



# 宅建ひろしま

## TAKKEN HIROSHIMA

ニュースレター 2009-No. 8

【平成21年9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

09

september

### CONTENTS

- P1 ・更新料特約無効の高裁判決を受けての実務的対応について
- P3 ・都市再生特別措置法等の一部改正による重要事項説明の追加
- P4 ・「住宅手当緊急特別事業」に伴う賃貸借契約の留意点
- P5 ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進法に基づく居住支援協議会の積極的な活用
  - ・平成21年度宅建試験 申込報告
  - ・支部行事報告（福山支部）
- P6 ・不動産取引紛争事例
  - ～直接取引された場合の媒介業者の報酬請求権～
- P7 ・手付金保証制度・手付金等保管制度について②
- P9 ・不動産広告Q & A
  - ～トラブルのない不動産広告のために～
- P11 ・賃貸管理業務トラブル対応術
  - ～質問10 サブリース契約～
- P12 ・お悩み解決！相談窓口道しるべ No.5
  - ～広島法務局 人権相談所～
- P13 ・流通広報委員会からのお知らせ **重要**
- P14 ・会員の動き
- P17 ・支部だより（北支部）
- P18 ・HELLO！会員さん！（北支部）



最新情報!  
最新情報!

## 更新料特約無効の高裁判決を受けての 実務的対応について

深沢綜合法律事務所  
弁護士 柴田龍太郎

先般、「大阪高裁で更新料を無効とする判決」が出されたことについて、深沢綜合法律事務所 柴田先生より見解が示されました。実務の参考にしてください。



平成 21 年 8 月 27 日、大阪高裁で消費者契約法を根拠に更新料を無効とする判決が出されました。京都地判平成 20 年 7 月 23 日に続く更新料特約無効判決で

すが、新聞報道等を見る限り気になるのは今回の判決が事例判断を越えて消費者契約法が適用される居住用賃貸借契約の更新料一般について判示しているように見える点です。しかし、判決は基本的に具体的な事例についてなされるものです。今回問題とされた事例の契約内容は後記のとおりで、かなり借借人にとって過酷な内容であり、今回の判例をもって、今後更新料を巡る具体的事例において、全ての更新料特約一般が無効とされることはない筈です。

判例の動向が明確に確認できるまでは、後述する説明内容を明瞭にした上で引き続き冷静に対応するのが妥当と思います。

以後、更新料については借主からは種々の問い合わせやクレームが増加するかもしれませんが、皆さん方の対応としては、少なくとも契約締結時の説明に際しては、更新料の額、契約内容は、今回問題となった事例のように過酷でないことを説明の上、更新料に関する法的性質等について、「本物件の契約更新については、2年毎に、新賃料の1ヶ月分の更新料を、貸主に対し、お支払い頂く必要があります。すなわち、更新料を頂かない場合には、家賃がその分、高額になるところですが、本物件では契約書所定の家賃とするかわりに、更新時に更新料を頂く上記の契約条件となっています。更新料は、礼金や敷

金の初期費用を低額にする効果がありますし、借主には法定更新制度によって合意更新に応じなくてもよい法的保護がありますが、更新料を支払って円満な更新をすることで、家主との良好な契約関係が築かれることにもなりますので、それによって賃借人としても、その後の契約期間の居住権が安定的に確保できるメリットもあります。もし、更新料の支払いが認められないということであれば、本物件はお示した契約条件でお貸しすることはできません。家賃の増額に応じて頂くか、更新料のない他の物件を選んで頂くこととなります。上記の説明をお読み頂き、ご理解の上、建物賃貸借契約を締結して頂くように、御願ひ致します。」等と、建物賃貸借契約には法定更新制度はあるが、①更新料特約が更新拒絶権放棄の対価である、②賃借権強化の対価である、③賃料の補充である、④中途解約権の対価である、こと等について説明し、借主にも利益があることについて理解を求め、懇切に説明して対応するのが妥当でしょう。その上で、借主がその説明を受けても更新料特約付きの物件を借りるというのであれば、右記の様な「確認書」をとっておくことが、その後の紛争回避に繋がると思います。ちなみに、法的説明の重要性については、更新料特約に関する幾つかの判例が強調しているところですし、国土交通省も、今回の大阪高裁判決を受けて、「個別の事案であり、一般的に更新料が駄目だと指摘されたわけではない」としながらも「契約の内容を説明し、お互い納得して契約することが重要」と指摘しています。

※ 判決の対象となった事案の概要（但し、報道情報を前提とします）

(1) 事案の概要

原告（借主）が被告（貸主）に対し、被告に対し支払った過去5回分の更新料と敷引分5万円の返還を求めた事案。原告の借主は、平成12年8月、京都市左京区の賃貸マンションに月4万5,000円の賃料で入居したが、契約には1年ごとに更新料10万円を支払う条項があり、借主は17年8月までに計5回、総額50万円を支払っていた。

(2) 主な契約条件

1年契約

家賃 月額 4万5000円

更新料 新家賃の2か月分

更新料条項 1年ごとに更新料10万円を支払う条項  
(自動更新条項もある)

(3) 判例の内容

賃借人は、支払った5回分の更新料と敷引分など5万5千円の返還を求めたが、判決は1回目の更新料支払特約には消費者契約法の施行以前なので同法の適用はないが、その後の更新契約には同法の適用を認め、家主側に4回分の更新料と敷引分合計45万円の返還を命じたもの。

**(確認書)**

確 認 書	
物件の所在地	
名称・室番号	
<p>本物件は更新時に更新料支払い特約があること、更新料には、礼金や敷金の初期費用を低額にする効果があること、借主には法定更新制度による法的保護があるが、更新料を支払って円満な更新をすることで、賃貸人との良好な契約関係が築かれることになり、それによって賃借人としてもその後の契約期間の居住権が安定的に確保できること等について、更新料に関し十分な説明を受け、その上で本物件を賃借することを確認致します。</p> <p>平成21年 月 日</p> <p>賃借人 住 所</p> <p style="text-align: center;">氏 名</p>	

## 都市再生特別措置法等の一部改正による重要事項説明の追加

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が可決・成立し、本年6月3日に公布されました。それに伴い「宅地建物取引業法施行令」が改正され、重要事項説明の説明事項が追加されました。(本改正は本年10月1日)。

都市再生特別措置法とは、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、官民一体となって都市再生に取り組むことを目的として平成14年6月1日より施行された法律です。

また、今回の改正にあわせて「都市緑地法」「景観法」「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」についても説明事項が一部追加されることとなりましたのでお知らせいたします。

