



宅建がござしま



南九州市川辺町の「川辺二日市」(毎年2月第一土曜日開催)

CONTENTS

理事会・幹事会	2	宅建業法及び関係法令情報、	8~9
一人暮らしガイドブック寄贈、	3	判例から	
各種研修・セミナー報告		犯罪収益移転防止法による	10~11
鹿児島県内景況	4	本人確認について	
建築動態統計調査(住宅着工統計)	5	支部だより	12~18
「着工新設住宅の推移」		入退会員	18
鹿児島県推計人口調査結果(抜粋)	6~7	会務報告・各種お知らせ	19



第6回理事会及び第5回幹事会

1月30日(月)、宅建協会6階研修ホールにおいて、宅建協会理事会及び保証協会鹿児島本部幹事会が開催されました。

宅建協会理事会では、宅建業法の一部を改正する法律の施行について報告がありました。その後、鹿児島北支部、鹿児島南支部事務所に関する件が再度協議され、不動産会館内で事務所を移転することとなりました。

保証協会幹事会では、平成29年度の事業計画及び予算が決議されました。

理事定数37名、出席理事35名、出席監事5名。

●宅建協会議案

第1号議案 鹿児島北支部、鹿児島南支部事務所に関する件

●保証協会議案

第1号議案 平成29年度事業計画書に関する件

第2号議案 平成29年度収支予算書に関する件



第7回理事会

3月15日(水)、宅建協会6階研修ホールにおいて、宅建協会理事会が開催されました。

理事定数37名、出席理事36名、出席監事5名。

●議案

第1号議案 鹿児島北支部、鹿児島南支部事務所に関する件

鹿児島北支部は、現在の不動産会館4階のままとし、鹿児島南支部を不動産会館3階から5階へ移転することとなりました。

第2号議案 遊休財産保有適正化特別規則制定に関する件

原案通り決議されました。

第3号議案 平成29年度事業計画議決に関する件

第4号議案 平成29年度収支予算議決に関する件

第5号議案 平成29年度資金調達及び設備投資の見込を記載した書類承認に関する件

平成29年度事業計画及び予算について、第3号議案及び第5号議案は原案通り決議され、第4号議案は一部修正のうえ決議されました。

第8回理事会

3月27日(月)、宅建協会6階研修ホールにおいて、宅建協会理事会が開催されました。

定款及び諸規則の改正案及び制定案が検討されました。一部の議案が修正のうえ決議され、その他の議案は原案通り決議されました。

理事定数37名、出席理事36名、出席監事4名。

●議案

第1号議案 定款一部改正に関する件

第2号議案 支部等運営規程制定に関する件

第3号議案 会員の入会及び退会に関する規程制定に関する件

第4号議案 会費等規程制定に関する件

第5号議案 部会及び委員会規程制定に関する件

第6号議案 役員選出規則一部改正に関する件

第7号議案 総会運営規則制定に関する件

第8号議案 理事会運営規則制定に関する件

第9号議案 総会及び理事会傍聴規則制定に関する件

第10号議案 会員等慶弔規程制定に関する件

第11号議案 三役会運営規則制定に関する件

第12号議案 常務理事会運営規則制定に関する件

第13号議案 不動産相談所運営規則一部改正に関する件

第14号議案 相談対応要領制定に関する件

第15号議案 相談配置要領制定に関する件

第16号議案 定款施行規則一部改正に関する件

第17号議案 特定費用準備資金及び資産取得資金の取扱規程制定に関する件

第18号議案 入会手続き及び入会審査規則廃止に関する件

第19号議案 議事運営規則廃止に関する件

高校3年生に「はじめての一人暮らしガイドブック」を寄贈

今後、一人暮らしを始める機会の多い高校3年生（約14,600名）に、トラブル未然防止を目的として、一人暮らしに必要な知識や情報が掲載された「はじめての一人暮らしガイドブック」を寄贈しました。本事業は平成24年度から南薩支部が4年間実施し、平成28年度から本部事業として実施したものです。

これまでの南薩支部の実績もあり、薩南工業高等学校（南九州市）の要請により、2月15日（水）、支部担当理事による出前授業も実施しました。

各教育委員会から「授業で活用したい」「今後も継続してほしい」との声もいただき、また、県教育委員会からは「小冊子に掲載されております具体的かつ実践的な解説や内容は、今後、生徒たちが、生活における課題を主体的に解決し、共に支え合う社会の一員として充実した生活を送るための一助になることと思います」とのお礼状もいただきました。

