

宅建 NEWS

# TOMORROW OSAKA

平成30年9月15日発行(毎月15日発行)  
通巻600号  
平成元年8月23日第3種郵便物認可



みんなの夢  
つなげるっち!

STADIUM  
GO! GO!  
たくっち

つなげ  
たくっち!

ゆるキャラ®グランプリにて  
ただいま奮闘中!



業務にお役立ち! 「特約・容認事項文例集」を公開  
「全宅連安心R住宅」事業いよいよ今秋スタート  
祝 通巻600号記念 読者プレゼントのお知らせ!



(一社)大阪府宅地建物取引業協会  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会大阪本部

2018 9 月号



# Contents

2018 9月号

- 1 第3回理事会・幹事会合同会議 報告
- 1 information
- 2 特約・容認事項文例集公開のお知らせ
- 3-4 「全宅連安心R住宅」事業に関するご案内
- 5-6 第2回不動産業務研修会のお知らせ
- 7 不動産無料一般相談フェア開催中！
- 8 (行政書士の方へ)  
入会者紹介キャンペーンのお知らせ！
- 8 クロスワードに挑戦!!
- 9-10 求償対象者一覧
- 10 公告
- 10 弁護士による無料法律相談
- 11 苦情申出処理報告書・苦情解決申出処理  
集計表・本部相談受付件数
- 12 全宅管理からのお知らせ
- 13 新入会員(6月度)
- 14 新入会員(7月度)
- 15-16 大阪宅建の動き
- 17 大阪府警察からのお知らせ

- 18 取引士センター「講演録」出版のご案内
- 19 宅建業と人権
- 20 宅建業人権推進員 養成講座のご案内
- 21 不動産流通関連サイトのお知らせ
- 22 本部事務局各種問い合わせ先一覧
- 裏表紙 ゆるキャラ®グランプリ2018投票のお願い
- 裏表紙 ⑨通巻600号記念読者プレゼントのお知らせ

## information

**西日本豪雨被災地義援金について  
(御礼とご報告)**

平成30年7月に発生した西日本豪雨について、支部を通じて会員の皆さまよりお寄せいただいた善意は、**総額113万4,406円**にのびりました。

本義援金は、日本赤十字社を通じて被災された皆さまにお役立ていただきます。

会員の皆さまのご協力に心より感謝申し上げます。

## 第3回理事会・幹事会合同会議 報告

### 【会議】

(一社)大阪府宅地建物取引業協会・  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会大阪本部  
第3回理事会・幹事会合同会議

### 【日時/場所】

7月31日(火) 15:30～  
大阪府宅建会館 2階大会議室

### 【審議事項】

- 新入会員承認に関する件  
6月度正会員34名、準会員A1名及び7月度正  
会員38名、準会員A2名の入会をそれぞれ承認。
- 会員処分に関する件  
会員3社の懲戒処分について、原案どおり承認。
- 災害時民間賃貸住宅借上制度に関する覚書の締  
結に関する件  
大阪府災害救助法施行規則の改正に伴う覚書の  
改定について、原案どおり承認。

- 大阪府犯罪被害者等への民間賃貸住宅の仲介等  
に関する制度に関する件  
協定締結について、原案どおり承認。
- 「全宅連安心R住宅」事業に関する件  
事業参加について、原案どおり承認。
- 倫理規程の一部改正に関する件  
特定既存住宅情報提供事業に関する規定の追加  
について、原案どおり承認。
- 定款施行規則及び表彰規程の一部改正に関する  
件  
表彰関係の所管委員会変更に伴う当該規定の改  
正について、原案どおり承認。

### 【報告事項】

- 廃業等による会員資格喪失者について
- 平成30・31年度名誉役員委嘱について
- 西日本豪雨被災地への義援金について
- 上部団体報告
- 関係団体報告
- 各委員会報告

# 特約・容認事項文例集 提供開始のご案内

重要事項説明書や契約書の作成の際に、特約・容認事項の記載方法でお悩みになったことはありませんか？



なんて書いたらいいっち？

そのような時にご活用いただける『特約・容認事項文例集』が、東京都宅建協同組合のご協力によって、**8月1日から大阪宅建協会会員の皆さまもご利用いただけるようになります!!**

『**売買編**』・『**賃貸編**』・『**借地権編**』として約**640文例**が掲載され、各文例は簡単に「検索」・「コピー」の上、お手元の書式に貼付けて使用することができますので、是非ご活用ください。

## ▼ご利用方法

- ・大阪宅建Webサイト 会員向けページより「特約・容認事項文例集」のバナーをクリックして下さい。
- ・お探しの文例に関連のある項目を選択、または、キーワードを入力して検索して下さい。内容が細かく分かれている項目については、カーソルを合わせると詳細が表示されます。
- ・お探しの文例が見つかりましたら、コピーボタンをクリックし、お手元の書式に貼付けてご利用ください。

## 【特約・容認事項文例集の開き方】



## ▼その他の機能

- ・重要事項説明書の書き方を、図解付きでわかりやすく見ることが出来ます。
- ・簡単操作で不動産業務をサポートする取引台帳システムをお使い頂けます。

すごく便利な機能が満載なので、是非お仕事に活用してほしいっ☆





# 🏠 「全宅連安心R住宅」 事業に関するご案内

## ▼ 「安心R住宅」とは .....

既存住宅の流通促進に向け、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「既存住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」といった既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省により制定された制度です。

耐震性があり、既存住宅売買瑕疵保険締結の検査基準に適合した住宅であって、リフォーム等についての情報提供が行われる既存住宅に対し、標章の使用が認められます。

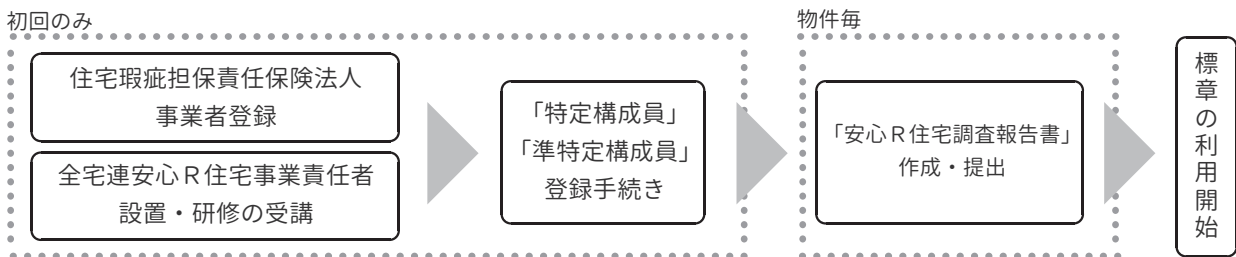


「全宅連安心R住宅」事業の開始時期については、10月頃となっております。制度の詳細や登録方法等については、全宅連HP上にて公表予定ですので、もう暫くお待ち下さい。

また、当面の間は、適切な事業の運営を図る観点から、買取再販型（宅建業者売主）のみの取扱いとなります。

## ▼ 標章を利用するには .....

### 【標章使用までのおおまかな流れ】



### 【事前準備①】

特定構成員・準特定構成員の登録を行うためには、住宅瑕疵担保責任保険法人の事業者登録が必要です。

登録には、手続きに数週間から1ヶ月ほどかかりますので、時間的余裕をもって準備して下さい。具体的な手続き・登録費用等については、住宅瑕疵担保責任保険法人にお問合せ下さい。

国土交通大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人

※下記いずれかの法人への事業者登録をお願いいたします。

■ 株式会社 住宅あんしん保証

■ 住宅保証機構 株式会社

■ 株式会社 日本住宅保証検査機構

■ 株式会社 ハウスジューメン

■ ハウスプラス住宅保証 株式会社

☎ 03-3562-8122

☎ 03-6435-8870

☎ 03-6861-9210

☎ 03-5408-8486

☎ 03-5962-3800



## 【事前準備②】

社内に最低1名（本店・支店いずれも登録する場合はそれぞれ）「全宅連安心R住宅事業責任者」を選任し、当該責任者が、全宅連が定める安心R住宅制度に係る研修を受講して下さい。

研修は、全宅連HPの研修用動画をご覧ください。（10月1日開始予定）

「特定構成員」・「準特定構成員」への登録方法や、「安心R住宅調査報告書」の作成・提出方法などにつきましては、全宅連より発表があり次第、会員の皆さまへご案内いたしますので、もう暫くお待ち頂きますよう、よろしくお願い致します。

