



(社)全日本不動産協会・(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14号



## 新年のごあいさつ

(社)全日本不動産協会富山県本部長 小竹茂樹

新年あけましておめでとうございます。

昨年は東日本大震災と、関連した原発問題、そして台風大雨被害と我々日本人にとって非常に大きな試練の年となりました。

富山県は直接的な被害をまぬがれましたが、我々が生活している日本という国の自然的立地を直視していくことが必要になったと思います。

かつては「災害は、忘れたころにやってくる」と言われましたが、ここ10数年間で、神戸の地震、長岡の地震等、たて続けに発生することを見るにつけ、人間はもっと自然に対して謙虚にならなければいけないと思います。3月中旬、震災直後に東京へ行った時は、火の消えたような街でした。12月末、渋谷の駅前は大変な人出でありました。おたがいに2011年3月11日を絶対に忘れないように新しい年を生きていきましょう。

さて、昨年12月1日、不動産保証協会は公益社団法人の認定を受けることが出来ました。又、全日本不動産協会についても今年度中に申請する予定となっております。国民に対して、積極的にお役立ちになる不動産協会をめざして富山県本部としても頑張っていきたいと思っております。

我々、不動産協会は歴史ある業者の団体であります。そのためにも、今年は一緒にビジネスを行なう仲間を増やす取組を一層強化したいと思っております。富山県本部は47年の歴史の中で、廃業や高齢化による退会者が出ることは、やむを得ないことでもあります。更に前進するためには時代の変化に対応して、新しい会員を沢山迎えることが不可欠であります。会員相互の絆を強め、情報交換会を活用して、ビジネスの成功に結びつけましょう。

現在の富山県下の不動産の市況を直視しますと、30才前後の新婚世代が土地及び家を求める需要が80%以上になっています。優良な物件には人は集まります。又、割安感を感じる物件を求めています。価格査定の際には、そのことを念頭に、購入者の視点にたった取組が、我々不動産業者に求められていると思います。

一方、金余りの中で、優良な投資物件を求める投資家が積極的な動きをしています。これらの人達のニーズに合った物件を提供することが商談につながります。商業地ではローソンとセブンイレブンの競争、大阪屋とアルピストとの出店競争にも大いに商談の機会があると思います。

今年1年、積極的な姿勢がお客様をつくり出して、ビジネスの成功を勝ち取りましょう。

私も全力で富山県本部の発展のために頑張りますので、今年もよろしくご支援お願いいたします。



## 新春にあたって思うこと 副本部長 新川支部長 高倉 亜洲夫

23年度を振り返りますと、年初マスコミ報道によれば年度後半は景気が回復するのではないかと予測される方が多かったと思いますが、3月に発生した東日本大震災、原発事故、さらに台風による近畿地方の災害等々、回復どころか経済がマイナス成長になるのでは？と危惧されています。

今年は、やや明るい材料として震災復興による特需、円高メリットによる関連製品の輸出拡大などに期待が寄せられていますが、現状では経済の成長なくしては、年金も福祉も考えられない状況になっています。とにかく、一にも二にも政治が安定し、一つの方向に向かって進んでいって欲しいものであります。

さて、当協会におきましても、(社)不動産保証協会が昨年12月1日付で正式に、公益社団法人として許可されました。

全日本不動産協会も、公益法人化への準備を進め、今年度中に認められる予定であります。

私達が所属する団体が、公益法人として認められることは、その団体の会員としての責任と義務も負っていることに、他ありません。これを械に私達会員は、会員同志の絆をより一層大切に、日々研鑽を重ね、名実ともに社会から認められる会員であり、団体になって行くように努力をして行かなければならないと思っています。



## 我々の仕事に誇りと自信を持って会員の増強を最優先に 県本部のけん引き役に 副本部長 富山市支部長 田中 賢治

平成24年度の新春にあたり、謹んで新年のお慶びを申し上げます。富山市支部皆様のご健勝とご多幸を心からお祈りいたします。

又会員拡大の状況説明になりますが今期県本部創立50周年にむけ200会員体制目標をかかげスタートして後2ヶ月半を残すのみとなり1月12日に今期入会7社目の役員面接実施しましたが、目標には遠く及びません。ただ明るい兆しとしては前回号でも言いましたが昨年12月6日に(第1回目の不動産業開業セミナー)を実施して8社の方に参加して頂き内2社が入会手続きに入っております、おかげ様で幸先良いスタートとなりました。

今後継続して実施し次回は3月6日第一火曜日富山県本部会館2階に設定して、県本部のホームページ、および北日本新聞でも随時掲載していきます。(協会のネームバリューアップを図る)会員の皆様、新年を迎え独立開業を目指される方も多多いと思われしますので、絶好の機会を逃すことなく是非知人友人に声えかけ頂き開業セミナーへの参加をお勧めください。

