

Realpartner



三線(さんしん)。
琉球文化を代表する楽器。



Okinawa



さとうきび畑。さとうきびは、
沖縄方言では「ウージ」と呼ばれている。



海ぶどう。
沖縄では昔から食べられ、
グリーンキャビアの別名もある。

地域の活力、日本の活力—地場産業！
第①回 沖縄県・鹿児島県



「薩摩揚げ」は、本場・鹿児島では
「つけあげ」と呼ばれることが多い。
薩摩揚げは東日本での呼び名で、
西日本ではテンプラと呼ばれることもある。

鹿児島県霧島市福山町一帯にある「黒酢の里」。
壺造り黒酢の製造が始まったのは、江戸時代中期。



黒千代香
(くろぢょか、くろじょか、くろちょか)。
鹿児島県に昔から伝わる焼酎の燗付け器。

Kagoshima

10

October
2012

リアルパートナー 10月号

第180回国会で成立した宅建関連の主な法律 平成25年度 国土交通省税制改正要望

●トレンド・ウォッチ 民法(債権法)改正の動向とポイント

〔連載〕住まい関連の法律・書式 賃貸住宅標準契約書の改訂の内容③

— 修繕、契約の消滅、一時金 —

国民として理解しておくべき 民法(債権法)改正の動向とポイント

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎



現行民法は、1896年(明治29年)に制定されましたが、
現在では、制定当時の明治の社会では考えられていなかった契約類型や、
時代に合わなくなった規定が数多くあるということで、平成21年に、法務省の法制審議会に、
民法改正(特に契約に関するルールの改正)に関する部会が設置されました。
この点に関する報道も少なく、正確な情報を持っている国民も少ないのではないかと思いますので、
民法(債権法)改正の動向とポイントについて解説します。

I はじめに一審議の進捗動向

民法改正作業は、すでに膨大な論点から中間論点整理や、
それに対するパブリックコメントも終了しました。平成24年
11月末までに「第2読会」といわれる諸々の論点に関する
第2回目の検討を終え、その後、中間試案を4つの領域に分
けて検討する作業に入り、中間試案作成を平成25年2月ま
でに終了する予定です。さらに字句の訂正等を経て、同年4
月1日から2ヵ月間は、もう一度、国民や業界の声や意見を

聞くパブリックコメントの収集期間としています。それらを
踏まえて最終法案を作成し、国会に上程する予定となっ
ています。

審議資料を見ると、今回の民法改正内容は契約法を中心
に極めて多岐にわたります。また、誰でも条文を読めば理
解できるようにとの趣旨で、現在確立している判例を条文
化するとしています。その改正内容は従来の判例法を超
えるものも多く含まれています。

ちなみに本改正案が実現した際の条文数は、2,500条以

Contents October 2012

- 02 トrend・ウォッチ
民法(債権法)改正の動向とポイント
- 05 Information
第180回国会で成立した宅建関連の主な法律／建築
基準法施行令の一部を改正する政令／平成25年度国
土交通省税制改正要望／「宅建業法の解釈・運用の考
え方」の一部改正／インターネット登記情報サービスが
新しく／全宅管理入会案内・入会特典／24年基準地価
- 08 連載 vol.15 わかりやすいリフォーム基礎知識
- 09 連載 vol.3 住まい関連の法律・書式
- 10 連載 vol.50 知っていれば役立つ税務相談119番
- 11 連載 vol.26 不動産の経済学
- 12 連載 vol.18 基本を確実に! 宅地建物取引講座
- 13 連載 vol.18 知っておきたい! 建築基礎知識

- 14 連載 vol.6 知恵の小箱
- 15 連載 vol.6 ネットマーケティング講座
- 16 (公社)全国宅地建物取引業保証協会定款について
- 20 24年度 消費者セミナーの開催のご案内／公益認定等委員
会だよりで全宅連の公益活動が紹介されました／25年度版
不動産手帳頒布のお知らせ

RealPartner 10月号

2012年10月10日発行 通巻第420号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤博 編集人／壹岐昇一
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL.03-5821-8181(広報) FAX.03-5821-8101 URL. <http://www.zentaku.or.jp/>

●本誌の表紙は今月号から、南から順番に2都道府県をクローズアップし、地場産業を紹介していきます。
編集部では、読者のみなさまからのご意見・ご要望等を受付けています。上記広報までご連絡いただく
か、FAXをお送りください。



上(現行法は1,044条)になるのではないかとされています。

Ⅱ 民法改正推進論者が主張する民法改正の必要性

現時点で、上記のような民法改正が本当に必要なのかという意見も強いのですが、改正推進論者は民法(債権関係)の改正の必要性について次のように主張しています。

(1) わかりやすい民法にすること

判例を十分に理解している人間でなければ民法が使えないというのは問題であり、判例法理等を明文化して、国民にとって民法をもっと分かりやすいものに必要がある。

(2) 条文のあり方を変える

現在の民法の条文は俳句のように短く、一般には使われていない用語も多用されていて、国民に理解されにくいし、契約が有効かどうか民法の最初の「総則」と真ん中あたりにある「債権総論」や「債権各論」を読まないといけないので、条文の位置関係や、そのあり方も変える必要がある。

(3) 社会・経済の変化への対応

たとえば、市場金利とかけはなれた法定利率(民事は年5分、あるいは商事は年6分)により、裁判に負けると銀行金利以上の利息を支払うことになり、現実の経済活動への弊害も生じている。このように明らかに改正が必要な規定が取り残されることがないように、全般的な見直しを行う必要がある。

(4) 国際的な取引ルールとの関係

英米法ルールを根拠に国際取引が盛んになっている現代において、日本だけがほかの国と違う旧フランス法、ドイツ法という大陸法ルールを採用していることは、取引の障害になる。諸外国の取引ルールとの整合性という点も考えて民法を作りなおす必要がある。

Ⅲ 民法改正への問題点の指摘

以上の改正理由に理解を示しつつも、実業界を中心に以下のような問題点の指摘がなされています。

(1) 改正は時期と規模を見直すべきでは？

まず、民法(債権法)改正は時期と規模を見直すべきではないかという指摘があります。恐らく今回、この原稿を読んだみなさんの中にも民法が全面的に大幅に改正されるなどということは知らなかったという方々がほとんどだと思います。このように全体の議論やその内容が一般国民に十分に知られていない現段階で、早急な改正をするのは社会、経済の混乱のもとであるという意見です。

民法はいわば空気のように国民の生活や企業活動全般を支える基本法です。民法が変われば特別法である商法、会社法、宅建業法などの特別法はもとより、すべての法律



の条項に影響を与えます。また、後ほど具体的に解説しますが、民事法全体の解釈にも大きな変化をもたらすものでもあります。

これほど重要なことをマスコミも不思議なほど取り上げていないのですが、そんな社会的環境の中で、民法を拙速に改正していいのかという指摘が根強くあります。

(2) 今やるべき改正と、そうでないものを分けるべき？

次に、今やるべき改正と、そうでないものを分けるべきだという指摘があります。学者や実務家の中でも意見の対立が、はっきり存在している論点が多くあります。そんな中で改正を急ぐのは、いわば民法が国民の行動を政策的に強制するということになって好ましくないという意見です。

改正が本当に必要なものだけを選び取って改正することについては、誰も異論はないわけですが、契約のあり方そのものを根本的に変えてしまうような規定の改正は実務の混乱のもとであり、急ぐ必要はないというものです。特に東日本大震災の混乱から回復途上にある現時点ではなおさら、急ぐ必要はないのではという強い意見があります。

Ⅳ 現在の契約のあり方に大きな影響を与える具体例

そこで、今回の改正で、従来の民法とは大きく変わる基本的な項目を具体的にお話しします。もちろん他にも、いくつもの改正点があるのですが、今回は以下の2項目について解説します。

(1) 契約違反は「責めに帰すべき事由」から「引受けていた事由」に

現行の民法の契約違反の条項は、「債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。債務者の責めに帰すべき事由によって履行をすることができなくなったときも、同様とする」となっています(民法415条)。

これは過失主義といわれるもので、要するに契約で約束された債務を債務者が何らかの落ち度で履行できなかった場合に責任を負うとするものです。明治以降、「債務の本旨」や「責めに帰すべき事由」の運用については多くの論考、判例が蓄積され、実務はそれなりに安定して運用されてきました。

しかし、改正案では、「債権者は、債務者に対し、債務の不履行によって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、債務の不履行が契約において債務者が引受けていなかった事由により生じた場合は、この限りでない」との条項案が公表されています(他にも条項案は提示されていますが、いずれも「合意」違反を債務不履行の基本的基準としています)。

この改正点に対し実務界からは、契約締結時点において「契約において債務者が引受けていなかった事由」を多数羅列することによってリスクを回避するという発想になると思われ、契約書が長文化するのではないかと、そうすると対等でない当事者間では弱者に不利な契約書が締結されることが多くなるのではないかなどの批判が続出しました。

これに対し、改正論者からは、改正案で言う「契約」とは「契約書」の意味ではなく、社会通念上その契約関係において当事者が「引受けていたか」否かを考えるものであるから、従前の運用と変わらないとの再反論がなされていますが、実務界からは、条文の文言を変更することに対する改正論者の危機意識の希薄さが指摘されています。

すなわち、判決でも契約書でも民法の条文言文を念頭において起案され作成されます。ひとたび条文で「契約において債務者が引受けていなかった事由」は契約違反にならないと書かれれば、当然、契約を有利に締結したい当事者は「引受けない」事由を多く挙げたがるでしょうし、判決も「引受けない」事由が契約書に明記されていれば契約違反とは言わないはずです。

このような条文に関する基本的な認識の違いがある中で、

やはり拙速に民法改正をするのは大いに疑問といわざるを得ないというのです。

(2) すべての契約締結に当たっての「不実告知」「不利益事実の不告知」が取消事由となる

現在の民法では、「詐欺」と「強迫」が契約の取消事由とされていますが、今回の改正案では、消費者契約法に採用されている「不実告知」「不利益事実の不告知」を新たに民法の取消事由として一般化することが検討されています(表参照)。さらに、消費者契約法そのものあるいはその一部を民法の中に一本化するとの意見もあります。

