奈良宅建 会報

'2017. 10
爽秋号
No. 181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

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181号もくじ

研修会
平成29年第1回宅建業者研修会を開催……1

理事会
平成29年度第2回理事会・幹事会を開催……4
平成29年度第1回相談業務委員研修会を開催……6

啓発
あらゆる差別の撤廃にむけた不動産業界としての申し合わせ……7

学習
最近の判例から……8

お知らせ
宅建業法改正について……10
登記されていないことの証明書について……12

募集
会報表紙写真の募集について……13

流通
レインズ　取引状況への補足について……14
ハトマークサイト　提携サイト公開料金の改定のお知らせ……16

公取
公正取引規約違反の厳罰化について……17
不動産広告実態調査の実施について……18

地区だより
奈良地区……18
西和地区・桜井地区・橿原地区・高田地区……19

裏表紙
キャリアパーソンの受講のご案内

表紙写真説明＝般若寺に咲きほこるコスモス

宅地建物取引業法の改正、住宅ファイル制度、家族信託について濃密学習！
～残暑厳しい中、３時間余にわたって研修～

当日の様子

今年度の第１回宅建業者研修会が９月８日午後、奈良市の「ならまちセンター」を会場にして開かれ、残暑厳しい中、約100名の会員が熱心にメモを走らせました。

今回は

①『宅地建物取引業法（平成30年４月施行）改正について』　（講師：熊谷　則一 弁護士）

②『住宅ファイル制度について』

（講師：近畿不動産活性化協議会　実行委員　平田　馨　不動産鑑定士・田畑　惣臣 不動産鑑定士）

③『家族信託について』（講師：中尾　豊 司法書士）

の３題。

～会員支援に一層取り組む～　会長挨拶

上中研修指導委員の司会の下、開会の辞に立った松場研修指導委員長は、「今年度の研修テーマとして、来年４月施行の建物状況調査に関する『宅地建物取引業法の改正』や、既存住宅の流通活性化を目指す『住宅ファイル制度について』など３題を用意した。業界を取り巻く社会環境や法令などが刻々と変化する中にあって、しっかりと勉強して今後の業務に活かしてほしい」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、今後、協会としても空き家等、既存住宅の流通促進に向けて取り組みを進めていくので、引き続き協力をお願いしたい。」と力説するとともに、「低額物件に係る媒介報酬の見直し等、各種要望活動を進めているところだ。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

松場委員長

～建物状況調査でより安全安心な取引へ～　熊谷講師

まず始めに登壇されたのは、熊谷講師。来年４月に施行される『宅地建物取引業法（以下、宅建業法）改正』について、約90分余りにわたって熱弁を奮いました。

熊谷講師

冒頭、既存住宅の流通促進は、市場の拡大による経済効果や、ライフステージに応じた住み替え等による豊かな住生活の実現において大きな意義があると、宅建業法改正の背景について解説がありました。

続けて、宅地建物の取得者又は借主となる者が宅地建物取引業者である場合における重要事項説明については、説明が省略可能となり、書面の交付で足りること等、平成29年４月１日から施行されている改正の概要について説明して頂きました。

その後、本題である平成30年４月１日から施行される内容について説明。購入者からすれば、既存住宅の取引時に、住宅の質に対する不安を抱いているケースが少なくないと問題提起。一方で、既存住宅は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保責任を負わせることは困難であることから、不動産取引のプロである宅地建物取引業者が、専門家（既存住宅状況調査技術者）による建物状況調査の活用を促すことで、買主にとっての安全安心だけでなく、売主や仲介業者にとってのリスク管理の点からもメリットがある制度だと強調。“媒介契約・重要事項説明・売買契約”の３つのフェーズにおける業務内容の詳細について、分かりやすく解説して頂きました。

～既存住宅を適正評価し、流通拡大を目指す～　平田講師・田畑講師

続いて登壇されたのは、平田・田畑両講師。

人口や世帯数の減少とともに、空家率が増加している現在の不動産事情。これをいかに流通させるのかを田畑講師をサポート役として平田講師がスライドを用いて『住宅ファイル制度』について約30分余りにわたって力強く語りかけました。

平田講師（左）田畑講師（右）

日本の住宅市場においては、既存住宅の流通量が少なく、リフォーム価値が十分に反映されていないと言及。利用価値がありながらも評価されない取引慣行において、適正に評価される仕組みを作り、流通促進に繋げる制度として、開発された経緯について説明。耐震診断のほか、瑕疵保険への加入等、ワンストップサービスによる新たなスキームであると、制度の全般について説明頂きました。

～高齢社会における新たな財産管理手法～　中尾講師

中尾講師

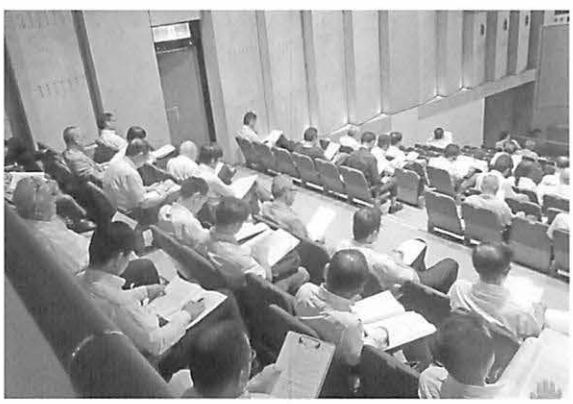
最後に、家族信託について司法書士の中尾講師が登壇。まず、信託の仕組みについて、委託者・受託者・受益者の３者で構成されるもので、大きな特徴として財産の権利そのものが受託者に移転する制度と解説。

