

協会と会員を結ぶ広報誌

# 宅建あomorí



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25年3月15日発行〈隔月刊〉



Vol.150

**中古住宅流通促進事業(消費者向け)説明会を開催**  
**犯罪収益移転防止法の一部改正について**  
**一般消費者向け誌上セミナー(賃貸借契約の流れ)**



Takken Aomori



## C O N T E N T S

中古住宅流通促進事業（消費者向け）説明会を開催	①
青森支部新春公開セミナー開催	②
十和田支部「家を建てるための諸規制」研修会開催	②
八戸支部一般公開セミナー及び新年の集いを開催	③
下北むつ支部むつ住宅フェアにて『住まいの不動産相談会』開催	③
犯罪収益移転防止法の一部改正について	④
不動産広告の違反事例	⑤
一般消費者向け誌上セミナー（賃貸借契約の流れ）	⑥
不動産キャリアパーソン資格（仮称）	⑧
新入会員研修会開催	⑧
平成25年度登録講習の概要	⑨
新入会員紹介	⑩
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

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。

## 中古住宅流通促進事業(消費者向け)説明会を開催

東北地区中古住宅流通促進協議会では、下記のとおり消費者向けの中古住宅流通市場活性化をメインテーマとした説明会を実施致します。

この他にも、青森県の担当官より「住宅リフォーム支援制度」の説明や青森銀行の担当者による住宅ローンの説明会も同時に開催致しますので、ぜひご参加下さい。

1. 日時 平成25年3月25日(月) 13:30~15:30
2. 場所 青森県不動産会館 2階「大会議室」
3. テーマ
  - ①中古住宅流通促進事業について  
講師「公益社団法人青森県宅地建物取引業協会役員」
  - ②住宅リフォーム支援制度について  
講師「青森県担当官」
  - ③住宅ローンについて等  
講師「株式会社青森銀行」

受講料  
無料

主催：東北地区中古住宅流通促進協議会

お問い合わせ (公社)青森県宅地建物取引業協会 TEL 017-722-4086

## 民間住宅活用型住宅セーフティネットの概要

### 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

### 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
- (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

## 青森支部 新春公開セミナー開催

平成25年1月29日午後2時30分より青森に於いて、市民及び会員を対象とした、新春公開セミナーを開催致しました。当日は、市民の方にも多数参加していただく事が出来ました。

セミナーは、三部構成で行い、第一部では、青森市石江区画整理事務所 所長 佐藤 一夫氏による演題『新青森駅 保留地』について講演していただきました。

講演では、平成22年12月4日東北新幹線『八戸・新青森間』開業以来、中心市街地との役割分担を基本視点としながら、それぞれの都市機能を適正かつ合理的に配置する事で雪に強い市街地を形成する事を目標に一般保留地の販売促進と、駅周辺保留地の整理事業を平成32年までに終わられる様、様々な支援事業補助金や購入費助成事業を計画している内容等、詳しくお話して頂きました。

第二部では、青森地方務局 登記調査官 野呂 和代氏により、演題『相続について』～知っておきたい知識～を講演して頂きました。

講演では、相続の意味、相続開始時期、相続の効力の他、相続の承認や放棄について資料に基づいて、市民の方々にも理解出来る様、図解説明をしながらとても詳しくお話して下さいました。相続は、事が起こった時に初めて経験するものですが、今回のセミナーで、とても勉強となり、講演中は、出席者が講師の説明を真剣に聞く姿が多く見られました。皆様からは、ためになった等、とても好評を得る事が出来ました。

最後の第三部では、(公財)日本賃貸住宅管理協会 事務局次長 本田 勝祥氏により、演題『現場目線のクレームトラブル対処法』についてを講演して頂きました。

講演では、不動産業界で切っても切り離せないクレームやトラブルの中で、1. 入居時、2. 入居中、3. 解約及び退去時について、詳細に説明して頂きました。

内容としては、消費者は、各課題の問題点について的確に状況を把握して業者に伝える事が大切という事です。また、業者は、消費者の話の内容を良く聞いて速やかに対応をするという事。(報告・連絡・相談を密にする。)曖昧な対応をしない等、詳しく講演して頂く事ができました。



佐藤 一夫氏



野呂 和代氏



本田 勝祥氏

## 十和田支部 「家を建てるための諸規制」研修会開催

平成25年1月22日、富士屋グランドホールにて、上北地域県民局 地域整備部 建築指導課 主幹 平井氏を講師とし、「家を建てるための諸規制について」の一般公開研修会を開催致しました。