消費者契約法の上記の取消規定は、最近では不動産売買契約における「不利益事実の不告知」を理由とする契約の取消などで利用されています。これについては賛否両論があります。消費者契約法で採用されている法理が民法に取込まれれば、当事者対等が原則となっている民法においても、当事者間の力関係の差およびその是正も普遍的ルールとして社会全体に普及すると歓迎する意見がある一方で、消費者契約に対象を限定せず、一般ルールとして民法に規定を設けると、事業者間取引の迅速性を損なう危険性があることや、消費者側が不実表示をした場合に、事業者取消権を認めることになり、かえって消費者にとって不利となるのではないかとの問題点も指摘されています。

さらに、消費者契約法が民法に一元化されれば、民法の主管が法務省であるため、消費者契約法も法務省の主管になると考えられ、その場合、消費者被害の救済を実践的に迅速に行うことの妨げになるのではないかと疑義が提出されています。

●「不実告知」と「不利益事実の不告知」

種類	意義(具体例)	効果
ふじつこくち 不実告知による 意思表示(新設)	たとえば、買主が契約をするか否かの判断に通常影響を及ぼすべき事項につき、売主が事実と異なることを示したために、買主がその事実を誤って認識し、それによって契約したとき(売主に故意・過失不要)。	取り消すことができる。たとえば、買主から契約締結について媒介することの委託を受けた客付業者などの第三者による表示の場合は、売主がこれを知っていたとき、または上記第三者について売主が責任を負うべきものである場合に限り取り消すことができる。
ふりえきじじつ 不利益事実の 不告知による 意思表示(新設)	たとえば、売主が契約の締結について勧誘をするに際し、買主に対してある重要事項(それに関連する事項を含みます)について買主の利益となる旨を告げ、かつ、その重要事項について、その買主にとって不利益となる事実(前記の利益となる事実の告知によりその事実が存在しないと買主が通常考えるべきものに限られます)を故意に(敢えて)告げなかったことにより、買主がその事実が存在しないと誤認し、意思表示をしたとき。	

参考) 法務省HP 法制審議会－民法(債権関係)部会 URL http://www.moj.go.jp/shingi1/shingikai_saiken.html

第180回国会で成立した 宅地建物取引関連の主な法律

第180回国会(常会)〈平成24年1月24日～平成24年9月8日〉で成立した宅地建物取引関連の主な法律は、下記のとおりです。

●第180回国会(常会)〈平成24年1月24日～平成24年9月8日〉で成立した宅地建物取引関連の主な法律

法律名	所 管	成立日	公布日	施行日	備 考
都市再生特別措置法の一部を改正する法律	国土交通省	平成24年 3月30日	平成24年 4月6日	平成24年 7月1日	大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成、都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設等の所要の措置を講ずる。
都市の低炭素化の促進に関する法律	国土交通省	平成24年 8月29日	平成24年 9月5日	公布から 3月以内	社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化を図るため、国土交通大臣、環境大臣および経済産業大臣による基本方針の策定、市町村による低炭素まちづくり計画の作成およびこれに基づく特別の措置ならびに低炭素建築物の普及の促進のための措置について定める。
暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の一部を改正する法律	警察庁	平成24年 7月26日	平成24年 8月1日	公布から 3月以内 (一部につい ては6月以内)	最近における暴力団をめぐる情勢に鑑み、対立抗争および暴力的要求行為等に伴う市民生活に対する危険を防止するための措置について規定するとともに、国家公安委員会の認定を受けた都道府県暴力追放運動推進センターが指定暴力団等の事務所の付近住民等から委託を受けて当該事務所の使用等の差止めを請求するための制度を導入するほか、暴力的要求行為および準暴力的要求行為の規制等を強化する。
社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法等の一部を改正する等の法律	財務省	平成24年 8月10日	平成24年 8月22日	平成26年 4月1日 (税率8%) 平成27年 10月1日 (税率10%)	社会保障制度の改革とともに不断に行政改革を推進することに一段と注力しつつ経済状況を好転させることを条件として行う税制の抜本的な改革の一環として、社会保障の安定財源の確保および財政の健全化を同時に達成することを目指す観点から消費税の使途の明確化および税率の引上げを行うとともに、所得、消費および資産にわたる税体系全体の再分配機能を回復しつつ、世代間の早期の資産移転を促進する観点から所得税の最高税率の引上げおよび相続税の基礎控除の引下げならびに相続時精算課税制度の拡充を行うための措置を講ずるほか、その他の税制の抜本的な改革および関連する諸施策に関する措置について定める。

2 建築基準法施行令の一部を 改正する政令

近年の防災意識の高まりから、備蓄倉庫等の設置事例が増加していることを受け、建築物の部分である備蓄倉庫等について、容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法の合理化と、国際競争力の強化等の新たなニーズに対応し、一定の安全性が確保されている既存建築物の大規模な増改築を一層促進するため、既存部分の2分の1を超える大規模な増改築について新たな特例措置を講ずる建築基準法施行令の一部改正が、9月14日に閣議決定され、9月20日から施行されています。

概要は次のとおりです。

* * *

1 容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法の合理化

建築基準法施行令第2条第1項第4号および同上第3項を改正し、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部

分、蓄電池(床に据え付けるものに限る)を設ける部分、自家発電設備を設ける部分および貯水槽を設ける部分について、その床面積を一定の範囲内で容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととした。

2 既存不適格建築物に係る規制の合理化

建築基準法施行令第137条の2を改正し、建築基準法第3条第2項により同法第20条の規定の適用を受けない既存不適格建築物に係る増築または改築の特例措置について、増改築に係る部分の床面積が延べ面積の2分の1を超える大規模な増改築であっても、地震その他の震動および衝撃による当該建築物の倒壊等のおそれがない場合には、現行の構造耐力規定のすべてに適合させることを求めないこととする。

詳しくは国土交通省ホームページをご参照ください。

●国土交通省HP-建築基準法施行令の一部を改正する政令について

URL http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000101.html

3 平成25年度 国土交通省関係税制改正要望

平成25年度の国土交通省関係の税制改正要望の概要(抜粋)は、次のとおりです。

* * *

I 暮らしの安全・安心の確保関連税制

●住まいの質の向上と暮らしの安全・安心

- ①消費税率の引上げに伴う一時の税負担の増加による影響を平準化し、および緩和する観点から、消費税法改正法、関連閣議決定および三党合意を踏まえ、住宅の取得について、税制措置(国税・地方税)および財政措置を含めた総合的かつ十分な対策
- ②住宅ローン減税の拡充(平成25年の借入限度額引上げ:2,000万円→3,000万円等)
- ③住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置(保存登記:本則0.4%→0.15%、移転登記:本則2%→0.3%等)の1年間延長
- ④住宅の耐震改修等のリフォームをした場合の特例措置の拡充等
 - ・耐震改修が行われた既存住宅に係る固定資産税の特例措置の拡充(現行:翌年1/2を減額→3年間1/2を減額)
 - ・バリアフリーおよび省エネ改修に係る所得税の特例措置(改修費の10%を税額控除)の2年間延長および拡充(蓄電池等の省エネ対象設備の追加)
 - ・バリアフリーおよび省エネ改修に係る固定資産税の特例措置(翌年1/3を減額)の3年間延長
- ⑤中古住宅取得に係る住宅ローン減税、登録免許税および不動産取得税の特例措置の適用要件の合理化(既存住宅

●国土交通省HP・平成25年度国土交通省関係税制改正要望(主要事項)

URL http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_002240.html



売買瑕疵保険加入を適用要件に追加)

- ⑥サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の2年間延長
 - ・所得税・法人税:割増償却(5年間40% 等)
 - ・固定資産税:新築後5年間2/3を減額
 - ・不動産取得税:課税標準から1,200万円控除等(床面積30㎡以上)

II 成長戦略の推進関連税制

●不動産の流通および建設投資の促進

- ①工事請負契約書および不動産譲渡契約書に係る印紙税について、現行の特例措置(軽減割合10~25%)を1年間延長した上で、平成26年度以降における消費税率の引上げを踏まえた負担軽減を措置
- ②土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置(本則2%→1.5%等)の2年間延長

4 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が9月4日に一部改正され、新築マンションの分譲に際し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第103条第1項の規定で、宅地建物取引業者が交付すべき当該マンションや、附属施設の設計に関する図書について、交付すべき図書に該当するかどうかは、形式的な名称に関わらず、記載されている内容で判断し、その図書で他の資料を引用している場合には、その引用部分についても併せて交付することとなりました。

詳しくは国土交通省ホームページをご参照ください。

●国土交通省HP・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」改正部分

URL <http://www.mlit.go.jp/common/000223630.pdf>

5 インターネット登記情報サービスが 新しくなっています!

