

No.159

発行日
平成26年8月1日



秋田 宅建会報

CONTENTS

会長あいさつ	1
紙上研修	2
会員啓発	6
研修会の案内	8
定時総会・平成25年度第5回理事会概要.....	11
平成26年度第1回・第2回・第3回理事会概要...	12
役員名簿・委員会名簿	13
金子会長旭日双光章受賞・ 全宅保証副会長就任報告	15
会員消息	16
秋田レインズ物件種類別在庫数・庶務報告	17

(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

会長あいさつ



公益社団法人秋田県宅地建物取引業協会会長 金子 健三

会員の皆様には、お変わりなく益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。先般開催されました理事会において会長に選出され、引き続き務めさせていただくこととなりました。今後とも、会員皆様の変わらぬご理解、ご支援をよろしくお願い申し上げます。

また、本年春の叙勲において、全宅保証の推薦により旭日双光章の栄を賜り、ひとえに、業界発展のため日頃よりご理解とご協力いただいている会員皆様のお蔭であり、深く感謝申し上げます。

さて、安倍政権が最優先で取り組むとした経済政策、いわゆるアベノミクスも地方経済への波及効果は乏しく、特に全国で最も高齢化、人口減少が顕著な本県では、我が会員業者の経営環境に少なからず影響が出てきていると実感しております。地方振興への積極的な対策が望まれるところであります。

こんななか、本会は公益社団法人に移行し2年目を迎えております。創立以来、一貫して公正で円滑な不動産取引を実現させるべく諸事業を行ってまいりました。このことは、一般消費者の保護を図るため当然実現させなければならない目的であり、不動産業界の発展に不可欠であると考えております。

また、長年に亘る懸案であり、要望してまいりました「宅地建物取引主任者」の名称変更が国会で可決され、いよいよ来年4月1日から「宅地建物取引士」としてスタートすることとなりました。この名称変更により、社会的地位の向上が図られるとともに、業界全体に対し一層、資質の向上と適正な業務運営が求められることとなりました。

このようなことから、本会は、今後とも公益目的事業を中心とした諸事業の更なる充実を図ることで、一般消費者、ひいては社会全体からの期待に応え、我が業界が信頼産業として確固たる地位を築けるよう、役職員一同力を合わせ業務に取り組んでまいりますので、今後ともお力添えを賜りますよう、何卒、よろしくお願い申し上げます。

契約更新時の連帯保証人について

賃貸借契約の更新に際し、借主から「連帯保証人が死亡した、または、生活保護を受けるようになったため、貸主から、代わりの連帯保証人を立ててくれ、立てられないのであれば、契約を更新しないと言われている。退去しなければいけないのか」といった相談が何件かありました。

連帯保証人の署名・押印がないものの、貸主・借主が署名・押印していることで、賃貸借契約が成立しているとの判例（東京地裁平成25年7月17日 事件番号平24（ワ）13406号）もあることから、代わりの連帯保証人を立てられないことが、即契約解除となり、退去しなければならないとは言えないと考えられます。

ただし、借主が貸主側に強硬に退去しないと主張すると、貸主・借主間の関係は悪化しますので、次のような代替案をお伝えしています。

・貸主側が、連帯保証人を立てることを条件とするのは、家賃滞納時等の請求先とするためとともに、借主が迷惑行為等をした場合の身元保証人の意味も大きく、契約更新時には借主属性も把握できているわけであり、身元保証人としての役割は不要と考えられることから、従前の契約で機関保証を立てていないのであれば、機関保証を立てることを、連帯保証人を立てる条件の交換条件として提案する。

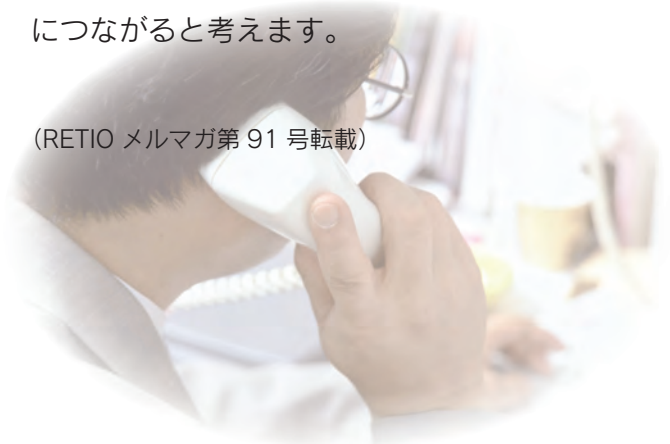
・貸主側の懸念事項の一つには、借主の孤独死といったこともあると考えられます。連帯保証人が立てられずとも、貸主に、明確な連絡先を告知しておくことも、ひとつの交渉材料になるかもしれません。

・連帯保証人を立てられないことに関し、貸主が頑なに譲歩が得られない場合は、管理会社に機関保証のみで入居できる物件を探してもらうことを条件に退去する旨伝え、また、退去費用に関し貸主側の提案を求めていく。

