

奈良
宅建

会報

'2018. 3

早春号

No. 183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 <http://www.nara-takken.or.jp>

平成30年度定時総会のご案内

平成30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 平成30年5月24日（木）
- ◆ 会 場 ホテル日航奈良 4F
（JR奈良駅より徒歩すぐ）
- ◆ 議 案 平成29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

第183号もくじ

裏表紙	地区だより	レインズ	お知らせ	奈良県より	公 取	学 習	理事会	活 動	研修会	セミナー
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	奈良地区・西奈良地区	レインズIP型料金支払い方法の変更について 不適切な文言の入力について	平成30年度宅地建物取引士法定講習会の日程について 報酬額規定の改正について	従業者に関する手続について	規約違反事業者への対応について おとり広告の注意喚起について	最近の判例より	理事会報告	新規宅建業者研修会を開催 賃貸物件の実態調査を開催	平成29年度 第3回宅建業者研修会を開催	不動産表消費者セミナーを開催
表紙写真説明 光専寺の枝垂桜	17 16	16 15	14 13	12	11 10	8	6	5 4	2	1

平成29年度不動産消費者セミナーを開催

～テレビでおなじみの菊地弁護士より講演～



熱弁の菊地弁護士

平成29年度不動産消費者セミナーが去る1月27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、テレビ番組等でおなじみの弁護士菊地幸夫氏を講師にお招きし、「身近な法律問題～土地と建物の法律相談～」をテーマに講演頂きました。

本セミナーは、広く一般消費者の方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130名の方々にご参加頂きました。

松原広報啓発委員による司会のもと、木下広報啓発委員長より、「身近な不動産について、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800の業者が加盟する団体で、県内地域に根を張りながら、不動産の売買・賃貸・管理等を通じ、安全安心な住まいの提供に日々取り組んでいる。今後とも皆様の地元のパートナーとして尽力していきたい」と力強く語りかけました。

大きな拍手に迎えられ登壇した菊地弁護士からは、ご自身の転居における不動産取引の経験談に始まり、昨今都心部を中心に発生している地面師事件について解説。本人確認における各種公的証明書の偽造等、プロの買主をも騙す手口は非常に巧妙と語りました。次に、神奈川県座間市のアパートであった事件等を取り上げ、不動産の瑕疵について説明頂きました。心理的瑕疵については、各種具体的な裁判事例を紹介され、時間経過の長短での線引きは難しく、結論的にはケースバイケースで判断され、損害賠償請求が認められたとしても、契約解除についてはハードルが高いと解説。また、日照・眺望等における環境的瑕疵については、不動産を購入する際、自身の足でも調査することの重要性について強調。不動産に関する身近な問題を弁護士の視点から終始明快な語り口で、90分にわたって講演頂きました。

最後に、坂根広報啓発副委員長より、「今後も皆様にとってより良いセミナーを企画していきたい」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、分かり易かったという意見を中心に、具体的な事例をもとに瑕疵に関する説明が良かった、トラブルに関わる自分の責任についても種々気付かされた等、多くのご意見・ご感想が寄せられました。

平成29年度 第3回宅建業者研修会を開催 ～4月から施行されるインスペクション制度について～

今年度の第3回宅建業者研修会が2月26日午後、橿原市の「橿原文化会館」を会場にして開かれ、慌ただしい年度末の中、100名の会員が熱心にメモを走らせました。

今回は

①『建物状況調査の概要』・『既存住宅売買瑕疵保険の概要』（DVD上映）

②『建物状況調査の実際』

（講師：（一社）奈良県建築士会 住まいまちづくり委員会空き家対策部会委員 太田 隆司 氏）

③『取引の流れに沿った宅建業者の対応』（DVD上映）

の3題。

この日の研修会は吉川研修指導委員の司会のもと、開会の辞に立った松場研修指導委員長は、「年2回の研修会の開催だが、今年4月から改正宅地建物取引業法が施行されるため、急遽、研修会を開催することになった。研修内容を「建物状況調査（インスペクション）」に絞り、既存住宅状況調査技術者である講師から建物調査の注意点や経過等を聞いて頂き、業務に役立ててほしい」と強調。

また、吉村会長からは、「昨今の業界の動きを説明する一方、全宅連と連携して行った税制改正の要望結果において、買取再販における取得税の軽減措置が土地にも適用できるようになったのは一歩前進だと力説。低額物件の媒介報酬の適正化を求めている事については、平成30年1月1日から宅建業者の媒介報酬額告示が改正された。」と力強く語りかけました。



