

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24年3月15日発行〈隔月刊〉



Vol.144

公益社団法人移行のお知らせ
新入会員研修会終了
最近の判例から



Takken Aomori



C O N T E N T S

公益社団法人移行のお知らせ	1
新入会員研修会終了	2
法定講習会のお知らせ	2
最近の判例から	3
小さな街づくり その3	4
平成24年登録講習	6
不動産総合コース 受講のご案内	6
不動産基礎研修 インターネット通信講座	7
当協会ホームページリニューアル	8
業界インフォメーション・トピックス	8
新入会員紹介	10
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保金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。

公益社団法人移行のお知らせ

平素は、本会の運営に多大なご協力を賜りまして誠にありがとうございます。

本会は、平成20年5月の通常総会において公益社団法人に移行することを機関決定し、平成23年6月に青森県庁へ公益社団法人移行認定申請書を提出いたしました。

その結果、平成24年2月24日開催の「青森県公益認定等審議会」において、本会は公益社団法人としての認定基準に適合していることが認められ、平成24年4月1日より、公益社団法人へ移行することになりました。

これも、会員の皆様のご理解とご支援のたまものと深く感謝しております。

役員及び職員一同これまで以上に不動産業界の更なる社会的信用を高めるため、気持ちを新たに活動及び事業を行って参ります。

会員の皆様には、今後もより一層のご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

下記には、これまでの経過とこれから主に行う公益目的事業等を掲載致します。

平成19年11月9日	理事会において公益社団法人を認定申請することを審議・承認
平成22年2月10日	臨時総会において公益社団法人で申請することを審議・承認
平成22年11月26日	理事会において公益社団法人定款（案）審議・承認
平成23年3月29日	理事会において公益社団法人定款施行規則（案）・支部規程（案）審議・承認
平成23年4月28日	理事会において公益社団法人定款（案）・定款施行規則（案）改正審議・承認
平成23年5月27日	総会において公益社団法人の定款の策定審議・承認
平成23年6月30日	青森県庁へ公益社団法人移行認定申請書を提出
平成23年11月22日	理事会において公益社団法人定款の修正審議・承認
平成24年2月27日	青森県公益認定等審議会より青森県知事に答申
平成24年3月19日	青森県知事より認定書交付
平成24年4月1日	公益社団法人設立登記

公益目的事業

公1. 宅地建物取引に関する苦情・相談対応事業

一般消費者の宅地建物取引に関する苦情・相談に対応することにより、宅地建物取引における一般消費者の利益の保護を図ることを目的とする。

公2. 人材育成事業

宅地建物取引に係る専門家の育成及び一般消費者の知識向上を図ることにより、公正かつ自由な宅地建物の取引活動を活性化し、県民生活の安定向上に寄与することを目的とする。

公3. 情報提供事業

宅地建物取引に係る物件、関係法令等の情報の収集と提供を行うことにより、公正かつ自由な宅地建物の取引活動を活性化し、県民生活の安定向上に寄与することを目的とする。

公4. 地域社会貢献事業

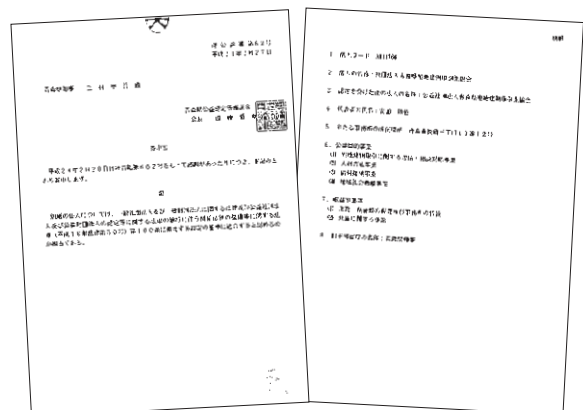
本事業は、住環境の整備と安全確保を図り、地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。

会員支援事業

本事業は会員相互扶助及び、各種教育・研修、提携大学との産学協調事業等

収益事業

1. 書籍・県証紙の販売及び事務所の賃貸



答申書

新入会員研修会終了

平成24年2月3日(金)、青森県不動産会館2階大会議室において、平成23年度新入会員研修会を開催致しました。この研修会は、新入会員及び代表者変更した当会会員に対し、当会の組織・事業及び法令等を理解・習得して頂く為の研修会で、今年度は32名が受講されました。講習内容は次のとおりです。



1. 全宅連・宅建協会の組織・事業について

社団法人青森県宅地建物取引業協会
副会長 杉野森 照道



2. 宅地建物取引業法等について

青森県県土整備部建築住宅課
住宅政策グループ 主幹 工藤 将人



3. 全国賃貸不動産管理業協会の事業について

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会
課長 宮代 裕司



4. 不動産広告に関する注意点

東北地区不動産公正取引協議会
青森県地区調査指導委員長 久保 博愛



5. 重要事項説明書について

社団法人青森県宅地建物取引業協会
研修委員長 葛西 利道



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24年7月20日(金) (予定)
- 平成24年11月16日(金) (予定)
- 場所 未定

