

宅建富山



September. 2021

Vol.

94



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)

URL <https://www.toyama-takken.com/>

宅建富山

September. 2021 Vol. 94



Contents

- 1 ごあいさつ 会長 前田 隆夫
- 2 富山県における住環境のさらなる充実をめざして
富山県土木部建築住宅課長 本江 誠
- 3 デジタルトランスフォーメーション(DX)の時代 監事 松村 篤樹
- 4 宅建協会・保証協会通常総会開かれる
- 5 レインズ取引状況の登録
- 6 機構改革推進特別委員会からの報告
- 7 人材育成セミナー&個別相談会開催のご案内
- 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 新規入会者の声
(株)アーネストワン富山営業所 (株)OSCAR グリーンモール山室営業所
- 12 新規入会者の声
(株)建協 (株)テン・エイティ
- 13 賃貸住宅管理業の登録制度
- 14
- 15
- 16 紙上研修 民法改正と不動産取引
- 17 大坪法律事務所 弁護士・歯科医師 大坪 直人
- 18
- 19
- 20 会員異動状況①
- 21 会員異動状況②
- 22 会員異動状況③
- 23 各種研修会・セミナー・資格試験情報
- 24 編集後記 (会員業務支援委員長 中村 孝志)

表紙：砺波チューリップ公園（新旧チューリップタワー）
70回目を迎えるとなみチューリップフェア。今年限定で約半世紀に渡り人々に親しまれてきた旧チューリップタワーと新チューリップタワーが見学できた。オープニングでは、多くのファンが見守る中、ブルーインパルスが砺波の空を彩った。

ごあいさつ

会 長

前田 隆夫



世界的なコロナ禍はワクチン投与の普及で一部では収束に向かいつつありますが、未だ予断を許さない状況であることは周知のとおりであります。会員の皆様方におかれましても、環境の変化に戸惑いながらも公私ともに「新しい生活様式」の構築に努力されていることと拝察いたします。

県協会におきましても、昨年に引き続き、感染予防対策の徹底、ペーパーレス化、リモート会議、Web講座などのIT環境の整備やDX化をより一層積極的に推進し、新しい時代の消費者保護、会員支援、そして協会運営の体制を構築していきたいと考えています。

昨年より入会促進対策として毎月配信しているYouTubeによる会員インタビューの動画は、大変好評であり、入会促進キャンペーンとの相乗効果も相まって入会者数は21社と過去10年間では最高の入会者数になりました。新しい媒体を利用したの広報活動は、入会希望者はもとより、中部圏の協会関係者、広くは県内外の消費者にも当協会の取組をアピールすることができたと自負しております。

また私個人におきましても、Web講座で取り上げた賃貸契約のIT重要事項説明書の利用推進の取組を高く評価され、現在の問題点や、売買契約の重要事項説明書のIT移行についての問題点について、連合会本部より、賃貸事業の経験と知見を活かしたアドバイスを求められ、対応する機会をいただきました。

そして私の公約でもある「機構改革大綱」がまとまり、先の総会でご承認いただきました。「宅建ビジョンTOYAMA2019」そしてこの「機構改革大綱」を協会改革の両輪として、迅速に、また丁寧な、改革に向けての実施案を策定していきたいと考えています。特に本部と支部間の事業の二重構造を解消し、会員が県下一円、同じ会費で同じサービスを受用できるように、そして県協会が安定した運営ができるように、組織、事務局体制を見直してまいります。

富山県は「環境・エネルギー先端県とやま」としてSDGs未来都市に選定されています。私たち宅建協会としては「11 住み続けられるまちづくりを」が最も主要な取り組むべき具体的目標ですが、不動産業界への優秀な人材還流の必要性から「8 働きがいも経済成長も」、宅建業者がそれぞれの利害を超え不動産業界のイメージ向上のため「17 パートナーシップで目標を達成しよう」も取り組むべき目標であることは衆目の一致するところではあるでしょう。

私は敢えて、より具体的に「17+1 公平公正な契約行為を」提唱したいと考えています。日々の業務の中で、常に公正公平な契約に結び付けるための努力を続けることが必ずや私たちの業界の発展に寄与することは疑う余地はありません。

SDGsのカラフルな色の原点は言うまでもなく公平公正な「白色」だと思います。会長就任2年目にあたり、昨年に引き続き協会運営にご理解ご協力をお願い申し上げるとともに、コロナ禍の収束を願い、会員皆様の御健康と社業発展を祈念いたします。

富山県における住環境の さらなる充実をめざして

富山県土木部建築住宅課長

ほんごう まこと
本江 誠



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、そして各種の公共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、厚くお礼申し上げます。

特に、宅地建物取引士資格試験や法定講習の実施、空き家等コーディネート推進事業への取組み、不動産無料相談会の開催、そして新型コロナウイルス感染症拡大に係る各種施策にもご協力いただき、重ねて感謝申し上げます。

さて、本県の令和2年度の新設住宅着工戸数(令和3年5月公表)は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、前年度比12.6%の減少となる5,173戸となりました。特に貸家で減少幅が大きくなっていますが、経済の先行きの不透明感が増したことにより、新設の動きが鈍ったためであると考えられます。その一方で、国では新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図ることを目的とした「グリーン住宅ポイント制度」が開始されているほか、住宅ローンやすまい給付金などの住宅取得に係る対策が行われており、今後の経済回復に期待したいところです。

また、令和3年3月に住生活基本法に基づく「住生活基本計画」が見直しされ、法の基本理念を踏まえた、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示されたところです。具体的には、コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化に伴う新たな日常や、DX(デジタル・トランスフォーメーション)への対応、頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保、そして脱炭素社会に向けた住宅環境システムの構築と良質な住宅ストックの形成など、様々な目標が設定されました。県においてもこれを踏まえ、「富山県住まいまちづくり計画」の見直しをはかり、県民の住生活の質のさらなる向上を目指してまいりますので、会員の皆様には、県の施策に格別のご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

結びになりますが、貴協会が前田会長のもと、宅地建物取引業の健全な運営の確保に引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。

デジタル・トランスフォーメーション (DX)の時代

監 事

松村 篤樹



デジタル・トランスフォーメーション(DX)という言葉を見たり聞いたりすることが多い。DXとは何なのか。取り組まないとビジネスで取り残される？ また、コーポレート・トランスフォーメーション(CX)という言葉も出てきている。これらの言葉の出現は、何か社会の変容を示すものであり、私なりに調べてみた。

アナログデータをデジタル変換しデータ処理を行い、その結果をアナログデータに変換しアナログ思考で処理する。これは、紙文書の電子化でありDXとは異なる(下図のデジタイゼーション)。また、デジタルデータ(デジタルプラットフォームに蓄積される)を基に個別業務・プロセスがデジタル処理されてもDXと呼ばれない(下図のデジタライゼーション)。この段階では、デジタル処理された結果をアナログ変換しアナログ思考で意思決定し、処理を指示する。デジタル処理の一つとして最近RPA(ロボティック・プロセス・オートメーション)が普及している。しかし、これはDXではない。

他方、デジタルトランスフォーメーション(下図の最上位の部分)の段階では、デジタルプラットフォームの大規模・大量のデータをデジタル処理することにより顧客への価値創造の情報を抽出し、製品化し顧客に届ける。GAFAといったプラットフォーマーのビジネスである。顧客情報を素早くCashに変えることがポイントである。ここでは、デジタル処理の結果をAIがデジタル思考でより高度な意思決定を行う。

