

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26年3月15日発行〈隔月刊〉



Vol.156

消費税率引き上げに伴う賃貸料の対応について  
国土利用計画法の届出について  
平成26年度法定講習会開催について



Takken Aomori



## C O N T E N T S

消費税率引き上げに伴う賃貸料の対応について	1
国土利用計画法の届出について	2
個人間中古住宅売買瑕疵保険の制度変更について	3
一定課程研修会及び一般公開セミナー開催日程	3
平成26年度法定講習会開催について	4
既存住宅アドバイザー講習会開催	4
新入会員研修会開催	5
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会新入会員募集中	5
平成26年2月24日スタート【フラット35(買取型)】の制度拡充のお知らせ	6
平成26年登録実務講習の概要について	7
平成26年登録講習の概要について	7
一般消費者向け誌上セミナー(住まいを借りるとき)	8
八戸支部一般公開セミナー開催	9
青森支部新春公開セミナー開催	9
弘前支部セミナー開催のお知らせ	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



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。

# 消費税率引き上げに伴う賃貸料の対応について

平成26年1月20日に国税庁から『消費税率引き上げに伴う資産の譲渡等の適用税率に関するQ&A』が公表され、不動産賃貸の賃借料に係る適用税率について、以下のような見解が示されました。

① 当月分(1日から末日まで)の賃貸料の支払期日を前月〇日としている賃貸借契約で、平成26年4月分の賃貸料を平成26年3月に受領する場合。

→平成26年4月分の賃貸料であり、施行日以後である平成26年4月分の資産の貸付けの対価として受領するものであるため、4月末日の税率(8%)が適用される。

② 当月分の賃貸料の支払期日を翌月〇日としている賃貸借契約で、平成26年3月分の賃貸料を平成26年4月に受領する場合。

→平成26年3月分の賃貸料であり、施行日前である平成26年3月分の貸付けの対価として受領するものであるため、支払期日を4月としている場合であっても、3月末日における税率(5%)が適用される。

## ■報酬告示において経過措置を設ける理由

- 不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令(平成25年政令第56号)第4条第5項に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、指定日(平成25年10月1日)前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となる。
- 報酬告示は消費税等相当額を含めて受け取ることのできる報酬の総額を定めたものであり、報酬について消費税法上適用され

る消費税率と、告示において想定される消費税率が一致しない場合がある。

- このため5%の消費税率が適用されると同時に改正後の告示が適用される場合として下記ケース2、3が想定され、限られた場合ながら、宅建業者が必要以上の報酬を受け取ることが規定上可能となるため、報酬告示においても所要の経過措置が必要となる。

ケース	経過措置 指定日 H25.10.1		消費税増税 施行日 H26.4.1		消費税法の適用税率 (業者が納めるべき 消費税の額)		改正後の告示の適用 (業者が受け取ることのできる 報酬の額)		
	媒介契約	売買契約	引渡		売買契約時に 一部を 受領する場合	引渡時に 受領する場合	売買契約時に 一部を 受領する場合	引渡時に 受領する場合	
1	媒介契約	売買契約	引渡		5%	5%	×(5%)	×(5%)	
2	媒介契約	売買契約		引渡	5%	5% (経過措置)	×(5%)	○(8%)	
(想定される場合) ●3ヶ月以上の期間の媒介契約(※)の場合 ●売買契約から引渡まで3ヶ月以上かかる場合									
3	媒介契約		売買契約	引渡	5% (経過措置)	5% (経過措置)	○(8%)	○(8%)	
(想定される場合) ●3ヶ月以上の期間の媒介契約(※)の場合									
4		媒介契約	売買契約	引渡	5%	5%	×(5%)	×(5%)	
5		媒介契約	売買契約		引渡	5%	8%	×(5%)	○(8%)
6		媒介契約		売買契約	引渡	8%	8%	○(8%)	○(8%)
7			媒介契約	売買契約	引渡	8%	8%	○(8%)	○(8%)

※媒介契約には①専属専任媒介契約、②専任媒介契約、③一般媒介契約の3種類が存在する。①②については、宅地建物取引業法において契約期間の上限が3ヶ月に規制されている。③についても、国土交通省の定める標準媒介契約約款において有効期間を3ヶ月を超えない範囲と定めており、3ヶ月以上の媒介契約が締結される場合は極めて限られる。

## ■宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受け取ることができる報酬の額

(昭和45年10月23日建設省告示第1552号)最終改正 平成26年2月28日国土交通省告示第172号

### 第1 定義

この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法(昭和63年法律第108号)第2条第1項第9号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。

### 第2 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者(課税事業者(消費税法第5条第1項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務が免除され

る事業者を除く。)である場合に限る。第3から第5まで及び第7①において同じ。)が宅地又は建物(建物の一部を含む。以下同じ。)の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受け取ることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。)は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。)又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額(当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額

のうちいずれか多い価額とする。)を次の表の左欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

200万円以下の金額	100分の5.4
200万円を超え400万円以下の金額	100分の4.32
400万円を超える金額	100分の3.24

**第3 売買又は交換の代理に関する報酬の額**  
宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に

関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第2の計算方法により算出した金額の2倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第2の計算方法により算出した金額の2倍を超えてはならない。

