



全日しまね

平成24年 3月30日(第13号)

発行所 (社)全日本不動産協会 島根県本部
(社)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

24年度に向けて

本部長 中村 正志

毎年必ず春がやって来ます。そんな単純な事がうれしくて今、花見を待ち望んでいます。

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。

まず、公益社団法人全日本不動産協会認定申請について2月29日の臨時総会で、今年度中に移行認定の申請を行うことが承認されましたのでお知らせ致します。

今年になってから株価が上がってきています。景気が良くなる兆しではないでしょうか。期待が膨らむところ です。

23年度の会員状況は、入会業者が7社、退会業者は4社で3社増の84社になっています。100社までには、もう少しです。

皆様のご協力をよろしくお願い致します。

会員の皆様へのお願い

総務広報委員会 委員長 濱名 毅行

平素は会員の皆様には、格別のお引き立てをいただき誠にありがとうございます。

おかげさまで当協会広報誌「全日しまね」も、第13号を迎えることとなりました。

広報誌の限られた紙面の中で、行政からの連絡事項などもできる限りお届けしています。これは、最近の「消費者保護」という私たちの仕事に直接関係する大切なことが多くあるためです。

また、協会本部より会員の皆様へ直接お届けしています、情報誌「月刊不動産」、その他行政などからの通達書なども、現在の不動産業界を取り巻く法律改正、話題など大切な内容です。「協会から送られてくる資料が、封を切らないまま机の上に眠ったまま」ということがないよう、仕事に是非お役立てくださいますようお願い致します。

最近では、国土交通省からの「賃貸住宅標準契約書の改訂について（平成24年2月10日付通達文書）」を送りました。

内容の概要は、「第7条反社会的勢力の排除を新設」、「第14条明け渡し時の原状回復内容の明確化」、「記載要領を契約書作成にあたっての注意点に名称変更」、「賃貸住宅標準契約書解説コメントを新たに作成」となっています。

賃貸住宅の入れ替えシーズンの繁忙時期ですが、未然のトラブル防止のためにも、今一度お読みいただきたいと思ひます。

去る3月23日に、「第8回島根県地上デジタル放送普及連絡会」が県庁にて行われました。東日本大震災被災地を除き、昨年7月に完全に移行されました。

会員の皆様、知っておいた方が良い点をご紹介します。

●島根県でも、未だ難視聴地域対策が継続されている地域があります。共同アンテナもしくはケーブルテレビへの変更が必要です。(浜田市、江津市、隠岐の島の一部)

また国内外の電波障害、混信のため、チャンネルを切り替える(改善リパックと言う)地域があります。(西ノ島、西郷、大社、浜田市浅井地区)

●ケーブルテレビを受信している方は、デジタル放送をケーブルテレビ局がアナログ放送に変換していますので、旧来のテレビでも視聴できますが、平成27年までとなっております。

●デジタル化に伴い、山間地、河川などで不要となった旧来のテレビが不法投棄される事案が増えているようです。もし、不審者・不審物を見かけましたら必ず警察などにお届けください。

以上の点、よろしくお願ひいたします。

第47回全国不動産会議 岩手県大会に参加して

ペンネーム ねこひめ



「災害と命(いのち)・絆について みんなの絆で復興日本!」のテーマで、第47回全国不動産会議 岩手県大会が、2月16日盛岡市盛岡駅前「ホテルメトロポリタン盛岡 NEW WING」を会場に開催されました。今回は、全国から千人以上の参加がありました。第1部では、大船渡市長を迎え「大船渡市の震災復興に向けた現状」というタイトルで基調講演およびシンポジウムが行われ、たいへんなご苦労が窺え心が熱くなりました。第2部では、仙台・慈眼寺塩沼住職の「執(と)らわれない心」と題した講演。慈眼寺住職様、在家の出で、出家され行を積まれ、それもこれまでに2人目となる「大峰千日回峰行」を満行されており、大峰千日回峰行大行満大阿闍梨とのこと。この時の日記をもとに心の変化・お師匠様・まわりの方々とのことをいろいろお話下さり、本当に感動しました。第3部は、交流会。アトラクションでは、地元岩手出身の「岩手ゆかり」さんの民謡・地区対抗わんこそば大会と盛りまりました。食事も地元食材をふんだんに使った、とても美味しい料理がたくさん

