



宅建ひろしま

ニュースレター2008—NO.6

【平成20年7月24日発行】

(社) 広島県宅地建物取引業協会

広島市中区昭和町11番5号

TEL (082) 243-0011

FAX (082) 243-9917



写真提供：宅建協会

目次

1. 住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例措置の創設について …… 2 ページ
2. 産業廃棄物管理票(マニフェスト)交付等状況報告書の提出について …… 3 ページ
3. 平成20年度不動産コンサルティング技能試験のご案内 …… 3 ページ
4. 平成20・21年度2団体(業協会・保証協会)の役職決定 …… 4 ページ
—関係団体の役職も—
5. 特集 建物賃貸借の媒介・管理の裁判例・近時の裁判例について② …… 6 ページ
涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一
6. 賃貸管理業務トラブル対応術～質問1 借主の保険加入拒否～ ……10 ページ
7. 支部行事報告(西/福山支部) ……13 ページ
8. 流通センターからのお知らせ ……14 ページ
9. お知らせ ……16 ページ
 - 1) 本部研修会のご案内/研修受講証について
 - 2) 『平成20年版 あなたの不動産 税金は』の販売について(ご案内)
 - 3) 本部事務局夏期休暇のお知らせ
10. 会員の動き ……17 ページ
11. HELLO! 会員さん! (福山支部) ……20 ページ

住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例措置の創設について

平成 20 年度税制関連法案が、4 月 30 日に国会にて可決成立いたしました。これにより、新たに一定の地域における民間投資推進を趣旨とする「住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例措置（地方税法附則第 11 条第 30 項）」が創設され、中心市街地など一定の地域において、事務所や店舗等に供する建物を新築する場合に不動産取得税が軽減される場合があります。

概 要

【軽減の内容】

以下の要件に該当する家屋の取得に対して課する不動産取得税の課税標準から当該家屋の価格の 10 分の 1 に相当する額を控除。

※平成 22 年 3 月 31 日までに当該取得が行われたものに限る。

また、本年 4 月 1 日（施行日）以降に取得が行われたものについて遡って適用される。

要 件

<対象区域>

次の区域のいずれかに在するもの。

- ・ 中心市街地の活性化に関する法律第 16 条第 1 項に規定する認定中心市街地
- ・ 都市再生特別措置法第 2 条第 3 項に規定する都市再生緊急整備地域若しくは同法第 46 条第 1 項に規定する都市再生整備計画の区域

<建物要件>

次のすべての要件に該当するもの。

- ・ 中高層耐火建築物（主要構造部を耐火構造とした建築物又は建築基準法第 2 条第 9 号の 3 イ若しくは口のいずれかに該当する建築物で、地上階数が 3 階以上を有するもの）
- ・ 敷地面積が 500 m²以上
- ・ 新築

<用途要件>

次のいずれかに該当するもの。

- ・ 事務所
- ・ 展示場、劇場又は映画館
- ・ 店舗
- ・ 遊技場
- ・ ホテル又は旅館
- ・ 公衆浴場
- ・ 料理店
- ・ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
- ・ 駐車場（自転車駐車場を含む。）
- ・ スポーツ施設で総務省令で定めるもの
- ・ 病院又は診療所
- ・ 会館又は公会堂

※総務省令において、トレーニングセンター、体育館、プール及びこれらに付属する施設が定められている。

お問い合わせ先：

国土交通省土地・水資源局 土地政策課土地市場企画室

TEL 03-5253-8111

産業廃棄物管理票(マニフェスト)交付等状況報告書の提出について

産業廃棄物を排出する事業者は廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、産業廃棄物を委託処理する際、産業廃棄物管理票(マニフェスト)を使用することとされているところですが、平成18年7月26日の省令改正を受け、マニフェストを交付している事業者は、平成20年度から事業所の所在地を所管する県・政令市に対して前年度1年間のマニフェストの交付状況を6月30日までに報告することが義務付けられました。



広島県内で産業廃棄物を排出する事業者からの報告書の提出について、ご協力くださるようよろしくお願い申し上げます。

なお、この制度の詳細につきましては、広島県庁ホームページを参考下さい。



広島県庁ホームページ(産業廃棄物管理票交付等状況報告書関係情報 URL)

http://www.pref.hiroshima.lg.jp/eco/i/i2/manifest/manifest_top.html



平成20年度不動産コンサルティング技能試験のご案内

「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、不動産コンサルティングを行うために必要な知識及び技能に関する試験を行い、試験に合格し登録要件を満たした方を「不動産コンサルティング技能登録者」として当センターに登録し、「不動産コンサルティング技能登録証」等を交付することにより、一定水準の知識及び技能を有していることを証明するものです。

不動産に関するニーズの多様化に伴い、ますます、不動産コンサルティング能力の必要性が高まっています。ぜひこの機会にチャレンジされますようご案内致します。

試験日	平成20年11月9日(日) 択一式試験(午前)及び記述式試験(午後)
申込受付期間	8月1日(金)~8月29日(金) 申込受付(書類の提出)は、郵送にて承ります。
受験料	30,000円(税込み)
試験地	札幌・仙台・東京・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡の9地区
合格発表日	平成21年1月13日(火)
試験案内HP	http://www.kindaiika.jp/
お問い合わせ先:	財団法人不動産流通近代化センター TEL 03-3986-0810 FAX 03-3986-8420

※各支部においてチラシがありますので、ご入用の方は各支部よりご入手下さい。

平成20・21年度

2団体（業協会・保証協会）の役職決定—関係団体の役職も—

本年5月28日開催の総会において選任された2団体の新理事・幹事、新監事の役職については、6月6日の理事会・幹事会において次のとおり決定しました。

なお、中国地区不動産公正取引協議会及び中央2団体の当協会選出の役員候補者についても前記理事会で次のとおり決定しました。

《新役員構成》

【会長・副会長】

会 長	松 尾 金 士		
副 会 長	第1・見勢本 浩一	第2・中 崎 貞	第3・川 島 光 雅
専 務 理 事	柏 原 隼 人		

【支部長】

東 支 部	津 村 義 康	安芸・賀茂支部	中 崎 貞
中 支 部	見 勢 本 浩 一	福 山 支 部	浅 利 清
西 支 部	川 島 光 雅	尾 道 支 部	柏 原 隼 人
北 支 部	山 音 久 人	三 原 支 部	崎 本 貞 義
佐 伯 支 部	亀 田 益 夫	呉 支 部	村 石 雅 昭

