

シルバー連合会

第27号

【平成21年11月発行】



長崎街道木屋瀬宿（北九州市八幡西区）

目次

- 安全就業促進大会..... 1
- 安全・適正就業強化月間の取り組み状況
..... 2
- 事務局長及び業務担当職員
安全・適正就業研修会..... 3
- シニア就業支援
プログラム事業のご案内..... 4
- シルバーフェスティバル2009
..... 5・6
- 一言コーナー・今月の表紙
- 編集後記

平成21年度 安全標語最優秀作品

気のゆるみ
その一瞬が
事故と呼ぶ

(社)那珂川町シルバー人材センター

木藤 絹代

平成21年度 第3回 社団法人長崎県宅地建物取引業協会理事会 社団法人全国宅地建物取引業保証協会長崎本部幹事会

日 時：平成21年 9 月 1 日(火) 14：30～17：05

場 所：長崎県不動産会館 5 階 会議室

出席者：理事 在籍24名中 出席24名

監事 在籍 5 名中 出席 5 名

議事録署名人：大島孝生・河浪義美

《県協会・保証協会》

【審議事項】

第 1 号議案 新入会員承認に関する件

7 月度は長崎で主たる事務所 1 件、大村で従たる事務所 1 件、諫早で主たる事務所 1 件、長崎で免許換え主たる事務所 1 件、退会会員 8 名で廃業等が多い。8 月度は佐世保で主たる事務所 3 件、8 月現在933名。8 月支部別入会状況では免許許可数11でほとんどが当協会に入った。これは入会金下がった効果ではないかと思う。直轄の 1 件が全日に入会した。挙手による採決の結果、原案通り全員賛成で決定した。

第 2 号議案 本部パート職員雇用に関する件

本部職員より出産育児の為の 1 年間の休職願が提出された。職員の職務を他の職員で分担することを検討したが、全てを分担することは困難でありその期間の補助としてパート職員を雇用したいとの提案説明が行われ、挙手による採決の結果原案通り全員賛成で決定した。

第 3 号議案 災害協定協賛店のステッカー作成に関する件

当協会は本年 2 月、長崎県と災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定を結び会員はもとより県民にも知ってもらい災害時の住居確保の安心安全を提供したい。そして新潟県の作成したステッカーとほぼ同程度のものを1000枚作成し会員及び支部に配布したい。新規事業として承認いただき予備費より支出をお願いしたいと提案説明がおこなわれ挙手による採決の結果原案通り全員賛成で決定した。

第 4 号議案 大村地区における「不動産ネットながさき」PRに関する件

大村地区の不動産ネットながさきの普及・促進を図るために「イベントベスト」を作成し支部の実施する事業開催時または地域で開催されるイベントに参加する際に会員が着用し地域貢献を果たしながら同時に PR 活動に勤めたいとの提案説明がおこなわれ挙手による採決の結果原案通り賛成多数で決定した。

第5号議案 新入会員説明会への招致に関する件

法人代表者の交替による代表者及び取引主任者の変更が行われた場合、代表者の変更者に対して新入会員説明会を受講させたいとの提案説明が行われた。

議案に関し協議が行われたがコンセンサスが得られず、再度各常設委員会と協議して次回の理事会に提案することになり継続審議となった。

第6号議案 会館5階会議室用マイク設備購入に関する件

第2回理事会で5階会議室用マイク設備購入先については(有)ビッグブラザーズに決定したがスピーカーは再検討することになっていた。改めて業者を呼び再度会議室に適したスピーカーを選定したとの提案説明が行われ、挙手による採決の結果原案通り賛成多数で決定した。

第7号議案 不動産相談員変更に関する件

前役員が亡くなられたため後任として(有)カズバ不動産の下村隆志氏を相談員にしたいと思うとの提案説明が行われ、挙手による採決の結果原案通り全員賛成で決定した。

「全宅連版 わかりやすい売買契約書の書き方」 追補版頒布について

平成21年10月1日より「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が施行され、新築住宅を販売する宅建業者については資力確保措置を講ずることが義務付けられることとなりました。これに伴い全宅連策定の売買契約書のうち、「宅建業者売主用土地公簿建物新築用」の売買契約書も一部改訂し、本法律に対応できるよう書式をリニューアルいたしました。

書式のダウンロード及び追補版につきましては全宅連ホームページからダウンロードできますので、宜しくお願い申し上げます。

契約書

(I) 宅地若しくは建物を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置（第18条）

宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置	☐ 住宅販売瑕疵担保責任保険契約 ☐ 住宅販売瑕疵担保保証金の供託措置の概要
-----------------------------------	--

条項

（瑕疵を担保すべき資力確保措置）

第18条 本物件建物は新築住宅に該当し「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の適用があるため、売主は標記（I）に定める瑕疵を担保すべき資力確保措置を完成時（標記（II））起算日から10年間講ずるものとする。

2 売主が瑕疵を担保すべき資力確保措置を講ずる範囲は前条第4項に準ずるものとする。

国交省より特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保法に関するお知らせ

平成21年 9月30日

国 総 動 第 5 6 号

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長殿

国土交通省総合政策局不動産課長

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の 本格施行に際する留意事項について

標記のことについては、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行について」(平成20年3月31日付け国総動第121号)において既に通知し、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号。以下「法」という。)及びその関係法令等(以下「法令等」と総称する。)の周知及び徹底を行うようお願いしているところですが、今般、法令等の本格施行を平成21年10月1日に控え、宅地建物取引業者において特に留意を要する事項について、当職において下記のとおり取りまとめましたので、通知します。

