

TAKKEN HIROSHIMA



宅建ひろしま

ニュースレタ -2008- NO.8

【発行所】

(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

(082) 243-0011

(082) 243-9915

09

INDEX

- | | | | |
|--------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------|----------|
| 1. 平成20年度第1回本部研修会 報告 | ・・・2ページ | 8. 不動産取引紛争事例～貸主が補修義務を果たさず、賃借人から
契約を解除した際の敷金等返還請求が認められた事例～ | ・・・11ページ |
| 2. お知らせ | ・・・3ページ | 9. 賃貸管理業務トラブル対応術～質問3. 家賃滞納～ | ・・・12ページ |
| 1) 本部研修会のご案内/研修受講証について | | 10. 協会役員及び宅建業務指導員研修会開催報告 | ・・・13ページ |
| 2) 『平成20年 会員名簿』の配布について(お知らせ) | | 11. 流通センターからのお知らせ | ・・・14ページ |
| 3. 免許センターだより ～宅建業者の変更届について～ | ・・・4ページ | 12. 住宅瑕疵担保履行法にかかる事業者向け講習会のご案内 | ・・・16ページ |
| 4. 平成20年度宅建試験申込者数の報告! | ・・・5ページ | 13. 「ねんきん特別便」について | ・・・16ページ |
| 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④
涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 | ・・・6ページ | 14. 書籍のご案内～『不動産広告の相談事例50』改訂版～ | ・・・16ページ |
| 6. 宅建ひろしま@WEB ご案内 | ・・・9ページ | 15. 会員の動き | ・・・17ページ |
| 7. 支部行事報告(東中西支部/西支部/福山支部) | ・・・10ページ | 16. HELLO! 会員さん!(佐伯支部) | ・・・20ページ |

平成20年度第1回本部研修会 報告



柴田先生 講演の様子 (広島会場)

今年度第1回の本部研修会が、7月29日(火)(福山会場:福山ニューキャッスルホテル)、7月30日(水)(広島会場:広島県民文化センター)において、午後1時30分から開催されました。

今回は、「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」と題して、重要事項説明書作成をサポートするため、全宅連作製解説書「わかりやすい重要事項説明書の書き方」の執筆を担当された深澤綜合法律事務所 柴田龍太郎弁護士に、トラブル事例をもとに重要事項説明書作成にあたっての留意点を解説していただきました。

重要事項説明は、宅地建物取引業務のなかにあつて非常に重要な地位を占めており、その説明如何によっては、紛争にすぐさま直結してしまうものです。実際、宅地建物取引に係る紛争のうち、重要事項説明に関連するものが多くを占めているのが現実です。柴田先生より、項目ごとに分かりやすく説明いただき今回の研修会では今まで以上に多数の会員の皆様の出席をいただき、皆さん熱心に聴講されていました。

柴田先生の講演は大変好評があり、今までの本部研修会や支部研修会で度々来広され、ご講演いただいております。

また、9月29日・30日に開催します第2回本部研修会においても、好評のある熊谷則一先生を招聘し、「ケーススタディ“再確認”借地借家法」と題して、会員の皆様の業務に役立つ内容となっておりますので皆様の参加をお願いします。

(詳しくは次ページの「お知らせ」をご覧ください)

当日の出席状況は、以下のとおりです。

- 福山会場 317名 出席率 52.0%
- 広島会場 602名 出席率 30.7%



広島会場の様子

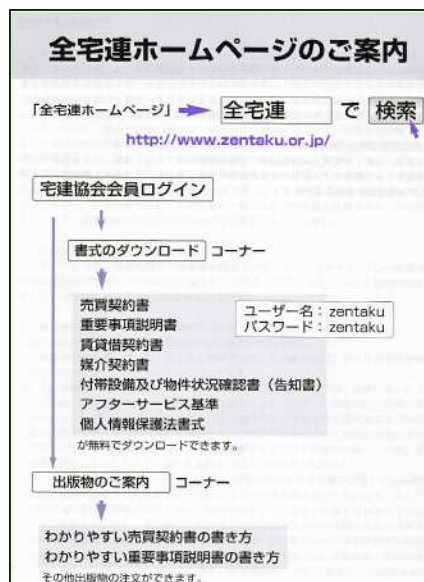
※欠席されました会員の皆様にも、先般支部よりテキストを送付しております。

本テキストをご活用いただき、重要事項説明書に係る紛争の未然防止に役立てていただければ幸いです。



福山会場の様子

テキストP62より抜粋 → ※全宅連ホームページより書式のダウンロードができます。ご利用下さい。



テキスト 「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」

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9月30日(火) 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	「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(不動産業課)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。



受講証をお忘れなく！

『平成20年 会員名簿』の配布について(お知らせ)

平成20年 会員名簿は、10月下旬より、各支部から会員の皆様へ配布する予定です。

(1会員様1冊ずつ)。

免許センターだより

宅建業者の変更届について

前回に引き続き宅建業者の変更届についての注意点をお知らせいたします。変更届は事項発生後30日以内に提出しなければなりません。変更があれば、その都度、変更届を管轄の地域事務所へ提出してください。

1. 事務所の所在地の変更について

宅建業者の事務所は、一般消費者のプライバシーの保護やクーリングオフの対象となるかどうか等、消費者が事務所であることを明確に理解ができる必要があるため、独立していることが免許の要件になっています。たとえば、同一フロアにその業者とは別の法人、別の団体などがあれば、間仕切りを設置して、分けていただかないといけません。また、個人の居宅に事務所を設置する場合、居宅と事務所を混同する事はできません（居住部分を通してしか行けない事務所、または居住部分へ行くのに事務所を通らないといけない事務所は不可）。フロアを仕切るに当たっては、共通廊下を通して個別に入るように分ける必要があります。間仕切りを設置しなければならない場合は、県庁、地域事務所、宅建協会免許センターなどに事前に確認をお願いします。

また、法人の代表者が、行政書士、司法書士、土地家屋調査士など、個人でしかできない兼業をしている場合、同じ場所に事務所を置くことはできますが、他の団体になりますので、間仕切りを設置して事務所を分けることが必要です。（個人の代表者兼専任取引主任者が前記の兼業をする場合は、同一人格であるため、事務所を分ける必要はありませんのでお間違いなく。）

