

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

7

2011
JULY

【特集】

全日第60回・保証第38回
通常総会開催





理事長あいさつ

社団法人全日本不動産協会
社団法人不動産保証協会

理事長 川口 貢

ここに、全日第60回、保証第38回の通常総会を開催できますことを心からお礼を申し上げます。

まずは、この度の東日本大震災により亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された皆様に対しまして心よりお見舞いを申し上げます。本会では、3月11日の地震発生後いち早く災害対策本部を立ち上げ、全国の会員に被災者向け空き家情報の提供の協力を要請するとともに、3月25日には日本赤十字社に対し義援金5千万円を寄付いたしました。さらに、被災した会員を支援するため地方本部等を通じて全国の会員の皆様に義援金の呼びかけを行いました。その結果、1億3千万円を超える義援金が寄せられことに心から感謝申し上げます。お寄せいただいた義援金は、一刻も早く被災会員の手元にお届けするため、第1次分として先月13日に被災県本部に配分し、送金したところであります。

景気低迷に加え、今回の東日本大震災によって日本経済は大変な痛手を受けました。しかし、被災地や被災者への配慮による自粛ムードで萎縮をしていたのでは二次的な不景気や企業の倒産を呼び起こすこととなります。今こそ住宅・不動産業が先頭に立ち、この難局に立ち向かわなければならないところであります。政府には、東日本大震災からの復旧・復興に向けた総額約4兆円の第1次補正予算を編成していただきました。現在、道路の修復、がれきの撤去、仮設住宅の建設などが進められていますが、今後は、本格的な震災復興のための思い切った第2次補正予算の編成を行うとともに、必要な立法措置を具体化しながら、日本経済の立ち直りに向けた迅速かつ着実な対応を願うものであります。

さて、喫緊の課題である公益法人制度改革への対応につきましては、保証協会は3月29日に公益社団法人への移行認定申請を行い、現在、公益認定等委員会の審査を受けているところであります。また、全日は本年度中の移行認定申請に向けて、組織運営の在り方、事業内容の分析、見直し等を鋭意進めているところであります。会員皆様の合意を得ながら所要の準備を着実に進めてまいります。そのためにも、会員皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げる次第であります。

CONTENTS

2. 理事長あいさつ

4. 【特集】 全日本不動産協会 第60回通常総会 26. 不動産保証協会 第38回通常総会

47. 地方本部の動き 広島県本部

48. 東日本大震災への対応について

50. 税務相談「不動産を名義変更した後で取り消した場合の贈与税の取扱い」

51. 賃貸相談「無断転借人に対する賃貸人からの直接請求」

52. 法律相談「公図」

53. 保証だより／弁済委員会審査結果

56. 5月新入会者名簿

57. 5月会の活動及び各種会議の要旨／お知らせ

58. マンションの悪質な勧誘の問題に関する建議について

59. 全日共済会からのお知らせ／6月号の訂正とお詫び

60. マンスリーコラム

「賃貸住宅管理登録制度 地域業者の本音」

*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

福岡県

福岡タワーとシーサイドももち海浜公園



1989年、福岡市制100周年記念のアジア太平洋博覧会(よかトピア)のモニュメントとして完成。84mのアンテナ部分にはテレビ・ラジオ放送アンテナ以外に、パラボラや消防カメラ等が搭載されている。8000枚ものハーフミラーで覆われたシャープな正三角柱の建物は別称「ミラーセイル」と呼ばれ、内部は博多ならではの飲食・土産物店が軒を連ねている。高さは234m。展望室(地上123m)からは福岡のウォーターフロントや市街が一望。福岡タワーの北側に広がるシーサイドももち海浜公園はビーチバレーなどビーチスポーツのメッカとしても有名だ。

(社)全日本不動産協会

第60回通常総会

全日本不動産協会第60回・不動産保証協会第38回通常総会が6月14日、東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」において開催された。

13時45分から行われた全日の通常総会は、代議員344名のうち321名(委任状14名含む)の出席を得て、平成22年度事業報告・決算報告・監査報告、共済会に関する件、平成23年度事業計画(案)・収支予算(案)・役員改選に関する件の7議案を審議し、原案どおり承認可決された。

菊田邦彦総務委員長の司会により、平成22年中に物故された99名の会員に対し黙祷を行った後、藤野茂樹副理事長の開会の辞に続いて議長団選出へと移った。

議長には、福島県本部の木原悟代議員、副議長に大阪府本部の原田良樹代議員がそれぞれ選出された。

議長より、議事録署名人に埼玉県本部の米澤礼子代議員、京都府本部の中塚雅昭代議員、議事録作成に事務局が各々指名され、議案審議に入った。

第1号議案 平成22年度事業報告に関する件について、松永幸久専務理事より報告が行われた。

第2号議案 平成22年度決算報告に関する件について、手嶋享子財務委員長より報告が行われた。

第3号議案 平成22年度監査報告に関する件について、原勝博監事より報告がなされた。

以上を一括審議として議場に諮り、質疑応答の後、原案どおり承認可決された。

第4号議案 共済会に関する件について、中村俊治共済会運営委員長より報告が行われた。

議長より、本件を議場に諮り、質疑応答の後、原案どおり承認可決された。

第5号議案 平成23年度事業計画(案)に関する件について、原嶋和利専務理事より提案説明された。

第6号議案 平成23年度収支予算(案)に関する件について、手嶋享子財務委員長より提案説明された。

以上を一括審議として議場に諮り、質疑応答の後、原案どおり承認可決された。

第7号議案 役員改選に関する件について、松岡勇一資格審査委員長より提案説明された。

議長より、本件を議場に諮り承認可決された。

また第31期理事による理事会が開催され、川口貢氏が理事長に再任された。定款施行規則第11条第3項による理事2名については、埼玉県本部の小泉保之氏、東京都本部の駒田量明氏がそれぞれ承認された(両氏については資格審査委員会で理事の要件を満たしていることが確認された場合の条件付き承認)。

菊田邦彦総務委員長による閉会の辞をもって第60回通常総会が滞りなく終了した。

(以下、総会議案は誌面の都合上、抜粋させていただきました)



第 1 号議案

平成 22 年度 事業報告

自 平成 22 年 4 月 1 日
至 平成 23 年 3 月 31 日

1. 東日本大震災(東北関東広域災害)の発生と対策本部の設置

東日本大震災への対策本部を立ち上げ、関係機関と連携を図りながら、被災者、被災地の復興に向けて全力を挙げて所要の対策を講じた。当面の対応として、

(1)被災地の被害状況の把握

(2)義援金の募集

(3)不動産無料相談(仮称)の設置

(4)被災者の住宅対策

等に取り組むこととし、特に民間賃貸住宅の空き家情報の収集・提供について、国土交通省(不動産課・住宅総合整備課)、不動産流通近代化センター等の関係機関と連携・協力を行った。

①東日本大震災対策本部(全日・保証)構成メンバー
本部長 川口貢 理事長、副本部長 桑畑信之 大阪府本部長、原嶋和利 東京都本部長
委員 菊田邦彦 全日総務委員長、坊 雅勝 保証総務委員長、齋藤 晋 東北地区協議会長

②対策会議

③東日本大震災の被災者に対する義援金として、日本赤十字社(東京都港区)に保証と合わせて、5千万円を寄付した。

2. 公益法人制度改革について

前年度に引き続き、地方本部を含めた全日・保証双方の課題、公益目的事業比率・事業仕分け・遊休保有財産・組織及び運用形態のあり方について作業部会を開催し、具体的な方策の検討を行った。

また、全日は平成23年度中の公益認定申請を基本方針とし、公益社団法人への移行に向けて、法人として統一かつ体系的な公益目的事業の実施が必要である。地方本部における公益目的事業の実施のあり方について、平成23年度の事業計画及び予算に反映させ着実に実施するため、公益目的事業を区分し、地方本部において実施する事業の指針「研修事業、無料相談、周年記念事業、調査研究事業、適正かつ公正な取引を推進する事業(自主規制事業等)、広報事業、地域貢献事業」を示した。

また、(社)不動産保証協会においては、所要の準備が整ったことから平成23年3月10日に臨時総会を開催し、その承認を得て、平成23年3月29日に公益社団法人への移行認定申請を行った。

(1)流通特別作業部会の開催

全日の団体サイトであるZeNNETは、会員業務支援という側面も持っているが、一般の商業サイトと異なる部分の説明がつく客観性、開かれたシステム利用、不特定多数の者の利益に寄与する公益性を意識したコンテンツの見直し、さらに、官民共同利用や一般ユーザーにも開かれた不動産流通システムの構築化などについて、既存の公益目的事業の拡充、非公益目的事業

の公益化、新たな公益目的事業の創出を視野に特別作業部会で検討を行った。

また、関東及び近畿流通センターの事業は、本体である情報交換事業の公益性、それに付随するインフラ整備も含めて現状分析を行い、可能な限り公益目的事業への転換、遊休財産額の保有制限を視野に、現在の資産の使用状況、今後の資産保有のあり方、遊休財産の活用方法について検討を行った。

今後は併せて新制度の下、組織改革(代議員制、事業の再編成)、機構改革によって、経費の削減、機動力の向上、全日の組織の中にある流通センター事業の位置づけについて、今後の課題として整理が必要であるという認識に立った。

(2)作業部会B(会計関連)の開催

平成23年度の公益認定申請に対応するため検討及び準備等を行った。

公益目的事業の拡充、創出の検討、遊休保有財産の把握、対処案について説明会を実施

(3)作業部会C(定款等)

定款(案)、諸規程(案)の策定にあたって、公益法人関連3法に則り、代議員制の導入・総会及び理事会の権限などの機関設計・組織運営について検討を行った。

(4)定款改正特別委員会と特別委員会との合同会議

定款(案)・諸規程(案)の策定について公益法人関連3法に則り、代議員制の導入・総会及び理事会の権限などの機関設計及び組織運営について検討を行った。

(5)広報誌への掲載(月刊不動産5月号～8月号、9月号、10月号、1月号、3月号)

広報活動を通じて対策本部における作業部会の進捗状況、公益認定の動向、これまでの公益認定事例、業界団体が公益認定を取得するにあたり、新制度においてどのような問題点(入会資格、不特定かつ多数の概念、保証の事業の公益性)が存在するのか等について掲載した。

(6)理事会への報告

(社)不動産保証協会と合同で次のとおり実施した。

平成22年5月12日(水)「公益社団法人への移行に向けた検討状況について」

講師 錦織・深山法律事務所 弁護士 錦織 淳氏
監査法人エムエムピージー・エーマック 公認会計士 五十嵐邦彦氏

(7)全日・保証合同役員研修会

平成22年10月28日(木) ホテル日航奈良 4F「飛天」

議案 「公益社団法人への移行に向けた地方本部の事業や組織運営等のあり方について」
「公益移行後の地方本部の予算管理と財務諸表」

講師 錦織・深山法律事務所 弁護士 錦織 淳氏
監査法人エムエムピージー・エーマック 公認会計士 五十嵐邦彦氏

(8)顧問委嘱契約及び業務委託契約書の更新(平成22年12月10日理事会承認)

3. 土地住宅政策への要望と提言

(1) 税制改正・政策要望関係

平成23年度税制改正に向けて、不動産流通市場の活性化のため、贈与税の廃止、新築住宅等の固定資産税減額特例の堅持、個人の長期譲渡所得の300万円特別控除の創設、譲渡所得の計算における長短期区分の廃止、消費税の非課税措置等の税制改正要望書を取りまとめた。

(2) 不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための検討

「犯罪による収益移転防止に関する法律」による宅地建物取引業者としての対応について周知に努めるとともに、業界団体で構成する「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」の活動に協力した。

また、都道府県において、反社会的勢力排除の取組みが積極的に進められており、平成23年4月1日までに、全都道府県で「暴力団排除条例」が制定されることを受けて、不動産流通4団体（社）全国宅地建物取引業協会連合会、（社）全日本不動産協会、（社）不動産流通経営協会、（社）日本住宅建設産業協会では、「企業指針」、「暴力団排除の取組」の策定、および各都道府県の「暴力団排除条例」の施行に合わせて、警察庁の指導の下、国土交通省、山下・渡辺法律事務所の協力を得て、不動産流通業界共通の売買契約書、媒介契約書、賃貸住宅契約書の反社会的勢力排除条項の標準モデル条項の準備を進めた。

(3) 定期借家推進協議会関係

本会をはじめとした住宅・不動産業界25団体が加盟している定期借家推進協議会の諸活動に協力した。

(4) 原状回復ガイドライン検討委員会への参画

社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会の「最終とりまとめ」（平成22年1月）において、原状回復ガイドラインを中心としたルールの見直し等が必要との意見があった。このため、国土交通省では、平成22年度に「原状回復ガイドライン検討委員会」を設け、本会もこれに参画し、記載内容の補足やQ&Aの見直し、新しい裁判例の追加などを行った。

(5) その他

- ① 行政刷新会議のもと行われた「事業仕分け」における（独）住宅金融支援機構が実施する証券化支援業務、住宅融資保険業務、住宅資金貸付業務（まちづくり関連）、住宅資金貸付業務（賃貸住宅関連）の評定結果に関して、関係機関等に要望を行った。
- ② 住宅リフォーム推進協議会からの依頼による住宅リフォーム実態調査に協力した。
- ③ 財不動産適正取引推進機構が行う「不動産取引・管理に関する実務実態調査」に協力した。
- ④ （独）国民生活センターより、マンションの勧誘に関し強引・強迫に関する相談が多数寄せられているとのことから、消費者トラブルの未然防止のため、法令遵守に努めるよう要望を受けて、悪質な勧誘を行わないよう会員に要請を行った。

4. 教育研修の充実及び社会一般に対する啓発

会員及び従業者に対する研修事業を推進し、知識の習得及び資質の向上に努めるとともに、研修業務の充実を図った。

(1) 宅地建物取引主任者に対する講習（知事指定の法定講習）の実施及び一部助成金を交付した。

(2) 初任従業者教育研修の実施

- ① 近畿地区 ② 東北地区 ③ 関東地区

(3) 登録講習等への対応（宅地建物取引主任者資格試験の一部免除）

(4) 地方本部教育研修への対応（保証協会と合同）

(5) 宅地建物取引主任者試験への対応

(6) 第46回全国不動産会議・奈良県大会等について

〔平成22年10月29日（金）〕

参加者数1,362名

(7) 金商法一部改正（10月施行）に伴う金融ADR（裁判外紛争解決制度）説明会の開催

金商法の一部改正に伴い、10月1日から第2種金融商品取引業者の登録者は一定の行為規制が適用される。そのため、月刊不動産7月号・8月号に掲載し、会員に周知するとともに、以下のとおり説明会を行った。

① 東京会場〔8月26日（木）全日東京会館〕

説明者 金融庁監督局総務課長補佐 石塚智教氏、
法務係長 平塚絵美氏 他

オブザーバー 国土交通省総合政策局不動産課長
海堀安喜氏 全日顧問弁護士 小柳
晃氏、弁護士 相場中行氏

② 大阪会場〔8月30日（月）全日大阪会館〕

説明者 金融庁監督局総務課長補佐 石塚智教氏
財務省近畿財務局理財部証券監督課
上席調査官 牧野崇子氏 他

オブザーバー 全日顧問弁護士 小柳 晃氏

(8) その他

- ① 不動産コンサルティング中央協議会
- ② 第2種金融商品取引業者に係る金融ADR及び自主規制機関に関する説明会
- ③ 地方都市コンベンション関連団体意見交換会
- ④ 不動産経済セミナー（高齢者住まい法改正案が国会へ）

5. 不動産流通の推進と育成

国土交通省より日本版住宅価格指数について業界4団体へ説明があった。内容は、東日本不動産流通機構が保有している首都圏（1都3県）の中古マンション成約事例を対象に3年間、実証実験として、早稲田大学が監修した住宅価格指数（リピートセールス法）の算出などを行い、東証HPへ平成23年4月より試験配信する予定である。実体経済、異常データの取り扱いなど本当に指数が適しているのか重要な課題として、今後検証をしていく。10月より財東日本不動産流通機構の企画システム委員会の下に、業界4団体、4指定流通機構の職員、国土交通省・不動産課担当官、（株）東京証券取引所の担当者を交えて、検討委員会を設置し、実務的な検討作業を行った。検討課題は指定流通機構事業との整合性、個人情報保護法上の対応、協定書の内容、住宅価格指数の開発、公表の具体的確認等である。

不動産ジャパン（不動産統合サイト）は定期的に幹事会を開催して、システムの安定稼働、消費者への有益な情報発信、公的サイトと位置づけし不動産総合情報サイトとして運営されている。不動産流通近代化センターは、現在、公益財団法人への移行申請、認定手続きの作業に入っている。不動産ジャパンの実証実験で

ある消費者への価格査定サービス(簡易、無記名、無料)は、今後も全国を視野に行っていく旨、業界4団体に参画の要請をしており、全日もそれを受けて、地方本部単位で説明会を開催し、実証実験参加者を募っている。また、公益法人制度改革等対応については、指定流通機構の動向を見極めながら、関係者が作業部会に参画し、全日の流通事業の公益化、それに対応した新ゼネットシステム構想等について検討を行った。新ゼネットシステム構築にあたり、新ゼネットシステム(次期システム要件等)要求仕様書(RFP)を作成し、ベンダー各社への説明会を実施し、参画する意志のあるベンダー各社よりシステム提案、見積金額書についてのプレゼンを実施した。

- (1)全日サイトZeNNETの事業運営、拡充、公益化への検討
- (2)全日各サブセンターの充実、強化
- (3)研修会講師派遣
- (4)不動産統合サイト(不動産ジャパン)幹事会への参画
- (5)指定流通機構への対応
- (6)国土交通省、関係団体との連携
- (7)災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書の状況について(23 地方本部)
- (8)その他

6. 組織活動の充実強化

少数地方本部との会員増強会議等を通じて全日・保証両協会の啓発活動及び会員増強・組織活性化を図るため地方本部の現状と会員の声を聞き組織充実・強化に何が必要か調査した。また、宅地建物取引業者法定講習の受託に向けて活動した。

今年度の会員入退会状況は3月末現在、47 地方本部、25,781 社、入会 1,616 社、退会 1,259 社、357 社の増加。

- (1)会員増強に資するための研究
- (2)少数地方本部との会員増強会議等
- (3)所管課訪問
- (4)宅地建物取引主任者に対する講習(法定講習)受託について
- (5)会員増強の著しかった地方本部の表彰

7. 不動産適正取引の推進

宅地建物取引業法の遵守、不動産の適正な取引の推進について、広報誌等を通じ会員へ周知徹底を図った。

8. 広報活動の充実

広報誌を通じて協会の活動状況、行政庁等の通達、その他関連情報の提供を行うとともに、マルチメディア等を併用した広報活動を積極的に推進し、内容の充実を図った。

- (1)『月刊不動産』の発行
- (2)社不動産保証協会と連携し広告を出稿、本会のPRに努めた。
- (3)インターネットによる広報活動の実施
 - ①総本部ホームページのリニューアル並びに地方本部とのリンク設定
 - ②インターネットによるディスクロージャー(情報開示)においてホームページを通じて推進

③地方本部ドメインの統一

(4)広報・情報誌(紙)発行の地方本部等

北海道、青森、宮城、秋田、福島、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、関東、新潟、岐阜、愛知、近畿、大阪、兵庫、広島、山口、愛媛、福岡、長崎

(5)行政庁等の通達の周知徹底(国土交通省・地方自治体等)

9. 国際交流の推進

(1)世界不動産連盟2010年バリ世界総会

平成22年5月24日(月)～5月29日(土) テーマ「環境に対する持続可能な不動産」

(2)全米リアルター協会 日本担当ジェイソン渡部氏、全日表敬訪問並びに講演会

平成22年9月27日(月) 講演テーマ「米国経済報告と不動産流通システム等について」

(3)全米リアルター協会2010年次総会ニューオーリンズ大会参加

(4)全米リアルター協会シカゴ本部等訪問

(5)世界不動産連盟日本支部への協力

10. 福利厚生体制の確立

(1)会員の福利厚生の充実を図るため、次の生命共済制度を運営実施した。

①会員全員対象の生命共済制度を保険会社に委託して運営実施した。

77歳までの会員を対象とする生命共済制度については、複数の保険会社に委託して実施した。

なお、各保険会社別に保険料の試算と支払方法についても検討を行った。

②保険会社が引受けできない78歳以上の会員については「自家共済」として、77歳以下と同様の生命共済制度を自主運営実施した。

③従業員とその家族まで保障する任意加入制度(保険料一部負担)である「全日ラビット生命共済制度」は、代表者1口のみ限定し継続実施した。

(2)上記共済制度の区分別支払状況

①会員全員加入分共済給付及び自家共済分共済給付金の支給状況(平成23年3月31日現在)

	件数		金額(単位:円)	
	自家共済	保険	自家共済	保険
一般死亡	20	90	17,500,000	90,000,000
特別支払	—	—	—	—
災害死亡	—	1	—	1,000,000
高度障害	—	—	—	—
災害障害	—	2	2	800,000
災害入院	—	5	—	418,500
	20	98	17,500,000	92,218,500
合計	118		109,718,500	

②全日ラビット生命共済給付金支給状況(任意加入分共済給付)

	件数		金額(単位:円)
	人数	口数	
一般死亡	2	2	2,000,000
災害死亡	—	—	—
災害入院	—	—	—

(3)会員に対する福利厚生の充実を図るため、会員宛紹介事業を次のとおり行った。

①(株)プリンスホテルとの提携により「ゴルフ場等レジャー

施設」及び「宿泊施設」を優待価格で利用できる制度を「全日ホームページ」から直接申込みができる方法で会員宛紹介を行った。

②(株)大和ロイヤルホテルグループとの提携により、会員宛に格安な宿泊施設の紹介を『月刊不動産』を通じての紹介に替えて、「全日ホームページ」と直接リンクさせて会員からの申込み手続を取った。

(4)保険法施行と公益法人制度改革に伴う共済事業の対応については、次のとおり実施した。

①平成22年4月1日施行の保険法施行に対応し、引き続き複数の生命保険会社に委託した。

(イ) 保険契約一般を規律し、保険契約者の保護も強化するとともに、共済契約も規律の対象に含めた保険法に対応し共済事業を実施した。

(ロ)「全日ラビット生命共済」新規加入条件を代表者1口のみに限定し継続実施した。加入者数は新規並びに既存も含めて上記のとおりであった。なお、「全日ラビット生命共済」制度は平成23年3月31日を以て終了した。

②公益法人制度改革への対応と共済事業の存否については、共済会として検討を重ねた結果、平成22年12月9日の理事会において次の事が承認された。

(イ) 実施している共済会事業は100%共益事業であり廃止勧告を受けている。平成23年6月開催予定通常総会の議決を経て、平成23年6月30日を以て、全日共済会を解散し、共済事業を廃止する。平成23年度の共済事業実施期間は4月1日から6月30日迄の3か月間とする。全日ラビット生命共済は平成23年3月31日を以て廃止する。

(ロ) 給付請求権の消滅時効は現行規約上3年間であるが、共済会解散と同時に共済会規約も失効となり、共済金給付の請求事由発生有効期限は、事業廃止日となるため、共済金給付申請書の受付猶予期間を平成23年7月1日から平成23年9月30日までの3か月間とする。

(5)共済制度の会員宛情報提供を次のとおり行った。

①共済制度の取り組みについての情報提供は、『月刊不動産』を通じて会員宛に周知徹底した。なお、共済制度については、平成22年4月1日から災害による保障制度等を廃止し、それに伴い共済会規約の改正施行を行った。共済会規約集を作成し、必要に応じて地方本部を通じて会員宛に配布し、共済会規約の内容について周知徹底をした。

②共済事業廃止については、会員及び地方本部事務局に対し、平成23年2月発行の月刊不動産から毎月掲載し事前に周知徹底した。ラビット共済制度の終了については、加入者全員に対し、文書を以て個別通知をして周知した。

(6)共済金支給申請書等の関係文書は、電子ファイルで保存管理をした。なお、共済会全会員及びラビット共済会員・新規加入会員・退会会員のデータベースの保存管理・修正に努めた。

11. 個人情報保護法への対応

個人情報保護法に関する会員及び従業者等からの質問等に対して協会ホームページ(ガイドライン・文例等のダウンロード)の案内など対応を図り、各地方本部の依頼により「不動

産業の個人情報保護法に関するガイドライン」を希望数に基づいて配布した。また、ガイドラインについては一部文言の修正を行い、2,000冊増刷した。

12. 全日認定の住宅ローンアドバイザー(養成講座)の実施及び普及

平成22年度住宅ローンアドバイザー養成講座を全国7都市9会場で実施。当該事業は公益目的事業として実施しており、会員や従業者のみならず広く一般の参加者を募るなど社会に対し制度の普及を図った。22年度からは金融機関が当該講座を社員研修のツールとしても活用しており、次年度も継続して実施要請があり、これにより一定の企業向け研修スタイルを構築することができたといえる。今後は損害保険会社など関係する業種への導入も視野に入れた方向で、更に当該制度を社会一般に普及させていくとともに制度を更に涵養していく必要がある。

また、23年度から登録者更新が開始されるため、専用ホームページで管理システムを導入し、登録者情報の管理を強化しつつ、金利情報の提供や、登録者のマイページ機能を提供するなど、登録者支援体制の強化に努めた。実施状況等については以下のとおり。

(1)養成講座実施状況(平成23年3月31日現在)

①神戸、②東京(3回)、③大阪、④仙台、⑤沖縄、⑦北海道、⑨名古屋

※3月開催予定であった東京及び大阪での研修は震災の関係で中止。

(2)りそな銀行、住宅金融支援機構、住宅金融普及協会等

(3)外部有識者委員会(震災の関係で中止)

13. 全日不動産賃貸管理士資格制度の普及並びに賃貸不動産管理の調査・研究

全日資格者を対象としたフォロー講習を実施し、資格者のレベル維持・向上に努めるとともに、賃貸不動産経営管理士制度の普及を図るため賃貸不動産経営管理士協議会構成4団体と連携し、賃貸不動産経営管理士基本講習・登録講習並びに移行講習を全国において実施した。また、平成23年度実施予定の賃貸住宅管理業者登録制度の周知を図った。

(1)不動産賃貸管理士フォロー講習の実施

(2)賃貸不動産経営管理士協議会の運営

(3)賃貸不動産経営管理士協議会基本講習及び登録講習を構成4団体において開催した。また、登録講習・移行講習を同じ講義として代々木ゼミナールを使用して同時開催した。

①基本講習 14回 受講者 2,733名

②登録講習・移行講習 3回 受講者 2,141名

14. 全日本不動産住宅ローンの提供

会員への業務支援と消費者の利便向上のため、会員が仲介又は販売する不動産を購入される消費者に対し、長期固定金利のフラット35をはじめとした「全日本不動産住宅ローン(りそな提携型・JMB提携型)」を提供するとともに、協会ホームページの会員専用ページにて毎月の金利情報、パンフレット等を掲載し、情報提供に努めた。

15. 協会運営及び管理業務

(社)不動産保証協会と連携し、適正な協会運営及び管理業務を行った。

(1) 業界団体との連携等

- ① 業界団体との連携等
- ② 平成22年国勢調査の周知 (ホームページ、機関誌等)
- ③ 総務省テレビ受信者支援センター (デジサポ) 「共聴施設デジタル化推進会議～スクラム2011～」への参画
- ④ (社)デジタル放送推進協会による「日本全国地デジカ大作戦～地上・BS完全デジタル移行まったなし1年前の集い」へ参加
- ⑤ 国土交通省による不動産物件所有者への地デジ対応の周知に協力
- ⑥ 厚生労働省による住宅手当緊急特別措置事業の周知
- ⑦ 警察庁と本会をはじめとした民間6団体において「犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定」を締結
- ⑧ 明海大学との連携
- ⑨ 九州国際大学との連携
- ⑩ (株)住宅金融支援機構 業界団体連絡会議
- ⑪ (株)日本住宅保証検査機構と提携し、会員向けに既存住宅売買瑕疵担保責任保険 (宅建業者用) の団体割引を平成23年1月より開始

(2) 総務・管理等

- ① (社)不動産保証協会と連携し、関東流通センターで開発した会員管理システムに総本部の会員管理システムの機能を追加改修し、来年度、全国統一版会員管理システムの開発を実施する
- ② (社)不動産保証協会と合同で会員データを協会ホームページに会員名簿として掲載できるシステム等を整備
- ③ 入会申込関係書式をホームページ上から入力・プリントアウトできるシステムを構築
- ④ (社)不動産保証協会と合同で不動産手帳の作成及び配布を行った
- ⑤ 無料相談所の運営、無料相談取扱件数4,297件
- ⑥ (社)不動産保証協会と連携し、公益法人会計基準に対応した公益法人会計システムを導入し、事務局経理担当者を対象に公益法人会計基準の説明とシステム操作の研修会を実施

(3) 公益法人の設立許可及び指導監督基準の遵守

「公益法人の設立許可及び指導監督基準」及び「公益法人会計基準」に基づき適正な運営を図った。

- ① 財務及び会計、内部留保について基準に則り運営。
- ② 情報公開規定に基づき運営。
- ③ 国土交通省から公益法人の指導監督体制の充実等に基づく外部監査の実施指導に従い、平成21年度決算について外部監査を実施した。
- ④ 国土交通省から公益法人の指導監督体制の充実等に基づくインターネットによるディスクロージャー (情報開示) の要請を受けて、ホームページにて情報公開。

(4) 第59回通常総会の運営及び開催

平成22年6月11日 (金) グランドプリンスホテル赤坂

(5) 役員研修会の実施 (東京都本部と共催)

(6) 平成23年新年賀詞交歓会 (東京都本部と共催)

平成23年1月14日 (金) グランドプリンスホテル赤坂

(7) 定款及び定款施行規則等の見直し等

(8) 役員等の互選並びに選任等

(9) 受章関係等

叙勲 平成22年春 (4月29日) 井手 博信 (大阪府) 旭日双光章
大臣表彰 平成22年 (7月12日) 飯田 典司郎 (静岡県) 建設事業関係功労
大臣表彰 平成22年 (7月12日) 石原 弘 (東京都) 建設事業関係功労
大臣表彰 平成22年 (7月12日) 荻原 武彦 (東京都) 建設事業関係功労
大臣表彰 平成22年 (7月12日) 大藪 清 (京都府) 建設事業関係功労
平成21年度住宅関係功労者表彰 (5月25日) 宮原清明 (長崎県)

(10) 地区協議会の充実に資する運営費用の助成等

① 地区協議会の活動を円滑に遂行するため、各地区協議会に運営費として基本額160万円及び4月1日現在の会員数に応じた金額を交付、② 地区協議会開催

(11) 地方本部の運営

① 地方本部の適正な運営を確保するため会員数200社以下の地方本部に対し人件費・家賃を助成、② 地方本部の適正な運営を確保するため、(社)不動産保証協会と協力し、平成23年度地方本部助成金 (案) を策定、③ 地方本部の規約改正等を承認 (北海道本部、大阪府本部) ④ 地方本部事務所の移転を承認 (青森県本部、群馬県本部、山口県本部、香川県本部)、⑤ 地方本部の会館建設に伴い100万円の祝い金を支出 (群馬県本部)、⑥ 地方本部の事務所移転に伴い50万円の助成を実施 (青森県本部、山口県本部、香川県本部)、⑦ 宮崎県の口蹄疫被害への義援金を支出、⑧ 大雨洪水による事務所被害への見舞金支出、⑨ 入会審査チェックシート及び調査報告書のひな形を作成し、参考として地方本部へ通知

