



宅建ひろしま

ニュースレター - 2009 - NO. 1

【平成21年1月23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

01

INDEX

- | | | | |
|--|-----------|------------------------------------|-----|
| 1. 新春のごあいさつ | …1 | 7. 事務所備付の確認について | …10 |
| ・(社)広島県宅地建物取引業協会 | 会長 松尾 金士 | 8. 支部行事報告(安芸賀茂支部)/交流の広場(中/三原支部) | …11 |
| ・(社)全国宅地建物取引業協会連合会 | 会長 伊藤 博 | 9. 平成20年度全宅連実務セミナー開催! | …12 |
| ・広島県都市局 | 局長 岡崎 修嗣 | 10. 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⑥ | …13 |
| ・中国労働金庫 | 理事長 田中 秀和 | 涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 | |
| 2. 通達:住宅ローン減税制度の拡充等の適用時期について(重要) | …5 | 11. 賃貸管理業務トラブル対応術～質問7 鍵交換～ | …19 |
| 3. 通達:中小企業向け融資の貸出条件緩和が円滑に行われるための措置について | …6 | 12. 流通センターからのお知らせ | …21 |
| 4. 公益法人制度改革について vol.1 | …7 | 13. 広島宅建株式会社からのお知らせ | …22 |
| 5. 免許センターだより | …7 | 14. 税務署からのお知らせ | …26 |
| ～「登記されていないことの証明書」・「身分証明書」・「刑罰の有無」について～ | | 15. 会員の動き/お知らせ「本部研修会のご案内」 | …27 |
| 6. 平成20年度宅建試験結果の概要 | …9 | 16. HELLO! 会員さん! (東支部) | …31 |



新春のごあいさつ

社団法人 広島県宅地建物取引業協会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会広島本部
会長・本部長 松尾 金士

謹んで新年のごあいさつを申し上げます。
会員の皆様には、ますますご清祥にて新春を迎えられたことと拝察し、心からお慶び申し上げます。

さて、昨年を顧みますと、米国発のサブプライムローンを発端とした世界経済は100年に1度といわれるほど未曾有の金融危機となり、日本市場においても超円高、株価の暴落、雇用環境の悪化、更には内閣府がまとめた平成20年12月の月例経済報告においては6年10か月ぶりの「悪化」という景気判断まで至りました。

また、様々な要因が重なり合って、改正建築基準法を契機とした住宅着工の落ち込み、新築マンションや建売住宅の売行き不振、さらには大手不動産会社の倒産など、我々不動産業界においても激変の年となりました。

こうした状況を踏まえ、住宅・不動産市場の供給サイド、需要サイドの両面からの施策を緊急に講じ、住宅・不動産市場の活性化を通じた日本経済の再生を図るため、我々は全宅連・全政連を中心に税制改正で当初要望していた各種特例措置の適用期限の延長をはじめ、現状を打破するための思い切った対策を講じるよう勢力的な要望活動を行いました。

こうした活動の結果、

- ① 住宅ローン減税の過去最大規模の拡充
- ② 土地売買に係る登録免許税の税率(1.0%)の据え置き
- ③ 土地譲渡益課税にかかる特例措置の

創設

④ 住宅の投資型減税の創設

等、需要喚起を図るための従来にない減税措置が平成21年度与党税制改正大綱に盛り込まれました。

これらはいずれも、当初要望していなかった、あるいは当初要望していた内容を大幅に上回るものであり、不動産の需要を喚起するための画期的な内容といえます。

さて、昨年12月1日から公益法人制度改革関連法が施行されました。当協会は特例社団法人として、法施行後5年以内に公益社団法人、又は一般社団法人への移行申請をすることとなります。

全宅連・各都道府県協会とも連携をとりつつ、会員の皆様にとって一番良い選択をするべく引き続き検討を行い、ご理解・ご協力をいただき適切に対応して参る所存です。

今年はさらに厳しい経営環境が予想されますが、昨年からの取り組みを行っている組織と財政の改革について検討・審議を行い、宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発展を図るため、会員の指導・研修及び連絡に関する会員サービスに繋がる事業を強力に推進し、公共の福祉に寄与したいと考えます。

最後に、皆様の益々のご健勝とご発展を心より祈念申し上げまして、新春のごあいさつといたします。





流通市場活性化策で日本経済回復を

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
会長 伊藤 博

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

昨年6月会長に就任以来、皆様方のご支援とご協力をいただき、順調に組織運営を行うことができ感謝申し上げます。

昨年の世界経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した100年に1度と言われるほどの金融恐慌が世界中に広がり未曾有の経済危機に陥りました。我が国においても、大都市圏で一部上昇に転じていた地価も再び下落傾向が見え始め、Jリートにおいては破綻する会社も出てくるなど混乱しております。

本会では、差し迫った危機を打開するために土地住宅税制改正において、住宅ローン控除制度や適用期限を迎える各種特例措置等について、重点的に対策を講じるよう関係各方面に対して要望活動を展開してまいりました。

その結果、12月の税制改正大綱では、各種特例措置の適用期限延長をはじめ、住宅ローン減税の大幅な拡充及び所得税額が年間の減税額より少ない場合の住民税からの減税制度や土地取引における登録免許税の現行税率1%の維持、さらには土地譲渡益課税に係る特例措置の創設等が改正案に盛り込まれるなど多大な成果を得ることができました。

これは、ひとえに皆様方が各地域において熱心に要望活動を展開していただいた結果であり、感謝申し上げます。

一方、本会の組織運営面では、全宅連、

全宅保証、都道府県協会が一体となり引き続き宅建業の健全な発達を図り、消費者保護を推進するための事業を進めていく所存です。

折しも昨年12月には公益法人制度改革関連法が施行されており、各組織一丸となり適切に対処してまいります。

流通面では、月間アクセス300万件、物件数30万件を誇る「ハトマークサイト」の更なる利用促進を図るため、昨年12月に検索システムをリニューアルし、皆様のお役に立つようにいたしました。また不動産関連4団体の統合サイトである「不動産ジャパン」についても、国土交通省指導の下、4月から消費者のための「公的サイト」となるべく改良に協力してまいります。

さらにより公正で迅速な取引の場として「不動産取引所」の構築を目指し、引き続き研究していく所存であります。

賃貸不動産管理については、管理業の独立性・健全性及び社会的信用の確保を図るため、「賃貸不動産経営管理士」制度を引き続き推進してまいります。

本会は、本年も不動産業界最大の団体として業界をリードするとともに国民生活の一翼を担う「基幹産業」として社会に貢献する旨、決意を新たにしております。

最後に会員の皆様の益々のご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。



年頭の御挨拶

広島県都市局
局長 岡崎 修嗣

新年を迎え、謹んでお慶び申し上げます。

社団法人広島県宅地建物取引業協会の皆様には、平素から宅地建物の公正な取引の確保に努めていただき、厚くお礼を申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、わが国経済の動向は、世界的な金融危機の煽りを受け、株価下落や円高が進行し、企業の経営悪化や経営破たんが連鎖反動的に起きるなど大変厳しい状況でございました。

また、輸出を中心に堅調に推移して来た本県におきましても同様に雇用や消費全般にわたって県民生活そのものに影響が出はじめるなど、先行きに不安をもたらす状況となっております。

県としましては、こうした状況を踏まえ、国における経済対策や各種の施策に呼応した取組を進めるとともに、本県の総合計画「元気挑戦プラン」のもと、「活力と安心、希望のある『元気な広島県』」の実現に向けて、明日を拓く「人」づくり、新たな「活力」づくり、暮らしの「安心」づくり、新しい「自治」づくりの4つの基本政策に基づく各種施策を着実に推進しているところでございます。

一方、建築行政につきましては、構造計算書偽装問題を受け、建築確認・検査、建築士制度、消費

者保護という3つの観点から明らかになった課題に対応するため、建築基準法や建築士法の改正及び特定住宅瑕疵担保責任の確保等に関する法律の制定が行われました。本年から本格的に適用される改正建築士法や住宅瑕疵担保履行法の円滑な施行に向けて、引き続き関係機関と連携し、相談窓口を充実させるとともに、改正内容の周知などに努めて参ります。

また、県財政は厳しい状況にはございますが、今後とも、限られた予算の中で「選択と集中」や更なるコスト縮減を図りながら、都市行政の着実な推進を図り、地域社会が持続的に発展しますよう、全力で取り組んで参る所存でございます。

社団法人広島県宅地建物取引業協会の今後ますますの御発展と会員の皆様の今年一年の御健勝、御多幸を心から祈念するとともに、引き続き皆様の御支援と御協力をお願い申し上げまして、年頭の御挨拶といたします。





新年のご挨拶

中国労働金庫
理事長 田中 秀和

新年あけましておめでとうございます。

貴協会の会員の皆様には、輝かしい清新な年を迎えられたことと、心よりお慶び申し上げます。日頃より、中国労働金庫に対する温かいご支援・ご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

さて、昨年はサブプライムローン問題に端を発した米国発の金融危機は世界中に波及し、世界同時不況の様相を呈するに至りました。輸出依存型の経済構造であるわが国の経済にも深刻な影響を及ぼしています。

こうした状況の中、本年は個人消費の低迷が想定され家計の生活防衛意識に拍車がかかると思われます。一方でガソリンなど身近な物価の下落により、実質賃金の減少に歯止めがかかれば、消費が進むとの見方もあります。また、景気対策の一環として、住宅ローン減税が過去最大規模に大幅拡充が予定されています。

中国労働金庫は、信頼度No.1の金融機関をめざしてコンプライアンス態勢の強化と保有する金融機能を通じて利用者の福利共済活動

あるいは家計生活全般を含めた金融全般のお手伝いを進めています。そのひとつに住宅ローンにおいても保証料無料化の拡大や利用後の繰り上げ手数料の無料化など制度改善に取り組んできました。本年はこうした経済情勢をふまえて勤労者の“生活防衛”を第一義に考え「生活応援運動」を展開してまいります。

