



(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27号



## ご挨拶

(公社)全日本不動産協会 富山県本部長 小竹茂樹

今年も白いものがちらつく季節となってまいりました。本年も会員の皆様方には当協会の運営、並びに活動にご協力頂き誠にありがとうございました。

さて、先日アメリカ大統領選挙がおこなわれ大統領にトランプ氏になることで、今までの世界状況が大きく変わろうとしています。ヨーロッパ各国でも、イギリスのEU離脱にみられるように、従来のグローバルスタンダードに反して、各国利益を優先される動きがハッキリしています。

我国では、人口減の中で空き家の増大等、不動産をめぐる課題が社会的にクローズアップされ、(公社)全日富山県本部としては、相続不動産の活用及び処分について、プロとしての役割が重大になっております。

9月、10月に富山県中古住宅流通促進協議会として、6つの自治体でセミナーを行い、250名余りの参加をみる事が出来ました。また、富山県主催の東京でのセミナー開催に6回参加し、移住希望者への相談にのり、数件の不動産契約の成果も上がっています。

今後も富山県本部会員が相互に情報交換を行い、不動産流通のために頑張りましょう。

又、開業希望者や見込み者の方に対して、情熱をもって全日富山県本部への入会を訴えて、200名体制構築に向けて前進しましょう。

## 全日ステップアップトレーニングの実施

研修委員長 高 寄 誉 史

平成27年4月改正の宅地建物取引業法において、消費者の保護を図るとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保することを目的に「宅地建物取引士の知識及び能力の維持向上に加え、広く宅地建物取引業に従事する一般従業者の資質の向上」等が求められ、また、宅地建物取引業者の責任として従業者教育が盛り込まれました。

当協会では、従来の「初任従業者教育研修」を「全日ステップアップトレーニング」と改め、宅地建物取引業に従事しようとする者に対し、業務の基礎を習得させるための研修を地区協議会において実施しておりましたが、全日ステップアップトレーニングのさらなる充実を図るため、平成28年度より全地方本部で実施する事となりました。

その記念すべき富山県本部主催の第一回全日ステップアップトレーニングを平成28年9月6日（火）富山県市町村会館にて実施致しました。当日は、43名の受講者のもと大坪副部長の開会挨拶により開会致しました。

第1限目は、県本部研修委員の大江 利男 氏より「宅地建物取引業法の従業者の基本的心得、セールス実務」についてご講義を頂きました。第2限目は、県本部副部長の大坪 隆 氏より「物件調査と価格査定」についてご講義を頂きました。第3限目は、県本部研修委員の真田 宏一 氏より「契約の知識」についてご講義を頂きました。第4限目の「重要事項の説明」と第5限目の「契約書の締結、決済、引渡し、登記」については、県本部部長の小竹 茂樹 氏よりご講義を頂きました。講師の皆様には、普段聞けないような実体験に基づくお話しも織り交ぜていただき、実務に沿った分かりやすいご講義をいただきました。

講義終了後には受講者全員に修了証書が授与されることとなり、受講者代表として、高井 俊博 氏へ小竹本部長より修了証書が授与されました。

最後に当協会の小竹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。



講師：大坪 隆 氏



講師：大江利男 氏



講師：真田宏一 氏



講師：小竹茂樹氏



## 宅建取引士資格取得勉強会

研修委員会 吉村 征一郎

平成28年9月9日(金)全日富山会館にて、「宅建取引士資格取得勉強会」を開催致しました。当日は15名の参加者のもと日建学院様にご協力をいただき、ビデオ研修方式で法改正講義など、本年度資格試験の傾向と対策等を学習いたしました。

勉強会から10月16日の本試験まで残り僅かな中、いよいよラストスパート、朝晩は気温が下がるなど、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本試験に臨まれ、見事合格されますよう祈念致しております。



## 第2回 法定業務研修会

研修委員長 高 峯 誉 史

平成28年11月8日(火)富山県市町村会館にて、平成28年度第3回法定業務研修会を開催致しました。当日は101名(会員99名・一般2名)の参加で定刻通りに小竹本部長に開会の挨拶をいただき開会致しました。

