



(公社)全日本不動産協会・(公社)不動産保証協会 富山県本部会員の会報誌

全日とやまニュース

第19号



あいさつ

(公社)全日本不動産協会 富山県本部長 小 竹 茂 樹

日本経済は、円安、株高と動いていたが状況が一転して、乱高下の状況となりました。インフレ率2%達成という日銀の政策から、今後、土地価格の上昇が期待されます。その点では今がチャンスと捉え、積極的に仕事に取り組みましょう。会員相互の情報交換を活発に行ない、お客様にタイムリーに物件紹介を行うことが大切です。

さて、4月1日より我が協会は公益社団法人として新たなスタートを切りました。我々会員が不動産のビジネスを通じて地域社会の活性化に貢献することが求められています。

富山県本部は平成27年10月に創立50周年を迎えます。これまでの先輩諸兄の努力に感謝するとともに、今後一層、地域社会において存在感を高めていくことが求められています。宅建の免許更新の取り組み、及び中古住宅流通促進等の事業を進めていきます。そのためにも仲間を増やす取り組みを会員全員で取り組んでいきましょう。

県本部としては、年4回の勉強会、そして色々な交流事業に、皆様の積極的な参加を期待しています。

明るく、活気あふれる公社全日不動産協会富山県本部をつくって行きましょう。

平成 25 年度 通常総会の開催

富山県本部 事務局

平成25年度 第28回公益社団法人全日本不動産協会富山県本部、第40回公益社団法人不動産保証協会富山県本部、第37回全日本不動産政治連盟富山県本部の通常総会が平成25年5月17日（金）に富山市下野の富山県市町村会館に於いて開催されました。

小竹本部長の挨拶の後、今年の4月より富山県土木部建築住宅課に着任されました鈴木義紀課長様から日頃の協力に対する謝辞を賜ると共に、協会の更なる発展と地域貢献される様にと激励の祝辞を頂戴しました。司会は車屋不動産の車谷伊佐一さんが行い、総務委員長の高倉亜洲夫さんより、『平成25年3月31日現在の正会員数156名に対し、総会出席者46名、委任状84名合わせて130名で本総会が成立する旨の報告がありスタート。議長には、真田不動産㈱の真田宏一氏が指名され、議事録署名人に(有)ウルキ開発の坂下正雄さん・(株)鳥居コンサルティングの鳥居由美子さんが指名されました。前以て配布してありました議案書にもとづき全日の案件をはじめ、保証・日政連の案件が慎重なる上にも厳格に審議され、各案件とも採決されました。

役員改選に伴い、新任理事に北村徳康氏・高寄誉史氏の両名が選任され、新任監事に釣美千代氏が選出されました。

今年度も富山県市町村会館を利用させて頂き、会場の雰囲気や設備もよく、今年度新規会員加入11社を目標に「今年は置県130年の節目の年に当たり、当協会も県と連携をして会員の

事業推進に取り組むこと」「何事にも恐れず、力強く果敢に挑戦していきましょう。」と、大いに盛り上げ閉幕となりました。



平成 25・26 年度 役員表

(公社) 全日本不動産協会富山県本部

(公社) 不動産保証協会富山県本部

協会役職名	氏 名	事 業 所 名
本 部 長	小 竹 茂 樹	(有)ホームサポート オダケ
副本部長	高 倉 亜洲夫	たかくら不動産
副本部長	田 中 賢 治	コスモ・ハウス
副本部長	大 坪 隆	(有)イー・ディ・アイ
専務理事	南 部 公志郎	南部都市開発
理 事	富 樫 宗 治	(有)フジ企画
理 事	六 渡 勝 義	(有)都不動産
理 事	澤 田 稔	(株)アルプス
理 事	田 開 寛	(株)すまいるほーむ

協会役職名	氏 名	事 業 所 名
理 事	車 谷 伊佐一	車屋不動産
理 事	北 村 徳 康	(有)匠住宅
理 事	高 寄 誉 史	(株)ベスト
監 事	松 木 章	普賢商産
監 事	高 井 俊 博	高井事務所
監 事	釣 美 千 代	(有)トーリッツ住宅
相 談 役	高 田 政 公	日本都市開発コンサルティング㈱
相 談 役	小 西 広 一	小西ホーム