(12) 地方本部創立記念式典

① 滋賀県本部創立20周年、② 北海道本部創立40周年、③ 富山県本部創立45周年、④ 石川県本部創立15周年、⑤ 熊本県本部創立30周年

(13) 宅地建物取引主任者賠償責任保険及び宅地建物取引業者賠償責任保険の実施

(14) 各種会議の開催



第 2 号議案

平成 22 年度決算報告に関する件

一般会計貸借対照表

平成 23 年 3 月 31 日現在

(単位：円)

科 目	当年度	前年度	増減
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金	150,237	48,216	102,021
普通預金	73,034,293	23,907,841	49,126,452
有価証券	0	40,376,000	△ 40,376,000
未収会費	33,948,000	36,831,000	△ 2,883,000
未収金	1,131,000	822,000	309,000
在庫品	6,424,189	7,231,328	△ 807,139
前払金	2,289,070	400,000	1,889,070
貸倒引当金	△ 883,680	△ 1,514,880	631,200
流動資産合計	116,093,109	108,101,505	7,991,604
2. 固定資産			
1. 特定資産			
財政安定積立資産	180,273,600	181,471,600	△ 1,198,000
退職給付引当預金	53,303,340	48,356,060	4,947,280
記念事業積立預金	5,000,000	4,000,000	1,000,000
高度情報化準備金積立預金	270,000,000	300,000,000	△ 30,000,000
義援金積立預金	9,125,000	9,325,000	△ 200,000
特定資産合計	517,701,940	543,152,660	△ 25,450,720
2. その他の固定資産			
電話加入権	723,034	723,034	0
什器備品	1,150,368	302,590	847,778
ソフトウェア	136,059	185,535	△ 49,476
その他の固定資産合計	2,009,461	1,211,159	798,302
固定資産合計	519,711,401	544,363,819	△ 24,652,418
資産合計	635,804,510	652,465,324	△ 16,660,814
II 負債の部			
1. 流動負債			
仮受金	31,908,000	0	31,908,000
前受金	1,487,000	336,000	1,151,000
未払金	1,288,695	1,540,000	△ 251,305
未払交付金	16,974,000	18,186,000	△ 1,212,000
預り金	1,498,581	1,282,647	215,934
賞与引当金	5,683,284	5,423,866	259,418
流動負債合計	58,839,560	26,768,513	32,071,047
2. 固定負債			
退職給付引当金	53,303,340	48,356,060	4,947,280
固定負債合計	53,303,340	48,356,060	4,947,280
負債合計	112,142,900	75,124,573	37,018,327
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産	0	0	0
2. 一般正味財産			
(うち基本財産への充当額)	(0)	(0)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(500,358,270)	(528,984,691)	(△ 28,626,421)
正味財産合計	523,661,610	577,340,751	△ 53,679,141
負債及び正味財産合計	635,804,510	652,465,324	△ 16,660,814

一般会計正味財産増減計算書

平成 22 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

勘 定 科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
I		一般正味財産増減の部			
1.		経常増減の部			
[1]		経常収益			
1		受取入会金	257,000,000	229,950,000	27,050,000
		正会員受取入会金	257,000,000	229,950,000	27,050,000
		主たる事務所受取入会金	242,400,000	216,750,000	25,650,000
		従たる事務所受取入会金	14,600,000	13,200,000	1,400,000
2		受取会費	657,153,000	652,607,000	4,546,000
		正会員受取会費	657,057,000	652,511,000	4,546,000
		主たる事務所受取会費	627,406,000	623,022,000	4,384,000
		従たる事務所受取会費	29,651,000	29,489,000	162,000
		賛助会員受取会費	96,000	96,000	0
		賛助会員受取会費	96,000	96,000	0
3		受取利息	1,894,817	2,735,924	△ 841,107
		受取利息	1,894,817	2,735,924	△ 841,107
		受取利息	1,894,817	2,735,924	△ 841,107
4		事業収益	13,030,250	11,849,750	1,180,500
		受取受講料	13,030,250	11,849,750	1,180,500
		全日住宅ローンアドバイザー受取受講料	13,030,250	11,849,750	1,180,500
5		雑収益	35,485,646	14,616,845	20,868,801
		配布収益	9,446,600	8,129,360	1,317,240
		配布収益	9,446,600	8,129,360	1,317,240
		雑収益	3,039,046	3,487,485	△ 448,439
		雑収益	3,039,046	3,487,485	△ 448,439
		受取助成金	23,000,000	3,000,000	20,000,000
		受取助成金	23,000,000	3,000,000	20,000,000
		経常収益計	964,563,713	911,759,519	52,804,194
[2]		経常費用			
1		事業費	310,760,115	285,094,797	25,665,318
		総務事業費	37,139,755	38,756,841	△ 1,617,086
		委員会費	626,287	1,040,185	△ 413,898
		総務費	2,426,605	1,234,056	1,192,549
		会員名簿手帳作成費	2,949,208	4,434,865	△ 1,485,657
		各種行事費	2,795,899	2,797,024	△ 1,125
		地区協議会助成費	15,342,400	15,336,600	5,800
		各種証書製作費	53,076	189,941	△ 136,865
		国際交流費	8,300,300	5,903,199	2,397,101
		システム開発調査研究費	2,456,479	5,730,497	△ 3,274,018
		役員研修会費	2,189,501	1,936,670	252,831
		事務局研修会費	0	0	0
		新任役員研修会費	0	153,804	△ 153,804
		組織事業費	21,866,022	22,522,557	△ 656,535
		委員会費	959,928	1,574,214	△ 614,286
		組織活動費	20,906,094	20,948,343	△ 42,249
		広報事業費	73,907,187	70,355,240	3,551,947
		月刊不動産発行費	47,694,183	47,680,084	14,099
		インターネット関係費	17,351,159	13,294,215	4,056,944
		広報費	1,326,528	1,376,928	△ 50,400
		広告費	7,535,317	8,004,013	△ 468,696
		流通事業費	55,600,000	45,600,000	10,000,000
		流通事業費	55,600,000	45,600,000	10,000,000

(単位：円)

勘 定 科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
		教育研修事業費	18,976,612	17,800,154	1,176,458
		委員会費	1,272,851	1,156,094	116,757
		研修事業費	11,283,303	10,645,788	637,515
		全国不動産会議費	6,420,458	5,998,272	422,186
		福利厚生事業費	25,000,000	14,466,667	10,533,333
		福利厚生事業費	25,000,000	14,466,667	10,533,333
		会議費	11,296,057	10,062,014	1,234,043
		財務委員会費	1,469,024	745,362	723,662
		法務税制委員会費	1,444,260	2,191,946	△ 747,686
		綱紀委員会費	583,299	1,259,638	△ 676,339
		資格審査委員会費	475,136	369,887	105,249
		表彰選考委員会費	69,531	101,640	△ 32,109
		特別委員会費	7,254,807	5,393,541	1,861,266
		特別事業費	54,814,403	54,583,175	231,228
		特別事業費	8,194,722	9,008,370	△ 813,648
		個人情報保護法対策費	318,150	0	318,150
		特別公益事業費	14,489,830	13,769,243	720,587
		全日住宅ローンアドバイザー講習事業費	31,811,701	31,805,562	6,139
		配布品製作費	9,179,419	8,225,051	954,368
		配布品製作費	2,654,845	2,824,103	△ 169,258
		看板製作費	5,979,750	5,051,550	928,200
		バッジ製作費	544,824	349,398	195,426
		入会促進グッズ製作費	2,642,325	2,490,075	152,250
		入会促進グッズ製作費	2,642,325	2,490,075	152,250
		減価償却費	338,335	233,023	105,312
		什器備品減価償却費	288,859	183,547	105,312
		ソフトウェア償却費	49,476	49,476	0
2		管理費	192,159,939	203,054,856	△ 10,894,917
		役員旅費	6,981,560	6,086,040	895,520
		役員旅費	6,981,560	6,086,040	895,520
		会議費	34,726,439	42,999,724	△ 8,273,285
		総会費	12,974,971	13,484,826	△ 509,855
		理事会費	11,677,379	17,971,103	△ 6,293,724
		常務理事会費	4,517,612	5,262,611	△ 744,999
		監査会費	1,866,439	1,899,873	△ 33,434
		各種会議費	3,690,038	4,381,311	△ 691,273
		人件費	91,039,737	90,464,634	575,103
		給料手当	75,914,782	75,702,010	212,772
		退職給付費用	4,947,280	4,729,180	218,100
		法定福利費	9,754,779	9,569,044	185,735
		福利厚生費	422,896	464,400	△ 41,504
		その他の管理費	59,412,203	63,504,458	△ 4,092,255
		旅費交通費	67,660	79,310	△ 11,650
		施設費	21,394,833	21,490,389	△ 95,556
		通信運搬費	4,188,253	3,878,531	309,722
		印刷製本費	1,214,955	1,808,939	△ 593,984
		事務機リース料	1,406,940	3,383,706	△ 1,976,766
		消耗品費	4,550,298	4,804,671	△ 254,373
		渉外費	190,395	159,915	30,480
		慶弔費	3,429,260	3,456,276	△ 27,016
		研修諸費	140,290	108,000	32,290
		災害保険料	835,742	683,577	152,165
		諸謝金	11,219,284	11,810,734	△ 591,450
		諸会費	1,664,800	1,664,800	0

(単位：円)

勘 定 科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
		修繕費	0	0	0
		租税公課	2,484,800	3,139,300	△ 654,500
		新聞図書費	455,187	599,688	△ 144,501
		支払手数料	3,088,341	2,855,282	233,059
		雑費	885,565	639,960	245,605
		雑損	1,680,800	1,920,000	△ 239,200
		貸倒引当金繰入額	514,800	1,021,380	△ 506,580
3		交付金	463,876,500	450,433,500	13,443,000
		正会員入会金交付金	88,100,000	78,850,000	9,250,000
		主たる事務所入会金交付金	80,800,000	72,250,000	8,550,000
		従たる事務所入会金交付金	7,300,000	6,600,000	700,000
		会費交付金	328,576,500	326,303,500	2,273,000
		主たる事務所会費交付金	313,703,000	311,511,000	2,192,000
		従たる事務所会費交付金	14,825,500	14,744,500	81,000
		賛助会員会費交付金	48,000	48,000	0
		地方本部助成金	47,200,000	45,280,000	1,920,000
		地方本部助成金	47,200,000	45,280,000	1,920,000
4		支払義援金	50,200,000	0	50,200,000
		支払義援金	50,200,000	0	50,200,000
		支払義援金	50,200,000	0	50,200,000
		経常費用計	1,016,996,554	938,583,153	78,413,401
		当期経常増減額	△ 52,432,841	△ 26,823,634	△ 25,609,207
2.		経常外増減の部			
[1]		経常外収益			
1		特定資産評価益	0	846,000	△ 846,000
		特定資産評価益	0	846,000	△ 846,000
		特定資産評価益	0	846,000	△ 846,000
		経常外収益計	0	846,000	△ 846,000
[2]		経常外費用			
1		固定資産除却損	48,300	0	48,300
		什器備品除却損	48,300	0	48,300
		什器備品除却損	48,300	0	48,300
2		特定資産評価損	1,198,000	0	1,198,000
		特定資産評価損	1,198,000	0	1,198,000
		特定資産評価損	1,198,000	0	1,198,000
		経常外費用計	1,246,300	0	1,246,300
		当期経常外増減額	△ 1,246,300	846,000	△ 2,092,300
		当期一般正味財産増減額	△ 53,679,141	△ 25,977,634	△ 27,701,507
		一般正味財産期首残高	577,340,751	603,318,385	△ 25,977,634
		一般正味財産期末残高	523,661,610	577,340,751	△ 53,679,141
Ⅱ		指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0	0	0
		指定正味財産期首残高	0	0	0
		指定正味財産期末残高	0	0	0
Ⅲ		正味財産期末残高	523,661,610	577,340,751	△ 53,679,141

流通特別会計正味財産増減計算書

平成 22 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

勘 定 科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
I		一般正味財産増減の部			
1.		経常増減の部			
	[1]	経常収益			
1		受取補助金等	0	3,388,500	△ 3,388,500
		受取助成金	0	3,388,500	△ 3,388,500
		受取助成金	0	3,388,500	△ 3,388,500
2		他会計からの繰入額	55,600,000	45,600,000	10,000,000
		一般会計からの繰入額	55,600,000	45,600,000	10,000,000
		一般会計からの繰入額	55,600,000	45,600,000	10,000,000
		経常収益計	55,600,000	48,988,500	6,611,500
	[2]	経常費用			
1		事業費	62,583,165	56,548,069	6,035,096
		委員会費	2,989,943	3,195,613	△ 205,670
		委員会費	2,989,943	3,195,613	△ 205,670
		流通機構対策費	4,279,649	8,044,254	△ 3,764,605
		流通機構対策費	4,279,649	8,044,254	△ 3,764,605
		システム対策費	47,368,647	33,825,571	13,543,076
		システム対策費	47,368,647	33,825,571	13,543,076
		減価償却費	7,944,926	11,482,631	△ 3,537,705
		什器備品減価償却費	1,286,954	1,286,954	0
		ソフトウェア償却費	6,657,972	10,195,677	△ 3,537,705
		経常費用計	62,583,165	56,548,069	6,035,096
		当期経常増減額	△ 6,983,165	△ 7,559,569	576,404
2.		経常外増減の部			
	[1]	経常外収益			
		経常外収益計	0	0	0
	[2]	経常外費用			
		経常外費用計	0	0	0
		当期経常外増減額	0	0	0
		当期一般正味財産増減額	△ 6,983,165	△ 7,559,569	576,404
		一般正味財産期首残高	30,770,597	38,330,166	△ 7,559,569
		一般正味財産期末残高	23,787,432	30,770,597	△ 6,983,165
II		指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0	0	0
		指定正味財産期首残高	0	0	0
		指定正味財産期末残高	0	0	0
III		正味財産期末残高	23,787,432	30,770,597	△ 6,983,165

共済会特別会計正味財産増減計算書

平成 22 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

勘 定 科 目			当年度	前年度	増減
大	中	小 科 目			
I		一般正味財産増減の部			
	1.	経常増減の部			
		[1] 経常収益			
		1 受取利息	23,697	187,054	△ 163,357
		受取利息	23,697	187,054	△ 163,357
		受取利息	23,697	187,054	△ 163,357
		2 福利厚生事業収益	25,000,000	14,466,667	10,533,333
		福利厚生事業収益	25,000,000	14,466,667	10,533,333
		福利厚生事業収益	25,000,000	14,466,667	10,533,333
		3 事業収益	141,196,747	151,189,658	△ 9,992,911
		受取生命保険給付金	0	1,000,000	△ 1,000,000
		受取生命保険給付金	0	1,000,000	△ 1,000,000
		受取ラビット生命掛金	2,023,530	5,117,730	△ 3,094,200
		受取ラビット生命掛金	2,023,530	5,117,730	△ 3,094,200
		受取保険料割戻	134,371,750	140,174,537	△ 5,802,787
		受取保険料割戻	134,371,750	140,174,537	△ 5,802,787
		雑収益	4,801,467	4,897,391	△ 95,924
		受取事務手数料	4,801,467	4,876,391	△ 74,924
		雑収益	0	21,000	△ 21,000
		経常収益計	166,220,444	165,843,379	377,065
		[2] 経常費用			
		1 事業費	234,718,226	277,663,759	△ 42,945,533
		支払生命保険料	203,045,587	248,587,931	△ 45,542,344
		支払生命保険料	203,045,587	248,587,931	△ 45,542,344
		ラビット生命保険料	2,331,510	5,637,360	△ 3,305,850
		ラビット生命保険料	2,331,510	5,637,360	△ 3,305,850
		支払共済金	17,500,000	14,200,000	3,300,000
		生命保険給付金	0	1,000,000	△ 1,000,000
		自家共済給付金	17,500,000	13,200,000	4,300,000
		運営委員会費	2,598,208	2,278,576	319,632
		運営委員会費	2,598,208	2,278,576	319,632
		組織対策費	5,496,900	4,484,757	1,012,143
		組織対策費	5,496,900	4,484,757	1,012,143
		共済普及活動費	594,300	485,000	109,300
		共済普及活動費	594,300	485,000	109,300
		雑費	3,151,721	1,990,135	1,161,586
		雑費	3,151,721	1,990,135	1,161,586
		経常費用計	234,718,226	277,663,759	△ 42,945,533
		当期経常増減額	△ 68,497,782	△ 111,820,380	43,322,598
		2. 経常外増減の部			
		[1] 経常外収益			
		経常外収益計	0	0	0
		[2] 経常外費用			
		経常外費用計	0	0	0
		当期経常外増減額	0	0	0
		当期一般正味財産増減額	△ 68,497,782	△ 111,820,380	43,322,598
		一般正味財産期首残高	213,585,450	325,405,830	△ 111,820,380
		一般正味財産期末残高	145,087,668	213,585,450	△ 68,497,782
II		指定正味財産増減の部			
		当期指定正味財産増減額	0	0	0
		指定正味財産期首残高	0	0	0
		指定正味財産期末残高	0	0	0
III		正味財産期末残高	145,087,668	213,585,450	△ 68,497,782

地方本部運営協力金特別会計正味財産増減計算書

平成 22 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

勘 定 科 目		当年度	前年度	増減
大 中	小 科 目			
I	一般正味財産増減の部			
1	経常増減の部			
[1]	経常収益			
1	受取地方本部運営協力金	1,352,186,083	1,282,411,692	69,774,391
	受取地方本部運営協力金	1,352,186,083	1,282,411,692	69,774,391
	受取地方本部運営協力金	1,352,186,083	1,282,411,692	69,774,391
	経常収益計	1,352,186,083	1,282,411,692	69,774,391
[2]	経常費用			
1	地方本部運営費	1,352,186,083	1,282,411,692	69,774,391
	地方本部運営費	1,352,186,083	1,282,411,692	69,774,391
	地方本部運営費	1,352,186,083	1,282,411,692	69,774,391
	経常費用計	1,352,186,083	1,282,411,692	69,774,391
	当期経常増減額	0	0	0
2	経常外増減の部			
[1]	経常外収益			
	経常外収益計	0	0	0
[2]	経常外費用			
	経常外費用計	0	0	0
	当期経常外増減額	0	0	0
	当期一般正味財産増減額	0	0	0
	一般正味財産期首残高	0	0	0
	一般正味財産期末残高	0	0	0
II	指定正味財産増減の部			
	当期指定正味財産増減額	0	0	0
	指定正味財産期首残高	0	0	0
	指定正味財産期末残高	0	0	0
III	正味財産期末残高	0	0	0

第 3 号 議 案 平成 22 年度 監査報告に関する件

平成 22 年度 期末監査報告

1. 業務執行状況について
- 法令及び定款に従い、事業計画に沿って適正に執行されていることを認めます。
2. 財産状況について
- 収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録等について監査の結果、適正に処理されていることを認めます。
- ただし、未収会費の徴収については、保証協会と連携し厳正に措置されたい。

平成 23 年 4 月 22 日

監 事 原 勝 博 (印)

監 事 松田英一郎 (印)

監 事 脇 田 立 夫 (印)

監 事 重 松 弘 二 (印)

監 事 丸 山 高 司 (印)

平成22年度 全日共済会特別会計 期末監査報告

1. 業務執行状況について

法令及び定款、並びに共済会規約に従い、適正に執行されていることを認めます。

2. 財産状況について

収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録等について監査の結果、適正に処理されていることを認めます。

平成 23 年 4 月 22 日

監事 原 勝博 (印)

監事 重松 弘二 (印)

第 4 号 議案

共済会に関する件

①全日本不動産協会共済会解散及び共済事業廃止に関する件

1. 承認事項

全日本不動産協会共済会解散及び共済事業廃止の件

平成23年6月30日を以って、全日共済会を解散し、同時に原稿実施中の共済事業を廃止する。

《解散・廃止の理由》

- (1) 実施している共済会事業は100%公益事業であり、公益目的事業比率を大幅に押し上げている要因となる事から廃止勧告を受けている。
- (2) 生命共済事業の概要は、過去5年間の年平均給付額(自家共済、保険、ラビット)は、約1億300万円であり、これに関する費用(保険会社手数料、ラビット補助、運用費)は約3,000万円程かかり、相互扶助制度にしても負担が大きい。(弔慰金100万円30万円の費用)
- (3) 保険業法改正による無認可共済団体の制約期限の平成20年3月末日までに約430あった団体の大半が廃業した。

2. 補足説明事項

- (1) 給付請求権の消滅時効は現行規約上3年間であるが、共済会解散と同時に共済会規約も失効となり、共済金給付の請求事由発生有効期限は、事業廃止日となるため、共済金給付申請書の受付猶予期間を平成23年9月30日までの3か月間とする。
- (2) 現行の団体定期保険は平成23年6月30日までの契約とする。
- (3) 平成23年9月30日現在の剰余金は平成23年度中に一般会計に繰り戻し、預金口座を閉鎖する。
- (4) 会員慶弔取扱規定を改正し、平成23年7月1日から弔慰金を増額した。

②全日東京都本部共済会の資産譲渡に関する件

東京都本部では会費の一部を充当し、昭和63年8月より「全日共済会」を発足し共済事業を行ってきました。

全日の公益法人改革への対応のため、共済事業である共済事業の在り方について、東京都本部、総本部において検討し、東京都本部で行ってきた共済事業は平成23年3月末をもって廃止し、同じ会員で構成する(社)東京都不動産関連業協会が一般社団法人へ移行することから、同協会が平成23年4月1日より共済事業を引き継ぐことが、現行において決定いたしました。

(社)東京都不動産関連業協会が新たに共済事業を開始するにあたり、その運営準備資金の一部となるよう、東京都本部全日共済会において蓄えてきた資産のうち、153,914,400円を(社)東京都不動産関連業協会へ寄付することを提案いたします。

第 5 号議案

平成 23 年度事業計画

自 平成 23 年 4 月 1 日
至 平成 24 年 3 月 31 日

1. 公益法人制度改革への対応

保証協会に引き続き、23 年度中を目処に、移行認定の申請手続きに入ることを基本方針とし、周辺状況の変化等を注視しながら、作業部会等を開催し所要の準備作業に入る。法人全体として、財務会計 3 原則の対応、公益法人改革関連 3 法への対応に対して、専門家の助言、指導を受けながら、新法の要求するガバナンスのあり方に適合するよう、定款等の諸規定、代議員制度、入会手続、除名手続等策定を行っていく。

また、広報誌等を通じて、会員への周知・コンセンサスを図っていく。

2. 土地・住宅政策への要望と提言

(1) 不動産に関連する諸研究

不動産市場の活性化を目的とし、国民の視点に立った政策提言や本会が取り組むべき事業について積極的に検討を行っていく。

(2) 平成 24 年度税制改正要望関係

平成 24 年度税制改正要望に向けて、不動産市場の活性化の見地から検討し要望活動を行う。

(3) 関係団体との連携を図り、土地・住宅政策の改善要求について政策要望活動・各種研究会等に積極的に参画する。

3. 教育研修の充実

会員及び従業者に対する研修事業を(社)不動産保証協会とともに推進し、知識の習得及び資質の向上に努める。更に不動産業の諸問題について、有識者を交えて検討を行い、広く社会一般に対し政策提言し、事業の公益化を推進し、知識の啓発、普及を図っていく。

(1) 宅地建物取引主任者に対する講習(知事指定の法定講習)の実施、受託の推進

(2) 初任従業者教育研修の実施

(3) 登録講習(宅建試験一部免除・5 問免除)への対応

(4) 地方本部研修会への対応、統一実務研修テキストの増刷、改訂版の検討

(5) 「全日不動産学院」運営への助成(委託事業：一部支援、東京・大阪・兵庫)

(6) 「取引・苦情処理業務指導者研修会」(保証)への協力

(7) 不動産コンサルティング中央協議会(業界 7 団体)への参画

(8) 賃貸不動産経営管理士協議会(4 団体)への参画

4. 社会一般に対する啓発

公益法人制度改革を視野に、社会一般に対し、不動産及び不動産業に関する知識の普及並びに信頼と信用を確立するため、無料相談所の運営を行い、消費者の利益に寄与した事業展開を行う。

(1) 第 47 回全国不動産会議の開催

(2) 相談事業の充実

(3) 宅建業関係法令の一般への周知徹底

5. 不動産流通の推進と育成

全日の団体サイトである ZeNNET は、公益事業の一環として、視点を変え次世代に向けて、新ゼネットとして、システム、コンテンツの再構築の検討、運営を具体的に推進していく。不動産流通近代化センター、指定流通機構も公益法人制度へ移行認定する中で、新たな組織形態、法人運営が示される時期となった。全日も遅れることなく、業界内の動向を見極めながら、不動産取引の多様化、住宅の省エネ化、高齢者住宅の供給が進む中、会員のみならず、消費者への不動産取引の適正な情報発信、不動産取引の活性化促進のため、安全・安心の透明性ある不動産流通市場の形成に向けて、関係団体と連携し、協議を図っていく。

(1) 全日サイト・ゼネットの事業運営・拡充、新ゼネットシステムの構築

(2) 全日各サブセンターの充実・強化

(3) 不動産統合サイト(不動産ジャパン)幹事会等への参画

(4) 指定流通機構への対応(近畿圏レイズバージョンⅣ対応等)

(5) 国土交通省、関係団体との連携

(6) 代替地情報提供システムへの対応

(7) 住宅価格指数・実証実験の参画、協力

6. 組織活動の充実強化

地区協議会、地方本部と連携を密にし、優良会員の入会促進と退会防止に努め、会員数 30,000 社を目指すとともに、(社)不動産保証協会と協力しながら、全日の知名度向上並びに少数地方本部の基盤整備を図り、組織拡充・強化に努める。

(1) 地方本部の基盤強化並びに組織拡充・強化

(2) 全日の知名度向上

(3) 会員増強の著しかった地方本部の表彰等

7. 広報活動の充実

機関誌を通じ本会の活動状況・行政庁等の通達・その他関連情報の提供を行うとともに、マルチメディアなどを併用した広報活動を積極的に推進し、公益認定に向けた広報活動を徹底し質の充実を図る。

(1) 協会誌『月刊不動産』の発行

(2) 公益法人化に伴う広報活動の実施

(3) 全国紙・業界紙(誌)に広告を出稿して協会を PR

(4) インターネットによる広報活動の実施

(5) インターネットによる情報公開の推進

(6) バンフレットの見直し並びに増刷

(7) マスメディアを通じての協会 PR

(8) 『月刊不動産』とホームページのメディアミックスの実施

(9) カレンダーの作成・配布

8. 国際交流の推進

海外不動産団体との友好親善を通じて、会員業務に資する不動産・教育システム等の調査研究、知識・情報の交流を図る。

- (1)世界不動産連盟2011年キプロス世界総会への参加
- (2)アジア太平洋地域不動産会議クアラルンプール大会
- (3)全米リアルター協会との友好親善
- (4)海外友好団体との友好親善の促進
- (5)世界不動産連盟日本支部への協力

9. 会員福利厚生共済事業の運営と終決

全日共済会は平成8年7月、会員の福利厚生の見地から相互扶助の原則論により、全日協会より2億円を繰り入れ、事業を開始し実施してきた。近年、保険業法改正による当該無認可共済の転換について研究を重ねたが、共済給付金に対応する保険会社の手数料等運営費用が多額を要しており、その継続実施を憂慮していた。この度、公益法人の認定申請事業仕分けにおいて共済支払保険料が公益目的事業比率を大幅に押し下げている原因であるとの理由から廃止勧告を受けたのを機に、平成23年6月開催、通常総会承認の上、平成23年6月末日をもって共済会の解散と事業を終決することとした。

なお、総会議決を前提とした共済給付等の工程は以下のとおり。

- (1)平成23年4月1日 団体生命保険契約継続。自家共済継続
- (2)平成23年6月30日 同上中途解約
- (3)平成23年6月30日 共済金給付の請求事由発生有効期限
- (4)平成23年6月30日 共済金給付請求期限
 - ※ 団体保険特約の全日ラビット生命共済は、理事会承認により平成23年3月31日を以て終了。
 - ※ 平成23年9月末日の剰余金は、平成23年度中に全額全日一般会計に繰り戻す。

10. 個人情報保護法への対応

個人情報保護方針に基づいて、コンプライアンス(法令遵守)の実施と個人情報の安全管理措置を維持していく。個人情報の有用性に配慮しつつ、個人情報の目的外利用の禁止、第三者提供の禁止など「不動産業における個人情報保護法に関するガイドライン」を通じて、今後も会員及び従業者に配布し、個人情報取扱いの管理体制の重要性について、広く浸透を図っていく。

11. 全日認定の住宅ローンアドバイザー養成講座の普及、推進

「全日認定の住宅ローンアドバイザー」養成講座の実施を通じ、現下の厳しい社会経済情勢のもと、会員のみならず、一般消費者を含め社会全般へ制度の浸透を図るとともに、一人でも多くの受講者に豊かな暮らしの持続と、ライフプラン・マネープラン等の適正な情報提供と社会の安定・経済に貢献できるよう、公益事業の一環として、事業を推進していく。また、23年度は登録者の一回目の更新が始まるため、登録者に有益な情報の提供、ネットを利用した様々なフォローアップを行うため登録者専用サイトの充実を図っていく。

また、大都市だけの開催ではなく、各地で受講できる体制の構築を検討していく。

- (1)法令改正による改訂版の検討・作成
- (2)登録者へのフォローアップ体制の充実
- (3)大都市以外での受講体制の構築
- (4)関係機関(国交省・住宅金融支援機構・住宅金融普及協会・銀行)との連絡調整

12. 賃貸不動産経営管理士制度の普及並びに賃貸不動産管理の調査・研究

賃貸不動産経営管理士協議会構成4団体と連携し、賃貸不動産管理業の適正・高度化を図り、公平な立場で業務にあたる知識・技術・能力を備えた賃貸管理業務の専門家を育成する。

また、賃貸住宅管理業登録制度に対応するとともに、賃貸不動産管理の知識・スキル向上を目的としたフォローアップ研修を公益に資するよう門戸を広げて行う。

13. 全日本不動産住宅ローンの提供

住宅購入者の利便性の向上と会員の業務支援のため、提携金融機関と協力し、会員を通じて広く一般に長期固定金利のフラット35をはじめとした全日本不動産住宅ローンを提供する。

14. 総務関係業務

- (1)諸会議の開催計画
- (2)社不動産保証協会と合同で不動産手帳の作成・配布
- (3)社不動産保証協会と合同でホームページにおける会員名簿の運用の充実
- (4)地区協議会の充実に資する運営費用の助成
- (5)地方本部の適正な運営を確保するための助成金の交付
- (6)総本部役員研修会及び新任役員研修会の実施
- (7)地方本部事務局研修会の実施
- (8)統一会計システムの利用並びに連結決算実施、及び公益法人会計20年基準の実施
- (9)会員管理システムの構築
- (10)入会申込書等ダウンロードの実施及び運用
- (11)国土交通省の指導監督に基づき、公認会計士又は監査法人による外部監査の実施並びにホームページにおいて、定款・役員名簿・事業報告・決算報告・事業計画・予算等の情報公開実施
- (12)クレジットカード加盟店の普及等
- (13)入会促進グッズの製作
- (14)宅建主任者損害賠償保険の実施
- (15)犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会への協力
- (16)定期借家推進協議会への協力

