

# 奈良宅建 会 報

2019. 3

早春号

No.187号



(公社)奈良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奈良本部

〒630-8133 奈良市大安寺6丁目20番3号(奈良県宅建会館)

TEL.0742-61-4528(代)

FAX.0742-62-9104

URL <https://nara-takken.or.jp/>

## 2019年度定時総会のご案内

2019年度定時総会を下記のとおり開催致しますので、  
みなさんのご出席をお願い申し上げます。

〈記〉

- ◆ 開催日 2019年5月23日（木）
- ◆ 会 場 ホテル日航奈良 4F 飛天  
（JR奈良駅より徒歩すぐ）
- ◆ 議 案 平成30年度決算承認の件ほか

## 倫 理 綱 領

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
2. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるよう常に人格と専門的知識の向上に努める。
3. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
4. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
5. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会  
（公社）奈良県宅地建物取引業協会

裏表紙	地区だより	入退会	レインズ	お知らせ	奈良県より	人 権	学 習	理事会	活 動	研修会	セミナー
表紙写真説明 五條市まちなみ伝承館のしだれ桜	奈良地区・西奈良地区 西和地区・橿原地区・高田地区 廃業されましたら協会にも手続きを	会員の入退会状況について	レインズIP型料金のお支払いに関するご注意	2019年度宅地建物取引士法定講習会の日程について 全宅連安心R住宅スタート 全宅連ホームページ 会員認証システム導入について	預り金トラブルについて	住宅の賃貸借と人権	最近の判例から	理事会報告	賃貸物件広告の実態調査を開催	平成30年度第2回相談業務委員研修会を開催	不動産消費者セミナーを開催
17	16	16	15	14 12 11	10	8	6	4	3	2	1

# 平成30年度不動産消費者セミナーを開催

## ～テレビでおなじみの辛坊治郎氏より講演～



当日の様

平成30年度不動産消費者セミナーが去る2月17日午後1時30分より、奈良市の「なら100年会館」にて開催されました。今回は、各種テレビ番組でおなじみのキャスター辛坊治郎氏を講師にお招きし、「どうなる日本！～経済、社会、不動産、未来を読み解く～」をテーマに講演頂きました。

本セミナーは、広く一般消費者への宅地建物取引に関する知識の普及・啓発を目的に実施しているもので、約350名の方々にご参加頂きました。

吉川広報啓発委員による司会のもと、山内広報啓発委員長より、「本日は広報活動の一環として、セミナーを開催させて頂いた。今回のセミナーが皆様のお役に立てば幸い」と開会のあいさつ。

続けて登壇した吉村会長より、「本会は、約810の業者が加盟する団体で、人々が生活するうえで必要な住まいに携わる専門家として、消費者と地域社会からの信頼に応えるべく日々取組みを進めている。今後とも当協会を宜しく願いたい。」と力強く語りかけました。

講演に入り、大きな拍手に迎えられ登壇した辛坊氏は、「どうなる日本！～経済、社会、不動産、未来を読み解く～」について様々な観点から語られました。

昨今、将来が不安視されている年金制度について、複雑な仕組みを分かり易く解説されるとともに、医療分野においては、今や2人に1人がかかるとされるガンについて画期的な新薬の開発が進んでいる一方、IPS細胞により新たな医療の可能性が秘められていると強調。医療技術の進歩により、これからの日本は長寿社会を迎えるものの高齢者を支える現役世代の負担の増加等、国の財政問題について言及。締めくくりに、このような長寿社会への備えとして不動産の運用も一法とし、奈良は今後一層注目される魅力的な地域になるだろうと語られました。人間味溢れる語り口に引き込まれるあっという間の90分でした。

最後に、木村広報啓発副委員長より、「今後も皆様のためになるセミナーを開催していきたい。また、不動産のご相談についてはハトマークのお店へお声掛け下さい」との閉会のあいさつがありました。

また、当日実施しました参加者からのアンケートでは、テレビでなく生の声で本音から語って下さり、興味深かった、分かり易くためになった、もっと勉強しなければと痛感したなどのご感想のほか、不動産は法律知識の有り無しで相続・譲渡が左右されるので十分啓蒙して欲しいとのご要望等、多数のご意見・ご感想が寄せられました。

## 平成30年度 第2回相談業務委員研修会を開催 ～弁護士 柴田龍太郎氏による講演～

平成30年度の第2回相談業務委員研修会が、去る1月21日（月）、奈良県宅建会館3階会議室において開催されました。

今回は、講師に弁護士の柴田龍太郎氏にお越しいただき、瑕疵担保責任と契約不適合責任についてご講演いただきました。

瑕疵担保責任を契約の内容に適合しない場合の売主の責任（契約不適合責任）に改められる改正民法について、新旧制度を比較しながら説明いただくとともに、今後スタンダードになると言われている特約・容認事項例についても複数触れて頂き有意義な研修会となりました。

今後とも、相談業務委員一同、相談業務の充実と円滑な案件処理に努めてまいりますので、会員の皆様方には相談業務に対して一層のご協力をお願い致します。



柴田講師



研修会の模様

## 平成30年度 新規宅建業者研修会を開催 ～資質向上目的に、今年度は29会員受講!!～

去る2月8日（金）、奈良県宅建会館3階会議室において、平成30年度の新規宅建業者研修会が長時間、熱心に開催されました。

この研修会は、宅地建物取引業法64条の6（宅地建物取引業に関する研修）の規定に基づき開催しており、健全かつ適正な宅建業界を目指して行われています。

また、入会誓約内容に基づき、協会に新たに入会された会員は必ず受講していただくこととなっており、本年度は29会員が熱心に受講いただきました。

なお、研修会の内容及び講師については以下の通りです。

- ①（公社）近畿圏不動産流通機構（レインズ）と媒介契約制度について（協会事務局・三谷）
- ②宅地建物取引業のあらまし（奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局建築安全推進課総務宅建係・阪本係長）
- ③不動産広告の出し方（協会研修指導委員会・仲山委員長）
- ④賃貸住宅管理業について（協会・島田理事）



