



## 徳島中央支部研修会

徳島中央支部 広報副委員長 (有)豊田 豊田 雅信

平成23年12月8日、徳島中央支部の研修会並びに懇親会がホテルグランドパレス徳島で開催されました。前回の支部研修会で前会長の川浦正夫氏に事業用定期借地権の講習をお願いしましたが、非常に熱のこもった講習で時間が足りず終わってしまったことから、前回の残りの部分を引き続き講習していただきました。

研修会の内容は、「改正事業用定期借地権」(実践編) (1)地代の相場と賃料改定 (2)期限後土地は更地返還 (3)基盤整備費用の取扱い (4)中途解約の有効性 (5)借地人の破産 (6)地震と定期借地

で、その他に改正農地法と重要事項説明の「道路」についてでした。

今回は35名の出席があり、出口会長にもお越しいただき、協会の現状についてもお話いただきました。

研修会後の懇親会では、カラオケ大会で盛り上がりました。特に新しい趣向として、出口会長、川浦前会長・出葉支部長の3名に歌の審査員になっていただき、10名の出場者から優勝者を決定しました。参加者には豪華商品(?)が送られました。



講師：川浦前会長



懇親会



カラオケVIP審査員

## 徳島北支部研修会

徳島北支部 広報委員長 明星土地(有) 木村 正美

平成23年12月14日、パークウエストンにて出席者62名のもと徳島北支部研修会及び忘年会を開催しました。

出口会長挨拶のあと、私、木村が不動産広告に

おける「DK・LDK」の表示に関する指導基準について説明しました。これは昨年11月11日、ホテルクレメント徳島にて開催された不動産公正取引協議会連合会第9回通常総会において、広告

表示の適正化を図る観点から決議されたものです。(会員の皆様には12月の発送でお知らせしてありますのでご確認下さい。)

研修会終了後、忘年会を開催。おいしい料理に舌鼓を打ちつつ、和気あいあいと盛況のうち終了しました。



## 徳島南支部研修会

徳島南支部 支部長 (有)アットワークス 田中 純子

平成23年12月12日午後5時よりセンチュリープラザホテルに於いて徳島南支部研修会を開催しました。研修会テーマについては事前に南支部役員及び各班長の皆様と合議の結果、実務に関連したものを、ということになり「土地境界」についての研修となりました。

講師に土地家屋調査士の牛田俊浩氏をお招きし「土地境界の実務」について講演いただきましたが、熱心な受講と質問に会員の皆様の関心の高さが伺えました。

以下、牛田先生のお話についてご報告いたします。私たちが公簿取引による土地売買の仲介するに際し、必須業務として土地境界確認があります。またその境界確認は地積測量図等の参考資料が存する場合に限られますが、その確認作業において注意しなければならない点をいくつか実例を上げて紹介して頂きました。

1. まず、境界の定義付けとして、我々は一般的に隣地との境を「境界」としておりますが、境界は「筆界」と「所有権界」に大別することができます。

私たち宅建業者が実務に於いて確認する境界は当然に「筆界」でなければなりません、「筆界」とは、不動産登記法により規定される公法上の境界線(「筆界特定制度ガイドブック」では、1. 地租改正時に国家が定めた原始筆界、2. 区画整理、土地改良、耕地整理等による再編成筆界、3. 分筆による後発的創設筆界、と規定される。)であり、他方「所有権界」とは、所有者間の合意等(未登記の売買、交換、又は時効取得等)で定められた境界線であります。

この二つの境界は前記のように全く定義が違

い、それぞれを理解した上で境界確認作業を行わなければ、後々のトラブル発生原因となり得ます。

2. 次に、境界確認作業時における注意点として、参考資料(法務局で取得できる登記簿、公図又は法14条地図、地積測量図の他、官民境界確定書等の関係官庁保管図面、隣接地各々の売買契約書添付実測図面等が挙げられます。)を十分に精査(法14条地図、地積測量図は、作成された年次により測量精度による誤差、筆界再現能力のバラツキがあり、地積測量図は行政の制度上の違いがある。)、当事者間で協議を尽くした上で熟察し、現場に存する構造物等の相対的位置関係に基づき検分を行い、境界「筆界」を再現しなければなりません。

3. 最後に、境界当事者間の協議の結果、境界線の協議が成立したときは、後日の紛争を防止するために境界標を設置し、境界確定書を作成します。

以上が「土地境界の実務」の要点でしたが、これらの資料収集や現地調査には専門的知識と測量技術が要求されるため、本来なら土地家屋調査士に調査依頼するのが良いと思われた研修内容でした。

研修会の後は懇親会となりました。来年も情報の交換など和やかに行えますように、と歓談の時間を過ごして解散となりました。

平成23年は、社会全体が東日本大震災という国難をどう乗り越えるかという大きな課題を背負いました。平成24年も会員一同が元気に社会に貢献できますよう、そして共に繁栄できますようにと願っております。

