No.161
発行日
平成27年8月17日

REAL PARTNER

秋田宅建会報

CONTENTS

紙上研修 ……1
不動産業発展のために ……7
3地域別研修会・宅地建物取引士法定講習会 …8
定時総会 ……9
平成26年度第5回理事会・幹事会 ……10
平成25年度第1回理事会・幹事会 ……10
倫理規程 ……11
空き家問題と宅建業者の役割について……13
「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更に伴う措置について（重要）……13
伊藤五十六氏　国土交通大臣表彰 ……14
訃報 ……14
第11回県協会ボウリング大会のご案内 ……14
会員消息 ……15
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 ㈹　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

紙上研修

DIY 型賃貸借について

住宅賃貸借の媒介業務を行う宅建業者の方から、住宅所有者から「ＤＩＹ型Ｃ－２タイプ」方式で賃貸したいと言われたが、どのような方式でしょうかというご質問がありました。

ＤＩＹ型の賃貸借とは、増大する空き家対策の一環として住宅の適切な管理や賃貸流通を通じて賃貸住宅市場の整備等を目指すことを目的に国土交通省が設置した「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の報告書に示された賃貸借の方式です。

ＤＩＹとは「Do It Yourself」の略で「自分自身でやりなさい」という意味ですが、ＤＩＹ型の賃貸借とは、借主に一定のリフォーム（ＤＩＹ）を認め、「準備段階のリフォームや整備」、「賃貸中の修繕や設備の更新」といった貸主が担っていた負担を軽減し、「自分の好みの住宅を借りたい」といった借主の願望を実現することによって、空き家となった住宅の賃貸借の促進を目指すものです。

提示された方法は、貸主が入居前修繕をせずに現状のまま賃貸する「現状有姿型（Ｃ－１タイプ）」と借主が入居前修繕を実施（または放置）する「一部要修繕型（Ｃ－２タイプ）」の２つで、いずれも入居中に発生した修繕箇所の修繕は「貸主は修繕義務を負わずに借主が実施（または放置）」することとしています。

２つのタイプとも、①借主はＤＩＹ費用を貸主に請求をしないこと・・・「賃借人による費用の償還請求（民法 608 条）*1」の放棄、②借主は入居中に行った造作の買い取りの請求を行わないこと・・・「造作買取請求権（借地借家法 33 条）*2」の放棄、③借主の実施したＤＩＹ箇所の原状回復義務は免除されること・・・「特定物の引渡しの場合の注意義務（民法 400 条）*3」の３点を賃貸借の条件としますので、契約終了時、借主にはＤＩＹ実施箇所の原状回復費の負担が発生しないこと、貸主には借主が設置した新しい設備等が入手できることといったメリットが生じ、併せて、賃料が安くなることが期待されます。

【契約で特約すべき内容】

①借主は、貸主に、ＤＩＹ費用を請求しないこと。

②借主は、ＤＩＹにより新たに付加した設備等の造作買取請求権を放棄すること。

③貸主は、借主が実施したＤＩＹ箇所の原状回復義務を免除すること。

また、報告書は、入居中に修繕箇所が発生した場合の取扱について「借主に予め説明し、共通の認識を持つことが必要となる」としてその取扱に関する考え方を示していますので、ＤＩＹ型の賃貸借を行うとする場合には、確認事項やＤＩＹ型のフローチャートおよび空き家となった住宅の管理についての提案をまとめたガイドブック（「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」）と併せて参考にされることをお勧めします。

検討会の報告書およびガイドブックは、下記の国土交通省のホームページでご覧いただけます。

国土交通省のＨＰ　＞　「個人住宅の賃貸流通

の促進に関する検討会」最終報告について
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000022.html

【入居中に発生した修繕箇所の取扱い（報告書40 ～ 44 ページ)】

Ｃ - １タイプ
（現状有姿型）

・設備や内装が相当老朽化しているが故障や不具合はなく、そのままの状態で通常の生活を営むことが可能な物件が対象
・入居中に修繕箇所が発生した場合、貸主は修繕義務を負わないこととするが、借主の修繕義務の有無により次の２通りがある（躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務の範囲)。

〇借主が修繕義務を負うこととする場合
借主の費用負担の上限や分担割合について予め説明し、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する

〇借主も修繕義務を負わないとする場合
借主は、修繕箇所をそのままにしておくか自費で修繕するかについて自ら選択できることとなるが、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する

Ｃ - ２タイプ
（一部要修繕型）

・設備の故障や建付不具合等の要修繕箇所が一部にあり、そのままの状態では通常の生活を営むことが難しい不便な物件が対象
・入居時点での要修繕箇所について貸主は修繕義務を負わないこととするが、借主の修繕義務の有無により次の２通りがある（躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務の範囲)。

〇借主が要修繕箇所の修繕義務を負うこととする場合
借主の費用負担の上限や分担割合、および、入居後にさらに別の修繕箇所が発生したした場合の対応（Ｃ－１参照）について予め説明し、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する

〇借主も要修繕箇所の修繕義務を負わないこととする場合
借主は、修繕箇所をそのままにしておくか自費で修繕するかについて自ら選択できることとなるが、修繕箇所の確認や入居後にさらに別の修繕箇所が発生した場合の対応（Ｃ－１参照）について双方が合意する

*1　賃借人による費用の償還請求（民法608 条）

1　賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。
2　賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196 条第２項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

*2　造作買取請求権（借地借家法 33 条）

1　建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

２　前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

*3　特定物の引渡しの場合の注意義務（民法400条）

債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

賃貸借契約に際し、借家人賠償責任保険に加入はしないといけないのかといった相談や、もらい火をして被害を受けた方から被害に対する請求についての相談がありますので、もし賃貸物件で賃借人の部屋から火事が発生し、消火のための放水により、他の賃借人の部屋に被害が及んだケースを例にとり、原則的な内容を確認すると、次のようになります。

日本は木造家屋が多く、火事となった場合被害が甚大となる可能性があり、それに伴う損害賠償を失火者に負わせるのは過酷であることを考慮して、一般不法行為の特則としてできた特別法が失火責任法です。

民法第７０９条（不法行為による損害賠償）では、故意又は過失によって他人の権利や法律上保護される利益を侵害した場合、損害賠償責任を負うことが規定されていますが、失火責任法では、失火者に重大な過失がない場合は民法第７０９条を適用しない、つまり、損害賠償責任が免責されることとなりますので、法律上、失火元の賃借人は、重過失がない場合に限りますが、他の賃借人に対し損害賠償をする義務を負いません。

