

ラビット通信 12号

(公社) 全日本不動産協会 愛媛県本部 広報誌

2025年1月



野口孫市設計 近代洋風建築【日暮別邸記念館】新居浜市王子町

【研修のご案内】

- 令和6年度 第4回法定研修会
令和7年1月21日(火) 松山市総合コミュニティセンター 3階 大会議室
- 令和6年度 ステップアップトレーニング(賃貸基礎編(住居用))
令和7年2月25日(火) 松山市総合コミュニティセンター 2階 第6・7会議室
- 令和7年度 第1回法定研修会
令和7年6月10日(火) 松山市総合コミュニティセンター 3階 大会議室

愛媛県本部 理事 挨拶

皆さま、はじめまして。

全日本不動産協会愛媛県本部の理事を務めさせていただいております、阿部一大（あべ かずひろ）と申します。

私は現在、松山市西一万町にある「株式会社阿部総合鑑定所」に所属し、不動産鑑定士として不動産の適正な評価やコンサルティングに携わっております。また、不動産仲介業も手掛け、不動産に関わる幅広いニーズに対応し、お客様の大切な資産の最適な活用をサポートしています。さらに、収益物件のリフォームにも自ら取り組み、DIYを活かして物件価値を向上させる努力を続けています。

趣味はDIYと自転車です。DIYでは、収益物件のリフォームに加え、経営する飲食店で内装デザインや空間づくりにアイデアを取り入れています。地域の皆さまが集い、リラックスできる場を提供することを目指し、日々工夫を凝らしています。

また、自転車では実業団チーム「TEAM LUPPI」に所属し、JBCF（全日本実業団自転車競技連盟）のレースに参加していますが、レースだけでなくひとり旅にも情熱を注いでいます。2024年には大阪から東京まで500km、さらにベトナムのハノイからホーチミンまで1,700kmを自転車で走破しました。海外で誰も私を知らない、何者でもない状況での旅は、自分の力で問題を解決し、未知の価値観に触れる大きな刺激となりました。この経験は仕事にも生きており、柔軟な発想と行動力を持って、お客様一人ひとりに寄り添った提案を心がけています。

理事として、不動産業界の発展と地域社会の活性化に尽力してまいります。DIYで培った「自ら動き、創り出す力」と自転車旅で得た「柔軟な視野」を活かし、皆さまのお役に立てるよう努力を続けます。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。



阿部 一大 理事



住友家 第15代当主 友純男爵の別邸【日暮別邸記念館】

INFORMATION

令和6年度 不動産開業セミナーを開催しました。

令和6年度は総本部が全会員数4万社を目指し、事業開始年度において会員数500社までの地方本部については前年度期末における遊休財産保有状況（遊休資産とは、事業で利用するために取得したにも関わらず、何らかの理由で使用されていないまたは稼働していない資産のこと。）を勘案して入会金30万円減額キャンペーンを実施。本年度から愛媛県本部も対象となり、開業セミナーの開催を愛媛県本部事務局会議室で6回計画し、一般者：13名の方が参加されました。

全セミナーの講師は研修広報委員長的美崎敏昭副本部長が担当、1回目の体験談は宅建LAB：代表 井上飛雄間氏が、入会案内は組織・入会審査委員長の川添紀明副本部長が担当しました。（前回の広報誌11号でも、関連掲載）



第6回 会場風景

- 第1回： 7月27日（土）：4名
- 第2回： 8月24日（土）：2名
- 第3回： 9月28日（土）：0名
- 第4回：10月19日（土）：0名
- 第5回：11月16日（土）：2名
- 第6回：12月14日（土）：5名 計13名



美崎敏昭講師：研修広報委員長（副本部長）

令和6年度 四国地区協議会正副会長及び総務・財務合同会議に出席しました。

令和6年8月22日（木） 12時00分から香川県高松市にあるJRホテルクレメント2階「華の間」において、令和6年度正副会長及び総務・財務合同会議が開催されました。当日の議題は「四国4県の統一CMの制作提案に関する件」で審議を行いました。

前回の四国地区協議会では各県が持ち寄ったCM制作会社の見積書を検討し、低額であった香川県本部、徳島県本部の2件についてその内容を検討した結果、1票差で徳島案のティラノサウルス着ぐるみレースによるCMが決定。後日、愛媛県本部の上谷本部長（変装：ダニー）がギター演奏、徳島県本部の米田本部長、高知県本部の中澤本部長、他1名が着ぐるみに入り「爆走！爆笑！レース」を徳島県の吉野川河原で行い撮影。各県本部がテレビ局を通じて放映を行いました。

愛媛県本部では2ヶ月間時間設定してテレビ放映、また、松山市大街道にあるアマダコーヒーズ 大街道店の壁面大型ビジョンでも1週間放映しました。（前回の広報誌11号でも関連掲載）



会場 風景 左側：上谷本部長



左側：米田香川県本部長 右側：中澤高知県本部長



打ち合わせ 会場風景

令和6年度地方本部事務局研修会が全日東京会館にて開催されました。

令和6年9月6日（金）13時30分～東京都千代田区平河町にある全日東京会館2階「全日ホール」において地方本部事務局職員の研修が5年ぶりに開催されました。

当日は各地方本部から事務局長1名が出席、愛媛県本部は沖野事務局長が参加しました。

研修は3部構成で開催され、1部（60分）はアンガーマネジメントトレーナー：千原圭子氏による「職場に活かすアンガーマネジメント」、2部（60分）は監査法人MMPGエーマック：代表社員 和田一夫氏「公益法人会計について」、3部（30分）は総本部事務局の各担当者から「総本部からの連絡事項」として、各々講義と連絡事項の説明が行なわれました。

1部の千原圭子氏による講義「職場に活かすアンガーマネジメント」では、人間が抱える混沌とした怒りや悲しみ、劣等感などを自分の中で整理し、その状況を客観的に見ることで、怒りなどの強い気持ちが生じても、それを適切にコントロールし、問題解決を図るというコミュニケーション能力・実務能力を高めるための講義が、2部の和田一夫氏による「公益法人会計について」は公益法人という特殊な会計処理方法についての講義が行われました。その後、懇親会がホテルグランドアーク半蔵門3階「光の間」で開催され、参加者一人一人の自己紹介などが行われ、無事終了しました。



研修中の撮影は禁止のため開催前の会場風景



全日東京本部の中にある「全日ホール」

令和6年度第2回法定研修会を新居浜市市民文化センターにて開催しました。

令和6年9月17日（火）13時30分から新居浜市市民文化センター3階視聴覚教室において、令和6年度第2回法定研修会を開催しました。

開催に先立ち研修広報委員長で副本部長の美崎敏昭氏から挨拶の後、本研修は3部構成で実施、1部は県本部の顧問弁護士である田所法律事務所：重松大輔弁護士による「原状回復をめぐるトラブルとガイドラインについて」、2部は独立行政法人住宅金融支援機構四国支社地域連携グループ：立花直大氏による「フラット35のご活用方法について」、3部は中岡淳子税理士事務所：中岡淳子税理士による「不動産税制の改正点と宅建業おける留意点について」実施。1部については令和5年3月に国土交通省住宅局参事官発行の「原状回復をめぐるトラブルとガイドラインに関する参考資料」を基に行われ、3部については元高松国税局査察官（通称：マルサ）の中岡淳子氏を初めて招聘、参加会員様は新居浜市以外に松山市、西条市、四国中央市から37名が受講されました。なお、閉会の挨拶は東予地域担当の大原久雄理事が行い、また、同内容で11月7日（木）同時段で南予地域の会員様対象に西予市教育保健センター4階大ホールでも第3回目を開催、26名の会員様が受講されました。年明けの1月21日（火）には、松山市総合コミュニティセンター：3階・大会議室において「落語で学ぶ相続と不動産」と題して、東京都本部所属の会員である「きざきFPオフィス株式会社：代表取締役 木崎海洋氏を招聘し、第4回法定研修会を開催します。また、三井住友海上火災保険株式会社 四国西支店 松山支社からは、講師に社員の竹本将希氏を招き「全日会員様専用火災保険募集スキームについて」説明を行って戴くことになっておりますので、ご期待下さい。なお、第4回の法定研修会については、一般者からの聴講者先着20名の参加を募集しています。



