



宅建ひろしま

TAKKEN HIROSHIMA

ニュースレター 2009-No. 7

【平成21年8月24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) 243-9917

08 AUGUST

CONTENTS

- P1 ・ 県営住宅の指定管理者の募集
 - ・ 犯罪による収益の移転防止に関するお願い
 - ・ 契約書に貼付する印紙税
- P2 ・ 価格査定マニュアル戸建住宅査定標準単価
- P3 ・ 見勢本浩一副会長が国土交通大臣表彰を受賞
 - ・ 平成21年度第1回本部研修会 報告
- P4 ・ 平成21年全国消費実態調査の実施
- P5 ・ 特集：建物賃貸借の媒介・管理の裁判例・近時の裁判例⑩
- P9 ・ 交流の広場！！（佐伯支部）
- P10 ・ 不動産取引紛争事例
 - ～経過年数を考慮した原状回復費用～
- P11 ・ 流通広報委員会からのお知らせ
- P13 ・ 賃貸管理業務トラブル対応術
 - ～質問9 トラブル処理と報酬～
- P14 ・ お悩み解決！相談窓口道しるべ No.4
 - ～広島弁護士会紙屋町法律相談センター～
- P17 ・ 本部研修会のご案内
- P18 ・ 会員の動き
- P21 ・ 支部だより（佐伯支部）
- P22 ・ HELLO! 会員さん！（佐伯支部）

県営住宅の指定管理者の募集

広島県都市局住宅課からお知らせです。

県営住宅の管理を行う指定管理者の指定期間が平成22年3月末に終了するため、次期(平成22年4月1日～平成27年3月末)指定管理者の募集が開始されました。

県営住宅の指定管理者の募集については、下記ホームページから募集要項等入手できますのでご覧ください。



ホームページ <http://www.pref.hiroshima.lg.jp/page/1247723947388/index.html>

犯罪による収益の移転防止に関するお願い

「犯罪による収益移転防止に関する法律」が平成20年3月より施行されていますが、同法律の本人確認義務の履行・制度について、全宅連より再度周知のお願いがありました。本人確認等の実務的な対応等については、右記ハンドブックをご覧ください。また、(財)不動産流通近代化センターのホームページ「犯罪収益移転防止法等連絡協議会」もご参考ください。

ホームページ <http://www.kindaika.jp/maneron/>

※ 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。)



こちらのハンドブックをご覧ください。

契約書に貼付する印紙税

ご確認ください

会員の方よりお問合せが多いので再度ご確認をお願いします。

不動産の譲渡に関する契約書と建築請負に関する契約書について、軽減特例が平成21年3月31日から平成23年3月31日までに延長されました。
例えば、契約書記載金額が1,000万円超5,000万円以下の場合、貼付する印紙税は ~~2万円~~→1万5千円となります。

詳しくは国税局、または、先般配付しました「あなたの不動産税金は」(P8)、会員手帳(リアルパートナーダイアリーP55)等でご確認ください。



価格査定マニュアル 戸建住宅査定標準単価

ご注意！！

この査定標準単価は、(財)不動産流通近代化センター発行の「木造建物の値づけ法」を使用して既存戸建住宅の査定価格を算出するのに必要な建築費の標準単価です。他の用途には使用できません。

(公的に承認された単価ではありません。)

査定標準単価

広島県	146,700
-----	---------

※都道府県別戸建住宅査定標準単価表 (平成21年3月現在・広島県のみ抜粋)

延床面積100㎡基準・㎡当り単価 単位：円

書籍のご案内

統合版【戸建住宅、住宅地、中古マンション】 価格査定マニュアル2009 (CD-ROM版)

発行：財団法人 不動産流通近代化センター 販売：株式会社 大成出版社

「統合版価格査定マニュアル2009」は、お使いになる会員業者の方がお客様に対してより納得性の高いご説明が可能となることを主眼とした改訂を行いました。

具体的には、査定プロセスの確認が行い易くなり、アウトプット資料も充実。また、新たな査定項目として、長期優良住宅、住宅履歴書類、省エネ等に関する項目を

http://www.taisei-shuppan.co.jp/scripts/search_detailed_info.php?code=2901

取り入れ、併せてパソコンの入力画面並びに操作性の向上を図り、使い勝手も大幅に向上しています。

詳しくは、株式会社大成出版社ホームページをご覧ください。

インターネットから購入可能です。



※(財)不動産流通近代化センターでは、その他各種書籍の紹介が多数あります。

【お問合せ先】(株)大成出版社 TEL03-3321-4131 ホームページ <http://www.taisei-shuppan.co.jp/>

各種変更等の届け出のお願い

正会員名簿登録事項変更届の他、会員名簿に記載されている取引主任者、政令2条の2の使用人、電話番号、FAX番号、ホームページ・メールアドレスに変更があった時は、支部への届け出を忘れないようお願いします。

(商号、代表者、事務所所在地等は、建設事務所に届け出た後、收受印のあるもののコピーを正会員名簿登録事項変更届に添付して支部に提出ください)

見勢本浩一副会長が国土交通大臣表彰を受賞



国土交通省にて



当協会の見勢本浩一副会長(日本企業株)が、7月10日に国土交通大臣表彰を受賞されました。これは、宅地建物取引業に永年精励するとともに業界発展への貢献が認められたものです。

平成21年度第1回本部研修会 報告

今年度第1回の本部研修会は、7月7日(火)(福山会場:福山ニューキャッスルホテル)、7月8日(水)(広島会場:広島県民文化センター)において、午後1時30分から開催しました。

JRC株式会社 斉子典夫氏を招聘し、「究極の勝ち残り戦略」～営業が変わる、自分が変わる、業績が変わる～と題してご講演いただきました。

斉子氏は、「経営は継続すること…継続することはいかに大切であるか、それが経営成功の原点である、またカスタマーサービス(CS)を大事に、信頼・人脈・情報、これらをつつこつ継続し、積み上げていくことが大事です。」と説明後、ポイントとして、

- 生き残るために原点を徹底して貫くこと
- 業績安定の要は徹底した地域密着にあり
- 経営・営業のヒント

などについて分かりやすく講演されました。

また、営業の王道「5マメ戦略」では、

①手マメ②足マメ③TELマメ④耳マメ(聴きマメ)⑤顧客マメに取り組み、それを行動し続けることを心がけて欲しいことも話されました。

さらに、「物事が成功した時、失敗した時、なぜそうなったか、理由を5つ考えてください。理由をいろいろな角度から考えることにより、物事を多面的に、また柔軟に考えることができ、必ず次に繋がります。」

—斉子氏のハキハキした熱い口調と、前向きな姿勢が大変印象的で、出席された会員の方もレジュメにメモをとり、聞き入っておられました。

2時間の講演のなかで、プロジェクトを使用し分かりやすく説明をされ、充実した研修会となりました。次回の研修会は、9月1日(福山)・2日(広島)です。



広島会場の様子

研修テーマ「退去時の補修費負担割合『協会ルール』の解説」についてです。次回もご参加をお願いします。受講された会員の皆様、大変お疲れ様でした。

なお、当日の出席状況は、以下のとおりです。

- 福山会場 230名 出席率 38%
- 広島会場 447名 出席率 23.1%



さいす 斉子氏講演の様子(福山会場)



斉子典夫氏のホームページ <http://www.jrc-e.com/> もご覧ください

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。



平成21年全国消費実態調査の実施について

～ 今を知り 明日をみつめる 暮らしの統計 ～

総務省統計局
広島県・市区町

マンション・アパート等の管理人，管理会社，管理組合の皆様へ

- 総務省統計局では，平成21年9月から11月の3か月間，都道府県・市区町村を通じ「平成21年全国消費実態調査」を実施します。
- 都道府県知事が任命した「統計調査員」が，建物にお住まいの世帯にお伺いした際は，ご協力をお願いいたします。

