

No.158

発行日
平成26年3月17日



秋田 宅建会報

CONTENTS

紙上研修	1
不動産業界発展のために～消費者の視点で～	5
平成25年度第3回理事会概要	6
平成25年度第4回理事会概要	6
3地域別研修会	7
8地区別研修会	7
宅地建物取引主任者試験	7
一般消費者セミナー	8
第8回ボウリング大会	9
秋田レインズ物件種類別在庫数・庶務報告	10
会員消息	12

(公社)秋田県宅地建物取引業協会

(公社)全国宅地建物取引業保証協会秋田本部

〒010-0942 秋田市川尻大川町1番33号 秋田県不動産会館

TEL(018)865-1671 代 FAX(018)865-1670

発行人 会長・本部長 金子 健三

編集人 運営業務委員長 佐藤 正雄

印刷 株式会社くまがい印刷

売買契約に係る公租公課の精算について

中古のマンションの買主からのご相談です。「仲介業者から重要事項説明を受け、売買契約を締結し引渡しも受けましたが、「公租・公課の精算」というのがよく分かりませんでした。4月1日を起算日にしていて契約書にも書いてあります。精算はしたのですが、どうもこちらの方が損をしている気がします。正しいやり方なののでしょうか。」という内容です。

公租・公課とは、固定資産税、都市計画税など土地建物に課せられる税金です。

固定資産税、都市計画税は、市区町村が1月1日付の固定資産税課税台帳に登録された名義人に対して課税する地方税ですが、4月以降に納付書が送付され、原則4回に分割して納付することになります（全額一括納付もできます）。

取引した年の納税義務者は売主ですが、引渡し日以降の分はその不動産の所有者となった買主が負担することになります。

この場合、起算日を明確に定めておく必要がありますが、起算日の定め方には暦年方式と年度方式があり、起算日により買主の負担には大きな差が生じることもあります。

（1）暦年方式（1月1日を起算日とする方式）

暦に合わせて1月1日を起算日として12月31日までとする考え方。

（2）年度方式（4月1日を起算日とする方式）

国の会計年度に合わせて4月1日を起算日として翌年3月31日までとする考え方。

* 関東では「暦年方式」で、関西では「年度方式」で取引されることが多いようです。

（例1）……A 平成25年6月30日に引渡しをする場合の負担区分

	H25/1/1	H25/6/30	H25/12/31
（1）暦年方式	売主	買主	
	<————> <————>		
	<————> <————>		
（2）年度方式	売主	買主	
	H25/4/1	H26/3/31	

* 年度方式の場合、売主は平成25年度税額のうち4月1日から6月29日までの90日分相当を負担すればよいことになり、暦年方式に比べて買主の負担が重くなります。

（例2）……B 平成25年1月31日に引渡しをする場合

	H25/1/1	H25/1/31	H25/12/31
（1）暦年方式	売主	買主	
	<————> <————>		
	<————> <————>		
（2）年度方式	売主	買主	
	H24/4/1	H25/3/31	

* 年度方式の場合、精算対象となるのは平成24年度税額です。一見すると買主の負担が少ないように見えますが、現実には、平成25年度分については、全額買主負担となりますので、注意が必要です。

相談者には以上のような説明で納得していただきましたが、中古物件等の取引にあたっては、仲介業者は、図を用いるなどして、買主に誤解のないよう丁寧に説明しておく必要があります。

* 例示等は公益財団法人不動産流通近代化センターの「宅地建物取引業の実務と知識」等を参考にしています。

《（一財）不動産適正取引推進機構メルマガ第84号「相談・紛争事例等より」から転載》



私道の通行について

私道にもいろいろな態様がありますが、今回対象となった道路は42条2項道路に指定された私道でした。42条2項道路は、建築基準法の道路の規定が適用される前から存在する道路のうち、幅員4m未満の道路をいい、建物再建築時にはセットバックの義務を負うこととなります。

ご相談の内容は、当該道路に関し、所有権持分を全く持たないものが自動車で通行できるかといった趣旨です。

「42条2項道路という建築基準法上の道路となっていてのであれば自由に通行できるのでは」と考えた方もいらっしゃるかもしれませんが、「確かに42条2項道路に指定されているが、他人の土地であり自由に通行できるのは疑問」と考えた方もいらっしゃると思います。

この点、民法や裁判所判例では以下の通りとなっています。

1) 42条2項道路となっていることで所有者でない者がその道路を通行する権利を主張できるか？

→ 42条2項道路であるだけでは、当然に通行する権利を主張することはできません。

この点、最高裁判決の考え方を要約すると以下のようになります。

- ・ 2項道路や位置指定道路は、建築基準法上の道路であり、その道路の範囲内では所有地であっても建物等を建築してはならないという公法上の義務を所有者は負う。
- ・ このような建築基準法上の規制の結果として、通行する権利を持たない第三者であっても、その道路を通行することができる。（これを反射的效果といいます）
- ・ この場合、仮に私道所有者が、特定の第三者に対し通行することを拒否又は妨害した場合、その第三者は通行する権利を有するわけではないので、通行又は妨害排除を請求することはできない。

権利を持たない以上、仮に通行を禁止されてもその排除を求める事はできないという事です。

2) そうすると、他の土地に囲まれた土地の場合、どこにも行けなくなるのではないかと？

→ 民法では、このような土地を対象に「囲繞地通行権」の規定（210条1項）を置き、他の土地を通行する権利を認めています。なお、この規定により通行権が認められるには、「通行者にとって必要であり、かつ通行される土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない」（211条1項要約）とされており、通行者が任意に通行する場

