西日本住宅産業信用保証株式会社

五十年史

西日本住宅産業信用保証株式会社
五十年史

創立披露パーティー（昭和46年12月13日　東洋ホテル）

前列中央が初代　代表取締役社長　下村淳男氏（昭和46～49年）

第二代　代表取締役社長　川勝傳 氏
（昭和49～63年）

刊行に当たって

西日本住宅産業信用保証株式会社
代表取締役社長
桑田　俊一

西日本住宅産業信用保証株式会社は昭和46（1971）年に設立され、平成の時代を経て、この令和3（2021）年11月に満50周年を迎えることができました。これまでの間、当社に対し、格別のご理解、ご支援を寄せていただいた株主、加盟会社、国土交通省など関係者の皆様に深く感謝申し上げます。

当社誕生に先立つ昭和40年代前半は、終戦後から続く住宅難がいまだ解消しきれていない中、大都市地域を中心に、分譲住宅市場が急速に成長した時期でした。その一方で、マンション売買等をめぐり、出資金、前金などの名目で多額の資金を集めた大規模な詐欺事件が相次いで摘発されるなど、分譲住宅市場に対する消費者の信頼が大きく揺らいだ時期でもありました。このため、建設省（当時）は、昭和46年に、消費者が安心して不動産取引を行うことができるよう、取引市場の整備改善を目指して宅地建物取引業法を改正し、その一環として、前金を保全するための保証の仕組みを整えました。その結果、同年内に、当社を含む5社が、安心して取引できる不動産市場の整備という公的な使命を担う指定保証機関として設立、指定されたのです。

指定保証機関5社の中での当社の際立った特徴は、加盟を呼び掛けるに当たり、所属団体や経営規模の大小にこだわることなく、関西更には西日本という地域に着目し、そこを活動の場とする優良な不動産事業者を対象とした、ということです。不動産取引市場の健全な発展のためには、業界として、地元のお客様からの信頼を何よりも大切にし、地域への貢献に取組まなければならない、とする関西地区の優良事業者の皆様の志が当社の礎となっているといえるでしょう。

設立以降半世紀、我が国経済は、オイルショック、バブル景気と崩壊、ミニバブルとそれに続くリーマン・ショックなど、何度も大きな波に直面してきました。これに対して、当社は、設立当初の「消費者の安心」と「地域の志」という二本の軸を標とし､時々の経済環境や社会的要請を踏まえて事業内容を足し引きしつつ、堅実な成長を実現してきたと考えております。設立50周年という節目の時機に、この二本の、いわば「縦軸」と「横軸」を頼りに展開してきた当社の軌跡を振り返り、記録として残すことも有意義ではないか、との思いから、今回、「西日本住宅産業信用保証株式会社五十年史」を取りまとめることとした次第です。

国土交通省は、平成31（2019）年4月に、およそ四半世紀ぶりとなる「不動産業ビジョン2030」を取りまとめました。その中では、不動産業の「信頼産業としての一層の深化」が業界の役割の柱の一つとされ、また、地域の実情に応じて不動産の最適活用を進めることによる「エリア価値の向上」が官民共通の目標に位置付けられています。消費者からの「信頼」と「地域」への貢献は、今後とも、当社を含めた不動産関連分野のキーワードであり続けます。

目下、コロナ禍という未曽有の危機に見舞われ、先行きが極めて不透明な状況ではありますが、当社といたしましては、初心を忘れることなく、更なる発展を目指し、次の50年に向けて着実な歩みを進めてまいります。関係者の皆様におかれましては、引続き、ご指導、ご鞭撻賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

目　　次

第一章　戦後の住宅問題と分譲住宅事業の発展　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
　第一節　終戦後の住宅難
　第二節　分譲住宅事業の発展
　第三節　不動産業界団体の結成

第二章　前金保証制度の創設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
　第一節　マンションブーム
　第二節　事件の発生
　第三節　昭和46（1971）年の宅建業法改正（第六次改正）
　第四節　前金保全措置の概要

第三章　西日本住宅産業信用保証株式会社の設立　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・32
　第一節　不動産業界の動向
　第二節　西日本住宅産業信用保証株式会社の設立
　第三節　発足当初の営業実績

第四章　昭和後半期の不動産業　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40
　第一節　昭和後半期の経済社会の動き
　第二節　不動産流通近代化政策
　第三節　宅建業法の改正
　第四節　不動産業界団体の動向

第五章　昭和後半期の当社のあゆみ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・63
　第一節　手付金等（前金）保証事業
　第二節　各保証事業（兼業）
　第三節　手付金等保管事業
　第四節　各年度の営業実績

第六章　平成・令和の不動産業　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・89
　第一節　平成・令和の経済社会の動き
　第二節　住宅建築行政の改革
　第三節　宅建業法の改正
　第四節　不動産業界団体の動向

第七章　平成・令和の当社のあゆみ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 116
第一節　手付金等保証事業
第二節　手付金等保管事業
第三節　各保証事業（兼業）
第四節　不動産賃貸事業
第五節　今後の役割と課題
第六節　各年度の営業実績

資料編　・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 145
1　歴代役員名簿
2　西日本住宅産業信用保証株式会社定款
（1）設立時定款
（2）現行定款
3　手付金等保証契約約款
（1）設立時約款
（2）現行約款

あとがき　・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 162

第一章
戦後の住宅問題と
分譲住宅事業の発展

第一章

戦後の住宅問題と分譲住宅事業の発展

第一節　終戦後の住宅難

我が国の住宅問題は、昭和20（1945）年、終戦後の住宅難から始まったといっても過言ではない。

その実情は、図1-1のように、終戦直後には戦災等により約420万戸の住宅が不足しているという凄まじいものであった。

これに対して、政府の応急住宅対策と民間の自力建設により住宅建設が進められた。

しかし、当時、民間金融機関、特に銀行から住宅部門への資金供給はほとんど期待できない状況だった。政府は、石炭、鉄鋼、化学肥料の最重点産業の復興を優先的に進める傾斜生産方式と呼ばれた産業政策を実施した。更にこれを金融面から支えるため、政府は、昭和22年に「金融機関資金融通準則」を定め、重要産業への重点的資金供給を図っていたからである。

その後、昭和24、25年頃になると、戦後の混乱も落ち着きを見せ始め、政府は本格的な住宅対策を進めていった。

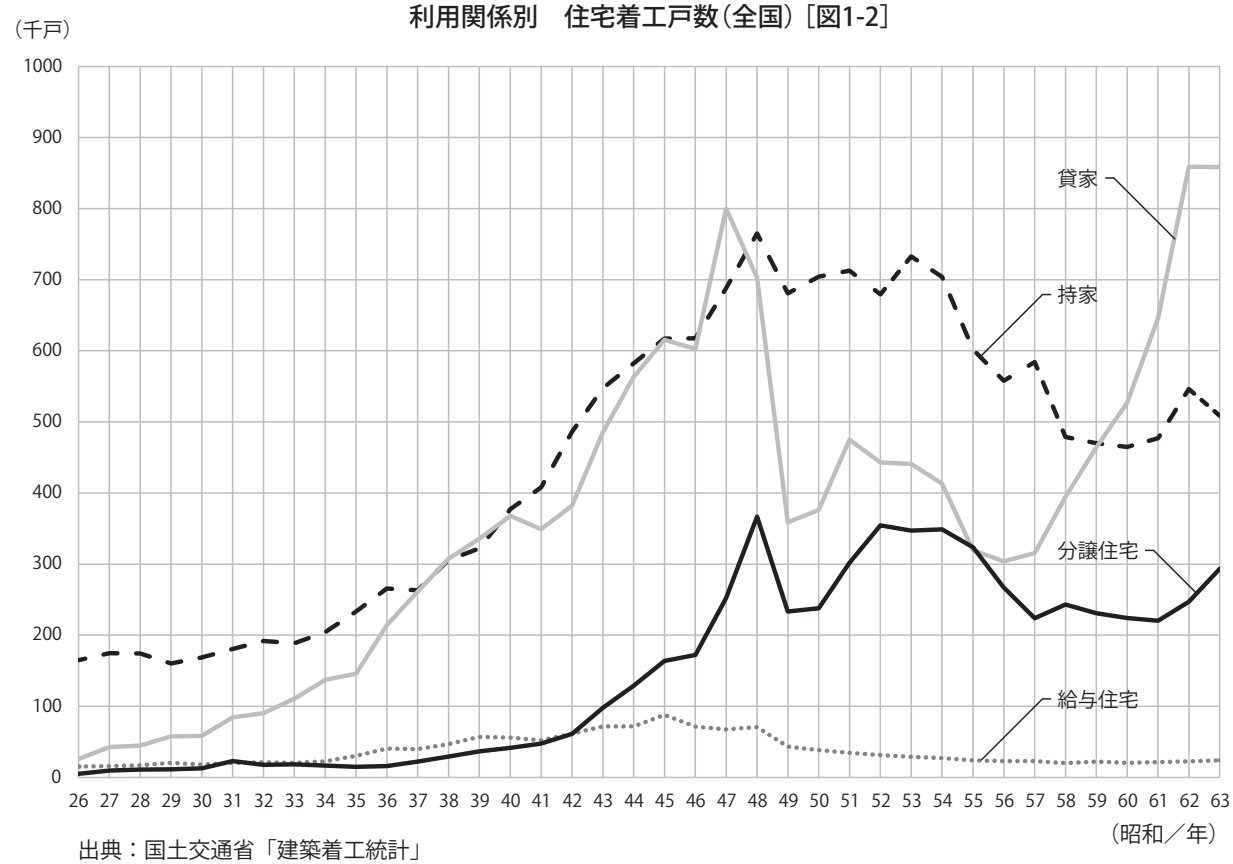
昭和25年に民間金融機関からの資金供給が困難な住宅建設に対し、預金部（資金運用部）資金を活用した長期低利の融資を行うため、住宅金融公庫が設立された。昭和26年には公営住宅法が制定され、昭和30年に日本住宅公団が設立された。こうして、

終戦直後の住宅不足数［図1-1］　　単位：万戸

空襲による焼失	約　210
強制疎開による取壊し	約　55
海外からの引揚げによる需要増	約　67
戦時中の供給不足	約　118
戦災死による需要減	約　△30
差引計	約　420

出典：昭和20年8月政府調べ

利用関係別　住宅着工戸数（全国）［図1-2］



出典：国土交通省「建築着工統計」

公庫、公営、公団という、戦後の住宅対策の「三本柱」が整備された。

また､昭和30（1955）年の「住宅建設十箇年計画」に続き、昭和41年に住宅建設計画法が制定され、住宅対策は住宅建設五箇年計画により進められることとなった。

これと前後して、建設業法（昭和24年）、建築基準法（昭和25年）、建築士法（昭和25年）、宅地建物取引業法（昭和27年）などの住宅産業を支える制度の整備も進められた。

その間の新設住宅着工は全国的には持家建設が中心であるが、大都市圏では借家の建設も進んだ。

これに対して、分譲住宅の建築は昭和30年代前半まで全国で1 ～ 2万戸程度であったが、次第に増加していった。（図1-2参照）（注1）

その結果、昭和43年の住宅統計調査で、ようやく住宅総数が世帯数を上回った。（図1-3参照）なお、戦後の住宅難は、戦災による家屋の滅失、人口増、大都市への人口集中だけでなく、核家族の増加等による「世帯数の増加」もひとつの要因であった。

戦後の住宅統計調査結果［図 1-3］　単位：万戸、万世帯

昭和・年	33	38	43
	（1958）	（1963）	（1968）
住宅総数 A	1,793.4	2,109.0	2,559.1
総世帯数 B	1,864.7	2,182.1	2,532.0
A / B	0.96	0.97	1.01

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

第二節　分譲住宅事業の発展

分譲住宅事業は、住宅難に悩む当時の国民にとって切実かつ必要な事業であった。

大都市の住民、特に就職のために地方から大都市に移住してきた住民にとって土地と住宅をワンセットで手に入れられる分譲住宅の仕組みは便利だった。大都市に転居してきた国民にとって､そもそも、地縁血縁による土地・敷地の調達は困難であるだけでなく、資金面からみても、当時は、今日のような金融機関、特に銀行による住宅ローンが普及していなかったからである。

住宅建設の資金は、当時も民間資金によるものが中心（約8割）であった。

しかし、民間金融機関のうち銀行は産業金融に重点を置き、長期低利が求められる住宅金融に資金を充てる余裕が乏しかった。このため、昭和25年に住宅金融公庫が設立されたが、設立当時の貸付規模は国民の旺盛な資金需要に応じるには足りず抽選制（当選者が融資審査を受ける）が続いた。しかも、土地は自分で調達することが融資条件であり、当初は、抽選に当たっても土地調達ができず、融資できない者も珍しくなかったという。

なお、公庫は「割賦分譲住宅を建設する会社」を融資対象としなかった（資金貸与が間接的で複雑化するためという）。そこで、当時、住宅が欲しい者は貯蓄等により自己資金が用意できるまで待たねばならなかった。

このような経済状況では、住宅事業者サイドで調達した資金を活用して分譲住宅を建設すれば、国民は早期に住宅を取得できることになる。しかし、当時の金融事情では、住宅事業者だからといって容易に金融機関から資金調達ができるわけではなく、その資金調達のため独自の工夫が必要であった。

このような住宅事業者による独自の資金調達の取組は､戦後の住宅難の時代に始まったものではない。戦前から様々な取組が行われていた。

例えば、その一つとして、「住宅無尽（むじん）」による住宅供給があった。

1　住宅無尽

住宅無尽のビジネスモデルは、無尽会社が加入者を募って何組もの「住宅組合」を作り、無尽（相互扶助）の仕組みを応用して、抽選等により加入者に順次住宅を供給していくものであった。これは、当時の無尽業法（規制対象は金銭のみ）にも抵触せず、「住宅組合」といっても住宅組合法（注2）に基づかない営利会社が運営する法人格のないものであって、今日の視点では、民法上の組合制度に基づく一種の投資組合と考えられる。

住宅無尽は、「家賃並みの掛金で家が建つ」というキャッチフレーズで事業を展開した。昭和6年の

日本電話建物株式会社の創業時の実際でみると、当時は500円から1,000円くらいで立派な家が建つ時代であり、加入申込みを一口500円か1,000円とした。500円口の場合は、期間5年で60人を一集団とし、60人が毎月10円ずつ収め、一月600円の入金のうち500円を当選者1人に給付する。こうして5年間で60人全員が当選金を受取る仕組みだったという（1,000円口は、月10円・期間10年で120人を一組)。(注3)

関西では、このような事業を行う会社として、大正11（1922）年に「関西住宅組合建築会社」(兵庫県御影町：現神戸市）が設立され、堅実な経営方針のもとに業績を伸ばしていった。

しかし、昭和に入って、同様の方式による業者が多数設立されて競争が激化し、中には経営不振に陥るものも現れた。このため､大蔵省は昭和16(1941)年に無尽業法を改正して、無尽業法の対象を金銭だけでなく「有価証券その他の財産」にも広げた。これにより「物品無尽」が全て免許制となった。

もちろん、当局の主たる目的は住宅無尽への規制だったという。このため、無尽業法の認可に関する当局の審査は厳しかったという。

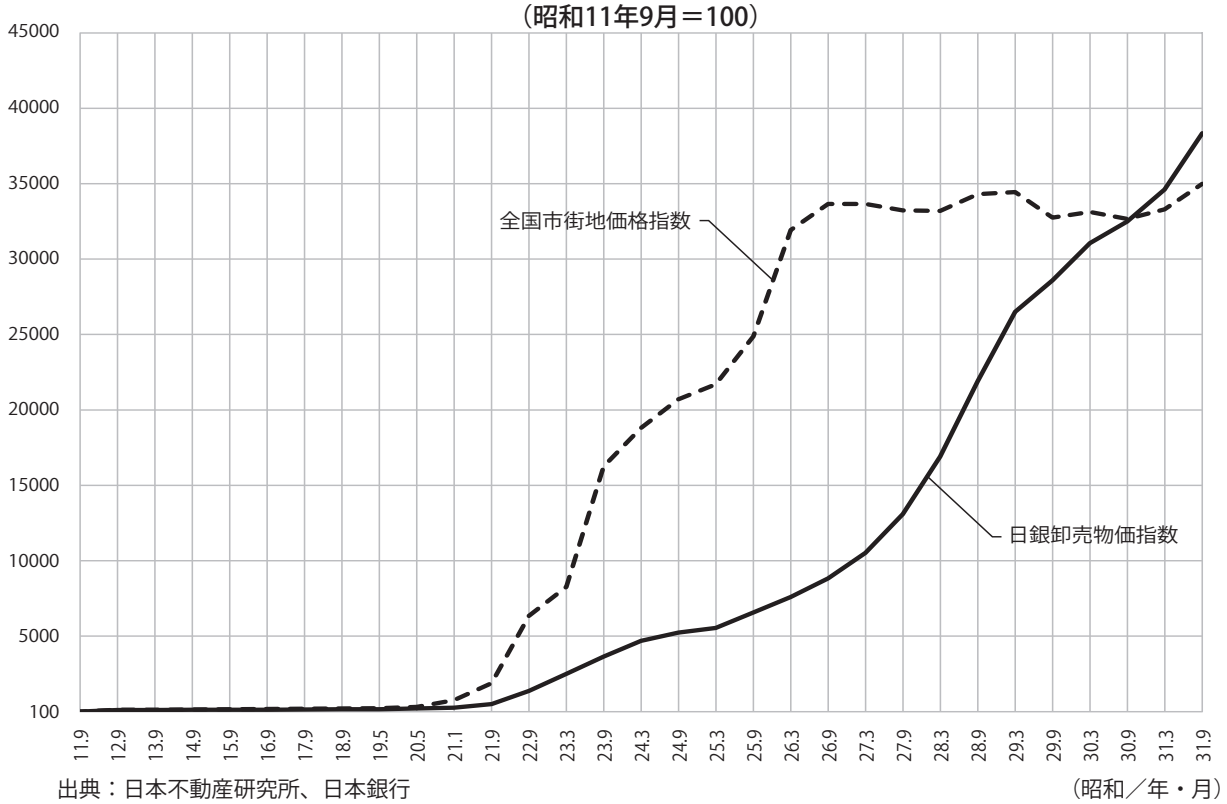
それまで無尽業法の適用対象外だった「物品無尽業者」は当時134社あったとされ、その目的物は住宅、電話（当時は電話回線敷設のため加入時に相当の資金が必要）などであった。しかし当局の審査は厳しく、免許申請した41社のうち当初に免許を受けたのは関西住宅組合建築会社など2社であり、大手の住宅無尽会社でも免許を得られなかった（これらの会社が戦後、月賦住宅事業を始めたものと思われる)。

関西住宅組合建築会社は､無尽業法の免許を受け、「関西住宅無尽株式会社」と社名変更し、以後、事業を営んでいく。

住宅無尽の仕組みは、やがて限界を露呈する。物価変動リスクの顕現である。

住宅無尽は、公平な抽選で当選した加入者に建物（又は土地建物）を給付し、給付金（現金）は直接建築業者に支払われる仕組みであるが、戦後のインフレ期にはその仕組みの前提が失われてしまった。当時の主力商品は5万円口（期間5年）であった。戦後しばらくはこの金額で家が建った。その後、昭和25年から28年にかけての建築資材の高騰等でこの当選金で建築費を賄えなくなったからである。(図

戦前戦後の地価と物価の変動［図1-4］
（昭和11年9月＝100）



出典：日本不動産研究所、日本銀行

1-4参照）

このとき、当時の契約ではその不足分は加入者負担となるが､加入者の追加負担も困難な場合も多く、結果として掛金の返還が相次いだ。

しかし、これは事後的とはいえ金銭無尽と同じ結果になるため無尽業法違反とされ、当局から是正を求められた（住宅無尽は金銭給付を禁止）。期間短縮や給付金を高額化した新商品も問題解決にはならなかった。抜本的な制度の見直しが必要であった。

他方、金銭無尽を営む無尽各社は、金融行政の監督下で中小企業金融の担い手として預金や貸付業務が認められていった。背景には金銭無尽会社は当時の金融機関資金融通準則の適用除外であり、同準則に基づき優先順位が低く銀行から締め出された｢卸・小売り・サービス業」などの資金需要が各社に殺到した事情がある。

やがて、金銭無尽各社は、昭和26（1951）年から29年までに中小企業金融を担う相互銀行へ転換又は営業譲渡していく。関西住宅無尽も昭和33年に相互銀行への転換が認められた(のちの大正銀行、現徳島大正銀行)。(注4)

なお、日本住宅無尽株式会社は、現在も無尽業法に基づく唯一の無尽会社として営業中である。

こうして、相互銀行などの地域の金融機関が中小企業金融の担い手となり、やがて中堅・中小の住宅産業各社の発展を支える基盤が作られていった。

2　月賦住宅

戦後、営業を再開した住宅産業においても資金不足の事情は同じであった。しかも、当時、市中の金融機関による住宅ローンは発達していなかった。そこにビジネスチャンスを見出して、「月賦住宅」という新たなビジネスモデルにより、分譲住宅を供給する多くの会社が出現した。

月賦住宅各社の営業展開は早く、昭和30年前後は今日の分譲住宅に当たるものは月賦住宅を指すといっても過言ではなかった。

当時、大手といわれた殖産住宅相互株式会社、太平住宅株式会社、日本電建株式会社による月賦住宅の供給は、昭和30年度に1万2,235戸、31年度は1万4,646戸、32年度は1万5,334戸であった。(注5)

その後更に実績を伸ばし昭和30年代半ばから昭和40年代半ばにかけて、前述の三社で、当時の「公営住宅の年間建設戸数を上回る年間10万戸以上の割賦住宅を販売した」という。(注6)

また、この月賦住宅会社の成長には、戦前の「住宅無尽」に関わった人材の存在があるという。(注7)

当時の月賦住宅会社の販売方法（会社側から見れば資金調達方法）には、次のような方法があった。

①積立式（日本電建、殖産住宅など多くの会社が採用した方式)。

例えば殖産住宅では、まず、住宅購入者にあらかじめ月掛で1/3の期間に１/3の掛金を積立てさせて家を給付し、残りの掛金を会社に払込む方式だった。(注8)

②住宅無尽方式（無尽業法によるもの。営業者は日本住宅無尽株式会社)。

③株主相互方式（無尽方式と同様に、株主として一定額の株式予約金を支払い順次住宅を供給するもの。営業者は太平住宅等)。

④賃貸方式（賃料として所定の額を払えば無償で所有権が移転するもの)。

③株主相互方式は、当時の「貸金業者」が行っていた手法を援用したと思われる。当時の市中の貸金業者のビジネスモデルは、自己資金の不足分を同様の様々な仕組みを通じて不特定多数から高利で資金を集め運用するものであった。(注9)

④の賃貸方式は、今日の企業会計基準ではファイナンス・リースに当たると考えられる。したがって賃貸借といっても実質は借入れであり、本来の賃貸借（オペレーティング・リース）ではなく、まさに住宅ローンの代替措置と考えられる。

しかし、月賦住宅については個別の契約条項の内容について、例えば契約解除の場合の返金などで苦情も多かった。

このような住宅の割賦販売の在り方は、消費者保護政策からも問題視され、当時の住宅・不動産分野の課題とされた。これには、昭和36年に制定された割賦販売法において住宅・宅地（不動産）が対象とならなかったこと（当時は「指定商品」が対象）

もある。

その後、昭和43年には、消費者保護基本法案の国会付帯決議において、「必要な法令の制定、改正、運用改善について所要の措置をとるべき事項」として、「(8) 宅地建物の前払式割賦販売については、契約解除の際の損害賠償額の制限、前受金の安全保証措置等必要な規制を加えること」と指摘された。(注10)

住宅政策からみて、積立式宅地建物販売は、民間事業者が住宅購入者に長期の信用供与を行うことで当時の民間住宅建設において大きな役割を果たした。しかし、積立期間も長く購入者に不利な契約条項があるなど多くの問題があると考えられた。

このため、消費者保護の観点から公正な取引秩序の確立を図る必要があり、昭和44年7月23日の住宅宅地審議会答申を経て、「積立式宅地建物販売業法」が制定された(昭和46年6月16日法律第111号)。同法の内容は、積立式宅地建物販売業の許可制、名義貸しの禁止、積立金等の保全措置の義務付け、積立条件の説明及び書面交付義務、損害賠償額の制限、解約事由の制限などである。

昭和45年頃には積立式宅地建物販売業者は約20業者が存在し、これらの業者が受入れている積立金等は約1,200億円、年間の契約額は約3,000億円を超えていた。(注11) 法施行時は大臣許可に係る事業者が12社、知事許可に係るものが10社であった。

他方、積立式分譲住宅というビジネスモデルは、昭和40年に制定された地方住宅供給公社法に基づく地方住宅供給公社にも採用され、これに対する住宅金融公庫の融資制度も創設された。(注12)

3　中小企業金融と住宅分譲事業

住宅分譲事業を行うためには、事業者は多額の運転資金を必要とする。これは住宅の売手として用地の取得や建設工事の支払のための資金である。

当時も住宅の建築請負報酬の支払方法は、出来高払いが多かった。例えば、工事の進捗に応じ1・3・3・3割の支払を行う商慣習がある。したがって建築主である住宅分譲事業者はこれに対応する支払能力又は資金調達が必要であった。

もちろん、住宅の買手にとっても多額の購入資金が必要である。

双方とも、これらの資金を自己資金で賄うには限界があり、結局、金融機関からの借入れ (信用供与) が必要となる。

しかしながら、我が国の民間金融機関は、戦後、国の産業政策に沿って信用供与を行うことを強く求められ、それを実行してきた。具体的には、「傾斜生産方式」の産業政策であり、銀行は「金融機関資金融資準則」に沿って重点産業に融資を行うことを求められた。これは、同準則廃止後でも、通達と自主規制によって維持されたという。(注13)

この金融政策の中では、不動産業は優先順位が低く融資を抑制すべきものとされた。このため、当時は大企業といえども不動産業に関する資金調達は容易でなかった。(注14)

他方、国は、民間金融機関を補完して住宅資金を供給するため住宅金融公庫を設立した。その原資は運用部資金であったが、その資金量は当時の住宅難にあえぐ国民の欲求を満たすには十分でなかった。また、中小・中堅の住宅分譲事業者は当時勃興期にあり、住宅金融公庫でも当初から取引 (信用供与) の対象としていたわけではなかった。

昭和41年度末の段階では、住宅購入者向けの住宅ローンでは都市銀行の融資残高よりも地方銀行や相互銀行などが上回っていた。(図1-5参照)この頃、都市銀行は自動車関連の消費者ローンや販売業者向けの運転資金の融資に力を入れていたことがわかる。

他方、住宅建設事業者向けの運転資金の貸出残高は、住宅ローンの残高に比べれば小さいが、地銀・相互銀行よりも信託・長信銀の残高が多かった。(図1-6参照)

このように高度経済成長期、特に分譲住宅産業の勃興期において金融上の隘路を埋めて中小・中堅の住宅分譲事業者に運転資金を供給し、購入者に住宅ローンを提供したのは、相互銀行、信用金庫など中小企業金融を担う金融機関であった。

この点は、住宅産業の成り立ちを考えるに当たっては、極めて重要である。

この点について関西の事例を紹介する。

昭和住宅株式会社の湖中速雄社長（当時）は、昭和32（1957）年に地元の七福相互銀行（後の阪神相互銀行、現みなと銀行）と提携し、「播州地方では初めてという月賦住宅即時着工」という商法を打ち出した。（注15）

「当時、月賦住宅の大手であった電建、太平でさえ2年ぐらい掛金をしないと着工しないのに当社は契約その月に着工したのでお客様に喜ばれた」という。（注16）

同社の「月賦住宅即時着工」の仕組みは次のとおり。

①昭和住宅は「半額月払即時着工」の条件で、契約をとると直ちに七福相互銀行に報告する。

②七福相互銀行は独自の立場で調査し、一週間以内に諾否を昭和住宅に回答する。

③昭和住宅は否の場合中止、諾の場合工事に着工する。

④工事完了と同時に、抵当権外諸手続後、所要金額を七福相互銀行が昭和住宅に入金する。

⑤掛金は本人が直接七福相互銀行へ入金する。

この仕組みは、事業者と金融機関の提携ローンの先駆けといえよう。創業間もない同社にとって、このような地域の金融機関との業務提携は大きな支えになったと思われる。また、同社が「播州地方では初めて」と述べているように、既に各地で同様な取組が行われていたと思われる。

当時の七福相互銀行では、住宅ローンなど、消費者ローンの営業に力を入れていたが、それは同銀行の成り立ちからも当然のことであった。

七福相互銀行（神戸市）の創業の起源は、昭和24年に、当時兵庫県内で庶民金融として盛んだっ

金融機関の使途別消費者信用の供与状況　（昭和41年末）［図1-5］　　単位：億円、%

使途別	都市銀行		地銀		信託・長信銀		相互銀行		合計	
	金額	シェア	金額	シェア	金額	シェア	金額	シェア	金額	シェア
消費財	281	70.3	222	36.0	6	3.6	85	26.7	594	39.5
自動車	193	48.3	152	24.6	3	1.8	70	22.0	417	27.8
電化製品	37	9.3	15	2.4	1	0.6	4	1.3	57	3.8
その他	51	12.8	55	8.9	2	1.2	6	1.9	120	8.0
住宅	112	28.0	380	61.6	160	95.8	220	69.2	872	58.1
住宅シェア	12.8		43.6		18.3		25.2		100.0	
個人貸付	7	1.8	15	2.4	1	0.6	13	4.1	36	2.4
合計	400	100	617	100	167	100	318	100	1,502	100

出典：社団法人全国相互銀行協会「相互銀行史」昭和46年

販売業者向け運転資金の貸出残高　（業態別・使途別・昭和41年度末）［図1-6］　　単位：億円、%

使途別	都市銀行		地銀		信託・長信銀		相互銀行		合計	
	金額	シェア	金額	シェア	金額	シェア	金額	シェア	金額	シェア
消費財	2,645	95.2	2,319	92.0	1,075	83.1	1,271	90.4	7,310	91.4
自動車	2,204	79.3	2,076	82.3	1,039	80.3	1,135	80.7	6,454	80.7
電化製品	114	4.1	72	2.9	23	1.8	39	2.8	248	3.1
その他	327	11.8	171	6.8	13	1.0	97	6.9	608	7.6
チケット発行	96	3.5	152	6.0	13	1.0	31	2.2	292	3.7
住宅	37	1.3	50	2.0	206	15.9	104	7.4	397	5.0
住宅シェア	9.3		12.6		51.9		26.2		100.0	
合計	2,778	100	2,521	100	1,294	100	1,406	100	7,999	100

出典：日本銀行「経済統計月報」

た頼母子講（たのもしこう）を営む事業者のうち有力な八講が大同団結して、「七福相互無尽株式会社」を設立し、無尽業法に基づく免許を得て営業を開始したことである。

開業に当たって定められた「営業重点項目」の第一は、「住宅などの建設資金、生産設備資金の供給、納税資金の蓄積など、無尽の特性を最高度に発揮して庶民階級の復興を目指す」であった。（注17）

このように、中堅、中小の住宅分譲事業者は、中小企業向けの金融機関に育てられたといっても過言ではない。

なお､公的な中小企業金融も活用された。例えば、日本分譲住宅協会（日本ハウスビルダー協会）では、昭和42（1967）年から支部単位ごとに支部とは別組織として協同組合を結成し、商工組合中央金庫より転貸融資を受けるなどの事業も行っていた。

4　大都市圏の分譲住宅事業の発展

分譲住宅の市場は、昭和30年代後半から昭和40年代に入り、大きく発展した。

当時の状況を日本ハウスビルダー協会史は、次のように述べている。

「(昭和)38 ～ 39年ごろの分譲住宅市場をみると、中堅級の分譲住宅専業者の事業活動が大きく広がってきた時代であり、一方、大手の進出はまだトライアルの域を出ず、本格化していなかった時代であった」（注18）

その後も分譲住宅の市場は拡大していくが、特に大阪、東京の住宅供給においては、大きなシェアを占めるまでになった。

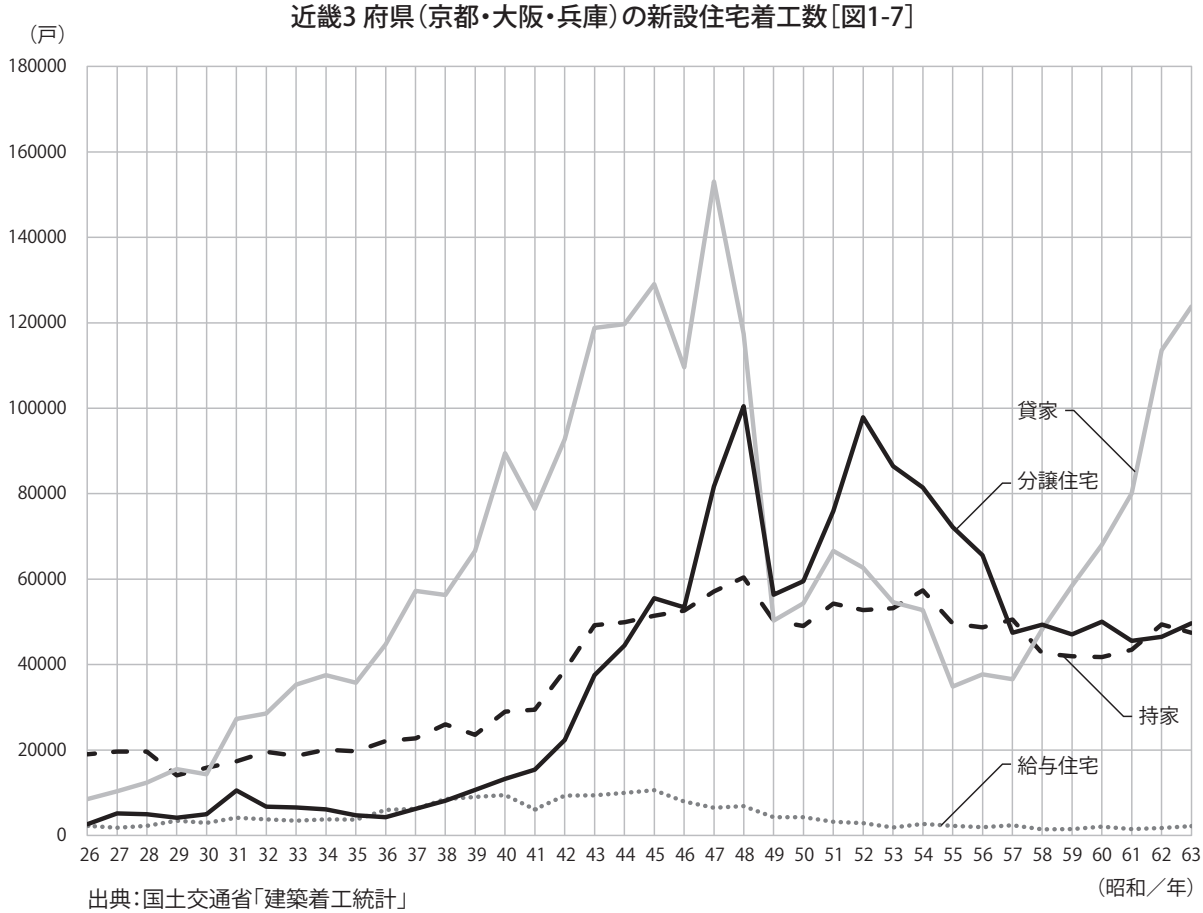
建築着工統計からみると、全国の統計では持家の建築着工戸数が分譲住宅のそれを大きく上回っている（全国の概況は1頁図1-2「利用関係別　住宅着工戸数（全国)」参照)。

しかし、近畿3府県では、図1-7のとおり、昭和40年代前半から、分譲住宅市場が大きく成長し始め、45年には持家建築戸数を逆転した。これは、関東4都県をも上回るペースであった。(図1-8参照)

大阪府内では分譲住宅の建築が盛んであり、昭和43年には分譲住宅の新築着工戸数が持家のそれを上回った。

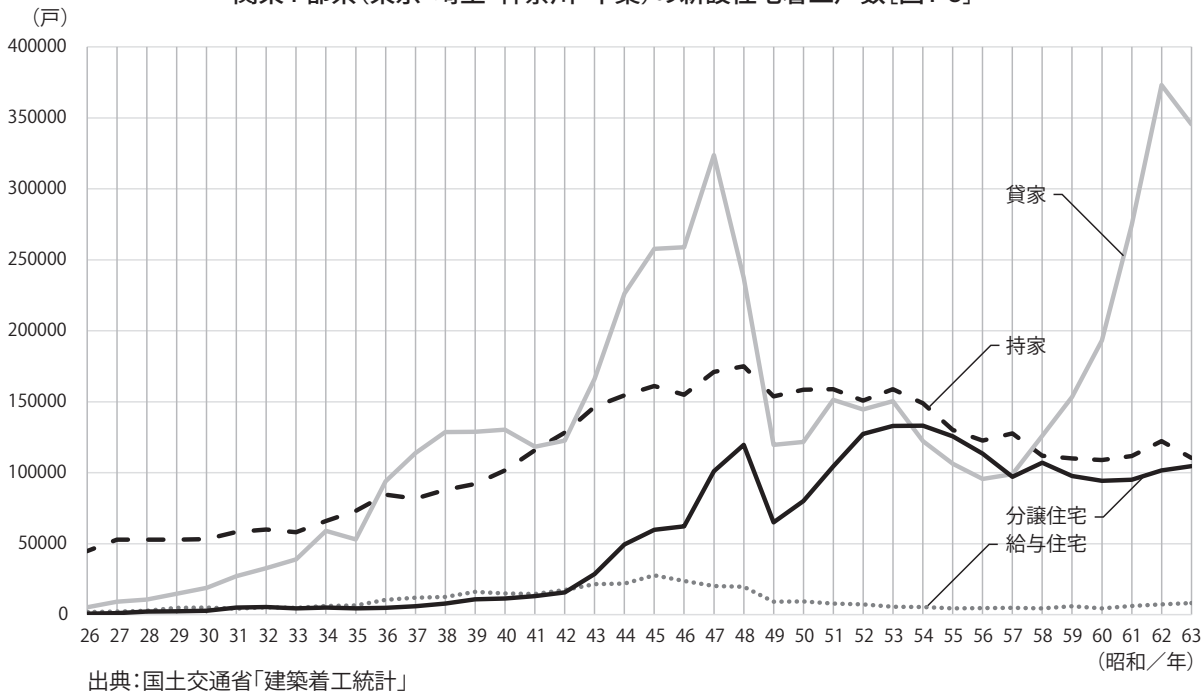
このほか、昭和30 ～ 40年代では、住宅供給の量的な中心は、全国的には持家建築と貸家建築が拮抗しているが、大阪府や東京都では貸家建築が中心になっていることが注目される。(図1-9、1-10参照)

近畿3 府県（京都・大阪・兵庫）の新設住宅着工数［図1-7］



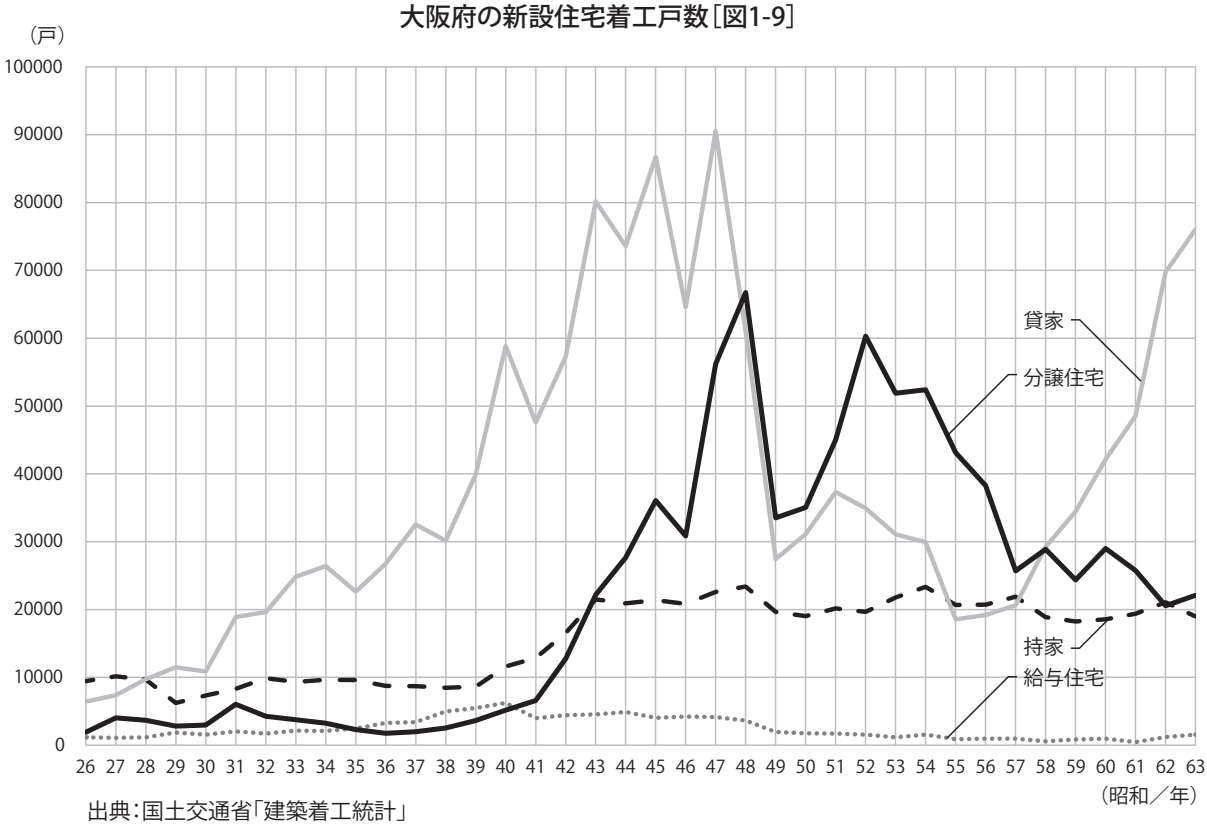
出典：国土交通省「建築着工統計」

関東4 都県（東京・埼玉・神奈川・千葉）の新設住宅着工戸数［図1-8］



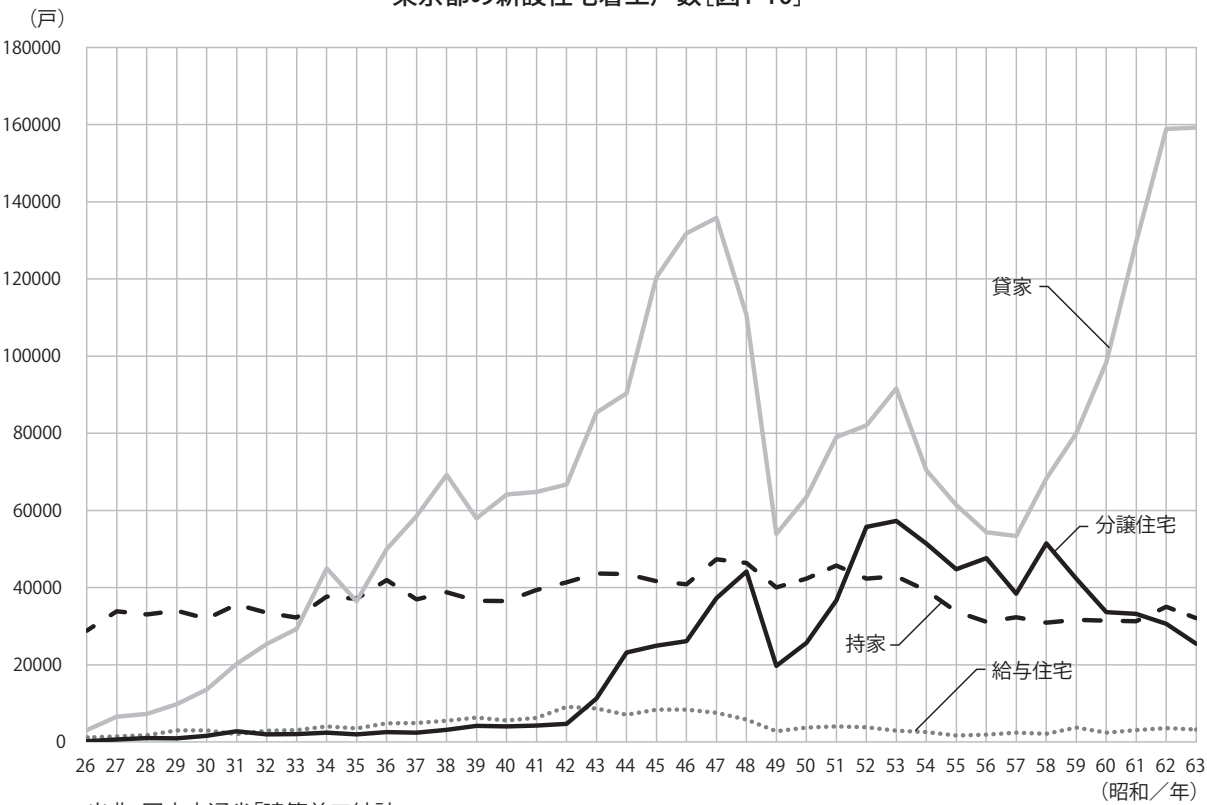
出典：国土交通省「建築着工統計」

大阪府の新設住宅着工戸数［図1-9］



出典：国土交通省「建築着工統計」

東京都の新設住宅着工戸数［図1-10］



出典：国土交通省「建築着工統計」

5　当時の関西地方の住宅産業

このような関西の分譲住宅市場の成長は、堅実な経営方針のもとに業績を伸ばしてきた地元分譲住宅会社の貢献によるところが大きい。その実例を紹介する。

関西の住宅産業に携わる事業者は、昭和30年代から40年代に創業されたものが多い。これらの事業者の創業経緯を紐解くと、当初は建築請負業、建築設計業、不動産仲介業、建築資材販売業などを営んでいた会社がやがて分譲住宅事業を手掛けていったケースや、分譲住宅事業者の従業員が独立したケースが多い。当時の経済情勢では、建築請負や売買仲介の事業を営むより分譲住宅事業の方がより高付加価値が見込めたためであろう。

また、戦後の関西の事業者は、昭和30年代から、宅地開発事業も活発に行っていたことが注目される。

しかし、全国宅地造成連合会の事業実績（図1-11）をみると、宅地造成関連の業界団体に参加した事業者は、宅地造成事業だけではなく、住宅分譲事業も活発に行っていたことがわかる。

このことから、後年、宅地造成事業関係の業界団体が、その名称に住宅の文字を加え、更に「住宅産業」の名称の下に全国団体を結成したことは自然の成り行きだったことがわかる。

当時の関西の事業者団体・関西宅地経営協会における宅地造成と住宅建設の事業実績は、東京の事業者団体・日本宅地造成協会を上回るほどであった。（図1-11参照）

全国宅地造成連合会の各協会別事業実績
（昭和37～48年度）［図1-11］

各協会	宅地造成		住宅建設	
	面積・千㎡	団地数	戸数	公庫計画建売住宅実施戸数
日本	41,544	2,117	23,066	127
関西＊	79,710	2,260	141,422	858
九州	5,945	210	3,516	844
東海	8,783	272	24,350	1,631
静岡	6,271	130	395	375
北海道＊	16,641	551	2,776	636
宮城	8,331	68	1,636	140
四国	2,445	251	1,793	379
北陸	3,033	192	1,811	394
岡山	2,308	183	2,340	285
秋田	3,156	293	208	10
広島	542	13	65	
青森	929	40	174	
全国合計	179,639	6,580	203,552	5,679

出典：社団法人全国宅地造成連合会「10年のあゆみ」
昭和49年

㈱「日本」は日本宅地造成協会（東京）の略。
「*」は関西、北海道の住宅建設戸数は、マンションを含む。

6　関西電鉄各社の住宅開発

関西では、戦前から電鉄会社各社が沿線で住宅地開発を行っていた。これは、沿線への旅客誘致のためであったが、鉄道沿線の地域開発の先駆的事業としてその意義は大きい。

戦前の関西の電鉄会社には、電力供給事業という有力な副業があったが（注19）、戦後はこれがなくなったため、私鉄各社は経営の多角化を進めた。

経営多角化のために、関西の電鉄会社が取組んだ事業は幅広い。不動産事業（宅地開発、住宅分譲、駅ビル・賃貸ビル経営）だけでなく、自動車事業（バス・タクシー）、ホテル、百貨店、遊園地、観光施設、プロ野球の球団、歌劇団等の経営などがある。

その中で不動産事業は、収益性だけでなく沿線市場の育成が図られる利点が高く評価され、各社一層力を入れた。

戦後に、電鉄会社各社は住宅地開発を再開したが、取組開始は他の不動産事業者に比べてやや遅かったという。本業である鉄道事業において戦災復興、相次ぐ災害の復旧、更に戦時体制下に合併した会社の分離問題など課題が多かったためである。（注20）

電鉄会社の住宅地開発は宅地分譲が多かったが、昭和29（1954）年に電鉄会社が住宅金融公庫融資貸付の計画建売住宅事業者に指定されたことから、各沿線で分譲住宅の供給も始まった。この計画建売住宅貸付制度は、事業者が公庫の承認を受けた計画

に沿って自己資金により住宅を建設し譲渡するもので、公庫は購入者に対して融資をする仕組みである。公庫の対象事業者は「当分の間、公的な事業者を主とすること」とされたが、沿線開発で実績のある電鉄会社も対象となった。(注21)

なお、電鉄会社の社史には、日本住宅公団（現都市再生機構）をはじめとする他の事業者の住宅開発事業を沿線に「誘致」したという記述がある。これは、他の住宅事業者に見られない特徴である。鉄道事業者という立場からは自社以外の住宅事業も「沿線への旅客誘致」に貢献する事業と評価できるからであろう。

第三節　不動産業界団体の結成

1　宅地建物取引業法の制定

「不動産」は一般に「土地及び建物」である。そして、不動産業は、不動産に関する流通（売買、仲介）、開発（宅地開発、建売分譲、分譲マンションなど）、賃貸経営（ビル、アパート、土地等の賃貸経営）及び管理（賃貸ビル等の管理）の4部門からなり、その業務の内容は極めて幅広く、多種多様な事業者が存在する。

この中で、戦後まず問題となったのは、不動産の流通（仲介）に関する分野だった。

戦前の不動産仲介業界を規制する法規としては、昭和16（1941）年に内務省の指示によって主要2府13県が定めた「取締規則」（大阪府の「不動産業仲介業者取締規則」、東京府の「紹介営業規則」など。所管は警察）があった。これを受けて、警察署ごとに不動産業者の組合が結成された。大阪では、その上部団体として「大阪府不動産業組合連合会」が結成され、行政当局との連絡など業界の発展に尽力していた。

昭和16年当時、大阪府で許可を受けた不動産業者は2,896名（個人法人合計）だったという。(注22)

こうした各取締規則は昭和22年の日本国憲法施行によって失効した。当時、取締規則により不動産業者の許可制等を定めていたが、これは法形式としては行政庁の定めた規則にすぎなかった。しかし、新憲法下では国民の権利の制限（営業の許可制等）には、国会の定めた法律が必要とされたためである。

戦後の住宅事情の混乱期においては、不動産仲介業ならば特に資本がなくとも開業できることもあって業者数が増大した。その結果、悪質な行為又は職務上必要な知識技能を欠いた行為により顧客に損害を与えるなどのトラブルが増加した。

他方、昭和25年に発足した住宅金融公庫の融資制度では、当時、融資枠に対して申込みが上回るため抽選制が採用され、当選してから融資の審査を受けるという仕組みであった。

ところが、当時は、住宅建設用地は自ら取得することが融資条件となっており、せっかく抽選に当たっても期日までに土地を取得できなかったためにやむなく融資を辞退する人も多く、業界による仲介あっせんの取組強化が求められていた。

このような状況を受けて不動産仲介業界では、悪質・不適格な業者を排除し、業界の信用回復と自らの商圏基盤を確保するため、不動産取引法の制定運動が開始された。

不動産業界は、昭和26年不動産取引法立法促進連盟を結成し、要望活動を始めた。その結果、昭和27年に瀬戸山三男議員ら与野党の議員提案により「宅地建物取引業法」が国会で制定され、同年8月に施行された。

しかしながら、制定された法律は業界の要望を完全に満たしたものではなく、例えば、次のような課題を残したものであった。(注23)

- 法律は宅建業者の業務を規制する条項が多い。法の目的にも宅地建物取引業の事業に対し「必要な取締りを行い、もってその業務の適正な運用を図る」と書かれ、取引の健全化、そのための宅建業者の育成指導を目的とする法律という印象が薄い。
- 対象が「宅地及び建物」に限られ「山林等も含む全不動産」ではない。
- 宅建業者の定義は①宅地建物の売買・交換、②宅地建物の売買・交換・賃貸の代理、媒介を業として行う者と幅広いが、業としての規律は一律の登

録制度となった。議論のあった「試験制度」「資産要件」などの規制は見送られた。

このような事情もあり、宅建業法はその後度々、制度の見直しが行われていく。

2　全日本不動産協会

宅建業法の制定を契機に、社団法人を設立して業法の普及徹底を期し、併せて業界の刷新向上を図ろうという機運が生まれた。

そして、昭和27（1952）年に社団法人全日本不動産協会(野田卯一名誉会長､五島慶太会長:「全日」)が設立された｡業界初の全国レベルの団体であった。この団体の正会員資格は「不動産に関心を持つ個人又は法人」であり、必ずしも宅地建物取引業者の資格を持つ必要はなかった。このため発足時の役員には、業界人だけでなく、国会議員、政府・自治体職員、学識経験者も含まれていた。

全日本不動産協会は、当初、宅地建物取引業協会の結成に参加したが、その後、他の業界団体と同じく自由選択制となった。（注24）

大阪では、昭和25年度頃から不動産業者が「不動産取引業法」の促進運動の強力な担い手として活動していた。そして全日本不動産協会発足の4か月後、昭和27年7月に全日本不動産協会大阪本部が発足した。

その後、大阪本部は業法改正問題に取組むとともに、各種講習会、登録業者名簿の作成、取引主任者資格試験への受験支援、全日不動産学院の開設など積極的な活動を行っていった。

3　全国宅地建物取引業協会連合会

昭和32年に、全国宅地建物取引団体連合会（松田清会長：「全連」）が設立された。これは東京都宅地建物取引業組合連合会(松田清会長)が中心になって1956年に結成を呼び掛けた東日本宅建連盟が、1957年に全国宅建連盟に発展した後に名称を改めたものである。

全連は、宅建業法改正について独自の活動を展開した。

他方、昭和32年の宅建業法改正により、「宅地建物取引員」制度が導入され、「宅地建物取引員会」を都道府県ごとに、全国を単位としてその連合会を設けることができるものとされた。（現在の宅地建物取引士制度との関係については注25参照）大阪では、昭和34年に大阪府のあっせんにより業界団体の一致協力の下、全国に先駆けて社団法人大阪府宅地建物取引員会（熊谷栄次会長、川野栄三副会長ら3名）が結成された。更に、昭和35年に同西日本総連合会、昭和38年に全国宅地建物取引員協会連合会（川野栄三会長：「全国取引員会連合会」）が結成された。（注26）

その後、昭和39年の宅建業法改正（改正法の施行まで2年の猶予期間）に基づき都道府県ごとに宅地建物取引業協会の結成が進んだ。大阪では、社団法人大阪府宅地建物取引員会が昭和42年に社団法人大阪府宅地建物取引業協会に移行し、並行して協議されていた会員数の多い大阪府不動産組合連合会と昭和43年に統合した（下湯北木之助会長)。（注27）

この間、全国団体レベルにおいては、前述の全国取引員会連合会、全連（全国宅地建物取引団体連合会）及び東京都宅地建物取引業協会（佐々木義男会長）において統一のための調整が図られた。

その結果、昭和42年に全国宅地建物取引業協会連合会（松田清会長：「全宅連」）が設立された（社団法人化は同43年)。（注28）

4　日本分譲住宅協会

昭和30年代も後半に入ると分譲住宅専業者の事業活動が広がり､分譲住宅の供給量も増加してきた。他方、分譲住宅の社会的信用を損ねる者もあり、優良建売事業者が協力して問題解決に当たるべきとして、昭和38年、日本分譲住宅経営者協議会（角田式美理事長）が設立され、翌39年に社団法人日本分譲住宅協会となった。協会は建売住宅事業を住宅政策の中で明確に位置付け、政策上の支援、公庫融資の適用確保を図る等の活動を進めた。

協会は協議会時代から優良事業者の全国組織化を目指して支部の結成を進め、昭和40年5月、関西支部（小堀林衛支部長）と関東支部が結成されたのを

はじめ、全国に支部を結成した。

事業金融については、昭和42（1967）年から支部ごとに、支部とは別組織の協同組合を結成し、商工組合中央金庫より転貸融資を受けるなどの事業を行った。

その後、協会は、昭和59年に「日本ハウスビルダー協会」に名称変更した。これは、当時、木造住宅大手メーカーが日本木造住宅産業協会を設立しようとする動きに対応したものである。協会は建売住宅（在来工法による木造分譲住宅）のメーカー団体として発足したが、設立以来20年の間に会員の事業が注文住宅、規格住宅、分譲マンション、増改築、不動産流通等にも及ぶ「総合的業務を展開する地域ビルダー」に発展していると判断したためである。（注29）

その後、この総合的地域ビルダーの精神を更に進化させ、不動産賃貸、ホテル、飲食店、社会福祉施設など、地域において多角的な事業を展開する会員も現れた。

5　全国宅地造成連合会

戦後も、昭和30年代になると日本経済もようやく成長期を迎え、大都市では人口集中が始まり、住宅宅地の不足が深刻となった。宅地開発ブームの到来であった。当時は地価の上昇もあり、マイホームのためにまず宅地を手に入れようという考え方も有力だった。このニーズに応えて「宅地造成・分譲」を行っていたのは、私鉄の開発事業部門と地域の宅地造成業者であった。その後大手デベロッパーや公団等の公的主体が宅地開発事業に参入した。

しかし、当時の造成宅地には技術的な問題等が指摘されるものがあり、その対策が議論されるようになった。その結果、昭和36年には宅地造営等規制法が制定された。宅地造成規制区域内の切土・盛土を許可制にしたものである。

民間の宅地開発事業自体の規制については、昭和39年には住宅地造成事業に関する法律も制定されたが、昭和43年の都市計画法制定により開発許可制度に移行した。

これに対し、各地域では、事業の社会的重要性を認識し、業界団体の結成を図る動きが現れた。昭和35年に首都圏で日本宅地造成協会が設立され、翌36年に近畿圏で関西宅地経営協会が設立された。更に両団体を構成員として、同年に全国宅地造成連合会が結成された。連合会は全国団体として各地の同業者に加盟を呼び掛け、昭和39年に社団法人となった。

全国団体の組織形態としては東京の日本宅地造成協会に一本化するという意見もあったが、関西の関西宅地経営協会も有力で、話し合いの末、各地区の団体を会員とする連合会方式で合意したという。（注30）

なお、関西宅地経営協会の結成に際して、大阪府の行政サイドからは関西の大手電鉄会社7社も参加した一つの民間団体とするよう指導もあったというが、電鉄会社は別に「電鉄連絡協議会」を作っていくことになったという。（注31）

また、不動産広告の適正化を図るため、昭和38年から首都圏、愛知、近畿、昭和48年には北海道、九州5地域の不動産業界の各団体による宅地建物公正取引協議会が設立された。この結成には全国宅地造成連合会傘下の各地域の協会が中心的役割を果たしたという。

近畿地区宅地建物公正取引協議会の構成メンバー（10団体）は次のとおりであり、当時の関西の業界団体の状況がしのばれる。

㈳関西宅地経営協会
㈳日本分譲住宅協会　関西支部
㈳滋賀県宅地建物取引業協会
㈳京都府宅地建物取引業協会
㈳奈良県宅地建物取引業協会
㈳大阪府宅地建物取引業協会
㈳和歌山県宅地建物取引業協会
㈳兵庫県宅地建物取引業協会
近畿不動産経営協会
近畿電鉄土地協会

6　近代不動産経営協会

昭和30年代後半の不動産業界の新しい流れの一つに、戦後復興・急成長事業者の誕生があった。彼らは、積極経営により在来の仲介業を合理化して中

堅流通事業者に成長したものや別荘地の分譲から発展した事業者であった。その事業者たちが結成したのが社団法人近代不動産経営協会であった。

この頃、近代不動産経営協会と日本分譲住宅協会及び全国宅地造成連合会の3団体が不動産業界で「中堅3団体」と呼ばれた。

3団体の間では昭和43年頃大手の開発分野への参入に対抗するため合併協議が行われたがまとまらなかった。これを契機に昭和44（1969）年、日本住宅産業協会が設立され、近代不動産経営協会は解散した。

その後、新たな参加者（大手系列の不動産会社、プレハブメーカー、建売業者、宅地造成業者など）を得て昭和45年に住宅産業開発協会（山田光成会長）が新たに設立された。（注32）

7　不動産協会

不動産協会の起源は、昭和9年から続いた業界の親睦団体「不動産懇談会」（昭和16年に不動産協会に改名）にさかのぼる。メンバーは、当初は信託会社だけであった。信託会社は、不動産の信託を営み、戦前から不動産の鑑定、売買仲介、土地造成分譲を行っていた。やがて大手不動産業者や電鉄会社も参加した。

当初から、ゆくゆくは社団法人化し、不動産関連制度の改善や業界の地位向上に尽力しようと意図されていた。それは、昭和38年に社団法人不動産協会（江戸英雄会長）として実現した。

その背景には、大手不動産会社がそれまでの貸ビル経営から、他分野、特に開発事業（宅地開発・ニュータウン開発、建売住宅・マンション分譲など）に進出してきたことがある。協会は、それまでの「民間不在」の都市開発・再開発分野での「民間デベロッパー」活用を主張していった。（注33）

8　日本高層住宅協会

マンション（高層住宅）は、1960年代以降、供給量の増大と業者数の増大から独自の業界が形成され、マンション固有の問題を解決するために業界団体（協会）を設立しようという機運が向上してきた。そして昭和44年、マンション専業12社により日本高層住宅協会（吉田清貫会長）が設立された。

当時のマンション事業には、私鉄等の建売住宅と違い「公庫融資付きマンション」は認められていないなど課題も多かった。

その後、協会は会員拡大のため既にマンション事業に進出していた大手不動産会社に参加を呼び掛け、翌年の拡大総会で参加が実現した（瀬山誠五郎会長）。協会は昭和46年に社団法人化された。その後加入者は拡大し、協会は、不動産協会、日本ビルヂング協会連合会と並ぶ有力団体となった。（注34）

「公庫融資付きマンション」は昭和45年度から実現し、協会は高層住宅建設に関する都市計画や再開発の課題などに幅広く取組んでいった。

9　大阪土地協会

大阪土地協会は、戦前に設立された老舗の団体であるが、ここで紹介する。

大阪土地協会は、大正14（1925）年に、当時政府が都市計画事業の財源に充てるため提案した「土地増価税」の反対運動を契機として設立された。大正14年に着工された大阪市の御堂筋（道路と地下鉄）の建設には、全国で初めて都市計画法（旧法）に基づく受益者負担金が沿道の土地所有者から徴収されたからである。（注35）

当時の会員資格は、「大阪都市計画区域内の土地所有者又は会の主旨に賛助する者」であった。つまり旧家の地主や土地会社（不動産会社）などにより結成された団体であった。

その後、全国の6大都市（東京、大阪、名古屋、京都、神戸、横浜）に同様の土地協会が設立されている。大阪土地協会は、昭和17年に社団法人化された。

協会は、戦後、農地改革やGHQの意向を受けた税制改革の影響から地主階層が苦境に陥ったこともあり、昭和25年に会員を増加させて基盤を強化する方針に転換し、不動産関係会社等で組織された不動産経営の事業者団体となり、不動産協会などと連携した活動も行っていく。

第一章　脚注

(1) 建築着工統計における「分譲住宅」の定義は、「建売又は分譲の目的で建築するもの」である。なお、昭和46（1971）年以前の統計においては、利用関係別の分類では、分譲住宅は「その他」の区分に入り、昭和47年から「その他」の区分自体が「分譲住宅」と改められた。このため、昭和46年以前の統計でも「その他」の数値は全て「分譲住宅」とみなした。

「給与住宅　(Issued house)」とは、建築着工統計では、「会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの」である。なお、総務省統計局の住宅統計調査では、居住実態に注目し「勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している場合。家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般の住宅に住んでいる場合も含む。」とされる。

(2) 住宅組合法は、大正10（1921）年に制定された。住宅組合法に基づく非営利法人である住宅組合による住宅供給を行う仕組みである。しかし、原資となる政府の低利貸付の規模が十分でなかったことや関東大震災や不況による政府貸付に対する返済滞納の発生など様々な問題から、戦前の1930年代には住宅組合による住宅供給は衰退していった。なお、住宅組合法は、昭和46年に廃止されている。

「住宅組合法による住宅供給の実際と教訓」鮫島和夫　都市住宅学23号1998秋　参照。

(3)「殖産住宅二十年史」143頁　殖産住宅相互㈱昭和45年。なお土地は借地を前提としていたと考えられる。

(4)「大正銀行のあゆみ」33、36、40頁　株式会社大正銀行　平成20年。

(5)「住宅金融公庫20年史」102頁　住宅金融公庫昭和45年。

(6)「不動産業沿革史上巻」164頁　全宅連不動産総合研究所　平成11年。

(7) 殖産住宅相互㈱の場合、創業者3人のうち2人が戦前、日本電話建物㈱の取締役であった。同社は、当初、従来からの無尽式でやろうと大蔵省に相談したところ、「無尽式ではやっても無駄。住宅給付をやるなら積立式でやるべき」という貴重な示唆をもらい、殖産式月払建築会社の設立を行った。

「殖産住宅二十年史」164頁以下。

(8)「不動産業沿革史上巻」165頁。

(9) 戦後復興においては、事業資金の需要は極めて旺盛であったにもかかわらず、市中の金融機関は十分対応できなかった。そのため、株主相互金融方式、匿名組合方式など当時の貸金業法、銀行法に直ちに抵触するとは言い難い様々な方式により高配当を唱って大衆から集める「貸金業者」が現れた。衆議院大蔵委員会議事録第38号昭和28年3月4日参照。

なお、月賦住宅の当時の実情は、衆議院建設委員会住宅に関する小委員会会議録2号昭和35年3月10日、同3号同月19日参照。

(10) 昭和43年4月25日の衆議院物価問題等に関する特別委員会。

(11)「国土建設の現況」（昭和46年建設白書）121頁　建設省　昭和46年。

(12) 住宅金融公庫30年史　79頁　住宅金融普及協会　昭和55年。

(13)「戦後日本の資金配分 - 産業政策と民間銀行 -」17頁以下　東京大学出版会　平成14年。

(14) 例えば、鉄道会社の不動産部門ですら資金調達は容易でなかったことが、各社の社史に記述がある。

(15) 同社社長湖中速雄氏は、昭和27年に建築業を創業、昭和32年に昭和住宅株式会社を設立し、昭和46年の弊社（西日本住宅産業信用保証株式会社）設立以来、同氏は平成2（1990）年に逝去されるまで弊社取締役を務めた。

(16)「昭和住宅株式会社三十年史」33頁　昭和住宅㈱　昭和62年。

(17)「阪神相互銀行30年史」24頁　阪神相互銀行昭和55年。なお、七福相互無尽株式会社の母体となった八講の名称は次のとおりである。

その名称からも庶民金融機関としての自負がうかがえる。

「福栄講、同朋講、昭法寺講、仏教会館講、神港建設講、福徳講、地家主組合講、建興会講」

(18)「協会史」3頁　社団法人日本ハウスビルダー協会　平成12年。

(19) 例えば、阪神電鉄は阪神間の工業地帯に電力を供給し、昭和16（1941）年決算では電力供給事業は全収入の36％、利益の41％という大きな割合を占めた。なお阪神、阪急、南海、関西急行（近鉄）、京阪各電鉄各社の電力供給事業は、戦時体制のため昭和17年に関西配電（現関西電力）へ譲渡された。「阪神電気鉄道八十年史」100頁、536頁　阪神電気鉄道株式会社　昭和60年。

(20) 例えば、阪神電鉄は海岸寄りの工業地帯を通る路線のため、空襲や風水害の被害が大きかったという。「阪神電気鉄道八十年史」247頁。

(21)「住宅金融公庫20年史」114頁　住宅金融公庫　昭和45年。

なお、その後、計画建売住宅貸付制度の対象は拡大し、1965年には全国宅地造成連合会の会員が、67年には日本分譲住宅協会の会員が、70年には「公庫が特に認める宅地建物取引業者」が対象になった。

(22)「不動産業沿革史上巻」121頁。「協会二十年史」94頁　大阪府宅地建物取引業協会　昭和54年。

(23)「不動産業沿革史上巻」151頁。なお、国会提案時の条文は、第13国会衆議院建設委員会議録第22号（昭和27年4月22日）参照。当時、法案は議員提案の形をとるのが慣例だった。法案の23条には信託会社及び信託業務を兼営する銀行に対する適用除外の規定がある。

(24)「全日二十年史」29、44、132、264頁　社団法人全日本不動産協会　昭和49年。

(25) 名称は制定当時。取引員制度は、その後昭和39年法改正で「宅地建物取引主任者制度」に、更に平成26年法改正で「宅地建物取引士制度」に改められた。また昭和39年の法改正により「取引員会」制度は「宅地建物取引業協会」「宅地建物取引業協会連合会」制度に改められた。

(26)「協会二十年史」131頁　社団法人大阪府宅地建物取引業協会　昭和54年。

(27) 同「協会二十年史」181頁。なお昭和43年2月から7月までは東重市氏が会長代理。

(28)「全宅連創立30周年・全宅保証創立25周年記念誌」51頁　㈱全国宅地建物取引業協会連合会・㈳全国宅地建物取引業保証協会　平成9年。

(29)「協会史」5、24、34、130頁。

(30)「10年のあゆみ」91頁～（座談会）社団法人全国宅地造成連合会　昭和49年。

「不動産業沿革史上巻」179頁。

(31)「10年のあゆみ」94頁。

(32)「不動産業沿革史上巻」202頁。

(33)「不動産協会二十年史」21、47頁　社団法人不動産協会　昭和60年。

(34)「マンション60年史　―同潤会アパートから超高層へ―」171頁　高層住宅史研究会（日本高層住宅協会創立20周年記念事業）　住宅新報社　平成元年。

(35)「五十年の回想」21頁　大阪土地協会　昭和53年。

第二章
前金保証制度の創設

第二章
前金保証制度の創設

第一節　マンションブーム

昭和40年代は、経済の復興に伴う人口の都市集中により深刻な住宅難の続いた時代であった。このため、国民はマイホームの購入を待ち望んでいた時代であった。

これに応え、都心をはじめとしてマンション（共同住宅）の建築が始まり、これを支える仕組みづくりも進んでいった。

昭和37（1962）年には「建物の区分所有等に関する法律」が制定され、マンションの法的位置付けが明確になり住宅ローンの利用に関する法的基盤が整った。

昭和38年の建築基準法改正により容積率制度が導入され、それまでの建物の高さ制限が見直された（それまでは商業地31メートル、住宅地20メートルが限度）。

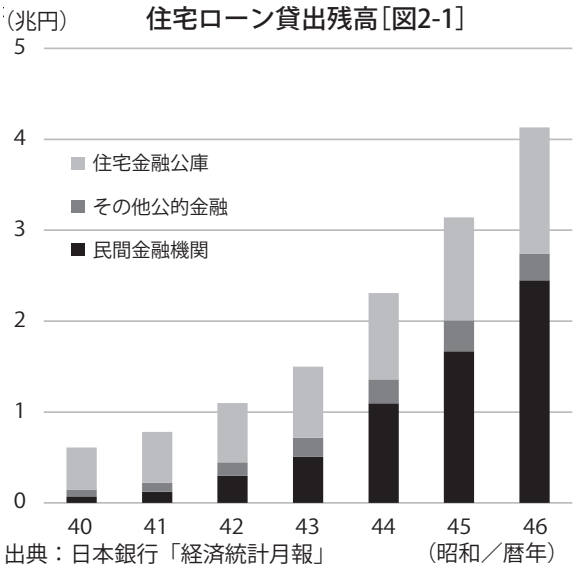
我が国では、大正時代から、「地震国日本では高層建築物の建築はせいぜい百尺（31メートル）が限度」と考えられ、法律で制限されてきた。しかしその後の建築技術の発展（柔構造理論）や、経済成長に応じた都市の高度利用の必要から見直された。

また、不動産広告の表示の適正化を図るため、昭和38年の首都圏宅地建物公正取引協議会の設立をはじめとして、近畿地区宅地建物公正取引協議会など、各地域の不動産業界の各団体は合同して、宅地建物公正取引協議会を設立した。これは、公正取引委員会の認定を受けた「宅地建物取引の表示に関する公正競争規約」による業界団体の自主規制により、業者同士が公正に販売競争できるようにするものである。

金融面では、民間金融機関はそれまで産業金融が中心だったが、昭和30年代後半から各金融機関が住宅ローンを取扱い始め、昭和40年代に本格化した。（図2-1参照）

なお、昭和35年当時の銀行の住宅ローンは短期（3~5年）で一定の積立てが条件だった。（注36）

住宅ローン貸出残高［図2-1］



出典：日本銀行「経済統計月報」

更に、昭和42年には三和銀行（現 三菱 UFJ 銀行）が住宅ローンの融資条件の改善を行った。その動きに各行が追随し、分譲住宅事業者との提携ローンの融資条件等が改善された（金利の引下げ、融資期間が8年から15年等）。

税制においても、民間金融機関への住宅貯蓄を奨励するため、住宅貯蓄控除制度が創設された。（注37） この「住宅貯蓄控除」を住宅政策の観点からみれば、住宅取得に必要な頭金を非課税で積立てるもので、住宅取得前の所得に対する減税と考えられる。

これに対して、昭和47年度以降の住宅ローン減税（住宅取得控除制度等）は、ローン返済中の可処分所得の減少を緩和するため住宅取得後の所得に減税を行うものである。

こうして昭和40年代前半の住宅金融の伸びが、更に住宅投資を押し上げたといわれる。

このような各方面の制度改善の結果、二度にわたる「マンションブーム」が到来したといわれる。（注38）

（第一次マンションブーム）

第一次マンションブームは、昭和39 ～昭和41年頃といわれる。

昭和30年代後半から各方面の企業がマンション事業に参入し､昭和39（1964）年に東京オリンピックが開催されることもあり、大都市中心部で高額所得層向けの高級マンション分譲がブームとなった。

（第二次マンションブーム）

第二次マンションブームは、昭和43 ～ 44年頃といわれる。

昭和40年頃の不況（いわゆる証券不況）期には、マンションブームは一時停滞した。昭和38、39年頃から国際収支の悪化のため金融引締めが行われ、五輪景気の反動もあり不況になった。昭和40年は住宅の建設戸数も伸び悩み、倒産は増加し、大型の企業倒産が相次いだ。この年に山一証券の経営危機が表面化したが、日銀特融が行われて救済された。

