



令和元年9月28日、29日の2日間、アスティとくしまで開催された「とくしま住まいメッセ2019」に昨年に引き続きブースを出展しました。

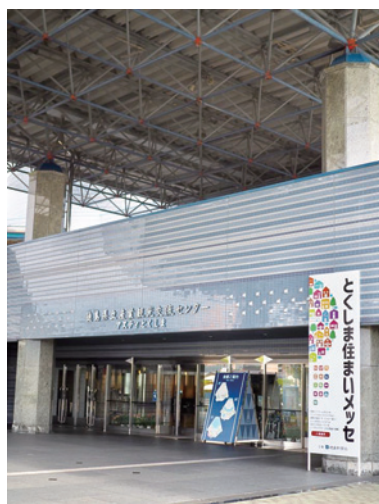
このイベントは、住まいづくりの知識や情報をトータルで得ることができるもので、昨年に引き続き2度目の出展となりました。

会場には、不動産情報をはじめ、新築・リフォーム、インテリア・エクステリアの最新設備や商品、サービスなどの紹介、住宅ローンなどの各種相談などが行われました。

その他、家族で楽しめるワークショップコーナーや家電製品が当たる抽選会など多彩なイベントが実施され、終日、来場者で賑わっていました。

協会ブースでは、「不動産に関する無料相談」を実施したところ、2日間で7件の相談がありました。相談内容については次のとおりです。

相 談 内 容	件 数
売却に関する相談	2
購入に関する相談	2
空き家に関する相談	1
物件の価格に関する相談	1
物件の調査方法に関する相談	1



研修委員長 八田 隆志（八田不動産）

不動産業界では、関係法令の改正や気候変動による自然災害、そしてインターネットやスマートフォンの普及など、環境や時代の変化に対応していかなければなりません。

そこで、第一部として「水害リスクに関する情報の解説」というテーマで、徳島県河川整備課の近藤聡 課長補佐、岡部寛 係長にご説明いただきました。令和元年7月の全国知事会で、地域災害リスクを住民に浸透させるための具体的な手法として、宅地建物取引業法を改正し、市町村が作成したハザードマップをもとに、取引時、住宅購入者等への説明を義務付けるという提言があったことから、洪水浸水想定区域についても説明してほ

しいと要望がありました。

また、水防法の一部改正で、浸水被害軽減地区に指定されている区域において、土地の掘削・盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為をする場合、その行為に着手する日の30日前までに水防管理者（市町村）に届けなければなりませんので、水防管理者に確認の上、告知をお願いします。

第二部としては、「全宅連安心R住宅の解説」というテーマで、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会事務局 岩本和之 課長補佐に説明をしていただきました。

宅建業者としては、物件広告に「安心R住宅」の標章を使用することにより、安心感の高い住宅



吉田貴司 氏



岩本和之 氏





近藤聡 氏

として差別化を図ることができ、要件が合えば買取再販に係る税制特例措置も利用することができます。

また、住宅購入者には全ての物件が既存住宅売買瑕疵保険付で安心であり、すまい給付金や築年数の経過した物件でも住宅ローン減税の対象になる場合もあります。

全宅連安心R住宅は、平成30年10月より開始されていますが、まだまだ会員皆様に浸透していないようですが、安心感の高い既存住宅を取り扱う業者として、住宅購入者に対するイメージアップにも役立ちます。興味のある方は、全宅連ホームページで制度概要を解説した動画が配信されていますので、ぜひご覧ください。

第三部としては「IT 重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント」というテーマ



阿部寛 氏

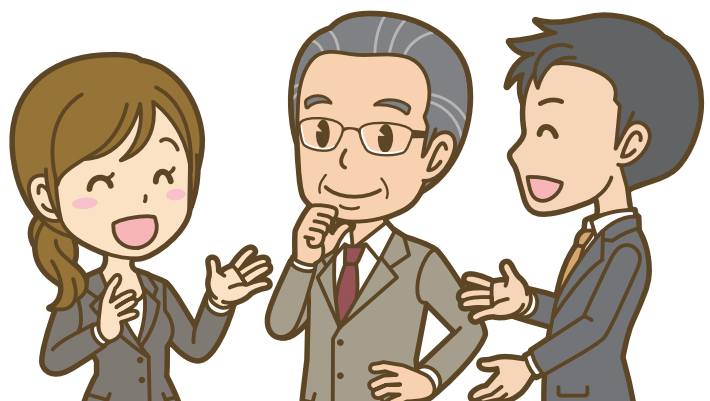
で、日本スキルズ(株)の吉田貴司氏にご講義いただきました。

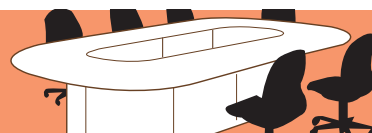
賃貸のIT 重説は、平成29年10月から始まっていますが、様子を見ている不動産業者が多いようです。IT 重説のメリット、事前準備、フロー等の説明とフリーソフト「ZOOM」を使った実践的な講義となりました。仕事で時間が取れない方や県外の方など、需要は高いようです。