今後も当金庫としては、みなさまに喜ばれる「住宅融資」制度・商品の改善に取り組み、引続き「ろうきん住宅融資」の利用拡大に努めてまいります。

何卒、取組み姿勢・趣旨をご理解いただき、各ローンセンターおよび営業店に対しまして、相変わりがせぬようご理解とご協力をいただきますようお願い申し上げます。

会員のみなさまにとりまして、この一年が良き年となりますよう、ますますのご発展とご健勝を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



住宅ローン減税制度の拡充等の適用時期について（重要）

国土交通省総合政策局不動産課より、標記の件について通知がありましたのでお知らせします。

先般の「生活対策」において住宅ローン減税の延長・拡充が打ち出されたこともあり、国土交通省へ問い合わせが多く寄せられています。

住宅ローン減税については、これまでも期限延長や制度の拡充・縮減等が行われてきておりますが、特に問合せが寄せられる質問について下記のとおりまとめました。

なお、今後の住宅ローン減税の具体的な内容等につきましては、「生活対策」を踏まえつつ、今後、検討・決定されることとなります。

質問

住宅ローン減税については、以下のどの時点の制度が適用されるのか？

- ①住宅の購入・建築等の契約を行った日
- ②住宅が完成した日
- ③住宅の引き渡しを受けた日
- ④住宅の登記を行った日
- ⑤最終の住宅代金を支払った日
- ⑥住宅ローンを借り入れた日
- ⑦住宅(※)に実際に住み始めた日 ※リフォームの場合は、リフォーム終了後の住宅



回答

住宅ローン減税については、「⑦住宅に実際に住み始めた日」(自己の居住の用に供した日)の制度が適用されることとなります。

したがって、例えば、住宅の引き渡しや登記、代金の支払い等が前年中であっても、実際に住み始めた日が本年になる場合には、前年の制度ではなく、本年の制度が適用されることとなります。

※ただし、③住宅の引き渡しを受けた日から6ヶ月以内に住み始めることが必要です。

質問

住宅に住み始めた日の証明はどのような方法で行うのか？何か証明書等が必要なのか。

回答

住宅ローン減税の適用を申請する際に住民票の添付が必要です。住民票に異動日付の記載があることから、住宅の購入等の場合には、通常は、住民票の添付で足りることとなります。しかしながら、建て替えやリフォームなど住民票の異動がないケースや住民票の異動日が実際に居住した日と異なるような場合には、他のもの(例:ガスの開栓日、引越の契約書など)で居住し始めた日を証明する必要がある場合があります。



《まめ知識～1月30日は、3分間電話の日》

1970(昭和 45)年のこの日から、東京都心部を皮きりに公衆電話からの市内通話「3分打ち切り」が順次開始されました。つまり、市内通話料金が3分で10円になったわけです。

公衆電話での長話を防止するために始められたものでした。

チャレンジ！ 四字熟語！ 『^{きやうよ(の)いっさく}窮余一策』(答えは次ページ⇒)

中小企業向け融資の貸出条件緩和が円滑に行われるための措置について

昨今の金融機関による貸し渋り、貸し剥しが全国的に深刻な問題となっており、現下の中小企業を取り巻く環境は大変厳しいものがあります。そこで金融庁は昨年10月30日、政府与党による「生活対策」発表を受け、中小企業向け融資の貸出条件緩和が円滑に行われるための措置として、金融機関向け監督指針及び金融検査マニュアルの改定を行いました。

主旨

融資条件(貸出条件)の緩和を行っても、実現可能性の高い抜本的な経営再建計画があれば貸出条件緩和債権には該当しないとの取扱いについて、以下のとおり監督指針及び検査マニュアルを改定。

金融機関がより柔軟に条件緩和に応じることができるような環境を整備する。

(1) 監督指針

○現状

抜本的な経営再建計画について「概ね3年後の債務者区分が正常先となること」を要件として記載。

○今回の改定では、

- 中小企業は経営改善に時間がかかるとの特質を踏まえ、「概ね3年」について企業の規模に応じた延長が認められる旨記載。
- その具体的な取扱いは金融検査マニュアル別冊〔中小企業融資編〕を参照すべき旨記載。
- その他、経営再建計画のより柔軟な策定を可能とするため、計画期間中において一定の金利の確保を求めるという要件を廃止。

(2) 金融検査マニュアル別冊〔中小企業融資編〕

- 今回の改定では、中小企業については、上記の「概ね3年後に正常先」を「概ね5年(5年～10年で計画どおりに進捗している場合を含む)後に正常先(計画終了後に自助努力により事業の継続性を確保できれば要注意先であっても差し支えない)」に緩和。

中小企業の皆様へ
 中小企業の資金繰りの支援のため、金融検査マニュアル別冊などを改定しました。
 金融機関が条件緩和を行っても、不良債権にならない取扱いを拡充しました。

資金繰りが大変だけど、銀行は不良債権になるからと言って、返済条件の変更に応じてくれないんです・・・

今は、経営改善の見込みがあれば、不良債権にはなりません！金融機関とご相談下さい。

貸出条件(融資条件)の変更とは・・・
 ・金利の引き下げ
 ・返済条件の引き上げ
 ・返済期間の延長
 ・保証制度
 などについて有利になる取扱いをすることです。

改定前
 不良債権にならないためには・・・
 ・中小企業も大企業と同様、3年以内の経営が健全化するよう「経営改善計画」が必要で、
 ・計画(期間中、一定以上の金利を確保)する必要があります。
 さらに・・・
 ・大企業と違って中小企業は、大額で積極的な「計画」をたてるのが困難です。
 ・中小企業は資金の調達が難しく、「計画」が実行されない場合も少なくありません。

改定内容
中小企業向け貸出金の条件緩和がしやすくなりました。
 経営が健全化するまでの期間を大幅に延長しました。(原則5年、進捗状況が良好な場合10年まで)
 ・一定以上の金利を確保する必要がなくなりました。
 さらに・・・
 ・「計画」をたてるのが難しい場合でも、今後の経営改善の見込みがあれば、「計画」がある場合と同じように取り扱います。
 ・「計画」の進捗が遅れていても、その原因を分析し、今後の改善が見込めれば「計画」どおりに進んでいる場合と同じように取り扱います。

これまで・・・
 赤字で資金繰りが厳しいので、金庫は払いますから、返済を待たせませんかと、3年後には経営改善する見込みが必要で、
 ・赤字と不良債権になってしまうので、返済条件の変更に応じてくれないですね・・・

これから・・・
 1. 赤字、資金繰りが厳しいんです。返済を待たせたいんですけど、3年後には正常先になるように取り扱って・・・

2. 3年後には経営が改善するんですね、経営改善計画があれば、期間を延長しますよ。

3. でも、計画なんてどうやっていじり分らないか・・・

4. そうであれば、例えば、
 ・経営の削減予定
 ・売上高が増加する見込み
 等のシナリオがあれば大丈夫です。

5. えっ、自分でやらなくてもいいんですか、
 ・金融機関に相談して貰えばいいんですか、

6. シナリオを示していただければ、こちらで経営改善の見込みを分析してまいります。経営改善が認められれば大丈夫です。一緒に考えましょう。

7. お願いいたします。一緒に相談しましょう。

上記チラシは下記ホームページよりご覧いただくことができます。
<http://www.fsa.go.jp/ordinary/20081120.pdf>

お問い合わせ先: 中国財務局の理財部検査総括課 TEL 082-221-9221
 ホームページ: <http://www.fsa.go.jp/>(金融庁)
 金融検査マニュアル別冊〔中小企業融資編〕は下記ホームページからご入手ください。
http://www.fsa.go.jp/manual/manualj/manual_yokin/bessatu/kensa01.html

答:『窮余一策』・・・他に方法がなく、苦し紛れにとった一つの手段のこと。

☆ ☆ ☆ 公益法人制度改革について ☆VOL.1 ☆ ☆ ☆

昨年の12月1日から法律が施行され、我々の所属する(社)広島県宅地建物取引業協会は特例社団法人となりました。施行日から5年間の期間(平成25年11月末日)までに当協会は、公益社団法人の認定を受けるか一般社団法人の認可を受けるかの選択をしなければならないことになりました。

このような状況の中、当協会の上部団体であります(社)全国宅地建物取引業協会連合会は全宅連自体が公益法人の認定を目指すとともに、全国の47都道府県の地方団体すべてが公益法人を目指すことを全宅連理事会で決議しました。

これにより全宅連は、公益法人制度改革に関する研修会等も実施し、各県協会を指導するとともに、認定に向けての指針を示すことになりました。よって、当協会においても今後の協会の在り方を探究するとともに、全宅連の研修会に積極的に参加し、公益法人を目指す方向で勉強及び研修を重ねていくこととなりました。

また、全宅連の行う研修会で配布される法令集及び関係資料は、各支部事務所及び県理事・監事にも配布しております。

この公益社団法人に求められる公益事業とは、不特定多数の者の利益であり、国民全体の利益のための

事業と定められており、現在我々の協会で行っている事業・業務の大半は特定の会員のための事業(これは特定の者の利益であり共益事業と考えられます)とみなされ、公益法人として認定されません。従来は社団法人の規定においても公益事業を行うことが求められていたましたが、罰則的な規定が無かったために会員のためになる共益事業を公益と考え、行っていたのが実情でした。これからは、協会の事業・業務も含め運営そのものが大きく変革することになると予想されます。

このような状況の中で、我々の県協会は従来の会員サービスを維持できる様な体制・運営を考えながら新しい法人形態への取組を進めていきたいと考えております。

また、県本部の改革特別委員会の委員が各支部に出向き支部役員との研修会合を行い、支部の意見及び考え方を伺いながら研鑽を重ねていく予定となっております。

これからも公益法人制度改革の取組に関する情報等を会員の皆様には随時お伝えさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