その後、大手不動産会社等もマンション事業に次々参入し、大衆向けのマンション分譲がブームとなった。

なお、この時期（昭和43、44年）の分譲住宅の実情を住宅着工統計でみると、実情は地域によって異なる。すなわち、

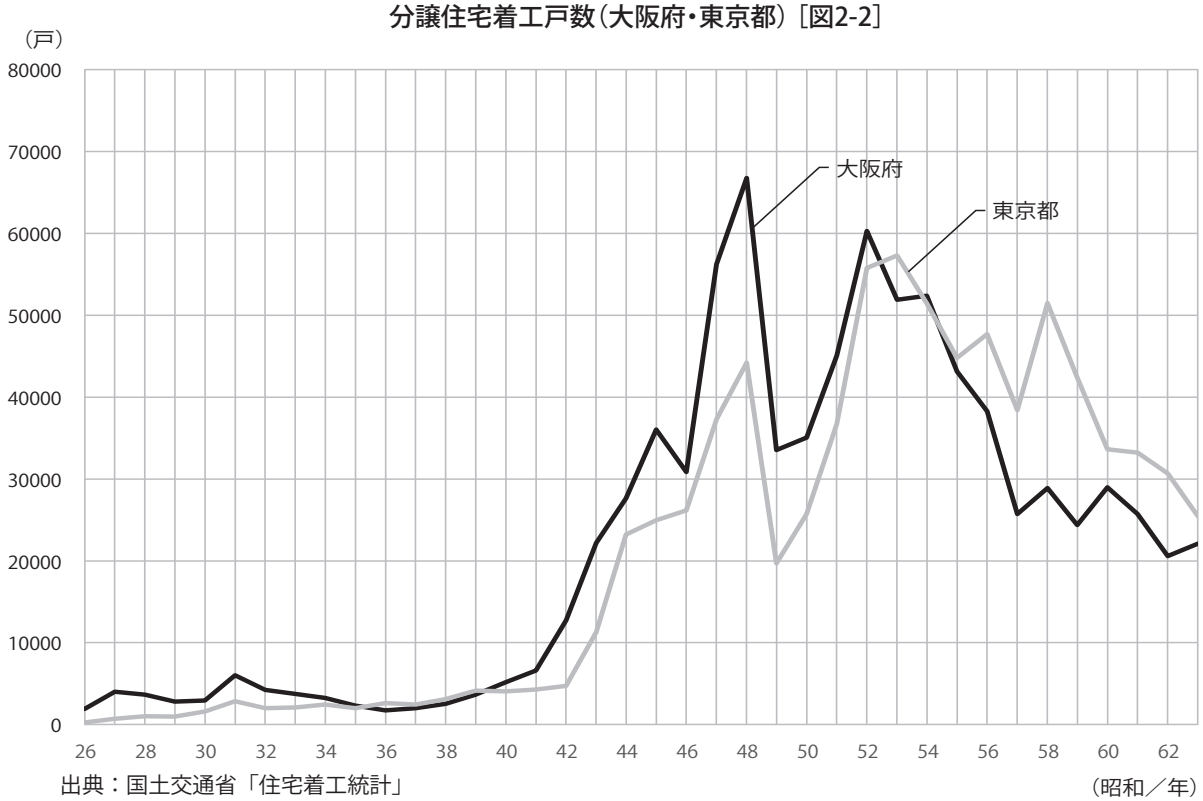
・昭和42、43年頃から、分譲住宅戸数は、東京都･大阪府ともに大幅に増加している。（図2-2参照）
・しかし、分譲住宅を建て方別住宅着工戸数でみると、東京都と大阪府では実情が違う。つまり、この時期はまだ大阪府内の分譲住宅は量的には共同住宅より戸建・長屋建住宅の戸数が多い。（図2-3参照）
・したがって、「第二次マンションブーム」といっても厳密にはマンション建築の多い、東京都内の分譲住宅市場の分析である。

このようなマンションブームの中、第二節で述べるように、マンション売買等において、出資金、前金などの名目で多額の資金を集めた大規模な詐欺事件が、昭和45年に相次いで摘発されるなど、大きな社会的非難を巻き起こした。

こうした中、昭和46年に宅地建物取引業法が改正され、宅建業者がマンション分譲等において前金等を受領する場合は、指定保証機関などの保証を受けることが義務付けられた。

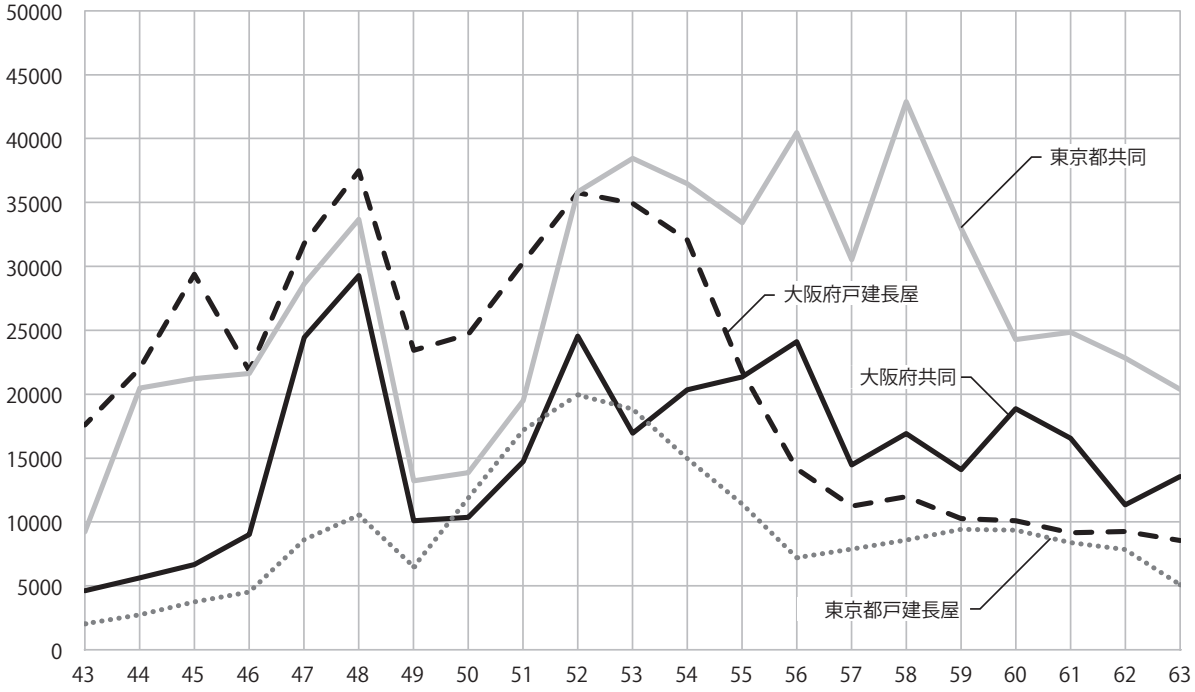
これが、今日の前金（手付金等）保証制度の始まりである。

分譲住宅着工戸数（大阪府･東京都）［図2-2］



出典：国土交通省「住宅着工統計」

分譲住宅着工戸数（大阪府・東京都：建て方別）［図2-3］



出典：国土交通省「住宅着工統計」

第二節　事件の発生

1　日本住宅総合センター事件

昭和45（1970）年5月28日、大阪府警は、株式会社日本住宅総合センターの東京本店、大阪支店など全国17か所を、詐欺、出資法違反の容疑で家宅捜索し、社長ら4人を逮捕して調べを始めた。なお、「株式会社日本住宅総合センター」は、「財団法人日本住宅総合センター」（昭和52年設立。現公益財団法人日本住宅総合センター）とは全く関係のない法人である。

この事件については、「同センターは保全経済会に似た手口で、約5,000人から30億円以上を集めているとみているが、20数億円は使途不明で、同センターの倒産は必至。投資家への利払いはもとより元金返済も難しくなった」と報道された。（注39）

なお、同社の分譲マンションの広告（昭和45年5月9日）では、「世田谷区池尻」のマンションは、専有面積「43.04 ～ 50.33㎡（総数26戸）」、分譲価格「482万（一戸）～ 728万円」で、完成予定「昭和45年12月」としていた。

警察の取調べ等により、事件の概要は次のとおりとされている。（注40）

・同社の営業は、①一つの部屋を共同で経営する事業、②分譲マンション事業、③同社が借りた部屋を転貸する事業、の3つがあった。
・警察は、①の営業について、一部屋に152名の客をつけたものもあった取引の実情や、会社の財務状況も内偵し、被害の波及防止のために出資法違反で捜査に着手した。
・取引の実情は、部屋の売買では所有権移転の本登記はなく所有権移転請求権の仮登記のみにとどまり、直ちに同社と賃貸借契約を締結するもの。賃料は分譲価格の年14.4％相当と高利回りをうたった。

この取引について、警察は、法律的には各共同経営者への住宅の「売買」は仮装で、実際は「預り金」とみて、出資法違反の容疑で強制捜査に着手した。したがって法的には、同センターは宅建業者であるが、①の事業は宅建業法上の問題ではないと考えられる。（②は前金を取って分譲契約を行っていれば、宅建業法上の問題となる）

この事件はその後の先例となったといわれる。宅建業者が行う①のような「預り金違反事件」は、これまで警察が検挙した預り金違反事件の中でも初めてのケースであった。

その後、同年6月2日、同センターは手形不渡となり事実上倒産した。不安を感じた債権者は、6月3日に債権者団結成大会を開いた。債権者の怒り嘆く姿が新聞に報道されている。(図2-4参照)(注41)

2　事件の広がり

東京都住宅局（宅建業法上の監督官庁）は、昭和45（1970）年5月の株式会社日本住宅総合センター事件を契機に、同様の商法を行っている会社があるとみて都内で立入り調査を実施した。

その結果、東京で7社（日本建設協会、中央高層レジデンス、中央高層住宅、日本コーポ、東京住宅センター、国際不動産、日本高層住宅センター）が同様の事業を行っていたとし、このうち6社に対して同年6月30日を期限とする宅建業法に基づく業務改善命令を出した。しかし、日本建設協会を含む3社が期限までに業務改善命令に伴う報告がなかった。(注42)

また、東京都住宅局は、日本建設協会を含む悪質な2社に対して、同年7月2日に聴聞会を行うことを告知していた。しかし、日本建設協会は、聴聞会前の6月30日、東京都住宅局に廃業届を提出した。

3　日本建設協会事件

株式会社日本建設協会は、昭和37年の設立以来、これまで3,000戸近いマンションを扱ったと報道されているが、近年「6億円にのぼる分譲契約金を集めながら、一向にマンションを建てない“疑惑の商法”」を行ってきたといわれた。(注43)

また、同社は「建築確認申請中のものを既に分譲している」という事実が明らかになったといわれた。(注44)

東京都は、これらは宅建業法44条で禁じられている「不当な履行遅延」にあたるものとみて、行政処分に先立つ聴聞会を昭和45年7月2日に予定していた。

しかし、同社は、6月30日に突然廃業し、同社に対する聴聞は行われなかった。同社の被害者同盟は、同年7月6日、同社を宅建業法違反、詐欺で警視庁に告訴した。その後、警視庁は、同年8月20日、日本建設協会本社及びグループ9社、日本ビルド社長宅を、出資法、宅建業法違反の容疑で家宅捜索した。(注45)

結局、これらの業者はいずれも経営が破綻し、住宅を求める多数の消費者に甚大な被害を与えた。

もちろん、これらのような事件を起こした不良事業者は、住宅の販売等を行う事業者の中でごく一部の者であった。堅実な経営で営業してきた会社は多い。当時の不動産業界には「不動産業者の中に詐欺師がいるのではなく、詐欺師が不動産を詐欺のネタにしたのだ」という声もあった。

このような事件を受けて、分譲住宅に関する取引を適正化すべきという声が高まった。国としても、住宅政策を進めるためには見過ごせない事態となった。

第三節　昭和46（1971）年の宅建業法改正（第六次改正）

1　法改正をめぐる各界の意見

(1) 事件に関する国会での審議

国会審議では、事件に関連して、以下の宅建業法上の問題が指摘された。(注46)

- ㈱日本住宅総合センターの役員の中には、宅建業法違反で免許を取消された会社の役員であった者がいる。過去の事件の中心人物が集まっている（免許申請時にはそのような者はいなかったと答弁あり）。
- ㈱日本住宅総合センターは昭和42年12月22日に東京都知事の免許を得て、更に同44年8月7日に建設大臣に免許を申請し10月15日に免許を得ている。しかし、大臣免許を得る前に大阪でもぐり営業をしていた。
- 町で売家という看板を掲げている業者と、こういうマンション業者あるいはまた大手の造成業者、この間を宅建業法一本で行こうというところに無理がある。
- いわゆる青田売りについて規制がない。
- 無免許の者が免許のある業者の免許を借りて商売

当時の新聞報道（朝日新聞：昭和45年6月3日、読売新聞：昭和45年7月2日）［図2-4］

肩すかしマンション

六億円もかき集めて
聴聞会を前に廃業
「処分のがれ」都は告発も

"出資者だまし討ち"

"19億円、どうしてくれる"

日本住宅総合センター事件

返らぬトラの子に怒り
債権者千三百人
徹底追及を申合せ

ができる。

・取引主任者は1人いればいい。
・過去の事件でも2年過ぎたら免罪符を得て商売ができる。
・供託金が10万円で免許が下りて、それが21億円あるいは40億円という仕事をする。
（当時の営業保証金は、事業開始前に主たる事務所10万円、その他の事務所一か所当たり5万円を供託する。供託は金銭又は一定の有価証券で行う）

(2) 日本高層住宅協会の取組

社団法人日本高層住宅協会は、昭和45（1970）年7月に一連の不祥事件について、次の統一見解をまとめた。（注47）

① 今回の㈱日本住宅総合センター事件に始まる一連の不祥事は、全て高利をもって、不特定多数の人々から資金を集めて運営する出資法違反の商行為と、その違反行為を見逃してきた行政指導の甘さに起因するものである。

② 前記のような違反行為は、高層住宅を建設し、これを分譲する正常な商行為とは何の関係もな

いものである。正常な高層住宅分譲とは無関係な場所で発生したものであり、その限りでは、本協会会員の営業に与えた影響はそれほど大きいものではない。

③ ㈱日本建設協会のケースでは、建築確認申請中のものを既に分譲している（カラ売りになる）ことが明らかにされ、この点では宅地建物取引業違反であるが、やはり、この事件も本質的には出資法違反の資金集めの失敗に原因があるものとみるべきである。東京都庁の調査によると、同社が建設中ないし計画中のマンションに前金を払っている債権者（マンション購入が目的の人）は約310人とされている。ところが、同社に対する被害者同盟に加入している人は約1,200人にものぼっているという。このことからも明らかなように、約800人という、被害者の大半はマンション利殖を目当てに金を出した人々だったのである。

その後、同協会では、こうした事件が再発しないように、前金に対する保証制度の検討が進められた。

この保証制度について、㈳日本高層住宅協会瀬山誠五郎理事長は、読売新聞のインタビューに答えて、次のように語っている。（注48）

「　……建設省の一部では『完成前の販売は禁止しろ』という強硬意見さえ……

と（記者が）いいかけたら、質問の終わらないうちに『そんなのは全くシロウトの考えだ』という強い言葉が（瀬山理事長から）ハネ返ってきた。

『完全に出来上がってしまうと、買主の希望で内部の手直しをすることなどということはまず不可能になってしまう。自分の好みを設計に加えられるのだから、これこそ消費者本位の売り方』と“青田売り”の利点をひとくさり。

最も、多くの業者は前払金を運転資金に活用できる妙味を、フルに活用しているのだから、販売規制などされたら、経営上大打撃を受けかねない。その点については『いいじゃないですか。消費者にも業者にも利益があるのが本当の商売』と単純に割り切った。

『だけど前払金が今のような不安定な状態では、消費者も保護されないし、業界の発展も望めない。だから業界の力を結集して保証会社の設立を決意した』二十日の日本高層住宅協会の理事会で設立を正式に決めたうえで消費者保護の旗印を高くかかげ“業界自粛”の姿勢を世間に印象付けるそうだ。

とはいっても、保証会社には『アウトサイダーを締め出す有力業者の露骨な政策』という批判もある。それには『信用できる業者には全て開放する』といいながらも『マンション業者は首都圏だけでも二百数十社ある。業界全体の実像は全くわからない。正常化のためには不安定な業者は絶対に保証しないし、その結果、業界から淘汰されてもやむをえない』と、業界団体の責任者としては思い切った発言で答える……

『もちろんそれだけじゃない。現在、建設省が消費者保護のために検討している宅地建物取引法案の改正には全面協力するし、業界全体も体質改善に襟を正して取組むつもり』と決意を示す」

2　住宅宅地審議会の答申

建設省住宅宅地審議会は、昭和44年（1969）11月28日に建設大臣から諮問された「不動産の流通機構の整備改善を図るため、宅地建物取引業法上講ずべき措置」について、同45年12月24日に中田政美会長代理から根本龍太郎建設大臣あてに、次の答申を行った。（以下は要旨を掲載）（注49）

まえがき

宅地建物取引業法については、昭和27年宅地建物取引業法が制定され、以来今日まで数次にわたる改正により制度の充実整備が図られてきたところであるが、最近における不動産に対する需要の急激な増大と多様化に伴い、不動産取引業者の数は年々著しく増加するとともに、不動産取引業の態様も多岐にわたり、専業化の方向をたどりつつある現状にある。

このような情勢を反映して、不動産取引に関する紛争事例も多発する傾向にあり、特に最近著しく進展しているマンション分譲、宅地分譲等の大量取引においては、買主等に不利な契約内容が多く、また、

いわゆる青田売りに伴う前金等の保全について十分な措置が講ぜられていない等、宅地建物取引業制度上、改善を要する面が多々見受けられる。

当審議会は、このような事情に鑑み、現行の宅地建物取引業法の全面にわたり検討を加え、宅地建物取引業制度上講ずべき措置について次のような結論を得たので答申する。

本答申の趣旨に従って、政府においてはすみやかに所要の措置を講ずるよう要望する。

（審議会の審議に参加した委員、臨時委員及び専門委員の名簿：略）

第一　宅地建物取引業法の改正に関する事項

一　免許制度

（一）免許の種類

現行法においては、単一の免許においてあらゆる態様の不動産取引業務を営むことができるものとされているが、これを業務の法的性格及び実態に鑑み、次の三種類に分ける。

イ　不動産仲介業の免許

ロ　不動産売買業の免許

ハ　不動産開発業の免許（宅地造成は1,000㎡以上、建物建築は延面積500㎡以上）

（二）免許の基準

悪質業者又は財産的基礎の脆弱な業者を排除し、消費者の保護を強化するため、免許の種類に応じた積極的免許要件及び免許拒否事由を定め、免許の基準の整備を図る。

二　営業保証金

営業保証金の額は、免許種類に応じて引上げる。

三　取引主任制度の改善

登録制度の創設、職務責任の明確化等

四　名義貸しの禁止

五　現地案内所等の届出制度の新設

六　契約内容の適正化

損害賠償額の制限、瑕疵担保期間2年等

七　売買契約締結時期及び広告開始時期の規制

八　前金等の保全措置

マンション分譲、宅地分譲等においては、物件の引渡し前に売買代金の一部が前金、内金として支払われる場合が多く、工事の完成又は物件の引渡し前に業者が経営不振に陥り又は倒産した場合には買主が多大の損害を被る事例が多い。

このような事態に鑑み、不動産取引業者は、宅地の造成の完了又は建物の建築の完成前に行う売買又は交換の契約において、物件の引渡しに先立って代金の全部又は一部の前金払いをする定めがされたときは、当該前金を保全するため、金融機関等一定の機関の保証を受けるか、又は買主等を被保険者とする保証保険契約を締結しなければならないものとし、不動産業者がそのいずれの措置も講じないときは、前金等を受領してはならず、また、買主等は、契約の定めにかかわらず、前金払いをしないことができる。

九　法律の題名

不動産取引業法とする。

第二　その他の事項　（略）

一　監督体制の強化

二　自主規制の強化

3　不動産業界内の意見対立

① 宅建業免許の三種分類案をめぐる対立

この審議会答申のうち、宅建業免許を三種類に分類する案については、不動産業界内に激しい意見対立があった。

昭和45（1971）年12月の答申に先立って、同年9月21日から住宅宅地審議会の宅地部会において「宅地建物取引業法の改正に関する問題点」の審議が行われた。（注50）

このうち、免許制度に関して示された問題点は次のとおりであった。

「現行の免許制度について、業者の経営の健全性の確保を図る見地から、次の諸点について検討する必要がある。

（1）免許の種類：業務の態様に対応して、例えば次のような免許の種類を設けることについてはどう考えるか。

①不動産開発業（developer）
②不動産売買業（dealer）
③不動産仲介業（broker）

(2) 免許基準：現行基準には、業者の経歴及び人的構成の適格性の確保について不備な面があり、特に財務面における健全性の確保については、ほとんど考慮されていない。購入者等の保護を図る観点から、免許基準について、人的構成面、財務面、公益面などの要件に関し改善を図る必要があるのではないか」

② 社団法人不動産協会の意見

この問題点について、不動産協会は検討を重ね、昭和45年10月22日に、不動産協会及び日本高層住宅協会の連名で建設大臣あてに次のような要望書を提出し、免許制度改正に賛成の意見を表明した。

(1) 免許の種類：①～③の業務の種類に対応して、免許の種類を設けることは是非必要である。特に不動産開発事業については、その社会的影響からみて免許基準を厳しくするとともに、不動産開発事業の免許を受けた者は②及び③に掲げる業務も併せて営業できるようにされたい。

(2) 免許基準:(要旨)「人的構成面」及び「財務面」での基準に賛成。特に、不動産開発業を営む者は、その事業の性格からみて相当の規模以上の法人とすべきである。なお、財務比率と資力信用は必ずしも一致するものではなく、一般に大企業の場合は個人企業等に比し、自己資本比率は低いが、必らずしも企業の安定を欠くとはいいがたい。

③ 全国宅地建物取引業協会連合会の意見

これに対して、答申後に、全国宅地建物取引業協会連合会は、「この分類案に見られる大資本偏重による業界再編成、中小企業圧迫などの方針に絶対反対」とする運動を、建設省及び関係国会議員に対して展開した。

更に、昭和46年2月24日に全宅連は「宅建業法改正臨時総会」を開催して次の決議を行い、国会請願を行った。(注51)

決　議

我々全宅連参加46都道府県協会は、本日、ここに臨時総会を開催し、宅建業法改正に関する住宅宅地審議会の答申を中心とする改正内容を検討した。その結果、重要な部分に業の健全な発展を阻害し、消費者保護が大きく後退していることを憂慮するものである。依って、ここに合理的・抜本的改正実現のため、次の諸点を強く要望する。

①不動産取引業の免許は、現行どおり単一の免許とし、かつ、資質信用を重点とした基準とすること。
②不合理かつ非現実的な営業保証金制度は廃止し、これに代わる措置として、合理的補償保険制度を法制化せよ。
③取引主任者の資格を重視し、職務責任を明確にするとともに、これらの規制を強化すること。
④青田売り、青空契約を排除し、大量取引の規制を強化すること。
⑤消費者を保護し、不正を排除するため、全業者の協会加入を法制化せよ。

右決議する。

同時に、全宅連は強力な国会請願活動を展開した。その一例の内容は次のとおり。なお4667号の請願要旨は、国会の請願録では「請願第629号に同じ」と記載されているため、以下には請願629号の請願要旨を掲載した。(注52)

消費者保護を目的とする宅地建物取引業法の改正に関する請願（第4667号）

請願者　東京都港区東新橋2-3-11　全国宅地建物取引業協会連合会　松田清（会長）

紹介議員　小山長矩君

本請願の要旨は、

近年不動産の流通は広域的となり、取引が大量化するとともに、一部の悪質業者が消費者に与える損害も大型化の傾向にあり、マンション分譲事件等大きな社会問題になっている。最近悪質事犯として摘

発されたもののほとんどは、無免許業者、又は各都道府県宅地建物取引業協会に所属していない業者ばかりであり、何らかの規制から逃れようとするものばかりである。ついては、現在の宅地建物取引業法では消費者保護の十分な効果が上がっていないので、同法を次記事項によって抜本的に改正されたいというものである。

（一）法の対象となる不動産の範囲を用途地域内の不動産に限定せず、用途地域以外の全ての不動産についても法規制の対象に含めること、

（二）宅地建物取引業法を不動産取引業法に改めること、

（三）業者の経歴及び人的構成の適格性の確保のため積極的免許基準に改めること、

（四）取引主任者の職務責任を明確にし、この制度が十分活用されるよう、

⑴ 取引主任者の資格名称を不動産取引士とする、

⑵ 業者の業務のうち、技術専門的な業務については不動産取引士の職務とする、等と改めること、

（五）営業保証金の額及び供託制度を廃止し、損害賠償保険制度を創設すること、

（六）不動産取引業者の免許及び不動産取引士の資格名義を他人に貸与せしめ、又は、これらを借受けることを禁止する措置をとること、等。

4　法案の取りまとめと国会審議

結局、宅建業法の一部を改正する法案からは、宅建業者免許の三分類とそれに関連した営業保証金制度の見直しは除外された。

これについて全宅連は、「こうした全宅連の強い反対運動は、超党派による多くの国会議員などの協力もあって、大きな成果を上げ、建設省の改正法案作成の過程で、全宅連の多くの要望が採り入れられ、特に業者免許の3分類は改正案から除外されることになりました」と述べている。（注53）

他方、不動産協会は、「免許制度を実情に合わせて合理化しようという試みに対して、当協会も賛意を表し、この改正で業界秩序が刷新されることを期待していたのであるが、これが実現しなかったことは遺憾なことであった」と述べている。（注54）

国会に提案された法案の提案理由は次のとおりである。

「最近における不動産に対する需要の急激な増大と多様化に伴って、宅地建物取引業者の数は年々著しく増加しており、取引の態様も複雑多岐にわたりつつある現状にありますが、このような情勢を反映して、不動産取引に関する紛争事例も多発する傾向にあり、宅地、建物の購入者等が損害を被る場合も多くなっております。殊に、最近著しく増大しているマンション分譲、宅地分譲等の大量取引においては、損害賠償額、瑕疵担保責任等について購入者に不利な契約内容が多く、また、いわゆる青田売りに伴う前金の保全について十分な措置が講ぜられていない等、宅地建物取引業制度の全般について改善を要する面が多々見受けられる状況にあります。

このような状況に鑑み、政府といたしましては、宅地建物取引業者の業務の適正な運営と宅地建物の取引の公正とを確保して、購入者等の利益の保護と宅地建物の流通の円滑化とをはかるため、宅地建物取引業者の免許の基準の整備、契約内容の適正化、前金の保全等の措置を講ずるものとし、ここに、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案を提出することといたした次第であります」

法案の要旨は次のとおりであった。

①免許の基準について：人的構成の面における要件の強化（法5条等）

宅地建物取引業者が免許の取消し等を受けた場合において、新たな免許を受けることができない期間を二年から三年に延長する等

②宅地建物取引業者の名義貸しを禁止（法13条）

③取引主任者制度の見直し（法15、35条、37条3項等）

取引主任者を事務所ごとに配置するとともに、その職務責任を明確化（重要事項の説明及び宅地建物取引業者が交付する書面への記名押印を取引主任者が行う等）。

また、新たに都道府県知事の登録の制度を設ける

（法18条）。

④広告及び契約締結時期の規制（法33、36条）

いわゆる青田売り（宅地造成又は建築に関する工事の完了前に行う宅地又は建物の売買）は、開発許可、建築確認等があった後でなければ、売買その他の業務に関する広告を禁止する。また、販売契約の締結等についても同様とする。

⑤宅地又は建物の取引に関する契約内容の適正化（法38、39、40、42、43条）

・損害賠償額の予定又は違約金は、代金の額の二割以内、また、手付の額も二割以内に制限する。また、買主は手付を放棄して契約を解除できるものとする。

・宅地建物取引業者は、その販売した物件の瑕疵担保責任について、買主に不利な特約をしてはならない。

・宅地又は建物を割賦で販売した場合に、買主が賦払金の支払を怠ったときでも、三十日以上の猶予期間を置いてからでなければ契約の解除等ができない。また宅地建物取引業者は、代金の額の三割を超える額を受領している場合には、残りの代金債権の保全のために所有権を留保し、あるいは譲渡担保を行ってはならない。

⑥前金の保全（法41条）

宅地又は建物の青田売りの場合は、自ら売主である宅地建物取引業者は、銀行、信託会社その他の金融機関若しくは指定保証機関による保証を受けるか、又は保険会社による保証保険に加入するかのいずれかの前金保全措置を講じた後でなければ、買主から前金を受領してはならない。

⑦指定保証機関（法51条以下）

前金保全措置に関する指定保証機関について必要な規定を設ける（指定保証機関の指定要件、監督規定）。

⑧事務所等の場所の届出（法50条2項）

宅地建物取引業者は、事務所以外の案内所等についてもその所在地、業務内容等を、免許を受けた建設大臣又は都道府県知事及び所在地の都道府県知事に届出なければならない。

⑨宅建業者間の取引における適用除外（法79条2項）

宅地建物取引業者間の取引には「法38条から43条」の規定は適用しない（昭和46年改正時に第2項創設）。その後昭和55（1980）年に同項の追加改正等があり、現在は次の規定が適用除外になっている。

・33条の2（自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限：昭和55年改正）
・37条の２（クーリング・オフ：昭和55年改正）
・38条（損害賠償額の予定等の制限）
・39条（手付の額の制限等）
・40条（瑕疵担保責任についての特約の制限）
・41条（手付金等の保全・保証：昭和63年改正。その際79条2項の条文変更なし）
・41条の2（同上・保管：同上）
・42条（宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限）
・43条（所有権留保等の禁止）

なお、国及び地方公共団体等に関する79条1項の規定は、制定当初「国及び地方公共団体並びに信託会社及び信託業務を兼営する銀行には適用しない。」と規定していた。しかし、昭和32（1957）年の改正で「信託会社及び信託業務を兼営する銀行」に関する適用除外の文言が削除された。

⑩その他　監督処分及び罰則等の規定について所要の改正を行う。

法案は、衆議院及び参議院とも全会一致で可決され、昭和46年6月16日に法律第110号として公布され、12月15日から施行された。

なお、参議院で次のような附帯決議があった。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案に対する附帯決議

政府は、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、消費者の利益を保護するため、本法の施行にあたり、次の諸点に適切な措置を講ずべきである。

一、各都道府県に宅地建物取引業審議会を設置するよう指導すること。

二、宅地建物取引業者が都道府県宅地建物取引業協会に全員加入するよう指導するとともに協会の

自主的な規制を積極的に活用するよう努めること。

三、営業保証金制度に代わる宅地建物取引損害てん補制度についてすみやかに検討し、その実現を図るよう努めること。

二及び三は、全宅連にとって重要な事項であり、三は営業保証金制度の見直しと関連して、全国宅地建物取引業保証協会の設立につながっていく。

第四節　前金保全措置の概要

1　前金保全措置の意義

前金の保全措置とは、未完成物件の売買（青田売り）において、売主である宅建業者が、指定保証機関等との間で締結する前金（手付金等）の返還に関する連帯保証契約等である。この前金保全措置がなければ、売主である宅建業者は前金の受領ができない。（宅建業法41条）

この「前金（手付金等）」とは、契約の締結後から引渡し前までに支払われる金銭の総額をいうが、前金が少額の場合等は規制の対象から除かれる。

少額とは、当初は「代金の5/100以下」であったが、昭和63（1988）年の改正により「代金の5/100以下かつ政令で定める額以下（＝1,000万円）」と規制が強化された。

このほか、既に買主が登記を得ている場合（41条1項但書）、及び買主が宅建業者である場合（78条2項）も前金保全措置の規制から除かれる。

この宅建業法上の前金保全や指定保証機関に関する制度は、本章第二節の事件（マンション分譲を舞台にした前金の取込み詐欺）を教訓に昭和46年の改正で創設された。しかし、当該制度は昭和63年の改正により名称が「手付金等」の保全（41条）となる等その後、更に改正されている。

本書では、誤解を避けるため歴史的経緯に沿って昭和46年改正時の条文に加えて、括弧書きで現行条文（令和3年現在のもの）を適宜併記する。

この前金（手付金等）保全措置は、倒産等により住宅の引渡し（主債務の履行）が行われない場合に、前金の返還債権を有する買主（消費者）の保護を図るものと理解されている。

住宅（マイホーム）は「一生に一度の買物」といわれる。

この大切な買物を行う市場である分譲住宅市場の取引の安全と、売主である不動産業界の信用を守るインフラが、前金保全措置である。

すなわち、未完成物件の売買（青田売り）ができるのは、指定保証機関や銀行等による前金の連帯保証という信用を得られる者に限ることにより、本章第二節の事件を行うような悪質業者が分譲住宅業界に侵入することを防ぐ意義がある。

また、消費者保護の仕組みとしては、今日の視点で見ても、先進的である。宅建業法の青田売り規制は、単なる禁止措置に止まらず、金融措置（前金保証等）により消費者の損害補てん制度までも備えているからである。

2　指定保証機関の仕組み

①指定保証機関

前金の保全措置を講じたものと宅建業法41条1項一号に基づき認められるのは、次の者による保証のみである（同項二号の「保証保険契約」に関しては省略）。

このうち、後者の国土交通大臣が指定した保証会社が、「指定保証機関」と呼ばれる。

・銀行、信託会社その他政令で定める金融機関（施行令4条）（注55）
　政令で定める金融機関は、令和２年現在で、信用金庫、日本政策投資銀行、農林中央金庫、信用協同組合で出資の総額が五千万円以上のもの、商工組合中央金庫及び労働金庫である。
・法41条1項一号に基づいて国土交通大臣（制定当時は建設大臣）が指定した保証会社

②指定の手続

指定を受けようとする者は、法51条2項及び3項に基づき、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。申請により、指定が行われる。

一　商号
二　役員の氏名及び住所
三　本店、支店その他政令で定める営業所の名称及び所在地
　政令で定める営業所は、常時、前金（手付金等）保証事業に係る保証委託契約を締結する事務所である。（施行令5条）
四　資本金の額

③指定基準

　国土交通大臣は、指定を申請した者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その指定をしてはならない。（法52条）

一　資本金の額が五千万円以上の株式会社でないこと。
二　前号に規定するほか、その行おうとする前金（手付等）保証事業を健全に遂行するに足りる財産的基礎を有しないこと。
三　定款の規定又は事業方法書若しくは事業計画書の内容が法令に違反し、又は事業の適正な運営を確保するのに十分でないこと。
四　手付金等保証事業に係る保証委託契約約款の内容が国土交通省令で定める基準に適合しないこと。
五　第62条第2項の規定により指定を取消され、その取消しの日から三年を経過しないこと。
六　この法律の規定に違反して罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から三年を経過しないこと。
七　役員のうちに次のいずれかに該当する者のあること。
　イ　禁治産者若しくは準禁治産者又は破産者で復権を得ないもの
　ロ　禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から三年を経過しない者
　ハ　指定を受けた者（以下この節において「指定保証機関」という。）が第62条第2項の規定により指定を取消された場合において、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の日前三十日以内にその指定保証機関の役員であった者で当該取消しの日から三年を経過しないもの

参考（その後の改正経過）

　その後、指定保証機関の指定基準は、次のように、宅地建物取引の免許基準及び宅地建物取引士（宅地建物取引主任者）の登録基準の見直しに連動して見直された。いずれも時代の流れを象徴したものとなっている。

①昭和55（1980）年
　第52条五号、六号及び七号ロ及びハについては、昭和55年の宅建業法改正により厳格化され、「三年」「三十日」は、「五年」「六十日」に改められた。（前述下線）

②昭和63（1988）年
　上記の同条七号ハについては、昭和63年の宅建業法改正により繰下がり、七号ニとなった。そして、その際に次の規定（新七号ハ）が新たに追加された。

ハ　この法律の規定に違反したことにより、又は刑法第204条、第206条、第208条、第208条の2、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者

③平成7（1995）年
　更に、追加後の七号ハは、平成7年の宅建業法改正により「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」の規定に違反した場合の文言が追加された。

④平成11（1999）年
　七号イは、平成11年の民法改正により成年後見制度が創設され、従来の禁治産・準禁治産制度が廃止されたときに「禁治産者若しくは準禁治産者」が「成年被後見人若しくは被保佐人」と改正された。（前述下線）

⑤令和元（2019）年
　七号イは、更に改正された。

「成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和元年法律第37号）第150条により、七号イの「成年被後見人若しくは被保佐人」の文言は削除され、これにかわり七号ホが新設された。

その趣旨は、成年被後見人等であっても、制度上一律に資格を排除するのではなくその人の能力の実態に応じて判断すべきとするもの。

ホ　心身の故障により手付金等保証事業を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるもの

3　保証委託契約約款

保証委託契約約款には、次に掲げる事項が定められていなければならない。（施行規則23条）

（保証委託契約約款の基準１　記載すべき事項）

一　保証債務の範囲及び保証期間に関する事項

法第41条第2項各号に掲げる要件に適合する保証契約を成立させる旨が定められていること。

二　保証金の請求に関する事項

買主が保証金の支払を受けようとするときは、保証証書を提示して請求すべき旨が定められていること。

三　保証金の支払に関する事項

買主から保証金の支払の請求があった場合においては、指定保証機関は、その日から三十日をこえない一定期間内に保証金を支払う旨が定められていること。

四　保証委託者の通知義務に関する事項

保証に係る宅地又は建物の売買契約の内容の重大な変更その他保証債務の履行に重大な影響を及ぼすおそれのある事実が生じた場合には、保証委託者は、当該事実を、遅滞なく、指定保証機関に通知すべき旨が定められていること。

五　調査に関する事項

指定保証機関は、保証債務を履行するうえで必要と認める場合に、保証委託者の業務及び財産の状況について調査を行い、又は報告を求めることができる旨が定められていること。

（保証委託契約約款の基準２　記載してはならない事項）

一　戦争、暴動その他の事変又は地震、噴火その他これらに類する天災等保証委託者の責に帰すことのできない事由以外の事由によって手付金等の返還債務が生じた場合に正当の理由がなくてその保証債務の履行の責に任じない旨の定め

二　保証契約に基づいて、保証金を支払った場合に、保証委託者に対し有することとなる求償権を放棄し、又は買主に代位しない旨の定め

三　前二号に掲げる事項のほか買主に著しく不利となる定め又は指定保証機関の健全な運営に重大な支障となる定め

4　保証業務の運営

指定保証機関は、以上のように公的役割を果たす会社であるので、その業務運営について、宅建業法では次のような規制が課されている。

1）変更届出（法53、55条）

会社や業務の内容に変更があったときは、国土交通大臣に届出なければならない。

2）兼業の制限（法56条）

指定保証機関は、手付金等保証事業以外の事業を営んではならない。ただし、買主の利益の保護のため支障を生ずることがないと認められるものについて、国土交通大臣の承認を受けたときは、この限りでない。

3）財務経理の規律（法57 ～ 59条）

責任準備金、支払備金、保証基金の計上について定めがある。

4）契約締結の禁止（法60条）（保証限度）

指定保証機関は、保証委託契約に係る保証債務の額の合計額が、政令で定める額をこえるときは、保証委託契約を締結してはならない。

この「政令で定める額」は、資本金の額、資本準備金の額、利益準備金の額及び保証基金の額の合計額の40倍である。（政令6条）

5）事業報告書等の提出（法63条）

事業計画書及び事業報告書を国土交通大臣に提出しなければならない。

このほか、定款、事業方法書等では次のような規制が課されている。

1）保証基金

保証基金については、定款第27条により、次のように定められている（設立時）。

・当会社は、取締役会の定めるところにより、2億円以上の保証基金を設けなければならない。
・保証基金は、不動産業者からの無利子の預り金及び自己資本からの繰入金とする。
・当会社は、責任準備金をもって、保証債務を支払うことができない場合において保証債務の弁済に充てる場合に限り、保証基金を使用することができるものとする。

2）保証限度額

事業方法書の規定（第5条）は、次のとおり、宅建業法60条及び同法施行令6条の規定どおりである。（なお、宅建業法60条の見出しは「契約締結の禁止」であるが、当社の事業方法書では実務に沿って「保証限度」と規定している。）

・当会社の毎事業年度における保証債務の最高残高は、当会社の自己資本（払込済資本金、利益準備金、資本準備金の合計額）に保証基金を加えた額の40倍を超えることができないものとする。

3）一保証委託者に関する保証限度（事業方法書第6条）

・当会社の毎事業年度における一保証委託者に対する最高保証残高は、当該保証委託者が拠出した保証基金と出資金の合計額の40倍以内であって、かつ当会社の払込済資本金、法定準備金及び保証基金の合計額を超えない額とする。ただし、建設大臣の承認を得た場合はこの限りでない。

第二章　脚注

(36)「住宅金融公庫20年史」346頁　住宅金融公庫　昭和45年。「不動産業沿革史上巻」191頁　全宅連不動産総合研究所　平成11年。

(37)「住宅金融公庫30年史」75頁　住宅金融普及協会　昭和55年。

(38)「マンション60年史」135、180頁　高層住宅史研究会　平成元年。

(39) 読売新聞　昭和45年5月28日夕刊「マンション新商法手入れ」。

(40) 昭和45年7月1日衆議院建設委員会における警察庁及び建設省（現国土交通省）の説明参照（衆議院建設委員会議録20号7頁以下）。

(41) 朝日新聞　昭和45年6月３日夕刊では、「19億円、どうしてくれる」、「夜逃げ同然、倒産」と報道された。

(42) 読売新聞　昭和45年6月13日、同6月25日、同7月1日など。

(43) 読売新聞　昭和45年7月2日「肩すかしマンション」。

(44)「マンション60年史」266頁。

(45) 読売新聞　昭和45年8月２0日「『日建グループ』一斉手入れ」。

（参考1）　詐欺罪（いわゆる「取込み詐欺」）の適用について

株式会社日本住宅総合センターの捜索容疑として、詐欺罪が挙げられていたのは、本件のような「マンションの共同経営」に係る事案は、いわゆる「取込み詐欺」として立件できると判断されたためである。

これは、事業開始当初は正常な営業を装うため詐欺罪の立証が困難であるが、経営が破綻状態にある末期の一定期間に容疑を絞れば詐欺罪に問えると判断されたためである。（物品取引でこれを行うものを「取込み詐欺」という）

そのモデルケースは、昭和28年に経営破綻し、当時大きな社会問題となった保全経済会事件とされる。（神山敏雄「新版日本の経済犯罪」142頁参照2001年　評論社。その実情については「戦

後政治裁判史録2」339頁1980年第一法規。「現代の寓話・保全経済界の内幕」週刊朝日の昭和史第2巻318頁1989年　朝日新聞社。）

しかし､日本住宅総合センター事件については、刑事事件の判決としては、特別法である出資法2条違反（預り金の禁止）に当たるとされた。（東京高判昭和58年4月28日判例時報1094号　145頁。また、神山同著　149頁）

なお、顧客から集めた金が「預り金」と判断されたのは、家賃等不動産物件ごとの個別事情の違いにもかかわらず､「売買代金」に対して同じく一定割合の配当を払い、元本保証を約するなどの事実があったため（不動産取引とはいえない）とされる。

（参考2）　出資法の規定について

「出資法」は､「出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律」（昭和29年法律第195号）の略称。保全経済会事件を契機として制定された。

本件で問題となるのは第二条の預り金に関する禁止規定である。罰則は第八条第3項（三年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金)。

なお、同法は純粋な刑罰法規であって宅建業法や銀行業法のような事業者の監督等に関する法律ではない。

（参考3）　保全経済会事件について

「保全経済会事件」とは、保全経済会を名乗る利殖金融組織が昭和23（1948）年に設立され、一般大衆から多額の資金を集めた末に経営破綻した事件である。終戦直後に乱立した様々な利殖金融業者が経営破綻した代表的事件とされる。

同社は､「月二分の配当で三か月契約、一万円出資すれば五年後には複利で二百万円」というキャッチフレーズで瞬く間に急成長し、約15万人から45億円を集めたという。しかし、昭和28年10月に破綻し、深刻な社会問題となった。

同会は自らを商法上の匿名組合であり銀行業法などに違反しないと主張していたが、昭和29年1月26日、警視庁は詐欺罪、外為法違反容疑で強制捜査に着手し、経営者は詐欺罪等で有罪となった。

(46) 昭和45年8月11日衆議院建設委員会における井上晋方委員（議員）の指摘事項をまとめた。

(47)「マンション60年史」265頁。

(48) 昭和45年10月18日　読売新聞7面「今週の主役」欄（抄)。

(49)「都宅協30周年記念」368頁　1995年　東京都宅地建物取引業協会。

(50)「不動産協会20年史」73頁　社団法人不動産協会　昭和60年。

(51)「宅地建物取引業（全宅連創立30周年・全宅保証創立25周年記念誌)」60頁　社団法人全国宅地建物取引業協会連合会・社団法人全国宅地建物取引業保証協会　平成9年。

(52) 昭和46年4月6日（衆議院）受理　建設委員会付託。

(53)「宅地建物取引業」61頁

(54)「不動産協会20年史」75頁

(55) 平成16年の信託業法（法律第154号）制定の際に「信託会社」の文言は削除された。

第三章
西日本住宅産業信用保証
株式会社の設立

第三章

西日本住宅産業信用保証株式会社の設立

第一節　不動産業界の動向

指定保証機関等について定めた宅建業法の改正は、昭和46（1971）年6月16日に法律第110号として公布され、12月15日から施行されることとなった。法施行まで６か月である。

大手不動産事業者（㈳不動産協会、㈳日本高層住宅協会）は、昭和44年から既に業界による「保証機関」の新設等の提言を行い、法案成立後の昭和46年7月には両協会が共同で前金保証会社を設立することで同意した。一方、中堅の不動産業界についても法案成立後にその動きが表面化した。

当時の中堅不動産業界の情勢は次のとおりであった。

「最近における住宅宅地の分譲事業は、いわゆる青田売買の形式が一般化しており、しかも売買契約に際しては、かなり高額の前金が授受されているのが実情である。したがってこの取引慣行を維持するとすれば当然保全措置を必要とすることは明らかで、前金保全をしないような、例えば完成売りとか、極めて少額（代金の5% 以下）の前金しか受領しないような事例は、むしろ例外といってよいものである。

つまり、ほとんどの業者は前金保全措置を講ずることなしには、これまでのような形式の営業を継続することができなくなったのである。

……前金保全機関としては銀行、信託会社、信用金庫、農林中金等の金融機関又は指定保証機関と保険会社が適格の者とされているのであるが、一般に金融機関や保険会社は宅建業界に対しては極めて閉鎖的な体質を有するため、特に中小業者の保証委託に対しては極めて厳しい態度で臨むことが予測されていた。これは極めて重大なことで、若し業者の営業開始時に対応して適時適切な保証がなされないという事態になるとするならば、その業者は事実上前金を伴う営業行為を禁止されたと同じ結果となるばかりではなく、前金保全制度そのものが有名無実となり形骸化するおそれすらある。各業界団体では消費者保護という新制度への対応策を検討の結果、独自の保証機関を設立することが急務であるとする意向に傾いたのも当然である。

つまり、業界の事情にうとい金融機関や保険会社にのみ保全措置を依存することは実務上多くの困難を伴うばかりでなく、営業上においても重大な支障を生ずるおそれがあり、一部大手業者以外は事実上保全措置から除外される結果も生じかねないとの危惧があったためである」（注56）

このような状況の中で、各地区の事業者は自らの保証会社を設立するために動き出した。

近畿地区においては、大阪の業界団体である㈳関西宅地経営協会、㈳日本分譲住宅協会関西支部及び近畿不動産経営協会の代表が協議の結果、近畿地区を主体とした保証会社を設立することで合意され、その準備に入った。

ところが、関西宅地経営協会は、昭和46年10月に全国宅地造成連合会の会員で組織する保証会社に参加することとなった。日本分譲住宅協会関西支部と近畿不動産経営協会の代表は協議の結果、当初の計画どおり地域性を重点におき企業の大小を問わず経営内容の良好なものに参加を呼び掛けていくことで意見が一致、西日本住宅産業信用保証（当社）の設立に至った。

その後、当社には、上場大手事業者等前記の2協会以外の宅建業者並びに日本分譲住宅協会中国支部、四国支部、九州支部、東海支部の会員が加盟した。この結果、当初の目標の地域性を重視した構成が形づくられた。（図3-1参照）

なお、当社は、設立時から他の保証会社と異なりオープンシステム（業界団体の加入を保証契約受託の条件とせず）を採用している。

指定保証機関の設立に関する他の業界団体の対応については、次のとおり。

㈳住宅産業開発協会並びに㈳日本分譲住宅協会関東支部、東北支部、北海道支部は、各協会・支部の会員を対象とする会社として、住宅産業信用保証㈱

を設立した。

㈳全国宅地造成協会連合会は、その会員を対象とする保証会社として、全国不動産信用保証㈱を設立した。なお、同社は、設立当初は本店所在地を大阪市としたが、翌年、東京都に本社を移転した。

首都圏の宅地建物取引業協会は、東京都宅地建物取引業協会を母体とし、その会員を対象とする保証会社として、東京不動産信用保証㈱を設立した。

なお、大手事業者の団体である㈳不動産協会、㈳日本高層住宅協会は、両協会の会員を対象とする保証会社として不動産信用保証㈱を設立した。

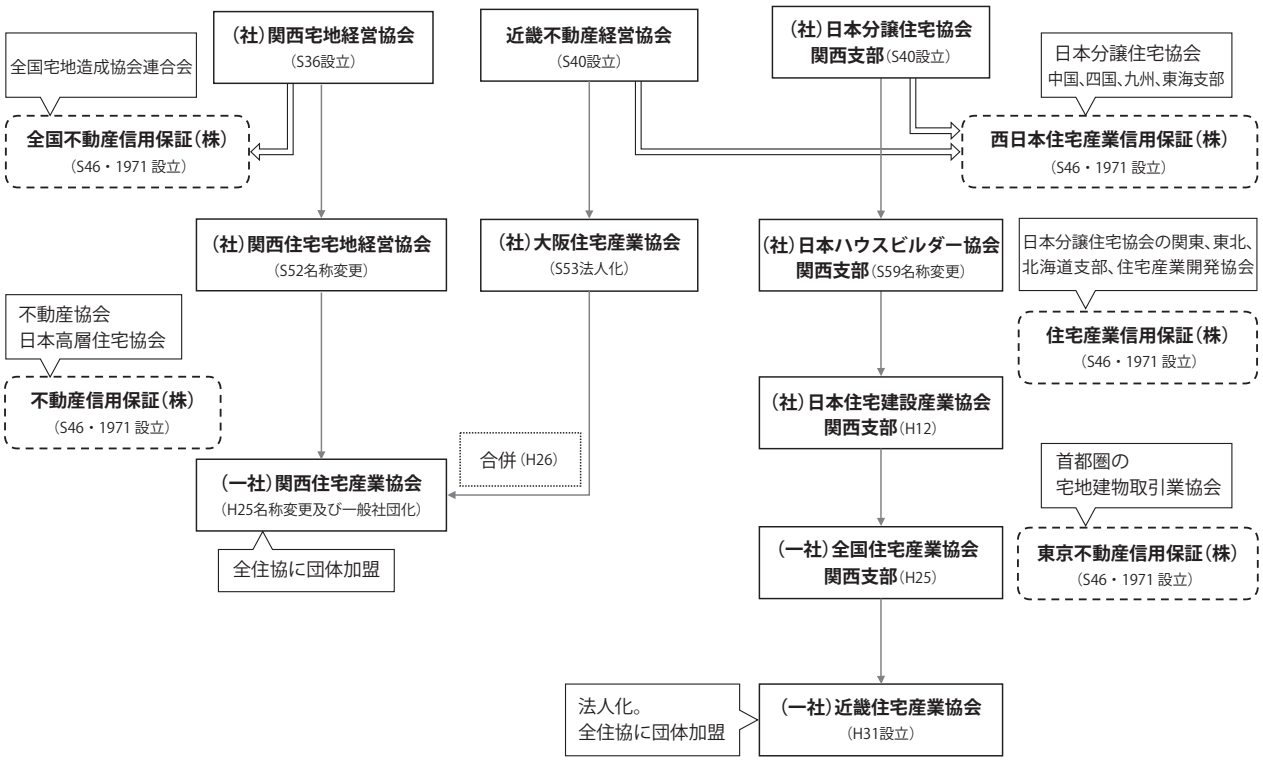
その結果、不動産業界が指定保証機関として設立した保証会社は5社にのぼるが、全国を営業エリアとする会社と特定地域を主な営業エリアとする会社が混在することになった。

この結果、不動産業界の保証会社の組織と営業形態の実態は、不動産業界独自の事情を反映したものになった。

なお、「公共工事の前払金保証事業に関する法律」に基づく保証事業会社は、全国3地区をそれぞれ主な営業エリアとする東日本建設業保証㈱、西日本建設業保証㈱、北海道建設業信用保証㈱の3社が設立されている。

各保証事業会社は、大手業者だけでなく地域の中小建設業者からの保証委託も引受けており、所属する業界団体の違いを問わない。

関西中堅団体の組織変遷と当社の関わり［図3-1］



出典：編集委員会作成

第二節　西日本住宅産業信用保証株式会社の設立

1　設立の経緯

当社の設立に関する準備は、近畿不動産経営協会、日本分譲住宅協会関西支部及び三和銀行が担った。三者は、昭和46（1971）年8月19日の第一回設立準備委員会を近畿不動産経営協会事務局で開催し、会社づくりの骨格協議を進めた。

その結果、次のように骨格が定まった。

①資本金は3億円とし、宅建業者サイドが55％、金融機関サイドが45％の持ち分とする。

②株式引受人の募集については、宅建業者サイドについては近畿不動産経営協会及び日本分譲住宅協会関西支部が、金融機関サイドは三和銀行が呼び掛けを担当した。

なお、株式引受人については、時間的問題や事務処理手続の簡便さ確保の観点から、その数を少数に抑え、その他の希望者には設立後に株式の分割譲渡を行うことで対応することとした。

また、金融機関への呼び掛けは、当時、近畿地区に本店を有する都市銀行、地方銀行並びに大阪府下に本店を有する相互銀行とし、生損保については三和銀行に一任した。

③保証委託を希望する宅建業者への呼び掛けについては、近畿不動産経営協会、日本分譲住宅協会関西支部の会員に限らず、経営規模の大小を問わず、優良な宅地建物取引業者を対象とすることとした。これをオープンシステムと呼んでいた。

このようなオープンシステムとした理由の一つに、大阪府をはじめ近畿各府県の宅地建物取引業法の担当課より「門戸開放の要請」を受けていたことがある。つまり、当時、他の業界団体が設立しようとする会社はその母体の会員に限る方針（クローズシステム）と伝えられ、特定の団体の会員以外であっても優良な宅地建物取引業者にも参加のできるようにする必要があったからである。

2　発起人総会

西日本住宅産業信用保証株式会社の設立発起人会は、昭和46年10月27日に開催された。

発起人は、次の方々であった。

株式会社三和銀行　代表取締役
　村野　辰雄
植田住宅産業株式会社　代表取締役
　植田　泰弘（日本分譲住宅協会関西支部）
大昭建設株式会社　代表取締役
　羽根　収　（日本分譲住宅協会関西支部）
大倉建設株式会社　代表取締役
　伊藤　正司（両協会以外）
株式会社大都リッチランド　代表取締役
　清水　利也（近畿不動産経営協会）
株式会社東宝ランド　代表取締役
　伊藤　正数（近畿不動産経営協会）
佐伯建設株式会社　代表取締役
　下村　淳男（日本分譲住宅協会関西支部）
昭和住宅株式会社　代表取締役
　湖中　速雄（日本分譲住宅協会関西支部）
東亜興産株式会社　代表取締役
　相澤　良信（近畿不動産経営協会）
ミヤウチ建設株式会社　代表取締役
　宮宇地　行照（近畿不動産経営協会）

発起人会においては、下記の事項を定めることに合意した。

記

第１条　新会社の商号を西日本住宅産業信用保証株式会社とする。

第２条　新会社の目的を下記のとおりとする。

（1）土地及び建物の分譲事業に関する不動産売買契約にもとづく前金保証事業。

（2）前号に附帯又は関連する事業。

第３条　新会社の資本金を3億円とする。

第４条　前条の資本金額に対する株式を次のように発行する。

（1）新会社の発行する株式の総額は30,000株とする。

（2）額面株式1株の金額を金10,000円とする。

第５条　発起人は前条設立に関して発行する株式の中額面株式10,400株を引受け残余の株式19,600株は発起人の縁故者に割当てるものとすること。

第６条　発起人株式会社大都リッチランド代表取締

役清水利也を発起人総代とし会社設立に関する一切の事務上の処理を依頼すること。

ただし重要事項は全て発起人全員の同意を得て定めること。

第７条　会社設立の事務所を大阪市北区伊勢町9番地八千代ビル別館近畿不動産経営協会内に設けること。

当日決まった株式の引受けについては、昭和46年11月10日までに全額の引受けがあった。なお、金融機関の株式引受人のうち大和銀行の引受けは、発起人総会後であった。

3　創立総会

西日本住宅産業信用保証株式会社の創立総会は、昭和46（1971）年11月17日に大阪市大淀区の東洋ホテルにおいて開催された。

最初に、発起人総代である株式会社大都リッチランド代表取締役清水利也から、株式引受人全員（53名、計3万株）の出席があり、また法定の召集時期を短縮して本創立総会を開催することについてあらかじめ株式引受人全員の同意を得ているので、本創立総会は適法に成立している旨の報告があった。

以後の議事をつかさどるため、発起人佐伯建設株式会社代表取締役下村淳男を全員一致で議長に選任した。

その後の主な議事は以下のとおり。

創立に関する事項報告の件については、発起人総代清水利也が発起人を代表して報告し、全員一致で承認された。

定款及び事業方法書承認の件については、議長から説明があり、全員一致で承認された。

取締役及び監査役選任の件については、議長から取締役は13名、監査役は2名とし、下記の候補者を推薦したい旨の説明があり、全員一致で承認された。

取	締	役　下村　淳男
取	締	役　松井　武郎
取	締	役　滝川　止戈三郎
取	締	役　上野　紀太郎
取	締	役　藤田　富造
取	締	役　伊藤　正数
取	締	役　伊藤　正司
取	締	役　羽根　収
取	締	役　植田　泰弘
取	締	役　湖中　速雄
取	締	役　相澤　良信
取	締	役　宮宇地　行照
取	締	役　清水　利也
監	査	役　加藤　秀夫
監	査	役　寺部　鉄治

4　西日本住宅産業信用保証株式会社の概要（設立時）

その後当社は昭和46年11月22日に設立された。設立当時の会社概要は次のとおり。

①商号

当会社は、西日本住宅産業信用保証株式会社と称する。

②役職員

役員は次のとおり。なお、常勤役員として業務を担当したのは、松井副社長、滝川専務、上野常務、藤田取締役の4名であった。職員として、銀行からの出向者3名、西日本建設業保証株式会社からも社員1名の応援を受けた。

代表取締役社長		下村　淳男
代表取締役副社長		松井　武郎
専務取締役		滝川　止戈三郎
常務取締役		上野　紀太郎
取	締役	藤田　富造
取	締役	伊藤　正数
取	締役	伊藤　正司
取	締役	羽根　収
取	締役	植田　泰弘
取	締役	湖中　速雄
取	締役	相澤　良信
取	締役	宮宇地　行照
取	締役	清水　利也
監	査役	加藤　秀夫
監	査役	寺部　鉄治

③本店の所在地

設立時は、大阪市北区此花町2丁目20番地　千代田ビル東館

④資本金の額

当会社の資本金は、設立時は3億円。

⑤事業の目的及び事業年度

当会社は、次の事業を営むことを目的とする。

（1）土地及び建物の分譲事業に関する不動産売買契約に基づく前金保証事業。

（2）前号に附帯又は関連する事業。

当会社の事業年度は、毎年4月1日から3月31日までとする。ただし最初の事業年度は、会社成立の日（昭和46年11月22日）から昭和47年3月31日までとする。

⑥株式

当会社の発行する株式総数は、12万株。株式は全て記名式の額面株式とし、1株の金額は1万円とする。設立に際して発行された株式数は3万株、3億円。株主53社。

株式は取締役会の承認がなければ譲渡できないものとする。（譲渡制限：定款第7条）

⑦株主

設立時の大株主（30社）の名称と所有株式数は、次のとおり。（図3-2参照）

設立時の大株主名簿　［図3-2］

会　社　名　称	所有株式数	株式総数に対する割合
（株）三和銀行	3,000	10.0
（株）大和銀行	3,000	10.0
大倉建設（株）	1,900	6.3
（株）東宝ランド	1,500	5.0
（株）大都リッチランド	1,500	5.0
東亜興産（株）	1,500	5.0
大同生命保険相互会社	1,000	3.3
（株）宝住宅	600	2.0
大京開発（株）	550	1.8
（株）東　建	500	1.7
（株）池田銀行	500	1.7
東洋信託銀行（株）	500	1.7
（株）泉州銀行	500	1.7
興亜火災海上保険（株）	500	1.7
日本火災海上保険（株）	500	1.7
大東京火災海上保険（株）	500	1.7
佐伯建設（株）	500	1.7
東陽開発（株）	500	1.7
大　管（株）	500	1.7
（株）大盛商事	500	1.7
新和開発（株）	500	1.7
三共開発（株）大阪支社	500	1.7
（株）足立住宅	400	1.3
七福興業（株）	400	1.3
大昭建設（株）	400	1.3
大商ランド（株）	300	1.0
山一建設（株）	300	1.0
南都開発（株）	300	1.0
カワノ産業（株）	250	0.8
新栄商事（株）	250	0.8

5　保証事業の概要

当社が行う保証事業の概要も次のように定められた。なお、設立時の保証契約約款の契約条項については付属資料を参照。

①保証の目的

当会社は、当会社に出資した者又は保証基金を拠出した者が行う宅地又は建物の分譲事業の前金を保証することを目的とする。

なお、既に述べたように、当社は、設立以来、特定の不動産業界団体の会員であることを保証契約締結の条件としてはいない。

②保証の内容

当会社は、保証委託者が買主より受領した前金の返還債務を負うこととなった場合に、その買主に対し、当該保証委託者と連帯して前金と同額の金銭を買主に支払う。

③保証責任の始期及び終期

当会社の保証責任は、保証委託者が当会社の発行した保証証書と引換に、買主から前金を受領したときに始まり、保証委託者が買主に不動産を引渡したとき又は登記完了のときに終わる。

④保証限度

当会社の毎事業年度における保証債務の最高残高は、当会社の自己資本（払込済資本金、利益準備金、資本準備金の合計額をいう）に保証基金を加えた額の40倍を超えることができないものとする。

また、当会社の毎事業年度における一保証委託者に対する最高保証残高は、当該保証委託者が拠出した保証基金と出資金の合計額の40倍以内であって、かつ当会社の払込済資本金、法定準備金及び保証基金の合計額を超えない額とする。ただし、建設大臣の承認を得た場合はこの限りでない。

⑤担保

保証委託契約申込みに際して、各会員から拠出された保証基金に質権の設定を行うこととした（第一次オイルショック後の昭和49年頃に見直しあり）。

⑥保証料率（当初）

当初の保証料率については、他の4社は、それぞれ保証料率を一本化して業務を開始した。他の保証会社は、母体となる業界団体がほぼ似通った規模、業態の宅建業者で構成されているため、保証会社を構成する会員企業に対して同じ保証料率を適用することが適切だったと考えられる。ただ、その水準は、信託会社、都市銀行との競合や保証委託見込額と経費の予想額から、各社それぞれであった。

しかし、当社は、保証料率一本では業務が行えず、複数の利率を採用した。というのは、当社の会員各社は、日本分譲住宅協会関西支部、近畿不動産経営協会に限らず、経営規模の大小を問わず、西日本の優良な宅地建物業者を対象としたため、競合する同業他社を意識せざるを得なかったからである。これは、いわゆる「オープンシステム」を採用した当社ならではの対応である。

⑦資産の運用

当会社はその財産を次に掲げる方法によって利用するものとする。（事業方法書14条）

⑴現金、郵便貯金、銀行預金又は金銭信託

⑵国債、地方債、金融債、社債又は貸付信託の受益証券

⑶投資信託の受益証券、有価証券の信託又は株式

⑷業務用動産及び業務用不動産

当会社がその財産を利用するには、運用資産（現金、郵便貯金、銀行預金、金銭信託、国債、地方債、金融債、社債、貸付信託の受益証券、投資信託の受益証券、有価証券の信託、株式並びに業務用動産及び不動産）に対して、地方債、社債、投資信託の受益証券、有価証券の信託及び株式の占める割合は10分の8以内とし、かつ、主として株式投資目的とする投資信託の受益証券、有価証券の信託及び株式の占める割合は、10分の2以内とする。

6　指定保証機関の指定

当社は、昭和46（1971）年12月15日付けで、建設大臣より指定保証機関の指定を受けた。この日は、昭和46年の改正宅建業法の施行日でもあった。

なお、本社の指定番号は第4号であった。指定番

号は抽選により定めた。

このほか、同日付けで、次の4社も指定保証機関として指定された。

東京不動産信用保証株式会社（指定第1号）

不動産信用保証株式会社（指定第2号）

住宅産業信用保証株式会社（指定第3号）

全国不動産信用保証株式会社（指定第5号）

第三節　発足当初の営業実績

1　第１期　昭和46（1971）年度

（業績）

第1期の営業期間は、昭和46年11月22日の設立から翌年3月31日までの実質4か月余であった。しかも、指定保証機関の指定を受けたのが昭和46年12月15日であったので、営業期間は実質3か月半であった。

このため、当社の営業第1期は、新規事業に取組むため、まず業務体制の確立に全力を挙げ、将来の飛躍的発展を期しうる基礎固めの時期となった。

昭和47年1月より金融機関の紹介も得て、商社をはじめ大手業者並びに日本分譲住宅協会の中国、四国、九州の各支部会員、その他業界団体に加盟していない事業者に勧誘活動を行い、加盟会社数の増加に努めた。

開業以来、お客様（宅地建物取引業者）の方々と前金保証委託基本契約を結ぶため鋭意努力した結果、昭和47年3月末にはその契約者数（加盟会社数）は96社となった。

しかしながら、営業開始当初のため扱い高が少なく、第1期の保証料収入は519万円（当期相当分のみ）にとどまった。一方、経費では創業費の償却、諸物品の購入等で相当多額の費用を計上した。このため第1期の損益は、1,112万円の赤字となり、この額が次期繰越損失となった。

保証契約の実施に備えた保証基金2億3,052万円を受入れ、出資金と合わせて総資産は約5億2,200万円になり、当社の基礎固めが着実に進んだ。

また、期末の保証残高は、17億749万円に上った。

2　第２期　昭和47（1972）年

（総務）

当社は、昭和47年5月22日の株主総会において、当社が株式の譲渡制限の規定を置いている趣旨を徹底させるため、定款13条に「株主は、株主以外の者を代理人として、議決権を行使できない」旨の規定を挿入した。

（増資）

第2期（昭和47年4月～ 48年3月）は、事業の本格的な立上げに取掛かった。

当社は、昭和47年6月12日の取締役会で事業発展を期すため資本金を6億円とすることを決め、3万株・額面3億円を特定の者に割当てて発行した。

当期も近畿地区を中心に優良業者を加盟会社として確保に努めたが、増資額はこれら新規加盟会社と金融機関に割当てられた。

新規加盟会社は、株式上場の大手企業など、日本分譲住宅協会関西支部及び近畿不動産経営協会の会員以外の事業者、並びに日本分譲住宅協会の中国・四国・九州・東海支部の会員などであった。

この結果、期末の出資者は143社、加盟会社数（出資者と基金拠出者の実数。ただし金融機関は除く）は第1期末の96社から第2期末には189社に増加し、当初の目標である「地域性を重視した構成」が形作られた。これは、当社が、設立以来保証受託する事業者の優良性や地域性を重視し、業界団体加盟を保証受託の条件としなかった成果である。

（業績）

このような加盟会社の増加並びに、第三次マンションブーム（昭和47 ～ 48年）といわれた旺盛な住宅需要を反映して、4月より保証料率を引下げたにもかかわらず、第2期の業績は好調であった。

損益では、収入保証料が6,841万円と飛躍的に向上し、税引後の利益に1,994万円を計上できた。このため前期欠損金1,112万円を補てんし、残額の882万円を次期繰越金とすることができた。

保証基金は5億2,242万円に増加し、資本金は6億円、剰余金約880万円となり、総資産は11億6,300万円となった。

また、期末の保証残高は161億7,711万円に増加した。

増資後の主要株主名簿　［図3-3］

会　社　名　称 （当　時）	所有株 式数	株式総数 に対する 割合
（株）三和銀行	4,500	7.50
（株）大和銀行	4,500	7.50
（株）神戸銀行	3,000	5.00
大倉建設（株）	1,500	2.50
大同生命保険相互会社	1,500	2.50
（株）大都リッチランド	1,500	2.50
東亜興産（株）	1,500	2.50
（株）東宝ランド	1,500	2.50
大末建設（株）	1,250	2.08
東洋不動産（株）	1,050	1.75
（株）池田銀行	1,000	1.67
（株）大蔵屋	1,000	1.67
興亜火災海上保険（株）	1,000	1.67
（株）泉州銀行	1,000	1.67
大東京火災海上保険（株）	1,000	1.67
（株）東　建	1,000	1.67
東洋信託銀行（株）	1,000	1.67
日本火災海上保険（株）	1,000	1.67
日本信販建設（株）	1,000	1.67
ユニチカ興発（株）	1,000	1.67
小林住宅産業（株）	750	1.25
東昭観光開発（株）	750	1.25
富士火災海上保険（株）	750	1.25
（株）紀陽銀行	500	0.83
（株）幸福相互銀行	500	0.83
（株）大正相互銀行	500	0.83
（株）福徳相互銀行	500	0.83
（株）近畿相互銀行	500	0.83
（株）大阪相互銀行	500	0.83
東京生命保険相互会社	500	0.83

上位30社/株主数143社。S48.3.31現在

第三章　脚注

(56)「指定保証機関　全国不動産信用保証株式会社の設立について」小村幸三（社団法人全国宅地造成連合会・理事）「10年のあゆみ　社団法人全国宅地造成連合会設立10周年記念」85頁　昭和49年。

第四章
昭和後半期の不動産業

第四章

昭和後半期の不動産業

第一節　昭和後半期の経済社会の動き

1　円高不況と石油ショック

住宅産業では､売手（住宅分譲事業者）も買手（住宅購入者）も、多額の資金を必要とする。その資金の大部分は、民間の金融機関から供給される。

他方、今日のグローバル経済の下では、日本の金融市場は世界の金融市場とつながっている。

したがって外国の金融市場に大きな変化が起きると、それが日本の金融市場に波及し、その影響は住宅産業にまで及ぶことになる。このことは、リーマン・ショックによる景気後退を経験した今日の我々には常識である。

そのような目で昭和期後半の経済社会の動きを改めて振り返ると、同様の事態を経験していることがわかる。

以下、国際経済的な視野も入れつつ当時の経済状況を振り返る。

昭和40（1965）年の不況を乗り切った我が国経済は、昭和45年まで拡大基調が続いた。昭和30年代は国際収支の赤字を理由に景気調整（金融の引締め）を行わざるを得なかったが（いわゆる国際収支の天井)、40年代に入って国際競争力が向上し、国際収支の黒字基調が定着したことが背景にある。

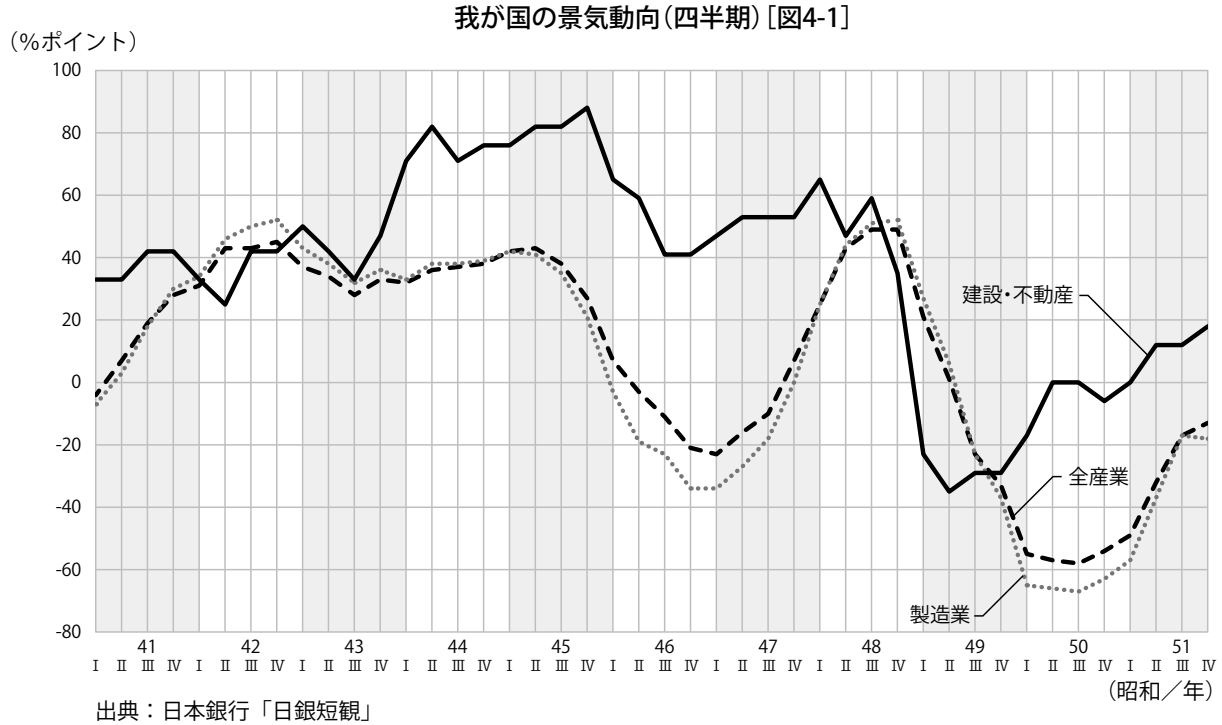
昭和44年には､「新全国総合開発計画」が策定された。続く昭和45年には「新経済社会発展計画」が策定され、政府は経済成長率の目標を10.2％とした。

昭和45年3月には万国博覧会（1970年3月～ 9月）が大阪で開催され大いに賑わった（入場者6,422万人)。しかし、8月頃から景気は後退を始める。（図4-1参照）

他方、建設・不動産業界は不況感に乏しかった。既に昭和43年には住宅戸数が世帯数を上回り（昭和43年住宅統計調査：2頁図1-3参照)、戦後の住宅問題は一つの区切りを迎えていたものの、国民のマイホーム需要を背景に開発ブームはまだまだ続くと思われ、地価も毎年10% 以上の高騰を続けていたからである。

昭和46年は、夏には景気も持ち直すかと思われていたが、8月に国外から激変が襲った。アメリカによるドル防衛策の決定である（ニクソン・ショック)。このため我が国（円）の為替市場には円（1ドル360円の固定相場制）の切上げを見越したドル

我が国の景気動向(四半期)［図4-1］



出典：日本銀行「日銀短観」

売り・円買いが殺到し、暫定的に変動相場制に移行された。同年12月にはスミソニアン協定が成立し、1ドル308円の固定相場制に復帰した。その後も混乱は収まらず、結局、昭和48（1973）年2月には我が国（円）も変動相場制に移行した。当時の円相場は1ドル282円（昭和48年第Ⅰ四半期平均）であった。

このような国際経済の激変は我が国の経済に大きな影響を与えた。いわゆる円高不況の到来である。この頃の景況感は、図4-1の日銀短観が示すように全産業･製造業と建設･不動産業とでは大きく異なっている。

昭和47年に入ると、昭和46年から47年にかけての金融緩和政策により夏以降、景気は立ち直った。同年5月15日に沖縄の本土復帰が実現した。また、7月に第一次田中角栄内閣が誕生し、むつ小川原開発計画など日本列島改造論に沿った大規模開発計画が進められることとなった。