一方、賃貸人も失火元の賃借人に損害賠償を請求してくると思いますが、失火責任法は債務不履行責任には適用されないという最高裁判例があり、賃借人には、賃貸借契約に基づく民法４００条（特定物の引渡しの場合の注意義務）が適用されるため、失火元の賃借人は賃貸人に対し損害賠償責任を負うこととなります。もし借家人賠償責任保険に加入していない場合、賃貸人からの請求に自費で対応せざるを得なくなり、高額な負担を強いられることとなりますので、同保険に加入しておくことが賢明と思われます。

なお、失火元の賃借人の責任範囲については、賃借部分と不可分一体の部分に生じた損害についても賠償責任を負うとする判例もあり、弁護士等相談しながらの対応が必要でしょう。

（不法行為による損害賠償）

第７０９条　故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

失火の責任に関する法律

民法第７０９条 の規定は失火の場合には之を適用せず但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限に在らず。

（特定物の引渡しの場合の注意義務）

第４００条　債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

（(一財) 不動産適正取引推　進機構メルマガ第 104 号「相談・紛争事例等より」から転載）

中途解約の賃料精算について

アパートの管理をしている会社から、借主からの中途解約の申し入れがあった際の賃料の精算について問合せがありました。

契約書には、「解約予告」として、「乙（借主）が本契約を解約する場合は、甲（貸主）に対しその 1 か月前までに申入れをしなければならない。ただし、解約申入れの日から 1 か月分相当の金員の支払いをもって即日解約することができる。 1 か月に満たない期間の賃料は、1 か月を 30 日として日割計算とした額とする。」などとする約定があり、借主は直ちに退去するようですが、この場合の日割り賃料の額について確認したいということでした。

お問合せのケースでは、借主は、解約の申入れを行った日の翌日から起算して（初日不参入：民法 140 条）1 か月分に相当する賃料を支払って解約することになります。

例えば、2 月 10 日に解約の申入れをした場合は、契約上、2 月 11 日から起算して翌月の応当日（3 月 11 日）の前日である 3 月 10 日に解約の期間が満了することになります（民法 143 条）。

（期間の起算）
第 140 条　日、週、月又は年によって期間を定めたときは、期間の初日は、算入しない。

ただし、その期間が午前零時から始まるときは、この限りではない。

（暦による期間の計算）
第 143 条　日、週、月又は年によって期間を定めたときは、その期間は、暦によって計算する。

2　週、月又は年によって期間を定めたときは、その期間は、最後の週、月又は年においてその起算日に応答する日の前日に満了する。ただし、月又は年によって期間を定めた場合において、最後の月に応答する日がないときは、その月の末日に満了する。

したがって、借主は、2 月分の賃料のほかに、3 月 10 日までの賃料（ 1 か月分の賃料 ÷ 30 × 10）を支払って退去することになります（仮に、契約上「 1 か月を 30 日として」とする旨の約定がない場合には、3 月は 31 日あるので、日割りの賃料は、「 1 か月分賃料 ÷ 31 × 10」となります。

賃料の日割計算は、細かくて分かりにくい点も多いのですが、額の多寡にかかわらずトラブルになってしまうこともあるので、特約内容等を十分に確認して対応することが必要です。

（（一財）不動産適正取引推進機構メルマガ第 100 号「相談・紛争事例等より」から転載）

履行の着手について

個人間の中古住宅の仲介を行った媒介業者からの相談です。

売買契約締結後、手付金解除期限（契約後 10 日）内に、売主が自己都合により手付金倍額償還により契約解除を買主に申し出たところ、買主はローン特約に基づくローンの申込みを既にしており、当該行為は「履行の着手」にあたるから、違約解除であると主張されました。「ローンの申込み」は「履行の着手」に当たるのでしょうか。

（考え方）

最高裁（平成 5 年 3 月 16 日 RETIO29-17）は、「履行の着手」に当たるか否かの判断について、「当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべきであり、債務に履行期の約定がある場合であっても、ただちにその履行期前には、履行の着手は生じ得ないと解すべきものではないが、履行の着手の有無を判定する際には、履行期が定められた趣旨・目的及びこれとの関連で債務者が履行期前に行った行為の時期等もまた、右事情の重要な要素として考慮されるべきである。」と判示しています。

本件のように、「売主（又は買主）が○○を行ったが、これは履行の着手に当たるか」といったご相談がよくありますが、「履行の着手」はその相手方の手付解除の利益を実質的に奪う行為とも言えるので、これに当たるか否かは、前述最高裁判示のとおり、行われた行為のみでなく取引諸事情等の総合勘案により判断されることから、一概に答えられるものではありませんが、厳しく判断されると考えられた方がよいでしょう。

例えば、「土地の測量」が「履行の着手」にあたるかが争われた裁判例において、「（買主が行った）実測及びその費用は、債権者に対する確定した契約上の債務の履行にあたらない（最高裁　平成 5 年 3 月 16 日　RETIO29-17）」、「測量自体は本来土地の範囲確定に必要なものであり、債務の履行行為の一部とは言えない（東京地裁　平成 25 年 4 月 19 日 RETIO93-150）」との否定事例が見られる一方で、「取引諸事情の勘案より、測量の実施や本物件明渡しのための転居先リフォーム工事の着手が履行の着手にあたる（東京地裁　平成 21 年 9 月 25 日 RETIO81-86）」と認められた事例も見られます。

ところで、本件のケースですが「履行期にはるかに先立つ時点における融資の申込み及び内諾を得たことは履行の着手にはあたらない（東京地裁　平成 20 年 7 月 31 日　ウエストロー・ジャパン）」、「（売主業者の場合において）手付解除期限内の履行の着手をもって相手方に手付解除はできないと主張することは、相手方の手付解除の利益を実質的に奪うもので認められない（名古屋高裁　平成 13 年 3 月 29 日 RETIO52-69）」といった裁判例が見られることから、買主の手付解除期限内における単なるローンの申込みが「履行の着手」に当たるとは、まず考えにくいと思われます。

「履行の着手」に関しては、過去の裁判例が参考となりますので、「不動産政策史検索 DB の最高裁判例一覧」、及び「RETIO 判例検索システム」の目次検索又はキーワード検索において、「履行の着手」で検索していただくと便利です。

