



富山住宅

September. 2014

Vol.

87



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 <http://www.toyama-takken.com/>

北陸新幹線 新型車両

宅建富山

September. 2014 Vol. 87



Contents

-
- | | | |
|-----------|------------------------|--|
| 1 | 挨拶 | 会長 追分直樹 |
| 2 | 会長職退任のご挨拶 | 相談役 加田清男 |
| 3 | 最近の不動産業を取り巻く現況について | 富山県土木部建築住宅課長 鈴木義紀 |
| 4 | 価値と価格 | 監事 松村篤樹 |
| 5 | 街の再考（空き家から） | 富山県宅建協会高岡支部支部長
高岡市空き家活用推進協議会会長 酒井 誠 |
| 7 | 〔事務局だより〕 | 宅建協会・保証協会通常総会開かれる |
| 8 | 宅地建物取引士名称、不動産キャリアパーソン | |
| 9 | 支部だより 不動産の日（富山会場・高岡会場） | |
| 11 | 人材育成セミナーの開講 | |
| 12 | 不動産広告相談事例 | |
| 15 | 2015年春北陸新幹線富山へ | |
| 18 | 会員異動状況 | |
| 20 | 編集後記、各支部役員紹介 | |
-

挨拶

会長

追分 直樹



去る5月27日、宅建協会ほか三団体の通常総会におきまして、会長を拝命し、その責任の重大さを痛感しているところであります。

加田前会長には、長年にわたる役員経験と指導力で、協会組織の合理化等の改革を成し遂げられたうえ、後進に道を譲られました。その手腕に敬服しているところであります。

私は、前会長の力量には及ばないものの、公益法人移行2年目を迎え、財務安定・会務運営の効率化を念頭に置き、公益法人としての社会的使命を果たす所存であります。

会員皆様のご支援、ご協力を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

宅地建物取引士へ

「宅地建物取引主任者」の名称を「宅地建物取引士」に改める等を内容とした宅地建物取引業法の一部改正法が6月25日に公布され来年4月1日が施行予定であります。

改正のポイントは、不動産取引業に従事する取引主任者については、安全な取引のために果たすべき責任の増大や、中古住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携等、その役割が大きくなっている事を踏まえ業法の改正を行うものであり、併せて業界の適正な業務確保、従業者の資質向上の観点から次の規定がもうけられます。

「宅地建物取引士の業務処理の原則」「信用失墜行為の禁止」「知識及び能力の維持向上」「宅地建物取引業者による従業者の教育」等であります。

我々業者は、取引士を名乗る以前に我々に課された責務を果たすべきであります。

不動産キャリアパーソン

全宅連において、不動産業が真の信頼産業となっていくには人「財」の育成が不可欠であり、最重点事業として昨年スタートした講座であります。

昨年、当協会は全国2位の受講率で表彰されております。

不動産キャリアパーソンは「不動産取引実務」に関する基礎知識を取引の流れに沿って体系的に学ぶことができる通信教育講座で、取引主任者に限らず、広く取引に従事する一般従業員を対象に一層の資質の向上を図るものであります。

当協会は、宅地建物取引士への改称を機に会員全員の受講を目標にし、資格の普及拡大に努めます。

会員減少対策

当協会の組織状況は、本年3月末では正会員は685名で、過去10年で200名の減少であり、47宅建協会の中でも減少率は高位に位置しております。

この減少対策として、新規加入者促進のため「人材育成セミナー」の開催と併せて県下一円に新規開業希望者の情報収集を積極的に行っています。

会員の減少は、組織運営に影響を及ぼしかねず、現状を踏まえた財政の立て直しと、一段の構造改革・事業実施方法の改善が急務でありこれを推し進めていきます。

今年度も、会員皆様の業務支援のための専門的分野の研修会を開催し、消費者の皆様にも更なる信用・信頼される協会を目指し、役員一同努力する所存であります。

終わりになりますが、会員各位の益々のご繁栄とご多幸を祈念申し上げます。

会長職退任のご挨拶

相談役

加田 清男



本年、5月27日の定時総会を以って公益社団法人富山県宅地建物取引業協会の会長職を退任いたしました。

私が前会長の荒屋氏より引継ぎ就任した平成16年(2004年)は、バブル経済崩壊後(平成3年)、資産デフレーション(平成4年～)で不動産資産が約1,000兆円の価値が目減りし、長期不況から脱出・立ち直れず経済は疲弊低迷し、“失われた10年”と呼ばれ、不動産業界は大打撃を受けていました。