【各委員会構成】

委 員 会 名	委員長名	副委員長名	委 員 名		
総務委員会 (10名) 担当副会長 見勢本	津村義康 (東)	原 義 樹 (北)	野村正勝 (中)	池元孝美 (安)	赤澤多喜男 (福)
		重政・也 (福)	重本利保 (三)		
財務委員会 (10名) 担当副会長 川島	亀田益夫 (佐)	崎本貞義 (三)	竹内嘉明 (中)	西田龍彦 (西)	吉本年行 (北)
			佐藤 誠 (福)	丸川一洋 (呉)	
法務指導委員会 (11名) 担当副会長 中崎	浅利 清 (福)	佐々木康 (安)	塩谷正人 (東)	松本博之 (西)	中戸義信 (北)
		遠部健治 (呉)	谷峰正宣 (佐)	横山雅明 (福)	

流通広報委員会 (10名) 担当副会長 見勢本	村石雅昭 (呉)	下岡 彰 (東)	小林博昭 (西)	吉田良文 (北)	富田裕康 (福)	
		岡本洋三 (中)	妹尾孝俊 (尾)			
業務委員会 (10名) 担当副会長 中崎	山音久人 (北)	平坂孝幸 (西)	橋本静明 (東)	後迫孝太郎 (中)	中島勝義 (安)	
		太田黒 勉 (佐)	井口貴司 (福)			
改革特別委員会 (11名) 担当副会長 川島	崎本貞義 (三)	津村義康 (東)	見勢本浩一 (中)	山音久人 (北)	亀田益夫 (佐)	中崎 貞 (安)
			浅利 清 (福)	柏原隼人 (尾)	村石雅昭 (呉)	

【監事会】

静川 周 (宅建協会・員外監事)	今田正志 (代表監事) (北)	船本和郎 (西)	田中清治 (三)
---------------------	--------------------	-------------	-------------

(社) 全国宅地建物取引業保証協会広島地方本部

本部長	松尾金士		
副本部長	見勢本浩一		中崎 貞
常任幹事	川島光雅	柏原隼人	津村義康
	山音久人	亀田益夫	浅利 清
	崎本貞義	村石雅昭	
幹事	41名 (上記役職者を含む)		

「中央関係」2団体 (全宅連・全宅保証) とも同一人

理事 (2名)	松尾金士		見勢本浩一
代議員 (8名)	中崎 貞	川島光雅	柏原隼人
	津村義康	亀田益夫	浅利 清
	崎本貞義	村石雅昭	

「中国地区公正取引協議会」

理事 (8名)	松尾金士	見勢本浩一	中崎 貞	川島光雅
	柏原隼人	津村義康	浅利 清	村石雅昭
代議員 (20名)	山音久人	亀田益夫	崎本貞義	下岡 彰
	塩谷正人	岡本洋三	後迫孝太郎	平坂孝幸
	松本博之	原 義樹	吉本年行	太田黒 勉
	谷峰正宣	佐々木 康	池元孝美	重政・也
	赤澤多喜男	妹尾孝俊	重本利保	遠部健治
監事 (1名)	今田正志			

特集

建物質貸借の媒介・管理の裁判例・近時の裁判例について②

涼風法律事務所
弁護士 熊谷 則一

前月号に引き続き、全宅連のアドバイザーでもある熊谷則一先生より、不動産判例の情報を頂きました。ご参考下さい。



【建物質貸借の媒介・管理の裁判例】

【賃料の不払いや暴力団事務所としての使用等は、賃貸借関係の継続を著しく困難にする不信行為であるとして、市有地の賃貸借契約の解除等が認められた事例】

大阪地裁H19. 10. 18（最高裁判例システム下級裁判例）

本件は、市有地の賃貸借契約において、当該土地を暴力団組事務所の敷地として利用していた賃借人（指定暴力団組長）に対して、賃料滞納や暴力団組事務所敷地としての利用は、賃貸借契約の解除事由になるとして賃借人（市）が行った解除が認められた事案です。

賃料滞納の場合の無催告解除の考え方など、実務にとって参考となる事案です。

事案の概要

※地方公共団体であるXは、区画整理事業実施に伴い、本件土地を含む付近一帯の土地を賃借権付土地として譲り受け、同土地を普通財産として所有している。

※指定暴力団の会長であるYは、昭和50年10月から昭和62年

7月にかけて、本件土地1・2・3上の建物を譲り受け、Xから土地賃借権の譲渡についての承認を受け、XY間に賃貸借契約が成立した。賃料は月額3958円・4594円・3652円（その後4544円に改訂）であり、X市の賃貸借条件を遵守することなどが確認された。

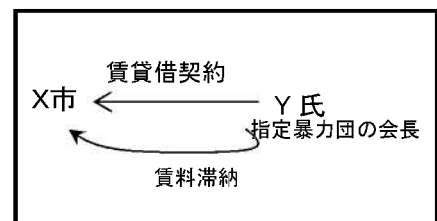
※Yは本件土地上の建物を暴力団事務所として使用してきた。

※Yは、賃料を何度も遅滞し（平均14か月以上）、滞納額が賃料額の20か月以上となるなどし、また、増改築禁止特約があるにもかかわらず、Xに無断で暴力団事務所としての防御機能を果たすことを意図した改造を行うなどした。

※そこでXは、善管注意義務違反、賃料不払い、信頼関係破壊などを理由に、訴えを提起して契約を解除し、建物収去土地明渡しや未払賃料の支払等を求めた。

これに対してYは未払賃料を供託する等し、契約の解除の効力を争った。

※裁判所は、本件賃貸借契約の解除は有効であるとして、Yに対して建物を収去して土地を明け渡し、賃料相当額の損害金の支払を命じた。



チャレンジ！ 四字熟語！ 『喜色満面』(答えは次ページ⇒)

裁判所の判断骨子

※「賃借人に賃貸借契約の当事者相互の信頼関係を裏切って賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があった場合には、賃貸人は、催告を要することなく直ちに賃貸借契約を解除することができる」と解することが相当である(最判昭和27年4月25日民集6巻451頁参照)。」

※「賃貸借契約において、賃料の支払義務は賃借人の最も基本的な債務であるから、これを怠ることは、契約当事者相互間の信頼関係を揺るがせる行為というべきである。」

「Yは、滞納に係る賃料および遅延損害金の金額は低額であり、無催告解除の原因となるほど重大なものではない旨主張する。」

「しかし、賃料の滞納が賃貸借契約の解除原因となりうるか否かは、単に滞納に係る賃料及び遅延損害金の金額の多寡のみならず、遅滞の回数、期間、賃料額と滞納額との比較、滞納の理由、督促の経緯、賃借人の支払能力等を考慮して判断することが相当である。」

本件では、「Yは、十分な支払能力があるにもかかわらず、かつ、Xから再三の催告を受けながらも、比較的低廉な賃料の滞納を恒常的に繰り返し、滞納額は賃料額の20か月分ないし30か月分の金額に及んでいたものであり、その滞納については合理的な理由があったといえることはできないから、滞納の程度が決して軽微であるとはいえない。」「この賃料滞納の事実自体、本件各賃貸借契約における当事者相互の信頼関係を裏切って賃貸借契約の継続を著しく困難ならしめるような不信行為であると認めることも十分可能である。」

