

協会と会員を結ぶ広報誌

# 宅建あomorì



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7月15日発刊(隔月刊)



Vol.152



**三団体総会開催**

**平成25年度一定課程研修会 一般公開セミナー日程**

**平成25年度宅地建物取引主任者資格試験実施概要**

【エフエム青森】

— 宅建協会提供のラジオ番組 —

**「ハトマークの不動産あれこれ」**

放送 [7月~12月] 毎週木曜日(13:55~14:00)

Takken Aomori



## C O N T E N T S

二団体総会開催	1
第183回国会(常会)で成立した宅地建物取引関連の主な法律	2
青森県宅建協会のラジオ(エフエム青森)番組放送予定	3
月刊不動産流通 2013.07より抜粋(Vol.366)	3
平成25年度法定講習会開催のお知らせ	4
平成25年度一定課程研修会・一般公開セミナー日程	4
平成25年度宅地建物取引主任者資格試験実施概要	5
平成25年版宅建試験用書籍のご案内	5
平成25年度賃貸不動産経営管理士試験実施概要	6
宅地建物取引主任者賠償責任補償制度募集のご案内	7
平成25年度不動産コンサルティング技能試験実施概要	7
青森県借上げ住宅の入居期間の延長について	8
賃貸不動産管理業協会発行 法律相談事例集より抜粋	9
(一社)全国賃貸不動産管理業協会HPより抜粋	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	

### リニューアル版

はじめての  
一人暮らし  
ガイドブック

8月初旬 販売予定



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。

# 二団体総会開催

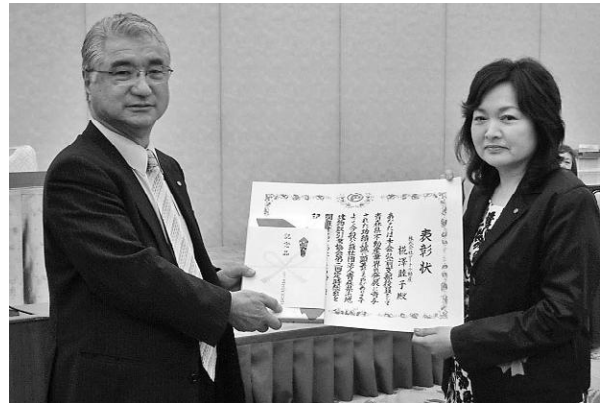
去る、5月24日(金)公益社団法人青森県宅建協会第2回定時総会、公益社団法人全宅保証協会青森本部第41回地方総会をホテル青森において開催した。

平成24年度会員物故者の方々に対する黙禱に続き、会長あいさつ後、表彰等対象者を代表して、椛澤睦子氏(弘前支部)に対し表彰状等が贈られた。総会議長には、大川誠氏(弘前支部)、副議長には櫻田正行氏(青森支部)が選任され、資格審査委員指名の後議事に入った。

第2号平成25年度事業計画書では、「公益社団法人として2年目となる本年はより一層公益目的事業を重視し、一般消費者に対し宅地建物の取引に関する様々な情報を提供するとともに、宅建業法に定める研修会及びセミナーを本年も実施し、安心安全な宅地建物取引を推進する。」など3件を報告した。また、審議事項第2号議案「理事辞任による補充の件」では、八戸支部所属の佐々木利幸氏が新理事(幹事)として承認され、全ての議案が承認された。



会長 安田 勝位



受章者代表 椛澤 睦子氏(右)



(左)櫻田 副議長 (右)大川 議長



総会の様子

## 宅建協会 議案

### 【報告事項】

- 第1号 平成24年度事業報告書の件
- 第2号 平成25年度事業計画書の件
- 第3号 平成25年度収支予算書の件

### 【審議事項】

- 第1号議案 平成24年度決算書承認の件  
—業務及び会計監査報告—
- 第2号議案 理事辞任による補充の件

## 保証協会青森本部 議案

### 【報告事項】

- 第1号 平成24年度事業報告・決算に関する事項  
—業務及び会計監査報告—
- 第2号 平成25年度事業計画・予算に関する事項

### 【審議事項】

- 第1号議案 幹事辞任による補充に関する事項



懇親会の様子

総会後の懇親会では、副知事青山祐治氏の祝辞の後、県議会議員滝沢求氏の乾杯で始まり、祝電等も数多く頂戴し、出席された会員の方々が親睦を深め盛会裡に終了した。



会長 安田 勝位



副知事 青山 祐治氏

### 第2回定時総会懇親会ご臨席来賓の方々

青森県知事	三村 申吾 (代理)	県議会議員	滝沢 求
衆議院議員	大島 理森 (代理)	県議会議員	越前 陽悦
衆議院議員	木村 太郎 (代理)	県議会議員	小桧山 吉紀
衆議院議員	江渡 聡徳 (代理)	県議会議員	工藤 慎康
衆議院議員	津島 淳 (代理)	県議会議員	高橋 修一
参議院議員	山崎 力 (代理)		