（（一財）不動産適正取引推進機構メルマガ第 103 号「相談・紛争事例等より」から転載）

購入申込書による媒介業者の不当請求について

建売住宅の「購入申込み」のキャンセルをした消費者からの相談です。

チラシ広告を見て建売住宅を見学した相談者は、立地条件、間取り等が希望条件に近いことから気に入り購入を検討することにしました。媒介業者の営業担当者が「人気物件なので気に入ったのであれば押さえておきます」と「購入申込書」の提出をすすめる（申込金は不要）ので、物件名、売買代金、手付金の額等が記載された「購入申込書」に署名・捺印しました。その際、重要事項説明も受けました。翌日、他に良い物件が見つかったので、申込みのキャンセルを連絡をしたところ、申込書に書いてあるとして、仲介手数料の半金 50 万円の請求を受けました。申込書をよく見ると「申込者は、一方的都合により申込をキャンセルした場合、契約の準備行為に要した費用として所定の手数料の半金を支払うものとします」との記載があります。

申込書を読まずに署名したことは反省していますが、支払う必要があるのでしょうか。

（考え方）

支払う必要はありません。媒介業者の不当請求といえます。

「購入申込書」は、相談者が購入の検討する一定期間、物件を押さえておくために提出したものであり、契約の約束をしたわけではありません。申込者は申込書に拘束されることなく自由に申込を撤回（キャンセル）することができます。申込書とともに申込金を支払うことも多くありますが、申込みの撤回があった場合、申込金等の支払を受けた宅建業者は、当該申込金等（「預り金」）の返還を拒むことを禁止されています（宅建業法 47 条の 2、宅建業法施行規則 16 条の 12 第二号）。事例では申込金の支払はありませんが、契約準備行為経費の請求を受けています。申込書に記載された支払約定に効力は認められません（消費者契約法上も無効といえます）ので、このような記載があったとしても申込者に支払義務はありません。

購入申込書に契約準備行為の経費を支払う旨の記載をして手数料の半金を請求する行為は、宅建業者として著しく不当なものであり、宅建業法 65 条 2 項第五号に該当する行為と思われます。

（（一財）不動産適正取引推進機構メルマガ第 98 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～

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

●不動産無料相談所

一般相談・苦情解決
専門相談員が適切に対処

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。
無料相談所では「一般相談」として不動産に関するさまざまな相談や、「苦情相談」として会員が行った取り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。
そのうち「苦情相談」は、専門相談員が適切な対処や助言をすることで、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り引き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。
相談の受付場所は秋田県不動産会館で、受付時間は毎週水曜日午後１時から午後４時まで。祝日・夏季・年末年始・当会並びに保証協会秋田本部の休業日は休みとなります。
受付方法は電話か来所になりますが、苦情相談は来所のみとなります。文書や電子メールでの相談は受け付けておりません。事前にお電話（０１８・８６５・１６７１）でお申し込みください。

【脚注】
※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

一般消費者は不動産の適正な選択を
事業者は自由で公正な競争を

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。
適切な広告は、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ります。事業者にとっても積極的な情報発信は、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き（※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。
この規約は、不当な顧客の誘引を防止し、消費者自らが合理的に選択できるように、という消費者を守るものですが、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。
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も大きく寄与します。会員の皆さまには、適正な不動産広告へのご理解をいただきますようお願いいたします。

【脚注】

※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」

３地域別研修会

平成２７年度　３地域別研修会
深い知識と広い視野でスキルアップ
県北１０月６日・中央１０月２９日・県南１１月５日

当会と全宅保証秋田本部は、不動産関係法令の知識を深め、広い視野を持って取り引きに臨めるようスキルアップを図り、県北・中央・県南の全県３地域で研修会を実施します。

実地に則し身近によくある事例を取り上げ、大きなトラブルにつながらないよう身に付けるべき知識や、一般消費者の信用を得るスキルを身に付けることができる、学ぶところの多い研修会です。

県北地域（大館北鹿・能代山本）は平成２７年１０月６日（火）に能代市柳町のプラザ都で、中央地域（男鹿南秋･秋田･本荘由利）は１０月２９日（木）に秋田市中通のイヤタカで、県南地域（大仙･横手･湯沢雄勝）は１１月５日（木）に大仙市大曲の大曲プラザたつみで、それぞれ開催いたします。

研修テーマは３地域共通で、有限会社プランサービスの本鳥有良氏による「不動産売却の基礎～仲介依頼とその業務」、弁護士の武市吉生氏による「賃貸管理物件の紛争・裁判時に提供すべき情報」と題した講座が開かれます。

会員各位にご案内・参加申込書を送付致しますので、詳しくはそちらをご覧いただき、お申し込みください。皆さまのご参加をお待ちしています。

宅地建物取引士法定講習会
第３回は２月７日

今年度の法定講習会の第３回講習会が、平成２８年２月７日（日）に秋田キャッスルホテルで実施されます。対象は、新規及び更新（取引主任者証の有効期限が平成２８年８月５日までの取引士）の方です。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律により、平成２７年４月１日から「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に改称されました。平成２７年４月以降に実施される法定講習を受講した場合、受講後、宅地建物取引士証が交付されます。現在交付を受けている「宅地建物取引主任者証」は、平成２７年４月１日以降、「宅地建物取引士証」とみなされ、期間満了時まで有効です。

宅地建物取引士証の更新には、有効期限の切れる前６か月以内に法定講習会を受講してください。

更新対象者の方へは、期限切れにならないよう従来どおりご案内致します。

改正法の趣旨を踏まえ、宅地建物取引士にふさわしい資質の維持向上を図り、法定講習の内容をより充実して実施いたしますので会員はじめ、その従業者等で受講される場合は、是非とも当会が実施する法定講習会へお申込下さいますよう、よろしくお願いいたします。

保証協会秋田本部第４２回総会も提案事項はすべて原案どおり承認されております

定時総会

平成２７年５月２２日（金）午後３時　秋田キャッスルホテル

出席 59 名、書面表決 247 名、委任状提出 20 名　計 326 名

議案事項

１．平成２６年度事業報告承認の件
２．平成２６年度財務諸表及び収支決算書承認の件

報告事項

１．平成２７年度事業計画報告の件
２．平成２７年度予算報告の件

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。

築年数３６年になる秋田県不動産会館について、建て替えか修繕か検討を重ねた結果、継続使用が昨年度決定し、今年度、大規模な修繕と同時に耐震補強工事を行います。

今年度から宅地建物取引主任者が宅地建物取引士と改称されました。一般消費者が信頼を寄せる専門資格を有する士業として、格に見合う資質の向上がより強く求められることから、当会で開講する講習もより充実させ、また一般消費者にも広く認知してもらうなどの姿勢を示しました。