改革特別委員会 委員長 崎本貞義



免許センターだより

「登記されていないことの証明書」・「身分証明書」・「刑罰の有無」について

いつも免許センターをご利用いただきありがとうございます。

免許センターでは広島地域事務所管轄・県知事免許の宅建業免許の更新申請と変更届提出の代行業務を行っています。また、協会員の免許更新忘れが無いよう、免許更新のお知らせ葉書の送付や免許更新済みの確認作業を行っています。広島地域事務所管轄外の会員には電話でご相談をお受けしています。

さて、免許更新時及び変更届提出時に一番多い質問は、「登記されていないことの証明書」、「身分証明書」、「刑罰の有無」についてです。

3点とも申請書(届出書)には綴じないで、代表者、役員、専任の取引主任者、政令2条の2の使用人、相談役及び顧問に、各人につき、一部提出していただきます(前記の方々の欠格要件を審査するため)。

1. 「登記されていないことの証明書」

成年被後見人、被保佐人の登記がされていないことを証明するために提出

(平成12年4月1日から、成年後見人制度が開始され、成年後見人、保佐人等がついている方は、東京法務局に登録されています。その登記がされていないことを証明するものです。)

入手方法:

①広島法務局民事行政部戸籍課の窓口へ直接請求

広島市中区上八丁堀 6-30 (合同庁舎 3 号館 3 階) TEL082-228-5201

請求者:

本人、代理人(委任状を持参)、親族(戸籍謄・抄本、又は、委任状の持参でも可能です。)

申請書提出時に本人確認用の運転免許証、健康保険証、パスポートなどを提示してください。

②東京法務局へ郵送で請求

〒102-8226 東京都千代田区九段南 1-1-15 九段第2合同庁舎

東京法務局民事行政部後見登録課 TEL03-5213-1360(ダイヤルイン)

申請書、返信用の封筒(宛名を書き、切手を貼付したもの)、上記本人確認用書類のコピーを東京法務局へ送ってください。後日、証明書が返送されてきます。

会社でまとめて請求する場合は、申請書の返送先に会社の所在地を書き、返信用封筒(会社の所在地、会社名と請求した方全員を連名で宛名とする)を同封してください。

申請書:

(入手方法)

1) 宅建協会販売の免許申請書、変更届に「登記されていないことの証明書」が添付してあります。複数枚必要な場合は、コピーし使用してください。

2) 東京法務局ホームページにてダウンロード:「登記されていないことの証明書」で検索→「東京法務局」

http://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/static/i_no_02.html

3) 最寄りの法務局、地方法務局でも入手可能

1)~3)のどちらかで入手の上、登記印紙 400 円分を貼付のこと

2. 「身分証明書」

破産者でないことの証明に提出

取り方: 各人の本籍地の市区町村役場で取得

* 時々、運転免許証などを持って来られる方がおられます。

「身分証明書」という書類ですので、お間違えないようお願いします。



3. 「刑罰の有無」(広島県知事免許のみ提出、大臣免許は不要)

県庁より各人の本籍地の役場へ刑罰の照会をするための用紙

* 各人につき、「身分証明書」の記載どおりに調査対象の太枠部分を記入するだけです。

本籍地の漢数字はそのとおりに、丁目や番地もハイフンで省略しないようにしてください。氏名の旧字があれば、そのとおりに記入します。また、日付も書かず、押印もしないようにしてください。

以上について、ご不明な点があれば、宅建協会免許センターまでお電話をください。

(宅建協会 免許センター TEL082-243-0011 担当 上福浦 かみふくら)

平成20年度宅建試験結果の概要

平成20年10月19日(日)に全国一斉で行われました平成20年度宅地建物取引主任者資格試験について、(財)不動産適正取引推進機構より合格者の概要について通知がありましたので、お知らせします。

		本年度	前年度
全 国	受 験 者 数	209,415 名	209,684 名
	受 験 率	80.4%	80.5%
	合 格 者 数	33,946 名	36,203 名
	合 格 率	16.2%	17.3%
広 島 県	受 験 者 数	4,178 名	4,196 名
	受 験 率	81.9%	81.3%
	合 格 者 数	613 名	666 名
	合 格 率	14.7%	15.9%

* * * 合格者の概要(全国) * * *

●合否判定基準

50 問中 33 問以上正解した者(登録講習修了者:45 問中 28 問以上正解した者)

●平均年齢

33.9 歳(広島県では 35.4 歳でした)

●最高齢合格者

79 歳・男(東京)

●最年少合格者

15 歳・男(和歌山)

※職業別では、不動産業 32.6%・金融関係 8.9%・建設関係 11.4%・他業種 22.5%・学生 10.3%・主婦 4.3%・その他 9.8%でした。

【平成20年度 正解番号 (財)不動産適正取引推進機構発表】

問 1	問 2	問 3	問 4	問 5	問 6	問 7	問 8	問 9	問 10
1	1	3	4	4	2	3	3	1	1
問 11	問 12	問 13	問 14	問 15	問 16	問 17	問 18	問 19	問 20
4	3	4	3	3	2	3	4	2	3
問 21	問 22	問 23	問 24	問 25	問 26	問 27	問 28	問 29	問 30
1	2	1	2	3	4	4	1	2	3
問 31	問 32	問 33	問 34	問 35	問 36	問 37	問 38	問 39	問 40
2	4	3	4	4	2	4	1	4	1
問 41	問 42	問 43	問 44	問 45	問 46	問 47	問 48	問 49	問 50
2	1	2	3	1	4	2	4	3	2

支部行事報告

安芸賀茂支部 《支部研修会》

期日:平成20年11月13日(木)午後1時30分～4時

場所:サンピア・アキ(安芸郡海田町窪町8-8)4階

参加者:116名

研修テーマ:

1. 不動産広告(チラシ)の注意点について(30分)
講師:広島県宅建協会 本部職員 宗平 英克 主任
2. 建物賃貸借契約における重要事項説明について(1時間30分)
講師:広島大学法科 大学院 佐藤 勇 氏



研修会の様子

コメント

平成20年度研修会の開催に当たり、会員皆様に対し通常業務として、行っている基本的内容について再度確認していただくための内容としました。現在コンプライアンス(法令順守)がとても重要となっている中で、「不動産広告(チラシ)の注意点について」は実例をもとに解りやすくご説明していただきました。

また、「建物賃貸借契約における重要事項説明について」は、前回にも講師をお願いしました佐藤先生に、実際に使用している建物賃貸借重要事項説明書の内容に沿って、言葉の意味や法的な根拠について丁寧に説明いただきました。会員皆様には、重要事項説明がいかにか重要かを、再度ご確認いただけたと思います。

(執筆者:安芸・賀茂支部 法務指導委員長 少前 幸充)

交流の広場

中支部 中支部研修旅行～大分県～

期日:平成20年10月21日(火)～22日(水)

行き先:宇佐神宮・九重夢大吊橋・原鶴温泉・阿蘇高原

参加者:中支部会員・従業員・理事 合計72名

コメント

好天に恵まれ、バスで九州中部を走ってきました。

宇佐神宮で清らかな気持ちになり、大吊橋でひやひやし、阿蘇山火口は晴れ渡っていました。行き帰りの車中は「売買仲介業務トラブル」を見てしっかり研修しました。

(執筆者:中支部総務委員長 重本 泰邦)



参加者全員で記念撮影

三原支部

のんびりゆったり日帰り旅行～神戸～

期日:平成 20 年 11 月 19 日(水)

行き先:ルミナス神戸ランチクルーズと那須海浜水族園見学

コメント

今年は、参加者 32 名のうち女性参加者 15 名という華やかな日帰り懇親旅行でした。

今年一番と冷え込んだ一日でしたが、目指すは豪華なレストランシップ「ルミナス神戸」の最上階レストランでのバイキングランチ。そして食事を楽しみながらの神戸港から明石海峡大橋をめぐるクルージング。



参加者全員で記念撮影

晴天に恵まれ、海から望む神戸の町並みがまぶしいほどとてもきれいで、海上は少し風が強く白波が立つほどでしたが、船の揺れなのかランチのお酒のほろ酔いなのか、大変気分の良い、ゆったりとした時間を過ごすことができました。

その後、那須海浜水族園に立ち寄りバンドウイルカの華麗な技などを楽しみ、全員元気に帰ってまいりました。

(執筆者:三原支部副支部長 舛谷 泰達)

広島会場
決定!!

平成20年度全宅連実務セミナー開催!

～既存住宅流通新時代 新たなビジネスチャンスを探る～

全宅連主催のセミナーのご案内です。皆様の参加をお待ちしています。
詳細について(申し込み方法等)は、会報に同封の「ちらし」をご覧ください。

平成 20 年度(後期)の全宅連実務セミナーは、仲介業者のための既存住宅流通活性化をテーマに開催します。フローからストックへと政策転換が図られるなか、最近頻出する「建物検査(インスペクション)」と「リノベーション」の2つのキーワード。今回はそれらをテーマに既存住宅流通の今後を探ります!

