



Z E N N I C H I S H I M A N E

# 全日しまね Vol.27

H29.8.23

発行所 (公社)全日本不動産協会 鳥根県本部 (公社)不動産保証協会 鳥根県本部  
〒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 鳥根県本部 本部長 木村 勇治 編集者 総務広報委員会 委員長 濱名 毅行

## 第53回全国不動産会議 鳥根県大会を迎えて



本部長  
木村 勇治

毎日暑い日が続く中で、時々全国各地でゲリラ豪雨や線状降水帯が猛威を振るっていますが、皆様お変わりございませんか。

日ごろから当協会の運営にご理解とご協力を賜り、心よりお礼を申し上げます。

このところ毎月のように北朝鮮から日本海へ向けてICBM（大陸間弾道ミサイル）の発射実験が行われています。国内でも政治の不安定で先行きが心配される毎日です。

去る5月10日には松江市のサンラポーむらくもに於て公益社団法人全日本不動産協会鳥根県本部及び公益社団法人不動産保証協会鳥根県本部の通常総会が、又全日本不動産政治連盟鳥根県本部の年次大会が開かれ、鳥根県土木部建築住宅課の大國課長と山本企画グループリーダー及び総本部の原嶋理事長を迎え、和田守徹議長の下、執り行われました。

また6月21日には紀尾井町のホテルニューオータニに於て公益社団法人不動産保証協会と公益社団法人全日本不動産協会の総会、全日本不動産政治連盟の年次大会が続いて行われ、鳥根県本部より私の他4名の代議員が出席し盛大に執り行われました。

今年の10月19日には、松江市の鳥根県民会館に於て待望の全国不動産会議鳥根県大会が「出雲より日本の古き良き文化を発信」をメインテーマとして開催されます。神々のふるさと出雲地方で神在月に神様の全国大会よりも一足早く不動産の全国大会<sup>みそぎ</sup>で禊が行われることに大変意義深いものを感じます。出席される約1,300名の方々にはきっと何か途轍もなく良いことが有りそうな気が致します。尚、交流会はホテル一畑へバス移動して行われます。盛大な大会にして、もう一度鳥根へ、今度は家族連れで行ってみたいと思われる様なおもてなしをしたいと思しますので皆様の絶大なる御協力をお願い致します。

最後に今年度もステップアップトレーニングを開催し、コンプライアンス（法令遵守）や、親切な対応等により、不動産業への信頼のレベルアップを目指していきたいと思しますので、御支援をお願い致します。

# 第53回全国不動産会議 島根県大会について

全国不動産会議島根県大会実行委員会  
実行委員長

竹内 謙二



近年、全国各地で大規模な自然災害が多発しております。予報が間に合わず、避難が遅れたり、避難途中に事故に遭うニュースをよく聞きます。我々の住んでいる島根県も、いつ災害が起こるか分からないので、日頃から災害が起きた場合を想定した避難場所や、経路を確認しておくことが必要です。

いよいよ、10月19日（木）開催の全国不動産会議島根県大会が近づいて参りました。準備の方も順調で、最後の段階に入り、現地での確認、リハーサルを残すのみです。7月末現在、全国から約1,300名の参加申し込みを頂いております。来県されるお客様に島根大会を満足してもらえるよう、心を込めてのおもてなしをしたいです。

会員の皆様に、次の3項目のお願いをします。

1. 大会前日（18日）と当日（19日）の準備と各部門の手伝い
2. 新聞広告の協賛
3. 大会会場（島根県民会館）で、当日、物産展を開催しますので、皆様の知り合いで出店希望の方がおられましたら紹介をして下さい。

以上、担当者から連絡がありましたら、ご協力お願い致します。

大会の内容は、全日島根県本部のホームページに掲載中ですので、ご覧下さい。

## 各委員会 平成29年度活動方針について

### 総務広報委員会・高度情報化委員会の活動方針について

委員長

濱名 毅行



大分県、福岡県を中心とした豪雨水害は、またも大きな自然災害となりました。日本全国、各地どこでも被災地になると考えないといけない時代です。特に地方で進む人口減少と高齢社会の到来は、「共生する町づくり」のために根本的な住環境の再生を急がなければならないことでしょう。

