



(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24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

会員の皆様、ますますご健祥にて活動のことと思います。

『なせば成る 為さねば成らぬ何事も 成らぬは人の為さぬなりけり』

これは、米沢藩9代藩主、上杉鷹山公の言葉です。

全日富山県本部では、2013、2014 年と新入会員入会目標を達成することができました。目標をもって、全会員が力を発揮した成果だと感謝申し上げます。

さて今年は、富山県本部創立 50 周年の記念すべき節目の年であります。昨年秋より、協会紹介のテレビCMを放映し、県民に全日のアピールを続けており、徐々に浸透してきております。

会員相互が、情報を交換し積極的に、仕事に取り組むことにより、公益社団法人としての全日本不動産協会の存在感を高めていくことが出来ます。会員各位には、各会員が自らの仕事の目標をしっかりと定めて、明るく元気に情報発信をお願い致します。

富山県本部創立 50 周年の記念行事として、7 月 3 日に ANA クラウンプラザホテル富山に於いて、富山市長をお迎えしての講演会及び記念式典を予定しております。各会員、ご家族、従業員を含め、多数の参加をお待ち致しております。

是非、全員でこの 50 周年という大節を有意義なイベントにしたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

平成27年度 富山県本部新年会

会員交流委員長 車 谷 伊佐一

平成27年1月15日（木）、ANAクラウンプラザホテル富山の「鳳の間」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79名（内11名の来賓）が出席されました。

司会の㈱ビルト大江さんの「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まりました。

まず、最初に小竹本部長より、新年の挨拶が

ありました。その中で、『今年は全日富山50周年の記念の年であり、7月にその記念事業を計画していますので、「会員全員の参加と協力を」とあり、参加者全員心新たにしたところです。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全日の日頃の活動と会員への激励のご挨拶を賜りました。続いて衆議院議員田畑裕明様・参議院議員 野上浩太郎様その他多数の方々より新年のご挨拶を頂き全会員が感謝の気持ちでいっぱいでした。続いて富山県議会議員の中川忠昭先生に「乾杯」の発声で宴がはじまりました。

余興として、女性2人のジャズボーカリスト松井 綾グループによる明るく、澄んだ歌声に包まれ、会場内全員が聞き惚れる一幕もありました。また、来賓として富山市都市整備部の高森長仁次長様、県議会議員の神

田真邦・永森直人両先生、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もご出席頂き、会員の方々と名刺交換やいろいろの会話など談笑が絶えない様子でした。



大江さんの名司会により宴会も進み、最後に富山市都市整備部次長の高森長仁様より、心温まる支援のご挨拶を頂き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。万歳のお返しを高倉副本部長がされ、閉会の挨拶を田中副本部長より、本日ご参加の謝辞と会員が一丸となって『今年1年頑張っって行こう』と言うメッセージが発せられ、閉会となりました。



第50回全国不動産会議愛媛県大会に参加して

企画広報委員会 児 玉 勝

第50回全国不動産会議愛媛県大会が平成26年10月22日(水)愛媛県県民文化会館にて開催されました。入口では松山マドンナ大使や、みきゃん(愛媛県キャラクター・2014ゆるキャラグランプリ第3位)、ラビーちゃん(全日キャラクター)の出迎えを受けました。以下会議の内容を企画広報委員会児玉がご報告します。



○開会式

来賓挨拶 愛媛県知事 中村 時広 氏

空き家対策、県産品振興、省エネルギー推進への取り組みと、しまなみ海道高速道路を利用した8,000人参加の国際サイクリング大会や、2014本屋大賞「村上海賊の娘」の映像化など魅力ある愛媛県について話されました。

○記念講演

スポーツジャーナリスト 二宮 清純 氏

テーマ「勝者の思考法」

陸上、水泳、サッカー等の競技を例にして勝つためには準備が一番大切だとの内容でした。



○句会ライブ 俳人 夏井 いつき 氏

松山は正岡子規の出身地で俳句の盛んな土地柄です。松山在住で辛辣な批評で有名な夏井先生に俳句の手ほどきを受け、その後参加者全員で『松山への挨拶』をテーマに投句しました。

○シンポジウム

全日教育研修委員の小竹茂樹富山県本部長の司会により講師及びパネリスト紹介ののち『不動産流通活性化にむけて』のテーマのもとに、全国で増え続ける空き家を「官」「民」連携してどうやって活用するか討議されました。