阪本係長



仲山委員長



島田理事



会場の模様

## 賃貸物件広告の実態調査（奈良県下）について ～ 4名で3物件を綿密に調査～

本年度の官民合同による賃貸物件広告の実態調査につきましては、2月18日（月）に事前審査会、25日（月）に実態調査を行いました。

本調査は毎年、各都道府県単位で、不動産の広告表示が事実どおりであるか、不当表示がないか等を確認するもので、賃貸物件（特にインターネット広告・学生向け賃貸マンションの類など）の適正な広告表示の推進及び消費者の不動産業界に対する信頼の向上を主旨に実施しています。

奈良県では、計4名の調査員で3物件を調査しました。調査対象物件は事前に収集した広告の中から無作為に選定を行っています。

本調査の結果、規約違反が判明した事業者については、（公社）近畿地区不動産公正取引協議会が、所属団体と緊密な連携を取りつつ、違反の内容、程度によっては注意・警告・違約金課徴などの措置を行い、また、違反の再発防止のため研修会の受講を呼び掛け、不当表示の是正及び消費者の保護を図ります。

今後とも、不当表示のない適正な広告表示に努められますようお願いします。

最後に、本年度の調査にご参加、ご協力いただきました（公社）全日本不動産協会奈良県本部、奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局建築安全推進課総務宅建係の皆さまに感謝の意を表し、厚くお礼申し上げます。



広告を精査する調査員

## 古都奈良・美守り隊 ～奈良市違反広告物撤去活動を実施～

3月8日（金）、奈良地区・西奈良地区の担当役員がメンバーとなって、本年度3回目の奈良市違反広告物撤去活動を実施しました。今回は、大宮通りを境にして北部・南部に分かれて2班体制にて巡回しました。

電柱への貼り札が多数見受けられたほか、回収できない大型の立看板については、市へ通報しご対応いただきました。

今後も定期的に撤去活動を実施していく予定です。



撤去活動の様



電柱への貼り札広告

## 平成30年度 第6回 理事会・幹事会報告

第6回理事会・幹事会が2月12日（火）、奈良県宅建会館にて開催されました。

### 【報告事項】

- ◎平成30年度会費納付状況について  
納付率98.7%との報告がありました。
- ◎協会版ハトマークビジョン策定の進捗状況について  
会員等への周知用に取りまとめたビジョン案について報告がありました。
- ◎第7回理事会・幹事会等開催日程について  
下記のとおり開催日程の報告がありました。  
・平成30年度第7回理事会・幹事会 ⇒ 平成31年3月19日（火）ホテル日航奈良にて
- ◎奈良市並びに桜井市における空き家対策に関する協定書の締結について  
空き家等に関する対策を推進するため、奈良市並びに桜井市との協定締結について報告がありました。
- ◎その他
  - ①会長・副会長・専務理事の職務執行状況の報告がありました。
  - ②県の公益法人立入検査の結果について報告がありました。

### 【決議事項】

- ◎新規入会者の承認に関する件  
正会員（本店）5件、準会員（支店）5件の入会が承認されました。  
・会員数：891〔正会員（本店）：810、準会員（支店）：81〕 ※1月31日現在
- ◎2019年度（平成31年度）定時総会の開催に関する件  
総会開催日程等について、下記のとおり承認されました。  
開催日 2019年5月23日（木）13時30分～  
会場 ホテル日航奈良
- ◎保証協会奈良本部平成31年度事業計画（案）並びに収支予算（案）に関する件  
事業計画（案）並びに収支予算（案）について、原案どおり承認されました。  
予備費の支出内容について質問があり、予算計上しているものの、使用目的は定めていないとの回答がありました。
- ◎その他
  - ① 高田地区会員からの調停申立の件に関し、調停成立について承認されました。
  - ② 就業規則や給与体系の見直しに向けた社労士への依頼の件に関し、その選定について、総財委員会と築山専務理事にて進めることについて承認されました。
  - ③ 保証協会奈良本部31年度予算について、下記の意見がありました。
    - ・単年度赤字のマイナス予算となっているが、蓄えていく予算組みが基本であり、繰越による蓄えが難しいのであれば、WEB研修の導入に向けた積立の項目を設けてはどうか。
    - ・支出に占める人件費の割合が大きいことやバス広告代、役員研修旅行費用の見直しが必要でないか。
  - ④ 会館建設の期限について質問があり、2030年頃を期限とし、建設するとの取扱いで積立を進めているとの回答がありました。
  - ⑤ 広報啓発委員会における各種事業の進捗について報告がありました。
  - ⑥ 今後の予算作成のあり方について、従来より予算作成は、予算委員会のような部署を経ず、毎年の慣例で各個別事業の予算を積み上げ、作成してきた経緯がある。今後は、予算作成のスケジュールを考え、理事会の中で精査していく必要があるのではないかとの意見がありました。
  - ⑦ WEB研修に関し、導入されている大阪宅建協会へ視察訪問した報告がありました。