どんな調査なの？

国が実施する基本的で重要な統計調査です！

- 全国消費実態調査は，国民の暮らし向きを家計の面から総合的にとらえ，我が国の消費，所得及び資産の水準や構造などを明らかにすることを目的として，昭和34年以来5年ごとに行っている調査で，今回が11回目に当たります。
- この調査は，統計法（平成19年法律第53号）に基づき，基幹統計調査として国が実施するものです。
- 調査の結果は，年金等の社会保障関係をはじめとする施策の企画・立案等，国や地方公共団体の基礎資料として利用されています。

管理人等はどうな協力をすればいいの？

統計調査員が，建物にお住まいの世帯にお伺いできるように，ご協力をお願いします！

- 調査実施に先立ち，調査員が，7月以降，調査対象となる地域を確認し，居住する世帯にリーフレットを配布します。（調査員は，「調査員証」を携帯しています。）
- その後，調査対象に選定された世帯には，8月下旬以降，全国消費実態調査の調査票の記入のお願いに再度伺うこととなります。
- 調査対象世帯には，統計法に基づき，報告の義務が課せられます。
- しかし，オートロックマンションなどについては，厳重なセキュリティなどのため，調査員が建物内に入ること自体が困難なケースも多く，調査が円滑に行われないケースも想定されます。
- **そのような場合，調査員が建物内に入り世帯の方にお伺いできるように，管理人・管理会社・管理組合の皆様のご協力をお願いします。**
- **また，昼間不在がちな世帯などで，調査員が訪問しても面会できない場合には，皆様に居住状況などをお尋ねすることがありますので，同様にご協力をお願いします。**

居住者情報を提供しても問題はないの？

統計調査への協力の要請は，法令に基づく正当なものですので，ご協力をお願いします！

- 個人情報保護法第23条第1項では，「個人情報取扱事業者は，あらかじめ本人の同意を得ないで個人データを第三者に提供してはならない」とされていますが，「法令に基づく場合」は例外となっています。
- **管理人，管理会社，管理組合の皆様にご協力をお願いするのは，統計法第30条に基づく協力依頼であり，個人情報保護法第23条第1項第1号による「法令に基づく場合」に該当しますので，ご協力をお願いいたします。**

○ もちろん，個人情報には統計法により厳重に保護され，調査関係者が調査で知り得た内容を他に漏らしたりすることは絶対にありません^(注)ので，ご安心ください。

(注) 調査関係者が，職務上知り得た秘密を他に漏らしたり，盗用したときは，統計法の罰則規定に基づき，懲役又は罰金が課せられます。

■統計法（抄）（協力の要請）

第30条 行政機関の長は，前条に定めるもののほか，基幹統計調査を円滑に行うためその他基幹統計調査を行うため必要があると認めるときは，地方公共団体の長その他の関係者に対し，協力を求めることができる。

連載

特集

建物賃貸借の媒介・管理の裁判例・近時の裁判例⑩

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。参考にしてください。

【建物賃貸借の媒介・管理の裁判例】

【アパート2階の約73センチメートルの腰高の窓から転落して死亡した事故につき、その窓から身を乗り出して洗濯物を干すことが予定されていたとして、建物所有者である賃貸人に工作物責任が認められた事例】

福岡高裁H19. 3.20 判決



本件は、アパート2階の約73センチメートルの腰高の窓から賃借人妻が転落して死亡した事故につき、建物所有者である賃貸人に土地の工作物の責任が認められ、損害賠償を命じられた事案です。

当該窓の腰高が直ちに瑕疵にあたるということではありませんが、窓から洗濯物が干されることが予定されていた以上、建物の所有者としては、安全性に考慮しなければならず、危険性に備えていなかった以上、工作物責任が認められると判断されました。

事案の概要*****

※訴外Aは、退職後の生活に備えて、昭和48年2月16日頃、賃貸用建物として本件建物(1棟2戸の構造)を建築した。

※Aは平成12年10月1日、本件建物の右側の1階及び2階部分(本件居室)をXに対して賃貸した。本件居室の本件窓は、床面から約73センチメートルの位置に窓枠下部があって、2枚の窓ガラスを交互にスライドさせて開閉する構造となっており、網戸も設置されていたが、手すりや柵等は設置されていなかった。また、本件窓の両脇の外壁には、物干し竿受けが設置されていた。この物干し竿受けは、伸縮式になっていたが、錆び付いて伸縮できない状態であり、洗濯物を干すためには、手に洗濯物を持ったままの状態、本件窓からある程度外に身を乗り出

さなければならない状態であった。

※Xの妻であるBは、平成14年11月6日、本件窓から転落し、同月16日に死亡した。本件事故の後、Aは窓に手すりを設置した。なお、Aは平成15年11月4日死亡し、唯一の相続人であるYがAの権利義務を承継した。

※Bの相続人であるXらは、本件事故の原因は本件建物の所有者であり賃貸人であるAが本件窓に手すり等を設置していなかったことにあり、債務不履行ないし土地工作物責任に基づいて、Aの相続人であるYに対して損害賠償を求めて提訴した。これに対し、第1審はXの請求を認めなかったものの、第2審は、工作物責任を認め、損害賠償請求を認めた。ただし、Bの過失が9割であると認定した。

★ 裁判所の判断骨子 ★

(工作物責任について)

★ ※建築基準法では窓の腰高を規制する規定はなく、建設業界では一般に「65センチメートルから85センチメートルが適当と考えられている。」「約73センチメートルという本件窓の腰高自体を瑕疵とみなすことはできない。」

★ ※「しかしながら、本件窓の外には本件竿受けが設置され、賃借人が本件窓から戸外に洗濯物を干すことが予定されていたのであり、この場合、賃借人は、戸外に体を伸び出す姿勢を取ることになるので、本件窓の安全性に対する検討に際しては、この点を併せ考慮しなければならないのである。」なお「本件竿受

★ けはAが設置したと断ずることはできないが、本件居室にあって、洗濯物を干すには本件窓を利用して戸外に干すのが最適であるものと認められるし、Aにおいてもそのことを認識していたものと推認されることである。」そして、「本件竿受けに設置した物干し竿に洗濯物を干すには一定程度の危険性があったことは否めないから、本件窓の外に手すり等を設置して、転落防止に備えるべきであったものである。」

★ ※「そうすると、本件窓の腰高について瑕疵がないからといって、本件窓が十分な安全性を備えていたということにはならない。」

(過失相殺について)

★ ※「本件窓の腰高自体は相当性の範囲内にあったこと、本来、本件竿受けの蛇腹部分を縮めて物干し竿を本件窓に近づけて洗濯物を干し、その後に本件竿受けを必要な位置まで伸ばすという仕組みであり、それが有効に機能しているならば、約73センチメートルという本件窓の腰高と相俟って、洗濯物を干す際にも、通常の注意を払えば転落することはないと考えられること、現に、本件建物と別棟は、本件事故発生まで30年近くにわたり、賃貸物件としてその用に供されてきたが、その間、本件事故のような転落事故が発生したことはないこと、XやBらは、本件事故まで既に

★ 2年以上にわたり、本件居室で生活を続けていたものであり、その間、Bは、本件窓の外に洗濯物を干し続けてきたにもかかわらず、B及びXにおいて本件竿受けの不具合を修理・調整することもなく、また、Aに対して本件竿受けの不具合や本件窓の危険性を訴えるでもなかったことといった諸事情に照らせば、本件事故の発生については、Bにも極めて大きな過失があったことは否定できず、その過失割合は90パーセントに及ぶものであり、この割合で過失相殺をするのが相当である。」

★ 熊谷先生のコメント ★

★ ※土地工作物責任とは、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときに、その工作物の占有者や所有者がその損害の賠償をしなければならないというものです(民法717条。)