所を選べるものではありません。ちなみに、ここでいう「他の土地に囲まれて公道に通じない土地」には、「物理的に公道に通じていたとしても、土地の形状・面積・用途などを考慮してその土地に相応した利用が困難な場合」を含むと解されています。

また、そもそも私道所有者との間で通行に関する契約書を締結すれば、その契約を根拠として通行を主張することは可能です。売買時に買主から要求される「私道に関する通行・掘削承諾書」等も、これに類するものです。

3) 囲繞地通行権もなく、通行に関する契約も締結していない場合で、通行を妨害された場合、これを排除することはできないのでしょうか？

→ 私道の通行が反射的效果として認められているにすぎない場合でも、妨害排除請求が認められた判例があります。

平成9年12月18日の最高裁判決で、以下の通り判示しております。

「当該道路を通行することに日常生活上不可欠の利益を有する者は、同道路の通行をその敷地の所有者によって妨害され、または妨害される恐れがあるときは、敷地所有者が上記通行を受忍することによって、通行者の通行利益を上回る著しい損害を被る等特段の理由がない限り、敷地所有者に対し上記妨害行為の排除及び将来の妨害排除の禁止を求める権利を有するというべきである。」

必ずとは言えませんが、日常生活上不可欠の利益を有すると認められれば、妨害排除の請求が認められることがあります。

実務上、私道の通行に関しては、徒歩の通行よりも自動車による通行を巡って争いになることが多いと思われます。徒歩による通行が認められた場合でも、当然に自動車による通行が認められるとは限りませんのでご注意ください。

《（一財）不動産適正取引推進機構メルマガ第85号「相談・紛争事例等より」から転載》

賃貸住宅の媒介報酬について

賃貸借の場合、仲介手数料は賃料の1か月分が上限だと聞きました。私は賃料月額10万円のアパートを借りようとしているのですが、仲介業者に手数料10万5000円を請求されています。これは法律に違反しているではありませんか。

賃貸の媒介を行った宅建業者（消費税課税事業者）が賃貸人・賃借人双方から受け取る報酬総額としては違反ではありませんが、賃借人から上記金額を受け取るためには賃借人の承諾が必要です。

建設省告示（昭和45年10月23日建設省告示第1552号 最終改正平成16年2月18日国土交通省告示第100号）によると、宅建業者（消費税課税事業者）が賃貸の媒介に関して依頼者の双方から受け取ることのできる報酬の総額はく税抜き賃料の1か月分 $\times 1.05$ が消費税込みの上限とされ、居住用建物の賃貸借契約の媒介に関しては、依頼者の一方から受け取ることのできる報酬の額は当該依頼者の承諾がなければく税抜き賃料の1か月分 $\times 0.525$ が消費税込みの上限とされています。

住宅の賃料には消費税がかかりません（消費税法第6条第1項、同法別表第一第13号）が、媒介報酬については消費税がかかるため、ご質問のように月額賃料を税込み媒介報酬額が上回ることがあります。 $< 10万円 \times 1.05 = 10万5000円 >$

媒介を行った宅建業者が免税事業者であった場合、売買の媒介・賃貸の媒介とも報酬上限額はく税抜き手数料額 $\times 1.025$ となっており、税抜き手数料を超える部分（2.5%部分）も消費税ではなく、報酬の一部であるとされています（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第46条第1項関係 5消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転

嫁について）。

事業者は、売り上げ時に顧客から消費税を預かる一方で、仕入れや経費の支払い時に消費税を支払っているため、確定申告をして、く預かった消費税 - 支払った消費税を納める（マイナスであれば還付される）こととなっています（消費税法第45条、同法第46条）。

免税事業者は仕入れや経費の支払い時には消費税を支払っていますが、還付を受けるための申告の対象外となっています（消費税法第46条）。そこで、仕入れや経費の支払い時に支払った消費税額を媒介報酬（売り上げ）の2.5%とみなして、依頼者に転嫁しようというものです。「転嫁する」と表現すると、依頼者は損をしたように感じるかもしれませんが、消費税は流通過程で転嫁され財やサービスの最終消費者が負担するものであり、また、本来消費税5%を負担する場面ですので損にはあたらないと思います。

媒介報酬における消費税の扱いについて、増税前に改めてご確認ください。また、上記の数字については、消費税率5%を前提としたものです。増税時にはご注意ください。

※ 本文において「消費税」には地方消費税も含みます。

（担当：河内）

《（一財）不動産適正取引推進機構メルマガ第86号「相談・紛争事例等より」から転載》



重要事項説明の耐震診断の説明について

戸建住宅の売却依頼を受けましたが、売却する戸建住宅は中古住宅を購入したもので、売主（元の所有者）から確認済証や検査済証をもらっていないので建築時期が明確でなく、重要事項説明で耐震診断について説明すべきかどうかの判断ができません。

耐震診断の有無等の説明は、宅地建物取引業法施行規則で定める説明事項のひとつ（16条の4の3(5号)）で、建物の売買・交換だけでなく、建物の貸借の契約でも説明すべき事項とされています。説明が必要か否かは「建物の建築時期」により判断し、説明が必要な場合は、「診断の有無」と「診断を受けている場合にはその内容」を説明することとされています。

