

協会と会員を結ぶ広報誌

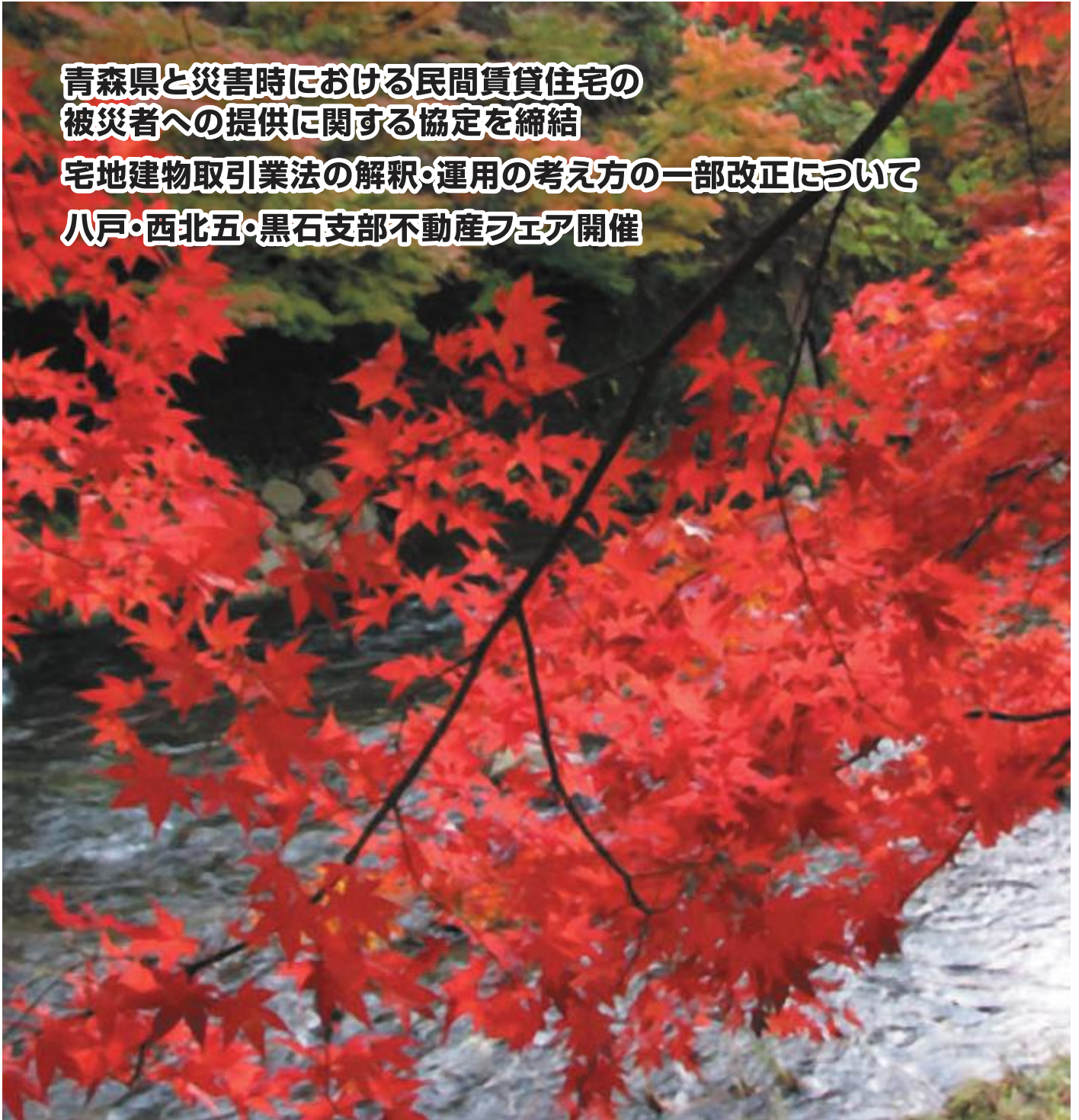
宅建あおもり



公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会
公益社団法人 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11月15日発行〈隔月刊〉



Vol.148



**青森県と災害時における民間賃貸住宅の
被災者への提供に関する協定を締結**
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
八戸・西北五・黒石支部不動産フェア開催

Takken Aomori



C O N T E N T S

青森県と災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定を締結	1
八戸支部不動産フェアを開催	2
西北五支部不動産フェアを開催	3
黒石支部不動産フェアを開催	3
平成25年度登録実務講習及び平成25年度登録講習日程について	4
法定講習会のお知らせ	5
平成24年度宅地建物取引主任者資格試験終了	5
中古住宅流通促進事業に関する説明会の開催	6
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について	6
不動産公正競争規約違反事例	7
最近の判例から	8
ご利用下さい！会員専用サイト及びハトマークサイト青森	9
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知について	10
新入会員紹介	11
協会の主な活動記録	12
不動産ひとくちメモ	

