

協会と会員を結ぶ広報誌

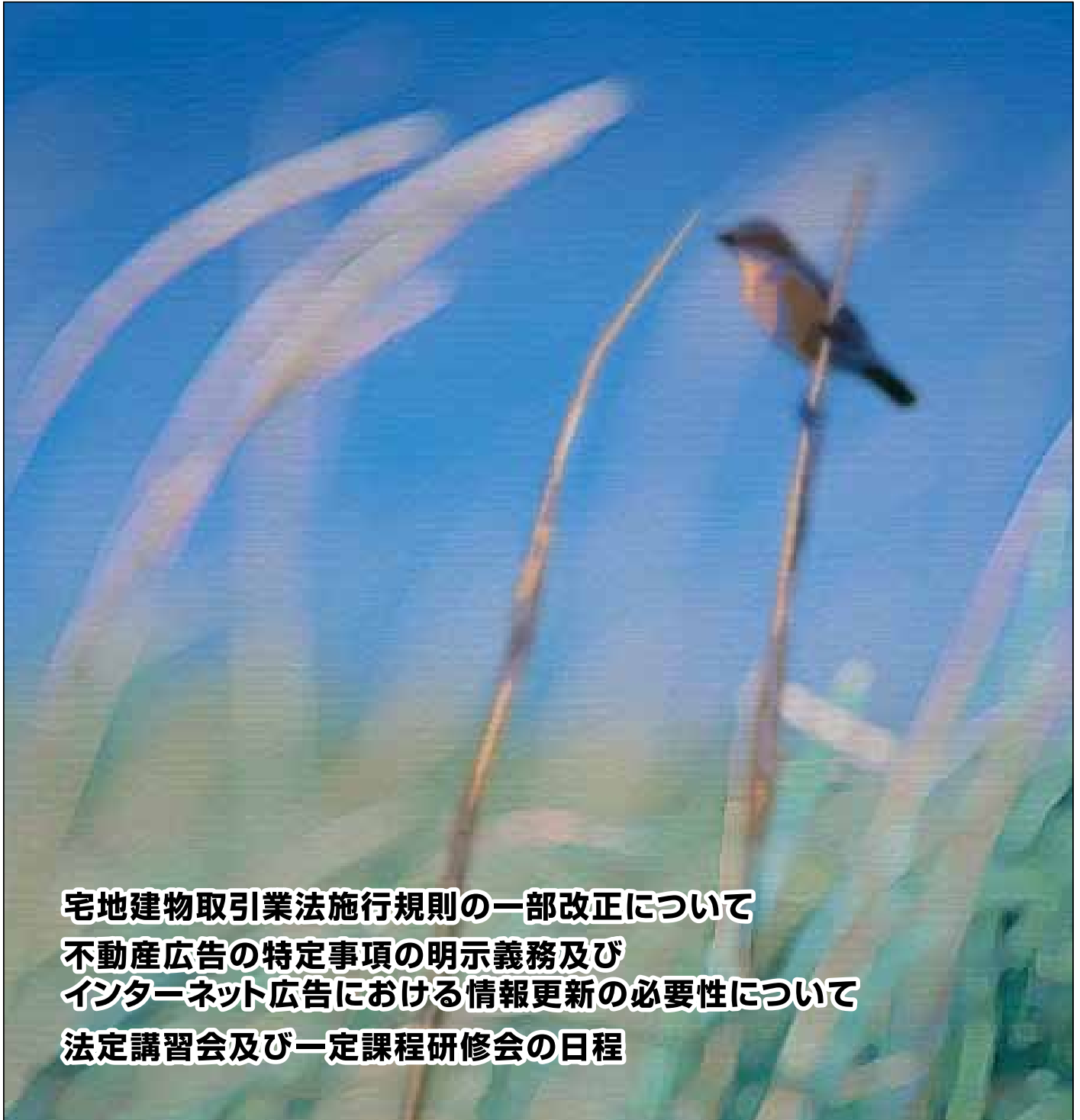
宅建あおもり



社団法人 青森県宅地建物取引業協会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 青森本部
<http://www.aomori-takken.or.jp>
平成23年9月15日発行〈隔月刊〉



Vol.141



**宅地建物取引業法施行規則の一部改正について
不動産広告の特定事項の明示義務及び
インターネット広告における情報更新の必要性について
法定講習会及び一定課程研修会の日程**

Takken Aomori



C O N T E N T S

宅地建物取引業法施行規則の一部改正について	1
不動産広告の特定事項の明示義務及び インターネット広告における情報更新の必要性について	1
法定講習会及び一定課程研修会の日程	3
宅地建物取引主任者賠償責任補償制度のご案内	4
平成23年度宅建試験受付が終了	4
平成23年度マンション管理士試験概要	5
全宅住宅ローンより「フラット35」Sの優遇金利適用期間の変更について	5
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会のご案内	6
全宅連から提携大学推薦入試のお知らせ	8
小さな街づくり	9
業界インフォメーション・トピックス	10
新入会員紹介	11
協会の主な活動記録	12

公取協ステッカー販売中

1枚 600円



積極的に入会のご推薦を!!

【豊富で多彩な会員メリットの数々。宅建協会へご入会を!】

宅建協会は、青森県が唯一設立許可した宅地建物取引業者による団体で、県内の約8割以上の業者が宅建協会のメンバーです。

- ・宅建協会に入会することは、社会的信用の獲得につながります。
- ・広報誌の配布、各種研修会の実施、レインズシステムの利用等、営業活動を強力にサポートします。
- ・消費者とのトラブルに対し、公正な立場で解決のバックアップをします。
- ・営業保証金1,000万円のかわりに弁済業務保証金分担金60万円で営業を開始できます。

■詳しくは、宅建協会本部まで。TEL 017-722-4086



**ハトマークバッジを
着用しましょう**

我々会員のシンボルマーク「ハトマークバッジ」を着用しましょう。特に、協会の会合等で着用し、ユーザーにPRを図りましょう。協会では、ハトマークバッジを@300円で販売しております。各支部で扱っております。

宅地建物取引業法施行規則の一部改正について

国土交通省より

「規制・制度改革に関する方針について」（平成23年4月8日閣議決定）等を踏まえ、宅地建物取引業法施行規則の一部について、所要の改正を行いましたのでお知らせいたします。