並んでいました。地酒も♡♡美味しくいただきました。

今島根県本部からは、10名の参加となりました。

出発は、米子空港の朝一便で、空路東京へ。東京からJRにて新幹線で盛岡入りしました。その時々で景色が随分変わりビックリ!!。日本は長いです。会場である、「ホテルメトロポリタン盛岡 NEW WING」はとても綺麗なホテルでしたが、飲み物(ミネラルウォーター等)が近くに無く、隣の酒屋さんまで買いに出かけました。(T_T;)

余談ですが、自販機から出てきた、ミネラルウォーターが凍っていてびっくり!!。初体験でしたよ。かなり寒かったです。気温マイナス6~7°位でした。

宿泊先のホテル近くの道の脇とか路地を入ったところは、雪が凍ってガチガチ。思わず尻餅つきそうになりました。2日目は、例年どおりバスの貸切で視察研修にでかけました。今回は、メンバーに対して、座席が有り余るほどの大型バス。お陰様でゆったりと視察することができました。(大型バスは、バス会社様のご都合によるものでしたが。)天候にも恵まれ、世界遺産の「毛越寺」「中尊寺」を視察し、しっかり金色堂も。午後は、「夢館・奥州藤原歴史物語」(何がって、蟬人形がとてもリアルでした。)を視察し、お待ちかねの「酒蔵あさ開」さんへ。酒蔵を見学し、いざ売店へ。試飲もしっかりとさせていただきましたよ♡♡ついつい財布のヒモが緩くなり、1本2本またまた追加で…。購入した濁り酒を、さっそく外のテラスでみんなでグビ♡♡美味しくかったです。ご馳走様でした。みんなで赤い顔をしてバスへ☆☆

2日は、そう岩手といえば南部鉄器!!しっかり視察し、思い出に風鈴をゲット。夏が待ち遠しいですね!!続いて、小岩井農場へ。先週まで雪像祭りだったとかで、雪像の残骸が残る中トラクターバスで一周レストランへ。朝、ホテルを出発する時は、大荒れだったのですが、ここではよい天気になりとても気持ちよく食事ができました。食事も終わり、買い物ももれなく終わり、盛岡駅より新幹線にて東京へ。東京まで帰ると嘘の様で好天気??雪なども全然なしです。が、米子は大雪で飛行機が飛ばないかも!!もし飛んでも、着陸できないときは東京に帰りますとの条件付きの離陸となり、ワクワクドキドキの搭乗となりましたがお陰様で無事着陸。今回の岩手県大会も皆無事に終わることが出来ました。岩手県本部のみなさん始め、事務局の宮西さん、今回ご一緒させて頂いた皆さん有難うございました。お陰様で心に残る大会となりました。次回が楽しみです。

実は、今回米子に到着したらすごい「雪」で、まず車の雪おろしから!!帰り道を、大根島経由にしようか、自動車道にしようか迷った挙句に大根島を通ったのですが、夜道で迷子になり…。暗くて寒くて涙が出そうになりながら家路につきました(> <)。。。

お家の炬燵はいちばんホットできます♡♡

●教育研修委員会より

教育研修委員会 委員長 山根 潤



2月、兵庫県本部の南村本部長を講師に招き平成23年度最後の法定研修を行いました。参加者は50名。(社)全日本不動産協会が運営するインターネットを利用した会員支援システムの会員向けサイト「Z-Reins」(ゼットレイズ)に関する研修でした。実はこの研修、昨年(2021年)の11月にも行いました。(そのときは法定研修ではありませんでした。)そのときの参加者からの反響が大きかったため再度研修を行うことを決めました。

研修後、多くの方が、「Z-Reins」に登録をされ日々の営業活動に役立てています。登録をすると例えば、ホームページやブログの作成、全日本不動産近畿流通センター作成の各種契約書、重説等の書類(最新版)の入手などが可能です。

