



全日しまね

平成23年12月1日(第12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

下半期に向けて

本部長 中村正志

一年を早く感ずる歳になり、また忘年会シーズンが来ました。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、厚く御礼申し上げます。

今年、地震、津波、台風と天災の多い年になりました。日経新聞では、7～9月期の実質国内総生産(GDP)が前期比年率6%の大幅増となり、日本経済は震災前の水準を回復したと伝え、又11月21日には、第3次補正予算が成立し、遅れていた国の復興支援が加速して、来年1月～3月期からGDPを押し上げることになるかと報じています。これにより、ガレキ処理などが進んで住宅投資や設備投資が増加するのは東日本です。西日本はまだまだ不況からの脱出は先の様な気がします。また、民主党はマニフェストにない消費税率引き上げ法案を提出しようとしています。なぜ税率を上げる必要があるのでしょうか。住宅関連業界は、これ以上の引き上げは死活問題です。このことについて、全日本不動産政治連盟では民主党不動産団体議員連盟に、住宅には今以上の税負担を課さない配慮と税財政上の総合的な措置も含めた検討を願いたいと陳情しているの、これからの活動状況を見守っててください。

最後に、公益法人の件ですがやっと近々認可されるようです。予定より3～4ヶ月延びましたが間近です。私達、会員は宅建業法という法律に守られて仕事をしています。

最近、この法律のルールを守らないでトラブルを起こす業者が目立つようになりました。これは天に唾する様なことで自滅の道です。公益法人になれば、世間の目も注目してきます。公益法人としてふさわしい宅建業者として、地域社会に貢献できるよう仕事をさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

総務広報委員会よりお知らせ

総務広報委員会 委員長 濱名毅行

1、島根県地上デジタル放送普及連絡会が、去る10月12日に島根県民会館で開催されました。

ご存じのとおり、7月24日デジタル完全移行も東日本大震災の被災地域を除き、全国で無事完了しました。島根県も大きな問題もなく移行ができましたことに、総務省から御礼の言葉がありました。当会員の皆様にも、以前から賃貸物件などの貸主様などに対する地道な周知活動に多大なるご協力をいただき、改めて御礼を申し上げます。

今後の地デジ対策体制について、何点か注意することがありますのでご連絡いたします。

①デジサポ島根の段階的な組織縮小が計画されていますが、年内は以前のとおり活動を続けますので、ご相談はデジサポ島根電話相談窓口(0852-35-5411)までお願いします。

②デジタル移行後に行われる建築などにより、デジタル放送が受信できないケースもあります。特に建て替え、空地の仲介後の建築の際には、隣接の建築物への影響などがあることを、お客様に事前に知らせておくこともクレーム対策防止になると思います。

③ケーブルテレビを視聴の場合、現在アナログテレビでも視聴できます。

これはデジタル放送をアナログへ変換しているためです。この措置は、平成27年3月末までの暫定措置ですので、ケーブルテレビを引き込んでいる借家、賃貸アパートなどの入居者様への定期的なお知らせが必要と考えます。

2、島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会の平成23年総会が、去る10月9日に島根県民会館で開催されました。その後、「安全安心まちづくり大会」が、同会館中ホールにて、同協議会会長である溝口島根県知事出席のもと開催され「旬間啓発ポスター入賞者及び防犯功労者・団体の表彰式」が行われました。

また、「旬間キャンペーン」として、去る10月11日の早朝、JR松江駅での広報活動が行われ、当協会も参加をいたしました。

特に島根県では現在、「島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」の制定に向け策定中です。

また、県は「子ども・女性みまもり運動」を行っていただける事業者を募集しています。参加活動例は県のホームページでお確かめいただきたいと思っております。皆様の事業所の社会貢献活動をお客様へアピールできる機会とお考えください。