都市計画法、建築基準法等、宅建の資格試験、試験勉強時だけでなく(笑)、家を建てるにあたって必要不可欠な法令。幅広い中から今回は、より十和田地域に沿っ

た説明をいただき、会員及び一般市民の方も現況の把握、今後の具体的な課題、解決法等、資料に目を向けながら真剣に確認しておりました。

十和田支部として今後、行政、民間企業、一般市民のリアルな意見、要望を交わせる場を設けることにより、今までにない新しいかたちに繋がっていただける研修会をつくっていききたいと思います。



平井氏



## 八戸支部 一般公開セミナー及び新年の集いを開催

平成25年1月18日(金)八戸プラザホテル2階桜の間に於いて、一般公開セミナー及び新年の集いを開催致しました。

公益目的事業の一環として開催する一般公開セミナーは二部構成で行い、第一部では、八戸市を全国に知らしめた時の高校野球部監督、光星学院高等学校の教師でもあり硬式野球部監督でもある、仲井宗基氏による「甲子園への道」と題し、様々な経験と甲子園までの苦労の過程をお話いただきました。質問のコーナーでは、新聞やニュース、国会でも取り上げている体罰に関するタイムリーな質問や甲子園で活躍した選手に関する質問、プロに行った選手への期待等に回答をいただき勉強させていただきました。

第二部では、司法書士、畑中一世氏により今、社会現象とも言える「後見人による不動産売買について」の講演をしていただきました。親等が認知症になった場合の法的手続きや報告、不動産売買に関する留意点等に付きご説明いただきました。

当支部ではこれからも多くの会員や、一般消費者に参加していただける題材を取り上げてセミナーを開催して行こうと考えています。

また、セミナー終了後は、同会場にて支部会員による恒例の新年の集いを開催致しました。今年度も10名の来賓の方をお招きし、会員57名、総勢67名の出席を頂き、平成25年度の支部の繁栄と会員皆様の商売繁盛を祈念して大いに盛り上がりました。



仲井 宗基氏



畑中 一世氏



会長 安田 勝位

## 下北むつ支部 むつ住宅フェアにて『住まいの不動産相談会』開催

平成25年1月12日(土)、13日(日)の二日間、午前10時よりむつ来さまい館にて下北むつ支部による住まいの不動産無料相談会を開催致しました。むつ住宅フェアは地元のむつ商工会議所主催にて建築組合、各金融機関、そして各メーカー、事業所の協賛、参加のもとに様々な企画を組み、住宅、不動産を通して地域経済の活性化を目指して実施されたイベントです。

下北むつ支部では相談コーナーを設け、不動産広報チラシを作成し、税金の本、住宅売却ガイド、ポケット

ティッシュ等を準備してそれぞれ配布の上、公益社団法人としての無料相談をアピール致しました。

この二日間での住宅フェア来場者は約600人にのぼり、ますますの成果でしたが当支部でも幹事を中心に担当会員が各相談に対応して、むつ市以外からの相談もいくつもあり初の試みとしては十分に当協会のPRに貢献したと思われます。機会があれば来年も参加し継続していきたいものと考えております。



平成25年4月1日施行

# 改正 犯罪収益移転防止法

マネー・ローンダリング、テロ資金供与防止のため、**取引時の確認にご協力ください**

## 1 取引時の確認事項が増えます！

取引時の確認事項に、本人特定事項〔氏名、住所、生年月日(個人)／名称、所在地(法人)〕のほか、取引を行う目的、職業(個人)、事業内容(法人)、実質的支配者(法人)が追加されます。

## 2 特定事業者が新たに追加されます！

### ■取引時確認が必要な事業者

- 金融機関等 ●ファイナンスリース事業者
- クレジットカード事業者 ●宅地建物取引業者
- 宝石・貴金属等取扱事業者
- 郵便物受取サービス業者 ●電話受付代行業者
- 新規事業者電話転送サービス事業者
- 司法書士 ●行政書士 ●公認会計士
- 税理士 ●弁護士

## 3 ハイリスク取引時の確認に注意が必要です！

マネー・ローンダリングのリスクの高い取引(ハイリスク取引)を行う際に、厳格な確認が必要です。また、当該取引が200万円を超える財産の移転を伴う場合には、資産及び収入の状況の確認も必要です(司法書士等土業者を除く)。

### ■ハイリスク取引とは？

なりすましが疑われる取引等、マネー・ローンダリングのリスクが高い一定の取引として、以下に該当する取引を言います。

- ★過去の契約の際に確認した顧客等又は代表者等になりすましている疑いがある取引。
- ★過去の契約時の確認の際に確認事項を偽っていた疑いがある顧客等との取引。
- ★イラン・北朝鮮に居住、所在する者との取引。

