

08

INDEX

- | | | | |
|---|-------|---|--------|
| 1.住宅瑕疵担保責任保険法人の追加指定及び事務取扱等受付機関について | …2ページ | 10.不動産広告Q&A～友の会会員優先分譲について | …10ページ |
| 2.長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドラインについて | …2ページ | 11.不動産取引紛争事例
～建築条件付契約合意解除後の建売契約締結の違法性～ | …11ページ |
| 3.国土交通省作成住宅関連資料について | …2ページ | 12.流通センターからのお知らせ | …12ページ |
| 4.平成20年度版 戸建住宅査定標準単価表について(価格査定マニュアル用) | …3ページ | 13.お知らせ | …14ページ |
| 5.書籍のご案内
統合版・価格査定マニュアル2008 | …3ページ | 1)本部研修会のご案内 | |
| 6.平成20年度住宅・土地統計調査へのご協力について | …3ページ | 2)理事会だより(H20.7.9開催) | |
| 7.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③
涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 | …4ページ | 3)各種変更等の届け出の御願い | |
| 8.賃貸管理業務トラブル対応～質問2借主が逮捕～ | …8ページ | 14.会員の動き | …15ページ |
| 9.宅建ひろしま@WEBご案内 | …9ページ | 15.HELLO! 会員さん!(安芸賀茂支部) | …20ページ |

住宅瑕疵担保責任保険法人の追加指定及び事務取扱等受付機関について

特定住宅瑕疵担保履行確保法に基づく国土交通大臣が指定する保険法人については、既に(財)住宅保証機構、(株)住宅あんしん保証が指定されておりますが、今般新たに2法人が追加指定され、併せて事務取扱機関取扱窓口一覧等の通知がありましたので下記のとおりご案内いたします。

本制度の具体的な取扱については下記の窓口またはホームページをご覧ください。

※「平成21年10月1日以降」に「引渡し」を行う新築住宅（売れ残りや工事遅延を含む）については資力確保措置（保険加入又は供託のいずれか）が義務付けられます。

業務開始日	指定保険法人	受付窓口
7月1日より	(財)住宅保証機構	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館3階 TEL 03-3584-5748 ホームページ http://www.how.or.jp/ 〔事務機関〕(株)広島建築住宅センター 広島市中区国泰寺町1-8-4 日興ビル3階 TEL 082-246-7353 ホームページ http://www.hkjc.co.jp/
	(株)住宅あんしん保証	東京都中央区日本橋3-8-2 新日本橋ビルディング6階 TEL 03-3516-6333 ホームページ http://www.j-anshin.co.jp/
8月1日より	ハウスプラス住宅保証(株)	東京都港区浜松町2-4-1 世界貿易センタービルディング26階 TEL:03-5777-1434 ホームページ http://www.houseplus.co.jp/
	(株)日本住宅保証検査機構	東京都江東区毛利1丁目19番10号 江間忠錦糸町ビル TEL:03-3635-4143 ホームページ http://www.jio-kensa.co.jp/ (株)日本住宅保証検査機構 中国支店) 広島市南区段原2-1-14 有信段原ビル2F TEL:082-261-1600

※指定法人に関しては、国土交通省ホームページをご覧ください。

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドラインについて

マンションの快適な居住の確保、資産価値の維持・向上を図るための建物の経年劣化に対応した適切な修繕工事を実施するための長期修繕計画の標準的な様式の策定にあたって、平成19年9月より国土交通省の「長期修繕計画のあり方検討委員会」において検討が行われておりました。この度、同委員会の検討結果を踏まえて国土交通省では「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン」が策定されました。詳細については、下記ホームページをご覧ください。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>

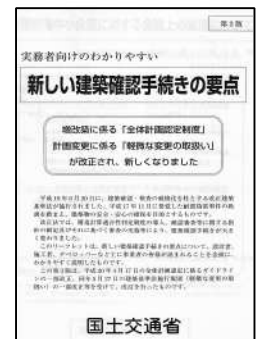
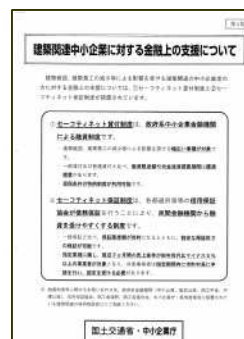
国土交通省作成住宅関連資料について

国土交通省が作成しています住宅関連における各種資料についての資料提供がありました。

■「建築関連中小企業に対する金融上の支援について」(第4版)

■「新しい建築確認手続きの要点」(第3版)

資料入手希望の方は、各支部で配布しますのでご入手下さい。(コピー代は必要です。)



チャレンジ! 四字熟語! 『きそくえんえん 息患奄奄』(答えは次ページ⇒)

平成20年度版 戸建住宅査定標準単価表について(価格査定マニュアル用)

(財)不動産流通近代化センターより、「戸建住宅価格査定マニュアル」で使用する平成20年度戸建住宅査定標準単価表が発表されましたので、お知らせ致します。

査定標準単価(木造軸組)

広島県	142,700
-----	---------

※都道府県別戸建住宅査定標準単価表(平成20年3月現在・広島県のみ抜粋)

延面積100㎡基準・㎡当り単価 単位:円

◆この査定標準単価は、近代化センター発行の「価格査定マニュアル」を使用して中古住宅の査定価格を算出するのに必要な建築費の標準単価です。他の用途には使用できません。

(公的に承認された単価ではありません。)



書籍のご案内

〈住宅地〉〈戸建住宅〉〈中古マンション〉統合版・価格査定マニュアル2008

発行:財団法人 不動産流通近代化センター

販売:株式会社 大成出版社

(財)不動産流通近代化センター編著による価格査定マニュアルは、昭和55年の宅地建物取引業法改正により、媒介契約制度が施行されたことに伴い開発された、不動産仲介の必携ツールともいえるものです。詳しくは、株式会社大成出版社ホームページをご覧ください。

■定価 8,900円(税込)

■住宅地・戸建住宅・中古マンションのマニュアルを一枚のCD-ROMに収めました。

ひとつのマニュアルで3種類の価格査定ができ、更に使いやすくなりました。

■発行年月/平成20年7月

※申し込み希望の方は各支部にちらしがありますのでご入手下さい。(コピー代は必要です。)

大成出版社HPから申し込みも可能です。

(財)不動産流通近代化センターでは、その他各種書籍の紹介が多数あります。

統合版・新発売



お手元にPC/コンが1台あれば価格査定できます。

元々を入力すれば自動的に算出!