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

最近の判例から — 媒介報酬請求権 —

「RETIO」2012.1 No.84より抜粋



融資の一部否認により媒介契約が失効したとする買主の主張が否定され、媒介報酬の請求が認められた事例

(東京地判 平22・8・31 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

媒介業者の媒介報酬の請求に対して、買主が融資利用特約の定めにより融資の一部が否認された時点で媒介契約は失効しているとして主張し、媒介手数料の支払について争われた事案において、当該規定は媒介契約を解除することができる旨の規定ではないとして、媒介業者の媒介報酬請求を認容した事例(東京地裁 平成22年8月31日判決 原判決変更 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成21年11月21日、Xは宅建業者Yとの間で、中古マンション(以下、「本件不動産」という)の媒介を委託する一般媒介契約を締結し、Yの媒介において、本件不動産の売買契約が成立したときには、XはYに対し、媒介報酬告示の上限額を支払うことを約した。

同日、XはYの媒介によって、売主Aと売買代金1450万円とする売買契約を締結した。

なお、本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる」旨の規定がある。Xは、800万円の融資申請を行ったが、同年11月28日ころ、申込金融機関から、200万円減額された600万円しか融資できない旨の通知を受けた。

融資の減額通知を受けて、Yは、X及びAとの間の調整を行い、同年12月7日、本件不動産の売買代金を1350万円に減額する合意を取り付けた。同日、決済・引渡し及び移転登記手続を行い、YのXに対する本件媒介契約に係る手続は完了した。

売買代金の減額合意により、YのXに対する報酬額は48万円余に変更されたが、同月7日、Yは報酬額を30万円に減額することを承諾した。Xは、同月25日、報酬の一部20万円を支払ったが、10万円の支払がないことから、Yは10万円の支払を求めた。

これに対し、Xは次のように主張(抗弁)して争った。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効

ア 本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を

解除することができる」旨の規定がある。

イ Xは、800万円の融資の申請を行っていたが、融資額が200万円減額された。

ウ よって、上記定めに従い、融資額が減額された時点で本媒介契約は失効した。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立

融資額が減額となったため、Xは、Yの担当者に対し、不動産の購入は難しいと述べたところ、Yの担当者は、同年11月29日ころ、仲介報酬額は0円でよいと述べたものであり、同日、Yの担当者とXは、本件媒介契約に基づく報酬を0円とする旨の合意をした。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、媒介業者の媒介報酬の請求を認容した。

*判決文中、被控訴人をX、控訴人をYとする。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効の主張について

証拠によれば、本件売買契約には、融資承認最終予定日である平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる旨の規定(13条)があることが認められる。

しかし、上記規定は、本件不動産の購入のための融資について承認を得られない場合に、Xが本件売買契約を解除できることを定めたものであって、本件媒介契約を解除することができる旨の規定ではない。また、Xが、上記規定に基づいて本件売買契約を解除したとは認められず、仮に本件売買契約が解除されたとしても、これをもって直ちに本件媒介契約の効力が失われるものではない。従って、Xの主張は失当であり、理由がない。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立の主張について

Xの主張の事実を認めるに足りる証拠はない。また、同事実が認められたとしても、Yの担当者が、本件媒介契約に基づく報酬額を0円とする合意をする権限を有していたことについて主張立証がされていない本件においては、上記合意の効果がXに帰属するということとはできない。従って、Xの主張は理由がない。

以上によれば、その余の点について判断するまでもな

く、Xは、Yに対し、本件媒介契約に基づき、その報酬のうち、10万円を請求することができる。

3 まとめ

本件は、融資が一部否認されたが、買主は融資利用特約による契約の解除を選択せず、売買代金の減額による契約の続行を望み、決済・引渡しも終了している。更に、報酬の一部も支払っている。そうすると、買主の①媒介契約の失効、②媒介報酬0円の合意存在の主張には首をかかげざるを得なく、本来、裁判上で争うような内容でもなく、当然の判決結果であるといえる。

買主が購入資金の一部を金融機関等からの借入金としているときには、売買契約書には「融資利用特約」が付されるのが通常である（取引の安全のため特約は欠かせない）。その特約は、①「融資承認が得られる」ことを契約成立の条件とする場合（停止条件付契約）、②「融資承認が得られなかった」とときには、契約が解除となるとする場合（解除条件付契約）の二通りがある。実務では②の解除条件で、かつ、本事案での特約と同様の「買主に契約解除の判断をゆだねる」解除権留保型が一番多くみられる。

