

TAKKEN HIROSHIMA

宅建ひろしま

ニュースレタ -2008- NO.9

【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



10

INDEX

- | | | | |
|---|-------|------------------------------------|-------|
| 1. 賃貸管理業務トラブル対応術～質問4 居室への立入り～ | ・・・2 | 6. 流通センターからのお知らせ | ・・・12 |
| 2. 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⑤ 涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 【熊谷先生著書の書籍のご案内】 | ・・・4 | 7. 広島宅建株式会社からのお知らせ | ・・・13 |
| 3. 支部行事報告(東支部/中支部/東中西支部/呉支部) | ・・・8 | 8. 小型湯沸器をお持ちのお客様へのお願い～広島ガスからのお知らせ～ | ・・・14 |
| 4. 不動産広告 Q&A ～インターネット広告における「情報登録日と次回の更新予定日」について～ | ・・・10 | 9. 会員の動き | ・・・16 |
| 5. お知らせ | ・・・11 | 10. HELLO! 会員さん! (北支部) | ・・・20 |
| 1) 平成20年宅地建物取引主任者賠償責任保険申込について(重要) | | | |
| 2) 理事会だより(H20.9.11 開催) | | | |
| 3) 各種変更等の届け出の御願い | | | |



賃貸管理業務トラブル対応術

～『質問4 居室への立入り』～

NO.4

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ところ、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・・・

今すぐにで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・・・？



回答. 入居済みの居室への立入り

【長期不在と思われる借主の場合】

前号の判例と同じですが、緊急で、いま入らなければどうしようもないような事情がある場合です。中に入ってもいいというためには、管理会社の場合であれば、あとから問題になったときに、裁判官が見て、「これはやはり管理会社の正当な業務行為だろう。管理する必要があるだろう。裁判をしていたのでは遅いのであって、いまその時点で中に入り、どういうことになっているのか確認する、そういう管理業務の必要性がどうしたって認められる」という場合であればいいと思います。ですが、なかなか難しいところがあります。

この例の場合でいうと、「毎日帰ってくるけれど郵便物を取っていないから溜まっていただけ」というのでは困ります。長期間本当に行方不明なのかどうかということが問題になります。

この例の場合でいうと、「毎日帰ってくるけれど郵便物を取っていないから溜まっていただけ」というのでは困ります。長期間本当に行方不明なのかどうかということが問題になります。

また、長期間不在だからという理由だけでは、中に入っているかと弁護士が聞かれた場合、「いいですよ」とはちょっと言いにくく、実行使が認められるためには、長期間不在であって、なおかつ今すぐ入らないと間に合わない、つまり裁判などを起こしては間に合わないような事情があることが必要かと思います。

質問の中に「微かではあるが異臭が」とあります。長期間不在で異臭があるという、ガスが出ているのではないか、人が亡くなっているのではないかと考えられます。そういう場合であれば、中に入ってもいいと思います。中に入って、あとから借主の方が「勝手に中に入ってけしからん」と言って損害賠償請求を起したとか、住居侵入罪で警察に告訴したとか、そういう場合、中に入らなければいけない管理行為の正当性があるということ、あとできちんと説明できるようにしておけばよいと思います。



—レジュメ掲載内容—

【借主不明の対処】

- 借主と連絡が取れなくなってから行方不明と判断するまで、最低3ヶ月間は以下のことを定期的に行うこと
 - ・電話連絡
 - ・連絡依頼文書の投函
 - ・隣室や上下階の借主へのヒアリング(帰宅の有無など)
 - ・保証人、緊急連絡先等への確認
- 行方不明と判断する際に、以下を確認すること

- ・電気・ガス・水道メーターの進行状況
- ・郵便ポストの郵便物の蓄積状況
- ・保証人への確認
- ・親族への確認

3. 行方不明と判断した場合、保証人または親族に連絡すること

- (借主は行方不明であるものの保証人・親族と連絡が取れた場合)
- ・保証人または親族から「残置物引取証」を受領し、残置物を保証人に引き取ってもらう
 - ・解約清算業務を行う(本人・保証人・親族ともに連絡がつかない場合)
 - (1) 貸室宛に契約の解除通知を内容証明郵便により発送(→解除通知の返送)
 - (2) 貸室明渡請求訴訟(公示送達)
 - (3) 期日後、強制執行

【借主死亡の対処】

1. 発見の手がかり

- ・家賃滞納状況からの推測
- ・不在状況の確認(近隣へのヒアリングなど)
- ・生活痕跡からの推測(電気・ガスの使用状況、ゴミ、郵便物、洗濯物など)
- ・異臭・腐臭情報等の確認

2. 緊急立入りの際の注意点

- ・関係者2人以上で行う
- ・可能なら最寄交番の警官の立会いを求める
- ・緊急度が高い場合は窓・施錠破壊による入室も検討

【借主死亡発見から対処・処理(例)】

- ①借主の異常を発見
- ②警察署への通報、消防署への通報(救急車の手配)
- ③同居人・連帯保証人・親族へ連絡(遺体の引取り、契約解除・家財等の引取り)
- ④オーナー・家主へ連絡(お祓い神事(要・不要の確認)、内装リフォームの手配)
- ⑤借主募集時の取扱い(入居希望者への説明)




上記、レジュメ掲載内容に、「借主不明の対処」ということがいろいろ書いてあります。借主と連絡が取れなくなってから行方不明と判断するまで、最低3ヶ月程度は以下のことを定期的に行ってくださいとあります。こういうことを行って、本当に行方不明になってしまったことが確認でき、異臭など、入らなければいけない事情があれば、その2つをプラスして“中へ入っていいでしょう”ということになります。

中に入る場合、どなたでもいいのですが、できるだけ他の方、できれば借主の親族の方に立ち会ってもらうのが無難です。というのは、ときどき難癖つける方がいます。中に入るのは緊急性があって仕方がないことはわかっていたけれど、「荷物がなくなっている、どうしてくれるのか」とか、そういう方も中にはいます。ですから、立会人や親族の方に同伴してもらい、中に入ってそういうことがないことの証人になってもらうという意味です。

それから、特に人が亡くなっているような危険がある場合、例えば高齢の方がいて、2ヶ月ぐらい前から姿を見かけなくなり、それと時を同じくして家賃も振り込まれなくなった。高齢でもあるし、ひよつとすると中で亡くなっている可能性もあるという場合、これは緊急性があるので立ち入ってもいいのですが、人が亡くなっている可能性もあるわけですから、警察官の方に言えば立ち会ってくれるのではないかと思います。この「借主不明の対処」というところを読んでいただいて、このような対処をしてください。

※次回は質問5 音に関するトラブル

音の問題で借主同士のトラブルが起きています。過去には音の問題で事件にまで発展したケースがあると聞きますから、早急に対処したいのですが、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