なお、連帯保証人が死亡した場合は、連帯保証人の義務は一身専属債務ではないので、相続人に承継されます。（民法896条）、そのため、相続人は相続放棄をしない限り、連帯保証人であった被相続人が負うべき債務を、原則、負うこととなりますので、借主はこの点も踏まえたうえで、代わりの連帯保証人を立てられるかを考える必要があります。

以上記載した内容は、これを実行すれば即解決するといったものではありませんが、貸主から委託を受けた管理会社としても、単に借主に契約解除を求めるのみでなく、上記内容等を、借主・貸主に提案していくことが、円滑な解決につながると考えます。

（RETIO メルマガ第91号転載）



媒介手数料と不動産コンサルティング料

媒介業者さんから「売主（又は買主）と不動産コンサルティング契約又は業務委託契約を締結していれば、仲（媒）介手数料とは別にコンサルティング料又は業務委託料を受領することができる」と聞きましたが、本当でしょうか。今回の取引では、売買契約金額が600万円なので仲介手数料は252,000円（消費税込み）が上限になりますが、売主は手数料として40万円支払ってもいいと言っています。」とのご質問がありました。

宅建業者が「媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合」には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができますが、不動産コンサルティング契約・業務委託契約を締結していれば、媒介報酬（仲介手数料）とは別にコンサルティング料・業務委託料を受領できるわけではありません。あくまでも「媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合」であることに注意します。コンサルティング・業務委託の内容が媒介業務の範囲のものであるときには、コンサルティング等の契約を締結していたとしても、コンサルティング料等を別途受領することはできません。

相談者（媒介業者）は、売主が40万円の支払に合意していても252,000円を超える手数料の支払を受けることはできません。

次の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を参照してください。

●第34条の2関係7 不動産取引に関連する他の業務との関係について宅地建物取引業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取

引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅地建物取引業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。

なお、宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。

特に、宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付すること。

●第46条1項関係6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について宅地建物取引業者が、「第34条の2関係7」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

(RETIOメルマガ第90号転載)

賃貸借契約申込みのキャンセル料について

今回は、賃貸借契約の仲介業者さんからの相談です。

「アパートの賃貸借契約申込書を提出していた借受希望者が、契約の前日になって、自己都合でキャンセルしてきた。仲介業者として申込金は預かっていない。貸主は、他に申込が2件あったが、この借受希望者のために断っている。

借受希望者はキャンセル料（迷惑料）を払っても良いと言っているが、仲介業者として迷惑料を受領することは可能か？あるいは、当該迷惑料を一旦貸主に払ってもらった後、貸主から何らかの名目で受領することは問題ないか？」

まず、媒介業者の仲介手数料は成功報酬ですので、契約前にキャンセルとなった場合は、契約が成立しなかったので報酬は受領出来ません。当然、迷惑料の受領も不可です。また、媒介業者は、貸主からの依頼による特別な広告を除き、貸主から何らかの名目をつけて受領することもできません。貸主・借主間においては、借主が任意にキャンセル料（迷惑料）を支払い、これを貸主が受領することは問題ありません。民事上の問題として、キャンセルによって貸主に損害が発生していれば損害賠償請求も可能でしょう。

今回のご相談では論点ではありませんでしたが、一般的には「契約の成立」については、以下のとおり取り扱われています。

民法上は、契約は貸主と借主双方の合意で成立し、必ずしも「契約書の作成」は契約成立の要件ではありません。しかし、実際の取引では、後日のトラブルを防ぐために契約書を交わすのが一般的です。原則として、貸主と借主の双方が契約書に記名・押印した時点で契約が成立するとしています。

また、仲介業者の宅建業法上の問題として、重要事項説明を契約当日に行うケースも多いよ

うですが、契約の前日に申込が直前キャンセルとなったにもかかわらず、契約が一旦成立したと主張して金銭請求などを行いますと、契約成立前に行うべき重要事項説明をしていないことになり、宅建業法35条違反を問われることにもなりますので念のため申し添えます。

(RETIO メルマガ第 88 号転載)



売買契約に係る報酬額について

土地の売却について代理を依頼された業者さんから、報酬についての問合せがありました。「代理の依頼を受けた業者は、媒介の場合の2倍の報酬を請求出来ることになっているので、例えば、代金1,000万円で契約が成立したとすれば、72万円（ $(1,000万円 \times 3\% + 6万円) \times 2$ ）を上限として報酬を受領できる（消費税は別途受領）ということですよ。」との確認のお問合せです。

確かに、売買の代理の依頼を受けた業者は、媒介の場合の2倍、この例では、72万円を上限として報酬を受けられるのが原則ですが、もし、買主側にも媒介等の依頼を受けた業者が存在し、同社が36万円（ $1,000万円 \times 3\% + 6万円$ ）を受領するとすれば、代理を受けた業者は、 $72万円 - 36万円 = 36万円$ の限度で、売主から報酬を受け取ることができることになります。仮に、買い側の業者が、30万円の報酬を受領する場合は、 $72万円 - 30万円 = 42万円$ を上限として報酬を受けられることになります。