受託者に所有権移転登記がなされるが、保有財産とはならないため、自由に処分はできず、信託の目的の範囲内で運用できるに留まるというもの。信託契約に基づく柔軟な財産の管理・承継が可能なことや、成年後見の代用等のメリットがある一方、仕組みが複雑なことや、大きな節税効果が望めないなどのデメリットもあり、管理・運用面を重視する都市圏に比べ、地方圏においては、未だ浸透していないのが実状との説明がありました。

また、一般的な自宅を子に信託するケーススタディにおいては、自らが自宅に居住しながら、管理を子に信託しておくことで、将来に認知症等、意思判断が出来なくなった場合、売却や贈与にあたって、その時点から裁判所による後見制度を利用するよりも、より安価で迅速な処分手続が可能と強調。

最後に、不動産の売買等、宅建業における信託についても事例を交えて解説頂きました。

講演の様子



熱心にメモを取る受講者

最後に、安本研修指導委員長より、「本日の講習で得られた知識を業務に役立てて頂きたい。」との閉会の辞があり、無事終了することができました。

今回も、アンケートに多数のご協力を頂き有難うございました。今後の研修会開催のご参考にさせていただきます。

また、当日は、北方領土返還の早期実現に向け、北方領土問題に関する正しい知識の普及を図るため、受講者の方に啓発用チラシを配布するとともに、署名活動を実施しました。多数のご協力有難うございました。

次回の研修会は、12月８日（金）に、橿原文化会館（橿原市）において、今回と同様の内容での開催を予定しております。是非ご参加下さい。

北方領土問題とは？～豆知識～

北方領土問題とは、第二次世界大戦の末期、日本がポツダム宣言を受諾し、降伏の意図を明確に表明したあとにソ連軍が北方四島に侵攻し、日本人島民を強制的に追い出し、さらには北方四島を一方的にソ連領に編入するなどし、ソ連が崩壊してロシアとなった現在もなお、北方四島を不法に占拠し続けていることを言います。

北方領土問題の解決は、日ロ両国間の最大の懸案事項です。日本政府は、北方四島の帰属の問題を解決してロシアと平和条約を締結することにより、日ロ間に真の友好関係を確立するという方針のもと、粘り強くロシア政府との領土返還交渉を行っています。

提供：北方領土返還要求運動奈良県民会議

平成29年度　第2回　理事会・幹事会報告

第２回理事会・幹事会が７月21日（金）、「ホテルリガーレ春日野」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92.6%との報告がありました。

◎事務局職員人事について

大西職員の係長昇格（８月１日付）について報告がありました。

◎夏季休館について

８月11日（金）～16日（水）を休館とする報告がありました。

◎会員慶弔・見舞金規程の運用について

会員の弔事の際の香典等辞退の場合に関する運用について、様々な理由から辞退されていると思われることから、後日のお供え等の取扱いはせず、現行規程どおり運用していくとともに、ご遺族に誤解が生じないよう、再度その取扱いについて徹底していくとする総財委員会での検討結果について報告がありました。

◎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】

◎新規入会者の承認に関する件

正会員（本店）７件、準会員（支店）１件の入会が承認されました。

・会員数：883［正会員（本店）：811、準会員（支店）：72］　※７月10日現在

◎平成29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。

◎宅建会館3階会議室補修工事等施工業者の決定に関する件

原案どおり、施工業者については、ナック建設㈱（奈良地区）とし、備品納入業者については、リコージャパン㈱に決定することとして承認されました。

◎委員会委員の変更に関する件

公取調査員の変更について原案どおり承認されました。

（生駒地区　喜田知之氏　⇒　藤岡新昌氏）

◎その他

なし

平成29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	研修指導委員会	平成29年度事業実施について
	7	奈良市違反広告物撤去活動	違反広告物撤去
	10	総財委員会	平成29年度事業実施について
	13	正副会長会	平成29年度第2回理事会・幹事会提案事項について
	21	平成29年度第２回理事会・幹事会	平成29年度事業実施について
	25	橿原市違反広告物撤去活動	違反広告物撤去
	26	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所　参加者：79名
8	7	相談業務委員研修会	於：ホテルリガーレ春日野　参加者：16名
	8	中古住宅流通対策作業部会	空き家対策について
	18	広報啓発委員会	平成29年度事業実施について
	21	人材育成委員会	監督員の割り振りについて
	〃	業務推進委員会	平成29年度事業実施について
	30	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所　参加者：80名
9	8	宅建業者研修会	於：ならまちセンター　参加者：99名
	25	研修指導委員会	平成29年度事業実施について
	27	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所　参加者：80名
10	14	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
	15	宅地建物取引士資格試験	県内各会場にて
	18	ゴルフクラブ	飛鳥カンツリー倶楽部
	20	公取調査員研修会	不動産広告実態調査にかかる研修
	23	業務推進委員会	平成29年度事業実施について
	24	正副会長会	平成29年度第３回理事会・幹事会提案事項について
	25	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
	27	総財委員会・監査会	平成29年度上半期決算報告について

平成29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	1	業務推進委員会	パソコン講習会
	6	広報啓発委員会	平成29年度事業実施について
		平成29年度第３回理事会・幹事会	平成29年度各事業実施並びに上半期決算について
	8	業務推進委員会	パソコン講習会
	10	業務推進委員会	パソコン講習会
	13	研修指導委員会	不動産広告事前審査
	15	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
	17	業務推進委員会	パソコン講習会
	20	研修指導委員会	不動産広告実態調査
	22	業務推進委員会	パソコン講習会
	24	業務推進委員会	パソコン講習会
	25	史跡めぐり	法隆寺方面
	27	奈良市違反広告物撤去活動	違反広告物撤去
	28	役員研修旅行（～29日）	山陰方面
12	2	宅建業開業セミナー	於：ならまちセンター
	8	宅建業者研修会	於：橿原文化会館
	13	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
1	17	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
	27	不動産消費者セミナー	於：なら100年会館
2	7	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所
3	7	宅地建物取引士法定講習会	於：奈良商工会議所