まだ登録をされていない方へ…登録をお奨めします。登録は無料です。

●研修会の出席について

取引相談委員会 委員長 木村 勇治

全日本不動産協会・保障協会の島根県本部が主催する、法定研修会が年に4回以上開催されていますが、年に一度も出席されない事業所があります。宅地建物取引業の免許を持っているから問題ないと思っておられるのかも知れませんが、刻々と変わる法令や規則等があります。又、裁判により宅建業法の拡大解釈の問題も多々あります。今迄たくさんの研修会に出席してきたのだから、大した問題ではないと思っておられる会員もおられるようですが、宅建法第64条の6(宅地建物取引業に関する研修)宅地建物取引業保障協会は、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技能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しなければならない。・・・とあり、全日本不動産協会の地方本部会員処分規定にも第2条（処分事由）に「地方本部の研修会に正当な理由なく受講しなかったとき」の項目もあります。

毎年定期的に研修を受けて更に5年に1回は免許の切り替え手続きをしている事業所が免許業者であると国土交通省は定めている訳です。

事業所へ県の立ち入り調査の時に不備があった時、そんな書面を作成しなければならない事は聞いたことが無いと言っても、県は研修会で説明しているはずだがと、協会に連絡が入る事があります。協会は当然研修会も行っているし、説明文書も送ってあり又会報「しまね」にも掲載してありますと答えます。いまだに売買契約時に重要事項説明書と契約書だけ作成すれば良いと思っている業者は後々大変な事になります（契約書も重説も時々書式を本部等のホームページで確認しないと古い書式の場合、違法になる場合があります）。

解らない事があれば協会へ問い合わせをして、不備の無い業務を行いましょ。

シリーズ 《亀の甲》 調査義務について

Y・K

約20年前に宅地分譲された団地で数年前に中古住宅の売却依頼が出て仲介したが、後日買主のお客さんから温水器のベースを掘っていたら水道管が出てきたが、どうも自分のところの水道管ではない様だと連絡があった。調査してみると隣の家の水道引き込み管であることが解った。その隣の家の前面道路も幅員6mの開発道路が有るのに不思議に思って水道局で調べたら、元々両方の家が同一の所有者で1戸を借家にしていました。

その隣家も約10年前に売りに出したが、元所有者もその買主も水道管がそこを通過していた事を知らなかったようでした。

結局仲介業者の責任で損害を賠償したが、いくら開発土地の中古でも上下水道、ガス管等の敷設図は調べておかなければダメだなと実感しました。

当然調査義務の中に入っていることですが、つい思い込みにより間違える事もあります。現在はチェックリストを作成し、この種の問題が起らないよう注意しています。

我が社紹介

●会社概要

商号 株式会社 やまさき不動産

所在地 安来市安来町1108-5

代表者氏名 山崎 満 義 (昭和22年3月生)

入会年月 平成19年11月

●現在の主な仕事

●賃貸（管理、仲介、貸主）

テナント数か所所有

●売買 土地・建物の仲介



●今現在、特に力を入れていること

最近では、競売物件の再販も手掛けています。

●代表者からのコメント

地元の信用金庫に42年間勤め、定年退職と同時に宅建業を開業致しました。

勤続中に、取引主任者の資格を取得。長年勤めていた間に得た多くの人脈と資格が、おかげさまで現在とても役立っているわけです。平成20年から、安来市自治会代表者協議会会長並びに顧問を務め、現在は平成22年から十神地区社会福祉協議会会長を引き受けております。これからも地元へ貢献できるよう、社会活動にも積極的に参加していこうと考えています。

●会社概要

商号 有限会社 角田工務店

所在地 松江市東出雲町揖屋1164-8

代表者氏名 角田 米 生

入会年月 平成23年9月

●現在の主な仕事

一戸建て注文建築、リフォーム

公共事業（建設）

●物件情報



夢ふくらむ家族に優しい家
最新モデルハウス
販売中!!