### 取引主任者が説明しなければならない重要事項の追加

#### 1. 政令の概要

宅地建物取引業者は、宅地等の売買等の相手方に対して、当該宅地等に関する重要事項について、契約前に取引主任者に説明させなければならないこととされている(宅建業法第35条第1項)。

今般、改正法により都市再生歩行者経路協定及び都市再生整備歩行者経路協定が創設されたことに伴い、説明すべき重要事項として宅建業法施行令第3条に列挙されている法令上の制限に、これらの

#### 2. 改正の必要性

今般創設された都市再生歩行者経路協定は、公告があった後において当該都市再生歩行者経路協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力を及ぼす、いわゆる「承継効」が付与されている(法第45条の7)。

協定区域内の土地所有者等は、当該協定に定められた都市再生歩行者経路の整備又は管理に関する基準に従って経路の整備又は管理を行うことが求められ、整備に係る実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金などが課されることもあり得ることから、土地の購入者等にとって、当該土地が都市再生歩行者経路協定区域内であるか否かは契約の意思決定を左右するものであり、また、その旨を購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性があるため、重要事項として契約締結前に購入者等に対して説明する必要がある。

このため、都市再生歩行者経路協定に係る承継効に関する規定である以下の規定を、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限として追加することとする。

- 法第45条の7(都市再生歩行者経路協定の効力)
- 法第45条の8第5項(認可の公告後、都市再生歩行者経路協定に加わった場合の効力)

協定の承継効に関する以下の規定を追加することとする。

- ①都市再生特別措置法第45条の7(同法第72条の2第2項において準用する場合を含む。)
- ②都市再生特別措置法第45条の8第5項(同法第72条の2第2項において準用する場合を含む。)
- ③都市再生特別措置法第45条の11第4項(同法第72条の2第2項において準用する場合を含む。)

- 法第45条の11第4項(一の所有者による都市再生歩行者経路協定の効力)

また、法第72条の2第2項によって法第4章第4節の規定が読み替えられて準用される都市再生整備歩行者経路協定についても、同様の趣旨から法令上の制限として追加することとする。

なお、類似の規定例として、建築協定(建築基準法第75条、同法第75条の2第5項、同法第76条の3第5項)、避難経路協定(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第294条、同法第295条第5項、同法第298条第4項)がある。

また、都市緑地法第45条第1項の緑地協定、景観法第81条第1項の景観協定及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(以下「バリアフリー新法」という。)第41条第1項の移動等円滑化経路協定について、それぞれ認可の公告後、協定に加わる場合の効力に関する規定(都市緑地法第51条第5項、景観法第87条第5項及びバリアフリー新法第47条第3項)が置かれていることから、今般の改正に併せ、法令上の制限として追加することとする。

### 「宅地建物取引業法施行令」改正に併せて追加となる説明事項について <<まとめ>>

#### 【修正点】

- 都市緑地法第45条第1項の緑地協定
- 景観法第81条第1項の景観協定
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー新法)第41条第1項の移動等円滑化経路協定について、それぞれ「認可の公告後、協定に加わる場合の効力に関する規定」(都市緑地法第51条第5項、景観法第87条第5項及びバリアフリー新法第47条第3項)が置かれていることから、今般の改正に併せ、法令上の制限として追加することとなりました。

これは、承継効に関する規定のうち、「認可の公告後、協定に加わる場合の効力に関する規定」について、従来法令上の制限として宅建業法施行令第3条に掲げてきたことから(建築協定、避難経路協定)、今般の改正に併せて、法令上の制限として宅建業法施行令第3条に規定するものです。

#### 【今後のスケジュール】

- 公布:平成21年8月14日
- 施行:平成21年10月1日

## 重要事項説明書の対応について

「都市緑地法」「景観法」「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」についての重要事項説明書は、取引物件が上記法律に該当する場合は、「3. 法令に基づく制限の概要」のその他の法令の箇所では法律名を記入し、制限の概要を説明します。

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

- ※ 「都市緑地法」「景観法」「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」については各市町へお問合せください。
- ※ 資料入手希望の方は各支部で配布しますのでご入手ください。(コピー代は必要です。)
- ※ 全宅連ホームページ(会員ログイン→法令改正情報)より閲覧可能です。



### 「住宅手当緊急特別事業」に伴う賃貸借契約の留意点

厚生労働省より10月1日より新たに実施される「住宅手当緊急特別事業」(住居を失った方又は失うおそれのある方に最長6ヶ月間の住宅手当を支給)へのご協力について依頼がありましたのでお知らせします。

同住宅手当は入居後6ヶ月限定であり、その後の保証や退去時の諸問題等について対応策が未整備であるというリスクに十分ご留意いただくため、同事業に係る賃貸借契約を結ぶ際の留意点や条件付契約の特約例をとりまとめました。なお、事業の実施主体窓口は都道府県・市町村です。

1. 住宅手当支給対象者について
2. 契約の効力発生時期について
3. 契約形態について
4. 住宅手当の支給期間と支給期間満了後について
5. 住宅手当の支給の中止等に伴う対応について
6. 共益費・管理費の扱いについて(重要)



- ※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。)
- ※全宅連ホームページ(会員ログイン→法令改正情報)より閲覧可能です。
- ※会報と同封しておりますパンフレット「宅建業者への住宅手当緊急特別措置事業の周知及び円滑な物件賃貸への協力」をご覧ください。

## 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく居住支援協議会の積極的な活用

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条に基づき、地方公共団体等は、低所得者、被災者、高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会(以下「本協議会」という)を組織できることとなっています。

国土交通省では、本協議会が有効に活用されるように各都道府県住宅主管部(局)長に対し、積極的に活用する旨の依頼を行っています。会員の皆様においては、本協議会の組織化に向けた協力要請について、ご理解とご協力をお願いします。

《具体的な協議事項の例》

- 高齢者の住まい等に関する情報の提供
- 解雇・雇止めにより住居の退去を余儀なくされる者(公営住宅を目的外使用する者であって使用期間の更新が困難な者を含む)に対する、民間賃貸住宅等に関する情報の提供等
- あんしん賃貸支援事業の運営に関すること
- 賃貸住宅経営事業者、宅地建物取引業者及び賃貸住宅管理業者等の団体と協力して行う、災害時における民間賃貸住宅の空室情報の被災者への提供

標記の内容については資料を各支部で配布しますので、入手希望の方は支部までご連絡をお願いします。

(コピー代は必要です。)



## 平成21年度宅地建物取引主任者資格試験 申込報告 広島県宅建試験申込者数は4,711名(昨年度比390名減)

本年度の宅地建物取引主任者資格試験の申込みは、郵送受付7月1日～7月31日、インターネット受付7月1日～7月15日の日程で行われました。広島県全体の受験者数は4,711名で昨年度の5,101名より390名減少しました。各会場の申込状況は下記のとおりです。なお、試験は、10月18日(日)全国一斉に行われます。

