奈良宅建 会報

'2018. 10
爽秋号
No.185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/

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185号もくじ

研修会
平成30年度第1回　宅建業者研修会を開催……1
平成30年度第1回　相談業務委員研修会を開催……3

理事会
平成30年度第3理事会・幹事会を開催……4

予定表
協会の行事状況ならびに予定について……5

学習
最近の判例から……6

活動
奈良見守り隊……8

レインズ
物件登録における所在地3の入力必須化について……9

お知らせ
WEB研修動画配信のご案内……12

地区だより
奈良地区……12
西奈良地区・桜井地区・高田地区……13

裏表紙
表紙写真の公募について

表紙写真説明＝若草山ドライブウェイからの秋風景

研修会

重要事項説明書の留意点、高齢化で煩雑化する不動産実務について学習！
～3時間余の濃密研修を受講～

今年度の第１回宅建業者研修会が９月10日午後、奈良市の「なら100年会館」を会場にして開かれ、残暑が厳しい中、約80名の会員が熱心にメモを走らせました。

今回は

①『事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点』　（講師：弁護士　髙川　佳子 氏）

②『ノンフィクション　不動産事業における具体的高齢化事案とその解決法』
（講師：行政書士　玉井　健裕 氏）

の２題。

～より良い不動産業界へ～　会長挨拶

廣田研修指導委員の司会の下、開会の辞に立った仲山研修指導委員長は、「宅建業界多事多難の中、今回は『事例から学ぶ重要事項説明書の留意点』や既に現実となっている課題の事例検証として『ノンフィクション　不動産事業における具体的高齢化事案とその解決法』の２題を用意した。「重要事項の説明は、日常業務の中において、重要な地位を占めるものであり、その説明如何によっては紛争に繋がる恐れがあるので、しっかりと勉強して今後の業務に活かして欲しい」と強調しました。

また、吉村会長からは昨今の業界の動きを説明する一方、「地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになるように、我々のハトマークグループ10年後の理想の姿を築いていく」と力説するとともに、「平成31年度の税制改正や土地住宅政策に関する要望事項を取り纏め、国会議員や国土交通省へ働きかけ、より良い不動産業界へと導いていくところだ。これについて何か動きがあれば会員皆様へお知らせしたい」と激励しました。

吉村会長

仲山委員長

～ご存知ですか？ここがトラブルの分かれ目！～　髙川講師

髙川講師

まず初めに登壇したのは、髙川講師。『事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点』について、テキストを用いて説明をして頂きました。

平成30年４月１日から建物状況調査（インスペクション）制度が開始され、宅地建物取引業法も改正された。これに伴い『重要事項説明書』の書式も改正されており、宅地建物取引に係る紛争のうち、重要事項説明書に関連するものが多くを占めているので、紛争を回避するためにも、最新の書式を利用していこうと呼びかけました。

まず、１つ目の事例として、売主業者が重要事項説明義務を負わないと誤認し、元付業者に重要事項説明を任せきりにした事例には、売主業者にも説明責任があるので、事前にその重要事項説明の内容をチェックするとか、説明が難しい場合は、資料を手に入れて確認するなどのチェックする必要があると力説。

また、重要事項説明を契約締結直前に行った場合の事例については、顧客から重要事項説明を受けた記憶がないと主張されるケースが考えられるので、取引の相手方が取引物件の権利関係や取引条件を理解、検討し、意思決定の後に契約締結と、『重要事項説明』と『契約締結』との間にはある程度の間隔を設けるのが望ましいと解説して頂きました。

さらに、法令上の規制によって買主・借主が予定していた用途では宅地・建物を利用することができないことが原因で、売主・賃貸人、あるいは仲介業者が多額の賠償請求を受けるケースが増えていることから、用途地域内の建築物の制限に違反する賃貸借契約を仲介した宅建業者の責任が認められた事例も分かりやすく説明して頂きました。

～高齢社会は既に到来している～　玉井講師

玉井講師

医学の進歩と栄養状態の改善により、日本人の平均寿命は大きく伸び、男女ともに80歳を超えるまでになり、すっかり日本は高齢化社会となった今日では、我が不動産業界にも“高齢化”の波がやってきて不動産管理をしている地主や家主の困りごとについて、玉井講師より、事例に基づきスクリーンを利用し解説して頂きました。

まず、認知症を患った高齢者（A氏）の配偶者（故人）所有する不動産について、相続関係にない甥から建物を解体するから費用を捻出して欲しいとの申出があった場合、どのように対処するか。関係者の高齢化は、権利関係の複雑さに反比例し、事案解決能力が衰退すると説明されました。

