



埼玉県

TAKKEN NEWS



2016

3 月号



黒目川花まつり(朝霞市)
写真提供：朝霞市役所

今月のトピックス

- 宅建業の開業を全力サポート中！宅建業「開業支援セミナー」開催報告 —— 1
- 宅建業免許を取得したらまずこの研修！
「宅建業免許 新規取得者向け研修会」開催報告 —— 1
- 平成28年「定時社員総会」開催通知送付のお知らせ —— 裏表紙

あなたの宅地建物取引士証(宅地建物取引主任者証)
有効期限は大丈夫ですか？

更新のための講習会は有効期限満了日の6ヵ月前から受講が可能です。講習日は表紙裏でご確認ください

宅建業免許更新、
提出期間経過で 免許失効！

免許権者への提出期間は 免許満了日の90日前から30日前まで
(協会経由:100日前から50日前まで)



今回のテーマ『予告広告③』

Q

本広告前に販売センターで「価格発表会」を開催する旨を表示した予告広告を行うことはできますか？

A

結論からいいますと、お尋ねのような広告を行うことができません。

予告広告は、売り手側の事情で価格を決定しかねている場合でも、物件の内容等についてあらかじめ情報を提供し、一般消費者にゆっくり検討してもらうために、本広告で価格を明示することを前提として認められた広告手法です。

お尋ねの趣旨は、消費者にとって最も重要な情報の一つである価格を示さないまま消費者の期待感をあおって販売センター等への来場をうながすための『じらし広告』をしてもよいかということと同じです。

予告広告の趣旨は、売り手側の事情で価格決定が遅れた場合、発売直前にならないと広告が行われないことが多く、消費者は広告情報に接してから極め

て短期間に購入するかどうかの判断をしなければならない状況に置かれることを回避し、消費者に物件選択の時間的余裕を与えるために、価格その他の取引条件以外の物件内容に関する情報を提供できる途を開いたものです。

したがって、お尋ねのような『じらし広告』で集客することは、結果として本広告前に来場した顧客に申込み順位を確保するなど事実上の販売行為が行われるおそれがあり、予告広告の趣旨に反するだけでなく、本広告を行わない結果となる蓋然性が極めて高いと考えられます。予告広告に名を借りた『じらし広告』は、必要な表示事項の規定の特例を定めた予告広告には該当せず、表示規約第8条（必要な表示事項）の規定に違反することになります。

広告物等のご質問は、公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会（TEL. 03-3261-3811）まで

弁護士による不動産法律相談会開催のお知らせ

平成28年

4/7 木

4/19 火

宅建協会では弁護士による不動産法律相談会を無料で開催しています。なお、大変混み合うことが予想されますので、誠に勝手ながら**全日程とも予約制**とさせていただきます。予約等の詳細は右記へ直接ご連絡下さい。

- ◆会場：埼玉県宅建会館
- ◆費用：無料（相談時間は各自30分間です）
- ◆開催時間：午前10時から午後3時まで（正午～午後1時を除く）

TEL：048-811-1868 お問い合わせは保証業務課まで

弁護士による不動産法律相談会 利用上の注意事項等

- ①相談内容は、不動産取引の法律的な諸問題に限り、一般消費者及び本会会員が無料で利用できます。相談時間30分において弁護士が面接し、助言や回答を行います。相談中の録音撮影は一切禁じます。
- ②予約申し込みは、相談日の1ヶ月前から受付し、次回以降の予約は1ヶ月間お受けできません。予約をキャンセルする場合は、必ず相談日前日の午後3時までにお電話でご連絡ください。連絡なしにキャンセルされた方は、相談されたものとみなし、次回以降の予約は3ヶ月間お受けできません。
- ③訴訟中及び調停中、法令・公序良俗に反するもの、宅地建物取引業法第64条の5第1項の規定に基づく苦情を申し出た相談・

同法第64条の8第2項の規定に基づく認証を申し出た相談については、予約申し込みを受け付けません。また相談にも回答できません。

- ④交通機関の不通、本会及び弁護士のやむを得ない事情等により中止する場合があります。また理由の如何を問わず、予約した時間内で相談対応を終了とさせていただきます。

免責事項

回答の利用等については、相談者の自己責任においてご利用下さい。利用によって相談者又は第三者に生じたいかなる損害についても、相談者がその全ての責任を負うものとします。

業界注目インフォ

宅建業法をはじめ関係法令や、実際の実務に関わる大切な注目情報をまとめてお届けします。

宅建業実務

住宅用火災警報器の設置について

<埼玉県からのお知らせ>

住宅用火災警報器を寝室等に設置しましょう！

- ◆住宅用火災警報器は消防法や火災予防条例により全ての住宅において、寝室等に設置することが必要です。
住宅用火災警報器の有無を御確認してください。
- ◆住宅用火災警報器は家電量販店やホームセンター等で3,000円程度で販売しています。