★ ※建物は土地の工作物ですので、本件ではその所有者である賃貸人の責任が問題になりました。なお、土地工作物責任は、無過失責任です。

★ ※建物そのものに瑕疵はなくとも、設置又は保存に瑕疵があるのであれば、それによって損害を被った者に対して、所有者等は賠償責任が発生します。本件

★ では、本件窓の腰高そのものは瑕疵ではないものの、設置に関して安全性を備えていなかったということで、所有者の責任が認められました。

★ ※安全性に問題がある建物の家主には、このような責任が追及される可能性があるということですから、適切な対応が必要であるといえるでしょう。



【近時の裁判例】

【白ありの浸食による欠陥がある建物につき、売主業者の瑕疵担保責任が認められ、仲介業者の責任は認められなかった事例】

東京地判H18. 1.20



白ありによって土台が浸食されていた建物の売主及び仲介業者の責任が問題となった事案です。売主の瑕疵担保責任は認められ、他方、仲介業者の責任は認められませんでした。

事案の概要*****

※買主Xらは、平成13年6月9日、仲介業者Y2の仲介の下、宅建業者Y3を代理人とした売主Y1から本件土地及び本件建物を金3500万円で購入した。

※Y1とY3は、Y1が資金提供者となって買受人、転売人となり、Y3が競売物件の調査から転売手続の実際を行うという形態で、共同して競売物件を競落、転売することを反復継続していた。本件も同様に、Y1Y3共同して、Y1が本件土地建物を競売により買い受け、Y3が仲介業者Y2に仲介を依頼し、Xに対して転売した。

※本件土地建物の現況調査報告書には白あり被害をうかがわせる記載は全くなく、本件競売の評価書にも白あり被害をうかがわせる記載はなかった。

※本件売買契約では、中古住宅であることから、現況有姿売買であることが合意された。また、この際、Y2は床面積や建ぺい率制限「本物件は、中古住宅につ

き、現況有姿売買とする」と記載された重要事項説明書をXに示し、その内容を最初から最後まで読み上げた。

※本件土地建物の引渡を受けた後、Xは、本件建物1階和室の巾木の状態を見て、畳を上げて床板をはがして床下を確認したところ、白あり被害を発見した。そこで、XはY1らに損害賠償を請求したところ、Y1らはこれを拒絶したため、Xが訴訟を提起した。この訴訟提起にあたり、Xは白あり被害だけではなく、建ぺい率違反についての説明がなされていないことも損害賠償の根拠とした。

※裁判所は、売主Y1と販売代理業者Y3に説明義務違反の不法行為は成立しないが、売主Y1は白あり被害について瑕疵担保責任があるとし、仲介業者Y2には説明義務違反はないとの判断を示した。

裁判所の判断骨子*****

売主Y1及び販売代理業者Y3の説明義務違反等の不法行為責任について

※「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、危険性を有しており、居住用建物としては欠陥を有していたと認めることができる(以下「本件欠陥」という。)」

※また「本件建物には建ぺい率違反があることが認められる。」

※「このように、本件建物には本件欠陥があるところ、」「被告Y1及び被告Y3は、本件売買契約締結までに、原告(X)らに対し、本件欠陥の存在を説明していないことが認められる。」

※しかし「本件建物につき、競売物件の調査から転売

手続まで実際の手続を行っていたのは、被告Y3のBであるところ、」「Bが、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こととはできない」。「被告Y1のAは、競売物件の調査から転売手続までの実際の手続をB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とはできないから、」「Aがこれを認識し、又は過失により認識しなかったということとはできない」

※また、建ぺい率違反に関する不法行為は、Y2の説明は違法行為ではないので、Y1及びY3との関係で

成立しない。

Y1の瑕疵担保責任について

※「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締結当時既に建築後約21年を経過していた中古建物であり、現況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」

※「本件建物には建ぺい率違反があるが、「本件売買契約は現況有姿売買とされ、本件建物においてそのまま居住することを目的としており、上記建ぺい率規制違反が当該目的を阻害するものとは考えられないこと、建ぺい率規制違反の程度が必ずしも大きなものとはいえないことからすると、上記建ぺい率規制違

反が隠れた瑕疵であるとは認められない」

※除斥期間については「白ありの存在が当然に建物の倒壊の危険性をもたらすものではなく、その危険性は被害の程度によることからすれば、本件における除斥期間の起算点は、原告(X)らが単に白ありの被害を発見してこれを認識した時点ではなく、少なくとも白あり被害が土台の大部分に及んでおり、建物の効用が相当程度減殺されることを認識した時点であるというべきである」

そうすると、「本件において、証拠上、原告らが上記認識を持ったと認められるのは、原告らが土台に大きな穴があいてふぬけとなっていることを初めて認識した平成14年7月であるといえ、これを起算点とすると、原告らは、平成15年2月13日、本件訴えを提起しているから、瑕疵担保責任の除斥期間は経過していない。

Y2の説明義務違反について

※Y2が本件建物内に初めて入ったのはリフォーム後であり「土台を見ることはなかったこと、Y2に白あり被害についての特別の知識があることを認めるに足りる証拠はないことなどからすれば、被告Y2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」

※「被告Y2が、本件建物が建ぺい率規制に違反していることを特に説明したことを裏付ける証拠はないが、仮に被告Y2がこれを特に説明していないとしても、被告Y2は建ぺい率規制に違反する数値自体は重

要事項説明書に記載して読み上げており、建ぺい率規制違反を殊更に隠したことを認める証拠はなく、また、本件売買契約が土地付きの居住用建物の中古住宅の現況有姿売買であることからすれば、上記程度の建ぺい率規制違反があることを特に説明しないことが不法行為や債務不履行を構成するような違法行為であるとまでは認められない」



《まめ知識～カシスって??》



「カシス」はフランス語で、英語では「ブラックカレント」、日本語では「黒フサスグリ」と言います。酸味が強く、ベリーの中でも良質のポリフェノールや眼の健康維持に効果の高いアントシアニンを多く含み、抗酸化力を高める効果を実証されています。イギリス、ドイツ、ニュージーランドや北欧などのヨーロッパの多くの国ではカシスを古くからジャムやジュースとして毎日の食卓の料理やケーキ、ワイン、リキュールに使用されています。また、カシスの葉や種子に含まれる多種多様な栄養素に薬用としての働きがあることも判り、泌尿器系の病気、風邪、リュウマチ、関節炎等の病気にも良いとされ使われてきました。

熊谷先生のコメント*****

※白あり被害について、売主業者及び仲介業者の責任が問題となった事案です。

※裁判所は、売主業者の白あり被害に関する説明義務については、現況調査報告書や評価書に欠陥をうかがわせる記載が全くないことや、リフォームは業者に任せていたことなどから、本件欠陥を過失により認識しなかったということではできず、説明義務違反による不法行為は成立しないと判断しました。リフォームが土台にまで踏み込むものであった場合には、白あり被害を認識しなかったことに過失があるとの判断がなされた可能性もあります。

※白あり被害の瑕疵担保責任については、除斥期間が争点となっています。除斥期間の起算点について、裁判所は、単に白ありの被害に気付いた時点ではなく、白あり被害が土台の大部分に及んでおり、建物の効用が相当程度減殺されることを認識した時点で

あると判断しました。妥当な判断でしょう。

※仲介業者の責任について、裁判所は、仲介業者は白あり被害について認識しておらず、また、白あり被害について特別の知識を有していない以上過失もない、との判断を示しました。これも妥当な判断でしょう。

※建ぺい率規制違反については、売主業者の説明義務違反も、仲介業者の説明義務違反も認められませんでした。これは、建ぺい率規制違反の程度が小さかったことに加え、仲介業者が建ぺい率規制や建ぺい率規制違反となる数値を重要事項説明で読み上げており「建ぺい率規制違反である」との説明は行っていなかったものの、必要な情報提供は行っていたことが裁判所の判断に大きく影響したものと考えられます。

※損害賠償額は、789万2920円でした。

交流の広場！！

佐伯支部《支部研修旅行(山陰浜田)》

期日：平成21年7月17日(金)