平成29年度

第１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29年度の第１回相談業務委員研修会が、去る８月７日（月）、奈良市の「ホテルリガーレ春日野」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、瑕疵担保責任に関する判例と実務的対応についてご講演いただきました。

また、来年４月に施行される建物状況調査等に関する業法改正についても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

古都奈良・美守り隊
～違反広告物撤去活動を実施～

７月７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１回目の奈良市違反広告物撤去活動を実施しました。

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。

奈良市東部では比較的少なかったものの、西部においては電柱への貼り札を中心に多数撤去しました。

今後も定期的に撤去活動を実施していく予定です。

あらゆる差別の撤廃にむけた不動産業界としての申し合わせ

不動産取引に関連し、過去、奈良県内において顧客からの「同和地区の存在についての質問」に応じて行政機関に問い合わせしたり、物件が同和地区内にあることを内部資料に特記するなどの事案が発生した経緯に加え、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（障害者差別解消法）」が平成28年４月１日に施行されたことを踏まえ、本会と（公社）全日本不動産協会奈良県本部との間で、あらゆる差別の撤廃に向けた不動産業界としての取組みについて、以下のとおり申し合わせを行っております。

つきましては、会員各位におかれましても、こうした取り組みを通じ、あらゆる差別の撤廃に向け、ご協力をいただきますようお願い致します。

今日、私たちの社会では「日本国憲法第14条（法の下の平等）」や「奈良県あらゆる差別の撤廃及び人権の尊重に関する条例（1997年３月）」の趣旨に則り、社会的身分や人権、国籍、差別、障がいの有無等による差別をなくす不断の努力が続けられている。

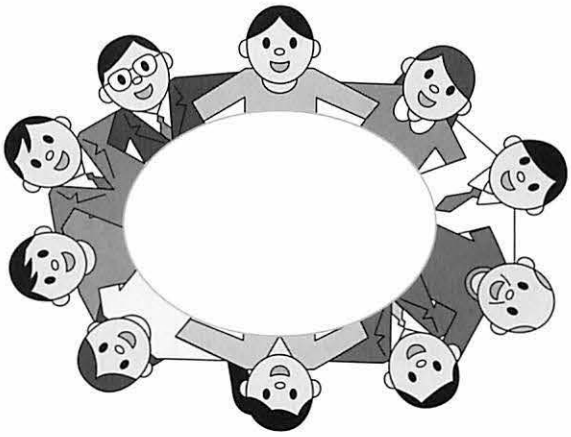
不動産取引に関わる私たちも、企業・事業者の社会的責任を自覚し、業務に際して人権を尊重し、人権侵害をすることのないよう、以下の事項に努める。

１．人権に関する啓発・研修を行い、人権意識の高揚に努める。

２．国籍、障がい、高齢等の理由により入居機会を制約し、これを助長する差別的行為をしない。また、その関係する家主等に対して、人権問題についての理解を求めるよう努める。

３．差別につながる不適切な広告や表示をしない。

４．物件に関し、同和地区であるかないか、または同和地区を校区に含むかどうかなど、差別につながる問い合わせ等については、宅地建物取引業法第47条に関する国土交通大臣答弁に基づき、調査、報告、説明、教示をしない。



最近の判例から

賃貸物件内での自殺による貸主の損害賠償請求につき、約２年分の賃料相当額を認めた事例

（東京地判　平27・９・28　ウエストロー・ジャパン）

貸主が、連帯保証人に対し、借主の自殺によって被った損害の支払を求めた事案において、貸主の請求した原状回復費は逸失利益において評価されるべきとして、また、賃貸物件の用途・立地等考慮すれば、逸失利益は当初の１年を賃貸不能期間、２・３年は賃料の半額でなければ賃貸でできない期間とみるのが相当であるとして、請求額が大幅に減額されたうえで、認容された事例（東京地裁平成27年９月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

１　事案の概要

平成21年８月24日、X（原告・貸主）は、A（借主）との間で、所有する総戸数４戸の建物の一室202号室について、賃貸期間２年、賃料月額７万2,000円とする賃貸借契約を締結した。また、同日、Xは、Aの配偶者で同居人のBの実父Y（被告・Aの保証人）との間で、Aが同契約に基づき負う債務につき連帯保証契約を締結した。

同月27日、Xは、Aに同室を引き渡した。

平成22年９月８日、Aは、Bと離婚した。AとBは、離婚に伴い202号室を退去することとなり、Bは、同年９月下旬に別のアパートの賃貸借契約を締結し、Aも、同月29日に別のアパートの賃貸借契約を締結した。

平成22年10月26日、Aは、202号室内で自殺した。

Xは、Yに対し原状回復費分449万円余、遺失利益分374万円余の支払いを求め提訴した。

２　判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を大幅に減額したうえで認容した。

賃借人は、賃貸借契約に基づき、賃貸借の目的物の引渡しを受けてから、これを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって当該目的物を使用収益すべき義務を負う。

そして、賃貸借の目的物である建物の内部において賃借人が自殺をした場合、かかる事情が知られれば、当該建物につき賃借人となる者が一定期間現れなかったり、適正賃料よりも相当低額でなければ賃貸できなくなることになるものといえるから、当該賃借人が当該建物内において自殺することは、当該目的物の価値を毀損する行為に当たることは明らかであり、賃借人の善管注意義務に違反するものというべきである。