以下省略

◎新しい報酬規定表は、4月1日以降、当協会各支部において当協会員に対して、1枚無料でお渡しいたします。

## 一定面積以上の土地取引には 国土利用計画法に基づく **届出が必要**です!

### ●届出の必要な土地取引

次の条件を満たす土地売買等の契約を締結した場合には届出が必要です。

#### 取引の形態

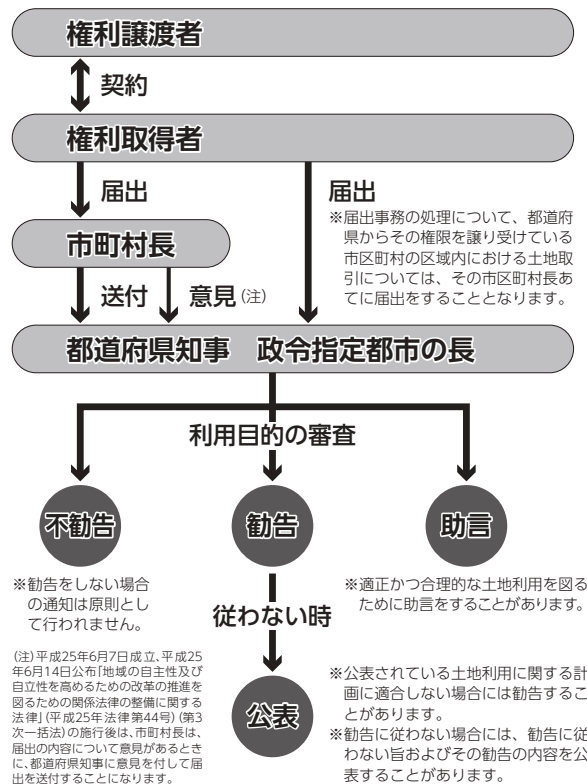
- 売買 ●交換 ●営業譲渡 ●譲渡担保 ●代物弁済 ●現物出資
- 共有持分の譲渡 ●地上権・賃借権の設定・譲渡
- 予約完結権・買戻権等の譲渡 ●信託受益権の譲渡 ●地位譲渡
- 第三者のためにする契約

(※これらの取引の予約である場合も含まれます。)

#### 取引の規模(面積要件)

- ①市街化区域 2,000㎡以上
- ②①を除く都市計画区域 5,000㎡以上
- ③都市計画区域以外の区域 10,000㎡以上

### ●事後届出制の手続きの流れ(注視区域・監視区域以外の土地)



#### 届出の手続

- 届出者 土地の権利取得者(売買の場合であれば買主)
- 届出期限 契約締結日を含めて2週間以内  
事前届出制の場合は異なります。
- 届出窓口 土地の所在する市区町村の国土利用計画法担当課
- 主な届出事項
  - (1) 契約当事者の氏名・住所等
  - (2) 契約締結年月日
  - (3) 土地の所在および面積
  - (4) 土地に関する権利の種別および内容
  - (5) 取得した土地の利用目的
  - (6) 土地に関する対価の額
- 提出する書類
  - (1) 届出書
  - (2) 土地取引に係る契約書の写しまたはこれに代わるその他の書類
  - (3) 土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図
  - (4) 土地およびその付近の状況を明らかにした縮尺5千分の1以上の図面
  - (5) 土地の形状を明らかにした図面
  - (6) その他(必要に応じて委任状等)

### ●届出をしないと法律で罰せられます。

土地取引の契約(予約を含みます。)をした日を含めて2週間以内に届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヵ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。また、注視区域・監視区域(事前届出制)において、届出をせずに契約(予約を含みます。)をしたり、虚偽の届出をした場合、同様に罰せられます。

## 個人間中古住宅売買瑕疵保険の制度変更について

国土交通省指定の各保険法人が扱う個人間の中古住宅売買に係る瑕疵保険は、これまで保証上限額1000万円・保証期間5年の商品1本のみでありましたが、先般保証上限額500万円または1000万円で保証期間1年とする新たな少額短期タイプの保険商品が認可されました。

指定保険法人を下記のとおりお知らせ致します。詳しくは、各社ホームページをご覧ください。

### ■既存住宅瑕疵担保保険（個人売主）指定保険法人一覧

保険法人名	商品名	保険期間・保険金額
<b>株式会社住宅あんしん保証</b> 〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テブコビル6階 TEL：03-3562-8122 URL：http://www.j-anshin.co.jp	あんしん既存住宅 個人間売買瑕疵保険	
<b>住宅保証機構株式会社</b> 〒105-0011 東京都港区芝公園3-1-38 芝公園三丁目ビル TEL：03-6435-8870 URL：http://www.mamoris.jp	まもりすまい既存住宅保険 (個人売主型) (既存住宅個人間売買瑕疵 保証責任保険)	①保険期間1年 保険金額500万円
<b>株式会社日本住宅保証検査機構(JIO)</b> 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町2-6 ランディック神田ビル4F TEL：03-6861-9210 URL：http://www.jio-kensa.co.jp	JIO既存住宅かし保証保険 (正式名称：既存住宅売買瑕疵 保証責任保険 (個人間用))	②保険期間1年 保険金額1000万円
<b>株式会社ハウスジーマン</b> 〒105-0003 東京都港区西新橋3-7-1 ランディック第2新橋ビル TEL：03-5408-8486 URL：http://www.house-gmen.com	既存住宅かし保険 (個人間売買)	③保険期間5年 保険金額1000万円
<b>ハウスプラス住宅保証株式会社</b> 〒108-0014 東京都港区芝5-33-7 徳栄ビル本館4階 TEL：03-5962-3800 URL：http://www.houseplus.co.jp	個人間売買瑕疵保証保険	