平成２７年度　定時総会
（第４８回総会）
公益社団法人秋田県宅地建物取引業協会

総会資料正誤表

１１頁
（2）会議等
　会議開催状況：
【誤】正副会長会議１０回・常務理事会５回・理事会５回・監査会１回
【正】正副会長会議１０回・常務理事会５回・理事会５回・監査会２回

平成２７年度　定時総会
（第４２回総会）
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会秋田本部

総会資料正誤表

６頁
３．総務・財務
・各種会議
（2）会議等
　会議開催状況：
【誤】正副本部長会議４回　・常任幹事会２回・幹事会３回・監査会１回
【正】正副本部長会議１０回・常任幹事会５回・幹事会５回・監査会２回

８頁
【誤】第５回常任幹事会（平成２７年３月２０日（金）開催）
【正】第４回常任幹事会（平成２７年２月　５日（木）開催）

１０頁
【誤】２７．２．５　第８回正副本部長会議　秋田県不動産会館
【正】２７．２．５　第９回正副本部長会議　秋田県不動産会館

【誤】２７．３．１６　第９回正副本部長会議　秋田県不動産会館
【正】２７．３．１６　第１０回正副本部長会議　秋田県不動産会館

【追記】
２６．１１．２７　上期監査会　秋田県不動産会館
２７．　１．　８　第８回正副本部長会議　秋田県不動産会館

平成２６年度第５回理事会・幹事会

平成２７年３月２７日（金）午後１時３０分　秋田県不動産会館

理事・幹事　　24 名出席
監事・監査　　３名出席

審議事項

１．平成２７年度事業計画案及び予算案について

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２７年度も平成２６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することとなりましたが、財政難の折、より一層の経費節減に務めることとなりました。会員皆さまのご理解とご協力をお願いいたします。

不動産フェアは昨年度に引き続き、地域に精通した会員の皆さまのご協力を得、今年度も全県８地区での開催とし、更なる情報提供の充実と啓発を図ることとなりました。

平成２７年度第１回理事会・幹事会

平成２７年４月２４日（月）午後２時３０分　ホテルメトロポリタン秋田

理事・幹事　　27 名出席
監事・監査　　３名出席

審議事項

１．平成２６年度事業報告及び決算報告について
２．改定倫理規定（案）について
３．定時総会について
４．その他

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。

宅建業法の一部改正により宅地建物取引主任者から宅地建物取引士と改称され、信用失墜行為の禁止などが規定されました。これを踏まえ、会員各位のコンプライアンス（法令遵守）の徹底や取り引き倫理を確立することなど、より一層の品位の保持と資質の向上に努めることを求め、倫理規定の改定について審議しました。

また、公益法人として、各種相談業務や不動産フェア、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を実施し、その内容を確認しました。

・平成 27 年度第 1 回理事会において新倫理規程を決議しましたので、頁をコピーされ規程集の差替をお願い致します

倫　理　規　程

公益社団法人秋田県宅地建物取引業協会（以下「本会」という。）に所属するすべての宅地建物取引業者（以下「会員」という。）は、その取引を通して、国民の基本的財産である宅地建物の円滑な流通に寄与、貢献するという極めて重要な社会的使命と責務を負っている。

我々会員は、この重大な使命を自覚し、業務を遂行するに当たっては、宅地建物取引業法を遵守し、信義を重んじ誠実に取引を行い、もって国民が安心して依頼できる業者としての高度な取引倫理を確立しなければならない。

また、本会会員に従事する宅地建物取引士（以下、「宅地建物取引士という」）は、国民の住生活の向上に寄与するという高い公共性と信頼性が要請される宅地建物取引業において業務の中核的な役割を担っている。この社会的使命と責任を理解し、不動産の専門家として安心安全な取引を確保するとともに国民の信頼に応える高度な業務倫理を確立しなければならない。

本会は、このような国民の要求と期待にこたえるためここに倫理規定を制定し、業界全体の社会的地位の向上と社会的信頼の確保並びに会員及び宅地建物取引士の品位の保持と資質の向上を図ろうとするものである。

第 1 章　国民との関係

（目的）

第 1 条　会員は、倫理綱領の精神に基づき、信義を旨としてこの倫理規定を遵守し、不動産業務における倫理の高揚に努め、公正な取引を通して、公共の福祉に貢献することを目的とする。

（専門的サービスの提供）

第 2 条　会員は、本会及び全宅連等が主催する研修会等に積極的に参加するとともに、全宅連キャリアサポート研修制度を受講する等、あらゆる機会を活用して、不動産に影響を及ぼす法律・経済・技術など幅広い知識を習得し、依頼者に専門家としてのサービスと適切な助言を与えるように努めなければならない。

（法律等の遵守）

第 3 条　会員は、基本的人権の尊重並びに個人情報保護、反社会的勢力排除、マネーロンダリング対策等、関係諸法規を遵守しなければならない。

2. 会員は、協会の定款・規則・規程及び議決事項を遵守しなければならない。

（従業員への教育義務）

第 4 条　会員は、その従業員に対し、その業務を適正に実施させるため、本会及び全宅連等が主催する研修会に参加させるとともに、全宅連不動産キャリアサポート研修制度を受講させる等、必要な教育を行うよう努めなければならない。

（秘密を守る義務）

第 5 条　会員及び従業員は、業務上取扱ったことについて、知り得た秘密を正当な理由なくして他に漏らしてはならない。その業を営まなくなった後も同様とする。

（倫理規定違反行為の排除）

第 6 条　会員は、不動産業務において、詐欺、横領、不当表示、誇大広告、錯誤脱漏、事実の隠蔽その他倫理規程違反行為を排除し、取引当事者を守るために、最善の努力を払わなければならない。

（他業者等の名義による広告の禁止）

第 7 条　会員は、他の業者等の名義をもって広告し、又は広告させてはならない。

（宅地建物取引士名義借用等の禁止）

第 8 条　会員は、宅地建物取引士の名義を借用したり、宅地建物取引士を常勤させず業務を行っている業者と取引をしたりすることを禁止し、これらを発見したときは協会へ報告しなければならない。