支部だより

富山支部だより

富山市支部長 田 中 賢 治

会員の皆様に於かれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

月日の経つのも早く、この間桜の話をしていたと思ったら、早くも梅雨の季節となりました。

今期、支部の新規会員目標は10名を掲げてスタートし、早くも2ヵ月以上が過ぎました。6月15日現在、3名と入会書類記入済み1名の現状です。有力見込みは3名です。開業を考慮している人は多いと思われるので、来る8月21日(水)の第2回の開業セミナーに誘って下さい。

支部の公式行事としては5月10日役員会、通常総会、続いて親睦会を開催いたしました。総会には32名の出席がありました。

7月4日の情報交換会は、アパホテル富山でランチミーティング形式で行いました。主題は、賃貸と売買各種契約の重要事項説明書の内容検討でした。また、その前に役員会も行いました。最後に一言、『アベノミクス効果を最大限に生かして儲けて下さい!』

呉西支部だより

呉西支部長 大 坪 隆

呉西支部では、2ヶ月に1回、会員が不動産情報を持ち寄り、食事をしながらの「ランチミーティング」を行っています。

6月11日(火)AM11:30から高岡商工会議所ビル10階の商工レストランにて「ランチミーティング」を開催したところ、今回富山支部の(株)鳥居コンサルティングの鳥居由美子さんも参加され、14名でワイワイ、ガヤガヤ……

今回のミーティングのメインは9月 or 10月に

呉西支部にて開業セミナーを行なおうということで、日時・場所等の打ち合わせをしました。

のちに、9月25日(水)PM2:00から、国宝瑞龍寺・門前レストラン「やすらぎ庵」にて開催することに決定し、マスコミで募集するだけでなく、会員各々が1名でも2名(1社でも2社でも)呼びかけようということになりました。

次の広報呉西支部便りで、良い報告が出来る様、皆さんも期待して(お祈りして)下さい。

新川支部だより

新川支部長 車屋 伊佐一

平成25年4月25日、新川市民交流プラザにおいて、H25年度 新川支部大会を行いました。昨年度までは、参加者も変わり映えしなかったのですが、今回は新入会員のグッドグッド不動産様、他会員の2代目様等の参加も有り、和気あいあいの中にも活発な意見も沢山出、非常に有意義な大会でした。その中から出された意見を紹介いたします。

1. 新入会員拡大については、色々な行動を行っているのはよくわかるが、もっと今まで以上に、物件の情報交換などを活発に行えないか、などなどの意見が出されました。

2. 24年度不動産無料相談会については、昨年度黒部会場での相談会は0人、滑川会場では1名の相談者があり、非常に少ないので今後は中止すべきではないかなどの意見もあり

ましたが、ただ単に中止するのではなくそれに代わる行事がないかも含め県本部とも相談しながら、今後のことを考えましようと言うことになりました。

3. 県、市、町、村(地方公共団体)への協力及び仕事量の拡大の一環として、

(イ) 公道等の拡幅等の買収の仕事を我々不動産業者に任せてもらうように働きかけてはどうか。結果行政の効率化・スピード感のある公共事業に成るのではないかなど等の意見がだされました。

(ロ) 上記同様に、農地の集約等も不動産業者に参画させてもらい大規模農家育成に一役買ってはどうかなど等の意見が出されました。

開業セミナー直近2回の状況報告

組織拡充委員長 田 中 賢 治

平成25年3月5日実施のセミナーには、お陰様で8名の参加があり、以前からネット等で問い合わせのフォロー2名、読売新聞ネットを見て4名、会員紹介2名の動機で、応募者の内昨年宅建主任合格者3名で、時期的にも関心を持たれる中、8名の内5名が6月15日現在当協会に入会して頂きました。本当に有難う御座いました。今後、全日富山に入会して良かったと思われる様、皆様方の温かい応援を宜しくお願い致します。

6月4日に実施のセミナーには3名が参加され以前から問い合わせがあった2名と、会員さんの紹介1名でした。内1名は県に書類を提出済みです。2回の合計11名のうち7名が建築関係の自営又は従事者です。分譲住宅を検討している方、分譲住宅を目指している方等、アベノミクス効果かと思われる現象がみられます。ま