第一部は、エス・アール司法書士事務所 司法書士・行政書士 広沢 晶子 様(全日会員の(株)ノタリスたかおか)より、「よくわかる相続」と題しパワーポイントでの講義をして頂きました。①相続の基本②遺言③こんなときどうする?事例について等、Q&A方式を織り交ぜていただき、とても分かり易く説明して頂きました。

第二部は、株式会社日本住宅保証検査機構 富山営業所 所長 南田 貴将 様より、「JIO既存住宅かし保険」～ご活用のメリットとこれからの既存住宅流通～についてご講義いただきました。会社案内から始まり業界の様々な変化、既存住宅かし保険の活用メリット、JIO既存住宅かし保険の内容について、ポイント毎に説明して頂き、最後に増加する中古住宅に関し富山県中古住宅流通促進協議会で取り扱っている、認定中古住宅「とやま安心住宅」申込に関する説明していただきました。

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。



開会挨拶 小竹茂樹本部長



講師 エス・アール司法書士事務所 司法書士・行政書士 広沢晶子氏



講師 (株)日本住宅保証検査機構 富山営業所 所長 南田貴将氏



## 全国不動産会議に参加しました

企画広報委員会 児玉 勝



### ～みちのく新幹線とローカル線の旅～

10月20日仙台市の全国不動産会議宮城県大会に参加してもらいました。朝8:07富山発の「かがやき」に乗り大宮で「はやぶさ」に乗り換えちょうど3時間で11:07仙台着です。

あたりまえの事ですが、東京までが便利になったので、大宮経由の東北、北海道もずいぶん便利になりました。開会までまだ時間があったので仙台名物牛タンをいただきました。

### ～記念講演～

全国不動産会議教育委員として富山県本部の小竹本部長からの講師紹介で始まりました。講師は東北大学加齢医学研究所所長 教授川島隆太氏でした。

テーマは「スマートエイジング 上手な脳の鍛え方」従来のアンチエイジングは加齢で醜くなること、若者より劣ること、病気ととらえていたが、スマートエイジングは加齢を成長、得ること、人間の発達ととらえなければならないと説いていました。また子供がスマホを3時間すると1時間の家庭学習の効果が相殺されてなくなり、このことは熟年者にもいえてスマホばかりやっていると認知症になりやすいとの事です。やはりスマホに替えるのはやめようかなと思いました。



### ～調査研究発表～

日本版CCRCのためのスマートタウン  
CCRC (Continuing Care Retirement Community)  
『継続的な介護付きの高齢者むけの町』

政府が年寄りを地方へ押しつけようとして評判が悪かったやつですが、古くなったアパートを昔の長屋みたいに共用地区を増した成功例があげられていました。

### ～震災復興企画～

仙台市内を歩いても震災の傷痕はありませんが海岸部はまだまだとのこと。津波と原発の傷はまだまだ深いと思います。別室で災害のパネル展と復興販売ブースがありました。販売ブースは会が終わるころに完売とのことでした。

### ～奥の細道～

翌日は新幹線「やまびこ」で一ノ関からレンタカーで平泉へ、平泉で食べたもち御膳は大きなもちが6個あり各々あんこ、ずんだ、なめこ、しょうがと違っておいしくいただきお腹いっぱいになりました。



新幹線で古川まで戻り送迎バスで50分ほど揺られ山形県境近くの鳴子温泉郷中山平温泉で宿泊、ぬるっとした秘湯という感じでよかったです。



翌朝は鳴子峡へもみじ狩りに…富山より一足早く紅葉が楽しめました。

帰りは単線のJR陸羽東線で古川へトンネルをぬけた鳴子峡を見てにわか鉄道ファンになりました。帰りは新幹線を乗り継ぎ7時ごろ富山につきました。天候に恵まれいい会議出席旅行でした。

## 支部だより

### 富山市支部だより

富山市支部長 田中賢治

10月13日富山第一ホテル「ルミエール」にてランチミーティングを参加者23名にて開催致しました。主な議題として、昨今、国、県、市町村が空家対策に重きをおいてきており、富山市が本年9月に富山市空家等対策協議会を発足させ、不動産関係として富山県中古住宅促進協議会も委員に就任したこと。そして次回の富山市空家等対策協議会に向けて支部会員の皆さんに以下のような意見を頂きました。