公益事業の一環として、今後も継続して実施して参ります。



薩南工業高等学校での出前授業

不動産開業支援セミナー

2月15日（水）、宅建協会6階研修ホールにおいて開業支援セミナーを開催し、19名が参加しました。

不動産業に興味のある方や開業を考えている方を対象に、現役の宅建業者としての講演、免許申請から開業までの流れ、宅建協会・保証協会の会員支援業務などを説明しました。

終了後、5名の方が個別相談をされ、開業への不安など熱心に相談されていました。

アンケートでは、「説明が分かりやすい」「協会のサポートがしっかりしていて安心した」などの意見も多数いただきました。



女性会員等研修会

2月7日（火）、宅建協会6階研修ホールにおいて、女性の代表者・従業者が29名参加し、女性会員等研修会を開催しました。



協会監事でもある税理士の上山寛氏を講師に招き、確定申告を中心に、税制改正、相続税、贈与税など幅広く講演をしていただきました。

皆さん熱心に受講し、講演後は多くの質問がなされました。



講師の上山寛氏

鹿児島県内景況（平成29年3月30日）

株式会社 鹿児島銀行・株式会社 鹿児島経済研究所

最近の県内景況は、観光関連がやや弱含んでいるものの、雇用関連が堅調に推移し、消費関連がやや持ち直している。また、投資関連の一部で持ち直しているほか、生産活動で持ち直しの動きが見られるなど、全体としてやや持ち直している。

生産活動は、12月の鉱工業生産指数が5カ月連続で前年を上回った。電子部品関連は持ち直している。食品関連では、畜産の一部で弱含みの動きがみられる。個人消費関連はやや持ち直している。投資関連では、公共工事請負金額は前年を上回ったものの、民間建築工事費予定額、新設住宅着工戸数は前年を下回った。主要ホテル・旅館宿泊客数は、鹿児島・霧島・指宿の3地区合計で、2カ月連続で前年を下回った。主要観光施設入場者数は前年を下回る施設が多くみられた。

【生産活動】… 持ち直しの動き

電子部品関連は、スマートフォン向け、自動車関連等が堅調に推移し、持ち直している。

1月の焼酎生産は2カ月連続で前年を上回り、出荷量は5カ月ぶりに前年を上回った。

11月のかつお節生産は、4カ月連続で前年を上回った。

2月の生コン生産（出荷量）は、民間工事向けは前年を上回ったものの、公共工事向けが前年を下回り、全体で2.0%減と4カ月ぶりに前年を下回った。

2月の紙パルプ生産は、5カ月連続で前年を下回った。

木材関係は、製品相場がスギ、ヒノキともに前年を上回った。

【畜産関連】… 一部で弱含みの動き

2月の子牛価格、出荷頭数は、ともに前年を上回った。また、2月の肉用牛（和牛）の枝肉価格は3カ月連続で前年を下回った。1月の枝肉生産量は前年を上回った。

2月の豚肉相場は前年を下回った。1月の枝肉生産量は前年を上回った。

2月のブロイラー相場は、もも肉、むね肉ともに前年を上回った。2月の処理羽数は前年を下回った。

また、2月の鶏卵相場は前年を下回った。

【消費関連】… やや持ち直し

1月の百貨店・スーパー販売は、飲食料品が前年を下回ったものの、衣料品が前年を上回り、全体では2カ月ぶりに前年を上回った。また、2月の専門量販店販売額は5.5%増となった。2月の乗用車新車販売台数は、5カ月連続で前年を上回った。車種別にみると、普通車は17.0%増、小型車は13.2%増となった。また、2月の軽自動車は3カ月連続で前年を下回った。

【観光関連】… やや弱含み

2月の主要ホテル・旅館宿泊客数（鹿児島・霧島・指宿地区）は、九州、中国、香港が伸びたものの、九州ふっこう割終了による反動減やうるう年の裏年で東北、関東、関西、中国地方からの入り込みが落ち込んだことなどにより、4.1%減と2カ月連続で前年を下回った。鹿児島地区は関東、台湾、中国からの入り込みや団体客が伸びたものの、北陸、中国地方、韓国からの入り込みや個人客が落ち込んだことなどにより、ほぼ横ばいだった。霧島地区は九州、台湾からの入り込みが伸びたものの、東北、関西からの入り込みや個人・団体客が落ち込んだことなどにより、2カ月連続で前年を下回った。指宿地区は九州、韓国、香港からの入り込みが伸びたものの、関東、関西、中国地方、台湾からの入り込みや個人・団体客が落ち込んだことなどにより、2カ月連続で前年を下回った。

