



2021年の年頭にあたり、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、新型コロナウイルスの世界的感染蔓延により、これまで誰もが経験したことのないような緊張と不安を日々持ち続けた一年でありましたし、現代日本の弱点、とりわけ、緊急時の政治的判断の遅れ、医療体制の脆弱さなど、種々の問題点が露呈された年でもありました。

新型コロナウイルス感染症に罹患された方々に謹んでお見舞い申し上げますとともに、その治療と感染拡大の防止という困難且つ最重要な現場の最前線で戦われている医療関係者をはじめとした多くの皆様に心より敬意を表する次第でございます。

経済状況とは言えば、国内外の諸活動が停滞したことにより、雇用情勢の悪化、所得の減少、消費の減退という悪循環に陥り、この度のコロナ禍は、日本経済に深刻な影響を与え、住宅投資も低迷が続き、住宅着工戸数は17か月連続の減少となるなど、住宅市場もこれまでにない厳しい状況下にあります。

こうした感染症による住宅市場の低迷を踏まえ、昨年末の税制改正大綱では、住宅ローン減税の控除期間拡大の延長や贈与税非課税枠の維持が盛り込まれ、経済対策では、かつてない大きなポイントを含む「グリーン住宅ポイント制度の創設」など、業界の要望が形として現れましたことは大いに歓迎すべきことと思います。

また、コロナ感染を機に一気に進みつつある住宅、不動産業界のオンライン化。ネット上で商談からクロージングまでを可能とするツールが登場し、顧客のニーズに応じて各段階で活用する場面が増えてきています。今年はこのオンライン化に拍車がかかり、取引に必要な様々な書類の電子化をはじめ、営業効果、業務効率の向上からも欠か

せないツールとして深化する年になるものと予想されます。

一方、本会における事業につきましては、このコロナウイルス感染拡大の影響を大きく受けている中ではありますが、できるだけ当初の事業計画を実施すべく努めているところでございます。

昨年、4月1日から改正民法の施行に伴う連帯保証人の扱いや退去時の原状回復、手付や売主の義務、瑕疵担保責任、債務不履行による損害賠償・契約解除といった改正項目については、本部研修会を開催するとともに、広報誌等を利用して周知を図ってまいりましたが、今後も引き続きその周知に努め、消費者保護と会員の権益擁護につなげたいと考えております。

また、国の事業でありますマンション管理適正化・再生推進事業にも参画し、マンションの適正な管理や再生の円滑化を推進するための環境整備に向けた制度の周知・普及等にも取り組んでおります。

更には、「開業支援セミナー」も不動産業に興味のある方や開業を目指す方の不動産業参入へのきっかけ作りになることを願い、引き続き実施していく考えてございます。

新型コロナウイルス感染症は政治経済から日常生活まで、あらゆるところに影響を与え、その脅威は不動産市場にも確実に押し寄せています。

こうした中で迎えた令和3年、先の見えない極めて厳しい状況下ではありますが、会員の皆様方には、従前に増してのご支援、ご協力を切にお願い申し上げます。

最後に、本年が会員の皆様方にとりまして、実り多き一年となりますことと、併せて新型コロナウイルス感染症の一日も早い終息を心から祈念いたしまして、新年のあいさつとさせていただきます。



明けましておめでとうございます。

公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会の皆様には、輝かしい新年をお健やかに迎えのことと、心からお慶び申し上げます。また、日頃より、不動産業界の発展のために多大なご尽力をいただくとともに、本県の住宅・建築行政はもとより、県政各般にわたり格別のご理解、ご協力を賜り、心から感謝を申し上げます。

去年は、新型コロナウイルス感染症が、世界に不安と混乱をもたらし、私たちの生活を一変させました。新たな感染症が人類の脅威となる中、自身の感染リスクも顧みず、最前線で闘う医療従事者の姿に、県内が「感謝とエールの藍色」に染まりました。

本県では、この歴史的危機に立ち向かうべく、検査機能の強化や医療提供体制の確保はじめ、感染に備えた避難所対策、国の「持続化給付金」を導いた100万円限度「融資額連動型の企業応援給付金」、利用泊数4万2千人泊を超えた「夏のとくしま応援割」、イベント・リスタートの象徴「“ニューノーマル”阿波おどりの祭典」、感染拡大と人権侵害の防止に県民・事業者・行政が一丸となって取り組む「新たな条例」の制定など、「感染症に強いスマートな徳島の創造」と「力強い経済の再生」に全力を傾注して参りました。

また、オンラインを活用して機動的に開催する全国知事会がプレゼンス・存在感を発揮し、数次にわたる国への緊急提言は「地方創生臨時交付金の創設、総額4.5兆円確保」、医療・福祉支援の「緊急包括支援交付金の創設、総額2.4兆円確保と全額国費化」に繋がるとともに、感染拡大が続く地域への看護師や保健師の派遣、令和2年7月豪雨への対応、デジタル社会の構築など、現場を預かる47都道府県の叡智を結集し、積極果敢に取り組んできました。

一方、大都市部の感染リスクの回避と人口集中の是正に向け、「中央省庁の地方移転」「大企業の地方分散」「地方大学の魅力化・定員増」による大胆な国家構造の転換が求められる中、明治開闢(かいびゃく)以来初めて、国の本庁機能が地方へ広がる「消費者庁新未来創造戦略本部」の開設、

テレワークはじめ徳島発の「サテライトオフィス」による新しい働き方の実装、「ポストLED(深紫外、赤外光コム、テラヘルツ)」を核とした修学・就業機会の創出など、時代を先取りする本県の取り組みが「新次元の分散型国土」の形成を先導しました。

さらに、県内プロスポーツが実力を遺憾なく発揮、徳島ヴォルティスの「J2優勝でのJ1復帰」、徳島インディゴソックスの「四国アイランドリーグplus2連覇」が、県民に明日への勇気と活力を与えてくれました。

こうした中、コロナ禍で高まる「地方回帰」の受け皿づくりに向けても、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターを核として、地域に眠る空き家の耐震化や最先端設備導入によるスマート化など、きめ細やかな支援を行い、徳島への移住促進を積極的に図っております。

さて、今年の干支は「辛丑(かのと・うし)」。「辛」は「新」に通じ、伏在していたエネルギーが発現する「万物の新生」を表し、「丑」は「嬰兒が手を伸ばそうとする姿」から「物事の始まり」を意味します。そこで、「辛丑」は、「次世代のトレンドを掴み取るため、現状打破する『革新』を繰り返す」とされます。

今年は、東日本大震災から10年という節目に、日本の復興を示すだけでなく、世界がコロナを乗り越える希望として「東京2020オリンピック・パラリンピック」が開催されます。県内では、次世代の乗り物「DMV」が世界初の営業運行を開始するとともに、VRシアターはじめ「新未来型展示」へとリニューアルする県立博物館、開園20周年を迎える「あすたむらんど徳島」に都道府県立で初の「徳島木のおもちゃ美術館」が、オープンします。