シリーズ 《亀の甲》 結果には必ず原因がある。

Y・K

私は今まで生きてきた中で多くの失敗をしてきました。たぶん自分程多くの失敗をした人は余りいないのではないかと…と思うくらいです。しかしその中からまた多くの教訓も受けました。理不尽だと思ふ事や、絶対に相手が悪いと思うこともあります。ほとんどは成功する為の原因作りが出来ていなかったからだと思います。ところが、多くの仕事を無難にこなして大成している人もまた沢山おられます。そんな人はおそらく、用意周到、何事もうまく行くだけの準備をしておられるのだと思います。

つまりいい結果を望むならそれに向かってのいい原因作りをしていると考えられます。

「結果には必ず原因がある」と言われております。今、自分達がこうして生まれて来たのも両親や祖母またその親と、数えればきりが無い程の祖先がいたから…ずっとたどっていくと地球が有ったからであり、太陽が有ったからです。それらは全て原因であり、現在が結果である訳ですが、今それらをどうしておけば良かったと思っても、どうなるものではありません。ましてや太陽に至ってはどうしようもありません。しかし、地球は今後良くも悪くも出来るはずで、全て人類の今後の行動によって左右されることは間違いない事でしょう。今迄の人類の失敗を教訓に後世の子孫の為にも、良い原因作りをしななければならない使命が有るはずで

法令遵守について

取引相談委員会 委員長 木村 勇治

近年宅建業界においても、次々と新しい規制が掛けられて業務が大変煩雑になってきました。新しいところでは暴力団排除条例による、「反社会的勢力の排除」の項目が契約書に追加されました。最近になって媒介契約書も重要事項の説明書も、又契約書も協会では販売されておらず、必要書類はインターネットでダウンロードして取得するようになりました。時々確認してみないと少しずつ替わっている事があります。ただ、この原稿を書いている時点では重要事項説明書に「反社会的勢力の排除」の項目が無く、総本部へ問い合わせ、重説では説明しなくて良いのかと聞いたところ、まだ契約書だけで重説には反映されていないが、入れないと説明義務違反を問われることになるとの事。反映されるまでは重説の14、契約の解除に関する事項の(6)の欄外に(7)として「反社会的勢力の排除」の項目を入れ、「契約書案第〇〇条参照」と入れ契約書案で説明する必要があります。

また、8月31日付けでは、国土交通省より「宅地建物取引業法施工規則の一部を改正する命令」の運用についての周知依頼が出され、H23年10月1日より施行になりました。

「悪質な勧誘行為の禁止」に関する規制が強化され施工規則第16条の12第1項第1号ハ・ニ・ホが改正になりました。

最近の苦情相談において契約関連資料を見せてもらおうと、相当古い書式を使っているものが見受けられます。又そう云った業者は法律遵守の意識も薄いようです。全日の法定研修も出席率の低さが伺えます。問題が起きてからでは手遅れになります。お互いに自覚して取り組んでいきましょう。時代に取り残されない様!!

● 教育研修委員会より

教育研修委員会 委員長 山根 潤

● 平成23年度第2回法定研修が、去る11月10日雲南市木次町下熊谷交流センターで開催いたしました。研修前半は、横田税理士事務所の所長横田禮治様を講師に迎え、「改正 土地建物の税務」という内容で行いました。

「譲渡所得にかかる課税」、「マイホーム売却時に認められる特例」、「固定資産の交換の場合の課税特例」、「事業用不動産の買換え特例」、「収用による不動産譲渡の特例」、「相続財産を譲渡した場合の特例」、「借金の保証人として不動産を手放すときの特例」という、不動産業ではとても大切な税務知識が中心でした。

研修後半は、ビデオ研修「事例に学ぶ、仲介不動産会社の説明義務」「賃貸仲介における消費者契約法」でした。

最近では、法令の改正が目まぐるしく、昔の知識だけでは不動産業を簡単に行えない厳しい時代です。この法定研修を通して、常に新しい法令を学び遵守するために学習を継続しましょう。

● (重要) 不動産専門ポータルサイト講習会の再開を予定!

