

地域事業 「瑞穂区民まつり2013」に協賛しました。

○日時：8月3日(土) 午後4時～8時30分

○場所：瑞穂公園レクリエーション広場

○実施主旨・目的

シンボルマーク(ハトマーク)の啓蒙活動

宅建協会で行っている無料相談のPR活動。

地域の一般消費者への宅建協会に対する認知ならびに理解。

○実施内容：ボックスティッシュ、不動産無料相談実施のチラシ等配布。

ブースにてピンポンダーツ(景品付)、抽選会(景品提供)



会場内はハトマークの手提げ紙袋を持った人でにぎわい、ブース内のピンポンダーツでは、キャラクターうちわやかわいい文房具に子供たちの長い列ができ、たいへん人気がありました。また、抽選会へお掃除ロボット、ホームベーカリー 3DS等を提供し、大変盛り上がりました。



「昭和区民まつり」は、10月27日(日)10:00～15:00まで鶴舞公園で開催されます。多数の方のご参加をお待ちしております。

全宅連認定資格『不動産キャリアパーソン』申込み受付中！

～不動産取引「実務」で活かされる基礎知識を学習～

《講座の概要》

受講要件：宅建協会会員及び宅建業従業者、一般消費者を問わず受講できます。

受講料：①宅建協会会員及びその従業者…8,400円(税込) ②①以外の方…12,600円(税込)

受講申込：宅建協会の本部・支部及び全宅連ホームページから申込みができます。

受講期間：2ヶ月間(学習・修了試験含めて)

学習教材：テキストとインターネットによる通信教育学習

学習単元：①従業者としての大切な心構え ②物件調査・価格査定 ③不動産広告 ④資金計画

⑤契約の基本 ⑥その他知識(賃貸管理、リフォーム等)

※ 詳細は、不動産キャリアパーソンホームページでご確認ください。

平成25年度 第1回県下統一研修会のご報告 開催日：1/23～2/6 会場：名古屋市公会堂他
名南東支部出席者数：231名(正会員・準会員及び従業者)

宅建業法第34条に基づく 宅建業者の取引態様の明示 義務について教えてください



宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）と取引を行う場合に、宅建業者が「売主」、「貸主」、「代理」、「媒介（仲介）」のいずれの態様で取引を行うかに応じて、取引の関係者間における法律関係が異なってくるため、注文者等にとっては宅建業者がいずれの取引態様をとるかは重大な利害関係を有する事項です。そこで、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」）は第34条において、宅建業者は、宅地建物の売買、交換または貸借に関して、広告をするときおよび注文を受けたときにその取引態様を明示しなければならない旨を規定し、宅建業者に対して取引態様の明示義務を課しています。

宅建業法第34条第1項には「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となつて当該売買若しくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換若しくは貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換若しくは貸借を成立させるかの別（次項において「取引態様の別」という。）を明示しなければならない」とあり、さらに同条第2項では「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない」と規定されています。

広告では媒介（仲介）するといっておきながら、もうかりそうになると売買に変え

てしまうなど不明朗な取引行為を行う宅建業者がいると、後になって依頼者等との間でトラブルとなることが多いことから、宅建業法では宅建業者の責任をより明確にして消費者の保護を全うするため、取引態様の別を広告段階から明示させることとしています。公正取引委員会の認定を受けた不動産業界内の自主ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」においても、不動産取引の広告その他の表示をするときは取引態様を明示しなければならないこととされており、その明示方法としては、「売主」、「貸主」、「代理」、「媒介（仲介）」の別をこれらの文言を用いて表示しなければならないこととされています。

また、取引態様の明示は、注文を受けたときに遅滞なく行わなければなりません。ここでいう「注文」とは、具体的に取引の対象となる宅地や建物のある程度特定して、その取引を宅建業者に依頼することをいうものと解されるので、はじめは漫然と取引を依頼したような場合には、取引の過程で取引物件が具体的に示されたり、注文者の意思が具体的に決まってきた時がこれに当たるものと解すべきとされています。なお、一度明示した取引態様を取引の過程で変更する必要がある場合には、あらためて明示する義務があります。

宅建業者の皆様におかれましては、法の遵守に万全を期してください。

（文責：杉内香織）