## 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26年8月22日(金)13:00~16:00  
場所：弘前プラザホテル(2階チェルシー)

**八戸会場** 平成26年10月24日(金)13:00~16:00  
場所：AXISグランドサンピア八戸(2階八甲田)

**青森会場** 平成26年12月12日(金)13:00~16:00  
場所：ホテル青森(孔雀の間)

●住宅取得に係る住まい給付金制度等(予定)  
講師：県庁担当官

●不動産相談事例及び最近の裁判例等  
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26年度法定講習会開催について

これまで、当協会が青森県より講習実施団体として指定され、法定講習会を開催しておりましたが、平成26年度より他団体も法定講習会を開催することになりました。法定講習会会場及び開催回数につきましては、これまで青森市内で年3回開催しておりましたが、青森市、八戸市、弘前市の3地区で年4回開催することに致しました。法定講習会の申込書及びご案内については、当協会会員の事務所で従事している取引主任者の方及び一般消費者で取引主任者証をお持ちの方へ発送することとなります。お申込先については、青森県宅建協会本部又は各支部となっております。

申込書等が届きましたら、忘れずに申込み下さいますようお願い致します。

また、平成26年度の法定講習会日程（予定）については下記のとおりです。

開催地区(予定)	開催日(予定)	取引主任者証有効期限(受講対象者)
青森市	平成26年6月6日	平成26年6月～平成26年12月
弘前市	平成26年9月19日	平成26年9月～平成27年3月
八戸市	平成26年12月19日	平成26年12月～平成27年6月
青森市	平成27年3月13日	平成27年3月～平成27年9月

※日程等について、変更が生じた場合は、ホームページにてお知らせ致します。

## 既存住宅アドバイザー講習会開催

平成26年2月7日(金)青森市リンクステーションホール青森において、既存住宅アドバイザー講習会を開催しました。

当協会会長安田勝位は冒頭のあいさつで、全国で話題になっている空き家問題の深刻さに触れ、この講習会でインスペクションの知識を身に付け、中古住宅流通を活性化するように努力していきましようと呼びかけました。

講師は、主催者である一般社団法人既存住宅インスペクター教育研究所 代表理事 西生 健氏、同研究所 事務局 稲瀬 稔氏により行われました。

不動産事業者にとって「既存住宅流通時における役割」を再確認すると共に、「必要なインスペクションの知識」を身につける為、不動産事業者、建築士事務所、不動産鑑定士事務所など不動産関連事業者に従事する約100



講習会の様子

名の従事者が受講し、既存住宅瑕疵保険や既存住宅流通における取引の進め方など、幅広い講習内容であり真剣に聞く受講者の姿が多くみられました。



安田 勝位 会長



西生 健氏



稲瀬 稔氏

※主催：一般社団法人既存住宅インスペクター教育研究所 ※共催：東北地区中古住宅流通促進協議会

# 新入会員研修会開催

平成26年2月21日(金) 青森県不動産会館2階大会議室において、平成25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・習得していただくための研修会で、今年度は22名が受講しました。講習内容は下記のとおり。

## 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及び入会促進について

一般社団法人  
全国賃貸不動産管理業協会

理事 藤林 吉明



## 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 サブマネージャー

工藤 将人氏



## 4. 不動産広告に関する注意点 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



# 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会新入会員募集中

全宅連が母体となって設立した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、現状回復や家賃滞納問題、空室率の増加など不動産賃貸業界を取り巻く環境が厳しさを増す中、管理を媒介の延長・付随業務にとどまらない完全に「独立した業務」として確立することを目指しています。

平成26年3月31日まで  
ご入会の方に  
間取りソフト・図面作成ソフト（定価6万円相当）の2点を  
プレゼントするキャンペーンを実施中です

### 事業のご案内（全宅管理会員限定）

- 協会HP・会報誌・FAX・メールマガジンにて情報発信を定期的実施しています。
- 200種類以上の様々なオリジナル賃貸不動産管理関係書式を全宅管理の会員専用ページから入手できます。また、賃貸管理業務に必要なノウハウが網羅された「賃貸不動産管理業務マニュアル」などの出版物を発行し、無料配付または会員価格で提供しています。
- 毎週実施中の顧問弁護士による電話法律相談で法的・実務的なアドバイスが得られます。
- 管理業者の過失による損害賠償請求に備えた「賃貸管理業賠償責任保険」に自動的に加入します。
- その他、会員限定サービスを会員価格で利用できます。

