



宅建ひろしま

ニュースレター -2009- NO.2

【平成21年3月23日発行】

(社)広島県宅地建物取引業協会

(社)全国宅地建物取引業保証協会広島本部

広島市中区昭和町11番5号

TEL (082) 243-0011

FAX (082) 243-9915

03

INDEX

- | | | | |
|---------------------------------------|------|---|-------|
| 1. 流通広報委員会からのお知らせ | ・・・1 | 10. 免許センターだより | ・・・10 |
| 2. 通達: 広島市水道局からのお知らせ | ・・・3 | ～平成 21(2009)年 4 月から県の地方機関が変わります!～ | |
| 給水装置台帳電子ファイリングシステムの運用開始について | | 11. 公益法人勉強会及び研修会について | ・・・11 |
| 3. 通達: マネロン協議会による犯罪収益移転防止法Q&Aの追補について | ・・・3 | 12. 公益法人制度改革について VOL.2 | ・・・12 |
| 4. 通達: 住宅ローン「フラット35」(中古住宅向け)の制度改正について | ・・・3 | お知らせ | ・・・13 |
| 5. 通達: 温泉法の一部改正について～環境省からのお知らせ～ | ・・・4 | 1) 平成 21 年度法定講習会日程表 | |
| 6. 福岡宅建が来広! | ・・・4 | 2) 本部理事会だより(H21.1.14 開催) | |
| 家賃代理納付制度等に関する意見交換会開催報告 | | 3) 平成 21 年度支部総会日程表 | |
| 7. 不動産取引紛争事例～原状回復特約は消費者契約法 10 条により無効～ | ・・・5 | 4) 『不動産売買の手引き』・『住宅賃貸借(借家)契約の手引き』の配布について | |
| 8. 不動産広告 Q&A～インターネット広告における情報更新の必要性～ | ・・・6 | 5) 不動産コンサルティング技能試験実施報告!! | |
| 9. 支部行事報告(東中西/安芸・賀茂/福山/呉支部) | ・・・7 | 14. 会員の動き | ・・・22 |
| | | 15. 支部だより～支部からこんにちは～!(呉支部) | ・・・28 |
| | | 16. HELLO! 会員さん!(呉支部) | ・・・29 |

流通広報委員会からのお知らせ

広島新市民球場・広島ビッグアーチ大型ビジョンに当協会の宣伝開始！

3月11日(水)の理事会にて、宅建協会のPRと会報購読者数を増やすため以下の内容の広告宣伝が承認されました。

■ 広告内容 ■

- ・ 広島新市民球場・広島ビッグアーチ大型ビジョン広告
- ・ 中国新聞掲載(朝刊全10段年1回広告)
- ・ 中国新聞掲載(朝刊・夕刊全5段それぞれ年6回広告)
- ・ ちゅーピークラブ会員へのメールマガジン広告

広島新市民球場(大型ビジョン広告) 3万350席のオープンな球場！

グラウンドの開放感、通風、街との一体感を確保するため、球場の北側(JR側)が大きく開いた形態です。新幹線などの車窓からも、球場の歓声や熱気を感じることができ、野球本来の醍醐味が味わえます！

新球場の最大の魅力として挙げられるのが、「天然芝のオープン球場」です。天然芝は、セントラル・リーグの本拠地で現在、広島市民球場と阪神甲子園球場の2カ所しかなく、内外野とも天然芝となるのは新球場だけ。売店やトイレ、授乳室なども配置予定で、店の順番待ちをしてもグラウンドの様子が見える仕組みとなっています。



広島新市民球場イメージ

広島ビッグアーチ(大型ビジョン広告) サンフレッチェ広島 J1 復帰！

広島ビッグアーチの正式名称は「広島広域公園陸上競技場」。メインスタンドの屋根が、原爆ドームをイメージしたとも言われる“アーチ型”になっていることから、ビッグアーチの愛称で親しまれています。収容人員 50,000 人。

サッカー等の球技場、コンサート等のイベント会場としても使用される多目的スタジアム。Jリーグのサンフレッチェ広島のホームスタジアムでもあり、試合開催日はスタジアム全体が熱い声援で包まれ、様々な市民のイベントも開催されています。スタンドはベンチ式。掲示板はアウェー側のゴール裏に大型ビジョンがあります。市街地からのアクセスは アストラムライン・広域公園前下車、徒歩 10 分。試合日には駅前から無料シャトルバスも出ています。



広島ビッグアーチへのアクセス

広島バスセンター 3 番より乗車→「Aシティ中央」下車→徒歩 8 分。または 4 番より乗車→「修道大学前」下車→徒歩 5 分 JR 新井口駅 アルークバスターミナルより直行シャトルバスで約 25 分。

流通広報委員会からのお知らせ

代替地の情報提供依頼

受付番号	No1
月日	2009年1月19日
種別等	住宅地
地先	第一希望 福山市沖野上野町内 第二希望 福山市川口町内 第三希望 福山市多治米町内
面積(㎡)	①約198㎡②約264㎡
価格	①1,782万円程度②2,376万円程度
その他 特記事項	第1種住居地域・第2種住居地域内の南側道路の土地を希望します。希望地先周辺及び価格条件は限定していません。 広島県福山地域事務所

情報提供書に必要な関係図面は初期段階では不要です。
情報提供の方法は流通センターにお問い合わせください。

宅建ひろしま会報業務委託について

3月11日(水)の理事会にて、本会報の印刷に関して、従来の印刷費用と同等額で広島宅建株式会社に業務委託することが承認されました。

業務委託の目的は、当協会が提供するページは従来通り確保しつつ、会報を全ページフルカラーにすることによって、購読しやすい誌面作りを目指し、タイムリーな情報をいち早く会員の皆様にお届けするためのものです。

またPRページが追加されておりますが、これらは広島宅建株式会社が業務提携した企業から広告を募集しています。PRページに掲載する会員サービスにつきましては、当協会会員限定のサービスですので、業務支援サービスとして是非ご活用ください。

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させていただきました

- ◇ 2008年8月～2009年1月までに代行登録・検索料
- ◇ 2009年2月～2009年7月までのパソコン会費

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

現在16の企業と業務提携しており、順次事業拡大しております。サービスの詳細につきましては、ホームページからご覧いただけます。

提携業者一覧

INFO -お問い合わせ先-



<http://www.hiroshimatakken.jp>

広島宅建株式会社

検索

※ログイン時にはユーザー名とパスワードが必要になります。
ユーザー名: takken パスワード: takken

広島市水道局からのお知らせ 給水装置台帳電子ファイリングシステムの運用開始について

広島市水道局では、給水装置台帳電子ファイリングシステムを導入し、紙ベースの給水装置台帳を電子化しました。これにより、宅地内の漏水調査や、家屋等の給水工事をする際に、最寄りの工事事務所で給水装置台帳の閲覧等が行えるようになります(閲覧等の申請手続きに変更はありません)。

給水装置台帳電子ファイリングシステムの運用開始予定は次のとおりです。

概要

■運用開始日:平成21年4月1日から開始

■対象地域:安佐南区・安佐北区・佐伯区・安芸区(府中町・坂町を含む)

※閲覧は直接事務所で可能。例えば4月1日から安佐南区事務所で、他区の給水装置台帳の閲覧ができるようになります。

※なお、家屋等のない物件や場所の特定が困難なものなどについては、従来どおり所管の工事事務所で対応させていただきます。

■お問合せ先:配水部配水課給水装置係 TEL082-511-6864



マネロン協議会による犯罪収益移転防止法Q & Aの追補について

本法律施行後の本人確認等の実務的な対応等についての新たなQ & A形式について



(財)不動産流通近代化センターのホームページ

<http://www.kindaika.jp/maneron/>からご入手ください。

又は、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)。



住宅ローン「フラット35」(中古住宅向け)の制度改正について

住宅金融支援機構より標記についてお知らせがありました。資料等は、全宅連 HP よりデータのダウンロードが可能です(<http://www.zentaku.or.jp/>)。又は、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)。

概要

各金融機関との提携により住宅ローン「フラット35」を提供していますが、中古住宅融資に関して制度改正を行いました。内容は、優良住宅取得支援制度「フラット35S」(中古タイプ)の実施、中古マンションららくらくフラット35の利用改善等となっております。

温泉法の一部改正について～環境省からのお知らせ～

温泉の採取等に伴い発生する可燃性天然ガスによる災害を防止することを目的として温泉法の一部改正がなされたことを受け、環境省から喚起の通知がありました。会員の皆様のご理解・ご協力をお願いします。

【概要】

平成 20 年 10 月 1 日から	新たに温泉を採取(新たに掘削し温泉を採取)する場合 ↓ 都道府県知事の許可又は確認が必要となります。
※ただし、改正法施行時(H20.10.1)に既に掘削等により温泉を汲み上げているもので H21.3.31 に終えるものについては、許可や確認は不要です。	
許可・届出者	掘削に必要な土地や使用する掘削を有する者 (温泉源所有者・温泉管理組合・リゾート温泉付マンションの場合は管理組合など)