コーディネーター 千葉 祐大 氏

パネリスト 大島 芳彦 氏 (建築コンサルタント)

パネリスト 斎藤 広子 氏 (工学博士)

パネリスト 吉田 太一 氏 (遺品整理会社キーパーズ代表)

参考例として島根県江津市(ごうつし)の「官」「産」「学」が連携した「江津市空き家地図情報」や、北海道後志(しりべし)の「しりべし空き家BANK」のwebサイトが紹介されました。よくできたサイトで富山でも応用できると思いますのでご覧ください。あと興味深かったのは吉田氏の発言で、遺品整理をしていると当然のことながら遺族から実家の売却の相談を受けて不動産業を始めた点であります。

○基調講演

テーマ『次世代環境共生型住宅と住環境』

メインタイトル「スマート・ハウジング」の現況と提案

講師 国土舘大学教授 南 泰裕 氏

快適に生活する新しいエコ住宅の提案として畑つきのエコアパートを例に太陽光、風、雨水などの利用や断熱性を高めるための方法について説明しました。

詳しくは、「L I X I L パッシブファーストカタログ」で検索してください。

○交流会

アトラクションとして夏井いつき先生による優秀句の発表がありました。優秀句は「子規が見た雲我也見たし秋の空」「カマキリのむくろひかりて子規の雨」でした。全日富山ニュースの川柳作家を自認する小生としては入選を目指しましたが残念ながら没になりました。そのあと伊予万歳、野球拳の披露がありなごやかなうちに終了しました。盛りだくさんで有意義な1日でした。



平成26年度 中部・北陸地区 取引・苦情処理業務指導者研修会及び、全日富山研修旅行に参加して

会員交流委員会 車 谷 伊佐一

第1日目

平成26年11月13日（木）苦情処理研修の会場である静岡市内の、ホテルアソシエ静岡へ向かって小竹本部長以下8名にて、出発しました。会場には1時間前に到着し、会場へ入りました。

初めに主催者代表として、小竹本部長の開会の挨拶がありました。いつもの県本部長小竹さんとは違い総本部代表としての挨拶には、重厚さが感じられ感激いたしました。

続いて、第1の講義です。

保証協会総本部求償委員会委員より、「求償業務について」の講演です。日頃は保証業務については漠然と理解しているつもりでしたが、求償業務とはの説明を聞き、大変な業務であることを改めて理解し、身の引きしまるおもしろいでした。

業務の流れは、1・取引事故発生 2・苦情解決業務





3・解決不能 4・弁済業務 5・求償業務・協会から流出した財産の回収等々です。

続いて、第2の講義です。

不動産適性取引推進機構調査部上席主任研究員 村川隆生様による講義です。内容は、演習問題の提示がありグループ別に分かれ(約10名)グループ討議という形で進められ、各グループ別に代表者が発表する形式でした。

演習問題をご紹介しますと、問題1は、

○他社の媒介で交渉していた、買い希望者からの媒介依頼

です。…日常的にある事案だと思われ、各グループ真剣で活発な討論が行われていました。

演習問題2は、

○従前建物で、自殺事故があったことの告知業務について。

各グループ問題1と同様真剣で活発な討論が行われていました。

(※問題1・2の回答については、県本部にお問い合わせしてください。)

研修終了後、参加者全体の懇親会が行われ、皆さん和気藹々にな刺の交換や歓談など楽しい時間を過ごさせていただきました。静岡県本部の皆さんには、準備、設営頂いたことを大変感謝いたします。

第2日目

本日から、富山県本部の研修旅行です。9名全員気分も新たにして、最初の見学地、静岡市内の久能山東照宮へ。今回の参拝は、往復ロープウェイではなく往路は、1,500段の石段を全員で挑戦しました。中でも最長老の富樫さん、次長老の六渡さん、ご両名の健脚には只々感服いたしました。62才の私でも只々大変でした。東照宮は一部改築中でしたが、やはり国宝というものはすごい、江戸時代に生きた人達はよくもまあこんな凄い建物を造ったものだと思心しながら時間のたつのも忘れて見入ってしまいました。

復路は、一般の観光客同様ロープウェイにて日本平駅経由で、景色を楽しみながら次の目的地である熱海のMOA美術館に思いをはせていました。MOA美術館に到着しその建物の大きさと斬新なデザインに圧倒されながらその中へ。陳列物の数の多さと、品の良さ(国宝級のレプリカ等)金庫室には本物があるそうです。それにしても凄いものばかりでした。