吉村会長



松場委員長

～建物状況調査の概要・既存住宅売買瑕疵保険の概要～（DVD上映）

舞台転換の後にDVDが上映され、既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、既存住宅状況調査方法基準に基づき行う調査であることが改正宅建業法に規定されていることの解説から始まり、実際のメリットや調査に係る費用等の解説がありました。

テーマが変わり、既存住宅の売買契約に関する保険で、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定された「構造耐力上主要な部分」と「雨水の侵入を防止する部分」などについて瑕疵が発見された際、補修費用等が支払われるものであると、瑕疵住宅売買瑕疵保険の概要が解説されました。

～建物状況調査の流れと実際～ 太田講師

前段のDVD上映が終わり、登壇した太田講師は、人口・世帯数の推移、住宅数と空き家・空き家率の予測や、新築住宅と既存住宅・欧米との比較等をスクリーンを用いて分かりやすく解説して頂きました。

なかでも、建物状況調査を実施することで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制できることのメリットがあると強調し、既存住宅を売買する場合には、必ず建物状況調査を実施しなければならないものではないと力説して頂いた後に、「建物状況調査の流れと実際」のDVDが上映され、受講者は食い入るように聴取していました。

質疑応答では、活発な質問が飛び交い用意されていた時間を目一杯使って、太田講師の講義は終了しました。



太田講師

～取引の流れに沿った宅建業者の対応～ (DVD上映)

最後の演目。取引の流れに沿った宅建業者の対応として、DVDが上映され、建物状況調査の対象となる既存建物は、『既存住宅』とし、店舗やオフィスビル等は建物状況調査の対象とはならないことや、店舗併用住宅の場合は、住宅部分のみが調査対象となる旨の解説から始まり、媒介業者による建物状況調査実施者の「あっせん」とそれに付随する業務や建物状況調査実施者の流れについての解説がありました。

建物状況調査実施後の対応としては、調査が終了したら、調査事業者より「建物状況調査の結果の概要」や調査結果の詳細が記載されている「報告書」が、依頼者に交付されていることを確認することや、建物状況調査結果概要の写しの取得についての解説がありました。



研修会の模様



今回は、講習を受けていただいた方に、今後の良い研修会を開催するため、アンケートを実施しました。ご協力有難うございました。また閉会の辞を安本同副委員長にいただき、研修会を無事終了することができました。

平成29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30会員受講 !!

去る2月2日(金)、奈良県宅建会館の3階「会議室」において、平成29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、今年度は30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(奈良県土木部建築課総務宅建係・北野係長)
- ③ 不動産広告の出し方(協会研修指導委員会・松場委員長)
- ④ 賃貸住宅管理業について(協会・小川専務理事)



北野係長



松場委員長



小川専務理事



会場の模様

平成29年度 第2回相談業務委員研修会を開催 ～弁護士 高川佳子氏による講演～

平成29年度の第2回相談業務委員研修会が、去る2月9日(金)、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、講師に弁護士の高川佳子氏にお越しいただき、相談案件と消費者契約法についてご講演いただきました。

特に相談対応にあたっては、売買契約や媒介契約等、それぞれの契約について、消費者契約となるかどうか、取消の可能性のあるかを整理して対応にあたるのが重要との説明があったほか、多数の判例についても紹介頂き、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。



高川講師



研修会の模様

賃貸物件広告の実態調査(奈良県下)について

～ 5名で2物件を綿密に調査～

本年度の官民合同による賃貸物件実態調査につきましては、2月20日（月）に事前審査会、27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5名の調査員で2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、県土マネジメント部まちづくり推進局建築課総務宅建係、調査員の皆さまに感謝の意を表し、厚くお礼申し上げます。



事前審査・実態調査の様子

(一社)全国賃貸不動産管理業協会【全宅管理】への入会手続きについて

<入会の手続き>

- ① (一社)全国賃貸不動産管理業協会のホームページよりダウンロードされた入会申込書に、必要事項を記入していただき、全宅管理事務局へ郵送またはFAXにて送付して下さい。
- ② 全宅事務局による入会申込書の確認後、入会金・年会費の振り込み等、その後の手続きについて連絡があります。

<入会金・年会費>

入会金20,000円 年会費24,000円（月額2,000円×12か月）

<入会特典>

平成30年3月31日までにご入会の方に、「賃貸不動産管理業務マニュアル」や「間取り図面作成ソフト」等、計6点が無料でプレゼントされます。

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
電話：03-3865-7031・FAX：03-5821-7330
HP：http://www.chinkan.jp/

