

ニュースレター -2008- NO.10

【平成20年11月20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) 243-9915

11

## INDEX

- |  |      |                                  |       |
|--|------|----------------------------------|-------|
| 1. 賃貸管理業務トラブル対応術～質問5 音に関するトラブル～  | ・・・2 | 7. 国土交通省よりお知らせ～国土利用計画法について～      | ・・・8  |
| 2. 通達:「宅地建物取引業法施行令」一部改正<br>～「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の<br>施行に伴う重要事項説明の追加について～ | ・・・4 | 8. 平成20年度第2回本部研修会 報告             | ・・・10 |
| 3. 通達:住宅地等における農業使用について   | ・・・5 | 9. 不動産取引紛争事例～ローン条項による契約解除～       | ・・・11 |
| 4. (社)広島県宅地建物取引業協会 会員名簿について(お知らせ)<br>～50音順による索引ページを追加しました!～                    | ・・・6 | 10. 支部行事報告(西支部/福山支部)/交流の広場(佐伯支部) | ・・・12 |
| 5. 通達:マンションの悪質な勧誘販売による消費者トラブルの防止について   | ・・・6 | 11. 広島宅建株式会社からのお知らせ              | ・・・14 |
| 6. (財)不動産流通近代化センターからのお知らせ～登録実務講習のご案内～  | ・・・7 | 12. 流通センターからのお知らせ                | ・・・16 |
|  |      | 13. 会員の動き                        | ・・・17 |
|  |      | 14. HELLO! 会員さん! (西支部)           | ・・・20 |



## 賃貸管理業務トラブル対応術

### ～質問5 音に関するトラブル～

NO.5

#### 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？



#### 回答1. 借主同士のトラブル解決の注意点



##### 【対処のポイント】

##### 1. クレームを訴えてきた借主の言い分だけを信用しない

“うるさい。”と感じる音の大きさには、かなり個人差があるため、管理会社が客観的に判断し、クレームに値するかを見極めることが必要です。管理会社の中には、計測器を用いたり、専門会社に依頼し客観的なデータを収集するケースもあります。

##### 2. 訴えられた借主を追いつめない

こうした問題は、必ずしも訴えられた本人に直接注意するばかりが良いとは限りません。騒音を出している借主を名指しで注意することは最後の手段と考え、事実関係を確認したうえで、文書を各戸に投函し、しばらく様子を見ることも必要です。

##### 3. 直接訪問して注意を促す

それでも継続する場合に、「文書で注意したのですが、聞き入れていただけないようなので」と、初めて直接、注意を促します。この際、「何度足を運んで注意を促しても他の借主に迷惑を掛け続けるのであれば、貸主と相談し契約解除を考えざるを得ません」と説明することも効果的です。

##### 4. 記録に残す

管理会社としては、トラブルの経緯、事実確認した際の内容(データ等)、文書の配布日時やその内容、訪問日時、注意の内容をきちんと記録に残すことが大切です。

いざ裁判になった場合、こうした過去の明確な記録が証拠となります。

例えば同じアパートにAとBという借主がいて、AはBの音がうるさくて仕方がないので、何とかしてくださいということで貸主のところへ来たとします。そういった場合、一般的にクレームを言ってきた借主、この場合はAさんの言い分だけを安易に信用し、すぐBのところへ行って「お前、けしからんじゃないか」と貸主さんや管理会社の方が注意するのは、あまり好ましくないと言われています。というのも、クレーマー的な方もいて、その方の言いは正しくなく、実はBの方が“理にかなっている”ということもありますから、こういうクレームが入った場合には、まずきちんと調査をしていただいて、客観的にクレームの対象となったBの迷惑行為があるのかどうかを確認してください。

貸主あるいは管理会社の方で調べて、Bが本当に迷惑行為をしているのかどうか分からないとか、Bが迷惑行為をしているのだけれど、それは法律で許された範囲内で、Aの我慢する限度、つまり「受忍限度」の範囲内であるという場合もあるわけです。法的にはこういう場合は如何ともし難いので、お隣同士なのだから我慢なさいということになります。もし、Bの迷惑行為がAの受忍限度を超えていけば、Bに対して損害賠償請求や迷惑行為をやめろという請求をすることも考えられます。

いずれにしても、最初はアパートの掲示板などを利用して、Bを特定せずに、「こういうことはやめましょう」と注意を促すのが穏当で良いと思います。

そういうことを掲示板に載せたり、注意の文書を全戸に配布したりすると、Bがまじめな方であれば、自分が注意されているのではないかと思ひ、その後の迷惑行為がなくなることも期待できます。しかし、それでもなおクレームの対象行為、つまりBが何らかの音を出す、迷惑な行為をしているという場合、仕方がないのでBに対して注意をすることになります。Bの行為は、「うるさいけれど受忍限度の範囲内だ」となると、注意はできてもそれ以上の法的な手続きは取れません。しかし、受忍限度の範囲を超えて、「これはひどい、これではAがかわいそうだ」というのであれば、「Bさん、そういうことをやめないと、損害賠償や、場合によっては賃貸借契約を解除することもあり得ます」と説明することもあります。

そういうふうにならざるにBと話した場合、一連の経過を記録に残しておくと、いざ貸主さんとBとの間で裁判になって、「損害賠償や賃貸借契約を解除するから出ていけ」ということになった場合、いろいろな証拠になります。ですから、Aからクレームがあって文書を配布したとか、掲示板に掲示したとか、Bといろいろ話し合ったとか、そういうことは記録に残しておいてください。

Bの迷惑行為がAの受忍限度を超えているとします。例えばAが1階に住んでいて、Bが2階に住んでいる、Bが出す生活音が非常に激しい音で、下の階のAさんが我慢する限度を超えているということになれば、Bの迷惑行為は受忍限度を超えているので、損害賠償の対象になるとか、契約を解除して出ていけということになってきます。ところで、貸主さんがAからBに対するクレームを言われて、全戸に掲示をしたけれど、Bの音が収まらないのでBのところに話を持っていった。それでもBの音が収まらないから仕方がない、これ以上の対応ができないからということで放っておいたとします。その場合、こんな判例があります。