登記情報提供サービスは、「電気通信回線による登記情報の提供に関する法律」に基づき、登記所が保有する登記情報を、インターネットを使用してパソコンの画面上で確認できる有料サービスです(提供する登記情報に法的証明力はありません)。

このサービスが、平成24年2月20日から機能が強化され、登記情報がPDFファイルで提供されるようになりました。

制度の詳細や利用の手続きについては、民事法務協会登記情報提供センター室にお問い合わせください。

●一般財団法人 民事法務協会・登記情報提供サービスHP

URL <http://www1.touki.or.jp/gateway.html>

TEL 03-5540-7050(登記情報提供センター室)

賃貸不動産管理業界最大の会員数を誇る全宅管理に入会しませんか！ ～入会金無料キャンペーン実施中(平成25年3月末日まで)～

全宅連が母体となって設立した全国賃貸不動産管理業協会(略称「全宅管理」)は、原状回復に関する紛争や家賃滞納問題、空室率の増加など、不動産賃貸業を取り巻く環境が厳しさを増す中、管理業を、媒介の延長・付随業務にとどまらない完全に「独立した業務」として確立することを目指し、会員のみなさまへのさまざまな業務支援を行っています。

* * *

会員になると以下の特典が受けられます。

●特典その1

賃貸借契約書だけでなく、管理委託契約書や転貸承諾書、更新合意書など200種類以上のさまざまな書式が、協会HPの会員専用ページから入手できます。

●特典その2

「原状回復の基礎知識」や借主に配布する「入居のしおり」など、実務に役立つ各種出版物を会員特別価格で購入できます。

●特典その3

オーナーへの毎月の報告書を簡単に作成できる「賃貸管理業務支援ソフト」や「賃貸住宅事業収支計算ソフト」を低価格で購入することができます(非会員は購入できません)。

●特典その4

毎週実施中の顧問弁護士による電話法律相談で、法的・実務的なアドバイスが得られます(非会員は利用できません)。

●特典その5

破産者情報の該当の有無など入居申込者の「信用情報照会システム」が低料金で利用できます(非会員は利用できません)。

●特典その6

平成23年12月からスタートした国の「賃貸住宅管理業者登録制度」に登録された会員の方に業者票をプレゼントしています。

●特典その7

管理業者の過失によるオーナーや入居者からの損害賠償請求に対し保険金が支払われる「賃貸管理業賠償責任保険」に自動的に加入となります。

●特典その8

空室でも家賃保証がある移住・住みかえ支援機構によるマイホーム借上げ制度を取扱うことができる協賛事業者の年間登録料が割引になります。

●特典その9

水漏れ事故など入居者からの夜間・休日の緊急連絡等を管理業者に代わり専門のオペレーターが対応する「夜間・休日サポート」を会員価格で利用できます。

* * *

このほかにも各種サポート事業を展開中です。会費は月額2000円。ぜひ、この機会に入会をご検討ください。詳しくは、下記まで。

●一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5階

TEL 03-3865-7031

URL <http://www.chinkan.jp/>



全宅管理トップページ

24年基準地価 下落率は縮小

国土交通省は9月19日に、平成24年7月1日現在の基準地価(都道府県地価調査)を発表しました。全国平均で、住宅地が-2.5%(前年-3.2%)、商業地が-3.1%(同-4.0%)となっています。

平成23年7月以降の1年間の地価は、全国的に依然として下落しましたが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しています。東日本大震災のあった23年1～6月に下落率は拡大しましたが、23年7～12月以降は縮小し、24年1～6月はさらに下落率が縮小しています。

圏域ごとの変動率は右のとおりです。詳しくは国土交通省ホームページをご参照ください。

●平成24年 基準地価の対前年変動率

	住宅地	商業地
全国	▼2.5(▼3.2)	▼3.1(▼4.0)
東京圏	▼1.0(▼1.9)	▼0.9(▼2.3)
大阪圏	▼1.0(▼1.8)	▼1.0(▼2.6)
名古屋圏	▼0.2(▼0.7)	▼0.5(▼1.1)
地方圏	▼3.2(▼3.7)	▼4.1(▼4.8)

▼はマイナス。()内は前年。単位%

●国土交通省HP・土地総合情報ライブラリー・都道府県地価調査

URL <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-chousa>

わかりやすい



リフォーム基礎知識

一級建築士 西田 恭子

(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

中古の建売住宅をリフォームで 注文住宅風に変身させる

建売住宅は規格化されたものが多い

建売住宅として建てられ、何年かたって、それが中古物件として売りに出された場合、買い手側は、どんなことにこだわるのでしょうか？

先日、築年数の浅い建売住宅が売りに出され、購入した方のリフォームを依頼されました。購入された物件は、2000年の建築基準法の改定以降の物件で、確認申請の検査済証があり、住宅性能評価書付きであることから、問題ない物件だと思うのですが、確かに隣と同じ佇まいであることを考えると、その方独自の生活にマッチしているのかは疑問が残ります。

内部はマンション以上にファミリータイプの規格化された部屋数と間取りになっています。また一般的には建売住宅は数棟同時に建てられているため、外回りの外壁材や屋根材が隣と同じで、色は変えてあるものの建売住宅であることは明らかです。建物だけでなく、外構に至ってはシンプルで低コスト化されている場合が多く、ブロックにネットフェンスで敷地境界さえはっきりしていれば充分という設えのものも多くあります。

「外装リフォーム」は家を長持ちさせるだけでなく街並みを整えたり資産価値を上げたりする

そこで今回の物件を見させていただくと、建売住宅といっても設計者の思いが各棟に込められて、それぞれ地型にあった作りになっているため、連棟的な感覚が少なく、なかなかいい物件でした。ただし、やはり外部の使用材が同じなだけに、なぜか家の格が感じられません。

そのため、今回のリフォームのポイントは、外観を注文住宅風に変えることになりました。

まず外壁を塗り替えることにしました。その時、ただ塗り替えるのではなくこの家の顔になる玄関回りの外壁に自然石を張り込み、塗装は今までのコテによるアクセントパターンをやめ、ザックリとした素朴な表情のテクスチャーに替え、自然石を活かすことにしました。石やタイルを使うときには、それがあまりに強く主張しないことも大切です。敷地の入り口に植栽を設けることにし、その

コーナーに同材の自然石を使用することで何気なく家のグレード感が仕上がる工夫を凝らしました。

外壁を変え、エントランスに植栽を設け、もう一つバルコニーを設置しました。チラシには駐車場ありとなっていたが、コンクリートを敷いただけの屋根なし駐車スペースです。自転車置き場に変えて使うことも多く、この上に2階の洋室から出入りするバルコニーを設置しました。道路側のこの場所は家の顔を作り出したいへん大事なスペースです。ウッドデッキで作るのか、アルミ材にするのか、鉄骨を組んで作るのか、選択の幅があります。都心の硬質なシティーライフに合わせて鉄骨を組む方もいれば、別荘感覚に木質でパーゴラ風を作る方もいます。ウォールエクステリアと呼ばれ、建物の外壁に直接取り付けることになるバルコニーは、建物デザインを決める大きな要素であり、価値を変えることを忘れずに採用する必要があります。

今回はアルミ系で手摺を木目調化粧材とし、床は日の光や風の流れも考慮してFRPのグレーチングフロアとしました。バルコニー設置は、隣家との関わりがあるので、民法や行政によって若干違う法規の考え方の確認も必要でしょう。

今回のテーマは、中古住宅の建売物件を「外装リフォーム」することによって注文建築に変更していきました。そのためには外壁の色や素材を変え、2階にデッキを作りましたが、外装をリフォームすることは家を長持ちさせるだけでなく、街並みを整えたり資産価値を上げたりとその役割は大きく、これからのテーマになると感じています。





賃貸住宅標準契約書の改訂の内容 その3

—修繕、契約の消滅、一時金—

前々回、前回に引き続き、今年2月に国土交通省から公表された標準契約書の改訂の内容等について紹介します。今回は、契約期間中の修繕等の取扱いについて解説します。

1 契約期間中の修繕について

民法では、賃貸物件の修繕は貸主の義務とされています。従前の標準契約書では、修繕に係る特約の意味につき判断した判例をもとに、特約をあらかじめ織り込んだ形で、修繕は原則貸主の義務としつつ、一定の事項については貸主の義務を免除し、借主が権利としてなしうるものと位置づけていました。

今回の改訂では、原状回復に係る規定が見直されたことから(前号参照)、それとの整合性を図るため、まず、修繕の原因が借主の故意または過失にある場合を除き、原則として貸主が実施主体となり費用を負担するという修繕の原則的取扱いを規定します。そのうえで、安価な費用で実施でき、建物の損傷を招くなどの不利益を貸主にもたらすものではなく、借主にとっても賃貸人の修繕の実施を待っているのはかえって不都合が生じるようなものについては、借主が自らの負担で修繕を行うことができることとしています。しかし、従前とは異なり、この部分も貸主の義務は免除されませんので、従前と同様に貸主の義務を免除する扱いにする場合には、その旨を特約することになります。

2 契約の消滅について

近年、大規模な自然災害等によって物件が滅失、毀損した場合の契約関係の取扱いにつき問題となった事例が生じたことから、標準契約書(改訂版)においても、天災、地変、火災、当事者双方の責めに帰することができない事由によって物件が滅失した場合は、契約の対象となる目的物がなくなることから契約は当然に消滅することが、確認的に規定されました。

ここでいう「滅失」とは、物件が住宅としての機能を失った状態をいうとされ、全壊には至らなくても通常の修繕や補修では、

住宅としての機能を回復することができない程度の損壊も含まれるとされています。

3 一時金の取扱いについて

なお、今回改訂された部分ではありませんが、しばしば紛争となる敷金その他の一時金の取扱いに係る標準契約書(改訂版)の対応を紹介しておきましょう。

まず、標準契約書(改訂版)では、全国的に行われている取扱いであり、性格付けも明瞭(債務の担保)である敷金については、あらかじめ規定を設けています。それに対し、その他の一時金は、地域的な慣習であり、その性格づけもさまざまであることから、頭書欄では別欄に記載し、かつ、特約条項で対応することとしているところです。

そして、その他の一時金の授受の特約については、契約書に一義的かつ具体的な記載があり、金額が高額すぎないといった要件を満たせば消費者契約法上無効ではないとした更新料特約や敷引特約に係る一連の最高裁の判断などを踏まえ、家賃や敷金とは別の頭書欄に名称や金額を記載し、さらに特約欄に金銭授受の時期等の具体的な合意内容を記載することとしています。

全宅連HPの住宅賃貸借契約書

全宅連のホームページでは、今年2月の国土交通省の賃貸住宅標準契約書の改訂を反映させた住宅賃貸借契約書式を掲載しています。下記ページで確認・ダウンロード等ができます(宅建協会の会員専用となっているので、ダウンロードするには会員専用のIDとパスワードの入力が必要です)。

URL <http://www.zentaku.or.jp/download/>

全宅連・全宅保証のホームページをご利用ください

全宅連・全宅保証は、一般の方が不動産取引に関して役立つ知識等を得られるホームページを開設しています。ホームページには不動産の基礎知識や不動産取引お役立ち情報のほか、政策提言と研究報告について専用バナーを設置し、全宅連の活動状況も閲覧できます。

