



平成21年11月5日

Vol. 61

発行所 加来不動産(有)  
発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二  
二十三・一〇一  
(093)九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

# 不動産なんでも相談

Q. 入居者募集中だった部屋に、不動産会社から「案内したお客様より申込みが入ったので置交換の手配をしてください」との連絡がありました。しかし置を交換し終えた直後、不動産会社から「申込み頂いたお客様からキャンセルの連絡がありました。申し訳ございません。」と言われまして。置交換代をそのお客様に請求してくれ、と言っても無理です。」の一点張りです。また、その不動産会社にも請求しましたが「当社はあくまでも仲介なのでその責任は負えません」とのことでした。これは泣き寝入りするしかないのでしょうか？

十一月に入り急に冷え込んできました。当社は4日水曜日に事務所内へのクリスマス飾り付けを行いました。やはりこの時期、少しは寒くないとクリスマス準備もなるとなく拍子抜けな気がしますよ。寒い時期には寒い時期の楽しさや味わいがあります。特に早朝、玄関から外へでかけるときにフとその季節の独特の香りを感じることができそうです。もう冬の香りがありますね。

A. さて、今回のご相談ですが、ご相談の結論を先に申し上げますと『申込者および不動産会社に置交換代の請求はできません』となります。オーナー様にとっては納得いかないことだと思います。しかし契約成立前のキャンセルは申込金を預っていたとしても、返還しなければなりません。契約の成立に関しては法的な見解等様々な主張があるのですが、福岡の宅地建物取引業協会での判断を示すと、  
(申込金等預かり金後半)

## 井料隆彦の感動体験！

先日、妻の両親と魚釣りに行きました。義父が定年退職し比較的時間に余裕ができるようになり、わざわざ北九州まで来てくれました。朝6時前から起き、日明海峡海釣り公園へ行きました。ここは北九州市が整備した釣り公園でトイレや売店もあり足場もとても良いので、女性や子供連れでの魚釣りに大変人気の釣り場です。釣り初心者のお二人と釣りを始めて1年未満の妻を私ひとりで指導するのはちょっと不安でしたので、いつも一緒に魚釣りへ行く釣り名人(?)の先輩にも声をかけ、一緒に参加してもらうことにしました。両親の要望は『アジゴ(アジの子供)を釣りたい!』ということでしたので、初心者釣りの定番サビキ釣りにチャレンジしてもらいました。ですがまったく釣れません…。私たちのみならず、まわりのみなさんも全く釣れていませんでしたので、3時間ほどで釣り公園に見切りをつけ、以前ふら〜と立ち寄ってアジゴが大漁だった若松に場所を変えることにしました。

この場所移動が功を奏し、たくさん釣れました!アジゴにコノシロにガガにボラにと全部で50匹以上の魚が釣れ、両親にととても満足してもらえました。最初はどうなることかと思いましたが、移動してからの釣果にひと安心でした。ビギナーズラックとはよく言いますが、魚釣り初体験の義母が一番多く釣り上げたのには驚きました!今回、私以上に両親を手助けしてくれ、なんとか釣ってもらいたいと釣り場の情報収集もしてくれた釣り名人(?)の先輩にととても感謝です。ありがとう。そして普段離れていてなかなか交流をもてていない妻の両親とこういった機会がもて、とても良かったです。

## 今回の釣りは、初心者が 主役。でも楽しめました~♪



### 地域イベント情報

【リトル釜山フェスタ】…韓国の食材や料理の屋台と伝統音楽や舞踊の披露♪お隣の国を身近に体験できますよ!この機会にぜひ♪  
◎日にち…11月23日(祝) 10時~16時  
◎場所…グリーンモール商店街(下関市竹崎町2丁目)  
◎問合せ…下関市商工振興課(083・231・1220)

◎場所…かぐめよし少年自然の家(小倉南区大字頂吉)  
◎参加費…500円(雨天中止)※中学生以下は保護者の参加が必要  
◎問合せ…かぐめよし少年自然の家(093・451・3111)

◎場所…かぐめよし少年自然の家(小倉南区大字頂吉)  
◎参加費…500円(雨天中止)※中学生以下は保護者の参加が必要  
◎問合せ…かぐめよし少年自然の家(093・451・3111)

◎場所…かぐめよし少年自然の家(小倉南区大字頂吉)  
◎参加費…500円(雨天中止)※中学生以下は保護者の参加が必要  
◎問合せ…かぐめよし少年自然の家(093・451・3111)

◎場所…かぐめよし少年自然の家(小倉南区大字頂吉)  
◎参加費…500円(雨天中止)※中学生以下は保護者の参加が必要  
◎問合せ…かぐめよし少年自然の家(093・451・3111)

### 申込金等預かり金後半

『契約書面上に貸主・借主双方の署名押印がない以上、契約の成立前』となつてしまっています。実はこのような問題はここ数年で急増しているようです。そこでこの『申込金』や『預り金』というものがどういった意味合いなのか、またなぜ置交換代は申込金をキャンセルしたお客様に請求できないのかをもう少し詳しくご説明いたします。『申込金』や『預り金』の