種子島・屋久島地区は個人・団体客ともに減少し、2カ月連続で前年を下回った。

2月の主要観光施設入場者数は、前年を下回る施設が多くみられた。

【投資関連】… 一部で持ち直し

2月の公共工事は、件数、請負金額ともに前年を上回った。1月の民間建築工事着工は、棟数は前年を上回ったものの、床面積、工事費予定額は前年を下回った。1月の新設住宅着工戸数は、持家は前年を上回ったものの、貸家と分譲が前年を下回り、全体で9.3%減と3カ月連続で前年を下回った。また、新設住宅着工戸数の合計の3カ月移動平均は前年を下回り、5.9%減となった。1月の主要建設資材卸売業者の売り上げは、3カ月ぶりに前年を下回った。

【貿易関連】… 輸出額は前年を下回った一方、輸入額は前年を上回った

1月の輸出額は、食料品及び動物が前年を上回ったものの、パルプ及び古紙、ゴムタイヤ及びチューブが前年を下回り、全体で17.6%減と3カ月連続で前年を下回った。輸入額は、原油及び粗油、穀物及び同調整品がともに前年を上回り、全体で47.6%増と3カ月連続で前年を上回った。

【雇用情勢】… 堅調

1月の有効求人倍率は前月と同水準の1.12倍となった。

【金融情勢】… 貸出金残高は前年を上回った

1月の県内金融機関の貸出金残高は前年を4.7%上回った。

【企業倒産】… 倒産件数は前年と同数

2月の企業倒産（負債額1,000万円以上）は、件数が7件と前年同月（7件）と同数、負債総額は84億23百万円と前年同月（4億78百万円）を上回った。

建築動態統計調査(住宅着工統計「着工新設住宅の推移」)

参考：国土交通省統計データ

単位：戸

年		総数	持家	貸家	給与	分譲	分譲	
							うちマンション	うち一戸建
平成24年	全 国	882,797	311,589	318,521	5,877	246,810	123,203	122,590
	九 州	81,625	30,379	36,511	558	14,177	8,117	5,990
	鹿 児 島	9,701	4,584	3,884	129	1,104	618	486
平成25年	全 国	980,025	354,772	356,263	5,059	263,931	127,599	134,888
	九 州	92,249	35,053	40,244	522	16,430	9,241	7,080
	鹿 児 島	11,307	5,508	4,564	115	1,120	435	685
平成26年	全 国	892,261	285,270	362,191	7,372	237,428	110,475	125,421
	九 州	82,000	29,152	38,108	344	14,396	7,554	6,732
	鹿 児 島	9,980	4,353	4,284	84	1,259	533	702
平成27年	全 国	909,299	283,366	378,718	6,014	241,201	115,652	123,624
	九 州	86,616	29,412	41,185	822	15,197	8,235	6,916
	鹿 児 島	10,578	4,388	4,922	106	1,162	304	850
平成28年	全 国	967,237	292,287	418,543	5,875	250,532	114,570	133,739
	九 州	94,321	31,631	46,812	858	15,020	7,295	7,639
	鹿 児 島	11,613	4,547	5,063	76	1,927	1,015	908

持家：建築主が自分で居住する目的で建築する住宅

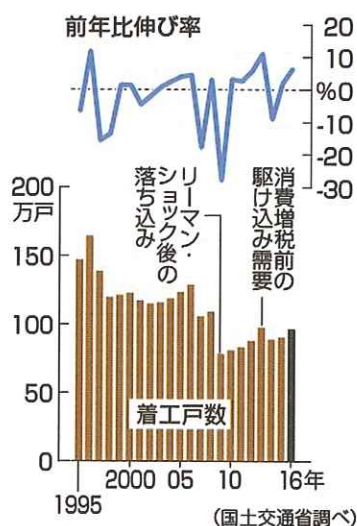
貸家：建築主が賃貸する目的で建築する住宅

給与：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築する住宅

分譲：建て売り又は分譲の目的で建築する住宅

九州：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島

新設住宅着工戸数の推移



国土交通省が発表した平成28年の新設住宅着工戸数は、前年比6.4%増の967,237戸となり、2年連続で年々を上回りました。消費税率8%への引上げを前に駆け込み需要が発生した平成25年以来、3年ぶりの高い水準となりました。相続税の節税対策としての賃貸アパートなど「貸家」を建てる需要がけん引しています。

政府は、昨年6月に発表した「日本再興戦略2016」において、①2025年までに既存住宅流通の市場規模を8兆円に倍増する(2010年4兆円)。②2025年までにリフォームの市場規模を12兆円に倍増する(2010年6兆円)。という目標を掲げています。

これら中古住宅政策により、2025年の新設住宅着工戸数は62万戸程度まで減少すると予想する民間研究所もあります。

鹿児島県推計人口調査結果（抜粋）

平成28年10月1日現在 鹿児島県統計課

- 鹿児島県の推計人口は1,637,272人で、平成27年10月からの1年間に10,905人減少している。
- 前年と比べ、年少人口（0～14歳）が1,814人減少、生産年齢人口（15～64歳）が16,967人減少しているのに対して、老年人口（65歳以上）が7,876人増加している。