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



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

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

公取協ステッカー
販売中
1枚 600円



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。

青森県と災害時における民間賃貸住宅の 被災者への提供に関する協定を締結

～民間賃貸活用型住宅セーフティネット整備事業推進事業実施可能～

このたび、青森県と宅建協会、全日青森県本部は、平成24年9月19日に青森県において災害が発生した場合に、県が、災害により住宅を滅失し、自己の資力によって居住する住宅を確保できない被災者のための応急的な住宅として、民間賃貸住宅を宅建協会と全日青森県本部が被災者へ情報提供するという目的で協定を締結しました。

青森県では、不動産関係で災害協定を締結したのは初めてとなります。

また、青森県と災害協定したことにより、国の事業である「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」実施可能な地域として指定されました。

この事業は、既存の民間賃貸住宅の質の向上と、空き家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助するものです。



(左)宅建協会安田会長 (中央)青山副知事
(右)全日青森県本部 原本部長



住宅セーフティネット整備推進事業の要件について

応募期間が延長されました。 H24.12.28→H25.2.15

ホームページ: <http://www.minkan-safety-net.jp>

補助を受けるための主な要件は以下の通りです。

1. 対象住宅

補助対象となる住宅は、次の全ての要件を満たすことが必要です。

- ①民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む地方公共団体との連携が図られる区域内*で、1戸以上の空家（改修工事着工時点で入居者募集から3ヶ月以上人が居住していないもの）があること（戸建て・共同住宅は問わない）
- ②改修工事後に賃貸住宅として管理すること
- ③原則として空家の床面積が25㎡以上であること
- ④台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること等

*区域については、下記に掲載しているホームページでご確認下さい。

2. 改修工事について

対象となる改修工事は、空家部分又は共用部分における「耐震改修工事」「バリアフリー改修工事」又は「省エネルギー改修工事」のいずれかを含む工事です。

3. 改修工事後の賃貸住宅の管理について

改修工事を実施した賃貸住宅については、10年間は次の(1)～(5)等に従い管理することが必要です。(住宅の所有者が賃貸人でない場合は転貸人と確認書を取り交わすことが必要)

- (1) 改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者（下記の①～⑤に該当する者）とすること
(募集を開始してから3ヶ月以上の間入居者を確保できない場合は、そのほかの者を入居させることも可能です。)
- (2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- (3) 地方公共団体又は居住支援協議会から要請を受けた場合、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努めること

- (4) 災害時において被災者の利用のために提供する対象となる住宅であること
- (5) 改修工事後の家賃について、都道府県ごとに定められる家賃上限額を超えないこと等

青森県 72,000円

住宅確保要配慮者

- ①高齢者世帯 ②障がい者等世帯 ③子育て世帯
- ④所得が214,000円を超えない者
- ⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯
 - ①高齢者世帯：60歳以上の単身の者、60歳以上の者とその配偶者等
 - ②障がい者等世帯：入居者又は同居者に身体障がい者、精神障がい者等がいる世帯
 - ③子育て世帯：同居者に18歳未満の者がいる世帯
 - ④所得が214,000円を超えない者：所得とは、年間の所得金額から扶養親族控除などを控除した額を12で除した額です。世帯構成等により異なりますが、単身世帯の場合は年収約380万円以下、2人世帯（うち1名は扶養親族）の場合は年収約430万円以下がおおよその目安になります。
 - ⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域住宅計画に定めるもの

4. 応募期間

平成24年5月25日(金)から平成25年2月15日(金)まで(必着)

応募方法等の詳細及び本事業に関する問合せ先

民間住宅活用型住宅セーフティネット
整備推進事業実施支援室

電話：03-6214-5690

時間：月～金曜日（祝日、年末年始を除く）
9：30～17：00

ホームページ： <http://www.minkan-safety-net.jp>

八戸支部不動産フェアを開催

八戸支部においては10年以上も前に毎年行われていた行事を「公益目的事業」として復活し地域社会に貢献しようと年度始めより企画を進めてきた「不動産フェア」を9月23日(日) 不動産の日に、八戸ラピア1階「フェスタプラザ」にて午前10時より午後5時まで開催いたしました。

当日は来場者に粗品や参考資料の配布、お客様に風船をサービスし「不動産フェア」をPR。催事の内容は以下の4つのブースを設け活動いたしました。

1. 「物件情報コーナー」

多くのお客様に良い情報を提供できればと会員の方より物件を提供していただき、ラミネート加工した物件広告を出来るかぎり多くのお客様に見やすいようにパーテーションに掲示。また、お客様におちついて物件の説明ができるように商談スペースを中央に2卓設け、それぞれの会員の方が直接集客を図りました。

2. 「無料相談コーナー」

賃貸、売買、その他の合計5件の相談が寄せられ法務委員会の方が適切に解決の提案をいたしました。

3. 「万引き防止広報コーナー」

八戸警察署生活安全課少年係の職員の方と中高生が自ら万引きや非行を防止するための組織、JUMPチームの皆さんにお手伝いをしていただき、万引き防止のチラシに飴を付けて配布。トラとブタの着ぐるみを着て広報活動をしました。また、小中高生による万引き防止用絵画展や標語のコンテストがブースを使い行われ200名を超える投票をいただきました。この結果を集計し来年の万引き防止の絵画と標語のポスターが決定となります。

