

地域に寄り添うベストパートナー、ハトマークグループ

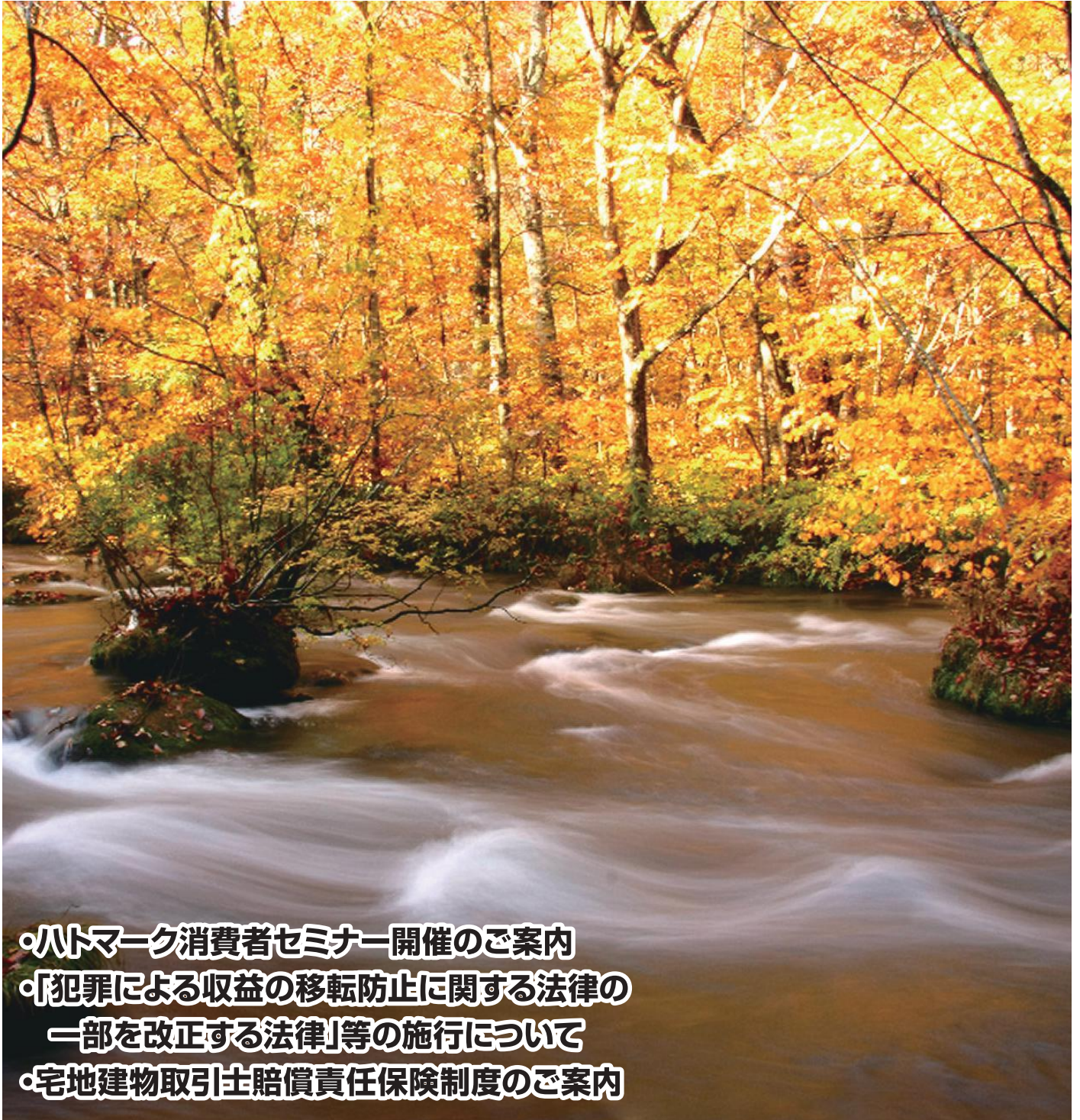
# 宅建あomorい



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28年9月15日発行〈隔月刊〉



Vol.171



- ハトマーク消費者セミナー開催のご案内
- 「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」等の施行について
- 宅地建物取引士賠償責任保険制度のご案内

Takken Aomori



## C O N T E N T S

ハトマーク消費者セミナー開催のご案内	①
「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」等の施行について	②
「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正について	③
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会からのお知らせ	④
平成28年度法定講習会日程について	④
平成28年度一定課程研修会及び一般公開セミナー開催日程について	⑤
宅地建物取引士賠償責任保険制度のご案内	⑥
青森支部 一般公開セミナー開催報告	⑦
八戸支部 一般公開セミナー開催報告	⑦
弘前支部 献血活動実施	⑦
八戸支部 八戸市長へ要望書提出	⑧
新訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」の発刊及び書籍価格の変更について	⑧
不動産広告Q&A	⑨
管理処分業務委託に関する「業務説明会」のご案内	⑨
新入会員紹介	⑩
協会の主な活動記録	⑫

### 〈表紙〉 奥入瀬溪流【十和田市】

十和田湖の子ノ口から焼山までの約14kmの流れが奥入瀬溪流とされており、千変万化の溪流美は四季を通して見ごたえがある。1928年に天然記念物に指定されている。

### 不動産物件を探すなら

夢が広がる不動産ネットワーク



<http://www.hatomarksite.com/search/aomori/>

ハトマークサイト青森

検索

## 宅建協会へご入会を!!

### 【豊富で多彩な会員メリットの数々】

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

### 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、各種会合等で着用し、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販売しております。各支部で扱っております。