美崎敏昭：研修広報委員長 挨拶



研修風景



講師：顧問弁護士 重松大輔 氏



講師：税理士 中岡淳子 氏



講師：独立行政法人住宅金融支援機構
四国支社地域連携グループ：立花直大 氏



閉会の挨拶：大原理事

令和6年度 ラビット会では前期・茶道倶楽部を開催しました。

令和6年9月26日(木) 13時00分～15時00分、令和6年度 ラビット会：前期茶道倶楽部を開催しました。今回は、人間国宝 高橋経典作 南鐙撮霰平丸釜添唐銅鬼面風炉を使った夏のお手前を行いました。茶の湯では、5月～10月までを風炉(ふる)の季節、11月～翌年4月までを炉(ろ)としています。また、最も大きな違いは、釜をどのようにかけるか(湯の沸かし方)です。

風炉の季節には風炉を据えて釜を懸け、炉の季節は茶室に炉を切つて(畳に埋める形で)釜を懸けるため、風炉は可動式、炉は固定式をイメージさせます。暖かい(また、暑い)風炉の季節(5月～10月)は暖風炉とお客様との距離を離し、寒い炉の季節(11月～翌年4月)は炉とお客様が近くなることで、お客様を温める効果があります。風炉は点前(てまえ-茶を立てる作法)の種類や使う道具によって据える位置が変わります。風炉は、もともと皆具(茶の湯で台子や長板に飾る茶道具)のひとつとして、台子(だいす-水指などの茶道具を置くための棚)の上に飾っていた道具で、一般的に唐銅の切掛風炉が使用されていました。今回は、上谷本部長の四国4県の県本部が仲良くしていきたいという思いから、香川県本部の井関由佳事務局長を正客(茶会としての最上位の客：来賓)としてお迎えし、茶道倶楽部員12名が、沖野事務局長宅茶室において、洗い茶巾という酷暑の頃に行う薄茶点前の趣向を行いました。このお点前は平茶碗に水を入れ、茶巾をたたまずに流しておくことで、涼感を演出します。例年、この茶道倶楽部では、冬の季節に本茶会を開催しており、炉から風炉への夏バージョンは初めてで、参加された部員の方々は神妙な面持ちでお点前を沖野宗智(美智子)講師から順番に一人一人が指導を受けました。



洗い茶巾



蓋置 一閑人



主菓子

※(一閑人)というのは器の蓋や淵の部分に井戸をのぞきこむようなかたちでちよこんと存在する人形の装人は「暇人」という意味



沖野宗智(美智子)講師



右側：上谷 進 本部長



左側：井関 由佳
香川県本部事務局長



右側

㈱森林計画：代表取締役 武田素子氏



中央

福屋不動産㈱：大谷比呂子氏



中央

myhome.jp㈱：代表取締役 乗松佳子氏



中央
福屋不動産(株)：川田ふじ枝 氏



左側：日浅 正司 理事



左側：岡村 美鈴 理事



左側
(株)タイキハウジング：樫原智香 氏



左側
(株)タイキハウジング：岡村侑磨 氏



人間国宝高橋経典作 南緯攝殿平丸釜漆唐御免面風炉
龍脚、繪唐津焼さ水指、加賀の時絵師角出俊平作 青徳中環
内裏地、香露阿弥作 色絵 一人 宣旨、小林太次大徳
寄書梅院住職作 茶杓「好白」、韓国人間国宝柳根滋（海
剛）作 建水、夏用風炉充屏風

総本部（公社）不動産保証協会主催の「公開弁済委員会」が、道後温泉ふなやで開催されました。

令和6年9月27日（金）13時30分から道後温泉ふなや本館3階「光輪の間」において会議室において四国地区を対象とした「公開弁済委員会」が開催され、四国各県の本部長、取引相談委員、副管理役、事務局関係者が参加しました。はじめに弁済委員会の大鎌委員長、坊副理事長から開会の挨拶後、内藤副委員長の司会により認証申出のあった新規案件4社：4件について審議が行われました。認証申出を行った県本部からは内容説明・答弁のため取引相談委員長、副委員長又は事務局員が出席、1件当たり持ち時間30分の予定が大きくオーバーするなど、白熱した審議が行われました。各案件の内容については公表できませんが、案件によっては却下、継続審議になるなど、非常に判断が難しいものばかりであり、委員会終了後には、当日配布された各案件の資料は漏洩防止のため総本部担当者により回収されました。



中央：大鎌 弁済委員長



会場風景

愛媛県本部では会員様所属の従業員向け「令和6年度の宅地建物取引士資格試験合格に向けた模擬試験」を開催しました。

令和6年10月5日（土）13時00分から県本部3階会議室において、令和6年度全日スペシャル講座宅建模試を開催しました。事前申込みでは11名の方から申込みがありましたが、急に入った仕事の関係で1名が欠席、最終10名の方が受講となりました。

当日は、実際の本試験時間にあわせて日建学院から提供された問題用紙と回答記入用（マークシート）を受講者に配布して実施。模擬試験終了後は上谷本部長から手書きの回答説明資料を元に解説があり、受講者は真剣な面持ちで受講されていました。

なお、本年度は、4名の合格者を得ることができ、弊協会からはお祝いとして商品券を贈呈しました。



講師：上谷 進 本部長



講義風景

全日スペシャル講座宅建模試・参加者名簿

開催日：令和6年10月5日（土） 13時00分～16時30分

no	受講者名	所属会社名
1	政木 早苗	株式会社エスピーイノベーション
2	副 晴彦	アイコー開発株式会社
3	小田 裕子	株式会社えざき
4	岡村 侑磨	株式会社タイキハウジング
5	川田 慎太郎	福屋不動産株式会社
6	横内 かなみ	大一ガス株式会社
7	ダシルバマヤ 海輝（カイキ）エステバン	礎株式会社
8	延原 萌	株式会社関西建物
9	樋口 翔花	T-コンサルティング株式会社
10	洪 亮	株式会社関西建物

申し込み順に記載

（敬称省略）

第50回 衆議院議員選挙2024愛媛では自由民主党立候補者3名に対して全日より推薦状を公布しました。

令和6年10月9日衆議院が解散、公示10月15日、第50回の衆議院議員選挙が10月27日（日）行われましたが、それに先立ち全日愛媛県本部では、長谷川淳二氏（愛媛三区）、井原巧氏（愛媛二区）、塩崎彰久氏（愛媛一区）に対して、推薦状を各選挙事務所の上谷本部長、各副本部長、各理事が届けました。当日は各立候補とも街宣活動で忙しく、不在で直接渡すことができませんでしたが、各事務所では非常に喜ばれました。



左側より：遠山理事・沖野事務局長・上谷本部長・長谷川事務所事務局長・畑中理事



左側より：塩崎東京事務所秘書・上谷本部長

選挙結果：長谷川淳二氏（102,587票を獲得 当選）塩崎彰久氏（105,498票を獲得 当選）

11月21日（木）佐賀市民文化会館で「第60回全国不動産会議」佐賀県大会が開催されました。

愛媛県本部からは上谷本部長はじめ理事数名が参加しました。今回の全国大会のテーマは、「魅力満載、さあ行こう佐賀～風の時代に巻き起す『シン・がばい旋風』～」で、全日佐賀県本部長千北政利氏の歓迎の挨拶の後、総本部理事長の中村裕昌氏より、「地方都市には大都市にない伝統や豊かな地域資源が有り、これ等を活用して、人口減少などを起因とする空家などの課題に取り組み、地域の魅力を更に高める必要が有る。」などの挨拶があり、その後、佐賀県知事等から祝辞が述べられました。恒例の基調講演では、佐賀市副市長 鈴木宏一郎氏による演題「SAGA2024 国スポ・全障スポ レガシーを未来へ」があり、記念講演としてテレビでもお馴染みの弁護士、本村健太郎氏による「本村弁護士の行列のできない法律相談所「がばい！よかばい！佐賀に来てくんじやい」～人口減少時代の定住促進～」の講演がありました。大会終了後は会場を「ガーデンテラス佐賀ホテル&リゾート」に移して懇親会が開催され、全日本不動産政策推進議員連盟会長の衆議院議員 野田聖子氏等、来賓の方々も同席され、参加会員との交流も盛大に行われました。