続いて、貸主（B氏）と借主（C氏）との土地の賃貸借契約を締結し、相続の関係で（D氏）が借主となったが、容体が急変し判断能力を失った。しかも、妻や子供などの予定相続人がなく頼る相手は友人しかいない場合、『不動産のゆくへ』はどうなるのか。借地権者や相続承継人は誰になるのかと問題提議。このような利害関係者が高齢化で判断能力がなくなった場合や権利関係が複雑化になった場合に備え、土地借地権はどうなるのか、誰が原状回復して返還するのか等の不安への予防対応が必要だと強調しました。

この他、円満な賃貸住宅関係と円満な退去に向けて、事務委任や任意後見契約、事後事務委任についても分かりやすく説明して頂きました。

研修会を受講された方に、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。

なお、来る12月３日（月）に、橿原文化会館（橿原市）にて、研修会を開催しますので、奮ってご参加下さい。

最後に、閉会の辞を三木同副委員長にしていただき、研修会を無事終了することができました。

平成30年度　第１回相談業務委員研修会を開催
～保証協会中央本部 堀内部長による講演～

平成30年度の第１回相談業務委員研修会が、去る８月６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、講師に公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会中央本部の堀内崇弘部長にお越しいただき、相談員の心構えと対応についてご講演いただきました。

冒頭、保証協会の組織概要や業務内容について説明があり、続けて本論となる相談業務においては、受付から苦情解決･弁済業務の流れの他、相談対応における基本姿勢について解説がありました。また、相談対応におけるトラブル事例についてもご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。

堀内講師

研修会の模様

不動産実態調査に係る研修会を開催
～事前審査・実態調査の方法について研修～

平成30年度の不動産実態調査に係る研修会が、去る10月５日、当協会「奈良県宅建会館」において開催されました。

当日は、(公社）近畿地区不動産公正取引協議会の事務局より、講師として、河野課長補佐をお招きし、毎年実施される官民合同不動産広告実態調査の実施方法や注意点について、説明していただきました。

また、調査員の方々に広告例を基にして、実態調査報告書に記入していただくとともに、報告書の添削も行いました。

今後とも、調査員一同、不当表示の防止及び消費者の保護に努めてまいりますので、会員の皆様方には、調査員に対して一層のご協力をお願い致します。

河野講師

研修会の模様

平成30年度　第3回　理事会・幹事会報告

第３回理事会・幹事会が６月25日（月）、「ホテル日航奈良」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70％との報告がありました。

◎生駒市の空き家流通促進に関する協定書の締結について
協定書を締結し、取組みをスタートさせた旨の報告がありました。

◎「なら健康・省エネ住宅を推進する県民会議」について
設立趣旨に賛同し、発起人になることとした旨の報告がありました。

◎その他
なし

【決 議 事 項】

◎新規入会者の承認に関する件
正会員７件の入会が承認されました。
・会員数：888［正会員（本店）：813、準会員（支店）：75］　※６月13日現在

◎平成30年度～31年度各委員会委員等の委嘱に関する件
各委員会委員長・副委員長並びに委員に関し、原案どおり委嘱することについて承認されました。

◎平成30年度～31年度顧問・相談役の委嘱に関する件
本会の顧問並びに相談役に関し、原案どおり委嘱することについて承認されました。

◎平成30年度～31年度関係団体への役員派遣に関する件
関係団体等への役員派遣に関し、原案どおり派遣することについて承認されました。

◎その他
なし

平成30年度　第4回　理事会・幹事会報告

第４回理事会・幹事会が８月６日（月）、「奈良県宅建会館」にて開催されました。

【報 告 事 項】

◎7月25日現在の会員数について
下記のとおり報告がありました。
・会員数：885［正会員（本店）：810、準会員（支店）：75］

◎平成30年度会費納付状況について
納付率93％との報告がありました。

◎「奈良マラソン2018」への協賛について
協賛契約の締結について報告がありました。

◎夏季休館について
８月13日（月）～８月16日（木）を休館とする報告がありました。

◎その他
本会並びに関係団体等の事業実施状況について報告がありました。

【決 議 事 項】

◎平成30年度各事業実施に関する件
各委員会より説明があり、各種事業の実施について、原案どおり承認されました。

◎会費未納による会員資格の喪失に関する件
平成29年度会費未納による保証協会中央本部への会員資格喪失の申請（計１件）について、原案どおり承認されました。

◎全宅連安心Ｒ住宅事業に係る協定書並びに業務委託契約書の締結に関する件
全宅連との協定書等の締結について、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
全宅連安心Ｒ住宅事業への参画に伴う倫理規程の一部改正について、原案どおり承認されました。