ついては、貴職におかれては、貴団体傘下の宅地建物取引業者に対し、特に下記の内容に留意の上、引き続き法令等の周知及び徹底を行うようお願いします。

記

1 資力確保措置の確実な実施について

宅地建物取引業者は、資力確保措置として住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結のいずれかを行う必要があるが、住宅販売瑕疵担保保証金の確保が確実でないときは、あらかじめ住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結することが望ましいこと。なお、住宅販売瑕疵担保責任保険への申込みは、現場検査があるため着工前に行われる必要があること(本年度内に限り、着工後又は完成後であっても引渡し前であれば加入可能な保険商品が用意されているが、保険料は通常より割高となる。)

また、資力確保措置として住宅販売瑕疵担保保証金の供託を選択する場合は、最初の基準日(平成22年3月31日)前であっても、法施行日(平成21年10月1日)以降はいつでも供託が可能であること。

2 書面記載義務について

法の規定に基づく資力確保措置の内容については、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき重要な事項として説明する必要があるほか、同法第37条の規定に基づき作成すべき書面に記載する必要があること。

3 対象となる住宅について

法にいう「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分を用い、賃貸住宅(公営住宅を含む。)及び社宅についても、これに該当すること。

また、老人福祉法、介護保険法及び障害者自立支援法に基づく共同生活介護又は共同生活援助を行う住居(いわゆるグループホーム・ケアホーム)は、老人福祉法に基づく老人福祉施設や有料老人ホームと異なり、対象となる者が共同生活を営む住居において食事等の介護又は日常生活上の援助が行われるものとされていることから、法にいう「住宅」に該当すること。

4 法令等に違反した場合の監督処分及び罰則について

法令等に違反した場合、宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分又は法の規定に基づく罰則の対象となりうることから、遺漏なく法の規定に基づく資力確保措置を講じておく必要があること。

住宅瑕疵担保履行法が10月から完全施行

新築住宅の売買契約における買主等を保護するために、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（住宅瑕疵担保履行法）の資力確保措置の部分が、平成21年10月1日から施行され、新築住宅の請負人や売主に対して資力確保措置（保険への加入または保証金の供託）が義務付けられています。

ここでは、新築住宅を販売する際に、宅建業者が売主となり分譲等を行う場合の注意点と、仲介で介在する場合の注意点に分けて概要を記載します。

●宅建業者が売主となり新築住宅を分譲販売する場合

宅建業者が新築住宅の売主となり売買をする際に、同法に基づく資力を確保する措置を講ずる必要があります。

具体的には、10月1日以降に引き渡す新築住宅が対象となり、瑕疵担保保証金の供託または住宅瑕疵担保保険法人との間で住宅瑕疵担保責任保険契約の締結が必要となります。

資力確保措置の方法は供託と保険のいずれかとなりますが、保険については保険法人による現場検査を受ける必要があるため着工前に保険の申込みをする必要があります。

なお、平成22年3月31日までに限り、着工後や完成後であっても申込みが可能な保険商品がありますので、詳細は保険法人までお尋ねください（保険に加入するには保険法人の審査が必要であり、また、保険料についても通常の保険料とは異なります）。

さらに、年2回の基準日（3月31日 9月30日）より3週間以内に免許権者である都道府県知事等に対して資力確保措置の状況について届出をすることが必要となります。

このほか、新築住宅を新築住宅のまま業者間で転売された場合は、最終的に消費者に販売・引き渡す売主が資力確保措置を講ずる必要がありますので注意が必要となります。この場合、もとの売主である宅建業者に資力確保措置の状況や資力確保措置の方法等について確認する必要があります。

宅建業法との関係では、宅建業法35条の重要事項の説明や37条の書面への記載・説明が

必要となります。

資力確保措置のうち供託においては、『供託する旨』や『供託所と所在地等』を、保険による場合は、『保険の概要等』をそれぞれ重要事項説明書および契約書等に記載、説明する必要があります（記載例参照）。

全宅連は資力確保措置部分の施行を見据え、具体的な記載方法など同法の解説『住宅瑕疵担保履行法 Q & A』を小冊子にまとめ平成21年3月に会員に配布しました。また、同様の内容は下記の全宅連ホームページからもダウンロードが可能ですのでご活用ください。

●宅建業者が新築住宅の売買の仲介をする場合

宅建業者が同法の対象となる新築住宅の売買の仲介をする場合は、売主に資力を確保する措置が義務づけられていることから仲介する宅建業者は資力確保措置を講じる義務はありません。

しかし、同法に基づく資力確保措置については宅建業法35条の重要事項の説明義務等があることから売主である宅建業者に確認し、書面に記載・説明する必要がありますのでご注意ください。

～全宅連版重要事項説明書における記載例～

“住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合”

Ⅱ 取引条件に関する事項

9 宅地または建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置

宅地または建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置	☐ 講じない ☒ 講じる 措置の概要 住宅瑕疵担保履行法第11条第1項に規定する住宅販売瑕疵担保保証金の供託を予定している供託所の名称及び所在地 名称:〇〇法務局 所在地:〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 ※住宅瑕疵担保履行法第15条に定められている書面を兼ねています。
----------------------------------	---

“住宅販売瑕疵担保責任保険契約の申込みをしている場合”

Ⅱ 取引条件に関する事項

9 宅地または建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置

宅地または建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置	☐ 講じない ☒ 講じる 措置の概要 住宅瑕疵担保履行法第11条第1項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約等の措置の概要は、別添保証書等のとおりです。
----------------------------------	---

〔注〕措置の概要である①保証・保険を行う機関の名称又は商号、②保証・保険期間、③保証債務の範囲・保険金額、④保証・保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲を保証書・約款・保証会社より出されている保証対象範囲記載の書類の写しなどの関係書類を添付のうえ説明することとなります。

- 国土交通省・住宅瑕疵担保履行法 HP URL <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/>
- 全宅連法令改正情報 HP URL <http://www.zentaku.or.jp/law/>