## ▼標章使用における注意事項

「全宅連安心R住宅」標章使用には、厳格なルールが定められており、以下のようルールに違反したり、全宅連の許可を得ずに無断で標章を使用した場合には、罰則の対象となりますので、くれぐれもご注意ください。

また、客付業者の立場であっても、元付業者より広告掲載・宣伝告知の承諾を得なければ広告に使用することが出来ませんので、ご注意ください。

### 【標章使用に係る禁止事項例】

#### ①「安心R住宅」に係る情報以外の目的での利用禁止

- ・例1 名刺での利用禁止
- ・例2 店舗看板・のぼりでの利用禁止
- ・例3 会社紹介ホームページでの利用禁止



#### ②国との関係がある事業者が取引主体であると誤認されるような広告表示の禁止

- ・例1 「国土交通省認定 安心・安全の物件」
- ・例2 「国土交通省との共同事業、国が認定した既存住宅」 等

③その他、広告掲載時には、必ず表示しなくてはならない事項等ございますので、標章使用の際には、事前に注意事項等の確認をお願いいたします。

詳細な情報につきましては、全宅連より公表があり次第、大阪宅建「会員へのお知らせ」上にて、ご案内いたします。

本件に関するお問合せは、本部企画事業部（TEL：06-6809-4461）まで



# 平成30年度 第2回 不動産業務研修会

この研修会は会員の更なる資質向上のために行う、大阪宅建協会研修規程に定められた受講義務のある実務研修会です。

## 研修会形式：Web研修（Web動画配信による研修会）【全体約87分】

第1部 判例トラブル解説	第2部 重要事項説明書の作成ポイントと見方
<p>【研修の目的】 不動産にまつわる裁判は尽きることなく、多種多様な判例が蓄積されます。そのなかで、宅建業者が実際に遭遇しうる事例をとり上げ、わかりやすい再現映像を用いて弁護士が解説します。また、各事例を通じて宅建業者が注意すべき点を説明します。</p> <p>①不利益事実の不告知を理由とする売買契約の取消し（約22分）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム済み中古住宅の売買における不利益事実（新耐震基準不適用）の不告知を理由とする取消し</li> <li>・不実告知と不利益事実の不告知</li> <li>・仲介業者の負っている調査説明義務の程度</li> </ul> <p>②過去の集中豪雨災害について、説明すべき義務はあるか？（約15分）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の集中豪雨による地下駐車場への浸水被害における貸主の説明義務と責任</li> <li>・天変地異等の免責事由と説明義務違反の関係</li> </ul>	<p>【研修の目的】 宅建業法が改正され、平成30年4月より建物状況調査制度に関する説明義務が追加される等、年々説明内容が増えている重要事項説明書について、基本的な記載すべき内容を再確認すると共に、トラブルを未然に防ぐポイントなどを紹介します。</p> <p>①重要事項説明の意義（約7分）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重要事項説明をめぐるトラブル</li> <li>・説明の相手方</li> </ul> <p>②説明すべき重要事項（概要）（約11分）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅建業法35条で定められた重要事項</li> <li>・重要事項説明の対象ではないが記載される事項</li> </ul> <p>③重要事項説明書の記載方法（約17分）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物状況調査（インスペクション）</li> <li>・トラブルを防止するための記載方法</li> </ul> <p>④民法改正に伴う重要事項説明書への影響（約15分）</p>

- 動画視聴期間／平成30年10月9日（火）午前0時～11月9日（金）午後11時59分（※）
- 受講方法／大阪宅建協会Webサイト（<http://www.osaka-takken.or.jp/>）の会員専用ページよりWeb研修サイトにログインして研修動画を視聴（確認テスト回答で受講完了）
- 受講料／会員（正会員・準会員A・準会員B・会員業者にお勤めの従業者）は無料  
会員以外：1,000円



インターネット環境のない会員・会員以外：研修動画上映会へ出席（確認テスト有）  
研修動画上映会申込書を所属支部にFAXして下さい。

- ※研修動画を視聴しないと確認テストへ進めません。（初回視聴時は早送り不可）  
期間を過ぎますと自動的に期間外画面になり、確認テストに回答できなくなります。
- ※研修期間終了間際は回線が混み合う可能性があります。
- ※パソコン故障やインターネット回線不具合による受講ミスのないように、余裕をもって受講完了して下さい。
- ※平成30年4月から、宅建業法違反会員に対する処分を審議する際に、不動産業務研修会欠席者は、処分を加重することとなりました。具体的には、過去3年間に60%以上の受講率がない場合に処分を加重します。

[主催]	(一社)大阪府宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会大阪本部
------	---

# Web 研修受講方法



大阪宅建協会Webサイト <http://www.osaka-takken.or.jp/>



会員ページ用のユーザー名とパスワードが必要です。  
(わからない場合は所属支部へお問い合わせください)

(会員専用ページへ)

- ① トップページ右下“会員向けページへ”ボタンを押す。
- ② ユーザー名とパスワードを入力してOKボタンを押す。



(Web研修サイトへ)

- ① 会員のページの“Web研修サイト”のボタンを押す。
- ② Web研修サイトでは、受講する人の選択が必要です。  
正会員、準会員A、準会員B、その他従業員の中で該当するものを選択して“ログイン”ボタンを押してください。  
(研修受講者区分がわからない場合は、所属支部へお問い合わせください)

# 研修動画上映会



日時：平成30年10月15日(月)・11月8日(木)  
14:00～16:30 終了予定(13:30～受付)  
会場：大阪府宅建会館 2階大会議室(大阪市中央区船越町2-2-1)  
内容：①Web研修についての説明 ②研修動画上映 ③確認テストとアンケート記入  
定員：各日100名  
※定員に達しましたら申込みを締め切ります。  
※会員カードをお持ちの方は必ずご持参下さい。

## 研修動画上映会申込書

所属支部 \_\_\_\_\_

商号または名称 \_\_\_\_\_

出席者 \_\_\_\_\_

(区分) 正会員 準A 準B 従業員 \_\_\_\_\_

TEL : \_\_\_\_\_ FAX : \_\_\_\_\_

希望日と理由に○をつけて下さい。  10月15日(月)  11月8日(木)

理由〔インターネット環境なし・パソコン等故障・業務上の都合・その他( )〕

※ご所属の支部にFAXして下さい。ご受講いただけない場合のみ、所属支部からご連絡します。



News

## 不動産無料一般相談フェア開催中！



2018年も「不動産無料一般相談フェアの秋」がやってきたっち♪  
会員の皆さま、ご家族・お友達とあそびにきてほしいっち～☆

※ 平成30年9月10日現在

開催支部 (エリア)	日時	雨天時	会場	最寄交通機関	開催内容	たくっち 出演予定
西 (港区)	10月7日(日) 9:00～16:00	中止	(港区民まつり) 八幡屋公園	大阪メトロ 朝潮橋駅	不動産無料一般相談/記念品配布	
なにわ阪南 (阿倍野区)	10月8日(月) 13:00～17:00	阿倍野 区役所	(あべのカーニバル) 大阪市立工芸高校	大阪メトロ 文の里駅	不動産無料一般相談/記念品配布/ お子さま向けくじびき	
なにわ南	10月13日(土) 10:00～16:00	決行	長居公園	大阪メトロ 長居駅	不動産無料一般相談/記念品配布/ 社会貢献活動(献血活動)	
京阪河内	10月18日(木) 10:00～16:00	決行	寝屋川市役所	京阪寝屋川駅	不動産無料一般相談/記念品配布/ 弁護士相談	
北 (福島区)	10月20日(土) 12:00～15:00	10月21日 (日)	(福島区民まつり) 下福島公園	JR新福島駅	不動産無料一般相談/記念品配布/ 抽選会	
なにわ阪南 (東住吉区)	10月21日(日) 9:00～16:00	中止	(東住吉区民 フェスティバル) 長居公園自由広場	大阪メトロ 長居駅	不動産無料一般相談/記念品配布/ お子さま向けくじびき	
西 (大正区)	10月21日(日) 9:00～16:00	中止	(大正区民まつり) 千島公園	JR大正駅 大阪メトロ 大正駅	不動産無料一般相談/記念品配布	
堺市	10月21日(日) 10:30～16:00	決行	堺市不動産会館	南海堺駅	不動産無料一般相談/記念品配布	
中央	10月21日(日) 11:00～16:00	中止	(中央区民まつり) 難波宮跡公園	大阪メトロ 谷町4丁目駅	不動産無料一般相談/記念品配布/ 物件検索	
北 (此花区)	10月28日(日) 12:00～15:00	中止	(このはな区民まつり) 西九条コミュニティ 広場	JR西九条駅 阪神西九条駅	不動産無料一般相談/記念品配布/ 抽選会	
泉州	10月28日(日) 10:30～16:00	決行	浪切ホール 祭りの広場	阪神高速 岸和田南出口	不動産無料一般相談/記念品配布/ 抽選会	
西 (西区)	11月4日(日) 9:00～16:00	中止	(区民まつり 「文化のつどい」) 土佐稲荷公園	大阪メトロ 西長堀駅	不動産無料一般相談/記念品配布	
南大阪	11月23日(金) 9:30～15:00	決行	(大阪狭山市 産業まつり) 大阪狭山市立 総合体育館	南海 大阪狭山市駅	不動産無料一般相談/記念品配布/ 抽選会	
なにわ東	平成31年 1月27日(日) 12:00～16:00	決行	(大阪国際女子 マラソン) なにわ東支部事務所	JR桃谷駅 大阪メトロ 鶴橋駅	不動産無料一般相談/記念品配布	