2. 政令2条の2の使用人について

本店の代表者が非常勤の場合や、支店、営業所などには、代表者の代わりに契約時などに代表権を行使する方が必要です。本店の代表者に代わる責任者や支店長、営業所長などを政令2条の2の使用人と言います。代表者が非常勤になる場合や、支店長が変更になる場合は変更届を提出してください。広島県知事の建設業免許を取っている会社 A の代表者が、建設業でその会社に常勤になる場合、同じ場所にあっても宅建業の会社 B で常勤の代表者になることはできません。この場合も宅建業の会社に政令使用人を置かなければならないので注意が必要です。

3. 専任取引主任者について

事務所には宅建業に従事する者の5人に1人以上の割合で専任の取引主任者を設置しなければなりません。今まで従事する者5人で、1人を専任の取引主任者として届けていた会社にもう1人従事者が増えるとすれば、その時点で専任取引主任者の追加の届けを出すことになります。この時に宅建業に従事する者の範囲を聞いてくる方が多いですが、基本的な考え方は次の通りです。



チャレンジ！ 四字熟語！ 『鬼面仏心』(答えは次ページ⇒)

全般：代表者は常に該当する(非常勤でも該当)、専任取引主任者と政令使用人は常に該当する、非常勤役員と監査役は該当しない

宅建業のみを業としている会社：一般管理部門に従事する方を含めた全員
(宅建業の取引に関係が乏しい業務に臨時的に従事する方は該当しない)

他の業種と兼業している場合：宅建業に関わる役員と従事者は該当する
(宅建業が主でない場合、一般管理部門に従事する方は該当しない)

専任取引主任者が交代になる場合、変更届の提出は30日以内ですが、実際の交代の期間は2週間以内です。専任取引主任者の不在は、宅建業法違反になりますので、常に従事者の数と専任取引主任者の数を把握しておいてください。

広島地域事務所管轄の方は宅建協会免許センターで提出の代行をしておりますのでお持ち下さい。分からないことがあれば宅建協会免許センターまでご確認ください。

担当 宅建協会 免許センター かみふくら 上福浦(Tel:082-243-0011)



平成20年度宅建試験申込者数の報告！

平成20年度宅地建物取引主任者資格試験申込者数

5,101名

《内：一般受験者 4,353名 登録講習 748名》

(参考：前年度申込者数；5,163名)

(社)広島県宅地建物取引業協会では、広島県の委任を受けて(財)不動産適正取引推進機構の協力機関として、広島県における宅建試験業務を実施しております。今年度も、10月19日(日)の宅建試験に向けて、7月1日(火)より願書を配布し、インターネット申込(申込受付期間7月1日～15日)、郵送申込(申込受付期間7月1日～31日)の受付を行いました。

試験会場については広島工業大学専門学校他、一般受験者3会場、登録講習修了者は二葉中学校の合計県内4会場で行われます。

受験票は9月30日以降に(財)不動産適正取引推進機構より郵送されますが、万一、受験票が10月8日までに届かない場合は、受付票をご用意の上、宅建協会本部か推進機構までご連絡下さいますようお願い致します。

受験者の皆様のご健闘をお祈りしています！頑張ってください！

合格発表は12月3日(水)の予定です。



答：『鬼面仏心』・・・見た目は鬼のようなこわい顔でも、本当は仏のような優しさをもっていること。

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④

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】

35万円敷金のうち、30万円を敷引する特約が消費者契約法10条により無効とされた事例

京都地裁H19.4.20（下級裁判所判例）

本件は、敷金35万円のうち30万円を敷引するとした特約が、消費者契約法10条に抵触して無効となるとされた裁判例です。

裁判所は、少なくとも、多額の敷引特約については、消費者契約法に違反するという判断を固めつつある、といってもよいといえそうです。

事案の概要

- ※賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、賃料月額7万3000円、期間2年、敷金35万円(退去後1か月以内に返還)として建物賃貸借契約を締結し、敷金35万円を賃貸人Yに交付した。この賃貸借契約には、敷金35万円のうち、30万円については解約引き金として賃借人Xに返還しない旨の特約(本件敷引特約)が付されていた。
- ※賃借人Xは、平成16年9月1日に本件賃貸借物件を明け渡したが、賃貸人Yが敷金のうち5万円しか返還しなかったため、紛争となった。
- ※賃借人Xは、本件敷引特約は消費者契約法10条により全部無効であるとして、敷金残額30万円及びこれに対する敷金返還期日の翌日から年6分(商事法定利率)の割合による遅延損害金を求め、訴えを提起した。
- ※簡易裁判所は賃借人Xの訴えを棄却したので、賃借人Xは控訴した。
- ※控訴審である地方裁判所は、本件敷引特約は消費者契約法10条により無効であるとして、賃借人Xの請求を認めた。

裁判所の判断骨子

- ※「敷金は、賃料その他の賃借人の債務を担保する目的で賃借人から賃貸人に対して交付される金員であり、賃貸借目的物の明渡しの際に、賃借人に債務不履行がなければ全額が、債務不履行があればその損害額を控除した残額が、賃借人に返還されることが予定されている。」
- ※「そして、賃貸借は、「目的物を使用収益させる義務と賃料支払義務が対価関係に立つものであり、賃借人
チャレンジ！ 四字熟語！ 『^{きもうとかく}亀毛兎角』(答えは次ページ⇒)

に債務不履行があるような場合を除き、賃借人が賃料以外の金銭の支払を負担することは法律上予定されていない。」また、「関西地方において敷引特約が事実たる慣習として成立していることを認めるに足りる証拠はない。」したがって、「本件敷引特約は、「敷金の一部を返還しないとするものであるから、民法の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものというべきである。」

※「賃貸物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の性質上当然に予定されているから、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生じる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する自然損耗に係る投下資本の回収は、通常、修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。したがって、自然損耗についての必要費を賃料により賃借人から回収しながら、更に敷引特約によりこれを回収することは、契約締結時に、敷引特約の存在と敷引金額が明示されていたとしても、賃借人に二重の負担を課すことになる。」

