



# 全日しまね

平成27年 3月19日(第22号)

発行所 (公社)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 木村 勇 治  
 編集者 総務広報委員会 委員長 濱 名 毅 行

## 今年度を振り返って

本部長 木村 勇 治

寒くて暗い冬が終わり、ようやく春らしくなってきましたが皆様にはお変わりございませんか。

会員の皆様には日頃より当協会の運営に格別のご理解とご協力を賜り厚く感謝申し上げます。今年度もあとわずかとなりましたが、消費税も去年の4月から8%と上がり景気もいまひとつと云うところでしょうか。それでも10%への引き上げが少し延びた事がせめてもの救いではないでしょうか。6月には全日議員連盟も立ち上がり、さあと云ったところで今度は衆議院が解散となりました。それでも政界に大きな変化は無く混乱も無く一段落しました。

取引主任者も4月から取引士に変わることも決まり、この一年の間に色々な事が有りましたが、全て前向きにとらえ積極的に取り組んで行きたいと思えます。

国交省・県・市と空き家対策に力を入れています。我々宅建業者が主体となって協力して行かなければなりません。街中での空き家はそれでも売却や、リフォームして貸家ですとかの方法が比較的容易と思われませんが、山間部や日本海沿岸部ではなかなか難しい事かもしれません。どうかすると負の遺産になりかねません。いずれにしても人口の減少、若者の都会への流出に歯止めが掛からない状態が続いています。島根県も毎年5,000人位人口が減っているそうですが、嘆いてばかりはいられません。こんな中で全日会員は増え続けています。全日島根県本部はあと数社入会で100社となります。皆様のご協力をよろしくお願い致します。

・・・フランスのピケティ教授が今、世界中で注目を集めています。毎日の様に新聞やテレビで報道されていますが、まだ注目されて日も浅いので良く解りません。これが良い方へ働いてくれる事を願います。

いっても春です。人々の心は明るく暖かい季節には前向きになる事を期待して!!

## 島根県居住支援協議会の岡山研修に参加して

総務広報委員会委員長 濱 名 毅 行



(おかやま入居センターが入居する)  
 (建物内1階にある共有スペース)

平成27年2月18日、島根県建築住宅課、(公社)島根県宅地建物取引業協会、島根県社会福祉協議会、浜田市の社会医療法人 清和会 西川病院の「島根県居住支援協議会」各担当者様たちと視察研修のため岡山市を訪問しました。今回は「高齢者」と「障がい者」を中心に民間賃貸住宅への入居支援活動を行っている「NPO法人おかやま入居支援センター」の活動について、直接いろいろなお話を聞くことが目的です。

3年前に国土交通省が主管となり全国の都道府県に設立された「居住支援協議会」の活動も、今年度が活動の最終年度でした。この間、県内では、大家さんへのアンケート調査、入居を拒まない民間賃貸住宅の登録、当協会のホームページでの告知、一般の方々も参加するフォーラム開催など、多彩な活動が行われてきました。そして松江市と浜田市で実

現した島根県社会福祉協議会のパーソナルサポートセンターによる「保証制度」も実現できました。このように各地の行政機関、福祉の公的組織が集まり、民間の賃貸住宅への入居を進めるために、共同活動を行えたことは有意義であったと思います。

その一方で、まだまだハードルの高い問題点と現実も浮き彫りになったと思います。今回の「おかやま支援センター」の取り組みは、貸主である大家さんや仲介あっせん業を担当する宅地建物取引業者の「不安」を軽減する目的である、入居手続きも含め入居後の支援活動まで行うものです。センターには、理事会があり、この活動に賛同する医師、弁護士、司法書士、税理士、宅地建物取引主任者、介護・福祉資格者などで構成されています。相談を受ける担当者も、社会福祉士、介護支援専門員という専門家です。これまでの3年間で入居支援決定をした実績は約100名、正直驚くほどの活動結果でした。

問題なのは、継続できるための資金です。今年度をもって、岡山市からの活動支援費、年間約600万円は、当初の計画通り打ち切られるということでした。来年度からは、自主財源で行う必要があります。NPO法人という組織の、限界を少しばかり感じる思いです。なぜか利益を生んではいけないという「福祉の壁」とでも言いたいでしょうか…。

元々、この国土交通省主管の「住宅確保要配慮者への賃貸住宅登録事業」は、セーフティーネット事業の一環であり、これと増加する賃貸住宅の空き室、また社会問題となっている空き家の有効活用策とも関連付けられ、リフォーム工事の助成金制度も設けられています。