◆◆◆プログラム◆◆◆

第1部:「仲介業者のための建物検査(インスペクション)活用法」13:05～14:40

不動産コンサルタント、日本ホームインスペクターズ協会 理事長 長嶋 修 氏

第2部:「不動産リノベーション会社との協業のポイント」14:50～16:05

リノヴェックス企画部部长 樽宏 彰 氏

特別講演「定期借家制度の現状と今後の普及に向けて」

国土交通省住宅局住宅総合整備課 担当官

◆◆◆開催日・会場(広島会場のみ抜粋)◆◆◆

開催日:平成 21 年 2 月 20 日(金) 広島県不動産会館(定員 120 名)

受講料:3,000 円(税込、テキスト代含む)

お申込方法は2通りあります。どちらかの方法で申込ください。

- ① 全宅連ホームページから申込。
- ② ちらしの申込書を全宅連へ FAX。



↑こちらのチラシが同封されておりますのでご覧ください。

答:『教学相長』・・・人を教えることは、教える側も成長する機会であること。

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⑥**

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いただきました。ご参考ください。

【建物賃貸借の媒介・管理の裁判例】

賃貸借契約の成立を予定して折衝が続けられたが賃借人側が翻意して賃貸借契約書の作成に至らなかったことで、賃貸借契約は成立していないが、賃借人に契約締結上の過失があるとして損害賠償義務が認められた事例 (東京地裁H18.7.7 判決)

本件は、大規模なビルの賃貸借契約について、賃貸人側と賃借人側とで交渉を続けて契約書調印の日程まで決まっていたところ、賃借人側が調印を拒絶した事案です。

裁判所は、賃貸借契約は成立していないとしても、契約締結準備段階に入った当事者は、信義則上、理由なく契約締結の利益を侵害してはならないとして、賃借人側に損害賠償の支払いを命じました。

事案の概要 *****

※宅建業者であるXは、平成15年初め頃から本件建物の一部のフロアにつき賃借人を募集していた。投資顧問業者であるYは、平成15年4月、Xに対して、本件建物に関する賃貸借条件検討申込書を交付した。

※平成15年8月、Yのグループ会社であり、米国に本社を置く訴外A社がXに対し、貸室申込書を交付した。本件申込書には、2フロア合計1090坪、敷金3億9240万円、賃料月額2616万50円、共益費月額654万12円等の条件が記載してあった。また、本件申込書には、階数は17・18階又はそれより上層階を希望すること、条件について9月末までに双方が完全な合意をすることが成約するための条件であることが明記された。

※Xは、平成15年9月1日に、A社に対して賃貸階を8階・9階として、その他条件は本件申込書のとおりとして賃貸することを承諾する旨の承諾書を交付した。しかし、A社は、賃貸階が不服であったため、受領書

に押印しなかった。

※その後XとYとは契約についての交渉を重ね、賃借人名義がAではなくYでとすることや賃貸階を14階・15階とすることなどを合意し、平成15年12月16日には、賃貸借契約書の調印日を平成16年1月16日とすることで合意した。

※しかし、A社会長が本件物件への移転に承諾せず、結局、Yは、平成16年1月29日、本件物件を賃借しないことに決定した旨をXに対して通知した。そこで、Xは、Yとの間に賃貸借契約は成立していることを前提として債務不履行を理由に賃貸借契約を解除し、損害賠償として金3億2488万160円を請求する旨の内容証明郵便を送付し、紛争となった。

※裁判所は、XY間に賃貸借契約は成立していないものの、Yは契約締結の準備段階に入ってから正当な理由なくXの契約締結上の利益を侵害したとして、Yの損害賠償責任を認める判断を示した。

チャレンジ！ 四字熟語！ 『鏡花水月』(答えは次ページ⇒)

裁判所の判断骨子

(賃貸借契約の成否について)

※「本件賃貸借契約は賃料及び共益費を合計すると月額3000万円を超え、敷金総額も4億円に近い極めて高額な取引であって、かかる高額取引においては契約当事者が慎重になるのが当然であり、合意も書面を作成してなされるのが通常である。本件賃貸借契約においても、平成15年12月16日において「調印予定日」を平成16年1月16日と合意していたのであって、当事者間において正式契約書を作成した段階で契約を締結する意思であったものと考えられる。そして、最終的に原告と被告間では契約書が作成さ

れることはなかった。」被告(Y)は、本件申込書に、9月中に諸条件について完全な合意に達することが制約の条件であることを書き加えていることから、本件申込書を原告(X)に交付し原告(X)が承諾しただけで契約を成立させる意思はなかったというほかない。」

※「したがって、賃貸借契約書が作成されていない本件においては、未だ原告(X)と被告(Y)間で本件建物について賃貸借契約が成立していたとは認められない。」

(契約締結上の過失について)

※「平成15年11月19日の段階で賃料はもちろん契約期間、保証金額、賃借対象階といった契約内容の主要部分については原告(X)と被告(Y)間で合意が形成され、「同年12月16日の打ち合わせにおいて契約書の調印予定日を平成16年1月16日とすることで合意していることを考慮すると、遅くとも平成15年12月16日の段階では、契約締結の準備段階に入ったと言わざるを得ない。」

る契約締結上の利益を故なく侵害しないように行動すべき義務を負っており、正当な理由なく原告(X)の契約締結上の利益を侵害した場合には、被告(Y)にいわゆる契約締結上の過失が認められ、不法行為に基づいて、原告(X)が将来賃貸借契約が締結されると信じたことによる損害を賠償すべき義務を負う。」

※「会長が承諾しないという理由で賃貸借契約の締結を拒絶したことは、到底正当な理由があったとは認められない。」

※「契約締結の準備段階にあった被告(Y)は、原告(X)が近く本件建物の賃貸借契約が結ばれるものと信じて行動することが容易に予想できるものである。したがって、被告(Y)は、信義則上、原告(X)のかか

熊谷先生のコメント

※本件は、賃貸人側と賃借人側とが交渉を続け、賃貸借の条件や契約書調印日まで決まっていたところ、賃借人側が一方向的に賃貸借契約の調印を拒絶したというものです。

成立していない、という判断をしました。

※賃貸借契約は成立しなくても、賃貸借契約の交渉を継続させていて、賃貸借契約の準備段階に入ったと評価できるのであれば、交渉の当事者は、信義則上、契約締結の利益を理由なく侵害しないように行動すべき義務を負っているというのが通説・判例です。本件でも、賃借人側は、契約締結上の過失があると判断されました。

※賃貸借契約は諾成契約であり、口頭であっても合意が成立すれば賃貸借契約は締結されたことになるのが原則です。賃貸人側は、口頭で契約が成立したと主張しました。しかし、裁判所は、本件では賃料等の月額が3000万円を超えており、敷金も4億円近いため、両当事者とも書面を作成することによって賃貸借契約は成立させることとしていたと判断して、契約書が作成されていない本件では、まだ賃貸借契約は

※損害額は、実際に新たな賃借人が入居するまでの実質賃料と判断され、約1億5000万円が認められました。

答:『鏡花水月』・・・目には見えるが、手に取ることができないものたえ。詩歌などの言葉に表わせないほどのすぐれた趣のたえ。

【近時の裁判例】

建物に白ありの浸食による欠陥がある土地建物売買契約において、売主の瑕疵担保責任が認められ、仲介業者の不法行為責任等は認められなかった事例 (東京地裁H18.9.5 判決)



本件は、売買の目的物である建物の土台が白ありにより浸食されていたということで、買主が売主に瑕疵担保責任を追及するとともに、仲介業者の不法行為責任等を追及した事案です。裁判所は、売主の瑕疵担保責任は認めましたが、仲介業者の責任は認めませんでした。瑕疵の一事例として参考にしてください。

事案の概要

※売主業者Y1は、Y1所有の土地建物につき、宅建業者Y2を販売代理として、買主Xに対して金 3500 万円で売却した(「本件売買契約」)。買主Xは、宅建業者Y3に仲介を依頼して、本件土地建物を購入した。Y1とY2は競売物件を競落して転売することを反復継続してきた。すなわち、売主業者Y1が資金提供者として買受人、転売人となり、宅建業者Y2が競売物件の調査から転売手続を行ってきた。本件土地建物も競売物件であり、売主業者Y1が金 2265 万円で競落し、宅建業者Y2が占有者を立ち退かせた後、リフォームを訴外Aに依頼した後、仲介業者Y3に仲介を依頼し、Xが購入することになったものであった。本件売買契約では、現状有姿売買であることが合意さ

れた。 ※その後、買主Xは本件建物に白ありの被害を発見したため、白あり駆除の処理を行うとともに、本件被害は瑕疵に該当するとして、Y1らに損害賠償請求訴訟を提起するに至った。被害は、白ありにより土台を浸食され、建物の構造耐力上、危険性を有するものであった。 ※買主Xは、売主業者Y1に対しては、不法行為責任、瑕疵担保責任等を追及し、代理業者Y2に対しては、不法行為責任を追及し、仲介業者Y3に対しては、不法行為責任、債務不履行責任等を追及した。 ※これに対して裁判所は、売主業者Y1の瑕疵担保責任のみを認める判断を示した。

裁判所の判断骨子

(売主業者Y1及び代理業者Y2の不法行為責任について)

※「本件競売の現況調査報告書及び評価書には本件欠陥をうかがわせる記載は全くないこと」などからすれば、代理業者Y2の担当者は、「競売物件の調査段階から本件売買契約締結までの間に本件欠陥を認識し、又は過失により認識しなかったというとはできない」。売主業者Y1の担当者は、「競売物件の調査から転売手続までの実際の手続を」Y2担当者

に「いわば一任していたことが明らかであり、同人以上に本件建物の状態を把握していたということではできないから、同人が本件欠陥を認識し又は過失により認識しなかったというとはできない以上」、Y1担当者が「これを認識し、又は過失により認識しなかったというとはできない。」よって、Y1及びY2の「不法行為は成立しない」。

ちょっぴりブレイク!