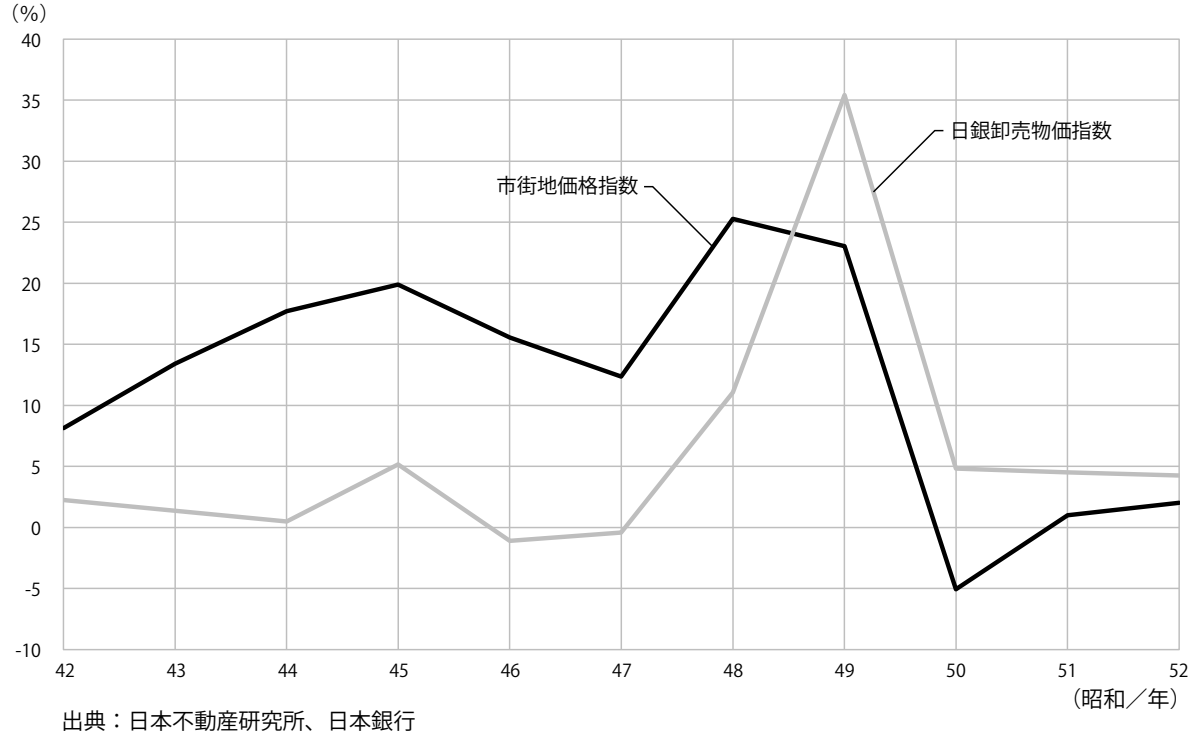
他方、円の切上げにもかかわらず国際収支の黒字基調は変わらず､国内は金余りの状態（過剰流動性）になっていった。その中で預金が急増した銀行は貸出を増加させ、借手企業がそれをもとに土地などに投資し、地価が高騰する契機となった。このため大蔵省銀行局は昭和47年11月17日付けで各金融機関に土地取得関連融資の「自粛」を通達した。（図4-2参照）

昭和48年に入ってからは、政府は金融政策を緩和から引締めに転換するとともに、地価対策を推進した。1月26日に政府は地価対策閣僚協議会において「土地対策について」を決定し、これを受けて1月30日大蔵省銀行局は、各金融機関の土地取得関連融資の増勢を総貸出の増勢以下に抑制するよう自主的な調整を要請する旨を通達した。ただし、公的宅地開発や個人への住宅金融は対象外であった。(注57）当時の銀行貸出の動向は、図4-3参照。

金融政策では、日銀は公定歩合を度々引上げ、昭和48年8月には7.0％の水準に達した。預金準備率も度々引上げられた。しかし、地価と物価の騰勢は収まっていなかった、

このような時期に、昭和48年10月6日の第四次中東戦争を契機とする第一次石油ショックが発生した。同年10月10日に石油輸出国機構（OPEC）は、石油輸出量の10％削減と石油公示価格を1バーレル3.011ドルから5.119ドルに値上げした。更に同年年末には1バーレル11.65ドルに値上げされた（合計約4倍の値上げ)。

地価と物価の動向　前年比［図4-2］



出典：日本不動産研究所、日本銀行

このため、我が国では物価が急騰し「狂乱物価」といわれる事態になった。これに対して政府は11月に石油緊急対策要綱を決定し、12月には総需要抑制策を実施した。12月には、日銀は公定歩合を戦後最高の9.00％とした。

昭和49（1974）年に入ると景気は急速に悪化した。49年の実質経済成長率 GDP は戦後初めてのマイナス0.5％になった。（注58）

しかし、物価の騰勢は続いた。このため、昭和49年は、景気の停滞とインフレが同時進行する「スタグフレーション」という事態に陥ったと評された。

昭和50年には、不況の深刻化に対応して経済政策が転換された。

同年2月には第1次不況対策が決定され、住宅金融公庫融資の円滑化などが盛り込まれた。以後、不況対策は9月の第4次対策まで追加され、日銀も金融緩和に転じた。政府は、不景気による大幅な歳入減と公共事業費等の歳出増加のため5兆9,320億円（特例公債2兆905億円含む）の国債を発行した。

昭和51年には円高が進み、昭和53年10月には1ドル＝176円まで上昇した。このため、輸入品の物価は低下したが、輸出環境は悪化した。石油価格は昭和53年には1バーレル＝13.77ドルまで上昇していたが、円価格では値下がりになっていた。

このとき、イラン革命に端を発する OPEC の値上げ攻勢により第二次石油ショックが発生した。昭和54年6月に石油価格は1バーレル＝14.55ドルから18.00ドルへ引上げられた。

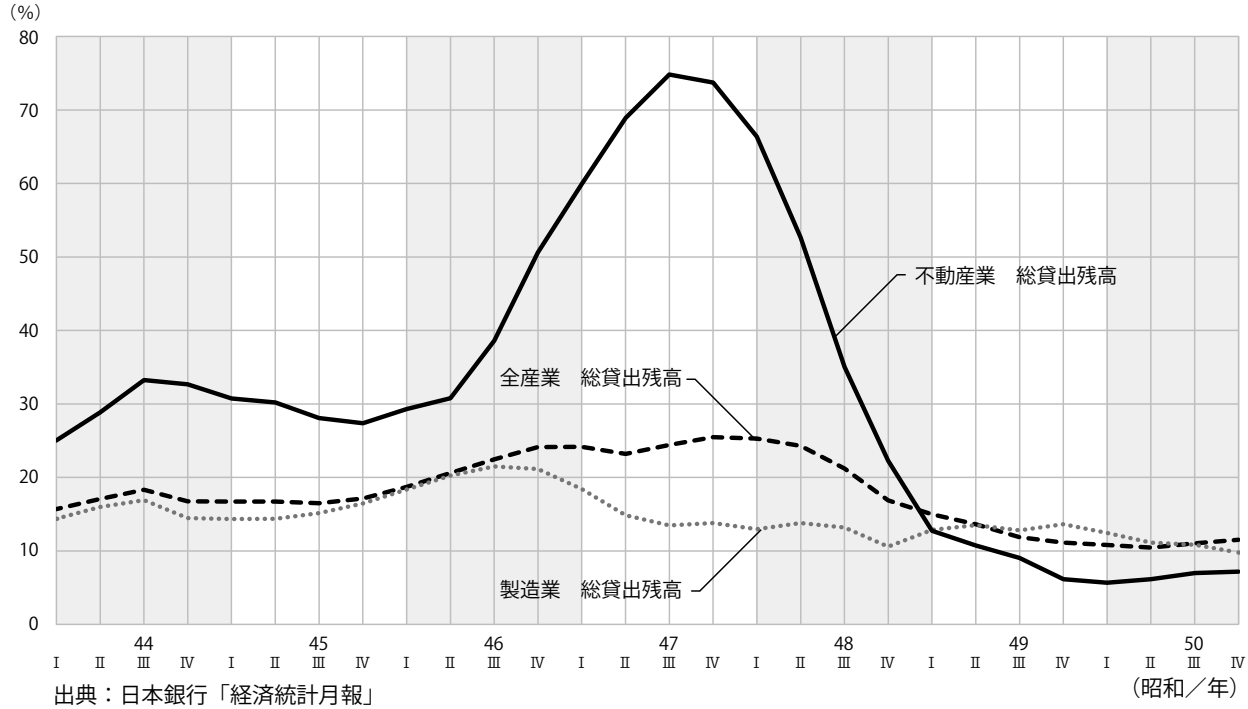
しかし、第二次石油ショックの我が国経済への影響は、第一次石油ショックに比べて軽微であった。その理由は、円高で物価も落ち着いており個人消費は堅調、住宅投資も回復基調、民間設備投資も厳しい構造調整を経てかなり回復基調にあったこと、第一次石油ショックの経験から石油危機対策が進んでいたことなどである。

昭和55年以降、先進国は再度のスタグフレーションに陥り、世界同時不況といわれる事態になった。このため、競争力のある我が国の先端企業が輸出を伸ばし貿易摩擦の激化を招く一方で、国内は景気後退に陥っていった。

2　プラザ合意と前川レポート（内需拡大策への転換）

昭和60年9月、ニューヨークのプラザホテルに集まった先進5か国の蔵相、中央銀行総裁（G5）がドル安円高に協調介入することで合意した（プラザ合

不動産業向け銀行貸出の動向（四半期）（前年同期比増減率）［図4-3］



出典：日本銀行「経済統計月報」

㈱全国銀行の銀行勘定と住所勘定の合計値

当時の経済指標［図4-4］

単位：%、百万ドル

年次		国内総生産 GDP 前年比%		住宅地地価前年比%	国内企業物価指数前年比 %	消費者物価指数前年比%	貿易収支	
昭和	西暦	名目	実質				金額：百万ドル	前年比%
47	1972	16.4	9.1	14.8	1.7	4.9	8,971	15.2
48	1973	21	5.1	33.3	15.6	11.7	3,688	△ 58.9
49	1974	18.6	△ 0.5	34.7	27.9	23.2	1,436	△ 61.1
50	1975	10	4	△ 8.9	2.8	11.7	5,028	250.1
51	1976	12.4	3.8	0.8	5.6	9.4	9,887	96.6
52	1977	11	4.5	1.9	3.3	8.1	17,311	75.1
53	1978	9.7	5.4	3.3	△ 0.5	4.2	24,596	42.1
54	1979	8	5.1	6.5	5	3.7	1,845	△ 92.5
55	1980	10.3	0.7	12.3	15	7.7	2,125	15.2
56	1981	6.5	3.9	11.4	1.5	4.9	19,967	839.6
57	1982	4.4	3.1	8.3	0.5	2.8	18,079	△ 9.5
58	1983	4.6	3.5	5.1	△ 0.7	1.9	31,454	74
59	1984	6.7	4.8	3	0.1	2.3	44,257	40.7

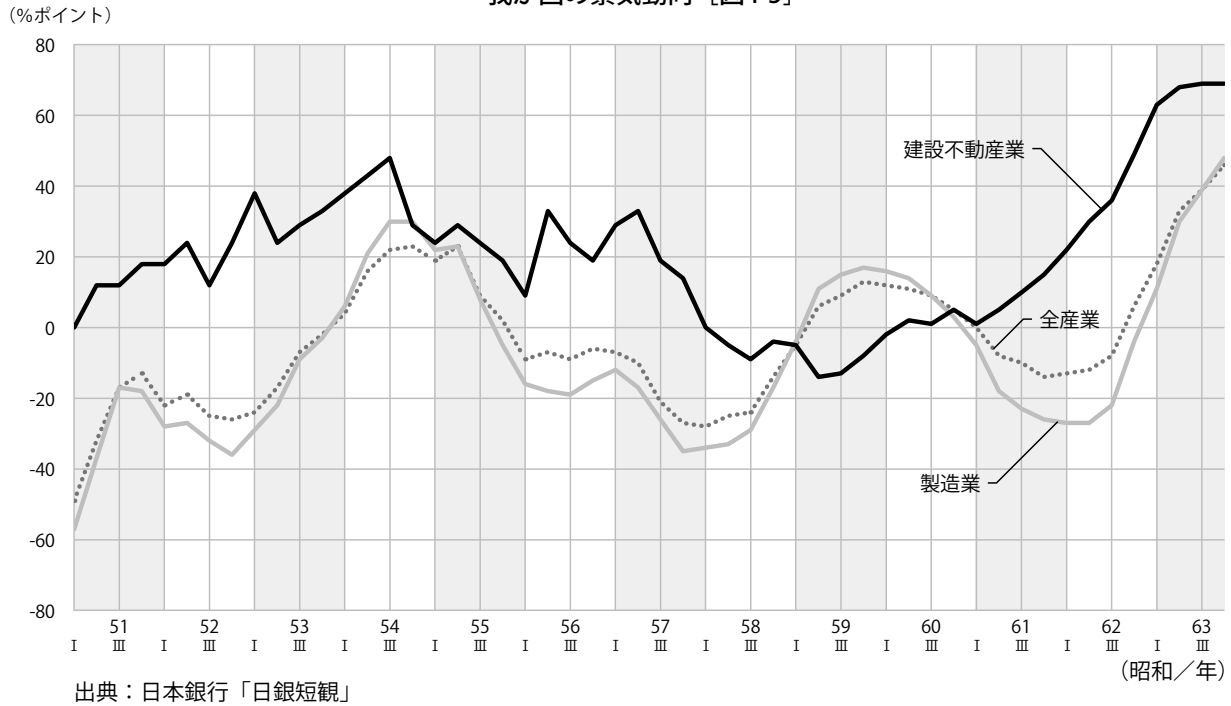
出典：編集委員会作成

意)。それは、米国の「双子の赤字」(財政赤字と貿易赤字）と日本の「巨額の貿易黒字」を是正する解決策として為替レートの協調介入を行うためだった。これを受け、円はドルに対して2年後に1ドル＝120円の円高ドル安に至る。

プラザ合意を受けて、政府は昭和60（1985）年10月に前川春雄元日銀総裁を座長とする「国際協調のための経済構造調整研究会 」を発足させた。我が国の経済社会の構造と運営に関する中期的なビジョンの策定が諮問された。

翌昭和61年の4月、研究会は議論の結果をまとめて「国際協調のための経済構造調整研究会報告書」

我が国の景気動向［図4-5］



出典：日本銀行「日銀短観」

いわゆる前川リポートを発表した。

その内容は、国際協調（対米経済摩擦の解消、貿易黒字の是正）のために内需中心の経済構造に転換すべきというものだった。海外投資の促進より国民生活の質的向上をはかる国内投資（生活関連の社会資本や住宅）を促進すべきというものである。

そのための第一の施策として、次のような「住宅対策及び都市再開発」が挙げられた。

「(1) 住宅対策及び都市再開発事業の推進

住宅政策の抜本的改革を図り、住宅対策を充実・強化する。特に、大都市圏を中心に、既成市街地の再開発による職住近接の居住スペースの創出や新住宅都市の建設を促進する。併せて都市機能の充実を図る。

その際留意すべき事項は下記のとおりである。

1. 民間活力の活用を中心に事業規模の拡大を図る。そのためには、規制緩和の推進、呼び水効果としての財政上のインセンティブが必要である。
2. 住宅減税の拡充・強化。
3. 地価の上昇を抑制するための措置を講ずる。例えば、線引きの見直し、地方公共団体による宅地開発要綱の緩和、用途地域、容積率の見直し等」

この方針は、昭和60（1985）年10月の「内需拡大に関する対策」（経済対策閣僚会議）に沿って実施された。住宅減税は、昭和61年度税制改正において、「住宅取得促進税制」（年末ローン残高の2,000万円を限度として、その1％の額を所得税額から控除する。3年間、最高60万円の減税）として実現した。

住宅投資は経済波及効果が大きく内需振興の一つの柱として期待されていた。また、この減税により住宅取得者のローン返済中の可処分所得の減少を緩和し消費を刺激することが期待されていた。

住宅取得減税は、昭和47年創設時は床面積に応じた税額控除方式、昭和53年から年間の元利償還金額に応じた税額控除方式であったが、この年にローン残高に応じた税額控除方式に改められた。その後、住宅減税は拡充を重ねる。

同時に、住宅金融公庫の貸付枠の追加（5,000億円程度）も決定された。

この時期には、我が国の税制史上でも画期的な出来事があった。

まず、昭和61年7月には政府税調が「日本型付加価値税の導入」を答申し、昭和62年に「売上税法案」が国会に提出された。これは廃案となったが、昭和63年に「消費税」として法案が国会で可決成立し、平成元年4月から実施された。

なお、売上税法案では住宅の建設・譲渡・賃貸が全て非課税であったが、消費税では全て課税となった。不動産業界はこの対応に追われ、その後、住宅の家賃は非課税になった。

他方、消費税として土地の譲渡は非課税であったが、土地の取得・保有・譲渡に関しては、別途、課税強化・特例措置の廃止も進められた。

また、この時期には、金融の自由化・国際化も進められた。

このうち不動産業界と関連するものは、次の二つである。

第一は、昭和63年の「バーゼル合意」により、各国共通の銀行指導基準としてBIS規制（国際自己資本比率規制）が導入されることが決まったことで

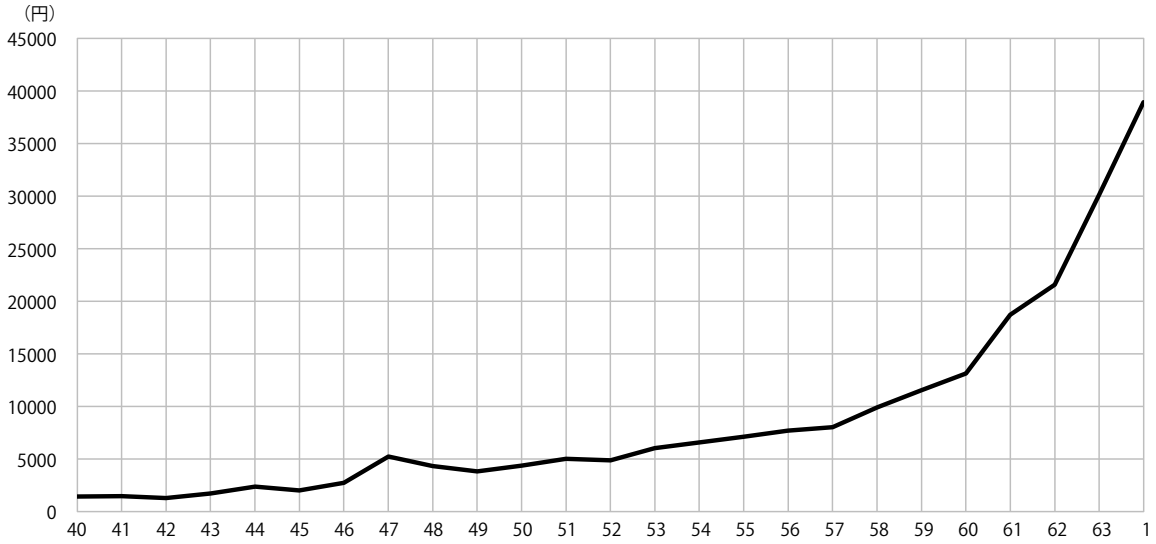
当時の経済指標　［図4-6］

単位：%、百万ドル

年次		国内総生産 GDP 前年比%		住宅地 前年比	国内企業物価指数 前年比 %	消費者物価指数 前年比%	貿易収支	
昭和	西暦	名目	実質	%			金額：百万ドル	前年比%
59	1984	6.7	4.8	3.0	0.1	2.3	44,257	40.7
60	1985	7.2	6.3	2.2	△ 0.8	2.0	55,986	26.5
61	1986	3.6	1.9	2.2	△ 4.7	0.6	92,827	65.8
62	1987	5.9	6.1	7.6	△ 3.1	0.1	96,386	3.8
63	1988	7.0	6.4	25.0	△ 0.5	0.7	95,012	△ 1.4

出典：編集委員会作成

日経平均株価　年末終値［図4-7］



出典：編集委員会作成

ある（経過据置5年）。これにより、例えば海外に営業拠点を有する金融機関は自己資金比率8％を平成4（1992）年度中に達成することとされた。これがバブル崩壊後の我が国の金融機関の行動に大きな影響を与えることとなる。

その要点は次のとおりであった。

・銀行貸出債権は、全額がリスク資産（リスク・アセット）とされた。つまり貸出が増えると自己資本比率は低下する。
・株の含み益の45％は、自己資本に算入できる。
・国債、現金、現金同等物（例:日銀当座預金）は、リスクゼロの資産とされた。つまり、国債を買っても自己資本比率は下がらない。

なお、株式の含み益については、昭和63年当時の日本の金融機関は自信があった。日本経済の「ファンダメンタルズが良い」とされていた。米国などはブラックマンデー（1987年10月19日）以後の株価下落に苦しんでいたが、日本の株式市場には大きな影響はなかったからである。（図4-7参照）

第二は、資本市場の整備が進められたことである。金融の証券化に対応した資本市場の整備が進められた。例えば、業態別子会社方式による銀行・信託・証券業務の相互参入が認められることになった。

このような政策を背景に、不動産業にとって、銀行を通じた間接金融だけでなく資本市場を通じた直接金融の道も広がり、やがて不動産の証券化市場が立ち上がることになる。

3　住宅建設の動向

住宅建設は、昭和46、47年の円高不況期には大きな落ち込みをみせず金融緩和により立ち直った。昭和47、48年は「第三次マンションブーム」と呼ばれた。

その後、石油ショック後に落ち込み昭和49、50年には低迷した。これも、昭和51年から好転し、昭和52、53年にはマンション分譲が回復し、住宅着工戸数も増加した。

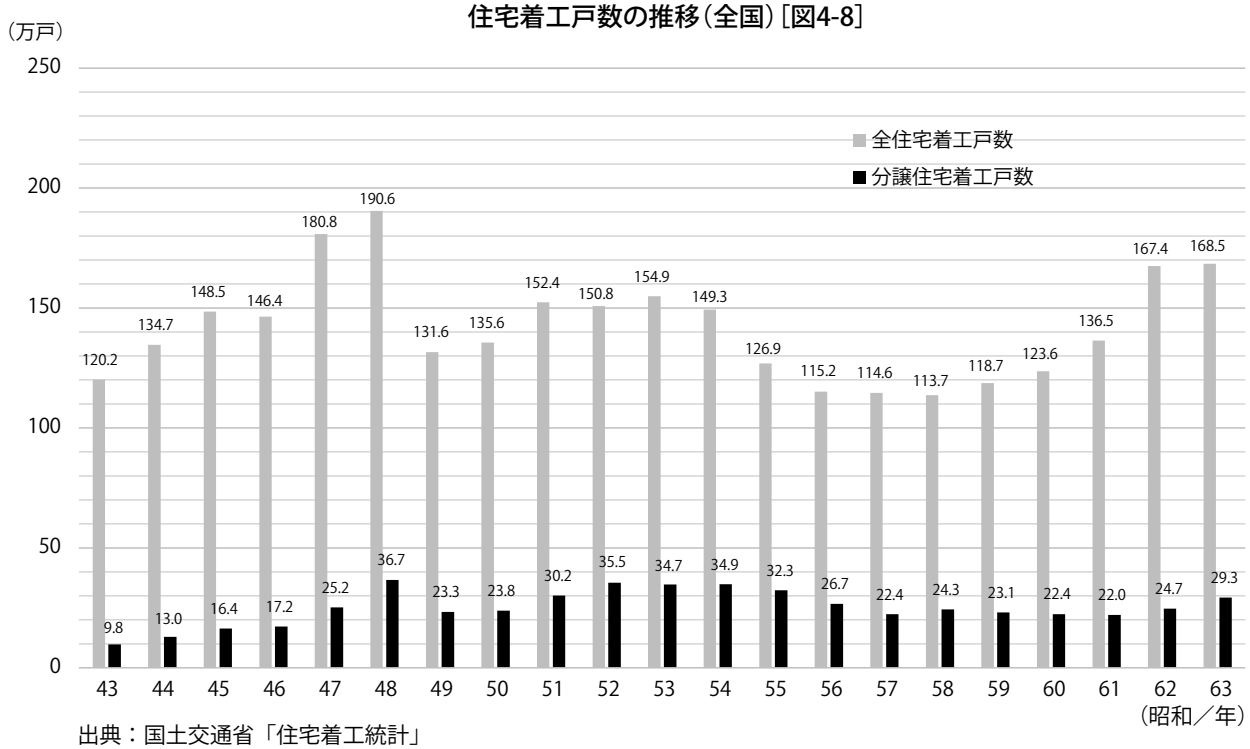
昭和52年から54年は「第四次マンションブーム」と呼ばれた。その後、住宅建設は昭和55年頃から落ち込みを見せた。

昭和61年度からは、政府の内需拡大策に乗って、住宅建設は増加していく。昭和61年から平成元年は、「第五次マンションブーム」と呼ばれた。

このように、当時は2、3年周期で、景気循環を繰返していた。（図4-8参照）

その意味は、住宅が「商品」として普通に売買される時代となったことである。分譲住宅の売行きは、景気循環によって左右され、住宅着工動向と併せて景気の先行指標として注目される時代が到来した。

住宅着工戸数の推移（全国）[図4-8]

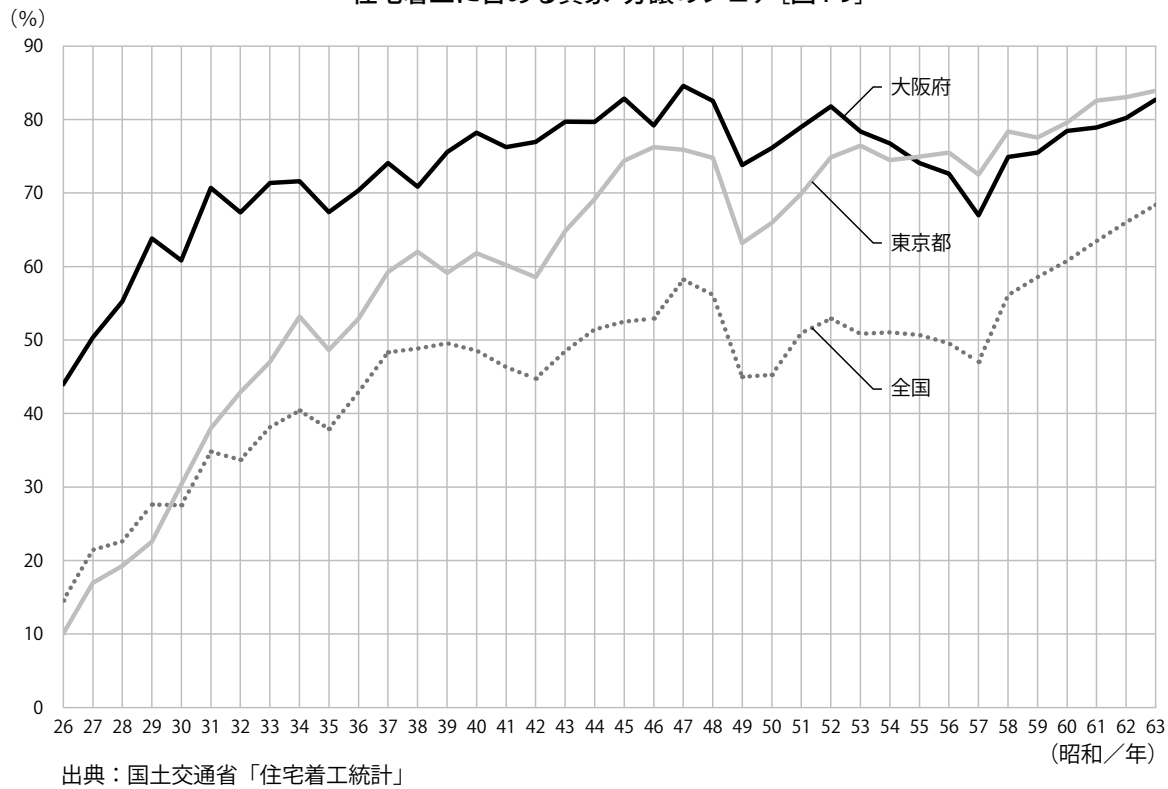


出典：国土交通省「住宅着工統計」

分譲住宅は、石油ショック後も他の用途の住宅建築と比べて堅調であり、大都市の住宅建築では、持家を抜いて分譲住宅が住宅供給の中心になってきた。また、昭和50年代後半から貸家の着工戸数も伸びている。

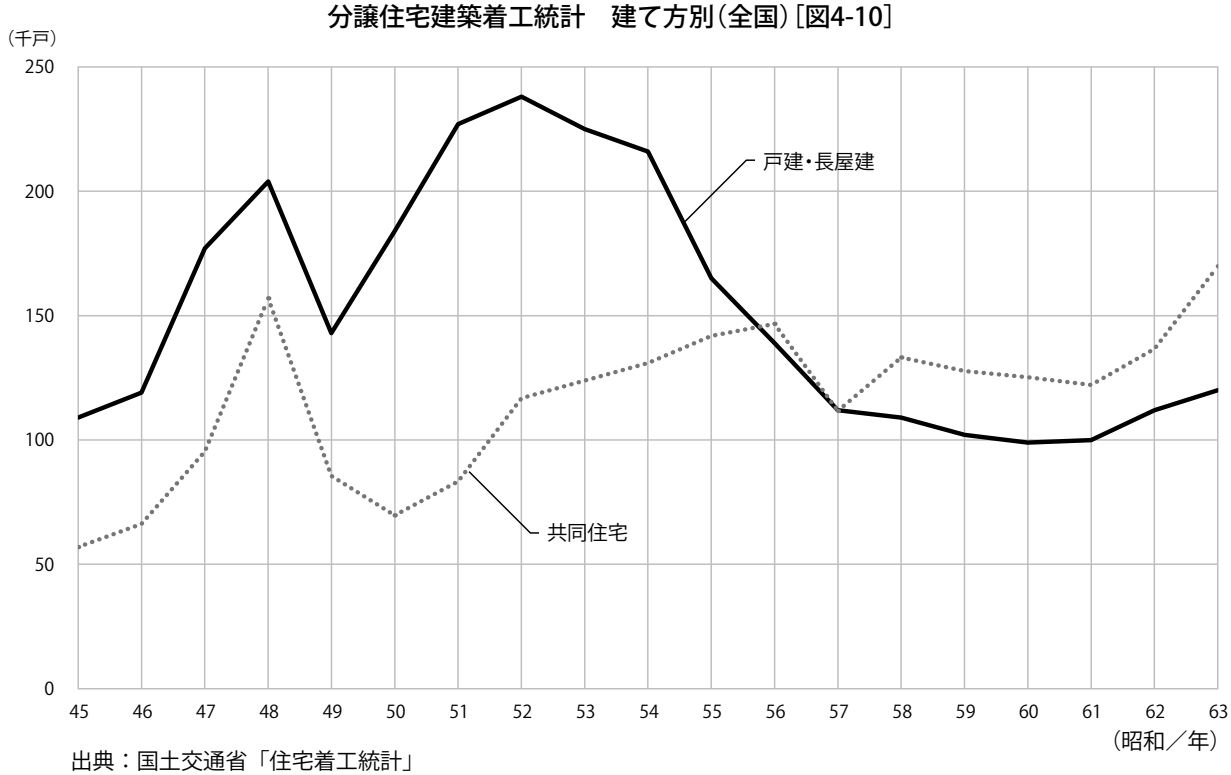
これを東京都と大阪府のデータでみると、住宅着工統計戸数のうち不動産事業者（貸家・分譲住宅の事業を営む者）による住宅建設が過半を占めるようになった。特に、大阪府や東京都では8割を占めるようになっている。（図4-9参照）

住宅着工に占める貸家・分譲のシェア[図4-9]



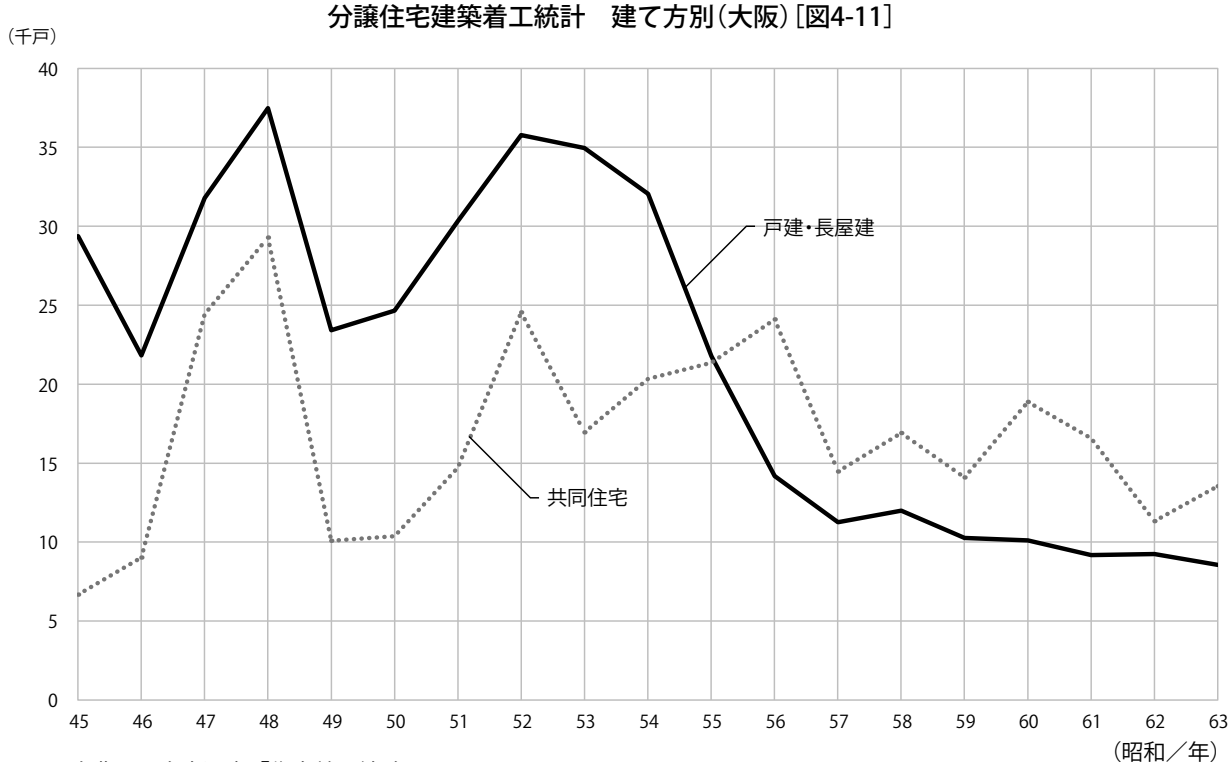
出典：国土交通省「住宅着工統計」

分譲住宅建築着工統計　建て方別（全国）[図4-10]



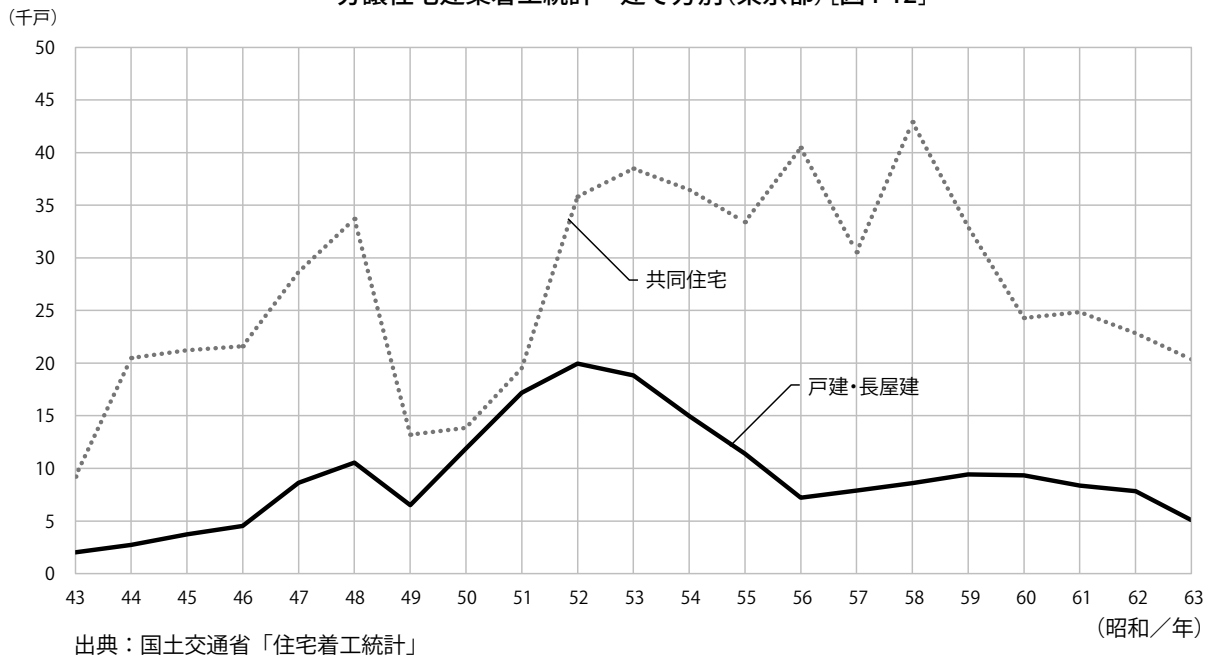
出典：国土交通省「住宅着工統計」

分譲住宅建築着工統計　建て方別（大阪）[図4-11]



出典：国土交通省「住宅着工統計」

分譲住宅建築着工統計　建て方別（東京都）[図4-12]



出典：国土交通省「住宅着工統計」

これを消費者の側からみると、住宅は、「建てるもの」（自分が施主として工務店に住宅建築工事を発注する）から、「買うもの」、「借りるもの」という時代になったことを意味する。

そして、これを社会全体から見れば、衣食住の住の分野において不動産業の役割がますます重要になり、その健全な育成と取引の安全を担う宅地建物取引業法がますます重要になってきたことを意味する。

なお、分譲住宅の供給もその内容が変化してきた。昭和53（1978）年以降は、戸建住宅の着工戸数の減少が著しい。用地の取得難や国民の住宅取得能力との乖離が原因と思われる。

このため、大都市部を中心に共同住宅のシェアが増加し、住宅着工統計の全国集計では昭和50年代後半に、大阪では昭和55年を境に逆転した。（図4-10、4-11参照）なお、東京都では早くから共同住宅のシェアが高かった。（図4-12参照）

このほか、住宅建設については、昭和56年に耐震基準の大きな見直しがあった。

昭和53年の宮城県沖地震（震度５：建物被害も甚大）を受けて、昭和56年6月1日に建築基準法が改正され、現在の「新耐震基準」の基礎ができた（それ以前を「旧耐震基準」という）。

それまでの旧耐震基準では、震度5強の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても修復が可能であれば構造上問題ないとされていた。しかし、新耐震基準になってからは、震度6 ～ 7程度の揺れで倒壊しない構造でなければならなくなった。つまり、滅多に起こらない大地震でも倒壊しないことが必要となった。

こうして、我が国では、「耐震構造」「制震構造」あるいは「免震構造」など地震に強い構造の建物が建設されるようになった。

4　宅地供給

宅地供給は昭和47年をピークに減少した。（図4-13参照）

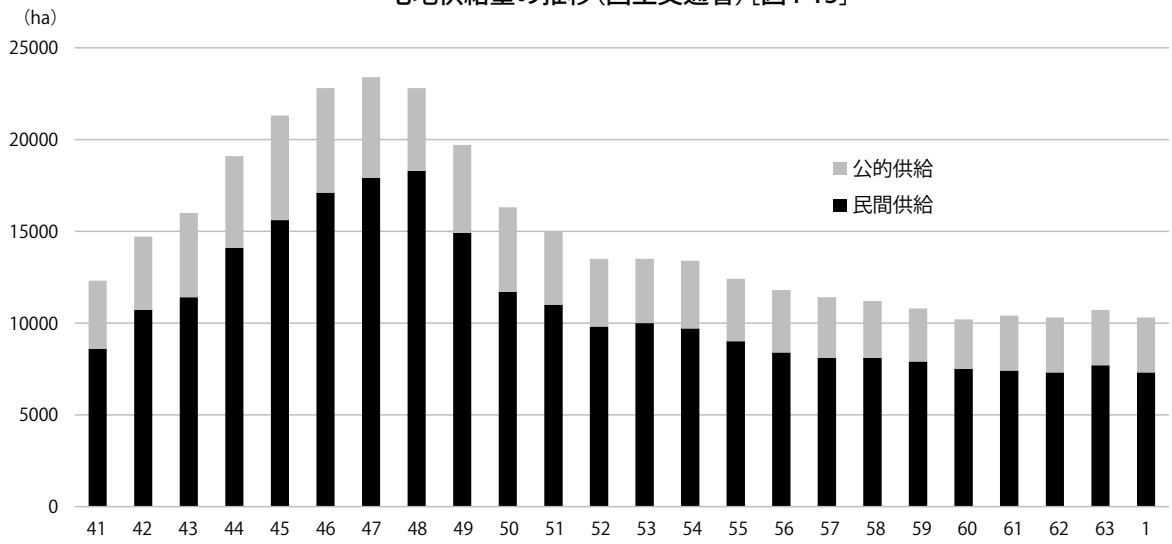
素地価格の高騰、所有者の土地保有意識の高まり、開発適地の減少、開発コストの上昇、住宅価格と国民の住宅取得能力との乖離などが原因とされている。

とりわけ、民間宅地供給の減少が著しい。

5　昭和60年代以降の土地問題

昭和60年代に入ると、東京都心商業地に端を発した地価高騰が大きな社会問題となった。政府は、昭和62年に土地税制の見直しや国土利用計画法を

宅地供給量の推移（国土交通省）［図4-13］



出典：国土交通省「宅地供給量の推移」

改正して土地取引の監視区域を設けるなどして地価の沈静化を図った。更に昭和62年10月に臨時行政改革推進審議会が「当面の地価等土地対策に関する答申」をまとめ、同月、政府は緊急土地対策要綱を閣議決定した。

しかし、昭和63（1988）年に入ると地価上昇は、東京の周辺から、更には、大阪圏へと波及していった。

当時の地価動向をみると、東京圏と大阪圏では一年程度の時差が感じられる。（図4-14参照）

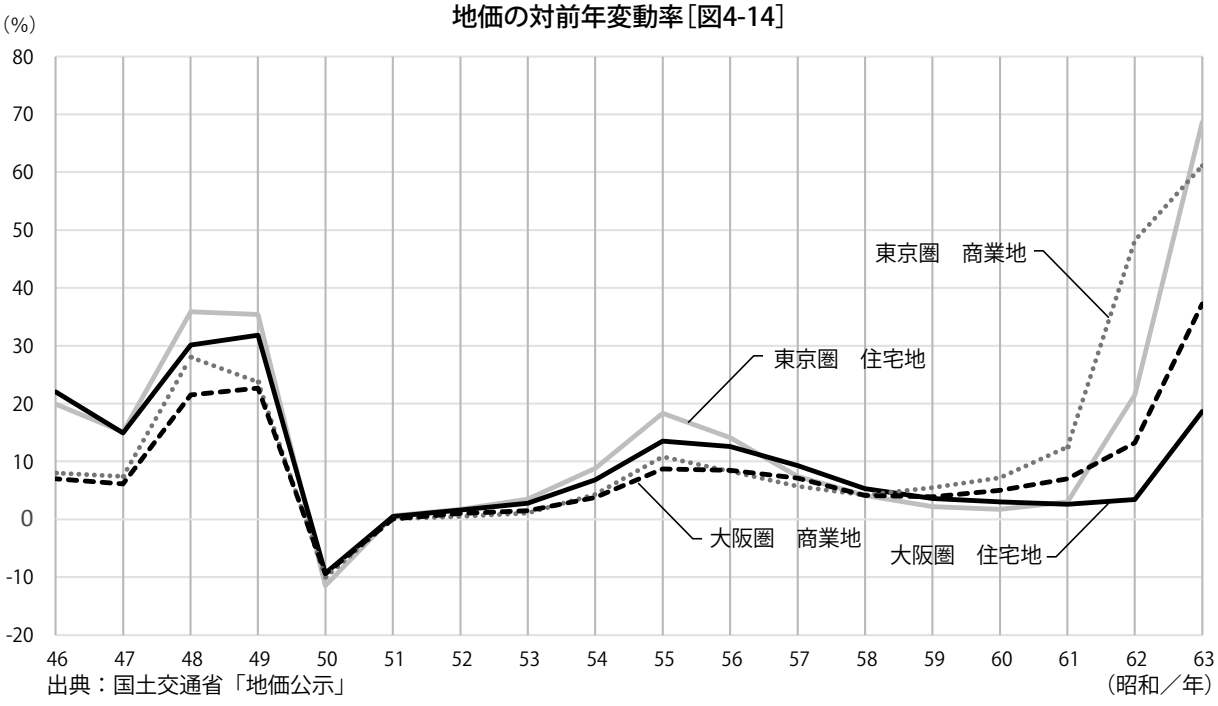
6　不動産業をめぐる金融情勢

（1）民間住宅ローン市場の発展

住宅ローンは、昭和40年頃までは住宅金融公庫の融資が大部分を占めていた（昭和40年度末の公庫シェア約77％）。しかし、民間金融機関では昭和40年不況以来、産業資金の需要が減退し、従来の企業金融優先からの転換が必要という認識が強まった。そこで、消費者ローンの代表として民間住宅ローンが重視され、都市銀行を中心に実績を伸ばしてきた。

当時の大蔵省銀行局も「アメリカの商業銀行の貸

地価の対前年変動率［図4-14］



出典：国土交通省「地価公示」

民間金融機関の総貸出に占める住宅貸付残高の割合推移［図4-15］　　期間：年度末　単位：%

	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	昭和63年
	1965年	1970年	1975年	1980年	1985年	1988年
都市銀行	0.1	1.1	5.3	8.5	6.7	9.9
地方銀行	0.3	2	8.1	12.1	8.7	7.9
信託・長信銀	0.1	1.8	5	8	4.8	4.8
相互銀行	0.5	1.9	9.2	12.7	11.2	10.8
農業協同組合		10.2	14.7	16.1	15.4	16.5
労働金庫	29.9	51.5	58.8	58.1	54.3	51.6

出典：大蔵省「銀行局金融年報」

出に占める住宅抵当貸付の割合が15% 程度に達しているのに比べると、（我が国は）なおかなり低い水準にある」と考えていた。

そのため、昭和48、49年の金融引締め期においても、住宅ローンについては特段の配慮がなされ、昭和49年後半には、大蔵省銀行局は、都市銀行に対して昭和50年1 ～ 3月期について貸出増加額のうち住宅ローンシェアを10% 以上とする等を要請した。

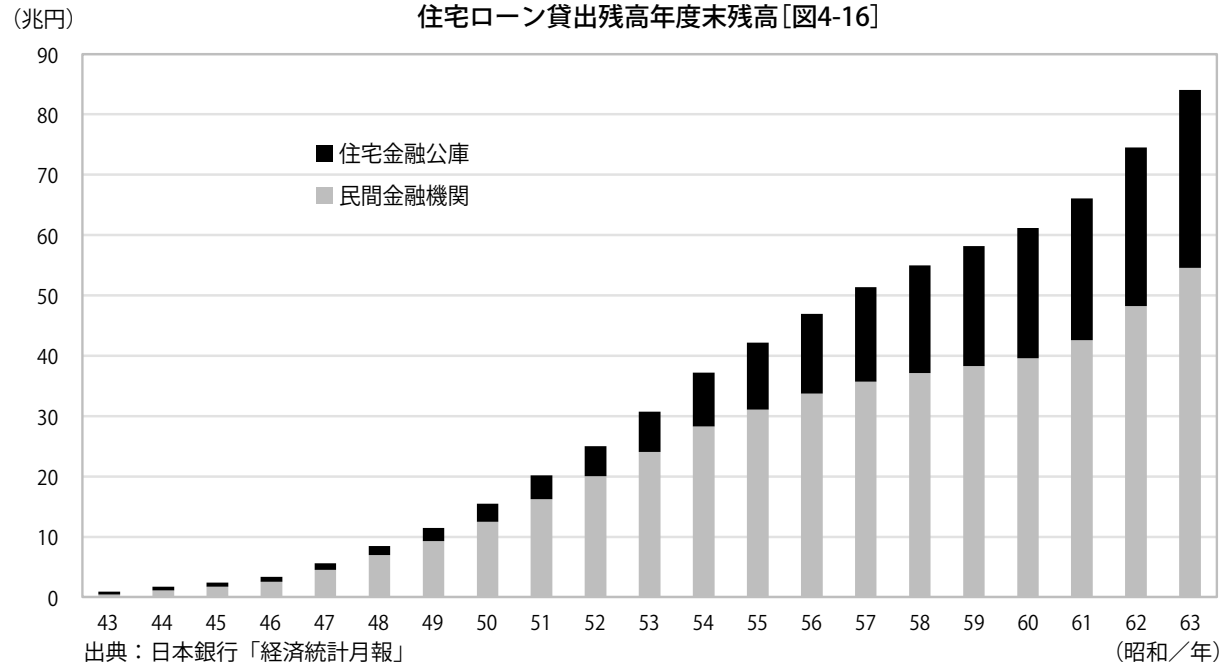
更に政府は、経済対策閣僚会議（昭和50年2月14日）において、総需要抑制に伴う摩擦現象や歪みに対処するため、当面「個人向け住宅に対する民間金融機関からの融資について促進を図る」とした。つまり、総需要抑制（金融引締め）の例外とされた。（注59）

その結果、図4-15のように、民間金融機関の貸出における住宅融資の残高シェアは大きく伸びた。また、住宅金融残高の官民比較においても、昭和50年度末では民間金融機関が約80％、住宅金融公庫が約20％となった。

金融機関は、住宅ローンの業務拡大に対応するため、消費者金融部門を拡張しつつ、並行して事務の大量処理のための合理化・省力化を進めた。更に、金融機関は、住宅ローン保険の活用や、「別働会社方式」すなわち保証会社等の活用による、信用補完措置の追加や事務処理の合理化を進めた。これは当社などの保証会社にとってビジネスチャンスとなった。

その後、昭和50年代は経済対策から住宅金融公庫の資金供給量が大きく伸び、昭和63年度では民

住宅ローン貸出残高年度末残高［図4-16］



出典：日本銀行「経済統計月報」

間金融機関が65％、住宅金融公庫が35％となっている。（図4-16参照）

他方、当時の公庫の貸付金利は長期固定金利で、財投金利を下回る逆ザヤの場合は一般会計からの補給金で補填する制度だった。しかし､財投金利が7％を超える時期もあったことなどから所要額が増え、昭和56（1981）年度以降は特別損失として補填を繰延べる事態に陥っていた。（注60）このため、貸出金利の見直しが行われた。（図4-17参照）

なお、この時期には、住宅金融専門会社各社も住宅ローンの貸出を伸ばしてきた。（図4-18参照）

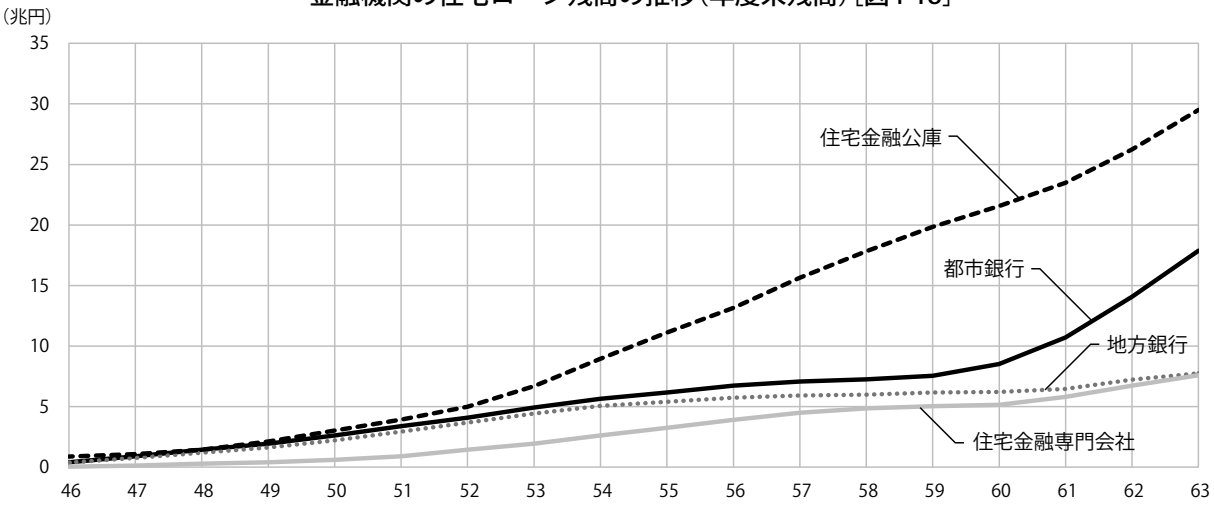
住宅金融公庫の個人住宅の貸付金利
［図4-17］

昭和57年10月までの貸出	同月以降の貸出
法定上限金利 5.5％　（35年）	5.5％。ただし11年目 以降7.5％ 上限

この住専各社は、昭和40年代後半から昭和50年代前半にかけて金融機関等の共同出資により、個人に対する住宅ローンの提供を主たる業務として設立された。（注61）

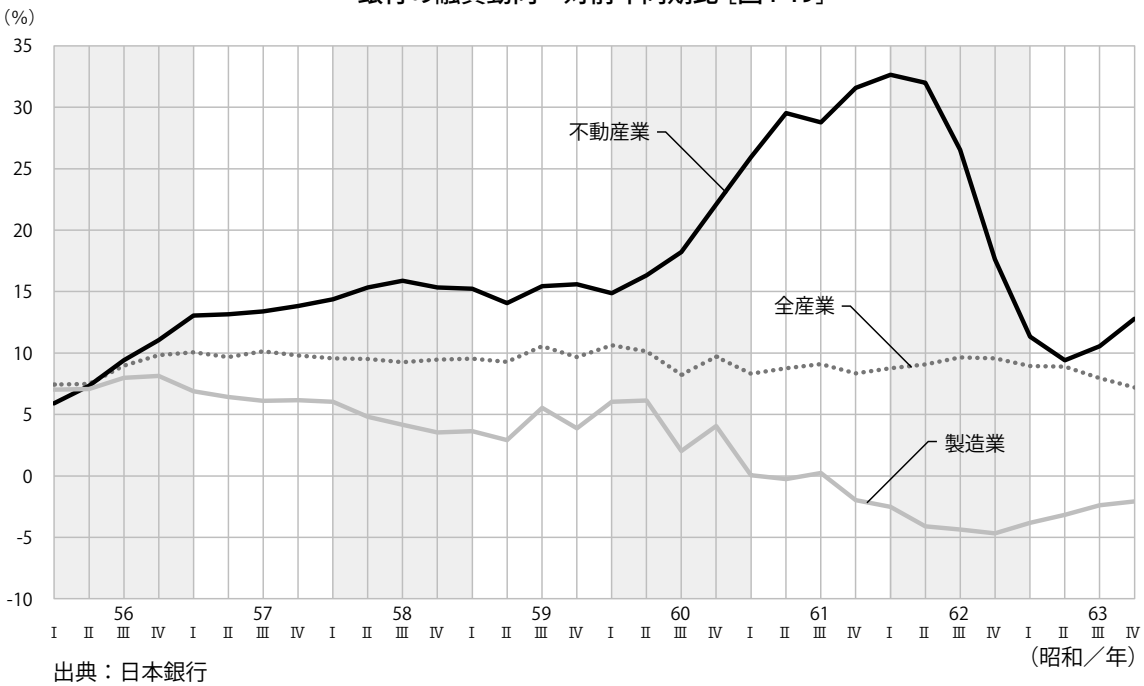
そもそも、住宅金融は、融資対象が個人であり、小口で、貸出件数が多く、長期にわたって資金が固

金融機関の住宅ローン残高の推移（年度末残高）［図4-18］



出典：日本銀行「経済統計月報」

銀行の融資動向　対前年同期比［図4-19］



出典：日本銀行

定化するという特色があり、企業の資金需要の強い局面においては資金供給に限界が生じる恐れがある。しかも不動産金融であるが、担保となる物件は個別性が強く、融資手続が複雑かつ専門的とされる。

このため、諸外国でも、住宅金融の分野ではアメリカの貯蓄貸付組合、イギリスの建築組合など専門金融機関が大きな役割を果たしてきたとされる。そこで、当時我が国でも住宅金融を専門的に扱う金融機関の育成が必要と考えられた。(注62)

住専各社は、設立以来個人住宅ローンを中心に業績を伸ばしていったが、他方で昭和50年代後半からバブル期において次第に住宅業者、不動産業者への融資を拡大していったといわれる。

(2) 土地関連融資の動向

昭和60(1985)年頃に東京都心から始まった地価高騰は、プラザ合意以降の金融緩和が背景にあると指摘された。そのため、当時の大蔵省は、金融機関の土地関連融資について投機的土地取引等に係る融資を行わないように指導した。更に昭和62年7月以降、特別ヒアリングを実施して、一層厳しく指導した。

その結果、土地取引への融資は減少したが、根強い需要から総貸出の伸びを上回る状態が続いていた。(図4-19参照)(注63)

第二節　不動産流通近代化政策

1　指定流通機構

(レインズシステム)

昭和50年代に入ると、住宅市場にも構造変化がみられてきた。我が国は、一世帯一住宅を達成し、住宅は量から質の時代に入った。そこでは中古住宅の取得も住宅の質の向上を図る選択肢になる。それだけでなく、新築住宅の販売において買替えが重要になる。今住んでいる住宅を中古住宅市場で売却し、その代金を新築住宅の購入資金の一部に充てるからである。このため、中古住宅の流通市場は大きな成長が見込める分野として注目されるようになった。

不動産の流通市場はそれまで中小事業者が担ってきたが、その取引慣行等に課題があり、近代化が必要とされてきた。特に宅建業界では、「抜き行為」及び「両手取引」と呼ばれる行為が問題とされた。

「抜き行為」とは、宅建業者Aが扱う物件情報を知った別の宅建業者Bが依頼者を探し出し、A抜きで依頼者とBが媒介契約し取引を成立させる行為をいう。したがって宅建業者は抜き行為による報酬機会の喪失を恐れて物件情報を公開したがらず、これが不動産流通市場の整備・近代化を遅らせているとされた。

また「両手取引」とは、取引の両当事者(売手・買手)から手数料を徴取する取引のことである。宅建業者からみれば、仲介手数料は成功報酬というリスクがあり、自ら取引相手を見つけ契約が成立すればその仕事分も手数料を徴取するのは当然であろう。しかし一方で、両当事者の仲介人を兼ねることは利益相反と見られる恐れがある。

これらの問題を根本から解決するために、物件情報を流通機構に登録しこれを経由して取引を行うという構想が生まれた。いわば不動産の取引市場を構築する構想である。この仕組みの前提として依頼者側の責務や宅建業者の報酬を媒介契約に明記することも必要である。

他方、大手企業がアメリカのFC方式を参考にした独自のサービス・システムをもって流通市場に参入してきた。

その後、中小宅建業者と大手業者は緊張関係にありつつも、近代化のための連携も模索する時代に入る。

以下、指定流通機構と「レインズ」(REAL ESTATE INFORMATION NETWORK SYSTEM:不動産流通標準情報システムの略称)の成立までの経過を簡単に振り返る。(暦年は昭和、平成)

53.8　建設省の不動産流通問題研究会(米倉喜一郎会長)が、「報告書－不動産流通近代化の促進について」をまとめる。(注64)

「近代化には不動産情報の正確性の確保、価格査定の合理化、仲介契約方式の適正化及び協業化による流通市場整備を総合的に推進する必要がある」とされた。

53.8　建設省「不動産近代化センター」の設立構想を発表。

53.12　同センター設立への補助金に関する予算要求は認められず。(調査費のみ)

54.9　住宅宅地審議会（大槻文平会長）は、「宅地建物の取引の公正と流通の円滑化を図るための宅地建物取引業法上講ずべき措置についての第一次答申」をまとめる。

55.5　第8次宅建業法改正。内容は媒介契約内容の書面化（2年後施行）と宅建業保証協会の出捐規定整備等。新しい流通機構設立の第一歩となる。

55.8　不動産業界団体8団体で近代化センターの基本出損について協議（全宅連15億円、その他の団体などで5億円)。

55.11　財団法人不動産流通近代化センター設立(情報処理共同化のための協業化事業とそれを支援する債務保証事業等を行う)。(注65)

56.5　東京都宅地建物取引業協会が「東京都不動産協同組合（ザ・リアルター・ネットワーク)」（三山茂雄理事長）を設立。協業化により物件情報を共有化する「共同仲介機構」設立。

57.1　住宅宅地審議会、標準媒介契約約款の制定を答申（専任媒介契約を締結した宅建業者は3か月間顧客を拘束できるが、物件情報を流通機構に登録する等の成約努力義務を負うもの)。

57.4　8団体専務理事連絡会議が、「物件情報交換の場である流通機構は公益法人格を有する団体が認定したもの」とする統一基準を決定。建設省了解。9月までに92機構が認定される。のちに106まで増加。

57.11 「媒介契約制度」施行。認定不動産流通機構制度が発足。

60.4　建設省、同近代化センターに委託し、レインズ情報システムの設計開発開始。

61.3　レインズの設計開発完了。

61.6　建設省「21世紀への不動産業ビジョン」をまとめる。

61.6　東京レインズ（都宅協)、事業開始。レインズ実用化始まる。

61.9　建設省、住宅宅地審議会に「不動産業の健全な発展と振興を図る」方策を諮問。取引保証と人材教育の2分野に検討委員会を設置。

61.12　建設省、レインズ普及のためモデル流通機構の指定（昭和63年度末まで実施)。

62.9　住宅宅地審議会・取引保証検討委員会、報告書を提出。

63.5　第10次宅建業法改正。専属専任媒介契約制度及び指定流通機構制度を導入（2年後施行)。また手付金等の保全措置を創設、営業保証金を引上げ。

元.4　指定流通機構協議会、各指定流通機構を三大都市圏と1道33県の37の需給圏域ごとに集約することを決定。

2.5　第10次宅建業法改正の施行。
全国に37の大臣指定流通機構が発足（㈶首都圏不動産流通機構のみ法人)。

4.5　建設省「新不動産業ビジョン」作成。

7.4　第11次宅建業法改正。指定流通機構の法的位置付けの明確化、媒介契約制度の充実（指定流通機構への物件情報登録義務の対象に専任媒介契約を追加）等。

8.8　建設省、指定流通機構を全国4地域4法人へ再構築を要請。

9.4　指定流通機構の4法人４システム体制が発足。
４法人の名称と担当都道府県エリアは、次のとおり。

㈶東日本不動産流通機構　（東日本～除く中部圏）

㈳中部圏不動産流通機構　（富山、石川、福井、岐阜、静岡、愛知、三重）

㈳近畿圏不動産流通機構　（滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山）

㈳西日本不動産流通機構　（西日本～除く近畿圏）

2　不動産適正取引推進機構

不動産の取引においては、かねてから紛争が極めて多く、その簡易迅速な処理策について検討が求められていた（例えば住宅宅地審議会答申・昭和54年9月11日）。このため、建設省は、昭和56年9月に、計画局長の私的諮問機関「不動産取引紛争処理機構検討委員会」（平井宣雄委員長）を設けて検討を進めていた。

昭和57（1982）年11月の「第15回消費者保護会議」（首相官邸で開催）では、「今後1年間の消費者行政重点項目」の一つとして、「年間3万件にも及ぶ苦情が窓口に寄せられている宅地・建物取引について、建設省が苦情紛争処理策を、昭和58年度中に具体化する」こととされた。

これを受けて建設省は、昭和58年3月に、「不動産取引紛争処理機構検討委員会」による「今後の宅地建物取引に関する苦情・紛争の防止及び処理体制の在り方についての提言」をまとめた。

提言は、苦情・紛争の防止及び処理体制整備のために「総合機関」を設立するものであった。これは、苦情処理基準の作成や関係者への研修、広報等だけでなく、紛争処理のための調停・仲裁等を行う組織とされていた。また、建設省から、国・地方公共団体だけでなく不動産業界や消費者団体等が設立の出捐や運営費を負担する方針も示されていた。

ところが、昭和59年1月に日弁連が「建設省不動産取引紛争処理機構検討委員会の提言に対する意見書」を建設省に提出した。日弁連は、行政指導の範囲内ならともかく「調停・仲裁という手段は、司法の分野を侵す、行き過ぎ」として再検討を求めた。

このため、総合機関は名称を「財団法人不動産適正取引推進機構」と改め、紛争・苦情は同機構の「指導」の下に処理することとなった（昭和59年4月設立）。

他方、住宅紛争に関する裁判外の紛争処理制度については、平成12（2000）年に住宅品質確保促進法に基づき、国土交通大臣より㈶住宅リフォーム・紛争処理支援センターが、同法の「住宅紛争処理支援センター」に指定され、弁護士会の協力の下に業務を行っている。

更に、裁判外の紛争処理制度は、司法制度改革の一環として「裁判と並ぶ魅力的な選択肢となるよう拡充、活性化が必要」とされ、平成16年12月に「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」（ADR法：Alternative Dispute Resolution）が制定された。

なお、㈶不動産適正取引推進機構は、その後に宅地建物取引主任者資格試験（名称は当時）の「指定試験機関」に指定された。

これは、「地方公共団体の執行機関が国の機関として行う事務の整理及び合理化に関する法律」（昭和61年）により改正された宅建業法に基づいた措置である。

昭和63年度から同機構が試験業務を行っている。

3　21世紀への不動産業ビジョン

建設省は、昭和60年3月に建設経済局長の私的諮問機関「不動産業中・長期ビジョン研究会」（石原舜介会長）を設け、昭和61年6月に「21世紀への不動産業ビジョン」をまとめた。

同ビジョンは、不動産業を「開発、流通、経営、管理」の4部門に分けて実態分析と将来の市場予測（図4-20参照）を行い、その課題と不動産業施策の方向を示した。

このうち、取引の安全性の向上に関する施策としては、レインズ・システムの開発普及、流通機構の提携・統合、流通機構の活性化等、需要圏域ごとの流通市場の形成、総合取引保証制度創設の検討（注66）、売買契約書の標準化、消費者相談体制の整備等が挙げられた。

21世紀への不動産業ビジョンの予測　（概要）　［図4-20］

ケース１：経済成長が相対的に低く、大都市集中がしだいに弱まると仮定したケース

ケース２：経済成長が高く、大都市集中が今後も続くと仮定したケース

売上高・千億円 住宅・千戸 宅地・万㎡		昭和58（1983）年実績		昭和75（2000）年 ケース1		昭和75（2000）年 ケース２	
		売上高	戸・面積	売上高	戸・面積	売上高	戸・面積
分譲部門	戸　建	31.8	104.8	24.6	62.2	26.5	66.4
	マンション	26.5	112	46.1	158.5	48.4	154
	宅　地	16.2	2,900	17	3,100	18.3	3,300
	合　計	74.5		87.7		93.2	
売買流通	代理媒介	6.4		12		12.8	
	買取仲介	64.8		81.1		84.3	
	戸　建	1.5	6.4	3.5	11.6	3.9	12.9
	マンション	0.6	3	5.9	27	6.5	28
	宅　地	62.7		71.7		73.9	
	合　計	71.2		93.1		97.1	
賃貸流通		0.7		1.1		1.2	
流通合計		71.9		94.2		98.3	
賃　貸		53.4		122.1		133.6	
管　理		13.8		33.2		35.4	
全　体　合　計		213.6		337.2		360.5	

出典：「都宅協30周年記念誌」263頁から分譲と買取仲介の内訳を示した

第三節　宅建業法の改正

以下では、指定保証機関の業務に関連のある改正事項のみ取上げる。

1　昭和47（1972）年の宅建業法改正（第七次改正）

（１）改正の経緯

昭和46年の宅地建物取引業法改正（第六次改正）では、マンション分譲等のいわゆる青田売りに伴う前金保全措置など消費者の保護のため大きな改正が行われた。

しかし、この前金保全措置は主に開発事業を想定したもので、複雑多岐にわたる不動産取引（例えば仲介業、売買業）によって生ずる損害の保証措置としては不十分と考えられた。

また、昭和46年改正では宅建業免許の三分類案が見送られたことと関連して営業保証金の金額の引上げも見送られた。その結果、営業保証金の額は昭和32年以来据置かれたままの状況になった。

このため、現行の営業保証金制度を抜本的に見直し、適切な損害の保証制度をすみやかに確立することが望まれた。これについては、昭和47年4月24日の建設省住宅宅地審議会答申でその骨格が示されたが、この課題に早急に対応するため、不動産業界の要望を受け、議員提案（衆議院建設委員長提案）により以下の改正が行われた。法案は同年6月16日の一日で衆参両院を通過し、成立した。（同年6月24日公布）

（２）改正の概要

①営業保証金の引上げ

営業保証金の額を5倍に引上げた。主たる事務所については10万円から50万円、その他の事務所については5万円から25万円となった（法25条改正）。

この根拠については、住宅宅地審議会答申では、「昭和32年の制度発足以来改訂されておらず、この

間に土地の一件当たり取引額が29倍弱、建物の一件当たり取引額が5倍弱になっている等の事情に鑑み、少なくとも5倍程度の引上げを行うべき」とした。

②新たな損害補填制度の創設（宅地建物取引業保証協会による弁済業務）

不動産業界の集団保証による消費者の保護と業者の負担軽減をはかるため、建設大臣は、業者が組織する社団法人のうち一定の要件を有するものを、「宅地建物取引業保証協会」として指定する制度を創設する（法第五章の二、第64条の2以下を追加）。協会は、弁済業務保証金を供託し、社員との取引によって生じた消費者の債権に関し、当該社員の営業保証金相当額の範囲内で弁済業務保証金から弁済する業務（弁済業務）を行う。

他方、協会の社員は、協会に対し「弁済業務保証金分担金」として、主たる事務所10万円、その他の事務所5万円（引上げ前の営業保証金相当額）を納付すれば、営業保証金の供託を免除されることになった。（法64条の9第2項、同条の13）

なお、協会は供託金の利息を協会の収入としてその公益事業（会員との取引に関する苦情の解決、会員従業員の研修など）に充当することができることとされた。（注67）

また、苦情解決や研修事業は全宅連に委託して実施され、その実務は各都道府県の保証協会の支部と宅建業協会が連携して担うとされた。

③宅地建物取引業保証協会による一般保証業務の創設

協会は、顧客保護の徹底と業界の信用向上を図るため、社員が顧客から受領した支払金、預り金の支払を連帯保証する業務を行うことができることとされた。営業保証金の弁済業務（50万円）では十分ではない高額取引の保証に応じるためのものであり、自動車の任意保険に類似したものとされた。

一般保証業務は、弁済業務とは別の事業として保証基金を積立てて行うこととされた。

ただ、多額の保証を行うことになるため（協会員が積立てた基金の額の75倍まで）、事業の実施については建設大臣の承認が必要とされた。（法64条の17、施行規則第26条の13）

（3）全国宅地建物取引業保証協会の設立

①設立の意義

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）は、次の目標を掲げていた。

ア　宅建協会（都道府県）への全員加入制を実現し、業界団体の自主規制により消費者保護と不動産業界の発展を図る

イ　営業保証金制度を廃止して、これに代わる宅地建物損害補てん制度の導入を図る

昭和46年6月（第65回国会）の参議院建設委員会の付帯決議（26頁：第二章第三節参照）もその趣旨を述べたものであり、そのすみやかな検討と実現を政府に求めた。

特に、営業保証金は、宅建業者にとっては重要な問題である。営業保証金は「開業要件」である。つまり、宅建業の免許を得ても、「営業保証金の供託」をした旨を届出ないと事業を開始してはならないからである。（法25条五号）

全宅連としては、保証協会設立によって、宅建業者に「営業保証金供託業者」と「保証協会社員業者」の二種類のものが併存するが、これを保証協会社員業者に統一することを意図していた。また、保証協会は全国単一の社団法人とすることを目指していた。

他方、昭和32年以来不動産価格の上昇により昭和46年当時の取引価格とは格段に相違があるので、消費者保護のために営業保証金を大幅に引上げるべきとの意見があった。当然のことながら、それでは負担が重すぎると反対する意見もあった。

宅地建物取引業保証協会という指定法人制度は、以上の主張、意見等の折衷案であった。

②全国宅地建物取引業保証協会の設立

全宅連は、昭和47（1972）年9月に「社団法人全国宅地建物取引業保証協会設立準備委員会」を発足させて準備を重ね、同年12月15日に設立発起人会を開催した。昭和48年３月30日に、建設大臣による社団法人の許可を受け、法64条の2に基づく宅

地建物取引業保証協会として、建設大臣の指定を受けた（指定第1号）。創立時の社員数は、約5万2千社であった。

業務の運営費は、供託金の利息が充てられた。別途、入会金3万円（設立時の入会時は1万3千円）の負担が必要とされた。

一般保証業務については、社員は別途基金に寄託し、保証料を払うものとされた。

保証協会の設立によって、全宅連傘下の各都道府県宅建業協会への入会業者数は急増したという。実際に、全宅連の組織率は、昭和47年には全約7万の免許業者のうち約66％であったが、昭和57年には全約11万業者の約83％と増加した。

（4）全日保証協会の設立

社団法人全日本不動産協会（全日）も、不動産取引の保証事業を行うことを決意した。昭和47年12月16日に「不動産保証協会」の設立総会を開催し、翌年4月3日に「社団法人不動産保証協会」の設立認可申請を建設省に行った。

それ以後、全日は、建設省はじめ関係方面と折衝を重ねて、9月27日に社団法人の設立許可を受け、法64条の2に基づく宅地建物取引業保証協会として建設大臣の指定を受けた。

（5）指定保証機関の対応

既存の指定保証機関の側からみれば、参議院の付帯決議で示された「営業保証金に代わる宅地建物取引損害補てん制度」は、自らを活用して実現できるのではないかとも考えられた。

この問題について、昭和47年の住宅宅地審議会答申では、次のように述べている。

（弁済業務について）

「既存の前金保証会社に上記業務（弁済業務）をさせることはできないかとの疑義も出されたが、当該法人（保証協会）の有すべき高度の公益性に鑑み、無理であると考えた。

なお、この法人は公益法人であるから、その本来の目的として、社員である業者に関する苦情の解決及びその従業員の研修その他の公益事業を行うべきである」

（一般保証業務について）

「このような（保証）契約を既存の前金保証会社が行うことは、別段の法律改正を待つことなく、建設大臣の承認により可能であると考えられる」

このような建設省の方針を踏まえて、当社は一般保証業務を行うことができるよう定款改正を行った。

2　昭和55（1980）年の宅建業法改正（第八次改正）

（1）改正の概要

①法の目的規定の改正

不動産の購入者の利益保護や流通の円滑化をはかるため、業者規制の観点だけでなく「宅地建物取引業の健全な発展を促進すること」も法の目的に加えた。（法1条）

②取引の安全確保に関する措置

不動産取引の安全を確保するため、次の事項が改正された。

1）免許基準の強化　（法5条1項）
宅建業免許欠格要件が強化された。（取消から3年を5年など）
これに連動して宅建主任者や指定保証機関の欠格要件等も改正された。（法18、52条等）

2）名義貸しの禁止（法13条2項）

3）宅建取引主任者制度の強化　配置の増員など（法15条等）

4）営業保証金の額の引上げ（法25条等）
宅建業者の営業保証金の額は、「主たる事務所及びその他の事務所ごとに、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の保護を考慮して、政令で定める額」（法25条第2項追加）とされた。政令では、それぞれ50万円から300万円、25万円から150万円に引上げられた。昭和47年の額の6倍へ引上げ。