耐震診断に関する説明は、建物が建築基準法の旧耐震基準により建築されている場合の説明事項とされるもので、建物が新耐震基準により建築されている場合には説明義務はありません。

建物が新・旧どちらの基準による建物かの判断は、確認済証または検査済証に記載された「確認済証交付年月日」の日付で確認することになります。建基法の新耐震基準の施行日が昭和56年6月1日ですので、交付年月日の日付が昭和56年6月1日（新耐震基準の施行日）以降の建物は新耐震基準により審査された建物で、交付年月日がそれより前の日付（昭和56年5月31日以前）の建物は旧耐震基準で審査された建物として耐震診断の有無等を調査すべき建物であることとなります。

ご質問のように、確認済証や検査済証が無い場合は、日付が明確な建物の登記簿に記載された表題登記をもとに判断することとされ（注参照）、戸建住宅のような「居住の用に供する建物」は表題登記日が昭和56年12月末日以前の建物（マンションのような区分所有建物は表題登記日が昭和58年5月末日以前の建物）を旧基準の建物として扱います。

（注）宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方／35条1項14号関係／「五．建物の耐震診断の結果について（規則16条の4の3、5号関係）」

業法でいう「耐震診断」とは建基法に規定する「指定検査確認機関」、建築士法に規定する「建築士」、品確法に規定する「登録住宅性能評価機関」、「地方公共団体」が、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の技術上の指針に基づいて行ったものを指し、それ以外の者や違った方法で行われた耐震診断は「耐震診断」に該当しないこと、また、マンションの区分所有者で

ある売主から「耐震診断を行っていない」との説明を受けた場合には、管理組合および管理業者にも問い合わせをして「存在しないことが確認された」場合に調査義務を果たすとされています。なお、業法上の耐震診断に該当しない自治体等による「簡易診断」が行われているときは、その診断結果は購入者等が売買等の契約を締結するかどうかの判断・意思決定をするにあたって重大な影響を与える事項と考えられますので、重説の備考欄等に診断結果の概要を記し、報告書を添付して説明しておく必要があります。

耐震診断は全ての建物に義務付けられたものではありませんが、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」は、階数3及び床面積の合計5,000平方メートル以上の病院・店舗・ホテル等の不特定かつ多数の者が利用する旧耐震基準の建築物（要緊急安全確認大規模建築物）等に耐震診断の実施及びその結果の報告を義務付けているほか、全ての旧耐震基準の建物所有者は「耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない」としています。（RETIO・No.91、17～参照）

《（一財）不動産適正取引推進機構メルマガ第86号「相談・紛争事例等より」から転載》



不動産業界発展のために ～消費者の視点で～

会員の皆さまのご理解とご協力をお願いします

●不動産無料相談所

一般相談や苦情解決に向け専門相談員が適切なアドバイス

当会と保証協会秋田本部は、共同で不動産無料相談所を運営しており、専門の相談員が適切なアドバイスをしています。

「一般相談」として不動産に関するさまざまな事柄についての相談のほか、「苦情相談」として会員が行った取引引きに関する苦情を解決するための相談（※１）を受け付けています。

相談所では、適切な対処や助言などを行うことで、迅速かつ的確に問題を解決するよう努めています。消費者の利益を守り、信頼を得ることができれば、不動産業界全体として円滑な不動産取引を進めることにつながります。会員の皆さま一人ひとりのご理解がそのための原動力です。

※１【苦情相談業務】公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会が行う宅地建物取引業法第６４条の５に定める苦情の解決業務として、保証協会会員を相手方とする宅地建物取引についての苦情の解決を目的とする相談の受付業務

●東北地区不動産公正取引協議会の取り組み

一般消費者…不動産の適正な選択を 事業者…自由で公正な競争を

消費者を守る制度は、事業者の健全な経済活動も守ります

消費者と事業者をつなぐ広告には、チラシ・新聞広告・ダイレクトメール・物件情報誌・インターネットなど、さまざまな媒体があります。

適切な広告であれば、消費者への有益な情報提供となり、価値ある検討材料となるでしょう。もちろん、事業者にとっても積極的に情報発信をすることは、販売促進に大きな効果があります。

しかし、虚偽広告や誇大広告など不当なものであれば、消費者の判断を誤らせ、多大な迷惑をかけることにつながります。結果、事業者の信用を損なうばかりか、自由競争の乱れは不動産業界全体への不信感を生むことにもなりかねません。

このような事態が起こらないよう、不動産業界では景品表示法に基づいて（※１）、自主的に定めた不動産広告などに関するルール「不動産の表示に関する公正競争規約」など（※２）を定めています。各地区の不動産公正取引協議会が統一的に運用しており、当会は東北地区不動産公正取引協議会に加盟し、▽公正競争規約の周知徹底▽規約に関する相談・加盟事業者の指導▽法令の普及と違反の防止▽規約違反の調査・措置（警告や違約金の課徴など）▽表示の適正化に関する研究▽一般消費者からの苦情処理一などに取り組んでいます。

規約は、不当な顧客の誘引を防止し、消費者が自主的で合理的な選択できるように、という消費者を守るものですが、これはまた事業者の自由で公正な競争秩序を守るものでもあります。

適正な不動産広告により消費者に安心感を提供することは、不動産業界の健全な発展に大きく寄与します。会員の皆さまのご理解とご協力をお願いします。

※１ 不当景品類及び不当表示防止法（昭和三十七年法律第百三十四号）第十一条（協定又は規約）による。事業者又は事業者団体は、内閣府令で定めるところにより、景品類又は表示に関する事項について、内閣総理大臣及び公正取引委員会の認定を受けて、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保するための協定又は規約を締結し、又は設定することができる。これを変更しようとするときも、同様とする。