《まめ知識～2月20日は旅券の日》

1878年(明治11年)2月20日に「海外旅券規則」が外務省布達第1号として制定され、「旅券」という言葉が初めて法令上使われました。これを記念して生まれた「旅券の日」、あなたも大切なパスポートを確認する日に見て下さいね。



チャレンジ! 四字熟語! 『行儀作法』(答えは次ページ⇒)

(売主業者Y1の瑕疵担保責任について)

※Xらは、「追加リフォーム工事完了後は、床にベニヤ板やクッションフロアなどがはられたり、畳、ふすま、障子などがはり替えられたりされており、購入希望者に立ち入らせることが可能な程度にリフォームが完了していたと考えられるから、Xらは本件売買契約締結時に本件欠陥を知らず、かつ、知らなかったことに過失はないと認められる。」

※また、「本件建物は、本件売買契約締結当時既に白ありにより土台を浸食され、建物の構造耐力上、危険性を有していたということができるところ、本件売

買契約は居住用建物をその目的物の一部とする土地付き建物売買契約であり、取引通念上、目的物たる土地上の建物は安全に居住することが可能であることが要求されるものと考えられるから、本件建物が本件売買契約当時既に建築後約 21 年を経過していた中古建物であり、現状有姿売買とされていたことを考慮しても、本件欠陥に関しては瑕疵があったといわざるを得ない。したがって、本件欠陥は、隠れた瑕疵に当たるといふべきである。」

(仲介業者Y3の不法行為責任・債務不履行責任について)

※ 本件建物には本件欠陥があるところ、「仲介業者Y3に対して仲介を依頼した代理業者担当者は、買主Xが白あり被害を発見するまでこれを認識していなかったとすることができることに加え、」「仲介業者Y3が初めて本件建物に立ち入ったのは、床にベニヤ板やクッションフロアがはられ、畳、ふすま、障子などがはり替えられた後であり、仲介業者Y3は本件建物の外装及び内容を見たが、土台を見る

ことはなかったこと、仲介業者Y3に白あり被害について特別の知識があることを認めるに足る証拠はないことからすれば、仲介業者Y3が本件売買契約締結時に本件欠陥を認識し、又は過失により認識していなかったとは認められない。」よって、「Xらの仲介業者Y3に対する請求はいずれも理由がない。」

熊谷先生のコメント

※物理的瑕疵である白あり被害についての売主業者の責任と仲介業者の責任とが問題になった事案です。

※売主業者は、白あり被害を認識していたわけではなく、また、認識しないことに過失がなかったと判断されたため、不法行為責任は認められませんでした。

※土地建物売買では、取引通念上、目的物たる土地上の建物は安全に居住することが可能であることが要求され、建築後約 21 年を経過していた中古建物であって、現状有姿売買であっても、安全に居住することができないような不具合は、瑕疵に該当すると判断されています。実務上、参考になる判断です。

※仲介業者の責任については、仲介業者は白あり被害を認識しておらず、また認識していないことに過失がないと判断され、責任は問われませんでした。仲介業者には隠れた物理的瑕疵を調査・鑑定する義務はない、というのが通説的な見解であり、仲介業者が白ありについて特別な知識を有していないのであれば、白あり被害に気がつかなかったとしても責任を問われるべきではない、というのは妥当な結論であるといえるでしょう。



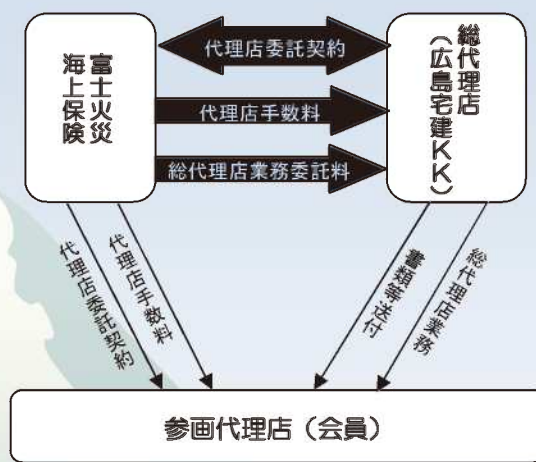
参画代理店を始めませんか？

損害保険の代理店業務

平成19年11月1日から宅建総代理店制度を開始いたしました。2008年6月現在の参画代理店数は220店を超えております。

この制度は富士火災海上保険(株)、広島宅建協会会員(参画代理店)広島宅建(株)の三者が総代理店契約を締結した上で、広島宅建(株)が総代理店となり、参画代理店となられた会員皆様の損害保険業務を支援する制度です。

総代理店が参画代理店の一部業務をお手伝い(各種照会対応、申込書等の計上処理、営業事故処理サポート他)しますので、参画代理店は事務処理の軽減が図られオーナー物件や売買物件に対する火災保険販売を一層推進することができます。



参画代理店3つの特典

①代理店手数料

火災保険(住宅物件)で最大**32.3%**の手数料が受け取れます
(入居者用火災保以外では参画代理店：広島宅建(株)=9：1の代理店分担となります)

②代理店業務の軽減

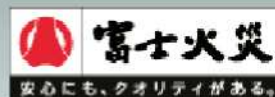
保険見積書や申込書は総代理店が作成のうえ、参画代理店へメールやFAXで配信されます。また、お客様から頂いた保険料は保険料口座へ入金する必要がなく、富士火災の保険料口座へ直接入金しますので、収支明細表への記帳と精算業務が不要です

③価格メリットの高い商品

マンション・アパートオーナーや住宅購入者に対して、リスクの状況に応じて最大27%割引適用をした火災保険が提供できます

参画代理店の業務

- ・ 契約募集、保険料領収及び領収証発行
- ・ 保険料の入金(収支明細表記帳や精算は一切不要)
- ・ 申込書等の総代理店への送付



住宅ローンの保証料無料化について 対象が拡大しました！

【従来】 ろうきん会員構成員の方 ※1



- ①これまで対象にならなかったろうきん会員構成員の方や
②ろうきん会員以外の方にも！

1. ろうきん会員構成員のご家族の方
構成員の配偶者・子・親
2. ろうきんの会員以外の勤労者の方で中国ろうきん友の会賛助会員に加入いただける方

(注)必要資金における自己資金割合など…一定の条件がございます。

その他 他金融機関からの借換えの場合



Chugoku Rokin
宅建協会会員からの紹介でお申し込みをされた方は
金利優遇いたします！！※2

※1中国ろうきんに出資がある団体会員のうち、以下の会員の構成員による新規ご利用が対象です。

- ① 労働組合
② 国家公務員・地方公務員等の団体
③ 勤労者のための福利共済活動を目的とする団体
で、一定の条件をみたまもの

※2固定金利選択型住宅ローンの金利優遇項目

- ① 宅建協会会員からの紹介でお申込みをされる方
② 所定の積立性預金をご契約の方
③ 所定のローン・サービスをご利用の方
④ 給与振込指定(全額)実施の方、または所定の公共料金のうち2種目以上くろうきん>で自動振替をご契約の方
⑤ オール電化住宅・ガス化住宅の新築、購入およびそのリフォームをされる方
上記のうち、所定の項目該当数により金利優遇いたします。

店頭に詳しい説明書をご用意しています。

ご注意:記載事項のうち、住宅ローンとは有担保住宅ローンのことをいいます。



賃貸管理業務トラブル対応術

～質問7 鍵交換～

NO.7

質問7 鍵交換

先日、管理しているマンションの1戸が空き巣に遭い、多額の被害が出てしまいました。警察による捜査の結果、この部屋の前借主が、複製した鍵を使い犯行に及んだことが判明。

犯人には弁済能力がないため、被害者は貸主・管理会社に対し弁償をすることを求めています。

鍵の交換を行わなかった貸主・管理会社としては、責任を負わなければならないのでしょうか？



回答1. 貸主・管理会社の責任と貸主の鍵交換義務



前の借主が勝手に複製した1個の鍵を使い、前に自分が住んでいたアパートに泥棒に入ってしまった。そういう場合、貸主や管理会社は、現在の借主に対して損害賠償をしなければならないのかという問題です。

古い借主から新しい借主が変わるとき、鍵を交換する義務があるのかどうかによって、損害賠償する義務があるかどうかも決まってきます。鍵を交換する義務があるというのであれば、交換しなかった貸主は損害賠償に応じる必要があるだろうし、交換する義務がないのであれば、損害賠償に応じる必要はないだろうということになり、交換義務があるのかどうかによって、結論は変わってくるということになります。

この質問の場合は複製した鍵ですが、例えば貸主が借主に鍵を3つ渡しておいて、そのうちの2つしか回収せず、残した1つを使って、前の借主が新しい借主の部屋に窃盗に入ってしまった場合には、責任は免れないと思います。3個の鍵を回収しなかったのはまずいですから、責任は免れないでしょう。

では、複製した鍵はどうか。3個渡して3個返してもらいますから、複製しているかどうかはわかりません。その複製した点まできちんとフォローして、犯行を起こさないようにするには、鍵を常に換えなければ仕方ない。鍵を3個渡して3個返してもらったが複製のことまで考えて鍵を交換する義務があるのかということになると、これはなかなか問題です。

一般的には、そういう場合は”いろいろな事情”を考慮した上で、鍵の交換義務があるかどうかを裁判所は判定します。”いろいろな事情”というのは、例えば賃料の額や賃貸目的物件の立地条件、最近窃盗があったかどうかなどです。賃料が高くて、借主も「安全性については貸主が十分に配慮してくれているだろう」と期待できるような状況であれば、やはり鍵を交換する”義務があるだろう”ということになるし、賃料が安くて、貸主は「そこまでやってられない」というような状況であれば、”義務はない”ということになります。また、賃貸目的物の立地条件です。治安が良く、今まで窃盗など発生したことがないという所であれば、”義務はない”という方向に傾きやすいし、そうではなく治安が悪いとか、地域全体はともかく、そのアパートは以前にも窃盗に入られているというようなことがあれば、”義務はある”という方向に傾くこと