※ 温泉法改正に伴う宅地建物取引業法の改正はありません。

※ 資料希望の方は、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)。



福岡宅建が来広！ 家賃代理納付制度等に関する意見交換会開催報告

平成 21 年 1 月 28 日(水)午後 1 時 30 分から(社)福岡県宅地建物取引業協会 林副会長、末吉住環境整備委員長 他 8 名の役職員の方が来広され、当協会役員との意見交換会を開催しました。

議題は、「生活被保護者に対する家賃代理制度の実施について」でした。当協会が熱心に取り組んでいる広島市と民間住宅家賃等の直接支払制度※について、制度実施にいたるまでの経緯・取り組み内容、また、実施後の状況や、現在の民間住宅の住宅扶助費直接支払の件数等を報告しました。福岡宅建の役員の方は終始熱心に聞き入っておられ、白熱した意見交換を行うことができました。福岡宅建役員の方より「大変役に立ちました。研究し、前向きに取り組んでいきたい」の言葉をいただきました。



福岡宅建・広島宅建役員一同

2 時間の予定が大幅にオーバーし、大変中身の濃い充実した意見交換会となりました。

※ 民間住宅家賃等の直接支払制度は、保護世帯に支給される住宅扶助費を、福祉事務所長が家主あるいは家主から家賃の収入の委託を受けている不動産業者へ直接支払う制度です。



チャレンジ！ 四字熟語！ 『きょうこうきんげん恐惶謹言』(答えは次ページ⇒)

不動産取引紛争事例

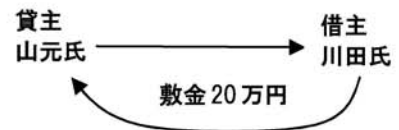


原状回復特約は消費者契約法 10 条により無効

賃借人に自然損耗等の原状回復義務を負担させる特約は消費者契約法 10 条により無効であるとされた事例

《事案の概要》

川田氏は、平成 10 年 7 月、貸主山元氏との間で、建物一室(以下「本件建物」という。)を月額 5 万 5 千円、1 年契約で賃借し(以下「本件賃貸借契約」という。)、敷金 20 万円を預託した。本件賃貸借契約には、自然損耗及び通常の使用による損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる特約(以下「本件原状回復特約」という。)があり、また、「原状回復費用は家賃に含まないものとする。」と定められていた。



本件賃貸借契約は平成 14 年 6 月 9 日終了し、川田氏は、本件建物を山元氏に明け渡した。山元氏は、本件建物の原状回復費用として 20 万円を要したとして敷金全額の返還を拒否した。

川田氏は、山元氏に対し、敷金の 20 万円の返還を求めたが、山元氏は、特約に基づく原状回復費用を控除すると返還すべき敷金はないこと、及び川田氏は建物明渡しの際に原状回復費用を控除すると返還すべき敷金はないことを了解したと主張し、これに対し川田氏は、本件原状回復特約は無効であると主張するとともに、上記了解を否認し訴訟に及んだ。

《判決の要旨》

- ① 消費者契約法の施行後である平成 13 年 7 月 7 日に締結された本件覚書によって、改めて本件建物の賃貸借契約が成立し、川田氏及び山元氏は、同法を前提にして賃貸借契約をするか否かを含め、その内容をどうするか等を判断し得たのであるから、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用がある。
- ② 自然損耗についての原状回復義務負担の合意は、賃借人に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされたものであって、一方的に不利益であり、信義則にも反する。また、民法の任意規定の適用による場合に比して、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法 10 条に該当し、無効である。
- ① 本件原状回復特約は、無効の特約にかかるものであるから、民法の規定に従い、賃借人の負担するものではなく、賃借人に過失ある損耗についての原状回復費用に関する部分は、賃借人の負担するものであるが、これを区分・特定することができないので、川田氏が負担すべき原状回復費用を認めることができない。

《まとめ》

本判決は、京都地判平成 16 年 3 月 16 日の上級審判決であり注目された判決である。本控訴審も第一審と同様、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとしたうえで、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の利益を一方的に害するものとして無効を判示している。事業者と消費者の情報量や交渉力の差に着目した判断をしている。



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



不動産広告 Q&A

インターネット広告における情報更新の必要性

最近、インターネットによる不動産広告で、契約済みの物件が継続して掲載されているものが見受けられますが、表示規約上の問題はないのでしょうか？ (表示規約第 21 条(おとり広告)関係)

回答

表示規約の規制を受ける広告表示は、新聞、看板、テレビ、ラジオ、雑誌、放送などのマスコミ媒体や新聞折込チラシ、ポスター、DM、店頭ビラ等の広告だけではなく、インターネット、パンフレット、宅配チラシ、モデルルーム、セールスマンの口頭説明なども対象となります(表示規約第4条第5項)。つまり、媒体のいかんを問わず、契約済み物件であるにもかかわらず、これを広告表示していた場合には、原則として、おとり広告として取り扱われますから、インターネット広告も例外ではありません。

最近、インターネット広告では、このようなおとり広告を掲載していたために表示規約違反に問われる事案が増加しています。その特徴的な違反の態様としては、広告掲載時点では取引可能であったものの、その後の物件情報確認(情報管理)を怠っていたため、実際には、契約済になっていて取引の対象とならないにもかかわらず、継続して掲載していたというものが挙げられます。結果として「おとり広告」になります。

このような事態を防止するため、多くの不動産情報検索サイトでは、物件情報を掲載してから一定期間の経過後、不動産会社が更新(例えば、「更新ボタン」をクリックする。)しなければ当該情報が削除されるシステム

を採用しているようです。

このため、多くの物件数を掲載している一部の不動産会社は、元付事業者等に情報の確認をせず、掲載物件をそのままにして「更新」を繰り返していた事例が見受けられます。

このような結果を招いた原因として、情報管理に携わる社員が少なく、掲載している多数の物件の情報確認をすることが物理的にできないという事情を挙げる企業責任者も存在しますが、適正な物件情報を提供するためには、掲載する物件数を減らすなどして、情報確認をしっかりとした上で更新等を行う必要があります。



いずれにしても、不動産情報検索サイトに限らず、自社のホームページ上においても、消費者に対して取引できない物件を放置して広告表示することは、不動産業者として決して行ってはならないものであることを肝に銘じていただきたいものです。

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。したがって、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ください。

支部行事報告

広島東・中・西支部《合同新年互礼会》

期日：平成 21 年 1 月 26 日(月)

場所：リーガロイヤルホテル広島 4 階ロイヤルホール

コメント

希望に満ちた新年を迎え、恒例の広島東・中・西3支部合同新年互礼会を参加者 378 名と多数のご出席のもと開催しました。

厳粛な雰囲気の中、津村東支部長の開会の挨拶に始まり、ご来賓の中より県議会議長 林正夫先生、市議会議員 碓井法明先生、業協会 松尾会長の 3 名様より挨拶をいただきました。

清興は、声楽家 高橋健先生の凛とした声に聞き入りました。本部顧問 片山守様のご発声で乾杯し、その後懇親会へ。懇親会に入ると和やかなムードに一変し、ご出席者がそれぞれ思い思いに親交を温めておられました。

余興はオールディーズの曲を中心に生バンドで楽しみました。

お楽しみ抽選会に入り、会長賞、支部長賞、富士火災協賛賞、リーガロイヤルホテル協賛賞をはじめ豪華賞品で大いに盛り上がりました。抽選に漏れた方にも全員参加賞をお持ち帰りいただきました。名残惜しい中、次回担当支部見勢本中支部長の閉会挨拶、川島西支部長音頭のもと万歳三唱で新年互礼会を終了しました。

最後に、ご協力いただきました各位に厚くお礼申し上げます。(執筆者：東支部 総務委員長 石原 寿之)



新年互礼会の様子



東支部 津村支部長のあいさつ



広島県議会議長
林正夫 氏



安芸・賀茂支部《平成 20 年役員研修視察報告》

期日：平成 20 年 12 月 12 日(金)

研修先：(社)大阪府宅地建物取引業協会

(社)愛知県宅地建物取引業協会

出席理事：11 名

研修テーマ：

1. コンピューター流通システムの現状までの経過と将来想定できる新システムについて
2. ハトマークサイトの利用状況とレインズシステムについて



大阪宅建のみなさんと

チャレンジ！ 四字熟語！ 『^{ぎょうじゅうさが}行住坐臥』(答えは次ページ⇒)

- 3. 公益社団法人等意見交換
- 4. その他について

コメント

12日朝7時14分広島駅を出発。「ひかり」に乗りし、9時前に新大阪着大阪府宅建協会に到着。

早速、会館会議室にて大阪府協会 下湯北副会長、西山流通情報委員長、尾久土副委員長、菅沼・小野・中田常任委員、増井課長、花岡・久保協会職員9名と、安芸賀茂支部役員11名で研修会が開催。