犯罪による収益の移転防止に関する法律の詳細については、警察庁犯罪収益移転防止管理官(JAFIC)のホームページをご覧ください。

<http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

## 確認が必要な事業者と確認が必要な取引

確認が必要な事業者	確認が必要な取引
金融機関等	・預貯金口座等の開設 ・200万円を超える大口現金取引 ・10万円を超える現金送金 など
ファイナンスリース事業者 ※リース会社がすでに保有している物品を顧客に賃貸するものは、法律の対象外です。	1回に支払うリース料が10万円を超えるファイナンスリース契約の締結
クレジットカード事業者	クレジットカード契約の締結
宅地建物取引業者	宅地建物の売買契約の締結 またはその代理もしくは媒介
宝石・貴金属等取扱事業者	代金の支払いが現金で200万円を超える宝石・貴金属等の売買契約の締結
郵便物受取サービス業者(私設私書箱)	役務提供契約の締結
電話受付代行業者(電話秘書)	役務提供契約の締結 ※電話による連絡を受ける際に代行業者の商号等を明示する条項を含む契約の締結は除く。 ※コールセンター業務等の契約の締結は除く。
新規事業者 電話転送サービス事業者	役務提供契約の締結
司法書士 行政書士 公認会計士 税理士	以下の行為の代理または代行を行うことを内容とする契約の締結 ・宅地または建物の売買に関する行為または手続 ・会社等の設立または合併等に関する行為または手続 ・200万円を超える現金、預金、有価証券その他の財産の管理・処分 ※租税、罰金、過料等の納付は除く。 ※成年後見人等裁判所または主務官庁により選任される者が職務として行う他人の財産の管理・処分は除く。 ※任意後見契約の締結を除く。
弁護士	※司法書士等の他の土業者の例に準じて、日本弁護士連合会の会則で定めるところによります。

# 不動産広告の違反事例



〈東北地区不動産公取協規約担当役員研修会資料〉

インターネット広告において、次の〇〇社の広告事例のように「会員限定 未公開物件 詳細はこちら」等と題して必要な表示事項の一部を表示するのみで、電子メールアドレス、氏名、連絡先等を記入して会員登録をしないと、詳細な物件概要など必要な表示事項のすべてが閲覧できないという手法を用いているホームページが見受けられる。このような広告は問題ないか。

## 【〇〇社の広告事例】

会員限定 !! 未公開物件 !! 詳細はこちら※  
 新築住宅 〇〇市△町  
 〇〇駅歩6分 5,400万円  
 中古住宅 □□市〇町  
 △△駅歩9分 2,980万円

※ 詳細はこちらをクリックすると別ウィンドウで会員登録の手続きを要求され、これをしないと詳細な物件概要など必要な表示事項のすべてを閲覧することができない。

⇒ 表示規約第8条（必要な表示事項）において、規則で定める媒体（インターネット広告等の4区分）を用いて物件の表示をするときは、規則で定める一定の事項を「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らない。」と規定しています。

したがって、インターネット広告において物件の広告をした場合は、物件概要など必要な表示事項のすべてを明りょうに表示しなければなりません。

ご質問のホームページは、物件情報の一部を掲載しているだけで、電子メールアドレス、氏名、連絡先等を記入して会員登録をしないと、詳細な物件概要など必要な表示事項のすべてが閲覧できないというものですから、規約第8条の規定に違反する広告となります。

なお、会員登録した方にのみ物件情報を提供したい場合は、物件の広告と判断されないよう物件情報を一切表示せずに、例えば「当社の会員にご登録いただいた方だけに提供する物件情報もございます。興味のある方は会員登録手続きを行ってください。追って、IDとパスワードをご連絡いたします。」等と記載の上、会員手続きをとった方にのみ物件情報を開示することは問題ありません。

〈(財)不動産適正取引推進機構(RETIO.2012.7 No.86)抜粋〉

## 広告表示の開始時期の制限の違反事例

### 【A社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：新築住宅

違反事実

「新築一戸建住宅 1,980万円 3LDK 土地面積79.00㎡ 建物面積80.73㎡ 築年月2012/04予定 木造 地上2階建て 取引態様 媒介 建築確認：有(確06〇〇〇)」等と記載し、ことさら建築確認を受けた新築住宅を取引するかのように表示している。

しかしながら、この物件の売主は、建築条件付の売地として1,250万円で購入しようとしているものをA社が勝手に新築住宅として広告したものであって、建築確認を受けておらず、実際には、新築住宅として広告してはならないものである。

また、表示した建築確認番号は架空のものであり、かつ、A社がこの土地に住宅を建築し、新築住宅として取引することもできないものである。

なお、この物件のほかにも新築住宅9物件も調査

したが、いずれも架空の建築確認番号を記載するなど同様の違反が見受けられた。

## 取引条件にかかる不当表示事例

### 【B社の事例】

対象広告：インターネット不動産情報サイト

対象物件：賃貸住宅

違反事実

「賃貸マンション 賃料 2.5万円 管理費等 10,000円 敷金なし 礼金なし ワンルーム(洋8.8) 14.30㎡ 築年月1991年5月 女性限定 仲介」等と記載し、あたかもこの物件に入居した場合、この8.8畳相当のワンルームを一人で専用使用できるかのように表示しているが、実際には、このワンルームを6人で共同使用する相部屋物件であって、一人で専用使用することはできない。