以上

## 平成30年度 事業実施状況について（1月～3月）

月 日	主 な 会 議 ・ 事 業 等	内 容
1 16	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所 参加者：84名
17	協会版ビジョン策定打合せ	協会版ハトマークグループビジョンの策定について
21	相談業務委員研修会	瑕疵担保責任と契約不適合責任について
24	大阪宅建WEB研修視察	WEB研修の取り組みについて
25	総財委員会	保証協会奈良本部平成31年度事業計画（案）・収支予算（案）について
29	正副会長会	平成30年度第6回理事会・幹事会提案事項について
2 1	人材育成委員会	平成30年度事業報告について
4	広報啓発委員会	平成30年度事業報告について
7	橿原市違反広告物撤去活動	違反広告物撤去
〃	協会版ビジョン策定打合せ	協会版ハトマークグループビジョンの策定について
8	新規宅建業者研修会	於：奈良県宅建会館 参加者：29名
12	平成30年度第6回理事会・幹事会	保証協会奈良本部平成31年度事業計画（案）・収支予算（案）について
13	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所 参加者：96名
14	相談業務正副委員長会議	平成30年度事業報告について
17	不動産消費者セミナー	於：なら100年会館 参加者：347名
18	研修指導委員会	平成30年度事業報告について
〃	研修指導委員会	賃貸物件広告事前審査
22	業務推進委員会	平成30年度事業報告について
25	研修指導委員会	賃貸物件広告実態調査
26	総財委員会	業協会平成31年度事業計画（案）・収支予算（案）について
〃	協会版ビジョン策定打合せ	協会版ハトマークグループビジョンの策定について
3 1	広報啓発委員会	協会ホームページの見直しについて
4	正副会長会	平成30年度第7回理事会・幹事会提案事項について
〃	全日本不動産協会奈良県本部との懇談会	業界の現状について
8	奈良市違反広告物撤去活動	違反広告物撤去
14	県との懇談会	協会をとりまく諸問題について
19	平成30年度第7回理事会・幹事会	業協会平成31年度事業計画（案）・収支予算（案）について
20	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
24	やまと郡山城お城まつり	無料相談等
30	やまと郡山城お城まつり	無料相談等
31	やまと郡山城お城まつり	無料相談等

## 2019年（平成31年度）今後の事業予定について（4月～総会開催まで）

月 日	主 な 会 議 ・ 事 業 等	内 容
4 6	やまと郡山城お城まつり	無料相談等
7	やまと郡山城お城まつり	無料相談等
8	総財委員会・監査会	平成30年度決算報告、事業・会計監査等について
17	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
5 15	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
23	定時総会	於：ホテル日航奈良

## 最近の判例から

### 買主により不動産売買取引から排除された媒介業者の 媒介行為に基づく媒介報酬の請求が認容された事例

(東京地判 平28・8・10 ウエストロー・ジャパン)

宅建業者が、買主との間で媒介契約を締結し、媒介行為を行ったものの、買主が宅建業者を排除して売主と直接に不動産売買をし、故意に条件成就を妨げたと主張して、媒介契約に伴う明示黙示の報酬支払合意に基づき、媒介報酬相当額の支払を求めた事案において、媒介契約は成立しているとして請求がほぼ認容された事例（東京地裁平成28年8月10日判決一部認容 ウエストロー・ジャパン）

#### 1 事案の概要

平成25年4月22日、売主Aからマンション（以下「本物件」という。）の売却を依頼された売主側宅建業者Bは、本物件の情報を指定流通機構に登録した。

同年4月24日、宅建業者X（原告）の事務所を訪れた買主Y（被告）は、同年6月6日、X案内のもと、本物件を2度にわたり内見後、X事務所で、「私は、本物件を下記条件にてXの仲介で購入の申込みを致します。」と記載した購入申込書を、Xに交付した。

- ・ 売買価格 金3380万円（税込）
- ・ 契約締結日 平成25年6月13日
- ・ 残金日 平成25年7月末日

同日、XはBに購入申込書をFAX送信し、翌日、同申込書原本をB宛持参した。

同月7日、インターネットで、本物件についてBと直接に契約をすると手数料を要しないことを知ったYは、Xの事務所を訪れ、本物件について媒介手数料を省略したい旨を申し述べて、購入申

込書に係る取引を解消するよう求めた。そこで、Xは、同月8日、Bに本物件の購入を取りやめる旨の連絡をした。

同月9日、Yは、Bの事務所に行き、本物件の購入を申し込んだ。

同年7月1日、Yは、Bの仲介によって、売買契約を締結した。三日後、Bは本物件に係る指定流通機構への登録を抹消した。

同年8月23日までに、Yは、住宅ローンに係る決裁手続を終え、残代金を支払い、本物件を購入した。

YがXを排除して売主と本物件の売買をしたことを知ったXは、購入申込書を作成した時点で、X・Y間において本物件に係る媒介契約が成立しているとして、Yに対し媒介報酬111万円余の支払を求め、Yを提訴した。

これに対しYは、Xとの間で本物件に係る媒介契約を締結したことはなく、その媒介報酬に関する合意もしていないと主張した。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する請求はほぼ認容した。

##### ① XとY間に媒介契約は成立しているか

Yは、平成25年4月24日頃、Xの事務所を訪れ、その後、X案内のもと本物件を内見し、改めて同日午後には本物件を内見した後に購入申込書を作成し、交付している。また、Xは、Yから購入申込書を受領し、同日午後、Bに同申込書をFAX送信後、翌日、同申込書原本を、B宛持参している。

このような事実経緯に照らすと、Yにおいて本物件を購入する意思は確固たるものであったと言うべきで、Yは、Xに対し、遅くとも購入申込書を作成した時点で、本物件購入の媒介行為を委託し、Xもこれを受託したと認めるのが相当というべきである。

Yは、購入申込書の内容を十分に認識しておらず、Xのいうまま記載したに過ぎず、Xと媒介契約を締結したことはないと主張するが、購入申込書には「Xの仲介で購入の申込みを致します。」と記載され、その内容が複雑困難なものではなかったと認められ、個人で保険代理店を営んでいるYが、購入申込書の記載内容を理解せず、その趣旨を誤解したとは到底認めることはできない。

② XとY間に本物件に係る媒介報酬を支払う旨の合意がされたか

Xは宅建業者であること、YはXの事務所で購入申込書を作成したこと、同事務所に国土交通省告示の媒介報酬規定が掲示されていたことが認められ、Yが同申込書を作成時、XとYに本物件に係る媒介が成約した時に一定額の報酬を支払う明示黙示の合意があったと解するのが相当というべきである。

