



(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22号



新年度を迎えるにあたり

(公社)全日本不動産協会 富山県本部長 小 竹 茂 樹

昨年度は、お陰様で多くの新入会員を迎え、県内の新規開業者の50%を占め、会員数は160名を超えるに至りました。地域社会に貢献する公益社団法人としての、全日本不動産協会富山県本部の足場を固めることが出来ました。

今年度も、会員皆様と力を合せて、地域社会の不動産流通に関わるプロ集団として「安全・安心の不動産取引」を促進しましょう。

相続した財産の迅速な処分等の相談が増えてきます。我々会員が、明るく元気良くお客様と接することが必要です。

賃貸住宅の入居についても、若い世帯が結婚してまずスタートするために、インターネットで情報を得て、決断する際には我々業者との直接の手続きが不可欠であります。全日の不動産サイトであるZレインズの活用を積極的に行ないながら、スピードある対応を行ないましょう。

又、中古住宅流通に関して、宅建協会とともに行なっている、富山県中古住宅流通促進協議会も3年目に入ります。我が全日で事務局を担当している全国唯一の協議会であります。会員皆様の積極的な参加をよろしくお願いいたします。

来年は、先人の方々のご苦勞を頂き、我が富山県本部は創立50年の節目の年となり、全ての会員が胸を張って節目の年を祝いたいと考えています。今年度も業務研修会を含めて、いろいろな富山県本部の行事に積極的な参加をよろしくお願いいたします。

平成 26 年度 通常総会の開催

富山県本部 事務局

平成26年度 第49回公益社団法人全日本不動産協会富山県本部、第41回公益社団法人不動産保証協会富山県本部および第38回全日本不動産政治連盟富山県本部の通常総会が、平成26年5月13日(火)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。

小竹本部長より「今年度も皆さんと一層絆を強める様、先頭に立って前進させる覚悟です。」との力強い挨拶の後、来賓の富山県土木部建築住宅課 課長 鈴木義紀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(株)ベストの高寄誉史氏がされ、高倉亞洲夫総務委員長より、『平成26年3月31日現在の正会員数162名に対し、総会出席者46名、委任状106名合わせて152名で本総会が成立する』旨の報告があり開会致しました。議長には、サウドウプラン(株)の作道康人氏、副議長には、夢創建の田中洋史氏が指名されました。議事録署名人にエレミヤ地所の藤井誠氏、(有)イワクラ j p の岩倉敏男氏が指名されました。今年度より公益社

団法人となりましたので、総会の内容、進行も若干変わり、決算並びに予算については理事会決定という事になり、報告事項となりました。審議事項については役員の補充の件のみとなりました。前以て配布してありました議案書にもとづき全日の報告並びに審議をはじめ、保証・日政連の報告や審議は慎重なる上にも厳格に採決されました。

役員の補充については、新任理事にサウドウプラン(株)の作道康人氏・ファースト企画の宮崎秀人氏の両名が、新任監事に(株)鳥居コンサルティングの鳥居由美子氏が選任され、3人には、それぞれ自己紹介をして頂きました。

平成25年度は、新規会員目標11社に對しまして、12社の実績を果たすことが出来ました。今年度は新規会員加入13社を目標に「来年度の全日富山県本部創立50周年の節目の年を見据えて、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」「改革に対して恐れず、力強く果敢に挑戦していきましょう。」と、大いに盛り上がり閉幕となりました。



新任理事からのごあいさつ



理 事 作 道 康 人

みなさんこんにちは。射水市（旧新湊市中心地）に会社があり、射水市を拠点に業務を行っているサクトウプラン株式会社の作道康人（つくりみち やすと）です。この度、全日本不動産協会より理事に推され就任いたしました。

現在は研修委員と宅建主任者講習委員を兼ねており、主に年4回ある法定業務研修会および特別研修会の企画、立案を担当しております。

全日本不動産協会および会員さんに対して、少しでも役立てるよう励んでいきたいと思っております。また、みなさんと共に自分自身成長できればとも思っております。商売繁盛にしていきたいと思います！どうぞ今後ともよろしくお願い致します。



