

宅建富山

September, 2024

Vol.

97



公益社団
法
人

富山県宅地建物取引業協会

当協会のホームページ（物件情報・掲載中）



協会
ホームページ



LINE公式
アカウント

宅建富山

September. 2024 Vol. 97



Contents

-
- 1 ごあいさつ** 会長 酒井 誠
- 2 富山県における住環境の更なる向上をめざして** 富山県土木部建築住宅課 課長 大西 哲憲
- 3 監事として今思うこと** 監事 梶谷 昭
- 4 宅建協会・保証協会通常総会開催**
- 5 令和6・7年度役員紹介**
- 6 WEB法定講習のオススメ**
- 7 仲介手数料の改正、災害負担金の取り崩しについて**
- 8 支部だより（富山支部）**
- 9 支部だより（高岡支部）**
- 10 支部だより（砺波支部）**
- 11 青年部・女性部だより**
- 12 新規入会者の声**
(富山支部、アールアイ(同)、セブン不動産(株))
- 13 新規入会者の声**
(高岡支部、(有)丸石、砺波支部、(株)長田組)
- 14 宅建協会協賛テニス大会「ハトマークカップ」開催のお知らせ**
- 15 全宅管理入会のご案内**
- 16 ふれあい講演会のお知らせ**
- 17 紙上研修**
- 18 判例で学ぶ！**
- 19 契約不適合担保責任と仲介業者の責任**
- 20 会員異動状況①**
- 21 会員異動状況②**
- 22 各種研修会・セミナー・各種資格試験情報**
- 23 編集後記（会員業務支援委員会 委員長 坂東 賢章）**
-

表紙説明

福岡町つくりもんまつり
300年の歴史を持ち、五穀豊穫を感謝して行
われる地蔵祭りが起源となり、長い歴史を経て、
野菜や草花を利用した見立て細工の民衆芸術「つ
くりもん」を飾る伝統的な祭り。

令和6年度開催日
9月21日（土）・22日（日）

会長就任のご挨拶

会長

酒井 誠



このたび、公益社団法人富山県宅地建物取引業協会の会長に就任いたしました、酒井誠でございます。まずは、このような重責を担うこととなり、深い感慨を覚えています。長年にわたり協会の活動に携わってきた経験を活かし、さらに協会の発展に寄与できるよう尽力して参る所存です。

さて、不動産業界は、経済の基盤であり、多くの人々の日常生活に直結しています。私たちは、新しい時代の課題と機会に対応しながら、業界全体の発展と成長を目指していくかなければなりません。経済の成長と共に発展を遂げてきた不動産業界は、現代においては様々な課題に直面しています。少子高齢化による人口減少、都市部と地方の格差、環境問題など、多岐にわたる問題が存在します。また、デジタル技術の進展により、不動産業界も大きな変革期を迎えています。これらの課題に対し、我々は柔軟に対応し、持続可能な発展を目指す必要があります。

そのなかでも深刻な社会問題となっているのが、空き家問題です。特に地方では、住む人がいなくなった住宅が放置され、地域の景観や安全性、環境に悪影響を及ぼすケースが多く見られます。このため、空き家の有効活用が重要な課題となっています。国土交通省は空き家の流通を後押しするため、宅地建物取引業者の報酬規定の改正に踏み切り、売買を対象とする「低廉な空き家等の媒介特例」を現行、物件価格400万円以下の宅地建物を対象に、売主からのみ最大（税込）19.8万円まで報酬を受領できることとなっていましたが、これを（令和6年7月1日から）800万円以下の物件まで対象を広げ、また、報酬の上限も最大（税込）33万円に引き上げました。更に、買主からも最大33万円の報酬を受け取れるように改正されました。

この媒介手数料の改正の背景には宅建業者が役割を果たすことで空き家問題の解決に大きく貢献することが期待されているからです。私たちの役割や貢献は多岐にわたりますが、以下に具体的な期待事項をまとめます。

- ①地域の空き家を積極的に発掘し、その情報を提供することで、空き家の利活用を促進します。
 - ②空き家の状態や特徴を詳細に調査し、購入希望者や賃貸希望者に対して正確な情報を提供します。
 - ③空き家の適正な価格設定を行い、売却や賃貸の成功率を高めます。
 - ④効果的なマーケティング戦略を実施し、潜在的な購入者や借り手に空き家の魅力を伝えます。
 - ⑤空き家の売買や賃貸に際して、関連する法令を遵守し、取引の透明性と安全性を確保します。
 - ⑥空き家が法的に問題ない状態であることを確認し、買い手や借り手が安心して利用できるようにします。
- 宅建業者がこれらの役割を果たすことで、空き家問題の解決に大きく貢献することが期待されています。
- 宅建協会としても空き家の所有者や利用希望者に対する相談窓口を設置し、適切なサポートを提供します。また、空き家の売却や賃貸に関する疑問や不安に対して、解決の糸口を見つけます。

このような取り組みにより不動産業界の信頼性向上させることは、私たちの使命と考えます。通常の取引においても透明性を確保しコンプライアンスを徹底し、顧客の信頼を得るために取り組みを推進することにより、業界全体の健全な発展を支える基盤を築いていきます。

私は、（公社）富山県宅地建物取引業協会の会長として、業界の発展と持続可能な社会の実現に向けて全力を尽くしてまいります。皆様のご支援とご協力を賜りながら、共に未来を切り拓いていきましょう。不動産業界が更なる飛躍を遂げるために、共に力を合わせ、新たな価値を創造していくことを誓います。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

富山県における住環境の更なる向上をめざして

富山県土木部建築住宅課 課長

大西 哲憲



公益社団法人富山県宅地建物取引業協会の皆様には、日頃から、良好な宅地建物の供給や、適正な不動産取引の推進、そして各種の公益事業の実施を通して、県民の住生活の向上と本県建築住宅行政の推進に多大なご支援を賜り、厚くお礼申しあげます。

今年1月1日に発生した「令和6年能登半島地震」により、富山県内においても氷見市・高岡市を中心に大きな被害が発生しましたが、貴協会の皆様には、被災自治体と連携し、現地で賃貸型応急住宅の相談、情報提供や物件の斡旋などに対し、多大なご尽力、ご協力をいただき、重ねて感謝を申しあげます。

現在、県としましては、避難対応として賃貸型応急住宅等で生活している方々が、1日も早く元の生活が出来るように市町村と協力し、道路等の公共インフラの復旧はもとより、液状化対策についても、国からの支援を受けながら、着実に進めていくこととしております。

具体的には、既存の耐震化支援では、木造住宅の耐震化の促進や、能登半島地震により、一定規模以上の被害を受けた住宅の耐震改修及び建替えに対する工事への支援として、最大120万円を補助できるよう事業の拡充を行いました。

また、本震災において自ら居住していた住宅に一定の被害を受けた方々が、県内で居住する住宅を新築、購入又は補修するために、金融機関等から融資を受けた場合の借入額に係る利子について県が助成する「富山県自宅再建利子助成事業」や、液状化被害を受けた地域において、住宅の用に供されていた宅地の復旧や地盤改良、住宅基礎の傾斜修復を被災市と連携して支援する「宅地液状化等復旧支援事業」を令和6年6月補正予算において、新たに創設したところです。

皆様方におかれましては、引き続き、被災者への支援はもとより、県の施策に特別のご理解、ご支援を賜りますとともに、今後とも、不動産の公正な取引の推進と富山県の住環境向上のため、一層のご尽力を賜りますようお願いします。

結びになりますが、貴協会が酒井会長のもと、宅地建物取引業の健全な運営の確保に引き続き大きな役割を果たされることをご期待申し上げますとともに、貴協会の今後ますますのご発展と、会員の皆様のご健勝、ご多幸を心から祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。