他方、同告示は報酬上限を明記しているにすぎず、XとYが上限内のいかなる割合で合意したのかは明らかとはいえないため、X及びYが本物件に関する媒介契約を締結する際に確定的な媒介報酬の金額又は割合について合意したものとは認めることができない。

③ Yが支払うべき相当な媒介報酬は幾らか

Xは、本物件の内見及びAとの媒介手続きに従事したと認めることができる上、Yは、X媒介により本物件を購入した場合、3%程度の報酬を要することを経験的に認識していたと認められるほか、Yは、購入申込書記載の金額と同額で購入したことが認められる。

Yの購入代金、国土交通省告示によるXの取得し得る報酬額をもとに、Xが行った事務の内容、Yの認識等を総合勘案すると、Xの媒介報酬は売買代金の3%程度である100万円が相当というべ

きである。

④ Yが媒介契約の成就を妨害したといえるか

本物件の売買契約は、Xの媒介活動によって成立すべき状態にあったということができ、また、その後、Yは、Xの事務所を訪れ、Xに本物件について媒介手数料を省略したい旨を申し述べていたことが認められる。以上の事実を照らすと、Yは、Xに対する媒介報酬の支払を免れるべく、Xの媒介による売買契約の成立を故意に妨げたというべきである。

以上から、Xの請求は100万円の限度で理由があるから、これを認容する。

### 3 まとめ

本件裁判所は、媒介業者の媒介報酬請求の可否について、①媒介契約の成立、②媒介報酬支払の合意及び合意額、③支払うべき報酬額、④媒介契約成就への妨害の4点のポイントについて判断しており、実務上参考になるものと思われる。

しかしながら、宅建業法第34条の2（媒介契約）においては、本件のようなトラブルを回避する観点から、媒介契約を締結した時は、遅滞なく、媒介契約書の取り交わしを行うことを媒介業者に義務付けている。

本件においても、XがYより購入申込書を交付された際、Xが媒介契約の内容を説明した上で、媒介契約書を取り交わしていれば、不動産売買取引に疎い個人買主が、いわゆる抜き行為を行うことは回避されたのではとも思われることから、媒介契約を締結した際には、媒介契約書の取り交わしを忘れないよう留意が必要と言える。

（一財）不動産適正取引推進機構 RETIO  
No.108号より抜粋

【推進機構HP】

<http://www.retio.or.jp/>

（その他多数の判例が紹介されています。）

## 住宅の賃貸借と人権

現在、不動産については、「所有から利用へ」といわれるように、賃貸借が益々注目されています。しかし、居住用住宅賃貸借（借家）契約においては、

- ① 契約締結時の申込金（預かり金）…詳しくは10ページをご覧ください。
- ② 更新のあっせんに伴う手数料（更新料）
- ③ 明渡し時の敷金の精算

をめぐる3大トラブルをはじめ、多種多様な紛争が発生しています。

一方、賃貸住宅の取引に際しては、**外国人や障がい者、高齢者、女性の人権など様々な人権問題が発生する可能性があります。**

すべての人の人権が尊重される“まち”をわたしたちみんなの力で築くよう次のケースを参考に考えてみましょう。

外

国籍の彼は、仕事の都合でアパートを探しています。

ある日、頼んでいた不動産業者から電話がありました。

「いい物件が出ました。家主さんも来ていますので、今から一緒に部屋を見に行きませんか。」

彼は期待と不安を持ちながらすぐ出かけました。

事務所で愛想よく出迎えた家主は、彼が外国人と分かったとたん態度を変え、言いにくそうに言ったのです。

**「あの部屋は先ほど決まりました。」**

国籍や生活習慣が違うということを、気にする風潮があるのではないのでしょうか。お互いに違いを認め、理解し合えるようにしたいものです 



### ケーススタディ

#### 外国人や父子・母子家庭であること理由に断られた場合

☆家主（大家さん）から宅建業者への相談

以前に外国人、父子・母子家庭の人にアパートを貸したらトラブルがあったから、生活習慣や文化が違う人に貸したくないのですが何か良い方法はないですか？

☆某外国人（借主）の意見

夫が外国人ということで入居を断られました。最初は「外国人にはハンコがないから」などと、口ごもってましたが、「ハンコはある」と言うと、とうとう「外国人なので」と本音を言いました。日本人でないという理由だけで断ることにショックを受けました。

☆某女性（借主）の意見

申込み時に母子家庭であるということと言ったら、「過去に母子家庭にかかるトラブルが多く、たとえば子どもを一人で部屋において仕事に出るとか、収入面でも不安があるので…」と断られました。納得がいきません。

#### 宅建業者の皆様・家主さん（大家さん）へ

このようなことを理由にして、入居を断るのは差別です。過去にトラブルがあったとか、他の人から聞いたからということで、入居を断るのは、正しいことではありません。

また、生活習慣や文化の違いも理解しあうようにしましょう。

## 人権に配慮した賃貸住宅の仲介業務

賃貸住宅の入居に関して、外国人であるから、あるいは高齢者、障がい者等であることを理由として契約の履行に直接関係のない事柄で入居を拒否するのは、差別につながります。

このような入居差別は家主だけの問題でしょうか、仲介を行う宅地建物取引業者の皆さんの業務の中に差別を助長するものはないでしょうか、また、逆に入居差別をなくす手掛かりはないでしょうか。

### (1) 入居申込書の本籍・国籍欄の廃止

今だに、入居申込書に本籍・国籍を記入するよう求めてはおられませんか。

本籍・国籍は入居とは関係がありません。本籍から同和地区出身者かどうかを調査することや、外国人であることを理由に入居を断ることは重大な人権侵害です。

本籍・国籍の記入を求めることは、差別につながる行為ですのでやめましょう。

### (2) 家主さんへの啓発

仲介業務を行う宅地建物取引業者の皆さんが、自己の業務を点検し、人権に配慮した書式等に変えるだけでは入居差別はなくなりません。

入居申込者に対して、外国人や高齢者、障がい者等であることなど本人の責任ではないことを理由として入居を拒否することは差別につながります。このことを家主さんに啓発できるのは、家主さんから信頼され、仲介の依頼を受けている宅地建物取引業者の皆さんです。