また、「賃料 2.5万円」と記載しているが、実際の賃料は、一人当たり30,000円である。

さらに、入館料10,000円及び室内クリーニング費用10,000円を要する旨を記載していない(いずれも一人当たりの額)。

# 一般消費者向け誌上セミナー（賃貸借契約の流れ）

## ① 物件(部屋)の確認

### 物件(借家)探し

多くの情報があふれていますが、自分の希望条件にあった物件を探すことは容易なことではありません。長い期間を過ごす生活の拠点になるわけですから、契約をしてから後悔することがないようにしましょう。

### ☆こんなトラブルが…

- 間取り図面と実際の広さが違う。
- 下の階を騒音を発生させる印刷会社が借りていた。

## ② 入居申込みと貸主の承諾

物件が気に入ると、入居申込書を提出することが一般的に行われていますが、入居申込書は、契約書ではありません。貸主の承諾が得られるまでは、借りることができるかと決まったわけではありませんので注意しましょう。

### ☆こんなトラブルが…

#### ○預り金について

入居申込みの際に、媒介業者から申込金・申込証拠金・予約金・交渉預り金などの名目でお金を入れることを求められることがあります。このお金の返還をめぐってトラブルがみられます。申込者が申込みの撤回(キャンセル)をしたとき、宅建業者にはこのお金を返還することが義務付けられています。

預り金は、借主の意思確認の意味合いが強く、簡単にキャンセルされることを避けるために申込証拠金等の名目で預っているものと思われるのですが、業界団体では、「原則として、媒介業者は預り金を受け取ってはならない」と指導しているところもあります。

名目のいかんを問わず、借主は安易に預けない、媒介業者は預らないようにしましょう。

#### ○入居申込書の提出について

借主(借受希望者)は、いくつかの物件を比較検討中でありながら、とりあえず「入居申込書」を書くというようなことはやめましょう。

**重要事項説明書は、契約書とともに大変重要なものです。**

宅建業法は、媒介・代理する業者に対し、借主に重要事項の説明をすることを義務付けています。この説明は宅地建物取引主任者が行います。

重要事項説明は契約が成立するまでの間にしなければなりません。賃貸借の場合、契約の直前であるこ

とも多いと思われます。この重要事項説明は、借りるかどうかの判断をするための大変重要なものです。契約の直前ではなく早めに説明を受けるようにしましょう。

重要事項説明を受ける際には、記載されていることはもちろんのこと、それ以外のことでも気になること、疑問に思うことなど遠慮せずに質問をして、十分に理解・納得したうえで契約するようにしましょう。物件を見ずに契約をしてトラブルになっているものもあります。現地の確認を十分に行うことはいくつまでもありません。

### ☆こんなときは

- 契約をしましたが、入居前に契約を解除したい。おカネは返してもらえますか。

他に良い物件が見つかったので、契約を解除したいと思っています。

敷金、賃料、媒介報酬(手数料)等の支払済のおカネは返してもらえますか。

正式に契約をしたわけですから、原則としては解約することが出来ません。しかし、中途解約の特約がある場合には、所定の、例えば1ヵ月といった予告期間分の賃料相当分を支払うことにより解約できます。解約の結果、敷金や支払済賃料から日割計算に基づく予告期間分の賃料を差し引いたおカネが戻ってくるようになります。

もっとも、支払済の媒介報酬(手数料)については、契約が成立したことの成功報酬ですから、返してもらえないことになるでしょう。

## ③ 契約の締結

契約書は、その内容をよく確認したうえで記名・押印するようにしましょう。

また、特約がある場合、違法・不当な条項でなければ有効ですので、その内容をよく確認しましょう。

## ④ 入居

カギの受取りの際、借主は、媒介業者又は貸主(できれば両者)立会いのもとで、部屋の現状を確認のうえ、「入・退去時の確認チェックリスト」を作成するようにしましょう。

貸主側の立会いができない場合でも、借主だけでもチェックリストを作成し、そのうえで部屋の現況写真(日付入り)も撮影しておくといいでしょう。



## ⑤ 契約の更新

### 合意更新と法定更新

居住用の賃貸借契約の期間は、一般的には2年としているものが多いようです。契約期間の満了による契約の更新は、双方の契約継続(更新)の合意により更新手続きが行われるのが通常です(合意更新)。