物件写真撮影テクニックでは、写真の重要性、カメラの基礎知識、すぐにできる撮影のテクニック等を教えていただき大変参考になりました。

インターネット社会の中で、会員の皆様の集客に少しでもつながれば幸いです。

最後に、実践的で会員の皆様にプラスになる本部研修会を目指しておりますので、今後ともご参加の程よろしく願いいたします。





令和元年度 第2回理事会

令和元年9月12日(木) 徳島県不動産会館

審 議 事 項	決 議 事 項
(1) 会館耐震・建設検討特別委員会の進捗状況と今後の進め方について	(1) これまでの委員会での検討内容を全会員に周知することが決定した。
(2) キャリアパーソン受講者の増員策について	(2) 来年1月23日(木)に当会館3階で試験をすることが決定した。 また、そのために、まだキャリアパーソン資格を取得していない人を一人でも多く集める努力を全理事に要請した。
(3) 「会費等に関する規程」「入会審査基準」一部改正について	(3) 取引士の資格を持たない人が、取引士を雇い入れて入会を希望する場合、本会の現行規定では法人は可能であるが、個人は入会できない。 そのため、「会費等に関する規程」「入会審査基準」を一部改正することで、法人と同じように入会できるようにするための提案であったが、審議の結果、継続審議となった。
(4) 新規開業支援セミナー視察結果と本会の取り組みについて (追加議案)「徳島県事業承継ネットワーク強化事業に係る移住創業者サポート業務委託契約書」の再契約について	(4) 新規開業支援セミナーを今年度から開催することに決定した。 (追加議案) 昨年と同様の内容で再契約することに決定した。



委員会報告



広報委員会

令和元年度 第2回 令和元年10月31日	(1) 「TOKUSHIMA TAKKEN」第169号の編集について (2) 「TOKUSHIMA TAKKEN」第170号の発刊について (3) その他
-------------------------	---

研修委員会

令和元年度 第1回 令和元年7月3日	(1) 令和元年度事業執行について (2) その他
令和元年度 第2回 令和元年10月16日	(1) 本部研修会について (2) 開業セミナーについて (3) その他

流通情報委員会

令和元年度 第2回 令和元年10月30日	(1) 協会空き家調査における「空き家」の定義について (2) 協会ホームページの改編について (3) その他
-------------------------	---

綱紀委員会

令和元年度 第1回 令和元年7月3日	(1) 令和元年度事業執行について (2) その他
令和元年度 第2回 令和元年10月9日	(1) 会員事務所の巡回について (2) その他

会館耐震・建設検討特別委員会

令和元年度 第2回 令和元年7月9日	(1) 会館耐震・建設に係るアンケート調査結果と今後の対応について (2) その他
令和元年度 第3回 令和元年10月9日	(1) 会館耐震・建設に関する検討の進捗状況及び会員に対する報告について (2) その他



青年部会 部会長 前田 孝教（㈱大万不動産）

令和元年7月23日(火)午後3時30分より、徳島県不動産会館3階会議室において、令和元年度青年部会総会並びに研修会を開催しました。

総会は、島勝崇公氏が司会進行を担当し、ご来賓として出席の清水哲也協会長にご挨拶をいただいた後、会則により私、前田が議長に選出され議事に入り、慎重審議の結果、全議案が可決承認されました。

- 第1号議案 平成30年度事業報告承認の件
- 第2号議案 令和元年度事業計画（案）承認の件
- 第3号議案 その他

総会終了後は、「重要事項説明書の基本事項と用語の説明（徳島市版）」というテーマでの研修会を行いました。

講師は青年部会の出口大輔氏が務め、協会の最新の重要事項説明書を基に、基本項目の説明や調査方法を事例とともに説明いただきました。不動産業者のリスク回避はもとより、当事者が安心して取引のできるよう徹底的に調査をすることの重要性を改めて認識しました。

なお、今回の研修テーマの選定にあたっては、昨年、実施した研修についてのアンケート調査で、要望の多かった重要事項説明を取り上げてみました。これからも青年部会員が必要としている研修・勉強会を積極的に開催し、青年部会員全員がスキルアップしていけるよう取り組んで行こうと思います。

青年部会の会員資格は宅建協会所属の満50歳未満の代表者・宅地建物取引士です。若い力で宅建協会、不動産業界を盛り上げていきましょう。



前田青年部会長あいさつ



清水協会長あいさつ



研修会講師 出口大輔氏



支部だより



徳島中央支部定期総会・研修会

徳島中央支部 支部長 宮浦 武夫 (㈲パーニーズハウジング)

令和になって初めての徳島中央支部定期総会と研修会が、令和元年6月25日(火)午後5時より、ホテルグランドパレス徳島において開催されました。

総会は、お忙しい中ご出席いただいた、清水会長のご挨拶に続き、議事に入りました。第1号議案 平成30年度事業報告承認の件、第2号議案 令和元年度事業計画(案)承認の件が原案のとおり可決承認されました。

総会後の研修会は、「相続税の改正」というテー

マで、講師に協会顧問の田中浩三弁護士をお迎えし、約40年ぶりに大改正された相続法(民法)の中から、配偶者居住権の創設、自筆遺言証書的方式緩和、遺留分制度の見直しなど、我々宅建業者が知っておきたいことを中心に分り易く説明していただきました。

この相続法については、既に本年1月より段階的に施行されていることもあり、皆さんメモを取りながら熱心に受講されていました。

県央支部定期総会

県央支部 広報副委員長 大谷 鉄臓 (㈲大谷製材所)