※賃貸人主張のとおり、「賃借人が、賃料には自然損耗についての必要経費を算入せず、低額に抑えた上で、自然損耗についての必要費を敷引金という名目によって回収したとしても、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するとはいえない。しかし、本件各証拠を検討しても、「本件賃貸借契約締結時に、自然損耗についての必要経費を賃料に算入しないで低額に抑え、敷引金にこれを含ませることを合意したことを認めるに足りる証拠はない」から、賃貸人の主張には理由がない。

※敷引特約については、「賃借人が交渉によりこれを排除することは困難であって」、さらに「本件敷引特約は敷金の85%を超える金額を控除するもので、Xに大きな負担を強いるものであることを総合すると、本件敷引特約は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであると判断するのが相当である。」

※「以上によれば、本件敷引特約は、消費者契約法10条により、特約全体が無効であると認められる。」

熊谷先生のコメント

※敷引特約が消費者契約法10条により無効と判断された事例です。

※消費者契約法10条は、①民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合と比べて、消費者の権利を制限し、又は義務を加重するものであって、②信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項が無効であることを定めています。

※裁判所は、①については、民法は、賃貸借契約では賃借人が賃料以外の金銭を支払うことを予定していないとして、賃料以外の金銭を支払うことになる敷引特約は、民法と比べて消費者の義務を加重するものであると判断しています。

※さらに②については、敷引特約では通常損耗分の修繕費用を賃料と二重取りになることや敷金の85%を超える控除となっていることなどを挙げて、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項であると判断しています。

※裁判所は、②については、このほかにも、リフォーム費用は新規入居者獲得のための費用であって賃借人が負担する合理的理由はないことや、賃貸人と賃借人との間には、情報力や交渉力に格差があること等も指摘しています。

※本件は敷金の85%も控除する敷引特約であったので、裁判所が敷引特約全般を消費者契約法10条に抵触すると判断するかどうかは明らかではありません。しかし、裁判所の論理では、敷引特約全般を消費者契約法10条に抵触するという判断も可能であるので、さらに裁判例の集積が待たれるところです。

※最高裁判所を含め、裁判所の考え方は、消費者が行う賃貸借契約では、賃料と物件を比較すれば契約を

答:『きもうとかく亀毛兎角』・・・この世に実在しないものこと。また、きわめて珍しいもの。亀の毛と兎の角の意から。

するかどうかを判断できるようにすべきである、ということのようですから、賃貸人側も極力シンプルな契約を提案するようにすべきでしょう。

【近時の裁判例】

民事執行法上の競売手続により宅地又は建物を買い受ける行為は、宅地建物取引業法2条2号にいう宅地又は建物の「売買」に当たるとして、無免許営業で有罪とされた事例

最高裁H16.12.10(刑集 58-9-1061)

本件は、競売物件を競落する行為は、宅地建物取引業法2条2号の「売買」にあたるとして、反復継続して競売物件を競落した者が無免許営業に該当するとして、宅建業法違反で有罪とされた事案です。

最高裁は、転売行為ではなく、競落行為を「宅地建物取引」に該当すると判断したものであり、実務的には、極めて重要な判例であるといえるでしょう。

事案の概要

※被告人X1は、暴力団の会長であり、裁判所の競売の資金を調達し、他方、被告人X2は、X1の会長秘書として裁判所の競売の入札手続や落札手続などを行う関係にあった。X1は、長期にわたり多額の資金を調達して数々の競売を仕掛け、多数の物件を売却しては利益を得ていた。

※X1は、裁判所で落札した物件の明け渡し交渉を行うなどして、占有者が立ち退くと、リフォームするなどして売却の準備を行い、仲介業者を介して物件を売却した。

※結局X1とX2とは、無免許のまま、12カ所の裁判所で35回にわたって約3億7000万円で売買を行った。

※X1とX2は、競売で落札して物件を購入した行為が宅地建物取引業法2条2号の「売買」に該当するとして、無免許営業により逮捕された。

※裁判所は、第1審・第2審とも、民事執行法上の競売手続により宅地又は建物を買い受ける行為は、宅地建物取引業法2条2号にいう宅地又は建物の「売買」に当たるとしてX1及びX2を有罪としたため、最高裁判所に上告した。

※最高裁も、民事執行法上の競売手続により宅地又は建物を買い受ける行為は、宅地建物取引業法2条2号にいう宅地又は建物の「売買」に当たるとして、上告を棄却した。

裁判所の判断骨子

(最高裁判所)

※「なお、民事執行法上の競売手続により宅地又は建物を買い受ける行為は、宅地建物取引業法2条2号にいう宅地又は建物の「売買」に当たるとして、被告人につき同法79条2号、12条1項の罪の成立を認めた原判断は、正当である。」

(高等裁判所)

※「宅建業法は無免許で不動産売買等を業とすることを規制するものであって、所論のように裁判所の競売手続で不動産を取得して転売する場合を除外する理由など全くない。」

(地方裁判所)

※「宅地建物取引業法2条1項2号にいう「売買」とは、宅地建物取引業者が売主又は買主となる場合を指すものであるから、同号における「売買」とは、所有権の移転と引き換えに代金を支払う、あるいは受け取る行為を意味するものと解するのが相当であり、競売において売却許可決定を受け、売却代金を納付して所有権

を取得する行為を含むものというべきである。なぜなら、不動産業者の事業態様の典型例である「競売で落として安く仕入れる」行為が、宅地建物取引業法の規制の対象から一律に外れていると考えること自体全く合理的ではなく、たとえ、重要事項の説明や売主としての手付け等の規制が民事執行手続上意味がないとしても、不当な立退きを求めたり、交渉において誠実に対応しないなどの種々の付随的な業務が規制の対象となり、適正に行われるべきことは宅地建物取引業法1条の目的に合致するからである。」

※「このように解したとしても、登記実務で「競売による売却」として実際に売却代金が納付された日付で登記され、所有権移転の時期が明示されていることが、合意によって代金決済により所有権が移転した日付で売買が登記・公示されることと共通しており、当事者の予測に反するものではない。」

熊谷先生のコメント

※競売手続で落札して代金を納付して所有権移転を受ける行為が、宅地建物取引業法2条2号の「売買」に該当すると判断された事例です。

※最高裁は、Xらが転売した行為を捉えたのではなく、競売で落札した行為を捉えて宅地建物取引業法2条2号の「売買」に該当すると判断しました。所有権移転と引き換えに代金を支払う行為は、通常の売買であれ、競売における落札であれ、同じであり、いずれも、宅地建物取引業法2条2号の「売買」に該当すると判断です。