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⑤

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】

賃料が転借料に連動する特約がある事務所サブリース契約において、
転借料を0円とするフリーレントの定めは、原則として賃貸人に対抗できないが、
本件では特段の事情があり、賃貸人に対抗できるとされた事例

東京地裁H18.8.31判決

本件は、サブリース契約において、賃料が転借料に連動するという約定があり、転借料を0円とした場合に、賃料も0円となるかどうか争われた事案です。

裁判所は、転借料を勝手に0円としても、原則として賃料を0円とすることはできず、本件の場合、例外として、賃料を0円とすることができる事情がある、として空室保証料を請求した賃貸人の請求を退けました。

事案の概要

※賃貸人Xは、平成2年9月19日、賃借人Yが建築した建物の区分所有建物(本件建物)の共有持分を金3億5253万円で購入し、同日、賃借人Yによる転貸事業から収益を取得することを目的として、賃借人Yに対して本件建物を賃貸した。当該賃貸借契約では、期間は2年間、賃料月額は88万8594円で、更新時に、当時の転借料の70%相当額で改定し、改定時に本件建物が空室である場合には、改定時直近の転借料の70%相当額に改定する旨を定めた。その後、2年ごとに賃貸借契約の更新が繰り返された。

※平成16年2月上旬、賃借人Yは、賃料の算出について、転借料と連動させることを目的として、賃貸人Xに対して、賃料算出方法の変更を求めた。約4か月間の協議を経て、本件建物の賃貸借契約の賃料算出方法を変更する旨合意した。本件変更契約では、賃貸借契約期間は2年、賃料は転借料の合計額の80%相当額とし、転借料に増減が生じた場合には、その時点で転借料に連動して賃料を改定する(賃料連動条項)、空室が生じた場合には直前の転貸借契約で定められた転借料の60%相当額を賃料とする(空室保証条項)、と定められた。

※賃借人Yは、平成17年3月31日、転借人Aと賃貸借契約を締結したが、その中で、賃貸借契約開始の日から約3か月間の賃料を月額0円とする「フリーレント」期間を規定した。

※賃借人Yが転貸借契約のフリーレント期間中は、賃貸人Xに対して支払う賃料は0円であると通知したところ、紛争となった。

※賃貸人Xは、フリーレントの導入は予定されていなかったため、この場合、賃料連動条項は適用されず、空室

チャレンジ! 四字熟語! 『^{きゅうじんのこう}九初之功』(答えは次ページ⇒)

として賃料保証条項に従って賃料を支払うべきであると主張した。

※これに対して裁判所は、賃料連動条項がある場合には、フリーレントは賃貸人に著しい不利益が生じない等の特段の事情がない限り、賃貸人には対抗できないと解するのが相当であるが、本件においては、賃貸人に著しい不利益が生じない特段の事情があるとして、賃貸人Xの主張を退けた。

裁判所の判断骨子

※フリーレントが「本件のように、転貸借において行われた場合においては、本件賃貸借契約がいわゆるサブリースであって、賃借人の転貸事業による収益から賃料収入が確保され、かつ、賃料が転借料に連動して決定される旨の合意があるときは、実質的には、転借人に対する転借料が、賃貸人の権利の対象と同視できるから、法的に、転借人に対する転借料の一部免除とみられるフリーレントは、それを許容する合意がある場合は格別、賃貸人に著しい不利益が生じない等の特段の事情がない限り、賃貸人には対抗できないものと解するのが相当である。」

※本件フリーレントの期間は約3か月であること、平準化した賃料は賃貸人Xが直前に取得していた賃料の96.4%に相当すること、転借料は本件建物が存在する東京都港区の平成17年における平均月額賃料と近似していることなどが認められる。さらに「原告(X)が、本件建物を購入した際、その購入資金を銀行等から借入れをせず、賃料収入を借入金金の返済に充てる必要などもなかったこと、本件賃貸借契約に賃料の最低額を保証する旨の合意がないことをもしん酌すると、本件のフリーレントは、その期間、賃料の実質的値下げの程度、平準化された転借料と東京都港区の平均月額賃料との差額等に照らし、原告(X)に著しい不利益が生じないものというべきである。」

熊谷先生のコメント

※サブリースにおいて、賃料が問題となった一事例です。

※本件は、賃貸人と賃借人との間のサブリース契約において、賃料を転借料に連動させる旨を定めていたところ、転貸借契約において、転借料をゼロとする、いわゆるフリーレント期間があったため、「転借料ゼロ円」が賃料に連動するか否かが問題となりました。

※裁判所は、サブリース契約の賃料が転貸借契約と連動している場合には、転借料は賃貸人の権利と実質的に同視できるとして、賃借人兼転貸人が、賃貸人の合意なく転借料一部免除するようなフリーレントの約束をしても、そのような約束は、賃借人兼転貸人と転借人との間は拘束しても、賃借人兼転貸人と賃貸人との間を拘束することはないというのが原則であると判断しました。

※他方で、裁判所は、賃貸人に著しい不利益が生じない等の特段の事情がある場合には、フリーレントの約束を賃貸人に主張して、賃料を連動させてフリーレント期間の賃料をゼロ円とすることが可能であるとしました。本件では、「賃貸人に著しい不利益が生じない等の特段の事情がある」と判断し、賃借人兼転貸人は、賃貸人に対して、フリーレント期間の賃料はゼロ円とすることができるとしました。

※XはYの転貸事業から収益を上げるという事業を営んでいるのであり、そのような状況の中で賃料を転借料と連動させたということは、Xもある程度は、Yの転貸事業のリスクを負担する旨の判断をしたと考えることができます。そうだとすれば、賃貸人であるXに著しい不利益が生じない特段の事情があるのであれば、Yの転貸事業に伴うフリーレントのリスクをXも負うことになるとする裁判所の判断は妥当であると考えられます。問題は、「賃貸人に著しい不利益が生じない等の特段の事情がある」といえるかどうかということであり、本件はそのような特段の事情があるとされました。

「特段の事情」は、事案毎に細かく判断する必要があるでしょう。

答:『^{きゅうじんのこう}九仞之功』・・・長年かかった大きな仕事で、完成直前の小さな手落ちで失敗に終わること。
「九仞之功を一^き賞^かに欠く」と使う。

【近時の裁判例】

**土地上にかつて存在した建物内で殺人事件があったことは、売買契約の目的物である
土地の瑕疵に該当すると判断された事例**

大阪高裁H18.12.19 判決

本件は、土地売買において、かつて土地上にあった建物内で殺人事件があったことが瑕疵担保責任の対象となる心理的瑕疵に該当するか否かが争われた事案です。

裁判所は、建物は既に撤去されてはいても、事件の残虐性や周辺住民の記憶などから、買主が居住用の用に適さないと感じることに合理性があると認められるとして、売主の瑕疵担保責任を認めました。