【お問合せ先】(株)大成出版社 TEL03-3321-4131 ホームページ <http://www.taisei-shuppan.co.jp/>

平成20年度住宅・土地統計調査へのご協力について

総務省より上記について協力の周知依頼がありましたのでお知らせいたします。

この調査は、総務省統計局において住宅及び住宅以外で人が居住する建物と、それらに居住している世帯に関する実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするもので、5年ごとに行われています。地方公共団体を通じて行うこととしておりますので、協力依頼がありました際には皆様のご協力を御願い致します。概要等詳細については総務省ホームページをご覧ください。

総務省ホームページ

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2003/index.htm>

答:『^{きそくえんえん}氣息奄奄』...息も絶えだえで、今にも死にそうなさま。また、国家や家、思想などが今にも途絶えそうなさま。

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③

涼風法律事務所
弁護士 熊谷 則一

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



【建物賃貸借の媒介・管理の裁判例】

【いわゆるオーダーメイド賃貸について、3年ごとの賃料増額特約がついていても、通常の賃貸借契約と同様に賃借人から賃料減額請求をすることが認められた事例】

最高裁H17.3.10（判時1894-15）

本件は、賃借人の要請した仕様等で建築した建物を賃貸するオーダーメイド賃貸について、賃借人が行った賃料減額請求の可否の判断は、借地借家法の規定に基づいて行うべきであるとした最高裁の判断です。

オーダーメイド賃貸には借地借家法の適用がないとしていた学説を退けたものであり、実務に影響がある判例です。

事案の概要

※土木請負業を目的とする会社Xと食品・日用品等の販売会社であるYとは、Xが所有する土地にYの要望に沿った建物を建築し、Yが長期間にわたって賃借する旨の交渉を進めてきた。

※YはXに対して2回にわたり建設協力金名目で各8,000万円を無利息で預託した。

その後、XはYから建物の位置、規模、構造等のすべてにわたり詳細な指示・要望を受け、Yと協議を重ねて本件建物を建築した。本件建物は、大型スーパーの店舗として使用する目的の建物であり、他の用途に転用することは困難である。

※Xは、平成6年7月26日、賃料月額649万7800円（消費税別）、期間20年、3年ごとに賃料を改定し、初回改訂時は賃料の7%の増額、以後は最低5%の増額で7%以上を目途に公租公課、経済情勢の返答等を考慮し双方協議の上定めるとの約定で本件建物及びこれに附属する駐車場をYに対して賃貸した。

※その後、Yは、平成9年8月5日には賃料を据え置くべき旨を申し入れ、平成12年10月26日には賃料を555万5343円に減額すべき旨の意思表示をした。

※これに対し、Xは本件特約に基づき賃料の増額改定がなされたとして、未払賃料等の支払いを求めて訴訟を提起し、他方、Yが賃料減額の確認等を求めて訴訟を提起した。

※原審高等裁判所は、本件賃貸借契約は共同事業の一環として締結されたもので、借地借家法が想定している賃貸借契約の形態と大きく趣を異にし、当初の合意を維持することが著しく合理性を欠く状態となり、合意賃料を維持することが当該賃貸借契約の趣旨、目的に照らして公平を失し、信義に反す

チャレンジ！ 四字熟語！ 『^{まじくつこうが}借屈贅牙』(答えは次ページ⇒)

るという特段の事情があるかどうかによって判断するのが等々であるとして、本件賃貸借契約においては賃料を減額する事情を見つけることができないと判断した。

※最高裁は、本件賃貸借契約は通常の賃貸借契約と異なるものではないとして、賃料減額の可否を判断するに当たっては、独自の基準ではなく、諸般の事情を総合的に考慮すべきであるとして、原審に差し戻した。

裁判所の判断骨子

※「借地借家法32条1項の規定は、強行法規であり、賃料自動改訂特約等の特約によってその適用を排除することはできないものである。そして、同項の規定に基づき賃料減額請求の可否及び相当賃料額を判断するに当たっては、同項所定の諸事情(租税等の負担の増減、土地建物価格の変動その他の経済事情の変動、近傍同種の建物の賃料相場)のほか、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきである。」

※「本件建物は、Yの要望に沿って建築され、これを大型スーパーの店舗以外の用途に転用することが困難であるというのであって、本件賃貸借契約においては、Xが将来にわたり安定した賃料収入を得ること等を目的として本件特約が付され、このような事情も考慮されて賃料額が定められたものであることがうかがわれる。しかしながら、本件賃貸借契約が締結された経緯や賃料額が決定された経緯が上記のようなものであったとしても、本件賃貸借契約の基本的な内容は、XがYに対して本件建物を使用収益させ、YがXに対してその対価として賃料を支払うというもので、通常の建物賃貸借契約と異なるものではない。」

※「したがって、本件賃貸借契約について賃料減額請求の可否を判断するに当たっては、前記のとおり諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、賃借人の経営状態など特定の要素を基にした上で、当初の合意賃料を維持することが公平を失し信義に反するというような特段の事情があるか否かをみるなどの独自の基準を設けてこれを判断することは許されないものというべきである。」

※「原審は、上記特段の事情の有無で賃料減額請求の可否を判断すべきものとし、専ら公租公課の上昇及びYに経営状態のみを参酌し、土地建物の価格の変動、近傍同種建物の賃料相場等賃料減額請求の可否の判断に際して総合考慮すべき他の重要な事情を参酌しないまま、上記特段の事情が認められないとして賃料減額請求の行使を否定したものであって、その判断は、借地借家法32条1項の解釈適用を誤ったものというべきである。」

熊谷先生のコメント

※賃借人の営業に適した建物を、賃借人の指定した使用により建築して賃貸借の対象とする、いわゆるオーダーメイド賃貸について、単なる賃貸借契約ではなく、一種の事業受託契約であって借地借家法を適用する余地はないという見解があり、原審の高等裁判所は、この見解に近い考え方を採用しました。

※これに対して、最高裁は、いわゆるオーダーメイド賃貸であっても、賃貸人が賃借人に使用収益させ、賃借人が賃貸人に対価としての賃料を支払うものであるため、通常の賃貸借契約と変わりはない、という見解を採った。このため、最高裁は、オーダーメイド賃貸であっても、賃料増減額請求において考慮すべき事情は借地借家法32条1項の総合的な事情であるとの判断を示しました。

※なお、いわゆるサブリース契約についても、サブリース契約は共同事業を営むことを目的とする特別

答:『借屈 きやくつこうが 齧牙』・・・文章が堅苦しく難解で読みにくいこと。「借屈」は「詰屈」とも書く。

の契約類型であるとして賃料増減額請求について借地借家法32条1項の適用はない、という見解もありました。しかし、最高裁は、サブリース契約の賃料増減額請求にも借地借家法32条1項の適用があるとの判断を示しており、オーダーメイド賃貸の場合と同様の考え方が採られています。

※実務上、しばしば見られる紛争ですので、参考になります。

【近時の裁判例】

【不動産競売によるマンションが自殺物件であったとしても、執行官・調査人に調査義務違反はないとして、国及び評価人の損害賠償責任が否定された事例】

福岡地裁H17.9.13（判時1953-53）

本件は、競売物件が自殺物件だったものの、そのことが現況調査報告書等に記載がなかった事案です。競落人は、現況調査報告書に自殺物件であることが記載されなかったのは、執行官等の調査義務違反であるとして、国家賠償法に基づいて国に損害賠償請求をしましたが、裁判所は、調査義務違反はない、との判断をしました。