県議会議員 滝沢 求氏

## 第183回国会(常会)で成立した宅地建物取引関連の主な法律

平成25年1月28日～平成25年6月26日

法律名	公布日	備考
	施行日	
不動産特定共同事業法の一部を改正する法律	平成25年6月21日	不動産特定共同事業の活用の一層の推進を図るため、一定の要件を満たす者が届出により特定の不動産特定共同事業を営むことを可能とするとともに、その業務の委託を受ける不動産特定共同事業者について必要な規制を行う等の措置を講ずる。
	公布から6月以内	
建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律	平成25年5月29日	大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、要安全確認計画記載建築物の耐震診断の実施の義務付け、耐震改修計画の認定基準の緩和等の措置を講ずる。
	公布から6月以内	
障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律	平成25年6月26日	全ての国民が、障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現に資するため、障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本的な事項、行政機関等及び事業者における障害を理由とする差別を解消するための措置等を定める。
	平成28年4月1日施行(但し、一部規定は公布の日から施行)	
大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法	平成25年6月26日	大規模な災害の被災地において、当該災害により借地上の建物が滅失した場合における借地権者の保護等を図るための借地借家に関する特別措置を定める。
	公布から3月以内	
被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部を改正する法律	平成25年6月26日	大規模な災害により区分所有建物が重大な被害を受けた場合に、区分所有建物及びその敷地の売却、区分所有建物の取壊し等の必要な処分を多数決により行うことを可能とする特別の措置を講ずる。
	公布の日から施行	

## 青森県宅建協会のラジオ(エフエム青森)番組

## 「ハトマークの不動産あれこれ」

8月、9月の  
放送予定

当協会企画情報委員会(藤林吉明委員長)は、平成25年7月～平成25年12月「6ヶ月間(週1回)」平日5分間のラジオ番組「ハトマークの不動産あれこれ」を企画し、7月4日、11日(木)13:55～14:00に第1、2回が放送されました。

今後の放送内容としては、一般消費者への情報提供として、不動産売買及び賃貸借に関する相談や不動産取引に役立つ情報を放送する予定です。

今後の放送予定は次のとおり。

回数	日 時	放送内容(予定)
第3回	平成25年7月18日(木)13:55～14:00	不動産取引の知識①(売るとき)
第4回	平成25年7月25日(木)13:55～14:00	不動産取引の知識②(買うとき)
第5回	平成25年8月1日(木)13:55～14:00	不動産取引の知識③(借りるとき)
第6回	平成25年8月8日(木)13:55～14:00	不動産取引の知識④(媒介契約)
第7回	平成25年8月15日(木)13:55～14:00	不動産取引の知識⑤(仲介手数料)
第8回	平成25年8月22日(木)13:55～14:00	不動産取引の知識⑥(消費税)
第9回	平成25年8月29日(木)13:55～14:00	不動産取引の知識⑦(指定流通機構)
第10回	平成25年9月5日(木)13:55～14:00	不動産取引の知識⑧(不動産広告)
第11回	平成25年9月12日(木)13:55～14:00	相談事例・対策①
第12回	平成25年9月19日(木)13:55～14:00	相談事例・対策②
第13回	平成25年9月26日(木)13:55～14:00	相談事例・対策③

## 月刊不動産流通 2013.07より抜粋 (Vol.366)

## ❖みなし宅建業者の規定について教えてください

宅地建物取引業法(以下「宅建業法」といいます。)において、宅地建物取引業を営もうとする者は、国土交通大臣または都道府県知事の免許を受けなければならず、免許を受けずに宅地建物取引業を営むことは禁止されています。無免許で業を営んだ者には、宅建業法違反として3年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金またはその併科という、この法律では一番重い罰則が科せられることとされています。また、免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理または媒介を行って関与した場合も、当該取引は無免許事業に該当し、当該宅地建物取引業者の行為は、宅建業法違反として業務の停止または免許の取消しの対象となります。

一方、これらの原則の例外規定として、実際には宅地建物取引業の免許を持っていないとも、宅地建物取引業者としてみなされる「みなし宅建業者」が存在します。

宅地建物取引業者の免許が、免許の有効期間の満了、廃業等の届出、業者の死亡もしくは合併による消滅によりその効力を失い、または行政庁により取り消されたときに、宅地建物取引業者であった者またはその一般承継人がみなし宅建業者に該当します。この場合、宅地建物取引業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされます。

これは、宅地建物取引業者の免許がその効力を失い、または取り消された場合には、もはやその者またはその一般承継人は宅地建物取引業を営むことができなくなるのが原則ですが、その者が免許の失効または取消し前にすでに締結した売買契約等については、免許の失効または取消し後も、その契約に基づく債務の履行および債権の行使をその者に行わせることが適当であり、しかも、これらの行為を行う者に対しては、宅地建物取引業法上の義務を課する必要があることから規定されているものです。

この規定により、宅地建物取引業者とみなされる場合は以下の点に注意してください。

- ①免許の失効または取消し前に締結した契約については、免許の失効または取消し後もその契約に基づく物件の引渡し、登記等の債務を履行し、または代金の取立て等の債権を行使するなど、宅地建物取引業者の業務の一部を合法的に(すなわち無免許事業の禁止規定に抵触しないで)行うことが認められる。
- ②免許の失効又は取消し後に行うそれらの業務についても、手付金等の保全、所有権留保等の禁止、不当な履行遅延の禁止等の宅地建物取引業法上の業務が課せられる。
- ③それらの者は取引が完全に結了するまでは営業保証金を取り戻すことはできない。

# 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25年 7月26日(金)
- 平成25年11月22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 [顔の大ききさ約2cm])
- 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

# 一定課程研修会 同時開催 一般公開セミナー

**受講料無料!**

当協会では、不動産取引のノウハウを知るための一般公開セミナーを下記の日程により開催致します。  
受講料は無料となっており、どなたでも受講できますので、一般消費者の方のご参加をお待ちしております。

