

月刊不動産

REAL ESTATE REPORT

2

2010
FEBRUARY

【特集1】平成22年度 税制改正大綱まとまる

【特集2】公益法人制度改革 錦織 淳 弁護士インタビュー



平成22年 新年賀詞交歓会



会場風景



〈主催者あいさつ〉
川口 貢 全日・保証理事長

(社)全日本不動産協会と(社)不動産保証協会は1月14日、東京・千代田区のホテルニューオータニにおいて、平成22年 新年賀詞交歓会を開催した。

前原 誠司 國土交通大臣をはじめ、仙谷 由人 内閣府特命担当大臣、平野 博文 内閣官房長官、谷垣 穎一 自民党総裁、山口 那津男 公明党代表ほか、政界、官界、財界及び業界団体から多くの来賓が出席した。

川口 貢 理事長はあいさつで、不動産市場の活性化策に触れ、「住宅エコポイントや住宅取得資金の贈与に係る贈与税の非課税枠の拡大など、思い切った措置が盛り込まれた」と評価、「政府には経済危機から脱却するため、2009年度第二次補正予算と2010年度予算を早急に成立させ、国民の信頼と期待に応えてもらいたい」と要望した。消費者保護については、「不動産事業者が消費者に的確な情報を提供し、良好な関係を構築することで、諸課題に誠心誠意対応し、消費者から信頼される役割を担うことが大切」と述べた。

〈来賓〉



〈開会あいさつ〉
藤野 茂樹 全日・副理事長



前原 誠司 國土交通大臣



仙谷 由人 国家戦略担当大臣



平野 博文 内閣官房長官



谷垣 穎一 自民党総裁

〈来賓〉



山口 那津男 公明党代表



〈乾杯〉 伊藤 博 全宅連会長



〈中締め〉 濑尾 索夫 保証副理事長

全日・保証合同役員研修会を開催

新年賀詞交歓会と同日13:00より、全日・保証合同役員研修会が開催された。講師は、拓殖大学 大学院教授・海外事情研究所所長 森本 敏氏。民主党政権下の国内情勢を解説しながら、「当面の国際情勢と日本外交」について語った。



森本 敏 拓殖大学 大学院教授・
海外事情研究所所長

CONTENTS

4. 【特集1】

「平成22年度 税制改正大綱まとまる」

8. 不動産ニュービジネス最前線

「土地探しからインテリアまでワンストップの提案を」

取材先 (株)ジー・アール・エス

10. 【特集2】

「公益法人制度改革 錦織 淳 弁護士インタビュー」

21. 税務相談「個人所有の賃貸建物に係る消費税の取扱い」

22. 賃貸相談「敷金・保証金の利息」

23. 法律相談「売主の説明義務」

24. 地方本部の動き 三重県本部

25. 保証だより／弁済委員会審査結果

26. 地方本部活動

28. 平成21年12月新入会者一覧

29. 平成21年12月会の活動及び各種会議の要旨／ほか

30. 平成21年12月の事務局日誌

31. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度

32. マンスリーコラム

「新春商戦、好調な滑り出し」

*ご意見募集中

広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆さまから、本誌に対するご意見を募集しております。

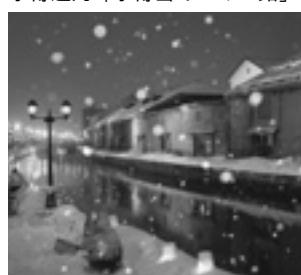
貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
(社)全日本不動産協会 広報委員会宛

FAX 03-3239-2198

○表紙写真

北海道小樽市
小樽運河「小樽雪あかりの路」



大正12年に完成した小樽運河は、樺太との交易が盛んだった戦前、北海道の物流拠点であった。戦後は交易が衰退し、1960年代になると小樽市から運河を埋め立てて道路にする方針が発表されるが、保存か埋め立てかの論争の末、運河の半分を埋め立て散策路やガス灯を整備した現在の姿となる。運河両岸には煉瓦や札幌軟石づくりの倉庫が立ち並び、古き良き時代の繁栄を感じることができる。

毎年2月に開催される雪とろうそくの祭典「小樽雪あかりの路」期間中は、小樽運河一帯が無数のキャンドルにより幻想的な雰囲気に演出される。

平成 22 年度

税制改正大綱まとまる

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室長
税理士 山崎 信義

平成 21 年 12 月 22 日、税制調査会より平成 22 年度税制改正大綱が発表されました。

今回の大綱では、民主党への政権交代後初めての税制改正ということもあり、これまで検討課題とされてきた税制の多くについて、その見直しが盛り込まれています。

本稿では税制改正大綱の内容のうち、不動産に関連する項目について、ポイントを解説します。なお、今後の国会審議の動向によっては、実際の税制改正の内容が本稿と異なるおそれがありますので、あらかじめご留意ください。

平成 22 年度 税制改正大綱 不動産関連項目

1. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

(1) 非課税限度額(現行: 500万円)の引き上げ

非課税限度額を次のように引き上げます。

①平成 22 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者は、1,500万円

②平成 23 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者は、1,000万円

(2) 所得制限

適用対象となる者を、贈与を受けた年の合計所得金額が 2,000 万円以下の者に限定します。

(3) 適用期限の延長

適用期限を平成 23 年 12 月 31 日(現行: 平成 22 年 12 月 31 日)までとします。

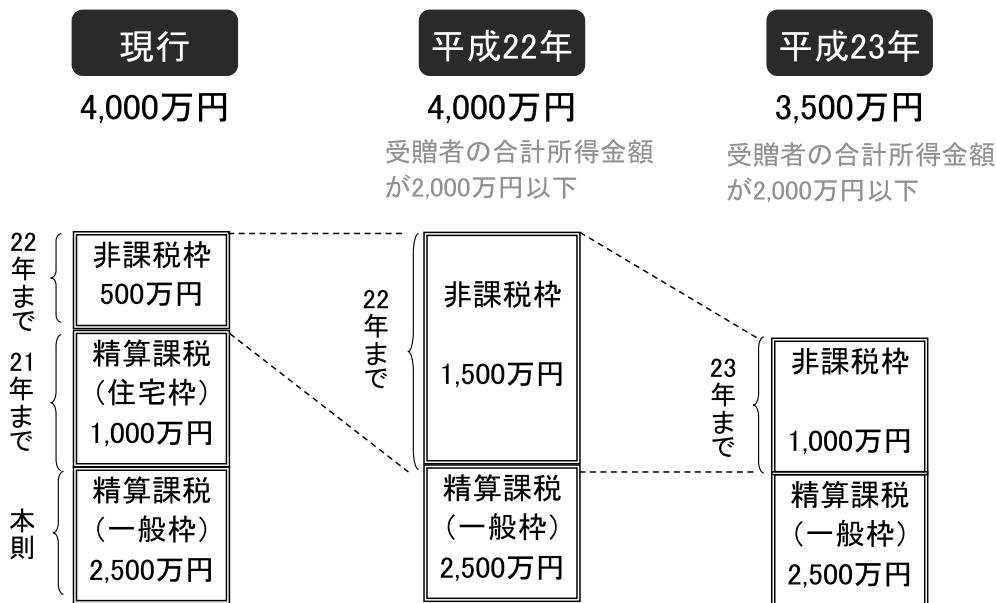
(注) 左記の改正は、平成 22 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用します。

ただし、平成 22 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者については、現行の 500 万円非課税の制度と選択して適用できることとします。したがって、平成 22 年中の合計所得金額が 2,000 万円超である場合であっても、500 万円非課税の適用を受けることができます。

2. 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度(贈与税)の特例

特別控除の上乗せ(現行: 1,000 万円)の特例を、平成 21 年末で廃止します。また、贈与者の年齢を 65 歳以上とする適用要件を付さない特例の適用期限を 2 年延長します(図表①参照)。

図表① 住宅取得等資金に係る贈与税非課税枠の推移（国土交通省資料を基に作成）



3. 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例

相続人等による事業又は居住の継続への配慮という制度趣旨等を踏まえ、次の見直しを行います。

(1) 事業や居住を継続しない場合の不適用

相続人等が相続税の申告期限まで事業又は居住を継続しない宅地等（現行：200m²まで 50%減額）を適用対象から除外します。

（現行）

宅地等		上限面積	軽減割合	
事業用	①不動産貸付業以外の事業	継続	400 m ² ▲ 80%	
		非継続	200 m ² ▲ 50%	
	②不動産貸付業	継続	200 m ² ▲ 50%	
		非継続	200 m ² ▲ 50%	
居住用		居住の継続	240 m ² ▲ 80%	
		居住の非継続	200 m ² ▲ 50%	



（改正案）

宅地等		上限面積	軽減割合
事業用	①不動産貸付業以外の事業継続	400 m ²	▲ 80%
	②不動産貸付業の継続	200 m ²	▲ 50%
居住用	居住の継続	240 m ²	▲ 80%

(2) 共同相続があった場合の適用判定

現行税制では居住用宅地を配偶者と居住しない子が共有で相続した場合、80%評価減の対象となる配偶者のみならず、居住しない子についても80%評価減の適用があります。

今回の改正では、この取扱いを取得者ごとに適用案件を判定することに改めます。したがって、居住しない子は評価減の適用対象とはならないことになります。

(3) 一棟の建物の敷地の評価

例えば、一棟の建物のうちに居住用（特定居住用）と貸付用がある場合には、現行税制では、その敷地の評価は居住用部分のみならず貸付用部分についても80%評価減の適用があります。

今回の改正では、この取扱いを宅地上の建物の用途ごとに適用案件を判定することに改めます。一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに、特定居住用宅地等の要件に該当する部分とそれ以外の部分がある場合には、部分ごとに接分して軽減割合を計算します。したがって、特定居住用部分については80%評価減、貸付用部分については50%評価減の適用となります。

(4) 特定居住用宅地等は、主として居住の用に供されていた一の宅地等に限られることを明確にします。

(5) 適用時期

上記(1)から(4)までの改正は、平成22年4月1日以後の相続又は遺贈により取得する小規模宅地等に係る相続税について適用します。

4. 消費税（仕入控除税額の調整措置に係る適用の適正化）

消費税の納付税額は、課税期間中の課税売上に係る消費税額から、課税仕入等に係る消費税額（「仕入控除税額」）を控除して計算します。この計算により求めた金額がプラスであれば消費税の納付、マイナスであれば還付となります。

賃貸アパートなど居住用の賃貸建物を建築する場合、住宅家賃は消費税の非課税売上であることから、建物は非課税業務用とされ、その建築費に係る消費税については仕入控除税額とはなりません。しかし、課税期間中の総売上高のうち課税売上高が占める割合（課税売上割合）が95%以上の場合には、居住用の賃貸建物に係る消費税も仕入控除税額とされます。

このため、自動販売機の設置などにより課税売上を創出し、課税売上が全売上に占める割合（課税売上割合）が95%以上となる課税期間にアパート等の引渡しを受け、建築費に係る消費税の還付を受けるという手法が実行されるようになり、税務当局も対応に苦慮していました。

今回の改正案では、居住用の賃貸建物の取得に係る仕入控除税額が過大であった場合に減額する調整措置の対象となるよう、次の見直しを行うことを明記しています。この見直しにより、課税事業者を選択した場合は、課税売上割合が著しく変動（減少）した場合の仕入控除税額の調整措置の適用を受けることになります。調整措置の適用を受けると、いったん消費税の還付を受けたとしても賃貸建物の引渡しを受けた課税期間から3年後の課税期間に仕入控除税額の調整が行われ、取り戻されます。

（1）事業者免税点制度の適用の見直し

①事業者免税点制度の不適用

免税事業者が課税事業者を選択した場合において、課税事業者であることが強制される期間中に、調整対象固定資産を取得した場合には、その取得があった課税期間を含む3年間は、引き続き事業者免税点制度を適用しないこととします。

なお、調整対象固定資産とは、棚卸資産以外の資産で100万円（税抜）以上のものをいいます。通常のアパートやマンションは、調整対象固定資産に該当します。

②適用時期

上記の改正は、平成22年4月1日（以後に課税事業者選択届出書を提出した事業者の同日以後開始する課税期間から適用します。

（2）簡易課税制度の適用の見直し

（1）により、引き続き事業者免税点制度を適用しないこととされた課税期間については、簡易課税制度の適用を受けられることとします。

5. 居住用財産の譲渡に係る譲渡所得の特例

（1）特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下であることの要件を追加した上で、その適用期限を2年延長します。