15. 定款及び定款施行規則等の見直し

公益法人制度改革に対応するため、定款及び施行規則等の整合性を確認し、諸規程の見直しを進める。

16. 創立記念事業

社不動産保証協会と共催で全日創立60周年記念式典等の記念事業を行う。

第 6 号議案

平成23年度収支予算に関する件

一般会計収支予算書

平成 23 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

勘定科目			予 算 額	前年度予算額	増減	備 考
大	中	小 科 目				
I		事業活動収支の部				
	1)	事業活動収入				
	1	入会金収入	244,450,000	227,500,000	16,950,000	
		(1)正会員入会金収入	244,450,000	227,500,000	16,950,000	
		①主たる事務所	235,200,000	218,550,000	16,650,000	(主) @ 150,000×1,568 名 =235,200,000
		②従たる事務所	9,250,000	8,950,000	300,000	(従) @ 50,000× 185 名 =9,250,000
	2	会費収入	671,526,000	660,018,000	11,508,000	
		(1)正会員会費収入	671,430,000	659,922,000	11,508,000	(主) @ 24,000×25,932 名 =622,368,000
		①主たる事務所	641,184,000	630,948,000	10,236,000	@ 24,000×1/2×1,568 名 =18,816,000
		②従たる事務所	30,246,000	28,974,000	1,272,000	(従) @ 12,000×2,428 名 =29,136,000
		(2)賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	@ 12,000×1/2×185 名 =1,110,000
		①賛助会員会費収入	96,000	96,000	0	
	3	利息収入	1,000,000	1,500,000	△ 500,000	
		(1)受取利息	1,000,000	1,500,000	△ 500,000	預金、債券利息
		①受取利息	1,000,000	1,500,000	△ 500,000	
	4	繰入金収入	231,390,000	0	231,390,000	
		(1)繰入金収入	231,390,000	0	231,390,000	共済会特別会計より繰入
		①繰入金収入	231,390,000	0	231,390,000	
	5	事業収入	21,325,000	15,300,000	6,025,000	
		(1)受講料収入	21,325,000	15,300,000	6,025,000	
		①受講料収入	21,325,000	15,300,000	6,025,000	住宅ローンアドバイザー養成講座
	6	雑収入	28,000,000	25,300,000	2,700,000	
		(1)配布収入	16,600,000	20,800,000	△ 4,200,000	看板、バッジ等代金
		①配布収入	16,600,000	20,800,000	△ 4,200,000	
		(2)雑収入	1,500,000	1,500,000	0	各種証明手数料、過年度会費等
		②雑収入	1,500,000	1,500,000	0	
		(3)助成金収入	9,900,000	3,000,000	6,900,000	
		③助成金収入	9,900,000	3,000,000	6,900,000	保証より
		事業活動収入計 (A)	1,197,691,000	929,618,000	268,073,000	
	2)	事業活動支出				
	1	事業費	433,199,000	381,590,000	51,609,000	
		(1)総務事業費	50,260,000	45,350,000	4,910,000	
		①委員会費	1,000,000	1,000,000	0	総務委員会費用(旅費、交通費、日当等)
		②総務費	3,000,000	3,000,000	0	不動産フォーラム21、定款等変更対応費等
		③会員名簿手帳作成費	5,300,000	5,300,000	0	不動産手帳、会員名簿等
		④各種行事費	3,500,000	3,500,000	0	新年賀詞交歓会
		⑤地区協議会助成費	15,410,000	15,400,000	10,000	8 地区助成金
		⑥各種証書製作費	500,000	300,000	200,000	表彰状・委嘱状等
		⑦国際交流費	9,150,000	10,450,000	△ 1,300,000	世連キプロス総会、全米リアルター協会総会他
		⑧システム開発調査研究費	2,700,000	2,700,000	0	入会書類ダウンロード対応費、会員管理システム検討等対応費他
		⑨役員研修会費	2,200,000	2,200,000	0	
		⑩事務局研修会費	1,500,000	1,500,000	0	
		⑪新任役員研修会費	1,000,000	0	1,000,000	
		⑫相談事業費	5,000,000	0	5,000,000	相談室開設費用等
		(2)組織事業費	30,630,000	25,270,000	5,360,000	
		①委員会費	2,030,000	2,030,000	0	組織委員会費用(旅費、交通費、日当等)
		②組織活動費	28,600,000	23,240,000	5,360,000	協会 P R 費用等
		(3)広報事業費	74,499,000	74,160,000	339,000	
		①月刊不動産発行費	48,179,000	47,840,000	339,000	月刊不動産発行費、送料等
		②インターネット関係費	17,360,000	17,360,000	0	ホームページ機能追加・コンテンツの充実等
		③広報費	1,400,000	1,400,000	0	パンフレット見直し増刷

勘 定 科 目		予 算 額	前年度予算額	増減	備 考
大	中 小 科 目				
	④広告費	7,560,000	7,560,000	0	業界紙・誌への協会広告、カレンダー作成配布
	(4)流通事業費	93,200,000	75,600,000	17,600,000	
	①流通事業費	93,200,000	75,600,000	17,600,000	
	(5)教育研修事業費	31,000,000	19,800,000	11,200,000	
	①委員会費	1,500,000	1,500,000	0	教育研修委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	②研修事業費	12,400,000	11,400,000	1,000,000	初任従業者研修参加者等助成金、統一地方本部研修教材増刷等
	③全国不動産会議費	7,100,000	6,900,000	200,000	全国不動産会議費用
	④調査研究費	10,000,000	0	10,000,000	
	(6)福利厚生事業費	0	25,000,000	△ 25,000,000	
	①福利厚生事業費	0	25,000,000	△ 25,000,000	
	(7)会議費	22,710,000	20,310,000	2,400,000	
	①財務委員会費	2,250,000	2,250,000	0	財務委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	②法務税制委員会費	3,500,000	4,100,000	△ 600,000	法務税制委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	③網紀委員会費	1,650,000	1,650,000	0	網紀委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	④資格審査委員会費	1,200,000	1,200,000	0	資格審査委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	⑤表彰選考委員会費	280,000	280,000	0	表彰選考委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	⑥特別委員会費	13,830,000	10,830,000	3,000,000	特別委員会費用(旅費、交通費、日当等)
	(8)特別事業費	111,600,000	72,600,000	39,000,000	
	①特別事業費	37,000,000	25,000,000	12,000,000	
	②個人情報保護法対策費	600,000	600,000	0	
	③記念事業費	20,000,000	0	20,000,000	記念式典費用
	④特別公益事業費	15,000,000	15,000,000	0	
	⑤全日住宅ローンアドバイザー講習事業費	39,000,000	32,000,000	7,000,000	
	(9)配布品製作費	16,600,000	20,800,000	△ 4,200,000	
	①配布品製作費	5,000,000	9,000,000	△ 4,000,000	従業者証明書、報酬額表等
	②看板製作費	10,800,000	10,800,000	0	看板
	③バッジ製作費	800,000	1,000,000	△ 200,000	バッジ
	(10)入会促進グッズ製作費	2,700,000	2,700,000	0	
	①入会促進グッズ製作費	2,700,000	2,700,000	0	
2	管理費	267,915,000	231,250,000	36,665,000	
	(1)役員旅費	9,000,000	9,000,000	0	
	①役員旅費	9,000,000	9,000,000	0	地方本部総会新年会旅費、事務打合せ、執務手当等
	(2)会議費	68,700,000	49,200,000	19,500,000	
	①総会費	27,000,000	13,500,000	13,500,000	総会費用(旅費、交通費、日当等)
	②理事会費	23,000,000	20,500,000	2,500,000	理事会費用(旅費、交通費、日当等)
	③常務理事会費	10,000,000	7,000,000	3,000,000	常務理事会費用(旅費、交通費、日当等)
	④監査会費	2,700,000	2,200,000	500,000	監査会費用(旅費、交通費、日当等)
	⑤各種会議費	6,000,000	6,000,000	0	事務打合せ、他団体との打合せ費用等
	(3)人件費	100,515,000	93,100,000	7,415,000	
	①給料手当	80,000,000	80,300,000	△ 300,000	職員給料、賞与、通勤定期代等
	②法定福利費	12,000,000	12,000,000	0	労働、健康、厚生年金保険料等
	③福利厚生費	800,000	800,000	0	健康診断等
	④退職金	7,715,000	0	7,715,000	
	(4)その他の管理費	89,700,000	79,950,000	9,750,000	
	①旅費交通費	300,000	300,000	0	職員用務旅費
	②施設費	21,800,000	21,800,000	0	事務所賃借料
	③通信運搬費	6,000,000	6,000,000	0	郵送料、電話料、宅配便代等
	④印刷製本費	4,700,000	4,000,000	700,000	定款、入会書式等作成費用
	⑤事務機リース料	10,250,000	10,250,000	0	電算機、FAX、コピーリース料、保守料
	⑥消耗品費	5,000,000	5,000,000	0	コピー用紙代(理事会、各種委員会資料)等
	⑦渉外費	250,000	200,000	50,000	中元、歳暮代等
	⑧慶弔費	12,500,000	3,500,000	9,000,000	祝金(地方本部総会、式典)、見舞金、香典、花輪代
	⑨研修諸費	300,000	300,000	0	研修会参加費用
	⑩災害保険料	1,200,000	1,200,000	0	会議傷害保険料
	⑪諸謝金	13,500,000	13,500,000	0	顧問料(弁護士、税理士)、監査報酬

勘 定 科 目			予 算 額	前年度予算額	増減	備 考
大	中	小 科 目				
		⑫諸会費	1,900,000	1,900,000	0	他団体年会費
		⑬修繕費	100,000	100,000	0	修理費用
		⑭租税公課	5,000,000	5,000,000	0	消費税、法人都民税均等割額等
		⑮新聞図書費	700,000	700,000	0	新聞代等
		⑯支払手数料	5,300,000	5,300,000	0	変更登記手續費用等
		⑰雑費	900,000	900,000	0	訴訟費用等
		⑱雑損	0	0	0	
3		交付金	465,988,000	454,534,000	11,454,000	
	(1)	正会員入会金交付金	83,025,000	77,325,000	5,700,000	
		①主たる事務所	78,400,000	72,850,000	5,550,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所	4,625,000	4,475,000	150,000	地方本部への交付金
	(2)	会費交付金	335,763,000	330,009,000	5,754,000	
		①主たる事務所	320,592,000	315,474,000	5,118,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所	15,123,000	14,487,000	636,000	地方本部への交付金
		③賛助会員	48,000	48,000	0	地方本部への交付金
	(3)	地方本部助成金	47,200,000	47,200,000	0	
		①地方本部助成金	47,200,000	47,200,000	0	地方本部への助成金 (200 社以下)
4		義援金	0	0	0	
	(1)	義援金	0	0	0	
		①義援金	0	0	0	
		事業活動支出計 (B)	1,167,102,000	1,067,374,000	99,728,000	
		事業活動収支差額 (C)	30,589,000	△ 137,756,000	168,345,000	(A) - (B)
Ⅱ		投資活動収支の部				
	1)	投資活動収入				
	1	特定預金取崩収入	119,279,520	207,500,000	△ 88,220,480	
	(1)	高度情報化積立預金取崩収入	107,600,000	170,000,000	△ 62,400,000	
		①高度情報化積立預金取崩収入	107,600,000	170,000,000	△ 62,400,000	流通事業費 6,760 万円 会員管理 4,000 万円
	(2)	財政安定積立預金取崩収入	0	37,500,000	△ 37,500,000	
		①財政安定積立預金取崩収入	0	37,500,000	△ 37,500,000	
	(3)	退職給付引当預金取崩収入	6,679,520	0	6,679,520	
		①退職給付引当預金取崩収入	6,679,520	0	6,679,520	
	(4)	記念事業積立預金取崩収入	5,000,000	0	5,000,000	
		①記念事業積立預金取崩収入	5,000,000	0	5,000,000	
		投資活動収入計 (D)	119,279,520	207,500,000	△ 88,220,480	
	2)	投資活動支出				
	1	特定預金支出	5,800,000	6,000,000	△ 200,000	
	(1)	退職給付引当預金支出	4,800,000	5,000,000	△ 200,000	
		①退職給付引当預金支出	4,800,000	5,000,000	△ 200,000	
	(2)	記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
		①記念事業積立預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
	2	固定資産取得支出	47,745,000	121,660,000	△ 73,915,000	
	(1)	什器備品購入支出	660,000	1,660,000	△ 1,000,000	
		①什器備品購入支出	660,000	1,660,000	△ 1,000,000	
	(2)	ソフトウェア取得支出	47,085,000	120,000,000	△ 72,915,000	
		①ソフトウェア取得支出	47,085,000	120,000,000	△ 72,915,000	
		投資活動支出計 (E)	53,545,000	127,660,000	△ 74,115,000	
		投資活動収支差額 (F)	65,734,520	79,840,000	△ 14,105,480	(D) - (E)
Ⅲ		財務活動収支の部				
	1)	財務活動収入				
		財務活動収入計				
	2)	財務活動支出				
		財務活動支出計				
		財務活動収支差額				
Ⅳ		予備費	15,000,000	15,000,000	0	
		当期収支差額	81,323,520	△ 72,916,000	154,239,520	
		前期繰越収支差額	56,512,644	79,525,530	△ 23,012,886	
		次期繰越収支差額	137,836,164	6,609,530	131,226,634	

流通特別会計収支予算書

平成 23 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

勘 定 科 目		予 算 額	前年度予算額	増減	備 考
大	中 小 科 目				
I	事業活動収支の部				
1)	事業活動収入				
1	繰入金収入	93,200,000	75,600,000	17,600,000	
(1)	繰入金収入	93,200,000	75,600,000	17,600,000	
①	繰入金収入	93,200,000	75,600,000	17,600,000	一般会計より
	事業活動収入合計 (A)	93,200,000	75,600,000	17,600,000	
2)	事業活動支出				
1	事業費支出	93,200,000	74,600,000	18,600,000	
(1)	委員会費支出	3,200,000	3,200,000	0	
①	委員会費支出	3,200,000	3,200,000	0	委員会費用(旅費、交通費、日当等)
(2)	流通機構対策費支出	10,000,000	8,100,000	1,900,000	
①	流通機構対策費支出	10,000,000	8,100,000	1,900,000	全国・町字コード、サブセンター対策費等
(3)	システム対策費支出	80,000,000	63,300,000	16,700,000	
①	システム対策費支出	80,000,000	63,300,000	16,700,000	ZeNNET 維持費、新規システム構築費等
	事業活動支出合計 (B)	93,200,000	74,600,000	18,600,000	
	事業活動収支差額 (C)	0	1,000,000	△ 1,000,000	(A) - (B)
II	投資活動収支の部				
1)	投資活動収入				
	投資活動収入合計	0	0	0	
2)	投資活動支出				
	投資活動支出合計	0	0	0	
	投資活動収支差額	0	0	0	
III	財務活動収支の部				
1)	財務活動収入				
	財務活動収入合計	0	0	0	
2)	財務活動支出				
	財務活動支出合計	0	0	0	
	財務活動収支差額	0	0	0	
IV	予備費支出	0	3,000,000	△ 3,000,000	(D)
	当期収支差額 (E)	0	△ 2,000,000	2,000,000	(C) - (D)
	前期繰越収支差額 (F)	7,928,054	6,966,293	961,761	
	次期繰越収支差額 (E) + (F)	7,928,054	4,966,293	2,961,761	

共済会特別会計収支予算書

平成 23 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

勘 定 科 目			予 算 額	前年度予算額	増減	備 考
大	中	小 科 目				
I		事業活動収支の部				
	1)	事業活動収入				
	1	利息収入	20,000	80,000	△ 60,000	
	(1)	受取利息収入	20,000	80,000	△ 60,000	
	①	受取利息収入	20,000	80,000	△ 60,000	預金利子
	2	福利厚生事業収入	0	25,000,000	△ 25,000,000	
	(1)	福利厚生事業収入	0	25,000,000	△ 25,000,000	
	①	福利厚生事業収入	0	25,000,000	△ 25,000,000	一般会計より助成金
	3	事業収入	111,670,000	147,820,000	△ 36,150,000	
	(1)	ラビット生命掛金収入	0	3,000,000	△ 3,000,000	
	①	ラビット生命掛金収入	0	3,000,000	△ 3,000,000	ラビット生命掛金収入・加入者負担分
	(2)	保険料割戻収入	111,650,000	140,000,000	△ 28,350,000	
	①	保険料割戻収入	111,650,000	140,000,000	△ 28,350,000	加入者割戻金・保険会社より受入れ／前年度保険料の約55%
	(3)	雑収入	20,000	4,820,000	△ 4,800,000	
	①	事務手数料収入	0	4,800,000	△ 4,800,000	事務受託料・保険会社より受入れ
	②	雑収入	20,000	20,000	0	その他収入
		事業活動収入合計 (A)	111,690,000	172,900,000	△ 61,210,000	
	2)	事業活動支出				
	1	事業費支出	29,800,000	234,000,000	△ 204,200,000	
	(1)	支払生命保険料支出	19,000,000	204,000,000	△ 185,000,000	
	①	支払生命保険料支出	19,000,000	204,000,000	△ 185,000,000	会員 (80 歳迄) 全体分保険料 (保険会社へ)
	(2)	ラビット生命保険料支出	0	3,400,000	△ 3,400,000	
	①	ラビット生命保険料支出	0	3,400,000	△ 3,400,000	加入者負担分、共済会負担分 (保険会社へ)
	(3)	支払共済金支出	5,000,000	15,000,000	△ 10,000,000	
	①	自家共済給付金支出	5,000,000	15,000,000	△ 10,000,000	自家共済 (81 歳以上) 給付金・5 件分
	(4)	運営委員会費支出	1,250,000	2,500,000	△ 1,250,000	
	①	運営委員会費支出	1,250,000	2,500,000	△ 1,250,000	委員会費用 (旅費、交通費、日当) 他
	(5)	組織対策費支出	2,750,000	5,500,000	△ 2,750,000	
	①	組織対策費支出	2,750,000	5,500,000	△ 2,750,000	共済事業検討費、文書管理 ファイル作成費用他
	(6)	共済普及活動費支出	300,000	600,000	△ 300,000	
	①	共済普及活動費支出	300,000	600,000	△ 300,000	広報関係費用・月刊不動産へ パンフレット差込み費用
	(7)	雑費支出	1,500,000	3,000,000	△ 1,500,000	
	①	雑費支出	1,500,000	3,000,000	△ 1,500,000	振込手数料、諸雑費他
	2	繰入金支出	231,390,000	0	231,390,000	
	(1)	繰入金支出	231,390,000	0	231,390,000	
	①	繰入金支出	231,390,000	0	231,390,000	一般会計へ繰入れ
		事業活動支出合計 (B)	261,190,000	234,000,000	27,190,000	
		事業活動収支差額 (A) - (B)	△ 149,500,000	△ 61,100,000	△ 88,400,000	
II		投資活動収支の部				
	1)	投資活動収入				
		投資活動収入合計	0	0	0	
	2)	投資活動支出				
		投資活動支出合計	0	0	0	
		投資活動収支差額	0	0	0	
III		財務活動収支の部				
	1)	財務活動収入				
		財務活動収入合計	0	0	0	
	2)	財務活動支出				
		財務活動支出合計	0	0	0	
		財務活動収支差額	0	0	0	
IV		予備費支出	500,000	1,000,000	△ 500,000	
		当期収支差額 (C)	△ 150,000,000	△ 62,100,000	△ 87,900,000	
		前期繰越収支差額 (D)	144,537,668	213,035,450	△ 68,497,782	
		次期繰越収支差額 (C) + (D)	△ 5,462,332	150,935,450	△ 156,397,782	

地方本部運営協力金特別会計収支予算書

平成 23 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

勘定科目			予 算 額	前年度予算額	増減	備 考
大	中	小 科 目				
I		事業活動収支の部				
	1)	事業活動収入				
	1	地方本部運営協力金収入	1,400,000,000	1,400,000,000	0	
	(1)	地方本部運営協力金収入	1,400,000,000	1,400,000,000	0	
	①	地方本部運営協力金収入	1,400,000,000	1,400,000,000	0	
		事業活動収入合計 (A)	1,400,000,000	1,400,000,000	0	
	2)	事業活動支出				
	1	地方本部運営費支出	1,400,000,000	1,400,000,000	0	
	(1)	地方本部運営費支出	1,400,000,000	1,400,000,000	0	
	①	地方本部運営費支出	1,400,000,000	1,400,000,000	0	
		事業活動支出合計 (B)	1,400,000,000	1,400,000,000	0	
		事業活動収支差額 (A) - (B)	0	0	0	
II		投資活動収支の部				
	1)	投資活動収入				
		投資活動収入合計	0	0	0	
	2)	投資活動支出				
		投資活動支出合計	0	0	0	
		投資活動収支差額	0	0	0	
III		財務活動収支の部				
	1)	財務活動収入				
		財務活動収入合計	0	0	0	
	2)	財務活動支出				
		財務活動支出合計	0	0	0	
		財務活動収支差額	0	0	0	
IV		予備費支出	0	0	0	
		当期収支差額 (C)	0	0	0	
		前期繰越収支差額 (D)	0	0	0	
		次期繰越収支差額 (C) + (D)	0	0	0	

第 7 号議案

平成 22 年度役員改選に関する件

[第 31 期 理事]

細井正喜 (北海道本部)、原 勝博 (青森県本部)、齋藤 晋 (宮城県本部)、久保田善九郎 (福島県本部)、植松信雄 (群馬県本部)、菊田邦彦 (埼玉県本部)、長島友伸 (埼玉県本部)、小泉保之 (埼玉県本部)、森 幸一 (千葉県本部)、川口 貢 (東京都本部)、林 直清 (東京都本部)、中村裕昌 (東京都本部)、高橋民雄 (東京都本部)、荻原武彦 (東京都本部)、木ノ内 諭 (東京都本部)、駒田悠紀男 (東京都本部)、堤 智 (東京都本部)、佐野龍夫 (東京都本部)、境 一也 (東京都本部)、駒田量明 (東京都本部)、中村直利 (神奈川県本部)、山田達也 (神奈川県本部)、秋山 始 (神奈川県本部)、高木剛俊 (新潟県本部)、小竹茂樹 (富山県本部)、中村俊治 (長野県本部)、和田 惶 (岐阜県本部)、前田忠浩 (静岡県本部)、山口敬一 (愛知県本部)、東辻広行 (三重県本部)、中川俊寛 (滋賀県本部)、坊 雅勝 (京都府本部)、桑畑信之 (大阪府本部)、馬場和実 (大阪府本部)、八木場 正寛 (大阪府本部)、松浦 稔 (大阪府本部)、埴山福博 (大阪府本部)、三本皓三 (大阪府本部)、南村忠敬 (兵庫県本部)、梅原寛克 (奈良県本部)、藤野茂樹 (岡山県本部)、中村克己 (広島県本部)、倉田康也 (山口県本部)、古川 實 (愛媛県本部)、沢田光泰 (福岡県本部)、鬼木善久 (長崎県本部)、松永幸久 (熊本県本部)、池田哲也 (大分県本部)、小田原義征 (宮崎県本部)、迫 幸治 (沖縄県本部)

[第 31 期 監事]

村上範昭 (山形県本部)、重松弘二 (佐賀県本部)、西澤 温 (千葉県本部)、上谷 進 (愛媛県本部)、松田英一郎 (会員外)

(社)不動産保証協会

第38回通常総会

保証・代議員 347 名のうち、334 名(委任状 9 名含む)の出席を得て平成22年度事業報告承認に関する件・同決算報告承認に関する件・同財務諸表(法人全体)承認に関する件・同監査報告承認に関する件・平成23年度事業計画(案)承認に関する件・同収支予算(案)承認に関する件・役員改選に関する件・常勤役員の報酬に関する件の8議案を審議し、原案どおり承認可決された。

坊雅勝総務委員長の司会で平成22年度中に亡くなられた 99 名の会員に対し 1 分間の黙祷が行われた後、瀬尾索夫副理事長の開会の辞、川口 貢理事長の挨拶があり、議長団選出へと移った。

議長に熊本県本部選出代議員の松永幸久氏、副議長に東京都本部選出代議員の荻原武彦氏がそれぞれ選出された。

議長より、議事録署名人には埼玉県本部選出代議員の真壁光夫氏、京都府本部選出代議員の長沢洋氏、議事録作成人は事務局がそれぞれ指名され、議案審議に入った。

第1号議案 平成22年度事業報告承認に関する件について、谷川史雄専務理事より報告が行われた。

第2号議案 平成22年度決算報告承認に関する件について、石原弘財務委員長より報告が行われた。

第3号議案 平成22年度財務諸表(法人全体)承認に関する件について、石原弘財務委員長より報告が行われた。

第4号議案 平成22年度監査報告承認に関する件について、四宮要三幹事より報告が行われた。

以上、4 議案を一括審議として議場に諮り、質疑応答なく原案どおり承認可決された。

第5号議案 平成23年度事業計画(案)承認に関する件について、谷川史雄専務理事より提案説明が行われた。

第6号議案 平成23年度収支予算(案)承認に関する件について、石原 弘財務委員長より提案説明が行われた。

以上、2 議案を一括審議として議場に諮り、質疑応答ののち承認可決された。

第7号議案 役員改選に関する件について、金山留雄資格審査委員長より説明提案が行われ、議場に諮り、異議なく承認された。

第8号議案 常勤役員の報酬に関する件について、谷川史雄専務理事より説明提案が行われ、議場に諮り、質疑応答ののち承認された。

桑畑信之副理事長による閉会の辞をもって、第38回通常総会は滞りなく終了した。

(以下、総会議案は書面の都合上抜粋いたしました)



第1号議案

平成22年度事業報告承認に関する件

平成22年度事業報告書

自 平成22年4月1日

至 平成23年3月31日

平成22年度の我が国経済は、前年からの順調な回復が続き、後半になって回復のペースは落ちたものの、景気の後退までには至らなかった。

しかし、3月11日には東北地方太平洋沖地震が発生し、大地震と大津波による未曾有の大災害に見舞われた。その被害の規模、深刻さにおいて、我が国経済社会に甚大な影響を与えたほか、福島第一原発の事故、計画停電等も加わり国民生活等に多大な影響を及ぼし、復旧、復興等を含め厳しい状況下となっている。

この東日本大震災によってお亡くなりになった方々と御遺族に対し、お悔やみを申し上げますとともに、被災された皆様に対しまして心よりお見舞い申し上げます。

本会は、社団法人全日本不動産協会と合同で、いち早く「東日本大震災対策本部」を立ち上げ、会員の安否及び被災状況の確認に努めるとともに、日本赤十字社に対して義援金の寄付、さらに、被災した会員を支援するため、地方本部を通じて全国の会員の皆様に義援金の呼び掛けを行った。

公益法人制度改革への対応については、3月10日の臨時総会において、「公益社団法人不動産保証協会定款(案)」等が承認されたことを踏まえ、3月29日に公益社団法人への移行認定申請を行った。

このほか、本会は宅地建物取引業法に基づく基幹業務である苦情解決業務、弁済業務、研修業務を中心に、各種事業について年間を通じて適正かつ確実な実施に努めた。

1. 苦情解決業務については、地方本部を通じ一般相談を含めた苦情解決業務の迅速な処理に努めた。苦情受付件数は若干増加したものの、解決率は前年度より若干改善された。
2. 弁済業務については、地方本部取引相談委員会と連携を図り、苦情の解決及び上申案件の迅速な処理に努め、結果として弁済認証額が前年度より6,315万円ほど減少した。
3. 還付充当金納付請求等求償債権の回収については、各地方本部が意識的に求償業務に取り組み、前年度より3,150万円ほど増加した。
4. 組織活動については、各地方本部の努力により、前年度より入会者が増加し、退会者が減少したため、純増362社とすることができた。

その他、財務面においては、供託国債利率の低減にもかかわらず時機に応じた供託国債の差替え並びに運用等により、供託金利息が前年度より6,091万円ほど増加が計られた。

以下、平成22年度に実施した事業の詳細について報告する。

1. 苦情の解決に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第1項第1号に基づく「苦情解決業務」を次のとおり適正かつ確実に実施した。

地方本部取引相談委員会に対応した平成22年度での地方本部別・原因別苦情処理状況は、表-1号【28ページ】のとおりである。

売買に係る苦情受付189件、媒介・代理に係る苦情受付193件、合計382件である。

うち、解決171件、調停中211件で解決率は約45%である。

これを前年度と比較すると、苦情受付件数では36件の増加、解決率は前年度に比べ、2%ほど改善している。

また、平成22年度内に苦情の申出を受け付けた地方本部は、36地方本部となった。

2. 弁済業務保証金の供託に関する事項

弁済業務保証金は宅地建物取引業法第64条の7に基づいて、次のとおり東京法務局に供託した。

(1)平成22年度供託額は、3,306,485,278円である。

供託額の内訳は次のとおりである。

主たる事務所	1,670社	1,002,000,000円
(内訳)	新規	1,616社
	継続	54社
従たる事務所	295か所	88,500,000円
(内訳)	新規	292か所
	継続	3か所

認証不足額供託 11回 215,985,278円

差替供託 2回 2,000,000,000円

(2)平成23年3月31日現在の供託金残高は、16,722,215,722円である。

内訳 国債(額面) 13,368,800,000円

現金 3,353,415,722円

3. 弁済業務保証金の還付等に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第1項第3号に基づく「弁済業務」を次のとおり実施した。

(1)平成22年度の認証案件数及び認証総額は、62社77件、210,760,286円であり、前年度と比較すると63,152,659円減少となった。

認証事案にかかる申出債権額は、559,898,012円であり、債権額に対する認証率は約38%である。

①認証審査にあたっては、地方本部取引相談委員会から上申された案件に対して、弁済委員会として厳正かつ、迅速な処理に努めた。平成22年度では、12回の弁済委員会を開催した。

②認証結果は、速やかに該当地方本部を通じて申出人に通知した。平成22年度における一会員当たりの認証額は、約8,181円であり、これは前年度よりも2,604円の減少となる。

(2)弁済業務への専門家の適切な関与を充実させるため、原則、総本部関係弁護士等を当該委員会に立ち合わせ、複雑な法的判断を要する案件についての法令解釈に関し、適時助言を求め認証審査を行った。

(3)苦情処理業務取扱規程、弁済業務規約について、一部改訂を行った。

(4)弁済業務の現況について、弁済認証の未然防止の観点から『月刊不動産』に認証案件の概要等を掲載した。

(5)地方本部取引相談委員会との連携・強化を図るべく、弁済委員を派遣して、苦情処理業務の処理方法・審査方針等について適

平成22年度 地方本部別・原因別苦情処理表

地方本部	原因別	売 買 に 係 る 苦 情														媒介・代理に係る苦情										
		重 要 事 項	説 明 違 反	前 違 金 保 反	そ の 務 他 説 明 反	預 り 金 等 の 申 込 証 還	違 約 金 支 払	手 付 金 の 返 還	ロ ー ン の 手 続 成	代 金 立 の 不 除	返 還 約 他 除	履 行 遅 延 登 記 引 渡 等	代 支 金 払	瑕 疵 担 補 修	そ の 他 紛 争	合 計			重 要 事 項 違 反	説 明 違 反	報 酬 ・ 実 費 分 等 含	そ の 他	合 計			
																受 付	解 決	調 停 中					受 付	解 決	調 停 中	
北海道											2		1				3		3			2	10	12	11	1
青森県	1																1	1								
岩手県					2												2	2								
宮城県	3			1								1		1	1		7	2	5	1	1	10		12	10	2
秋田県																										
山形県																										
福島県																										
茨城県							1										1		1							
栃木県										1			1				2	2								
群馬県									1	2							3		3	1		1	2		2	
埼玉県						1	2			1	1			1			6		6							
千葉県	1					1	1					1	1		4		9	5	4	2		5	7	4	3	
東京都	3					4	4			1	2	3	2	8	26	53	11	42	12	13	30	55	16	39		
神奈川県						1				2					2	5	4	1	3	1	2	6	2	4		
山梨県															1	1		1								
新潟県							1						1			2	2				1	1	1			
富山県				1												1	1		1			1	1			
長野県																			2		1	3	3			
石川県																										
福井県																										
岐阜県																				1		1	1			
静岡県	1						1						1			3		3		2	1	3	1	2		
愛知県																										
三重県																			1		2	3		3		
滋賀県																					4	4		4		
京都府	4					1	1						1		6	13	1	12								
大阪府	6				2		4			1	3	1		7	4	28	12	16	12	2	35	49	26	23		
兵庫県														1		1	1									
奈良県	1				1		1					1				4	2	2								
和歌山県					1							1		1		3	2	1			3	3	3			
鳥取県																										
島根県					1		1						1			3	2	1	1		1	2	2			
岡山県							1								1	2	2		1		1	2	2			
広島県																										
山口県	1						1									2	1	1			1	1		1		
徳島県	1														1	2	2		1			1	1			
香川県	6				1											7	1	6								
愛媛県	5			1		1	2							1		10	10		1			1	1			
高知県																										
福岡県	2			2											1	1	6	1	5			4	4	2	2	
佐賀県																										
長崎県																										
熊本県										1					3	4	3	1								
大分県																			2		5	7	7			
宮崎県																			4	2		6		6		
鹿児島県	2						1					1				4	3	1	2		5	7	4	3		
沖縄県							1									1		1								
合計	37	0	5	8	9	23	0	6	11	10	9	21	50	189	73	116	47	24	122	193	98	95				