※Yが本件建物を「暴力団事務所として使用し、その用途に合わせて窓のはめ殺し等の改造を施した行為は、本件各賃貸借契約における地上建物の増改築禁止条項の趣旨に反するものであり、賃貸人であるXの予想を裏切るものである。」

※「そもそも、地方自治法上の普通地方公共団体であるXは、「『住民の福祉の増進』という目的に適った賃借人に対し、その目的に適った内容の契約を締結すべき行政上の責務が存する一方、その反射的効果として、賃借人においても、公の財産である賃借物の使用方法、使用態様において、上記目的による一定の制約を受けるものというべきであり、これに著しく反するような利用を行うことは、私有財産を目的とする賃貸借契約に求められる信義則上の義務に反するものというべきである。」

暴力団事務所は、「暴力団員による違法活動に係る組織の指揮命令、連絡の機能的中枢としての役割を有しており」、「暴力団事務所が存在することによって、当該土地の経済的価値が減殺されるだけでなく、その周辺の不動産の換価価値や利用価値が減殺される結果となる」等、Yが本件各土地を暴力団事務所の敷地として使用することは、本件各賃貸借契約から派生する信義則に反するものと認めるのが相当である。」

※「以上の各事情を総合すると、Yには、賃貸借契約当事者相互の信頼関係を裏切って賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があるといえることができるから、本件賃貸借契約の解除は、いずれも有効であると認められる。」

熊谷先生のコメント

※賃借人に「信頼関係を裏切る不信行為」があったとして、賃貸借契約の無催告解除が認められた事例です。

※本件では、賃料支払の遅延、滞納だけでも「信頼関係を裏切る不信行為」であるとしています。滞納していた賃料額は11万円にも満たないものでしたが、裁判所は、賃料の滞納が契約解除原因になる

答:『喜色満面』…よろこびの表情が顔いっぱい溢れること。隠しきれないうれしさ。

かは、単に金額の多寡ではないとして、「滞納の回数、期間、賃料額と滞納額との比較、滞納の理由、督促の経緯、賃借人の支払能力等を考慮して判断する」として、本件賃料の滞納等は、「信頼関係を裏切る不信行為」とであると判断しました。

実務上、参考になる考え方です。

※本件では、賃貸借契約の対象となった土地が地方公共団体の普通財産であったため、この観点から、賃貸借契約の対象となった土地を暴力団事務所として使用することが、賃借人の信義則上の義務に違反するかどうかということも問題となっています。裁判所は、公の財産である以上、賃借人の使用方法は、「住民の公共の福祉の増進」という目的による制約を受けるとし、暴力団事務所としての使用は、この目的による信義則上の義務に反するという判断をしました。

【近時の裁判例】

【土地中央を横切って埋設されていた隣地所有者と共有の配水管等がある土地売買において、瑕疵担保責任を免責する特約が認められず、売主の瑕疵担保責任が認められた事例】

東京地裁H16.10.28（判時1897-22）

本件は、地中に埋設された排水管や浄化槽などが存在する土地の売主に、瑕疵担保責任が認められた事案です。

本件では、建物の構造の瑕疵など特定の瑕疵以外には売主は瑕疵担保責任を負わない旨の特約がありましたが、裁判所は、売主は、地中埋設物の存在について知っていたのにその旨を買主に告げなかったとして、当該地中埋設物については瑕疵担保責任を負わなければならないという判断をしました。

事案の概要

※宅建業者である買主Xは、転売する目的で、仲介業者の媒介で、売主Yが所有する土地建物を購入した。

※本件土地及びその上の建物は、売主Yの父親の所有であり、Yの父親が電気・上下水道の工事を行い、浄化槽の費用を負担してきた。

※Yは、父親の許可を得て本件建物に住むようになり、本件浄化槽の費用等を負担するようになった。その後、Yの父親は平成9年4月に死亡した。

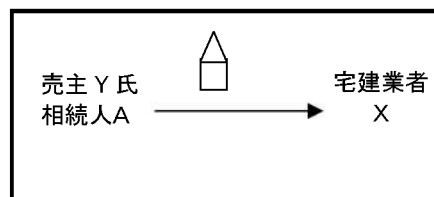
※Yの父親死亡後、Y及びAを含む相続人とは、家庭裁判所における調停を経て遺産分割協議を成立させ、Yは本件土地建物を相続した。その後、Yは本件土地建物を売却することとし、仲介業者に依頼した。

※X Y間の売買契約には、引渡後2か月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、構造上主要な部分の木部の腐食等のみYは自己の負担と責任において修復しなければならないこと等が定められていた。

※しかし、その後、本件土地を横切る形でAとYの共有共用の配水管が埋設されていることやA Y所有地にまたがる形で本件浄化槽が埋設されていることが発見された。

※Aは、相続に関わる紛争を解決した後でなければ本件排水管等の撤去に応ずる考えはないとの見解に終始したため、Xは予定した工期での分譲を行うことができなくなった。そこでXは、

チャレンジ！ 四字熟語！ 『ぎしんあんき疑心暗鬼』(答えは次ページ⇒)



Yに対して、Yの瑕疵担保責任を追及した。

※裁判所は、Yは本件浄化槽がAと共用であることを知っていながらその旨をXに売買契約締結時に告げなかったとして、瑕疵担保責任を免れることはできないと判断した。

裁判所の判断骨子

※「本件配水管等は地中に埋設されていたことから地表面からそれらの存在を認識することはできず本件不動産についての重要事項説明書等には本件配水管等が共有共用であることは記載されず、仲介業者からもその旨の説明がなかったことから、Xは本件配水管等が共有共用であることを知らなかったこと」、「Xは当初の予定どおりに本件建物を取り壊して本件土地を造成して分譲することができなかったことが認められ、これらの事実を総合すると、本件配水管等の存在は、民法570条にいう隠れた瑕疵に当たる」。

※「本件売買契約の契約書には売主が買主に本件不動産を現状有姿のまま引き渡すことを前提に売主が負う瑕疵担保責任の範囲を雨漏り等一定の事由に限定する旨の特約が記載されていたことが認められる。」

