

地域に寄り添うベストパートナー、ハトマークグループ

# 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11月15日発行(隔月刊)

あが広がる不動産ネットワーク  
ハトマークサイト青森

Vol.160



- エフエム青森「ハトマークの不動産あれこれ」宅建あおもり版Q&A
- 平成26年度法定講習会開催について
- 平成27年登録実務講習及び平成27年登録講習の日程について

Takken Aomori



## C O N T E N T S

不動産業開業支援セミナー開催	1
エフエム青森「ハトマークの不動産あれこれ」宅建あおもり版Q&A	2
相談事例	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開催について	5
平成27年登録実務講習及び平成27年登録講習の日程について	6
平成26年度宅地建物取引主任者資格試験終了	7
お知らせ	7
弘前支部 献血活動実施	8
黒石支部 不動産フェア開催	8
西北五支部 不動産フェア開催	8
八戸支部 不動産フェア開催	8
八戸支部 ツタ切を開催	8
青森支部 新春公開セミナー及び新年の集い開催(予告)	9
いい街ってどんな街	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。

# 不動産開業支援セミナー開催

当協会では平成26年9月26日(金)青森県不動産会館2階大会議室において、「不動産開業支援セミナー」を新入会員及び開業予定者を対象とし、スケールメリットを生かした組織力で開業者をサポートすることを目的として開催した。

セミナーの内容としては、下記のとおり新規開業した会員の体験談から重要事項説明書に詳しい内容についての幅広い内容として、約4時間に亘り講演頂いた。

受講者は開業予定者7名含、19名。来年度もこのセミナーを開催し、県民(消費者)へさまざまな情報提供を行いたいと考えている。

課 題	講 師	
開業体験談	有限会社といず不動産 代表取締役 佐藤 拓也 氏	株式会社オールオン 代表取締役 天間 優彦 氏
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 専務理事 橋 場 寛	
宅地建物取引業免許制度及び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 林 明 彦 氏	
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 特別選出委員 齋 藤 弘 臣	
不動産無料相談所における事例について	公益社団法人青森県宅地建物取引業協会 法務委員長 藤 林 吉 明	
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 研修委員長 齋 藤 弘 臣	



佐藤 拓也 氏



天間 優彦 氏



専務理事 橋場 寛



林 明彦 氏



法務委員長 藤林 吉明



研修委員長 齋藤 弘臣

### 不動産取引の知識③(借りるとき)

平成25年8月1日エフエム青森放送分



不動産を借りるときは、まずどのようにしたら良いか？

まず住まいを借りる前に、ご自身で希望条件をある程度決めておくことが大切です。重要項目として、立地条件なのか、賃貸料なのか、間取りなのか、はたまた、ペットと入居ができるのか、などたくさんあると思います。全ての条件がそろった物件があるとは限りませんので希望条件に優先順位をつけることも大切です。その中で、どうしても譲れないもの、譲っても良いものを決めておく自分の理想に近い物件が見つかると思いますよ。



いざ物件が決まった後は、どのようなことに気を付ければよいですか？

物件が決まった後は契約を結んで、入居することになるのですが、ここで注意することは、賃貸の場合は引渡し日、つまり引っ越しの時に不動産会社が立ち会わないのが一般的ですので、引渡しの時の物件状況をしっかり記録しておくことが大事です。賃貸の場合の一番のトラブルになる【退去時の修繕費用】に関わってくるからです。壁や床の傷や汚れが入居時からあったものか、それとも、入居した後に付いたものなのか等の事実関係が曖昧なゆえにトラブルになるケースが多いのです。傷や汚れがある場合は、その時点で不動産会社に連絡するか、写真などで記録しておくことでトラブル解消になります。よく勘違いされるのが【原状回復】という言葉です。



【原状回復】とは？

同じ物件に長年住めば、当然、壁の色が変色したり、劣化してきますよね？【原状回復】はそこまでしぱりつけているものではないのです。国土交通省が定めた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」がありますので、詳しくは当協会ホームページをご覧ください。か、直接、当協会へお問い合わせください。



### アパートの契約について①

平成25年12月5日エフエム青森放送分



アパートの契約の際の保険というと、どのような保険でしょう？

通常、家財等に対する保険のことです。アパート自体の火災保険は、大家さんが加入しており、建物の保険はありますが、入居者の家財に対してはおりません。このため、入居者自身で保険に加入して頂いております。この保険には、通常、借家人賠償責任保険といって、入居者の過失で事故があり、他の入居者や建物自体に損害を与えた場合にお金を支払う保険がセットになっている場合がほとんどです。