理 事 宮 崎 秀 人

この度、全日本不動産協会富山県本部の理事に任命されました。ファースト企画の宮崎秀人と申します。

不動産経験は約30年と長いですが独立開業してまだ2年と日も浅く今後どのように営業展開をして行くか考える毎日です。過去2年間は土地、建物の売買の仲介を主に活動してまいりました。2年目は金融機関の協力のもと土地、建物の買い取りも業務に取り入れ営業活動を行ってまいりました。2年間は成功、失敗を繰り返しつつのりきってまいりました。今後は今までの不動産仲介、買い取り及びなにか違った形での不動産業を取り入れたいと思策等している段階です。

今回、全日本不動産協会富山県本部理事に任命され受託した以上は協会の新規会員獲得、及び会員の幸せ実現の為に、少しでも協会の力になれる様、努力してゆく所存でございます。

今後ともご指導、ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。



監 事 鳥 居 由 美 子

会員のみなさま 「ごきげんよう」 。本年度、県本部の監事に就任した鳥居コンサルティングの鳥居由美子です。

朝ドラをご覧でない方には申し訳ありませんが、NHK朝ドラ「花子とアン」を毎日家族で、かかさずみております。「ごきげんよう」という挨拶には初めはとても違和感がありましたが、美輪明宏さんのナレーション（語り）で「ごきげんよう さようなら」がなんだかとても心地よく耳に残るようになりました。

明治時代小作制度があった時代に、ああいった教育をさせてくれた はな（主人公）の父親がいたこと、家族みんなで応援していたこと、富山出身の室井滋さんが出演されていることなど、楽しく見ております。

今回、未熟な私に協会の役割を頂きましたので、協会の皆様に少しでもお役に立てるように頑張りたいと思います。今後ともご指導のほどよろしくお願い致します。

平成26年度 呉西支部役員

平成26年4月23日

役 職	氏 名	事 業 所 名	役 職	氏 名	事 業 所 名
支 部 長	大 坪 隆	(有)イー・ディ・アイ	監 事	坂 下 正 雄	(有)ウルキ開発
副支部長	作 道 康 人	サクドウプラン(株)	”	田 中 洋 史	夢創建
理 事	浅 野 浩	(有)インテリワークス			

平成26年度 新川支部役員

平成26年4月23日

役 職	氏 名	事 業 所 名	役 職	氏 名	事 業 所 名
支 部 長	高 倉 亜 洲 夫	たかくら不動産	理 事	高 田 重 夫	(株) 星良工務店
副支部長	車 谷 伊 佐 一	車屋不動産	”	大 上 戸 誠	大上戸電気 (株)
”	西 尾 公 博	(有) サンワ	監 事	奥 村 義 隆	(有) エステート立山
理 事	金 山 俊 夫	(有) エフ・ピー富山ステーション	”	富 樫 宗 治	(有) フジ企画
”	真 田 宏 一	真田不動産 (株)			

第1回法定業務研修会

研修委員会 高 寄 誉 史

平成26年5月13日（火）富山県市町村会館にて、平成26年度第1回法定業務研修会を開催致しました。当日は114名の参加人数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。

第一部は、富山県中古住宅流通促進協議会 事務局長 野村 保正 様よりワンストップ商品の変更点についてご講義いただきました。瑕疵保証保険会社が1社増えたことにより、今まであった床面積の制限が無くなり、より多くの中古住宅にサービスが適用できることとなりました。我々不動産業者にとっても、ユーザーへ提供できる「安心保証パック」としての利用価値がグンと上がったのではないかと思います。

第二部は、公益社団法人不動産保証協会 一般保証業務委員長 石原 弘 様、事務局の町田様、山口様より「各種保全制度と一般保証制度の活用」についてご講義いただきました。今まで各種制度を利用されたことのある方が少なかったようですが、顧客ニーズの多様化が進む昨今、差別化の一環として利用されてみてはいかがでしょうか。



当日は、研修会後に総会等の開催もあり研修会の進行が慌ただしいものとなり、皆様からの質問を受ける時間を十分に確保できなかったことが反省点として残りました。最後に大坪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。