令和元年6月20日(木)午後5時より阿波市土成町のはあとプラザ住友において、県央支部定期総会を開催しました。

中村史治副支部長の開会の言葉に続いて、松本武夫支部長の挨拶があり、吉本健二氏が議長に指名され議事が始まりました。

松本支部長が、第1号議案 平成30年度協会関係、県央支部関係の事業報告、続いて第2号議案 令和元年度事業計画書(案)を説明し、全て可決承認されました。

その後、会館耐震・建設検討特別委員の大内弘氏が特別委員会での検討の進捗状況を説明され、アンケート結果については松本支部長が報告しました。

今回の総会でも多数の会員が出席され、活発な意見交換もあり、盛大な総会となりました。





令和元年度の宅地建物取引士資格試験が、10月20日(日)四国大学において実施されました。

今年度の徳島県における受験申込者は919名、受験者数739名、受験率80.4%でした。

なお、合格発表は12月4日(水)で、徳島県と協会掲示板に掲出される他、(一財)不動産適正取引推進機構及び徳島県宅建協会ホームページに掲載されます。



監督員説明会



頭の体操

読めますか、分かりますか
答えはP. 10

切磋琢磨

漱石枕流



宅地建物取引士資格試験実施結果



令和元年度宅建試験受験状況【速報】

		全 体			一 般 申 込 者			講 習 修 了 者		
		申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率
北海道・東北	北海道	7,640	6,262	82.0%	6,029	4,809	79.8%	1,611	1,453	90.2%
	青森	1,085	903	83.2%	959	785	81.9%	126	118	93.7%
	岩手	1,433	1,125	78.5%	1,199	909	75.8%	234	216	92.3%
	宮城	5,200	4,111	79.1%	4,195	3,200	76.3%	1,005	911	90.6%
	秋田	772	633	82.0%	649	514	79.2%	123	119	96.7%
	山形	1,094	876	80.1%	929	725	78.0%	165	151	91.5%
	福島	2,737	2,185	79.8%	2,272	1,760	77.5%	465	425	91.4%
北関東・甲信越	茨城	3,938	3,117	79.2%	3,149	2,405	76.4%	789	712	90.2%
	栃木	2,664	2,129	79.9%	2,123	1,642	77.3%	541	487	90.0%
	群馬	2,701	2,183	80.8%	2,224	1,746	78.5%	477	437	91.6%
	新潟	2,573	2,083	81.0%	2,167	1,704	78.6%	406	379	93.3%
	山梨	1,098	877	79.9%	971	761	78.4%	127	116	91.3%
	長野	2,641	2,127	80.5%	2,246	1,766	78.6%	395	361	91.4%
一都三県	埼玉	19,326	15,467	80.0%	14,671	11,416	77.8%	4,655	4,051	87.0%
	千葉	15,714	12,580	80.1%	12,210	9,483	77.7%	3,504	3,097	88.4%
	東京	58,580	45,705	78.0%	43,811	32,761	74.8%	14,769	12,944	87.6%
	神奈川	25,525	20,248	79.3%	19,270	14,779	76.7%	6,255	5,469	87.4%
北陸・東海	富山	1,263	993	78.6%	1,089	835	76.7%	174	158	90.8%
	石川	1,725	1,388	80.5%	1,424	1,115	78.3%	301	273	90.7%
	福井	827	669	80.9%	707	560	79.2%	120	109	90.8%
	岐阜	2,618	2,137	81.6%	2,224	1,784	80.2%	394	353	89.6%
	静岡	5,914	4,755	80.4%	5,006	3,947	78.8%	908	808	89.0%
	愛知	14,986	12,185	81.3%	11,962	9,456	79.1%	3,024	2,729	90.2%
	三重	2,192	1,735	79.2%	1,873	1,443	77.0%	319	292	91.5%
近畿	滋賀	2,290	1,870	81.7%	1,889	1,514	80.1%	401	356	88.8%
	京都	5,725	4,625	80.8%	4,737	3,755	79.3%	988	870	88.1%
	大阪	24,090	19,484	80.9%	18,797	14,744	78.4%	5,293	4,740	89.6%
	兵庫	11,509	9,393	81.6%	9,550	7,653	80.1%	1,959	1,740	88.8%
	奈良	2,414	1,935	80.2%	2,080	1,635	78.6%	334	300	89.8%
	和歌山	985	824	83.7%	842	699	83.0%	143	125	87.4%
中国・四国	鳥取	505	404	80.0%	445	351	78.9%	60	53	88.3%
	島根	767	642	83.7%	668	547	81.9%	99	95	96.0%
	岡山	2,912	2,297	78.9%	2,375	1,814	76.4%	537	483	89.9%
	広島	5,080	4,112	80.9%	4,148	3,263	78.7%	932	849	91.1%
	山口	1,800	1,478	82.1%	1,473	1,169	79.4%	327	309	94.5%
	徳島	919	739	80.4%	781	616	78.9%	138	123	89.1%
	香川	1,491	1,160	77.8%	1,264	945	74.8%	227	215	94.7%
	愛媛	1,847	1,479	80.1%	1,555	1,212	77.9%	292	267	91.4%
	高知	779	634	81.4%	646	510	78.9%	133	124	93.2%
九州・沖縄	福岡	13,235	10,690	80.8%	10,428	8,188	78.5%	2,807	2,502	89.1%
	佐賀	1,147	907	79.1%	967	747	77.2%	180	160	88.9%
	長崎	1,574	1,303	82.8%	1,320	1,063	80.5%	254	240	94.5%
	熊本	2,904	2,327	80.1%	2,377	1,835	77.2%	527	492	93.4%
	大分	1,787	1,418	79.4%	1,524	1,183	77.6%	263	235	89.4%
	宮崎	1,258	1,032	82.0%	1,012	810	80.0%	246	222	90.2%
	鹿児島	2,397	1,973	82.3%	2,050	1,645	80.2%	347	328	94.5%
沖縄		4,358	3,495	80.2%	3,627	2,818	77.7%	731	677	92.6%
【合計】		276,019	220,694	80.0%	217,914	169,021	77.6%	58,105	51,673	88.9%