合 計		
苦情受付件数	解 決 件 数	調 停 中
382	171	211

[表-2号]

年度別認証状況推移表

(単位:円)

	S53~H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	合 計
北海道	21社 32件 72,048,840								1社 1件 3,547,000	3社 4件 15,707,500	1社 1件 1,450,000	25社 38件 92,753,340
青森県	2社 2件 17,500,000				1社 1件 1,000,000			1社 1件 7,000,000				4社 4件 25,500,000
岩手県											1社 2件 10,000,000	1社 2件 10,000,000
宮城県	9社 19件 53,810,000	1社 1件 389,050	2社 2件 3,437,000		2社 2件 3,050,988		1社 1件 10,000,000	1社 1件 10,000,000				16社 26件 80,687,038
秋田県	1社 1件 3,000,000		1社 1件 5,000,000									2社 2件 8,000,000
山形県	1社 1件 690,000									1社 1件 360,000		2社 2件 1,050,000
福島県	1社 1件 9,700,000			1社 1件 9,000,000						1社 1件 5,942,256		3社 13件 24,642,256
群馬県	2社 6件 17,020,000					1社 1件 7,000,000				1社 1件 1,631,400		4社 8件 25,651,400
埼玉県	52社 77件 208,606,420	5社 9件 24,662,250	6社 12件 42,750,474	8社 18件 38,288,800	4社 4件 15,394,229	4社 4件 11,537,000	1社 1件 687,500	2社 2件 1,298,541	2社 4件 10,971,273	2社 2件 3,396,858	4社 5件 15,470,000	86社 138件 373,063,345
千葉県	23社 34件 90,473,915	1社 2件 2,400,000	4社 6件 25,693,540	3社 3件 9,466,017	5社 7件 11,240,975	6社 7件 28,185,987	3社 4件 6,986,392	2社 4件 7,940,000	2社 3件 11,495,572	9社 18件 44,701,301	4社 5件 10,114,039	54社 93件 248,697,738
東京都	169社 333件 687,980,233	6社 12件 13,895,901	17社 21件 80,764,166	6社 19件 21,018,943	7社 10件 13,718,684	8社 13件 15,846,635	5社 47件 28,617,700	14社 47件 48,775,143	16社 23件 67,734,911	20社 28件 56,852,087	21社 28件 67,887,100	276社 581件 1,103,091,503
神奈川県	50社 79件 289,259,846	4社 4件 21,500,000	5社 8件 10,677,430	5社 26件 23,731,252	9社 19件 36,741,763	3社 3件 8,130,340	5社 3件 14,126,807	3社 3件 2,459,000	9社 9件 17,317,135	3社 3件 7,870,406	9社 11件 37,964,537	96社 172件 469,778,516
新潟県								1社 1件 4,700,000				1社 1件 4,700,000
富山県	1社 1件 10,000,000								1社 1件 480,000			2社 2件 10,480,000
長野県	7社 10件 32,954,371		2社 2件 14,300,000	2社 2件 8,000,000	1社 1件 7,000,000				2社 2件 10,750,000		1社 1件 8,000,000	14社 18件 81,004,371
岐阜県	1社 2件 6,850,000				1社 1件 2,989,420	1社 1件 2,070,000	1社 1件 2,100,000					4社 5件 14,009,420
静岡県	20社 30件 97,317,192	1社 1件 900,000	3社 3件 22,407,500	2社 2件 12,239,500			1社 5件 10,000,000	2社 3件 14,000,000	1社 1件 542,501		1社 1件 1,206,000	31社 46件 158,612,693
愛知県	8社 8件 37,000,000		1社 2件 8,548,112		1社 1件 9,000,000	2社 2件 12,400,000			1社 1件 215,000	6社 6件 32,915,500		18社 20件 100,078,612
三重県						1社 1件 1,000,000	1社 1件 750,000					2社 2件 1,750,000
滋賀県	4社 7件 18,340,000	1社 1件 2,000,000	1社 1件 10,000,000									6社 9件 30,340,000
京都府	6社 6件 39,750,000	2社 92件 39,500,000	1社 1件 8,000,000	1社 2件 3,600,000	1社 3件 4,188,831	2社 2件 5,596,154	1社 2件 2,672,345	1社 2件 5,120,000	3社 5件 18,990,000	4社 4件 24,270,000	1社 1件 3,300,000	22社 120件 154,987,330
大阪府	99社 264件 523,524,598	10社 14件 12,996,053	15社 33件 56,696,215	14社 21件 43,810,578	11社 16件 71,275,350	7社 9件 22,040,532	9社 10件 27,667,200	11社 15件 25,630,000	7社 10件 21,164,750	15社 19件 37,217,877	13社 14件 28,136,257	189社 425件 870,159,410
兵庫県	9社 37件 52,298,455		3社 4件 14,951,514	1社 1件 503,650	2社 4件 6,690,000	2社 2件 5,150,000	1社 1件 2,447,036	1社 1件 440,000		5社 7件 18,644,072	2社 2件 6,082,353	25社 59件 107,207,080
奈良県	13社 40件 83,556,982		3社 4件 21,100,000		2社 2件 2,500,000		1社 1件 3,300,000	1社 1件 2,500,000	1社 1件 10,000,000	1社 1件 4,000,000	1社 1件 1,650,000	21社 51件 128,606,982
和歌山県		1社 1件 8,700,000										1社 1件 8,700,000
鳥取県	1社 1件 9,214,814											1社 1件 9,214,814
島根県	1社 7件 5,180,000				1社 1件 5,000,000							2社 8件 10,180,000
岡山県	1社 1件 10,000,000							1社 1件 10,000,000			1社 1件 3,500,000	3社 3件 23,500,000
広島県	2社 2件 20,000,000		1社 1件 2,800,000		1社 1件 7,250,000				1社 1件 1,500,000			5社 5件 31,550,000
山口県	2社 3件 10,947,000		1社 2件 10,000,000					1社 1件 1,400,000				4社 6件 22,347,000
徳島県	1社 1件 3,000,000											1社 1件 3,000,000
香川県	2社 3件 11,013,840	1社 1件 10,000,000			1社 1件 1,875,000							4社 5件 22,888,840
愛媛県	7社 7件 34,713,000		1社 1件 9,700,000			1社 1件 830,000					2社 4件 16,000,000	11社 13件 61,243,000
高知県	3社 4件 7,211,800			1社 3件 4,000,000								4社 7件 11,211,800
福岡県	9社 19件 59,335,000		3社 3件 22,430,000	1社 1件 3,288,173	3社 4件 3,702,740				1社 1件 15,000,000	1社 2件 1,194,083		17社 30件 104,949,996
佐賀県	1社 2件 9,700,000			1社 1件 2,915,500								2社 3件 12,615,500
長崎県	1社 1件 5,760,000	1社 1件 10,000,000		2社 4件 2,993,000		2社 2件 4,420,000	1社 1件 133,920	1社 2件 1,700,000		2社 2件 17,500,000		10社 13件 42,506,920
熊本県	4社 9件 25,213,954			1社 1件 6,000,000	1社 2件 760,000			1社 2件 5,500,000				7社 14件 37,473,954
大分県	1社 2件 10,000,000	1社 5件 6,720,000										2社 7件 16,720,000
宮崎県	3社 4件 7,170,000	1社 2件 6,000,000		2社 2件 11,500,000								6社 8件 24,670,000
鹿児島県	1社 2件 3,590,000	1社 3件 8,000,000	1社 1件 1,596,667			1社 1件 1,280,000				1社 1件 1,709,605		4社 8件 16,176,272
合 計	539社 1058件 2,583,730,260	37社 149件 167,663,254	71社 108件 370,852,618	51社 107件 200,355,413	54社 80件 203,377,980	41社 49件 125,486,648	31社 82件 109,488,900	44社 87件 148,462,684	48社 63件 189,708,142	75社 110件 273,912,945	62社 77件 210,760,286	988社 1970件 4,583,799,130
認証 申出件数	1,308	156	135	134	81	50	95	92	76	123	97	2,347

※ 同一社員に対する認証が、多年度で発生したものについては1社として計算

[表-3号]

求償状況年度別

	S60～H14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
北海道	マルサン三陽建物㈱ 3,000,000 富久栄ホーム㈱ 3,000,000 船山不動産 600,000	(有)真誠地建 2,532,789 ㈱東海ハウジング 199,438 (有)丸福不動産 3,500,000 ㈱東信エンジニアリング 200,000	㈱エム・ツー 1,300,000		
秋田県	(有)ニチワホーム 1,000,000				
宮城県	㈱陸前不動産 400,000 ㈱トーワサービス 300,000	(有)泉都土地開発 3,127,000			(有)トーワサービス 3,100,000
山形県					
埼玉県	三和ディベロッパー㈱ 1,443,228 ㈱高尚 2,730,000	㈱住宅センター 1,000,000 (有)パワー工業 1,000,000	今井住研㈱ 3,280,000 今井住研㈱ 1,712,537 花菱建設㈱ 40,944	春田産業㈱ 2,300,000	(有)稲穂コーポレーション 50,000 ㈱パレス 687,500
千葉県	㈱丸善建設 562,000 ㈱サンライズオーシャン 3,500,000			岩久馬建設㈱ 245,987 (有)ライフハウジング 100,000	
東京都	宜木商事㈱ 700,000 ㈱帝都地所 1,470,000 ㈱三農地所 100,980 常信産業㈱ 500,000 南栄企画㈱ 2,093 ㈱国土管財 10,000 コナガイ建設㈱ 120,000 東日本開発㈱ 300,000 ライブコーポレーション 1,388,330 商泉管理 6,510,000	㈱ライフ五十鈴 1,105,200 (有)中央企画 150,000 朝日ブランド工業㈱ 350,000 東日本住宅㈱ 459,000 (有)ビューストーンズ 60,000 ㈱セキ・コーポレーション 1,436,820 ジェイ・ティ・エイチ㈱ 30,000 ㈱倉和建設 543,030 (有)ホバ 510,000 東海リアルエステート 823000	㈱光栄不動産 2,173,447 ㈱アーク拾 5,000,000 ㈱アーバンビームス 80,000 ㈱三原産業 2,263,029 祐栄不動産㈱ 1,080,000 (有)サンケイホーム 640,000 (有)サンケイホーム 240,000 (有)サンケイホーム 240,000 ㈱ニューライフ 18,447 ㈱エムズコーポレーション 750,000 ㈱三友工務店 50,000 ㈱日本イン・ザ・ルーム 130,000	商泉管理 5,000 商泉管理 490,000 商泉管理 120,000 祐栄不動産㈱ 220,000 (有)サンケイホーム 240,000 (有)サンケイホーム 240,000 ㈱セランゴールド 26,416 住昌㈱ 600,000	(有)ホープ企画 113,000 祐栄不動産㈱ 240,000 (有)サンケイホーム 240,000 ㈱アプロード 926,416 ㈱アイキホーム 40,000
神奈川県	㈱くるめ商事 200,000 南品山商余 750,000 ㈱エイワ 469,000	㈱ヴァンビルランド設計 4,390,000 日経プロジェクト㈱ 1,000,000 (有)丸久住振 3,542,440	王子建設㈱ 2,400,000 南カンコーポレーション 1,000,000 南日泰 680,757	㈱エイワ 20,000 (有)サンエーステート 1,272,000 南日泰 40,000	㈱エイワ 26,000 (有)カンコーポレーション 3,520,000 南日泰 120,000 南日泰 90,000
新潟県					
富山県		立山土地開発 233,028			
長野県	(有)松南建物 4,800,000 名真不動産 600,000	(有)新興不動産 420,000	名真不動産 260,000	名真不動産 220,000	
岐阜県					(有)美濃山林 2,100,000
静岡県		開発コンサルタント 230,947	開発コンサルタント 100,000	開発コンサルタント 100,000 (有)伊豆海 941,000	
愛知県	大東技研工業㈱ 680,000 ㈱名東住宅 218,000	(有)日経住宅販売 4,500,000			
三重県					
京都府	サンコー住販㈱ 280,000 ㈱レンタルハウスサービス 6,000,000 ㈱ナチュラルハウス 540,000	㈱ナチュラルハウス 490,000 マイホーム・マツモト 120,000	㈱ナチュラルハウス 360,000 マイホーム・マツモト 30,000 九條地所㈱ 4,141,500	㈱ナチュラルハウス 450,000	㈱ナチュラルハウス 480,000 テン・コーポレーション(有) 25,778
大阪府	㈱コートツ 4,500,000 広和不動産㈱ 1,390,000 ㈱朝日ハウジング 372,400 阪急ハウジング 133,800 日本企画ハウジング 2,080,000 和光開発㈱ 6,000,000 ㈱エヌエス・コーポレーション 120,000 ㈱平和建設 1,100,000	㈱ダイレック 405,000 さくら住研㈱ 240,000 新屋産業㈱ 850,000 大五建設㈱ 1,250,000 大阪府全日不動産事業協同組合 1,000,000 ㈱カイセイエン 130,000	㈱昭和ハウス 700,000 萬力建設 150,000 ㈱マイシティオオサカ 200,000 ㈱カイセイエン 100,000 トラスト㈱ 18,000	㈱昭和ハウス 200,000 萬力建設 600,000 ㈱マイシティオオサカ 220,000 ㈱カイセイエン 140,000 宝建設㈱ 200,122 (有)エスター住建 5,414,850 (有)大小路ホーム 1,035,000	新屋産業㈱ 1,500,000 ㈱昭和ハウス 200,000 ㈱マイシティオオサカ 60,000 ㈱カイセイエン 110,000 富士観光㈱ 90,000 ハウジングメイト 265,000 (有)大小路ホーム 420,000
兵庫県					(有)関西設計コンサルタント 5,600,000
奈良県	レンタルハウスユウ 140,000 ㈱三國工務店 1,140,000 イースタン産業㈱ 40,000	㈱田舎建設数寄屋住宅研究室 20,000	イースタン産業㈱ 240,000 ㈱三國工務店 50,000	イースタン産業㈱ 180,000	
和歌山県	㈱栄宝産業 3,000,000				
鳥取県		㈱比館住建 8,567,239			
島根県					山本宅建 10,000
広島県	(有)ノーブルハウス 3,300,000				
徳島県	(有)天羽住宅 3,000,000				
愛媛県					川高ハウス(有) 830,000
高知県	サンハウス工業㈱ 30,000				
福岡県	㈱こども新聞社 3,941,000 (有)マイハウス 1,050,000 ハウジング・パオ(有) 318,000	㈱家工房 830,000	㈱家工房 110,000 (有)マイハウス 120,000 東洋開発㈱ 100,000	㈱家工房 166,620 (有)マイハウス 110,000 東洋開発㈱ 1,200,000	㈱家工房 1,600,000 (有)マイハウス 4,118,600 東洋開発㈱ 1,200,000
長崎県					ウラカワ住宅 366,284
大分県	サンエイ 106,000				
熊本県	㈱住友興産 7,425,954				
宮崎県	㈱日東ホーム 1,170,000				
鹿児島県					
合 計	94社 144,865,225	32社 31,727,452	24社 16,677,919	24社 13,208,023	33社 27,024,038
外資業務保証金 分損金相殺金額	97,248,239	33,913,625	23,371,316	19,755,832	13,491,998
総合計	242,113,464	65,641,077	40,049,235	32,963,855	40,516,036

※他年度にわたる求償債務者のうち同一業者のものは、1社として計算。弁済業務保証金分担金相殺金額については11年度分より含む。

推移表

(単位：円)

19年度	20年度	21年度	22年度	合 計
		㈱MARUYOSHI JAPAN 500,000	㈱MARUYOSHI JAPAN 800,000	9社 18,655,674
				1社 1,000,000
				3社 6,927,000
		サンアイエステート㈱ 360,000		1社 360,000
㈱稲穂コーポレーション 110,000	㈱稲穂コーポレーション 130,000	㈱稲穂コーポレーション 120,000	㈱稲穂コーポレーション 120,000 豊栄建設㈱ 5,000	10社 14,729,209
		㈱あさひホーム 25,000	㈱あさひホーム 55,000	5社 4,482,987
㈱ホープ企画 110,000 祐栄不動産㈱ 260,000 ㈱サンケイホーム 240,000 ㈱アイキホーム 60,000	㈱ホープ企画 100,000 祐栄不動産㈱ 220,000 ㈱サンケイホーム 240,000 ㈱アイキホーム 45,000	㈱ホープ企画 60,000 祐栄不動産㈱ 200,000 ㈱サンケイホーム 240,000 ㈱アイキホーム 30,000	㈱フルハウス 5,360,000 ㈱えびすクリエイト 882,000 ㈱原島工務店 27,144 ㈱ホープ企画 20,000 祐栄不動産㈱ 20,000 ㈱サンケイホーム 240,000 ㈱ランド・クリエーション 9,000,000 ㈱光林建物 150,000	43社 67,338,152
㈱エイワン 22,000 ㈱日泰 70,000 ㈱新和地所 52,200	㈱エイワン 24,000 ㈱カンコーポレーション 2,380,034 ㈱新和地所 208,800	㈱エイワン 18,000 ㈱ベイハウジング 1,000,000 ㈱新和地所 208,800	㈱エイワン 18,000 協栄ホーム㈱ 60,000 ㈱ナイスプラザ 444,536 ㈱新和地所 72,200	13社 25,097,767
				1社 542,000
				1社 233,028
				3社 6,500,000
				1社 2,100,000
㈱秀和住宅販売 100,000	㈱秀和住宅販売 80,000	㈱東日地所 458,627	㈱ひまわり不動産 1,206,000	5社 3,216,574
		㈱リゾートサービス 2,500,000		4社 7,898,000
㈱里商事 750,000				1社 750,000
㈱ナチュラルハウス 420,000	㈱ナチュラルハウス 390,000	㈱ナチュラルハウス 930,000 向陽ハウジング 75,000	㈱ナチュラルハウス 570,000 ㈱昇和住研 90,000	8社 15,392,278
新屋産業㈱ 5,073,447 ㈱昭和ハウス 200,000 ㈱マイシティオオサカ 360,000 ㈱カイセイエン 60,000 富士観光㈱ 110,000 ハウジングメイト 205,000 ㈱大小路ホーム 420,000 コウケンビルド 360,000	㈱長堀新建材店 56,000 ㈱安井工務店 10,000 本四興産㈱ 200,000 花枝農林住宅販売㈱ 120,000 ㈱関総 120,000 ㈱東栄ハウジング 8,000 ㈱陽光ホーム 344,416 コウケンビルド 360,000	㈱長堀新建材店 63,381 ㈱昭和ハウス 200,000 ㈱マイシティオオサカ 300,000 花枝農林住宅販売㈱ 120,000 ㈱関総 520,000 ㈱東栄ハウジング 96,000 コウケンビルド 360,000	日本パワーセーヴ㈱ 2,190,000 ㈱昭和ハウス 200,000 ㈱マイシティオオサカ 10,000 ㈱カイセイエン 60,000 富士観光㈱ 80,000 ハウジングメイト 165,000 ㈱大小路ホーム 420,000 ㈱アイワエシステム 130,000	40社 63,320,042
		㈱ケイ・エルハウジング 17,434	㈱ウイルエステート 5,862,353	3社 11,479,787
		大広ホーム 4,000,000 ㈱栄光住宅 300,000	㈱栄光住宅 120,000	6社 6,230,000
				1社 5,000,000
				1社 8,567,239
				1社 10,000
	岩見興産㈱ 120,000	岩見興産㈱ 180,000	岩見興産㈱ 180,000	2社 3,780,000
				1社 3,000,000
				1社 830,000
				1社 30,000
㈱家工房 230,000 ㈱マイハウス 960,000 東洋開発㈱ 1,200,000	資産コアクリニック 1,696,416 ㈱マイハウス 960,000 東洋開発㈱ 1,200,000 北松中支不動産 1,700,000	㈱家工房 60,000 ㈱マイハウス 960,000 東洋開発㈱ 1,200,000	㈱家工房 50,000 ㈱マイハウス 1,040,000 東洋開発㈱ 1,200,000 千基不動産 30,000	6社 27,240,636
				3社 2,096,284
				1社 106,000
				1社 7,425,954
				1社 1,170,000
		㈱総合住建 1,709,605		1社 1,709,605
30社 14,907,479	27社 11,827,715	37社 19,296,409	43社 37,688,956	179社 317,223,216
16,579,619	21,876,505	22,837,918	35,949,686	285,024,738
31,487,098	33,704,220	42,134,327	73,638,642	602,247,954

宜、協議を行ったほか、勉強会等も実施した。

山形県本部（7月28日） 神奈川県本部（9月28日）
山梨県本部（11月9日） 沖縄県本部（2月4日）
大阪府本部（2月25日） 北海道本部（3月29日）

(6)九州・沖縄地区協議会の協力を得て、同地区の苦情処理業務に従事する取引相談委員長、副管理役を主な対象者とした弁済研修会（苦情処理業務の知識習得を目的として、弁済委員会の公開のほか、参加者との意見交換）を実施した。

（平成22年11月17日 宮崎会場）

(7)平成22年度における認証関係の状況について

年度別認証状況推移表 表－2号（29ページ）

(8)認証会員の免許更新番号別による分類は次のとおりである。

今年度において弁済事故を起こした会員数は62社を数えたが、これは前年度の事故会員社数と比較すると13社の減である。弁済事故会員62社のうち、免許番号(1)並びに免許更新番号(2)の業歴の浅い、あるいは比較的浅い会員が占めた割合は、弁済認証会員社数全体の6割にのぼった。これに免許番号(3)の業者を含めると8割を超える。

平成22年度 認証会員の免許番号別分類

内 容	社 数	割 合
免許番号(1)	26	42
免許番号(2)	12	19
免許番号(3)	13	21
免許番号(4)	2	3
免許番号(5)	5	8
免許番号(8)	1	2
免許番号(9)	2	3
免許番号(10)	1	2
合 計	62	100

4. 弁済業務保証金の取戻しに関する事項

弁済業務保証金の取戻しについては、宅地建物取引業法第64条の11第4項の規定に基づく官報公告を行うとともに、所定の手続を経て東京法務局より取戻しを行った。

また、弁済還付金実行手続、差替供託取戻しも行った。

地方本部から弁済業務保証金分担金返還状況報告書の提出を求め状況把握に努めた。主たる事務所の取戻事由分類は次のとおりである。

平成22年度 取戻事由分類

	廃 業	消 除	他協会加入	その他	合計
件 数	966 (72.4%)	170 (12.7%)	3 (0.2%)	195 (14.7%)	1,334

5. 弁済業務保証金準備金に関する事項

宅地建物取引業法第64条の12第2項の規定に基づき準備金に繰り入れた供託金利息は358,980,418円、準備金より弁済還付に係る不足額供託に充当した金額は215,985,278円。

平成23年3月31日現在の準備金残高は2,993,876,639円である。（法定弁済業務準備金 300,000,000円を含む）

6. 特別弁済業務保証金分担金の納付に関する事項

宅地建物取引業法第64条の12第3項に該当する標記分担金は徴収していない。

7. 分担金返還請求権の差押えに関する事項

平成22年度の弁済業務保証金分担金返還請求権に係る債権差押

通知書の受理状況は、次のとおりである。前年度と比較すると135件の減少であるが、依然として高い受理件数で推移している。

なお、一般民事債権による差押えは44件であった。

地方本部別 分担金返還請求権差押件数

平成22年4月～平成23年3月

地方本部	件 数	地方本部	件 数	地方本部	件 数
北 海 道	19	石 川 県	3	山 口 県	5
青 森 県	1	岐 阜 県	5	徳 島 県	1
岩 手 県	3	静 岡 県	8	香 川 県	1
宮 城 県	8	愛 知 県	24	愛 媛 県	8
福 島 県	7	三 重 県	2	高 知 県	1
茨 城 県	2	滋 賀 県	7	福 岡 県	17
群 馬 県	5	京 都 府	28	佐 賀 県	1
埼 玉 県	46	大 阪 府	285	熊 本 県	2
千 葉 県	36	兵 庫 県	24	大 分 県	2
東 京 都	331	奈 良 県	6	宮 崎 県	1
神 奈 川 県	42	和 歌 山 県	2	鹿 児 島 県	2
山 梨 県	2	鳥 根 県	2	沖 縄 県	3
新 潟 県	2	岡 山 県	1		
長 野 県	8	広 島 県	9		
合 計	962件（うち、一般民事債権に伴う差押え44件）				
累計差押件数			2,501件		

8. 研修に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第1項第2号に基づく「研修業務」を次のとおり実施した。

- (1)会員とその従業者の資質の向上を図り、消費者の利益を保護するとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保するため、研修会実施要綱に基づき研修会を実施した。
- (2)平成22年度研修会受講済証を作成し、地方本部に配布した。
- (3)地方本部の要請に基づき、次のとおり講師の派遣並びに紹介を行った。

（派 遣）

山形県本部 茨城県本部 栃木県本部 山梨県本部 新潟県本部 富山県本部
石川県本部 福井県本部 岐阜県本部 鳥取県本部 島根県本部 山口県本部
徳島県本部 香川県本部 高知県本部 佐賀県本部 熊本県本部 大分県本部
宮崎県本部 鹿児島県本部 沖縄県本部

（紹 介）

青森県本部 静岡県本部

- (4)社全日本不動産協会と共催で不動産取引に係る苦情処理、不動産無料相談を担当する者を対象とし、その業務に必要な専門知識の習熟及び指導者育成を目的とした「取引・苦情処理業務指導者研修会」を各地区協議会の協力を得て実施した。実施状況は表－4号（37ページ）のとおりである。
- (5)研修用ビデオ並びにDVDの活用を図った。地方本部へのビデオ並びにDVDの貸出し状況は次のとおりである。

青森県本部 宮城県本部 秋田県本部 千葉県本部 東京都本部 新潟県本部
富山県本部 福井県本部 滋賀県本部 大阪府本部 奈良県本部 和歌山県本部
鳥取県本部 島根県本部 愛媛県本部 佐賀県本部 宮崎県本部 沖縄県本部

また、広報誌『月刊不動産2月号』に掲載し、会員にも無料で研修用ビデオ並びにDVDの貸出しを行った。貸出し状況は、東京都本部、新潟県本部、奈良県本部所属の各会員である。

- (6)社全日本不動産協会と合同で地方本部研修への対応として、統一実務研修テキストを2万500部制作し、各地方本部に配布した。（別途サンプル版100部を制作し、各地方本部から意見、要望等

を確認した。)

- (7)社全日本不動産協会と共催して第46回全国不動産会議奈良県大会を開催するとともに、(社)全日本不動産協会へ大会費用として300万円の助成をした。
- (8)社全日本不動産協会と合同で、金融商品取引法等の一部を改正する法律(10月施行)に伴う金融ADR(裁判外紛争解決制度)説明会を開催した。

10月1日から一定の行為規制が適用される。第2種金融商品取引業者の登録者が対象

・広報誌 月刊不動産7月号、8月号に掲載し、会員に周知した。

- ①東京会場 8月26日(木) 全日東京会館 申込150人中
出席者115人

説 明 者：金融庁監督局 総務課 課長補佐 石塚智教氏、
法務係長 平塚絵美氏 他

オブザーバー：国土交通省総合政策局 不動産課課長
海堀安喜氏、全日顧問弁護士 小柳 晃氏、
弁護士 相場中行氏

- ②大阪会場 8月30日(月) 全日大阪会館 申込50人中
出席者22人

説 明 者：金融庁監督局 総務課 課長補佐 石塚智教氏、
財務省近畿財務局理財部 証券監督課 席
調査官 牧野崇子氏 他

オブザーバー：全日顧問弁護士 小柳 晃氏

9. 手付金等保管事業に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第2項に基づく「手付金等保管事業」を次のとおり実施した。

- (1)平成22年度における寄託金証書の発行は次のとおりであり、利用件数は1件であった。

平成22年度 寄託金証書発行状況表

(単位：円)

地方本部	発行年月日	件数	寄託金金額
東京都	平成22年9月7日	1	7,000,000
合 計		1	7,000,000

- (2)手付金保証業務委員会と合同で『月刊不動産』にPR広告を掲載した。

- (3)手付金保証業務委員会と合同にて、各種研修会及び本会ホームページにて当制度の周知並びに啓蒙に努めた。

10. 手付金保証業務に関する事項

宅地建物取引業法第64条の3第3項の規定に基づく「手付金保証業務に関する事業」を次のとおり実施した。

- (1)平成22年度における手付金保証付証明書の発行は次のとおりであり、利用件数は1件であった。

平成22年度 手付金保証付証明書発行状況表

(単位：円)

発行月	地方本部	物件種類	件数	手付金金額
12月	青森県	中古マンション	1	2,000,000
合 計			1	2,000,000

- (2)手付金等保管業務委員会と合同で『月刊不動産』にPR広告を掲載した。

- (3)手付金等保管業務委員会と合同で本会ホームページにて、当制度の周知並びに啓蒙に努めた。

11. 還付充当金に関する事項

宅地建物取引業法第64条の10の規定に基づき、還付充当金納付請求等諸手続を次のとおり行った。

- (1)弁済還付対象会員に対し還付充当金納付請求通知を行い、還付充当金の期限内全額納付会員は6社6件22,754,889円であった。
- (2)求償債務者及び連帯保証人に対し、還付充当金納付請求手続を行った。
- (3)各地方本部の努力により、求償債権の回収が行われた。なお、弁済還付対象会員の弁済業務保証金分担金を、求償回収額の一部に充当した金額35,949,686円を加算すると、平成22年度の求償回収額は73,638,642円となり、同期の弁済認証額に対する求償回収率は約34.9%である。

求償の推移状況は、表-3号(30～31ページ)のとおりである。

- (4)弁済認証の多い地方本部の求償業務担当者を対象として研修会を実施し、今後の業務に役立てる場とした。

(平成22年10月15日)

12. 一般保証業務等に関する事項

一般保証業務の取扱いについては、消費者等の利益の保護を一層充実させる目的から、業務再開に向けた基本方針を取りまとめ、外部専門家を含めた一般保証業務検討特別委員会を設置し、業務方法書等の見直しに着手した。

一般保証業務検討特別委員会

委員長 川口 貢 理事長

委 員 瀬尾素夫 副理事長、桑畑信之 副理事長、
谷川史雄 専務理事、坊 雅勝 総務委員長、
石原 弘 財務委員長、藤野茂樹 全日副
理事長、小柳 晃 弁護士

13. 組織活動の充実強化に関する事項

- (1)社員の入退会状況等は次のとおりである。

	計 画		実 績		
	入 会	退 会	入 会	退 会	増 減
主たる事務所	1,457	1,450	1,616	1,254	362
従たる事務所	179	230	292	193	99