競売で物件を仕入れている業者にとっては、競売物件のリスクを再確認させられる事案です。

事案の概要

※本件不動産の所有者であった訴外Aが相続人なく死亡し、担保権者の申立により、本件不動産について担保権実行による競売開始決定がなされ（以下「本件競売事件」という。）、転売目的でかつて2回不動産競売手続で落札したことがあるXが最高価買受申し出人となった。

※執行裁判所は、平成15年8月11日、Xに対して売却許可決定をした。Xは平成15年8月28日、本件不動産の競落代金を完納してその所有権を取得し、所有権移転登記手続を行った。

※Xが本件不動産の売却を仲介業者に依頼し、平成15年11月11日、訴外Bとの間で売買契約を締結し、同月21日に現金一括決裁を行う約定であったところ、Bは本件不動産が自殺物件であることを聞いたとして、同月17日に本件不動産を購入しない旨を仲介業者に伝えてきた。

※Xが本件不動産の管理事務所長に事実確認をしたところ、本件不動産のものの所有者Aが本件建物内で自殺していたことを知るに至った。

※そこでXは、競売手続において担当執行官C及び評価人が必要な調査義務を尽くさずにこのことを看過して現況調査報告書及び評価書に記載しなかったため、自殺物件であることを知らずに購入して損害を被ったとして、国Y及び評価人個人に対して損害賠償請求訴訟を提起した。裁判所は、注意義務違反はなかったとして、Xの請求を退けた。

裁判所の判断骨子

（執行官の注意義務違反の有無について）

※「民事執行手続における現況調査（民事執行法57条）の目的は、「執行裁判所に売却条件の確定や物件明細書の作成等のための判断資料を提供するとともに」、「不動産の買受けを希望する者に判断資料を提供することにある。」

※「このような現況調査制度の目的に照らすと、執行官は、執行裁判所に対してはもとより、不動産の買受希望者に対する関係においても、目的不動産の現況をできる限り正確に調査すべき

チャレンジ！ 四字熟語！ 『喜怒哀楽』（答えは次ページ⇒）

注意義務を負うものと解される。もっとも、現況調査は、民事執行手続の一環として迅速に行われなければならないが、また、所有者等の関係人の十分な協力を得ることが困難な場合があるなど調査する上での制約があること等を考慮すると、現況調査報告書の記載内容が目的不動産の実際の状況と異なっても、そのことから直ちに執行官が前記注意義務に違反したと評価するのは相当ではなく、通常行うべき調査方法を探らず、あるいは調査結果の十分な評価、検討を怠るなど、その調査及び判断の過程が合理性を欠き、その結果、現況調査報告書の記載内容と目的不動産の実際の状況との間に看過し難い相違が生じた場合は、執行官が前記注意義務に違反したものと認められ、国は、誤った現況調査報告書の記載を信じたために被った者に対し、国家賠償法1条1項に基づく損害賠償の責任を負うと解するのが相当である。

※本件で現況調査を担当したAは、「本件不動産の状況について、管理人に対し電話で尋ねた上、現場に臨場して電気メーター等を調査し、実際に内部に立ち入って各部屋の状況を現認して、本件不動産が空き家で賃借人等占有者がいないことを確認し、さらには相続財産管理人に対し書面で占有状況を照会してその回答を得、また管理組合に対し管理費及び同滞納額についても管理組合に照会してその回答を得た上で、これら調査結果に基づいて本件報告書を作成したというのであるから、C執行官は、建物の現況調査として通常行うべき調査方法を探り、その調査結果を十分に評価、検討してその結果を現況調査報告書に記載したものと認めることができる。」

※「こうした調査の過程で、本件不動産内で元所有者が自殺したことを窺わせる具体的な情報や風評に接した場合は格別、そうでない本件の場合には、C執行官においてそれ以上本件不動産が自殺物件であるか否かについて管理人あるいは近隣住民から事情を聴取すべき義務があったとはいえない。」

熊谷先生のコメント

※競売における現況調査報告書に自殺についての記載がなかったために、執行官等の調査義務違反の有無が問題となった事案です。

※裁判所は、執行官が「通常行うべき調査方法を探らず、あるいは調査結果の十分な評価、検討を怠るなど、その調査及び判断の過程が合理性を欠き、その結果、現況調査報告書の記載内容と目的不動産の実際の状況との間に看過し難い相違が生じた場合」は、執行官に注意義務違反が認められる、と判断しました。

※本件では、執行官が行った調査を具体的に1つ1つ認定し、その上で、本件執行官は「調査及び判断の過程が合理性を欠いているとはいえず、注意義務違反としての調査義務違反はない」、との判断を示しています。

※現況調査報告書がついていても競売物件にはそれなりのリスクがあるということです。

※売却許可決定後に自殺が判明した場合に、民事執行法75条1項の「不動産が損傷した場合」に該当するとして、売却許可決定の取消しの申立てをすることも対応策としては考えられます。

※なお、調査人の調査義務違反も同様の理由付けで否定されています。





賃貸管理業務トラブル対応術

～質問2 借主が逮捕～

NO.2

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。



回答1. 契約の解除は可能か

まず、「契約の解除がそもそも可能か」という問題があります。借主が窃盗容疑で逮捕されても、これだけですぐに解除というのはなかなか難しいと思います。同じ逮捕でも、たとえば賃借人の方が、借りている貸室の中で喧嘩か何かをしてほかの人を殺してしまったとか、重大な障害を負わせてしまったとか、貸室の中でそういうことをすれば、貸主との信頼関係を破壊しているのではないかとい

うことで、契約の解除も十分考えられます。しかし、ほかの場所で盗みに入ったということだと、それだけではなかなか難しいかもしれません。ただ、盗みに入って逮捕されれば、普通はそこから賃料の支払いがストップしてしまいます。普通、賃料の滞納が3ヶ月ぐらいになった時点で契約解除ができますので、賃料不払いということで3ヶ月程度あとに契約を解除できることになるのが普通かと思います。

回答2. 可能な場合の対処方法は

それから、可能な場合の対処方法とはということですが、窃盗容疑で逮捕されたという場合、いま言ったように、おそらくそこから賃料不払いが始まります。普通であれば払えなくなりますから。