人口減少、災害列島、新型コロナの「3つの国難」を打破し、県民の皆様へ、「WITH コロナ時代」から「アフターコロナ時代」の新たな地方創生を実感頂けるよう、頑張っ参りますので、皆様には、なお一層のお力添えを賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

結びに、本年が皆様にとって実り多き年となりますことを、心からご祈念申し上げまして、新年のご挨拶といたします。



令和3年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

昨年は年明けより全世界で新型コロナウイルスの感染が拡大し、未だ終息が見えない状況です。昨年末より欧州にてワクチン接種が始まりましたが、我が国でも接種体制の整備が急務であります。

このような中、次期バイデン政権の外交・経済・環境政策等が注目されると共に、国内では菅政権による規制改革、脱炭素化、デジタル化が推進されております。

昨年末の税制改正では商業地、住宅地等の固定資産税の据え置き、住宅ローン減税の期限延長、面積要件の緩和がなされ、経済対策では地方移住の住宅ポイント制度の創設等、コロナ禍での生活様式を考慮した対策がなされました。

本会では昨年8月よりハトマーク Web 書式作成システムを稼働させ、売買・賃貸計約60,000件の書式が作成されました。本年の通常国会ではデジタル化一括法案が上程され、不動産取引でも非対面契約が可能となる見込みです。本会としてもデジタル化に対応すべく書式作成システムで蓄積されたデータの活用や Web 研修システムの整備、電子契約システムの構築を進めていく所存です。

また、6月の賃貸住宅管理適正化法の全面施行に備え、会員の皆様の業務に支障がないよう適切な対応を図ります。

終わりに皆様の経済活動の維持と雇用の確保を旨とし、政策産業である不動産業の発展と共に本年が皆様にとって良き年となることを祈念し、挨拶とさせていただきます。



不動産業新規開業支援セミナーの開催

研修委員長 田中 純子（有限会社アットワークス）

新年明けての1月13日に「不動産業新規開業支援セミナー」を開催いたしました。

不動産会館3階会議室で行いましたが、新型コロナウイルス感染予防策として席は十分な間隔を取り、手指消毒とマスク着用をお願いし、寒い時期ではありますが換気のために窓を開けての開催となりました。参加者は8名と昨年の半数ほどでしたが、大変熱心に受講いただきました。

まずは清水会長の挨拶に続いて、当協会の高山正好会員（たかやま不動産）と中野宏子会員（しまうま不動産）から開業の経緯やお店のコンセプトづくり、また、業務の経験などを語っていただきました。お二人のお話は新規開業を考える受講者に大変参考になったと思います。

今回も昨年と同じく公益財団法人徳島県産業振興機構にご協力いただき、創業コーディネーターの長尾辰彦先生（中小企業診断士）に講演をお願いしました。「開業に向けての準備」と題しての講演でしたが、内容は経営全般に亘るものでした。起業を志す方にも、また、既に開業している私た

ちにも大変参考になるものでありました。

宅建協会入会のメリット等については協会役員が担当し、宅建業者としての基本的な心構え、宅建協会組織のこと、女性部会活動と青年部活動のこと、無料相談所や11-23.comなど徳島宅建独自の会員支援体制のこと、そして全宅連のクラウドを活用した書式の提供などの会員サポート体制についてご説明しました。

セミナーの終了時には参加者から免許申請手続きや費用などについて具体的な質問が相次ぎました。終了後に事務局に質問に来られた方も有ったようです。

今年度はコロナ禍の状況が続き、このようなセミナーの開催が危ぶまれましたが、皆様のご理解とご協力をいただいて無事に開催できましたことに厚く御礼申し上げます。開業支援セミナーは次年度も開催する予定ですので、会員の皆様には周知にご協力いただけますよう宜しくお願いいたします。



講師：長尾辰彦氏



講師：高山正好氏



講師：中野宏子氏



令和2年度

第4回理事会

令和2年10月22日(木)

徳島県不動産会館

審議事項	決議事項
(1) マンション管理適正化・再生推進事業の実施について	本会が公募申請をしていた本事業が採択されたことに伴い、事業計画と補助金の予算案が承認された。

令和2年度

第5回理事会

令和2年12月3日(木)

徳島県不動産会館

審議事項	決議事項
(1) 令和3年新年互礼会の開催について	新型コロナウイルス感染拡大の中、飲食を伴い、三密を避けての開催が難しいので、令和3年の新年互礼会は中止したいとの提案が可決承認され、中止が決定した。
(2) 徳島県新型コロナウイルスの感染症の感染拡大の防止に関する条例とその対応について	各人が自己責任の下で、スマートライフ宣言を事務所に貼ることで、消費者に対しての安全性を示すこととした。

頭の体操

読めますか、分かりますか

答えはP. 19

公平無私

減私奉公



委員会報告



総務委員会

令和２年度 第２回 令和２年11月27日	(1) 令和３年 新年互礼会について (2) 組織見直しに伴う諸課題について (3) その他
-------------------------	--

研修委員会

令和２年度 第３回 令和２年11月13日	1. 開業セミナー支援 (1) 内容の構成について (2) 動画の構成について (3) 開催周知広報について 2. その他
-------------------------	---

流通情報委員会

令和２年度 第２回 令和２年11月26日	(1) 協会ホームページのリニューアルについて (2) その他
-------------------------	------------------------------------

綱紀委員会

令和２年度 第１回 令和２年７月２日	(1) 令和２年度事業執行状況について (2) その他
令和２年度 第２回 令和２年10月14日	(1) 会員事務所の巡回について (2) その他

組織見直し検討特別委員会

令和２年度 第３回 令和２年11月11日	(1) 会員に対するアンケート調査結果について (2) 支部役員会での意見について (3) 第４回委員会の議題と日程について
令和２年度 第４回 令和２年12月16日	(1) 鳴門支部への対応について (2) 支部再編について (3) 支部統廃合の時期について (4) 第５回委員会の議題と日程について



徳島中央支部研修会

徳島中央支部 支部長 宮浦 武夫（㈲バーニーズハウジング）

令和2年12月8日(火) ホテルグランドパレス徳島において徳島中央支部研修会を開催致しました。

コロナ禍での開催という事もあり、開催するか中止にするか迷ってたのですが役員さんの意見を聞くと「年末ぐらいはいつものように顔を合wash元気をもらいたい・・・」との意見が大半で、コロナ対策を徹底し開催する事としました。