5）宅地建物取引業保証協会に関する弁済業務保証金分担金の額の見直し（法64条の9）
営業保証金の額の引上げと同様にその額は政令で定めることに。約2倍に引上げ。

６）誇大広告の禁止強化（法32条）
７）宅建業者の他人所有物件の売買の禁止（前金保全措置ある場合等を除く）。（法33条の2）
なお33条の2の規定は、宅地建物取引業者間の取引には適用除外（法79条2項改正）。
８）クーリング・オフ制度の創設（法37条の2）
消費者が、事務所以外の場所で宅建業者に買受けの申込みをした場合には、5日以内に撤回できることとされた（旅行招待商法等に対応。なお昭和63年改正で8日間に改正）。
なお37条の２の規定は、宅地建物取引業者間の取引には適用除外（法79条2項改正）。
９）その他
重要事項説明の充実、使用人の守秘義務等

③不動産流通市場の整備に関する措置

立ち遅れている不動産流通市場の整備、近代化を図るため、次の事項が改正された。

１）広告に宅建業者の取引態様（当事者、代理、媒介等）の明示義務を定める。（法34条）
２）媒介契約制度の充実（法34条の2）
従来口頭で不明確な契約関係がトラブルの原因となっているため、媒介契約について書面化を義務付けた。また、専任媒介契約では依頼者に他の業者への依頼を禁じる期間を3か月以内（更新可）とし、2週間に1回以上の業務処理状況報告を義務付けた（片面的強行規定）。
これを裏付けるため、昭和57年に建設省により標準媒介契約約款が作成された。
３）宅地建物取引業保証協会に関する規定の整備
協会は宅建業の健全な発展に寄与する事業を行うことができるものとし、このために弁済業務保証金準備金も取崩して出捐できる旨の規定を整備した。（法64条の3第3項、64条の12第7項）
これにより協会から㈶不動産流通近代化センターへの出捐が行われた。その額は㈳全国宅地建物取引業保証協会が15億円、㈳不動産保証協会が3千万円。

（２）媒介契約の各類型

媒介契約の在り方については、昭和55年法改正により専任媒介契約、更に昭和63年法改正により専属専任媒介契約が導入された。その内容は、次のとおり。（図4-21参照）

なお「自己発見取引」とは、依頼者（例：売主）が取引相手（買手）を自ら見つけてくるものをいう。

3　昭和63（1988）年の宅建業法改正（第十次改正）

（１）改正の背景

第十次改正は、好景気にもかかわらず不動産業界に対して厳しい雰囲気の中で行われた。

建設省は昭和61年6月に「21世紀への不動産業ビジョン」をまとめた。同ビジョンは、不動産業は内需主導型の経済成長が求められる我が国にとって「ニューリーディング産業」だと高らかに述べた。

他方、東京都心商業地に端を発した地価高騰が大きな社会問題となった。一部の宅建業者による投機的な土地取引や悪質な地上げなどに対して、不動産業者に対する指導等の徹底、宅建業法の見直しが求められた。

こうした背景のもとに、昭和63年5月に宅建業法の改正が行われた。

（２）改正の概要

①取引の安全確保

１）免許基準の強化　（法5条1項）
従来の欠格要件は禁固以上の刑であったが、これを刑法204条（傷害罪）、同208条（暴行罪）、同208条の2（凶器準備集合罪）、同脅迫罪（222条）、「暴力行為等処罰に関する法律の罪」などに関する罰金刑にも拡大した。（5条1項三号の２）
なお、宅建取引主任者や指定保証機関の欠格要件も同様に改正された。（法18、52条等）
２）専任の取引主任者の設置義務の強化等（法15条等）
３）クーリング・オフ制度の改正（法37条の2）
申込み等を白紙撤回できる期間を5日から8日に延長した。（訪問販売法等は7日）

媒介契約の各類型［図4-21］

	契約の仕組み（依頼者の責務）	有効期間	宅建業者の義務	
			積極的探査義務	業務処理状況報告
一般媒介契約	○他の業者に重ねて媒介を依頼できる ○自己発見取引が認められる	3か月（標準約款）	×指定流通機構への物件登録義務なし	×報告義務なし
専任媒介契約	×他の業者に重ねて媒介を依頼できない ○自己発見取引が認められる	3か月（標準約款）	○指定流通機構への物件登録義務あり（当初は標準約款。平成7年から宅建業法）	○2週間に1回以上、文書による報告義務あり（標準約款）
専属専任媒介契約	×他の業者に重ねて媒介を依頼できない ×自己発見取引が認められない。	3か月（宅建業法）	○指定流通機構への物件登録義務あり（宅建業法）	○1週間に1回以上、文書による報告義務あり（標準約款）

出典：編集委員会作成

4）営業保証金･弁済業務保証金分担金の引上げ(政令改正)

営業保証金及び弁済業務保証金分担金の額が、主たる事務所について各1,000万円、60万円、従たる事務所について各500万円、30万円に引上げられた。

②不動産流通市場の整備

1）専属専任媒介契約制度の法制化（法34条の2）

「専属専任媒介契約」（自己発見取引の禁止特約を含む専任媒介契約）について、法律上位置付けられた。建設省は不動産取引の現状から従来これを慎むように指導してきたが、レインズシステムの導入が進んだことから認めることとした。

専属専任媒介契約を結んだ者は物件情報を指定流通機構に登録する義務（契約の相手方を建設省令で定める方法により探索する義務）や業務処理状況の報告義務を負う。

③手付金等の保全制度の拡大

1）対象・保全措置の拡大、制度名称の変更（法41条、41条の2）

（完成物件の売買）

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買（法41条1項に該当するものを除く）に関しては、所要の保全措置（保証か保管）を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならないこととなった。（法41条の2）

つまり、保全措置の対象が、従来は「青田売り」（工事完成前の物件の販売）に限っていたが（法41条）、それ以外（つまり完成物件の販売）にも拡大した。（法41条の2）

（少額手付の見直し）

少額の手付は適用除外となるが、その範囲も見直された。

工事未完成物件（法41条）の場合は、少額手付は「代金の額の百分の五以下」から、「代金の額の百分の五以下であり、かつ宅地建物取引業者の取引の実情及び取引の相手方の政令で定める額（施行令3条の3：1,000万円）以下」に改定された。

これに対し、完成物件（法41条の2）の場合は、少額手付は「代金の額の十分の一以下であり、かつ宅地建物取引業者の取引の実情及び取引の相手方の政令で定める額以下」と定められた。割合の部分が工事未完成物件の場合の5/100から1/10（10/100）に緩和されているが、「政令で定める額」は同じく1,000万円である。

（名称の変更）

関連して、制度の名称が「前金（保証）」から「手

付金等（保証）」となった。（法35条以下）これは、「前金」が「工事完成前に受領する金銭」とされていたが、保護対象が拡大され「宅地、建物の引渡し前に支払われる金銭」となったことに伴い呼称が改められたものである。

なお、平成元（1989）年4月1日から新たに消費税（当初は税率3％）が課税されたが、授受される消費税相当額は代金の一部であり、保証の対象となる「手付金等」に含まれる。

（保管制度）

また、完成物件の売買に関する新たな保全措置として、指定保管機関等による「保管」が追加された。従来の保全措置である指定保証機関等による「保証」か、保険会社による「保証保険」か、指定保管機関等による「保管」かのいずれかを選ぶこととなる。（法41条の2）

（適用除外）

改正後の法41条及び新設の41条の2の規定は、宅地建物取引業者間の取引には適用されない。（法79条2項）

2）指定保管機関（法63条の3以下）

新たな保全措置である「保管」を営む指定保管機関に関する規定が整備された。主な定めは、指定保証機関に関する規定が準用されている。関連して、宅地建物取引業保証協会においても建設大臣の承認を得て、指定保管事業を営むことができるとされた。（法64条の17の2以下）

④改正法の施行日

施行日は、法34条の2（媒介契約）の改正規定は平成2年5月6日（公布の日から2年を経過した日）から、それ以外の改正規定は、昭和63年11月21日（昭和63年政令235号）からとされた。

（3）指定保管機関の指定

それまでの指定保証機関である5社は、法63条の3第1項に基づく各々の申請により、法41条の2第1項第一号に基づき建設大臣から手付金等保管事業を営む「指定保管機関」に指定された。

当社は、昭和63年11月21日に建設大臣から「指定保管機関」に指定された。指定番号は第4号であった。同日付けで、次の4社も指定保証機関として指定された。

東京不動産信用保証株式会社（指定第1号）

不動産信用保証株式会社（指定第2号）

住宅産業信用保証株式会社（指定第3号）

全国不動産信用保証株式会社（指定第5号）

なお、指定保証機関についても法改正があったが、昭和63年の宅建業法改正前に法51条1項の規定に基づく指定を受けた指定保証機関については、法改正後に改めて指定保証機関としての指定を受ける必要はなかった。改正法（昭和63年法律27号）附則第5項により、法律の施行の日（昭和63年11月21日）に、改正後の51条1項の規定により指定を受けたものとみなされた。

第四節　不動産業界団体の動向

1　都市開発協会の設立

戦前から沿線開発の歴史を持つ首都圏・近畿圏の私鉄各社の不動産部門は、㈳不動産協会に加入していた。

しかし、1970年代初めの過剰流動性・列島改造ブーム期に発生した民間デベロッパー批判とそれを背景にした土地重課税の実現を図る世相に対して、自らは民間都市開発の正統派であるという自負から強い危機感を持ち、新しい団体を設立して独自活動を志向する機運が生まれた。

このため、昭和47（1972）年に私鉄及び私鉄系不動産会社による都市開発協議会（五島昇理事長：任意団体）が設立され、翌昭和48年、「都市開発協会」として社団法人化された（五島昇理事長）。同協会は各方面への提言や本格的な資料室を開設して一般に公開するなどの活動を進めた。（注68）

2　不動産業界団体の動向

昭和の後半期に、各業界団体では、次の1）、2）、4）のように事業の在り方を見直し名称変更を行う動きがあった。

また大手住宅メーカーによる団体設立もあった。

1）全国住宅宅地協会連合会

全国宅地造成連合会は、会員の事業実態の変化や団体構成の変化等に合わせて、名称を「全国住宅宅地経営連合会」(昭和51年)に、次いで「全国住宅宅地協会連合会」(昭和61年）に改めた。

2）日本住宅宅地経営協会

日本宅地造成協会は、「日本住宅宅地経営協会」(昭和52年）に改めた。

3）日本木造住宅産業協会

昭和59（1984）年9月、大手住宅メーカーによる「日本木造住宅産業協会」が設立された。

4）日本ハウスビルダー協会

日本分譲住宅協会は、昭和59年に創立20周年を迎えた。この年の12月に、同協会は、団体の名称を「日本ハウスビルダー協会」に改めた。同協会は、主として木造分譲住宅（建売住宅）のメーカー企業の団体として発足したが、その後の20年の間に会員各社は注文住宅や規格住宅の建設、大都市においてはマンション分譲を手掛け、更に増改築や不動産流通の分野まで進出している。また、昭和59年9月には大手住宅メーカーによる「日本木造住宅産業協会」の設立があった。このため、同協会は、「会員会社の実態に即した現状認識と組織強化を図るため、地域の風土に適した住宅供給と良好な住環境を形成していく役割を担う地域ビルダーの団体」として、名称を「日本ハウスビルダー協会」に改めた。(注69)

3　関西の業界団体の動向

昭和の後半期では、関西の業界団体でも、事業の在り方を見直し名称変更を行う動きがあった。

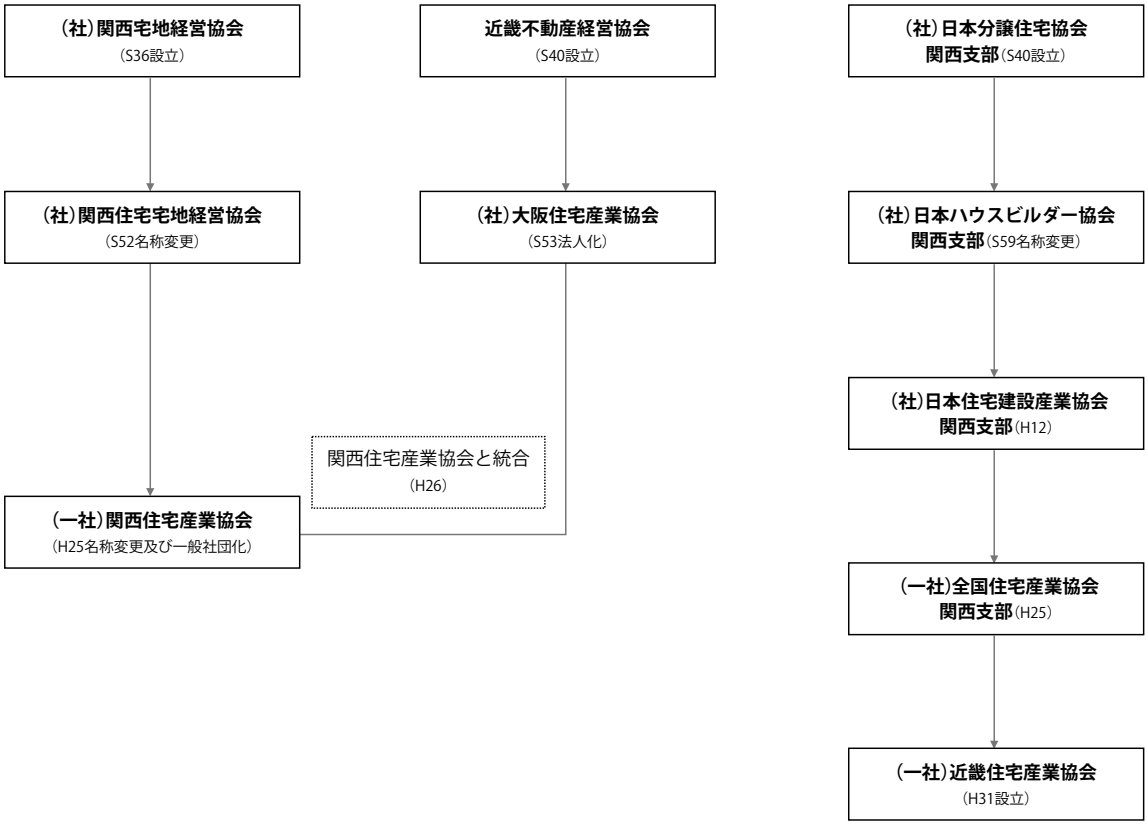
1）関西住宅宅地経営協会

昭和36年に設立された社団法人関西宅地経営協会は、昭和52年に㈳関西住宅宅地経営協会に名称を変更した。

2）大阪住宅産業協会

昭和40（1965）年に結成された近畿不動産経

関西の業界団体の系譜［図4-22］



出典：編集委員会作成

営協会は、昭和53年に社団法人大阪住宅産業協会となった。

3）日本分譲住宅協会関西支部
昭和59年に社団法人日本ハウスビルダー協会関西支部と名称を変更した。

（図4-22参照）

第四章　脚注

(57)「銀行局金融年報」昭和48年度版　3頁以下　大蔵省銀行局内銀行局金融年報編集委員会。

(58) 経済指標は今日使用されるものに統一した（かっては「GNP」「卸売物価指数」を用いた）。住宅地は地価公示・全国平均値。「企業物価指数」は平成15年に卸売物価指数から名称変更（日本銀行）。

(59)「銀行局金融年報」、日銀「経済統計月報」。

(60) 住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」。

(61) 住専各社とは、日本住宅金融、住宅ローンサービス、住総、総合住金、第一住宅金融、地銀生保住宅ローン、日本ハウジングローンのいわゆる「住専7社」に、農林系統金融機関を母体とする協同住宅ローンを加えて8社である。

(62)「銀行局金融年報」昭和48年版　46頁以下。

(63)「銀行局金融年報」平成2年版　75頁以下。

(64) 研究会には、住宅金融公庫と不動産業界団体（全宅連、信託協会、日本高層住宅協会、都市開発協会、全国住宅宅地経営連合会、日本分譲住宅協会、住宅産業開発協会、全日本不動産協会）、不動産信用保証㈱が参加した。

(65) 設立には合計31億円余が拠出された。内訳は国の補助金10億円、他は全宅連、不動産協会、信託協会、日本高層住宅協会、都市開発協会、全国住宅宅地経営連合会、日本分譲住宅協会、住宅産業開発協会、全日本不動産協会、金融機関の出捐。「不動産流通近代化センター 20年のあゆみ」㈶不動産流通近代化センター　平成13年　参照。

(66) 総合取引保証制度とは、消費者・事業者の事務負担、危険負担を軽減するため、不動産取引手続の金銭トラブル（手付金、中間金、瑕疵紛争等）、ローン・登記・清算等の事務を一括処理・保証する制度の構想。

(67)「不動産業沿革史上巻」全宅連不動産総合研究所　平成11年。

(68)「都市開発協会十年史」59頁　都市開発協会　昭和60年「不動産業沿革史上」253頁。

(69)「協会史」24頁　社団法人日本ハウスビルダー協会　平成12年。

第五章
昭和後半期の当社のあゆみ

第五章
昭和後半期の当社のあゆみ

第一節　手付金等（前金）保証事業

1　概況

当社の営む手付金等（前金）保証事業は、分譲住宅の取引の安全、消費者保護を図るために生まれた制度である。これは、大都市を中心として「住宅は購入するもの」という時代が到来したことが前提になっている。

この分譲住宅は主に民間企業が建設・販売するものであり、その動向は景気循環の影響を受ける。

したがって、当社の保証実績も、景気循環に影響を受けて推移してきた。

昭和後半期における当社の手付金等（前払）保証事業の実績推移は次のとおりであった（数値は決算期末の保証残高）。

昭和48（1973）年が第一のピークであり、昭和49、50年度と落ち込んだ。この時期を第一の不況期とする見方もある。（注70）

昭和53、54年度には一つの好況期を迎えたが、その後の保証残高は低迷した。同様に、この時期を第二の不況期とする見方もある。

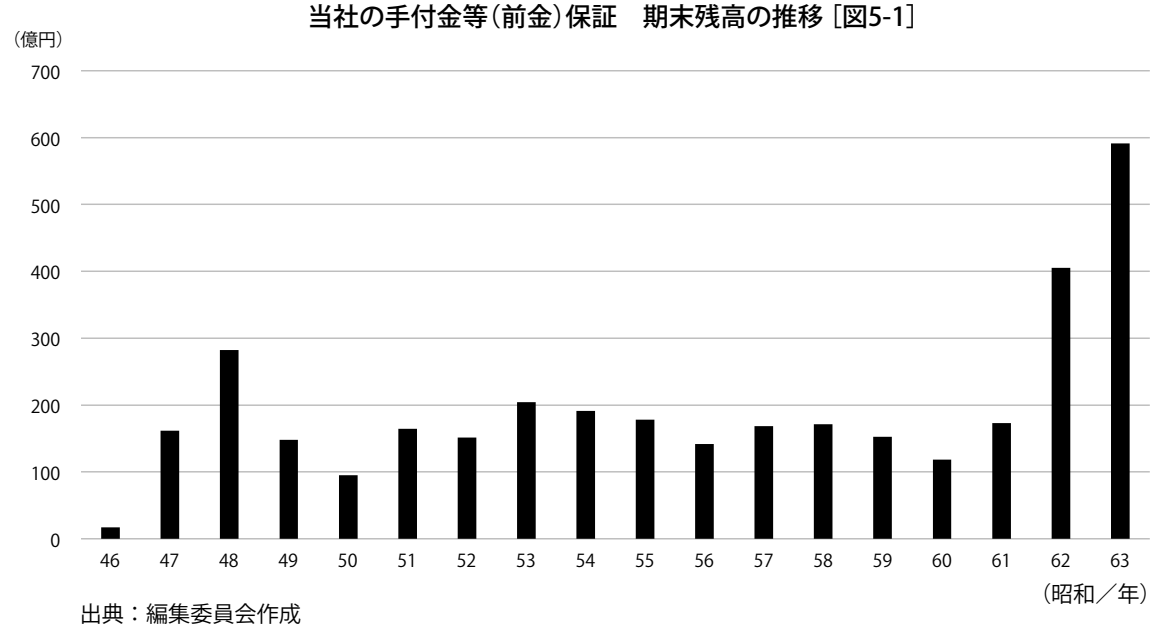
昭和61年度からは大きな伸びを示して、平成のバブル経済につながっていく。（図5-1参照）

昭和後半期の保証残高は、比較的安定的な推移を示しているが、その対象となる事業内容は大きく変化してきた。これは、地価高騰と用地の取得難、住宅取得能力の伸び悩みが原因とされるが、住宅事業者がそのような住宅市場の変化に懸命に対応してきた結果でもある。

当社の保証実績の推移では、第一の変化は、宅地の分譲が大幅に減少したことである。特に別荘地分譲は第一次オイルショックで打撃を受け、昭和49、50年に別荘地専業業者の倒産が起こったこともあり、昭和49年度以降保証受託案件の実績がなくなった（その後昭和56年度に1件のみ）。

第二の変化は、住宅については、土地付き住宅（戸建住宅）の伸びが止まり、かわりに中高層住宅の保証額が伸びてきたことである。これは、分譲住宅の建て方別の住宅着工件数の推移を反映した動きである。（図5-2参照）

当社の手付金等（前金）保証　期末残高の推移［図5-1］



出典：編集委員会作成

2　手付金等保証事業の諸課題

（1）問題の所在

手付金等保証制度に関しては、具体的に事業を実施する中で、様々な課題が浮かび上がってきた。その解決に至る過程も複数の年度にまたがるものであったので、ここでまとめて取上げる。

そもそも、指定保証機関は、株式会社でなければならない。（宅建業法第52条第一号）

これは、同じく宅建業法上に規定された組織である「指定流通機構」や「宅地建物取引業保証協会」は、民法上の公益法人（当時）でなければならないことと比べて、大きな違いである。（宅建業法第50条の2の5第一号、同第62条の2第1項第一号）

したがって、当社は株式会社として、その健全かつ公正な経営のために商法（現会社法）等の規律に服し、株主等に対する責務を果たさねばならない。

他方、指定保証機関として手付金等の保証業務を適正かつ公正に営むために宅建業法の規律に服し、消費者（住宅購入者）に対する責任を果たさねばならない。

当社の半世紀の歴史を振り返ると、この二方面の規律は時に衝突を生み、利益処分や資本政策をめぐり様々な問題を提起してきた。具体的には、保証基金の造成（内部留保）、配当、増減資の問題である。これらは本質的に絡み合う問題であるが、歴史的な順序に従って個別に取上げていく。

（2）担保

（質権）

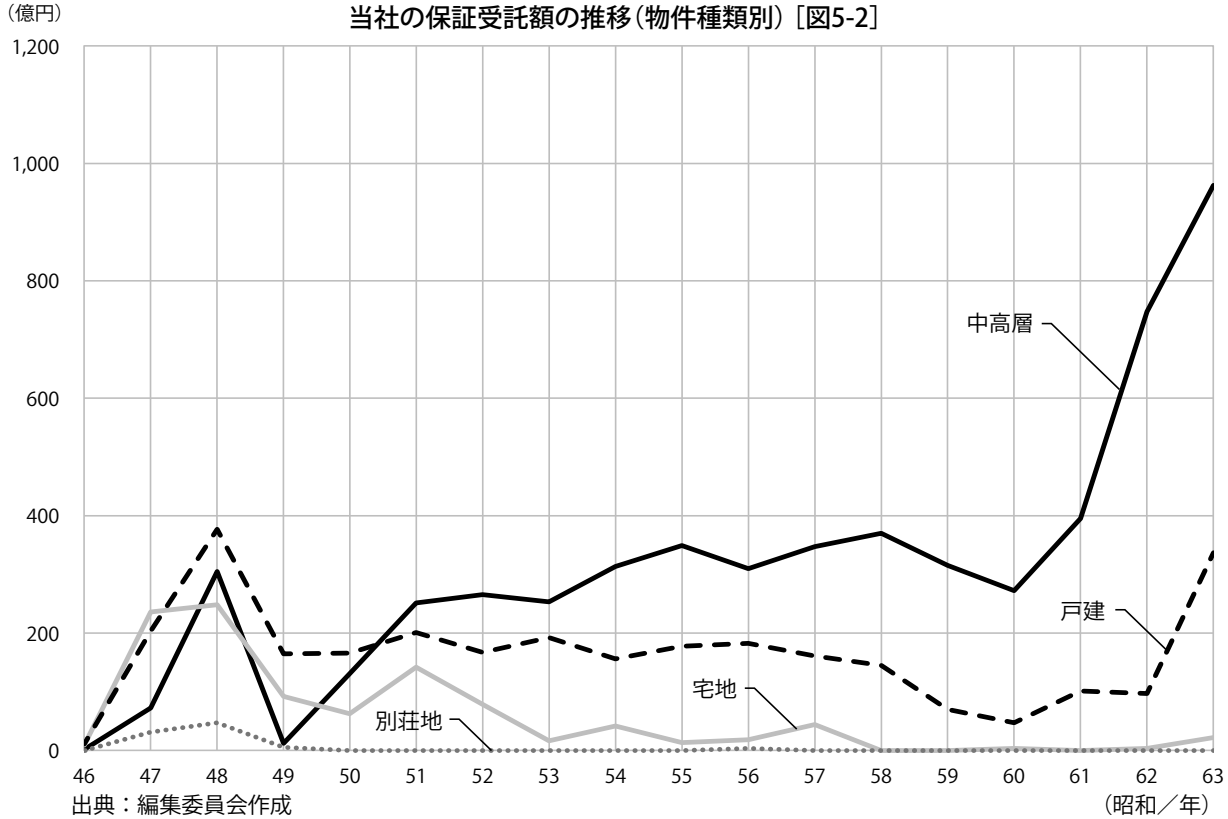
創業当初は、保証委託契約申込みに際して特別な担保権設定をせず、各加盟会社から拠出された資金（保証基金に充てるために拠出された無利子の預り金）の返還請求権に質権の設定を行うこととしていた。これは他の4社も同じ事情だった。

（根抵当権）

ところが、第一次オイルショック後の昭和49、50年に別荘地専業者が倒産する事態が発生した。そこで、当社としても、保証債務の保全策として保証物件に根抵当権の設定（登記留保）を求めることとした。

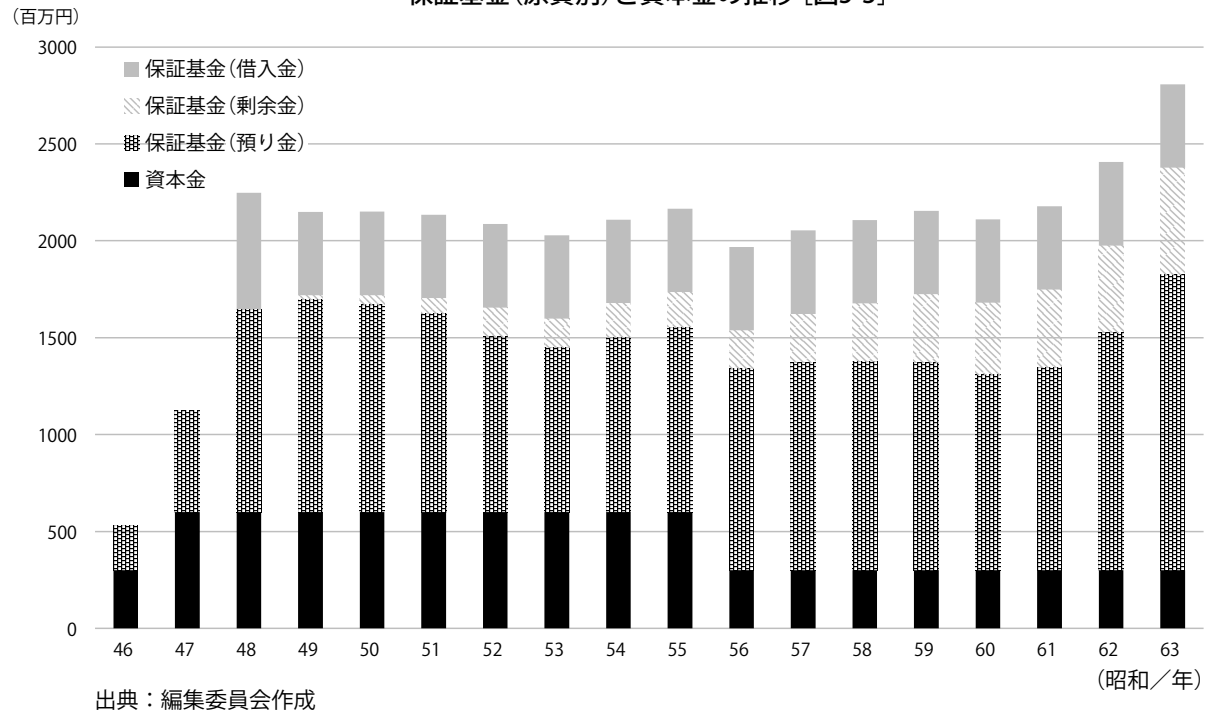
当社では、実施に当たっては、加盟各社の理解を得るため、まず当社役員の加盟会社から実行をはじめた。昭和49年1月の第30回取締役会及び同年7月の第35回取締役会において全加盟会社を対象に保

当社の保証受託額の推移（物件種類別）［図5-2］



出典：編集委員会作成

保証基金（原資別）と資本金の推移 [図5-3]



出典：編集委員会作成

全策の了解を早期に得るとともに、実行に移すことが決議された。

なお、昭和49年6月18日付けの建設省計画局長通達「前金保証業務の適切な運営について」では、「昨年来の総需要抑制による金融引締めの浸透に伴い、不動産業者の倒産があいついでおり、……消費者、債権者等に多大の被害を及ぼしている一部不良業者の存在が新聞報道等で伝えられている……」として、「保証受託先の動向等には十分注意を払い、必要に応じて債権保全措置を強化すること」とされた。（注71）

（工事完成保証）

その後､昭和50（1975）年頃より中高層住宅（マンション）の保証申込みが増加するにつれ、底地の根抵当権設定（登記留保）では担保としての価値が低すぎるのではないかということが問題になった。そこで、各保証会社は、それぞれ建設業者の工事完成・売主への引渡しを行う旨の保証書を徴求することになった。

その後、建設業者から保証各社の工事完成保証の運用等について統一してほしいとの要望があり、その都度各社間で連絡調整した。

（3）保証料率

第三章第二節で述べたように当社の保証料は、当初から独自に複数の料率を採用していた。

しかし、その後、他の保証会社から当社の保証料率はダンピングだという異議が寄せられるようになった。

これに対して、いわゆる「オープンシステム」を採用する当社独自の事情を説明したが、異議は収まらなかった。

結局、当時の当社独自の判断から、当社加盟会社の理解を得つつ、他社の保証料水準も考慮した保証料率へと、昭和51年頃から段階的に変更することとした。

（4）保証基金

当社は、昭和47年度決算において期末の保証残高が162億円と前年度の約9.5倍に増加した。特に、個別の一保証委託者ごとの保証実行額について、期末の保証残高が10億円を超える委託者も出始めた。更に昭和48年度は好景気に乗って保証委託の一層の増加が見込まれた。

このような情勢に円滑に対応する必要があると考

えられたが、保証委託契約の限度額を早急に増加するには、以下のように、保証基金の増額による方法が現実的かつ妥当と考えられた。

そもそも、保証限度額の規定には、会社全体の保証限度額（宅建業法第60条）と、個別の一保証委託者ごとの保証限度額（事業方法書）がある。

前者の「会社全体の保証限度額」は、同法60条に基づき、同法施行令6条の規定により、資本金、資本準備金、利益準備金、保証基金の額の合計額の40倍と定められている。

後者の「一保証委託者ごとの保証限度額」については、創業時の事業方法書第6条の規律では、「当該保証委託者が拠出した保証基金と出資金の合計額の40倍以内」であって、かつ当社の「資本金と保証基金の合計額を超えない」ものとし、「これを超える場合は建設大臣の承認を得るもの」というものであった。

したがって、保証基金の増額は、この両方の保証限度額の増加に寄与し、効果的と考えられた。

しかし、創業間もない当社は内部留保が十分ではなく、すみやかに保証基金を増額するには、銀行等からの借入金によることとせざるを得なかった。

そこで、昭和48年5月の定時株主総会において、従来の「不動産業者からの無利子の預り金及び自己資本からの繰入金」だけでなく、「銀行その他の金融機関からの借入金」によっても保証基金を造成できる旨の定款改正（40条2項）について承認を受けて、保証限度額の増加を図った。なお、保証のような金融事業は、自己資本だけでなく借入金も原資にして事業を営むのは不健全ではなく、当社の保証基金でも当初から不動産業者からの無利子の預り金を保証基金の額に組込むことを認める制度となっている。

実際の借入額は当初8億円と説明されていたが、決算額は6億円となった。

この結果、昭和48年度は、加盟会社も次のように増加したため、保証基金は、銀行借入れ分6億円も加え、合計で16億47百万円（昭和48年度末）となった。その結果、一保証委託者当たりの保証限度額（当社の資本金と保証基金の合計枠）はほぼ倍増した。（図5-3、5-4参照）

加盟会社数と保証基金の推移［図5-4］　単位：百万円

	昭和47年度末	昭和48年度末
加盟会社数	189社	286社
資本金	600	600
保証基金	522	1,647
合計	1,122	2,247

出典：編集委員会作成

また、第3期（昭和48年度）の利益処分においては、20百万円を保証基金に繰入れ、自己資本による保証基金の造成にも着手した。

その後、保証基金の造成は順調に進み、昭和63年度は25億7百万円となった。ただし、折からの好景気に対応して保証限度額の維持拡大が必要と考えられたため、借入金の返済は見送られた。（図5-5参照）

保証限度額の推移　［図5-5］　単位：百万円

	第3期 昭和48年度末	第18期 昭和63年度末
資本金	600	300
保証基金	1,647	2,507
内　預り金	1,047	1,527
内　借入金	600	430
内　剰余金	0	550
合計額	2,247	2,807
保証限度額 （合計額の40倍）	89,880	112,280

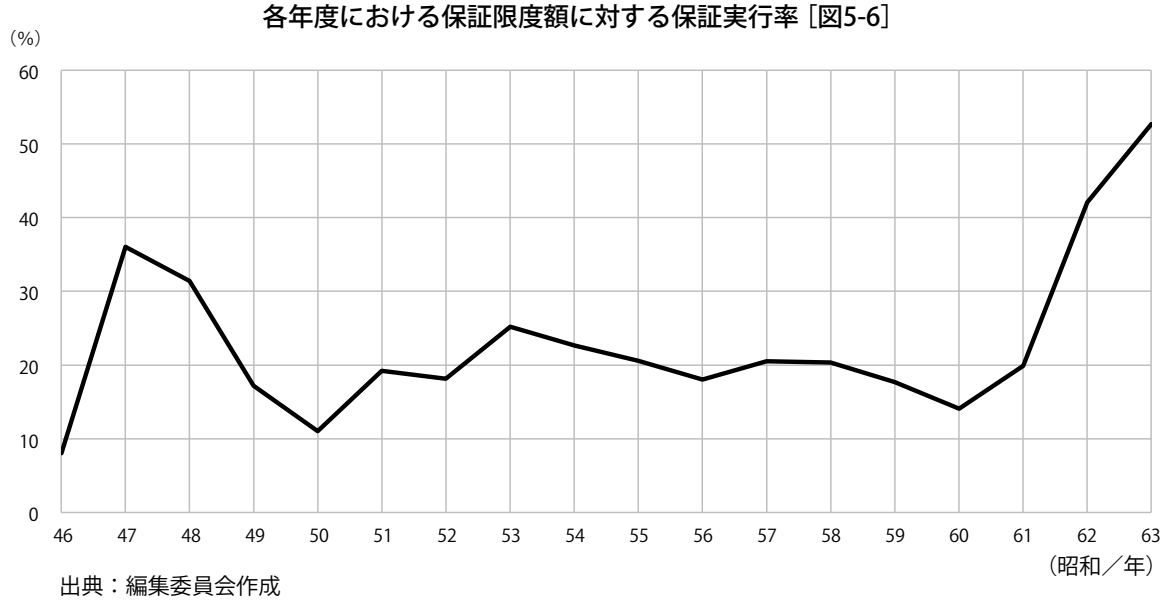
出典：編集委員会作成

（5）保証限度

昭和52年に、前金保証事業について、一保証委託者当たりの保証限度額の規定を次のように緩和した。

それまで「当会社の毎事業年度における一保証委託者に対する最高保証残高は、当該保証委託者が拠出した保証基金と出資金の合計額の40倍以内であって、かつ当会社の払込済資本金、法定準備金及び保証基金の合計額を超えない額とする」としてい

各年度における保証限度額に対する保証実行率［図5-6］



出典：編集委員会作成

たものを、「……最高保証残高は、当会社の払込済資本金、利益準備金、資本準備金及び保証基金の合計額を超えない額とする」に改めた。つまり、当該保証委託者の拠出額による制限を撤廃した。

これは、当時、銀行や信託銀行が行う前金保証事業には、当社のような保証限度額の制限がなく、保証基金等の拠出も不要であるため、競争上、当社は優良な事業者からの前金保証契約の獲得に苦慮していることを踏まえたものである。なお、個別に「建設大臣の承認」を受けることによる制限の緩和では、営業上必要とされる迅速な対応が困難であることも背景にあった。

なお、当社全体の保証限度額については、宅建業法60条及び同法施行令6条の規定により、資本、資本準備金、利益準備金及び保証基金の合計額の「40倍以内」とされているが、その規律には変更がない。

実際の運用においても、当社全体の保証限度額に対する保証実行率ついてみると、（４）に述べた対応の結果、概ね50％以下の水準で推移した。（図5-6参照）

３　資本政策

資本政策は、事業を実施するための資金の調達及び株主の構成などをいう。これは、本来、兼業も含め会社経営全体に関わるものであるが、当社の設立の経緯や建設省（国土交通省）との関係では、前金保証事業（手付金等保証事業）との関連で論じられてきた。

（１）設立　昭和46（1971）年

設立時の資本政策を、法的、経営的観点から振り返ると、当社には次の特色がある。この特色がその後の様々な経営判断の基礎となっている。

①「人的会社」的性格が強い株式会社

第三章で詳述したとおり、関西の不動産業の業界団体を中心に、前金（手付金等）の保証事業を行う保証会社の設立の運動が進められた結果、当社が誕生するに至った。こうした経緯から、当社では、設立、運営に際し、出資や基金への拠出という形で貢献した事業者との関係性が大きな重みを持っており、「人的会社」的な性格の強い株式会社といえる。

すなわち、出資者については、関西の不動産事業者や金融機関が中心であった。現在の株主数は80社（令和3年3月31日現在）であって、筆頭株主4社の持ち株比率は各5％である。また、当社には、「加盟会社」と呼ばれる「保証基金の拠出者」が重要なステークホルダーを構成している。

株式も拠出金も加盟会社が同事業を利用するための保証基金的性格を持つ。

②非公開会社

当社は、定款に基づいて、株式の譲渡について取

締役会の承認が必要な会社である。
③公共的性格
当社は会社法上の法人である。しかし、その業務は宅地建物取引業法に基づく指定保証機関として、国土交通大臣の監督の下に不動産取引における消費者保護を図るものであるため、公共的性格を持っている。

（2）増資　昭和47（1972）年
当社は、昭和47年に保証資本の充実を図るため新株発行の方法により3億円の増資を行い、資本金を6億円とすることになった。なお、当社の授権資本は12万株(額面1万円)であった。(当社定款第5条)
新株は、加盟会社並びに当社設立後会社運営に協力の申し出があった金融機関を対象に引受けを要請したところ、全株について応諾があった。
なお、既存株主（金融機関を除く）に対しては新株の割当ては行わなかった。
増資は当初から想定されていたこともあり、円滑に実施された。

（3）配当問題　昭和52（1977）年頃
当社の経営が軌道に乗った昭和52年に入って、当社の社外役員から株式配当を実施すべきという意見があり、監督官庁である建設省と折衝を始めることとなった。
その後、昭和53年9月20日付け建設省計動発第57号で当時の建設省計画局不動産業課長から当社社長あてに次のような配当に関するガイドラインが示された。
「……事業の完全な遂行に足る財産的基礎の一層の確立を図る観点から、配当の実施に当たっては下記の5項目に留意し、原則としてその全てを満たしている場合にのみ配当を実施されるようご配慮願いたい。
1　剰余金（利益性引当金を含む。責任準備金は含まない。以下同じ）が払込資本金の50％を超えていること。
2　剰余金が前金保証の期末残高の12/1000以上あること。
3　過去3か年の資本金利益率（3か年の当期利益の合計額の1/3を払込資本金で除した値）が10％を超えていること。
4　配当性向（配当金総額 / 税引利益×100）は50％未満とすること。
5　配当率（配当金総額 / 払込資本金×100）は年10％以内とすること。
なお、
⑴中間配当を行う場合には、1及び2の剰余金並びに4の配当率は当該年度末の決算予想による。
⑵配当の継続性等の観点から基準の弾力的運用を図る必要がある場合は、当該保証会社と建設省は配当の可否につき協議するものとする」
この通達の考え方は次のとおりである。
①配当基準1について
配当原資の安定的な確保のため、配当率10％で5年分の配当継続が可能な数値を採用した。「5年分」としたのは、一般に5年以上の配当継続は安定した収益計上とみなされるため。
②配当基準2について
リスク見合いの弁済原資を確保するため、保証債務の事故率を測る目安となる指標を確保する数値を採用した。具体的数値は、法人税法における金銭債権の一括評価に係る貸倒引当金の法定繰入率（不動産業）1.2％を採用した。
③配当基準3について
効率的安定的な経営を確保するため、株主資本利益率（ROE）を用いて、効率的な経営をしていると評価できる数値として10％を採用した。なお昭和46 ～ 52年の東証一部上場会社の平均 ROE は5％～14％を推移。
④配当基準4について
利益に比して過大な配当を禁止するために、配当性向の上限50％を採用した。数値は当時の銀行の配当性向基準40％を参考に設定した。
⑤配当基準５について
財務基盤に見合わない配当を禁止するため、株主資本配当率に上限10％を採用した。数値は、長期的な配当水準を示す株主資本配当率として設定し

た。なお、当時の東証一部上場会社の平均配当率は12.7％であった。

これを受けて、当社として建設省と協議を行った。当社としては、建設省に対して「既に配当を実施している保証会社と当社の2社の株主になっている加盟会社から配当の有無で優劣をつけられ、業務上支障をきたしている」と主張した。

しかし、当時の建設省からは、配当の継続性、利益を社内留保して危機に備えるべき、といった問題点を指摘され、協議は整わなかった。

なお、昭和53年度は、ガイドラインの基準を全てクリアしたが、その後の昭和54、55年度には、資本金利益率が10％を下回る結果となった。

減資後には資本金利益率は大きく改善したが、配当に関する協議は整わず、当社は内部留保に努めた。

なお、当社が配当を実施したのは、平成17（2005）年度からであった。その詳細は、平成・令和編（120頁：第七章第一節３（１））で扱う。

（４）減資　昭和56（1981）年

昭和49年の「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」（昭和49年法律第22号）により、大会社に対して①監査法人又は公認会計士である会計監査人を置くこと、②監査役会を設置し3名のうち1名は常勤監査役とすること、という規律が適用されることになった。しかし、我が国の会社制度の実情から、当社のような規模の会社に対してはその実施が先送りされていた。

これについて、昭和56年の商法改正で、昭和58年度までに実施すべきことが決まった。（注72）

しかし、次の1）、2）の理由から当社は同法の適用対象外となるよう減資を行うことを決定した。

1）この商法の監査特例は、所有と経営の分離した大会社を想定し、その監査を強化するために設けられたもので、当社の実態は同法の想定と異なっていること。
2）このための費用（監査法人への報酬等）は当社にとっては大きな負担であること。

減資の内容については、具体的には発行済株式6万株のうち3万株を額面1万円で有償償却（2株に対して1株の割合で強制償却）することとし、昭和56年10月7日に臨時株主総会を開き承認された。こうして当社は資本金3億円の株式会社になった。

なお、減資による保証限度額の減少が前金保証業務に支障をきたさないよう、株主のうち宅地建物取引業者の有償償却する金額は、当該株主の了解を得て、保証基金に繰入れることとした。

配当実施との関連においては、以前から、万一景気が悪化しガイドライン（主に資本利益率10％）をクリアできなくなる状態になると「配当の継続性」に問題が生じることが建設省との協議で問題となっていた。

減資により資本金利益率は大幅に改善したが、当時の建設省との間で配当に関する協議は続いた。

４　昭和63（1988）年の宅建業法改正による前金保証事業の拡充

（１）前金保証事業の拡充

昭和63年の宅建業法改正により、前金保証事業は、次のとおり見直された。

①前払いされた金銭の保証対象の拡大

従来の「宅地造成や建築に関する工事の完成前に行う売買（いわゆる青田売り）に関し、買主から受領する前金」（宅建業法41条1項の規定による保全措置）だけでなく、青田売り以外の「不動産の売買契約において、売主が買主から売買代金として受領する手付金等の名称の金銭であって、当該不動産の引渡し前に支払われる金銭」（同法41条の2の規定による保全措置）が保証の対象になった。これにより不動産の開発事業だけでなく売買事業における手付金等の授受も規制の対象となった。

宅建業法41条の2の規定は、宅建業者が売主となる不動産の売買（41条の対象を除く）について41条と同様の保証か保険か、41条の2に基づく保管かいずれかの措置を講じた後でなければ、手付金等の受領を禁じている。

これを当社からみれば、宅建業者が売主となる不動産の売買は、未完成物件だけでなく、完成物件でも引渡し前に支払われる売買代金（金銭）ならば、手付金等の名称を問わず保証の対象となった。新築

や中古の別を問わないと解される。

②事業の名称の変更

名称が､「前金保証事業」から「手付金等保証事業」となった。

③その他

①の改正により保証対象が増えたにもかかわらず、当会社全体の保証限度額（宅建業法第60条・施行令6条）の規定は改訂されなかった。

（2）法改正に対応した事業の見直し

このような法改正に対応して、当社は事業全体の見直しを行い事業方法書、保証契約書等の改正を行った。中でも次の2点が重要であった。

①一保証委託者当たりの保証限度額

第一は、新たな「手付金等保証事業」における一保証委託者当たりの保証限度額の問題である。

従来の規定の下でも規模の大きな事業を営む宅建業者については、保証限度額を超過するため度々建設大臣の承認手続が必要であった。この宅建業法改正で、保証を義務付けられる対象が増えたことに応じて自らの保証契約額も増えるはずであり、その保証限度も相応の割増しが必要と考えられた。

そこで、一保証委託者当たりの保証限度額について、事業方法書では次のような措置が取られた。

・一保証委託者に対する最高保証残高は､従来は「当会社の自己資本及び保証基金の合計額を超えない」とされたが、その「1.5倍を超えないものとする」と増額された。
・ただし「当該合計額を超えて保証委託契約を締結しようとする場合は、当該保証委託契約及び保証金額を建設大臣に届出なければならないとされた。

「当該合計額」とは、「当会社の自己資本及び保証基金の合計額」である。つまり、1倍を超える場合は、届出が必要となった。

・また､「第1項に規定する限度額（1.5倍)」は、建設大臣の承認を得て増額できるとされた。
・更に、当会社の自己資本及び保証基金の合計額を超えて保証委託契約を締結しようとすることについてあらかじめ建設大臣の承認を得たとき、又は前項の承認を得たときは、1倍を超える届出は要しないものとされた。

②媒介保証事業との調整

問題の第二は、従来の「手付金保証事業」すなわち､現在の媒介保証事業との事業内容の調整である。

法改正前の段階では、当社も「手付金保証事業」という名前で保証事業を実施していた。これは、不動産売買業だけでなく、媒介事業において宅建業者が受領した手付金、中間金等の保証も行うものであった。したがって、新たに法規制の対象となった宅建業法41条の2の規定による保証措置と一部重複していた。

このため、まず事業の名称を見直して「媒介等による手付金等保証事業」とし、法規制の対象となったものは当該事業から除外することとした。また、新たに創設された「保管事業」との関連もあり、他の保証会社と共同で事業全体の検討を行うこととした。

（3）制度発足当初の実績

完成物件を手付金等保証の対象とした制度発足時の昭和63（1988）年度における、当社の手付金等保証事業の受託状況は、図5-7のとおり。

宅地分譲は全て完成物件であり、戸建住宅や中高層住宅の分譲は未完成物件が大部分であった。

（その後の詳細は、78頁：第二節（8）媒介保証事業の項参照）

手付金等保証事業の受託状況（昭和63（1988）年度）［図5-7］　　単位：件数／百万円

		一般宅地	別荘地	戸建住宅	中高層住宅	合計
契約件数		20	0	392	369	781
	完成物件	20		10	20	50
	未完成物件	0		382	349	731
保証受託金額		2,188	0	33,669	96,256	132,113
	完成物件	2,188		1,919	1,226	5,333
	未完成物件	0		31,750	95,030	126,780

出典：編集委員会作成

第二節　各保証事業（兼業）

1　概要

宅建業法第41条に基づく手付金等保証事業以外の事業で当社の事業の多角化として開始した各種の保証事業等は「兼業」と位置付けられる。（後述：同法第56条第1項）これらについては、株主である金融機関との連携・提携の下に、住宅購入者や加盟する住宅事業者の事業に貢献するために検討が進められたことに特徴がある。

当社の初めての兼業は、住宅金融専門会社への金銭の貸付事業であった。当社は、創業間もない昭和48（1973）年に、宅建業法第56条第1項に基づく建設大臣（当時）の兼業承認を受けてこの業務を開始した。ただし、この事業は兼業といっても資金運用の側面もあり、事業化に当たっても指定保証機関各社が共同して進めた経緯があった。

その後、当社独自の新しい事業（兼業）に関する本格的な検討は、第一次オイルショックを機会に始まったといっても過言ではない。

当社の「前金保証事業」（当時）の業績は創業以来順調に推移したが、第一次オイルショック後の不況によりその実績が昭和49年度には前年比で半減した。このため、当社の経営にとって新たな安定収入の確保が求められたからである。（図5-8参照）

前金保証事業は宅建業法に定められた消費者保護のための公益的事業であるが、その実施主体は株式会社が予定されている。そして株式会社である以上、会社としての経営採算性を確保することが前提となっているためである。

オイルショック後の事業実績［図5-8］　単位：百万円

前金保証事業の実績	昭和48年度	昭和49年度	昭和50年度
	3期	4 期	5 期
契約件数	711件	385件	391件
保証受託額	97,752	27,469	35,899
保証書発行額	51,849	24,679	15,724
保証残高（期末）	28,210	14,776	9,672

出典：編集委員会作成

なお、宅地建物取引業法では、指定保証機関の兼業に関して制限がある。

指定保証機関である当社は、原則として手付金等保証事業以外の事業を営むことができない。しかし、「買主の利益の保護のため支障を生ずることがない」ものについては、国土交通大臣の承認を受けて、営むことができる。（宅建業法第56条第1項）

この兼業の承認については、「主として指定保証機関の堅実な経営と、公正な運営の二点を基準として、必要最小限のものに限り例外的に承認されることになる」と解されている。（注73）

その後、昭和48年から平成31（2019）年の間に様々な事業が検討され実施された。その概要は、図5-9のとおりである。（参考までに前金保証事業等の指定事業も掲載）

昭和期の兼業の企画開発には、当社も大きな期待をもって取組んだ。

当社の特色として、事業化に当たっては、いずれも出資者である関西の金融機関や主として関西の住宅事業者のニーズに基づいて事業化が検討された。

したがって、事業分野としては住宅事業に関連したものが中心であり、事業区域としても当初は関西

当社事業の指定、兼業承認の概要［図5-9］

事　業　名	指定・承認日	備　考
前金保証	昭和46年12月15日	指定
手付金等保証	昭和63年11月21日	みなし指定　注１
住宅金融専門会社への金銭の貸付	昭和48年11月16日	兼業承認
住宅ローン保証	昭和50年 4月14日	〃
保険代理店	昭和50年 4月14日	〃
住宅ローン事務代行	昭和55年 6月30日	〃
住宅金融公庫融資保証	昭和56年 9月 8日	〃
賃貸住宅融資保証	昭和58年 9月19日	〃
延払い保証	昭和61年 1月 7日	〃
事業資金融資保証	昭和62年 8月13日	〃
手付金等保管	昭和63年11月21日	指定
		みなし兼業承認　注2
媒介保証	平成 3年 4月12日	兼業承認
不動産賃貸業	平成21年 3月27日	〃
前払金保証事業	平成24年 4月11日	〃
信託受益権売買に係る手付金等保証事業	平成31年 3月29日	〃

出典：編集委員会作成

(注1)手付等保証事業に関する「みなし指定」は、宅建業法の一部を改正する法律（昭和63年5月6日法律第27号）の付則第5項の規定に基づき、既存の指定保証機関は、当該改正法の施行の日において指定を受けているものとみなされたもの。なお、改正法の施行の日は昭和63年11月21日。

(注2)手付金等保管事業に関する「みなし兼業承認」は、宅建業法第56条第2項に基づくもの。

地域を想定していた。

以上のような検討の結果、最初の兼業は、保証事業ではなく住宅金融専門会社への貸付であった。

当時としては、住宅金融は実務上これまでの銀行業務とは異なるノウハウを要するため、金融当局も欧米のような民間の住宅金融専門会社の育成も必要と考えていた（52頁第四章第一節6及び注62参照）。指定保証機関各社共通の取組であり、住宅ローンの提供拡大を通じ、会員企業の販売促進に資すると考えられた。

保証事業としての兼業は、住宅ローンの融資保証事業が始まりであった。これも当時の金融機関のニーズを踏まえた事業であった。企業金融中心であった当時の銀行にとっては、当社のような保証会社という外部のリソースを活用して、消費者に対する住宅ローン審査等の事務を合理的に行うことも必要と考えられていた。

このような方針で兼業の取組がスタートしたが、昭和50年代は2、3年ごとに景気変動を繰返し、当社の様々な兼業全体の業績もその影響を受けた。

しかし、昭和60年代に入ると好景気となり、図5-10のように業績も伸びていった。

2　各事業の概要

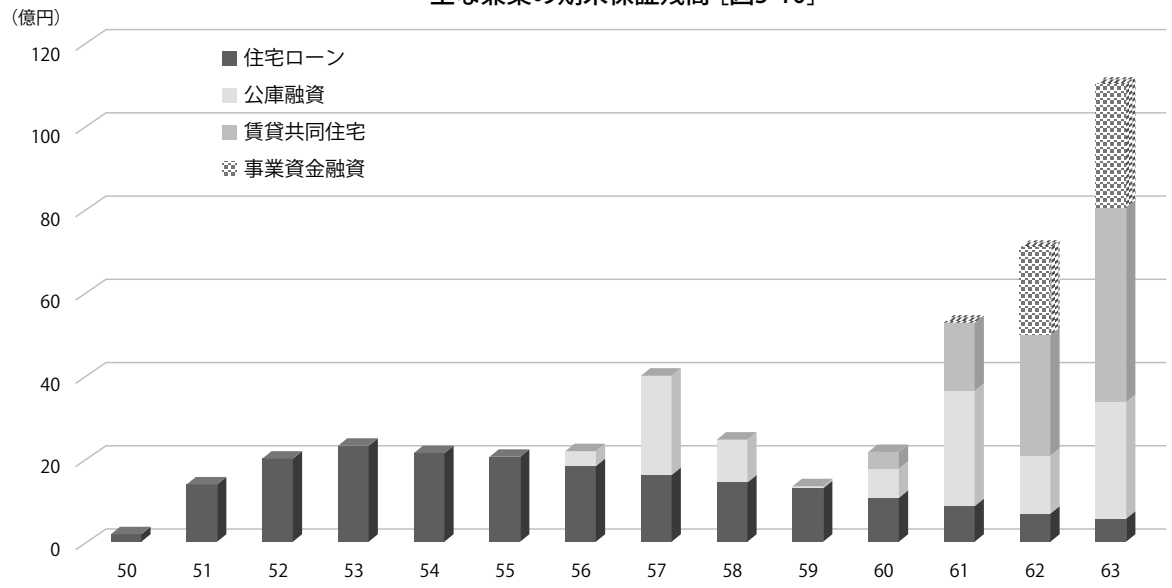
（1）住宅金融専門会社に対する金銭の貸付を行う事業

住宅金融専門会社に対する金銭の貸付事業は、昭和48（1973）年度から始まった。

保証会社5社は、昭和48年6月26日付けで、建設大臣宛に「指定保証機関の保証原資の運用に関する要望書」を提出し、住宅金融専門会社への金銭貸付について兼業として承認するよう連名で要望した。

その理由としては、保証原資の効率的運用だけでなく、貸付けた資金が住宅購入資金の融資として大衆に還元され、各保証会社の加盟会社にも直接的メリットがあることが挙げられた。

主な兼業の期末保証残高［図5-10］



出典：編集委員会作成

その貸付条件としては、次のとおりであった。

① 期　　間　3年以下

② 運用利率　年8％　ただし金融情勢の変化により若干の変更はあり得るとされた。

③ 担　　保　銀行の連帯保証付き（昭和57年12月には担保として利付国債も追加）。

④ 貸付限度　貸付の最高限度は、払込済資本金、資本準備金、利益準備金、任意積立金及び保証基金（銀行その他の金融機関からの借入によるものを除く）の合計額の30％以内（昭和57年12月に50% 以内と変更）とする。ただし建設大臣の承認を得た場合はこの限りでない。

その結果、当社は昭和48年11月に兼業を承認された。

当社の貸付先は、日本住宅金融株式会社1社に限定し、昭和48（1973）年度末に貸付残高が2億円、昭和49年度末に貸付が2.5億円、昭和50年度末に貸付残高が5億円となった。以後、貸付限度額の関係から貸付残高は5億円を維持した。

その後、日本住宅金融㈱への貸付金は、償還期限の平成6（1994）年4月1日に全額回収した。なお、日本住宅金融㈱は、平成8年に住宅金融債権管理機構に資産譲渡して解散した。

（2）住宅ローン保証事業等

住宅ローン保証事業は、昭和50年から始まった。

同事業は、住宅購入者個人から金融機関を通じて保証委託を受けてその住宅ローンを保証する事業である。

昭和47年頃から、銀行は住宅ローンの審査事務とリスク管理を効率的に行うため業務の改革を進めつつ、更に外部の保証会社、ハウジングセンター等の「別働会社方式」も実施した。

昭和49年当時、当社に出資している金融機関のうち住宅ローン関係の保証会社を設けていたのは大和銀行のみであった。そこで、当社が三和銀行、太陽神戸銀行、東洋信託銀行の住宅ローン保証機関となることに了解が得られたので、昭和50年4月に兼業認可を得て、事業がスタートした。

その概要は次のとおり。

①保証対象

加盟する宅建業者が販売する物件であること。なお、物件は、原則として近畿地区に所在することとした。

②保証金額

保証申込者の年収3倍以内、購入物件価格の70％

以内、かつ保証限度額は2,000万円以下。

③保証期間

20年以内

④保証限度

・住宅ローン保証債務残高は、自己資本の額に100（住宅金融公庫融資保証事業と合わせて昭和56年7月から150）を乗じて得た額を超えることができない。

・なお、前金保証（現手付金等保証）の債務残高の40分の1に相当する額が前金保証基金の額を超えている場合においては、自己資本の額から当該超えている額を控除した残額に100（同150）を乗じて得た額を超えることができない。

保証事業の対象を加盟業者の販売する物件に限定することで、その住宅ローンの融資条件を改善し販売促進にもつながるものと考えられた。

この事業は当初は順調に拡大していった。（図5-11参照）

しかし、昭和52（1977）年頃から銀行が信用保証を行う子会社を設立し､営業を本格化させてきた。

［参考］

昭和50年4月：太陽神戸銀行、京阪神総合信用保証株式会社を設立

昭和52年9月：三和銀行、東洋信用保証株式会社を設立

同年12月：東洋信託銀行、陽光信用保証株式会社を設立

他方で、損害保険会社の住宅ローン保証保険の発売、他の住宅ローン保証会社の担保掛け目が購入物件の80％が主流となり、保証料も引下げが行われるなど競争が激化した。

このため、当社も昭和51年10月から、担保掛け目を購入物件の80％とし、保証料も引下げた。しかし、昭和55年度以降は事業の継続は困難として、新たな保証契約締結を中止せざるを得なくなった。

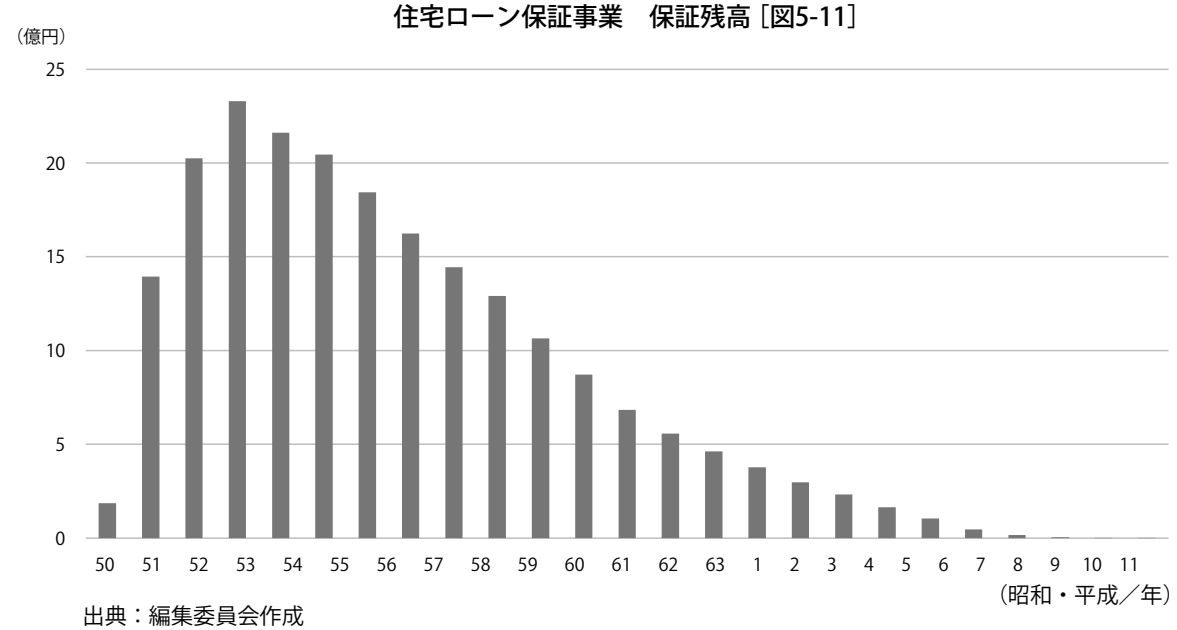
銀行以外では、昭和55年頃、生命保険会社との間で住宅ローン保証事業の検討を行ったが、当時の大蔵省の融資基準（適格保証人）では「保証人は過去三か年以上配当を継続している法人」とされていたため断念した経過がある。

これは、指定保証機関としての財務の健全性と一般の事業会社としての経営の健全性を両立させる難しさを感じさせる出来事であった。

なお、住宅ローン保証事業と関連し、損害保険代理店として保証対象物件の火災保険契約を扱う余地もあると考えられたので、昭和50年に損害保険代理店業務について兼業承認も取得した。しかし、競争も厳しく実績を上げるのは困難であった。

そこで、当社の加盟事業者の販売物件の購入者に対して、住宅ローン融資に伴う事務代行事業を行う

住宅ローン保証事業　保証残高［図5-11］



出典：編集委員会作成

こととした。これは昭和55年に兼業承認を受けた。

損害保険会社との連携策としては、損害保険会社との間で住宅ローン保証保険の取扱いも検討されたが、実現に至らなかった。

そのような折に、信販会社から不動産部門進出のため協力依頼があった。これに対して、当社からは当時ほとんどの金融機関が扱っていなかった宅地分譲のみのローンを提案した。これは宅地分譲といっても、今日のような「6か月以内の建築請負契約締結」という停止条件がないものだった。信販会社は当初は分譲住宅を主体とする営業方針であったが、競争も厳しいため宅地分譲ローンも取組み始めた。昭和56年1月に協定を結び、当社が加盟会社に信販会社の利用を勧奨して実績に対し手数料を得る仕組みだった。

この取組は、当社の加盟企業との間で実績を上げたが、信販会社の住宅ローン事業自体も地銀や住専との厳しい競争にさらされて、後退せざるを得なくなった。

（3）住宅金融公庫融資保証事業

住宅金融公庫融資保証事業は、昭和56（1981）年度から始まった。

この事業は、住宅建設事業者が住宅金融公庫から住宅建設や宅地造成の建設資金融資を受ける際に同公庫に対して連帯保証を行う事業である。消費者が住宅ローン等により住宅の購入代金を分譲事業者に支払うことにより主債務は償還されるので、それまでの間の融資保証である。（図5-12参照）

それまで工事を請負った建設会社が連帯保証をしていたが、住宅事業者からみれば保証コストが不透明で建設会社にとっても保証手続が煩雑といった問題があった。そこで､加盟会社からの要望に応じて、前金保証事業の加盟会社を対象に連帯保証を引受けることとし、昭和56年9月に兼業承認を受けた。

この制度は、保証金額が高額となる反面、保全措置が確保しづらく保証委託申込者の信用度を勘案して処理せざるを得ないという課題があった。

その概要は次のとおり。

①保証契約の相手方

原則として加盟会社であること。

②保証限度

・当事業の保証残高は、当社の自己資本及び剰余金の合計額（住宅ローン保証債務残高の150分の1に相当する額を除く）に40を乗じて得た額を超えることができない。

・なお、前金保証（現手付金等保証）の債務残高の40分の1に相当する額が保証基金の額を超えている場合においては、自己資本及び剰余金の合計額から当該超えている額を控除した残額に40を乗じて得た額を超えることができない。

③一保証委託者に係る保証限度

一保証委託者に係る保証債務の最高残高は20億円とする。ただし、建設大臣の承認を得た場合はこの限りではない。

（4）金融機関融資保証事業

金融機関融資保証事業（賃貸共同住宅融資保証事業）は昭和58年から始まった。実績は、73頁図5-10参照。

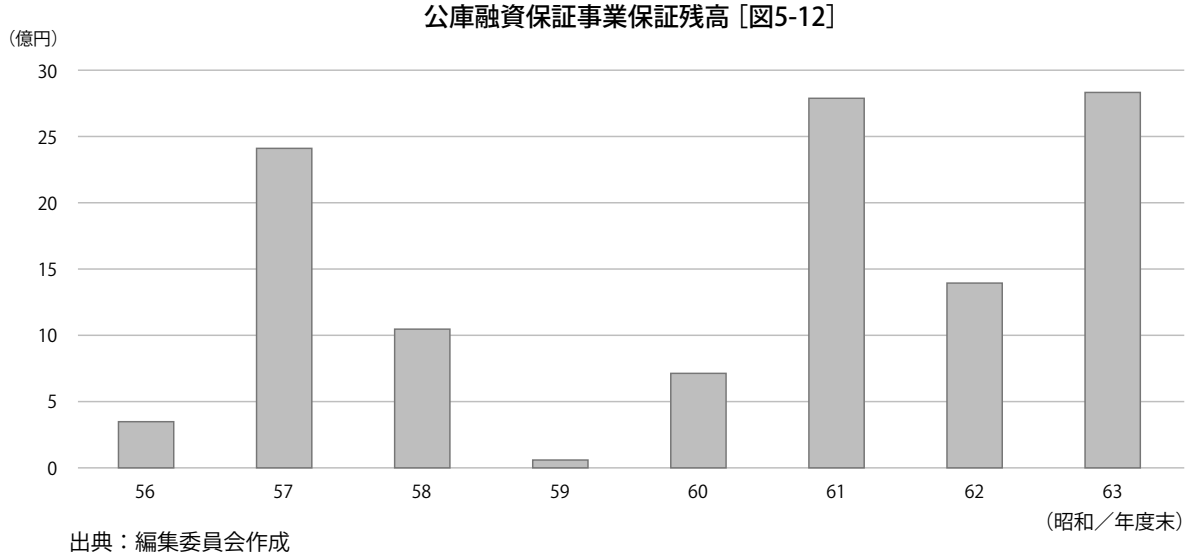
当時、大阪府、大阪市をはじめとする地方自治体による「特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度」（昭和48年建設省）による、賃貸共同住宅の建設が行われていた。この「特賃制度」は、居住環境が良好で家賃の適正な賃貸共同住宅を供給するための事業に対して、建設資金のあっせんや一部の利子補給を行うものであった。

この制度では、融資を行う金融機関は、当初、担保として敷地に対して第一順位の抵当権を設定し、住宅融資保険に加入していた。

更に昭和58年度より、担保については、第一順位の抵当権は必要としつつも、それ以外は、住宅融資保険か、保証機関の保証か、いずれかを利用するものに変更された。

当社としては、当該事業の優良な実績に鑑み保証業務を行うこととした。保証対象は当社に出資している金融機関に限定してこの保証業務を行うこととして、昭和58年9月に「金融機関融資保証事業」として建設大臣の承認を得た。

公庫融資保証事業保証残高［図5-12］



出典：編集委員会作成

その後、大阪市は、申請事業者の審査において、一定レベル以上の物件に対して抽選制を導入した。このため、優良な物件といえども選外になるケースもあると考えられた。そこで、同利子補給補助制度に基づくもののほか、これと同等のものについても対象とするよう、保証取扱基準を変更した。

昭和62年に至り、担保条件が変更され、建設用地に対する第一順位の抵当権は相変わらず必要とされたが、他は融資する金融機関の任意制となった。

このため、制度上、当社が保証を行う必要はなくなった。

しかし、各金融機関が賃貸共同住宅への融資を広く行うようになり、その際に当社へ出資している金融機関から保証依頼がくるようになった。

これが、その後の「金融機関融資保証事業」である。

その概要は次のとおり。

①保証対象の金融機関

・当社に出資している銀行その他の金融機関（昭和62年2月から出資要件を外し、銀行法に基づく銀行等の金融機関を対象とした）
・前項以外の金融機関について、あらかじめ建設大臣の承認を得た場合は、前項の金融機関とみなすものとする。

②保証限度

・当社の事業方法書第17条の「住宅ローン保証債務残高」には「金融機関融資保証の債務残高」を含むものとする。

したがって、事業方法書第17条の規定は次のとおりに読み替えられる。

・「住宅ローン保証債務残高＋金融機関融資保証債務残高」は、自己資本の額に150を乗じて得た額を超えることができない。
・なお、前金保証（現手付金等保証）の債務残高の40分の1に相当する額が前金保証基金の額を超えている場合においては、自己資本の額から当該超えている額を控除した残額に150を乗じて得た額を超えることができない。

（5）延払い保証事業

この事業は、昭和60（1985）年に始められた事業である。

昭和59年頃、住宅分譲では物件価格と購入者の所得金額が乖離したため、高額物件は売行きが悪化した。そこで各分譲業者は売り方を工夫した。

その中で土地付き住宅の分譲においては、様々な工夫が行われた。例えば､いわゆる借地方式である。これは、まず住宅のみの売買契約を行い、敷地は借地とし当面地代を支払い、購入者は余裕ができた段階で敷地を購入するものである。

このような時期に、生命保険会社の系列不動産会社から、同社独自の方式についての協力依頼があった。

すなわち、通常は売買代金の授受が完結されて買

主に物件が引渡され、入居が始まる。ところが、資産売却の遅れや勤務先からの借入れが遅延するなどの事情から残金の資金調達が間に合わない場合が発生する。このとき、あらかじめ第三者の保証機関による残金支払保証をすることにより、買主に物件を引渡し入居させることができるというものであった。

これは、一種のブリッジ･ファイナンスであった。資産売却についても売り急ぎを防ぐことができ、住宅の購入者にも売主にも歓迎されるものと考えられた。

そこで当社は次のような保証基準を定め、昭和61年1月に建設大臣の承認を受けた。

①保証申込者は、物件価格の15％相当以上の手付金の調達が可能なこと。

②保証金額は、物件価格の20％以内の元金額について、準消費貸借の期間満了時の元金額と延払い料（金利相当額）の合計額。

③保証期間　1年以上5年以内。

④担保

第4順位以内の根抵当権等を設定すること。ただし、先順位の担保権は、公的資金並びに売主の指定した金融機関からの資金を担保するものに限る。

⑤保証限度額

・当事業の保証残高は、当社の自己資本及び剰余金の合計額（住宅ローン保証債務残高の150分の1に相当する額及び住宅金融公庫融資保証債務残高の40分の1に相当する額の合計額を除く）に40を乗じて得た額を超えることができない。

・なお、前金保証（現手付金等保証）の債務残高の40分の1に相当する額が保証基金の額を超えている場合においては、延払い保証の債務残高は、自己資本及び剰余金の額から当該超えている額を控除した残額に40を乗じて得た額を超えることができない。

この事業は、以上の仕組みでスタートした。しかし、その後土地付き住宅の分譲市況は回復の兆しが現れ、本事業の利用は5件にとどまり、保証残高は平成4（1993）年2月末でゼロとなった。

（6） 開発協力金支払保証事業

この事業は昭和62年に始められた事業である。

昭和62年に、加盟会社から、大規模ニュータウン開発に際して地元自治体に対して宅地開発指導要綱に基づき開発協力金を支払うことになっているが、8年間の分割払であるため、自治体から銀行等の支払保証を求められているという協力依頼があった。

当社としては、その内容を判断して対応することとした。実施に当たっては、昭和62年2月に建設大臣の兼業承認を受けた。

その後、本件事業は、ニュータウンの造成工事の進捗が良好で当該協力金も平成6年3月に繰上げて支払われたため、予定より一年早く終了した。

（7）事業資金融資保証事業

この事業は、昭和62年から始まった。

当社に加盟する事業者が地価上昇に伴う資金需要の増大に少しでも対応できるように制度化したものであり、昭和62年8月に建設大臣の兼業承認を受けた。実績は、73頁図5-10参照。

もともとこの事業は、昭和57年頃に、他の保証会社（指定保証機関）で、加盟事業者が金融機関から分譲マンション、戸建住宅の用地取得費を借入れる際に、これに債務保証する事業を検討しているという情報を得て、検討を始めた経緯がある。

当時、首都圏のマンション市場では、第四次マンションブームを受けて地価が上昇した結果、ファミリー向けのマンションは地価の安い郊外に展開し、都心ではワンルームの販売が盛んに行われていた。首都圏では、昭和58年はワンルームマンションブームと呼ばれた。その結果、首都圏の中堅・中小事業者は、用地取得及びその資金調達が最大の課題となっていた。

当社もさっそく検討に入ったが、当時の加盟事業者のうち、大手事業者は都銀等で比較的低利で資金借入を行っており、当社の債務保証の必要性はなかった。また、その他の事業者においても、相互銀行（現第二地銀）、信用金庫、信用組合、ノンバンクからの借入れで資金需要を満たしているとの反応

で、当社の債務保証を必要とするという声はなかった。このため、いったん事業化は見送られた。

他方、首都圏の地場事業者を多く会員とする他の保証会社3社は、昭和59年頃に建設大臣の承認を受けて本事業を始めていた。

その後、昭和62年に入り近畿圏でもファミリータイプの分譲マンションの供給が増加し、地価も上昇した。このため、加盟する住宅事業者の中でも、従来の取引先の金融機関では用地取得費の資金需要を賄えず、新たにノンバンクからも資金を借入れている事業者も現れた。

このため、次のような保証基準（概要）に沿って事業を始めた。

①保証委託者は、経営規模内容が良好な加盟会社

②保証対象物件　市街化区域内の住宅建設用地又は中古住宅

③担保掛目　当社査定価格の80％以内

④保証限度額

・当会社の保証債務残高（住宅ローン保証、住宅金融公庫融資保証、金融機関融資保証、延払い保証、手付金保証（現媒介保証）及び事業資金融資保証の各保証債務残高の合計額をいう）は、当会社の自己資本及び剰余金（社内留保分に限る）の合計額に150を乗じて得た額を超えることができない。

・ただし、前金保証（現手付等保証）の債務残高の40分の1に相当する額が保証基金の額を超える場合においては、自己資本及び剰余金の合計額から当該超過額を控除した残額に150を乗じて得た額以内とする。

