



# 全日しまね

平成25年 3月18日 (第16号)

発行所 (株)全日本不動産協会 島根県本部  
 (公社)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

## 平成25年度に向けて

本部長 中村 正志

雪の少ない冬が終わり、迎える春は何かうれしさの中に物足りなさを感じるような気がします。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。はじめに、政治が動きました。民主党から自民党になって3ヶ月が過ぎ、安倍晋三首相の経済政策「アベノミクス」の効果で大幅な円安・株高が進み景気回復期待が高まっています。それによってデフレ経済から抜け出して先行きが明るくなることが期待されます。そして、その先にあるのは消費税増税ですが、景気回復期待と駆け込み需要を期待して、平成25年が今までにないような売上高をあげられるように会員の皆様も必勝の気持ちで頑張ってください。よろしくお願いします。

総務広報  
委員会

### 会員の皆様へ大切なお願い

## ～子ども・女性みまもり運動参加事業者への登録はお済ですか？～

平成25年1月31日に、島根県庁本庁舎講堂にて「島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会平成24年度総会」が開催されました。

当日は、島根県の溝口知事列席のなか、地域・県民、事業者、行政など県内の多くの参加団体の代表が出席をし、総会の議題はすべて了承されました。

この会報誌でもこれまで、推進協議会のご紹介をしてまいりました。今後も県民の安全で安心なまちづくりのために、住まいに深くかかわる事業団体である当協会も積極的に参加をして行かなければならないと感じました。

毎年、優秀な活動団体には、知事より「島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり賞」の表彰があり、表彰されました団体による事例発表があります。今年度の表彰団体は次の通りです。

1. 八雲地区地域安全推進委員会 (松江市)
2. 浜田を明るく照らし隊 (浜田市)
3. 稗原地区見守りネットワーク (出雲市)
4. 飯南町子ども防犯パトロール隊 (飯南町)
5. 島根おおち農業協同組合 (邑南町、川本町、美郷町、江津市)

私たち不動産事業者の多くは、店舗を主要な幹線道路沿いや住宅街の中に構えています。この「安全で安心なまちづくり」活動への参加を重ねてお願いいたします。

まず「子ども・女性みまもり運動参加事業者」へ登録をしてください。参加申し込みは、当会員であれば無料で島根県のホームページから登録ができます。また直接当協会本部までお問い合わせいただければ、申込用紙を準備しておきますのでご利用ください。

参加事業所へは無料で啓発用のステッカー (写真参考) が送られてきます。これを店舗の目立つ場所へ貼っていただくことで、通りがかりの方や来店の方への社会貢献のイメージアップへにもつながりますし、犯罪抑止にも役立つと思います。

当協会が県内で一番多くのステッカーを貼っている団体になりますよう、一緒になって頑張りましょう！



取引相談  
委員会**宅地建物取引業の定義**

取引相談委員会 委員長 木村 勇治

最近、宅建法第2条第1項第2号の宅地建物取引業の定義についての問い合わせが多く来ています。この問題についてはかつて5年ごとに行われる法定研修会や、その他の宅建の研修会でも県の建築住宅課より講師に来られたときに良く出される質問です。何物件までを業免許の無い人や、法人が売却しても良いかどうかの判断です。

宅建法では宅地建物取引業「宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいう。」しか有りませんので、それぞれの取引において判断に迷う事態が発生します。その為国土交通省から宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方が出ていますので、それで判断してもらいます。それでもなおかつ判断に苦しむ場合があるので、中村本部長が全日島根県本部長発信で、島根県本部の会員宛に建築住宅課と協議した事項を、平成21年5月28日付で送付していますが、まだ細部についての解釈で誤解の恐れがあるところから、先日、県の建築住宅課で協議しましたら、今年度中に県より文書で発表しますとの事でした。これが出ると一段と判断し易くなると思われますので期待して下さい。ちなみに、元建設省、現国土交通省からの例規によれば、宅建法第2条関連では次の文章があります。

