

# 宅建富山

September. 2022

Vol.

95



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. 2022 Vol. 95



## Contents

- 
- 1 ごあいさつ 会長 前田 隆夫
- 
- 2 住環境における真の幸せをめざして  
富山県土木部建築住宅課 課長 本江 誠
- 
- 3 DX推進にむけて DX推進特別委員会 委員長 上野 貴紹
- 
- 4 宅建協会・保証協会通常総会開かれる
- 
- 5 令和4・5年度役員紹介
- 
- 6 入会金・会費・負担金規定の改正
- 
- 7
- 
- 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  
ふくふく(株) (同)みつばち不動産
- 
- 12 新規入会者の声  
(株)にじ不動産 宮崎不動産
- 
- 13 人材育成セミナー
- 
- 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
- 
- 17 紙上研修
- 
- 18 不動産取引における心理的瑕疵の問題  
大坪法律事務所 弁護士・歯科医師 大坪 直人
- 
- 19
- 
- 20
- 
- 21 会員異動状況①
- 
- 22 会員異動状況②
- 
- 23 各種研修会・セミナー・資格試験情報
- 
- 24 編集後記（会員業務支援委員会 委員長 伊勢 達哉）

表紙：富山の本気（写真家イナガキヤスト）  
1981年生まれ、富山県在住のフォトグラファー。富山県内を中心とした様々な風景や家族の写真を撮影し、SNS等で発表。その圧倒的な魅力で注目を集めている。Twitter、Instagramでも多数のフォロワーを持つ人気フォトグラファー。

# ごあいさつ

会 長

前田 隆夫



日本経済は長く円安・物資不足に加え、ウクライナ情勢に起因する物価上昇に苦しめられています。3年前からの新型コロナの状況も、症状は以前よりは軽減されたとの見方もありますが、未だに新規感染者数は衰えを見せておらず、引き続きの警戒が必要であると思われます。

さて我が宅地建物業界を取り巻く状況は、以前よりアナログからデジタルへの対応を叫ばれておりましたが、コロナ禍の環境がその必要性に拍車をかけ、パソコン等を使用してのリモート会議やお客自身が店舗を訪れることを控えられ、リモートでの物件の案内から重要事項説明、契約締結することを希望されるなどDX化は喫緊の課題となってきました。

今年で35周年を迎えていた「すまい情報」富山版が今年5月には廃刊することがニュースとなりましたが、折しも同年5月18日に宅建業法の改正規定が施行されることとなり、宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に用いること、またあらかじめ相手方から承諾を得て示すべき内容を示し、電子契約への道が拓かれることになりました。それに合わせて業者同士への不動産情報システム「レイズ」は、これまでは国内4団体に分割されて運用されてきましたが、これを統一し、全国から情報が寄せられ、かつ富山の情報を全国の業者に知っていただくことが一層簡易になるものと思われれます。

会長に就任して以来取組んでまいりました機構改革については、令和3年4月に取りまとめた「機構改革大綱」を総会で承認いただきました。また、この大綱に沿って「機構改革推進特別委員会」により、入会金・会費に関する規程の改正、支部運営規則の制定などの整備が進められ、令和5年4月より施行される入会金・会費に関する規程が本年5月の総会で承認されたところであります。協会員への同一サービス、同一負担の目標を掲げておりますが、そのためにもデジタル化が必要不可欠であります。例を挙げれば、宅地建物取引士の法定講習会は5年に一度不動産会館に集まって座学で受けていただくことが必須でありましたが、現在、Web法定講習会導入の準備を進めており、県下一円で移動のストレスのないサービスに取り組んでおります。

デジタル化の恩恵を感じていただくには、一定程度の慣れが必要だと思っております。“習うより慣れよ”かもしれませんが、以前協会においてパソコン教室が開催されたように、デジタル講習会なども考えていきます。全国の宅建協会がデジタル化を目指しているのは、ひとえに会員・顧客のためだけでなく、不動産の流通、空家対策など持続可能な社会インフラの一端を担っているという使命感に他なりません。

新しい富山宅建への準備にあと一年もありません。役員一丸となりもっと改革すべき点はないかを話し合い、進んで参りたいと思います。

引き続き協会運営にご理解、ご協力をいただきますようお願い申し上げますとともに、会員皆様のご健康と社業のご発展をご祈念申し上げます。

# 住環境における 真の幸せをめざして

富山県土木部建築住宅課 課長

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、不動産無料相談会の開催にご協力いただくとともに、空き家の物件情報の提供や県外からの相談等に対応いただく空き家コーディネーターの配置に加え、「災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する協定」を締結いただくなど、各種取組を積極的に進めていただいております、重ねて感謝申し上げます。

さて、県では、これまでも、住民生活基本法に基づく「富山県住まい・まちづくり計画」を策定し、各種施策を進めていたところですが、昨今の少子高齢化やコロナ禍など、社会情勢の変化等に対応する必要があることから、これまでの計画を見直し、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく「高齢者居住安定確保計画」及び住宅セーフティネット法に基づく「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を統合した新たな「富山県住まい・まちづくり計画」を策定したところです。

この計画は、県民一人一人が主観的な幸福度を重視した「真の幸せ」（ウェルビーイング）と豊かさを実感できる元気な暮らしを実現するため、住生活をめぐる現状と課題を「居住者の視点」、「住宅ストックの視点」、「産業の視点」の3つの視点で捉え、それぞれの視点に応じ「住宅確保要配慮者の居住の確保」や「安全で良好な住環境の実現」など6つの目標を設定しています。これらの目標の実現に向けて、県民の皆さまや住まい・まちづくりに関わる団体と連携・協力を図り、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することとしていますので、会員の皆様には、一層のご理解、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。

# DX 推進にむけて

DX 推進特別委員会 委員長

上野 貴紹



現代社会では情報が溢れており、現在の私たちの1日に接する情報量は平安時代の人達の一生分、江戸時代の人達の1年分とも云われているそうですが、現代人である我々は大量のデータ(情報)に囲まれる時代を生きているといわれています。

人口の増加と技術革新により世界でもまれにみる経済成長を遂げ、一人当たりの生産性も高まりを見せる中、いつの間にか社会の変化のスピードが加速してきたという感覚は、個々においても実感のある処ではないでしょうか。

公益社団法人富山県宅地建物取引業協会では、業界での競争力強化・行政との連携、地域や消費者への的確な情報提供を行うことにより、信頼の獲得と会員各位の成長と発展に寄与することを大きな役割の1つと捉えております。

本年度からDX推進特別委員会が設置されましたが、これまでの機構改革推進委員会の流れを踏襲し、デジタル技術の活用による新しい価値観の創出を念頭に、協会本部の更なる充実と合理化改革そして会員各位への情報発信のスピード化・共有化を更に推進することを目的とし本委員会が設置されたものと認識をしています。