尚当支部に於いても皆様にご協力頂いたにもかかわらず1月12日現在5名と支部努力目標10名の半数に甘んじています。何回にもなりますが、県本部の機関車役として自分自身の更なる成長の為に仲間を多く作る事が1番の早道です。それが会員個々の増収にも繋がりは社会貢献となります。

又12月6日は無料相談会他に情報交換会、忘年会が行われ会員23名が参加されましたが、今後も新入会員を主体にしたビジネスチャンスを提供できる支部活動の更なる充実を目指し、本年もネバーネバーネバーギブアップで、皆様方の協力得て邁進して行きたいとおもいます。



## 新年のご挨拶 専務理事 財務委員会 委員長 南部 公志郎

財務委員会は、平成23年12月1日より公益化となりました保証協会の平成23年11月度の決算、そして、平成24年度の予算案を決定し総本部に提出いたしました。また、当県協会の柱であります全日本不動産協会としての平成24年度の予算案作りを行っております。本部長の基本方針の基に、各委員長、部長からの事業計画案からなる予算要求に対して、最大限応えるように検討してまいります。貴重な会員の皆様からの会費を、当県協会のイメージアップや会員の更なる知識向上、そして、会員への福利厚生等の施策へ重点的に配分を計画しております。

平成23年度も「県本部のより一層の基盤安定の為に」会員増強を大きな目標に掲げ、「会員拡大委員会」を立ち上げ行動し、さらに皆様のご協力のお陰様で、7社の新規会員加入がありました。残念乍、目標達成率は64%ではありますが、今年は純増になりそうであります。なお、今年度はその他に新規加入申込が2社ありましたが、入会の承認はできませんでした。

善き会員集団が200社あってこそ組織の安定運営が可能であります。その基盤があれば、更なるサービスの提供ができ、総本部に対しても、今まで以上の影響力が発揮できる様になります。皆さんと協力し合って200社に向けて邁進しましょう。



## 「今年も研修委員会をよろしく」 研修委員会 委員長 藤井 誠

研修委員会は、研修部会・主任者研修部会として、会員の皆様に、宅建業を営んで行く上で重要な法令改正や注意していただく事柄をタイムリーな研修内容として、年4回の「法定業務研修会」・年4回の「特別研修会」・「宅地建物取引主任者免許講習会」等研修事業専門に取り組んでおります。

委員会メンバーは、車谷さん(車屋不動産)、木戸さん(ランドユース)、大江さん(ビルト)、南部さん(南部都市開発)、作道さん(サクドウプラン)、藤井(エレミヤ地所)。この6人が研修会を計画し実行しておりますが、特に緊張感をもって取り組まなくてはならないのが、年4回の「法定業務研修会」です。宅地建物取引業法で計15時間以上の受講が、義務付けられております。そして、この「法定業務研修会」は、富山県本部が実施していますが、総本部不動産保証協会の委任を受けて行っているからです。

「研修会」が、会員皆様の仕事・実務上のお役に立っているのか、講師の先生は、研修内容は、日程は、講習時間は、司会進行は、会場は、閉会の挨拶は、…?

会員の皆様のご協力もあり、研修会出席率は70%に近づこうとしています。もちろん、100%出席が理想ではあ

りますが、県本部そして研修委員会ではまず70%以上出席を目指しております。そのためには、研修会の内容充実を計るべく取り組みを実施しなくてはなりません。「24年度の研修会にご期待ください」と、研修委員会が胸を張って言える内容にしたいとおもいます。

「こんな内容の研修会にして欲しい」、「税法・業法・都計法・建基法など」ご質問を、委員会メンバーにご連絡ください。研修会に反映してまいります。

今年も研修委員会をどうぞよろしくお願い致します。



## 新年のご挨拶

企画広報委員会 委員長 田 開 寛

謹んで初春のお慶びを申し上げます。

昨年は協会の活動を皆さんにより詳しくお知らせするために、全日ニュースのリニューアルをいたしました。会員の皆様には、会社訪問や寄稿にご協力をいただき感謝申し上げます。

さて、企画広報委員会では会員サービスの向上と新規会員獲得にむけて、協会ホームページのリニューアル作業を進めております。

具体的には

- |                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| 1 物件情報検索システムへのリンク | 4 会員向けダウンロードページの更新   |
| 2 会員名簿の更新         | 5 各委員会からのお知らせコーナーの新設 |
| 3 開業支援コーナーの新設     | などです。                |

一般のお客様が訪問しやすいページにすることで、会員の皆様のビジネスチャンスにもつながると思います。

また、開業支援コーナーを設け、開業を検討している人のサポートをすることによって、新規会員の獲得にも寄与したいと考えます。

さらに、ホームページのリニューアルに合わせて、物件情報登録のための研修や出張講習も計画しております。より多くの物件情報を登録いただければホームページへの訪問数も増えると思っておりますので、皆様のご協力をお願いいたします。