※２ 「不動産の表示に関する公正競争規約及び不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」

第3回理事会・幹事会

平成24年12月11日（火） ホテルメトロポリタン秋田

理事・幹事 28名出席

監事・監査 3名出席



審議事項

1. 平成25年度上期の事業報告及び決算報告について

審議事項はすべて執行部原案どおりに承認可決されました。

各担当委員長による所管事業の報告がそれぞれ行われたほか、会館建設等特別委員会からの報告も行われました。

研修事業については、公益目的事業の一環としても位置付けられており、会員以外の方も受講できるものの、平成25年度は一般参加がありませんでした。今後、広く一般参加を呼びかける必要性があげられ、インターネットを利用した受講案内などのほか、新聞等の既存メディアも活用した周知を検討する予定です。

第4回理事会・幹事会

平成26年2月13日（木） 秋田県不動産会館

理事・幹事 23名出席

監事・監査 2名出席



審議事項

1. 役員改選期に伴う理事候補者の選挙管理委員会及び監事候補者選出の監事選考委員会の設置並びに委員の選任について

2. 厚生年金基金の運用資産の一部返還同意依頼について

審議事項はすべて執行部原案どおりに承認可決されました。

平成25年6月、厚生年金保険法等が一部改正となったことを受け、基金の今後の加入者数の低迷や資産目減りのリスクなどを考慮し、将来的な基金の廃止も見据え、厚生年金基金の運用資産の一部返還について同意しました。この返還同意について、被保険者、事業主ともに不利益はありません。（※現在、基金の代行割れなどの問題はありません。）

平成25年度「3地域別研修会」

当会と全宅保証秋田本部は、不動産関係法令の知識啓発のため、全県3地域（県北・中央・県南）で研修会を実施しました。

県北地域（大館北鹿・能代山本）は平成25年10月29日（金）に能代市のプラザ都で33社38人、中央地域（男鹿南秋・秋田・本荘由利）は11月8日（金）に秋田市の秋田ビューホテルで81社105人、県南地域（大仙・横手・湯沢雄勝）は同7日（木）に横手市の横手セントラルホテルで39社51人が参加して行われました。

3地域共通で、株式会社不動産アカデミーの不動産鑑定士・中村喜久夫氏による「宅建業者のIT活用基礎講座」、涼風法律事務所の弁護士・熊谷則一氏

による「不動産売買における瑕疵をめぐる近時の裁判判例について」の講座が開かれました。

「IT講座」では、メールなどインターネットを利用した問い合わせに迅速で丁寧な対応をしたことで、売り上げ増加に直結した事例や、タブレット端末を活用した新しい営業手法などを紹介。ネットやIT技術を介しても、人間性が問われることなどを学びました。

「裁判判例について」では、取り引き時の参考になるさまざまな判例が紹介されたほか、民法（債権法）改正に関する中間試案についての解説なども行われました。

平成25年度「8地区別研修会」

当会と全宅保証秋田本部は、平成25年7月から9月にかけて、会員及びその従業員のほか、会員以外の宅地建物取引業者に従事する者及びこれから宅地建物取引業に従事しようとする者を対象として、地区別に研修会を実施しました。

大館北鹿・能代山本・男鹿南秋・秋田・本荘由利・大仙・横手・湯沢雄勝の8地区で開催され、総計318名（254社）うち会員以外0名（0社）が受講しました。

各地区共通の講座を開き、鈴木明夫税理士事務所の税理士・鈴木明夫氏による「平成25年度税制改正と土地税制について」では、税制改正に伴う相続税や贈与税の見直しに関するテーマで、住宅ローンの控除などの具体例を挙げながら解説しました。

一般社団法人不動産適正取引推進機構担当職員による「いろいろな不動産取引の媒介と実務上の注意点」では、宅建業法のより深い理解を目指し、取り引きの流れやトラブルについて講義しました。

平成25年度「宅地建物取引主任者試験」を実施

平成25年度宅地建物取引主任者試験を平成25年10月21日（月）、ノースアジア大学を会場に実施しました。

本県では676名が受験し、合格者は89人、合格率は13.2%でした。昨年度の合格率14.9%に比べ、1.7ポイント低下しましたが、ほぼ例年並みとなっております（全国合計では、受験者数186,304人、合格者数28,470人、合格率15.3%）。

試験実施に先立って、試験の適正かつ円滑な事務処理を図るため、試験監督員等に対し監督員等説明

会を平成25年10月17日（木）、秋田県不動産会館で実施し、44名の出席がありました。



第2回一般消費者セミナーを開催 「知っておきたい不動産の税金と特例」

当会と全宅保証秋田本部による公益目的事業の一つとして、一般消費者を対象としたセミナーの第2回を平成25年12月20日(金)、秋田市の秋田キャッスルホテルで開催しました。

このセミナーは、県民に広く門戸を開いており、参加費無料で申し込み不要の当日参加受け付けとされています。当日は雪交じりの冷たい雨が降る悪天候にも関わらず、年輩者を中心に40代から60代の計15人の参加がありました。

