



(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21号



平成26年 富山県本部新年会の開催

平成25年度最後の研修会終了のあと、ANAクラウンプラザホテルの「ASUKAの間」にて新年会が開催されました。新年初めての顔合わせとあって81名（内11名の来賓）が出席されました。

司会の「長らくお待ちいたしました。只今から公益社団法人全日本不動産協会富山県本部、公益社団法人不動産保証協会富山県本部の「新年会」を開催致します。」と、明るく張りのある一声で始めました。

まず、最初に小竹本部長より、新年早々率先垂範決意の挨拶があり、続いて石井隆一富山県知事代理の土木部建築住宅課課長鈴木義紀様よりご挨拶を賜りました。鈴木課長様の真摯にお伝えされる熱い心が胸にジーンと響きました。続いて富山県議会議員の中川忠昭先生に「乾杯」の音頭を取って頂き、宴がはじまりました。

本年の余興として、女性2人のグループ「ハニーグレース」による澄んだ歌声に酔いしれ、会場内全員が聞き惚れていました。また、来賓者として富山市都市整備部の高森長仁次長様、県議会議員の永森直人先生、市議会議員の五本幸正先生、山本賢治法律事務所の山本尚宗先生や各国会議員の秘書の方々にご出席頂き、会員の方々と名刺交換やいろいろの会話にと久しく談笑が絶えませんでした。

本協会の会員である㈱ビルトの大江さんによる名司会振りにより宴会も進み、最後に富山市都市整備





部次長の高森長仁様より、心ある温かい支援の挨拶のあと、全日に対する熱いエールを込めた万歳三唱をして頂きました。万歳のお返しを「ワッハッハ本舗主宰」の小西広一当協会相談役より「笑いは全て幸せに繋がります」と「アロハワッハッハ」の唱和を提案され、会場割れんばかりの大きな声で三度繰り返えされました。参加者全員、腹の底から「ワッハッハ」を小西相談役の後に続き、事業の発展並びに家族の幸せを念じながら発声をなさっておられました。

今年も、万歳を小西広一相談役で締め括って戴き、皆さんが今年の商売繁盛を心によきスタートの日となりました。

最後に、閉会の挨拶では、高倉副本部長より、本日ご参加の謝辞と会員が一丸となって今年1年頑張ろうというメッセージが発せられ、閉会となりました。

平成26年1月17日 事務局



法定業務研修会

研修委員長 高 寄 誉 史



平成26年1月17日（金）ANAクラウンプラザホテルにて、平成25年度第4回法定業務研修会が開催されました。当日は111名の参加人数のもと、小竹本部長にご挨拶をいただき、開会致しました。

第一部は、富山県土木部建築住宅課 主事 森 亮介様より「宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者の違反行為に対する監督処分の基準について」をご講義いただきました。当基準は平成25年11月15日から富山県に於いて施行されましたが、特に変更事項の届け出忘れが多いようですので、会員の皆様には変更事項が発生した際は、速やかに手続きされますよう十分ご注意ください。

第二部は、小竹本部長より「不動産広告について」をご講義いただきました。消費税増税前の駆け込み需要で市場は活況を呈しており、会員の皆様におかれましても様々な広告をされる機会が多いかと思いますが、あらためて適正な不動産広告について履修できたのではないかと思います。

第三部は、株式会社総務部 代表取締役 太田 興作

様より「消費税率変更に伴う留意点について等」をご講義いただきました。消費税に関しては会員の皆様から事前にいただいた質問内容にご回答いただき、また印紙税額の変更等その他の税務に関してもお話しいただきました。また、今回は今話題のシェールガスについてもお話しいただき、興味深く盛りだくさんの研修会となりました。

そして最後に本部長にご挨拶をいただき、閉会致しました。

【研修委員会より】

今回の研修会をもちまして、平成25年度の法定業務研修会の全日程を無事終了することができました。これもひとえにご参加・ご協力いただきました皆様のお力添えがあつてのことと、深くお礼申し上げます。これを力に来年度も邁進して参りますので、何卒宜しくお願い致します。



第4回・第5回 不動産業開業セミナー

開業セミナー委員長 田 中 賢 治

『不動産会社の開業は当面此処1年がピークと思われる。』

今期4回目の開業セミナーを12月4日（水）に開催したところ、会員皆様の協力もあり、12名の参加を頂きました。尚、このセミナーには、岐阜県本部から2名の担当役員が研修目的で参加されました。（余談ですがこのお2人は相続対策の法人を設立して、そのセミナーを時期を見ながら開催しておられるらしいです。今後、我々のビジネス形態としても注目される分野と思われます。）今回の体験談発表は(株)あるねっとの水橋社長と、ベテランの(有)トリッツ住宅の釣社長と2名の方にお話し頂き、参加者は真剣に聞き入っていました。