入居者の過失による事故とは具体的にはどのようなことが多いのでしょうか？

たとえば、洗濯機の排水ホースが外れて、部屋中に水が漏れて、建物が損傷し、さらには、他の入居者の家財を濡らしてしまう。また、ガスコンロの消し忘れ等による火災などが考えられます。この保険は、自らを守る保険ですから、アパート入居の際には、ほとんどの方に加入して頂いております。ほとんどの場合、入居の際に2年間の保険料を支払います。2年以上経過した場合、その保険の更新を忘れずにすることが重要です。



### アパートの契約について②

平成25年12月12日エフエム青森放送分



他に気に入った物件が見つかった場合は？

この場合、契約が成立しているかどうかで、わかれます。まず、物件を見てその後、契約をしていれば、その解除した場合には、所定の費用はかかりますが、単に入居申込をして、申込証拠金を払った場合では、所定の費用はかかりません。





所定の費用というのは、具体的に  
どういう費用でしょうか？

一般にアパートの契約をすると、家賃1カ  
月分、敷金数カ月分、仲介報酬1カ月分が  
かります。(大臣告示では0.5カ月分)とこ  
ろが、単に入居の申込をただけでは、契  
約は成立しておりません。ですから、申込  
証拠金も通常、戻されることになります。



申込証拠金とは、どういうものですか？

申込証拠金とは、入居の申込をする際に、  
支払い、他のお客さんが借りられないよう  
に、契約締結の前に支払うお金のことで  
す。この申込証拠金は、申込を撤回した場  
合、申込者に返還することが、法律で義務付  
けられております。



その申込証拠金が戻って、別の物件に  
入居できるということですね？

そのとおりですが、一度入居しようとして、  
申込証拠金を支払っているわけですし、ま  
た相手があり、大家さんもその申込によ  
って他のお客さんを断っている可能性があ  
ります。そうすると、大家さんに迷惑を多  
量なりともかけていることになります。  
ですから、アパートを探すときは、慎重に  
考えて行動すべきです。  
もし、契約をやめたいと考えたときは、早  
めに連絡し、相手に迷惑がかからないよ  
うにすることが大切です。



## 相 談 事 例

### (一社)全国賃貸不動産管理業協会

### 法律相談事例集より抜粋

**Q** 年末の大雪の際、雪の落下によって駐車スペースに止めていた借主の自動車が破損した。この賠償責任は誰が負うのか。管理業者が負う必要はあるのか。

**A** 管理業者の責任の有無は、いわゆる雪下ろし業務が委託業務中に入っているかということと、当該事故の予測可能性と結果回避可能性等の有無によって決まってくる。年末年始期間中の雪下ろし業務が委託内容になっているかの確認をするとともに、大みそかの深夜に雪下ろし自体をする可能性があったのか、借主側にも車を移動するなどの結果回避義務がなかったかなどを総合的に勘案して、それぞれの責任分担を協議していくことになると考えられる。



**Q** 居住用で9年住んでいた物件。退去時の原状回復として、畳の取替えが数箇所、クロス全面張り替えが必要であり、かつ、建具に穴が開くなどの状態であった。また契約ではハウスクリーニングは借主負担となっている。借主にその旨請求したところ、原状回復は原則貸主負担なのだから支払う必要はない。直ちに敷金を全額返せとの回答であった。どのように考えればよいか。

**A** 原状回復の基本的考え方からすれば、相談に係る損耗が通常損耗を超えていれば借主に負担を求め得る(とりわけ建具や畳(数箇所だけ取替えが必要な点を考慮)は借主負担と考えられる)。ただし、減価償却の点と、取替え等の範囲の問題は考慮する必要がある。また、敷金返還請求については、まだ返却すべき敷金額が確定していない以上、直ちに返還しなくても、債務不履行というわけではない。

## 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25年度に補助金の交付決定を受けた住宅：青森市21件、弘前市2件、八戸市1件、五所川原市3件、平川市1件。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25年度 事業を実施した住宅について」

<http://www.minkan-safety-net.jp/h25/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	終了
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) 終了

**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：青森・岩手・秋田エリア担当者
- 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させていただき、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。

平成27年

# 宅建 登録実務講習

修了証を即日発行!