会場風景



会場風景



野田聖子議員 挨拶

令和6年度 第2回女性部会（ラビーズえひめ）では研修会（不動産の物件調査に関する実務）を開催しました。

女性部会では12月11日（水）15時00分より愛媛県本部事務局3階会議室において、不動産の物件調査に関する実務研修会を開催しました。

今回の研修会は、女性部会会員より特に要望のあった実務に即した研修ということで、物件調査に関する内容について絞り実施。16名の女性部会員（入部会員数：19名）と講師：美崎敏昭副本部長、オブザーバーとして沖野事務局長が参加。研修会は武田素子幹事（㈱森林計画：代表取締役）による司会進行ではじまり、岡村美鈴女性部部长（㈱タイキハウジング：代表取締役）による挨拶後、新入会者である桑原弥加氏（藤岡萬建設㈱）の紹介と自己紹介後、講師の美崎敏昭副本部長から配布された資料に沿って研修が行われました。美崎講師の資料では愛媛県内における宅建業の女性就業者数は現在、641人、昨年度から28人増加、就業者の平均年齢は50.5歳女性となっており、男性就業者は1,903人で女性比率は25.2%、更なる女性の活躍が期待されます。さて、本研修では美崎講師、上谷本部長が物件調査で実際に使っているもので、テキストは3部構成

- (1) 机上調査：熟練の土地家屋調査士が使用していた調査票を参考に作成した「項説明書添付資料一覧」、「土地販売価格の参考資料」「公図混乱地域」（美崎講師使用）
- (2) 現地調査：「不動産チェックリスト」、「調査報告書」、「物件調査法」（㈱愛進：上谷本部長使用）
- (3) 整理：「不動産調査票」（ラビネット）、「現況有姿の説明資料作成編①②」（月刊不動産2024.2月、3月号掲載分）、「松山市がけ条例」（松山市建築基準法施行条例第5条がけ条例）

を使用して行われました。その後、沖野事務局長より、東温市から指定を受けた「空家等管理活用支援法人」制度の仕組みと活用方法について説明があり、東温市の空家物件で所有者不明のものがあれば弊協会を通じて東温市に所有者開示請求を行うことができるので申し出てほしいと説明もあり、参加された女性部会員は真剣な表情で講義をうけていました。研修終了後、会場を松山市二番町にある日本料理「すし丸」本店に会場を移して17時30分から忘年会が開催され、親睦を深めました。



講師：美崎敏昭 副本部長



研修 風景

女性部 研修参加者

女性部入部順に記載。（敬称省略）

No.	会社名	女性部 役職	氏名	備考
1	株式会社タイキハウジング	部長・理事	岡村 美鈴	
2	株式会社タイキハウジング		櫻原 智佳	
3	はじめ宅建		沖野 美智子	
4	株式会社クラス	副部長・理事	矢野 陽子	
5	福屋不動産株式会社	監事	川田 ふじ枝	
6	福屋不動産株式会社		大谷 比呂子	
7	未来エナジー合同会社		田中 日南子	
8	株式会社森林計画	幹事	武田 素子	
9	株式会社矢野金物店		安永 文香	
10	株式会社ユアパートナーズ		大原 淳子	
11	Ms.Smile		水木 洋子	
12	FUNAMOTO		舟本 久美	
13	アイコー開発株式会社		副 裕子	
14	myhome.jp株式会社		乗松 佳子	
15	アーク都市管理株式会社		瀧 由美子	
16	藤岡萬建設有限会社		桑原 弥加	

青年部会では、令和6年度・第2回研修会を開催、また、四国4県の合同会議を本年2月に開催予定。

青年部の阿部一大部長は、令和6年12月18日（水）18時00分から20時00分まで松山市住吉1丁目にある「ミツハマシーヤラウンジナイル」において、令和6年度第2回研修会を開催しました。今回の目的は、青年部メンバー間の親睦を深めること、また、不動産業界の知識向上を図るため実施したもので、今回の研修内容は、テーマを「更地の鑑定評価」、形式はeラーニング形式とし、内容については、更地の鑑定評価手法に学ぶとし、

1. 取引事例比較法：実際の取引事例を基に評価する方法
2. 収益還元法：将来得られる収益を基に評価する方法
3. 原価法：土地の再調達コストを基に評価する方法
4. 開発法：開発後の利用価値を基に評価する方法
5. 質疑応答

について実施。研修終了後には懇親会を開催しました。

なお、令和7年2月25日（火）には、愛媛県本部会議室にて四国4県の青年部が合同の会議を開催する予定です。若い会員様は、是非、青年部会にご入会ください。

青年部 研修参加者

No.	会社名	青年部 役職	氏名
1	株式会社阿部鑑定所	青年部 部長・理事	阿部 一大
2	有限会社モリハウス		森 大造
3	ジゲン不動産株式会社		永見 信介
4	株式会社Aoiエステート		江川 裕貴
5	宅建LAB	青年部 副部長	井上 飛雄間
6	ミツカル不動産		薬師寺 達
7	有限会社ホームアンドホーム		市井 鉄也
8	新日本建設株式会社		井上 裕一郎

青年部入部順に記載。（敬称省略）

青年部会入会申込書

法人名	
代表者名	
〒	
所在地	
主業種	
電話	
携帯	
F A X	
メールアドレス	
ふりがな	
入会者名	
会社役職	
入会者生年月日	

会の趣旨に同意し入会いたします。

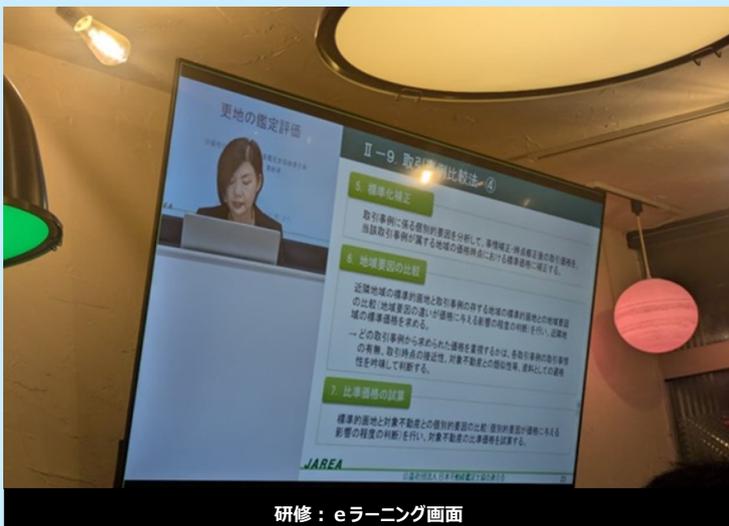
令和 年 月 日

法人名 _____

代表者 _____ 印

公益社団法人 全日本不動産協会 愛媛県本部 青年部会

※ 県本部会員及びその会員の従業員に限る。



研修：eラーニング画面



研修風景（eラーニング形式）

令和6年度・第4回法定研修会と新年賀詞交歓会を開催しました。

令和7年1月21日（火）13時30分から約3時間、松山市の中心部にある松山市総合コミュニティセンター 3階 大会議室において令和6年度最後の第4回法定研修会を開催しました。今回は、趣向を変え、（公社）全日不動産協会東京都本部会員で、宅建士、行政書士資格、ファイナンシャルプランナー等の資格を持つ木崎海洋氏（きざきFPオフィス株）：代表）、落語名：こころ亭久茶氏をお招きし、「落語で学ぶ相続と不動産」について、講義を行って戴きました。木崎氏は相続と不動産業に携わってから37年余りの経験があり、相続、節税問題について多くの相談者からの相談に応じ、その経験から自身の趣味で始めた落語にその経験を転じ、全国の各地でその難しい話を楽しく、愉快地に学べるということで評判となり年間140回もの講演を行っており、視聴者は7千人を超えます。今回の研修では、一般者から数名、徳島県本部から米田久夫本部長、高知県本部からは中澤正志本部長、香川県本部から寒川剛理事のお三方も参加されました。講義では、家族、親戚が集まった際に相続についての話し合いを行うとともに遺言書の作成をして財産分与を明確にしておかないと、家族同士の争いごとを招くばかりではなく、子や孫の代になると相続人が更に増えて、連絡の付かない人も出てくるなど、相続手続が大変なことになるので、専門家に早めに相談するよう助言がありました。その後、全日で新たに設けられた火災保険について、三井住友海上火災保険株 四国西支店 松山支社所属の竹本将希氏による「全日会員様専用火災保険募集スキームについて」と題し15分間の説明を行った後、新居浜市、西予市で開催した第2、3回の法定研修会と同じ内容の中岡淳子税理士事務所 代表 税理士 中岡淳子氏による「不動産税制の改正点と宅建業における留意点」について講義を行いました。中岡税理士は元高松国税局の税務職女性1期生で愛媛県内の税務署を経験後、高松国税局査察部（通称真マルサ）の勤務を経て高松国税局法人課税課を最後に退職され税理士登録後、独立、中岡税理士事務所を設立されました。今回の講義テーマは「不動産税制の改正点と宅建業における留意点」についてと題して行って戴きました。当日は、落語による研修ということで、愛媛新聞社および建通新聞社の記者による取材もあり、本研修の主催者である上谷本部長からも両記者の紹介も行われるなど、約160名の方が本研修を受講されました。