### 〈入会金・年会費〉

入会金…20,000円

年会費…24,000円（月額2,000円×12ヶ月分）

※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）

### 〈入会手続き〉

入会申込書に必要事項を記入し、郵送またはFAXにて入会申込書を全宅管理へ提出してください。全宅管理に書類到着後、入会金・年会費のお振込み等の手続きについてご連絡いたします。

お問い合わせ先

## （一社）全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館 電話 03-3865-7031 FAX 03-5821-7330  
ホームページ <http://www.chinkan.jp/>

平成26年2月24日スタート

# 【フラット35(買取型)】の制度拡充のお知らせ

## 建設費・購入価額の10割までのご利用が可能に!

【フラット35(買取型)】  
お借入可能額

建設費・購入価額  
9割以内



建設費・購入価額  
10割以内

～融資率(注)が9割を超える場合は、融資率が9割以下の場合とは異なる金利を設定します～

(注) 融資率とは建設費・購入価額に対して、【フラット35】のお借入額の占める割合をいいます。

※平成26年2月24日以後に資金をお受取りになるお客さまが対象となります。

※建設費・購入価額の上限は1億円(消費税込み)で、お借入額の上限は8,000万円までとなります。

ポイント

借換え等の場合を除き(※)、融資率が9割を超える場合は、融資率が9割以下の場合と比較して、より慎重に審査を行うとともに、お借入額全体の金利を一定程度高く設定させていただきます。

なお、お借入金利は取扱金融機関によって異なります。

### 例 融資率9割以下の金利が年2%の金融機関の場合

【フラット35】の融資率が  
9割以下のお客さま

建設費又は購入価額が2,000万円

お借入金額 1,800万円  
(融資率9割)

自己資金等

お借入金利…年2%

【フラット35】の融資率が  
9割超のお客さま

建設費又は購入価額が2,000万円

お借入金額 2,000万円  
(融資率10割)

お借入金利…年2%+α%

※次のいずれかに該当するお客さまは、融資率が9割を超える場合でも、融資率が9割以下の金利が適用されますのでご注意ください。

- ①借換えのための【フラット35(買取型)】をお申込みされる方
- ②平成24年3月31日までに借入のお申込みをされた方
- ③平成24年10月31日までに借入のお申込みをされた方(ただし、【フラット35】Sエコ(金利Aプラン)または【フラット35】Sエコ(金利Bプラン)に限ります。)
- ④中古住宅特例融資(取扱金融機関のみ)をご利用する場合で、お借入額が中古住宅購入価額とリフォーム工事の合計額の9割以下であるとき



宅地建物取引主任者資格登録のための

平成26年

修了証を即日発行!

# 宅建 登録実務講習

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

	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期
募集締切日 ※13:00締切	3月5日 (水)	3月14日 (金)	3月19日 (水)	4月9日 (水)	4月23日 (水)	5月7日 (水)	6月4日 (水)
通信講座	教材到着後～演習日(約1ヶ月間)						
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、当日発行!						

全国15会場 開催予定! ●札幌 ●仙台 ●東京 ●横浜 ●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡

国土交通大臣登録実務講習実施機関(3)第1号 公益財団法人 不動産流通近代化センター 登録実務講習係 TEL.0120-775-715(平日9:30～17:00)

平成26年

宅建試験5問免除  
となる講習です

# 宅建 登録講習

テキストは  
電子書籍付き!

一般受講料 16,000円(税込) → 協会員様割引受講料 11,500円(税込)

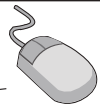
	1期	2期	3期	4期
申込締切	3月25日(火)	4月15日(火)	4月23日(水)	4月30日(水)
通信講座	教材到着後～スクーリング(約2ヶ月間)			
スクーリング/ 修了試験	スクーリング:2日間(会場にて受講) 修了試験:スクーリング2日目の最終時限(50分)			
修了証発行	5月30日(金)	6月24日(火)	6月30日(月)	7月7日(月)

全国11会場、17回開催予定! ●札幌 ●仙台 ●埼玉 ●東京 ●横浜 ●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡

国土交通大臣登録講習実施機関(4)第001号 公益財団法人 不動産流通近代化センター 登録講習係 TEL.03-5843-2077(平日9:30～17:00)

申込

下記サイトにアクセスし、受講申込画面で「コード」を入力してください。

<http://www.kindaika.jp/>かんたん  
Web申込!協会員様専用コード  
(登録実務講習・登録講習 共通)

ztaku

(半角小文字)

Web申込みで  
日程も即決!

スクーリング日も即決! 変更も可!

かんたん  
Web申込み

長年の実績と優秀な講師陣!

不動産主要5団体  
推薦あり

役立つ情報発信!