特段の更新手続きがなされなかったときは、従前の契約と同一条件で更新されたものと見なされます(法定更新)。

契約の当初に更新する旨をあらかじめ約束する更新の方法もあります(自動更新)。

\*法定更新された場合は、その後は期間の定めのない契約となります。期間の定めのない契約は、いつでも解約の申入れをすることができることになっています。

もっとも、貸主からの解約には「正当事由」等一定の要件が必要になります。

### 更新の拒絶

契約期間の満了に際し、貸主より更新を拒絶される場合がありますが、貸主が更新を拒絶するには、「正当事由」等一定の要件が必要になります。

その「正当事由」には、厳しい要件が課されています。

### 「正当事由」

借地借家法が定める判断基準は、次のとおりです。

- ①貸主及び借主が建物を必要とする事情(基本となる判断基準です)
- ②賃貸借に関する従前の経過
- ③建物の利用状況
- ④建物の現況(建物の老朽化等)
- ⑤貸主の立退料等の提供

\*⑤は、補完的な事由とされています。①～④の正当事由がある程度具備されていなければ、高額な立退き料の提供がなされても、正当事由が具備されたことにならないと解されています。

### ☆こんなときは

#### ○家主より契約の更新はしないといわれたが…

契約終了の6ヵ月前に、貸主より自分の息子夫婦を住ませるので、契約の更新はしない旨の通知がきました。更新を希望しているのですが、出ていかなければならないのでしょうか。

正当事由の判断基準は上記の通りですが、判断に際しては①の貸主及び借主の双方が建物を必要とする事情が主たる基本的な要因として比較考慮されます。②から④の事情は補完的な要因と解されています。「息子夫婦を住ませるため」という理由では、貸主にその建物を必要とする特段の事情があるとは考えられませんので、正当事由があるとはいえず、借主は契約を更新することができます。

## ⑥ 契約の終了

借主は契約の終了により貸主にカギを返還し、部屋の明渡しをします。それとともに、預けてある敷金の精算を行うこととなります。

敷金は、家賃の滞納や精算されるべき債務等がなければ、返してもらえます。しかし、借主の不注意等による損傷・破損などの修復義務がある場合には、修復に要する金額が確定した時点で精算されることとなります。

## ⑦ 物件(部屋)の明渡し

全ての荷物を搬出後、清掃のうえ、明渡しを行います。ゴミ等の残置物がないようにしましょう。そのうえで、貸主・借主・業者三者立会いで入居時に確認した「入・退去時の確認チェックリスト」に基づいて、入居中に借主が壊し汚した箇所があるか、あればその範囲はどの程度かについて、退去時に確認をしましょう。

カギは、借主の負担で作成した合カギも含めてすべて返却しておきましょう。

## ⑧ 敷金の精算

建物賃貸借契約のトラブルで一番多いのが、この「敷金の精算」に関するものです。

### 敷金(保証金)とは

敷金とは、借主の賃料の滞納や不注意等による物件の損傷・破損等に対する修復費用等の損害金を担保するために、契約時に、貸主に預け入れるものです。

判例では、敷金によって「担保される債権の範囲」を、「賃貸物を実際に返還するまでに生じた一切の滞納賃料、損害金(賃貸物の破損等によるもののほか賃貸借終了後の不法占拠による賃料相当損害金等も含まれる)と判示しています(最高裁 昭48・2・2)。

したがって、貸主は、賃貸物が返還されるまでの間に生じた滞納賃料や損害金について、敷金から差引くことができます。しかし、借主に賃料の滞納がなく、また借主から何らの損害も受けていなければ、敷金は借主に全額返還しなければならないこととなります。

### 敷金精算と原状回復義務

借主には、賃借物の明渡しに際し「原状回復義務」が生じますので、借主が賃借物に造作等の変更(エアコンの取付・棚の取付…など)を加えていたときは、造作等を撤去して現状に戻す義務が生じることとなります。

他方、損耗や汚損については、「借主が借りていた部屋を、契約に定められた方法に従い、かつ、社会通念上通常の使用方法により使用していればそうなったであろう状態であれば、使用開始当時の状態より悪くなっていたとしてもそのまま貸主に返還すればよい」とするのが学説・判例等の考え方です。

適正な不動産取引知識の修得のために

平成25年度スタート[不動産キャリア]サポート研修制度

# 不動産キャリアパーソン資格(仮称)

本資格は、平成25年度よりスタートし、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)が実施する新教育研修資格制度「〔不動産キャリア〕サポート研修制度」の最初の課程(第1段階)で付与されます。第1段階では不動産の基礎知識、今後実施される第2段階では実務知識、専門知識を修得します。

■受講要件 どなたでも受講できます。※都道府県宅地建物取引業協会の新規入会会員は義務履修

■受講料 ①都道府県宅地建物取引業協会会員およびその従業者 8,400円(税込)