◆悪質な勧誘行為の禁止

宅地建物取引業法第47条の2第3項に基づき、同法施行規則第16条の12において、宅地建物取引業者等の勧誘行為について、相手方等を困惑させることが禁止されていますが、今般、宅地建物取引に係る悪質な勧誘行為の実態調査の結果を踏まえ、以下の事項を明文化する等の改正を行いました。

- ・ 勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称、勧誘を行う者の氏名、勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うことを禁止

- ・ 相手方が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することを禁止
- ・ 迷惑を覚えさせるような時間の電話又は訪問による勧誘を禁止

◆スケジュール

公布 平成23年8月31日
施行 平成23年10月1日

〈お問い合わせ先〉

国土交通省土地・建設産業局不動産課 経営指導係
(内線) 25126・25129 (代表) 03-5253-8111

※改正された条項については当協会HPで記載しております。
<http://www.aomori-takken.or.jp>

不動産広告の特定事項の明示義務 及び インターネット広告における情報更新の必要性について

デメリット明示義務（特定事項の明示義務）

広告・表示に明示する義務がある「特定事項（デメリット）」とは、一般消費者が通常予期しえない地勢、形質、立地、環境等または不利な取引条件で、具体的には規則で定められているものをいいます。これを規則で定めるところに従い、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければなりません。

（ 市街化調整区域内の土地 ）

市街化調整区域内の土地については、「市街化調整区域。宅地の造成および建物の建築はできません。」と16ポイント以上の文字で明示します（新聞・雑誌広告の場合にはポイント制限はありません）。ただし、都市計画法の開発許可を受けている土地、同法施行令第36条第1項第3号ロまたはハに該当するものは、その旨を表示すれば建物の建築ができない旨を表示する必要はありません。

（ 接道義務を満たさない土地・敷地形態制限に係る土地 ）

建築基準法に規定する道路（幅4m以上）に間口が2m以上接していない土地や、敷地の形態制限に適合しない土地（敷地延長の奥行きが基準以上の長さである土地等）については、「再建築不可」または「建築不可」と明示します。

ただし、同法第43条第1項ただし書の許可を受けることができる場合に、その旨を表示するときは、「再建築不可」等と表示する必要はありません。

なお、道路幅が4m以上の場合でも、建築基準法上の道路に該当しない場合がありますから注意してください。また「不適合接道」と表示する例がありますが、デメリットを明示したことにはなりません。

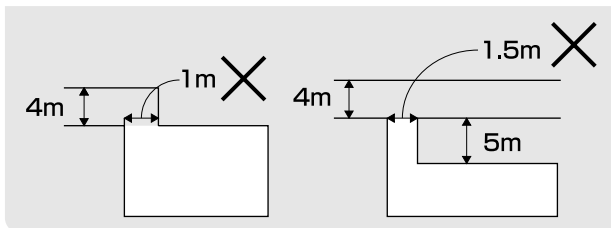
敷地延長部分が含まれる土地

路地状部分（敷地延長部分）のみで道路に接する土地で、その路地状部分の面積が土地面積の約30%以上であるときは、「路地状部分を含む旨」と「路地状部分の割合または面積」を明示します。

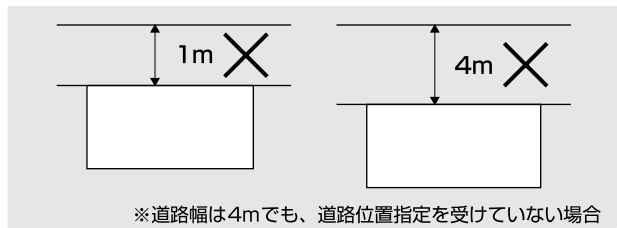
セットバックが必要な土地

いわゆるセットバックを要する部分（建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分）を含む土地については、その旨を表示し、セットバックを要する部分の面積がおおむね10%以上である場合は、併せてその面積を明示します。

道路に間口が2m以上接していないもの



間口が2m以上接しているが、建築基準法上の道路には接していないもの



※道路幅は4mでも、道路位置指定を受けていない場合

表示例

土地面積/165.55㎡ (50.07坪) ただし、再建築時にはセットバック (面積約20.00㎡、6.05坪) を要する。



不動産の公正競争規約（第21条おとり広告）

インターネット広告における

情報更新の必要性について

Q 最近、インターネットによる不動産広告で、契約済みの物件が継続して掲載されているものが見受けられますが、表示規約上の問題はないのでしょうか。

A 表示規約の規制を受ける広告表示は、新聞、看板、テレビ、ラジオ、雑誌、放送などのマスコミ媒体や新聞折込チラシ、ポスター、DM、店頭ビラ等の広告だけではなく、インターネット、パンフレット、宅配チラシ、モデルルーム、セールスマンの口頭説明なども対象となります（表示規約第4条第5項）。つまり、媒体のいかに問わず、契約済み物件であるにもかかわらず、これを広告表示していた場合には、原則として、おとり広告として取り扱われますから、インターネット広告も例外ではありません。

最近、インターネット広告では、このようなおとり広告を掲載していたために表示規約違反に問われる事案が増加しています。その特徴的な違反の態様としては、広告掲載時点では取引可能であったものの、その後の物件情報確認（情報管理）を怠っていたため、実際には、契約済になっていて取引の対象とならないにもかかわらず、継続して掲載していた

というものが挙げられます。結果として「おとり広告」になります。

このような事態を防止するため、多くの不動産情報検索サイトでは、物件情報を掲載してから一定期間の経過後、不動産会社が更新（例えば、「更新ボタン」をクリックする。）しなければ当該情報が削除されるシステムを採用しているようです。

このため、多くの物件数を掲載している一部の不動産会社は、元付事業者等に情報の確認をせず、掲載物件をそのままにして「更新」を繰り返していた事例が見受けられます。

このような結果を招いた原因として、情報管理に携わる社員が少なく、掲載している多数の物件の情報確認をすることが物理的にできないという事情を挙げる企業責任者も存在しますが、適正な物件情報を提供するためには、掲載する物件数を減らすなどして、情報確認をしっかりとした上で更新等を行う必要があります。

いずれにしても、不動産情報検索サイトに限らず、自社のホームページ上においても、消費者に対して取引できない物件を放置して広告表示することは、不動産業者として決して行ってはならないものであることを肝に銘じていただきたいものです。

宅地建物取引主任者 法定講習会のお知らせ

宅建業の業務に従事するためには、当協会が実施する法定講習を受講し主任者証の交付を受けなければなりません。

受講にあたっては事前に申込みが必要ですのでご注意ください。

更新手続きについて

(1)宅建業に従事していない方、または従事する予定のない方
主任者証の更新手続きをしなくても主任者登録は失効しませんので、受講の必要はありません。ただし、この場合、有効期限が切れた主任者証を持っている方は、すみやかに青森県知事に返納する必要があります。(返納先:当協会)