場所：旭温泉かくれの里ゆかり

参加者：39名

日程：廿日市市役所→浜田海洋館アクアス見学→

しまねお魚センター→旭温泉かくれの里ゆかり

(昼食・入浴)→廿日市市役所

コメント

小雨降るなか、当初バス2台で計画しましたが、

最終的には出席会員39名、1台の大型バスで午前8時30分、廿日市市役所前を出発しました。

浜田までの高速道路車中、「売買仲介業務トラブル解決 未然防止」ビデオでの車中研修を行い、改めて重要事項説明について会員一同再確認をしました。その後亀田支部長より、広島県からの受託事業として『マリーナサイド海老園』の販売について説明がありました。浜田海洋館アクアスの見学、白イルカのショーも楽しみにしていましたが、2頭が産休休暇のため見るができなくて残念でした。昼食は旭温泉かくれの宿でご馳走に満足し、お風呂へも入って終始なごやかな会員の親睦旅行でした。次回は四国方面の希望が多いようでしたので、また計画をします。多数の会員の出席を願いながら、帰路に着きました。

(執筆者：佐伯支部 苦情業務解決委員長 谷峰 正宣)



参加者一同で記念写真

不動産取引紛争事例

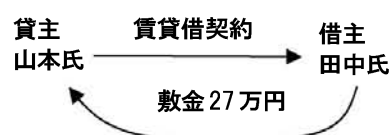


経過年数を考慮した原状回復費用

特約に基づく原状回復費用について、経年変化を考慮した額を負担するとされた事例

《事案の概要》

平成9年5月、賃借人田中氏と賃貸人山本氏との間で、本件建物の一室(以下「本件建物」という。)を、期間2年、賃料月額9万円余、共益費月額8千円余とする賃貸借契約が締結され、田中氏は、山本氏に対し敷金27万円余を差し入れた。



本件賃貸借契約には、畳の表替えまたは裏返し、障子または襖の張替え、壁の塗替えまたは張替え等は賃借人の負担とする旨の条項(以下「本件特約」という。)があった。

田中氏は、平成14年1月、賃貸借契約の解約を申し出て、同年2月、本件建物を明け渡した。

山本氏は、田中氏退去後の本件物件には、壁クロスに多数の落書き、破損があり、ビス穴等があったとして、本件特約を前提に、原状回復費用として35万円余および延滞賃料等5万円余の合計額42万円余を敷金返還債務と対等額で相殺した後の、差し引き13万円余の不足分について、田中氏に支払を求めたが、拒まれたため、提訴に及んだ。

これに対し田中氏は、反訴し、田中氏の負担すべき費用は、壁クロスのうち、子供が落書きをした11㎡部分のみであり、入居時新品であったクロスでも、57か月経過後の退去時には、残存価格は28.75%になるから、クロスの㎡単価1,050円に11を乗じた後の28.75%である3,320円が田中氏の負担すべき費用であると主張した。そして、敷金から田中氏の負担部分及び延滞賃料等を控除した残額21万円余の返還を、山本氏に求めた。

《判決の要旨》

- ① 証拠等によれば、田中氏の自認する過失(子供の落書き)による損害及び争いのない延滞賃料を除くと、山本氏が原状回復費用として請求する金額は、経年変化及び通常使用によって生ずる減価の範囲のものと認められる。
- ② したがって、山本氏の請求は理由がなく、田中氏の請求は理由がある。よって山本氏は、田中氏に対し21万円余を支払え。

《まとめ》

本件賃貸借契約には、賃借人の修繕義務に関する本件特約があった。このような特約の解釈については、特約の必要性、合理的理由、当事者間の意思などを考慮して判断されることになろうが、判例では、「原則として貸主の修繕義務を免除したにとどまり借主に修繕義務を負わせる趣旨ではない。」(最判昭和43年1月25日)としている。なお、本判決は、従来の判例に1例を加えるものであるが、賃借人側が行った、経年変化及び通常使用によって生ずる減価の事実に関する主張をすべて認容している点が注目される。



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

流通広報委員会からのお知らせ

■ マリーナサイド海老園分譲地斡旋のお願い！（広告可能となりました）



所在地：広島市佐伯区海老園3丁目
 土地価格：27,085,000～34,310,000円
 区画面積：177.38㎡～232.49㎡
 区画数：52区画
 売主：広島県



申込み区画数：18区画/52区画（8/7日時点）

取扱いの注意事項

- ◇広島県宅建協会の会員のみ、物件を仲介することができます。
- ◇申込受付窓口は佐伯支部です。
 申込みに当たって分譲申込書が必要です。
 土・日・祝日は佐伯支部の担当者が詰めています。現地での直接勧誘は禁止です。
 佐伯支部 広島市佐伯区海老園1-3-20
 TEL 0829-32-3151
- ◇媒介報酬は広島県からのみで、顧客からはありません。
- ◇広島県から媒介報酬の支払いを受けられましたら佐伯支部に事務費10万円をお支払いください。

- ◇公有地の申込みには参加申込書が必要です。
- ◇会員各位のホームページ・折込等に掲載可能です。公正競争規約の遵守の上、広告（自己負担）をお願いします。
- ◇参加申込書等詳しくは「不動産オンライン広島」会員専用ページの提携物件をご覧ください。どうか、流通センターにお電話ください。

■ あんしん賃貸支援事業の参加

高齢者世帯・障害者世帯・外国人世帯及び子育て世帯の入居を受け入れることとして登録された、民間賃貸住宅に関する情報提供や居住支援を行うことにより、高齢者・子育て世帯等の入居をサポートする事業です。
 事業に協力することに賛同する協力店として登録されたい方、また詳しい情報は
 広島県のホームページ⇒くらし⇒住宅・建築⇒民間住宅に関すること⇒
あんしん賃貸支援事業についてをご覧ください。

また、（財）高齢者住宅財団のホームページから登録情報を閲覧できます。

<http://www.anshin-chintai.jp/anshin/>



(FAX 会員の方)

■登録物件状況通知

★発行サービスは終了します!

登録用紙で代行登録を依頼されている方へ毎月 15 日頃各社登録の物件一覧表を FAX で一斉送信させていただいておりますが、平成 21 年 10 月より、登録物件状況通知の発行サービスは終了となります。

物件管理(再登録・削除・成約)につきましては、代行登録完了後に発行されます「代行登録完了通知」に掲載の物件番号で有効期限の管理をお願い致します。

登録物件状況通知が必要な方は、お手数ですが、広島県不動産流通センターまでご連絡いただきますようお願いいたします。

尚、FAX または郵送で物件状況通知をお求めになった場合は、実費精算とさせていただきますので、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

(パソコン会員の方)

■有料サイトの仕様変更のお知らせ

★料金が上がります!

現在、不動産オンライン広島の物件登録時に「有料サイト」のチェックボックスにチェックを入れた場合、ヤフージャパンをはじめとした 21 サイトに広告することができますが、平成 21 年 10 月 1 日より下記のとおり仕様変更となりますので、ご利用の方は、ご注意ください。

現在

料金:1 件 650 円(税込)
売買:80 日間公開
賃貸:30 日間公開

平成 21 年 10 月 1 日以降

料金:1 件 725 円(税込)
売買&賃貸:14 日間公開

■請求書発行について

平成 21 年 8 月 20 日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。

◇ 2009 年 2 月~2009 年 7 月までの代行登録・検索料

◇ 2009 年 8 月~2010 年 1 月までのパソコン会費

ゆうちょ銀行が利用できます

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(イチサンキュー店)
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 登録物件状況 (2009/07/15 04:20:03 時点)