4. 「献血及び骨髄バンク登録コーナー」

表のバスプールに献血車を駐車しボランティアの方と一緒に献血促進用のチラシに飴を付けて配布。一時は受付カウンターが満員、予定の終了時刻を延長、支部会員や八戸支部青年部の協力もあり50名を越える献血の提供をいただきました。また、骨髄バンク登録者も2名という結果ができました。

今回のフェアを振り返り、当日はおりしもオリンピック金メダリストである伊調馨選手と小原日登美選手の街宣パレードや八戸航空基地祭などのイベントが重なり来客数が心配ではありましたが、多くのお客様においでいただきそれぞれのブースが大いに賑わい、目的を達成する事ができました。

反省点も多々ありましたが、ご協力いただきました関係各位の皆様とご参加いただきました会員の皆様のご協力、準備や撤収にご尽力いただきました多くの方々に感謝し来年度の企画に繋げて行こうと考えております。

最後に「不動産フェア」企画途中にて他界されました石鉢 明氏のご冥福をお祈りしご報告といたします。

八戸支部 総務経理委員長 小野寺 正



西北五支部不動産フェアを開催

9月23日(日)、エルムの街ショッピングセンターにて西北五支部会員による不動産フェアを開催しました。同所での不動産フェアは今年度で3回目となり、天候にも恵まれてショッピングセンター開店前から入口付近にはたくさんの買い物客で賑わっていました。

入口前では会員により風船が買い物客に手渡され、相談会場には風船をもった家族連れが来場し、中古住宅購入時の注意点などについて相談をされていました。担当相談員は資料を基に親切丁寧に説明をしていました。来

年度も会員で協力し、開催していきたいと思います。

また、来年度からは2カ月に1度の頻度で五所川原市役所の一室をお借りして、市民の方を対象に無料相談会を開催する予定で市役所の担当者の方と協議中です。皆さんに利用していただけるようにPRしていきたいと思います。



黒石支部不動産フェアを開催

9月8日(土) 黒石支部では、『黒石こみせまつり』の開催に合わせ、黒石市中町において不動産無料相談会を開催致しました。

当日は、天候にも恵まれ、多くの来場者が訪れておりました。そんな中、宅建協会の半纏を着た支部役員が、広報活動の一環として、協会の活動を記した資料やティッシュなどを無料で配布しました。終了時間前に、

用意した分が無くなるほど、好評を得ておりました。

また、足を止めてスタッフと会話する方や、椅子に腰掛けて相談する方もおり、不動産の専門家として、市民のお役に立つことと、業界の地位向上・信頼向上に貢献しておりました。





Point! 近代化センターの講習が皆様に選ばれる理由



演習日を即決!

簡単Web申込み

会員様の「法人コード」

ztaku

(半角小文字)

平成25年 宅地建物取引主任者資格登録のための

登録実務講習

スケジュール(概要)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期
募集締切	12月6日(木)	12月10日(月)	12月13日(木)	12月17日(月)	12月20日(木)	12月25日(火)	12月27日(木)
通信講座	教材到着後～演習日(約1カ月間)						
演習/修了試験	演習:2日間(会場にて受講) 修了試験:演習2日目の最終時限(60分)						
修了証発行	修了試験合格後、即日発行!						

演習地区(予定) 札幌 仙台 東京 横浜 名古屋 大阪 神戸 福岡

受講料 一般受講料 20,500円(税込)
→協会員様割引受講料 18,000円(税込)

修了証が早い!



登録実務講習実施機関(3)第1号
(公財)不動産流通近代化センター 登録実務講習係 電話 03-5843-2076 (平日9:30~17:00)

平成
25年

登

録

講

習

宅建試験5問免除となる講習です (昨年度実績)

受講資格 宅地建物取引業に従事し、有効な従業者証明書を保持している方が受講できます

スケジュール(概要)

	1期	2期	3期	4期
募集締切	4月7日(日)	4月14日(日)	4月29日(月/祝)	5月12日(日)
通信講座	教材到着後～スクーリング日(約2カ月間)			
スクーリング/修了試験	スクーリング:2日間(会場にて受講) 修了試験:スクーリング2日目の最終時限(50分)			
修了証発行	6月18日(火)	6月25日(火)	7月16日(火)	7月24日(水)

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)
→協会員様割引受講料(後日お知らせします)

国土交通大臣登録講習機関(3)第001号
(公財)不動産流通近代化センター 登録講習係 電話 03-5843-2077 (平日9:30~17:00)

(公財)不動産流通近代化センター

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

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町8階

近代化センター

検索



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11月22日(木)
- 平成25年3月15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

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験終了

10月21日(日)、平成24年宅地建物取引主任者資格試験が全国一斉に行われた。青森県では、当協会が試験実施機関である財団法人不動産適正取引推進機構の協力機関として実施した。

試験会場である青森大学の試験本部に(試験監督員)41名が集合し、午前10時より試験監督員説明会を行った。その後、各担当試験室のチェックや整備等を行い、午後1時より試験開始となり滞りなく午後3時に試験終了した。