	人口			15歳未満		15～64歳		65歳以上	
	総人口	男	女	人口	割合	人口	割合	人口	割合
鹿児島県	1,637,272	768,182	869,090	218,937	13.5	912,791	56.4	487,610	30.1
鹿児島市	599,136	278,876	320,260	80,707	13.8	354,062	60.6	149,574	25.6
鹿屋市	103,185	49,267	53,918	15,732	15.3	58,027	56.6	28,746	28.0
枕崎市	21,619	9,800	11,819	2,323	10.7	11,246	52.0	8,048	37.2
阿久根市	20,826	9,758	11,068	2,225	10.7	10,405	50.0	8,169	39.3
出水市	53,484	24,858	28,626	7,437	14.0	29,177	54.9	16,565	31.1
指宿市	41,223	18,936	22,287	5,002	12.1	21,332	51.8	14,873	36.1
西之表市	15,657	7,417	8,240	2,010	12.8	8,142	52.0	5,501	35.1
垂水市	15,151	7,001	8,150	1,479	9.8	7,642	50.4	6,030	39.8
薩摩川内市	95,496	45,753	49,743	13,612	14.3	52,905	55.5	28,778	30.2
日置市	48,933	22,947	25,986	6,331	13.1	26,276	54.2	15,896	32.8
曾於市	35,855	16,593	19,262	3,965	11.1	18,147	50.6	13,734	38.3
霧島市	125,447	59,700	65,747	18,351	14.7	73,812	59.3	32,357	26.0
いちき串木野市	28,863	13,404	15,459	3,466	12.0	15,595	54.0	9,792	33.9
南さつま市	34,960	15,969	18,991	3,939	11.3	17,754	50.8	13,234	37.9
志布志市	31,148	14,632	16,516	4,292	13.8	16,404	52.8	10,387	33.4
奄美市	42,690	20,051	22,639	6,140	14.4	23,936	56.1	12,594	29.5
南九州市	35,712	16,596	19,116	4,066	11.4	18,448	51.7	13,172	36.9
伊佐市	26,343	12,188	14,155	2,903	11.1	12,889	49.2	10,389	39.7
始良市	75,629	35,219	40,410	10,935	14.5	42,231	55.9	22,328	29.6
三島村	401	209	192	85	21.2	206	51.4	110	27.4
十島村	782	432	350	142	18.2	425	54.3	215	27.5
さつま町	21,889	10,168	11,721	2,517	11.5	10,878	49.8	8,458	38.7
長島町	10,280	4,945	5,335	1,475	14.3	5,312	51.7	3,493	34.0
湧水町	10,088	4,933	5,155	1,054	10.5	5,010	49.7	4,015	39.8
大崎町	13,010	6,133	6,877	1,504	11.6	6,724	51.7	4,780	36.7
東串良町	6,436	3,039	3,397	872	13.5	3,251	50.5	2,313	35.9
錦江町	7,723	3,564	4,159	797	10.3	3,539	45.8	3,387	43.9
南大隅町	7,356	3,469	3,887	689	9.4	3,281	44.6	3,385	46.0
肝付町	15,476	7,402	8,074	1,805	11.7	7,556	48.8	6,110	39.5
中種子町	8,018	3,778	4,240	1,027	12.8	4,056	50.6	2,928	36.5
南種子町	5,615	2,762	2,853	727	13.0	2,940	52.4	1,942	34.6
屋久島町	12,687	6,201	6,486	1,839	14.5	6,750	53.2	4,092	32.3
大和村	1,493	730	763	173	11.6	736	49.3	584	39.1
宇検村	1,693	808	885	200	11.8	823	48.6	670	39.6
瀬戸内町	8,871	4,229	4,642	1,053	11.9	4,637	52.3	3,178	35.8
龍郷町	5,784	2,786	2,998	914	15.8	3,049	52.8	1,817	31.4
喜界町	7,110	3,461	3,649	905	12.7	3,549	50.0	2,649	37.3
徳之島町	10,932	5,350	5,582	1,742	15.9	5,892	53.9	3,296	30.2
天城町	5,860	2,951	2,909	809	13.8	3,037	51.8	2,014	34.4
伊仙町	6,307	3,155	3,152	992	15.7	3,056	48.5	2,258	35.8
和泊町	6,659	3,241	3,418	1,023	15.4	3,496	52.5	2,140	32.1
知名町	6,107	3,072	3,035	896	14.7	3,213	52.6	1,998	32.7
与論町	5,139	2,478	2,661	772	15.0	2,737	53.3	1,630	31.7