（不正取引への関与の禁止）

第 9 条　会員は、無免許業者並びに不正業者等との取引に関与してはならない。

（無免許業者の報告義務）

第 10 条　会員は、無免許業者を発見したときは、本会に報告しなければならない。

第 2 章　依頼者との関係

（依頼者との紛争の防止）

第 11 条　会員は、取引の依頼を受け、これを受諾するときは宅地建物取引業法第 34 条の 2 に基づき媒介契約（売買又は交換）等を締結し、後日、紛争が起こらないように努めなければならない。

（会員の告知義務）

第 12 条　会員は、依頼を受けたすべての不動産取引に関し、一切の関連する事実を調査確認し、その瑕疵を発見したときは、これを依頼者に告知して問題解決に協力しなければならない。

（無責任な引き受けの禁止）

第 13 条　会員は、依頼者の期待するような条件での取引が成立する見込みがないのに、あたかもあるかのような引き受け方をしてはならない。また、取引の

途中において依頼者の期待に故意に反するような言動をしてはならない。 また、取引の途中において依頼者の期待に沿わないことを発見し、又は将来そのおそれがあると認めたときは、速やかにその旨を連絡し、後日紛争が起こらないように努めなければならない。

（預り金の取り扱い）
第 14 条 会員は、依頼者その他、取引関係者からの預り金は、これを厳正に取り扱うものとする。

（協会の助言と指導）
第 15 条 会員は、依頼者との間で万一紛争が生じた場合は、本会の助言と指導のもとに誠意をもってその円満解決に努力しなければならない。

第 3 章　業者間の関係

（協会発展への努力）
第 16 条 会員は、信義を重んじ、自己の経験と研究の成果を他の会員と分かち合い、ともに本会の発展に努力しなければならない。

（公正な取引）
第 17 条 会員は、みだりに他の会員を非難し、また他の会員の取引を阻害してはならない。

（抜き行為の禁止）
第 18 条 会員は、他の会員から物件情報を受けた場合は、その会員の了解なしに直接相手本人と交渉又は取引したり、みだりに他の業者にその情報を提供したりしてはならない。

（報酬分配の事前取り決め）
第 19 条 会員は、同一不動産につき、他の業者と協力して取引するときは、あらかじめ報酬額の配分を取り決めておかなければならない。

（従業員監督の責任）
第 20 条 会員は、その従業員の指導監督に心掛け、依頼者その他、取引関係者に損害を与えるような行為の発生を未然に防ぐとともに、従業員が起こした業務上の事故に対しては、責任をもって速やかに解決しなければならない。

（解雇従業員報告の義務）
第 21 条 会員は、従業員を業務上の不正行為等により解雇したときは、本会へ報告するものとする。

（会員間の紛争調停）
第 22 条 会員は、その業務遂行上、他の会員との紛争を避け、万一紛争が生じたときは本会に調停を申し立て、円満解決に努力しなければならない。

（損害の補償）
第 23 条 会員は、倫理規定違反行為によって、他の会員または取引関係者に損害を与えたときは、速やかにその損害の補填に努めなければならない。

第 4 章　宅地建物取引士における規律

（規程の遵守）
第 24 条 宅地建物取引士は、本規程の趣旨に鑑み、関係諸法規及び本規程を遵守しなければならない。

（業務処理の原則）　　－法 15 条－
第 25 条 宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公平かつ誠実に法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

（信用失墜行為の禁止）　　－法 15 条の 2 －
第 26 条 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

（知識及び能力の維持向上）　　－法 15 条の 3 －
第 27 条 宅地建物取引士は宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

（規程遵守のための措置）
第 28 条 会員は、宅地建物取引士が本規程を遵守するために必要な措置をとらなければならない。

第 5 章　違反があった場合の措置

（担当委員会の設置）
第 29 条 本会は、宅地建物取引業法並びに本規程の遵守を図るため、管理業務委員会を設置し、適切な対応を図るものとする。

（違反会員への懲罰請求）
第 30 条 本会会長は、本規程に違反した会員について本会諸規程に基づき、懲罰請求しなければならない。

（会員の処分）
第 31 条 本会は、当該会員の本規程違反の内容に応じて、特別研修、警告、戒告、退会勧告その他本会諸規程の基づく処分を行うものとする。

（規定の改廃）
第 32 条 この規程の改廃は、理事会の承認を得なければならない。

附　則

1．この規程は、宅地建物取引業法改正施行日、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

空き家問題と宅建業者の役割について

広がる空き家問題――
地域社会に根ざした宅建業者として
各自治体と協力体制を敷いています

近年、過疎化や高齢化などの社会背景の影響により「空き家等の管理が困難」「遠方に居住していいて頻繁に管理できない」、また「固定資産税の都合で解体できない」「相続問題が解決していない」など、さまざまな理由で全国的に空き家が増えています。

空き家は防災や衛生、景観など、さまざまな面から近隣住民の生活に悪影響を与えることから、国は平成２７年５月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空き家対策特別措置法）を施行し、国土交通省や総務省から空き家の適正管理や活用に関する指針を示しました。この法律は、所有者に空き家等の適正管理を義務付け、放置空き家等の所有者に対して改善の命令や勧告を行うものです。

本県の各市町村でも、空き家適正管理条例（空き家条例）などを制定し、空き家バンクを開設するなどの取り組みが進んでいます。空き家を地域にある資源として捉え、定住人口の増加などをはじめとした地域の活性化や、放置空き家の適切な管理を通して防災や防犯などに努め、地域の安全性を高めるなどの動きが活発となっています。

こうした社会情勢を受け、当会では安定した住環境の維持・向上に資するべく、秋田市をはじめ大館市、由利本荘市、大仙市及び横手市と空き家対策の協力体制を敷いています。

各自治体に寄せられた居住用や事業用の空き家物件の売買や賃貸借の契約に関する媒介や代理などについて、安心かつ確実な契約が行われるよう、地域に根ざしている宅建業者として当会会員名簿の提供や、協議会等への参画を行っております。

会員が空き家バンク登録者等から取り引きに関する媒介等の依頼を受託した場合は、宅地建物取引業者として業務にあたるなど、相互に協力することにより、空き家の活用や適正な管理を円滑に推進することができます。

会員のみなさまも、空き家問題を通して、地域社会の期待に応える意義深い機会と捉え、ご協力をお願いいたします。

「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更に伴う措置について（重要）

宅地建物取引業法の一部が改正され、平成 27 年４月１日より「宅地建物取引主任者」は、「宅地建物取引士」に名称変更されることとなり、旧宅地建物取引主任者の名称は使用できないこととなります。
つきましては、係る措置について以下のとおり、お願い申し上げます。