- ・ 自己の所有地を自ら又は業者を介して処分する場合（昭47・12・13計宅政発第10号 建設省計画局宅地部宅地政策課不動産室長から島根県土木部長あての回答）

**「照会」**

- 一 自己所有の農地を農地法、都市計画法等の許可を得、分譲宅地として自ら、または、宅地建物取引業者（以下業者）等に委託して売却する行為は、宅地建物取引業法（以下法）に抵触するか。
- 一括売却の場合と二回以上あるいは反復して売却する場合とにより解釈が異なると解するかどうか。
- 二 他人所有の農地を農地法、都市計画法等の許可を得、法に基づく免許を有しない個人、または法人が分譲宅地として造成し、業者に委託して、第三者に売却する行為は法に抵触するか。

**「回答」**

一については、単なる財産処分として自己所有農地を宅地化して宅地建物取引業者に一括（一回）して売却する場合は、法第二条第二号に該当しないものと解するが、不特定多数の者に自らまたは宅地建物取引業者を介して反復継続的に売却する場合は、法第二条第二号に該当するものと解釈する。

二については、特段の事情（「他人」との間に特殊な関係があるなど）のない限り積極的に解するのとあります。

総務広報  
委員会**島根県居住支援協議会の活動報告****住まいと暮らしの支援フォーラム開催！**

総務広報委員会 委員 板持 孝敏



1月25日島根県民会館にて、島根県居住支援協議会の主催により「住まいと暮らしのフォーラム」が開催されました。

その中の基調講演では、財団法人高齢者住宅財団理事長の高橋紘士氏により「地域包括ケアにおける住まいと住まい方」についてお話を聞かせていただきました。

高齢者の多い我が国ですが、諸外国と比較してみると意外にも高齢者住宅が不足しており、要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている状況です。

全国的にサービス付き高齢者向け住宅物件の毎月の登録数は、1年前と比較して倍以上増加していますが、これだけではなく高齢者が住み慣れた地域・住宅で安心して住み続けられる「終の住処」を選択できれば良いと思います。そのためには、「在宅サービス」の環境整備等が必要だと感じました。

今回のフォーラムに参加し、私たち不動産業者がお客様へもう一步踏み込んだ高齢者配慮住宅の提案を行うなど、担う役割の大きさをあらためて考える良い機会となりました。

**私たちはこんな活動をしています！ ～平成24年度第4回法定研修について～**

平成25年2月13日に出雲市塩冶有原町にあるニューウエルシティ出雲で、「平成24年度第4回法定研修」が行われました。

前半は、恒例となりました不動産取引の実務研修としてビデオ研修が行われ、後半は、島根県土木部建築住宅様の講義がありました。詳しい内容は次のとおりです。

1. ビデオ研修「売買仲介実務のポイント 検証！瑕疵担保責任」
2. 島根県土木部建築住宅課講義「不動産売買における注意点と最近の違反事例等」

私たち宅地建物取引業者が、日々不動産取引の実務を行う上で、「瑕疵担保責任」は重要な項目の一つです。一般消費者様にとっても、この瑕疵担保という内容は重要なものですが、理解されている方はほとんどいません。と言いますのも、実際に不動産取引の当事者にならなければ知ることない法律用語だからです。一般消費者が安全な不動産取引ができるために、私たちプロの事業者が瑕疵担保の説明ができるよう改めて研修をいたしました。

また、私たちはプロの不動産取引アドバイザーでもあります。ですから毎年の不動産取引に関係する法改正や、最新のトラブルについて知っておく必要があります。

今回は、違反事例を参考に注意する点を、宅地建物取引業の監督行政庁である県担当者から講義を受けました。

前回の15号でもお話をしましたように、平成25年4月に当協会も公益社団法人となる予定です。これからは一般消費者の皆様も、参加ができる研修となります。

この研修が行われる予定の、松江市、出雲市、雲南市、益田市のお近くに住む一般消費者の方も、ご参加をいただけるよう内容も充実してまいりますのでよろしくお申し込み申し上げます。



