



昭和51年2月号
}
昭和51年4月号
No. 107

社団法人 東京都宅地建物取引業協会
府中 稲城支部

倫理綱領

- 一、会員は秩序を重んじ責任と奉仕を忘れてはならない。
- 一、会員は不当な利益を追求せず公正にして親切な取引に終始しなければならぬ。
- 一、会員は社会的重責を荷う榮譽を自覚し人格を磨き、良識を養い、研究をゆるがせにしてはならない。
- 一、会員は業法を遵守し、依頼者に対し、信義を旨とし、誠実公正に職務を行なわなければならない。

社団法人 東京都宅地建物取引業協会

業務上の遵守事項

- 一、会員は無免許営業者（モグリ）との取引を行ってはならない。
- 一、会員は無免許営業者（モグリ）を発見した場合は協会に通知しなければならない。
- 一、会員は取引主任者を常置せざる業者との取引を行ってはならない。
- 一、会員は必ず所定の会員章を店頭に掲示し、会章を着用しなければならない。
- 一、会員は従業者を業務に従事させるときは、宅地建物取引業法に規定された従業者証明書を携帯させなければならない。

社団法人 東京都宅地建物取引業協会
東京都住宅局

皆様 こんにちわ

専務理事 加藤 友三郎

春らんまんの今日この頃、皆様方の御元氣な姿を一同に介して御同慶に堪えません。

高度成長時代の頭打ちから今日迄、長い不況の世相を背景にいろいろと御苦勞の多いことと存じます。

大量消費時代の反動か、あるいは、節約ムードからの脱皮の遅れからか、需要者の考え方、又は物件の不
動感覺等を含めて今後の道も誠にきびしいものがあると考えます。

しかしながら、現代社会人が求めている住むという感覺は人口増加の激しい条件の中でも根強いものがあ
ります。

今こそ、業界としてはお互いのコミュニケーションを固め無知を無くし、有知を生かし相互理解の中で組
合員の皆様方一人一人の御発展を祈る次第であります。

今後においてもダンピング競争の激しい中で四十九年度の国土法の施行後、自治体が介入したり日本高層
住宅協会などの既設物件の是正も行われているようではありますが、需要者が何を求めて何をほしかるかを念
頭に於いて、愛される業界の組合員であるならば必ずや未来の道に花は開くと信じて、皆様の御健康を祈り
御挨拶に替させていただきます。



一月定例理事会

とき 昭和五十一年一月二十八日(水)

ところ 三ツ木産業㈱ 会議室

出席者 朝倉添木栗原、三ツ木、山岸、大山、篠崎、山

村、福永、加藤、渡辺、出口、佐藤、野口、大谷

欠席者 池下、小沢、黒田

報告事項

本部事務局の各次長の担当変更がありましたので報告致します。

唐川次長 総務部企業委員会財務自主規制法

務

鮫島次長 保証協会業務担当及び厚生指導相

談部

三瓶次長 東政連業務担当及び広報調停

総務部

朝倉支部長より昭和五〇年度総会に当り各理事に対して本部々会の恒例業務事項について総会資料の準備取揃えをする様要望あり

二月定例理事会

とき 昭和五十一年二月二十六日(木)

ところ 寿し江戸一(京王ゴルフ場隣り)

出席者 朝倉添木栗原、山岸、佐藤、福永、出口、山村、

加藤、渡辺、野口、三ツ木

欠席者 池下、小沢、黒田、篠崎、大山

報告事項

府中市稲城支部主催による昭和五十一年度新年会が地元大國魂神社大宴会場に於いて開催

朝倉支部長以下四拾四名出席盛会裡に親睦を深め終了した。

業協会本部主催による昭和五十一年度新年会並びに各種授賞者祝賀会が赤坂山王飯店に於いて顧問団及び関係官庁友好団体その他を招待し開催され盛大裡に終了した(朝倉支部長外

代議員出席)

総務部

総務部

三月定例理事会及び役員会

とき 昭和五十一年四月七日(水)