研修会は、張総務委員長を講師に招き「不動産業務におけるハザードマップの活用について」と題した研修を時間いっぱい熱く語って頂きました。

業法の改正点などを中心に分かりやすく解説頂いたこともあって(?)出席された皆さんが熱心に聞き入ってたのが印象的でした。

講演後の質疑応答も行われ、充実した研修会となりました。

今回予想を上回る大勢の方にご出席いただき本当にありがとうございます。

尚、徳島中央支部の研修会では、不動産業務および異業種も含め会員の皆さんから研修テーマのリクエストを募集していますのでお気軽にお声がけください。



徳島北支部研修会

徳島北支部 広報副委員長 藤川 民恵（エフ企画）

令和2年12月3日(木)パークウエストンにて開催

会場はコロナウイルス感染予防対策を徹底していただき、清水会長にも出席いただきコロナ禍の中でも30名以上の会員様の参加を頂き研修会を開催することができました。

講師にはアットホーム、西日本業務推進室推進役・西尾潤也様と近畿・中国・四国営業部四国営業所 所長 林陽平様をお招きしテーマはIT重説について研修致しました。

契約業務の将来の構想 すでに取り組んできた社会実験の経過等の説明 検証 検証結果を踏まえての今後の対応について説明を受けました。

IT重説のメリットは今の時代にピッタリだと感じました。

今後は対面での契約でなくても注意点を遵守し

ながら、留意する事項を押さえれば画期的な対応ができるなと感じました。

最後にアットホームの松山事務所の担当者を借主としたパソコンを使った実際のデモンストラレーションを見せて頂き感動しました。

有意義な研修でした。



徳島南支部研修会

徳島南支部 副支部長 佐川 正師 (有みみより不動産)

令和2年12月9日(水)午後6時30分より、ザ・グランドパレスにおいて、徳島南支部研修会を開催しました。私、(有)みみより不動産佐川の司会で進行し、(有)清福不動産張支部長の挨拶の後、研修に移りました。今回の研修のテーマは「不動産業務におけるハザードマップの活用について」でありました。

研修講師は張支部長が行い、スライドを活用し、水害ハザードマップの入手方法から重要事項説明書におけるマップの説明に至るまで、約30分間で丁寧に分かり易く講義して下さいました。8月末から一部改正し施行された内容であり、賃貸・売

買を行うに際し、必要不可欠なテーマであった為、受講されていた会員の方々も真剣に聞き入り、また質問時間も闊達な意見交換が行われ研修が終了しました。



阿南・海部支部研修会

阿南・海部支部 広報委員 米田 宏明 (ユーシン・ホーム)

日時 令和2年12月11日(金) 5:30 pm

場所 ホテル石松

講師 米田 三紀氏 (リアリティ三紀)、
高山 正好氏 (たかやま不動産)

研修内容

テーマ1. 全宅連版 web 契約書式作成システムについて。

テーマ2. zoom の使い方。

参加者 20名

全宅連版 web 契約書式作成システムについて。使い方と、便利な機能について、研修を受けました。データ管理はクラウドに保管され、いつでも、

アクセスできて、パソコンの故障等にも対応できて、データを入力するたびに、その内容が蓄積され、出し入れが簡単で書類の仕上がりが早くなっていきます。重要事項からの作成で、契約書に連動していて、二度手間が省けます。

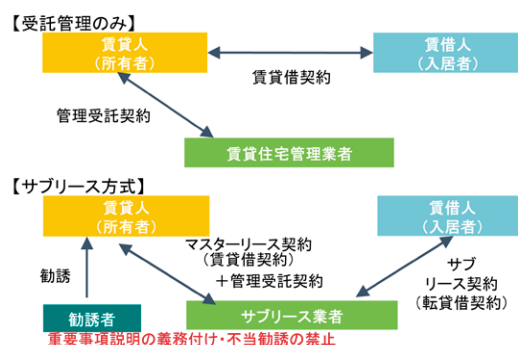


サブリース事業にかかる適正な業務のためのガイドライン

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）

背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



1 サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
- サブリース業者と組んで勧誘を行う者（勧誘者）も、勧誘の適正化のため規制の対象とする
- 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保

(1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

(2) 誇大広告等の禁止

マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止

(3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設

(1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け

※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

① 業務管理者の配置

事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置

② 管理受託契約締結前の重要事項の説明

具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明

③ 財産の分別管理

管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理

④ 定期報告

業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

施行期日

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置：2020年12月15日
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設：2021年6月中旬頃予定

「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」(令和2年10月16日公表)のポイント

賃貸住宅管理業法のサブリース規制措置は、令和2年12月15日施行

目 的

サブリース事業に係る規制の実効性を確保し、サブリース業者等とオーナーとのトラブルを防止するため、法の規制対象や法違反となり得る具体的な事例を明確化し、これらの規制の内容を関係者に分かりやすく示す

概 要

規制の対象となる勧誘者の明確化

賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者、特定のサブリース業者から勧誘の依頼を受けたオーナーが「勧誘者」に該当することを明確化

禁止される誇大広告・不当勧誘の明確化

誇大広告・不当勧誘として禁止される具体例を明確化

【誇大広告の例】 「家賃保証」「空室保証」などの文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法第32条の規定により減額されることがあることが表示されていない

【不当勧誘の例】 家賃減額リスクや、契約期間中のサブリース業者からの契約解除の可能性、借地借家法第28条の規定によりオーナーからの解約には正当事由が必要であることについて伝えず、サブリース事業のメリットのみを伝える

オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化（重要事項説明）

契約締結前に書面に記載して説明しなければならないリスク事項を明確化

【記載して説明すべきリスク事項】

●家賃が減額される場合があること

・家賃の定期的な見直しがあり、見直しにより家賃が減額する場合があること

- ・ 契約条件にかかわらず借地借家法第32条第1項に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること（ただし、家賃が、経済事情の変動により不相当となったとき等借地借家法上の要件を満たさない限り、減額請求はできないこと）
- ・ オーナーは必ずその請求を受け入れなくてはならないわけではなく、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されること。

● 契約期間中に解約となる場合があること

- ・ 契約期間中でも、サブリース業者から解約される場合があること
- ・ 借地借家法第28条に基づきオーナーからの解約には正当事由が必要であること

サブリース事業にかかる適正な業務のためのガイドライン（一部抜粋）

① 趣 旨

賃貸住宅をめぐるのは、少子高齢化や単身世帯の増加、外国人居住者の増加等の社会経済情勢の変化に伴い、国民の生活基盤としての賃貸住宅の役割の重要性が増している一方、賃貸住宅の賃貸人については、相続等に伴って事業を開始するなど、事業経験の浅い者が増加するとともに、管理受託やサブリースにより事業を実施する者が増加している。