※しかし、「民法572条は、売主が瑕疵担保責任を負わない旨特約した場合であっても、瑕疵の存在を知りながらそれを告げなかった場合は責任を免れない旨規定している。」

※「相続人の1人である隣地所有者のAは本件配水管等が共有共用であることを知っていたこと及び少なくとも同人はYとの間で本件浄化槽等に関する費用の問題をかねてからの懸案事項と位置付けてきたこと、Aは本件売買契約締結以前からYに対し自分の承諾なくしては本件土地を売ることはできないと公言していたことが認められることからすると、」本件不動産引渡日翌日まで「本件排水管等が共有共用のものであることを知らなかった旨の上記Y本人の供述を直ちに信用することはできない」。「Yは、少なくとも本件浄化槽がAとの共用共有であった事実を知っていたものと推認することができ、それを本件売買契約締結時にXに告げなかったものと認められる。」

※「したがって、Yは、本件特約によって瑕疵担保責任を免れることはできない。」

熊谷先生のコメント

※本件は、売買契約に、瑕疵担保責任の対象となる事項を限定する旨の特約があり、本件地中埋設物は特約の対象になる事由であるものの、当該地中埋設物の存在について売主は知っていながらその旨を売買契約時に買主に告げなかったとして、免責特約が適用されなかった事案です。

※瑕疵担保責任免責特約は、あくまでも、売主が知らなかった瑕疵についてのみ適用されるのであり、知っていながら告げなかった瑕疵については免責の対象にならないということに注意が必要です。

※なお、本件の仲介業者は、調査が不十分であったとしてXに対して媒介報酬を返還していたため、訴訟の対象にはなっていません。





賃貸管理業務トラブル対応術

～質問1 借主の保険加入拒否～

NO.1

今月号から、「賃貸管理業務トラブル対応術」と題しまして、弁護士 森田茂夫 氏(弁護士法人グリーンリーフ法律事務所)によります賃貸管理に関するトラブルについて取り上げました研修会講演録(賃貸不動産管理業協会主催)を連載致します。

質問1 借主の保険加入拒否

このたび管理を受託した物件に、住宅総合保険に未加入の借主がいます。

そこで住宅総合保険への加入契約書を提示したところ「入りたくない」と断固拒否され、トラブルになってしまいました。

契約書には明示しておらず、契約期間もまだ残っています。

保険に加入しないことを理由に契約を解除することもできないので、結局そのままに……。もしもの場合、どうなるのでしょうか ……。



回答1. 保険未加入の借主が火災を起こした場合

もしもの場合で一番多いのが、保険未加入の借主が火災を起こした場合ですから、その場合どういうことになるのか、検討してみたいと思います。

法律の中に「失火責任法」というものがあります。アパートの借主が自分の過失によって火災を起こしてしまった。その場合どういう責任を負うのかということが定められています。

まず火災を起こしてしまったアパートの借主さんは、ほかの借主に対してどういう責任を負うのかということを考えてみたいと思います。

火災を起こしてしまい、ほかの借主の方の家財道具を全部消失してしまった。つまりアパートが全焼してしまい、家財道具が全焼してしまった。そういった場合、ほかの借主としては火災を起こした借主に対し、当然「損害賠償しろ！」と言いたいところですが、失火責任法という法律によると、火災を起こした借主に重大な過失があれば、ほかの借主に損害賠償責任を負うけれど、重大な過失がなければ、つまり「普通の過失があっただけでは責任を負わなくてよい」となっています。

なぜそんなことになっているのかと思うでしょうが、法律の趣旨からいうと、火災というのはいったん起こってしまうと燃え広がりますから、その責任を全部負えというのは“酷”だろうということで、重大な過失があったときだけ責任を負います。

重大な過失とはどういうものか。火災を起こした借主の部屋でガス漏れのブザーが鳴っているのに、それに気がつかずにガスコンロに火をつけて火災になってしまった場合は重大な過失だと思います。ちょっと気をつけられればそんなことはしないだろう。そういう場合は責任を負いますが、例えばお鍋をガスにかけて、そのまま忘れて洗濯物を取り込んで畳んだりして、そのまま出かけてしまい、火事になってしまった。この場合、もちろん

過失はありますが、それを重過失というのは難しいと思います。失火責任法によると、かけた鍋から火が出てアパート全体が燃えてしまった場合、重過失ではないので、ほかの借主は火を出した借主に損害賠償請求できないということになりそうです。

では、貸主さんとの関係はどうなるのでしょうか。アパートが全焼してしまったので、「貸主さんに対して損害賠償しなければならぬのか」という点ですが、これも重過失でなければいけないのかというと、少し違っています。貸主さんと火災を起こした借主さんの間には賃貸借契約という契約関係がありますが、こういう契約関係がある方の場合、普通の過失があれば責任を負うとなっています。ですから、先ほど言ったお鍋を火にかけていて火災を起こし、アパートが全焼してしまった例では、普通の過失であっても貸主に対しては責任を負いません。

ただし、この場合も制限があります。“契約関係がある限り”ですから、例えば6つの貸室があるアパートがあったとします。火災を起こした方は普通そのうちの1室しか借りていないわけで、そこについては賃貸借関係がありますから、普通の過失があれば貸主に対して損害賠償責任を負います。しかし、ほかの5つの貸室については、火を起こした借主さんと貸主の間に契約関係はないので、先ほどのほかの借主の方と同じ関係になってきて、5つの貸室については火を起こした借主さんに重大な過失がなければやはり責任を負わない。貸主も6分の5については焼け出され損とか、損害賠償してもらえないという関係になってしまいます。

そういうことですから、やはり保険に入ってもらわなければならない必要が十分あります。保険に入っていれば、仮に重過失がなくても、ほかの借主さんの家財の補償してもらおうとか、アパートが丸焼けになってしまった場合、1室だけではなくほかの5室についても保険からお金が出る。そういうことがありますから、ぜひとも保険に加入してもらいたいといえます。

回答2. 借主の保険加入義務

では、借主が保険に加入する義務はあるのでしょうか。いま言ったように損害を与えてしまう可能性があるわけですが、法律上の義務はありません。ですから、「保険に加入してください」と言っても、借主に「イヤです」と言われてしまうと、法律を盾にということではできません。

ではどうしたらいいのでしょうか。ぜひとも保険に加入してほしいのであれば、賃貸借契約書の中に、例えば「住宅総合保険に加入しなければならない」と決めておけば、その条項を承知で署名捺印して賃借人になっているわけですから、保険に加入する義務が発生してきます。ですから、そういう契約書に署名捺印しておいて、なおかつ「入ってくれ」「いや、入りません」というと、場合によっては契約を解除するという話も出てきます。

場合によってはというのは、ご存じのように、賃借人との契約関係を解除するには、賃貸人との信頼関係が破壊されてなければいけないということがありますので、契約書に保険加入義務を決めておいて、入らなかったから必ず解除でき、訴訟になったら必ず勝つと言われると、一概には言い切れません。ただ、それはやはり信頼関係を破壊する大きな理由にはなると思われるので、契約解除して「さあ、出ていきなさい」という可能性も十分出てきます。つまり、賃借人に対して保険加入を迫る有力な根拠になるということです。