# News (行政書士の方へ) 入会者紹介キャンペーンのお知らせ！



新入会会員の入会を促進するため、入会申し込み代行をいただいた行政書士の皆さまへ紹介キャンペーンを実施いたします。

お知り合いやご友人に宅建業を始めようとお考えの方がいましたら、ぜひこのキャンペーン期間中にご紹介下さい！

キャンペーンの概要は以下の通りです。

**キャンペーン参加対象者：**行政書士の方

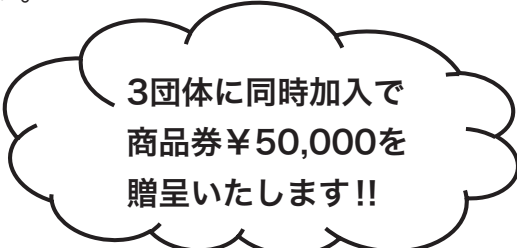
**実施期間：**2018年9月1日～2019年3月31日まで。(支部への入会書類受付)

**申込方法：**「紹介者確認シート」に紹介者さまの記名押印、入会者さまの情報をご記入いただき、入会書類一式とともに支部入会窓口へご提出ください。

**必要条件：**新規入会者さま(主たる事務所)が、

- ・(一社)大阪府宅地建物取引業協会
- ・(公社)全国宅地建物取引業保証協会大阪本部
- ・大阪府宅建政治連盟

の3団体へ同時入会であること。



入会確定後、商品券を進呈いたします。

※キャンペーンの詳細内容に関しましては大阪宅建協会までお問い合わせください。(TEL:06-6943-0621)



懸賞付き

## クロスワードに挑戦!!

『たくっちのお昼ね。』  
Vol. 45

**Q** クロスワードを解いてA～Cをつないで出来る言葉は何でしょう??

●タテのヒント

- 1 十五夜に観賞する
- 2 「でまますー!」と〇〇〇〇満々で返答
- 3 小学校で覚える「にんがし」
- 4 「おんがく」
- 5 耳の中で振動
- 6 ラクダが生息する場所
- 7 箱に何も入っていない状態
- 8 おにぎりに使う調味料

●ヨコのヒント

- 1 頭にあるうず巻き
- 4 お遍路でぐるりと一周
- 6 秋の味覚の細長い魚
- 7 「河馬」と書く動物
- 8 焼き鳥を食べた後に残る
- 10 演目は『寿限無』や『時そば』など

1		2		3
		4	5	
			C	
		6		
7			8	9
			A	
10				
				B

**プレゼント**

正解者の中から抽選で5名様に、粗品をプレゼントします。パズルの解答・会社名・氏名・郵便番号・住所・電話番号を明記のうえFAXまたはEメールで右記宛先までご応募ください。

会社名 \_\_\_\_\_

〒 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

**パズルの解答**

A	B	C	前回の答え		
			タ	タ	ミ

(一社)大阪府宅地建物取引業協会「たくっちのお昼ね。」係  
FAX:06-6809-4462 Eメール:info@osaka-takken.or.jp  
平成30年10月15日(月)到着分まで有効とし、商品の発送をもって当選者の発表とさせていただきます。  
ご記入いただいた個人情報は商品発送のために使用いたします。



Eメールはこちら



## 求償対象者情報提供のお願い

全国宅地建物取引業保証協会は、弁済を行ったときは当該会員に対し求償債権を有することになり、会員皆さまのご協力により、その情報収集と債権回収に努めています。

つきましては、下記の求償対象者(元会員)につき、現状や所在等についてご存知の方がいらっしゃいましたら、匿名でも結構ですので、所属支部までご連絡ください。

ご協力宜しくお願いいたします。

※ 情報源については非公開といたします。

※ 求償債権額に官報公告費・退会手続費・未納会費は含まれておりません。

代表者名	商号	免許番号	事務所所在地(当時)	求償債権額	認証年月日
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇

代表者名	商号	免許番号	事務所所在地(当時)	求償債権額	認証年月日
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
○	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■

### 【公告】会員権停止

大阪市西成区岸里二二二一三六  
 有限会社富士商事  
 代表者 藤本 直哉

右の者は、法定の上限額を超える媒介報酬を受領したことにより、平成三〇年三月一九日付で業務停止三〇日間の大阪府行政処分が下されており、本会の名譽を毀損し信用を失墜した理由により、本会定款第一〇条並びに同定款施行規則第一五条第一項及び同第二項第四号の規定に基づき、平成三〇年八月八日から三ヶ月間会員権を停止する。  
 平成三〇年八月一日

一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会  
 会 長 阪 井 一 仁  
 網紀自主規制委員会  
 委 員 長 光 山 嘉 一

### 【公告】会員権停止

藤井寺市野中二二五一一五  
 株式会社ファミリーホーム  
 代表取締役 坂口 勝爾

右の者は、重要事項説明義務違反及び契約の締結時における書面への宅地建物取引士の記名押印義務違反により、平成三〇年四月二〇日付で業務停止七日間の大阪府行政処分が下されており、本会の名譽を毀損し信用を失墜した理由により、本会定款第一〇条並びに同定款施行規則第一五条第一項及び同第二項第四号の規定に基づき、平成三〇年八月一〇日から四〇日間会員権を停止する。  
 平成三〇年八月一日

一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会  
 会 長 阪 井 一 仁  
 網紀自主規制委員会  
 委 員 長 光 山 嘉 一

なるほど!



## 弁護士による 無料法律相談

9月27日 (木) 岩本 洋先生  
 10月 4日 (木) 岩本 洋先生  
 10月11日 (木) 住原秀一先生  
 10月18日 (木) 磯野英徳先生  
 10月25日 (木) 岩本 洋先生

※午後1時～3時、対象は会員の方のみ。  
 事前に電話予約(☎06-6943-0621)をお願いします。

### 【公告】会員権停止

高石市西取石五二八一一六  
 株式会社ミルフィーユホーム  
 代表取締役 堀井 透

右の者は、重要事項説明義務違反、契約の締結時における書面への宅地建物取引士の記名押印義務違反、及び、瑕疵担保責任についての特約の制限違反により、平成三〇年四月二〇日付で業務停止七日間の大阪府行政処分が下されており、本会の名譽を毀損し信用を失墜した理由により、本会定款第一〇条並びに同定款施行規則第一五条第一項及び同第二項第四号の規定に基づき、平成三〇年八月一〇日から四〇日間会員権を停止する。  
 平成三〇年八月一日

一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会  
 会 長 阪 井 一 仁  
 網紀自主規制委員会  
 委 員 長 光 山 嘉 一