宅地建物取引業に従事する皆さんに今最も求められていることは、常に高い人権意識を持ち、信義を旨とし、誠実に業務を行うとともに、家主に対して、差別につながる行為については改めるよう働きかけることです。

仲介の依頼を受ける場合には、入居条件や提出書類について差別につながるものがないかについて十分に注意を払うとともに、今まで何気なく求めているものであっても、それが差別につながるものであれば、家主さんに説明して働きかけながら改善を図ってください。

# 賃貸借における「預かり金」のトラブルについて

一般の方から「住居の賃貸借契約の申込みを撤回したが、申込時に預けたお金を返してもらえない」との相談を奈良県によくいただきます。

## ～預かり金の返還～

建物賃貸借契約において、借受け予定者が、貸主または媒介業者に対し、借受ける優先順位を確保するために預けた金員は「預かり金」のほか、「申込金」「証拠金」「予約金」「交渉預かり金」「内金」「頭金」など、いかなる名称であっても、実質は契約申込金です。

契約申込金の授受後に最終的に賃貸借契約が締結されなかった場合は、借受け予定者は優先順位を確保しておく必要がなくなり、貸主または媒介業者も当該物件を自由に他の人に紹介し賃貸できるため、契約申込金は借受け予定者に返還されなければなりません。

しかし、貸主や媒介業者が、一旦受領した「預かり金」等（契約申込金）を「既に契約が成立しており返還不可」「性質が手付金のため没収」等として返還せず、トラブルになることがあります。

## ～契約したのか、していないのか、それが問題だ～

こうしたトラブルの多くは、契約が既に成立したのか、あるいはまだ成立していないのかに関し、貸主（または媒介業者）と借受け予定者との間の認識の相違によるものです。「預かり金」等は、契約が成立した時に手付金としての取扱いが変わる例がありますが、借受け予定者に対し、契約が成立する見込みはいつになるのか、またどの時点で「預かり金」等が手付金になるのかの事前の説明不足によるトラブルと考えられます。

賃貸借契約は、書面ではなく口頭でも成立することもあります。その場合は特に契約の成否や成立時期等があいまいになる恐れがあります。媒介業者は、契約を締結した際は、賃料の額等を記載した書面（通常は賃貸借契約書）を契約当事者に交付することが義務づけられ（宅地建物取引業法第37条第2項）、また契約に先立って重要事項説明書の交付と説明が義務づけられています（同法第35条第1項）。賃貸借契約書を交付しないまま手付金だけを授受することは、取引上不自然で、何よりトラブルの要因にもなりかねません。

賃貸借契約書の交付の有無は契約の成否を根拠づける重要な事実となりますので、手付金の授受については、売買はもちろん賃貸借の場合も、契約書の交付後に行うようにし、トラブル防止に努めていただきますようお願いいたします。

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者等が預り金の返還を拒むことが禁止され（同法第47条第3項の省令事項（同法施行規則第16条の12第2号））、違反した場合は業務停止処分の対象になります。また、**重要事項説明書の交付・説明がないまま賃貸借契約をした場合も、媒介業者は業務停止処分の対象となります。**

また、これらの処分は公表されますので、会社の信用が著しく失墜することになりかねません。十分ご注意ください。

# 2019年度宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

2019年度の宅地建物取引士法定講習会を下記のとおり実施いたします。

## <日程表>

受講日	締切日	会場
2019年4月17日(水)	3月29日(金)	奈良商工会議所 5階 大ホール
2019年5月15日(水)	4月19日(金)	
2019年6月19日(水)	5月31日(金)	
2019年7月17日(水)	6月28日(金)	
2019年8月7日(水)	7月19日(金)	
2019年9月11日(水)	8月23日(金)	
2019年10月9日(水)	9月20日(金)	
2019年11月13日(水)	10月18日(金)	
2019年12月11日(水)	11月22日(金)	
2020年1月15日(水)	12月13日(金)	
2020年2月12日(水)	1月24日(金)	
2020年3月18日(水)	2月28日(金)	

※2020年1月・2月・3月の開催分は、予定です。

① 受講するには事前申込みが必要です。

受講対象者には、協会から直接本人宛に受講日時を通知するとともに、受講申込書等をご送付いたします。なお、お申込みは先着順とし、定員になり次第、締切とさせていただきます。

② 住所・氏名及び勤務先等に変更があった場合は届出が必要です。

至急、変更届を奈良県県土マネジメント部建築安全推進課総務宅建係へ提出して下さい。この手続きをされていざと法定講習会の通知が届かず、取引士の有効期限が切れてしまう場合がありますのでご注意ください。

<お問い合わせ> 事務局 TEL 0742-61-4528

\*奈良県宅建協会ホームページにもご案内を掲載しております。

アドレス <https://nara-takken.or.jp/manager/course>

## 平成30年度「不動産コンサルティング技能試験」合格発表について

平成30年11月11日(日)に実施されました平成30年度不動産コンサルティング技能試験の合格発表が、去る平成31年1月11日(金)に行なわれました。

概要については、以下のとおりです。

- 試験実施日 平成30年11月11日(日)  
全国12会場(札幌、仙台、東京、横浜、静岡、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄)
- 受験者数 1,393名
- 合格者数 589名(合格率42.3%)
- 合格基準 択一試験と記述式試験の合計200点満点中、110点以上の方を合格者とした。
- 試験地別人数構成