※競売手続で競落して宅地建物を買受ける行為が宅地建物取引業法2条2号の「売買」に該当すると、そのような行為を業として行えば宅地建物取引業になりますし、宅地建物取引業を営むには免許が必要ですから、無免許で行えば、無免許営業として刑事罰の対象になります。無免許の素人の方であっても、業として競落行為を行えば、ある日突然、逮捕されることがあるということになります。

※最高裁の判断であり、実務に与える影響は極めて大きいということが出来ますので、ご留意下さい。



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：『^ま記問^の之^が学^く』・・・古い書物をただ暗記しているだけで、活かすことができない学問。学んだことを十分に自分のものにしていないこと。

支部行事報告

東・中・西支部 《3支部流通広報委員会研修会 開催報告》

日時:平成20年7月29日(火)13時30分～15時

場所:広島県不動産会館6階 研修ホール

コメント

研修テーマは『生活保護受給者に対する住宅扶助(賃貸)の改正点』で、講師に、広島市健康福祉局 健康福祉企画課、課長 林義雄様、同課長補佐 下手様を招き約1時間30分、非常に理解しやすく解説して頂き、のちに会員皆様の質問事項に答えて頂きました。

参加申込会員 167名、当日出席会員 147名(東支部 49名、中支部 51名、西支部 47名) 会員皆様の好評を得て研修会を終了致しました。

今後も賃貸流通、売買流通に関するテーマがあれば、積極的に三支部流通広報委員会で研修会(講習会)を開催したいと思っております。
(執筆:東支部流通広報委員長 田中 誠路)



(会場写真)



西支部 《ジュニアITミーティング 開催報告》

日時:平成20年7月24日(木)午後6時～午後9時

場所:ウエルシティ広島 3階 十字星の間

コメント

第一部では、まず(株)いい生活 代表取締役副社長 前野善一氏に、「インターネット・携帯電話の発達による不動産業界の情報産業化」についてご講演頂きました。内容としては、急速に広がるモバイル検索(QRコードなど)に対応すること、そのためには、ホームページを充実させることが急務であることを学びました。続いて、オーバチュア(株) 河田顕治氏に、「インターネットでの効率的な集客を実現する」検索連動型広告についてご講演頂きました。

内容としては、不動産情報のネット検索が進む中で、検索連動型広告はとても効率のいい手法であり、今後、紙媒体を凌ぐ広告媒体になる可能性を感じました。

両氏の講演は、不動産業界における今後の指針となるお話しで、とても有意義でした。暑期中、ご出席頂いた会員の皆様、本当にありがとうございました。
(執筆:西支部流通委員 先村 秀男)



会場の様子



福山支部 《納涼大会を開催しました》

日時:平成20年7月25日(金)午後6時～

場所:福山ニューキャッスルホテル

コメント

福山支部の夏の恒例行事、納涼大会を開催しました。



余興の一コマ

今回で回をかさねて11回目の開催となり、過去最高の200名のご参加を頂きました。

当日は羽田福山市長も駆けつけて頂き、行政懇談会や福山市役所における無料相談会の開催等、日頃の福山支部に対する御礼のご挨拶を頂きました。連日の猛暑で皆さんチョッピリオ疲れモード???でしたが、おいに呑んで、食べて、おしゃべりして元気回復! お楽しみの福引では当たり番号の読み上げに一喜一憂、夏の楽しいひと時を過ごして頂きました。
(執筆:福山支部総務委員長 赤澤 多喜男)



会場の様子

チャレンジ! 四字熟語! 『脚下^{きよつかしやうこ}照^{てう}顧^こ』(答えは次ページ⇒)

不動産取引紛争事例



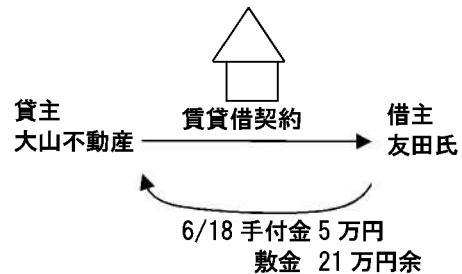
補修を怠った家主に対する敷金返還請求

貸主が補修義務を果たさず、賃借人から契約を解除した際の敷金等返還請求が認められた事例

〈事案の概要〉

賃借人友田氏は、平成15年6月28日、貸主大山不動産との間でアパートの一室の賃貸借契約を締結した。友田氏は当該契約に先行して6月18日に手付金5万円を支払ったほか、敷金等21万円余を支払った。上記契約に際して、友田氏は、畳の交換などの補修を求めたが、大山不動産は補修箇所の補修をしなかった。友田氏が、大山不動産に対し補修を求めたところ、大山不動産は、畳の交換費用の半分は友田氏が負担するように言うなど、貸主としてすべき義務を果たさず、友田氏は、本件アパートに入居することが出来なかったため、大山不動産に対して、同月30日、本件契約につき解除の意思表示をするとともに、上記預入金26万円余の返還を求めた。

これに対して大山不動産は、アパートの襖については、同年7月10日ころに張り替えることを予定しており、畳については交換することにしていただけだと主張。更に、本件契約において、賃借人の都合により本件契約を解約するときは、解約日の3か月前に書面により賃貸人に提出しなければならないと、これに従った解約をしない場合には、賃借人は賃貸人に対し、賃料と共益費の合計額の6か月分を保証する旨の合意がなされており、友田氏はこれに沿った解約をしていないので、本件契約解除の効果は認められないこと、賃借人が賃貸人に一旦払った礼金や家賃または共益費は一切返還しないとする合意があるので、大山不動産にこれらを返還する義務はない等として、争った。



〈判決の要旨〉

- ①大山不動産は事業者として、友田氏は消費者として本件契約を締結しているが、本件契約の約定は、著しく友田氏の権利を制限し、又は友田氏の義務を加重するので、消費者契約法10条に照らして無効である。
- ②大山不動産は、友田氏に対し解約権を付与したものと解され、本件手付は民法557条に定める解約手付の性質も有していると解すべきである。本件契約の賃貸借期間は平成15年7月1日からであるが、大山不動産が、襖の張替えや畳の交換など、貸主としての履行着手段階である平成15年7月8日には、友田氏は、大山不動産に対し本件契約の解約申入れをしていることが認められる。
- ③以上によれば、友田氏は、大山不動産に対し、平成15年7月8日に、本件手付を放棄して契約を解約したことが認められるから、友田氏の大山不動産に対する21万円余の請求を認容する。