心理的瑕疵の一事例として参考にして下さい。

事案の概要

※平成16年11月29日、不動産販売を業とする買主Xは、媒介業者Aの紹介で、不動産賃貸を業とする売主Yから本件1土地及び本件2土地(併せて「本件土地」という。)を金1503万1500円で購入した。買主Xは、本件1土地及び本件2土地に各1棟の建売住宅を建設して販売する予定であった。

※買主Xが建売住宅用地の販売のために広告をしたところ、10件程度の問い合わせがあり、そのうちの1人の客が本件1土地の購入を決め、買主Xに対して買付証明書を作成した。しかし、その客が近所の人から本件1土地上の建物内で以前殺人事件があったことを聞き及び購入をキャンセルしてきた。買主Xが警察署で確認したところ、本件1土地上の建物内で殺人事件があったことは確かであるとの回答を得た。結局、当該客は、本件2土地の購入も断った。その後、本件土地は売却できていない。

※本件1土地上の建物内での殺人事件については、平成8年4月28日付けの新聞で報道されており、売主Yから賃借したBの関係者Cが逮捕されていた。その後、本件1土地上の建物は取り壊されていた。

※買主Xは、本件売買の目的物である土地には、心理的瑕疵があるとして売主Yに対して金751万5750円の損害賠償請求をしたところ、1審は75万1575円の限度で損害を認めた。これに対して、買主X(原告)・売主Y(売主)双方が不服であるとして、控訴した。高等裁判所も、金75万5750円の損害賠償を認めた。

裁判所の判断骨子

※「売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは、その目的物が通常保有する性質を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけではなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含まれるものと解するのが相当である。」

※「売買における売主の瑕疵担保責任は、売主が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値の対価として支払われる代金額との等価性を維持し、当事者間の衡平をはかることにあるから、この制度趣旨からみると、売買の目的物が不動産のような場合、上記後者の場合の事由をもって瑕疵といえるためには、単に買主において同事由の存する不動産への居住を好まないだけではならず、それが通常一般人において、買主の立場に置かれた場合、上記理由があれば、住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される程度に至ったものであることを必要とすると解すべきである。」

※本件では、「本件土地のうちのほぼ3分の1強の面積に匹敵する本件1土地上にかつて存在していた本件建物内で、本件売買の約8年以上前に女性が胸を刺されて殺害されるという本件殺人事件があったというのであり、本件売買当時本件建物は取り壊されていて、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一部の空間という特定を離れて、もはや特定できない一空間内におけるものに変容していたとはいえるものの、上記事件は、女性が胸を刺されて殺害されるという本件殺人事件があったというので、病死、事故死、自

殺に比べても残虐性が大きく、通常一般人の嫌悪の度合いも相当大きいと考えられること、本件殺人事件があったことは新聞にも報道されており、本件売買から約8年以上前に発生したとはいえ、その事件の性質からしても、本件土地付近に多数存在する住宅等の住民の記憶に少なからず残っているものと推測されるし、「本件土地上に新たに建築された建物を購入しようとする者が、同建物に居住した場合、殺人があったところに住んでいるとの話題や指摘が人々によってなされ、居住者の耳に届くような状態がつきまとうことも予測されるのであって、以上によれば、本件売買の目的物である本件土地には、これらの者が上記建物を、住み心地が良くなく、居住の用に適さないと感じることに合理性があると認められる程度の、嫌悪すべき心理的欠陥がなお存在するものというべきである。」

※「そうすると、本件売買の目的物である本件土地には民法570条にいう『隠れた瑕疵』があると認められる。」

熊谷先生のコメント

※土地にかつて存在していた建物内で殺人事件が起こっていたことが、民法570条の隠れた瑕疵に該当すると判断された事例です。実務上、参考になる事案です。

※心理的瑕疵については、「通常一般人が住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される程度に至ったものである」かどうかのポイントであり、本件事案でも同様の判断が示されています。

※大阪地裁平成11年2月18日判決は、土地にかつて存在した建物内で、土地売買契約の約2年前に首つり自殺があったことについては、民法570条の瑕疵には該当しないとの判断を示しています。この判決では、自殺があった建物が撤去されていることが、売買の目的物である土地の瑕疵には該当しないという判断を導く大きな理由でした。

※これに対して本件事案は、すでに建物は撤去されていることや、事件は売買契約の約8年前であったという「瑕疵」を否定する方向に働く事情はあったものの、他方で、事件が自殺と比べると残虐な殺人事件であったこと、新聞報道もされたこと、近所の人々の記憶に残っていること、実際に購入希望者が近所の人から事件のことを聞かされていたなどの事情があったことを重視して、本件殺人事件は土地の心理的「瑕疵」に該当するとの判断をしています。

※損害賠償額は、売買代金額の5%が相当である、との判断でした。建物が撤去されていることや事件が8年前のものであることなどから判断された金額です。



【熊谷先生著書の書籍のご案内】

「弁護士織音にお任せ！宅建業務1年生の法務研修ノート 建物賃貸編」が出版されました。詳細は住宅新報ホームページ <http://www2.jutaku-s.com/publication/book02.php?id=1672> をご覧下さい。

(こちらのHPから購入可能です)

書籍タイトル: 弁護士 織音にお任せ！宅建業務1年生の法務研修ノート 著者: 熊谷 則一

価格: 1,890円(税込) A5判

—建物賃貸借編— 不動産に関する法律問題を、登場人物の女性弁護士と不動産会社に勤務する新人が会話で解き明かしていく。問題提起から解答に至るまでの過程が、二人の痛快なやり取りを通して、読む人に、まるでマンガのストーリーを読んでいるような軽快さで分かりやすい。



答: 『救世済民』・・・乱れた世の中を正し、困っている民衆を救うこと。「救世」も「済民」も民衆をこの世の苦しみから救う意。「ぐせさいみん」とも読む。

支部行事報告

東支部 《東京都宅建協会研修報告》

日時:平成 20 年 8 月 25 日(月)~26 日(火)

参加人数:18 名

研修先:(社)東京都宅地建物取引業協会 (東京宅建)

研修テーマ:

1. 東京都における住宅の賃貸借に係る紛争防止に関する条例 (東京方式)

インターネットの普及と将来の展望

組織運営について

2. 国会議事堂見学

岸田文雄衆議院議員及び同秘書浮田様の案内にて国会議事堂内を見学



東京宅建にて研修会

コメント

「東京方式」については賃貸物件の需要関係と相まって、家主様には大変厳しい内容と思うが、逆に我々業者と家主様は色々な面でこれまでの意識を変えていただくチャンスでもある」と池田幸雄会長より、東京方式の現状と判例を説明して頂きました。