そういう場合どうするかということですが、逮捕された借主が収監されるのは拘置所、留置場、刑務所等です。拘置所というのは刑が確定する前の方を拘置しておくところ、留置場は警察にあるいわゆる代用監獄、刑務所は刑が確定して何ヶ月、何年そこにいてくださいというところ。まず、どこにいるかを確認したうえで本人に会いに行きます。そこで、賃料不払いが始まっているわけですから、契約を解除しようということと本人と合意できれば、契約を解除する合意書を交わし、さらにアパートの貸室も明け渡してもらうということについての同意書などを交わします。本人が鍵を持っていれば、鍵も渡してもらい、「これで貸室の占有も移転しました。貸室も明け渡してもらいました。賃貸借契約も解除しました」というかたちにすれば、その時点で占有が貸主さんに移ります。

このように鍵をもらって、明け渡し合意書をつくって、それ以降、賃借人は賃貸物件に入れなくなりますという関係をつくるまできちんとできれば、あとは中の荷物を運び出していただいても結構です。鍵も渡してもらい占有が移転したということになりますから。そういうことまでできれば実際に荷物を運び出していいでしょう。

ただ、本人が逮捕されてどこの拘置所、どこの留置場にいるのなかなかわからない。警察に聞いてもなかなか教えてもらえないこともありますし、教えてもらっても会いにいった話してはみたら、「明け渡すのはイヤだ！」と言ってなかなか応じてくれない。あるいは、いる場所はわかったけれど、遠方でとても会いには行けない。そういうことになってくると、いま言ったような明け渡しの合意書をもって手続きを取ることはなかなか難し

チャレンジ！ 四字熟語！ 『^{きみょうちゆうらい}帰命頂礼』(答えは次ページ⇒)

くなります。

では、そうなった場合どうするのか。先ほど言ったように、こういった場合は賃料不払いが99%発生しますから、3ヶ月程度賃料が滞納されたところで、例えば「3ヶ月分、30万円たまっています。これを5日以内に払ってください。払えなければ契約を解除します」という内容証明郵便を出します。いるところがわかれば、これは当然届きます。わからなくても、弁護士なら何とか調べることができますから、本人が収監されている拘置所や刑務所に対して内容証明郵便を出すわけです。それを受け取っても5日以内に払えるわけがありませんから、契約は当然解除になります。あとは明け渡しの訴訟をして、強制執行することになります。

明け渡しの訴訟といっても、普通の訴訟と違い、賃貸人が勝つに決まっている訴訟です。負けることは絶対ありません。弁護士のところへ相談に行って、訴訟を起こし、判決をもらい、明け渡しの強制執行を一応しなければいけないのですが、相談に行ってから、明け渡しの強制執行をして中が空っぽになるまで4ヶ月～5ヶ月、長くて6ヶ月でしょう。ただ、放っておくとどんどん未払い家賃がたまっていきますから。そういうことで明け渡しの手続きは必ず取れますので、こういった方法で対処していただくことになります。

※次回は、『質問3. 家賃滞納』

借主の家賃滞納が増えています。そこで、「借主が家賃の支払を7日以上怠ったときは、貸主は、直ちに賃貸物件のシリンダーを交換し施錠をすることができる。また、その後7日以上経過したときは、その賃貸物件内にある動産を借主の費用負担において貸主が自由に処分しても、借主は、異議の申立をしないものとする」との特約を付け、滞納抑止を図りたいのですが問題はあるでしょうか？
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



不動産オンライン広島パソコン会員専用ホームページからいつでも閲覧OK！ 宅建ひろしま@WEB ご案内



会報「宅建ひろしま」に掲載の通達関連・研修会・紛争事例・不動産広告等「不動産オンライン広島」会員用ホームページで閲覧できます！

いつでも見たいときに必要なところだけ閲覧もOK！また会員用トップの記事は、「過去のお知らせ」をクリックされると前月分も閲覧できます。

不動産オンライン広島ブログも随時更新しています。『お気に入り』への追加を御願います！
アドレス <https://www.hirosima-fudohsan.ne.jp/> (不動産オンライン広島 PC 会員専用)

答：『^{きみ}命頂礼』・・・心から仏に帰化すること。命を捧げて仏教を信仰すること。



不動産広告 Q&A

友の会会員優先分譲について

当社では、新築マンションの販売に当たって、「7月1日から7月15日まで〇〇友の会会員優先分譲、会員入会申込受付期間 7月15日まで(資格条件なし。入会無料)7月16日より一般分譲開始」という方法で販売しようと考えておりますが、問題はないでしょうか？

回答

結論から申しますと、お尋ねの場合は、表示規約第23条で禁止している不当表示に当たります。

といいますのは、本来、会員優先分譲というのは、購入者からみると、友の会の会員が一般人に優先してマンションを購入できることを意味するわけです。お尋ねの場合も、一見このマンションの購入者は〇〇友の会の会員に限定されているようにみえますが、会員優先分譲期間中に、誰でも無条件で会員になることができることになっており、当該マンションを購入しようとする人は当然、すべて会員になることとなります。

したがって、この場合は、会員優先分譲といっても、会員と一般人との間において、マンションを購入する上での資格条件には優劣はなく、また、逆にこの広告日以前に入会していた友の会会員からすると、広告日以降に入会した人と同列に扱われるため、事実上、優先分譲を受けることはできないこととなります(また、友の会会員募集の広告に当たって、会員になれば優先分譲が受けられる旨を表示しながら、このような方法で販売する場合は、友の会の会員募集広告も不当表示となります)。

つまり、お尋ねの場合、実際には購入者の資格を制限していないのに、制限していると表示していることになり、表示規約第23条第57号で禁止している「取引の相手方の資格又は数、取引の相手方を決定する方法その他取引に関する制限について、実際のものよりも厳しいと誤認されるおそれのある表示」

に該当することとなります。

これと異なり、すでに会員となっている人だけに対して、ダイレクトメール等でマンションの販売を告知し、その会員にだけ分譲する場合は、会員は一般人に優先して購入できることとなりますから、会員優先分譲といえることとなります。

ここで注意していただきたい点は、この会員優先分譲で全部売りきれなかった場合に、一般分譲広告で、「新発売」等とのみ表示しますと、実際には一度会員分譲で販売しているものなのに、一度も販売したことがないものと誤認される不当表示となるおそれがあるということです。ですから、このような場合は、一般分譲広告にあたっては「新発売(一般分譲)」等と表示した上で、「当該物件は、一般分譲に先がけて会員優先分譲いたしておりますので、あらかじめご了承ください。」等と表示する必要があります。この広告で売れ残りが生じ、再度広告する際は、もはや「新発売」という表示はできません。

なお、時々、販売事務の便宜上、一定の期間を定めて、特定の物件の購入希望者の登録を受け付け、この登録をした者だけに購入申込みの資格を与えるものがありますが、これは、購入手続の問題であって、ここでいう会員優先分譲ではありません。