事務局より現状までの経過と近畿レインズと大阪ハトマークトッドCOMのシステムの説明を受け、現状のシステムは客付業者主体なので、ハトマークサイト、不動産ジャパン、近畿レインズ、ハトマークトッドCOMを維持発展するにはどうするべきか等々討論を行いました。

下湯北副会長より、「客付業者主体なので、不動産オンライン広島とはシステム、対象業者、一般公開物件等違いがある」とビデオプロジェクターに放映して説明されました。丁寧で十分配慮のあった研修でした。

その後、13時13分新大阪発「ひかり」で名古屋に向かいました。名古屋城の北西堀のすぐそばに広大な敷地を有し、大変良い環境で歴史ある建物を新改修されたとのことでした。

まず、会館の中を見学し、会議室にて研修を始めました。愛知県宅建 小野田副会長、岡本専務理事、加藤委員長、石川委員事務局、木全課長、鈴木係長、事務局職員2人、計8人、安芸賀茂支部役員11名で研修に入りました。



愛知宅建のみなさんと

コンピューター流通システムについては、「構築後システムの改良を数々行い、改良してきたが、システム完成前にハトマークサイト、レインズ不動産ジャパンが構築されたのでハトマークサイトに切り替えて現在運営中で、今よりまた改良していく」との説明でした。

その他公益社団法人、一般社団法人関係は、2県とも神奈川県宅建協会が公益法人の申請を行うので、それを見て検討するとのことでした。

5時過ぎにホテルに到着し、当日は解散でした。大阪宅建、愛知宅建の皆様には大変お世話になりました。

感謝の気持ちで一杯です。大変有難うございました。
(執筆者: 安芸・賀茂支部 流通広報委員長

中島 勝義)



安芸・賀茂支部《平成21年新年互礼会》

期日:平成21年1月13日(火)

場所:サンピア・アキ(JR海田市駅南口前)

コメント

顧問の方々をお迎えし、約90名参加のもと、盛会に行われました。



余興の様子

中崎支部長の清興「名槍日本号」の吟詠に始まり、ソーラン節の演舞、会員のカラオケ、お

楽しみくじなどを行い、情報交換とともに、親睦を深めていただきました。最後に全員で手をつないで「北国の春」を歌うのが恒例ですが、手から手に、温もりが伝わり、思いやりが伝わり、情報が伝わっていくようでとても良いものです。この輪(和)が年々大きくなっていくことを願っています。(執筆者:安芸・賀茂支部 総務委員長 谷光 弘至)



新年互礼会の様子

答:『行住坐臥』・・・いつも。普段。平生。坐っているときも、寝ているときもの意から。

福山支部《新年互礼会》

期日：平成 21 年 1 月 8 日(木)
場所：福山ニューキャッスルホテル
参加者：164 名

コメント

新年を寿ぎ、福山支部恒例の新年互礼会を開催。開催に先立っての清興では、和太鼓とドラムによる競演、それに合わせて場内を銀獅子が各席を回り、圧巻は大太鼓の迫力ある独演で新年互礼会の幕をあげました。当日は宮沢衆議院議員、見勢本副会長をはじめ多くの来賓のご出席もいただき、お楽しみの福引では当選番号の読み上げに一喜一憂、今年最初の福を引き当てられた方々の笑顔、笑顔、場内は笑い声につつまれ和やかな新年のスタートとなりました。(執筆者：福山支部 総務委員長 赤澤 多喜男)



新年互礼会の様子



余興の様子

呉支部《新年互礼会》

期日：平成 21 年 1 月 5 日(月)
場所：呉森沢ホテル
参加者：46 名

コメント

平成 21 年 1 月 5 日(月)11 時から、宅建協会呉支部の新年互礼会が呉森沢ホテルにて開催。村石支部長の新年の挨拶に始まり、我が協会の顧問、寺田稔衆議院議員の代理でご来場いただいた秘書の方より挨拶。



福引き大会で賞品をゲット！

また、祝宴時に行われた呉支部の福引き大会は、松木理事と(株)広和不動産の長田さんの司会で例年以上に大いに盛り上がりました。今年は当たりの数を減らした分、賞品がグレードアップしてましたので、当たった方はホクホク顔で今年の抱負を語っておられました。最後は(有)共伸地所の宮尾前支部長の音頭による力強い三本締めで閉会となりました。



挨拶も終わり、皆さん、ご歓談中

今年は昨年からの金融不況が我々の業界にも影響しそうな経済環境ではありますが、会員の皆様の表情は明るく、この状況にもしっかりと立ち向かっていく強い意志が感じられ、大変有意義な新年互礼会となりました。(執筆者：呉支部 総務委員 亀井 英宏)

《まめ知識～4月5日はヘアカットの日》

1872(明治 5)年のこの日、東京府が女子の断髪禁止令を公布しました。これに反対した女性たちが、この日をヘアカットの日にしました。前年に「散髪の許可」が出されましたが、慣れ親しんだチョンマゲを切ることができない男性が多くいた一方で、女性は好んで散髪するようになっていました。



免許センターだより

平成 21 (2009) 年 4 月から県の地方機関が変わります！

宅建業及び取引主任者登録等に関する手続きの窓口が、4月から現行の地域事務所建設局より下記の建設事務所となり、管轄する地域も変更になります。4月1日以降は、下記の窓口へ手続きをお願いします。

該当する市町名	新建設事務所・部署
広島市・安芸高田市・江田島市・府中町 海田町・熊野町・坂町・大竹市・廿日市市 安芸太田町・北広島町	西部建設事務所（本所）建設業課 所在地：〒732-0816 広島市南区比治山本町 16-12 電話番号：082-250-8161（直通）
呉市	西部建設事務所 呉支所 管理課 所在地：〒737-0811 呉市西中央 1-3-25 電話番号：0823-22-5400（代表）
東広島市・竹原市・大崎上島町	西部建設事務所 東広島支所 管理課 所在地：〒739-0014 東広島市西条昭和町 13-10 電話番号：082-422-6911（代表）
福山市・府中市・神石高原町 三原市・尾道市・世羅町	東部建設事務所（本所）管理課 所在地：〒720-8511 福山市三吉町 1-1-1 電話番号：084-921-1311（代表）
三次市・庄原市	北部建設事務所（本所）管理課 所在地：〒728-0013 三次市十日市東 4-6-1 電話番号：0824-63-5181（代表）

宅建協会免許センターでは、西部建設事務所（本所）管轄の県知事免許を受けている会員の方の免許更新と宅建業者の変更届提出の代行を行っています。4月からの県の地方機関の変更により、広島市・安芸高田市・江田島市・府中町・海田町・熊野町・坂町に加えて、大竹市・廿日市市・安芸太田町・北広島町が西部建設事務所（本所）管轄になっております。この地域に本店の事務所がある会員の方は免許センターで書類をお受けできますので、更新、変更届の際にはお越しく下さい。また、他の地域の方も申請書、変更届の書き方などお分かりにならない事がございましたら、ご遠慮なくお問い合わせください。

（訪問時には予約必要：宅建協会 免許センター Tel082-243-0011 担当 かみふくら 上福浦）

答：『きょうこうきんげん恐惶謹言』・・・おそれながら謹んで申し上げますの意。手紙の結びに用いて最高の敬意を表す。

公益法人勉強会及び研修会について

公益法人制度改革勉強会開催について

改革特別委員会主催で10支部の役員に対し、下記の日程で公益法人制度改革勉強会を実施いたしました。制度の概要説明と今後の課題点などについて、活発な意見交換の場となりました。委員会では引き続き、勉強会を実施していく予定です。



東・中・西支部合同公益法人勉強会の様子

◆ 勉強会の実施状況

平成21年1月29日	北支部
2月2日	福山支部
2月10日	呉支部
2月13日	尾道支部
2月24日	佐伯支部
3月5日	東・中・西支部
3月16日	安芸賀茂支部
3月17日	三原支部

第2回公益法人改革に関する役職員研修会について

改革特別委員会のメンバーでもある松尾会長、柏原専務、崎本委員長及び事務局職員山下主任が、下記の日程において、全宅連主催の「第2回公益法人改革に関する役職員研修会」に出席いたしました。

全国47都道府県の役職員が集まり、全宅連より公益法人へ向かっていく決意と不動産業界のリーダーとして社会的責任を果たす意思表示がありました。

研修の概要につきましては、理事会において報告があり、引き続き調査・研究を行い、各支部においても勉強会などを通じて報告される予定です。

開催場所：品川プリンスホテル

2月25日 午後1時30分～午後6時

- ・ 宅建協会版モデル定款例
- ・ 公益認定予備調査結果報告(事業区分・公認認定要件)