②①以外の者 12,600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

- 受講の流れ
1. 都道府県宅地建物取引業協会あるいは全宅連ホームページから直接受講申込(受講料の払込含む)していただきます
  2. 後日受講者宛に届くテキストおよびWEBによる講習動画で、通信教育学習(受講期間は2ヵ月)を受講
  3. 通信教育学習後、都道府県に所在する指定会場に常設されたパソコンを使用しての修了試験(CBT方式)を受験。修了試験は、四肢択一試験で40問、7割以上の正解者が合格
  4. 試験合格者で宅地建物取引業に従事している者は、全宅連に登録申請すれば「不動産キャリアパーソン」資格者となります

## 新入会員研修会開催

平成25年2月22日(金)、青森県不動産会館2階大会議室において、平成24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・事業等及び法令等を理解・修得して頂く為の研修会で、今年度は21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

公益社団法人青森県宅地建物取引業協会  
副会長 杉野森 照 道



### 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  
理事 藤 林 吉 明 氏



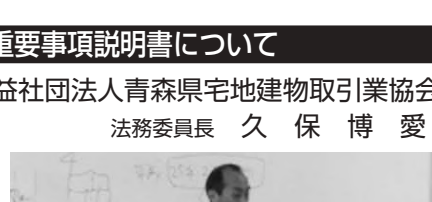
### 2. 宅地建物取引業法等について

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 氏



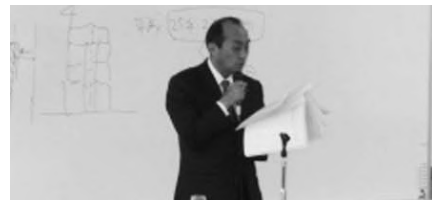
### 4. 不動産広告に関する注意点

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

公益社団法人青森県宅地建物取引業協会  
法務委員長 久 保 博 愛



平成25年 青森県宅地建物取引業協会会員の皆様へ

# 登録講習

受付中

※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。

修了後3年間  
宅建試験が  
5問免除  
(例年実績)

## あなたを強力にサポート!

平成24年の登録講習修了者の宅建試験合格率は22.6%! 一般受験者の1.4倍で、宅建試験合格にグッと近づきます。



ふーちゃん

不動産  
主要5団体の  
推薦あり

有効な「従業者証明書」を保持していることが受講資格となっています。

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

業界団体  
割引制度  
あり

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。

協会会員様の「割引コード」

**ztaku**

(半角小文字)

24時間  
受付!簡単  
手続き!<http://www.kindaiika.jp/>

### H25登録講習 実施概要

期	募集締切日	教材発送日	通信講座	スクーリング予定	修了者証発送日
1期	4/7(日)	4/10(水)	教材到着後、 2ヶ月間	6/12(水)~6/13(木) 2地区・2回	6/18(火)
2期	4/14(日)	4/17(水)		6/19(水)~23(日) 3地区・4回	6/25(火)
3期	4/29(月/祝)	5/2(木)		7/2(火)~7/11(木) 7地区・10回	7/16(火)
4期	5/12(日)	5/14(火)		7/13(土)~7/18(木) 2地区・3回	7/24(水)

### スクーリング地区(予定)

全国11会場、19回開催予定

●札幌 ●仙台 ●東京 ●埼玉 ●横浜  
●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡

### 受講料

一般受講料 16,000円(税込)

業界団体割引受講料  
11,500円(税込)



役立つ情報発信!

マイページで、役立つ情報を提供



国土交通大臣登録講習機関 (3)第001号

公益財団法人 不動産流通近代化センター

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

TEL.03-5843-2077(平日9:30~17:00)

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

近代化センター

検索

## 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。

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



### 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。

## 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25年5月24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

## お知らせ

### 会員権停止

八戸市青葉3-2-25

株式会社アパマン情報館 代表取締役 米澤 福蔵

八戸市大字新井田字鷹清水1-1

有限会社北商 代表取締役 坂場 勇美

上記会員を、会費納入期限を著しく遅延し、会員の義務違反をしていることにより、綱紀規程第3条第3項の規程により、平成25年3月31日まで会員権を停止した。

平成25年1月30日

公益社団法人青森県宅地建物取引業協会

会長 安田 勝位

法務委員長 久保 博愛

## 青森県が業者を監督処分

この度、青森県は次の1業者を監督処分した。

処分等の種類	免許取消
事実探知の動機	協会からの情報提供
処分等年月日	平成25年1月25日
適用条項又は該当条項	法第67条第1項
処分等の根拠条項	法第67条第1項
被処分者 商号又は名称	有限会社 敬商事
代表者	澤田加寿江
免許番号及び免許年月日	青森県知事(2)第3146号 平成21年2月24日
主たる事務所の所在地	八戸市根城6-2-7 ウインドビル201
処分等の理由	
上記業者の所在が確知できないため宅地建物取引業法第67条第1項の規定に基づき、平成24年12月14日付け青森県報でその旨を公告したが、30日を経過しても申し出がなかったため。	