（報酬告示第3 売買又は交換の代理に関する報酬の額：抄）

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は、第2（媒介に関する報酬額）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する場合においては、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。

一つの取引に複数の業者が関与する場合、関与した業者が依頼者の一方から受領する報酬の合計は、報酬告示の上限額を超えることはできません。また、取引の当事者双方が別々の業者に代理また

は媒介を依頼した場合には、双方の報酬額の総計は、告示で定める額（一方から受けられる額の2倍）以内に収まっていなければならないことになります。

（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

2 複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について）

（1）複数の宅地建物取引業者が一個の宅地又は建物の売買又は交換の媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が依頼者の一方から受領する報酬額の総額が告示第2の計算方法により算出した金額以内でなければならない。

（2）複数の宅地建物取引業者が一個の売買等の代理又は代理及び媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が受領する報酬額の総額が告示第2の計算方法により算出した金額の2倍以内でなければならない。

報酬告示の限度額を超える部分については、無効であるとする判例（最判昭45.2.26）があります。また、報酬額の制限（宅建業法46条2項）に違反した場合は、業務停止等行政処分の対象（65条2項2号等）であり、罰則の適用対象（82条2号）でもあるので注意が必要です。

（REIOメルマガ第92号転載）

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——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ができるように、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」

●不動産関係法令の理解を深め関連知識を学びましょう

地区別・地域別研修会にご参加ください

当会は、会員の指導育成に関する事業などを通じて、県内の宅地建物取引業の健全な発展と、一般消費者の保護やその住生活の安定・向上に寄与することを目的としています。

そのため県内の宅地建物取引業者や、これから従事しようとしている人などを対象として、必要な情報の提供と資質の向上を図るため、3地域別研修会・8地区別研修会を実施しています。

不動産関係法令の理解をより深める関連知識など、学ぶべき点の多い研修会となっていますので、ぜひご参加ください。



●ハトマークサイト秋田の充実を

物件情報の提供をお願いします

「ハトマークサイト秋田」は、会員の皆さまのご協力により県内の物件情報を網羅し、現在の登録数は1200件余りとなっていますが、登録数を増やすことで、県内物件検索サイトとして、ひいては県内不動産情報ポータルサイトとしての有用性・利便性が向上します。

会員の皆さまからの情報提供・登録は、消費者の物件探しに直接貢献でき、大きな助力となり、地域の不動産業者への信頼向上、需要喚起にもつながります。全県各地の物件情報の登録をお願いいたします。

◇ ハトマークサイト秋田 ◇

http://www.akita-takken.jp/hatomarksite_akita/



研修会の案内

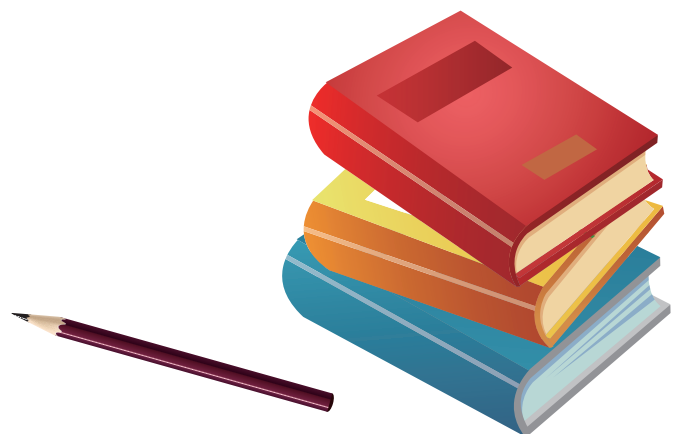
【地域別研修会スケジュール】

	開催日・会場・受講対象
①	開催日：平成 26 年 10 月 24 日（金） 会場：イヤタカ 〒010-001 秋田市中通 6-1-13 TEL 018-835-1188 受講対象：男鹿南秋地区協議会・秋田地区協議会・本荘由利地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者
②	開催日：平成 26 年 11 月 7 日（金） 会場：プラザ杉の子 〒017-0043 大館市有浦 1-7-55 TEL 0186-49-3288 受講対象：大館北鹿地区協議会・能代山本地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者
③	開催日：平成 26 年 11 月 14 日（金） 会場：湯沢グランドホテル 〒012-0845 湯沢市材木町 1-1-1 TEL 0183-72-3030 受講対象：大仙地区協議会・横手地区協議会・湯沢雄勝地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者

【地域別研修会プログラム】

・各地域共通

内 容		時 間
オリエンテーション	・会長挨拶 ・資料確認	13 時 30 分～ 13 時 40 分 (10 分)
トラブル予防！ 不動産広告表示の実践実務	講 師：(株)不動産アカデミー 代 表 中村 喜久夫 様	13 時 40 分～ 15 時 10 分 (90 分)
休 憩		15 時 10 分～ 15 時 20 分 (10 分)
媒介報酬をめぐる法的問題	講 師：布施明正法律事務所 弁護士 布施 明正 様	15 時 20 分～ 16 時 50 分 (90 分)