2月26日 午前9時30分～午後4時30分

- ・ 公益認定予備調査結果報告(財務要件)
- ・ 質疑応答
- ・ 新新公益法人会計ソフト説明会



公益法人改革研修会の様子

公益法人制度改革について VOL. 2



新春号で公益法人制度改革の概要についてご説明いたしました。

今回は公益社団法人と一般社団法人の違いについてご説明いたします。

1. 公益社団法人とは？

総事業費の内 50%以上で公益目的事業を行う必要性があり、毎年行政庁の監督を受けることになります。ただし、税制面で優遇される上、社会的評価や信頼を得ることができます。

2. 一般社団法人とは？

株式会社と同様に収益事業を行うことが可能ですが課税されます。自由な運営をすることは可能となる反面、社会的評価は低くなり、他の公益法人や行政との関係も失われてしまう可能性があります。

3. 財産について

当協会は、公益事業を目的として行政庁から許可を得て設立された団体のため、協会の財産については、公益目的事業でしか使用することができません。

公益社団法人は、毎年度行政庁に対して事業報告書を提出する必要があり、一般社団法人は、毎年度行政庁に対して公益目的支出計画の実施報告をする必要があります。

また虚偽の申請などで解散となった場合、1ヶ月以内に公益的団体等に財産を贈与しなければなりません。

公益法人は全国にどのくらいあるの？

全国に約 25,000 の団体があります。広島県では財団法人及び社団法人合わせて約 470 の団体があります。現在全ての団体が特例民法法人として運営していますが、平成 25 年 11 月末までに一般法人もしくは公益法人に移行しなければなりません。

公益法人制度は、明治 29 年の民法制定とともに始まり、以来 1 世紀にわたって、民間非営利部門において大きな役割を果たしてきましたが、平成 20 年 12 月 1 日から公益法人制度改革により、新たな法律が施行されました。

今回の公益法人制度改革の目的は、民間非営利部門の活動の健全な発展を促進し、民による公益の増進に寄与するとともに、主務官庁の裁量権に基づく許可の不明瞭性等の従来の公益法人制度の問題点を解決するためです。

次号は公益目的事業について、ご説明いたします。

【会員の皆様へ】

公益法人制度についての詳細につきましては、本会報に同封されている公益認定等委員会事務局作成の「民による公益の増進を目指して」パンフレットをご参照ください。

お知らせ

平成21年度法定講習会日程表

平成21年度講習会の日程です。対象者の方には追って更新の書類を送付します。

	講習日	場所	受付期間
1	21. 4. 28 (火)	みやび(福山会場)	21. 3. 30 (月) ~ 4. 3 (金)
2	21. 5. 8 (金)	広島県不動産会館(広島会場)	21. 4. 13 (月) ~ 4. 17 (金)
3	21. 5. 22 (金)	"	21. 4. 20 (月) ~ 4. 24 (金)
4	21. 6. 5 (金)	"	21. 5. 11 (月) ~ 5. 15 (金)
5	21. 7. 3 (金)	"	21. 6. 8 (月) ~ 6. 12 (金)
6	21. 7. 24 (金)	"	21. 6. 22 (月) ~ 6. 26 (金)
7	21. 8. 21 (金)	"	21. 7. 13 (月) ~ 7. 17 (金)
8	21. 9. 4 (金)	みやび(福山会場)	21. 7. 27 (月) ~ 7. 31 (金)
9	21. 9. 25 (金)	広島県不動産会館(広島会場)	21. 8. 24 (月) ~ 8. 28 (金)
10	21. 10. 23 (金)	"	21. 9. 14 (月) ~ 9. 18 (金)
11	21. 11. 13 (金)	"	21. 10. 5 (月) ~ 10. 9 (金)
12	21. 12. 18 (金)	みやび(福山会場)	21. 11. 9 (月) ~ 11. 13 (金)
13	22. 1. 22 (金)	広島県不動産会館(広島会場)	21. 12. 21 (月) ~ 12. 25 (金) ※
14	22. 2. 5 (金)	"	22. 1. 5 (火) ~ 1. 8 (金)
15	22. 2. 26 (金)	"	22. 1. 25 (月) ~ 1. 29 (金)
16	22. 3. 12 (金)	"	22. 2. 8 (月) ~ 2. 12 (金) ※

※受付期間を過ぎた場合の受付は主任者証の発行が後日となる可能性があります。

(注) ※印のある受付期間の中には祝日が含まれています。

●●●●お申込みの前に●●●●

登録事項(住所、氏名、本籍、従事先)に変更がある場合は、変更届と添付書類を広島県の各建設事務所に提出し、事前に変更手続きを済ませてください。

【お申込み場所】

- ・広島会場/広島県不動産会館 (広島市中区昭和町 11-5 082-243-0011)
- ・福山会場/福山支部 (福山市御船町 1-6-7 084-931-3977)

【お申込みに必要なもの】

- ①印鑑(認印で結構です) ②受講料/11,000円(現金をおつりの出ないように)
- ③広島県収入証紙/4,500円 ④カラー写真/3枚(縦3cm×横2.4cm)



本部理事会だより (H21.1.14開催)

財務委員会

- 平成21年度保証協会収支予算書(案)について提案され提案どおり承認。

法務指導委員会

- 消費者向けパンフレット(「不動産売買の手引き」・「住宅賃貸借(借家)契約の手引き」)の購入について提案され提案どおり承認。

業務委員会

- 平成21年度法定講習会の日程変更について提案され提案どおり承認。

チャレンジ! 四字熟語! 『きょうてんどうち驚天動地』(答えは次ページ⇒)

平成21年度 支部総会日程表

支部	開催日	開催場所	開催時刻	支部	開催日	開催場所	開催時刻
東	4/24	不動産会館 6階	14:00～	安賀	4/27	サンピア・アキ	15:30～
中	4/23	不動産会館 6階	14:00～	福山	4/24	福山ニューキャッスルホテル	14:30～
西	4/22	不動産会館 6階	14:00～	尾道	4/20	尾道国際ホテル	15:30～
北	4/24	安佐南区民文化センター	13:30～	三原	4/24	三原国際ホテル	16:00～
佐伯	4/23	廿日市市商工保健会館	14:00～	呉	4/22	呉森沢ホテル	15:00～

注：この日程は3月10日現在のものですので、変更される場合があります。予めご了承ください。



『不動産売買の手引き』・『住宅賃貸借(借家)契約の手引き』の配布について



平成21年1月14日開催の平成20年度第7回理事会・幹事会合同会議におきまして、本年度事業計画に基づき、書籍(各5部ずつ)を配布することが決定され、現在、所属支部から順次配送しております。

不動産取引(売買・賃貸)における注意事項等が掲載されておりますので、会員様の店頭にご置くなどして、一般消費者等にご活用いただきまますようお願い申し上げます。



不動産コンサルティング技能試験実施報告！！

平成20年11月9日(日)に全国9会場で実施されました不動産コンサルティング技能試験につきまして、(財)不動産流通近代化センターより合格者の概要について発表されましたので、お知らせいたします。

	広島県	全国
受験者数	24名	1,537名
合格者数	9名	938名
合格率	37.5%	61.0%

※ 合格判定基準

200点満点中125点以上の得点の者

なお、試験合格者は合格発表日以降、随時(財)不動産流通近代化センターに登録を申請することができます。

(財)不動産流通近代化センター
ホームページ <http://www.kindaiika.jp/>



答:『驚天動地』・・・世間の人々を大いに驚かせること。天を驚かし、地を動かす意から。



安心できる保証内容

滞納家賃の保証だけでなく、滞納が長期化した場合の訴訟対応、残置物処理・原状回復費用※までしっかりサポートできる充実した保証内容です。物件オーナー様・管理会社様が安定した賃貸経営のための支援サービスとして、安心してご利用いただくことができます。

※ 東京都都市整備局が作成した「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」に準拠して、賃借人負担として当社が合理的と判断した範囲が保証対象となります。

「収納代行システム」で安定した賃料収入

家賃滞納が発生した場合、従来は管理会社様が保証会社に対して滞納連絡を行い、滞納家賃を代位弁済するのが一般的でしたが、当社の場合、滞納連絡は一切必要ありません。家賃収納業務を当社にて行い、滞納の有無にかかわらず、前月27日に全額立替えて家賃をお支払いいたします。



♥ 煩雑な業務の手間を軽減

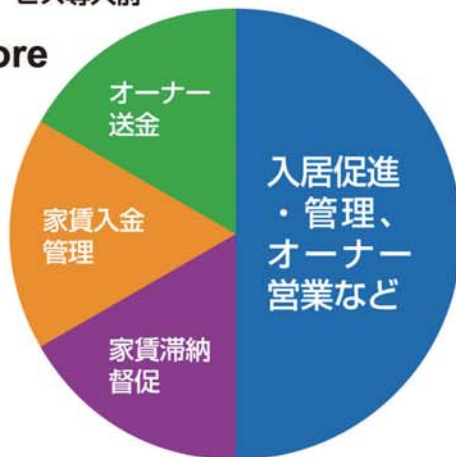
ケース①：「管理戸数が増え、業務が煩雑になっている」という場合

滞納家賃保証サービスを導入することで、督促業務が軽減でき、仲介店への営業やオーナーへの入居促進の提案に一層注力できます。また数百数千人分の家賃は当社から一括立替払いされるため、個々の入金確認（滞納の有無）等の煩雑な業務が簡素化できます。オーナー送金に関しても、前月27日に当社から管理会社様へ立替および代位弁済されるため※余裕のある確実なオーナー送金が可能となります。