いまのA、Bの例で言いますと、Bに子どもがいたんですね。その子どもが非常に夜泣きをする。それでAが貸主に対して「何とかしてくれ」と言ったのですが、貸主さんは法的な手続きを取るとか、強力で説得するとか、そこまでは行わなかった。ただ形の上で注意した程度で終わってしまった。そこでAさんは、「貸主に言っても直らないし、仕方がない」ということで他の所へ引っ越したんですね。それで、Bに対して損害賠償を請求するならまだ良いのですが、貸主に対して損害賠償を請求したのです。Bに勝ったところでお金を取れないと思ったのでしょうか、むしろ放っておいた貸主を許せないということでしょうか、貸主に対して引越代や慰謝料を払えという損害賠償訴訟を起こしました。そうしたら、裁判所の方で貸主に対し67万円の損害賠償をせよという判決があり、貸主が払わされてしまったということです。

貸主は人にアパートを貸した以上、貸した部屋を平穏円満な状態で使用できるようにして引き渡し、かつ平穏円満な状態で暮らせるようにする義務があるわけです。アパートを貸しているわけですから。そうすると、Bが非常にうるさく音をたてる場合、Aに貸室を貸した貸主としては、Bの行為を何とかして、Aが平穏円満な状態で暮らせるようにする義務があります。ですから、Aからのクレームを放っておくと、逆にAから損害賠償されかねないので、貸主も板挟みで辛いところですが、場合によってはBに対して毅然として注意をする。あるいは、契約解除の明け渡し訴訟をやっつけていかないと、出ていったAから逆に訴えられることもあるので、ちょっと注意するところですね。貸主もなかなか苦しい立場ではあります。

※次回は質問6 借主専用駐車場における無断駐車

借主専用駐車場にも関わらず無断で駐車する人がいます。借主から「何とかしてほしい！」との申し出があり、「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

## 「宅地建物取引業法施行令」一部改正 ～「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の施行に伴う 重要事項説明の追加について～

先般、通常国会で成立した「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行令」が改正され、重要事項説明の説明事項が追加されることになりましたので通知します。(平成20年11月4日施行)全宅連策定及びオンライン広島のダウンロード用重要事項説明書書式は既に更新しています。

### 「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の施行に伴う

#### 宅地建物取引業法施行令(第3条)の改正について

##### 1. 歴史的風致形成建造物関係

(1)市町村長は、地域の歴史的な建造物について、現に認定重点区域内における歴史的風致を形成しており、かつ、その歴史的風致の維持及び向上のためにその保全を図る必要があると認められるものを歴史的風致形成建造物として指定することができ(第12条第1項)、当該歴史的風致形成建造物に係る増築、改築、移転又は除却をしようとする者は、その30日前までに、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならないこととされており(第15条第1項及び第2項)、当該規定に違反した者に対し、一定の罰則がかけられることとされている(第41条第1号)。

(2)このため、建造物の購入者等にとって、当該建造物が歴史的風致形成建造物であるか否かは契約の意思決定を左右するものであり、その旨を購入者等が事前に知りえない場合は不測の損害を被る可能性がある。

他方で、建造物が歴史的風致形成建造物に指定されると、市町村長はこれを表示する標識を設置をしなければならないこととされており(第14条第2項)、当該建造物が歴史的風致形成建造物であることについて宅地建物取引業者が注意を払えば通常知りうる状態にある。

そこで、地域歴史的風致法第15条第1項及び第2項の行為の届出について、宅地建物取引業法施行令第3条で規定する法令制限として追加することにより、契約締結前に宅地建物取引業者から建造物の購入者等に対して説明する必要がある重要事項として規定することとする。

(3)なお、類似の事例として、景観重要建造物(景観法第22条第1項)に係る行為の許可についても、歴史的風致形成建造物の場合と同様の標識が設置されることを踏まえ、現行の宅地建物取引業法施行令第3条において規定されている。(歴史的風致形成建造物に係る行為については、景観重要建造物に係る行為と異なり許可制ではなく事前届出制となっているが、同様に、事前届出制の対象となる行為で、現行の宅地建物取引業法施行令第3条において規定されているものとして、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条の19第1項から第3項までに基づく指定区域における行為の事前届出がある。)

##### 2. 歴史的風致維持向上地区計画関係

(1)歴史的風致維持向上地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等をしようとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市町村長に届け出なければならないこととされており(第33条第1項及び第2項)、当該規定に違反した者に対し、一定の罰則がかけられることとされている(第40条第1項)。

(2)このため、土地の購入者等にとって、当該土地が歴史的風致維持向上地区計画区域内であるか否かは契約の意思決定を左右するものであり、また、その旨を購入者等が事前に知りえない場合は不測の損害を被る可能性があるため、重要事項として契約締結前に購入者等に対して説明する必要があることから、地域歴史的風致法第33条第1項及び第2項の行為の届出について、宅地建物取引業法施行令第3条で規定する法令制限として追加することとする。

(3)なお、類似の規定例として、沿道地区計画(幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条第1項及び第2項)、集落地区計画(集落地域整備法第6条第1項及び第2項)及び防災街区整備地区計画(密集市街地に

おける防災街区の整備の促進に関する法律第 33 条第 1 項及び第 2 項)がある。

【資料】

- 宅地建物取引業法施行令新旧対照条文
  - 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の改正について
  - 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(歴史まちづくり法)の概要
- 上記、資料入手希望の方は、各支部で配布しますのでご入手ください(コピー代は必要です)。



※市町で「歴史的風致維持向上地区計画区域及び歴史的風致形成建造物」の指定をすることになっていますが、広島県では現在そのような指定はありません。この指定については各市町にお問合せください。

### 重要事項説明書の対応について

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」についての重要事項説明書は、取引物件が上記法律に該当する場合は、「3. 法令に基づく制限の概要」のその他の法令の箇所 で法律名を記入し、制限の概要を説明します。

その他の法令	農地法	旧市街地改造法	河川法	文化財保護法
	国土利用計画法	首都圏近郊整備地帯等整備法	特定都市河川浸水被害対策法	航空法
	土地区画整理法	近畿間近郊整備地帯等整備開発法	海岸法	地方拠点都市地域の整備法
	宅地造成等規制法	流通業務市街地整備法	砂防法	土壤汚染防止法
	古都保存法	都市再開発法	地すべり等防止法	景観法
	都市緑地保全法	沿道整備法	急傾斜地法	都市公園法
	生産緑地法	集落地域整備法	土砂災害防止対策推進法	首都圏近郊緑地保全法
	特定空港周辺法	港湾法	森林法	近畿圏の保全区域の整備に関する法律
	大都市地域住宅地等供給促進法	住宅地区改良法	道路法	密集市街地整備法
	新住宅市街地開発法	公有地拡大推進法	全国新幹線鉄道整備法	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律
	新都市基盤整備法	自然公園法	土地収用法	
制限の概要		こちらに記入ください。 (ただし、広島県は現在指定がありません。)		



## 住宅地等における農薬使用について

国土交通省より、住宅地等を含む周辺環境への農薬による影響を防止する観点から「住宅地等における農薬使用について」の通知がありました。所有されている官有地や施設等のうち、特に住宅地等に近接する場所において農薬を使用される場合には必要な措置を講じる必要があるという内容です。

詳細については環境省のホームページ(<http://www.env.go.jp/water/noyaku.html>)をご覧ください。

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

(社) 広島県宅地建物取引業協会 会員名簿について (お知らせ)  
～50音順による索引ページを追加しました!～



10月下旬に会員様に配布しました「平成20年度会員名簿」は、新しく巻末に50音順による索引ページを追加しました! 名簿上で会員検索も容易にできます!

