

# TRA 一般社団法人東京都不動産協会 FAX ニュース

発行人/石原 弘  
編集/集/会員支援事業部  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222) 3808 FAX.03(3222)3640

＝知識情報＝

## 「TRA不動産相談室」の事務所移転について(お知らせ)

「TRA不動産相談室」は、業務拡充に伴い下記のとおり事務所を移転することになりました。新事務所は、JR新宿駅西口より徒歩6分と大変便利な場所になりました。社団法人全日本不動産協会東京都本部と連携し、入会手続き等の受付業務も行いますので、これまで以上に利用しやすくなった新事務所をご活用ください。

「TRA不動産相談室」事務所移転の概要は下記のとおりです。

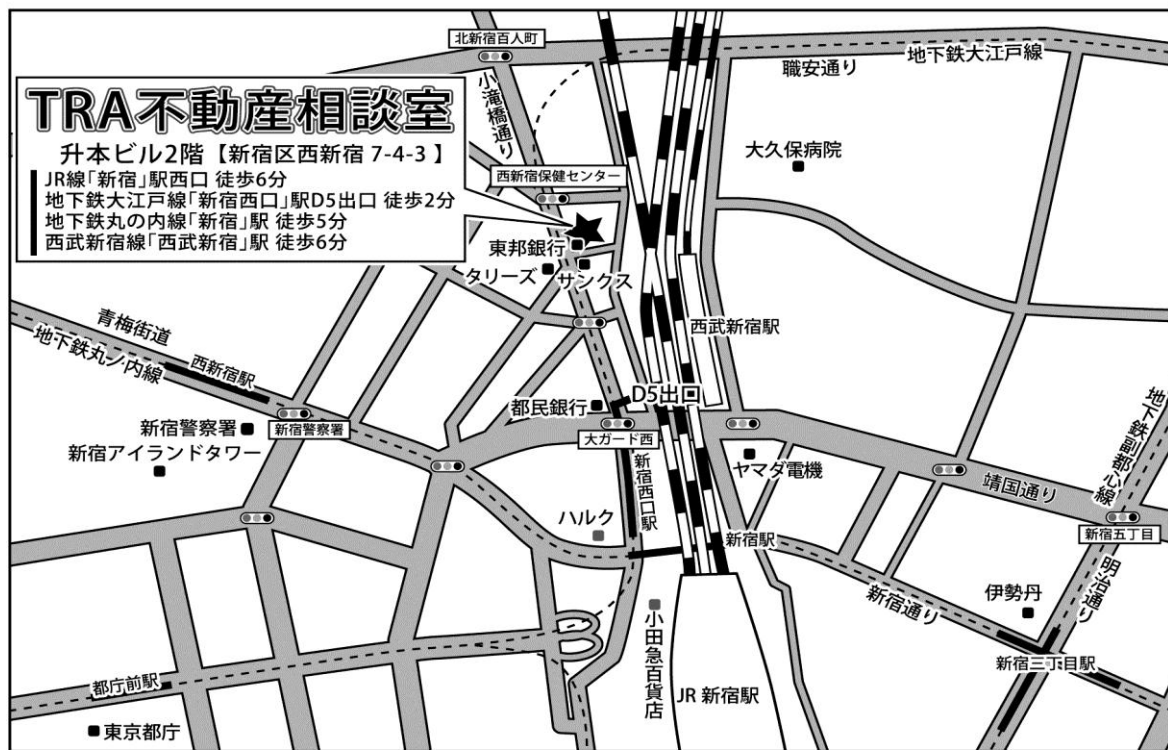
移転時期：現事務所は平成24年9月28日(金)をもって閉鎖し、新事務所は  
**平成24年10月1日(月)**より開始します。

新事務所所在地：**新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階(小滝橋通り沿い、1階銀行)**

事業内容：専門家による電話相談 毎週月、水、金曜日 午後1時から午後4時  
弁護士による面談法律相談 毎週火、木曜日 午後1時から午後4時

**10月1日以降相談室専用電話番号とFAX番号が変わります。**

**電話番号 03(5338)0370 FAX番号 03(5338) 0371**



## 全日本不動産協会東京都本部からのお知らせ 窓口業務のご案内

(社)全日本不動産協会東京都本部が行っている窓口業務のうち、TRA不動産相談室の事務所において、下記内容の業務を10月1日から開始いたします。

- 窓口業務の内容** (1) 入会申請 (2) 支店新設届出(都内への新設)  
(3) 代表者や所在地等の変更届出 (4) 退会届出 (5) 協会販売物の販売

### ●受付日時

土・日・祝日・年末年始を除く平日 **11時00分～16時00分**

●**電話番号 03(5348)4541 (TRA不動産相談室内全日都本部窓口)**

## 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑬

【相談者】宅建業者【内容】サービス付き高齢者向け住宅登録制度が23年10月から開始されたが、このサービス付き高齢者向け賃貸住宅の仲介をする場合、サービスの内容をどこまで説明する義務があるのか。丁寧・詳細に説明しなければならないとすればかなり負担になるのだが。【考え方】高齢者向けサービスには、安否確認や生活相談(※サービス付き高齢者向け住宅登録制度はこの二つが必須)、食事、家事援助、介護、医療等様々なサービスがある。それぞれのレベルも多様な上に、内容に応じてサービス料にも幅があり、物件ごとに正確に説明するのは骨の折れる業務と思われる。一方、入居希望者からすれば、サービスの内容、仕組み及びサービス料等、入居の判断に重要な影響を及ぼすことは確実である。したがって、サービスの内容等については、宅建業法35条1項において「少なくとも」として列挙する最小限必要な説明事項にはないが、これら以外に説明すべき重要事項に該当すると考えるべきであろう。誤解や説明不足があればトラブルの原因になるので、重要事項説明の際はその方法に工夫が必要である。例えば、高齢者住まい法における登録事業者であれば、入居希望者に対する契約前の書面による説明が義務付けられているので、同時に説明する場を設け、宅建業法上の重要事項説明を取引主任者が行う中でサービスの内容等の概要を簡潔に説明し、詳細は登録事業者が行う方法も考えられる。同時に説明するのが困難な場合は、登録事業者作成の説明書面の事前提供を受け、重要事項説明の書面に添付して簡潔に説明し、詳細は別途登録事業者から説明する旨を伝える方法も考えられる。いずれの場合でも、仲介業者には調査説明義務があるので、あらかじめ仲介業者又は取引主任者自身で登録事業者の事業内容を正確に確認しておくことが求められる。

## 宅建試験速効10点UP講習のお知らせ

9月27日(木)開催の宅建試験速効10点UP講習は定員に達したため申込みを締め切りました。