また、国会議事堂見学ではそれぞれ衆議院の本会議場、第一委員会室、自民党総裁室、議長応接室、正面玄関、天皇陛下御座所、議員食堂等を見学しましたが TV のニュースや国会中継で見るそのままの姿を目の当たりにし、大変感動いたしました。

今回の体験を今後、支部運営に役立てるよう努力していきたいと思っております。

(執筆者:東支部 石原総務委員長)



国会議事堂前にて記念撮影



中支部 《神奈川県宅建協会役員研修》

日時:平成 20 年 7 月 16 日(水)~17 日(木)

研修先:(社)神奈川県宅地建物取引業協会 (神奈川宅建)

訪問者:中支部役員 17 名

神奈川県宅建役員:

会長 和気 猛仁、副会長 剣持 岩夫・坂本 久・山野井 正郎、

専務 石川 弘之、常務 相沢 一郎、事務局長 斎藤 喜佐男 他



役員研修の様子

コメント

協会組織運営、支部運営、インターネットの普及、研修会等の取り組みについて、中支部役員 17 名による視察研修会を開催。神奈川宅建の委員会活動としては、相談調停委員会が行っている県民センターへ相談員を派遣し、一般消費者に向けた不動産相談の事業を行っている活動がありました。大変有意義な事業であり、もう少し勉強したいと思えました。神奈川県はJRが県下の駅構内に不動産業を出店する事を阻止したそうですが、広島県にもいつかそのような事が来ないとも限りません。

13時30分~16時迄の研修会は、時間が足りないほどの有意義な意見交換が出来ました事を神奈川県宅建協会様に厚く御礼を申し上げます。

研修後、横浜1のビルランドマークタワーへ行き、15周年記念日ということで無料開放でした。展望台からの夜景の美しさ、また眼下の野球場ではカープ対ホエールズの試合が行われていました。

翌17日は江ノ島弁才天にお参りし、鎌倉大仏、鶴岡八幡宮へ参拝し、全員無事に帰路に着きました。(執筆者:中支部法務指導委員長 野村 正勝)



集合写真

東中西支部 《3支部合同研修会》

日時:平成20年9月10日(水)午後1時30分～4時20分

場所:広島県民文化センター 多目的ホール

出席者数:328名

研修テーマ:

「日本経済 これからのキーワード～株価・円相場・金利・地価～」

講師 経済ジャーナリスト 財部 誠一 氏

「自著『広島の不動産』の内容を踏まえた実務家のための不動産学基礎講座」講師 不動産鑑定士 長瀬 正光 氏



財部氏と役員一同

コメント

第1講義 財部氏の講演では、現代社会の経済の活力や経済の現象に関わって、地価が絶大な意味合いを持つこと…それはマクロ又は、ミクロの視点からも然り、加えて中長期的な側面からの分析や洞察力の必要性を痛感させられました。国内外を問わず、地価の動向はその地域の経済のバロメーター的な指標を示すことは言うまでもありません。

第2講義 長瀬氏の講演ではスライドを用いて色分け等を使って説明。地価動向を知る上で大切なことは、過去の動きを統計的に、又、計数的な観点から導き出すこと、決して勘に頼るのではなく。そうすれば、自信に裏打ちされた地価動向の把握ができる。その様な中で、我々の商売についていえば、何か小さな事でもユーザーに喜んで受け入れられ、且つ、他との差別化を図り工夫して継続すれば、それだけでも商売繁盛に繋がるという事例にも、大いに頷かされました。

(執筆:中支部法務指導委員 米倉 孝式)



呉支部 《研修会報告》

日時:平成20年8月26日(火)

午後1時30分～4時30分

場所:ビューポートくれ 大ホール

参加人数:67名



研修会の様子

コメント

8月26日に呉支部研修会を開催。

第1部「土砂災害危険区域等について」は、呉市の都市計画課より中川課長に、また「住宅用火災警報器の設置等について」ということでは、呉市西消防署より瀧口課長補佐において頂き、監督者の立場より現状を含めて解説・ご指導を頂きました。

また、第2部「重要事項説明の内容確認とその意義」と題して、県本部の浅利法務指導委員長に重要事項説明書の項目ごとに、実際の案件も例に出して頂きながら、わかり易く、尚且つ重要性を解説して頂きました。

そして、第3部ではTVドラマでも有名になった「カバチタレ！」の作者であり、海事代理士・行政書士の田島隆氏による自らの人生経験を交えた「田島隆とカバチタレ！の世界」のご講演を頂きました。貧しかった幼少時代から、学歴が無いための苦労、それ故、尚更身にしみ入る人の情、自分が仕事を遂行することで意図する・しないに関らず、関係者に及ぼす影響等、ご講演の中からいくつもの感動や教訓を頂きました。

3時間を越える研修会にも関わらず、参加された67名の皆さんは真剣に取り組まれ、有意義な時を過ごされたものと確信致しております。研修会終了後、希望者で講師の田島氏も含め懇親会を催し、研修会の内容を肴に互いの意見を交換し、大いに理解を深めることができました。

(執筆:呉支部法務指導委員長 神田 政明)





不動産広告Q&A

インターネット広告における 「情報登録日と次回の更新予定日」について

「おとり広告」をしないために！！

インターネット広告は、更新が容易であるという特性から、一般消費者は、通常、常に新しい物件の広告が掲載されており、広告された物件は実際に取引することができるものと認識するのが一般的です。しかしながら、最近インターネット上で「おとり広告」が増加しておりますので下記の表示方法を遵守ください。



(1) 「情報登録日」及び「次回の更新予定日」を表示している場合

情報登録日：平成20年9月10日 次回更新予定日：平成20年9月24日

この表示は、次回更新予定日（平成20年9月24日）までの期間が長期にわたらないこと（できるだけこの期間を2週間程度まで短縮し、確実に更新することが求められます）を前提として、この期間内に成約済みとなった物件があっても、「おとり広告」として扱わないという趣旨です。

消費者は、この期間内に成約済等となった物件がある場合には、次回更新予定日平成20年9月24日までに削除されるものと認識する。

(2) 「次回の更新予定日」を随時と表示した場合

情報登録日：平成20年9月10日 次回更新予定日：随時

上記のように「次回の更新予定日」を「随時」と記載している場合には、消費者は成約済みとなった物件については、速やかに削除されているものと認識するものと思われます。

したがって「次回の更新予定日」を「随時」と表示した場合には、成約済み物件を掲載したままにしておく「おとり広告」に該当するおそれがありますので、リアルタイムな更新が必要となります。



広告には中国地区不動産公正取引協議会加盟事業者の表示を！！

(社)広島県宅地建物取引業協会は、中国地区不動産公正取引協議会に加盟しております。従って、本協会に所属している会員は同協議会の加盟事業者となります。公正競争規約第7条、必要な表示事項の広告主に関する事項として、所属団体名に加えて同協議会加盟事業者である旨の表示をする事が定められておりますので、広告を出す際は、中国地区不動産公正取引協議会加盟事業者である旨を記載して下さい。