た、消費税アップの駆け込み需要にと考えてる方等、お知り合いや仕事関係の方に開業を勧めるチャンスと考えます。次回は8月21日（水）PM2：00～になります。その日に向けて、今期発足致しました開業セミナー委員会で、各工務店さんにDMを送付する事を決定しました。尚、9月25日、高岡に会場を設けて、開業セミナーを実施することも決定しました。会員の皆さんへ再度お願いします。今は開業する方にとっても絶好のチャンスです。開業セミナー委員会メンバーも率先垂範いたします。皆さんも開業セミナーに参加して頂く様、声掛けをお願いします。

ランチミーティング

呉西支部長 大 坪 隆

始めに、5月18日（金）富山県市町村会館にて平成24年度通常総会で紹介いただきました、呉西支部長を勤めさせていただくことになりました。（有）イー・ディ・アイの大坪隆です。微力ながら呉西支部はもとより、県本部発展、会員増員の為、頑張っていきますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

6月12日（火）11：30～13：00「やすらぎ庵」でのランチミーティングでは、13名の参加により皆様それぞれの物件情報や営業方針などの意見交換をいたしました。今日ではブログやツイッター、フェイスブックなど情報交換や情報収集方法はさまざまですが、アナログならではの良さもあります美味しい食事をしながら、顔を見ながら、話も弾みます。次回は8月を予定していますので皆様の参加をお待ちしています。

追伸：やすらぎ庵には素敵な庭に池があり、そこへ流れている川（人工）で雀が水浴びをしていました。雀にとってもやすらぎの場所となっているようです。（ほのぼの）



新任理事からのごあいさつ



理事 高 嵯 誉 史

この度、研修委員長を仰せつかりました(株)ベストの高嵯誉史でございます。会員の皆様には、平素より委員会の運営にご理解、ご協力を賜り誠にありがとうございます。

さて、当委員会の主たる業務であります法定業務研修会の本年度の運営方針等についてお知らせ致したいと思います。

まずは、研修内容でございますが、最新動向の把握（不動産～建築～税制～法令～ビジネス）、実務レベルの向上を主眼に実施させていただきたいと考えております。

次に研修日でございますが、本年度は既に全日程が確定致しております。

- | | | |
|---|---|---|
| ・第2回法定業務研修会
平成25年9月3日（火）
13：30～
於：富山県市町村会館 | ・第3回法定業務研修会
平成25年11月21日（木）
13：30～
於：富山県市町村会館 | ・第4回法定業務研修会
平成26年1月17日（金）
13：30～
於：ANAクラウンプラザホテル富山 |
|---|---|---|

皆様には、スケジュールの調整をお願い致します。

新任で何かと不慣れな点もあるかと存じますが、会員の皆様のお役にたてるよう研修委員一同頑張っておりますので、どうぞ宜しくお願い致します。



理 事 北 村 徳 康

会員の皆さんこんにちは!!

(有)匠住宅の北村徳康と申します。先日開催された平成25年度総会にて理事就任を承認されました。歴史ある全日本不動産協会富山県本部の理事として会員の皆様が入っていて良かったと思える協会づくりに率先して行動していきたいと思っております。

さて、担当は、広報となっております。私も日ごろから思っていた、疑問、不満、その他の会員の皆様の思いを発信し、改善していきたいと思っております。

ただ、私一人では、発信できることは限りがあります。会員皆様からこうして欲しい、ここがわからないなどの考え、思いを積極的にご連絡ください。

なにか…よくある選挙のお願いみたいになってしまいましたが、今後とも宜しくお願いいたします。



監査役 釣 美千代

この度、監査役を拝命いたしました(有)トーリッツ住宅の釣 美千代です。全くの未熟者で経験不足ですが、皆様のお力を借りて精一杯、全管注意義務をもって業務に努めていきたいと思っております。なにとぞ宜しくお願い致します。