※ 延滞3ヶ月間は管理会社様に家賃を代位弁済しますが、明渡し訴訟の必要要件を満たすために、4ヶ月目以降は家賃支払を一時的に3ヶ月間、停止させて頂きます。

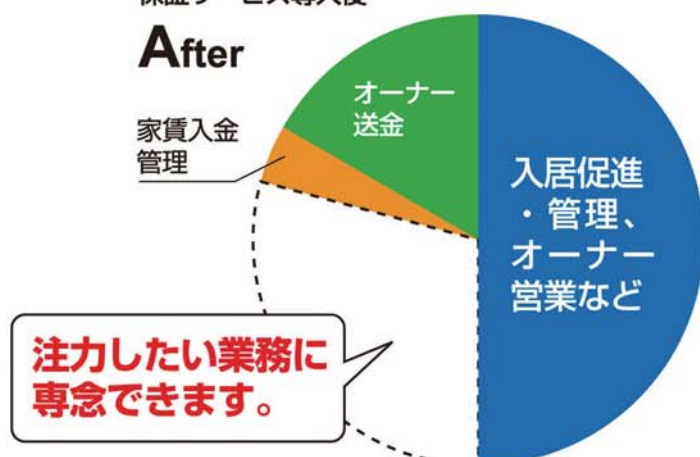
保証サービス導入前

Before



保証サービス導入後

After



ケース②：「売買中心で少し管理物件があり手間になっている」という場合

意外と手間のかかる賃貸管理ですが、毎月の入金確認・督促業務が軽減できますので、これまで通り売買に注力しながら賃貸管理を行うことが可能です。



RECRUIT
FORRENT INSURE
弊社にてご対応いたします。

商品概要

初回保証委託料	月額賃料等の50% (最低保証料 20,000円)		
継続保証委託料	10,000円/2年ごと	保証期間	ご契約からご退去まで
保証限度額	賃料の48ヶ月相当額	取扱事務手数料	初回保証委託料の10%
保証内容	■延滞賃料 ■法的手続きに関する費用 ■残置物処理等に関する費用 ■原状回復等に関する費用 ※ 東京都都市整備局が作成した「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」に準拠して、賃借人負担として当社が合理的と判断した範囲が保証対象となります。		

RECRUIT 株式会社 リクルートフォレントインシュア
FORRENT INSURE 関西支社行 担当者：伊勢川まで

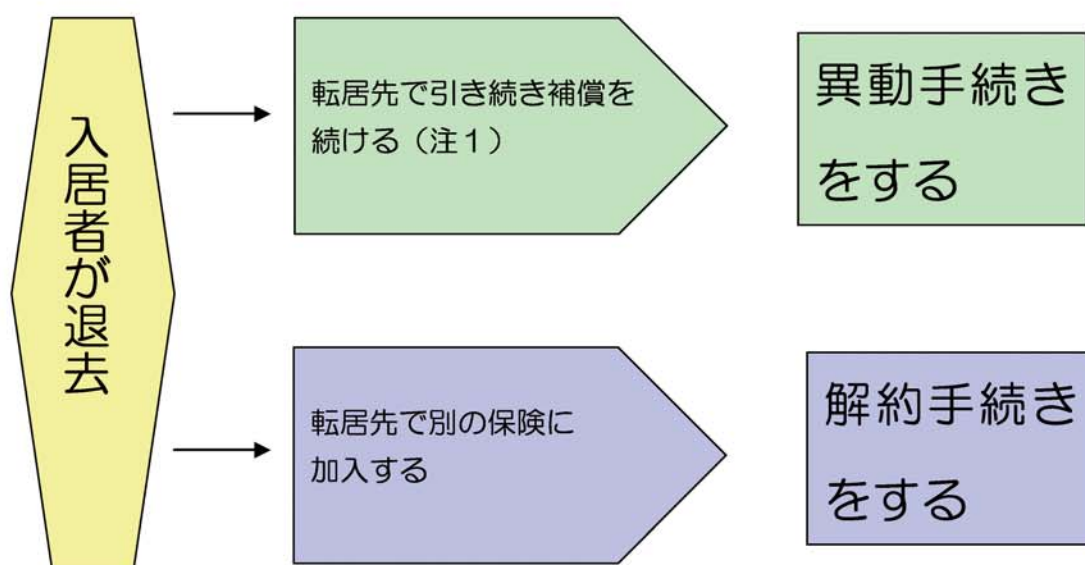
➤➤➤ FAX.06-6451-7920 TEL.06-6455-5938

RECRUIT
FORRENT INSURE

【参画代理店の皆様へ】

退去手続きの際、ライフパートナーα等保険契約がないかご確認を!!

入居者（保険契約者）が退去する際には、必ず保険契約の異動・解約の手続きをご案内するよう徹底お願いいたします。



異動手続き

- 保険期間中に他の賃貸住宅に転居した場合でも、保険金額等に特段の変更がない限り保険料の追徴・返戻が生じません。（注2）

承認請求書の記入要領・・・A（P.18）参照（注3）

解約手続き

- 保険証券の回収を忘れずをお願いいたします。（不添付の際は承認請求書の不添付届に㊟）
- 解約返戻金の照会先→富士火災サポートセンター TEL0120-616-010

承認請求書の記入要領・・・B（P.18）参照（注4）

（注1） 賃貸住宅への転居に限ります。

（注2） 地震保険付帯契約の際、構造級別に変更があれば追徴・返戻が生じます。

（注3）（注4） ライフパートナーαの記入要領になります。

【 A 異動承認請求書記入要領 】

火災保険承認請求書 4618 1 1

契約者名 (印)

新住所(転居先住所)

異動日

地震保険料に追徴が生じた際

職作業コード欄どちらかに○

転居先の構造用法欄

地震保険料に返戻が生じた際

フォームID 213016

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

領収証番号

OCRスタンプ

主契約

地震 A 返戻!

借家人賠償

請求・返還保険料

新保険料

返還保険料収受証

収入印紙 500円

証券不添付

印

【 B 解約承認請求書記入要領 】

火災保険承認請求書 4618 1 1

契約者名 (印)

新住所(転居先住所)

解約日

解約返戻金支払口座

証券不添付の際

印

フォームID 213016

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

領収証番号

OCRスタンプ

主契約

地震 A 返戻!

借家人賠償

請求・返還保険料

新保険料

返還保険料収受証

収入印紙 500円

証券不添付

印

(社)広島県宅地建物取引業協会会員のみなさまへ

会員及びその家族の皆様に旅行商品を
会員価格でご提供いたします。

国内旅行の商品が **3%** 引きになります。
海外旅行の商品が **3%** 引きになります。
(パック商品のみに限定)

主なパック旅行商品のご案内

◆国内旅行◆

エース

ジェイティービー

赤い風船 **WINGS**

日本旅行

MY

近畿日本ツーリスト

ANAスカイホリデー

ANAセールス

リゾートパック

JAL TOURS

ジャルツアーズ

◆海外旅行◆

LOOK

ジェイティービー

MEMORY TOUR

ニューワールドツーリスト
中国観光

3 Best

日本旅行

Holiday

近畿日本ツーリスト

PII

ジャルパック

AVA

ANAロ-マア-

ANAセールス

会員様を対象にした旅行も
格安料金で提供します。

各地出発の商品も受付できます。

お申し込みお問い合わせはフリーダイヤル又はネットで



0120-515714

手軽な手続きで安心な旅をお届けします！

お申し込みから実施まで(パック商品の場合)



*14日前まで(企画商品)受付できます。(FAX・電話の受付もしております。)

申込受付期限及び会員割引のご案内

		受付期限	会員割引
国内旅行	団体旅行	見積作成・手配依頼 (ご出発の20日前まで受付)	割引なし
	企画(パック)商品	パック申込・手配依頼 (ご出発の14日前まで受付)	3%
	個人手配(JR券・航空券など)	乗車券類申込・手配依頼 (ご出発の5日前まで受付)	割引なし
海外旅行	団体旅行	見積作成・手配依頼 (ご出発の30日前まで受付)	割引なし
	企画(パック)商品	パック申込・手配依頼 (ご出発の21日前まで受付)	3%
	国際航空券・海外ホテル券	個人旅行申込・手配依頼 (ご出発の10日前まで受付)	割引なし