平成23年11月17日に松江市嫁島町のホテル宍道湖で、「社団法人全日本不動産協会 全日本不動産近畿流通センター」の提供中サービス「Z-Portal」の説明・活用などメリットをお伝えする目的の講習会を開催いたしました。

当日は、全日本不動産近畿流通センター 副運営委員長 及び 全日本不動産協会和歌山県本部 本部長 坂本俊一様 同兵庫県本部 本部長 南村忠敬様 全日本不動産近畿流通センター 次長 牧 裕美様にご出席いただき、約3時間実際の画面操作を交えながら分かりやすい講習をしていただきました。

過去、会員サポートサービスが近畿流通と西日本流通が分かれていた経緯もあり、近畿流通の充実した会員サポートサービスが使えませんでした。このたび島根県も近畿流通センターに加入することとなり、その

メリットの大きさに講習会に参加された会員様は一応に驚かれていました。

契約書・重説など不動産業に携わるための書式ひな型をとってみても、100を超えるものがあるようになってきています。現在、すでにZeNNET（ゼネット）に加入されている会員様はサービスの利用が可能です！

また、ホームページ・ブログなど、個人事業主では作りにくかったインターネットサービスがZ-Portalでは誰でも簡単に利用できるサービスまでついていました。

全日本不動産協会の会員のみが充実した、このような公のサービスが受けることができることを改めてご理解をいただくために、来年早々にも再度講習会を開催する予定にしております。

開催日時・場所などの詳細が決まりましたら、皆様へご連絡申し上げますので是非今後の事業に役立てていただきたいと思います。

我が社紹介

●会社概要

商号 有限会社 山陰地所

所在地 松江市東朝日町215-2

代表者氏名 三島 正治

入会年月 平成10年3月

●現在の主な仕事

賃貸物件の管理・仲介業務
 全般
 売買取引物件の仲介業務
 全般



●今現在、特に力を入れていること

別会社に有限会社装栄があり、建築の内装工事を主な仕事にしています。県内はもとより県外まで出かけ、一般住宅、公共物件、店舗、マンションなど幅広く行っています。

最近では、住宅のリフォームや、医療機関、福祉施設などの環境商材を用いたリニューアル工事を手掛けています。

●物件情報

会社近く（東朝日町）の3DK賃貸物件に2部屋空室があります。内装・設備などを新調していますので、是非ご紹介をお願いします。また、橋北の東淞北台にも土地の情報があります。

●会社概要

商号 中央建設株式会社

所在地 出雲市塩冶善行町10-1

代表者氏名 足立 一生

入会年月 平成2年2月

●現在の主な仕事

賃貸管理…約400戸（うち貸主となっている物件が3分の1）
 分譲地…松江市浜乃木・出雲市斐川町、西新町・浜田市穂の出
 分譲住宅…松江市東出雲町、出雲市斐川町、江津市二宮町
 その他…個人住宅建築請負、公共事業（建設）