今年度の受験状況は下記のとおり。合格発表は12月5日(水)で、東奥日報、デーリー東北、陸奥新報それぞれ朝刊に掲載される他、県庁東棟1階、財団法人不動産適正取引推進機構及び、ホームページに合格者の受験番号が記載される。

宅地建物取引主任者受験状況(青森県)

	一般	うち講習修了者
申込者数	1,104	82
受験者数	891	72
欠席者数	213	10

中古住宅流通促進事業説明会開催

これまで日本の住宅市場は、新築住宅中心であり、既存住宅流通の全体に占める比率は、欧米諸国に比べて低い水準にとどまっているのが現状であります。

国土交通省は、中古住宅・リフォーム市場の倍増に向け、新築住宅中心の住宅市場から、リフォーム等による住宅ストックの品質・性能を高め、循環利用されるストック型の市場への転換を図るため施策について検討しておりました。

そして、このたび東北の各関連団体が一体となって、適正な価格に見合った中古住宅を一般消費者へ提供し、東北の中古住宅の流通活性化を図り、多様な消費者ニーズに不動産業界と関連団体が連携して対応できる流通市場の整備を図ることを目的とした「東北地区中古住宅流通促進協議会」が、平成24年10月18日に設立されました。

国の住宅政策は、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を目指し、国の重要施策のひとつとされる「中古住宅流通市場活性化」をメインテーマとした標記説明会を実施することになりましたので、お知らせ致します。

■テーマ 持続可能な国土づくりに向けて不動産業が 目指すべき方向について

講師 国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 担当官

日時 平成24年11月29日(木) 13:00~16:00

場所 青森市「ホテル青森」3階 孔雀の間
青森市堤町1丁目1-23

■主催者：東北地区中古住宅流通促進協議会

■青森県の構成メンバー：(公社)青森県宅建協会 (社)全日青森県本部 (社)青森県不動産鑑定士協会
(社)青森県建築士会 (株)青森銀行 (株)みちのく銀行

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動発第3号）

（下線部分が改正部分）

改正後	改正前
<p>その他留意すべき事項 1~5 (略)</p> <p>6 マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係について 宅地建物取引業者は、新築マンションの分譲に際し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第103条第1項の規定により、同法施行規則第102条に定める図書を当該マンションの管理者等に対し交付することとされている。この場合において、交付すべき図書に該当するかどうかについては、図書の形式的な名称に関わらず、記載されている内容により判断する必要があるので留意すること。また、他の資料の内容を当該図書に引用している場合はその引用部分を併せて交付すること。</p>	<p>その他留意すべき事項 1~5 (略)</p>

不動産公正競争規約違反事例

チラシ広告の主な違反は以下のとおりです。

違反①

【摘要】

リフォーム済とあるが、リフォームの内容及び時期を表示すること。

【該当条項】

表示規約第15条
同施行規則第10条(21)

違反②

【摘要】

住宅ローンの返済例を表示しているが、住宅ローンの金融機関の名称・商号または金融機関の種類、提携ローン・紹介ローンの別、融資限度額の表示がない。

【該当条項】

表示規約第15条
同施行規則第10条(44)

違反③

【摘要】

「面積」はメートル法で表示すること。「価格単価」も「坪」ではなく「1平方メートル」で表示すること。

【該当条項】

表示規約第15条
同施行規則第10条(13)(35)

不動産相談会

土地・中古住宅 売ります。買います。

現在お持ちの土地・中古住宅等を手放したい方は、ご相談の上、当社で買います。
土地・中古住宅の査定を無料で行っております。お気軽にご相談下さい。
土地に建築条件はありません。

中古住宅売出し 価格 **830**万円

リフォーム済

違反①

違反②

違反③

違反④

販売価格 **830**万円 頭金0円 ポーナス0円
お支払いは家賃以下! 30年返済 5年均等 **27,600**円

スペース4台分

〇〇〇丁目 現地案内図

●土地…111坪 ●建物…30.8坪
※昭和63年7月築

間取り
居間・台所18帖、洋間8帖、洋間7.25帖、
和室8帖、洗面脱衣室1坪、風呂1坪、
トイレ(簡易水洗)

(仲介)

(公社)青森県宅建物取引業協会会員 (青森県知事許可(5)第2640号)

株式会社 **なかよし不動産** 青森県〇〇市〇〇〇丁目〇-〇
TEL 00-0000

違反④

【摘要】

「青森県知事許可」ではなく、「青森県知事免許」とすること。
「東北地区不動産公正取引協議会加盟事業者」と表示すること。
「取引条件の有効期限」を明示すること。

【該当条項】

表示規約第8条 同施行規則第4条

不動産の公正競争規約は、下記「不動産公正取引協議会連合会ホームページ」にありますので、ダウンロードしてご利用願います。

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



買主の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことを理由とするローン解除は有効であるとされた事例