１．媒介契約書・重要事項説明書・契約書などの書面
自社で制作されている各種書面の「宅地建物取引主任者」の記述をすべて「宅地建物取引士」に変更して下さい。既に印刷されている書面を使用する場合は、取消線などで修正して下さい。
本会 H.P. ダウンロード用書式は H27.4.1 より変更されますのでご利用下さい。
注）取引士の略称は使用できません。ただし、書面の冒頭に、（宅地建物取引士は、以下「取引士」という。）と記述があれば、その書面内で略称を使用することはできます。

２．宅地建物取引業者票
店頭に掲げている「宅地建物取引業者票」につきましては、下記のとおり修正して下さい。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	
免許有効期限	
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の~~取引主任者~~の氏名	
主たる事務所の所在地	

宅地建物取引士
に修正して下さい。
注）取引士の略称は使用できません。

３．宅地建物取引主任者証の取り扱いについて
平成 27 年４月１日以降も、経過措置として現に交付されている宅地建物取引主任者証だけは、宅地建物取引士証とみなされますので、変更の手続きは必要ありません。
ただし、宅地建物取引士証に切替を希望される方は、再交付申請に必要な書類と申請手数料 4,500 円を添え、秋田県地域振興局建設部の窓口にて申請して下さい。（有効期限は旧証と変わりません。）

お知らせ

伊藤五十六氏　国土交通大臣表彰

当会会員の伊藤五十六氏（前県宅建協会専務理事・明光不動産株式会社代表取締役）が、永年にわたって宅地建物取引業に精励し、地方業界の発展に寄与したとして、建設事業関係功労者等に対して贈られる平成２７年建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰を受章されました。おめでとうございました。

訃　報

元会長　佐藤勉　氏におかれましては、平成 27 年 4 月 22 日逝去されました。

謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

第１１回県協会ボウリング大会のご案内

スポーツの秋
みんなでボウリングしませんか？

今秋、恒例のボウリング大会を開催する予定です。
期日は未定ですが、詳細が決まりましたら、改めてご案内をお送りします。
会員同士の親交を温める気軽なレクリエーションですので、ぜひご参加ください。

＜免許更新手続き期間＞
宅建業免許の有効期間の満了日の９０日前から３０日前まで

期限が一日でも過ぎた場合、期間満了により従前の免許は失効となり業務に支障をきたすばかりでなく、新たな免許取得による協会への再加入等の手続きと費用が発生することとなります。くれぐれもご注意下さいますよう、お願い致します。

会員消息

平成27年1月1日から平成27年7月31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)2157　H25.3.6
商号又は名称	(有)トータルホームサービス寺内店
代表者(政令使用人)	清水　正人(信太由紀美)
専任宅地建物取引士	加藤　繁幸

事務所所在地	〒011-0901 秋田市寺内イサノ153-3　パレスモード21
TEL	018-827-5633
FAX	018-827-5633

免許番号 免許年月日	(1)2196　H27.4.22
商号又は名称	(株)創造舎
代表者(政令使用人)	大渕　馨聖
専任宅地建物取引士	村上　智明

事務所所在地	〒010-0951 秋田市山王4丁目6-26　山王9Kビル
TEL	018-874-7818
FAX	018-874-7818
URL	www.souzousya.co.jp
E-MAIL	info@souzousya.co.jp

免許番号 免許年月日	(1)2197　H27.4.24
商号又は名称	(有)大晋建設
代表者	安保　晋
専任宅地建物取引士	山口　裕樹

事務所所在地	〒018-5336 鹿角市十和田錦木字下田面29-1
TEL	0186-35-3060
FAX	0186-35-3060
URL	http://www.ii-ie.net/daishin/
E-MAIL	Daishinkensetu.3060@galaxy.ocn.ne.jp

免許番号 免許年月日	(1)2198　H27.5.27
商号又は名称	みなみ不動産
代表者	増村　充
専任宅地建物取引士	増村　充

事務所所在地	〒018-0402 にかほ市平沢字家妻54-2
TEL	0184-44-8952
FAX	0184-44-8952
E-MAIL	info@mm-hudosan.com

免許番号 免許年月日	(1)2199　H27.7.1
商号又は名称	(株)鈴木建設
代表者	鈴木　浩樹
専任宅地建物取引士	鈴木　竜子

事務所所在地	〒010-1434 秋田市仁井田蕗見町3-6
TEL	018-839-2219
FAX	018-839-7825
URL	http://www.suzuki-kensetu.e-arc.jp
E-MAIL	kk.s.z.k@titan.ocn.ne.jp

免許番号 免許年月日	(1)2202　H27.7.29
商号又は名称	五城目トーヨー住器(株)
代表者	佐藤　良二
専任宅地建物取引士	二田　江理

事務所所在地	〒018-1711 南秋田郡五城目町高崎字行内沢86-1
TEL	018-852-2743
FAX	018-852-4742

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
能代山本	(1)2082	斉藤建築工業	斉藤　春男	H27. 7.17	期間満了	
秋　田	(3)1886	三浦不動産	三浦　清美	H27. 1.30	廃止	
秋　田	(1)2069	(株) 創造舎	大渕　馨聖	H26.10.24	期間満了	
秋　田	(8)1239	(有) 宅商企画	猿田　勝一	H27. 3.16	廃止	
秋　田	(8)1223	(資) 川井不動産	川井　忠昌	H27. 4.10	廃止	
秋　田	(14)230	(株) むつみワールド　アパマンショップ八橋店	佐々木克巳	H27. 5.15	支店の廃止	
秋　田	(1)2048	(株) 男鹿興業社	國安　法伸	H27. 6. 8	廃止	
秋　田	(7)3749	セキスイハイム東北 (株) 北日本支店秋田営業部	丹野　晃	H27. 7.13	支店の廃止	
秋　田	(5)1675	(株) ジェイアールアトリス	嶋貫　勝男	H27. 7.13	合併による消滅	
本荘由利	(3)1769	(有) アイエイ不動産	佐藤　透	H27. 3.19	廃止	
本荘由利	(7)3827	東北ミサワホーム (株)　由利本荘営業所	南雲　秀夫	H27. 6.24	支店の廃止	