苦情申出処理 および 中央本部審査結果 報告書

苦情弁済委員会 平成30年7月31日 現在

30年度 苦情解決申出処理等に関する内訳										中央本部へ弁済移管済み案件の内 30年度 中央本部 審査結果分							
30年度	①前月末未解決 件数	②当月苦情解決 申出受付件数	申出内容						③当月処理件数	処理結果				審査件数 当月中 中央本部	審査結果		
			返還請求に 関する苦情	支払済金員の 支払減額請求 に関する苦情	会員に対する 支払減額請求 に関する苦情	損害賠償に 関する苦情	物件に 関する苦情	会員からの 支払請求に 関する苦情		その他	解決	弁済移管	弁済枠無		撤回	認証拒否	認証
4月	14	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0	1	645,161	
5月	13	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0		
6月	11	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1	1	0		
7月	10	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0		
計		0	0	0	0	0	0	5	2	3	0	0	2	1	1	645,161	

※①+②-③=翌月① ※中央本部の審査件数は前年度以前に認証申出されたものを含む。

苦情解決申出処理案件内容集計表

平成30年7月31日 現在

項目	内容	件数	小計
①支払済金員の返還請求に関する苦情	1 会員の履行遅滞、契約不履行、不完全履行 2 瑕疵、法令上の制限・権利関係の制限を起因とする契約解除 3 ローン不成立に関する契約解除 4 クーリング・オフによる解除 5 契約不成立、合意解除 6 過払い金の返還請求 7 その他	0 1 1 0 0 0 0	2
②会員に対する支払・減額請求に関する苦情	1 売買代金・預り金等の履行遅滞、不完全履行、契約不履行 2 瑕疵、数量、構造等による問題 3 その他	1 0 0	1
③損害賠償に関する苦情	1 契約解除に伴う手付倍返し、違約金等に関する問題 2 瑕疵、法令上の制限・権利関係の制限、数量、構造に関する問題 3 会員の履行遅滞、不完全履行、契約不履行に基づく損害賠償請求 4 抵当権抹消費用の支払請求 5 その他	0 0 1 0 0	1
④物件に関する苦情	1 引渡等の履行遅滞、不完全履行、契約不履行に関する問題 2 瑕疵、法令上の制限・権利関係の制限、数量、構造、施設に関する問題 3 抵当権の抹消請求 4 その他	0 1 0 0	1
⑤会員からの支払請求に関する苦情	1 解約による違約金・損害賠償等の請求に関する問題 2 瑕疵、法令上の制限・権利関係の制限に関する問題 3 手数料に関する問題 4 諸費用に関する問題 5 その他	0 0 0 0 0	0
⑥その他	1 その他	0	0
合計			5

本部相談受付件数 ( )内は会員からの問い合わせ件数

相談所運営委員会 平成30年4月1日~平成30年7月31日

相談内容	①業者に関する相談	②契約に関する相談	③物件に関する相談	④報酬に関する相談	⑤借地借家に関する相談	⑥手付金に関する相談	⑦税金に関する相談	⑧ローン等に関する相談	⑨登記に関する相談	⑩業法・民法に関する相談	⑪建築(建築法)に関する相談	⑫価格等に関する相談	⑬国土法・都計法等に関する相談	⑭その他	計
30年度															
4月	1 (0)	26 (6)	23 (5)	12 (2)	56 (9)	4 (3)	5 (5)	2 (0)	2 (2)	133 (111)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	7 (2)	272 (146)
5月	3 (0)	21 (5)	16 (3)	3 (1)	35 (5)	3 (2)	6 (3)	2 (1)	1 (1)	148 (99)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	240 (122)
6月	7 (2)	29 (2)	39 (9)	12 (5)	48 (9)	6 (6)	2 (1)	0 (0)	3 (2)	129 (83)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	276 (120)
7月	2 (0)	25 (2)	35 (6)	9 (3)	54 (11)	3 (3)	1 (1)	0 (0)	3 (1)	120 (77)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)	253 (104)
計	13 (2)	101 (15)	113 (23)	36 (11)	193 (34)	16 (14)	14 (10)	4 (1)	9 (6)	530 (370)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	11 (5)	1,041 (492)
割合(%)	1.2 0.4	9.7 3.0	10.9 4.7	3.5 2.2	18.5 6.9	1.5 2.8	1.3 2.0	0.4 0.2	0.9 1.2	50.9 75.2	0 0	0.1 0.2	0 0	1.1 1.0	100 47.3

宅建業者相談件数492件(1,041件の内 47.3%)



# 全宅管理からのお知らせ

～ただ今入会キャンペーン実施中！～

本会に新規にご入会いただいた皆さまへの入会特典プレゼントを、好評につき1年間期間延長し、平成31年3月31日まで実施することになりました。

また、大阪宅建協会に新規入会された会員の方(入会日から1年以内にご入会の方が対象)につきましては、入会金2万円が無料になります！

全宅管理に入会いただいていない皆さまはこれを機にぜひご検討ください。

詳しくは・・・**全宅管理**で検索！🔍

## 空き家・相続・事業承継等 資産管理に伴うビジネスチャンス到来 資産管理をおこなう会員の皆様を全宅管理は各方面でサポートします!!

昨今、賃貸管理業務の範囲は多岐にわたり管理業者の活躍の場はさらに広がっています。  
全宅管理では中小の宅建業者の管理業務を全面的に支援し、新たなサービスメニューを続々と展開しています。



賃貸媒介と密接に関連する賃貸不動産管理業。  
これらをオーナーに一体で提案することにより



ビジネスチャンスの幅はさらに広がります。



### 1 募集提案・入居審査 管理報酬

媒介業務\* (重説・契約・鍵引渡し [媒介報酬])

#### サポートメニュー

- 間取りソフト**  
不動産管理や仲介業務に必須の平面図や販流流通図面の作成ソフトを提供。
- CIZ宅建保証**  
信用調査会社が行う賃貸保証システム。家賃の滞納から通常退去時及び死亡時の原状回復費用を保証します。
- 宅建ファミリー共済**  
賃貸物件の家財保険を充実補償・簡単事務処理で提供。

### 2 入居準備 管理報酬

入居前チェック ● 物件状況確認

#### サポートメニュー

- 入居のしおりの提供**  
賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしのヒント等をわかりやすくまとめた冊子を提供。
- 原状回復基礎知識**  
国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の内容を、貸主・借主向けにわかりやすく解説したリーフレットを提供。

### 3 契約期間中業務 管理報酬

建物維持管理 ● 資料等取納 ● クレーム対応 ● 清掃業務

#### サポートメニュー

- 夜間・休日サポートシステム**  
管理業者に代わって夜間・休日に発生する入居者様からのクレーム等を受付するサポートシステムを提供
- 業務報告書作成ソフトの提供**  
主としてオーナー向けの「月次管理報告書」を作成する業務支援ソフトを提供しています。本ソフトは送信明細書、履歴データの作成機能も備えています。

### 4 契約期間満了・更新業務 管理報酬

更新手続き ● 保険更新 ● 再契約意思確認  
定期借家再契約\* (重説・契約 [媒介報酬])

#### サポートメニュー

- 管理業務書式の提供**  
賃貸不動産管理業務に係る充実した書式を会員限定で提供しています。多様化する賃貸不動産管理について、様々な業務において活用できる書式を250種類以上ご用意しています。
- 賃貸不動産管理に係る法律相談**  
賃貸不動産管理の専門家による電話法律相談を会員限定で毎週実施。会員であれば毎週ご相談いただくことも可能です。

### 5 契約終了時業務 管理報酬

明渡し確認 ● 立会い ● 原状回復費用算定 ● 敷金精算

#### サポートメニュー

- 原状回復査定支援ソフト**  
賃貸物件の退去に伴う原状回復のトラブル防止の観点から、退去立会時に現場において円滑な解約合意が可能な立会支援ソフトを会員限定で提供。
- 原状回復Q&A**  
国土交通省が策定する「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について、賃貸不動産管理業者として知っておくべきポイントをQ&A形式でまとめた解説書を提供。

### 6 物件(空室)維持管理業務 管理報酬

清掃・防犯 ● 劣化防止 ● リフォーム提案

#### サポートメニュー

- クラウド型防犯システム**  
管理会社とオーナーが映像を記録・確認でき現地へ行く手間を省くことができるネットとカメラの新しい管理ソリューションを提供しています。
- 賃貸住宅設備型宅配ボックス**  
今や賃貸住宅では必需品となった宅配ボックス。独立型の宅配ボックス既存の物件に取り付け可能な商品をご用意しています。