○人口5万人以上の市は、鹿児島市、霧島市、鹿屋市、薩摩川内市、始良市、出水市の順である。

○前年と比較して人口が増加したのは、始良市（456人増）、十島村（26人増）の2市村である。

人口が減少したのは、41市町村で、減少数の上位は、曾於市（702人減）、鹿児島市（678人減）、南九州市（640人減）、指宿市（608人減）、薩摩川内市（580人減）、さつま町（511人減）である。

	H18.10.1		H23.10.1		H28.10.1	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
鹿児島県	1,743,021	730,086	1,698,659	733,125	1,637,272	725,987
鹿児島市	604,480	258,119	606,890	267,024	599,136	272,163
鹿屋市	105,974	44,202	104,902	44,710	103,185	45,137
枕崎市	24,859	10,679	23,393	10,407	21,619	9,976
阿久根市	24,694	10,158	22,765	9,736	20,826	9,123
出水市	57,351	22,990	55,378	22,696	53,484	22,592
指宿市	46,246	19,802	44,010	19,134	41,223	18,347
西之表市	17,959	7,781	16,753	7,593	15,657	7,344
垂水市	18,508	7,625	16,924	7,391	15,151	6,903
薩摩川内市	101,508	41,565	99,250	41,741	95,496	40,775
日置市	51,955	20,147	50,483	19,963	48,933	19,723
曾於市	41,793	17,462	38,689	16,959	35,855	15,988
霧島市	127,615	53,129	127,365	54,512	125,447	54,524
いちき串木野市	32,619	12,720	30,755	12,201	28,863	12,140
南さつま市	41,081	17,032	38,017	16,287	34,960	15,208
志布志市	34,454	14,675	32,827	14,244	31,148	13,806
奄美市	48,897	20,839	45,603	20,052	42,690	19,604
南九州市	41,630	16,773	38,412	15,992	35,712	15,217
伊佐市	31,043	13,457	28,908	12,812	26,343	12,131
始良市	74,942	29,915	75,041	30,992	75,629	31,868
三島村	473	259	415	243	401	217
十島村	685	369	660	405	782	439
さつま町	25,190	10,252	23,794	9,939	21,889	9,559
長島町	11,762	4,458	10,996	4,312	10,280	4,139
湧水町	12,348	4,897	11,412	4,623	10,088	4,271
大崎町	15,135	6,504	14,017	6,375	13,010	6,027
東串良町	6,987	2,966	6,780	2,976	6,436	2,681
錦江町	9,775	4,081	8,782	3,767	7,723	3,388
南大隅町	9,691	4,261	8,534	3,950	7,356	3,535
肝付町	18,046	7,719	16,820	7,486	15,476	6,963
中種子町	9,062	4,054	8,613	3,972	8,018	3,720
南種子町	6,678	2,990	6,163	2,849	5,615	2,692
屋久島町	13,645	6,147	13,544	6,285	12,687	6,089
大和村	1,964	873	1,704	825	1,493	696
宇検村	2,027	942	1,929	928	1,693	851
瀬戸内町	10,588	4,845	9,712	4,641	8,871	4,376
龍郷町	5,969	2,400	6,078	2,495	5,784	2,445
喜界町	8,503	3,770	8,042	3,621	7,110	3,322
徳之島町	12,822	5,328	11,997	5,287	10,932	4,888
天城町	6,911	2,871	6,564	2,830	5,860	2,585
伊仙町	7,082	3,060	6,762	3,026	6,307	2,861
和泊町	7,391	2,997	7,021	2,937	6,659	2,914
知名町	6,957	2,848	6,694	2,862	6,107	2,677
与論町	5,666	2,125	5,306	2,045	5,139	2,083

宅地建物取引業法改正の一部が4月1日から施行されています！

宅建業法の一部改正（平成28年6月3日公布）の施行日は、次のとおりです。

施行日	改正の内容
平成29年4月1日	<p>①媒介契約の依頼者に対する情報提供の充実 依頼者が媒介契約を締結した物件の状況を適時適切に把握できるよう、媒介契約を締結した宅地建物取引業者に対し、当該物件について購入等の申し込みがあったときは、遅滞なく、<u>依頼者に報告することを義務付け</u></p> <p>②宅地建物取引業者に対する重要事項説明の簡素化 不動産取引の効率化を図るため、宅地建物取引業者が宅地又は建物の取得者又は借主となる場合における重要事項説明については、<u>書面交付で足りるものとする</u></p> <p>③従業者名簿の記載事項の変更 個人情報保護の観点から、事務所に備え付ける従業者名簿の記載事項から、<u>従業者の住所を除く</u></p> <p>④営業保証金制度等の改善 不動産取引における消費者保護の強化を図るため、営業保証金又は弁済業務保証金による弁済を受ける対象から宅地建物取引業者を除外</p> <p>⑤宅地建物取引士等に対する研修の充実 1. 宅地建物取引業保証協会は、全国の宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人に対して、研修に要する費用の助成を行うことができる 2. 宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人に対して、体系的な研修を実施するよう努力義務を課す</p>
平成30年4月1日	<p>既存建物取引時の情報提供の充実</p> <p>①媒介契約時 媒介契約の締結時に建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付</p> <p>②重要事項説明時 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明</p> <p>③契約時 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付</p>