不動産取引紛争事例



建築条件付契約合意解除後の建売契約締結の違法性

建築条件付土地売買契約を合意解除した後に建売住宅の売買契約を締結する一連の契約行為には、違法性があったことを認めるに足りる証拠はないとされた事例

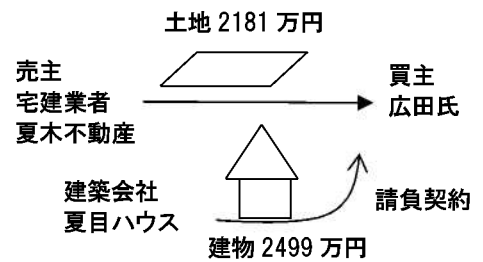
〈事案の概要〉

平成12年12月、広田氏は、宅建業者夏木不動産との間で、土地について売買代金を2,181万円とする土地売買契約、並びに、夏木不動産及び建築会社夏目ハウスとの間で、当該土地上に建築する建物について、請負代金を2,499万円とする請負契約を締結した。

平成13年1月、土地売買契約及び請負契約を合意解約し、同日、広田氏と夏木不動産とは、当該土地及び当該土地上に夏木不動産が建築する建物について、売買代金を4,680万円とする建売契約を締結した。当初の設計の変更について、広田氏と夏木不動産及び夏目ハウスは打合せを重ねたが、夏木不動産は、工事の特定部分についての交渉がまとまらないうちに、同年3月、広田氏の了解なしにユニットバスの据付をし、しかも、天井梁の突出部分は約130mmとなり、広田氏の希望の100mm範囲内には収まっていなかった。

同年4月、広田氏は、書面により、夏木不動産の債務不履行による契約解除の意思表示を行うとともに、違約金の支払いを求めた。夏木不動産は、期日までに工事を完成したが、広田氏は、残代金の支払いをしなかった。

同年8月、広田氏は、一連の契約手続きが、建売住宅の違法な青田売りを隠蔽するための脱法行為であり法律上無効である等主張して、本件建売契約の解除、手付金の返還及び違約金の支払い等を求めて訴えを提起した。夏木不動産も、契約解除及び違約金を請求、反訴した。



〈判決の要旨〉

- ①夏木不動産に、建物施工に関し確定的な約束があったとは認められず、本件売買契約を解除されてもやむを得ないような合意違反や説明義務違反ないし誠実義務違反があったとまでは認めることができない。したがって、広田氏がした夏木不動産の債務不履行を理由とする本件売買契約解除の意思表示の効果を認めることはできない。
- ②一連の夏木不動産の行為に、宅建業法33条及び36条並びに不動産の表示に関する公正競争規約5条の規制を免れるための違法行為があったことを認めるに足りる証拠はなく、手付金の支払いが無効であるとする広田氏の主張は採用できない。

〈まとめ〉

建築条件付宅地分譲の契約を合意解除して、建売住宅の売買契約に変更するという手続きの違法性に関する事例である。

本事例は、建物に関して間取り等の変更要望を取り入れている等、請負契約に実質性があったものとして、業法に関する違法性の主張は退けられたものと思われるが、請負契約に実態が伴わない際には、脱法行為とされる場合もあろう。



参考文献：宅地・建物取引の判例(9)

発行：(財)不動産適正取引推進機構

流通センターからのお知らせ

1. 「不動産オンライン広島」 新サービスのお知らせ！

★ 機能の概要

- ① 一括詳細ページの追加
- ② 一括お問合せ機能の追加

従来では、1物件毎の取り扱いでしたが、複数の物件をまとめて取り扱えるようになりました。物件の検索結果から、[詳細はこちら](#)⇒[会社物件一覧](#)⇒一括詳細を表示したり、まとめてメールで問い合わせをすることができます。

③ お気に入り機能 (20件) 他社物件

お気に入り機能では、気になる物件を20物件保管することができるため、いつでもすぐ読み出すことができます。お気に入りページからまとめて問い合わせたり、印刷することも可能です。

④ お気に入り機能 (20件×2セット) 自社物件

自社物件一覧においてもチラシ印刷機能が強化され、物件一覧から特定の物件を選択したり、お好きな順番に移動（並べ替えたり）、情報誌に掲載されているようなイメージのチラシを印刷することができます。物件情報の最後に自社情報を掲載するためには、2列印刷では、8物件選択し、3列印刷では、18物件を選択することで1ページ内に表示できます。

★ お気に入り機能の注意点

お気に入り機能は、ブラウザ設定で Cookie を有効にする必要があります。ブラウザにより設定が異なりますので、詳しくは、会員用ページのヘルプをご参照ください。

<p>売テラスハウス 3LDK 2,500万円 物件番号: 99006189</p>	<p>売マンション 3LDK 1,200万円 物件番号: 99000072</p>
<p>売タウンハウス 1R 150万円 物件番号: 99000295</p>	<p>売店舗事務所(一部) 1,500万円 物件番号: 99000192</p>
<p>売住宅 3LDK 2,000万円 物件番号: 99000198</p>	<p>貸戸建住宅 1LDK 5万円 物件番号: 99000104</p>
<p>貸マンション 1DK 4.90万円 物件番号: 99000227</p>	<p>貸マンション 1DK 5万円 物件番号: 99000283</p>

広島県不動産流通センター
広島市中区中町4丁目11-5 平楽ビル2階
http://www.tokheiman.jp/ TEL: 082-243-9907
ryu@tokheiman.jp FAX: 082-243-9915

2列印刷

広島県不動産流通センター
広島市中区中町4丁目11-5 平楽ビル2階
http://www.tokheiman.jp/ TEL: 082-243-9907
ryu@tokheiman.jp FAX: 082-243-9915

3列印刷

2. 「不動産オンライン広島」利用料ご請求のお知らせ

不動産オンライン広島の請求書を FAX 送信させていただいております。

自動引落にお申し込みで無い方は、9月22日までに指定郵便口座へお振込みをお願いします。

◆ご請求内容

◇パソコン会員利用料：2008年8月～2009年1月分 3,000円（前払い分）

◇従量制カウント料金、代行登録料、検索料など：2008年2月～2008年7月まで

※従量制カウント料金は、1ヶ月間において新規登録及び再登録が20カウントを超える件数に対して、1件当たり100円の課金が発生致します。

◆自動引き落としをご希望とされる方は流通センターにお電話ください。用紙をお送りします。

3. 竹原市と「空き家バンクの相談等に関する協定」を締結！

7月1日協定を締結しました。竹原市の交流・定住施策が円滑に行えるように、相談業務、情報提供等で協力をします。

「不動産オンライン広島」に、物件を登録される際に、田舎暮らしの項目があります。該当する項目にチェックを入れてください。利用者が検索メニューで定住タイプ、キーワード検索、空き家バンク等で検索すると該当物件として表示されます。

田舎暮らし	<input type="checkbox"/> 田舎の市街地	<input type="checkbox"/> 買い物便利	<input type="checkbox"/> 山の近く	<input type="checkbox"/> 川の近く	<input type="checkbox"/> 海の近く
	<input type="checkbox"/> 島	<input type="checkbox"/> 古民家	<input type="checkbox"/> 改修可能物件	<input type="checkbox"/> 菜園または田畑付き	
PR					※最大50文字