【地区協議会別研修会スケジュール】

	開催日・会場・受講対象
①	開催日：平成26年8月19日（火） 会場：秋田キャッスルホテル 〒010-0001 秋田市中通 1-3-5 TEL 018-834-1141 受講対象：秋田地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者
②	開催日：平成26年9月4日（木） 会場：本荘グランドホテル 〒015-0834 由利本荘市岩渕下 254 TEL 0184-23-4511 受講対象：本荘由利地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者
③	開催日：平成26年9月5日（金） 会場：天王温泉くらら 〒010-0201 湯上市天王字江川上谷地 109-2 TEL 018-878-9877 受講対象：男鹿南秋地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者
④	開催日：平成26年9月10日（水） 会場：大曲プラザたつみ 〒014-0027 大仙市大曲通町 8-15 TEL 0187-63-0537 受講対象：大仙地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者
⑤	開催日：平成26年9月25日（木） 会場：プラザ都 〒016-0825 能代市柳町 9-23 TEL 0185-54-2244 受講対象：能代山本地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者
⑥	開催日：平成26年9月26日（金） 会場：プラザ杉の子 〒017-0043 大館市有浦 1-7-55 TEL 0186-49-3288 受講対象：大館北鹿地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者
⑦	開催日：平成26年10月8日（水） 会場：松与会館 〒013-0035 横手市平和町 4-2 TEL 0120-32-2101 受講対象：横手地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者
⑧	開催日：平成26年10月9日（木） 会場：湯沢グランドホテル 〒012-0845 湯沢市材木町 1-1-1 TEL 0183-72-3030 受講対象：湯沢雄勝地区協議会管内の宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者

【地区協議会別研修会プログラム】

・各地区共通

内 容	講 師	時 間
オリエンテーション		13時30分～13時40分（10分）
「最近の法令改正と実務上の留意点」	不動産流通近代化センター職員	13時40分～15時10分（90分）
休 憩		15時10分～15時20分（10分）
「重要事項説明書・売買契約書の書き方、特約文例のポイント」	不動産流通近代化センター職員	15時20分～16時50分（90分）

法定講習案内

平成 26 年度から、法定講習は他団体でも実施されることとなりました。今年度、本会主催の法定講習は下記の日程となっておりますので、宅地建物取引主任者証を更新される方は、是非、本会が行う法定講習を受講されますようお願い致します。

	開 催 日	対 象 者	会場
第 1 回	平成 26 年 8 月 25 日 (月)	新規及び更新 (取引主任者証の有効期限が平成 26 年 11 月 30 日までの取引主任者) の方	イヤタカ
第 2 回	平成 26 年 11 月 17 日 (月)	新規及び更新 (同上平成 27 年 2 月 25 日までの取引主任者) の方	
第 3 回	平成 27 年 2 月 23 日 (月)	新規及び更新 (同上平成 27 年 8 月 20 日までの取引主任者) の方	

>> 新規の方：開催日の 2 ヶ月前までにご連絡ください。
 >> 更新の方：所定の期日に講習案内を送付します。

不動産フェアの開催について

平成 26 年度の不動産フェアを下記のとおり 8 地区において開催致します。

9月21日 (日) 午前 10時から午後4時

能代山本 いとく能代ショッピングセンター 能代市字寺向

9月23日 (火) 午前 10時から午後4時

大館北鹿	いとく大館ショッピングセンター	大館市御成町
男鹿南秋	天王グリーンランド 活動研修室	潟上市天王字江川上谷地
秋 田	イオンモール秋田	秋田市御所野
本荘由利	イオンスーパーセンター本荘店	由利本荘市石脇字田中
大 仙	タカヤナギ イーストモール	大仙市戸蒔字錨
横 手	Y 2 プラザ	横手市駅前町
湯沢雄勝	イオンスーパーセンター湯沢店	湯沢市字上荻生田

定 時 総 会

平成 26 年 5 月 23 日（金）午後 2 時 30 分 秋田キャッスルホテル

出席 61 名、書面表決 234 名、委任状提出 18 名 計 313 名

報告事項

1. 平成 26 年度事業計画報告の件
2. 平成 26 年度予算報告の件

議 事

1. 平成 25 年度事業報告承認の件
2. 平成 25 年度財務諸表及び収支決算書承認の件
3. 任期満了に伴う理事・監事の選任に関する件

総会要旨

議案はすべて執行部原案どおり承認可決されました。

任期満了で理事を退任された方のうち、長年務められた安宅弘昌氏、伊藤五十六氏、鎌田榮一氏に感謝状と記念品を贈呈しました。

秋田県不動産会館は築年数 35 年となります。老朽化により毎年多額の修繕費用が掛かっている現状から、建て替えか修繕を検討していましたが、大規模修繕と同時に耐震補強工事を行うことで継続使用する方向となり、会館建設等検討特別委員会で具体化の準備について検討を進めることとなりました。