◎その他
・郡山城お城まつりへの出展に関する今後の取扱いについて、郡山地区事業として位置付けのうえ、諸経費について予算計上して欲しいとの要望がありました。
・近畿公取における違反処分事例について報告がありました。
・生駒市が進めている空家流通促進への取組みについて、成約第１号の報告がありました。

平成30年度　事業実施状況について（７月～10月）

月	日	主な会議・事業等	内容
7	3	橿原市違反広告物撤去活動	違反広告物撤去
	5	相談業務正副委員長会議	平成30年度事業実施について
	9	青年部研修会	平成30年度税制改正について他
	〃	業務推進委員会	平成30年度事業実施について
	10	広報啓発委員会	平成30年度事業実施について
	11	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
	12	人材育成委員会	平成30年度事業実施について
	13	研修指導委員会	平成30年度事業実施について
	20	総財委員会	平成30年度事業実施について
	23	奈良市違反広告物撤去活動	違反広告物撤去
	26	正副会長会	第4回理事会・幹事会提案事項について
8	6	平成30年度第4回理事会・幹事会	平成30年度事業実施について
	〃	相談業務委員研修会	於：奈良県宅建会館　参加者：19名
	8	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所　参加者：86名
	20	人材育成委員会	平成30年度事業実施について
	28	業務推進委員会	平成30年度事業実施について
	29	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所　参加者：92名
9	3	研修指導委員会	平成30年度事業実施について
	10	宅建業者研修会	於：なら100年会館　参加者：82名
	21	広報啓発委員会	平成30年度事業実施について
	26	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所　参加者：93名
10	5	公取調査員研修会	不動産広告実態調査にかかる研修
	10	ゴルフクラブ	太子カントリー倶楽部
	20	取引士資格試験総括監督員打合せ	最終打合せ、事務用品等引き渡し
	21	宅地建物取引士資格試験	於：奈良県立大学、天理大学、平城高校
	23	業務推進委員会	平成30年度事業実施について
	24	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
	26	総財委員会・監査会	平成30年度上半期決算報告について
	29	研修指導委員会	平成30年度事業実施について
	30	相談業務正副委員長会議	平成30年度事業実施について
	30	人材育成委員会	平成30年度事業実施について

平成30年度　今後の事業予定について（11月～３月）

月	日	主な会議・事業等	内容
11	2	業務推進委員会	パソコン講習会
	5	業務推進委員会	パソコン講習会
	7	役員研修旅行（～8日）	東海方面
	9	業務推進委員会	パソコン講習会
	12	研修指導委員会	不動産広告事前審査
	13	広報啓発委員会	平成30年度事業実施について
	14	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
	17	史跡めぐり	大阪・大手前方面
	19	研修指導委員会	不動産広告実態調査
	20	青年部研修会	名刺交換会他
	21	業務推進委員会	パソコン講習会
	28	業務推進委員会	パソコン講習会
12	3	宅建業者研修会	於：橿原文化会館
	5	業務推進委員会	パソコン講習会
	9	宅建業開業セミナー	於：ホテルリガーレ春日野
	12	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
1	16	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
2	8	新規宅建業者研修会	於：奈良県宅建会館
	13	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
	17	不動産消費者セミナー	於：なら100年会館
3	20	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所

最近の判例から

建物賃借人が利用目的を達することができなかったことについて媒介業者に注意義務違反が認められた事例

（東京地判　平28・3・10　ウエストロー・ジャパン）

介護施設としての利用を目的に建物を賃借したところ、検査済証が未交付であったこと等から、用途変更確認申請ができず、施設を開設できなかったことから、賃借人が、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者らには調査説明義務違反がそれぞれあったとして、賃貸人と媒介業者に支払済賃料・工事代金等の支払いを求めた事案において、検査済証がないことを理由に、同一目的の賃借希望者が賃借を見送っていたことを知る媒介業者には、その旨を賃借人に説明する義務があったとして、その請求の一部を認めた事例（東京地裁　平成28年３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月頃、Ｙ１（被告・個人）は、Ａ社が施行した東京都Ｂ区内の建物（平成12年築）の１階店舗部分について、Ａ社の関連会社である宅地建物取引業者Ｙ２（被告・法人）に対してテナント斡旋を依頼していた。一方、介護事業者のＸ（原告・法人）は宅地建物取引業者Ｙ３（被告・法人）に対して、介護施設用物件の探索を依頼していた。