一般受講料 21,000円(税込) → 協会員様割引受講料 18,500円(税込)

流通実務の検定3,000円を無料で受けられる!

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期
募集締切日 ※13:00締切	12月5日 (金)	12月8日 (月)	12月12日 (金)	12月15日 (月)	12月18日 (木)	12月22日 (月)	12月25日 (木)	12月26日 (金)
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、即日発行!							

※9期以降の日程は、ホームページでご確認ください。

全国16会場、41回開催予定! ●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27年

# 宅建 登録講習

宅建試験5問免除となる講習です

12月3日受付開始予定

テキストは電子書籍付き!

一般受講料 未定 (業界団体割引料金にて受講できます)

	1期	2期	3期	4期
申込締切	12月3日～(1~4期共通)			
	4月上旬	4月中旬	4月下旬	5月上旬
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	6月中旬	6月下旬	7月上旬	7月中旬

※5期以降も予定しております。詳細は12月3日以降にホームページでご確認ください。

スクーリング地区(予定) ●東京 ●大阪

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!

役立つ情報発信!



かんたんWeb申込み



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



# 平成26年度宅地建物取引主任者資格試験終了

10月19日(日)平成26年度宅地建物取引主任者資格試験が全国一斉に行われた。

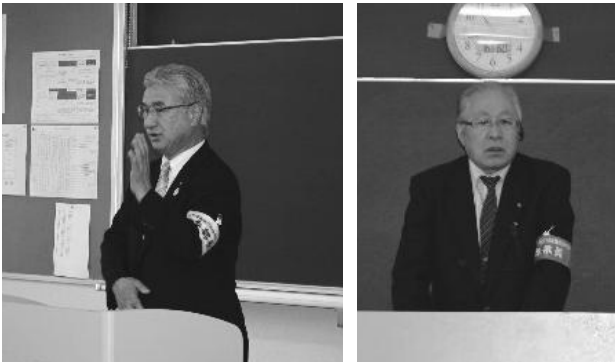
青森県では、当協会が試験実施機関である一般財団法人不動産適正取引推進機構の協力機関として実施した。

試験会場である青森大学に試験監督員42名が集合

し、10時より試験監督員説明会を行った。午後1時より試験開始となり、滞りなく午後3時に試験を終了した。今年度の受験状況は下記のとおり。合格発表は12月3日(水)で一般財団法人不動産適正取引推進機構ホームページに受験番号が記載される他、県庁東棟1階に掲示される。

宅地建物取引主任者資格試験受験状況(青森県)

	一般	講習修了者	計
申込者数	965	108	1,073
受験者数	758	101	859
欠席者数	207	7	214



## お知らせ

新規の免許取得をした方には  
県からの調査が入ります。



宅地建物取引業法第3条・15条・34条・35条・46条・48条・49条により、事務所に次のものを備え付けることが義務付けられておりますので、お知らせ致します。

- 宅地建物取引業者免許証
- 宅地建物取引業者票(店頭に掲示)
- 報酬額規定表
- 従業者名簿
- 取引台帳(売買・賃貸)
- 契約書(売買・賃貸)
- 重要事項説明書(売買・賃貸)
- 媒介契約書(一般・専任・専属専任)
- 業務処理状況報告書
- 本人確認記録(犯罪収益移転防止法第6条)

## 弘前支部 献血活動開催

平成26年9月6日(土)弘前支部では、さくら野弘前店駐車場にて社会貢献事業の一つとして、青森県赤十字血液センターとともに、献血活動を行いました。弘前支部では、青年部会の協力を得、毎年9月の第1土曜日に献血活動を行っています。

支部会員がプラカードを持ち、献血の呼びかけを行うなどして市民らに協力をお願いし、当日は51名の献血応募がありました。診断の結果実際採血をされた方は37名となりました。

献血をされた方々には、献血センターからの記念品の他に、支部からもオリジナルの記念品を差し上げました。



## 黒石支部 不動産フェア開催

黒石支部では、9月14日(日)に第29回くろいし、まちなか文化祭「黒石こみせまつり」の開催に合わせ、不動産フェア(無料相談会)を開催しました。

当日は、快晴にめぐまれ、消防団の分列行進や名物「黒石つゆやきそば」などが行われ、多くのお子様連れの来場者が訪れる中、宅建協会の半纏を着た支部役員が、広告活動の一環として、財産分与等の不動産に関する相談に対応し、また、無料でティッシュを配布するなど、終了時間前には用意した分が無くなるなど好評を得ました。