(2)宅建業に従事している方

主任者証の有効期限が切れますと、新たに交付を受けるまでの期間、取引主任者としての業務に従事することはできませんので、有効期限内に更新のための法定講習を受講する必要があります。

法定講習会申込み方法

講習会申込みには、協会本部または支部窓口へ必要書類を持参して申込み場合と、郵送の場合の2通りあります。

法定講習会実施予定日

- 平成23年11月18日(金)
- 場所 ホテル青森

申込み必要書類

- ①宅地建物取引主任者証交付申請書
(用紙は、協会本部・支部にあります)
- ②顔写真3枚
(カラー3cm×2.4cm 3枚)
- ③申請手数料 4,500円
受講料 11,000円
合計 15,500円
- ④認印
- ⑤法定講習会受講申込み書

業法第64条の6の
規定による

不動産取引のノウハウを
知るための

一定課程研修会日程 一般公開セミナー

今年も3地区で一定課程研修会を開催しますが、このたび次のとおり日程が決まりましたので、必ず受講されますようお願いいたします。

当研修は青森県所管課の指導により、毎年1回必ず受講することが義務付けられています。

また、どなたでも受講できる、不動産取引の一般公開セミナーも同時開催いたしますので、一般消費者の方も、お気軽に受講して下さい。受講料は無料です。

講師：当協会顧問弁護士 松田 弘氏

弘前会場……………終了 (出席者122名)

会員受講対象者

会員受講対象者は次のとおりとなっております。

注意→右記以外の単なる従業者は受講対象者とはなりませんのでご注意ください。

個人業者…代表者・取引主任者・政令第2条の2で定める使用人

法人業者…代表者・従事している役員・取引主任者・政令第2条の2で定める使用人

※政令第2条の2で定める使用人…支店等の支店長等

青森会場

- 日時：平成23年10月21日(金)
13:00~16:00
- 場所：ホテル青森

八戸会場

- 日時：平成23年11月2日(水)
13:00~16:00
- 場所：AXISグランドサンピア八戸

青森県警察よりお知らせ

青森県暴力団排除条例 (平成23年7月1日施行)

不動産譲渡等契約の制限／暴力団事務所となる不動産の売却、賃貸などを禁止
【勧告、公表の対象】

※詳細については、一定課程研修会・一般公開セミナーで説明致します。

宅地建物取引主任者

賠償責任補償制度のご案内

募集締め切り

11月20日

お申し込み期限は11月20日となっております。
ぜひ、この機会にご加入いただき、ご活用ください。

この制度は、宅地建物取引主任者が、日本国内において宅地建物取引業法に基づき遂行する業務に起因して提起された損害賠償請求について、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対し保険金をお支払いする制度です。

補償の対象となる業務とは、宅地建物取引主任者が適正に遂行した次の業務です。



宅地建物取引業法第35条に定める

1 「重要事項の説明等」

宅地建物取引業法第37条に定める

2 「書面の交付」

保険金の種類

- 損害賠償金
- 訴訟、仲裁、和解または調停に関する費用
- 損害防止軽減費用

補償期間

平成24年3月1日から平成25年3月1日までの1年間

保険金と 免責金額

- 1事故につき…………… 5,000万円
- 補償期間中の総てん補限度額…………… 1億円
- 免責金額(自己負担額)…………… 3万円

※次年度以降の契約更新は、事前にご案内のうえ、1年ごとに継続します。

保険料 ※宅地建物取引主任者1名あたり
5,000円

加入方法

- 募集期間 平成23年10月15日～平成23年11月20日
- 加入資格者 (社)青森県宅地建物取引業協会会員(事業所)に従事している宅地建物取引主任者
- 加入年齢 年齢制限はありません。
- 加入手続き 本部事務局までご連絡願います。専用の加入申込書等一式を送付します。

平成23年度宅建試験受付が終了

10月16日に試験を実施

今年度の宅建主任者資格試験の申込受付が8月1日に締切られた。

青森県内の申込者数は一般が1,054名、登録講習修了者が106名の合計1,160名となった。昨年比108名、10.2%増加した。また受付区分別では、郵送が958名、インターネットが202名。

来る10月16日に青森市の青森大学で試験を実施(協力機関:当協会)し、合格発表は11月30日に行われる。

合格発表:東奥日報・陸奥新報・デーリー東北朝刊・(財)不動産適正取引推進機構及び当協会HPに掲載(予定)

平成23年度マンション管理士試験概要

マンション管理士とは、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言指導その他の援助を行うことを業務とします。

1. 試験日 平成23年11月27日(日) 午後1時～3時
2. 試験地 札幌市、仙台市、東京都他（並びにこれらの周辺地域）
3. 受験案内書 (1) 配布期間 平成23年8月1日(月)から平成23年9月30日(金)まで
(2) 配布場所
・ 県庁建築住宅課及び全国主要書店
・ ホームページからの入手
マンション管理センターのホームページ (<http://www.mankan.org>)
4. 受付期間 受験手数料を、財団法人マンション管理センターが指定する払込用紙を用い、郵便振替又は銀行振込により納付し、受験申込書類を平成23年9月1日(木)から平成23年9月30日(金)(当日消印有効)までの間に財団法人マンション管理センターへ郵送する。
5. 受験手数料 9,400円

【試験実施期間及び問合せ先】財団法人 マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7F

TEL:03-3222-1611(試験案内専用電話) HP:<http://www.mankan.org>

全宅住宅ローンより「フラット35」Sの 優遇金利適用期間の変更について

【フラット35】Sの優遇金利適用期間変更の件にて補足させていただきます。
発表された内容は下記の通りです。

	平成23年9月30日まで申込	平成23年10月1日～平成24年3月30日申込
【フラット35】S 10年タイプ	当初10年間 ▲1%	当初10年間 ▲0.3%
【フラット35】S 20年タイプ	当初10年間 ▲1% 11年目以降20年目迄 ▲0.3%	当初20年間 ▲0.3%

※『申込』とはフラット35の本申込の事です。

本申込は「売買契約」や「請負契約」が未締結でも申込できます。➡詳しくは全宅住宅ローン(株)03-3261-3811までお問い合わせください。

参考シミュレーション：融資金額3,000万円 金利は8月Aタイプの基準金利2.350%を適用

【フラット35】Sを9月30日まで申込した場合					
	1～10年目	11～20年	21年～35年	総返済額	
10年S	89,666円/月	100,660円/月	100,660円/月	40,957,913円	…④
20年S	89,666円/月	97,281円/月	99,380円/月	40,322,099円	…⑤
【フラット35】Sを10月1日以降に申込した場合					
	1～10年目	11～20年	21年～35年	総返済額	
10年S	100,150円/月	103,628円/月	103,628円/月	43,106,597円	…③
20年S	100,150円/月	100,150円/月	102,311円/月	42,451,958円	…⑥

9月30日までに本申込した場合、10年Sで2,148,684円(③-④)、20年Sで2,129,859円(⑥-⑤)
お得になります。営業活動のご参考まで。

以上

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会のご案内 ～23年度入会金無料キャンペーンを実施中～

平成23年4月から 一般社団法人として事業スタート!