## ハトマーク消費者セミナー開催のご案内

地域に寄り添うベストパートナー、ハトマークグループ

**不動産フェア**

- ・八戸ラピア1階「フェスタプラザ」午前10時～午後4時
  - ・不動産に関する無料相談会
  - ・不動産物件も多数展示
- お時間のある方は、お気軽にお立ち寄りください。

**9月19日**  
(敬老の日)  
**開催**

**ハトマーク消費者セミナー**

不動産の**相続**を放置すると**大変**なことになる…その**対策**は！

今年のハトマーク消費者セミナーでは、空き家が発生する原因の一つで、「住宅を相続したが対応せずにそのまま放置する」ケースがあります。相続してから思わぬ手間でお困らないためにも、今から対策を考えてみませんか。

**【宅地建物の相続の推進と空き家問題解消について】**

青森県司法書士会 会長 沼田桃子 氏

【プロフィール】

青森市出身。青森高校卒業後、上智大学法学部法律学科を卒業し、25歳の若さで司法書士試験に合格。東京都にて司法書士事務所を開業し10年間業務した後、青森に戻り弁護士の父と夫と合同事務所で業務を開始し、現在は、弁護士の夫と勤務弁護士2名、事務員5名の体制で業務中。  
青森県司法書士会では、県内初の女性会長に就任し、司法書士会においても活躍中。

**日時** 平成28年9月19日(月) 午後1時～午後3時**場所** 八戸ラピア 2階「ラピアホール」**主催** 公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会**定員** 先着60名(予約可) **受講料無料**

【参加申込・お問い合わせ】

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

〒030-0861 青森市長島3丁目11-12 青森県不動産会館

TEL 017-722-4086

URL <http://www.aomori-takken.or.jp/>E-mail [reinsao@plum.ocn.ne.jp](mailto:reinsao@plum.ocn.ne.jp)**【ハトマーク消費者セミナー申込書】**

下記をご記入の上FAX送信下さい。



ふりがな			
お名前			
お電話番号	TEL ( )	e-mail :	

お申込み先 公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会

**FAX 017-773-5180**

# 「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」等の施行について

## 犯罪収益移転防止法の概要について（H28.10.1改正法施行にあたって）

### 【法改正の概要】

- 犯罪収益移転防止法の全面施行以降（平成20年3月1日以降）におけるテロ資金やマネー・ローンダリングを巡る状況やFATF（金融活動作業部会）勧告を踏まえ、同法の改正が行われました。
- 改正法は平成26年11月27日、改正政省令は平成27年9月18日に公布され、平成28年10月1日より施行されます。

### 【主な改正事項】

<p><b>① 疑わしい取引の判断</b> (改正法8条)</p> <p>疑わしい取引の判断基準が追加 現行：特定事業者の知見によって判断</p> <p>↓</p> <p>改正後： ●取引時確認の結果 ●取引の態様 ●その他の事情及び犯罪収益移転危険度調査書を勘案して判断</p>	<p><b>② 事業者の体制整備</b> (改正法11条)</p> <p>特定事業者が取引時確認の措置を適切に行うため、取引時確認をした情報を最新の情報に保つほか、以下の措置を講ずるよう努力義務が課せられました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 使用人に対する教育訓練</li> <li>● 規程の作成</li> <li>● 統括管理者の選任 等</li> </ul>	<p><b>③ ハイリスク取引の種類の追加</b> (改正令12項)</p> <p>ハイリスク※取引の種類に外国PEPsが追加</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● なりすましの疑いがある取引</li> <li>● 確認事項を偽っていた疑いがある顧客との取引</li> <li>● 特定国等※に居住・所在している顧客との取引</li> <li>● 外国の重要な公的地位にある者等(外国PEPs)との取引</li> </ul> <p>↳ 今改正により追加</p> <p>※ハイリスク取引：マネー・ローンダリングに利用されるおそれが特に高いと認められる取引であり、これらの取引については、『取引時確認』を厳格な方法で行う必要がある。 ※特定国等：平成28年7月現在、イランと北朝鮮が指定。</p>
<p><b>④ 顔写真のない本人確認書類</b> (改正規則6・7条)</p> <p>顔写真のない本人確認書類を使用する場合は、提示に加え、その他の書類の提示を行うなど、追加的な確認措置が必要となりました。</p> <p>健康保険証等の顔写真のない本人確認書類 ↳ 今改正により提示のみでの確認は不可</p>	<p><b>⑤ 法人の実質的支配者の確認</b> (改正規則11条)</p> <p>法人の実質的支配者の確認方法 現行：実質的支配者が存在する場合、その者の本人特定事項を確認（申告）</p> <p>↓</p> <p>改正後：議決権その他の手段により当該法人を実質的に支配している自然人まで遡って確認</p>	<p><b>⑥ 取引担当者の代理権の確認</b> (改正規則12条)</p> <p>法人の取引担当者等が正当な取引権限を有していることを確認する方法</p> <p>-----〈改正規則12条4項の抜粋〉-----</p> <p>社員証を有していること→削除 法人の役員として登記→法人を代表する権限を有する役員として登記</p>

## 不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）

### （全般的な注意）

以下の事例は、宅地建物取引業者が「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第8条第1項に規定する疑わしい取引の届出義務を履行するに当たり、疑わしい取引に該当する可能性のある取引として特に注意を払うべき取引の類型を例示したものである。個別具体的な取引が疑わしい取引に該当するか否かについては、取引時確認の結果、取引の態様、その他の事情及び犯罪収益移転危険度調査書の内容等を勘案して判断する必要がある。

したがって、これらの事例は、宅地建物取引業者が日常の取引の過程で疑わしい取引を発見又は抽出する際の参考となるものであるが、これらの事例に形式的に合致するものがすべて疑わしい取引に該当するものではない一方、これに該当しない取引であっても、宅地建物取引業者が疑わしい取引に該当すると判断したものは届出の対象となることに注意を要する。なお、各事例ともに、合理的な理由がある場合はこの限りではない。