会員名 (No.00000) 広島県不動産流通センター FAX 082-243-9915

物件番号 公開状態 有料サイト	種目 種目詳細 公開属性	所在地 交通	価格 敷金 礼金	土地面積 私道面積
99007698 通常	売土地 売土地 業者間	呉市福原字ひの丘2丁目1825-59 呉大バス停より徒歩1分	1,016.78	232.14
99007700 通常	売土地 売土地 業者間	呉市福原字ひの丘2丁目1825-105 呉大バス停より徒歩1分	1,051.07	239.97
99007702 通常	売土地 売土地 業者間	呉市福原字ひの丘2丁目1825-96 呉大バス停より徒歩1分	1,029.76	245.18
99007705 通常	売土地 売土地 業者間	呉市福原字ひの丘2丁目1825-154 呉大バス停より徒歩1分	1,064.74	248.19
99007708 通常	売土地 売土地 業者間	呉市福原字ひの丘2丁目1825-151 呉大バス停より徒歩1分	1,066.15	248.52
99007830 通常	売土地 売土地 業者間	東広島市三永2丁目 三永2丁目バス停より徒歩3分	1,294.40	248.45
99007831 通常	売土地 売土地 業者間	東広島市三永2丁目 三永2丁目バス停より徒歩5分	1,273.10	219.92

登録物件状況(毎月 15 日頃 FAX にて通知)



平成 21 年 10 月から自動通知は終了となります。

不動産オンライン広島に関するお問合せ

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

消費者ページ <http://www.fudohsan.jp/>

(社)広島県宅地建物取引業協会 広島県不動産流通センター

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



賃貸管理業務トラブル対応術

～質問9 トラブル処理と報酬～

NO.9

質問9 トラブル処理と報酬

現在当社では、客付業務だけを行い管理業務は行っていません。

しかし、先日ある貸主から、当社で客付けした借主が家賃を滞納しているため、客付したことを理由に督促・回収するようクレームが入りました。

これまで何度か、滞納トラブルなどの解決を無償で行ってききましたが、時間や労力を費やすことから、「今後は正式に管理委託契約を結んでいただき、報酬のもと業務として行わせてください」とお願いしたところ、貸主から「管理は自分でやる。そもそも、このトラブルは滞納する人間を紹介したことが原因なのだから、責任を取れ」と主張され、結局、管理委託契約を結んでいただけず、さらに地域密着型の営業をしている者としては断ることもできませんでした。

しかしこれからは、たとえ管理業務全般の委託が受けられなくても、滞納家賃の回収といった手間を要する業務が発生した時には、その対価として何らかの報酬を請求したいと考えています。問題はありませんか？



解説～トラブル解決の都度、報酬を請求することは可能か？

弁護士が法律的なトラブルに介入してお金をもらうのは構いませんが、弁護士法では、「弁護士でないものが法律的なトラブルに介入して、お金をもらうのは違法だ」ということになっています。それから、サービサー法というのもありまして、サービサーとして認定を受けた会社が債権回収をするのは構いませんが、そうではない会社が債権を回収して報酬をもらうのは違法ということになっています。ですから、事件ごとにその解決の報酬をもらうことはできません。やはり管理契約を結び、その中の一環として家賃の滞納の処理を無償でやるというかたちにしなければならぬでしょう。



【レジュメ記載内容】

結論としては、法的には弁護士法・サービサー法に違反するため、どのような名目であっても報酬を請求することはできないとお考えください。

通常、貸主と管理会社は継続的な管理委託契約を締結するので、その業務委託の範囲内で滞納賃料の督促業務を行うことができるものの、滞納といったトラブルが起きた時にだけ、単発で滞納賃料の回収業務を「報酬を得て」受託することは認められていません。「近い将来、管理委託契約を締結していただくため」、「管理を任せるとなった時には、是非当社に！」と今後のビジネス

チャンス獲得を考え、無償で行うものであれば問題ありませんが、報酬を受領すれば非弁活動となり、違法かつ刑事罰適用対象行為となるため十分に注意してください。

弁護士法やサービサー法の合理的な理由はともかく、こうした行為を認めてしまうと、暴力団や「いわゆる街金」などの債権取り立て行為も全て合法的なものになってしまうため、これから先においても緩和される見込みはありません。この点については、正しい認識を持っていただきたいと思います。

【管理受託のポイント】

悪質滞納者への督促・回収や、借主同士のトラブルといった「賃貸住宅経営上 生じる様々な問題解決を、次のビジネス獲得の好機」と捉えていただきたいと思います。

そして、貸主では対処・解決が難しい問題を確実に処理した上で、「日常管理や賃料管理などはもちろん、こうしたトラブル解決など、手間が掛かる業務を全て任せてください。そのための管理委託契約を締結させていただきたい。それにより当社も確実な業務を遂行できます。」と申し入れることが大切でしょう。


そのためにも貸主に「報酬を支払っても良い」と思っただけの実務を実践できることがポイントになります。

一方、せっかく業務を受託できても、契約内容、業務内容の誤解などにより、貸主との関係が悪化してしまうケースもありますので十分に注意してください。

管理委託契約を締結していただける段階に至った際には、

- 「借主と結ぶ建物賃貸借契約書の内容に関する確認と事前承諾」
 - 「設備交換などの費用支出に関する事項」
 - 「貸主と借主との費用負担割合の明確化」
 - 「原状回復工事費に関わる費用負担の明確化」
 - 「トラブルが生じやすい事項に関する特約」 など
- については、特に注意して取り決めを行っておく必要があると考えます。

※次回は質問 10
「サブリース契約」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



お悩み解決！相談窓口道しるべ NO.4



様々な悩みを解決できる糸口に繋がるかもしれません。会員の皆様だけでなく、一般消費者やお知り合いの方にもご案内ください。
今回は、広島弁護士会紙屋町法律相談センターをご紹介します。

今回のご紹介は・・・広島弁護士会紙屋町法律相談センター

【所在地】
〒730-8501 中区基町6-27(そごう新館6階) 電話 225-1600 FAX 225-1616
ホームページ <http://www.hiroben.or.jp/>

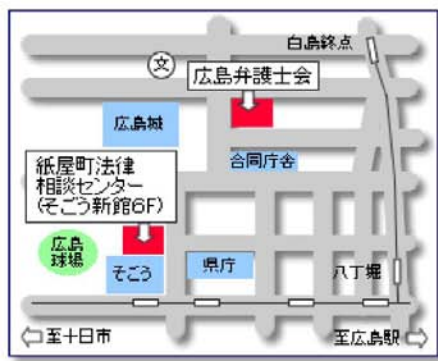
【相談日時】
月～土曜日(火曜日は休み) 午前10時10分～午後4時25分
日曜日、祝日 午前10時10分～午後5時05分

【相談業務内容】
金銭問題、不動産問題、家庭問題、その他法律に関するすべての問題について相談を受けています。

【相談料】
一般相談 40分 6,300円(消費税込)
クレジット・サラ金相談 水・金のみ 30分 4,200円(消費税込)
※クレジット・サラ金相談は H21.10 月より無料相談となります。
交通事故相談 無料(刑事処分、行政処分は有料)

【相談方法】電話で予約来所してください。(1週間前より受付)
予約受付電話 225-1600 受付時間 9:30～16:00(火曜日を除く。)

※紙屋町法律相談センターほか、東広島・三次・呉・福山にも相談センターがあります。
詳しくは上記ホームページをご覧ください。



管理会社様の業務軽減のお手伝いをする 家賃債務保証サービスです。



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

家賃債務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。家賃に関しても、滞納の有無にかかわらず前月27日に当社から管理会社様へ全額立替払いされるため※余裕のある確実なオーナー送金が可能となります。

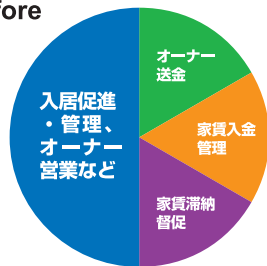
※ 延滞3ヶ月間は管理会社様に家賃を代位弁済しますが、明渡し訴訟の必要要件を満たすために、4ヶ月目以降は家賃支払を一時的に3ヶ月間、停止させて頂きます。

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。

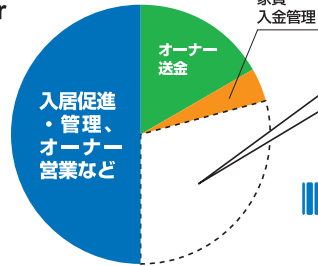
保証サービス導入前

Before



保証サービス導入後

After



督促業務をアウトソーシングし、さらに入金業務も軽減できるため、**注力したい他の業務に専念できます。**



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。

商品に関する
お問い合わせ

RECRUIT
FORRENT INSURE

株式会社 リクルートフォレントインシュア
関西支社 担当者：伊勢川（イセカワ）
TEL.06-6455-5938

RECRUIT
FORRENT INSURE

中 四 国 宅 建 サ ポ ー ト セ ン タ ー



中四国宅建サポートセンターブログ運営中!!