今回は、講師に税理士の鈴木明夫氏を招いて、「知っておきたい不動産の税金と特例」と題する講座を開きました。この4月からの消費税引き上げを前にして、親族が子どものために住宅を購入をした場合などの具体例を挙げながら、住宅取得者の税負担を緩和する制度や補助金制度などを解説しました。

セミナー受講者のアンケート結果は「参考になった14件／どちらともいえない1件／参考にならない0件」で、受講者の関心に沿った内容を提供できました。



また、今後のセミナーに対する要望として「不動産取り引きの留意点」「税制特例」「身近な賃貸トラブル」などを取り上げてほしいとの回答があり、法令や税制度などの一般消費者に分かりにくい面や、賃貸トラブルを未然に防止する知識に関心が高いことが分かりました。

この一般消費者セミナーは、時節に合った内容をより分かりやすく工夫し、第3回も開催する予定です。

大仙市空き家バンク物件の取引に関する協定を締結

当会と大仙市は平成25年11月18日(月)、大仙市空き家バンク物件の取引に関する協定を締結しました。

これは、大仙市空き家バンク制度要綱に基づく大仙市空き家バンクに登録された物件における売買や賃貸の取り引きに関する媒介又は代理についての取り決めです。

市は、空き家バンク登録物件の取り引きに関して当事者が媒介等を希望する場合、当会の会員名簿を提供し、当会会員は、空き家バンク登録者から取り引きに関する媒介等の依頼を受託した場合、宅地建

物取引業者として業務にあたり、相互に協力することにより当該制度を円滑に推進します。

会員の皆さまのご協力をお願いいたします。



第9回 県協会ボウリング大会

恒例のボウリング大会は平成25年11月15日（金）、秋田市中通のボウルジャンボ秋田で行われ、秋田市と男鹿市から女性3名を含む18名が参加し、自慢の腕前を競い合いました。

試合はオートハンデ方式で個人戦と団体戦が行われ、個人戦では、鈴木範子氏（秋田・（有）開成コーポレーション）が、アベレージ175の安定したスコアで優勝を飾りました。

団体戦は、中野剛氏（秋田・（有）中野不動産）、池田喜代秀氏（秋田・共和ホーム（株））、池田洋介氏（秋田・共和ホーム（株））のチームが優勝しました。おめでとうございます。

大会後は、表彰式と懇親会が行われ、参加者は親交を深めました。

秋田市での開催とあっていつもの顔ぶれとなりましたが、例年よりやや少ない参加人数となりました。多くの会員の参加をお待ちします。



個人戦戦績表

順位	氏名	スコア
第1位	鈴木 範子	525
第2位	中野 剛	515
第3位	池田喜代秀	495
第4位	嵯峨 龍馬	492
第5位	石黒 大樹	449
第6位	榎 健吾	434
第7位	池田 洋介	421
第8位	三浦 則昭	396
第9位	伊藤 伸也	392
第10位	佐々木恵子	380
第11位	畑山 広英	335
第12位	藤田 雅之	335
第13位	金子 雄司	313
第14位	中野 亮吉	292
第15位	佐々木 悠	291
第16位	西村光太郎	282
第17位	木村 明博	274
第18位	佐々木師子	265

団体戦戦績表

順位	氏 名
1 位	中野 剛
	池田喜代秀
	池田 洋介
2 位	鈴木 範子
	榎 健吾
	伊藤 信也
3 位	嵯峨 龍馬
	石黒 大樹
	佐々木師子
4 位	三浦 則昭
	藤田 雅之
	金子 雄司
5 位	佐々木恵子
	中野 亮吉
	木村 明博
6 位	畑山 広英
	佐々木 悠
	西村光太郎

秋田レインズ物件種類別在庫数

(平成25年4月1日～平成26年1月31日)

売買物件

単位：件

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
前月末在庫数	1,211	1,118	1,096	1,165	1,178	1,178	1,197	1,321	1,302	1,242
売買新規登録数	213	212	275	342	237	294	319	207	183	296
(前年同月登録数)	265	375	248	312	266	255	235	238	209	318
(土地)	139	141	191	211	154	207	223	121	120	203
(戸建)	55	52	66	98	55	61	70	61	42	72
(マンション)	9	8	7	17	14	12	7	11	11	12
(事業用)	10	11	11	16	14	14	19	14	10	9
当月成約数	30	27	30	33	38	31	29	32	24	16
(土地)	12	13	13	18	14	8	13	13	8	5
(戸建)	13	9	11	12	18	17	9	18	11	8
(マンション)	4	4	6	3	5	4	3	1	3	2
(事業用)	1	1	0	0	1	2	4	0	2	1
当月取下げ・削除	276	207	176	296	199	244	166	194	219	258
(土地)	201	152	119	208	150	175	107	132	167	174
(戸建)	44	37	46	64	34	47	46	49	32	65
(マンション)	13	5	4	11	5	11	5	4	9	9
(事業用)	18	13	7	13	10	11	8	9	11	10
売買当月末在庫数	1,118	1,096	1,165	1,178	1,178	1,197	1,321	1,302	1,242	1,264
(前年同月末在庫数)	1,275	1,290	1,282	1,308	1,212	1,162	1,183	1,221	1,181	1,239
(土地)	845	821	880	865	855	879	982	958	903	927
(戸建)	194	200	209	231	234	231	246	240	239	238
(マンション)	27	26	23	26	30	27	26	32	31	32
(事業用)	52	49	53	56	59	60	67	72	69	67