最後に、企画広報委員会では、今年一年、全日ニュースの更なる充実を図っていきます。

会員の皆様の声を反映させていきたいと考えておりますので、ご要望等があればお気軽に委員までお申し付けください。



## 新年のご挨拶

倫理綱紀委員会 委員長 富 樫 宗 治

平成元年に宅地建物取引主任者試験に合格し、翌年2月に現所在地にて開業。今期で23期となり、私も喜寿を迎えながら業務に精を出せるという事は、私自身幸せを感じているところです。当協会本部が高岡市内にあった時に入会し、2～3年後から何らかの委員に指名され今期は前期に続き倫理綱紀委員長を委嘱され、今日に至っています。倫理綱紀委員会は、県本部の規則を厳正に保持し会員の品位の向上を図り、社会の信頼に応えることを目的とし、会員の除名に関する事項・役員に関する事項・その他倫理綱紀保持に関する事項があります。私の任期中には(前期を含め)年会費の未納等により除名された会員、広告違反、瑕疵担保責任に伴う一般消費者からの苦情等で県当局より指摘があり、これ等の当事者を委員会に呼び聴聞し、その中に二度も事件を起こす会員があり、これは三度も起こすような事になれば除名にも繋がるおそれもあり、この様な方は十分注意してください。

私の商いの80%は地元上市町で人口2万2千人余りの地域で、私を含め3名にて行なっています。業務形態は宅地の分譲、農地法第5条申請が必要な土地の媒介、賃貸物件の媒介等を行なっています。おかげさまで私自身、この年齢になっても出来るのは私を育ててくれた親族や、他人に指を指されるようなことが無く、私に接してくれる全ての方々の暖かさ、改めて今後もこれ等を大切にしようと思っています。

私の好きな言葉は

- 一、出会い
- 一、決断
- 一、感謝
- 一、おかげさま

そして気配りが出来ればと思っています。

最後になりましたが皆様方の御健康と益々の御繁栄を御祈り申し上げます、倫理綱紀委員会が開催されなくても良い事を願い、今年もよろしく御指導、御支援を賜りますようお願い申し上げます。



## 新年のご挨拶

取引苦情処理委員会 委員長 六 渡 勝 義

皆様、新年明けましておめでとうございます。不動産無料相談会、苦情の処理解決にご協力をいただき誠にありがとうございます。昨年は東北大地震、原発事故等、日本がとて大変な年でしたが、私の乏しい経験と不確かな記憶で少し昔を振り返ってみましょうか。

昭和48年、私が宅建免許を取った翌年です。不動産ブームが到来、物件は片っ端から売れました。町の米屋さんも建て売り住宅を売るといってわか不動産屋もおりました。当時はまだ民間の大型開発は無く、田んぼを1、2枚を買って造成して販売していました。30坪あまりの土地に400万円位の1戸の建て売り住宅、浴槽も流し台のついていない家も有ったようです。長男が生まれた年、凶面を貰い販売を依頼された物件の中の一軒

を屋根瓦を葺き始めたころ勇んで買いに行きました。「お前も不動産屋やろ、今頃来て。基礎工事を始めた頃みんな売れたわ!」。今考えるとうらやましい時代でした。そのころは業者の鼻息も荒く少々の無理も売り手の論理が通っていたようです。その後、生活向上につれ住宅の品質も向上し、省エネ、断熱化、床暖房、システムキッチン、バリアフリー、オール電化等々と大きな進歩をしています。それにつれ法律面の整備も進みました。当然私達不動産業者にとっても高いハードルが課せられました。その一つに重要事項の説明書の交付が義務づけられました。この厳しい状況下においても全日会員は広報、研修会等を通じて日々研鑽に励んでいますが、トラブル・苦情が無いわけではありません。私たち苦情処理委員はその解決に誠意を尽くして当たっていきます。会員の皆様には今後とも苦情の解決、不動産無料相談会に引き続きご協力頂きますようよろしくお願い申し上げます。



## 新年のご挨拶

組織活動部会 部長 澤田 稔

明けましておめでとうございます。会員の皆様には健やかに新年をお迎えになられた事と思います。

組織活動部会の今年度の活動は、一に会員増強の為に全日の地位向上並びに全日のアピールを最重要テーマとしてあげました。それには、「宅地建物取引主任者試験会場への試験の派遣実現が第一で、あろうかと思っております。