さて、本年度の法定業務研修会の日程でございますが、以下の日時で確定致しておりますので、皆様には、スケジュールの調整をお願い致します。

- ・第2回法定業務研修会 平成26年 7 月22日（火） 13：30～16：50
- ・第3回法定業務研修会 平成26年11月18日（火） 13：30～16：50
- ・第4回法定業務研修会 平成27年 1 月15日（木） 13：30～16：50



宅地建物取引主任者資格試験対策講座

研修委員会 高 寄 誉 史

平成26年4月9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。当日は日建学院様にご協力をいただきビデオ研修方式で効果的な勉強法等、主に基礎

的な部分を学習しました。8名の参加者全員が秋の試験に合格され、宅地建物取引のプロとしてご活躍されることを祈念致します。

開業セミナー委員会だより

富 山

富山市支部 田 中 賢 治

『今期平成26年度・まず開業セミナー委員会メンバーの率先垂範』

本年度は上記を掲げ昨年より若干メンバーを変えてのスタートと成りました。本年度、全日富山友の会を発足させました。目的は最終的には新入会員増強に繋げるのですが、取引主任者の登録も含め、勤めたい方、又開業を考えてる方で取引主任者を探している方に紹介して、いきたいと考えています。募集は主に開業セミナー参加者、宅建主任者更新研修参加者の内、希望者としてますが、会員皆様にも該当する方がおられましたら是非、会への入会を勧めて下さい。

今期に入り 4 月16日に高岡会場「やすらぎ庵」で実施し18名の参加が有り活況を呈しまし

高 岡

呉西支部 大 坪 隆

呉西支部では、先の 4 月16日(水)PM 2 時より、国宝 瑞龍寺 門前レストラン「やすらぎ庵」にて 2 回目となる不動産開業セミナーを開

た。（詳しくは「高岡だより」で紹介します）、2 回目は富山県本部で実施し8名の方が参加、その内今期中の入会は3人が濃厚と考えています。参加者数の内訳は8名の内7名が委員会メンバーの紹介、セミナーに併せて出したDMで1人でした。今後のスケジュールは 8 月 6 日に実施する宅建主任者更新講習会に、全日富山友の会への入会キャンペーンを行って、9 月下旬に富山会場では初めて会館以外のホテルか越州での開催を考えてます。我々開業セミナー委員はモチベーションを継続して情報を収集しますが、会員皆様も顧客・友人たちへの声掛けをお願いいたします。

催しました。

1 回目の昨年は、9 月25日(水)に行い16名の参加があり、手ごたえを感じて今回のセミ

ナー開催に至りました。今回は、10名集まれば良しと思っていましたが、事前の予約なしの方も来られ、昨年を上回る18名の参加がありました。

司会進行を サクドウプランの作道さんをお願いし、定刻より田中 賢治副本部長の開会の挨拶よりセミナーが始まりました。

始めに経験談として入会1年目の夢創建の田中 洋史社長の話、『全日協会に入会して、約1年が経った。最近、初めての不動産の報酬として仲介手数料をもらった。…とのこと。本業の建築の仕事に必ずといって不動産が係って来るので、今まで以上に不動産業に係っていきたい』と…。田中社長は、積極的だしプラス思考なので、今後益々期待できるとしています。

次に私、有限会社 イー・ディ・アイの 大坪 隆の話。

事務局の長井事務局長よりより開業までの流れ、開業資金等の話。

富山県中古住宅流通促進協議会より野村 保正事務局長から(公社)全日本不動産協会が中心になり中古住宅流通の活性化の活動をしているとの説明がありました。

参加された方の中に、主任者の資格を取得し

ている方が3名。主任者の取得のため日建学院に通って勉強している方が1名。主任者がいれば、すぐにでも開業したいという方が3名いらっしゃいました。

この3名の方は、誰か主任者を紹介して欲しいと要望されました。この記事を見られた会員の方で心当たりがある方は、協会事務局か、呉西支部長の 大坪 まで連絡いただければとおもいます。

