

The Weekly Report of

Hakodate North R.C.



函館北ロータリークラブ会報

2002～03年度
国際ロータリー・テーマ



2002～03年度
国際ロータリー会長
ピチヤイ・ラツクル

慈愛の種を播きましょう

小笠原 孝会長テーマ 『仲間を増やしロータリーを広めよう!』



2月5日会員卓話 大谷賀津雄 会員

《第1906回例会》 第29号 2月12日(水)

本日のプログラム

「ユネスコの奉仕活動」

函館ユネスコ協会副会長 本吉 美恵 さん

★会長 小笠原 孝 ★幹事 増田定雄

例会場：函館国際ホテル 〒040-0064 函館市大手町5-10 TEL23-5151
例会日：毎週水曜日 12:30～13:30 事務局 函館市大手町5-10 ニチロビル4F TEL23-3870

1. 免許業者であること。
2. 専任宅地建物取引主任者が経験豊富で有能であること。
3. 社長または代表者が有資格者であること。(専任取引主任者が職も望ましい。)
4. 報酬についての十分な説明をする業者であること。
5. 所属団体として組織力が上であると思われる(社)全国宅地建物取引業協会加盟の業者であること。

どこかで発行の本に書かれておりましたが、社長さんが身に付けている時計・靴等、業者を判断するなどは、ばかげた話です。大事な資産の取引を依頼するのですから、信用ある経験豊富な業者を選定することは重要でありますし、経歴等も重要なことは言うまでもないと思いますが、私が思う五つのポイントを基本に選んで載ければまずまちがいはないと思います。

次に業者の知識不足と当事者の誤解により損害賠償をしなければならなくなった例で内容は省略しますが取引上で次の文言①「同時抹消」②「実測引渡」が出てきた場合は特に注意が必要です。また税金に関する詳細は業者の説明だけではなく、税理士に確認することをお勧めします。

また参考までに、賃貸借契約の明け渡し時の原状回復がトラブルになっております。欧米諸国では契約主義で、契約した事は全て契約書に従い処理する考え方がですが、日本においては消費者あるいは入居者保護とする考え方がたまたえ契約書に記してあっても、その通りには判決が出ておりませんでしたが、新築オプティマスビルを5年程借りていた法人が明け渡し時にビル側から「可能な限り新築当時の原状に戻して返還せよ」との請求を受け、過大要求と思われましたが、H12.12.27東京高等裁判所第5民事部において全面的にビル側の請求を認めます。居住用ではまだ同様の判例はありませんが、今後事業用として借りる場合は注意して契約する必要があると思います。ご静聴ありがとうございました。

(会報担当者：藤野 明信 委員)

◎ 1月15日出席報告

会 員	47名	出席率対象会員		45名
		出席	規定免除会員	
出席	30名	当日欠席	15名	
他クラブ出席	2名	出席合計	32名	
出席率				72.73%

・テレビオンサービス(例会移動案内)電話26-3170番

次回・2月19日
プログラム

「夜間例会(七飯R.C.との合同例会)」
ホテルオーケラント ホーリング大会 18:00 集合
例会・懇親会 19:00

2月5日の記録

◎司 会 小笠原 孝会長 ◎斉 唱 君が代、それでごロータリー

●名譽会員 市川 芳夫 氏 ご逝去に対し、黙祷

★誕生祝 竹谷会員(4日)、西尾会員(14日)、増田会員(16日)

★結婚祝 山下(補)会員(23日)

◎会長報告 小笠原 孝会長

○既にご承知の通り名譽会員の市川芳夫氏が2月3日ご逝去されました。市川さんは、1972年会長、1982年第7分区の分区分代理を務められました。お通夜は本日午後6時、告別式は6日午後1時より西別院で執り行われます。謹んでご冥福をお祈りいたします。