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、一定の条件をみたすもの

※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<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。



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 12 月 1 日～平成 21 年 1 月 31 日

グランポート (東支部)



所在地：広島市南区東雲 2-17-41

免許番号：(1)9686 TEL：(082)284-4447

①②鍋島 群治

③売買仲介・賃貸仲介・管理

④この度は宅建協会の会員になることができ大変有り難く思います。信頼を第一に、今までに経験してきたことや学んできたことを活かし、地域の発展、そして関わる人々の力に少しでもなれるように頑張っていきたいと思っておりますので、何卒よろしく御願ひ致します。

アーケ (株)ARC (中支部)



所在地：広島市中区東白島町 19-5

免許番号：(1)9690 TEL：(082)512-0001

①勝見 哲守

②赤曾部 崇

③売買仲介

④任意売却を専門とした不動産会社です。

一人でも多くの住宅ローン返済困難者の力になれるように頑張りたいと思っております。

(株)HDE 管理 (西支部)



所在地：広島市西区西観音町 2-1 第 3 セントラルビル 3 階

免許番号：(1)9692

TEL：(082)532-1700

①永井 正一

②古本 正春

③売買仲介・賃貸仲介

④最近年齢を感じており、休日は趣味の硬式テニスで体力に気を使っています。

宅建業に関しては初の挑戦であり、皆様方のご指導・ご鞭撻を受けながら頑張っていきたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

高田住設(株) (西支部)



所在地：広島市西区商工センター6-6-29

免許番号：(1)9694

TEL：(082)501-2855

①高田 祐司

②三戸 博文

③売買仲介

④当社は中国鉄管継手(株)の関連会社で水回りのリフォーム工事を行っています。宅建業の仕事を通して、住宅のリフォーム工事等の話にまでご縁が広がることを期待しています。会員の皆様にはどうぞ宜しくお願い致します。

(株)エバーラスティング・コーポレーション (西支部)



所在地：広島市中区吉島新町 1-8-12-303

免許番号：(1)9679

TEL：(082)249-0153

①内匠 光義

②後藤 陽子

③売買仲介・管理

④焦らず、コツコツと、この仕事を細長く頑張っていきたいと思っております。

	(株)可部街道不動産 (北支部)	所在地：広島市安佐北区可部南 5-15-18	免許番号：(1)9698 TEL：(082)555-0540	
	①②中川 博明	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有り難うございます。これから少しでも地域に貢献していけるよう頑張っていきたいと思っております。どうぞよろしくお願い致します。	
	(有)瀬戸内建設工業 (北支部)	所在地：広島市安佐南区沼田町伴 9360-1	免許番号：(1)9691 TEL：(082)848-7000	
	①戸田 和則	②谷本 里美	③売買仲介	④お客様のニーズに応え、安心・安全をモットーに、よりよい情報を提供していきたいと思っております。趣味：魚釣り・ドライブ等
	サンクルー(株) (北支部)	所在地：広島市安佐北区口田南 4-48-16	免許番号：(1)9709 TEL：(082)845-8890	
	①吉崎 英治	②永峯 昭彦	③売買	④この度は宅建協会に入会させていただきありがとうございます。頑張りますので、宜しくお願い致します。
	(株)大喜 (北支部)	所在地：広島市安佐南区西原 3-13-12	免許番号：(1)9685 TEL：(082)875-3300	
	①柿田 喜之	②柿田 勝司	③売買仲介	④建築業を 38 年やってまいりました。この度、宅建業務も始めることになり総合的に皆様方にご提案し、地域社会に貢献できるよう頑張りますので、宜しくお願い致します。
	(株)ゴジョウ (佐伯支部)	所在地：広島市佐伯区石内南 1-21-11	免許番号：(1)9695 TEL：(082)941-7615	
	①吉久 佳裕	②渡邊 美紀	③売買	④「こだわりの世代の夢に応える家づくり」をコンセプトに佐伯区で新築・リフォームを中心に、工務店を営んでいます。たくさんのお客様の笑顔に出会えるよう、これからますます社業に励んでいきたいと思っています。会員の皆様、宜しくお願い致します。
	大木建設(株) (福山支部)	所在地：福山市新市町大字戸手 626-1	免許番号：(1)9689 TEL：(0847)40-3448	
	①吉元 秀徳	②吉元 大輔	③売買仲介・賃貸仲介・管理	④住宅メーカーの FC に新規加盟しまして、住宅事業部・不動産事業部を併設し、営業の拡大を図ることを目指します。宜しくお願い致します。
	エフピコ商事(株) (福山支部)	所在地：福山市曙町 1-13-13	免許番号：(1)9688 TEL：(084)954-7717	
	①小松 安弘	②延廣 隆士	③売買賃貸・管理	④新たに宅地建物取引業の開始にあたり、お客様の満足を第一とし、地域の発展と活性化に貢献すべく努力してまいりたいと思っております。

答：『^{きょうしゅぼうかん}拱手傍観』・・・そばで眺めているだけで、何もしないこと。高見の見物。

(有)神原電機商会 (福山支部)

所在地：福山市神辺町大字川北 473-1 免許番号：(1)9683 TEL：(084)962-0889

①神原 高宏 ②安原 英男 ③売買・売買仲介

④2代目として家電業界を30年前に継いで、リフォームから始め、10年前に建設業の登録をし、新築を年に数件ずつ手がけ、今回不動産業にも入らせていただき、より広い商を頑張つてやりたいと思います。よろしくお願い致します。

**ワウハウスホールディングス(株)** (福山支部)

所在地：福山市南蔵王町 6-12-22 免許番号：(1)9693 TEL：(084)916-5777

①藤井 義男 ②増永 亨 ③売買・売買仲介

④ワウハウス株式会社のグループ会社として、顧客第一、地域貢献の姿勢でお客様の役に立てよう努力して参る所存です。ご指導の程、宜しくお願い申し上げます。

**(株)ハヤカワ** (福山支部)

所在地：福山市道三町 13-10 免許番号：(1)9705 TEL：(084)922-1994

①②早川 政徳 ③売買・売買仲介・売買賃貸・賃貸仲介・管理

④お客様第一主義の不動産会社にして参りたいと思っております。将来的には不動産総合コンサルタント会社にしていきたいと思っております。宜しくお願い致します。

**(有)マルヨシビル** (三原支部)

所在地：三原市港町 1-6-16 マルヨシビル 1F 免許番号：(1)9682

TEL：(0848)62-2068 ①御手洗 弘子 ②御手洗 剛

③売買仲介・売買賃貸・管理

④世話好きの私です。お客様が気軽に相談に来られるような事務所にしていきたいです。

**(株)丸中商事** (呉支部)

所在地：東広島市安芸津町風早 3111-2 免許番号：(1)9701 TEL：(0846)45-1713

①中藤 一男 ②新谷 征之 ③売買仲介・賃貸仲介

④永年従業者としてお手伝いしておりましたが、この度代表者として呉支部に入会させていただきました。社会的使命を持って顧客の皆さんのために努力致します。謹んで会員の皆様のご指導・ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

**(有)大本工務店** (呉支部)

所在地：東広島市安芸津町風早 648-6 免許番号：(1)9702 TEL：(0846)45-5151

①大本 修二 ②大本 浩美 ③売買

④この度、宅建協会に入会させていただき有難うございます。当社は建設業が主業務ですが、土地と建物の有効的な提案が出来る様、努力いたします。皆様方の御指導・御鞭撻の程、宜しくお願い致します。



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)アットファイン	上町 幸司	樋上 雅俊	(1)9714	広島市安佐北区大林町 2474	(082)818-2277

