



全日しまね

平成23年 3月10日(第10号)

発行所 (株)全日本不動産協会 島根県本部
(株)不動産保証協会 島根県本部
〒690-0001 松江市東朝日町218-1
ラヴィナスアテンコート102
TEL0852(26)4863 FAX0852(27)8196
発行者 島根県本部 本部長 中村正志
編集者 総務広報委員会 委員長 濱名毅行

23年度に向けて

本部長 中村正志

今年の冬は大雪で大変でしたが、やっと春らしい日々が続いてきました。会員の皆様には、平素から当協会の運営に格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼を申し上げます。

まず、かねてから目標にしていた、2010年に100社にするという約束の期限が過ぎてしまいました。皆様にはたくさんのご紹介をしていただき、またご協力もしていただきましたが、達成にはあと、19社必要です。どうしても早い時期に100社を達成させたいと思いますので、引き続きご協力をお願い致します。

次に、(株)不動産保証協会は3月10日の臨時総会で公益社団法人への移行認定の申請を行うことを承認されてから申請が行われます。又、(株)全日本不動産協会は23年度中に申請予定です。これにより協会の目的事業が変わりますので、規則の変更手続きなどが必要になってきます。事務局の仕事が増えますが頑張ってもらいたいと思います。

それから、私の3期目の任期が終わります。2年間皆様にはお世話になりました。ありがとうございました。

仕事のほうは年々厳しくなっていますが、21世紀は魂の時代といわれています。心の豊かさが求められ、お客様に喜ばれる仕事をしていけばこの不況も終わると思います。

最後に23年度に向けて、会員の皆様一人ひとりにとって厳しい経済情勢の中にあっても着実な前進ができることを願っています。

平成22年度 各委員会の総括 及び お知らせ

副本部長
組織拡充委員会 委員長 竹内謙二

今年は、昨年暮れからの記録的な大雪により、すべての交通機関の麻痺による大混乱のなかでの幕開けとなりました。島根県においても、東部の松江地区の豪雪による道路網の寸断と停電が数日続いた地区があったりと市民生活に大きな支障がおきました。予想外の大雪だったことありますが、道路の除雪作業がはかどらないなど、不景気による、建設会社の減少などが少なからず影響していると思われます。自然災害に対する危機管理の早急な見直しが必要です。

政治のほうも迷走が続き、国民のことなどまったく考えずに、権力闘争と税金の無駄遣いのみが目立つ現状です。先のことがまったく見通せない不安な状態が続いています。各自が危機感を持ち、初心に帰りしっかりとした目標を立てて厳しい今年を乗り切りましょう。

平成22年度も10ヶ月が過ぎ、残り2ヶ月となりました。組織拡充委員会活動として

- ① 大田市久手町国道9号線沿いに、野立看板一基設置
- ② 全国不動産会議奈良県大会出席
- ③ 新入会員 (有)中島商事・(株)コーヨウ・(株)Country・岩見建設(有) 以上4社の入会

以上が成果です。

会員の皆様のご協力に感謝いたします。

●教育研修委員会

委員長 山根 潤

平成22年度は松江市で2回、雲南市で1回、出雲市で1回の計4回の教育研修を行いました。また石見地区の会員を対象とした研修を昨年9月に益田で行いました。

今後でもできるだけ実務に役立つ研修を行っていききたいと思っています。研修内容につきご要望がございましたら、是非お知らせ下さい。

平成22年度の平均出席率は52%でした。教育研修委員会としては少しでも多くの方に出席していただけるよう、より充実した内容の教育研修を行えるよう努力していききたいと思っております。

●高度情報化委員会

委員長 田辺 晴幸

今年度も残すところ1ヶ月を切りました。

毎年、インターネットを利用するパソコン会員の増員を目指していますが、新入会員のほとんどがパソコン会員の半面、既存会員様の加入は伸びていないのが現状です。

今年度、2月までの新規パソコン会員者数は5社です。改めて、インターネット利用を会員の皆様に推奨し続けるしかありません。

今では不動産事業も例外ではなく、インターネットを活用することが欠かせません。利用をすることで時間・経費の一部が削減でき、情報活用の幅も速さも増します。インターネットの利点は、実際に使ってみて初めて分かります。

今後の課題として、未利用会員様に利用・活用方法の相談会を開催することが必要と考えます。

●総務広報委員会

委員長 濱名 毅行

このたび、年初目標とした「全日しまね」の年度内3回の発行を達成することが出来ました。これも、会員の皆様のご協力をいただいた賜物と改めて感謝を申し上げます。

今年度から、毎号に会員の皆様の事業紹介を掲載して参りました。少しでも、会員同士の情報交換の場として活用できればと考えたためです。

しかし、まだまだ内容は乏しく感じます。今後は色々な会員様から「情報を掲載して欲しい!」という依頼が多くなり、会報誌が生き生きしたものになることを望みたいと思います。