\*は宅地建物取引業法の適用を受けます。

(注) サポートメニューは会員特別価格での提供のメニューも含まれています。



## 新入会員(6月度)

支 部	商 号	氏 名	事務所所在地	電話番号	免許番号
新大阪	(株)SKプランニング	木 保 晶	東淀川区東中島1-17-5-1119	06-6770-9466	①60422
	(株)LEXIMCO	藤野 幸介	淀川区西中島4-2-26 天神第一ビル703B	06-4862-5760	①60370
北	ファーストクラス(株)	池田 一 耕	北区西天満4-3-11 NISHITENMA FUKUE BLDG.802	06-6131-2011	①60354
	(株)ユーージェイ不動産	川端 利彦	北区西天満4-4-18 梅ヶ枝中央ビル9階	06-6948-6550	①60398
	(株)ルーチェ	北川 亜矢子	都島区東野田町1-9-16 エステムコート京橋セブIIサザンクロス401	06-6809-4090	①60386
	(株)ゼネラルパートナーズ	小林 毅大	北区西天満3-13-18 西天満クリスタルビル5階	06-6315-5681	①60395
中央	(株)アーキプロット	下谷 竜 磨	中央区高麗橋1-2-3	06-4395-5704	①60385
	(株)アドヴァンスホーム	行司 信 一	中央区東心斎橋2-2-28	06-6211-8884	①60408
	城見不動産(株)	友田 紘輝	中央区東心斎橋1-1-12	06-6243-1239	①60382
	天将産業(株)	辻 恒 治	中央区北久宝寺町4-3-8 本町アーバンライフ711	06-6244-0688	①60389
	(株)ネクストライフ	崔 昌 平	中央区南船場3-2-28 日宝タイヨービル610	06-4708-8698	①60430
	(株)ひまわりエステート	平野 伸 一	中央区南船場1-16-2 ふぁみーゆ南船場4階	06-6265-1881	①60287
	(株)三雲商事	芝田 朋 広	中央区日本橋2-4-10 2階	06-6575-9764	①60425
	明和住宅販売(株)	和久田 祐一	中央区谷町1-6-4 天満橋八千代ビル9FC	06-4790-8844	①60427
	(株)ユーティー	木 下 聡	中央区南船場2-2-7 堺筋木下ビル402	06-6271-5532	①60423
	西	(株)S J I C	白川 靖 洋	浪速区幸町3-1-9	06-4393-8109
(株)シンクウホールディングス		北村 道 一	浪速区幸町1-2-36	06-6568-1150	①60440
(株)住吉商事		池 波	浪速区日本橋西1-4-11	06-6710-9856	①60452
なにわ東	(株)高井工務店	高井 美恵子	生野区舎利寺1-1-10	06-6731-2339	①60387
	(株)Ne x F i e l d	檜 森 竜 二	天王寺区南河堀町9-34 L a C A S A天王寺201	06-6710-4698	①60396
なにわ阪南	ハマムラ商会(株)	船津 拓 郎	東住吉区針中野3-11-5	06-6703-0322	①60418
	(株)平井不動産事務所	平井 季 郎	平野区平野西5-4-2-403	06-6105-4527	①60413
北摂	マークラビューロ	植田 吉 晃	東住吉区西今川2-3-23	06-7174-4022	①60411
	(株)E・H・B	岡澤 高 嗣	豊中市東豊中町4-6-20	06-6846-7330	①60388
北大阪	MD N E X T(株)	前田 勢津子	吹田市山手町2-13-16	06-7163-0161	①60402
	(株)近畿エステート	早瀬 陽 一	高槻市出丸町6-2	072-672-6666	①60409
	のびのび子ども住宅	九万田 忠孝	高槻市塚原2-23-17	072-628-9201	①60429
東大阪八尾	(株)サチエステート	橋本 則 行	東大阪市西堤1-4-5	06-6784-8181	①60439
	ピースホーム	山村 洋 子	東大阪市長堂1-11-33	06-6782-7608	①60442
南大阪	(株)アイ・リンクライフ	浅田 清 美	大阪狭山市茶臼木1-11-3	072-349-6600	①60437
	喜多不動産	喜多 清 和	松原市上田3-4-11 ヘルルY T K601	072-294-6661	①60035
	(株)ジャパンフィールド社	神田 瞳	松原市岡6-2-1 キャナルコート神田4F	072-337-4444	①60445
	(株)ダイワ	澤井 英 人	松原市南新町4-107-31	090-8576-0541	①60352
	(株)不二コーポレーション	藤井 利 之	松原市一津屋6-6-7	072-350-2411	①60420
堺市	あかはね不動産(株)	赤羽 祐 樹	堺市北区百舌鳥梅町3-21-17	072-254-3200	①60373
泉州	(株)よつば地所	山崎 光 一	泉佐野市中町4-1-25	072-442-6668	①60406

平成30年6月末現在の会員数は 正会員 7,925名 準A 658名 準B 4,761名

## 新入会員(7月度)

支 部	商 号	氏 名	事務所所在地	電話番号	免許番号
新大阪	E L F テック(株)	作 岡 篤	淀川区宮原3-3-11	06-6392-8877	①60468
	グリーンアップル(株)	小 野 裕 一	淀川区宮原4-4-2-401	06-4400-5751	①60489
	ツアーズ(株)	戸 澤 孝 好	淀川区西中島6-7-8 大昭ビル北館9階	06-6301-7290	①60486
	(株)T o P l u s	西 本 一 基	淀川区西中島5-1-4	06-6304-7505	①60454
	(株)ホームグッド	高 林 悠 人	淀川区十三本町1-10-3	06-6301-2431	①60487
北	(株)アーネス	安 原 信 行	北区天神橋3-5-3 G E O 南森町802	06-4801-0203	①60415
	アールイーアイ(株)	市 原 宏 一	都島区東野田町1-21-14	06-6353-2030	①60466
	(株)アドバンスステージ	岡 本 光 昭	都島区東野田町5-7-2 岡本ビル4F	06-6210-7021	①60417
	(株)アンデリアル	大 槻 幸 久	北区東天満1-11-15 若杉グランドビル別館902	06-6356-7433	①60424
中央	(株)A m p l i o	竹 内 茂 子	中央区備後町2-5-6 ザ・大阪レジデンス備後町504	06-7175-5819	①60446
	(株)エーシーエヌ	藤 岡 義 久	中央区城見2-1-61 ツイン21M I D タワー 34階	06-6910-2828	①60421
	(株)エスアールコーポレーション	福 本 和 彦	中央区伏見町4-3-9 HK淀屋橋ガーデンアベニュー	06-6232-3514	①60470
	M- t e c h (株)	山 本 茂 登 子	中央区北浜東2-12 天満八軒家ビル3階	06-6450-6708	①60435
	(株)ギャレ総合管理	松 尾 和 哉	中央区内平野町1-3-4	06-4792-7859	①60383
	(株)ビヨんクール	荒 井 正 敏	中央区心斎橋筋2-1-11	06-4708-1201	①60494
	明輝コーポレーション(株)	前 田 明 美	中央区日本橋1-17-17 ビカソビル6階	06-6646-1533	①60529
	(株)リーベンバーグ	板 倉 孝 次	中央区谷町6-3-25	06-6718-5716	①60479
西	キャピタルサポート(株)	赤 井 久 男	西区立売堀1-6-1	06-6710-9881	①60501
	西日本装建工業(株)	峯 直 宏	西区阿波座1-14-16 江野ビル2階	06-6536-2552	①60488
	ハヤケン	林 千 鶴	港区八幡屋2-2-19	06-6575-0164	①60490
なにわ南	(株)フィールドプラス	加 野 忠 義	西成区天下茶屋2-6-21 M.T.Leon101号	06-6115-6500	①60443
なにわ京阪	(株)天水	石 脇 学	旭区今市2-21-4	06-6958-3144	①60280
	(株)ヒルズホールディングス	鈴 木 貴 之	城東区関目5-3-2	090-2351-9442	①60477
	(株)プレシャス	川 村 常 雄	大東市曙町3-8	072-874-0271	①60438
なにわ東	(株)サクラグローバル	グエン・ティ・セン	生野区新今里4-8-23	090-6249-9086	①60503
なにわ阪南	アーゼット(株)	陳 稔	東住吉区湯里5-16-5	06-6777-6949	①60419
	西野建設工業(株)	西 野 順 一	平野区瓜破7-1-5	06-6709-2851	①60379
北摂	イーカンパニー (株)	江 崎 裕 人	豊中市桜塚3-4-28	06-6152-9780	①60493
北大阪	(株)office G	小 野 豪 規	吹田市江坂町1-12-55	06-4307-5850	①60461
	(株)SHEEP HOUSE	佐 野 学	高槻市芝生町1-15-23	072-678-2330	①60474
	(株)バンズ・エステート	吉 田 隆 治	高槻市城北町2-3-3 スギビル4F	072-674-3322	①60253
京阪河内	関西ホームズ(株)	與那嶺 洋介	門真市舟田町35-8	072-812-7062	①60481
	(株)TSプラン	泉 頭 俊 博	寝屋川市清水町29-31	072-827-2006	①60432
東大阪八尾	東中工務店	東 中 保 親	東大阪市上石切町2-31-11	072-986-2227	①60492
南大阪	タマリホーム(株)	溜 瀧 健 太	松原市北新町4-10-24	072-334-1239	①60478
	(株)move	岡 田 崇 司	大阪狭山市西山台6-1-5	072-367-2400	①60416
堺市	サンクリエイト(株)	寺 田 純 子	高石市綾園2-20-18	072-263-3339	①60455
	未来図ランド(株)	面 園 雅 己	堺市中区深井清水町1459-8 レグノ深井	072-270-5505	①60473