同年７月、Ｙ２及びＹ３の媒介により、Ｙ１を賃貸人、Ｘを賃借人とする本件建物の賃貸借契約が締結され、本件建物がＸに引渡された。Ｘはその直後から内装工事に着手した。同年８月にＸが所轄消防署に訪問した際に、Ｂ区建築課と協議するように指示されたため、同課を訪問したところ、床面積が100㎡を超える場合には用途変更が必要になる旨の説明を受けた。Ｘは、同年11月に内装工事を完了させるとともに、施設開業の申請をするために、Ｙ３を通じてＹ２に、建物の確認済証と検査済証の提出を要請したところ、確認済証はあるが、検査済証はないとの回答を受けた。同年12月にＸは、建築士に調査を依頼したところ、賃借部分を介護施設として使用するには用途変更の確認申請が必要になるが、検査済証がないため現状ではその申請ができないこと、その対応として、建築基準法上の調査報告制度の利用が考えられるが、建物の現状が建築基準法等に適合しない点があることが指摘された。これを受けてＸはＹ１に対して、介護施設開業に向けてどのように対応するか回答を求めたところ、Ｙ１は、介護施設として使用可能にする義務はない旨回答した。

平成26年３月、ＸはＹ１・Ｙ２及びＹ３に対して、内装工事費用や支払済賃料、仲介手数料、逸失利益等として、１億1125万円余の支払いを求めて本訴を提起し、同年10月に建物を明渡した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、ＸのＹ１に対する請求を棄却する一方、Ｙ２及びＹ３に対する請求を一部認容した。

(1)　Ｙ２及びＹ３の注意義務違反について

Ｙ３は、Ｘの使用目的が介護施設であったことを認識しており、Ｙ２から他の介護施設としての利用目的での照会があった相手先に、検査済証がない旨を告知するとするとすべて見送られていたことを聴取していたが、Ｘにこれを伝えていな

かったことが認められる。

仲介業者であれば、使用目的によっては用途変更確認が必要となり、その手続きに検査済証が必要となることは、基本的な知識といえるし、その知識を欠いていたとしても、Ｙ２からの情報をもとに介護施設として使用することに疑問を持ち、その原因を調査する義務を負っていたというべきである。したがって、こうした障害を知り、あるいは容易に認識し得たのに、これを借主に告知しなかった仲介業者の委任契約上の責任は否定できない。

Ｙ２は、Ｙ３に検査済証がないことを伝えていたことは認められるが、そのことを聞いたＸがあえて契約締結を希望することに疑問を持つのが通常であり、少なくとも賃貸借契約締結の際には、Ｘに直接これを伝え、確認する機会があったことから、注意義務を履行したことにはならない。

(2) Ｙ１の債務不履行について

ＸとＹ１の間に、調査報告制度を利用して用途変更確認を受けられる状態にＹ１がしておくことの明確な合意があったわけでもなく、Ｙ１はＸに建物を現状有姿で引渡せば足り、Ｙ１に債務不履行があったとは認められない。

(3) 損害額について

Ｙ２及びＹ３が賠償すべき損害の範囲は、Ｘが本件建物で介護施設を開業し得ると信頼したことにより支出した費用に限られ、逸失利益はこれに含まれず、また、Ｘが建築士に建物調査を依頼した以降に支出したものも、同様である。したがって、Ｙ２及びＹ３の注意義務違反と相当因果関係がある損害は、支払済賃料、仲介手数料、内装工事費用等4155万円余となる。

ただし、用途変更確認申請は、本来工事に着手する前にＸにおいて行わなければならない手続であるから、工事が完了するまでそれを放置したＸに、上記損害の発生ないし拡大について、一定の過失があることは否定できず、その過失割合は、３割とみなすのが相当であり、ＸがＹ２及びＹ３に請求し得る金額は、2909万円余と弁護士費用の一部の計3199万円余となる。

３ まとめ

本件は、賃借人の使用目的（介護施設）の達成が不可能（もしくは著しく困難）であることを媒介業者が認識していたにもかかわらず、これを賃借人に説明しなかったことの注意義務違反が認められた事例である。

一般論としては、建物や建築の専門家ではない宅建業者には、特段の事情がなければ、建物の遵法性を調査する義務まではないと言われている。しかし、本事案では、同じ使用目的での賃借希望者が、検査済証がないことを告げると、悉く賃借を見送っていたことを媒介業者が認識していた事情があるうえ、これを賃借人に告げなかったことに双方の媒介業者の責任が認められることとなった。