令和元年度の国土交通大臣表彰において、前会長の松本武夫常務理事が受賞の栄に浴され、令和元年7月10日、国土交通省にて表彰式が行われました。

多年に亘り宅地建物取引業に精励するとともに、協会及び関係団体の要職を歴任し、消費者保護と業界の発展並びに会員の地位向上に大きく貢献したことが認められたものです。

このことは、ご本人はもとより本会にとりましても大変名誉なことであり、心からお祝い申し上げますとともに、今後益々のご活躍とご健勝をお祈り申し上げます。



頭の体操（答え）

切磋琢磨 せっさたくま

学問や人徳の向上に励むこと。

仲間同士が互いに競い合い励ましあって共に向上すること。

漱石枕流 そうせきちんりゅう

へりくつを並べて言い逃れをすること。負け惜しみが強いこと。

旅行記

別府温泉1泊2日の旅

令和元年6月26日(火)・27日(水)

県央支部 中村 志津代 (南中村ハウジング)

令和になって初めての徳島県宅地建物取引業協会の親睦旅行に、6月26日と27日の2日間参加させていただき、愛媛県の三崎港からフェリーにて大分県の別府に行ってきました。

到着してすぐに地獄めぐりに行き、海地獄とかまど地獄を見学しました。私自身は中学校の修学旅行以来で、とても懐かしく感じましたが、その当時よりきれいになって、国際色豊かで色んな言葉が飛び交っていました。

ホテルには午後4時頃着き、温泉にゆっくり入って心身ともにリフレッシュ。その後の宴会では、金婚式をお迎えになったご夫婦の仲睦まじい

お話や87歳の健康の秘訣等々の話を聞き楽しい親睦会となりました。

2日目は神楽女湖を散策し、花菖蒲を朝一番に見てほんのりしました。添乗員さんが「花見て気分悪くなって怒る人おらんよな」って言っていましたが、まさにその言葉通りだと思いました。

次に明礬温泉で湯の花のできる工程を見学しました。最後に竹細工伝統産業会館に行って素晴らしい竹細工を堪能しました。

一緒にお供していただいた喜田旅行会会長をはじめ、会員の皆様楽しい旅をありがとうございました。またご一緒させてください。



(一財) 不動産適正取引推進機構「RETIO」109号より

最近の判例から

－ 原状回復費用 －

耐用年数を経過する壁クロス張替費用等の原状回復義務はないとした賃借人の主張が否定された事例

(東京地判 平28・12・20 ウエストロー・ジャパン)

賃貸アパートを退去した賃借人が賃貸人に敷金返還を求めて提訴した事案において、賃借人は善管注意義務に反して物件を使用し、その使用状態のまま物件を明け渡したと認められ、賃借人には敷金額以上の原状回復費用負担義務があるとして、敷金返還請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年12月20日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Xは、平成19年12月、賃貸人Yからアパートの1室を借り受け、8年間居住後の平成28年1月8日に本件物件を退去した。

＜本件契約の主な概要＞

貸室：40㎡

賃料：105,000円／月

敷金：105,000円

Yが、原状回復費用186,015円（税込）及び未払日割家賃28,000円の計214,015円と敷金との差額（不足額）109,015円の支払をXに請求したが、Xは、敷金から控除できる金額は6,902円しかないとして、差額98,098円の敷金返還を求めて本件訴えを提起した。

〔賃借人Xの主張〕

- (1) ハウスクリーニング費用は賃貸人が通常負担すべきものであり、本件賃貸借契約において賃借人負担の特約も存在しない。
- (2) 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によれば、壁クロスの耐用年数は6年であり、本件物件明渡しの時点での価値は0円または1円である。

- (3) Yが主張する各種傷破れや雑誌の張り付きは存在しないか、通常損耗である。

- (4) Y側の都合で退去日が翌月8日に越月したものであり、日割家賃は発生しない。

〔賃貸人Yの請求内容〕

- (1) ハウスクリーニング費用48,000円
Xによる本件物件の使用態様は劣悪で、原状回復に要した費用は20万円相当であり、少なくとも約4分の1に当たる48,000円を負担すべきである。
- (2) 壁クロス張替費用 計34,637円
居室・トイレに多数の傷破れ・汚れがあり、少なくとも修繕費用の半額を負担すべきである。
- (3) 床クッション材張替費用 計35,000円
長年放置されて剥がすのが困難な雑誌の張り付きや焼け焦げが広く多数あり、修繕費用の10分の1を負担すべきである。
- (4) その他 計54,600円
流し台引出し・浴室ドアの破損による交換代の一部、エアコン残置物撤去費用等
- (5) 退去日までの未払い日割り家賃 28,000円（1/1～1/8の8日間）