〈まとめ〉

契約に先立って借主が媒介業者に支払う金銭で、順位確保の性格を持つ預り金についてのトラブルは多い。本件は直接契約当事者である家主に支払っていること等から、「手付金」として認定された。媒介業者の場合には、入居前であれば、家主に手渡されていなくてもあり、全額返還すべきものとして指導されるケースがある。実務上、参考となる事例である。



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

答：『きやくかしようこ脚下照顧』・・・まず身近なことから気をつけること。「脚下」は足もと。「照顧」は照らし顧みること。



賃貸管理業務トラブル対応術

～『質問3. 家賃滞納』～

NO.3

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？



回答. 特約の有効性と自力救済

これは、いわゆる実力行使がどこまで許されるかという話です。家賃の支払を7日以上怠ったときに、貸主が借主の承諾なしにシリンダーを換えてしまうという事は実力行使です。実力を行使して、借主がそこにいられないようにすることを狙っているわけです。それからさらに7日以上経過したときは、貸主が賃貸物件内の動産を運び出しても異議申し立てしないということも一つの実力行使にあたります。

賃貸借契約をして、家賃滞納があります。先ほど言ったように3ヶ月分ぐらいためていただいて、そのあと「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」という内容証明を出すといった手続きを取り、5日経って払ってこなければ、契約は解除になりますから、「明け渡し」と言う権利が賃借人に発生します。

ただ、そこで問題なのが、「明け渡し」と言う権利が発生した場合に、その権利を実現する、つまりアパートの中を空っぽにするためには、その権利に基づいて、賃貸物件の中にある動産などを運び出さなければいけないわけです。しかし日本のような法治国家の場合、たとえ権利があっても、その権利を実現するのは法的な手続きによることになっています。だから、「権利があるから中のものを勝手に運び出してもいい」ということにはなりません。

法的な手続きというのは、明け渡しの訴訟と明け渡し強制執行ですが、そういう手続きを踏まずに権利を実現する、つまり賃貸物件の中の動産をどんどん運び出してしまおうとか、シリンダーを換えてしまうというのは、ごく例外的な場合にしか許されません。法治国家とはそういうもので、でなければ治安が乱れてしまいます。

判例などでは、例外的に実力行使をしてもいい場合があるのですが、それはどういう場合かという、結構厳しいことを言っています。ちょっと読んでみます。「法律に定める手続きによったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能、または著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別な事情が存する場合においてだけ実力行使が許される」。いま実力行使しないと、とてもじゃないがこの権利を実現することができないという特殊な事情がある場合だけ許されると言っているのです。

極端なことをいえば、賃借人がいなくなってしまう、ドアからガスの臭いがする。いまにも爆発してしまうかもしれない。そんなときに、これから訴訟をして強制執行などやっていたのではアパートが吹っ飛んでしまう。そんな場合であれば実力行使をしてもいい。「中へ入って家財道具を運び出したり、ガスを止めたり、やっていただいて結構です」ということにはなりますが、そういう例外的な場合以外にはなかなか許されません。

チャレンジ！ 四字熟語！ 『^{きゅうぎゅう(の)いちもう}九牛一毛』(答えは次ページ⇒)

実力行使が許されないにもかかわらず、シリンダーを換えたり、中の動産を運び出したりするとどうなるかというと、民法的には不法行為となります。

本来、中に入っただけなのに中に入ってしまったということは民事的には不法行為なので、慰謝料請求や、動産などがなくなれば損害賠償請求とか、シリンダーを交換して部屋へ入ることができなくてホテルに泊まればホテル代を払えということになります。また、刑罰的には住居侵入罪などになりかねません。そういうことがありますから、実力行使をする場合には、本当に緊急の必要性があるかどうか、よく考えなければいけません。それは次の質問4にも関連していますので、そちらへ移りたいと思います。

※次回は質問4 居室への立入り

家賃を3ヶ月分滞納している借主に督促へ行ったら、郵便受けに郵便物が溜まり、相当の期間不在の状況が続いている様子が見受けられました。

そして、ドアに近づくと、微かではあるものの異臭が・・・

今すぐにも中に入って確認したいと思いましたが、勝手に入れれば住居不法侵入などの問題が発生してしまいます。どのような状況であれば立入ることができるのでしょうか・・・。

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

協会役員及び宅建業務指導員研修会開催報告

平成20年度事業計画に基づき、7月18日(金)午後1時30分よりホテルグランヴィア広島において、協会役員及び宅建業務指導員研修会が開催されました。

第1課題は「免許要件調査の留意点について」と題して、広島県都市局建築課宅建業グループ主査 赤木理香氏より要件調査の目的(心得)と進め方、調査書作成の留意点等の説明がありました。

第2課題は、「広島県の定住施策と空き家確保に対する協力依頼について」と題して、広島県企画振興局地域政策課交流定住室室長 西野正浩氏より広島県における新たな交流・定住の促進の取組み、定住支援の実績、空き家確保支援事業についての説明がありました。

第3課題は、「公益法人における役員のあり方について」と題して、監査法人トーマツ神戸事務所 公認会計士 小川光夫氏より平成20年12月より施行される公益法人制度改革の概要、公益法人における役員(理事・監事)の役割等の説明がありました。

いずれの講演も熱心に研修し、役員一同理解を深めました。なお、当日の参加者は、150名でした。



役員研修会の様子

答：『九牛一毛』・・・多数のなかのごく少数のこと。全体のなかのわずかな一部のこと。九頭の牛の中の一本の毛の意から。

流通センターからのお知らせ

1. 国有地売払いのお知らせ！(媒介手数料あり)

☆受付期限 9月30日(火) 詳細は中国財務局のホームページをご覧ください。

物件のお問合せ先 中国財務局統括国有財産管理官(第二部門)(TEL 082-221-9221)