◎委員会報告

●親睦活動委員会 増山 正委員長

2月19日は合同夜間例会です。多数のご参加をお願いします。

◎幹事報告 増田 定雄 幹事

○当クラブ2月19日の例会は七飯R.C.との合同例会を開催致します。準備の都合上2月12日までに出欠の有無をお知らせ願います。

○昨年11月に開かれた地区大会のアグネスチャンさんの記念講演ビデオテープが届きましたので希望の会員は幹事迄。

○2月26日の例会時にクラブアツセンブリーを行います。

○本日例会終了後、理事役員会を開催致します。

○函館亀田R.C.2月10日自主体会、17日夜間例会に変更です。

◎親睦活動委員会 渡部 二康 委員

ニコニコBOX投入報告

小笠原会長……月ははじめです。

- 新 会員…… ”
- 金子 会員…… ”
- 今井 会員…… ”
- 柴崎 会員…… ”
- 斉藤 会員…… ”
- 西尾 会員…… 誕生月です。
- 増田 会員…… 誕生月です。
- 竹谷 会員…… 退院してきました。
- 紫前 会員…… 月ははじめです。
- 中川 会員…… ”
- 藤野 会員…… ”

- 森 会員……市川先生のご冥福をお祈りして。
- 千葉 会員……月ははじめです。
- 久保田会員…… ”
- 田畑 会員…… ”
- 大谷 会員……今日は私の卓話で申し訳ございません。
- 山下(補)会員……結婚月です。

◎会員卓話 「不動産業界の話あれこれ」 大谷 賀津雄 会員

会報には「不動産業界の話あれこれ」とありますが、当業界も不況の影響で明るい話はなく、お話しすると暗い事ばかりになると思いますので、今日は皆さんに不動産業者がどういうものか、その選ぶ私が思うポイント、また不動産の取引をする上での注意点等をお話したいと思えます。少しでも皆さんが今後不動産の取引をする上で参考にしてください。

まず不動産業者とはですが、不動産取引を業とするものは、その要件として免許を取得しなければなりません。免許には都道府県の知事免許と二つ以上の都道府県に事業所を設置する場合の国土交通大臣免許があります。また免許を取得するには、国家資格であります宅地建物取引主任者を一事業所の従事者5名に対し、専任主任者として1名を要し、保証金1000万円を預託するか、または保証協会に加入し、分担金60万円を預託することが要件となっております。ですから免許を受けていないものは無免許業者であり、いわゆるブローカーです。たとえその者が国家資格である宅建主任者の資格を有する者であっても、免許業者でなければ取引が対しなら責任を負うものではなく、保証もしいのです。免許業者のほとんどは(社)全国宅地建物取引業協会または(株)全日本不動産協会のどちらかに加盟しております。ちなみに道建協会函館支部所属業者は約200業者、全日本函館支部所属業者は約90業者として、全道及び全国的に比較しましても全国宅建協会所属業者が多勢であります。

私の会社も宅建協会所属でして、私は現在支部役員(運営委員)及び保証協会道本部より苦情弁済業務の嘱託員を務めております。当協会においては、市内宮前町に函館支部があり、職員を常駐するとともに、保証協会道本部よりの嘱託員が常時、相談を受け付けております。また協会の業務研修会を年3回(道本部主催1回、支部主催2回)開催をはじめ、多額の研修会を開催し、協会の業務向上に努めております。

さて、実際に業者が取引に関与する場合ですが、取引前には必ず専任取引主任者がその資格証を提示し、重要事項等を説明の上、その書面を交付することになっております。また業者の報酬いわゆる手数料ですが、取引を大きく二つに分けて説明しますと、売買と賃貸借の取引があり、売買の場合の仲介業務では売買価額が200万円迄が5%、～400万円迄が4%、400万円超が3%(簡易算定、400万円超の場合は3%+6万円)となっております。売主・買主の双方が負担、売主・買主どちらか一方の代理業務の場合はその倍額が上限報酬となっております。賃貸借の場合は、仲介、代理業務にかかわらずその倍額の礼金・権利金等の授受がない取引では賃料の1カ月分が上限報酬となっております。函館においては借主が負担するの一般的なようになっております。以上より当事者が特別な依頼をした実費経費以外の企画料または広告料等と称し、上限報酬を超える報酬を要求する事は宅建業法に違反します。

以上のことから、皆さんが不動産の取引を依頼する業者を選ぶ私が思うポイントとして五つあります。