（媒介報酬受領時期等の実務上の注意）

実務においては、①の停止条件付契約の場合、条件が成就しないと契約の効力が発生しないことから、それまでは媒介業者の媒介報酬請求権も発生しない、つまり、条件が成就（「融資承認」）しなければ報酬を受領することはできないこと、②の解除条件付契約の場合、条件が成就（「融資の全部又は一部の否認」）すると契約が解除になり、それと同時に、媒介業者の媒介報酬請求権も消滅することから、媒介業者は受領済みの手数料は返還しなければならないことに注意が必要である。

（調査研究部上席主任研究員）



小さな街づくり その3



有限会社 亜土 代表取締役 佐藤 榮

昨年、9月号で宅建業は『街づくり』が本旨である。として、その役割について私見を述べている。皆さんにはどの様に映ったでしょうか。

そして、12年前に、宅建業者として、第3次八戸市国土利用計画（第1案）に関する意見を八戸市当局に届け（郵送）ている。勿論当時と今も私の見方、考え方は一貫しており何ら変わることはないの、皆さんには原文のままお届けした。

末尾には、次回（今回）は『みんなで考えよう街づくり』と題してとされていましたが、『宅建業は街づくりが本旨』と主張する宅建業者として、八戸市当局には、折々に、注文（意見を述べてきた。）をつけると共に一般市民に対しては少しでも啓蒙になればと地元新聞デーリー東北（こだま欄）に投稿し、八戸市民にも問いかけて来たつもりでいる。

皆さんも同様と思うが、バブルが弾けた頃からは誰の目にも、経済は停滞し、土地は下がる一方で、各市町村の税収は落ち込み、財政は悪化してゆき、人口は減少の一途を辿り、景気回復の兆しは一向に見られず、それこそ閉塞状態で推移して来た。

従って、地方都市にあっては、少なくともその時点から、『街づくりの要諦』は都市経済の効率性にあったのだ。都市計画（政策）で良く使われている枕詞を聞きもし、また良く見て来たと思う。安心・安全・環境・快適性等々、耳障りのいい言葉だ。余りにも当たり前のことなのに並べられ心地よく錯覚し、肝心要の必然

性、合理性を忘れてはいませんか。都市経済の効率性を。それぞれ各市町村のキャパシティとも言うべき事を十分考えることなく推移してきたとは言えないだろうか。

都市経済の効率については殆ど市町村議会でも二の次で、首長にしても自分達の身にも関わることなので余り取り上げようとしらないのだ。

大方、開発計画ともなれば、表に出てくる前に、利害関係者の同意を取り付け、大義名分は、何々地域発展の為として美辞麗句が並ぶ。

特別必要としない市街化拡大のつけは、将来に亘って大きな足枷となってゆく。朽ちるインフラ公共施設（道路・上下水道・学校等）社会資本の老朽化である。

年々その補修費用が嵩んでゆくことを織り交ぜての計画ではないのではなからうか。各市町村共、益々財源が不足してゆくこと必定なのだ。

都市計画は、本来、一から住民参画で、必然性、合理性、発展性、快適性、利便性等々、熟議のうえ総合判断して決定してゆくべきである。公益法人の会員として、また常に街づくりに関する仕事柄からも街づくりの勉強は重要である。肝心要の都市計画審議委員にしても、どれだけの見識と知識があり、且つどれだけの責任性を持って臨んでおられるか各地域のメンバーを見れば判るといふもの。市民の意見を聴くとする公聴会を何回か開催し余程のことがない限り、結局は為政者の思うがままに推移する。

ところで皆さんこの種のテーマで地元新聞社に投稿されたことありますか。

そう簡単ではない。それもその筈地方新聞といえども社会の公器である。部数が多くなるに従ってその権威も高く、正に中央新聞などはその最たるものと言える。

従って、市町村政のあり方（都市計画も含めて）に異論、取り分け反対論ともなれば担当部局のチェックが入る。

意見、主張にはどれだけの必要性を感じるか。合理性はあるか。等々である。

掲載には氏名は勿論年齢まで出てしまうので、それなりの覚悟もいる。

2006年から2010年迄都合4回地元紙デーリー東北こだま欄に取り挙げていただいている。少しは、生々しく読んでいただきたく、縮小して複写で見ていただくこととする。