**我が社紹介**

●会社概要

商号 株式会社 大倉ホーム

所在地 出雲市斐川町上庄原1422-1

代表者氏名 木村 孝

入会年月 平成11年10月

●現在の主な仕事

戸建注文住宅の新築

●今現在、特に力を入れていること

昨年秋より、国産のヒノキ材を使用した「ひのきのいえ」の提案に力を入れています。



●協会に望むこと

法定研修の中で「住まいと不動産」に関する様々な分野で講師を招いてお話を聞く機会があれば良いと思います。(ex 風水、インテリア、FP…etc)

**シリーズ 《亀の甲》 都市計画線の調査について**

Y・K

都市計画総括図に都市計画道路が載っていますが、縮尺が大きいので一見、敷地に掛っていないように見える部分があったり又、近くに大きな道路が出来たから計画道路として載っているが敷地には掛って無いだろうと思って取引したら、建築の確認申請時に証明書が必要になり、証明を取ったら敷地に掛っていて大慌てした事があります。

都市計画道路の計画線は、一度引かれたら実現性が無くても消されないようです。そしてその制限も消されない限り永遠に残ります。都市計画課へ行き、相談したらその道路は既に拡幅されていますと言われたこともあります。インターネットで最新の計画図を取得して拡大しても、ハッキリ分からない場合もあります。計画線のある道路は、いずれにしても都市計画課へ出向いて確認する事が大事であると痛感しました。

## 新入会員の紹介



- 商号 株式会社 アーチコンサルティング
- 所在地 松江市内中原町247-3
- 代表者 宅和里美
- 入会月 平成25年1月
- 趣味 ゴルフ、ボウリング等  
下手ですが楽しい事は大好きです。

## ●抱負

新たに仕事を始める事で、また新たにご縁が出来て。そんな中で、少しでもお役に立てるお手伝い出来るようになりたいと思っています。

どうぞよろしくお願い致します。

- 商号 有限会社 セントラルアート
- 所在地 松江市矢田町534-4
- 代表者 林 隆行
- 入会月 平成25年2月

めざせ!! 会員100社

総合キャンペーン  
実施中!!

現在90社!! (平成25年2月末現在)

## 当協会主催レクリエーション企画第1弾

平成25年度

ボウリング大会開催!

日時 5月開催予定 17:00~

場所 松江センターボウル (松江市寺町)

会費 1,500円 (貸シューズは個人負担となります)

※参加希望の方は島根県本部事務局まで!!

TEL 26-4863



## 編集後記

釣りとは本当に面白いものです。前にも何回か書きましたが、あの時は豆アジのサビキ釣りに夢中で、境港の夢タワー迄も良く行ったものでした。ただ最近、サビキ釣りは当りはずれが多く全く釣れない時もあり、せっかく用意したジャンボのまきエサが無駄になったりして、ガックリきます。それに代って、今夢中になっているのが「タコ釣り」です。普通の人が聞いたら「それは、なんじゃい?」と言うでしょうね。タコの好物のカニに似せて作ったゴム製「タコテンヤ」という一種のルアー(疑似餌)釣りです。他にエサは不要なので楽なものです。これをリール付きの竿につけて、恵曇、手結、大芦、加賀と朝昼夕の波止場のきわを、トントントンと糸先につけたタコテンヤで海の底を掘り歩くと、時に、グーと重くなる事があります。これがタコがカニの格好をしたテンヤに、乗りかかってきた時です。この時はすばやく引き上げないと、底の石や穴の中にへばりつかれアウトです。上ってくる時のタコは大きく足を開き逆さまになって上ってきます。そしてすばやくタモ網ですくいます。そうしないと水から上る瞬間にはずれてしまうからです。私がとった大きなものでは1.5kgをこえるものもあって、これまでの最高は一日で大小合わせて9匹とれた事もあります。タコはおかしな生き物で、なぜか同じ場所を好むらしく、何回も同じ場所で取れるのです。但し縄張りがあるらしく、一匹しかいません。ですから馴れてくれば一週間に一度位、同じ場所ばかり廻るのです。冬の海は水が澄んで一年で一番きれいです。皆さんも海だけでも見に行きませんか。普段見えない海の底がきれいに見えることがあって、とても気持ちいいものですよ。新年度はアベノミクスで景気も上向きそうです。皆様の御健康と御活躍をお祈りします。

総務副委員長 畑尾和之