提携業務運営委員会が 大村市松山町の県有財産を視察

提携業務運営委員会（若松勝比己委員長）は9月25日に県交通局が所有し、県有財産の物件として販売している大村市松山町の物件を視察した。

当日は県交通局の担当者に説明をお願いし、委員からは物件についての質問や販売する際のアドバイス等を行った。

視察後に大村支部において委員会を開催し、視察した物件のまとめや災害時における民間賃貸住宅協定のステッカー作成等について話し合った。



福岡市で九地連交流会が 盛大に開催される



全宅連九州地区連絡会交流会が10月23日に福岡市で開催された。

当日は伊藤 博全宅連会長にご臨席賜り、そして九州・沖縄の各県から130名が参加した。当協会から会長、副会長、専務理事、各常設委員長、各支部長が参加し総務、公益法人改革、行政流通、相談、法令、政治連盟の分科会に分かれて各県に於ける現状や問題点について熱心に検討された。その後、各分科会においての検討結果を其々の座長が発表。最後に各県から全宅連や行政に対しての意見や質問、要望等があり会は盛会裡に終了した。

長崎県との
災害協定 協賛店
大規模災害の発生時に、被災者に対し民間賃貸住宅を無料で特介します。
長崎県宅地建物取引業協会

なお、この流れにつきましては、協会ホームページにもございます。



特例民法法人から公益社団・財団法人への移行認定

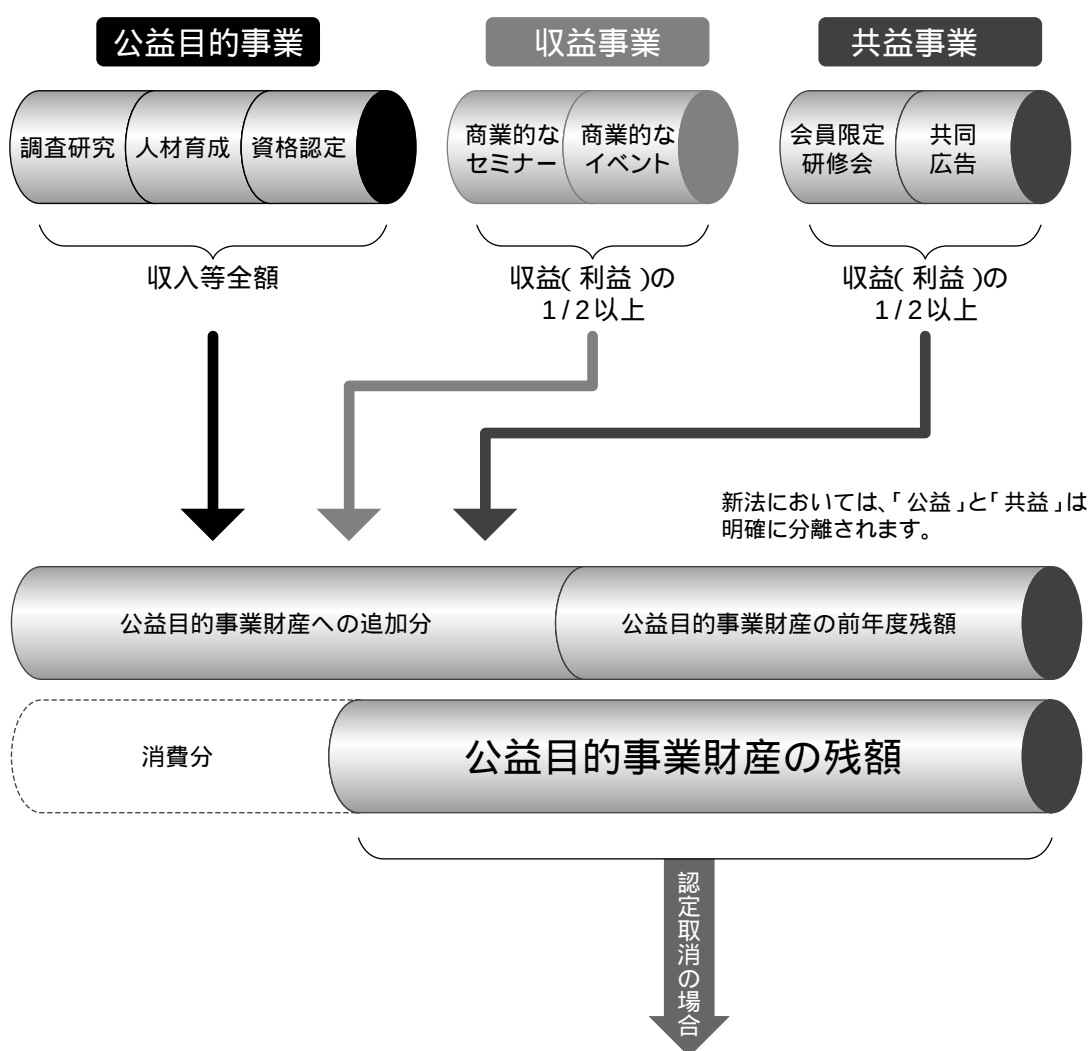
その2

公益目的事業財産が法人運営上のキーワードとなります

公益社団・財団法人の財産のうち、公益目的のために消費されるべき財産を「公益目的事業財産」といいます。例えば、公益目的事業のために受けた寄附金や、収益事業から得られた収益の半分以上などがこれにあたります。

また、従来の公益法人が公益社団・財団法人へ移行する際に、公益目的事業のために使用する財産（建物、設備、金融資産等）も公益目的事業財産となります。

公益認定取消し時には、公益目的事業財産の残額を他の公益的団体等に贈与することになります。（公益のために集めた財産は、最後まで公益的に消費することが求められています）