所在地	登記地目	数量(m ²)	用途地域	価格(万円)
大竹市油見 1-848-2	宅地	168.63	1種中高	373
三次市十日市南 4-1457-11	雑種地	1,409.41	1種住居	1,610
福山市西深津町 4-309-1	宅地	4,352.20	1種中高	8,690
福山市沼隈郡大字草深字樋ノ上 2686 番外 4 筆	宅地	995.15	1種中高	852
府中市府中町字上本町 653-2	宅地	782.88	商業・近隣商業	913
尾道市新浜 1-1-75	宅地	335.97	商業	1,270
尾道市三軒家町 185-7	宅地	205.96	1種住居	445
山県郡安芸太田町大字加計字神田 3490-7	宅地	731.43	区域外	841

物件のお問合せ先 中国財務局呉出張所統括国有財産管理官(第二部門)(TEL 0823-21-6411)

所在地	登記地目	数量(m ²)	用途地域	価格(万円)
江田島市江田島中央 2-16619-3 外 1 筆	宅地	1,025.47	1種住居	819
江田島市江田島町宮ノ原1-16193-8	宅地	222.51	1種住居	233
江田島市江田島町宮ノ原3-15160-28	宅地	241.26	1種住居	433
江田島市江田島町宮ノ原3-15160-29 外 1 筆	宅地	691.52	1種住居	766
江田島市江田島町宮ノ原3-15160-34	宅地	265.24	1種住居	457
呉市吉浦東町 235	宅地	123.25	1種住居	227
呉市阿賀中央 5-3709-14	宅地	368.46	準工業	1,650
豊田郡大崎上島町東野字西矢弓 2937-1 外 1 筆	宅地 公衆用道路	697.73 17.80	区域外	506
豊田郡大崎上島町中野字沖菅原 5522-3 6	雑種地	3,639.44	区域外	2,690

2. 北広島町と「空き家バンクの相談等に関する協定」を締結！

7月11日 協定を締結しました。北広島町の交流・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。

3. 「不動産オンライン広島」キーワード検索ができます！

- 消費者用及び会員用ページの物件検索及び会員検索のキーワード検索を拡張しました。ご活用ください。

★物件検索ワード:所在地、駅名、バス停、学校名、建物名、物件番号

キーワード (部分一致、半角スペース複数可)
 キーワードは、所在地、駅名、バス停、学校名、建物名、物件番号等

★会員検索ワード:商号、所在地、TEL、代表者

★ 検索のコツ! : 条件指定した場合は、「更新」ボタンで該当数を確認後、「会社を表示」させると便利です。
 キーワード: 商号, 所在地, TEL, 代表者の一部でも可。キーワードの間に半角スペースを挿入することで、複数指定可能。

キーワード (部分一致可)

- 会員用ページの物件検索結果において、公開状態を表示しています。

公開している場合⇒公開と表示
 公開していない場合⇒業者間と表示
 (消費者に公開していない物件)

取引態様	報酬額
更新日	公開状態
お問合せ先	
一般	相談
2008.06.27	業者間
広島県不動産流通センター	

広島宅建株式会社からのお知らせ

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。

2008年7月末時点

提携先	サービス内容	加盟店数
富士火災海上保険株式会社	損保の総代理店制度	177社
株式会社イチネン	エクソンモービル給油カード	16社
アートコーポレーション株式会社	引越し紹介取次サービス	76社

<http://www.hiroshimatakken.jp/> ユーザー名: takken パスワード: takken

住宅瑕疵担保履行法にかかる事業者向け講習会のご案内

住宅・建築関係事業者支援中央協議会主催による、上記講習会が開催されます。皆様の参加を宜しく御願ひ致します。

詳細については、住宅・建築関係事業者技術力向上支援講習会のホームページ <http://www.koushuukai.jp/> をご覧下さい。

(木造住宅の耐震補強のポイントと実務講習会)

日時：2008年10月31日 13:00～16:10

場所：RCC文化センター

詳しくは上記ホームページに掲載されております。

※講習会申込は上記ホームページから「FAX 用申込書」をダウンロードできます。

希望者は自由参加です。「FAX 用申込書」から申込を行ってください。

(注)宅建協会主催ではありません。



「ねんきん特別便」について

年金記録問題につきましては、本年4月から、3月までに「ねんきん特別便」をお送りした方以外のすべての年金受給者に5月までに、また、すべての現役加入者に10月までに、合計9,500万人の方に「ねんきん特別便」をお送りし、お一人お一人にご自身の年金記録を確認していただくこととしております。年金記録問題の解決のためには、お送りした「ねんきん特別便」について、お一人お一人の方に、ご自身の記録に漏れや間違いがないかをきちんとご確認いただき、必ずご回答いただくことが何より重要です。皆様のご理解とご協力を御願ひ致します。

詳しくは、社会保険庁のホームページ <http://www.sia.go.jp/> をご覧下さい。



書籍のご案内

『不動産広告の相談事例50』改訂版



「不動産の表示に関する公正競争規約」が3年ぶりに改正され、平成18年1月から施行されました。今回の表示規約の改正は、社会情勢の変化や消費者の不動産情報入手手段の変化などを受け、これまでにはなかった新たな規制が加えられるようになりました。

広告は、宅建業者にとってたいへん効果的な手段ですが、広告表示や景品提供などをめぐって消費者との紛争トラブルが今もなお絶えません。

このような不動産広告のトラブルを防止するためにも、宅建業者が本規約について理解を深め、コンプライアンスに努めることは、不動産業界全体にとって、非常に重要なことだと考えられます。本書により、皆様は公正競争規約に対する理解を深め、取引実務にお役に立てば幸いです。

【規格】A4判 48頁(表紙カラー・本文1色刷り)

【定価】315円(税込)

【送料】別途ご負担下さい。

【申込み方法】各支部より申込書をご入手下さい。

(FAX 03-3580-6705でお申込下さい)

10単位での申込となります。

【申込み・問い合わせ先】

(株)住宅新報社「不動産広告の相談事例50」販売係
TEL 03-3502-7471 FAX 03-3580-6705



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 7 月 1 日～7 月 31 日

(株)プレック (東支部)



住所：広島市東区牛田新町 2-4-19 免許番号：(1)9638 TEL：(082)228-6638

①奥田 耕一 ②繁岡 秀憲 ③売買仲介

④この度は、宅建協会に入会させていただき、誠に有難うございます。住宅の建設が主体の会社ですが、不動産業を加え、より多くの方々とおつきあいをさせていただければと存じます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