### 第1 現金の使用形態に着目した事例

- 1 多額の現金により、宅地又は建物を購入する

場合（特に、顧客の収入、資産等に見合わない高額の物件を購入する場合）

- 2 短期間のうちに行われる複数の宅地又は建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払い総額が多額である場合

### 第2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例

- 3 売買契約の締結が、架空名義又は借名で行われたとの疑いが生じた場合
- 4 顧客が取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒む場合
- 5 申込書、重要事項説明書、売買契約書等の取引の関係書類それぞれに異なる名前を使用しようとする場合
- 6 売買契約の契約者である法人の実体がないとの疑いが生じた場合
- 7 顧客の住所と異なる場所に関係書類の送付を希望する場合

### 第3 取引の特異性（不自然さ）に着目した事例

- 8 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地又は建物を売買する場合

- 9 宅地又は建物の購入後、短期間のうちに当該宅地又は建物を売却する場合
- 10 経済合理性から見て異常な取引を行おうとする場合（例えば、売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わないとする場合等）
- 11 短期間のうちに複数の宅地又は建物を購入するにも関わらず、各々の物件の場所、状態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示さない場合
- 12 取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、当該顧客が取引の対象となる宅地又は建物を購入又は売却する合理的な理由が見出せない場合

#### 第4 契約締結後の事情に着目した事例

- 13 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申し入れがあった場合
- 14 顧客が（売買契約締結後に）突然、高額の不動産の購入への変更を依頼する場合

#### 第5 その他の事例

- 15 公務員や会社員がその収入に見合わない高額の取引を行う場合
- 16 顧客が自己のために取引しているか疑いがあるため、真の受益者について確認を求めたにも関わらず、その説明や資料提出を拒む場合
- 17 顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合
- 18 顧客が、宅地建物取引業者に対して「疑わしい取引の届出」を行わないように依頼、強要、買収等を図る場合
- 19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引
- 20 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引又は不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引
- 21 犯罪収益移転防止対策室（※）その他の公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引

（※）警察庁刑事局組織犯罪対策部組織犯罪対策企画課  
犯罪収益移転防止対策室（JAFIC）

## 「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正について

### 賃貸住宅管理業者登録制度の改正の概要

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会におけるとりまとめ結果を踏まえ、登録規程及び業務処理準則を改正（平成28年8月12日国土交通省告示 第927号・第928号）

#### 1. 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

##### 〈一定の資格者の設置の義務化〉

- 賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」（以下「実務経験者等」という。）の設置を義務化（第7条）

※「同程度の実務の経験者」は、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」（不動産業課長通知）により「賃貸不動産経営管理士」（一社）賃貸不動産経営管理士協議会の資格）である旨を規定

##### 〈国に対する業務状況報告等の簡素化〉

- 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等（第8条・別記様式第3号）
- 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略（第4条）

#### 2. 賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項

##### 〈貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化〉

- 貸借人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経

験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第5条・第6条）

- 転貸の場合の貸借人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第8条・第9条）

##### 〈サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底〉

- 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記（第8条・第9条）
- サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化（第8条・第9条・第17条）

#### 3. 施行期日等

- 改正登録規程及び改正業務処理準則は、平成28年9月1日から施行する。
- ただし、実務経験者等の設置（登録規程第7条）及び実務経験者等による重要事項の説明等に係る規定（業務処理準則第5・6・8及び9条）については、登録業者及び新規登録を申請する業者が実務経験者等を設置するための期間を考慮し、約2年後の平成30年6月30日まで経過措置を設ける。

# 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。

- 賃貸不動産管理業務マニュアル
- 入居のしおり（30部）
- 賃貸不動産管理 標準化ガイドライン
- 間取りプレミアム
- 賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き
- ひな形 Bank

## 計6点プレゼント!!

期間限定：平成29年3月31日入会受付分まで

### 事業のご案内（全宅管理会員限定）

- 300種類以上の充実した書式を無料提供
- メールマガジンの配信
- 会員向けの無料電話法律相談の実施（毎週1回）
- FAXマガジンの配信
- 提携サービス等を会員価格で提供
- ホームページ上での情報発信
- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェア等を会員価格で提供
- 管理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。
- 会報誌の定期発行

〈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。

### 会員向け 研修会開催

日時：平成28年10月25日(火) 場所：青森県不動産会館 2階「大会議室」  
 ※10月18日までにご入会された方は受講できます。

### お問い合わせ先

(一社)全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区若本町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28年度 法定講習会開催日程

必見

宅建業に  
従事している方へ

宅地建物取引士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、取引士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必ず受講して下さい。

### 申込み必要書類

- ① 宅地建物取引士証交付申請書
  - ② 同一の顔写真 3枚 (カラー3cm×2.4cm [顔の大きさは約2cm])
  - ③ 認印
  - ④ 法定講習会受講申込書
  - ⑤ 証交付申請手数料 4,500円
- |       |         |
|-------|---------|
| 受 講 料 | 12,000円 |
| 合 計   | 16,500円 |
- (専用の郵便振込用紙)

実施日	時 間	開催地区	会 場
平成28年 6月10日(金)	9:30～16:45	青森市	(終了)
平成28年 9月9日(金)	9:30～16:45	弘前市	(終了)
平成28年12月16日(金)	9:30～16:45	青森市	アスパム 6階岩木
平成29年 3月10日(金)	9:30～16:45	八戸市	ユートリー (予定)