URL <http://www.zentaku.or.jp/>

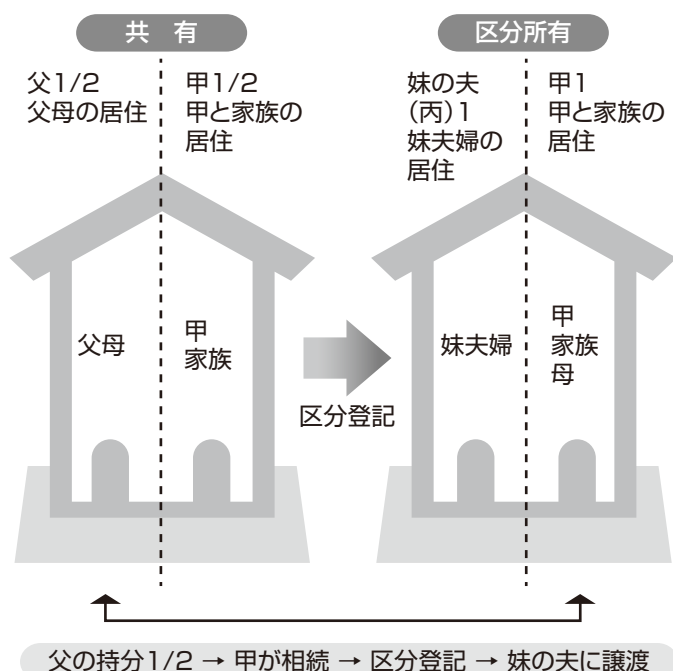


東京シティ税理士事務所 税理士 村岡 清樹

居住用家屋の一部を譲渡した場合の 1つのケースから 3,000万円特別控除の特例は適用されるか？

Q 甲は、父と共有（持分はそれぞれ2分の1）の家屋に妻子および父母と居住していました。このたび父が死亡したため、甲は父の持分を相続しましたが、この家屋はいわゆる二世帯住宅で独立して生活できる設備を備えていたので片方の部分を区分登記し、妹（乙）の夫である丙に時価で譲渡するとともに、母を自分の区分所有する部分へ引き取りました。この譲渡は、甲の居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例の適用が受けられると思いますか、どうでしょうか。

●事例



結論からいうと、譲渡した部分以外の甲の区分所有部分が、機能的にみて独立した居住用の家屋と認められますので、3,000万円特別控除の特例の適用はできません。

譲渡した家屋が独立しているかがポイントに

租税特別措置法（以下「措法」）35条に規定する居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例の適用対象となる家屋は、「その者が居住の用に供している家屋」であり、こ

れに該当するかどうかは、その者や配偶者等（社会通念に照らしその者と同居することが通常であると認められる配偶者その他の者をいいます）の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造や設備の状況などを総合して判断することになります。

そして、居住用財産を譲渡した場合であっても、その譲渡が特殊関係者に対して行われたものである場合には、その譲渡所得については、措法35条の居住用財産の譲渡に係る3,000万円特別控除の特例の適用は認められません（措法35①、措令23②）。

また、その居住の用に供されなくなったものを区分所有して所有権の目的とし、その一部のみを譲渡した場合には、当該譲渡した部分以外の部分が機能的にみて独立した居住用の家屋と認められない場合に限って、特例の適用が認められることになります（措通35-5、同31の3-10）。

ご質問の場合、甲と丙は、直系血族に該当せず、譲渡するまで生計を一にしていなかったこと、また、譲渡後においても生計を一にすることは認められないことから特殊関係者に対する譲渡には該当しないと思われますが、譲渡した部分以外の部分が、甲とその家族の日常生活が何ら支障なく営まれる独立した居住用の家屋と認められますので、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例の適用は受けられないこととなります。

裁決例は次のとおりです。

【裁決例】

譲渡建物と隣接建物が一構えの家屋を構成している場合において、当該隣接建物において請求人とその家族の日常生活の大部分が何ら支障なく営まれている場合には、隣接建物は機能的にみて独立した家屋と認められる。したがって本件譲渡は、居住の用に供している一構えの家屋の一部を譲渡したにすぎないから、その譲渡をもって居住用家屋の譲渡に該当するとはいえない（昭和63年6月14日裁決）。

人間心理を知って不動産ビジネスに活用しよう (行動経済学) ⑥

今回は、行動経済学の成果の一つである、人は**リスク**や**あいまいさ**を嫌う傾向があることについて説明することになります。まず、リスクとは何かについて整理しましょう。経済学でリスクというときは、平均的な数値からの変動の大きさのことを指します。

人は「リスク」や「あいまいさ」を回避したがる

多くの人は、こうしたリスクを嫌います。これを「**リスク回避者**」と呼びます。賃貸住宅への投資を検討しているとしましょう。候補物件としてA、Bの2つがあり、過去5年間の平均利回りは共に5%であるものの、Aは毎年の利回りの変化が激しく、Bは安定的であるとしします。Aに投資すると、今年の利回りは10%かもしれませんが、来年はマイナス5%、再来年は3%になるかもしれません。Bであれば、毎年4%~6%の間の利回りを確保できます。このような場合、多くの人はリスクを回避し、Bに投資することを選びます。Aに投資すれば、大きく儲けられるかもしれないと考える「**リスク愛好者**」もいますが、それは極めて少数です。

ここまでの話は、何らかの形で、ある事象が起きる確率がわかっている(あるいは推測できる)場合です。それでは確率すらわからない状況では、人はどのように意思決定するのでしょうか。結論から言えば、「**あいまいさ**」を嫌い、少しでも確実な方を選択する傾向があります。これに関しては、ハーバードの大学院生であったダニエル・エルスバークが、その博士論文の中で示した「**エルスバークのパラドックス**」(図参照)が有名です。このパラドックスは、「あいまいさ」を回避しようとして、人が明らかに合理的ではない行動をとってしまうことを示しています。要するに、人は「**リスク**」や「**あいまいさ**」を回避したがる傾向があり、そのために必ずしも合理的とは言えない行動をとることがあるのです。

不動産ビジネスでは、こうした性質をどのように生かしていけばよいのでしょうか。「**リスク回避傾向**」に対しては、リスクが高い投資物件を紹介するときには、投資家が取るべきリスクに見合ったプラスαのリターン(利益)を期待できるものにすべきでしょう。人はリスクを取るのが嫌いですから、リスクを取ってもらうために、それ相応の餌(ここでは高い利益)を提供するのです。「**ハイリスク・ハイリターン、ローリスク・ローリターン**」の原則です。

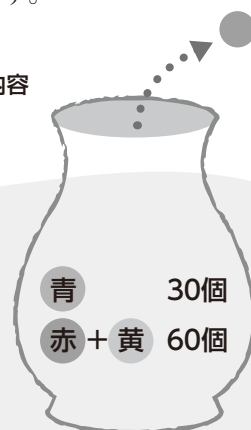
一方、「あいまいさ」を少しでも回避するには、たとえば不動産取引の条件交渉をするときには、明確なことがあれば、それを順次確定していくという手順が重要になってきます。交渉に

は駆け引きがあって、できるだけ、こちらの手の内を明かさないという戦略を取ることもあるかと思います。しかし、一方で「あいまいさ」をできるだけ少なくして、契約成立に向けて交渉を前進させていくことも必要だということです。

●エルスバークのパラドックス実験内容

実験内容

ツボの中に、青30個、赤と黄を合わせて60個(内訳不明)、合計で90個の玉が入っている。この中から玉を1個だけ取り出す場合、次の選択肢のどれを選ぶか?



番号		結果
1	I: 青なら1万円もらえる II: 赤なら1万円もらえる	多くの人はIを選択
2	III: 青か黄なら1万円もらえる IV: 赤か黄なら1万円もらえる	多くの人は、IVを選択

合理的な判断(赤が30個以下(黄は30個以上)と考える場合)

- ・赤(30個以下)は青(30個)よりも同じか少ない
→取り出した玉は、赤よりも青である確率が高い
→実験1ではIを選択する。
- ・青(30個)か黄(30個以上)である確率は、赤か黄(赤+黄=60個)である確率よりも高い。
→実験2ではIIIを選択する

*同様に、赤が30個以上と考える場合は、実験1ではII、実験2ではIVを選択するのが合理的

実験結果(実験1ではI、実験2ではIVを選択)との矛盾

人は「あいまいさ」を回避する傾向がある

- 実験1: Iの青(30個)は確実、IIの赤(30個以上か以下かは不明)はあいまい
→Iを選択
- 実験2: IIIの青か黄(30個+α)はあいまい、IVの赤か黄(60個)は確実
→IVを選択

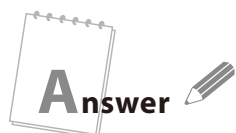
「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識と実務上のポイント

— 建築基準法をめぐる民法や都市計画法との関連性 —

千葉 喬



「法令上の制限調査」で最も重要で、強い結びつきがあるのは「都市計画法」と「建築基準法」で、これらの法令を理解していなければ、十分な調査や取引の相手方等に対する的確な説明ができないと思います。ポイントを教えてください。



1. 建築基準法とは何か？

(1) 法律の性格上の分類

① 公法と私法の区別

建築基準法は公法であり、いわゆる取締法であり罰則規定が設けられ、これに従わない場合は処罰されることになります。

実は、建築基準法は昭和25年に制定されましたが、その前身は「市街地建築物法」で、その担当官庁が警察であったことは建築基準法を理解する上でポイントになります。したがって、次項で述べる建築基準法の目的である「最低の基準」の意味は取締上の最低の基準と解釈でき、単なる建築技術としての最低基準でないということです。

公法は国・地方公共団体と個人間の関係を定める法であり、私法は民法のように個人相互の関係を定める法です。なお、公法は大部分が強行法規ですが、私法には任意法の部分が多くあります。