また、会員名簿裏表紙には、不動産オンライン広島・全宅連(ユーザー名・パスワード明記あり)・広島宅建(株)(ユーザー名・パスワード明記あり)の各種ホームページについてのご案内もあります。どうぞご活用ください。



マンションの悪質な勧誘販売による消費者トラブルの防止について

独立行政法人国民生活センターより、上記の件について通知がありました。

マンション等の販売に係る強引かつ悪質な勧誘のため消費者トラブルに関する相談が増加しているのに伴い、消費者トラブル防止のため宅建協会会員の皆様に対し、勧誘時の法令順守に努めること等についてお願いがありました。会員の皆様には、下記要望書についてのご理解とご協力をお願いします。

標記の件について、詳細資料入手希望の方は各支部で配布しますのでご入手ください。

(コピー代は必要です。)

マンションの悪質な勧誘販売による消費者トラブルの防止について(要望)

(独立行政法人国民生活センター文書より抜粋)

当センターは、独立行政法人国民生活センター法に基づき、国民生活の安定及び向上に寄与するため、消費者からの相談を受け、苦情処理のあっせんを行なうとともに、消費者等に対して必要な情報提供を行っております。

さて、国民生活センター及び全国の消費生活センター等に寄せられるマンションの悪質な勧誘販売に関する相談は増加の一途であり、過去5年間の相談件数は1万件を超えました。宅地建物取引業法では、勧誘にあたって相手を威迫したり、電話による長時間の勧誘等により相手を困惑させてはならないと定められているほか、断定的判断の提供も禁止されているにもかかわらず、「家庭や職場への電話による勧誘で購入を強く迫られ、断ると脅された」「考える暇を与えずに即決を迫るなど強引な勧誘を受けた」「長時間に渡り執拗に勧誘された」「深夜にも及んで迷惑だった」という悪質な勧誘だけでなく、「必ず利益が出ると言われたが嘘だった」など断定的な説明等の問題も見られます。

また、断っているにもかかわらず帰らなかったなど消費者契約法に該当する行為も非常に多く見られます。さらに、販売目的を告げない、業者名を名乗らないなど、販売方法に問題のある相談も目立つことから下記の点を要望します。本件について当センターは消費者に対する注意喚起のための公表を10月9日(木)に実施しました。

【要望】(1)消費者トラブルの未然防止のため、法令遵守に努め、勧誘員等の指導、教育を徹底すること。

(2)消費者が購入しない旨を意思表示した場合、再勧誘をしないこと。

(3)勧誘時には、まず販売目的や、業者名、氏名を告げること。

## 実務講習20年超、受講生35万人のサポート実績

平成21年宅地建物取引主任者資格登録のための

# 登録実務講習

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する2年以上の実務経験が必要です。  
この講習は、宅地建物の取引に関する実務経験2年未満の方が資格登録要件を満たすための講習です。

センターの講習は **11** が違う

## 資格登録後も 動画セミナーで安心サポート

『webで学ぶ 不動産従業者のための  
動画セミナー』を無料配信中です。  
また、セミナーで使用するテキスト  
「法令改正と実務上のポイント」定価  
1,200円(税込)も無料進呈いたします！

## 不動産主要5団体が推薦

(社)不動産協会  
(社)全国宅地建物取引業協会連合会  
(社)全日本不動産協会  
(社)日本住宅建設産業協会  
(社)不動産流通経営協会 順不同  
また、(社)プレハブ建築協会の協賛もいただいています。

## 講師と受講生の Face to Face講義

演習は実務経験豊富な講師陣  
から直接、講義や指導が受けられ  
ます。また、講師1人につき、  
受講生は20名以下です。

## スケジュール

**Web申込みできる！**  
法人コードの入力をお忘れなく。

	第1期			第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
募集締切 Web申込みまたは郵送申込(必着)	12月21日			1月8日	1月22日	2月22日	3月24日	4月20日
通信講座期間(30日間)	12月29日から			1月18日から	2月1日から	3月2日から	4月1日から	5月2日から
演習実施期間(2日間) *申込時に日程を選択	1月28日から	2月1日から	2月9日から	2月17日から	3月3日から	4月1日から	5月1日から	6月1日から
	1月31日	2月8日	2月16日	2月28日	3月31日	4月20日	5月20日	6月20日
修了証発送	2月13日	2月23日	2月27日	3月11日	4月6日	4月30日	5月27日	6月30日

**修了証が早い！**

※詳しい演習日程は受講申込書、当センターホームページにてご確認ください。

## 演習会場(中国・四国地方)

第1期 大栄教育システム広島大手町校(広電「紙屋町西」歩3分)  
第2期 サンポートホール高松(JR「高松」歩2分)

演習は第1期～第6期合わせて  
全国33会場、合計60回  
実施予定です！

## 割引受講料

**25,000円**(税込)

【一般価格28,000円のところ、御協会々員の皆さまには割引受講料にてご案内いたします】

## 受講申込方法

- 郵送申込 会員専用の割引申込案内書を宅建協会にてお受け取りになり、お申込みをお願いいたします。
- Web申込 近代化センターホームページ[www.kindaiika.jp/](http://www.kindaiika.jp/)にアクセスし、お申込みをお願いいたします。  
お支払方法は、法人決済を選択し、5ケタの法人コード **z t a k u** を必ずご入力ください。  
(次画面にてクレジットカード決済またはコンビニ決済が選択いただけます。)



※法人コードがないと、割引受講料の対象となりませんのでご注意ください！

登録実務講習実施機関 (1) 第1号

**(財)不動産流通近代化センター** <http://www.kindaiika.jp/>

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21 山脇ビル8階 電話 03-5843-2076(平日9:30~12:00、13:00~17:00)