被告と土地売買契約をして手付金を支払った原告が、金融機関に対する融資申込み取下げ、本件売買契約におけるローン解除条項に基づき本件売買契約を解除（本件ローン解除）するとともに手付金の返還請求をした事案において、原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効であるとして、請求を認容した事例（東京地裁 平成23年6月22日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 被告は、本件土地を仲介業者である訴外会社（担当はAである。以下「A」という。）を通じて、価格8,320万円、建物解体費用は買主負担で売り出していたところ、その後、訴外会社が原告と被告の間に入って価格の調整を行い、売買価格を7,400万円、契約日を平成22年2月28日とすることで事実上の合意がされた。
- (2) 原告は、同年2月24日、M銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れ、借入申込書には、希望する融資額を9,500万円、土地取得資金8,320万円（売出広告の表示価格であった。）、建物取得資金2,972万円、保証料等150万円、他からの借入金550万円、自己資金を1,942万円と記載した。事前審査の段階では、正確な情報の提供を求められていたが、原告は、土地取得資金をその当時に事実上の合意ができていた7,400万円とせずにあえて売出広告の8,320万円とし、自己資金が実親からの援助を含むものであることもM銀行には説明していなかった。
- (3) 同年3月28日、本件売買契約が締結され、原告は、被告に対し、手付金200万円を支払った。そして、本件ローン解除条項において、融資額は本件土地の代金額である7,300万円（手付金200万円を差し引くと7,100万円）を大きく超

える9,200万円と合意されており、上記代金額のみならず、建物建築費用等もローンによって調達できなければ、本件ローン解除条項が適用されることを被告も了解していた。

- (4) 原告は、同年3月30日、M銀行に対し、融資についての本審査を申し入れた。M銀行は、原告に対し、土地取得資金が約1,000万円も下がったのに融資希望額の減額を行わない理由を尋ねたところ、扶養家族が多いので「手元キャッシュをなるべく多く手元に残しておきたい」と述べたが、原告のいう自己資金の相当部分が実は実親からの援助だという事実が判明し、保証会社は、保証限度額を9,100万円とするとともに、自己資金についてエビデンスを求めるとした。これに対し、原告は、実親からの生前贈与分として株式・国債をもらって自己資金を捻出することを検討していたが、税務上の観点により、このタイミングでは生前贈与を行わないこととなったので、自己資金のエビデンスは提出できないと回答した。さらに、原告は、M銀行に対し、自己資金についてのエビデンスなしで承認してもらえるように保証会社と直接交渉したいなどと申し入れたが、M銀行はこれに応じなかった。そこで、同月31日、原告は、融資申込みに係る本審査の申し出を取り下げた。
- (5) 訴外会社は、原告に対し、訴外株式会社R銀行を紹介し、原告は、R銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れたが、R銀行は、融資を否決し、その結果を原告に通知した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、原告の請求を認容した。

本件のようなローン解除条項が定められている場合に、融資を受けるについて客観的障害がないのに買主の随意的判断で融資を受けず、契約を解除できることを売主が同意しているとは考えられないか

ら、特段の事情がない限り、当該条項は、予定された金融機関等からの融資が実行されないことが買主によって客観的な障害によるものであったときに解除を認める趣旨のものであり、客観的な障害によるものであるか否かは、買主が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認していたと認められるか否かによって判断されるべきである。

これを本件についてみるに、①原告は、M銀行及びR銀行から、融資を拒否されており、それは、原告については、むしろ客観的には返済比率の点で融資が承認されなくて当然であると考えられること、②M銀行では、事前審査を通過しているが、それは自己資金額について、厳密には実親からの援助は自己資金とはいえないのにこれを含めていた上、実親からの援助自体もきわめて不確定なものであったのにこれを秘していたためであって、誠実に客観的事実を全て申告していれば事前審査は通らなかったとみるのが自然であること、③保証会社が1,600万円の自己資金が確実に存在するのでなければ、年収からみて融資をするのが困難であると判断したものと推認されることに照らすと、買主である原告が誠

実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認しなかったものと認めるのが相当である。

そうすると、原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば、「融資の全部又は一部の金額につき承認が得られない」ことは避けられなかったといふべきであり、原告がM銀行から融資を受けられなかったのは客観的な障害（原告の客観的資金）によるものといふべきであるから、本件ローン解除は有効と認められる。

3 まとめ

原告の客観的資金の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効とされた事案である。ローン特約はローン不成立によって発生する買主の不利益を防止するため設けられたものであり、ローン特約をめぐるトラブル防止のためには、融資取扱期間、融資額等を明確に記載し、説明することが必要であることは言うまでもない。

(研究理事・調査研究部長)

