



(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23号



第5回 ファミリーボウリング大会

日時：平成26年8月26日(火)
場所：富山地铁ゴールデンボウル



全日本不動産協会富山県本部主催による第5回ファミリーボウリング大会を開催致したところ、16チーム48名の参加・ご協力を頂きました。当日は、午後5時30分を待ちきれんばかりの方々の第1投で、スタート致しました。参加者の方がエネルギッシュなプレー続出でハイレベルなスコアで大熱戦となりました。

又、場所を替え表彰式及び懇親会は高志会館4F屋上ビアガーデン会場にて行なわれ、盛大にとりおこなわれました。

●結果発表

【個人の部】

順位	氏名	所属会社名
1	三浦隼平	ビルト
2	宮本静子	小西ホームA
3	南部公志郎	全日混成
4	北村徳康	匠住宅
5	藤下知子	小西ホームB
6	作道康人	全日混成
7	恒田桂子	小西ホーム
8	高倉絵里	たかくら不動産A
9	田中幸晴	すまいるほーむ
10	宮崎保子	ファースト企画
20	宮崎直之	ホームサポート オダケA
26	高倉亜洲夫	たかくら不動産A
30	村上秀治	ホームサポート オダケB
40	若山里美	丸和ホームB
BB	寺島ちなみ	小西ホームC



個人の部優勝

優勝は、(株)ビルトの三浦隼平さんです。
 昨年は、惜しくも準優勝でしたが、今年は見事に優勝されました。
 (スコア 1G152 2G166 トータル318)

【ハイゲーム】

スコア	氏名
177	南部公志郎
177	藤下知子
166	三浦隼平

●結果発表

【団体の部】

順位	チーム名
1	小西ホームA
2	全日混成チーム
3	(株)ビルト
5	(有)ホームサポートオダケA
7	たかくら不動産B
10	たかくら不動産A
BB	小西ホームC



団体の部優勝

優勝は、小西ホームAチームです。

高志会館での表彰式（ピアガーデン）では、団体部門で昨年2位だった小西ホームAチームが今年優勝され、多いに盛り上がりました。

今年度は、開催時期が遅かったのですが、沢山の方に参加いただき、有難うございました。



(有縁の三輪夫妻です。

中央が三輪孝雄さん
右側が三輪 縁さん
表彰式（ピアガーデン）に参加して頂きました。



(有匠住宅の北村ファミリー

お父さんが、個人で4位となりました。
お父さんの存在感たっぷりです。ビールも進んだのでは…。



(有しあわせ不動産の八木橋ファミリー

毎年家族で参加して頂いております。来年も参加をお願いします。



(株)ビルトチーム

昨年は、団体優勝され、今年も2連覇を目指して挑まれましたが、3位となりました。

敗因は何だったのでしょうか？

たかくら不動産のファミリー

温かファミリーチーム
今年の成績は、団体で7位と10位で参加2チームとも表彰されました。おめでとうございます。



ボーリング大会のゲーム写真で～す。



法定業務研修会

研修委員長 高 峯 誉 史

平成26年7月22日(火) 富山県市町村会館にて、平成26年度第2回法定業務研修会を開催致しました。当日は101名の参加のもと小竹本部長に開会のご挨拶をいただき開会致しました。今回は一般の方6名の参加があり、全日が浸透していることが伺えます。

第一部は、株式会社住宅あんしん保証 営業本部開発営業部部長代行 松井 正也 様と富山県中古住宅流通促進協議会 事務局長 野村 保正 様より中古住宅販売差別化戦略についてご講義いただきました。今回は住宅ローン減税の優遇税制や他の恩典についてお話しいただきましたが、協議会の特別価格のセットプランBを利用することで、新耐震基準適合住宅としてのお墨付きも得ることができ、それにより住宅購入者が様々な税制優遇や恩恵を受けることができ

とを分かり易くご説明いただきました。住宅購入者の減税効果を考えれば、セットプラン利用コストも価格に転嫁し易くなり、セットプラン利用について売主様に十分納得頂け、私達不動産業者の事業推進に役立つものと思います。

第二部は、一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部次長 金子 寛司 様より「媒介業者の調査・説明及び売買契約書の作成と実務上の留意点等」についてご講義いただきました。トラブルになりやすい部分の事前調査のポイントを最新の判例等をもとにお話しいただきました。また、今回は全日本不動産協会の標準書式売買契約書をもとに、契約書条文の解釈・考察についてもお話しいただきました。