ところ 三ツ木産業㈱ 会議室

出席者 朝倉添木栗原、三ツ木、山岸、大山、福

永山村、大貫、加藤、渡辺、出口、佐藤、野

口、大谷、黒田、磯崎

欠席者 池下、篠崎

報告及び審議事項

昭和五〇年度総会に対する総務事業報告

書昭和五十一年度事業計画案及び財務より

の五〇年度収支決算書並びに五一年度収支

予算書案等の報告内容の説明を行い理事

会の審議検討を得て承認を得た。

総務部 渡辺

財務部 出口



〔別紙：報告資料一〕

昭和五十一年三月十五日

会 員 各 位

社団法人 東京都宅地建物取引業協会
会 長 中 山 弥 十 八

建物の契約更新時の労務報酬に関する取扱いについて

建物の契約更新時の労務報酬の取扱いについて

「業者が、依頼者より建物に関する賃貸借期間満了の場合、この更新のあつせんの行為をしたときは、その依頼者より、当該建物の月額賃料の半額相当額以内の労務報酬を請求することができる。」

これは、本会の「宅地建物あつせん取引規定」の第三六条に定められた規定であるが、この規定に基づく労務報酬の請求について、地域毎にまちまちであり、かつ、解釈の違いによつては、不測の事故ともなるとの見解により、早くから統一指導の要求が表明されていたため、多くの時間といくつかの部門の研究を経たのち、昭和五十年二月に左記のような内容（線で囲まれた部分）の店内掲示ポスターを配付いたしました。

本件については、この店内掲示ポスターの取扱い要領に基づいて、

労務報酬の請求事務が行われれば問題はないのでありますが、本件に対する充分な理解がないまま労務報酬の請求があり、若干の問題が惹起しております。

誤った解釈のまま本件を処理されると、行政上、または社会的にも糾弾される要素が多分にあるため、左記事項を充分に理解されて、本件を取扱われるより通達いたします。

〔表題部〕

建物の契約更新時の労務報酬

建物に関する賃貸借期間満了の場合、その契約更新に関する依頼を受け、更新のあつせん行為をしたときは、その依頼者より当該建物の月額賃料の半額以内の労務報酬を申し受けます。

〔取扱い要領部〕

一、 あつせん行為とは

建物に関する賃貸借満了の場合、当該賃貸借契約の条件変更に関する更新契約をとりまとめる行為である。
したがつて、条件変更のない更新、または条件に変更があつても貸主・借主間で直接合意された場合の契約書作成は、あつせん行為とはならない。

本項は、「あつせん行為」の明確な意味を示し、かつ、あつせん行為の有無が、この規定適用の有無を示しているものであります。

すなわち、「あつせん行為」そのものが契約更新時の労務であり、その労務に対して報酬を請求するのである。したがって、表題部及び規定にある月額賃料の半額以内というのは、「あつせん行為」の多寡によって、いいかえれば労務の多寡によって、報酬を変えるべきであり、労務が最高に多い場合でも月額賃料の半額が最高である、というように理解されたい。

二、依頼者とは

建物の賃貸借期間満了の場合の条件変更契約の依頼者は特別の場合を除いて貸主である。

仮りに賃料値上げを条件変更として、貸主から更新契約の依頼を受けて、あつせん行為にはいつた場合、借主から賃料について不服があり、折衝を依頼された場合等、借主も依頼者となるように見えるが、この場合依頼者とはならない。

この規定にいう「依頼者」とは、原則として貸主であり、借主が依頼者となるのは、ごくまれなことであると理解されたい。

本項の後半を例にすれば、貸主から、「賃料五〇〇〇円の値上げで契約を更新したいから」との依頼により、借主へ折衝した場合、借主は、「五〇〇〇円の値上げは高すぎる。三〇〇〇円の値上げ位いなら納得できるから、貸主と再度折衝してくれ。」というようなケースの場合で、借主も、本件についての依頼者ではないかとの反

論があるが、この場合の借主は、賃料値上げという条件変更の依頼をしたのではなく、賃料値上げの申出に対して、諾否の回答をしたと解すべきで、本件にいう依頼者ではない。

三、特別の場合とは

前項にいう「特別の場合」は、借主が依頼者となる場合で、これは、貸主から条件変更に関する依頼を受ける前に借主から条件変更について、折衝依頼を受けた場合、苦しくは、貸主から発せられた条件とは全く異種の条件についての変更の依頼を受けた場合である。