公益法人改革に伴い、当会が公益社団法人に移行して無事に 1 年を終え、今後も公益目的事業として、法令遵守指導や専門知識の普及啓発を通じて高い倫理観を持った人材を育成し、一般消費者の利益を守るため、相談業務や各種情報提供を行うことで、安全な宅地建物取引を確保し、更なる業界の発展と信頼の確立に向けて進む考えを示しました。

今後も会員皆さまのご理解とご協力をお願いいたします。



平 成 25 年 度 第 5 回 理 事 会 ・ 幹 事 会

平成 25 年 3 月 27 日（木）午後 1 時 30 分 秋田県不動産会館

理事・幹事 26 名出席
監事・監査 3 名出席

審議事項

1. 平成 26 年度事業計画及び予算報告について

審議事項については、執行部原案通りに承認可決されました。

平成 26 年度も平成 25 年度の実績を踏まえ、公益目的に沿った事業を継続して展開します。不動産フェアは、これまで 3 地域で実施しておりましたが、今年度は更なる情報提供の充実と啓発を図るため、全県 8 地区での開催とすることとなりました。



平成 26 年度第 1 回理事会・幹事会

平成 26 年 4 月 24 日（木）午後 2 時 ホテルメトロポリタン秋田

理事・幹事 26 名出席
監事・監査 2 名出席

審議事項

1. 平成 25 年度事業報告及び決算報告について
2. 業務執行理事の選定について
3. 定時総会について
4. 新入会員の承認について
5. 役員改選に伴う退任役員への表彰等について



審議事項については、執行部原案通りに承認可決されました。

当会は昨年度、公益社団法人の認定を受けたことで、各種相談業務、不動産フェア、一般消費者セミナー、各種研修会など、さまざまな公益目的事業を通じて、一般消費者に対する啓発活動や会員の意識向上に努め、今後も継続していくことをあらためて確認しました。

平成 26 年度第 2 回理事会・幹事会

平成 26 年 5 月 23 日（金）秋田キャッスルホテル

理事・幹事 23 名出席
監事・監査 1 名出席

審議事項

1. 理事・幹事による会長・副会長・専務理事・常務理事の選出について

総会中に開催し、役員を選出しました。（次頁参照）

平成 26 年度第 3 回理事会・幹事会

平成 26 年 6 月 24 日（火）秋田県不動産会館

理事・幹事 27 名出席
監事・監査 2 名出席

審議事項

1. 役員について
2. 地区協議会幹事について
3. 各委員会の配属について
（次頁参照）

審議事項については、執行部原案通りに承認可決されました。

各地区協議会の幹事や委員会の配属について話し合い、会員が一致団結して協力し、健全な運営に努めることなどを確認しました



平成26・27年度
公益社団法人秋田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秋田本部

役 員 紹 介

役 職 名	氏 名	商 号
宅健協会	保証協会	
会 長	本 部 長	金 子 健 三 (資) 金子ビル開発
副 会 長	副本部長	赤 田 英 博 (株) 中央不動産事務所
副 会 長	副本部長	澤 木 繁 則 澤木材木店
副 会 長	副本部長	佐 藤 孝 一 (株) 佐藤建設工業
専務理事	専任幹事	長 門 孝 一 (株) 東洋
常務理事	常任幹事	田 村 光 弘 城南不動産
常務理事	常任幹事	戸 松 清 一 戸松土地建物取引商会
常務理事	常任幹事	木 村 吉 輝 (有) 三陽地所
常務理事	常任幹事	中 野 亮 吉 (有) 中野不動産
常務理事	常任幹事	安 藤 晃 (有) 安藤不動産
常務理事	常任幹事	佐 藤 正 雄 丸重不動産
理 事	幹 事	奈 良 均 (有) 緑不動産
理 事	幹 事	布袋屋 守 (有) ホテヤ不動産
理 事	幹 事	佐 藤 健 一 (株) 山田産業
理 事	幹 事	西 村 伸 平 (株) 西友ハウス
理 事	幹 事	三 浦 則 昭 昭和不動産 (株)
理 事	幹 事	辻 康 平 山王土地 (株)
理 事	幹 事	鳥 前 晃 コスモ企画
理 事	幹 事	大 島 昌 良 (株) 三愛土地建物
理 事	幹 事	山 田 文 弘 大栄不動産 (株)
理 事	幹 事	金 子 敬 司 金子地所 (株)
理 事	幹 事	正 木 大 一 正光不動産 (株)
理 事	幹 事	工 藤 新 一 ワンハウス (株)
理 事	幹 事	鈴 木 誠 一 鈴木工務店
理 事	幹 事	千 葉 恒 昭 (株) 寺沢工務店
理 事	幹 事	佐 野 貞 文 (有) 佐乃
理 事	幹 事	黒 澤 竜 一 (有) 黒澤住研
理 事	幹 事	高 橋 理 市 カネイワ興産
監 事	監 査	沼 澤 義 幸 大和総合 (株)
監 事	監 査	原 田 博 信 アネックス・ホーム
監 事	監 査	大 友 聡 税理士法人秋央 サムライネットオフィス
顧問弁護士		菅 原 佳 典 菅原法律事務所
顧問会計士		堀 井 照 重 税理士法人タクセル