(株)リブゼ 広島支店 (東支部)



住所：広島市南区段原 2-17-2 TMビル 1F 免許番号：大臣(1)7715 TEL：(082)506-2700

①支店長 齋藤 通治 (代表者 谷口 淳) ②坪川 慎 ③売買・売買仲介

④まだまだ若い会社ではございますが、これから益々社会に貢献していけるよう精一杯努力しますので、皆様のご指導、ご鞭撻をよろしくお願ひいたします。

(株)大場不動産 (北支部)



住所：広島市安佐北区可部東 2-4-5-3 免許番号：(1)9643 TEL：(082)555-7335

①②大場 将 ③売買仲介

④この度宅建協会に入会できました事を心より喜んでおります。

次の3Sをモットーに頑張って参ります。

- 1) 『顧客保護の視点』 Safeguard
- 2) 『取引の安全確保』 Safety
- 3) 『顧客満足』 Satisfaction

毎日が勉強です。諸先輩会員の皆様方のご指導を賜りますよう宜しくお願ひ申し上げます。

(有)高垣設備 (尾道支部)



住所：尾道市門田町 22-41 免許番号：(1)9633 TEL：(0848)24-3212

①高垣 佳信 ②高垣 知永子 ③賃貸・管理

④この度は、宅建協会に入会させていただき誠に有難うございます。現在、LP ガス販売と住宅設備工事をしておりますが、新たに不動作業を加え、頑張って行きたいと思ひます。

何卒宜しくお願ひ申し上げます。

会員権承継者

支部	商号	代表者	免許番号	事務所所在地	TEL	理由
福山	神原不動産	神原 正次	(1)9639	福山市藤江町 2540	(084)935-8817	法人→個人
変更						
支部	商号	代表者	変更事項	新	旧	
東	(株)クライスコープ レイション	川内 好弘	TEL	(082)516-0044	(082)516-0333	

宅建ひろしま 2008-NO.8

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
東	(株)トップ・エム	牧村 正樹	取引主任者	(削除)	横田 嘉久
	大栄ホーム(株)	・橋 義彦	取引主任者	(削除)	高榮 博一
中	(有)エステートはやし	林 光明	所在地	広島市中区大手町 3-2-25	広島市中区中町 1-26
			FAX	(082)544-1239	(082)242-3025
	(株)ユニホー 広島営業所	麦島 善光	代表者	麦島 善光	田中 好文
	(株)アシスト	吉川 陽子	代表者	吉川 陽子	吉川 建男
	中国三井不動産販売(株) 広島中央営業所	片岡 純市	商号	中国三井不動産販売(株) 広島中央営業所	中国三井不動産販売(株) 紙屋町営業所
			所在地	広島市中区基町 12-6	広島市中区紙屋町 1-2-26
		TEL/FAX	(082)502-6531/224-0531	(082)242-3431/545-0320	
ひろしま信愛不動産(株)	脇本 芳朗	代表者	脇本 芳朗	横山 美治	
西	(株)フォーライフコーポレーション	和泉 一之	取引主任者	中道 崇志	長沖 英信
	(株)パートナーホーム	山室 俊子	商号	(株)パートナーホーム	(有)パートナーホーム
	(有)グリーンホーム	堤 清	代表者	堤 清	間弓 由紀生
			取引主任者	岡田 祥一	須藤 貞男
	広島総合開発(株)	安田 進	代表者	安田 進	新谷 信雄
(有)永和住宅観音本店	吉川 義人	TEL	(082)231-8888	(082)291-4388	
北	ヨーガハウス(株)	桑本 典明	代表者	桑本 典明	桑本 義弘
			所在地	広島市安佐南区長束 2-18-1	広島市安佐南区長束 2-19-3
			取引主任者	桑本 典明/新宅 健治	桑本 義弘
	(株)大和トラスト	水田 優樹	代表者	水田 優樹	水田 武男
	(株)大和トラスト 西原店	水田 優樹	店長	三代 年之	黒住 武史
(株)BESS 瀬戸内 広島支店	山本 景呉	支店長	野崎 建二	田中 達也	
相互物産(株)	宮正 繁夫	FAX	(082)872-2116	(082)872-7115	
安賀	(有)日建ハウス	中村 康子	FAX	(082)881-2820	(082)823-9545
福山	緑建設(株)	藤井 強	代表者	藤井 強	藤井 敏子
	大福ホーム(株)	小林 誠	取引主任者	高木 一也	(追加)
	大下不動産	大下 皓三	所在地	福山市新市町大字新市 812-7	福山市新市町大字新市 770-6
	(有)マサノビル	笹井 幸子	取引主任者	笹井 絵里	笹井 計二
	(株)前元建設	前田 元士	代表者	前田 元士	前田 英雄

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
福山	(株)タカハシ アパマンショップ福 山南蔵王店	高橋 大蔵	取引主任者	(削除)	高橋 建太
	(株)タカハシ アパマンショップ福 山野上店	高橋 大蔵	取引主任者	高橋 克直	(追加)
尾道	(株)タカハシ	高橋 大蔵	取引主任者	高橋 建太	(追加)
呉	ビルックス(株)	藤井 清実	代表者	藤井 清実	藤井 元治
	(株)総合アシスト	小野 道明	メール	assist@space.ocn.ne.jp	(追加)
	大下土木(株)	中下 憲治	代表者	中下 憲治	中下 保彦
北 ↓ 東	(株)ドリームライフ	山下 瑞穂	代表者	山下 瑞穂	村上 昌司
			所在地	広島市東区二葉の里 1-2-35	広島市安佐北区落合南 1-21-20
			TEL/FAX	(082)261-9977	(082)842-0960
北 ↓ 西	(有)博優社	末田 博之	所在地	広島市西区楠木町 3-8-3	広島市安佐南区緑井 2-13-7
			TEL/FAX	(082)237-3385	(082)831-3150/831-3151

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	(有)日の出興産	村上 千鶴子	(5)6918	北	正英産業(有)	竹丸 耕二	(2)8763
	(有)アライ	荒井 孝子	(5)7324	福山	(有)東和エステート	梶平 晋平	(5)7417
	(株)プレックハウ ス	中川 博司	(5)7312	尾道	(有)近代会計宅建部	小田原英子	(2)8663
西	(有)ペガサス	井原 京子	(5)7185	呉	(有)日光宅建	井上 齊	(4)8027