2年後に控える50周年の記念の節目にも、先人の努力と実績に敬意を払い、多彩な行事に積極的に参加し、楽しい思い出の記録に残るよう、協力していきたいです。

又、今最大の難題である消費税増税も、意図的にすすむと思われますが、その影響による善し悪しも、荒波の向こうには必ずや平穏な水面の希望の光があるはずで。それを目指して業務に励み、努力したいと考えています。

気になる会社に突撃！おじゃましてす。

富山市支部

さんけん

三建株式会社

対談者：代表取締役 三由昌成



Q1. 会社の設立はいつですか？

親会社の三由建設(株)のリフォーム部門を独立させることとして、平成5年3月23日に会社を設立しました。設立当初は三建リフォーム(株)と社名にリフォームが入っていましたが、次第に不動産の取り扱いも増え平成12年4月7日に社名変更し、現在の三建株式会社となりました。

Q2. 不動産部門をはじめられたきっかけは？

親会社の三由建設は、富山県を中心とした総合建設業者として住宅から超高層ビル建築までの施工を手掛けて本年で44年目を迎えております。やはり、建築施工にあたり計画段階で土地や建物等の不動産を扱うことも多々あります。幅広いお客様からニーズに応えるために不動産部門を強化したいとの思いから始めたのがきっかけとなります。

Q3. 不動産をしてよかったこと、悪かったことはありますか？（もしくは、成功例、失敗例）

この商売を始めてよかったことと言えば、土地や住宅、お客様の人生にとってはとても高額な一生のうち一回しか訪れないような買物に携わる事が出来る事、また、無事に引き渡した時のお客様の笑顔は何事にも代えがたいものがあります。お客様の人生の重要なワンシーンの作成に当社がお手伝い出来るが何よりも幸せですね。



悪かったことは、私は先代から会社を引継いだ2代目となりますが、先代の商売に対する真摯な姿勢を貫いたおかげで苦労したことはありません（笑）

Q4. 趣味や特技があれば教えてください。

趣味はゴルフにお馬さんでしょうかね（笑）業界の付き合いでゴルフはどうしても多いです。年間30ラウンド以上はします。お馬さんは、もっぱらJRAの競馬を学生時代から続けています。毎週末は競馬新聞にとらめっこですよ（笑）

Q6. 今後の抱負について一言。

昨年の政権交代により、民主党政権から自民政権に代わったのは我々の業界にとっては追い風となるでしょう。今年度に入り、来年度からの消費税増税を前に駆け込み的に住宅建築や、大手企業の設備投資の動きも活発となってきており、また、公共事業費も補正予算を受け潤沢に発注されています。来年度からは、東北の本格的な復興工事も始まり、この先2・3年は我々の業界は忙しくなってくるのではないのでしょうか。

ただ、長期的なスパンで見ると高年齢社会を迎え、また、人口も確実に減少してきますので、我々業界も事業環境の変化に応じて対応していかなければならぬと考えております。

三由社長、今日は貴重なお時間を頂き、また楽しいひと時を誠にありがとうございました。

（取材、広報委員：（有）匠住宅 北村）

富山市支部

株式会社すまいるほーむ

対談者：代表取締役 田開 寛

Q1. 会社の設立はいつですか？

平成16年4月です。

Q2. はじめられたきっかけは？ もしくは前職をお聞かせください

30代前半まではカーディーラーの営業マンをしていました。元来、人と接するのが好きでしたので、どうせ売るならもっと大きなものを売りたいと住宅業界に飛び込みました。

住宅会社数社にて経験を重ねるうちに、もっとより良い住まいをより安く提供したいという衝動に駆られました。しかし、組織の中にいる以上、容易にそれが出来るものでもなく、いっそのこと自分で会社を興したほうが自由にできるかな？という安易な発想で独立しました（笑）