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、平成23年3月1日に設立され、賃貸不動産管理業協会（賃管協）からの財産寄付及び事業譲渡を受け、平成23年4月1日から一般社団法人として事業をスタートいたしました。

賃貸不動産管理業を取り巻く現状

既存の資産を有効活用するストック重視型社会の到来により、資産の管理・運用に関する専門家の必要性がこれまで以上に高まっています。しかしながら、現場では、地域の商習慣やこれまでの経験によるところが大きく、賃貸不動産管理が「業」として確立されたとはいえません。また、賃貸不動産管理業に係る法的整備も十分とはいえません。その一方で、原状回復に係る紛争や家賃滞納問題、空室率の増加等の諸問題が、賃貸不動産経営をこれまで以上に難しいものとしています。加えて、消費者のライフスタイルの多様化や権利意識の高まり、消費者保護法制の整備等にも的確に対応せねばならず、我々が取り組むべき課題は山積していると言えます。

全宅管理が目指すこと

全宅管理では、「賃貸不動産管理業」を単なる賃貸借媒介の付随業務に止まらない独立かつ主体的な業務と捉え、その健全な発展と確立を目指します。会員の皆様には、賃貸不動産管理業に関する各種研修や業界最新情報、業務支援ツールの提供等を通じて業務をサポートするとともに、賃貸不動産管理「業」の確立に向けた調査研究・政策提言等を行ってまいります。

入会金無料キャンペーンを実施中!

全宅管理では、会員の皆様へのより充実したきめ細かい支援体制を構築するためには、これまで以上に組織力を高める必要があると考えています。

その一環として、会員拡大のための入会金無料キャンペーンを実施しています。平成23年度（平成23年4月1日～平成24年3月31日）にご入会いただいた場合、入会金20,000円を無料とさせていただきます。この機会に是非ともご入会いただき、一緒に賃貸不動産管理業界のスタンダードを確立していきましょう!

ご入会申込方法

1. 本会資格

- (1) 本会の趣旨に賛同するもので、(社)都道府県宅地建物取引業協会の「会員権」と(社)全国宅地建物の取引業保証協会の「社員権」を併せ持つものであること。
- (2) 過去5年間に宅地建物取引業法第65条による行政処分を受けていないもの。

※但し、(1)(2)に該当するものが資本金を出資している関連会社については、入会申込書他に、所定の書類を添付することで入会できます。

2. 入会金・年会費について

- (1) 入会金 ~~20,000円~~ → 0円 (平成23年4月1日～平成24年3月31日まで)

- (2) 年会費 24,000円 (2,000円(月額)×12ヶ月分)

※中途入会につきましては、入会日の翌月より年会費が発生します。(月割)

3. 入会手続きについて

(1) 入会申込書の提出

入会申込書に必要事項をご記入いただき、協会宛に郵送又はファックス (FAX 03-5821-7330) にてご送付ください。

(2) 年会費(月割)の振込

入会申込書の到着が確認できましたら、当協会より年会費振込依頼書を貴社宛にファックスにて送信いたします。同依頼書に従い年会費をお振込みください。

(3) 当協会から会員向け資料一式を送付

年会費のご入金を確認できましたら、当協会より会員証、ID・パスワード、年会費集金代行申込書、各種製作物等会員向け資料一式をご送付いたします。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会について

当協会は、賃貸不動産管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした公益法人で、会員数は全国で4,100社(23年4月現在)となっています。

沿革

- 2001年5月31日
賃貸不動産管理業協会(当協会の前身)設立
- 2011年3月1日
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 設立
- 2011年4月1日
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 本格稼働

所在地等

- 〒101-0032
東京都千代田区岩本町2-6-3全宅連会館5階
- TEL 03-3865-7031 FAX 03-5821-7330
- ホームページ <http://www.chinkan.jp>
- Eメール chinkan@pluto.plala.or.jp

平成 年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

入 会 申 込 書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入欄

フリガナ			
商 号	(免許番号) 大臣・知事 () 第 () 号 社 () 宅地建物取引業協会会員・(社)全国宅地建物取引業保証協会社員		
フリガナ		フリガナ	
代表者名 (生年月日)	氏名 〔 大正・昭和・平成 年 月 日 〕	担当者名 氏名	所属・役職
主たる事務所 所在地	〒 -		
TEL/FAX	TEL () - FAX () -		
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL/FAX	TEL () - FAX () -		
組 織	個人・法人 (資本金 万円)	店舗数	店 (本店舎)
企業設立	昭和・平成 年 月	賃貸管理 業の開始	昭和・平成 年 月
管理受託数	居住用 棟 戸 事業用 棟 戸	その他 () その他 ()	
従業員数	名 うち賃貸管理業従業者数 名 (兼任含)		
ホームページ アドレス		Eメール アドレス	

平成 年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

誓 約 書

貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合は、退会の処置をとられても異議を申し立てません。

商号

代表者

印

全宅連から提携大学推薦入試のお知らせ

全宅連では明海大学不動産学部、宇都宮共和大学シティライフ学部、京都学園大学法学部の3大学と提携し、宅建協会会員及びその子弟等を同大学に推薦する企業推薦制度を実施しております。制度開始以来、推薦した学生は400名にのぼり、多数の卒業生が不動産業界を中心に活躍しております。

明海大学不動産学部

■スケジュール（新入学）

A日程

願書受付期間（全宅連必着）

平成23年10月24日(月)
～ 11月4日(金)

試験日 平成23年11月12日(土)

合格発表 平成23年11月16日(水)