インスペクションとは、専門的な知識を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ・雨漏り等の劣化事象や不具合事象の状況を目視・計測等により調査するものです。こうした調査により、建物の所有者や購入予定者が建物の基礎・外壁等の状況を把握することが可能となります。

媒介・代理の際の報酬と広告などに係る費用

業法第46条により、宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理、媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。とされており、この額を超えて報酬を受けてはなりません。

宅地建物取引業者は、広告料、案内料、登録料等名目如何を問わず、依頼者に対し本来の報酬以外の金銭を請求したり、依頼者から受け取ることはできません。

違反した場合、1年以内の業務停止処分、100万円以下の罰金、情状が特に重いときは免許の取消処分を受けることになります。

注意 1) 広告のための料金

報酬告示では、依頼者の依頼によって行う公告の料金に相当する額について、媒介報酬とは別に依頼者に請求することが認められています（報酬告示第7）。

ただし、媒介業務は取引の相手方を探索する業務を含む以上、多かれ少なかれ広告活動を必然的に伴うものであり、売買等の媒介に当たって通常必要とされる程度の広告宣伝費用は、報酬告示によって規制をうける報酬の範囲に含まれているものと解されています。

媒介報酬とは別に請求できる広告の料金は、大手新聞社への広告掲載料等、報酬の範囲内でまかなうことが相当でない多額の費用を要する特別の広告の料金を意味します。

このような特別の広告費であって、**かつ特に依頼者から広告を行なうことの依頼があり、その費用の負担につき事前に依頼者の承諾があった場合**又はこれと同視することのできるような事後において依頼者が広告を行なったこと及びその費用の負担につき全く異議なくこれを承諾した場合に限り、広告の料金に相当する額の金員を受領することができます。依頼者から特別の広告に関する承諾を得ている場合には、承諾した旨を文書で明確にしておくことが必要です。

注意2) 特別依頼に係る費用

標準媒介契約約款には「甲（依頼者）が乙（業者）に特別に依頼した広告の料金又は遠隔地への出張費用は甲の負担とし、甲は、乙の請求に基づいて、その実費を支払わなければなりません。」と定められています（第9条）。

この条項にいう「**特別に依頼した広告の料金**」には、**指定流通機構への情報登録はもちろんのこと、通常の広告のための費用は含まれません**。これらの費用は、当然に業者の負担です。

業者は、依頼者から特別に広告の依頼や遠隔地への出張の依頼を受けたときは、あらかじめ、依頼者に標準媒介契約約款の定めに基づき請求する費用の見積もりを説明してから実行すべきです。

最近の判例から

広告料名目の報酬（東京地裁 平成27年7月9日）

不動産の賃貸及び管理を業とするXは、媒介業者Aに委託して、自社所有の賃貸建物の入居者募集を行っていたが、1年を経過しても借主が決まらなかった。AはXに相談のうえ、フリーレント期間2ヶ月の条件を付して広告を行うとともに、不動産業者向けの条件として、契約時に借主が貸主に礼金1ヶ月を支払った場合、広告料という名目で礼金1ヶ月の金員を支払う旨のPRをした。

チラシを見た媒介業者Yは、Aの作成したチラシからフリーレントに関する内容を削除したチラシを作成し、借主Bから入居申込書を取得した。

YはAとの契約交渉において、「借主はフリーレントを付けなくてもよいから、フリーレント2ヶ月分の賃料と元から付いていた広告料1ヶ月分の合計3ヶ月分の賃料を広告料名目で支払ってほしい」と申し、支払方法は、XがAに広告料として賃料3ヶ月分を支払い、その後、AからYに支払うという条件を示した。

Xは、Yからの条件を拒めば成約に至らないと考えこれを承諾のうえ、Bとの間で賃貸借契約を締結し、Aに対し、媒介報酬として賃料1ヶ月相当額とともに、広告料として賃料3ヶ月相当額を支払った。後日、AはYに対し、広告料名目で賃料3ヶ月相当額を支払った。