賃貸物件

単位：件

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
前月末在庫数	938	874	861	850	832	881	823	899	841	837
売買新規登録数	259	249	210	250	218	225	283	207	170	282
(前年同月登録数)	386	317	265	259	272	265	298	213	237	329
(土地)	2	1	0	1	0	1	0	2	2	1
(戸建)	41	44	20	36	34	28	44	30	23	33
(マンション)	193	180	171	194	168	175	210	164	125	218
(事業用)	23	24	19	19	16	21	29	11	20	30
当月成約数	76	48	65	62	43	68	58	46	26	39
(土地)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(戸建)	8	9	12	6	4	7	10	8	1	4
(マンション)	57	37	51	53	34	59	44	34	21	30
(事業用)	11	2	2	3	5	2	4	4	4	5
当月取下げ・削除	247	214	156	206	126	215	149	219	148	285
(土地)	1	0	1	1	2	0	0	1	1	1
(戸建)	19	36	15	23	17	40	22	27	18	32
(マンション)	198	154	128	155	95	165	117	177	118	209
(事業用)	29	24	12	27	12	10	10	14	11	43
売買当月末在庫数	874	861	850	832	881	823	899	841	837	795
(前年同月末在庫数)	1,019	957	926	892	908	900	938	886	952	960
(土地)	4	5	4	4	2	3	3	4	5	5
(戸建)	73	72	65	72	85	66	78	73	77	74
(マンション)	646	635	627	613	652	603	652	605	591	570
(事業用)	151	149	154	143	142	151	166	159	164	146

庶務報告

平成25年11月1日から平成26年2月28日まで

11月

- 6(水) 平成25年度「不動産フェア」反省会
ホテルメトロポリタン秋田
- 7(木) 地域別研修会(県南地域) 横手セントラルホテル
- 8(金) 地域別研修会(中央地域) 秋田ビューホテル
- 11(月) 第3回運営業務委員会 秋田県不動産会館
- 12(火) 都道府県宅建協会・本部事務局長会議
全宅連会館(藤田事務局長)
- 13(水) 北海道・東北・甲信越・関東地区情報提供業務担当者会議 アットホーム(株)(木村常務理事、藤田事務局長)
- 15(金) 第9回ボウリング大会 ポウルジャンボ
- 18(月) 第4回正副会長・本部長会議
秋田県不動産会館
- 〃 上期監査会 秋田県不動産会館
- 21(木) 第3回常務理事・常任理事会
秋田県不動産会館
- 〃 第2回会館建設等検討特別委員会
秋田県不動産会館
- 〃 東北地区公正取引協議会構成団体調査員・規約担当事務局職員・賛助会員に対する研修会
ホテル紫苑(中野常務理事、五十嵐事務局職員)
- 26(火) 全宅連第2回理事会
第一ホテル東京(金子会長)
- 〃 全宅連東日本地区指定流通機構協議会第3回幹事会 第一ホテル東京(金子会長)
- 29(金) 第3回理事会・幹事会及び懇親会
ホテルメトロポリタン秋田

12月

- 10(火) 公益法人制度改革に関する地区ブロック別研修会 全宅連会館(伊藤専務理事、藤田事務局長)
- 13(金) 宅地建物取引主任者資格試験総括会議
機猫(中野常務理事、藤田事務局長)
- 20(金) 第2回一般消費者セミナー
秋田キャッスルホテル
- 25(水) 東北地区中古住宅流通促進協議会役員会
メトロポリタン仙台(戸松副会長)

1月

- 15(水) 第3回会館建設等検討特別委員会
秋田ビューホテル
- 〃 第4回常務理事会・常任幹事会及び懇親会
秋田ビューホテル
- 17(金) 全宅連・全宅保証第4回組織整備特別委員会

全宅連会館

- 20(月) 都道府県会長・本部長会議
ホテルニューオータニ
- 24(金) 第1回相談業務委員会及び懇親会
秋田ビューホテル
- 31(木) 第2回人材育成業務委員会及び懇親会
ホテルメトロポリタン秋田

2月

- 6(木) 第1回管理業務委員会及び懇親会
ホテルメトロポリタン秋田
- 13(木) 第6回正副会長・本部長会議
秋田県不動産会館
- 〃 第5回常務理事会・常任幹事会
秋田県不動産会館
- 〃 第4回理事会・幹事会 秋田県不動産会館
- 〃 山王支店・割山支店合同あきぎん会
アキタパークホテル(藤田事務局長)
- 21(金) 第4回情報提供業務委員会及び懇親会
秋田キャッスルホテル
- 24(月) 新規宅地建物取引業免許取得者向け研修会
イヤタカ
- 26(水) (公財)不動産近代化センター第2回通常理事会
法曹会館
- 27(木) 既存住宅アドバイザー講習会
秋田キャッスルホテル

平成25年11月2日から平成26年2月28日まで

※会員名簿に変更等の記載をお願いします。

新入会員



免許番号 免許年月日	(1)2171 H25.11.22
商号又は名称	(株)伊藤住宅不動産
代表者(政令使用人)	星宮 恒毅
専任取引主任者	木村 尚洋

事務所所在地	〒014-0044 大仙市戸蔭字福田260-1
T E L	0187-88-8777
F A X	0187-88-8778
U R L	http://www.ito-jyutaku.jp
E - M A I L	oomagari@ito-jyutaku.jp



免許番号 免許年月日	(7)1319 H24.8.13
商号又は名称	(株)秋田住宅流通センター 秋田中央店
代表者(政令使用人)	北嶋 末治(相原 春樹)
専任取引主任者	三嶋 美幸