研修会 会場風景



研修会 会場風景



上谷進本部長 主催者挨拶



美崎敏昭研修広報委員長 挨拶



木崎海洋氏（こころ亭久茶氏）による落語



竹本将希氏（三井住友海上火災保険㈱）



中岡淳子氏（中岡淳子税理士事務所）

その後、会場を松山城の南堀端脇にあるホテルマイステイズ松山（松山市大手町）に移し、新年賀詞交歓会を開催しました。交歓会では東京総本部より丸岡敬副理事長にご出席を戴き、中村裕昌理事長からのメッセージを戴きました。そのメッセージ内容は、国土交通省が推し進めている「空家等管理活用支援法人指定」について、愛媛県本部が全京都本部に次ぐ2番目に愛媛県東温市からの指定を受けたことに対する感謝とこれからの活躍に期待にする旨のご祝辞でした。その後、川添紀明副本部長による乾杯の後、歓談に入り、しばらくした後、余興としてビンゴゲームを行いました。景品が当たる度に、会場から大きな歓声と落胆のため息が漏れるなど、参加された方々は大いに楽しまれたようです。来年も、同様の年賀詞交歓会開催を計画しておりますので、今回、仕事等で参加を見送られた会員様は是非、次回はご参加下さい。



丸岡敬副理事長 ご祝辞



上谷進副本部長 挨拶



会場風景



前列手前右側：日浅理事、左側：渡邊監事



中央左側より：岡村理事、榎原智佳氏、岡村侑磨氏

全日ラビー少額短期保険 代理店登録キャンペーン

全日ラビー少額短期保険の代理店に新規登録で

QUOカード10,000円分プレゼント!

〈対象：令和6年4月1日以降に新規登録が完了した先着700店〉

全日ラビー
少短とは



公益社団法人全日本不動産協会を母体とする一般社団法人全国不動産協会(当会)の全面出資により、全日会員の皆様を支援するために設立された全日グループの少額短期保険事業会社です。

全日グループの信頼・安心・満足のサービス

👍 大家さんからの信頼

備え付けの特定設備も補償

借戸室に備え付けの洗面台の損傷と水道管の凍結による破損時の修理費用をお支払いします

孤独死も補償

借戸室での死亡により損害が発生した場合にお掃除・修理、遺品整理費用をお支払いします ※賃貸住宅のみ

網入りガラスの損傷も補償

急激な温度差等を原因とした熱割れによる破損をお支払いします(枚数制限・免責なし) ※賃貸住宅のみ

👍 入居者の方への安心

必要十分な補償で安心

入居者の方に必要な家財・費用補償と賠償責任補償がアンセットで安心です

緊急駆けつけサービスで安心

水まわり・玄関カギ・窓ガラスの緊急トラブルに24時間駆けつけるサービス付きで安心です

迅速な事故対応で安心

24時間365日専門スタッフが事故受付。保険金のお支払いもスピーディーで安心です

👍 代理店の皆様も満足

代理店業務の負担軽減

申込書作成から領収証発行、満期契約管理等がパソコン操作で簡単に行えます

異動・解約の事務負担軽減

契約内容変更や解約事務は案内のみでOK。保険料返還等の手続は不要です

都度口座振替で手数料受領が早い

保険料専用口座不要。全国ほぼ全ての金融機関で口座振替による精算が可能です

管理物件の事前登録がスムーズ

管理物件情報の自動登録機能を使って契約申込書がスムーズに作成できます

代理店手数料は更新時も同額

継続的に収益確保が図れ代理店経営が安定します

代理店手数料率

賃貸住宅用保険

45%~55%

※前年度実績に応じて決定

テナント用保険

40%

本キャンペーンに関するお問合せ先 (一社)全国不動産協会 各地方本部事務局

(保険内容についてのお問合せ先) 全日ラビー少額短期保険株式会社 Tel. 03-3261-2201

(代理店新規登録を希望する場合) Googleフォーム <https://forms.gle/9hinp3GrAVSzQDBW7> (ラビー少短にデータが自動送信されます)

「全日ラビー少額短期保険」の代理店を始めてみませんか？

全日ラビーの保険は
充実の補償と安心サービスで万一の時に
大家さんと入居者の方をしっかりとサポートします

当社は一般社団法人全国不動産協会（TRA）の全額出資により、全日会員の皆様をご支援するために設立された全日グループの少額短期保険会社です



全日グループの **信頼・安心・満足** のサービス!!

賃貸住宅用保険、事務所・小売店舗用テナント総合保険を取扱い!!

大家さんからの**信頼**

備え付け特定設備補償

備え付けの洗面台の損傷と、
水道管凍結による破損時の
修理費用をお支払いします。



孤独死も補償※住宅用のみ

戸室内での死亡（自殺含む）
によって損害が発生した
場合、清掃・修理費用を
お支払いします。



網入ガラス損傷補償※住宅用のみ

寒暖差を原因とした熱割れに
よる破損が発生した場合、
修理費用をお支払いします。
(枚数制限・免責無し)



入居者の方への**安心**

必要な補償がセットに

入居者の方に必要な家財・
費用補償・賠償責任補償を
ワンセットで提供します。



24時間緊急駆け付け

水回り・鍵・ガラスの
緊急トラブルにも、24時間
駆け付け対応致します。



全国どこでも事故対応

24時間365日専門スタッフが
事故受付を対応致します。
保険会社にもスピーディー。



代理店の皆様も満足

代理店業務の

負担軽減

お手持ちのPCで簡単に
申込書作成から領収証
発行が可能です。



異動解約の

事務負担軽減

契約変更・解約事務は
案内のみ。保険料返還
手続き不要。



手数料受領は

口座振替で

専用口座は不要です。
全国の多数の金融機関で
都度口座振替が可能。



管理物件の事前登録

物件情報を自動登録して
スムーズに契約書作成が
可能です。



更新時手数料は同額

継続的に収益を確保することが
できるため、代理店の経営
安定が図れます。



当社の保険商品をお取り扱いいただける代理店様を募集しております。
詳しくは、下記窓口にご連絡ください。 ※弊社の代理店委託基準により代理店委託をお断りする場合があります。

全日ラビー少額短期保険株式会社 代理店登録担当窓口

所在地：〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
電 話：03 (3261) 2201
F A X：03 (3261) 2202
受付時間：10：00～17：00
受付日：月曜日から金曜日（祝日および年末年始休業期間を除く）

- 【少額短期保険募集人資格について】
当社の保険商品を販売するには、日本少額短期保険協会が実施する少額短期保険募集人資格の取得が必要となります。少額短期保険募集人試験についてのお申し込みは [こちら](#)
- 【代理店システムのインストールについて】
代理店の登録がお済みになりましたら代理店システムのインストールを行ってください。なおインストールにあたっては当社所定の研修を修了する必要があります。 [代理店システムをインストール](#)
- 【代理店システムのリモートサポートについて】
代理店システムの操作サポートについては、当社へお問い合わせください。（TEL03-3261-2201）
リモートサポートによるご説明もいたしております。 [代理店システムのリモートサポートを受ける](#)



CBTとは？

Computer Based Testingの略称でコンピューターを用いた試験のことを言います。

最短で受験日3日前から予約可能で、最大で3か月先の予約ができます。

受験できる日時は試験会場により異なります。

ご希望の受験地域・受験月で予約が出来ない場合は・・・

受験が可能な日時は、全国の試験会場（パソコンスクール・パソコンセンターなど）によって異なります。

受験予約時、ご希望の地域・受験月に予約が出来ない場合は、サポートセンターまでお問い合わせください。
できるだけ近隣地域の試験会場も併せてご確認ください。

※サポートセンターにお問い合わせいただいても、会場の状況によってはご希望に沿えない場合がございますことをご了承ください。

CBT試験方式の Q & A.