② 一般法と特別法の関係

建築基準法と都市計画法の関係は、都市計画法が一般法であり、建築基準法（第3章の集団規定）は特別法との関係となります。

(2) 建築基準法の目的

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備や用途などの「最低基準」を定めて、そこに住む人が簡単に建築物の倒壊で生命を失ったり、安全や衛生面から住む人の健康を気遣ったり、大切な財産を失ったりしないように保護する法律です。これらの敷地や建築物の安全や衛生面からの規定は、これから建築しようとしている建築物そのものに対するものですが、そのほかに地域全体の建築物の環境を保護するための規定、たとえば用途地域による建築物の用途制限は代表格です。

2. 民法（相隣関係）との関係

相隣関係の規定は隣り合った土地の所有者が、お互いにある程度、自分の利用の仕方を制限し、相手方の土地利用を円滑にする関係であり、通行に関するもの、排水や流水に関するもの、建物の建て方に関するものがあり、建築基準法との関係では、民法が一般法で建築基準法が特別法になります。

代表的な例として民法234条では、建物は境界線から50cm以上離さなければなりません。それに対して建築基準法65条では、防火地域または準防火地域内の建築物で、外壁が防火構造については、外壁を境界線に接して建ててもよいとの特則があり、平成元年の最高裁の判決では民法に優先すると判示しています。

3. 都市計画法との関係

都市計画法は一般法、建築基準法は特別法となる関係です。これは、都市計画法が一般法として都市計画に関する建築物の規制まで一元化する必要がないとして、都市計画上の建築規制を建築基準法に一元化していることによります。一般法の規定と特別法の規定では、特別法の規定が優先します。

なお、建築基準法関係の調査・説明に伴う具体的規制内容等は次回以降に連載します。

事務所ビルの階高

—「サンシャイン60」「あべのハルカス」の階高は?

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



1. 柱と梁の寸法

今年の二級建築士の設計製図の試験課題が「多目的スペースのあるコミュニティ施設<[鉄筋コンクリート造(ラーメン構造)2階建]>」に決まりました。この試験で鉄筋コンクリート造(ラーメン構造)の課題が出された場合、まず、柱を6mグリッド(格子状)に配置して、間取りはそれに合わせて考えることが合格への定石です。試験では、合理的・合法的な設計図を早く・確実に仕上げるのが求められます。柱を6m間隔とすると、その半分の3m×6mで、階段、エレベーターとエレベーターホール、トイレ(男子もしくは女子)、車がまちがいなく収容できることが、試験テクニックとして重要視される大きな理由です。

一方、実用上の理由としては、鉄筋コンクリート造の柱の間隔(スパン)は6m~8m程度が最も合理的とされています。つまり、構造的にみて、この数値が経済的に建物を建設できる範囲と考えられています。柱を多くすると、その分、鉄筋やコンクリートの材料費や人件費がかさみます。一方で、柱を少なくすると、柱や梁が大きくなり、かえって不経済になります。また、梁の高さ(梁成)が大きくなると建物の高さが高くなり、外壁や内壁の面積が多くなることより、工事費が高くなってしまいます。

鉄筋コンクリート造において、柱(正方形を想定)の寸法はスパンの1/10、梁成も同じく1/10が目安となります。6mスパンであれば柱は60cm角、梁成は60cmですので、設計製図の試験では、これを前提に平面図や断面図を描けばよいことになります。

2. 市場が評価する無柱空間

ところで、実際の事務所ビルにおいて基本のとおり柱を配置すると、ビルの効用が低下してしまうことがあります。図1は、片寄せコアの賃貸事務所ビルの平面図です。柱はおよそ6mを基本として配置していますが、事務室の中央部分の柱を省略し、無柱空間を実現しています。スパンを“飛ばして”12mとしています。構造的にはやや“無理”をすることになります(建築コストが割高になります)が、ここに柱を配置した場合と比較

して不動産賃貸市場における評価は、明らかに無柱空間の方が高くなります。

3. 階高

昨今の事務所ビルでは、梁を見せることなく、梁下に天井を張ることが一般的となっていますので、階高は以下のとおりとなります。

階高=天井高+梁成+天井仕上(仕上および下地等)

図2では、天井高は2,700mmとしています。床をフリーアクセスフロアとして100mmあげると、実質の天井高は2,600mmとなります。梁成は図1から単純に推定すると1,200mmとなりますが、梁幅を広くする、鉄筋の本数を多くするなどの工夫により、1,000mmとすることを想定しています(構造的にさらに“無理”をすることになります)。天井仕上(仕上および下地等)を100mmとすると、階高は3,800mmとなります。

この数値が示すとおり、以前と比較して階高が1割近く高くなる傾向にあると指摘できます。さらにグレードの高いビルでは、スパン20m程度、天井高3,000mm程度の無柱空間を実現するものも多くなっています。梁成を1,200mm程度におさめたとしても、天井裏の設備のための余裕が必要で、結果的に階高は4,500mm程度になります。以前と比較すると階高は1m高くなります。

1978年に竣工した「サンシャイン60」(東京都豊島区)は最高高さ239.7mで1階あたり4.0mですが、2014年竣工予定の「あべのハルカス」(大阪市阿倍野区)は同じ地上60階ながら高さは300mで、1階あたりは5.0mとなります。

図1●片寄せコアの事務室平面図

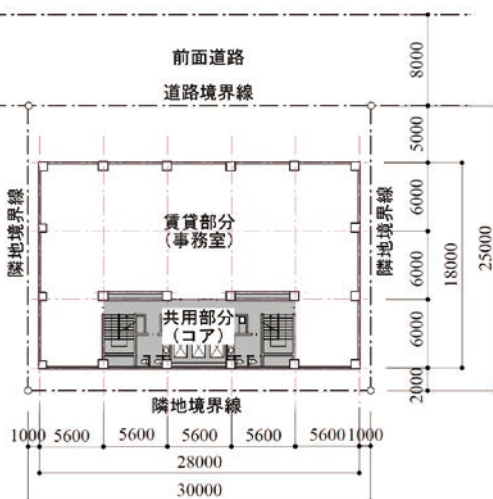
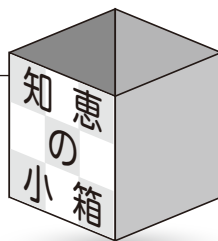


図2●基準階断面図





今回のキーワードは… 【エスクロー】

CFP／1級FP技能士・宅地建物取引主任者 本島 有良 (有限会社プランサービス代表)

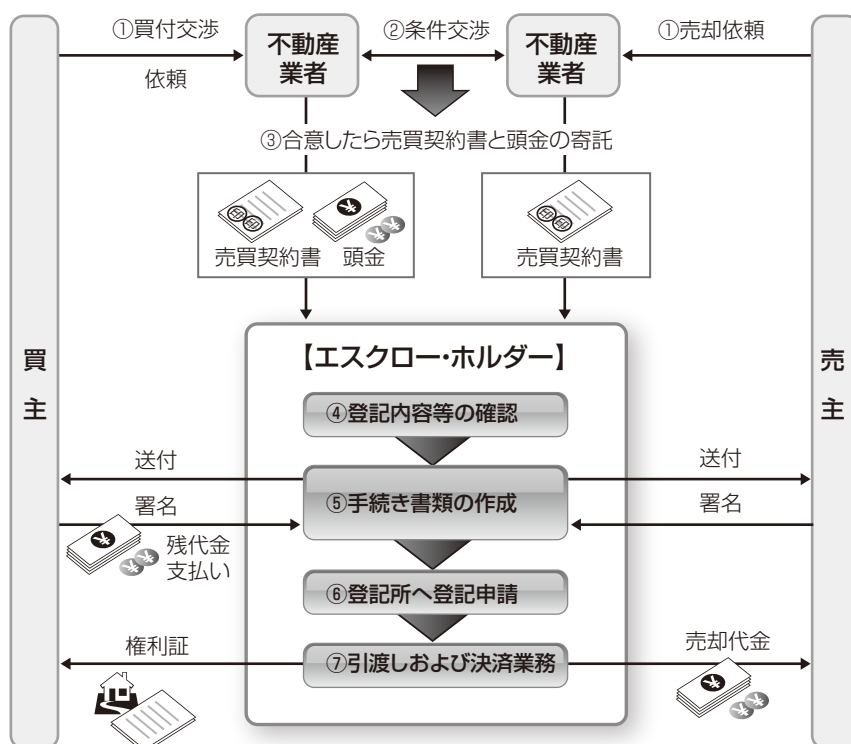
不動産業界ではあまり馴染みのない「エスクロー」ですが、オークションや通販が盛んなインターネット業界では、取引の安全性を確保する目的で早くからエスクロー・サービスが導入されています。近年、ますます契約内容が煩雑化する不動産取引の現場においても活用することができるのかどうか…。今回は、そんなエスクロー制度について考えてみます。

エスクロー制度とは？

1947年、アメリカ合衆国カリフォルニア州で不動産取引の決済保全制度として生まれた第三者寄託制度のことで、認可を受けた第三者(エスクロー・ホルダー)が、①物件調査および事実関係の告知業務、②物件の引渡し確認業務、③売買代金の決済業務、を引受けることで取引の安全を図るという制度です。

たとえば、売買契約が成立すると、エスクロー・ホルダーに対して、買主は売買代金を、売主は権利証書類をそれぞれ寄託し、あらかじめ定められた契約条件がすべて成就された時、エスクロー・ホルダーが売主へ代金を渡し、買主へ権利証書類を渡す仕組みになっています(図参照)。

●エスクロー・ホルダーを利用した不動産取引のイメージ



日本版エスクローは物件調査の分業が鍵？

近年、宅建業者が取引の現場で求められる権利関係をはじめとする物件調査等は、どんどん煩雑になり専門的になっています。また、宅建業者は売買契約が成立するまでの間に重要事項説明を行う義務を負っていますが、物件の瑕疵等に関する問題では、その定義が曖昧なため、残念ながら毎年多くのトラブルが発生しています。