このような中、サブリース事業については、サブリース業者が、建設業者や不動産販売業者等と連携して勧誘を行う際や、当該サブリース業者とのマスターリース契約の締結を促す広告を行う際に、オーナーとなろうとする者にサブリース方式での賃貸経営に係る潜在的なリスクを十分説明せず、マスターリース契約が適切に締結されないという事態が多発している。

具体的には、マスターリース契約に基づいてサブリース業者が支払うべき家賃に関するリスク（例：将来的に家賃の額が変更される可能性）、マスターリース契約の解除の条件（例：賃貸人からの解約には正当事由が必要）等を明らかにしないで、オーナーとなろうとする者が内容の真偽や適否を判断することが難しく、契約内容等を理解せず誤認したままマスターリース契約を締結することで、家賃減額や契約解除等を巡るトラブルが発生しているという実態がある。

そのため、令和2年6月19日に公布された賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下「賃貸住宅管理法」という。）

においては、サブリース事業について、マスターリース契約の適正化のため必要な規制（法第28条（誇大広告等の禁止）、第29条（不当な勧誘等の禁止）及び第30条（特定賃貸借契約の締結前の書面の交付）等の規制）が設けられており、これらの規制については、令和2年12月15日に施行される。

本ガイドラインは、賃貸住宅管理業法案に対する附帯決議（衆議院国土交通委員会：令和2年5月22日、参議院国土交通委員会：同6月9日）の趣旨を踏まえつつ、サブリース事業に係るこれらの規制の実効性を確保し、サブリース業者等とオーナーとのトラブルを防止するため、賃貸住宅管理業法上求められる事項や賃貸住宅管理業法違反となり得る具体的な事例といった、業務を適正に行うために最低限求められる水準を明示しながら、これらの規定の内容を関係者に分かりやすく示すことを目的としている。

なお、本ガイドラインに挙げる事項や具体例は、賃貸住宅管理業法違反となり得るもの等の一つの例示に過ぎないことから、サブリース業者・勧誘者が、賃貸住宅のオーナーとなろうとする者にとってより適正な広告・勧誘等を実施し、透明性が高く質の高い営業活動とサービス提供ができるよう、業界団体において、優良事例等に関する指針を作成するなどし、これらを活用した研修・講習等の機会を通じて、引き続き、サブリース事業に携わる従業員一人一人の業務レベルの一層の向上に取り組んでいくことを期待する。

あわせて、トラブルの防止や適正な契約締結の推進に向け、関係省庁、地方自治体及び業界団体

を含む関係機関等が連携した相談体制の充実を図り、賃貸住宅管理業法の実効性を担保していくこととなるが、これらの複層的な取組を通じた事例の蓄積が、トラブルや争訟の発生時における賃貸住宅のオーナー等の立証責任の軽減にも寄与するものとなる。

また、賃貸住宅管理業法の各条文に関する解釈・運用の考え方については、本ガイドラインの他「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」を参照されたい。

②規制の概要

賃貸住宅管理業法において、特定転貸事業者（以下「サブリース業者」という。）には、以下の行為規制が設けられている。このうち、①誇大広告等の禁止及び②不当な勧誘等の禁止については、勧誘者（サブリース業者が特定賃貸借契約（以下「マスターリース契約」という。）の締結についての勧誘を行わせる者）に対しても義務づけられている。なお、本ガイドラインは、①～④を対象としており、その他サブリース業者に関する規定については、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」を参照されたい。

- ① 誇大広告等の禁止（法第28条）
- ② 不当な勧誘等の禁止（法第29条）
- ③ 契約締結前における契約内容の説明及び書面交付（法第30条）
- ④ 契約締結時における書面交付（法第31条）
- ⑤ 書類の閲覧（法第32条）

③勧誘者

(1) 規定の趣旨

サブリース事業においては、サブリース業者が、賃貸住宅の建設を請け負う建設業者、賃貸住宅やその土地等の売買の仲介を行う不動産業者等と連携し、オーナーとなろうとする者に対し勧誘を行うことが一般的に行われている。このようなサブリース業者以外の勧誘を行う者の一部が、建設業者や不動産業者としての自己の利益につなげるため、オーナーとなろうとする者に対して、サブリース業者と締結するマスターリース契約に関する内容やリスクを誤認させ、その結果、契約締結後に

トラブルに発展する事態が生じている。特に、建設業者や不動産業者が介在し、十分な資産を有さない者が住宅建設や不動産購入のために多額の融資を受ける場合に、トラブルに発展することが多い。

このようなサブリース業者以外の勧誘を行う者の勧誘行為について、何の規制も課さなければ、サブリース業者は、第三者に勧誘を委ねることにより、勧誘規制を免れることができ、賃貸住宅管理業法の趣旨が全うされないこととなる。このため、本法においては、サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者を「勧誘者」と位置づけ、勧誘者に対しても、誇大広告等の禁止（第28条）及び不当な勧誘等の禁止（第29条）を義務づけている。

(2) 「勧誘者」の考え方

勧誘者とは、「サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者」であり、①特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者であって、②当該サブリース業者のマスターリース契約の締結に向けた勧誘を行う者である。

①特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者とは、サブリース業者から委託を受けて勧誘を行う者が該当するほか、明示的に勧誘を委託されていないが、サブリース業者から勧誘を行うよう依頼をされている者や、勧誘を任されている者は該当し、依頼の形式は問わず、資本関係も問わない。例えば、

- ・特定のサブリース業者からマスターリース契約の勧誘を行うことについて委託を受けている者
- ・親会社、子会社、関連会社のサブリース業者のマスターリース契約について勧誘を行う者のほか、
- ・特定のサブリース業者が顧客を勧誘する目的で作成した資料を用いてマスターリース契約の内容や条件等を説明し、当該契約の勧誘を行っている者
- ・特定のサブリース業者から、勧誘の謝礼として紹介料等の利益を得ている者
- ・特定のサブリース業者が、自社のマスターリース契約の勧誘の際に渡すことができるよう、自社名の入った名刺の利用を認めている者

等も特定の関係性を有する者に該当する。特定の関係性を有する者であるかどうかは、上記のような事情等に照らして客観的に判断すべきものであり、たとえ勧誘者が、自分は自発的に勧誘を行っており、サブリース業者が勧誘を行わせている者でないと主張したとしても、勧誘者に係る規制の適用を免れるものではない。また、相続税対策を謳ったサブリース事業等において、建設会社、不動産業者、金融機関等複数の主体が建設請負や不動産売買、融資等で関与する場合があるが、それぞれの主体が勧誘者にあたるかどうかは、主体毎に、特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者であるかどうかを客観的に判断することとなる。さらに、勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合は、当該第三者も勧誘者に該当する。