図表 デジタル化の構造



経済産業省 DXレポート2(中間取りまとめ)2020.12.28

DXの段階では、既にビジネスモデルが変化している。大量のデジタルデータをデジタル処理し、そのためにはデータサイエンティストが必要であるが、AIで新しい価値創出の情報を得る。DXは、まさにビジネス・トランスフォーメーションである。DXは、アナログ思考のビジネスを破壊しあるいは取り残されたものとし、その意味では企業の競争勢力図を変えてしまう。デジタル・ディスラプションと呼ばれたりもする。

DXは、単にレガシーなITシステムを刷新するというものではない。核になるところでカスタマーバリュー(顧客価値)の創出がある。顧客価値の創出には、3つある。一つ目はコストを下げる、二つ目は快適性・利便性あるいは楽しさをもたらすパーソナライズされた顧客経験(モノからコト消費に)、三つ目はプラットフォームである。これは、大量の顧客情報を多様に活用することにより新しい価値が生まれる。

不動産業界では、どのようにDXが進むのであろうか、またその将来の姿はどのようなものであろうか。宅地建物取引士は、AIにより消滅するにはなっていないように思うが、賃貸物件や売買物件情報が業界としてプラットフォーム上で包括的に管理されAIが自動マッチングを行うようになれば、従来の仕事の仕方(多分にアナログ的なものであると思うが)に変化生じることになるのではないかと想像する。

デジタル技術を活用し、新しい価値を創ることは、ビジネス・トランスフォーメーションであり、企業の競争力に影響を与える。これがDX(デジタル・トランスフォーメーション)の本質とも思える。しかし、他方でデジタルビジネスが及ぼす負の経済的価値(競争の制限、格差の発生等)もある点、十分に留意することが必要と思う。

1 「DX実行戦略-デジタルで稼ぐ組織をつくる」P70 マイケル・ウェイド他 根来龍介監訳

宅建協会・保証協会通常総会開かれる

去る5月27日、富山県不動産会館において公益社団法人富山県宅地建物取引業協会第55回通常総会が開催されました。

東京都や大阪府等の大都市に新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言が発令され、全国的に「第4波」が猛威を振るう中、今回の総会においても、密閉、密集、密接の3つの密とならないようにするため、書面による議決権行使をお願いして出席者を抑制すること、簡素化による時間短縮に努めること、消毒液を設置するとともにマスク着用を義務付けることなど、感染防止対策を十分とった上で開催いたしました。

来賓として、富山県土木部建築住宅課の本江誠課長にご臨席賜り、祝辞を頂戴いたしました。なお、国会議員、県議会議員の方々には、前回同様、新型コロナの影響により、ご招待いたしませんでした。

総会では、酒井誠副会長の挨拶のあと、富山支部の澤崎豊会員を議長に選任し、議案の審議に入り、令和2年度事業報告、令和3年度事業計画及び収支予算、機構改革大綱策定の報告事項に続き、令和2年度財務諸表の決議事項が承認可決されました。

機構改革大綱策定の報告事項については、本部と支部の会費の一本化や、会計制度の見直しについて木村委員長から説明がなされ、大綱の実施に向けて機構改革推進特別委員会を設置し機構改革を推進していくことが力強く宣言されました。

なお、今回も業務研修会全課程修了書授与式は中止とさせていただき、全課程修了者22名には別途修了証書を送付いたしました。

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49回総会も開催され、全ての報告事項が承認されました。

開会挨拶



副会長 酒井 誠

来賓の祝辞



富山県土木部 建築住宅課長 本江 誠

議長



富山支部 澤崎 豊 会員



レインズ取引状況の登録

(1) 取引状況の登録

会員は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件について、取引状況に沿った内容を登録してください。

(2) 取引状況の変更

登録物件の取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、変更原因が発生した翌日から2日以内(休業日を除く)に行ってください。

(3) 取引状況についての売主への説明

専属専任媒介契約又は専任媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更および売主がレインズへの取引状況に関する登録内容を確認する方法について、十分な説明を行ってください。

この際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、事象発生の日から2日以内(休業日を除く)に行うことも含め、説明することが重要です。

専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況別の取り扱い

取引状況	「公開中」	「書面による購入申込みあり」	「売主都合で一時紹介停止中」
紹介可否	原則として必ず紹介	紹介を行わないことが認められる	紹介を行わないことが認められる
取り扱い等	・ 売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示している場合、条件に合わない紹介を行わないことが認められる	・ 購入申込みは書面(購入意思、署名、日付が記載されたものとし、電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含む)による ・ 売主の意向により他の紹介受付や2番手以降からの購入申込みの受領は可能 ・ 購入申込みが破棄された場合、「公開中」に変更	・ 元付業者が勝手に同表示に変更することはできない ・ 売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示 ・ 売主の都合が解消された場合は「公開中」に変更
変更原因発生日の記載		申込書面受領日又は破棄した日を「取引状況の補足」欄に明示	売主の意向や了解を得た日を「取引状況の補足」欄に明示
「取引状況の補足」欄への記載例	(a) 案内受入日時…「売主都合で土、日の午前中のみ紹介可」 (b) 相手先の限定…「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」 (c) 相手先の情報…「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」 購入申込みが破棄されて「公開中」に戻した場合… 「公開再開日(購入申込み破棄受付日): ○年○月○日」	「購入申込み書面受領日: ○年○月○日」 受付を継続する場合… 「売主意向により受付継続中」	「売主都合により○年○月○日まで紹介停止、売主申し出日: ○年○月○日」

機構改革推進特別委員会からの報告

令和3年7月29日

本年5月の総会において、(公社)富山県宅地建物取引業協会のあるべき姿として「機構改革大綱」を承認いただいたところであります。新たにスタートした機構改革推進特別委員会は、具体的内容と今後の進め方や考え方について、議論を重ねてまいりました。

今後の進め方として、「機構改革大綱」が指針とする以下の課題については、今後の理事会において承認を得ていきたいと考えております。

1, 本部・支部の役割分担と会計の一本化

- ①一般的な管理事務については本部に集約する。
- ②事務職員はすべて本部採用とする。
- ③予算・決算については、透明性の確保と効率性の観点から本部・支部の一本化を図る。
- ④支部は翌年度予算要求に際し、事業計画を作成して本部に提出し、これを理事会並びに総会承認を経て予算執行する。従来 of 支部自主事業についても同様の手続きによる。
- ⑤従来 of 支部交付金は廃止する。
- ⑥各支部が管理してきた支部独自の預貯金は本部による一括管理とする。

2, 本部・支部の会費の在り方

- ①支部会費は廃止し、協会会費一つに統一するとともに、A、B、C会員それぞれの会費区分を廃止して、新しく会費は年額68,000円と定める。
- ②入会后20年に満たない会員については、入会20年経過後の適用とする。

以上の課題については、各支部ごとの協議を進めていただいたうえで、10月理事会の議案として審議に付すものとする。

「機構改革大綱」においては、さらに議論すべき課題を指摘しておりますので、10月理事会以降の協議すべき課題として、以下に示しておきます。

3, 新たな課題に対応する推進体制、役割体制の検討

- ①将来に向けて公益目的事業や共益事業等を、本部・支部が一体となって推進することで、デジタル社会への対応やハトマークのブランド化などの課題に対応する必要がある。そのための推進体制として、定款、定款施行規則、さらには役員選任規定や役員定数等の規約や規則、規定の改正を行う。
- ②各支部においても委員会の設置や支部ごとの規約や規則の見直し、幹事総数の見直し等新しい「支部運営規則」を制定し、ルールの統一化及び明確化を図ることとする。

上記の課題については、2月に臨時理事会を開催して「支部運営規則」の制定を、3月開催の理事会において定款施行規則の改正を予定します。

令和4年4月理事会において、5月総会議案を審議いただいた後、5月の「通常総会」を迎えたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

不動産取引の人材育成を応援します!!