新法においては、「公益」と「共益」は明確に分離されます。

他の公益的団体、国・地方公共団体への贈与



公益社団・財団法人への移行後に認定が取り消されて一般社団・財団法人となった場合、「公益目的事業財産の残額」に相当する額の財産を取消してから1か月以内に、認定法第5条第17号に定める公益的団体等に贈与することとなります。移行に際してはこの点を十分に考える必要があります。

公益目的事業とは

認定の基本となる法人の行う事業が公益目的事業かどうかについては、以下のように、公益認定等委員会・都道府県の合議制の機関が法人の行う事業ごとに判断します。

なお、類似・関連する事業であれば、法人の行う事業を法人の判断で適宜まとめていただいてもかまいません。（ただし、収益事業等は明確に区分してください）

「公益目的事業」の定義（公益法人認定法第2条第4号）

- Ⓐ 学術、技芸、慈善その他の公益に関する別表各号に掲げる種類の事業であって、
Ⓑ 不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するものをいう。（公益目的事業のチェックポイント参照）

個々の事業が別表各号のいずれかに該当しているかを検討。

認定法 別表（第二条関係）

1. 学術及び科学技術の振興を目的とする事業
2. 文化及び芸術の振興を目的とする事業
3. 障害者若しくは生活困窮者又は事故、災害若しくは犯罪による被害者の支援を目的とする事業
4. 高齢者の福祉の増進を目的とする事業
- ⋮
22. 一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業
23. 前各号に掲げるもののほか、公益に関する事業として政令で定めるもの

Aについて

個々の事業が特定多数の者のみの利益の増進になってないかどうかの観点からチェックポイントに沿って検討。

事実認定に当たって留意すべき点であり、これらを勘案して委員会で審議の上、判断することとなる。

「不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するもの」の事実認定に当たっての留意点

1. 事業区分ごとの公益目的事業のチェックポイント

事業区分	チェックポイント
(1) 検査検定	……
(2) 資格付与	……
(3) 講座、セミナー	……
⋮	……
(17) 主催公演	……

(1) 検査検定

当該検査検定が不特定多数の者の利益の増進に寄与することを主たる目的として位置付け、適当な方法で明らかにしているか。
当該検査検定の基準を公開しているか。
当該検査検定の機会が、一般に開かれているか。
検査検定の審査に当たって公正性を確保する仕組みが存在しているか。（例：個別審査に当たって申請者と直接の利害関係を有する者の排除、検定はデータなど客観的方法による決定）
検査検定に携わる人員や検査機器についての必要な能力の水準を設定し、その水準に適合していることを確認しているか。（例：検査機器の定期的点検と性能向上 / 能力評価の実施 / 法令等により求められる能力について許認可を受けている）

2. 上記の事業区分に該当しない事業についてチェックすべき点

- ① 事業目的（趣旨：不特定多数でない者の利益の増進への寄与を主たる目的に掲げていないかを確認する趣旨。）
- ② 事業の合目的性（趣旨：事業の内容や手段が事業目的を実現するのに適切なものになっているかを確認する趣旨。）
 - ア 受益の機会の公開（例 受益の機会が、一般に開かれているか）
 - イ 事業の質を確保するための方策（例 専門家が適切に関与しているか）
 - ウ 審査・選考の公正性の確保（例 当該事業が審査・選考を伴う場合、審査・選考が公正に行われることとなっているか）
 - エ その他（例 公益目的として設定した事業目的と異なり、業界団体の販売促進、共同宣伝になっていないか）

（注）②（事業の合目的性）ア～エは例示であり、事業の特性に応じてそれぞれ事実認定上の軽重には差がある。

Bについて

土壌調査、売買契約から4年後に土壌汚染が判明した場合に、売主に除去費用等の瑕疵担保責任を認めた事例

(財)不動産適正取引推進機構調査研究部調査役 町田 務 氏

工場跡地について、買主が売主に使用薬品等を問合せ土壌調査したところ、土壌汚染は確認されず売買契約を行ったが、4年後に地下水から環境基準を超える砒素と地中のPCB含有汚泥、地中埋設物が発見され、買主が売主に瑕疵担保責任に基づく除去費用等の損害賠償と説明義務違反に基づく損害賠償を請求した事案において、環境基準値を超える汚染がある場合には、汚染拡散防止等の措置をとる必要があるから土地の瑕疵に該当するとして調査、対策費用の損害を認め、請求を一部認容した事例。(東京地裁 平成20年7月8日判決 一部認容一部棄却 確定 判例時報2025号54頁)

1 | 事案の概要

平成12年7月、Xは隣の工場跡地(以下「本件土地」という。)をYから購入した。Xは契約の前にYに使用薬品等を問合せ、土壌調査を行ったが、環境基準を上回る汚染は発見されなかった。売買契約上、Yの瑕疵担保責任は本件土地の引渡しから5年間とした。

平成16年4月、Xは建物建築のため地下水の水質検査を行い、環境基本法の地下水環境基準を超える砒素が検出された。Yに情報を求めると、平成4年4月まで本件土地の一部に直径5～6mの穴を掘り、パレット廃材、プラスチック類、廃油、汚泥等を焼却しており、平成11年末にこれら廃棄物及び汚染土壌を撤去、

産廃処理したことや平成11年6月頃の廃液漏れ事故などが報告された。Xは土壌調査を行い、PCB含有汚泥、燃え殻、プラスチック、ガラス片等の埋設物(以下「平成16年埋設物」という。)を発見した。Xは本件土地の浄化対策を4億6300万円の見積りを得て建設会社に依頼し、調査費用を含め5億6512万円余を支払った。平成17年12月頃には新たな埋設物(以下「平成17年埋設物」という。)が発見され、Xは458万円余にて処分した。