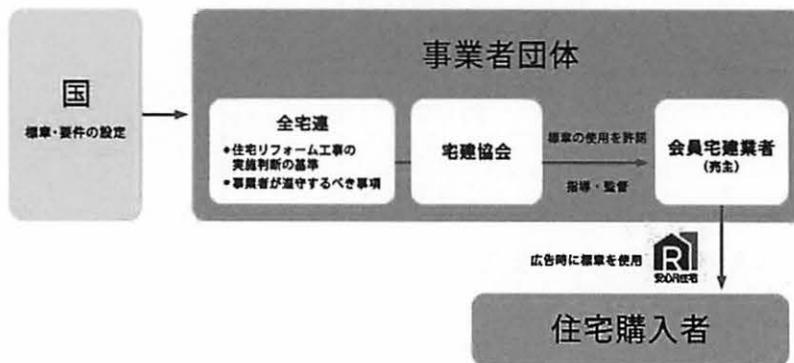
試験地	受験者数	合格者数	合格率
札幌	26	2	7.7%
仙台	30	15	50.0%
東京	633	285	45.0%
横浜	140	55	39.3%
静岡	28	8	28.6%
金沢	11	3	27.3%
名古屋	88	31	35.2%
大阪	233	100	42.9%
広島	21	8	38.1%
高松	32	13	40.6%
福岡	127	65	51.2%
沖縄	24	4	16.7%
合計	1,393	589	42.3%

# 全宅連安心R住宅事業スタート

## 安心R住宅制度とは？

国土交通省は既存住宅の流通促進を図る目的で「安心R住宅制度」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）を打ち出しました。

この安心R住宅制度は、既存住宅が新築住宅に比べ、①品質的に「不安」がある、②「汚い」イメージがある、③物件に関する情報が不十分で「わからない」といったイメージがあることから、それを払拭するため、より安全で安心な既存住宅の流通が促進されるよう国土交通省がスタートした制度で、国土交通省に登録した事業者団体が、一定の基準を満たした既存住宅に対して、販売時の広告に安心R住宅の標章（ロゴマーク）を使用することを許諾するものです。



## 安心R住宅とは？

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいいます。具体的には、以下の要件を満たすものです。

- [1] 耐震性等の基礎的な品質を備えている。
- [2] リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている。
- [3] 点検記録等の保管状況について情報提供が行われる。

## 全宅連安心R住宅事業とは？

全宅連は、既存住宅の流通活性への取り組みとして、国土交通省告示による「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心R住宅制度）」に事業者団体として登録いたしました。

これにより、一定のルールの下で、傘下の都道府県宅地建物取引業協会（宅建協会）の会員が販売時の広告に安心R住宅の標章（安心R住宅のロゴマーク）の使用することに許諾されるようになりました。

なお、当面の間、対象となる住宅については、買取再販による物件（会員宅建業者が既存住宅を買い取り、リフォームを行い、売り主として消費者に販売する既存住宅）に限定して運用します。

## 安心R住宅のロゴマークを使うには？

安心R住宅の標章（ロゴマーク）使用を希望される会員（本店…特定構成員、支店…準特定構成員と定義されます）は、協会事務局窓口で申請手続きを行い、協会事務局から各種書類を全宅連に送付し、全宅連が使用を許諾する構成となっております。

**\* 特定構成員・準特定構成員の登録に必要な条件**

- （公社）奈良県宅地建物取引業協会に所属する宅建業者で、全宅保証の社員権を有すること。
- 特定構成員・準特定構成員の登録を抹消されたことがある者は、抹消後5年を経過していること。
- 買取再販事業に限定してロゴマークを使用するものであること。
- 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）第17条第1項に基づき指定された住宅専門の保険会社の既存住宅売買瑕疵保険事業者として登録していること。
- 全宅連が定める安心R住宅事業に係る研修を受講した「全宅連安心R住宅事業責任者」を最低1名設置すること。

**\* 全宅連安心R住宅の標章を使用までのおおまかな流れ**

**1. 登録のための事前準備**

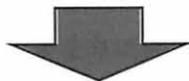
- ・住宅瑕疵担保責任保険法人の事業者登録
- ・全宅連安心R住宅事業事業者の選任
- ・全宅連安心R住宅事業責任者による研修用動画の受講



**2. 登録申請書類の提出・手数料振込 12,000円（税別） / 1年間**



**3. 全宅連への登録完了**



**4. 標章（全宅連安心R住宅ロゴマーク）の使用の許諾**



**5. 安心R住宅調査報告書の作成し、宅建協会事務局へ提出**

※標章を使用する物件ごとに必要



**6. 標章の販売広告に使用～販売活動**

広告掲載ルールを厳守していただくとともに、住宅購入者に対し安全R住宅調査報告書を交付する。

**\* 全宅連安心R住宅の制度概要を開設した動画配信について**

全宅連では、全宅連R住宅について、今般さらなる普及促進及び一般消費者の理解を深めることを目的に、全宅連R住宅の制度の概要や特徴、メリット等を開設した動画配信を配信していますので、お知らせします。

全宅連安心R住宅専用ホームページ

<https://www.zentaku.or.jp/anshin-r/>

# 全宅連ホームページ 会員認証システム導入に伴う ID・パスワードの登録手続きについて

全宅連ホームページでは、会員認証システムを導入しており、会員皆様におかれましては、全宅連ホームページより契約書・重要事項説明書等の各種書式をダウンロード等の操作を行うにあたって、あらかじめ会員個別のIDとパスワードを発行する必要があります。

## 会員限定コンテンツの紹介

- ・各契約書式のダウンロード
- ・WEB研修の視聴
- ・出版物のご案内
- ・法令改正情報の掲載
- ・全宅連R住宅関係

上記の他にも多数のコンテンツがあります。ぜひご活用下さい。

登録手続きは、下記のホームページへアクセスして下さい

<https://www.zentaku.or.jp/member/mypage/>



公益社団法人  
全国宅地建物取引業協会連合会



公益社団法人  
全国宅地建物取引業保証協会

[前のページに戻る](#)