また、今期最終となる5回目の開業セミナーを2月19日に開催致しました。6名の参加を頂き、体験談は開業2年のファースト企画 宮崎秀人代表と、これまで2年目の(株)鳥居コンサルタントの鳥居社長に発表

して頂きました。特に宮崎代表はこの2年間でやってきた仕事の具体的な資料を元に、具体的な仕事の段取り・アクション等を話して頂き、開業間もない方も非常に勉強になる内容でした。一方、鳥居社長は前回の開業セミナーで岐阜県本部から参加されたお2人の話が刺激となって、「良い」と思ったらすぐ行動するという姿勢には感銘しました。その行動力で相続鑑定士の免許を取得されたとのことで、より感服致します。研修でこの稿は3月14日ですが、現時点で今期12名の新規会員が誕生致しました。皆様方のお陰です。来期も新規会員12名の目標を掲げて、5回の開業セミナーを予定しています。第一弾として、4月16日高岡会場として、前回と同じく『やすらぎ庵』にてPM2：00～開催致します。会員皆様の積極的な声掛けをお願い申し上げます。何回も申しますが表記にも書いた様に、当面の不動産開業はここ1年程がピークだと私は思っています。皆様方の協力を来期もお願い致します。

支部だより

富山市支部だより

富山市支部長 田 中 賢 治

早いもので、平成25年度もあと数日を残すのみとなりました。支部会員皆様に於かれましては、益々ご盛栄のこととお慶び申し上げます。

さて、今回の支部行事としては12月5日（水）に『湯めぐこち』で忘年会を開催しました。20名の方に参加して頂き、平成25年度のビジネス、プライベート等の話に花が咲きました。その前日に開催された開業セミナーでは、ご協力頂いた方に心からお礼を申し上げます。しかし、廃業される方も相変わらず多く、次回の平成26年2月19日の開業セミナーでもまた皆様にご協力を願い、今期最終で8名の新規

会員を獲得する事ができました。入会目標の10名には届きませんが、結果的に支部としまして、支店を合算して100社登録の大台を達成する事が出来ました。来期も年5回の開業セミナーを予定しています。新規会員目標を10社とし、自身の啓発、切磋琢磨も含め、会員増強に参画・協力して頂ける方の増加も期待して平成26年度を迎えたいと考えております。尚、会員皆様の業務、業績にフォローする行事も盛り込む方針でいます。来期もよろしくお願いします。

呉西支部だより

呉西支部長 大 坪 隆

本日、3月6日 朝から雨模様…15時過ぎから雪に変わり2月には、殆ど降らなかった雪が、今頃に …

さて、2月12日(水) 11時30分より呉西支部のランチミーティングを、国宝瑞龍寺 門前レストラン「やすらぎ庵」にて行いました。参加は、10名、11時30分から、小竹茂樹本部長より挨拶があり、その後呉西支部長の私、大坪が来年度の支部活動（主に新規会員を増やす）為に、既存会員の働きかけを皆さんにお願いいたしました。

県本部としては、平成26年度、入会目標13社としています。富山支部・8社、新川支部・2社、呉西支部・3社が目標です。

また、県本部では、今年度6月、9月、12月、3月の4回開業セミナーを予定しています。

そこで、ミーティングの議題である昨年9月25日に初めて呉西支部開業セミナーを開催したときの確認と反省を話しあいました。

新聞記事の案内や協会のホームページのお知らせだけでは弱いと、皆さんの意見がありました。

やはり既存会員一人ひとりの呼びかけが大事だと！

言う意見になったのですが、実際にそんな人がいるのか？言う意見が大半でしたが…とにかく今年も呉西支部にて開業セミナーを行おうではないかと、いうことになり平成26年4月16日(水) PM2時より第2回の呉西支部開業セミナーを、開催することになりました。