- 取付けが義務付けられているところ：寝室・階段
- 取付けをおすすめするところ：台所



住宅用火災警報器の電池切れにも注意！

- ◆住宅用火災警報器の電池の寿命は5～10年です。設置から5年以上経過している住宅用火災警報器は電池切れにも御注意ください。
- ◆設置から10年以上経過している住宅用火災警報器は内部の電子機器が劣化しているおそれがあるため、本体の交換をお奨めします。



ボタンを押す、またはひもを引いて作動確認をします。

●定期的に家族で火災時の警報音を確認しましょう。

正常な場合は？

正常をお知らせするメッセージまたは火災警報音が鳴ります。



注)警報音はメーカーや製品により異なります。

音が鳴らない場合は？

電池がきちんとセットされているか、ご確認ください。



●それでも鳴らない場合は、「電池切れ」が「機器本体の故障」です。取扱説明書をご覧ください。

本件に関するお問い合わせは、埼玉県消防防災課へ TEL. 048-830-8161

～不動産業務に関わる皆様へ～

平成28年4月より「障害者差別解消法」が施行されます

<国土交通省からのお知らせ>





平成28年4月より、不動産業関係の業務にも影響のある「障害者差別解消法」が施行されます。

障害者差別解消法とは

この法律は、障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本的な事項や、国の行政機関、地方公共団体等及び民間事業者における障害を理由とする差別を解消するための措置などについて定めることによって、すべての国民が障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現につなげることを目的としています。

本法のポイント 「不当な差別的取扱い」と「合理的配慮の不提供」が禁止されます

※民間事業者における合理的配慮の提供は、努力義務となります。

	不当な差別的取扱い	障害者への合理的配慮
国の行政機関・地方公共団体等	 不当な差別的取扱いが禁止されます。	 障害者に対し、合理的配慮を行わなければなりません。
民間事業者 <small>(※)</small> <small>※民間事業者には、個人事業者、NPO等の非営利事業者も含まれます。</small>	 不当な差別的取扱いが禁止されます。	 障害者に対し、合理的配慮を行うよう努めなければなりません。

国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針

【不動産業関係】

不動産業関係に関しては、下記の事業についてご対応願います。

1. 対象事業

宅地建物取引業（宅地建物取引業法〔昭和27年法律第176号〕第2条第2号に規定する宅地建物取引業をいう）を対象とする。

2. 具体例

（1）差別的取扱いの具体例

①正当な理由がなく、不当な差別的取扱いにあたりと想定される事例

- ・ 物件一覧表に「障害者不可」と記載する。
- ・ 物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行う。
- ・ 宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が、障害者に対して、「当社は障害者向け物件を取り扱っていない」として話も聞かずに門前払いする。
- ・ 宅建業者が、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害（身体障害、知的障害、精神障害（発達障害及び高次脳機能障害を含む。）その他の心身の機能の障害（難病に起因する障害を含む。））があることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、障害者に対して、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、車いすでの物件の内覧を希望する障害者に対して、車いすでの入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断る。
- ・ 宅建業者が、障害者に対し、障害を理由とした誓約書の提出を求めらる。

②障害を理由としない、又は、正当な理由があるため、不当な差別的取扱いにあたりとされないと考えられる事例

- ・ 合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認する。

（2）合理的配慮の提供の具体例

①多くの事業者にとって過重な負担とならず、積極的に提供を行うべきと考えられる事例

- ・ 障害者が物件を探す際に、最寄り駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認したり、1軒ずつ中の様子を手を添えて丁寧に案内する。
- ・ 車いすを使用する障害者が住宅を購入する際、住宅購入者の費用負担で間取りや引き戸の工夫、手すりの設置、バス・トイレの間口や広さ変更、車いす用洗面台への交換等を行う場合、必要な調整を行う。
- ・ 障害者の求めに応じて、バリアフリー物件等、障害者が不便と感じている部分に対応している物件があるかどうかを確認する。
- ・ 障害者の状態に応じて、ゆっくり話す、手書き文字（手のひらに指で文字を書いて伝える方法）、筆談を行う、分かりやすい表現に置き換える等、相手に合わせた方法での会話を行う。
- ・ 種々の手続きにおいて、障害者の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添える。

②過重な負担とならない場合に、提供することが望ましいと考えられる事例

- ・ 物件案内時に、段差移動のための携帯スロープを用意する。
- ・ 物件案内時に、車いすを押して案内をする。
- ・ 物件案内の際、肢体不自由で移動が困難な障害者に対し、事務所と物件の間を車で送迎する。
- ・ 車いす使用者のために、車いす専用駐車場を確保する。
- ・ 物件の案内や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供する、ルビ振りを行う、書類の作成時に大きな文字を書きやすいように記入欄を広く設ける等、必要な調整を行う。
- ・ 物件のバリアフリー対応状況が分かるよう、写真を提供する。
- ・ 障害者の居住ニーズを踏まえ、バリアフリー化された物件等への入居が円滑になされるよう、居住支援協議会の活動等に協力し、国の助成制度等を活用して適切に改修された住戸等の紹介を行う。

障害者差別解消法に関する問い合わせ先

国土交通省総合政策局安心生活政策課 TEL:03-5253-8306（直通）