この改正は、平成22年1月1日以後に行う居住用財産の譲渡について適用します。

（2）居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等（次ページ図表②・③参照）

①居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を2年延長します。

②特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を2年延長します。

6. その他

（1）登録免許税

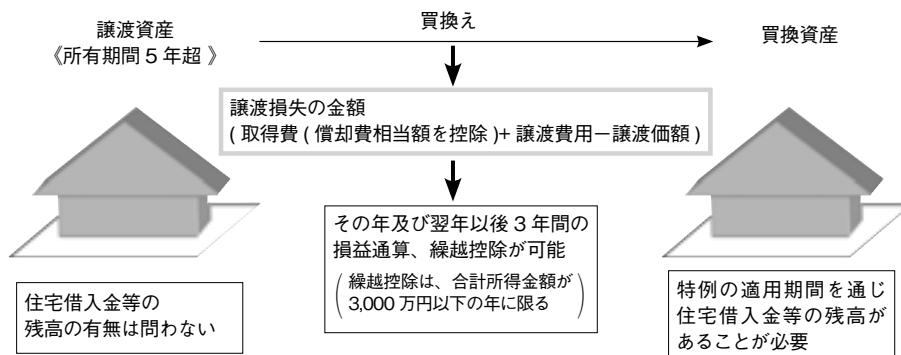
特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、その適用期限を2年延長します。

（2）固定資産税

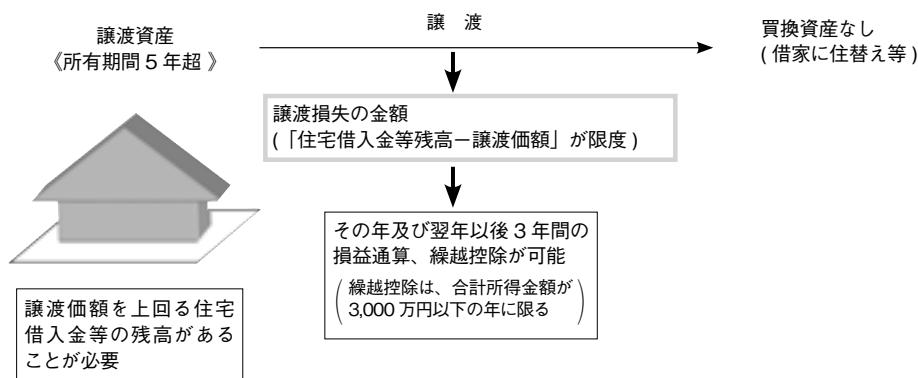
①長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置について、今後1年間で新築住宅に係る固定資産税の減額措置と併せて優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限を2年延長します。

②省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、今後1年間で新築住宅に係る固定資産税の減額措置と併せて優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限を3年延長します。

図表② <居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の概要>



図表③ <特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の概要>



③新築住宅に係る固定資産税の減額措置について、今後1年間で優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限を2年延長します。

④バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、今後1年間で新築住宅に係る固定資産税の減額措置と併せて優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限を3年延長します。

(3) 不動産取得税

①長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限を2年延長します。

②不動産取得税について、新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年(本則6月)を経過した日に緩和する特例措置の適用期限を2年延長します。

③新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置(床面積の2倍(200m²)を限度)相当額の減額について、土地取得後の住宅新築まで

の経過年数要件を緩和する特例措置の適用期限を2年延長します。

(4) 紹与所得者等が住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例(所得税)

平成22年12月31日の適用期限の到来をもって廃止します。同日以前に使用者から住宅資金の貸付け等を受けている者に対しては、本特例を引き続き適用するための所要の経過措置を講じます。

● PROFILE

山崎 信義 (やまざき のぶよし)

税理士、社会保険労務士、CFP®認定者、1級ファイナンシャル・プランニング技能士、宅地建物取引主任者。

都市銀行、都市銀行系シンクタンクで税務コンサルティング業務に従事し、平成5年、税理士試験合格。現在は税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長として、相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで資産税を基軸とした幅広いコンサルティング業務に携わる。各種セミナー講師としても活躍中。

土地探しからインテリアまで ワンストップの提案を

(株)ジー・アール・エス

マンション再販、980万円の注文住宅などを手掛けるジー・アール・エスが、このほど群馬県高崎市に土地探しから住宅建築、インテリアコーディネートまでワンストップで提供する施設をオープンした。一括供給することで、施主の時間や手間を省くことができ、イメージに合った住宅を提供するのがねらいだ。オープンして間もないが、来場者数も増加している。新しい企画に挑戦する同社の取り組みについて聞いた。

●注目を集めた「980万円の家」

東京都新宿区のジー・アール・エス。群馬県高崎市と伊勢崎市に支店を持ち、首都圏の物件を取り扱っている。2年ほど前は、マンション再販事業を中心に行い、全事業の約95%を再販事業が占めていた時期もあったが、その後、多くの不動産会社が再販事業に乗り出し、物件の減少が顕著になってきたため、戸建て注文住宅事業に力を入れるようになった。

同社は、不動産部門と建築部門を併設しているため、物件の土地探しから、設計、建築まで、一括して社内で行えるのが強みだ。

「土地と建物を別々に発注することによって時間や手間がかかるため、ワンストップで提供できるシス

テムは、お客様から大きな支持を得ていました」というのは、同社高崎支店の坂田陽一郎マネージャー。さらに高崎支店では、「980万円の家」をスタンダードプランにしたパッケージを展開した。

●スタッフ自身が「住みたい」家

この「980万円の家」には、敷地調査や地盤調査を含めた土地探しから、設計、建築のほか、地盤保証や瑕疵担保責任保険などの保証サービスも含まれる。

構造は耐震性の高い木造軸組工法を採用。設計の参考プランでは約30坪の施工床面積、2階建てで間取りは3LDK、4LDK等を提示している。自由設計により、狭小地や変形地などの敷地形状にも対応できる。さらに



オール電化を標準装備した。

「可能な限り価格は抑えるが、品質や安全性の高さを確保する」のが同社の物件の特徴だという。

また、980万円の価格にはすべての費用が含まれており、それ以外の費用がかかるることは一切ない。

「我が社よりもさらに低価格のパッケージを販売している会社もありますが、足場代、仮設トイレや廃棄物処理などの費用が加算され、結果的に出費がかさむケースも少なくないようです」(同マネージャー)。

さらに同社が強みとしているのは、デザインセンスだ。和風建築からデザイナーズまで幅広く対応



▲「980万円の家」参考プランの外観。一次取得者層に人気のシンプルでスタイリッシュな仕様

▲オープンした「ヴィータ・テラス」。広い空間にコーディネート例が満載



するが、建築畠でセンスを磨いてきたスタッフ自身が「住みたい」家づくりを心掛けている。同社のスタッフには30歳代も多い。住宅の第一次取得層と同年代であり、その感性を顧客への提案に生かしているという。

●ワンストップを強みに

同社はさらにインテリアコーディネートのサービスを付加。これまでの土地探しから設計・建築に、インテリアコーディネートを加え、すべてをワンストップで行えるサービスを開始した。

「従来の家づくりでは、“家具が大きすぎた”“イメージに合わない”など、インテリアに関する失敗例をしばしば耳にしました。そこで同社は、家具選びまで一括して提案するサービスに着手しました」(同マネージャー)。

今年1月に高崎市内にオープンしたショールーム&ショップ「ヴィータ・テラス」は、家具の展示販売や打ち合わせを行う施設だ。吹き抜けの3階建てで、ガラス張りの広々とした空間に、キッチン、リビング、ダイニング、水回り等のコーナーを展開。スタイリッシュなコーディネートを数多く見学することができる。家具や雑貨は購入も可能だ。

同社の建築家やインテリアコーディネーターが、間取りや施主の希望をもとに、内装や家具のコーディネートを行う。このとき建物の設計と同時に、インテリアを視野に入れた計画ができるので、イメージにぴったり合ったコーディネートが期待できる。家具購入を含めた予算も立てやすい。

オープンして間もないが、来場

客は増えており手応えを実感しているという。インテリアコーディネートのサービスと同時に、リフォームやリノベーションにも力を入れていく。

「住宅購入者が減少する半面、リフォームやリノベーションの需要は伸びています。こうした層にも、新しい施設とサービスを知ってもらいたい」(同マネージャー)。

施設の認知度アップを図るため、イベント開催にも意欲的だ。近く、料理教室や収納セミナーを開催する。にぎわいづくりのためにも、イベントは継続していくという。

●スタイリッシュなモデルハウス

施設の敷地内と高崎市内に、モデルハウスも計画中だ。敷地内に建築するモデルハウスはスタンダードなプラン。完成すれば建物とコーディネート例を同時に見学できるので、顧客はイメージがしやすく、時間や手間もかからない。

一方の市内のモデルハウスは、デザイナーズタイプ。スタイリッシュな外観と住人の個性を生かした間取りが特徴だ。ここでは家族構成、年齢、職業、収入、趣味等、住人の属性を詳細に設定し、特徴を生かした物件を提案する。他社と差別化するため、個性豊かな物件を計画中だ。

「他社と同じでは、お客様に選ばれるのは難しい」と同マネージャー。多様化するニーズに対応

し、個々の暮らしに合った住まいの提案ができなければ、生き残るのは難しいという。

同社は市場のニーズをいち早く把握し、それにマッチしたサービスを展開してきた。

「社会情勢、市場動向が劇的に変化し、先が読めない時代だから、顧客が求めているものを迅速につかみ提供することが求められる。また、同業他社が真似できない、自社の強みを生かした独自の商品にすることも大切」と同マネージャー。

同施設で顧客の反響を吸い上げながら、次の企画につなげていく。



中野敏彦
社長

(会社概要)

社名/社名/(株)ジー・アール・エス
所在地/東京都新宿区
設立/2007年11月
代表/中野敏彦
社員数/43人
事業内容/マンション再販、戸建住宅の企画・販売、リノベーションほか
ホームページ/ http://www.grs-grs.co.jp

【特集 2】

インタビュー取材

公益法人制度改革への対応について

これまで『月刊不動産』では、公益法人制度改革への対応として8回にわたり、錦織淳弁護士に連載をいたしました。広報委員会では、会員の皆様により理解を深めていただけるよう錦織先生にインタビュー取材を行いましたので、その内容を掲載します。(聞き手 全日広報委員長 中村 裕昌 保証広報委員長 伊藤 明)

第①章 公益法人制度改革の目的と法制度について

中村広報委員長(以下、中村) 全日会員からの質問で多いのが、そもそも公益法人制度改革の目的は官僚の天下り、補助金、休眠法人の改革が目的だったのではないかというものです。それに該当しない当協会のような社団法人までが改革の対象となることへの疑問や問い合わせがよく事務局にあります。また、法制度の不備もあるようなことを聞いております。この点について、先生の見解をお聞かせください。

錦織弁護士(以下、錦織) 確かに、今回の公益法人制度改革の背景には、いわゆる政官業の癒着といった現象があります。中でも典型的なのは官僚の天下りです。官僚が渡りを繰り返し、多額の報酬や退職金等を受け取っているのではないか、また単に天下り、あるいは政官業の癒着というだけではなく、非常にルーズな運

営をしている公益法人があったのも事実ですね。

例えば、以前のKSD事件もそうですが、理事長の報酬が1億円であるとか、公益法人の特典を最大限利用して高額の報酬を得ているのはおかしいという意見もありました。また、道路公団の関連の公益法人に、私企業(株式会社)と公益法人とが1つのビルに混在するところもあり、甚だしきは、1つの部屋に仕切りもなく双方の職員が混然一体と仕事をし、本人たちも疑問を持たず、でたらめな運営があったことも事実です。

その意味で、公益法人に対する監督が少し甘すぎるのではないか、野放しにせず、きちんと管理をしろということもあったわけです。今回の改革の狙いは、公益法人がいろいろな特典を許される以上は、その特典にふさわしい自己規律を持っているのか、その意味では、正当な批判であったと思います。

ただ、ご指摘のように、多くの公益法人は暴利を貪るわけでもなく、こつこつと誠実に活動し、天下り官僚をも受け入れないところが多くあります。この意味で、何もかもが十把一からげに改革の対象にされたことについて、当然、戸惑いや受け入れ難いという気持ちも十分に理解できます。

特に、全日、保証に限らず、公益法人の相談を多く受けておりますと、何も変えずとも問題はない、というところもあります。ただ、制度が出来た以上は、対応せざるを得ないので、苦労しながらやっているというのが現状です。

また、上記の規制目的はもちろんありましたが、もう1つは、プラスの目的として、民による公益活動の活性化というスローガンも掲げていたわけです。これについては税制上の優遇措置を拡充しましたので、非

伊藤・中村両委員長



常に大きな成果であり、高く評価すべき点だと思います。つまり、税金を払う代わりに自分の支援する公益活動にお金を寄附するという選択肢を国民に与え、民による公益活動の活性化を図ります。これは非常に大きなメリットですね。従来、寄附金税制で特定公益増進法人でなければ優遇措置を受けられなかつたものが、この制度で公益認定を受けた法人はすべて特定公益増進法人となりましたので、この意味では大きな税制上の優遇が与えられたことになります。既存の公益法人は辛いが、新しく創る公益法人にとってはとても魅力的な法律ということになります。

しかし、今回の制度を実際に動かしてみると多くの欠陥があることも分かってきました。平成20年12月1日に本制度が本格施行されたわけですが、その施行準備の過程で多くの問題が出てきたわけです。内閣府の中に設置された公益認定等委員会という、第三者機関が、事務局も含めたいへん苦労し、この新制度を全国約2万5,000の公益法人に当てはめようとしたところ、多くの問題が吹き出してきたわけです。