**参加費
無料**

令和3年度

人材育成セミナー & 個別相談会開催のご案内

人材育成
キャラクター
いども
挑夢くん

ハトマークでおなじみの富山県宅建協会は、不動産取引の免許取得や新規スタートをご検討の方への手助けとなる「人材育成セミナー&個別相談会」を開催いたします。さまざまな疑問や不安におこたえするわかりやすい講義内容ですので、是非この機会を活用され、新たな一歩を踏み出してください。

講座・実務体験

第1回 令和3年 **2021.9/15** 水

第2回 令和4年 **2022.2/16** 水

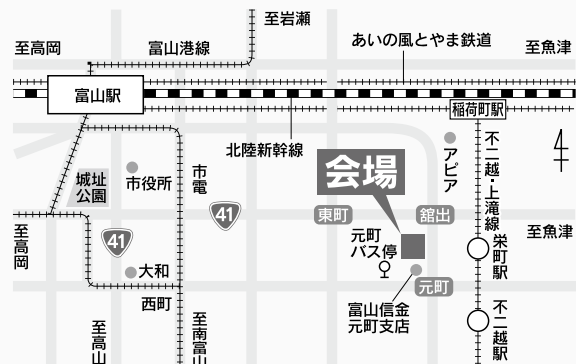
時間 各回10:00~12:00
場所 富山県不動産会館 2F(富山市元町2-3-11)
定員 各回30名(申込先着順により受付)

講師 日本政策金融公庫 国民生活事業 北陸創業支援センター 所長 **棚橋 隆博 氏**

演題 **起業に向けてのノウハウ**
 ~国の融資制度の利用について~
 事業計画・経営・資金計画の作り方 etc..

会場案内図

駐車場をご用意しておりますので詳しくはお問い合わせください。



- アクセス**
- 富山駅から車で約10分
 - 富山地铁不二越・上滝線不二越駅から徒歩約3分
 - 富山地铁元町バス停から徒歩約1分

研修会参加申込書

メールアドレス **info@toyama-takken.com**
 FAX送信先 **076-491-4536**



下記に必要事項をご記入の上、宅建協会までメールまたはFAXでお申し込みください。(※各回とも開催日の前日まで受付)

お名前:	参加希望日: 2021年(令和3年) 9月15日(水) 2022年(令和4年) 2月16日(水) (○で囲んでください)
電話番号: ()	個別相談: 希望する・希望しない (○で囲んでください)
FAX番号: ()	
住所: 〒 -	

【個人情報の取扱いについて】 1.当協会が応募者から提供を受けた個人情報は本セミナーの申し込み確認の目的に使用します。
 2.お預かりした個人情報は、前項の目的以外には使用致しません。また、ご本人の同意を得ずに第三者に提供することはありません。(但し、法令に規定する場合を除きます)

●お問い合わせはこちらへ ☎ **076-425-5514**

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

富山支部だより

富山支部長 吉田 光弘

新型コロナウイルス感染症によって、私たちを取り巻く環境も大きく変化し、昨年度はデジタル化の推進により、支部研修会をYoutube配信で行いましたが緊急事態宣言を受け、やむなく開催を中止とした事業もありました。

本年度は、感染防止に重点を置き、会務運営を行ってまいりますので、皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

今後の行事予定

第10回 不動産の日 **入場無料**

ふわあい講演会

ひがしこくぼる ひでお
講師 東国原 英夫氏

演題 「笑顔あるまちづくり」

宮崎県の名を一躍全国区にアピールした元宮崎県知事。知名度を生かした県アピールや公費削減・特産品PRなどにより、地域活性化に精力的に取り組んだ。
現在は、各メディア、全国各地での講演会、勉強会などに出演し、地方分権のあり方、若者の政治参加について訴え続けている。

日時 11月3日 水・祝 13:30開演(13:00開場)

会場 富山国際会議場(メインホール)
〒930-0084 富山市大手町1番2号 TEL 076-424-5931

主催/公益社団法人 富山県宅建物取引業協会富山支部
公益社団法人 全国宅建物取引業保証協会富山本部

空き家セミナー & 無料相談会

空き家コーディネーターによる

セミナー講師 有江 正太氏 **入場無料**

特定非営利活動法人
空き家コンシェルジュ 代表理事
ありえ たたか

新川会場 11月15日(月) 新川文化ホール

富山会場 11月16日(火) 富山県総合情報センター

会員の皆様はWEBでご視聴ください

青年部・女性部のご紹介

●青年部会(部員数42名) <https://toyama-takken.com/toyama/seinenbu/>

昭和54年に設立された歴史のある部会で、親子二世代で活動された方も多数おられます。

2か月に1度、講師を招いての研修会や情報交換会を開催し、レクリエーションや研修旅行などを通し交流を深めています。今年度はボランティア活動として宅建協会周辺の地域の清掃活動を予定しています。また協会PR活動も積極的に行っており、青年部長がマジシャン・アレマー玉井さんとYouTubeチャンネルで共演し「ハトマーク」をしっかりとアピールしてきました。

●女性部会(部員数37名)

年々入会者も増え活動も活発化してきており、現在は年6回、研修会・情報交換会を開催し富山支部の行事にも積極的に参加しています。

男性のイメージが強い宅建業ですが、女性ならではの業務に磨きがかかるよう部員同士の情報交換を積極的に行っています。

両部会共、新入部員の募集を行っております!



青年部 レクリエーション



女性部研修会

高岡支部だより

支部年間事業

高岡支部長 酒井 誠

公益事業

◎空き家対策ポスターコンテスト開催

今年は、空き家対策を通して、高岡市の古き良き街並みやコミュニティを守っていく意識を高め、空き家の利活用促進を図るため空き家対策ポスターコンテストを開催いたしました。206件の応募が全国からあり、小学生からは、104件の応募がありました。

また、令和3年2月6日(土)～2月12日(金)「空き家対策ポスター原画展」を御旅屋セリオにて開催しました。



大賞作品



小学校大賞作品



令和3年2月13日(土)・14日(日)に電話相談会も開催しました

◎相談事業 定例相談53件・定例外相談17件

◎地価調査 6月・12月に実施

会員業務事業

▶総会 4月

▶共同広告 9月

▶新年初会 1月

砺波支部だより

砺波支部 吉田 康弘

はじめに

砺波支部は似通った規模の3市(砺波市、小矢部市、南砺市)を活動エリアとしています。

人口減少、空き家空き地の増加が共通の課題であり、その対策は移住定住の促進と空き家空き地対策を一元的に取り組むことに尽きるわけですが、私たち砺波支部に寄せられる期待も年々大きくなっています。

其々の自治体ごとに制度の違いはあるものの、各市の取組みは真剣そのものです。砺波支部の会員各社は其々の市が打ち出す政策に対して、効果的な助言を行ないながら、協力を惜しまない活動を展開しています。



となみ



おやべ



なんと

新たな挑戦

これまでの活動は、多くの市民に会場いただくことが活動成果としてとらえていたように思えるのですが、2年前からの新型コロナウイルス感染症対策を念頭に、「集客にこだわらない新スタイルの公益事業」を模索してきました。

3市を事業エリアとしている「となみ衛星通信テレビ株式会社」の協力を得て、9月20日を放送開始日として、近未来シンポジウム『DXによる地域の未来像』の放映を予定しています。

3市エリア内において一斉にケーブルテレビで放映し、DX時代の到来をパネルディスカッションスタイルでより多くの市民に伝えたいと思っています。どんな時代がやってくるのでしょうか。

新しい時代の予感を多くの方に伝えることを目的に取り組む公益事業

『DXによる地域の未来像』にご期待ください。

近未来シンポジウム

DXによる地域の未来像

放送日時

9/20月~26日

TST 9:00~11:00 (予定)

おやべ 20:00~22:00 (予定)