監事として今思うこと

監事

梶谷 昭



監事として3年目を迎えていただく梶谷昭でございます。このたび酒井会長が就任され、新たな体制のもと富山県宅建協会は、会員の皆様への情報提供、消費者保護など各種施策を通じて不動産業界全体の信頼性や品質を高めるという責務を果たし、より円滑な運営を目指して本部役職員、各支部役員一丸となって様々な業務に取り組んでいます。

現在、日本の不動産業界には、いくつかの課題があるとされています。特に東京への一極集中傾向が続き、日本の高齢化の進展に伴い、地方を中心とした空き家問題が深刻化する一方で、都市部では、需要に対する住宅の供給のバランスにより住宅価格が高騰しています。東京に人口・人材・経済活動が集中し、私たちが身を置く地方からそれらが流出しており、特に女性若年層の地方離れが進んでいると近年よく耳にします。

このことは日本が抱える重要な問題の一つである少子化問題が深刻さを増す一因と考えられます。結婚し、住居を構え、子供を産み育てるという一昔前であれば当たり前と思っていたことが、現在の若年層にとっては当たり前ではなくなります。結婚するかどうか、子供を産み育てるかどうかは、従来から各人が選択するものである点は変わらないかもしれません。様々な事情を考慮して各人がただ幸せに暮らすために行った合理的な意思決定が積み重なった結果が、現在の少子化につながっているのであろうと思います。

そうであれば、若年層の合理的な意思決定が、結果として少子化の解消に向かうように、行政、経済界がやるべきこと、できることがあるように思います。特に、不動産業界は生活環境づくりに大きくかかわりますので、若年層がより生活しやすい、子育てしやすい環境を提供することを通じて、若年層の選択による影響を与え、日本の少子化問題という課題の解決の糸口を見出すこともできるかもしれません。

私ども監事も、協会の業務や財務の状況を監査し、法令および協会規則に基づいて適正に業務が行われているかを確認するという監事としての責務を果たすことを通じて、協会がその職責を果たし、ひいては会員の皆様をサポートする活動に微力ながら貢献できるのではないかと考えております。

監事2期目に入り、監事の職責を再認識し、理事会等での意見や提案を行い、協会の運営方針や戦略に対して監視的な役割を担い、今後も適切に業務にあたって参りたいと考えております。

宅建協会・保証協会通常総会を開催

去る5月27日、ホテルグランテラス富山において公益社団法人富山県宅地建物取引業協会第58回通常総会が開催されました。来賓として、富山県土木部建築住宅課の大西哲憲課長にご臨席賜り、祝辞を頂戴致しました。

また、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の坂本久会長、全国宅建政治連盟の瀬川信義会長からの祝電が披露されました。

総会では、高岡支部の畠中健一郎会員が議長に選任され、令和5年度事業報告、令和6年度事業計画及び収支予算の報告事項に続き、令和5年度財務諸表が承認可決されました。

総会後の理事会において、酒井誠氏の新会長就任が決議されるとともに令和6・7年度の協会本部役員が次ページのとおり選任されました。

また、業務研修会全課程修了者47名を代表して高岡支部の有限会社ランド・プランの高野竜成氏に終了証書が授与されました。

当日は、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会富山本部第52回総会も開催され、全ての案件が承認されました。

新会長挨拶



酒井 誠 会長

来賓の祝辞



富山県土木部建築住宅課
大西 哲憲 課長

議長



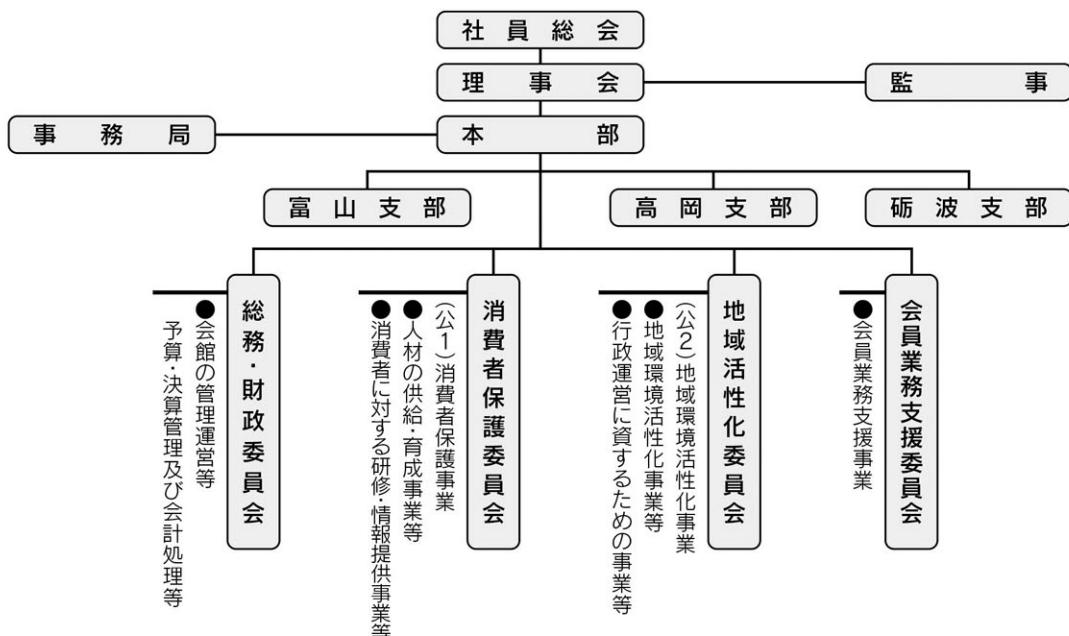
高岡支部 畠中健一郎 会員

業務研修会全課程修了証書授与



有限会社ランド・プラン
高野 竜成 氏

令和6・7年度役員紹介



1 協会本部役員

区分	氏名				
会長	酒井 誠				
副会長	布目 大	武佐 忠直			
専務理事	吉田 光弘				
常務理事	西田 仁	坂東 賢章	石坂 昭二	矢郷 修治	押川 実恵
	伊勢 達哉	上野 貴紹			
理事	澤崎 豊	木村 邦夫	谷 剛	水谷 貴子	平木留里子
	畠中健一郎	高野 裕史	坪田 伊歩	久保田晃克	神能 公典
監事	中村 孝志	飴谷 彰人	中谷 元秋	吉田 康弘	
外部監査	梶 谷 昭				

2 宅建協会の委員会

委員会名	委員長	副委員長	委員			
総務・財政委員会	伊勢 達哉	石坂 昭二	押川 実恵	高野 裕史	久保田晃克	—
消費者保護委員会	矢郷 修治	坪田 伊歩	木村 邦夫	水谷 貴子	畠中健一郎	神能 公典
地域活性化委員会	久保田晃克	西田 仁	平木留里子	谷 剛	坪田 伊歩	上野 貴紹
会員業務支援委員会	坂東 賢章	畠中健一郎	澤崎 豊	高野 裕史	神能 公典	—

3 保証協会の委員会

委員会名	委員長	副委員長	委員		
総務財務所管委員会	押川 実恵	伊勢 達哉	石坂 昭二	高野 裕史	久保田晃克
苦情解決・研修業務所管委員会	西田 仁	上野 貴紹	木村 邦夫	坪田 伊歩	神能 公典

Web法定講習のオススメ

富山県宅建協会では今年度より宅建士のWEB法定講習会を導入しております。宅建士のWeb法定講習会のメリットについては以下の点が挙げられます。

1 時間と場所の制約がない

Web法定講習会はオンライン上で行われるため、自宅やオフィスなど、自分の好きな場所で受講することができます。また、スケジュールも自分の都合に合わせて調整できるため、忙しいスケジュールの方でも無理なく受講することができます。