## 新入会員紹介

今後ともよろしくお願ひします。



### 近藤 智 (政令使用人)《青森支部》

商号又は名称/㈱グルニエ不動産青森支店

免許番号/青森県知事(5)2640

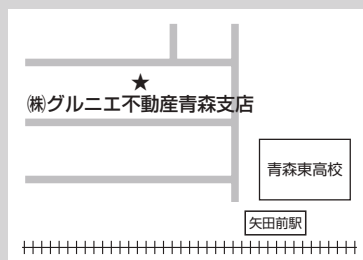
取引主任者/近藤 智(青森)4894

青森市矢作3-8-22

TEL.017-736-8333

FAX.017-736-6400

入会年月日/平成25年1月17日



### 2月末 支部別会員数

青森	八戸	弘前	黒石
199(13)	136(8)	101(7)	26(1)
十和田	三沢	西北五	下北むつ
50(3)	39(3)	29(1)	40(2)
合計			620(38)

( )内は従たる事務所

### 訂正

8月1日現在発行の会員名簿において下記のとおり誤りがございましたので、ご訂正致します。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。

P17

商号	正	誤
M&Kアシスト 管理サービス(株)	m.k.asisuto2007@dance.ocn.ne.jp	空欄

## 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12月20日	弘前	(有)河合地所	弘前市大字城東中央2-1-18	河合 登子
24年12月31日	三沢	(有)アートハウジング	三沢市大町1-6-6	中村 清白
25年1月11日	西北五	三浦不動産	五所川原市大字梅田字間瀬8-21	三浦 憲蔵
25年2月18日	青森	市川不動産	青森市大字西田沢字浜田23-1	市川 光忠

## 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12月28日	八戸	(有)マルツネ不動産	事務所所在地	八戸市大字尻内町字鴨田6-2	八戸市一番町2-5-19
24年12月31日	弘前	(株)東日本不動産	取引主任者	(減員)	平澤ふじ子(青森)4531
25年1月1日	青森	フクシ不動産	取引主任者	福士 信幸(青森)3960	(増員)
25年1月13日	八戸	タクミホーム(株)	取引主任者	(減員)	芦田 豊(青森)4844
25年1月21日	弘前	(有)太陽地所	取引主任者	佐藤 宏範(青森)4914	(増員)
				赤石 広志(青森)4263	(増員)
25年1月23日	弘前	弘前大学生活(協)Sumica	取引主任者	阿部 武喜(青森)4618	(増員)
				小玉 香子(青森)3673	(増員)
25年2月1日	下北むつ	(株)グルニエ不動産	取引主任者	川端真奈美(青森)4944	松井 芳信(青森)2145
25年2月5日	十和田	(株)サンロク十和田支店	政令使用人	馬場 優行(青森)4948	赤石 豊(青森)937
			取引主任者		
25年2月16日	弘前	(有)太陽地所	取引主任者	石澤 友海(青森)4947	(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4月1日	八戸	タクミホーム(株)	木村 年宏(1211A21)
24年10月1日	弘前	(株)土屋ホーム東北弘前支店	岩谷 英雄(12102307)
25年2月1日	青森	空調工房キュービック・フォー(有)	佐々木昌子(130203)

### 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3月7日	十和田	(有)宅建センター	小山田紀夫(720208)
24年12月10日	黒石	ひらか不動産	田中 智博(110303)
24年12月31日	八戸	(株)大地不動産	松本 亮禎(090402)
24年12月31日	八戸	(株)ハシモトホーム	小野 憲司(1010A25)
25年1月20日	弘前	(有)協和不動産	佐藤 哲也(090106)
25年2月1日	十和田	(有)宅建センター	苫米地信雄(881203)

## 訃報

青森支部

川村 義勝 儀

謹んでご冥福をお祈り申し上げます

### お知らせ

株式会社社会空間研修では、「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」を作成しており、賃貸住宅に関する相談事例や賃貸住宅標準契約書等も掲載しておりますので、是非ご覧下さい。

アドレス：<http://www.shaku-ken.co.jp/>

## 全宅住宅ローン申込状況

平成25年2月末現在

(単位：件・千円)

会員地区名	2月申込件数	2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	11	259,850	148	3,208,990	597	12,068,965