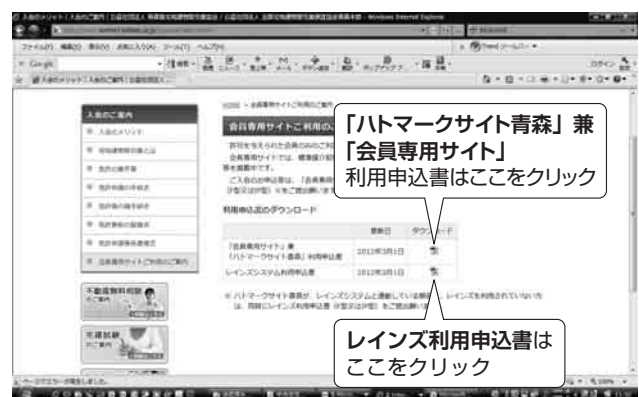
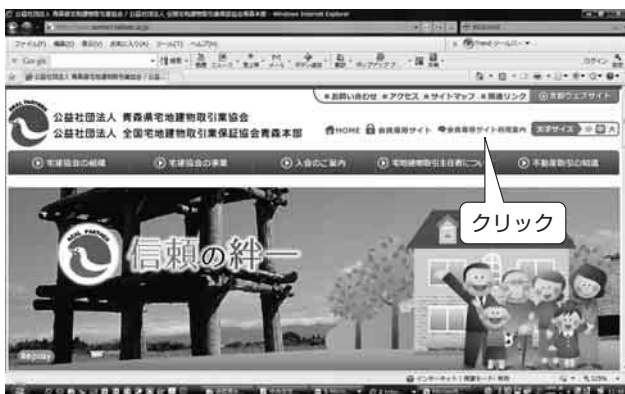
ご利用下さい!

当協会会員専用サイト及びハトマークサイト青森

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

当協会のホームページ（会員専用サイト）では、標準媒介契約書、重要事項説明書、契約書（売買・賃貸借）の様式を掲載し、会員の皆様のご利用をお待ちしております。ご利用の際は、ID・パスワードの取得が必要となるため、利用申込書の提出（レインズ利用申込書も必要）をお願いします。

なお、ハトマークサイト青森に登録された物件は、公開先の設定により自動的に「レインズ」と「不動産ジャパン（公益財団法人不動産流通近代化センター運営）」に登録物件情報が公開されます。



国土利用計画法に基づく事後届出制の周知について

国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を經由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度（以下「事後届出制」という。）を定めている。

この事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であるとともに、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっている。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられる。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第1項第3号又は同条第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は同条第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものである。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度である。

全宅住宅ローン申込状況 平成24年10月末現在

(単位：件・千円)

会員地区名	10月申込件数	10月申込金額	今年度申込件数	今年度申込金額	累計申込件数	累計申込金額
青森	16	376,660	101	2,223,700	550	11,083,675

訂正

宅建あおもり9月号Vol.147において下記のとおり誤りがございましたので訂正致します。関係各位の方々にはこの場を借りて深くお詫び申し上げます。

P4 無料相談所のお知らせ 弘前支部 毎月第2・3木曜日

会員名簿正誤表（66頁）

商号	正	誤
(株)さくらエステートサービスe-mailアドレス	空欄	uhh88320@nifty.com
(株)佐藤惣砕石e-mailアドレス	uhh88320@nifty.com	fwhs8320@mb.infoweb.ne.jp

平成24年8月1日現在の会員名簿巻末の定款施行規則訂正表（136～137頁）

正	誤
(入会金及び会費等) 第2条 (略) 2 入会金は相続等による会員権承継については内容審査の上、全額免除することができる。	(入会金及び会費等) 第2条 (略) 2 定款第7条規定の入会金は相続等による会員権承継については内容審査の上、全額免除することができる。
(副会長の職務) 第12条 副会長は定款第21条第3項による規定のほか担当地区ブロックの指導を行う。	(副会長の職務) 第12条 副会長は定款第18条第2項による規定のほか担当地区ブロックの指導を行う。
(専務理事の職務) 第13条 専務理事は、定款第21条第4項により、会務を掌理する。	(専務理事の職務) 第13条 専務理事は、定款第18条第3項により、会務を掌理する。

新入会員 紹介

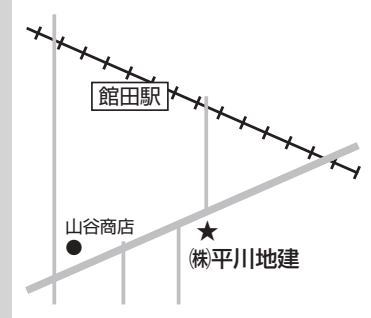
今後ともよろしく
お願いいたします。



古川 敏夫 《弘前支部》

商号又は名称／(株)平川地建
免許番号／青森県知事(1)3389
取引主任者／長尾 優(青森)3482

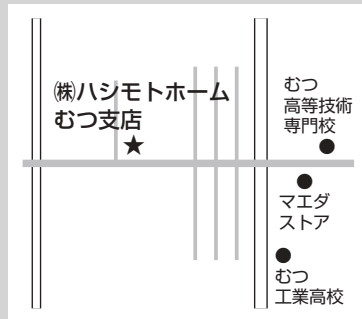
平川市館田東稲村104
TEL.0172-44-5253
FAX.0172-44-5253
入会年月日／平成24年9月6日



中村 聡 (政令使用人)《下北むつ支部》

商号又は名称／(株)ハシモトホームむつ支店
免許番号／国土交通大臣(4)5379
取引主任者／芦沢大徳(東京)185023

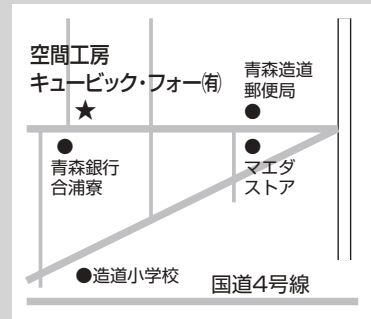
むつ市並川町10-2
TEL.0175-28-4720
FAX.0175-24-5155
入会年月日／平成24年9月18日