当然、不動産事業者としても、これまで以上の専門外の知識と人的なネットワークづくりが必要となります。そして、紙媒体・人的交流による総務広報活動に、インターネットを代表とするIT媒体の活用が年々大きくなっていると思います。例えば、今現在の大雨の住宅街の被災状況も、今ではリアルタイムでスマートフォンやパソコンで見ることが可能です。遠く離れた家族も、実家の様子を動画として見る事ができます。

昨年の（公社）全日本不動産協会・流通推進会議で公表された、協会のホームページを会員や一般消費者が利用しやすくする改善事業も、ラビーネットへ一本化し現在も進行中です。今年度から、当委員会も高度情報化の活動も積極的に取り組んで行こうと思います。

平成29年度総務広報委員会活動方針の要点は、次の通りです。

1. 広報誌「全日しまね」の年2回発行
2. 島根県並びに各行政団体の会合、セミナー、行事などへの参加

平成28年度高度情報化委員会活動方針の要点は、次の通りです。

1. ラビーネットを会員が活用するための「インターネット活用実習」事業
- 以上です。今年度も、よろしく願いいたします。

## 組織拡充委員会



委員長

真野 仁

新年度を迎え、組織拡充委員会の委員長を引き続き務めることとなりました真野です。会員数の増強、協会PR活動を重点に活動してまいりますので、今年度も当委員会へのご協力をお願い申し上げます。

昨年度は、協会員募集看板を浜田市、益田市の協会員所有地に立てさせていただきました。また、3月4日に松江市内において不動産開業支援セミナーを開催いたしました。未経験の方でも分かりやすく参考になるような内容を考え、『創業計画の立て方』（講師：日本政策金融公庫 白土様）、『会社設立から開業までの手続き』（講師：川上司法書士 当協会会員）をテーマとした講義と、免許申請の流れの説明、協会PR等を実施しております。

今年度は野立看板に加え、ゼンリン地図等他媒体での協会員募集広告を計画いたします。野立看板につきましては、無償で看板設置可能な土地または掲示可能な建物を募集いたしております。提供可能な物件を所有している会員様は、ぜひともご協力をお願いいたします。（看板には会員様の名前を入れます。）

また、不動産開業支援セミナーは3月上旬開催予定で計画しております。今後、参加人数の増加に力を入れていきたいところです。開催日時・場所が決定いたしましたら情報発信いたしますので開業をお考えの方、興味のある方へのお声掛けをお願い申し上げます。

## 教育研修委員会 本年度計画と抱負



委員長

舟越 隆明

本年度より教育研修委員会の委員長を拝命した有限会社舟越建設の舟越隆明です。

今までは法定研修会等を通じて知識を享受させて頂く一方でしたが、本年度よりは研修を企画する立場として、会員各位の資質向上に資するべく、皆様の業務遂行に有益な研修機会を提供することで、しっかりお役に立てるよう尽力して参りますので、よろしくお願い申し上げます。

当委員会の本年度の計画として、まず一つ目に、法定研修を例年通り年五行います（松江2回・益田1回・雲南1回・出雲1回）。この研修では、業務スキルとコンプライアンスの向上を目的とした基本的研修に加え、時流に沿った新しいビジネスケースやこれからのリスク管理に備えられる研修内容を計画していきたいと考えています。研修の内容については、会員の皆様のご要望の強い主題を積極的に取り入れたいと考えていますので、多様なご意見を賜ればありがたく思います。

二つ目の計画として、今年1月から10月にかけて全面リニューアルされ、新たなコンテンツの充実と操作性の拡張を果たしていく全日流通システム「ラビーネット」の円滑な運用を周知する研修を行います。日常業務の合理化につながっていく研修内容ですので、多くの方に御参加いただければと思います。

三つ目に昨年度に続き、「ステップアップトレーニング」を行います。当年度では「賃貸基礎編（借地借家法・契約書・入退去更新時のトラブル事例）」を計画しております。

それぞれの研修は下半期での実施となりますが、当本部では10月の「全国不動産会議」の当地開催という大きな行事と重なり、皆様に於かれては殊更ご多用になる時期と拝察します。しかしながら関係法令改正の節目の時期でもありますので、是非とも各研修への多数の積極的参加を賜ることにより、会員各位と当協会の信用信頼の向上につながれば、と強く祈念しております。