皮肉にも新型コロナウイルス感染拡大防止のため、業務やサービスの在り方が「新しい生活様式」に対応させる必要が生じ、テレワークが普及定着しましたが、紙の書類・伝票類を取り扱う業務(押印、決済、発送、受領等)や対面での業務(面談、研修会・会議等)がテレワークの阻害要因であったことに気付かされ、オンラインでも実施できることが実感させられたものです。(DXの遅れの認識)

これから益々働き方や生活様式の多様化が見込まれる中、当協会としてこれまで以上に情報・サービス・システム等を社会の多様化に対応させることが求められております。郵便物が無くなるということでもなく、全てをAI化しようという事ではありません。情報発信・情報共有することの必要性を改めて認識し、業務の効率化・スピード化・質の高い情報の発信を望み実施に向け取り組むものです。

会員各位のご理解とご了承を頂きながらの推進となりますが、各位からのご意見やご提案も頂戴し、どうかよろしくお願い致します。

# 宅建協会・保証協会通常総会開かれる

去る5月26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56回通常総会が、新型コロナウイルス感染防止の基本対策を講じた上で開催されました。

来賓として、富山県土木部建築住宅課の本江誠課長を始め、野上浩太郎参議院議員、県議会からは自民党富山県連の宮本光明幹事長にご臨席賜り、祝辞を頂戴いたしました。

また、田畑裕明衆議院議員、上田英俊衆議院議員、橘慶一郎衆議院議員、堂故茂参議院議員からの祝電が披露されました。

総会では、富山支部の矢郷修治会員を議長に選任し、議案の審議に入り、令和3年度事業報告、令和4年度事業計画及び収支予算の報告事項に続き、令和3年度財務諸表、入会金・会費・負担金規程の一部改正の件、及び任期満了に伴う理事・監事の選任議案が承認可決されました。

総会後の理事会において、前田隆夫氏の再任が決議されるとともに、令和4・5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、退任役員感謝状贈呈式が行われ、退任役員を代表して富山支部の長森竹志会員に登壇して頂き、会長より感謝状を受け取られました。業務研修会全課程修了書授与式は中止とさせて頂き、全課程修了者40名には別途終了証書を送付いたしました。

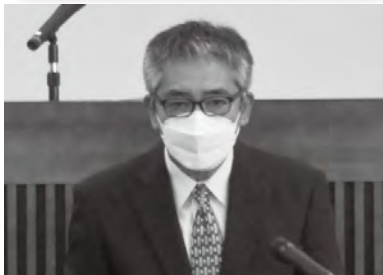
当日は、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会富山本部第50回総会も開催され、全ての案件が承認されました。

## 開会挨拶



会長 前田 隆夫

## 来賓の祝辞



富山県土木部 建築住宅課長  
本江 誠 氏

## 来賓



野上 浩太郎 参議院議員

## 来賓



富山県議会議員 自民党富山県連  
宮本 光明 幹事長

## 議長



富山支部 矢郷 修治 会員

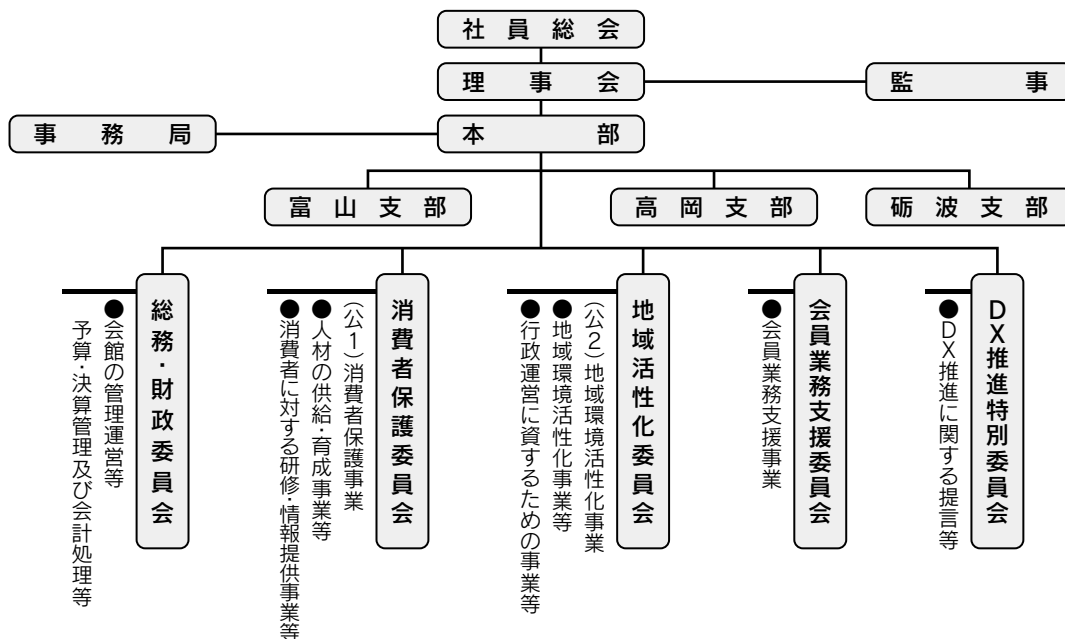
## 退任役員感謝状



退任役員感謝状授与式

# 令和4・5年度役員紹介

## 組織図



## 1 協会本部役員

区分	氏名					
会長	前田 隆夫					
副会長	吉田 光弘	酒井 誠				
専務理事	坂本 博志					
常務理事	布目 大	西田 仁	坂東 賢章	石坂 昭二		
	武佐 忠直	伊勢 達哉	上野 貴紹			
理事	澤崎 豊	木村 邦夫	矢郷 修治	押川 実恵	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	山田 茂文	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	西田 仁	畠中健一郎	澤崎 豊	矢郷 修治	高野 裕史	久保田晃克
消費者保護委員会	坂東 賢章	高野 裕史	木村 邦夫	坪田 伊歩	神能 公典	—
地域活性化委員会	石坂 昭二	久保田晃克	平木留里子	押川 実恵	畠中健一郎	—
会員業務支援委員会	伊勢 達哉	押川 実恵	木村 邦夫	平木留里子	上野 貴紹	—
DX推進特別委員会	上野 貴紹	布目 大 武佐 忠直	西田 仁	矢郷 修治	伊勢 達哉	久保田晃克

## 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	布目 大	坪田 伊歩	澤崎 豊	石坂 昭二	久保田晃克
苦情解決・研修業務所管委員会	武佐 忠直	平木留里子	木村 邦夫	坂東 賢章	神能 公典