当社の提供するサービスの募集対象地域を中四国9県に拡大し、中四国9県のうち、広島の他に鳥取、愛媛、山口の宅建協会会員様にサービスをご利用いただき、今後もサービスの拡充をはかっていく予定です。

当社では広島県の会員様及び中四国の会員様に対して、サービスのご案内をする目的で、中四国宅建サポートセンター（運営：広島宅建株式会社）のブログを開設しています！

会員様の特典情報が満載！！

詳しくはこちら⇒⇒



※会員専用入口からサービス内容をご確認いただけます。

<http://www.takken-takken.jp>

中四国宅建 検索 **Click!!**

ユーザー名 : takken パスワード : takken

お問い合わせ

広島宅建株式会社

TEL : 082-543-5155

FAX : 082-543-5188

中国新聞社



広島宅建協会会員様限定

中国新聞の購読取次サービスが
スタートしました。

お客様に中国新聞の購読を勧めさせていただき、
契約されたらご紹介手数料(朝刊1件、1,500円)
をお支払いします。
※取次店ご希望の方はお気軽にお問い合わせください。



【お問い合わせ先】 中国新聞企画サービス

TEL 082・236・2230

FAX 082・295・2700

お知らせ

本部研修会のご案内

平成21年度 事業計画に基づき、第2回目の本部研修会を
下記日程にて開催いたしますので、ご参加ください！！



福山会場 平成21年9月1日(火) 午後2時～
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9月2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 : 「退去時の補修費負担割合『協会ルール』の解説」
(社)徳島県宅地建物取引業協会 副会長 木村 正美 氏
〔研修受講証について〕

本部・支部開催の研修会参加の際には、必ずご持参ください。



あなたの取引主任者証の 有効期限は大丈夫ですか？

(有効期限の6か月前から受講できます)

下記のとおり法定講習会を開催します。主任者証の有効期限の近づいている方には、事前にご案内をしますので、ご確認ください。申込の際には、受付期間中に受付を行ってください。

	講習日	受付期間	場所
第11回	21.11.13(金)	21.10.5(月)～10.9(金)	広島県不動産会館(広島会場)

お申込みの前に取引主任者証の登録事項の変更をしてください！

取引主任者として県に登録されている方は、登録をしている下記4項目に変更があった時には、遅滞なく住所を管轄する建設事務所に登録の変更を申請しなければなりません。住所変更の届出をしていない方は案内が届かないこともあります。

- ①氏名(戸籍抄本)
- ②住所(住民票又は戸籍の附票)
- ③本籍(戸籍抄本)
- ④業務に従事する宅建業者に関する事項

※()内は添付書類です。また①②については、「書換交付申請書」も必要です。

なお、外国籍の方は外国人登録証明書が添付書類として必要となります。

※三原支部無料相談開設日の変更について

宅建ひろしま7月号に掲載しました標記の件について、無料相談開設日の変更がありましたのでご確認ください。

《変更前》

《変更後》

第2・第4(木) 10:00～15:00 → 第2・第4(木) 13:00～16:00








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 21 年 6 月 16 日～平成 21 年 7 月 15 日

	<p>(株)フルハート (東支部) 所在地：広島市南区向洋新町 2-10-10 免許番号：(1)9752 TEL：(082)288-2333 ①②田中 秀和 ③売買仲介 ④人との出会いを大切に、業務に生かしたいと考えておりますので、宜しくお願いします。</p>
	<p>(株)日本リーシング (東支部) 所在地：広島市東区牛田新町 3-1-28 免許番号：(1)9759 TEL：(082)962-2323 ①②三代 年之 ③売買仲介・賃貸仲介・土地活用の提案コンサル ④縁あって入ったこの業界で沢山の方々に支えられ今回までやってることが出来ました。これからも会員の皆様のご指導をいただき、微力ながら地域の発展に寄与して参りたいと思います。</p>
	<p>(株)たきのぼり不動産 (中支部) 所在地：広島市中区八丁堀 12-15 免許番号：(1)9763 TEL：(082)221-5185 ①②平岡 誠治 ③売買仲介・売買賃貸・賃貸仲介・管理・リノベーション事業 ④広島に「リノベーション事業」を通じて、新たな価値観の創造と、ライフスタイルの提案ができればと思います。</p>
	<p>(株)エス・ケイハウジング (佐伯支部) 所在地：広島市佐伯区五月が丘 5-11-35 免許番号：(1)9756 TEL：(082)941-7003 ①児玉 浩司 ②前 文之 ③売買 ④我社は、『幸せになる家創り』の理念のもと、お客様に満足の高い家創りを行っています。</p>
	<p>オフィスチルドレン (安賀支部) 所在地：東広島市西条上市町 9-7 免許番号：(1)9761 TEL：(082)423-3295 ①②金井 博明 ③売買仲介 ④今後は、事故無く、売主・買主双方が満足される様、地道にコツコツ皆様のお役に立てるよう活動して参りたいと思っております。会員の皆様には、今後とも宜しくお願い申し上げます。</p>

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	T E L
中	スウェーデンハウス(株)広島営業所	近藤 征夫	中田 裕子	大 臣 (5)4255	広島市中区大手町 3-2-31 損保 ジャパン広島大手町ビル 8F	(082)545-1365
		所長 久保敏延				
北	ノースパートナーズ(株)	西本 光利	西本 博宣	(1)9758	広島市安佐北区倉掛 1-9-3	(082)842-0299
安賀	(株)アップ・グレイド	東 孝昭	東 孝昭	(1)9699	安芸郡海田町堀川町 2-17-213	(082)822-6088

変 更

支部	商 号	代 表 者	変更事項	新	旧
東	(株)ユニホー 広島営業所	加藤 公治	代表者	加藤 公治	麦島 善光
	(株)トップ・エム	牧村 正樹	取引主任者	迫 辰也	竹下 英美
	(有)西本商事	西本 匡	取引主任者	坂田 隆治	(追加)