いま言ったのはすでに入居している場合で、入居する前であれば、そういう契約書を示して、加入義務があるから加入してもらいますということを言い、加入できないのであれば、入居をお断りするということになります。



回答3. 既に入居している場合の対応

では、すでに入居している場合の対応です。入居している場合、契約書に保険に入る義務が定められていればそれを根拠にして、「契約書に書いてあるから保険に入ってください」と言えますが、書いてなかったらどうすればよいのか。

すでに契約してしまっていて、しかも契約書にも書いていないので、先ほど言ったように、保険に加入する法律的な義務はないということになりますが、具体的にどうしたらいいのかというと、話し合うしかありません。

話し合うときに、ただ「保険に入ってもらわないと困りますから」と言うだけではもう一つ説得力がないので、先ほど言った、保険に入らなかった場合の法律関係、つまり「借主であるあなたが火災を起こした場合、あなたに重大な過失がないと周りの借主の方は損害を賠償してもらえません。貸主さんも、火災を起こした借主さんに重大な過失がなければ燃やされ損になってしまいます。ですから、ほかの借主さん・貸主さんのためにも、ぜひ保険に入ってください」という説明をしたり、逆に「重大な過失があれば、ほかの借主さんに対しても、貸主さんに対してもそれこそ何千万、下手すると何億という損害賠償責任を負います」という説明も一つの方法です。

重大な過失ではなく普通の過失しかなくても、契約関係にある、自分が借りている貸室、その建物の6分の1については責任を負うことになるわけですから、金銭的な負担をしたり、場合によっては他人に非常に迷惑をかけたりするのでぜひお願いしますというように、具体的な法律関係を示して説得します。

ちなみに、仮に借主が責任を負うとすれば、重過失があれば全部ですし、普通の過失だったとしても、6つ貸室があればそのうち6分の1については貸主に責任を負うわけですが、その責任は当然連帯保証人も負います。だから、「あなたが保険に入らなければ、いざとなったら連帯保証人さんだって大きな責任を負うんですよ」というような説得していただくことになるのかなと思います。

※次回は、『質問2 借主が逮捕』

当社管理物件において家賃を滞納していた借主が、窃盗容疑で逮捕されました。賃貸借契約を解除したいのですが、どうすればよいのでしょうか。について取り上げます。(予定)



参考文献：賃貸管理業務トラブル対応術
編集・発行：賃貸不動産管理業協会



《まめ知識～マカロンはフランス生まれ？》



つややかな表面に、ギザギザの縁のある丸い生地を二つ合わせ、間にクリームなどを挟んだマカロン。最近よくみかける色とりどりで華やかものは、マカロン・パリジャンまたはパリジェンヌという、パリ風のものです。

フランスでマカロンが作られるようになったのは、16世紀以降のこと。イタリアの貴族の娘が、嫁いできた時に持ち込んだのがきっかけで、その起源は、北イタリアのマッケローネと呼ばれる焼き菓子だという説があります。また、フランス・ロレーヌ地方の修道院が発祥、といった説もあるそうです。

マカロンは、アーモンドの粉と、卵白、砂糖がベースですが、加える材料の違いや分量、手順、焼き方により、地方ごとに特徴のあるマカロンが存在します。表面がひび割れていたり、焼き色が強いもの、カリカリと香ばしいもの、さっくりと軽いもの、ねっとりとしてやわらかいものなど、見た目も味も様々です。

例えばフランスでは、パリ風の他に、ロレーヌ地方のマカロン・ド・ナンシーやボルドー地方のマカロン・ド・サンテミリオンなどがあります。もちろんイタリアでも、アンズの核のリキュールを使ったアマレッティなど、地方色豊かなマカロンが、多数作られています。

チャレンジ！ 四字熟語！ 『^{きそうてんがい}奇想天外』(答えは次ページ⇒)

支部行事報告

西支部《ブロック研修親睦旅行》

日時:平成20年6月12日(木)

場所:蒜山高原・鳥取

研修テーマ:家賃滞納対策について

日程:ヒルゼン高原センター(懇親会)ーとっとり花回廊見学

コメント

日頃の行いが良い人ばかりの、西支部研修親睦旅行。雲ひとつ無い晴天に恵まれて、秀峰大山を、岡山側からと鳥取側から、十分に堪能しました。

今年も大型バス3台に118名が分乗。朝7時30分集合のため、車中で仮眠をと思っていた人も「家賃滞納対策について」のDVDが始まると、頷きながら真剣に見入っておられました。毎年の車中研修を楽しみにして下さっている会員さんも多く、テーマ選びに苦勞した甲斐がありました。

ヒルゼン高原センターでは、大広間を貸切。今年はずり席にしました。川島支部長挨拶に続いて、ヒルゼン地ビールで、平坂副支部長の音頭で乾杯。お料理の品数の多さに皆びっくり。

まずはどこからどこまでが自分のお料理かを見極めるのが大変でした。山の幸を中心に鮎の姿焼き、蒜山牛のほう葉焼き、デザートもヨーグルトとメロン。1時間15分では食べるのが精一杯でしたが、女性の参加者には、特に大好評でした。澄み切った青空の下、秀峰大山が、道なりに姿を変えて行き、景色を楽しんでいるうちに鳥取着。フラワーパーク入口で、記念撮影。大きな温室と大山をバックに全員が入るのは大変でしたが揃ってニコリ。回廊内を、ミニバスで見学する人、歩いて見学する人。咲き乱れる花たちが美味しい空気を作ってくれました。

帰りの車中では、お待ちかねのビンゴゲーム。リーチがかかってもなかなか上がれない人、アツという間に1番目のビンゴが出て、羨望の歓声。今年も沢山の賞品で大騒ぎでした。最後の一人には、「次何番」のコールもかかると楽しい時間を過ごしました。最近では伝達手段が進歩し、電話・FAX・メールでのやり取りが増えてきましたが、直接お会いして、お話の出来る機会を皆さん楽しみにしておられました。会員同士の絆を再確認できた1日でした。

* 今回の研修旅行写真を、西支部ホームページに掲載いたしております。15品のお料理、岡山からと鳥取からの大山の姿、温室の蘭も撮影しています。(http://www.takkennishi.com/) (執筆者:西支部総務委員 井手綾子)



参加者記念撮影



福山支部《今年もバラ祭りに参加しました》

5月17日(土)・18日(日)に開催されました、福山で最大のお祭り、バラ祭りに今年も不動産フェアの一環として参加しました。

今年はボランティアブースの出店希望者が多く、2日間の開催のうち17日のみの出店となりましたが、天候にも恵まれ一昨年に並ぶ過去最高の84万人の人出で賑わいました。協会のブースでは、「不動産のご相談はハトマークのお店へ」入りのうちわを無料で配り、ちびっ子には犬や熊を模ったバルーンアートやハトマーク入りの風船で喜んでもらいました。1日だけの開催となりましたが「安心と信頼のハトマーク」をおおいにPRすることが出来ました。