Yは、Aの自殺は賃貸借契約終了後に生じているから、その責任を負わない旨主張するが、Aは202号室の室内に入って自殺していることから、Xに対する202号室の明渡しはいまだされていないことが認められ、賃借人は、賃貸借の目的物を返還するまでは善管注意義務を負うのであるから、賃貸借契約の終了の有無にかかわらず、Aは善管注意義務の違反を免れないものと解すべきであり、Yの主張は採用できない。

Yは、消費者契約法10条との整合性を踏まえた合理的解釈によれば、Aが室内で自殺したことによって生じる損害についてまで保証するものではないと解すべきであると主張するが、Yは、連帯保証人引受承諾書において、賃貸借契約に基きA

が負担する一切の債務について連帯保証人としてその責めを負う旨合意していることが認められるから、Aの善管注意義務違反に基づく損害賠償責任についても含まれるものと解するのが相当であり、この解釈が消費者契約法10条に直ちに違反するものと解することはできない。

Xは、損害金のうち原状回復費について、Aの血痕が室内全体に付着した結果、心理的嫌悪感ないし嫌忌感の発生という心理的損耗が室内全体に発生しており、全面的改装が必要である旨主張するが、Xが主張する心理的損耗は、逸失利益において評価されるべきで、これと重複して原状回復費用相当損害金を認めることはできず、室内の血痕のほとんどが拭き取られているのであるから、全面的な改装が必要であると認めることはできないが、台所床面の一部が、少し赤みがかっている状態にあり、この原因はAの自殺という故意による行為によって生じたものであることに照らせば、8万円余の限度で原状回復費用相当損害金を認めるのが相当である。

Xは、逸失利益については、202号室を賃貸するに当たって、自殺があった事実を賃借人に説明しなければならず、自殺があった物件には心理的嫌悪感ないし嫌忌感が生じるのが通常であるから、賃借人となる者が現れないという期間が少なくとも5年間は生じることは明らかであり、ライプニッツ係数を考慮し374万円余となると主張しする。

しかし、心理的嫌悪感は、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであること、また、202号室は、単身者ないし2人向けの1Kのアパートであり、その立地は、交通の便も比較的良く利便性も比較的高い物件であることが認められることを考慮すれば、Xの逸失利益については、当初の1年は賃貸不能期間とし、202号室において通常設定されるであろう賃貸借期間である2年間は、賃貸借契約の賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当である。以上によれば、Xの逸失利益は、158万円余となる。

3 まとめ

RETIO判例検索システムで、賃貸借に関する紛争のうち「心理瑕疵」を検索すると、11件中10件は、自殺等を原因とする貸主から逸失利益等を求めた裁判例であるが、これらにおいては、「借主等の賃貸物件内での自殺は、賃貸目的物を毀損する行為にあたり、借主（その相続人）又は連帯保証人は、貸主の損害につき賠償責任を負う」と判断されている。

また、貸主の逸失利益の認定については、建物の種類、用途、周辺環境等を総合的に考慮し決められることとなるが、都心ワンルームでの事例では、逸失利益を本件のように当初1年を賃貸不能期間、その後の2年間を賃料半額程度とする判例が数件見受けられる。

ところで、宅建業者が実務上最も確認したいことは、自殺等があってから、何年間、または何人目の賃借人まで説明する必要があるかということであるが、心理的嫌悪感の消滅する期間は、目的物の用途、構造、周辺環境等により総合的に判断されることから、一律で決められるものではなく、類似の裁判例を勘案しながら対応していく必要がある。

（一財）不動産適正取引推進機構　RETIO
№103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。）

お知らせ

宅地建物取引業法の改正について

Ⅰ．改正の目的と概要

国内の既存住宅の流通を活性化させる目的で、平成30年４月１日から宅建業法が一部改正施行されます。新たな制度として建物状況調査（インスペクション）が始まり、**媒介契約締結時**、**重要事項説明時**、**売買契約締結時**において、**宅建業者が専門家による建物状況調査**の活用を促すことで、買主にとっての安全安心だけでなく、売主や仲介業者にとってのリスク管理の点からもメリットがあり、**市場環境の整備**しようとする狙いがあります。

（１）専門家による建物状況調査とは

既存住宅の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏れ等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもので、既存住宅状況調査技術者講習を修了し国の登録を受けた建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施することとなっています。

（２）市場環境の整備とは

消費者救済を図るため物件の引き渡し後、一定期間内に瑕疵を発見した場合について必要な補修が行えるよう、建物状況調査結果を活用して「**既存住宅売買瑕疵保険**」に加入することができる制度が設けられます。

既存住宅売買瑕疵保険とは、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度であり、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受けます。この既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格することが必要です。これにより、中古住宅を購入しようとお考えの方にとって、安心が確認された住宅の取得が可能となります。

Ⅱ．宅建業法のポイント

宅建業法はどのように改正されるのでしょうか。

（１）媒介契約時において

媒介契約書面の記載事項に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加（改正宅建業法第34条の２第１項第４号）

解説

「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を

実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり（例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等）が行われるように手配することです。

（2）重要事項説明時において

重要事項説明の対象に、❶「建物状況調査の概要」、❷「建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況」を追加（宅建業法第35条第１項第６号の２）