こうした環境の中、営業社員が自ら関わる契約に対して十分な物件調査等を行おうとすれば、相当の負担が強いられ、営業本来の仕事に少なからず支障を来すことが懸念されます。そこで、一連の媒介業務を細分化し分業することで営業社員の負担を軽減するとともに、それぞれの業務に精通した専門家が手続きを行うことで取引の安全性を高めるといった考え方があってもよいのかもしれない。

また、ネットを使った不動産オークションでは、少なくとも、出品される物件に対して第三者的な立場で詳細な調査を行い、物件を評価する機関が必要不可欠でしょうから、こうした業務に特化する日本版エスクロー会社というニーズも生まれてくるかも

しません。今後、日本で不動産のネットオークションが発展すれば、取引の安全性を担保するエスクローへ関心は高まるように思います。

これからの課題と問題点

煩雑化する不動産取引を行う上で、取引の安全性を確保するため、媒介業務を細分化し、それぞれの専門家が担当するといった手段は合理的な方法と言えます。しかし一方で、業務を細分化することにより営業社員の総合的な実務能力が低下するのではないかと懸念も生じます。また、自分の担当者が業務の進捗状況に応じて交代することに違和感を覚えるお客様も少なからずいるでしょう。

つまり、仕事の合理性を高めながらも、営業社員の实務能力とお客様との信頼関係の維持をどうするのか？ といった、バランス感覚が問われることになりそうです。

自社ホームページを点検する ② 「指差し参照性」の大切さ

平塚 元明



分厚い資料なのに、ページ番号が振られていない。「あ、今喋っているのは、その2枚先です、えーと、ちがいます、その1枚前。そうそう、そこです」。こんな時の商談はだいたいうまくいかないもの。

「31ページをご覧ください」というように明確に指示できることを「指差し参照性」と呼んでみましょう。それがしっかりしている文書は、説明する人にも、説明を聞く人にも、ストレスがかからず、資料の内容に集中できます。

ホームページの設計において今後、重要度を増していく概念がこの「指差し参照性」です。

ソーシャルメディア、スマートフォンの普及で「指差し」行為が増加

ツイッターやフェイスブックなどのソーシャルメディアの普及で、ネット空間において企業が「指差される」ことが急増しています。ページのアドレス(URL)をコピー&ペーストして「ここ見てごらん」と人に伝える行為。バズ(ネット上の口コミ)と呼ばれている事象の実体は、要するにそうした「指差し」のこと。特に、近年急速に普及してきているスマートフォンをはじめとしたモバイル機器では、アドレスを入力する作業が面倒である分、そうした傾向が強くなります。

あなたのホームページの「指差し参照性」はどうなっていますか。情報を、適当な単位ごとに的確に「指差せる」ように設計されているでしょうか。

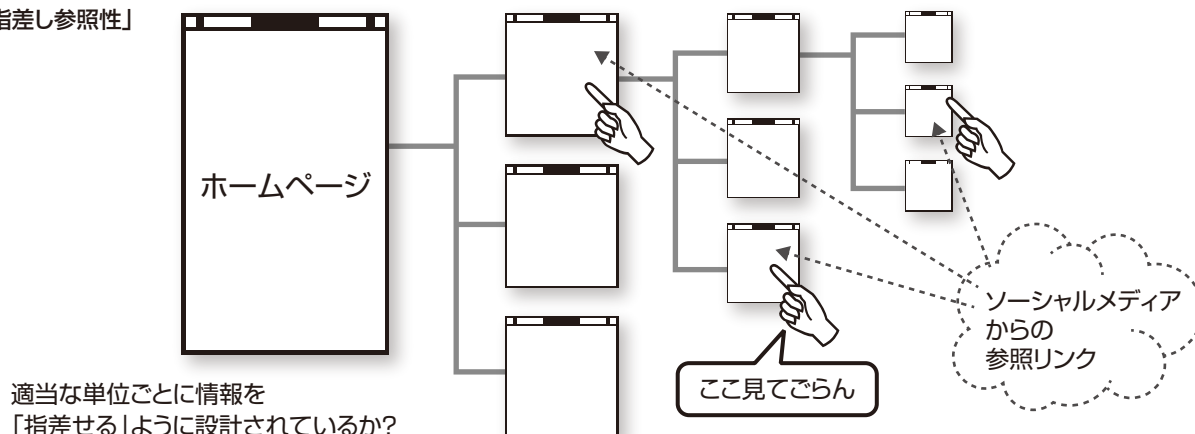
「指差される」ことを意識した設計にしておかないと機会ロスが多発する

たとえば、ホームページで魅力的な情報を見つけた妻が、「この物件いいんじゃない?」「この不動産のお店の意見は参考になるわ」と夫にすぐにメールで知らせたい。しかし、その「指差し」たいと思った情報が、縦に長いページの中であって場所が細かく指定できない、サイズの大きい外部ファイル(PDF等)をいきなり指定するしかなくて躊躇してしまう…等々。こうしたことが起きていないかどうか、ユーザー視点での点検をおすすめします。

もちろん、トップページから順番にメニューを辿って欲しい情報を見ていく…という通常のアクセスルートの重要性が減じるわけではありません。基本導線を使い易くすることは基本中の基本です。

しかし、「指差し」を意識した設計になっていないと、せっかく「ここを見てごらん」と「指差し」てくれようとしたユーザーの好意を活かしきれない状態、つまり機会ロスが発生しやすいページになってしまうのです。これは、通常のアクセス解析結果からは見えにくいロスなので特に注意が必要でしょう。

●「指差し参照性」



(公社)全国宅地建物取引業保証協会定款について

(公社)全宅保証は、公益社団法人移行に伴い、定款を改正施行しています。
以下に全文を掲載し、お知らせいたします。

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 定款

第1章 総 則

(名 称)

第1条 この法人は、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会(以下「**本会**」という。)と称する。

(事務所)

第2条 本会は、主たる事務所を東京都千代田区に、従たる事務所を別表に掲げる地に置く。主たる事務所を中央本部、従たる事務所を地方本部と称する。

第2章 目的及び事業

(目 的)

第3条 本会は、宅地建物取引業法に基づき、公正かつ自由な宅地建物取引にかかる経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による国民生活の安定向上を目的とする事業及び一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業を行い、宅地建物取引に係る者の資質の向上及び消費者の保護を図ることを目的とする。

(事 業)

第4条 本会は、前条の目的を達成するため、全国において次の事業を行う。

- (1) 宅地建物取引に関する苦情相談及び苦情解決
- (2) 宅地建物取引に関する研修・情報提供
- (3) 宅地建物取引により生じた債権に関する弁済
- (4) 手付金保証
- (5) 手付金等保管
- (6) 宅地建物取引に関する知識の啓発・普及
- (7) 宅地建物取引に関する調査研究
- (8) 宅地建物取引に関する人材育成
- (9) その他本会の目的を達成するために必要な事業

第3章 会員及び社員

(会員の構成)

第5条 本会の会員は、宅地建物取引業法により免許を受けた宅地建物取引業者であり、本会の目的に賛同して入会した個人又は法人とする。

2 本会の会員は、各都道府県宅地建物取引業協会の会員でなければならない。

3 本会の社員は、概ね会員600人の中から1人の割合をもって選出される代議員(法人である場合にあっては、その代表者)をもって一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(以下「**法人法**」という。)上の社員とする。なお、各地方本部の代議員数は、地方本部所属会員数を600で除した数の小数点第一位を四捨五入して算定する。代議員数の算定は、改選前事業年度の3月末日の会員数を基に行う。

4 前項の規定により地方本部の代議員数が1に満たない場合には、当該地方本部から1人の代議員を選出するものとする。

5 代議員を選出するため、会員による代議員選挙を行う。代議員選挙を行うために必要な細則は理事会において定める。

6 代議員は、会員の中から選ばれることを要する。会員は、前項の代議員選挙に立候補することができる。

7 第5項の代議員選挙において、会員は他の会員と等しく代議員を選挙する権利を有する。理事又は理事会は、代議員を選出することはできない。

8 第5項の代議員選挙は、2年に1度、改選前事業年度終了後90日以内に実施することとし、代議員の任期は、選任の2年後に実施される代議員選

挙終了の時までとする。ただし、代議員が社員総会決議取消しの訴え、解散の訴え、責任追及の訴え及び役員解任の訴え(法人法第266条第1項、第268条、第278条、第284条)を提起している場合(法人法第278条第1項に規定する訴えの提起の請求をしている場合を含む。)には、当該訴訟が終結するまでの間、当該代議員は社員たる地位を失わない(当該代議員は、役員の選任及び解任(法人法第63条及び第70条)並びに定款変更(法人法第146条)についての議決権を有しないこととする)。

9 代議員が欠けた場合又は代議員の員数を欠くこととなるときに備えて補欠の代議員を選挙することができる。補欠の代議員の任期は、任期の満了前に退任した代議員の任期の満了する時までとする。

10 補欠の代議員を選挙する場合には、次に掲げる事項も併せて決定しなければならない。

- (1) 当該候補者が補欠の代議員である旨
- (2) 当該候補者を1人又は2人以上の特定の代議員の補欠の代議員として選任するときは、その旨及び当該特定の代議員の氏名
- (3) 同一の代議員(2人以上の代議員の補欠として選任した場合にあっては、当該2人以上の代議員)につき2人以上の補欠の代議員を選任するときは、当該補欠の代議員相互間の優先順位

11 第9項の補欠の代議員の選任に係る決議が効力を有する期間は、選挙後最初に実施される第8項の代議員選挙終了の時までとする。

12 代議員が第12条に基づき会員資格を喪失したときは、社員資格を喪失する。

13 会員は、法人法に規定された次に掲げる社員の権利を、社員と同様に本会に対して行使することができる。

- (1) 法人法第14条第2項の権利(定款の閲覧等)
- (2) 法人法第32条第2項の権利(社員名簿の閲覧等)
- (3) 法人法第57条第4項の権利(社員総会の議事録の閲覧等)
- (4) 法人法第50条第6項の権利(社員の代理権証明書等の閲覧等)
- (5) 法人法第51条第4項及び第52条第5項の権利(議決権行使書面の閲覧等)
- (6) 法人法第129条第3項の権利(計算書類等の閲覧等)
- (7) 法人法第229条第2項の権利(清算法人の貸借対照表等の閲覧等)
- (8) 法人法第246条第3項、第250条第3項及び第256条第3項の権利(合併契約等の閲覧等)

