

2018年2月10日発行

今年も全国でインフルエンザが猛威をふるっています。例年通り、弊社事務所内ではインフルエンザ対策を実施しています。加湿器を増設したり、除菌薬を置いたり、マスクを会社から無償で支給したりしています。しかし、対策にもかかわらず、今年はずでに2名インフルエンザ感染者が出て、1週間の出勤停止の対応を取っています。オーナー様や入居者、仲介業者様などにご迷惑が掛からないよう、皆で業務を分担して対応しています。今月もオーナー通信をご高覧いただければ幸いです。

ホワイトヘアビーチ

(オーストラリア・ハミルトン島)



宅地建物取引士資格のご紹介、更新業務について

◆ 賃貸事業部 マネージャー: 三浦 英樹

【宅地建物取引士】

今月号では、不動産業者にとって特別な資格である「宅地建物取引士(略して宅建と呼ばれています)」の資格について詳しくご説明させていただきます。なぜ宅建が不動産業者にとって特別な資格となっているのかは、不動産業の営業が、国(国土交通省)の免許制度によって規制されていることによります。

■ 宅建試験概要

試験種類	国家資格(受験制限なし)
試験日	毎年10月第3日曜日(年1回)
試験時間	2時間
出題数	4肢択一式50問
合格点	35問で合格(平成29年)
試験範囲	宅建業法、権利関係、法令上の制限、税・その他
H29年受験者	209,354人(うち女性65,383人)
H29年合格者	32,644人(合格率15.6%)
受験手数料	7,000円

※平成29年合格者のうち、最高齢合格者:89才(男性)、最年少合格者:13才(男性)

※宅地建物取引士として業務を行うためには、試験に合格したうえ登録を行い、都道府県知事から取引士証の交付を受ける必要があります。

不動産の特徴の一つに扱う金額が大きいことがあります。マンションを1部屋購入する場合でも数千万円、1棟購入する場合には数億円の金額を取引することになります。賃貸の場合でも、継続的に発生する賃料などの合計額は多額なものになります。

金額が大きいうえに、多くの一般の方にとっては、不動産取引は一生のうちに、せいぜい数回程度しかかかわることがありません。そのため、不動産取引を行う上で消費者を保護するために、国が宅地建物取引業法により様々なルールを不動産業者に義務付けているのです

その中で、各営業所ごとに従業員の5人に1人は宅建の有資格者を設置する必要があります。その有資格者が、不動産取引の際に重要事項の説明書を作成し、契約に先だって法律や取引上のリスクを契約者に説明することにより、不動産に関する知識がない方でも安心して取引ができるようにしようとしているのです。

上記制度により、宅建の有資格者を一定数雇用しないと不動産業を行えない仕組みになっています。

また、試験の内容には、民法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、税法など、不動産の業務を行ううえで、必要な知識が多く含まれています。社員を採

用する不動産会社の立場からも、宅建有資格者であることは、その人が不動産業務について必要な知識を有していることの大きな判断材料になります。

以上のような事情により、宅建が不動産業界の中で特別な資格として扱われる状況となっています。弊社でも正社員には、全員取得を義務付けており、資格手当も他の資格よりも金額を特に大きく設定しています。現在、5人が(人により数年に渡り)取得に向けて勉強を継続していますが(取得率76%)、取得100%を達成するにはもう少し時間がかかりそうです。

以下、宅建の試験問題をいくつかご紹介させていただきます。ぜひ、チャレンジしてみただければと思います。

各問題の説明文が正しいかどうかを正誤で答えてください(実際の試験問題は4肢択一式です)。



問題1(宅建業法・重要事項説明書)

宅地建物取引業者は、買主の自宅で35条書面(重要事項説明書)を交付して説明を行うことはできず、必ず宅建業者の事務所で説明を行う必要がある。

問題2(権利関係・賃貸借)

賃貸人Aから賃借人Bに部屋を貸している場合で、AB間で賃料の支払時期について特約がない場合、Bは、当月分を月末までに支払わなければならない(後払い)。

問題3(権利関係・定期借家契約)

事業用の建物について定期借家契約を締結する場合には、公正証書による必要がある。

問題4(権利関係・時効)

Bが平穩・公然・善意・無過失に所有の意思をもって8年間専有し、CがBから建物の譲渡を受けて2年間専有した場合、当該建物の真の所有者はBではなかったとCが知っていたとしても、Cは取得時効を主張できる。

問題5(法令上の制限・建築基準法)

住宅の地上階における居住のための居室には、採光のための開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対し7分の1以上とする。

【回答】

問題1: 誤り(重要事項説明書は必ず事務所で行う必要はありません「宅地建物取引業法第35条」)

問題2: 正しい(特約がない場合前払いではありません「民法第614条」)

問題3: 誤り(建物の定期借家契約では公正証書である必要はありません「借地借家法第38条」)

問題4: 正しい(住むことを開始した時点で自分のものと

信じて、そのことに過失がなく平穩に10年間住み続けると、その建物は自分のものになります。その期間は買主が承継することができます「民法第162条」)

問題5: 正しい(採光部が床面積の7分の1に満たない場合には、居室として扱うことができなくなります「建築基準法第28条」)

4問以上正解した方は、試験合格に近い方です。ぜひ、チャレンジしてみたいはいかがでしょうか。

◆ 会計事務課 アソシエイト: 高柳 洋輔

【自己紹介】

会計事務課 高柳 洋輔(タカヤナギ ヨウスケ)と申します。主な業務は家賃の精算業務、更新手続き等を行っております。早いもので来月で入社して1年となります。業務にも慣れてくる頃ではありますが、引き続き気を緩めることなく業務に取り組んでまいりたいと思います。

【更新業務について】

会計事務課の業務の一つに更新手続き業務があります。更新手続き業務の流れは、①更新書類の作成、賃借人様へ発送 ②賃借人様から書類の回収、更新料の入金確認 ③書類、入金確認後、オーナー様へ押印依頼または、弊社代理人印を押印 ④押印完了後、賃借人様へ書類返却
以上が基本の流れとなります。

弊社では、余裕をもって更新手続きが完了できるように、期間満了日から2ヶ月前に賃借人様へ更新案内を発送することを基本としています。

ただ、年末からこの時期にかけては、更新手続きの件数も通常月と比較して倍以上になるため、書類発送や回収が遅くなってしまうこともあります。各業務に独自で開発した業務システムを利用していますが、更新業務についても、このシステムを活用しています。このシステムでは、更新書類の作成、印刷ができる他に、書類の発送や、回収漏れを防ぐための機能があります。

予め更新期日を入力しておく、更新期日が近づいてもまだ書類発送ができていない案件や、書類回収期日が過ぎてしまっている案件については、一覧上色がついて確認することができます。日頃からこの一覧を確認するようにして、書類の発送漏れを防いだり、回収期日が過ぎてしまった案件についてはすぐに督促を行うなどに活用しています。



また、システムを活用する以外にも、更新業務を滞りなく行うために、デスクまわりの整理整頓を心掛ける、案件の状況毎にファイルを分けして保管しておくといった、アナログな部分でも気を配っています。