事務所所在地	〒010-0952 秋田市山王3丁目4-15
T E L	018-896-6788
F A X	018-896-6801
U R L	http://www.ajrc.co.jp
E - M A I L	aihara@ajrc.co.jp

免許番号 免許年月日	(1)2171 H25.11.22
商号又は名称	(株)伊藤住宅不動産 横手支店
代 表 者	星宮 恒毅(足立 義博)
専任取引主任者	足立 義博

事務所所在地	〒013-0071 横手市八幡字石町16
T E L	0182-23-6622
F A X	0182-23-6623
U R L	http://www.ito-jyutaku.jp
E - M A I L	oomagari@ito-jyutaku.jp



免許番号 免許年月日	(1)2173 H25.12.25
商号又は名称	不動産コールセンター
代 表 者	菅原 忠行
専任取引主任者	菅原 忠行

事務所所在地	〒010-0802 秋田市外旭川字前谷地45番地1
T E L	018-893-3185
F A X	018-893-3185
E - M A I L	Hpy19660617@i.softbank.jp

免許番号 免許年月日	(1)2170 H25.11.14
商号又は名称	(株)リプロデザイン
代 表 者	千葉 武志
専任取引主任者	山野内容子

事務所所在地	〒010-0802 秋田市外旭川字八幡田146-1
T E L	018-893-3840
F A X	018-893-3841



免許番号 免許年月日	(1)2174 H26.1.29
商号又は名称	(株)トラスト・マン
代 表 者	伊原 勝幸
専任取引主任者	伊原 勝幸

事務所所在地	〒010-0918 秋田市泉南一丁目3番13号
T E L	018-893-4623
F A X	018-893-4628
U R L	http://www.trustman.co.jp
E - M A I L	ihara@trustman.co.jp

免許番号 免許年月日	(1)2172 H25.11.27
商号又は名称	セキワ土地建物
代 表 者	石坂 和彦
専任取引主任者	石坂 和彦

事務所所在地	〒010-0802 秋田市外旭川字八幡田146-1
T E L	018-893-3840
F A X	018-893-3841

退会

地区協議会	免許証番号	商号又は名称	代 表 者	退会年月日	退会理由	名簿頁
大館北鹿	(4)1699	武田産業(株)	武 田 順 治	H25.12.31	廃止	20
大館北鹿	(5)1502	三浦木材(株)	三 浦 清 久	H26.2.13	廃止	19
秋 田	(3)1881	(有) アークアベニュー	山 崎 展 久	H25.12.12	期間満了	55
秋 田	(2)1909	(有) エコビジネスサプライ	田 口 義 人	H25.12.26	廃止	56
秋 田	(1)2061	五蔵舎(株)	岩 野 年 成	H25.2.24	廃止	59
大 仙	(11)716	(有) 伊藤住宅 大曲営業所	伊 藤 照 男	H25.11.26	支店廃止	88
大 仙	(3)1860	ハーベストホーム(株) 大曲支店	岩 本 博 司	H25.12.11	支店廃止	88
横 手	(11)716	(有) 伊藤住宅 横手営業所	伊 藤 照 男	H25.11.26	支店廃止	97

会員名簿の変更

地区協議会	商号又は名称	変更事項	変更後	名簿頁
大館北鹿	(有) ダイイチ	従 業 者	櫻庭 茂貴(就)	19
大館北鹿	(株) カチタス 大館店	専任取引主任者	佐藤 保(就)	26
能代山本	朝日総合(株) アパマンショップ 能代店	従 業 者	近藤 泰子(退)	33
男鹿南秋	むつみホーム(株)	従 業 者	川村久美子(就)	37
男鹿南秋	加藤不動産事務所	従 業 者	澤木 雅則(就)	38
秋 田	朝日不動産販売(株)	従 業 者	高橋 豊彦(退) 竹村 直也(就)	58
秋 田	朝日レジデンシャル(株) 秋田支店	政 令 使 用 人 専任取引主任者	伊原 勝幸(退) 高橋 豊彦(就) 伊原 勝幸(退) 高橋 豊彦(就)	67
秋 田	(株) アイライフ不動産	従 業 者	加藤佳奈子(就)	60
秋 田	東北ミサワホーム(株) 秋田支店	取 引 主 任 者	鈴木 陽祐(就)	70
秋 田	ハーベストホーム(株)	従 業 者	梶原 守人(退) 安田 祐紀(就) 高安真樹子(就) 渡辺 浩美(就) 高橋 藤夫(就)	55
秋 田	(株) 東洋	専任取引主任者	泉谷 誠一(退) 吉田勇治郎(就)	50
秋 田	(有) ローヤル不動産	従 業 者	齊藤 哲育(就)	53
秋 田	加藤建設(株)	従 業 者	渡部 新(退) 加藤 末広(退) 生内 康広(退) 西村 彰(就)	60
秋 田	(株) サンコーホーム 秋田店	専任取引主任者	山崎 新一(退) 傳野 亮(就)	67
秋 田	(有) 北久ホーム	専任取引主任者	佐藤 理子(退) 佐藤 光保(就)	50
秋 田	(株) むつみワールド アパマンショップ城東店 アパマンショップ八橋店	従 業 者	三浦 圭子(退) 菊地 広美(退)	65
秋 田	(株) MJ 不動産	専任取引主任者 従 業 者	澤木 雅則(退) 高橋 正(就) 児玉 勝美(就)	61
秋 田	リアル・エステーション(有)	専任取引主任者	高橋 正(退) 佐藤 利彦(就)	53
秋 田	三光不動産(株)		篠田 良太(就) 安田 祐紀(退) 斉藤 直臣(退) 今野 春香(退)	64
秋 田	(株) モリ不動産 秋田支店	政 令 使 用 人 専任取引主任者 従 業 者	沢田 将幸(退) 信太由紀美(就) 加藤 進(退) 堀江 淳(就) 加藤 佳子(就)	67
秋 田	ハーベストホーム(株)	従 業 者	黒澤裕美子(就)	55
秋 田	(株) 土屋ホーム(株) 秋田支店	政 令 使 用 人 従 業 者	宮 和明(退) 高橋 猛(就) 早川 智昭(退) 藤原 純悦(退) 工藤 健治(就)	71
秋 田	大栄不動産(株)	従 業 者	伊藤 昌夫(退) 宇佐美誠司(就)	46
秋 田	(有) ローヤル不動産	専任取引主任者	谷口 輝美(専任→取引主任者)	53