元総務省総務審議官
南砺市出身
吉崎 正弘氏

経歴
昭和28年 旧福光町生まれ
高岡高校卒、東京大法字部卒、
郵政省入省
総務省総務審議官(退官)
一般社団法人日本ケーブルテレビ
産業理事(退任)
首都圏高岡高校同窓会長(現職)
関東福光同郷会会長(現職)
著書「旬のケーブルテレビ」
「郡(0な)の逆襲」など多数

DX(デジタルトランスフォーメーション)について何となく聞いたことがあっても、「IT化のことではないか」「要するにAIやIoTを導入することではないか」など、疑問に思っている人もいるのではないのでしょうか。そこで、なんとなくわかっているようでわかっていない謎の「DX」について地域の未来とともに、パネラーと少し深掘する探っていきましょう。

パネルディスカッション

パネリスト



木村産業株 代表取締役
NPO法人まま 理事長
木村 吉秀氏
現在の仕事内容
土木・建設工事業、不動産、建設資材販売
富山型サービスへの運営
DXについて考え
豊かな生活、生産性向上の為にDXを積極的に取り入れて革新を行っていきたい。



富山県立南砺福野高等学校 校長
番留 幸雄氏
現在の仕事内容
学校の運営に関する業務全般、
富山県高等学校長協会副会長
DXについて考え
DXに対応できる人材の育成が急務だと思えます。また、教育現場にもDXの推進が必要であると考えられています。



司会・進行
三都井 美衣

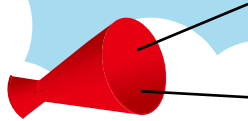


地域文化総合研究所 代表
(一社)北陸SDGs総合研究所 理事
長谷川 孝徳氏
現在の仕事内容
地域文化の保存と利活用を中心に行政へのアドバイス及び大学で授業
DXについて考え
従来の考え方を大きく変えなければならない、便利になる一方で、しばらくは情報格差が広がると思う。



となみ衛星通信テレビ株式会社(TST)
代表取締役社長 副会長
南砺市商協 会長
河合 常晴
現在の仕事内容
3市エリアのケーブルテレビ事業者として、番組の配信やインターネット事業を展開
DXについて考え
TSTの積極インフラが地域課題の解決に役立ち、地域DXの担い手として皆様のお役に立ちたいと考えています。

主催 富山県宅地建物取引業協会 砺波支部 共催 となみ衛星通信テレビ株式会社



新規入会者の声

(株)アーネストワン 富山営業所

営業所長 飯田 英樹

「家をほしいと願うすべての人にマイホームを」

弊社は、(株)飯田グループホールディングス子会社(株)アーネストワンとして全国展開中(106店舗)です。

建売住宅を事業として、業者様からの紹介物件を購入し弊社建売住宅を建築し業者様へ販売依頼をしております。

販売して頂く住宅は、全棟住宅性能評価制度の耐震性能や建造物の劣化への対策、断熱性や省エネルギー性など、最高水準等級の評価を取得しています。

ご紹介頂くお客様へ安心して長く暮らせる住宅となっております。

今後も地域密着し微力ながらお役に立てるよう日々精進致しますので、皆様方のご指導とお力添えを賜りますよう、よろしくお願い致します。



(株) OSCAR グリーンモール山室営業所

営業所長 中島 博哉

この度、グリーンモール山室内に、不動産とリフォームの相談窓口「オスカーハウジングスクエア」の店舗をオープンいたしました。ショッピングセンターにお越しいただいたお買い物帰りのお客様にも、気軽にお立ち寄りいただける店舗となるようにしたいと考えております。実際にオープン以来、不動産を“売りたい”お客様、“買いたい”お客様、その他多数の方にご来場いただいております。誠にありがとうございます！

店舗には不動産営業スタッフの他に、リフォーム担当のスタッフも常駐しており、不動産売買に関連するリフォーム、メンテナンスのご相談はもちろん、ホームインスペクションなどのご提案も積極的に行っております。

安心の不動産売買、取引を心掛け、お客様に最善のサービスを提供し続けたいと考えております。今後ともどうぞよろしくお願い致します。



(株) 建 協

代表 蓑輪 裕康

弊社は、富山県氷見市でミノワ建築として創業しました。その後、平成23年に株式会社建協を設立し、今年で創業18年を迎えます。

私は、創業より職人としての経験と知恵を活かした妥協のない家づくりを心掛けてきました。その中でお客様のご要望として、「建築する土地を紹介してほしい」「アパート・借家を建築・リフォームしたいので、その後管理もお願いしたい」「空き家を所有しているのだが、何とかしたい」という声が多く、もっと喜んで頂きたいという気持ちから、不動産事業を展開する運びとなりました。

創業以来の「一人でも多くの人に喜び、感動を伝えたい」という思いを胸に、これからも地域社会の発展に尽くしていく所存です。

皆様のお力をお借りする場面もあると思いますが、日々研鑽していきますので、よろしくお願いいたします。



不動産担当社員です。よろしくお願いします。

(株) テン・エイティ

宅地建物取引士 森 洋平



この度、小矢部市にて不動産業を開業させていただきました。

不動産の売買や遊休不動産等の活用相談、空家などの相続による不動産相談に持前の「スピード・行動力」を活かしてお悩みの解決・お客様の満足いく提案につなげたいと思っております。