宅建ひろしま 8月号

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
東	格正建設(株)	中村 吉雄	取引主任者	伊藤 直子	朝迫 謙治
中	アイスタイル(株)	石原 健	所在地	広島市中区中町 7-35	広島市中区中町 2-23
			取引主任者	乾 雅一/遠藤 篤	小早川 良平
			FAX	082-236-3388	082-241-3355
	(株)アシスト	吉川 陽子	取引主任者	光廣 博夫	岩元 博道
	共立エステート(株)	菊崎 修	商号	共立エステート(株)	(株)共立
	広島ホームズ(株)	住岡 裕子	商号	広島ホームズ(株)	(株)とまと不動産
			代表者	住岡 裕子	山本 進
			所在地	広島市中区胡町 4-26	広島市中区堀川町 3-20
	(株)アサヒエンタープライゼス	朝日 洸一	所在地	広島市中区橋本町 7-14	広島市中区大手町 2-8-1
			取引主任者	村上 健	(追加)
三井不動産販売中国(株)	片岡 純市	商号	三井不動産販売中国(株)	中国三井不動産販売(株)	
(株)穴吹ハウジングサービス 広島支店	穴吹 キヌエ	支店長	肥吾 隆広	元平 英嗣	
		取引主任者	肥吾 隆広	元平 英嗣	
(株)プライマル	蟬本 直	所在地	広島市中区国泰寺町 1-10-6 木谷ビル 1階	広島市中区三川町 4-10 プリンセス並木 6F	
西	(株)月森工務店	月森 裕忠	商号	(株)月森工務店	(有)ツキモリハウス
			所在地	広島市西区楠木町 4-10-9	広島市西区楠木町 4-10-3
	(有)栄優	由田 栄一郎	所在地	広島市中区河原町 11-21	広島市中区舟入町 7-4
(株)アーヴェル・エステート	赤木 克士	代表者	赤木 克士	渡邊 浩一	
北	(有)マイシティーハウジング	石田 剛規	所在地	広島市安佐北区深川 6-7-12	広島市安佐南区古市 3-21-7
			TEL/FAX	(082)847-4555/847-5678	(082)870-3855/870-3764
	(株)真央	石田 雅也	所在地	広島市安佐南区古市 3-3-1	広島市安佐南区西原 7-5-3
			TEL/FAX	(082)870-7020/870-7022	(082)875-1878/874-1178
佐伯	(有)中国ユニット	丸本 健次	所在地	広島市佐伯区五日市 7-13-16-205	広島市佐伯区五日市 1-20-1
安賀	(株)熊野技建	小田原 和彦	取引主任者	細川 勝広	秋田 勇治
	(有)エムケー企画	松村 勝司	所在地	安芸郡海田町昭和町 5-13	安芸郡海田町蟹原 2-10-17
	シンアイ不動産販売(株)	小笠原 慎二	代表者	小笠原 慎二	大藤 馨
	(有)マウスハウジング	桐木 孝治	取引主任者	赤木 光	原 由紀子
福山	(株)曙不動産	川相 誠司	取引主任者	(削除)	黒木 啓二郎
	太陽土地開発(有)	箱崎 正義	取引主任者	山崎 健治	関谷 洋子
	タマホーム(株)福山支店	玉木 康裕	支店長	天本 真澄	内田 秀章
	(株)日本ランドアシスタント	磯畑 喜一	代表者	磯畑 喜一	甲斐 聖章
	(有)メドックジャパン	檜崎 幹雄	政令2の2	藤坂 住吉	西澤 拓也
			取引主任者	藤坂 住吉	西澤 拓也
三菱電機ライフサービス(株)福山支店	猪岡 義弘	代表者	猪岡 義弘	山田 仁	

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
福山	緑建設(株)	藤井 強	所在地	福山市御幸町大字中津原 1783-1	福山市新市町大字新市 494-3
			TEL/FAX	(084) 961-1210/961-1211	(0847) 40-3458/40-3459
	(株)キョーエイネ クスト	織田 誠二	取引主任者	縄稚 知弘	(追加)
	(有)丸井不動産	井上 拓也	所在地	福山市新市町戸手 882-1	福山市新市町戸手 2378-1
	(株)オオムラ 福山営業所	大村 規矩雄	ホームページ	www.o-mura.com	(追加)
			メール	o-murahukuyama@axel.ocn.ne.jp	(追加)
(株)穴吹コミュニティ 福山支店	朝倉 泰雄	支店長	能登 建至	西原 政紀	
		取引主任者	柴田 博史	上野 靖晃	
尾道	(株)タカハシ	高橋 大蔵	取引主任者	金久 有美/松本 仙姫	(追加)
呉	(株)共立ハウジング 呉営業所	八幡 欣也	所在地	呉市広古新開 1-4-19	呉市中央 1-5-27
			TEL/FAX	(0823) 36-2111/73-9656	(0823) 25-4343/23-9656
	エステート KYUBU	藤岡 博志	TEL/FAX	(082) 962-2733/962-2733	(0846) 45-3930/45-3930
			メール	kyubu@major.ocn.ne.jp	kyubu-es@hi.enjoy.ne.jp
佐伯 ↓ 東	(株)コーセイホーム	小田 和子	代表者	小田 和子	沖野 宏征
			所在地	広島市東区中山新町 1-12-10	廿日市市佐方 615-54
			TEL/FAX	(082) 289-9323/289-9323	(0829) 32-0750/34-0261
中 ↓ 北	(株)相互企画	黒岩 健視	所在地	広島市安佐南区西原 2-9-37	広島市中区橋本町 3-16
			TEL/FAX	(082) 875-9977/875-1780	(082) 223-5518/223-5817
安賀 ↓ 佐伯	(株)リフレワン	澤本 俊生	商号	(株)リフレワン	フルヤ住建(有)
			代表者	澤本 俊生	古谷 勝宣
			所在地	廿日市市宮内 1-1-6	広島市東区上温品 1-19-27
			TEL/FAX	(0829) 38-5708/38-5708	(082) 289-3636/289-6315

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	タクミヤ産業	河野 重秀	(11) 2648	北	山木不動産(株)	山木 節子	(13) 485
中	三井不動産(株) 中国支店	岩沙 弘道	大臣 (13) 11	尾道	大元屋	宮地 聰	(2) 8665
					岡田地所	岡田 弘	(10) 3473
	MTM(株)	林 正代	(1) 9504	三原	藤井建設(株)	藤井 啓文	(4) 7816
西	(株)アサヒホールディングス	朝日 洗一	(1) 9496	呉	(株)三好組	三好 馨	(1) 9281
	(有)マエダホーム	前田 雅宏	(5) 7209				



ご意見・ご要望があれば
本部までお願いします!

宅建ひろしま

監修
編集員
TEL

村石・下岡・岡本
山下・田淵・宗平・下野
(082) 243-0011



支部からこんにちは～!

～NO. 6 佐伯支部～

佐伯支部はこんな支部

私たち佐伯支部は県西部沿岸地域に位置し、貝堀りができて、スキーが楽しめる…世界遺産の宮島を含む、県西部拠点都市として、安心・安全の都市づくりが進められているところです。佐伯支部は、広島市佐伯区、廿日市市、大竹市、江田島市の1区、3市 人口約29万人を管轄する支部で、会員数 170 社により、地域に密着した活動をしています。

呉支部・佐伯支部合同研修会 開催 (於 江田島市)

期日：平成 21 年 4 月 25 日(土)～26 日(日)
能美ロッジにおいて、呉支部役員と共に佐伯支部合同親睦会開催。呉・佐伯支部の現況やこれからの方向付け等懇談。当日は江田島市長のご臨席をいただき、盛会裏に終了しました。(写真：江田島市長と参加者一同)



廿日市管内暴力追放協議会

桜まつり会場暴追キャンペーン
宮島水中花火大会キャンペーン



毎年行われる“桜まつり会場暴追キャンペーン”(今年 は 4/5 開催)、それに伴い、前後1週間の夜間パトロール(午後 8 時～10 時)に参加しています。

また、毎年夏に開催される宮島水中花火大会へも、佐伯支部理事がキャンペーンに参加し、住民の安全や地域貢献のため積極的な活動をしています。

おすすめグルメ! ～行ってみたい!～



佐伯支部には穴場?!の素敵なお店があります。たくさんあるお店の中から、2つご紹介!
佐伯支部会員の方が経営されているお店です。近くにくられた際には是非立ち寄ってみてはいかがでしょうか?

木舟

(有)木舟 代表者：石田元清 氏
広島市佐伯区五日市 7-3-24 TEL082-922-6655
オススメのお品は…ズバリ「手打ちそば」!

≪推薦者より一言!≫

本場の手打ちそばは、ご主人が毎朝丹精込めて仕込んでいます。

(亀田支部長)

←手打ち大ざるそば
(1,000 円)



手打ちぶっかけそば(800 円)
青ねぎ・かつお・きざみのり…
だしをかけて召し上がってください。

田舎 ちやや

(株)誠晃 代表者：丸亀誠爾 氏
廿日市市桜尾本町 9-12
TEL0829-32-5656

オススメのお品は…

ズバリ「まんぷくセット」!!

≪推薦者より一言!≫

田舎の農家を移築した店です。

“穴子のひつまぶし”も絶品!