平成29年度 第4回 理事会・幹事会報告

第4回理事会・幹事会が2月13日（火）、奈良県宅建会館にて開催されました。

【報告事項】

◎平成29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。

◎今後の理事会・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29年度第5回理事会・幹事会 ⇒ 平成30年3月19日（月）ホテル日航奈良にて
- ・平成30年度第1回理事会・幹事会 ⇒ 平成30年4月23日（月）奈良県宅建会館にて

◎その他

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。

【決議事項】

◎新規入会者の承認に関する件

正会員（本店）11件、準会員（支店）11件の入会が承認されました。

・会員数：884 [正会員（本店）：810、準会員（支店）：74] ※1月31日現在

◎平成30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 平成30年5月24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30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。

◎役員候補の選出に関する件

各地区で選出いただく各役員の割り当てについて、原案どおり承認されました。

◎倫理規程の一部改正に関する件

原案どおり承認され、同日施行されました。

◎高田地区会員からの調停申し立てに対する取扱いに関する件

費用負担の取扱いについて検討の結果、今回の調停に係る費用については、協会負担とすることとして承認されました。

◎安心R住宅（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）に関する件

原案どおり承認され、全宅連をはじめ関係団体と連携しながら、制度運用に向けて取り組んでいくこととなりました。

◎顧問の委嘱に関する件

小林茂樹氏の本会顧問への委嘱について、原案どおり承認されました。

◎その他

①郡山城お城まつりへの出展について、本部事業としては、次回の出展をもって終了とし、以降については、郡山地区事業として出展していくこととなりました。

②次期公取委員候補の選出について、事業実施にあたり、委員の中で、欠席が多く対応に苦慮したケースがあったことから、次期候補の選出にあたってはご留意のうえ、選出願いたいとの要望がありました。

③中古住宅流通に関する取組みについて、各地区にて、管轄する各市町村へのアプローチ等、対応を進めて欲しいとの要望がありました。

以上

平成29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 17	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所 参加者：100名
19	三役・青年部懇談会	意見交換
27	不動産消費者セミナー	於：なら100年会館 参加者：125名
29	総財委員会	保証協会奈良本部平成30年度事業計画（案）・収支予算（案）について
2 2	正副会長会	平成29年度第4回理事会・幹事会提案事項について
々	新規宅建業者研修会	於：奈良県宅建会館 参加者：30名
5	広報啓発委員会	平成29年度事業報告について
7	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所 参加者：76名
9	相談業務委員研修会	相談案件と消費者契約法について
々	相談業務正副委員長会議	平成29年度事業報告について
13	平成29年度第4回理事会・幹事会	保証協会奈良本部平成30年度事業計画（案）・収支予算（案）について
々	中古住宅流通対策作業部会	各自治体の取り組み状況について
16	研修指導委員会	平成29年度事業報告について
々	研修指導委員会	賃貸物件広告事前審査
19	業務推進委員会	平成29年度事業報告について
22	人材育成委員会	平成29年度事業報告について
23	研修指導委員会	賃貸物件広告実態調査
々	空き家問題に関する奈良市との打合せ	空き家等の媒介業務等について
26	宅建業者研修会	「建物状況調査の概要」・「既存住宅売買瑕疵保険の概要」他
3 2	総財委員会	業協会平成30年度事業計画（案）・収支予算（案）について
7	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所 参加者：94名
9	正副会長会	平成29年度第5回理事会・幹事会提案事項について
12	空き家問題に関する川西町との打合せ	空き家等の媒介業務等について
19	平成29年度第5回理事会・幹事会	業協会平成30年度事業計画（案）・収支予算（案）について
25	やまと郡山城お城まつり	パネル展示、無料相談等
26	奈良市違反広告物撤去活動	違反広告物撤去
27	空き家等の媒介等業務に関する説明会	空き家対策について
29	橿原市違反広告物撤去活動	違反広告物撤去
々	県との懇談会	協会をとりまく諸問題について
31	やまと郡山城お城まつり	パネル展示、無料相談等

平成30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 1	やまと郡山城お城まつり	パネル展示、無料相談等
7	やまと郡山城お城まつり	パネル展示、無料相談等
8	やまと郡山城お城まつり	パネル展示、無料相談等
9	総財委員会・監査会	平成29年度決算報告、事業・会計監査等について
16	正副会長会	平成30年度第1回理事会・幹事会提案事項について
々	理事資格審査会	理事・監事候補者の審査について
18	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
23	平成30年度第1回理事会・幹事会	平成29年度事業報告並びに決算報告について
27	理事予定者会議	会長候補者の選出について
5 14	三役・総財正副委員長会議	定時総会の開催について
24	定時総会	於：ホテル日航奈良