B日程

願書受付期間（全宅連必着）

平成24年1月30日(月)
～ 2月10日(金)

試験日 平成24年2月19日(日)

合格発表 平成24年2月23日(木)

■出願資格

- (1) 明海大学を第一志望とし、次の①～③のいずれかに該当する資格を有し、かつ(2)の要件を満たす者
- ①高等学校、または中等教育学校を卒業した者及び2012年（平成24年）3月卒業見込みの者
 - ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2012年（平成24年）3月修了見込みの者
 - ③学校教育法施行規則第150条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2012年（平成24年）3月31日までにこれに該当する見込みの者
- (2) 全宅連に所属している企業に勤務または就職希望で、かつ推薦を受けた者

宇都宮共和大学シティライフ学部

■スケジュール（新入学）

日程

願書受付期間（全宅連必着）

平成24年1月5日(木)
～ 1月19日(木)

面接試験日 平成24年2月18日(土)

合格発表 平成24年2月22日(水)

■出願資格

- 次の①～③のいずれかに該当する資格を有し、④の要件を満たす者で、宇都宮共和大学を第一志望（専願）とする者
- ①高等学校、若しくは中等教育学校を卒業した者又は2012年（平成24年）卒業見込みの者
 - ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者又は2012年（平成24年）修了見込みの者
 - ③学校教育法施行規則第150条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2012年（平成24年）3月31日までにこれに該当する見込みの者
 - ④(社)全宅連傘下の47都道府県宅建協会会員である宅建業従業者およびその子弟
上記①～③に該当しない資格を有する場合は、大学事務局までお問い合わせください。

京都学園大学法学部

■スケジュール（新入学）

日程

願書受付期間（全宅連必着）

平成23年11月1日(火)
～ 11月4日(金)

面接試験日 平成23年11月27日(日)

合格発表 平成23年12月6日(火)

※編入学試験については大学入試課へお問い合わせ下さい。

■出願資格

- ①宅地建物取引主任者試験・司法書士・行政書士などの資格試験に合格したいとの意欲をもって勉強する意思を有し、京都学園大学法学部に専願で入学を希望する者
 - ②調査書の評定平均値が3.0以上である者。但し、既取得資格、その他特筆すべき点がある場合は考慮する
 - ③高等学校もしくは中等教育学校を卒業した者か、2012年（平成24年）3月卒業見込みの者、またはそれと同等以上の学力があると認められる者
- 上記、①、②及び③の基準を満たす者で「(社)全宅連」による推薦を受けることができる者

※この入試制度で受験する場合は、入学試験要項が別途必要になります。※出願に関する問い合わせ及び入試試験要項の請求は、下記までお問い合わせください。

■お問い合わせ及び入学試験要項請求先

◆明海大学浦安キャンパス入試事務室

〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目

TEL:047-355-5116(直)

[大学ホームページ <http://www.meikai.ac.jp/>]

◆宇都宮共和大学 宇都宮シティキャンパス

〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り1丁目3番18号

TEL:028-650-6611

[大学ホームページ <http://www.kyowa-u.ac.jp/>]

◆京都学園大学

〒621-8555 京都府亀岡市曾我部町南条大谷1-1

TEL:0771-29-2222(入試課直通)

[大学ホームページ <http://www.kyotogakuen.ac.jp/>]

◆(社)全宅連 教育研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号

全宅連会館3階 TEL:03-5821-8112(直)



小さな街づくり



有限会社 亜土 代表取締役 佐藤 榮

1. 宅建業は「街づくり」が本旨である。

私達宅建業者は、国民生活や経済活動の基盤である不動産を業としている。土地は公共の利害に関係する特性を有するものであるだけに、土地利用の動向（都市計画）社会資本の整備（開発）と日常業務において、密接に関わっている。

そのことはとりも直さず、広義的には、街づくりをしていることであり、宅建業は街づくりが本旨とする所以はそこにある。

この7月15日、八戸支部の研修会（一定課程の補完として宅建業務に関するテーマを取り挙げ年2回実施）で、90分程時間をいただき「街づくり」についてお話しする機会を得ました。それには私なりに、20年程前から、都市政策（計画）に関する参考書その他一般的なものも含めて数多く買い求め読みあさって来た。目についたパンフレット、地元紙及び日経の切抜きも日常業務の中でコマメに抵抗なく行って来た。それらを前の事務所では無雑作に積み上げ恥ずかしい位。それを駆り立てて来たものは職業観である。現に私のレベルでは咀嚼く不能の専門書迄、都市問題の経済学・東アジアの土地問題と土地税制・土地の経済学等は殆ど手つかずの状態ですべて眠っている。

今ではすっかり習い性になり、日本経済新聞の経済教室、やさしい経済学に目を通すことが多く、さしたる意味を持たないが心の糧にはなっているのだろうか。

宅建業の役割認識からも八戸市の都市計画には重大な関心を抱き、協会の役職に在った頃には、都市計画のメンバーに協会から参加出来ないのかと秘かに思ってもいた。

ところが、今もって不動産業者は利害関係者として排除されている。公益法人を奇貨として悪しき行政の慣行を打破してゆかなければならない。

2005年の都市計画法の大改正で、都市計画法は、市民主導の街づくりと、その方向性が打ち出されている。ところが大方の市民は相変わらず旧態依然として行政委せと意識すら変っていない。私達宅建業者は、しっかりした見識の上に立って、各エリアの街づくりについて先ず、あるべき方向性を把握してゆかなければならない。

行政職員は手続きを踏めばよしとして結果責任は誰も取らない。総括反省もない。

八戸市の動きを注視しておりましたので、平成12年8月に第3次八戸市国土利用計画第1案が発表になり、私は、義憤に似た思いから以下のような意見書を市当局に提出しております。読んでみるに今もって私の考えるところが相当網羅されているので原文のまま紹介することにする。

意見書 原文

第3次八戸市国土利用計画（第1案）に関する意見（平成12年9月）
八戸市柏崎1丁目8-23

有限会社 亜土

代表取締役 佐藤 榮（0178-45-8883）

1. 第2次の総括＝分析＝反省から始めるべきである。
2. 計画決定の正当権を支える民主的手続きの中には、もっと時間を掛けて、意見を聞く努力が含まれる。

平成12年8月9日付、デーリー東北がこの計画案について報道されたのを見て、義憤に似た思いが走ったことは否めず新聞を切抜き持っている。民間関係団体の中に、宅地建物取引業団体が入っていないのではないのか。今もって利害関係者として排除されているのではないのかと。今一つには、委員の中から「計画策定時間が今年中では短すぎる。見直しにはもっと幅広く市民の声を聞くべきだ」といった厳しい指摘も出たという。