末尾に、私のような若輩が先輩諸兄を前にして委員長を仰せつかったことを大変恐縮しております。皆様のご指導ご鞭撻をもって任期を全うしたく存じますので、何卒宜しくお願い致します。

## 取引相談委員会

委員長

山根 潤



取引相談委員会では、不動産無料相談会を次に記載する通り年間5回程度実施する予定です。

●実施日…松江：8 / 2、9 / 20、11 / 15、2 / 7、

益田：2月頃

開催日以外でも相談は受け付けています。事務局までご連絡ください。

さて、先日私が仲介した案件なのですが・・・松江市内で土地の仲介をしました。その付近一帯は軟弱地盤が比較的多いエリアです。このような軟弱地盤である土地を取り扱う場合、どのようなことに注意して業務を行えばいいのでしょうか？

まず、我々業者には仲介するにあたって、地盤調査をする義務はありません。しかし、軟弱地盤であることが周知されているような場合（悪意）は以下のような説明義務があります。

①軟弱地盤であることを告知すること、②地盤改良等が必要になる場合があること及びその場合の費用は買主負担であること、③過去、地盤調査をしたことがない旨、④建物の構造、地盤に応じた基礎構造にする必要がある旨などを重要事項説明書に記載して説明すること、がトラブル防止策になります。

## 協会活動だより

### (公社)全日本不動産協会・不動産保証協会島根県本部の第34回定時総会及び全日本不動産政治連盟島根県本部の第27回年次大会が開催されました！



原嶋和利理事長挨拶

去る平成 29 年 5 月 10 日、松江市のサンラポーむらくもにて当協会島根県本部の各総会が開催されました。会員の出席の元、昨年度決算及び子年度の予算について木村本部長ほか執行部より報告があり了承されました。当日は、当協会総本部より原嶋和利理事長様並びに島根県土木部建築住宅課様のご出席をいただきました。

今年 10 月に島根県民会館で開催される「全国不動産会議島根県大会」に寄せる関係者の期待を感じます。この松江市を中心とした約 1,300 名が参加する全国人会は、地元の観光業に携わる企業や行政団体にも経済的な波及効果、人的な交流などをもたらします。島根県を全国に発信できる数少ない場にもなります。様々な仕事が増え、Uターンを希望する人たちを呼び込むためには、「住まいや仕事場としての不動産」を扱う私たちが果たすべき使命は大きくなって来ています。その責任を果たすことができる、プロフェッショナルになるよう日々研鑽することが大切です。

この総会後に行われた懇親会では、昨年度に会員増強に大きく貢献していただきました(株)松工建設様、中村不



懇親会の様子



表彰者の皆さん

動産様、(有)キムラプラン様の表彰が原嶋理事長よりありました。当協会は、全国でも毎年トップを競う入会率を誇ります。これも、県内で毎日コツコツと真摯に仕事を続けてくださる会員の活動の賜物だと思います。

## (公社)不動産保証協会第45回定時総会、(公社)全日本不動産協会第45回定時総会及び全日本不動産政治連盟第40回年次大会が開催されました。



平成 29 年 6 月 21 日に、東京のホテルニューオータニで上記の総会・年次大会が開かれ、島根県本部より 5 名の代議員が出席しました。東京は都議選を控え、会合の後行われた懇親会には、多数の政府与党の国会議員が出席しました。これも国土づくりに欠かせない不動産協会への大きな期待からだと考えます。

## 島根県本部の合同委員会が開催されました。

平成 29 年 7 月 4 日、松江市のサンラポーむらくもで各委員会が合同に集まり会合を開きました。今年度は、役員改選及び各委員会の任期満了に伴う改選の年に当たります。各委員会の委員として新しく任命されたメンバーは各委員長の前、今後 2 年間の基本方針と年間の計画を話し合い、全体の場で発表いたしました。

私たちの協会は、会員同士の協力によって運営されています。小さな活動から、誰にでも目にして分かる大きな活動まで、各委員会メンバーの奉仕の心で動いています。この委員会の活動が、行政や一般消費者へ当協会の存在を知らせる大切な役割を担っています。