本項は、借主が依頼者となる場合、すなわち、前項でいう「特別の場合」を指す。

借主が依頼者となるケースは、例えば次のような場合である。

- ① 今まで住んでいた建物の一部を店舗として利用したい。
- ② アパートの一階に住んでいたが、事情によって二階に変わりたい。

③ アパートの一室を住まいとして借りていたが、これを事務所として、住まいは別にした。

他にも種々のケースがあるかと思われるが、少なくとも借主が依頼者となる場合は、ごくまれであると思われるので、依頼者として該当するかどうか、充分に配慮されたい。

四 その他

第一項にいうあつせん行為とならない契約書作成等の事務手数料は、当事者と協議のうえ定めるものとする。以上いづれの場合でも、労務報酬の請求については、事前に依頼者の了承をとるものとする。

本項は、この規定の適用を受けない場合、すなわちあつせん行為のない契約更新において、契約書のみ書く場合、あるいは平常の建物の管理上の諸問題を引き受けている場合などは、本件とは全く関係なく、別途当事者と協議して定めるようにされたい。

また、本件にいう労務報酬については、労務の内容（あつせん行為の実情等）を依頼者に対してよく説明し、事前了解をとるようになされたい。

この労務報酬の取扱い要領の中には記載されていないが、契約更新における「更新料」と契約更新時の「労務報酬」を混同しているケースが一般社会的にも内部的にも表われている。

「更新料等」は、あくまでも貸主が借主に要求するもので、「労務報酬」は業者が依頼者に請求するものであり、全く別の次元のものである。

貸主に対して、労務報酬の請求を容易にするために、貸主をして「更新料」の増額を示唆し、それをもって労務報酬への還元にすめるような行為は厳につつしんで頂きたい。

「社会とともに歩む宅建業界」、これが本会にあたえられている大きな使命の一つでありましょう。

会員各位にあつては、労務報酬の授受についても社会的・国民コンセンサスを得られるよう、この内容を充分にご理解され遺漏のないよう業務を遂行されるようお願いいたします。



道法自然

過日友人栗原氏より原稿用紙を渡され、どの様なものでも良いから書け、との指名を受けた。困ったことに、所謂ロマンチックな、文学的素養不在である小生に於ては此の上ない難問題ではあるが、引受けざるを得ず、意を決したのである。

言わずともがな、出筆にとまどい、古人の詩を借りて運筆することにした。現在から何百年前の何人の詩であるか定かではないが、自然の中に生を受けるものにとつて切ることのできない古詩 道法 自然 とは申すまでもなく、人の道に付いてのことです。

虚無自然こそ真の道であること、その道理又は自然の法則と申すものなのでしょいか。

明治四十三年三月宮城県仙台市東一番町の片すみ、小生の生命が世の中に送り出されたのですから、誠にもつて愉快なものです。

これも自然がなせる業なのでしょう。

幸か不幸か小生幼少の砌り誠にもつて手のほどこしよりのない腕白坊主で、母上は、あきれはて、言葉もなかつたと聞かされたものです。当時を想い出すと恰も昨日の事にビシヤリビシヤリとやられた記憶も新たに今更乍らなんと、頓馬な奴だったのかと、数十年前に故人となられた母上に頭が下るのです。

行雲流水

何時の間にか、中学中退で浪人中であった小生も、自然の流れに

そい、当然の事乍ら、向学の意欲がもえ盛りたるも、小生の信用の度合が些か欠けている為お願いすることもならなかつた。

一日難再晨

ある日意を決し伯母上にお願申し上げたる処、案に相違して小生の申し出るのを待つていた様に、真実であるなら云々・・・と、当時牛込区早稲田鶴巻町の早稲田大学近くに在住する、遠藤と申す叔父様に手紙を出してやるとのお言葉に接し有難く低頭するあるのみ。