地区協議会	商号又は名称	変更事項	変更後	名簿頁
秋 田	(株) 秋田住宅流通センター 秋田駅前店 駅東口店 新国道店 有楽町店 秋田中央店	専任取引主任者 従 業 者 政 令 使 用 人 従 業 者	鎌田 行 (従業者→専任) 高貝 友子 (退) 館岡 徹 (退) 池田 千鶴 (退) 三浦 佑介 (退) 佐々木一将 (就) 高橋 圭 (就) 三浦 久夫 (就) 桜庭 佳子 (就) 高橋 史恵 (就) 佐藤由佳子 (就) 大原 町子 (就) 佐藤 諒太 (退) 内海千鶴子 (就) 原田 洋樹 (就) 石川 璃沙 (就) 石川 璃沙 (退) 成田 淳 (退) 佐藤 諒太 (就) 米沢志央里 (就) 内藤 淳 (退) 三嶋 美幸 (退) 高貝 友子 (就) 館岡 徹 (就) 熊谷 康太 (就) 相原 春樹 (退) 工藤 恒博 (就) 成田 淳 (就) 池田 千鶴 (就) 三浦佑 介 (就)	48 66
秋 田	中栄興産 (株)	専任取引主任者	中山 隆 (退) 磯村恵津子 (就)	48
秋 田	興立土地	所 在 地 F A X 従 業 者	〒 010-0918 秋田市泉南三丁目 1 6 番 1 号 018-863-5817 佐藤 敏樹 (就)	59
秋 田	(株) むつみワールド	従 業 者	鎌田 逸実 (退)	44
秋 田	(株) 船越不動産	従 業 者	船越 優子 (就) 鎌田 舞 (就)	46
秋 田	山王土地(株)	取 引 主 任 者	辻國 四郎 (退)	44
秋 田	秋田第一不動産センター (株)	U R L E - M A I L	http://www.akita-dfc.com info@akita-dfc.com	58
秋 田	(株) ハシモトホーム	取 引 主 任 者	藤井 均 (就) 佐藤 理子 (就)	70
秋 田	(有) みちのく不動産	商 号	(株) みちのく不動産	50
秋 田	(株) カチタス 秋田店	専任取引主任者	佐藤 誠 (就)	26
秋 田	(株) 小坂ハウス工業	専任取引主任者	安田 淑子 (退)	66
秋 田	旭興業 (株)	取 引 主 任 者	小野 雄悦 (退)	58
秋 田	A ライフ	商 号	(株) A ライフ	60
本荘由利	三光不動産(株) 仁賀保店	政 令 使 用 人	篠田 良太 (退) 小助川高一 (就)	64
本荘由利	(有) 三光ハウジングサービス	従 業 者	板垣瑠美子 (退) 橋本 光陽 (就)	75
本荘由利	山科建設(株)	専任取引主任者	細矢 恭一 (退) 梶原 守人 (就)	75
本荘由利	佐藤地所	従 業 者	佐藤みどり (従業者→取引主任者)	76
本荘由利	(有) アイエイ不動産	従 業 者	小助川 正 (就)	75
大 仙	(有) 門脇木材	商 所 在 地	(株) 門脇木材 仙北市田沢湖卒田字柴倉 135 番地	84
大 仙	(株) 伊藤住宅不動産	取 引 主 任 者 従 業 者	梅澤 佳子 (就) 田名部節子 (退)	86
横 手	(株) 高橋建業	代 表 者	高橋 祐樹 (誤) 高橋 裕樹 (正)	94
横 手	(株) モリ不動産 横手支店	従 業 者	高安 真利 (退)	97
横 手	環境不動産	T E L F A X	0182-23-5909 0182-23-5708	94
横 手	松井工務店	T E L F A X	0182-33-6897 なし	92

役員名簿の変更

役職名	氏名	商号又は名称	変 更 後	名簿頁
監事	大友 聡	税理士法人高陽会計八橋事務所	税理士法人秋央 サムライネットオフィス	2

会員数

平成26年2月28日現在

	大館北鹿	能代山本	男鹿南秋	秋 田	本荘由利	大 仙	横 手	湯沢雄勝	合 計
正会員	42	33	29	211	38	51	35	19	458
準会員	2	2	0	33	6	2	6	0	51
計	44	35	29	244	44	53	41	19	509



AKITA TAKKEN