	正 会 員			賛助会員
	大 臣	知 事	合 計	
主たる事務所	410	25,349	25,759	3
従たる事務所	1,203	1,205	2,408	

- (2)地方本部別新規免許交付件数に対する入会比率のデータを作成した。

- (3)少数地方本部との組織活動対策会議

①少数地方本部の組織基盤強化を図るため、当該地方本部役員並びに会員による意見交換会等を行った。

・鳥取県本部

日 時：平成22年7月7日(水) 14:00～17:00

場 所：ホテルニューオータニ鳥取

・島根県本部

日 時：平成22年7月8日(木) 13:30～16:00

場 所：松江ニューアーバンホテル

・岩手県本部

日 時：平成22年8月26日(木)

- 13:00～14:45 岩手県本部役員を対象
15:00～17:00 岩手県本部会員を対象
場 所: サンセール盛岡
- ・佐賀県本部
日 時: 平成22年9月16日(木)
13:00～14:45 佐賀県本部役員を対象
15:00～17:00 佐賀県本部会員を対象
場 所: ホテルマリターレ創世
- ・長崎県本部
日 時: 平成22年9月17日(金)
13:15～14:45 長崎県本部役員を対象
場 所: ホテルニュー長崎
- ・和歌山県本部
日 時: 平成22年10月27日(水)
13:00～14:45 和歌山県本部役員を対象
15:00～17:00 和歌山県本部会員を対象
場 所: ホテルグランピア和歌山
- ・愛媛県本部
日 時: 平成23年2月21日(月)
13:30～15:00 愛媛県本部役員を対象
15:30～17:15 愛媛県本部会員を対象
場 所: ホテルJALシティー松山
- ・高知県本部
日 時: 平成23年2月22日(火)
14:30～17:00 高知県本部役員を対象
場 所: 新阪急ホテル高知
- ・徳島県本部
日 時: 平成23年2月23日(水)
12:45～14:30 徳島県本部役員を対象
場 所: ホテルクレメント徳島
- ・富山県本部
日 時: 平成23年3月8日(火)
13:30～14:45 富山県本部役員を対象
15:15～17:00 富山県本部会員を対象
場 所: ANAクラウンプラザホテル富山
- ②東北地区協議会
日 時: 平成22年8月25日(水) 15:00～17:30
場 所: ハブプラザホテル
- ③広報委員会と合同で長崎県本部会員との意見交換会
日 時: 平成22年9月17日(金) 15:00～17:00
場 所: ホテルニュー長崎
- ④所管課訪問
- ・平成22年 7月7日(水) 鳥取県生活環境部他
 - ・平成22年 7月8日(木) 島根県土木部建築住宅課
 - ・平成22年 8月26日(木) 岩手県県土整備部建築住宅課
 - ・平成22年 9月16日(木) 佐賀県県土づくり本部建築住宅課他
 - ・平成22年 9月17日(金) 長崎県土木部建築課他
 - ・平成22年 10月27日(水) 和歌山県県土整備部都市住宅局公共建築課
 - ・平成23年 2月21日(月) 愛媛県土木部建築住宅課
 - ・平成23年 2月22日(火) 高知県土木部住宅課
 - ・平成23年 2月23日(水) 徳島県県土整備部建築開発

- 指導課
- ・平成23年 3月8日(火) 富山県土木部建築住宅課
- ⑤地方本部の現状把握並びに組織体制について、各地方本部へアンケート調査を実施した。
- (4)宅地建物取引主任者に対する講習(法定講習)の推進について
- ①平成22年4月21日 福島県本部 第1回法定講習
109名受講 ビッグパレット福島
 - ②平成22年5月21日 大分県本部 指定を受ける
平成22年12月8日実施
 - ③平成22年7月9日 静岡県本部 指定を受ける
平成22年12月10日実施
 - ④平成23年2月2日 宮城県本部 指定を受ける
- (5)社全日本不動産協会と合同で会員数300社未満の少数県本部に対し、組織活動に関する要望・検討事項等を調査し、野立看板の設置・雑誌広告・新聞広告等を実施した32地方本部に組織活動費の助成を行った。
- 青森県本部 岩手県本部 秋田県本部 山形県本部 福島県本部 茨城県本部
栃木県本部 群馬県本部 山梨県本部 新潟県本部 富山県本部 長野県本部
石川県本部 福井県本部 岐阜県本部 三重県本部 滋賀県本部 奈良県本部
和歌山県本部 鳥取県本部 島根県本部 山口県本部 徳島県本部 香川県本部
高知県本部 佐賀県本部 長崎県本部 熊本県本部 大分県本部 宮崎県本部
鹿児島県本部 沖縄県本部
- 合 計 32 地方本部 4,233,060 円
- (6)社全日本不動産協会主催第46回全国不動産会議奈良県大会において、平成21年度会員増強が著しかった上位3地方本部及び新規免許業者に対する入会比率30%以上の14地方本部を表彰した。
- ①会員増強の著しかった地方本部
山梨県本部・島根県本部・宮城県本部
 - ②入会比率30%以上の地方本部
石川県本部・新潟県本部・奈良県本部・秋田県本部
熊本県本部・東京都本部・福島県本部・千葉県本部
山形県本部・滋賀県本部・埼玉県本部・静岡県本部
神奈川県本部・大阪府本部
- また、今期は上記の表彰に加えて、平成21年9月末から平成22年9月末における会員数純増本部を表彰した。
- 熊本県本部・鳥取県本部・茨城県本部
- (7)社全日本不動産協会と合同で、「会員増強活動について(中間報告)」をまとめ理事会に報告した。
- (8)近畿地区合同組織委員会と合同で、組織活動の充実強化に関する意見交換会を行った。

14. 総務関係に関する事項

(1)会議開催状況は次のとおりである。

会 議 名	開 催 日	回数
第37回 通常総会	6/11	1回
平成22年度 臨時総会	3/10	1回
理 事 会	5/12 5/12(合同) 6/10 10/28(合同) 12/9 1/13 2/24 3/18	8回
常務理事会	5/11 10/28(合同) 12/8 1/13 2/24 3/17	6回
監 査 会	4/22～23 11/18～19 1/25	3回
総務委員会	7/15 12/20 1/31	3回
組織委員会	6/12 11/22 1/15	3回
財務委員会	4/15 7/5 8/3 10/4 11/15 1/27 3/8	7回
広報委員会	4/26 5/11 6/10 9/17 11/19 1/13 2/25 3/18	8回
教育研修委員会	5/19 7/12 10/4 1/19	4回

綱紀委員会	5/26 10/6 11/26 3/11	4回
資格審査委員会	3/9	1回
表彰選考委員会	1/14	1回
弁済委員会	4/21 5/27 6/25 7/22 8/20 9/28 10/22 11/17 12/22 1/26 2/25 3/23	12回
求償委員会	7/29 10/15 12/15 1/20 3/2	5回
手付金保証業務委員会 手付金等保管業務委員会	7/29 10/15 12/15 1/20 3/2	5回
公益法人改革等対応特別委員会	5/12 6/10 8/23 10/7 11/25 1/13 2/14	7回
定款改正特別委員会	11/25 1/13 2/14	3回
代議員選挙管理委員会	3/10 3/18	2回
一般保証業務検討特別委員会	3/29	1回
会務運営会議	4/19 5/31 6/9 9/2 10/7 11/1 11/25 12/15 1/26 2/14 3/9 3/17 3/31	13回

(2)国土交通省関係申請、報告事項等

○申請	移行認定申請	H23. 3.29
	弁済業務保証金準備金の取崩しの承認申請	H23. 3.30
	平成23年度事業計画及び収支予算の承認申請	H23. 3.30
○報告	平成21年度事業報告	H22. 6.16
	業務及び財産状況等の報告	H22. 6.16
	登記完了報告(従たる事務所の変更)	H22.11.12、11.30、 H23. 2. 4
○承認	弁済業務保証金準備金の取崩し	H23. 3.31
	平成23年度事業計画及び収支予算	H23. 3.31

(3)受章関係等

- 叙勲 平成22年春(4月29日)
井手 博信(大阪府) 旭日双光章
- 国土交通大臣表彰(建設事業関係功労者) 平成22年7月12日
飯田 與司郎(静岡県) 荻原 武彦(東京都)
石原 弘(東京都) 大藪 清(京都府)

(4)会館建設関係

- 埼玉県本部・広島県本部 会館取得を承認
(平成22年6月11日 第37回通常総会)
- 群馬県本部 会館取得に伴い、祝い金100万円を贈呈した。
所在地 群馬県前橋市新前橋町19番地2
全日群馬会館

(5)各地方本部並びに各地区協議会の要請に基づき、地方本部総会、地区協議会総会、地方本部創立記念式典等に総本部役員を派遣し、実情把握に努めるとともに関係諸団体と連携を図った。

(6)地方本部の事務所移転

- 青森県本部、群馬県本部、山口県本部
(平成22年10月28日 第4回理事会承認)
- 香川県本部 (平成22年12月9日 第5回理事会承認)

(7)地区協議会の活動を円滑に遂行するため、各地区協議会に運営費として基本額160万円及び4月1日現在の会員数に応じた金額を次のとおり交付した。

北海道地区	1,678,100円	東北地区	1,726,900円
関東地区	2,787,300円	中部・北陸地区	1,817,800円
近畿地区	2,205,400円	中国地区	1,704,700円
四国地区	1,663,300円	九州・沖縄地区	1,758,900円
		合計 8地区	15,342,400円

(8)次のとおり諸規定の整備を図った。

- 地方本部規約の変更
変更 北海道本部 (平成22年6月10日 第2回理事会承認)
- 入会審査書式の整備
入会審査規程一部変更に伴い、入会審査チェックシート及び調査報告書のひな形を作成し、参考として地方本部に提示した。

○諸規定の一部変更

- ・文書取扱規程・稟議書決裁範囲及び内容に関する基準一部変更について (平成22年10月28日 第4回理事会報告)

(9)社全日本不動産協会と合同で、公益法人制度改革に伴う定款改正及び諸規定の整合性について検討を行い、公益社団法人への移行認定申請のため定款・同施行規則及び諸規程を整備した。

- 公益社団法人不動産保証協会定款
(平成23年3月10日 臨時総会承認)
- 公益社団法人不動産保証協会定款施行規則 (平成23年1月13日 第6回理事会承認、平成23年3月18日 第8回理事会一部改正)
- 地方本部の組織及び運営に関する規則
(平成23年2月24日 第7回理事会承認)
- 地方本部組織運営細則基準
(平成23年2月24日 第7回理事会承認)
- 代議員選出規程 (平成23年2月24日 第7回理事会承認、平成23年3月18日 第8回理事会一部改正)
- 代議員候補者選考基準 (平成23年2月24日 第7回理事会承認)
- 役員の報酬等に関する規則
(平成23年3月18日 第8回理事会承認)
- 苦情処理業務取扱規程・弁済業務規約
(平成23年3月18日 第8回理事会一部改正)
- 入会審査取扱要綱 (平成23年3月18日 第8回理事会承認)
- 控除対象金融資産管理規程
(平成23年3月18日 第8回理事会承認)

(10)公益社団法人への移行認定申請に伴い、代議員選挙管理委員会を設置 (平成23年2月24日 第7回理事会承認)。委員3名を選出し、代議員選挙のための諸手続等について整備を行った。
なお、平成23年度代議員選出については、正会員の立候補制を初めて導入すること、東日本大震災の影響を受けている地方本部があることを勘案し、特例措置を設けて実施することとした。

代議員選挙管理委員会

- 委員長 友成昭和(東京都)
- 委員 高田政公(富山県)、井手博信(大阪府)

(11)社全日本不動産協会と連携し、会員情報の一元管理を含めた会員管理システムの運用改善等について、関東流通センターの会員管理システム及び総本部会員管理システムの検証を行い、今後の方針等を検討した。その結果、関東流通センターで開発した関東地区1都8県の会員管理システムに、総本部の会員管理システムの機能を追加改修し、来年度、全国統一版会員管理システムの開発を実施することとした。

(12)社全日本不動産協会と連携し、公益法人会計基準(平成20年基準)に対応した公益法人会計システムを導入し、事務局経理担当者を対象に公益法人会計基準(平成20年基準)の説明とシステム操作の研修会を実施した。

- 平成23年2月16日(水) 東日本地区対象
公益法人会計基準 (平成20年基準)の説明
- 平成23年2月18日(金) 西日本地区対象
公益法人会計基準 (平成20年基準)の説明
- 平成23年2月21日(月) 東京都本部対象 システム操作の説明
- 平成23年3月1日(火) 東北地区対象 システム操作の説明
- 平成23年3月3日(木) 四国地区対象 システム操作の説明
- 平成23年3月4日(金) 中国地区対象 システム操作の説明
- 平成23年3月8日(火) 北海道、関東地区対象

システム操作の説明

平成23年3月11日(金) 近畿地区対象 システム操作の説明

平成23年3月14日(月) 中部・北陸地区対象

システム操作の説明

平成23年3月16日(水) 九州・沖縄地区対象

システム操作の説明

(13) 社全日本不動産協会と合同で入会申込関係書式をホームページ上から入力・プリントアウトできるシステムを構築した。

(14) 社全日本不動産協会と合同で会員名簿のホームページ掲載について、会員データを協会ホームページに会員名簿として掲載できるシステム等を整備し、現在、掲載に向けてデータの確認作業を行っている。

(15) 社全日本不動産協会と合同で「不動産手帳」を作成、配布した。

(16) 社全日本不動産協会と合同で役員研修会を次のとおり実施した。

日 時 平成23年1月14日(金) 13:00～14:00
場 所 グランドプリンスホテル赤坂「新緑の間」
テーマ・講師 「2011年の景気見通し」
日興コーディアル証券 国際市場分析部
長谷川 浩氏

対 象 者 理事・監事・本部長等

参 加 人 数 80名

(17) 社全日本不動産協会と合同で平成23年新年賀詞交歓会を次のとおり開催した。

日 時 平成23年1月14日(金) 14:30～16:30
場 所 グランドプリンスホテル赤坂「五色の間」
招待者出席数 312名

(18) 国土交通省から公益法人の指導監督体制の充実等に基づく外部監査の実施指導に従い、平成21年度決算(法人全体合算の貸借対照表、財産目録、付属明細書含む)について外部監査を実施するとともに、インターネットによるディスクロージャー(情報開示)の要請を受け、ホームページにて情報公開を引き続き行った。

15. 広報宣伝に関する事項

(1) 社不動産保証協会独自のウェブドメインを取得し、独立したサイトの公開、運営を開始した。

(2) 社全日本不動産協会と合同で、『月刊不動産』の発行、編集会議を開催した。

(3) 社全日本不動産協会と合同で、協会オリジナルキャラクターのノベルティ(クリアファイル等)を製作・配布し、協会PRに努めた。

(4) 社全日本不動産協会と合同で、業界紙誌等へ協会広告を掲載、東京メトロ永田町駅に協会案内を掲出して協会PRに努めた。

(5) 平成23年版カレンダーを製作し、各地方本部を通じて会員に配布した。

16. 特別事業に関する事項

(1) 地方本部の適正な運営を確保するため、会員数200社以下の地方本部を対象に人件費及び家賃を助成した。

岩手県本部 秋田県本部 山形県本部 茨城県本部 栃木県本部
新潟県本部 山梨県本部 富山県本部 石川県本部 福井県本部
岐阜県本部 和歌山県本部 鳥取県本部 鳥根県本部 山口県本部
徳島県本部 香川県本部 高知県本部 佐賀県本部 熊本県本部
大分県本部 宮崎県本部 鹿児島県本部 沖縄県本部

合 計 24地方本部 11,800,000円

(2) 地方本部の適正な運営を確保するため、社全日本不動産協会と

協力し、平成23年度地方本部助成金(案)を策定した。

(3) 地方本部事務所移転に伴い、青森県本部・山口県本部・香川県本部に対し各50万円を助成した。

(4) 災害義援金及び災害見舞金を支出した。

宮崎県の口蹄疫被害に対する義援金

(1件 全日100,000円・保証100,000円)

大雨洪水による事務所被害への見舞金

(4件 全日100,000円・保証100,000円)

(5) 個人情報保護法に関する会員、従業者等からの相談、質問等に対して協会ホームページ(ガイドライン・文例等のダウンロード)の案内など対応を図った。

また、各地方本部に新規入会者用として「不動産業の個人情報保護法に関するガイドライン」を配布するとともにガイドラインについては、一部文言の修正を行い2,000冊増刷を行った。

(6) 国土交通省及び関係団体等との連絡協調を図った。

17. 公益法人制度改革に関する事項

社全日本不動産と連携し、前年度に引き続き財務会計三原則への対応、諸規程の整備、組織形態等のあり方等について担当作業部会を中心に調整を行った。特に、公益目的事業比率と連動した遊休財産額の保有制限における個別的対応及び定款等の諸規程の検討調整については、地方本部の自主性を尊重しながら、新制度で求められている単一法人としての対応を行った。

当初の目標であった平成23年度中を目途とする公益社団法人への移行認定申請については、所要の準備が整ったことから、本年度(平成23年3月29日)において内閣総理大臣に対する移行認定申請を行った。

(1) 作業部会B(会計関連)

[5/19、5/27、6/18、7/5、7/8、7/26、8/17、9/27、12/27、1/19、2/9、3/9]

・既存の公益目的事業の拡充及び非公益目的事業の公益目的事業化等の検討を行った。

・中規模地方本部(北海道・埼玉県・千葉県・神奈川県・愛知県・京都府・兵庫県・福岡県)[6/18、7/26]及び大規模地方本部(東京都・大阪府)[8/17]における公益目的事業比率と連動した遊休財産額の個別的検討を行った。

・一般保証業務等の取扱いについて作業班(作業部会B-2)を設置し検討を行った。[9/27、12/27、2/9]

(2) 作業部会C(定款等)

[4/7、5/1、6/5、7/8、7/28、8/24、9/24、10/14、11/20、12/13、1/17、2/2、2/21、3/3]

新法に整合する定款及び諸規程についての改正案の検討を行った。

(3) 公益法人改革等対応特別委員会と定款改正特別委員会との合同委員会[11/25、1/13、2/24]

各作業部会の調整、定款等諸規程の整備、組織運営等について検討を行った。

(4) 会員等への報告

公益法人制度改革への対応について月刊不動産(5月号～10月号、1月号、3月号)を通じて継続的な状況報告を行った。

(5) 理事会への報告

社全日本不動産協会と合同で次のとおり実施した。

日 時 平成22年5月12日(水) 16:00～18:00
場 所 全日会館 6F 大会議室

議案	公益法人制度改革への対応について 「公益社団法人への移行に向けた検討状況について」
講師	錦織・深山法律事務所 弁護士 錦織 淳 氏 監査法人エムエムピージー・エーマック 公認会計士 五十嵐 邦彦 氏
対象者	理事・監事・本部長
(6)役員研修会	
(社)全日本不動産協会と合同で次のとおり実施した。	
日時	平成22年10月28日(木) 14:00～15:30
場所	ホテル日航奈良 4F「飛天」
テーマ	「公益社団法人への移行に向けた地方本部の事業や組織運営等のあり方」 「公益移行後の地方本部の予算管理と財務諸表」
講師	錦織・深山法律事務所 弁護士 錦織 淳 氏 監査法人エムエムピージー・エーマック 公認会計士 五十嵐 邦彦 氏
対象者	理事・監事・本部長

18. 東日本大震災（東北関東広域災害）の発生と対策本部の設置

平成23年3月11日14時46分、マグニチュード9.0の大地震「東日本大震災」が発生した。この震災による甚大な被害は、家屋の

倒壊、焼失、ライフラインの寸断、交通機関の途絶・大津波による壊滅的な被害、液状化現象など地震そのものによる被害に加え、福島第一原子力発電所の放射性物質漏れ・大規模停電など多岐にわたる複合災害として未曾有の大惨事をもたらした。

現時点（4/7）での政府発表によれば、依然、津波により水没し壊滅した地域もあり全体の把握には至っていないが、震災の影響による死者及び行方不明者の数は2万7千人を超え、避難者15万7千人、建物被害20万戸と発表されている。

本会としても、(社)全日本不動産協会と連携し早急に対策本部を立ち上げ、関係機関と連携を図りながら、被災者、被災地の復興に向けて全力を挙げ所要の対策を講じた。

当面の対応としては、(1)東日本大震災対策本部の設置及び同会議の開催（3/17、3/18、3/25、3/31）、(2)被災地の被害状況の把握、(3)義援金の募集、(4)不動産無料相談（仮称）の設置、(5)関係機関と連携した被災者への民間賃貸住宅の情報提供等を通じ、被災者支援及び被災地の復興支援を行った。

なお、東日本大震災の被災者に対する義援金として、日本赤十字社（東京都港区）に対し(社)全日本不動産協会とあわせて5千万円を寄付（3/25）した。

東日本大震災対策本部（全日・保証）

本部長 川口 貢 理事長

副本部長 桑畑信之 大阪府本部長、原嶋和利 東京都本部長

委員 菊田邦彦 全日総務委員長、坊 雅勝 保証総務委員長、齋藤 晋 東北地区協議会長

〔表－4号〕 平成22年度 取引・苦情処理業務指導者研修会

敬称略

地 区	日時及び会場	講 師	保証役員講師	求償委員会等講師	受講者数
北海道・東北地区 合同	平成22年11月8日(月) 13:30～18:00 ホテルメトロポリタン山形	小柳晃法律事務所 弁護士 小柳 晃	財務委員長 石原 弘	求償副委員長 松本太加男	75 名
関東地区	平成23年2月21日(月) 13:30～18:00 グランドアーク半蔵門	財不動産適正取引推進 機構調査研究部 上席主任研究員 村川隆生	財務委員長 石原 弘	求償委員長 佐野龍夫	92 名
中部・北陸 地区	平成22年11月24日(水) 13:30～18:00 ホテルフジタ福井	財不動産適正取引推進 機構調査研究部 上席主任研究員 村川隆生	専務理事 谷川史雄	求償委員 石井俊明	60 名
近畿地区	平成22年12月1日(水) 13:30～18:00 ホテル日航大阪	京阪藤和法律事務所 弁護士 松藤隆則	財務委員長 石原 弘	求償副委員長 馬場和実	66 名
中国地区	平成22年11月11日(木) 13:30～18:00 岡山プラザホテル	財不動産適正取引推進 機構調査研究部 調査役 中戸康文	副理事長 桑畑信之	求償委員 中村正志	41 名
四国地区	平成22年12月17日(金) 13:30～18:00 ホテルクレメント徳島	法律事務所 あすか 弁護士 松田 英一郎	副理事長 瀬尾素夫	専務理事 谷川史雄	36 名
九州・沖縄 地区	平成22年11月16日(火) 14:00～19:00 宮崎観光ホテル	財不動産適正取引推進 機構調査研究部 上席主任研究員 村川隆生	総務委員長 坊 雅勝	求償委員長 佐野龍夫	74 名

◎研修形式：一部 保証協会役員による講演「保証協会の業務と現況について」
総本部求償委員による講演「求償業務について」
二部 ゼミナール演習(グループ)並びにディスカッション(全体)形式による事例研究及び講演

◎受講対象者：(全日) 無料相談委員・(保証) 取引相談委員 副管理役
(全日・保証) 本部長 副本部長 事務局長及び事務局担当者

第2号議案

平成22年度決算報告承認に関する件

収支計算書総括表

平成22年4月1日から平成23年3月31日まで

(単位:円)

科 目	一 般 会 計	弁済業務保証金 分担金特別会計	弁済業務保証金 準備金特別会計	一般保証業務等 特別会計	手付金等保管事業 特別会計	内部取引消去	合 計
I 事業活動収支の部							
1. 事業活動収入							
正会員入会金収入	229,060,000	0	0	0	0	0	229,060,000
正会員会費収入	409,102,250	0	0	0	0	0	409,102,250
賛助会員会費収入	36,000	0	0	0	0	0	36,000
受取利息収入	164,004	76,202	18,273,449	15,400,000	8,000	0	33,921,655
手数料収入	1,450,000	0	0	0	0	0	1,450,000
家賃収入	18,900,000	0	0	0	0	0	18,900,000
雑収入	0	13,284,191	0	0	0	0	13,284,191
分担金収入	0	1,090,500,000	0	0	0	0	1,090,500,000
供託金戻入収入	0	864,300,000	0	0	0	0	864,300,000
弁済還付金戻入収入	0	215,843,532	0	0	0	0	215,843,532
分担金会計繰入金収入	0	0	394,459,520	0	0	△ 394,459,520	0
準備金会計繰入金収入	0	215,985,278	0	0	0	△ 215,985,278	0
一般保証会計繰入金収入	100,000,000	0	0	0	0	△ 100,000,000	0
公告費収入	0	16,410,500	0	0	0	0	16,410,500
供託資産利息収入	0	358,904,216	0	0	0	0	358,904,216
有価証券評価益収入	0	0	0	0	0	0	0
還付充当額補填金収入	0	0	37,688,956	0	0	0	37,688,956
事業活動収入計	758,712,254	2,775,303,919	450,421,925	15,400,000	8,000	△ 710,444,798	3,289,401,300
2. 事業活動支出							
総務事業費支出	29,053,201	0	0	0	0	0	29,053,201
組織事業費支出	8,773,391	0	0	0	0	0	8,773,391
広報事業費支出	31,522,127	0	0	0	0	0	31,522,127
弁済業務費支出	22,197,842	0	0	0	0	0	22,197,842
教育研修事業費支出	28,856,629	0	0	0	0	0	28,856,629
手付金保証業務費支出	796,154	0	0	0	0	0	796,154
求償処理業務費支出	3,798,552	0	0	0	0	0	3,798,552
会議費支出(業務費)	3,968,415	0	0	0	0	0	3,968,415
特別事業費支出	44,794,616	0	0	0	0	0	44,794,616
配布品製作費支出	2,642,325	0	0	0	0	0	2,642,325
役員旅費支出	5,632,868	0	0	0	0	0	5,632,868
会議費支出(管理費)	50,859,042	0	0	0	0	0	50,859,042
人件費支出	85,064,207	0	0	0	0	0	85,064,207
その他の管理費支出	48,517,860	0	0	0	0	0	48,517,860
入会金交付金支出	114,530,000	0	0	0	0	0	114,530,000
会費交付金支出	243,989,000	0	0	0	0	0	243,989,000
地方本部特別助成金支出	11,800,000	0	0	0	0	0	11,800,000
分担金供託支出	0	1,090,500,000	0	0	0	0	1,090,500,000
不足額供託支出	0	215,985,278	0	0	0	0	215,985,278
分担金返還支出	0	842,105,089	0	0	0	0	842,105,089
認証分担金支出	0	22,194,911	0	0	0	△ 22,194,911	0
弁済還付金支出	0	215,843,532	0	0	0	0	215,843,532
一般会計会計繰出金支出	0	0	0	100,000,000	0	△ 100,000,000	0
分担金特別会計繰出金支出	0	0	215,985,278	0	0	△ 215,985,278	0
準備金特別会計繰出金支出	0	372,264,609	0	0	0	△ 372,264,609	0
公告費支出	0	16,410,500	0	0	0	0	16,410,500
一般保証業務研究対策費支出	0	0	0	2,262,953	0	0	2,262,953
手付金等保管業務委員会費支出	0	0	0	0	334,149	0	334,149
手付金等保管業務費支出	0	0	0	0	581,350	0	581,350
資産運用評価損	0	0	5,262,040	0	0	0	5,262,040
事業活動支出計	736,796,229	2,775,303,919	221,247,318	102,262,953	915,499	△ 710,444,798	3,126,081,120
事業活動収支差額	21,916,025	0	229,174,607	△ 86,862,953	△ 907,499	0	163,320,180
II 投資活動収支の部							
1. 投資活動収入							
記念事業積立預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕積立預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0
表彰準備金預金取崩収入	13,000,000	0	0	0	0	0	13,000,000
退職給付引当預金取崩収入	495,900	0	0	0	0	0	495,900
投資活動収入計	13,495,900	0	0	0	0	0	13,495,900
2. 投資活動支出							
退職給付引当預金支出	5,195,680	0	0	0	0	0	5,195,680
記念事業預金支出	1,000,000	0	0	0	0	0	1,000,000
維持修繕積立預金支出	0	0	0	0	0	0	0
表彰準備金預金支出	0	0	0	0	0	0	0
投資活動支出計	6,195,680	0	0	0	0	0	6,195,680
投資活動収支差額	7,300,220	0	0	0	0	0	7,300,220
III 財務活動収支の部							
1. 財務活動収入							
財務活動収入計	0	0	0	0	0	0	0
2. 財務活動支出							
財務活動支出計	0	0	0	0	0	0	0
財務活動収支差額	0	0	0	0	0	0	0
当期収支差額	29,216,245	0	229,174,607	△ 86,862,953	△ 907,499	0	170,620,400
前期繰越収支差額	60,195,045	0	2,460,413,875	117,346,814	11,887,443	0	2,649,843,177
次期繰越収支差額	89,411,290	0	2,689,588,482	30,483,861	10,979,944	0	2,820,463,577

第3号議案

平成22年度財務諸表(法人全体)承認に関する件

貸借対照表

平成23年3月31日現在

(単位:円)

科 目	当年度	前年度	増減
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金預金	1,041,527,880	1,123,447,174	△ 81,919,294
有価証券	17,000,000	21,945,000	△ 4,945,000
立替金	9,070,191	8,148,070	922,121
未収会費	24,672,000	24,789,000	△ 117,000
前払金	2,937,569	2,456,856	480,713
仮払金	7,440,000	4,700,000	2,740,000
流動資産合計	1,102,647,640	1,185,486,100	△ 82,838,460
2. 固定資産			
(1)特定資産			
財政安定積立資産	368,850,191	413,934,769	△ 45,084,578
設備更新引当資産	107,400,000		107,400,000
退職給付引当資産	93,960,251	86,607,467	7,352,784
記念事業積立資産	32,257,114	25,278,049	6,979,065
会館建設積立資産	227,233,366	177,786,992	49,446,374
表彰準備金積立資産	0	13,000,000	△ 13,000,000
高度情報化積立資産	100,000,000	100,000,000	
弁済業務保証金供託資産	17,243,451,057	17,012,987,606	230,463,451
法定弁済業務準備金資産	2,996,195,021	2,770,175,730	226,019,291
保証基金資産	100,931,600	102,060,900	△ 1,129,300
一般保証支払準備金資産	35,909,861	122,772,814	△ 86,862,953
不動産総合保証基金資産	1,031,525,000	1,032,285,000	△ 760,000
手付金等保管事業引当資産	11,052,630	12,131,309	△ 1,078,679
維持修繕積立資産	79,703,795	177,346,143	△ 97,642,348
減価償却引当資産	7,720,000	46,559,822	△ 38,839,822
会館建替積立資産	46,246,459	0	46,246,459
受入保証金引当資産	0	30,000,000	△ 30,000,000
フェア積立資産	0	2,000,000	△ 2,000,000
特定資産合計	22,482,436,345	22,124,926,601	357,509,744
(2)その他の固定資産			
土地	2,483,545,416	2,483,545,416	
建物	724,327,880	750,775,596	△ 26,447,716
構築物	441,856	665,217	△ 223,361
什器備品	8,126,157	10,743,993	△ 2,617,836
敷金	7,000,000	7,000,000	
保証金	7,533,676	21,242,916	△ 13,709,240
出資金	190,000	190,000	0
投資有価証券	15,003,495	15,010,485	△ 6,990
求償権	1,611,513,680	1,671,376,910	△ 59,863,230
求償権償却引当金	△ 1,568,108,740	△ 1,627,468,152	59,359,412
その他の固定資産合計	3,289,573,420	3,333,082,381	△ 43,508,961
固定資産合計	25,772,009,765	25,458,008,982	314,000,783
資産合計	26,874,657,405	26,643,495,082	231,162,323
II 負債の部			
1. 流動負債			
仮受金	1,228,000	634,000	594,000
前受金	22,570,000	46,841,500	△ 24,271,500
未払金	1,848,633	5,050,476	△ 3,201,843
預り金	264,627,840	339,192,315	△ 74,564,475
賞与引当金	8,457,378	8,411,088	46,290
流動負債合計	298,731,851	400,129,379	△ 101,397,528
2. 固定負債			
退職給付引当金	93,960,251	86,607,467	7,352,784
弁済業務保証金分担金預り金	16,767,900,000	16,529,700,000	238,200,000
受入保証金	30,000,000	30,000,000	
固定負債合計	16,891,860,251	16,646,307,467	245,552,784
負債合計	17,190,592,102	17,046,436,846	144,155,256
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産	0	0	
2. 一般正味財産	9,684,065,303	9,597,058,236	87,007,067
(うち基本財産への充当額)			
(うち特定資産への充当額)	(5,620,576,094)	(5,508,619,134)	
正味財産合計	9,684,065,303	9,597,058,236	87,007,067
負債及び正味財産合計	26,874,657,405	26,643,495,082	231,162,323