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
中	(有)誠興	早川 嘉寿	(1)9667	広島市中区千田町 3-11-7	(082)249-5850	個人→法人
	(株)ゼロス・1	千葉 龍男	大臣 (1)7808	広島市中区上幟町 2-40	(082)511-7037	知事→大臣
変更						
支部	商号	代表者	変更事項	新	旧	
東	(株)アーバンコーポレイション 宇品アーバンプロジェクトパビリオン	房園 博行	所長	原田 浩克	林 宏和	
			取引主任者	原田 浩克	林 宏和	
	(株)サンビジョン	高橋 徹磨	FAX	(082)223-1162	(082)223-0968	
	(有)部屋店	松田 弘	取引主任者	男座 佑香	中西 冬子	
	中国三井不動産販売(株) 三井のリハウス段原店	片岡 純市	店長	中山 清	米井 正	
			取引主任者	中山 清/高下 淳	米井 正/杉田 知久	
	(株)ドリームライフ	山下 瑞穂	FAX	(082)261-9975	(082)261-9977	
大栄ホーム(株)	櫛橋 義彦	取引主任者	(削除)	大山 晴明		
中	(株)ミツクニ	伊達 孝樹	TEL	(082)244-4440	(082)244-1451	
	(株)アーバンコミュニティ 広島支店	箕島 達巳	代表者	箕島 達巳	石川 裕一	
	ダイアコミュニティサービス(株)中国支店	河野 由紀	TEL/FAX	(082)241-2123/241-9797	(082)245-9555/541-0007	
	(株)共立	菊崎 修	取引主任者	松葉 錦昌	(追加)	
	(株)アルデプロ 広島支店	秋元 竜弥	所在地	広島市中区本通 7-29	広島市中区小町 3-19	
			代表者	秋元 竜弥	久保 玲士	
	グッドプロミス(株)	亀水 晶	所在地	広島市南区的場町 1-1-21 クリスタルタワー503	広島市南区金屋町 3-13 タミヤビル 4F	
			TEL/FAX	(082)263-2738/263-2739	(082)506-0393/263-5770	
(有)ジェイマップ	永井 賢次郎	所在地	広島市中区富士見町 7-13	広島市中区小町 1-29		
(株)ゼロス・1	千葉 龍男	取引主任者	田村 文洋	(追加)		
西	(株)マリモ	深川 真	取引主任者	金口 裕也	元田 理沙/成田 弘子 山本 友里	
	(有)ディ・エー・シー	大松 恒一	取引主任者	大松 英里子	(追加)	
	(有)部屋店 広島西支店	松田 弘	支店長	元田 修弘	古賀 英樹	
			取引主任者	元田 修弘	古賀 英樹	
	(有)部屋店 十日市支店	松田 弘	取引主任者	藤原 梨沙	元田 修弘	
中国三井不動産販売(株)アルパーク店	片岡 純市	取引主任者	増井 誠	高下 淳		

TAKKEN HIROSHIMA 2009-NO.2

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
西	(有)小川興産	小川 浩	ホームページ	www.ogawakousan.jp	home.gr.jp/ogawakosan
			メール	info@ogawakousan.jp	ogawakosan@mx4.tiki.ne.jp
	(株)パートナーホーム	山室 俊子	取引主任者	西村 邦夫	須子 芳明
	松本建設(株)	渡部 雄三	取引主任者	渡部 雄三	梅田 昭典
	(株)グロースジャパン	賀島 幸彦	代表者	賀島 幸彦	山下 瑞穂
			所在地	広島市西区己斐本町 3-10-4	広島市中区舟入南 2-8-4
			取引主任者	賀島 幸彦	越智 円香
観音不動産(株)	河嶋 博行	取引主任者	河岡 利昭	(追加)	
宮一商事	宮崎 強二	所在地	広島市中区十日市町 2-7-7	広島市中区十日市町 2-7-17	
北	(有)加茂不動産	轉法輪 太郎	代表者	轉法輪 太郎	轉法輪 肇
	賃貸住宅管理(株) 安佐南店	藤井 直樹	所在地	広島市安佐南区西原 5-17-2	広島市安佐南区古市 2-18-3
			TEL	(082)850-0011	(082)877-3111
	中国三井不動産販 売(株)緑井店	片岡 純市	店長	米井 正	中山 清
			取引主任者	米井 正/杉田 知久	中山 清/増井 誠
(株)広島ハウジング	浦島 武志	メール	hiroshima-h@eco.ocn.ne.jp	rand@f4.dion.ne.jp	
佐伯	(株)丸共	小田 忠将	代表者	小田 忠将	小田 円一
			所在地	広島市佐伯区五日市中央 4-15-17	広島市佐伯区湯来町大字 多田 3162
			TEL/FAX	(082)922-5188/922-7327	(0829)85-0216
	(有)部屋店 五日市南支店	松田 弘	支店長	古賀 英樹	熊山 哲夫
取引主任者			古賀 英樹	熊山 哲夫	
安賀	オールハウス(株)	原田 英敏	取引主任者	西田 和範	(追加)
	吉川不動産	吉川 哲夫	TEL/FAX	(082)888-0696	(082)888-8679
福山	丸田物産(株)	内田 陽子	代表者	内田 陽子	内田 勝
			所在地	福山市御幸町大字下岩成 781-1	福山市御幸町大字下岩成 875-1
			取引主任者	村田 信子	竹内 望
	(有)興洋地所	小川 博行	所在地	福山市加茂町大字下加茂 1019-1	福山市南蔵王町 4-16-38
			TEL/FAX	(084)972-5688/972-5689	(084)931-8881/931-8064
	森近石材(有)	森近 洋治	メール	moritika@orion.ocn.ne.jp	(追加)
	(株)後藤組	志垣 謙二	代表者	志垣 謙二	後藤 文好
	(有)トモハウス	能宗 富雄	取引主任者	岡崎 勝次	津村 敏明
	サンユウ不動産(有)	森山 秀範	取引主任者	若林 達也	塚本 正孝
	グッドリビング(株)	瀬良 明弘	代表者	瀬良 明弘	瀬良 弘子
	(株)タニモト 福山支店	谷本 文一	所在地	福山市今津町 4-3-29	福山市今津町 2-5-4
			支店長	内田 秀章	横田 健次郎
(株)前田組	前田 直秀	取引主任者	徳永 裕一	横田 健次郎	
		代表者	前田 直秀	重松 保正	

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
福山	(株)真工社	宮本 眞平	取引主任者	宮本 眞平	宮本 聡美
	(株)田上不動産	田上 健二	取引主任者	田上 健二	(追加)
	岡田石材(株)	岡田 聖	代表者	岡田 聖	岡田 章一
	松永エステート(株)	橋本 明人	所在地	福山市松永町 4-9-19	福山市柳津町 1-5-7
	東日本ハウス(株) 福山営業所	成田 和幸	所在地	福山市緑町 1-51	福山市沖野上町 5-22-8
尾道	(有)青山興産	青山 俊彦	メール	info@aoyamakousan.co.jp	aoyama-1@ono.ne.jp
	(株)堀田組	河本 政士	取引主任者	河本 祥雄	廣井 秀司
三原	関西住建(株)	原 幸人	代表者	原 幸人	原 隆之
	(株)ウツミ	内海 勝議	取引主任者	(削除)	内海 みゆき
呉	(株)総合アシスト	小野 道明	FAX	(0823)24-4018	(0823)24-4014
	(株)ウチモト建設	内本 紀久男	商号	(株)ウチモト建設	(有)ウチモト建設
	(株)芳信建設	吉井 康二郎	代表者	吉井 康二郎	紙 朝則
中 ↓ 東	(株)ユニホー 広島営業所	麦島 善光	所在地	広島市東区光町 1-10-19	広島市中区中町 8-12 広島グリーンビル 2F
			TEL/FAX	(082)568-8612/568-8613	(082)245-7070/243-2091
安賀 ↓ 西	(有)マインドハウス	竹本 末雄	代表者	竹本 末雄	細越 良彦
			所在地	広島市中区住吉町 15-23-201	安芸郡海田町南堀川町 3-26-105
			TEL/FAX	(082)545-5575/545-5585	(082)821-1801/824-5018
中 ↓ 北	(有)アイケン	神原 孝雄	所在地	広島市安佐北区可部町上 町屋 868-34	広島市中区白島中町 14-6
			TEL/FAX	(082)818-5956	(082)223-5133

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)アパマンショッ プリーシング 広島 営業所	大村 浩次	大臣 (1)7144	西	(有)スイートホーム	山田 重明	(1)9157
				北	キョーエイ産業(株)	石田 淑行	大臣 (3)5668
	(有)横路屋ハウジング	谷村 達男	(2)8640	福山	丸田物産(株)	内田 陽子	(4)7843
					(株)クインランドキャピタル	亀岡 哲昭	(1)9582
	広南企画開発(株)	本岡 孝一	(7)5434	尾道	(株)八津川材木店 大伸不動産センター	八津川芳史 岡本 絹子	(9)4034 (10)3457
中	アイ商事	佐々木 愛子	(3)8221				



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
宅建ひろしま 編集員 山下・田淵・宗平・下野
TEL (082) 243-0011

新連載!!

TAKKEN HIROSHIMA 2009-NO.2



支部だより 支部からこんにちは~!

~NO.1 呉支部~

ようこそ 呉支部へ



呉支部は多島美あふれる瀬戸内海の JR 呉線沿いに位置しています。かつては東洋のナポリとも呼ばれ、軍港で有名でした。現在も海上自衛隊の基地と造船、鉄鋼等の重工業地帯を擁しています。

今や全国的に名を知られる『大和ミュージアム』や丘の上上がったクジラと称される潜水艦を展示する『海上自衛隊呉史料館』など観光スポットも多くあります。

また、支部の中のもう一つの市、竹原市は江戸時代より製塩業で栄えた歴史と文化の街で、安芸の小京都とも呼ばれ美しい古い町並みが残っています。

ここがオススメ!

安芸灘とびしま海道

平成20年11月、
上蒲刈島と豊島を

繋ぐ橋『豊島大橋(愛称アビ大橋)』が開通、いよいよ呉から愛媛県の岡村島までが陸路で繋がりました。大小7つの橋が架かるこのルート、愛称『安芸灘とびしま海道』と命名されました。

この地域はおいしいみかんでも有名。今、いちおしのドライブスポットです!