## 国土交通省よりお知らせ～国土利用計画法について～

平成10年9月に国土利用計画法の届出制が改正され、原則として事後届出制となり、9年が経過しました。しかし一部において、事後届出が必要な土地取引について届出が行われていない事例が依然として見受けられます。万が一、届出をしなかったり虚偽の届出をすると、法律で罰せられます。

(6ヶ月以下の懲役又は100万円以下の罰金)

会員の皆様には国土利用計画法の主旨について、十分なご理解の程、宜しくお願いします。

詳しくは、広島県 HP ([www.pref.hiroshima.lg.jp/page/1178495359843/index.html](http://www.pref.hiroshima.lg.jp/page/1178495359843/index.html)) をご覧ください。

**一定面積以上の土地取引には  
国土利用計画法に基づく  
届出が必要です**

市街化区域 2,000㎡以上	市街化区域以外の 都市計画区域 5,000㎡以上	都市計画区域外 10,000㎡以上
-------------------	--------------------------------	----------------------

の土地取引には届出が必要です。

- 届出期限は、契約締結日を含めて2週間以内です。
- 届出は、市町村長を経由して都道府県知事又は政令市長に対して行います。
- 届出がなされた土地について利用目的の審査が行われます。
- 届出をしなかった場合は、罰せられます。

詳しくは土地の所在地の都道府県または政令市にお問い合わせ下さい。



# 届出制度ご存じでしたか？

## Q&A

Q1

### 国土利用計画法の届出制度とは何ですか？

適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度です。

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、大規模な土地取引について届出制を設けています。

Q2

### 届出の必要な土地取引と、届出事項について教えてください。

一定面積以上の土地について売買などの取引を行った場合に、土地利用目的などについて届け出る必要があります。

届出の必要な土地取引については、一定面積以上※1の大規模な土地について、土地売買等の契約※2(対価の授受をともなう土地に関する権利の移転または設定をする契約)を締結した場合に、届出が必要です。

#### ※1 一定面積以上の土地

イ) 市街化区域：2,000㎡以上  
ロ) イを除く都市計画区域：5,000㎡以上  
ハ) 都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上  
なお、個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要です。

#### ※2 土地売買等の契約

売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など  
なお、これらの取引の予約である場合も含まれます。

届出事項については、(1) 契約当事者の氏名・住所等、(2) 契約締結年月日、(3) 土地の所在および面積、(4) 土地に関する権利の種別および内容、(5) 土地の利用目的、(6) 土地に関する対価の額などです。

Q3

### 届出は誰が行うのですか？

### また、届出はいつまでに、どこで行えばよいのですか？

土地の取得者が2週間以内に市・区役所、町村役場へ届け出なければなりません。

届出は、土地の取得者(買主)が行います。

契約(予約を含みます。)を締結した日を含めて2週間以内(たとえば、水曜日に契約を締結したら、翌々週の火曜日まで)に、土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口へ届け出てください。

※注視区域・監視区域に指定されている地域における土地取引の届出については、契約(予約を含みます。)の6週間前に届出が必要です。詳しくは土地の所在する都道府県・政令市の国土利用計画法担当課または最寄りの市・区役所、町村役場へおたずね下さい。

Q4

### 届出をしないとどうなりますか？

届出をしないと法律で罰せられます。

届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

## 平成20年度第2回本部研修会 報告



熊谷先生 講演の様子（広島会場）

今年度第2回の本部研修会は、9月29日(月)(福山会場: 福山ニューキャッスルホテル)、9月30日(火)(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。

第1課題として、毎回講師として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」と題して講演されました。

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観点からも、必須の重要課題であるといえます。

このような借地借家法は、宅地建物取引主任者試験の出題課題にもなっており、宅建業に従事される方は、一度は借地借家法の勉強を行っていると思われます。しかし、日々の不動産実務に追われる中で、借地借家法を再確認する機会が少なく、理解が曖昧な部分もあるのではないのでしょうか。

そこで、この度の研修会では、借地借家法の基本事項として、具体的事例に対して問答形式で解説し、受講者にとって分かりやすく、また、熊谷先生より「AかそれともBだと思いますか？」など問いかけ、受講者が挙手をしてその反応を見ながら研修を行う「受講者参加型の研修会」となりました。

また、第2課題として、「オンラインによる登記事項証明書の送付請求について」、広島法務局の担当者より説明がありました。

主催者担当委員会である法務指導委員会では、毎回できるだけ多くの会員の皆様に受講していただきたいと研修内容については、何度も検討を重ねております。今回の研修内容についても皆さん大変真剣に聴講しておられたことは、大変喜ばしいことであり、次回研修会においても、会員の皆様の日々の仕事に役立つような充実した研修内容を検討したいと思う所存です。受講された会員の皆様、大変お疲れ様でした。

当日の出席状況は、以下のとおりです。

- 福山会場 288名 出席率 47.5%
- 広島会場 454名 出席率 23.2%

欠席されました会員の皆様にも、支部よりテキストを送付しています。

基本的な問題から間違いやすい論点まで、借家編で10テーマ、借地編で5テーマの問題がピックアップされ、設問を解くためのポイントや詳しい解説、ワンポイントアドバイス等が掲載されています。

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。



広島会場の様子

この研修会は宅地建物取引業者及びその従事者に対する業務の適正な運営と社会的信頼を確保して経営基盤をより強固にさせていただくために実施しています。また、宅建業法第64条の6項の定めでは、宅地建物取引業保証協会は一定の課程を定め、取引主任者の職務に関し、必要な知識及び能力についての研修その他、宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する宅地建物取引業に関する研修を実施することとなっています。

# 不動産取引紛争事例



## ローン条項による契約解除

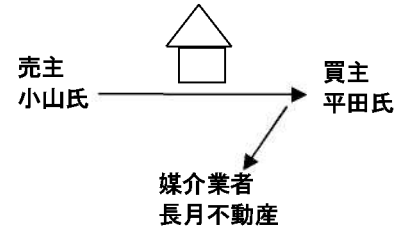
ノンバンク融資を拒否しローン条項に基づく契約解除が認められた事例

### 〈事案の概要〉

買主平田氏は、平成13年4月22日、売主小山氏との間で、土地及び建物(以下「本件不動産」という。)を購入する旨の売買契約(以下「本件売買契約」という。)を長月不動産の媒介により締結した。