**弘前会場** 平成25年8月23日(金)13:00~16:00  
場所:弘前プラザホテル

**八戸会場** 平成25年10月11日(金)13:00~16:00  
場所:AXISグランドサンピア八戸

**青森会場** 平成25年11月29日(金)13:00~16:00  
場所:ホテル青森

●民間住宅活用型住宅セーフティネット  
整備推進事業等について

講師:県庁担当官

●不動産取引に関する最近の裁判例等

講師:当協会顧問弁護士 松田 弘氏

[お問い合わせ先] 宅建協会本部 TEL 017-722-4086

# 平成25年度 宅地建物取引主任者資格試験実施概要

## 1. 試験期日

平成25年10月20日(日)

## 2. 試験時間

午後1時～午後3時  
(登録講習修了者は、午後1時10分～午後3時)

## 3. 試験会場

青森大学

## 4. 受験資格

なし(誰でも受験できます)

## 5. 受験手数料

7,000円

## 6. 試験案内等

(1) インターネット申込試験案内のホームページ掲載期間及び受付期間  
平成25年7月1日(月)～7月16日(火)

(2) 郵送申込試験案内の配布期間及び受付期間  
平成25年7月1日(月)～7月31日(水)

## 7. 郵送申込試験案内配布場所

- ・公益社団法人青森県宅地建物取引業協会と各支部及び青森県県土整備部建築住宅課
- ・県内各地域県民局6カ所
- ・県内書店8店舗  
成田本店しんまち店・カネイリ番町店・紀伊國屋書店弘前店・くまざわ書店(イトーヨーカドー青森店、八戸沼館店、弘前店、五所川原店エルムの街)・ジュンク堂書店弘前中三店

## 8. 合格発表

平成25年12月4日(水)

## 9. 問い合わせ

公益社団法人青森県宅地建物取引業協会  
TEL 017-722-4086

## 平成25年版 宅建試験用書籍のご案内

### 宅建試験の合格を目指している方へ

宅建試験は10月の第3日曜日に実施されます。試験で出題される法令等は、平成25年4月1日に施行されているものとなりますので、新たに改正された法令等を書籍で勉強してみませんか。当協会では、平成25年版宅建試験受験用の参考書及び問題集等を販売しておりますので、是非ご活用下さい。お申込みは協会本部又は各支部へお問い合わせ下さい。

書籍名	金額	書籍名	金額
マンガ宅建 はじめの一步	2,835円	楽学宅建 マンガ入門	2,415円
パーフェクト宅建	2,940円	// 一問一答	2,100円
過去問10年間	2,730円	マンガ はじめて宅建 権利関係	2,520円
分野別過去問題集	2,730円	// 法令上の制限改訂新版	1,890円
基本予想問題	2,730円	// 宅建業法	2,100円
一問一答	2,100円	最新宅建六法(受験専用)	3,570円
要点整理	2,310円	宅地建物取引の知識	3,360円
楽学宅建 基本書	2,940円	パーフェクト宅建聞くだけ権利関係	4,725円
// 要点整理	1,890円	パーフェクト宅建聞くだけ法令制限	4,725円
// 過去問題集	2,730円	パーフェクト宅建聞くだけ宅建業法	4,725円

# 平成25年度賃貸不動産経営管理士試験実施概要

(公財)日本賃貸住宅管理協会・(公社)全宅連・(公社)全日本不動産協会の3団体で構成されています。

## 1 平成25年度から「全国統一試験を実施」

### 全国統一試験について

- 試験日：平成25年11月17日(日)
- 試験時間：13:00～14:30(90分)
- 試験地域：全国11地域(東京、大阪、札幌、仙台、金沢、横浜、名古屋、広島、高松、福岡、沖縄)
- 出題形式：四肢択、40問出題
- 受験資格：特になし(希望者は誰でも受験できる)
- 受験料：12,000円(税別)
- 受験申込：平成25年8月～10月末予定
- 登録要件：宅地建物取引主任者(証交付者)又は協議会が認める賃貸不動産関連業務に2年以上従事している又は従事していた者。
- 登録料：6,000円(税別)  
※試験合格者のうち登録要件を満たしている者は、所定の登録手続きを行うことで管理士への登録及び管理士証の交付を受けることが出来る。
- 資格の有効期限：5年間(更新手続きあり)

## 2 本協議会が認定した講習について

※本講習は、協議会作成のテキストを解説する内容です。本講習を受講しなくても、11月の試験は受験可能です。

- 名称：賃貸不動産経営管理士講習

日程	8月29日(木)～30日(金)
地域	札幌、仙台、大宮、東京、横浜、名古屋、京都、大阪、広島、福岡、熊本
会場	代ゼミ各校舎(東京校の講義を各地の代ゼミへライブ配信)
主催者	(公財)日本賃貸住宅管理協会

日程	9月9日(月)～10日(火)
地域会場	東京(全国都市会館)
主催者	(一社)賃貸不動産経営管理士協議会

日程	10月28日(月)～29日(火)
地域会場	東京(全国都市会館)
主催者	(一社)賃貸不動産経営管理士協議会

※日管協主催、協議会主催ともに講習内容はほぼ同じ。

- 内容：公式テキストを使用した講習
- 講習時間：1日目9:45～17:10、2日目9:25～17:00(予定)
- 受講料：16,500円(税別・テキスト3,500円は別途)
- 受講資格：特になし(希望者は誰でも受講できる)
- 特典：講習修了者は、第1回全国統一試験の得点に3点加点される。