## 鳴門支部研修会

鳴門支部 広報委員 松樹商事 松木 洋

鳴門支部研修会を12月18日、鳴門市撫養町斎田の「とみます」で開催しました。

鳴門市役所危機管理室の岩切晋弥氏を講師として招聘し「鳴門市の防災について」というテーマで研修が行われました。プロジェクターを使用し、地震・津波の発生のメカニズムから鳴門市の防災の現状についてまで多岐にわたるものでした。

講義終了後の質疑応答でも「現状のハザード

マップはいつ見直されるのか」「液化化現象のおそれのある地域を示すようなマップはできないのか」「避難所をもっと身近に設けることができないのか」等、会員の関心も深いものでした。

鳴門市の地勢と現状を考えると、今後の課題の多いことも知らされました。

研修会の後、恒例の懇親会を開催し、会員相互の親睦に資することができました。



講師：鳴門市役所危機管理室 岩切晋弥氏



研修会



懇親会

## 小松島・那賀勝浦支部研修会

小松島・那賀勝浦支部 広報委員 清水不動産 清水 正憲

1月26日午後3時より羽ノ浦町の老舗「山茂楼」にて支部研修会を行い、講師に南部県民局危機管理担当の青木務様、松永佐紀子様をお迎えして防災に関する講習を受けました。

南海地震を起こすプレートは1年に3～5cm動いていることやマグニチュードと震度（0～7の10段階）の違い、南海地震の震度予測マグニチュード8.4

とは阪神淡路大震災の64倍という想像もできない大きさであること。また、津波・液化化現

象が家・土地に及ぼす影響等を学んだ後、人命救助や避難に役立つロープの結び方を教わり、全員四苦八苦しながら良い講習になったとよろこんでおりました。

その後、4時30分より懇親会に入り、地価のことや売買のことなどを話題に6時過ぎまで談笑いたしました。





## 阿南・海部支部研修会

阿南・海部支部 広報委員 (有)リアリティ三紀 米田 三紀

平成23年12月10日午後5時よりロイヤルガーデンホテルにおいて、出席者数32名のもと阿南・海部支部の研修会と忘年会が開催されました。

出口会長にお越しいただき協会の運営状況、公益社団法人認定に伴う支部運営のあり方、国への要望など多岐にわたりご説明がありました。

そして、岩浅嘉仁阿南市長をお招きし、市役所建て替え、道路計画等取り組まれているさまざまな施策の現状についてわかりやすくご説明いただきました。

その後忘年会へと移り、おいしい食事と会員同士、一年の労をねぎらうとともに新しい年に向けての飛躍を誓い、万歳三唱で締めくくりました。



岩浅嘉仁阿南市長



研修会



出口会長



忘年会

## 下板支部研修会

下板支部 広報委員 榎未来 友成 健

平成23年12月19日(月)午後6時より、藍住町「みちよ亭」にて研修会と忘年会を開催致しました。

冒頭の後藤支部長の熱い挨拶にはじまり、研修会では「不動産無料相談の現状について」を演題に、講師と致しまして不動産無料相談所、山溝梅夫所長に実際よくある消費者からの苦情や相談を基に、苦情の内容からその対処方法までを講義していただきました。

その後、忘年会を行いました。本場に多くの会員の皆様に参加してい

ただき、有意義な時間を過ごすことが出来たと感じました。



講師：山溝無料相談所長



## 県央支部研修会

県央支部 広報委員 脩いちのじ総合不動産 池田 眞実

平成23年12月6日(水)午後3時から鴨島町のセントラルホテルで県央支部研修会を開きました。講師に徳島県土地家屋調査士会 境界鑑定委員長 山本 正 先生をお招きし、支部会員35名が出席しました。

宅建業務で日頃よく使用する境界用語の解説から始まって、よくあるトラブル、境界問題を解決する手段、境界問題を未然に解決する方法まで明確かつ適切に講演して頂きましたので、大変理解できこれからの業務に大変役に立つことに間違いのないと思います。何人かの質問もあり、わかりやすく答えていただき充実した講演になりました。山本先生ありがとうございました。

懇親会も大変弾み、日頃の仕事顔とは違い穏やかに時間が過ぎせ、皆さん幸せそうなお顔が印象的でした。時間の経つのが早く感じられ惜しまれ

ながら、平成24年の景気回復に期待してお開きとなりました。



松本支部長あいさつ



研修会講師 山本 正 氏

## 県西支部研修親睦旅行

県西支部 支部長 友成開発 友成ゆかり

平成23年11月11日、県西支部研修親睦旅行を実施しました。

宅建協会の公益法人申請の関係で、県西支部での親睦旅行は今年度が最後になると思い計画しました。

14名の参加で神戸に行く道中、バスの中で宝住宅の井本仁久さんに、四国八十八ヶ所のお寺の名称について講演をしていただきました。

神戸ハーバーランドを散策後、ポートピアホテルでバイキングでの昼食をとり、有馬温泉太閤の湯につかり、日々の疲れを癒すことができました。

入浴後全員で写真を取りました。見事なお殿様とお姫様になり、楽しい一日をこのメンバーで過ごすことができました。ありがとうございました。



講師 井本氏