その他、総務広報委員会は、県、市町村との情報交換のかけ橋の役割があります。

目立たない活動ですが、「全日しまね」で出来る限り、活動内容をお届けしました。皆さんの今後の事業に役立つものを届けられたのかは疑問です。

これからは、この会報誌の時期を待たずに、県、市町村との活動内容を会員の皆様へ、FAX、メールにてタイムリーに届けることの方が大切ではないかと思えます。

当初、月1回の総務広報委員会の開催を考えておりましたが、できなかったことも委員会の方々へお詫び申し上げます。今のIT化が進んだ時代では、いかに早く会員様へ情報を届けるか、その体制づくりをすることが来年度以降の課題だと考えます。

●マネーロンダリング、テロ資金供与防止のための「犯罪収益移転防止法」の本人確認及び本人確認記録の作成、保存について

取引相談委員会 委員長 木村 勇治

会報「全日しまね」平成20年7月23日(第3号)にも『「犯罪収益移転防止法」の制定について。』を書きましたが、周知されていない業者様がおられるようなので改めてこの件について述べてみたいと思います。

我々宅建業者は取引について重要な項目は全て書面により表示することが義務付けられています。例えば売買の仲介を依頼されたとしますと、媒介契約、流通機構への届出(一般媒介で届出ししない場合を除く)その契約までの報告、重要事項の説明、契約書の作成、取引成立台帳作成等これらの書類は当然の事としていつ調査が入っても良い様に揃えられていると思います。これらと同じように宅地建物の売買や、売買の代理・媒介の時には契約時に「犯罪収益移転防止法」で定められた

- ①本人確認及び本人確認記録の作成・保存(法第6条、同法施行規則第10条第1項)
- ②取引記録の作成・保存(法第7条、同法施行規則第14条)
- ③疑わしい取引の届出(法第9条第1項)

上記3項目が法令により義務付けられています!!

これは宅建法と同じように宅建業者に義務付けられた法令ですので、守れなかった場合には罰則があります。

③を除いても3ページ分の記入事項があります。運転免許証だけをコピーして保存しておけば良いと勘違いをしておられる方が多いようですが、これでは義務が果たせません。要するに違法です。

まず1ページ目は「本人確認記録」犯罪収益移転防止法の為のハンドブックの40ページ(法第6条、同7条)、その他にハンドブック38~39ページ「不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト」の21項目をチェックしなければなりません。

- ・チェックリストの内容
- 第1 現金の使用形態に着目した事例 (1~2)
- 第2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例 (3~7)
- 第3 取引の特異性(不自然さ)に着目した事例 (8~12)
- 第4 契約締結後の事情に着目した事例 (13~14)
- 第5 その他の事例 (15~21)

このチェックリストの中で疑わしいと思われる項目があった場合には、法第9条の届出をしなければなりません。その時にはハンドブック44ページからの別記様式第1号、第2号、第3号を加えて県土木部建築住宅課住宅企画グループへ届出をする事になります。これらをまとめて台帳に綴じ、何の疑い無くても7年間鍵の掛かる収納庫に保存しなければなりません。また取引成立台帳も付けているのに、それではダメなのかとの質問もありますが、以前からこの取引台帳は宅建法第49

条（帳簿の備付け）及び宅建法施行規則第18条（帳簿の記載事項等）に定められた、第1項第1号～第8号までの項目の義務付けであって犯罪収益移転防止法の一連の書類とは記入項目が違う部分があるので現在は2種類の台帳の備付けが必要です。（兼用の帳簿を作れば可能ですが、保存期間が違います。磁気記録でもOKです。）

全メンバーに解説書（犯罪収益移転防止のためのハンドブック）が配布されていますのでよく読んで御理解頂きたいと思っております。ハンドブックを無くされた方や、読んででも解らない点は全日の島根県本部へお問い合わせ下さい。

我が社紹介

●会社概要

商号 有限会社 武コンサルタント

所在地 松江市新雑賀町9番3号

代表者氏名 山本 武嗣

入会年月 平成2年9月

●現在の主な仕事

- ・賃貸（管理、仲介）
- ・売買（仲介）
- ・建築設計事務所



●今現在、特に力を入れていること

☆創業21年"お客様第一"をモットーにきめ細かなサービスで満足できる物件を提供いたします。不動産のプロとして信頼される企業になれるよう社員一同、日々努力しています。



●協会に望むこと、提言、苦言など

会員100社を達成し、めざせ全国会議！

●会社概要

商号 有限会社 松原産業

所在地 雲南市木次町木次94の1

代表者氏名 松原 俊博

入会年月 平成14年12月

●現在の主な仕事

- ・賃貸（管理、仲介、貸主）
- ・中古住宅及び宅地の仲介および売買
- ・新築およびリフォーム等

●事業で困っていること

わが社では“ガス”も取りあつかっております。ぜひ、お客様でガス等新規でお考えの方等いらっしゃれば、ご紹介下さい!!