### お申込み先及びお問い合わせ先

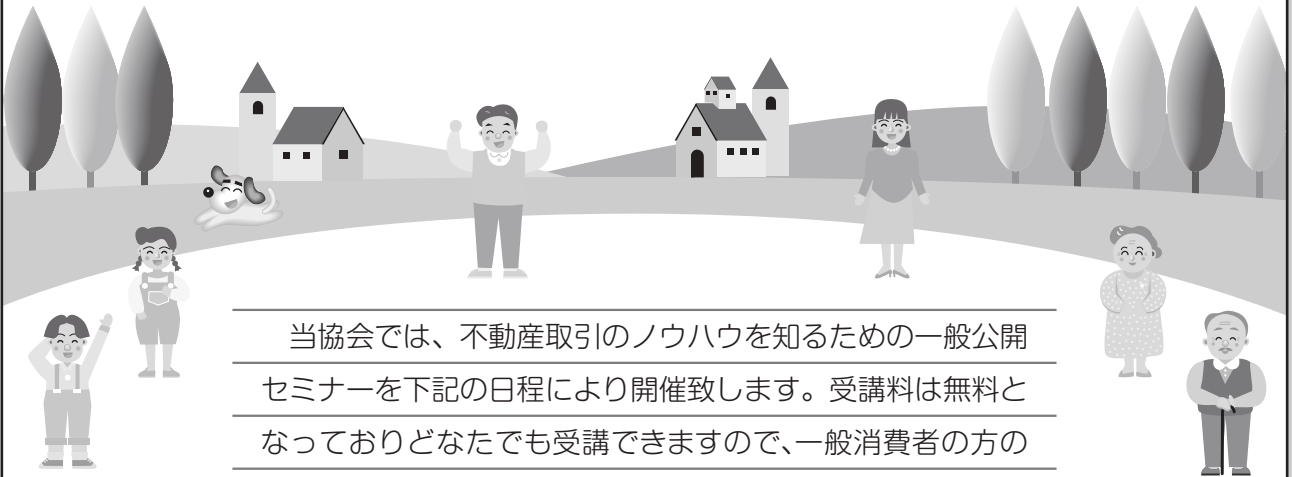
(公社)青森県宅地建物取引業協会(または各支部)

〒030-0861 青森市長島3丁目11-12 電話 017-722-4086 ホームページ <http://www.aomori-takken.or.jp/>

平成28年度

# 一定課程研修会 開催日程

## 一般公開セミナー



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、一般消費者の方の多数のご参加をお待ちしております。

実施日	時間	開催地区	会場
平成28年7月22日(金)	13:00～16:30	弘前市	(終了)
平成28年10月19日(水)	13:00～16:30	八戸市	AXISグランドサンピア八戸
平成28年11月25日(金)	13:00～16:30	青森市	ホテル青森

## 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 店頭貼り付け用ステッカー作成

全宅保証協会では、昨年度より業法第64条の6に基づく「一定課程」研修会を受講された会員に対し、研修受講の証としての「店頭貼り付け用ステッカー」を配付することになりました。研修会を受講された会員の皆様には、研修会当日に配付（1会員1枚）致しますので、店頭へ貼付していただきますようお願い致します。

### ステッカーのデザイン



【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

# 宅地建物取引士賠償責任保険制度のご案内 (中途加入)

## 加入プラン

- 募集締め切り：平成28年11月20日
- 補償開始日：平成29年3月1日

新たな宅建賠保険制度は、加入者のニーズに合わせて次の4プランの中からご選択いただけます。

**プラン1** おすすめ!

基本補償	ワイド補償
●支払限度額 1事故：1億円 保険期間中：1億円 (自己負担額3万円)	●支払限度額 1事故：1億円 保険期間中：1億円 (自己負担額3万円・縮小てん補割合90%)
●保険料 宅建士1名あたり 7,000円	●保険料 従業員1名あたり 7,000円

**プラン2**

基本補償	ワイド補償
●支払限度額 1事故：5,000万円 保険期間中：1億円 (自己負担額3万円)	●支払限度額 1事故：5,000万円 保険期間中：5,000万円 (自己負担額3万円・縮小てん補割合90%)
●保険料 宅建士1名あたり 5,000円	●保険料 従業員1名あたり 5,000円

**プラン3**

基本補償
●支払限度額 1事故：1億円 保険期間中：1億円 (自己負担額3万円)
●保険料 宅建士1名あたり 7,000円

**プラン4**

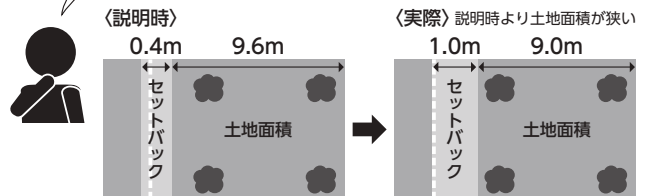
基本補償
●支払限度額 1事故：5,000万円 保険期間中：1億円 (自己負担額3万円)
●保険料 宅建士1名あたり 5,000円

## 想定される事故事例

(注)調査・確認をしていることが大前提となります。

### 基本補償

**例1** 重要事項の説明にあったセットバック部分の面積が実際の面積と異なるんだけど…。



**損害賠償** しまった！ちゃんと調査したのに、記載と説明を誤った。どうしよう…。

**例2** 準防火地域と説明されたから土地を購入したんだけど、防災地域だったよ。予定していた建築費が変更になるのだけど、どうしてくれるのかな。

しまった。調査したのに誤って重要説明事項で準防火地域として記載・説明してしまった。どうしよう…。

こんな時は、宅建賠(基本補償)がお役に立ちます。

### ワイド補償

**例1** 昨年購入した家だけど、売買契約時に説明してもらった重要事項の記載内容と違いがあるよ。担当者に確認してよ。

担当者はしっかり調査・確認しているけど…もう退職して確認できないよ。どうしよう…。

**例2** 自転車で営業していた社員とぶつかって病院に通っているんだが…!

しまった。自転車事故の補償はどうなったのかな…。

こんな時は、宅建賠(ワイド補償)がお役に立ちます。

補償開始日：平成29年3月1日から平成30年3月1日 加入方法：本部事務局までご連絡下さい。(TEL:017-722-4086)