Xは、Yに対し、Aに広告を依頼した事実もYに対し特段の広告を依頼した事実もないとして、Yに対する報酬は、宅建業法違反の報酬契約に基づいているから、Yの利得には、法律上の原因がないなどとして、返還（損害賠償）を求めた。

【判決の要旨】

YのAに対する申しは、Xに対し本来支払う必要のない金員を請求し、負担させるものといえ、違法行為にあたる。Xには賃料3ヶ月分という損害が生じており、かかる損害とYの違法行為との間には因果関係が認められる。Yには、Xに賃料3ヶ月分を負担させる意図があった以上、故意も認められる。

本件では、宅建業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることのできる報酬の額第7①ただし書の「広告の料金に相当する額」とは関係なく、むしろ、借主を紹介し成約させたことの対価であると認められる。

また、覚書や領収書は、YがXから直接金銭を受け取ると、宅建業法上の報酬規制に抵触するおそれがあることから、金銭の流れの面でも、法律行為の主体の面でも、YとXとの間にAを介在させようとして持ちかけ、X及びAがこれを受け入れたため、その流れに沿って作成されたものと認められるから、YとAとの間の広告支払合意を裏付けるものとはいえない。

その余の焦点につき検討するまでもなく、XのYに対する不法行為に基づく損害賠償請求は理由があるので容認する。

犯罪収益移転防止法による本人確認について

※国土交通省ホームページ（不動産業のページ）に、解説や各種様式が掲載されています。

犯罪収益移転防止法上の義務

「特定事業者」として位置付けられた宅地建物取引業者を含む全46の事業者は、特定取引※を行う際に本人確認を実施すべきこと等が義務付けられています。

※宅地建物取引業者による特定取引は、「宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」とされています。

法第4条 取引時確認の実施

特定取引を行う際は、顧客の「本人特定事項」等の確認が必要です。顧客が個人の場合は、本人特定事項（氏名・住居・生年月日）、取引目的及び職業を、顧客が法人の場合は、本人特定事項（名称・本店等所在地）、取引目的、事業内容及び実質的支配者を確認する必要があります。この本人特定事項については、運転免許証や登記事項証明書等の公的証明書の原本提示を受けるなどの方法によって確認しなければなりません。

法第6条 確認記録の作成・保存

取引時確認を実施した場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。本人特定事項や取引時確認を実施するためにとった措置等を記録します。

法第7条 取引記録の作成・保存

特定業務に係る取引を行った場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。確認記録を検索するための事項や、取引の日付・種類・額等を記載します。

法第8条 疑わしい取引の届出

特定業務において收受した財産が犯罪による収益である疑いがあると認められる場合等には、速やかに、免許行政庁に対して「疑わしい取引の届出」を行わなければなりません。

主な改正事項（平成28年10月1日施行）

①疑わしい取引の届出に関する判断の方法に関する規定の整備

下記は「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（H28.7.10 国土交通省不動産業課）」

第1 現金の使用形態に着目した事例

- 1 多額の現金により、宅地又は建物を購入する場合（特に、顧客の収入、資産等に見合わない高額の物件を購入する場合。）
- 2 短期間のうちに行われる複数の宅地又は建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払い総額が多額である場合

第2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例

- 3 売買契約の締結が、架空名義又は借名で行われたとの疑いが生じた場合
- 4 顧客が取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒む場合
- 5 申込書、重要事項説明書、売買契約書等の取引の関係書類それぞれに異なる名前を使用しようとする場合
- 6 売買契約の契約者である法人の実体がないとの疑いが生じた場合
- 7 顧客の住所と異なる場所に関係書類の送付を希望する場合

第3 取引の特異性（不自然さ）に着目した事例

- 8 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地又は建物を売買する場合
- 9 宅地又は建物の購入後、短期間のうちに当該宅地又は建物を売却する場合
- 10 経済合理性から見て異常な取引を行おうとする場合（例えば、売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わないとする場合等）

- 11 短期間のうちに複数の宅地又は建物を購入するにもかかわらず、各々の物件の場所、状態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示さない場合
- 12 取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、当該顧客が取引の対象となる宅地又は建物を購入又は売却する合理的な理由が見出せない場合

第4 契約締結後の事情に着目した事例

- 13 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申し入れがあった場合
- 14 顧客が（売買契約締結後に）突然、高額の不動産の購入への変更を依頼する場合

第5 その他の事例

- 15 公務員や会社員がその収入に見合わない高額な取引を行う場合
- 16 顧客が自己のために取引しているか疑いがあるため、真の受益者について確認を求めたにも関わらず、その説明や資料提出を拒む場合
- 17 顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合
- 18 顧客が、宅地建物取引業者に対して「疑わしい取引の届出」を行わないように依頼、強要、買収等を図る場合
- 19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引
- 20 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引又は不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引
- 21 警察庁の犯罪収益移転防止対策室、その他の公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引