お知らせ

平成20年宅地建物取引主任者賠償責任保険 申込について（重要）

募集期間：平成20年11月1日～11月30日（協会必着）
（途中加入はできませんので、ご注意願います）

ご加入資格者：（社）広島県宅地建物取引業協会会員（事業所）に従事している宅地建物取引主任者です。

保険料：主任者1名につき5,000円

ご加入年齢：年齢制限はありません。

ご加入手続き：同封の加入申込書と口座振替申込書に必要事項をご記入・捺印の上、ご返送下さい。

保険期間：平成21年3月1日午後4時から平成22年3月1日午後4時までの1年間とします。

【既にご加入の皆様】

12月初旬に『加入者カード（保険証書に代わるもの）・兼請求明細書』のハガキをお届けいたします。
ハガキ記載内容に沿って加入内容をご確認の上、内容を変更する方はお手続き下さい。
（加入者の追加や変更、また継続を希望されない方は申し出下さい。申し出がない場合、前年度と同じ内容で自動的に継続されます。）

9月下旬に配付しておりました申込案内書を必ずお目通しの上、
申込を行って頂きますようお願いいたします。



本部理事会だより（H20.9.11開催）

財務委員会

- 新公益法人会計ソフトを導入することの取組みについて承認。

流通広報委員会

- プログラム変更料について提案され提案通り承認。
- 不動産オンライン広島サポート契約について提案され提案通り承認。

業務委員会

- 平成20年度宅地建物取引主任者資格試験について提案され提案通り承認。



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！）

答：『きゅうそごうひょう弱鼠嚙猫』…絶体絶命で必死になると、弱い者でも強者を苦しめること。

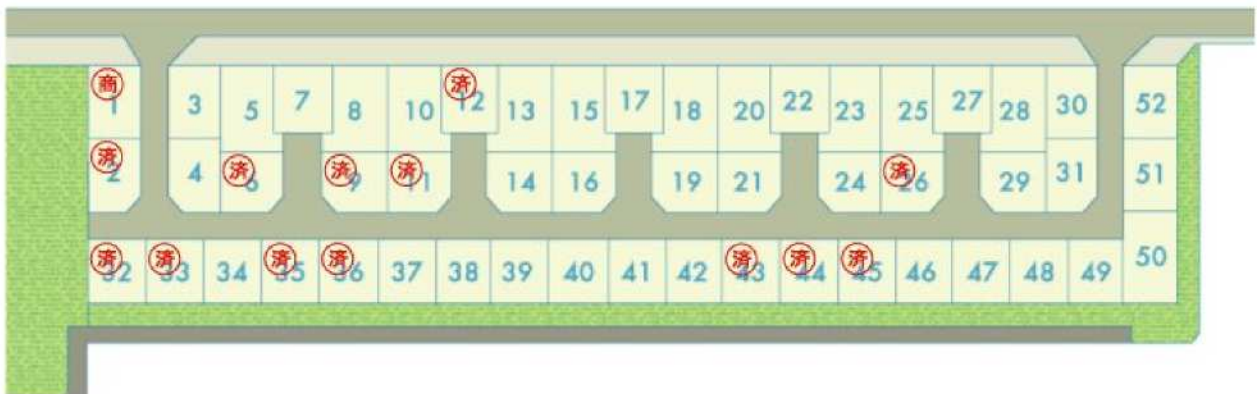
流通センターからのお知らせ

1. マリーナサイド海老園販売状況

広島県とマリーナサイド海老園住宅用地に係る分譲地処分の斡旋に関する協定（平成 19 年 10 月 15 日）を締結し、平成 19 年 12 月 20 日より先着順受付開始しております。

- ※ 五日市海老山西地区地区計画内の壁面の位置の制限が緩和されました。（除外規定の追加）
- ※ 総区画数 52 区画のうち 14 区画が契約及び手続き中
- ※ お申し込み方法：佐伯支部へ必要書類をご提出ください。
- ※ 1 成約につき、事務費として 10 万円を佐伯支部へお支払い下さい。

販売状況



- ・ 所在地 広島市佐伯区海老園 3 丁目
- ・ 土地価格 27,085,000 円～34,310,000 円／区画面積 179.03 m²～232.49 m²

告知

物件に関する詳細情報は、以下のホームページでご確認いただけます。

- ① 広島県トップページ > くらし > 生活 > 住宅・建築 > 下図左
- ② 不動産オンライン広島トップページ > 下図右
- ③ 不動産オンライン広島会員用ページ > 提携物件 > マリーナサイド海老園

広島宅建株式会社からのお知らせ

広島宅建株式会社業務提携のお知らせ

新たに4つの会社と業務提携致しました。サービス内容の詳細につきましては、同封のチラシまたは広島宅建株式会社ホームページでご確認ください。

1. フレッツ光プレミアム取次ぎ業務（有限会社フォービック）

特典：NTTの光回線開通の斡旋1成約につき、15,000円の紹介手数料

※ ご入居様が代わる度に手数料が支払われます。

※ 契約者：工事費無料、プロバイダー自由

※ お客様のご紹介のみですので、お申し込みは簡単です。

2. ソフトバンク携帯電話法人契約（16ヶ月連続純増No.1）

特典：今なら月額980円のホワイトライン24が無料で契約期間中適用

※ 会社固定電話と会社携帯電話間の通話無料

※ ソフトバンク同士の携帯電話間は、1時～21時まで無料

※ ソフトバンクテレコム株式会社のスタッフが、会社まで訪問し、機種及び料金プランのご相談に応じます。

※ 個人契約につきましては、現在準備中

3. ALSOK ホームセキュリティ斡旋業務（広島総合警備保障株式会社）

特典：ホームセキュリティの斡旋1成約につき、最大2万円の紹介手数料

※ 2タイプのサービスをご用意。

※ お客様のご紹介のみですので、お申し込みは簡単です。

4. 宅地建物取引主任者講座（大栄教育システム）

特典：受講料25%割引（広島校、福山校）

※ お申し込み期間：平成20年10月31日まで

※ 従業員の方もお申し込みいただけます。

※ パソコン講座受講料10%割引

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8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 | 190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 | 85社 |
| 株式会社イチネン | エクソンモービル給油カード | 22社 |