## 青森支部 一般公開セミナー開催報告

平成28年7月11日(月)午後2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。

参加者は、会員・従業員57名、一般市民13名と、多くの方々にご参加して頂く事が出来ました。

講師には、全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部専任講師 本田勝祥氏をお迎えし、演題『インスペクション(建物状況調査)の説明義務について』、『売主・買主が安心して出来る不動産取引』について、休憩を含め3時間に亘って、ご講演頂きました。今回は、先般、宅建



業法の一部改正が可決、公布された事から、宅建業者は、媒介契約書への建物状況調査結果の記載、買主等への説明等を義務付けるとともに、契約締結時には売主、買主双方に対し書面で公布する事になります。こうした事から、われわれ不動産業者が建物状況調査(インスペクション)の活用を促す事で、宅地建物取引業者に従事する者の資質の向上と、売主、買主が安心して取引が出来る市場環境整備を促進するとともに、横ばい状態で推移していた既存住宅流通の増加にもつながって行くかと思われま。出席者からは、『施行前に勉強する事ができ、出席して良かった。』『今後の業務に役立てたい。』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。

尚、施行内容については、決定次第お知らせします。

全国賃貸住宅経営者協会宮城県支部  
専任講師 本田 勝祥氏

## 八戸支部 一般公開セミナー開催報告

平成28年7月29日(金)八戸パークホテルにおいて一般消費者及び会員を対象とした「一般公開セミナー」を開催し45名の参加となりました。

講師に県土整備部建築住宅課住宅政策グループ主幹、坂田賢彦氏により「不動産業を巡る最近の動向等について」と題して主として障害者差別解消法について詳しく講演して頂き理解を深めることが出来ました。二講目は、八戸税務署資産課税部門統括国税調査官、音道尚利氏により「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除」について今年4月から適用の新しい税制について講演して頂きました。その後、会員から特例を受けるための要件など活発な質問が出るなど有意義なセミナーと



なりました。

最後にお忙しい中講師をお引き受け頂きました皆様と暑い中ご出席頂きました多くの皆様に、御礼申し上げます。

## 弘前支部 献血活動実施

平成28年9月3日土曜日、弘前支部では地域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、さくら野弘前店駐車場で400ml採血の献血活動を行いました。

弘前支部では、毎年9月の第一土曜日に献血活動を行っています。宅建弘前青年会と協力しながら、会員らはプラカードを持ち、市民に献血の呼びかけを行うなどして、献血をお願いしておりました。

当日は天候にも恵まれ、53名の献血の受付がありましたが診断の結果、実際採血をされた方は40名となりました。青森県赤十字血液献血センターでは医療需要に応えるため採血バス1台につき43人を目標に掲げてお

りましたが、惜しくも目標を達成することができませんでした。

献血をされた方々には、青森県赤十字血液献血センターからの記念品の他に、弘前支部からもオリジナル記念品を差し上げておりました。皆様、ご協力いただきましてありがとうございました。



## 八戸支部 八戸市長へ要望書提出

平成28年7月5日

「空き家対策の推進に関する特別措置法」に基づく協議会の立ち上げ及び基本計画の作成を急いでいただきたい

### 〈理由〉

#### 1. 社会的経済背景（概括）

人口の減少が止めどなく続くなか新築住宅の大量供給が続き、全国各地で空き家が増加している。また、高齢化による一人暮らしが多くなり、身体の衰えから一人暮らしも難しくなり、子供の呼び寄せまた、施設への入所を余儀なくされるなどでそのまま空き家となっていくケースが多い。国は空き家が増加していくことに危機感を抱き、地域の環境等に与える影響が小さくないので特別法を制定し、具体的に実行策を講じている。八戸市も全く例外ではない。

#### 2. 八戸市の場合（どう見ているか）

宅地の供給は、市街地を中心とした人口増加に伴い、同心円の形での開発が都市経済的にもあるべき姿なのに対し、郊外地の区画整理と偏行したこともあって市街地の整備が遅れており、未整備地域の道路事情の悪い所に建築されている住宅が少なくありません。再建築不可となれば価値及び評価が極端に下がり、その多くは負の相続財産へと建物の劣化と共に進行していきます。浜の地域等では比較的多いように思います。

#### 3. 相続放棄の増加傾向の懸念

バブル時迄は、土地は資産として社会的評価も高く貴重な財産として取り扱われて来たのだが、八戸市に於いても23年間に亘る価格の低下で維持管理の費用が惜しまれる程、総体価格が低下したことによる相続放棄の状態が見受けられるようになってきた。理由の一つには地縁・血縁社会が壊れたことにも因るとも言われてはいるが何より資産としての魅力は評価が下がっていく程失われる論理は間違いない。相続人には相続登記義務はなく価値の見出せないもの（物件）に手間暇費用を掛けて登記する気になれないのも判らないでもなく、その様な

傾向が増えていると見ている。

従って早い段階から予備軍と見られる物件（完全なる空き家でなくとも）の把握が空き家対策には重要で個々に於けるケース毎の対策を講じていくことが大切です。

#### 4. 本格的取組みから地域資源の活用

土地は公共財でもあり有限資源です。既に企画されている「市民提案制度」による「地域で空き家を活かす」とする構想は各地でも地域資源の利用活用を図ろうとする試みでこれから取り組んでいくべき課題の一つです。