解説

❶「建物状況調査の結果の概要」とは、建物状況調査を実施した建築士（既存住宅状況調査技術者）により作成される、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などが記載された書面であり、❷「建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況」とは、①「建築基準法令に適合していることを証明する書類」、②「新耐震基準への適合性を確認できる書類」、③「新築時及び増改築時に作成された設計図書類」、④「新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類」に該当する書類が重要事項説明の対象となります。

（3）売買契約時において

宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項」を追加（宅建業法37条第１項第２号の２）

解説

「当事者」とは既存住宅の売買又は交換契約を締結した当事者（売買の場合にあっては、売主と買主）であり、「双方が確認した事項」とは 、原則として、既存住宅について建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要が重要事項として説明された上で、契約締結に至った場合が該当します。

Ⅲ．最新情報の入手方法について

今回の業法改正は一部とはいえ、非常に大きな改正です。本紙面ではお伝えできていない部分もございますので、国土交通省のホームページにて、『宅地建物取引業法に関するＱ＆Ａ～宅地建物取引業法に関する新たな制度に関して～』が公表されています。

詳しくは、国土交通省ホームページ「宅地建物取引業法の改正について」をご覧下さい。

国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

「登記されていないことの証明書」を必要とされる方へ
～法定後見及び任意後見を受けていないことを証明します～

交付場所： 奈良地方法務局本局３階 戸籍課（TEL 0742－23－5534（代表））
（支局及び出張所ではお取り扱いしておりません。）

受付時間： 月曜日～金曜日（祝日、年末年始を除く）午前８時30分～午後５時15分
（交付に要する時間は約５分～ 20分程度となっております。）

手 数 料： １通 300円分収入印紙（収入印紙は法務局２階でも販売しております。）

【お持ちいただくもの】

(1) 本人が申請する場合

① 本人確認書類（運転免許証，健康保険証等）
② 印鑑（認印可）
③ 手数料分の収入印紙

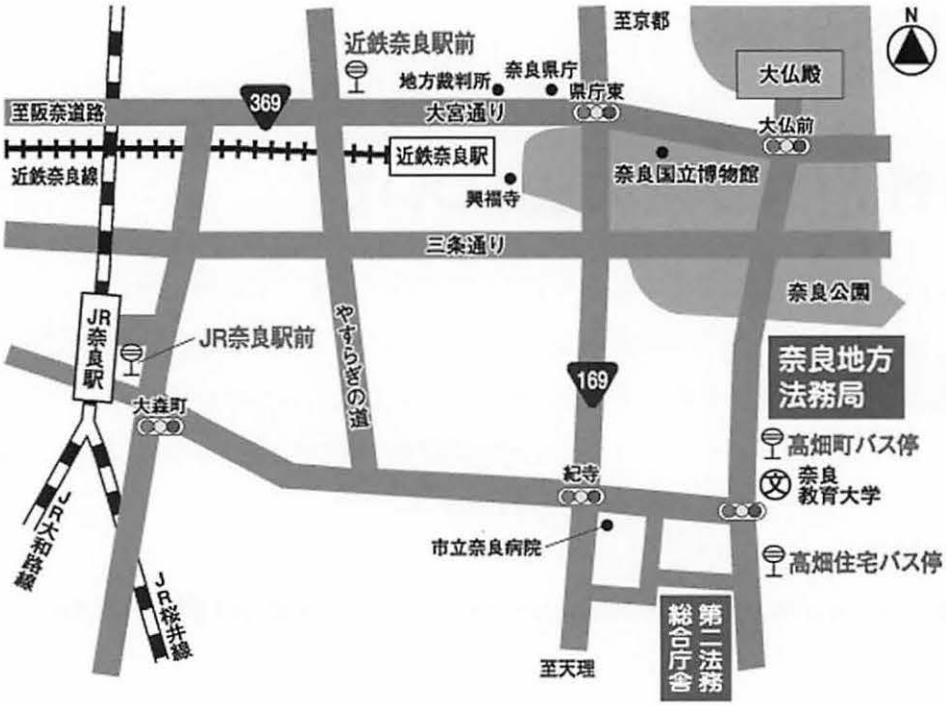
(2) 代理人が申請する場合

① 委任状
② 代理人の本人確認書類（運転免許証、健康保険証等）
③ 代理人の印鑑（認印可）
④ 手数料分の収入印紙

【問合せ先】

奈良市高畑町552番地　奈良第二地方合同庁舎３階
奈良地方法務局戸籍課　　TEL 0742－23－5570

≪案内図≫



会報表紙写真の募集について

本会会報の表紙写真を募集しています。下記の要領でご応募ください。
下記要領にて、あなたの“とっておきの一枚”のご応募お待ちしております。

【応募要項】

・応募締切：下記表をご覧下さい。
・応募資格：本会会員
・応募方法：応募作品と、撮影された方のお名前・商号・連絡先、撮影場所を明記の上、下記応募先までお送り下さい。
・各注意点：①縦3,264×横2,448ピクセルで鮮明なデジタルデータであること。JPEG･RAWなどデータの形式は特に問いませんが、特殊な形式はご遠慮下さい。
②ご自身で撮影された写真で、各号の季節に合った奈良県内の写真であること。また、個人が特定できる被写体はご遠慮下さい。
③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本会に帰属します。
④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、個別にご連絡させて頂きます。