マイページで  
役立つ情報を提供

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 サウスヒル永田町8階

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

近代化センター

検索

# 一般消費者向け誌上セミナー(住まいを借りるとき)

4月から進学や入社等で、はじめて一人暮らしする方が多いと思いますが、その第一歩としてお部屋探しが必要となります。まずは、お部屋を借りるときに決めておくべき主な希望条件を決めておきましょう。

## 自分の希望条件を整理する

地域(周辺の環境)、予算、間取り、広さ、日当たり、設備、建物の構造等、希望条件をある程度決めておきたいものです。

特に駐車場付き、ペット飼育可、楽器演奏可などの特定の希望がある場合には、不動産会社に前もって伝えておきましょう。また、勤務先との法人契約を希望する場合は、その可否を確認しておく必要があります。

## 希望条件に優先順位を付ける

例えば、駅前の便利な立地で、かつ静かで交通量が少ない場所の物件というのは、あまり多いわけではありません。希望条件をすべて満たす物件があるとは限りませんので、どうしても譲れない条件は何か(予算(家賃、光熱費等)、地域、間取り、設備等)を検討し、希望条件に優先順位を付けます。こうして優先順位を決めておくと、自分の要望に近い物件を見つけることができます。

次に、実際に入居するまでの全体の流れを見ていきましょう。全体の流れを知っておくと、いつ何をするのか明確になり、スムーズに行動することができます。

## ステップ1 希望条件を整理する

入居したい時期、住みたい地域、住宅の種類、広さや間取りなど、いつ頃、どんな住まいに住みたいのかを整理します。

## ステップ2 予算を決める

希望の住まいを借りるためのおおむねの相場を調べ、毎月支払うことのできる賃料、管理費(共益費)などを確認し、予算の目安を立てます。家賃の目安は、毎月の手取り月収の30%と言われています。光熱費、生活費のことも考えて決めましょう。

## ステップ3 住まいを探す

インターネット検索や、不動産情報誌などから物件情報を集め、希望条件に合う物件を探します。通勤・通学を考え、最寄駅や目的地までの所要時間を重要視して考えましょう。さらに、周辺の環境及び防犯面なども考慮しましょう。

## ステップ4 不動産会社を訪問する

希望エリアの情報を多く扱っていきそうな不動産会社、希望の物件がある場合はその物件を取り扱っている不動産会社を訪問します。不動産会社に自分の希望条件を伝えて物件を紹介してもらいます。

## ステップ5 物件を下見する

気に入った物件が見つかったら、実際に物件を下見します。希望の物件が見つかるまで物件見学を繰り返し、希望の住まいを探すことになります。南向きでもしっかりと確認し、できれば昼間の天気の良い日に確認しましょう。さらに、スーパー・金融機関・学校など生活に必要な施設の場所の確認の他に、騒音・臭い・防犯性も確認しておくとい良いでしょう。

## ステップ6 入居の申し込みをする

借りたい物件が見つかったら、貸主へ入居の申し込みをします。申し込みは、一般的に書面で行いますが、貸主の承諾が得られるまでは、借りることができると決まったわけではありませんので注意しましょう。

## ステップ7 契約前の準備をする

通常、貸主は入居申込者の入居審査を行います。審査の結果、入居できる場合には、物件の説明を受けるとともに、契約条件を確認します。その他、契約に向けた準備を行います。

### 重要事項の説明を受ける

仲介をしている不動産会社を通して申し込みをした場合は、不動産会社から、物件や契約条件などに関する重要事項の説明を受けます。

いろいろな種類の諸経費と書類が必要となります。不明な点を残しておくトラブルの元。契約内容の説明は十分に受け、分からないことは必ず担当者に確認をしましょう。

## ステップ8 賃貸借契約を結び入居する

物件や契約条件を確認し、必要な書類や費用などの準備が整ったら、貸主と賃貸借契約を結び、鍵の受け渡しなどが行われます。鍵の受取りの際、借主は媒介業者又は貸主の立会いのもとで、部屋の現状を確認のうえ「入、退去時のチェックリスト」を作成するようにしましょう。貸主が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状の写真(日付入り)も撮影しておくとい良いでしょう。

## ステップ9 入居後の対応

入居後に、設備の故障や不具合などが見つかった場合は、管理会社または貸主に適宜連絡をします。また、契約期間が終了する一定期間前には、契約を更新するか、あるいは退去するかの選択をします。契約書の定めに従って、更新手続きまたは退去、明け渡し手続きを行います。

## 八戸支部 一般公開セミナー開催

平成26年1月10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。

セミナーは三部構成で行ない、第一部は全国賃貸不動産管理業協会への加入促進及び事業内容の周知を目的にDVDを上映しました。

第二部は、昨年、種差海岸を含む青森、岩手の太平洋沿岸が国立公園に指定されたことに伴い、自然保護官の高橋瑛子氏による「三陸復興国立公園のビジョンについて」をプロジェクターを使い写真等を見ながら景観の素晴らしさや自然保護について講演していただきました。

第三部は、八戸市政策推進課 広域調整グループリーダー 梶山 優氏による「八戸市における定住自立圏構

想について」と題し、これからのまちづくりについて講演していただきました。都市構想については会員の方の関心も高く質問や意見が寄せられ時間が足りなくなるほどでした。

セミナー終了後は、同会場にて恒例の新年の集いを開催いたしました。今年度も来賓の方のご出席も賜り、総勢67名の出席により、今年の商売繁盛を祈念し、乾杯し大いに盛り上がりました。



## 青森支部 新春公開セミナー開催

平成26年1月28日午後3時よりアップルパレス青森に於いて、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。今年度は、私達にとって、欠かせないそして、とても身近に関係する内容をテーマに開催し、当日は、一般市民の方も多数参加して下さいました。