ホープフルタウン
出雲郷西

●会員の皆様へ

売り物件（土地、中古住宅）の情報がございましたらぜひご紹介ください。斡旋します！

会員投稿コーナー

雲南不動産連絡協議会が発足する

協議会事務局 江 隅 一 徳 (有限会社 エスミ産業)

これまで、雲南市内の不動産業者による協議会設立の動きがありましたが、機が熟さず設立に到っておりませんでした。そのような中、1月31日に雲南市の呼び掛けにより、藤井副市長、小林政策企画部長、小川地域振興課長並びに担当者が出席し「雲南市の定住施策に係る意見交換会」が開催されました。

不動産業者は雲南市内12社（全日本不動産協会9社、島根県宅地建物取引協会3社）のうち10社が出席し始めました。

市側から ○雲南市の人口推移及びU I ターン等の実態について ○定住対策の取り組みについて ○空き家活用の取り組みについて、表やイラスト並びにフローチャート図を基にわかり易く説明が行われました。現在、定住推進委員をにおいて、これらに施策を進めているけれども、今後、不動産業者の皆さんとタイアップして成果を上げるように考えているとの意見が表明されました。その為には、不動産業者の窓口を設置してほしいとの要望が出ました。

これを受け、雲南市内業者で会を設立し対応することが決まりました。2月14日に雲南不動産連絡協議会設立準備会を開催し、10社の出席を得て1. 雲南不動産連絡協議会会則の承認 2. 役員を選出 3. 雲南市との窓口についての協議が行われました。会則については、協議会は、不動産事業の発展と地域に貢献するため、次の事業を行うものとする。(1)雲南市と連携し、不動産の仲介及び売買の促進を図るため、連絡調整を行う。(2)不動産物件の情報交換を行う。(3)行政機関への提言及び要望活動を行う。(4)会員間の親睦を図ることが決まりました。役員については、会長に松原俊博(有限会社松原産業) 副会長に中村節夫(有限会社エポック企画) 監事に片寄栄治(有限会社英工務店) 事務局に江隅一徳(有限会社エスミ産業) が決まりました。早速、2月24日に松原会長と中村副会長とで雲南市へ藤井副市長、小林政策企画部長、小川地域振興課長等へ挨拶に出向きスタートを切りました。これから、雲南市と雲南不動産連絡協議会との協定書の締結を始め具体的な進め方について協議を重ねていく事になります。

連絡協議会もこのような活動を通して地域の発展に貢献できれば幸いです。

新入会員の紹介



- 商号 株式会社フォーシंक出雲
- 所在地 出雲市高岡町291-1
- 代表者 加藤 幹夫 S24.1.21生
- 趣味 旅行、ゴルフ
- 入会月 平成24年3月

●抱負 昨年6月に、夢ふくらむ会社を創業いたしました。しかも実に欲張りな会社でもございます。不動産事業、住宅の新築・リフォーム業、街づくり事業、地産地消のおもてなし発進事業と、出雲の皆さんによるこんでいただける会社づくりを目指しておりますので、宜しくお願い致します。

退会員案内

「お疲れ様でした」

益田市 有限会社 不動産プランさん

めざせ!! 会員100社

総合キャンペーン 実施中!!

ゲットしよう!!

現在84社!! (H24. 3)

8万円

編集後記

東日本大震災から早一年が経ちました。テレビや新聞も、関連報道一色と言って良い。それを見ていると本当に大変だと思う反面、島根は被災地からはるか遠く離れ、申し訳ないと思うが他人事のように見ている部分もあることは否めない。

テレビ報道の中で特に印象に残ったことがある。それは老夫婦とダウン症の孫娘のことだ。お爺さんは津波が間近に迫ってきたとき、車に孫娘を乗せ続てお婆さんを乗せようとしていた。津波はすぐそこまで来ている。お婆さんは「わしはかまわんから、早よう、早よう逃げろ!」と叫んだ。お爺さんは止むなく車を発進させ、その後バックミラーでお婆さんの姿を追った。お婆さんは津波の中で両手を高く上げ「万歳!万歳!」と叫んでいたと言う。お爺さんと孫娘は助かり、お婆さんは亡くなってしまった。

たまたま仕事で外出していた娘は無事だった。父から後で、この話を聞き長い間娘さんは母を死なせたのは父だと思ひ許せなかったらしい。一年が近づきようやく二人は仲直りができ、手を繋いで現場に行くことができるようになったという話だった。

いろんな命がある。助かった命、助けられなかった命、犠牲になった命…亡くなった沢山の命。そして、今になっても発見できない命もある。

私も最近母親を亡くした。東北からはるかに離れ、なんとなく他人事であったのが急に身近に感じられるようになったこの頃です。

一年前の大震災の日を迎え、改めて多くの亡くなられた方のご冥福をお祈り申し上げます。

副委員長 畑 尾 和 之