今後とも、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・信頼向上に貢献して参りたいと思っております。



## 西北五支部 不動産フェア開催

9月23日(火)、エルムの街ショッピングセンターにて、毎年恒例となりました西北五支部会員による不動産フェアを開催しました。

当日は、天候にも恵まれ、別のイベントとも重なりショッピングセンター入口前は買い物客で賑わいを見せていました。

会員はハトマークロゴ入りの風船を買い物客へ配り、途中で足を止めてスタッフと会話をしている場面がありました。

また、ショッピングセンター内に設けられた相談会場には相談者が見え、親身になって話を聞く会員の姿もありました。

今後も地域の皆様のお役に立てるよう、貢献していきたいと思っております。



## 八戸支部 不動産フェア開催

平成26年9月23日(火)今年も八戸支部では八戸ラピア1階ラピアホールにおきまして、不動産フェアを開催致しました。

同所での不動産フェアは5回目を数え、前日の準備も手際よく終わることができ、開催日を迎えることが出来ました。

当日は他団体及び八戸警察署のご協力をいただき、会場を4つのブースに分け活動いたしました。

- ・不動産情報コーナー
- ・不動産無料相談コーナー
- ・青森県赤十字血液センターと骨髄バンクコーナー
- ・万引き防止広報コーナー

午前9時から午後4時の終了まで多くのお客様にお越しいただき無事終了いたしました。

今回のフェアを振り返り、開催の広報活動やブースの配置、不動産情報の募集や人員配置に反省点も多々ありましたが準備、撤収にご協力いただきました会員の皆様へ感謝して報告いたします。



## 八戸支部 ツタ切を開催

公益目的事業の活動の一環として、八戸市広域水道企業団蟹沢水源地涵養林整備事業におけるツタ切り作業も今回で5回目を迎え、10月5日(日)9時より、子供3人を含め支部会員15名の参加者で行いました。

今年は特に、ツタの実のトゲが衣服や手に刺さりとても痛い思いをしました。

次年度は軍手ではなくゴム手袋を着用し作業を行いたいと思っております。



※蟹沢水源地は八戸市の水道事業発祥の水源地であり、階上岳の山麓にあたる八戸平原の石灰岩層を通して湧き出ています。

昭和25年6月に給水が開始されて以来、年間を通じて水温約11℃、湧水量15,000～20,000m<sup>3</sup>/日を保ち、八戸圏域のシンボリック的水源となっています。

## 青森支部 新春公開セミナー及び新年の集い開催(予告)

- 日 時 平成27年1月27日(火) 15時～(予定)
- 場 所 アップルパレス青森 3階 『ねぶたの間』
- 内 容 演題 『住宅・マンションを購入する際の  
注意点』  
講師 (株)RIAコア・ブレインズ  
代表取締役 土屋 克己氏
- 受講料 無 料
- 新年の集い セミナー終了後
- 主 催 (公社)青森県宅地建物取引業協会 青森支部  
研修委員会・企画情報委員会  
TEL 017-734-2355  
FAX 017-734-2356  
E-mail info@hatomark-aomori.com



## いい街ってどんな街 (その1)



### 縮減する都市

有限会社 垂土 佐藤 榮

私は、何かの本で日本の場合、人口が減少して発展した都市はないことを知り、それ以来、それが定説と信じている。

八戸の場合にしても、人口減少が目に見え十分予測出来ていたのに、その地区その地区個々の発展を期待し、人口増計画を掲げながら開発行為に走り過ぎてしまった。惜しむらくは、その多くは生産基盤とされる、田・畑である。

開発されてしまいますと、自然的土地利用の復元は出来ないといい。

人口増加に基づく市街地の拡大が原則であるべきであり、市民が主体となって、将来的なインフラ整備も念頭に入れて経済性を重視した、コンパクトな街づくりを市民の手で作るべきである。

都市面積が拡大される。逆に人口減の一途を辿り、人口の集積度が余りにも低くなり、なりわい(商売)が難しくなってしまった。それが、中心市街地の姿である。

多くの都市にあって、中心商店街を囲むように、公的施設が出来ている。公民館、学校、図書館、美術館、郵便局、消防等である。

住民はそれを求めて、街に出、集まり買い物は勿論のこと、またコミュニティーの場としての賑わいがあった。

20年以上前になる、青森県不動産コンサルティング協会の研修会が八戸市で開かれたとき、テーマであった「中心市街地活性化について」講演者が開口一番、中心市街地の活性化はあり得ません、ときっぱり言明されたのだ。その理由は言う迄もなく中心街の定住人口の減少にある。その当時に比べても、更に空洞化が進行しているのが現状である。