14 理事、監事又は会計監査人は、その任務を怠ったときは、本会に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負い、法人法第112条の規定にかかわらず、この責任は、すべての会員の同意がなければ、免除することができない。

(会員の資格の取得)

第6条 本会の会員となろうとするものは、理事会の定めるところにより申し込みをし、本会の承認を受けなければならない。

(入会金等)

第7条 本会の会員は、本会の経費として、総会において別に定める入会金等を支払わなければならない。

(弁済業務保証金分担金等)

第8条 本会の会員は、宅地建物取引業法第64条の9に規定する弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。

2 本会の会員は、宅地建物取引業法第64条の10に基づく還付充当金債務を負担する。なお、法人の入会者は、その代表者の連帯保証書を提出しなければならない。

(会 費)

第9条 本会の会員は、本会の経費として、総会において別に定める会費を毎年納付しなければならない。

(任意退会)

第10条 会員は、別に定める退会届を提出することにより、任意にいつでも退会することができる。

(除 名)

第11条 会員が次のいずれかに該当するに至ったときは、総会の決議によって当該会員を除名することができる。この場合、その会員に対し、当該総会の日の1週間前までに当該会員に通知を発し、かつ総会において議決の前に弁明の機会を与えなければならない。なお、除名に関する手続きについては理事会において別に定める。

- (1) この定款その他の規則に違反したとき。
- (2) 本会の名誉を傷つけ、又は目的に反する行為をしたとき。
- (3) 会員について宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業保証協会の会員としての義務を履行しないとき。
- (4) その他除名すべき正当な事由があるとき。

(会員資格の喪失)

第12条 会員は、次のいずれかに該当するに至ったときは、その資格を喪失する。

- (1) 退会したとき。
- (2) 総社員が同意したとき。
- (3) 会員が死亡し、又は解散したとき。
- (4) 除名されたとき。
- (5) 会員が宅地建物取引業者でなくなったとき。
- (6) 会員について宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業保証協会の会員たる地位の喪失事由が発生したとき。
- (7) 第9条の支払義務を1年以上履行しなかったとき。
- (8) 第5条第2項の会員でなくなったとき。

(入会金及び会費の不返還)

第13条 本会は、会員が資格を喪失しても、既納の入会金及び会費は、返還しない。

(弁済業務保証金分担金取戻し費用)

第14条 会員の資格喪失又は事務所の一部廃止に伴う弁済業務保証金分担金取戻しに係わる公告料及び総会において別に定める退会等事務手数料は、当該者が負担するものとする。

第4章 総 会

(構 成)

第15条 総会は、すべての社員をもって構成する。

2 前項の総会をもって法人法上の社員総会とする。

(権 限)

第16条 総会は、次の事項について決議する。

- (1) 理事及び監事並びに会計監査人の選任又は解任
- (2) 入会金及び会費の額
- (3) 定款の変更
- (4) 会員の除名
- (5) 解散及び残余財産の処分
- (6) 長期借入金並びに重要な財産の処分及び譲受け
- (7) 理事会において総会に付議した事項
- (8) その他総会で決議するものとして法令又はこの定款で定められた事項

(開 催)

第17条 総会は、定時総会として毎年度6月に1回開催するほか、必要がある場合に開催する。

(招 集)

第18条 総会は法令に別段の定めがある場合を除き、理事会の決議に基づき会長が招集する。

2 総社員の議決権の5分の1以上の議決権を有する社員は、会長に対し、総会の目的である事項及び招集の理由を示して、総会の招集を請求することができる。

3 総会を招集するときは、会議の目的たる事項、内容、日時及び場所を示して、開会日の7日以前に各社員に対し書面をもって通知を発しなければならない。

(議 長)

第19条 総会の議長は、会長若しくは会長の指名する副会長とする。

(定足数)

第20条 総会は、社員の過半数の出席がなければ開会することができない。

(議決権)

第21条 総会における議決権は、社員1名につき1個とする。

(決 議)

第22条 総会の決議は、議決権を有する総社員の過半数が出席し、出席した当該社員の議決権の過半数をもって行う。

2 総会に出席できない社員はあらかじめ通知された事項について、他の社員を代理人として表決を委任することができる。

3 前項の場合、第1項の規定の適用については出席したもののみなす。

4 第1項の規定にかかわらず、次の決議は、総社員の半数以上であって、総社員の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。

- (1) 監事の解任
- (2) 定款の変更
- (3) 会員の除名
- (4) 解散
- (5) この定款に規定された事項及びその他法令で定められた事項

(議事録)

第23条 総会の議事については、法令で定めるところにより、議事録を作成する。

2 議長及び総会において選任された社員2名は、前項の議事録に記名押印する。

第5章 役員等

(役員及び会計監査人の設置)

第24条 本会に、次の役員を置く。

- (1) 理事 70名以上90名以内
- (2) 監事 4名以内

2 理事のうち1名を会長とし、3名以内を副会長、1名を専務理事、17名以内を常務理事とする。

3 前項の会長及び副会長をもって法人法第91条第1項第1号の代表理事とし、専務理事、常務理事及びそれ以外の業務を執行する理事を法人法第91条第1項第2号に規定する業務執行理事とする。

4 本会に会計監査人を置く。

(役員及び会計監査人の選任)

第25条 理事は、会員(法人である場合にあっては、その代表者)のうちから総会の決議によって選任する。ただし、理事のうち、3名以内は学識経験者のうちから選任することができる。

2 監事及び会計監査人は、総会の決議によって選任する。

3 会長、副会長、専務理事、常務理事及びそれ以外の業務を執行する理事は、理事会の決議によって理事の中から選定する。

4 監事及び会計監査人は、本会の理事又は使用人を兼ねることができない。

(理事の職務及び権限)

第26条 理事は、理事会を構成し、法令及びこの定款で定めるところにより、職務を執行する。

2 会長は、本会を代表し、その業務を執行する。

3 副会長は、会長を補佐し、業務を執行するとともに、会長に事故あるとき

又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の定めた順位により、その職務を代行する。

4 専務理事は、会長、副会長を補佐し、業務を執行する。

5 常務理事は、会長、副会長、専務理事を補佐し、業務を執行する。

6 会長、副会長、専務理事、常務理事及びそれ以外の業務を執行する理事は、毎事業年度に4ヵ月を超える間隔で2回以上、自己の職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

(監事の職務及び権限)

第27条 監事は、理事の職務の執行を監査し、法令で定めるところにより、監査報告を作成する。

2 監事は、いつでも、理事及び使用人に対して事業の報告を求め、本会の業務及び財産の状況の調査をすることができる。

3 監事は、その他法令で定めた職務を行い、権限を行使する。

(会計監査人の職務及び権限)

第28条 会計監査人は、法令で定めるところにより、本会の貸借対照表及び損益計算書(正味財産増減計算書)並びにこれらの附属明細書、財産目録、キャッシュ・フロー計算書を監査し、会計監査報告を作成する。

2 会計監査人は、いつでも、次に掲げるものの閲覧及び謄写をし、又は理事及び使用人に対し、会計に関する報告を求めることができる。

(1) 会計帳簿又はこれに関する資料が書面をもって作成されているときは、当該書面

(2) 会計帳簿又はこれに関する資料が電磁的記録をもって作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を法令で定める方法により表示したもの

(役員及び会計監査人の任期)

第29条 理事の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時総会の終結の時までとする。

2 監事の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時総会の終結の時までとする。

3 補欠として選任された理事又は監事の任期は、前任者の任期の満了する時までとする。

4 理事又は監事は、第24条に定める定数に足りなくなるときは、任期の満了又は辞任により退任した後も、新たに選任された者が就任するまで、なお理事又は監事としての権利義務を有する。

5 会計監査人の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時総会の終結の時までとする。ただし、その定時総会において別段の決議がされなかったときは、再任されたものとみなす。

(役員及び会計監査人の解任)

第30条 理事及び監事並びに会計監査人は、総会の決議によって解任することができる。

2 監事は、会計監査人が次のいずれかに該当するときは、監事全員の同意により、会計監査人を解任することができる。この場合、監事は、解任した旨及び解任の理由を、解任後最初に招集される総会に報告するものとする。

(1) 職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき。

(2) 会計監査人としてふさわしくない非行があったとき。

(3) 心身の故障のため、職務の執行に支障があり、又はこれに堪えないとき。

(報酬等)

第31条 理事及び監事は、無報酬とする。ただし、常勤の理事及び監事に対しては、総会において定める総額の範囲内で、総会において別に定める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。

2 理事及び監事には費用を弁償することができる。

3 会計監査人に対する報酬等は、監事の過半数の同意を得て理事会において定める。

(損害賠償責任の軽減)

第32条 本会は、法人法第114条第1項の規定により、その任務を怠った

ことによる理事又は監事並びに会計監査人の損害賠償責任について、法令に定める要件に該当する場合には、理事会の決議によって、賠償責任額から法人法第113条第1項第2号に掲げる額(以下「最低責任限度額」という。)を控除して得た額を限度として、免除することができる。

2 本会は、法人法第115条第1項の規定により、その任務を怠ったことによる損害賠償責任について、法令で定める要件に該当する場合には、外部理事又は外部監事並びに会計監査人との間で損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令で定める最低責任限度額とする。

第6章 理事会

(構成)

第33条 本会に理事会を置く。

2 理事会は、すべての理事をもって構成する。

(権限)

第34条 理事会は、次の職務を行う。

(1) 本会の業務執行の決定

(2) 理事の職務の執行の監督

(3) 会長、副会長、専務理事、常務理事及びそれ以外の業務を執行する理事の選定及び解職

(招集)