首尾一貫して、私からすれば無闇矢鱈（必要以上）に拡大してゆこうとする開発計画に異論を唱えてきた。都市経済の不効率と環境破壊だと常々思ってきた。

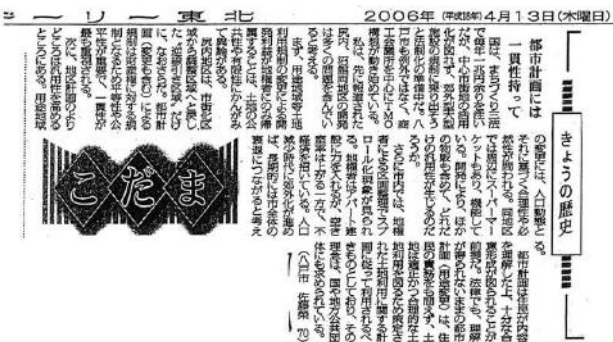
読んでいただけたでしょうか。No1では、開発利益の社会的還元について異論を唱えている。また、一度逆線引したのにまた開発するという市当局の一貫性のなさ、既に名前の挙がっている大手スーパーのごり押しともとれる不合理さに警鐘を鳴らしたつもりでいる。

No2については、街づくり三法が改正になり、施行前だから法的には問題なしとして政治的に認可している。

黙っては居られなかった。

No3については、その程度のココ入れ（計画）で予定通りの賑わいが生まれることはないでしょうよ。そして、前回も取り上げた、市税から20年間家賃供与しての有料建築物整備事業である。私からすれば今更、そんなことはそれこそ不経済の最たるものでしかない。それよりは、として、中心市街地のご真ん中に売り地がある。それをこんな手法で活用すれば、定住人口は増え、それなりの賑わいの通りが生まれ、少しずつでも地代がもらえ、50年後はその時代に合わせて再活用すればいいでしょうと提案している。No4については『高度医療拠点区域』として区画整理がスタートしたが、区画整理の一番の原資とする『保留地』が売れなくて困っている。放っては置けないでしょうとの理由である。容易に売れる訳がない。人口減、景気の停滞。何より既に売り地が根城ニュータウンにしても旧市街地にしても有り余っており、正しく供給過剰なのだ。それらを十分見極めもしない市当局は勿論のこと、一応の歯止めとされる都市計画審議会は役目を果たしてきたとは思えない。結局は、1万㎡以内での店舗は許すことになり（用途変更）間もなく、複合的な店舗として誕生する。部分的には賑わい発展したとしても、中心市街地に及ぼす影響は将来的にも決して小さくはない。

今回は『みんなで考えよう街づくり』と題して、今、これから何をどのようにしてゆくべきなのか。判らないからみんなで考えてみる価値があると思っている。



No.1



No.4



No.2



No.3

宅地建物取引業協会会員の皆様へ

メリットたくさん!

平成
24年

登録講習

不動産
主要5団体の
推薦あり

修了後3年間
宅建試験が
5問免除
(昨年度実績)

※この講習は宅地建物取引業法第16条第3項の規定に基づいて行われる講習です。

あなたを強力にサポート!

業界団体
割引制度
あり

スクーリング日程をその場で選べる
Webでカンタン申込み



24時間お申し込みOK! スクーリング日程・会場が申込時に決まる
のでスケジュールが立てやすく、忙しいあなたにピッタリ!!

受講をご希望の方は、下記にアクセスし、受講申込みページで
「割引コード」を入力してください。

24時間
受付!

簡単
手続き!

<http://www.kindaika.jp/>

協会会員様の
「割引コード」

ztaku

(半角小文字)

講習スケジュール(予定)

期	受付	教材発送日	通信講座期間	スクーリング期間	受講結果発送
1期	1/10~3/31	4/5	4/6~6/5	6/6~6/14	6/20
2期	1/10~4/15	4/18	4/19~6/18	6/19~7/4	7/12
3期	1/10~4/30	5/7	5/8~7/7	7/8~7/12	7/20

スクーリング地区(予定)

●札幌 ●仙台 ●埼玉 ●東京 ●横浜
●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡

受講料

一般受講料
16,000円(税込)

協会会員様割引受講料

11,500円(税込)

国土交通大臣登録講習機関 (3)第001号

財団法人 **不動産流通近代化センター**

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21山脇ビル8階
TEL.03-5843-2077(平日9:30~17:00)

<http://www.kindaika.jp/>

近代化センター

検索



通信教育講座 テキスト+WEB学習で不動産取引全体の流れを理解する

不動産総合コース 受講のご案内

不動産総合コースは安心安全な不動産取引を推進するため、不動産取引に携わる方、関心のある方に
不動産取引に関する適正な基礎知識を習得していただくことを目的とする通信教育講座です。