### お知らせ

宅建協会かつ全宅保証の会員資格を有する本店・支店が利用できます。  
平成30年6月13日よりID・パスワードを会員本店・支店ごとに発行しております。  
それ以前のID/パスワードは平成30年8月6日以降使用できなくなっております。  
まだ新しいID・パスワードをお持ちでない方は新規登録より登録手続きを行ってください。

### ID・パスワードをお持ちの方

ID

パスワード   
 パスワードを表示する

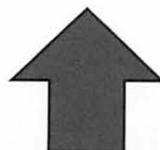
ログイン

ID・パスワードを忘れた場合

### ID・パスワードをお持ちでない方

新規登録

※既にID・パスワードをお持ちで免許変更（知事→大臣、免許番号変更等）を行った場合もこちらから新規登録をしてください。



ここから新規登録

## 近畿レイズIP型システム利用料のお支払に関するご注意

事務所移転や商号変更、免許替え、所属協会の変更等により、「払込票の宛先」や「振替口座番号」、「レイズ会員番号」が変わる場合は、以下の手続きを必ず行ってください。

### 【事務所移転、商号変更の場合】

#### 1. 請求先情報をご確認ください

近畿レイズIP型システムにログイン後、メインメニューの「ユーザー設定」を開いて、ページ下部の「請求先情報」をご確認下さい。

※「請求先情報」が空欄の場合は、会員登録されている「商号」および「事務所所在地」が請求先となります。

※口座振替をご利用の場合は、ユーザー設定にある「口座振替通知設定」も併せてご確認いただき、必要に応じてメールアドレス等を変更して下さい。

#### 2. 請求先情報に変更がある場合は…

下記の流通機構ホームページで提供されている申込様式(PDF)を用いて、手続きをして下さい。

[http://www.member.kinkireins.or.jp/IP\\_system/payoff/](http://www.member.kinkireins.or.jp/IP_system/payoff/)

### 【免許替え、所属協会の変更等により、レイズ会員番号が変わる場合】

#### 1. 変更前のお支払方法（口座振替）は引き継がれません

レイズ会員番号の変更前に「口座振替」でお支払いいただいていた場合、変更後のお支払方法は、「コンビニエンスストアの払込票」になります。引き続き「口座振替」をご希望の場合は、レイズ会員番号の変更後に改めて口座振替依頼書を提出して頂く必要があります。

上記のご確認をいただけないと、払込票の不達等によりお支払が滞る可能性がありますので、ご注意くださいようお願い致します。

## 人権問題にかかわる不適切文言の入力について

近畿レイズにおいて、備考欄に人権尊重の観点から一部不適切な文言の入力があります。

会員の皆様におかれましては、研修等を通じて啓発に努められていると思いますが、備考や図面に人権問題にかかわる不適切文言を入力しないようお願いします。

万が一不適切文言を入力している場合は早急に削除して下さい。なお、削除されない場合は行政等から個別に指導が行われます。

不動産業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、人権問題の早期解決は国民的課題でもあることから、同和地区、在日外国人、障がい者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識向上を図るため、不動産業界としても不断の努力が求められるとともに、社会的責務を自覚し、人権問題の啓発と人権意識の高揚に努め、備考欄に不適切文言を入力しないよう、徹底して下さい。

また、予断と偏見に基づいた問い合わせを受けた場合も、人権を尊重する視点から毅然とした対応をし、取引関係者に対しても積極的に啓発に努めてください。

# 会員の入退会状況について

## 【新規入会者一覧】

(平成30年11月21日 ~ 平成31年3月13日)

区分	地区	商号	代表者氏名	免許番号
正	奈良	(有)やまたけ不動産	小林 祥子	知事(1)4316
準		ヤマト住建(株) 奈良営業所	乾 直一	大臣(4)5946
準		(株)貸貸ネット FCJR奈良駅前店	森中 誉史	大臣(3)7469
準		(株)ヤマダホームズ 奈良支社	安達 哲也	大臣(15)382
正	生駒	ING-home	稲治 宗佑	知事(1)4318
準		(株)貸貸ネット 生駒店	藤田 祐紀	大臣(3)7469
正	西和	丸清不動産	北川 雅史	知事(1)4325
正	郡山	(株)エクシード	吉田 優子	知事(1)4327
準	橿原	(株)アビリティホーム 橿原店	竹村 昭司	知事(1)4249
正		三和エステート(株)	中谷 成樹	知事(1)4328
準		(株)アクティブエナジー ならスマビル店	澤田 将門	知事(1)4161
準		(株)貸貸ネット FC大和八木店	東 昌幸	大臣(3)7469
正	高田	東武建設(株)	武蔵 弘	知事(1)4324
正		(株)不動産情報提供サービス	枘岡 弘訓	知事(1)4323

## 【退会者一覧】

(平成30年11月21日 ~ 平成31年3月13日)

区分	地区	商号	代表者氏名	免許番号
正	奈良	みつわ商事	長田 林	知事(10)1868
正	西奈良	川口不動産	川口 元治	知事(13)709
正	生駒	(株)ZEROHOME	岡野夢太郎	知事(1)4182
正	西和	(株)ウエダハウジング	上田 和之	知事(7)2706
正	天理	寿ハウジング	有元 馨	知事(9)1959
準	橿原	SOUSEI(株) 橿原支社	梅野 一真	大臣(1)8909
正	高田	東武建設	武蔵 弘	知事(1)4297
正		香芝建設	高谷 廣	知事(11)1337



## 地区だより

### 奈良地区 恒例新年会を開催!!

1月22日東大寺に近い今小路町にある日本料理 天平倶楽部にて25名の会員が集まり新年会を開催しました。

天平倶楽部は35年の短い生涯を駆け抜けた正岡子規が、明治28年奈良に立ち寄った屈指の老舗旅館「對山樓(たいざんろう)」の跡地です。当時から現存すると思われる柿の古木を中心に子規が好んで詠んだ草花を植え、東大寺大仏殿と若草山を借景とする庭園があることで有名です。そのような歴史あるお店で美味しい料理と楽しい会話を楽しみ、平成最後の年をすばらしい一年になることを誓い合い新年会を終えました。