# 入会金・会費・負担金規程の一部改正のポイント

入会金及び会費に関する規程の一部改正が、去る5月26日の総会において、可決承認されました。そのポイントは、次のとおりであり、令和5年4月1日から施行されます。

- ①本部会費に支部会費を上乗せする構造を見直し、支部会費を廃止して協会一本の会費とする。
- ②その際の会費をこれまでA・B・C種会費の3種類となっていた入会金及び会費を一本化し、主たる事務所については一律入会金500,000円、会費68,000円とする。
- ③会費の一本化に伴い、引き上げとなるA種会員については激変緩和措置を導入し、20年経過した者から新会費を適用する。

## 入会金・会費・負担金規程

公益社団法人富山県宅地建物取引業協会(以下「本会」という。)定款第7条及び第8条の規定に基づき、入会金・会費・負担金の納入に関し、必要な細則を定めるものとする。

### (入会金)

第1条 定款第7条に定める入会金は、次のとおりとする。

1. 正会員  
ア)主たる事務所 500,000円  
イ)正会員が富山県内に設置した従たる事務所につき350,000円
2. 準会員(正会員が富山県内に設置した従たる事務所を除く。)  
ア)従たる事務所 500,000円  
イ)2か所目以降の従たる事務所につき 350,000円

### (入会金の納期)

第2条 入会金は、本会から入会承認の通知を受けた日から90日以内に納入しなければならない。

### (会費及び負担金)

第3条 定款第7条に定める会費は、次のとおりとする。

- (1)正会員 年額68,000円
- (2)準会員 年額68,000円(従たる事務所につき)
- 2 新規に入会した正会員及び準会員は、年会費を入会した月に応じた下記の金額を納めるものとする。
  - (1)4月1日より9月末日までの入会者は1年分
  - (2)10月1日より3月末日までの入会者は半年分
- 3 第1条の入会金及び第3条の会費については、その30%以上を公益目的事業のために残余はその他の事業及び管理費のために充当するものとする。
- 4 負担金  
前項の会費による予算以外の経費を必要とすることが生じるときは、理事会の決議により定めた金額を納めなければならない。  
ただし、このときは、次の総会に報告しなければならない。

### (会費の納期)

第4条 会費は、6月30日までに納入するものとする。

- 2 会員は、納入した入会金、会費及び負担金は返還を求めることができない。

### (入会金の減額)

第5条 理事会は、次のいずれかに該当する新規入会者については、第1条及び第3条の規定にかかわらず、入会金を2分の1に減額することができる。



- 1 廃業時に代表者であった者が廃業から5年以内に免許申請した場合
- 2 廃業時に代表者であった者の配偶者及び二親等以内の者が廃業から5年以内に免許申請した場合
- 3 既免許業者の代表者の配偶者及び二親等以内の者が新たに免許申請し、遅滞なく既免許業者が廃業する場合

#### 附 則

1. この規程は、平成25年4月1日から施行する。
2. この規程の一部改正は、平成26年4月1日から施行する。  
(第2条関係 平成26年3月17日改正)
3. この規程の一部改正は、平成27年7月8日から施行する。  
(第5条、第6条関係 平成27年7月8日改正)
4. この規程は、平成28年4月1日から施行する。  
(第2条、第4条、第5条関係 平成28年3月14日改正)
5. この規程の一部改正は、令和2年6月1日から施行する。  
(第1条、第2条関係 令和2年5月28日改正)
6. この規程の一部改正前の正会員及び準会員に適用されたA種・B種に係る入会金及び会費は従前のとおり(別表)とする。
7. この規程の一部改正は、令和5年4月1日から施行する。
8. この規程の一部改正前の附則6(別表)を次のとおり改正し、同別表中の会費は、同会員の入会日以後20年を経過する年度までは従前の通りとし、改正前の支部会費も同様とする。

#### 別表(令和2年3月31日までに入会した者の会費)

(1)正会員	
(個人)	(年額)
A種会員	27,000円
(法人)	(年額)
A種会員大臣免許	42,000円
A種会員知事免許	27,000円
(2)準会員	
A種会員大臣免許	27,000円

なお、正会員で富山県内に従たる事務所を有し、或いは準会員で富山県内に2番目以降となる事務所を有し、指定流通機構(レインズ)及びハトマークサイトへの登録等利活用する者は、A種会員とみなし、事務所の数に応じて1カ所につき年額27,000円を納入しなければならない。

**※入会后20年未満のA種会員については、従来通りの支部会費を徴収させていただきます。**

# 富山支部だより



富山支部長 布目 大

今年度富山支部支部長を拝命致しました(有)大高不動産 布目 大です。宜しくお願い致します。

ここ2年間は新型コロナウイルスに翻弄され、また2月にはロシアのウクライナ侵攻が始まり、その影響により、より円安、物価高、株安の今まで経験したことのない中での船出となりました。

大変厳しい情勢ではありますが、ピンチをチャンスと捉え、富山支部の発展のため頑張っております。

富山支部では今年度も無料相談会、空き家セミナー、ふれあい講演会と多彩な事業を実施していきます。また、富山支部区域の行政との要望や陳情なども積極的に行いたいと思っております。

どうぞよろしくお願い致します。

R3.10.13 チャリティレクリエーション(ボウリング)



R3.10.13 チャリティーレクリエーション(ゴルフ)



R3.11.15.16 空き家セミナー & 無料相談会



R3.11.3 ふれあい講演会 講師 東国原 英夫 氏



R4.1.11 新年賀詞交歓会



# 高岡支部だより



高岡支部長 武佐 忠直

皆さん、こんにちは。この度、令和4年-5年度の高岡支部の支部長を仰せつかりました武佐忠直と申します。高岡支部は、高岡市・射水市・氷見市のエリアで、約200社の会員で構成されております。

当支部の特徴として、会員同士が3地区ともに大変仲がよく、業者間交流も盛んに行われております。また、空き家対策などで、各市と連携し行政とも密接に連携をとっております。そして、地域密着型の事業として、ふるさと写真展や空き家対策ポスター展、おてて絵本など、一般からの募集を募り、地域づくりに貢献しております。

来年度より、県一本化のもと、更に会員サービス、地域サービスをより良くするために現在邁進しております。皆様方のご理解とご協力のほど、よろしくお願いいたします。

## 支部年間事業

### 公益事業 昨年度事業

「間かせて!みんなのおてて絵本2021」と題して、富山県内の子どもたちから暮らしについての絵本のストーリーを募集し、集まった作品を冊子にしました。94作品が集まり、冊子3800冊を制作し、高岡、氷見、射水市内の 幼稚園・保育園等に配布しました。



相談事業 毎月2回

地価調査 6月・12月



業務研修会・空き家セミナー

※支部に地価調査した上記地図を常備しております。会員の皆様ご利用ください

### 会員業務事業

- ▶共同広告 9月
- ▶一泊研修旅行 10月
- ▶ゴルフ大会 10月
- ▶新年初会 1月
- ▶地区別懇談会 2月
- ▶総会 4月など 事業を行う予定です。