・一保証委託者に対する保証限度は、10億円を超えることができない。ただし建設大臣の承認を得た場合は、この限りでない。

保証限度を「150倍」にした理由は、第一に、先に金融機関融資保証事業の事業方法書の変更で保証対象の金融機関を「当社に出資している金融機関」に限っていたものを「法令による金融機関」全般に拡大したため保証額の増大が見込まれること、第二に、賃貸住宅の融資保証期間は25年の長期にわたるので今後保証残高が累積する見込みであること、第三に今後の事業資金融資保証の保証枠の確保や今後の住宅都市整備公団の「民賃」の保証取扱いなどを考慮していることであった。

融資金融機関は、一部を除き、信販会社が担当した。

しかし、対象となる加盟業者に利用を勧奨したところ、市中金融機関と系列のノンバンクは、実質物件取得価格の100％ないし120％の貸出を行っており、当社のような80％では魅力がなかった。そこで、同様の水準まで保証基準の運用を緩和せざるを得なかった。

その後、事業は順調に推移し物件の分譲も順調に進んだが、平成に入って経済環境の激変に見舞われ、厳しい展開となった。

（8）媒介保証事業（旧手付金保証事業）

ここでいう「旧手付金保証事業」は、昭和62（1987）年3月から始まったが、その後、昭和63年の宅建業法改正を受けて、内容を見直し名称も「媒介保証事業」と改められるなど、複雑な経過をたどった。

始まりは、昭和61年頃に他の保証会社の一社から新たな兼業業務について提案があったことである。同社の加盟会社には、不動産売買の媒介を主な業務にしている地場の宅建事業者も多い。そこで、同社としては、「売主・買主とも非宅建業者である取引であって、主として中古住宅の売買が対象となるもの」に加盟会社が媒介業者として関与した際の手付金保証業務を行うことを検討しているが、他社も共同で商品化しないかという提案であった。

これは、不動産取引全体としてみると、「開発事業」における手付金保証事業を、「仲介事業」にも広げる提案であり、不動産取引の安全性向上に資するものと思われた。

他の保証会社4社も賛成の意向であったので、共同で検討の結果、次のような保証業務の概要をまとめ、昭和62年3月に建設大臣の承認を得た。

①保証対象物件

自ら売主となる完成物件又は代理、媒介人として関与した不動産の売買物件

②保証限度

・手付金保証事業（注：現媒介保証）及び住宅ローン保証事業、住宅金融公庫融資保証事業、金融機関融資保証事業並びに延払い保証事業の保証債務残高の合計額は、当社の自己資本及び剰余金（社内留保分に限る）の合計額に150を乗じて得た額を超えることができない。

・ただし、前金保証（現手付金等保証）の債務残高の40分の1に相当する額が保証基金の額を超える場合においては、自己資本及び剰余金の合計額から当該超過額を控除した残額に150を乗じて得た額以内とする。

・一加盟業者当たりの保証限度は、5億円以内とする。ただし建設大臣の承認を得た場合はこの限りでない。

・一売買契約に関する保証限度は、原則として売買代金の50% に相当する金額以内とする。

③保全措置

売主の担保提供、又は加盟業者が代理媒介のときは共同保証等。

④保証書の発行方法

保証会社による一件ごとの交付だけでなく、一定の場合は白紙の保証書綴りを事前に交付し加盟業者が発行できる方法も認める。

当社も加盟企業にこの事業の利用を勧奨したが、反応は芳しくなかった。保証書の交付が逆に信用不安を惹起する懸念があるとか、任意の制度では手数料負担が割に合わないなどの声があった。

その後、昭和63（1988）年11月に宅建業法の改正があり、宅建業者が売主となる完成物件の売買契約に伴う手付金等は法律に基づく保全措置の義務付け対象となり、従前からの「前金保証」を含めた制度の名称が「手付金等保証」とされた。

この結果、保証会社5社は、まず、とりあえず本制度の名称を、重複を避けるため「媒介保証」と変更することについて平成元年6月に建設大臣あて変更届を出し、更に共同で保証制度全体の検討を続けた。

その結果、次のような骨格をもとに従来の媒介保証（旧手付金保証）を抜本的に見直し、新たな媒介保証事業として、平成3年4月に建設大臣に承認された。

問題の中心は、保証に対する保全措置であった。

結論として、次のように、昭和63年の宅建業法改正で新たに導入された保全措置である「指定保管機関に対する寄託制度」を媒介保証に全面的に取入れた。

①不動産売買契約の代理・媒介を行う宅建業者は、あらかじめ売主より書面により次の内容について委任を受ける。

・不動産の所有権移転登記前に、買主より支払われる不動産の売買代金等を代理受領する権限。

・代理受領した売買代金等を、同時に不動産の所有権移転登記まで預託する旨の同意。

・不動産の所有権移転登記までに買主に対する売買代金等の返還債務が生じた場合において、代理受領した金額の範囲内で買主にその返還債務を直接履行することの委任。

②保証会社は、当該宅建業者が代理受領した売買代金等に相当する額の金銭の寄託を受ける。

③保証会社は、売主、買主に対して、それぞれ売買代金等の引渡し債務、又は返還債務を保証する保証書を発行する。

④これに伴い、従来の保証限度の規定（第14、15条）は削除された。

しかし、当時、当社としては、この仕組みにおいては、次の二つの空白期間のリスクが存在すると思われた。

・宅建業者から当社へ売買代金等の寄託と、当社が売主、買主に対してそれぞれ保証書を発行する間の空白期間がある。

・寄託金の返還時期と当該不動産の引渡し及び売主、買主からそれぞれ保証書を回収する間の空白期間がある。

これは、手付金等の金銭が宅建業者経由で移動するためである。つまり、宅建業法41条の2に規定する保管事業は宅建業者が売主である場合であるが、本事業はそれと異なり、売主、買主とも宅建業者ではない。したがって、例えば、手付金等の金銭は、宅建業者が売主に代わって代理受領し、宅建業者が

その金銭を当社に寄託するという流れになる。その結果、当社への金銭の寄託（又はその返還）と当社の保証書の交付（又はその返還）が同時履行でないために空白期間が生じるものである。

そのため、当時は、当面、信用のある特定の加盟会社に限定した利用にとどめざるを得ないと判断して、制度の運用を開始した。

3　各事業の保証限度額

昭和62（1987）年当時、前金保証事業以外の兼業事業の保証限度は、図5-13のような仕組みになっていた。

各事業の保証限度額の規定　［図5-13］

事業名	保証限度の規定
住宅ローン保証	自己資本の150倍
金融機関融資保証	住宅ローン保証限度の枠内
住宅金融公庫融資保証	（自己資本＋剰余金）から住宅ローン債務残高の1/150相当額を控除した残額の40倍
延払い保証	（自己資本＋剰余金）から住宅ローン債務残高の1/150相当額並びに住宅金融公庫融資保証債務残高の1/40相当額を控除した額の40倍

出典：編集委員会作成

これは、次々新事業が始まり、新事業の保証限度はそれまでの事業の保証限度の「残額」の枠内に収める形で表現したためと思われる。もちろん各事業の保証限度枠の充当に優先順位がついていたわけではない。

そこで、昭和62年に事業資金融資保証事業を新たに始めるに当たって、その保証限度を次のように全ての兼業の保証限度額をまとめた「総額方式」にすることとした。

「当会社の保証債務残高（住宅ローン保証、住宅金融公庫融資保証、金融機関融資保証、延払い保証、手付金保証及び事業資金融資保証の各保証債務残高の合計額をいう）は、当社の自己資本及び剰余金（社内留保分に限る）の合計額に150を乗じて得た額を超えることができない。」

その後、平成6年に他の保証事業についても事業資金融資保証の場合と同様に規定を改めることとした。しかし、この改正は、当社の保証実績では単なる規定の整備に止まらず、当時、今後の伸びが期待されていた公庫融資に係る保証限度が、文言上、拡大する結果になると解釈された。このため、建設省との調整に時間を要した（平成7年に改正）。

その過程において、当社としては、公庫融資保証事業については、運用上、従来どおりの保証限度額の枠内で事業を行うと説明し、理解を得た。

第三節　手付金等保管事業

1　事業の概要

手付金等保管事業は、昭和63（1988）年の宅建業法改正により創設された事業である。

宅建業法第41条の2は、宅地建物の売主である宅建業者は、次の保全措置を講じた後でなければ買主から手付金等を受領してはならないと定めている（同法41条による工事未完成物件は除く）。

①銀行、指定保証機関等による保証
②保証保険
③指定保管機関による保管

ここでいう手付金等の「指定保管機関による保管」とは、宅建業者（売主）が受領すべき手付金等を、指定保管機関が代理受領し、当該宅地建物の引渡しまでの間、買主のために保管する措置である。これを営む者は、宅建業法第41条の2第1項第一号に基づき指定された「指定保管機関」に限られる。

同法41条の工事未完成物件の売買に比べて、同法41条の２に基づくそれ以外の物件の売買に係る保全措置の選択肢が①～③と広いのは、それぞれの売買を行っている宅建業者の経営規模等の違いを勘案して、営業の自由を不当に制限することのないように配慮したためである。

この保全措置を選択する場合は、宅建業者は手付金等を受領する前に指定保管機関と次の契約を締結しておかなければならない。

ａ）手付金等寄託契約

宅建業者は、自己に代理して指定保管機関に当該手付金等を受領させるとともに、当該指定保管機関が当該手付金等に相当する額の金銭を保管することを約する契約を、指定保管機関と締結し、このような契約を締結したことを証する書面を買主に交付しなければならない。この保管期間は、当該物件の引渡しまでの間である。

いうまでもなく､当該委託契約をした宅建業者は、自ら手付金等を受領してはならず、保管機関以外の第三者に受領させてはならない。また、既に受領した手付金等で指定保管機関に保管されていないものがあるときは、その額の金銭も指定保管機関に保管されなければならない。

ｂ）質権設定契約

宅建業者は、買主との間で、買主が宅建業者に対して有することとなる手付金等の返還を目的とする債権について質権を設定する契約をし、このような契約をしたことを証する書面を買主に交付しなければならない。更に、指定保管機関に対して、当該質権の設定について確定日付のある証書をもって通知することを要する。民法上の指名債権譲渡の対抗要件を備えさせるためである。

質権の存続期間は、少なくとも、当該物件の引渡しまでの期間とすることが必要である。もし、宅建業者が手付金等の返還債務を負うこととなった場合は、買主は質権を実行して手付金等を回収できることとなる。

２　実績等

図5-14のとおり、保管制度は順調にスタートした。

手付金等保管事業の実績［図5-14］　　金額単位：千円

決算期	年度		契約実績	
	元号	西暦	件数	寄託契約金額
18	63	1988	2	6,190
19	1	1989	1	5,000
20	2	1990	15	173,140
21	3	1991	44	289,540
22	4	1992	32	175,280

出典：編集委員会作成

第四節　各年度の営業実績

１　第３期　昭和48（1973）年度

（総務）

昭和48年5月21日の定時株主総会において、当社の定款に「一般保証業務」の規定を追加することを決議した。これは、昭和47年の宅建業法改正に関連したものである。

定款に「宅地建物取引業者が受領した、宅地建物取引業法第35条第1項第10号に規定する支払金又は預り金の返還債務、その他宅地建物取引業に関する債務を保証する業務」を追加した 。ただし、これに対応する業務が直ちに始まったわけではなかった。

更に、住宅金融専門会社への金銭貸付事業を実施するため、10月の臨時株主総会において定款等の改正が承認された。

（業績）

第3期は、加盟会社の増加と業績の飛躍的発展の年であった。

この年、加盟会社が189社から286社に増加した。また、不動産業の好景気に対応して、前金保証料収入が、68百万円から1億51百万円に増加し、税引後の利益26百万円となった。前金保証業務の期中の保証書発行額518億円、期末保証残高282億円と飛躍的に増加した。

これについては、前年からの保証債務が急増する情勢に備えるため、あらかじめ昭和48年5月の定時株主総会において、金融機関からの借入れによって保証基金を造成できる旨の定款改正について承認を受け、6億円の借入れを行って備えた。これにより保証限度額が40倍の240億円上積みされた。

というのも、前期（2期）決算に基づくと、加盟会社からの拠出金による保証基金5億22百万円と資本金6億円を合わせ、宅建業法60条の保証限度額は448億80百万円であったからである。

当期未処分利益金35百万円について、20百万円を保証基金に積立て、10百万円を別途積立金とし、残り5百万円を次期繰越利益金とした。

（前金保証事業の見直し）

また、当社は更なる業績の伸長を期して、事業の見直しを行った。

第一は、一事業者当たりの保証枠の引上げである。これを8億円引上げることとし、銀行借入れによる保証基金の増額を決めた。（事業方法書の改正）

これに基づき当年度に6億円を借入れ、合計した基金の残高は16億円余となった。

第二は、債務保全措置の見直しである。第一次オイルショック後に通称別荘地専業者の倒産が発生したため、昭和49年1月の取締役会において、保証債務保全対策として保証物件に根抵当権（登記留保）を設定することとし、当社役員の加盟会社から率先して実行することとした。

（新事業）

当社は、昭和48年度から住宅金融専門会社への金銭貸付事業を営むこととした。貸付事業は他の保証会社と協調した取組であった。

当社の貸付先は、日本住宅金融株式会社1社に限定し、昭和48年度末に貸付残高が2億円、昭和49年度末に貸付残高が2.5億円、昭和50年度末に貸付残高が5億円となった。（詳細は本章72頁第二節2（1）参照）

2　第４期　昭和49（1974）年度

（総務）

第4期には、当社社長の交代があった。

昭和49年5月16日の株主総会及び取締役会において、3期社長を務めた下村淳男氏が退任し、不動産業にも造詣の深い川勝傳氏（南海電気鉄道の取締役社長）が当社代表取締役社長に就任した。関西経済界を代表する川勝氏の社長就任によって、当社が関西・西日本地域を代表する前金保証会社であることが一層鮮明になった。

当社は昭和49年の定時株主総会において、一般保証業務に関する定款改正を決議した。（「その他宅地建物取引業に関する債務」の文言を追加）

（業績）

昭和49年度では、不動産業界始まって以来といわれる最も深刻な不況の波を受け、土地建物に対する需要は激減した。

当社もこのような多難な状況の中で、前金保証業務の保証料収入は94百万円にとどまった。

他方、当期は加盟各社のうち数社が営業不振に陥り、初めて保証債務90百万円を代位弁済した。幸いにも求償権の行使により概ね回収できた。また、今後の代位弁済の可能性のある保証債務1億65百万円を支払備金として営業収益の控除項目としたため、当期の営業収益を計△71百万円と経理した。

他方、金融引締めの影響で金利が上昇し、余裕資金を効率的に運用したため、営業外収益は2億23百万円であった。このため最終的な当期利益は、47百万円を計上した。

当期未処分利益金52百万円について、30百万円を保証基金に積立て、20百万円を任意積立金（別途積立金）とし、残り2百万円を次期繰越利益金とした。

加盟会社数は、290社、その拠出保証金は10億円余であった。

日本住宅金融株式会社への貸付残高は、2.5億円であった。

（新規事業）

新規業務として、住宅ローン保証業務、保険代理店業務に進出することとした。

なお、ローン保証の実績は、第5期決算から計上することができた。

3　第5期　昭和50（1975）年度

（総務）

昭和50年5月22日の定時株主総会では、商法改正に沿って監査役の任期を1年から2年に改めること及び保険代理店業務の追加に関する定款改正を決議した。

（業績）

昭和50年度の不動産業界は、前年よりの深刻な不況と開発規制強化の波を受け、土地建物に対する需要は急減したが、後半には明るさも見えた。

当社は、前金保証業務は堅実方針をとり、期中の前金保証書発行額は157億円で目標の75％にとどまり、保証料収入は73百万円にとどまった。期末

保証残高は、前期比52億円減少し、95億円となった。

加盟会社のうち営業不振に陥ったものが1、2社あり、保証債務33百万円を代位弁済したが、施工会社の協力により回収の見込みであった。

資金運用では、金利低下の局面ではあったが効率的資金運用に努め、営業外収益は2億30百万円となり、当期利益66百万円を計上した。

本年度から始まった住宅ローン保証業務は、事業の立上げに努力した結果、当期の保証残高は1億85百万円で保証料収入は約4百万円だったが、今後の予約段階のものが30億円にも達し、来期の収益には貢献が見込まれる状況となった。

当期未処分利益金68百万円について、30百万円を保証基金に積立て、20百万円を任意積立金（別途積立金）とし、残り18百万円を次期繰越利益金とした。

加盟社数は315社と横ばいだった。

日本住宅金融株式会社への貸付残高は、5億円となった。

業績推移まとめ（1～5期）
昭和46（1971）年～昭和50（1975）年度

会計年度	46年	47年	48年	49年	50年
	1期	2期	3期	4期	5期
営業収益	5	68	151	△71	△11
当期利益	△11	20	26	47	66
資本金	300	600	600	600	600
純資産	289	609	635	682	748

単位：百万円。端数は四捨五入。

第1期の営業期間は昭和46年11月22日から47年3月31日。

4　第6期　昭和51（1976）年度

（業績）

昭和51年度の我が国経済は、輸出に支えられながらも内需不振であった。不動産業界では高層住宅関係に明るさがみられたが、分譲地の前金保証実績は低下、戸建住宅も復調にならなかった。このため、当社も高層住宅関係の前金保証に重点を置いて営業に努力した。

この結果、前金保証業務では、期中の保証書発行額は270億円、うち高層住宅関係が170億円、期末保証残高も全体で164億円、高層住宅関係で120億円と大幅に増加した。住宅ローン保証業務は、期末保証残高14億円であった。

加盟会社は322社、基金は約10億円と横ばいで推移した。

資金運用では、1億円の営業外利益を上げ、税引後当期利益は64百万円であった。

当期末の未処分利益約82百万円のうち、70百万円を保証基金に積立てた。

5　第7期　昭和52（1977）年度

（総務）

昭和53年2月、住居表示の実施に伴い、当社の所在する千代田ビル東館の住所の表示が「北区此花町2丁目20番地」から「北区東天満2丁目9番4号」に変更された。

（業績）

昭和52年度は、政府の景気刺激策として各種の住宅政策が展開され不動産業界としては比較的恵まれた環境になった。しかし、具体的成果は来期以降に持ち越しとなり、全体的には横ばいで推移した。高層住宅については首都圏を中心に活況を呈したものの、「東高西低」気味のために、当社の取扱高は、それほどの好影響はなかった。

この結果、前金保証では、期中の保証書発行額は278億円、うち高層住宅関係が191億円（68％）を占めるに至った。期末保証残高も全体で151億円、高層住宅関係で127億円と増加した。住宅ローン保証業務は、期末保証残高約20億円であった。

保証事故は前金関係ではなかったが、住宅ローン

で代位弁済が1件発生した。

加盟会社は349社になったが、基金は倒産廃業等による返金などで約9億円となった。

当期利益は、57百万円であった。当期末の未処分利益約69百万円のうち、30百万円を別途積立金として積立てた。

昭和52年に入ってから、取締役会において配当実施の意見があり、建設省と折衝を始めたことは既に述べたとおりである。

6　第8期　昭和53（1978）年度

（業績）

昭和53年度の我が国経済は、顕著な円高に対応すべく各企業が懸命な努力を続ける中、政府は財政金融面から景気浮揚策を実行し、ようやく明るさがみられるようになった。不動産業界も景気浮揚策の一環として恩恵を受けたものの、高層住宅関係においては東高西低の様相は顕著で、関西は関東に比し劣勢に推移し当社の業績に十分反映するに至らなかった。

この結果、期中の保証書発行額は317億円、うち高層住宅関係が236億円（74％）を占めるに至った。期末保証残高も全体で204億円、高層住宅関係で172億円と増加した。住宅ローン保証業務は、期末保証残高23億円と横ばいで推移した。

保証事故は前金関係で1件発生したが、期中に回収した。

加盟会社は355社になったが、基金は約8.5億円と前年度と比べて減少した。

当期利益は、51百万円であった。当期末の未処分利益約90百万円のうち、20百万円を別途積立金に、30百万円を保証基金に積立てた。

7　第9期　昭和54（1979）年度

（業績）

昭和54年には、第二次石油ショックに襲われた。昭和54年1月に起きたイラン革命に端を発した世界的な原油不足が原因である。

他方、昭和54年度の我が国経済は、設備投資の拡大、個人消費の増加に支えられて堅調な動きで推移した。不動産業界においても政府の住宅政策に支えられて順調に推移したため、当社としても業績の向上をみることができた。

この結果、前金保証業務では、期中の保証書発行額は350億円、うち高層住宅関係が237億円と横ばいだったが一般宅地においては56億円と増加した。期末保証残高は全体で191億円と減少した。住宅ローン保証業務も、期末保証残高21億円とやや減となった。

加盟会社は366社、基金は約9億円となった。

当期利益は、55百万円であった。当期末の未処分利益約95百万円のうち、50百万円を別途積立金に積立てた。

8　第10期　昭和55（1980）年度

（総務）

昭和55年6月11日の定時株主総会では、「住宅ローン融資事務代行事業」を行うため、定款改正を決議した。

（業績）

昭和55年度の我が国経済は、前半は輸出と設備投資が堅調であったので順調に推移したが、冷夏の影響、個人消費の鈍化、在庫調整により景気は低下した。

不動産業界においても、当初は順調に推移したが、その後は価格の上昇、個人消費の伸び悩みの影響で不振になり、回復の目途のないまま推移した。

この結果、前金保証業務では、期中の保証書発行額は293億円と減少し、高層住宅関係が219億円と減少したが、土地付き住宅は8億円の増加となった。期末保証残高も全体で178億円と減少した。

加盟会社は378社になり、基金は9.54億円となった。

当期利益は、71百万円であった。当期末の未処分利益約1億16百万円のうち、50百万円を別途積立金に、20百万円を保証基金に積立てた。

業績推移まとめ（6〜10期）
昭和51（1976）〜昭和55（1980）年度

会計年度	51年	52年	53年	54年	55年
	6期	7期	8期	9期	10期
営業収益	78	76	87	110	138
当期利益	64	57	51	55	71
資本金	600	600	600	600	600
純資産	812	869	920	975	1,046

単位：百万円。端数は四捨五入。

9　第11期　昭和56（1981）年度

（総務）

当社は、当期に創立10周年を迎えた。

なお、当期に資本金を6億円から3億円に減資した。資本の半額を有償償却した。その意義等は69頁本章第一節３（4）参照。

（業績）

昭和56年度の我が国経済は、前半は順調に推移したものの、後半は貿易摩擦の激化、個人消費の低迷により低調に推移した。

不動産業界においては、分譲価格と所得の乖離が顕著となり、着工件数の減少、マンション在庫の増大等不振に陥った。

この結果、前金保証業務では、期中の保証書発行額は265億円と減少し、高層住宅関係も198億円と減少した。期末保証残高も全体で142億円と減少した。

当期利益は、54百万円であった。当期末の未処分利益約1億円のうち、50百万円を保証基金に積立てた。

また、昭和56年度から「住宅金融公庫融資保証事業」を開始した。この事業は、住宅建設事業者が住宅金融公庫から建物の建設資金の融資を受ける際に同公庫に対して保証を行う事業である。その詳細は、75頁本章第二節２（3）参照。

このほか､住宅ローンのあっせん事業にも取組んだ。

10　第12期　昭和57（1982）年度

（総務）

昭和57年6月14日の株主総会では、商法改正に沿って、取締役と監査役の報酬を別々に定める趣旨を明確にするための定款改正を決議した。

（業績）

昭和57年度の日本経済は、個人消費や住宅投資が停滞するなど内需の伸び悩みに加え、世界的な景気の低迷と貿易摩擦による輸出の落ち込みなどから、景気は一段と停滞した。不動産業界も、前年に続き低調だった。

この結果、前金保証業務では、期中の保証書発行額は264億円と横ばいであった。しかしながら、期末保証残高は168億円と増加し、住宅金融公庫融資保証業務では保証残高が23億円になった。その結果、営業収益が27百万円の増加となった。当期利益は、65百万円であった。

当期末の未処分利益約1億16百万円のうち、50百万円を保証基金に積立てた。

11　第13期　昭和58（1983）年度

（業績）

昭和58年度の日本経済は、物価の安定と輸出の増大により景気回復の兆候がみられたものの、個人消費、設備投資、公共投資等が伸び悩み、総じて停滞状況であった。不動産業界においても地価上昇の鈍化、資材価格の安定、販売価格の抑制があり環境はようやく整ってきたが、マンションの在庫調整もあり低調のうちに推移した。

この結果、当社の前金保証業務では、期中の保証書発行額は266億円、期末残高は171億円とほぼ横ばいにとどまった。営業収益は1億63百万円と増加し、当期利益は75百万円であった。

当期末の未処分利益約1億41百万円のうち、50百万円を保証基金に積立てた。

また、昭和58年度から新たに「共同賃貸住宅保証事業」を開始した。

12　第14期　昭和59（1984）年度

（業績）

昭和59年度の日本経済は、輸出が好調で、民間の設備投資など国内需要が増勢に転じたことにより、回復傾向となった。

不動産業界も、賃貸住宅建設の伸長がみられ、マンションの在庫調整も進んだことから新規発売にも明るさが見えはじめた。

当社はマンションを主体に保証業務を推進し、その他の業務にも注力したが、戸建住宅は低調であった。

この結果、前金保証業務では、期中の保証書発行額は243億円、期末保証残高は152億円と減少した。その結果、営業利益は7百万円にとどまった。当期利益は、営業外収入に支えられて、56百万円であった。

当期末の未処分利益約97百万円のうち、30百万円を別途積立金、20百万円を保証基金に積立てた。

13　第15期　昭和60（1985）年度

（総務）

昭和60年6月10日の定時株主総会では、住宅ローン保証について、金融機関以外からの借入れも保証ができるものとする定款改正を決議した。これは、延払い保証の実施のためである。

（業績）

昭和60年度の日本経済は、貿易摩擦の激化に伴い、為替政策による円の高騰から輸出産業をはじめとして景気の停滞感が出始めた。このため、政府による内需拡大政策が実行されつつあった。

不動産業界においては、賃貸住宅は順調であったが所得と住宅価格の乖離は改善されず、建売住宅は低調、マンションも在庫処分を優先したため、当社の業績も低下した。

この結果、前金保証業務では、期中の保証書発行額は203億円、期末保証残高は119億円と減少した。その結果、営業利益は10百万円の赤字となったが、当期利益は経費節減と営業外収入により53百万円の黒字であった。

当期末の未処分利益約1億円のうち、20百万円を別途積立金、30百万円を保証基金に積立てた。

また、昭和60年度から「延払い保証事業」を開始した。

これは、住宅購入者の残金の支払が、資産売却の遅れや勤務先からの借入が遅延するなどの事情から遅延した場合でも、すみやかに買主に物件を引渡し入居させることができるように、当社が残金の支払保証を行う事業である。

業績推移まとめ（11～15期）
昭和56（1981）～昭和60（1985）年度

会計年度	56年	57年	58年	59年	60年
	11期	12期	13期	14期	15期
営業収益	126	154	163	156	137
当期利益	54	65	75	56	53
資本金	300	300	300	300	300
純資産	800	866	941	997	1,050

単位：百万円。端数四捨五入。
㈱昭和56年11月18日付け減資。

14　第16期　昭和61（1986）年度

（総務）

昭和61年6月9日の定時株主総会では、事業の目的に、当時の「手付金保証事業」を加えるものとする定款改正を決議した。

（業績）

昭和61年度の日本経済は、急激な円高と数次にわたる公定歩合の引下げにより、超低金利時代を迎えた。輸出関連産業は不振に陥り、低金利にもかかわらず民間設備投資は不振であった。景気は製造業不振、非製造業堅調と二面化し、停滞色を強めた。

住宅産業界では、首都圏を中心に地価が高騰したが、低金利と相まってマンションを主体に極めて好調な売行きを示した。近畿圏においては年度後半から住宅需要は上向き、期末には契約率も好調に推移した。

この結果、前金保証事業では、期中の保証書発行額は273億円、期末残高173億円と増加した。営業利益は4百万円の黒字に転換し、当期利益は資金運用等の営業外収入により48百万円の黒字となった。

当期末の未処分利益約97百万円のうち、50百万円を保証基金に積立てた。

15　第17期　昭和62（1987）年度

（業績）

昭和62年度の日本経済は、予想以上の円高で輸出産業は苦しんだが、内需拡大策の推進により、公共投資、民間住宅投資を始めとして個人消費も好調に推移した。後半には企業の設備投資も拡大し、景気は回復基調から拡大局面へと変化した。

住宅産業界では、首都圏を中心に地価の高騰が起こったが、貸家戸数の著増、分譲マンションや戸建住宅も好調に推移し、年間住宅着工は170万戸を上回り、史上3番目の記録となった。

これらを反映して当社の業績も好調に推移した。前金保証事業では、期中の保証書発行額は608億円（前年比122％増）、期末残高405億円と激増した。当期利益は88百万円となり、当期末の未処分利益約1億35百万円のうち、1億円を保証基金に積立てた。

また、昭和62年から、事業資金融資保証事業を開始した。

この事業は、当社に加盟する事業者が地価上昇に伴う用地取得の資金調達難に少しでも対応できるように制度化したものであり、昭和62年8月に建設大臣の兼業承認を受けた。この事業はもともと昭和49年頃から首都圏の保証会社各社が行っていたが、当時の関西の加盟会社は、取引銀行、相互銀行（現第二地銀）、信用金庫等からの借入れで資金需要を満たしているとの反応で、いったん事業化は見送られたものである。

このほか、同年から「手付金保証業務」を開始した。この事業は､自ら売主となる完成物件又は代理、媒介人として関与した不動産の売買物件の売買において受領した手付金の保証を行うものである｡なお、この事業は、その後、昭和63年の宅建業法改正を受けて内容が見直され、名称も「媒介保証事業」と改められるなどの経過をたどった。

16　第18期　昭和63（1988）年度

（総務）

昭和64年1月7日に昭和天皇が崩御され昭仁皇太子が即位された。翌1月8日に平成と改元された。このため、第18期の会計期間は、昭和63年4月1日から平成元年3月31日までとなった。

昭和63年4月23日に当社代表取締役社長川勝傳氏が死去した。このため、代表取締役副社長近藤光永が社長代行を務めた。

その後、9月19日の取締役会において取締役星川駿一が代表取締役社長に選任された。

また、同年6月9日の定時株主総会で、昭和63年5月の宅建業法改正に対応した定款の改正が決議された。

（業績）

昭和63年度の日本経済は、引続き民間設備投資の拡大と底堅い個人消費により極めて好調であった。

住宅産業界では、新規住宅着工が166万戸と高い水準を維持した。特に分譲住宅部門では前期比16%増と、マンション、戸建住宅とも好調に推移した。ただし、マンションは都市部の地価高騰、用地取得難から郊外や地方都市での事業展開が増加する傾向も見られ、建築費の高騰と相まって、後半には陰りがみられるに至った。

また、昭和63年11月21日に宅地建物取引業法の改正法が施行され、従来の前金保証事業の内容が、名称変更（「手付金等保証事業」となる）も含め大きく拡大されることになった。

以上の状況を反映して、当社の業績も大幅な増収増益であった。

期中の手付金等保証書発行額は775億円となり、期末保証残高は591億円であった。当期利益は1億33百万円となり、当期末の未処分利益約1億69百万円のうち1億50百万円を保証基金に積立てた。

業績推移まとめ（16～18期）
昭和61（1986）年～昭和63（1988）年

会計年度	61年	62年	63年
	16期	17期	18期
営業収益	129	252	280
当期利益	48	88	133
資本金	300	300	300
純資産	1,097	1,185	1,319

単位：百万円。端数四捨五入。

(70)「保証業務を通じ、消費者保護と宅建業の健全な発展の一翼を担う」 指定保証機関5社共同執筆「住まいとまち」平成5年6月号34頁　財団法人不動産流通近代化センター平成5年。

(71) 昭和49年6月18日付け建設省計宅業発第61号建設省計画局長から当社社長川勝傳あて。

(72) 昭和49年に制定された「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」（昭和49年法律第22号）では、大会社（資本金5億円以上又は貸借対照表上の負債200億円以上の会社）には、①監査法人又は公認会計士である会計監査人を置くこと、②監査役会を設置し3名のうち1名は常勤監査役とすること等が義務付けられていた。

しかし、この規定は、「証券取引法の適用会社ではなく、資本金10億円未満の会社」である当社（資本金6億円）には「別に法律で定める日」まで適用が猶予されていた。その猶予の期限が昭和56年の商法改正に際して昭和58年度までと明示された。

その後監査特例法は会社法制定の際に廃止されたが、その内容は会社法に承継されている。

なお当社の「手付金保証債務」などの保証債務は貸借対照表上の「負債」ではないので、問題は資本金の額のみであった。

(73)「新宅地建物取引業法の解説」226頁　宅地建物取引業法令研究会　昭和57年　住宅新報社。

第六章
平成・令和の不動産業

第六章

平成・令和の不動産業

第一節　平成・令和の経済社会の動き

1　バブル経済の崩壊と再生

（1）バブル崩壊

国内景気は、昭和61（1986）年11月を底に盛り返し、円高不況対策としての内需拡大と超金融緩和政策により平成3（1991）年4月まで空前の好景気が続いた。株や土地等の資産価値の上昇が、消費の増加を生み、経済を拡大させたと説明される。

その間、平成元年4月に消費税が導入され、5月から政府はインフレ予防の見地から金融引締めに転じた。公定歩合は当時２.5% であり、これが3.5％に引上げられた。なお、2.5% は当時としては大変な低金利であった。更に引上げは続き、平成2年8月には公定歩合が6％になった。

他方、地価は平成2年3月に発表された平成2年地価公示においても依然として高い上昇率を示した。地価上昇は地方まで波及する傾向も示していた。首都圏のマンション価格が勤労者の平均年収の8倍以上となったと批判を集めたのもこの頃である。（図6-1参照）

なお、バブル崩壊前後の企業経営を、関西の不動産企業の経営者に聞くと、「土地・住宅価格が自分たちのお客さん（地元有力企業のサラリーマン）にも買えない価格になるのをみて、父（先代の社長）は、これは危ないと思った。そこで手持ちの土地を早急に処分した。まだバブル崩壊前だったので、この決断に業界関係者が驚いた」ということであった。

そこで、大蔵省は、平成2年3月27日に金融機関の土地関連融資について、次のような、いわゆる「総量規制」を導入した。

・不動産業向け貸出については、その増勢を総貸出の増勢以下に抑制する（公的宅地開発機関等を除く）。なお、住専各社や農協系統の金融機関は総量規制の対象外。
・当面、不動産業、建設業、ノンバンクの3業種への融資の実行状況を報告。

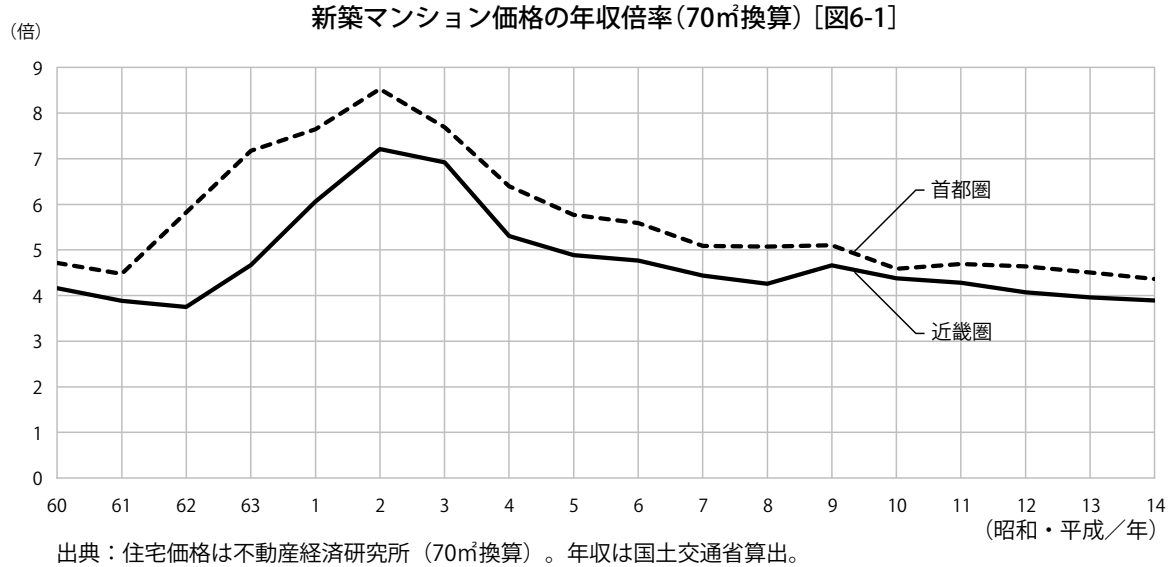
そして、地価は平成3年から下落した。（図6-2参照）

また、銀行の不動産業向けの融資残高も急減した（総量規制自体は平成3年末に解除）。（図6-3参照）

株価も、平成2年の初めから下落を始めた。平成2年9月にはピーク時の半分、平成4年8月には1万5千円を割込んだ。（図6-4参照）

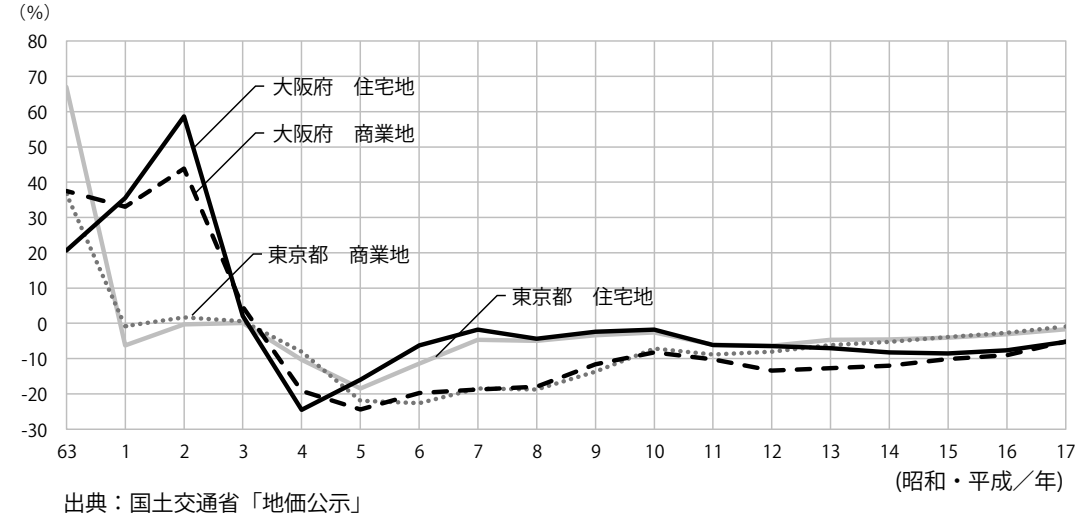
これらのバブル崩壊現象を受けて、日銀短観の景況感は、平成3、4年頃から急激に下降した。（図6-5参照）

新築マンション価格の年収倍率（70㎡換算）［図6-1］



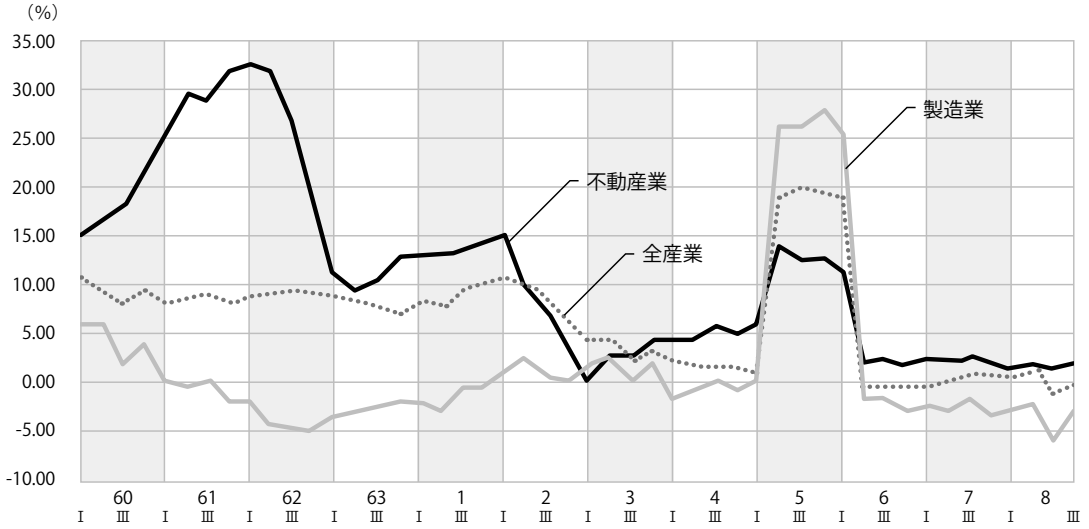
出典：住宅価格は不動産経済研究所（70㎡換算）。年収は国土交通省算出。

地価の対前年度変動率　地価公示［図6-2］



出典：国土交通省「地価公示」

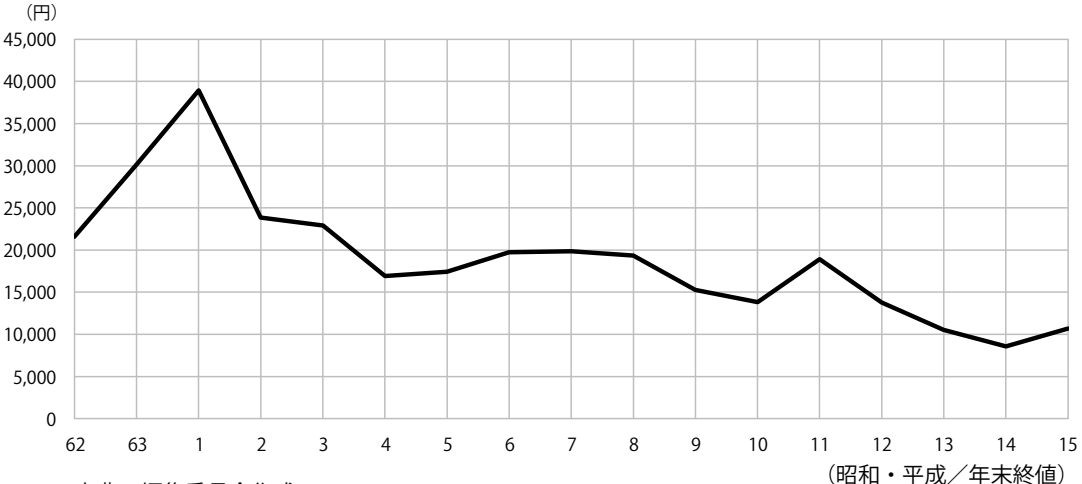
バブル期以降の銀行貸出残高の動向前年同期比［図6-3］



出典：日本銀行「貸出先別貸出残高」四半期。

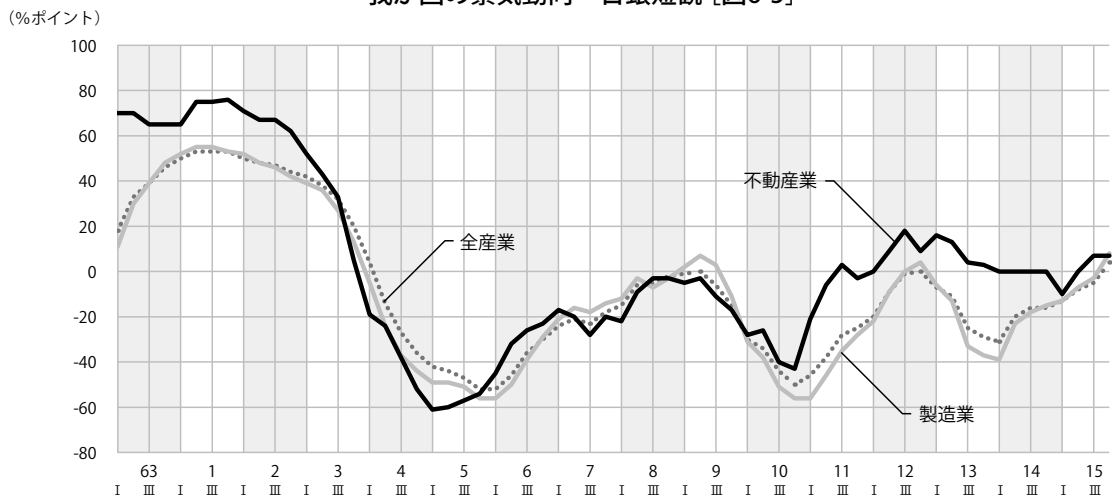
㈱平成5年の貸出動向の変化は経済対策の影響と思われる。（平成5年10月20日読売新聞朝刊経済面・縮刷版同月903頁参照）

日経平均株価（昭和62～平成15年）［図6-4］



出典：編集委員会作成

我が国の景気動向　日銀短観［図6-5］



出典：日本銀行「日銀短観」

バブルの崩壊は、資産価格の大幅かつ急激な下落である。その影響は広範に及んだ。

株価の下落は、企業・個人の支出行動を縮小させ、金融機関の経営には、株式含み益の減少、自己資本比率の低下、益出しの困難化という悪影響を与えた。

例えば、機関投資家としての生命保険会社は、株安や株式含み益の減少等による資産運用益の減少に対応するため、株式投資を減らし、債券の保有を増やしていった。（図6-6、6-7参照）

また、地価の下落は企業や個人の担保力を低下させ、追い担保問題やバランスシートの調整問題を引起こし、不動産業、建設業、金融業に深刻な影響を与えた。個人は住宅価格の値下がりから買替えが困難になり、不況による所得減少や先行き不安が消費意欲を低下させた。

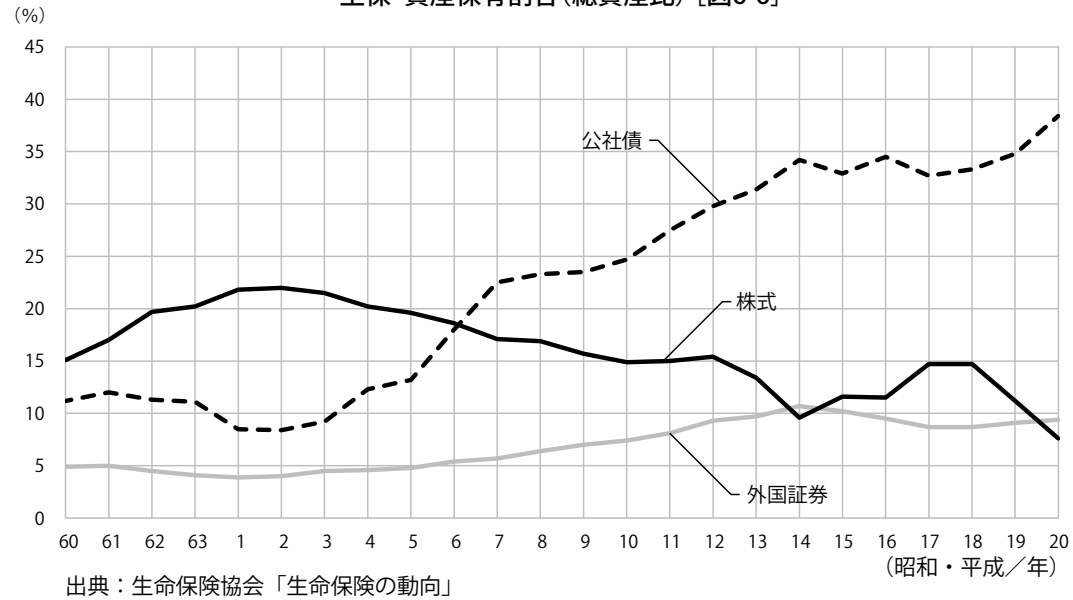
（２）総合経済対策の展開

平成3年頃から景気は、後退局面となった。

日銀は金融緩和に転じ公定歩合を引下げた。公定歩合は、平成5年2月に2.5％、更に平成7年9月から史上最低の0.5％となった。

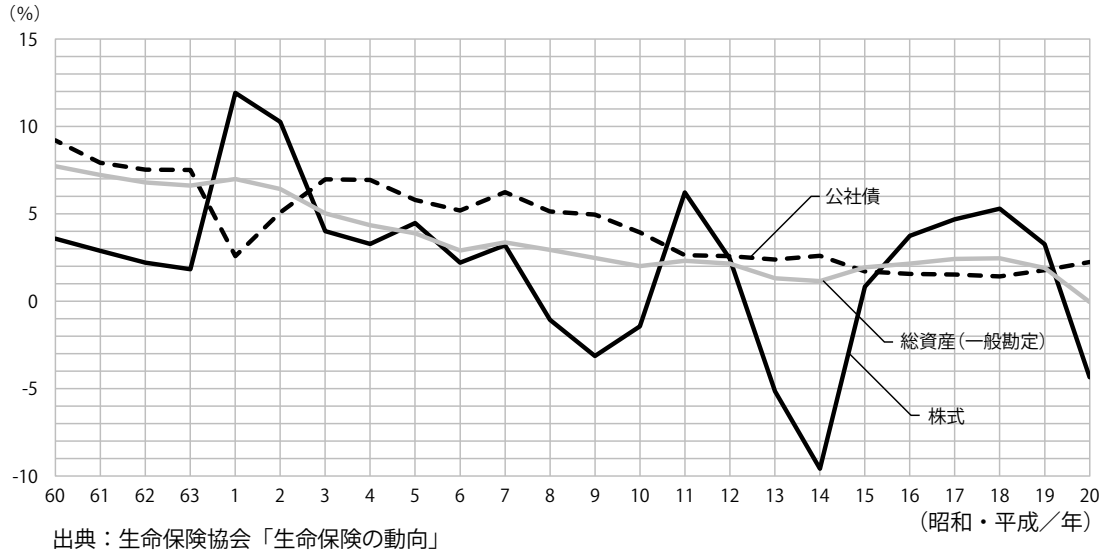
政府は、景気後退に対して次々と経済対策を行った。主な対策は、公共事業費の追加と金融措置であった。住宅対策は景気対策の中心であり、公庫融資が

生保・資産保有割合（総資産比）［図6-6］



出典：生命保険協会「生命保険の動向」

生保・資産運用利回り［図6-7］



出典：生命保険協会「生命保険の動向」
㈱生保の資産運用成績は、売却損益や利息・配当だけでなく評価損益も算入。

拡充された。また、住宅取得促進のための税制措置も拡充された。（図6-8参照）

この間に平成3年末には不動産業向け融資の総量規制は解除され、政府・日銀の低金利政策が実行された。企業金融全般については、例えば、平成5年9月19日の緊急経済対策を受けて、全国銀行協会連合会は10月19日に「企業金融の円滑化への取組について」の通達を出し、貸出しの低迷に対して銀行に格別の努力を促した。

住宅ローン金利は低金利政策により著しく低下し、その後も低金利のまま推移している。日銀の統計でも、図6-9のとおり、平成2年から平成16年までの間、劇的に低下したことがわかる。

この間の住宅ローン貸出残高を見ると、平成11年頃までは住宅金融公庫の貸出残高が伸びており、その後、民間金融機関が残高を伸ばしてきている。（図6-10参照）

（3）住宅市場の回復

以上のような政府の経済対策を受けて、住宅市場は着実に回復した。特に、分譲マンション市場は平成5年に急回復した。（図6-11、6-12参照）

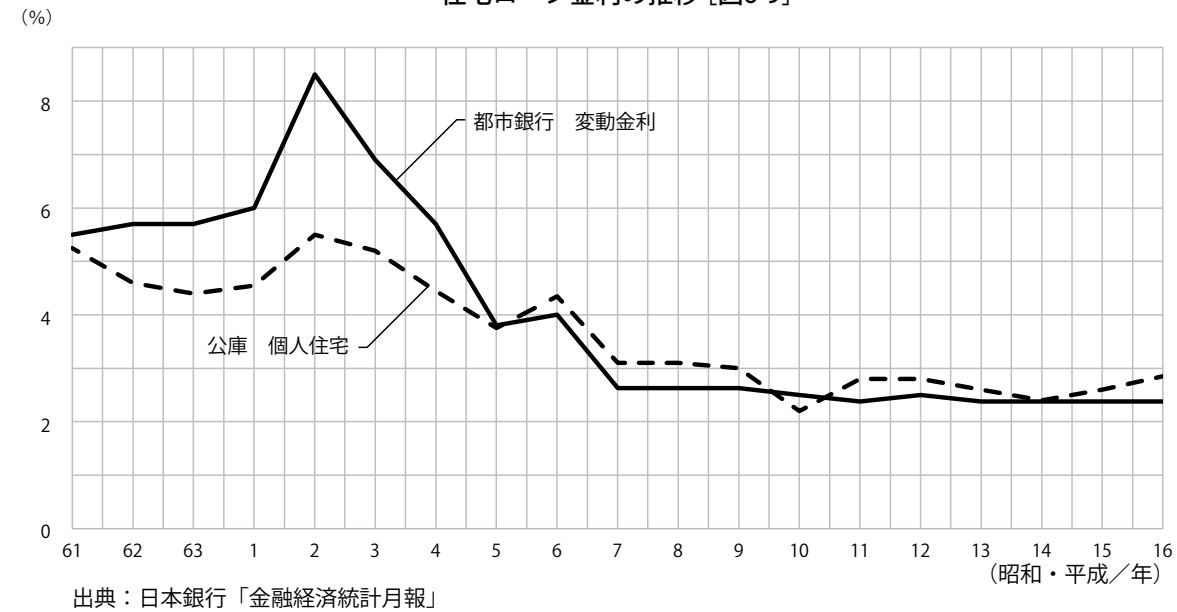
住宅市場の回復の主な原因は、住宅発売価格の低下による実需の持ち直しが主な原因とされる。（89

当時の主な経済対策［図6-8］　　金額単位：兆円

名称（時期）	事業規模（内、公共事業）	住宅対策（住宅公庫等）	中小企業対策等
総合経済対策（H4.8.28）	10.7（7.8）	0.8（1万戸追加）	1.2
総合的経済対策の推進（H5.4.13）	13.2（8.8）	1.8（5万戸追加）	1.9
緊急経済対策（H5.9.16）	6（2.3）	2.9（10万戸追加）	0.8
総合経済対策（H6.2.8）	15.3（6）	1.2（7万戸追加）	1.4
経済対策（H7.9.20）	14.2（12.8）	0.5（3万戸追加）	1.3
総合経済対策（H10.4.24）	16.6（7.7）	－	2.0
緊急経済対策（H10.11.16）	27（8.1）	1.2	信用収縮対策5.9

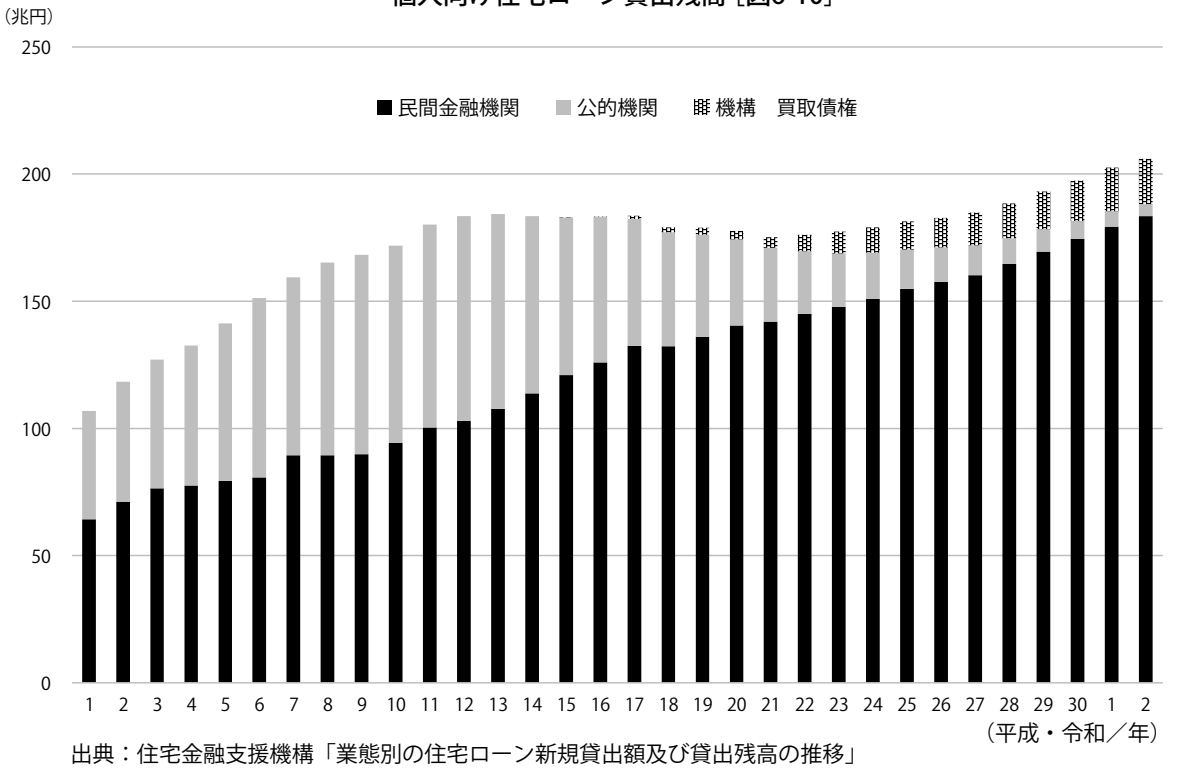
出典：経済企画庁調査局監修国政情報センター平成11年「解説　緊急経済対策」
㈱経済対策は、追加事業費を伴うもののみ。「住宅公庫等」は年金福祉事業団含む。

住宅ローン金利の推移［図6-9］



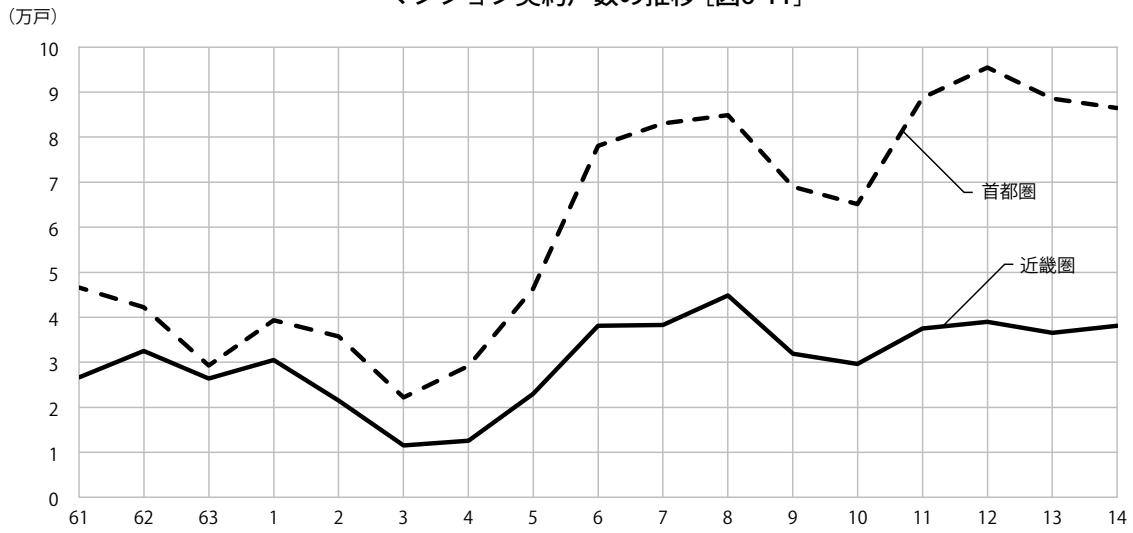
出典：日本銀行「金融経済統計月報」

個人向け住宅ローン貸出残高［図6-10］



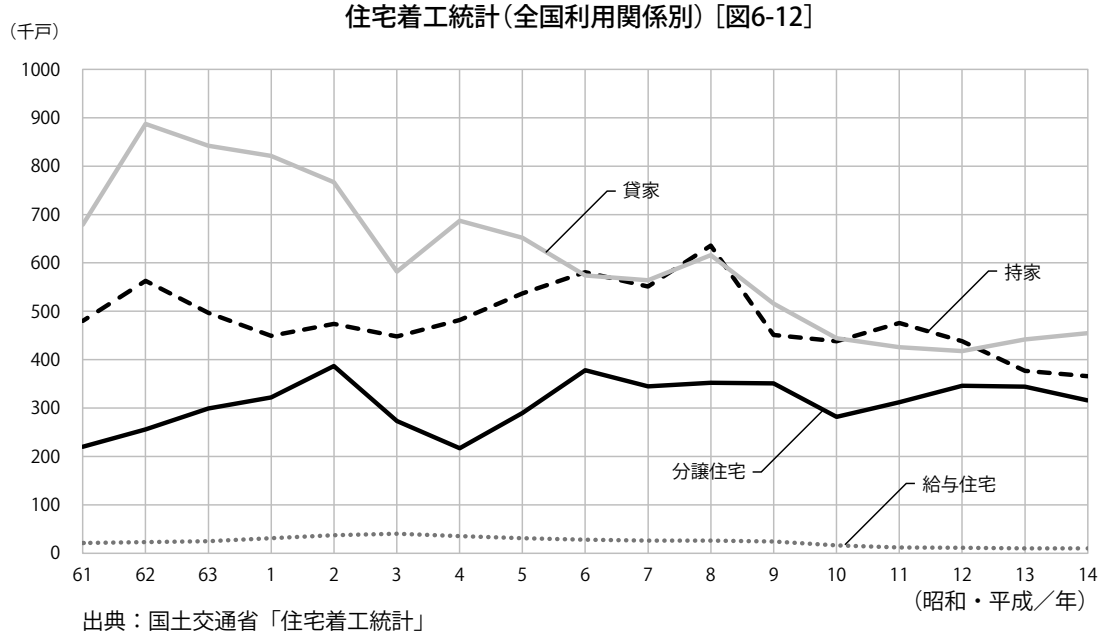
出典：住宅金融支援機構「業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移」

マンション契約戸数の推移［図6-11］



出典：不動産経済研究所

住宅着工統計（全国利用関係別）［図6-12］



出典：国土交通省「住宅着工統計」

頁図6-1参照）地価の大幅下落と建築コストの大幅ダウンがこれを実現した。また、政府の経済対策による公庫融資の追加だけでなく、住宅ローンの金利低下も追い風になった。

2　金融制度改革（金融ビックバン）

バブル崩壊後の金融業界は、それまで進めていた金融自由化の取組を金融制度改革として拡大しつつ、不良債権処理も同時に進行させることとなった。

平成8（1996）年頃は、住専も処理され、景気も回復し、政府は日本経済の現状に自信を深めていた。このため、政府は、日本版金融ビックバンを推進し、金融市場の自由化を進める方針を打ち出した。また、平成9年に入って、消費税も引上げ、財政再建を進めることとした。

しかし、同年にアジア通貨危機が発生し、国内の著名な金融機関が経営破綻したことから、一転して金融危機の様相となった。このため政府は、公的資金を活用して金融の安定化・再生に乗り出すこととなった。（図6-13参照）

この当時、金融機関はBIS規制の浸透や早期是正措置の導入によって、自己資本比率確保のため融資を控えた（総資産の圧縮：貸渋り）とされ、産業界に大きな影響を与えた。

他方、不良債権処理の加速化には企業を破綻させ

金融制度改革の歩み　［図6-13］

年号	西暦	経　　過
平成4年	1992年	国土庁の地価公示、17年ぶりに下落（三大都市圏の住宅地△12.5％）。
		金融制度改革法成立（銀行・証券・信託の相互参入可能に）。
平成5年	1993年	共同債権買取機構、設立。
		釜石信用金庫、コスモ証券の経営破綻。
平成6年	1994年	東京協和信用組合・安全信用組合の二信組の経営破綻。
平成7年	1995年	東京共同銀行設立（二信組清算譲渡の受け皿）。
		コスモ信組、兵庫銀行、木津信組の経営破綻。
		政府、「金融システムの機能回復について」決定公表。
		政府、「住専問題の具体的な処理方策について」閣議決定。
平成8年	1996年	独占禁止法改正（事業会社に持株会社設立の解禁）。
		住専処理法成立、住宅金融債権管理機構設立。住専7社資産譲渡し解散。
		金融三法成立（早期是正措置創設、5年間預金保護）。
		整理回収銀行設立。
		橋本首相、「日本版金融ビックバン」を指示。
		阪和銀行、経営破綻。
平成9年	1997年	消費税引上げ（4月から３％を5％に引上げ）。
		政府、財政構造改革の推進方策決定（2003年までに赤字国債ゼロ目標）。
		アジア通貨危機発生。
		三洋証券・山一證券・徳陽シティ銀行・北海道拓殖銀行、経営破綻。
		金融持株会社関連2法成立（金融持株会社解禁）。
平成10年	1998年	金融機能安定化二法成立（預金者保護等に公的資金投入）。
		早期是正措置の運用開始。
		金融システム改革一括法とＳＰＣ法等関連3法成立。
		（株式売買手数料の自由化、保険分野の自由化など）
		金融監督庁発足。各業態の銀行検査に着手。
		政府与党、金融再生トータルプラン決定。臨時国会に法案提出。
		金融再生関連四法成立、金融機能早期健全化緊急措置法成立。
		（特別公的管理、金融再生委員会、整理回収機構、金融機関資本増強等）
		金融再生委員会、発足（~2001年１月まで）。
		政府、長銀・日債銀の特別公的管理を決定。
平成11年	1999年	整理回収機構、発足（整理回収銀行と住宅金融債権管理機構を統合）。
平成12年	2000年	ＳＰＣ法等改正法成立（証券化対象の拡大、不動産投資信託創設）。
		金融庁、発足。
		関西興銀、東京商銀、経営破綻。
平成13年	2001年	中央省庁再編。財務省、国土交通省発足。
		不動産投資信託（J-REIT）、東証に上場。
平成15年	2003年	産業再生機構、発足（～2007年）。

出典：西村吉正「日本の金融制度改革」2003、同「金融システムの改革・50年の軌跡」2011

ずその再生策も必要との判断から、平成15（2003）年に㈱産業再生機構が発足した。機構は、不動産業界では、ダイア建設、大阪マルビル、大京、ミサワホーム､他の業界ではダイエーなどの再生を担った。

なお、金融当局の取組ではないが、平成6年から、土地の流動化を推進するため、民間都市開発の推進に関する特別措置法に基づき国土交通省所管の㈶民間都市開発推進機構による土地取得譲渡業務が開始された。

相互銀行、信用金庫、信用組合等は、中小、中堅の不動産事業者の主な取引金融機関であり、不動産業界にとって、その動向は重要である。そこで、1980年代後半まで遡ってそれらの状況について説明する。

相互銀行（当時）については、当時既に制度上も実体も普通銀行と極めて同質化しているとされ、普通銀行への転換が検討された。結局、相互銀行は各行独自の判断により平成元年以降に普通銀行に転換した。なお、相互銀行法は平成4年に廃止された。

また、信用金庫、信用組合といった協同組織金融機関の在り方についても金融制度調査会において検討されたが､これらの協同組織金融機関は中小企業、個人等を対象にした専門的な金融機関であり、そのような金融機関の重要性は引続き大きいとされた（平成元年中間報告）。ただし、その後の中小企業金融等の分野においては、他業態（相互銀行、普通銀行）との競争が激化していった。

3　会計制度改革（会計ビックバン）

（1）我が国の会計制度改革の必要性

我が国の会計制度改革（会計ビックバン）は、バブル経済崩壊後の1990年代後半から行われた。その背景・目的は、主に次の3点とされる。（注74）

- 日本版金融ビックバン（平成7年11月総理指示）に伴う情報開示強化の要請
- 会計基準の国際的なコンバージェンス（一つにまとまること：convergence）への対応
- 経済社会の変化（低成長への移行や資産価値の下落による含み益経営の行き詰まり等）

中でも、経済社会の大きな変化にもかかわらず会計情報がこれを適切に反映していないという当時の会計不信は根強かった。米国の大手監査法人からは、平成11年3月期以降の日本企業の監査報告においては「準拠している会計基準や監査基準が国際的に認められているものとは異なっている」という趣旨の警句（legend）を付すようにという要請を受ける事態であった。

（2）主な新会計基準と実施時期

改革の成果として多くの新会計基準が公表、適用実施された。中でも、図6-14のように、不動産業界にも関係が深い新会計基準が、平成12（2000）

不動産業に関係のある会計基準の実施経過［図6-14］

会計基準（公表年月）	適用時期	概　　要
連結財務諸表（1997年6月）	2000年3月期	連結財務諸表中心の開示制度。支配力基準の導入。
連結キャッシュ・フロー計算書（1998年3月）	2000年3月期	連結ベースのキャッシュ・フローを、営業活動、投資活動、財務活動の三区分で示す。
退職給付（1998年6月）	2002年3月期	退職給付債務（退職一時金・年金）を計算し負債計上。
税効果会計（1998年10月）	2000年3月期	企業会計と税務会計の損益計算のズレを繰延税金資産・負債として計上。
金融商品（1999年1月）	2001年3月期	有価証券の評価額を売買目的は時価、満期保有は簿価など保有目的で区分し、一部に時価会計適用。評価額の増減は損益計算や純資産額に反映。
固定資産の減損（2002年8月）	2006年3月期	投資回収の見込めなくなった事業用資産の減損損失を認識。簿価を減額。
貸借対照表の純資産の部の表示（2005年12月）	2006年5月期	「資本の部」を「純資産の部」とし､株主資本以外の項目に「評価･換算差額等」などの項目を導入。
棚卸資産の評価（2006年7月）	2009年3月期	販売目的の棚卸資産は、収益性が低下している場合は簿価切下げ（売上原価又は特別損失に計上）。
四半期財務諸表（2007年3月）	2009年3月期	金融商品取引法に導入された四半期報告に対応した開示制度。
リース取引（2007年3月）	2009年3月期	ファイナンスリースについて賃貸借に準じた処理を廃止。
工事契約（2007年12月）	2010年3月期	長期請負工事の会計処理に、工事進行基準と工事完成基準が適用できる場合を明確化（選択制を廃止）。

出典：編集委員会作成

年3月期決算以降に次々と実施された。

新しい会計基準実施の影響は大きかった。

当該棚卸資産の時価評価や減損会計の導入により、簿価の高い販売用の土地や収入が不十分な賃貸不動産等を所有する不動産業各社は、その会計処理を迫られることになった。

また、金融商品（株式等）の時価評価の導入は、金融機関等へ大きな影響を与え、株式持ち合いの慣行が見直されていく契機になった。

4　新不動産業ビジョン

建設省は、平成2年11月に新たな不動産業ビジョンの検討を開始し、平成4年5月に「新不動産業ビジョン」をまとめた。そもそも、最初の不動産業ビジョンは、昭和61年6月に作成されたが、その後の経済社会変動が極めて大きいため修正が必要と感じられたからである。

新ビジョンの不動産業の市場予測については、平成2年の経済状況の下で作成されたため、図6-15のとおり、旧ビジョン以上の成長を見込んでいる。

施策の方向性は、その後の不動産業のあるべき方向性を見据えたものであり、今日の視点から見ても、我が国の経済社会の中長期的変化に適切に対応したものと考えられる。

新ビジョンは、不動産業の4業態についてその展開の方向性を次のように述べている。

不動産開発・分譲事業の方向性については、不動産を取得・整備・売却する売買型の単独産業から、都市環境を創造・運営する産業として、民間デベロッパーが事業の企画から運営まで総合的なサービスを提供すべきとしている。また、金融環境の変化に対応し、プロジェクト・ファイナンスなどの新たな金融手法を活用した事業手法の検討が必要としている。

不動産流通業については、指定流通機構を活用した流通市場の整備と情報の公開等を進めるとしている。

不動産賃貸・管理業については、所有と経営の分離を見据えた、より高度なサービスの提供を目指すべきものとしている。

新不動産業ビジョンにおける平成12（2000）年の不動産市場予測（移動型）［図6-15］

		全国	伸率	首都圏	伸率	近畿圏	伸率
住宅	分譲	186,041	2.4%	76,794	3.4%	37,081	0.3%
	賃貸	81,263	4.7%	38,790	5.2%	13,371	5%
	流通	20,205	4.9%	9,062	4.9%	4,542	2.3%
	管理	12,155	8.8%	5,538	8.8%	3,048	8.6%
	小計	299,665	3.3%	130,185	4.3%	58,040	1.7%
ビル	分譲	−		−		−	
	賃貸	114,790	7.7%	92,928	7.7%	12,234	6%
	流通	229	8%	194	8.2%	21	4.9%
	管理	37,743	8%	19,286	8.2%	6,884	7.8%
	小計	152,762	7.8%	112,408	7.8%	19,139	6.6%
部門別合計	分譲	186,041	2.4%	76,794	3.4%	37,081	0.3%
	賃貸	196,053	6.3%	131,718	6.9%	25,605	5.5%
	流通	20,434	5%	9,256	5%	4,563	2.3%
	管理	49,898	8.3%	24,824	8.4%	9,930	8%
総　計		452,427	4.6%	242,593	5.7%	77,179	2.7%

出典：国土交通省

㈱金額は億円。伸率は、平成2（1990）年比の年平均伸び率%。移動型とは、トレンドに沿った人口移動があると仮定した場合の予測。

また、国際化への対応として、我が国の不動産業の商慣習を国際的にも説明可能なものにするなど、不動産市場の透明性、公正性を確保すべきと指摘している。

5　阪神・淡路大震災

平成7（1995）年1月17日午前5時46分、淡路島北部を震源とする阪神・淡路大震災（平成7年兵庫県南部地震）が発生した。最大震度7、M7.3の強大な地震だった。

地震の被害は、死者約6,434人、負傷者4.4万人であった。住宅の被害は、全壊10.5万戸、半壊14.4万戸、一部損壊39.0万戸の合計約64万戸であった。

このように大きな住宅の被害に対して、住宅産業に携わる人々は全力で仮設住宅の建設や被災住宅の修理に取組んだ。

しかし、あまりにも多い仕事量に人手不足も重なり、全戸の修理等に相当な時間を要した。工事中の分譲住宅でも、人出不足から工期が延び、購入者への説明に追われた。地震による住宅の被害の大きさから、分譲住宅の耐震性が注目を集める契機になった。

ライフラインの被害も大きく、水道の断水は地震直後で約130万戸、停電はピーク時260万戸であった。電気は早期に復旧したが、その際の「通電火災」をめぐる課題もあった。

また、阪神・淡路大震災をきっかけに、ボランティア活動の意義が、広く社会に理解された。その後、地震だけでなく豪雨災害の被災地など活動の場は広がり、被災地の復旧・復興に欠かせない存在になった。（震災に関する当社の対応は、119頁：第七章第一節2（3）参照）