になります。

ただ、複製の鍵で古い借主が窃盗に入った場合、貸主に損害賠償責任が認められることのほうが多いかもしれません。ですから、手間ではありますが、借

主が変わる都度鍵を換えておくのが、貸主としても新しい借主から損害賠償責任を波及されないためには安全だと思います。

回答2. 管理物件で第三者による侵入事件などが発生した場合、その原因が「管理会社の鍵の保管・管理状況に起因する」と判断されることはあるか

管理物件で第三者による侵入事件などが発生した場合、その原因が「管理会社の鍵の保管、管理状況に起因する」と判断されることがあるでしょうか。

これもいろいろな場合があると思います。例えば入居するときに管理会社が鍵を3個渡したが、退去するときに2個しか回収しなかった。残った1個を使って、古い借主がいままで自分が住んでいたアパートに窃盗に入った。これは下手をすると管理会社が損害賠償責任を負うことがあり得るかもしれません。しかし3個回収していて、複製の鍵で泥棒に入ったという場合は、貸主は別として、管理会社は責任を負わないと思います。

管理もしているし、賃貸仲介もしている、客付けの不動産会社が入居希望者を案内する際、鍵を持った従業員が、お客様を現地まで案内するのは非効率と考えて、その物件の新聞受けなどに常時鍵を置いておき、借りたという希望者が来たときには、「あそこに鍵が入っていますから適宜自分で見てください」としていたとしま

す。そういう状況の中で泥棒が新聞受けに入っている鍵を使って空室に侵入し、バルコニーを伝って隣の居室に忍び込んで窃盗に及んだという事件が実際に発生しました。こういう場合、やはり新聞受けに鍵を入れて放しにしておく、鍵の管理不備ということで責任を問われるでしょう。泥棒に入られた人から損害賠償請求などされかねません。

それから、こんな事件が何年か前にありました。社内に保管していた鍵を管理会社の社員が無断で複製し、アパートに窃盗に入り、アパートの借主の方を殺してしまつた。この場合も、社員が自由に複製できるような状態で鍵を保管していた管理会社に責任があるということで、管理会社に対して1億3000万円の損害賠償責任が認められました。

こういうこともありますので、管理会社は鍵の管理責任者を決めて、鍵の保管のルールなどもきちんとしておくことが必要だろうと思います。

※次回は質問8 地震

「大地震により賃貸物件が倒壊し、それに伴う人身事故が発生した場合、貸主・管理会社の責任はどうなるのでしょうか?」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



《まめ知識～1月12日は、スキーの日》

スポーツ用品のメーカー、ミズノの直営店・エスポーツミズノが1994(平成6)年に制定しました。

1911(明治44)年のこの日、オーストリアのレルヒ少佐が、新潟県の高田陸軍歩兵連隊の青年将校にスキーを指導しました。これが、日本人初のスキーとなりました。



答：『狂言綺語』・・・道理に合わない文章と、表面だけを飾りたてた言葉。小説や物語を卑しめていう。

流通センターからのお知らせ

11月23日マリーナサイド海老園イベント開催！

県有地分譲フェア「秋の水産味覚祭り in マリーナサイド海老園」を開催し、約 2,200 人の来場があり、終日賑わいました。

イベント会場では、焼き牡蠣・カキフライの無償配布の他、かき飯・生カキ・イリコ・チリメン・タコ飯・ガザミ・エビ等を販売。お子様向けに海の生物タッチプールを設置し、家族連れをターゲットにした充実の内容でした。



東広島市と空き家バンクの相談等に関する協定を締結しました。(平成 20 年 12 月 1 日)

東広島市福富町、豊栄町、河内町に物件をお持ちの方は、不動産オンライン広島へ登録をお願いいたします。

物件登録される際は、「田舎暮らし」にある項目にチェックを入れると、広島県ホームページ「広島暮らし」に反映されます。

広島暮らし

Yahoo!検索

広島暮らし > 住まいの情報 > 空き家バンク(全県版)

全宅住宅ローン土地取得資金用【全宅「つなぎ融資」】取扱を開始しました。

商品の詳細につきましては、ホームページをご覧ください。お電話でお問合せください。

<http://www.zentakuloan.co.jp>

全宅住宅ローン株式会社 TEL:03-3252-1414

呉市から市有地売却の媒介依頼のお知らせ(媒介手数料有り)

申込受付期間:先着順で随時受付中 20 物件

全宅連ハトマークサイトをリニューアル

12月18日 更に利用しやすくなりました。

不動産オンライン広島請求書発行について

平成 21 年 2 月に不動産オンライン広島をご利用の方に請求書を FAX させていただきます。

- ◇ 代行登録・検索料等【2008 年 8 月～2009 年 1 月】
- ◇ パソコン会費【2009 年 1 月～2009 年 7 月】

ゆうちょ銀行の利用について

不動産オンライン広島関係で、口座振替以外の方は、以下の振込先へお支払いいただけるようになりました。

振込先	社団法人広島県宅地建物取引業協会
銀行名	ゆうちょ銀行
店名	一三九店(イチサンキュウ店)
預金種目	当座
口座番号	0025909

※口座振替をご希望の方は、流通センターまでご連絡ください(振替手数料は協会負担です)。

不動産オンライン広島

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

消費者ページ <http://www.fudohsan.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

広島宅建株式会社は以下の5社と新規事業の提携をいたしました。

1. NECビッグロープ(株)と提携

インターネット光回線法人向けプロバイダ契約でお得なキャンペーンを実施中です。

2. (株)モンテカルロと提携

通常価格より 10%引き、タイヤ・カー用品・車検などが会員特別価格でご利用いただけます。

※ VIP カード登録(入会金・会費無料)が必要です。

3. ニューワールドツーリスト中国観光(株)と提携

日本旅行や JTB 等の旅行プランが3%割引となります。

4. (株)ゼンリンと提携

広島県内の住宅地図・ブルーマップ・デジタウン・電子地図 Z[zi]・ナビソフトの商品が会員特別価格でご購入いただけます。

5. (株)リクルートフォレントインシュアと提携

延滞賃料保証の他、法的手続きに関する費用、残置物処理に関する費用、原状回復等に関する費用まで保証する内容です。

※対象物件は、集金管理されている管理物件のみです。

その他利用可能なサービス一覧

- ・ 富士火災保険(損害保険の総代理店)
- ・ アート引越センター(引越紹介取次)
- ・ 大栄教育システム(宅建試験・パソコン講座)
- ・ ソフトバンクテレコム(携帯電話法人契約)
- ・ フォービック(インターネット光回線取次)等

その他多くのサービスがご利用いただけます。

詳しくは広島宅建株式会社ホームページの会員専用入口からご覧下さい。

<http://www.hiroshimatakken.jp>

広島宅建

Yahoo!検索

会員専用入口 ユーザー名及びパスワード: takken

販売図面DX 2.0

デラックス

2009年1月 新バージョン登場!

表現力の高い販売図面を自由に作成～画像出力



賃貸・売買 全7種類・20パターンの販売図面を作成。
間取図面や画像を取り込んで自由自在にレイアウト。
さらに作成した図面を画像形式で出力!

定価 14800 円が 33%OFF

会員特別価格

9,800 (税込)
円

■販売図面DXをご利用いただくにはMicrosoft Excelのバージョン2000、2002、2003または2007が必要です。

■既に販売図面DXをご利用のお客様は、無償でバージョンアップが可能です。弊社ホームページのサポートページより販売図面DX2.0のダウンロードを行ってください。

URL→<http://www.madori.jp/support/update/>

■上記金額以外に送料・代引手数料 1050 円が必要です。

【開発・販売】株式会社ピーシーコネクト
商品のお申し込み、お問い合わせは

0120-333-343

営業時間: 土・日・祝日を除く 10:00~18:00

NTT 光回線ご紹介キャンペーン!



宅建協会会員様の管理物件に入居予定・入居中の方でこれからインターネットを使いたいお客様をご紹介ください! 回線開通後にご紹介料として **¥15,000円** お支払いいたします。



お申し込み・お問い合わせは、広島宅建光取次センター

0120-931-290 (有)フォービック 担当佐々木・河野



今年もよろしくお申し込み申し上げます。大栄教育システムの宅建・パソコン講座のご案内

宅建主任者講座
平成21年受験コース

通常受講料▷204,000円(税込)

会員様受講料▷**176,400円**(税込)

申込受付期間▷2月28日(土)まで

開講説明会▷毎日実施! ●お問い合わせ・資料請求は、お気軽にお電話ください。

パソコン講座
Word・Excel・Access・Power Point
グラフィック・CAD・情報処理など

会員様割引▽
通常受講料より▷**10%OFF!**

無料体験授業&説明会
▷毎日実施! ●お問い合わせ・資料請求は、お気軽にお電話ください。

ビジネスのシーンで必ず必要になるコンピュータの知識。大栄なら無理なく、自分のペースで学べます!

**通しやすい、
学びやすいシステム!**

- ①急な仕事で欠席しても大丈夫!→無料補講制度あります。
- ②わからないところは即質問できます!
→講義前後に講師に直接質問!メールで質問!電話で質問!
- ③自習室あります!
→帰宅前に寄って自習して帰る。30分でもその積み重ねが合格へつながります。

資格とスキルの専門校

大栄教育システム

大手町校 広島市中区大手町1-1-20

☎082-246-8874

JR広島駅前校 広島市南区猿猴橋町6-18

☎082-506-1110

福山校 福山市東後町1-41 (エム・シー福山ビル3F)

☎084-923-8141

(社) 広島県宅地建物取引業協会会員のみなさまへ

快適サービス充実!! アートならまかせて安心のお引越。



エコ楽ボックス®

**無料
レンタル中!**

エコ楽ボックスは無料レンタル中です。
※一部の地域では準備中です。
詳しくはお問合せ下さい。



紙もテープも使わない! 食器をそのまま入れるだけ!