最近の判例から

締結された不動産コンサルティング契約は、弁護士法違反の行為を中心的業務とし、その報酬は暴利を得るものであるから、全体として公序良俗に違反して無効とした事例

(東京地判 平 25・9・3 ウエストロー・ジャパン)

破産管財人が、借地権者（破産者A）と宅建業者との間で締結された「不動産コンサルティング業務契約」は、実質は媒介契約であるところ、その約定報酬額は暴利であり、暴利行為又は不正な取引行為等で無効であるとして、宅建業者に対し、借地権等の売却で支払った報酬のうち、報酬告示で定められた上限額を超える部分の返還を求めた事案において、本件コンサルティング契約は、実質的には弁護士法違反の行為を中心的業務とし、それに対する対価の支払を合意するもので、その額は暴利を得るものであるから、全体として無効であるとして、不当利得返還請求を認容した事例（東京地裁 平成25年9月3日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借地権及び借地上の建物（以下「本件建物」という。）を所有するAは、本件建物のリフォーム費用や生活費、パチンコ等の負債が約800万円に上り、その支払いを滞り、借地の地代も滞納し、それらの弁済のために本件建物の売却を考え、宅建業者Y（被告）と、平成20年7月、「不動産コンサルティング業務契約」（以下「本件契約」という。）を締結した。

本件契約には、受託業務内容として、Aの希望する本件建物の換金を実現することを業務とするとして、譲渡承諾取得とその後の売却等が記載され、報酬規定として、Yの報酬は、本物件の換金価格（Aの手取り金額）を2,000万円とし、それを超える金員をYの報酬とすると記載されてい

る。

地主Dは譲渡承諾を拒否していたが、最終的にはDが自ら2,700万円で買い取るようになった。そのころ、Yの従業者Eは、Aに対し、Aの手取り金額を2,000万円から1,500万円に減額する旨を申し出、同年12月6日、その旨の合意書作成した（以下「本件報酬合意」という。）。

同年12月25日、Aは、Dとの間で本件建物及び借地権を代金2,700万円で売り渡す売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。平成21年3月31日ころ、Yは本件報酬合意に基づく1,200万円を受領した。

Aは、売却により取得した金員の多くを費消し、平成22年1月、破産手続を申立て、平成23年3月、破産手続開始決定を受けた。

選任された破産管財人X（原告）は、本件契約は「不動産コンサルティング業務契約」と称してはいるが、実質は、借地権付建物の売却を目的とする不動産媒介契約に過ぎず、暴利行為であり、公序良俗違反により無効である等と主張し、媒介の報酬上限である91万円を控除した残金である1,108万円余の返還を求めて提訴した。これに対し、Yは、本件契約の目的は、負の資産を正常に取引可能な資産にバリュアアップすること（資産価値向上）にあるから、不動産コンサルティング業務そのものであるなどと主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判断して、Xの請求を認容した。

(1) 本件契約が公序良俗違反で無効であるかについて

被告会社又はその従業員Eが行った行為のうち不動産媒介の域を逸脱したもの、とりわけ、地主Dに地代の受領を求めたり、これを供託する行為は、AとDとの間において、Aの債務不履行により消滅しかかっていた借地権の保全を図ろうとするものであり、また、根抵当権者に対して交渉する行為は、根抵当権者が取ろうとしていた法的手続について、本件建物の処分時に一括弁済することを条件として競売申立てなどの猶予を求めるものであり、いずれも他人間にすでに生じている法的紛争に介入して、権利の保全を図るために行う交渉行為であって法律事務であるといわざるを得ない。しかも、被告会社が出た報酬を見ると、その額は売却代金2,700万円のうち1,200万円もの高額であって、暴利というべきである。

本件契約は、これを単なる不動産媒介ということではできないが、少なくとも本件報酬合意が成立した時点においては、実質的に弁護士法72条（非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）違反の犯罪行為を行うことを中心的業務とし、それに対する対価の支払を合意するものであり、しかも、その報酬は暴利を得るものであるから、全体が公序良俗に違反して無効というべきである。そうすると、本件契約に基づいて被告会社に支払われた1,200万円は全額法律上の原因のないものであるから、被告会社にはその不当利得返還義務がある。

(2) 被告会社の不法行為責任の有無について

被告会社の従業員Eが行った行為は、公序良俗に反する違法な契約に基づいて報酬名下に金員を受領したものであるから、違法な行為というべきであり、Aはこれに基づいて本来支払う必要のない金員を報酬名下に支払い、損害を生じたということが出来るから、Eの行為は、故意又は過失により他人の権利を侵害したものと見て、不法行為を構成する。