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

広島ガスよりお知らせ ～小型湯沸器をお持ちのお客様へ～

上記の件について、広島ガスより案内がありました。

お問合せ等は下記(広島ガス(株)広島地区・呉地区・尾道地区)へご連絡をお願いします。

小型湯沸器をお持ちのお客様へのお願い

小型湯沸器は換気を十分に行ってください。不十分な場合は一酸化炭素中毒になるおそれがあり、死亡事故につながる可能性があります。

換気のお願い

小型湯沸器をお使いのときは必ず換気をしてください。

●小型湯沸器ご使用時のお願い



必ず換気扇をまわすか、窓を開けて換気をしてください。

お願い

火が消えたら

換気が十分でも使用中に火が消える場合は、不完全燃焼している恐れがあります。



換気が十分でも使用中に火が消える場合は、不完全燃焼している恐れがあります。

すぐに使用を中止して、お買い上げ店、またはガス事業者にご連絡ください。

ご連絡
ください

下記の現象が現れた場合は、継続して使用すると不完全燃焼による一酸化炭素中毒の恐れがあり、大変危険です。ただちに使用を中止してください。

- ご使用中、火が消える場合(安全装置が作動している可能性があります)
- 前板の塗装がすすで黒く変色した場合
- その他、ご使用中に不快な臭い、炎のあふれ、機器本体の異常な過熱などがある場合

危険です! おやめください。

小型湯沸器のこんな使い方は大変危険です。絶対におやめください。



例1



例2



例3



ホースを延長して浴槽、洗濯機への給湯、洗髪やシャワーなどには使わないでください。不完全燃焼の原因となり大変危険です。絶対におやめください。

お風呂を沸かしているときや、シャワーの使用中は換気扇を使用しないでください。



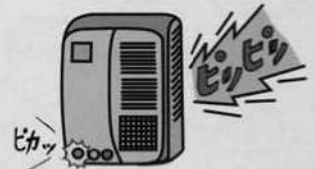
●排気筒(煙突)式風呂釜を使用している時、小型湯沸器を使用して換気扇を回していると排気が浴室内に逆流して一酸化炭素中毒を起こす場合があります。

●給気口、換気口がふさがっていると浴室内の空気が不足して一酸化炭素中毒を起こす場合があります。給気口がないときには、浴室の窓やドアを開けてご使用ください。

おすすめ

不完全燃焼警報機能付き 都市ガス警報器の設置をおすすめします。

- ガス漏れや不完全燃焼を、ランプと警報音でお知らせします。火災が発生したときにお知らせする機能をつけた複合型もあります。有効期限(5年)がすぎると、お取り替えが必要です。(ガスの種類によっては、不完全燃焼警報器と都市ガス警報器をそれぞれ設置する必要があります。)



広島ガス株式会社

広島地区 ☎082-251-2151

呉地区 ☎0823-22-1234

尾道・三原地区 ☎0848-22-2104



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8月1日～8月31日



(株)良和ハウス 府中店 (東支部)

住所：広島市東区矢賀新町 3-2-3 免許番号：(7)5850 TEL：(082)890-3355

①店長 角山 寿伸 (代表者 和田 伸幸) ②桑田 年緒 ③賃貸仲介

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、会員の皆様の御指導・御鞭撻を賜りますよう宜しく御願い申し上げます。



賃貸住宅管理(株) 広島駅前店 (東支部)

住所：広島市南区松原町 10-29 免許番号：(1)9653 TEL：(082)568-4455

①店長 福田 淳 (代表者 藤井 直樹) ②福田 淳 ③売買賃貸・管理

④章栄不動産(株)賃貸管理部が分社化しまして、当社に生まれ変わりました。人員も増やし、これまで以上のサービスとスピードで頑張っております。どうぞよろしく御願い致します。



(株)フォーエバー (中支部)

住所：広島市中区流川町 8-11 中川ビル 3F 免許番号：(1)9635

TEL：(082)544-1003 ①中川 浩一 ②古郷 勝利 ③売買

④(株)フォーエバーの中川 浩一と申します。当年取って 61 歳ですが、頑張っておりますので、何卒宜しく御指導下さい。宝石卸業 40 年ですが、不動産は初めてです。

今後共宜しく御願い申し上げます。



賃貸住宅管理(株) (西支部)

住所：広島市西区横川町 3-12-21 免許番号：(1)9653 TEL：(082)233-0007

①藤井 直樹 ②東田 和之 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。

会員の皆様、ご指導・ご鞭撻の程、宜しく御願い申し上げます。



(有)清和コミュニティ (西支部)

住所：広島市西区己斐本町 1-25-5 免許番号：(1)9648 TEL：(082)507-0404

①土鼻 直美 ②山藤 正信 ③賃貸仲介・管理

④この度は、宅建協会に入会させて頂きましてありがとうございます。

皆様と共に発展していくよう頑張りますので、今後共、ご指導の程宜しく御願い致します。



観音不動産(株) (西支部)

住所：広島市西区観音本町 1-15-18 免許番号：(1)9654 TEL：(082)231-4422

①河嶋 博行 ②河嶋 明美 ③売買仲介・賃貸仲介・管理

④宅建協会への入会許可有難うございます。当社は観音土地(有)の全事業を継承する為に設立しました。代表者・社員・所在地・営業内容等、社名以外は同じですから、実質的には社名変更と御理解下さい。今後とも宜しく御願い致します。

賃貸住宅管理(株) 安佐南店 (北支部)

住所：広島市安佐南区古市 2-18-3 免許番号：(1)9653 TEL：(082)877-3111

①店長 岡崎 泰典 (代表者 藤井 直樹) ②岡崎 泰典 ③賃貸仲介・管理

④この度は、宅建協会に入会させて頂きまして誠に有難うございます。章栄不動産(株)賃貸管理部が分社化し、賃貸住宅管理(株)として心機一転スタートを切ります。

賃貸仲介・管理を柱に売買等、総合不動産コンサルティング会社を目指し頑張っておりますので、今後共宜しくお願い申し上げます。

**(株)ウッドジョイ (佐伯支部)**

住所：廿日市市木材港南 1-1 免許番号：(1)9588 TEL：(0829)32-4128

①栗城 孝司 ②尾関 一成 ③売買・管理

④新規に宅地建物取引業者となりました。新参者ではありますが、何卒宜しくお願い申し上げます。

**(株)クワケン (福山支部)**

住所：府中市中須町 330-1 免許番号：(1)9647 TEL：(0847)45-5121

①桑田 知子 ②桑田 博剛 ③売買仲介・賃貸仲介

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。お客様から信頼していただけるように日々努力し、頑張っております。今後とも宜しくお願い申し上げます。

