大阪府	大阪市	(株)ベストハウジング	
	文京区	都市建築デザイン(株)	大阪市	大阪市	(株)テクノシステムポイント	
	渋谷区	(株)Progress management	大阪市	大阪市	(株)R・I・N	
	渋谷区	(株)シーアイマネジメント	大阪市	大阪市	コーチ不動産	
	豊島区	レッド・ビーンズ・ネットワーク・インコーポレイティッド	大阪市	大阪市	(株)MY コーポレーション	
	中央区	(株)あゆみ	大阪市	大阪市	佐藤不動産顧問	
	小平市	(株)ウィルズ・ホーム	東大阪市	東大阪市	(株)イーナリンク	
	渋谷区	(株)ジンコミュニケーションズ	和泉市	和泉市	(株)ドリームファクトリー	
	江戸川区	日経アメニティー・ジャパン(株)	大阪市	大阪市	ウエストハウス(有)	
	港区	ソーシャルキャピタルリアルティ(株)	大阪市	大阪市	(株)ゼロワン	
	港区	アイオクト(株)	大阪市	大阪市	(株)リンクス	
	渋谷区	(株)アーバンプログレス	堺市	(有)リライズ建設		
	豊島区	(株)WEED	大阪市	大阪市	(株)コンセプトアート	
	文京区	アパコレ東京(株)	大阪市	大阪市	ライム不動産販売(株)	
	西東京市	(株)新東	大阪市	大阪市	(有)ミヤコ・コーポレーション	
	港区	ゼニス・キャピタル・パートナーズ(株)	大阪市	大阪市	(株)荒木コーポレーション	
	港区	(株)グランドコンフォート	兵庫県	尼崎市	(株)新榮	
	世田谷区	(株)レイズコーポレーション	加古川市	加古川市	(有)PARK	
	新宿区	(株)GJR	神戸市	神戸市	(株)優和住建	
	杉並区	(株)ディライトホーム	奈良県	奈良市	アライヴホーム(株)	
	台東区	(株)グランドアース	生駒市	生駒市	(株)T-tec	
	品川区	(株)CIS&I	和歌山県	和歌山市	(株)西村組	
	新宿区	(株)トワテック	島根県	益田市	(株)パラレル	
	港区	(株)ブラウンフィールド・アドバイザーズ	岡山県	倉敷市	(株)マザーコーポレーション	
八王子市	(株)増善ハウス	岡山市	岡山市	(株)広商		
品川区	(株)美和	広島県	広島市	光陵不動産		
杉並区	日興通商(有)	広島市	広島市	(株)吉田土地建物		
目黒区	(株)グランドジェネシス	広島市	広島市	(株)ライフメントホーム		
渋谷区	(株)平河リアルティ	東広島市	東広島市	(有)NFC		
渋谷区	(株)ビーデイルイテッド	安芸郡	野村土地			
文京区	(株)モーリス・ホーム	沖縄県	浦添市	琉球宅建		
中央区	(株)isg イシグロ	浦添市	浦添市	マルユウ宅建		
渋谷区	(株)ネットウェア					

※都道府県ごとの入会順により掲載

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成 21 年 7 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)
7月10日	9件	22,923,294

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成 21 年 7 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)
7月10日	76件	41,400,000
7月24日	80件	44,400,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成 21 年 7 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
7月10日	号外 146号	49件
7月24日	号外 155号	81件

平成21年度 第3回弁済委員会審査結果

平成 21 年 6 月 25 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
※ 20-67	愛知県	(株) サンヨー不動産	宮本 俊丈	10,388,900	9,785,000	認 証	7,500,000	会員業者より購入した土地に付着していた会員業者を債務者とする根拠当権の抹消費用を求めた事案
21-19	大阪府	マスターズ(株)	野村 博實	3,500,000	3,500,000	認 証	3,500,000	申出人所有土地を下取りすることを条件として、会員業者から土地を購入する取引において、申出人が差額代金を支払ったにもかかわらず、売主会員が引渡しに応じなかった事案
21-20	兵庫県	(株) 日本ライフサービス	田中 潔	125,100	10,000,000	認 証	125,100	会員業者が開発造成した土地売買において、位置指定道路等未整備のまま当該会員の行方が不明となった事案
21-21				755,100		認 証	755,100	
21-22	千葉県	(有) サンハウス	西條 龍治	3,393,770	10,000,000	認 証	2,800,669	会員業者より購入した仮換地指定土地の賦課金の支払不履行について、当事者間で係争された事案
21-23				3,472,034		認 証	2,865,255	
21-24		(株) 千葉興発	香取 守	412,172	10,000,000	認 証	412,172	中古マンション売買での滞納修繕積立金の支払不履行に伴う請求事案
合 計							17,958,296	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	5 社 7 件	17,958,296 円
条件付認証/保留・再審査	4 社 18 件	