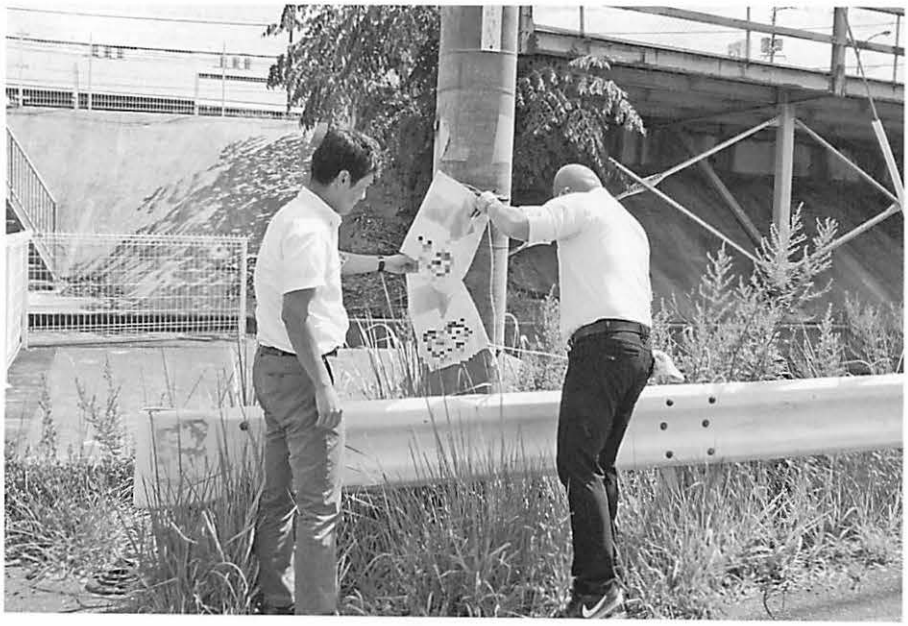
（一財）不動産適正取引推進機構　RETIO
№106号より抜粋
【推進機構ＨＰ】
http://www.retio.or.jp/
（その他多数の判例が紹介されています。）

古都奈良・美守り隊
～違反広告物撤去活動を実施～

７月23日（月）、本年度１回目の奈良市違反広告物撤去活動を実施しました。本活動は、奈良地区・西奈良地区の担当役員がメンバーとなって実施しているもので、強い日差しが降り注ぐ猛暑の中、今回も前回と同様、３班に分かれて市内全般を巡回しました。

一時に比べ減少傾向にはあるものの、奈良市西部を中心に電柱への貼り札が多数見受けられました。

今後も定期的に撤去活動を実施していく予定です。



撤去活動の模様

不動産広告実態調査の実施について

「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」に基づく不動産広告実態調査が、来る11月19日（月）に実施致しますので、調査主旨のご理解・ご協力を賜りますよう、宜しくお願い致します。

本調査は、事前に収集した数多くの新聞折込広告、インターネット広告等の広告の中から、選別し調査をし、その結果、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、程度によって注意・警告・違約金課徴などの措置を行うとともに、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。

物件登録における所在地３の入力必須化について

近畿レインズでは、不動案取引の適正化及び不動産流通の健全な発展のため、下記のとおり、物件登録の際における「所在地３（番地・号、部屋番号）」の入力が必須となります。