・現在富山市には中古住宅促進の支援金として主に街中の場合には50万円、公共交通沿線に30万円を支給等があるが、その殆んどが昭和56年6月以降に建てられた物件を対象にしている。しかし、この支援には問題点あり、街中住宅、公共

交通沿線には元々多額の税金が投入されている結果、支援金がなくても流通はするので廃止でも良い。他市街化区域に付いては、築年数は関係なく支援してほしい。市街化調整区域に付いても用途に柔軟性が必要等々の意見を頂きました。

今期の支部新規入会員は8名の目標に対して4名となっています。是非皆さんからの全日本不動産協会入会の声掛けを宜しくお願いいたします。最後に平成28年度支部へのご支援ご協力ありがとうございました。

### 呉西支部だより

呉西支部長 大坪 隆

平成28年10月5日(水) 11時30分から 瑞龍寺門前レストラン「やすらぎ庵」にて、ランチミーティングを開催しました。15名参加にて、情報交換・各自近況報告・質問タイムと流れていき13時には閉会となりました。

支部だよりからは、少し話は外れますが、11月18日(金) PM3時より商工会議所主催で、商工会議所ビル 4階にて 高岡市の市街化区域区分(線引き)の見直しの説明会がありました。10年毎を基本として 富山高岡広域都市圏(富山市・射水市・高岡市)が対象で、本年9月30日付で16箇所、360ヘクタールが市街化区域に編入され、高岡市内では6箇所、105ヘクタールが編入された概要説明がありました。説明者は高岡市役所 都市整備部・都市計画課の主幹が講師として説明をされました。

参加者は商工会議所のメンバー 約40名。(公

社)全日本不動産協会のメンバーでは、小竹茂樹本部長と私が参加していました。宅建協会からも、何名か参加されていました。

前回、約12年前の時も感じたことですが、前回以上に具体的な計画もなしに市街化区域に編入された箇所もあるように思われたのは、後継者がいないことでの農業離れが益々加速してきているのではと感じられました。

高岡市では、現在176,000人の人口が2060年には、92,000人になると予想し、何とか125,000人の確保をと、色々取り組んでいくとのことで、講演は終了しました。

人口減少に伴い、住宅地・住宅・飲食店・コンビニ・薬局店舗・スーパー等と、不動産業界も厳しい時代へと変わっていくようにおもわれますが少しでも元気な街作り、人口確保を目指し我々業界も頑張っていかなければと思います。

## 新川支部だより

新川支部長 高 倉 亜洲夫

12月6日滑川市交流プラザにおいて、新川支部の情報交換会を忘年会を兼ねて行いました。

当日は新入会委員の方2名を含む14名の方が参加され大変有意義な時間を過ごしました。

忘年会の中で次のような意見が出ていましたので、今後の運営の参考にしたいと考えております。

①例年行っていた、ボーリング大会や旅行などの企画がなくなり会員相互の親睦を図る機会が少なくなった。

②協会の運営に対する各会員の意見を吸い上げる機会が少ないのでもっと委員会活動を積極的に行うべきである。等々

建設的な意見がたくさんありましたので、今後の運営に活かしていきたいと思っております。

## ご当選おめでとうございます!!

11月6日投開票された富山市議会議員補欠選挙において、当会会員で株式会社カプラン（富山市五福）代表を務める江西照康氏が4536票を獲得し見事当選されました。県内外で政務活動費の不正問題で話題を集めた今回の選挙、新人議員として今後のご活躍に期待しております。



早速議会で質問に立つ江西氏



今後の活躍に期待しております

# 新会員紹介

## 株式会社 まちかど不動産

代表取締役 森下 武志



Q1.会社設立はいつですか？

2016年1月です。

Q2.不動産をはじめられたきっかけは何ですか？

住宅業界に約23年いました。目に見えるものを動かすのはクレームを生まなくていいのかなと思い、不動産を勉強してOPENしました。

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？（もしくは、成功例、失敗例）

お客様の財産を扱っていますので、感謝されることが良かったことです。自分の思っているより取り返しのつかないことが多いので、お客様に対しては真摯に付き合うようにしています。