# 砺波支部だより



砺波支部長 上野 貴紹

平成30年から支部長を務めてこられた吉田康弘氏の後を受け、このたび砺波支部長に就任致しました。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。当地域の課題は、やはり人口減少、空き家・空地の増加であり、これまで継続的に進めてきた各市空き家担当窓口との連携強化と各エリアで開催される空き家、移住定住相談窓口の更なる充実を目指して推し進めて参ります。

コロナ禍で未だ収束の目途が見えない中で、停滞した会員間の親睦活動については、適時企画を考え協会策定のガイドラインを念頭に基本対策を執りながらの実施により、会員各位の連携継続と支部運営の活性化を図ります。

コミュニケーションと情報共有はさまざまな局面で必要とされる大切な要素です。その事を以って支部運営を進めたく会員皆様方のご理解とご協力により運営される事を願い取り組んで参りますのでどうかよろしくお願い致します。

## 総務・財政委員会 委員長 浦田 行雄 (有)森田不動産

親睦事業 視察研修 年次報告会 地価調査

各委員会事業により多くの支部会員が積極的に参加することにより、会員間の融和と信頼感が醸成されるように努めます。

## 消費者保護委員会 委員長 白藤 香志郎 (有)アダチ不動産

業務研修会 相談事業の企画・運営 法令順守 空き家対策

消費者保護委員会では年6回の不動産無料相談会、支部管轄3市行政との連携協力のもと空き家対策事業等、年々内容の精査向上を図っております。委員一同市民、利用者の要望に応えられる砺波支部を目指し頑張ります。

## 地域活性化委員会 委員長 片山 俊介 アットホーム(株)

不動産の日 公益事業の企画・実施 空き家セミナー

少子高齢化が進む厳しい時代の中、砺波地域の活性化に繋がる事業が行えるよう努力致します。初めての委員長で不慣れではございますが、皆さまのご協力を頂けますよう、よろしくお願い致します。

## 会員業務支援委員会 委員長 久保田 晃克 リアールプランニング(株)

支部運営 業務研修

日々変わる環境に対応すべく、会員の為、また会員の業務に直結するそして消費者ファーストを心がけた研修会の企画・運営と、スムーズな支部運営の構築を担当します。

## 主な行事内容



協会主催無料相談会(6回)



小矢部市空き家相談会(6回)



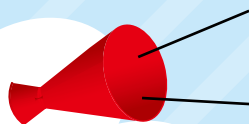
南砺市空き家の相談会(4回)



親睦旅行



空き家対策セミナー  
(富山県土木部建築住宅課) 南砺会場



## 新規入会者の声

### ふくふく株式会社

代表取締役 福田 信秀

このたび、富山市呉羽にてふくふく株式会社 ふくふく不動産を設立する運びとなりました。  
私は前職FP不動産センターで不動産管理業、建売住宅の販売・土地販売・不動産全般の仲介などを行わせていただきました。この経験を生かし、自己実現、社会貢献したいという思いが徐々に強くなり独立開業させていただきました。

お客様が満足する物件のご提案を目指していきます。お客様とオーナー様の架け橋になり快適・安心の暮らしのお手伝いを通じて地域に貢献して参りたいと考えています。

会社理念は、「人に感謝されるように いま懸命に仕事をする」です。  
皆さま宜しくお願い申し上げます。



### 合同会社 みつばち不動産

代表 稲積 佑哉

この度、富山市下富居にて合同会社みつばち不動産をオープンいたしました。  
不動産の売買や遊休不動産の活用、空き家の活用相談など不動産に関わる相談のお悩み解決を行っております。不動産を通じて少しでも地域に対して奉仕ができればと思っております。  
安心の不動産取引を心がけ、お客様にお喜び頂けるサービスを提供して参ります。  
今後も地元密着で日々精進して参りますので、ご指導・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



## 株式会社にじ不動産

代表取締役 宮本 美智雄



この度、令和4年1月より射水市中太閤山にて開業させて頂きました。主に射水市・高岡市・富山市の不動産売買仲介をメインに活動を行っております。

近年は高齢化や人口減少に伴い、空き家や空き地が多く目立つようになってきました。最近では、こうした空き家や空き地の所有者様より多くのご相談を頂いております。

やはり所有者様にとっては愛着のある不動産なので、納得した上でご売却して頂きたいと考えております。

これからも多くのお客様に納得して不動産売却をして頂けるように日々精進していきますので、どうぞよろしくお願い致します。



## 宮崎不動産

代表 宮崎 利浩



昨年より地元小矢部市で不動産業を開業させて頂いております。

現在私は建築(主に住宅・外構工事)設計と、リフォーム工事を主に経営の柱としています。

地域の方々と話をすると、空き家の管理やメンテナンスなど多岐にわたる相談が多く、お客様のお困りごとや御要望に応えるため、不動産の開業にいたしました。

私自身まだ経験も浅く、まだ勉強することの多い状態で、関係の方にいろいろ教えていただきながら、地域のため少しでも貢献していく所存であります。今後とも皆様の御指導、御鞭撻賜りますようお願い申し上げます。



# 不動産事業経営に関わる人材育成を応援します!!



令和4年度

## 人材育成セミナー & 個別相談会開催のご案内

参加費  
**無料**



人材育成  
キャプチャー  
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不動産事業の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4年 2022.9/14 水

第2回 令和5年 2023.2/15 水

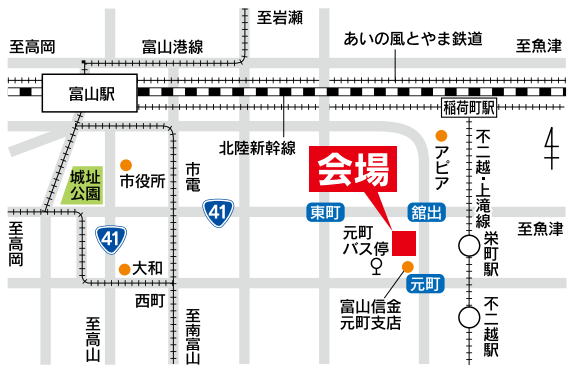
時間 各回10:00~12:00

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)

### 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

講師 日本政策金融公庫 国民生活事業本部 北陸創業支援センター 所長 **松宮 俊隆** 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..