生き物は、すべからく生まれ落ちた時に初めて目にするものを自分の親と認識する、といいます。この事を考えますと、不動産業開業を目指して取引主任者の試験を受ける過程において、目にする文字は、残念ながら全日の文字は何処にも見当たりません。私達、不動産業を営む者にとっては、取引主任者が絶対に必要な資格であります。受験時から受講者の意識に差が出てしまい、全日の意識度合いは、自ずと低い事になります。それが今日の会員数の差に繋がっているのではないかと考えます。全国の全日では、試験を開催し試験管派遣事業を単独で実施しているのは、東京都だけあります。「宅地建物取引主任者」の講習を富山県で実施してから、今年で5年目に入りますが、全日協会ではまだ10県本部程度であり、富山県が実施してからは、他県本部への波及効果が遥かに大きいものがあります。また、県本部単独で「取引主任者証」を発行している所は、富山県を含めて数県の本部のみであります。このことから、少数県の富山県が「試験派遣」を実施することは、当協会員のみならず全国の各本部の刺激剤になる事間違いなく、全日協会の基盤安定に繋がる事間違い無いと思っております。富山県は、「山椒は小粒でもびりりと辛い」の意気込みで頑張りたいと思っております。

皆様方のご指導・お力添えを何卒よろしくお願いいたします。



## 新年のご挨拶

会員サービス部会 部長 伏間 洋

新年明けましておめでとうございます。

当協会の大きな目標である50周年(H27年度)200入会員増強体制のスタート年に、会員サービス部会の担当を指示され身が引き締まる思いの年でした。昨年は特に史上空前の地震と津波という大震災を受け、さらに原発の事故で未曾有の苦難と試練をもたらした大変厳しい年であったかと思えます。経済界においてもリーマンショック以来厳しい経済情勢が続くなど、また、住宅消費税の引き上げによる税負担は住宅市場の縮小を招くと思われまます。諸外国では住宅消費税のゼロ税率や非課税、軽減税率、還付制度などの政策的な配慮がなされています。

住宅不動産市場についても回復基調が足踏みし、年ベース80万戸前後の低水準で推移しています。こうした状況などで、今年も厳しい年になる事は間違い無いと思われまます。これを乗り切る為には不動産協会が一丸となって情報交換をし、また当協会も東北震災で復興をやっている絆を見習い、新規会員募集も大変大切な事でもありますが、一社として脱落退会される方をゼロにするのも重要な事でもあると痛感しています。どれだけ増員しても協会内の協調性がなければ、更に雪だるまのごとく新規会員は増員されません。

したがって当協会だけでも楽しく入会して良かったと思われるように、我々役員及びスタッフで知恵を絞り計画を確実に実行して行きたいと考えまます。昨年は事務局の応援も頂き、①会員所在地マップの看板の設置、②ポウリング大会、③全日不動産協会主催、北陸三県不動産協会合同のゴルフ懇親会、④秋の(宮島~出雲|足立美術館等)旅行会を実施し、協会員・社員・家族を含めた絆が深まり大変喜んで頂いた事と自負しています。

今年も予算の事もありますが、総務委員会と事務局とも相談し我々会員サービス部会も頑張りますので、どうか御協力をよろしくお願い申し上げます

全日不動産の勢いある協会集団で、会員増大を目指しましょう。



## 新年のご挨拶

研修部会 部長 車谷 伊佐一

新年明けまして、おめでとうございます。研修委員会より謹んでご挨拶申し上げます。さて、新年の初めに当たり平成24年度事業計画等の大綱につきまして、会員の皆様にお知らせし、各種研修会へのより更なる参加者拡大への取り組みにつきまして、報告いたします。

まず、第一法定研修について

宅地建物取引業法第64条3並びに第64条6に基づき、会員その他の宅地建物取引業に、従事し又、従事しようとする者に対し、宅地建物取引業に必要な知識及び能力の向上に主眼を置き研修会を実施し、宅地建物取引に関する紛争を未然に防止し、かつ、消費者の利益を保護するとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正性を確保する為、研修会実施要領に基づいて法定研修会を実施します。特に、今年度は冒頭の基本通り会員の為の中身の濃い研修会を開催したいと考えまます。兎に角、研修会への意識を高めているか、否かの分岐点は出席率の向上で有り70%以上の出席確保に向けて、次の通り法定研修会の開催予定を提案します。

- |             |                   |
|-------------|-------------------|
| 第1回 H24年5月  | 第2回 H24年7月        |
| 第3回 H24年11月 | 第4回 H25年1月(の開催予定) |

具体的には、各研修会開催2ヶ月前までに、各会員へ研修内容を事前に周知し、講師の先生への質問事項（適正な業務運行を、図る為今悩んでいること、今分からないこと等…）として集約及び文書化し、開催1ヶ月前までには講師のもとへ送付し研修会当日には、講師より回答と解説という形式にし、より現実的・実践的な内容に持って行きたいと考えます。