実は昨日(10/10)八戸市中心市街地活性化協議会空き床対策検討部会のメンバーとして初めて出席した。(支部長として) その唯一の対策は、出店者に対し、店舗改装費等対象金額の3分の1を国から補助するという、役所独特のスタイルである。

空洞化を招き、自力(なりわいできる経済力)がないのに本当のテコ入れにはなる筈もないと思うと侘しい感もするがやむを得ないと言うより外にない。

近時にあっては、出生率の低下から来る人口減少で地域の存在が危うくなって来たと言われる「消滅可能都市」の公表がクローズアップされて来た。

早速、増田寛也編の「地方消滅」なる単行本を買い求め少しばかり読んでみた。サブタイトルは、896の市町村が消える前に何をすべきか、と問うている。

人々が地方にとどまり、希望通りに子供を持てる戦略が何より大切になってきたと言うのだが、果たしてどのようにしてゆくのだろう。大変な課題がこれから延々と続いていくことになる。

宅建業として関連性の高い社会的問題になってきた「空き家」対策がある。ある学者によると、人口減少傾向にあり乍ら、権利関係の複雑な都市部よりも郊外部の方が容易なこともあって、都市部には「空き家」が増え、シャッター通りが増える一方なのにそれでも尚、郊外では大型ショッピングセンターが増えてきた図式が全国的なものとなっていたのだという。

何より一番大きな理由は、車社会の到来である。報道によると、昨年度の土地、住宅統計調査によると全国の空き家になっている住宅は220万戸に上り、5年前に比べても63万戸増えたという。

県内の各市でも空き家に関する条例は出来ているようでこれから課題として取り組んでいくことになる。

その観点から、面白いことが目についたので紹介する。9月9日の住宅新報社の社説に、空き家対策(解決)の一助にと、仲介手数料が40年以上変わっていないのだから、手数料が上がれば「空き家対策法」で空き家とする対象物件に限り、商売にならないとして取り合ってもらえないものが流通市場に出てくるのではと、問題提起されている。皆さんどう思いますか。

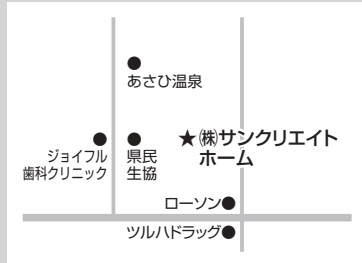
# 新入会員紹介



今後ともよろしくお願ひします。



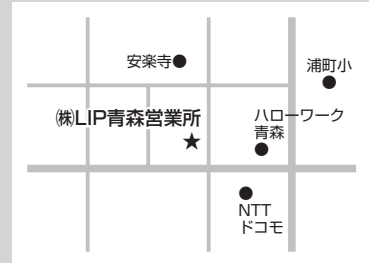
佐藤 千文  
《青森支部》



商号又は名称/株サンクリエイトホーム 青森市富田3-16-8  
 免許番号/青森県知事(1)3438 TEL.017-761-6360  
 取引主任者/佐藤千文(青森)3998 FAX.017-761-6361  
 入会年月日/平成26年10月1日



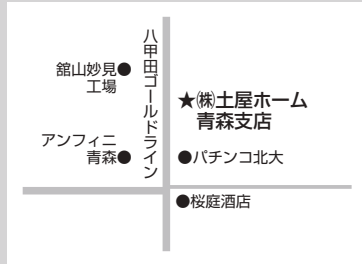
成田 篤  
《青森支部》(政令使用人)



商号又は名称/株LIP青森営業所 青森市中央2-9-8-105  
 免許番号/国土交通大臣(1)8084 TEL.017-763-5911  
 取引主任者/成田篤(青森)2977 FAX.017-763-5912  
 入会年月日/平成26年10月22日



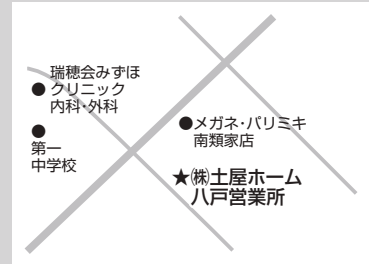
菊池 洋  
《青森支部》(政令使用人)