バラ祭りの様子

(執筆者:富田流通広報委員長)

答:『奇想天外』…ふつうでは思いもつかない変わった考え。奇抜なこと。「奇想」は変わった考えの意。

流通センターからのお知らせ

1. インターネット上の「おとり広告」違反にご注意！

インターネット上における「おとり広告」が問題になっています。実際にはおとり広告を掲載する意図がなくても、場合によってはおとり広告とされてしまうこともあるので、十分ご注意ください。

◇FAX会員⇒毎月 15 日に登録物件状況をFAXしています。ご確認のうえ流通センターに所定の用紙でご報告ください。

◇パソコン会員⇒自社管理メニュー⇒自社物件一覧をご確認のうえ適切な処理をお願いします。

■ 不動産表示に関する公正競争規約第 21 条では、不動産業者は次の表示による広告はしてはならないとしています。

- ◇物件が存在しないため、実際には取引することができない物件
- ◇物件は存在するものの、実際には取引の対象にならない物件
- ◇物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件

■ 具体的な態様としては以下の例があります。

- ①適切な更新を怠ったために、掲載の途中から取引不可能になった例
- ②当初から成約済であった物件をインターネット上に掲載していた例
- ③架空物件をインターネット上に掲載していた例

■ 違反に対する措置

違反する行為があると認めるときは、違反を行なった事業者に対し、違反行為を排除するために必要な措置を直ちに採ること並びに違反する行為を再び行なってはならないことを警告し又は 50 万円以下の違約金を課すことができる。



中国新聞掲載 6/19 日

2. 全宅連サイトの使い方 URL: <http://www.zentaku.or.jp/index.html>

全宅連サイトの見方、契約書等のダウンロードの仕方がわからないということで、お電話を頂きます。今回、リアルパートナー2008.5月号に全宅連サイトの下記の項目の手順が紹介されています。全宅連のサイトを閲覧の際にリアルパートナー2008.5月号をお手元におかれて、ご活用ください。



- ☆ 書式ダウンロード
- ☆ 法令改正文書ダウンロード
- ☆ セミナー等の申込み
- ☆ 出版物のサイト内での注文
- ☆ シンボルマークマニュアルのダウンロード
- ☆ リアルパートナーのバックナンバー
- ☆ 全宅保証「紙上研修編」バックナンバー
- ☆ 不動産業お役立ちリンク集・組織と事業のご案内

ユーザー名: zentaku パスワード: zentaku

3. 「不動産オンライン広島」 代行登録物件の削除について

毎月15日頃、広島県不動産流通センターからFAXしております「登録物件状況」につきまして、1年間操作が無かった物件について削除させていただくことになりました。

7月、8月に発行されます「登録物件状況」をご確認ください。

- ☆ 削除予定日：2008年9月
- ☆ 対象物件：1年間（2007年8月31日まで）操作が無かった代行登録物件
- ☆ 登録状況通知の使い方
- ☆ 有効期限が切れた物件を、再登録することができます。（但し1ヶ月20件を越える場合1件につき100円課金されます。従量課金制あり）

4. 「不動産オンライン広島」 新サービスのお知らせ！



■ 新着物件情報メールサービス

ご希望の物件検索条件とメールアドレスを登録するだけで、条件に合った最新の物件情報をメールでお届け！「毎日物件をチェックする時間が無い、物件をいち早くチェックしたい」という方にオススメです！

☆本サービスは全て無料でご利用頂けます。

☆検索条件の変更又は登録解除はいつでも簡単にできます。

登録は簡単な4ステップ

1. 「不動産オンライン広島」の消費者用ページを開きます。
2. ご希望の物件種目別検索ページから、検索条件を入力
3. メールアドレスの登録→仮登録のご案内メールが届きます。
4. 仮登録のご案内メール内「承認作業 URL」をクリック
⇒新着物件メール 配信サービスのスタート



注) ご案内メールが届かない場合

登録したメールアドレスが間違っているか、フリーメールやセキュリティソフトによるフィルタリング機能等により受信できない場合がありますので、使用方法や設定方法をご確認の上、もう一度お試しください。

■ 「買いたい・借りたい物件」の閲覧

物件をお探しの消費者が、「新着メール条件登録」サービスで登録した物件一覧を、パソコン会員は閲覧できます。条件にマッチした物件を登録すると、消費者に物件情報が自動配信されるので、成約の確立がアップします。

パソコン会員限定

1. 物件情報一覧をチェック（過去10日間のみ掲載）
2. 条件にマッチした物件を新規登録又は再登録をします。
3. 消費者に物件情報がメールで自動配信されます。

注) 検索条件に完全一致しなければメール配信されません。



パソコン会員加入方法 入会は簡単！ インターネット上から入手できます。

会員専用ページ <https://www.hirosima-fudohsan.ne.jp/>

広島県不動産流通センター

TEL082-243-9507 FAX082-243-9915

お知らせ

本部研修会のご案内

平成20年度 事業計画に基づき、本年度第1回目の本部研修会を下記内容にて開催いたしますので是非ともご参加ください！！



- 福山会場 平成20年7月29日(火) 午後1時30分～
福山ニューキャッスルホテル(福山市三之丸町 8-16)
- 広島会場 平成20年7月30日(水) 午後1時30分～
広島県民文化センター(広島市中区大手町 1-5-3)
- 研修テーマ 「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」
講師: 深澤綜合法律事務所 弁護士 柴田龍太郎 氏

柴田 龍太郎 氏 プロフィール

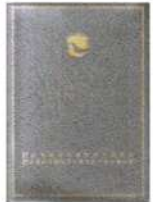
【略歴】

昭和27年3月21日生まれ。東京都出身。	昭和56年	検事任官(東京地検・徳島地検)
昭和45年 都立両国高校卒業	昭和59年	弁護士登録
昭和49年 早稲田大学法学部卒業	平成10年4月	最高裁判所より 司法研修所弁護教官を委嘱される



【研修受講証について】

平成20年度第1回理事会・幹事会合同会議において、研修受講証の改訂が審議され、会員の皆様に配布させて頂くこととなりました。本部・支部開催の研修会参加の際には、必ずご持参頂きますようお願い申し上げます。



『平成20年版 あなたの不動産 税金は』の販売について(ご案内)



先般、会員の皆様へ配布致しました(1会員につき1冊)標記の冊子について、追加で入手希望の方は(株)テクノートまで直接注文を御願い致します。注文は 30冊以上(最低注文部数)からで、増加の場合は10冊単位でお申込下さい。

(注:本部では販売しておりませんのでご了承下さい)

- 1冊180円(税込、送料着払い)A5判86ページ
- 申込方法/注文部数・送金額・会社名・〒・所在地・電話番号を明記のうえ、代金を現金書留または郵便振替で直接下記まで。(口座 No.00160-1-69214)
- お問い合わせ/(株)テクノート

〒111-0052 東京都台東区柳橋1-1-8-205 TEL 03-3863-5933

会員の皆様へ...