セミナーは、3部構成で、第一部では、青森市経済部商店街振興課 主幹 中村 敦氏・主査 渡邊 雅史氏による演題『空き店舗対策について』講演していただきました。



中村 敦氏



渡邊 雅史氏

講演では、平成25年12月1日に開設しております「青森まちなか空き店舗バンク」についての主旨と概要を詳しく説明して頂いた内容から、青森市が今抱えている深刻な悩みから脱却できるのではないかと、私ども不動産業界に携わるものにも明るい兆しが垣間見られた気がします。

第二部では、青森県警察本部 組織犯罪対策課 警部補 豊川 通弘氏による演題『暴力団排除対策について』講演して頂きました。

講演では、私達市民に最も関連のある暴力団排除条例の条項についてわかりやすく説明して頂いた内容から、暴力団と関わる事は、公表の対象となり、罰則が科せられると言う事です。そうならない為には、暴力団の不当な要求には応じない、活動を助長しない、暴力団と契約をしない事です。



豊川 通弘氏



成田 良二氏

最後の第三部では、青森地方法務局 登記相談官 成田 良二氏による演題『相続について』講演して頂きました。

講演では、資料に基づいて、相続制度の意義、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、詳しくお話して下さいました。この相続については、会員からの要望もあり前回に引き続き2回目の講演となりました。出席して頂いた皆様からは、ためになった等、とても好評を得る事が出来ました。

## お知らせ

## 弘前支部 セミナー開催

宅建協会弘前支部では、改正された消費税・印紙税につきまして、下記のとおり無料セミナーを開催します。ご興味のある方は、是非ご参加下さい。

- ◆ 日 時 平成26年4月24日(木) 午後3時30分から午後4時30分
- ◆ 場 所 弘前プラザホテル 弘前市代官町101-1 TEL:0172-35-0345
- ◆ テーマ 『税改正後の注意点』 講師:弘前税務署 小竹 克茂氏
- ◆ 参加方法 お電話にてお申込み下さい。  
宅建協会弘前支部 ☎0172-26-1030 (開館時間:月~金の9:00~17:00)
- ◆ 締 切 り 4月18日(金)まで

# 新入会員紹介

今後ともよろしくお願ひします。



## 三河 幸夫 《八戸支部》

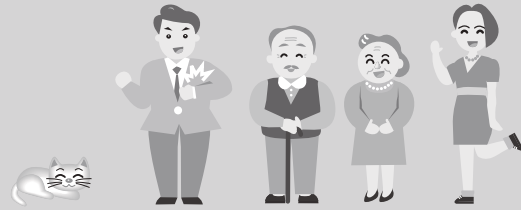
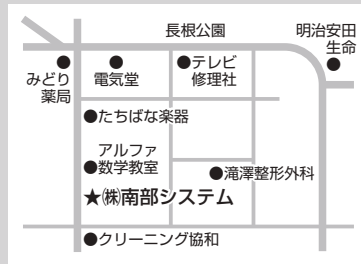
商号又は名称／(株)南部システム  
 免許番号／青森県知事(1)3420  
 取引主任者／吉田 隆(青森)4205

八戸市根城1-30-11 タウンハウスヴァンペールA号  
 TEL.0178-28-8040  
 FAX.0178-55-7000  
 入会年月日／平成26年2月25日

## 2月末 支部別会員数

青森	八戸	弘前	黒石
196(13)	142(10)	99(7)	22(0)
十和田	三沢	西北五	下北むつ
48(3)	37(2)	30(1)	38(2)
合計			612(38)

( )内は従たる事務所



## お知らせ

## 会員権停止

青森市篠田1-24-2

M & K アシスト管理サービス(株) 代表取締役 佐藤 誠

青森市古川3-26-1

(株)堀川不動産商事 代表取締役 堀川 徳治

青森市大字安田字近野485-2

(株)ハウス・コンサルテーション 代表取締役 今 孝美

八戸市青葉3-2-25

(株)アバマン情報館 代表取締役 米澤 福蔵

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4条第3項の規程により、平成26年3月31日まで会員権を停止した。

平成26年3月12日

公益社団法人青森県宅地建物取引業協会

会長 安田 勝治

法務委員長 久保 博愛

## 全宅住宅ローン申込状況

平成26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	2	36,800	45	921,770	649	13,096,245

## 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
26年1月19日	黒石	木立不動産	黒石市大字二双字字野田122-2	木立 義和
26年2月8日	弘前	中村ソフトプラント(株)	弘前市大字本町33-12	阿保 信行
26年2月18日	下北むつ	前田商事(株)	むつ市小川町2-4-8	前田 知世
26年2月20日	黒石	サン不動産	黒石市大字乙大工町9	山田 明匡

### 会員権承継

年月日	所属支部	商号又は名称	承継の事由	承継前の商号又は名称	新免許番号
25年12月25日	十和田	(株)オールオン	個人→法人	オールオン不動産	青森県知事(1)3417