そして、Eの上記行為は、被告会社の事業の執行について行われたものであるから、被告会社は使用者責任を負う。

3 まとめ

本件コンサルティング契約の受託業務の内容は、①譲渡承諾取得とその後の売却、②底地の買取とその後の売却、③底地と本件建物の交換とその後の売却、④地主への本件建物の売却、これらの目的達成をその業務とすると定めている。借地権付建物の売却において、底地権者（土地所有者）の譲渡承諾を得るための交渉、底地権者への売却交渉、抵当権者への交渉等は、売却を実現するために必要な交渉業務であり、契約の成立に向けての不可欠な媒介業務である。本来の媒介業務であるこれらの交渉業務を業務委託契約やコンサルティング契約として締結しても、媒介報酬以外の報酬の対価とすることはできない。宅建業法の解釈・運用の考え方は、宅建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とし、これを行う場合は、媒介業務との区分を明確にした不動産コンサルティング契約を締結することを求めている。業務委託契約やコンサルティング契約に関する相談は少なくないが、その業務内容は媒介業務に含まれる業務であることが多い。「不当に高額の報酬を要求する行為」は宅建業法47条二号違反に該当することを確認されたい。

(一財) 不動産適正取引推進機構 RETIO
No.104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。)

規約違反事業者への対応について

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会は、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、「嚴重警告及び違約金課徴」の措置を講じた不動産事業者に対して、下記7つの不動産情報サイトの運営会社・団体と連携して、各サイトへの広告掲載を、原則として、1ヶ月以上停止する施策を実施しております。

つきましては、意図的なおとり広告といった営業手法を取らないことは勿論、意図せずおとり広告を行うことも無いよう、成約済の物件はポータルサイト上から速やかに削除する等、適切な物件情報の管理により一層留意し、おとり広告の未然防止に努めて下さいます様、お願い致します。

<実施している不動産情報サイト運営会社・団体>

会社名・団体名	運営サイト名
アットホーム(株)	a t h o m e
(公社)全国宅地建物取引業連合会	ハトマークサイト
(公社)全日本不動産協会	ラビーネット
(株)CHINTAI	CHINTAI
(株)マイナビ	マイナビ賃貸
(株)LIFULL	LIFULL HOME'S
(株)リクルート住まいカンパニー	SUUMO

不動産の公正競争規約 研修用動画の配信について

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会のホームページにおいて、不動産表示規約の構成や、広告作成時の注意点を分かりやすく解説した動画が配信されております。

【提供されている動画】

*不動産の表示規約・景品規約 研修用MOVIE

*不動産の公正競争規約と不動産広告の実務

*閲覧方法

- ① (公社)近畿地区不動産公正取引協議会のホームページにアクセス
- ② トップページ右のインフォメーションにある「規約研修用DVD」のバナーをクリック
- ③ 動画配信メニューが表示されます。

※動作環境などについては、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会のホームページをご覧ください。

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会

ホームページアドレス <http://www.koutori.or.jp/>

忘れていませんか？成約済み物件の広告からの削除 ～おとり広告の禁止に関する注意喚起について～

広告の適正化については、従前により注意喚起をお願いしているところですが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るようお願いいたします。

なお、国土交通省より、おとり広告の禁止に関する注意喚等に関する注意依頼がありましたので、その内容を以下に掲載します。

- 1 顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しよとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第32条の規定により禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号））
また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第5条第3号（同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号））及び不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第21条においても禁止されているところです。
- 2 具体的には、例えば、実際には取引意思のない物件を、顧客を集めるために、「敷金・礼金不要」、「相場より安い家賃」等の好条件で広告して顧客を誘引した上で、突然の水漏れや他者による成約等を理由に、他の物件を紹介・案内すること等が挙げられます。
- 3 また、成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続することも、「おとり広告」に該当します。
- 4 加えて、売主が「土地」や「建築条件付土地」等として取引しようとしている物件について、架空の建築確認番号を記載して「新築住宅」等として広告することは、広告の開始時期の制限（法第33条）違反になるとともに、「虚偽広告」に該当します。