本部事務局夏期休暇のお知らせ

本部事務局(2階事務局/3階流通センター・免許センター・無料相談室)は
8月13日(水)～8月15日(金)まで夏期休暇とさせていただきます。
事務連絡等に御配慮頂きますよう、お願い申し上げます。








会員の動き

新入会者

①代表者②専任主任者③主な業務④一言

平成20年5月1日～5月31日

	<p>(有) 部屋店 西原支店 (北支部) 住所：広島市安佐南区西原 7-5-20 比良ビル 103 免許番号：(2)8987 TEL：(082)850-0520 ①支店長 中本 亘 (代表者 松田 弘) ②中本 亘 ③賃貸仲介 ④安佐南区西原に新店舗がオープンしました。私達はすべての人達に感動を与える為に色々な事を考え、日々行動しております。 笑顔と元気な挨拶を心掛け、明るく入りやすい店作りをしていきたいと思ひます。</p>
	<p>脇坂企画 (安芸賀茂支部) 住所：東広島市西条中央 7-18-13 セジュール脇坂 C102 免許番号：(1)9620 TEL：(082)430-5515 ①②・坂 敬荘 ③売買賃貸 ④この度は、宅建協会に入会させて頂き誠に有難うございました。 今後共、会員の皆様方の御指導・御鞭撻を賜りますよう宜しく御願ひ申し上げます。</p>
	<p>(株) 穴吹ハウジングサービス福山営業所 (福山支部) 住所：福山市西桜町 1-8-25 免許番号：大臣(6)3492 TEL：(084)973-9730 ①所長 上野 博永 (代表者 穴吹 キヌエ) ②上野 博永 ③賃貸仲介・管理 ④この度は、宅建協会に入会させて頂き誠にありがとうございます。 カジュアルなアパートからフォーマルな分譲賃貸まで様々な物件を取り揃えております。 今後とも宜しく御願ひ致します。</p>

新入会者

支部	商号	代表者	取引主任者	免許番号	事務所所在地	TEL
東	(株)アパマンショップリーシング 広島営業所	大村 浩次	木村信太郎	大臣 (1)7144	広島市東区牛田新町 1-7-6 T1-フラット 105	(082)511-2180

変更

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
東	(株)アジリティコーポレーション	赤松 求	商号	(株)アジリティコーポレーション	(有)アジリティコーポレーション
			代表者	赤松 求	今田 良太郎
			取引主任者	(削除)	今田 良太郎
	ミシマ(株)	沖本 一史	代表者	沖本 一史	美島 宏
			取引主任者	沖本 一史	美島 宏
	(株)タカハタ不動産	高畑 雄二	取引主任者	高畑 雄二	近藤 和博

宅建ひろしま 2008-NO.6

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
東	(有)甲南総業	久留 朗男	FAX	(082) 229-0907	(082) 220-3909
中	(有)アイユーホーム	山田 忠男	取引主任者	北村 ゆき	佐々木 美千代
	(株)プラネット地所	金沢 元	商号	(株)プラネット地所	(株)エム・アンド・スリー
	(株)穴吹不動産センター 広島支店	谷東 秀和	支店長	津野 芳邦	吉井 正人
	ゼネラル興産(株)	山下 泉	取引主任者	藤井 豊和	(追加)
	(有)クレスト	大村 亘	代表者	大村 亘	豊村 文雄
	(有)川西住宅	川西 祐二	代表者	川西 祐二	川西 秀夫
西	(株)コブキ	小吹 勝	取引主任者	常川 靖	對東 正子
	(株)大之木ダイヤモンド 広島支店	大之木 精二	所在地	広島市中区本川町 3-1-5	広島市西区東観音町 3-20
			支店長	大之木 伸行	岡野 朗
	大松建設工業(株)	足利 正倫	取引主任者	中島 佳代子	水津 昭
(株)マリモ	深川 真	取引主任者	山本 友里 井上 大輔/黒木 英明	藤井 友里 (追加)	
北	友希興産(有)	阿部 賢	所在地	山県郡北広島町今吉田 2946	広島市安佐南区長楽寺 1-892-1
			TEL/FAX	(0826) 84-0131	(082) 872-9171
			取引主任者	児玉 勇三	杉原 薫
	(株)やすらぎ	根岸 宏之	代表者	根岸 宏之	須田 忠雄
	(有)イワタ	岩田 晃治	代表者	岩田 晃治	岩田 行雄
	西幸	西口 悦男	所在地	広島市安佐南区中筋 1-13-3	広島市安佐南区中筋 1-13-4
東邦ハウジング(株)	今津 高明	取引主任者	今津 修一郎	今津 高明	
佐伯	(株)胡子不動産商事 五日市駅南店	牛尾 洋一	店長	沖田 康信	西村 和人
			取引主任者	沖田 康信	(追加)
	(株)ネットワン	田中 健三	取引主任者	(削除)	田中 則子
安賀	匠優	神田 優子	FAX	(082) 854-4705	(追加)
			取引主任者	泊野 隆子	越智 恵
	(株)日興ホーム	村尾 卓志	商号	(株)日興ホーム	日興開発(株)
	(株)リブ	西尾 紀和	取引主任者	佐倉 勝宣	岡田 由加利
	アパトス西日本法務行政研究事務所	中曾 雅和	FAX	(082) 421-5008	(082) 493-6611
福山	長和不動産(株)	開原 義宣	取引主任者	(削除)	齊藤 麻衣
	坂本建設工業(株)	坂本 利晴	取引主任者	坂本 利晴	坂本 恒
	(株)穴吹工務店 福山支店	穴吹 英隆	支店長	浅岡 一彦	沖 賢一
			取引主任者	浅岡 一彦	(追加)
	松尾地所(株)	松尾 敏弘	取引主任者	(削除)	住吉 加代子
(株)やすらぎ福山店	根岸 宏之	取引主任者	秋田 秀夫	田村 宗生	