XはYに対し、瑕疵担保責任に基づく除去費用及び説明義務違反の債務不履行に基づく損害賠償として6億1970万円及び弁護士費用5000万円の支払を求めた。

これに対しYは、(i)平成16年埋設物の存在は建物新築工事に支障を生じさせない、(ii)平成17年埋設物の臭気土、スラグ、コンクリートガラなどは除去の必要がなく本件土地の瑕疵にはあたらない、(iii)YはXに対し土壌汚染を調査して説明すべき義務はなく、(iv)瑕疵担保責任は5年の消滅時効が成立したと主張した。

2 | 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Yに対するXの請求を一部認容した。

(1) 瑕疵該当性について

平成16年埋設物や平成17年埋設物(以下「本件埋設物」という。)のような大量の埋設物が存在する

土地上に建物を建築できないことは明らかで、本件埋設物は建築工事の支障となる。除去が必要な埋設物の存在は土地の瑕疵にあたる。

本件埋設物は建物建築位置に埋設されたものではないが、建物建築に支障を生じさせるか否かの判断にあたっては、建築済みの建物のみならず将来建築される可能性のある建物をも考慮し、本件土地の全ての平面的範囲内に存在する埋設物が本件土地の瑕疵に該当しうると解するのが相当である。

平成16年埋設物のうち、臭気土は放置できず、スラグやガラス屑、コンクリートガラが基礎工事に支障を生じさせることは明らかでこれを瑕疵でないといふことはできない。平成16年埋設物と一緒に掘り出された周辺土壌も除去の必要がある。平成17年埋設物に関し、汚泥中の石塊を取り出し埋め戻すことは合理的でなく、全て本件土地の瑕疵にあたる。

(2) 汚染土壌について

X指摘の各物質は土壤汚染対策法の有害物質であり、汚染土壌が環境基準値を超過した場合には拡散防止等の措置をとる必要があるから、汚染土壌が本件土地の瑕疵に該当することは明らかである。ダイオキシン類検出値が基準値を若干下回っても、汚染や瑕疵がないとはいえず、汚染土壌をYが引き取っても瑕疵該当性は否定されない。契約前の調査において六価クロム、フッ素、ホウ素が発見されなくても、汚染土壌が存在しなかったとはいえない。以上より、汚染土壌は全て本件土地の瑕疵にあたる。

(3) 損害について

土壌調査追加工事、建物周辺土壌調査、建物下土壌調査は、瑕疵の存否にかかわらず買主が行うべきものとはいえない。埋設物及び汚染土壌が発見されなかった調査も、それにより対策工事不要との判断を下すことができたので、実益のない調査とはいえない。Xが相見積りを取らなくとも、5億8970万円

余の損害賠償額が不当に過大であるとはいえない。また、Yが賠償すべき弁護士費用は2000万円が相当と認める。

(4) 消滅時効について

YがXに費用負担の意思を示したことは、消滅時効の中断及び援用権喪失事由にあたり、消滅時効の成立を認めることはできない。

(5) 説明義務違反について

新研究棟の建設計画の遅延については、(i)損害の具体的内容が明らかでない、(ii)本件汚染の公表及び住民説明会に関する支出については具体的金額及び内訳が明らかでない、(iii)社会的信用の失墜による損害についても認められない。

以上から説明義務違反の債務不履行責任に基づく損害賠償請求は、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求の範囲を超えては認められない。

3 | まとめ

本件は、瑕疵担保責任の特約のある事案であるが、契約前の土壌調査で発見されなかった汚染物質等の除去費用について、広く売主の瑕疵担保責任を認め、売買代金の50%を超える額の損害賠償を命じたものである。埋設物、汚染土壌の種類、除去費用についても詳細に考察されており、特に埋設物の範囲については、建築位置や建ぺい率にかかわらず、将来建築される可能性のある建物をも考慮して全ての平面的範囲内の埋設物を瑕疵と認めた点が実務の参考となる。

損害賠償の範囲については、調査費用、撤去費用、処分費用以外には認められることが少なく、本件も同様の判断を示している。



支部行事

長崎支部

第2回支部研修会開催

9月28日(月)、長崎県総合福祉センターにおいて第2回支部研修会を開催し、135名が参加しました。「売買仲介の物件調査資料(兼)物件概要説明書の作成の仕方」の研修を行い、説明が分かり易くためになったとの意見が多く聞かれました。



不動産フェア開催



10月20日(火)、NTT 西日本 IT プラザにおいて「間取りの作成」の講習を行い13名が参加しました。

今回は間取りの作成に重点を置き、熱心に受講されていました。

パソコン講習会開催



10月24日(土)、25日(日) 夢彩都横おくち広場において「不動産フェア」を開催致しました。

今年は「2009まちづくり総合住宅フェア」へ参加し、不動産の質問コーナー、不動産購

入の手順、ネットながさきの検索方法等の催しを行い、多数ご来場いただきました。

島原支部

第2回家主セミナーを開催

8月30日(日)島原文化会館にて第2回家主セミナーを開催致しました。

賃貸経営に関する法律や市場環境が急速に変化しているので、家主の皆様には是非知っておいて頂きたい内容を重点に置きました。①消費者契約法 ②相談業務内容と現状回復 ③空室対策 ④賃貸管理契約 の4講義で約3時間聴講して頂きました。

当日は選挙日と重なったにもかかわらず、146名(家主124名・会員22名)出席されました。「これから先、家主・宅建業者どちらも難しくなるということが勉強になりました。」と感想が述べられていました。



不動産フェアを開催

佐世保支部



「子供達に大人気の宅犬君と宅犬ちゃん」



ネットながさき検索コーナー



無料相談



宅建グッズやチラシを町行く人に渡しています

9月26日(土)27日(日)の二日間、アルカス SASEBO において、商工会議所青年部主催「産業展 SASEBO 夢市場」ブースで「不動産フェア」を開催いたしました。