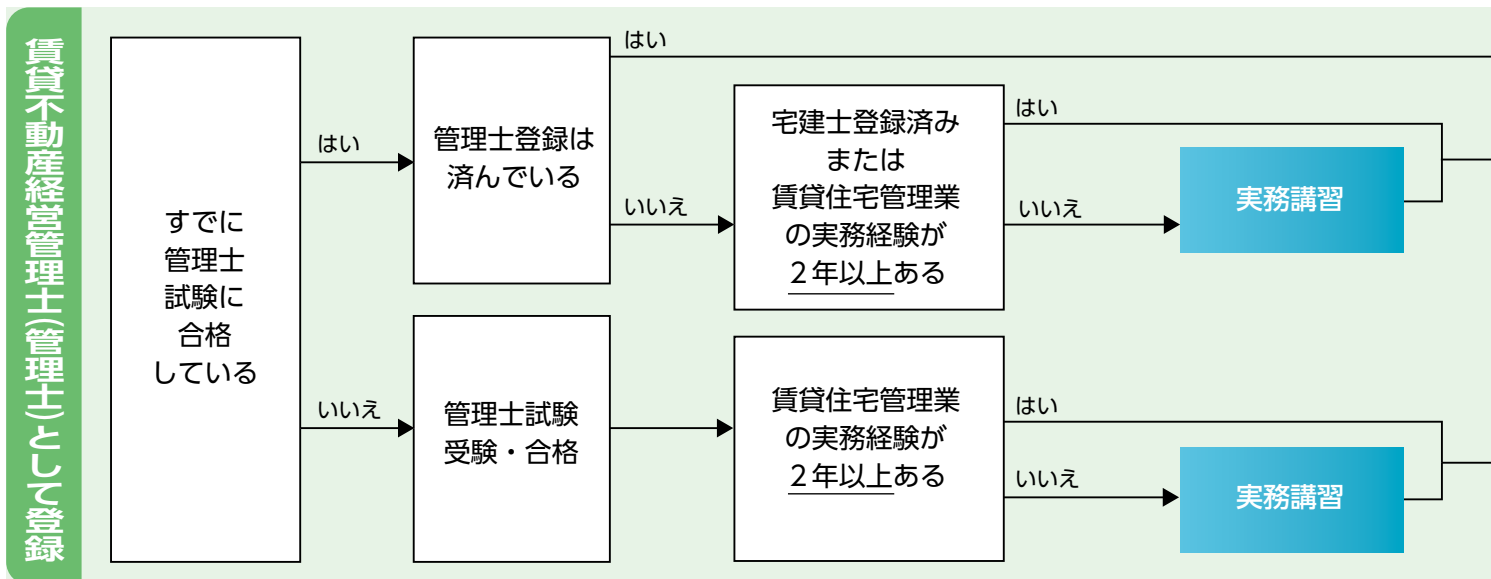
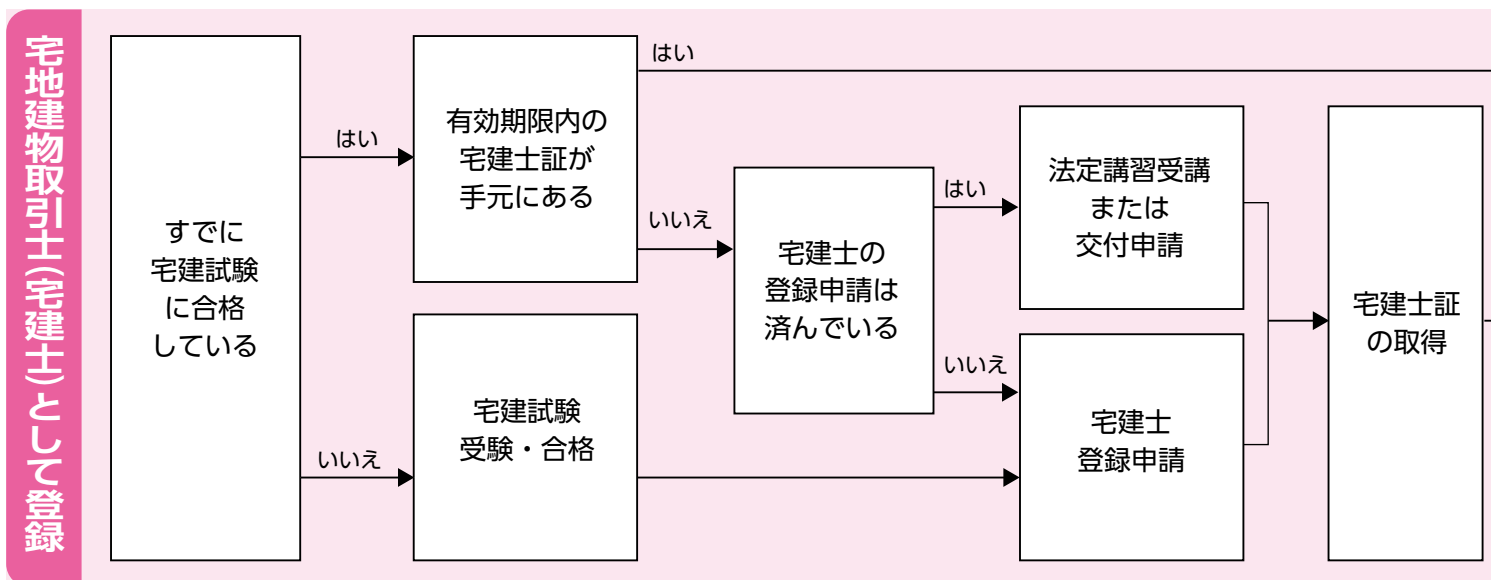
私自身、まだまだ経験も浅いですが、地元の皆様、また関係者の皆様から信頼していただけることを第一目標にして日々の出会いに感謝し、時代の流れとともに常に変化しながら、歩を進めて参りますので、今後ともご指導・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



特集 賃貸住宅管理業法による賃貸住

「賃貸住宅管理業業務管理者」になるためには？

6月15日より賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)が施行され、賃貸住宅管理業者登録制度が開始しました。管理戸数が200戸以上の場合、「賃貸住宅管理業業務管理者」(以下、業務管理者)を事務所毎に置き、国土交通省に登録する必要があります。そこで、「業務管理者」となるための流れをフローチャート形式でご紹介します。



「指定講習」について

賃貸管理業法と管理業務の知識を学ぶ10時間程度の講習です。



お問い合わせ先

(一財)ハトマーク支援機構 事務局コールセンター
 (株)建築資料研究社/日建学院
 TEL: 03-6773-4654



詳しくは(一財)ハトマーク支援機構ホームページ

<https://www.hatomark.or.jp/gyoumukanrikoushu>

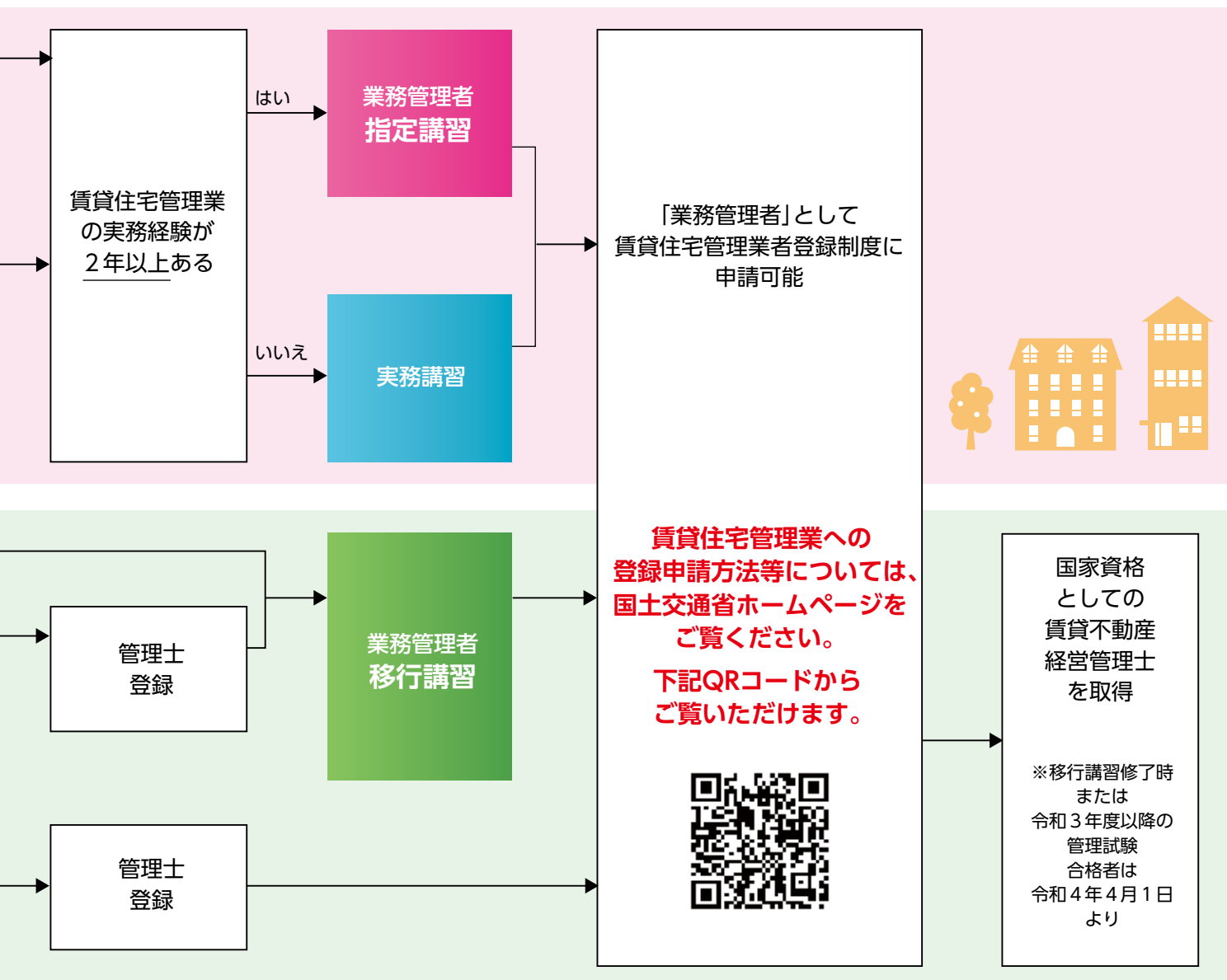


宅管理業登録制度が始まりました。

賃貸住宅管理業の定義

賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて「賃貸住宅の維持保全を行う業務」と「賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務(維持保全業務と併せて行うものに限る)」と位置づけられました。