正に正論であると同時に勇氣ある発言と受け止めたからである。折りしも、平成12年5月に改正された「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」法律施行に備えて、県も市も、それぞれの立場で検討作業に入っている筈であり、私達業界団体は、廃止される「既存宅地」の帰趨に重大な関心を抱えている矢先であったことも挙げられる。

その時の都市計画中央審議会は、答申の中で都市計画決定システムの合理化を強く打ち出し、「情報開示は時代の要請であり、また、透明性の向上により合意形成がスムーズになる」ことを予測している。

先ずは、平成3年6月に策定された第2次八戸市国土利用計画の分析を時間を掛けて始めて欲しいものである。

そしてその内容は、そのまま開示されなければ時代の趨勢に背をむけることになる。

今年中にまとめようとするならば、これだけ「より市民参加による街づくり」の重要性が喧伝されているのに従来のシステムの踏襲でしかなくなる。そのことは計画決定の正当権を支える民主的手続きとは言い難いのではないだろうか。

3. 人口動態を直視した計画が基本であるべきである。

八戸市の場合、規模の目標について、余りにも非現実的な推定目標を掲げ、それが都市計画の基本とされて来た感が否めない。

土地利用をめぐる重要な視点は、社会経済的にも人口動態にある。八戸の場合、規模の拡大を今もって夢を見過ぎている。この為拡大均衡を図ろうとして来たことがこれからのインフラ整備費用の増大につながってゆくことになる。

本計画案でも、年間、1,400人余りの増加を推定している。現実には、この5年間で年間380人余りしか増えていない。新幹線が来たからといって、これまた夢物語的数字であると言っては言い過ぎなのだろうか。

とは言っても下田町はこの5年間で、年間500人程増えていた。羨ましい限りである。一定の条件が許されるとすれば、その何割かは八戸の住民になっていただければ人なのだ。

これだけ都市機能を整備されているのに何故来ていただけないのか。その答えのないがままお決まりの文句を並べられて基本的に異論がないとは、「都市政策」に関心を持っていないメンバーということになりはしないのか。

都市成長階級の分類では、八戸も衰退都市の範囲でしかないことに刮目して欲しいのである。

4. 効率的視点での計画（コンパクトシティー）

人口増加に基づく市街地の拡大が基本的で自然な筈である。本案の中にも、自然的土地利用への復元が容易でないからとその理由が書かれている。八戸の場合、土地利用転換の最たる、住宅、宅地政策は、地権者の要望を大義名分として、「地権者による区画整理方式」が殆どで、今もってその手法は変っていない。根城ニュータウンもその例にもれない。県内でも断トツで区画整理をし、宅地供給は十分として、本来なら市街化を中心として同心円の如く拡大（下水をつなぎ）してゆくべきなのにそれを拒んできた。

その結果、表面的には、人口増からしてもあり余る程供給されているとしながら、実は供給率が低く、需給のバランスがくずれ高値安定で推移して来たのである。地権者からすればそこそそ住宅が建立されてから売却の方が高く売れるのだから必然的に発展性も遅く投資効率も低いのに、余り気にしている様子も見受けられないのである。

八戸の所得水準からして、八戸では一般住宅を購入出来ないとして階上町に、近時は、下田・百石町にその指向が向いている現実には、少なくとも宅建業を営む者として座視は出来ない。国も県もまた市も財源の獲得が難しく、これからの都市計画は経済的効率性を重視しなければならない。

「市民の手による市民の責任での街づくり」が今求められている。

11年前の八戸の都市計画に対する意見書である。どれだけ反映されたのかも皆目判らない。拡大政策のひずみが出て来ている。残念で仕方がない。その誤りについては多くの所でもっともっと語られなければならないものと思っている。中心的な役割は「公益法人」宅建協会が果たすべきものと期待する。

次回は、なぜコンパクトシティーなのか。中心市街地の役割について考察する。

topic

業界インフォメーション・トピックス

十和田支部 タブレット端末説明会開催

7月26日、グランドホールにて、十和田支部全会員に配布したタブレット端末の説明会を開催致しました。

説明会当日、会場で初めて袋から取り出し電源を入れる会員、普段から使いこなし直接問い掛け確認する会員と様々でしたが、各機種メーカー担当者からの分かりやすい説明を受け、初めて手にした会員も終盤にはフリックやピンチなど、タブレット端末をうまく使いこなせるようになっていました。

今後も、業務に役立てるよう全会員のレベルアップも含め、定期的にこういった説明会、研修会を開催していきたいと思えます。

(有) サンポウ
古賀 崇



青森支部 会員及び一般消費者向け パソコン研修会

8月23日(火)、青森市南佃にある「デジタルショップパワーデポ青森店」に於いて、会員及び一般消費者向けのパソコン研修会を開催しました。

今回の研修会は、青森支部のホームページに物件検索ページをオープンさせたことに伴うもので、合計20名の方に参加していただきました。午後1時から始まった研修会の第1部は、一般消費者向けに、物件検索の方法について説明がありました。午後2時からの第2部は、会員向けに、物件登録の方法について説明がありました。

物件は、一切無料で登録できるので、会員の皆さんには、1社でも多く、また1件でも多く登録をしてほしいと思っています。終了の午後4時まで、皆さん熱心に講義に聞き入って、充実したセミナーになりました。



青森ねぶた祭り協賛報告

今年度の青森支部ねぶた事業におきましては、昨年度に引き続き『公益社団法人青森青年会議所』に協賛し、ねぶた祭りに参加させていただきました。

ハトマークを表示した提灯を青森青年会議所のねぶたに掲げ、8月5日には会員・従業者・一般の方々と共に、ハトマークオリジナル浴衣を着て20名がハネトとして参加し、ねぶた祭りを大いに盛り上げることが出来ました。

壮大なねぶたと、参加者の熱気で、今年のねぶた事業を盛況のまま無事終了させることが出来ました。



弘前支部社会貢献事業

去る9月3日(土)、さくら野百貨店弘前店正面駐車場において宅建協会弘前支部主催の献血活動を支部独自の記念品を用意して、実施致しました。

当日は台風の影響もあり、開催も危ぶまれましたが、小雨のなか葛西支部長はじめ、支部役員ならびに青年部会役員の呼びかけに一般の買い物客・支部会員が次々と集まり、目標の50名を優に超える盛況ぶりでした。