ちょっとブレイク

《まめ知識～「いただきます」の意味》



食事をする時のあいさつとして「いただきます」というようになったのは、その昔、神様のお供えや、位の高い者から品物や食べ物を受け取る際に、頭の上、つまり頂(いただき)に乗せる動作をしていたことから、「もらう」「食べる」の謙譲語として、「いただく」という言葉が使われるようになったのが、きっかけだといわれています。

「いただきます」という言葉には、食事を作ってくれた人への気持ちだけではなく、材料の生産や輸送など、食卓に並ぶまでに携わった全ての人々への感謝、そして、動植物の生命をいただくという感謝の気持ちなど、様々な意味合いが含まれています。学校や家庭などで、習慣づいている方も多いでしょうが、言葉の意味をしっかりと理解して、心をこめて「いただきます」と言えるようになりたいものですね。



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!

*** 今回は佐伯支部です! VOL.66***

(取材同行頂きましたのは、佐伯支部 亀田支部長です!)

(株)清和不動産

住所: 731-5133 広島市佐伯区旭園 3-30

ホームページ: <http://www.seiwasan.co.jp/>

免許番号(11)2925

TEL 082-922-3136

代表者: 阿部 耕治 氏

FAX 082-922-3137

★会社名の由来

先代社長(創業者)の苗字・清から(有)清和産業とし、平成 16 年に現在の社名、(株)清和不動産に変更しました。当時(昭和 40 年代頃)は『和』と言う文字を商号にすることが多かったように感じますね。

★事務所のアピール

広島市佐伯区(旧五日市町)にて昭和 46 年に創業し、今年 9 月で 38 年目になります。①賃貸物件の仲介・管理業務②土地・建物の有効活用及び企画物件を提案しております。賃貸マンションのエントランスのデザインなど携わっています。こだわりの持った地主さんが多いのでご希望に沿ったデザインを行います。

★最近感動した事は?

北京オリンピックで女子ソフトボールが、球技では 32 年ぶりの金メダル。陸上では男子トラック種目で日本が初めてメダルを獲得したことです。感動の余り涙が出ました!

★趣味・特技『アウトドアライフ・料理』。

東京での一人暮らしが長かったので、自然に料理をするようになりましたね。たいていの料理はできます(お菓子以外)。アウトドアライフは、定休日が水曜日で、実際はなかなか行く機会がないのですが車で行ける範囲の場所へ行きます。

★座右の銘・好きな言葉

『おかげさま』・・・地域の方々や協力業者さんのおかげで現在に至っております。本当に「おかげさま」と感謝の気持ちでいっぱいです。

★ひとこと 当社はもうすぐ 40 年になります。これからも末永く宜しくお願いします。



地域のアピール!

住宅としては、この西区・佐伯区は交通の便も良く(JR・電車・国道 2 号線・バイパス等)、スーパーや小学校などもあり充実しています。逆に他の地域に比べて多いくらいですね。とてもいい所です。

(有)ヤマシロ

住所: 738-0513 佐伯区湯来町伏谷 1341-2

メールアドレス: dongri7@gol.com

免許番号(5) 7575

TEL 0829-86-2168

団栗亭 0829-86-1212

代表者: 山代 藤見 氏

FAX 0829-86-1861



★商号名の由来

代表者の氏名より引用し、漢字より親しみやすいと考えました。昭和 55 年創業です。不動産業と飲食兼業のため、社名にはあえて『不動産』は入れませんでした。

★事務所のアピール

私は、出身地である安芸太田町を拠点とし、永年にわたって山林・木材業に携わっておりました。旧筒賀村で、民生委員の任務の傍ら県内外の山間部・過疎地にも広範囲にわたり足を延ばし視野と人脈を広げてまいりました。土地勘があるため、その経験を生かした商品案内が可能かと思われま。取引のメインは売買と仲介で佐伯区全域～商工センター方面まで行っております。

★最近感動した事は?

『大森神社』に、神楽団全員の悲願であった立派な「神楽殿」が建立されたことが、最も印象深く感激したことです。

★座右の銘・好きな言葉

『人は上見てくらすな。下見てくらす』・・・感謝の気持ち・頑張る気持ちが起る。



(有)ヤマシロ 会社の概観

★趣味・特技

『神楽・日曜大工』。「大森神楽団」は当時、団員 5 名で明治以前の比較的地味な「旧舞、十二神祇舞」で継続不可能な状態でした。私は旧筒賀村で地元神楽団団長の経験をかかれ、大森神楽団団長、後援会長より演技指導の依頼を受け、14 年目になります。仕事も大事ですが神楽もとても大事で、日々稽古や作製などを行っていますので多忙です。現在は 9 月 28 日の公演に向けて稽古を頑張っています。「こころ辺の地域では NO.1 の神楽団です。衣装も豪華ですよ。太鼓と笛は魂に響きますし本当に素晴らしい伝統文化です!」亀田支部長より「大森神楽団」のホームページはこちらです。<http://www.16.ocn.ne.jp/~morisan/>

★ひとこと

私と息子の親子二人で運営しておりますが、同じ敷地内でレストラン「団栗亭」も経営しております。息子はオーナーシェフであり宅建主任者でもあるわけで多忙を極め、難しい面もありますが、合間の神楽笛の製作と販売でどちらの店舗にも、神楽を通じての幅広い人間交流ができ、日々集い、社交の場にもなっています。

★地域のアピール!

この伏谷地区は、「砂谷牛乳」でもご存知かと思われますが、乳牛の酪農業や、歴史ある「湯来温泉」、「湯の山温泉」も広島県有数のラドン温泉で有名です。弊社の近所には、「大森神社」があり私達親子は「大森神楽団」団員で、秋祭り、神楽大会、各地イベントに年間 30 回以上出演しています。

※「湯来ロッジ」は、現在改装中

1 年後新装グランドオープンです。



→9 月 28 日、はつかいち文化ホールにて、大森神楽団「戻り橋」が公演されます!



会員さんありがとうございました!
次回は北支部の予定です。

(取材者; 本部事務局 下野)