Ⅰ．必須対象となる項目

近畿圏域の売買物件における、所在地３（番地・号）、部屋番号

Ⅱ．対応時期

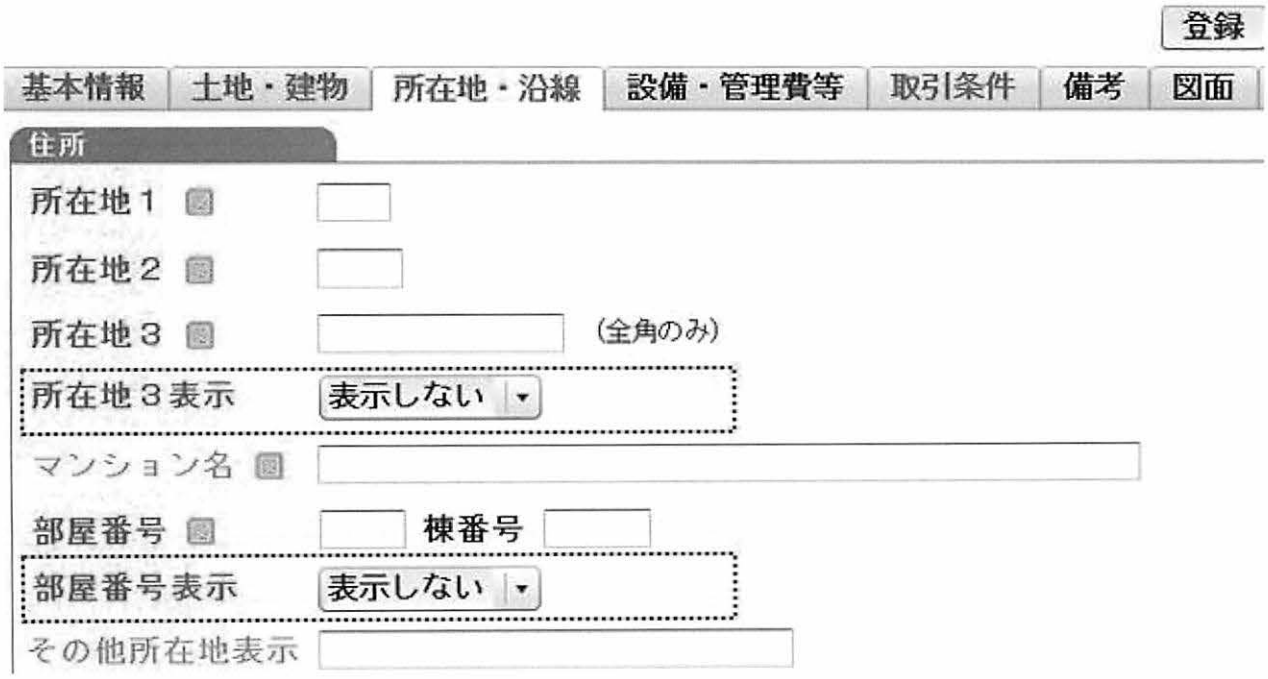
平成31年１月６日

Ⅲ．売買物件の登録及び在庫検索における所在地３、部屋番号の表示・非表示

(1) 検索結果時の表示について

物件情報の登録時に、検索結果に所在地３や部屋番号を表示させるか選択できるようになります。新たに所在地表示、部屋番号表示を設け、デフォルトは「表示しない」となります。