パソコン会員入会方法 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

広島宅建株式会社からのお知らせ

1年以内の新設損害保険代理店として一定の成績を突破したことにより、富士火災海上保険株式会社から、VICTORY チャレンジ表彰を頂きました。

◇ 2008年6月末 加入店数

富士火災保険提携代理店数	167社
アート引越しセンター加入店	55社
イチネン（ガソリンカード）	13社

当協会の会員の皆様はどなたでもご利用いただけます。その他サービスの詳細につきましてはホームページでご確認ください。

<http://www.hiroshimatakken.jp/>

ユーザー名：takken パスワード：takken



松尾会長と富士火災海上の富永広島支店長

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2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9月29日(月) 午後1時40分～午後3時40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9月30日(火) 午後1時40分～午後3時40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 「ケーススタディ“再確認”借地借家法」 講師:弁護士 熊谷 則一 氏

内容 賃貸不動産の媒介・管理業務に携わる宅建業者にとって借地借家法は業務の根幹に係わる法律であり、その正しい理解は、消費者とのトラブル防止・コンプライアンス経営の視点からも必須の重点課題です。本研修では、借地借家法に関する基本事項について、具体的事例に対して研修受講者に解答を考えていただく「問答形式」で解説します。

〔弁護士 熊谷 則一 氏 プロフィール〕

昭和39年9月生まれ

昭和63年東京大学法学部卒業 卒業後平成元年3月まで建設省(不動産課)に勤務

平成3年10月司法試験合格 平成6年4月弁護士登録

現在 涼風法律事務所在籍(平成19年12月開設)

賃貸住宅における原状回復義務のガイドライン作業部会、賃貸不動産管理業に関する研究会、不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究会等、国土交通省関係の委員を歴任。

〔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。



理事会だより (H20.7.9開催)

総務委員会(津村委員長)

- 平成20・21年度顧問・相談役の委嘱について資料に基づき説明、原案通り承認。

法務指導委員会(浅利委員長)

- 宅建業務指導員の委嘱について資料に基づき説明、原案通り承認。



各種変更等の届け出の御願い

正会員名簿登録事項変更届の他、会員名簿に記載されている取引主任者、電話番号、FAX番号、ホームページ・メールアドレスに変更があった時は、支部への届け出を忘れないようお願いいたします。

(商号、代表者、取引主任者、事務所所在地等は、地域事務所に届け出た後、受付印のあるもののコピーを所定書式に添付して支部に提出下さい！)



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6月1日～6月30日



(有)総合サービス社 (東支部)

住所：広島市南区宇品西 6-4-18 免許番号：(1)9625 TEL：(082)253-4011

①新宮 弘久 ②若山 登志子 ③売買賃貸

④この度は、宅建協会に入会させて頂きありがとうございます。お客様に喜んで頂けるよう努力致します。御指導・御協力をよろしくお願い致します。



(株)コミュニティネットサービス (東支部)

住所：広島市南区比治山町 2-5 免許番号：(1)9630 TEL：(082)264-5158

①②有谷 修 ③売買・売買仲介

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。住生活空間のハード面もソフト面も多くの人々の知恵を頂きながら、地域社会に貢献できればとの願いを社名にしました。どうぞ宜しく御願い致します。



(株)サンエス不動産 (西支部)

住所：広島市西区横川町 3-12-15 免許番号：(1)9628 TEL：(082)532-8833

①②小瀬戸 慎二 ③賃貸仲介

④誠心・誠意・誠実をモットーに家主さんや取引業者さんと共に社業が発展して行く事で社会貢献出来る会社を目指し、社員と共に頑張っていきます。今後共宜しく御願い致します。



(株)サーバル不動産 (北支部)

住所：広島市安佐南区中筋 3-27-26 免許番号：(1)9627 TEL：(082)831-3086

①猫島 正敬 ②則光 静雄 ③売買・売買仲介

④この度は、宅建協会に入会させて頂きありがとうございます。今後は、協会の皆様とともに地域社会に貢献できるように努力していきたいと思っております。どうぞ、よろしく御願い致します。



ホームアシスト (佐伯支部)

住所：廿日市市串戸 3-17-5 免許番号：(1)9624 TEL：(0829)31-0654

①②村本 貴史 ③売買・賃貸

④信用と信頼を第一とし、愛される不動産業者になりたいと思っております。宜しく御願い致します。







板倉不動産(株) (安賀支部)

住所：広島市安芸区中野 3-3-11-312 免許番号：(1)9623 TEL：(082)893-3703

①板倉 寛司 ②板倉 愛子 ③売買仲介

④この度不動産会社を設立し営業を開始することになりました。と同時に宅建協会に入会させて頂き、皆様の仲間入りが出来ました事、大変嬉しく思っています。今後ともよろしく御願い致します。

	<p>(株)熊野技建 (安賀支部) 住所：安芸郡熊野町 9344-1 免許番号：(1)9632 TEL：(082)854-4344 ①小田原 和彦 ②秋田 勇治 ③売買仲介 ④誠実をモットーとして、地域に貢献でき、信頼をしていただくような会社として育てて行く。</p>
	<p>ユウホーム(株) (安賀支部) 住所：安芸郡熊野町柿迫 145 免許番号：(1)9634 TEL：(082)855-2260 ①②森本 勇 ③売買・売買仲介・売買賃貸・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有難うございました。 品物を売ることにより、自分を買って頂けるような人柄づくりに心がけたいと思います。 駆け出し者ですが協会の皆様にはご指導の程、宜しくお願い致します。</p>
	<p>恵信不動産 (福山支部) 住所：福山市坪生町 730 免許番号：(1)9621 TEL：(084)948-8081 ①②栗田 恵美子 ③売買・売買仲介・売買賃貸・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有難うございました。 「^{ひいしん}恵信」とは「^{まこと}信」を以って人と接し、人々と「^{めぐみ}恵」をわかちあえるとの思いがこもっております。今後共よろしくお願ひ申し上げます。</p>
	<p>(株)総合アシスト (呉支部) 住所：呉市中央 3-3-19-703 免許番号：(1)9622 TEL：(0823)24-4014 ①②小野 道明 ③売買賃貸・管理 ④宅建業が何も分からない素人の為、皆様、御指導の程よろしくお願ひ致します。</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	T E L
中	ダイア管理(株)	河野 由紀	西川 匡介	大臣	広島市中区東千田町 2-9-29	(082)245-9555
	中国支店	支店長 若松誠剛		(2)6247	広電本社ビル 6F	
変 更						
支部	商 号	代 表 者	変更事項	新	旧	
東	東部不動産	橋本 操	取引主任者	小西 忠男	畠田 光子	
	(有)部屋店	松田 弘	支店長	岩崎 孝則	中本 亘	
	段原支店		取引主任者	岩崎 孝則	中本 亘	
	中国三井不動産販売(株) 三井のり	片岡 純市	取引主任者	山崎 誠/ 杉田 知久	藤原 博	
	ハウス段原店					
下岸建設(株)	下岸 俊夫	取引主任者	葉間田 稔	(追加)		
	ダイケンホーム(株)	河野 昭	取引主任者	(削除)	大本 正	
中	ゼネラル興産(株)	山下 泉	取引主任者	(削除)	清水 研太郎	
	中国三井不動産販売(株)	片岡 純市	代表者	片岡 純市	小川 卓三	
	取引主任者		石飛 尚樹/井坂 顕一 藤原 博/岡本 泰彦	室岡 彰/鈴木 祥子		