セミナーに参加するだけの事があり、皆さん不動産業に対し、日々の仕事にプラス要因の期待の表われを私は、感じました。

参加された、司法書士の先生からは不動産の仕事に対し、向き・不向きがあるのでは …と、質問がありましたが、女性の方も沢山活躍しておられます。と答えておきました。

最後は、小竹 茂樹本部長が閉会の挨拶し、セミナーは終了しました。第3回目も …… 今から計画をし、新規入会者を多く確保したいとおもっています。

最後に今年は、花見をしようと考えていましたが、日々の仕事と雑用に追われ、気がついて見れば … 桜の花も散り始め、機会を逃したのかと … 来年に期待を！

去年も同じことを言っていた様な ……

支部だより

富山市支部だより

富山市支部長 田 中 賢 治

平成26年の新年度に入り、早くも2ヶ月を過ぎました。会員の皆様には益々ご盛栄のこととお慶び申し上げます。今期も県本部設立50周年に向けて会員増強に、研修に、公益法人に恥じない運営を掲げているのは当然ですが、支部の今期新入会員目標を10名と昨年と同じく挑戦します。前期は、史上初めて新入会員が宅建協会を1社ですが全日が上回り会員が協力すれば出来ることを実証致しました。4月23日に富山第一ホテルで第1回の役員会で支部の補充役員を選出し、その後、通常総会が開催され参加者数25名

委任状68名計93名で成立。平成25年度結果報告、決算報告、平成26年度行事予定、予算、そして役員補充役員も承認され、親睦会に移り30名参加で和やかな一時をすごしました。富山市支部会員目標10名を掲げてスタートしております。現在支部で3社、入会書類が出ています。支部会員の皆様、新幹線開通、アベノミクス第2弾、消費税10パーセント等ビジネスチャンス(material)には事欠きません。大いに儲けて頂き会員拡大にも協力下さるようお願いしています。



あたまの体操

1. 市街化調整区域内の土地を売買する場合、その土地が農地の場合は農地転用の許可と開発許可、山林や雑種地の場合には開発許可を取得しなければ、買主は建物を建てることはできないというのは、本当か。
2. もし本当だとした場合、農家の分家や既存宅地の確認を受けた土地を売買し建物を建てる場合においても、開発許可が必要になるということか。もしそうだとした場合、最低敷地規模など、開発許可を受けるための面積規制などはあるのか。
3. 市街化調整区域内においても、都道府県等の条例で、あらかじめ開発・建築が可能な区域を指定することができ、すでに区域指定がなされたところもあると聞かすが、本当か。

不動産流通近代化センター HP より抜粋
詳細は、HP をご確認ください。

答えは7ページの下



不動産川柳

「ワールド杯 優勝するまで 家買わん」 新湊のホタルイカ

「不動産 買うのはいつか いまでしょう」 アンバックス

「ワンルーム 猫と一緒にじゃ だめですか」 モリケル

「ガソリンと ウナギは上がり 地価もかな？」 おち亀

「消費税 駆け込み終わって 閑古鳥」 サッカー王子

新会員会社訪問は、誌面の都合上、今回はお休みします。次回ご期待下さい。

今後の主なスケジュール

7月22日(火) 法定業務研修会 (市町村会館)

8月6日(水) 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)

8月21日(火) ボウリング大会 (予定)

9月3日(水) 不動産開業セミナー (全日富山会館)

編集後記



北村 (前住宅)

本年度から広報委員会の委員長を務めます。約一年の任期ですが、協会、県本部が身近に感じて頂けるよう、分かりやすくお伝えしていきたいです。また、会員皆様の身近な情報等もどしどし掲載していきたいと思っていますので、投稿頂くか、あるいは広報委員にお問い合わせください。一年間宜しくお願いします。



水橋 (あるねっと様)

暑くなったり、寒くなったり気温の高低差が激しいですが、体調管理をして頑張りましょう。



児玉 (南栄田商事)

旅行記担当になりました。素敵な旅ができるかな？



堀井 (ティーズ)

サッカー W 杯で忙しい日々。完全に引きこもっています。



荒木 (三連樹)

いよいよ4年に一度の祭典、サッカーワールドカップが開幕しました。今年は何の国が栄冠を勝ち取るのか！？個人的にはオランダの4年前の雪辱に期待…がんばれファンベルシー (笑)



開田 (開成商事)

最近老眼がきつくなってきたので？スマートフォンを画面の大きいのに変えました。県外からのお客さんにも地図で“駅から徒歩〇分”などがすぐに見れるので重宝しています。

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22号

発行日：平成 26 年 7 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