賃貸住宅管理業者登録制度への登録は、賃貸住宅管理戸数(自己所有物件の管理を除く)が**200戸以上で義務**となります。※200戸未満の場合は任意となります。



「移行講習」について

賃貸管理業法の知識を学ぶ2時間程度の講習です。

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に基づく

業務管理者
移行講習

お問い合わせ先

(公財)日本賃貸住宅管理協会 受付センター
(委託業者：日本通信紙株)
TEL：0476-33-6660



詳しくは(公財)日本賃貸住宅管理協会ホームページ
<https://www.jpm.jp/migration/>

「実務講習」について

現時点で実施内容や時期は未定です。詳細が決定次第、ホームページ等でご案内いたします。

テーマ1：民法改正と不動産取引

大坪法律事務所 弁護士・歯科医師 大坪 直人



1 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

(1) 変更内容

・瑕疵担保責任

不動産のような「特定物」については、隠れた瑕疵があっても、売主は買主に目的物を現況で引き渡せばとりあえず債務の履行を完了したことになり、債務不履行ではない。

しかし、それでは対価を支払う買主の保護に欠ける・不公平であるため、法が特別に債務不履行責任とは別に救済手段（①損害賠償請求権・②解除権）を与えたもの（法定責任説）。

・契約不適合責任

「特定物」であっても、目的物を現況で引き渡すだけでは履行は不完全であり、売主は「契約の内容に適合したもの」を引き渡す契約上の債務を負う。つまり、引き渡された目的物に契約不適合があれば、売主は完全な履行を行うこと等を含む債務不履行責任を負う（契約責任説）。

①追完請求・②代金減額請求・③損害賠償請求・④契約解除

(2) 「瑕疵」の判断と「契約不適合」の判断

- ・瑕疵＝その物が通常有すべき品質や性能を欠くこと？
- ・最高裁平成22年6月1日判決

「売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたか」

- ・予定されていた品質・性能を備えているか否か⇨契約の内容に適合するか否かであり、「瑕疵」に当たるかどうかと、「契約不適合」となるか否かの判断には大きな差は無いと考えられる（今後の判例に注意）。

(3) 免責特約の有効性

- ・契約不適合責任に関する規定は「任意規定」であるとされているが

ア 民法の規定による免除特約の無効

民法（担保責任を負わない旨の特約）

第五百七十二条 売主は、第五百六十二条第一項本文又は第五百六十五条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

イ 宅地建物取引業法の規定による免除特約の無効

宅地建物取引業法（担保責任についての特約の制限）

第四十条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百六十六条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

ウ 消費者契約法の規定による免除特約の無効

（改正）消費者契約法（事業者の損害賠償の責任を免除する条項等の無効）

第八条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除し、又は当該事業者によるその責任の有無を決定する権限を付与する条項

二 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除し、又は当該事業者によるその責任の限度を決定する権限を付与する条項

三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除し、又は当該事業者によるその責任の有無を決定する権限を付与する条項

四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除し、又は当該事業者によるその責任の限度を決定する権限を付与する条項

2 前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合には、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき。）。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除し、又は当該事業者によるその責任の有無若しくは限度を決定する権限を付与するものについては、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにお

いて、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該他の事業者が、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことにより当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、又は履行の追完をする責任を負うこととされている場合

エ 品確法の規定による免除特約の無効

住宅の品質確保の促進等に関する法律（新築住宅の売主の瑕疵担保責任）

第九十五条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕か疵しについて、民法第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

3 第一項の場合における民法第五百六十六条の規定の適用については、同条中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第九十五条第一項に規定する瑕疵がある」と、「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

・ 瑕疵担保責任を免除する特約は常に有効なわけではない。

契約が例外としての無効事由に該当していないかを必ず確認

契約書（物件状況確認書や付帯設備表等）への物件の状態・状況の具体的記載

(4) 契約不適合責任以外の売主の責任



2 連帯保証契約について

(1) 改正内容

- ・ 個人が連帯保証人になる場合には「極度額」を設定することが必要に
 - ※ 極度額設定についても書面化する必要あり
 - ※ 極度額の表示方法について
必ずしも「〇〇円」という記載が必要とされるわけではない。
「契約時の月額賃料の〇〇か月分」という記載も考えられる。



(2) 極度額をどのくらいに？

- ・ 国土交通省 極度額に関する参考資料

<https://www.mlit.go.jp/common/001227824.pdf>

「家賃 4 万円～8 万円未満」

75.7%が損害額 40 万円未満 中央値 19 万円 平均値 28.2 万円

「賃料 8 万円～12 万円未満」

74.6%が損害額 70 万円未満 中央値 35. 6 万円 平均値 50.0 万円

- ・ 国土交通省 住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室

改正民法施行に伴う民間賃貸住宅における対応事例集

(「極度額」及び「賃借物の一部使用不能による賃料の減額等」についての現場での対応状況)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

アンケート結果によれば、56.4%の業者は極度額設定方法を変更していない

これらの業者の極度額の設定

「13 か月以上 24 か月以下」 51.4%

「6 か月以下」「7 か月以上 12 か月以下」 19.7%

(3) 更新時における極度額の提示の必要性

ア 賃貸借契約の更新

- ・ 合意更新

契約期間の満了に当たり、当事者間で合意のうえ契約を更新する取扱い

(※「自動更新」も「合意更新」の一種とされる。)

・法定更新

借地借家法の規定に基づき、「当事者が期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対し更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったとき」、または、当該通知の際に貸主から更新を拒絶する正当な事由がないとき、「従前の契約と同一の条件で契約を更新したもののみ」される取扱い

改正前民法のもとで締結されていた賃貸借契約の場合、「合意更新」であればその時点から改正民法が適用され、「法定更新」であれば更新後もそのまま改正前の民法が適用される。

イ 保証契約について

・賃貸借契約を合意更新するに当たり

- ① 保証契約もあわせて合意更新をする
 - ② 保証契約を結びなおす
 - ③ 保証契約に関しては特段の手続きをしないケース
- 基本的に①②の場合には極度額を示す必要あり。

最高裁判所平成9年11月13日判決

「期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が貸借人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、保証人が更新後の賃貸借から生じる賃借人の債務についても保証の責を負う趣旨で合意されたものと解するのが相当」

※ ただし、消費者でもある個人の保証人の保護を考えると、賃貸借契約を合意更新した際には、保証契約についても合意更新をし（上記①の対応）、または新たに保証契約を締結し直して（上記②の対応）、極度額を設定することが望ましい。

大坪 直人先生プロフィール

大坪法律事務所 弁護士・歯科医師 おお っぼ なお と 大坪 直人

- 【略歴】平成15年 北海道大学歯学部歯学科卒業
歯科医師国家試験合格
北海道大学歯学部附属病院第一保存科 研修医
- 平成19年 北海道大学法学部法学研究科（法科大学院）卒業
司法試験合格
- 平成20年 司法修習修了
弁護士登録
- 【役職】平成29年度 富山県弁護士会人権擁護委員会委員長
平成30年度 富山県弁護士会副会長
平成30年度 中部弁護士連合会理事

会員異動状況

～ 2021・7・30
(順不同)