本内容に関する問い合わせ

全宅連事務局(宮代、十島)

電話 03-5821-8181

## 全宅住宅ローン申込状況

平成25年6月末現在

(単位：件・千円)

会員地区名	6月申込件数	6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	5	96,750	23	470,460	627	12,644,935



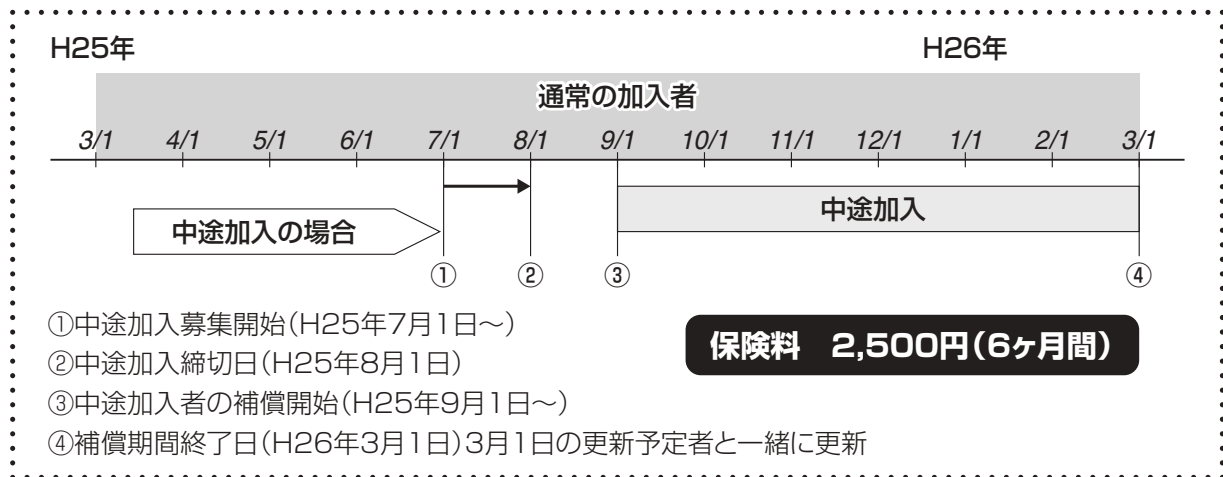
# 宅地建物取引主任者賠償責任補償制度

## 中途加入募集

宅建主任者賠償責任補償の中途加入の募集を行います。

新規加入者の利便性を考慮し、当初、半年間の補償期間で、半年分の保険料で加入して頂き、半年後は、通常の加入者同様一年間の補償期間となります。募集概要は下記のとおりです。

### ■中途加入の募集期間と補償開始日



加入希望者は、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。

## 不動産近代化センターが実施している 平成25年度不動産コンサルティング 技能試験実施予定

### ● 受験申込受付 ●

平成25年8月1日(木)～9月9日(月)当日消印有効

### ● 受験料 ●

30,000円

### ● 試験実施日 ●

平成25年11月10日(日)(予定)  
 択一式試験(午前)及び記述式試験(午後)

### ● 試験地 ●

札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・  
 広島・高松・福岡・沖縄の12地区(予定)

### ● 合格発表日 ●

平成26年1月10日(金)

### ● 受験資格 ●

次の①～③のいずれかに該当する方

- ①宅地建物取引主任者資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、または今後従事しようとする方
- ②不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、または今後従事しようとする方
- ③一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、または今後従事しようとする方

※なお、試験合格後の技能登録(「公認不動産コンサルティングマスター」の認定)のためには、受験資格①～③についての資格登録後、その業務(①については不動産業)に関する5年以上の実務経験を有すること等の要件が必要です。①～③の業務の通算(合計)で「5年以上」とすることはできません。

# 青森県借上げ住宅の入居期間の延長について

青森県では、東日本大震災による岩手県、宮城県、福島県からの避難者のうち、特別な事情により、青森県及び県内各市町村が提供する公営住宅等への入居が困難な方に対して、民間賃貸住宅を借上げて応急仮設住宅として提供してきました。

このたび、福島県より、応急仮設住宅の供与期間延長の依頼がありましたので、青森県借上げ住宅の入居期間を下記のとおり延長することとしましたのでお知らせします。

- 1 入居期間について** **【延長前】** 入居の日から3年間。  
**【延長後】** 平成27年3月31日まで。ただし、入居の日から3年間の終了日が平成27年4月1日以降の契約については、当該期間の終了日となります。
- 2 対 象** 福島県からの避難者が入居する青森県借上げ住宅
- 3 手続きについて** 下記「青森県借上げ住宅の契約更新のお手続きについて」をご覧ください。
- 4 そ の 他** (1) 今後の更なる延長については、福島県において、復興状況の実態を踏まえながら、1年ごとに判断していくこととなります。  
(2) 岩手県、宮城県から避難者が入居する契約に関しましては、両県からの依頼がありましたら、改めてご案内いたします。

## 青森県借上げ住宅の契約更新のお手続きについて

(福島県からの避難者が入居する借上げ住宅用)

### 1 お手続きの時期について

入居の日から2年経過する日の1ヶ月前をめぐりに、契約更新のご案内をします。

これまで、1年ごとに契約更新のお手続きをお願いしておりましたが、平成27年3月31日までの契約に統一させていただきます。

### 2 契約書の主な変更点について

これまで使用の「青森県借上げ住宅賃貸借契約書」及び、「青森県借上げ住宅賃貸借契約書（再契約用）」の文言を整理し、契約書を変更いたしました。

- (1) 契約期間  
平成27年3月31日まで。  
ただし、入居の日から3年となる日が平成27年4月1日以降の契約については、当該契約期間の終了日まで。
- (2) 契約書の事前印字  
現在の契約内容をもとに印字した契約書をお送りします。  
内容に不備がある場合は、ご連絡ください。
- (3) 賃料の支払い方法等  
①請求書