公正競争規約 違反広告事例について

不動産広告表示において、不動産の公正競争規約に違反し、（公社）近畿地区不動産公正取引協議会において、違約金課徴の措置を受けた広告事例を紹介します。

◆ケース1（対象広告：インターネット広告）

●おとり広告

平成29年9月21日時点の広告について、その前日を情報更新日として、8階部分の住居を取引できるかのように表示。

⇒8階部分は801号室と802号室の2室が存在するが、801号室は平成29年6月に契約済みであり、また、802号室は平成29年6月以前より入居中であって、取引不可であった。

なお、当物件について、A社は少なくとも平成29年8月10日及び同年9月20日に情報更新を行い、広告していたものである。

◆ケース2（対象広告：インターネット広告）

●おとり広告

平成29年4月7日に情報登録後、同年8月13日に契約済みとなったにもかかわらず、これを削除せずに同年9月6日まで広告していた。

（公社）近畿地区不動産公正取引協議会 ホームページより抜粋

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

（その他多数の事例が紹介されています。）

従業者に関する手続について

従業者に変更があった場合、以下の3点について徹底をお願いします。

①従業者証明書を作成し、従業員に携帯させてください。

※法定様式があります。所属協会に問い合わせるか、国土交通省のホームページに掲載されている様式を参考に各自作成してください。

②従業者名簿の内容を更新してください。

※宅地建物取引業者は従業者名簿を作成し、事務所に備え付けておく必要があります。
※H29.4.1より、名簿に従業者の住所を記載する必要はなくなりました。

③奈良県知事免許業者は、従業者が退職後、又は入社後30日以内に「宅地建物取引業従事者変更届」を奈良県庁建築課総務宅建係へ提出してください。

※以前から勤務している従業者についても、上記3点の手続に漏れがないか確認してください。「宅地建物取引業従事者変更届」を提出していなかった場合は、すみやかに提出をお願いします。(届出様式は奈良県庁建築課ホームページからダウンロードできます)

※「従業者」の考え方

○業務内容について

・・・従業者には、営業だけでなく事務や経理に従事する者も含まれます。ただし宅地建物取引士資格登録の際に実務経験として申請できるのは「営業」のみです。

○雇用形態について

・・・パートタイムであっても、宅建業の仕事をする場合は従業者に含まれます。

○宅建業者が他業種も兼業している場合

・・・宅建業と他業種の業務の両方に従事する従業員は宅建業法上の従業者となります。他業種の業務のみに従事する場合は、宅建業法上の従業者とはみなされません。

奈良県 県土マネジメント部 まちづくり推進局 建築課 総務宅建係

TEL：0742-27-7563、7568

4月より「建築課」は「建築安全推進課」に改称します。

平成30年度宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

平成30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
平成30年4月18日(水)	3月30日(金)	奈良商工会議所 5階 大ホール
平成30年6月13日(水)	5月25日(金)	
平成30年7月11日(水)	6月22日(金)	
平成30年8月8日(水)	7月20日(金)	
平成30年8月29日(水)	8月3日(金)	
平成30年9月26日(水)	8月31日(金)	
平成30年10月24日(水)	10月5日(金)	
平成30年11月14日(水)	10月26日(金)	
平成30年12月12日(水)	11月22日(木)	
平成31年1月16日(水)	12月14日(金)	
平成31年2月13日(水)	1月25日(金)	
平成31年3月20日(水)	3月1日(金)	

- ① 受講するには事前申し込みが必要です。
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。
- 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課総務宅建係へ提出して下さい。この手続きをされていせんとならば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。
- ③ 講習会当日は時間厳守をお願いします。
遅刻、早退、途中退席は認められません。
- ④ 講習終了後に取引士証をお渡しします。
締切日前にお申込みして頂いた方には、講習終了後に取引士証をお渡しします。

<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 <http://www.nara-takken.or.jp/manager/course>

平成29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29年11月12日(日)に実施されました平成29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30年1月12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。

- 1: 試験実施日 平成29年11月12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)
- 2: 受験者数 1,404名
- 3: 合格者数 608名(合格率43.3%)
- 4: 合格基準 択一試験と記述式試験の合計
200点満点中、115点以上の方を合格者とした。
- 5: 試験地別人数構成

試験地	受験者数	合格者数	合格率
札幌	24	7	29.2%
仙台	53	15	28.3%
東京	645	301	46.7%
横浜	151	64	42.4%
静岡	35	7	20.1%
金沢	9	1	11.1%
名古屋	96	41	42.7%
大阪	226	112	49.6%
広島	35	14	40.0%
高松	23	11	47.8%
福岡	90	30	33.3%
沖縄	17	5	29.4%
合計	1,404	608	43.3%