なお、近畿圏のマンション市場は平成6～8年とマンションブームが続いており、この時期の発売・販売戸数には、震災の影響はあまり見られなかった。（図6-16参照）

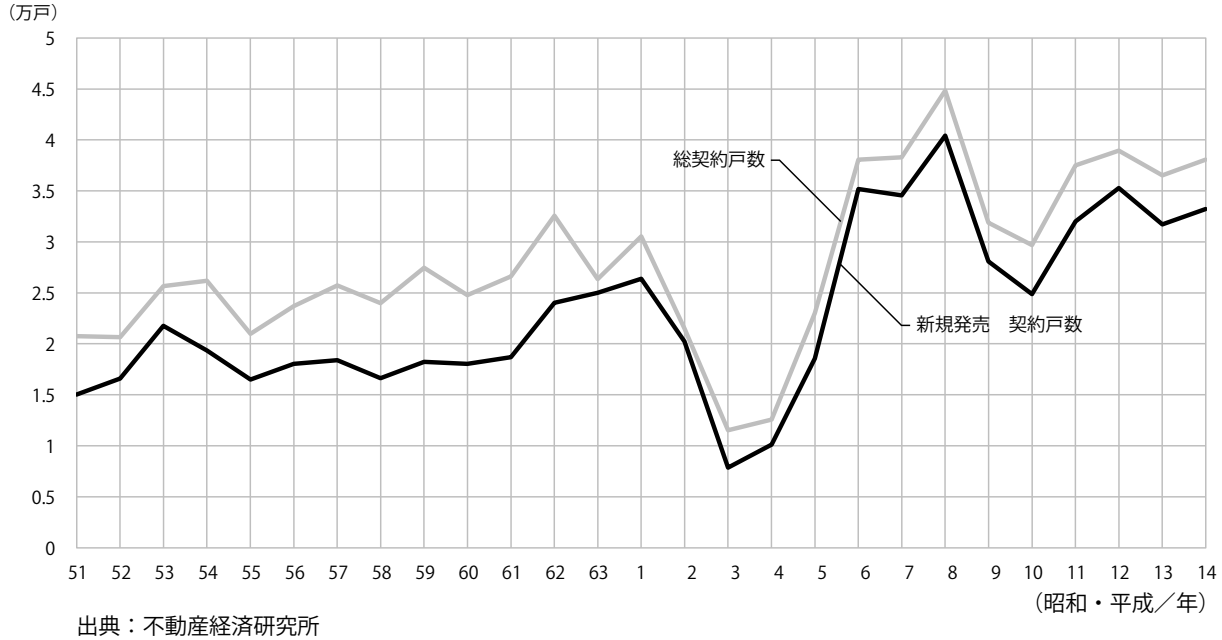
6　不動産の証券化

（1）概要

不動産業界にとって、不動産の証券化の意義は、第一に、不動産の取引（主に売買、開発）に関する新しい資金調達方法が開発されたことである。

それまでは、不動産会社や不動産の買手は、銀行等の間接金融により資金を調達して不動産の取引を行っていた。しかし、不動産の証券化による取引は、資本市場から直接、資金調達することにより、新たな不動産取引（不動産の流動化）を実現しようとす

近畿圏のマンション契約戸数［図6-16］



出典：不動産経済研究所

る。

その手段として、不動産の経済的価値を、信託や特別目的会社（SPC）等が発行した証券等の権利（債権）に変換する。その裏付けは不動産からの収益である。そしてその証券の取引を資本市場で行うことにより、証券自体の流動性と小口化を実現する。

これは、アメリカで発達した商業用不動産の証券化を我が国でも実現するものである。そのためには、①倒産隔離、②二重課税の回避、③信用補完、の3つの仕組みを整えることが必要とされ、金融機関からもノンリコースローンの提供が必要とされた。

不動産証券化に関連する法制度の整備は次のように進められた。これらは不動産市場と金融市場の活性化への期待を担った施策の展開であった。

暦年	法　律　名
平成５年	特定債権等に係る事業の規制に関する法律
平成６年	不動産特定共同事業法（施行は平成7年）
平成10年	特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（SPC 法）
平成12年	資産流動化法（SPC 法改正）
	投資信託及び投資法人に関する法律（証券投資信託法改正）
平成13年	東京証券取引所に J-REIT 上場開始
平成18年	金融商品取引法 （証券取引法等の改正）

こうして登場した J-REIT は、リーマン・ショックも乗り越え、令和2（2020）年末現在の時価総額は約14兆円にまで成長し、利回りが堅調に推移してきている。（図6-17、6-18参照）J-REIT 以外の私募不動産ファンドによる証券化も盛んになり、その規模は J-REIT 以上といわれている。

また、不動産の証券化の第二の意義は、所有と経営の分離に関する新しい形態の登場である。

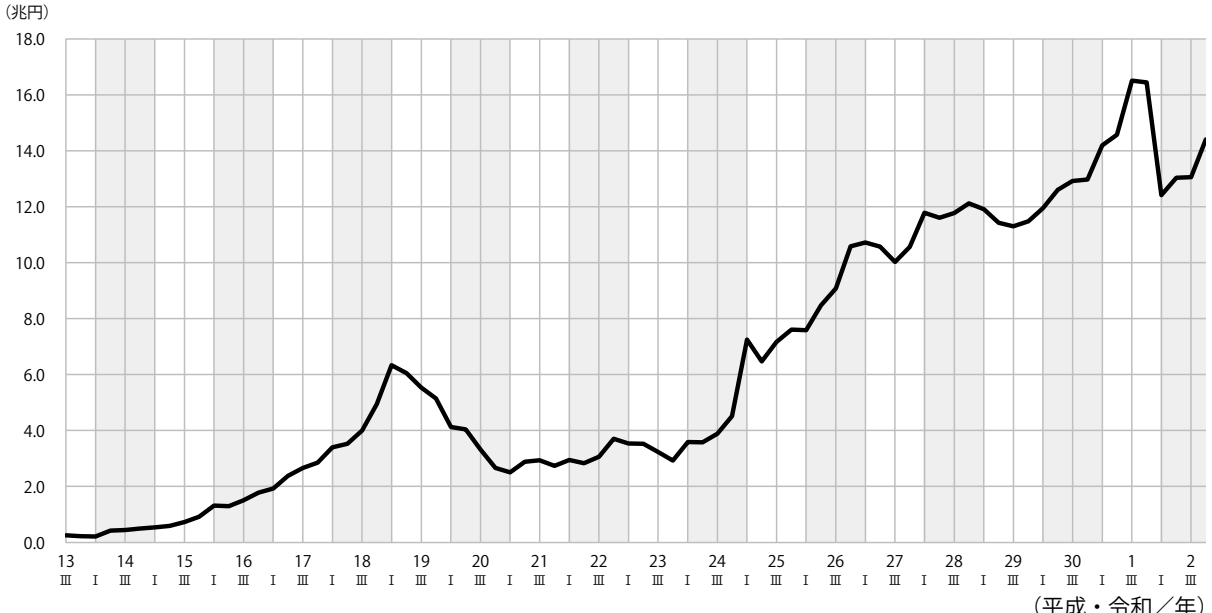
証券化されたといっても、実際の不動産自体の賃貸管理、建物の維持管理等は変わるところがなく、名義上の所有者である投資法人や信託から宅建業者が委託を受けて担うべき業務も変わらない。

他方、不動産会社においても証券化により不動産と対応する負債を貸借対照表から除外する（オフバランス）ことにより、より身軽な経営を行うことができる。高度経済成長期と違い、平成期は経済変動に耐えうる強固な財務体質をつくることの大切さが意識される時代になった。その意味で所有と経営に関する一つの新しい形態の登場である。

なお、不動産の証券化は不動産取引の態様自体にも影響を及ぼした。

宅建業者が不動産ファンド等に不動産を売却する際に、従来の現物不動産の登記引渡しではなく、信託受益権に変換してその権利を引渡すという新たな取引形態が出現した。

J-REIT時価総額（平成13年3四半期～）［図6-17］



出典：東京証券取引所

信託受益権の取引は不動産の取引ではなく一種の有価証券（信託の受益証券：金融商品取引法の適用対象）の取引であるが、配当の源泉は当該不動産の収益である。したがって信託受益権の買主は、その買取りを判断するに当たって当該対象の不動産の内容について現物不動産の買取りの際と同様に十分な説明を受ける必要がある。

そこで宅建業法は、信託受益権の売買の相手方の保護のため、次の場合に原則として宅建業者に重要事項説明を義務付けている。

①宅建業者が信託受益権の売主となる場合。（宅建業法第35条3項）

②他者の組成した信託受益権や各種組合契約による権利を、金融商品取引業者又は金融商品仲介業者である宅建業者が、売主となりまた売買の代理、媒介をする場合 。（宅建業法第50条の2の4）

この宅建業法改正は、金融商品取引法の制定に関連して行われた。（「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」第134条：平成18年改正。112頁：本章第三節1（2）④参照）

（2）住宅ローン債権の証券化

証券化自体は、本来、不動産よりも住宅ローン債権の方がなじむと考えられる。

アメリカでは、既に1970年代に、住宅ローン（債権）の転売によって証券化が始まったといわれている。銀行が長期の貸付債権を保有するのは経営リスクが大きいと考える金融当局の方針から、住宅ローンを小口債権化して販売したことで普及した。更に公的機関が保証を付けた住宅ローン債権担保証券（Residential Mortgage Backed Securities：RMBS）が普及した。

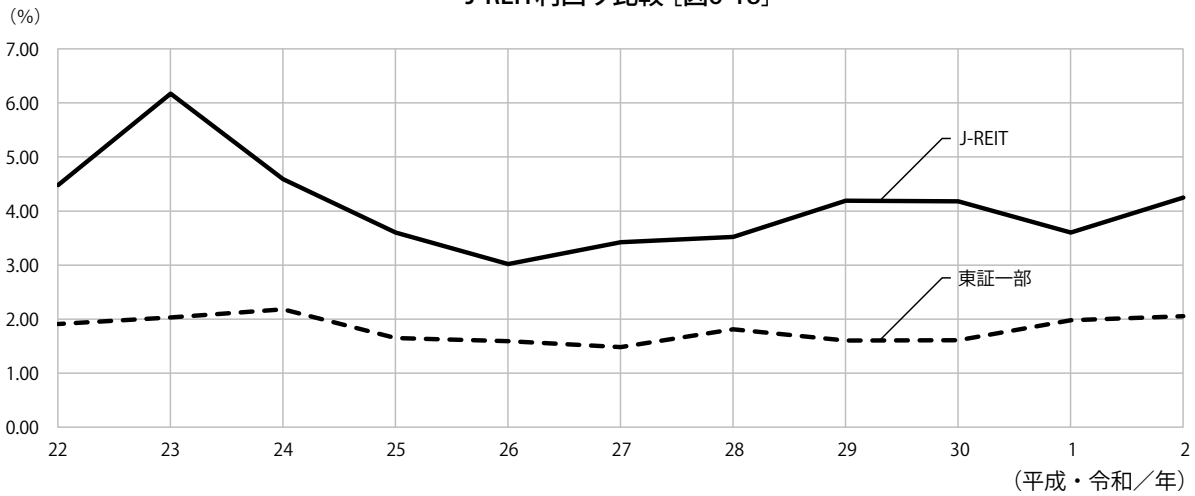
日本での住宅ローン債権の証券化は、実質的には住宅金融公庫の改革から始まった。

住宅金融公庫は、住宅難の時代に銀行その他一般の金融機関が融通することが困難な住宅建設資金を融通することを目的として設立され、バブル崩壊後の経済対策にも貢献してきた。しかし、利子補給金等の財政負担が増大する一方、民間金融機関の住宅ローン融資が整ってきたためその在り方が見直された。

すなわち、政府の特殊法人整理合理化計画（平成13年12月18日）に沿って「民間でできることは、できるだけ民間に委ねる」とされ、「貸付自体は民間金融機関に委ね、民間金融機関の債権を買取り証券化するなどの業務形態を原則とする」こととなった。

これを受けて「フラット35」を中核とする住宅ローン債権の証券化スキームが導入された。「フラット35」とは、民間銀行と住宅金融支援機構（住宅金融公庫）が証券化の仕組みを利用して作った長期・固定金利の住宅ローンである。また、民間金融機関の発行した債券に保証を付す事業も行っている。

J-REIT利回り比較［図6-18］



出典：東京証券取引所

その歩みは以下のとおり。

平成15年6月　住宅金融公庫法改正。証券化支援事業の実施

平成15年10月　フラット35融資開始

平成19年4月　住宅金融支援機構設立（住宅金融公庫廃止）

7　リーマン・ショックとその影響

平成19（2007）年から平成21年頃の経済変動・金融不安を、我が国では「リーマン・ショック」と呼ぶことが多い。これは米国の景気が落ち込んだことにより我が国輸出が急減したこと（2009年：前年比マイナス33.1％）から米国発の不況といった意味もあると考えられる。

他方、欧米諸国では「the financial crisis of 2007-2008」や「the global financial crisis」と呼ばれている。

平成19年から既にアメリカ経済は景気後退からサブプライムローン危機に陥り、資産担保証券、債務担保証券は国際的流動性を失い、これらを購入していた欧州金融機関にも金融危機が波及した。

サブプライムローンと呼ばれる住宅ローンは分割・証券化されて多くの金融商品に組込まれ世界中に販売されていたので、アメリカの住宅金融会社の経営破綻が金融商品のリスクとなり世界中に拡散した。金融商品は会計基準に基づき時価評価されるので、その価格下落は、金融機関の自己資本の減少（信用収縮を招く）と機関投資家の保有資産の減価となり、危機が連鎖した。

その後、平成20年9月にリーマン・ブラザーズが経営破綻した。

我が国でも同年10月に日経平均株価が一時、6,994.90円まで下落するなど不況感が広がった。（図6-19、6-20参照）J-REIT も東証株の動向と連動しており、J-REIT の投資法人1社が経営破綻した。

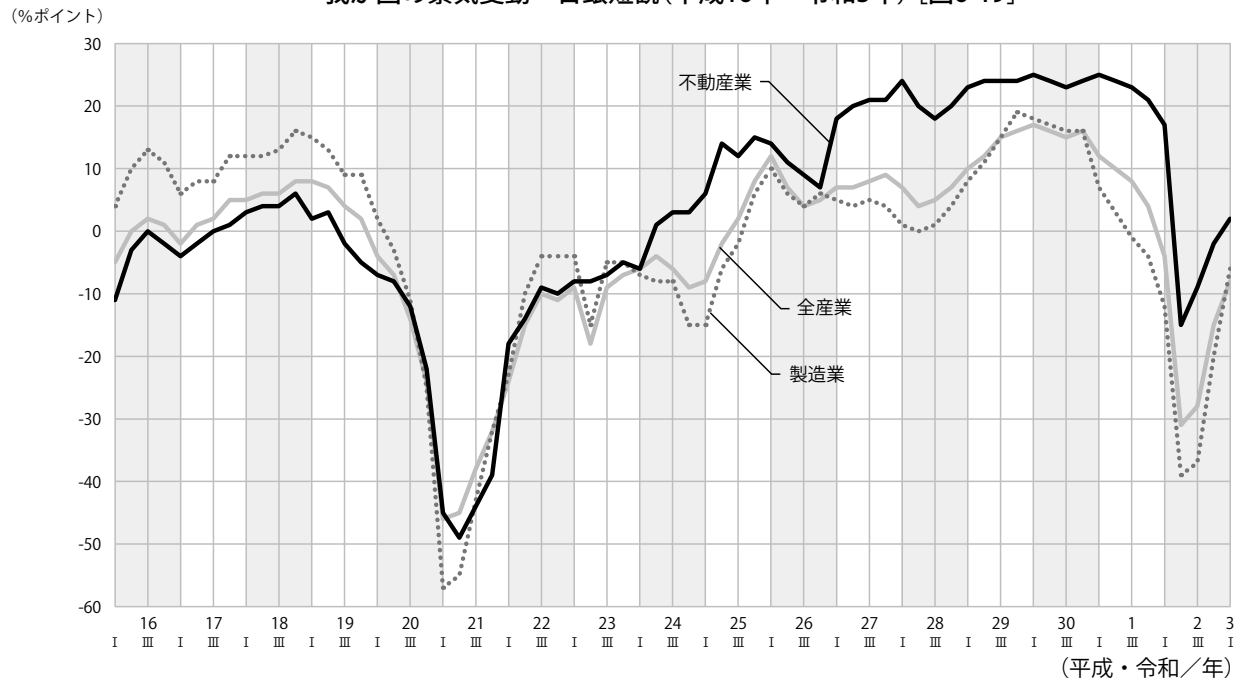
なお、図6-19の令和2年の短観の落込みは、新型コロナウイルス感染症流行の影響である。（本節105頁（３）10参照）

この時期には、分譲マンション市場でも大きな波乱があった。（図6-21参照）

平成19年度に、共同住宅（マンション）着工戸数が大幅に減少した。これは耐震偽装事件に対する建築基準法の改正に伴う建築確認審査の遅れに伴うものである。

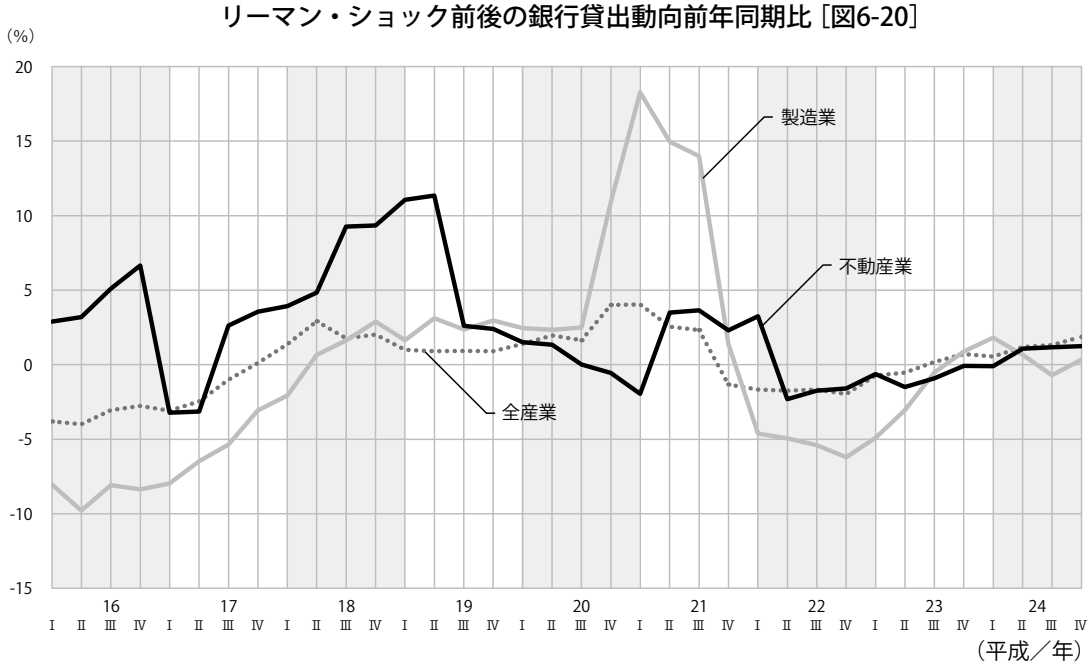
平成20年度のマンション市場は、「オイルショック、バブル崩壊に続く3回目の大不況」となった。

我が国の景気変動　日銀短観（平成16年～令和3年）［図6-19］



出典：日本銀行「日銀短観」

リーマン・ショック前後の銀行貸出動向前年同期比［図6-20］



出典：日本銀行

その原因は、「①価格崩壊型不況、②着工減の官製不況、③金融機関による金融遮断型不況」の一挙到来とされる。

①は、この頃既に用地・建築費の高騰がマンション価格を上昇させていたためである。このため中堅デベロッパーの中には、地価の高騰に危険を感じて先んじて負債圧縮に転じた会社もあったという。(図6-22参照）②は、建築基準法の改正に伴う建築確認審査の遅れをいう。③は、おおむね金融機関の融資姿勢の変化による「突然死」とされるが、その後、M＆Aにより再生したデベロッパーも少なからず存在する。

「デベロッパー・ゼネコンの破綻は、平成21（2009）年2月上旬時点で既に89社、負債総額2兆8,500億円に達した」という。(注75)

平成21年は、リーマン・ショックの影響も加わり、更にマンション供給戸数が落ち込み、2年連続の不況となった。

この結果、平成の住宅着工戸数を概観すると、リーマン・ショックの前後で共同住宅（マンション）供給市場に構造変化があったことがわかる。

8　東日本大震災

平成23年3月11日、三陸沖を震源とするM9.0の巨大地震（平成23年東北地方太平洋沖地震）が起きた。最大震度は宮城県北部で震度7。その後、巨大津波が、岩手、宮城、福島県を中心とした太平洋沿岸を襲った。

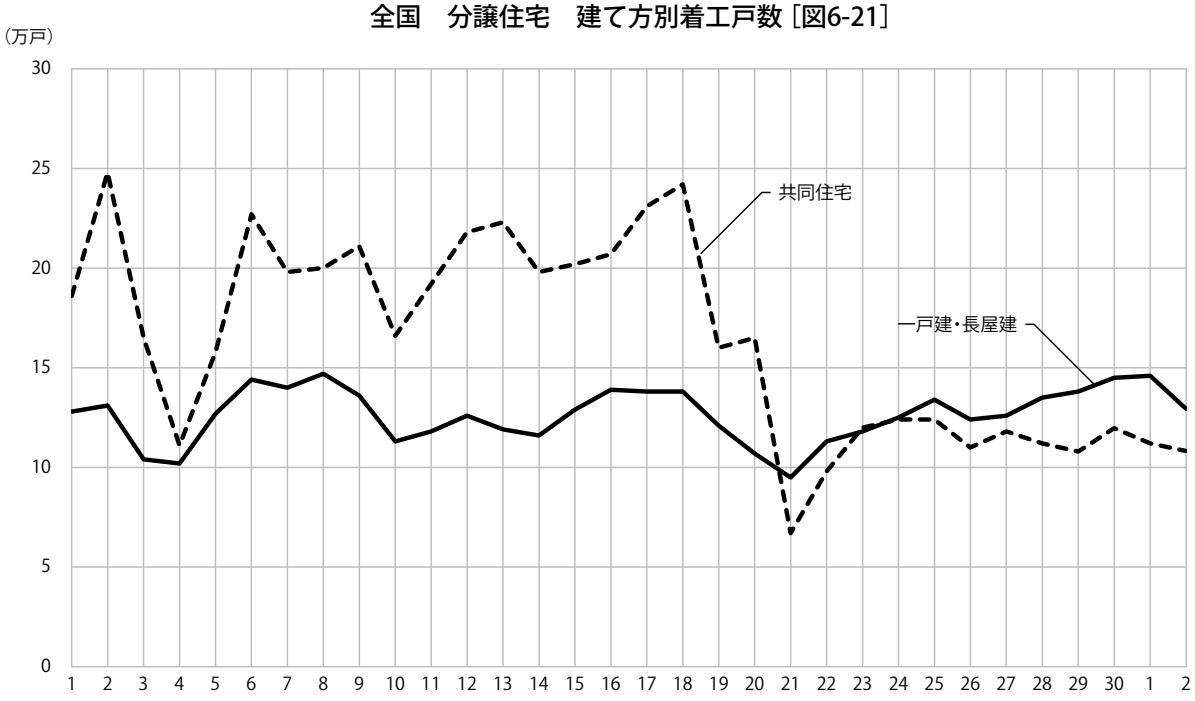
その結果、死者約1万5千人、行方不明者約7千人、家屋の全壊約10万4千戸、半壊9万7千戸、一部損壊37万1千戸という巨大な被害を出した。首都圏でも、浦安市などにおいて、地震による地盤の液状化で住宅などに被害が出た。また、福島原子力発電所の事故に関連して、東京電力供給エリアにおいて計画停電が実施された。

地震後直ちに、住宅・建築業界、建設業界の人々は、仮設住宅の建設をはじめ、災害の復旧、復興に尽力した。

他方、分譲マンション業界では、大地震とその後の騒然とした雰囲気が消費者の購入意欲を低下させ、マンション市場に影響が出るのではないかと懸念されていた。実際に地震直後の営業の自粛や、購入者の不安解消のために計画を再チェックする時間を要する等、販売が遅れる要因もあった。

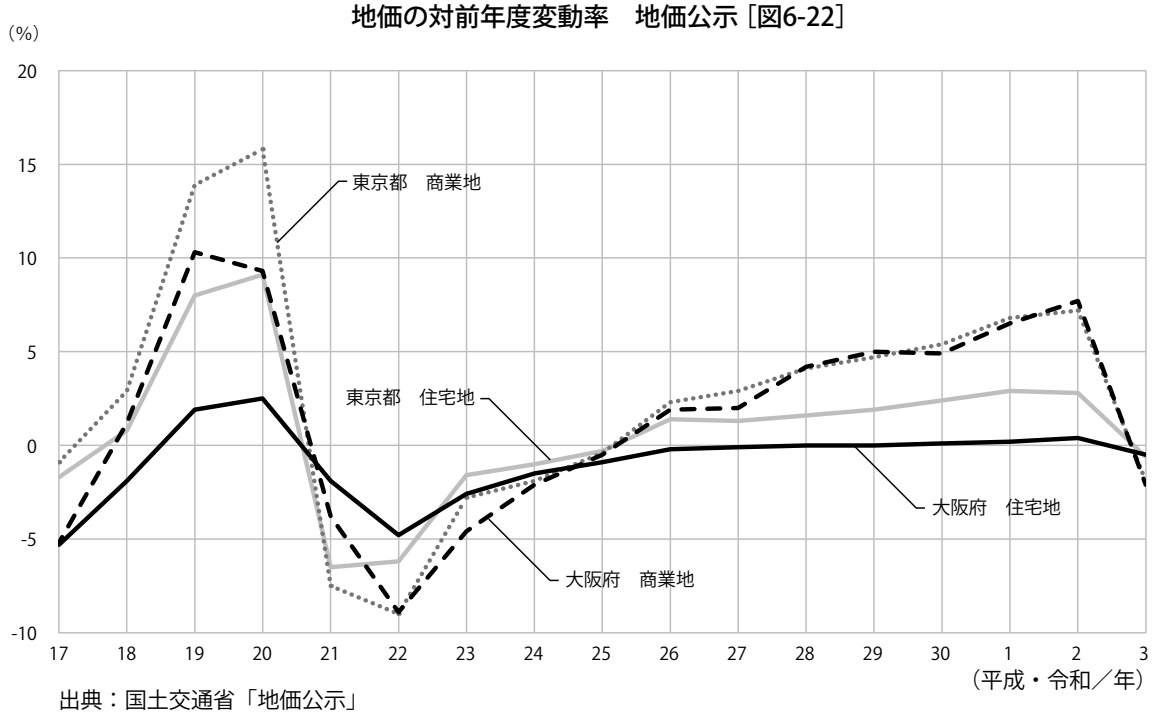
しかし、結果としては平成23年の全国マンション供給は8万6,582戸、前年比2.2％増で、2年連続で増加した。首都圏の供給戸数も前年とほぼ同数の4万4,499戸（前年比0.1％減）であり、契約戸数も

全国　分譲住宅　建て方別着工戸数［図6-21］



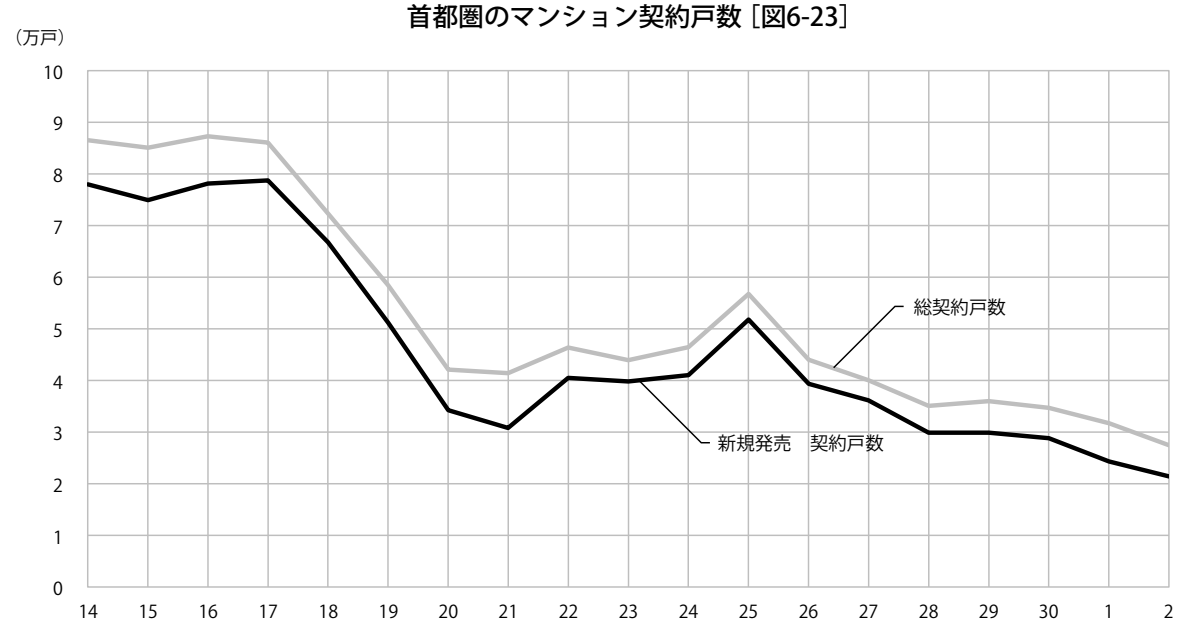
出典：国土交通省「住宅着工統計」

地価の対前年度変動率　地価公示［図6-22］



出典：国土交通省「地価公示」

首都圏のマンション契約戸数［図6-23］



出典：不動産経済研究所

34,786戸（全年比0.9％減）であった。大地震があったにもかかわらず需給は堅調であった。（図6-23参照）

9　不動産業ビジョン2030

平成31（2019）年4月、国土交通省は「不動産業ビジョン2030 ～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を発表した。ビジョンは、次のように述べている。

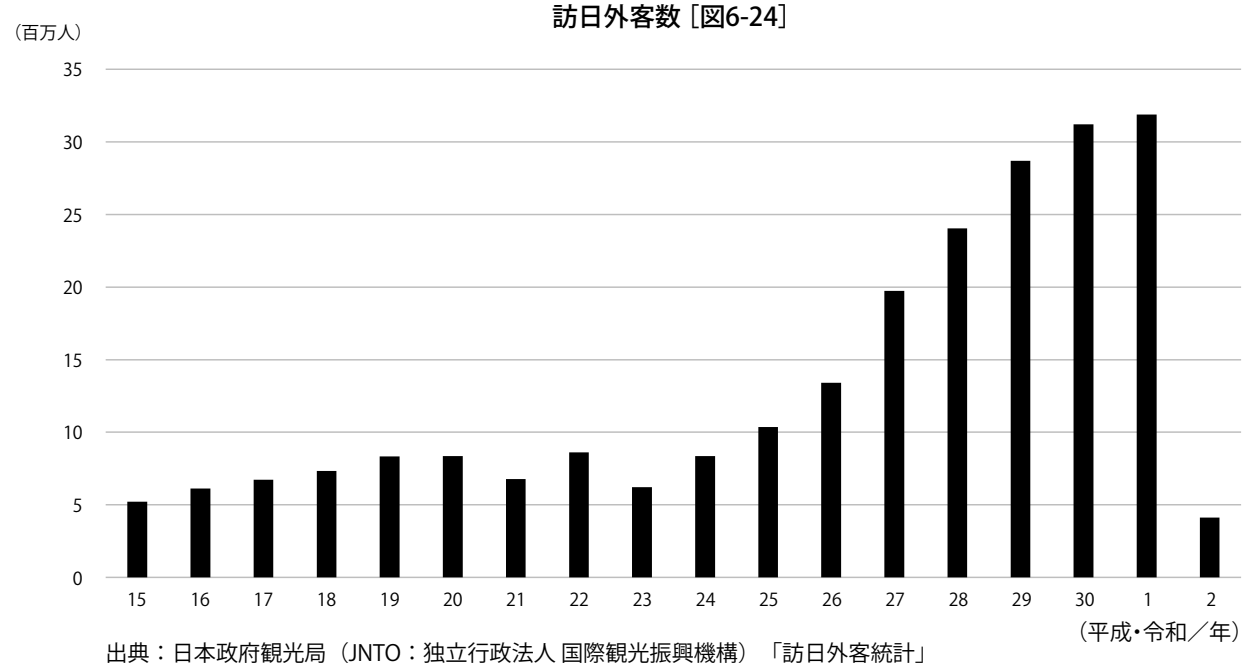
・不動産業は、豊かな住生活を支え、我が国の持続的成長を支え、人々の交流の場を支える重要な基幹産業である。
・この将来像を実現するための官民共通の目標は、ストック型社会の実現、安全・安心な不動産取引の実現、多様なライフスタイル･地方創生の実現、エリア価値の向上、新たな需要の創造、全ての人が安心して暮らせる住まいの確保、不動産教育・研究の充実、の7点である。
・民の役割は、他業種連携によるトータルサービス提供、AI、IoT 等新技術の有効活用、業界の魅力向上による人材確保、法令順守・コンプライアンス徹底による信頼産業としての地位確立、の4点としている。更に不動産業の業態として従来の「開発・分譲」、「流通」、「管理」及び「賃貸」の4業態に「不動産投資･運用」を加えた5業態について、それぞれの固有の役割を述べている。
・一方、官の役割は、市場環境整備、社会ニーズを踏まえた不動産政策の展開、不動産業に対する適切な指導・監督の3点である。
・このために今後重点的に検討すべき政策課題として、以下のようなテーマを例示している。

　賃貸住宅管理業者登録制度の法制化
　不動産関連情報基盤の充実
　不動産分野における新技術の活用方策
　不動産情報のオープン化と個人情報保護の関係整理
　高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策
　ESG に即した不動産投資の推進方策等

「不動産業ビジョン2030」では、不動産業の第五の業態に「不動産投資・運用」が加わったことが注目される。これは、不動産の証券化に関する関係者の取組の成果であり、不動産業が基幹産業として「直接金融市場」を介して広く日本経済に責任を負う立場になったことを示している。

一方で、このビジョンにおいてもなお、「安全・安心な不動産取引の実現」が官民共通の目標の一つ

訪日外客数［図6-24］



出典：日本政府観光局（JNTO：独立行政法人 国際観光振興機構）「訪日外客統計」

の柱として位置付けられていることにも留意する必要がある。消費者等の不動産市場への参加者が安心して取引できる環境の整備・確保が今後とも重要な目標として位置付けられている。

なお、これまでの不動産業ビジョンにあった各分野の事業規模の推計は示されなかった。

10　新型コロナウイルス感染症の世界的流行と不動産業

令和2（2020）年は新型コロナウイルス（COVID-19）感染症の影響で世界経済が大きく停滞した。政府は、4月に緊急事態宣言を出すなど対策に追われ、東京2020オリンピックも延期された。政府は各方面に感染防止対策を実施した結果、飲食・宿泊・観光・交通各産業が大きな影響を受けた。例えば、外国人観光客（inbound）は近年激増していたが、感染防止の水際対策により令和2年は前年比87% 減（3月以降は99% 減）となり、その影響は大きかった。

このような経済の状況を反映して、令和3年の地価公示は全国的に弱含みとなり、特に大都市圏の下落幅が大きかった。

大阪の地価は、商業地がマイナス2.1％（前年はプラス7.7％）と平成25年以来、8年ぶりに下落となった。特に大阪・ミナミの商業地は全国一の下げ幅となった。新型コロナウイルス対策による訪日外国人の減少が響いたとみられる。

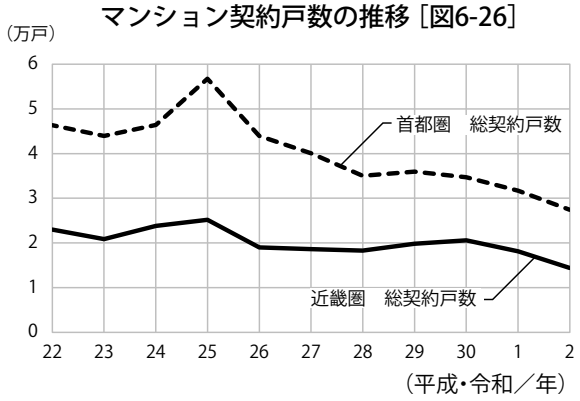
令和2～3年度の地価動向率［図6-25］

用途	住宅地		商業地	
圏域地域	2年	3年	2年	3年
東京圏	1.4	△ 0.5	5.2	△ 1.0
大阪圏	0.4	△ 0.5	6.9	△ 1.8
名古屋圏	1.1	△ 1.0	4.1	△ 1.7
東京都	2.8	△ 0.6	7.2	△ 1.9
大阪府	0.4	△ 0.5	7.7	△ 2.1
全国平均	0.8	△ 0.4	3.1	△ 0.8

出典：国土交通省「地価公示」
対前年平均変動率、各年1月1日時点

また、令和2年のマンション総契約戸数は、首都圏がマイナス13％、近畿圏がマイナス20％となった。4月以降、住宅展示場などの来場者を制限する等、各社がコロナ対策に努めた。秋口から販売は回復したが、前年に及ばなかった。

マンション契約戸数の推移［図6-26］



出典：不動産経済研究所

㈱平成25年の増加は、平成26年4月1日から消費税が5%から8%に引上げられることによる影響とされる。

11　不動産業の50年と今後

不動産業界のこの50年を振り返ると、金融業界との関係がこの50年で激変していることがわかる。（図6-27 ～ 29参照）

例えば、今日では、銀行の不動産業融資向け残高は84兆円（令和3年3月現在）であり、これは製造業向けの67兆円よりも多い。融資残高のシェアを歴史的にみると、不動産業の着実な増加がみられる。それも、四半期ごとの対前年同期比では景気変動や国際金融経済情勢に応じて大きく変動しながら、増加してきた。

この現状は、不動産業界も日本経済に大きな位置を占め、したがってそれにふさわしい責任を果たす時代が来たことを意味している。また、日本の金融市場も諸外国の金融界とつながっているため、世界からみても日本の不動産市場が安全安心で魅力的であることが求められる時代が来たことを意味している。

不動産市場の整備に関して、官民、力を合わせた取組が望まれる。

第二節　住宅建築行政の改革

平成の時代になってから、昭和の時代に構築された住宅建築行政の骨格が大きく見直された。これらの改正は、分譲住宅業界にも大きな影響を与えた。

1　建築基準の性能規定化

第一は、建築基準の性能規定化である。

その背景には、各分野の安全規制に関する技術基準を「仕様規定」（材料、数量等を具体的に規定）から「性能規定」（法の目的達成に必要な性能を規定。その達成方法は原則自由）に切替えようという世界的な動きがあった。この方が自由な技術開発を促す効果があるとされる。建築分野では、既に英国が1985年に建築法規の性能規定化を進めていた。

その後、我が国でも、1990年代後半から政府の規制改革会議などが各分野の安全基準の性能規定化を求めていた。

それに先立つ日本の事情として、1980年代後半の対日貿易赤字解消のための日米貿易交渉の影響があった。アメリカは、木材の対日輸出促進のため建築基準法の木材使用規制の緩和を強く求めた。アメリカの主張は、例えば大型・高層の木造建築物でも耐火性等必要な性能を満たせば認められるべきというものだったという。その結果、木造三階建住宅を認めるなどの規制緩和が行われた。

この経緯を踏まえ、当時の建設省は建築基準法令を抜本的に見直して本格的な性能規定を導入することとし（法令上は、性能規定の採用か、例示と位置付けられた従来の仕様規定の採用かを選択する仕組み）、平成10（1998）年に建築基準法の改正を行い平成12年に実施された。

2　建築確認・検査の民間開放

第二は、建築確認・検査の民間開放である。

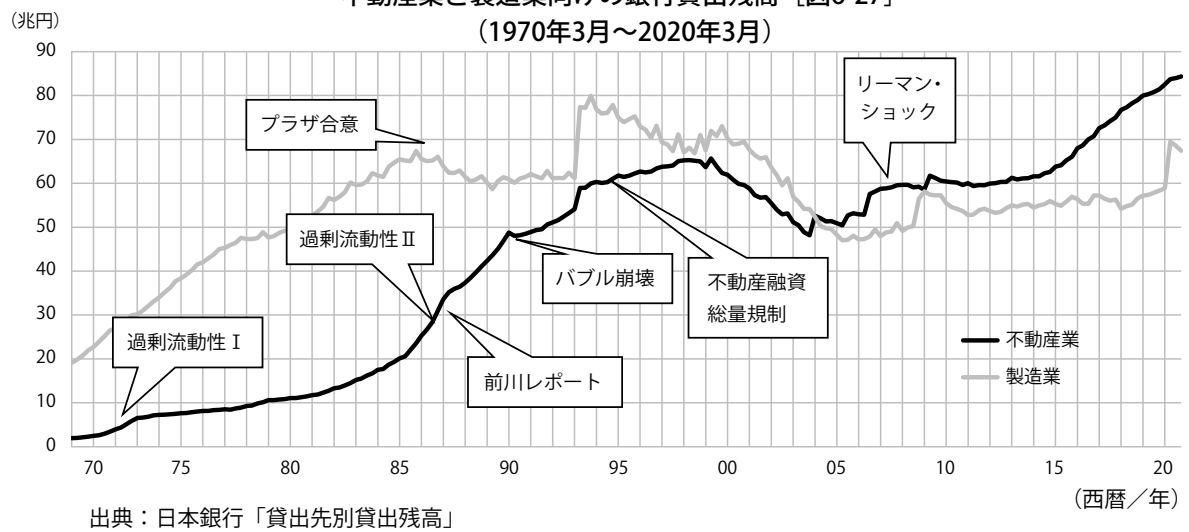
これまで建築確認・検査業務は地方自治体の建築主事が担ってきたが、十分な実施体制が確保できない問題があった。このため、官民の役割分担を見直し、必要な審査能力を有する公正中立な民間機関（指定確認検査機関）が業務を担えることとした。これは前述の性能規定化と同じく平成10年の建築基準法改正により、平成11年に実施された。

3　新築住宅に係る住宅性能表示制度と特定瑕疵担保責任の強化

第三は、住宅性能表示制度の創設と特定瑕疵担保責任の強化である。

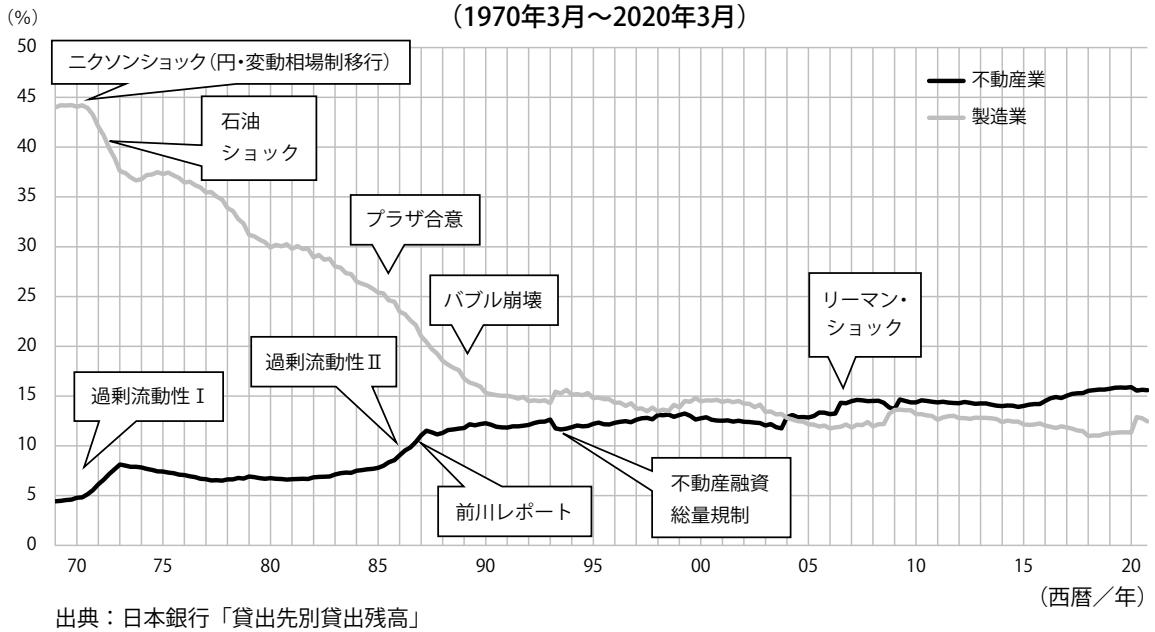
住宅性能表示制度とは、消費者が良質な住宅を選

不動産業と製造業向けの銀行貸出残高［図6-27］
（1970年3月～2020年3月）



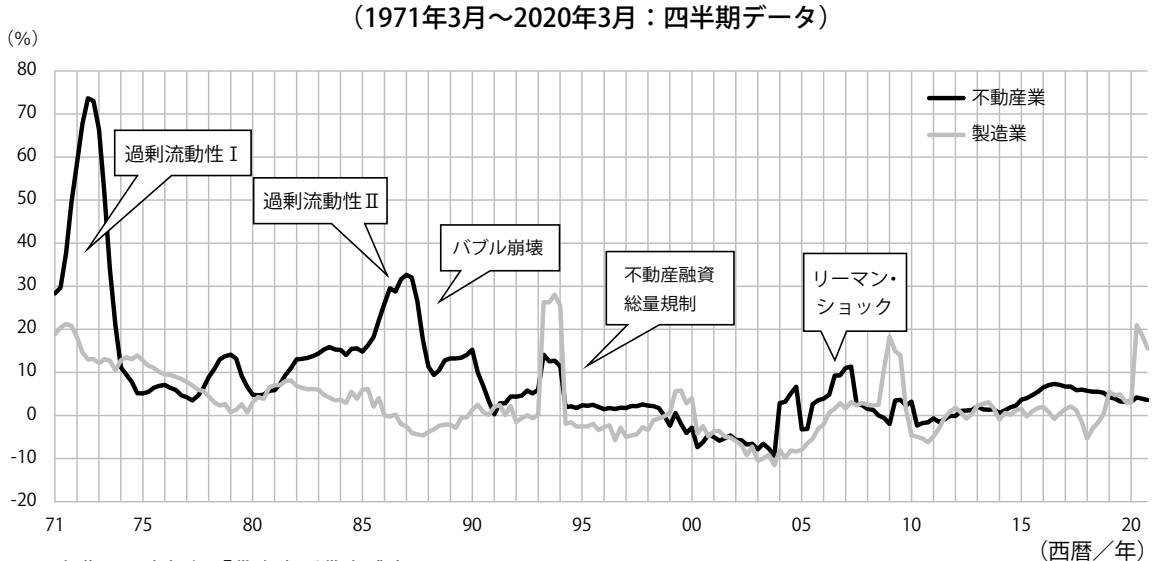
出典：日本銀行「貸出先別貸出残高」

不動産業と製造業向けの銀行貸出残高のシェア［図6-28］
（1970年3月～2020年3月）



出典：日本銀行「貸出先別貸出残高」

不動産業と製造業の銀行貸出対前年同期比の推移［図6-29］
（1971年3月～2020年3月：四半期データ）



出典：日本銀行「貸出先別貸出残高」

択できるように、住宅の性能、価格等を比較できるよう共通ルール（耐震性、省エネなど10項目の評価基準）を作り、公平な第三者機関がその適合性を評価する仕組みである。これは、住宅が商品として販売される時代にふさわしい制度である。

また、この検討過程において欠陥住宅問題（「秋田県木造住宅」問題）がクローズアップされたため、新築住宅についての瑕疵担保責任の強化を図った。この結果、特定瑕疵（構造耐力と雨漏り）の保証期間は10年とされた（従来は全て約款で2年）。

また、住宅紛争に関するADR（住宅紛争処理支援センター）が設置された。

これらは平成11（1999）年6月に住宅の品質確保の促進等に関する法律が制定されることにより、実現した。

4　住宅瑕疵保険の創設

第四は、新築住宅の特定瑕疵（構造耐力と雨漏り）について、瑕疵担保責任に関する資力確保措置（住宅瑕疵保険又は供託）の義務付けである。

平成17年11月17日、国土交通省は、マンション20棟等の構造計算書の偽造が行われていたことを公表した。「耐震偽装事件」の始まりである。

この事件では平成18年にマンションの販売会社が破産。販売会社は資力を失ったため、同社による修理責任は果たされなかった。

この事件を教訓として、平成18年に建築基準法等の改正（建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律）が行われ、構造計算適合性判定制度の導入、建築確認の審査期間の延長等が行われた。

次いで、平成19年に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が制定された。同法により、新築住宅について、工事を請負った建設業者又は販売した宅建業者は、特定瑕疵（構造耐力と雨漏り）の瑕疵担保責任履行のため資力確保措置（住宅瑕疵保険の付保又は保証金の供託）が義務付けられた。

なお、住宅瑕疵保険は、昭和55年から北海道の戸建住宅で試行され、昭和57年度から財団法人住宅保証機構が全国で始めた「住宅性能保証制度」の経験をもとに実現したものである。

新しい住宅瑕疵保険では、専門家による設計図の審査及び現場での検査を合格したものについて保険法人と保険契約が結ばれ、損害保険会社が再保険を引受ける。保険自体は事業者が自らのために付保するもので、保険金（修理費）の受取人は原則として事業者である。

資力確保措置の実施状況は次のとおり。大手業者は保証金の供託を選択し、中小事業者は保険を選択している。

資力確保措置の実施戸数（令和元年度）
［図6-30］

	保証金の供託	保険への加入	合　計
建設業者	264,741 47.8%	289,515 52.2%	554,256 100%
宅建業者	127,703 46.8%	144,940 53.2%	272,643 100%

出典：国土交通省　　単位：戸数

資力確保措置の実施事業者数（令和元年度）
［図6-31］

	供託のみ	保険のみ	併用	合計
建設業者	143 0.50%	27,493 99.40%	25 0.10%	27,661 100%
宅建業者	106 1.30%	7,769 98.30%	28 0.40%	7,903 100%

出典：国土交通省　　単位：事業者数

5　マンション管理適正化法の制定

マンションの管理についても、新しい法制度がつくられた。

平成12年に、マンション管理適正化法「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律149号）」が制定された。

なお、この法律で初めて「マンション」という言葉が法律で正式に用いられた。（法2条1号：定義の趣旨は一棟又は団地式の区分所有建物の住宅）

その内容は次のとおり。

ア）マンション管理士資格の創設

イ）マンション管理業者の登録制度

マンション管理業とは、マンションの管理組合から委託を受けて管理業務を業として行うことであり、マンション管理業者は、国土交通省の登録を受けて事業を営む必要がある。（法44条）

ウ）社団法人マンション管理適正化推進センターの指定及びマンション管理業者の団体

エ）宅地建物取引業者との関連

マンション管理法は、宅地建物取引業者（信託業務を兼営する金融機関、信託会社を含む）が自ら売主として住宅を分譲した場合は、管理組合等に対し、当該建物の設計図書を交付しなければならないものとした。（法103条）

また、宅地建物取引業者は、売主として当該建物の管理が管理組合に円滑に引継がれるよう努めなければならないと定めた。

第三節　宅建業法の改正

1　平成・令和の宅建業法改正経緯

（1）宅地建物取引業法の改正

①平成7（1995）年改正

平成7年の宅建業法改正の主な内容は次のとおりであった。

ア）指定流通機構の法的位置付けの明確化

指定流通機構制度に関する条文を追加した。（法50条の2の5 ～ 50条の15）指定流通機構については52頁第四章第二節1参照。

注：条文の目次上は、従来の第5章第2節（指定保証機関）、第3節（指定保管機関）を同第3節、第4節に繰下げて、新たに第2節（指定流通機構）として追加された。

イ）専任媒介契約制度の改正

専任媒介契約を締結した宅地建物業者は、委託された物件の内容を指定流通機構に登録する等の義務を負うことになった。（法34条の2第5項等）

ウ）業務に係る禁止事項の追加

宅地建物取引業者等の業務に関する禁止事項として次の行為を追加。（法47条の2）

・取引の相手方に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為。
・宅地建物取引業に係る契約の締結をさせ、又は解除等を妨げるため、相手方を威迫する行為及び相手方の保護に欠けるとして省令で定める行為。

エ）重要事項説明の追加

その他の説明事項を建設省令で定めることができる規定を追加。（法35条十四号）

オ）その他

・宅地建物取引業の免許の有効期間を3年から5年に延長。（法3条2項）
・指定保証機関等の指定基準について所要の見直しが行われた。

これは、宅建業免許基準及び宅建主任者の登録基準の見直しと連動したもの。

（その後の平成11年、令和元年における指定基準の見直しは、28頁第二章第四節2参照）

②平成9（1997）年改正

平成9年の宅建業法改正により、「宅地建物取引主任者証」（当時の名称）の有効期間が、3年から5年に延長された。

なお、この改正は許可等の有効期間の延長に関する法律（平成9年法律105号）第16条による宅建業法の改正によって行われた。

③平成18年改正（民法の公益法人制度の改正関連）

平成時代に入ると、民法、商法など基本法典の大改正が相次いだ。現代は、「戦後改革」以来の「立法改革の時代」といわれる。民法の公益法人制度改正もその一環である。

平成18年に「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」、「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」及び「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」（法律48、49、50号）が制定され、民法の公益法人制度の大改正が行われた。

ア）新しい非営利法人制度の創設

一般社団法人又は一般財団法人という新しい非営利法人が、定款を作成して登記をすることで設立

できることとなった。この「非営利」とは、剰余金等の配分を目的としないことであり、剰余金や残余財産を社員又は設立者に配分する定款の規定等は無効とされる（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律11条2項、143条、153条3項二号）。他方、事業の内容に制約はない。

税制上の優遇措置は、内閣府による公益認定を受けると得られることとなった（公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律）。

イ）移行措置

民法改正前に同法34条の規定により認可された公益法人は、法施行後5年間（平成25年11月末）までに、一般社団（財団）法人か公益社団（財団）法人のいずれかに、所定の認可・認定を受けて移行するものとされた（移行しないものはみなし解散）。（整理法44、45、46条）

この政府方針を受けて、大半の社団法人や財団法人は、一般社団法人、一般財団法人へ移行した。

ウ）宅建業法の改正

宅建業法上、公益法人が営むことを予定していた機関については、指定試験機関及び指定流通機構は、一般社団法人又は一般財団法人とされ、宅地建物取引業保証協会は一般社団法人とされ、宅地建物取引業協会及び宅地建物取引業協会連合会も、一般社団法人とされた。

エ）既存法人の後の移行結果

既存法人のうち、指定試験機関である「不動産適正取引推進機構」は一般財団法人に移行し、指定流通機構の4法人は公益社団法人又は公益財団法人に移行した。また、宅地建物取引業保証協会、宅地建物取引業協会及び宅地建物取引業協会連合会の各団体は、おおむね公益社団法人に移行した（一部の県の宅地建物取引業協会が一般社団法人に移行した）。

④平成26（2014）年改正

平成26年の宅建業法改正では、次の規定が改正された。

ア）宅地建物取引士

従来の「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改め、所要の規定の整備（法15条、15条の2、15条の3、31条の2）を行った。

イ）宅地建物取引士の配置

宅建業者は、その事務所等において、所要の数の専任の宅地建物取引士を置かなければならないこととされた。（法31条の3）

⑤平成28（2016）年改正

平成28年の宅建業法改正（法律56号）では、消費者の中古住宅に対する不安が解消されるよう、その安全性等に関する情報提供を促進することで、中古住宅流通市場の活性化を図る等の観点から制度の見直しが行われた。

ア）建物状況調査の導入

建物状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分についての調査であって、所定の専門知識を有する者が実施するものである。

宅建業法では、宅建業者に対して、取引の対象が既存建物である場合の建物状況調査について次の事項を定めた。

・媒介契約締結時の書面交付において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載するものとした。（法34条の2四号）
・重要事項説明時に交付する書面において、建物状況調査の実施の有無、その結果の概要、及び「設計図書、点検記録その他の書類」の保存状況を記載するものとした。（法35条1項六号の2）
・売買等の契約成立時に交付する書面において、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載するものとした。（法37条1項二号の2）

なお、当該建物状況調査の実施自体は義務付けられていない。また、中古住宅の売買等については、住宅品質確保促進法（瑕疵担保10年）の適用はなく、瑕疵担保責任の保証金供託や住宅瑕疵保険の付保も義務付けられていない。

イ）研修の実施

宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人に対して、法令、金融その他の多様な分野に係る体系的な研修の実施に努めることを定めた。

また、宅地建物取引業保証協会の業務として、全

国の宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人による宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成を追加した。

エ）関連施策

また法律改正とは別に、平成29（2017）年12月より「安心Ｒ住宅」の標章の使用する事業者団体（特定既存住宅情報提供事業者団体）の登録制度が開始された。

（２）不動産の集団的投資スキームの整備に関連する宅建業法の改正等

平成の時代には、「不動産の集団的投資スキーム」の整備が精力的に進められ、不動産業を規制する宅地建物取引業法も買主（投資家）保護のため大きな役割を果たすこととなった。

不動産の証券化商品（例えば信託受益権）は、証券上の権利が、その原因となっている法律関係（不動産事業）の有効な存在を必要とする有価証券である（有因証券：株券、社債券、船荷証券と同じ）。また、不動産事業の収益性は、その不動産の個別事情に大きく影響される。

そのため買主には当該不動産についての理解が不可欠であり、宅建業法は、売主等としてその取引に関わる宅建業者に重要事項説明等を義務付けている。

以下、事業制度等の整備の経過に沿って、簡単にまとめる。

①不動産特定共同事業法制定　平成6（1994）年

「不動産特定共同事業」とは、不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為である。これは証券化商品ではなく現物不動産投資の小口化商品とされる。

この事業と宅地建物取引業法との関係は次のように整理された。

ア）この事業を営む不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業法3条1項の許可を受ける必要がある。この許可を受けるには、宅地建物取引業の免許を有している法人であることが要件となっている。（同法6条一、二号）

イ）他方、事業参加者（同法2条12項）には宅地建物取引業法は適用されない。（同法70条）

②ＳＰＣ法制定　平成10（1998）年

「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号）では、宅地建物取引業法の改正はなかったが、不動産の証券化を実現するため次のような整理が行われた。これは、特定目的会社が、二重課税を回避するため、事業会社としての実態を持たない「導管体」であるための制約でもある。

ア）特定目的会社は、内閣総理大臣の登録を受けなければ業務ができない。（法3条）

イ）特定目的会社は、資産流動化計画に従い譲り受けた不動産の売買、交換又は賃貸に係る業務については､宅建業者に委託しなければならない。（法147条）

ウ）宅地建物取引業法の規定は、第3条の登録を受けた特定目的会社には、適用しない。（法148条）

③ＳＰＣ法等改正法　平成12（2000）年

「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律等の一部を改正する法律」（平成12年法律第97号）は、不動産の証券化を進めるために１）宅建業法、２）ＳＰＣ法、３）証券投資信託及び証券投資法人法の三つの法律の改正を同時に行った。

１）宅建業法改正

宅建業法の改正では、取引一任代理等に関する宅建業法の特例が創設された。

宅地建物取引業者が、不動産投資信託における投資信託契約等や特定目的会社等からの業務委託において取引一任代理等を行う場合において、あらかじめ建設大臣の許可を受けた者には、宅建業法第34条の2及び第34条の3（媒介契約、代理契約の書面交付）の規定は適用しない。（法50条の2～50条の2の3）

２）ＳＰＣ法の改正

ＳＰＣ法の改正ではこれまでの特定目的会社制度のほか特定目的信託制度が整備された。

これに伴い、法律の名称が「資産の流動化に関する法律」に改められた。

３）証券投資信託及び証券投資法人に関する法律の改正

この改正では、投資法人の投資対象に証券だけでなく不動産も加えられ、法律名も「投資信託及び投資法人に関する法律」に改められた。この法改正により J-REIT が誕生した。

宅建業法との関係では、投資法人が資産運用を委託する資産運用会社については、次のように宅建業法の免許・認可を要するものとしている。

・投資の対象とする資産に不動産が含まれる場合は、宅建業法第3条第1項の免許を受けている金融商品取引業者に、委託しなければならない。
・主として不動産に対する投資を目的とする場合は、宅建業法第50条の2第1項の認可（取引一任代理）を受けている金融商品取引業者に委託しなければならない。

④金融商品取引法制定　平成18（2006）年

平成18年の宅建業法改正は、「証券取引法改正に関連する法律の整備等に関する法律」（平成18年法律66号）によって行われた。

平成18年に証券取引法等の一部を改正する法律（同年法律65号）が制定された。これは、証券取引法が名称を改め「金融商品取引法」となる抜本的な改正であった。

証券取引法の改正により、不動産信託受益権は、金融商品取引法第2条（有価証券の定義）第2項1号の「みなし有価証券」として位置付けられ、不動産信託受益権の取引を業として媒介等をする場合には、第二種金融商品取引業の登録が必要となった。（同法28条2項、29条）

この整備法による宅建業法の改正は次のとおりである。金融商品取引法の世界では、宅建業者が「金融商品取引業者」又は「金融商品仲介業者」を兼ねることが前提とされていることが注目される。

ア）重要事項説明を不動産信託受益権の売買に適用。（法35条3項）

宅建業者が、土地建物の信託受益権の売主となる場合に、買主に対する所定の重要事項説明を義務付けた。

イ）重要事項説明を「不動産信託受益権」の売買、代理、仲介にも適用。（法50条の2の4）

金融商品取引業者又は金融商品仲介業者である宅地建物取引業者が、宅地若しくは建物に係る信託の受益権又は当該受益権に対する投資事業に係る組合契約等に基づく権利（不動産信託受益権等）の売主となる場合、又は媒介等を行う場合は、当該信託受益権の売主とみなして、重要事項説明（法35条3~5項）の規定を適用することになった。

⑤不動産特定共同事業法改正　平成25（2013）年

ア）不動産特定共同事業法についても、宅建業法50条の2に規定する取引一任代理等に関する宅建業法の特例を認めた。（法50条の2、1項3号）

イ）不動産特定共同事業法第2条第9項に規定する特例事業者については、一部の規定を除き、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなして宅建業法の規定を適用することとされた。（法77条の3）

⑥不動産特定共同事業法改正　平成29（2017）年

ア）小規模不動産特定共同事業の特例

空き家空き店舗対策など地方での不動産特定共同事業の活用を図るため、小規模事業者の特例が創設された。（法2条6項、41条）なお、その規模は、事業参加者の出資が100万円、各事業参加者の出資の合計が1億円を超えないもの。（政令2条）

イ）その他

クラウドファンディングに対応した手続規定の整備、プロ事業者向けの規制緩和等を行う。

ウ）宅建業法等の改正

改正自体は、特例事業者の定義規定に付された条項番号がずれたため、これを訂正するもので、実質的な内容はない。しかし、ア）の改正により、地方で営業する宅建業者が不動産特定共同事業を取扱う時代が来ることが期待される。

（3）新築住宅の瑕疵担保責任制度の整備に関する宅建業法の改正等

欠陥住宅問題、つまり住宅の品質等のトラブルは、かねてから消費者行政の大きなテーマだった。これについて、平成の時代に建築行政サイドから大きな進展が見られた。これについて、宅地建物取引業法の側から一連の取組を簡単にまとめる。

①住宅品確法制定　平成11（1999）年

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により新築住宅の特定住宅瑕疵（構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分）について、請負と売買の瑕疵担保責任期間を10年間とした。（同法94、95条）

これは分譲住宅でいえば、「建売」（売買）も「売建」（住宅は請負）も同じく10年である。この法律では宅建業法の改正はなかったが、この法律の特定瑕疵の概念が、平成28年の宅建業法改正においても受け継がれる。

②建築基準法等の改正　平成18（2006）年

耐震偽装事件を受けて、建築基準法、建築士法、宅建業法の改正が行われた（建築物の安全性確保のための建築基準法等の改正）。この際の宅建業法の改正は次のとおりである。

ア）重要事項説明の追加

重要事項説明に瑕疵担保責任の「保証保険契約の締結」その他の措置の有無と措置の概要を追加。（法35条十三号）

イ）宅建業者に対し、相手方の解除等の権利行使を妨げる行為、又は相手方の判断に重要な影響を与える事項の不告知、不実告知を禁じた。（47条一号）

ウ）各罰則の強化

③瑕疵担保履行確保法の制定　平成19（2007）年

耐震偽装事件ではマンション販売業者の倒産により瑕疵担保責任が履行されなかった。このため、新築住宅を対象に、「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66号）が制定された。

この法律により、宅建業者は、所定額の「住宅販売瑕疵担保保証金」を供託し、届出をしなければ、売主として新築住宅について新たな売買契約を締結してはならないこととなった。建設業者についても同様。ただし住宅瑕疵担保責任保険を付している場合は供託義務がない。（同法5条、13条）

ア）指示及び業務の停止に関する監督規定の整備

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく保証金の供託等の違反に対して、宅建業者の監督官庁が必要な指示・業務停止を命じることができるよう、宅建業法の規定が整備された。（65条）

④民法（債権法）改正による宅建業法の改正

平成29（2017）年

民法改正（平成29年法律44号：令和2年4月施行）では、時効や法定利率など多くの民法の総則、債権・契約の基本ルールが見直された。中でも宅建業法等と関係が深いのは、売買・請負の瑕疵担保責任の規定が見直されたことである。これは、英米法に沿った国際物品売買条約35条の規定に従って民法の売買の規定が見直されたことに関連するもの。

民法の改正では、瑕疵担保責任の文言「目的物に隠れた瑕疵があったとき」（民法570条）が、「目的物が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないとき」（民法562条）に改められた。請負の瑕疵担保責任についても同様であり、ともに債務不履行一般の規定が適用されるものとされた。

ア）瑕疵担保責任の用語の見直し

重要事項説明（宅建業法35条）や書面の交付（同37条）中の「宅地又は建物の瑕疵」を「宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」と改めた。

関係する法律では、「建設業法」においても同様の改正が行われた。

しかし、「住宅の品質確保の促進に関する法律」及び「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」においては、独自の定義規定を置いて、「瑕疵」、「瑕疵担保責任」という用語を維持している。ただし法律上の用語は変わっても、今回の内容は民法と同じであり、民法と各法律によって実務の結論に差異はないと考えられている。

［参考］

・住宅品質確保法2条5項

この法律において「瑕疵」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。

・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律2条2項

この法律において「瑕疵」とは、住宅品質確保

法第2条第5項に規定する瑕疵をいう。

2　令和2（2020）年賃貸管理業法の制定

賃貸住宅は、従来オーナーが管理してきたが、近年は管理専門業者に委託するケースも増えてきた。加えて､いわゆるサブリース方式の住宅賃貸契約(特定賃貸借契約）では、所有者、入居者とサブリース業者、勧誘業者とのトラブルが社会問題化した。そこで令和2年に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が制定された。その内容は次のとおり。

①賃貸住宅管理業者の登録制度（法3条）

賃貸住宅管理業を営もうとする者は国土交通大臣への登録が義務付けられた。

登録を受けた者は、次の業務を義務付け。

・事務所ごとに業務管理者の配置。（法12条）
・管理受託契約締結前の重要事項の説明。（法13、14条）
・家賃等について自己の財産との分別管理。（法16条）
・業務の実施状況等について定期報告。（法20条）

②特定賃貸借契約の適正化のための措置等

ア）誇大広告の禁止（法28条）

特定転貸事業者及び勧誘者（特定転貸事業者等）は、特定賃貸借契約（転貸を目的として住宅を賃貸借する契約）の広告においては、事実と異なる表示や著しく優良又は有利であると誤認させる表示をしてはならない。

イ）不当な勧誘等の禁止（法29条）

特定転貸事業者等は、特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、その判断に影響を及ぼすこととなる重要な事項につき、事実の不告知、又は不実告知をしてはならない。

ウ）特定賃貸借契約の締結前の重要事項説明（法30、31条）

特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、所定の事項を記載した書面を交付し、説明しなければならない。契約締結時においても書面を交付しなければならない。

第四節　不動産業界団体の動向

1　不動産協会と高層住宅協会の統合

平成13（2001）年、社団法人日本高層住宅協会が社団法人不動産協会と統合し、理事長に田中順一郎氏が就任した。平成24年、一般社団法人へ移行した。

2　不動産流通経営協会の発足

不動産流通経営協会の前身である「不動産センター」は、不動産取引市場の確立という理念の下、不動産協会の所属会社と老舗不動産業者（東京都不動産のれん会）等の参加により、昭和43（1968）年に任意団体「不動産取引センター」（江戸英雄理事長）として活動を開始し、昭和45年に社団法人不動産センター（江戸英雄理事長）として設立されたものである。

同センターは、不動産協会、日本高層住宅協会とともに、要望活動や調査研究を行いつつ、昭和57年から認定不動産流通機構（霞ヶ関レインズ）として活動し、平成2年の財団法人首都圏不動産流通機構(現東日本不動産流通機構)の設立にも尽力した。

その後、同センターは、指定流通機構の発足・稼働によりこれまでの事業は一段落するとして、今後は「不動産流通を専業とする大手・中堅企業を中心に組織された社団」として、平成3年に名称を「社団法人不動産流通経営協会」（坪井東理事長）と変えて事業活動を行っていった。

3　全国住宅産業協会の発足

ア）全国住宅建設産業協会連合会の発足

社団法人全国住宅宅地協会連合会は、平成15年に、社団法人全国住宅建設産業協会連合会と名称を変更した。

イ）日本住宅建設産業協会の発足

社団法人日本ハウスビルダー協会と社団法人住宅産業開発協会は、平成12年に統合して、社団法人日本住宅建設産業協会として発足した。

ウ）全国住宅産業協会の発足

全国住宅建設産業協会連合会と日本住宅建設産業

協会の二団体は平成25年に統合して、一般社団法人全国住宅産業協会（神山和郎会長）となった。

4　関西の住宅産業団体の動向

ア）関西住宅産業協会

社団法人関西住宅宅地経営協会は、平成25年に一般社団法人へ移行、名称を関西住宅産業協会に変更し、一般社団法人全国住宅産業協会の団体会員となっている。また、一般社団法人大阪住宅産業協会は、平成26年の一般社団法人関西住宅産業協会との合併に伴い解散した。

イ）近畿住宅産業協会

社団法人日本ハウスビルダー協会関西支部は、上部団体の名称変更、統合等に伴って、平成12年に日本住宅建設産業協会関西支部、平成25年に全国住宅産業協会関西支部となったが、平成31年に一般社団法人近畿住宅産業協会を設立、一般社団法人全国住宅産業協会の団体会員に移行した。（関西中堅団体の系譜については61頁図4-22参照）

第六章　脚注

(74) 古市峰子「会計制度改革の成果と課題：この10年を振り返って」、「金融研究」平成20（2008）年8月53頁　日本銀行金融研究所。

(75)「全国マンション市場・40年史」57頁以下　不動産経済研究所　平成25年。

第七章
平成・令和の当社のあゆみ

第七章
平成・令和の当社のあゆみ

第一節　手付金等保証事業

1　概況

（1）保証残高の推移

平成元年度から令和2年度までの、当社の手付金等保証の期末保証残高の推移を概観（図7-1参照）すると、分譲住宅事業は商品としての住宅を市場で売買する事業であって、その業績は市場の変動、すなわち景気動向に大きな影響を受けていることがわかる。

当社の業績は、バブル経済の山とその崩壊の深い谷を刻み、その後は何度かの山谷を繰返しながら回復したものの、再びリーマン・ショック後の深い谷に沈み、その後も持ち直していることがわかる。

（2）物件別の保証契約額の推移

同様の時期に、保証契約額の推移を取引物件別にみると、戸建住宅より中高層住宅（マンション）市場が景気動向に大きく影響を受けていることがわかる。(図7-2参照)

なお、図7-2の金額は、各期ごとの「保証契約額」の推移であって、「期末保証残高」ではない。また、別荘地に係る手付金保証については平成以降実績がない。

（3）完成物件と未完成物件の手付金等保証実績の推移

昭和63（1988）年の宅建業法改正で、手付金等の保証は、工事未完成物件だけでなく完成物件の売買に係るものも取扱うこととなったが、その実績は次の図7-3のとおりである。

図7-3は、前述の当社保証契約額の実績のうち、未完成物件の占めるシェアを表したものである。一見してわかるとおり、物件別に顕著な特徴がある。

中高層と戸建の分譲住宅では未完成物件のシェアが圧倒的である。これは、従来からの青田売りのビジネスモデルが平成の時代でも行われていることを示している。逆に、一般宅地の売買では、完成物件のシェアが多い。しかし、一般宅地の売買は当社の保証実績数が少ないため､軽々な断定は困難である。

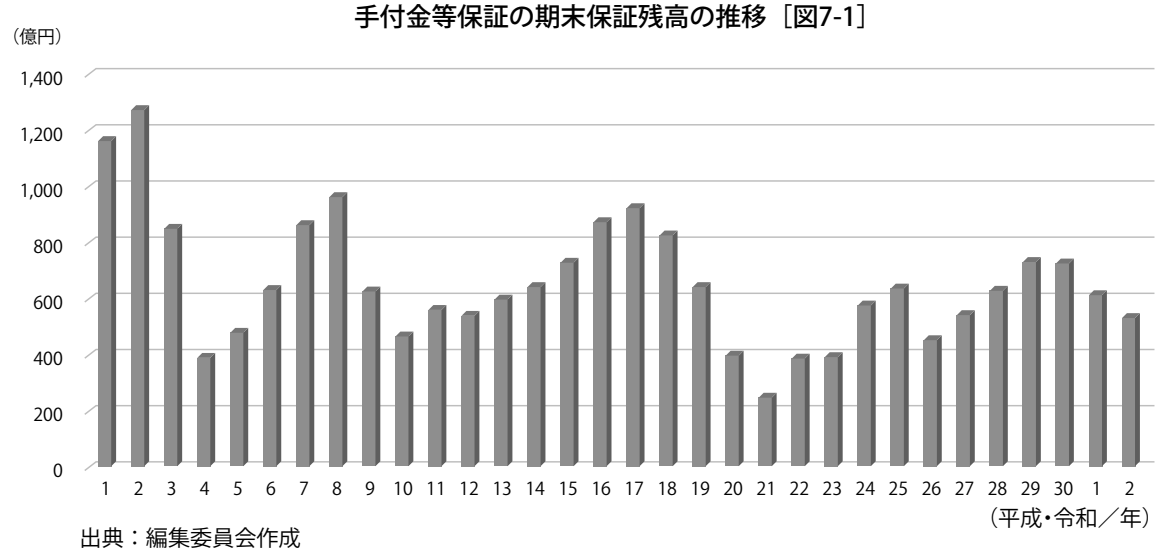
なお、完成物件の取引では、未完成物件よりも保全措置（保証等）が不要な「少額手付」の範囲が広いので（代金の10％以下又は1,000万円以下)、この範囲に収まるケースも多いと考えられる。

2　事業の課題

（1）財務基盤の充実

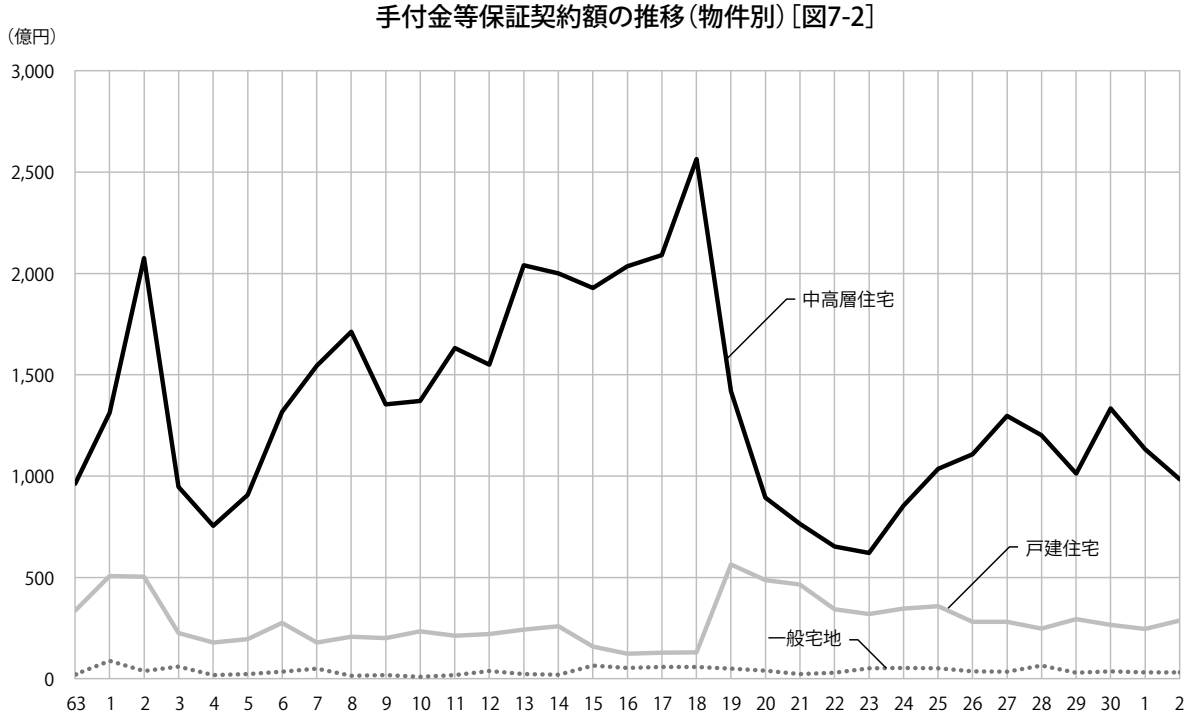
平成期の手付金等保証事業は、バブル崩壊やリーマン・ショックなどの度々の経済危機にもかかわら