2 学習のフレキシビリティ

Web法定講習会では、動画やオンライン教材、従来のテキストを通じて学習することができます。受講者は自分のペースで進めることができるため、理解が難しい部分を何度も繰り返し学習することができます。

3 コストの削減

交通費や宿泊費などの出費も不要です。これにより、費用面でのメリットがあります。

4 最新の情報とテクノロジーの活用

Web法定講習会はオンライン上で行われるため、最新の情報やテクノロジーを活用した学習体験が可能です。

1. Web 法定講習会受講形態と取引士証交付申請のお手続きについて

ご自宅等で講習動画をすべてご視聴いただき、効果測定(確認テスト)で7割以上の正答があった場合、受講修了となります。受講修了後、必ず受講期間内に交付申請の手続きを完了し、「新宅地建物取引士証引換票」のプリントアウトをお願いいたします。受講期間を過ぎますと、マイページにログインできなくなりますのでご注意ください。なお、新宅地建物取引士証の交付期間は、「新宅地建物取引士証引換票」に記載がございますので、必ずご確認ください。

なお、効果測定(確認テスト)で7割以上正答する必要がありますが、確認テストは**何度でも挑戦可能**です。心置きなくお申込みください。

2024年度Web法定講習スケジュール

回	開催日	受付期間	宅建士証の有効期日
第2回	2024/10/11～11/7	9/24～9/27	2024/12/10～2025/4/10
第3回	2025/2/7～3/6	1/20～1/24	2025/4/8～2025/8/6

仲介手数料の改正、災害負担金の取り崩しについて

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

国土交通省

令和6年6月公布、7月1日施行予定

報酬規制の現状と課題

- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定（法第46条に基づく大臣告示）
⇒ 空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、報酬の上限について見直し

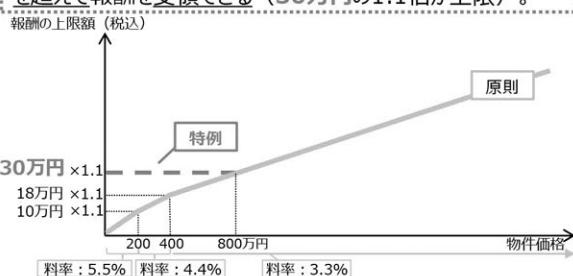
売買取引に係る報酬額

【原則】

依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内

【低廉な空き家の特例】

低廉な空き家等（物件価格が800万円以下の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）。



賃貸借取引に係る報酬額

【原則】

依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空き家の特例】

長期の空き家等（現に長期間使用されておらず、又は将来にわたり使用的見込みがない宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1ヶ月分の2.2倍が上限）。



報酬を受ける際の留意点

媒介契約の締結に際しあらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

災害時における被災者への住宅斡旋

令和4年3月に富山県と「災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する協定」を締結し、富山県内に災害が発生した場合、被災者に応急的に提供可能な民間賃貸住宅の情報を提供するとともに、媒介手数料の負担を行うための準備資産を毎年積立てている。

令和5年7月の豪雨災害、令和6年1月の能登半島地震による被災者向け賃貸型応急住宅の媒介手数料を会員からの請求に基づき資産を取り崩して支払った。（令和6年8月5日時点で109件、6,147,165円）

準備資産の名称	目的及び使途	資産の状況
災害対策積立資産	民間賃貸住宅の情報提供及び媒介手数料の負担を行うための積立金であり、災害発生時、県及び市町村から協力を要請された時に充当する。	毎年50万円を積立 外部団体からの義援金290万円を積立 令和6年3月末の残高 7,034,019円

富山支部だより



富山支部長 布目 大

富山支部長を務めます布目 大(ぬのめ たかし)です。どうぞよろしくお願ひいたします。

経済では為替の乱高下や株価も最高値からの大幅下落など不透明な日々が続いているこの頃です。

富山支部では新しい運営委員が加わり富山地区から新川地区まで支援できるように整えました。

今後とも富山支部会員の為にも新しい試みを続けていきたいと思います。

令和6年度富山支部委員会構成図

支部長	副支部長			
布目 大	西田 仁	坂東 賢章	石坂 昭二	押川 実恵

担当副支部長		委員長	副委員長	委 員					
押川 実恵	総務・財政委員会	谷 剛	澤井 辰男	木村 邦夫	澤崎 豊	三由 昌成	監物 真理	木本 仲大	
石坂 昭二	消費者保護委員会(公1) (ハトマーク、無料相談)	松永 泰一	酒井 教宏	吉田 光弘	平木留里子	坂井 基浩	大坪 弘幸	大江功一郎	堀川 貴央
坂東 賢章	地域活性化委員会(公2) (不動産の日、講師者)	瀬戸 晓生	小泉 烈	矢郷 修治	水谷 貴子	寺島 雅峰	小峰 正文	村上 宏康	帯刀 亮治
西田 仁	会員業務支援委員会 (入会審査、親睦)	平井 康英	沢井 淳一 福田 信秀	山田 茂文	越場 達也	東 丈晴	三森 祐人	柿森 剑章	矢郷三四郎

相談役	前田 隆夫	鋪田 博紀
-----	-------	-------

支部運営委員 新役員紹介



(株)サンビック
大江功一郎



(株)大城不動産
小峰 正文



REUSE不動産
柿森 剑章



(株)ワプラス
村上 宏康



第一ホームビルド(株)
矢郷三四郎



(株)オリバー
三森 祐人



大信建設興業(株)
木本 仲大



あおばエステート(株)
堀川 貴央



(株)富山システムプラン
帯刀 亮治

今年度より、支部運営委員となりました。あおばエステートの堀川と申します。初めてで不慣れなこともありますですが、富山支部の向上発展に寄与できるよう努めます。 (あおばエステート 堀川 貴央)

こんにちは！青年部卒業以来、約10年ぶりに、会員業務支援委員会のメンバー入りをさせていただき誠にありがとうございます。委員会活動、協会業務を通じまして、一般消費者様の大切なご資産のお手伝いができましたら光栄に思います。微力ながら、平井委員長をはじめ、皆さんと一緒に頑張ります！どうぞよろしくお願いいたします。

(株)オリバー三森 祐人)

今年度より会員業務支援委員を務めさせていただくことになりました。
会員のみなさまの業務支援になりますよう尽力いたします。

どうぞよろしくお願ひいたします。

(REUSE不動産 柿森 剑章)

2年間宜しくお願ひ致します。

高岡支部だより

高岡支部長 武佐 忠直

高岡支部（会員数約200名）は高岡市・射水市・氷見市を活動エリアとし、公益事業と会員交流を中心に行っております。「まちづくり講演会」や「空き家セミナー」を開催し、さらに会員交流の「ゴルフコンペ大会」や「日帰り研修会」「新春のつどい」でお酒を酌み交わすことができ大変嬉しく思っております。今後も、地域のために会員一丸となりさらなる発展に邁進してまいります。



能登半島地震による特別相談会



氷見市役所にて

伏木コミュニティセンターにて

会員交流



R5.10.5 親睦ゴルフコンペ大会
太閤山カントリークラブ



R5.10.10 日帰り交流旅行
飛騨高山



R6.2.20 新春のつどい
ホテルニューオータニ高岡

砺波支部だより

砺波支部長 上野 貴紹

砺波支部（会員数約70社）は、小矢部市、南砺市、砺波市を活動エリアとし、昨今喫緊の課題である、空き家問題に、各市担当課との情報交換（業務研修会等）を実施する等更なる地域課題に取り組んで参ります。本年度は3市エリア内で計17回（内各市との共催セミナー3回）の空き家相談会を行います。本年も会員相互の親睦をはかり、活発な支部運営に会員一丸となり取組みます。