平成30年7月末現在の会員数は 正会員7,939名 準A651名 準B4,766名





# Report 大阪宅建の動き

## ■ 平成30年度女性部会日帰り研修旅行を実施

7月17日(火)、晴れ渡る青空のもと、女性部会日帰り研修旅行が実施されました。

本年度は「伝統的文化の醸成に触れる宝塚大劇場での観劇」をテーマに掲げ、宝塚大劇場(兵庫県宝塚市)において、女性会員を中心とした40名が花組公演を観劇しました。

懇親会では、出演されたタカラジェンヌの紅羽真希(くれはまき)さんが特別にお越し下さり、ご挨拶いただいた後、談笑を交えながら記念撮影やサイン等が行われ、貴重なふれあいの時間を過ごすことができました。

## ■ 理事・監事・委員会構成員等研修会を開催

8月6日(月)大阪宅建協会の主催により、シティプラザ大阪にて理事・監事・委員会構成員等研修会を実施しました。

研修会の内容は、顧問弁護士の磯野英徳先生による「一般社団法人の役員(理事・監事)としての基礎知識」、滝田佳功氏による「アメリカから見た日本の不動産情勢」、名誉役員・OB会 相談役の森本一雄氏による「私の不動産業観」をテーマにご講演をいただきました。

理事・監事、当協会役員としての基礎知識、アメリカと日本の不動産市場動向、今までの経験、もの見かた、考え方について大いに参考となる有意義な研修会でした。

研修会終了後には、当日の研修会講師をはじめ、今年度の役員改選により選任された理事・監事・委員会構成員等による意見交換会を開催し、今後の活動について積極的な意見交換を行い、懇親を深めることができました。



講演される森本相談役

## ■ 「たくっち誕生日会」でお祝いしてもらったっち♪ ～ 8月10日は大阪宅建協会イメージキャラクター 「たくっち」のお誕生日 ～

8月10日(金)、たくっちのお誕生日をお祝いするため、大阪府宅建会館に大阪市中央区に住まう子ども達30名が、集まってくれました。

この催しは、本部女性部会の事業として、町会・子ども会のご協力のもと、「大阪府宅建会館」において行う初めての地域貢献プロジェクトで、大阪宅建ビジョンが目指す“地域子ども達に笑顔を”“地域の人々にとって頼りになる存在”を目標に開催されました。

会場にたくっちが登場すると、「かわいい」「一緒にあそぼう😊」という声が巻き起こり、たくっちは喜んで子ども達のもとにかけ寄りしました。

誕生日会では、「〇×クイズ」や「ペーパークラフトづくり」を楽しみ、「ジェンカじゃんけん」ではみんな音楽に合わせて踊りました。



〇かな?×かな? ペーパークラフト



大人も子どももたくっちも! 大盛り上がり

### たくっちからのメッセージ

お誕生日会に参加してくれたみんな、ありがとう!  
Facebook等で誕生日をお祝いしてくれた皆さんも  
ありがとう!! ぼくは大阪宅建と会員さんのPRを  
がんばるので、これからもよろしく  
お願いしますっち





# 『そこまでやるか!大阪宅建 ビジョン実現への道』



vol.6

<第2回>

岩本・住原ラボ(売買コース)・(賃貸コース)

～ お客様と永く付き合うために ～



第2回業態別ビジネス交流会「岩本・住原ラボ」が、それぞれ7月11日(水)(売買コース)、および8月8日(水)(賃貸コース)に開催されました。



この日はそれぞれ第2回目ということもあり、2か月前に初めて顔を合わせたグループのメンバーとの再会を喜び合う姿が見られるなど、スムーズなディスカッションが行われました。

第一部の業態別講習会では、前回に引き続いて講師を磯野・岩本・住原法律事務所から、売買コースを岩本洋先生が、賃貸コースを住原秀一先生が担当され、売買コースでは「損害賠償請求」や「代金減額請求」等の事例を、賃貸コースでは「修繕義務」や「一部滅失等の賃料減額」についてグループで討論し、現行民法と改正民法のちがいを比較して、さまざまな考え方から結論を導き出していました。

第二部の会員交流会では、業界・業態の垣根を越えて、「東海パネ工業」(大阪市福島区)の経営事例を参考にして、自社のアイデンティティや大切にしてきたものを参加者で共有、グループ発表を行うことで新たな気づきがありました。

終了後のアンケートでは、「中小企業として何かに特化することは大切であると感じた」「目標を持つことが大切」「会社が元気がでないとお客様も喜ばない」等、自社ならではのこだわりを模索しながら、メンバー同士を互いに認め合い、切磋琢磨していくことを希望するメッセージが寄せられました。





## 大阪府警察からのお知らせ

近年、歓楽街等に所在するビルやマンションの一室が、

- ① 実態を隠して違法営業を行う風俗店や賭博店等に利用されている
- ② 警察による違法風俗店等の摘発後、前テナントが使用していた当時の状態のまま看板などをつけ替えればすぐに出店できる、いわゆる「居抜き物件」として他人に賃貸され、更に悪質業者に転貸される等して、同様の違法営業が繰り返されている

といったケースが多く見られ、不動産業者が検挙される事案も発生しています。

大阪府警察では、来年のG20大阪サミットやラグビーワールドカップ2019の大阪開催により、来訪者の増加が見込まれることから、このような違法営業を撲滅し、国内外からの来訪者が安心して訪れることができるように、歓楽街の安全・安心を確保するための対策を強化しています。

そこで、大阪府宅地建物取引業協会の会員の皆様におかれましては、不動産物件の契約、更新、管理等において、前記の事案に巻き込まれないように注意していただくとともに、次の5点について配慮していただきますよう、お願いいたします。

### 現在の入居者の契約内容と使用実態の同一性等を確認

営業内容に問題が認められれば、ビル所有者、管理会社等から店舗へ改善に向けた指導を実施して下さい。

### 契約内容通りの営業形態であるかを定期的に確認

使用目的を風俗営業として契約している場合、許可証を取得しているかを確認するとともに、実際に当該営業をしているかを定期的に確認して下さい。

### 契約書への条項追加(新規契約時・契約更新時に)

新規契約や契約更新の際には、契約書に次のような条項を追加することを検討して下さい。

第〇条 乙は、本物件において、賭博、詐欺、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、売春防止法その他の法令に違反する行為及び違法行為を行うための拠点として使用するなどの公序良俗に反する行為をしてはならない。

