



# 川崎中央プランナー NEWS



不動産よもやま情報 ……



2022年5月号

## 不動産！『ハト』と『ウサギ』の違いは？



皆さん、今日は。今回は！『ハト』と『ウサギ』のお話です。と、言っても不動産のお話です！！よく、不動産業者の店頭で『ハト』と『ウサギ』のマークのどちらかが貼ってありますが、お気づきですか？今回は、その『ハト』と『ウサギ』の違いのお話です。不動産業を始めたい時は通常「保証協会」という組織に加盟します。

保証協会は、以下の2つがあります。

『ハト』は 全国宅地建物取引業保証協会（全宅）

『ウサギ』は 全日本不動産保証協会（全日）です。



と



本来、不動産業を始める時は…

国（法務局）に営業保証金 1000 万円を供託する必要があります。しかし、多くの会社は保証協会に加盟することで（1000 万円ではなく）、保証協会に 60 万円を預けるだけで良い事になっています。これは大きなメリットです。その他、入会費用が『ハト』は 160 万円で『ウサギ』は 140 万円等の違いがあります。

『ハト』も『ウサギ』も、一般の方には大きな違いはありません。しかし…

数の上では大きな違いがあります。実は、『ハト』に加盟している会社が圧倒的に数が多いのです。『ハト』が 11 万 5 千、『ウサギ』が 3 万です。しかし、必ずしも『ハトマークの全宅が絶対に良い！』ということでは、ありませんが…。今回の記事を通じて皆さん！是非一度、お取引をしている不動産業者さんのシンボルマークを確認してみてくださいはいかがでしょうか…。

ちなみに、“川崎中央プランナー”は平和の象徴『ハト』マークです。



## 『賃貸住宅管理業者登録票』に注目！

昨年法律が改正され、住宅の管理戸数が 200 戸以上の業者は、「賃貸住宅管理業務登録」が義務付けられました。今度不動産業者を訪問する時に、是非、店頭で『賃貸住宅管理業者登録票』が掲示されているか？更に、その登録番号が(02)になっているか？に注目して見てください！！登録番号は(01)と(02)が有りますが、(02)は法律で登録が義務化される前から登録をしている（賃貸管理業務を重視している）業者と言えます。今後、賃貸管理業者を選ぶ時の重要な判断基準になると思いますよ！！

賃貸住宅管理業者登録票	
登録番号	国土交通大臣 (02) 第000755号
登録年月日	令和3年8月30日
登録の有効期限	令和3年8月31日から令和8年8月30日まで
商号	株式会社川崎中央プランナー
主たる事務所の所在地	神奈川県川崎市川崎区東田町5番地5
電話番号	044-246-5831



株式会社 川崎中央プランナー

〒210-0005 川崎市川崎区東田町5番地5（市役所前） ☎044-246-5831

## 《映画から学ぶ火災の怖さ！！》

### 『タワーリング・インフェルノ』（1974年・アメリカ映画）

建物所有者にとって最大のリスクとは何でしょうか？ ずばり！ 災害です！ 地震・ハリケーンなどの自然災害、火災、ガス爆発などの人為災害です。建物のオーナーには常にこの最大のリスクを回避する能力が要求されます。



皆さんは「タワーリング・インフェルノ」という映画をご存知でしょうか？ この映画は1974年アメリカで公開されました。この映画はスティーブ・マックイーンやポール・ニューマンなど豪華キャストが出演した、高層ビルの火災をテーマにした映画です。当時は大迫力の火災シーンが大変な話題になりました。また、この年はロサンゼルス大地震を題材にした「大地震」という映画も公開され、災害パニック映画の当たり年でした。あらずじはサンフランシスコに138階建ての高層ビルが完成します。最上階での落成パーティーの最中に81階から出火し、やがて、巨大な炎となり、何百人の人々を飲み込みます。個々の登場人物もしっかりと描かれ、一気にラストまでみせるパニック映画の傑作です。



この映画から学ぶことは、ちょっとした判断ミスや、設備の不備がとんでもないことになるという事です。日本では、民法・建築基準法・消防法などで、建物所有者に「**重い管理者責任**」を負わせております。既に、20年以上が経過しましたが、2001年の歌舞伎町ビルの火災があります。この火災では、44人もの犠牲者を出しました。犠牲者の多くは避難階段に物が大量に置かれていた為、避難することが出来ず、火災による煙に巻き込まれ逃げ遅れて死亡しました。

最終的に建物所有者及び建物管理者6名が業務上過失致死傷罪で逮捕されました。民事訴訟での損害賠償の支払い額は、約**8億6800万円**にもなりました。この火災では建物は大きなダメージがなかった為、判決が確定するまでの約5年間、シャッターを閉じたまま、建物は解体されませんでした。しかし、建物が生き残れても、オーナーが重い法的責任を負われ、生き残れなくなってしまっは何の意味もありません。

「タワーリング・インフェルノ」は火災の恐ろしさを改めて思い起こさせる映画です。スティーブ・マックイーンというと「大脱走」のかわかさが印象に残りますが、この映画のマックイーンも最高です。**今は亡きマックイーン&ニューマンに愛をこめて！**

#### 第4回“川崎市無料相続相談会”は盛況でした！

開催日・・・👉 4月3日（日）・4日（月）  
開催場所・・・👉 高津市民館（11階会議室）  
相談員・・・👉 野田俊哉（司法書士）・西徳幸（税理士）・木村真教（宅地建物士）・他

当日は、『事前予約制（相談時間60分）・予約枠（14名）』で開催したのですが、事前の申し込みで予約が一杯になりました。相談内容は相続税の申請、相続税額、相続対策、遺言、成年後見、遺産分割などなど、ほとんどが相続関連のご相談でした。今後も、弁護士、税理士、司法書士などの法律専門家と連携し、定期的に“**無料相続相談会**”を開催して行く予定です。

#### 川崎中央プランナーは、専門家が多い。

宅地建物取引士（8名）・中小企業診断士（1名）  
行政書士（1名）・不動産コンサルティングマスター（2名）  
管理業務主任者（2名）・マンション管理士（1名）  
ファイナンシャルプランナー（2名）・測量士補（1名）  
賃貸不動産経営管理士（6名）

ご相談は！⇒044-246-5831