場所は、前回と同じ「やすらぎ庵」で行うことにしました。昨年は、16名の参加があり今年は、最低10名は、集めたいと思っています。

次に県本部で行っている不動産無料相談を呉西支部にて開催することに対して皆さんの意見を聞きましたが、当面は見送りという結論になりました。

最後に、今年10月22日に四国、愛媛県松山市にて全国不動産会議の案内と、参加の願いをしてランチミーティングは閉会になりました。

※ 県本部の秋の旅行を不動産全国大会と一緒にしたらという意見もあり、役員会での議題として考えていきたいと思っています。

会員の皆さんには、暖かくなる春までもう少し時間がありますので風邪などひかぬよう健康に御過ごしください。

新会員紹介

株式会社 ミライ 回答者：太田俊信



Q1. 会社の設立はいつですか？

平成 25 年 8 月です。ただし、宅地建物取引主任者取得からは 25 年目です。超…遅咲き？

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

恩人の奨めで開業しました。以前は、スーパーマーケットを経営していました。

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）

不動産の売買業務よりも商業店舗の誘致及び、周辺開発といった、時間と根気を要する仕事为主たる業務です。この仕事は一人で出来るものではありません。そのため人間関係の「絆」を大事にできたことです。あとは、失敗の連続から得た経験です。結果、悪かったことは何一つ無し？と、思いたい。

Q4. 不動産業以外のお仕事をしていらっしゃいますか？

嫁のお手伝い。

Q5. 趣味や特技があれば教えてください

趣味は、旨いもん探して、特技は特にありません。

Q6. 今後の抱負について一言

一言…人間形成 後悔しない生き方…勇氣 vs 臆病

最後に（ご自由にどうぞ）

自分を優先させたら、始めは良くても必ず失敗に終わります。だったら喜んでもらえる仕事や、周りの人の利益、将来を大切にしたらとの思いが判る仕事を実感できる毎日です。

（取材：広報委員 北村徳康）



株式会社 北陸総合建設 回答者：押田社長



Q1. 会社の設立はいつですか？

独立し個人で開業したのは、平成 5 年 6 月に北陸住宅設備として創業しました。そして、平成 7 年に法人格へ組織変更し、平成 15 年 7 月に現在の(株)北陸総合建設へと商号変更し現在に至ります。

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。

以前は、某大手のエクステリア、給排水衛生設備会社で 3 年間営業をしておりました。その営業活動がきっかけとなり、自分の友人が下水道関連工事に携わっており、その縁もあり住宅設備工事を主体とする北陸住宅設備を起業することとなりました。また、現在は、リフォーム事業のみならず、平成 24 年にジャープネット（アキュラホーム）に加盟し住宅新築事業にも業容を拡大しております。住宅新築事業を始めたことにより、お客様の要望に応えるために建築する前にまずはよりよい土地への住宅建築のご提案が出来るようにと平成 25 年 5 月に協会へ入会し、本格的に不動産業に取り組む事となりました。

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）

不動産業に取り組むことは、宅建免許を掲げて営業するわけですからまずはおお客様への信用を得る事が出来たと考えております。

プラスの面ばかりでマイナス面は今のところ感じていません。

Q4. 不動産業以外のお仕事をしていらっしゃいますか？

当社は創業以来、建築関連事業を行ってきました。現在の事業内容は、住宅新築、増改築、リフォーム、上下水道公認、エコ事業部、アパート・マンション改修、店舗改修と建築業関連事業を多岐に渡って行っております。

Q5. 趣味や特技、また休日の過ごし方を教えてください。

最近の趣味は健康管理ですね（笑）また、休日の過ごし方として家族で旅行に行く事ですね。主に温泉であったりとかいろいろ旅行する事が多いです。昨年度は、家族で沖縄、中国、大阪、東京、山梨などいろいろなところを旅しました。

Q6. 今後の抱負について一言。

会社は人があってこそ会社の存在意義があります。弊社に関係してくださる、お客様、弊社社員、協力業者そのすべての方が充実し有意義に思っ下さるようこれからも取り組んで参ります。

押田社長、本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 三建(株)荒木栄司）



新会員紹介

野村地所 回答者：野村智之

Q1. 会社の設立はいつですか？

平成 25 年 4 月 10 日に始めました。

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。

建築の方で、お客様がアパートの大家さんでいらっしゃる事が多数あったので。

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）

これからある事を祈ります。

Q4. 不動産以外のお仕事をしていらっしゃいますか？

建築業です。

Q5. 趣味や特技があれば教えてください。

読書ですね。

Q6. 今後の抱負について一言

自社ビルを所有するぞ!!