報酬額規定表の改正について

「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」が、平成29年12月8日国土交通省公示1155号によって改正（平成30年1月1日施行）され、400万円以下の空き家において現地調査等の費用を要する場合、売方媒介報酬限度額が、18万円＋消費税まで引き上げられました。

つきましては、現在事務所に掲示している報酬額規定表を改正後（1月初旬に協会からお送りしたものの）のものに変更して下さい。

※報酬額規定表の掲示は宅地建物取引業法第46条第4項により、宅地建物取引業者に義務付けられています。

改正後の宅地建物取引業法へ対応した各種書式の利用を！

既存住宅に係る建物状況調査の説明等を義務付ける改正宅建業法が、本年4月1日より施行されます。これに伴い、全宅連ホームページよりダウンロードできる各種書式（重要事項説明書・売買契約書等）について改訂を行い、3月下旬より公開されます。

なお、宅建業法改正の内容につきましては、全宅連ホームページ「出版物のご案内」にて、宅建業法改正に伴う追補版「宅地建物取引業法の改正に伴う重要事項説明書、売買契約書等の記載方法について」が掲載されていますので、ご参照下さい。

田園住居地域の創設について

都市緑地法等の一部改正に伴い、平成30年4月1日より住居系用途地域の一類型として「田園住居地域」が創設されますので、お知らせします。

田園住居地域における規制概要

【開発規制】

- * 現況農地における土地の造成、建築物の建築、物件の堆積を市町村長の許可制とする。
- * 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象。
- * 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模（政令で300㎡と規定）以上の開発等は、原則不許可。

【建築規制】

<用途規制>

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗等（150㎡以下）

農業用施設

- ・農業の利便増進に必要な店舗・飲食店等（500㎡以下）
例：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- ・農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- ・農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
例：農機具収納施設等

※用途地域や詳細な規制内容については、各自治体へお問い合わせ下さい。

公益社団法人近畿圏不動産流通機構からのお知らせ

近畿レインズ I P型システムご利用料金のご請求元が変わります

現在、近畿レインズ I P型システムのご利用料金は、「NTTコミュニケーションズ（株）」が提供する料金回収代行サービス「CoDen（コデン）ペイメント」を通じてご請求させていただいておりましたが、同サービスの終了に伴い、平成30年7月より「SMBCファイナンスサービス（株）」からご請求させていただくこととなりました。

Q. 何が変わるのですか？

A. 平成30年7月より、「SMBCファイナンスサービス（株）」からのご請求に自動的に切り替わります。

Q. 何か手続きが必要ですか？

A. 現在、口座振替をご利用の方は、改めて口座振替のお申込をいただく必要があります。

- ・平成30年3月に、全てのレインズ I P型会員様に口座振替依頼書を郵送させていただいておりますので、7月以降も口座振替をご利用される場合はお手続きをお願いいたします。
- ・口座振替のお申込をされなかった場合、平成30年7月以降は郵送される「払込票（コンビニエンスストアのみで利用可）」でのお支払に自動的に切り替わります。

詳細につきましては、流通機構のウェブサイトをご確認ください。

<http://www.member.kinkireins.or.jp/>

<間取り図作成ソフト>レインズ間取りPCの提供終了について

近畿レインズの業務支援アプリで提供されている間取り図作成ソフト「レインズ間取りPC」につきまして、提供開始から時間が経過し、動作環境もWindows Vistaまでとなっていると共に、セキュリティの観点や現行の近畿レインズの動作環境（Windows7以降）外であることから、平成30年3月31日（土）をもって提供の終了となる事をお知らせします。

今後、間取り図作成ソフトをお使いの方は、同じく無償で提供されている「まどりっくす・AD1」をご利用下さい。「レインズ間取りPC」の後継としては、有償ですが(株)ピーシーコネクトから「間取りクラウド」が販売されています。