**佐藤エステート (福山支部)**

住所：福山市野上町 2-6-6 SATOビル 12-106 免許番号：(1)9656 TEL：(084)944-9500

①②佐藤 寿伸 ③売買賃貸

④諸先輩方の御指導・御鞭撻を賜りながら、業界の発展に少しでも貢献できればと思います。宜しくお願い申し上げます。

**池本不動産 (尾道支部)**

住所：尾道市因島土生町甲 2207-1 免許番号：(1)9660 TEL：(0845)22-5287

①②池本 豪之 ③売買・売買仲介・売買賃貸・賃貸仲介・管理

④66歳の第2の人生を不動産会社を立ち上げて頑張りたい。公務員40年、福祉施設士8年間をどのように活かしていくか、会員の皆様のご支援・ご協力をお願いします。

趣味：囲碁・園芸

**原建具工場(株) (三原支部)**

住所：三原市新倉 2-12-1 免許番号：(1)9650 TEL：(0848)66-3511

①原 幸人 ②青木 幸治 ③売買・売買仲介・売買賃貸・管理・土地開発

④宅建協会に入会させて頂き有難うございます。諸先輩様のご教授を頂きながら、誠実・熱心に努力をしていきたいと思っています。趣味：仕事・旅行・ゴルフ

**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 |
|----|----------|-------|-------|---------|--------------------------|---------------|
| 中 | (株)光和地所 | 大江 和幸 | 山下 達也 | (1)9646 | 広島市中区袋町 9-3 並木ヒルズ 301 | (082)545-0032 |
| 西 | 大成不動産(株) | 河南 功 | 河南 留利 | (1)9652 | 広島市西区古江西町 14-33 | (082)500-6567 |
| 安賀 | (有)セイワ | 岩本 光生 | 岩本 光生 | (1)9651 | 安芸郡海田町寺迫 2-2-25 | (082)824-0289 |

| 会 員 権 承 継 者 | | | | | | |
|----------------|--------------------------------|--------|---------------|------------------------|------------------------|-------|
| 支部 | 商 号 | 代 表 者 | 免許番号 | 事 務 所 所 在 地 | T E L | 理 由 |
| 佐伯 | 不動開発建設(株) | 西澤 正剛 | (1)9613 | 広島市佐伯区皆賀 3-22-18 | (082)923-3353 | 大臣→知事 |
| 尾道 | 信幸不動産 | 山田 信昭 | (1)9658 | 尾道市因島中庄町西浦 2116 | (0845)24-0295 | 法人→個人 |
| 変 更 | | | | | | |
| 支部 | 商 号 | 代 表 者 | 変更事項 | 新 | 旧 | |
| 東 | (株)アパマンショッ プリーシング 広島営業所 | 大村 浩次 | 所長 | 脇 哲秀 | 木村 信太郎 | |
| | | | 取引主任者 | 脇 哲秀 | 木村 信太郎 | |
| | 中国三井不動産販 売(株)三井のリハ ウス段原店 | 片岡 純市 | 取引主任者 | 井原 洋介/太田 義之 | 山崎 誠 | |
| | 山根木材(株) | 山根 恒弘 | 取引主任者 | 阿武 茂樹/山田 真知子 | 筒井 久夫/月退 光政 井上 祐子 | |
| (株)ヤマウチ | 山内 義和 | 所在地 | 広島市東区光町 2-8-3 | 広島市東区光町 2-7-1 | | |
| 中 | (株)長見屋商事 | 長門 登志子 | 取引主任者 | 井原 武文 | (追加) | |
| | (有)サンケイ商事 | 桑本 盟久 | 取引主任者 | 桑本 仁子 | 桑本 盟久 | |
| | (株)第一リアルティ | 若林 一茂 | 所在地 | 広島市中区南千田東町 3-4-3 | 広島市南区金屋町 2-13 | |
| | | | TEL/FAX | (082)543-4777/543-4787 | (082)568-7172/264-8186 | |
| | | | 取引主任者 | (削除) | 佐々木 博文 | |
| | (株)トータテハウジ ング | 川西 祐二 | 取引主任者 | 山岡 靖典/西 昭 | (追加) | |
| | (有)BIG コーポレー ション | 後 由美 | 取引主任者 | 古賀 公二 | 米倉 泉 | |
| | (株)NTT ファシリティ ーズ中国 | 山下 博 | 代表者 | 山下 博 | 戸塚 晶一 | |
| | 松本建設(株) | 渡部 雄三 | 代表者 | 渡部 雄三 | 中東 利博 | |
| | (有)アイユーホーム | 山田 忠男 | 取引主任者 | 成田 豊 | 北村 ゆき | |
| (株)大和興産 白島店 | 水田 武男 | 店長 | 平 美保子 | 平岡 生安 | | |
| 西 | (株)広交本社 | 前 泰弘 | FAX | (082)238-2624 | (082)238-0213 | |
| | (株)パートナーホー ム | 山室 俊子 | 取引主任者 | 須子 芳明 | 新宅 讓二 | |
| 北 | (有)マイシティーハ ウジング | 石田 剛規 | 商号 | (有)マイシティーハウジング | 三富産業(有) | |
| | | | TEL | (082)870-3855 | (082)870-3712 | |
| | | | 代表者 | 石田 剛規 | 中田 満子 | |
| | | | 取引主任者 | 井元 将海 | 港 正直 | |

TAKKEN HIROSHIMA 2008-NO.9

| 支部 | 商号 | 代表者 | 変更事項 | 新 | 旧 |
|----|--------------|--------|---------|-----------------------|-----------------------|
| 北 | 友希興産(有) | 阿部 賢 | FAX | (0826)84-0041 | (0826)84-0131 |
| | (株)ジャスマック不動産 | 諸原 吉弘 | 取引主任者 | 田原 慎也 | (追加) |
| 佐伯 | (株)フジエステート | 岩田 忠昌 | 商号 | (株)フジエステート | (有)フジエステート |
| | ホームアシスト | 村本 貴史 | 所在地 | 廿日市市串戸 6-5-9-102 | 廿日市市串戸 3-17-5 |
| | | | TEL/FAX | (0829)30-0171/30-0271 | (0829)31-0654/31-0654 |
| | (株)ケイティワイ | 柳田 勝和 | 代表者 | 柳田 勝和 | 柳田 和枝 |
| 安賀 | (有)宝沢建築設計事務所 | 寶澤 敬一郎 | 所在地 | 安芸郡熊野町出来庭 4-17-26 | 安芸郡熊野町出来庭 4-17-37 |
| | 板倉不動産(株) | 板倉 寛司 | FAX | (082)881-2588 | (082)893-3703 |
| 福山 | (株)芦品住宅社 | 鍋島 紀和 | 取引主任者 | 鍋島 香里 | 石川 恵三 |
| | (有)タカラ地所 | 宮澤 賢 | 取引主任者 | 宇根 信敬 | 藤井 真弓 |
| | (株)オカダ | 岡田 寿介 | 取引主任者 | 内海 弘 | 岡田 寿介 |
| | ワウハウス(株) | 藤井 義男 | 取引主任者 | 竹内 裕敏 | 山口 雅恵 |
| 尾道 | (株)ステージ | 佐々木 園子 | FAX | (0845)24-3855 | (0845)24-2733 |
| 三原 | (株)建工 | 岡田 憲二 | 取引主任者 | 小林 多美 | 亀本 由美 |
| | (株)三信 | 手島 隆 | 代表者 | 手島 隆 | 大田 嘉宏 |
| | 井上建設(株) | 井上 力 | 代表者 | 井上 力 | 井上 英樹 |
| | 山田不動産 | 山田 幸三 | 所在地 | 三原市本郷北 4-8-7 | 三原市本郷町本郷 1360-2 |
| | かみだ不動産 | 上田 康彦 | 所在地 | 三原市本郷南 5-10-43 | 三原市本郷町本郷 4826-7 |