また、勧誘者とは、上述①の関係性を有するサブリース業者の②マスターリース契約の締結に向けた勧誘を行う者であるが、ここでいう勧誘とは、オーナーとなろうとする者がマスターリース契約を締結する意思の形成に影響を与える程度の勧め方をいい、個別事案ごとに客観的に判断されることに留意が必要である。特定のサブリース業者とのマスターリース契約を結ぶことを直接勧める場合のほか、特定のサブリース業者とのマスターリース契約のメリットを強調して締結の意欲を高めるなど、客観的に見てオーナーとなろうとする者の意思の形成に影響を与えていると考えられる場合も勧誘に含まれる。さらに、不特定多数の者に向けられたものであっても、特定のサブリース業者のマスターリース契約の内容や条件等を具体的に認識できるような内容であって、それが個別のオーナーとなろうとする者の意思形成に影響を与える場合は、勧誘に該当し得うる。一方で、契約の内容や条件等に触れずに、単に業者を紹介する者は該当しない。

勧誘者が法第28条又は第29条の規定に違反した場合には、勧誘を行わせたサブリース業者自身も処分の対象となるため、サブリース業者は、勧誘者に適正な勧誘を行わせる必要がある。

(3) 具体例

以下に、通常は勧誘者に該当すると考えられる

場合を例示する。勧誘者に該当するかどうかについては、例示されていないものも含め、個別事案ごとに客観的に判断されることに留意する必要がある。

- ・建設会社、不動産業者、金融機関等の法人やファイナンシャルプランナー、コンサルタント等の個人が、サブリース業者から勧誘の委託を受けて、当該事業者とのマスターリース契約の内容や条件等を前提とした資産運用の企画提案を行ったり、当該マスターリース契約を締結することを勧めたりする場合
- ・建設業者や不動産業者が、自社の親会社、子会社、関連会社のサブリース業者のマスターリース契約の内容や条件等を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合
- ・建設業者が賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、当該者が保有する土地や購入しようとしている土地にアパート等の賃貸住宅の建設を行う企画提案をする際に、建設請負契約を結ぶ対象となる賃貸住宅に関して、顧客を勧誘する目的でサブリース業者が作成したマスターリース契約の内容や条件等を説明する資料等を使って、賃貸事業計画を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合
- ・不動産業者が賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、ワンルームマンションやアパート等の賃貸住宅やその土地等の購入を勧誘する際に、売買契約を結ぶ対象となる賃貸住宅に関して、顧客を勧誘する目的でサブリース業者が作成したマスターリース契約の内容や条件等を説明する資料等を使って、賃貸事業計画を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合
- ・賃貸住宅のオーナーが賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、自己の物件についてマスターリース契約を結んでいるサブリース業者等特定のサブリース業者から、勧誘の対価として紹介料等の金銭を受け取り、当該サブリース業者とマスターリース契約を結ぶことを勧めたり、当該マスターリース契約の内容や条件等を説明したりする場合

全宅連ホームページ「ハトサポ」活用について

(契約不適合責任など改正民法に対応したリニューアル)

研修委員長 田中 純子

2020年4月に民法が大改正されました。民法を構成している「債権法」が大きく見直され改正された項目は多岐にわたります。債権法は契約関係を規律するものですから、売買・賃貸借・敷金・請負といった契約実務に広く影響することになりました。

なかでも「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」という考え方に変わったことで私たち宅建業者は戸惑うことが多くなりました。これは主に売買された物件に何からの欠陥や不具合があったときの責任に関する改定ですが、私たち不動産業者はどのように対応すれば良いのか、具体的には重要事項説明書の特約にどのように記載すれば良いのか大いに悩む当協会会員も多いことと思います。

この改正に対応して全宅連のホームページが大きくリニューアルされ、重要事項説明書記載文例も豊富に用意されました。既にお気づきの会員も多いとは思いますが、あらためてご紹介し併せて文例検索の手順をご説明いたします。

まずは全宅連ホームページ（図1）を検索表示してください。



(図1)

ハトサポを活用するためには、(図2) トップページ右側に配置された緑色の「ハトサポ会員新規登録はこちら」という部分をクリックして新規登録を行ってください。



(図2)

「ハトサポ会員新規登録はこちら」をクリックすると（図3）新規登録画面に変わります。

（図3）

必要事項を入力して、（図4）画面下部の「上記、個人情報及び特定個人情報の取り扱いに同意する。」をチェックして「利用登録にあたり」に記載された手順を読み、「利用開始する」をクリックします。

（図4）

手続き完了すれば、メールでIDとパスワードが届きますので、(図5)「ハトサポログインに戻る」をクリックしてください。



(図5)

ハトサポログイン画面(図6)になります。



(図6)

ハトサポIDとパスワードを入力して「ログイン」をクリックすると(図7)ハトサポメニュー画面になります。



(図7)

このハトサポページのメニュー上段の右から2つめに「特約・容認事項文例集」という記載が見えます。ここをクリックしていただくと、次の画面（図8）になります。

図8は「売買編」「賃貸編」「借地権編」それぞれの文例を探す入り口ページです。



(図8)



(図9)

売買を例に、文例をご紹介します。まず緑の「売買編」をクリックしてください。利用規約に同意を求める画面（図9）に変わりますので、☐をチェックしてください。

チェックすると、文例を検索するメニュー画面（図10）に変わります。

このページでは、「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けて記載されています。それぞれ必要な事項をクリックすると文例が列記されています。



(図10)

例として「都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限等の概要」をクリックしてみましょう。このページ内で図11の部分です。



(図11)

例文が列記されたページ（図12）が表示されます。

例文を参考に、物件や契約の内容に合う文章を記載してください。文例の右側に「コピー」のボタンが用意されていますので、この機能を使うと入力の手間を省いて重要事項説明書のファイルに貼り付けることができます。

しかし、本稿冒頭に記載したとおり、不動産物件はそれぞれが个性的なものであり、その契約内容も独自の内容となることは皆様ご承知のとおりです。それぞれの内容に合わせて例文を参考に、特約事項を作成してください。



(図12)

また、現在深刻な状況となっている新型コロナウイルス感染対応として、このページの下段（図13）に「感染症等流行下での媒介契約、重要事項説明、当事者の感染」という項目もありますのでメニューをクリックして詳細をご確認ください。

感染症等流行下での媒介契約・重要事項説明、当事者の感染についての例文ページ（図14）が表示されます。



(図13)



(図14)

また、ページ最下段の「Ⅲ 参考書式」(図15)には覚書や合意書も用意されています。

以上、契約不適合に関する重要事項説明書記載例の検索方法をご説明しました。文例はたくさん用意されていますが、不動産物件や契約内容はそれぞれが個性的であり個々に合った説明が求められます。会員の皆様には十分に説明を尽くされるようお願いいたします。私個人としては、当協会の役目として重要事項説明書の特約について会員が相談し、助言できる組織的な機能が必要ではないかと思っています。