この機会にぜひ「不動産総合コース」を受講され、不動産取引知識の修得にお取り組みください。

① テキスト学習

不動産取引に関する下記の項目について総合的に学習
できます。

物件に関する調査/価格査定/不動産取引に係る税金/
媒介契約と資金計画/不動産広告/取引に関する規制/
重要事項説明/契約書作成のポイント/
代金決済・物件引渡

② WEB学習

インターネット上でテキ
ストの単元ごとの内容の
講義を視聴できます。わ
かりやすく解説していま
すので、学習内容の理解
がより深まります。

③ 理解度テスト

修了課題の「理解度テス
ト」を提出していただき、
及第に達した方には不動
産総合コースの修了証が
授与されます。

不動産総合コース 講座の目的

(社)全国宅地建物取引業協会連合会および(社)全国宅地建物取引業保証協会は、国民の住生活の向上と安心安全な不動産取引を推進するための活動を行っており、適正な不動産取引知識を有する人材を広く育成するため、通信教育講座「不動産総合コース」を実施しています。

この「不動産総合コース」は、不動産取引に関する適正な基礎知識を習得していただくとともに、受講者の倫理の徹底および資質の向上を図り、広く社会全体の利益の増進に寄与することを目的に開講するものです。

受講のお申し込み・お手続き

■受講対象者

- ①都道府県宅地建物取引業協会への新規入会者（支店入会者含む）
- ②都道府県宅地建物取引業協会の会員およびその従業者で受講を希望する方
- ③①②以外で本講座の受講を希望する方（一般の方も可能です）

■受講料

上記の受講対象により

- ①② 10,000円（税込）
- ③ 20,000円（税込）

※一旦納入された受講料は返却できませんので、ご了承ください。

■受講のお申し込み・お手続き・お問い合わせ先

宅建協会本部 TEL 017-722-4086

不動産基礎研修 インターネット通信講座 24時間受講申込受付中

“新入社員の教育に最適!”

不動産業
ビギナー
のための

インターネット通信講座

教材を熟読し、インターネットで腕試しできる座学とネットの融合講座

当センターが提供する不動産売買の基礎を学ぶためのインターネット通信講座です。

インターネット通信講座は、基本テキスト「宅地建物取引業務の知識」をベースに、インターネット通信講座向けに独自に企画・編集したものです。図表や関連リンクなどを交え、受講者の皆様にインターネット通信講座ならではの学習コンテンツをご提供します。

受講期限内に全ステップを修了された方には、修了証を発行いたします。

物件調査・媒介実務等の要点をドラマ仕立てで収録したDVD『媒介業務の実務《実践編》』（約135分）で、テキストで学んだ知識が実際の業務でどう生かされるか、確認していただけます。



新入社員研修に
お使い下さい!

インターネットを利用した通信教育です!!

★宅建業の従事者又は従事しようとしている方はもちろん、不動産売買の基礎を学びたいという方のための教育研修です。基本的心得からセールス実務、物件調査、宅地建物取引業務に必要な法律、制度等を体系的に収録したテキストで学ぶことができ、宅建業務の基礎を習得することができます。

★修了証の発行で進捗状況も確認

まずは
アクセス!

受講料 **9,000円** <http://e-shonin.net/>

(税込・教材一式3,000円相当含む)

インターネット 通信講座の特徴

- ◎教材をよく読んで学習し、インターネットで理解度をチェック!
- ◎実務に役立つチェックリスト (word、excel) がダウンロードできます。
- ◎受講期間は最長90日! Eメールで進捗状況をフォローします。
- ◎修了証もオンラインで発行!

この他にも、インターネット講座ならではの特徴が盛りだくさん!

教材紹介

- 『媒介業務がよくわかる
宅地建物取引業務の知識』
 - 『不動産税制の手引』
- 2冊が教材です。

お申込み

お申込みはインターネットより随時受け付けています。

(財)不動産流通近代化センター
不動産教育研修グループ

TEL 03-5843-2078 FAX 03-3265-7812

<http://e-shonin.net/> 電話受付時間 平日9:30~17:00

平成24年3月1日より

当協会ホームページリニューアル

<http://www.aomori-takken.or.jp/>

これまで掲載していた項目を見やすくわかりやすいホームページにして、一般消費者の方にも見て頂けるように再構築いたしました。

今後もこれまでと同様に不動産に関する新しい情報を幅広くお知らせ致します。

リニューアル後も「会員専用サイト」内に協会会員専用の契約書等を掲載しておりますが、ホームページをリニューアルしたことにより、現在パソコンに保存しているパスワード等が消えておりましたら、もう一度入力をお願いいたします。



業界インフォメーション・トピックス

topic

十和田支部 浦安市液状化現象現地視察研修

平成24年2月10日、会員・従業員21名の参加にて、千葉県浦安市の液状化現象現地視察研修を行いました。

平成23年3月11日の東日本大震災で、浦安市も甚大な被害を受けました。メディアでも多く取り上げられている、液状化現象。震災当時の映像資料をもとに説明を受け、浦安市内を視察してまわりました。