- | | |
|---|--|
| <p>Q. パソコン以外で申込みはできないのですか？</p> | <p>A. スマートフォン・タブレットなどのお申込みは、誤った情報入力の原因となりますので、パソコンからお申込みください。</p> |
| <p>Q. キャンセルや受験日変更がしたいのですが・・・</p> | <p>A. キャンセルや受験日の変更は受験者専用ページにログイン後、受験者専用画面から行うことが可能です。キャンセル・変更ともに、受験日の3日前まで可能です。</p> |
| <p>Q. 受験の申込み締切日はどうなるのですか？</p> | <p>A. 希望する受験日の3営業日前が締切となります。ご自分の都合のよいスケジュールでの試験が可能です。 ※試験会場によっては受験が出来ない日もあります。</p> |
| <p>Q. テキストはどこに申込みばいいのですか？</p> | <p>A. テキストに関しては募集を行う予定の少額短期保険会社に、お問い合わせください。</p> |
| <p>Q. 受験料はいつまでに払えばいいのですか？</p> | <p>A. 受験申込みの3日後、もしくは、受験日の2日前のどちらから早い日までにお支払いください。（受験チケットは予約時に決済が完了します。）詳しくは、支払い方法選択画面および、確認メールに記載されている指示に従ってください。</p> |

試験についてご不明な点は
受験サポートセンター
TEL: 03-5209-0553
(平日9:30～17:30)

問合せフォーム:
<https://hw.cbt-s.info/inquiry/user/inquiry/2>

一般社団法人日本少額短期保険協会

申込みの流れ



Step 1 協会HPへアクセスします

協会のHPにアクセスして
オレンジのバナーをクリック
します。

※HPのレイアウトは変更になる場合がございます。

少額短期保険協会入試（CBT方式）の流れ

試験お申込み前の確認事項とご注意

STEP1 仮登録、お申し込みのうえ、お申込みを完了し、コンピュータ

受験申込みはこちらから

URL: http://www.shougakutanki.jp/exam/exam_cbt.html

Step 2 仮登録をします

個人申込の場合、メニュー
に表示されている「新規登録
（初めての方）」をクリック
します。

メールアドレスを入力仮登
録をクリックします。

といたメールに記載されて
いる、本登録用のURLを
クリックします。

※お申し込みのうえ、お申し込みを完了し、コンピュータ

受験申込みはこちらから

URL: http://www.shougakutanki.jp/exam/exam_cbt.html

Step 3 本登録をします

所定のフォームの入力項目
に必要な事項を入力します。
これで本登録は完了です。

Step 4 受験会場の予約をします

申込メニューの「空席案内」
をクリックして、受験したい
地域・都道府県・日にちを
選択し、テストセンターの
曜日にある時計マークを
クリックし、受験希望時間を
選択します。

Step 5 支払方法を選択します

支払方法を選択し「確定」
をクリックします。
コンビニ払いを選択した場合
は、支払の方法等がメールで
届きます。
支払期日までに支払いを完了
すれば、予約が完了です。



全日ラビー少額短期保険株式会社

「全日ラビー住まいの保険Ⅱ」 賃貸住宅入居者総合保険Ⅱ

充実の補償と安心サービスで



万一の時にしっかりサポート!



万一事故が起きた際にはこちらにお電話ください
0120-315-755
24時間・年中無休です。
弊社ホームページ「ご契約専用サイト」でも
Web事故受付を行っています。

■保険契約のお申込みの際に注意いただきたいこと

- 賃貸住宅入居者のみの保険となります。
- 賃貸物件が住宅用であることをご確認ください(店舗・事務所用途は本商品では取扱いできません)。
- この商品は地震・噴火・津波・放射能汚染等による被害を一切の補償はいたしておりません。
- 当社の保険は「保険契約者(被保険者)の家」でなければなりません。
- このパンフレットは賃貸住宅入居者向けの説明を簡潔にまとめたものです。
この説明のご説明に関しては、営業員・係長等必ずしもご確認ください。
詳しくな内容は、ご契約に際して必ず「契約書(重要事項説明書・重要事項説明書-重要事項説明書-約款)」必ずご確認ください。ご不明な点は必ず営業員にお電話ください。

■保険契約のお申込み手続きについて

- 当社の保険のお申込みとご契約代理店がご契約いたします。取扱い代理店は、当社との委託契約に基づき、保険契約の締結、保険料の徴収、保険料納付の発行等の代理業務を行っており、取扱い代理店と関係に成した保険契約は当社と直接契約したものと見なされず、取扱い代理店に定められた保険契約上の権利(保険金等の請求)を受けず、ご契約のお申込みをいただいたとしても対応はいたしません。
- ご契約の際に当社取扱い代理店がご契約のしおり(重要事項説明書・普通保険約款-約款)をご案内し、契約内容、重要事項等をご説明いたします。お申込みの内容をよくご確認いただき、所定の保険申込書に署名または記号捺印を済ませてください。

■クーリング・オフ(契約申込みの撤回)について

- ご契約のお申込み後であっても、お申込みの撤回またはご契約の解除(以下、「クーリング・オフ」といいます)を行うことができます。当社(申込書または「保険契約の申込みの撤回等に関する事項が記載された、重要事項説明書の表紙裏面)のいずれの通りから8日以内であれば、重要事項または電子メールによるクーリング・オフを受け付けます。詳しくはご契約の際にご案内するご契約のしおりの重要事項説明書をご確認ください。

事故受付センター
フリーダイヤル
0120-315-755 24時間・年中無休です。
【※】弊社ホームページ「ご契約専用サイト」でもWeb事故受付を行っています。

解約手続き
専用ダイヤル
050-5369-3063 受付時間 24時間・年中無休です。
●解約手続きのご案内のショートメッセージをお送りいたします。
※ドメインID: 解約の申込書(「解約のしおり」)
※パスワード: 個人契約の場合は「ご契約後の生年月日(西暦)」、法人契約の場合は「ご契約の電話番号(ハイフンなし)」
ただし、解約後にお客様が変更された場合は、そのパスワード
※弊社ホームページ
二次元コード

保険に関する
お問合せ
若くはご相談の窓口
●ご契約に関するお問合せやお問い合わせは下記窓口までご連絡ください。
全日ラビー少額短期保険株式会社
03-3261-2201
【受付時間】10:00~17:00 【受付日】月曜日から金曜日(土日祝日および年末年始は別添付資料参照)

ご契約内容の
ご確認
●インターネットで保険契約の内容が確認いただけます。
●保険契約締結の日後から、弊社ホームページ「<https://www.z-rabby.co.jp/>」で、ご契約内容を確認いただけます。また、「保険契約のしおり」の印刷も可能です。
https://www.z-rabby.co.jp/
※ドメインID: 解約の申込書(「解約のしおり」)
※パスワード: 個人契約の場合は「ご契約後の生年月日(西暦)」、法人契約の場合は「ご契約の電話番号(ハイフンなし)」
ただし、解約後にお客様が変更された場合は、そのパスワード
※弊社ホームページ
二次元コードからも
ジャンプできます。

◆引続き元代理店
◆引続き元代理店
全日ラビー少額短期保険株式会社
関東初任局長(少額短期保険) 藤原 美穂 氏
〒102-0093 東京都千代田区千代田1-9-13 全日ラビー東武ビル
TEL 03-3261-2201
URL: <https://www.z-rabby.co.jp>
※弊社サービスエリア外(東京都以外)100%出向先にて解決いたします。
※各グループウェアにてお問い合わせください。
FO3-2311-60A+B (印刷済用紙)

充実の補償と安心サービスで万一の時にしっかりサポート!