請求書の提出を求めず、契約書に基づき、貸主が指定する口座に支払うこととします。契約書に指定する口座をご記入ください。

②第2回支払い分以降の支払い時期

**【変更前】** 当月分を翌月末まで

**【変更後】** 当月分を当月月末まで

(4) 条項の修正

上記変更に伴い、条項の修正をしております。また、第4条、第5条に係る日割り計算方法を、30日から実日数に変更しております。

(5) 県は、契約更新にかかる仲介料として、賃料の0.525ヶ月分をお支払いします。

(6) 借家人賠償保険加入（2ヶ年分）のお手続きをお願いします。加入に係る費用は県が負担します。

(7) 上記（5）、（6）の請求書をご提出ください。

### 3 岩手県、宮城県からの避難者が入居する住宅のお手続きについて

当面、1年間の契約更新お手続き（入居可能期間は、入居の日から3年間）のご案内となります。契約書につきましては共通となります。（契約更新期間は1年間です）

お問合せ先

青森県 生活再建・産業復興局（奈良） TEL017-734-9580 FAX017-734-8096

## 賃貸不動産管理業協会発行 法律相談事例集より抜粋

### ◆同意後の拒否

**Q** 契約が終了し、明渡しの際に借主本人の立会いを求め、敷金と相殺しても原状回復費用と滞納賃料とを合わせて50万円弱の負担が生じることを確認した。その上で後日その額を請求したところ、内容が納得できないとして支払を拒否している。どのように対応すればよいか。 平成21年11月 北海道

**A** 借主の立会いを求め、その時点で残債務額につき借主本人が認めていたのであれば、その額が客観的に不当でない限り、借主が当該債務の負担の意思表示をしたものと扱い、請求していくことは可能である。ただし、原状回復費用の部分については、その範囲に通常損耗部分が含まれているのであれば、契約時又は退去時立会いに、その部分も借主負担であることを特約したか、合意したか（通常損耗補修特約を明確に合意したか）が問題となる。退去時立会いにおいては、これらの点も明確になるような文面での合意書を取り交わしておくことが有効な対処法となる。

## (一社)全国賃貸不動産管理業協会HPより抜粋

### ◆原状回復義務とは何か

#### 退去時のトラブル

建物賃貸借契約が終了し、賃借人が建物を退去するにあたり、未払賃料その他賃借人が負担すべき費用があれば、敷金から精算されます。敷金から精算される金額の中には「原状回復費用」が含まれることがあります。「原状回復費用」が賃借人にとって納得できるものであればトラブルとなりませんが、「原状回復費用」の範囲や金額をめぐる賃貸人と賃借人の考え方が異なることがしばしばあり、建物退去時のトラブルとなっています。

#### 原状回復ガイドライン

原状回復をめぐるトラブルが急増したことを受け、平成10年3月、当時の建設省は、原状回復に関する裁判例等を集約し原状回復に関する費用負担等のルールに関するガイドラインを公表しました。

平成16年2月には、その後の裁判例等を踏まえた改訂がなされました。

その後も現状回復費用等の退去時のトラブルが減少しないため、国土交通省は、平成23年8月、原状回復ガイドラインの一層の具体化を進めたほか、原状回復のためのルールを普及させるために手順を明確化させるなどの内容を取り入れ、原状回復ガイドラインを再改訂しました。

原状回復のガイドラインホームページアドレス

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/honbun.pdf>

#### 原状回復義務条項

建物賃貸借契約では、賃貸借契約終了後には、賃借人は物件を「現状に回復して」明け渡さなければならない旨が規定されているのが通常です。賃貸人がこの原状回復義務条項に基づいて、畳替え・クロス張替え・鍵の交換費用等の原状回復費用として敷金から控除する精算を行うとしたところ、原状回復費用の対象となる範囲や金

額をめぐる賃貸人が争う・・・これが原状回復をめぐる紛争の典型的な形です。

裁判所は、「原状回復とは」①建物の通常損耗分をもとの状態に回復することではなく②賃借人の故意・過失等による劣化の回復を意味するとの判断を示してきました。これは賃貸借契約の対象となる建物の価値は、そもそも時間の経過により現状するものであり、賃借人が物件を定められた使用方法に従って、社会通念上通常に使用していれば、賃貸借契約終了時に当初の状態よりも建物の価値が減価していたとしても、そのまま賃貸人に返還すればよい、という考え方に基づいています。

建物の通常損耗分は、賃貸人としては、建物の減価が進行する過程で減価償却費や修繕費用の必要経費分を賃料に含めて支払いを受けて回収してきているので、原状回復の対象となるのは、賃借人の故意・過失等による劣化分ということです。

#### 賃借人の善管注意義務

賃借人は、賃借物を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っています（民法第400条）。建物の賃借の場合には、建物の賃借人として社会通念上要求される程度の注意を払って建物を使用しなければなりません。日頃の通常の清掃や退去時の清掃は賃借人の善管注意義務に含まれると考えられます。