県赤十字血液センターの御担当者からも「大変助かる。是非この活動を末永く続けてほしい」との感謝の言葉を頂きました。

弘前支部 齋藤



平成23年版 宅建試験用書籍のご案内

書籍名	金額
マンガ宅建 はじめの一步	2,835円
パーフェクト宅建	2,940円
過去問10年間	2,730円
基本予想問題	2,730円
一問一答	2,100円
要点整理	2,310円
氷見敏明の楽学宅建	2,940円
楽学宅建 3か月合格塾	2,625円

書籍名	金額
楽学宅建 過去問ドリル	2,730円
// 基礎の基礎	2,415円
氷見敏明の楽学宅建 1000本ノック	1,995円
空き時間で受かる楽学宅建	1,890円
わかる宅建	3,045円
まるわかり宅建	1,995円
マンガはじめて宅建 権利関係	2,520円
// 法令上の制限	1,680円

書籍名	金額
マンガはじめて宅建 宅建業法	2,100円
最新宅建六法(受験専用)	3,570円
宅地建物取引の知識	3,360円
聞くだけ宅建 I 民法	4,725円
// II 法令上の制限	4,725円
// III 宅建業法	4,725円

※当協会では、宅建試験用参考書及び問題集等を数多く販売しておりますのでぜひ、ご活用下さい。書籍のお申込みは、協会本部又は各支部へお問い合わせ下さい。

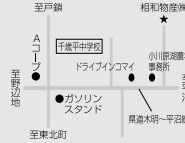
新入会員紹介

今後ともよろしくお願ひします。



青松 慶一 《青森支部》

商号又は名称／(有)東邦商会
 免許番号／青森県知事(1)3366
 取引主任者／金 修永(青森)4789
 青森市南佃1-17-39
 TEL.017-743-3535
 FAX.017-743-3545
 入会年月日／平成23年7月7日



岡山 せつ 《三沢支部》

商号又は名称／相和物産(株)
 免許番号／青森県知事(1)3367
 取引主任者／野田清一郎(青森)83
 上北郡六ヶ所村大字倉内字笹崎1031-12
 TEL.0175-74-3139
 FAX.0175-74-2537
 入会年月日／平成23年7月7日



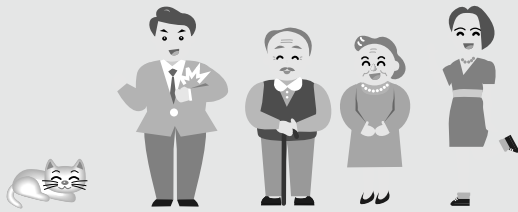
田村恭一郎 《八戸支部》

商号又は名称／田村不動産
 免許番号／青森県知事(1)3369
 取引主任者／田村恭一郎(青森)4752
 八戸市城下1-27-6
 TEL.0178-22-8750
 入会年月日／平成23年8月8日

8月末 支部別会員数

青 森	八 戸	弘 前	南 黒
200(13)	144(7)	102(6)	28(1)
十和田	三 沢	西北五	下北むつ
49(3)	42(3)	27(0)	39(1)
合 計			631(34)

() 内は従たる事務所



会員退会状況

退 会 者

年月日	所属支部	商号又は名称	事務所所在地	代表者名
23年 6 月30日	弘 前	株式会社ホームエステーション弘前	弘前市大字田園2-2-14	橋本 貞夫
23年 7 月 9 日	青 森	さくら不動産	青森市古川1-18-13	櫻庭 鉄男
23年 8 月 4 日	西北五	株式会社エス・ジー・ヒカリ鉱産	五所川原市大字福山字広富49-1	高杉 勝彦

会員異動状況

年月日	所属支部	商号又は名称	変更事項	変更後	変更前
23年 1 月 9 日	青 森	株升澤組	事務所所在地	上北郡野辺地町字鳥平30-1	上北郡野辺地町字野辺地285-5
23年 4 月 1 日	青 森	ミサワホームイング東北(株)	政令使用人	小柴 幸雄	伊藤 隆一
23年 4 月 1 日	弘 前	アートホーム(有)	政令使用人	(退任)	秋元 隆
23年 6 月 1 日	十和田	トーオー(株)	代表者	岩崎 泰彦	外崎 寧江
23年 6 月10日	弘 前	株土屋ホーム東北弘前支店	取引主任者	工藤和歌子(青森)3262	野地 和夫(宮城)5185
23年 6 月16日	弘 前	(有)太陽地所	取引主任者	(減員)	奈良千佳子(青森)2836
23年 6 月16日	青 森	(有)太陽地所青森支店	政令使用人	相川るり子	齋藤 義史
			取引主任者	相川るり子(青森)2516	齋藤 義史(青森)4116
23年 6 月16日	八 戸	(有)太陽地所八戸支店	政令使用人	齋藤 義史	相川るり子
			取引主任者	齋藤 義史(青森)4116	相川るり子(青森)2516
23年 6 月24日	青 森	株土屋ホーム東北青森支店	取引主任者	村川 誠(青森)4755	五十嵐浩子(青森)4337
23年 6 月30日		株常口アトム	代表者	今井 洋	浅野 隆之
23年 6 月30日	青 森	株ヴィナスフォート	取引主任者	(減員)	奥崎 智人(青森)3995
23年 6 月30日	八 戸	ウエムラ不動産	取引主任者	(減員)	根津 伸介(青森)1473
23年 6 月30日	八 戸	(有)河村不動産	代表者	中野 誠喜	河村 勝美
			取引主任者	中野 誠喜	(増員)
23年 7 月 1 日	弘 前	(有)太陽地所	取引主任者	羽田真由美(青森)3380	(増員)
23年 7 月20日	青 森	株住まいUPタッケン	取引主任者	白川 聡(青森)4760	(増員)
23年 8 月 1 日	青 森	株テーオー小笠原住宅事業部東北支店	取引主任者	神保 高文(青森)3993	(増員)
23年 8 月 4 日	三 沢	ハウジングステーション三和ホーム(株)	取引主任者	五十嵐浩子(青森)4337	竹山 聡(青森)2281