新入会員の紹介

《富山支部》

- (株)富山ハウジング(福村 美由紀)
富山市上大久保401-1 ☎076-428-5577
- RfA建築総合研究所(堀田 昌稔)
富山市婦中町響の杜401-55 ☎076-482-5355
- LIVEAGE(向出 拓司)
富山市下奥井1-7-3 ☎076-411-6070
- (株)ティコンサルティング(照井 雄一郎)
富山市星井町1-2-14-502 ☎076-461-7951
- (株)ASSOCIE(清水 悟)
富山市町村241 ☎076-461-6411
- アムール不動産(株)(岩城 和也)
富山市問屋町1-1-16 ワタゼンビル1階D号室
..... ☎076-411-5017
- (同)みつばち不動産(稲積 佑哉)
富山市下富居2-7-29 ☎076-471-7625
- 松木商事(株)(松木 謙知)
富山市中央通り3-1-1 ☎076-421-2282
- (株)藤井建設工業(藤井 雅樹)
富山市八木山315-1 ☎076-461-4622
- (株)とやま住まいランド(沢井 恵)
富山市稲荷元町2-10-5 2階 ☎076-441-8234
- ふくふく(株)(福田 信秀)
富山市吉作4741 ☎076-456-5349
- (株)アーネストワン富山営業所(飯田 英樹)
富山市奥田新町7-35 第2ボルファートビル
..... ☎076-433-6080
- (株)OSCARグリーンモール山室営業所(中島 博哉)
富山市山室226-2 ☎076-422-4669
- (株)インカムハウス富山店(菓子谷 登)
富山市黒瀬468-1 ☎076-424-5505

《高岡支部》

- 北陸くらす(株)(清都 勢憲)
高岡市戸出町2-8-34 ☎0766-30-5020
- (株)建協(蓑輪 裕康)
氷見市窪685-4 清水ビル2階 ☎0766-91-1099
- (株)ココロ(伊藤 玄樹)
高岡市赤祖父570 ☎0766-88-0246

《砺波支部》

- (株)テン・エイティー(庄司 有志)
小矢部市泉町11-13 ☎0766-73-2015
- 宮崎不動産(宮崎 利浩)
小矢部市下後壱11 ☎0766-61-2083

商号変更

《富山支部》

- (新) (株)OSCAR
(旧) (株)OSCARJ.J
- (新) (株)OSCAR富山営業所
(旧) (株)OSCARJ.J富山地区営業所
- (新) (株)セブンエージェンシー
(旧) (株)タゾエエージェンシー
- (新) (株)日本海ラボ
(旧) 日本海瓦斯工業(株)
- (新) (株)ミタホーム 売買部
(旧) (株)ミタホーム売買部営業所

代表者変更

《富山支部》

- | | | |
|----------------|----------|----------|
| ●(有)岩島建産 | (新)岩島 秀和 | (旧)岩島 俊保 |
| ●(株)OSCAR | (新)小柳 直樹 | (旧)藤谷 智風 |
| ●クオレ・ホーム(株) | (新)宮崎 淳 | (旧)森本 俊明 |
| ●(株)クレセント | (新)村川 孝晶 | (旧)原 美和子 |
| ●チューゲキ(株) | (新)金谷 弘之 | (旧)針山 健二 |
| ●(有)シマダ木材 | (新)島田 昌幸 | (旧)島田 勝己 |
| ●(株)アイエム | (新)岩本 政之 | (旧)岩本 政雄 |
| ●(株)大城不動産 | (新)小峰 正文 | (旧)大城 宗一 |
| ●(株)日本海ラボ | (新)新田洋太郎 | (旧)平田 純一 |
| ●ハウジングマーケット(株) | (新)瀬戸 暁生 | (旧)村尾 泰行 |
| ●(有)佐々木 | (新)佐々木馨一 | (旧)佐々木良明 |
| ●(株)スカイインテック | (新)高瀬 幸忠 | (旧)佐野 洋 |

《砺波支部》

- チューモク(株) (新)西村 元秀 (旧)澤田 喜朗

支店長変更

《富山支部》

- (株)ハイエストホームいえとち本舗富山店
(新)花井 崇臣 (旧)北野 光夫
- (株)さくらホーム富山支店 (新)西谷 直貴 (旧)橋向 芳
- 北陸ミサワホーム(株)富山支店
(新)山野 裕二 (旧)田嶋 一仁
- 朝日不動産(株)アパマンショップ富山東店
(新)清水 諭 (旧)山本 崇生
- 朝日不動産(株)お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店
(新)稲田 悠甫 (旧)本川 千春
- 朝日不動産(株)アパマンショップ魚津店
(新)林 剛史 (旧)稲垣 彩加
- 朝日不動産(株)アパマンショップ富山大学前店
(新)山本 崇生 (旧)清水 諭
- 朝日不動産(株)アパマンショップ富山山室店
(新)柄戸 愛 (旧)安達 有希
- ウッドライフホーム(株)魚津店
(新)速水 太一 (旧)池田 浩之
- ウッドライフホーム(株)富山店
(新)水尾 順 (旧)速水 太一
- オダケホーム(株)魚津支店 (新)村上 裕泰 (旧)越道 一也
- フレンドリーハウス(株)富山店
(新)池田 浩之 (旧)京田 清明

《高岡支部》

- (株)カチタス高岡店 (新)藤村 秀俊 (旧)坂口 国広
- 朝日不動産(株)アパマンショップ高岡リール店
(新)安達 有希 (旧)花 伸祐
- チューモク(株)高岡営業所 (新)田中 亮 (旧)西村 元秀
- ワイケイホーム(株)射水支店
(新)畠中 晃平 (旧)米山 智規
- ワイケイホーム(株)高岡支店
(新)坂田 達也 (旧)木田由美子

《砺波支部》

- ワイケイホーム(株)砺波支店
(新)山本 明映 (旧)小山 隆

継承

《高岡支部》

- 籠谷不動産 (新)籠谷智恵子 (旧)籠谷 清氏

支部替え

- (株)インカムハウス 富山支部 → 高岡支部

免許替え

- フレンドリーハウス(株) 知事(1)3120 → 大臣(1)9778

事務所変更

《富山支部》

- (株)FP不動産センター
(新)富山市西田地方町1-4-16 ☎076-407-0743
(旧)富山市桃井町1-2-3
- (株)クレセント
(新)富山市西中野町2-7-2..... ☎076-495-3288
(旧)富山市大泉北町1-4
- (株)寿屋
(新)富山市城川原3-3-75 ☎076-438-8255
(旧)富山市上赤江町2-11-26
- (株)ミタホーム 売買部
(新)富山市山室282-2 ☎076-482-3446
(旧)富山市稲荷町3丁目7-20
- (有)アイビス・ディ不動産
(新)高岡市木津543-7 ☎0766-95-5066
(旧)高岡市荒屋敷420-1
- (株)アセットリンクLANDPLAZA富山店
(新)富山市大町137-5 ☎076-461-4895
(旧)富山市婦中町分田160-1
- (同)ウエルト
(新)富山市下新本町3-5 ☎076-431-5355
(旧)富山市奥田町22-27
- 福光サンプラン(株)
(新)高岡市駅南1-11-22 ☎0766-21-6111
(旧)高岡市駅南4-11-6



《高岡支部》

- 福光不動産(株)
(新)高岡市駅南1-11-22 ☎0766-21-6111
(旧)高岡市駅南4-11-6
- スカイホーム
(新)高岡市伏木錦町15-11 ☎0766-44-3501
(旧)高岡市伏木古府1-9-65
- カクダ地所
(新)高岡市赤丸1288 ☎0766-31-5210
(旧)高岡市福岡町三日市334-5
- ひかり不動産
(新)高岡市木津599-6DSビル2F..... ☎0766-28-8122
(旧)高岡市佐野975 エスケイホームビル2F