正味財産増減計算書

平成 22 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

科 目	当年度	前年度	増減
I 一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
特定資産運用益	394,892,648	335,293,687	59,598,961
供託資産受取利息	358,904,216	297,960,563	60,943,653
特定資産受取利息	35,988,432	37,333,124	△ 1,344,692
受取入会金	229,060,000	205,010,000	24,050,000
正会員受取入会金	229,060,000	205,010,000	24,050,000
受取会費	409,138,250	406,605,250	2,533,000
正会員受取会費	409,102,250	406,569,250	2,533,000
賛助会員受取会費	36,000	36,000	0
事業収益	27,275,532	27,275,532	0
受取家賃	27,275,532	27,275,532	0
雑収益	37,895,989	50,894,245	△ 12,998,256
受取利息	1,033,949	1,631,861	△ 597,912
受取公告料	16,410,500	19,093,260	△ 2,682,760
受取手数料	3,452,500	3,740,000	△ 287,500
雑収益	16,999,040	26,429,124	△ 9,430,084
経常収益計	1,098,262,419	1,025,078,714	73,183,705
(2) 経常費用			0
事業費	732,010,291	814,679,031	△ 82,668,741
役員報酬	6,600,000	6,600,000	0
給料手当	97,437,200	96,248,000	1,189,201
退職給付費用	6,601,721	5,706,079	895,641
法定福利費	13,522,475	12,316,388	1,206,087
福利厚生費	436,438	651,133	△ 214,695
会議費	38,816,551	43,113,922	△ 4,297,371
旅費交通費	52,365,702	56,483,266	△ 4,117,564
通信運搬費	17,442,177	16,252,721	1,189,456
減価償却費	26,381,541	27,870,084	△ 1,488,543
新聞図書費	5,017,280	4,029,748	987,532
消耗品費	5,238,720	2,961,269	2,277,451
修繕費	5,240,554	2,968,091	2,272,463
印刷製本費	28,483,126	13,493,960	14,989,166
光熱水料費	16,569,251	14,454,636	2,114,615
賃借料	1,200,000	1,200,000	0
保険料	1,091,567	932,784	158,783
渉外費	181,150		181,150
広告費	2,971,031	3,430,486	△ 459,455
諸謝金	30,896,953	28,272,516	2,624,437
租税公課	15,392,821	15,412,952	△ 20,131
求償権償却引当金繰入	143,179,292	231,185,757	△ 88,006,465
支払負担金	183,000,000	183,000,000	0
支払助成金	3,000,000	5,700,000	△ 2,700,000
委託費	7,806,803	18,835,050	△ 11,028,247
支払手数料	19,505,327	22,771,844	△ 3,266,517
雑費	3,632,612	788,347	2,844,265
管理費	253,001,526	176,016,484	76,985,043
役員報酬	3,400,000	3,400,000	0
給料手当	15,667,601	14,506,431	1,161,169
退職給付費用	1,246,963	1,042,642	204,322
法定福利費	2,209,101	2,116,827	92,274
福利厚生費	96,692	109,906	△ 13,214
会議費	16,013,086	14,982,947	1,030,139
旅費交通費	57,822,906	42,218,456	15,604,450
通信運搬費	2,321,641	1,841,863	479,778
減価償却費	2,907,372	3,126,559	△ 219,187
新聞図書費	340,852	319,436	21,416
消耗品費	3,280,382	6,547,032	△ 3,266,650
修繕費	1,256,734	647,910	608,824
印刷製本費	6,147,899	5,654,496	493,403
光熱水料費	2,167,516	2,156,107	11,409
保険料	154,038	133,298	20,740
渉外費	4,107,777	5,396,949	△ 1,289,172
広告費	378,662	3,769,655	△ 3,390,993
諸謝金	2,654,726	2,564,581	90,145
租税公課	1,552,198	1,567,927	△ 15,729
支払負担金	117,632,064	52,147,159	65,484,905
委託費	10,193,232	10,985,700	△ 792,468
支払手数料	641,876	401,663	240,213
雑費	808,207	378,938	429,269
経常費用計	985,011,817	990,695,515	△ 5,683,698
評価損益等調整前当期経常増減額	113,250,602	34,383,199	78,867,403
特定資産評価損益等	△ 6,243,535	94,913,605	△ 101,157,140
投資有価証券評価損益等	0	0	0
評価損益等計	△ 6,243,535	94,913,605	△ 101,157,140
当期経常増減額	107,007,067	129,296,804	△ 22,289,737
2. 経常外増減の部			0
(1) 経常外収益	0	0	0
(2) 経常外費用			
災害義援金負担金	20,000,000		20,000,000
当期経常外増減額	△ 20,000,000	0	△ 20,000,000
当期一般正味財産増減額	87,007,067	129,296,804	△ 42,289,737
一般正味財産期首残高	9,597,058,236	9,467,761,432	129,296,804
一般正味財産期末残高	9,684,065,303	9,597,058,236	87,007,067
II 指定正味財産増減の部			0
当期指定正味財産増減額	0	0	0
指定正味財産期首残高	0	0	0
指定正味財産期末残高	0	0	0
III 正味財産期末残高	9,684,065,303	9,597,058,236	87,007,067

第4号議案

平成22年度監査報告承認に関する件

平成22年度監査報告

1. 業務の執行状況について

業法及び諸規定に基づき業務処理が適正に執行されていることを認めます。

2. 財産状況について

公益法人会計に基づき経理業務が適正に処理されていることを認めます。

平成23年6月12日 監事 四宮 要三 ㊟
監事 横山 鷹史 ㊟
監事 小柳 晃 ㊟

第5号議案

平成23年度事業計画承認に関する件

平成23年度事業計画書

自 平成23年4月1日
至 平成24年3月31日

東日本大震災により、亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された皆様のご家族の方々に対しまして、心よりお見舞い申し上げます。

平成23年度の日本経済は、依然として雇用情勢等に不安が残るものの、海外経済の回復に伴う改善や各種の政策効果を背景とした個人消費の持ち直し等により、着実に復調へ向けた動きが進むと見込まれていたが、3月に発生した東日本大震災は、この回復傾向に大きなブレーキをかけることとなった。

まずは被災者への支援や被災地の復興が急務であると考えられる中、本会では、社団法人全日本不動産協会（以下、「全日」）と合同で設置した「東日本大震災対策本部」を通じて、被災した会員を支援するため、義援金の募金呼びかけた。その結果、約1億2千万円を超す義援金が寄せられたことに、心から感謝申し上げます。

さっそく、被災地の青森県本部、岩手県本部、宮城県本部、福島県本部、茨城県本部、栃木県本部、千葉県本部に送り、それぞれの地方本部を通じて被災した会員を支援することとした。

このような災害への対応のほか、本会は、平成23年度も宅地建物取引業法に基づく「苦情解決業務」「研修業務」「弁済業務」の基幹業務を中心に各種事業の適正かつ確実な実施に努めていく。

また、求償業務、手付金保証、手付金等保管業務等は保証単独事業として実施するほか、総務、組織、広報等の諸事業は全日との合同事業とし連携協力して実施することとする。

特に3月29日の公益社団法人への移行認定申請に伴い、その公益目的事業の一つである一般保証業務について、平成24年度中の業務再開を目指し、現行制度の抜本的な見直しを行うとともに具体的な業務方法書等を整備し、運用体制を整える。

また、財務面においては、厳しい状況にあることから、平成23年度の事業実施にあたっては、宅地建物取引業法第64条の12第7項を適用し、教育研修業務及び弁済業務の実施に要する費用に充てるため、国土交通大臣の承認を受けて、弁済業務保証金準備金の取崩しを行うこととした。

以上を踏まえ、平成23年度の事業計画を次のとおり定める。

1. 苦情の解決

(1) 地方本部取引相談業務指導体制の強化指導及び苦情処理業務の連携

①これまで弁済事故の無い、あるいは少ない地方本部を中心として取引相談業務体制づくりの支援に向け、弁済業務・苦情解決業務の指導を行う。

②地方本部取引相談委員会の体制強化支援として、当該地方本部の要請に基づき地方本部主催の勉強会や研修会に弁済委員等を派遣し、地方本部取引相談委員会に対する助言・苦情解決体制の充実強化に努める。

③弁済認証上申案件の解決に向けた調停交渉を行うとともに、地方本部の要請に基づき、当該地方本部取引相談委員会と連携し、申出人や代理人との調停（和解交渉）や苦情処理対応協議を行うため弁済委員等を該当地方本部に派遣する。

(2) 地方本部取引相談業務担当者研修会（公開弁済委員会を含む）の実施

①地方本部取引相談業務担当者（事務局担当者も含む）を対象とし、審査案件の認証可否判断材料の提供並びに上申案件資料（書類）の作成上の留意点についての研修を行い、弁済業務の適正な運用に向けた知識の習得を図る。

②各地方本部取引相談委員会が抱える取引相談業務上の問題点等についての意見交換及び情報の共有化を図る。

③地区協議会単位で行われる取引・苦情処理業務指導者研修会に併せて2回程度実施する。

(3) 弁済業務運用上の課題の調査研究

①複雑多様化する苦情内容や宅地建物取引業法と弁済制度の運用面との関係、課題等について検討するため、必要に応じて監督官庁、総本部関係弁護士等に対して解釈を求める。

②顧問弁護士との勉強会を行い、事例（判例）研究や弁済業務規約の運用方法等を検討するとともに、公益社団法人認定に向けた弁済業務規約等の整備、見直し等を行う。

(4) 弁済情報の電算管理と弁済関係資料の整理・保存を行う他、関係書籍等の収集を行う。

(5) 求償業務支援に向け、求償委員会との間で打合せを行うとともに求償委員会に対して弁済認証会員の情報提供を迅速に行い、求償債権回収に協力する。

2. 弁済業務並びに弁済業務保証金の還付予定金額

(1) 認証案件審査にあたっては、年12回の弁済委員会（うち2回程度公開形式）の開催を予定し、迅速な処理に努める。また、委員会開催に併せ、必要に応じて正副委員長会議を開催するとともに専門家による適切な関与を図るため、弁護士等による法的な解釈等の助言を受けるための措置（委員会へのオブザーバー出席等）を講じる。

(2) 訴訟対策として、総本部関係弁護士等を活用し、随時、訴訟事件等への対応を協議する。また、上訴案件等の取扱いについては関係役員会上に申す。

(3) 今期の弁済業務保証金の認証並びに還付予定金額は3億5千万円を見込む。

3. 教育研修業務

(1) 宅地建物取引業法第64条の3並びに第64条の6に基づき、会員と宅地建物取引主任者及び従業者に必要な知識及び能力の向上を図り、もって、消費者の利益を保護するとともに、宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保し、不動産取引に関する紛争の未然防止を図るため、研修会実施要綱に基づき年4回以上15時間、各地方本部を通じて研修会を開催する。

(2) 地方本部からの要請に基づき、法定研修会への講師派遣及び紹介を行う。

(3) 各地方本部窓口において日々取引相談にあっている取引相談委員、副管理役等を対象とし、苦情処理及び弁済業務に必要な知識の習熟並びに専門知識の習得及び指導者の育成と養成を目的に（社）全日本不動産協会の協力を得て、地区協議会単位で『取引・苦情処理業務指導者研修会』を実施する。

(4) 研修用DVDを購入し、地方本部への貸出しを行い、研修業務に活用する。

(5) 研修会受講会員に対しては、『研修済証』を発行することとし、未受講会員に対しては、継続的な受講指導を行うものとする。

(6) （社）全日本不動産協会と合同で作成した地方本部研修用教材の増刷並びに改訂版の検討を行う。

(7) 初任従業者教育研修の充実を目指し、協会ホームページを利用して受講

者への周知等を図る。

- (8)会員の教育研修等を目的に開催される(社)全日本不動産協会が主催する第47回全国不動産会議等の実施に協力する。

4. 手付金等保管事業

- (1)宅地建物取引業法第64条の3第2項の規定に基づき、手付金等保管事業の適正かつ確実な実施を図る。
- (2)研修用ビデオ・パンフレットを利用して会員に対する当制度の普及啓蒙を行うとともに各種研修会等の機会をとらえ、必要に応じて委員を派遣し当制度の理解を促進する。
- (3)『月刊不動産』を通じて定期的なPR広告を掲載するとともにインターネット(ホームページ)を活用し、当制度のPR及び普及啓蒙を行う。
- (4)当制度の利用上の問題点等について調査研究を行うとともに取引事故防止に努める。
- (5)当制度利用のPRを図るため、新入会者を対象に店頭掲示用のステッカー、パンフレットを作成し、必要に応じて配布する。

5. 手付金保証業務

- (1)手付金保証金の支払請求があった場合は迅速かつ確実な処理に努める等、手付金保証業務の適切かつ確実な実施を図る。
- (2)研修用ビデオ・パンフレットを利用して会員に対する当制度の普及啓蒙を行うとともに各種研修会等の機会をとらえ、必要に応じて委員を派遣し当制度の理解を促進する。
- (3)『月刊不動産』を通じて定期的なPR広告を掲載するとともにインターネット(ホームページ)を活用し、当制度のPR及び普及啓蒙を行う。
- (4)当制度の利用上の問題点等について調査研究を行うとともに取引事故防止に努める。
- (5)当制度利用のPRを図るため、新入会者を対象に店頭掲示用のステッカー、パンフレットを作成し、必要に応じて配布する。

6. 求償業務

- (1)当該地方本部と連携強化を図り、顧問弁護士と連絡を密にし、効率的な求償債権の回収に努める。
- (2)弁済委員会との連携を深め、速やかな情報収集、求償活動への移行を図るための打合せを行う。
- (3)宅地建物取引業法第64条の10に基づき、弁済認証業者に申し渡付充当金納付請求手続等を行う。
- (4)地方本部の求償活動を支援するため、求償委員の派遣並びに地方本部調査費用の一部負担を行う。
- (5)求償債務者の再入会防止及び債権回収を図るため求償債務者一覧表を作成し、地方本部に配布し周知する。
- (6)戸籍の附票(写)等を取得し、行方不明者の調査に努める。
- (7)取引・苦情処理業務指導者研修会に求償委員が出席し、求償業務の現況報告並びに地方本部に対し協力依頼を行う。
- (8)求償業務規約の見直しを必要に応じて行う。
- (9)弁済認証が多い地方本部の求償担当者を対象に研修会を実施し、今後の求償活動に役立てる。
- (10)平成23年度の求償債権回収について、求償回収金額 20,000,000 円、弁済業務保証金分担金相殺金額 30,000,000 円を見込むものとする。

7. 一般保証業務等

宅地建物取引業に関し取引をした消費者等の利益の擁護を一層充実強化する目的から、平成24年度中に一般保証業務を再開する。業務再開にあたっては、本年度新たに設置された一般保証業務検討特別委員会において、利便性等に欠ける現行制度の抜本的な見直しを行うとともに具体的な業務方法書等を整備し、運用体制を整える。

8. 広報関係業務

- (1)(社)全日本不動産協会と合同で『月刊不動産』の企画編集及び発行を行い、業界の情報提供及び広報活動の充実を図る。
- (2)(社)全日本不動産協会と合同でホームページの維持管理及び機能追加に努め、会員向けサービス、コンテンツの充実を図る。
- (3)(社)全日本不動産協会と合同で業界紙(誌)等にPR広告並びに本会業務記事の掲載を行い、広報活動の充実を図る。
- (4)(社)全日本不動産協会と合同で入会案内パンフレットの見直し・増刷等を行い、全国版カレンダーを作成し配付する。

- (5)公益法人制度改革への対応に伴う広報活動の充実を図る。

9. 特別事業

個人情報保護方針に基づくコンプライアンス(法令遵守)の実施と個人情報の安全管理措置を維持していく。個人情報の有用性に配慮しつつ、個人情報の目的外利用の禁止、第三者提供の禁止など「不動産業における個人情報保護法に関するガイドライン」を通じて、今後も会員及び従業者に配布し、個人情報取扱いの管理体制の重要性について、広く浸透を図っていく。

10. 創立記念事業

(社)全日本不動産協会と共催で保証創立40周年記念式典等の記念行事を行う。

11. 組織活動の充実強化

- (1)平成23年度会員の加入及び退会の予定数は下記のとおりとし、入会にあたっては公正な入会審査を行い、優良会員の加入促進に努め、会員数30,000社を目指す。

	加 入	退 会
主たる事務所	1,568 社	1,400 社
従たる事務所	185 か所	220 か所

- (2)(社)全日本不動産協会と合同で地方本部運営の指導育成を図るため、地方本部活性化対策を実施する。
- ①少数県本部向け組織拡大対策
- ②少数県本部との会員増強対策会議
- ③地方本部活性化を目指し、協会周知及び会員増強対策
- ④宅地建物取引主任者に対する法定講習の受託の推進
- (3)(社)全日本不動産協会と合同で会員増強の著しかった地方本部に対する表彰等を行う。

12. 総務関係業務

(1)諸会議の開催計画

第38回通常総会	年 1 回	理事会	年 8 回
常務理事会	年 5 回	監査会	年 2 回
本部長会議	年 1 回	各種委員会	適 宜
会務運営会議等	適 宜	第47回全国不動産会議	年 1 回
新年賀詞交歓会	年 1 回		

- (2)公益法人制度改革への対応に伴う諸規程の整備を行う。
- (3)(社)全日本不動産協会と合同で不動産手帳を作成・配布並びに入会グッズを製作する。
- (4)(社)全日本不動産協会と合同でホームページに掲載している会員名簿の運用充実を図る。
- (5)地区協議会活動の充実に資するため運営費用の助成を行う。
- (6)地方本部の適正な運営を確保するため助成金を交付する。
- (7)(社)全日本不動産協会と合同で役員の資質の向上を図るための研修会を実施するとともに、運営基盤となる事務局の充実強化を図るため事務局研修会を実施する。
- (8)(社)全日本不動産協会と連携し、統一会計システムに基づく総本部・地方本部間の連結決算を実施するとともに、公益法人会計20年基準を実施する。
- (9)(社)全日本不動産協会と連携し、全国一元管理の会員管理システムを構築するとともに入会申込書、変更届等各種書類の簡素合理化及び入会書類等のダウンロードの運用充実を図る。
- (10)関係諸団体等との連携を図る。
- (11)国土交通省からの指導に基づき、監査法人等による外部監査を引き続き実施するとともに、インターネットによるディスクロージャー(情報開示)のため協会ホームページに定款、役員名簿、事業報告・決算報告・事業計画・予算等の情報を公開する。

13. 公益法人制度改革

公益法人制度改革については、本年3月移行認定の申請を行った。申請後においては、公益認定等委員会との折衝及び調整並びに本会としての必要な対応も考えられることから、引き続き、専門家の助言、指導を受けながら適切な対応を図っていく。また、公益社団法人認定取得後も見据えて、新法が要求するガバナンスのあり方に適合するように適切に対応していくとともに、次年度以降における認定権者への報告に必要な準備体制も整える。併せて、広報誌等を通じて会員への周知、コンセンサスを図り、法人全体として新法に従った適切な運営を進めていく。

第 6 号議案

平成23年度収支予算承認に関する件

一般会計収支予算書

平成 23 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

勘 定 科 目		23 年度予算算定額	前年度予算額	増減	備 考
大 中	小 科 目				
I	事業活動収支の部				
1)	事業活動収入				
1	入会金収入	215,865,000	201,045,000	14,820,000	
(1)	正会員入会金収入	215,865,000	201,045,000	14,820,000	
①	主たる事務所入会金収入	203,840,000	189,410,000	14,430,000	(主) @ 130,000×1,568 名 =203,840,000
②	従たる事務所入会金収入	12,025,000	11,635,000	390,000	(従) @ 65,000×185 名 =12,025,000
2	会費収入	415,497,000	408,382,500	7,114,500	
(1)	正会員会費収入	415,461,000	408,346,500	7,114,500	
①	主たる事務所会費収入	400,380,000	393,907,500	6,472,500	(主) @ 15,000×25,908 名 =388,620,000 @ 15,000×1/2×1,568 名 =11,760,000
②	従たる事務所会費収入	15,081,000	14,439,000	642,000	(従) @ 6,000×2,421 名 =14,526,000 @ 6,000×1/2×185 名 =555,000
(2)	賛助会員会費収入	36,000	36,000	0	
①	賛助会員会費収入	36,000	36,000	0	(賛) @ 12,000×3 名 = 36,000
3	利息収入	400,000	200,000	200,000	
(1)	受取利息	400,000	200,000	200,000	
①	受取利息	400,000	200,000	200,000	定期預金利息
4	雑収入	77,280,000	120,400,000	△ 43,120,000	
(1)	手数料収入	1,500,000	1,500,000	0	
①	手数料収入	1,500,000	1,500,000	0	供託継続処理 30 件分
(2)	繰入金収入	58,290,000	100,000,000	△ 41,710,000	
①	弁済業務保証金準備金特別会計繰入金	58,290,000	0	58,290,000	
②	一般保証業務等特別会計繰入金	0	100,000,000	△ 100,000,000	
(3)	家賃収入	17,490,000	18,900,000	△ 1,410,000	
①	家賃収入	17,490,000	18,900,000	△ 1,410,000	全日本不動産協会他
	事業活動収入計 (A)	709,042,000	730,027,500	△ 20,985,500	
2)	事業活動支出				
1	事業費支出	214,518,000	173,530,000	40,988,000	
(1)	総務事業費支出	36,910,000	35,800,000	1,110,000	
①	委員会費支出	1,000,000	1,000,000	0	総務委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
②	総務費支出	3,000,000	3,000,000	0	不動産フォーラム 21、定款等印刷・ディスクロー ジャー対応
③	会員名簿手帳作成費支出	5,300,000	5,300,000	0	不動産手帳・HP 対応
④	各種行事費支出	3,500,000	3,500,000	0	新年賀詞交歓会
⑤	地区協議会助成費支出	15,410,000	15,400,000	10,000	8 地区助成金
⑥	各種証書製作費支出	300,000	200,000	100,000	表彰状・委嘱状
⑦	訴訟対策費支出	1,000,000	1,000,000	0	弁護士費用等
⑧	システム開発調査研究費支出	2,700,000	2,700,000	0	総本部・地方本部の会員管理統合システムの構 築・保守料
⑨	役員研修会費支出	2,200,000	2,200,000	0	会場費、旅費、交通費、日当等
⑩	事務局研修会費支出	1,500,000	1,500,000	0	旅費、交通費、日当等
⑪	新任役員研修会費支出	1,000,000	0	1,000,000	旅費、交通費、日当等
(2)	組織事業費支出	10,170,000	10,830,000	△ 660,000	
①	委員会費支出	870,000	870,000	0	組織委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
②	組織活動費支出	9,300,000	9,960,000	△ 660,000	協会 PR 費用等
(3)	広報事業費支出	31,928,000	31,790,000	138,000	
①	月刊不動産発行費支出	20,648,000	20,510,000	138,000	原稿料・印刷代等
②	インターネット関係費支出	7,440,000	7,440,000	0	ホームページ費用
③	広報費支出	600,000	600,000	0	パンフレット増刷
④	広告費支出	3,240,000	3,240,000	0	広告掲載料
(4)	弁済業務費支出	25,950,000	24,600,000	1,350,000	
①	委員会費支出	12,850,000	11,500,000	1,350,000	弁済委員会費用 (旅費・交通費・日当等)
②	弁済業務費支出	13,100,000	13,100,000	0	研修会・弁済料・調査研究等
(5)	教育研修事業費支出	32,340,000	30,540,000	1,800,000	
①	委員会費支出	1,500,000	1,500,000	0	教育研修委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
②	研修事業費支出	26,840,000	26,040,000	800,000	講師派遣・研修済証・指導者研修会等
③	全国不動産会議費支出	4,000,000	3,000,000	1,000,000	全国不動産会議共催費用等
(6)	手付金保証業務費支出	1,160,000	1,160,000	0	
①	委員会費支出	530,000	530,000	0	手付金保証業務委員会費用 (旅費・交通費・日当等)
②	手付金保証業務費支出	630,000	630,000	0	当制度の PR 等
(7)	求償処理業務費支出	4,180,000	4,180,000	0	
①	委員会費支出	530,000	530,000	0	求償委員会費用 (旅費・交通費・日当等)
②	求償処理業務費支出	3,650,000	3,650,000	0	求償債権回収費用等
(8)	会議費支出	6,330,000	6,330,000	0	
①	財務委員会費支出	2,250,000	2,250,000	0	財務委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
②	綱紀委員会費支出	2,000,000	2,000,000	0	綱紀委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
③	資格審査委員会費支出	800,000	800,000	0	資格審査委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
④	表彰選考委員会費支出	280,000	280,000	0	表彰選考委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
⑤	特別委員会費支出	1,000,000	1,000,000	0	特別委員会費用 (旅費、交通費、日当等)
(9)	特別事業費支出	60,600,000	25,600,000	35,000,000	
①	特別事業費支出	25,000,000	10,000,000	15,000,000	公益社団法人移行対応費用等
②	特別公益事業費支出	15,000,000	15,000,000	0	公益認定取得対策費用等
③	個人情報保護法対策費支出	600,000	600,000	0	新規入会者用印刷
④	記念事業費支出	20,000,000	0	20,000,000	記念式典費用
(10)	配布品製作費支出	4,950,000	2,700,000	2,250,000	
①	会員章製作費支出	2,250,000	0	2,250,000	新入会員用会員章

勘定科目			23年度予算算定額	前年度予算額	増減	備 考
大	中	小 科 目				
		②入会促進グッズ製作費支出	2,700,000	2,700,000	0	
2		管理費支出	194,650,000	188,000,000	6,650,000	
	(1)	役員旅費支出	6,000,000	6,000,000	0	
		①役員旅費支出	6,000,000	6,000,000	0	地方本部総会・新年賀詞交歓会・会務打合せ・執務手当等
	(2)	会議費支出	43,000,000	42,200,000	800,000	
		①総会費支出	12,500,000	12,500,000	0	総会費用(旅費、交通費、日当等)
		②理事会費支出	18,500,000	18,500,000	0	理事会費用(旅費、交通費、日当等)
		③常務理事会費支出	5,000,000	5,000,000	0	常務理事会費用(旅費、交通費、日当等)
		④監査会費支出	2,000,000	1,200,000	800,000	監査会費用(旅費、交通費、日当等)
		⑤各種会議費支出	5,000,000	5,000,000	0	事務打合せ、他団体との打合せ費用等
	(3)	人件費支出	88,500,000	86,500,000	2,000,000	
		①役員報酬支出	10,000,000	10,000,000	0	常勤役員
		②給料手当支出	68,000,000	66,000,000	2,000,000	給料手当、通勤手当
		③法定福利費支出	10,000,000	10,000,000	0	労働、健康、年金保険料等
		④福利厚生費支出	500,000	500,000	0	健康診断費用等
		⑤退職金支出	0	0	0	
	(4)	その他の管理費支出	57,150,000	53,300,000	3,850,000	
		①旅費交通費支出	250,000	250,000	0	職員用務交通費
		②施設費支出	7,000,000	7,000,000	0	全日会館に係る諸経費
		③通信運搬費支出	4,000,000	4,000,000	0	郵送料、電話代、宅急便代等
		④印刷製本費支出	2,900,000	2,200,000	700,000	各種印刷代、入会書式等作成費用
		⑤事務機リース料支出	7,000,000	5,000,000	2,000,000	電算機・FAX・コピーリース・保守料
		⑥消耗品費支出	650,000	600,000	50,000	文房具・用紙・物品代等
		⑦渉外費支出	200,000	200,000	0	中元、歳暮代等
		⑧慶弔費支出	4,000,000	3,500,000	500,000	祝金(地方本部総会・式典)・見舞金・香典・花輪代
		⑨研修諸費支出	200,000	200,000	0	研修会参加費用
		⑩災害保険料支出	1,500,000	1,500,000	0	会議傷害・マネーガード保険料
		⑪諸謝金支出	11,500,000	11,500,000	0	顧問料(弁護士・税理士)・外部監査
		⑫諸会費支出	850,000	850,000	0	他団体年会費等
		⑬修繕費支出	5,000,000	5,000,000	0	修理・営繕費用
		⑭租税公課支出	9,400,000	9,400,000	0	固定資産税等
		⑮新聞図書費支出	200,000	200,000	0	新聞、図書代等
		⑯支払手数料支出	2,000,000	1,500,000	500,000	振込手数料・変更登記手続費用等
		⑰雑費支出	500,000	400,000	100,000	事務所諸経費
3		交付金支出	367,519,000	355,904,500	11,614,500	
	(1)	正会員入会金交付金支出	107,932,500	100,522,500	7,410,000	
		①主たる事務所入会金交付金支出	101,920,000	94,705,000	7,215,000	地方本部への交付金
		②従たる事務所入会金交付金支出	6,012,500	5,817,500	195,000	地方本部への交付金
	(2)	会費交付金支出	247,786,500	243,582,000	4,204,500	
		①主たる事務所会費交付金支出	240,228,000	236,344,500	3,883,500	地方本部への交付金
		②従たる事務所会費交付金支出	7,540,500	7,219,500	321,000	地方本部への交付金
		③賛助会員会費交付金支出	18,000	18,000	0	地方本部への交付金
	(3)	地方本部助成金支出	11,800,000	11,800,000	0	
		①地方本部助成金支出	11,800,000	11,800,000	0	200社以下の地方本部助成金
		事業活動支出計(Ｂ)	776,687,000	717,434,500	59,252,500	
		事業活動収支差額(Ｃ)	△ 67,645,000	12,593,000	△ 80,238,000	(Ａ)－(Ｂ)
Ⅱ		投資活動収支の部				
	1)	投資活動収入				
	1	特定預金取崩収入	50,000,000	105,000,000	△ 55,000,000	
		(1)記念事業預金取崩収入	5,000,000	0	5,000,000	
		①記念事業預金取崩収入	5,000,000	0	5,000,000	
		(2)設備更新引当資産取崩収入	5,000,000	5,000,000	0	
		①設備更新引当資産取崩収入	5,000,000	5,000,000	0	
		(3)退職給与引当預金取崩収入	0	0	0	
		①退職給与引当預金取崩収入	0	0	0	
		(4)高度情報化積立預金取崩収入	40,000,000	100,000,000	△ 60,000,000	
		①高度情報化積立預金取崩収入	40,000,000	100,000,000	△ 60,000,000	
		投資活動収入計(Ｄ)	50,000,000	105,000,000	△ 55,000,000	
	2)	投資活動支出				
	1	特定預金支出	6,000,000	6,000,000	0	
		(1)退職給与引当預金支出	5,000,000	5,000,000	0	退職金規程による
		①退職給与引当預金支出	5,000,000	5,000,000	0	
		(2)記念事業預金支出	1,000,000	1,000,000	0	
		①記念事業預金支出	1,000,000	1,000,000	0	記念式典費用積立
		(3)高度情報化積立預金支出	0	0	0	
		①高度情報化積立預金支出	0	0	0	
	2	固定資産取得支出	48,085,000	100,000,000	△ 51,915,000	
		(1)什器備品購入支出	1,000,000	0	1,000,000	
		①什器備品購入支出	1,000,000	0	1,000,000	什器備品
		(2)ソフトウェア取得支出	47,085,000	100,000,000	△ 52,915,000	
		①ソフトウェア取得支出	47,085,000	100,000,000	△ 52,915,000	
		投資活動支出計(Ｅ)	54,085,000	106,000,000	△ 51,915,000	
		投資活動収支差額(Ｆ)	△ 4,085,000	△ 1,000,000	△ 3,085,000	(Ｄ)－(Ｅ)
Ⅲ		財務活動収支の部				
	1)	財務活動収入				
		財務活動収入計	0	0	0	
	2)	財務活動支出				
		財務活動支出計	0	0	0	
		財務活動収支差額	0	0	0	
Ⅳ		予備費支出	13,505,152	18,076,936	△ 4,571,784	(Ｊ)
		当期収支差額(Ｋ)	△ 85,235,152	△ 6,483,936	△ 78,751,216	(Ｃ)＋(Ｆ)－(Ｊ)
		前期繰越収支差額(Ｌ)	89,411,290	60,195,045	29,216,245	
		次期繰越収支差額(Ｋ)＋(Ｌ)	4,176,138	53,711,109	△ 49,534,971	