呉探訪ループバスで観光スポットを巡ろう

1日乗車券(大人 400 円)を購入してこのバスを利用すれば、呉の人気の観光スポットを自由に散策できます。観光施設観覧料の割引や、協賛飲食店でのサービスなど特典もあります! ●お問い合わせ●くれ観光情報プラザ●0823-23-7845



両城の 200 階段。
映画海猿で有名になった階段。
地元の人々の生活道。ガッツのある方は Let's try!

《呉大和肉じゃが》

呉は肉じゃが発祥の地とされています。呉の老舗ホテル「呉森沢ホテル」が販売している肉じゃがは海軍のレシピを基につくられています。ぜひご賞味あれ! パッケージにもこだわりが、組み立てると大和に!



支部がおススメする
お土産はこれだ!

呉支部

呉市中央 4-3-12
チャンピア中央 301
TEL/0823-24-9817
FAX/0823-24-9818
支部HP/kure.fudohsan.jp
支部長/村石雅昭
事務職員/前田洋子



HELLO! 会員さん!

今回は呉支部です! VOL.7 1

(取材同行いただきましたのは、呉支部理事 嵩理事です!)

友和建設工業(有)

免許番号(3)8235

代表者: 胡井 有希 氏

所在地: 725-0021 竹原市竹原町 4049

TEL 0846-22-9231

FAX 0846-22-2210



★会社名の由来

創業者の名前が「友谷」でグループ会社が3社あったものですから、共に助け合いながら仲良く協力していくという事で「友和」となりました。

★事務所のアピール

主に宅地造成販売で企画から工事・販売までグループ会社で全てやっています。お客様は一生に一度、高い買い物をする訳ですから、少しでも良い物件を安く提供できるように頑張っています。

★最近感動したことは?

子どもが続けて生まれ(長男が2歳4か月、長女が1歳5か月)、その子どもたちの日々の成長ぶりです。昨日出来なかった事が今日出来るようになったり感動と驚きの連続です。

★趣味・特技

以前は茶道をしていました(裏千家・10年ほどお稽古に通っていました)。又は自転車(ロードバイク)でレースに出場し、ツーリングを楽しんでいました。(お2人の出会いが自転車(ロードバイク)だそうです! 素敵! 事務所には素晴らしい自転車がありました! 取材者より)世界選手権や全日本選手権などに出場しました。子育てが一段落したらまた復活させたいです。

★ロードバイクの魅力は?

15年前に学生時代のクラブで始めたのがきっかけです。アマチュアは200キロまでのレースです。飾っているユニフォームは(写真上)は日本代表でアジア大会や世界選手権に出場したものです。もう一つは(写真下)クラブユニフォームです。現在メンバーは100名ほど。自転車に乗るときはこのユニフォームを着ます。クラブ名は「Gaines R」。アメリカの町の名前で、以前そこで自主トレを2か月し、初めて自転車を好きになりました。その素晴らしい思い出の地と私(良太のR)を入れて「Gaines R」です。

★座右の銘・好きな言葉 「一期一会」。人と人の出会いを大切に思い、行動していきたいと思っています。

★ひとこと

家族一丸となって、少しでも皆様のお役に立てるよう、これからも努力してまいりますのでよろしくお願いいたします。
「Belle Vue」というカフェ&レストランを経営しております(西区古田台・忠海)。マリエールさんの向かい側にあります。「Belle Vue」はフランス語で「眺めがいい」という意味。景色が最高! 夜景がきれいなレストランです。機会があればどうぞお越しください。(詳しくはHPをご覧ください <http://www.bellevue-mry.com>)



(株)さんこう計画

免許番号(6)6360

代表者: 嵩 和夫 氏

所在地: 729-2316 竹原市忠海中町 2-2-56

TEL 0846-26-2007

FAX 0846-26-0822

★商号名の由来

私の名前「嵩」という字の「山」と「高」を分け、ひらがなの方が親しみやすいということから「さんこう」。色々な発想が好きなので、ある人が「会社名に計画をつけたらどうか」ということで、この商号になりました。

★事務所のアピール

忠海の狭い町にも不動産があってもいいのでは? ... 建築に携わっていたのでそれに関連して不動産のお世話ができたかと思っています。主業務は建築・宅地造成など。オフィスは天然材使用です。建築は「癒しの空間」・家は「人を育てる道具」と考えています。癒しの空間にいると人間がやわらかくなっていきます。このオフィスも癒しの空間であり、そういったものをお客様に提案しています。

★最近感動したことは?

私は椅子の開発です。(禅チェア: 写真参照)。ふつう椅子に長時間座っていると疲れます。私は足の血行から身体の疲れを緩和する、その一つが毎日仕事で座っている椅子でありそれに着目し、下肢に関する研究に取り組んでいます。男性にも冷えはあり、癌や糖尿病は冷えからきており、女性は子宮がんや乳がんなど、若い方でお産に難儀するのは、全て冷えから来ていると思います。このような研究をし、身体に負担が無いもの、疲れにくい椅子を提供していきたいと思っています。

(詳しくはHPをご覧ください <http://dake.co.jp/zen/>)

(実際に座ってみました。背もたれが背中にあたっていて、身体を反っても気持ちがいいです。また座った際の足もと(特に太もも)の圧迫がありません。太ももが少し浮いている状態で、ずっと背が伸びて気持ちいい椅子でした。居心地が大変良かったです。取材者より)

★趣味・特技 座禅。「無の世界」の体験により五感を大切にする気持ち、自然を大切にする気持ちを感じます。

★座右の銘・好きな言葉 「無」。

★ひとこと 精神も身体も健康であるべし。それに勝るものはありません。

★地域のアピール!

呉線から見る忠海の海の景色は大変綺麗です。なぜかという、航路や船が少ないからです。海を臨んで対岸には人工的なもの(建物など)が見えなくて、島影が美しい自然美を醸し出しています。それが忠海です。



会員さんありがとうございました!
次回は三原支部の予定です。
★(取材者: 本部事務局 下野)★

全国で
14000社の
導入実績

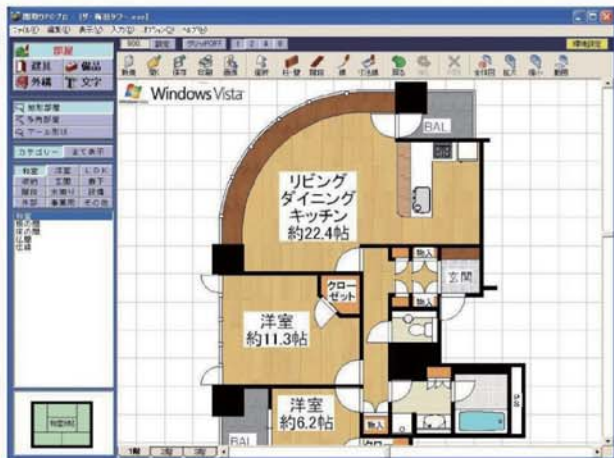
間取りPCプロ

ランニングコスト不要の定番間取りソフト



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

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。

02

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、リアルな間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。

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。

04

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)

間取りPCプロで
作成した図面



各種操作も分かりやすいボタンから

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

条件入力はラクラク入力フォーム



●販売図面を画像(JPG、BMP形式)で出力!

ホームページから全てのソフトウェアを「無料体験版」にてお試しいただけます!

- 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 「間取り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



間取りPCプロ + 販売図面DX + 地図スタジオ2 **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β版
Fmap
www.f-map.jp



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

お問い合わせ・体験版CD-ROMのご請求は

0120-333-343

間取り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





クイズで当たる!




「カープ内野指定席プレゼント」

チャンス
プレゼント

※○に当てはまる文字をお答えください。

Qクイズ 不動産オ○ライン広島

ヒント! 不動産情報・賃貸、売買物件検索は、不動産  広島!!



応募方法・応募期間



Information

プレゼント カープ内野指定席2組4名様当たっちゃう!

応募方法はインターネットホームページをご覧ください。

<https://www.hirosima-fudohsan.ne.jp/>

(上記のアドレス「不動産オンライン広島パソコン会員専用ページ」よりログインしてください。)

応募期間 2009年3月31日(火) ~ 2009年4月6日(月)

抽選発表・発送

正解者の中から厳選な抽選のうえ、次回会報にて発表いたします。(4月末発行)

注意事項

不動産オンライン広島のパソコン会員の方限定です。

試合日程につきましては、ご指定ができませんので予めご了承ください。



(社)広島県宅地建物取引業協会 不動産オンライン広島

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

INFORMATION - お問い合わせ先 -

〒730-0046 広島県広島市中区昭和町11-5

TEL: 082-243-9507 FAX: 082-243-9915