「空き家対策セミナー個別相談会」

令和5年10月14日(土)開催
南砺市地域包括ケアセンター
「空き家の管理、
処分について」
講師 司法書士 山下 秀樹 氏



「地域活性化セミナー」

令和5年11月25日(土)開催
砺波市文化会館
「空き家を再生し、まちを創る」
講師 株式会社ナゴノダナバンク
代表取締役 市原 正人 氏



【行政との連携】



R6.1.10 新年懇親会
料亭 砧中



R6.4.23 支部活動年次報告会
TONAMI 翔凜館



R6.4.23 懇談会
TONAMI 翔凜館

青年部・女性部だより

青年部だより

宅建協会青年部は45歳までの会員にて構成される団体です。毎月一度開催される研修会・スポーツ大会・ボランティア活動等を行うことにより、会員の資質向上、親睦を図ります。青年部の歴史は40年以上にのぼり、県協会の役員も多数輩出しております。今年度より富山支部からの枠を広げ、県下全域の会員を対象に入会できるようになりました。ご興味のある方はお知らせいただければと思います。



女性部だより

女性部会は、現在41名で研修会や情報交換会などを行っています。会員同士が交流し、相互に高めあう場として、仕事のことはもちろんのこと、その他のことも、女性同士が気軽に話をしたり、相談したり出来る楽しい会となっています。女性の経営者さん・従業者さんなどの参加を歓迎していますので、不動産業界の仲間を増やしたい方、ぜひ一緒に活動しませんか。



新規入会者の声

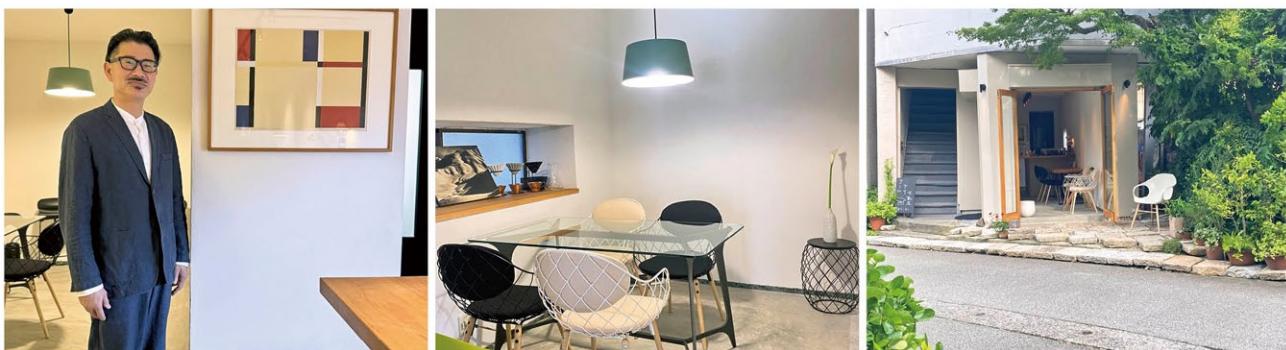
アールアイ合同会社

代表取締役 堀 伸行

富山の街なかに、不動産とカフェを融合した新しいビジネスモデルを展開しました。32年間、大手ハウスメーカーでキャリアを積んだ後、地元に根ざしたサービスを提供したいという思いから、2023年10月、アールアイ不動産を設立しました。

特徴は、不動産窓口とカフェ「Cafe ri-ri」を同一ビル内に配置した独自のアプローチでビルの1階を改装し、温かみのある雰囲気の中で、住まいや不動産に関する相談ができることが最大の魅力です。専門知識と長年の経験を活かし、お客様に寄り添ったアドバイスを提供いたします。

お住まいのことはもちろん、地域の情報交換の場としてもご活用ください。



セブン不動産 株式会社

代表取締役 魚谷 直美

当店は、富山駅北側 奥田地区、ライトレール沿いにお店を構えています。

昨年11月に 建築会社(株)結を分社化し、セブン不動産(株)として新たにスタートしました。

今後は 不動産の仲介・再販・買取に特化していく所存です。

世の中が多様性社会を重視しているなか スタッフ一丸となり、お客様の豊かな人生の一助になりますよう出会ったお客様、取引先会社様とのご縁を大切に 地域社会に貢献していけましたら幸いです。

地域に愛される存在として皆様に頼りにされ、惹きつけられるお店を目指しています。

今後とも、ご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



有限会社 丸石

代表取締役 石浦 謙成

このたび富山県宅地建物取引業協会に加入させていただきました有限会社丸石と申します。

前職ではスーパーマーケットに勤務し出店開発業務と不動産業務を担当しておりました。その際に大変多くの方々と関わらせていただき、不動産業務は一人でできるものではなく本当に多くのいろんな方々の協力ができるものだと知りました。

そのご縁を大切にして、関わる全ての方々のため、そして地域の方々のためになるお店の出店開発に不動産業務を通じて貢献していくよう全力を尽くしてまいります。

皆様のご指導、ご鞭撻を賜りますよう何卒よろしくお願ひ申し上げます。



株式会社 長田組

代表取締役 長田 一政

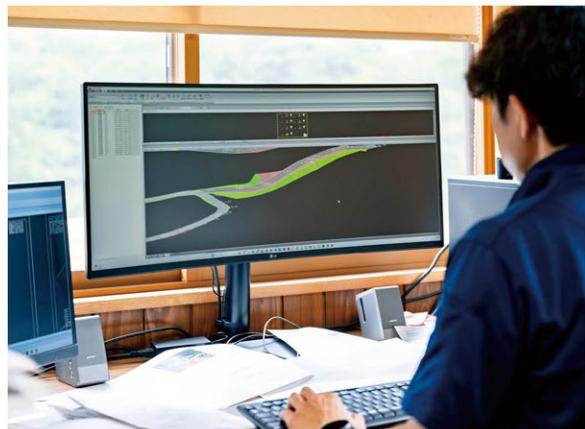
この度、建設業・建築設計・木材製材業等に加えて不動産業をスタートさせました。

世界遺産の地・五箇山で住民のため、地域のため、豊かな暮らしを支えられるよう全力を尽くして参ります。高齢化や空き家対策など地域の課題も多いですが一つひとつ真摯に向きあつていきます。

諸先輩方に暖かく迎え入れていただき感謝申し上げます。

至らないところあるかとは思いますが日々精進していきますのでご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願ひいたします。

NAGATA
株式会社長田組





富山県宅建協会

2024

ハトマークカップ

2024年 10/14 月・祝

会場 岩瀬スポーツ公園テニスコート
受付 8:30～8:45

参加者募集!!
小学1～6年生

期 日：2024年10月14日(月・祝) (予備日10月19日(土))

会 場：岩瀬スポーツ公園テニスコート

受付時間：AM8:30～8:45までに済ませてください。

参 加 料：1名 2,000円

種 目：男女各シングルス

試合方法：オレンジボール 4ゲーム先取マッチ(ノーアドバンテージ方式)
グリーンボール 4ゲーム先取マッチ(ノーアドバンテージ方式)

使 用 球：オレンジボール、グリーンボール

参加資格：オレンジボール…小学1～6年生

*イエローボールの大会の出場経験者は不可。

グリーンボール…小学1～6年生

申込方法：右記のQRコードより、お申込みください。

*申込後、自動返信のメールが届きますので、ご確認ください。

届いていない場合は申込が完了しておりませんので、ご注意ください。

*お問い合わせについては、下記アドレスから記載願います。

お問い合わせ:jentry@toyama-tennis.jp



富山県テニス協会 URL

申込期間：2024年8月29日(木)～9月18日(水) PM5:00必着

そ の 他：小雨決行としますが、天候・参加者数・進行状況等で試合方法・日程等を変更する場合があります。

*競技中の傷害等の応急処置は主催者側でも行いますが、その後の責任は負いません。



テニスレッスン同時開催

会場：岩瀬スポーツ公園スポーツドーム

対象：レッドボール /5歳～小学3年生(20名)

受付：9時30分～9時45分(岩瀬スポーツ公園管理棟)

オレンジボール/小学4年～6年生(10名)

時間：10時～11時20分



主催：富山県テニス協会

協賛：公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会富山本部

「住まう」に、
寄りそう。



業界最大の組織力!!