Q3. 不動産業をしてよかったこと、悪かったことはありますか？（もしくは、成功例、失敗例）

お客様の人生を左右するかもしれない土地選びから関与することができて、緊張する半面やりがいを感じます。

お客様から「いい土地を紹介してくれるとありがとう」と言われると、この仕事をしてよかったなあと実感します。

Q4. 不動産業以外のお仕事をしていますか？

本業は建設業で、住宅の新築や増改築をやっています。



外張り断熱+充填断熱のW断熱という独自の工法で富山県にあった住まいを提供しています。

また、今年3月に事務所を移転しリフォームのショールームをオープンしました。

便座の交換やキッチンの取り換え、大規模改修に至るまで幅広く対応していますので、何か御用があればお気軽に声をかけてください。

Q5. 趣味や特技があれば教えてください

70年代のフォークソングが好きです。

特にかぐや姫やさだまさしが大好きで、暇を見つけてはフォーク居酒屋やライブハウスで弾き語りしています。

ギターも7本所有していますが、お気に入りには南こうせつがコンサートで使っているものと全く同じ仕様のヤマハカスタムLL86とタカミネKM-70です。これを弾くと、ギターがへたくそな私でも気分は南こうせつになりきれます（笑）

Q6. 今後の抱負について一言

すまいるほーむは、作り直すことのできない構造や断熱性能に力を入れています。そして、より良い住まいを適正な価格で提供し続けたいと考えています。今後は造成から建売までを一貫して施工し、よりよい街づくりに貢献したいと思っています。

（取材：ティーズ 堀井俊彦）



新会員紹介

株式会社あるぺん村 代表取締役 大辻 進



Q1. 会社の設立はいつですか

昭和57年7月に設立しました。

昭和22年より立山町にて畳製造販売事業をしています。その後地元立山町の定住人口増加、観光資源の活用を目的として宅地造成、ドライブインの営業、ますの寿しの製造販売、旅行代理店をグループ会社2社とともにしております。

Q2. 不動産業をしてよかったこと

弊社は、グループ企業にて平成元年以降立山町内に約450区画の宅地造成を施工しており、今年も立山町内に30区画の宅地造成を施工しました。

宅地造成により、定住人口の増加が図られ地域の活性化に貢献できる喜びを肌で感じることができることです。

Q3. 全日本不動産協会について

弊社は、以前に(株)糸魚川アルペン村などのグループ企業が全日加盟しており、グループ会社の再編等により今般、株式会社あるぺん村にて宅地建物取引業の免許申請と同時に全日に再加入いたしました。

Q4. 不動産業以外のお仕事について

- ①昭和22年より畳製造販売。
- ②県道立山公園線沿いにてドライブイン立山あるぺん村の経営

③黒部IC付近にてドライブイン大辻やの経営

④寿し工房大辻富山本店にてますの寿しの製造販売

空港、高速道路サービスエリアにて寿しの直販

⑤旅行代理店あるぺん村ツーリストの経営



Q5. 今後の事業展開について

富山市内の環状線(セントラム)の内側を中心にテナント管理、コインパーキング等の収益事業の拡大、住宅団地造成にて地域活性化を図る

Q6. 趣味や特技があれば教えてください。

学生時代から野球をしていたことから、今でも野球観戦健康維持の為、ウォーキング

取材後記

大辻社長にはお忙しい中、直接お聞きすることができありがとうございました。

宅地建物業としての業歴も長く今後とも全日の会員として協会の運営にご協力いただきますようお願いいたします。

(取材：真田不動産(株) 真田宏一)

株式会社谷野一彦住工房 代表取締役 谷野 一彦



Q1. 会社の設立はいつですか？

昨年です。

総檜健康住宅の建設会社として産声をあげました。

不動産の方は現在、婦中町にて8区画の宅地造成を行っておりますので、興味のある方はご一報を(笑)

Q2. この仕事を始められたきっかけ・前職をお聞かせ下さい

前職は某建設会社の役員をしております、建設から宅地造成まで幅広く手掛けておりましたので、この仕事自体は長く携わっておりました。

独立したきっかけは、やはり一度しかない人生ですし、自分の理想形を追求していきたいなと思ったからです。

Q3. 理想形というのは？

お客様との出会いから仕事の完成まで一貫して一担当者に対応させていただくことです。

Q4. 不動産業をして良かったこと、悪かったことはありますか？

建設+不動産をやることで、お客様の課題へ対応できる幅が広がったのは良かったことですね。

Q5. 趣味や特技があれば教えてください

4~5年前まではビーチボールをやっておりましたが、最近は忙しくてなかなか機会が無いですね。

Q6. 今後の抱負について一言お願いします

お客様を大切に、楽しく、理想形の仕事をやっていきたいと思っておりますので宜しくお願い致します。

本日は貴重なお時間をいただき、ありがとうございました。

(取材：(株)ベスト 高崎 啓史)