変更等

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	(株) イトウビルド	宅地建物取引士	工藤　忠 (就) 川田美和子 (就)	19
能代山本	高田住宅工業 (株)	従　業　者	近藤竜太郎 (退)	28
秋　田	秋田不動産サービス (株)	U　R　L	http://akita-fs.com/	60
秋　田	(株) ノーベル不動産	専任宅地建物取引士	髙橋克幸 (従業者から異動)	46
秋　田	(株) 土屋ホーム　秋田支店	専任宅地建物取引士	堀谷　淳 (就)	70
秋　田	(株) むつみワールド	宅地建物取引士	三浦千佳 (従業者から異動) 田牧光一 (従業者から異動)	
本荘由利	須田不動産 (株)	専任宅地建物取引士	伊藤大介 (就)	74
本荘由利	(株) すまいえ不動産	宅地建物取引士	加藤　健 (就)	77
大　仙	(株) アセンブル	代　表　者	賢木富士桜 (退) 齊藤光治郎 (就)	85

会員数

平成27年7月31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	44	33	29	207	40	50	35	19	457
準会員	2	2	0	30	4	2	6	0	46
計	46	35	29	237	44	52	41	19	503

秋田レインズ物件種類別在庫数

（平成27年1月1日～平成27年7月31日）

売買物件

単位：件

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
前月末在庫数	1,344	1,330	1,268	1,252	1,253	1,205	1,269
売買新規登録数	342	212	275	342	237	294	319
（前年同月登録数）	296	241	248	312	266	255	235
（土　　地）	261	243	191	211	154	207	223
（戸　　建）	284	216	66	98	55	61	70
（マンション）	333	277	7	17	14	12	7
（事　業　用）	297	293	11	16	14	14	19
当月成約数	391	237	30	33	38	31	29
（土　　地）	333	13	13	18	14	8	13
（戸　　建）	253	9	11	12	18	17	9
（マンション）	67	4	6	3	5	4	3
（事　業　用）	13	1	0	0	1	2	4
当月取下げ・削除	9	163	176	296	199	244	166
（土　　地）	57	152	119	208	150	175	107
（戸　　建）	11	37	46	64	34	47	46
（マンション）	10	172	4	11	5	11	5
（事　業　用）	47	13	7	13	10	11	8
売買当月末在庫数	10	1,096	1,165	1,178	1,178	1,197	1,321
（前年同月末在庫数）	14	147	1,282	1,308	1,212	1,162	1,183
（土　　地）	57	821	880	865	855	879	982
（戸　　建）	7	200	209	231	234	231	246
（マンション）	5	191	23	26	30	27	26
（事　業　用）	61	49	53	56	59	60	67

賃貸物件

単位：件

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
前月末在庫数	731	773	754	727	729	701	659
売買新規登録数	314	249	210	250	218	225	283
（前年同月登録数）	282	260	265	259	272	265	298
（土　　地）	300	359	0	1	0	1	0
（戸　　建）	364	251	20	36	34	28	44
（マンション）	256	283	171	194	168	175	210
（事　業　用）	224	232	19	19	16	21	29
当月成約数	232	245	65	62	43	68	58
（土　　地）	287	0	0	0	0	0	0
（戸　　建）	1	9	12	6	4	7	10
（マンション）	38	37	51	53	34	59	44
（事　業　用）	243	2	2	3	5	2	4
当月取下げ・削除	32	0	156	206	126	215	149
（土　　地）	39	0	1	1	2	0	0
（戸　　建）	206	36	15	23	17	40	22
（マンション）	15	0	128	155	95	165	117
（事　業　用）	46	24	12	27	12	10	10
売買当月末在庫数	299	861	850	832	881	823	899
（前年同月末在庫数）	14	1	926	892	908	900	938
（土　　地）	37	5	4	4	2	3	3
（戸　　建）	197	72	65	72	85	66	78
（マンション）	16	0	627	613	652	603	652
（事　業　用）	40	149	154	143	142	151	166

庶務報告

平成27年1月1日から平成27年7月31日まで

1月

8(木)　第8回正副会長会議　秋田県不動産会館

14(水) 都道府県協会長･本部長会議　東京プリンスホテル(金子健三会長)

〃　全宅連･全宅保証新年賀詞交歓会　東京プリンスホテル(金子健三会長)

19(月) 全国事務局長会議　アーバンネット神田(藤田雅之事務局長)

26(木) 全宅連･全宅保証第3回組織整備特別委員会　全宅連会館(金子健三会長)

29(木) 第3回人材育成業務委員会　ホテルメトロポリタン秋田

〃　第2回相談業務委員会　ホテルメトロポリタン秋田

2月

4(水)　公益社団法人立ち入り調査　秋田県不動産会館

5(木)　第9回正副会長会議　秋田県不動産会館
第4回常務理事会　秋田県不動産会館

6(金)　新規宅地建物取引業免許取得者研修会　イヤタカ

10(火) 第1回管理業務委員会　ホテルメトロポリタン秋田

13(金) 公益法人制度ブロック別研修会　フクラシア東京ステーション(長門孝一専務理事､藤田雅之事務局長)

14(土) 坂本久氏黄綬褒章受章祝賀会　横浜ベイシェラトンホテル(金子健三会長)

18(水) 秋田銀行「秋山会」　秋田パークホテル(長門孝一専務理事､藤田雅之事務局長)

23(月) 第3回宅地建物取引主任者法定講習　イヤタカ

25(水) 公益財団法人不動産流通近代化センター第2回理事会　法曹会館(金子健三会長)

27(金) 全宅連第5回総務財務委員会　宮崎観光ホテル(金子健三会長)

〃　公益財団法人不動産流通近代化センター法定講習説明会　損保会館(中野亮吉常務理事､五十嵐真美事務局職員)

3月

3(火)　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(藤田雅之事務局長)

7(土)　谷田部榮一氏黄綬褒章受章祝賀会　ホテルメトロポリタン高崎(金子健三会長)

12(木) 第2回会館建設等検討特別委員会　秋田県不動産会館
13(金) 第4回運営業務委員会　メトロポリタン秋田
16(月) 第10回正副会長会議　秋田県不動産会館
18(水) 暴力団壊滅秋田県民会議　社会福祉会館(赤田英博副会長)
19(木) 第1回宅地建物取引士資格試験事務説明会　KDDIホール(中野亮吉常務理事、藤田雅之事務局長)
20(金) 第5回常務理事会　秋田県不動産会館
22(日) 中田全一氏旭日双光章受賞祝賀会　ホテルニューオウミ(金子健三会長)
24(火) 全宅連第5回理事会　第一ホテル東京(金子健三会長)
〃　ハトマーク支援機構第15回理事会及び臨時評議員会　第一ホテル東京(金子健三会長)
25(水) 全宅管理第5回理事会　アーバンネット神田(赤田英博副会長)
27(金) 第5回理事会　秋田県不動産会館