実務体験 「開業当時を振り返って」と題し、会員による実務体験談

### 研修会参加申込書

申込フォーム <https://www.event-form.jp/event/34590/3kqPVsXkflzi>

FAX送信先 **076-491-4536**



申込フォームまたは下記に必要事項をご記入の上、宅建協会まで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:	2022年(令和4年) 9月14日(水)	2023年(令和5年) 2月15日(水)
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



富山県宅建協会

2022

# ハトマークカップ

2022年10/10(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：2022年10月10日(月・祝) (予備日10月15日(土))

会 場：岩瀬スポーツ公園テニスコート

受付時間：AM. 8:30~8:45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

\*富山県の小学生大会・ジュニア大会への出場経験者は不可。  
(チャレンジジュニア富山県大会(グリーンボールの部)も含む)

グリーンボール・・・小学1~6年生

\*富山県の小学生大会・ジュニア大会にてベスト8以内の入賞者は不可。

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いませんので、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

申込期間：2022年8月30日(火)~9月18日(日) PM5:00必着

そ の 他：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。

申込み多数の場合、「富山県在住の方」を優先とさせていただきます。

\* 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。



申し込みはこちらから

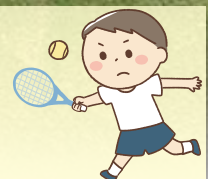
富山県テニス協会 URL



## 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 ①8名 6歳~小学2年生以下  
時間:10時~11時20分 ②8名 小学3~4年生

受付は9時から管理棟で行います。



主催:富山県テニス協会

後援: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



# 全宅管理からのご案内

「住まう」に、  
寄りそう



全宅管理

業界最大の  
組織力!!

「賃貸住宅管理業法」の施行により期待度アップ!

## 『全宅管理』入会のご案内

### 入会特典 全5種プレゼント中!

2023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 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

特典3 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典4 「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)



### 事業のご案内

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

#### 業務支援事業

弁護士による  
電話法律相談

#### 業務支援事業

250種以上!  
賃貸管理関係書式  
ダウンロード

#### 業務支援事業

クラウド型  
賃貸管理ソフト

#### 情報配信事業

会報誌・メールマガジン  
オーナー通信 等による  
情報提供

#### 知識啓発事業

会員研修  
インターネットセミナー

#### その他の事業

「賃貸管理業賠償責任保険」  
他にも募集提案、入居審査から退去時まで  
実務で使えるサポート事業を  
会員特別価格等でご用意しております。

## 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!

2022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!

2022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。

#### ■ 入会の手続き

- 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス (FAX : 03-5821-7330) にてご送付ください。
- 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

■ 入会金 20,000円 年会費 24,000円 (月額2,000円×12ヶ月分)



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

入会ご希望の方は富山県支部 (TEL076-425-5514) までご連絡下さい。  
入会申込書を送信致します。

# 不動産取引における心理的瑕疵の問題

大坪法律事務所 弁護士・歯科医師 大坪 直人



## 1 ガイドライン作成の経緯

平成31年

国土交通省 社会資本整備審議会 「不動産業ビジョン2030 ～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」の中で、重点的に検討すべき政策課題の一つに例示。

令和2年

国土交通省が「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を立ち上げ

令和3年5月

ガイドライン(案)の公表 パブリックコメント

令和3年10月8日

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表。

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>

## 2 ガイドラインの内容について

### (1) 心理的瑕疵に関する課題

個々の不動産取引に際し、人の死に関する事案の存在が疑われる場合に、それが買主・借主に対して告知すべき事案に該当するか否かが明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難。

取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なることになり、中には、人の死に関する事案の全てを買主・借主に告げているようなケースも。

→ 慎重で丁寧な業者であればあるほど、負担が過大になってしまっている。

→ 一定の考え方を示すことが必要。

また、心理的瑕疵への対応の困難さが、高齢者単身世帯の増加への対応の足かせに。

「不動産業ビジョン2030 ～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」

この中で、不動産業ビジョン策定の必要性・理由として

「まず、少子高齢化・人口減少が急速に進展することに伴い、例えば、高齢者単身世帯が増加するなど、不動産の需要層に変化が生じ得る。」

しかし、賃貸住宅の入居の場面において、貸主が、入居者が亡くなった場合、亡くなった理由の如何を問わずその事実を告知対象にしなければならないと思ひ、特に単身高齢者の入居を敬遠する傾向があるとの指摘がある。

(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

<https://www.mlit.go.jp/common/001153371.pdf>

- ・ 賃貸人の約6割が高齢者の入居に対して何らかの「拒否感」を感じている。
- ・ 理由として 「居室内での死亡事故等に対する不安」: 18.8%
- ・ 入居制限 単身の高齢者(60歳以上)は不可: 11.9%  
高齢者(60歳以上)のみの世帯は不可: 8.9%

もともと「拒否感はあるものの従前より弱くなっている」という回答が44%を占めていたが??



(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成30年度)家賃債務保証業者の実態調査報告書

[https://www.kazaiseiri-soudan.org/website/pdf/20200318\\_2.pdf](https://www.kazaiseiri-soudan.org/website/pdf/20200318_2.pdf)

- ・ 賃貸人の約8割が高齢者の入居に対して何らかの「拒否感」を感じている。  
→ 拒否感を感じている賃貸人の割合は増加している。
- ・ 理由として 「居室内での死亡事故等に対する不安」: 18.9%
- ・ 入居制限に 単身の高齢者(60歳以上)は不可: 10.9%  
高齢者(60歳以上)のみの世帯は不可: 11.4%

高齢者の入居に対する拒否感については改善していない状況。

- 単身高齢者の入居困難が一つの社会的問題になってくる可能性が大きい。
- 告知の場面を限定し、賃貸人の不安を軽減することで、高齢者入居の問題の解決にも資するものと考えられる。

## (2) ガイドラインの位置付け

### ① 宅地建物取引業者の義務の判断基準としての位置づけ

不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、現時点において裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたもの。

本ガイドラインで示した対応を行わなかった場合、そのことだけをもって直ちに宅地建物取引業法違反となるものではないが、トラブルとなった場合には、行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが参考にされることとなる。

## ② 民事上の責任の位置付け

本ガイドラインに基づく対応を行った場合であっても、当該宅地建物取引業者が民事上の責任を回避できるものではない。

しかしながら、本ガイドラインにより、買主・借主が十分な情報を得た上で契約できるようにすることにより、取引当事者間のトラブル・取引に関与する宅地建物取引業者との間のトラブルの未然防止が期待される。

## (3) 適用範囲

### ア 対象とする事案

取引の対象となる不動産において生じた人の死に関する事案。

※ 人の死に関する事案だけではなく、反社会勢力の事務所として利用されていた、犯罪の拠点として利用されていた、風俗営業をしていた履歴があるといった事案なども、心理的瑕疵に該当する可能性あり。しかし、今回のガイドラインは、人の死に関わる事案に限定したものの。

### イ 対象とする不動産の範囲

居住用の不動産の売買と賃貸借が対象。

(もっとも、ガイドラインでは、居住用不動産の方が、人の死に関する事案が取引の判断に及ぼす影響は大きいとしている。→ オフィス等の居住用ではない不動産については、逆に取引の判断に与える影響は少ないと言えそう。→ 居住用ではない不動産についてのガイドラインは現時点で存在しないが、本ガイドラインに従えば大きな問題になることは少ないと考えられる。)