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
福山	井上建設(株)	井上 正敏	代表者	井上 正敏	八木 孝生
			取引主任者	井上 正敏	八木 孝生
	山根木材(株) 福山営業所	山根 恒弘	所長	月退 光政	脇坂 光治
			取引主任者	月退 光政	(追加)
呉	(株)不動産情報センター 呉支店	藤田 孝博	取引主任者	西原 秀昭	岡本 直樹
	エヌケーホーム(株)	山上 亀一郎	商号	エヌケーホーム(株)	広島エヌケーホーム販売(株)
			代表者	山上 亀一郎	山上 庸子
東 ↓ 北	(株)ジョー・アメニティ 広島支店	松岡 秀夫	所在地	広島市安佐南区川内 6-21-1	広島市東区牛田新町 2-4-25
西 ↓ 福山	(有)イーグルエステート	山本 眞三	所在地	福山市入船町 2-9-20	広島市西区三篠北町 9-10-501
			TEL/FAX	(084) 922-0920/922-0930	(082) 230-5472/230-5483
			取引主任者	山本 眞三	佐藤 隆司

退 会

支部	商号	代表者	免許番号	支部	商号	代表者	免許番号
東	(株)ジョー・コーポレーション 広島支店	中岡 大起	大臣 (2)5742	北	(有)石井工務店	石井 寛治	(6)6119
					(株)福島工務店	福島 茂昭	(7)5415
中	(株)広島住建	山縣 元造	(13)96	佐伯	(有)ヒサミツ不動産	橋本 佳人	(1)9291
					(有)アイ都市設計	船元 和夫	(8)5030
	(株)骨太住宅 ウエストプラザ店	佐藤 廣之	大臣 (2)5783	安賀	(有)エコー	禎田 春子	(3)8086
					三原	三原農業協同組合	國川 剛平
	(株)マツモト	松本 美紀	(1)9399	呉	(有)大光産業	中本 洋子	(6)5903
			広島エヌケーホーム(株)		山上 庸子	(10)3136	

新監修員のご紹介!!

今期より監修を、村石委員長・下岡副委員長・岡本副委員長が担当されることとなりました。

前期監修員の皆様、大変お疲れ様でした。

今後も『宅建ひろしま』を宜しくお願い致します!!



左から下岡副委員長・村石委員長・岡本副委員長



ご意見・ご要望があれば
本部まで御願致します!

監修	村石・下岡・岡本
編集員	山下・田淵・宗平・下野
TEL	(082) 243-0011

HELLO! 会員さん!

*** 今回は福山支部です! VOL.6 4 ***

(取材同行頂きましたのは、福山支部 西田事務長さんです!)

光南地所(株)

住所: 720-0825 福山市沖野上町 5-15-22

メールアドレス: kounanjs@isis.one.ne.jp

免許番号(7)5573

TEL 084-923-7337

代表者: 渡壁 治久 氏

FAX 084-925-0690



★会社名の由来

昭和 59 年に福山市光南町で開業したので町名からこの名前になりました。

★事務所のアピール

中古住宅の売買をしておりましたが最近は仕入れが難しくなり、今では土地売買が主体になりました。事務所のアピールとしては女子社員が 4 名いますが、案内から現地説明まで全部 4 人の女性スタッフが対応しています。

★最近感動した事は?

25 年ほど不動産取引をしておりますが、お客様をご案内して「この方は買わないな。」というのはすぐに分かります。そういった方には無理にはご案内はしませんが、中には「どうしようかな・・・」と迷われるお客様がいます。私のアドバイスなどでお客様が成約されたときは、「この仕事をしていてよかったな」と思います。それが私の感動です。

Q: 「買わないだろうな」という判断はどこでされるのですか?

A: 「買わない人の購入パターンがありますね。例えば、中古住宅で中をしっかり見られます。買う人は外もしっかり見

られています。買わない人は外は見えない。中しか見えない方は買わないです。また 30 分以上中を見て購入される方はあまりいませんね。」

★趣味・特技

読書です。歴史ものを好みます。1600 年代の戦国時代、織田信長・徳川家康・豊臣秀吉・伊達政宗・・・これらの歴史上の人物についての自伝を何度も読みます。特に山岡荘八の「徳川家康」(1~28 巻)は 30 回以上読みました。

家康によって自分自身に大きな影響を受けました。『人の一生は重荷を背をいて遠い道を行くが如し』、何か欲しくなったら『困った時を思い出せ』・・・何か欲しいと思った時は困った時を思い出せば、「欲しい」という気持ちがおさまるということですね。また、『堪忍は無事長久のもと』・・・短気をおこさない。など私の好きな家康の名言です。

★座右の銘・好きな言葉

『貫徹』・・・貫き通す。自分の性格に合っているし、途中で逃げ出すのではなく、こつこつ一生懸命努力をすることが大事です。

★ひとこと

協会へ一言。私も 1 期ほど支部理事をしましたが、同じ理事の方がずっと続けていますが、できれば新しい理事の方や若い理事を入れて協会の流れを変えていくことも大事ではないでしょうか?



山口県にある瑠璃光寺で入手されたものです。社長室に大事に飾られていました。

栄幸不動産

免許番号(1) 9475

代表者: 千葉 栄世子 氏 (取材対応されたのは千葉幸茂様です)

住所: 720-0001 福山市御幸町上岩成 504-1

TEL 084-961-1050

FAX 084-961-0567

メールアドレス: ee@eikou-e.net



★商号名の由来

お客様の「夢・幸せの実現」にご協力できることによって、「共に栄へ幸を呼ぶ」と云う意味で決めました。

★事務所のアピール

平成大学・フジグラン・中国中央病院・・・等、北部の中心地に有り、学生さんや社会人、店舗の出店依頼等沢山の人がご利用いただいています。また、創業 2 年目ですが、アットホームな雰囲気や若い男性社員を含め、4 名のスタッフです。売買・賃貸・不動産コンサル・アパート管理等、ご相談に合わせて対応させていただきます。地域密着型の不動産業者として前進・精進して参ります。

★最近感動した事は?

個人的なことですが、2 人目の孫が誕生しました・・・少子化社会が叫ばれている

昨今、「衣・食・住」の「住」の後継者が陸続と育っていくことを願っています。

★趣味・特技 休日を利用し、季節ごとの魚を釣り、料理するのを楽しみにしています。家族にも大変喜ばれています。

★座右の銘・好きな言葉 何事にも、「チャレンジするのか、諦めるのか」

★ひとこと 「感謝の気持ちを持ち、仕事を通じて人間力を磨く」を社のモットーとしています。

★地域のアピール!

福山市は現在、北部が発展の中心地になっています。国道 182 号と 486 号が交差し、大学・病院・大規模商業施設が次々とでき、ますます便利が良くなっています。商圈も、福山市内をはじめ、岡山の井原市、神石高原町、府中市等より多数のお客様が来られます。又、北部の工業団地も完売し、近々には 2 期工事も始まり、数年後には、益々大きく発展していると思われます。



会員さんありがとうございました!

次回は安芸賀茂支部の予定です。

(取材者; 本部事務局 下野)