佐々木尚人 《青森支部》

商号又は名称／空間工房キュービック・フォー(有)
免許番号／青森県知事(1)3390
取引主任者／佐々木尚人(青森)3864

青森市造道1-4-19
TEL.017-765-6611
FAX.017-765-6612
入会年月日／平成24年10月2日



10月末 支部別会員数

青 森	八 戸	弘 前	黒 石	十和田	三 沢	西北五	下北むつ
199(12)	139(9)	102(7)	26(1)	50(3)	40(3)	30(1)	40(2)
合 計							626(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
24年 8 月31日	弘 前	(株)三上不動産	弘前市大字北川端町27-1	三上 隆
24年 8 月31日	青 森	(有)セーフティプラン	青森市大字筒井字ハツ橋1372-1	渡部 誠
24年 9 月30日	八 戸	(有)又マサワ産業	八戸市大字売市字左水門下12-8	沼沢 正
24年10月20日	黒 石	(有)新岡不動産	黒石市吉乃町77	新岡千賀子

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
24年8月5日	弘前	(有)キーポイントホーム	事務所所在地	弘前市大字泉野3-11-11	弘前市大字城東中央2-3-2
24年8月9日	下北むつ	(株)大興	代表者	木村 満雄	中島 常博
24年8月17日	青森	(株)ヴィナスフォート	取引主任者	(減員)	松橋由紀子(青森)3617
24年8月21日	三沢	(株)小坂工務店アバマンショップ三沢	政令使用人	大坂 亘	蛸名 佳恵
24年10月1日	青森	トラストリアルター(株)	取引主任者	太田 梢(青森)4897	伊藤 令子(青森)2433
24年10月1日	十和田	(有)芋田不動産商事	事務所所在地	十和田市東三番町32-29	十和田市西四番町2-37
24年10月19日	青森	(株)みちのく鑑定事務所	取引主任者	古川 元(青森)4880	(増員)

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)
24年8月1日	青森	アップルハウジング(株)	高橋 光(120816)
24年8月1日	青森	(株)あおい不動産	佐藤 由佳(120806)
24年8月1日	青森	(有)秀永ハウジング	工藤 剛義(120804)
24年8月21日	十和田	(有)不動産プラザ	高橋 綾子(120808)
24年9月15日	青森	(株)グルーヴ	原子 光文(120905)
24年10月1日	八戸	(株)ハシモトホーム	上野 真司(1210A31)

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)
24年8月15日	青森	(株)テーオー小笠原住宅事業部東北支店	田中 崇輝(100633)
24年9月15日	八戸	(株)ハシモトホーム	菊地 信逸(1205A30)
24年9月30日	青森	くどう不動産(有)	工藤 仁史(090902)
24年9月30日	弘前	(株)マップサービス	須藤 勉(110808)

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9月10日 24年10月11日	不動産公取協研修会 第4回企画情報委員会 ①広報誌「宅建あおもり」11月号発行について	八戸市 AXISグランドサンピア八戸 青森市 会館1階小会議室
24年10月20日 24年10月21日 24年10月26日	資格試験打ち合わせ・七つ道具準備 宅地建物取引主任者資格試験 一般公開セミナー及び一定課程研修会	青森市 会館1階小会議室 青森市 青森大学 八戸市 AXISグランドサンピア八戸

他団体関係

年月日	会議・行事等の名称	場所
平成24年9月4日 24年9月12日 24年9月18日 24年9月24日 24年9月25日 24年10月5日 24年10月11日 24年10月12日 24年10月18日 24年10月23日 24年10月25日	青森県消費者トラブルネットワーク会議 全宅連・全宅保証広報啓発委員会 東北地区宅建協議会 青森県住みかえ支援協議会第1回ワーキンググループ 中古住宅流通促進事業説明会 むつ八十三会 愛知県協会社団設立45周年記念式典・祝賀会 青森の地価動向等協議会 東北地区中古住宅流通促進協議会設立総会 県知事三村申吾県政報告会 中古住宅流通促進事業に関する打ち合わせ	青森市 県民福祉プラザ 東京都 全宅連会館 福島県 ホテル辰巳屋 青森市 青森県不動産会館 宮城県 宮城県不動産会館 むつ市 はねやホテル 愛知県 名古屋 Marriott アソシアホテル 青森市 ワ・ラッセ 宮城県 ホテルメトロポリタン仙台 青森市 ホテル青森 青森市 青森県不動産会館

編 集 後 記

つい先日までの合言葉は、「今日も暑いね!」でしたが、さすがに10月に入ると秋の気配が日に日に色濃くなり、八甲田の初雪や紅葉の便りも聞こえてきました。昨年度は3.11の震災で中止になっていた行事やイベントが今年に入り次々と行われ、スケジュールに追われる日々です。ただ、今までと違うのは震災に対する備えが常に念頭にあり事業の中でも組み込まれていることに気づきました。時間とともに薄れゆく記憶をいつまでも風化させない事が大切でしょう。