皆様は、よく耳にする「液状化現象」のメカニズムは、ご存知でしょうか？簡単に言うと、地震の際に地下水位の高い砂地盤が、振動によって液体状になる現象。都市整備部都市計画課長の八田様の言葉をそのまま使わせていただくと、ミルメークコーヒを牛乳に入れてかきまぜると、下に溜まった粉がシャッフルされて、牛乳全体に広がるイメージをしていただくと分かりやすいと思います。これによって比重の大きい構造物が埋もれ、倒れたり地中の比重の軽い構造物（下水管など）が浮き上がったりします。

液状化現象というと、正直他の地域のことだと思っておりましたが、どこの地域でも起こりうると知り…考えさせられる機会にもなりました。

そして、これだけの被害にもかかわらず、浦安市においてライフラインの復旧の早さには感心させられました。

今回の視察研修に際しては、千葉県宅建協会市川支部に御協力をお願いしたところ、浦安地区長の飯



塚様より何回も打ち合わせの電話を頂いたり、市役所の方まで連絡して頂く等、思ってもいなかった程の懇切丁寧な御協力を頂きました。お陰様で研修もより充実したものとなり、また宅建協会の絆の強さ

を実感させて頂いた研修でもありました。

千葉県宅建協会市川支部浦安地区の役員の皆様には、改めて深く感謝を申し上げたいと思います。

(有)サンポウ 古賀 崇

青森支部 新春一般公開セミナー開催

平成24年1月25日午後2時30分よりホテル青森に於いて、一般市民及び会員を対象とした、新春一般公開セミナーを開催致しました。当日は、一般市民にも多数参加していただきました。

セミナーは、二部構成で行い、第一部では、ベル・ブレックス代表 鈴木卓哉氏による演題『災害時のオーナー責任と賃貸物件の対策』について講演していただきました。セミナーでは、昨年3月に東北地方を襲った大震災があった事から地震や津波という自然災害に対して、我々不動産業界は、どのように対処すれば良いのか、また、その在り方について詳しくお話して頂きました。

内容の一部をご紹介しますと、建物の耐震強度について、建物の旧耐震設計が、1981年4月以前までは260ガルでしたが、1981年5月以降は、新耐震設計で400ガルの耐震強度が必要という事ですが、今回の東日本大震災の地震エネルギーは、2,930ガルと非常に大きなエネルギーとなりました。また、液状化現象が海岸近くや周辺の埋立地、河川、沼地近くにも発生し、その対策についての注意点として、その様な場所を居住地として選ばない事が望まれます。更に、津波対策としても同様、河川付近の堤防より高いクラスの津波が来た時、あっという間に流される事から、水害や災害を避けるためには、以上のような事を視野に入れながら場所の選定や高床式での建物建築等を考慮して行かなければならないと思います。

第二部では、弘前市教育委員会保健体育課主査で2008年北京五輪ソフトボールで金メダルを獲得した日本代表監督 齋藤春香氏による演題『夢に向

かって』を講演して頂きました。

講演では、ソフトボール選手現役時代、二度オリンピックに出場するも、金メダル獲得まで至らず、監督として金メダルを獲得したいとの想いで、目標に向かって邁進し、みごと金メダルを獲得する事



ができました。それまでに至る道のりについてお話して頂き、とても感銘を受けました。講演内容を要約しご紹介します。

中学時代からソフトボールをはじめ、その後様々な大会で活躍。最高で銀メダルの獲得を最後に選手から監督の道へ。今度は、監督として選手をひきいて金メダル獲得の夢に向かって新たな気持ちで邁進し、選手共々金メダルに向かって日々練習に励んできました。そんな折、オリンピック直前のアメリカ戦でのこと、4番打者の不振に喘ぎ本人も非常に苦しんでいました。前日の夜に監督のもとに打撃フォームの確認をしてほしいとの申し出があり、監督と共に打撃のフォームの見直しを明け方まで続けました。その結果、4番打者として見事に復活しました。そうして迎えた2008年の北京オリンピックでは、見事に優勝する事ができました。その事により、人を信頼する事の大切さを学ぶ事ができ、今後も皆様に『夢に向かう』ことの大切さをお知らせしていきたいと思います。



ご利用下さい 手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内



媒介業者の方へ

手付金保証
制度とは

売主・買主ともに一般消費者で物件が流通機構に登録されており、保証協会会員が客付媒介業者となる取引に利用することができます。保証限度額は授受された手付金の額であり、売買価格の20%以内で、1,000万円までが限度額となります。保証料はかかりません。



業者売主の方へ

手付金等
保管制度とは

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとする時には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。手付金等保管制度はその一つです。保管料はかかりません。

お問い合わせ ▶▶▶ (社)全国宅地建物取引業保証協会青森本部 TEL017-722-5560

協会三団体 通常総会開催の お知らせ

●協会三団体通常総会年次大会●

と き 平成24年5月25日(金) 午後1時30分(予定)