### 第2 特別研修会について

法定研修会と同様に、開催前に各会員の皆様の、今、悩んでいること、分からないこと等を中心に、なんでも語ろう会のなかで問題の解決を図りたいと考えます。

### 第3 宅地建物取引主任者講習（更新手続き等）について

受講者35名の確保を目標に、全日本不動産協会富山県本部全体の取り組みとして、全力で取り組みたいと考えます。以上、H24年度研修委員会の事業計画等につきましての報告と、新年のご挨拶といたします。



## 新年のご挨拶

企画部会 部長 真田 宏一

頌春の候、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。平素はひとかたならぬ御協力を賜り、ありがとうございます。

企画部会としては、昨年、瑕疵担保責任の記入の仕方が昨今の消費者保護の流れにより重要となっていることから売買契約書、重要事項説明書の瑕疵担保責任の記入の仕方、顧客への説明、取扱物件にて想定される瑕疵担保責任を具体的な事例を参考に討論形式での学習会を企画いたしました。

今年も昨年実施したアンケート結果に基づいて不動産の取引業務に必要な業務知識の習得に少なからずお役に立てるような企画を検討してまいります。

会員の皆様には奮ってご参加下さいますようお願いいたします。



## 新年を迎えて

事務局 野村 保正

皆様明けましておめでとうございます。会員の皆様方におかれましてはお健やかに正月をお迎えになられた事と思います。

この協会に入って早8回目の正月でございます。その間、いろんなハプニングがありました。入った間もなくの1月5日、何人かの役員の皆様が挨拶周りという事で事務所に集まりました。「どこに行くのか、順番は書いてあるだろう」との言葉に、挨拶周りの事は何も聞いていなく、私が聞きたい位だと一瞬戸惑いましたが、何人かの方に聞きながら書き終えた途端、「行くぞ」と何台かの車に分乗して行ってしまわれました。一人になった私は協会の「栞」を数部手に持ち、車ですぐ追いかけてました。皆さんは放送局のロビーでいかにも不満げにお待ちでした。次の新聞社では「今年の協会の目標はなんですか。」との経済記者の質問に、末席にいた私に「説明」する様に言われ、また、びっくり。

協会の事等なんのレクチャーもなかった中で出た言葉は今でもはっきり覚えています。『地域に貢献し、全日の存在感を高める事』と。この方針は、ある所の基本方針であります。拙岨に言った言葉でしたが、今でもこの方針は基本の様に思えます。

勤めた当初からいろんな事を経験させて頂いたお陰様で使命感も高まり、より一層、協会そして会員の仕合わせの為に少しでも役に立ちたいとの一心で走ってまいりました。会員の方や一般市民の方々が厳しい困難に出会って、それを乗り越えたいと助言を求められた時、苦境に立っている人が相談に来店された時には、少しでも適切な助言ができないか、ささやかな経験の中から知恵を絞り、また、役員の皆様は助言を頂き、プレの無い様に対応してきたつもりであります。その直後の皆さんの顔からこぼれる笑みが私の次のエネルギーであり、仕事冥利に尽きます。

激変の時代であります。ダーウィンではありませんが、変化に対応しなくては、生き残れません。今年も明るく元気に、利他一如、の心で変化に対応してまいります。

## 平成23年度第4回法定業務研修会を開催しました

研修委員会 副委員長 車谷 伊佐一

平成24年1月19日木曜日、午後2時30分より第1部『演題・不動産広告のルール』講師：(社)全日本不動産協会富山県本部、本部長 小竹茂樹様、第2部『演題・宅建業法に関する身近な諸問題 QandA』講師：(財)不動産適正取引推進機構 調査研究部次長 金子寛司様、両名の講師を迎え、開催されました。多数の参加者が有りましたことを、ご報告申し上げます。



まず第1部 不動産広告のルールについて、小竹本部長よりレジメに基づいて、事例を出しながらの解説していただきました。その中でインターネット利用のホームページが広告の主流に成っている昨今、各社のホームページの扱いが重要であり、こまめに自社のホームページの点検・更新を行う必要である等々の講義に参加者会員納得いたしました。

つづいて第2部 宅建業法に関する身近な諸問題 Q&A 講師 金子先生となり、内容（質問事項）は予め会員の皆様より集約し、金子先生の方に送付しその回答・解説書を作成して頂き、その解説書に基づいて講義を進めて頂きました。講義の内容の密度の濃さと、分かりやすさについては、参加者の皆様には、満足して頂いたものと研修委員会一同思っています。ただ、この演題については1回や2回では業法に関する身近な諸問題を解決すると言うことは不可能と考えますし、金子先生の講義終了後何名かの参加者の方に感想を伺いましたところ、皆様異口同音に、自分たちが分かっているようで分かっていない、まだまだ沢山の諸問題（業務に直結）があり、自分もはずかしがらないで、自分の分からない所は素直に質問出来るようになりたい等々の意見もありました。