商号又は名称/株土屋ホーム青森支店 青森市妙見2-3-20  
 免許番号/国土交通大臣(2)7766 TEL.017-728-1122  
 取引主任者/中田清隆(青森)3808 FAX.017-728-0987  
 入会年月日/平成26年10月22日



附田 卓  
《八戸支部》(政令使用人)



商号又は名称/株土屋ホーム八戸営業所 八戸市南類家2-27-18  
 免許番号/国土交通大臣(2)7766 TEL.0178-22-1203  
 取引主任者/大崎かすみ(青森)4090 FAX.0178-22-1208  
 入会年月日/平成26年10月22日

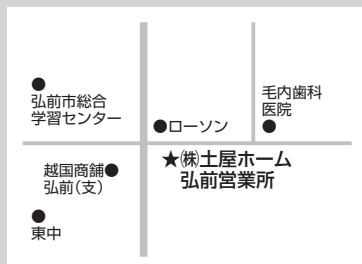
## 10月末 支部別会員数

青 森	八 戸	弘 前	黒 石
195(13)	137(9)	100(8)	21(0)
十和田	三 沢	西北五	下北むつ
48(3)	40(2)	30(1)	38(2)
合 計			609(38)

( )内は従たる事務所



佐藤 勝弥  
《弘前支部》(政令使用人)



商号又は名称/株土屋ホーム弘前営業所 弘前市大字田園3-1-9  
 免許番号/国土交通大臣(2)7766 TEL.0172-29-5100  
 取引主任者/工藤和歌子(青森)3262 FAX.0172-29-5110  
 入会年月日/平成26年10月22日



訂 正

会員名簿において次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。

商 号	正	誤
(有)マルゼンe-mailアドレス	info@maruzen-f.jp	空欄
ひらか不動産ホームページアドレス	空欄	http://hirakawatochi.aomori.jp

訃 報

- 青森支部 中野 圭司 儀
- 青森支部 今 昇一 儀
- 青森支部 中田文四郎 儀

謹んでご冥福を  
お祈り申し上げます



## 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8月21日	八戸	三菱マテリアル不動産八戸営業所	八戸市河原木字蓮沼1-1	藤塚 陽一
26年9月9日	青森	ホームデザインクラブ	青森市自由ヶ丘2-12-15	澁谷 耕治
26年10月10日	弘前	タオコーポレーション(株)弘前営業所	弘前市大字駅前1-1-6 前田ビル1F	田尾 頼昭

## 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8月1日	黒石	(有)フォーテック	事務所所在地	黒石市西ヶ丘292-3	黒石市牡丹平字福民西88-13
26年1月10日	青森	フォレストタウン青森事業協同組合	事務所所在地	青森市中央2-3-19	青森市中央2-1-17
26年4月1日	青森	東北ミサワホーム(株)青森支店	取引主任者	渡辺 聡(青森)2436	小泉 純子(青森)3807
				宮本 達人(青森)2059	渡辺 俊明(宮城)8125
				山上 健吾(青森)5048	(増員)
26年4月1日	八戸	東北ミサワホーム(株)八戸店	取引主任者	佐々木洋一(宮城)8842	渡辺 聡(青森)2436
26年4月1日	弘前	東北ミサワホーム(株)弘前店	政令使用人	高田 浩	今 要
			取引主任者	三浦 泉秀(青森)5057	馬場 正人(青森)4438
26年7月14日	八戸	(有)たいよう不動産	代表者	佐々木忠夫	川口 吉助
26年8月1日	十和田	(株)サンエフ	代表者	若沢 勝利	工藤 正廣
26年8月1日	十和田	とわだ不動産ひろば	取引主任者	(減員)	生出 修太(青森)4568
26年8月2日	青森	(株)グルーブ	取引主任者	(減員)	中野 圭司
26年8月12日	青森	(株)グルーブ	代表者	鈴木 一平	中野 圭司
26年8月31日	弘前	弘前大学生協同組合Sumica	取引主任者	(減員)	澁谷 文雄(青森)2702
26年9月1日	十和田	おいらせ農業協同組合	取引主任者	高橋 俊明(青森)4328	山村 正彦(青森)2871
26年9月15日	青森	(有)拓栄地建	事務所所在地	青森市千富町2-9-5	青森市大字浪館字前田39-12
26年10月1日	十和田	(有)コンノハウジング	取引主任者	下佐 修(青森)4346	川上 元尋(青森)2512
26年10月3日	弘前	オサ建設工業(株)	取引主任者	小山内直樹(青森)2532	小山内高幸(青森)3026
26年10月25日	八戸	(株)コンノハウス	事務所所在地	八戸市南類家4-1-26	八戸市西白山台4-9-2
			T E L	0178-51-8135	0178-23-2151
			F A X	0178-51-8136	0178-23-2347