その一番典型的な例を2つほど挙げます。公益目的支出計画の算定の基礎になる純資産相当額を時価で評価せよ、というルール。ところが、大正年間に設立された社団法人や財団法人には、当時取得した不動産があります。大正年間ですから、取得価額で帳簿上は記載されていますね(簿価)。それは非常に低い金額です。これを時価に引きなおすということは、その含み益が多額に発生することになります。ましてや、これを前提に公益目的支出計画を立てるとたいへんなことになってしまふということも現実に出てきました。これを、固定資産税評価額でいいとか、収益還元法で計算するにあたって現状の利用前提でよいなど、幾重にも無理を重ねて、金額が上がらないよう対処したわけです。

▶左から、錦織氏、伊藤・中村両委員長



さらに、全日も保証も同じですが、代議員制度の問題があります。これは、全国規模のマンモス法人では共通に抱えている問題です。著名なところでは医師会や歯科医師会等の団体に代表される10万人や数万人規模の会員を抱えている社団法人が多くあります。これら社団法人の現実を認識していれば、当然、代議員制度を公益法人制度改革の中で想定する必要がありました。それは全く手当てされていません。法律で手当てをせず、現実に代議員制度を取り入れざるを得ないということになり、運用のところで妥協してしまったわけです。その結果、代議員制度は非常に奇妙な組織を作り出すことになってしまいます。つまり、代議員が社団法人の社員で、今までの一般社員は単なる会員であり、社員ではないという組織にしちゃうというわけですね。数万人の会員がいて、一握りの代議員が社員として存在するという二重構造の組織をつくれというわけです。

こういう制度になったのも、全国約2万5,000の公益法人の実態を分析したうえ、新制度をつくっていくという立法過程でのプロセスがなかったからでしょう。先ほどのご批判、つまり「俺たち普通のところには関係ないのではないか」ということにも関係します。つまり、様々な公益法人を、天下り規制や政官業の癒着という観点からだけで規制しようとすると、やはり無理があります。

しかし、法律は決して無視はできませんし、出来たものを批判しても始まりません。何とかその法制度に当たはめた組織に再編成しようということで作業をしているということですね。

第②章 公益法人制度における 全国の申請状況

中村 いずれにせよ、公益法人制度改革は避けて通れない問題ですから、その中で、我々役員がある程度判断

新公益法人制度における全国申請状況(速報版)

平成20年12月1日～

平成21年11月30日

本資料における件数は、PICTシステムにおいて密口・郵送・申請を含む)処理をしたもので、処理のタームラグ等により実際の件数と異なることがあります。

今後、委員会の活動状況報告等により、正式な数値を公表する予定です。

をしていかなければなりませんが、非常に難しいところが多く残ります。現在、申請され、認可になった特例民法法人のほとんどに財団法人が多いと聞いておりますが、全国の申請・認可の状況はどうでしょうか。

錦織 平成20年12月1日から平成21年11月30日の1年間で、いわゆる特例民法法人で認定（公益社団・財団法人）を受けたのは内閣府で30件、その他都道府県で35件の計65件。それから、認可（一般社団・財団法人）をしてもらったところが、内閣府で8件、その他の都道府県で8件の計16件。遅々として進んでいないのが現状ですが、今後大量に出てくるのではないかと思います。（前ページ全国申請状況参照）

内訳を見る限り、財団法人のほうが公益認定を取りやすいですね。財団法人は、公的目的事業のハードルをきっちり越えられれば、割と簡単に取得できます。ところが、社団法人は、社員の総意で物事を決めていく仕組みですから、組織再編成が大変です。財団法人のほうが遙かに中央集権型で、評議員会を社員総会にあたるものとしており、理事会は評議員会の監督を受けるという関係です。この意味では、財団法人の場合は評議員会をしっかりしておけば、理事会で物事をどんどん動かしていくという点で遙かに機動力があり、認定も取得しやすいということになります。

また、財団法人は基本的に公益的な目的で設立され、社員がいない分、共益はありません。一方、社団法人は社員の共益的な事業を考えると、公益性が薄れてしまうことがあります。

第③章 公益・一般社団の判断に不可欠な議論とは

中村 昨年本誌にご執筆いただいた中に、今回の公益法人制度改革では、業界団体は、なるべく一般社団に誘導しよう、というような政策判断があったとお書きいただいています。あるいは、業界団体には、公益的性格の強い団体もあれば、共益的性格の強い団体もあり、新法に対応して公益的性格を強めるという判断もあるともお書きいただいております。いずれにせよ全日として、もう少し議論をすべきではないかとご指摘をいただいておりますが、全日での議論がまだ不十分だとの懸念があるということでしょうか。

錦織 そうですね、恐らくどの団体も、その点では同じスタートラインに立っていると思いますが、非常に厳

しいハードルを突きつけられたということです。これを前向きに受け止めるとすれば、この際自分たちは一体何をする団体なのか、何のために結集しているのか、ということをもう一度確認していただく必要があります。公益社団がいいのか、一般社団がいいのかということを議論するに当たり、一番根底にあるもの、自分たちの目指すものは何なのかということをもう一度考えてみる必要があると思います。

昨日の特別委員会では、宅建業法の歴史を振り返りながら、全日と保証がどのような歴史をたどってきたのかを私どものほうで整理し、この団体の性格付けをもう一度きっちりとしておきましょうという提起をしました。これは、今後どちらの道に進むにせよ、非常に重要なことだと思います。やはり、現在は過去の延長にありますので、全日の昭和27年の設立からどういう道を歩んできたのかを踏まえることで、再度、我々が今後歩むべき道を考えてみようということだと思います。

中村 私見ではありますが、協会設立から60年を経過した今、設立時に掲げた当初の役割はある程度果たし終わったのではないかと思っています。当初の役割を果たし、次の段階に向けた考察がこれまで出来ていなかつたということは否めないと思います。

錦織 昨日も、ベテラン役員の方にこれまでの経過について、ご教示いただきました。1つの節目がありましたね、昭和39年の宅建業法の第4次改正で、宅地建物取引業協会と宅地建物取引業協会連合会が、宅建業法の法定団体として規定されたわけです。当時、既に全日は立派な団体として存在し活動していました。これに対して、どのように対処したのかというご質問をしたところ、結局、当時全日は、宅建業者の中でも優れた業者の集団であるという、一種のエリート意識があったということですね。しかし、その結果組織力学的には、そのことによっていわば新たに出来た取引員会を組織替えした宅建業協会のほうが、組織的に法定団体として活動していくという力学が働いたということです。

このようなこともあります、その延長線上に保証協会の設立認可が遅れたということもありました。つまり、重大な法改正の節目節目では、団体の将来を見据えて、一体どういう方向に行くのかということを検討する必要がありました。しかし、これは容易なことではなく、ましてや皆さんのが善意でやったことが、歴史の流れで翻弄され、結果的には思わぬ方向にきてしまったということだと思うのです。



今回も、できるだけあらゆる角度から選択肢を探り、検討をすることが大切です。そして、最終的には会員である宅建業者にとって何が良いか、あるいは、その集団として何が良いかということを考える必要があるということだと思います。

中村 先生の見解として、会員にとって当協会は公益社団と一般社団のどちらが好ましいと思われますか。

錦織 今の段階では結論が出せないです。共益的な、つまり、相互扶助的な団体として生きていくのか。あるいは、もう少し高い次元というか、公益的な活動を強めていくか。この場合、共益的な側面は当然薄れます。しかし、公益的な活動を強めることで業界としては発展することもあります。まさに、神業に近い判断をしなければいけないのですね。

中村 確かに、先生の原稿にもありますように、公益というのは、「不特定多数」の定義についても様々な見解があり、法律的解釈もあるということですね。非常に判断の難しい部分です。今、我々の考えとしては、その昭和39年、それから、先行して他団体に保証を取得された昭和48年のことが、私を含め理事長の頭の中にはあります。つまり、公益を取得しないと乗り遅れるのではないかという懸念を我々役員は持っているものですから、先の総会では、「公益を目指す」という方針を示しております。しかし、非常に判断が難しいと思います。

第4章 公益・一般社団における会計上の課題

中村 さて、当協会は先生もご存じのとおり、一般に行くにしろ、公益に行くにしろ、地方本部と総本部の会計が本来一体でなくてはいけません。この点で本協会がまだスタートラインに立てていないという会計上の課題があります。今年中には、会計を見直す必要があると理事長方針で言っておりますが、先生の見解をお聞かせください。

錦織 おっしゃるように、公益社団に行くにせよ、一般社団に行くにせよ、前提として、公益目的事業の事業区分をして、その区分ごとの会計をしなければなりません。事業区分ごとの収支をまず確立しなければいけないということです。しかも、全国単一の法人として、

それを合算・集計するということです。つまり、総本部は総本部、地方本部は地方本部で別々の会計というわけにはいきません。統一した事業区分によって、地方本部と総本部で合算することになります。

約1年弱をかけてその作業を仮にやったわけですが、その作業は、公益にしても一般にしても大枠を掴む上で不可欠の作業となります。この意味での基礎作業は一通り終わりました。次に、これを単一の会計ソフトにして、合算・集計できるようにするということは、楽な仕事ではありませんが、十分やりきれる仕事だと思います。

先日の熊本の理事会で五十嵐先生が指摘されているのは、そのことよりも、保証と全日の区別、その事業の実態、職員の配置、事務の分配、こういったものがきちんと行われているのかということですね。以前に比べ、かなり改善されてきたとは思われますが、地方本部ではいまだに1本の議案書、議事次第を作って、全日と保証の総会が、1枚のペーパーの中に混在するという例がありますね。すぐに改められるはずのことが、改められていないという実状からも、会計や事務の分配というようなことになると相当厳しい現実だと思います。

第5章 公益認定に向けた3つのスキーム

錦織 実態がきちんと区分されていないため、会計上の区分が困難だということですね。そこで、これをどうするかについては、最終的に公益認定を取るための3つのスキームを考えています。

その3つのスキームは、全日と保証とそれぞれ個別に公益認定を取る(第1案)。2つ目は、全日と保証を合併し、一体となった法人で公益認定を取得する(第2案)。3つ目は、地方本部を独立法人とする(第3案)、という3つの案が検討されております。実は、それ以外の組み合わせも論理的にはあり得ますが、分かりやすく頭を整理するために3案申し上げたわけです。

全日と保証の会計をどのように整理するかは、例えば、第2案の合併をすれば、たちどころに解決してしまうわけです。何も悩むことはありません。一切の現場の苦しみはこれで解消されるということですからね。可能ならば、それは1つの方策として十分検討に値すると思います。

それが不可能で、2つの団体を併存させ、あるいは、地方本部を独立させるということになれば、もう少し

いろいろな工夫が必要です。保証から全日へ、あるいは総本部法人から地方本部法人へ、どのようなルールで業務委託をするのか等々、様々な難問を越えていかなければならぬということになりますね。

中村 方策としてはそういう3つの選択肢しかないような気がしますが、第3案の場合、地方本部が単体で社団法人を取得して運営していくかという問題が残ります。

錦織 この点は、公益法人改革に対処する上でどういう技術的な方法があり得るかというだけではなくて、全国組織としての体制がそれによって十分賄えるのか、それぞれの活動の指揮命令はどうなるのかといった問題もあります。それから、単に機関設計だけではなく、会員の意識として、果たしてそういうものを許容できるのかという問題もあります。これまでつくり上げてきた大切な組織文化や歴史がありますからね。

第6章 理事長方針について

中村 理事長の方針としては、全日、保証が個々に公益認定を取得するということですが、この場合、何が重要だとお考えですか。

錦織 そうですね、全体で一般社団を目指すというのは理事長方針の中に入っていますが、しかし、理事長の方針にはなくとも、現実問題として、選択肢として考慮した上で、利害や得失を計算するのは、論理必然的に必要なことだと思います。

中村 一般に行って、公益には後で行けるということもありますからね。

錦織 団体としての性格付けと、今後どういう方向に行くのかということの議論を踏まえ、最終的には今の3つの選択肢を考えながら、やはり一般というのも深く考慮していく必要があるのは当然のことです。

伊藤広報委員長（以下、伊藤） 選択肢としては、3つですが、会員の中には、全日は一般で、保証は公益で、という意見があるのをよく耳にします。

錦織 それは、望む望まないという問題と、できる出来

ないという問題があります。まず、望む望まないで言えば、川口理事長の方針は、全日・保証とも公益を取りたいということですから、我々としては、まずそれが可能なのかを見極める必要があります。それが不可能だということであれば、違う選択肢を模索するということだと思います。

中村 やはり理事長の思いとして、全日の歴史は古いけれども、全宅が組織を拡大してきたということ、また保証は全宅に遅れをとったという気持ちが非常に強いわけです。したがって、理事長の考えの中に、公益認定をブランドとしてとらえ、今後組織を維持していく中では非でも公益認定が必要だというのがあります。しかし、先生のおっしゃるように、我々としてみれば、公益認定を目指すには目指すが、万が一のことを考え、次の形も考えなければならないということですね。それは検証する必要があると思っています。