素晴らしい天気恵まれ、来場者は約17,500人という賑わいでしたが、暑い中、スタッフとして28人の会員の方がご協力くださいました。

今年は「インターネットでの物件検索無料体験」「不動産無料相談」等を行い、会場前広場ではチラシや宅犬くんグッズを配布し、協会やホームページ「ネットながさき」のことを一人でも多くの方に知っていただけるように頑張りました。また、きぐるみ宅犬くんや宅犬ちゃんも登場しましたが、子どもから大人まで大人気で、しっかりと名前も覚えてもらうことができ、よいPRになりました。

インターネット会員意見交換会を開催

10月8日(木)午後1時30分から支部事務所に於いて、インターネット会員意見交換会を開催致しました。

12名の方にご出席頂き、登録方法の問題点や、どうすれば一般の消費者に支部ホームページを検索してもらえるのか等意見を出しあって頂きました。



平成21年度

宅地建物取引主任者資格試験が実施されました

10月18日(日)、長崎総合科学大学（長崎会場）と長崎県大学佐世保校（佐世保会場）において、平成21年度宅地建物取引主任者資格試験が実施されました。本年度の試験は、新型インフルエンザの流行を受け、マスクの配布や各所に消毒液を配置する等の対策が取られました。



受験状況

	会 場	種 別	申込者数	受験者数	欠席者数	受験率
長崎県	長 崎	一 般 受 験 者	1,001	805	196	80.4%
		登録講習修了者	117	109	8	93.2%
	佐世保	一 般 受 験 者	319	268	51	84.0%
		登録講習修了者	46	45	1	97.8%
	合 計		1,483	1,227	256	82.7%
全 国	全 国	一 般 受 験 者	201,185	158,896	42,289	79.0%
		登録講習修了者	40,759	36,607	4,152	89.8%
	合 計		241,944	195,503	46,441	80.8%

注：受験状況は速報値である為、最終確定数とは異なる場合があります。

合格発表 平成21年12月2日(水)

合格証書の送付

合格者には、合格発表日に合格証書を発送致します。

（主任者資格登録手続き及び実務講習に係る説明資料を添付）

合格証書は当日必着ではありません。

（ 不合格者に結果通知はありません ）



ホームページへの掲載

平成21年12月2日～平成22年2月1日

（財）不動産適正取引推進機構ホームページにて、合格者受験番号、合否判定

基準及び正解番号を掲載

携帯電話での照合

平成21年12月2日～平成21年12月16日

（財）不動産適正取引推進機構へのアクセスにより、合格者受験番号及び合否判定

基準を確認する事ができます。（ 携帯電話では問題の正解番号は確認できません ）

ホームページアドレス <http://www.retio.or.jp>（パソコン・携帯電話共通）

平成20年住宅・土地統計調査



総務省は平成20年10月1日現在で調査を行った住宅・土地統計調査の、速報集計を発表しました。その中の一部を抜粋してご紹介します。

なお、詳細につきましては11月以降順次発表になる予定です。

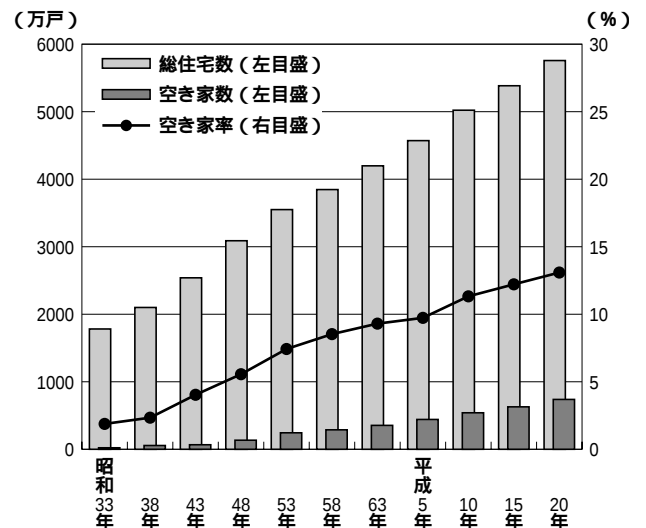
平成20年住宅・土地統計調査（速報集計） 結果の要約より

総住宅数は5759万戸と6.9%の増加
空き家率は13.1%と過去最高に

長崎県の空き家率14.1%（平成15年は12.3%）

- 平成20年10月1日現在における全国の総住宅数は5759万戸となっており、平成15年からの5年間に370万戸（6.9%）増加
3大都市圏の総住宅数は3010万戸で、全国の52.3%
- 総住宅数5759万戸のうち、空き家は756万戸となっており、平成15年から97万戸（14.6%）増加
総住宅数に占める割合（空き家率）は平成15年の12.2%から13.1%に上昇し過去最高
3大都市圏の空き家は363万戸で、空き家率は12.1%、3大都市圏以外では392万戸で14.3%
- 総世帯数は4999万世帯となっており、平成15年から273万世帯（5.8%）増加

総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
- 全国（昭和33年～平成20年）

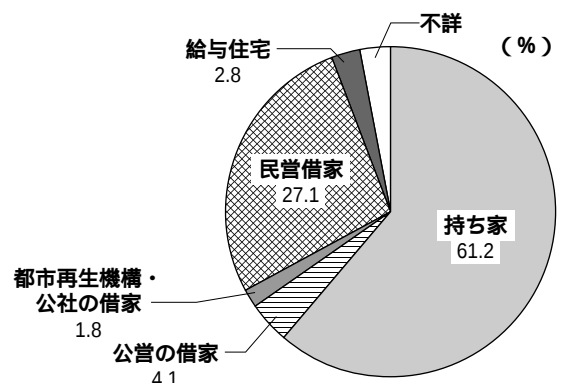


（参考）【3大都市圏】関東・中京・近畿の各政令指定都市及び東京都特別区部を中心とし、その周辺市町村を含む地域
関東大都市圏：さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市及びその周辺市町村
中京大都市圏：名古屋市及びその周辺市町村
近畿大都市圏：京都市、大阪市、堺市、神戸市及びその周辺市町村