《砺波支部》

- リアルプランニング(株)
(新)砺波市三島町3-8 ☎0763-55-6554
(旧)砺波市栄町3-2 大江ビル2F

廃業・退会業者

《富山支部》

- 岩井不動産(岩井 明)
- 丸本地所(丸本 清治)
- オークス(株)(奥野 智之)
- (株)土屋ホーム富山支店(茂呂田 智好)
- 林コンサルタント(林 勝明)
- (株)北菱地所(小川 貞寛)
- ナカダ不動産(株)(中田 千恵)
- 信栄不動産(須藤 功)
- モリタ産業(森田 史郎)
- 泉不動産(泉 龍夫)
- (有)高芳不動産部八人町オフィス(内田 三津雄)
- 澤井建設(株)(澤井 斉)
- オフィス村田(村田 寛司)
- クオレ・ホーム(株)とちCOCO(萩原 孝二)
- アルカスコーポレーション(株)富山支店(石川 康治)
- (株)平安商事(相澤 久範)
- 積水ハウス不動産中部(株)富山賃貸営業所(小林 浩太郎)
- 第一不動産(株)(角 多暉雄)

《高岡支部》

- (株)BESS北陸(駒井 真二)
- シバヤマ建設(株)(芝山 重憲)
- (株)Y's HOME(吉田 利樹)
- (株)プロデュース射水営業所(荒木 知佳)
- アイライフ岩門(岩門 康子)
- アクトワーカーズ(株)(釣谷 俊之)
- ダイイチ地所(東保 隆史)

《砺波支部》

- (有)シーエムシー(澤田 喜朗)
- (有)渡辺商会(渡邊 光雄)

お知らせ

行政手続における押印原則の見直しに係る宅地建物取引業法施行規則等の一部改正に伴い、令和3年1月1日以降の一部申請・届出書類の押印が不要となりました。

事務局だより

[新規職員採用]

令和3年5月1日付で事務局次長として山上正人を採用しました。



会員の皆様のお役に立てるよう一所懸命努力して参りますので、ご指導ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。

趣味：ロードバイク、登山、格闘技、子育て(?)

[職員異動]

令和3年6月1日付で久保真人事務局長は事務局長を辞し参与に就任しました。

各種研修会・セミナー情報

宅建士法定講習会

◇開催日時

- (第3回) 令和3年9月16日(木)
9時30分～16時30分
- (第4回) 令和3年11月18日(木)
9時30分～16時30分
- (第5回) 令和4年1月20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カ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。

■お問合せ及び申込み先

(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

不動産実務セミナー

不動産実務セミナーは、WEBでの動画配信型で実施中。

PCでスマートフォンで!!お好きな時に、お好きな場所で、何回でも繰り返しご視聴いただけます。不動産取引実務に影響のある法律改正などが目白押し!しっかり学んで、万全の対応を!

1. セミナーテーマ

- ・新型コロナウイルス感染予防として不動産業に求められる対策と不動産テックの活用

- ・水害ハザードマップの重説義務化に関する留意点
講師：吉野 荘平 不動産鑑定士 ((株)ときそう)

- ・宅建業者にとって必要となる「賃貸住宅管理法」の知識
講師：塚本 智康 弁護士 (ことぶき法律事務所)

- ・改正民法(債権法)施行後の取引実務Q&A

講師：大桐 代真子 弁護士 (深沢総合法律事務所)

2. 受講方法

全宅連ホームページからパトサポにログインのうえ、Web研修動画をご視聴下さい。

宅建協会会員(従事者)の方は無料でご視聴できますが、ログインにはパトサポのID・パスワードが必要となりますので、未登録の方は全宅連ホームページよりご登録下さい。



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3年7月20日(火)10時～9月17日(金)(web申込)

◇試験日

令和3年11月14日(日) 択一試験(午前)及び記述式試験(午後)

◇受験料

31,000円(消費税等含む)

◇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

◇対象

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4年1月14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申込みのみとなります。(郵送による方法は実施しません。)

賃貸不動産経営管理士資格認定試験

◇受験申込受付期間

令和3年8月16日(月)～9月24日(金)

当日消印有効

◇試験日時

令和3年11月21日(日)
13時～15時(120分間)

◇受験料

13,200円(税込)

◇試験会場

北海道、岩手、宮城、群馬、茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、島根、岡山、広島、香川、愛媛、福岡、熊本、沖縄 (全国25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4年1月

◇公式テキスト

4,048円(税込)

■問い合わせ先

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

細田守監督のアニメ映画「竜とそばかすの姫」がカンヌ国際映画祭で上映され、大絶賛されたそうです。

細田監督はご存じのとおり上市町生まれでいらっしゃいます。出身高校は県立富山南高校だそうです。親しみを感じ監督のことをググって居たらエピソードがあったのでご紹介します。

細田監督は小学生の時に「ルパン三世カリオストロの城」を観てアニメの世界を目指すようになったそうです。その頃から宮崎駿監督に憧れていたため、大学卒業後スタジオジブリの研修生採用試験を受けたのだそうです。最終選考に残るが結果は不合格に・・・。

そうすると、採用試験後になんと、宮崎駿監督から直筆の手紙が届いたそうです。

そこには「君のような人間をジブリに入れるとかえって君の才能を削ぐ、と考へて入れるのを辞めた」と書かれていたそうです。

宮崎駿監督は細田監督の才能を見抜きあえて不合格にしたのです。

結果的に細田さんは、大物アニメ映画監督になられているので宮崎駿さんの目に狂いはありませんでしたね。

というエピソードでした。

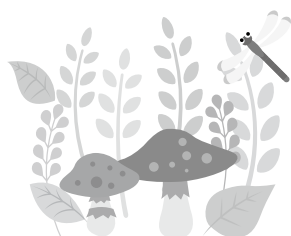
会員業務支援委員長
中村 孝志

会員業務支援委員会

委員長 中村 孝志

副委員長 金山 健治

委員 矢郷 修治
石坂 昭二
久保田晃克



宅建富山

September. 2021 Vol.94

■ 発行日 令和3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

会長 前田 隆夫
副会長 吉田 光弘
" 酒井 誠
専務理事 坂本 博志

富山支部

富山支部長 吉田 光弘
常務理事 木村 邦夫
" 中村 孝志
" 布目 大
" 西田 仁
理事 坂東 賢章
" 澤崎 豊
" 平井 康英
" 矢郷 修治
" 石坂 昭二

高岡支部

高岡支部長 酒井 誠
常務理事 武佐 忠直
" 伊勢 達哉
理事 金山 健治
" 畠中健一郎
" 高野 裕史

砺波支部

砺波支部長 吉田 康弘
理事 上野 貴紹
" 久保田晃克

監事 長森 竹志
" 山田 茂文
" 中谷 元秋
" 浦田 行雄
" (外部) 松村 篤樹



新規会員募集中

動画で分かる！入会メリット
 \ 会員紹介動画 公開中 /

協会員をスキルアップさせる5つの活動

2021/7/1 入会メリット



女性協会員が成長できる"女性部会"

2021/6/1 先輩インタビュー



知識を深める仕組みを創る

2021/5/1 先輩インタビュー



新入会員と宅建協会の繋がり

2021/4/1 新入会員インタビュー



不動産会社を支援する4つのサポート

2021/3/2 入会メリット



ステップアップにつながる第一歩

2021/2/5 先輩インタビュー



宅建協会に入会する4つのメリット

2021/1/6 入会メリット



新入会員が語る宅建協会のメリット

2020/12/2 新入会員インタビュー



富山県宅建協会



<https://www.toyama-takken.com/join/movie>