手付金等保証の期末保証残高の推移［図7-1］



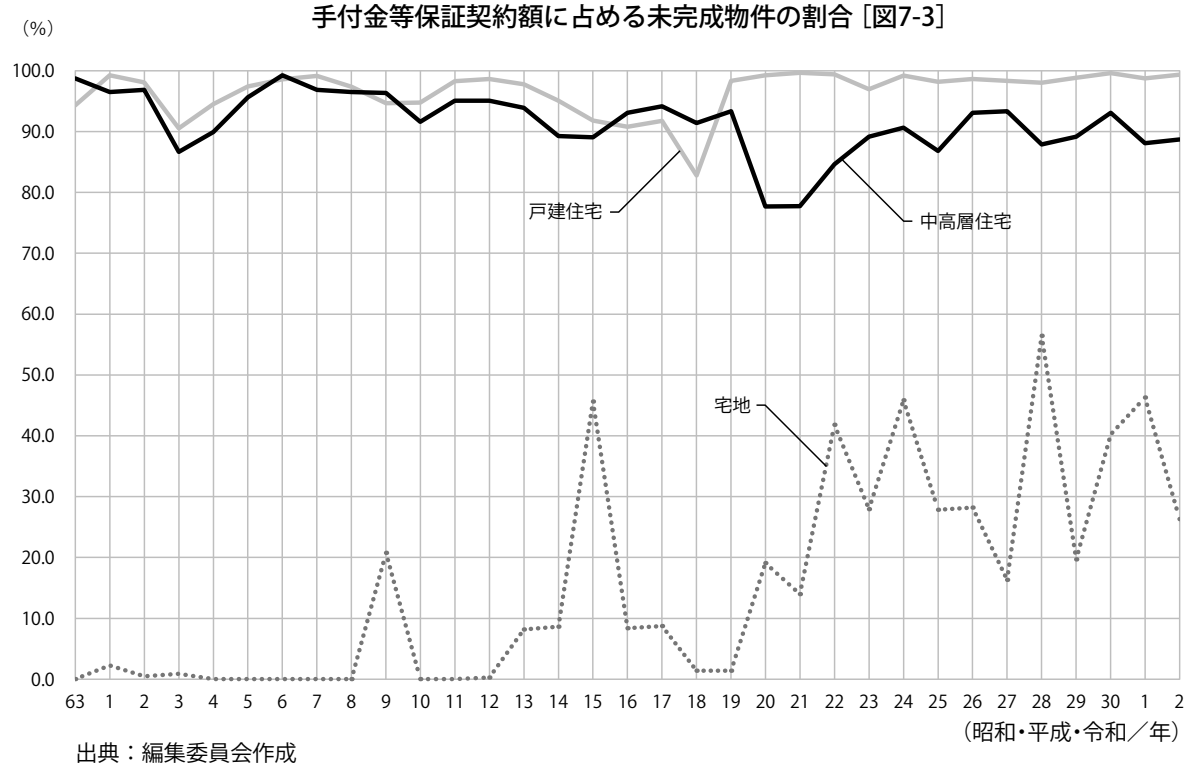
出典：編集委員会作成

手付金等保証契約額の推移（物件別）［図7-2］



出典：編集委員会作成

手付金等保証契約額に占める未完成物件の割合［図7-3］



出典：編集委員会作成

ず、堅実な経営により経常損益において黒字を確保し、着実に財務基盤を整えた。

この間、昭和期末にあった保証基金造成のための銀行借入は平成11（1999）年度末までに返済された。また、昭和56年度の減資（6億円から3億円）の影響も完全に乗り越えた。

そして、平成18年度からは配当（総額年9百万円）に伴い利益準備金も積立て、これが保証限度額にも加算された。（図7-4参照）

その結果、図7-5のように、保証限度額のルール

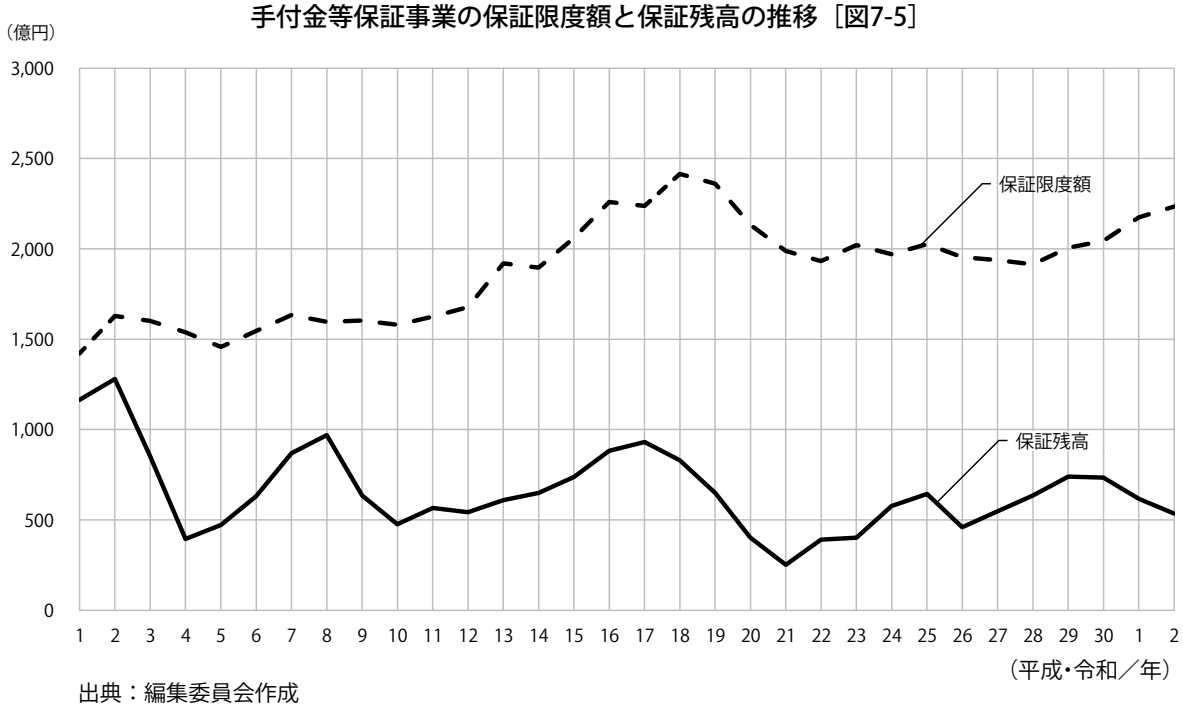
保証基金（財源別）と保証限度額の推移［図7-4］

単位：百万円

年　度			平成元年度	平成10年度	平成20年度	令和２年度
			19期	第28期	第38期	第50期
保証基金			3,254	3,650	4,980	4,864
	財源別内訳	預り金	2,124	2,550	2,880	2,264
		銀行借入金	430	100	0	0
		剰余金	700	1,000	2,100	2,600
利益準備金					52	63
資本金			300	300	300	300
上記合計額			3,554	3,950	5,332	5,227
保証限度額（40倍）			142,160	158,000	213,280	209,080

出典：編集委員会作成

手付金等保証事業の保証限度額と保証残高の推移［図7-5］



出典：編集委員会作成

（宅建業法第60条、同施行令6条）を順守しつつ、安定的に事業を運営した。

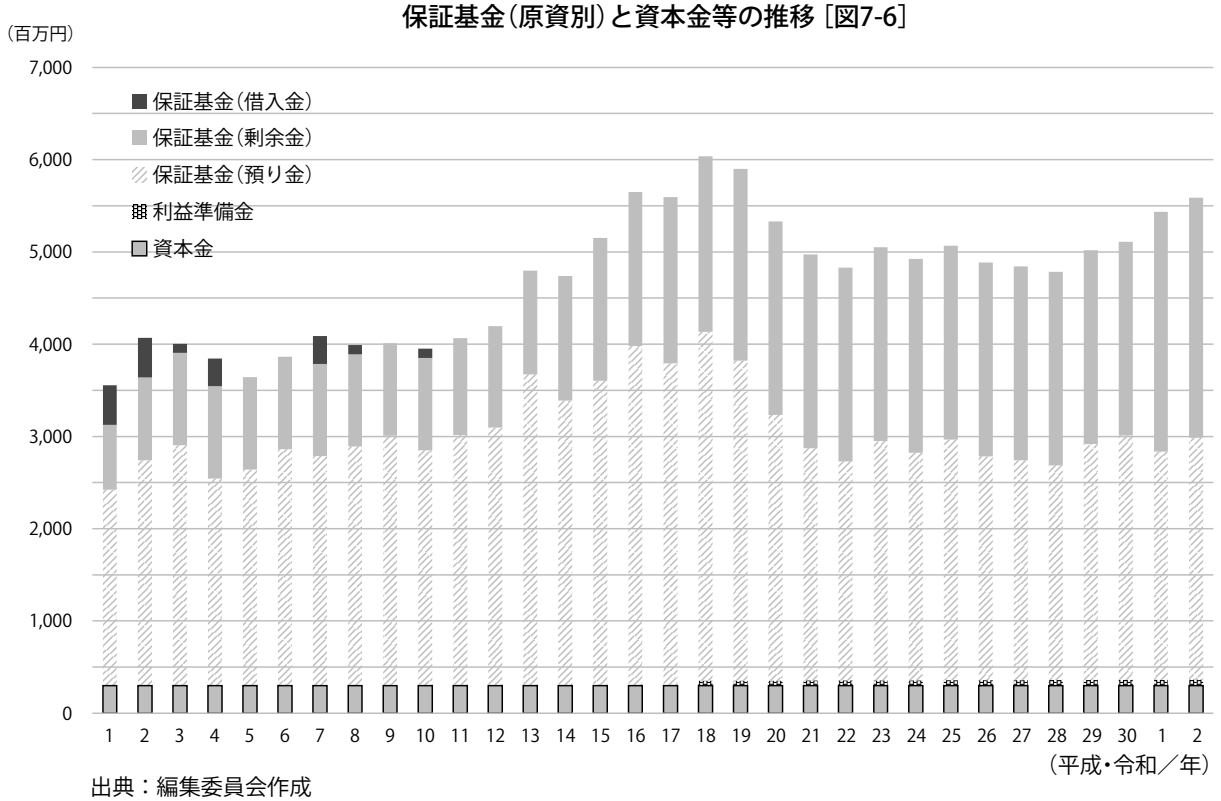
当社の財務基盤も昭和・平成期の度重なる激しい経済社会変動にもかかわらず、昭和46（1971）年度から令和2（2020）年度に至るまで着実に強化されていった。（図7-6、7-7参照）

（２）一保証委託者に係る保証限度額の見直し

一保証委託者に係る保証限度額の規定については、昭和63年の法改正時に、従来「当会社の自己資本及び保証基金の合計額を超えない」とされていた限度額を、その「1.5倍を超えないものとする」（事業方法書第8条第1項）と増額したものの、これを超える場合は建設大臣への届出又はあらかじめの承認などが必要とされていた。

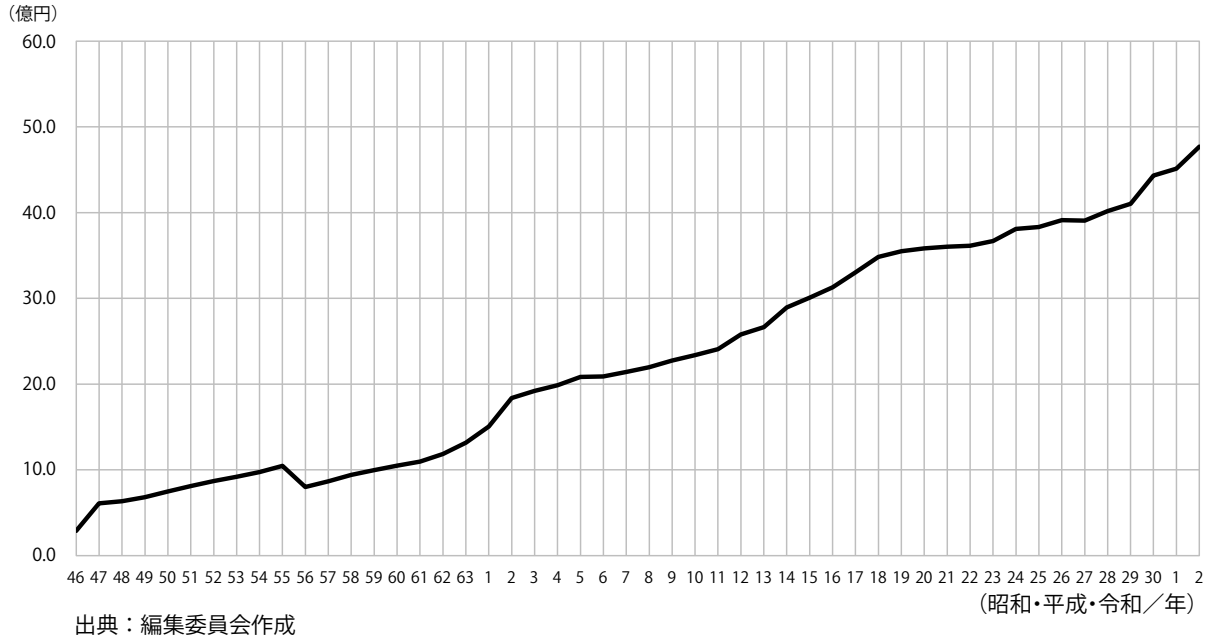
しかし、平成12（2000）年12月に、その届出等の手続は、その後の運用実態を勘案して改められた。1.5倍という原則的な限度額に変わりはないが、それまで1.5倍以内でも必要とされていた届出は不要とし、例外的にこれを超える場合は、新たに追加さ

保証基金（原資別）と資本金等の推移［図7-6］



出典：編集委員会作成

当社純資産の推移［図7-7］



出典：編集委員会作成

れた当社の内規の基準により建設大臣（国土交通大臣）に届出るものとされた。

実際に1.5倍を超える可能性があると想定された事業者は、大手の分譲事業者でタワーマンション事業を行う場合のように資力、信用ともに十分と考えられたので、規定を変更しても当社の健全な経営に影響を及ぼす恐れはないと考えられた。

（３）阪神・淡路大震災への対応

①被災地域の当社保証案件の概要

地震発生直後の調査（平成7年2月7日）では、被災地域内に所在する分譲マンション事業において、当社の手付金等保証事業の対象となっている物件は図7-8のとおりであった。

被災地内のマンション分譲事業にかかる手付金等保証物件［図7-8］

売　主	棟　数	保証残高
大会社 （子会社含む）	26	4,832百万円
中小企業	66	7,836百万円
合　　計	92	12,668百万円

出典：編集委員会作成

上記の加盟会社（売主）の保証物件の被災状況は、聞き取りにより、被害は軽微又は被害なしと判明した。災害による被害が甚大なため引渡しの目途が立たないケースはなかった。

②加盟会社（売主）及び当社の対応

災害後の対応は次のとおり。

・加盟会社（売主）は、災害後の混乱にもかかわらず工事を無事完成させ、物件の引渡しを終えた。この際に、建設業界の人手不足などで納期が1～4か月遅れることについて買主の同意を得たという（他方、災害の補修は売主負担だった）。
・買主からの契約解除は4％程度で、大きな混乱はなかった。買主からの解除については、事情により、加盟会社（売主）が受領していた手付金を全額返還する場合もあった。
・当社としては、保証債務の履行は原則として売買契約の解除が前提となっているので、売主、買主間の話し合い決着を求めた。
・なお、地震が原因で、売買契約が履行できず加盟会社に前金の返還資力がないという場合に巨額の保証債務の履行を求められれば、当社としては、火災保険のように、地震という「不可抗力による免責」を主張せざるを得ない場合もありうるのではないかと危惧された。

しかし、そのような事態は発生しなかった。

［参考］手付金等保証契約約款における「不可抗力による免責条項」

第10条（不可抗力による免責）

当会社は、戦争、暴動、その他事変又は地震、噴火、その他これに類する天災等、売主の責めに帰することのできない客観的事由によって手付金等の返還債務が生じた場合には、保証の責めに任じません。

3　資本政策

（1）配当の実施

平成の時代になっても、当社は無配を続けていた。

他方、平成12（2000）年頃になると分譲事業から撤退した不動産会社や一部の金融機関等から、保有する当社株式の買取り希望が寄せられるようになった。

この背景の一つとして、金融機関全般で「政策保有株」の削減の動きが強まってきたことがある。

しかし、当時の経済情勢から当社株式の買手を探すのは容易でなかった。

そこで、株主各社に当社株を安定的に保有してもらうために、早期に配当の実施に踏みきることが必要と考えられた。

他方、当時の当社の経営状況は、堅調な手付金等保証事業の業績にもかかわらず、当該手付金等保証事業及び兼業での代位弁済による求償権の取得と、それに対する貸倒引当金の計上が累積している状態であった。このため、まず、当社は平成12年度において業務縮小方針を立てて兼業の新規取組を停止し、平成14年度には累積した求償権を償却することにより、今後の経営リスクを一掃した。

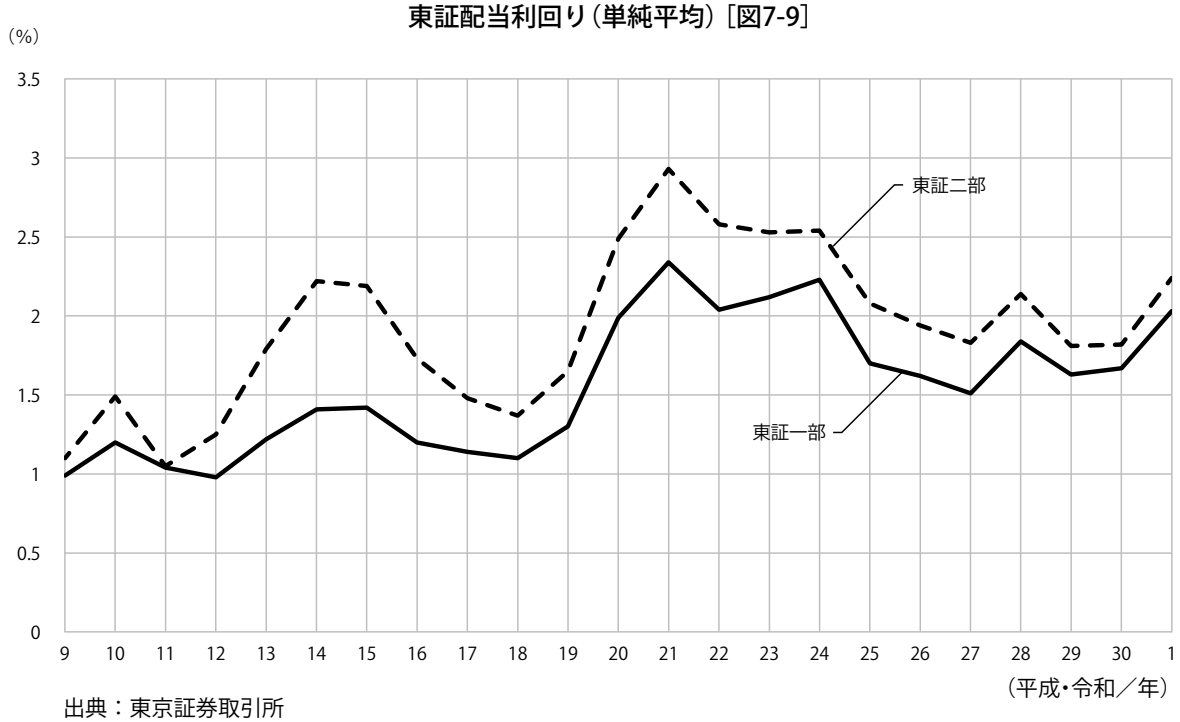
その上で、当社は、第35期（平成17年度）の利益処分として、平成18年6月12日の株主総会において、配当を決議した。創立以来、初めての配当であった。その内容は、当期末の未処分利益2億4百万円のうち、9百万円（払込済資本金3億円の3％：1株につき300円）を株式配当に充てるものであった。

3％の配当は、当時の東京証券取引所の配当利回り（配当 / 株式の時価）や保険会社の資金運用の状況を含まえて設定されたものである。（図7-9参照）

（2）配当基準の見直し

平成18年から同24年にかけて、以下のとおり、分譲住宅業界は次々と大きな出来事や厳しい経済社会変動に見舞われた。

東証配当利回り（単純平均）［図7-9］



出典：東京証券取引所

平成17年　耐震偽装事件発覚（分譲マンションの瑕疵が社会問題化）
平成19年　改正建築基準法の施行　（建築確認が遅れ、マンション供給に影響）
平成20年　リーマン・ショック発生　（金融・経済の急激な悪化と消費者心理の萎縮）
平成23年　東日本大震災（マンションの耐震性に関心　建設業界の人手不足で工事に遅れ）
平成25年　消費税引上げ前の駆け込み需要
平成26年　4月から消費税5％を8％に引上げ（その後新築マンション市場は伸び悩み続く）

このため、近畿圏の事業者でも分譲住宅の供給は落ち込み、当社の業績に大きな影響を与えた。

特に、当社の当期利益、資本金利益率は急速に低下したことから、将来的に配当基準を満たせないために配当ができなくなる恐れも出てきた。

他の指定保証機関の有配当各社でも事情は同じであり、平成24年頃から、従前の配当基準（68頁参照：第五章第一節3（3））では今後は配当が困難になる恐れがあるとして、国土交通省に見直しを求めた。その理由としては、当時の金融情勢においても、株主への安定配当は、安定株主の確保のために不可欠と考えられたことや、会社法の「分配可能額」の規律に沿ったものとすべきことなどが挙げられた。

その結果、国土交通省から、平成26（2014）年3月6日付け国土動第100号で「配当を行うに際しての原則的基準について」（不動産業課長通達）が発出された。その内容は、次のとおりであった。

「配当を行うに際しての原則的基準については、昭和53（1978）年９月20日付け建設省計動発第57号をもって通達したところであるが、今般、当該基準を見直したので、今後は事業の健全な遂行に足る財産的基礎の一層の確立を図る観点から、下記の基準に留意し、配当を実施するよう取り図られたい。

なお、昭和53年9月20日付けの上記通達は廃止する。

記

1　その他利益剰余金（保証基金は含まない）が資本金の25％を超えていること。
2　その他利益剰余金が手付金等保証の期末債務残高の6 ／ 1,000以上あること。
3　過去3か年の資本金利益率（3か年の当期純利益の合計額の1 ／ 3を資本金で除した値）が3％を超えていること。
4　過去3か年の配当性向（配当金総額を3か年の

当期純利益の合計額の1／3で除した値）が50％未満であること。

5　配当率（配当金総額／資本金×100）が年10％以内であること。

なお、

（1）中間配当を行う場合には、1及び2のその他利益剰余金並びに5の配当率は、当該年度末の決算予想による。

（2）配当の継続性の観点から基準の弾力的運用を計る必要がある場合は、当該保証会社と国土交通省は配当の可否につき協議するものとする」

この新基準に関する国土交通省の考え方は、次のとおりだった。

ア）配当基準自体は維持

昭和53年の配当基準作成後、平成17年に会社法が制定され配当の規制が緩和されたが、保証会社の役割や守るべき特性は今も変わっていないので、配当基準の枠組み自体は基本的に維持されるべき。

イ）配当基準の具体的数値は、現在の市況に合わせて見直し

具体的には次のとおり。

○基準1（「その他利益剰余金」の資本金に対する割合）

・保証基金は配当の原資とすべきでないため、「その他利益剰余金」から保証基金を除く旨を明示。

・「25％超」としたのは、配当率5％の5年分。現状は、配当をしている保証会社の配当率は3％、東証一部上場企業の平均配当率は2.2％（平成22年）。

○基準2（「その他利益剰余金」の「手付金等保証期末債務残高」に対する割合）

・現行基準の法定繰入率（法人税法における金銭債権の一括評価に係る貸倒引当金の法定繰入率に係る不動産業の値）の現状値である、0.6％を採用。

○基準3（資本金利益率）

・過去10年の東証一部上場企業の株主資本利益率（ROE）が、1～5％程度を推移していることを踏まえ、3％とした。

○基準4（配当性向）

・変更でも配当を妨げる基準となっていないので、変更なし。東証一部上場企業の配当性向平均は29.4％（平成24年決算）。

○基準5（配当率）

・変更でも配当を妨げる基準となっていないので、変更なし。東証一部上場企業の配当率平均は2.2％（平成22年）。

（3）株式の譲渡について

①当社の株主

当社の株主は、金融機関及び宅地建物取引業者に限られている。

これらの株主が当社の株式を保有・譲渡してきた経過は次のとおりであった。

1）金融機関

金融機関にとって当社の株は、公共的な目的による「政策保有株」と考えられる。

当社は会社法上の株式会社であるが、宅地建物取引業法51条1項に基づく指定保証機関である。指定保証機関としての当社は、消費者保護を目的とする公共的役割（手付金等保証事業）を果たすことを求められているからである。

したがって、これまでの金融機関の株式の譲渡は、合併等による政策保有株の整理のためであった。

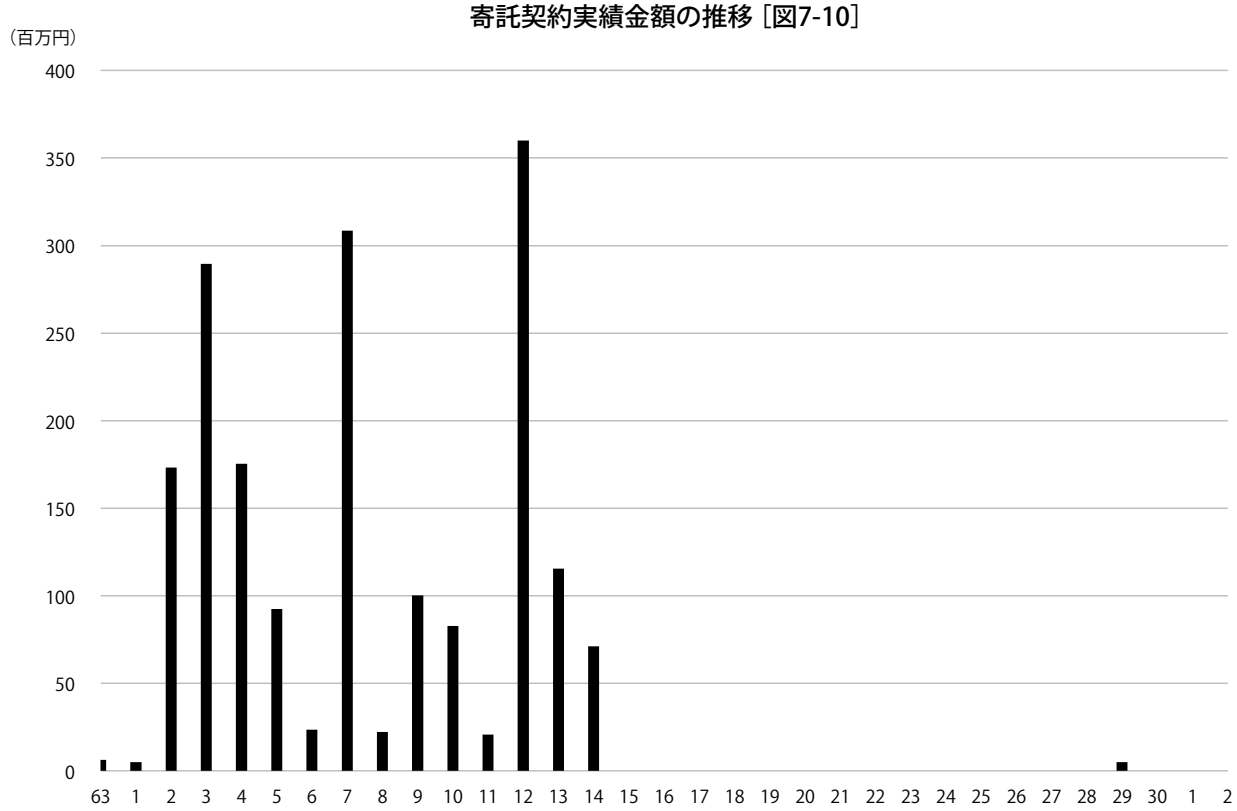
2）宅地建物取引業者

宅建業者にとって、当社の意義は、当社が宅建業法の求める手付金等保証を提供することにある。（宅建業法第41条参照）

当社は、西日本地域のデベロッパー業を営む宅地建物取引業者が中心の出資者となって設立された。当社の保証事業は地域の宅建業者の協同事業としての性格を有しているといえる。（当社の株式に譲渡制限が付されている理由もここにある）

したがって、これまでの宅建業者の株式の譲渡は、廃業や分譲事業からの撤退等により当社の保証事業を利用しなくなるため、株式の処分を行うものであった。同時に保証基金への拠出金（無利子）も返済された。

寄託契約実績金額の推移［図7-10］



出典：編集委員会作成

②当社の対応

現状では、株主から株の買取りの求めに応じて当社が自己株式を取得することについては、以下の問題点がある。

すなわち、当社の株式保有状況（令和3年3月）では、筆頭株主である銀行の保有株数が1,500株に達しており議決権数の5％になっている（株式数3万株であるため、会社全体の議決権数は3万。その5％は1,500）。当社が自己株式を取得すると、その分の議決権が消滅する。（会社法308条2項）その結果、筆頭株主である銀行の議決権保有割合が5％を超えることになり、その状態が続くと、銀行の株式保有に関する5％ルール（「5％を超える保有を禁止」：独禁法11条、銀行法16条の4）に抵触することになりかねない。

上記のような事由もあり、株式の売却希望があった場合には、加盟会社を中心に引受けてもらうことで、株主からの要望に対応してきた。

第二節　手付金等保管事業

1　概況

昭和63（1988）年の宅建業法改正により制度化され、指定保管機関として事業を開始。当初は相応の保管利用実績があったが、平成15（2003）年頃からは利用がない状況が続いた。（図7-10参照）平成29年に入ると大手事業者から利用の申込みがあるなど、足元は保管実績には結びついていないが、問合せも寄せられるようになってきている。

2　事業の課題

当事業は工事完了後の物件の売買が対象であるが、工事完了前の物件の売買に比べ、売買代金の十分の一以下の手付金等は保全対象外と要件が緩和されている。また、宅地建物取引業保証協会が指定保管機関に指定される等、保全措置の方法も広く認められている。そのため事業の実績は、保全の対象となる売買自体の件数や、工事完了前の物件を主に売買する従来の加盟会社のニーズの動向に大きく左右される。

昨今の社会経済状況においては、買主側から手付金保管の問合せがあるなど環境は変化しつつあり、引続き業界の動向に注視し、きめ細やかにニーズに対応していく必要がある。

第三節　各保証事業（兼業）

1　概要

昭和末期から平成期に入っても経済の好景気は続き、分譲住宅業界は業績を伸ばしていった。当社の業績も、この情勢に対応して本業の手付金等保証事業だけでなく、兼業の各保証事業においても順調に伸びていった。

なお、金融機関同士の激しい競争から事業資金融資保証事業は伸び悩み、早くから保証残高を減らしていった。代わって、住宅金融公庫融資保証事業が伸びていった。

この頃の当社の経営方針を物語る言葉として、平成8（1996）年11月18日に当社設立25周年に際して、当時の森章社長が述べた次の言葉が伝えられている。

「当社の社是は、目立たず、無理せず、背伸びせず、公正に地道に消費者のやすらぎと安心を願って日々努力すること」

「当社の社員としての心掛けは、

ア．社会的に立法趣旨に基づき尽くす

イ．業界の信頼産業への一層のレベルアップに資する

ウ．使命感を持って日々役割を果たす」

他方、平成3、4年頃から、高金利政策や不動産融資の総量規制が始まり、一気に景気は後退していく。これを受けて当社の保証事業においても代位弁済により求償権を取得する事例が累積していった。これに対して、当社は適切に債権を評価し貸倒引当金を計上して財務の健全性を維持していた。

この間も、前掲の社是にもあるとおり、「無理せず、背伸びせず」という方針で臨んだため、金融機関の融資残高の減少に応じて、保証残高も減少した事業もある。

平成12年度には、後述する業務縮小方針を決定し、兼業の各事業について新規の取組を停止することとした。このため、事業（兼業）全体の債務保証残高は急減した。

その後、平成24年度から、前金保証事業（有料老人ホーム等）を開始し、平成31年度から信託受益権売買に係る手付金等保証事業が始まった。

これらは、高齢者の居住安定や不動産証券化取引の安全確保という、新しい時代の動きに沿ったものである。

2　各保証事業（兼業）

（1）既存保証事業の保証限度額

以前から課題となっていた当社の事業方法書における保証限度額の見直しは、平成6年7月に決着した。（80頁第五章第二節3参照）

つまり、全ての兼業の保証限度額を、事業資金融資保証の保証限度方式の表現に合わせて次のようにまとめた「総額方式」にすることとした。

（事業資金融資保証の限度）

第33条の14　当会社の保証債務残高（住宅ローン保証、住宅金融公庫融資保証、金融機関融資保証、延払い保証、媒介保証及び事業資金融資保証の各保証債務残高の合計額をいう。）は、当会社の自己資本及び剰余金（社内留保分に限る）の合計額に150を乗じて得た額を超えることができない。

2　前項の定めにかかわらず、手付金等保証債務残高の40分の1に相当する金額が保証基金の額を超える場合においては、前項の自己資本の額及び剰余金の合計額から当該超過額を控除した残額に150を乗じて得た額以内とする。

また、次の保証限度額の規定は、「第33条の14（事業資金融資保証の限度）の規定を準用する」として、同じ規律に服することが明記された。

住宅ローン保証の限度額（事業方法書第17条）

公庫融資保証の限度額（第25条）

金融機関融資保証の融資保証の限度額（第33条の3）

延払い保証の限度額（第33条の10）

（２）業務縮小方針の決定

昭和期以降、兼業事業は順調に規模を拡大してきた。しかし、平成4（1992）年以降不動産業の経営環境は激変したため、当社も保証債務の代位弁済が増加し、それに伴い求償権の計上額が増加してきた。兼業に止まらず、手付金等保証事業においても求償権の計上が増加してきた。この頃、建設省から指定保証機関各社に対して、兼業の状況報告を求められることもあった。

当社はこのような経営状況に対応して、当期経常利益の黒字を確保しつつ適切に貸倒引当金を計上してきたため、その間でも純資産は着実に増加し、財務の健全性は維持されてきた。（119頁図7-7参照）

更に、当社は、平成12年度（第30期）において、業務縮小方針を立て、兼業の各事業ついて新規の取扱いを中止した。

このため、平成12年度から兼業の保証残高は急激に減少した。（図７-11参照）

これには次の事情があった。例えば、公庫融資保証事業は、分譲事業者への建設資金等の公庫融資を保証するもので本来的に保証期間が短いため、新規引受けを停止すると急激に保証残高は減少した。他方、金融機関融資（賃貸住宅）保証事業は保証期間が長いが本債務が繰上げ償還等で減少したため、その保証残高も予定以上に速く減少した。

その後、当社は、32期（平成14年度）にそれまで貸倒引当金を積んできた求償権を一括して処理した。

３　各保証事業（兼業）の内容

（１）住宅金融専門会社への貸付

当社の貸付先は、住宅金融専門会社のうち、日本住宅金融株式会社1社であった。

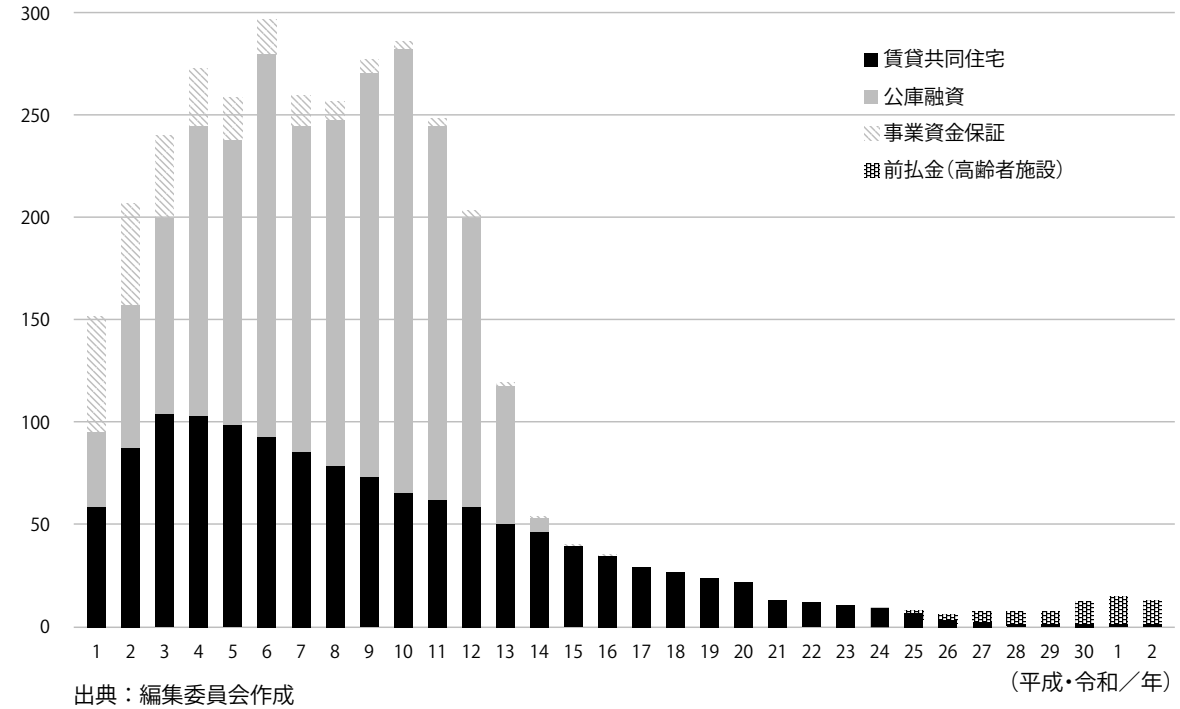
貸付残高は、昭和50年度以後、貸付限度額の関係から5億円を維持した。その後、同社への貸付金は、期限の平成6年4月1日に全額回収された。当初から銀行の保証があり、その後国債が担保として提供されていたため。

なお、同社は、平成8年に施行された「特定住宅金融専門会社の債権債務の処理の促進等に関する特別措置法」（住専処理法）に基づき事業を株式会社住宅金融債権管理機構に譲渡し清算。

（２）住宅ローン保証事業等

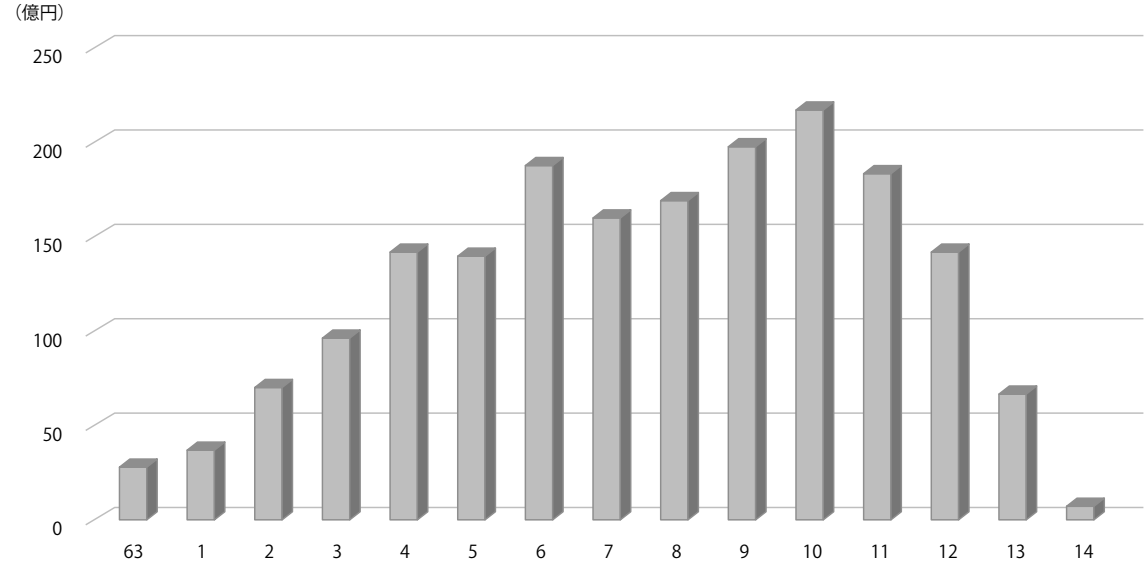
住宅ローン保証事業については、既に昭和55年度以降は新たな保証契約締結を中止しており、平成

主な兼業の期末保証残高［図7-11］



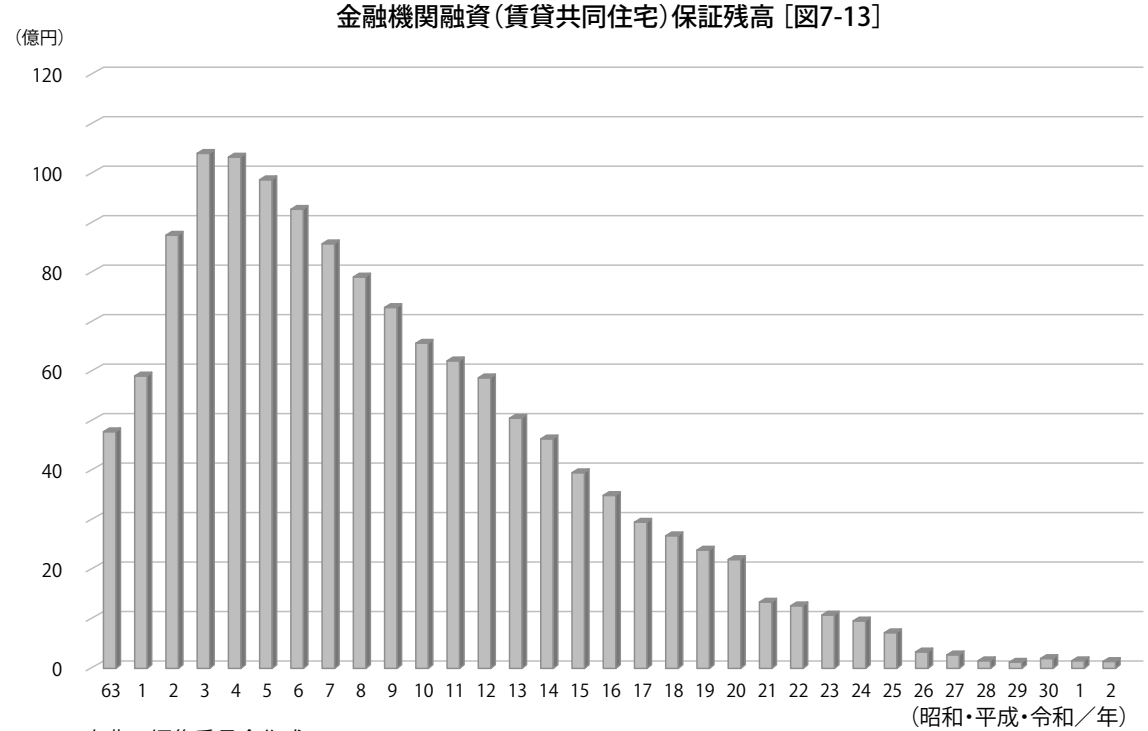
出典：編集委員会作成

公庫融資保証事業　保証残高［図7-12］



出典：編集委員会作成

金融機関融資（賃貸共同住宅）保証残高［図7-13］



出典：編集委員会作成

12年度末までにゼロとなった。（74頁第五章第二節図5-11参照）

（3）住宅金融公庫融資保証事業

この事業は、住宅建設事業者が住宅金融公庫から住宅建設や宅地造成の建設資金融資を受ける際に同公庫に対して連帯保証を行う事業である。

平成期の実績は、図7-12の示すとおりである。

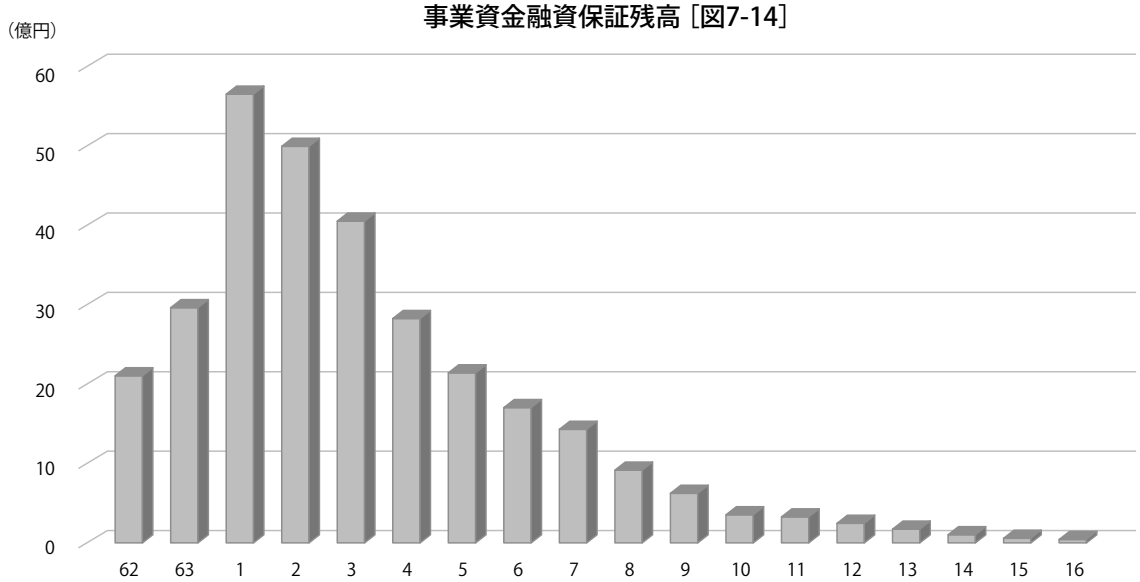
不動産事業をめぐる金融情勢が激変したため、住宅金融公庫融資が大幅に伸び、その保証事業へのニーズは大幅に増加していった。

しかしながら、当社の業務縮小方針により、平成12（2000）年度に新規受付を停止し、平成15年度末までにゼロとなった。

（4）金融機関融資保証事業（賃貸共同住宅融資保証）

「金融機関融資保証事業」は、各金融機関の賃貸共同住宅への融資に際して、当社へ出資している金

事業資金融資保証残高［図7-14］



出典：編集委員会作成

融機関からの依頼に応じて保証を行う事業である。

この事業も当社の業務縮小方針により、平成12年度に新規受付を停止したが、保証残高の推移をみると、既に平成3、4年度をピークに保証残高は減少に向かっていた。これは主債務である金融機関の融資残高の減少によるもの。（図7-13参照）

（５）延払い保証事業

この事業は、生命保険会社の系列不動産会社から提案のあった、同社独自の販売方式を実現したものであった。

昭和59（1984）年頃、住宅分譲事業では地価等の高騰により物件価格と購入者の所得金額が乖離し、高額物件は売行きが悪化した。

そこで、同社から次の提案があった。

すなわち、通常は売買代金の授受が完結されて買主に物件が引渡され、入居が始まる。ところが、現在居住している住宅の売却遅れや勤務先からの借入れが遅延するなどの事情から残金の資金調達が間に合わない場合が発生する。このとき、あらかじめ第三者の保証機関による残金支払保証により、買主に物件を引渡し入居させるというものであった。

しかし、本事業の実施後、土地付き住宅の分譲市況は回復の兆しが現れ、本事業の利用は5件にとどまり、保証残高は平成4年2月末でゼロとなった。

（６）開発協力金支払保証事業

この事業は、加盟業者から「大規模ニュータウン開発に際して地元自治体に対して宅地開発指導要綱に基づき開発協力金を支払うことになっているが、昭和62年度から8年間の分割払であるため、自治体から銀行等の支払保証を求められている」という依頼に応えたものであった。

その後、本件の対象となったニュータウン事業は良好な進捗をみせ、当該協力金も平成6年3月に繰上げて支払われたため、保証事業も予定より一年度早く終了した。

この事業は当該案件1件限りであった。

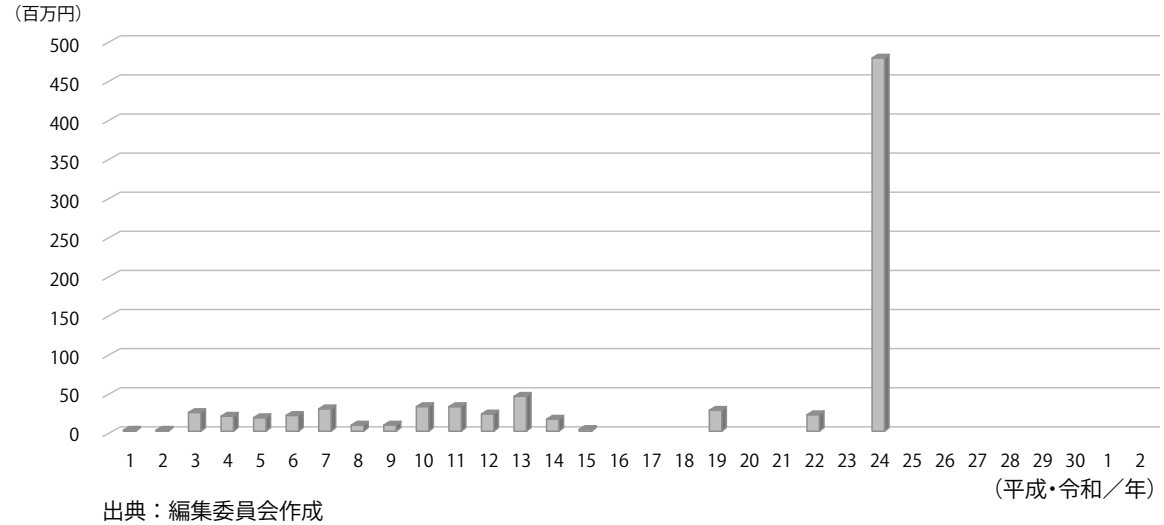
（７）事業資金融資保証事業

事業資金融資保証事業は、当社に加盟する事業者が地価上昇に伴う資金需要の増大に少しでも対応できるように制度化したものである。融資は、一部を除き、信販会社が担当した。

昭和期には事業は順調に推移し物件の分譲も進んだが、平成期に入って経済環境の激変に見舞われ、厳しい展開となった。

この事業も当社の業務縮小方針により、平成12年度に新規受付を停止したが、既に平成1、2年度をピークに保証残高は減少に向かっていた。これは金融機関の融資残高の減少によるものである。（図7-14参照）

媒介保証残高［図7-15］



出典：編集委員会作成

（８）媒介保証事業（旧手付金保証事業）

もともと「旧手付金保証事業」は、宅地建物取引業者が売主として、又は媒介する完成物件の取引において、買主が宅地建物取引業者に支払った手付金、前金等に対して買主に保証する事業（法的位置付けは兼業）であった。

しかし、昭和63（1988）年11月に宅建業法の改正があり、宅建業者が売主となる完成物件の売買契約に伴う手付金等は法律に基づく保全措置の義務付け対象となり、従前からの「前金保証」を含めた事業制度（法律に基づく本業）の名称が「手付金等保証」と変更された。

この結果、保証会社5社は、まず、とりあえず本制度（兼業）の名称を「媒介保証」と変更することについて平成元年6月に建設大臣あて変更届を出し、更に共同で保証制度全体の検討を続けた。

その結果、従来の手付金保証を抜本的に見直し、新たな「媒介保証事業」として、平成3年4月に建設大臣に承認された。

本事業は、売主、買主とも宅建業者ではない取引を対象とする。したがって手付金等の金銭は、宅建業者が売主に代わって代理受領し、宅建業者がその金銭を当社に寄託するという流れになる。手付金等の金銭が宅建業者経由で移動するため、当面、信用のある特定の加盟会社に限定した利用にとどめざるを得ないと判断して、制度の運用を開始した。

その実績は、図7-15のとおりである。

4　新規事業

（１）前払金保証事業（有料老人ホーム等）

前払金保証事業（有料老人ホーム等）は、平成24年度から始まった。

サービス付き高齢者向け賃貸住宅、有料老人ホームなど厚生労働省、国土交通省所管の高齢者の居住する住宅・施設において、家賃等の前払金を受領する場合は必要な保全措置を取ることが求められている。

この背景には、かねてから有料老人ホームでは入居の際に前払金を徴収する契約が普及していたが、短期間での契約解除等の場合における前払金の返還について問題が指摘されていた。更に施設が倒産廃業する際に、家賃等を前払いしていた入居者が前払金の返金を受けられない事態も発生したという事情もあった。

この「必要な保全措置」は、公益法人、銀行、保険会社等の保証、保険、信託などである。このうち、保証については、指定保証機関（宅地建物取引業法第41条第1項第一号の国土交通大臣が指定する者）が行う保証も厚生労働省及び国土交通省の認める保全措置に当たると認められている。

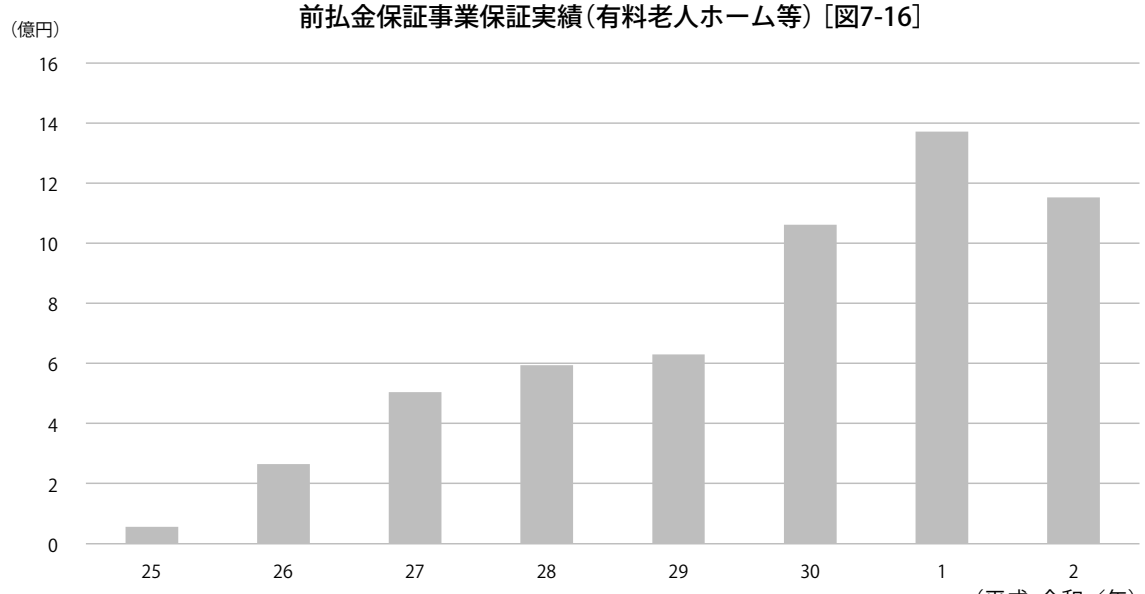
その法令上の根拠は次のとおり。

［法律］

老人福祉法第14条の4第2項、同法第29条第9項

（同法に基づく施設では、当初、平成18年3月31日以前に設置された施設では前払金の保全措置の義務

前払金保証事業保証実績（有料老人ホーム等）［図7-16］



出典：編集委員会作成

付けがなかった。しかし平成30年の同法改正によりこれらの施設でも令和3年4月以降の新規入居者から義務付けられた）。

高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項第八号、同法第54条第六号。

（同法に基づく高齢者向け住宅では、同法施行当時から保全措置の義務付けあり）。

［告示］

平成18年3月31日厚生労働省告示第266号、平成13年国土交通省告示第1302号、平成23年10月 7日 厚生労働省・国土交通省告示第3号。

そこで当社は、「高齢者の居住安定」を図るという新たな消費者保護の一翼を担うため、これを「前払金保証事業」として取組むこととし、平成24年4月に兼業承認を取得した。

事業の概要は次のとおりである。

①対象事業

対象事業は、サービス付き高齢者向け住宅事業、終身賃貸事業者、有料老人ホーム設置者、認知症対応型老人共同生活援助事業である。

②保証委託契約の相手方

保証委託契約の相手方は、加盟会社、すなわち当社に前払金保証基金を拠出した者（又はその共同事業者）。

③保証限度

・当会社の前払金保証債務の最高残高は、当会社の株主資本のうち資本金、利益準備金、別途積立金の合計額（住宅ローン、住宅金融公庫融資保証、金融機関融資保証、延払い保証、媒介保証及び事業資金融資保証の各保証残高の合計額の150分の1に相当する額を除く。以下、同じ）に前払金保証基金を加えた額の40倍を超えることができないものとする。

・前項の定めにかかわらず、手付金等保証債務残高の40分の1に相当する額が、保証基金の額を超える場合においては、前払金保証の保証債務残高は、前項の資本金、利益準備金、別途積立金の合計額から当該超過額を控除した残額に前払金保証基金を加えた額の40倍を超えることができないものとする。

・一保証委託者にかかる前払金保証債務の最高残高は、10億円とする。

・前項に規定する額を超えて保証委託契約を締結する場合は、事前又は事後に、当会社の内規に定めるところにより、国土交通大臣に対し届出なければならない。ただし、当該一保証委託者は、当会社の内規に定める基準に適合する者でなければならない。

④保証債務

入居者等に対する保証は、前払金の返還債務のうち、保証証書記載の保全金額に相当する額を限度とする。

⑤保全金額

前払金のうち、あらかじめ保証委託契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額又は500万円のいずれか低いほうの金額以上の金額。

⑥実績

実績は、まだ規模は小さいものの着実に伸びている。(図7-16参照)

なお、この分野では、公益社団法人全国有料老人ホーム協会による「入居者生活保障制度」が普及している。同協会は事業者の指導育成を中心に事業を行っており、協会による前払金の保証は保証限度が500万円である。

今後は同協会と役割分担しつつ、国による高齢者の居住安定政策に貢献していくことが求められよう。

(2)信託受益権売買に係る手付金等保証事業

信託受益権売買に係る手付金等保証事業は、平成31(2019)年度から始まった。

不動産市場においては、投資物件を中心として、信託受益権(信託法2条7項、金融商品取引法2条2項一号参照)を売買の対象とする取引形態が近年増加している。当社の加盟会社でも、当初分譲を予定して事業化していた物件が、その後の引合いによって投資物件として一棟売りされ、最終的には、買主の希望により信託受益権の形で引渡されるケースもあった。

その際、当該取引における手付金等の返還債務について､買主より保全措置を要求される場合がある。

このような情勢を踏まえ、当社は､「信託受益権売買に係る手付金等保証事業」を営むこととし、平成31年3月に兼業承認を取得した。

事業の概要は次のとおりである。

①対象事業

当会社に加盟する宅地建物取引業者が行う信託受益権売買。

②保証限度

・当会社の信託受益権売買に係る手付金等保証債務の最高残高は、信託受益権売買に係る手付金等保証の別途積立金の20倍を超えることができないものとする。
・一保証委託者にかかる信託受益権売買に係る手付金等保証債務の最高残高は、前項で算出した保証限度額の2分の1の額とする。
・前項に規定する額を超えて保証委託を締結する場合は、事前又は事後に、当会社の内規に定めるところにより、国土交通大臣に対し届出なければならない。ただし、当該一保証委託者は、当会社の内規に定める基準に適合する者でなければならない。

③実績

実績は次のとおり。(図7-17参照)

信託受益権の保証実績［図7-17］

年　度	件　数	保証額 (百万円)	販売総額 (百万円)
令和 元年度	0	0	0
2年度	3	275.8	6,304

出典：編集委員会作成

第四節　不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、実質的には平成20年度から始まった。

当社の保証料収入は平成17年度をピークとして減少傾向にあり、今後も少子高齢化の影響で低減していく恐れがあると考えられた。他方、それまでのマンションブームのおかげで当社の財務体質は強化され、当時､「純資産35億円、運用資産76億円と、投資余力充分」と判断された。そこで長期安定収入の補強策として不動産賃貸事業を実施することとした。

当社は、当時入居していた日本レイト本町ビルを買収し、平成20年4月からオフィスビルとして賃貸

事業を開始した。

その後平成21（2009）年3月に国土交通省から兼業承認を得た。

当社の購入したビルの概要は次のとおりである。

名　称　日本レイト本町ビル
種　別　土地付き建物（オフィスビル）
所在地　大阪市中央区瓦町四丁目4番8号
土　地　734.67㎡
建　物　鉄骨鉄筋コンクリート造　地上7階建地下一階
延床面積　3,897.22㎡
　オフィス　2,177.81㎡
　店　　舗　406.68㎡
　駐 車 場　4　台
竣　工　昭和47年12月

賃貸事業は当該ビルの立地が良いため当初は順調な収益を上げたが、築年数が古く、新耐震基準（昭和56年度から実施）にも対応していないため、大口のテナント退去後に空室を抱えることになった。このため、平成28年度には減損（引当金の計上）を行った。

今後のビル経営のために大規模なリニューアル投資を行うという選択肢も考えられたが、規制緩和と好景気のため梅田周辺や御堂筋に高層オフィスビルが次々と建設されている現状を考慮して、当社は、当該ビルを売却することとした。

その結果、48期（平成30年度）に簿価を上回る価格で売却することができた。

第五節　今後の役割と課題

ここまで、この50年間、社会経済環境が大きく変化する中での当社の足跡をたどってきた。それでは、今後、当社を含めた宅建業法上の指定保証機関にはどのような役割が求められるだろうか。

高額な不動産取引に不慣れな消費者が安心して不動産市場に参加できるよう、住宅購入に際して支払った手付金の返還を保証する、という制度創設以来の消費者保護機能を果たしていくことは引続き最も重要である。

しかし、消費者の観点からのみならず、事業者間の不動産取引においても手付金保証のニーズは大きい。売主事業者が自らの事業を円滑に回転させるために買主事業者に手付金の支払を求めるのに対して、買主は売主が手付金返還債務に保全措置を講ずることを条件に売買契約を締結する、といった場合である。現に、当社においても、近年、信託受益権も含め、事業者間の取引を対象として保証を行うケースが増加している。ここで留意しなければならないのは、事業者間の不動産取引は、多くの場合、1件限りの高額な取引で個別性も大きいなどの点で、一般消費者を対象とした住宅分譲事業とは内在するリスクの質や大きさが全く異なるということである。このため、取扱う上でのリスク管理手法も異なった視点から構築しなければならない。

とはいえ、このような保証サービスにも、それがなければ困難であった不動産と資金の流れを実現させるという観点から、社会的意義を認めることができよう。資金の循環を促進し、経済の活性化に貢献することは、銀行を中心とする金融システムの大きな役割であるが、指定保証機関もそのシステムの末席で一定の役割を担うことが求められるのである。

今後ますます不動産と金融の関係性が緊密かつ重要になるとすれば、不動産と資金の循環を促進するという指定保証機関の金融システム補完機能もますます重要になるのではないだろうか。不動産は地域に密着した資産であることから、とりわけ、不動産市場の活性化を通じた地域経済の再生・振興という文脈の中でこの機能を発揮することが、これまで以上に期待されるものと思われる。事業者間取引の保証に伴うリスクがそもそもの消費者保護機能を損なうことがないよう細心の注意を払い、消費者向けの保証と明確に区分することを前提に、金融システム補完機能も含め、社会からの要請に的確に対応していくことも、これからの大きな課題の一つと考えられる。

第六節　各年度の営業実績

1　第19期　平成元（1989）年度

（業績）

平成元年度の日本経済は、前期に引続き設備投資の拡大と堅調な個人消費に支えられて、内需主導型で順調に推移した。

分譲住宅業界においては、新設住宅着工は前年度並みの高水準を確保し、分譲住宅の戸建・マンションが増加し、高級志向の高まりや土地価格・建築費などの高騰により住宅価格も大幅に上昇した。

このような状況から当社の手付金等保証事業及び他の兼業事業ともに取扱高が増加した。期中の保証書発行額は1,640億円となり、期末保証残高は1,165億円となった。兼業保証料収入も大幅増加した。

この結果、当期利益は1億88百万円となり、当期末の未処分利益約2億7百万円のうち2億円を保証基金に積立てた。

2　第20期　平成２（1990）年度

（総務）

当社は、平成2年6月11日の定時株主総会において定款変更を行い、不動産業界の国際化に対応するため社名の英文表記を定めた。

英文では、THE WEST JAPAN REAL ESTATE GUARANTEE CO., LTD. とあらわす。

この年11月、当社は創立20周年を祝った。

（業績）

平成2年度の日本経済は、内需主導の経済成長を維持したが、後半には湾岸危機（1990年8月2日にイラクがクウェートへの軍事侵攻を開始)が発生し、長期にわたる好景気も、経済不安、金利高、株式市況の低迷などから減速を見せ始めた。

住宅産業界においては、前期に引続いて順調に推移し、新設住宅着工も166万戸の高水準となった。しかし、地価抑制のための高金利と融資規制（「総量規制」、「三業種規制」）などにより後半は地価の低落と住宅需要の急速な冷え込みが始まった。

このような状況の中で、手付金等保証業務は、マンションの取扱いの増加、保証期間の長期化などから期中の保証書発行額は1,800億円となり、前期比10％増となった。一方、兼業業務は、金融政策の影響もあって減少した。

この結果、当期利益は3億32百万円となり、創立20周年を迎える当期に最高の業績を上げることができた。当期末の未処分利益3億38百万円のうち、別途積立金に2億円、保証基金に1億円を積立てた。

3　第21期　平成３（1991）年度

（業績）

平成3年度の日本経済は、高金利政策が浸透し、民間設備投資の減退、個人消費の冷え込み、株式市場の低迷など、期後半から一挙に顕著な減速を見せはじめた。

分譲住宅業界においては、不動産融資の総量規制をはじめ、地価対策の浸透などから、地価の大幅下落、住宅需要の停滞、金利負担の圧迫などに直面し、倒産も多発した。新規住宅着工も前年比40万戸減少し、中でも分譲住宅は大幅な減少となった。

このような事情から、手付金等保証業務は、分譲マンションの激減、保証期間の短縮などの影響で期中の保証書発行額は、1,100億円となり、前期比40％減となった。一方、兼業業務は、住宅金融公庫融資保証業務の取扱高が増加した。

この結果、当期利益は82百万円となり、当期末の未処分利益1億20百万円はそのまま次期に繰越した。

4　第22期　平成4（1992）年度

（業績）

平成4年度の日本経済は、政府の経済対策や3度にわたる公定歩合の引下げ等にもかかわらず、景気回復への動きは見られず、不況色は一段と深まった。

分譲住宅業界においては、貸家建設が活発化したものの分譲住宅においては商品価格調整や地価の下落などから売行き不振が続いた。しかし、ようやく期後半に至り一次取得者向けを中心に住宅需要が回復の兆しを見せた。

手付金等保証業務は、分譲マンションの激減から

期中の保証書発行額は830億円となり、前期比26％減となった。一方、兼業業務では、住宅金融公庫融資保証業務が引続き増加した。

この結果、当期利益は66百万円となり、当期末の未処分利益1億86百万円はそのまま次期に繰越した。

なお、この未曽有の不況に直面して、保証の代位弁済も発生した。鋭意回収に努める一方で、業界各社の業績低迷に鑑み、貸倒引当金2億55百万円を積み増しして不測の事態に対処することとした。

5　第23期　平成5（1993）年度

（業績）

平成5年度の日本経済は、春先の回復期待も実現せず、景気底割れの懸念も出るなど厳しい状況が続いた。

しかし、分譲住宅業界においては、地価の下げ止まり、住宅金融公庫の貸出金利の大幅引下げなどにより、一次取得者向けマンションを中心として分譲住宅に回復基調が見えてきた。

手付金等保証業務は、新規加盟会社の増加などから期中の保証書発行額は907億円となり、前期比9％増となった。一方、兼業業務の取扱高は、全体としてやや減少した。

この結果、当期利益は52百万円となり、当期末の未処分利益2億38百万円のうち、2億円を別途積立金とした。

なお、前期に続き、貸倒引当金3億円を積み増しして不測の事態に対処することとした。

業績推移まとめ（19～23期）

平成元（1989）年～平成5（1993）年度　　単位：百万円

会計年度	元年	2年	3年	4年	5年
	19期	20期	21期	22期	23期
営業収益	420	701	788	427	298
当期利益	188	332	82	66	52
資本金	300	300	300	300	300
純資産	1,506	1,838	1,920	1,986	2,038

㈱端数は四捨五入。平成への改元初日は、平成元年1月8日。

6　第24期　平成6（1994）年度

（総務）

平成6年6月14日の定時株主総会において代表取締役社長星川駿一が取締役を退任し、代わって森章が取締役となり取締役会において代表取締役社長に就任した。

また、同株主総会において定款変更を行い、平成5年の商法改正に合わせて監査役の任期を3年に改めた（取締役の任期は従来どおり2年）。

（業績）

平成6年度の日本経済は、減税の実施、低金利政策の継続などの景気浮揚策が打たれたが、年明けの円高の影響もあり、景気は好転しなかった。しかし、分譲住宅業界全体では、一次取得者向けのマンションを中心に活況を呈していた。

年が明けた平成7年1月17日に近畿圏を阪神・淡路大震災が襲った。死者は6,434人にのぼり当時としては戦後最大の災害であり、木造住宅の倒壊やマンションの破断など住宅の被害も大きかった。近畿圏の住宅事業各社は災害復旧工事に全力で取組むとともに、新規発売のマンション等では建物の耐震性や引渡時期の遅れ等の説明に努めた。

当社の当期の業績は、震災にもかかわらずマンションブームを反映したものとなった。手付金等保証業務は新規加盟会社の寄与を含め、期中の保証書発行額は1,069億円となり、前期比18％増となった。一方、兼業業務の取扱高は、ほぼ前期並みとなった。

また、代物弁済で取得した不動産を処分し売却損として2億16百万円の特別損失を計上したので、当期利益は51百万円となり、当期末の未処分利益90百万円は、繰越すこととした。

7　第25期　平成7（1995）年度

（業績）

平成7年度の日本経済は、低金利政策や円高是正、公共投資の追加等により、期後半には設備投資の増加も見られたが、個人所得や雇用の改善にはつながらなかった。

この年、バブル崩壊による不良債権問題が顕在化し、住宅金融専門会社が行き詰まり、信用組合では、

コスモ信用組合、木津信用組合、銀行では兵庫銀行が経営破綻した。

しかし、分譲住宅業界においては、住宅ローンの金利引下げと、住宅価格の下落により活況を呈した。これに阪神・淡路大震災の復興需要も加わった。

当社の業績は、2年続くマンションブームにより、手付金等保証業務は期中の保証書発行額が1,300億円（前期比22％増）となった。兼業業務については、市場金利の動向を反映して新規取組の縮小などから微減した。

当期利益は、貸倒引当金を2億21百万円計上したため53百万円となった。当期末の未処分利益1億42百万円のうち1億円を別途積立金とした。また、不良債権回収のため不動産（1物件／1億88百万円）を取得した。

8　第26期　平成8（1996）年度

（総務）

この年、当社は創立25周年を迎えた。

社長の森章は、創立25周年を記念して、「歴史に学ぼう、次の21世紀に向かって」と題して社員に訓示した。その中で、次のような「当社員としての心掛け」と「社是」を語った。

［当社員としての心掛け］

ア　社会的に立法趣旨に基づき尽くす

イ　業界の信頼産業への一層のレベルアップに資する

ウ　使命感を持って日々役割を果たす

［社是］

―目立たず、無理せず、背伸びせず、公正に、地道に消費者のやすらぎと安心を願って、日々努力すること―

（業績）

平成8年度の日本経済は、ストック調整の進展や設備投資、個人消費などの民間需要の盛り上がりにより、緩やかながら回復基調をたどった。しかし、後半には公共投資の減少、消費税率アップの確定（平成9年4月に3％から5％に）、金融不安（11月に阪和銀行の破綻）などの景気減速の懸念も出てきた。

分譲住宅業界においては、低金利と住宅価格の下落により購買層が広がり、阪神・淡路大震災の復興需要もあって、活況を呈した。

当社は、このような状況のもとで、手付金等保証業務は期中の保証書発行額が1,445億円（前期比11％増）となった。兼業業務については、住宅金融公庫の融資条件の変更や金融機関融資保証の新規取組減の影響により減少した。

当期利益は、不測の事態発生に備えて貸倒引当金を3億14百万円計上したため56百万円となった。当期末の未処分利益98百万円のうち50百万円を別途積立金とし、内部留保を図った。

また、前期に取得した不動産は売却（1物件／1億95百万円）し、債権回収を図った。

9　第27期　平成9（1997）年度

（業績）

平成9年度の日本経済は、公共投資の抑制や消費税率引上げ（3→5％）などの諸施策が需要の冷え込みを誘い、11月に入ると、北海道拓殖銀行、徳陽シティ銀行、三洋証券、山一證券など銀行・証券の相次ぐ破綻で金融不安が高まり、不況色は一層強まった。

分譲住宅業界では、消費税値上げに伴う駆け込み需要の反落や、景気の不透明感から、低金利にもかかわらず、買控えが顕著となり厳しい状況となった。

当社は、このような状況のもとで、手付金等保証業務は期中の保証書発行額が1,190億円（前期比18％減）となった。兼業業務については、金融機関融資保証の減少を住宅金融公庫融資保証業務の増加で補った。

当期利益は、資産内容の健全化を図るため貸倒引当金を2億32百万円計上した結果77百万円となった。当期末の未処分利益1億25百万円のうち1億円を別途積立金とし、内部留保を図った。

10　第28期　平成10（1998）年度

（業績）

平成10年度の日本経済は、総合経済対策にもかかわらず、個人消費の停滞、設備投資の大幅な減少、

失業率の増大など景気の冷え込みは続き、貸渋りや雇用不安など不況色からいまだ脱しきれていなかった。この年、再燃した金融不安に対処するため、政府は、金融再生法により平成10年10月に日本長期信用銀行及び同年12月に日本債券信用銀行を特別公的管理下に置き、金融機能早期健全化法により平成11年3月に大手銀行に再び公的資金を注入した。

分譲住宅業界においては、後半に経済対策の追加実施、住宅ローン減税の拡大などにより市況の回復は見られ始めたものの、全体としては先行き不安が広がったため、住宅着工戸数は大幅な減少となった（118万戸・前年比12.1％減）。

当社は、このような状況のもとで、手付金等保証業務は期中の保証書発行額が989億円（前期比17％減）となった。兼業業務については、住宅金融公庫融資保証業務の増加で収入を確保した。

当期は税法改正に伴う貸倒引当金の洗い替えを行うとともに、金融機関融資保証事業等における不測の事態に備えるため貸倒引当金を2億39百万円計上した。このため、当期利益は64百万円となった。