宅建ひろしま 2008-NO.7

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
中	中国三井不動産販売(株) 紙屋町営業所	片岡 純市	所長	稲田 敏男	石飛 尚樹
			取引主任者	笹木 邦彦/山下 琴美 松井 勝	石飛 尚樹/岡本 泰彦
	(株)章栄住宅販売	桑原 忠	代表者	桑原 忠	中岡 正行
	(株)広島リビングセンター	井島 宏明	取引主任者	大下 和芳	(追加)
	有信興産(株)	橋本 光博	代表者	橋本 光博	高下 司
取引主任者			佐々木 良忠	小野 孝	
西	(株)小林秀商店	小林 亮介	取引主任者	小林 秀亮	小林 亮介
	(有)部屋店 中央南支店	松田 弘	取引主任者	(削除)	舛田 景子
	(有)部屋店 十日市支店	松田 弘	取引主任者	元田 修弘	岩崎 孝則
	(有)部屋店 広島西支店	松田 弘	支店長	古賀 英樹	元田 修弘
			取引主任者	古賀 英樹	元田 修弘/熊山 哲夫
	関西建設工業(株)	高橋 驍	取引主任者	高橋 一美	原 仁美
	(有)パートナーホーム	山室 俊子	取引主任者	新宅 讓二	森栗 正導
	中国三井不動産販売(株)アルパーク店	片岡 純市	店長	穴井 繁充	井坂 顕一
			取引主任者	森島 貴志/太田 義之	井坂 顕一/笹木 邦彦
	エスジーホーム(有)	神川 金男	商号	エスジーホーム(有)	新和住宅(有)
	(株)グローバルエステート	古河 誠一	取引主任者	和田 幸枝	(追加)
	(株)弘億開発	道面 正博	取引主任者	(削除)	市村 静雄
	西洋エステート(株)	小島 弘延	取引主任者	増田 裕介	(追加)
	観音土地(有)	河嶋 博行	取引主任者	(削除)	河嶋 明美
	(株)サクセス	丸山 茂樹	所在地	広島市西区草津東 1-7-31	広島市中区舟入本町 17-2 ノール舟入 101 号
TEL/FAX			(082) 507-5555/507-5558	(082) 235-1200/235-1201	
(株)鈴木	鈴木 義人	所在地	広島市中区十日市町 2-10-25 山正ビル 1F	広島市西区横川町 1-7-11-704	
北	中国三井不動産販売(株)緑井店	片岡 純市	取引主任者	平川 賢司/福田 秀樹 近藤 貴彦	山崎 誠
			TEL	(082) 237-1687	(082) 237-1689
佐伯	(有)部屋店 五日市南支店	松田 弘	支店長	熊山 哲夫	古賀 英樹
			取引主任者	熊山 哲夫	古賀 英樹
安賀	(有)シティー	西原 東一	所在地	東広島市西条本町 11-22	東広島市西条本町 12-8
			FAX	(082) 431-0788	(082) 431-0860
			取引主任者	金井 昭	横山 恵理子

宅建ひろしま 2008-NO.7

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
安賀	日本ハウス(株) 東広島営業所	河野 正幸	取引主任者	(削除)	原田 美乃
	(有)ミツワエステート	三村 康治	取引主任者	三村 和美	墓信 和美
	(株)迫田建設	迫田 弘信	所在地	東広島市西条町下三永 3299-3	東広島市西条中央 3-6-8
			TEL/FAX	(082) 420-6060/426-2121	(082) 423-5107/423-6767
	スカイレールサービス(株)	佐久間 紳史	代表者	佐久間 紳史	谷脇 篤
	(株)大都	山口 清人	所在地	東広島市八本松東 7-12-13	東広島市八本松町宗吉 1154-3
			TEL/FAX	(082) 428-8886	(082) 428-8888/428-8889
(株)ダイトホーム	山口 忠信	所在地	東広島市八本松東 6-12-7	東広島市八本松町宗吉 1154-3	
福山	(株)やすらぎ 福山店	根岸 宏之	取引主任者	喜多村 純子	(追加)
	桑田建材(株)	桑田 由博	代表者	桑田 由博	桑田 益豊
	山陽土建工業(株) 港町営業所	栗原 賢治	取引主任者	平田 哲久	山本 展正
	(有)シンキョウ	栗原 賢治	取引主任者	栗原 淑恵	平田 哲久
	(株)松佑不動産	高田 美恵子	政令2の2	(削除)	桑田 恵美子
			取引主任者	高田 美恵子	小野田 誠
	三井住建(株)	勝田 孝生	取引主任者	西山 和貴	(追加)
	(株)ソリューズ	平木 滋子	取引主任者	田中 盛政	鳥羽 小夜子
	(有)メドックジャパン	榑崎 幹雄	代表者	榑崎 幹雄	榑崎 英子
			政令2の2	松本 敏文	宇根 信敬
			取引主任者	松本 敏文	宇根 信敬
			所在地	福山市北吉津町 4-16-13	福山市三吉町 1-8-36
	白金不動産(株)	小野田 清水	TEL	(084) 928-9602	(084) 922-4074
所在地			福山市胡町 1-13	福山市郷分町 1472	
TEL/FAX			(084) 971-7111/928-3860	(084) 952-1561/952-1600	
サンユウ不動産 (有)	森山 秀範	取引主任者	黒瀬 貴志子	(追加)	
		取引主任者	塚本 正孝	川崎 正道	
三原	(有)岸田不動産	岸田 裕治	所在地	三原市宗郷 2-3-35	三原市宗郷町 6707-2
	熊野開発(株)	向久保 勝治	メール	kumano@kumano.co.jp	kumano@kumano.co4.jp
			ホームページ	kumano.co.jp	kumano.co4.jp
ハート不動産	兼森 裕子	FAX	(0848) 62-4752	(0848) 64-0952	