第35条 理事会は、会長が招集する。

2 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、副会長が理事会を招集する。

3 理事会を招集するときは、会議の目的たる事項、内容、日時及び場所を示して、開会日の7日以前に各理事及び各監事に対し書面をもって通知を発しなければならない。

(議長)

第36条 理事会の議長は、会長若しくは会長の指名する者とする。

(定足数)

第37条 理事会は、理事の過半数の出席がなければ開会することができない。

(決議)

第38条 理事会の決議は、決議について特別の利害関係を有する理事を除く理事の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

2 前項の規定にかかわらず、理事が理事会の決議の目的である事項について提案した場合において、議決権を有する理事の全員が当該提案について書面により同意の意思表示をしたときは、その提案を可決する理事会の決議があったものとみなす。ただし、監事がその提案に異議を述べたときはこの限りでない。

(議事録)

第39条 理事会の議事については、法令で定めるところにより、議事録を作成する。

2 出席した代表理事及び監事は、前項の議事録に記名押印する。

第7章 常務理事会

(常務理事会)

第40条 本会に常務理事会を置く。

2 常務理事会は、会長、副会長、専務理事、常務理事及びそれ以外の業務を執行する理事をもって構成する。

3 常務理事会は、次に掲げる事項を行う。

(1) 理事会より付託されたこと

(2) その他理事会の議決した事項の執行に関すること

4 常務理事会の運営に関し必要な事項は、理事会において別に定める。

第8章 委員会

(委員会)

第41条 本会の事業の円滑な運営を図るため、理事会の決議を経て、委員会を置くことができる。

2 委員会の運営に関し必要な事項は、理事会において別に定める。

第9章 地方本部

(地方本部)

第42条 地方本部の運営に関し必要な事項は、理事会において別に定める。

第10章 資産及び会計

(事業年度)

第43条 本会の事業年度は、毎年4月1日に始まり翌年3月31日に終わる。

(事業計画及び収支予算)

第44条 本会の事業計画書、収支予算書(損益収支予算及び資金収支予算)、資金調達及び設備投資の見込みを記載した書類については、毎事業年度の開始の日の前日までに、会長が作成し、理事会の承認を受けなければならない。これを変更する場合も、同様とする。但し、理事会の承認を受けた事業計画書、収支予算書(損益収支予算)については定時総会にて報告を行うものとする。

2 前項の書類については、主たる事務所及び従たる事務所に、当該事業年度が終了するまでの間備え置き、一般の閲覧に供するものとする。

(事業報告及び決算)

第45条 本会の事業報告及び決算については、毎事業年度終了後3ヵ月以内に、会長が次の書類を作成し、監事の監査を受け、かつ、第4号から第8号までの書類について会計監査人の監査を受けた上で、理事会の承認を受けなければならない。

- (1) 事業報告
- (2) 事業報告の附属明細書
- (3) 収支計算書
- (4) 貸借対照表
- (5) 損益計算書(正味財産増減計算書)
- (6) 貸借対照表及び損益計算書(正味財産増減計算書)の附属明細書
- (7) 財産目録
- (8) キャッシュ・フロー計算書

2 前項の承認を受けた書類のうち、第1号、第4号、第5号、第7号及び第8号の書類については、定時総会に報告するものとする。ただし、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則第48条に定める要件に該当しない場合には、第1号の書類を除き、定時総会への報告に代えて、定時総会の承認を受けなければならない。

3 第1項の書類のほか、次の書類を主たる事務所に5年間、また、従たる事務所に3年間備え置き、一般の閲覧に供するとともに、定款を主たる事務所及び従たる事務所に、社員名簿を主たる事務所に備え置き、一般の閲覧に供するものとする。

- (1) 監査報告
- (2) 会計監査報告
- (3) 理事及び監事の名簿
- (4) 理事及び監事の報酬等の支給の基準を記載した書類
- (5) 運営組織及び事業活動の状況の概要及びこれらに関する数値のうち重要なものを記載した書類

(公益目的取得財産残額の算定)

第46条 会長は、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律施行規則第48条の規定に基づき、毎事業年度、当該事業年度の末日における公益目的取得財産残額を算定し、前条第3項第5号の書類に記載するものとする。

(長期借入金)

第47条 本会が資金の借入をしようとするときは、その事業年度の収入をもって償還する短期借入金を除き、総会の決議を経なければならない。

第11章 定款の変更及び解散

(定款の変更)

第48条 この定款は、総会の決議によって変更することができる。

(解散)

第49条 本会は、総会の決議その他法令で定められた事由により解散する。

(公益認定の取消し等に伴う贈与)

第50条 本会が公益認定の取消しの処分を受けた場合又は合併により法人が消滅する場合(その権利義務を承継する法人が公益法人であるときを除く。)には、総会の決議を経て、公益目的取得財産残額に相当する額の財産を、当該公益認定の取消しの日又は当該合併の日から1ヵ月以内に、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第5条第17号に掲げる法人又は国若しくは地方公共団体に贈与するものとする。

(残余財産の帰属)

第51条 本会が清算をする場合において有する残余財産は、総会の決議を経て、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第5条第17号に掲げる法人又は国若しくは地方公共団体に贈与するものとする。

第12章 公告の方法

(公告の方法)

第52条 本会の公告は、官報による方法とする。

第13章 事務局

(事務局)

第53条 本会に、本会の事務を処理するため、事務局を設置する。

- 2 事務局には、事務局長及び所要の職員を置く。
- 3 事務局長は、会長が理事会の承認を得て任免する。
- 4 事務局の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

第14章 補則

(施行規則及び諸規程)

第54条 この定款の施行について必要な規則及び諸規程は、理事会の決議を経て別に定める。

附 則

1 この定款は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(以下「整備法」という。)第106条第1項に定める公益法人の設立の登記の日から施行する。

2 整備法第106条第1項に定める特例民法法人の解散の登記と公益法人の設立の登記を行ったときは、第43条の規定にかかわらず、解散の登記の日の前日を事業年度の末日とし、設立の登記の日を事業年度の開始日とする。

3 最初の代表理事は以下の通りとする。

伊藤 博 岡田 文夫 市川 三千雄 見勢本 浩一

4 最初の会計監査人は、大有ゼネラル監査法人とする。

5 この定款の施行後最初の代議員は、特例民法法人時に行われた直近の代議員選挙において選出された者とする。なお、任期については平成24年度に実施される代議員選挙の終了の時までとする。

6 平成24年6月27日一部改正、同日施行(第31条報酬等)

(※第2条の別表は記載省略)

24年度 消費者セミナーの開催のご案内

全宅連・全宅保証は、一般の消費者に対して適正な不動産取引知識等の普及や不動産取引の理解を深めることを目的として、消費者セミナーを開催します。

今回のセミナーは、「消費者にとっての理想の住まいとは?」「ライフスタイルに対応した住まい選びのポイント」等、住まい・暮らしにまつわるテーマを以下のゲストの方々を中心に話させていただきます。



パンツェッタ・
ジローラモ氏

中西哲生氏

【セミナー実施概要】

◆日時

・12月6日(木) TOKYO FMホール(東京)

18:30開場 19:00開演

・12月16日(日) 大阪帝国ホール(大阪)

14:30開場 15:00開演

※開場、開演時間については変更する場合があります。

◆出演者

中西哲生氏、パンツェッタ・ジローラモ氏、

水道橋博士氏、高橋万里恵氏

※11月から全宅連HPでセミナーの詳細・募集告知を行います。

また、今回司会の中西哲生氏は、TOKYO FMのラジオ番組「中西哲生のクロノス」(月～金曜日・午前6時～8時30分)のパーソナリティで、同番組で本セミナーの開催告知がされるのはもちろん、後日、セミナーの内容についても番組内で紹介します。同番組は、TOKYO FMを含むJFN 38局(表参照)で全国で放送され、約250万人が聴取しており、会場に来られなかった方への啓発にもつながります。

なお、セミナーの開催内容等については、本誌でも報告する予定です。



高橋万里恵氏

水道橋博士氏

●セミナーの開催告知、内容紹介が行われる 「中西哲生のクロノス」が放送されるJFN38局

AIR-G'(北海道)	FMとやま	FM香川
FM青森	FM石川	FM愛媛
FM岩手	FM福井	FM徳島
Date fm(宮城)	岐阜FM	FM高知
FM秋田	FM AICHI	FM FUKUOKA
FM山形	FM三重	FM佐賀
ふくしまFM	FM滋賀	FM長崎
TOKYO FM	FM OSAKA	FM熊本
FMぐんま	Kiss FM KOBE	FM大分
FM栃木	FM岡山	FM宮崎
FM-NIIGATA	FM山陰	FM鹿児島
FM長野	HIROSHIMA FM	FM沖縄
K-MIX(静岡)	FM山口	

公益認定等委員会だよりで全宅連の公益活動が紹介されました

国(内閣府)・都道府県公式公益法人行政総合情報サイト「公益法人information」で、公益認定を受けた団体の活動等を紹介する公益認定等委員会だより、全宅連の公益活動が10月1日付けで掲載されました。

安全・安心な不動産取引のための活動として、不動産物

件情報サイト(ハトマークサイト)による被災者への情報提供活動や、一人暮らしに役立つ情報を掲載した小冊子の寄贈および教育機関への出前授業、学生の就業体験に役立つインターンシップの実施、消費者向けの不動産取引セミナーの実施等が紹介されています。

●公益法人information HP

URL https://www.koeki-info.go.jp/pictis_portal/koeki/pictis_portal/common/portal.html

25年度版 不動産手帳 頒布のお知らせ

●頒布価格:1冊280円(税込)

●お申込み・お問合せは全宅連HP

URL <http://www.zentaku.or.jp/pub/>

平成25年度版の不動産手帳(REAL PARTNER DIARY)を作成中です。表紙にハトマークを配し、「不動産の税金の手引き」や「不動産取引業務のチェックポイント」など実務に役立つ情報を収録しています(アドレス帳付き)。業務に役立てていただき、お客様への贈答用としてもご活用ください。11月中旬完成予定。