多くは、申し込みする方にとっては『申込みした物件の順位を確保するための明確な証拠を残すために支払うもの』であり、不動産会社にとっては『申込者が簡単に申込みをキャンセルすることを防ぐことが目的』です。

またこの『申込金』は、契約の成立前に支払われた場合、全て『預り金』とみなされます。つまり、契約が成立する前に不動産会社が預ったお金は、先でも説明したようにあくまでも申込み順位を確保するための明確な証拠を残すために支払うという意味で、賃貸借契約が成立するわけではないのです。ですからお客様がキャンセルした場合、返還しないといけないお金になります。



しかし、5年ほど前まではこの申込金を巡ってトラブルが頻繁に起こっており、それはキャンセルしたお客様に対して不動産会社がこの申込金を違約金として返還しないことが原因でした。これが全国的に問題になり、不動産の協会(宅地建物取引業協会)からも『申込金は預らないこと』と通達されたのです。(裏面)

通達を受けて以降、現在では基本的に『申込金等』の預りは不動産業界的には行われていません(勿論全てではありません)。

ちなみに宅地建物取引業法上で申込金については『申込金等預り金』については、申込みのキャンセルがあった場合は、申込者へ返金しなければ、宅地建物取引業法第47条の2第3項、同法施行規則第16条の12第2号違反により、同法第65条による行政処分の対象となる』となっています。



しかし最近起こる問題は以前とは質が変わってきたように感じます。と言いますのも、今までは不動産会社が半ば悪意をもって申込金を返還しないというケースでしたが、今回のご相談にもありました。最近では申込金等を支払わないことを逆手にとり、簡単にキャンセルをしてくるお客様が増えてきているように感じています。

私たちが不動産会社は正式に申込みがあった時点で、連帯保証人への意思確認や借りていただくお部屋の大切な説明書類(以下重要事項説明書という)や

契約書類などを作成し、お客様にも物件の説明等を行い契約書類等をお渡しします。その後、お客様の手配をオーナー様にお願ひして新しい畳に交換(表替え)して頂きます。しかし申込みされたお客様は電話一本でキャンセル。：。又はお客様本人からの連絡すらなく、連帯保証人づてにキャンセルを聞くということがあります。

しかしこれは、最初の結論でも申し上げたように、申込みしたお客様へ畳を交換した費用は請求はできません(また不動産会社にも請求できません)。仮に請求できたとしても、後日その申込みされたお客様より訴えられると立場的にはかなり不利になります。

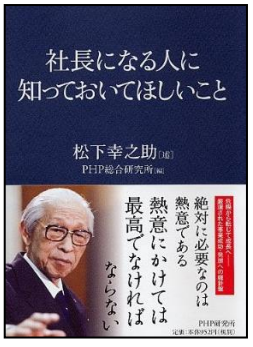
ではキャンセルしても預り金等を返還しなくてもよい状況というのはどのような状態なのかというと、重要事項説明書や契約書に貸主・借主双方の署名押印をしている状態、となります。

私たちもこのようなことがないように細心の注意を払い対策も考えておりますが、貸主・借主双方の署名押印がない時点でキャンセルされると、正直どうしようもないのが現状です。少し寂しい気もしますね。

十月にスタッフの研修に参加しました。その研修の中で先生がこんなことを話しておられました。『道路には信号があり、交通ルールが家庭においても規律やルールが必要です』。これは【家訓】。会社においては【社風】や【理念】といったことになるのですが、振返るとその部分がまだあやふやなため、事が起こるとその人の個人的な判断になってしまいがちですが、そうではない場合や問題は起ってしまいがちです。今回ご紹介させていただく著書にもそれに近いことが書かれてあります。【社長として、会社としての使命感を固める。そのみずからの「芯」を強くするために、「有形無形の修行をどれほど積んでいるだろうか。自問自答を繰り返し、絶えず「理念」で色んな意味で『見つめなおす』時間を

# 先月グッときた本の紹介

『社長になる人に知っておいてほしいこと』



松下幸之助[述] PHP総合研究所[編]

感動体験でスタッフの石川も話してありますが、十月にスタッフ全員で二泊三日の合宿研修に参加しました。その研修の中で先生がこんなことを話しておられました。『道路には信号があり、交通ルールが家庭においても規律やルールが必要です』。これは【家訓】。会社においては【社風】や【理念】といったことになるのですが、振返るとその部分がまだあやふやなため、事が起こるとその人の個人的な判断になってしまいがちですが、そうではない場合や問題は起ってしまいがちです。今回ご紹介させていただく著書にもそれに近いことが書かれてあります。【社長として、会社としての使命感を固める。そのみずからの「芯」を強くするために、「有形無形の修行をどれほど積んでいるだろうか。自問自答を繰り返し、絶えず「理念」で色んな意味で『見つめなおす』時間を