## 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25年 1 月29日	<b>第5回法務委員会</b> 【報告事項】 ①八戸支部所属会員に対する苦情解決申出書【22-05】について 【審議事項】 ①会費未納者に対する懲罰について（聴聞会開催） ②協会制定「売買契約書・重要事項説明書（売買）」の改訂について ③平成25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
25年 2 月 1 日	<b>組織改革特別委員会正副委員長会議</b> ①協会の今後のあり方について	青森市 海扇閣
25年 2 月15日	<b>青森県宅地建物等対策議員連盟第13回協議会</b>	青森市 青森国際ホテル
25年 2 月22日	<b>新入会員研修会</b> <b>第5回企画情報委員会</b> ①広報誌「宅建あおもり」3月号発行について ②平成25年度事業及び予算について	青森市 会館2階大会議室 青森市 会館1階小会議室
25年 2 月26日	<b>第1回研修委員会</b> ①平成25年度事業及び予算について	青森市 会館1階小会議室
25年 2 月26日	<b>第6回法務委員会</b> 【報告事項】 ①八戸支部所属会員に対する苦情解決申出書【22-05】について 【審議事項】 ①八戸支部所属会員に対する苦情解決申出書【24-02】について ②八戸支部所属会員に対する苦情解決申出書【24-03】について	八戸市 八戸支部会館
25年 2 月27日	<b>第5回総務経理委員会</b> 【報告事項】 ①東北地区中古住宅流通促進協議会役員会について ②既存不動産流通市場活性化に関する研修会について 【審議事項】 ①中古住宅流通促進事業に関する研修会（消費者向）開催について ②平成25年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）について ③法定講習会開催について ④平成25年度までの新入会員（準会員）の入金に関する支部の交付金について ⑤特定預金の取崩し（弘前・西北五支部）について ⑥津島淳衆議院議員の顧問就任について	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25年 1 月 2 日	高橋修一新年会	青森市 青森国際ホテル
25年 1 月10日	大阪府協会55周年記念式典・祝賀会	大阪府 ホテル阪急インターナショナル
25年 1 月12日	山崎力を囲む新年会	青森市 ホテル青森
25年 1 月13日	森内のぼる新春の集い	青森市 ホテル青森
25年 1 月15日	都道府県会長・本部長合同会議 全政連賀詞交歓会	東京都 ホテルニューオータニ
25年 1 月18日	八戸支部新年会	八戸市 八戸プラザホテル
25年 1 月19日	江渡あきのり君を励ます会	十和田市 サンロイヤル十和田
25年 1 月20日	大島理森新年の集い	八戸市 八戸プラザホテル
25年 1 月25日	下北むつ支部新年会 三沢支部新年会 西谷きよし新年祝賀会	むつ市 はねやホテル 三沢市 きざん三沢 弘前市 ホテルニューキャッスル
25年 1 月26日	木村太郎を囲む新春の集い	弘前市 ホテルニューキャッスル
25年 1 月29日	青森支部新年会	青森市 アップルパレス青森
25年 2 月 6 日	青森県住みかえ支援協議会第4回ワーキンググループ	青森市 青森県不動産会館
25年 2 月 7 日	「こども110番の店」スキルアップ研修会	青森市 ラ・プラス青い森
25年 2 月 8 日	青森県ファンリディマネジメント講演会	青森市 県民福祉プラザ
25年 2 月12日	山田さとるを囲む会友知の集い	八戸市 八戸パークホテル
25年 2 月13日	第2回青森県住みかえ支援協議会	青森市 青森県不動産会館
25年 2 月23日	つしま淳新年互礼会	青森市 ホテル青森
25年 2 月25日	既存不動産流通活性化に関する研修会	宮城県 TKPガーデンシティ仙台

# 編 集 後 記

日中の最高気温がプラスになる事が多くなり、少しずつではありますが確実に春の足音が聞こえています。

春といえば、新しい生活が始まるのを夢みてワクワクしている方、初めての一人暮らしにドキドキしている方など楽しみな季節ですね。

残念ながら花粉症の方々には、しばらく憂鬱な時期が続きます。

さて今年の花粉の飛散量はどうなるでしょうか。

企画情報委員 佐々木 利幸



## 不動産ひとくちメモ 不動産購入時諸費用について

不動産を購入すると売買価格以外に諸費用がかかります。あらかじめ計算しておかないと資金不足になるので注意しましょう。

- ・契 約 印 紙 (契約書に貼る印紙で売買金額によって印紙代は変わります)
- ・登 録 免 許 税 (登記費用の中に含まれる税金です)
- ・不動産取得税 (物件評価額の3%位です)
- ・固 定 資 産 税 (通常、購入日で売主と買主で日割計算します)
- ・仲 介 手 数 料 (不動産仲介の場合)

その他ローンで購入する場合で、更に諸費用が掛かります。



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  
年会費のご入金が確認できましたら、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。