2 判決の要旨

裁判所は、Xには少なくとも敷金額以上の原状回復費用負担義務があると判示して、Xの敷金返還請求を棄却した。

- (1) ハウスクリーニング費用について
証拠写真によれば、居室内は著しく汚れが目立ち、Xは賃借人としての善管注意義務に

反して本件物件を使用しており、その使用状態のまま本件物件を明け渡したと認められる。

Xが善管注意義務を尽くしていればハウスクリーニングが必須だったとは解されないところ、新たな賃借人に賃借するためにYとしてはハウスクリーニングを実施せざるを得ず、少なくとも7万円程度の費用がかかることが認められ、ハウスクリーニングの実施によって、Xが善管注意義務を尽くしていた場合よりも良い状態になる部分があり得ること、及び、ワックス仕上げの費用まで含まれていることを考慮しても、上記費用の内4万8000円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

(2) 壁クロス張替費用

Xは、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、壁クロスの耐用年数は6年とされ、本物件における残存価値は最大で1円であると主張するが、仮に耐用年数を経過していても賃借人が善管注意義務を尽くしていれば、張替えは必須ではなかった。

当該ガイドラインによっても「経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得る」とされている。

台所の壁クロスの張替えには、少なくとも1万7000円程度の費用が掛かり、その半額である8500円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

(3) その他の費用

床の雑誌の張り付きや汚れ、流し台引出しや浴室ドアの破損についても賃借人としての善管注意義務違反が認められ、通常損耗であるとのXの主張は採用できない。ハウスクリ

ーニング及び壁クロスの張替えと同様に、仮にこれらが耐用年数を経過していたとしても、賃借人が善管注意義務を尽くしていれば交換を行う必要はなかったものであり、これらに対する費用総額9万6000円の内、5万2000円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

(4) 結論

以上によれば、XはYに対し、原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として少なくとも11万7180円（10万8500円×1.08）の支払義務を負い、その他の原状回復費用及び日割家賃を検討するまでもなく、Yに本件賃貸借契約の終了に伴う敷金返還義務はない。

3 まとめ

本事案は、室内の壁や床、設備の汚損・破損が著しく、その使用状態のまま物件を明け渡したことが賃借人としての善管注意義務を果たしていなかったと判断された事案である。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）P12」では、法定耐用年数を基にした経過年数による減価割合の考え方を示す一方で、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）などについては、賃借人の負担になることがある」としている。

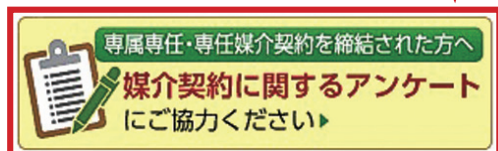
本裁判例はこの点に直接的に言及したものとして実務上の参考になる。

媒介契約に関するアンケート調査のお願い

徳島県宅建協会では、公益社団法人に移行した平成25年度より、媒介契約の実態を把握し、法令順守の徹底、物件情報の正確性の確保、消費者保護とサービスの充実に向上等を図ることを目的に、専属専任及び専任媒介契約を締結したお客様に対してアンケート調査を実施しています。

一人でも多くの方からアンケートが回収できるよう、会員の皆様にはお手数ですが、媒介契約を締結したお客様に、毎月送付のアンケート用紙を配布いただくか、協会ホームページに設置のアンケートフォームからの回答を勧めていただくようお願いします。

拡大



協会ホームページ

媒介契約に関するアンケート調査票

(ご回答できる範囲で、ありのままをご記入ください)

1. 依頼者・依頼物件に関する項目

① 依頼者に関する内容	性別： 男性 ・ 女性 年齢： 歳 住所： 市・郡 町・村
② 依頼物件の種類・所在地	種類： 土地 ・ 建物 ・ 分譲マンション その他() 所在地： 市・郡 町・村

2. 媒介業者・媒介契約に関する項目

① 媒介を依頼した業者名	
② 媒介契約締結年月日	年 月 日
③ 締結をした媒介契約の種類	専属専任 ・ 専任
④ 次の内容について説明がありましたか	
(ア) 媒介契約の種類とその違い	有 ・ 無
(イ) 売却予定価格の根拠	有 ・ 無
(ロ) 媒介報酬額と支払時期	有 ・ 無
(ハ) 広告料・出張旅費等その他の費用	有 ・ 無
(ニ) 媒介契約の更新	有 ・ 無
⑤ 媒介契約書の交付	有 ・ 無

3. 媒介契約締結後の業務に関する項目

① 登録証明書の交付 (証明書に記載された登録年月日)	有 ・ 無 (年 月 日)
② 業務に関する処理報告	有 ・ 無

4. 媒介契約制度・取引に関するご意見があればご記入ください。

ご協力ありがとうございました。

アンケート用紙



平成から令和となる今、私たちと一緒に 適正な管理業務を始めませんか

全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)は、『「住まう」に、寄りそう。』のスローガンのもと、物件管理にとどまらず、資産管理、さらには地域社会に寄りそい賃貸不動産管理業の標準化を目指していきます。

具体的には、

1 会員に、寄りそう

業務サポート事業の充実(弁護士による法律相談、管理関係書式のダウンロード、インターネットセミナー、情報提供、各種提携事業の紹介他)

2 全宅管理支部に、寄りそう

全国22の支部と連携し、実務的な研修等を実施していきます

3 宅建協会に、寄りそう

宅建協会会員のみが入会できる団体として、都道府県宅建協会と連携し入会促進を行います

4 管理業従事者に、寄りそう

本年度より「賃貸不動産経営管理士講習」を都道府県宅建協会と連携し、全国規模で行います

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



Chance!