賃貸管理業への関心の高まりで期待度アップ!

『全宅管理』 入会のご案内

全宅管理が選ばれる3つの理由

- 理由その1 お手頃な費用だから継続して加入できる 月額2,000円(年払)で下記の多様なサービスが利用可能。
- 理由その2 豊富な研修(インターネットセミナー)※750種類以上
賃貸不動産を扱う上で必要となる、「原状回復」「修繕」「敷金」「連帯保証」「相続」「定期借家契約」「賃貸住宅管理条例」「人の死の告知に関するガイドライン」「インボイス」等、実務に役立つ内容をご用意。
- 理由その3 多種多様なお悩みを解決するツール ※下記参照

全宅管理HP▶



お悩み

- ▶法律に則した契約書を作成するのが大変



全宅管理の入会メリット紹介▶

- ▶賃貸管理に関するトラブルを弁護士に相談したいが、お金も手間もかかるので大変

- ▶管理業に関する最新情報を更新するのが大変

- ▶業務効率化を進めて、残業・負担を減らしたい
▶夜間・休日の入居者からの問合せを減らしたい
▶オーナーに提案できる商材が欲しい
▶管理戸数を拡大したい/空室率を下げたい

- ▶FC店で行っているようなお客様の来店促進策を行いたいが、個社で行うのが難しい

提供サービス・解決できること

- ▶250種類以上の最新の法律に準拠した賃貸管理関係書式の提供
⇒一から契約書等を作成する手間が省ける
⇒弁護士監修の書式の為、安心して利用可能
⇒「賃貸住宅管理条例」で義務付けられている書式も一式提供

- ▶賃貸管理に精通した弁護士による無料電話法律相談を実施

- ▶年4回発行の会報誌や月2回配信のメルマガ、その他、ホームページ等で賃貸管理に関する最新情報を提供
⇒全宅管理からの情報を受け取るだけで、情報を更新できる

- ▶全宅管理が厳選した提携企業商品(有償)を利用することで、
御社の様々な課題を解決



提携企業商品のご紹介▶

- ▶全宅管理では、個社では難しい来店促進キャンペーンを組織として実施(R5年度実績:TverでのCM放映200万回再生・来店者へのクオカードプレゼントキャンペーン等)

入会特典

全5種プレゼント中!

2025年3月31日入会受付分まで

特典1 「賃貸不動産管理業務マニュアル」



特典2 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)



特典3 「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)



※その他「賃貸管理業 実務ハンドブック」(PDF)・「賃貸管理のアドバイスとクレーム対応」(PDF)等、実務に役立つマニュアルを会員専用ホームページにて公開

賃貸管理業を強力にサポート!

宅建協会新入会員応援プロジェクト!

2024年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると
入会金が無料となります。

宅建協会現会員全宅管理サポーター制度!

2024年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると**入会金が無料**となります。

ご入会の手続き

入会ご希望の方は(一社)全国賃貸不動産管理業協会富山県支部
(TEL:076-425-5514)までご連絡ください。
入会申込書を送付いたします。



ハトマークグループ

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:<https://chinkan.jp/> e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索



公益社団法人
富山県宅地建物取引業協会

第13回 不動産の日 ふれあい講演会

講師

フリーナウンサー

藤井 貴彦 氏

ふじい・たかひこ

1971年12月3日生まれ、東京都出身。慶應義塾大学環境情報学部卒業。1994年日本テレビ入社。スポーツ中継やバラエティ番組など幅広いジャンルの番組で活躍。

2010年3月から2024年3月まで「news every」のメインキャスターを務めた。2024年4月よりフリーナウンサーとなり、日本テレビ「news zero」メインキャスターのほか幅広く活動中。

「不動産好き、間取り好き、物件好き」を公言し、2022年に宅建試験を受験、一発合格した。【資格】SAKE DIPLOMA、ワインエキスパート、宅地建物取引士、特技：オールジャンル実況、コミュニケーションアドバイス

テーマ
アナウンサー生活で出会った
ちょっとといい話



令和6年
9/29 日 開演 13:30
(開場 12:30)

入場
無料
先着
800
名様

会場：富山国際会議場3Fメインホール
(〒930-0084富山市大手町1番2号)

事前のお申し込みが必要です

ハガキ 往復ハガキでのお申し込み

往復ハガキに

返信ハガキをもって整理券に代えさせて
いただきます。当日忘れずにお持ちください。

- ①氏名(2名様まで) ②ふりがな ③郵便番号
④住所 ⑤電話番号 をご記入の上、

下記までお申し込みください。

9/20(金)必着

WEB 応募フォームからのお申し込み

こちらの
二次元コードへアクセスの上、
応募フォームに必要事項を
入力してご応募ください。



<https://e-ve.event-form.jp/event/83071/rolMg40nSJ>



主催

公益社団法人富山県宅地建物取引業協会

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会富山本部

後援

国土交通省、富山市、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

北日本新聞社、北日本放送

お問い合わせ先

公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会 076-425-5514

〒930-0033 富山市元町2丁目3番11号(富山県不動産会館内) <https://toyama-takken.com/>

判例で学ぶ! 契約不適合担保責任と仲介業者の責任

講師：涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一



プロフィール

【略歴】 1964年9月生まれ
1988年3月 東京大学卒業
1994年4月 弁護士登録（第2東京弁護士会）

【現在の公職】 国土交通省社会資本整備審議会産業分科会不動産部会臨時委員、国土交通省中央建設工事紛争審査会特別委員、厚生労働省戦没者の遺骨収集に関する有識者会議構成員他
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事

1 物理的瑕疵・契約不適合

(1) 土地の契約不適合

【東京地判平成13年6月27日】(判時1779-44)

業者が売主である造成地上の新築建物と土地の売買の後、建物が傾斜し、基礎・土間床・外壁の亀裂、ドア開閉不能等が判明した。買主は、軟弱地盤で地盤沈下が発生したことが原因であるとして、売主の瑕疵担保責任を追及するとともに、仲介業者の責任を追及した事例。

【裁判所の判断骨子】

■瑕疵について

- ◆ 本件土地においては、現に地盤沈下が発生し、本件建物には多数の不具合が発生しているが、本件建物に不具合が発生したのは、本件土地が軟弱地盤であり、そのため地盤沈下が発生したことが原因である。
- ◆ 軟弱地盤であることは本件土地の瑕疵である。

■仲介業者の責任について

- ◆ 不動産の仲介業務を委託された者は、委託の本旨に従って善良な管理者の注意義務をもって誠実に仲介事務を処理すべきであり、信義則上、不動産売買契約における買主に対しては、買主が当該物件を購入するかどうかの意思決定を行うに際して重要な意義を有する情報について説明告知する義務を負っており（宅地建物取引業法35条、47条参照）、これに違反して買主に損害を与えた場合には、説明告知義務違反としてこれを賠償する責任があるとするのが相当である。