平田氏は、同年5月31日までの間に、都市銀行他に対して融資の打診を行っていたが、ノンバンクであるA社に対しては、銀行などに比べ金利が高いという理由で融資審査の中止ないしは融資申込みの撤回をして提出書類の返却を受けた。また、他の都市銀行他からは、4,000万円の融資希望額の一部につき承認が得られなかったため、同年5月28日付の内容証明郵便により、小山氏に対して本件売買契約の解除の意思表示をした。

そして、平田氏が、ローン条項に基づいて売買契約が解除されたと主張し、手付金250万円の返還を求めて提訴したため、小山氏及び長月不動産は、平田氏が融資の承認を得られなかったのは、平田氏自らが融資を得るのに必要な手続きを採らなかったからであり、本件売買契約の解除は無効であるとともに、平田氏が売買残代金の支払等をしないのは、債務不履行に当たるとして、これに基づく損害賠償を求めて反訴した。



### 〈判決の要旨〉

- ① 「都市銀行他」という文言は、都市銀行及びそれに類する金融機関を意味するものと解するのが自然であることを併せ考慮すると、ノンバンクであるA社は、「都市銀行他」に含まれないと認めるのが相当である。
- ② 平田氏の小山氏に対する売買代金債務は同解除により消滅したと認められるから、平田氏が小山氏に対して売買代金を支払わなかったからといって、平田氏が債務不履行責任を負う余地はない。よって、小山氏の平田氏に対する反訴請求は理由がない。
- ③ 本件売買契約が解除された場合、平田氏と長月不動産との間で、媒介手数料の支払請求権は消滅する旨の合意がなされていたものと認めるのが相当である。そして、本件売買契約が有効に解除され、長月不動産の平田氏に対する媒介手数料支払請求権は消滅したものと認められるのであるから、長月不動産の平田氏に対する反訴請求は理由がない。

### 〈まとめ〉

本判決は、本件売買契約のローン条項での融資申込先「都市銀行他」にノンバンクが含まれるか否かが判断された事案でもある。裁判所は、「都市銀行他」とは都市銀行及びこれに類する金融機関を意味するものであって、都市銀行に比べ金利の高いノンバンクは含まれないと判断し、本事案のように、買主がノンバンクに融資申込みをしながら必要書類を提出せず、その後、申込みの撤回をしたとしても本件ローン条項に違反するものではないとして買主の契約解除請求を認容した。ローン利用による不動産売買において参考になる事例である。



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

# 支部行事報告

## 西支部 《京都宅建へ役員研修視察報告》

期日:平成 20 年 9 月 17 日(水)

研修先:(社)京都府宅地建物取引業協会(京都宅建)

出席理事:15 名

研修テーマ:

1. 支部事業運営等について
2. 本部・支部における「研修会の実施」について
3. 流通システム運営について
4. 京都における賃貸借契約について



役員研修の様子

### コメント

10 時 46 分広島発の「のぞみ」に乗車し車中で昼食の後、京都着。1 時 15 分過ぎ頃にとのお約束でしたので、タクシーに分乗して京都宅建へ。玄関に着くなり事務局の方が迎え出てください、エレベーターで会議室までご案内いただきました。会合に先立ち、川島京都府会長と、川島西支部長の名前が同じとあって、にこやかな自己紹介で始めました。

川島会長からは、松尾会長との思い出話や、お優しいお人柄まで紹介され、広島県会員としてはとても嬉しく感激しました。京都府の鍵山・長谷川 両副会長も列席され、支部役員研修と簡単に考えていましたが、顔ぶれを拝見して、身の引き締まる思いでした。

こちらから京都宅建へ事前に送付した質問内容に対しては、80 ページにわたる資料を用意いただき、回答者も総務・財務・資格審査・法務指導・流通センター運営・保証協会相談の各委員長が出席されました。用意された資料は詳細なもので、日頃からの真摯な活動の様子が感じられました。賃貸に関して時間があれば質問したいと、質問事項を用意していたのですが、賃貸の重要事項説明書・契約書、今年 2 月～6 月までの苦情相談とその助言内容まで資料として、用意いただいております。広島に戻って内容を詳しく読み、再勉強しております。

支部役員研修程度のことと簡単に思っておりましたが、些細な質問にも丁寧に、しかもデータを示してのご回答。今回も本当に良い役員研修会となりました。  
(執筆者:西支部 総務委員 井手 綾子)



## 福山支部 《備後圏行政懇談会開催》

期日:平成 20 年 8 月 22 日(金)

場所:福山ニューキャッスルホテル

### コメント

開会の浅利支部長の挨拶の中で「この会は行政と協会をつなぐ重要な行事となっております、第 1 回は昭和 59 年、ちょうどグリコ森永事件があった年から始まり回を重ねて今回で 24 回目の開催となり、この歴史のなかで信頼関係が構築され、各種協定や市役所における無料相談会など微力ながら



懇談会の様子

も協力体制が整えられ、今後も関係を強化するとともに業界団体として、また、市民目線に立った要望活動も引き続き行い、備後地域の皆さんのお役に立てることを願います」との挨拶により開会しました。

当日は、衆議院議員、県議会議員、市議会議員の先生をはじめ広島県、福山市、府中市の各行政担当者並びに顧問、福山支部役員、総勢 46 名の参加により開催しました。

テーマは「福山駅周辺整備事業について」と題して、福山市の松枝都市計画課長より、現在進められている駅前の整備事業の進捗状況並びに今後の計画等、また、各行政より「本年度重点事業の進捗状況」の説明がありました。

今回も大変実りのある会となり、支部会員には会議の内容を「まとめ」として報告しました。

本年度、福山市へ提出した要望事項は下記のとおりです。

1. 公的審議会(固定資産税評価委員会)等への宅建業者の登用について
2. 福山市旧市内の土地共有持分登記の分筆体制について
3. 区域指定の変更があった場合の土地所有者個々への通知について
4. 固定資産税の証明書の発行について

(執筆者:福山支部総務委員長 赤澤 多喜男)

## 交流の広場

### 佐伯支部 1泊2日研修旅行

期日:平成20年9月25日(木)~平成20年9月26日(金)

宿泊先:岡山湯郷温泉

日程:

【1日目】 廿日市市役所発→吉備津神社(見学)→岡山後楽園(観光)→備前焼窯元/備洲窯(見学)→湯郷温泉/ゆのこう美春閣

【2日目】 湯郷温泉→世界遺産姫路城(観光)→酒倉見学/灘菊西蔵→廿日市市役所着



姫路城の前で記念撮影

#### コメント



お天気に恵まれ、廿日市市役所 8 時 30 分出発。会員家族合わせて 67 名の参加者でした。大型バス 2 台に分乗し、道中自己紹介に始まり、お酒も入って終始和やかにゆったり旅行。

会員相互の仕事や、これからの支部活動など話が盛り上がりました。

1泊2日の有意義な親睦旅行でした。できればもっと多くの会員の参加があればさらに良かったと思います。次回の旅行を楽しみにしていただきたいと思いません。欠席会員の方には備前焼の湯飲み茶碗を贈りました。

(執筆者:佐伯支部 苦情業務解決委員長 (有)谷峰産業 谷峰 正宣)



### 《まめ知識 ~備前焼の歴史~》

備前焼の歴史は古く、平安時代にすでに作られていました。日本六古窯の一つに数えられ、千年の歴史を持つ陶器(厳密には「せつ器(「せつ」は火へんに石)」)として全国的に有名です。室町時代末期頃からその素朴さが、茶人たちに愛され、茶道具が多く作られるようになりまし。江戸時代に入ると藩の保護もあり、全国に広まりました。昭和の初期「備前焼の中興の祖」と言われた金重陶陽や藤原啓、山本陶秀が人間国宝の指定を受ける等、順調な歩みを続けました(主要製造地域 岡山県/備前市、岡山市、瀬戸内市)。



## 広島宅建株式会社 事業パートナーの募集について

(社)広島県宅地建物取引業協会の会員の皆様を支援するため、平成19年4月にサポート会社「広島宅建株式会社」が設立され、多くのサービスがご利用いただけます。

サービス提供の拡大を目指して、事業パートナーを随時募集しています。応募方法につきましては、ホームページでも公開しておりますので、お気軽にお問合せください。

### 1. 新規事業募集

下記1～3の必要書類を広島宅建(株)まで送付ください。 → その後打ち合せ

#### ◇ 必要書類

1. 会社概要
  2. サービス内容(提供エリア含む)
  3. 提携に当たっての契約書及びチラシ1枚(会員告知用)
- ※ 上記2と3については、案でも可です。

#### ◇ 資料送付先

広島宅建株式会社

〒730-0046 広島市中区昭和町11-5 広島県不動産会館3F

TEL(082)543-5155 FAX(082)543-5188

### 2. 提携事業一覧(2008年10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	200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	105社
株式会社イチネン	エクソンモバイル給油カード	22社
ソフトバンクテレコム株式会社	ソフトバンク携帯法人契約	新サービス
(有)フォービック	光回線幹線サービス	新サービス
広島総合警備保障株式会社	ALSOK ホームセキュリティ	新サービス
大栄教育システム	宅建主任者講習	新サービス

当協会の会員の皆様はどなたでもご利用いただけます。順次サービスが追加されていますので、ホームページでご確認ください。

広島宅建株式会社ホームページ



<http://www.hiroshimatakken.jp>

会員専用入口 ユーザー名:takken パスワード:takken

## 宅建株式会社からのお知らせ

### 広島宅建株式会社への出資のお願い

大手企業との提携やサービス提供の拡大を目指すに当たりまして、多くの会員様にご参加いただくことが必要不可欠です。

現在約1,000社の会員様が参加されていますので、是非とも出資(1株=5,000円)を賜りますようお願い申し上げます。

### お申込みに当たっての留意事項

※ 1社につき、1株(5,000円)までで、既に株主の方は、お申込みいただけません。

株主かどうかご不明な方も本用紙をお送りください。おって、ご連絡させていただきま

※ 万一廃業された場合は、5,000円の払い戻しがございます。

※ 正式な書類の送付は、取締役会承認後となりますので、しばらく日数が掛かる場合がございます。

※ 株主数が、発行株式総数に至った場合は、次回株主総会までお待ちいただくようになりますので、お申込みはお早めをお願いいたします。

### 広島宅建株式会社 株主申込書

商号	
事務所所在地	
TEL	
FAX	

FAX 送信先 (082) 543-5188

本用紙をFAXしてください。→ 株式譲渡契約書等の資料をお送りします。

## 流通センターからのお知らせ

### 1. 静岡宅建協会視察研修



日時：平成20年9月25日

午後1時30分～午後5時

場所：静岡県不動産会館

静岡県宅建協会

市川会長、初澤副会長、牛田常務理事、  
服部専務理事、青木事務局長、望月主任

当協会の流通広報委員会において、不動産流通システムを研修するために、静岡宅建へ視察に伺いました。

静岡では、約2億円の流通システムのリニューアルを検討しており、現状システムと運用形態、広告形態、リニューアル案等について説明がありました。また市川会長自ら不動産業の現状と課題について説明され、不動産業を取り巻く社会経済の状況やそれぞれの商圈における市場問題や定住促進等、幅広い分野において、活発な意見交換が行われました。

今回の研修に備え、委員会では事前に不動産オンライン広島についての勉強会を開催しており、静岡と広島の両システムが分かる形態の資料が用意され、大変中身の濃い研修となりました。この研修を参考として、今後の委員会においても慎重かつ活発な議論を行って参りたいと考えています。(執筆者：流通広報委員長 村石 雅昭)

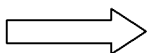
### 2. 江田島市と協定！

10月7日 空き家バンクの相談等に関する協定を締結しました。  
江田島市の物件がございましたら、是非ご登録お願いいたします。

### 3. パソコン会員の加入方法

入会は簡単！ お申し込み書は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/>



パソコン会員入会・退会方法

をクリックしてください。

◇レインズ・不動産オンライン広島の日報(物件情報)及び成約データが閲覧できます。

◇売買契約書・重要事項説明書等ダウンロードできます。

◇自社ホームページ用にご利用いただけます。

◇その他加入のメリット多数あります！

※ご不明なところがありましたら、広島県不動産流通センターにお電話ください。

TEL082-243-9507 FAX082-243-9915 E-MAIL ryutu@fudohsan.jp





# 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9月1日～9月30日

### アイリス(株) (東支部)

住所：広島市南区北大河町 25-17

免許番号：(1)9669 TEL：(082)252-8878

①②熊谷 啓子

③売買仲介

④経理暦20年、不動産営業12年、そして今回創業を機に宅建協会に入会の廻り合せ、幸福に思います。今後全ての経験を生かし女性らしく極め細やかに明るく元気に楽しく、そして安心と信頼のサポートで社会に貢献できるように頑張ります。

### (株)大和興産 祇園支店 (北支部)

住所：広島市安佐南区西原 1-5-9

免許番号：(7)5724 TEL：(082)850-2266

①支店長 佐々木 裕康(代表者水田 武男) ②岡本 洋美 ③賃貸仲介・管理

④この街に住みたい人のために...