平成26・27年度 専門委員会の紹介

公益社団法人秋田県宅地建物取引業協会

委員会	委員長	副委員長	委 員
人材育成業務委員会 [13 名]	中野 亮吉 【秋 田】	奈良 均 【大館北鹿】 三浦 則昭 【秋 田】 鈴木 誠一 【大 仙】	布袋屋 守 【大館北鹿】 糸井 真吾 【男鹿南秋】 金子 敬司 【秋 田】 石山久美子 【大 仙】 小坂 勝彦 【湯沢雄勝】 丹波 正弘 【能代山本】 鳥前 晃 【秋 田】 田中 浩子 【本荘由利】 半田 隆夫 【横 手】
相談業務委員会 [16 名]	安藤 晃 【秋 田】	佐藤 健一 【能代山本】 黒澤 竜一 【横 手】	奈良 均 【大館北鹿】 三浦 則昭 【秋 田】 中野 亮吉 【秋 田】 山田 文弘 【秋 田】 正木 大一 【秋 田】 鈴木 誠一 【大 仙】 高橋 理市 【湯沢雄勝】 西村 伸平 【男鹿南秋】 木村 吉輝 【秋 田】 辻 康平 【秋 田】 大島 昌良 【秋 田】 志村 定弘 【本荘由利】 半田 隆夫 【横 手】
情報提供業務委員会 [16 名]	木村 吉輝 【秋 田】	西村 伸平 【男鹿南秋】 工藤 新一 【本荘由利】	本庄 等 【大館北鹿】 加藤 隆之 【能代山本】 森田 卓二 【男鹿南秋】 田中 浩子 【本荘由利】 伊藤 照男 【大 仙】 加藤 憲一 【横 手】 高橋 正明 【湯沢雄勝】 柴田 昌規 【大館北鹿】 板垣 春生 【能代山本】 辻 康平 【秋 田】 千葉 恒昭 【大 仙】 熊谷 邦夫 【横 手】 佐藤 聖一 【湯沢雄勝】
運営業務委員会 [6 名]	佐藤 正雄 【大 仙】	高橋 理市 【湯沢雄勝】	佐藤 健一 【能代山本】 山田 文弘 【秋 田】 辻 康平 【秋 田】 志村 定弘 【本荘由利】
管理業務委員会 [16 名]	戸松 清一 【能代山本】	佐野 貞文 【横 手】	田村 光弘 【大館北鹿】 佐藤 健一 【能代山本】 西村 伸平 【男鹿南秋】 長門 孝一 【秋 田】 佐藤 孝一 【本荘由利】 佐藤 正雄 【大 仙】 黒澤 竜一 【横 手】 高橋 理市 【湯沢雄勝】 奈良 均 【大館北鹿】 澤木 繁則 【男鹿南秋】 赤田 英博 【秋 田】 三浦 則昭 【秋 田】 工藤 新一 【本荘由利】 鈴木 誠一 【大 仙】
会館建設等検討 特別委員会 [正副会長・専務・常 務の計 11 名]	田村 光弘 【大館北鹿】	長門 孝一 【秋 田】	戸松 清一 【能代山本】 金子 健三 【秋 田】 木村 吉輝 【秋 田】 安藤 晃 【秋 田】 佐藤 正雄 【大 仙】 澤木 繁則 【男鹿南秋】 赤田 英博 【秋 田】 中野 亮吉 【秋 田】 佐藤 孝一 【本荘由利】

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会秋田本部

委員会	委員長	副委員長	委 員
人材育成業務委員会	中野 亮吉 【秋田】	奈良 均 【大館北鹿】 三浦 則昭 【秋 田】 鈴木 誠一 【大 仙】	宅建協会と兼務
相談業務委員会			
運営業務委員会			
管理業務委員会			
求償除名審査委員会 〔人材育成業務委員会〕 正副委員長の 4 名			

※保証協会秋田本部の委員会は、情報提供業務委員会及び会館建設等検討特別委員会を除いた5委員会となり、各委員会の委員は宅建協会と兼ねる。ただし、求償除名審査委員会は、保証協会秋田本部の単独委員会として宅建協会の人材育成業務委員会正副委員長のみが兼ねる。

金子健三会長 全宅保証協会副会長に就任

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）の総会において、平成26年度・27年度の役員が選出され、当会会長の金子健三氏が、全宅保証の副会長に就任いたしました。

全宅保証は平成24年度に公益社団法人の認定を受けており、保証協会秋田本部としましても、消費者保護の観点から、適切な事業運営に尽力してまいります。

金子健三会長 旭日双光章を受章

平成26年度春の叙勲において、当会会長の金子健三氏が、長年不動産業の振興に尽力し、公益に寄与した功労を称えられ、全宅保証の推薦により栄えある旭日双光章を受章されました。おめでとうございます。