賃借人が故意に、又は不注意で賃借物に対して通常の使用した場合よりも大きな損耗・損傷等を生じさせた場合には、賃借人は、善管注意義務違反によって損害を発生させたこととなりますから、賃借人が原状回復義務を負い、その修繕費は賃借人が負担することとなります。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

原状回復義務について詳しくは→

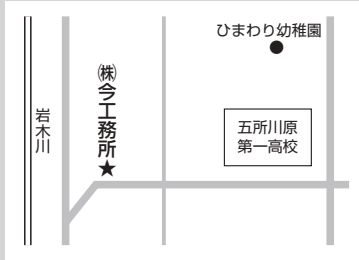
<http://www.chinkan.jp/live/recovery/>

# 新入会員紹介

今後ともよろしくお願ひします。



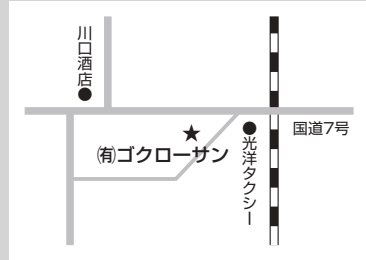
**今 謙一**  
《西北五支部》



商号又は名称/株式会社今工務所  
 五所川原市字元町1番地  
 免許番号/青森県知事(1)3395 TEL.0173-34-3361  
 取引主任者/今 秀子(青森)3361 FAX.0173-35-3933  
 入会年月日/平成25年5月10日



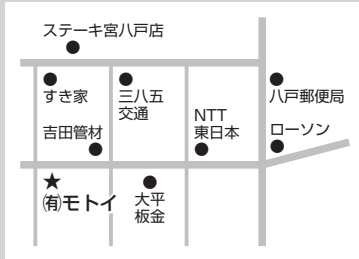
**齋藤 留五郎**  
《青森支部》



商号又は名称/有)ゴクローサン  
 青森市千刈1-14-15  
 免許番号/青森県知事(1)3396 TEL.017-781-5963  
 取引主任者/齋藤留五郎(青森)2564 FAX.017-782-9592  
 入会年月日/平成25年5月10日



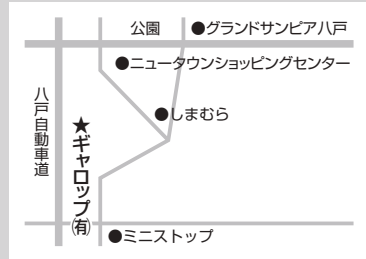
**對馬 基**  
《八戸支部》



商号又は名称/有)モトイ  
 八戸市城下1-19-4  
 免許番号/青森県知事(1)3397 TEL.0178-73-3181  
 取引主任者/對馬 基(秋田)2629 FAX.0178-73-3182  
 入会年月日/平成25年5月24日



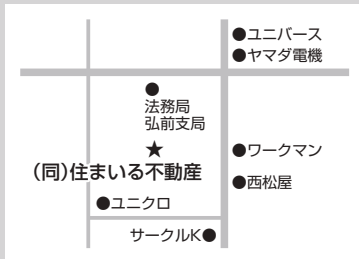
**中堤 真輝夫**  
《八戸支部》



商号又は名称/ギャロップ有)  
 八戸市北白山台5-3-5  
 免許番号/青森県知事(1)3400 TEL.0178-70-1760  
 取引主任者/木村 均(青森)1763 FAX.0178-70-1761  
 入会年月日/平成25年6月20日



**須藤 真人**  
《弘前支部》



商号又は名称/(同)住まいる不動産  
 弘前市大字早稲田3-1-2 サンリョウビル201  
 免許番号/青森県知事(1)3398 TEL.0172-26-2221  
 取引主任者/須藤真人(青森)3077 FAX.0172-55-9265  
 入会年月日/平成25年6月25日



## 6月末 支部別会員数

青森	八戸	弘前	黒石
198(13)	137(8)	102(7)	26(1)
十和田	三沢	西北五	下北むつ
48(3)	39(3)	30(1)	39(2)
合計			619(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
25年3月30日	八戸	有)北商	八戸市大字新井田字鷹清水1-1	坂場 勇美
25年5月31日	十和田	株式会社七戸クリエート	上北郡七戸町荒熊内67-288	泉山 久
25年6月30日	八戸	にしだて法務不動産事務所	上北郡おいらせ町上明堂48-23	西館 芳信