以上、今回は新規登録時の利用手順から特約事項文例の検索方法までをご説明しましたが、2回目からはトップページの「ハトサポ会員専用ログインはこちら」(図16)というメニューをクリックしてログインしてください。

今回は売買の「重要事項説明書の特約」記載を例に、全宅連ホームページの活用手順をご説明しました。

今回のリニューアルで全宅連ホームページ「ハトサポ」には多くの機能が追加されています。Web 書式作成システムも使いやすく用意され、業者情報など登録しておくマスタ機能も付加されました。これにより、業者情報や物件情報を登録しておく次回から入力の手間が省け、要事項説明書や契約書が効率的に作成できるようになっています。また、法令改正の情報やweb 研修動画なども用意され、内容が豊富になりました。

会員の皆様にはハトサポを有効にご活用いただき、業務にお役立てくださいますようお願いいたします。



(図15)



(図16)

頭の体操 (答え)

公平無私 こうへいむし

公平で少しも私心のないこと。判断が私心によって一方に偏らないこと。

減私奉公 めっしほうこう

私利私欲を捨てて公のために力を尽くすこと。



今年の3月11日で、東日本大震災から10年となります。
当時は防災についての多くの情報が、頻繁にマスメディアで取り上げられていました。
現在は、連日新型コロナウイルス関連の情報ばかりで、当時に比べると、防災への意識がだんだん薄れつつあると思います。
しかし、災害はいつ起こるかわかりません。
今一度、防災への意識を取り戻し、この機会に防災について考えてみませんか？

1 日頃からのそなえ

東南海・南海地震の発生にそなえて徳島県や徳島市でも被害を最小限にするための対策をたてていますが、何よりも大切なのはみなさんのご家庭で災害の発生にそなえて日頃からの準備が一番大切なことです。それはいつ来るかわからない地震や津波にそなえて災害から身を守るために家族で防災会議を開きましょう。それは家族一人ひとりの役割分担を決めておくことです。次に家の内外の危険な箇所をチェックして良く知っておくこと、又、家具等の転倒落下を防ぐ安全な配置をしておくこと、そして災害時の連絡方法や避難場所を確認しておくことと、非常持出品のチェックを定期的に点検しておくことです。

2 まず自分の身を守る

地震では、まず身を守りゆれがおさまったら火を消して家族やお隣の安否を確認する。

避難する時は徒歩で長袖、長ズボン、底の厚い靴にヘルメットや防災頭巾で頭を守り荷物はリュックサックに入れる。

初期消火は最初の二、三分で天井まで燃え移ったらすぐに避難する。消火器、住宅用火災警報器を早いうちにに取り付けておくこと。

電気による二次災害を防ぐためには、グラッときたらスイッチを切ってプラグをぬく。避難する時はブレーカーを切ってから外に出たら切れた電線には絶対にさわらないようにして下さい。

3 災害にそなえて

大地震が発生した時は二次災害防止のため都市ガスは供給が停止されます。ガスを使用している時に地震が発生した場合、ガス栓の近くに居たならばすぐに火を消す。離れたところに居たならば、無理をせずゆれがおさまってから火を消すように。

マイコンメーターは震度5程度を感知するとガスが止まり赤ランプが点滅します。普段からガスメーターの設置場所や復帰操作を確認しておくことです。

一人一日3リットルの水を家族人数分3日分を備蓄しておくといでしょう。

災害用伝言ダイヤル(171)をあらかじめ家族や友人で体験利用しておくことが大切です。

4 行政の災害対応について

- ・避難勧告など住民の安全確保の責任者は市町村長が行います。
- ・災害の初期においては行政の対応を待つよりも

地域に密着している消防団等の活動が早い場合があります。

- ・自治体が機能し始めるのは災害が発生してから四日目以降になりがちです。
- ・救出は遠くからくる応援よりも隣近所の人たちが頼りになります。
- ・地震時には同時多発性の火災が発生するので通常の消防力では消火がむずかしくなります。
- ・被災者が最も困ったのは「トイレ」です。

5 地域の防災活動



- ・災害はその規模が大きいほど公的機関の救助活動は制限され、限界があります。初動は自助・共助で対応するしかなく、地域防災力の向上がのぞまれています。
- ・自主防災組織は地域住民が自主的につくるもので、災害発生前には防災啓発活動、訓練の実施などをおこない、災害時には初期消火、救出、求助、避難誘導、情報の収集、伝達にあたります。
- ・災害時要援護を支援するのは地域の役目であり、地域のどこにどのような要援護者が住んでいるのかあらかじめ情報を知っていることが必要です。

6 救助、救出を身につける



- ・阪神・淡路大震災で要救助者の約8割は住民の手で救出されました。
- ・救出者の生存率は72時間でほとんどゼロとなり、できるだけ早く、遅くとも3日以内に救出することです。
- ・救出活動の三種の神器はバール、のこぎり、ジャッキです。
- ・自分が建物の下敷きになった時、助けを呼んでも気づいてもらえない場合は、ホイッスルを吹いたりピンやカンなどで人工的な音を出して助けを求めることです。
- ・救出活動では建物の倒壊やガスもれ、火災など二次災害に注意すること。

- ・災害時、要配慮者は移動や情報収集が困難であり、対応力や抵抗力が弱いなどハンディがあり、非常時にこそ保護する特別な配慮が必要になります。

7 木造住宅耐震化について



- ・南海トラフ地震は今後30年以内に70%程度の確率で起こると予想されています。県内では震度5強～7の揺れが起こり建物倒壊による被害が考えられます。
- ・阪神・淡路大震災で倒壊した家屋の多くは昭和56年以前に建てられた木造住宅でした。この地震では6千人を超える人命が失われました。全壊した住宅は10万戸に及び、死亡原因の8割以上が家屋の倒壊による圧迫死でした。そこで
- ・まず耐震診断をお受け下さい。
- ・耐震診断とは建物が地震に対してどの程度耐えられるかを総合的に判定することです。耐震診断員が構造の評価を数値で表します。
- ・耐震診断員とは、県に登録した建築事務所に所属する建築士で、県の講習を受け登録しています。（徳島県木造住宅耐震診断員、耐震改修アドバイザーの登録証を持っています。）

・診断する住宅はどんな住宅ですか？

次のすべてに該当する木造住宅です。（併用住宅、共同住宅、長屋、借家も対象です）

- ①昭和56年5月31日以前に着工したもの
- ②在来軸組構法、伝統構法で建築されたもの（プレハブ、ツーバイフォーは除かれます）
- ③地上3階建てまでのもの
- ④現在も居住しているもの