持ち家住宅率は61.2%

- 住宅を所有の関係別にみると、持ち家が3037万戸で、住宅全体に占める割合（持ち家住宅率）は61.2%、借家が1774万戸で35.8%
持ち家住宅率は、平成15年と同率
（給与住宅は社宅、公務員住宅のこと）

住宅の所有の関係別割合 - 全国（平成20年）



- 公正競争規約及び施行規則等の一部変更について -

消費者庁及び消費者委員会設置法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律が成立し、改正「景品表示法」の規定に適合させるため、並びに規約違反に対する手続きの適正化等のため、「不動産の表示に関する公正競争規約」、「不動産における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」の一部変更について、消費者庁が発足する9月1日から施行されることとなりました。

主な変更点は、規約に関する認定・承認の申請並びに届出先が従来の「公正取引委員会」に加え「消費者庁長官及び公正取引委員会」となったほか、下記のとおりです。

「不動産の表示に関する公正競争規約」新旧対照表（抜粋）

変更後	変更前
（目的） 第1条 この公正競争規約（以下「規約」という。）は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第11条第1項の規定に基づき、<u>不動産の取引について行う表示に関する事項を定めることにより、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保することを目的とする。</u> （組織及び事業） 第25条 この規約を円滑、かつ、効果的に実施するため、社団法人北海道不動産公正取引協議会、（中略）四国地区不動産公正取引協議会及び一般社団法人九州不動産公正取引協議会（以下これらを「公正取引協議会」という。）並びに不動産公正取引協議会連合会（以下「公正取引協議会連合会」という。）を設置する。 （措置に対する異議の申立て） 第27条の2 前条第1項に基づく警告又は違約金、前条第3項に基づく違約金、資格停止又は除名処分若しくは前条第6項に基づく違約金の措置を受けた事業者が、これらの措置に対し異議がある場合は、これらの措置に係る文書の送付があった日から10日以内に、公正取引協議会に対し、文書により異議の申立てをすることができる。 2 前項に規定する期間内に異議の申立てがなかった場合は、当該事業者は異議の申立てをすることができない。 3 公正取引協議会は、第1項の異議の申立てがあった場合は、当該事業者に追加の主張及び立証の機会を与え、これに基づき審理を行うものとする。 4 公正取引協議会は、前項の審理を行った結果を当該事業者に速やかに通知するものとする （措置内容等の公表） 第27条の3 公正取引協議会は、第27条第1項又は第3項の規定に基づく措置を採った場合において、当該違反行為の及ぼす影響の程度等を勘案の上、特に必要があると認められるときは、違反事業者名、違反行為の概要及び措置の内容を公表することができる。	（目的） 第1条 この公正競争規約（以下「規約」という。）は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第12条第1項の規定に基づき、<u>不動産の取引に関する表示に係る事項を定めることにより、一般消費者の不動産の適正な選択に資するとともに、不動産における不当な顧客の誘引を防止し、もって公正な競争を確保することを目的とする。</u> （組織及び事業） 第25条 この規約を円滑、かつ、効果的に実施するため、社団法人北海道不動産公正取引協議会、（中略）四国地区不動産公正取引協議会及び九州不動産公正取引協議会（以下これらを「公正取引協議会」という。）並びに不動産公正取引協議会連合会（以下「公正取引協議会連合会」という。）を設置する。

上表は変更部分の抜粋です。詳細は不動産公正取引協議会連合会のホームページ（<http://www.rftc.jp>）をご覧ください。

景品規約及び同施行規則も同様の変更をしています。

情報トピックス

▶▶ 公社保有地は時価評価 総務省が自治体に通知

総務省は9月11日までに、地方自治体の土地開発公社が保有している土地のうち、売れる見込みのなくなった公共事業用地などについて、2009年度決算から時価で評価するよう自治体に通知した。このうち帳簿上の取得価格（簿価）の半額以下になった分は、実際に財務諸表へ反映させる。

（9月12日 長崎新聞）

▶▶ 暴力団事務所排除条例制定へ

県と県警が、暴力団事務所の開設防止を目的に「県暴力団事務所の排除に関する条例」（仮称）の制定準備を進めていることが9月15日に分かった。県内では佐世保市の住民が指定暴力団九州誠道会系永石組事務所の撤去運動を展開中。条例で暴力団事務所の開設阻止と県民の暴力団排除機運の高まりを目指す。

（9月16日 長崎新聞）

▶▶ 県内地価調査 住宅地で過去最大下落

県が発表した2009年の県内地価調査は、住宅地の価格が過去最大の下落を記録した。また、下げ止まりを見せていた商業地の価格も再び落ち込むなど景気悪化の深刻さを浮き彫りにした。平均変動率は前年比で、住宅地がマイナス4.1%で全国並み。商業地はマイナス4.6%と全国平均より悪化しなかった。

（長崎新聞 9月18日）

9	8	7	6	5	4	3	2	1
							桂	一
						龍		二
							王	三
							歩	四
						飛		五
							歩	六
								七
								八
								九

3手詰 30秒で初段

■持駒 金銀

将
棋
ク
イ
ズ

▶▶ サブリース登録対象に 賃貸管理業

国土交通省は賃貸不動産管理業の登録制度について、不動産を借り上げて転貸するサブリース業も登録制度の対象とする考えだ。9月15日開催した審議会で、契約形態は管理会社の場合とは異なるものの、業務内容は一致するものが多いとして、国交省は対象とする案を提示。また、所有物件を自ら賃貸する賃貸業については、零細な個人経営者が大半を占め困難さを指摘。ただし、登録を求めなくとも、何らかの行為規制が必要でないかといった案が挙がっている。