大和興産祇園支店では、お客様一人ひとりのニーズに合った物件紹介を行っています。

### (株)明進不動産 (安芸賀茂支部)

住所：安芸郡海田町幸町 3-16

免許番号：(1)9671 TEL：(082)881-5600

①②原田 明

③売買仲介・賃貸仲介・管理

④この度は、宅建協会に入会させていただき誠にありがとうございます。また、入会に際しましては、支部の皆様方に多大なるご尽力・お力添えをいただき、心より感謝しています。地域の発展と活性化に少しでもお役に立てるように努力して参る所存でございます。今後共会員の皆様方のご指導を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

### (有)延廣組 (尾道支部)

住所：尾道市高須町 3638

免許番号：(1)9663 TEL：(0848)46-4151

①延廣 積

②延廣 和士

③売買仲介

④この度宅建業務を始めることになり、宅建協会に入会しました。地域社会に信頼していただけるよう頑張っていきたいと思っておりますのでご指導をよろしくお願い申し上げます。

## 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)プロト	成田 敬愛	森原 泰祐	(1)9666	広島市中区西白島町 20-26	(082)511-1216
安賀	東洋本社(株)	川西 武彦	川西 雅彦	(1)9655	広島市安芸区中野東 1-22-36	(082)893-4408
呉	(株)KNプランニング	中下 保彦	村岡 兵衛	(1)9662	呉市広古新開 1-11-46	(0823)73-1420

## 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
西	(株)リビルド	城川 大二郎	大臣 (1)7754	広島市中区舟入中町 12-7	(082)503-1666	知事→大臣

## 変 更

支部	商 号	代 表 者	変更事項	新	旧
東	センチュリー都市開発(株)	溝部 孝志	商号	センチュリー都市開発(株)	オリエント総合研究所(株)
	(有)竹野商事	竹野 慎一	ホームページ	www.takeno-S.com	(追加)
中	(有)エスワイ商会	住田 雅一	取引主任者	住田 マサコ	住田 雅一
	章栄不動産(株)	田中 常雄	取引主任者	濱中 謙吾	福本 宣教
	(株)長見屋商事	長門 正	代表者	長門 正	長門 登志子
北	(株)広島ハウジング	浦島 武志	取引主任者	浦島 裕二郎	(追加)
	(株)HOME・ONE	三谷 径弘	取引主任者	三谷 径弘	三谷 敦子
	山口興産(株)	山口 政雄	所在地	広島市安佐南区東原 1-21-26-102	広島市安佐北区口田南 1-8-34
			TEL/FAX	(082)555-0350/555-0351	(082) 840-0600/840-0608
(株)安佐北建設	八田 厚子	代表者	八田 厚子	山本 知美	
佐伯	(有)不動産情報プラザ	松村 嘉彦	所在地	廿日市市串戸 5-4-5	広島市佐伯区楽々園 2-1-5
			TEL/FAX	(0829)31-6001/31-3490	(082)922-7310/922-7320
	(有)マツムラホーム企画	松村 達男	所在地	廿日市市串戸 5-4-5	広島市佐伯区楽々園 2-1-5
			TEL/FAX	(0829)31-2590/31-3490	(082)921-5643/922-7320
安賀	タマホーム(株) 中国地区本部	玉木 康裕	取引主任者	田郎丸 洋男	加納 光暁
福山	(株)エフピコ	小松 安弘	取引主任者	(削除)	延廣 隆士
	(有)サンヨー不動産	前岡 憲二	代表者	前岡 憲二	前岡 隆司
	(株)やすらぎ 福山店	根岸 宏之	取引主任者	梅本 陽子	(追加)
	(株)蔵王工務店	水田 信行	所在地	福山市千田町大字千田 3212-1	福山市千田町大字千田 2871-1
	三備住研(株)	渡邊 俊明	商号	三備住研(株)	三備住研(有)
所在地			福山市東川口町 5-16-24	福山市川口町 2-10-32	
三原	(有)重本商会	重本 利保	所在地	三原市本郷南 3-29-25	三原市本郷町本郷 4642-2
中 ↓ 北	(株)フレンドタウン	久保田 一郎	所在地	広島市安佐南区西原 6-1-1	広島市中区基町 13-7
			TEL/FAX	(082)850-2177/875-6721	(082)222-6656/511-3853
			取引主任者	井上 貴弘	大野 正樹

## 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)万寿商事	高 賢二	(8)4970	北	(株)フレンドタウン 西原駅前店	久保田一郎	(2)9029
	マルイ不動産(株)	山田 俱代	(11)3149		章栄不動産(株) 安佐南営業所	田中 常雄	大臣 (1)7024
	章栄不動産(株) 広島駅前営業所	田中 常雄	大臣 (1)7024				

支部	商号	代表者	免許番号	支部	商号	代表者	免許番号
西	章栄不動産(株) 広島西営業所	田中 常雄	大臣 (1)7024	佐伯	プラウエム(有)	森井 英明	(1)9077
	(株)創新	高畑 哲也	(9)3981	三原	大同エステート(株)	酒井 辰彦	(1)9310
	(有)天竜不動産	藤原 実穂	(12)1388		(株)やっさ石油	酒井 辰彦	(2)8819
				呉	大同建設(株)	酒井 辰彦	(1)9608
				(株)ベスト	吉井康二郎	(4)7651	

## 《 訃 報 》

(社)広島県宅地建物取引業協会 本部 神谷 勇 事務局長が、9 月下旬出張先(山口県)にて倒れ、約1カ月間入院をし、治療に専念しておりましたが、平成 20 年 10 月 8 日(水)に永眠されました。

謹んで哀悼の意を表しご冥福をお祈り申し上げます。



## 《本部事務局職員の紹介》

《藤原次長あいさつ》

平成 20 年 10 月 15 日付けで、本部事務局 次長に就任しました

藤原 和正です。神谷勇前事務局長の後任として宅建協会事務局職務を引き継ぎます。会員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。