・診断費用はいくらかりますか？

※徳島市にお住まいの方は無料です。（平成27年度現在）

・耐震診断の進め方

- ①お住まいの市町村窓口に申込みをして下さい。
- ②市町村から診断対象住宅に選ばれた旨の通知が届きます。
- ③耐震診断員が訪問日の調整のために電話をし

ます。

- ④打合せの訪問日に、耐震診断員が調査を実施します。
- ⑤耐震診断員が再度訪問し、診断結果を説明します。

8 火災と防災



- ・火災を鎮圧消火するには燃焼の三要素である酸素、温度、可燃物のいずれかを取り除くことです。消火方法としては冷却消火や窒息消火が考えられます。
- ・地震の時の大火においては火災が同時に多発するとともに、火災旋風や飛び火が発生しやすくまた、家屋の倒壊によって被害が大きくなります。
- ・地震時の大火の対策としては消火体制の整備や広域避難場所が必要となります。

9 災害情報



- ・地震の後で知りたい情報は時間の経過とともに変化していきます。
 - ①余震の可能性
 - ②家族や知人の安否
 - ③地震の規模や被害の程度
 - ④ガス・水道・電気。交通機関などのライフラインへの影響などに変化していきます。
- ・情報がないというのも実は被害が大きいことを示す大事な情報なのです。
- ・家族や知人の安否に関する情報を知るにはNTTの「171」など電話会社の伝言サービスを利用するのがもっとも効果的です。
- ・災害時の情報を知るためにテレビ・ラジオ・新聞などのマスコミの利用が効果的です。

10 大地震発生時に会社にいたら



- ・災害発生時の帰宅はむやみに移動しないで実施

される交通規制をよく理解すること。

- ・会社・事業所にとどまる従業員はその地域の救援活動の担い手となるように心がける。
- ・事業者は交通機関がストップした場合に帰宅困難者の解消をはかるよう心がけておくこと。

11 大地震発生時に運転者は



◎一般道路を走行中の時は

交差点をさけ道路の左側端によせて停車する。エンジンを切りエンジンキーは付けたままとする。窓をしめドアはロックしないで貴重品は車内に残さないように。

◎高速道路を走行中の時は

あわてずに減速した後、右車線をあけて左側によけて停車するエンジンを切ってハザードランプを点滅させておくこと。カーラジオで情報を把握すること、なお家族との連絡や避難には車を使用しないように。

12 災害時の医療について



- ・避難生活では常用薬の紛失や手持の薬を飲みきってしまい不足が起こることが多い。
- ・関連死では新たに発病することよりも持病の悪化や常用薬の不足により発症することが多い。
- ・水分不足で血液の粘りが増し脳梗塞や心筋梗塞を起こす危険が高まる。
- ・トイレに不自由する避難所ではトイレに行かないですむように水分摂取をへらしがちになるため十分な注意が必要です。
- ・エコノミークラス症候群とは、ふとももからひざの奥にある静脈にできた血栓が血流によって肺に行き、肺の血管につまって、呼吸不全を起こしてしまうことを言います。
- ・クラッシュシンドロームは、筋肉が圧迫されて損傷すること、および圧迫による血流障害で筋肉細胞が壊死されることで起きます。その疑いがある時は水を大量に飲ませ保温や加温をするとういでしょう。

- ・トリアージとは救護所へ到着した順番に治療するのではなく、緊急度と重症度によって治療の優先度を負傷者ひとりあたり数十秒から数分間のうちに決定することをいいます。
- ・トリアージを行う者はたとえ医師であっても一切の治療行為をしてはいけません。
- ・トリアージタグの取り付けは右手首、左手首、右足首、左足首、首の順で衣類や靴につけてはいけません。
- ・トリアージタグは赤と黒の区別が重要で要援護者は子供、女性、老人、障害者が優先的に治療を必要とします。

13 津波が来たら



安心して暮らせる地域のきずな、それは助け合いです。そのために防災についてもう一度考えましょう。大切なのは、皆さんのご家庭で災害の発生に備えて日頃からの準備をしておくことです。まずはいつ来るか分からない地震や津波に備えて災害から身を守るために家族で防災会議を開きましょう。それは家族一人ひとりの役割分担を決めておくことです。次に家の内外の危険な個所をチェックして良く知っておくことです。また家具等の転倒や落下を防ぐために安全な配置をしておくことが大切です。そして災害の時の連絡方法や避難場所を確認しておくことです。また非常の時の持出品のチェックを定期的に点検しておきましょう。

防災マップとは、災害が発生した時に災害現象により影響が及ぶと想定される区域及び避難に関する情報を地図にまとめたものです。防災マップを常に防災意識の向上に役立てることは、地域のコミュニケーションのために大切なことです。

「津波防災」には

- ・津波警報がでたらすぐ避難すること。
- ・津波は何波もやってきます。
- ・津波は川を遡上します。
- ・平坦な海岸地域では鉄筋の避難ビルへ逃げることに。
- ・地震のゆれが弱くても大津波の来ることがあります。
- ・地震の感じがなくても大津波の来ることがあります。
- ・津波は火災をよぶことがあります。

◎津波からの避難行動

津波が来る恐れのある場合は、一刻も早く指定緊急避難場所（津波避難ビル、緊急避難場所）などに避難してください。

津波が来る恐れのある場合、避難は「遠くへ」よりも「より早く、より高くへ」が基本です。強い揺れ、また弱くてもゆっくりとした長い揺れ（地震の揺れ）を感じたり、津波警報・大津波警報が発令された場合には津波から命を守るため、ただちに津波避難ビルや近くの高い堅牢な建物、高台などに避難してください。

◎津波避難の注意点

- ・地震の揺れを感じたら、津波警報・大津波警報を待たずにすぐ避難する。
- ・地震の揺れを感じなくても、津波警報・大津波警報が発表されたらただちに避難する。
- ・津波は繰り返し襲ってくる（数時間は続く）ので、津波警報等が解除され、周囲の安全が確認されるまで自宅などには帰らない。

◎津波ビルの指定条件

- ①鉄筋コンクリート造等の堅牢な建物（耐震性を有する建物）
- ②津波の基準水位以上の床標高を有する建物
- ③避難に有効な階へ入り口から自由に入ることができる建物など





焼き厚揚げの ニラだれ



出来
上がり
料理



材料
(4人分)

厚揚げ 2 枚……………260g
 <ニラだれの香味野菜>
 ニラ…………… 30g
 ネギ…………… 5cm
 ショウガ小 1 かけ…………… 5g
 赤トウガラシ…………… 2cm
 <ニラだれの調味料>
 酢・しょうゆ…………… 各大さじ 1
 砂糖…………… 小さじ 1/2
 オイスターソース…………… 小さじ 1
 こしょう…………… 少々
 ごま油…………… 大さじ 1/2