以上研修委員会も会員の皆様と、一緒になって業務遂行に頑張りたいと思っています。



## 平成 24 年 富山県本部 「新春の集い」 の開催

平成 24 年の新春を寿ぐ県本部の「新年会」が、1 月 19 日に ANA クラウンプラザホテル富山で午後 5 時から開かれ、元気な中にも気品漂う「楽屋姫」のバンド演奏でオープニングとなりました。「オール・オブ・ミィ」のメロディに乗って、会員そしてご来賓の方々が順次入場、着席されました。

司会の大江利男さんの「長らくお待たせいたしました。只今から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まりました。

初めに小竹茂樹県本部長のご来賓の方々、会員の方々へ日頃のご支援・ご協力に謝意を述べられ、50 周年に向けての 200 会員体制への実現に、自ら先頭に立って行動する旨の決意を力強く表明されました。

ご来賓の挨拶となり、富山県知事石井隆一様の代理として、富山県土木部建築住宅課課長岡本達也様よりご挨拶を頂きました。(後段に全文をご紹介します。)岡本課長様の真摯にお伝えされる熱い心が胸にじんと響きました。

続いて、参議院議員広野允士先生が、「復興予算と東日本大震災後の私達の有り方」を、次に参議院議員野上浩太郎先生より、自分も「宅建取引主任者」として、不動産業に携わった事を披露され、「資産デフレが続く中であるが、不動産の活性化が社会基盤充実の為に重要」と、そして、衆議院議員村井宗明先生より「大震災復興に対する日本の処し方の計画など」をご教示下さいましたあと、「乾杯」の音頭を取って頂き、宴がはじまりました。

この新年会には、この協会を今まで献身的に築いてこられた先人の方々をはじめ、丁度 100 人の方々が集い、ご来賓の方々とのお話しやら会員同士が日頃のご無沙汰を詫言ながらも、その空白を一緒に埋めようとの思いで話されている顔は、笑み、笑みであります。その談笑されている姿に、確かな協会の明日を感じた瞬間でありました。そして、この善き出会いは、大いなる商いの道へと発展されます様、願わずにはおられませんでした。

新入会員の紹介となり、7 名のうち 6 名の方が出席されており、壇上で自己紹介をして頂きました。皆さん一人ひとりが堂々と自己紹介される姿を拝見し、新生全日富山を垣間見る事ができました。

また、司会の大江さんの機智とユーモアに富んだ名司会者振りに、会場より「進んだ道、間違ってるがでないか」との温かい掛け声に、そこの社長さんの満足気(?)な顔が印象的でした。

何と行っても、特筆すべきは申込みされた方全員が出席されたことです。一人として欠席者がおられませんでした。こんな事はあったでしょうか。素晴らしいことでもあります。

そして、富山市都市整備部部長栗島泰夫様の、「会員への激励と今後の会員、協会の発展を祈念しております」と、万歳を行って頂きました。即、万歳のお返しということで、「ワッハッハ本舗主宰」の小西広一県相談役から、「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されました。勿論、皆さんは心の中で事業の発展と家族の幸せを念じておられたと思います。

ところが、別れを惜しむかのようにバンドへのアンコールの声がかかり、再度「楽屋姫」の登場となりました。「おもかげ色の空」が演奏されると、皆さんの感謝を込めた手拍子、中には立って唄っている方がおられました。

最後に、高倉亜洲夫県副部長の「とても清々しい新年会でありました。この気持を 200 名体制への起爆剤として皆さんと力を合わせて頑張りましょう。」との言葉で閉会となりました。まさに、この協会が礼儀と節度を土台とした「絆」の花が咲き始めた新年のスタートでありました。



### ご 祝 辞

富山県土木部建築住宅課 課長 岡本達也

『新年明けましておめでとうございます。本日、多くのご来賓や関係の皆様のご出席のもと、全日本不動産協会富山県本部並びに不動産保証協会富山県本部の「新年会」が、このように盛大に開催されますことを、心からお祝い申し上げます。

また、小竹本部長はじめ皆様には、日頃から県民皆様の安全で快適な暮らしの確保に多大なご貢献をいただいております。厚くお礼を申し上げます。

さて、私は平成 16 年 11 月に知事就任以来、多くの県民の皆様のご支援とご支持をいただきながら、ふるさと富山県の発展と県民の皆様のご幸せのために邁進してまいりました。

私の変わらぬ目標は、県民の皆様一人ひとりが輝いて生きられる「元気な富山県」を創ることです。この為、タウンミーティング等を通して県民の皆様のご意見を幅広くお聴きしながら、「活力」「未来」「安心」の基本政策を柱に、各種施策の推進に積極的かつ戦略的に取り組んでまいりました。