## 行政だより

- (1) 国土交通省より、平成 29 年 3 月 31 日付で宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成 28 年法律第 56 号)が平成 29 年 4 月 1 日から施行されることのお知らせがありました。要点は以下の通りです。
  - ① 既存の建物の取引における情報提供の充実
  - ② 宅地建物取引業の業務の適正化及び 効率化
  - ③ 営業保証金制度 及び弁済業務保証金制度 の改善
  - ④ 宅地建物取引士等 に対する研修の充実
  - ⑤ 従業者名簿の記載事項変更
- (2) 国土交通省より、平成 29 年 4 月 1 日付「買い取り再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用にあたっての要件の確認について」のお知らせがありました。
 

これは、昨今の中古住宅流通促進を活性化するために買い取る宅建業者への特例措置ですが、その適用には細かな条件が付されています。その適否の判断となる確認書類等について改めて知らせるものです。
- (3) 国土交通省より、平成 29 年 5 月 30 日から施行された「改正情報保護法」に伴い、監督権限が「個人情報保護委員会」に一元化されました。宅地建物取引業者、マンション管理業及び賃貸住宅管理業については、同法の施行令により報告徴収・立入検査の権限が国土交通大臣に委任されました。また島根県知事免許の宅地建物取引業者への検査事務等については、島根県知事が行うこととなります。個人情報の漏えい等事案が発生した場合、島根県知事免許事業者は島根県へ、国土交通大臣免許事業者・マンション管理業者・賃貸受託管理業者については管轄の地方整備局等へ速やかに報告することとなります。

※以上 3 項目の詳細については、当協会島根県本部のホームページ中段あたりにある「お知らせ」欄をクリックするとご覧いただけます。

# 読者投稿

(皆様の投稿をお待ちしております。編集委員一同)

## 一度は登ってみたい富士山

(尚)ミノル建築 渡部 祥子

2012年の年始の新聞広告欄に参加者募集を見つけ、それまでは【日本一の山】【富士山は眺める山】との思いで、特別、登る山とは到底思いもしなかったのに、その記事を見た途端、急に変化。どんな山？ 私にも登れるかな？と気持ちが昂り、《一度は登ってみたい富士山》となり、“富士山目指して頑張ろう”を合言葉に、毎月近場の旅伏山登山と周辺ウォーキングで体力づくりをし、7月の登山を目標とした。

それまでは、里山すら登ることもあまりなく、平坦地だけの生活でした。

初挑戦の年は、富士山の下見を兼ね、富士五湖めぐりで眺める富士山から、気持ちを徐々に頂上に向け、登山する富士山へと気持ちを引き締めていったのを覚えています。

一回目の時は、大荒れ模様で 8合目山小屋で検討されていたが、希望者のみで山頂を目指しました。足元をすくわれるものすごい風と雨の中、頂上を目指しました。頂上では長居は無用と、5分も居ずに下山しました。

富士山に限らず山は、下から眺めた時と、実際に登った時のあまりにも状況の変化で、牙を剥いたときの恐ろしさを実感しました。

二回目は1回目の苦体験を晴らす為、登山したものの、ご来光も拝めず残念。

三回目にして穏やかな富士山登山日和で、お鉢めぐりもし、念願達成！とても素晴らしい富士山頂に満足したものです。

ご来光とお鉢めぐりをしていない友の誘いを受け、四回目に挑戦。ご来光も拝め、素晴らしい登山ができた感動がまた蘇りました。

初挑戦の時以来、月一回近場の里山登山を目安とし、友達ときさくに登山を楽しんでいます。どんな山でも頂上までの苦しい道のりでも、山頂にたどり着いた時の達成感は何とも言えないものがあります。山頂からの景色や、道中に咲く山野草を愛でながら、楽しく登っています。