### 訂正

5月15日発行の「宅建あおもり5月号」において右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。

### 従業者異動状況 (11頁)

商号	正(所属支部)	誤(所属支部)
有)太陽地所	弘前	青森

## 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9月1日	三 沢	(有)平内建築	代表者	平内 健一	平内福太郎
24年9月3日	下北むつ	(有)松浦建設	取引主任者	松浦 大樹(青森)4379	松浦 良博(東京)154739
25年2月4日	八 戸	明生宅建(有)	事務所所在地	八戸市大字新井田字四本松15-3	八戸市新井田西1-5-11
25年3月31日	青 森	(株)みちのく鑑定事務所	取引主任者	(減員)	古川 元(青森)4880
25年3月31日	弘 前	弘前大学生生活協Sumica	取引主任者	(減員)	熊谷 春美(青森)4582
				(減員)	西田 弘子(青森)4486
25年4月1日	青 森	セキスイハイム東北(株) 北日本支社青森営業部	政令使用人	前田 秀明	相澤 仁
			取引主任者	前田 秀明(岩手)4074	相澤 仁(宮城)13401
25年4月1日	八 戸	明生宅建(有)	取引主任者	後村 光則(青森)2639	(増員)
25年4月15日	十和田	(有)東奥開発興業	所属支部	八戸支部	十和田支部
			事務所所在地	八戸市大字売市字右水門下8-9	十和田市東二番町6-31
25年4月17日	下北むつ	(株)シーエスホーム	取引主任者	(減員)	二木 勝彦(青森)1937
25年4月29日	十和田	(株)大阪	取引主任者	(減員)	江渡 浩行(青森)4599
25年5月1日	八 戸	(有)北日本勤労開発	代表者	中村 彰	中村 彰祐
25年5月10日	八 戸	(株)やすらぎ八戸店	取引主任者	加賀屋壮明(青森)4920	(増員)
25年5月25日	三 沢	(株)小坂工務店	取引主任者	貝塚 淳一(青森)4978	(増員)
25年5月31日	八 戸	東和ハウジング(株)	取引主任者	(減員)	野沢 利也(青森)3103
25年6月1日	青 森	(株)朝日	事務所所在地	青森市大字筒井字八ツ橋1408-1	青森市大字幸畑字谷脇188-2
25年6月1日	青 森	(有)マルゼン	事務所所在地	青森市浜館6-1-5	青森市松原1-12-16
25年6月1日	青 森	(株)朝日	TEL	017-777-2300	017-738-7005
			FAX	017-777-2312	017-738-0777
25年6月24日	十和田	オールオン	FAX	0176-27-6093	0176-68-3393
25年7月1日	十和田	オールオン不動産	商号	オールオン不動産	オールオン

## 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12月10日	青 森	(株)土屋ホーム東北青森支店	興梠 裕彦(13032214)
25年1月18日	青 森	セキスイハイム東北(株) 北日本支社青森営業部	柿崎 良和(1301F564)
25年2月28日	八 戸	(株)タクミホーム	梅田真由美(1010A19)
25年3月12日	青 森	(有)帝都不動産商事	山口 麻衣(130316)
25年3月15日	八 戸	(有)はちのへ不動産	岡田 茂(981003)
25年3月21日	三 沢	(株)小坂工務店アバ マンショップ三沢	木村 英美(1303B10)
25年4月1日	青 森	アークシティ開発	腰山菜津子(130402)
25年4月1日	青 森	(株)伊藤光建設	山田 昭男(130403)
25年4月1日	青 森	セキスイハイム東北(株) 北日本支社青森営業部	田中 美渚(1304F573) 竹ノ子拓穂(1304F576)
25年4月1日	青 森	(有)太陽地所青森支店	棟方 陽子(1304C04) 木村 公彦(1304C05)
25年4月1日	八 戸	(有)エビナ	斉藤 政雄(130407)
25年4月1日	八 戸	(有)北日本勤労開発	山内 靖郎(130405)
25年4月1日	八 戸	東和ハウジング(株)	菊地紀美子(130410) 後村 光則(130409) 小原 俊弘(130410) 北村 洋美(130411) 斉藤 千恵(130412) 古里ともみ(130413) 貝田 裕之(130414) 武田真志子(1304A14)
25年4月1日	黒 石	(株)ロック宅建事務所	工藤 恵(1304A15) 齋藤美祐紀(1304A16)
25年4月1日	三 沢	(株)サンロック賃貸部・ リアルエステート	成田 益己(1304B06)
25年4月18日	弘 前	(株)よつば不動産	長尾 一泉(1304A14)
25年5月1日	八 戸	(株)土屋ホーム八戸支店	横浜 賢一(13042106)
25年5月1日	八 戸	(有)湊商事不動産部住宅部	吉田 修久(130506)
25年5月21日	八 戸	(有)モトイ	中畑 高志(130502)

### 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)
25年3月1日	弘 前	(株)第一不動産	工藤 嘉大(061215)
25年3月20日	弘 前	タオコーポレーション(株)	安田 徹(111213)

年月日	所属支部	商号又は名称	従業者氏名(証明書番号)
25年3月26日	青 森	(株)Adusam	木村真由美(090404)
25年3月27日	黒 石	(株)ロック宅建事務所	速水美奈子(0804A13)
25年3月28日	弘 前	(株)土屋ホーム東北弘前支店	岩谷 英雄(12102307)
25年3月31日	青 森	セキスイハイム東北(株) 北日本支社青森営業部	福士さおり(0205F405) 葛西 希望(1204F633)
25年3月31日	八 戸	ウエムラ不動産	根津 伸介(050402)
25年3月31日	八 戸	(有)エビナ	佐々木輔志(020406)
25年3月31日	八 戸	明生宅建(有)	佐々木友彦(120408)
25年3月31日	青 森	(株)みちのく鑑定事務所	古川 元(120405) 佐藤 貢大(SL13000) 大芳賀陽子(SL13002) 高坂 彩葉(SL13003) 柴田 優起(SL13004) 藤谷 元基(SL13005) 太田 彩香(SL13006) 田中 愛夢(SL13007) 佐々木 萌(SL13101) 古沢 千洋(SL13102) 阿部 優紀(SL13103) 古舘沙也佳(SL13104) 柳谷 健太(SL13105) 高橋沙緒莉(SL13106) 伊藤 悠亮(SL13107) 齋谷 真衣(SL13108) 中島 大輝(SL13109) 小野寺知夏(SL13110) 石川 翔太(SL13111) 盛田 大晶(SL13112) 山崎 彬知(SL13113) 齋藤 祥真(SL13114) 大倉 稔弘(SL13115) 梅野 里美(SL13116) 竹内 達也(SL13117) 北畠 結衣(SL13118) 熊谷 春美(0905225) 西田 弘子(0905226) 野々村佳織(110305C) 高梨 洋平(110305D) 鈴木 亮(110401) 高杉 裕子(100601)
25年3月31日	弘 前	弘前大学生生活協	
		弘前大学生生活協 Sumica	
25年4月15日	青 森	(株)やすらぎ弘前店	卯月 正太(1304011030)
25年4月30日	下北むつ	(株)トーリン	船越 直毅(061107)
25年5月1日	三 沢	(株)中田不動産	檜館 拓志(130510)