この「おかやま入居支援センター」の活動は、「大家さんの不安を解消しない限り、いくらリフォームの助成金が出ると言っても登録なんてお断りだ!」という本音に答える尊いものだと思います。

島根県においても、各業界の専門家がネットワークを組み、入居後の支援をする団体が各地で作られる必要があります。そして自主財源でも可能だという活動事業計画が先にあり、そのうえで公的な支援も受けられる、このような考え方と覚悟も必用だと感じました。いずれにしても、この活動が継続できるよう「共助の集まり」が消えてしまわないことを願うばかりです。



(当日の研修に参加した方々)

## 平成26年度 第4回法定研修会開催



(当日の研修の様子)

平成27年2月24日 出雲市駅南町「ビッグハート出雲 茶のスタジオ」において、今年度最後の法定研修会が開催されました。

今回は、国土交通省 中国地方整備局 建政部 計画・建設産業課 賃貸住宅管理業 係長 岩田 恵美様を講師にお迎えし、「賃貸住宅管理業者登録制度」について、多数の参加者の中 研修会が開催されましたので、一部紹介します。

中国地方整備局 建政部 計画・建設産業課では、空家に関する事務（危険家屋、I・Uターン、人を呼び込む空家対策等）、また、宅建業の中の国の免許・マンション管理業に関すること等多岐にわたる業務をこなす中、「賃貸住宅管理業者登録制度」が、H23年12月1日施行され、制度の周知徹底・円滑な制度運用をめざし日々活躍していらっしゃいます。

一般的な賃貸借契約では、賃貸の契約締結・鍵の引き渡し・入居で、宅地建物取引業者による媒介業務は終わります。賃貸住宅管理業者による管理業務としては、設備点検・修繕・清掃・除草などあります。

制度導入の背景として、近年管理業者と貸主間では契約内容に関するもの・財産の分別管理に関するもの・賃貸借契約に基づかない借主からの金銭授受に関するもの、そして管理業者と借主間では受託内容に関するもの・サブリースに関するもの・契約更新に関するもの等のトラブルが増加していることにあります。

賃貸住宅に関する苦情で、消費生活相談件数は約3万6千件（平成23年）にもなります。

苦情の傾向としては、敷金・現状回復関係・入居中の修理修繕関係・契約更新関係・ゼロゼロ物件・追い出し屋等多岐に渡っています。

社会資本整備審議会（不動産部会）（平成20年9月～）において、①管理業のルールを定め管理業の適正化を図る。②告示による任意の登録制度。③悪質な追い出し行為等を抑制し、良質な賃貸住宅市場の形成を推進する。等の改善を目的に「賃貸住宅管理業登録制度」が平成23年12月1日施行されました。

基幹事務（家賃・敷金等受領事務、契約更新事務、契約終了事務）のうちどれか一つでも業として行う場合は登録（登録の有効期間は5年間）することができます。

今後の事業に活かしたいとお考えの方は、国土交通省中国地方整備局までお問い合わせください。（HPにも詳しく載っています。参考にしてください。）

## 行政だより

### 省エネ住宅エコポイント制度の復活について

このたび省エネ住宅やエコリフォームの普及と、消費者皆様の需要を喚起し住宅投資の拡大を図る目的として、一定の省エネ性能を有する住宅の新築、エコリフォームに対して、様々な商品（エコ商品、地域振興券など）と交換できるポイントを発行する制度が復活しました。

※エコ住宅の新築（一戸当たり300,000ポイントが上限）、エコリフォーム（一戸当たり300,000ポイントが上限。耐震改修を行う場合は、450,000ポイントが上限）

※申請可能な請負工事の期間や売買契約の期間、完了時期など制限がございます。またポイント申請期間も予算の執行状況により変わりますが、少なくとも平成27年11月30日までは終了予定です。

上記の件について、詳しくは国土交通省のホームページ、あるいは依頼をする建築関係工事会社、不動産業者にお問い合わせください。

### 宅地建物取引業の一部を改正する法律の施行について

ホームページにも掲載済ですが、標記について平成27年4月1日から法施行されることとなります。

「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に改められる事についての実務上の変更です。

これに伴い、宅地建物取引業者には以下のことが求められます。

- (1) 標識看板の表示を「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に改めてください。
- (2) 同日以後に取引される際の「重要事項説明書」・「不動産売買契約書」・「各・賃貸借契約書」の記載事項を「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に改めてください。
- (3) 宅地建物取引士証への変更は各自の主任者の意向において申請変更を行ってください。