- ◆ 不動産仲介業者は、消費者の立場にある買主が物件購入の意思決定をするに当たって過不足のない情報を提供すべきであるから、説明告知する義務を負う事項は宅地建物取引業法 35 条に規定されている事項には限らない。
 - ◆ 本件の仲介業者の担当者は、交付された地盤調査報告書を見て、本件各売買契約を仲介する前に、本件各土地が軟弱地盤であることを認識していた。
 - ◆ 本件各土地が軟弱地盤であるかどうかは当該土地を購入するかどうかの意思決定において大きな要素となる。
 - ◆ 仲介業者は、本件各土地が軟弱地盤であるとの事実が、買主が当該物件を購入するかどうかの意思決定に際して決定的に重要な要素となるのであるから、この点について原告方に十分に説明告知する義務を負っていたというべきところ、これを怠り、本件において、本件各土地が軟弱地盤であるという事実を説明しなかった。
- 説明告知義務違反による損害賠償責任あり。

【改正民法での考え方】

- ◆ 本件では、契約不適合か否かは、新築建物の造成地につき、軟弱地盤で地盤沈下を起こす品質の土地を引き渡すことが、契約の内容になっていたのかを検討する。
- ◆ 契約書には明記されていない。しかし、本件土地は新築住宅の造成地であり、取引観念を踏まえれば、地盤沈下を起こさないような性質・性能を備えた土地であることが契約の内容となっていたと解される。したがって、本件土地は契約不適合であるといえる。
- ◆ 仲介業者の責任については、民法改正の影響はない。物理的瑕疵については、仲介業者は高度な注意義務ではなく、一般的な注意義務を負う。

(2) 現状有姿売買

【東京地判平成 28 年 1 月 27 日】(判例秘書 L07130125)

土地建物（建物は、賃貸用収益物件）の売買契約につき、本件建物等に腐食等の不具合があることが判明して紛争となった。本件売買契約では、瑕疵担保責任は引渡しから 3 カ月に限り売主が負担すること、引渡時の現況有姿のまま引き渡すこと、買主は経年変化による劣化があり費用がかかることを容認することが定められていたため、本件腐食等の不具合について売主が瑕疵担保責任を負担するかが問題となった。

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 一般に現状有姿売買とは、契約後引渡しまでに目的物の状況に変動があったとしても、売主は引渡し時の状況のまま引き渡す債務を負担しているにすぎないという売買であると解される。
- ◆ 本件契約では第 6 条 2 項があるので、本件現状有姿条項があるからといって、売主の瑕疵担保責任が免責されるということはできない。
- ◆ 売主は本件現状有姿条項により本件建物を現状有姿の状態で引き渡せばよいとされる結果、本件建物について隠れた瑕疵が存在する場合、そのまま引き渡せばよいが、経年劣化によらない隠れた瑕疵が存在することが明らかとなった場合は担保責任を負う趣旨と解するのが相当である。
- ◆ 売主は、本件建物の引渡しから 3 カ月の間については、経年劣化によらない隠れた瑕疵については担保責任を負担する。

【改正民法での考え方】

- ◆ 現状有姿売買とは、契約後引渡しまでに目的物の状況に変動があったとしても、売主は引渡し時の状況のまま引き渡す債務を負担しているにすぎないという売買であるということは、改正後も変わらない。現状有姿売買であることだけでは、契約不適合責任を免責することにはならない。
- ◆ 契約不適合であるかを判断するには、本件契約においてどのような品質の建物を引き渡すことが合意されていたかを検討する必要がある。
- ◆ 本件契約では、売主と買主との間で、売買契約書に明示的に本件建物には経年劣化があることについて明記してあるので、売買契約の内容として、本件建物は経年劣化がある品質のものを引き渡すことが合意されているといえる。
- ◆ 経年劣化以上の劣化事象が存在する品質の建物でよいということは明記されていない。したがって、取引観念・社会通念を斟酌して検討する。
- ◆ 本件建物は収益物件であり、取引観念・社会通念を踏まえれば、修繕費用を要するような経年劣化事象以上の劣化事象のない性質・性能の建物を引き渡すことが契約の内容となっていたと解される。
- ◆ したがって、本件劣化事象は、契約不適合に該当する。

2 地中埋設物・土壤汚染

【最判平成 22 年 6 月 1 日】(判時 2883 - 77)

売買契約締結当時には法令による規制の対象となていなかったものの、その後法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて売買契約の目的物である土地の土壤に含まれていたことが、瑕疵に該当するかが問題となった。

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 目的物の性質・性能は、当事者間で予定するものである。
- ◆ 当事者で、本件土地の属性として土壤にフッ素が存在しないことや、有害性が認識されていたかに否かにかかわらず、人の健康に係る被害を生ずるおそれのある一切の物質が含まれていないことが予定されていた場合には、目的物の品質・性能に当該属性が予定されていたことになるが、本件では、そのような予定がされていたとは認められない。
- ◆ 当事者間でどのような品質・性能が予定されていたかは、売買契約締結当時の取引観念をしんしゃくして判断すべきである。
- ◆ 本件では、本件売買契約締結当時の取引観念上、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されていなかったフッ素について、本件売買契約の当事者間において、それが人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壤に含まれていないことが予定されていたものとみることはできない。
- ◆ フッ素の存在は瑕疵にはあたらない。

【改正民法での考え方】

- ◆ 本件では、ふっ素やふっ素化合物が含まれていない品質の土地を引き渡すことが、契約の内容になっていたかが問題となる。
 - ◆ 契約書には明示的には記載されていない。
 - ◆ 本件売買契約締結当時の取引観念上、ふっ素やふっ素化合物については、土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されていなかった。
 - ◆ したがって、本件売買契約の当事者間において、ふっ素やふっ素化合物が人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壤に含まれていないことが予定されていたものとみることはできない。
- 契約締結当時の減価要因とならない事情は、契約不適合ではないということ。

3 心理的瑕疵（自殺の例）

【東京地判平成7年5月31日】（判時1556－7）

永住目的で土地建物を購入したが、健康上の理由で居住できなくなったので売却しようとしたところ、当該建物に附属している物置で、6年11カ月前に当事の所有者が農薬によって自殺をしていたことが明らかになった。当該事実を告げると売却ができなくなったので、売主との間で紛争となった。

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであり、目的物が通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥がある場合も含むものと解されるところ、本件土地上に存在し、本件建物に付属する物置内で自殺行為がなされたことは、売買の目的物たる土地及び建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥といえる。
- ◆ 本件土地及び建物は、山間農村地の一戸建であり、その建物に付属する物置内で自殺行為がなされ、その結果死亡した場合、そのようなわくつきの建物を、そのような歴史的背景を有しない建物と同様に買い受けるということは、通常人には考えられないことであり、原告も、そのようなわくつきのものであることを知っていれば絶対に購入しなかったものと認めることができる。
- ◆ なお、本件売買契約は、自殺後約6年11月経過後になされたものであるが、自殺という重大な歴史的背景、本件土地、建物の所在場所が山間農村地であることに照らすと、問題とすべきほど長期ではない。
- ◆ 以上の事実を総合すれば、本件売買契約には契約の目的を達成できない隠れた瑕疵がある。

【改正民法での考え方】

- ◆ 本件では、建物に付属する物置内で自殺行為がなされ、その結果死亡したという嫌悪すべき心理的欠陥が存在する品質の土地を引き渡すことが契約の内容となっていたかが問題となる。
- ◆ 契約書には明記されていない。
- ◆ 社会通念上は、永住目的での土地建物の売買である本件では、建物に付属する物置内で自殺行為がなされ、その結果死亡したという嫌悪すべき心理的欠陥が存在しない品質の土地建物を引き渡すことが契約の内容であったと解される。
- ◆ 本件では、そのような心理的欠陥が存在するので、契約不適合となる。

会員異動状況

～2024・7・31
(順不同)