エコ楽ボックスは、食器を仕切りにそのまま入れるだけで簡単に梱包できるボックスです。梱包には食器を包む紙資材も必要ありません。



すっきり、すばやく、片づく。 アートエプロンサービス® 暮らしのお手伝い

お部屋を快適にすると同時に、広く、美しく、暮らすためのサービスがアートエプロンサービスです。豊富な経験とノウハウを持つエプロンサービスレディがお伺いし、主婦の視点を活かしたきめ細かなサービスを提供いたします。

※引越しなくてもご利用いただけます。※一部の地域では準備中です。



AFTER



アートならではの、まごころサービスをご提供。

業界初

ワンストップサービス

引越の際に必要な各種住所変更手続きなどをお客さまに代わって行います。

業界初

家具移動サービス

お引越の翌日から向こう1年間、お部屋の模様替えの際の、家具の移動を1回「無料」で行います。お引越をされない方も有料にて承ります。

アートの

ダンボール

無料

お引取サービス

ご不要になった資材をお引越後1ヶ月以内なら「無料」で引き取りに伺います。



※各サービスについて、詳しくはお問い合わせください。

0120-08-0123
インターネットでお引越! **the0123.com**

the
0123

お見積り無料!
アート引越センター
アートコーポレーション株式会社

MAP COMMUNICATIONS

[地図情報のゼンリン]

今を描く地図。夢を描く地図。

地図は、見知らぬ世界の扉を開くカギになります。

地図は、遠くにある風景を見渡すための展望台にもなります。

いま地図は、さまざまな情報が集積する

コミュニケーションメディアとして、

より豊かで安心・安全な暮らしを支える

欠かすことのできない役割を担っています。

ゼンリンは、一步先を示す確かな地図情報で、今を描き、

夢を描き続けていきます。



株式会社 **ゼンリン**

本社 / 〒803-8630 福岡県北九州市小倉北区室町1-1-1
広島支店 / 〒732-0066 広島県広島市東区光町1-10-19

ゼンリンホームページ <http://www.zenrin.co.jp/>

税務署からのお知らせ

広島県内の次の税務署では、確定申告会場を税務署以外の場所に設けていますので、ご注意ください。

税務署	期 間	会 場 名	所 在 地
広島東 広島南 広島西 広島北	2/16 (月) ~ 3/16 (月)	基町クレド・パセーラ 1 1 階 「NTTクレドホール」	広島市中区基町 6-78 (広島県庁前)
福 山	1/26 (月) ~ 3/16 (月)	備後地域地場産業振興センター	福山市東深津町 3-2-13
府 中	2/ 2 (月) ~ 3/16 (月)	府中市文化センター	府中市府川町 70
三 次	2/ 2 (月) ~ 3/16 (月)	CCプラザ3階「プラザホール」	三次市十日市中 1-1-10
西 条	1/21 (水) ~ 3/16 (月)	賀茂鶴「吉富蔵」	東広島市西条土与丸 2-7-27
廿日市	2/ 2 (月) ~ 3/16 (月)	廿日市市 市民活動センター 2階	廿日市市住吉 2-2-16

- ※ 会場設置期間中、上記の税務署では申告のアドバイスを行っていませんので、ご了承ください。
- ※ 確定申告会場は混雑が予想されます。申告書は国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」や手引き等を参考に、申告者ご自身で作成され、e-Taxや郵送等により提出されることをお勧めします。

国税電子申告・納税システム (e-Tax) をご利用ください

自宅やオフィスから、インターネットを利用して申告などができます。
しかも、平成 21 年 1 月 19 日(月)~3 月 16 日(月)の間は、確定申告書等の
受付を 24 時間行っていますので、忙しい方にはピッタリ・・・!!
さらに、個人の方が e-Tax を利用して所得税の確定申告をすると、

- ① HPからカンタン申告
国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」から直接電子申告できます。
- ② 最高 5,000 円の税額控除
本人の電子署名及び電子証明書を付して所得税の確定申告を e-Tax で行くと、
最高 5,000 円の所得税の税額控除を受けることができます。(平成 19 年分の確定
申告でこの控除を受けられた方は、平成 20 年分では受けることができません)。
- ③ 添付書類が提出省略
所得税の確定申告を e-Tax で行う場合、医療費の領収書や源泉徴収票等は、
提出に代えて、記載内容を入力して送信できます。
ただし、確定申告期限から3年間、添付書類の提出等を求められることがあります。
- ④ 還付金がスピーディー
e-Tax で申告された還付申告は、通常 6 週間程度かかる還付金の受取りが、
3 週間程度に短縮されます。



※ 詳しくは、
イータックスホームページをご覧ください。

<http://www.e-tax.nta.go.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11月1日～11月30日



(株)北屋 (北支部)

所在地：安芸高田市吉田町吉田 1105 免許番号：(1)9673 TEL：(0826)42-0343

①②石飛 慶久 ③売買仲介

④アパート経営より一步踏み出して宅建業を加えました。

今後は業務として地域の発展と活性化に少しでも役立つように頑張ります。



タマホーム(株)大竹支店 (佐伯支部)

所在地：大竹市小方 1-1620-23 免許番号：大臣(1)6857 TEL：(0827)54-1388

①支店長 藤中 芳行 (代表者 玉木 康裕) ②黒田 正紀 ③売買

④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。

タマホームは“よりよいものを、より安く、提供することにより、社会に奉仕する”をモットーに地域の皆様のお役に立てるよう頑張っております。

また、会員の皆様方にはご指導・ご鞭撻のほど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
北	(株)フィールドハウス	平岡 生安	平岡 生安	(1)9681	広島市安佐南区相田 1-16-20	(082)878-4970

変更

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
東	(株)アーバンプランニング	川口 鷹博	取引主任者	朝香 俊幸	田島 正信
	日東不動産(株)	東 正治	取引主任者	東 隆宏/鶴田 公恵 日高 篤典	檜西 美由紀/川本 直 則光 静雄
	賃貸住宅管理(株) 広島駅前店	藤井 直樹	店長 取引主任者	岡崎 泰典 岡崎 泰典	福田 淳 福田 淳
中	ダイアコミュニティサービス(株) 中国支店	河野 由紀	商号	ダイアコミュニティサービス (株)中国支店	ダイア管理(株)中国支店
	(株)沖田	沖田 憲和	代表者	沖田 憲和	沖田 博
	(株)KM ストラテジー	萬屋 直次	取引主任者	仙波 洋志	佐藤 佳織
	(株)プランニングサブライ	水野 隆司	取引主任者	岡田 隆也	佐伯 純郎

TAKKEN HIROSHIMA 2009-NO.1

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
西	(有)デルタホーム	蔭山 正實	所在地	広島市西区己斐本町 3-5-14	広島市西区己斐本町 3-11-9
北	(有)ホームサービス 植木	植木 重夫	メール	info@lifa-asaminami.com	lifa_a@hbs.ne.jp
	荒木不動産(有)	山本 栄一	代表者	山本 栄一	荒木 啓介
	三次振興企業(株)	山本 富士夫	代表者	山本 富士夫	伊藤 四郎
			所在地	三次市甲奴町太郎丸 279-6	三次市十日市西 4-3-20
			TEL/FAX	(0847)67-3585/67-3610	(0824)62-2171/62-5946
	賃貸住宅管理(株) 安佐南店	藤井 直樹	店長	福田 淳	岡崎 泰典
取引主任者			福田 淳	岡崎 泰典	
(株)ひろみ	増原 龍也	取引主任者	山下 稔文	照山 香代子	
佐伯	リード(株)	谷本 剛	所在地	廿日市市下平良 451-6	廿日市市平良 2-12-60
			TEL/FAX	(0829)30-0185/30-0186	(0829)34-2707/34-2808
安賀	(株)プランニングサブ ライ 西条駅前店	水野 隆司	取引主任者	川中 克仁	(追加)
福山	ヴィーナスホーム (株)	渡邊 俊明	商号	ヴィーナスホーム(株)	ヴィーナス(株)
	積和不動産中国(株) 福山営業所	寺島 竹夫	所長	石川 智徳	蔵本 利通
			取引主任者	石川 智徳	蔵本 利通
	蔵王不動産(有)	猪原 章午	FAX	(084)945-5655	(084)941-9090
	ナショナル住建(株)	村上 誠一	取引主任者	(削除)	福本 好孝
	(株)ビッグパインテ ール	松尾 光員	所在地	福山市古野上町 4-14 BPTビル 1F	福山市西町 1-15-13
ワウハウス(株)	藤井 義男	TEL	(084)940-5571	(084)940-5570	
尾道	三和鉄構建設(株)	中島 秀晴	取引主任者	森島 寿夫	竹山 伸彦
中 ↓ 西	松本建設(株)	渡部 雄三	所在地	広島市西区楠木町 1-15-24 ウエストビル 4F	広島市中区大手町 5-3-10
			TEL/FAX	(082)503-3601/503-3602	(082)242-2100/242-2101
東 ↓ 北	シンシア不動産(株)	城 尚史	所在地	広島市安佐南区高取南 1-20-19	広島市南区翠 4-6-20
			TEL/FAX	(082)209-4432/209-4431	(082)254-2223/254-2224
三原 ↓ 尾道	(株)ステージ 新尾道店	佐々木 園子	支店名	(株)ステージ 新尾道店	(株)ステージ 三原支店
			所在地	尾道市栗原町 6025-2	三原市港町 3-8-1
			TEL/FAX	(0848)21-2155/24-5255	(0848)61-5877/67-1533

《まめ知識～1月20日 玉の輿の日》

1905(明治 38)年のこの日、祇園の芸妓お雪が、アメリカ政府の産業にまで強大な影響力を持っていたモルガン商会創始者の甥、ジョージ・モルガンと結婚したことから玉の輿の日といわれています。落籍料は当時のお金で4万円だったといわれています。おもしろいですね！