## (4) 調査について

### ア 調査の対象・方法

→ ガイドラインにより、明確・限定的になったといえる。

「人の死に関する事案が生じたことを疑わせる特段の事情がないのであれば、人の死に関する事案が発生したか否かを自発的に調査すべき義務までは宅地建物取引業法上は認められない。」

「売主・貸主に対して、告知書(物件状況等報告書)その他の書面(以下「告知書等」という。)に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。」

※ 告知書等：売主や貸主の知っている情報を記してもらった書類であれば、広くこれに当てはまる。

「照会先の売主・貸主・管理業者より、事案の有無及び内容について、不明であると回答された場合、あるいは回答がなかった場合であっても、宅地建物取引業者に重大な過失がない限り、照会を行った事実をもって調査はなされたものと解する。」

## イ 調査に当たっての留意事項

「人の死が疑われる事案の存在については、告知書等への記載を求めるという方法により照会を行うことが望ましい。」

「媒介を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。」

→ 単に、売主・貸主に対して告知書等を渡して終わりというのでは、重過失等と判断される可能性も。

## (5) 告知について

### ア 宅地建物取引業者が『告げなくてもよい場合』について

- ① 賃貸借取引及び売買取引の対象不動産において自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合  
→ 老衰や病死といった自然死が告知不要とされたことは高齢者単身世帯の増加、単身高齢者の居住確保という問題解決に一役買うものと思われる。
- ② 賃貸借取引の対象不動産において①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚して、その後概ね3年が経過した場合
- ③ 賃貸借取引及び売買取引の対象不動産の隣接住戸又は借主若しくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合

### イ 上記 ア ①～③以外の場合

上記のケース以外の場合は、宅地建物取引業者は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、買主・借主に対してこれを告げなければならない。

告げる場合は、事案の発生時期、場所、死因(不明である場合にはその旨)及び特殊清掃等が行われた場合にはその旨を告げる。

以上の内容については、売主・貸主・管理業者に照会した内容をそのまま告げるべき。

なお、売主・貸主・管理業者から不明であると回答された場合、あるいは無回答の場合には、その旨を告げれば足りる。

### ウ 特段の事情があると認識した場合等

買主・借主から事案の有無について問われた場合、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等には、調査を通じて判明した点を告げる必要がある。

※ なお、ガイドライン(案)では、3.『告げるべき事案について』として、告知が必要な事案を積極的に規定し、それ以外は告知しなくても良いという体裁を取っていた。

これが、正式に公表されたガイドラインでは、『告げなくてもよい場合』として、告知しなくて良い事

案を積極的に規定し、それ以外は告知しなければならないという体裁に変更されている。

原則と例外が入れ替わった形になっており、人の死に関する事案については原則として『告知しなければならない』という考えを前面に押し出したものといえるのでは。

## (6) まとめ

人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱い、搬送先の病院で死亡した場合の取扱い、転落により死亡した場合における落下開始地点の取扱いなど、人の死に関する心理的瑕疵でも、ガイドラインでは整理されなかった事案が存在。

→ ガイドラインは、新たな裁判例や取引実務の変化を踏まえ、社会情勢や人々の意識の変化に応じて、適時に見直しが行われる予定。



## 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 っほ なお と 大坪 直人

- 【略歴】 昭和53年 生まれ  
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  
令和2年～ 富山県精神医療審査会委員  
令和3年～ 富山県宅地建物取引業協会  
宅地建物取引士法定講習講師

# 会員異動状況

～ 2022・7・30  
(順不同)

## 新入会員の紹介

### 《富山支部》

- 北日本開発(吉野 嘉行)  
富山市上赤江町1-8-43-2 ..... ☎076-441-5161
- (株)Fan(尾口 紘一)  
富山市二口町5-8-13 ..... ☎076-421-8890
- REUSE不動産(柿森 剣章)  
中新川郡上市町幸町35 ..... ☎076-482-6711
- (株)エムズ都市開発(松浦 宗徳)  
富山市二口町4-2-4 ..... ☎076-491-5070
- 砂原建設(株)(砂原 大人)  
富山市呉羽町2164-12 ..... ☎076-434-3325
- (株)石原建築(石田 保弘)  
富山市八尾町黒田11 ..... ☎076-454-4616
- (株)醸す商会(山藤 大輔)  
富山市萩原241-1 ..... ☎076-461-4955
- (株)ジャパンシステム(中村 栄喜)  
富山市黒崎41-2 ..... ☎076-493-9990
- ナユナス(同)(瀬戸 暁生)  
富山市梅沢町3-13-25 ..... ☎076-456-1512
- (株)ジョワイユ(関 裕美)  
富山市呉羽町6773 ..... ☎076-436-5380
- (株)イノベーションジャパン富山営業所(秋葉 大輔)  
富山市婦中町塚原1177 ..... ☎076-407-5333
- (株)サンコレクト(中井 盛博)  
富山市上袋650サンコレクト・ギアビル1F... ☎076-422-8321
- 呉羽産業(株)(堀井 謙吾)  
富山市下富居2-1-31 ..... ☎076-471-6031
- (株)ジェネ住建(山本 学)  
富山市町村86-4 ..... ☎076-492-0016

### 《高岡支部》

- (株)にじ不動産(宮本 美智雄)  
射水市中太閤山13-2-4 ..... ☎0766-75-7710
- ホクリク工房(株)(山内 隆春)  
高岡市美幸町1-3-33 ..... ☎0766-28-3546
- 富山パートナーズ(株)(塩谷 信也)  
高岡市駅前1-10-19駅前ビル202号 ... ☎0766-21-1372
- アラックスコーポレーション(株)(荒木 勇夫)  
高岡市駅前3-10-16 ..... ☎0766-24-8448
- (有)武佐興産(武佐 和夫)  
高岡市清水町3-3-63 ..... ☎0766-22-1334
- サンオウホーム(株)(坂井 幸之助)  
高岡市荻布632-7 ..... ☎0766-25-7888

### 《砺波支部》

- きよべ地所(清部 一夫)  
南砺市城端499 ..... ☎0763-62-0337

## 商号変更

### 《富山支部》

- (新)堀田建築総合研究所  
(旧)RfA建築総合研究所
- (新)(株)ハイエストホーム富山店  
(旧)(株)ハイエストホームいえとち本舗富山店

## 代表者変更

### 《富山支部》

- (株)マンションセンター (新)中西 竜一 (旧)林 勇一
- 橋本栄地所(有) (新)小竹 聡 (旧)橋本 弘直
- (有)宮宏不動産 (新)宮本晋太郎 (旧)宮本 宏
- (有)佐々木 (新)佐々木馨一 (旧)佐々木良明
- (株)東洋住設興業 (新)村野 光明 (旧)毛利 俊夫
- (株)カネイチ (新)高瀬 一哉 (旧)高瀬 横一
- (株)クザワ富山 (新)水口 猛史 (旧)齊藤 八郎 → 水口 益克
- (株)富山市民プラザ (新)京田 憲明 (旧)今本 雅祥
- 佐藤工業(株) (新)平間 宏 (旧)宮本 雅文