### 西奈良地区 新たな気持ちで!!

去る1月8日に近鉄奈良駅ビル内の「百楽」において、新年会を開催しました。

松場地区長の挨拶から始まり、40名の参加者の皆様と高級中華料理を味わいながら、不動産情報の交換や会員同士近況報告等充実した時間を共有しました。

本年は平成最後の年、新年号始まりの年でもあり、気持ちを新たに商売に励もうとされている会員の情熱が伝わり、親睦もより深まったと思える集いになりました。



## 西和地区 研修旅行を実施!!

去る平成31年1月29日・30日の二日間の日程で、地区旅行を実施し、愛知県南知多半島方面へ行って参りました。

初日は愛知県名古屋市にある名古屋城へ。2日目は南知多半島の中部国際空港セントレアから、名古屋市リニア・鉄道館を訪れました。

日常業務では、なかなか会えない会員の方、忙しさの中“要件”だけを伝えて終わる会員の方もいます。今回の旅の移動手段は貸切バス。車中は参加者のコミュニケーションの場となり、自分だけでは気づけなかった仕事の方向性や注意点、業績の向上に繋がるヒントなどが発見できました。会員間で一定時間共有し、次の事業に繋がる可能性を見出せる旅となりました。



## 榎原地区 懇親新年会を開催

去る1月29日、近鉄百貨店榎原店の「きらり」にて懇親新年会を開催致しました。お寒い中、例年より多い26名の会員が参加して頂きました。

各自の自己紹介から始まり仕事の情報交換など終始、和やかな雰囲気です。榎原地区の会員同士親睦をより一層深めました。今後の行事にも多くの参加を願っています。



## 高田地区 新年祝賀交歓会を開催

去る1月17日(木)大和高田市の「さざんかホール」にて、37名の参加を頂き高田地区賀詞交換会を開催致しました。

講演では、当協会の三谷講師より不動産流通について説明があり、ハトサポ（ハトマークサポートサイト）が会員にとって心強い支援サイトであることを改めて認識して頂きました。

その後の懇親会では、和やかな雰囲気の中会員相互の親睦も深まり無事に終了しました。



## 心も体もリフレッシュ!!

去る2月6日(水)雨が降るなかバスは、参加者22名を乗せ一路白浜へ。

みなさんの願いも叶い、ホテル到着時には、雨もあがり雲間から日差しもこぼれてきました。温泉では雄大な太平洋を望みながら日頃の疲れを癒され、宴会では海の幸いっぱいのお席に舌づつみをうちながら、親睦を深められました。

とれとれ市場では両手いっぱいにお土産を買い、車中では来年の旅行は、兵庫か滋賀方面がいいと話しは盛り上がり参加できるように元気が一番!と、笑顔が絶えない一日でした。



## 廃業されましたら、協会の退会手続きもお忘れなく

廃業する場合、免許権者（国土交通大臣・奈良県知事）に届出た「廃業等届出書」（必ず、免許権者の受付印があるもの）のコピーと退会届を協会へ提出して下さい。ご提出頂いた書類をもとに弁済業務保証金分担金の返還手続きを開始致しますので、速やかにご提出頂きますようお願い致します。

なお、宅建業免許失効の際は、免許権者からの「免許失効通知」のコピーと退会届を協会へ提出して下さい。

### 退会時の分担金返還について

返還される金額は、本店60万円（但し、官報公告料及び事務手続費用20,000円が差し引かれます。）、支店については事務所毎に30万円（但し、事務手続費用10,000円が差し引かれます）です。

なお、未納会費がある場合は分担金から控除されます。

返還までの期間は、県の廃業届受付より約10ヶ月（官報公告期間6ヶ月を含む）程かかります。

ご不明な点等につきましては、協会事務局までお問合せ下さい。

〈参考〉(公社)全国宅地建物取引業保証協会 定款 入会金・会費等に関する規則第5条より抜粋  
(退会等事務手続費用及び弁済業務保証金分担金の返還等)

#### 第5条より抜粋

本会は、会員の退会等又は事務所の一部廃止により、当該会員が納付した弁済業務保証金分担金を返還するため、宅地建物取引業法第64条の11第1項の規定に基づき、東京法務局より弁済業務保証金の取戻し及び同条第4項に基づき、その取戻しのための官報公告をしなければならない。

2 定款第14条に基づき、前項の弁済業務保証金取戻しに係る公告料（独立行政法人国立印刷局官報公告掲載料金は、当該会員が負担するものとする。

3 前条の退会者等又は事務所を一部廃止した会員は、定款第14条に基づき、退会等事務手続費用を次のとおり負担するものとする。

(1) 主たる事務所につき 20,000円

(2) 従たる事務所1ヶ所につき 10,000円

4 本会は、宅地建物取引業法第64条の11第2項及び第3項の規定に基づいて当該会員の弁済業務保証金分担金を返還するときは、同分担金より第2項の公告料、第4条の会費及び前項各号の退会等事務手続費用を差し引いて返還する。

## 2019年度 会費納入のお願い

2019年度の会費納入のご案内は、4月中旬以降にお送りさせていただきます。会費の算出基準は、毎年度4月1日現在、本会在籍の正会員並びに準会員に対し賦課されるとともに、専任取引士又は営業職の従業者の人数に応じて算出した規模別金額を加えた金額となります。

なお、会費納入は6月末日までに一括納付して下さいますよう、お願いします。

(公社) 奈良県宅地建物取引業協会

基本額…36,000円 規模別（専任・営業）1名につき…9,600円

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会

年会費…6,000円

定款はホームページで確認することができます。

奈良宅建ディスクロージャー <https://nara-takken.or.jp/public/>

全宅保証ディスクロージャー <https://www.hosyo.or.jp/zentaku/disclosure.php>