富士山よりご来光



孫と旅伏山初挑戦

近年1月1日の「元旦初日の出登山」にも挑戦しています。頂上では、初日の出を崇める人たちでいっぱいです。

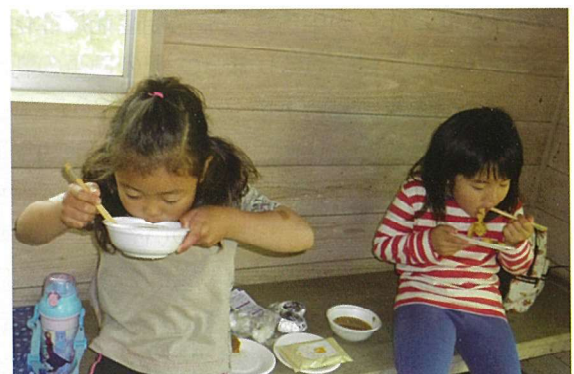
昨年、5月の連休に、孫たちと旅伏山登山をしました。年長の孫二人も注意事項を守り、汗をかきながら頂上に立ち、山頂で思いっきり駆け回っていました。おいしいおにぎりで笑顔いっぱいでした。今年も早くから旅伏山登山を楽しみにしていました。小学一年、年中、二才の孫と登りました。

富士山登山後、山の魅力

にはまり、山の会に入会し、月一回計画の日帰り登山を体調に合わせて参加しています。大山、三瓶山、玉峰山、船通山、矢筈が山、牛曳山などたくさんの山に登ることができました。

自分でもできる。一步一步前に進めば必ず得るものがあることを実感したものです。

20歳代、30歳代、50歳代に大きな病気を患い、とても山登りなど夢物語の世界でしたが、『病は気から』根っからの体育系が私を救ってくれました。



孫と旅伏山初挑戦

## 雲南市における行政と不動産業者との連携について

総務広報・高度情報化委員 渡部 千昭

雲南市では、市内の不動産事業の発展と地域貢献、市と連携し不動産の仲介及び売買の促進を図る為の連絡調整、不動産物件の情報交換、会員間の親睦を図り行政機関への提言及び要望活動をするを目的に「雲南不動産連絡協議会」を平成24年2月に設立しました。

会員は、雲南市内に事務所を置いている不動産業者で構成されています。平成24年7月からは、雲南市と「雲南地域連携型空き家活用促進協定（仮称）」を結び空き家対策等の活動が始まりました。

同時期に、名称を「雲南市不動産協会」に変更、後に「雲南不動産協力会」となります。

雲南市でも「空き家バンク制度」が発足し、市の定住協力員さんを通じ空き家調査・登録が始まり、併せて「定住施策」の取組他、さまざまな活動を実施しています。

雲南市が実施している「住まいに関する支援制度」も多数ありますので幾つかあげてみます。

- 1、空き家バンク…市内にある空き家物件の有効活用の為設置。情報をホームページなどで提供しています。
- 2、空き家改修補助事業…雲南市へ移住（Uターン）を目的に空き家の改修を行う場合に、改修費用の一部が助成されます。
- 3、空き家片付け助成事業…空き家バンク制度の登録促進や移住者（Uターン）の定住を目的に空き家の片付けを行う場合に、経費の一部を助成。

雲南市には、その他さまざまな支援・助成制度があり雲南市への定住促進に役立っています。子育て世帯定住対策として、新たに雲南市に土地を購入し、新築住宅を建設される方にも、土地購入代金の1割が補助される事業もあります。

先般、土地を仲介をさせて頂いた若いご家族様もこの制度を活用され約50万（上限一杯）の補助金を受け取られました。（^o^）

今年度、雲南市は「しまね定住推進住宅整備支援事業」を受け、「定住推進住宅新築支援事業及び改修事業」が実施します。これは若い世代の定着と回帰等に向けた取り組みの一つとして、雲南市への定住推進を図ることを目的とした民間賃貸住宅の整備（新築）の支援が行われます。雲南不動産協力会のメンバーの中にも、何人も希望者があったようです。