「全日ラビー住まいの保険Ⅱ」(賃貸住宅入居者総合保険Ⅱ)は賃貸住宅にお住まいの方の大切な家財や賠償責任などを補償します。

万一事故が起きた際にはこちらにお電話ください
0120-315-755
24時間・年中無休です。
弊社ホームページ「ご契約専用サイト」でも
Web事故受付を行っています。

■保険金のお支払い対象となる事故の例

家財・付随費用・修理費用補償

火災 火災・爆発・雷の火災の危険で家財が焼けた 	盗難 窃盗で電子レンジが盗まれた 	破損・爆発 ガス漏れが原因でガス機器が爆発した 	風災・雹災・竜巻 強風による瓦葺物で窓ガラスが割れた 	陥没・労働争論 陥没や労働争論によって家財が壊れた
盗難 強盗や侵入にあって家財や現金が盗まれた 	水災 台風で床上浸水した 	盗難時発生費用補償 盗難時発生費用を補償する 	持ち帰り物件付随費用補償 持ち帰り物件の付随費用を補償する 	火災焼損費用補償 火災や爆発で他人の所有物に焼損が生じた場合の賠償責任
修理費用補償 家財の修理に掛かるガラスの割れもしくは破損の修理費用など 	盗難時発生費用補償 盗難時発生費用を補償する 	専用水道管修理費用補償 専用水道管の修理費用が原因により破損した場合の修理費用 	ドアロック交換費用補償 盗難防止の目的により、ドアロックを交換した場合の費用 	

賠償責任補償

借家人賠償責任補償金 火災・盗難・噴火・津波・放射能汚染等による被害を一切の補償はいたしておりません。 	借家人賠償責任補償金 借家人が原因で他人の所有物に焼損が生じた場合の賠償責任 	借家人賠償責任補償金 借家人が原因で他人の所有物に壊損が生じた場合の賠償責任 	子ども遊び中の怪け賠償責任補償金 子どもが遊び中の怪けによる賠償責任
---	--	--	--

■保険金のお支払いについて (各補償の補償限度額、重要事項説明書をご覧ください)

補償金の種類	補償金をお支払いする主な場合	お支払いする補償金の額	補償金をお支払いできない主な場合
家財保険金	火災・盗難・破損・爆発・風災・雹災・竜巻・盗難時発生費用・持ち帰り物件付随費用・修理費用補償	火災・盗難・破損・爆発・風災・雹災・竜巻: 1. 1世帯につき50万円 盗難時発生費用・持ち帰り物件付随費用・修理費用補償: 1. 1世帯につき50万円 盗難時発生費用補償: 1. 1世帯につき50万円 持ち帰り物件付随費用補償: 1. 1世帯につき50万円 修理費用補償: 1. 1世帯につき50万円	火災・盗難・破損・爆発・風災・雹災・竜巻: 1. 1世帯につき50万円 盗難時発生費用・持ち帰り物件付随費用・修理費用補償: 1. 1世帯につき50万円 盗難時発生費用補償: 1. 1世帯につき50万円 持ち帰り物件付随費用補償: 1. 1世帯につき50万円 修理費用補償: 1. 1世帯につき50万円
	盗難時発生費用補償	1. 1世帯につき14万円 2. 1世帯につき20万円	1. 1世帯につき14万円 2. 1世帯につき20万円
	持ち帰り物件付随費用補償	1. 1世帯につき14万円 2. 1世帯につき20万円	1. 1世帯につき14万円 2. 1世帯につき20万円
	火災焼損費用補償	1. 1世帯につき10万円 2. 1世帯につき20万円	1. 1世帯につき10万円 2. 1世帯につき20万円
借家人賠償責任補償金	借家人が原因で他人の所有物に焼損が生じた場合の賠償責任	1. 1世帯につき100万円 2. 1世帯につき50万円	1. 1世帯につき100万円 2. 1世帯につき50万円
子ども遊び中の怪け賠償責任補償金	子どもが遊び中の怪けによる賠償責任	1. 1世帯につき50万円	1. 1世帯につき50万円

「全日ラビー住まいの保険Ⅱ」「全日ラビー住まいの保険」
「全日ラビーテナント総合保険」
ご契約者(被保険者)様専用サービス

24時間安心駆けつけサービスのご案内



水まわりのトラブル



●借戸室・施設内の浴室、トイレ、キッチン、洗面所、洗濯機の水道蛇口等の水漏れや排水口の詰まり

24時間安心駆けつけサービス

水まわりの
トラブル

玄関カギ
のトラブル

窓ガラス
のトラブル

◆フリーダイヤル

0120-523-176

お電話の際にご契約番号を確認させていただきます。
ご契約番号は保険証券または契約申込書に記載しております。

玄関カギのトラブル



●借戸室・施設の玄関の鍵開け(紛失、鍵が抜けない等)

窓ガラスのトラブル



●借戸室・施設の外部(室外)に面している窓ガラスの破損

ご注意

- 上記フリーダイヤルは、保険事故の受付用番号ではありません。保険対象事故が発生した時は、一番下に記載の事故受付センターフリーダイヤルまでお電話ください。
- 本サービスは「全日ラビー住まいの保険Ⅱ」「全日ラビー住まいの保険」「全日ラビーテナント総合保険」ご契約者(被保険者)様専用の無償サービスとなります。保険の対象を収容する借戸室・施設について保険期間内に限り対応させていただきます。
- このサービスは、保険約款・特約に基づいたものではありません。
- 作業時間30分以内の、特殊作業を要しない応急処置に24時間365日対応いたします。内容によっては対応できない場合があります。
- 出動料金および30分程度の応急作業料金、夜間料金が無料になります。特殊作業料金、部品代金、ガラス代金はご契約者様の負担になります。**
- 故意、地震、噴火、津波、水害や建物共有部分のトラブルは対象ではありません。
- 水回りのトラブルは給排水設備以外の水漏れ(例:雨漏り、給湯器、エアコン、洗濯機等)には対応できません。
- 玄関鍵のトラブルへの対応には現場で必ず顔写真および住所確認が取れる身分証明書のご提示が必要になります。
- このサービスの提供は、当社が業務委託している提携業者のスタッフがを行います。
- 緊急性がない場合や本サービスの過去のご利用状況によってはご利用をお断りする場合がございます。
- 離島・山岳地域など、一部対応できない場合があります。
- トラブルの発生時刻・地域によってはサービスの提供が翌日以降となる場合があります。
- 本サービスの内容は、予告なく変更・中止する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

事故の受付は
事故受付センター
フリーダイヤル

●万一事故が起きた時にはこちらにお電話ください

0120-315-755

事故受付は
24時間・年中無休です。

全日ラビー少額短期保険株式会社

関東財務局長(少額短期保険)第67号

PD92-2311-60M-HB(改)

「賃貸住宅入居者用保険」

「テナント用保険(事務所・小売店)」

代理店募集中!!



全日ラビー少短

賃貸物件をお取扱いの全日会員の皆様へおすすめします!!
この資料請求用シートでお気軽にお問合せ下さい

賃貸住宅入居者用保険
手数料率

45% ~ 55%

テナント用保険手数料率

40%

- 一般社団法人全国不動産協会 (TRA) 全額出資。全日グループの少額短期保険事業会社!!
 - 賃貸住宅用とテナント用の幅広い補償の商品を用意!!
 - 網入り窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅用のみ
 - 孤独死の場合の清掃・修理・遺品整理費用を補償!!
 - 相続人不存在時は**大家さんからの直接請求も可能!!** ※賃貸住宅用のみ
 - 保険料精算は都度口座振替方式で保険料専用の保管口座が不要!!
 - 全国ほとんどの都銀、地銀、信金、信組で対応可能 (振替手数料無料) !!
 - 建物構造や種類、地域に関係なく、全国一律の手頃な保険料プランから選択!!
 - 申込書・領収証の作成はお手持ちのパソコンを使って簡単な操作でOK!!
 - 事故受付は専用コールセンターで全国どこでも24時間365日安心な対応(Web受付も可能)!!
 - 事故発生時の迅速な保険金のお支払い!!
 - 水漏れ・玄関カギ開け・窓ガラス破損に対応する24時間安心駆けつけサービス付帯!!
- ※家財の水災を補償する商品もご用意しております。



全日ラビー少額短期保険株式会社 TEL 03-3261-2201
<https://www.z-rabby.co.jp>

※取得した以下の個人情報の取扱いについて、個人情報保護法及び関連他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明および確認の目的以外には使用いたしません。

FAXでご連絡ください!! 資料をお送りします!!