退 会

| 支部 | 商号 | 代表者 | 免許番号 | 支部 | 商号 | 代表者 | 免許番号 |
|----|-----------------|--------|---------------|----|-----------------------------------|-------|---------------|
| 中 | 極東建設(株) 広島支店 | 鳴本 聡一郎 | 大臣 (1)7476 | 北 | (株)ジョー・アメニティ 広島支店 | 松岡 秀夫 | 大臣 (2)5979 |
| | (有)中国アセット | 高下 一臣 | (8)5112 | | (株)中基建設 | 高岡 正成 | (6)5835 |
| 西 | (有)住宅工房 | 土鼻 眞喜江 | (5)7049 | | (株)ジャスマック不動産 エイブルネットワーク三 次店 | 諸原 吉弘 | (6)6539 |
| 安賀 | 東洋エステート(株) | 川西 雅彦 | (6)6374 | | | | |
| 福山 | 小川瓦(株) | 小川 照三 | (2)8702 | | | | |
| | 栗延不動産(株) | 栗延 和彦 | (13)71 | | | | |



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!

今回は北支部です! VOL.67

(取材同行頂きましたのは、北支部 浦島業務・流通広報委員長です!)

福川不動産(有)

住所: 731-0221 広島市安佐北区可部 4-10-10

免許番号(5)6974

TEL 082-812-3341

代表者: 松尾 泰昌 氏

FAX 082-814-4123

ホームページ: <http://www.galilei.ne.jp/fukugawa>

メールアドレス: fukufd@do9.enjoy.ne.jp



★会社名の由来

先代が福川サツミでしたのでその名前から。昭和40年創業で、現在に至っております。

★事務所のアピール

何の業種でも行っていますが、バブル崩壊後は賃貸仲介中心ですね。建売や売買仲介やリフォーム・火災保険業務など総合的に行っております。メインは可部地区です。

事務所アピールは、私以外は女性スタッフです。

★趣味・特技

『(健康の為の)ゴルフ・カラオケ・似顔絵』。



【左】写真 【右】社長様作品
似顔絵の作品を拝見。

その作品の一つ。社長様のお気に入りの写真の一つ(オーダー・ハッピー)だそうです。とても上品な作品です。取材者より

似顔絵を描く際のポイントの8割は「目」です。その次に「輪郭」ですね。カラオケは、週に1、2回は行っています。ムード演歌を好みます。カラオケマシンの順位で「なきながら夢を見て」と言う歌を歌った際に、14,962人の中で5位になったときはびっくりしました! 美川憲一の曲が歌いやすくて好きですね。彼の曲は30曲ほどレパートリーがあります。

★座右の銘・好きな言葉

仕事をするのにお客様に喜んでもらえるように努めたいですね。お金よりも、まず先にお客様に喜んで頂きたいです。

★ひとこと

3年前に息子に会社を任せました。しかし3年間業務がうまくいかず、今年1月から私が再登板しました。息子は現在、他の業種に携わっています。彼にはこの不動産業は合わなかったのでしょうか。2人息子がいるのですが、2人とも不動産業は好きではないようです。地域とともに、可部町を中心に頑張っていきます。宜しくお願いします。

(有)町里総合事務所

住所: 728-0014 三次市十日市南 2-2-5

免許番号(5)7554

TEL 0824-63-4455

代表者: 町里 文孝 氏

FAX 0824-63-3610

メールアドレス: machi22@ag.sompo-japan.co.jp



★商号名の由来・事務所のアピール

私の名前から。『町と里を総合的につなごう』という想いをこめています。また町里と言う名前は全国的にもこしがなく、珍しい名前です。

自社のアパートは『シャルムまち里』と言う名にしています。

賃貸仲介は女性スタッフ担当で、私は宅地造成分譲を行っております。

★最近感動した事は?

『何があってもありがとう』... マイナスな事があると大変だ。しかしマイナスな事があるからこそ、マイナスからゼロになり、そしてプラスになり、幅が生まれる。小林正観さんの講演を聴いて感動をした、その言葉の一つです。

★座右の銘・好きな言葉

『運じゃない、縁ですよ』一社員信条一わが社は保険代理業と宅地建物取引業において、成約向けの対応と、事故などのクレーム処理のサービス業に有りて、事の結果を、時の「運」

で対処することなく、「大和(やまと)のころ」と「有り難うございます」を言葉で発して取り組みます。

事業の成果を高めるに、人様の「縁」と「出会い」に喜びを感じ、自分を律し、私が生かされる働きを致します。

★趣味・特技

3年前に病気をしまして、ゴルフなどのスポーツはあまりしなくなりました。今は果樹(梨・桃・葡萄・イチジク・ブルーベリー)野菜園芸(にんにく・しょうが・ジャガイモなど)稲作 8反の農業が趣味。早朝から仕事前と仕事就業後には趣味に没頭します。

最近はお米が大変美味しく、健康であること、美味しい食事をいただけることに感謝しています。

★ひとこと

平素より強く思うこと... 「セカンドライフを田舎で」のキャッチフレーズが言われます。そのお世話をと思いますが、古住宅に自家用の畑作を希望ですが、現在の農地法では叶いませんし、市町では届きません。

宅建協会が農耕民族人(日本人は狩猟民族ではない)の生甲斐として、流通の活性として大きく取り組めないかと願います。

★地域のアピール!

“仕事と地域奉仕” 青年会・消防団・商工会議所・JC・観光協会・RC・暴追連(副会長)・経済同友会など楽しく努めています。

三次には味覚—ピオーネ・ワイン・観光・果樹。祭りは—鶺鴒観光・きんさいまつり・桜祭り。文化的には—美術館・温泉。

三次の鶺鴒は全国で唯一“白い鶺鴒”があります。また“みよし市民納涼花火大会”は日本で只1カ所の列車で鉄橋上から花火を楽しむ事ができます。大変な人気です。(以上の三次市情報は(社)

三次市観光協会 <http://www.kankou-miyoshi.jp/> をご覧下さい。)

三次にお出でになる際にはご連絡をいただければ、お手伝いします。

(美術館や観光などの情報提供や割引チケットなどあります!)



※事務所の看板猫ちゃん
のチャーミー君です。



『運じゃない、縁ですよ』奥様作品→



会員さんありがとうございました!

今回は西支部の予定です。

(取材者; 本部事務局 下野)