収支予算書総括表

平成 23 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで

(単位：円)

科 目	一般会計	弁済業務保証金 分担金特別会計	弁済業務保証金 準備金特別会計	一般保証業務等 特別会計	手付金等保管事 業特別会計	地方本部等 会計	内部取引消去	合 計
I 事業活動収支の部								
1) 事業活動収入								
1 入会金収入	215,865,000	0	0	0	0	0	0	215,865,000
(1)正会員入会金収入	215,865,000	0	0	0	0	0	0	215,865,000
2 入会金交付金収入	0	0	0	0	0	107,932,500	△ 107,932,500	0
(1)入会金交付金収入	0	0	0	0	0	107,932,500	△ 107,932,500	0
3 会費収入	415,497,000	0	0	0	0	0	0	415,497,000
(1)正会員会費収入	415,461,000	0	0	0	0	0	0	415,461,000
(2)賛助会員会費収入	36,000	0	0	0	0	0	0	36,000
4 会費交付金収入	0	0	0	0	0	247,786,500	△ 247,786,500	0
(1)会費交付金収入	0	0	0	0	0	247,786,500	△ 247,786,500	0
5 特別助成金収入	0	0	0	0	0	27,210,000	△ 27,210,000	0
(1)特別助成金収入	0	0	0	0	0	27,210,000	△ 27,210,000	0
6 利息収入	400,000	240,100,000	17,000,000	15,400,000	15,000	1,656,268	0	274,571,268
(1)受取利息収入	400,000	100,000	17,000,000	15,400,000	15,000	1,656,268	0	34,571,268
(2)供託資産利息収入	0	240,000,000	0	0	0	0	0	240,000,000
7 雑収入	77,280,000	0	0	0	0	13,730,263	△ 58,290,000	32,720,263
(1)手数料収入	1,500,000	0	0	0	0	1,300,000	0	2,800,000
(2)繰入金収入	58,290,000	0	0	0	0	0	△ 58,290,000	0
(3)家賃収入	17,490,000	0	0	0	0	8,375,532	0	25,865,532
(4)雑収入	0	0	0	0	0	4,054,731	0	4,054,731
8 分担金収入	0	996,300,000	0	0	0	0	0	996,300,000
(1)分担金収入	0	996,300,000	0	0	0	0	0	996,300,000
9 分担金戻入収入	0	906,000,000	0	0	0	0	0	906,000,000
(1)供託金戻入収入	0	906,000,000	0	0	0	0	0	906,000,000
10 弁済還付金戻入収入	0	350,000,000	0	0	0	0	0	350,000,000
(1)弁済還付金戻入収入	0	350,000,000	0	0	0	0	0	350,000,000
11 準備金会計繰入金収入	0	350,000,000	0	0	0	0	△ 350,000,000	0
(1)準備金会計繰入金収入	0	350,000,000	0	0	0	0	△ 350,000,000	0
12 公告費収入	0	17,723,340	0	0	0	0	0	17,723,340
(1)公告費収入	0	17,723,340	0	0	0	0	0	17,723,340
13 分担金会計繰入金収入	0	0	240,100,000	0	0	0	△ 240,100,000	0
(1)分担金会計繰入金収入	0	0	240,100,000	0	0	0	△ 240,100,000	0
14 還付充当額補填金収入	0	0	20,000,000	0	0	0	0	20,000,000
(1)還付充当額補填金収入	0	0	20,000,000	0	0	0	0	20,000,000
事業活動収入計	709,042,000	2,860,123,340	277,100,000	15,400,000	15,000	398,315,531	△ 1,031,319,000	3,228,676,871
2) 事業活動支出								
1 事業費支出	214,518,000	0	0	14,400,000	1,160,000	403,289,840	△ 15,410,000	617,957,840
(1)総務事業費支出	36,910,000	0	0	0	0	350,000	△ 15,410,000	21,850,000
(2)組織事業費支出	10,170,000	0	0	0	0	0	0	10,170,000
(3)広報事業費支出	31,928,000	0	0	0	0	0	0	31,928,000
(4)弁済業務費支出	25,950,000	0	0	0	0	3,161,560	0	29,111,560
(5)苦情処理業務費支出	0	0	0	0	0	31,485,400	0	31,485,400
(6)教育研修事業費支出	32,340,000	0	0	0	0	90,492,320	0	122,832,320
(7)手付金保証業務費支出	1,160,000	0	0	0	0	1,812,000	0	2,972,000
(8)求償処理業務費支出	4,180,000	0	0	0	0	2,848,560	0	7,028,560
(9)会議費支出	6,330,000	0	0	0	0	40,000	0	6,370,000
(10)特別事業費支出	60,600,000	0	0	0	0	3,100,000	0	63,700,000
(11)支払負担金支出	0	0	0	0	0	270,000,000	0	270,000,000
(12)配布品製作費支出	4,950,000	0	0	0	0	0	0	4,950,000
(13)一般保証業務研究対策費支出	0	0	0	14,400,000	0	0	0	14,400,000
(14)委員会支出	0	0	0	0	530,000	0	0	530,000
(15)業務費支出	0	0	0	0	630,000	0	0	630,000
2 管理費支出	194,650,000	0	0	0	0	87,442,150	0	282,092,150
(1)役員旅費支出	6,000,000	0	0	0	0	60,000	0	6,060,000
(2)会議費支出	43,000,000	0	0	0	0	320,000	0	43,320,000
(3)人件費支出	88,500,000	0	0	0	0	58,323,000	0	146,823,000
(4)その他の管理費支出	57,150,000	0	0	0	0	28,739,150	0	85,889,150
3 交付金支出	367,519,000	0	0	0	0	0	△ 367,519,000	0
(1)正会員入会金交付金支出	107,932,500	0	0	0	0	0	△ 107,932,500	0
(2)会費交付金支出	247,786,500	0	0	0	0	0	△ 247,786,500	0
(3)地方本部助成金支出	11,800,000	0	0	0	0	0	△ 11,800,000	0
4 分担金供託支出	0	1,346,300,000	0	0	0	0	0	1,346,300,000
(1)分担金供託支出	0	996,300,000	0	0	0	0	0	996,300,000
(2)不足額供託支出	0	350,000,000	0	0	0	0	0	350,000,000
5 分担金返還支出	0	906,000,000	0	0	0	0	0	906,000,000
(1)分担金返還支出	0	906,000,000	0	0	0	0	0	906,000,000
6 弁済還付金支出	0	350,000,000	0	0	0	0	0	350,000,000
(1)弁済還付金支出	0	350,000,000	0	0	0	0	0	350,000,000
7 準備金特別会計繰出金支出	0	240,100,000	0	0	0	0	△ 240,100,000	0
(1)準備金特別会計繰出金支出	0	240,100,000	0	0	0	0	△ 240,100,000	0
8 公告費支出	0	17,723,340	0	0	0	0	0	17,723,340
(1)公告費支出	0	17,723,340	0	0	0	0	0	17,723,340
9 分担金特別会計繰出金支出	0	0	350,000,000	0	0	0	△ 350,000,000	0
(1)分担金特別会計繰出金支出	0	0	350,000,000	0	0	0	△ 350,000,000	0
10 一般会計繰出金支出	0	0	58,290,000	0	0	0	△ 58,290,000	0
(1)一般会計繰出金支出	0	0	58,290,000	0	0	0	△ 58,290,000	0
事業活動支出計	776,687,000	2,860,123,340	408,290,000	14,400,000	1,160,000	490,731,990	△ 1,031,319,000	3,520,073,330
事業活動収支差額	△ 67,645,000	0	△ 131,190,000	1,000,000	△ 1,145,000	△ 92,416,459	0	△ 291,396,459

科 目	一般会計	弁済業務保証金 分担金特別会計	弁済業務保証金 準備金特別会計	一般保証業務等 特別会計	手付金等保管事 業特別会計	地方本部等 会計	内部取引消去	合 計
Ⅱ 投資活動収支の部								
1) 投資活動収入								
1 特定預金取崩収入	50,000,000	0	0	0	0	0	0	50,000,000
(1)記念事業預金取崩収入	5,000,000	0	0	0	0	0	0	5,000,000
(2)設備更新引当資産取崩収入	5,000,000	0	0	0	0	0	0	5,000,000
(3)退職給与引当預金取崩収入	0	0	0	0	0	0	0	0
(4)高度情報化積立資産取崩収入	40,000,000	0	0	0	0	0	0	40,000,000
投資活動収入計	50,000,000	0	0	0	0	0	0	50,000,000
2) 投資活動支出								
1 特定預金支出	6,000,000	0	0	0	0	0	0	6,000,000
(1)退職給与引当預金支出	5,000,000	0	0	0	0	0	0	5,000,000
(2)記念事業預金支出	1,000,000	0	0	0	0	0	0	1,000,000
(3)高度情報化積立資産支出	0	0	0	0	0	0	0	0
2 固定資産取得支出	48,085,000	0	0	0	0	600,000	0	48,685,000
(1)什器備品購入支出	1,000,000	0	0	0	0	600,000	0	1,600,000
(2)ソフトウェア取得支出	47,085,000	0	0	0	0	0	0	47,085,000
投資活動支出計	54,085,000	0	0	0	0	600,000	0	54,685,000
投資活動収支差額	△ 4,085,000	0	0	0	0	△ 600,000	0	△ 4,685,000
Ⅲ 財務活動収支の部								
1) 財務活動収入								
財務活動収入計	0	0	0	0	0	0	0	0
2) 財務活動支出								
財務活動支出計	0	0	0	0	0	0	0	0
財務活動収支差額	0	0	0	0	0	0	0	0
Ⅳ 予備費支出	13,505,152	0	0	1,000,000	0	0	0	14,505,152
当期収支差額	△ 85,235,152	0	△ 131,190,000	0	△ 1,145,000	△ 93,016,459	0	△ 310,586,611
前期繰越収支差額	89,411,290	0	2,689,588,482	30,483,861	10,979,944	512,969,452	0	3,333,433,029
次期繰越収支差額	4,176,138	0	2,558,398,482	30,483,861	9,834,944	419,952,993	0	3,022,846,418

第 7 号 議 案

役員改選に関する件

[第20期 理事]

細井正喜（北海道本部）、佐藤誠蔵（秋田県本部）、石井俊明（埼玉県本部）、金山留雄（千葉県本部）、川口 貢（東京都本部）、林 直清（東京都本部）、石原 弘（東京都本部）、丸岡 敬（東京都本部）、松崎 富志夫（東京都本部）、中村直利（神奈川県本部）、中村俊治（長野県本部）、山口敬一（愛知県本部）、坊 雅勝（京都府本部）、桑畑信之（大阪府本部）、藤村憲正（大阪府本部）、原田良樹（大阪府本部）、南村忠敬（兵庫県本部）、藤野茂樹（岡山県本部）、松岡勇一（高知県本部）、伊藤 明（福岡県本部）、藤田勝一（鹿児島県本部）、有川誠二（学識経験者）

[第20期 監事]

山田晶久（愛知県本部）、脇田立夫（岡山県本部）、小柳 晃（弁護士）

第 8 号 議 案

常勤役員の報酬に関する件

本会の現行定款における常勤役員に対する報酬については、理事会の決議を経て、理事長が定めるとされているが、新しい法人制度においては、役員に対する報酬の支給には社員総会の決議が必要とされている。

これを受けて、移行の登記を停止条件として効力を生じる「公益社団法人不動産保証協会定款」（平成23年3月10日臨時総会承認）第36条第2項において、「理事に対しては、総会において定める額の範囲内で、理事会において別に定める報酬等の支給の基準に従って算定した額を報酬等として支給することができる」と規定している。

地方本部の動き

広島県本部

門司港レトロ地区の街づくりを視察

広島県本部長 中村 克己

広島県本部は3月24日、25日に門司赤煉瓦プレイスと門司港レトロを視察研修旅行いたしました。ここは街づくりと観光で大変注目を浴びているところで、双方に視察研修をお願いしたところ、大変快く引き受けていただきました。

1日目は、門司赤煉瓦倶楽部の竹中康二事務局長から門司区大理町の土地区画事業と赤煉瓦プレイスについて受講しました。土地区画事業はアミューズメントゾーン、大型商業施設、住宅ゾーンからなり、食・遊・住の海峡複合交流拠点として人口1,200人(500戸)の規模の街づくりが行われ、住宅地を完売したそうです。その後の景気後退による商業施設の中止も、住宅地、マンション用地に切り替え、現在ほぼ完売とのことでした。

赤煉瓦プレイスは、平成12年、87年の歴史に幕を閉じたサッポロ麦酒工場跡地に計画されました。地元から跡地の再建と産業遺産的価値の高い旧サッポロ醸造棟などの保存の要望が強く、それを推進するためのNPO法人が設立されて、イベント開催や街づくりに関する事業を展開して、地域の活性化に貢献されています。講習の後に竹中事務局長の案内で、旧サッポロ醸造棟内の見学をしました。ビール醸造機械がそのまま据えられ、当時の醸造工程を教わりました。門司麦酒煉瓦館では、過去のポスターや商品が展示され、往年の大スター三船敏郎のCMが流れると、一同懐かしく見入りました。

2日目は北九州市産業経済局観光部門司レトロ課 加地尚子主任から門司港レトロ地区の歩みと展望について受講しました。門司は貿易港と九州鉄道の拠点として発展し、明治中頃には日本を代表する金融資本や商社が進出し、我が国の近代化の推進役を担いました。しかし、関門海峡トンネルの開通や、戦後は大陸との交易が途絶えたこともあり、拠点性が失われ衰退していきました。そこで、門司港の活性化のために、地元、企業、行政が手を携えてレトロ事業を計画推進され、昭和63年から第1期、第2期事業を経て今日の姿になったということです。今後10年で観光客数50%、居住人口10%増の長期計画を策定されています。

門司港には旧門司三井倶楽部をはじめ、歴史的建造物が立ち並び、あたかも大正時代にタイムスリップしたかのような感覚に陥ります。当時の建物からは欧米の文化を吸収する気概にあふれている印象を受けました。また、ひと際目立つ高い建物は、開発業者が大規模なマンション建設を計画していたところ、周辺の建造物とのバランスを欠くということで、不動産開発業者と市が裁判沙汰にまでなり、和解した結果、31階建ての高層マンションに変貌したというエピソードを聞きました。この建物は黒川紀章氏の設計によるもので、最上階は門司港レトロ展望室として市が8億円で買い取り、観光の目玉にするという行政の大胆な政策には驚かざるを得ませんでした。

最後になりますが、今回の研修で貴重なご講演と研修の場を提供いただきました門司赤煉瓦倶楽部、北九州市市役所の皆様に、心より感謝申し上げます。



東日本大震災への対応について

総本部広報委員会が福島・宮城県本部にて 合同広報委員会を開催

総本部の広報委員会は6月7日、8日の2日間、今回の震災で最も被害の大きかった福島県、宮城県のそれぞれの県本部を訪問し、義援金を含めた県本部での震災対応と震災後3か月を経た現地の視察を行った。

全国の全日県本部から寄せられた義援金総額は、5月27日現在で1億3千万円を超えた。これら義援金は総本部から各被災県本部を通じて所属会員に配分される予定だが、早く公平に被災した会員に行き渡るよう、福島・宮城県本部では日々復興への努力が積み重ねられている。

なお、今回訪問できなかった他の被災県本部の対応状況は『月刊不動産』を通じて、後日改めて報告する予定。

復興を目指して一歩ずつ前へ……

6月7日 福島県本部

甚大な被害をもたらした東日本大震災。その爪痕^{つめあと}は3か月経った今なお畏怖の念を抱かせる。とりわけ福島県は震災被害に加え原発問題を抱えており、目に見えぬ恐怖との闘いが続く。放射能による土壌汚染や汚染水の流出、農作物への被害、あるいは風評被害なども交錯し、会員の方の業務においても、警戒地域のため売買契約がキャンセルされるケースや企業撤退による貸店舗の家賃収入が入らないなど、業界だけでなく経済全体が暗礁に乗り上げている状態といっても過言ではない。行政側もこうした状況に対応するため、郡山市では建物解体撤去費用に補正予算で10億円を計上するなど、復興へ向け着実に歩を進めている。

そうした中、「全日福島県本部としても、仮設住宅建設や借上げ住宅に関する情報提供など、行政側と綿密な連携をとりつつ被災者への支援を行っている。また、全国の会員

の方から頂いた多大な義援金の配分については理事会において審議し、被害状況等を調査し配分していく。報告によれば、今なお避難所生活を余儀なくされている会員も少なからずいる。こうした会員の方々を含め、県民が少しでも震災前の生活に戻れるようできることから着実に進めていきたい」と久保田本部長は言う。

合同会議の終わりに久保田本部長は、「改めて義援金を送って頂いた全国の会員の皆様に感謝の気持ちを伝えたい。全国が一つの絆で結ばれる業界最古の歴史を誇る全日本不動産協会の会員で良かったと思う」と御礼を述べた。

6月8日 宮城県本部

被災した会員に義援金を早く公平に分配するための手順として、第一段階は全容の解明、第二段階は合意形成、第三段階で義援金の配分というプロセスを実行中だ。義援金の



配分基準は、事務所の全壊・半壊・一部損壊などを基本として、被害状況を把握し、役所が定める基準等を参考にしたいとしている。具体的に宮城県本部では、独自に被害届け(会員からの報告書)を作成し、現在はその収集と整理に追われている。

また、次回理事会で復興支援委員会(特別委員会)を承認・設置し、義援金の中から調査活動費などの復興に向けた支援費用を捻出したいとしている。今回の災害は広範囲にわたるため、震災後3か月が経った今でも瓦礫や損壊建物の撤去作業ですら進んでいないところが多く被害状況が後から明らかになることもあるため、宮城県本部では一連の作業を9月末までには完了したいとしている。

齋藤本部長は全国の全日会員に感謝の気持ちを述べた上で、「被災した会員の中には、事務所や自宅を失った人が

多い。しかし、皆さんは生きているだけで幸せだとおっしゃいます。見舞金をどう出せばいいのか。早く公平に、かつ被災者の気持ちに沿うようにしたいので、できる限り会員それぞれの元へ実際に会いに行くよう心掛けています。また先日、震災対応の中、県本部の総会資料をあらゆる方法をとって届くようにしました。郵送、手渡し、またインターネットのGoogleやYahoo!の震災情報ページやFacebookをフル活用し、避難所の場所が分かったこともあります。5月中旬にやっと必要な情報が集められました」と熱く語る。

宮城県本部は、「復興を目指して一歩ずつ前へ…」をスローガンに、関係者の方々全員が地域再生に取り組む毎日が続く。皆さんの絶え間ない努力と齋藤本部長の熱意がその機動力の源かもしれない。

被災地リポート ～震災後3か月経った、宮城県の復旧状況は～

総本部の広報委員会は6月8日、宮城県本部の齋藤本部長と岡本理事の案内で宮城県内の被災地視察のため、仙台市内の宮城県本部を出発し、七ヶ浜、塩釜、仙台港、若林区、名取市^{ゆりあげ}関上、仙台空港周辺をバスで巡った。

仙台市内の中心部は地震の影響で建物のひび割れ等が所々に目立つ。宮城県庁の隣にある宮城県本部からバ

スで20分ほど走ると、徐々に津波による悲惨な光景が目に見え込んできた。震災発生から3か月経った今も荒廃した景色に変わりはないが、これでもやっと瓦礫が道路脇に寄せられて、車が走れる状態になったという。

いまだ電気が復旧していない地域では、信号機が停電。警察官が交差点で車両誘導を行う姿が連日続いている。



宮城県内でも有名な海水浴場がある七ヶ浜町。海岸線から約100m付近はすべて建物が津波で流れ、基礎しか残っていない。そこから300mほど離れた高台の住宅は助かった



区域全体の57%が津波により浸水した仙台市若林区。津波は沿岸から最大4km地点まで到達したという。木は倒され、塩害を受けた田畑には雑草だけが力強く伸びる



七ヶ浜町のボランティアセンターの方々が瓦礫の撤去作業を行っていた



震災前は人口7,000人の漁港で栄えた名取市関上地区。港は瓦礫の集積場と化した



仙台港で打ち上げられた漁船「海龍丸」、津波の大きさを物語る



不動産を名義変更した後で 取り消した場合の贈与税の取扱い

Q

個人が不動産の名義変更を行った後に取り消した場合の贈与税の取扱いについて教えてください。

A

1. 不動産の名義変更を行った場合の贈与税

(1) 財産の名義変更を行った場合の税の原則

個人間で対価の支払がなく財産の名義が変更された場合や、他人名義で財産が取得された場合には、原則として名義人となった者が財産又はその取得資金を贈与により取得したものと推定され、贈与税が課税されます。

(2) 不動産の登記持分の変更と贈与税

(1)の原則により、対価の支払がないまま不動産の所有権登記を変更した場合には、変更により不動産持分を取得した人が変更前の所有者から不動産又はその取得資金を贈与により取得したものと推定され、その名義変更が個人間で行われたときには贈与税課税の問題が生じます。

例えば、親が所有する貸家(相続税評価額5,000万円)の持分2分の1を、対価の支払のないまま子の名義に変更して所有権登記をした場合は、親から子へ5,000万円の2分の1に相当する2,500万円の贈与があったと推定され、子に970万円の贈与税がかかるおそれがあります。

2. 名義変更を行った後に取り消した場合の贈与税

(1) 趣旨

名義変更による不動産の取得が行われた場合であっても、それが当事者の錯誤に基づいて行われたときは、贈与の意思がないわけですから、贈与税課税の対象外とすべきです。

先ほどの1.(2)のケースで、「子に贈与税が970万円もかかると事前に知っていれば、名義変更をしなかった」というのが当事者の真意であれば、贈与の意思がなかったといえ、贈与税の課税はすべきではありません。ただし、錯誤であることを確認できる客観的な事実の申出や証拠の提供が不可能なことが多いため、不動産の名義変更が錯誤によって行われたものであるかどうかを判断することは、実際には極めて困難といえます。

そこで国税庁の通達では、このような場合に贈与税を課税しない際のガイドラインを設けています。具体的には、次の(2)又は(3)の要件に該当する場合には、不動産の贈与がなかったものとされ、贈与税の課税は行われません。

(2) 過誤等による名義変更であった場合

不動産の名義変更や他人名義等により不動産を取得する行為が、過誤に基づくものであったり、深く考えず軽率にさ

れたものであったりする場合があります。このような事実が確認でき、かつ不動産に係る最初の贈与税の申告、決定又は更正の日の前に、不動産の所有権登記を変更前に戻すなどして名義を本来の所有者に変更した場合、税務上は贈与がなかったものとして、贈与税は課税されません。

(3) 贈与契約の取消しや解除があった場合

不動産の贈与契約の締結後に、その契約が当事者の合意により取消しや解除された場合であっても、税務上、その契約に係る不動産の移転は贈与とされ、贈与税が課税されるのが原則的な取扱いです。

ただし、次の要件をすべて満たし、かつ税務署長が贈与契約に係る不動産を贈与税の課税対象とすることが著しく負担の公平を害すると認める場合には、その不動産の贈与はなかったものとして、贈与税は課税されません。

①贈与契約の取消しや解除が、その贈与をした年の贈与税の申告期限までに行われ、登記などで確認できること。

②贈与をした不動産が贈与を受けた人により売却されたり、担保物件の目的とされたりしていないこと。

③贈与を受けた人が贈与を受けた不動産の家賃や地代といった果实を受けていないこと、また、受けた果实を贈与した人に引き渡していること。

④贈与契約に係る不動産について、贈与をした人又は贈与を受けた人が税金の申告や届出をしていないこと。

(4) 贈与契約の取消し等による名義変更が行われた場合

贈与契約の取消し又は解除により、その贈与に係る不動産の名義を贈与者の名義に戻した場合には、税務上、その贈与がなかったものとされるかどうかにかかわらず、その名義変更を贈与として取り扱わず、贈与税の課税をしないこととされています。

贈与契約の取消し又は解除により、その契約に係る不動産の名義を贈与者の名義に戻した場合、その名義変更は贈与契約の取消し又は解除に基因するものであり、当事者の贈与の意思に基づく不動産の移転が行われたことに基づくものではありません。このため、税務上もこのような不動産の名義変更については贈与として取り扱わず、贈与税を課税しないこととされています。



無断転借人に対する賃貸人からの直接請求

Q

当社の管理物件であるオフィス用建物で、実際に使用収益しているのは賃借人とは別の会社であることが判明しました。賃貸人は承諾をしていないのですが、賃貸人は無断転借人に何か直接の請求はできますか。

A

1. 無断転貸借契約の法的位置づけ

民法では、賃貸人から建物を賃借した賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない、と定めています(民法第612条1項)。つまり、賃貸人に無断で建物を賃貸することは法律で禁止されているのです。

(1) 無断転貸借契約の有効性

無断転貸が法律で禁止されているとすると、賃貸人に無断で締結された転貸借契約は、そもそも有効といえるのでしょうか。無断転貸借が無効なのであれば、賃貸人は、無効な契約に基づき賃貸人の建物を使用していることを理由に、無断転借人に対して直接の請求ができることに疑問はないはずです。この点については、民法第612条に違反してなされた転貸借契約も無効なのではなく、転貸人と転借人との間の契約として有効であると解されています。

転貸人と転借人との間で、当該建物を転借人に賃料を得て使用収益させることを約束した以上、転貸人は転借人に対しその無効を主張することはできず、逆に、遅滞なく賃貸人の承諾を取り付ける義務を負う、というのが最高裁の判例の考え方です。

(2) 賃貸人による転貸借契約の解除権の行使

無断転貸を禁止している民法第612条は、さらに「賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができます。」(民法第612条2項)と定めています。

つまり、賃借権の無断譲渡や賃借物の無断転貸が行われた場合には、賃貸人は、無断譲渡や無断転貸を行った賃借人との賃貸借契約を解除することが認められています。この規定に従えば、賃貸人は、無断転貸が行われた場合には、原則として、賃貸借契約を解除することができることとなりますが、最高裁の判例で、「賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物の使用・収益をなさしめた場合でも、賃借人の当該行為を賃貸人に対する背信行為と認めるに足らない特段の事情のあるときは、賃貸人は本条2項により契約を解除することができない。」(最高裁昭和28年9月25日判決)とされています。「背信行為と認めるに足らない特段の事情」とは、例えば、賃借人が当該建物で個人営業をしていた場合に、

税金対策等の理由により法人を設立し、法人が当該建物の使用収益を行った場合や、夫婦が離婚した際に夫から妻への賃借権の譲渡がなされた場合など、使用収益の実態の変化がさほど大きくない場合などが該当します。

2. 無断転借人に対する賃貸人の直接請求

(1) 転借人への直接の明渡し請求の可否

賃貸人は、無断転貸が行われた場合、上記のとおり、無断転貸につき、背信行為と認めるに足らない特段の事情のない限り、賃借人との賃貸借契約を解除することができます。賃貸人が、賃借人との間の賃貸借契約を解除すれば、賃借人も転借人も建物の使用権限が無くなることは明らかですから、賃貸人は転借人に対して明渡し請求をすることができるのは当然です。

それでは、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借契約を解除しなければ、転借人に対して明渡しを請求することはできないのでしょうか。

賃貸人としては、自分が承諾もしていない者が建物の使用収益をする状態を認容しなければならない理由はありません。最高裁の判例では、「賃借権の譲渡又は転貸を承諾しない賃貸人は、賃貸借契約を解除しなくても、譲受人又は転借人に対して明渡しを求めることができる。」(最高裁昭和26年5月31日判決)とされています。ただし、この直接請求は、その転貸が賃貸人に対する背信行為と認めるに足らない特段の事情が認められるときは行うことができません。

(2) 転借人への賃料相当額の損害賠償請求

民法では、「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。」と規定しており(民法第613条1項前段)、賃貸人が転貸を承諾した場合には、賃貸人は転借人に対して直接に賃料を請求できるとされています。

無断転貸の場合も、最高裁の判例は、「賃貸借契約が解除されていない場合でも、賃貸人は、賃借人から賃料の支払を受けた等特別の事情のない限り、賃借権の無断譲受人である目的物の占有者に対し、賃料相当の損害賠償の請求をすることができる。」としています(最高裁昭和41年10月21日判決)。



公図



土地を取引するに際し、公図を取り寄せる必要があるのは、なぜでしょうか。



1. 回答

公図を用いて、土地についての位置、形状、面積、隣地との関係等を確認する必要があるからです。

2. 14条地図と公図（地図に準ずる図面）

土地の取引を行う場合、取引対象たる土地は、登記記録の表題部の記載によって特定することができます。しかし登記記録だけでは、土地が実際に現地で、どのような位置にどのような形状や広がりをもって存在しているのかは分かりません。

この点、法律上登記所には地図（14条地図）が備え付けられることになっており（不動産登記法14条1項）、14条地図が備え付けられていれば、これを利用して、土地の現地における位置、形状、面積、隣地との関係等を確認することができます。

しかし14条地図には厳密な正確性が求められるため、現実的には14条地図は十分な整備がなされていません（都市部の人口密集地域では20%程度にすぎない）。

そこで14条地図の不十分さを補うため、登記所には、14条地図が備え付けられるまでの間、これに代えて地図に準ずる図面を備え付けることができるとされています（同条4項）。

地図に準ずる図面として多くの登記所に備え付けられているのが、旧土地台帳法によって登記所に保管されていた土地台帳附属地図です。土地台帳はかつて租税徴収の目的をもって制度化されていたものですが、昭和35年に廃止されました。土地台帳附属地図は、それ以前から不動産取引に利用されており、土地台帳制度が廃止された後も、この土地台帳附属地図が現在まで利用されているわけです。