## 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 5月15日	<b>第2回企画情報委員会</b> ①ラジオ番組のタイトルについて ②ラジオ番組内容の詳細について ③今年度の委員会予算について	青森市 会館1階小会議室
25年 5月24日	<b>第2回定時総会</b> 【報告事項】 ①平成24年度事業報告書の件 ②平成25年度事業計画書の件 ③平成25年度収支予算書の件 【審議事項】 ①平成24年度決算書承認の件 業務及び会計監査報告 ②理事辞任による補充の件	青森市 ホテル青森
25年 6月14日	<b>保証協会中央本部往査</b>	青森市 会館1階小会議室
25年 6月18日	<b>第3回企画情報委員会</b> ①広報誌「宅建あおもり」7月号発行について ②FMあおもり「ハトマークの不動産あれこれ」7月分収録内容について	青森市 会館1階小会議室
	<b>FMラジオ収録</b>	青森市 エフエム青森

### 他団体関係

年月日	会議・行事等の名称	場 所
平成25年 5月10日	山田さとるを囲む新緑の集い	八戸市 八戸パークホテル
25年 5月13日	東北地区中古住宅流通促進協議会役員会	宮城県 江陽グランドホテル
25年 5月14日	東北地区不動産公取協第1回総務委員会	宮城県 ホテルメトロポリタン仙台
25年 5月15日	全宅連第1回常務理事会	東京都 全宅連会館
	全宅連東日本地区指定流通機構協議会第1回幹事会	東京都 全宅連会館
25年 5月23日	青森県住宅リフォーム推進協議会総会	青森市 アラスカ会館
25年 5月26日	自由民主党政経セミナー	青森市 青森国際ホテル
25年 5月31日	全宅管理第1回理事会	東京都 第一ホテル東京
	全宅連第1回理事会	
	全宅保証第1回理事会	
	全政連第1回役員会	
	全宅連東日本地区指定流通機構協議会第2回幹事会	
	青森県建築士会総会	青森市 青森国際ホテル
25年 6月 3日	東北地区不動産公取協第1回理事会	宮城県 ホテルメトロポリタン仙台
25年 6月 9日	自民党青森県連定期大会	青森市 青森国際ホテル
25年 6月13日	既存住宅アドバイザー(仲介業者・住宅関連事業者向け)講習会	宮城県 宮城県不動産会館
25年 6月19日	青森支部研修会	青森市 青森県不動産会館
25年 6月20日	下北むつ支部研修会	むつ市 はねやホテル
25年 6月21日	第2回試験事務説明会	東京都 KDDIホール
25年 6月24日	東北地区不動産公取協第36回通常総会	宮城県 ホテルメトロポリタン仙台
25年 6月27日	全宅保証定時総会	東京都 ホテルニューオータニ
	全宅連定時総会	
25年 6月28日	全政連年次大会	東京都 ホテルニューオータニ
	全宅管理定時社員総会	

### お盆休みのお知らせ

宅建協会事務局（青森県不動産会館）は、下記の日程でお休み致します。  
ご迷惑をお掛け致しますが、何卒ご了承の程お願い申し上げます。

8月13日(火) 8月14日(水) 8月15日(木) 8月16日(金)

# 編 集 後 記

公益法人として1年が過ぎましたが、会員の皆様にはどのような1年だったでしょうか？

いろいろな反省もしながら、公益法人にふさわしい活動を今年度も積極的に行ってほしいと思います。

企画情報委員会では、新企画のラジオ番組「ハトマークの不動産あれこれ」が7月から放送になりました。この番組を通じて一般の方に、私たちハトマークのことをたくさんの方に知って頂けるような番組にしたいと考えております。

会員の皆様からの応援よろしくお願ひ  
します。

企画情報委員 中野渡 健一



## 不動産ひとくちメモ 土地のいろいろな価格について

不動産の取引ではよく土地の価格が話題になりますが、今回はその参考になる各地価の特徴を簡単に記載します。

ひとつは国土庁が全国の地価を官報に公示して取引の指標となる公示地価。次に都道府県の調査による基準地価、あるいは市町村による土地にかかる固定資産税を算出する固定資産評価額があります。その他によく耳にするのが国税庁発表の路線価ですが、いわゆる相続税や贈与税の算定の基となる価格です。

そうしたものを参考にしながら、実際に取引の成立している価格である実勢価格となります。



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)

# 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

## 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。

### 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賃貸不動産管理業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賃貸住宅管理業者登録制度の解説

### 5 賃貸住宅管理業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「賃貸住宅管理業者登録制度」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「賃貸住宅管理業者票」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、従業員が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…20,000円
- 年会費…24,000円（2,000円〈月額〉×12ヵ月分）

※中途入会につきましては、入会日の翌月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、都道府県宅地建物取引業協会の「会員権」と（公社）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](mailto:zentakukanri@bz01.plala.or.jp)