## 《まめ知識 ～抹茶を気軽に楽しみましょう～》



茶の中でも抹茶は、特にかしこまったイメージがあるかもしれませんね。抹茶は、日光をさえぎって栽培された茶葉の、やわらかい新芽を摘み取って加工し、臼で挽き、微粉末にしたもの。茶葉を余すことなく丸ごといただくので、茶殻が出ず、緑茶の栄養をすべて取り込むことができます。堅苦しく考えがちですが、茶せんさえあれば、茶碗は大き目の椀や洋食器のボウル、茶杓はティースプーンを使うなど、あるもので代用しても点てるので、作法にとらわれず、自分流に楽しんでみるのもいいですね。またミキサーを使ってドリンクを作ったり、料理やお菓子にも使ってみてはいかがでしょうか。ケーキやアイスクリームなど、洋菓子でも人気がある抹茶は、乳製品とも好相性です。特別なものと敬遠せず、もっと気軽に抹茶を取り入れてみましょう。

### 【お詫びと訂正】

下記の件について変更がありましたので、お詫びして訂正いたします。下記の一言が正しいものになります。

宅建ひろしま2008-N08「会員の動き」(有)高垣設備(尾道支部)代表者 高垣 佳信 様

④一言・・・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、新たに不動産業を加え、頑張っていきたいと思っております。何卒宜しくお願い申し上げます。



ご意見・ご要望があれば  
本部までお願いします!

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!

\*\*\*今回は西支部です! VOL.68\*\*\*

(取材同行いただきましたのは、西支部 先村流通委員です!)

## バドハウス(株)

免許番号(2)9044

代表者: 國田 清文 氏

(取材対応されたのは専務の國田陽介氏です)

所在地: 733-0002 広島市西区楠木町 4-16-13

TEL 082-239-6660

FAX 082-239-6661

ホームページ: <http://www.budhouse.co.jp>

メールアドレス: [info@budhouse.co.jp](mailto:info@budhouse.co.jp)

★会社名の由来 小さな会社なので、「つぼみ」という意味BUDをとって「バドハウス」です。

### ★事務所のアピール

得意分野は、売買・賃貸の仲介。実績豊富分野は西風新都のAシティや花の季台。特徴としては、Aシティ・市内を中心とした売買・賃貸を行っております。事務所は和気あいあいとアットホームな雰囲気に努めています。

仕事で配慮をしているのは、「お客様の声をなるべくひろう」ようにしております。お客様もいくつかの不動産会社に問合せをされていますが、割と最終的にわが社が候補として残っていくことが多いです。問合せがあった後の紹介フォローや、入居や購入後のアフターフォローの連絡などはこまめにきちんと対応することに努めています。大々的に物件の広告などはしていないのですが、お客様のリピートや紹介が多いので、今後もこのような姿勢で取り組んでいきたいと思っています。

### ★最近感動したことは?

清原選手の引退試合を見て感動しました(10月上旬現在)。

また今年、広島市民球場がラストイヤーでしたので、度々試合を見に行きました。

### ★趣味・特技

スポーツ全般好きですが、特に野球が好きです。また、草野球の監督をしており、必要な時は選手として参加もしています。

★座右の銘・好きな言葉 心掛けたいと思っているのは「平常心・自然体」です。

### ★地域のアピール!

事務所のある楠木4丁目、アストラムライン白島駅も利用でき、郊外線や市内線のバス便、JR横川駅も利用できる便利な地域です。24時間スーパーやコンビニもあり、若い方から年配の方まで住みやすいところです。また、野球で有名な崇徳高校が近くにあり、野球部が毎日のように会社の前を走って練習しています。ALSOKホールも近いです。

★ひとこと Aシティ・花の季台のことであれば、弊社までお問合せください。よろしくお願いします。



## 先村不動産

免許番号 大臣(1)6830

代表者: 先村 秀男 氏

所在地: 733-0003 広島市西区三篠町 1-1-19

TEL 082-230-1290

FAX 082-237-7710

ホームページ: <http://www.sakimura-re.com/>

メールアドレス: [info@sakimura-re.com](mailto:info@sakimura-re.com)



### ★商号名の由来・事務所のアピール

昭和55年に山口(地元)で不動産業を始め、平成16年に広島に開業しました。(国土交通大臣・本店が広島県で支店が山口県)。父が創業し、私で2代目です。中古マンション・戸建や住宅メーカーさん向けに土地の仲介などを行っています。スタッフは真面目でみんなコツコツと業務を行っています。また当社は「地域密着」というよりもエリアは山口や 県北・西条など自ら直接向いて行くので「来店型」よりも「出て行く型」ですね。

### ★最近感動したことは?

当社は出身地である山口県のサッカーチームのオフィシャルスポンサーとして応援しています。中国地方(広島・山口・岡山)の試合に応援に行きます。毎回試合は白熱しており、特にロスタイムの1プレイで1点が入ったりなど、興奮が絶えません!実は、このサッカーチームの監督が私の恩師であり、そうい

ったご縁で3年ほど前から先村不動産がオフィシャルスポンサーとなりました。これからはチームを応援していきたいと思っています!(先村不動産様のHPにサッカーチーム「FC 宇部ヤーマン」情報があります。是非ご覧ください。取材者より)

### ★趣味・特技 マラソン・サッカー・ゴルフ・映画鑑賞やライブハウスに行くこと。

ホノルルマラソンに参加しています。(毎年12月開催)。7年前に初めて挑戦しました。今年もエントリーし、現在調整中です。週末は早朝のランニング、平日はジムに行きコンディションを整えています。

(もうすぐですね。頑張ってください!日本から応援しております。(^.^)取材者より)

### ★座右の銘・好きな言葉

「継続は力なり」

走ることも毎日コツコツと継続することが大事なので仕事においても、同じ気持ちで取り組んでいます。

### ★ひとこと

不動産業において市況感が余り芳しくはない時期ではありますが、中でももしっかりビジネスチャンスを見つけて事業展開を行っていきたく思います。既存のやり方では通じなくなるので、常に勉強・研究を怠らないようにしています。

先日も、東京で開催されたセミナーに行ったのですが、ダイナミックな都市部の不動産の現状と、また、地方圏においてはこういったビジネス展開をしていくべきか等を勉強してきました。セミナーを聞いて、不動産業においては景気が悪いとはいえども、決して悲観してはいけないということを東京のある不動産会社社長は言っていました。また、「意志のある楽観視である」といった三菱地所社長の言葉に感動しました。



中国社人サッカーリーグ所属  
「FC 宇部ヤーマン」



先村不動産様のロゴが入っています!



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