（9月22日号 住宅新報）

▶▶ 暴追へ一致団結「安全・安心まちづくり」県大会開催

地域安全・暴力追放運動「安全・安心まちづくり」県大会が10月13日に佐世保市のアルカス SASEBO で開催された。大会では鹿児島県で組事務所の立ち退き運動をおこなっている妹尾さんの講演などがあり、参加者は暴力追放へあきらめず取り組んで行くことを誓った。

（10月14日 長崎新聞）

▶▶ 暴力団排除条例福岡県で可決、成立

事業者による暴力団への利益供与を幅広く禁止し、悪質な違反者には刑事罰を科す福岡県暴力団排除条例が10月13日、福岡県議会で可決、成立した。施行は来年4月。罰則を定めた条例成立は全国で初めて、組事務所開設阻止に向け、不動産業者らが取引時に利用目的を確認する努力義務も盛り込んでおり、官民一体で暴力団根絶を目指す。

（10月14日 長崎新聞）

▶▶ マンション 首都圏底打ちの兆し

首都圏のマンション販売に底打ちの兆しが出てきた。不動産経済研究所が10月14日発表したマンション市場動向によると、東京都、神奈川県など首都圏の9月の新規発売戸数は25ヶ月ぶりに前年同月を上回った。これまで少なかった郊外の物件も出始めているが、発売戸数の水準は引き続き低いままで、回復が持続するかは不透明。

（10月15日 日経新聞）

9月2日より、育児休業中の坂口ひとみさんに代わり、以前協会に勤めておられた植木幸さんが勤務しています。

今号の表紙



長崎街道木屋瀬宿
(北九州市八幡西区)

水彩画 橋本 明爾 氏

(社)直方市シルバー人材センター
会員

橋本氏(前連合会職員)は現在
今年8月に食堂「殿町とろろ」の
運営を開始し話題となっている直
方市のシルバー会員として活動さ
れています。また連合会職員サー
クルで絵画教室の講師を務めても
らっていることから、今回作品を
寄稿していただきました。



一言

コーナー

年金の支給日に妻の決断で久しぶり家族揃って食事に
出かけることにした。それぞれの都合で土曜日の夜に
なったが、週末のためか店は満席の状態で順番待ちと
なった。

ところが順番を待つ客の中に5歳～7歳頃の2人の男
の子が騒いで閉口した。大声を出して通路を駆け回り、
客や従業員の通行を妨げることが度々である。だが、両
親は無頓着で全く注意を払うことなく他の家族との雑談
に夢中の有様だ。

たまに、叱るつもりで「○○ちゃん」と名前を呼んで
いるが、何のことはない。子供はいつもの調子だと心得
ているらしく、静まる気配なし。

子どもは嬉しくてはしゃぎたくなるのは当然である。
そこで、親の責任として、我が子に時と場所を考えて行
動することを諭し学習させなければならない。しかし、
実態は、こんな当たり前の常識が通用しなくなったよう
だ。食事の場所に限らず、電車、大型商業施設、娯楽施
設、イベント会場等で目にする光景だ。他人や周りへの
気遣い迷惑をかけてはならないという意識が欠落してい
るらしい。

また、モンスター・ペアレントなるものが出現して、我が子が通う学校に、
一方的なクレームや不当な要求をつきつけ、教育現場が混乱しその対応に教
師が苦慮しているという報道があった。中には、それを原因として退職を余
儀なくされた教師もいる。

こんなことを思い巡らせているうちに、順番がきて席に案内されたところ、
先ほど騒いでいた家族の隣だった。「ま、こういうこともあるだろう」と心
鎮めて納得するしかなかった。

席について間もなく隣の家族の様子が気になる。何と、父親が片手で携帯
電話を操作しながら、片方は箸を動かしているではないか。これには驚いた。
食事作法などあったものではない。まして子どもの躰も同様だ。他人とはい
えやりきれない思いで帰宅した。

現在、携帯電話を持つ子どもの大半が入浴の際、手放せないでいるという。
そのためのグッズも販売されているとか。

かつて、評論家の大宅壮一氏はテレビの出演にその影響を憂い痛烈な予
言をした。現代社会において、携帯電話の存在を否定することはできないが、
これらの状況をみて、泉下の大宅氏はどのように評するであろうか。

編集後記



○ 今年梅雨明けが例年より遅く、このため夏の
気候が短くていつしか秋が訪れ、各地で体育会、
文化事業、産業まつりなどのイベントが開催され
る時季になりました。

○ 8月の第45回衆議院議員総選挙は、民主党が単
独で過半数を大きく上回る議席を獲得して政権交
代が実現しました。国内外の難問に新政権は対応
を開始しましたが、前政権からの政策を転換する
ことに対して新たな問題が発生しており、沖縄の
米軍基地、社会保障制度、大規模公共事業、新年
度予算編成等についても当分波乱含みの状況が続
きそうです。

○ 機関誌第27号をお届けいたします。
この時期に機関誌を発行するのは初めてです。
情報を早くお届けすることを目的に安全就業促進
大会やシルバーフェスティバルの記事を中心にし
て作成しました。

○ 前号(第26号)2頁の新役員紹介について誤り
がありましたので、謹んでお詫び申し上げ次のと
おり訂正させていただきます。

正 副会長	西村 博	(社)北九州市SC
誤 副会長	新田 鶴雄	(社)中間市SC
正 理事	新田 鶴雄	(社)中間市SC
誤 理事	西村 博	(社)北九州市SC

福岡県シルバー人材センター連合会

〒812-0046 福岡市博多区吉塚本町9番15号
福岡県中小企業振興センタービル8階

TEL092-623-5656 FAX092-623-5677

(URL) <http://www.fscr.or.jp>



この印刷物は、揮発性有機化合物
を含まないノンVOC植物性イン
キを使用しています。