第34回ゴルフコンペ

今年度も、宅建協会主催のゴルフコンペを下記日程において開催致します。多数のご参加をお待ちしております。

ご案内は、メール便8月号にてお送りしております。

2014年10月3日（金） 午前9時 スタート

男鹿ゴルフクラブ

詳細はご案内をご覧ください。

新入会員



免許番号 免許年月日	(1)2177 H26.5.20
商号又は名称	菊吉建設(株)
代表者(政令使用人)	菊地 吉二郎
専任取引主任者	中村 公一

事務所所在地	〒015-0012 由利本荘市石脇字田尻3番地128
T E L	0184-24-4759
F A X	0184-24-0845

免許番号 免許年月日	(1)2179 H26.5.12
商号又は名称	(株)白神総合不動産
代表者(政令使用人)	北川 敦子
専任取引主任者	北川 勝信

事務所所在地	〒010-0803 秋田市外旭川八柳3-3-23 コーポ光葉3号
T E L	018-838-0617
F A X	018-838-0625



免許番号 免許年月日	(1)2181 H26.5.26
商号又は名称	ささき不動産プロジェクト
代表者	佐々木 誠
専任取引主任者	佐々木 誠

事務所所在地	〒015-0835 由利本荘市八幡下167
T E L	0184-44-8071
F A X	0184-44-8274
E - M A I L	Firem.ssk@gmail.com



免許番号 免許年月日	(1)2180 H26.5.22
商号又は名称	(株)清水
代表者	清水 潔
専任取引主任者	清水 潔

事務所所在地	〒010-1414 秋田市御所野元町六丁目10番3号
T E L	018-807-3056
F A X	018-807-3056

免許番号 免許年月日	(1)2182 H26.6.10
商号又は名称	(株)町家工房
代表者	日沼 友明
専任取引主任者	加藤美保子

事務所所在地	〒016-0824 能代市住吉町2番10号
T E L	0185-55-3255
F A X	0185-55-2133

免許番号 免許年月日	(1)2178 H26.4.30
商号又は名称	リトルハウス不動産
代表者	水戸部正広
専任取引主任者	水戸部正広

事務所所在地	〒010-0951 秋田市山王六丁目1-26
T E L	018-863-8623
F A X	018-863-8623

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	(10)978	(株) 八幡平山麓観光開発事業団	関 重征	H26.7.1	廃止	18
秋 田	(8)1240	(株) RAISE	早川信二	H25.5.22	免許失効	
秋 田	(10)863	(株) 美透工務店	佐藤 透	H26.3.14	破産	
秋 田	(4)1676	佐々木創工房	佐々木正嘉	H26.4.30	廃止	
秋 田	(2)7714	ミサワホームینگ東北秋田事業部	宮本文彦	H26.6.9	廃止	
秋 田	(5)1928	東京店装	松井 隆	H26.6.27	廃止	
秋 田	(5)2076	(株) ヌウジャパン	左右田治枝	H26.7.30	廃止	
本荘由利	(9)983	谷山不動産	菊地隆男	H26.1.19	免許失効	

会員数

平成26年8月1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	41	34	29	209	39	51	35	19	457
準会員	2	2	0	32	5	2	6	0	49
計	43	36	29	241	44	53	41	19	506

秋田レインズ物件種類別在庫数

(平成26年4月1日～平成26年7月31日)

売買物件

単位：件

	4月	5月	6月	7月
前月末在庫数	1,200	1,208	1,201	1,270
売買新規登録数	333	297	391	333
(前年同月登録数)	213	212	275	342
(土 地)	219	198	266	213
(戸 建)	74	82	95	95
(マンション)	18	12	19	12
(事 業 用)	22	5	11	13
当月成約数	31	31	25	27
(土 地)	15	13	14	14
(戸 建)	13	11	8	9
(マンション)	3	4	1	4
(事 業 用)	0	3	2	0
当月取下げ・削除	294	273	297	266
(土 地)	215	182	205	179
(戸 建)	56	68	64	68
(マンション)	10	14	12	12
(事 業 用)	13	9	16	7
売買当月末在庫数	1,208	1,201	1,270	1,310
(前年同月末在庫数)	1,118	1,096	1,165	1,178
(土 地)	903	906	953	973
(戸 建)	210	213	236	254
(マンション)	26	20	26	22
(事 業 用)	69	62	55	61

賃貸物件

単位：件

	4月	5月	6月	7月
前月末在庫数	812	765	772	786
売買新規登録数	256	224	232	287
(前年同月登録数)	259	249	210	250
(土 地)	1	0	0	1
(戸 建)	44	39	41	40
(マンション)	186	151	164	228
(事 業 用)	25	34	27	18
当月成約数	44	42	44	48
(土 地)	0	0	0	0
(戸 建)	7	8	7	8
(マンション)	29	30	32	39
(事 業 用)	8	4	5	1
当月取下げ・削除	259	175	174	234
(土 地)	0	0	1	1
(戸 建)	46	21	30	39
(マンション)	197	135	131	169
(事 業 用)	16	19	12	25
賃貸当月末在庫数	765	772	786	791
(前年同月末在庫数)	874	861	850	832
(土 地)	3	3	2	2
(戸 建)	76	86	90	83
(マンション)	543	529	530	550
(事 業 用)	143	154	164	156