試験会場	申込者数	郵送受付	インターネット受付
広島工業大学専門学校	3,175名	2,486	689
広島市立二葉中学校	730名	611	119
銀河学院中学・高等学校	806名	599	207
合計	4,711名	3,696	1,015



## 支部行事報告

### 福山支部《納涼大会を開催しました》

コメント

平成21年7月28日、福山ニューキャッスルホテルにおいて今年で12回目となる恒例の納涼大会を開催いたしました。

参加者は女性の方も多く、過去最高の209名の申し込みを頂きました。

豪雨、長雨と梅雨の明けない蒸し暑い日が続いておりましたが、呑んで、食べて、福引でおおいに盛り上がり頂き、楽しい夏の一時を過ごして頂きました。(執筆者:福山支部赤澤総務委員長)



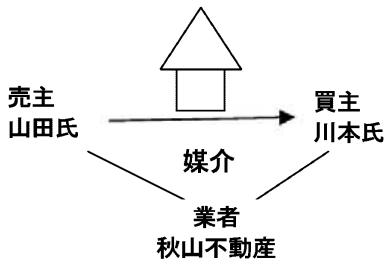
納涼大会の様子

# 不動産取引紛争事例



## 直接取引された場合の媒介業者の報酬請求権

売主らが共謀して媒介手数料を免れる目的で直接取引した場合に、媒介業者の報酬請求が認められた事例



### 《事案の概要》

業者秋山不動産は、売主山田氏から土地付建物の売却の依頼を受けた。秋山不動産は、チラシなどの広告をしたが、本物件が市街化調整区域内で、道路もないため買手がつかなかった。そこで、本物件の西側通路の所有者と交渉し、通行の同意を取った上で、新聞にチラシを入れ、オープンハウスを開催するなどした。

平成12年5月、秋山不動産の広告を見た買主川本氏から本物件の案内を依頼され、秋山不動産が案内、川本氏から本物件の買受けの依頼を受けた。価格交渉の結果、売買代金 3,400 万円での売買の合意がほぼ成立した。しかし、同年8月になって、山田氏から本物件の売買をやめたいとの連絡があったので、川本氏に売買契約の中止を連絡した。

他方で、山田氏と川本氏は、同月、代金 3,280 万円で本物件売買の直接取引を合意した。秋山不動産は、山田・川本氏らは共謀して、直接取引を行い、媒介手数料相当額の損害を被ったとして、その支払いを求めた。

これに対し山田・川本氏らは、秋山不動産の媒介を明確に断った時点で、本物件売買の話はなくなっており、媒介行為はありえない、として争った。

### 《判決の要旨》

- ①秋山不動産と山田氏との間で媒介契約書は作成されていないが、山田氏のために広告、買受希望者との交渉等を行った事実が認められ、口頭での媒介契約は成立したものと認められる。秋山不動産と川本氏との間も媒介契約書は作成されていないが、売買交渉を行い、住宅ローンの申込を援助した事実や現地案内したこと等から、川本氏が購入意思を示したときに、口頭での媒介契約が成立したものと認められる。
- ②秋山不動産の媒介により山田氏と川本氏との間に、代金 3,400 万円の売買契約が成立する予定であったものと認められ、山田氏と川本氏とで取り決められた売買代金 3,280 万円も 3,400 万円を基礎に合意したもので、秋山不動産の媒介行為と山田氏、川本氏との間の直接取引との間には、相当因果関係が存在する。
- ③媒介契約は、売買契約を停止条件に相当の報酬を支払うことを約す契約で、依頼者が故意に停止条件の成就を妨げたときは、その条件を成就したのもとして、媒介者は依頼者にその報酬を請求しうるものであり(民法 130 条)、報酬額の取決めがないときは、相当額の媒介報酬を支払うべきである(商法 512 条)。
- ④報酬額については、諸般の事情を斟酌して判断すべきとし、報酬上限の80%に相当する支払いを命ずる。

### 《まとめ》

本判決では、相当因果関係が存在すると認められたものの、媒介契約書を交付すべきことは当然である。なお、直接取引の際の報酬額について、70%としたもの(大阪地判 昭和55年12月18日)、1/6としたもの(東京地判 昭和56年6月29日)等がある。



参考文献:『宅地・建物取引の判例(9)』  
発行:(財)不動産適正取引推進機構

## (社)全宅保証より 手付金保証制度・手付金等保管制度について～NO. 2

売買契約締結にともない、買主は手付金等を支払いますが、登記が完了するまでは、手付金等は極めて不安定な状態にあります。そこで、法律(宅地建物取引業法)は「手付金等の保全措置」を定めています。

宅建業法第41条、第41条の2に該当する場合、売主である業者は、保全措置を講じた後でなければ、手付金等を受領できないことになっています。

全宅保証では、会員業者が売主の完成物件には「手付金等保管制度」、会員業者が媒介した物件には、「手付金の保証制度」という2つの制度を業界で先駆けて導入しています。

### 第41条 未完成物件

受領しようとする金員の合計額(既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額)が、売買代金の5%または1,000万円を超える額の場合は、保全義務付。

### 第41条の2 完成物件

受領しようとする金員の合計額(既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額の場合は、保全義務付。

今回は“手付金等保管制度”についてご紹介します(前回は宅建ひろしま5月号掲載)。

なお、概要等のみですので、より詳しく知りたい方(手続き等)は、(社)全宅保証協会広島本部(082-243-9619)までお問い合わせください。

## 手付金等保管制度について

### 手付金等保管制度の対象となる取引は？

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとする時には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。手付金等保管制度はその1つです。(この制度でいう手付金等とは、下記②③のことを指します。)

- ①保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること。
- ②申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること。
- ③取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領する金員であること。
- ④受領しようとする金員の合計額(既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること。

### 注意！！

売買価格5,000万円・手付金350万円(7%)中間金650万円(13%)このような契約では、最初の手付金350万円から保証協会に預けなくてはなりません。

### 手付金等保管制度のしくみは？

手付金等は、この制度により(社)全国宅地建物取引業保証協会(地方本部)が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

### 手付金等はどうなる？

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

### 保管料は？

保管料はかかりません。



## 〈手付金等保管制度の申請方法〉(概要)

### 1. 『書式ファイル』を取り寄せる

売主会員の方は、前ページ“手付金等保管制度の対象となる取引”の対象に該当することを確認したら、地方本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せます。