7 月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

■広報委員長会議

日時 平成21年7月14日(火)
14時30分～

- 内容
- 7月号の結果報告に関する件
 - 8月号の進捗状況に関する件
 - 9月号の編集計画(案)に関する件
 - その他

■理事会

日時 平成21年7月15日(水)
14時～15時30分

【審議事項】

- 会員処分規程に係る「会員権の一時停止処分」の見解に関する件(全日・保証)
- 役職者及び委員長の互選に関する件(全日・保証)
- 全日第30期 名誉顧問・顧問及

- び相談役
保証第19期 名誉顧問・顧問及び
び参与に関する件(全日・保証)
- 会費未納による会員除名申請に関する件(保証)
 - 弁済委員会認証審査結果に関する件(保証)
 - 第19期 弁済業務管理役・副管理役に関する件(保証)

■会務運営会議

日時 平成21年7月24日(金)
12時30分～15時30分

- 内容
- 会務運営に関する件
 - その他

■常務理事会

日時 平成21年7月29日(水)
14時30分～16時

【審議事項】

- 委員会委員選任に関する件(全日・保証)
- 地方本部会員処分規程における会員処分と流通機構利用停止処分との関連に関する件(全日・保証)
- 9月30日合同役員研修会・合同理事会に関する件(全日・保証)

【報告事項】

- 個人情報保護規程に基づく管理体制に関する件(全日・保証)
- 全米リアルター協会2009年次総会サンディエゴ大会参加に関する件

(社)不動産保証協会

◆保証協会単独の会議は、7月度は開催されませんでした。



7月の事務局日誌

合同会議等

(社)全日本不動産協会

(社)不動産保証協会

1	水		
2	木		2日(木)・第1258回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所37件、従たる事務所8件) 於 東京法務局
3	金		
4	土		
5	日		
6	月		
7	火		
8	水		
9	木		9日(木)・第1259回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所35件、従たる事務所3件) 於 東京法務局
10	金		
11	土		
12	日		
13	月	13日(月)・4団体・4機構レインズシステム正 副委員長会議	
14	火	14日(火)・広報委員長会議	
15	水	15日(水)・理事会	
16	木		16日(木)・第1260回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所40件、従たる事務所6件) 於 東京法務局
17	金		
18	土		
19	日		
20	月		
21	火		
22	水		
23	木		
24	金	24日(金)・会務運営会議	
25	土		
26	日		
27	月		
28	火		
29	水	29日(水)・常務理事会	
30	木		30日(木)・第1261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7件) 於 東京法務局
31	金		

全日共済会事業を次のとおり実施しています

《会員(代表者)への共済給付状況》

I 団体生命共済制度(掛金・保険料は会費の中に含まれています)

(1) 会員(代表者)の年齢が18歳~77歳の場合

- ①一般死亡共済金 加入者が病気で死亡したとき又は高度障害に認定されたとき…………… 100万円
- ②災害死亡共済金 加入者が不慮の事故で180日以内に死亡したとき…………… 200万円
- ③災害による障害共済金 加入者が不慮の事故で180日以内に障害を受けたとき…………… 100万円限度
- ④災害入院共済金 加入者が不慮の事故で、5日以上120日までの入院(1日・1,500円) …… 100万円を限度

(2) 会員(代表者)の年齢が78歳以上の場合

- ①会員資格が5年未満を有する者が死亡したとき…………… 10万円
- ②会員資格5年以上10年未満を有する者が死亡したとき…………… 30万円
- ③会員資格10年以上有する者が死亡したとき…………… 100万円
- ④災害死亡・災害障害・災害入院は上記(1)に同じ

II 任意加入共済制度(70歳迄加入できます。掛金一部個人負担) 呼称「全日ラビット生命共済」

(1) 新規加入者1口(個人負担・月額500円)のみ加入

- ①一般死亡共済金 病気で死亡・高度障害状態になったとき…………… 100万円
- ②不慮の事故で死亡したとき…………… 200万円
- ③不慮の事故で障害状態になったとき…………… 10万円~100万円
- ④不慮の事故で5日以上入院したとき(120日以内)…………… 1日につき1,500円

(2) 平成20年度に加入している継続加入者の方は増口できない。既存2口以上の加入者は1口へ減額のみ可能。(平成21年度のみ)の取扱い)

保障内容は加入1口の場合は上記(1)に同じ。2口以上は倍数の保障となる。

《会員福利厚生事業》

I ホテル及びレジャー関連施設の優待割引利用制度の会員宛の紹介を行っています。詳細は『月刊不動産』又は(社)全日本不動産協会のホームページをご覧ください。http://www.zennichi.or.jp

※地方本部事務局へ：共済給付事案が発生した時は、漏れなく申請されますようお願いいたします。

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度

◎ご利用になっっていますか? ○手付金等保管制度

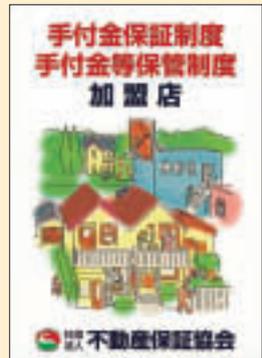
手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

このステッカーが目印です。お客様も安心!