### 《高岡支部》

- (株)アラヤ興産 (新)荒屋 苗子 (旧)木下 和弘
- 西島(株) (新)西島 美幸 (旧)西島 軍治
- ワイケイホーム(株) (新)米山 智規 (旧)米山 幸男
- いみず野農業協同組合 (新)塚本 清 (旧)水元 睦雄

## 支店長変更

### 《富山支部》

- アパ(株)富山支店 (新)糸谷 幸朗 (旧)原 暁彦
- 大和ハウス工業(株)富山支店 (新)川上 勝六 (旧)井原 健至
- 北陸ミサワホーム(株)富山支店 (新)吉川 諭 (旧)山野 裕二
- (株)ハイエストホーム富山店 (新)佐藤 勇 (旧)花井 崇臣
- 米原商事(株)富山営業所 (新)稲田 幸紀 (旧)瀨川 稔
- 朝日不動産(株)お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店 (新)植木 大地 (旧)稲田 悠甫
- 朝日不動産(株)アパマンショップ富山山室店 (新)小山 謙慈 (旧)柄戸 愛
- 朝日不動産(株)アパマンショップ富山大学前店 (新)数井 颯 (旧)山本 崇生
- 朝日不動産(株)アパマンショップ富山東店 (新)宮脇 智基 (旧)清水 諭
- (株)O S C A R グリーンモール山室営業所 (新)石倉 伸幸 (旧)中島 博哉
- (株)インカムハウス富山店 (新)今井 勇英 (旧)菓子谷 登
- 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
- 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》

- (有)北斗不動産高岡店 (新)鶴岡 義昭 (旧)永田きくみ
- 朝日不動産(株)アパマンショップ射水小杉店 (新)圓木 靖治 (旧)三輪 洸一
- チューモク(株)高岡営業所 (新)田中 亮 (旧)西村 元秀

### 《砺波支部》

- 米原商事(株)不動産部砺波インター店 (新)越前 浩一 (旧)稲田 幸紀

## 組織替

### 《富山支部》

- (株)金子不動産 金子サチ子(個人→法人) (旧)金子不動産

### 《高岡支部》

- ミライズ 辻口 昌義(法人→個人) (旧)有シティホーム

## 免許替え

### 《富山支部》

- 岡本不動産(株) 知事2887 → 大臣10031

## 事務所変更

### 《富山支部》

- (有)富山大栄地所  
(新)富山市金代36 ..... ☎076-481-6320  
(旧)富山市新庄町1-5-15
- (株)小泉商事  
(新)富山市雄山町2-15 ..... ☎076-491-3682  
(旧)富山市雄山町2-19
- とやま住環境サービス(株)  
(新)富山市今泉203-4 ..... ☎076-493-8231  
(旧)富山市萩原241-1
- (有)マイ企画  
(新)富山市婦中町速星264-3 ..... ☎076-461-7640  
(旧)富山市八尾町黒田23-8
- (株)NANA77  
(新)富山市経田1183 ..... ☎076-464-6890  
(旧)富山市向新庄町5-5-33
- (株)不動産部  
(新)富山市経堂3-8-7 ..... ☎076-456-3854  
(旧)富山市東町1-5-8クリスタルビル102
- (株)ティコンサルティング  
(新)富山市星井町1-2-14 6階 ..... ☎076-461-7951  
(旧)富山市星井町1-2-14 502
- アムール不動産(株)  
(新)富山市向新庄町7-16-45 ..... ☎076-411-5017  
(旧)富山市問屋町1-1-16ワタゼンビル1階D号室

### 《高岡支部》

- ライフアップ富山  
(新)射水市姫野508-20 ..... ☎0766-84-9590  
(旧)射水市三日曾根4-8
- マキノ不動産  
(新)射水市太閤山1-7商店街 ..... ☎0766-56-0863  
(旧)射水市本開発563-1
- 西島(株)  
(新)高岡市問屋町252-3 ..... ☎0766-23-3535  
(旧)高岡市問屋町35
- 横山地所  
(新)射水市小島658 ..... ☎0766-52-4449  
(旧)射水市小島652
- (株)アグリプランニング  
(新)高岡市野村254 ..... ☎0766-22-4819  
(旧)高岡市野村1548-1

- (株)HSI

(新)射水市港町9-3 ..... ☎0766-83-7022  
(旧)射水市緑町8-20

- なごみずむ

(新)高岡市高美町18-161 ..... ☎0766-75-3905  
(旧)高岡市駅南2-3-5坂本ビル2F

- (有)北斗不動産高岡店

(新)高岡市京田601 ..... ☎0766-24-6643  
(旧)高岡市末広町5-19

## 廃業・退会業者

### 《富山支部》

- 黒部製材不動産部(佐々木茂良)
- 向陽地所(追分 直樹)
- 松田不動産(松田 金吾)
- 大門不動産(有沢 行雄)
- (株)日興地所(川倉 千明)
- (有)信富不動産(岡村 匠)
- 桜井建設(株)(大愛富美子)
- (株)スナハラ興産(砂原 純子)
- あゆみ不動産(清水 久司)
- 北日本開発(吉野 嘉行)
- (株)カネコ(金子幸之助)
- (株)Task L(尾谷 清光)
- あすなる地所(明官 忠雄)
- 高志社(株)(田邊 智彦)
- 明治興産(飛田 幸夫)
- サンライブ(高森 直行)
- アポロ地所(古川 民雄)
- (株)マサト開発(中川 雅人)
- 橋本栄地所(有)(小竹 聡)
- 北越不動産(山本 和己)

### 《高岡支部》

- 高岡市農業協同組合(大井 一博)
- エフビィ・リアルエステート(株)富山営業所(片岡 泰人)
- (株)グッドネス(林 浩之)
- 北越土地開発(中村 鉄郎)
- 富山ファミリー(株)(塩谷 信也)
- 明光不動産(明野 正光)
- 高岡三栄不動産(源 兵司)
- jps(西岡 順子)
- (有)アルファ企画(吉田 建司)

### 《砺波支部》

- 林秀地所(林 秀治)
- 加納木材住宅建設部(加納 暁)
- 南砺不動産(藤原 賢裕)



# 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4年9月15日(木)

9時30分～16時30分

(第4回) 令和4年11月17日(木)

9時30分～16時30分

(第5回) 令和5年1月19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事業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