Q4.不動産業以外の仕事をしていらっしゃいますか？

ありません。

Q5.趣味や特技があれば教えてください。

時間があれば何でもします。

Q6.今後の抱負について教えてください。

いろいろな人とお会いして仕事でも、人としても繋がりを大切にしていきたいと思います。



## 合同会社シェアライフ富山

代表取締役 姫野 泰尚



Q1.会社設立はいつですか？

2013年1月9日です。

Q2.不動産をはじめられたきっかけは何ですか？

8年前海外にいて不動産投資の本を読みました。日本に帰ってきた後、2008年から(有)イワクラ.JPにつとめました。

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？（もしくは、成功例、失敗例）

自分の仕事の幅が広がったことです。シェアハウス・ゲストハウスがメインで賃貸業・旅館業の大家さんから空室相談される中でシェアハウスなどの紹介の提案もできるようになりました。

Q4.不動産業以外の仕事をしていらっしゃいますか？

シェアハウス・ゲストハウスです。

Q5.趣味や特技があれば教えてください。

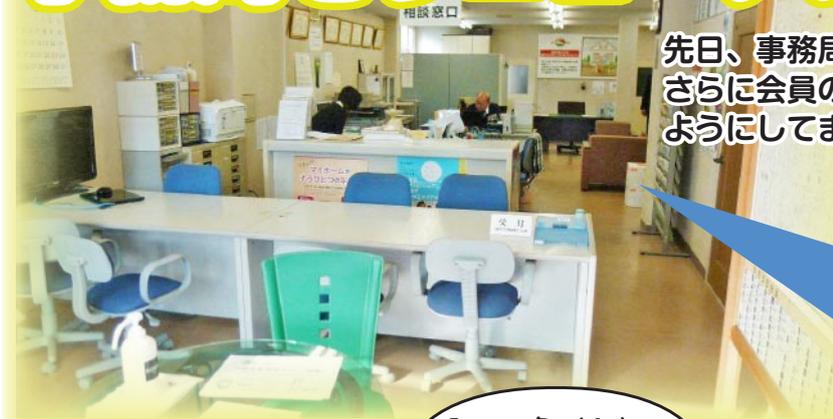
総合格闘技・キックボクシングです。

Q6.今後の抱負について教えてください。

コミュニティをつくりたいです。人の集まる場所、ゲストハウス・シェアハウスを核にコミュニケーション空間の活用、人の縁を繋げる仕事をしていき不動産屋としてのポジションを確立したいです。



# 事務局をリニューアルしました。



先日、事務局内のレイアウトを一新しました。さらに会員の皆様にご活用いただけるようにしてまいります。



ソファーセットを配置しました。老眼鏡も完備!!



シャッターには新しくマスコットのラビーがお目見え



キャラクター「ラビー」ステッカーを店舗の目立つ場所に掲示してPRをお願いします。

## 今後の主なスケジュール

1月17日 (火)	全日65周年・保証45周年創立記念式典	ホテルニューオータニ	13:00~
1月19日 (木)	法定業務研修会(第4回)・新年会	ANAクラウンプラザホテル富山	13:30~
2月 3日 (金)	富山県中古住宅流通促進協議会セミナー	富山市CiC	18:30~20:30
2月 7日 (火)	宅建取引士講習会	ANAクラウンプラザホテル富山	9:40~
3月 1日 (水)	不動産業開業セミナー	全日富山会館	14:00~

## 編集後記



会員の皆さん、今年一年はいかがな年だったでしょうか。新幹線開業による、土地取引の活性化、一部の土地の下げ止り、空家対策など、県内不動産に関する出来事が多かった様に思います。市議選補選に仲間の江西さんが当選されました。研修会にも積極的に参加されていたので、見かけた会員さんも多いと思います。今後の御活躍に期待しております!!

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27号

発行日：平成 28 年 12 月 20 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