最後に

入会してまだ 1 年未満の新参者ですが、かわいがってください。



夢創建 回答者：田中洋史

Q1. 会社の設立はいつですか？

建設業として平成 16 年 1 月に設立し、11 年目です。不動産業としては昨年許可を頂き、始めました。

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。

元々、ハウスメーカーやリフォーム業に勤務しており、自分で独立してより良いサービスを提供していきたかったからです。

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）

まだ不動産業を始めて 1 年未満なので、これからです。

Q4. 不動産以外のお仕事をしていらっしゃいますか？

建設業を営んでおり、住居、店舗等の新築改装工事の請負をしております。

Q5. 趣味や特技があれば教えてください。

趣味はバイクです。

特技はこれとってない様な気がします。

Q6. 今後の抱負について一言

建設業だけで今まで業務を行ってきましたが、不動産業も加わった事によりお客様により良い提案が出来る様頑張ります。

最後に

不動産業の事についてはまだまだ素人という程ですので、ご指導ご鞭撻の程宜しくお願い致します。



平成25年度 新規会員

主たる事務所

平成25年 4月25日	野村地所	野村 智之	野村 智之	富山市五福 5286-17	富山市
平成25年 4月25日	夢創建	田中 洋史	田中 洋史	高岡市赤祖父 200	呉 西
平成25年 5月16日	(株)北陸総合建設	押田 通	森 真紀美	富山市掛尾町 230-1	富山市
平成25年 6月 7日	(株)アクセス	藪田 孝浩	藪田 孝浩	氷見市稲積 2198	呉 西
平成25年 6月13日	(株)ライフ不動産	伊勢 徹	横山 純子	富山市寺町 65-13	富山市
平成25年 7月18日	(株)創建社	藤樫 義輝	榊原 博美	富山市城川原 1-10-31	富山市
平成25年11月 7日	(株)ミライ	大田 俊信	大田 俊信	下新川郡朝日町桜町 972-3	新 川
平成26年 2月 6日	YOSHIZUKA	吉塚 豊	吉塚 豊	富山市新根塚 1-2-8 ナポレオンビル 404	富山市
平成26年 3月20日	(株)ユニテ	花井 千赴	竹内 昭夫	富山市二口町 1-2-7	富山市
平成26年 3月20日	(有)優斗建設	袖野 佳之	松嶋 尚子	富山市富岡町. 550	富山市
平成26年 3月20日	プラスアルファ	杉木 智和	杉木 智和	富山市善名 133-7	富山市
平成26年 3月20日	(株)北栄企画	立野井富二	旦保 昭男	高岡市本町 2 - 1	呉 西

従たる事務所

平成25年10月10日	(有)イワクラjp 射水店(従)	岩倉 敏男	佐藤 孝平	射水市中太閤山 1-1-1 パスコ 1 階	呉 西
-------------	------------------	-------	-------	-----------------------	-----

平成25年度 脱退会員

平成25年 4月25日	堀川地所	西野 義隆	西野 義隆	富山市大町 93-1	富山市
平成25年 5月 9日	新東不動産	東 勇治郎	東 勇治郎	高岡市早川 512-5	呉 西
平成25年 5月17日	(有)タイアップ	米澤 浩	土田奈美子	中新川郡上市町法音寺 1-4 サントピア KII 301 号室	新 川
平成25年 6月21日	(株)林インターナショナル	林 広麗	松嶋 尚子	富山市問屋町 1 丁目 2 - 52	富山市
平成26年 1月20日	(有)アイ・ケイ・ダイイチ	岩本 秋夫	小山与志之	富山市長附 767 - 2	富山市
平成26年 3月10日	松由不動産	松本 由雄	松本 由雄	高岡市伏木古府 2-7-15	呉 西

平成 26 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に作成される契約書の税率

平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第1号及び第2号の規定に関わらず、下表の「**契約金額**」欄に掲げる金額の区分に応じ、「**軽減後の税率**」欄の金額となります。

契 約 金 額				本則税率	軽減後の税率	参考（軽減額）
不動産譲渡契約書		建設工事請負契約書				
10万円超	50万円以下	100万円超	200万円以下	400円	200円	200円（50%軽減）
50万円超	100万円以下	200万円超	300万円以下	1千万	500円	500円（50%軽減）
100万円超	500万円以下	300万円超	500万円以下	2千万	1千万	1千万（50%軽減）
	500万円超	1千万円以下		1千万	5千万	5千万（50%軽減）
	1千万円超	5千万円以下		2千万	1万円	1万円（50%軽減）
	5千万円超	1億円以下		6万円	3万円	3万円（50%軽減）
	1億円超	5億円以下		10万円	6万円	4万円（40%軽減）
	5億円超	10億円以下		20万円	16万円	4万円（20%軽減）
	10億円超	50億円以下		40万円	32万円	8万円（20%軽減）
	50億円超			60万円	48万円	12万円（20%軽減）