あたまの体操

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 建物の賃借の媒介を行う場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨について説明しなければならないが、当該評価の内容までを説明する必要はない。
2. 建物の売買の媒介を行う場合、飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設が整備されていないときは、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項を説明しなければならない。
3. 建物の賃借の媒介を行う場合、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その旨について説明しなければならないが、当該記録の内容までを説明する必要はない。
4. 昭和55年に竣(しゅん)工した建物の売買を行う場合、当該建物について耐震診断を実施した上で、その内容を説明しなければならない。

答えは7ページの下



不動産川柳

「天気予報 ハズレは勘弁 工事ストップ」 ずぶぬれ王子

『気に入った 価格以外は 気に入った』 えーじ

「株価上げ 土地も続けと 待つ身かな」 ヤス

「トキよりも 農家の長男に 愛と予算を」 おち竜

『年一度 鰻を食べて 腹こわし』 おち竜

『秋に向け 仕掛けていくぞ 夏の今』 ちようすけ

今後の主なスケジュール

8月8日 ボーリング大会 ピアガーデン (ゴールデンボール、高志会館)
8月12日 富山県中古住宅流通促進協議会 会議 (富山宅建協会)
8月21日 不動産開業セミナー 富山会場 (全日富山会館)
9月3日 第2回 法定業務講習会 (全日富山会館)
9月11日 宅建取引主任者資格取得セミナー (全日富山会館)
9月18日 北陸三県不動産情報交換会 ゴルフ大会 (太閤山カントリー)
9月25日 不動産開業セミナー 高岡会場 (やすらぎ庵)

10月2日 不動産開業セミナー 富山会場 (全日富山会館)
10月16日 秋季研修旅行 白山スーパー林道
10月19日、20日 住まい博 富山130出展 (テクノホール)
10月24日 第49回 全国不動産会議 鹿児島県
11月8日 取引・苦情処理業務指導者研修 (ANAクラウンプラザホテル富山)
11月21日 第3回 法定業務研修会 (市町村会館)
11月28日 富山県中古住宅流通促進協議会 研修会 (市町村会館)

編集後記



田開 (胸すまいるほーむ)
8月にある健康診断に備えてダイエット中です。でも2キロ減ったところで小康状態です…しくしく



北村 (南匠住宅)
暑い日が続きます。熱中症にご注意ください。



児玉 (南栄田商事)
暑い夏しっかり食べて乗り切ろう



秋元 (南とやまチューリップホーム)
最近健康のために水素水飲んです。活性酸素を水に変える健康水です。化学式とおりで調子いいです。



高寄 (胸ベスト)
G.W. は久々にアウトドアでエンジョイ。しかし帰ってきてビックリ！サングラス焼けて目の周りだけ真っ白に…；皆さん気を付けましょう



荒木 (三建機)
いよいよ本格的な夏が到来!! この暑さに負けないくらいわれわれの業界も熱くなればいいですねって、皆さんもうなってますよね?!?!



堀井 (ティーズ)
サッカー日本代表 五大会連続W杯出場おめでとうございます。ブラジル大会です。今から楽しみ!!



開田 (開成商事南)
編集委員会初参加！皆様の足を引っ張らぬよう頑張ります(汗)



水橋 (あるネット機)
暑い日が続いていますが、十分な睡眠と水分補給で夏バテしないように乗り切りましょう。でもビールはほどほどに…

不動産川柳・旅行記・etc…大募集!!

行きつけのお店の紹介やペット自慢等、皆様の投稿お待ちしております。受付随時メール又はFAXにて事務局へご投稿下さい。
優秀作品には年度末に素敵なプレゼントがあるかも…



全日とやまニュース
第19号

発行日：平成25年7月10日

発行人：(公社)全日本不動産協会富山県本部
企画広報委員会

発行所：〒930-0046 富山市堤町通り2-1-25
TEL 076-421-1633 FAX 076-421-6188

E-mail：info@toyama.zennichi.or.jp
U R L：http://toyama.zennichi.or.jp