最後に田中副本部長に閉会のご挨拶をいただき無事閉会となりました。



宅地建物取引主任者資格試験対策講座

研修委員長 高 峯 誉 史

平成26年8月27日(水) 全日富山会館にて、宅地建物取引主任者資格試験対策講座を開催致しました。当日は16名の参加者(会員関係11名、一般5名)のもと日建学院様にご協力をいただき、ビデオ研修方式で本年度資格試験の傾向と対策等を学習し、最後には模擬テスト冊子の提供

をいただきました。本試験まで残り僅かとなり、いよいよラストスパートです。季節の変わり目でもありますので、受験生の皆様には、体調管理にもご留意いただき万全の状態でご試験に臨まれ、見事合格されますよう祈念致します。

小竹茂樹氏『国土交通大臣表彰受賞を祝う会』の開催

事務局

この度、全日富山県本部長小竹茂樹氏におかれましては、長年にわたり宅地建物取引事業の推進にご尽力され公共の事業の増進に貢献された功により、平成26年建設事業関係功労者国土交通大臣表彰を受賞されました。

祝賀会の開催にあたり、小竹本部長の意向もあり、役員及び各委員会委員の方や理事退任者の方へ案内させて頂いたところ、34名の方が出席されました。

「小竹茂樹氏国土交通大臣表彰受賞を祝う会」は、平成26年9月19日（金）ANAクラウンプラザホテル富山19階「天空の間」にて開催されました。

まず、最初に発起人代表で全日富山県本部相談役の小西広一氏が祝う会の主旨・説明を兼ねて開会のあいさつがあり、続いて全日本不動産協会石川県本部長の田井仁様より小竹本部長の総本部の本部長会議での活躍振り等を交えながらの祝辞を賜りました。

続きまして、全日富山県本部相談役の高田政公氏より励ましのことばを頂戴し、小竹本部長ご夫妻へ花束の贈呈式を行いました。その後、小竹本部長より国土交通大臣表彰受賞式のスライドを見ながらの謝辞を述べられ、全日本不動産協会福井県本部長の吉田啓司様に「乾杯」の音頭を取って頂き、宴がはじまりました。

会員交流委員長の手谷伊佐一氏の司会進行により、終始和やかに宴が進み、終盤の頃に全日富山県本部副本部長の田中賢治氏より励ましのことばもあり、会員数200名目標をと力強い宣言もありました。閉会のあいさつは全日富山県本部副本部長で発起人の高倉亞洲夫氏より、来年の全日県本部設立50周年記念事業や今後も小竹本部長を筆頭に「さらなる盛り上げを致しましょう」と誓い合い閉会となりました。



発起人代表の開会のあいさつ
小西広一相談役



小西相談役と
小竹夫妻のショット



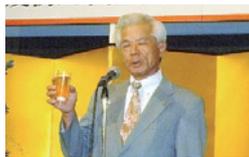
祝辞
全日本不動産協会石川県本部
本部長 田井 仁 様



励ましのことば
高田相談役



花束の贈呈
県本部事務局からの贈呈



乾杯
全日本不動産協会福井県本部
本部長 吉田啓司 様



小竹夫妻の記念撮影



励ましのことば
田中賢治副本部長



閉会のあいさつ
高倉亞洲夫副本部長

国土交通大臣表彰受賞のご挨拶

本部長 小竹茂樹

平成26年7月10日（木）、国土交通省10階大会議室において、太田大臣より不動産部門での国土交通大臣表彰を受けました。

今回、全国27,000社の中で2名が受賞し、その内の一人が私ということは、大変名誉なことだと思います。

受賞にあたり、私が総本部の理事として、教育研修委員会、税務法制委員会に所属し、全日の発展のために全力を挙げてきたことが評価されたと思いますが、何をおいても、全

日富山県本部会員の皆様方の支えがあってこそこの受賞でもあり、会員の皆様方には感謝申し上げたいと思います。

富山県の本部長として3期目に入り、徐々に会員も増えつつあるなか、来年は富山県本部の設立50周年を迎えますが、今回の受賞を励みとして、富山県本部の発展のために全力を尽くす所存です。

会員の皆様の一層の御支援よろしくお願い申し上げます。

公益社団法人 全日本不動産協会富山県本部 50周年記念式典について

県本部設立50周年記念事業実行委員長 高倉亞洲夫

先般の理事会において、県本部設立50周年事業の一環として、記念式典の日程が決まりました。いよいよ準備作業がスタートいたしました。

私は、実行委員長を仰せつかりましたが、何よりも会員の皆様方の絶大なるご支援・ご協力なくして前には進むことはできません。何卒、よろしくお願い申し上げます。

皆様と共に祝い、喜び今後に繋げる記念式典にすべきと考えております。

基本テーマは“会員の全員参加による手作りの記念式典を！”とし、会員の皆様には、必ず一役をお願い致したいと思っています。

記念式典の規模についてであります。通常の記念式典と違って、半世紀という大きな節目であることを県民の方々や協会員に伝え、新たな協会として発展につなげていくものであること、また、ご苦労された先人の方々や協会

員の皆様、そして今日まで陰陽に支えて貰った家族・従業員への感謝の心も表したい式典と考えております。日程等は下記を予定しておりますので、今から日程の調整をして頂きたいと思っております。

【日 程】

日 時	平成27年7月3日（金） 午後3時～午後7時30分
場 所	ANAクラウンプラザホテル
記 念 講 演	政治家 1名 県内経済人 1名
記 念 式 典	ANAクラウンプラザホテル
記 念 祝 賀 会	ANAクラウンプラザホテル
ア トラ ク シ ョ ン	交渉中

※皆様のご協力と共にご意見をお待ちしております。

不動産業開業セミナー

開業セミナー委員長 田中賢治

9月16日現在で富山県本部の約上半期で新規入会者数は7名です。計画目標13名への足取りは順調にきていますが、油断は禁物です。その為にも県本部創立50周年に向けてTVCM放映を決断しました。8月のお盆からKNBと、チュウリップで流し、9、10月はKNBのみで放送します。会員の皆様ご覧になりましたか？毎日の営業活動に活かして下さい。

今期第3回目の開業セミナーは目先を若干替え全日空クラウンプラザホテル4Fにて開催致しました。会員の紹介、

新聞、TVを見てという方々、8名の皆様に参加していただきました。ご協力本当にありがとうございました。又、参加者の皆様全員に「全日友の会」に入会頂きました。今後のフォローも重ねてお願いします。創業50周年に向けて200名体制の確立は不変ですので、次回12月3日に開催予定の第4回開業セミナーを県本部会館2階ホールで実施予定しておりますので、重ね重ね情報をお願いします。



支部だより

富山市支部だより

富山市支部長 田中賢治

富山市支部会員皆様、毎日のビジネス活動ご苦労様です。儲かってますか？

寄稿期間中の支部行事としましては、7月3日に第2回の役員会を行い、その後、会員同志のランチミーティングを開催し、8月5日にバーベキュー大会を開催する事を決定しました。当日8月5日立山町の『夢ごこち』にて11:00から先ず温泉に入って、12:00から真夏の天候のもと冷たいビールでの乾杯。平日昼間との事から参加者は13名と少なめで

したが、全員が真夏のバーベキューを満喫しました。

全日富山県本部の創立50周年記念の一環としてTVCM放映を検討しています。会員皆様のビジネスのバックアップとして、そして新規会員の増強にも大きな援助になると確信しています。その後、開業セミナーを全日空クラウンプラザホテルで実施の協力を要請し、今後一層の活躍を記念してPM3:00にお開きとなりました。

呉西支部だより

呉西支部長 大坪 隆

先の8月5日(火) AM11時30分より支部会員の定例会(ランチミーティング)を高岡商工会議所 10階の商工レストランにて、参加者13名(支部会員=40名)で開催しました。参加される会員が固定化されて来ているように感じておりますので、呉西支部の会員でこの文書を読まれた方、又、他の支部の会員で、興味をもたれた方が、いらっしやいましたら是非ランチミーティングに参加してください。多数の参加をお待ちしています。(物件情報も是非、お持ちください)

定例会は、小竹茂樹本部長から開会の挨拶、情報交換、参加会員の近況報告と進み食事が始まりました。

食事をとりながら、

・平成27年7月3日(金)に(公社)全日本不動産協会富山県本部 創立50周年記念行事が開催されます。50周年記念

行事を盛り上げるためにも、協力を皆さんに、お願いしました。

- ・10月22日(水)愛媛県松山市で開催される不動産全国大会の案内をさせていただきました。
- ・呉西支部会員増強=新入会員の勧誘のお願いをしました。新入会員目標は、昨年度と同じ3会員です。昨年度は、目標をクリアしましたので、本年度も頑張りたいと思います。
- ・小竹茂樹本部長、国土交通大臣表彰受賞の報告をしました。

等々で、PM1時過ぎに閉会となりました。

次回は、10月に予定しております。参加者が20名になることを期待して！支部便りを書いていますので 宜しくお願いします。

新会員紹介

株式会社 創建社

Q1. 会社の設立はいつですか？

昭和56年です。

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。

一般建築（在来住宅や2×4住宅）を営んでいます。

Q3. 不動産業をして良かったこと、悪かったことは何ですか？

良かった事として、仕事の幅が広がったこと、それが建築にも繋がっていくことです。



Q4. 不動産以外のお仕事をしていらっしゃいますか？

前述となりますが、一般建築（在来住宅や2×4住宅）を営んでいます。

Q5. 趣味や特技があれば教えてください。

趣味は、ゴルフ・スキー 特技は料理です。

Q6. 今後の抱負について教えてください。

現在の建築だけでなく、不動産の要素も加えて、お客様に提案していけるようと考えております。

株式会社 ユニテ



Q1. 会社の設立はいつですか？

平成元年です。

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。

住宅新築事業や賃貸住宅支援事業に力をそそぎ始めたところ、不動産に関する相談も増え、自社でも提案できるようにして行きたいと思い始めました。

Q3. 不動産業をしてよかったこと、悪かったことは何ですか？

ご相談やご要望にお答えできる幅が広がり、1つの窓口で安心してまかせてもらえるよ



うになり良かったと思います。

悪いことは今のところありません。

Q4. 不動産以外のお仕事をしていらっしゃいますか？

戸建て、集合住宅や店舗等の新築、リフォーム、修繕事業をやっています。

Q5. 趣味や特技があれば教えてください。

読書、釣、レクレーションレベルのスポーツ、スポーツ観戦です。

Q6. 今後の抱負について教えてください。

一人でも多くの方によるこんでいただくために自分も会社も健全に成長できるように精進して行きたいと思っております。



ZeNNET システム実務研修会を開催

研修委員長 高 壽 誉 史

平成26年9月25日（木）富山県総合情報センターにて、ZeNNETシステム実務研修会を開催致しました。当日は19名の参加者のもと作道研修委員を講師にパソコンを使用した実践形式にてZeNNET入力的基础を学習致しました。当初は、全日本不動産関東流通センター 企画システム委員長 加藤 勉 様を講師にお招きし研修させていただく予定でしたが、当日の台風16号の影響で

富山空港に飛行機が着陸できず、急遽代打で研修委員が講師をさせていただくこととなりました。参加された皆様は、さぞ驚かれたことと思いますが、慣れないながらも何とか基本的な部分はお伝えできたかと存じます。

最後に、ZeNNETの活用により1件でも多くの商談がまとまるよう祈念致します！

第3回「法定業務研修会」開催のご案内

開催日時 平成26年11月18日（火）午後1時30分～午後4時50分

開催場所 富山県市町村会館2階

富山市下野995番地の3 TEL076-441-1511

研修科目 富山県中古住宅の認定物件について

講師 中古住宅流通促進協議会 事務局長 野村 保正 様

研修科目 「土地有効活用による節税対策」 etc.

講師 (株)総務部・税理士法人総務部 代表 太田 興作 様

『静岡研修とMOA美術館、伊東温泉の旅』のご案内

日 時 平成26年11月20日（木）～11月22日（土） 2泊3日

コ ー ス 日本平・久能山東照宮、MOA美術館、伊東温泉 etc.