企画情報委員 石亀 貴志子



不動産ひとくちメモ 「耐震」「免震」「制震」について

東日本大震災後に、地震が頻繁に発生しているせいか建物の構造で「耐震」「免震」「制震」という言葉をよく聞きます。これってどういう構造？

これは建物を地震に強くする方法の違いになります。簡単に言うと、「耐震構造」とは建物の基礎や柱、梁等を強固にして地震に耐えるようにする構造です。「免震構造」とは建物と地盤との間に積層ゴム等を設置して地震の揺れを逃がすようにする構造です。「制震構造」とは建物に作用する地震の揺れを吸収部材（ダンパー等）を使って吸収する構造です。



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。

公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会
 公益社団法人 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)

平成24年度 事業のご案内とご入会方法

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、2011年（平成23年）3月1日に設立、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、2011年4月1日から一般社団法人としてスタートいたしました。

1 情報提供事業

1 協会ホームページによる情報提供 <http://www.chinkan.jp/>

ホームページではリアルタイムの情報提供を行っているほか、会員専用コンテンツとして各種書式のダウンロード、法令新設（改正）動向や判例解説の掲載、会員店紹介ページの提供等を行っています。

- 賃貸不動産管理関係書式の無料ダウンロード
- 判例解説の掲載
- 会員店紹介ページの提供

2 会報誌（3回／年）

3 ファックス同報（1回／月）

2 研修事業

会員を対象とした賃貸管理実務に役立つ各種（無料・有料）研修会を実施しています。また、平成24年度においては貸主の管理業に対する意識改革を目的とした貸主セミナーを実施します。

3 賃貸不動産管理業サポート事業

当協会では、大手不動産業者にに対抗できる管理ツールを低コストで共有し、スケールメリットを享受して頂くことを目的として、各種企業と提携し賃貸不動産管理業サポートツールを紹介しております。必要に応じて任意にご利用いただくものです。

4 業務支援ツール等提供事業

1 会員限定無料法律相談

顧問弁護士による賃貸管理に関する電話法律相談を実施しています。賃貸管理をめぐるトラブルに対して、顧問弁護士が法律的かつ実務的なアドバイスを行います。

2 賃貸不動産管理に関する各種出版物の提供

- ①賃貸不動産管理関係書式集（居住用・事業用・土地編）
- ②賃貸不動産管理者のための原状回復をめぐるトラブルとガイドライン再改訂版Q&A
- ③原状回復基礎知識（再改訂版）
- ④賃貸住宅管理者登録制度の解説

5 賃貸住宅管理者登録制度への対応

国土交通大臣告示として平成23年12月に施行された「賃貸住宅管理者登録制度」の普及啓発及び登録の支援を行っています。また、同制度に登録すると掲示が義務付けられる「賃貸住宅管理者票」を作成し配布しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しております。

6 協賛事業「移住・住みかえ支援事業」

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が行う移住・住みかえ支援事業（高齢者世帯と若年者世帯間の住宅ミスマッチ解消のための国の施策で、高齢者世帯の住宅をJTIが終身賃貸借で借り上げ、子育て世帯等に転貸するもの）に対し、本会が協賛事業者代表社員となり、協賛事業者の募集を行っています。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会：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。

- 団体概要 本会は、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て（公社）全国宅地建物取引業協会連合会を母体に設立されました。会員数は全国で約5000社（平成24年3月現在）となっています。

賃貸管理業賠償責任保険

全会員が被保険者となります

全宅管理全会員を対象にした損害賠償責任保険です。賃貸不動産管理業者の過失によって生じた損害賠償責任のうち、次の事由に該当するものが対象となります。

保険掛け金は年会費に含まれており原則費用負担が生じることはありませんが、従業者が50名を超える場合は、別途負担が必要となります。

支払限度額

1年間につき500万円*を限度とし、限度額内なら複数回の利用が可能です。

ただし、1万円以下は免責。支払額の10%は自己負担

*掲載の内容は平成24年2月から平成25年1月のものです。同保険は毎年2月を始期とする1年更新であるため、限度額等保険の内容が変更されることがあります。

ご入会方法

1 入会金・年会費《入会金無料キャンペーン実施中》

平成23年度一般社団法人としてのスタートを機に実施した入会金無料キャンペーンについては、大変好評につき平成24年度においても引き続き実施することとなりました。

- 入会金…20,000円→0円【キャンペーン中】
（平成24年4月1日～平成25年3月31日まで）
- 年会費…24,000円（2,000円〈月額〉×12カ月分）

※中途入会につきましては、入会日の翌日より会費が発生します。（月割）

2 入会資格

- (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、入会申込書の他に、所定の書類を添付することで入会できます。

3 入会手続き

- (1) 入会申込書の提出
入会申込書に必要事項を記入いただき、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) 当協会より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送付致します。



問い合わせ

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2丁目6-3 全宅連合館5階 TEL 03-3865-7031 FAX 03-5821-7330
ホームページ <http://www.chinkan.jp/> 全宅管理 検索 E-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp