

協会と会員を結ぶ広報誌

宅建あomorい



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9月15日発行〈隔月刊〉



Vol.159



- ・不動産業開業支援セミナー開催のお知らせ
- ・不動産広告の違反事例
- ・平成26年度民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の募集について

Takken Aomori



C O N T E N T S

不動産業開業支援セミナー開催のお知らせ	①
不動産広告の違反事例	②
八戸支部 町内会(区)の役割を考える	③
平成26年度民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の募集について	④
平成26年度法定講習会開催について	⑤
一定課程研修会及び一般公開セミナー同時開催について	⑤
週刊住宅より抜粋「宅建士」について	⑥
宅地建物取引主任者賠償責任補償制度のご案内について	⑥
平成26年度宅建試験受付終了	⑥
全国賃貸不動産管理業協会の入会のご案内について	⑦
青森支部 一般公開セミナー開催	⑦
全宅連から提携大学推薦入試のお知らせ	⑧
書籍のご案内	⑨

リニューアル版

はじめての
一人暮らし
ガイドブック



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。

不動産業開業支援セミナー開催のお知らせ

参加費無料



不動産業の開業をお考えの方、現在不動産業に従事していて将来独立開業を目指している方、不動産業に興味のある方、公益社団法人の当協会のセミナーを受講してみませんか。

開業前に参考になること、開業後の専門的な知識を内容としたセミナーです。未経験者でも大歓迎です。

開催日：平成26年9月26日(金)

開催時間：10:00～15:10

開催場所：青森県不動産会館 2階 大会議室
(青森市長島3-11-12)

講演内容：宅地建物取引業免許申請の手順、
当協会の組織・事業、開業体験談 他

講師：当協会会員 他

対象：不動産業の開業をお考えの方
不動産業に興味のある方
不動産を開業し当協会に入会した方

定員：50名

参加費：無料

主催：公益社団法人青森県宅地建物取引業協会



不動産業開業支援セミナー受講申込書

送信先 FAX:017-773-5180

ふりがな	
お名前	
お電話番号	TEL () FAX ()
ご住所	〒
相談事項	開業にあたり相談事項があればご記入下さい。

※お寄せ頂きました個人情報につきましては、開業支援セミナーの申込確認、運営管理及び開業支援情報のお知らせを希望する場合のご案内に使用し、それ以外の目的には使用しません。

お問い合わせ先

公益社団法人青森県宅地建物取引業協会
TEL：017-722-4086
FAX：017-773-5180

不動産広告の違反事例

家賃+駐車場代を5万円以上払っている方、必見!!

建物 標準付帯工事+照明+カーテン コミコミ価格

諸経費 登記+火災保険料+借入諸費用+建築諸経費+消費税

物件概要
青森市〇〇〇〇
宅地/132.23㎡ (39.99坪)
用途/一種低層、ベイ50%、容80%
建物/1階床面積39.75㎡ (12.02坪)
2階床面積40.58㎡ (12.28坪)
延床面積80.33㎡ (24.30坪)

●土地440万円 ●建物1,280万円
●諸経費300万円

ボーナス払いなし
35年返済(金利0.9%)

月々返済額 **56,085円**

2,020万円 (税込)

取引条件有効期限 平成26年〇月〇日

青森県知事免許(〇)第〇〇〇〇号

①気になった方はお気軽に
お電話ください!!

株式会社 〇〇建設

青森市〇〇〇〇1丁目〇-〇 ☎0120(〇〇)〇〇〇

【違反事項1】

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)

●表示例：地方銀行の「提携ローン」

月額返済額56,085円(固定期間選択型・

当初3年間年利0.9%)

ボーナス返済なし

融資限度額3,000万円(年収により異なる)

【違反事項2】

取引態様(仲介・売主・代理の別)の表示がない。

【該当条項】

表示規約第8条

同施行規則第4条

●表示例：売主

【違反事項3】

完成物件であれば、「建築年月」、建築工事が完了していない場合には、入居予定年月が必要。この表示がないため、建物が存在するのかわからないので、「広告開始時期の制限」にも抵触する。

なお、別表5では、新聞広告において建築確認番号の表示は必要ないが建築確認を受けていなければ、同様に「広告開始時期の制限」に抵触し表示規約はおろか、宅建業法第33条の違反となる。

【該当条項】

表示規約第8条

同施行規則第4条

●表示例：入居年月・平成26年7月

【違反事項4】

「交通の利便」の表示がない。

【該当条項】

表示規約第8条

同施行規則第4条

●表示例：〇〇バス停徒歩5分

●必要な表示事項(別表5 新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で残戸数が1戸のもの)

事項	媒体	新聞折込チラシ等	新聞・雑誌広告	インターネット広告
1 広告主の名称又は商号		○	○	○
2 広告主の事務所の所在地		○		○
3 広告主の事務所(宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。)の電話番号		○	○	○
4 宅建業法による免許証番号		○		○
5 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		○		
6 取引態様(売主、代理、媒介(仲介)の別)		○	○	○
7 物件の所在地(町又は字の名称まで)		○		○
8 交通の利便		○	○	○
9 土地面積及び私道負担面積		○	○	○
10 建物面積		○	○	○
11 連棟式建物であるときは、その旨		○	○	○
12 宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号(建築工事が完了済みの場合は省略可)		○		○
13 建物の建築年月(建築工事が完了していない場合は、入居予定年月)		○	○	○
14 ①価格 ②上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額		○	○	○
15 ①借地の場合はその旨 ②当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額 ③1か月当たりの借地料		○	○	○
16 入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		○	○	○
17 取引条件の有効期限		○		
18 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日				○

八戸支部 町内会（区）の役割を考える

7月10日、階上町からの要請で「階上町における町内会への加入促進に関する協定」調印式がありました。

町内会、ご近所のコミュニケーションの大切さは、「東日本大震災」の無残さから多くの体験を得、避難救助に当たっては如何に近所の結びつきが大切であるかをテレビの度重なる放映で学ぶことが出来たと思っております。

昔に比べて地方にあっても「家族の形骸化」で人に対する愛着の薄さが、面倒な人間関係や、義務や責任を回避する性格の形成につながって来ているのではないだろうか。

私の子供の頃は「結」のしきたりが生きていて、田植え等の繁忙期にはお互い手伝うのがごく自然だった。分家して2代目の生家では本家に動員されていたように思う。それだけに経済的、人的つながりも深かったと感じている。

階上町においても核家族の進展から、今一つには大学生の寄宿舍(アパート)の増加でゴミ問題がクローズアップされ、その対策にと町内会（区）のあり方が問われて来ていたように見受けられます。

恐らく日本中、どの地域でも「家族」の変貌に対して、いわゆる社会制度設計が容易に変わっておらず、人口減から来る過疎の進展に打つべき手が打たれていないのが現在の姿のようです。そこから派生する高齢化の進展に伴う老人問題もその一つ。

雨露は防げる古家はあるものの孤立してゆく老人の扱い（お世話）が国・行政にとっては大きな問題となってゆくこと必定のようである。

調印式後の一言で、ふとその思いが浮かび、階上町で「老人村」を作ったらと口走ってしまった。その反応は皆無だった。後ろ向きだと捉えられたのだろうか。

国も地方も借金だらけ、人口は減少の一途を辿り財政



も苦しくなる一方でそれこそ「他人事」ではなくなる筈だと自分乍ら思いを致している。

構想日本（シンクタンク）の代表 加藤秀樹氏は多くの日本人が、政治や行政を「他人事（ひとごと）」だと考えているのではないかと嘆いている。町内会のあり方を考え直し、自治会として、財政難からくる諸問題を今から再検討して見る必要がありはしないだろうか。

さて、私達の役割は、住宅の販売、賃貸等に係る契約者に対し、町内会（区）への加入促進活動に協力することです。（協定書）

都市部は勿論のこと、農村漁村にしても人がいる限り街は存在し、街づくりの要は人造り！町内のリーダーが必要とされている。私達は、社会の基盤である不動産を業としているのだからその一員になるべく地域密着の活動から、良きリーダーとして認められ、地域社会に貢献してゆくの何より望ましいものと考えます。

先ずはチラシを配って声掛け！をしましょう。

八戸支部長 佐藤 榮



高齢者・子育て世帯等向け賃貸住宅の改修費用を国が一部補助します!

「平成26年度民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の募集について」

国土交通省では、「平成26年度民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」について、下記のとおり募集を行うこととしましたのでお知らせします。

空き家の多い民間賃貸住宅についてリフォームを支援するとともに、リフォームした住宅をホームページ等で公表し、住宅確保要配慮者（高齢者世帯や子育て世帯等）が安心して住まいを確保できる環境を整備する事業で、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある賃貸住宅のリフォームに要する費用の一部を国から直接補助するものです。

対象となる改修工事は、空き家部分又は共有部分における耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネルギー改修工事のいずれかを含む工事となっております。

原則として、リフォームされた賃貸住宅の最初の入居者は、住宅確保要配慮者「高齢者世帯（60歳以上の者とその配偶者等）、障がい者等の世帯、子育て世帯など」となっておりますが、入居募集を開始して3ヶ月以上入居者を確保できない場合は、そのほかの者（住宅確保用配慮者以外の者）を入居させることも可能です。

平成24年度に補助金の交付決定を受けた住宅は、青森市5件、弘前市2件、八戸市21件、黒石市2件、平川市4件となっております。この物件概要については、下記ホームページに記載しておりますのでご覧ください。

「平成24年度 事業を実施した住宅について」

<http://www.minkan-safety-net.jp/h24/search.php>

※この国の事業は、24年度から26年度までの3カ年の事業であり、今年度で一旦終了になりますので、応募をご希望の方は申請期限までに、「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業手続マニュアル」に基づき申請をお願い致します。

住宅セーフティネット整備推進事業の要件について

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

（例：青森県 72,000円、東京都 111,000円、大阪府 106,000円、愛知県 94,000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. 申請期限

平成26年12月26日（必着）

※なお、応募の状況によっては、提出期限以前に募集を締め切る場合があります。

5. 応募者

建設工事請負契約を締結して空家（住棟）の改修工事を発注する者

6. 補助金の額、補助率について

【改修工事あたり補助額】改修工事費用の1/3（空家戸数×100万円を限度とします。）

※空家部分については、バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事の費用のみが補助対象です。

応募方法等の詳細

本事業のホームページ（下記）に掲載する「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業手続マニュアル」に基づき、申請して下さい。

マニュアルはこちら <http://www.minkan-safety-net.jp>

○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

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いましたが、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回開催していましたが、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については下記のとおりです。

開催地区	開催日	会場	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(金)	ホテル青森	終了
弘前市	平成26年9月19日(金)	弘前市民会館	平成26年9月～平成27年3月
八戸市	平成26年12月19日(金)	八戸ユートリー	平成26年12月～平成27年6月
青森市	平成27年3月13日(金)	アスパム	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、協会ホームページにてお知らせ致します。

宅建協会ホームページアドレス：<http://www.aomori-takken.or.jp/>

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) 終了

八戸会場 平成26年10月24日(金)13:00～16:30
場所：AXIS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)13:00～16:30
場所：ホテル青森(孔雀の間)

●全宅住宅ローン事業の説明について
講師：東京ローンセンター担当者

●最近の不動産取引に関する裁判例等
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

新受講手帳(研修受講証)の配付について

平成26年度より研修受講証(受講手帳)を改訂し、配付対象者を従業者(宅地建物取引業に従事する者すべて)まで拡充致しました。新手帳の配付につきましては、所属支部にて配付しておりますので受講日前までに必ずお受け取りになり、新手帳の身分証明書欄に顔写真及び氏名等のご記入をしていただき、受付に提出下さいますようお願い致します。旧手帳のご利用ができませんのでご了承願います。

「宅建士」について

国土交通省 土地・建設産業局長 毛利 信二 氏に聞く

宅地建物取引主任者の呼称を「宅地建物取引士」に変更する改正宅建業法が来春施行する見通しだ。改正法では呼称変更のほか、宅建士に対する「信用失墜行為の禁止」や「知識・能力の維持向上」を定めた。宅建業者が従業者に対して「必要な教育」を行うよう努めることとしたのも大きなポイント。業法改正によって何が変わるのか。不動産行政を所管する国土交通省の毛利信二土地・建設産業局長に話を聞いた。

——主任者の呼称変更は以前から業界団体などの根強い要望がありました。一方で、国交省は消極的な姿勢でした。それが転じたのはなぜでしょう

「単なる呼称変更は受け入れられないというのが、従来からの我われのスタンスだった。今回は、宅建士の資質向上が条文に盛り込まれるなど、議員立法の法案検討過程でバランスの取れた内容になったことが大きかった」

——改正のポイントは呼称変更以外にもあります。ひとつは、宅建士が信用・品位を害するような行為をしてはならないとした『信用失墜行為の禁止』の新設です

「業務はもちろん、業務外でも倫理に反した行動をしてはならないという趣旨だ。具体的な中身については、業界団体に対して宅建士の倫理規程を定めるよう求める」

——宅建士に対し、必要な知識・能力の維持向上に努めることとした条文も新設しました

「宅建業法では、主任者証の更新に際して、5年に1度・約5時間の法定講習を義務付けている。講習科目と時間は告示で定めており、必要によっては告示の見直しも検討する」

——業者による従業者教育の努力義務も追加しています

「宅建士だけではなく、資格を持たない従業者を含めた全体のレベルアップを図るのが目的だ。過去の業法改正では、

主任者の設置義務が『10人に1人』から『5人に1人』へと規制が強化された。いずれ『3人に1人』になるのではないかという見方もあるようだが、業者による従業者教育が徹底されれば、さらなる規制強化は考えにくい」

——このほか改正のポイント、施行に向けたスケジュールを教えてください

「宅建士の定義として、『宅建取引士証の交付を受けた者という』といった内容の規定を新設した（法2条4項）。主任者の定義はなく、土となって初めて定義されることになったことは意義がある」

「施行は来年4月1日を目指す。施行に伴い、主任者証を宅建士証に切り替えたいというニーズもあると思う。円滑に施行できるように都道府県などと連携しながら対応していく」

——業法改正案の策定過程で、重要事項説明が複雑化していることに対して議論がありました。重説のあり方について国交省としてどのように考えていますか

「重説項目は増加、複雑化している。それを業界に負わせたままでもいいのかという問題意識はある。具体的なイメージは未定だが、トラブルを減らすためのガイドラインのようなものを今後検討する」

※既に確定

宅地建物取引主任者賠償責任補償制度のご案内

お申し込み期限は11月20日となっております。
ぜひ、この機会にご加入いただき、ご活用ください。

募集 締め切り **11月20日**

この制度は、宅地建物取引主任者が、日本国内において宅地建物取引業法に基づき遂行する業務に起因して提起された損害賠償請求について、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対し保険金をお支払いする制度です。

補償の対象となる業務とは、宅地建物取引主任者が適正に遂行した次の業務です。

すでに加入している方は
申込不要です。

宅地建物取引業法第35条に定める

1 「重要事項の説明等」

宅地建物取引業法第37条に定める

2 「書面の交付」

【保険金と免責金額】

- 1事故につき5,000万円
- 補償期間中の総てん補限度額1億円
- 免責金額（自己負担額）3万円
- 保険料 ※宅地建物取引主任者1名あたり5,000円
※次年度以降の契約更新は、事前にご案内のうえ、1年ごとに継続します。

【加入方法】

- 募集期間 平成26年10月15日～平成26年11月20日
- 加入資格者 （公社）青森県宅地建物取引業協会会員（事業所）に従事している宅地建物取引主任者
- 加入年齢 年齢制限はありません。
- 加入手続き 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。

【保険金の種類】

- 損害賠償金
- 訴訟、仲裁、和解または調停に関する費用
- 損害防止軽減費用

【補償期間】

平成27年3月1日から平成28年3月1日までの1年間

平成26年度宅建試験受付が終了 10月19日に試験を実施

今年度の宅地建物取引主任者資格試験の申込受付が7月31日に締め切られた。青森県内の申込者数は、一般受付965名、登録講習修了者受付108名、合計1,073名となり、昨年度比45名、4%減少した。また受付区分別では、郵送受付870名、インターネット受付203名となった。来る10月19日(日)に青森市の青森大学で試験を実施(協力機関:当協会)し、合格発表は、12月4日に行われる。



全宅管理

全宅管理 入会のご案内

入会特典 総額6万円相当^{*}の不動産業務支援ソフトウェア(2種類)を
無料プレゼント

*6万円相当=通常販売価格の合計額

賃貸不動産
管理業界最大の
会員数

期間限定
平成27年3月31日
入会申込受付分まで

事業のご案内 会員の方々限定で各種のサポート事業を行っています。

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

賃貸管理業サポート事業

- 300種類以上の充実した書式を無料提供
- 会員向けの無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 提携サービス等を会員価格で提供
 - ・不動産市場動向・インデックス情報提供サービス
 - ・入居者信用照会システム
 - ・夜間休日サポートシステム
 - ・家賃債務保証システム
 - ・宅建ファミリー共済会
 - ・家賃集金代行システム

業務支援ツール等の提供

- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェアを会員価格で提供
 - ・賃貸不動産管理業務マニュアル
 - ・原状回復リーフレット
 - ・貸主提案用リーフレット
 - ・入居のしおり

情報提供事業

- 会報誌の定期発行
最新情報を掲載した会報誌を定期的にお届けします。
- メールマガジンの配信
メールマガジンにより業界最新情報等を提供いたします。
- FAXマガジンの配信
ご登録のFAX番号に協会からのお知らせ等をコンパクトにまとめて配信いたします。
- ホームページ上での情報発信
「法令改正情報」として、賃貸管理に関する最新の法令改正・判例情報を掲載します。会報誌、FAXマガジンのバックナンバーをみる事ができます。

研修事業

会員を対象として、法令の新設・改正、最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務対処法等をテーマとした賃貸管理実務に役立つ各種研修会を定期的に開催しています。

賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省が平成23年12月に施行した「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なっています。同制度の解説書を作成し、会員限定にて配布を行なっているほか、登録申請方法等のご相談も受けております。また、同制度に登録すると掲示が義務付けられる「業者票」を無料で作成しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しています。

賃貸管理業賠償責任保険

「賃貸管理業賠償責任保険」は、本会全会員を対象にした損害賠償責任保険です。保険掛金は年会費に含まれております。この保険は、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をカバーするものです。
※保険適用事由の詳細は全宅管理HPをご覧ください。

問い合わせ

全宅管理 検索

一般社団法人 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
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330
HP: <http://www.chinkan.jp/> e-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp

青森支部 一般公開セミナー開催

平成26年8月26日(火)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・従業員を対象とした、一般公開セミナーを開催致しました。

第一部では、(株)ネクスト 高橋 遼平氏より、日本最大級の物件検索サイト『HOME'S』についてご案内して頂きました。

第二部では、モリプランニング 代表 森 みや子氏によります、

演題『不動産取引アラカルト』～人間関係を豊かにするコミュニケーションマナー術～について講演して頂きました。

セミナーでは、信頼感と好感度の高いコミュニケーションの基本マナーの他クレームの対応の仕方等について幅広く講演して頂きました。日頃、正しいと思っ

ていた行動、動作、言葉の使い方が間違っていたという事を実感致しました。終了後、出席された多くの市民の方々より、「大変参考になった。明日からすぐ実践したい。」等のお言葉を頂きました。これからも皆様のお役に立つ内容で公開セミナーを継続して行きます。



高橋 遼平氏



森 みや子氏

全宅連から提携大学推薦入試のお知らせ

全宅連では明海大学不動産学部、宇都宮共和大学シティライフ学部と提携し、宅建協会会員及びその子弟等を同大学に推薦する企業推薦制度を実施しております。制度開始以来、推薦した学生は400名にのぼり、多数の卒業生が不動産業界を中心に活躍しております。

明海大学不動産学部

■スケジュール（新入学）

A日程

願書受付期間（全宅連必着） 平成26年10月30日(木)
～11月12日(水)
試験日 平成26年11月23日(日・祝)
合格発表 平成26年11月26日(水)

B日程

願書受付期間（全宅連必着） 平成27年2月19日(木)
～3月4日(水)
試験日 平成27年3月17日(火)
合格発表 平成27年3月18日(水)

■出願資格

- (1) 明海大学不動産学部を第一志望とし、次の①～③のいずれかに該当する資格を有し、かつ(2)の要件を満たす者
- ①高等学校、または中等教育学校を卒業した者及び2015年（平成27年）3月卒業見込みの者
 - ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2015年（平成27年）3月修了見込みの者
 - ③学校教育法施行規則第150条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2015年（平成27年）までにこれに該当する見込みの者
- (2) 全宅連に所属している企業に勤務または就職希望で、かつ推薦を受けた者

宇都宮共和大学シティライフ学部

■スケジュール（新入学）

日程

願書受付期間（全宅連必着）
平成27年1月5日(月)
～1月23日(金)
面接試験日 平成27年2月14日(土)
合格発表 平成27年2月20日(金)

■出願資格

- 次の①～③のいずれかに該当する資格を有し、④の要件を満たす者で、宇都宮共和大学を第一志望（専願）とする者
- ①高等学校、若しくは中等教育学校を卒業した者又は2015年（平成27年）卒業見込みの者
 - ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者又は2015年（平成27年）修了見込みの者
 - ③学校教育法施行規則第150条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2015年（平成27年）3月31日までにこれに該当する見込みの者
 - ④(公社)全宅連傘下の47都道府県宅建協会会員である宅建業従業者およびその子弟
- 上記①～③に該当しない資格を有する場合は、大学事務局までお問い合わせください。

※この入試制度で受験する場合は、入学試験要項が別途必要になります。
※出願に関する問い合わせ及び入試試験要項の請求は、下記までお問い合わせください。

■お問い合わせ及び入学試験要項請求先

◆明海大学浦安キャンパス入試事務室

〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目
[大学ホームページ <http://www.meikai.ac.jp/>]

TEL:047-355-5116(直)

◆宇都宮共和大学 宇都宮シティキャンパス

〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り1丁目3番18号
[大学ホームページ <http://www.kyowa-u.ac.jp/>]

TEL:028-650-6611

◆(公社)全宅連 教育研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 全宅連会館3階 TEL:03-5821-8112(直)

書籍の
ご案内

平成26年度版 わかりやすく解説、税金のガイドブック

住まいの税金

今年度の土地・住宅税制では、改修工事が行なわれた中古住宅取得時の登録免許税（所有権移転登記）を0.3%→0.1%とする措置が創設されました。さらに中古住宅流通・リフォーム市場活性化につながる特例措置の適用も盛り込まれました。

この小冊子は、マイホームや不動産をめぐる税金について、一般の方々にもわかりやすく解説したガイドブックです。税制を有効に活用し、消費者へのより良い情報提供と適切なアドバイスにお役立てください。

発行・発売 株式会社 住宅新報社
規 格 B5判本文60ページ（2色刷り）

送 料 1個口（150冊まで）500円（税込）
※大口発送の場合は別途ご相談ください。

定価 **600**円（税別）

お住まいを
長持ちさせる入居後の
チェックポイント

- ・アフターサービス規準を活用するための「部位」「症状」「保証期間」
- ・マンション管理組合が活用するアフターサービスも収録
- ・戸建住宅特有の点検項目を掲載
- ・購入者を守る法律や制度を整理

発行・発売 株式会社 住宅新報社
規 格 A4判40ページ程度
（表紙フルカラー／本文モノクロ）

送 料 1個口（150冊まで）500円（税込）
※大口発送の場合は別途ご相談ください。

定価 **500**円（税別）

お申し込みは お電話・Fax、
またはWEBで！

TEL 03-6403-7809
FAX 03-6403-7825

住宅新報 出版物 🔍 検索

fax用お申込フォーム フォームにご記入の上、この用紙ごとFAXしてください。

貴社名	ご担当部署 ご担当者
ご住所	
電話	FAX
メールアドレス	所属団体名
書籍名	冊

(株)住宅新報社 営業本部 行

申込日/平成 年 月 日

<個人情報の取り扱いについて>

お申込みいただいた個人情報をもとに今後、当社のセミナー・書籍・講習会などのご案内などを送付させていただくことがあります。また、当該個人情報厳正な管理下で安全に保管し、事前のご承諾なしに第三者に提供することはありません。

当該個人情報に関する利用停止、訂正などは下記営業本部へ

住宅新報社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル3F
住宅新報社「平成26年度版 住まいの税金」係

TEL 03-6403-7809
FAX 03-6403-7825

見やすくわかりやすい!

『住まいの購入ガイド』『住まいの売却ガイド』

『住まいの購入ガイド』と『住まいの売却ガイド』は消費者の方が住まいを購入・売却するときに必要な法知識や手続き等をまとめた小冊子です。取引の流れに沿って、イラストをふんだんに使って解説しているので、見やすくわかりやすい内容です。お客さまに差し上げるなどして、ぜひご活用ください。

◆編集・発行・販売：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会

◆定 価：各108円（税込）

◆規 格：A4判28ページ 表紙・本文カラー

◆送 料：

注文部数	1～20冊	21～200冊	201冊以降200冊追加ごとに加算
送 料	400円	470円	470円

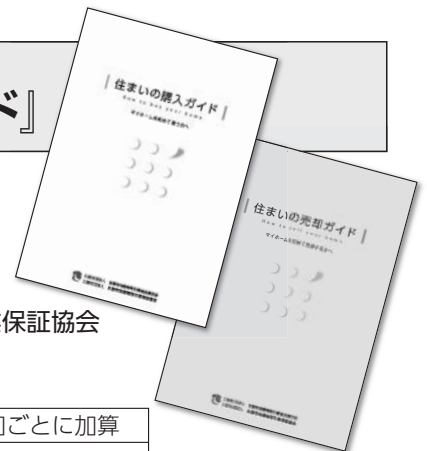
※沖縄県および離島の送料は、別途。※送料は発送先1箇所の金額です。複数箇所の場合は1箇所増えるごとに同額がかかります。
※注文後、お手元に商品が届くまでに5～7日程日数がかかります。

◆申込方法：全宅連ホームページから申込書をダウンロードし、FAXでお申込みください。（発送・請求代行(株)大成出版社宛）

URL <http://www.zentaku.or.jp/public/publication/index.html> **FAX** 03-3325-1888

◆支払方法：請求書による後払い。（お届け後、大成出版社から請求書が郵送されます）

◆お問合せ：〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館3階 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会広報研修部 TEL:03-5821-8181



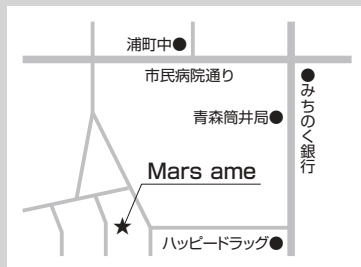
新入会員 紹介



今後ともよろしく
お願いいたします。



渡辺真由美
《青森支部》

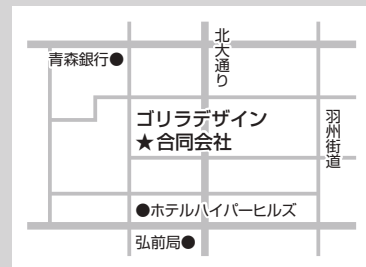


商号又は名称/Mars ame
免許番号/青森県知事(1)3435
取引主任者/渡辺真由美(青森)5086

青森市奥野2-8-9
TEL.017-723-4614
FAX.017-723-4534
入会年月日/平成26年7月8日



長内 哲也
《弘前支部》



商号又は名称/ゴリラデザイン合同会社
免許番号/青森県知事(1)3431
取引主任者/長内哲也(青森)4032

弘前市大字南横町2-1
TEL.0172-34-5689
FAX.0172-34-5689
入会年月日/平成26年7月18日

8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	
193(11)	136(8)	99(7)	21(0)	48(3)	40(2)	30(1)	38(2)	
合 計							605(34)	()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
26年 4月 1日	青 森	ミサワホームイング東北(株)青森事業部	青森市大字筒井字八ツ橋90-1	伊藤 良夫
26年 6月10日	八 戸	(有)諏訪内工務店	三戸郡南部町大字大向字船場平1-2	諏訪内 繁
26年 6月30日	八 戸	日幸不動産	八戸市青葉2-1-4	清水頭道治
26年 8月 1日	青 森	東光不動産商事	青森市本町1-7-6	中田文四郎
26年 8月27日	下北むつ	(有)ファーストホーム	むつ市緑ヶ丘16-1	工藤 一宏
26年 8月31日	青 森	(株)協電舎	青森市大字鶴ヶ坂字早稲田171-171	藤田 竹治
26年 8月31日	弘 前	(有)アサヒ宅建	弘前市大字富田2-4-4	間山 良一

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
26年 8月11日	十 和 田	(株)とのさき不動産	個人→法人	とのさき不動産	青森県知事(1)3376

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16日	青 森	東日本ハウス(株)青森営業所	政令使用人	高木 芳彦	亀ヶ森 茂
26年 1月 4日		セキスイハイム東北(株)	代表者	山下 昌宏	神吉 利幸
26年 1月26日	弘 前	(株)よつば不動産	取引主任者	齊藤 久子(青森)5053	(増員)
26年 4月 2日	弘 前	(株)よつば不動産	取引主任者	長尾 一泉(青森)5088	(増員)
26年 5月23日	弘 前	弘前大学生生活(協)	代表者	山田 史生	荒川 修
26年 6月10日	十和田	ブリティッシュホームズ(株)	政令使用人	江刺家勝男	(就任)
26年 6月13日	青 森	(株)みちのく鑑定事務所	取引主任者	浅井 康光(青森)5103	(増員)
26年 6月13日	八 戸	かがみ野不動産(有)	事務所所在地	八戸市大字尻内町字張田30-7	上北郡おいらせ町東下矢地28-5
26年 6月20日	青 森	(株)鶴ヶ坂開発	政令使用人	長谷川 能	小笠原三男
26年 6月30日	弘 前	(株)カチタス弘前店	取引主任者	(減員)	工藤 信司(青森)4820
26年 7月 1日	青 森	(株)ヴィナスフォート	取引主任者	今 亜貴子(埼玉)69146	(増員)
26年 7月 1日	青 森	(株)カチタス青森店	取引主任者	工藤 信司(青森)4820	(増員)
26年 7月 1日	青 森	(有)エリア不動産	取引主任者	(減員)	佐々木百合子(青森)3110
26年 7月 1日	青 森	(有)ティーエム管理	取引主任者	木田 貴士(青森)5093	(増員)
26年 7月 1日	八 戸	(有)北日本勤労開発	取引主任者	山内 靖郎(青森)2124	佐藤 圭介(青森)1815
26年 7月 1日	八 戸	(株)ベストライフ	事務所所在地	八戸市大字馬場町12-2	八戸市大字六日町22-6
26年 7月 1日	八 戸	(株)まるよし産業	取引主任者	神 佑介(石狩)15706	(増員)
26年 7月 1日	下北むつ	(株)むつ不動産取引センター	取引主任者	廣富 淳史(青森)4247	岡本 義則(青森)3028
26年 7月14日	十和田	(有)橋場不動産	取引主任者	橋場 悠子(青森)5046	(増員)
26年 8月 1日	青 森	(株)アレック	取引主任者	三津谷章弘(青森)4575	(増員)
26年 8月 7日	十和田	(株)田中組	取引主任者	苫米地 豊(青森)4718	(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 3月 1日			三上 雄大(12031310)
24年 4月 1日	青 森	東日本ハウス(株)青森営業所	佐々木高道(12041311)
25年 3月16日			小野 博史(13031312)
26年 7月 1日	青 森	(有)のぞみ不動産	島澤 孝浩(140703)
26年 7月 1日	弘 前	(株)カチタス弘前店	青山 毅志(1404011223)

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)
22年 5月20日			佐々木哲毅(95041303)
22年 7月16日	青 森	東日本ハウス(株)青森営業所	白鳥 梢(05031309)
22年10月30日			小野 勝美(83011308)
26年 1月30日	弘 前	(株)カチタス弘前店	卯月 正太(1304011030)
26年 5月20日	青 森	(有)エリア不動産	沼田 光裕(120404)
26年 5月31日	八 戸	(株)タクミホーム	後藤 拓弥(1211A21)
26年 6月30日	弘 前	(株)肥後産業	工藤 一二(070506)
26年 6月30日	下北むつ	大一宅建(株)	佐藤 眞史(120503)
26年 7月 1日	青 森	(株)カチタス青森店	青山 毅志(1404011)
26年 7月17日	八 戸	(有)アルプス不動産	中村 珠美(080910)
26年 7月31日	青 森	(協)タッケン	田村アヤ子(960618)
26年 7月31日	弘 前	(株)インベスターバンク	長尾 正史(131107)

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 7月 3日	第2回企画情報委員会 ①広報誌「宅建あおもり」7月号発行について	青森市 会館1階小会議室
7月 7日	第1回研修委員会 ①不動産業開業支援セミナー(新入会員研修会)開催について ②一定課程研修会開催について	青森市 会館1階小会議室
7月15日	第3回法務委員会 ①下北むつ支部所属会員に対する苦情解決申出書【26-02】の弁済移管について ②相談担当者に対する研修会の開催について ③定款第9条による除名処分について	青森市 会館1階小会議室
8月19日	第3回企画情報委員会 ①広報誌「宅建あおもり」9月号発行について	青森市 会館1階小会議室
8月22日	一般公開セミナー及び一定課程研修会 第2回総務経理委員会 【報告事項】 ①第2回試験事務説明会の出席報告について ②会費納入状況について 【審議事項】 ①資格試験監督員の推薦依頼について ②資格試験ポスターの配布場所の見直しについて ③法定講習会開催について ④事業計画書及び収支予算書の総会承認事項について ⑤第4回理事会開催について ⑥10/15～10/16全宅連地区連絡会の受入体制について ⑦八戸支部からの意見具申について	弘前市 弘前プラザホテル 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 7月 5日	自由民主党青森県支部連合会政経セミナー	青森市 青森国際ホテル
7月 9日	全宅連・北海道・東北・甲信越地区連絡会	東京都 全宅連会館
7月15日	全宅管理第2回正副会長会議	東京都 全宅連会館
7月28日	全宅管理第3回理事会 全政連第2回役員会 全宅保証第2回理事会 全宅連第2回理事会 全宅連研修会	東京都 全宅連会館
7月30日	東北地区中古住宅流通促進協議会総会	宮城県 ホテルモントレ仙台
8月 2日	むつ八十三会	十和田市 十和田シティホテル
8月 6日	第1回ハトマークグループビジョン推進会議	東京都 全宅連会館
8月20日	都道府県政治連盟会長・都道府県協会会長・全宅保証本部長会議	愛媛県 松山全日空ホテル
8月27日	東日本地区指定流通機構協議会評議員会	埼玉県 パレスホテル大宮

編 集 後 記

2014年夏、球児にとっての最高の舞台の幕が下りましたが、今年も熱戦を繰り広げた甲子園、とくに最後の決勝は両校とも最後まで粘り強い素晴らしい試合を見せてくれましたね。

そんな夏も終わり、ここ十和田では秋祭りの準備で大忙しです。今年は祭りにミッキーマウスがパレードに参加したりして楽しい祭りになると思うので、是非遊びに来てみてはどうですか？

また委員会では、会員の皆様に今まで以上に役に立てるような事業を検討しておりますので、ご意見、ご要望があればよろしくをお願いします。



企画情報委員 中野渡 健一



店頭へ
ハトマークのぼりを
設置しましょう。
頒布価格 一枚千円



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)



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。

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・会場の指定をお勧めします。

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。



昨年度当協会では、不動産取引に関わる者全般に対する適正な取引実務、知識の普及による安心安全な不動産取引を推進するため、会員業者並びに県民（消費者）に対し、全宅連主催の「不動産キャリアパーソン」の受講推進を行い、青森県では63名の受講申込者がありました。今年度も、多数の受講者をお待ちしておりますので、受講に関してのお問い合わせは青森県宅建協会までご連絡下さい。



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
- ・倫理・コンプライアンス
- ・顧客対応の基本
- ・クレーム・トラブル事例と対応
- ・宅建業法
- ・媒介契約

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〕
- ・価格査定の基礎理解

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
- ・公正競争規約による規制
- ・違反広告例

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