第〇条 契約後、前条の行為をしていることが判明した場合、甲(ビル所有者、管理者等)は本件契約を解除することができる。

2 前項による契約の解除をした場合、乙(賃借人)は、本物件をスケルトン状態にして甲(ビル所有者、管理者等)に返納しなければならない。

### 違法風俗店等が摘発された後のスケルトン化

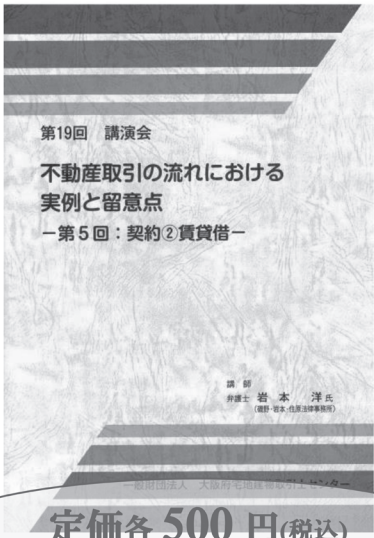
違法店舗の摘発後、営業者等に対し、警察からスケルトンへの働き掛けを行いますので、ご協力をお願いします。

### 違法営業を発見した場合の警察への情報提供

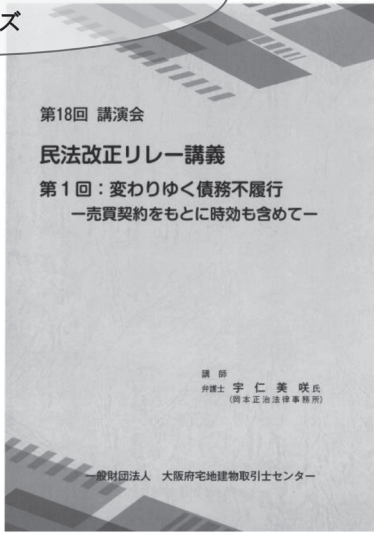
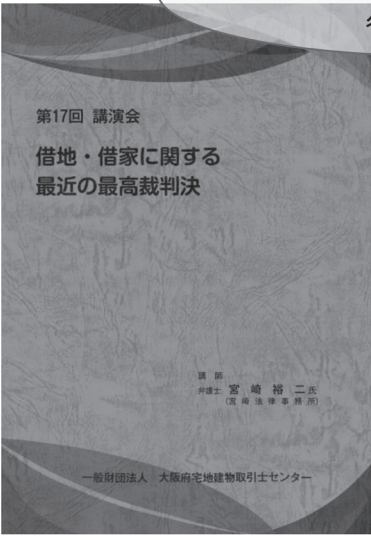
ビルやマンションの所在地を管轄する警察署へご連絡をお願いします。

【問い合わせ先：大阪府警察本部生活安全部保安課 対策第二係 06-6943-1234 内線31872】

# 「講演録」出版のご案内



**定価各 500 円(税込)**  
 各 A4 サイズ



○購入希望の方は、下記申込書に必要事項をご記入の上、FAX してください。(当センターウェブサイトのWeb申込みページ(<http://www.otc.or.jp/page/book/index.html>)からも、お申込みいただけます。)

講演録購入申込書				◇申込日： 年 月 日
(一財)大阪府宅地建物取引士センター 行		FAX: 06-6944-0267 (TEL: 06-6944-0281)		
注 文 部	不動産取引の流れにおける実例と留意点－第5回：契約②賃貸借－	H30年 7月 発刊	冊	
	民法改正リレー講義 第1回：変わりゆく債務不履行 －売買契約をもとに時効も含めて－	H30年 5月 発刊	冊	
	借地・借家に関する最近の最高裁判決	H30年 4月 発刊	冊	
合計部数	冊	合計金額	(1冊 500円) 円	
お名前				
ご住所	〒			
日中連絡先		F A X		
<p>・購入希望の方は上記必要事項をご記入のうえ当センター宛に FAX 送信してください。</p> <p>・お申込みの際にご連絡いただいた個人情報は、出版物の販売以外の目的で使用することはありません。</p> <p>・書籍と振込用紙を同封しますので、到着後、10日以内にお振込みください。(手数料はご負担ください。)</p> <p>※送料は当センターで負担いたします。</p>				





## 宅建業と人権

### その身元調査は必要ですか？



条例啓発  
シンボルマーク

# なくそう部落差別！

10月は

「大阪府部落差別事象に係る調査等の

規制等に関する条例」啓発推進月間 です。

「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」は、部落差別事象の発生を防止し、基本的人権を擁護するため、部落差別を引き起こすおそれのある個人及び土地に関する事項の調査、報告等の行為を規制しています。

部落差別につながるおそれのある調査の依頼はやめましょう。

皆様のご理解とご協力をお願いします。

## この条例のほか、業を行う上で理解しておかなければならない事項

### ● 宅地建物取引業法第47条と同和地区に関する告知 ●

平成22年5月18日に開催された衆議院国土交通委員会において、「取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなくても宅地建物取引業法第47条に抵触しない。」という解釈が示されています。

### ● 大阪府の宅地建物取引業法に基づく指導監督基準 ●

知事は、業者が宅地建物取引業に関し次に掲げる行為をした場合は、必要な指導等を行うことがある。

(1) 取引の対象となる物件が同和地区に所在するか否かについて調査すること又は取引関係者に教示すること。

(2) 賃貸住宅の入居申込者が外国人、障がい者、高齢者又は母子(父子)家庭であるという理由(以下「特定理由」という。)だけで、特定理由該当者からの入居申込みを拒否すること。

これらの啓発ポスターは、大阪府建築振興課のWebサイトにも掲載しております。

《 <http://www.pref.osaka.jp/kenshin/sido-jinken/index.html> 》

これら条例等の趣旨を十分ご理解いただき、  
差別のない人権の尊重された社会を築いていきましょう！！



# 宅地建物取引業人権推進員「養成講座」のご案内

宅建業者の皆様へ～なくそう住まいの差別！「しない、させない、許さない」～

業界団体で構成する「不動産に関する人権問題連絡会」と大阪府では、宅地建物取引におけるあらゆる人権問題を解消していくため、「人権推進員」を養成しています。

この講座では、宅地建物取引業に従事するすべての従業者を対象に、宅地建物取引業を行う上で理解しておかなければならない人権問題や法令等について、分かりやすく解説しますので、ぜひご参加ください。

- 大阪府宅地建物取引業における人権問題に関する指針
- 大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例
- 障がいを理由とする差別の解消の推進に関する法律
- 大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」 など

※ その他、詳しくは大阪府の「宅地建物取引業とじんけん」のwebサイトをご覧ください。

< <http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/sido-jinken/index.html> >



○ 開催日：10/3(水)、12/5(水)、H31/2/6(水)

(※ 各回とも同じ講義内容です)

○ 時間：午後1時30分から午後5時00分まで(受付：午後1時～)

○ 会場：全日大阪会館(大阪市中央区谷町1-3-26)

～地下鉄谷町線「天満橋駅」3番出口より徒歩3分～

○ 受講料：無料

## お申し込み方法

- (一社)大阪府宅地建物取引業協会あてお申し込み下さい。  
お問合せ先：法務部 TEL:06-6941-8197
- 大阪府建築振興課へのお申し込みも可能です。  
(FAX：06-6210-9731)

## 講座内容に関するお問い合わせ先

大阪府住宅まちづくり部 建築振興課  
宅建業指導グループ：TEL 06-6210-9734

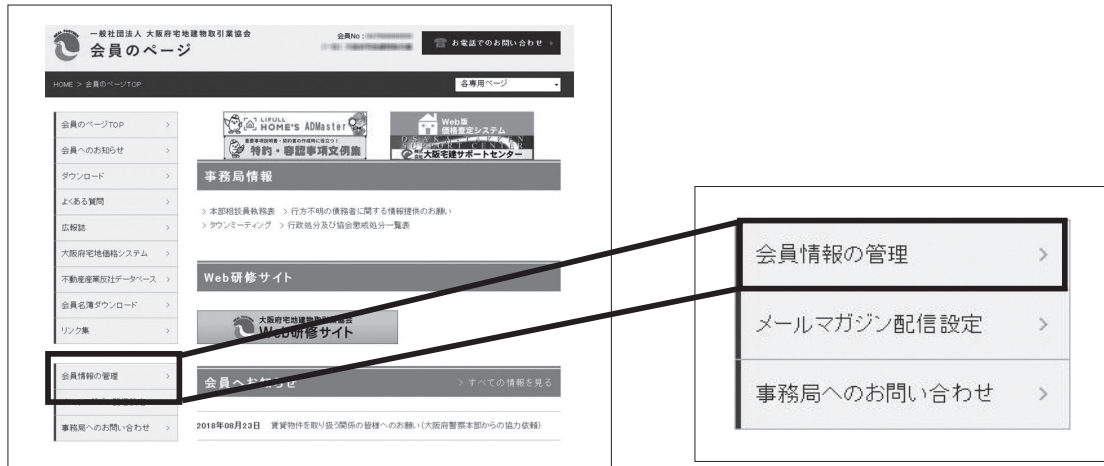




# 不動産流通 関連サイト のお知らせ

## 会員情報のメンテナンスのお願い

大阪宅建Webサイト会員のページ『会員情報の管理』より会員検索等で表示される会社情報についてメンテナンスしていただけますのでご確認をお願いいたします。



### 《メンテナンス可能な項目例》

- ・ ホームページアドレス
- ・ 会社紹介PRコメント
- ・ Google Map表示位置
- ・ お問い合わせ用メールアドレス
- ・ 店舗写真
- ・ ログインパスワード
- など