と ころ ホテル青森 青森市堤町一丁目1-23 TEL.017-775-4141

新入会員 紹介

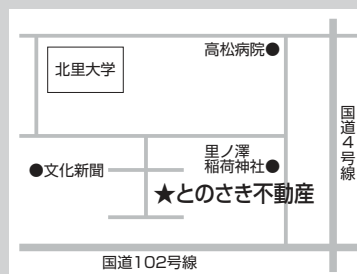
今後とも
よろしく
お願いします。



外崎 寧江 《十和田支部》

商号又は名称/とのさき不動産
免許番号/青森県知事(1)3376
取引主任者/外崎寧江(青森)822

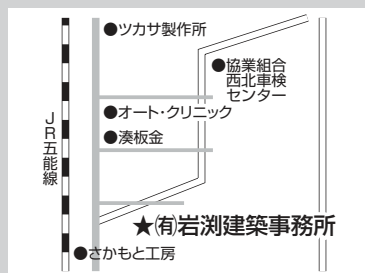
十和田市東二十四番町46-57
TEL.0176-23-5814
FAX.0176-23-5814
入会年月日/平成24年1月13日



岩淵 登 《西北五支部》

商号又は名称/有岩淵建築工務所
免許番号/青森県知事(1)3377
取引主任者/岩淵 司(宮城)10659

五所川原市大字姥笥字桜木270-1
TEL.0173-35-6345
FAX.0173-35-6359
入会年月日/平成24年1月23日



今井 洋 《青森支部》

商号又は名称/株常口アトム青森
免許番号/青森県知事(1)3378
取引主任者/小野浩司(上川)1811

青森市新町1-12-7
TEL.017-721-1188
FAX.017-722-5401
入会年月日/平成24年1月31日

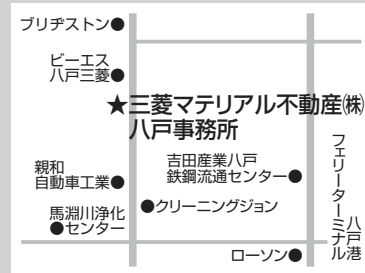




赤坂 廣志 (政令使用人)〈八戸支部〉

商号又は名称 / 三菱マテリアル不動産㈱八戸事務所
 免許番号 / 国土交通大臣(2)6827
 取引主任者 / 磯谷征司(青森)4743

八戸市大字河原木字蓮沼1-1
 TEL.0178-28-3215
 FAX.0178-28-3218
 入会年月日 / 平成24年1月31日



上田 恭久 《青森支部》

商号又は名称 / ㈱マイランド青森
 免許番号 / 青森県知事(1)3371
 取引主任者 / 成田 篤(青森)2977

青森市大字浪館字志田38-4
 TEL.017-781-6862
 FAX.017-781-6871
 入会年月日 / 平成24年3月1日



2月末 支部別会員数

青森	八戸	弘前	南黒	十和田	三沢	西北五	下北むつ	
204(13)	142(9)	103(7)	28(1)	50(3)	40(3)	30(1)	37(1)	
合 計							634(38)	()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20日	三沢	㈱久保田管財	三沢市大町2-1-12	久保田 強

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11月11日	三沢	㈱小坂工務店アバマンショップ三沢	政令使用人氏名	蛭名 佳恵	田高 佳恵
23年11月25日	八戸	(有)古里	事務所所在地	八戸市松ヶ丘4-3	八戸市大字市川町字桔梗野上34-167
23年12月12日	青森	(有)アピール	取引主任者	西村 一二(青森)1285	猪股 明美(青森)2970
23年12月19日	十和田	㈱えびす	代表者	附田 京子	附田 俊仁
23年12月29日	南黒	(有)久米商事	取引主任者	千葉 康宏(青森)1119	田中英美子(青森)1435
24年1月6日	三沢	ハウジングステーション三和ホーム㈱	取引主任者	類家 克雄(青森)4640	五十嵐浩子(青森)4337
24年1月7日	青森	三愛不動産㈱	取引主任者	猪股 明美(青森)2970	芳賀 朋子(青森)4190
24年1月10日	三沢	ハウジングステーション三和ホーム㈱	取引主任者	泉山 昌康(青森)2741	(増員)
24年1月13日	青森	㈱ヴィナスフォート	取引主任者	神成 俊光(青森)4653	(増員)
24年1月16日	弘前	弘前大学生生活(協)	取引主任者	福澤友里子(青森)4795	(増員)
24年1月20日	青森	(有)帝都不動産商事	代表者	山口 明子	山口 征逸
24年1月26日	十和田	(有)土地開発	取引主任者	中野渡百合子(青森)4833	岩本 了士(青森)4774
24年1月27日	青森	(有)あけぼの不動産商事	代表者	須郷 恵理	山口 明子
24年1月31日	青森	M i K(株)	取引主任者	村上千恵子(青森)2987	川上 禎(青森)3875
24年1月31日	青森	(有)創建地所	取引主任者	千葉 智美(青森)4834	花田ひとみ(青森)3884
24年2月1日	八戸	タクミホーム㈱	取引主任者	芦田 豊(青森)4844	(増員)
24年2月7日	八戸	プログレス㈱	事務所所在地	八戸市日計4-1-33	八戸市大字河原木字日計29-15
24年2月8日	十和田	十和田宅建メイト	事務所所在地	十和田市東二十三番町29-30	十和田市西十一番町37-4
24年2月20日	弘前	㈱建匠おだぎり	取引主任者	小田桐正嗣(青森)4848	相馬俊憲(青森)2051