次に、今夜の宿泊地である伊豆伊東温泉に向かいました。近くにある城ヶ島公園に立ち寄りテレビなどに出てくる吊り橋等の風景を堪能しながらホテルへ向かいました。

第3日目

帰路につきながらの旅です。

御殿場市から、世界文化遺産に登録された富士山を正面に眺めながらその雄大さ、美しさ只々見とれるばかりでした。富士山の東側を半周しながら、近くで見る富士もすばらしかったですが、遠くで見る富士も大変すばらしい雄姿でした。また、少し遅い昼食でしたが山梨県の勝沼のブドウ園でのバーベキューの食事でもまた最高でした。青空の下での食事は格別でした。

帰路のバスの中で今度は、もっと沢山の友達とワイワイ・ガヤガヤやりながら、旅をしたいということを全員思ったそうです。来年の研修旅行はもっともっと大勢で行いたいものです。



第3回 法定業務研修会

研修委員長 高 寄 誉 史

平成26年11月18日（火）富山県市町村会館にて、平成26年度第3回法定業務研修会を開催致しました。当日は110名の参加者（会員関係108名、一般2名）のもと小竹本部長に開会のご挨拶をいただきました。

第一部は、当協会本部長 小竹 茂樹 様より「意外と知らない不動産のあれこれ」について

ご講義いただきました。

第二部は、税理士法人総務部 代表 太田 興作 様より「ケーススタディで学ぶ土地有効活用による節税対策」についてご講義いただきました。

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。

第4回 法定業務研修会

研修委員長 高 寄 誉 史

平成27年1月15日（木）ANAクラウンプラザホテル富山にて、平成26年度第4回法定業務研修会を開催致しました。当日は113名の参加者（会員関係113名）のもと小竹本部長に開会のご挨拶をいただきました。

第一部は、北陸不動産公正取引協議会 副会長 小竹 茂樹様より「不動産広告についての注意事項」についてご講義いただきました。冒頭にて講師自らの経験談として、目当てのお酒を言うことが出来なかったお話しをご披露いただきましたが、あらためて一般消費者に誤認されない

広告のポイントについて整理できたのではないかと思います。

第二部は、当協会顧問弁護士 山本 尚宗 様より「ディスカッション形式で学ぶ相続等諸問題」についてご講義いただきました。山本先生より演習問題を3問出題いただき、各テーブルにてディスカッションしていただきましたが、各テーブルで活発な意見交換がなされていたように感じました。

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。



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27年新年を迎え早くも1ヶ月余りを過ぎました。支部会員の皆様には、益々ご盛栄のこととお慶び申し上げます。今期は、昨年と同様支部で10名の新入会員目標を掲げて、挑戦しています。前期は、史上初めて県全体で新入会員が宅建協会を1社全日が上回りました。会員が協力すれば出来ることを実証致しました。2月6日現在8名です。残る日数も限られています。あと2名を達成するべく邁進していきます。

本年は、県本部創立50周年です。研修等、公益法人に恥じない運営を心がけて行きます。

前号の後、支部の公式行事としては、12月

9日富山第一ホテルにて第3回の役員会、その後、平成26年のお別れ食事会兼何でも語ろう会を、25名の参加者にて開催しました。主にエンドユーザー向けに発信するネットの種類、効果などが話しあわれました。かならずビジネス活動にプラスに成ることと思います。今後は多くの会員皆様の参加を期待しています。新幹線開通も約1ヶ月と成りました。アベノミクス第3弾、当面の消費税10パーセントへの駆け込み需要等ビジネスチャンスの材料には事欠きません。大いに儲けて頂き会員拡大にも協力下さるよう願っています。

新川支部だより

新川支部長 高 倉 亜洲夫

新川支部の活動を報告します。

昨年12月2日新川支部研修会と忘年会を会員12名参加のもと滑川市民交流プラザにて行われました。

講師に、野村保正富山県中古住宅流通促進協議会事務局長をお招きして、“これからの中古

住宅の流通を促進するためには”をテーマに講演をいただき、熱心に討論し意見交換をしました。

研修会の後、忘年会となり話に花を咲かせ、夜遅くまで有意義な時間を過ごしました。

仲間を増やそう !!