庶務報告

平成26年3月1日から平成26年7月31日まで

3月

- 3(月) 第3回宅地建物取引主任者法定講習 イヤタカ
- 4(火) 第2回選挙管理委員会
- 8(土) 小林代士夫士黄綬褒章受章祝賀会 ANAクラウンプラザホテル新潟(金子会長)
- 10(月) 山王支店長歓送迎会 アキタパークホテル(藤田事務局長)
- 12(水) 平成25年度第2回秋田県木造住宅生産体制強化推進協議会 ルポールみずほ(藤田事務局長)
- 14(金) 第4回運営業務委員会 ホテルメトロポリタン秋田
- 17(月) 第6回正副会長会議 秋田県不動産会館
第6回常務理事会 秋田県不動産会館
第4回会館建設等検討特別委員会 秋田県不動産会館
- 19(水) 第1回宅建試験事務説明会 KDDIホール(中野常務理事・藤田事務局長)
- 21(金) 加藤信一氏黄綬褒章受章祝賀会 ユアーズホテルフクイ(金子会長)
- 24(月) 第3回選挙管理委員会 秋田県不動産会館
全宅連第3回理事会 第一ホテル東京(金子会長)
- 27(木) 第5回理事会 秋田県不動産会館

4月

- 3(木) 第1回監事選考委員会 秋田県不動産会館
- 10(木) 第1回運営業務委員会 秋田県不動産会館
- 11(金) 第2回監事選考委員会 秋田県不動産会館
- 15(火) 第1回正副会長会議 秋田県不動産会館
〃 監査会 秋田県不動産会館
- 18(金) 第1回常務理事会 秋田県不動産会館
- 21(月) 全宅連・全宅保証第1回組織整備特別委員会
全宅連会館(金子会長)
- 24(金) 第1回理事会 ホテルメトロポリタン秋田

5月

- 14(水) 一般社団法人秋田県住宅地協会の平成26年度定時総会懇親会 アキタパークホテル(伊藤専務理事)
- 19(月) (公社)全日本不動産協会秋田県本部定時総会懇親会 秋田県キャッスルホテル(金子会長)
- 20(火) 東北地区不動産公正取引協議会監査会 山形県不動産会館(伊藤専務理事)
- 23(金) 平成26年度定時総会(第47回通常総会) 秋田キャッスルホテル
〃 第2回理事会 秋田キャッスルホテル
- 30(金) 全宅連第1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1回幹事会 第一ホテル東京(金子会長)

6月

- 3(火) 東北地区不動産公正取引協議会 第1回理事会
ホテルメトロポリタン仙台(金子会長、中野常務理事、伊藤氏)
- 5(木) 第2回正副会長会議 秋田県不動産会館
- 11(水) (公財)不動産流通近代化センター第1回通常理事会 法曹会館(金子会長)
- 16(月) 全宅連・全宅保証合同正副会長委員長合同会議
全宅連会館(金子会長)
- 19(木) 宅建試験第2回事務説明会 KDDIホール(中野常務理事、藤田事務局長)
- 23(月) 東北地区中古住宅流通促進協議会役員会 ホテルメトロポリタン盛岡(金子会長)
〃 東北地区不動産公正取引協議会第37回通常総会 ホテルメトロポリタン盛岡(金子会長、澤木副会長、佐藤副会長、中野常務理事、伊藤氏)
- 24(火) 第3回正副会長会議 秋田県不動産会館
〃 第2回常務理事会 秋田県不動産会館
〃 第3回理事会 秋田県不動産会館
- 26(木) 全宅連平成26年度定時総会(第48回総会) ホテルニューオータニ(金子会長、赤田副会長、澤木副会長、佐藤副会長、藤田事務局長)
- 27(金) 全宅管理第4回定時社員総会 ホテルニューオータニ(赤田副会長)
全宅管理第2回理事会 ホテルニューオータニ(赤田副会長)

7月

- 9(水) 北海道・東北・甲信越地区連絡会平成26・27年度全宅連・全宅保証専門委員選出に係る運営協議会について 全宅連会館(金子会長)
- 10(木) 第1回人材育成業務委員会 秋田県不動産会館
- 11(金) 第1回情報提供業務委員会 秋田県不動産会館
- 16(水) 全宅連・全宅保証第2回常務理事会 全宅連会館(金子会長)
- 22(火) 第1回運営業務委員会 秋田県不動産会館
- 24(木) 第1回相談業務委員会研修会 秋田県不動産会館
- 25(金) 秋田県不動産コンサルティング協会第14回通常総会 アキタパークホテル(長門専務理事)
- 28(月) 全宅連第3回理事会 第一ホテル東京(金子会長)
全宅管理第3回理事会 第一ホテル東京(赤田副会長)



AKITA TAKKEN