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	総合メディカル(株) 広島支店	金納 健太郎	大臣 (2)6343	西	(株)テッセン	長瀬 敏夫	(2)8943
	ダイアリビングサー ビス(株) 中国営業所	河野 由紀	大臣 (1)6978	北	章栄不動産(株) フローレンスシリーズ販 売事務所	田中 常雄	大臣 (1)7024
	日選開発(株) 広島支店	木村 政直	大臣 (8)3136		ひまわり不動産(有)	濱井 一徳	(4)7908
	(有)太陽土地	上川 スエコ	(2)8891	(有)横川家具ホーム	井上 静子	(7)5515	
				福山	桑田建材(株)	桑田 由博	(4)7946

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、第3回目の本部研修会を記内容で開催いたしますので、是非ともご参加ください！！

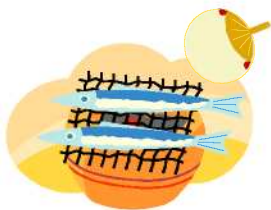
福山会場 平成21年2月3日(火) 午後1時30分～
福山ニューキャッスルホテル(福山市三之丸町 8-16)

広島会場 平成21年2月4日(水) 午後1時30分～
広島県民文化センター(広島市中区大手町 1-5-3)

研修テーマ 「望ましい売買契約書作成のポイント」
「住宅瑕疵担保履行法について」
講師: 弁護士 柴田 龍太郎 氏



《まめ知識～魚の塩焼き、塩を振るタイミング？》



塩を振って焼くだけの、焼き魚。簡単なようですが、結構むずかしいものです。

特に、サンマやサバなどの青背の魚は、独特のニオイやクセが気になる方も、いらっしゃるでしょう。このような魚の場合、下ごしらえの後、少し高め的位置(30cm ほど上)から魚全体にまんべんなく塩を振り、10分ほどおきます。こうしておく、塩の浸透圧で余分な水分や生臭みが抜けるとともに、身が締まって型崩れを防ぎます。出来ればザルの上か、少し傾けたバットの上のせておくといいでしょう。キッチンペーパーなどで、出てきた水気をしっかりと取り除いてから、焼き上げます。そのままでもある程度塩分がなじんでいますが、お好みで、焼く前に軽く塩を振り直します。魚の大きさや塩の量、置く時間の長さによって、身の締まり方や塩のなじみ具合が変わるので、何度か試して、好みの加減を覚えましょう。



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

全国で
14000社の
導入実績

問取りPCプロ

ランニングコスト不要の定番問取りソフト



社団法人

広島県宅地建物取引業協会

推薦
ソフト



詳しい機能の説明はこちら → <http://hiroshimatakken.jp>

広島宅建会員様特別価格

通常販売価格 29,800円が **16,200円** (税込)

01

テクスチャ表現によるリアルな平面図

各部屋を実際の床模様で多彩に表現。畳・フローリングカーペット・タイルなど160種類以上の組み合わせ。

業界初



02

初心者でも簡単に、素早く図面が描ける

ほとんどの作業がマウス操作のみで行える簡単図面作成。初心者でも短時間で正確な図面が作成できます。

03

不動産 広島 への図面登録に最適!

ホームページの図面登録には、リアルな問取り図面がオススメ。作成した図面をJPEG形式で画像出力。もちろん白黒にも対応。

04

チラシや資料にはキレイな画像出力機能

WordやExcelで作成するチラシや販売図面に取り込み。曲線や文字などが詳細に表現されるEMF形式の画像出力。

05

万全のサポート体制で導入後も安心

導入いただいた後には安心の電話サポート体制。専用スタッフが月～土の10:00～18:00まで対応いたします。

新製品

簡単!きれい!
販売図面作成ソフト

販売図面DX

デラックス



提携特別
販売価格

9,800円 (税込)



●販売図面を画像(JPG、BMP形式)で出力!



各種操作も分かりやすいボタンから

- 印刷
- 画像出力
- 画像挿入
- データ編集
- 保存
- 印刷
- 画像出力
- 画像挿入
- データ編集

条件入力はラクラク入力フォーム



ホームページから全てのソフトウェアを「**無料体験版**」にてお試しください!

- ① 広島宅建株式会社 のページ(<http://hiroshimatakken.jp>)を開く
- ② 「会員専用入り口」をクリック
- ③ 「問取りPCプロ」をクリック!

広島宅建協会会員
限定セット特別価格



問取りPCプロ + 販売図面DX + 地図メーカー **24,800円** (税込)

◎ランニングコスト不要のお得な3点セットもご用意しております。 ※送料+代引き手数料別途1,050円必要です。

不動産地図管理サービス



不動産業界待望のインターネット全国地図管理サービス

- 「物件」などのアイコン表示
- 地図管理データベース
- 白地図、アイコンや文字の表示・非表示をカスタマイズ
- 地図のURLをコピーして、ホームページやメールに貼付け

◎会員登録無料で簡単登録ですすぐご利用いただけます。

無料
サービス

www.f-map.jp

お問い合わせ・体験版CD-ROMのご請求は

0120-333-343

問取りPCプロ総合受付 TEL 06-4800-0200 月～土/10:00～18:00

販売

受付・サポート

広島宅建株式会社

PC CONNECT CORPORATION
株式会社

HELLO! 会員さん!

今回は東支部です! VOL. 70

(取材同行いただきましたのは、東支部 田中流通広報委員長です!)

㈱タカハタ不動産

所在地: 734-0007 広島市南区皆実町 3-4-38

免許番号(1) 9484

TEL 082-256-5588

代表者: 高畑 雄二 氏

FAX 082-256-9911

メールアドレス: takahata-k@y3.dion.ne.jp

★会社名の由来

私のおじとおばが、「高畑興産」を経営しており、賃貸部門を私が引き継ぐことになりました。

★高畑の名前でご存知の方のお客が多いので名前は残して「タカハタ不動産」としました。

★事務所のアピール

南区中心で地域密着です。このあたりはファミリー層が多いです。売買・賃貸仲介や管理物件など行っております。事務所の雰囲気としては、お客様が入りやすいように心がけています。

★最近感動したことは? 昨年7月に子どもが生まれたことです(男の子)。

★趣味・特技

趣味はゴルフです。宅建協会の同志会に入っているの、会員の方と参加し楽しんでます。

その他は、サッカー、釣り、冬はスノーボード…遊びは全般的に何でも好んでしますね。

今の冬の時期はスノーボードですね。お勧めのスキー場はホワイトバレー(広島県)です。

★座右の銘・好きな言葉

“Take it Easy”～気楽に行きましょう…根詰めずに、気楽に前向きに行きましょう。

★ひとこと

前職は建設関係にいましたので、退去の際のリフォームもします。その他、日頃のメンテナンスから退去時の精算・清掃業者の手配・クレーム処理なども行っています。アパートに何かトラブルがある際だと業者を呼んで手配して…それだと費用もかかりますし、時間もかかります。ですから私ができる範囲であれば直したりしています。多少のことは対応します。それでも難しいときは、専門業者に対応してもらわないといけないですが…入居者の方にもオーナーの方にも喜んでいただいています。

弊社ではお客様だけでなくオーナーの方にも親身になってできる限りの対応(修理・メンテナンスなど)をしていきたいと思っています。小回りがききますよ!というのが弊社のアピールです。小さな物件でも何でもやっていきますので、よろしくお願いします。

★地域のアピール!

会社の目の前には“ゆめタウン”ができましたので、“ゆめタウン”にお越しの際には是非弊社にもお寄りください。

南区は静かです。大きな病院もあります(県病院・大学病院)。御幸橋をはさんで、日赤病院にも近いです。



泰輝住宅㈱

所在地: 732-0067 広島市東区牛田旭 1-14-13

免許番号(6)6008

TEL 082-223-8055

代表者: 大野 庄次 氏

FAX 082-223-8294



★商号名の由来

“泰輝”は実は長男の名前です。初めての子でもでしたし、ちょうどその頃にこの会社も私が立ち上げたものですから、この名前には色々な思い入れがあります。できれば長男に継いでもらいたいな…と思っていたのですが、ちょっと難しいようですね。長男は違う職種にいます。

★事務所のアピール

賃貸仲介がメインです。その他は白島・戸坂・安佐南区方面などの物件にも携わっています。★最近では空室物件、特にテナントが一度空くとなかなか次が決まらないというのが現状ではあります。しかしながら、牛田地区をメインに地場で頑張っています。

★弊社の前の通りが牛田のメイン通りになります。

★最近感動したことは?

★昨年の北京オリンピックです。メダルを取った競技をよく見ていました(柔道・ソフトボールなど)。野球も一生懸命応援していたのですが、惜しくもメダルに届かずに残念な思いでした。

★趣味・特技

★特技はテニス(高校・大学にしていました)。子どもたちもみんなスポーツをしています。長男: バレーボール、長女: バスケットボール、次男: テニス、三男: 野球…それぞれ違うスポーツです。(スポーツ一家で皆さんアクティブ! お父さんのDNAを引き継いでいるのでしょうね! すばらしいです!取材者より)。その他“碁”が好きです。ゴルフも少々しています。

★座右の銘・好きな言葉

★「鶏口牛後」…大きな組織の後ろにつき従うよりも、たとえ小さな組織でもその長となるほうがよいということです。

★学生時代にテニスのコーチがいていた言葉で、心に残っている言葉です。

★ひとこと

★夫婦2人でやっています。「牛田のことなら…! 泰輝住宅へ!」とっていただけるように、親切をモットーにこれからもよろしくお願いします!

★地域のアピール!

★買い物の利便も然りですが、施設が整っていて、公民館の行事や町内行事も盛大です。また比治山大学や女学院大学もあり学生さんも多いです。そういう点では活気のある地域だと思います。

★イベントも多いです。