第7章 第2段階にきた公益認定への活動

中村 また、理事長の基本方針として、平成23年度に公益申請をするというのが心づもりのようです。協会内部でいろいろな議論をする必要があるでしょうが、平成25年の12月までの移行期間までの、今後のスケジュールとしてはどのようにお考えでしょうか。

錦織 現在の作業の流れから言いますと、第2段階に入ったところです。第1段階は、現状分析。現状分析というのも2つあります。1つは、財務会計上の現状分析です。つまり、先ほど申し上げた、総本部、地方本部、その下の支部、これらの会計を全て分析して、単一の事業区分で整理したわけです。全日と保証の両方で統一した事業区分に合わせて収支を集計しました。その他、流通センターといった関連する事業もありますが、一通り集計を行いました。

したがって、この第1段階の財務会計の分析は、あくまで仮計算ではありますが、たいへんな労力をかけ、全国の地方本部のご協力を得て無事に終えたわけです。

もう1つ、現状分析で行ったのは組織の運営方法ですね。どこがどういう組織機関を持ち、何を決めているか。例えば、事業計画や予算、役員の選任方法はどうか、選挙をしているのか等です。

新しい法律で、一般社団・財団法人法という法律があります。公益認定を取ってもこの法律の適用を受け

ことになります。日本の会社法では、株式会社の制度において株主の権利を強めるために、株主総会における株主提案権や総会招集請求権、株主代表訴訟制度等が整備されてきました。その制度を、少し修正して一般社団にも適用するようにしたのです。

これまでの民法下では、主務官庁が定款はこのように作ってよいということなら、何も考えなくてよかったのですが、新しい法律はそういうことを強制するわけです。何よりも、社員総会と理事会という大きな2つの機関を制度の根幹に据えたわけです。そこで、社員総会は何をするところ、理事会は何をするところという、その権限分掌も決めました。組織設計上、あるいは組織運営上の新法のルールに照らして、今日の全日、保証はどうなのかを検証すると、数多くの地方本部や支部が必ずしもうまく適合しません。やはり実態を見なければいけないということで、そういう分析もしました。

具体的には、6地方本部を泊りがけで、財務会計上の現状分析、また組織の運営、機関設計の現状分析、この2つの調査を実施したということです。

第⑧章 第2段階の作業とは

錦織 第2段階の作業は、3つの作業部会に分かれてやっております。作業部会A、B、Cの3つで構成しています。Aの作業部会は、2つの団体で公益認定を取るための、組織の大胆な全面的改編成も含む、スキーム作りです。現状分析で出てきた結果は、保証に比べ、全日の公益目的事業比率が低いのです。保証のほうは高い公益目的事業比率があるということで、組織を再編することも作業部会Aの仕事となります。

公益目的事業比率50%以上を安定的にしていくためには、現在のところ共済事業と流通事業の分離を考えています。なぜこの2つかといいますと、事業規模が大きいことです。分離することによって、公益目的事業比率が明らかに上がります。

既に、それぞれがほぼ独立採算的に動いていますね。組織運営上は、完全に自立しているに等しいですから、社団法人内の人格なき社団といえるぐらいの実態を備えています。分離したからといって、実態が大きく変わるものではありませんので、この際切り離そうかということを検討しています。これは、3つのスキームのうちの第1案、第2案、どれを取っても必要となります。第1案にいたっては、不可欠です。第2案でも同様。第3案だと少し違いますが、その場合は、

違う形の事業分離をしなければいけないですね。つまり、地方本部を別法人にすることで、地方本部の事業と資産を、どのようにして整理するか、今まで単一法人だからすべてが予定調和的に完結していたものを全部再整理することになりますと、たいへんなことになります。そこが頭の痛いところですね。

ですので、第3案だと事業分離の中身は全く違ってきますが、いずれにせよ、事業分離を考えなければなりません。この事業分離の方式というのはなかなか難しく、会計や税務等の問題をクリアしなければいけないので、現在、再チェックを進めています。

作業部会Bは、今の流行り言葉でいえば、事業の仕分けをしようということです。今の内閣がやっている事業仕分けは財政を再建するための事業仕分けですが、我々は公益認定を取るために事業仕分けをやっているわけです。公益認定を取るために事業仕分けとは一体何かというと、1つは、公益目的事業とは判定できなかった事業、あるいは、少し自信の持てない事業、したがって共益事業か収益事業になりそうな事業をまず見直し、やり方を変えていくということです。例えば、全国不動産会議も昨日は議論になりました。全国不動産会議は、現在のままで、公益目的事業になるかどうか疑問です。そうすると、全国不動産会議を公益目的事業とするためには、その在り方をどう変えればいいのかを検討しなければなりませんね。

さらに、事業の中身を変えずに、公益目的事業の事業費規模を拡大する。1,000万円かけたものを1億円にするなどです。同様の内容でも、事業規模を拡大すると公益目的事業比率は上がります。また、不要とはいえないかもしれません、一部は収益事業そのものを止めてしまう、共益事業を減らす、あるいは管理費を減らすといった事業仕分けです。公益目的事業比率の増大という至上命題から全部の事業仕分けを行おうというのが、作業部会Bの仕事です。

さらに、作業部会Bは、遊休財産額に関する作業もあります。遊休財産額の保有制限とは、使用目的がはっきりとしていない財産は多く持ってはいけない、という新法の原則です。その社団法人の公益目的事業費1年分以内、となっています。今のままではオーバーしてしまうおそれがあり、遊休財産と判定された財産を活用する方法を考えいかなければいけません。それを公益目的事業に活用するならば、遊休財産の制限もクリアでき、公益目的事業比率も増えていくことになります。もちろんそれは収支相償の原則に則っていなければなりません。つまり、事業仕分けと遊休財産の

活用が作業部会Bの内容です。

作業部会Cの内容は、財務会計から離れて、新しい一般社団・財団法人法の要請する機関設計、機関運営・組織運営の部分、また公益認定を取るための様々な制約、これを組織原理・原則上、どう越えていくかという問題を検討します。中でも大きな問題は、入会資格ですね。例えば、入会資格は、業者だけに絞ってよいか、それは、先号の『月刊不動産』に書かせていただいたように、下水道関係の業界団体でクリアしましたから、あまり問題にはならないだろうということですね。

後は、全日と保証の会員の関係付けにあたって、保証の会員になるためには全日の会員でなくてはいけない、ということが不当な制限にならないのか、という検討も必要です。これは合理的な制約であるという最高裁判例が全宅連関係で出ており、その判例を活用できるかなとは思います。

第9章 代議員制度と地方本部との関係

錦織 一番大きな問題は、むしろ次の2つですね。1つは代議員制度の問題です。代議員制度にするということは、代議員は社員になるが、一般の会員は社員ではないということです。これは、従来の代議員制度では運用できません。公益認定等委員会が示した1つのメルクマールがあります。これに照らし合わせると、現在の代議員選任方法をそのまま流用するというわけにいきませんので、選任制度を少し整理する必要があります。

もう1つの問題は、地方本部と総本部との関係を單一法人として整理し直さなければいけません。要するに、地方本部が、新しい法人の社員総会や理事会の決定と無関係に予算を作ったり、事業計画を作ったりするということはできなくなってしまいます。

しかし、中央集権でがちがちにして、すべての権限を吸い上げてしまうと、自主性や活力が失われる懸念があります。それは、産湯と一緒に赤子を流すような話に繋がります。やはり、その自主性を活かしながら、新法とうまく適合できるような地方本部と総本部とのあり方を、機関設計していかなければなりません。

その問題と今の代議員制が実はオーバーラップします。これが今、財務会計と並んで一番頭の痛い問題です。これは法律の欠陥ですが、欠陥を前提に、我々は自衛策として対処しなければなりません。

この3つの作業部会の作業を、目下精力的に展開し

ております。可能であれば、本年3月ぐらいまでに我々がこれらの作業をやりきり、その上でどちらに行くかということを決め、具体的な準備に入れると思います。つまり、第2段階の作業を3月ぐらいに終われば、23年度までの1年間の間に骨格が作りあげられると思います。

第10章 公益目的事業の事業区分の必要性

錦織 また、最終的に公益に行くにしても、他方では一般への道というものもあり、その場合にはこうなりますというメリット・デメリットを考慮した上で、公益がよいということでなければいけないわけですね。これを検証するとすれば、作業部会Aでやることになります。

中村 やるべきでしょうね。2万5,000社のある程度の会員が同意しなければ仕方がないわけですし、会員からも公益と一般でどういうメリット・デメリットがあるかということを聞かれます。一般論は皆さん分かっていると思いますが、当協会にとってどちらがメリットかデメリットかというのは、実際に検証をしないと明確に出せないと思いますね。

伊藤 要するに、現在の作業は、公益、一般にかかわらず、公益法人制度改革においては、必要不可欠だということですね。

錦織 そうです。これは繰り返し説明したことなのですが、一般に行くにあたっての公益目的支出計画を策定しなければ、一般への移行認可が得られません。そのためには、どうしても公益目的事業の事業区分をしなければいけないわけです。そうすると、その事業区分をした上で、純資産相当額を算出して、その純資産相当額を、公益目的事業のうちの赤字の部分を抽出して、割って年数を出すという計算をするのです。論理必然的に、非常に辛い作業ですが、すべての事業を洗わざるを得なくなるのです。

つまり、平成16年の公益法人会計基準でも対応できない、全く新たな考え方です。「平成20年基準」、あるいは「新新公益法人会計基準」と我々は呼んでいますが、要するに、事業区分会計です。事業区分ごとに収支を出すということが、根本にありますので、それに対応するためには、結局、やることは同じです。

一般に行くと決めたとしてもやらなければいけない、ましてや、一般に行つたほうがいいか、公益に行つたほうがいいか、という秤にかけるためには、この作業を1つひとつやらなければならないということです。

例えば、保証を公益に、全日を一般にしたとしても、その事業の実態がどうなっているのかということはあります。恐らく、全日、保証だけではなくて、全宅連、全宅保証でも同じような関係が多分にあろうかと思います。昨日も、全宅保証の事業計画を見させていただいて、宅建業法64条の3第3項に定める、「宅地建物取引業の健全な発展を図るために必要な業務」というのが、保証の業務にありますね。これは、必要的業務ではなく任意業務で、大臣承認に係る業務です。しかし、全宅保証の事業報告書を見ると、全宅連と共同してやっていると書いてあります。事業報告の詳細は全宅連の事業報告を参照しろと書いてあります。この記載から推測するに、同じような悩みを全宅連もお持ちなんでしょう。

作業部会Aでは、宅建業法の歴史的沿革も調べ、いろいろ教えていただきましたが、全日と保証を合併する法律的な障害はありません。宅建業法64条の3第3項が改正された昭和55年の第8次改正がポイントです。この第8次改正によって、宅建業法64条の3第3項に定める「宅地建物取引業の健全な発展を図るために必要な業務」というのを保証もできることになりましたので、保証と全日との区別、全宅と全宅保証との垣根がないに等しいということです。

したがって、この両方を別団体にする意味はこの8次改正のときに失われたと私は見ます。

それから、作業部会Aでも報告しましたが、旅行業法で同じような認証、弁済業務というのがあります。まだ未確認ですが、どうやら単一の法人です。ですので、なにもそれを分ける必要はないですね。非法定業務はやっているわけですから。そうすると、今となっては、この両者を別法人にするというのは非常に便宜的なことでしかないのかなと推測します。

第11章 公益認定を取りやすい保証協会

中村 先日の東京都本部の研修会でも、保証は公益に行けるだろうという先生の見解がございます。その中で私が気になるのは、保証は、一般消費者を対象としているということなのですが、これは業者も対象としているのですよね。

錦織 昨日、作業部会Aで2つの文献と判例をご紹介いたしました。1つは、最高裁の平成10年の6月11日の判決です。これは、残念ながら保証が敗訴した事件ですが、とてもいいことが、実は、書いてあります。裁判としては負けましたが、「弁済業務保証金の制度は、営業保証金の代替的な制度であって、宅地建物取引業者が営業保証金の供託に代えて、それよりはるかに低額な弁済業務保証金分担金を納付して協会の社員となれば営業保証金の供託を要しないものとし」と書いてあります。ここまでだと共益的事業ということになるのかもしれません。しかし大切なのは、ここから先です。「業者を結集して集団保証の方法により業者の負担を軽減しつつ、宅地建物取引に関する事故につき取引の相手方を保護する制度である」といっています。

つまり、この事業の目的は、取引した相手方を保護する。そのために個々の、力の弱い業者を、集団の力でもって、少しおカネを出せば、その事故に遭ったものに対して十全な弁済ができるという、制度設計がされたものです。だから、一方において業者負担を軽減させるという面はありますが、それがメインというよりは、そのことを通じてその取引の相手方を保護することに主眼があると書いています。