費 用 約43,000円（実質約67,000円）

集 合 全日富山会館前 11月20日 午前6時00分出発

旅 程 表

11月20日 （木）	全日富山会館前～小杉～高岡駅南～砺波IC～（東海北陸道）～美濃関IC～ 6:00発 6:45 7:15 豊田JCT～静岡IC～苦情処理委員会研修～日本平～（ロープウェイ）～ 10:45 12:30 12:45～17:00 13:40 久能山東照宮～市内ホテル ～15:10 16:30頃
11月21日 （金）	市内ホテル～運営委員会 登呂遺跡～浅間神社～研修会場～静岡IC～沼津～ 8:00～10:00 8:30～9:00 9:20～9:50 10:00 10:10 MOA美術館～干物街道～伊東～城ヶ崎海岸：門脇つり橋～伊東温泉（泊） 12:00～14:30 14:50～15:10 16:00～16:30 17:00頃着
11月22日 （土）	ホテル～亀石峠～熱海峠～十国峠～山中湖IC～富士山麓忍野八海～河口湖IC～ 8:30 12:00～13:00 13:15 大月JCT～岡谷JCT～上越JCT～全日富山会館前～高岡駅南～砺波 13:35 14:45 18:20 19:00 19:30頃



あたまの体操

婚姻中の夫婦A B間には嫡出子CとDがいて、Dは既に婚姻しており嫡出子Eがいたところ、Dは平成25年10月1日に死亡した。他方、Aには離婚歴があり、前の配偶者との間の嫡出子Fがいる。Aが平成25年10月2日に死亡した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが死亡した場合の法定相続分は、Bが2分の1、Cが5分の1、Eが5分の1、Fが10分の1である。
- 2 Aが生前、A所有の全財産のうち甲土地についてCに相続させる旨の遺言をしていた場合には、特段の事情がない限り、遺産分割の方法が指定されたものとして、Cは甲土地の所有権を取得するのが原則である。
- 3 Aが生前、A所有の全財産についてDに相続させる旨の遺言をしていた場合には、特段の事情がない限り、Eは代襲相続により、Aの全財産について相続するのが原則である。
- 4 Aが生前、A所有の全財産のうち甲土地についてFに遺贈する旨の意思表示をしていたとしても、Fは相続人であるので、当該遺贈は無効である。

答えは7ページの下



不動産川柳

「時流れ 足りない部屋が あまりだす」

「秋がきた 今の部屋にも 飽きがきた」 モリケル

「今時は 賄い付きより ネット付き」 新湊の螢鳥賊

「契約日 実印どこに 行ったやら」 おち竜

「秋になり、増えるお部屋は 空ばかり」 ちようすけ

「好景気 うちの周りは ききません」 交通安全王子

今後の主なスケジュール

10月19日(日) 宅地建物取引主任者資格試験		12月3日(水) 不動産開業セミナー	全日富山会館
10月22日(水) 全国不動産会議	愛媛県民文化会館	1月15日(木) 第4回法定業務研修会・新年会	ANAクラウンプラザホテル富山
11月18日(火) 第3回 法定業務研修会	市町村会館	2月6日(金) 宅地建物取引主任者法定講習会	ANAクラウンプラザホテル富山
11月20日(木) 取引・苦情処理業務指導研修会	ホテルアソシア静岡	7月3日(金) 全日富山50周年記念式典	ANAクラウンプラザホテル富山
11月20日(木) 研修旅行 ~22日(土)	静岡伊東温泉		

編集後記



北村 (南匠住宅)

いよいよ50周年記念事業が動き出しました。いまから楽しみです。みんなで協力して盛り上げましょう。



水橋 (あるなっと様)

秋の繁忙期といわれる季節ですが、ちょっと落ち着いてきている感があります。いつもで「仕掛け」を忘れず仕込んでいかないと、と思う今日この頃です。涼しく(寒く)なってきますので体調管理をきちんとしていきましょう。



児玉 (南柴田商事)

天高く馬肥える秋です。肥えすぎないようにがんばりましょう。



堀井 (ティーズ)

食欲の秋の前にダイエットに成功しました。名付けて「運動なしなし毎晩飲んだくれダイエット」昼食を「美O食」に置き換えただけです。



荒木 (三連株)

朝晩がめっきり冷え込んで来た今日この頃、いよいよ食欲の秋がやってきました。去年は松茸食べられなかったのが今年こそ食べたいなあ～!



開田 (開成商事)

昨冬はほとんど雪掻きをしないで済みましたが今冬はどうでしょうか。「スキー場だけ降ってくれ」と毎年言っているような気がします(笑)

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23号

発行日：平成26年10月1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