### 2. 書式ファイルの記入と各手続きを行う

書式ファイルには分かりやすく手順が載っています。手順に添って各手続きを行ってください。

### 3. 手付金等の送金

書式ファイルの手順で記入・署名捺印と各手続きが終了したら、買主に手付金等を保証協会指定口座に振り込んでもらって下さい。

### 4. 証明書の発行

保証協会地方本部が、送金を確認したら「寄託金保管証明書」が買主に送付されます。

### 5. 物件の引渡しと所有権移転登記を行う

業者売主の方は物件の引渡しと所有権移転登記手続きを行ってください。

(この場合の所有権移転登記手続きとは登記に必要な書類が売主から買主へ交付された場合も含みます。)

### 6. 買主から売主へ必要書類を渡す

必要書類⇒買主用書類・寄託金保管証明書・印鑑証明書 他

### 7. 売主は保証協会地方本部へ手付金等の返還請求を行う

必要書類⇒売主用書類・印鑑証明書・上記6で買主から受け取った書類 他

### 8. 手付金等の返還

上記6、7の書類に不備がなければ売主に手付金等が送金されます。



手付金等保管制度書式ファイル

## 〈手付金等保管制度まとめ〉

主 旨	業法上の規制(保全措置の一つ)
売 主	宅地建物取引業者
買 主	一般消費者
対 象 取 引	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業者売主の完成物件のみ</li> <li>・取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領しようとする</li> <li>※手付金等の合計額が1,000万円または売買価格の10%を超える場合</li> <li>※手付金等とは、申込証拠金、契約金、手付金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当する金員</li> </ul>
保 管 の 期 間	保証協会が手付金等を受領したときから引渡し及び※所有権移転登記完了まで ※この場合の所有権移転登記完了とは、移転・保存登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む
業 法	・宅地建物取引業法第41条の2



## 不動産広告 Q&A

### トラブルのない不動産広告のために

Q: 次の文章の正誤を判定してください。

1. 宅建業法、景表法、表示規約さえ守っていれば、広告表示でのトラブルが起こることはない。
2. 広告代理店や情報誌の制作担当者が原稿内容を間違えて不当表示になった場合は、広告主である宅建業者の責任ではなく、広告代理店等に責任がある。



#### ポイント



① 広告表示のルールとしては、不動産公正取引協議会(以下「公取協」)が定めた公正競争規約が中心となりますが、情報誌、新聞、インターネットの不動産サイトといった広告媒体は、媒体独自の掲載基準を定めている場合もあります。これらの媒体を利用する場合は、その媒体の掲載基準についても理解しておく必要があります。

② 規約、掲載基準は最低限度のルールです。一般消費者とのトラブルを避けるためには、これらのルールを守るのももちろんのこと、より適切な広告表示をするよう配慮することが実務上は重要になります。

#### 解説

##### 1. 表示規約の構成

① 表示規約は「表示すべき事項」「表示の基準」「不当な表示の禁止」「広告開始時期の制限」の4つの柱から成り立っています。表示規約を理解するにはまずはこの4つの柱を押さえた上で細かいルールを覚えていくことが近道です。

② 第1の柱は「表示すべき事項」です。所在地、面積、交通の利便(駅からの徒歩分数)など不動産広告であれば必ず表示する「必要な表示事項」や、市街化調整区域にあり建築できないなど不利な条件があれば記載する「特定事項の明示義務」がこれに該当します。

③ 第2の柱は「表示基準」です。「道路距離 80mをもって徒歩1分とする」「新築とは築1年未満で人が住んだことのない建物をいう」といった基準が決められています。

④ 第3の柱は「不当な表示の禁止」です。「おとり広告」などの「不当表示」は禁止されています。また「二重価格表示」や「比較広告」についても不当なものとは定められています。

⑤ 第4の柱は「広告開始時期の制限」です。未完成の建物は建築確認がおりるまで、未造成の土地は開発許可がおりるまでは広告ができません。

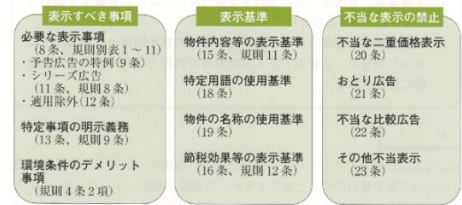
⑥ 重大な規約違反に対しては、公取協から違約金課徴、広告事前チェックといった措置が取られることもあります。

##### 2. 媒体独自の掲載基準もあります

① 住宅情報誌やインターネットの不動産サイトでは、編集方針や製作工程上の理由から媒体独自の掲載基準を設けていることが普通です。例えば住宅を探すための情報誌、インターネットサイトということであれば、建築不可の

土地の広告掲載は認めていないのが一般的です。またいわゆる「事故物件」については広告掲載を認めていない媒体もあります。

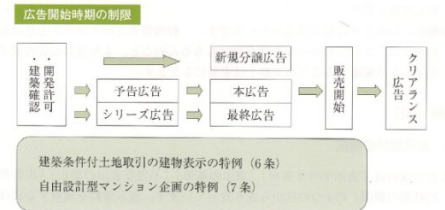
- ② 広告媒体は効率的な集客ができ便利なものですが、媒体の掲載基準を理解していないと、広告宣伝が計画通りに進まなかったり、オーナーや一般消費者との間でトラブルを生じることもあり注意が必要です。



### 3. 一般消費者の誤解を避けることが重要です

- ① 表示規約の表示の基準、必要な表示事項の規制や媒体の掲載基準は最低限のルールです。

これらのルールを守っていても、一般消費者との間でトラブルが生じれば、対応に時間を取られるだけでなく、会社の信用を失うことにもなりかねません。ルールを守るのはもちろんのこと、一般消費者の誤解を招かない広告表示に努めることが大切です。



- ② 物件写真には特に注意が必要です。

写真は重要な情報であり、広告でもよく使われますが、使い方によっては、思わぬトラブルになることもあります。表示規約に従って、取引するものの写真を使っていたとしても、物件の形状、写真のレイアウトから不当な表示になってしまうこともあります。

### 4. 広告表示は無過失責任が原則です

- ① 広告ルールを学ぶ上で理解しておくべきキーワードとして「広告主責任」があります。広告表示に間違いがあった場合、たとえその原因が出版社や広告代理店の制作ミスによるものであったとしても、表示責任は広告主が負うことになります。
- ② 広告表示が優良誤認であった場合には訂正広告を求められることがあります。この訂正広告は広告主の名前と責任で行う必要があります。
- ③ いわゆる先物物件の広告において、元付の図面や資料が間違っていたため、表示規約違反となった場合にも広告主である先物業者(客付業者)の責任となるのが原則です。一般消費者も「元付の資料が間違っていたから広告も間違えた」という説明では納得しないでしょう。