全宅管理に入会するには下記が必要ですが、
入会金 20,000円
年会費 24,000円(2,000円〈月額〉×12ヶ月)

**2019年度は
入会金無料のチャンス**

宅建協会に新規に入会された方

1 チャンス 宅建協会新入会会員 応援プロジェクト

新規開業して2019年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると入会金無料

すでに宅建協会の会員の方

2 チャンス 全宅管理 サポーター制度

2019年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると入会金無料

まずは、資料請求を!
下記にご記入のうえ、FAX送信をお願いします。

2019年度に入会された方全員
計7種のプレゼントを実施中

会社名				担当者名	
所在地	〒				
TEL				FAX	
E-mail					

(一社)全国賃貸不動産管理業協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館

FAX 03-5821-7330
TEL 03-3865-7031

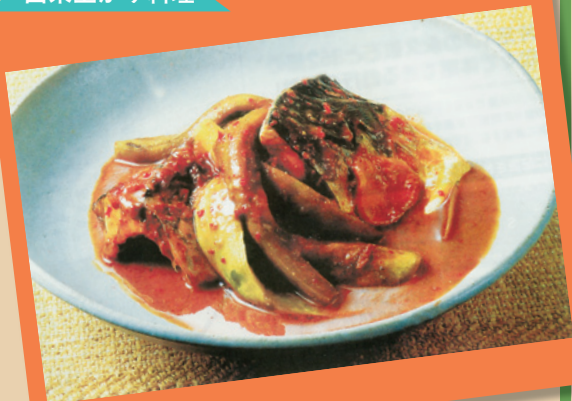


男性料理教室



サバとナスの ピリ辛みそ煮

出来上がり料理



材料（4人分）

サバ	4切れ
ナス	3～4本
しょうが	1片
ごま油	小さじ2
水	200cc
調味料	
みそ	大さじ4
しょうゆ	大さじ4
砂糖	大さじ2
みりん	大さじ2
おろしニンニク	大さじ1
粗挽き唐辛子	大さじ2



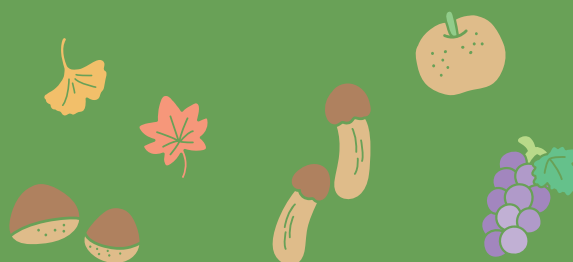
作り方



- ①サバは皮に切り目を入れる。
- ②調味料を混ぜ合わせておく。
- ③しょうがは薄切りにしておく。
- ④ナスはヘタを落として皮をむき、縦半分に切り、さらに4～5等分する。
- ⑤鍋にごま油をひいて中火にかける。サバの皮目を上にして並べ入れ、調味料をサバの上からかけ、しょうがと水を加える。
- ⑥鍋にフタをして強めの中火で煮る。煮立ったら火を弱め、煮汁をかけながら6～7分煮る。
- ⑦煮汁のあるうちにナスを加え、味がしみるまで煮含める。
- ⑧器にサバとナスを盛り付け、煮汁をかける。

ワンポイントアドバイス

サバは青魚の中でも EPA、DHA が非常に強い。血合いには鉄分、ビタミン A1・B1・B2 が豊富に含まれる。ナスに含まれるクロロゲン酸は抗酸化作用があり、フラボノイドは病気や老化予防に効果がある。



顧問税理士の交代について



顧問税理士の坂東利定先生が、 協会顧問を退任されました。

協会顧問税理士として協会事業にご尽力いただきました、坂東利定先生が令和元年 9 月 30 日をもって退任されました。

坂東先生には、毎月第 1・第 3 金曜日に実施の会員に対する税務相談において、的確な助言・ご指導をいただきました。また、宅地建物取引士法定講習では改正税制や実務上の留意事項に関する単元を担当していただきました。

坂東先生、熱心にご指導いただきありがとうございました。
なお、後任には小笠義明税理士が就任いたしました。



小笠義明先生就任のごあいさつ

坂東利定先生の後任として顧問税理士を務めさせていただくことになりました小笠義明です。就任に当たり少し自己紹介をさせていただきます。

私は本年 7 月に 40 年近く勤務した国税の職場を退職し、8 月から徳島市北前川町に税理士事務所を開設し現在に至っております。国税では相続税、贈与税や不動産・株式の譲渡所得などを担当する資産課税の仕事に長く携わっていました。これまでの経験を活かし「分かり易く、丁寧な相談」をモットーに、皆様のお役にたてるよう精一杯取り組む所存です。

趣味は、長年上達がみられないゴルフと、和洋中あるいは A・B 級などのジャンルを問わない食べ歩きです。会員の皆様方には是非、県内の美味しい食べ物やお店をご紹介いただけると幸いです。

今後は会員の皆様にお世話になることもあらうと存じますが、何卒、よろしくお願い申し上げます。

パニック障害

パニック障害はそれほど珍しい病気ではなく、アメリカでは100人に3人の割合で発症しているとされています。日本でもほぼ同数の患者数があると考えられていますが、まだ十分に知られてい

ないため、多くの人が自分に起きている症状がパニック障害だと思わず、適切な治療を受けないまま徐々に悪化、慢性化していくケースも多く見られます。今後、パニック障害に対する認識と理解が深まってくれば、患者数はさらに多くなると考えられています。