こうしたさまざまな取り組みを通じ、行政と不動産業者とが連携を図り、今後の雲南市の定住対策・空き家対策に少しでも貢献して、不動産業が益々発展すればと思います。



■写真提供者：井上 誠氏 ■撮影場所：雲南市

ある不動産屋  
のつぶやき

### 本人確認の重要性

T・W

大手住宅メーカーS社の63億円に上る地面師事件については皆様もご存じだと思います。

所有権者の知らない間に、本人確認用の印鑑登録証明証、パスポートなどが偽造され、それを利用した「成りすまし犯」が手付金を受け取っていた事件です。

さて、私たち宅建業者は騙そうとする相手にどう対処すればよいのでしょうか？

免許証、印鑑登録証明証等を本物かどうか、いちいち管轄部署に確認をとる作業は普通はしないものです。対策方法を調べてみると、過去の地面師の詐欺事件では、犯人は決済を非常に急ぐ傾向があるとのこと。となると、私たち宅建業者の相手を見る観察力が非常に重要になってくると思います。怪しいと思えば、免許証を警察へ照会し確認が取れます。とにかく、最近の印刷技術は精巧ものとなっていて、見た目で偽造と見抜くのは不可能だそうです。

皆さん、お気を付け下さい。

# 会 員 紹 介

## 新入会員紹介



商 号：向陽不動産  
 所 在 地：出雲市瀬分町1637番地1  
 代 表 者：福田 善実  
 入会年月：平成29年5月

入会のあいさつ  
 向陽不動産の福田善実と申します。

事務所は、宍道湖西岸の「湖遊館」、「向陽中学校」近くの田園地帯にある農家の実家で開設しました。現在は、残念ながら父親の農業を手伝う時間が多くなっている毎日です。

今後は、特に社会問題化している空き家対策について、宅建業として有効活用に関わりたいと考えております。

どうぞよろしくお願い申し上げます。



商 号：ホームオン  
 所 在 地：松江市雑賀町644番地  
 代 表 者：森脇 亮  
 入会年月：平成29年2月

入会のあいさつ  
 このたび、全日本不動産協会に入会させて頂きました、ホームオンです。よろしくお願い致します。不動産の仕事を通じて、私を育ててくれた、人と地域への恩返しをしたいという思いで起業致しました。

まだまだ未熟者でございますので皆様方のご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

どうぞよろしくお願い致します。

商 号：CRASIO合同会社

所 在 地：雲南市木次町寺領732番地2  
 代 表 者：田本 明美  
 入会年月：平成29年3月

商 号：株式会社 いちい

所 在 地：松江市玉湯町湯町147番地1  
 代 表 者：渡部 智司  
 入会年月：平成29年7月

### 退 会 員 ・(株)やまさき不動産 様 ・(有)セントラルアート 様 お疲れ様でした。

## 免許更新会員 (H29.9月~H30.1月)

◆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。

大 清 興 産 (有)	平成 29 年 9 月 5 日	(有) み ど り 建 設	平成 29 年 10 月 2 日
(株) Y T C	平成 29 年 9 月 11 日	内 藤 興 産 (有)	平成 29 年 10 月 2 日
中 村 不 動 産	平成 29 年 9 月 27 日	(株) 住 いる 建 築 工 房	平成 29 年 10 月 23 日
協 和 土 地 建 物	平成 29 年 9 月 27 日	(有) キ ム ヲ プ ャ ン	平成 29 年 10 月 27 日
(株) エ コ ポ ッ ト 企 画	平成 29 年 9 月 28 日	(株) ア ー チ コ ン サ ル テ ィ ン グ	平成 29 年 11 月 26 日

## 会員募集 開業をお考えの方お問い合わせください!! 現在104社!! (平成29年7月31日現在)

### 編 集 後 記

残暑お見舞い申し上げます。  
 最初に、自己紹介させて下さい。今年度から総務広報委員会の一員になりました和田守徹です。微力ながら皆様のお役にたてるよう一生懸命頑張りますので、どうぞよろしくお願い致します。私事ですが今年7月に初孫が誕生し私、おじいちゃんになってしまいました。かわいい孫(女の子)なんですよ！  
 さて、皆様いよいよ近づいてまいりましたねえ、今年の大イベント、「全国不動産会議」。  
 実行委員の皆様も連日打合せを重ね、着々と準備が進行しているようです。ご苦労様です。会員の皆様はもとより、一般の皆様もぜひご参加いただき大会を盛り上げて頂きますようよろしくお願い致します。

総務広報・高度情報化委員会 副委員長 和田守 徹