新入会員の紹介

《富山支部》

- (株)ヒノキヤグループ パパまるハウスカンパニー富山営業所(羽深 健一)
富山市中川原新町71 ☎076-425-3880
- 称名土木(株)(野澤竜太郎)
中新川郡立山町辻17 ☎076-461-5755
- アルアイ(同)(堀 伸行)
富山市本町1-1 ☎076-441-4581
- ホームコンサル(株)(前田 直毅)
富山市秋吉101-9 ☎076-491-7305
- セブン不動産(株)(魚谷 直美)
富山市永楽町27-16 池森ビル1階 ☎076-464-6351
- 野寺地所(株)(野寺 信光)
富山市西宮33-2 ☎076-437-8035
- (株)フロムワン(村井 良宏)
富山市堀端町2-10 フロムワンビル4F ☎076-407-2777
- (株)オフィスケイ(川岸 広幸)
富山市鶴ヶ丘町102-1 ☎076-407-5200
- 積水ハウス不動産中部(株) 北陸営業所 富山店(湊 良治)
富山市上本町3-16 上本町ビル1階 ☎076-413-5567
- エマックス不動産(株)(高柳 佳隆)
富山市畠中62 ☎076-432-6637
- (株)スマイルリーフ(山本 悅朗)
富山市黒崎295-3 ☎076-482-2232
- (株)ダイワ建創(久郷 賢志)
富山市古沢545 ☎076-427-1133
- 不動産の未来図(堀合 秀裕)
滑川市北野536-1 ☎076-471-7381
- (株)NEXT STAGE(金谷 宏美)
富山市五福4548 ☎076-441-1118
- ワイケイホーム(株) 富山支店(今井 翔)
富山市公文名1-1 ☎076-471-0502

《高岡支部》

- (同)connecting the dots. (金子 亮)
氷見市朝日本町13-7 ☎0766-72-0082
- シャーメゾンショッピング(株)広和不動産部(二口 奈央)
高岡市昭和町3-3-20 ☎0766-54-6511
- (有)丸石(石浦 謙成)
高岡市問屋町23 ☎0766-30-4400
- (有)B M E R (長田 和博)
高岡市福岡町一步二歩717-1 ☎0766-73-2434

《砺波支部》

- 鷹栖建工(株) 本社(齊藤 誠)
砺波市一番町2-22 ☎0763-33-2612
- (株)竹田木材(竹田 敏信)
砺波市太田470 ☎0763-32-1294
- (株)長田組(長田 一政)
南砺市大島104 ☎0763-66-2416

商号変更

《富山支部》

- (新)ミサワホーム北越(株) 富山店

- (旧)ミサワホーム北越(株) 富山支店
- (新)(株)エイキ (旧)(有)エイキ
- (新)堀田総合建築研究所 (旧)堀田建築総合研究所
- (新)ハイエスト事業グループ(株)富山店 → ハイエスト事業グループ(株)富山
(旧)(株)ハイエストホーム富山店

《高岡支部》

- (新)(株)片山不動産 (旧)アットホーム(株)
- (新)(株)とやまサンホーム高岡店
(旧)(株)とやまサンホーム高岡営業店

代表者変更

《富山支部》

- | | | |
|--------------|----------|----------|
| ●(有)小澤建築 | (新)小澤 高夫 | (旧)小澤 哲夫 |
| ●(有)正栄不動産 | (新)山田 茂文 | (旧)谷口 正明 |
| ●(有)立山不動産 | (新)吉田信一郎 | (旧)吉田 譲 |
| ●北日本地所(株) | (新)森本 潤 | (旧)森本 幸子 |
| ●第一建設(株) | (新)保野 隆 | (旧)吉田 政裕 |
| ●(有)ダイワ建設 | (新)嶋 紀代 | (旧)久郷 賢志 |
| ●石原建築 | (新)石原 育 | (旧)石田 保弘 |
| ●平野工務店(株) | (新)木野本 晃 | (旧)平野 明 |
| ●(株)光岡自動車 | (新)大野 貢 | (旧)光岡 章夫 |
| ●(株)オオツジ | (新)大辻 慶二 | (旧)大辻 進 |
| ●(株)立山興産 | (新)末廣 美穂 | (旧)黒川 浩正 |
| ●(株)スカイインテック | (新)岸 善之 | (旧)高瀬 幸忠 |
| ●北電産業(株) | (新)長 高英 | (旧)高林 幸裕 |
| ●(株)クレセント | (新)原 美和子 | (旧)村川 孝晶 |
| ●ホッコー商事(株) | (新)津川 清範 | (旧)山崎 勇志 |

《高岡支部》

- | | | |
|--------------|----------|----------|
| ●(株)サンテン開発 | (新)山本 政則 | (旧)山本 務 |
| ●(有)松原建工 | (新)松原 恭二 | (旧)松原 一 |
| ●リモデルイシトモ(株) | (新)石灰弘友貴 | (旧)石灰 一友 |
| ●石友不動産(株) | (新)石灰弘友貴 | (旧)石灰 晃 |
| ●テルスホーム(有) | (新)池田 由香 | (旧)池田 久雄 |
| ●(有)マイホーム富山 | (新)岡畠 勝幸 | (旧)岡畠 勇夫 |
| ●(株)夢建人 | (新)櫻打 義勝 | (旧)櫻内千代美 |

支店長変更

《富山支部》

- (株)ミタホーム 五福営業所
(新)熊田 淑見 (旧)吉田妃澄美
- (株)飯田産業 富山営業所 (新)西野 潤一 (旧)道添研太郎
- (株)ディライト ピタットハウス富山根塚店
(新)河村 桀嵩 → 藤塚 隆美 (旧)穴田祐佳里
- ミサワホーム北越(株) 富山店
(新)倉重 保久 (旧)山崎 淳
- 朝日不動産(株) アバマンショッピング山室店
(新)高木 政宗 → 圓木 靖治 → 吉村 知晃 → 林 良樹
(旧)板屋 裕真
- 朝日不動産(株) アバマンショッピング富山東店
(新)林 良樹 → 吉村 知晃 (旧)宮脇 智基
- ウッドライフホーム(株) 富山店
(新)正寺 厚 (旧)水尾 順

- 朝日不動産(株) アバマンショップ富山婦中店
(新)野手 桢希 (旧)長澤 一希
- 朝日不動産(株) お部屋ハッケン物語 富山堀川本郷店
(新)板屋 裕真 (旧)植木 大地
- (株)アーバンホーム 富山店
(新)竹田 里穂 (旧)木下 和恵

《高岡支部》

- (株)とやまサンホーム高岡店
(新)白石 直久 (旧)簗 泰宏
- 朝日不動産(株) アバマンショップ射水小杉店
(新)羽馬 朋世 (旧)雨野 冴美
- ワイケイホーム(株) 高岡支店
(新)畠中 晃平 (旧)坂田 達也
- ワイケイホーム(株) 射水支店
(新)矢合 正樹 (旧)畠中 晃平

《砺波支部》

- 朝日不動産(株) アバマンショップとなみ店
(新)羽馬 朋世→雨野 冴美 (旧)高木 政宗
- 米原商事(株) 高岡営業所 (新)炭谷 洋平 (旧)亀田 靖憲
- ワイケイホーム(株) 砺波支店
(新)澤田 貴洋 (旧)山本 明映

免許替え

《富山支部》

- (株)Fan 知事3189 → 大臣10455
- アンユイット(株) 知事3223 → 大臣10602
- 正栄産業(株) 知事2817 → 大臣10663

《高岡支部》

- (株)ココロ 知事3182 → 大臣10482

事務所変更

《富山支部》

- (株)みづばち不動産
(新)富山市上飯野38-1 B号室 ☎076-471-7625
(旧)富山市下富居2-7-29
- (有)立山不動産
(新)魚津市六郎丸2935 ☎0765-22-2983
(旧)魚津市六郎丸1046
- 岡本建設
(新)滑川市四ツ屋337-1 ☎076-471-8344
(旧)魚津市新宿11-18
- ナユナズ(同)
(新)富山市婦中町速星957-1-103 ☎076-413-8330
(旧)富山市梅沢町3-13-25
- (株)金子不動産
(新)富山市長江3-2-21 レジデンスK & I 103号
..... ☎076-413-3070
(旧)富山市秋吉194-11