さらに、この宅建業法の逐条解説によりますと、この苦情の解決という制度は何かというと、「宅建業者の相手方等との間で宅地建物取引をめぐる苦情や紛争が生じた場合、自主的な解決が望ましいため、保証協会に裁判外紛争処理機関（ADR）として苦情解決業務を義務付け、当該社員である宅建業者の相手方等から取引に関して苦情解決の申出があれば、適正かつ確実に解決を図るよう保証協会の業務として定めた」と書いてありますし、同じところに、「保証協会は、裁判外紛争機関（ADR）の1つとして、消費者の利益保護に鑑みて、その損害補填を図るための法制度として設けられたものである」という解説があります。

つまり、苦情の解決や認証の申出をしたり、その結果、権利の実行をするのは、業者ではなく、業者と取引をした相手方。つまり、一般消費者です。したがって、一般消費者の権利実行システム、救済システムということでつくられているということが1つです。

もう1つは、平成19年にADR法という法律が施行されました。これは、裁判外の紛争処理解決のシステムです。これは公益性があります、つまり訴訟になると、敷居も高い、時間も掛かる、お金も掛かるという人たちに、もう少し簡便な方法で紛争解決して権利救済をするという仕組み、ある種の民間活用の紛争解決処理

ですね。「裁判の民営化」のようなものです。紛争処理機関の多様なルートをつくるというのは、今や国際ルールです。保証の苦情の解決、認証、弁済というのは、制度として非常にしっかりと出来上がったADRなのです。この意味から、はっきりと公益目的事業だと言っていいと思います。公益目的事業のチェックポイントからしても、十分批判に耐えられます

ただ、1つ問題としては、専門家の関与が必要だということになっていますので、現状、顧問弁護士の先生方が関与しておられるということですが、もう少し制度的に整理しておく必要があるのではないかということを作業部会Aで議論しました。

中村 もう1点、私が思うには、不動産業を開業する場合は、1,000万円を供託しなければいけません。それを、保証協会が受け皿となることで、不動産業の門戸を広く開放し、参入しやすくしていることは、たいへん公益性があることだと解釈できないでしょうか。

錦織 そういう説明も可能かと思いますが、どうしても、身内の利益、業界の利益、業者の利益という風に取られがちですので、むしろ保証協会のような仕組みをつくって業者の負担を軽くしつつ、全体でまとめた集団の力で消費者被害を防止しよう、救済しようという解釈がよろしいかと思います。

中村 そうなると、国交省でも以前からこのような話があるようですが、例えば、保証協会は1つでいいのではないか。つまり、不動産保証協会と他団体の保証を併せて1つでいいのではないかということも考えられますね。

錦織 ADRの機関が1つでなければならないということはありません。むしろ、ADR機関は多様であってもいいし、現在の流れの中では、いわゆる認証ADRは、業界に1つという決まりはありません。むしろ競い合い、より良い制度に磨き上げるほうが時代の流れに合うといえるでしょう。それを無理やり、赤ちゃんの頃ならともかく、もう20歳も過ぎて、成人に達して、自分の子どもが生まれようかというぐらい大きくなった組織を縛りつけるのは非現実的でしょう。

第12章 国交省とのかかわり

中村 公益認定にあたり、国交省が何かしてくれないか、という話が会員から寄せられます。あくまでも、公益法人制度改革は国交省とは全く関係のない話ですが、とはいえ、国交省はどのような見解をもっているのでしょうかね。

錦織 それはなかなか難しいですね。ある面で、公益法人制度改革は、主務官庁の権限をいわば取り上げるということですから、取り上げられたほうはどういう気分になるのかと考えると、様々な見方があり得るわけですね。しかし、宅建業者の団体である、全日・保証としても、全宅・全宅保証にしても同様ですが、宅建業者や業者団体の監督というのは、宅建業法に残っていくものですから、国交省もこの問題については、十分関心を持っていただき、新しい制度にうまく移行できるよう、サポートしていただきたい。決して、その監督官庁としての国交省にとっても、マイナスでなく、むしろプラスになると思います。また、公益認定等委員会に行く前に片付けなければならない問題もありますから、あと残された4年間の中で解決していかなければなりません。

また、全日と保証と一緒にすることは、国交省の認可事項となります。合併は、整備法（新法）でできることになりました。これまでの民法では、ストレートに吸収合併ができませんでしたが、今回の整備法では許されています。それは旧主務官庁の認可事項となります。

第13章 民主党政権の影響

中村 さて、民主党政権になって、公益法人制度改革は当協会にとって有利なのか不利なのかと言ってくる人もいるようですが、先生のお考えをお聞かせください。

錦織 民主党政権の関心は、基本的に政官業の癒着と天下り規制です。さらに言えば、財政再建であり、霞が関埋蔵金発掘ということです。だから、天下り規制をより強化していくということになり、天下り官僚を大量に受け入れているようなところには厳しい規制がなされていきます。これは至極当然で、ましてや政官業の癒着というようなことについて厳しい目が注がれるのは確実です。

中でも、大きなテーマが埋蔵金発掘です。これは補

助金を受けている公益法人のことです。今回の明文の規律にあった「収支相償」、「遊休財産額保有制限」、儲けすぎるな、貯めすぎるな、ということですね。

実は、このルールは新法で初めてスタートしたのではなく、指導監督基準というのが公益法人については以前からありました。閣議決定に基づいて、既に指導監督基準というのはこれまで存在してきたわけです。「公益目的事業比率50%以上」、「遊休財産額保有制限」、「収支相償」という、同じ考え方のものは以前からありました。しかし、これは指導監督基準のため、強制力はありません。今回の法律はそれをすべて数値化して、1円でもダメならダメというルールに厳しくしたものでした。

まだ、新法が適用されていない既存の公益法人も、その指導監督基準に基づき締め上げができるわけです。そこで、例えば「稼ぎすぎるな、貯めすぎるな」の原則に則らず、稼いで貯めこんでいるところが補助金を受けているとしたら、補助金を返上せよというのが埋蔵金の発掘ですね。

しかし、この制度改革の全体を見直すとか、どうしていくのかという議論はされていません。まだ政権交代したばかりでそういう段階ではないと思いますね。ただ、先にも申し上げたように代議員制度などというのは想定しないほうがおかしいのであり、また、公益目的支出計画の純資産相当額の試算を時価でやるというのも、明らかに法改正の必要がありますので早く手をつけてもらいたいと思います。

第14章 会費の取扱い

錦織 会費も、収支相償との関係でいえば、目的を決めた会費と目的を定めない会費とでは計算がまるで違ってくるものですから、会費の取り方から見直さなければいけません。

また、地方によって会費がバラバラです。これも、規定を整備する際、統一すればいいのかというと、私はそう簡単な話でもないと思います。それは、現実に、差をつけているにはそれなりの理由があるわけですね。その地域の経済力、経済指標が違いますから、それを画一にしていいのかという問題は残ります。ただ、その時にはきちんとした指標を作って、合理的に説明できるよう工夫していかなければならないと思います。

第15章 保証が全日を吸収合併か

中村 第2案の全日と保証が合併することについてお聞きしたいと思いますが、この場合、全日と保証のどちらが吸収するのか、保証が全日を吸収するのか、先生のお考えをお聞かせください。

錦織 理論上は、たぶん、保証に全日を吸収することになるでしょう。そうしないと、保証がなくなってしまいます。

中村 会員は、保証だけに必要性を感じて入会するのが本音だと思います。つまり、保証だけ残ることについて会員は異論ないでしょう。その分だけ、組織が大きくなるわけです。制度上、公益目的事業比率を維持していくかなければいけないことを考えると、保証単体で公益目的事業比率を維持するのは容易でしょうね。

錦織 はい。どの道を歩むにせよ、理論武装をこれから緻密にしていく必要がありますね。

そして最後に、是非とも皆様方にお考えいただきたいことがあります。それは、今回の公益法人制度改革を単に受け身で捉えるのではなく、組織や業界が飛躍するチャンスのひとつとして捉えられないかということです。作業部会Bの事業仕分けとも関連しますが、公益事業と共益事業を対立的なものとして捉えず、新たな公益目的事業の展開を通じて、不特定多数を対象にしながらも、会員共通の或いは会員個々の利益にも繋げていくことが可能だと考えています。皆様方のビジネスを時代に合わせて変化させていくような地盤創りへの取組みは、会員の利益のみに留まらず、新たな公益的境地を切り拓くことにもなります。

今後、この取組みにつきましてもしっかりと問題提起させていただきますので、引き続き皆様方のご協力を期待しております。

中村 本日は、本当に忙しいところ、ありがとうございました。今後、作業部会の進捗状況を見た上で、もう一度インタビューをお願いしたいと思います。

錦織 分かりました。



個人所有の賃貸建物に係る消費税の取扱い



個人が所有する賃貸建物に係る消費税の取扱いについて教えてください。



1. 不動産賃貸収入と消費税

(1)課税取引と非課税取引

不動産賃貸業に係る取引には、消費税の課税対象となるものとならないものとがあります。例えば賃貸アパートに係る家賃収入は、消費税の非課税取引（非課税売上）とされます。これに対して、駐車場収入や店舗などのテナント収入は、消費税の課税取引（課税売上）とされます。

(2)消費税の納税義務

個人事業者が消費税の申告義務がある課税事業者に該当するかどうかの判定は、基準期間（個人は原則として前々年）の課税売上高が1,000万円を超えるかどうかに基づきます。基準期間の課税売上高が税抜きで1,000万円以下の場合は免税事業者とされ、消費税の納税義務はありません。

なお、個人が新規開業した年やその翌年は基準期間がありませんので、原則として納税義務が免除されることになります。

2. 消費税の計算方法

(1)原則的計算方法

① 税額計算の方法

個人事業者の消費税の納付税額は、課税期間（原則としてその年1月1日から12月31日まで）中の課税売上に係る消費税額から、課税仕入等に係る消費税額を控除して計算します。この計算により求めた金額がプラスならば消費税の納付、マイナスならば還付となります。

なお、消費税の還付を受けることができるのは、課税事業者又は所定の手続により課税事業者となることを選択した免税事業者のみです。したがって、課税事業者の選択手続をしていない免税事業者は、消費税の還付を受けることはできません。

② 仕入控除税額の計算方法

課税売上に係る消費税額から控除する課税仕入等に係る消費税額を「仕入控除税額」といいます。

課税仕入等とは、事業に係る資産の購入や借受け又は役務の提供を受けることをいいます。ただし、非課税取引や給与等の支払は含まれません。また、仕入控除税額の計算方法は、課税期間中の総売上高のうち課税売上高が占める割合（課税売上割合）が95%以上であるかどうかにより、次のように区分されます。

イ. 課税売上割合が95%以上の場合

課税期間中の課税売上に係る消費税額から、課税期間中の課税仕入等に係る消費税額の全額を控除します。

ロ. 課税売上割合が95%未満の場合

課税仕入等に係る消費税額のうち、課税売上に対応する部分のみが控除されます。

(2)消費税の簡易課税制度

① 簡易課税制度のしくみ

消費税の簡易課税制度とは、基準期間の課税売上高が5,000万円以下の事業者について、課税売上額に一定のみなし仕入率（不動産賃貸業の場合は50%）を乗じて仕入控除税額を計算する方法です。

不動産賃貸業の場合は、経費の大部分が固定資産税など消費税の課税仕入等に該当しないものなので、通常は簡易課税制度を選択するほうが有利になります。ただし、簡易課税を選択すると消費税の還付を受けることはできません。

② 簡易課税制度の選択手続

個人事業者が簡易課税制度を選択する場合は、適用を受けたい年の前課税期間中に、「消費税簡易課税制度選択届出書」を税務署に提出する必要があります。なお、「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出した事業者は、原則として、2年間は実額による仕入控除税額の計算に変更することができないので注意が必要です。

③ 簡易課税制度の適用とりやめ

個人事業者が簡易課税制度の適用をとりやめて実額による仕入税額控除を行う場合には、原則として、やめようとする年の前課税期間中に「消費税簡易課税制度選択不適用届出書」を提出する必要があります。

3. 消費税の申告と納税

課税事業者は、課税期間ごとにその課税期間の終了日の翌日から2か月以内に、税務署長に消費税の確定申告書を提出するとともに、納税をしなければなりません。ただし、個人事業者の12月31日の属する課税期間の消費税の確定申告と納税の期限は2月末日ではなく、3月31日までに延長されています。



敷金・保証金の利息



退去したアパート借家人に敷金の精算をしようとしたところ、借家人から「利息は付かないのですか」と聞かれました。賃貸借契約には利息については何も書いてありませんが、利息を払う必要があるのでしょうか。



1. 敷金・保証金の法的性質

敷金とは、賃貸借契約において、賃借人が賃貸人に対して負担する賃料支払債務や原状回復債務等の賃貸借契約上の債務を担保するため、賃借人から賃貸人に対して預託する金銭をいいます。敷金は、将来、賃貸借契約が終了し、賃借人が賃借物を明け渡したときに返還義務が発生するものと考えられています（最高裁昭和48年2月2日判決）。