4月

5(日) 三輪昭彦氏旭日双光章受章祝賀会　パレスホテル大宮(金子健三会長)
7(火) 第1回運営業務委員会　秋田県不動産会館
9(木) 第1回宅地建物取引士法定講習　イヤタカ
〃　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
14(火) 第1回常務理事会　秋田県不動産会館
16(木) 全宅連・全宅保証第1回組織整備特別委員会　全宅連会館(金子健三会長)
23(木) 全宅連第1回総務・財務委員会　全宅連会館(金子健三会長)
24(金) 第1回理事会

5月

11(月) 全宅連・全宅保証合同正副会長会議　神戸メリケンパークオリエンタルホテル(金子健三会長)
19(火) 公益社団法人全日本不動産協会秋田県本部定時総会懇親会　秋田キャッスルホテル(赤田英博副会長)
22(金) 平成27年度定時総会(第48回通常総会)　秋田キャッスルホテル
臨時理事会　秋田キャッスルホテル
25(月) 一般社団法人秋田住宅宅地協会平成27年度定時総会懇親会　アキタパークホテル(金子健三会長)
29(金) 全宅連第1回理事会　第一ホテル東京(金子健三会長)
〃　全宅管理第1回理事会　第一ホテル東京(赤田英博副会長)
30(土) 山田守氏旭日双光章受賞祝賀会　ホテルグランド東雲(金子健三会長)

6月

3(水)　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盛岡ニューウイング(金子健三会長、中野亮吉常務理事)
〃　北海道・東北・甲信越地区連絡会第1回運営協議会　ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング(金子健三会長)
10(水) (公財)不動産流通推進センター第1回理事会　法曹会館(金子健三会長)
12(金) 第1回人材育成業務委員会　秋田県不動産会館
18(木) 宅建試験第2回事務説明会　KDDIホール(中野亮吉常務理事、藤田雅之事務局長)
22(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ニューウイング(金子健三会長)
〃　東北地区不動産公正取引協議会第38回通常総会　ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング(金子健三会長、澤木繁則副会長、佐藤孝一副会長、中野亮吉常務理事)
24(水) 秋田銀行山王支店開設30周年記念祝賀会(長門孝一専務理事)
25(木) 全宅連・全宅保証正副会長委員長合同会議　全宅連会館(金子健三会長)
29(月) 全宅連平成27年度定時総会　ホテルニューオータニ(金子健三会長、赤田英博副会長、澤木繁則副会長、佐藤孝一副会長、藤田雅之事務局長)
30(火) 全宅管理第5回定時社員総会　ホテルニューオータニ(赤田英博副会長)
〃　ハトマーク不動産シンポジウム　ホテルニューオータニ(金子健三会長、赤田英博副会長)

7月

9(木)　第1回情報提供業務委員会　秋田県不動産会館
14(火) 横手市第1回空き家等対策協議会　横手市役所本庁舎(佐野貞文理事)
22(水) 第1回会館建設等検討特別委員会　秋田県不動産会館
23(木) 横手地区協議会研修会　松與会館
28(火) 平成27年度東北地区中古住宅流通促進協議会総会　ホテルモントレ仙台(金子健三会長)
〃　秋田県不動産コンサルティング協会第15回総会懇親会　アキタパークホテル(澤木繁則副会長)

[不動産キャリア]サポート研修制度
全宅連からのお知らせ
取引の流れがわかる
めざせ!
不動産
キャリアパーソン
住まい購入の安心の目安に
社内研修、従業員教育の一環に
「実務」知識の差が仕事の大きな差に
テキスト+
Webで
学習
公益認定事業【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を目的とした通信教育資格講座。
宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると
「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。
受講料 ①宅建協会会員、その従業者：8,000円（税別）
②その他：12,000円（税別）
資格は宅地建物取引業
従事者にのみ授与
公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）
佐藤まり江さん
〔お問合せ〕 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112（平日9:00~17:00）
〔お申込み〕 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ
不動産キャリアパーソン

まかせて安心
不動産キャリアパーソン®
有資格者在籍店
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

REAL PARTNER
全宅管理

全宅管理 入会のご案内

賃貸不動産管理業界最大の会員数

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**

期間限定 平成27年3月31日 入会申込受付分まで

※6万円相当＝通常販売価格の合計額

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
- 家賃債務保証システム
- 夜間休日サポートシステム
- 家賃集金代行システム
- 宅建ファミリー共済会

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
- 月次管理報告書作成ソフト
- 収益物件購入提案書作成ソフト3種
- 新築賃貸住宅収支計算ソフト
- 間取り図面作成ソフト
- 流通図面作成ソフト

他

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ことができます。

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。

【最近のテーマ】
- 空室対策について
- 賃料滞納への対応について
- 入居者間トラブルについて
- 更新料、敷引最高裁判決について
- 原状回復ガイドライン(再改訂)について

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

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をご覧下さい。

入会特典の概要 「間取り図面作成」「販売・流通図面作成」のソフトウェアを各1本無料でプレゼントいたします。

対象商品

間取りプレミアム 通常価格 39,800円

ひな形Bank 通常価格 19,800円

ソフトウエアについてのお問い合わせは

TEL：0120-333-343
または06-4800-0200 (10:00~18:00／日・祝を除く)

商品詳細・無料体験

今すぐ無料体験版をダウンロード
www.madori.tv/ck/

商品提供会社

株式会社 ピーシーコネクト
〒530-0041 大阪府大阪市北区天神橋1-12-22

・ソフトウアアの詳しい内容や機能、無料体験の請求は、商品提供会社のピーシーコネクト社にお問い合わせ下さい。 ・既に全宅管理に入会済みの会員はプレゼント対象外です。
・既に全宅管理入会済みの会員、または全宅管理へ入会されない場合でもソフトウエアを特別価格で購入可能です。金額等はピーシーコネクト社へ直接お問い合わせ下さい。

《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)
《ご入会の手続き》 1)裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
2)入会申込書の到著が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振り込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

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

全宅管理 で検索

AKITA TAKKEN