#### 【Q解答】

1・・・×

法律や表示規約の表示基準を遵守するのはもちろんですが、それだけではトラブルは防げません。不当表示の禁止規定をよく理解して、一般消費者の誤認のない広告表示に努めることが大切です。

2・・・×

広告主責任が原則です。広告代理店等に表示責任はありません。



参考文献：『トラブル予防！不動産広告表示の実践実務』（平成21年3月31日発行）  
編集・発行：全宅連

### 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。



## 賃貸管理業務トラブル対応術

### ～質問10. サブリース契約～

NO.10

#### 質問10. サブリース契約

サブリース契約の物件において、貸主に支払い賃料の減額をお願いしたところ、承諾を得られず、裁判に判断を委ねるといったトラブルになってしまいました。

そこで、判断が出るまでの間、私どもが適正と考える額の賃料を法務局に供託したところ、3カ月後、貸主から債務不履行を理由に契約が解除されてしまいました・・・。

これは一体、どういうことなのでしょう？



#### 回答～賃料減額請求における注意点



普通、不動産会社が地主に話を持っていくわけです。「あそこに賃貸マンションを建てさせてください。うちの建設部に注文を出して、賃貸マンションを建ててください。そうしたら私のほうで一括借り上げて、第三者に転貸する方法を取ります。そうすると賃料が保証できますから、大家さんも安心ではないですか」ということでサブリース契約を持っていきます。大家さんは、それなら安心だということで賃貸マンションを建てて、いま言った不動産会社に1棟丸ごと貸して、その不動産会社が第三者である賃借人に賃貸するということです。

上手くいけば良いのですが、空室が出たからということで、1棟借りはしたものの約束した賃料を払うことが難しいので、賃料の減額をお願いした、というのが設例の場合です。いままで1つの貸室10万円で借りていたのを8万円にしてくださいとお願いしたら、「だめだ」と言われた。だめだと言われても8万円しか払えないので、8万円だけ法務局に供託したら、契約を解除されてしまったということです。

こういう場合、「10万円が高いから8万円に減額しろ」という請求はあり得ますが、これは調停をし、賃料値下げの裁判をして、それで初めて決着する話です。調停や裁判をやらないで一方的に10万円を8万円に減額すれば、これは2万円分だけ賃料不払いになります。だから、8万円が正しい賃料だと考えても、とりあえずは10万円を払っていかねばいけないということになります。

その代わりに、調停をやった話が着いた、あるいは裁判をやった8万円が正しいということになったという場合は、過去に遡って差額の2万円分を貸主から返してもらうことになります。

#### 《まめ知識～とうもろこしのひげが腎臓病の薬って本当？》



本当です。

とうもろこしのひげには利尿作用があるため、尿の出がよくなり、むくみなどに効果があるといわれています。昔からとうもろこしのひげは「南蛮毛」という生薬で、腎臓病の薬として利用されています。自宅で作る場合は、とうもろこしのひげをむしり取り、何日間か陰干ししておきます。そして乾燥したものを煎じて飲めば効果的です。

1日分の目安は10グラム程度で良いでしょう。尿の出がわるい人はいちど試してみてもいいでしょうか？

【レジュメ掲載内容】

ついつい誤解してしまう部分ですので、「貸主からの賃料増額請求」と、「管理会社からの減額請求」について、きちんと整理して理解しておいていただきたいと思います。


まず、管理会社が貸主から賃料増額を請求され、どうしても承諾できず裁判に判定を求めた場合、例えば「10%の値上げ」を要求されたケースで「1%が適当」と思えば現状の賃料に1%増額した賃料を貸主に支払います。貸主がこれを認めず受け取って貰えなければ、1%増額した賃料を法務局に供託するということになります。

一方、これとは逆に、借主である管理会社がサブリース賃料を減額して欲しいと貸主に求める場合、例えば「月額賃料を10%減額してほしい」と申し入れたものの、「絶対に認めない、現状の額を支払え!」と拒否されたため、裁判に判定を求めたとします。その際、管理会社が「10%減額は無理でも、周辺相場から見て5%減なら妥当だろう」と考え、その額を支払おうとしたところ、やはりこの提案も貸主が認めず、法務局に減額した賃料を供託したとします。しかしこの行為は、「賃料の一部未払い」つまり債務不履行となり、事例のように契約の解除事由になってしまうことが十分に考えられますので、サブリース賃料の減額に係る対応には誤解のないよう十分気を付けてください。

【サブリース提案のポイント】

建物の建築受注、その後の管理委託を得たいがために、地域の月額賃料が下落傾向にあるにも関わらず、高めの賃料設定でサブリースを提案したり、受託後数年で賃料減額を求めたりする行為は、トラブルを生じさせることにつながり、またそうした事態を生じさせた管理会社が、今後土地所有者からの信頼のもとビジネスを獲得することは困難でしょう。こうした点を認識し、ビジネス提案にあたっていただきたいと思います。

※今回をもちまして「賃貸管理業務トラブル対応術」は終了です。  
(次回も賃貸借に関する内容を取り上げる予定です。)

 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.5**



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、広島法務局人権相談所をご紹介します。

**今回のご紹介は・・・広島法務局 人権相談所**

- 【所在地】〒730-8536 中区上八丁堀6-30 合同庁舎3号館4階
- 広島法務局 人権擁護部(人権相談に関すること) 電話 228-5792
- 子どもの人権110番 電話 0120-007-110
- 女性の人権ホットライン 電話 0570-070-810

- 【広島法務局】ホームページ <http://houmukyoku.moj.go.jp/hiroshima/>
- 【人権啓発活動ネットワーク協議会】ホームページ <http://www.moj.go.jp/jinkennet/>

- 【相談日時】月～金曜日(祝祭日は休み)午前8時30分～午後5時15分
- 【相談業務内容】近隣との争いごと/子どもや高齢者の虐待/いじめや体罰/押しつけや嫌がらせ/結婚や就職時の不当な差別/その他人権を侵害されたとき/登記、戸籍、相続、扶養等の問題/借地、借家の問題/訴訟費用に困ったとき・・・等
- 【相談料】無料
- 【相談方法】電話又は直接来所してください。



## 流通広報委員会からのお知らせ

### ■ 登録物件状況通知発行サービスは終了します！ 【FAX会員の方】

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。

再登録依頼は従来通り専用用紙をFAXください。売買の場合は90日、賃貸の場合は30日を目安に手続きをお願いいたします。(再登録用紙等は保管ください)

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、郵送で物件状況通知をお求めになった場合は、1件300円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。