「領収証」等に係る印紙税の非課税範囲の拡大

現在、「金銭又は有価証券の受取書」については、記載された受取金額が3万円未満のものが非課税とされていますが、**平成26年4月1日以降**に作成されるものについては、受取金額が**5万円未満**のものについて非課税とされることとなりました。

「金銭又は有価証券の受取書」とは

「金銭又は有価証券の受取書」とは、金銭又は有価証券の引渡しを受けた者が、その受領事実を証明するために作成し、その引渡者に交付する証拠証書をいいます。

したがって、「領収証」、「領収書」、「受取書」や「レシート」はもちろんのこと、金銭又は有価証券の受領事実を証明するために請求書や納品書などに「代済」、「相済」、「了」などと記入したもの、さらに、「お買上票」などと称するもので、その作成の目的が金銭又は有価証券の受領事実を証するものであるときは、金銭又は有価証券の受取書に該当します。



あたまの体操

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者でない売主と宅地建物取引業者である買主が、媒介業者を介さず宅地の売買契約を締結する場合、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明義務を負うのは買主の宅地建物取引業者である。
- 2 建物の管理が管理会社に委託されている当該建物の賃貸借契約の媒介をする宅地建物取引業者は、当該建物が区分所有建物であるか否かにかかわらず、その管理会社の商号又は名称及びその主たる事務所の所在地を、借主に説明しなければならない。
- 3 区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、当該一棟の建物に係る計画的な維持修繕のための修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金額の説明をすれば、滞納があることについては説明をしなくてもよい。
- 4 区分所有建物の売買において、売主・買主がともに宅建業者である場合、売主は買主に対し、供託所等の説明をする必要はない。

答えは7ページの下



不動産川柳

「不動産 買うのはいつか 今でしょう！」 アラーキー

『増税後 忘れないでね 次10%』 墓石王子

『ハ重津浜 ホタルの群より 人の群れ』 新湊の螢鳥賊

『部屋探し 予算無視して 粗探し』 ホリエモン

『物件が 無いものばかり 探してね』 ウォーターブリッジ

『今多忙 四月になると 閑古鳥』 あき

『イータックス 簡単なはずが 三日かかり』 おち竜

今後の主なスケジュール

不動産無料相談会（無料相談委員会）	毎週金曜日	全日富山会館	10:00 ~ 13:00
不動産開業セミナー（開業セミナー委員会）	4月16日（水）	やすらぎ庵	14:00 ~ 16:00
	6月4日（水）	全日富山会館	14:00 ~ 16:00
法定業務研修会（研修委員会）	5月13日（火）	市町村会館	13:30 ~
宅地建物取引主任者資格取得対応 日建学院ガイダンス（研修委員会）	4月9日（水）	全日富山会館	13:00 ~

編集後記



田開（胸すまいるほむ）

このたび企画広報委員会を卒業することになりました。今まで編集にご協力いただいた会員のみなさん、大変お世話になりました。



北村（南匠住宅）

さあいよいよ、消費税が8%になりました。不動産市況に悪影響が出ないことを祈ります。



児玉（南柴田商事）

天候も経済も不順ですが明日を信じてがんばりましょう。



秋元（南とやまチュリップホーム）

駆け込み需要で、大変でした。景気、不景気は、作れるもんなのですね。日本の国民性は、理解しかねます。



荒木（三建機）

もうそろそろ春の足音が聞こえてきそうな今日この頃、みなさんいかがお過ごしでしょうか？今年はお花見をしながらのんびり温泉に浸りたいところですね〜♪



堀井（ティーズ）

花粉症に悩まされています。何か特効薬はないでしょうか。



開田（開成商事南）

最近やる事が多すぎて時間の経つのが物凄く早く感じられます。今年は夏山に登る余裕が出来ますでしょうか。



水橋（あるねっと機）

暦の上では春ですが、まだ肌寒い日も多いですね。繁忙期は皆さん忙しくお過ごしのことだったと存じます。春は歓迎会や花見など行事も多いので体調管理に留意して、新しい気持ちで仕事に取り組んでいきたいと思います。

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21号

発行日：平成 26 年 3 月 25 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