保証金の場合は、ビル賃貸借の場合に、敷金、建設協力金等とともに交付される場合や、保証金のみが交付される場合などいくつかのバリエーションがありますが、いずれも賃貸借契約締結に伴い賃貸人に交付される金銭で、将来的に、契約に定めた時期に、契約で定めた金額が返還される金銭をいいます。その法的性質は、①金銭消費貸借契約に基づく貸付金、②建設協力金（金銭消費貸借契約と賃貸借とが結合した無名契約）、③敷金等、いろいろなものがあり得るといわれています。建物賃貸借契約においては、保証金の額が賃料の6～12か月分程度であって、賃借人が賃貸人に対して負担する賃料支払債務や原状回復債務等の賃貸借契約上の債務を担保するために交付されるものであることが明記されているものは、法的性質は敷金であると解することができます。

2. 敷金・保証金と利息

敷金・保証金は、少なくとも賃貸人が賃貸借契約の存続期間中は預かっているものですから、その期間中に賃貸人が敷金・保証金を運用すれば、かなりの運用益が得られるはずです。この運用益を賃貸人が取得することは当然に認められるものでしょうか。

(1)一般的な賃貸借契約における敷金・保証金の合意内容

一般的な賃貸借契約においては、賃貸人が、賃借人に対して敷金・保証金を返還する場合については、「敷金(保証金)は無利息とする」と規定されており、仮に賃貸借契約が15年間継続し、賃貸人が敷金を15年間運用して利益を得ていた場合であっても、賃貸人は敷金の元本額から未払賃料等の賃借人の未払債務を控除した残額のみを返還すれば足

りる旨が定められていることが多いと思われます。実務上も、敷金・保証金の運用益は賃貸人の得る賃貸物を使用収益させることの対価の一部であると認識されています。

これは、賃貸借契約において、賃貸人と賃借人が保証金については、これを返還する際は無利息として精算することで構わない旨を合意していますので、契約の拘束力の一場面として理解されます。それでは、賃貸借契約書には、敷金・保証金については無利息とするとも、利息を支払うとも記載されていないような質問のケースでは、どのように考えるべきなのでしょうか。

(2)賃貸借契約に敷金・保証金の利息についての定めがない場合

この問題は、一般に将来返すべき金銭の交付を受けた場合に、その金銭を返還する際には利息が必要かという問題です。この点については、今時お金を預ければ利息を付けて返すのはあたり前ではないかと考える方も多いかと思います。銀行預金や郵便局の貯金などお金を預けたのであれば利息が付くのは常識ではないかとの考え方もあり得ると思います。

それでは、民法では、金銭を貸し付けた場合に利息は当然に発生すると定めているのでしょうか。貸付金について規定している民法第587条では、金銭消費貸借契約の場合は、借主が金銭を返還することを約束して貸主から金銭を受け取ることにより効力を生ずると定めています。要するに、金銭を貸し付ける場合であっても、利息を付することは金銭消費貸借契約の成立要件とはされていません。利息についての定めがないということは、利息の約束がない以上はお金を貸し付けても利息はつかないということを意味しています。

貸付金についてすら、利息の約定がない限りは利息は付かないとされているのです。敷金や保証金は賃借人の債務の担保として預かる金銭であり、法律上利息をつけるという定めはありませんので、賃貸借契約で利息の定めを付していない限り、無利息ということになります。



売主の説明義務

Q

売主（宅建業者）に床面積100m²程度の建物を建てたいと伝えた上で、土地を購入しましたが、購入後法令上の制限が判明し、希望の面積の建物が建ちませんでした。売主に損害賠償を請求できるでしょうか。

A

1. 宅建業者である売主には、買主に対して、法令上の制限を説明する義務があります。したがって、売主に対して、損害賠償を請求することができます。

2. さて、宅建業者は、宅地建物の取引の仲介をする場合だけではなく、自ら売主として取引の主体となる場合にも、重要事項を説明しなければなりません。

3. (1) 買主Xが、床面積100m²程度の建物を建てたいという希望を、売主Yと仲介業者Z（YもZも宅建業者）に伝えた上で、東京都内の土地（建ぺい率80%）33.02m²を、売買代金2,830万円（消費税込み）で購入したところ、この土地が第2種高度地区内にあって高さ5m以上の部分が斜線制限に服し、一般的な階高により建築した場合、3階部分の一部が斜線制限の影響を受けるため、延べ床面積100m²程度の建物を建築することは法的に不可能であったという事案があります（東京地裁平成21年4月13日判決）。

(2) XのYに対する損害賠償請求に対し、Yは、仲介業者が介在している場合、売主は重要事項説明を仲介業者に任せるのだから、売主である自らに責任はないと主張していました。

しかし判決では「宅建業者が宅地建物の売買の売主となる場合、買主となろうとする者に対し、宅建業法35条1項各号に規定された重要事項について説明義務を負い、同義務は、当該売買を宅建業者が媒介した場合でも、免除されない（同法35条1項本文参照）」として、Yの言い分は退けられています。

(3) 引き続き「Yは、売買契約の売主として、信義に従い誠実に同契約上の債務を行わなければならないところ（民法1条2項）、宅建業法は、宅建業者が取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならないと規定しているから（宅建業法31条）、宅建業法上の重要事項説明義務は、売買契約上の付随義務の内実をなすというべきである。

Yは、①Zを通じて、Xから「不動産購入申込書」を受領した際、Xが本件土地に建物を新築予定であること、及び、②Zが用意した重要事項説明書には第2種高度地区と記載されているだけで、同添付資料中に同規制の内容につ

いて説明する資料が含まれていないことを、それぞれ認識しているところ、Yが売買契約当日にZないしE（取引主任者）の説明に立ち会っていれば、同説明が不十分であることを認識することができ、Y自らが十分な説明をする機会があった。

しかるにYは、Zないしその担当者であるEが、Xに対し、重要事項を説明する際、別室で待機し、何らかの説明をしていない。

この点、F社長（Yの社長）の陳述書には『不動産売買の慣例上、仲介業者が買主に売買に関する説明などを終え、残すは契約書に押印だけという段階になって初めて、売主と買主とが顔を合わせることが多く、本件売買契約の際も、この慣例に従った』旨の記載があるところ、自ら、同業者を信頼し、説明の機会を放棄したことによって、Xに説明義務違反による被害を転嫁することは相当とはいえない。また、Yは、Xが設計士に相談中であったことをもって、Yに責任がないという趣旨の主張をする。

しかし、Xが、Eをして、契約日前日に、わざわざ、売買契約書及び重要事項説明書を事前に説明させていることに照らしても、Xは、設計士からのアドバイスと併存的に、宅建業者からの説明を希望していたというべきであり、Xが設計士に相談中であったことは、Yの説明義務を左右しない。」

したがって、「Yには、本件売買契約に付随する説明義務に違反した債務不履行がある」と述べられ、Xの責任が認められました。

4. 売主が別の宅建業者に仲介業務を委託したり、あるいは、複数の宅建業者が仲介業務を行う場合には、重要事項説明をほかの宅建業者に任せっきりにしてしまうことも、ないとはいえません。しかし、購入者との関係では、どの業者にも重要事項説明の義務があります。たとえ、直接の委託を受けていない当事者であっても、宅建業者には、その介入を信頼して取引関係に入った第三者に対して責任があるというのも、確定した判例法理です（最高裁昭和36年5月26日判決）。複数の宅建業者が関与する取引であっても、すべての宅建業者に専門家としての責任があることを、改めて確認していただきたいと思います。

地方本部の
動き

三重県本部

全日創立40周年・保証創立36周年 記念式典・記念講演会を開催 会員・一般市民500名が参加

(社)全日本不動産協会 三重県本部創立40周年、(社)不動産保証協会 三重県本部創立36周年、記念式典・記念講演会・研修会が、平成21年10月27日、四日市市文化会館で開催された。

第1部の記念式典には会員や一般市民約500名、並びに来賓多数が出席。

東辻広行本部長は式辞で、「県内各地より大勢の皆様とご来賓の方々にご参集を賜り、記念式典を挙行できまことに心よりお礼を申し上げます。全日本不動産協会は全国47都道府県に地方本部があり、会員数2万6,000社を擁する全国組織の団体です。当三重県本部は昭和44年の発足以来、その一員として着実に組織拡充を進めてまいりましたが、昨年来の世界的金融危機は国内、県内を問わず経済活動に大きな打撃を与え、我々を取り巻く環境は依然として厳しいものがあります。しかし、このようなときにこそ会員相互の団結を強め、そして会員個々においては自らの力を信じ、最大限に引き出す努力を続けていただくことによって、必ずや現状を脱却できると信じております。この後の記念講演会ではエジプト考古学者の吉村先生にご講演を賜ります。約4,500年前の古代エジプトに思いを馳せ、悠久の世界へとタイムスリップしていただけることだと思います。これを機に不動産の売買、仲介はうさぎのマークの全日本不動産協会の会員にご用命を賜りたいと存じます」と述べた。

来賓祝辞では、江畠賢治三重県副知事が「宅地建物取引業法の適正な運用と公平性の確保に貴協会が業界の主導的役割を担っていただくことを期待します」と述べ、田中俊行四日市市長は「不動産の流通や住宅地の供給、良質な住環境の創造などを通じて、地域住民の豊かな生活に向けて、活発な活動をお願いします」と述べた。



江畠賢治
三重県副知事



田中俊行
四日市市長



式辞を述べる東辻広行
三重県本部長

続いて、会員歴20年以上の永年優良会員20名、年4回開催される研修会で過去5年間全出席会員6名の表彰が行われ、東辻本部長より、感謝状・表彰状と記念品が授与された。

第2部の講演会は、協会のPRと新たな公益法人化への取り組みの一環として、一般市民の参加を広く募って開催された。三重県内各地から集まった聴衆は、吉村作治先生の「ピラミッドミステリーを語る」と題した講演に聞き入り、テレビでは語られないエピソードを交えた興味深い話に、会場からは笑い声が絶えなかった。

第3部の研修会では、会員及び一般市民を対象に、e-Taxについての研修会が開催された。

三重県本部は次の節目となる創立50周年に向けて、さらなる組織拡充と発展を目指す。



会員表彰

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 21 年 12 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。

取 戻 日	件 数	取 戻 額(円)
12月18日	20件	14,014,149

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 21 年 12 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を行った。

取 戻 日	件 数	取 戻 額(円)
12月 4日	59件	31,800,000
12月18日	50件	30,900,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 21 年 12 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
12月 8日	号外 257 号	74 件
12月 21日	号外 269 号	49 件

平成21年度 第8回弁済委員会審査結果

平成 21 年 11 月 24 日
社団法人 不動産保証協会

※ 印は、再審議案件である。

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 - 66	愛知県	(有)池田不動産	池田 勇	15,242,500	10,000,000	認 証	10,000,000	新築土地付き建物の売買契約において、地盤沈下を原因とする建物構造上の瑕疵により、売主業者責任が問われた事案
※ 21 - 64	京都府	京都エコハウス(株)	田谷栄一	9,035,308	10,000,000	認 証	8,220,000	土地売買契約の特約条項となる自動車利用通路の確保ができないとして、買主が売主会員業者を提訴し、土地利用価値差額(評価額)に基づく損害賠償を求めた事案
※ 21 - 80	山形県	サンアイ エステート(有)	新関 正一	360,000	10,000,000	認 証	360,000	宅地売買の媒介に伴い、会員業者が買主に約した代金の値引き合意の不履行により、買主が賠償を求めた事案
21 - 82	大阪府	(株)サクセス	藤原 勝則	950,000	10,000,000	認 証	950,000	土地付き建物の売買契約において、建物の完成を待たず、売主会員業者の行方が不明となったため、買主が売主会員業者の建物完成に係る債務不履行に伴う費用弁済を求めた事案
21 - 83		(株)大佳不動産	齋藤 大悟郎	331,000	10,000,000	認 証	331,000	賃貸借契約の合意解除により、賃借人が媒介業者に預託した入居時費用の返還を求めたが、会員業者が行方不明により返還が受けられない事案
21 - 84	福岡県	(株)アシスト	甲斐 穂太郎	354,083	10,000,000	認 証	354,083	賃貸借契約の締結に伴い、媒介業者に入居時費用を預託したが、当該業者が貸主に引き渡さず、破産申請を行い、契約が履行できなくなった事案
21 - 85				840,000		認 証	840,000	上記案件と同様の事案
21 - 86	千葉県	(株)吾妻ハウジング	渡邊 隆之	5,200,000	8,500,000	認 証	5,200,000	売主会員業者との土地付き建物の売買契約において、土地の所有権移転登記と建物工事が未完のまま放置された(会員行方不明)ため、買主は当該契約の解除と支払済みの金員の返還を求めた事案
21 - 88	愛知県	グローバルホームズ(株)	丸児 勉	4,200,000	10,000,000	認 証	4,200,000	土地の売買契約の合意解除を受けて、返還されるべき手付金について、売主会員業者が返還に応じなかった事案
21 - 89		(株)リゾートサービス	上園 晴彦	2,500,000	10,000,000	認 証	2,500,000	区分所有権の移転登記を伴うリゾート施設の売買において、買主会員業者より売主に対して代金の一部が支払われない事案
21 - 90	東京都	(株)アイディアル	増保 元太	1,500,000	10,000,000	認 証	518,584	中古マンションの売買の媒介を行った会員業者が、買主から預託された手付金を預けたまま、行方不明となった事案
21 - 91		(株)日本ゼビオ	溝口 浩一	381,700	25,000,000	認 証	371,700	中古マンションの売買において、媒介会員業者が買主から手付金の預託を受け、手数料も受領しながら、自己破産手続をとったため、当該契約が履行できなくなった事案
合計							33,845,367	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	11 社 12 件	33,845,367 円
条件付認証／保留・再審査	2 社 2 件	
否 決	0 社 0 件	