冒頭、一部述べたが如く、社会的経済状態からして増加していく問題の空き家対策には、やはり法の趣旨からまず、協議会を組織し、関係する各般からの声を聴取し、広範な捉え方から基本方針を定め、それに従います実態調査が何より肝要と思料致します。

敷衍するにそれによって眠っていた空き家個々の問題が明らかになり、個人はおろか私共業者団体でも無理なことが市として攻めれば、利用活用が見えてくるものと思う。どんな財産（空き家）でも街の財産なのだから、街の活性化に役立てるのが宅建業者の私達の仕事であり、この分野においては市当局と協調して取り組むべき課題と考えます。

以上

### 八戸市からの回答

平成28年7月15日

御要望のありました「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく協議会の立ち上げ及び基本計画の策定につきましては、どのような施策を実施していくのか、また、その組織についても、総合的に検討しているところでありますので、御理解くださいますようお願い申し上げます。  
※抜粋し掲載

## 新訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」の発刊 及び書籍価格の変更について

### 主な改訂内容

1. 物件状況確認書（告知書）及び付帯設備表について、区分所有建物用書式を追加
2. 宅地建物取引業法の改正にともない、書式の署名捺印欄を  
取引主任者 → 宅地建物取引士に変更

【新価格】1,800円（税込、送料別）

同書籍の購入は、全宅連HPから <http://www.zentaku.or.jp/pub/index.html>





# 不動産広告 Q&A



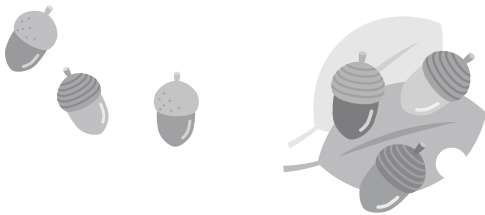
## 【Q1】インターネット広告における情報更新の必要性

最近、インターネットによる不動産広告で、契約済みの物件が継続して掲載されているものが見受けられますが、表示規約上の問題はないのでしょうか。

### 【A1】

インターネットによる広告表示も表示規約の規制対象となりますが（表示規約第4条第5項第5号）、媒体のいかんを問わず、売却済みの物件など、表示した時点においてすでに取引できなくなっている物件の表示を行う場合は、原則として、おとり広告として取り扱われます。

表示規約はこのような事態を防止するため、第24条第1項で、「事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない。」と規定しています。したがって、表示している物件が契約済みとなった場合には速やかにこれを削除する必要があります。公正取引協議会は、このような表示については速やかに改善するよう指導していますが、この問題は個々の事業者の責任問題にとどまらず、物件検索サイトの情報管理システムの問題による場合もあり、サイト運営者に対しても事業者に対する指導及びシステムの改善を要請しています。



## 【Q2】申込済み物件を広告に掲載することの是非

当社は、賃貸住宅の仲介を主に行っている事業者ですが、インターネット不動産情報サイトに掲載の賃貸マンションについて、顧客から入居申込を受けております。家主から、「申込は受けていても、キャンセルになり契約に至らない場合もあるので、引き続き募集広告を行って欲しい。」と言われていますが、このまま広告を続けても問題ないでしょうか。

### 【A2】

顧客からの申込を受けた物件は、実務上、契約を締結する前の段階ですから、家主の方が言うようにキャンセルとなり契約に至らない可能性もあり得ます。しかしながら、既に申込を受けているのに、取引が可能であるかのように広告するのは、顧客を不当に誘引することになるだけでなく、順調にいけばこの物件は、契約を締結することになるため、取引することができない物件を広告していることとなりますから、「おとり広告」に該当します。

キャンセルになる可能性があるから、申込があっても広告を掲載し続けるという考えではなく、申込があった物件については、その時点で契約済みとなったものとみなして取り扱う必要があります。

したがって、その段階で当該物件の広告を削除する必要があります。

ちなみに、分譲マンションの広告などで「第1期完売御礼」等と記載した広告を目にすることがありますが、「完売」した物件の中に申込の段階の物件があっても販売したとみなして「完売」と記載することができるものとして取り扱っています。

## 管理処分業務委託に関する「業務説明会」のご案内

下記日程により、事業者向けに管理処分業務の内容等についての「業務説明会」を開催します。

- 「業務説明会」の日程等
1. 日 時 平成28年9月27日(火) 10時45分から
  2. 場 所 東北財務局青森財務事務所

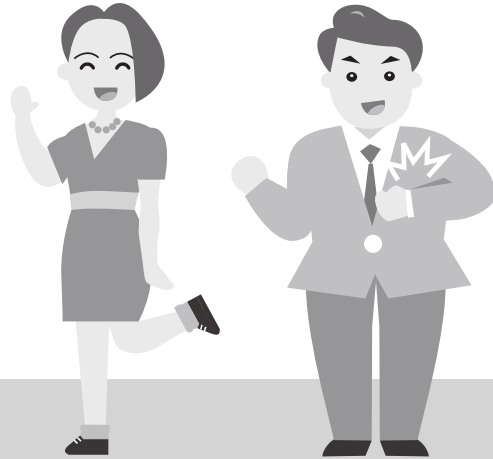
※「業務説明会」への出席を希望される場合は、電話により青森財務事務所管財課までお知らせ願います。