予め用意したものを纏めて置いて、数日後上京に及んだのです。

申す迄もなく、叔父上に面接する場に直面するに全く己に自信はないのだが、当時小生が紅顔の美青年で？真面目に見えたのか、黙視し、一家一同諸手を上げて歓迎され、ほつと一息、胸をなでたる有様、早々に居候のお許しを頂き二階の六畳間に鎮座することと相成つた訳である。

三、三日は東京見物などで過し、神田三崎町の研数学館総合受験科に入学手続きをした。小生は愈々もつて冷静沈着真面目な月日の中に歳月不待人 老年数ヶ月が過ぎた。

ある日の昼下り友人高林と明治駿大裏通りに店名を失念したが時々喉を潤しに行々ミルクホール現代のお若い方々には理解しがたい存在で、コーヒーとトーストで金拾五銭也で好きなレコード今で申す懐かしのメロディー、君恋しビーナッツペンター。など、耳にし優雅な一時を過し、胸を突上げる様な何か熱い複雑な、

春草弟 駈胸中

でしよるか小生も男児として、其の道の端に到達したのであるうか、

盛年不重来 及時勉勵 与古人が申したの
である。

春風胸に受け御に入らんと欲す正に我世の春なればなり、上野の
夜桜見物と思いたるも芸にならず、浅草に隣接する有名を専門大学
があることを知り、早々に入学資金の調達を要するも導入の道なく
悶々と愚かな数日、当時通学に必要な小遣錢として毎日叔父上から
支給される、金沓円也の中から三拾錢五拾錢と残す努力を怠たるこ
となく、貯えること十数日一金參円也、小生等に於ては大金なので
あるが、唯喜ぶ訳にはいかないのである。と申すことは真面目に惜
しげなく続けて下さる、折角の厚意を終始している叔父上に対し、
違背行為と相成る訳であるから。でも、

分かっちゃいるけどやめられぬです。が長い間の事がらなので、
とうとう叔父上の堪忍袋の緒を切る結末に追込んだ小生即日チヨン
首、誠に不明着を限りなり。男児の立志学難成、何の得る処なく神
田の七年何ヶ月でピリオッド、茶々目茶苦茶なり即日チヨンで金は
なしいたし方なく学友高林等の下宿を泊りて、流浪、今になつて叔
父叔母に抵頭の他なし。

従がつて社会に出ても其の通りこれも人生の流れの中で、私の歩
んだ道も自然の道だつたのかも知れません。

書く材料がないので私の歩みの一端を書くことで終始いたしました。
た。

最後に私の苦難の有様を一句。

志離 陸前 多千余年
青雲 吹夢 射止
去 還 曆 比 每 健 在
夢 中 天 不 止 足

と申します様に奇しくも今日此処にしかも益々元気に憚からし
ていただいでいるのであります。

散文、隨筆 ともつかぬつまらぬことを書きましたが、お読みい
たゞければ幸いです。

合掌

稻城市東長沼四二七番地

笠原信男

これは宴会などで吟じるのも良きかと思つて作詩したものを挿入
願えれば幸と思ひまして書入れたのです。

男児對婦 貫以意
桜花舞天 有威化
悠悠一本 刀度鞘
浮月酒杯 天下靜

男児の本懐の詩です。

以上

「茶のみ話」

咽元過ぎれば熱さを忘れる

畠山 謙吉

表題のような諺を皆様は御存知でしょうか。私達は熱いか、冷たいとかと言う事を皮膚で感じていますが、気道では鼻腔の前部喉頭の入口までで、食道から奥の胃袋の中等では熱さ冷たさの感覚がありません。従って咽元を過ぎて呑み込んでしまえば、熱いとか冷たいとか感じないようです。以上は言葉をそのまま直訳すればの話ですが、敵は本能寺にあるのです。では探ってみましょう。