●今現在、特に力を入れていること

新商品「屋上庭園の家」
 モデルハウス公開中！
 （米子・松江・出雲・江津）



新商品 屋上庭園のある家
 初公開 プラスワンリビング
 屋根では味わえない感動体験を

●事業で困っていること

建売住宅、分譲地の販売に、ご協力をお願いします。

●協会に望むこと

会員間の情報交換をもっと活発にしてお互いに発展して行きましょう。

●会社概要

商号 足立宅建

所在地 松江市西川津町615番地4

代表者氏名 足立 恵次

入会年月 平成17年9月

●現在の主な仕事

・賃貸（管理、仲介）
 ・調査、測量



●今現在、特に力を入れていること

健康管理

●事業で困っていること

* 宅地の売買の際に隣接地との境界を確定するのにfemaleがかむと、兎角困難になりがちなこと。
 * 世の中のカネ回りが悪いこと。

●協会に望むこと

入会金・会費の見直し。

新入会員の紹介



- 商号 有限会社 寿美工務店
- 所在地 益田市久城町1166-2
- 代表者 齋藤壽美生 S35.12.7生
- 趣味 ドライブ
- 入会月 平成23年8月

●抱負
 常々不動産業務を扱うことができれば私たち工務店も視野の広がる展開ができるのにと、頭をよぎりは消え、今年資格を持つ社員が入社したのを期に思い切って不動産部を開設しました。新しいアイテムを手にし、この厳しい時代の荒波に進んでいく決意です。どうぞ、皆様ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。



- 商号 ハウジング・スタッフ株式会社
- 所在地 松江市東津田町1211-14
- 代表者 平儀野好美 S53.7.1生
- 趣味 旅行・仕事
- 入会月 平成23年8月

●抱負
 今年1月に建設業を開業し、住宅建築・リフォーム工事を行っております。これからは住宅土地の仲介を中心に取り組んでいきますので、土地情報あればご紹介下さい。よろしくお願い致します。



- 商号 有限会社 角田工務店
- 所在地 松江市東出雲町損屋1164-8
- 代表者 角田 米生 S17.9.3生
- 趣味 ゴルフ
- 入会月 平成23年9月

●抱負
 来年で創業30年となります。東出雲町も合併して松江市となりました。この機会に住宅の新築・リフォーム業、それに伴う不動産業にも力を入れて頑張りたいと思いますので、よろしくお願い致します。

- 商号 アチーブ不動産
- 所在地 松江市東津田町1044-1-102
- 代表者 山内 裕子 S48.2.22生
- 趣味 読書
- 入会月 平成23年11月
- 抱負

たくさんの方にお力添えを頂き開業することができました。これからも感謝の気持ちを忘れず、地域に根付いたお店になれるよう努力し続けたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

- 商号 有限会社 美幸建設
- 所在地 松江市古志原1丁目1-13
- 代表者 糸川 成秀 S41.6.9生
- 入会月 平成23年8月

めざせ!! 会員100社
総合キャンペーン
実施中!!

現在82社!! (H23.11)

ゲットしよう!!
8万円

●退会員案内「お疲れ様でした」

岩見建設有限会社さん 有限会社 ランドエステイトさん
 有限会社 松原産業 松江営業所さん

編集後記

11月中旬の土曜日、久しぶりに島根町の大芦漁港に行った。さわやかな秋晴れだったので、仕事を半日で切り上げ、久しぶりにサビキでアジ釣りに行った。アジのサビキは、この2ヶ月程全くダメだった。加賀も恵曇も有名な境港の夢タワーや竹の内団地ですら殆んどダメだった。漁師に聞いてもわからないという。水の温度が去年より高いとか、水が悪いとか、青藻がふえたせいだとかいろいろである。去年の日記を見ると150匹とか200匹とか書いてある。何となく東北の地震のあと日本海にも異変のようなものを感じる。しかし、この日、釣れたのである。どうせ釣れないだろうと小さなジャンボ撒き餌1個を持っていったのだが18cm前後の良型が次から次へと良く釣れて撒き餌がすぐなくなって2回も買いに走ってしまった。それに魚を冷す氷も。竿をしまったらもう夕暮れになっていた。夕日が山を染めて行く、まだ紅葉には早い、それでも処々、黄色や赤くなりかけた木葉を鮮やかに染めて行く。海もキラキラ輝いている。夕暮れのひと刻、素晴らしい光景だった。人生もこのように輝いて終わっていったらどんなに良いだろうとふと思ってみる。家に帰ってアジを数えてみたら182匹+メバル1匹だった。小アジの刺身で一杯! 秋の日のいい一日であった。

寒くなりました。皆様、風邪をひかないように頑張ってください。

副委員長 畑尾 和之