## 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)
26年4月1日	弘前	東北ミサワホーム(株)弘前店	木村 浩之(071036008)
			杉山 由花(010436017)
			大竹 伸拓(140436016)
26年9月1日	弘前	弘前大学生協同組合Sumica	新内 弘子(140901)
26年9月1日	三沢	ハウジングステーション三和ホーム(株)	田中 直樹(140911)
26年9月1日	西北五	(有)全日開発	三上 由子(140908)
26年9月8日	青森	(株)カチタス青森店	工藤 陽介(1409011256)
26年10月1日	青森	(株)LIP青森営業所	立石 真友(140513)

### 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)
26年3月31日	黒石	東奥不動産	宇野カヲル(100306)
26年4月1日	青森	東北ミサワホーム(株)弘前支店	工藤 悠樹(071037004)
26年8月31日	青森	(株)Adusam	長尾真理子(050302)
26年8月31日	三沢	(株)サンロク	本田 孝典(1404A09)
26年10月1日	弘前	(株)カチタス弘前店	芹川 翔(1405011234)

## 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 9月11日	<b>不動産公取協研修会</b>	青森市 ホテル青森
9月19日	<b>宅地建物取引主任者法定講習会</b>	弘前市 弘前市民会館
9月22日	<b>第4回法務委員会</b> ①協会制定「賃貸借契約書(居住用)」への危険ドラッグ条項の追加について ②相談担当者に対する研修会の開催について	青森市 会館1階小会議室
9月26日	<b>不動産業開業支援セミナー</b>	青森市 会館2階大会議室
10月 7日	<b>第4回企画情報委員会</b> ①広報誌「宅建あおもり」11月号発行について ②ラジオ番組の検討について	青森市 会館1階小会議室
10月19日	<b>資格試験七つ道具準備</b>	青森市 会館1階小会議室
10月20日	<b>宅地建物取引主任者資格試験</b>	青森市 青森大学
10月22日	<b>第3回総務経理委員会</b> 【報告事項】 ①会費納入状況について ②危険ドラッグの販売防止に関する協定書締結について ③理事辞任による補充の件について ④青森県公益認定審議会による立入検査の実施結果について 【審議事項】 ①役職員研修会・常務理事会・理事会の開催について ②法定講習会開催について ③上半期収支計算書について ④定款施行規則改正について ⑤支部における入会審査手続マニュアル改正について ⑥事務局規定について	青森市 会館1階小会議室
10月24日	<b>一般公開セミナー及び一定課程研修会</b>	八戸市 AXISグランドサンピア八戸
10月28日	<b>半期監査</b>	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 9月 1日	第3回試験事務説明会	宮 城 県 宮城県不動産会館
9月21日	富山県前会長旭日双光章受章祝賀会	富 山 県 富山第一ホテル
9月22日	第2回消費者トラブルネットワーク会議	青 森 市 県民福祉プラザ
9月25日	全宅管理正副会長会議	東 京 都 全宅連会館
	青森県公益認定等審議会による立入検査	青 森 市 県不動産会館
9月30日	全宅連第1回情報提供委員会	東 京 都 全宅連会館
10月 3日	東北地区宅建協議会	三 沢 市 ルートイン三沢
10月15日	全宅連北海道東北甲信越地区連絡会	十和田市 奥入瀬渓流ホテル
10月29日	全宅管理第1回成長戦略特別委員会	東 京 都 全宅連会館

# 編 集 後 記

永年に亘って発行しております『宅建あおもり』ですが、  
会員・従業者の皆様にとって、身近な広報誌となっていると  
思います。

企画情報委員会では、より身近に、よりお役にたてる広報  
誌となるよう努力して参ります。

また、今後の課題として、ハトマークのPR事業や消費者  
の皆様への貢献事業について、委員一同、知恵  
を絞って企画していきたいと考えて  
おります。

企画情報委員 高谷 喜利子



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
- ・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>