●今現在、特に力を入れていること

☆本社に「雲南不動産情報センター」を開設し、地元での貸したい、借りたい、売りたい、買いたい等、不動産のあらゆる要望におこたえ出来るよう日々精進しております。



●会社概要

商号 マノ不動産

所在地 益田市三宅町2-32 文研ビル104

代表者氏名 真野 仁

入会年月 平成19年7月

●現在の主な仕事

- ・住宅・宅地の売買／仲介
- ・住宅リフォーム／住宅機器販売
- ・アイリオ生命保険代理店
- ・キューサイ山陰センター取次店
- ・ALSOK取扱店

●今現在、特に力を入れていること

（景気低迷で物件の動きが鈍いので、）アパート住まいの方が手軽にマイホームを持てるような、土地付住宅の商品を研究中です。

●事業で困っていること

益田・浜田エリアでの探す物件がございましたら、情報提供をお願いいたします。

●協会に望むこと、提言、苦言など

協会ホームページ『不動産情報ネットワーク SHIMANE』の不動産情報の活用促進。



シリーズ 《亀の甲》 子猫とどちらが長生きできるか

Y・K

猫を一匹飼っていたことがある。その猫は12才で死んだ。しばらくはかわいそうで、次は「飼いたい」とは思っていなかったが、小雨の降る夜犬の散歩をしていた時のこと、時折り真っ暗闇の空地の中からミャーッと云う子猫らしい大きな声で鳴いている。近付いてよく見てみると、ビニールの買い物袋に入れられていたハツカネズミ程のまだ眼の開いていない、真っ白だが少し肌色がすけて見える子猫だった。

かわいそうなので連れて帰ったが何を与えて良いのか解らなかったので、猫の好きな知人に聞いたら猫専用のミルクでない人間の赤ちゃん用や牛乳では育たないと言われ、薬局で猫用ミルクと哺乳ビンを買って求め与えていた。そのうち眼が開き、顔、耳、手足の先が黒くなって来た。シャムネコの子供だったのです。

この猫は個性がとても強く、知らない男の人等が家へ来られたら隙を見てガブリと噛み付くほどの番犬ならぬ「番猫」だったが、これも一昨年13才で亡くなった。しばらくはショックで次は飼いたくなくなったが、それから一年も経った頃友人宅で猫の子が生まれたので飼わないかと言われ、また懲りずに飼う事にした。

しかしこの猫もいずれ10数年の命だろうが、その時がまた来るかと思うと寂しくなって来た。…だが良く考えてみると自分も65才、四捨五入すれば70才、あと15年生きていれば正真正銘の80才となる。

そうしてみるとかわいそうなのは猫ばかりではない。この子猫とどちらが長生き出来るやら解らなくなって来た今日この頃です。

めざせ!! 会員100社

ゲットしよう!!

総合キャンペーン 実施中!!

8万円

●退会員 (平成22年12月)

アバロン(奥出雲町)さん

主たる事務所を米子へ変更の為 鳥取県本部へ異動



私の薦める本

有限会社 エスミ産業 江 隅 一 徳

今日の不況の中、不動産事業をいかに進めたら良いかと思いながら日本経済新聞を見ていたら『「稼げる」不動産コンサルタントになる方法』(株式会社すばる社。福田郁雄著者)の広告が目にとまりましたので、さっそく購入し読みました。

この本は、不動産営業マンが抱える悩みから始まり ①不動産コンサルタントが稼げる理由 ②「稼げる」不動産コンサルタントになるには ③資産家の心をつかむ営業術 ④1の力を100にするネットワーク仕事術 ⑤win・win・winを実現するコンサル力 ⑥今すぐ実践「稼げる」不動産コンサルタントの習慣の項目から構成されており、不動産事業に対する取り組み姿勢や具体的な方法が分かり易く書いてあり、不動産業に日の浅い私にとって非常に参考になりました。皆さんは不動産事業についてのベテランですがマンネリ化していないかを振り返り、今後、自社を大きく発展させる為に余暇時間を利用し、この本を一読されては如何でしょうか。

「稼げる」不動産コンサルタントになる方法 株式会社すばる社 福田郁雄 著

編集後記

大晦日から正月にかけての大雪は大変な豪雪でしたね。おかげで皆様の家でも雪かきばかりで正月を過ごされた方も多いでしょう。

でも、そればかりでなく、国道で渋滞のまま何十時間も過ごされた方や、せっかくの正月休みを隠岐へ帰省する人達が渋滞に巻き込まれたり、なんとか七類や境港に着いてもフェリーが欠航で帰省できなかったり、美保の関町の軽尾はこの豪雪により道路も埋まり電気を始めとするライフラインも切断し陸の孤島となり自衛隊の出動する大変な正月になりました。農業の方も漁業の方も甚大な被害がありました。正月の終る頃、旧島根町の大芦に釣りに行きましたが、トンネルを出て大芦の集落に入る下り坂の辺りはすごい雪塊でしたが、波止場や海岸線や漁協や港の集落の家々のどこを見てもなんと2、3日前のあの大雪のあとがどこにも全くないことです。ほんとに畑もきれいで全くありません。こんどの大雪は出雲大社の方は余り降らなかったそうですが、大芦の方も地元の人に聞くと正月少し降ったけどすごい大風とどばされていったが余り積らず、そしてすぐに溶けてしまったということです。所によってこのすごい差にはびっくりです。平成23年も鳥インフルエンザと火山とか多難な年になりそうですが健康には気をつけて皆さん、頑張ってください。

副委員長 畑 尾 和 之