物件登録の画面イメージ



(2) 検索結果の表示、非表示の見分け方について

所在地３、部屋番号が表示される物件には物件検索結果一覧に、アイコンが表示されます。

Ⅳ．成約登録時の所在地３、部屋番号の取扱いについて

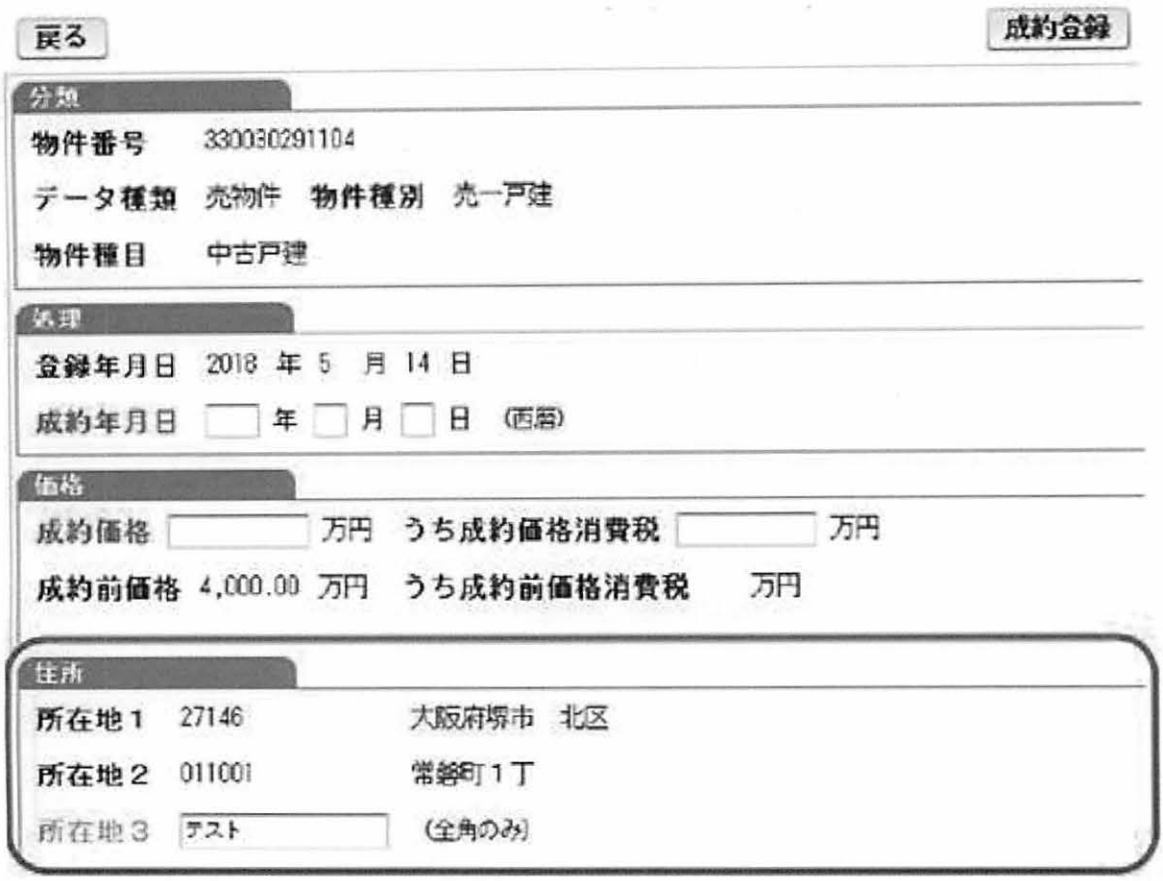
(1) 売物件の成約登録について

物件登録時に入力した所在地３、部屋番号は予め入力された状態で、変更及び削除することはできません。成約登録時、入力できる項目は成約年月日と成約価格のみです。

(2) 賃貸物件の成約登録について

従来どおり所在地３、部屋番号は物件登録時に入力した項目は表示されるとともに、変更や削除することも可能です。

成約登録の画面イメージ



Ⅴ．成約事例物件の検索における所在地３、部屋番号の表示

(1) 成約売物件の検索について

成約売物件の検索時、所在地詳細の表示にチェックをし、表示される承諾書に承諾した場合のみ、物件詳細画面及び物件概要書に所在地３、部屋番号が表示されます。

成約事例検索の画面イメージ

(2) 物件検索結果一覧（成約）について

所在地詳細の表示に承諾をして検索実行した場合、物件検索結果一覧に、P/T アイコンが表示されます。

(3) 所在地３、部屋番号の検索数の上限について

成約情報の所在地詳細情報を１日に閲覧できる回数に上限を設けます。１日の表示可能件数はレインズの稼働時間（午前７時～午後11時）の間に物件詳細、物件概要書のそれぞれで５００件を上限とします。

承諾書に承諾し、P/T アイコンが表示された成約物件の詳細を表示したときのみカウントされ、日をまたぐことでカウントはリセットされます。

物件検索結果一覧（成約）のイメージ

Ⅵ. 平成31年12月27日までに登録されている物件の扱いについて

(1) 成約売物件の検索対象について

平成30年12月27日までに成約登録された売物件で所在地３、部屋番号が入力されている物件は平成30年１月６日以降、成約事例検索時に所在地詳細の表示対象となります。

(2) 平成30年12月27日以前に登録した物件の取り扱いについて

平成31年１月６日以降に変更登録や再登録を行う際は物件登録時に所在地３、部屋番号が入力されていない場合でも、入力必須項目となります。

お知らせ　お知らせ

ＷＥＢ研修動画配信のご案内

全宅保証では、宅地建物取引士及び宅地建物取引業従事者等に対する知識の向上及び宅地建物取引における紛争の未然防止を図るため、業務上参考となる研修用動画を配信しています。

なお、ご利用いただくには、ログインＩＤとパスワードの設定が必要となります。

〔研修内容〕

【宅建業法、改正に関する講義動画】

「既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント（その１）」
「既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント（その２）」

【判例事例に関する講義動画】

「平成28年度　判例（事例１）売買と瑕疵の問題点」
「平成28年度　判例（事例２）売買仲介における周辺環境の説明義務」
「平成28年度　判例（事例３）事業目的建物賃貸借仲介の注意点」
「平成29年度　判例（事例１）住宅ローン特約に関する助言を怠った仲介業者の責任」
「平成29年度　判例（事例２）瑕疵・重要事項説明義務の問題点」
「平成29年度　判例（事例３）高齢者と不動産売買の注意点」
「平成29年度　判例（事例４）定期建物賃貸借契約における特約に基づく賃貸人からの中途解約の問題点」

Web研修動画ホームページ
http://www.hosyo.or.jp/jigyo/kenshu.php

地区だより

奈良地区　壱岐の島研修旅行を終えて

７月に予定していたツアーは台風により中止になりましたが、９月５日は晴天となり20名の会員が新大阪駅に集まり新幹線にて出発できました。

博多港より約２時間の船旅で玄界灘にある壱岐の島に到着。島の歴史は古く魏志倭人伝に登場する「一支国」の王都跡出土品の展示館を見学。波で掘られた猿の横顔似の岩や東洋一と言われた砲台跡、海中に安置された満潮時に海へ姿を消すめずらしい「はらほげ地蔵」などを見学、壱岐焼酎工場での試飲等を楽しみました。