もしかしてパニック障害？ パニック障害チェックシート

1. 当てはまる症状をチェックしてください

1 心臓がドキドキする（動悸・心拍数の増加）	☐
2 汗が出る	☐
3 からだが震える	☐
4 息切れがしたり、息苦しさがある	☐
5 のどに何かつまったような窒息感がある	☐
6 胸に痛み、胸のあたりの不快感がある	☐
7 吐き気、おなかのあたりの不快感がある	☐
8 めまい、ふらつく感じ、気が遠くなる感じがする	☐
9 今、起こっていることが現実でないような感じ、自分が自分でないような感じがする	☐
10 コントロールを失うこと、または気が狂ってしまうのではないかとこの恐れがある	☐
11 このまま死んでしまうのではないかとこの恐れがある	☐
12 からだの一部がジンジン、ビリビリとしびれる感じがする	☐
13 寒気がする、または熱っぽく感じる	☐

2. その症状について、以下の質問に「はい」か「いいえ」でお答えください。

	はい	いいえ
1 同時に4つ以上の症状が起きた	☐	☐
2 発作が始まってから10分以内でピークに達した	☐	☐
3 発作は5～20分くらいでおさまった（長くて1時間程度）	☐	☐
4 発作は、何回も繰り返した	☐	☐
5 病院で検査を受けても、身体の異常はみつからなかった	☐	☐

これはパニック障害でよくみられる「パニック発作」の特徴です。いくつか「はい」に当てはまる場合は、パニック障害の可能性が高いので医師に相談してください。

次号ではパニック障害の治療について掲載します。

1

パニック障害とは どんな病気？

パニック障害では、思いがけないときに突然、動悸や息切れ、強い不安を伴う **パニック発作** が生じます。そしてパニック発作が繰り返されるうちに、発作が生じることに對する **予期不安** や発作が生じる状況に對する **広場恐怖** を感じるようになります。毎日の生活に支障をきたすようになってしまいます。進行すると、うつ病・うつ状態になってしまうおそれもあります。

このような不安や恐怖は、「考えすぎ」や「心配性」など気持ちの持ち方や性格の問題と思われてしまいがちです。しかし、パニック障害は脳の働きが普段のときとは変化しているために、医学的な治療が必要な状態であることが最近の研究でわかっています。パニック障害は100人に1人はかかるといわれており^{*}、だれでもかかるおそれのある病気です。前向きに治療しましょう。

※越野 好文 ほか：「パニック障害」メディカル・ガイド－診断から回復まで、講談社，2006

3

パニック発作のきっかけとなる生活上の出来事

- 炎天下での労働やスポーツ、過労
- 寝不足、徹夜
- 風邪
- 精神的緊張
- 夏の高温・多湿
- カフェイン（コーヒーやくすりに含まれる）、アルコール、ニコチン
- 生理（女性の場合） など

これらはパニック発作だけでなく、パニック障害が再発するきっかけにもなりますので、規則正しい生活をこころがけましょう。

予期不安 パニック発作が生じることに對する不安

パニック発作を繰り返しているうちに、「また発作が起きるのではないか」という強い不安（予期不安）をいつも感じるようになります。予期不安は毎日の生活の大きな妨げになります。

2

パニック発作 思いがけないときに突然生じる、動悸や息切れ、強い不安を伴う発作

パニック発作はパニック障害の中心となる症状です。突然、激しい不安と動悸や息切れなどのさまざまなからだの症状が、何回も繰り返し現れます。

発作が生じると、「このまま死んでしまうかもしれない」と不安になることが多いのですが、実際にはパニック発作で死ぬことはなく、10分程度で激しい症状は治まります。

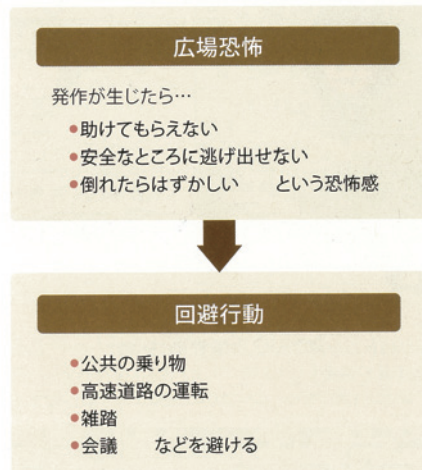
パニック発作の症状

心臓・呼吸器の症状	●心臓がドキドキする（動悸、心拍数の増加） ●息切れや息苦しさ ●喉に何かつまったような窒息感
胸・おなかの症状	●胸の痛みや不快感 ●吐き気やおなかのあたりの不快感
全身的な症状	●からだの一部のジンジン、ビリビリとしびれるような感じ ●発汗 ●からだの震え ●寒気または熱っぽい感じ
感覚の異常	●めまいやふらつき感、気が遠くなるような感じ ●今、起こっていることが現実ではないような感じ、自分が自分でない感じ（離人症状）
不安・おそれ	●コントロールを失う・気が狂ってしまうのではないかとのおそれ ●このまま死んでしまうのではないかとのおそれ

4

広場恐怖 パニック発作が生じる状況に對する恐怖

パニック発作を経験すると、以前に発作を経験した状況が恐くなってしまいます（広場恐怖）。広場恐怖を感じると、それらの状況を避けるようになってしまいますので（回避行動）、生活の行動範囲が狭くなり、毎日の生活が妨げられてしまいます。