公図という用語は、多くの場合に地図に代えて登記所に備えられている地図に準ずる図面という意味に用いられており、主に土地台帳附属地図を指しています。

3. 公図（地図に準ずる図面）の正確性と機能

公図（地図に準ずる図面）の多くは、明治時代初めの地租改正図に起源をもつ図面であり、大変に古い時代に作成されたものです。そのため正確性に問題があり、十分な精度を有していません。

国土交通省は平成20年2月に公図と現況のずれの程度についての調査結果を公表していますが、その調査結果によ

れば、現況と公図のずれの幅について、ずれが30cm以上1m未満の地域が約3割、ずれが1m以上10m未満の地域が約半数でした。

もっとも正確性には欠けているとはいえ、公図（地図に準ずる図面）は筆ごとに線引きされた図面であって、土地の形状や位置関係を知る上では有用です。実際にこれを手掛かりとして、また現地検分と相俟って、土地の状況を把握するために必要な資料として一般に利用されています。

裁判所でも「公図は実測図と異なり、線の長さ、面積について正確を期待できないことはいうまでもないが、各筆の土地のおおよその位置関係、境界線のおおよその形状については、その特徴をかなり忠実に表現しているのが通常である」（東京高裁昭和53年12月26日）、「公図は土地台帳の附属地図で、区割と地番を明らかにするために作成されたものであるから、面積の測定については必ずしも正確に現地の面積を反映しているとはいえないにしても、境界が直線であるか否か、あるいはいかなる線でどの方向に画されるかというような地形的なものは比較的正確なものといえる」（東京地判昭和49年6月24日）などと判断されています。公図が土地の位置、形状、面積、隣地との関係等を示すものとしては頼りになるというのが裁判所の判断でもあるわけです。

なお、国の書類についてはコンピューター化が進んでおり、登記のコンピューター化とともに、地図や公図を電磁的記録に記録する地図情報システムが導入されました（不動産登記法14条6項）。公図も、もともと古い時代に作成されたものではありませんが、現在では、電子化されています。

4. まとめ

何人も、登記所にて、手数料を納付して、公図について、交付の請求をすることができます（同法120条1項・2項）。また、財団法人民事法務協会の登記情報提供サービスによって、インターネットを利用して情報提供を受けることもできます。

宅建業者にとっては、不動産取引において、公図が必ずしも精度の高い図面ではないことを理解した上で、公図を取り寄せた上で、土地の位置、形状、面積、隣地との関係等を確認することは、基本的であって不可欠の業務です。

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 23 年 5 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)
5月10日	5件	16,864,175
5月17日	1件	4,197,723

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 23 年 5 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)
5月6日	50件	28,500,000
5月20日	43件	25,200,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 23 年 5 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
5月10日	号外 95号	18件
5月24日	号外 105号	37件

平成22年度 第12回弁済委員会 審査結果

平成 23 年 3 月 23 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
22－78	千葉県	快適住まい工房(有)	山賀 和紀	6,200,000	10,000,000	認 証	6,200,000	業者間での土地付き建物売買取引における契約解除要件をめぐる、履行の着手の有無等が争われた事案
* 22－80	神奈川県	(株)サークル	平山 義雄	15,680,000	10,000,000	認 証	5,000,000	賃貸マンションの所有者より代理業務を任された会員が、各賃借人(入居者)から預託された敷金・礼金等を所有者に引き渡さず費消していた事案
22－85	東京都	(株)ネオボリス	佐奈 旭	146,347,000	10,000,000	認 証	5,000,000	業者間での土地(一部建物含む)売買取引における売主会員の債務不履行(土地の引渡し不能)に基づく支払済み金員の返還等請求事案
22－86		メジャーエステート(株)	小川 勝	72,000	10,000,000	認 証	72,000	法人借上げ住宅として借主法人が賃貸借契約締結をするにあたり、借主法人から入居時諸費用が振り込まれた際には返金する旨、媒介会員から約され、入居者本人が一時的に立て替えた申込金が入居後も精算されず未返還とされた事案
22－87	大阪府	(有)グッドワン・ホーム	小原 光男	592,175	10,000,000	認 証	592,175	新築土地付き建物売買契約の締結にあわせ、販売代理である会員が買主から不当に諸費用等を要求し、利得した事案
合 計							16,864,175	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	5 社 5 件	16,864,175 円
条件付認証／保留・再審査	1 社 1 件	
否 決	1 社 1 件	

地方 本部活動

北海道本部

5/ 10 (火) ・合同理事会 [他20(金)、31(火)]

青森県本部

5/ 5 (木) ・支部市民相談 [他12(木)、19(木)、31(火)]
5/ 23 (月) ・通常総会

岩手県本部

5/ 11 (水) ・不動産無料相談
5/ 26 (木) ・役員会・通常総会

宮城県本部

5/ 6 (金) ・規約等検討委員会
5/ 9 (月) ・地区協議会引継ぎ
5/ 10 (火) ・総会準備会
5/ 11 (水) ・無料相談 [他18(水)、25(水)]
・取引相談委員会
5/ 12 (木) ・東北地区協議会理事会
・入会審査委員会 [他26(木)]
5/ 16 (月) ・理事会 [他25(水)、29(日)]
・選挙管理委員会
5/ 18 (水) ・会務運営会議
5/ 19 (木) ・資格審査委員会
5/ 29 (日) ・通常総会
5/ 30 (月) ・東北地区協議会監査会
・東北地区協議会通常総会

秋田県本部

5/ 10 (火) ・無料相談 [他17(火)、24(火)、31(火)]
5/ 25 (水) ・入会審査
・役員会

山形県本部

5/ 9 (月) ・入会審査会 [他19(木)]
5/ 23 (月) ・通常総会
・理事会
5/ 28 (土) ・無料相談会
5/ 30 (月) ・東北地区協議会通常総会

福島県本部

5/ 13 (金) ・総務委員会
5/ 18 (水) ・通常総会
・理事会

茨城県本部

5/ 13 (金) ・入会審査会
・入会説明会
5/ 17 (火) ・理事会
・通常総会

栃木県本部

5/ 11 (水) ・理事会
5/ 17 (火) ・無料相談会
5/ 18 (水) ・総務委員会
5/ 23 (月) ・財務委員会

群馬県本部

5/ 2 (月) ・入会説明会
5/ 11 (水) ・不動産無料相談 [他25(水)]
5/ 12 (木) ・資格審査委員会
5/ 13 (金) ・正副部長会議

5/ 17 (火) ・理事会 [他26(木)]
5/ 20 (金) ・通常総会

埼玉県本部

5/ 12 (木) ・総務委員会
5/ 18 (水) ・取引主任者講習会
5/ 20 (金) ・取引相談委員会
5/ 24 (火) ・通常総会
・理事会

千葉県本部

5/ 2 (月) ・入会説明会 [他16(月)23(月)]
5/ 9 (月) ・不動産無料相談所 [他30(月)]
5/ 10 (火) ・総会運営委員会
・資格審査委員会
・理事会
5/ 11 (水) ・法定講習会
5/ 17 (火) ・取引相談委員会
・総務委員会
5/ 19 (木) ・入会審査委員会
5/ 25 (水) ・通常総会
・臨時理事会
5/ 26 (木) ・正副部長会議

東京都本部

5/ 3 (火) ・街頭無料相談
5/ 10 (火) ・取引主任者法定講習会
・入会資格審査委員会 [他24(火)]
・理事会
・役員資格審査委員会
5/ 12 (木) ・取引相談委員会・聴聞会 [他19(木)、27(金)]
5/ 17 (火) ・広報委員会
5/ 18 (水) ・選挙管理委員会
5/ 19 (木) ・入会説明会
・取引相談委員会・全体会
5/ 23 (月) ・幹事部会
5/ 25 (水) ・通常総会
5/ 30 (月) ・外部監査 [他31(火)]

神奈川県本部

5/ 10 (火) ・総・財務合同委員会
5/ 16 (月) ・役員選考委員会
・支部長会
・理事会
5/ 17 (火) ・法定講習
5/ 20 (金) ・通常総会
5/ 24 (火) ・取引相談委員会

山梨県本部

5/ 10 (火) ・理事会
5/ 17 (火) ・通常総会
5/ 23 (月) ・教育研修委員会
5/ 25 (水) ・不動産無料相談会

新潟県本部

5/ 2 (月) ・入会説明会
5/ 13 (金) ・会務運営会議 [他18(水)]
・通常総会
5/ 25 (水) ・レイズシステム研修会

富山県本部

5/ 2 (月) ・取引苦情処理委員会 [他8(日)]

5/ 9 (月) ・富山商工会議所土地部会
5/ 10 (火) ・三役会
5/ 11 (水) ・呉西支部情報交換会
5/ 17 (火) ・通常総会
・法定義務研修会
5/ 26 (木) ・新旧役員懇談会
5/ 27 (金) ・中部北陸地区協議会総会
・運営委員会

長野県本部

5/ 9 (月) ・総会打合せ会議 [他13(金)]
5/ 14 (土) ・松本暮らしセミナー東京相談会
5/ 16 (月) ・通常総会
・理事会
5/ 23 (月) ・総務打合せ会議
5/ 27 (金) ・中部北陸地区協議会運営委員会

石川県本部

5/ 9 (月) ・理事会 [他16(月)]
5/ 19 (木) ・通常総会

福井県本部

5/ 19 (木) ・資格審査委員会
5/ 20 (金) ・通常総会
5/ 24 (火) ・理事会

岐阜県本部

5/ 11 (水) ・無料相談会
5/ 12 (木) ・新規入会者面接・事務所調査
[他19(木)]
5/ 24 (火) ・通常総会
・役員会

静岡県本部

5/ 9 (月) ・支部会 [他10(火)、11(水)]
5/ 10 (火) ・勉強会(浜松)
5/ 11 (水) ・不動産無料相談会 [他17(火)、24(火)、25(水)]
・暴力追放組織事務局責任者連絡会議
5/ 13 (金) ・広報委員会
5/ 16 (月) ・スキルアップ研修会
5/ 18 (水) ・東海不動産公正取引協議会理事会
5/ 20 (金) ・通常総会
・理事会
5/ 27 (金) ・中部北陸地区協議会運営委員会

愛知県本部

5/ 9 (月) ・名東・尾張支部総会 [他10(火)名南、11(水)名西・名北]
5/ 11 (水) ・愛知県不動産コンサルティング協議会
5/ 16 (月) ・総会準備委員会
5/ 18 (水) ・東海不動産公正取引協議会 理事会
5/ 20 (金) ・理事会 [他25(水)、26(木)]
5/ 23 (月) ・総会特別委員会
5/ 25 (水) ・通常総会
5/ 27 (金) ・中部北陸地区協議会運営委員会
5/ 30 (月) ・資格審査委員会

三重県本部

5/ 6 (金) ・役員選考委員会
・合同役員会
5/ 11 (水) ・取引・苦情処理委員会 [他25(水)]

5／ 13 (金) ・通常総会
5／ 20 (金) ・暴力追放三重県民大会
5／ 26 (木) ・入権問題調査検討会議
5／ 27 (金) ・中部北陸地区協議会運営委員会

滋賀県本部

5／ 9 (月) ・理事会[他23(月)]
5／ 16 (月) ・無料相談所
5／ 23 (月) ・通常総会
・会員義務研修会

京都府本部

5／ 10 (火) ・不動産無料相談会[他17(火)、24(火)]
・正副本部長会議
・運営会議
5／ 12 (木) ・会員法律相談会
5／ 13 (金) ・通常総会
・理事会
5／ 23 (月) ・正副本部長会議
5／ 24 (火) ・入会審査会
5／ 27 (金) ・臨時運営会議

大阪府本部

5／ 2 (月) ・総財委員会
5／ 9 (月) ・資格審査委員会
・フォロー研修会
・運営会議
5／ 11 (水) ・取引相談委員会
5／ 13 (金) ・入会審査会
・支部会計システム研修会
5／ 16 (月) ・運営会議
5／ 18 (水) ・総役員会
・無料相談
・通常総会
5／ 23 (月) ・外部監査[他24(火)]
5／ 25 (水) ・取引相談委員会
・上申審査会
5／ 26 (木) ・入会者研修会
5／ 27 (金) ・法定研修会
5／ 31 (火) ・理事会

兵庫県本部

5／ 2 (月) ・宅建講座[他9(月)、12(木)、16(月)、
23(月)、26(木)、30(月)]
5／ 10 (火) ・保証県本部選挙管理委員会
5／ 16 (月) ・不動産無料相談会[他13(金)、20
(金)、27(金)]
・取引相談合同委員会
5／ 17 (火) ・入会審査委員会
・常務理事会
・総会運営委員会
5／ 19 (木) ・通常総会
5／ 26 (木) ・入会者実務研修会
5／ 27 (金) ・常務理事会
・理事会
5／ 31 (火) ・青年部会

奈良県本部

5／ 12 (木) ・取引相談委員会
5／ 17 (火) ・理事会
5／ 20 (金) ・通常総会
5／ 26 (木) ・法律無料相談

和歌山県本部

5／ 17 (火) ・通常総会
・法定研修会
5／ 18 (水) ・無料相談会
5／ 27 (金) ・総務委員会

鳥取県本部

5／ 2 (月) ・選挙管理委員会[他18(水)]
5／ 23 (月) ・通常総会

島根県本部

5／ 18 (水) ・通常総会
5／ 27 (金) ・理事会

岡山県本部

5／ 6 (金) ・会計監査
5／ 10 (火) ・不動産無料相談日[他26(木)]
5／ 17 (火) ・通常総会
・入会資格審査委員会
・理事会

広島県本部

5／ 13 (金) ・理事会
5／ 20 (金) ・通常総会

山口県本部

5／ 17 (火) ・理事会
5／ 26 (木) ・通常総会

徳島県本部

5／ 2 (月) ・無料相談[他11(水)、19(木)、27(金)]
5／ 10 (火) ・通常総会
・理事会
・徳島県暴力追放県民センター評
議員会
5／ 19 (木) ・理事会
5／ 23 (月) ・財務委員会
5／ 24 (火) ・教育研修委員会
5／ 27 (金) ・四国地区協議会総会

香川県本部

5／ 2 (月) ・無料相談日[他16(月)]
5／ 16 (月) ・理事会
5／ 19 (木) ・通常総会
5／ 27 (金) ・四国地区協議会総会

愛媛県本部

5／ 10 (火) ・合同理事会
5／ 13 (金) ・入会審査委員会[他26(木)]
5／ 19 (木) ・通常総会
5／ 25 (水) ・三役会
5／ 26 (木) ・パソコン教室

高知県本部

5／ 11 (水) ・不動産無料相談[他25(水)]
5／ 13 (金) ・不動産広告審査会
5／ 17 (火) ・通常総会
5／ 20 (金) ・理事会
5／ 27 (金) ・四国地区協議会総会

福岡県本部

5／ 10 (火) ・新役員候補者会議
・九公取監査会

5／ 17 (火) ・総会担当役員研修会
5／ 20 (金) ・入会審査委員会
5／ 27 (金) ・九公取調査指導委員会
5／ 30 (月) ・事務局会議

佐賀県本部

5／ 10 (火) ・監査会
5／ 17 (火) ・理事会[他20(金)]
・総務委員会
5／ 18 (水) ・財務委員会
5／ 20 (金) ・通常総会
・法定研修会

長崎県本部

5／ 2 (月) ・不当要望防止責任者講習
5／ 19 (木) ・通常総会
・青年部総会
・法定義務研修会
・理事会[他24(火)]
5／ 24 (火) ・委員長研修
・取引相談委員会
・司法書士会総会

熊本県本部

5／ 1 (日) ・通常総会
・理事会[他9(月)]
・法定研修会
5／ 12 (木) ・入会審査会[他17(火)]
5／ 15 (日) ・無料相談会

大分県本部

5／ 9 (月) ・入会資格審査[他11(水)]
5／ 10 (火) ・無料相談会[他24(火)]
5／ 11 (水) ・青年部会
5／ 13 (金) ・理事会
5／ 17 (火) ・通常総会
・法定研修会
5／ 23 (月) ・取引相談員会
5／ 24 (火) ・不動産開業セミナー

宮崎県本部

5／ 11 (水) ・無料相談
5／ 24 (火) ・通常総会
・役員会
・法定研修会

鹿児島県本部

5／ 24 (火) ・通常総会
・法定研修会
・理事会

沖縄県本部

5／ 21 (土) ・通常総会
・理事会



平成23年5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	(有)池田総合企画	東京都	港区	ゼネシス(株)
	札幌市	(有)AREN		中央区	(株)オリエンタルプランニング
	札幌市	(株)メニーズコート		港区	(株)イエコアンドカンパニー
	札幌市	(株)エス・プロジェクト		練馬区	(株)ジャスティス
	室蘭市	室蘭不動産(株)		板橋区	リスモ(株)
山形県	山形市	(有)イトウホーム		台東区	タケ不動産(株)
	山形市	未来宅建		新宿区	リロンライフパートナーズ(株)
群馬県	前橋市	えびす不動産		渋谷区	(株)東京ハウスパートナー
	高崎市	マイカヤ(株)		港区	(株)ナインロック・アドバイザーズ
埼玉県	さいたま市	(株)太陽ハウジング		台東区	(株)正剛
	春日部市	中央企画		渋谷区	ウェルス・コンサルティング(株)
	川越市	(株)アライブ		千代田区	(株)エーポイント
	越谷市	朝霞不動産(株)		江東区	(株)グランドエージェンシー
	越谷市	(株)リョーケン	神奈川県	新宿区	(株)RMパートナーズ
千葉県	北足立郡	(株)I・Grand・Home		横浜市	(株)リックスプロパティ
	富里市	(株)N-CREW		横浜市	(株)港南不動産
	八街市	ミツワホーム(株)		横浜市	(株)錦屋
東京都	富里市	(株)福田材木店		藤沢市	(株)オリエンタル住販
	国分寺市	新空港総業(株)		横浜市	(株)ツナミオフィス
	新宿区	内田建設(株)		横浜市	(株)プロセス
東京都	港区	(株)ビッグルーム		横浜市	(株)廣達
	立川市	(株)ラップランド		横浜市	(株)IVY HOME
	中央区	(株)良栄プロジェクト		横浜市	住空間不動産販売(株)
	中央区	(株)イエニコ	長野県	岡谷市	(株)天神商事
	杉並区	(有)ヒロ空間企画		松本市	インブランドカンパニー
	北区	(有)Marici		松本市	山上商事
	東村山市	(株)ホームコンシェルジュ	岐阜県	各務原市	岐阜不動産販売(株)
	文京区	(株)恵比寿 Home		熱海市	アタミリゾートナビ(株)
	渋谷区	(株)道玄坂トラスト	静岡県	駿東郡	(有)クロッシング
	台東区	ゆくい堂(株)		静岡市	(株)不動産スタッフアシスト
	港区	(株)スターエステートジャパン		沼津市	(株)アシスト
	港区	ライフマネジメント(株)		磐田市	(株)アイランド
	大田区	(株)赤龍馬ハウジング		浜松市	マルダイ(株)
	豊島区	ワールドハーツ(株)	愛知県	名古屋市	(株)愛和不動産
	新宿区	ワールドハーツ(株)		名古屋市	(株)G&C リアルターズ
	中央区	リアル(株)		名古屋市	(株)プラスリンク
	世田谷区	(株)アポロ・エステート	大阪府	大阪市	(株)スパシオ
	台東区	リアルサーチ(株)		和泉市	イーホーム
	千代田区	(株)ハンズクラブ		豊中市	(株)キグミ
	台東区	(有)ジーワイアセットコンサルティング		大阪市	関計(株)
	渋谷区	(株)東京インターナショナル外語学院		岸和田市	和ホーム
	中央区	(株)エアア		東大阪市	(株)マドカハウジング
	世田谷区	(株)銀座興産		大阪市	(株)勝美
	港区	(株)アリビオ		大阪市	(株)アクシスホーム
	豊島区	任推(株)		池田市	(株)ジャンエステート
	中央区	プラネット(株)		大阪市	よさこいインベストメント(株)
東京都	中央区	(株)日本建商		東大阪市	リュウソークリエイト(株)
	新宿区	(株)日本勤労者	兵庫県	大阪市	世紀商事(株)
	世田谷区	(株)東京ライフ		姫路市	クローバー住建
	港区	都市環境(株)		姫路市	(株)サークル地所
	中央区	(株)クローミングライフ	奈良県	生駒市	(有)奥田産業
	港区	(株)虎ノ門アセットマネジメント		岡山市	(株)万誠建設
	東久留米市	(株)萬		笠岡市	谷不動産
	千代田区	(有)情報館	愛媛県	新居浜市	(株)ライト不動産
	新宿区	不動産鴨田		松山市	(株)ブンゴヤ宅建
	豊島区	(有)エーワンハウジング吉田		伊万里市	福正汽船(有)
	足立区	(株)東洋企画	長崎県	佐世保市	アルカス・ハウジング
	豊島区	(株)バイオンマネジメント		中津市	三協ハウジング(株)
	中央区	(株)ジェイアセット	大分県	沖縄市	アーム不動産
	渋谷区	(株)フェイパリティ		那覇市	(株)エー・アンド・シー
	千代田区	アール・イー・コンサルティング(株)	沖縄県	島尻郡	(有)オフィス・カナ
	中央区	グローバルディレクション(株)			

全日・保証合同	(社)全日本不動産協会	内容
■東日本大震災対策本部会議 日時 平成23年5月7日(土) 15時～17時 内容 1. 東日本大震災に関する対応について	■震災現場視察 日時 平成23年5月6日(金) 千葉県・茨城県 ■常務理事会 日時 平成23年5月11日(水) 14時30分～16時 内容 1. 平成22年度事業報告に関する件 2. 平成22年度決算報告に関する件 3. 平成22年度監査報告に関する件 4. その他	1. 平成22年度事業報告に関する件 2. 平成22年度決算報告に関する件 3. 平成22年度監査報告に関する件 4. その他
■合同広報委員会 日時 平成23年5月11日(水) 15時30分～17時30分 内容 1. 5月号の結果報告に関する件 2. 6月号の進捗状況に関する件 3. 7月号の編集計画に関する件 4. その他	■理事会 日時 平成23年5月12日(木) 13時～15時 内容 1. 平成22年度事業報告に関する件 2. 平成22年度決算報告に関する件 3. 平成22年度監査報告に関する件 4. その他	■理事会 日時 平成23年5月12日(木) 10時～12時 内容 1. 平成22年度事業報告に関する件 2. 平成22年度決算報告に関する件 3. 平成22年度監査報告に関する件 4. その他
■公益法人改革等対応特別委員会 日時 平成23年5月12日(木) 16時～18時 内容 1. 今後の作業方針と手順について(全日) 2. 公益認定申請について(保証)	■弁済委員会 日時 平成23年5月27日(金) 12時～17時 内容 1. 認証案件審査に関する件 2. 訴訟係属案件等に関する件、ほか	
■2011年 世界不動産連盟 キプロス 世界総会 日時 平成23年5月15日(日)～22日(日)	(社)不動産保証協会 ■常務理事会 日時 平成23年5月11日(水) 13時～14時30分	

夏期の節電にご協力ください

5月13日に経済産業省 電力需給緊急対策本部で決定した「夏期の電力需給対策について」では、東京・東北電力管内全域において、目標とする電力需要抑制率を▲15%とすることが公表されました。

これを受け、政府の節電ポータルサイト『節電.go.jp』(<http://setsuden.go.jp/>)が立ち上がりました。本サイトでは、家庭用と事業者用に分け、「家庭の節電対策メニュー」の紹介、「節電行動計画」の作成と登録など、節電へのさまざまな提案と資料が掲載されています。

皆様のご家庭・事業所の節電対策のため、ぜひご参考ください。

節電.go.jp (<http://setsuden.go.jp/>)



全日からのお知らせ

消費者委員会が マンション悪質勧誘問題で建議

消費者委員会は5月13日、マンションの悪質な勧誘の問題に関する建議をまとめた。国土交通大臣と消費者担当大臣に対して行う。規制の実効性確保に向けて、宅建業法に明記のない「再勧誘の禁止」や「勧誘時における販売目的・業者名の告知義務」の規定明確化などの措置を検討するほか、被害情報を的確に把握できる体制の整備などを求めている。関係省庁に対してはこの建議について、8月までに実施状況の報告を求めるとした。

マンションの悪質な勧誘を巡っては、全国の消費生活センターなどに寄せられた相談件数が急増。2009年度までの5年間で2.4倍の5,357件になっている。一方、行政処分は過去10年間でわずか3件にとどまっている。また、消費者委員会の実態調査によると、宅建業法所管部局が把握している被害情報は、全国の消費生活センターなどに寄せられた情報の14%となっているなど、宅建業法所管部局と消費者行政担当部局との連携体制に関する課題が明らかになっている。

(住宅新報2011年5月13日)

＜建議のポイント＞

1. 被害情報を的確に把握できる体制の整備

国土交通省は、都道府県の宅建商法所割部局が、悪質な勧誘を行う事業者の情報を的確に把握できるように体制を整備すること

2. 関係省庁による厳正な処分の実施に向けた連携等の取組み

消費者庁は、特商法に基づく調査・処分のノウハウを国土交通省に提供し、国土交通省はそれを

もとに指導監督の実施方法などを整理し、都道府県等に対し調査・処分の厳正化について要請等を行うこと

3. 規定の明確化・法制化等について検討

国土交通省及び消費者庁は、規制の実効性確保を図る観点から規定の明確化・法制化について必要な措置を講ずること

●宅建業法による規制と特商法による規制状況の比較

区分	宅建業法	罰則	商法（訪問販売）	罰則
再勧誘の禁止	明記なし（法47の2③に該当する場合もあると解される）	—	明記あり（法3の2等）	間接罰
長時間・夜間勧誘等の禁止	規定あり（法47の2③等） ※ 通達等の例示なし	間接罰	規定あり（法7四等） ※ 通達で不適当な時間帯（午後9時から午前8時まで等）を例示	間接罰
威迫行為の禁止	規定あり（法47の2②③等）	間接罰	規定あり（法6③等）	直接罰
販売目的、事業者名の事前告知義務	規定なし	—	規定あり（法3等）	間接罰
クーリングオフの適用除外（対象とならない場所）	あり（法37の2） ・ 免許業者の事務所 ・ モデルルーム等 ・ 相手方が申し出た場合にあっては自宅又は勤務する場所	—	あり（法9） ・ 営業所等	—
契約の取消	なし	—	あり（法9の3） ※ 但し不実告知等の場合	—

全日共済会の解散と共済事業の廃止に伴う今後について

全日共済会は平成23年6月14日に開催された通常総会において、解散及び事業廃止が議決され、平成8年7月事業発足以来15年に渡り、会員の福利厚生と相互扶助に寄与して参りましたが、6月末日を以てその任務を終決致しました。

今後の対応

- 1、平成23年6月30日迄に共済金給付の請求事由発生の請求書は、有効期限が平成23年9月30日迄となっておりますが、出来る限り早期に各地方本部にご提出をお願いします。
- 2、高度障害認定に該当する方は、遺漏の無いようにお願いします。
- 3、東日本大震災による被災者に限り、共済金請求猶予期限は平成26年3月10日迄となっております。

※会員死亡弔慰金は7月1日より5万円に増額されました。

以 上

【6月号の訂正とお詫びにつきまして】

『月刊不動産6月号』に掲載されました特集「平成23年度税制改正を考える」にて誤りがございました。会員の皆様にご迷惑をおかけしたことを深くお詫び申し上げます。正しくは以下となりますので、ご注意くださいようお願い申し上げます。

P. 5右下

◎平成年度政府税制改正大綱に掲げられたもの(相続税・贈与税 抜粋)

(誤) 平成23年4月1日以後の相続

法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0円
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	50%	2,700万円
6億円以下	40%	4,200万円
6億円超	50%	7,200万円

(正) 平成23年4月1日以後の相続

法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0円
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

P. 7右上

1. 相続税基礎控除引下げ、税率上昇に伴う相続税の増加

(誤)

相続税の課税価格	現行	改正案	増加額
5,000万円	0円	10万円	+10万円
1億円	100万円	315万円	+215万円
3億円	2,300万円	2,860万円	+560万円
5億円	5,850万円	6,555万円	+700万円
10億円	1億6,650万円	1億7,810万円	+1,160万円
20億円	4億950万円	4億3,440万円	+2,490万円

(正)

相続税の課税価格	現行	改正案	増加額
5,000万円	0円	10万円	+10万円
1億円	100万円	315万円	+215万円
3億円	2,300万円	2,860万円	+560万円
5億円	5,850万円	6,555万円	+700万円
10億円	1億6,650万円	1億7,810万円	+1,160万円
20億円	4億950万円	4億3,440万円	+2,490万円

Monthly Column

賃貸住宅管理登録制度 地域業者の本音

国土交通省が今年度中の施行を予定している賃貸住宅管理業の登録制度。3月に行った全国6か所での説明会のほか、各業界団体での研修会で紹介される機会も増え、事業者間の認知度も上がっている。国交省のアンケートによると、説明会参加者は872人のうち402人(46%)が「登録する予定」と回答、「登録するか検討する予定」(423人・49%)を加えると95%にも上る。この制度について、地域に営む不動産業者はどう見ているのか。6月上旬、首都圏で聞いた。

■登録のメリットはどこに

「登録はする。けれど期待はしていない」

東京都大田区の業者は、登録意向と制度への期待を尋ねるとそう言い切った。

「適切な業務を当たり前に行っていれば、必要のない制度」(大田区の業者)と力がこもる。更に耳を傾けていると、「ただ…」と続く。

「ただ、業者の中にはいい加減な管理をしているものもいる。登録制度で最低限のルールが設けられ、そういった業者の適正化や排除に繋がればいいと思う」

いい加減な管理とは何だろう。大田区の業者が挙げたのは、例えば、網戸の交換1つとっても借主からクレームがあった時に速やかに動けるかどうか。3～4か月も放っておく業者がいると耳にすることがあるという。

もちろん、こうした行為は登録制度が定めるルールに抵触する。国交省によると、登録業者の禁止行為(業務処理準則第3条)などに触れ、ルール違反。業務改善に関する勧告(登録規定第11条)などの対象にもなる。

■業務認知に課題

「メリットがわからない」——登録には前向きでない業者も多い。これはその理由として最も多く聞かれた言葉だ。

「管理業と言われても消費者は何をしているかわからない。ましてや、どういった管理をしているのかなど聞かれることはないのではないか」

神奈川県鎌倉市の業者は話す。

「登録事業者を公表することにより、消費者は管理業者や物件選択の判断材料として活用することが可能」

国交省が掲げる登録のメリットには多くの業者が首を捻った。

守るべきルールの1つ、「借主などの求めに応じて、業務状況などを開示すること」についても「管理状況を見せてほしいという消費者があまり、想定できない」(横浜市磯子区

の業者)といった声は多い。大抵の業者は「消費者の判断基準は物件が気に入るかどうかではないか」と続く。

「10万円以下の物件だと管理を気にする借主はいないんじゃないかな。20万～30万円とかの高級賃貸になってくると、もしかしたら気にするのかもしれないけど」

横浜市鶴見区の業者はそうイメージを口にした。

■管理報酬の行方

一方、筆者は「登録管理会社となれば、貸主に管理業務の対価として管理報酬を請求しやすくなるのではないかと」考えていた。それが一番のメリットになるのではないかと。

しかし、その問いかけにも否定的な声が並ぶ。

「管理業務は慈善でやってきた。それに昔からの付き合いで行っている大家だと、登録業者になったからといって管理報酬がもらえると思わない」

千葉県市川市八幡の業者は言う。

また、東京都葛飾区の業者も「新規の大家さんへの説明材料にはなと思う」と前置きしつつ、「管理業は報酬も含めて、大家との信頼で成り立つから。登録制度と報酬は関係してこないと思う」と話した。

(住宅新報6月21日号より)



※写真はイメージです