まず、県民の悲願である北陸新幹線については、平成 26 年度末までの長野・金沢間の開業に向け、工事が順調に進むとともに、金沢・敦賀間の着工方針が決定されました。また、並行在来線の開業に向けた準備も着実に前進しています。加えて、富山・台北便の就航決定、伏木富山港の日本海側総合的拠点港への選定など、陸空海の社会資本整備が大きく進展しています。

また、ものづくり研究開発センターを拠点とした新商品・新技術の開発・新幹線開業をにらんだ観光振興や魅力あるまちづくりなど、本県のさらなる飛躍に向けた取組みが進んでいます。

延長保育や放課後児童クラブの充実などの子育て支援、とやま科学オリンピックの開催等を通じた明日の富山県を担う人づくりや、ふるさと教育の一翼を担うこととなる高志の国文学館の整備などが着実に進んでいます。

さらに、東日本大震災の教訓を踏まえた地震・津波・原子力災害対策の拡充強化、広域消防防災センターの整備など、安全・安心な地域づくりが進展してきました。

現在策定を進めている新総合計画については、県民の皆様のご知恵を結集して、先見性と戦略性にあふれた実効性のある計画となるよう、全力を尽くしているところであり、今後とも、人が輝く「元気な富山県」の実現に努めてまいります。

地域社会が持続して発展し、県民の皆さんの安全で快適な暮らしを確保していくためには、不動産業界の皆様のご協力が不可欠であります。どうか皆様には、今後とも、不動産を通じたまちづくりに一層のご尽力をいただきますようお願い申し上げます。

終わりに、貴協会富山県本部の限りないご発展と、皆様方のますますのご健勝、ご活躍、ご多幸を心からお祈り申し上げます。挨拶とさせていただきます。』



全日本不動産協会 富山県本部 世界文化遺産厳島神社参拝記念

## 「山陰・山陽の紅葉狩りと名所数々鑑賞の旅に参加して」



浅 畑 由 規 子

昨年11月の2泊3日の山陰・山陽の研修旅行に参加させて頂き、大変有り難うございました。

初日に訪れました厳島神社は、世界文化遺産に登録され、島全体が神の島としてあがめられています。陸地に建てるのはおそれ多いとして海中に社殿を建築し、最大で4メートルもある瀬戸内海の潮の満ち引きを計算し尽くした造りとなっております。その社殿は、優美で神秘的な佇まいで、只ただ見入ってしまいました。

2日目の秋芳洞では壮大な自然が造りあげた神秘的な美を満喫しました。萩・津和野の散策では、夏みかんを使用したお土産や萩焼等の名物を楽しみました。そして、2メートルもある鯉が沢山泳いでいるのに驚きました。その夜の宴会では、多くの会員の方々が、カラオケで自慢の美声をそれぞれ披露されたり、小竹本部長と高田相談役がご一緒に安来節を踊って頂いたり致しまして、楽



しく過ごさせて頂きました。

旅行最後の日は、出雲大社に参拝致しまして、全日本不動産協会の繁栄を全員で御願ひして参りました。この旅行の一番の目玉となっている9年連続庭園日本一の「足立美術館」では、120点もの横山大観のコレクションを拝見したり、自然を借景した雄大な日本庭園の美しさを堪能致しました。これだけの観光の目玉ばかりを盛り込んだ旅行は、なかなか行けるものではなく、貴重な体験をしてきました。

この度の旅行で、地域社会の豊かさや温かさに文化は欠かせないもの、そしてご夫婦やご家族の皆様方の美しく温かな絆を再認識させて頂いた研修旅行でした。

## 『特別研修会』を開催しました

研修委員 木 戸 育 真

平成23年度 第3回法定業務研修会が、11月8日(火) ANAクラウンプラザホテル富山で開催されました。演題は、「消費者のトラブル相談あなたならどう助言しますか」講師は、(財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任 研究員 村川隆生様に講義いただきました。

演習問題2問は、事前に協会員に配布しており、当日グループごとに、各自が持ち寄った回答を討議していただき、グループの回答を代表者が発表する、討議形式で行われました。各グループの討議が白熱し、シンキングタイムを予定より多く取ったことも有り、全グループに発表の機会を割り当てできず、申し訳なく思います。

発表後、村川様より演習問題の簡潔で明快な解説をしていただき、有意義な業務研修会になったと思われま。今後も講義を聞くだけの研修会ではなく、討議形式の研修会を定期的に開催致したいと、考えております。

又、当協会から、富山県当局へ申し入れておりました事項について、富山県地域振興課 主査 小野勲様より、「定住支援」のご説明、富山県経営管理部 統計調査課 課長 小川正英様より、「平成24年度 経営センサス活動調査の実施について」のご説明をいただきました。