- (株)セブンエージェンシー
(新)富山市新根塚町2-8-2 ☎076-413-3577
(旧)富山市総曲輪1-5-24

《高岡支部》

- (株)歩House
(新)高岡市泉町7-20 グランハイツ泉町207号室
..... ☎076-627-2581
(旧)高岡市泉町969-6
- ライファップ富山
(新)射水市本町2-12-12 フロントベイ2階
..... ☎0766-84-9590
(旧)高岡市姫野508-20

《砺波支部》

- (株)山秀木材
(新)砺波市鍋島129-3 ☎076-332-7077
(旧)南砺市山斐188

承継

《高岡支部》

- 駅南土地
高岡市大野103-1 ☎0766-24-1111
(旧)代表 中村 修 → (新)中村 充

廃業・退会業者

《富山支部》

- 浅野ヒツタ家具工業(株)(浅野 博)
- (有)万富(橋場 久恵)
- フルハウス(株)(釣谷 俊之)
- 光建設工業(株)(老子千枝子)
- (株)松田工務店(高野 秀司)
- (株)アセットリンクLANDPLAZA富山店(高野 賢成)
- 匠興産(寺嶋 勉)
- 片原不動産(片原 力三)
- (株)サンミナミ(佐々木伸次)
- (有)古河地所(古河 武邦)
- (株)イムズ(立花 直)
- 大和地所(宮内 亥作)
- (株)KHC(金谷 幸雄)
- (株)寿屋(三崎 慎)
- (株)パパまるハウス 富山営業所(羽深 健一)

《高岡支部》

- オフィスかんざい(西田 靖夫)
- ニューハウス工業(株)高岡支店(土田 一貴)
- 関口不動産(関口 恒夫)
- あじの商事(株)(阿字野忠吉)
- 中野不動産建築(中野 貞義)
- (有)中川不動産(中川 雅文)
- 正六住宅(木戸 敬治)

《砺波支部》

- (株)砺波地所(中西 昇)
- (有)タカノス地所(石崎 元藏)
- 梅本建設工業(株)(梅本 大輔)

各種研修会・セミナー情報

宅建士法定講習会(座学)

◇開催日時

(第3回)令和6年12月5日(木)

9時30分～16時30分

◇開催場所

富山県不動産会館3階ホール

☆宅地建物取引士証の更新・新規取得者を対象に開催有効期間の6ヵ月前より受講が可能です。

原則、更新者には当協会より該当者あてに更新案内を送付致します。

■問い合わせ及び申込み先

(公社)富山県宅地建物取引業協会

事務局 TEL 076-425-5514

FAX 076-491-4536

業務研修会(本部主催)

◇開催日時

令和6年12月12日(木) 14時00分～16時00分

◇開催場所

富山産業展示館テクノホール東館2階大会議室

富山市友杉1682 TEL 076-461-3111

◇研修内容

テーマ：「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」

講 師：深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 氏

■問い合わせ

(公社)富山県宅地建物取引業協会 事務局

TEL 076-425-5514 FAX 076-491-4536



各種資格試験情報

不動産コンサルティング技能試験(実施概要)

◇受験申込受付期間

令和6年7月17日(水)10時～9月18日(水)(web申込)

◇試験日

令和6年11月10日(日) 択一試験(午前)及び記述式試験(午後)

◇受験料

31,500円(消費税含む)

◇試験会場

札幌、仙台、東京、横浜、静岡、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄の12地区

◇受験資格

宅地建物取引士、不動産鑑定士、一級建築士

◇試験合格基準

択一式及び記述式試験の合計200点満点中、一定以上の得点

◇合格発表

令和7年1月10日(金)

■問い合わせ先

公益財団法人 不動産流通推進センター

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30サウスヒル永田町8階

TEL 03-5843-2079 FAX 03-3504-3523

E-mai consul@retpc.jp

11時～15時(土・日・祝・毎月第1・3・5金曜を除く)

◆受験申込み方法についてのご注意

受験申込み方法は、ホームページからのweb申込のみとなります。(郵送による方法は実施しません。)

賃貸不動産経営管理士試験

◇受験申込受付期間

令和6年8月1日(木)～9月26日(木)

◇試験日時

令和6年11月17日(日) 13時～15時(120分間)

◇受験料

12,000円

◇試験会場

北海道、青森、岩手、宮城、福島、群馬、栃木、茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、岐阜、愛知、三重、滋賀、奈良、京都、大阪、兵庫、島根、岡山、広島、山口、香川、愛媛、高知、福岡、熊本、長崎、大分、宮崎、鹿児島、沖縄 (全国38地域)

◇出題形式

四肢択一、50問

◇受験要件

受験要件はありません。どなたでも受験できます。

◇合格発表

令和6年12月26日(木) (予定)

◇登録料

6,600円(税込)

■問い合わせ先

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会 受付センター
ホームページ <https://www.chintaikanrishi.jp>
TEL 0476-33-6660 FAX 050-3153-0865

令和6年1月1日午後4時10分、能登半島沖を震源とするマグニチュード7.6の大地震が発生し、富山県内でも最大震度5強を観測しました。被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。

内閣府の能登半島地震7月1日現在の被害状況速報値では、富山県内の住家被害は、全壊251棟、半壊776棟、一部破損19,691棟、住家被害合計20,718棟となつておりますが、この速報値に含まれないかなりの実被害があると思われ、建物を所有、管理することを生業とする我々ですら、地震に対する危機管理が甘かつたと思われる場面を、今回の地震で目の当たりにする機会が多かつたのではないかと思います。

2021年度のデータですが、火災保険の地震保険付帯率が全国平均の付帯加入率が約69%に対して、富山県は62.5%と全国平均を下回っており、全国トップの宮城県の88.7%からは26.2ポイントも下回っています。この結果からも、富山県民の地震に対する危機管理意識が低いことが推測されます。震災から半年が経ち平穏な日常が戻りつつある今、今回の震災を教訓として震災に強い街や建物作りを、宅建業者である我々が率先して行うことが、これから重要な責務の一つではないかと感じています。

話は変わりますが、令和6年5月27日の第58回通常総会で、高岡支部の酒井前副会長が、会長に就任されました。今回の宅建富山の表紙は、酒井会長の地元高岡市のつくりもん祭りの模様を撮影した写真を表紙に使用しました。

会員業務支援委員会 委員長
坂東 賢章

会長	酒井	誠
副会長	布目	大
"	武佐	忠直
専務理事	吉田	光弘

富山支部

富山支部長	布目	大
常務理事	西田	仁
"	坂東	賢章
"	石坂	昭二
"	矢郷	修治
"	押川	実恵
理事	澤崎	豊
"	木村	邦夫
"	谷	剛
"	水谷	貴子
"	平木留里子	

会員業務支援委員会

委員長 坂東 賢章
副委員長 畠中健一郎

委員 澤崎 豊
高野 裕史
神能 公典

高岡支部長	武佐	忠直
常務理事	伊勢	達哉
理事	畠中健一郎	
"	高野	裕史
"	坪田	伊歩

砺波支部長	上野	貴紹
理事	久保田	晃克
"	神能	公典

監事	中村	孝志
"	飴谷	彰人
"	中谷	元秋
"	吉田	康弘
" (外部)	梶谷	昭

宅建富山

September. 2024 Vol. 97

■発行日 令和6年9月1日

■発行所 (公社)富山県宅地建物取引業協会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会富山本部
TEL (076) 425-5514 (代)
FAX (076) 491-4536