- ・不動産取引公正表示規約の改正と最近の違反事例
- ・デジタル社会形成整備法施行に伴う宅建業法改正
- ・消費税の適格請求書保存方式(インボイス制度)の施行について
- ・所有者不明土地問題解決のための関係法令改正のポイント
- ・「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」(盛土規制法)について

### 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。

宅健協会会員(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4年7月19日(火)10時～9月16日(金)(web申込)

### ◇試験日

令和4年11月13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

### ◇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5年1月13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試験

### ◇受験申込受付期間

令和4年8月15日(月)～9月29日(木)

### ◇試験日時

令和4年11月20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、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、福岡、熊本、長崎、大分、鹿児島、沖縄 等々 (全国35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5年1月6日(金)(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

2022年度も新型コロナウイルス感染拡大防止の為、全ての活動に様々な制限がかけられております。しかしながら、ウィズコロナとして私達の生活様式は大きく変わってきています。宅建協会としましては業務研修会をインターネット講習にて開催をし、また各種会議をパソコンでのオンラインでの開催にという、活動中止ではなく非対面式での活動変更になりました。また、重要な事は感染対策をしっかりと対面にて活動を行っております。そんな中でも本誌宅建富山はインターネット配信ではなくきっちりと紙媒体で本年も会員の皆様へお届けいたしました。

本年度は役員改正が行われ、また近年県本部にて議論されてきました、入会金・会費・負担金規程改正が総会で議決されました。その内容も含め、会員の皆様に様々な有益な情報を盛り込み本誌を発行させていただきました。

そして本年度の宅建富山の表紙を飾るのは、「富山の本気」と銘打って、地元富山の雄大な風景を独自の視点で切り撮る「写真家：イナガキヤスト氏」の作品にさせていただきました。壮大な立山劔岳をバックに、麓には富山市のビル群や住宅があり、また目を凝らすと飛行機が飛んでいるのが見えます。従来の自然豊かな富山というイメージは勿論のことですが、更に自然と都市部との融合という新しい富山のイメージが十二分に伝わるのではないのでしょうか。

会員業務支援委員会 委員長  
伊勢 達哉

## 会員業務支援委員会

委員長 伊勢 達哉  
副委員長 押川 実恵  
委員 木村 邦夫  
平木留里子  
上野 貴紹



# 宅建富山

September. 2022 Vol.95

■発行日 令和4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 布目 大  
常務理事 西田 仁  
" 坂東 賢章  
" 石坂 昭二  
理事 澤崎 豊  
" 木村 邦夫  
" 矢郷 修治  
" 押川 実恵  
" 平木留里子

## 高岡支部

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

砺波支部長 上野 貴紹  
理事 久保田晃克  
" 神能 公典

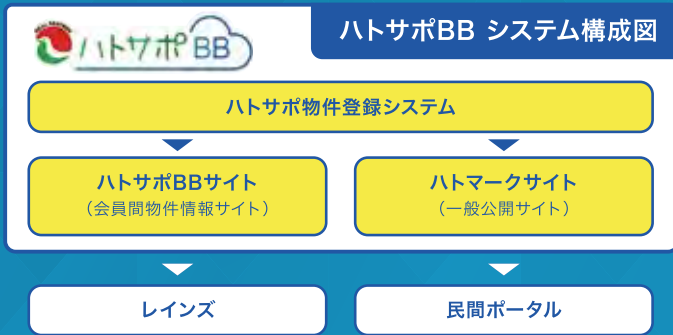
監事 中村 孝志  
" 山田 茂文  
" 中谷 元秋  
" 吉田 康弘  
" (外部) 梶谷 昭



# 宅建協会会員だけの 不動産情報 流通システム誕生!

※一部有料コンテンツ有

ハトサポBBは、宅建協会会員だけが利用できる新たな不動産情報流通システムです。



ハトサポBBは不動産業務の入口から出口までを一気通貫でサポートします。

## 物件登録

民間ポータル並の充実した物件登録機能

- 入力項目の留意点、エラー表示機能
- 全カテゴリー一覧表示機能
- 所在地、金額入力補助機能
- 充実の画像登録点数
- 画像簡易編集
- THETA画像登録
- YouTube動画リンク登録
- 緯度経度情報自動取得機能
- 流通図面作成機能
- レインズ図面登録機能
- 反響ログ閲覧管理機能
- 物件確認要否表示機能

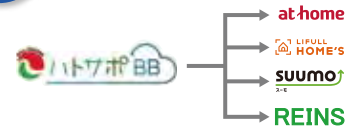
## 物件検索

物件も探しやすい多彩な検索機能

- 在庫物件検索機能
- 成約物件検索機能
- 会員検索機能
- エリア検索、沿線検索、学校検索、地図検索
- 二次広告可物件表示
- マッチング・日報機能
- マイボックス機能

## 物件公開

マルチポータル機能



3大ポータル、レインズにワンストップで物件情報を出稿

## 物件提案

仕入れた物件情報をお客様へ迅速にご提案

- 物件探しの傾向把握機能
- 代替機能
- 物件提案書類出力機能
- 流通図面出力機能
- 物件情報URL出力機能
- 物件情報地図表示機能
- ルート地図表示機能
- 複数物件の一括提案機能
- 物件検索傾向把握機能

## 物件確認

物件確認要否表示機能



元付側業者が設定した物件確認「要・不要」を客付側業者が画面上で確認

## 内見

Web内見予約・承認機能



- 内見予約承認方法「自動・手動」設定機能
- 内見希望日時予約申込機能
- 内見予約受付日時設定機能
- 内見予約不可日時設定機能
- 客付側業者への伝言設定・表示機能
- 内見予約受付案件の確認管理機能
- 客付側業者とのチャット機能
- 元付側業者からの伝言確認機能
- 内見希望日時予約申込機能
- 内見予約案件の確認管理機能
- 元付側業者とのチャット機能

## 申込

Web入居申込(買付申込)・情報共有機能



- 最大申込受付数設定機能
- 申込有効期限設定機能
- 自社使用申込書、同意書アップロード機能
- 客付側業者への留意点設定・表示機能
- 家賃保証会社連携機能
- 客付側業者、家賃保証会社とのチャット機能
- 申込受付案件の確認管理機能
- 客付側業者への審査結果通知機能
- 入居(買付)希望者への申込フォーム送信機能
- 入居(買付)申込情報、本人確認書類受付・確認機能
- 元付側業者への審査依頼送信機能
- 申込案件の確認管理機能
- 元付側業者とのチャット機能

## 契約

Web書式システム連携機能



入力した物件情報の一部をWeb書式作成システムのマスタ情報と連携し利用

元付側の業者さま、物件情報をご登録ください!  
物件情報をお探しの会員さま、物件情報の仕入れ等にご利用ください!  
全国10万会員のネットワークで、「ハトサポBB」を盛り上げましょう!