お問い合わせ先

**東北財務局青森財務事務所管財課**

〒030-8577 青森市新町2-4-25 TEL 017-722-1447

# 新入会員 紹介



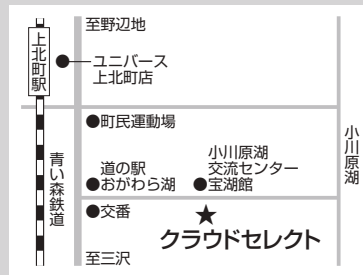
今後ともよろしく  
お願いいたします。



## 乙部 昭雄 《三沢支部》

商号又は名称/クラウドセレクト  
免許番号/青森県知事(1)3471  
宅地建物取引士/乙部昭雄(青森)2809

上北郡東北町上野南谷地79-1  
TEL.0176-58-0234  
FAX.0176-58-0235  
入会年月日/平成28年8月24日



## 藤田 弘 《青森支部》

商号又は名称/タウンマイスター(株)  
免許番号/青森県知事(1)3472  
宅地建物取引士/藤田 弘(青森)3872

青森市大字筒井字ハツ橋90-1  
TEL.017-752-8173  
FAX.017-752-8174  
入会年月日/平成28年8月24日



## 8月末 支部別会員数

青 森	八 戸	弘 前	黒 石
190(14)	130(11)	93(6)	21(0)
十和田	三 沢	西北五	下北むつ
47(2)	39(2)	29(1)	38(2)
合 計			587(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
28年 7月12日	十 和 田	(株)トゥウェイド	十和田市大字三本木字並木西184-4	小笠原 進
28年 8月15日	青 森	(有)青南開発	青森市大字浜田字玉川214	柿崎 公順
28年 8月31日	八 戸	(有)河村不動産	八戸市柏崎3-7-22	河村 勝美



## 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
28年 2月29日		(株)日盛ハウジング	代表者	若柳 良章	遠藤 渡
28年 3月31日	弘 前	東北ミサワホーム(株)弘前営業課	取引士	(減員)	井澤 博貴(青森)4413
28年 3月31日	青 森	東北ミサワホーム(株)青森支店	取引士	(減員)	藤田 弘(青森)3872
28年 4月 1日	青 森	東北ミサワホーム(株)青森支店	政令使用人	今 要	佐々木智生
			取引士	井澤 博貴(青森)4413 (減員)	渡辺 聡(青森)2436 馬場 正人(青森)4838
28年 4月 1日	八 戸	東北ミサワホーム(株)八戸営業所	政令使用人	松村 久司	佐々木洋一
			取引士	大橋 隆章(青森)3854	佐々木洋一(宮城)8842
28年 5月 1日	青 森	(株)日本ハウスホールディングス	政令使用人	高橋 仁	高木 芳彦
28年 5月25日	青 森	フォレストタウン青森事業(協)	代表者	齋藤 義則	齋藤喜美吉
28年 6月 1日	弘 前	(株)おうちの相談窓口青森	取引士	羽田真由美(青森)3380	(増員)
28年 6月 9日	八 戸	(有)村昭不動産	取引士	木村 法子(青森)5167	(増員)
28年 6月16日	下北むつ	(株)北日本宅建	取引士	立花 功(東京)24912	今 雅仁(青森)4002
28年 6月20日	弘 前	(株)住地	取引士氏名	外崎 知恵(青森)4876	上谷 知恵(青森)4876
28年 6月30日	弘 前	つがる弘前農業(協)	代表者	工藤 文明	西澤 幸清
28年 7月 1日	青 森	東信商事(株)	代表者	檜山大二郎	外崎 勇
			取引士	櫻庭 均(青森)3958	今野 峰子(青森)3893
28年 7月 1日	八 戸	タクミホーム(株)ピタットハウス八戸店	取引士	原子 薫(青森)5287	(増員)
28年 7月 1日	八 戸	日本住宅(株)八戸営業所	政令使用人	外村 建	儘田 浩幸
28年 7月 5日	青 森	(株)アシスト青森	事務所所在地	青森市赤坂2丁目37-16	青森市大字野尻字今田91-2
28年 7月 5日	弘 前	オサ建設工業(株)	取引士	小山内高幸(青森)3026	小山内直樹(青森)2532
28年 7月21日	十 和 田	経商事(株)	取引士	小山田千賀子(青森)3425	田中 兼夫(青森)2932
28年 7月25日	青 森	浅井建築サービス(株)	取引士	佐藤 誠(青森)3331	(増員)
28年 8月22日	西 北 五	(有)橋商事不動産	事務所所在地	五所川原市字大町502-4	五所川原市字旭町2-3

## 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)
27年 3月16日	弘 前	(株)大川地建	吉田 昴世(150310)
28年 3月31日	弘 前	東北ミサワホーム(株)弘前営業課	島内 貴大(140435035)
28年 4月 1日	青 森	東北ミサワホーム(株)青森支店	横野 稚茄(140135039)
28年 6月 1日	青 森	東北ミサワホーム(株)青森支店	石黒 博基(160635040)
28年 6月 1日	弘 前	(株)おうちの相談窓口青森	土岐 夏子(160607)
			齋藤 紘子(160608)
			葛西麻里子(160609)
28年 6月17日	下北むつ	(株)北日本宅建	吉野美紀子(160608)
28年 7月 1日	青 森	(株)サイトーホーム	鎌田 佳江(160712)
28年 7月10日	五所川原	(有)橋商事不動産	橋 文武(160702)
28年 8月 1日	弘 前	(株)インバスターバンク	棟方 典子(1608A05)
28年 8月 1日	三 沢	ハウジングみさわ(株)	高田 雅尚(160804)