地方 本部活動

北海道本部

- 12/1(火)・流通推進・流通センター運営委員会
12/2(水)・総務委員会
12/7(月)・法定義務研修会
12/16(水)・会館管理委員会

青森県本部

- 12/1(火)・支都市民相談[他10(木)、18(金)、22(火)]
12/2(水)・公益法人制度改革対応セミナー
12/17(木)・特別委員会

岩手県本部

- 12/2(水)・無料相談
12/11(金)・法定研修会
12/24(木)・理事会

宮城県本部

- 12/1(火)・理事会
12/2(水)・無料相談[他9(水)、16(水)]
・相談苦情処理担当者意見交換会・懇親会(県宅協合同)
12/3(木)・組織委員会
・入会審査委員会[他16(水)、17(木)]
12/4(金)・支部長会議
・綱紀委員会
12/7(月)・組織委員会・カトレアの会打合せ会議
・空室対策における意見・情報交換会
12/10(木)・入会審査委員会
12/11(金)・支部役員会
・カトレアの会勉強会
・総務委員会[他14(月)、23(水)]
12/14(月)・パソコン研修会
・教育研修委員会
12/15(火)・支部長及び支部役員会議
12/17(木)・新入会員研修会
12/18(金)・カトレアの会役員会
12/24(木)・理事会

秋田県本部

- 12/4(金)・従業者法定研修会

山形県本部

- 12/7(月)・県との打合せ[他17(木)]
・入会説明会
12/16(水)・県庁訪問
12/18(金)・理事会
・取引相談委員会
12/26(土)・無料相談

福島県本部

- 12/1(火)・教育研修委員会[他11(金)]
12/4(金)・中通りレディースクラブ例会
12/9(水)・支部例会[他16(水)]
12/16(水)・地区会
12/21(月)・広報委員会

茨城県本部

- 12/15(火)・理事会

栃木県本部

- 12/1(火)・理事会
12/8(火)・事務局移転
・総務委員会
12/15(火)・無料相談
・役員会
12/16(水)・入会調査
12/22(火)・財務委員会

群馬県本部

- 12/1(火)・法定研修会
・役員面談
・資格審査・綱紀委員会
12/7(月)・正副本部長会議
12/9(水)・無料相談
12/10(木)・理事会
・会館取得準備委員会
・支部法定研修会・忘年会[他16(水)]
12/11(金)・入会説明会

埼玉県本部

- 12/2(水)・取引主任者講習会
12/9(水)・パソコン研修[他10(木)]
12/11(金)・不動産セミナー
12/18(金)・取引相談委員会
12/21(月)・総務委員会

千葉県本部

- 12/3(木)・福利厚生委員会
・通常理事会
12/4(金)・取引相談委員会
12/7(月)・法定研修会
12/11(金)・入会審査委員会[他21(月)]
12/14(月)・入会説明会[他21(月)、25(金)]
12/15(火)・求償委員会
・取引相談委員会
12/16(水)・税務相談会
12/17(木)・パソコン講習会
・流通推進委員会
12/21(月)・無料相談
・常務理事会

東京都本部

- 12/1(火)・取引主任者法定講習会[他17(木)]
12/2(水)・法律相談[他9(水)、16(水)]
12/3(木)・入会説明会[他16(水)]
・取引相談委員会聴聞会[他7(月)、10(木)、14(月)、18(金)、24(木)]
・欠席者対象研修会
12/4(金)・法律電話相談[他7(月)、11(金)、14(月)、18(金)、21(月)、25(金)]
・理事会
12/7(月)・アカデミー中堅社員研修会[他14(月)]
12/10(木)・入会資格審査委員会[他22(火)]
・広報相談委員会
12/11(金)・アカデミー運営委員会
12/15(火)・流通推進委員会
12/16(水)・幹部会
12/17(木)・公益法人制度改革勉強会
・財務委員会
12/18(金)・組織委員会
・取引相談委員会全体会

12/22(火)・支部入会受付取次業務研修会

神奈川県本部

- 12/8(火)・法令実例研究会
12/15(火)・総務委員会

山梨県本部

- 12/7(月)・理事会
・合同役員会
12/10(木)・入会説明会[他12(土)]
12/17(木)・業態調査[他21(月)]
12/20(日)・取引相談
12/22(火)・取引相談・教育研修委員会

新潟県本部

- 12/5(土)・事務所調査[他11(金)]
12/16(水)・理事会
・法定研修会
12/18(金)・入会説明会[他25(金)]

富山県本部

- 12/7(月)・規約等検討委員会
12/8(火)・倫理綱紀委員会[他16(水)]
12/9(水)・合同理事会
12/11(金)・設立45周年記念式典準備委員会
12/16(水)・役員会
12/21(月)・支部情報交換会・忘年会

長野県本部

- 12/2(水)・2支部合同研修会・懇親会
12/3(木)・支部研修会・懇親会
12/15(火)・理事会・懇親会

石川県本部

- 12/2(水)・法定研修会
・臨時総会
12/3(木)・入会説明会
12/7(月)・会員健康診断
12/17(木)・理事会

福井県本部

- 12/11(金)・財務委員会
12/17(木)・理事会
12/24(木)・総務・広報流通・教育研修合同委員会

岐阜県本部

- 12/14(月)・定期役員会

静岡県本部

- 12/1(火)・司法書士との打合せ
12/2(水)・入会案内説明会[他9(水)]
12/4(金)・愛の都市訪問
・組織拡充資格審査委員会
・理事会
12/9(水)・無料相談[他15(火)]
12/11(金)・支部会員交流忘年会
12/15(火)・支部会
12/16(水)・MVC打合せ会
12/18(金)・県住宅振興協議会 住宅展実行委員会
12/21(月)・受信障害対策共聴施設等に関する関係者連絡会

愛知県本部

- 12/2(水)・支部長会
・県監督処分に係る処分検討委員会
・理事会
12/9(水)・組織委員会
12/14(月)・教育研修委員会
12/22(火)・取引相談委員会
12/25(金)・資格審査委員会

三重県本部

- 12/2(水)・合同役員会
・役員・地区委員・部会合同懇親会
12/4(金)・青年部意見交換研修会・懇親会
12/9(水)・表示規約周知研修会
12/11(金)・常任理事会

滋賀県本部

- 12/1(火)・YA委員会
12/16(水)・創立20周年記念実行委員会
・理事会
・会員義務研修会

京都府本部

- 12/1(火)・無料相談[他8(火)、15(火)、22(火)]
12/3(木)・会員義務研修会
12/7(月)・正副本部長会議
・入会審査会[他22(火)]
・運営会議
12/8(火)・不動産相談委員会[他21(月)]
12/18(金)・求償委員会
・合同理事会
12/22(火)・正副本部長支部長会議

大阪府本部

- 12/1(火)・外部監査[他2(水)]
・綱紀委員会
12/2(水)・取引相談委員会[他9(水)、16(水)]
・無料相談[他16(水)]
12/3(木)・広報委員会
・学院運営委員会
12/4(金)・法定研修会[他7(月)、8(火)、10(木)、
14(月)]
12/7(月)・運営会議
・支部長会
12/9(水)・入会申込締切
12/10(木)・法務委員会
・コスモス会
12/11(金)・入会審査会
・取引相談委員会 全体会議
・流通推進委員会
12/14(月)・入会希望者研修会
12/15(火)・役員懇談会(府宅協同)
12/17(木)・理事会
12/21(月)・公正取引推進委員会
12/22(火)・入会者実務研修会
12/24(木)・認証上申審査会
・取引事前審査会

兵庫県本部

- 12/2(水)・3支部合同法定研修会
12/3(木)・基本問題検討特別委員会
12/4(金)・支部無料相談[他9(水)、11(金)、
25(金)]
12/7(月)・支部パソコン勉強会
・ユースネット俱楽部委員会

12/10(木)・パソコン講習会

12/11(金)・支部理事会

12/14(月)・合同常務理事会

・合同理事会

・支部忘年会

12/17(木)・総務委員会

・教育研修委員会

12/18(金)・入会審査委員会

・組織委員会

・不動産無料相談・取引相談合同

委員会

12/19(土)・特別事業「全国心臓病の子どもを

守る会兵庫県支部クリスマス会」

12/22(火)・入会審査会

奈良県本部

- 12/1(火)・青年部・婦人部会会員合同交流
懇親会
12/10(木)・無料相談[他24(木)]
12/14(月)・全国不動産会議奈良県大会実行
委員会
12/15(火)・事務所調査
・奈良市長表敬訪問
・理事会
・懇親会

和歌山県本部

- 12/8(火)・事務所調査
12/11(金)・入会審査会
・組織委員会
12/15(火)・理事会

鳥取県本部

- 12/4(金)・組織委員会
12/19(土)・三役会

鳥根県本部

- 12/1(火)・入会審査会
12/16(水)・法定研修会
12/21(月)・犯罪のない安全で安心なまちづくり推進県民大会

広島県本部

- 12/2(水)・ゴルフコンペ
12/3(木)・広報組織委員会[他18(金)]
12/11(金)・定例理事会
12/15(火)・流通教育研修委員会
12/16(水)・総務委員会

山口県本部

- 12/15(火)・理事会
12/22(火)・会員支援事業

徳島県本部

- 12/1(火)・無料相談[他10(木)、16(水)、
24(木)]
12/2(水)・取引・苦情処理委員会[他25(金)]
12/17(木)・理事会

香川県本部

- 12/2(水)・法定研修会
12/15(火)・教育研修委員会
・ホームページ契約書作成会議
12/18(金)・理事会
・入会資格審査委員会

愛媛県本部

- 12/8(火)・組織委員会
12/10(木)・総務委員会
12/12(土)・パソコン教室
12/14(月)・合同理事会
12/18(金)・研修広報委員会
12/19(土)・無料相談

高知県本部

- 12/2(水)・法定研修会・懇親忘年会
12/9(水)・無料相談
12/10(木)・不動産広告審査会

福岡県本部

- 12/2(水)・総務委員会[他10(木)]
12/3(木)・取引相談
12/16(水)・規約検討委員会
12/18(金)・入会審査委員会
・理事会
12/21(月)・研修会講師・会場打合せ
12/25(金)・事務局会議

佐賀県本部

- 12/4(金)・理事会
・法定研修会
・ボウリング大会・忘年会
12/21(月)・財務委員会

長崎県本部

- 12/2(水)・地区研修会・忘年会[他3(木)、16(水)]
12/10(木)・官民合同公告実態調査
12/25(金)・県建築確認円滑化対策連絡協議会

熊本県本部

- 12/2(水)・無料相談
12/4(金)・東京視察研修旅行[他5(土)、
6(日)]
12/11(金)・入会審査会[他12(土)]
12/20(日)・無料相談
12/22(火)・理事会