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	呉市藤原学びの丘2丁目1825-59 呉大学バス停より徒歩1分	1,016.78	232.14
99007700 通常	売土地 売土地 業者間	呉市藤原学びの丘2丁目1825-105 呉大学バス停より徒歩1分	1,051.07	239.97
99007702 通常	売土地 売土地 業者間	呉市藤原学びの丘2丁目1825-96 呉大学バス停より徒歩1分	1,029.76	245.18

### 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します！

### ■ 郵送手数料300円が掛かります。

平成21年10月より会員様が個別に必要とされる書類について、流通センターから書類郵送希望の場合は、別途郵送手数料が掛かります。

(郵送1件につき300円)

#### 【対象書類】

- ① 物件状況通知
- ② その他会員様が個別に必要とされる書類

### ■ 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。お支払い期限は、9月30日までとなっております。口座振替の方は、9月30日に自動引落させていただきます。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)

### ■ 有料サイトの料金が上がります！

#### 【パソコン会員の方】

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

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







# 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 7 月 16 日～平成 21 年 8 月 15 日

	<p><b>(株)ユーティー企画</b> (東支部)                      所在地：広島市東区上大須賀町 10-16 免許番号：(1)9767 TEL：(082)264-0410                      ①谷川 行男 ②今田 良太郎 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ありがとうございます。お客様に信頼され、社会に地域に貢献できるよう努力してまいります。会員の皆様方、御指導の程、宜しくお願い致します。</p>
	<p><b>リボン不動産</b> (西支部)                      所在地：広島市中区吉島西 2-17-21 免許番号：(1)9745 TEL：(082)249-1127                      ①②松上 修 ③賃貸仲介                      ④地域の発展に尽力致します。</p>
	<p><b>(株)ケース不動産</b> (安賀支部)                      所在地：安芸郡府中町鹿籠 1-12-9 免許番号：(1)9777 TEL：(082)236-1640                      ①②河村 賢治 ③売買仲介                      ④社会人になって今まで不動産業務を経験してきました。これからは、この経験に明るさ、フットワークを加えてお客様と接し、様々なドラマを築き上げていきたいと思ひます。今後共よろしくお願ひいたします。</p>
	<p><b>(有)土井ビル</b> (福山支部)                      所在地：福山市三之丸町 3-4 免許番号：(1)9766 TEL：(084)922-2688                      ①土井 國義 ②土井 崇義 ③賃貸仲介・売買仲介・売買賃貸・管理                      ④お客様の安全・満足を第一に考え、地域に密着した不動産会社を目指しております。会員の皆様にご指導いただきながら共に発展していきたいと思ひておりますので宜しくお願ひいたします。</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	TEL
東	(株)IPJ	木原 淳夫	木原 淳夫	(1)9770	広島市東区牛田新町 3-5-23-102	(082)221-2858
中	(株)CAPD	門内 一生	三島 輝之	(1)9764	広島市南区稲荷町 2-26	(082)568-7281
北	リズム・クリエイション	松田 浩生	松田 浩生	(1)9765	広島市安佐南区山本新町 5-38-3	(082)881-0228

## 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	(株)章栄住宅販売	桑原 忠	(1)9743	広島市中区中町 9-8	(082)542-3344	大臣→知事
尾道	(株)さくら不動産	佐倉 恭吾	(1)9773	尾道市高須町 4750-1	(0848)55-4190	個人→法人

## 変更

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
東	(株)アドレス企画	河津 宏昭	所在地	広島市南区猿猴橋町 5-16	広島市南区猿猴橋町 6-32
	(株)ライオン商事	河津 宏昭	所在地	広島市南区猿猴橋町 5-16	広島市南区猿猴橋町 6-32
	(株)WISH COMES TRUE	池田 佳隆	代表者	池田 佳隆	川口 鷹博
			取引主任者	杉中 秀匡	前岡 正伸
	(株)セイキョウホーム	山口 満正	代表者	山口 満正	葉山 誠
中	積和不動産中国(株)	寺島 竹夫	取引主任者	中尾 修司	別所 公治/山本 真也 大谷 英樹

支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
中	積和不動産中国(株) 広島賃貸営業所	寺島 竹夫	FAX	(082)242-6606	(082)249-2921
	(株)穴吹コミュニティ 広島不動産センター	本井 典男	代表者	本井 典男	朝倉 泰雄
			所在地	広島市中区橋本町 9-7	広島市南区京橋町 1-2
			TEL/FAX	(082)511-0600/511-0601	(082)262-8223/506-4008
(株)グランドコミュニ ティ	箕島 達巳	商号	(株)グランドコミュニ ティ	(株)アーバンコミュニ ティ	
(株)堀和	堀田 佳希	メール	horiwa@ab.auone-net.jp	(追加)	
西	(株)グローリー	和田 初恵	所在地	広島市西区楠木町 1-15-1	広島市西区横川町 3-12-13
	(株)エヌシーカンパニー	新藤 啓介	取引主任者	田原 奈々	平野 奈々
	(株)NTT 西日本アセ ット・プランニング 中国支店	岡本 金久	代表者	岡本 金久	中井 敏孝
			取引主任者	織田 康豊/渡辺 道伸 村田 秀明	宇佐川 昭
	(株)アーヴェル・エス テート	赤木 克士	取引主任者	新井 建	(追加)
	大和システム(株) 中国支店	広本 和彦	代表者	広本 和彦	上島 貫志
			支店長	荒川 修壮	澁市 倫平
(株)マリモ	深川 真	TEL/FAX	(082)273-7545/273-7688	(082)273-7772/273-0249	
佐伯	(有)ウィズコーポレーシ ョンオフィスウエスト	西田 俊作	取引主任者	吉田 真希	信藤 小百合
安賀	(株)幸住	上野 亜希子	取引主任者	田中 満和	山吉 満和
	(株)ケーシーエル	崎島 寿則	取引主任者	西田 勝彦	佐々木 基
福山	(株)ベッセルテクノサ ービス	山根 義政	代表者	山根 義政	大地 實
	(有)カスガ企画	近藤 知子	所在地	福山市松浜町 4-5-21	福山市津之郷町津之郷 172-1
			取引主任者	森山 洋次	(追加)
			TEL/FAX	(084)983-0007/982-7171	(084)951-1717/951-4527
	グッドリビング(株)	瀬良 明弘	ホームページ	www.sera-syoten.com	(追加)
			メール	sera@seto.ne.jp	info@sera-syoten.com
栄幸不動産	千葉栄世子	所在地	福山市神辺町十九軒屋 253-2	福山市御幸町上岩成 504-1	
		TEL/FAX	(084)965-6611/965-6655	(084)961-1050/961-0567	
(株)ニューハウス	渡辺 秀夫	取引主任者	藤井 美紀	石田 俊英	
呉	(株)KN プランニング	中下 保彦	取引主任者	中下 保彦	村岡 兵衛
東 ↓ 西	(株)ZERO-OFFICE	大賀 斉正	所在地	広島市西区己斐大迫 2-36-10	広島市東区東蟹屋町 5-9
			TEL/FAX	(082)942-5558/942-6668	(082)568-5773/568-5774
中 ↓ 西	中日ホーム販売(有)	金澤 永一	所在地	広島市西区南観音 4-3-12	広島市中区大手町 3-3-6
			TEL/FAX	(082)233-5448/233-5450	(082)542-4747/542-4750
	OFFICE2000(有)	田中 義一	商号	OFFICE2000(有)	日東総合(有)
			代表者	田中 義一	笹川 績
			所在地	広島市中区榎町 1-8-401	広島市中区富士見町 7-10
			TEL/FAX	(082)294-7060/294-7061	(082)242-3388/228-3845
取引主任者	田中 義一	笹川 績			