オススメします! (亀田支部長)

★★★★アンティークショップも経営しています。★★★★

お立ち寄りください。英国家具直輸入のお店。

五番館アンティーク <http://www.gobankan-ant.com/>



マリーナサイド海老園

佐伯支部では、只今、公有地販売として、県有地「マリーナサイド海老園」の宅地分譲活動を担当しています。

五日市メープルマリーナに隣接し、浜風薫るさわやかな、利便性の高い住宅地です。

他支部会員の皆様にも販売活動にご協力いただきますよう心から願います。



社団法人広島県宅地建物取引業協会 佐伯支部

〒738-0005 廿日市市桜尾本町 12-41

広島県不動産会館内

TEL 0829-32-1711 FAX 0829-31-4366

ホームページ

<http://www.alpha-net.ne.jp/users2/sibu9001/>

支部長：亀田 益夫

支部職員：埜田



HELLO! 会員さん!

今回は佐伯支部です! VOL.76

(取材同行いただきましたのは、佐伯支部 亀田支部長です!)

アローズ不動産(株)

免許番号 (1) 9550 代表者: 夏目 直樹 氏

所在地: 731-5125 広島市佐伯区五日市駅前 3-9-13 TEL 082-921-3333 FAX 082-921-4444

ホームページ: <http://www.allows-estate.jp>

メールアドレス: allows-estate@ec5.technowave.ne.jp



★会社名の由来

3本の矢の訓えを盛り込みたいと思い、矢をアローとし、複数の矢をズ、アローズ不動産と命名致しました。その訓えを会社のロゴマークにも反映し、消費者・オーナー・当社の3者が相互協力を以てより良い社会を作っていく姿勢を貫いております。

会社のロゴ



★事務所のアピール

『常に相手の利益を優先し、相手に喜んで頂けるサービスを提供しよう!』これが私共の経営理念です。利益以上に理念を追求していくことを軸にした会社であり、賃貸仲介・管理を中心に営業活動をしております。最近の当社の実績として、大和リビング株式会社様主催の仲介件数 No.1 キャンペーン及び株式会社レオパレス21様主催の仲介業者ランキングにおいて、共に広島県で1位に輝きました! これもひとえに世間の皆様のお陰と感謝しております。入りやすい雰囲気づくりに努めています。

★最近感動したことは?

お客様及びオーナー様からのご紹介で賃貸の仲介件数及び管理戸数が増加していることです。お客様がお客様を、オーナー様がオーナー様を呼んで頂いていることを嬉しく思っております。弊社はまだ1年、2年の会社ですが、お客様やオーナー様の口コミから広がっていることに感謝しています。

★趣味・特技

食べ歩きです。地元の隠れた名店探しという名のもとに、美味しいものを日々、探しております。事務所の向かいにある、お好み焼き「ぼう」はオススメです! 神社巡りが好きで、毎年出雲大社へ行きます!(必勝祈願) また、新年仕事始めには護国神社へ感謝の気持ちを込めて参拝します。

★座右の銘・好きな言葉 「温故知新」... 業界の諸先輩方達が築き上げてきた歴史を学び、時流や自社に適應した仕事をと考えております。

★ひとこと

理念を元に社業に徹し、社業を通して佐伯区という街に人を集めたいと考えております。そして、閉まっているお店のシャッターを開けていくことが地域の活性化に繋がると考えております。

今後も皆様のご理解・協力の元、社業に徹して参りますので宜しくお願い致します。

オリジナルドリンク
メニュー! 好評です!



★地域のアピール

広島市佐伯区は人口約13万6千人、面積は市内8区中2番目、人口は5番目の規模を有する区です。造幣局があることで有名なコイン通りには、商店街が並び、年に数回お祭りも開催されております。JR山陽本線や広島電鉄の市内電車も利用出来ることから、新婚層やファミリー層が多い地域で、広島工業大学という4年制の大学もあることから、学生が多く生活する街でもあります。

(有)アクトホーム

免許番号 (2) 8971

代表者: 川本 政利 氏

所在地: 738-0036 廿日市市四季が丘 2-4-11

TEL 0829-38-4475

FAX 0829-38-4533

ホームページ: <http://www.act-home.net>

メールアドレス: act-home@ms3.megaegg.ne.jp

★会社名の由来

“Home of active life”... 「活発で積極的な暮らしを応援します」という意味合いからアクトホームです。8年目になります。

★事務所のアピール

自宅に事務所を構えていますのでアットホームでゆっくり落ち着いてお話ができるような環境に努めています。主業務は、土地・建物・マンションの売買と仲介、また自社の売買も多少あります。競売も取り扱っています。

★最近感動したことは? 息子の結婚(昨年)と、今年まもなく孫が誕生することです。



★趣味・特技

若い頃はスキーをしていました。その他、ゴルフです。

最近はなかなか行くことはないですね。

定期的にナタリーにあるスポーツクラブに体調維持のため通っています。

その他温泉に行くことです。山口県(岩国・周南)へ日帰り温泉で行きます。泊まりなら山陰・四国がいいですね。「天然温泉 宮浜 べにまんさくの湯」へはよく行きます。

(ホームページはこちら→<http://www.benimansaku.jp>)

★座右の銘・好きな言葉

モットーは“お客様一人ひとりに親切丁寧に対応していきたい”です。

★ひとこと

不動産は大変奥が深いですし、皆様から教えて頂くこともたくさんあります。

ご縁がありました際には宜しくお願いします。



事務所にあったすばらしい絵画。社長様の義姉の方が描かれたそうです

地域のアピール!

廿日市といえば世界遺産の宮島です。この辺りの環境はすばらしいです。また、温泉もあり、吉和の方に行けば自然も豊かです。オススメ温泉は、宮浜温泉やアルカディアビレッジです。

会員さんありがとうございました!

今回は北支部の予定です。

(取材者; 本部事務局)

(社)宅地建物取引業協会会員のみなさまへ

会員様
限定特典引越ご成約時に
ご紹介
手数料として

基本料金(車両費+人件費)値引き後

10% お支払い
致します!!是非とも
お客様をご紹介
ください。会員様への
ご案内

1ヶ月間無料キャンペーン実施中!

キャンペーン期間
~平成21年10月15日まで

クロネコおまかせレンタル

で始める **エコ生活** エコで始める、お得で便利な
家電・家具のレンタル。

- 1. リーズナブル** お好きなものを1品から1ヶ月単位でレンタル。
中途解約時には返金いたします。
- 2. 便利** 引越と同時に搬入でその日からご使用いただけます。
取付・設置も行います。
- 3. お得** 家電4品(冷蔵庫・洗濯機・テレビ・電子レンジ)まとめて
借りると配送料金は無料です。



※写真はイメージです。 ※詳しくはスタッフにお気軽にお尋ねください。

家電4品が1年レンタルで1日約165円! (冷蔵庫・洗濯機・テレビ(ブラウン管)・電子レンジ)

※1ヶ月無料キャンペーンについて…6ヶ月以上で一括前払いのご契約に限らせて頂きます。

(例)12ヶ月契約の場合は11ヶ月の料金で12ヶ月借りられます。冷蔵庫12ヶ月料金¥15,855→¥15,225で12ヶ月借りられます。

お客様への
特典

●お客様へのメリット1

引越基本料金最大**50%OFF**
(おまかせフリー割引適用時) ※3月20日~4月10日は適用外

●お客様へのメリット2

不要家具無料引き取り
(一部除く)

(業務提携方法) 下記の必要事項をご記入の上、FAXにてお申込下さい。

※お申込前にご紹介いただいたお客様については、
紹介手数料の対象外となります。

社名				ご担当者様
住所				
電話番号			FAX番号	
銀行口座	銀行名			支店名
	1.普通 2.当座 3.()			口座番号
口座名義	フリガナ			
備考				

〈お申込用FAX番号〉 **FAX.082-543-5311**

クロネコヤマト引越センター

ホームページ <http://www.008008.jp>〈お問い合わせ先〉 〒730-0825 広島県広島市中区光南6-3-13
広島引越支店 担当:品川

TEL.082-543-5310