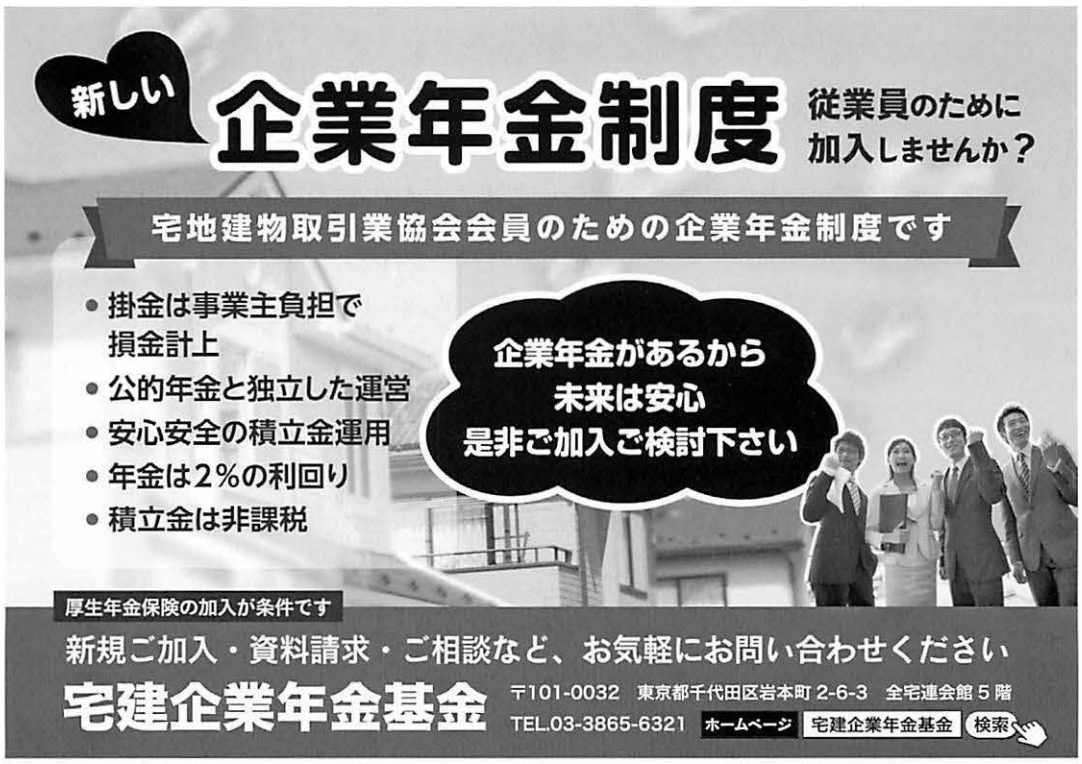
【応 募 先】

◇（公社）奈良県宅地建物取引業協会　事務局
送信先：info@nara-takken.jp

【発刊について】

発刊号	総会特集号	爽秋号	新年号	早春号
発刊時期	6月下旬	10月下旬	12月下旬	3月下旬
締切日	6月上旬	9月中旬	12月上旬	3月上旬

※締切日の詳細は、協会ホームページ（会員専用ページ）にてお知らせ致します。

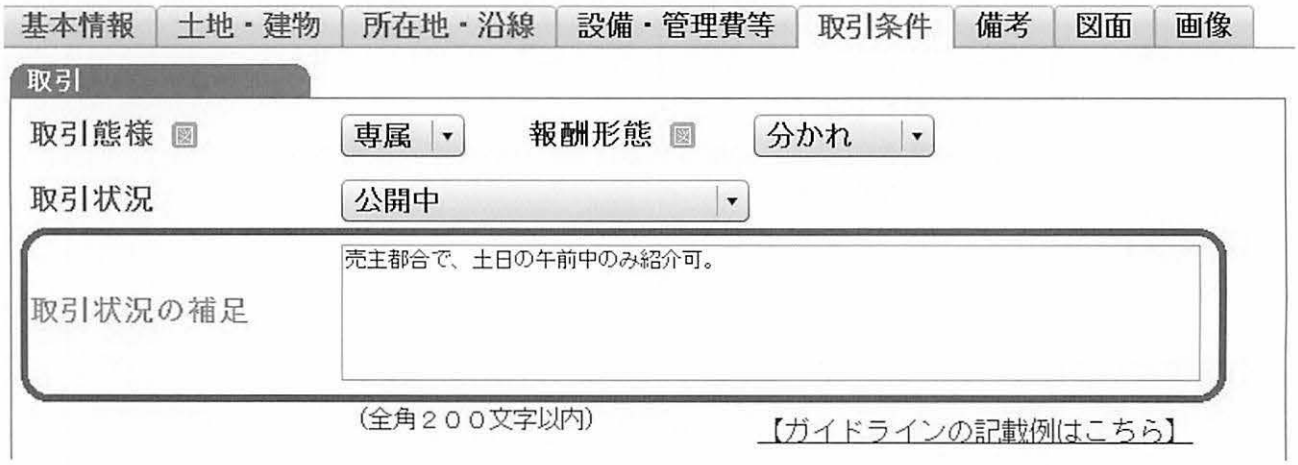


「取引状況の補足」欄への記載義務について

レインズに登録した専属専任・専任媒介契約の売り物件は、必ず取引状況を明示することと、条件や変更事由が発生した際は、「取引状況の補足」欄に日付等を具体的に明示することが、規程およびレインズ利用ガイドラインで定められています。

取引状況に変更が発生したときは、発生の翌日から２日以内（休業日を除く）に「取引状況の補足」欄へ必要事項を記載して下さい。この規程・ガイドラインに反する場合は、是正勧告や処分の対象となりますのでご注意ください。

＜物件登録画面＞



＜取引状況の補足欄における事例集＞

【事例１】売主の意向による現地案内の一時停止

レインズに登録されている専属専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）について、元付業者に内覧したいと申し出たところ、「売主が今月末に引越しする予定なので、来月以降でないと案内できない」と言われた。