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧		
呉	呉農業協同組合	原本 満喜夫	取引主任者	青山 博信	重本 貞雄		
	(有)佐藤不動産開発商事	佐藤 ひろ子	代表者	佐藤 ひろ子	佐藤 英典		
	サンライズコーポレーション	品川 佳一	所在地	呉市広大新開 1-2-15-1102	呉市広本町 1-1-39		
	大下土木(株)	中下 保彦	取引主任者	中下 憲治	村岡 兵衛		
	(株)大之木ダイモ	大之木伸一郎	代表者	大之木 伸一郎	大之木 精二		
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	平岡不動産商事	平岡 宅美	(13)343	西	陽建ハウス(株)	沖中 桂子	(8)4729
中	(有)セントラル商事	井原 武文	(5)7578	安賀	(株)ステップアップ	豊田 直樹	(3)8231
	(株)サクセスコミュニティ	山藤 正信	(4)8013		(有)相互企画	小田原和彦	(6)6163
				福山	平安開発(株)	平本 輝行	(11)2801

試験のご案内

平成20年度マンション管理士試験

- ◆試験日：平成20年11月30日(日)
 - ◆受験申込期間：
平成20年9月1日(月)～9月30日(火)
 - ◆受験料：9,400円
 - ◆試験案内 HP：<http://www.mankan.org/>
 - ◆お問い合わせ先：
財団法人マンション管理センター
TEL:03-3222-1611
- ※詳細についてはホームページを御覧下さい。

平成20年度管理業務主任者試験

- ◆試験日：平成20年12月7日(日)
 - ◆受験申込期間：
平成20年9月1日(月)～9月30日(火)
 - ◆受験料：8,900円
 - ◆試験案内 HP：<http://www.kanrikyo.or.jp/>
 - ◆お問い合わせ先：
社団法人 高層住宅管理業協会
TEL:03-3500-2720
- ※詳細についてはホームページを御覧下さい。



ご意見・ご要望があれば
本部まで御願い致します！

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!

*** 今回は安芸賀茂支部です! VOL.65 ***

(取材同行頂きましたのは、安芸賀茂支部 佐々木副支部長・中島流通広報委員長です!)

(有)山喜商事

免許番号(7)5602

代表者: 山根 良喜 氏

住所: 739-0301 広島市安芸区上瀬野 2-12-46 TEL 082-894-8139

FAX 082-894-8819



★会社名の由来

兄の紹介で竹原に有名な名付け親がいるということで(お寺のお坊さん)私の名前の山根良喜からこの会社名になりました。このお坊さんに付けて頂くと必ず成功すると言われ、はじめから終わりまで面倒を見ましよう! という意味も込めています。

★事務所のアピール

不動産売買・仲介・分譲住宅・阿戸墓苑販売代行をしております。また造成開発も行い、志和インター周辺に山がありましてそこを開発したことがあります。5年計画で開発を行おうという予定が、ナショナルがこの土地が欲しいということで、数億円かけて急ピッチで5000坪の開発に携わったことがあります。

★最近感動した事は?

20年ほど前は景気がいい頃で、会社のイベントでマツタケ狩りやゴルフコンペをしました。元カーブの北別府選手も参加されました。学校へ寄付をしたり地域貢献をさせて頂きました。そうすると、自然に色々な方から口コミで仕事の紹介を頂きました。ありがたく感動しました。

その他、私は瀬野学区連合会町内会の副会長をさせて頂き、また消防団にも40年籍を置いており、瀬野学区の自主防災会を設立して3年に1回大規模な防災訓練などしております。最近

は自然災害が多いです。こういった機会に訓練をし、皆さんに避難方法や場所など確認してもらいたい機会です。積極的に取り組んでいます。中国四川省の地震・宮城岩手の地震・・・広島ではこういった災害はあまりないので関心が無いかもかもしれませんが、少しでも皆さんに災害に対する認識、生命財産は自分たちで守り訓練にも積極的に参加し体験してもらおうよう声かけをしています。

★趣味・特技

囲碁。今度広島市で大会があるので参加しようと思います。大自信があります!

その他、ゴルフ・カラオケです。最近、パークゴルフが大変人気があり、芝生の上でゴルフをします。ここ安芸区にも芝公園があるので、高齢者の方が多く参加し皆さん楽しく練習をしています。ウォーキングも人気ですが、パークゴルフは芝なので足にも負担が無く、楽しくウォーキングもできて素晴らしいスポーツです! 三味線もします。

★座右の銘・好きな言葉 「努力」。努力しないと何事も報われないということです。

(株)アミックス

免許番号(4)7668

代表者: 小川 隆治 氏 (取材対応されたのは川辺氏・河内氏です)

住所: 739-0007 東広島市西条土与丸 6-2-56 TEL 082-423-3057 FAX 082-423-9783

ホームページ: <http://www.amicus-kk.jp>



★商号名の由来

自社物件オーナー様に考えていただき、ラテン語で“amicus”は“友達”と言う意味から、友好的とか親密な仲という意味合いを持っています。東広島の地に根付いて、広く浸透するという意味も込めて、amicus と名付けて頂きました。ロゴに関しても、緑=植物・青=空・赤=大地を示し、それをバランスよくレイアウトすることで、環境から友好関係まで幅広く和を保ち、大地に根付くという意味でこのデザインとなりました。

★事務所のアピール

東広島の地に合計64棟のユーマンション及び近年新しく始めたデザイナーズマンションを含め合計70棟もの物件管理を一括で取扱い、東広島の地で97%の入住率を持っています。自社ビルの1階に事務所を構え、他の不動産会社には無い、おしゃれな雰囲気と広い空間を提供しています。また、キッズルームもあり、子供さんにも喜ばれています。

入居者からのクレームに対する迅速な対応、紹介物件の快適さで信頼されており、オーナー様からも親しくお付き合いをさせて頂いています。

★最近感動した事は?

昨年12月に子供が生まれました(女の子)(河内様)。

私の地元は西条なのですが、仕事の中で以前取引をしたお客様に出会ったりして繋がっているんだと感じ、世間は狭いな~と思ったことが感動というかびっくりさせられましたね(川辺様)。

★座右の銘・好きな言葉 『ユアアンドミー』。貴方の幸せがあるから私にも幸せがある。

★ひとこと 東広島市の物件を探されていましたらアミックスまでご連絡を下さい。

★地域のアピール!

広島県のほぼ中央部に位置する、東広島市は平成17年に近隣町村の合併により、9町、17万8千人都市となりました。

未来に羽ばたく国際学術研究都市と定め「人間と自然の調和の取れた学園都市」を目指して展開を進めている。


広島大学をはじめとする各種教育部門やサタケ・シャープ等の大型企業での農工業部門においても街の活性を支えています。

文化面においても、東広島市の西条町は昔から酒処で、「酒都西条」と称されるほど美味しいお酒を製造しています。

毎年10月に行われる酒祭りは年々来場者数が増え、地域の方だけでなく、遠方の方にも知られるようになりました。



大人気のキッズルーム

 会員さんありがとうございました!
次回は佐伯支部の予定です。
(取材者; 本部事務局 下野)