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10月12日	青森	株Adusam	村元 洋平(111005)
23年12月1日	八戸	株ハシモトホーム	山下 純也(1112A28)
23年12月1日	弘前	タオコーポレーション 株弘前営業所	安田 徹(111213)
24年1月5日	八戸	株ハシモトホーム	小野 浩司(1201A29)
24年1月20日	西北五	南岩淵建築工務所	櫻田 美佳(120103)
24年2月1日	下北むつ	北日本宅建商事	河畑 純子(120210)
24年2月8日	青森	株朝日土木	齊藤 全弘(120203)

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9月30日	弘前	南いりさん地建	佐藤 壽(100411) 津川 美香(040408)
23年12月31日	八戸	南湊商事不動産部住宅部	類家 克雄(110704)
24年1月31日	弘前	株土屋ホーム東北 弘前支店	館田 小織(11022303)
24年1月31日	下北むつ	北日本宅建商事	黒島真奈美(050906)
24年2月6日	八戸	南ノモスコポレーション	坂下 薫(100706)
24年2月25日	青森	株住まいUPタッケン	石岡 直子(110732)

宅建あおもり訂正のお願い(下記のとおり、訂正をお願いします。)

【宅建あおもり1月号(Vol.143)15頁会員異動状況】

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7月21日	八戸	株大東企画	事務所所在地	八戸市城下1-8-9	八戸市柏崎5-7-9

訃報

青森支部 山口 征逸 儀
青森支部 一戸善三郎 儀

謹んでご冥福をお祈り申し上げます

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24年2月3日	新入会員研修会 第2回研修委員会 ①平成24年度事業及び予算について	青森市 会館1階小会議室
24年2月16日	第6回企画情報委員会 ①広報誌「宅建あおもり」3月号発行について ②平成24年度事業計画及び予算について	青森市 会館1階小会議室
24年2月24日	第18回入会審査委員会 ①政治連盟入会に関する承諾書策定について	青森市 椿館

他団体関係

年月日	会議・行事等の名称	場所
平成24年1月3日	高橋修一新年会	青森市 青森国際ホテル
24年1月12日	青森県住宅政策検討委員会	青森市 アラスカ会館
24年1月13日	東京都宅建協会新年会	東京都 京王プラザホテル
24年1月15日	森内之保留新年会	青森市 ホテル青森
24年1月21日	山崎力新年会	青森市 ホテル青森
24年1月25日	都道府県協会会長・本部長会議 青森支部新年会	東京都 ホテルニューオータニ 青森市 ホテル青森
24年1月27日	八戸支部新年会	八戸市 八戸プラザホテル
24年1月28日	木村太郎新年会	弘前市 ベストウェスタンホテル ニューシティ弘前
24年2月4日	津島淳新年互礼会	青森市 ホテル青森
24年2月6日	第3回あおもり移住交流推進プラットフォーム	青森市 青森県庁西棟
24年2月9日	新公益法人制度移行登記に関する説明会	青森市 青森県庁西棟
24年2月19日	津島恭一新春を祝う会	弘前市 ホテルニューキャッスル
24年2月23日	公益法人制度改革に関するブロック別研修会	東京都 全宅連会館

編 集 後 記

2月27日、当協会の公益社団法人認定申請について青森県公益認定等審議会より青森県知事に対し法人法及び整備法による認定が適当である旨の答申が出されました。

いよいよ24年度から、特例民法法人から公益社団法人へ移行した組織として当協会は新しい歴史を歩むこととなります。企画情報委員会としては、これまで以上に消費者保護に資する事業等を行うことにより、より一層地域社会に貢献し協会の認知度を高めていきたいと考えておりますので、会員の皆様の変わらぬご支援ご協力をお願いします。

企画情報委員会委員長 杉野森 照道



はじめての
一人暮らし
ガイドブック

1冊60円にて販売中



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)



店頭へ
ハトマークのぼりを
設置しましょう。

頒布価格 1枚1,000円



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。



株式会社宅建ファミリー共済

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、担当者よりご連絡申し上げます。

【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。