現在の宅地建物主任者証は有効ですので免許更新時でも問題はありません。

### すまい給付金制度変更のお知らせ

平成26年4月から、すまい給付金制度が開始されています。

すまい給付金を受け取るためには、給付申請書を作成し、確認書類を添付して申請することが必要です。

※まだ、申請を行っていない方が一定数おられると考えられ、そこで、すまい給付金事務局において直接申請のサポートを行うため、「すまい給付金申請サポート」を行うこととなりました。皆様のご協力をお願いします。

シリーズ  
《亀の甲》

## どちらが勿体無い…？

Y・K

知人Aの身内が土地を買って新築したいので仲介してくれと依頼があった。現在古家が建っているが、更地にしてもらうという下話が出来ているようだった。売主が現地へ来ていたので知人Aに紹介してもらって挨拶した。後日その売主と媒介契約を結ぼうと思い電話を入れたら、もう少し待ってくれとの事。こちらから電話しますからと言われたが、なかなか電話が無いので知人Aに連絡したら、売主の近所に〇〇〇士が居るのでその人に相談したら、不動産屋に頼まなくても自分が契約書を作ってあげるからと言われたのでその人に頼むから不動産屋さんは断ってくれと云われたとの事。

売買価格もこちらの査定価格よりも随分安くしてもらった様だし、直接取引は違法では無いしと仲に入る事をやめた。…後日知人Aが相談に来た。…売主が〇〇〇士と同行して来て、解体処分費用は売主は買主が負担すると思っていた様なので払ってもらえないか、それが無理なら半分でも負担してくれないかと言って来たとの事。

又後日知人Aが、金融機関から融資の条件として重要事項説明書が無ければローンを組めないと言われたがどうしたら良いのかとの事。又、聞くところによると売主はその〇〇〇士に法外な手数料を請求され、それを支払ったそうです。

不動産業者の仲介手数料が勿体無く思っている人がありますが、トラブルの無い取引をするにはやはり正規の不動産業者が必要と言う例でした。

事務局  
便り

今回の号から、これまでの「会報 全日しまね」という名称を「広報 全日しまね」と変更いたしました。当協会も公益社団法人となり協会会員向けというものから、より一般消費者に不動産取引の知識や関係する業界情報を届けることを目的として内容を充実させてまいります。

## めざせ!! 会員100社

会員募集 開業をお考えの方  
お問い合わせください!!

現在95社!! (平成27年3月4日現在)

## 免許更新会員

(H27.5月～H27.8月)

## 免許更新期日が参りました!

- ◆免許更新の申請は、免許満了期日の90日前から30日前まで受け付けていますので早めにご準備、提出をお願いします。

株式会社 Country

平成27年7月7日

退会者

有限会社 渡忠建築工務店

お疲れ様でした

## 編集後記

いよいよ年度末になりました。自民党が先の選挙で衆参両議院で過半数を取って勢いづいた安倍政権は、十何年ぶりの株高・賃金上昇・円安等、アベノミクスの推進に自信満々のようです。日銀の松江支店長も最近の島根の景況について、一部弱含みもあるも求人数の上昇、住宅ローン金利低下で住宅販売の持ち直し等々により、前回より上方修正を発表した。当協会の広報(新名称)も新年度に向けて新たな課題を模索している所ですが、又、各委員会に於いても新年度の活動方針を種々検討されていると聞いておりますが、とり分け大事なのは新年度は、行政との様々な連携の必要性がより重要になってくるのではないかと思います。又、不動産業という職業の内部変革が始まりつつあるような気がします。

いい例が先ず、宅地建物取引主任者の呼称が宅地建物取引士という呼び方に変ろうとしていることです。その他に業界を取り巻く環境として、空室と固定資産税の問題、倒壊寸前空家の問題等、人口に占める高齢者の割合が日本一の島根県に於いては今、様々な問題が噴出してあります。その中で松江市に多数存在する高台の住宅団地に於ける空家の増加に対し、居住高齢者の生活の利便性を向上して、活性化し、再び呼び戻そうとする社会実験が行われようとしています。これ等は行政と住民による新しい試みと言えるでしょう。新年度は或る意味で不動産業の在り方が増々問われていく年になるのではないのでしょうか。皆様の御健闘をお祈り致します。

総務副委員長 畑尾和之