所在地	〒 都・道 府・県		
事業所名	ご担当者 ()		TEL
代理店 登録状況	少短登録 (あり・なし)	メールアドレス ※必須	
	保険会社名 []	@	
請求書類 ※必要書類に✓をお願い します。	<input type="checkbox"/> 代理店募集案内 (手続案内・商品パンフレット)	<input type="checkbox"/> 新規登録書類 (初めて少短代理店として登録する場合)	賃貸物件取扱件数 件
	<input type="checkbox"/> 乗合登録書類 (すでに少短代理店登録済の場合)		

FAX 03-3261-2202

火災保険 提携事業者様募集中

割引
適用※

住宅購入者割引の適用条件

公益社団法人全日本不動産協会会員企業の皆様が、販売・販売代理・仲介・管理・建築請負・建築検査した住宅建物

保険のプロが、貴社お取扱いの不動産の買主様・アパートマンション等の管理物件オーナー様をがっちりサポート！

※、地震保険をセットされた場合の地震保険料や、一部の特約保険料にはこの割引は適用されません。

導入には提携お手続きが必要です。

まずは右記QRコードにアクセスして頂き、御社についてご入力をお願い致します。

後日担当者からご連絡させていただきます。

お問い合わせは以下QRコードから



建物オーナー様へのご提案イメージは裏面をご参照下さい！

宅地又は建物の売買等における一部改正について

令和6年度特例として売買・交換の代理・媒介報酬の特例適用が拡大、また、賃貸借の代理・媒介を新たに特例制度の対象となりました。

1. 交換媒介の特例（規程第七・第八）

- ①. 特例の対象物件（低廉な空き家等の範囲）について、物件の価額（消費税を含まない価格）を800万円以下に引き上げました。
- ②. 特例適用の相手方については、売主だけでなく、買主を含むものとなりました。
- ③. 報酬額の上限を、30万円の1.1倍に引き上げました。加えて、令和6年特例では、賃貸借に関し、新たに特例が設けられました。

2. 賃貸借の特例（規程第四）

- ①. 特例の対象物件は、長期の空き家等です。長期の空き家等とは、現に長期間にわたって居住の用、事業の用、その他の用途に供されておらず、または将来にわたり居住の用、事業の用、その他の用途に供される見込みがない宅地建物を指します。
- ②. 長期の空き家等の報酬額の上限を、貸主と借主の両方の報酬を合計して1カ月分の賃料の2.2倍としました。
- ③. 賃貸借に特例が適用される場合の特例適用の相手方は、貸主に限られます。借主から受領する報酬は、特例は適用されません。借主である依頼者から受ける報酬の額は、賃料の1.1カ月分以内（居住用の場合は0.55カ月分以内。媒介の依頼を受けるに当たって借主の承諾を得ている場合を除く）が上限です。

	特例の項目	平成30年特例	令和6年特例
売買・交換	対象物件 (低廉な空き家等)	物件の価額(消費税を含まない価額) 400万円以下	物件の価額(消費税を含まない価額) 800万円以下
	適用の相手方	売買の売主または交換の当事者	売買の売主・買主、または交換の当事者
	報酬の上限額	18万円の1.1倍	30万円の1.1倍
賃貸借	対象物件 (長期の空き家等)	適用されない	現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されておらず、 または将来にわたり供される見込みがない物件
	適用の相手方		賃貸借の貸主(借主には適用されない)
	報酬の上限額		貸主と借主の報酬を合計して1カ月分の賃料の2.2倍以内

宅地建物取引業者票が改正されました。

「第14次 地方分権一括法」（令和6年法律第53号）の施行に伴い、本年6月28日に「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」（令和6年国土交通省令第70号）等が公布され、令和7年4月1日より次のとおり宅地建物取引業者票（様式第9号）の様式が変更されることとなりました。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣 () 第 号 知事
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数) 人
主たる事務所の所在地	電話番号 ()

研修会のご案内



法定研修会 年間計画 ・ 全日ステップアップトレーニング 実施計画

研 修 会 名	2024年度 第4回法定研修
開 催 日 時	2025年1月21日（火） 13：30～16：40
開 催 場 所	松山市総合コミュニティセンター 3階 大会議室
研 修 科 目 及 び 講 師 名	<p>【一部】</p> <p>「落語で学ぶ相続と不動産」について</p> <p>・きざきFPオフィス株式会社 代表取締役 木崎 海洋 氏</p> <p>【二部】</p> <p>「全日会員様専用火災保険募集スキーム」について</p> <p>・三井住友海上火災保険株式会社 四国西支店 松山支社 竹本 将希 氏</p> <p>【三部】</p> <p>「不動産税制の改正点と宅建業における留意点」について</p> <p>・中岡淳子税理士事務所 代表 中岡 淳子 氏</p>
開催単位・参加募集人数	会員及びその従業員、一般者先着限定20名
研 修 会 名	2024年度 ステップアップトレーニング（賃貸基礎編（住居用））
開 催 日 時	2025年2月25日（火） 10：00～16：15
開 催 場 所	松山市総合コミュニティセンター 3階 大会議室
研 修 科 目 及 び 講 師 名	賃貸基礎編（住居用）：田所法律事務所 県本部顧問弁護士 重松大輔 氏
開催単位・参加募集人数	会員及びその従業員 先着限定30名
研 修 会 名	2025年度 第1回法定研修
開 催 日 時	2025年6月10日（火）
開 催 場 所	松山市総合コミュニティセンター 3階 大会議室
研 修 科 目 及 び 講 師 名	<p>【一部】</p> <p>「宅建業者が知っておくべき民法その他の法の改正」について</p> <p>・田所法律事務所 愛媛県本部 顧問弁護士 重松大輔 氏</p> <p>【二部】</p> <p>「不動産税制の改正点と宅建業における留意点」について</p> <p>・中岡淳子税理士事務所 代表 税理士 中岡淳子 氏</p>
開催単位・参加募集人数	会員及びその従業員

第1部



落語で学ぶ

相続と不動産

どこの家庭でも起こりうる相続問題。その難しい話を、相続相談実績を多数もつ実務家行政書士が、相続・不動産にまつわる諸問題を落語風におもしろく解説します。

お題
不動産の兄弟での共有はダメ！
その先に待っているものとは？



講師：こころ亭久茶（行政書士 木崎海洋）

行政書士、宅地建物取引士、FP、賃貸不動産経営管理士、他相続と不動産業に携わり37年の経験を持つ実務家。遊休不動産の活用やアパート経営、節税対策など多数経験。難しい話を楽しく学べると評判になり全国で年間140回を超える講演を行い7,000人が視聴する。

第2部 全日会員様専用火災保険募集スキームについて

講師：竹本将希（三井住友海上火災保険㈱ 四国西支店 松山支社）

第3部 「不動産税制の改正点と宅業における留意点」について

講師：税理士 中岡淳子（中岡淳子税理士事務所代表）

第1部13：35～ 第2部15：05～ 第3部15：30～



- ◆ 落語家を見た！ ドラマより修羅場だったお通夜での相続争い
 - ◆ 亡くなる前に相続問題は起きている・・・成年後見や信託制度の活用法
 - ◆ 相続はどう変わる？ 民法改正や不動産相続登記の義務化がスタート
 - ◆ 目からウロコの不動産活用・・・空き家・空き地の活用法と意外なニーズ
 - ◆ 相続税対策の一例・・・贈与・アパート経営・生命保険のうまい使い方
 - ◆ 子供でも父の不動産は売れない？ 早めに必要な親の認知症対策
- ほか



新居浜市の「日暮別邸記念館」をご存知ですか。？

「日暮別邸」は、別子銅山は元禄4年（1691）に開坑され、西洋技術の取り入れにより採掘量が増産するとともに、精錬所での製造過程で発生する亜硫酸ガスの発生を抑制することが出来ず、精錬所周辺にある畑の農作物に影響を及ぼすこととなり、その問題を解決するため新居浜市から約20km離れた瀬戸内海に浮かぶ四阪島に移転したが、意に反して東予市一帯に、海から拭く風で亜硫酸ガスが流れ被害が及ぶことになりました。なお、この煙害は昭和14年（1939年）には完全に煙害は解決されています。

住友家の別邸として住友家第15代当主である友純の命を受け建築されたこの「日暮別邸」は明治期を代表する野口孫市が設計したもので、19世紀末に英国で流通したアーツ・&・クラフツの影響を受けた気品のあるモダンなデザインが特徴となっています。本建物は四阪島精錬所が創業を開始した翌年の明治39年（1906）に建築され、当時としては非常に珍しい木造2階建ての洋風建築物となっています。本建物は築110年あまりの歳月を経て老朽化が進んできたことで、四阪島が遠望できる新居浜市内の選鉱場（採掘した鉱石から不用鉱物を取り除き、鉱石の品位を高める場所）のあった星越山に移築復元し、住友の煙害克服の歴史なども合わせて広く伝えていくため「日暮別邸記念館」として平成30年11月に一般公開、住友グループによる工事で老朽化していた屋根瓦や外壁、窓の外部建具、また、耐久性に関する柱や梁等の構造材は新規部材で元の姿を忠実に再現しています。一方、内部の部材は極力再利用し、床材や腰板、天井材や室内建具、また暖炉の石や家具など、約1万点の部材の約95パーセントを移設復元しています。