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	森商事	森 茂昭	(9)4338	佐伯	(有)SIT 企画	佐藤 直矢	(2)9100
	福司産業(有)	下田 広宣	(12)1961	安賀	(株)西日本開発	中嶋 稔	(9)4433
中	大和住宅(株)	酒井 二三男	(9)4605	福山	(有)アセット	門田 泰幸	(2)8836
西	(株)ミカタ建設	三上 敏弘	(4)8203	呉	(株)日本不動産管理	谷川 行男	(2)9127
北	(有)ヤシマ	倉本 正英	(10)4053				



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





## 中国新聞社

紹介業務提携についてのご案内

## 中国新聞の購読者を是非ご紹介下さい！

お客様に中国新聞の購読を勧めていただき、契約されたらご紹介手数料をお支払いします。  
取次店ご希望の方は、お気軽に下記までお問合せください。

- 新規購読者の紹介手数料：**1,500円**  
(支払対象：中国新聞の朝夕刊セット、朝刊、夕刊)
- 試読紙(無料サンプル紙)の紹介手数料：**315円**  
(支払対象：朝刊)

※1件あたりの紹介手数料で税込表示です。

【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



## 会員様への特典

紹介業務提携についてのご案内

ご紹介いただいた会員様へ販売価格の**8%**を紹介料としてお支払します！

わが家は、  
幸せたっぷり発電。  
子供たちの未来のためにも、いま太陽光発電。

実はお得な  
太陽光発電！  
無料シミュレーション受付中

太陽光発電って金額は？  
太陽光発電の補助金っていくら出るの？  
太陽光発電とオール電化にしたら我が家の光熱費は？  
シミュレーションしてみませんか？ご相談お待ちしております。

〒731-5115  
広島市佐伯区八幡東3丁目29-12-5

菱電株式会社  
tel 082.929.4121  
fax 082.929.0231

## 一人一人の最良のご葬儀を・・・

広島宅建株式会社提携企業

株式会社 大田葬祭

創業以来の信頼と実績で、家族葬から社葬までご予算の範囲内で最大限の努力をさせていただきます。

社団法人広島県宅建物取引業協会 会員様の福利厚生をはかる為に各種サービスをご用意いたしました。  
会員の皆様のお力添えになれば幸いです。協会加盟会社の家族、社員、社員のご家族の方が対象となります。



【会員様特別割引価格】基本葬儀価格の**20%引** (大田葬祭施行時) 生花 通常価格の**10%引**  
花輪 通常価格の**20%引**

当社葬儀式場「大田会館」(通夜宿泊可)

- その他、市内各地の契約式場も利用できます。
- ご自宅、集会所、お寺でのご葬儀もご相談ください。

利用可能なエリア：広島市内及びその近郊

※上記以外の地域・施行内容につきましては、全日本葬祭業協同組合連合会に加盟する業者をご紹介させていただきますが、割引率が同一にならない場合がございますので、ご了承ください。

## 【お問い合わせ】

フリーダイヤル：01 20-251-844 (24時間受付)

〒734-0015 広島市南区字品御幸3丁目7-42

詳しくはHPをご覧ください <http://www.ota-sousai.jp>



宅建ひろしま 9月号

支部だより

# 支部からこんにちは～！

～NO. 7 北支部～

## 三次ブロックをご紹介します

### 自然豊かな「癒しと輝き」紹介させていただきます！

三次地区は広島県では備北に、そして“中国地方のへそ”に位置し、横軸に中国縦貫道、縦軸には古くは石見銀山のシルクロードの宿場から始まり、国道 54 号、183 号 375 号と芸備線、福塩線と交通の結節点あります。

数年先には中国横断道尾道松江線が開通し益々アクセスが便利になります。

私たちの中山間地三次は江の川、馬洗川、西条川の合流地であり夏の風情を創る鵜飼が 440 年の伝統を引き継がれております。

今年から、遊覧を「春の桜遊覧」「秋の紅葉遊覧」「冬の雪見遊覧」と優雅な四季の風情をたのしませてくれます(問い合わせ先:三次市観光協会)。

そして、奥田元宗、小由女美術館では「元宗の赤」で称される紅葉の山岳風景を描いた重厚な大作品、女性の「ロマンと憧憬」の表現された人形鑑賞において下さい。

隣接の三次ワイナリーでは今年から、三次産ブドウ 100%のブランド「TMOE」を発売し、大変好評です。

またこの 9 月 20 日よりの 3 連休には三次ワイナリーと備北の 6 社酒造会社で「備北酔い処まつり」で楽しいイベントが開催されました。

秋の始まりを楽しみに三次へお出でください。

詳細は三次市ホームページをご覧ください。

<http://www.city.miyoshi.hiroshima.jp/>



奥田元宗・小由女美術館



三次市：鵜飼い



広島三次ワイナリー

## イベント情報！

### 第17回みよし商エフェスティバル

(同時開催:第9回広島県高校生スペシャリストの祭典)

開催日:平成21年10月24日(土)11:00~16:00

25日(日)10:00~16:00

会場:広島県立みよし公園(カルチャーセンター)

三次市四拾貫町神田谷 TEL:0824-66-3366



「ワクワク大バザール」



「マツダ車展示」

#### みどころ！

地域商工業者の存在感をアピールし、地元商工業の振興発展を目的に平成5年から開催している「みよし商エフェスティバル」を今年も10月24日・25日の2日間、広島県立みよし公園で開催します。会場では商業ゾーンの「ワクワク大バザール」やものづくり企業による「工業展」、ステージイベントやグラウンドでのマツダ車展示、フリーマーケットなど地域の商工業を見て触れて体験できる楽しい2日間です。