従業者異動状況

採用

年月日	所属支部	商号又は名称	従業者氏名(証明書番号)
23年3月23日	三 沢	新小坂工務店アバマンショップ三沢	間山 由香(1103B09)
23年6月1日	青 森	株ヴィナスフォート	松橋由紀子(110608)
23年7月1日	弘 前	株ハシモトホーム弘前支店	山崎 秀子(1107F06)
	八 戸	株ハシモトホーム八戸支店	芦沢 大徳(1107A27)
23年7月1日	青 森	株テーオー小笠原住宅事業部東北支店	小笠原加奈(110717)
23年7月1日	八 戸	南澳商事不動産部住宅部	類家 克雄(110704)
23年7月4日	青 森	株住まいUPタッケン	山本 健司(110730)
23年7月20日	青 森	株住まいUPタッケン	館田のぞみ(110731)

年月日	所属支部	商号又は名称	従業者氏名(証明書番号)
23年7月20日	青 森	株住まいUPタッケン	石岡 直子(110732)
23年8月1日	弘 前	株マップサービス	須藤 勉(110808)
23年8月4日	弘 前	株やすらぎ弘前店	工藤 信司(1108010816)

退職

年月日	所属支部	商号又は名称	従業者氏名(証明書番号)
23年6月30日	八 戸	南河村不動産	河村 陽子(750902)
23年7月13日	青 森	株住まいUPタッケン	佐藤 美香(100824)

訃報

青森支部 櫻庭 鉄男 儀 **南黒支部** 新岡 秀雄 儀 **八戸支部** 下斗内健志 儀
謹んでご冥福をお祈り申し上げます

会費等の納入を
お忘れではありませんか

当協会の会費納入期日は、6月30日となっております。
まだ納入されていない会員の方は、どうか速やかに納入下さいますようお願い致します。

協会の主な活動記録

協会三団体関係

年月日	会議・行事等の名称	場 所
平成23年7月22日	宅地建物取引主任者法定講習会 第3回総務経理委員会 【報告事項】①第2回試験事務説明会の出席報告について ②平成23年度会費納入状況について ③公益社団法人申請の経過について 【審議事項】①資格試験監督員の推薦依頼について ②災害復興支援事業助成金について	青森市 ホテル青森
23年8月10日	第3回企画情報委員会 ①広報誌「宅建あおもり」9月号発行について	青森市 会館1階小会議室
23年8月11日	第3回法務委員会 ①青森支部所属会員:日本住研に対する苦情解決申出書【23-01】について ②支部規程に関する対応(青年部会)について ③公益社団法人の諸規程について	青森市 会館1階小会議室

他団体関係

年月日	会議・行事等の名称	場 所
平成23年7月1日	青森県第1回住宅政策検討委員会	青森市 青森グランドホテル
23年7月4日	全宅連第1回情報提供委員会	東京都 全宅連会館
23年7月11日	清水達雄儀お別れ会	東京都 帝国ホテル
23年7月27日	第1回北海道・東北・甲信越地区連絡会	東京都 全宅連会館
23年8月23日	東日本地区指定流通機構協議会評議員会	神奈川県 ホテル河鹿荘
23年8月30日	第3回試験事務説明会	宮城県 宮城県不動産会館
23年8月31日	民主党不動産団体議員連盟への要望活動	東京都 衆議院第一議員会館

編 集 後 記

連日30度を超える猛暑続きだった夏も終わり、やっと過ごしやすい秋の気配を感じるようになってまいりました。

今年の夏は、電力使用量を減らそうと、日本中がクールビズとエコに取り組み、エアコン控えめ運転…私には耐え難い夏を過ごしました。が、あんなに掻いた汗は私の身体をクールビズにはしてくれませんでした。

さて、大震災以来6ヶ月、我々(社)青森県宅地建物取引業協会は義援金及び支援物資の提供、災害ボランティア活動を本部、支部、青年部会で行っています。港湾事業もこれから忙しくなるとは思いますが、一度は振るいにかけてたスーパー堤防、今後どうなるのか気になるところです。

企画情報委員 石亀 貴志子



店頭へ
ハトマークのぼりを
設置しましょう。
頒布価格 一枚千円



社団法人 青森県宅地建物取引業協会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会青森本部
青森市長島三丁目11番12号 TEL017-722-4086(代)



シンボルマーク(ハトマーク)は、私たちがこれから目指していくべき姿の象徴です。2羽の鳩は会員とユーザーの信頼と繁栄を意味し、赤色は「太陽」を、緑色は「大地」を、そして白色は「取引の公正」を表しています。また、REAL(不動産の・本当の)PARTNER(仲間・協力しあう)は会員とユーザーがREAL PARTNERとなり、「信頼の絆」が育まれるようにとの願いをシンボルマークにこめたものです。

代理店募集のご案内

宅建協会を母体とする少額短期保険事業者です

「株式会社 宅建ファミリー共済」は、宅建協会が母体となり協会会員の業務支援を目的に発足した、賃貸物件入居者向けの共済制度「宅建ファミリー共済会」の事業を継承した少額短期保険事業者です。平成18年の保険業法改正に伴い、少額短期保険事業者として登録し、平成20年4月から営業を開始いたしました。営業開始以来、多くの協会会員の皆様にご利用いただき、売上にあたる保険料収入や利益とも順調に推移し、50万人を超える契約者の皆様の補償を引き受けております。

弊社は、入居中の火災や盗難及び水漏れ事故等による経済的損失を補償するとともに、日常生活に伴う賠償責任補償を行い、お客様に安心をご提供することを通して、豊かな住生活の創造の一助となれればと考えております。

画期的な「発券機システム」で、素早く、効率的に!

FAX発券機を用いて「保険契約証 兼 領収証」をその場で発行

- 手書きの保険契約申込書を無料貸与する発券機(FAX機能付)から送信すると、およそ5分程度で「保険契約証 兼 保険料領収証」が発券機より出力されます。
- 領収証も契約ごとに発行されますので、保険料専用領収証の管理は不要です。



詳しい内容は、FAXもしくはTELにてお問い合わせください!

FAX:03(3262)8600 TEL:03-3234-1151(宅建ファミリー共済 営業部)

資料のご請求は、下記に必要事項をご記入いただき、FAX送信をお願いいたします。

貴社名		代表者名	様
ご担当者名	様	E-mail	@
電話	()	FAX	()
支部名	青森県宅建協会 支部	免許番号	大臣知事 ()第 号
現住所	〒 -		

◎FAXをいただきました宅建協会会員の皆様には、担当者よりご連絡差し上げます。

【個人情報の取扱いについて】

本書面により弊社が取得いたしました個人情報について、個人情報保護法および関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明および確認以外の目的には使用いたしません。