Monthly Column

賃貸保証制度協議会 業務適正化へ前進

業務の適正化に向けて一步前進…。日本賃貸住宅管理協会（＝日管協、三好修会長）の賃貸保証制度協議会（井坂泰志会長）は8月19日、総会を開き自主ルール改定を決議した。求償権の行使に当たって細かな禁止事項を設けるなど、(1)行為と(2)契約書などに記載すること…の2つを規制した。三好修会長は「新しい自主ルールによって、協議会のメンバーに関しては、トラブルが大幅に減ると思う。賃貸保証業界の信頼が増すことを期待している」とコメントした。なお、同協議会が構想していた常習滞納者情報を共有する仕組みの創設は、今後の検討課題として議論を深めていくものと見られる。

賃貸保証業務が世に出てから10年以上が経過し、認知度も高まってきている。このほど日管協が会員企業を対象に実施した調査では約9割が賃貸保証会社を利用していることも明らかになった。単身者、高齢者、外国人ら多くの消費者が、連帯保証人の制約に縛られることなく入居できるようになり、もはや賃貸住宅に欠かせない業務となった。

一方、不況の影響などから入居者の経済環境が悪化、滞納も増加し、一部の賃貸保証会社などによる行き

過ぎた督促（求償権行使）が社会問題化。2月には国土交通省及び東京都から業務の適正な実施を要請され、同協議会では自主ルールの改定を検討していたが、このほど改定した内容を報告した。

拡充された項目は、求償権にかかわる禁止事項や各会員企業が消費者相談窓口を設置することなど。併せてコンプライアンスを徹底するため、従業員に対する社内教育に取り組むことをうたっている。

(住宅新報2009年8月25日号より)

<自主ルール改定で拡充された主な項目> (要旨抜粋)

- 求償権の行使に当たって、会員は以下の事項を行ってはならず、保証契約書や保証委託契約書等の契約条項に記載してはならない。
 - (1) 自主ルールに関する細則(以下に別掲【1】)に定める方法で契約者及び関係者の平穏な生活を侵害する行為をすること。
 - (2) 年利14・6%を超える遅延損害金・損害賠償・違約金等を請求すること。
 - (3) 細則(同【2】)に定める方法で契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為をすること。
 - (4) 契約上、民法第459条1項前段及び460条に定められた事前求償権の行使事由以外に基づき事前求償権を行使すると定める場合において、消費者契約法第10条や公序良俗に反する定めをすること。
 - (5) 会員が代位弁済等の手続を行うに際して、契約者に対し消費者契約法第10条に反するような高額な費用を請求できる旨を定めること。
 - (6) 弁護士法第72条に違反する方法で、賃貸人の代理人として訴訟行為をすること。

【細則の主な項目(要旨抜粋)】

- 【1】平穏な生活を侵害する行為は、法令上認められる場合や契約者等の承諾がある場合など正当な理由がないのに、次の行為を行う場合をいう。
 - ・貼り紙や文書などで契約者に賃料債務や求償債務の滞納が生じている事実を第三者に明らかにすること。
 - ・社会通念に照らして不適当と認められる時間帯(午後9時～午前8時まで)に契約者等に電話やファクスをしたり、居宅を訪問すること。
 - ・契約者等の勤務先等、居宅以外の場所に電話・電報・ファクスをしたり、訪問すること。
 - ・契約者等の居宅又は勤務先その他の債務者等を訪問した場所で、契約者等から退去すべき旨の意思を示されたにもかかわらず、退去しないこと。
 - ・契約者等に対し、前各項目のいずれかに掲げる言動をすることを告げること。
- 【2】契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為をすることは次の場合をいう。
 - ・法令上認められる場合や契約者等の承諾がある場合等正当な理由がないのに、物件に立ち入る▽物件への入居を完全に排除する物理的な措置を講じる▽物件の明渡し完了前に動産の搬出・処分をすること。
 - ・契約者等の動産を適法に保管できる場合であっても、その保管状況などについて一切の責任を負わない旨を約定すること。
 - ・法律又は契約上の権限その他正当な理由がないのに、賃貸借契約上の解除権を代理行使すること。



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

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

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

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。