また今年も、同会場で県内高校の専門学科で学ぶ生徒が集い、日頃の学習成果を発表する祭典である「第9回広島県高校生スペシャリストの祭典」が同時開催されます。

盛りだくさんのフェスティバルです！是非お越しください。

お問い合わせ:みよし商エフェスティバル実行委員会(三次商工会議所内)

<http://www.miyoshi-cci.or.jp/festival/top.htm> TEL:0824-62-3125 FAX:0824-63-5200



ものづくり企業による「工業展」

“イタリアンファーム”  
自家製ローマ風ピザで  
おまちしています！

“砂漠の花”  
手造りデザートが自慢！  
梅酒もうまいけ～  
のんでみてつか～さい！



★みよし中央通りには他にも  
たくさんの店があります。  
食べ歩きしてください！！

## グルメ情報！

社団法人広島県宅建物取引業協会 北支部  
広島市安佐南区中筋一丁目 18-27

第一シマビル 1階

TEL 082-876-2008 FAX 082-876-2177

支部長:山音 久人

原稿作成者:

中央不動産(有) 二宮 謙

(有)町里総合事務所 町里文孝

支部職員:中本

# HELLO! 会員さん!

\*\*\*今回は北支部です! VOL.77\*\*\*

(取材同行いただきましたのは、北支部 浦島業務・流通委員長です!)

## タカハシホーム

免許番号 (1) 9544

代表者: 高橋 豊 氏

所在地: 731-0154 広島市安佐南区上安 2-11-8-103 TEL 082-299-7281 FAX 082-299-7282

メールアドレス: takahashihome@nifty.com

### ★会社名の由来

私の名前からです。カタカナの方が分かりやすいかなと思ましてタカハシホームです。

### ★事務所のアピール

事務所も私たちがオープンな気持ちで対応しています。売買・賃貸(安佐南区上安方面メイン)が主業務です。自分でできる能力の範囲で行っています。以前は住宅メーカーに勤めており、2年前より独立し不動産業をはじめました。

### ★最近感動したことは?

サラリーマン時代は毎日仕事、仕事で朝早く出勤し、夜遅く帰ってくる...そんな日々でしたが、独立してからは地域活動や清掃活動にも参加し、お付き合いが「地域」になっていて、健康的で人間らしい(笑)生活になりました。(奥様談)

### ★趣味・特技

ゴルフ・囲碁。ゴルフ場は近所にあるのでよく行きます。ご興味のある方はご一緒しましょう。囲碁は学生時代からしていました(免状取得: 4段)。囲碁からいろいろ学ぶことが多いです。強かった頃は見た瞬間に「形」で答えが分かる時もありましたが、今はもっぱらザル碁の愛好家です。

### ★座右の銘・好きな言葉

好きな言葉は「地域に生きる」。そして、なるべく人に迷惑をかけないように何事もほどほどにしていければと思います。

### ★ひとこと

不動産業をはじめてから、不動産業者の社長さんだけでなく、他業種の社長さんが直接会ってくれることが多くなりました。沢山のすばらしい方に会えてありがたいです。

私たち町の不動産業者は町のお医者さんのようなポジションで見られているんじゃないかなと感じます。例えば、住宅メーカーの営業マン=薬屋の営業マンが、「家(薬)を買って・売ってください」といく所が、不動産業者=お医者さんです。

お客さん=患者さんが相談に来られた時に専門家としての良いアドバイスが出来る様、努めていきたいと思ます。



### 地域のアピール!

アストラムライン上安駅の近くで人気がある地域でイメージは良いと思います。

## アオイ土地建物(有)

免許番号 (2) 9114

代表者: 平岡 浩伸 氏

所在地: 731-0113 広島市安佐南区西原 3-16-24 TEL 082-832-2525 FAX 082-875-8850

ホームページ: <http://www.athome.co.jp/ahcs/aoi-tt.html> メールアドレス: aoi-tt@zpost.plala.or.jp

### ★会社名の由来

事務所の入口壁面に大八車の車輪がありますが、以前家内がお店を経営していました。そのお店の名前が「手作りの店葵」でしたので、葵をカタカナにしてアオイ土地建物(有)となりました。

### ★事務所のアピール

売買仲介が主業務です。アストラム祇園新橋北駅前に事務所があるので飛び入りのお客様もあります(写真参照)。スタッフの1人である岡田晋平君は仕事大好き人間で、パソコンにも精通しています。スタッフ皆頼もしく明るい事務所です。

### ★最近感動したことは?

トライアスロンをしているのですが、その中に義足と松葉杖の選手がいます。彼らからいつも感動と勇気をもらいます。

松葉杖の選手はブログをされていますのでご覧ください。

(ホームページ)1本足野郎"<http://blog.goo.ne.jp/daima153448>

私自身は今年、3大会に出場しました。中でも皆生大会は色々アクシデントはありましたが、ロングコースで沢山のボランティアや市民の方が雨の中、協力・応援していただき感動をもらいました。



### 地域のアピール!

ここは安佐南区ですが、紙屋町へ自転車で15分程度、アストラムラインで9分ですので、利便は良いところです。



### ★趣味

マスターズ水泳大会参加を目的としたグループ(仲間)にて、競泳活動中です。(「水泳グループ広島西風新都」)。

★座右の銘・好きな言葉 「未整理は赤字なり」です。

★ひとこと 同級生(保護司)からの協力要請があり、昨年より協賛をしています。(安佐南地区保護司会)

会員さんありがとうございました!

次回は西支部の予定です。

(取材者; 本部事務局)



駅からホント近い!!

# 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

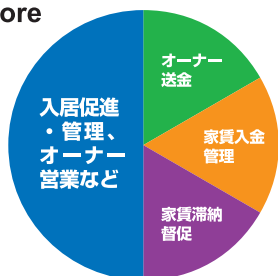
家賃債務保証サービスを導入することで、督促業務が軽減でき、仲介店への営業やオーナーへの入居促進の提案に一層注力できます。また数百数千人分の家賃は当社から一括立替払いされるため、個々の入金確認（滞納の有無）等の煩雑な業務が簡素化できます。家賃に関しても、滞納の有無にかかわらず前月27日に当社から管理会社様へ全額立替払いされるため※余裕のある確実なオーナー送金が可能となります。

※ 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。

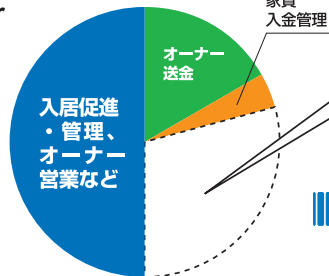
### ケース②：「売買中心で少し管理物件があり手間になっている」という場合

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