開業セミナー委員会 宮 崎 秀 人

昨年12月3日県本部にて開業セミナーを開催いたしました。セミナーへの出席者は4組でしたが具体的に開業をお考えの方が多く多数の質問も頂き大変に充実したセミナーになったと思います。

セミナー委員会からの出席者は私の他、田中副本部長、大坪副本部長、鳥居監事と幅広い不動産業の中でも的確に答えられる委員の出席も充実したセミナーになった要因だと思います。内容としては個別にて出席者と委員間との対話方式といたしました。各委員の長年の経験にて出席者が一番不安に思う資金面、開業時からの行動、事務所の選定などの確なアドバイスになったと思われます。ちなみに当日出席された方のなかで1組の方が現在当協会の入会手続き

に入っておられると聞いております。

現在事務局をはじめ各委員が開業検討の方々を出席に導いているところです。前記にて述べた個別にての具体的なセミナー方式も良いと思いますが、初回は全員での討議で盛り上げ、その後ピックアップし個別での説明との2段階セミナーが理想的かと私個人は思っております。

まだ出席予定者は少ない状態ですので、各会員の方々に少しでも開業を考えている方、若しくは将来的に考えている方がおられたら是非お声をかけていただき紹介いただけたら幸いと存じます。

宜しく願い申し上げます。



あたまの体操

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として買主との間で締結する売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「保全措置」とは、法第41条に規定する手付金等の保全措置をいうものとする。

- 1 Aは、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で建築工事完了前の建物を4,000万円で売却する契約を締結し300万円の手付金を受領する場合、銀行等による連帯保証、保険事業者による保証保険又は指定保管機関による保管により保全措置を講じなければならない。
- 2 Aは、宅地建物取引業者Cに販売代理の依頼をし、宅地建物取引業者でない買主Dと建築工事完了前のマンションを3,500万円で売却する契約を締結した。この場合、A又はCのいずれかが保全措置を講ずることにより、Aは、代金の額の5%を超える手付金を受領することができる。
- 3 Aは、宅地建物取引業者である買主Eとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売却する契約を締結した場合、保全措置を講じずに、当該建物の引渡前に500万円を手付金として受領することができる。
- 4 Aは、宅地建物取引業者でない買主Fと建築工事完了前のマンションを4,000万円で売却する契約を締結する際、100万円の手付金を受領し、さらに200万円の中間金を受領する場合であっても、手付金が代金の5%以内であれば保全措置を講ずる必要はない。

答えは7ページの下



不動産川柳

「エアコンの
請求書見て
寒くなる」

「松山へ
いけどもできぬ
俳句かな」 おち竜

「首都圏へ
通勤できるさ
住んじゃおう」 J R 西新湊

「部屋探し
紹介されるの
同じ部屋」

「消費税
10パーセント
大丈夫？」 節約王子

今後の主なスケジュール

5月21日（木）全日富山・保証富山総会・法定業務研修会	市町村会館	13:30 ~
7月3日（金）全日富山50周年記念講演並びに式典	ANAクラウンプラザホテル富山	15:00 ~
8月6日（木）宅建取引主任士法定講習会	ANAクラウンプラザホテル富山	9:40 ~
9月1日（火）第2回法定業務研修会	市町村会館	13:30 ~
9月4日（金）ステップアップ研修会	石川県にて開催	

編集後記



北村（南匠住宅）

雪が降ると飛行機は欠航が多く新幹線はほぼ定刻、料金だけでなく確実性でも雪国には新幹線が便利そうです。



水橋（あるなっと関）

雪も多かったり、少なかったりした冬ですが、発行される頃にはどのような気候になっているのでしょうか？
繁忙期ですが、体調に気をつけて頑張っています。



児玉（南柴田商事）

ラビーちゃんが「ゆるキャラグランプリ」にエントリーしたら何位に入りますかね。



堀井（ティーズ）

北陸新幹線開業のカウントダウンが始まっています。
この盛り上がり長く継続したいですね。



荒木（三建衛）

いよいよ北陸新幹線が開通！！
東京まで最短2時間8分！！
とりあえず、東京へ行かなければ！！！！



開田（開成商事南）

新幹線開通で県内はもちろん北陸全体のお祭リムードが高まってきましたね。これをきっかけに観光業だけに限らずあらゆる分野で消費マインドが高まって来ることを切に願います。

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24号

発行日：平成27年2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