②顔写真のない本人確認書類に係る本人確認方法の改正

健康保険証や国民年金手帳等の顔写真のない本人確認書類は、顧客の住居に宛てて転送不要郵便で取引関係文書を送付する等、二次的な確認措置が求められることとされました。

【本人確認の実施／顧客が個人の場合の確認方法】

		確認方法		
本人特定事項 (氏名・住所・生年月日)		【提示のみ法】 ①顧客本人又はその代理人から、下表A欄またはD欄に記載のもののうちいずれかの原本の提示を受けて確認する。	【提示+送付法】 ①顧客本人又はその代理人から、下表B欄またはC欄記載のもののうちいずれかの原本の提示を受け、 ②その書類に記載のある顧客の住居宛てに取引関係文書を送付する。	【提示+送付法】※非対面取引 ①顧客本人又はその代理人から、下表に記載のもののうちいずれかの原本又はその写しの送付を受け、 ②その書類を確認記録に添付し、 ③その書類に記載のある顧客の住居宛てに取引関係文書を送付する。
		【提示のみ法+追加措置①】 ①顧客本人又はその代理人から、下表B欄記載のもののうちいずれか2つの原本の提示を受けて確認する。 又は 顧客本人又はその代理人から、下表B欄記載のもののうちいずれか1つの原本の提示を受けるとともにC欄又は補完書類の提示を受けて確認する。		【提示のみ法+追加措置②】 ①顧客本人又はその代理人から、下表B欄記載のもののうちいずれかの原本の提示を受けるとともに、 ②当該書類以外の本人確認書類又はその写しの送付を受け、 又は 補完書類又はその写しの送付を受け、 ③その書類を確認記録に添付する。
A欄	運転免許証・運転経歴証明書、在留カード、特別永住者証明書、個人番号カード、(住民基本台帳カード)、旅券(パスポート)等、身体障害者手帳、神経障害者保健福祉手帳、療育手帳、戦傷病者手帳、その他の写真有り証明書(※1 顧客等本人から提示されたもの)(※2 一枚限り発行されるもので、代表者等から提示されたもの)			
B欄	印鑑登録証明書(※特定取引等に係る申込み等の書類に顧客が押印した印鑑に係るもの)、国民健康保険、健康保険、船員保険、後期高齢者医療若しくは介護保険の被保険者証、健康保険日雇特例被保険者手帳、国家公務員共済組合又は地方公務員共済組合の組合員証、私立学校教職員共済制度の加入者証、国民年金手帳、児童扶養手当証書、特別児童扶養手当証書、母子健康手帳			
C欄	印鑑登録証明書(B欄に掲げるものを除く)、戸籍謄本・抄本、住民票の写し、住民票記載事項証明書、その他の写真有り証明書(※1 複数枚発行されるもので、代表者等から提示されたもの)、その他の写真無し証明書			
D欄	顧客が外国人(日本国籍を有しない自然人で、本邦に在留していないもの)の場合、上記のほか、日本国政府が承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類であって、本人特定事項の記載のあるもの			

【参考：取引を行う目的及び職業の例】

	区分・態様	取引目的／職業又は事業内容の参考例
取引目的	個人売主	買い替え用、転勤、資産売却、相続対策、その他
	個人買主	居住用、事業用、投資用、セカンドハウス、その他
	法人売主	買い替え用、換金、資産売却、その他
	法人買主	自社／店舗用、社宅用、転売用、その他
職業・事業内容	個人	会社役員／団体役員、会社員／団体職員、公務員、自営業、無職、その他
	法人	不動産業、建設業、製造業、サービス業、運輸業、卸売／小売業、金融／保険業、その他

③事業者が行う体制整備等の努力義務の拡充

取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成、業務を統括管理する者の選任等、事業者が取引時確認等を的確に行うために講ずるよう努めなければならない措置が規定されました。

④ハイリスク取引の類型の追加

外国PEPs(重要な公的地位にある者(Politically Exposed Persons))との特定取引が厳格な取引時確認の対象に追加されました。

⑤法人の実質的支配者に関する規定の改正

法人の実質的支配者について、議決権その他の手段により当該法人を支配する自然人まで遡って確認すべきこととされました。

⑥取引担当者の代理権等の確認方法の改正

法人の取引担当者が正当な取引権限を持っていることを確認する方法から、社員証を有していることを削除しました。また、従前、役員として登記されていることが確認方法として認められていましたが、当該確認方法は、役員が代表権を有する場合に限ることとされました。