短い時間の中ではありましたが、ベテランバスガイドさんのおかげで参加された会員様においては充実した壱岐の旅を過ごせたと思います。

西奈良地区 信州ドライブ　霧ヶ峰～車山

本格的な夏を迎える７月３日、晴天のなか長野県に向かいました。

２日目に雨が降るとのことで１日目と２日目の行程をそのまま入れ替えることとなりました。アルプスの稜線の見どころビーナスラインで霧ヶ峰高原へ、車山ではリフトで山頂まで遠望、360度のパンラマから南アルプス八ヶ岳そして富士山のすそのを見ることが出来ました。

宿泊先は、日本のホテル100選に選ばれる上諏訪温泉ホテル浜の湯です。

部屋からは諏訪湖が一望でき、ワカサギの天ぷら、長野牛、釜めしを堪能しながらの宴会ではさらに会員相互の親睦を深めることが出来ました。

２日目は、諏訪大社で４本の御柱を拝観し、日頃多忙な皆様も心が癒されておられました。

昼食は鰻のひつまぶし、付きだしのいなごの佃煮も美味しく頂きました。

皆様のご理解とご協力のおかげで無事地区旅行を終える事ができました。

残念ながら今回不参加の方々も次回は是非ご一緒できればと思います。

桜井地区 石和温泉　１泊２日の旅

今年も14名の参加を得て石和（いさわ）温泉への親睦旅行の旅に出ました。

１日目は日本一の渓谷美ともいわれる昇仙峡に立寄り、花崗岩の断崖や清流を楽しませてもらいました。

その後、目的地の石和温泉へ。今回は屋外プールも併設された大きな旅館「ホテルふじ」会員皆で美味しい料理に舌鼓を打ち、ゆっくりと温泉に浸かり語らうことができました。

２日目は山中湖畔を車窓に白糸の滝へ。高さ20m、幅200mにおよぶ岩壁から流れ出る富士山の湧水はまさに圧巻そのもの。美しい滝とその音に呑まれると体も頭もスッキリとした感覚に陥りました。

その後は「焼津さかなセンター」で美味しい海産物のお土産を買い帰路へ。会員みな何事も無く、無事に楽しい二日間を過ごさせて頂きました。

年に一度の親睦旅行ですが、途絶すことなく続けていきたいと思います。

高田地区 地区ゴルフコンペを開く

去る９月26日水曜日に会員親睦ゴルフコンペを、大淀町の奈良ロイヤルゴルフクラブにて開催致しました。参加者は23名でした。

日頃の練習の成果を披露すべくスタートしましたが、雨には敵わずやむなくハーフで断念しました。

表彰及び懇親会では日々の商売やゴルフ談義に花が咲き、和やかな雰囲気の中無事に終了致しました。

広報啓発委員会からのお知らせ
～表紙の写真を募集します～

広報啓発委員会では、広報誌の「奈良宅建　会報」を年４回（総会号・秋爽号・新年号・早春号）発行しており、この度、表紙に使用する写真を募集することになりました。

下記の募集要項となっておりますので、あなたの“とっておきの１枚”をお待ちしております。

＜応募要項＞

写真のテーマ

新年号（12月下旬発刊）表紙（季節にあった風景等）

規定

写真サイズは縦長とし、カラーの画像データのみ受付（ネガ・ポジフィルム不可）

応募作品は未発表・未公開で、応募者本人が撮影したオリジナル作品に限ります。

作品の送付先

◇メールで応募する場合

メールアドレス：info@nara-takken.or.jp

◇郵送で応募する場合

〒630－8133　奈良市大安寺６丁目20－３

（公社）奈良県宅地建物取引業協会　事務局　「広報誌表紙写真」係

※応募の際、商号・お名前・連絡先・撮影場所等を明記の上、お送り下さい。なお、郵送で応募する場合は、ＵＳＢメモリ等の記憶媒体をお返ししますので、返信用封筒（宛先明記・切手貼付）を同封願います。

締切り

12月６日（木）

作品の取扱い・注意

①個人が特定される被写体はご遠慮下さい。

②応募に伴い発生した費用は、すべて応募者の負担とし、採用された作品の著作権は奈良県宅建協会に帰属します。

③採用不採用の決定は、広報啓発委員会で行います。採用不採用の結果は、発刊された会報でご確認下さい。また、応募作品に採用できる作品が無かった場合は、応募外の写真を掲載します。

ご不明な点がございましたら、事務局までお問い合わせ下さい。

電話：０７４２－６１－４５２８