作り方

- ①ボウルに、ニラだれの調味料を合わせ、混ぜておく。
- ②ネギはみじん切りに、ショウガはすりおろし、赤トウガラシはキッチンばさみで小口切りにして、すべて①に加える。
ニラは端から細かく切って、加え混ぜる。
- ③厚揚げは半分に切る。フライパンに入れ、中火で両面をカリッと焼く。
食べやすく切って皿に盛りつけ、ニラだれをかける。

ワンポイント アドバイス



厚揚げは、油で揚げていることもあり、豆腐よりもカロリーは高いですが、実は大豆製品の王様と呼ばれるくらい栄養価が高く、たんぱく質やカルシウム、マグネシウム、イソフラボンが豊富に含まれています。

カロリーが気になるのであれば、調理時に熱湯をかけて油抜きをすれば、余分な油を落とすこともできます。

そのため生活習慣病や肥満予防、またダイエットにも効果的とされています。

安価で、調理もしやすく、健康にも適した厚揚げを使った料理を家で過ごす時間も増えたこの機会にチャレンジしてみるのもいいのではないだろうか。



コブシ

早春の花といえば、コブシを連想する人もいるでしょう。開花すると、一面に付けた白い花は遠くからみても美しく、優雅な芳香を放ってとても印象的です。コブシの生薬名は辛夷^{しんい}といい、この生薬はつぼみを使います。つぼみから少しでも白い花卉が見えると、効果がほと

んどなくなってしまうのです。

1日につぼみ1～3個を煎じて服用すると、蓄膿症や鼻水などの鼻の病気、頭痛やめまいなど頭部の病気に効果があります。頭部の病気に効果がある生薬は少なく、脳の白蟻化^{はくろうか}（認知症の初期症状）を防ぐ作用があるイチョウや、認知症防止に効果がある柿の種子などとともに、大切な生薬です。

山野にも自生していますが、庭木としてもよく栽培されています。

また、薬効がないものの、花が終わった後に採集し、三杯酢や天ぷらなどにして食べてみてください。きっとそのおいしさに驚くと思います。



シャクヤク

シャクヤクは、根を乾燥して生薬の芍薬^{しゃくやく}にします。鎮痛^{けい}、鎮痙、鎮静、利尿剤として胃痛、胃痙攣、腹痛、腰痛、神経痛などの痛みや痙攣を和らげる効果があります。

また、花卉も、乾燥後に粉末としたものをおろしショウガや砂糖を加えて服用すると、風邪にも効果的です。

花卉は、薬として服用するだけでなく、薬膳としてもおいしく食べることができ、瓶に入れ、砂糖と水を入れておくと、数週間でおいしいシャクヤク酒かシャクヤク酢ができます。そのまま飲んでも料理に使ってもよいでしょう。

分量は、花卉を梅酒の瓶（1.8ℓ）に半分以上入れ、砂糖を百^びと水を瓶の六、七分目まで入れて置いておくと発酵します。

花卉を洗うと発酵しにくいので、洗った場合は酵母菌かコウジ菌を足しましょう。

シャクヤクは、鉢植えでも十分開花させられるので、ベランダなどで栽培しよう。ただ、直射日光が当たり、温度が高くなる場所では、鉢の下をすかせ風通しをよくし、根の温度を下げる工夫が必要です。

会員の異動

新入 会員の ご紹介

- 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徳島中央支部
- ②積水ハウス不動産中国四国株式会社
高松営業所 徳島店
- ④西尾 大輔
- ⑤西尾 大輔
- ⑦徳島市中洲町2丁目7-2
グランマストハーバーヴェー 1F
- ⑧TEL 088-625-7218
FAX 088-678-7401
- ⑨テニス



- ①徳島中央支部
- ②有限会社 Pacific Investment
- ④清水雄一朗
- ⑤照屋 純一
- ⑦徳島市秋田町1丁目50番
- ⑧TEL 088-623-7551
FAX 088-623-7552
- ⑨テニス

- ①徳島中央支部
- ②トミダ商事
- ④馬詰 至宏
- ⑤馬詰 至宏
- ⑥馬詰 稔
- ⑦徳島市富田橋3丁目25-3
- ⑧TEL 088-625-5245
FAX 088-625-5294



- ①下板支部
- ②Athlete 〜アスリート〜
- ③アスリートの様なストイック
さでお客様の願いと向き合
います
- ④石川 浩士
- ⑤石川 浩士
- ⑦板野郡藍住町徳命字小塚東29-10
- ⑧TEL 0884-49-4964
FAX 088-679-9051
- ⑨サーフィン、バイク、釣り、
スノボなど



■廃業

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	廃業年月日	備 考
徳 島 南	テクノホーム徳島(株)	賀勢 正和	徳島市昭和町 1 - 11	R 2 . 9 . 23	合併
徳島中央	(有)アーバンエステート	林 壽一	徳島市東出来島町 9	R 2 . 10 . 18	解散
徳島中央	(有) ル ー ム サ ー チ	尾形 康雄	徳島市中徳島町 2 - 32	R 2 . 10 . 30	
徳島中央	ト ミ ダ 商 事	馬詰 稔	徳島市富田橋 3 丁目25 - 3	R 2 . 11 . 5	
徳島中央	山 善 不 動 産 (有)	山本 道芳	徳島市南出来島町 1 - 7	R 2 . 11 . 25	解散
鳴 門	こ い け や 不 動 産	小池 都恵	鳴門市撫養町小桑島字前浜59	R 2 . 11 . 27	

■組織変更

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	免許年月日	備 考
県 西	合同会社三宅不動産	三宅 朝晴	美馬市脇町字拝原1694 - 8	R 2 . 12 . 1	個人→法人



編集後記

2021年の幕開けは、昨年末からの新型コロナウイルス感染拡大第3波の感染拡大をうけ、主要都道府県では、緊急事態宣言が発表され、全国的にも自粛生活を余儀なくされております。また、不動産業界においては「不動産における新型コロナウイルス感染予防対策等ガイドライン」をもとに不動産業務に取り組むことが、求められております。

会員の皆様におかれましても、想定外の生活様式となっておりますが、人として不動産業者として共に力を合わせて、この困難を乗り越えて行きましょう。

最後になりましたが、2021年は、新型コロナウイルスが収まり、会員および従業員またご家族の皆様にとって、幸せを感じられる一年となりますことを心からお祈りしております。

今後も『TOKUSHIMA TAKKEN』をご愛読いただきたいと思います。

広報委員長 八 田 隆 志

広報委員会からのお知らせ
ご寄稿ください！

○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、川柳などのご寄稿もお待ちしております。

協会事務局広報担当：福富
(TEL: 088-625-0318 メールアドレス: t36takken.fk@gmail.com)

「TOKUSHIMA TAKKEN」第173号

発行日 令和3年2月1日

発行人 会長 清水 哲也

編集人 広報委員長 八 田 隆 志

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)