当期末の未処分利益88百万円のうち50百万円を保証基金に積み増し、内部留保を図った。

業績推移まとめ（24～28期）

平成6（1994）年～平成10（1998）年度　　単位：百万円

会計年度	6年	7年	8年	9年	10年
	24期	25期	26期	27期	28期
営業収益	396	382	430	480	376
当期利益	51	53	56	77	64
資本金	300	300	300	300	300
純資産	2,090	2,142	2,198	2,275	2,338

㈱端数は四捨五入。

11　第29期　平成11（1999）年度

（業績）

平成11年度の日本経済は、政府の景気対策により緩やかな回復基調にあるものの、いまだ資本デフレ懸念も払拭されず、個人消費の伸び悩み、雇用情勢の悪化などが続き、本格的な回復には至らなかった。

分譲住宅業界においては、住宅ローン減税の拡大や公庫融資の低金利継続、住宅価格の低廉化、商品性の向上などから、一次取得者を中心に、好調に推移した。

当社は、このような状況のもとで、手付金等保証業務は期中の保証書発行額が1,097億円（前期比11％増）となった。兼業業務については、全業務で保証残高が減少した。

当期は、財務基盤の充実を図るため貸倒引当金を1億35百万円計上した。このため、当期利益は68百万円となった。

当期末の未処分利益1億6百万円のうち50百万円を別途積立金に、50百万円を保証基金に積み増し、内部留保を図った。

12　第30期　平成12（2000）年度

（総務）

平成12年6月12日の定時株主総会において代表取締役社長森章が取締役を退任し、代わって寺本紹宗が取締役となり取締役会において代表取締役社長に就任した。

また、中央省庁再編により建設省、運輸省、北海道開発庁、国土庁が統合され、平成13年1月6日に国土交通省が発足した。これに伴い事業方法書等における主務省庁の名称変更を行った。

（業績）

平成12年度の日本経済は、積極的な財政政策の継続により、前半は緩やかな回復基調となったものの、後半はアメリカ経済の減速（IT バブル崩壊）の影響もあり、株価の下落、デフレ圧力の強まり、雇用環境の低迷等、景気の停滞感が顕著になった。

分譲住宅業界においては、住宅減税の延長、公庫の低金利継続、住宅価格の低廉化から、総じて好調に推移した。特に分譲マンションは、旺盛な需要を背景に2年連続の大量供給が続いた。

当社は、このような状況のもとで、手付金等保証業務は期中の保証書発行額が1,106億円（前期比0.8％増）となった。兼業業務については、業務縮小方針の下、全業務で保証残高が減少した。

当期は、財務内容健全化のため時価会計を導入し有価証券評価損を37百万円計上したが、当期利益は1億72百万円となった。

当期末の未処分利益1億78百万円のうち1億50百万円を保証基金に積み増し、保証基盤の充実を図ることとした。

13　第31期　平成13（2001）年度

（総務）

当社は、この年、創立30周年を祝った。

（業績）

平成13年度の日本経済は、不良債権、株価低迷、雇用不安等の解決には道遠く、デフレスパイラルの状況を脱することはできず、自律的な回復の兆しを感じるには至らなかった。

なお、この年の9月11日、アメリカのニューヨーク等で「同時多発テロ」が発生した。これにより世界経済の不確実性が高まり、世界同時の景気後退を決定づけた。

分譲住宅業界においては、不況の影響を受け戸建住宅は低迷したが、マンションについては都心・大型・高層をキーワードにした開発が続き、需要を喚起した。

当社は、このような状況のもとで、手付金等保証業務は期中の保証書発行額が1,100億円（前期比0.5％減）となった。兼業業務については、業務縮小方針を堅持し、全業務で保証残高が減少した。

当期は、財務内容健全化のため求償権に対して65百万円貸倒引当金を計上し、当期利益は86百万円となった。

当期末の未処分利益1億15百万円のうち1億円を保証基金に積み増し、保証基盤の充実を図ることとした。

14　第32期　平成14（2002）年度

（総務）

平成14年6月10日の定時株主総会において定款変更を行い、高齢者の居住の安定確保に関する法律の施行に伴う新事業並びに将来の事業展開を勘案した定款の見直しを行った。

新事業は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律第58条第7項に規定する前払い家賃の返還債務その他の当該前払い家賃に関する債務を保証する事業」である。

同時に「不動産を賃貸及び管理する事業」などの規定も追加した。

（業績）

平成14年度の日本経済は、自動車産業等一部の企業業績は回復したが、不良債権処理の遅れで、株価・地価の下落は止まらず、アメリカ経済の悪化、世界的な株安などから、デフレ経済から脱却することができなかった。

分譲住宅業界においては、厳しい経済環境の下で分譲住宅全体の供給戸数は減少したものの、マンションは前年と同様、都心・大型・高層をキーワードに大量供給が続き、需要を深掘りした。

当社は、このような状況のもとで、手付金等保証業務は期中の保証書発行額が1,322億円（前期比20.1％増）となった。兼業業務については、業務縮小方針を堅持し、収入も大幅に減少した。

当期は、財務健全化のため求償権を売却し、対応する貸倒引当金を戻入れしたため、当期利益は2億30百万円となった。

当期末の未処分利益2億45百万円のうち2億円を保証基金に積み増し、保証基盤の充実を図ることとした。

15　第33期　平成15（2003）年度

（業績）

平成15年度の日本経済は、自動車・家電等の輸出産業に支えられ、国内総生産は久しぶりに高い伸びを見せるなど、景気回復の兆しが見られた。しかし、企業業績はリストラ効果に支えられた面が大きく、消費は相変わらず伸び悩んで、景気は本格的回復とはいえなかった。

分譲住宅業界においては、大手デベロッパーの業績は好調だったが､新規住宅着工は前年比で減少し、販売状況は地域と物件による格差が鮮明に表れ、業界全体ではまだ先行き不透明感が続いた。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額が1,432億円（前期比8.3％増）となった。

当期は、期中に弁済による求償権が発生し償却を余儀なくされたため、当期利益は1億13百万円と

なった。

当期末の未処分利益1億58百万円のうち1億20百万円を保証基金に積み増し、保証基盤の充実を図ることとした。

業績推移まとめ（29～33期）
平成11（1999）年～平成15（2003）年度　　単位：百万円

会計年度	11年	12年	13年	14年	15年
	29期	30期	31期	32期	33期
営業収益	296	338	332	302	306
当期利益	68	172	86	230	113
資本金	300	300	300	300	300
純資産	2,406	2,578	2,665	2,895	3,008

㈱端数は四捨五入。

16　第34期　平成16（2004）年度

（総務）

当社は、平成16年11月29日に大阪市北区東天満橋二丁目9-4から中央区瓦町四丁目4-8（レイト本町ビル）へ移転した。

（業績）

平成16年度の日本経済は、世界経済が回復する中で、民間需要の緩やかな回復により企業業績は好調を持続した。しかし、下期に入り、景気は徐々に調整色を強め、減速してきた。

分譲住宅業界においては、6年連続で首都圏8万戸、近畿圏3万戸を上回るマンションが供給され、不動産投資信託への組入れ需要を見込んだ需要にも後押しされ、販売面では好調を維持し、完成在庫は大幅に減少した。

当社の手付金等保証業務においては、大型プロジェクトが好調だったため、期中の保証書発行額は、1,652億円（前期比15.3％増）となった。

当期は、将来リスクに備え貸倒引当金1億50百万円を計上したため、当期利益は1億20百万円となった。

当期末の未処分利益1億58百万円のうち1億30百万円を保証基金に積み増し、保証基盤の充実を図ることとした。

17　第35期　平成17（2005）年度

（業績）

平成17年度の日本経済は、設備投資、雇用、勤労者所得の面で、緩やかな回復基調であった。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション供給が7年連続で8万戸を上回り、近畿圏でも7年連続で3万戸を超える高水準が続いた。

しかし、年末において構造計算書偽装問題が発覚し、マンション販売に影響を及ぼす結果となった。この問題は大きく取上げられ、やがて、建築基準法及び宅建業法の改正や住宅瑕疵保険制度の検討が始まった。

当社の手付金等保証業務においては、大手業者の業績好調を受け期中の保証書発行額が過去最高の2,019億円（前期比22.2％増）となった。

当期は、将来リスクに備え貸倒引当金45百万円を計上したため、当期利益は1億76百万円となった。

35期の利益処分において、当社は、平成18年6月12日の株主総会において、創立以来初めての配当を決議した。

すなわち、当期末の未処分利益2億4百万円については、9百万円（3％：1株につき300円）を利益配当金に充てる。また、50百万円を利益準備金、1億円を保証基金に積み、保証基盤の充実を図ることとした。

18　第36期　平成18（2006）年度

（総務）

平成18年6月12日の定時株主総会において定款変更を行い、商法の改正に伴い監査役の任期を3年から4年に変更するとともに、「取締役会の招集者及び議長」については会長職の設置を想定した規定に改めた。

その後、同年11月13日の取締役会により、寺本紹宗が代表取締役会長に、齋藤哲男代表取締役副社長が代表取締役社長に就任した。

（業績）

平成18年度の日本経済は、良好なアメリカ経済や中国経済に牽引され、自動車・電機等の設備投資が加速した。景気拡大期間は「いざなぎ景気」を超

え好調に推移した。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション供給が8万戸を下回り、近畿圏も3万戸を維持したものの前年比9％減と、長く続いたマンションブームもピークアウト模様だった。また、構造計算書偽装問題を受けて、建物の安全規制を強化するため、建築基準法、宅建業法、建設業法等が改正された。

当社の手付金等保証業務においては、一部の大手事業者の地方マンション事業は好調であったものの、その他事業者の供給が大幅に減少したため、期中の保証書発行額は1,967億円（前期比2.5％減）となった。その結果、当期利益は1億89百万円となった。

36期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。また、1億80百万円を保証基金に積み、保証基盤の充実を図ることとした。

19　第37期　平成19（2007）年度

（総務）

平成19年6月11日の定時株主総会において定款変更を行い、会社法（平成17年法律86号）が平成18年5月1日に施行されたことに対応した定款の規定及び用語について所要の変更を行った。

この定款改正に基づき社外取締役との責任限定契約を締結した。（定款第22条、会社法第427条第1項）

（業績）

平成19年度の日本経済は、当初は外需に支えられた堅調な動きであったが、原油の高騰や米国のサブプライムローン問題を契機に、急激な円高や株価の下落に見舞われ、景気の停滞感が強まった。

4月1日には、住宅金融公庫が廃止され、住宅金融支援機構が発足した。特殊法人改革により住宅ローンの直接融資から撤退し、長期固定の住宅ローンを民間金融機関が融資できるよう証券化等によりその資金調達を支援することとなった。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション供給が前年比18％減となり6万戸を下回った。近畿圏においても8％減の3万戸割れ。いずれも14年ぶりの低水準となった。その原因としては、地価上昇や建築費の高騰と勤労者所得の伸び悩みから売行きに急ブレーキがかかったものと考えられる。

また、6月に改正建築基準法が施行され建物の安全性を図る規制が強化されたため、建築確認の大幅な遅れを招き、マンション供給に多大な影響が出た。

当社の手付金等保証業務においては、大手事業者の好調や大型タワー案件の供給に支えられ、期中の保証書発行額は2,034億円（前期比3.4％増）となった。しかし、その他事業者の供給が大幅に減少したため保証料収入は減少し、当期利益は74百万円となった。

37期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。また、20百万円を保証基金に積み、保証基盤の充実を図ることとした。

20　第38期　平成20（2008）年度

（総務）

平成20年6月16日の定時株主総会において代表取締役会長寺本紹宗が取締役を退任し、代わって今泉浩紀が取締役となり取締役会において代表取締役会長に就任した。

（業績）

平成20年度の日本経済は、前年に端を発する原油原材料価格の高騰やサブプライム問題による米国経済の減速の影響を受けて、景気は後退基調にあった。そこに9月8日に、米国の金融機関リーマン・ブラザースが倒産し、アメリカ合衆国の経済への不安が広がり、世界的な金融危機へと発展した。我が国もそのあおりを受けて、高水準の企業倒産や雇用問題が発生し、社会問題となった。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション供給が4万戸（前年度比31％減）、近畿圏も2.2万戸（24％減）と極めて低い水準になった。その背景には地価や資材価格の高騰によってマンションの価格が高くなったことや、消費者の購入意欲が一気に冷え込んだことがあった。

当社の手付金等保証業務においては、マンション

の大幅な売行き不振から期中の保証書発行額は1,421億円（前期比30.1％減）となったため、当期利益は56百万円となった。

38期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

業績推移まとめ（34～38期）
平成16（2004）年～平成20（2008）年度　　単位：百万円

会計年度	16年	17年	18年	19年	20年
	34期	35期	36期	37期	38期
営業収益	327	336	383	332	236
当期利益	120	176	189	74	56
資本金	300	300	300	300	300
評価換算差額等	―	―	―	―	△12
純資産	3,128	3,304	3,485	3,549	3,584

㈱端数は四捨五入。

21　第39期　平成21年（2009）年度

（業績）

平成21年度の日本経済は、世界経済の回復を受けて企業業績は改善の兆しが見えてきた。しかし、円高圧力やデフレ懸念もあり景気の先行きは依然不透明であった。家電や自動車は消費回復の動きが見えたが、雇用情勢は厳しく給与水準の引上げは期待できない状況だった。

分譲住宅業界においても、首都圏のマンション供給戸数は3.8万戸（前年度比6％減）、近畿圏では1.9万戸（前年度比12％減）と低い水準となった。これは資金調達難と完成在庫数の高止まりから、供給側が新規発売を抑制したことと、消費者の購入意欲の冷え込みが原因とされる。

当社の手付金等保証業務においては、マンション供給の大幅な減少と売行き不振から、期中の保証書発行額は1,254億円（前期比11.8％減）と減少した。このため保証料収入は減少し、競売等申立費用や貸倒引当金を計49百万円計上し、当期利益は23百万円となった。

また本年4月に当社の入居している賃貸ビルを購入し、不動産賃貸業を開始した。

39期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

22　第40期　平成22（2010）年度

（業績）

平成22年度の日本経済は、アジア経済の回復や経済対策の効果を受けて、緩やかに持ち直してきた。しかし、円高やデフレも継続し、雇用情勢は厳しく給与水準は伸び悩みの状態であった。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション供給量が4.5万戸（前年度比19％増）、近畿圏でも2.2万戸（同13％増）と5年ぶりに増加に転じた。その背景には、税制金融面での支援策の拡充により消費者の購入意欲が回復してきたことや、銀行の不動産業界に対する融資姿勢が前向きになり、新規供給が活発化してきたことがあった。

当社の手付金等保証業務においては、マンション供給の回復も当社の業績には直ちに反映せず、期中の保証書発行額は1,026億円（前期比18.2％減）となった。このため保証料収入は減少し営業損失18百万円を計上したが、資金運用収入もあり当期利益は25百万円となった。

40期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

23　第41期　平成23（2011）年度

（総務）

平成23年6月13日の定時株主総会において代表取締役会長今泉浩紀が取締役を退任し、代わって仲津眞治が取締役となり取締役会において代表取締役会長に就任した。

（業績）

平成23年度の日本経済は、3月11日に発生した東日本大震災により大きな打撃を受けた。地震と津波により死者行方不明約1万8千人、住宅の全半壊約40万戸と戦後最大の災害であった。サプライチェーンの復旧と企業の生産活動再開に時間を要し、企業業績も雇用情勢も厳しい状態が続いた。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション年間供給量が4.5万戸、近畿圏が2万戸と前年並みの水準になった。地震のため資材や人手の不足が懸念されたが、終わってみれば契約率は上昇し、近畿圏は在庫戸数が大幅に減少した。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額は992億円（前期比3.3％減）となり、営業損失21百万円を計上した。また、債務保証損失引当金を17百万円計上したが、資金運用収入もあり当期利益は61百万円となった。

41期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

24　第42期　平成24（2012）年度

（総務）

平成24年6月11日の定時株主総会において定款変更を行い、「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律」の成立に伴い、事業目的の追加を行った。新事業は、サービス付き高齢者向け賃貸住宅や有料老人ホーム等の事業者が受領した前払金の返還債務を保証する事業である。（定款上は「第1号、第2号及び第3号に掲げる事業のほか、前払金等の返還債務を保証する事業」と規定）

同時に所要の規定の見直しを行った。

（業績）

平成24年度の日本経済は、欧州の債務危機を契機とした世界経済の停滞や円高の継続により輸出や生産が減少する等、景気回復は不透明だった。しかし、12月の総選挙による政権交代に伴い打ち出された経済政策（「アベノミクス」）により消費者心理や企業の景況感には改善の動きがみられた。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション年間供給量が4.7万戸（3％増）、近畿圏が2.4万戸（18％増）と近畿圏の増加が大きかった。資材や人手の不足が懸念されたが、契約率は上昇し、在庫戸数も二桁の減少となった。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額は1,253億円（前期比26.2％増）となり、債務保証損失引当金を42百万円計上し、当期利益は74百万円となった。

42期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

25　第43期　平成25（2013）年度

（総務）

平成25年6月10日の定時株主総会において代表取締役会長仲津眞治が取締役を退任した。代わって代表取締役社長齋藤哲男が取締役会において代表取締役会長に就任した。

同日、新たに取締役に就任した中北哲雄が取締役会において代表取締役社長に就任した。

（業績）

平成25年度の日本経済は、安倍政権による経済対策や日本銀行による金融緩和策などにより、株価の上昇や円安が進行し、消費者心理や企業の景況感が改善した。これに伴い、内需を中心に景気は回復してきた。また、企業収益の増加を通じて、雇用環境や給与水準にも改善の兆しが見えてきた。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション年間供給量が5.5万戸（前年度比18％増）、近畿圏においては前年並みの2.3万戸となった。住宅取得支援策や低金利が継続する中で、建築コスト上昇と消費税増税（平成26年4月から5％が8％に）による先高感からマンション市場は回復基調を強めた。しかし、消費税増税の駆け込み需要の反動減は避けられず、特に近畿圏においては年度後半に顕在化した。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額は1,444億円（前期比15.3％増）となり、債務保証損失引当金を30百万円計上し、当期利益は30百万円となった。

43期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

業績推移まとめ（39～43期）

平成21（2009）年～平成25（2013）年度　　単位：百万円

会計年度	21年	22年	23年	24年	25年
	39期	40期	41期	42期	43期
営業収益	239	191	203	252	280
当期利益	23	25	61	74	30
資本金	300	300	300	300	300
評価換算差額等	△7	△11	△8	67	68
純資産	3,603	3,615	3,670	3,810	3,832

㈱端数は四捨五入。

26　第44期　平成26（2014）年度

（業績）

平成26年度の日本経済は、消費税増税（4月から5％が8％に）後の個人消費の落ち込みもあったが、政府の経済対策や日本銀行による金融緩和策の効果とともに、円安の進行や原油価格の下落により、企業業績は回復基調をたどった。それに伴い、雇用や給与水準にも回復の兆しが見られた。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション供給が4.5万戸（19.4％減）、近畿圏が2万戸（15.0％減）と消費税増税の影響や販売価格の上昇で大幅な減少となった。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額は1,426億円（前期比1.3％減）となり、3期ぶりの営業損失20百万円を計上した。更に債務保証損失引当金を40百万円積み増したが、資金運用収入もあり当期利益は21百万円となった。

44期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

27　第45期　平成27（2015）年度

（業績）

平成27年度の日本経済は、政府の経済対策や日本銀行による金融緩和策の実施により、雇用情勢や所得の改善が続き、個人消費は底堅く推移し、企業業績も回復基調をたどった。しかし、6月からの中国株式市場の大暴落（「チャイナショック」）など中国をはじめとする新興国経済の減速懸念や円高の進行、株価の下落などで、不安定な状況となった。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション供給が3.8万戸（14.4％減）、近畿圏が1.8万戸（7.4％減）と消費税増税の影響や販売価格の上昇で大幅な減少となった。マンション市場においては販売価格の上昇が続く中、年間の供給量が引続き減少した。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額は1,613億円（前期比13.2％増）、保証料収入は1億87百万円（前期比19.0％増）と大型物件向けの保証効果もあり増加したが、営業費用増により前期に続き営業損失45百万円を計上した。当期も運用収益は堅調に推移し、債務保証損失引当金30百万円を計上後、当期利益は32百万円となった。

45期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

28　第46期　平成28（2016）年度

（総務）

平成28年6月13日の定時株主総会において取締役会長齋藤哲男が取締役を退任した。

また、同日の定時株主総会において定款変更を行い、経営責任を明確化し、経済環境の変化に迅速に対応できる体制を作るため、取締役の任期を1年にするなどの所要の規定を見直した。

（業績）

平成28年度の日本経済は、全体としては緩やかな回復基調にあった。期の後半に入って輸出や鉱工業生産の持ち直しで企業業績は改善に向かったことや、個人消費も底堅く推移したことが理由として挙げられる。

一方、イギリスが国民投票でEUの離脱を決定する等、海外の政治・経済情勢による先行きの不透明感は依然として大きかった。

分譲住宅業界においては、低金利や国の住宅取得促進策の継続により堅調に推移した。首都圏のマンション供給が3.6万戸（4.4％減）、近畿圏が1.8万戸（前年度並み）であったが、分譲単価の上昇が続く東京都区部（1.5万戸：14.4％減）や大阪市（0.8万戸：5.9％減）の不振が目立った。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額は1,515億円（前期比6.1％減）と若干の減少、保証料収入は長期・大型物件向けの保証効果が続き2億18百万円（前期比16.4％増）と増加したが、営業費用負担が重く3期連続の営業損失16百万円となった。当期は保有する本社ビルの減損損失引当金1億78百万円を新たに計上したが、引続き運用収益が堅調であったことと債務保証損失引当金戻入益1億17百万円もあり、当期利益は73百万円を確保した。

46期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

29　第47期　平成29（2017）年度

（総務）

平成30年3月に当社の手付金等保証契約約款の英語版を作成した。タワーマンションなどの大型物件に外国人の買手が増えてくる事態に備えて作成したもの。

（業績）

平成29年度の日本経済は、個人消費の持ち直しや民間設備投資の増加など、引続いて緩やかな回復基調にあった。

住宅市場では、平成29年（暦年）の全国住宅着工は96.5万戸（前年比0.3％減）と3年ぶりに前年をやや下回ったものの、分譲住宅の着工は29.5万戸（1.9％増）と3年連続で前年を上回るなど、堅調な状況が続いた。

分譲住宅業界においては、首都圏のマンション供給が3.6万戸（0.4％増）、近畿圏が1.9万戸（4.7％増）と前年を上回った。しかし、首都圏では大規模・超高層物件の占める割合が引続いて増加する等、マンションの分譲単価、平均価格の上昇が今後の販売に与える影響は注視する必要があると思われた。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額は1,337億円（前期比11.7％減）となったが、4期ぶりに営業利益は26百万円の黒字に転換し、当期利益は1億10百万円となった。

47期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

30　第48期　平成30（2018）年度

（総務）

平成30年6月11日の定時株主総会において代表取締役社長中北哲雄が取締役を退任し、代わって服部敏也が取締役となり取締役会において代表取締役社長に就任した。

（業績）

平成30年度の日本経済は、個人消費の持ち直し、設備投資の増加などで引続き底堅く推移した。なお、平成30年には訪日外国人数が、3,119万人と初めて3,000万人を突破し、これに対応する不動産投資が活発となるなど不動産業界にも大きな影響を与えた。しかし、海外の政治経済動向の不確実性には留意が必要であった。

分譲住宅業界においては、平成30年の全国マンション供給が約8万戸（3.7％増）、首都圏が3.7万戸（3.4％増）、近畿圏が2.1万戸（7.1％増）と前年を上回った。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額は1,637億円（前期比22.4％増）となり保証料収入も増加した。また、期中に保有する本社ビルを売却し、売却益と減損損失引当金の戻入れが発生した。そのため、当期利益は3億3百万円となった。

48期の利益処分では、引続いて9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。また、手付金等保証事業の規模拡大に備えて、別途積立金10億円のうち、5億円を保証基金に振替え、信託受益権売買に係る手付金等保証事業を開始するため、その保証基金としての意味合いで、新たに別途積立金に2億円を積立てることとした。

業績推移まとめ（44～48期）

平成26（2014）年～平成30（2018）年度　　単位：百万円

会計年度	26年	27年	28年	29年	30年
	44期	45期	46期	47期	48期
営業収益	230	234	247	279	271
当期利益	21	32	73	111	303
資本金	300	300	300	300	300
評価換算差額等	136	108	155	139	173
純資産	3,912	3,907	4,018	4,104	4,431

㈱端数は四捨五入。

31　第49期　令和元（2019）年度

（総務）

平成31年5月1日に今上天皇陛下が即位され、令和と改元された。このため、第49期の会計期間は、平成31年4月1日から令和2年3月31日となった。

令和元年6月17日の定時株主総会において定款変更を行い、「宅地建物取引業者が受領した信託受益権売買に係る手付金等の返還債務を保証する事業」を事業の目的規定に追加した。

また、令和元年7月8日に、大阪市中央区瓦町四丁目4-8から大阪市中央区安土町三丁目2-14（イワタニ第二ビル）に移転した。

（業績）

令和元年度の日本経済は、海外経済の減速を背景に外需に弱さがみられるものの、内需を中心に緩やかな回復が続くと期待されていた。消費税が元年10月1日から引上げられたが（標準税率10％、軽減税率8％）、大きな波乱なく実施された。しかし、年度末を控えた令和2年2月以降、新型コロナウイルス感染症の影響により先行きの見通しが悪化し、内外とも非常に厳しい経済状況となった。

分譲住宅市場においては、分譲単価や平均価格の上昇を受けて、市況を見ながら慎重に供給が行われる傾向もあり、マンション供給戸数は、首都圏では2.9万戸（22％減）、近畿圏では1.7万戸（13.1％減）となった。なお、元年10月の消費税の引上げについては、不動産の売買に対する各種の激変緩和措置が設けられたため、買い急ぎ等の市場変動もなく落ち着いた動きになった。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額は1,410億円（前期比13.9％減）となり、前期の不動産売却益と減損損失引当金の戻入れがないため、当期利益は1億46百万円となった。

49期の利益処分では、例年どおり9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

32　第50期　令和２（2020）年度

（総務）

令和元年の会社法改正が、令和3年3月1日に施行されたことから、取締役会において役員等賠償責任保険の加入及び会社補償契約締結について議決し、実行した。

（業績）

令和2年度の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況が続いた。4月に発出された緊急事態宣言が5月に解除されたあと、一部で持ち直しの動きも見られた。しかし、年明けの1月に緊急事態宣言が再発出されるなど、国内経済はコロナ前を下回る状況が続いた。

分譲マンション市場においても、7月以降は前年を上回る月があったものの、年度前半の落ち込みが激しく、令和2年通年のマンション供給戸数は、首都圏では2.7万戸（12.8％減）、近畿圏では1.5万戸（15.8％減）となった。

当社の手付金等保証業務においては、期中の保証書発行額が1,304億円（前期比7.5％減）、保証料収入は1億62百万円（前期比12.5％減）となり、当期利益は78百万円（前期比46.4％減）と、減収減益となった。

50期の利益処分では、例年どおり9百万円（3％：1株につき300円）の配当を実施し、0.9百万円を利益準備金に繰入れることとした。

業績推移まとめ（49～50期）

令和元（2019）年～令和2（2020）年度　単位：百万円

会計年度	元年	2年
	49期	50期
営業収益	234	182
当期利益	146	78
資本金	300	300
評価換算差額等	117	304
純資産	4,513	4,770

㈱端数は四捨五入。

49期の会計期間は、平成31年4月1日～令和2年3月31日。

（令和への改元は、令和元年５月１日）

資料編

資料編

1　歴代役員名簿

代表取締役会長	任期		
寺本　紹宗	平成18.11.13～平成20. 6.16	非常勤	大京管理㈱会長、洋伸興産㈱会長
今泉　浩紀	平成20. 6.16～平成23. 6.13	〃	㈶住宅改良開発公社理事長
仲津　眞治	平成23. 6.13～平成25. 6.10	〃	㈱スズケン社外監査役
齋藤　哲男	平成25. 6.10～平成28. 6.13	常勤	

代表取締役社長	任期		
下村　淳男	昭和46.11.17～昭和49. 5.16	非常勤	佐伯建設㈱代表取締役
川勝　　傳	昭和49. 5.16～昭和63. 4.23	〃	南海電気鉄道㈱取締役社長、取締役会長
星川　駿一	昭和63. 9.19～平成 6. 6.14	〃	洋伸興産㈱取締役社長
森　　章	平成 6. 6.14～平成12. 6.12	〃	洋伸不動産㈱取締役社長、取締役会長
寺本　紹宗	平成12. 6.12～平成18.11.13	〃	大京管理㈱会長、洋伸興産㈱会長
齋藤　哲男	平成18.11.13～平成25. 6.10	常勤	
中北　哲雄	平成25. 6.10～平成30. 6.11	〃	
服部　敏也	平成30. 6.11～令和 3. 6.14	〃	
桑田　俊一	令和 3. 6.14～	〃	

代表取締役副社長	任期	
松井　武郎	昭和46.11.17～昭和61. 6. 9	常勤
近藤　光永	昭和61. 6. 9～平成12. 6.12	〃
齋藤　哲男	平成12. 6.12～平成18.11.13	〃
岩﨑　光男	平成25. 1.15～平成30. 6.11	〃

専務取締役	任期	
滝川止戈三郎	昭和46.11.17～昭和51. 6. 7	常勤
村中　政彦	平成30. 6.11～	〃

常務取締役	任期	
上野紀太郎	昭和46.11.17～昭和48. 5.16	常勤
藤田　富造	昭和50. 5.22～平成 6. 6.14	〃
中西　保人	昭和51. 6. 7～昭和61. 6. 9	〃
加藤　堅太郎	昭和51. 6. 7～昭和60. 6.10	〃
渡邉　敕邦	昭和51. 6. 7～平成元. 1.31	〃
栗原　正博	平成元. 2. 1～平成10. 6. 8	〃
辻　　哲夫	平成元. 3.13～平成 8. 6.10	〃
矢部　直英	平成 7. 6.12～平成 8. 4.30	〃
金谷　　豊	平成10. 6. 8～平成20. 6.16	〃

常務取締役	任期	
高橋　弘明	平成17. 6.13～平成22. 6.14	〃
岩﨑　光男	平成20. 6.16～平成25. 1.15	〃
坂手　豊廣	平成23.11.14～平成28. 6.13	〃
村中　政彦	平成28. 6.13～平成30. 6.11	〃

取締役	任期		
藤田　富造	昭和46.11.17～昭和50. 5.22	常勤	
中西　保人	昭和50. 5.22～昭和51. 6. 7	〃	
加藤堅太郎	昭和50. 5.22～昭和51. 6. 7	〃	
栗原　正博	昭和60. 6.10～平成元. 2. 1	〃	
辻　　哲夫	昭和61. 6. 9～平成元. 3.13	〃	
矢部　直英	平成元. 6.13～平成 8. 4. 3	〃	
髙田　　潔	平成 8. 6.10～平成15. 9. 3	〃	
高橋　弘明	平成 8. 6.10～平成17. 6.13	〃	
坂手　豊廣	平成15. 6.16～平成23.11.14	〃	
岩﨑　光男	平成19. 6.11～平成20. 6.16	〃	
松本　雅明	平成23. 6.13～平成26. 7.22	〃	
村中　政彦	平成27. 6.15～平成28. 6.13	〃	
疋田　　昇	平成28. 6.13～令和 2.12.31	〃	
平井　昭宏	平成28. 6.13～令和 3.12.31	〃	
弘世芳嗣郎	令和 2. 6.15～	〃	
伊藤　正数	昭和46.11.17～昭和51. 1.22	非常勤	㈱東宝ランド代表取締役
伊藤　正司	昭和46.11.17～昭和54. 6.11	〃	大倉建設㈱代表取締役
羽根　　収	昭和46.11.17～昭和47. 5.22 昭和49. 5.16～昭和53. 6.12	〃	大昭建設㈱代表取締役
植田　泰弘	昭和46.11.17～昭和49. 5.16	〃	植田住宅産業㈱代表取締役
湖中　速雄	昭和46.11.17～平成 2. 4. 6	〃	昭和住宅㈱代表取締役
相澤　良信	昭和46.11.17～昭和49.10.23	〃	東亜興産㈱代表取締役
宮宇地行照	昭和46.11.17～昭和47. 5.22	〃	ミヤウチ建設㈱代表取締役
清水　利也	昭和46.11.17～昭和51. 1.22	〃	㈱大都リッチランド代表取締役
加藤　秀夫	昭和47. 5.22～昭和54. 3.14	〃	㈳日本分譲住宅協会関西支部事務局長
寺部　鉄治	昭和47. 5.22～平成元. 7.27	〃	近畿不動産経営協会（㈳大阪住宅産業協会）専務理事
浦井　和男	昭和48. 5.16～昭和53. 6.12	〃	㈱太陽神戸銀行常務取締役
下村　淳男	昭和49. 5.16～昭和49. 9. 9	〃	佐伯建設㈱代表取締役
平岡萬寿彦	昭和51. 6. 7～昭和54. 6.11	〃	洋伸不動産㈱取締役社長
川野　悠一	昭和51. 6. 7～昭和55. 6.11 平成 2. 6.11～平成22. 6.14	〃	カワノ産業㈱（㈱ビーバーハウス）代表取締役

取締役	任期		
草葉宗三良	昭和53. 6.12～昭和56. 6.12	〃	㈱太陽神戸銀行取締役
平川　秀雄	昭和54. 6.11～昭和57. 6.14	〃	洋伸不動産㈱取締役社長
半田　一雄	昭和54. 6.11～昭和60. 6.10	〃	大倉建設㈱代表取締役
安達　明慶	昭和54. 6.11～昭和59. 6.11	〃	㈳日本分譲住宅協会関西支部常任幹事兼事務局長
福山　雄二	昭和55. 6.11～昭和57. 6.14	〃	福山建設㈱代表取締役
三崎　昭一	昭和56. 6.12～昭和59. 6.11	〃	㈱太陽神戸銀行常務取締役
高塚　恒博	昭和57. 6.14～昭和58. 6.13	〃	洋伸不動産㈱取締役社長
中本　城治	昭和57. 6.14～昭和63. 6. 9	〃	㈱カネイチビル代表取締役
星川　駿一	昭和58. 6.13～昭和63. 9.19	〃	洋伸不動産㈱取締役社長
泥　　達郎	昭和59. 6.11～昭和61. 6. 9	〃	㈱太陽神戸銀行常務取締役
小畑　泰道	昭和59. 6.11～昭和59.12.31	〃	㈳日本分譲住宅協会関西支部常任幹事兼事務局長
大島　直良	昭和60. 6.10～昭和63. 6. 9	〃	大倉建設㈱取締役社長
笹　　雅光	昭和60. 6.10～平成 8. 6.10	〃	㈳日本ハウスビルダー協会関西支部事務局長
西脇　良一	昭和61. 6. 9～昭和63. 6. 9	〃	㈱太陽神戸銀行常務取締役
矢部　修三	昭和63. 6. 9～平成 7. 7.20	〃	大和住宅建設㈱代表取締役
藤原　一夫	昭和63. 6. 9～平成 2. 7.18	〃	大倉建設㈱取締役社長
吉江　　誠	昭和63. 6. 9～平成 2. 6.11	〃	㈱太陽神戸銀行常務取締役
柴野　健一	平成 2. 6.11～平成17. 6.13	〃	㈱柴野工務店代表取締役
髙﨑　正弘	平成 2. 6.11～平成 5. 6.14	〃	㈱太陽神戸銀行（㈱さくら銀行）常務取締役
白石　保典	平成 5. 6.14～平成 7. 7.31	〃	㈱さくら銀行常務取締役
今井　光郎	平成 8. 6.10～平成20. 6.16	〃	フジ住宅㈱代表取締役
湖中　明憲	平成 8. 6.10～	〃	昭和住宅㈱代表取締役、取締役会長
高瀬　英則	平成17. 6.13～平成25. 6.10	〃	タカセ㈱（タカセ不動産㈱）代表取締役
八木　　孝	平成20. 6.16～平成28. 6.13	〃	ファミティホーム㈱代表取締役
吉村　敏夫	平成29. 6.13～令和 3. 5. 9	〃	吉富建設㈱代表取締役

監査役	任期		
加藤　秀夫	昭和46.11.17～昭和47. 5.22	非常勤	㈳日本分譲住宅協会関西支部事務局長
寺部　鉄治	昭和46.11.17～昭和47. 5.22	〃	近畿不動産経営協会（㈳大阪住宅産業協会）専務理事
宮宇地行照	昭和47. 5.22～昭和52. 6.15 平成 8. 6.10～平成17. 6.13	〃	ミヤウチ建設㈱代表取締役、会長
宮野　正行	昭和47. 5.22～昭和48. 5.16	〃	㈱宝住宅代表取締役
羽根　　収	昭和48. 5.16～昭和49. 5.16	〃	大昭建設㈱代表取締役

監査役	任期		
柴野　健一	昭和49. 5.16～昭和54. 6.11	〃	㈱柴野工務店代表取締役
滝川止戈三郎	昭和51. 6. 7～昭和53. 6.12	〃	
福山　雄二	昭和52. 6.15～昭和55. 6.11 昭和57. 6.14～昭和59. 6.11	〃	福山建設㈱代表取締役
堀川與喜夫	昭和54. 6.11～昭和59. 6.11	〃	㈱堀川工務店代表取締役
中本　城治	昭和55. 6.11～昭和57. 6.14	〃	㈱カネイチビル代表取締役
笹川　清太郎	昭和59. 6.11～昭和63. 6. 9	〃	共栄建設㈱代表取締役
川野　悠一	昭和59. 6.11～昭和61. 6. 9	〃	カワノ産業㈱代表取締役
矢部　修三	昭和61. 6. 9～昭和63. 6. 9	〃	大和住宅建設㈱代表取締役
林　　眞弘	昭和63. 6. 9～平成 8. 6.10	〃	林住建㈱代表取締役
中村　勝敏	昭和63. 6. 9～平成20. 6.16	〃	三和ホーム㈱代表取締役
戸塚　祥二	平成17. 6.13～平成21. 6.15	〃	㈱日本クリエイト代表取締役
矢野　幹雄	平成20. 6.16～平成24. 6.11	常勤	
東　　忠男	平成20. 6.16～平成26. 6.16	非常勤	㈱むつみ住建代表取締役
高瀬　英則	平成25. 6.10～令和 2. 5.21	〃	タカセ不動産㈱代表取締役
近藤　良一	平成26. 6.16～平成28. 6.13	〃	近藤建設工業㈱代表取締役
川野　秀樹	平成28. 6.13～	〃	㈱ビーバーハウス代表取締役
宮宇地　誠	令和 3. 6.14～	〃	ミヤウチ建設㈱代表取締役

2　西日本住宅産業信用保証株式会社定款

（1）設立時定款

第一章　総　則

第１条　（商号）

当会社は、西日本住宅産業信用保証株式会社と称する。

第２条　（目的）

当会社は、次の事業を営むことを目的とする。

(1) 土地及び建物の分譲事業に関する不動産売買契約に基づく前金保証事業。

(2) 前号に附帯又は関連する事業。

第３条　（本店の所在地）

当会社は、本店を大阪市におく。

第４条　（公告の方法）

当会社の公告は、官報に掲載してこれを行う。

第二章　株　式

第５条　（発行する株式の総数及び種類）

当会社の発行する株式の総数は、12万株とする。

株式は全て額面株式とし、1株の金額は金1万円とする。

第６条　（株式の形式及び株券の種類）

当会社の発行する株式は全て記名株式とし、株券は1株券、10株券、100株券、500株券、及び1,000株券とする。ただし、100株未満の株式については、その株数を表示した株券を発行することができる。

第７条　（株式の譲渡制限）

当会社の株式は、取締役会の承認がなければ譲渡できないものとする。

第８条　（株式に関する手続及び手数料）

株式の名義書換、株券の再発行等に関する手続並びに、取扱手数料その他株式に関する取扱は取締役会で定める株式取扱規程による。

第９条　（株主名簿の閉鎖期間）

当会社は、毎事業年度末日の翌日より、その定時総会終結の日まで株主名簿の記載の変更を停止する。

前項のほか、必要のある場合には取締役会の決議により、あらかじめ2週間前に公告をして、一定の期間株主名簿の記載の変更を停止することができる。

第三章　株主総会

第10条　（招集の時期）

定時総会は毎年5月に招集し、臨時総会は必要ある場合随時これを招集する。

第11条　（招集者及び議長）

総会は､法令に別段の定めある場合を除き、取締役会の決議に基づいて代表取締役社長がこれを招集し、その議長となる。

代表取締役社長に事故あるときは、あらかじめ取締役会で定めた順位にしたがって他の取締役がこれに当たる。

第12条　（普通議決の方法）

総会の議決は法令、又は定款に別段の定めがある場合のほかは、出席株主の議決権の過半数をもって行う。

第13条　（議決権の代理行使）

株主は、代理人に委任してその議決権を行使することができる。ただし、代理人は代理権を証する書面を総会ごとに、当会社に提出しなければならない。

第14条　（株主総会議事録）

総会の議事の経過の要領及びその結果は、これを議事録に記載し、議長及び出席取締役がこれに署名、捺印する。

第四章　取締役、監査役及び取締役会

第15条　（取締役及び監査役の定員）

当会社の取締役は3名以上、監査役は1名以上とする。

第16条　（取締役及び監査役の選任）

取締役及び監査役は、株主総会でこれを選任する。

前項による取締役の選任については、発行済株式総数の3分の1以上に当たる株主の出席を要する。

第17条（役員の任期）
取締役の任期は就任後2回、監査役の任期は就任後1回の定時株主総会の終結のときまでとする。
ただし、補欠または増員によって就任した取締役、又は監査役の任期は他の在任取締役、又は監査役の残任期間と同一とする。
第18条（代表取締役及び役付取締役）
当会社は、取締役会の決議により取締役の中から代表取締役若干名を定め、うち1名を社長とする。
当会社は、業務上必要あるときは取締役会の決議により、取締役会長1名、取締役副社長、専務取締役及び常務取締役若干名を定めることができる。
第19条（取締役会の招集者及び議長）
取締役会は、代表取締役社長がこれを招集し、その議長となる。
代表取締役社長に事故あるときは、あらかじめ定めた順位にしたがって他の取締役がこれに当たる。
第20条（取締役会の招集）
取締役会の招集は、会日の5日前までに各取締役に対し、その通知を発しなければならない。ただし、取締役全員の同意があるときは、招集手続を省略して開催することができる。
第21条（取締役会議事録）
取締役会の議事の経過の要領及びその結果はこれを議事録に記載し、議長及び出席取締役が、これに署名、捺印する。
第22条（取締役会規程）
取締役会に関する事項は、定款に別段の定めがあるもののほか、取締役会で定める。
第23条（相談役及び顧問）
当会社は、取締役会の決議により、相談役及び顧問を置くことができる。
第24条（取締役及び監査役の報酬）
取締役及び監査役の報酬及び退職慰労金は株主総会でこれを定める。

第五章　計　算
第25条（事業年度）
当会社の事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。
第26条（利益配当の支払）
当会社の利益配当は、毎事業年度末日の株主名簿によってこれを支払う。ただし、配当金の受領権者が支払の提供をした日より3年を経過してもこれを受け取らないときは、当会社は、その配当金の支払義務を免れる。
第27条（保証基金の設定）
当会社は､取締役会の定めるところにより、2億円以上の保証基金を設けなければならない。
保証基金は、不動産業者からの無利子の預り金及び自己資本からの繰入金とする。
当会社は、責任準備金をもって、保証債務を支払うことができない場合において保証債務の弁済に充てる場合に限り、保証基金を使用することができるものとする。

第六章　付　則
第28条（設立時発行株式）
当会社の設立に際し、発行する株式の総数は、額面株式3万株とし、その発行価格は1株1万円とする。
第29条（最初の事業年度）
最初の事業年度は、第25条の規定にかかわらず会社設立の日から昭和47年3月31日までとする。
第30条（最初の取締役及び監査役の任期は第17条の規定にかかわらず、就任後第1回目の定時株主総会の終了日までとする。
第31条（発起人の氏名、住所）
発起人の氏名及び住所、並びに設立に際して各発起人が引受けた株式の種類、数、及び引受価額は次のとおりである。

以上、西日本住宅産業信用保証株式会社設立のため
本定款を作成し、各発起人が記名、捺印する。

昭和４６年１1月　1日

記名、捺印　　略

発起人の氏名	発起人の住所	発起人の引受けた額面株式の数	引受価額
株式会社三和銀行 代表取締役　村野辰雄	大阪市東区伏見町 4丁目10番地	3,０００株	金　3,０００万円
植田住宅産業株式会社 代表取締役　植田泰弘	大阪府門真市御堂町 1番28号	２００株	金　２００万円
大昭建設株式会社 代表取締役　羽根　収	大阪市東淀川区東淡路町 4丁目292番地	４００株	金　４００万円
大倉建設株式会社 代表取締役　伊藤正司	大阪市北区南森町 27番地の1	1，５００株	金　1，５００万円
株式会社大都リッチランド 代表取締役　清水利也	大阪市北区南扇町 5番の１	1，５００株	金　1，５００万円
株式会社東宝ランド 代表取締役　伊藤正数	大阪市北区太融寺町 33番地	1，５００株	金　1，５００万円
佐伯建設株式会社 代表取締役　下村淳男	大阪府寝屋川市八坂町 15番3号	５００株	金　５００万円
昭和住宅株式会社 代表取締役　湖中速雄	兵庫県加古川市平岡町 新在家117番地	１００株	金　１００万円
東亜興産株式会社 代表取締役　相澤良信	大阪市大淀区中津本通 1丁目2番地	1，５００株	金　1，５００万円
ミヤウチ建設株式会社 代表取締役　宮宇地行照	大阪府藤井寺市岡 1丁目4番37号	２００株	金　２００万円

（2）現行定款

第一章　総　則

第１条（商号）

当会社は西日本住宅産業信用保証株式会社と称し、英文では THE WEST JAPAN REAL ESTATE GUARANTEE CO., LTD. と表す。

第２条（目的）

当会社は、次の事業を営むことを目的とする。

（1）宅地建物取引業者が受領した、宅地建物取引業法第41条第1項に規定する、手付金等の返還債務を保証する事業（同法第41条の2の規定による保証措置を含む）。

（2）宅地建物取引業者が受領した、宅地建物取引業法第35条第1項第11号に規定する支払金又は預り金の返還債務、その他宅地建物取引業法に関する債務を保証する事業。

（3）不動産取引に関する手付金及びその他の金銭債務を保証する事業。

（4）第1号、第2号及び第3号に掲げる事業のほか、前払金等の返還債務を保証する事業。

（5）宅地建物取引業者、又は宅地建物取引業者から宅地若しくは建物を購入（建設を含む）する者が、銀行その他の金融機関などから貸付を受ける場合において、その貸付事務を代行する事業、並びに貸付を媒介する事業、及び債務を保証する事業。

（6）宅地建物取引業者が受領する手付金等に関して宅地建物取引業第41条の2の第1項の規定する措置として行う手付金等を保管する事業。

（7）宅地建物取引業者が受領した信託受益権売買に係る手付金等の返還債務を保証する事業。

（8）金銭の貸付を行う事業。

（9）損害保険の代理事業並びに自動車損害賠償保障法に基づく保険代理事業、及び生命保険の募集に関する事業。

（10）不動産を賃貸及び管理する事業。

（11）不動産に関するコンサルティング業務。

（12）前各号に附帯又は関連する事業。

第３条（本店の所在地）

当会社は本店を大阪市におく。

第４条（公告方法）

当会社の公告は、官報に掲載してこれを行う。

第二章　株　式

第５条（発行可能株式総数）

当会社の発行可能株式総数は、12万株とする。

第６条（株券の発行及び種類）

当会社の発行する株式については、株券を発行する。

２　発行する株券の種類は、1株券、10株券、100株券、500株券及び1,000株券とする。ただし、100株未満の株式については、その株式を表示した株券を発行することができる。

第７条（株式の譲渡制限）

当会社の発行する株式は、全て譲渡制限株式とする。

２　当会社の株式の譲渡又は取得については、株主又は取得者は取締役会の承認を受けなければならない。

第８条（株式に関する手続及び手数料）

株式の名義書換、株券の再発行等に関する手続並びに、取扱手数料その他株式に関する取扱は取締役会で定める株式取扱規定による。

第９条（基準日）

当会社は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された議決権を有する株主をもって、その事業年度に関する定時株主総会において権利を行使することができる株主とする。

２　前項のほか、必要のある場合には取締役会の決議により、あらかじめ公告して、臨時に基準日を定めることができる。

第三章　株主総会

第10条（招集の時期）

当会社の定時株主総会は、毎事業年度末日の翌日から3か月以内に招集し、臨時株主総会は必要がある場合に随時これを招集する。

第11条（招集権者及び議長）

総会は、法令に別段の定めある場合を除き、取締役会の決議に基づいて代表取締役社長がこれを招集し、その議長となる。ただし、代表取締役社長に支障あるときは、取締役会長、取締役副社長、専務取締役、常務取締役、常勤取締役、非常勤取締役の順序に従ってこれに当たる。同役付取締役においては、先任の順序とする。

第12条（決議の方法）

株主総会の普通決議は、法令又は定款に別段の定めがある場合を除き、出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数をもって行う。

2　会社法309条第2項に定める特別決議は、定款に別段の定めがある場合を除き、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席しその議決権の3分の2以上をもって行う。

第13条（決議権の代理行使）

株主は、代理人によって議決権を行使することができる。この場合には、株主又は代理人は、代理権を証する書面を総会ごとに、当会社に提出しなければならない。

2　前項の代理人は、当会社の議決権を有する株主に限るものとし、かつ、2人以上の代理人を選任することはできない。

第14条（株主総会議事録）

株主総会における議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項については、これを議事録に記載又は記録し、出席した取締役及び監査役がこれに署名又は電子署名し、会日の翌日から10年間本店に備え置く。

第四章　取締役

第15条（取締役の員数）

当会社の取締役は3名以上とする。

第16条（取締役の選任）

当会社の取締役は、株主総会において選任し、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議により選任する。

2　前項の選任については、累積投票によらない。

第17条（取締役の任期）

取締役の任期は、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株主総会の終結のときまでとする。

第18条（代表取締役及び役付取締役）

当会社は、取締役会の決議により取締役の中から代表取締役若干名を選定し、うち1名を社長とする。当会社は、業務上必要あるときは取締役会の決議により、取締役会長1名、取締役副社長、専務取締役及び常務取締役若干名を選定することができる。

第19条（取締役の解任）

取締役の解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う。

第20条（取締役の報酬等）

取締役の報酬等は株主総会の決議によって定める。

第21条（取締役の責任の免除）

当会社は、会社法第423条第1項の取締役（取締役であったものを含む）の責任について、監査役全員の同意と取締役会の決議をもって、法令の限度において免除することができる。

第22条（社外取締役との責任限定契約）

当会社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役（社外取締役であったものを含む）との間に会社法第423条第1項の行為による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、会社法第425条第1項各号に規定する金額の合計とする。

第五章　取締役会

第23条（取締役会の設置）

当会社は取締役会を置く。

第24条（取締役会の招集権者及び議長）

取締役会は、取締役会長がこれを招集し、その議長となる。ただし、取締役会長に支障あるときは、取締役会規定に定めた順位にしたがって他の取締役がこれに当たる。

第25条（取締役会の招集）

取締役会の招集は、会日の5日前までに各取締役及び各監査役に対し、その通知を発しなければならない。ただし、緊急のときには、この期間を短縮することができる。

2　取締役及び監査役全員の同意があるときは、招集手続を省略して開催することができる。

第26条（取締役会の決議方法）

取締役会の決議は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役の過半数が出席し、その議決権の過半数をもって決する。

2　取締役が取締役会の決議事項につき取締役全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、当該決議事項を可決する旨の取締役会の決議があったものとみなす。ただし、監査役が異議を申し述べたときはこの限りではない。

第27条（取締役会議事録）

取締役会の議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項については、これを議事録に記載又は記録し、出席した取締役及び監査役が、これに署名若しくは記名捺印又は電磁署名を行い、会日の翌日から10年間本店に備え置く。

2　前条第2項により、決議された事項に係る取締役の全員が同意の意思表示をした書面又は電磁的記録は、決議があったとみなした日の翌日から10年間本店に備え置く。

第28条（取締役会規定）

取締役会に関する事項は、定款に別段の定めがあるもののほか、取締役会で定める。

第29条（相談役及び顧問）

当会社は、取締役会の決議により、相談役及び顧問を置くことができる。

第六章　監査役

第30条（監査役の設置及び員数）

当会社は監査役1名以上を置く。

第31条（監査役の選任）

当会社の監査役は、株主総会において選任し、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議により選任する。

2　前項の選任については、累積投票によらない。

第32条（監査役の任期）

監査役の任期は、選任後4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株主総会の終結のときまでとする。

第33条（監査役の解任）

監査役の解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う。

第34条（監査役の報酬等）

監査役の報酬等は、株主総会の決議をもって定める。

第35条（監査役の責任免除）

当会社は、会社法423条第1項の監査役（監査役であったものを含む。）の責任について、取締役会の決議をもって、法令の限度において免除することができる。

第36条（社外監査役との責任限定契約）

当会社は、会社法第427条第1項の規定により、社外監査役（社外監査役であった者を含む）との間に会社法第423条第1項の行為による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、会社法第425条第1項各号に規定する金額の合計とする。

第七章　計算

第37条（事業年度）

当会社の事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第38条（剰余金の処分の方法）

当会社の剰余金は、法令に別段の定めのある場合を除き、株主総会の決議をもってこれを処分する。

第39条（剰余金の配当の支払）

当会社の剰余金の配当は、毎事業年度末日の株主名簿によってこれを支払う。ただし、剰余金の配当の支払を提供した日から3年を経過したときは、当会社は支払の義務を免れる。

第40条（保証基金の設定）

当会社は、取締役会の定めるところにより、2億円以上の保証基金を設けなければならない。

2　保証基金は、不動産業者からの無利子の預り金及び自己資本からの繰入金及び銀行その他の金融機関からの借入金とする。

3　当会社は、責任準備金をもって、保証債務を支払うことができない場合においては、保証債務の弁済に充てる場合に限り、保証基金を使用することができるものとする。

第八章　付則

略

3　手付金等保証契約約款

（1）設立時約款（注）

前金保証契約約款

第1条　（当会社の保証する債務）

当会社は、保証委託契約者が不動産売買契約によって保証証書記載の買主（以下「買主」という）より受領した前金の返還債務を負うこととなった場合において、この約款の定めるところに従い､その買主に対し、当該保証委託者と連帯して返還を要する前金と同額の金銭（以下「保証金」という）を買主に支払うものとする。

第2条　（保証契約の効力の発生及び消滅）

この保証契約は、買主に対し当会社の保証証書が交付され買主が不動産売買契約に基づき保証委託者に対し前金を支払ったときに成立し、その効力が生じるものとする。

2．この保証契約の効力は、保証委託者が買主に前条の不動産売買契約に係る不動産を引渡したとき又は登記手続完了のときに消滅するものとする。

3．前項により当会社の保証債務が消滅したときは、買主は直ちに保証証書を保証委託者又は当会社に返還しなければならない。

第3条　（保証債務の範囲）

保証債務の範囲は、保証委託者が買主より受領した前金の返還債務とし、利息、その他の債務は含まない。

2．買主が保証委託者の責に帰すべき事由により不動産売買契約を解除した場合は、当会社は、買主が保証委託者に支払った前金と同額の金銭を支払うものとする。

3．買主又は保証委託者が前項以外の事由により不動産売買契約を解除した場合には、当会社は前項の額から不動産売買契約に基づいて保証委託者が買主に対して有する債権額を控除した額を買主に支払うものとする。

第4条　（保証金の請求及び支払）

買主が保証金の支払を受けようとするときは保証金支払請求書に保証委託者発行の前金領収書、当該売買契約書、物件説明書の各写し等及び保証証書を添えて当会社に請求しなければならない。

2．当会社は、前項の請求があったときは書面を受理した日から30日以内に保証金を支払うものとする。ただし、買主が不動産売買契約書及び物件説明書記載事項以外に保証委託者との間に念書、覚書等を交換したことにより、当会社の保証債務に不利益を及ぼしたことが明らかになった場合はこの限りでない。

第5条　（保証金支払の留保）

次に掲げる事実があったときは当会社は保証金支払の責に任じないこともある。

⑴　買主が、正当な理由がなくて不動産売買契約に基づく当該不動産の受領を拒絶したとき。

⑵　買主が、正当な理由がなくて本契約約款の定める通知義務を怠り、又は不動産売買契約解除の事由についての説明をせず、若しくは当会社の行なう調査を妨げたとき。

第6条　（代位権）

当会社は、保証金を支払ったときはその金額の限度内において、買主が保証委託者に対して有する権利を取得する。

２．買主は、前項の権利の保全及び行使に必要な書類を保証金の受領と同時に、当会社に交付しなければならない。

第７条　（通知義務）

次の各号の1に掲げる事実が生じたときは、買主は直ちに書面をもってその事実を当会社に通知しなければならない。

⑴　不動産売買契約の解除又は不動産売買契約の内容に重大な変更があったとき。

⑵　当会社の保証債務の履行に重大な影響を及ぼすべき事実が生じたとき。

⑶　不動産売買契約に基づく当該不動産の引渡しを受けたとき又は登記手続が完了したとき。ただし第2条第3項により保証証書を返還したときはこの限りではない。

第８条　（調査）

当会社は、保証金の支払に関して必要があるときは、買主に説明を求め又は必要な調査を行うことができる。

第９条　（譲渡及び質入れの禁止）

買主は、当会社の承諾を得ないで前金返還請求債権の譲渡又は質入れをすることができないものとする。

第10条　（免責）

当会社は、戦争、暴動、その他の事変又は地震、噴火、その他これらに類する天災等保証委託者の責めに帰することのできない客観的事由によって前金の返還義務が生じた場合においては保証金支払の責に任じない。

第11条　（管轄裁判所）

この保証契約に関する訴訟については、当会社の本店所在地を管轄する裁判所を合意による管轄裁判所とする。

第12条　（その他）

この約款に規定のない事項については、民法その他の法令に従うものとする。

注：設立当時の法定の事業名称は、「前金保証事業」であったため、約款の名称も現在と異なっている。

（２）現行約款　（注）

手付金等保証契約約款

Terms and Conditions of Guarantee Agreement for Deposit

第1条　（保証制度）

当会社の保証制度は、宅地建物取引業法第41条及び第41条の2に定める手付金等の保全措置として行うものです。

Article 1　Guarantee System

The Company's guarantee system is to be carried out as the protective measures for deposits, etc. prescribed in Article 41 and 41-2 the Building Lots and Buildings Transaction Business Law.

第2条　（当会社の保証する債務）

当会社は、表記売主（以下単に「売主」といいます）の保証委託により、売主・表記買主（以下単に「買主」といいます）間の不動産売買契約（以下「売買契約」といいます）に基づき、買主から手付金等を受領した売主が売買契約の目的である表記保証対象物件（以下「不動産」といいます）を引渡すまでに解除などの手付金等返還原因が発生し、買主に対し手付金等の返還債務を負うこととなった場合において、売主と連帯してその返還債務を保証します。

Article 2　Obligations Guaranteed by the Company

If, prior to the delivery of the above stated guaranteed property (hereinafter referred to as the "Property".) which is the object of a sales agreement (hereinafter referred to as the "Sales Agreement"), a cause for the return of the Deposit, etc. has arisen and the seller referenced above (hereinafter, the "Seller") who has received the Deposit, etc. from above stated buyer (hereinafter, the "Buyer".) under the Sales Agreement between the Seller and the Buyer assumes the obligation to return the Deposit, etc. to the Buyer, the Company shall guarantee the Debt jointly and severally with

the Seller based on the Seller's guarantee entrustment.

第3条 （手付金等の定義）

この約款において、手付金等とは、売買契約に基づき、買主から売主に対し代金の全部又は一部として支払われる金銭及び代金に充当される手付金その他の名義で支払われる金銭であって、かつ、その金銭が売買契約の締結日以後不動産の引渡し前に売主に対し支払われたものをいいます。

Article 3 Definition of Deposit etc.

The term "Deposit, etc." as used in the Terms and Conditions means all or part of the purchase price paid by the Buyer to the Seller and money paid by the Buyer to the Seller in the name of a deposit or other money to be used for the price, and paid to the Seller on or after the date of conclusion of the Sales Agreement and before the delivery of the Property.

第4条 （手付金等の返還原因）

不動産の引渡し前に、次の各号の一に該当するときは、本約款第2条の手付金等返還原因が発生したものとします。

① 債務不履行を理由とする売買契約の解除があったとき
② 解約手付の約定、又はローン不成立の場合の約定による売買契約の解除があったとき
③ 当会社の承認に基づく売買契約の合意解除（解約）があったとき
④ 売買契約が無効又は取消しとなったとき
⑤ その他前各号に準ずる場合で、当会社が正当な理由があると認めたとき

Article 4 Cause for Return of Deposit, etc

If any of the following events occur prior to the delivery of the Property, the cause for the return of the deposit, etc. set forth in Article 2 of the Terms and Conditions shall be deemed to have occurred:

① When a Sales Agreement has been cancelled due to defaults;
② When a Sales Agreement has been cancelled in accordance with the provision of earnest money or default of the loan;
③ When the Sales Agreement has been cancelled by agreement based on the approval of the Company;
④ When a Sales Agreement has been invalidated or cancelled;
⑤ If the Company deems that there is a justifiable reason for any other similar events.

第5条 （通知義務）

買主は、本約款第4条1号、第2号又は第4号に該当したときは、遅滞なく書面をもってその事実を当会社に通知しなければなりません。

Article 5 Notice Obligation

If the Buyer falls under contract of Items 1, 2 or 4 of Article 4 of the Terms and Conditions, the Buyer shall notify the Company in writing without delay.

第6条 （保証会社の責任の始期、終期）

当会社の保証契約に関する責任は、売主が買主より手付金等を受領し、かつ、買主が売主より本保証証書（以下単に「保証証書」といいます）の交付を受けたときに始まり、売主が買主に不動産を引渡したときに終わります。

Article 6 Beginning and End of Responsibility under Guarantee Agreement

The Company's responsibility under the guarantee agreement shall commence when the Seller receives the Deposit, etc. from the Buyer and the Buyer receives the Guarantee Certificate from the Seller (hereinafter, the "Guarantee Certificate") and terminate when the Seller delivers the Property to the Buyer.

第7条 （保証証書の交付）

当会社は、売主を経由して、保証証書を買主に交付します。

2. 保証証書は、売主名、買主名、保証対象物件（物

件名)、保証金額及び引渡し予定期日の全部又は一部を記入せずに交付された場合は、無効とします。

3. 保証証書の記載事項に改ざん又は訂正のあるときは、保証証書は無効とします。

Article 7　Delivery of Guarantee Certificate

1. The Company shall deliver the Guarantee Certificate to the Buyer through the Seller.
2. The Guarantee Certificate shall be void if it is delivered without completing the Seller's name, Buyer's name, the guaranteed property（name of the Property）, the amount of the guarantee and the expected delivery date, in whole or in part.
3. The Guarantee Certificate shall be void if there is any tampering with or correction of the matters stated in the Guarantee Certificate.

第8条　（保証金の額）

当会社が買主に対し保証債務の履行として支払う金銭（以下「保証金」といいます）は、売主が買主に返還しなければならない手付金等の額と同額の金銭で、表記保証金額を限度とします。

2. 売主が買主に対し債権を有しており、その債権が手付金等の返還請求権と相殺できる状態にあるときは、当会社は保証金の額からその債権額を控除します。
3. 買主が、手付金等返還原因による売買契約の消滅に基づき、既に売主より、違約金、損害賠償金、慰謝料等の名目で金銭の支払を受けている場合は、その支払名目が何であるかを問わず、当会社の保証金の額よりその支払額を控除します。ただし、買主が手付金等以外に現実に支出した金銭がある場合において、当該金銭の返戻金として受領したものについては、この限りではありません。

Article 8　Amount of Security Deposit

1. The amount of money paid by the Company to the Buyer as the performance of the guarantee obligation（hereinafter referred to as the "Security Deposit"）shall be equal to the amount of the Deposit, etc. that the Seller shall return to the Buyer and shall be limited to the above stated guarantee amount.
2. When the Seller has a claim against the Buyer and such claim may be set off against the right to claim the return of the Deposit, etc., the Company may deduct the amount of such claim from the amount of the Security Deposit.
3. If the Buyer has already received payment of money from the Seller as penalty, damages, compensation for non-pecuniary damage, etc. under the termination of the Sales Agreement due to the cause for the return of the security deposit, the amount of payment shall be deducted from the amount of the Security Deposit of the Company, irrespective of the type of payment. Provided, however, that this shall not apply to any money actually paid by the Buyer other than the Deposit, etc., which has been received as a refund of such money.

第9条　（保証金の請求及び支払）

1. 買主は、保証金の支払を受けようとするときは、当会社所定の保証金請求書に次の書類を添えて当会社に提出しなければなりません。

① 保証証書
② 売買契約書
③ 売買契約の解除など手付金等返還原因を証明する書面
④ 売主発行の手付金等受領書又は手付金等の支払を証明する書面
⑤ 買主の印鑑証明書及び住民票（法人の場合は資格証明書）
⑥ 重要事項証明書その他当会社が必要と認めた書面

2. 当会社は、前項全ての書類を受領した日から起算して30日以内に保証金を支払います。ただし、本約款第12条又は第13条に該当したときはこの限りではありません。

Article 9　Claim and Payment of Security Deposit

1. When the Buyer requests payment of the Security Deposit, the Buyer shall submit to the Company the Security Deposit invoice prescribed by the Company together with the following documents:

① Guarantee Certificate

② Sales Agreement

③ Documents certifying the cause of the return of the Deposit, etc., such as cancellation of the sales contract

④ Letter receiving of a deposit, etc. issued by the Seller or a document certifying payment of a deposit, etc.

⑤ Buyer's certificate of seal impression and certificate of residence（in the case of a corporation, certificate of qualification）

⑥ Certificate of Important Matters and other documents required by the Company

2. The Company shall pay the Security Deposit within thirty（30）days from the date of receipt of all documents set forth in the preceding paragraph. Provided, however, that this provision shall not apply to cases under the Article 12 or Article 13 of the Terms and Conditions.

第10条 （不可抗力による免責）

当会社は、戦争、暴動、その他事変又は地震、噴火、その他これに類する天災等、売主の責めに帰することのできない客観的事由によって手付金等の返還原因が生じた場合には､保証の責めに任じません。

Article 10 Force Majeure

The Company shall not be liable to pay the Security Deposit in the event that any cause for the return of the deposit, etc. arises due to any objective reasons not attributable to the Seller, including, but not limited to, war, riot, other events, earthquakes, volcanic eruptions, or other similar natural disaster.

第11条 （絶対的免責事項）

次の各号の一に該当するときは、当会社は、保証金支払の責めを負いません。

① 買主が、売主と通謀して仮装の売買契約を締結し、又は売買契約に仮託して、当該売買契約の手付金等の名目で売主に金員を貸与し、その担保として保証証書の交付を受けたとき

② 買主が、売主に対する既存の債権の回収を目的として売買契約を締結した上、同債権をもって当該売買契約に基づく手付金等に充当し、保証証書の交付を受けたとき

③ 買主が宅地建物取引業者であるとき

Article 11 Absolute Disclaimer

If any one of the following, the Company shall not be liable for the payment of the Security Deposit:

① If the Buyer, in conspiracy with the seller, enters into a disguised sales agreement or enters into a sales agreement and lends money to the seller in the name of the deposits etc. of the Sales Agreement, and receives a Guarantee Certificate as collateral.

② If the Buyer has concluded a sales agreement for the purpose of collecting existing debts from the Seller, appropriates the receivables to the deposit, etc. under the Sales Agreement, and receives a Guarantee Certificate.

③ If the Buyer is a real estate broker.

第12条 （任意的免責事項）

買主が次の各号の一に該当して当会社に不利益を及ぼしたときは、当会社は、当該不利益の範囲で保証金支払の責めに任ぜず、又は保証金を減ずるものとします。

① 本約款第15条の調査に関し、手付金等返還原因、手付金等の資金調達及びその支払方法、本約款第8条第2項・第3項の事項について正当な理由なく説明に応ぜず、又はその調査を妨げたとき

② 売買契約書以外に売主との間で当会社に不利益な内容の念書、覚書などを取交わしたとき

③ 本約款第5条の通知義務に違反したとき

Article 12　Optional Disclaimer

If the Buyer falls under any of the following items and causes any disadvantage to the Company, the Company shall not be liable to pay the Security Deposit or may reduce the Security Deposit to the extent of such disadvantage:

① If the Buyer fails to respond to the explanation or obstructs the investigation concerning the cause of the return of the Deposit, the method of procuring and payment the Deposit, and the matters set forth in Clauses 2 or 3 of Article 8 of the Terms and Conditions without justifiable grounds with regard to the investigation set forth in Article 15 of these Terms and Conditions.

② If the Buyer makes an agreement or memorandum of understanding which is disadvantageous to the Company with the Seller other than the Sales Agreement

③ In the event the Buyer breaches the notice obligation set forth in Article 5 of the Terms and Conditions

第13条 （保証金支払の留保）

1. 次の各号の一に該当するときは、当会社は、保証金の支払を留保することができます。

① 売買契約の解除の有効性など手付金等返還原因の有効性について疑義があるとき

② 手付金等の支払の事実、その額について疑義があるとき

③ 本約款第11条及び前条各号の一に該当するおそれがあるとき

2. 前項に該当し、保証金の支払を留保したものについては、当会社は、必要な調査の終了後、遅滞なく保証金の支払を行うか否かを決定し、保証金を支払う場合は、直ちにその支払を行い、支払を拒絶する場合は書面により買主及び売主にその旨を通知します。

Article 13　Withholding of Payment of Security Deposit

1. In the event of any one of the following, the Company may withhold payment of the Security Deposit:

① When there is doubt as to the validity of the cause of the return of the Deposit, etc, including the effectiveness of cancellation of the Sales Agreement

② In the event of any doubt as to the fact of payment of the Deposit, etc. or the amount thereof

③ When there is a possibility of falling under any of the items of Article 11 and the preceding Article of the Terms and Conditions.

2. In the event the Company withholds the payment of the security deposit due to any of the reasons in the preceding paragraph, the Company shall determine whether or not to pay the Security Deposit without delay after completing the necessary investigation. In the event the Company decides to pay the security deposit, such payment shall be made immediately, and in the event that the Company decides to refuse such payment, the Company shall notify the Buyer and the Seller thereof in writing.

第14条（保証金支払請求権の存続期間）

1. 買主は、本約款第4条の手付金等返還原因（同条4号の無効の場合は含みません）の発生後満1年を経過した後は、当会社に対し保証金の支払請求することができません。

2. 買主は、不動産の引渡し予定期日（ただし、当会社の定める手続により引渡し予定期日を変更したときは、その変更された期日）より満3年を経過した後は、当会社に対し保証金の支払請求をすることはできません。

Article 14　Duration of Guarantee

1. The Buyer may not demand the Company to pay the Security Deposit after the expiration of

one（1）year from the occurrence of the cause for the return of the Deposit, etc. set forth in Article 4 of the Terms and Conditions（excluding the case where the Sales Agreement is invalid under the Article 4 of the Terms and Conditions.）.

2. The Buyer may not demand the Company to pay the Security Deposit after the expiration of three（3）years from the scheduled delivery date of the Property（or, in the event the scheduled delivery date is changed in accordance with the procedures specified by the Company, such changed due date.）.

第15条 （調査）

当会社は､保証金の支払に関して必要あるときは、買主に説明を求め、又は必要な調査を行うことができます。

Article 15 Investigation

The Company may, if necessary in connection with the payment of the Security Deposit, request the Buyer to provide explanations or conduct necessary investigations.

第16条（代位権）

1. 当会社は、保証金を支払ったときは、その金額の限度内において、買主が売主に対して有する権利を取得します。
2. 買主は、前項の権利の保全及び行使に必要な書類を、保証金の受領と同時に、当会社に交付しなければなりません。

Article 16 Subrogation Right

1. Upon the payment of the Security Deposit, the Company will acquire the Buyer's rights against the Seller within the limit of the amount paid by the Buyer.
2. The Buyer shall deliver the documents necessary for the preservation and exercise of the rights set forth in the preceding paragraph to the Company upon receiving of the Security Deposit.

第17条（譲渡及び質入の禁止）

買主は、当会社の承認を得ないで、買主の売主に対する手付金等返還請求権又は保証金の支払請求権を譲渡又は質入することはできません。

Article 17 Prohibition of Assignment and Pledge

The Buyer shall not transfer or pledge the Buyer's right to claim the return of the Deposit etc. or the payment of the Deposit to the Seller without the approval of the Company.

第18条 （管轄裁判所）

本約款の保証契約に関する訴訟については、当会社の本店所在地を管轄する裁判所を合意による管轄裁判所とします。

Article 18 Competent Jurisdiction

The competent court over the location of the head office of the Company shall have a jurisdiction by consent with respect to any litigation concerning the Guarantee Agreement under the Terms and Conditions.

第19条 （その他）

本約款に定めのない事項については、民法その他の法令に従うものとします。

Article 19 Others

Any matters not stipulated in the Terms and Conditions shall be governed by other laws and regulations including the Civil Code of Japan.

注：約款の名称は法定事業名称の変更に伴って変更された。
なお、50年史の編集上、日本語・英語併記とした。当社では、通常は日本語版を、希望により英語版を交付する。

あとがき

50年に及ぶ当社の歴史は、分譲住宅業界、不動産業界の発展とともにありました。ひと言で50年といっても、この間の我が国経済社会や住宅・不動産業界の変化は極めて大きなものでした。

そこで、今後の住宅･不動産業を担うべき方々に、経済社会の大変動に直面しつつも住宅・不動産業界を次なる発展に導いた、当時の諸先輩の奮闘の意義を少しでも多く知っていただきたいと思いました。

そのため、当「五十年史」では、当社事業の変遷のみを詳述するのではなく、我が国の経済社会の変化と、それを受け止めようとする住宅・不動産業界や所管行政の取組などを幅広く記述し、その流れの中で当社の活動の歴史をまとめました。これが、当「五十年史」の第一の特色です。

第二の特色は、当社の社史として、当社ならではの視点でまとめたことです。

具体的には、当社のお客様は、西日本地域、特に関西の事業者の皆様が中心であり、これらの地域からの視点、お客様からの視点を大切にしました。

また、当社は保証会社であり、金融業界からの視点も大切にしました。

それゆえ、当社の「五十年史」には、他の住宅・不動産業の50年史・戦後史とは異なった観点からの記述があり、そこに、独自の意義があると自負しております。

本書を手に取られ、当社の果たしてきた役割とその意義をご理解いただければ幸いです。

なお、当社の「五十年史」の編纂作業は、想定外の出来事に見舞われました。コロナ禍です。直接諸先輩の下に伺い、当時の貴重な証言や資料を賜るべく取材活動を進めていたところ、コロナウイルス感染症の大流行が始まり、途中で中止せざるを得ませんでした。

このため、当「五十年史」には、これまで当社を支えていただいた諸先輩にとって不十分な箇所があるかと存じますが、このような事情に鑑み、お許しをいただきたいと存じます。また、幸いにしてお話を拝聴することができた方、貴重な資料をご提供いただいた方など、編纂にご協力いただいた皆様に厚く御礼申し上げます。

西日本住宅産業信用保証株式会社
50周年記念誌編集委員会
服部　敏也
桑田　俊一
村中　政彦
弘世芳嗣郎

西日本住宅産業信用保証株式会社五十年史

発　　行　　令和4（2022）年1月発行
西日本住宅産業信用保証株式会社
〒541-0052　大阪市中央区安土町三丁目2番14号
イワタニ第二ビル11階
TEL　（06）6264-2103

製　　作　　敷島印刷株式会社