なお、提供終了後もこれまで通り、操作方法等についてのサポート窓口を一定期間設けます。

【(株)ピーシーコネクト】

専用電話番号 06-4800-0005

受付日時 月～金 10:00～18:00

備考欄への不適切な文言の入力について

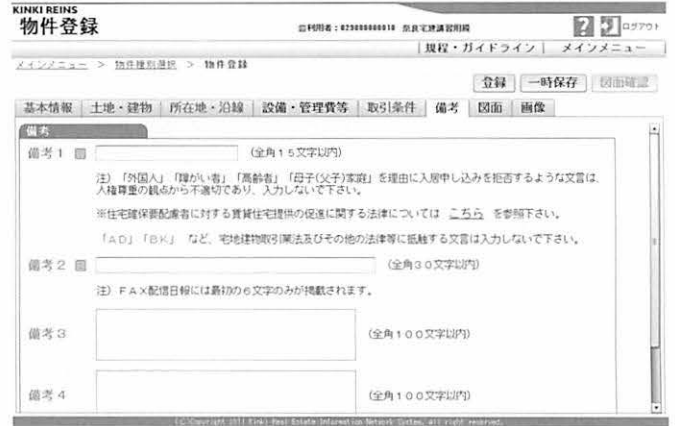
この度、近畿レイズにおいて備考欄に人権尊重の観点から一部不適切な文言の入力がございました。会員の皆様におかれましては、研修等を通じて人権問題の啓発に努められることと思っておりますが、備考等に人権問題にかかわる不適切な文言を入力しないようにお願いします。

万が一不適切な文言を入力している場合は、早急に削除して下さい。

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、不動産業界全体として不断の努力が求められています。

会員の皆様におかれましては、宅地建物取引業者としての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。

なお、近畿レイズでは、賃貸物件の登録業務に限り、不適切文言の入力防止のため、下記のとおり注意喚起文書を表示しております。



地区だより

奈良地区 新春懇親会を開催！

去る1月16日「かんぼの宿 奈良」にて29名の参加者を迎え、冒頭木下地区長より挨拶を賜り新年会がスタートしました。

かんぼの宿には平城宮温泉と呼ばれる天然温泉があり、宴会前に日頃の疲れを癒すことも出来ました。世界遺産に隣接する会場にて新年会を開催できること。いかに恵まれた環境にて生活しているかを再認識しました。

宴会中は馴染みのメンバー同士で話が弾んだり、初顔合わせで名刺交換を交わしたり、そんなアットホームな雰囲気の中で楽しい時間を過ごすことが出来ました。会員同士の親睦がより一層深められたと思います。



西奈良地区 新年会を開催

去る1月15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。

会場は地上8階にあり、天井まで続く大きな窓からは東大寺、興福寺などの世界遺産や奈良を象徴する建造物が一望でき、その向こうに聳える若草山と春日山もはっきりと望むことができます。43名の参加者の皆さまと、奈良県産食材をふんだんに使った中華料理を最高の景色とともに味わいました。

今年4月2日施行の改正宅建業法についての情報交換、新年の抱負を語り合うなど充実した時間を共有しました。気持ちを新たに、会員間の交流をより深め商売に励もうと思えた集いになりました。



西和地区 新年懇親会を開催！

去る平成30年1月23日（火）信貴山にある「料亭旅館みよし」において、今年度新会員を含め15名の参加者とともに新年会を開催しました。在原地区長の挨拶からスタートし、世間で叫ばれる景気回復や来る消費増税に対する不安など業界や経済の話で盛り上がり、終始和やかな雰囲気の中で執り行われました。



樫原地区 新年懇親会を開催

去る平成30年1月23日（火）に、樫原ロイヤルホテル 3階 和室において、19時より新年懇親会を開催致しました。おりしも寒波襲来の中、新規会員さん含め21名が参加して頂きました。

地区長挨拶から始まり、会員に自己紹介と抱負を語って頂き、樫原地区の活性化と会員の更なる繁栄を祈願した乾杯の発声の後、懇親会が始まりました。料理を頂きながら色んな話に花が咲き、交流を深めつつ情報交換もでき、今後の地区運営に大いに意気のある懇親会となりました。



高田地区 賀詞交歓会を開催！

去る1月18日（木）大和高田市さざんかホールにて、33名の参加を頂き賀詞交歓会を開催しました。

講演では、当協会の馬場課長より「安心R住宅」の概要について説明があり、既存住宅を安心して流通させる事の重要性を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で、会員相互の親睦も深まり無事に終了することができました。



高田地区 美味しい3年フグに感動！

寒さも少し和らいだ2月7日（水）バスは参加者22名を乗せ一路、淡路島「ホテルニューアワジ」へ出発。

途中、淡路ハイウェイオアシスで雲一つない青空のもと、綺麗な景色に心をうたれ2018年が素晴らしい年になることを確信しました。

ホテルに到着後、オーシャンビューの露天風呂で疲れを癒され、フグのフルコースに舌鼓を打ち幸せな気持ちになりました。日頃ゆっくりと話す機会のない方々との親睦も深まり来年も元気で会えることを約束し、帰路に着きました。

今回、参加できなかった方も次回は一緒できればと思います。



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執行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広告掲載料金）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。

平成30年度 会費納入のご案内

平成30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。会費の算定基準は、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 <http://www.nara-takken.or.jp/public/>

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