【解説】

売主の意向により現地案内のみを一時停止する場合、取引状況は「公開中」のままで、「取引状況の補足」欄には「現地案内ができないこと」と具体的な期間等を記載して下さい。

また、売主の意向により紹介全体（物件詳細回答、現地案内の受諾）を一時停止する場合、売主の申し出を受けた日から２日以内（休業日を除く）に取引状況を「売主都合で一時紹介停止中」に変更し、「取引状況の補足」欄には売主の申し出日とともに、可能な範囲で具体的な期間・内容等を記載して下さい。

＊「取引状況」および「取引状況の補足」の記載例

取引状況	「公開中」
取引状況の補足	「売主都合により○月○日まで現地案内不可」

【事例２】書面による購入申込み後の取引状況の未変更

レインズに登録されている専任媒介契約の売却物件について、書面で購入申込みを行ったが、取引状況は「公開中」のまま変更されなかった。

事実確認を行ったところ、売主に購入申込みの受領を報告した際に「公開中のままにしてほしい」と要請を受けたため、取引状況を変更していなかった。

【解説】

この場合、取引状況は「書面による購入申込あり」に変更して、「取引状況の補足」欄には書面を受領した日付とともに、「受付継続中」等と記載して下さい。

また、購入申込みを受領して、売主の要請によって「公開中」のままにしておくと、書面によって購入申込みを行った客付業者から見れば売主への報告がされたかどうかの確認ができないことを売主に説明して下さい。

＊「取引状況」および「取引状況の補足」の記載例

取引状況	「書面による購入申込みあり」
取引状況の補足	「購入申込み書面受領日：平成○年○月○日（ただし購入申込みの受付は継続中）」

ＩＰ型システム利用料割引期間の延長について

近畿レインズＩＰ型システム利用料について、平成29年４月から実施している現在の割引内容を平成29年12月末利用分まで延長されます。なお、成約登録の割引に限っては、平成30年３月末利用分まで延長されます。

課金対象業務 《適用期間》	利用料		摘　　要
	割引後	設定額	
成約登録 《平成29年４月～平成30年３月末》	**−65**	−25	物件の成約登録1件につき
成約登録（所在地３あり） 《平成29年４月～平成30年３月末》	**−70**	−30	所在地３の入力のある物件の成約登録１件につき
物件検索（フリーワード履歴検索２） 《平成29年４月～平成29年12月末》	**0**	5	保存検索条件（フリーワード検索）による物件情報検索
マッチング物件通知メール （マッチング結果確認） 《平成29年４月～平成29年12月末》	**0**	5	マッチング物件通知メールからマッチング結果へのアクセス１回につき ※メールの受信のみは課金されません

提携サイト公開料金改定のお知らせ

平成29年７月１日（土）より、ハトマークサイトに登録した物件情報を、アットホーム関連サイトにも連携して公開する料金が、下記のとおり改定されました。

【現行】全物件種目共通

1．ATBB(７日間)	330円(税別)	4．アットホームサイト+ATBB(14日間)	690円(税別)
2．ATBB(14日間)	600円(税別)	5．アットホームサイト(７日間)	380円(税別)
3．アットホームサイト+ATBB(７日間)	380円(税別)	6．アットホームサイト(14日間)	690円(税別)

⇩

【改定後】売買・賃貸事業用物件

1．ATBB(７日間)	170円(税別)
2．ATBB(14日間)	300円(税別)
3．アットホームサイト+ATBB(７日間)	760円(税別)
4．アットホームサイト+ATBB(14日間)	1,380円(税別)
5．アットホームサイト(７日間)	760円(税別)
6．アットホームサイト(14日間)	690円(税別)

⇩

【改定後】居住用売買・賃貸事業用物件

1．ATBB(７日間)	170円(税別)
2．ATBB(14日間)	300円(税別)
3．アットホームサイト+ATBB(７日間)	380円(税別)
4．アットホームサイト+ATBB(14日間)	690円(税別)
5．アットホームサイト(７日間)	380円(税別)
6．アットホームサイト(14日間)	690円(税別)

「ハトマークサイト」をビジネスにご活用ください

「ハトマークサイト」は、一般消費者を対象とした不動産の「広告サイト」です。「ハトマークサイト」に登録した物件は、不動産流通４団体で構成されている物件集約サイト「不動産統合サイト（愛称：不動産ジャパン)」にも自動的に無料で登録することができます。更に、提携サイト（有料）にも登録することができます。

ご利用の際には、IDとパスワードが必要となっており、初めて利用される方は、「ハトマークサイト利用申込書」に記入後、宅建協会事務局へFAX（0742-62-9104）にてお送り下さい。到着後、IDとパスワードをお知らせ致します。

＜利用申込書の入手方法＞

下記のいずれかの方法で入手ください。

①奈良宅建協会ホームページ「会員専用ページ」より入手する。

②宅建協会事務局へ（0742-61-4528）電話して頂き入手する。

公取規約違反に基づく措置に対する大手ポータルサイト5社利用停止1ヶ月以上の厳罰化について

不動産の表示に関する公正競争規約違反事業者に対して、一定期間、不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策が開始されました。

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会では、昨今、テレビや新聞等において、不動産のおとり広告が社会問題として非難を浴びている状況に鑑み、**不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、厳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、首都圏の「ポータルサイト広告適正化部会」（下記）と連携して、部会各社が運営する不動産情報サイトへの広告掲載を原則、１ヶ月以上停止するなどの処分を行うこととし、平成29年８月度の措置分から開始されました。

この施策は、部会各社の規程等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることによって、消費者への「おとり広告」等の被害拡大を防ぎ、対象となった不動産事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施するとともに、広告業務の体制を整えることを通じて、規約厳守の意識の向上を強く図り、更には、適正な広告表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保するために行うものです。