人生には色々苦しい事や辛い事がありますが、それも一時の事だけで過ぎ去ってしまえばゆるりと忘れてしまいます。病気が治れば医者の事を忘れ、涼しくなれば木蔭の有難さを忘れ、苦しい時に世話になり恩を受けても、楽になればそれを忘れてしまい勝ちなのが、世の人の常である。と云う事を表題の諺で表現しているのです。所が近代人の多くは物事を科学的に割り切つて、そうした事にあまり関心を持たない様ですが、社会人としての徳義的な常識だけは身につけたいものだと思います。とは言うものの封建的な義理人情に責任ばかりを感じて、身動き出来ないようでも困ります。じめじめしたじょうりや義理人情の世界の浪花節がすたれて、若い世代の人達が明朗なしかもユーモラスな落語に興味を持ち理解して来た事に私はほほ笑ましい共感を覚えるのです。

そこで表題を直訳した事柄について、重大な忘れてはならない事

を思い出したので申し添えますと、内臓は痛みに対して非常に鈍感であるという事です。痛みが激しくなれば医者に飛んで行きますが、少々の腹痛だと、喰べ過ぎだろうとか、冷え腹だろうとか、これ位ならヘイチヤラだと平気な顔をしています。鈍感な内臓が痛むと云う事は実に容易な事ではないのです。この事を私達はよく考えて手遅れのならないように、平素から十分注意したいものだと考えます。



大利根月夜替え歌

(一) あれを御覽と指さす方は、
多摩の流れを股にかけ、
土地を売買いしたアノ辺よ、
今日は 今日は昔の夢で見る。

(二) 愚痴じやないけど世が世であれば、
粹なアノ娘と月見酒、
商売上手ともて囁かれて、
今じゃ 今じゃ不況で駆け廻る。

(三) 元をたゞせば安サラリーマン、
見よう見真似の取引も、
時の流れのアノ悪税法は、
国の 国の施策で泣かされる。

訂正のお願い

同舟第一〇六号八頁中段九行目
四回三十時間とあるのは八回三十時間の
誤につき訂正して下さい。

指導部長

★編集後記★

- ◎ 編集に当って故染野広報部長の御苦勞
だった事が本当に良くわかりました。
- ◎ 定時総会終了するところに皆さんのお手
元に同舟が届くころですが無事終了した
いと願っています。任期後半楽しくスタ
ートしたいですね。
- ◎ 今月号に記さいした「建物の契約更新
時の労務報酬に関する取扱いについて」
の事ですがこの問題は今まで各お店によ
って色々と違った立場で見解を出してい
た様に思われますのでこの次の同舟に皆
様の御意見をおまちしています。
- ◎ 稲城の笠原様 元事務局の島山様同舟
に原稿をおよせいただき誠に有りがとう
ございました。当支部の会員の方々も多
いにふん起して来月号より原稿をどしど
し出して下さい。

作者 池田屋不動産
府中市本町一ノ一ノ十一
TEL 六一―七一三五



広報部

★支部会員の皆様に★

お願い
会員つまり免許業者の正しい業務の基本とは業法
に基づく業務を行なうことです。

- 一、 必ず免許標識（当協会制定のもの）を掲示
（公衆の見やすい場所）して下さい。
 - 一、 取引に際し必ず宅地建物取引主任者が物件
説明書により重要事項を説明・交付（売買・
貸借等とも契約締結前・手付授受前）すると
共に契約書にも記名捺印して下さい。
 - 一、 必ず建設大臣の定めた報酬の額を掲示（公
衆の見やすい場所）すると共に間違つて規定
額以上の請求をしないで下さい。
 - 一、 取引主任者並びに従業者には必ず証明書を
携帯させ業務に従事させると共にその証明書
の交付台帳を備えて下さい。
 - 一、 必ず法定の物件取引台帳（売買・貸借等）
を事務所ごとに完備して下さい。
- ◎ 当協会制定の倫理規定・宅地建物斡旋取引規
定にも違背・違反なきよう注意して下さい。

支部報は支部と支部会員との間をつなぐ唯一のパイプです
ぜひ活用してください

求ム原稿!!

支部に対するご意見・ご希望・趣味・娯楽記事・随筆文・紀行文など歓迎します

（毎月10日締切）

広 報 部

（支部事務局迄）

発行所 (社)東京都宅地建物取引業協会
府中稲城支部

発行者 府中稲城支部長 朝倉 静男
山村 修司

編集者 広報部長 ~~津野 忠行~~

印刷所 富士印刷(電話64-1376)