## 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
25年12月9日	弘前	(有)グリーン住宅	取引主任者	平澤ふじ子(青森)4531	(増員)
25年12月21日	西北五	(株)東奥宅建	事務所所在地	五所川原市宇布屋町9-5	五所川原市柳町1-4
25年12月31日	青森	(協)タッケン	取引主任者	(減員)	相馬うしほ(青森)4474
26年1月1日	青森	(株)住まいUPタッケン	取引主任者	相馬うしほ(青森)4474	(増員)
26年1月6日	弘前	(株)東日本不動産	事務所所在地	弘前市大字北瓦ヶ町13-1 日本生命弘前ビル3階	弘前市大字南大町1-1-1
26年1月8日	弘前	弘前大学生生活協 Sumica	取引主任者	鎌田 暢祐(青森)4450	(増員)
				下山 和子(青森)2657	(増員)
26年1月15日	八戸	(株)東北産業八戸支店	取引主任者	(減員)	大久保 淳
		(株)東北産業		大久保 淳	(増員)
26年1月20日	弘前	(株)大川地建	取引主任者	(減員)	堀 義徳(青森)2971
26年1月31日	三沢	(株)中屋敷建設	取引主任者	高館 春樹(青森)5035	吉村 満昭(青森)3504

## 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)
10年4月1日	弘前	(株)大川地建	工藤 彩子(980408)
15年12月1日			齋藤 沙織(031209)
25年12月14日	八戸	(株)東北産業	上村 哲朗(1312B13)
26年1月7日	十和田	(有)不動産プラザ	佐々木優志(140109)
26年1月16日	十和田	(株)ユタカ工業	鶴田 健二(140107)
26年2月1日	八戸	ギャロップ(有)	濱田 英男(140203)
26年2月12日	弘前	弘前大学生生活協 Sumica	伊藤 厚(14SP01)
			山田 春香(14SP02)
			長利 亮(14SP03)
			小林裕太郎(14SP14)
			松谷 和恵(14SP05)
			澤 あゆみ(14SP06)
			坂本 羊平(14SP07)
			横山 直哉(14SP08)
			杉山 芽以(14SP09)
			菊地 莉奈(14SP10)
			伊藤 悠亮(14SP11)
			佐藤 大地(14SP12)
			竹花早也香(14SP13)
			渡部 航平(14SP14)
河崎 奈央(14SP15)			
神山 駿(14SP16)			

年月日	所属支部	商号又は名称	従業者氏名(証明書番号)
26年2月12日	弘前	弘前大学生生活協 Sumica	大船 美穂(14SP17)
			石坂 吹樹(14SP18)
			鈴木 悠(14SP19)
			笹森 圭介(14SP20)
			田口 実香(14SP21)
			亀山 雄大(14SP22)
			立花 陽佳(14SP23)
			鈴木 宏明(14SP24)
			日下実沙子(14SP25)
			福士 隆(14SP26)
			鈴木 剛(14SP27)
			伊藤 瑞姫(14SP28)
			最上 天運(14SP29)
			岩間 咲(14SP30)
			岡部 祐紀(14SP31)
			山崎 彬知(14SP32)
			中村真由子(14SP33)
堀越 夏純(14SP34)			

### 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12月15日	八戸	(株)東北産業	三浦 隼一(1102B12)
26年1月31日	弘前	藤崎不動産	佐藤 長吉(090402)
26年2月25日	八戸	宝不動産(株)	夏井 良男(991004)

## 訃報

青森支部 木村 年秋 儀  
黒石支部 木立 義和 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26年 2 月 6 日	<b>第10回企画情報委員会</b> ①広報誌「宅建あおもり」3月号について ②平成26年度事業及び予算について	青森市 会館1階小会議室
26年 2 月13日	<b>第4回総務経理委員会</b> ①次年度からの法定講習会開催方式について ②平成26年度事業計画について ③顧問就退任について ④定款施行規則改正に伴う人材育成部会の要項制定について ⑤宅地建物等対策議員連盟第14回協議会開催について ⑥支部什器備品の購入について ⑦3月開催の法定講習会について	青森市 会館1階小会議室
26年 2 月21日	<b>新入会員研修会</b> <b>第2回研修委員会</b> ①平成26年度事業計画及び予算について	青森市 会館2階大会議室 青森市 会館1階小会議室

### 他団体関係

年月日	会議・行事等の名称	場 所
平成26年 1 月 3 日	高橋修一と語る新春の集い	青 森 市 ホテル青森
26年 1 月11日	山崎力を囲む新年会	青 森 市 ホテル青森
26年 1 月12日	森内のぼる新春の集い	青 森 市 ホテル青森
26年 1 月15日	全日本不動産協会との協議会 東京都宅建協会新年会	青 森 市 青森県不動産会館 東 京 都 京王プラザホテル
26年 1 月20日	都道府県協会会長・本部長会議 都道府県政治連盟会長会議 全宅連・全宅保証新年賀詞交歓会	東 京 都 ホテルニューオータニ
26年 2 月 6 日	子ども110番スキルアップ研修会	青 森 市 アピオあおもり
26年 2 月 7 日	既存住宅アドバイザー講習会	青 森 市 リンクステーションホール青森
26年 2 月 9 日	木村太郎を囲む新春の集い	弘 前 市 フォルトーナ
26年 2 月10日	全政連ブロック別意見交換会	東 京 都 品川プリンスホテル
26年 2 月25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