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。**

ポータルサイト広告適正化部会（首都圏）構成会社

会社名	運営サイト名
アットホーム株式会社	ａｔ　ｈｏｍｅ
株式会社ＣＨＩＮＴＡＩ	ＣＨＩＮＴＡＩ
株式会社マイナビ	マイナビ賃貸
株式会社ＬＩＦＵＬＬ	ＬＩＦＵＬＬ　ＨＯＭＥ‘Ｓ
株式会社リクルート住まいカンパニー	ＳＵＵＭＯ

平成29年度

官民合同不動産広告　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20日（月）に実施致します。

本調査は、奈良県内を対象とし、今年度も従前の広告媒体「冊子・新聞広告・折込チラシ」はもとより、更にインターネット広告を重視し、宅建業法・不動産の表示規約及び景品規約に基づき調査し、現地調査が実施されるものです。

不動産広告等に対する実態調査の調査対象をさせていただいた場合には、予めご連絡させていただきますので、当日調査員が調査に行きました際には、ご多忙中のこととは存じますが、代表者及び営業の方のご待機をお願い申し上げますとともに、調査対象物件に関する資料の提出くださいますよう、ご協力の程宜しくお願い申し上げます。

インターネット広告について

表示規約は、「情報登録日、または直前の更新日」及び「次回の更新予定日」をインターネット広告における必要な表示事項と定めていますが、当初から成約済みであったものや、掲載後に成約済みとなった物件を削除することなく、そのまま更新するといったケースが見受けられます。

このような場合、取引の対象とはなり得ない物件を広告していることとなり、「おとり広告」に該当する恐れがありますので、ご注意ください。

地区だより

奈良地区「九州研修旅行を終えて」

このたびの平成29年７月九州北部豪雨被害に対しお見舞い申し上げます。

台風３号が奈良を過ぎ去った翌日に、21名の会員が新大阪駅に集まり新幹線で九州へ向かいました。小倉駅でバスに乗り換えて小雨の中、湯布院を散策し宿へ向かいました。

絶景秘境の名湯を大分県と熊本県の県境にある久住高原にて楽しむ予定でしたが、夜からは段々と雨と雷が激しくなり、ＴＶニュースから流れる大雨特別警報を聞き不安な気持ちで過ごしました。

二日目の高千穂峡もあいにく濁流ではありましたが、小雨の中散策することが出来ました。旅行会社による細心の注意で無事に予定通り行程を終えました。

西和地区　「福井・石川への研修旅行を終えて」

去る９月５日・６日の二日間の日程で、地区旅行を実施し、北陸方面「福井県・石川県」へ行って参りました。

初日は福井県坂井市にある東尋坊へ。２日目は加賀百万石の城下町「金沢」で、21世紀美術館を訪れました。

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注意点や、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た事が生かせる旅となりました。

桜井地区　下呂温泉　１泊２日の旅へ

今年も16名の参加を得て下呂温泉への親睦旅行の旅に出ました。

１日目は郡上八幡に立寄り、風情あふれるのどかな城下町の散策を行いました。

その後、目的地の下呂温泉へ。今回の宿は由緒ある旅館「水明館」。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日目は帰路の途中に、皆が楽しみだったキリンビールの名古屋工場へ。ここでは、普段知ることの出来ないビールの製造工程を見学でき、美味しいビールを試飲させて頂きとても勉強になりました。

年に一度の親睦旅行ですが、途絶えすことなく続けていきたいと思います。

橿原地区　「北陸地方へバスの旅」

去る９月12日、13日に一泊二日で芦原温泉に親睦旅行に行ってきました。

出発当日は、折しも台風による大雨警報が発令されている中、近鉄電車が止まるなど、どうなるかと心配しながらの出発となりました。

滋賀県に着く頃にはお天気もだんだん良くなり、“ガラスの街”長浜市の「黒壁スクエア」を散策しました。そして、北陸道で芦原温泉に向かい「清風荘」に宿泊、夜の宴会で会員の親睦を深めました。

翌13日は、綺麗に晴れ渡る中、東尋坊を観光し、そこから見る日本海は絶景でした。次に永平寺を拝観し、お坊さんの法話を聞いたり、お寺のガイドさんから修業の場として有名であること等、説明を受けながら館内を見学し、その荘厳さをひしひしと感じました。

その後、「日本海さかな街」で買い物をし帰路につきました。

会員皆様のご協力のかげで親睦旅行を無事終えることができました。諸事情で不参加だった会員様も次回は参加して頂ければ嬉しく思います。

高田地区　賑やかに親睦ゴルフコンペ！

去る９月13日（水）に会員親睦コンペを大淀町の花吉野カンツリー倶楽部で開催致しました。参加者は23名でした。

残暑厳しい中でしたが、豪打に小技を駆使し真剣にコースに挑み、賑やかにラウンドできました。表彰式及び懇親会では、プレーを振り返り、楽しい話に盛り上がり、和やかな雰囲気の中、無事に閉会しました。

不動産キャリアパーソン で 検索

「不動産キャリア」サポート研修制度

めざせ! 不動産キャリアパーソン®

取引実務の基礎を網羅

不動産取引の「実務」を学べる!
宅建士＋不動産キャリアパーソン資格で
キャリアアップ!
従業者教育のツールとしても最適!

イメージキャラクター　佐藤まり江 さん

テキスト
+Webで
いつでも
学習

資格登録証

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です。
■宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,000円(税別)

REAL PARTNER

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで　http://www.zentaku.or.jp/training/career/