こちらのページで変更できない項目については、協会へご提出いただいている書式をもとに表示されております。この情報に変更が生じている場合は、協会へ「会員名簿登録事項変更届」等の提出が必要となります。詳しくは、ご所属の支部又は本部までお問い合わせ下さい。

## ハトマークサイトの提携サイトを運営するアットホームからお知らせです！

2017年7月1日(土)～2018年6月30日(土)まで実施しておりました

ご好評につき!

アットビービー

『ATBB(不動産業務総合支援サイト)のみ物件公開キャンペーン』を延長!

2019年6月30日(日)まで

不動産会社間公開(ATBB)が

# 無料

全種目対応!

〈通常料金〉不動産会社間公開/14日間:300円(税別) 7日間:170円(税別)

全国4万以上のATBB利用店に物件公開できます。

ATBBとは、アットホーム不動産情報ネットワークを利用して不動産会社間、エンドユーザー向けに物件情報の公開ができる、アットホーム会員専用のサービスです。

アットホーム株式会社

●商品・サービスのお問合せは下記までお願いします

カスタマーセンター



0570-01-1967

PHS、IP電話の方はこちらまで ▶ Tel.045-330-3410

# 大阪宅建協会本部事務局 各種問い合わせ先一覧

大阪宅建協会本部事務局では、会員の皆さまから、以下のようなお問い合わせをいただきます。

重説・契約書をダウンロードしたい



Webページのユーザー名とパスワードがわからない



宅建業免許の更新について知りたい



不動産取引に関する相談をしたい



…等

大阪宅建協会では、このような会員の皆さまのお問合せに応じて、受付窓口を各個設けております。下記の「お問合せ内容」をご参考に、直通ダイヤルまでご連絡ください。

主なお問合せ内容	お問合せ先	電話・FAX
<b>●研修や講習会に関すること●</b> 新入会員講習会・不動産業務研修会（WEB研修） 業務フォローアップ講習・広告作成研修会 不動産キャリアパーソン 宅地建物取引業人権推進員養成講座 不動産コンサルティング関連 など	法 務 部	電 話 06-6941-8197 F A X 06-6943-8211
<b>●書式のダウンロードや操作方法●</b> 重要事項説明書・契約書式 など		
<b>●関連 Web ページ操作方法、ユーザー名とパスワード照会に関すること●</b> 大阪宅建 Web ページ・大阪宅建協会メールマガジン レインズ・ハトマークサイト・不動産ジャパン 大阪府宅地価格システム・既存住宅価格査定マニュアルなど	管 理 部	電 話 06-6943-8210 F A X 06-6946-0320
<b>●弁護士による無料法律相談のご予約●</b>		
<b>●宅建業免許に関すること●</b> 宅建業免許更新・変更届出申請など	企画事業部	電 話 06-6809-4461 F A X 06-6809-4462
<b>●大阪宅建協会頒布物・販売物に関すること●</b> 広報誌 TOMORROW OSAKA・業者票・従業者証明書・ 報酬額票・ハトマークシールの頒布、カレンダー・不動 産手帳・税金解説書の販売		
<b>●会員ビジネス支援・たくっちに関すること●</b> 宅地建物取引士試験対策講座・業態別ネットワーク ビジネス交流会・社会貢献活動など		
<b>●弁済業務保証金分担金の返還に関すること●</b>	保 証 協 会	電 話 06-6943-0704 F A X 06-6941-3480
<b>●不動産取引・宅建業の実務に関するご相談●</b>	会 員 専 用 相 談 窓 口	電 話 0570-783-810 【月曜日・金曜日】 受付時間 10:00～11:30 13:00～15:30
<b>●その他、協会や会員に関するお問合せ●</b>	代 表	電 話 06-6943-0621

いただくお問合せのうち、以下については大阪宅建協会以外が窓口となります。

協会会員向け業務支援や福利厚生に関する提携企業紹介／損害保険総代理店制度			
株式会社大阪宅建サポートセンター 大阪市中央区谷町1-7-4 MF天満橋ビル7F	電 話	(代 表)	06-6910-0100
		(保険業務)	06-6910-0770
家賃債務保証事業 「たくっちサポート保証」			
株式会社大阪宅建サポートセンター 保証事業部 大阪市中央区北浜東1-17 野村ビル2F	電 話		06-6947-7900
宅地建物取引士(大阪登録)の登録事項変更手続き			
大阪府住宅まちづくり部 建築振興課 宅建業免許グループ 大阪市住之江区南港北1-14-16 咲洲庁舎2F	電 話		06-6210-9733
宅地建物取引士(大阪登録)の法定講習／宅地建物取引士証に関する手続き			
一般財団法人大阪府宅地建物取引士センター 大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館3F	電 話		06-6944-0281



# ゆるキャラ®グランプリ 2018

「たくっち」への1日1票の  
応援をお願いします!!

2018年度も大阪宅建イメージキャラクターたくっちがゆるキャラ®グランプリに出場しています!  
会員の皆さま、従業者やご家族で毎日楽しく、**1アドレス1日1票のご投票をお願いします。**  
※投票前にID登録をお願いいたします。(投票ID登録ページ)

《ゆるキャラ®グランプリ 2018 のスケジュール》



インターネット投票期間[101日間]  
11月9日(金)18:00まで



今年の決戦会場はなんと**大阪府!**ラグビーの聖地である**東大阪市の花園中央公園**で開催されます!  
地元開催なので、たくっちは例年以上に大阪宅建協会をアピールしようと張り切っています!

決戦投票[会場:花園中央公園・現地投票]  
11月17日(土)~18日(日)  
※たくっちは両日参加。



今年も応援よろしくお祈いしますっち!

(投票ページ QRコードはこちら)



「ゆるキャラ®グランプリ たくっちページ」

<http://www.yurugp.jp/vote/detail.php?id=00002878>

祝 通巻600号記念



読者プレゼントのお知らせ



会員の皆さまに支えられ、おかげさまで大阪宅建広報誌は、通巻600号を迎えることができました。そこで、感謝の気持ちを込めて、**抽選で10名の方にたくっちグッズ詰め合わせギフトをプレゼント!**広報委員会では、「人・すまい・地域をつなぐ懸け橋」として、これからも会員の皆さまに役立つ情報を提供してまいりますので、今後ともご愛読宜しくお祈い申し上げます。

読者プレゼントご希望の方は**会社名・氏名・郵便番号・住所・電話番号**を明記の上、FAXまたはEメールにて「600号記念プレゼント係」までご応募下さい。

(平成30年10月15日(月)到着分まで有効とし、商品の発送をもって当選者の発表とさせていただきます。)

FAX:06-6809-4462 Email:info@osaka-takken.or.jp

Eメールはこちら



ぼくのグッズを  
プレゼントするっち



宅建 NEWS

TOMORROW  
OSAKA

2018

9



平成30年9月15日発行(毎月15日発行) 通巻600号 平成元年8月23日 第3種郵便物認可

編集・発行人/阪井一仁 発行責任者/塔本吉成

発行所/(一社)大阪府宅地建物取引業協会(公社)全国宅地建物取引業保証協会大阪本部

〒540-0036 大阪府大阪市中央区船越町2-2-1 TEL:06-6943-0621(代表)

編集協力/アットホーム株式会社

定価50円

※当誌の内容、テキスト、画像、イラスト等の無断転載・無断使用を禁止します。

協会HPに簡単アクセス



PCからは  
大阪宅建協会

検索