大分県本部

- 12/7(月)・入会面接
12/8(火)・無料相談
12/11(金)・研修企画委員会

宮崎県本部

- 12/1(火)・新入会員現地調査
12/3(木)・研修会
・役員会
・入会資格審査委員会

鹿児島県本部

- 12/7(月)・三役会
12/9(水)・取引相談委員会[他16(水)]
12/16(水)・法定研修会
12/18(金)・役員忘年会

沖縄県本部

- 12/8(火)・忘年会
12/16(水)・地区無料相談
・広報委員会

平成21年12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	(同)香山	東京都	中央区	創環境開発(株)
宮城県	多賀城市	(株)ハッピー不動産建設		千代田区	(株)ジーエス・エステート
	仙台市	エステート クラディア	神奈川県	藤沢市	リード・アセットマネジメント(株)
	仙台市	ハレ総合開発(株)		相模原市	(株)サンフレッシュ
	仙台市	鈴木エステート(株)		横浜市	(株)ハーモニー
	仙台市	イチセン不動産(株)		足柄下郡	(株)エスティーム
山形県	山形市	ビジネスプロパティ		伊勢原市	(株)ライブサポート
茨城県	稲敷市	(株)いづみや		藤沢市	F・O不動産カウンセリング(株)
群馬県	甘楽郡	(有)ケイハウス		相模原市	(株)ゼスト
埼玉県	狭山市	マイホーム通信		川崎市	(有)アイルインホテル
	越谷市	(株)樹・夢工房		横浜市	(株)アール・イー・コントロール
	蓮田市	(株)シミズ	山梨県	笛吹市	ホームランドストアー
	川越市	(有)根岸測量設計		甲府市	(株)ナンバーワン
	川口市	土屋不動産	新潟県	新潟市	CYプレイス(株)
	川口市	(有)ブレイズジャパン		中魚沼郡	(有)幸葉産業
	鴻巣市	(株)ロジステート	石川県	金沢市	(株)グッドハウス
	熊谷市	(有)ティーケーホーム	長野県	塩尻市	三共管理
	川越市	拓産住宅販売(株)	静岡県	伊東市	(株)伊豆ほほえみリゾート
千葉県	市川市	(株)グランディール		沼津市	金陵産業(有)
	柏市	(株)ライフスタイル	愛知県	名古屋市	(株)サンエー
	流山市	アールプランニング(株)		一宮市	(株)東海エステート
	千葉市	(株)アップスコーポレーション		名古屋市	(株)ひかり不動産
東京都	文京区	(株)NRK・TANIO	滋賀県	名古屋市	(株)ティーワイトラスト
	渋谷区	(株)イークレア・コンサルティング		名古屋市	K・eternal(株)
	豊島区	(株)SEED	京都府	甲賀市	(株)テック・ワークス
	豊島区	(株)五十鈴商事		京田辺市	(株)クボタ住宅
	渋谷区	(株)アイルビープランニング		宇治市	能勢設備工業
	中央区	(株)アールエムピー・パートナーズ		京都市	デコホーム
	江戸川区	(株)IBS		亀岡市	つついホーム(株)
	八王子市	(株)AQUA RESORT	大阪府	堺市	(株)姫吉ハウジング
	港区	(株)Modern Standard		大阪市	(株)FIVE STAR
	港区	(株)ウィッシュワーク設計事務所		大阪市	エルジースター(株)
	北区	(株)アスカキース		大阪市	ライフバンク(株)
	港区	(有)アリカ		大阪市	(株)ザザンエステート
	中野区	(株)ユーライフコーポレーション		高槻市	ミンクスハウス(株)
	江戸川区	(株)日本クレスト		大阪市	(有)ルックフォー
	文京区	(株)ネクステン		大阪市	(株)アーバネット
	世田谷区	(株)チェンジワン		大阪市	(株)グランドステージ
	渋谷区	(株)青山アセットコンサルティング	兵庫県	神戸市	富士
	港区	インクスティック(株)		尼崎市	(株)SKリアルエステート
	八王子市	(株)Door's		川西市	(株)小関工務店
	渋谷区	(株)アクセリオン		宝塚市	(株)宝匠ハウジング
	大田区	ミツヤ商事(株)		神戸市	しあわせ不動産(株)
	中央区	(株)TRUST・ROI	島根県	松江市	遙エステートランド
	東村山市	(有)ランド・ファミリア	岡山県	岡山市	(株)リ・ライフプロデュース
	八王子市	(株)リビングホーム	広島県	広島市	(株)ライフ・アシスト
	江東区	(有)グローリーウッズ		広島市	(株)リンク
	港区	(株)DINOSAUR	山口県	熊毛郡	リアネット(株)
	千代田区	(株)ストック	福岡県	遠賀郡	(株)M&D
	渋谷区	(株)アルテロック		福岡市	(株)エフ・アール・イー
	大田区	株)自在空間		北九州市	(株)エムエムケイ
	中央区	(株)コルレオーネ・インベストメント・ジャパン		春日市	新日本ハウス(株)
	台東区	日中通商(株)	佐賀県	鳥栖市	(株)アップ
	台東区	(株)キー保一	熊本県	八代市	国土開発(株)
	江東区	(株)エヌ・エス・プロパティ		荒尾市	池上不動産
西東京市	(株)藤和ライフ			熊本市	津田不動産
	渋谷区	(有)ミクロ・アルファー	宮崎県	宮崎市	(株)ハイエストオファー
	世田谷区	(株)J・リンクス	沖縄県	那覇市	(株)よつばハウス
	台東区	(株)でんふう		那覇市	(株)エステートりゅう
	江戸川区	HULE・LEA(株)			

12月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同		(社)不動産保証協会
■広報委員会	■常務理事会	■常務理事会
日時 平成21年12月8日(火) 15時～17時 内容 1. 平成21年12月号の結果報告に関する件 2. 平成22年1月号の進捗状況に関する件 3. 2月号の編集計画(案)に関する件 4. 契約書式に関する件 5. その他	日時 平成21年12月8日(火) 13時～14時30分 内容 1. 平成21年度上半期事業報告に関する件 2. 平成21年度上半期決算報告に関する件 3. 平成21年度監査報告に関する件 4. その他	日時 平成21年12月8日(火) 10時30分～12時 内容 1. 平成21年度上半期事業報告に関する件 2. 平成21年度上半期決算報告に関する件 3. 平成21年度上半期監査報告に関する件
■会務運営会議	■勉強会	■理事会
日時 平成21年12月14日(月) 12時30分～15時30分 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他	日時 平成21年12月8日(火) 15時30分～17時 テーマ 「登記事項証明書交付申請に関する手数料引下げについて」 講 師 民主党 高山智司 議員 テーマ 「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会における検討内容について」 講 師 国土交通省総合政策局 不動産業課 担当官	日時 平成21年12月9日(水) 10時30分～12時 内容 1. 平成21年度上半期事業報告に関する件 2. 平成21年度上半期決算報告に関する件 3. 平成21年度上半期監査報告に関する件
(社)全日本不動産協会	■理事会	■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
■全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会	日時 平成21年12月9日(水) 13時～14時30分 内容 上記常務理事会と同じ	日時 平成21年12月15日(火) 14時30分～17時 内容 1. 求償実績、手付金保証・手付金等管理制度の利用実績、事業執行に関する件 2. その他
日時 平成21年12月3日(木) 14時30分～17時 内容 1. 平成21年度事業実施状況に関する件 2. 平成21年度予算執行状況に関する件 3. 全日住宅ローンアドバイザー養成講座新潟県開催に関する件 4. りそな銀行との企業研修に関する件 5. その他	■流通推進委員会 日時 平成21年12月21日(月) 14時～17時 内容 1. 平成21年度上半期事業報告・予算執行状況に関する件 2. 平成22年度事業計画及び予算に関する件 3. その他	■弁済委員会 日時 平成21年12月22日(火) 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

【全日本不動産協会からのお知らせ】

国土交通大臣の証明等に関する審査基準等について

本誌平成21年5月号において、平成21年4月1日以降における国土交通大臣の証明に係る事務については、全て国土交通省において行われることとなる旨お知らせいたしましたが、今般、審査基準が整備された旨通知がありましたのでお知らせいたします。

審査基準の内容・お問い合わせ先等につきましては下記ホームページよりご確認ください。なお、お問い合わせ先は証明内容により窓口が異なりますのでご注意ください。

(国土交通省ホームページ) <http://tochi.mlit.go.jp/zeisei/zeiseiindex.html>

12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 火

2 水

3 木

3日(木)・全日本住宅ローンアドバイザー推進特別委員会

3日(木)・第1276回弁済業務保証金分担金供託
(主たる事務所25件、従たる事務所1件)
於 東京法務局

4 金

5 土

6 日

7 月

8 火 8日(火)・広報委員会

8日(火)・常務理事会
・勉強会

8日(火)・常務理事会

9 水

9日(水)・理事会

9日(水)・理事会

10 木

10日(木)・4団体4機構レインズ情報等
検討委員会

10日(木)・第1277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14件)
於 東京法務局

11 金

12 土

13 日

14 月 14日(月)・会務運営会議

15 火

15日(火)・求償委員会、手付金保証・手
付金等保管業務合同委員会

16 水

17 木

17日(木)・第1278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4件)

18 金

於 東京法務局

19 土

20 日

21 月 21日(月)・流通推進委員会

22 火

22日(火)・弁済委員会

23 水

24 木

24日(木)・第1279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7件)
於 東京法務局

25 金

26 土

27 日

28 月

29 火

30 水

31 木

次年度より生命共済の契約更新内容が変更され、「災害による割増特約」は廃止されます。

[現 行] 会員(代表者)への給付

1. 団体生命共済（主契約）

一般病気死亡又は高度障害認定共済給付金………100万円(77歳迄)
(78歳以上 会員資格5年未満…10万円 5年以上10年未満…30万円 10年以上…100万円)

2. 主契約に附隨する「災害による割増特約」

災害による死亡共済給付金………200万円
同 上 後遺障害 入院日数による共済給付金は各々対象金額

[変 更 後] 会員(代表者)への給付

1. 団体生命共済（掛金・保険料は会費より助成）

会員(代表者)死亡又は高度障害認定共済給付金………100万円(77歳迄)
(78歳以上 会員資格5年未満…10万円、5年以上10年未満…30万円 10年以上…100万円)

2. ラビット生命共済（会員1口限定、加入70歳まで、掛金一部加入者負担）

加入者死亡又は高度障害認定共済給付金………100万円

〈変更理由〉

災害による過去5年間の年平均共済給付金は、約300万円、これに対応する保険料は年平均約4,500万円、支払われてきました。

現今の経済情勢を鑑み、平成22年4月1日団体定期保険契約更新に当たり、この「災害による割増特約」は廃止し、当該保険料の削減を図ることになりました。各位のご理解をお願い申し上げます。

なお、ラビット生命共済は、会員1口限定加入として継続いたしますが、主契約に附隨する特約保険のため、同様に災害による割増給付は、自動的に廃止となります。

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

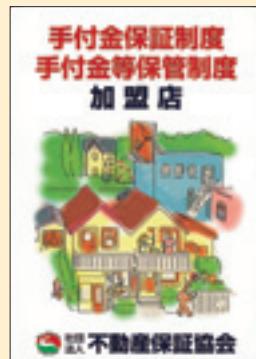
手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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。）

お客様も安心!
このステッカーが目印です。



新春商戦、好調な滑り出し

住宅減税、追い風に。マンション、流通は集客堅調

新年の住宅・不動産商戦が本格的に始動した。景気全体はなお厳しいものの、住宅・不動産関連では価格調整が進展したことで需要の動きは徐々に活発化の兆しも見える。また、住宅資金贈与税の非課税枠の拡大など住宅・不動産取得に関する税制や住宅ローン支援策も拡充された。新春商戦はどう動き出したのか。回復への課題、キーワードなどはあるのか。住宅・不動産市場各分野の始動状況などを探った。新築マンション、オフィス、中古流通市場の本格的な回復への道筋は見えてくるのか。

中古市場 件数増勢続く

不動産流通大手を中心には、年明け早々から新春フェアやキャンペーンが始まった。中古住宅の流通市場は一昨年秋のリーマンショック後、価格調整が進んだことでいち早く取引が回復した。昨年後半には「売り物件」不足が目立つなど、「価格」以外は堅調に推移している分野だ。

その流通市場で目下の課題は昨年から続く「売り物件」への対応、つまり売却物件の開拓だ。手頃になった価格に、低金利、住宅ローン減税などで、「買い」需要は手厚くなっているため、それに見合った物件の確保が喫緊の課題だ。

さて、新春キャンペーンは1月9~11日の3連休を第1弾に、3月まで週末重点型で展開される。各社で期間設定は異なるが、序盤(1月15日時点)の反応は概ね順調なようだ。

三井のリハウス『全国一斉リハウスデー』を実施中の三井不動産販売では「首都圏、関西圏、名古屋圏は順調。人出などは好調だった昨年と同水準でいい滑り出し」とし、「今後、『売り需要をどれだけ獲得できるか』が課題」という。

住友不動産販売では「昨年から好調。今回のフェアでも購入、売却に関する反響は前年同期比で増加し、順調な出足」と見ている。東急リバブルも「首都圏では、例年より好調だった12月の勢いが続いている。平均取引単価の下げ止まり傾向も出てきた」という。

一方、首都圏と大阪の22会場で新春セミナーを開催しているのが野村不動産アーバンネット。

売却促進フェアも併用しているが、「新年を迎え、今年こそは、という需要者に的を絞った。今年の市場はどうなるか、『売りどき、買いどきのタイミングは』などを、セミナー形式で解説する」のが狙い。昨年から全店で導入した。今年第1弾の1月10日、横浜・青葉台会場では20人が参加した。購入客には税制などフォローの風が吹いていることなどで「手応えはよかつた」という。

また、センチュリー21・ジャパンは全加盟店で3月末までのロングランのフェ

アを組んでいるが、昨秋の売却物件の掘り起こしに成果が出た勢いか、「加盟店の士気はこれまで以上に高まっている」という。フェア用のキットの一つ「のぼり」は、加盟店からの追加注文が850本(昨秋実績600本弱)にのぼった。具体的な反応が出るのはこれからだが、需要への対応は準備万端のようだ。

(住宅新報2010年1月19日号より)



▲写真はイメージ、東京六本木上空からの眺め

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。