### 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 6月30日	弘 前	東北ミサワホーム(株)八戸営業課	濱 拓也(140437016)
27年 4月 7日	八 戸	(有)ノモスコーポレーション	杉本 正(060503)
27年 6月30日	八 戸	日本住宅(株)八戸営業所	村松 伸一(0812620)
27年 9月30日	青 森	東北ミサワホーム(株)青森支店	杉本 由花(010436017)
28年 3月31日	青 森	東北ミサワホーム(株)青森支店	島内 貴大(140435035)
28年 5月31日	三 沢	エムアイテック(株)	市島麻依子(060103)
28年 6月20日	八 戸	(株)まるよし産業	田村 誠(150409)
28年 6月30日	青 森	(株)常口アトム青森	大坂 紗矢(1407000023)
28年 7月11日	八 戸	(株)南部システム	一田 祐治(160406)
28年 7月20日	八 戸	(株)まるよし産業	下村日登美(150408)
28年 7月31日	青 森	東北ミサワホーム(株)青森支店	中野 真澄(141135037)
28年 7月31日	弘 前	(株)インバスターバンク	川原実企男(1506A04)
28年 8月30日	青 森	アップルハウジング(株)	田中 翔(1504A20)

## 協会の主な活動記録

### 協会二団体関係

年月日	会議・行事等の名称	場 所
平成28年 7月 7日	第2回法務委員会	青森市 会館
	正副会長・専務理事会議	青森市 会館
7月15日	相談担当役員研修会	青森市 会館
7月20日	第2回総務経理委員会	青森市 会館
7月22日	一般公開セミナー及び一定課程研修会	弘前市 弘前プラザホテル
7月28日	創立50周年記念誌編纂委員会	青森市 会館
8月18日	正副会長・専務理事会議	青森市 会館
8月23日	第3回企画情報委員会	青森市 会館
8月25日	不動産業開業支援セミナー	青森市 会館

### 他団体関係

年月日	会議・行事等の名称	場 所
平成28年 7月 7日	東北地区不動産公取協第1回青森県地区調査指導委員会	青森県 青森県不動産会館
7月 9日	青森・秋田・岩手暮らし発見フェア	東京都 東京交通会館
7月13日	北海道東北甲信越地区連絡会第2回運営協議会	東京都 全宅連会館
7月21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
	東北地区宅建協議会	宮城県 ホテルモントレ仙台
7月23日	山形県宅建協会新庄もがみ地区アウガ研修視察	青森市 アウガ
7月26日	全宅連第3回理事会	東京都 第一ホテル東京
	全宅管理第3回理事会	東京都 第一ホテル東京
	公益法人役員研修会	東京都 第一ホテル東京
8月23日	財政に関する講演会	青森市 アスパム
	不動産関連制度の改正等に伴う説明会	宮城県 仙台合同庁舎
8月24日	都道府県会長合同会議	秋田県 秋田キャッスルホテル



# 編 集 後 記

現政権の目玉政策の一つが地方創生である。しかし、地方創生は今に始まった話ではない。思い出すのは今から20数年前、竹下内閣の時「ふるさと創生」で各都道府県に一律1億円が配られたことがあった。この1億円、どれほどの効果があったのだろうか？

今回も、地方創生と言われているが、肝心なのは、お上から何かをしてもらうという姿勢では決してうまくいかないということだ。地方の人たちが、お上に頼らずとも地方創生を成すという強い決意と覚悟があるならば、自ずとその地方は発展していくのではないか。我々はその一助になりたいと思う。

そして、青森がそうあってほしいと願う。

企画情報副委員長 葛西 清光



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



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



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)

# 宅建協会で開設している県内の不動産無料相談所

## 青森支部

青森市長島3丁目5-19 青森支部会館  
TEL: 017-734-2355

### 相談所概要

場 所: 青森市役所本庁舎  
2階「特別・専門相談コーナー」

実施日: 毎月第1・第2・第4木曜日

時 間: 10:00 ~ 15:00

※実施日が祝日の場合は休みです

## 八戸支部

八戸市小中野4丁目5-4 八戸支部会館  
TEL: 0178-22-6410

### 相談所概要

場 所: 八戸市庁別館 5階「市民相談室」

実施日: 毎月第2火曜日

時 間: 13:00 ~ 16:00

## 十和田支部

十和田市稲生町4-23 第一田中ビル2階  
TEL: 0176-23-1884

### 相談所概要

場 所: 十和田市役所  
「まちづくり支援課内市民相談室」

実施日: 毎月第2木曜日

時 間: 13:00 ~ 15:00

※8月は山の日のため休みです

場 所: 六戸町役場  
「六戸町就業改善センター相談室」

実施日: 9月、10月、  
平成29年1月、2月、3月の第3火曜日

時 間: 13:30 ~ 15:30

## 弘前支部

弘前市大字早稲田4丁目5-9 弘前支部会館  
TEL: 0172-26-1030

### 相談所概要

場 所: ヒロロ 3階「市民生活センター」

実施日: 毎月第2木曜日

時 間: 13:00 ~ 16:00

## 黒石支部

黒石市北美町2丁目28-1 TEL: 0172-52-3893

●黒石支部において相談を受付しております。

時 間: 10:00 ~ 16:00

## 西北五支部

五所川原市字布屋町9-5 (株東奥宅建内)  
TEL: 0173-34-8711  
定休日: 水曜、第2・第4・第5日曜日

### 相談所概要

場 所: 五所川原市役所北棟 5階「第4会議室」

実施日: 平成28年11月4日(金)、平成29年1月12日(木)  
平成29年3月2日(木)

時 間: 13:00 ~ 15:00

## 三沢支部

三沢市松園町3丁目6-16 TEL: 0176-53-1799

●三沢支部において相談を受付しております。

時 間: 9:00 ~ 16:00

## 下北むつ支部

むつ市若松町15-45 TEL: 0175-22-8545

### 相談所概要

場 所: むつ来さまい館

実施日: 11月、平成29年3月

時 間: 13:00 ~ 15:00

協会本部

弘前支部

八戸支部

AED(自動体外式除細動器)を設置しております。