# 編 集 後 記

春の到来の兆しがあちこちに散見される今日この頃です。私達、北国の不動産業者にとってもこれからいよいよ仕事が活発となり、躍動する時期となりました。何はともあれ春一番、頑張って仕事をこなしていきましょう。

ところで我々企画情報委員会の現メンバーもこの春でとりあえずひと区切りとなります。宅建あおもりの広報誌発行をはじめ、FMラジオの放送や不動産ひとくちメモ等の情報発信を通して宅建協会のイメージアップにすこしは貢献できたかなと思っています。協会役員はもちろんのこと会員の方々の御協力ありがとうございました。

企画情報委員長 藤林 吉明



## 不動産ひとくちメモ

林地開発許可制度というものがあります。  
規制がかかるのは1ha以上の山林で少し大きめの土地になりますが、民間の所有するほとんどの山林（森林）が対象になるようです。  
普段はあまり耳にしません、うっかりすると気づかぬうちに法律違反をしてしまう可能性もあるし、利用面積に対して20%~60%まで用途に応じて森林を残さなくてはならず、思ったような利用ができないトラブルが想定されます。ご注意ください！



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 青森県宅建物取引業協会  
公益社団法人 全国宅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)

# 不動産キャリアパーソン

受講のご案内

## 不動産キャリアパーソンとは

- 不動産取引「実務」の基礎知識修得に重点を置いた通信教育資格講座です。
- 物件調査や契約の基本など、実際の取引実務で必要となる知識を取引の流れに沿って体系的に学習いただけます。
- 修了試験に合格した宅地建物取引業従業者は、全宅連へ資格登録いただくと資格登録証が発行されます。

## 受講の流れ

### 1 受講申込

#### 受講対象

代表者や宅地建物取引主任者だけでなく、一般従業者、消費者や学生、従事予定者を含め、どなたでも受講いただけます。

#### 申込方法

- ①受講申込書にご記入ください。ご記入後は、受講料を添えて最寄りの都道府県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」）へお申し込みください。
- ②インターネットからのお申し込みの場合は、別途事務手数料（300円：税別）が発生します。

### 2 教材到着、修了試験日程・会場の指定

受講期間は、教材一式・受講票ハガキの到着から2か月間が目安です。受講期間中に修了試験に受験いただけますが、各試験会場は、お席に限りがありますので、教材到着後、先に試験の日程・会場のお勧めします。

試験日・会場の指定は、インターネットから行えます。その際に受講票ハガキに記載の「ID・パスワード」の入力が必要です。

### 3 学習

②で指定された試験日に向け、各自学習を行ってください。学習方法は、テキスト学習が基本ですが、テキスト学習の補助として、インターネットからテキストの解説講義動画をご覧いただけます。

### 4 修了試験

修了試験は、試験会場のパソコンを使用して行われます。

試験問題	4肢択一試験、全40問
試験時間	60分間
合格基準	40問のうち7割以上の正答
試験会場	47都道府県の日建学院校舎
試験日	各都道府県月1回以上開催

### 5 合格・資格登録

合格者には、『不動産キャリアパーソン合格証書』が発行されます。さらに合格された宅建業従業者は、全宅連に資格登録申請されますと、『不動産キャリアパーソン資格登録証』とカード入れとしてもお使いいただけるネックストラップが送られます。



#### 単元名

##### ①従業者としての大切な心構え

#### 学習内容

- ・従業者の社会的使命・役割
- ・宅建業法
- ・倫理・コンプライアンス
- ・媒介契約
- ・顧客対応の基本
- ・クレーム・トラブル事例と対応

テキスト：73ページ WEB動画：3時間10分

#### 単元名

##### ②物件調査、価格査定

#### 学習内容

- ・物件調査総論 [調査の目的・方法・ポイント]
- ・各論 [道路調査、権利関係調査、供給施設調査、物件実査、中古住宅の調査]
- ・価格査定の基本理解

テキスト：161ページ WEB動画：4時間54分

#### 単元名

##### ③不動産広告

#### 学習内容

- ・法令による規制
- ・違反広告例
- ・公正競争規約による規制

テキスト：31ページ WEB動画：1時間28分

#### 単元名

##### ④資金計画

#### 学習内容

- ・資金計画の基礎知識
- ・住宅ローンの基礎知識

テキスト：36ページ WEB動画：1時間37分

#### 単元名

##### ⑤契約の基本

#### 学習内容

- ・契約に関する基礎知識
- ・売買契約に関する業務の流れ
- ・売買契約書の基礎知識
- ・賃貸借契約の媒介業務の流れ
- ・賃貸借契約書の内容

テキスト：73ページ WEB動画：3時間11分

#### 単元名

##### ⑥その他知識

#### 学習内容

- ・賃貸管理業務に関する基本知識
- ・建築・地盤・耐震・リフォームに関する基礎知識
- ・関係法令
- ・不動産用語集

テキスト：81ページ WEB動画：1時間57分

#### 主催

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

#### お問合せ先

公益社団法人青森県宅地建物取引業協会  
青森市長島三丁目11番12号 TEL 017-722-4086  
<http://www.aomori-takken.or.jp>