※「広場恐怖」は、「回避行動」も含めて使われる場合もあります。

会員の異動

新入会員の紹介

- ①支部名
- ②商号
- ③商号の由来
- ④代表者氏名
- ⑤取引士氏名
- ⑥従業者氏名
- ⑦事務所所在地
- ⑧TEL・FAX
- ⑨代表者の趣味・特技

- ①徳島南支部
- ②(株)クラフト
- ④河野 真範
- ⑤河野 真範
- ⑦徳島市山城西3丁目11-2
- ⑧TEL 088-602-0313
- FAX 088-602-0323



- ①徳島北支部
- ②三木トラスト(株)
- ④三木 優
- ⑤三木 優
- ⑦徳島市北常三島町2丁目44番地の4
徳島リバーサイド201
- ⑧TEL 088-676-2213
- FAX 088-676-2038
- ⑨ドライブ

- ①下板支部
- ②(株)ジャスト建設
- ④中井 淑代
- ⑤西村 和代
- ⑦板野郡北島町北村字大黒34
- ⑧TEL 088-655-3220
- FAX 088-611-4326



■廃業

支部	商号	代表者	事務所所在地	廃業年月日	備考
阿南・海部	アイフルハウジング	新田 俊則	阿南市那賀川町上福井元畠178-2	R 1. 7. 5	
徳島南	(株)さかがみハウジング徳島南店	蔭岡 敏明	徳島市勝占町原32-1 1F	R 1. 7. 31	
徳島中央	(株)メルシー	北岡 眞文	徳島市中洲町1丁目40	R 1. 9. 17	
県西	元木不動産	元木 正徳	三好郡東みよし町加茂1376-1	R 1. 9. 26	
阿南・海部	(有) ケーアイ	井利元国男	阿南市見能林町青木216-1	R 1. 10. 1	

編集後記

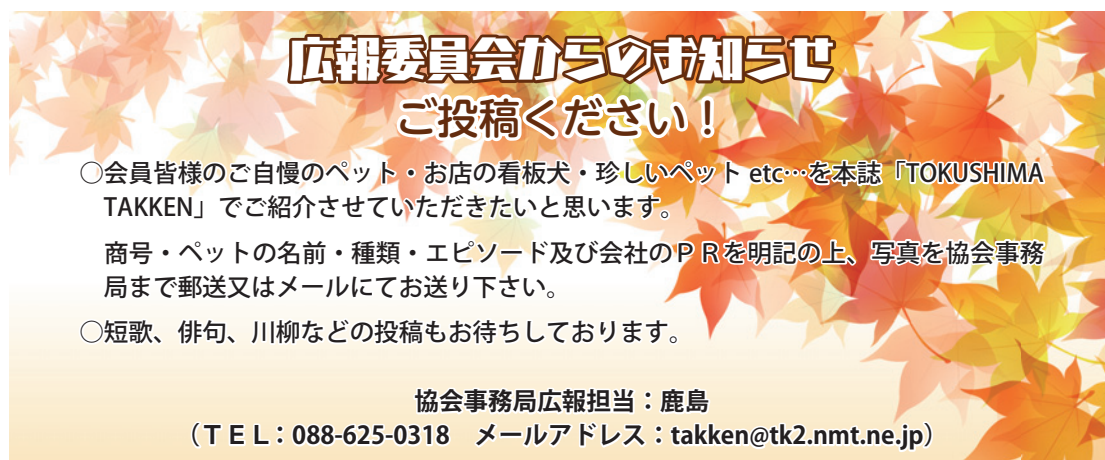
IT 重説をテーマとした本部研修会は受講されましたか？

2017年10月1日より、本格運用がスタートした賃貸取引の IT 重説ですが、2019年1月末までの実施件数は25,607件で、免許行政庁に対する IT 重説を起因としたトラブル相談はゼロだったそうです。

安全な取引が行われていると判断したことから、遂に、個人の売買取引においても2019年6月より IT 重説の社会実験がスタートしました。

こんなことは都会のことで、我々徳島県ではまだまだ先のことだと思っていましたが、講師の説明を聞くと、もう目と鼻の先に迫っているんだと感じました。時代の流れを注視しながら、不動産取引に必要な新しいスキル、知識の習得に取り組まなければならないと痛感させられた研修会でした。

広報委員長 喜 田 義 明



広報委員会からのお知らせ
ご投稿ください！

○会員皆様のご自慢のペット・お店の看板犬・珍しいペット etc…を本誌「TOKUSHIMA TAKKEN」でご紹介させていただきたいと思います。

商号・ペットの名前・種類・エピソード及び会社のPRを明記の上、写真を協会事務局まで郵送又はメールにてお送り下さい。

○短歌、俳句、川柳などの投稿もお待ちしております。

協会事務局広報担当：鹿島
(TEL: 088-625-0318 メールアドレス: takken@tk2.nmt.ne.jp)

「TOKUSHIMA TAKKEN」第169号

発行日 令和元年11月1日

発行人 会 長 清 水 哲 也

編集人 広報委員長 喜 田 義 明

発行所 (公社)徳島県宅地建物取引業協会

〒770-0941

徳島市万代町5丁目1番5 (徳島県不動産会館)

TEL (088) 625-0318

FAX (088) 625-3669

印刷 (協)徳島印刷センター (徳島市問屋町165)