日暮別邸記念館 専用駐車場のご案内



【 日暮別邸 】

別子銅山は元禄4年（1691）に開抗されましたが、明治時代に入ると西洋の技術を取り入れ急速な近代化が進められ、採掘量は大幅に増加しました。増産対応のため、精錬所は山から浜へ移るとともに増強され、排出される亜硫酸ガスが周辺の農作物に被害を与える煙害は深刻化していきました。その問題を解決するため、精錬所を新居浜市から瀬戸内海の沖合20kmにある四阪島へ移転するという決断をしましたが、その意に反し、煙害は東予地域一帯の広範囲に及ぶことになりました。「日暮別邸」は、四阪島精錬所が操業を開始した翌年の明治39年（1906）に、当時の住友家第15代当主の友純氏の命により住友家の別邸として四阪島に建設されました。築後110年余りの歳月を経て、風雨にさらされた「日暮別邸」は老朽化が進んできたことから、住友グループ20社が協力し、四阪島を遠望できる新居浜市のこの地に移築、保存し、四阪島にまつわる先人たちが遺した歴史などを広く伝えていく「日暮別邸記念館」として整備したそうです。（日暮別邸記念館の説明パンフレットより。）



外 観



外 観



外 観



外 観（展望台より）



1 階：館内



1 階：館内



1階：館内



1階：館内



1階：館内



1階：イングルヌック



1階：館内



1階：館内

応接室には二つの暖炉があり、一つは大島石（今治市大島で算出される銘石）で作られた暖炉が復元されており、階段下にある暖炉はベンチと組み合わせたイングルヌックと呼ばれる様式の空間になっている。応接室の空間を象徴するコの字型の階段。英国から帰国して間もない時期の野口孫市による設計には19世紀末日暮別邸記念館の説明パンフレットより、の英国で流行していたアーツ・アンド・クラフツの影響を受けた簡素ながらも気品のあるデザインが見受けられる。階段の親柱に彫られている果実の断面を思わせる洒落た紋様も、その一環として造作と考えられ、優雅な曲線で表されている。建設を命じた住友家当主の友純の好みも反映されていたかもしれない。（日暮別邸記念館の説明パンフレットより。）



階段 親柱の紋様



隣室 会議室



隣室 会議室 天井「車知継：伝統技法」



館内 出入口



選鋳場跡



当時の新居浜の風景 上部：四阪島



選鋳場入口



選鋳場

「日暮別邸記念館」の設計を行った野口 孫市は 明治2年4月23日（1869年6月3日）～大正4年（1915年）10月26日）は、明治、大正期に活躍した建築家、工学博士。創設間もない住友営繕の基礎を築いた人物。

俳句

西野 周次 【愛創住宅株式会社・会長】

自己主張して熾烈なる紅椿

「自己主張」「熾烈」という強い言葉を重ねたことで、椿の花の色の鮮やかさが表現された。また、花を見た作者の驚きと感動も伝わってくる。擬人化が効果的で、花のイメージに人間も重なり面白い。

【第七回 つばきの国俳句大会】 【大賞】

〈滑稽俳句協会会長 八木健 選〉

月の夜の口笛石原裕次郎

石原裕次郎の「口笛が聞こえる港町」が鳴りひびく。〈♪「君も覚えているだろ 別れ口笛わかれ船」〉。

〈愛媛俳壇 百鳥主宰 大串章 選〉

菜の花に半身浴の地藏尊

遠景も近景もよく見る風景である。地藏尊が菜の花の中で半身浴をしているという発想が素晴らしい。人は浴槽で半身浴をするが、お地藏様は太陽の元、ぼかぼか、ゆったりと菜の花に囲まれて、さぞご機嫌であろう。

【第三十八回山頭火俳句ポスト賞】

【山頭火柿しぐれ賞】

〈新風主宰 本郷和子 選〉



茶道のお話「その9」

今回は、茶道の基本である「和敬清寂」についてのお話をさせていただきます。

「和敬清寂」は、茶道に関わっておられない方もお聞きになったことのある言葉ではないでしょうか。「和」は聖徳太子の十七条憲法の冒頭において「和を以て貴しとなす」からきており、人の心の和とは禅の悟りの境地を表します。普遍の価値を有する和は茶の修道において真に求められます。「敬」は人を敬い、自らを慎むこと。上へへつらうことなく、下には丁寧に接することで、敬し敬される関係が生まれます。「清」清らかであること。茶室に入る前は、必ず手水鉢で手を洗い朽ちをすすぎます。手水の水には心身を清めるという意味が込められ、神社へ参拝する前に手水を使うことから茶室も神聖な場として位置づけられています。「寂」静かで何物にも乱れることのない不動心を表しています。客は静かに心を落ち着けて席入りし、床の前に進み掛け軸を拝見し、そこに書かれた語によって心を静め、香をかぎ一輪の花を愛で、茶釜の松風（鉄の釜が煮えるにつれなる音）を聴く。心に不動の精神を持っていれば、どんなことにもゆとりを持ってやっていけると言うころの大きさが生まれます。どうですか、茶道の道のみならず、人生の上で生きていく道しるべとなる言葉ではありませんか。

裏千家 准教授 沖野宗智 (美智子)
はじめ宅建



事務局からのお知らせ

宅地建物取引業者名簿の登録内容に変更はありますか？

宅地建物取引業者名簿というのは、免許権者が宅地建物取引業者を監督したり、あるいは宅地建物取引業者と取引しようとする人が閲覧して宅地建物取引業者の内容を知るために使われます。そのため、宅建業者の方は免許を受けた後、免許申請書に記載した事項について変更があった場合は、変更が生じた日から30日以内に、宅地建物取引業者の免許を受けた国土交通大臣又は、都道府県知事に届け出をしなければなりません。（宅地建物取引業法第9条の規定に違反した場合は届出の遅延期間によって点数を付けられ、重い指導監督および監督処分が課せられます。又、宅地建物取引業法第83条に抵触した場合は50万円以下の罰金に科せられます。）変更が生じた場合は、本協会を通じて早急な手続きをお願いいたします。（なお、ご不明な点がございましたら、事務局までお問い合わせ下さい。）

【届出が必要とされる主な事項】

1. 商号又は名称変更をした時
2. 法人の役員に就任をした時、法人の役員を退任した時
3. 政令で定める使用人の就任、退任した時
4. 専任の宅地建物取引士を就任又は退任した時
5. 主たる事務所・従たる事務所の移転（号室の変更、増改築含む）をした時
6. 従たる事務所の新設をした時
7. 従たる事務所の廃止又は名称を変更した時
8. 代表者・法人の役員・政令で定める使用人・専任の宅地建物取引士の氏名の変更をした時



発行年月 令和7年1月

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。旧年中は格別のご厚情を賜り御礼を申し上げます。さて、今年の干支は、「乙巳（きのと・み）」です。「乙」は困難があっても紆余曲折しながら進むことや、しなやかに伸びる草木を表しています。「巳」は蛇のイメージから「再生と変化」を意味します。脱皮し強く成長する蛇は、その生命力から「不老長寿」を象徴する動物、または神の使いとして信仰されてきました。わが国の経済は、国内外ともに新しい局面の入り口に立っています。変化の激しい世界情勢に振り回されることなく、盤石な経済基盤を構築することが大切です。本年の干支にあやかって、しなやかに、したたかに、私達不動産業界も老いることなく、不老長寿の道を歩んでいけることを願ってやみません。変革の時代には困難に直面することも多くあるかと思いますが、愛媛県本部会員様が一致団結して力強く邁進していきましょう。結びに、本年が全会員様のより佳き年となりますことを祈念いたしまして、年頭のご挨拶とさせていただきます。

総務委員会 担当：京河委員長 大原副委員長 沖野編集長

お問い合わせ先

公益社団法人全日本不動産協会
愛媛県本部

〒790-0963
愛媛県松山市小坂2丁目6番34号

TEL : 089-933-9789
FAX : 089-933-8410
MAIL: info@ehime.zennichi.or.jp

Web サイトをご覧ください
<https://ehime.zennichi.or.jp/>