## 感動日記

【加来寛の感動体験】私事ですが、十月は結婚記念日の月です。今年八月、火と有給休暇を頂き、日曜とあわせて三連休をとり、大阪へ家族旅行へ行ってきました。3歳、1歳の子どもを連れての移動で心配しましたが、以前パートでお世話になった吉田夫妻が転勤して大阪にいたため、自家用車で大阪の観光スポットの案内から、お奨めの美味いお店の案内、さらには次の日のユニバーサル・スタジオ・ジャパンまで一緒に同行して頂きました。本当に楽しい時間を家族、そして吉田夫妻と共に過ごすことができました。

また後日、吉田夫妻から大阪の思い出の写真と三冊のアルバムにまとめたもの、一枚にまとめたパネルが送られてきて、とても感動しました。数々の写真を眺めながら楽しいひとときを回想しました。

【鈴木恭蔵の感動体験】先日、鹿児島(友人の新築祝い)、家族旅行も兼ねて二泊三日の泊りがけで行って来ました。なんといつても鹿児島は土地が広く、建物も北九州ではなかなか見られないほど広いお家でした。鹿児島島の焼酎を囲みながらさつま揚げをおつまみに、お家のことについていろいろ話をしました。なにより友人の家を建てた理由にびっくりしました。何千万円とすの家の大きな決断だと思っております。この友人の家を建て

た理由が：：以前の家は虫がでるから、だったんです。世の中いろいろな方がいますね(笑)。しかし決断力は大いに見習いたいと思っております。

【園田博美の感動体験】秋は、楽しい催しが色々な場所でありませぬ。10月の終わりの日曜日に母校の学園祭に行ってきました。高校を卒業して初めて母校を訪れたのですが校舎も新しく建てなおされ様変わりした雰囲気に残念ながら「懐かしいな」と思う事は出来ませんでした。しかしOBが来店していた(ゼンざい)の味は、当時のまま!塩こんぶとお茶がセットになって販売されていたところも当時と同じでした。卒業後の数十年間もずっと受け継がれてきたんだらうなと団子をほおぼり舌で昔を懐かしむ事が出来ました。ご馳走様でした!

【石川明人の感動体験】当社が隔月参加しておりますセミナーで、一泊二日の合宿研修がありました。参加者は33名、当社からは5人全員参加し私は初参加でした。研修では、座禅を組んだり、一時間ただひたすら歩いたり日頃しないようなことをしました。「修行」のようなことをしました。夜には班に分かれてのグループディスカッションを行いました。この合宿では素晴らしい意見や考えを聞け、大変有意義な時間を過ごせました。また、初参加のため慣れない私を参加者皆様からお気遣い頂き、改めて人の温かさを感じました。学ばせて頂きありがとうございます。

【加来寛の感動体験】私事ですが、十月は結婚記念日の月です。今年八月、火と有給休暇を頂き、日曜とあわせて三連休をとり、大阪へ家族旅行へ行って来ました。3歳、1歳の子どもを連れての移動で心配しましたが、以前パートでお世話になった吉田夫妻が転勤して大阪にいたため、自家用車で大阪の観光スポットの案内から、お奨めの美味いお店の案内、さらには次の日のユニバーサル・スタジオ・ジャパンまで一緒に同行して頂きました。本当に楽しい時間を家族、そして吉田夫妻と共に過ごすことができました。

【鈴木恭蔵の感動体験】先日、鹿児島(友人の新築祝い)、家族旅行も兼ねて二泊三日の泊りがけで行って来ました。なんといつても鹿児島は土地が広く、建物も北九州ではなかなか見られないほど広いお家でした。鹿児島島の焼酎を囲みながらさつま揚げをおつまみに、お家のことについていろいろ話をしました。なにより友人の家を建てた理由にびっくりしました。何千万円とすの家の大きな決断だと思っております。この友人の家を建てた理由が：：以前の家は虫がでるから、だったんです。世の中いろいろな方がいますね(笑)。しかし決断力は大いに見習いたいと思っております。

【園田博美の感動体験】秋は、楽しい催しが色々な場所でありませぬ。10月の終わりの日曜日に母校の学園祭に行ってきました。高校を卒業して初めて母校を訪れたのですが校舎も新しく建てなおされ様変わりした雰囲気に残念ながら「懐かしいな」と思う事は出来ませんでした。しかしOBが来店していた(ゼンざい)の味は、当時のまま!塩こんぶとお茶がセットになって販売されていたところも当時と同じでした。卒業後の数十年間もずっと受け継がれてきたんだらうなと団子をほおぼり舌で昔を懐かしむ事が出来ました。ご馳走様でした!

【石川明人の感動体験】当社が隔月参加しておりますセミナーで、一泊二日の合宿研修がありました。参加者は33名、当社からは5人全員参加し私は初参加でした。研修では、座禅を組んだり、一時間ただひたすら歩いたり日頃しないようなことをしました。「修行」のようなことをしました。夜には班に分かれてのグループディスカッションを行いました。この合宿では素晴らしい意見や考えを聞け、大変有意義な時間を過ごせました。また、初参加のため慣れない私を参加者皆様からお気遣い頂き、改めて人の温かさを感じました。学ばせて頂きありがとうございます。