# あたまの体操

平成23年度宅地建物取引主任者資格試験問題より

【問6】 Aは自己所有の甲建物をBに賃貸し賃料債権を有している。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aの債権者Cが、AのBに対する賃料債権を差し押さえた場合、Bは、その差し押さえ前に取得していたAに対する債権と、差し押さえにかかる賃料債務とを、その弁済期の先後にかかわらず、相殺適状になった段階で相殺し、Cに対抗することができる。
- 2 甲建物の抵当権者Dが、物上代位権を行使してAのBに対する賃料債権を差し押さえた場合、Bは、Dの抵当権設定登記の後に取得したAに対する債権と、差し押さえにかかる賃料債務とを、相殺適状になった段階で相殺し、Dに対抗することができる。
- 3 甲建物の抵当権者Eが、物上代位権を行使してAのBに対する賃料債権を差し押さえた場合、その後賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されたとしても、Bは、差し押さえにかかる賃料債務につき、敷金の充当による当然消滅を、Eに対抗することはできない。
- 4 AがBに対する賃料債権をFに適法に譲渡し、その旨をBに通知したときは、通知時点以前にBがAに対する債権を有しており相殺適状になっていたとしても、Bは、通知後はその債権と譲渡にかかる賃料債務を相殺することはできない。

正答率 41.0%

【問29】 取引主任者の登録に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員ではない従業者であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。
- 2 取引主任者が、刑法第204条の傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合は、当該登録が消除された日から5年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。
- 3 宅地建物取引業者(甲県知事免許)に勤務する取引主任者(甲県知事登録)が、乙県に住所を変更するとともに宅地建物取引業者(乙県知事免許)に勤務先を変更した場合は、乙県知事に登録の移転の申請をしなければならない。
- 4 宅地建物取引業者(甲県知事免許)に勤務する取引主任者(甲県知事登録)が、乙県知事に登録の移転の申請をするとともに宅地建物取引主任者証の交付の申請をした場合は、乙県知事は、登録後、移転申請前の宅地建物取引主任者証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引主任者証を交付しなければならない。

正答率 44.4%

答えは7ページの下



# 不動産川柳

「雪かきが 通常業務に なりにけり」 ひろ

「でかい土地 意気込んだのに 三つ分かれ」 えーじ

「お正月 僕より豪華な 犬の服」 かんすけ

「春一番 今年は売るぞ 勇み足」 H A

「繁盛期 期待と不安 入り交じり」 ちようすけ

「売土地は 雪で冬眠 売れません」 除雪王子

「ペット可の 物件探しに へっとへと」 モリケル

「紙一枚 かけた命に 配布ミス」 おち龍

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...

## 今後の主なスケジュール

2月7日(火)	富山市支部の相談会	全日富山会館	10:00~16:00	呉西支部の情報交換会	18:30~
3月6日(火)	富山市支部無料相談会	全日富山会館	12:00~13:40	不動産開業セミナー	全日富山会館 14:00~16:00
3月22日(木)	何でも語ろう会	全日富山会館	13:30~		

## 編集後記



**田開** (関すまいるほーむ)  
皆さんからのHOTな話題を募集中です。趣味や旅行、ペット自慢など、何でも構いませんので、奮って投稿してくださいね。



**児玉** (南柴田商事)  
新年会の楽屋姫よかったです。ノリすぎてすみません。



**高峯** (関ベスト)  
次の取材がどの会員様になるか楽しみです。伺った際は宜しくお願い致します。



**堀井** (ティーズ)  
正月太り(日頃の不振?)解消の為、レッグマジックともずく酢ダイエットを始めました。冬は寒いので、春から朝のウォーキングとお遊びサッカーを再開する予定です。



**秋元** (関とやまチューリップホーム)  
耐震診断・施工・補助申請はお任せ下さい!



**北村** (南匠住宅)  
冬の季節がやってまいりました。いつまでも若くありません。除雪時は、はりきりすぎないようにしましょう。



**真田** (真田不動産㈱)  
会員の皆様あけましておめでとうございます。本年も会員の皆様のお役に立つ様わかりやすく編集していきます。



**荒木** (三建㈱)  
私ごとですが、先日フランス、ベルギーへ家内と旅行してきました。ヨーロッパへの旅行はこれで2回目なのですが、やっぱり日本人は仕事に対する姿勢はすばらしいと感じさせられました。閉店間際のデパートでの出来事。そのデパートは20時閉店で、20時になった瞬間、お客様が店内にたくさんいるのに店員は一斉に帰りはじめたのです。その光景を見たときに日本はきっと復興できると感じたのでした。がんばろう!日本



# 全日とやまニュース 第14号

発行日：平成24年1月31日  
発行人：(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