その後小泉政権下(2001～2006)では、「聖域なき構造改革」と「量的緩和」並びに市場のグローバル化の推進による過度の市場原理主義導入で、実質成長率は1%未満となり賃金は上がらず、逆に低下し、「実感なき景気回復(いざなみ景気)」と呼ばれ、その期間を含めて「失われた20年」で、株式と不動産損失を合わせて約1,500兆円と推計され、都市部の不動産市場は回復基調みられるも、様々な業種において中小零細業者が得意とする隙間市場にまで大手参入により、地方経済の中心であった商店や販売店は衰退し、中心商店街はシャッター通りと化していました。

私ども不動産業界においても、売買・賃貸・媒介・管理のすべての分野で、政府は大手・大資本中心の政策を続け、成長戦略としてこれは現在も変わることなく続けられています。

地域に密着した中小宅建業者が生き残るためには、団体としての“数の力”を結集した事業を創設し、社会にアピールしていかなければ生き残る術はないと判断致し、構造改革による11支部から4支部(富山・高岡・新川・砺波)に統合・合理化改善を推し進め、財政運営の健全化と安定化に努めたほか、「中古住宅流通促進協議会の設立」「公益社団法人への移行」による協会の社会的信用力アップに努めました。

加えて、以前より業界全体で取り組んでいた「取引主任者」より「取引士」の名称変更も本年6月27日の参院本会議で可決し、平成27年4月1日よりスタートとなり、業界の地位向上につながるとともに、会員の資質向上と社会的信頼の獲得に大いに貢献すると確信致しております。

未だアベノミクス効果は地方にまで及ばず、不動産市況は低迷しています。不動産消費者に“安全・安心”な取引を推進するため県内最大の不動産団体としての責務は重いと思います。

公益社団法人富山県宅地建物取引業協会は、“コンプライアンス”を徹底遵守し、追分新会長のもと、役員・会員・職員が一丸となって、社会的使命である市民に向けた「地域の健全な発展と消費者の利益擁護」そして更なる安全・安心なる不動産取引の環境づくりに邁進いたしております。

県民の皆様および宅建業に携わる全ての関係各位に、宅建協会に対する引き続きのご支援をお願いするとともに、これまでにいただきましたご厚情に感謝を申し上げ、退任の挨拶とさせていただきます。

10年の長きにわたり誠にありがとうございました。

最近の不動産業を取り巻く 現況について

富山県土木部建築住宅課長

鈴木 義紀



初秋の候、ますますご隆盛のこととお慶び申し上げます。公益社団法人富山県宅地建物取引業協会におかれましては、昭和42年の設立以来、良好な宅地・建物の供給、公平で適正な不動産取引を通して、県民福祉の向上と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。また、日頃から宅地建物取引主任者資格試験や法定講習の実施、反社会勢力排除の取組みや、富山県中古住宅流通促進協議会による中古住宅市場の活性化に向けた取組み等、様々な方面でご協力をいただいております、重ねて感謝を申し上げます。

現在、富山県では「新・元気とやま創造計画」に基づき、全国トップレベルとされる富山の良質な住環境をさらに向上させるべく、様々な施策に積極的に取り組んでおります。加えて、県民40年来の悲願である北陸新幹線の開業がいよいよ来年3月に迫り、本県が大きく発展する絶好の機会を迎えておりますことから、今後、観光振興や企業誘致、魅力あるまちづくり等の取組みを官民一体となって強力に進めることとしておりますので、貴協会の皆様におかれましても、一層のご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

さて、皆様ご承知のとおり、先の通常国会において宅地建物取引業法が改正されました。近年、宅地や建物に関する制度が複雑化するなか、消費者保護の面からも「宅地建物取引主任者」の責任と役割が一層増大していることを踏まえ、改正法では、取引主任者の名称を「宅地建物取引士」に変更するとともに、取引士の業務処理の原則や信用失墜行為の禁止、知識の維持・向上などの規定が新たに設けられたところです。貴協会の皆様には、このような社会の要請に応えるべく、業務に対する誇りと責任を持って、知識の向上、消費者への適切な情報提供等に努めていただくようご期待申し上げます。

また、先日、公表された平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)によれば、本県の空き家率は12.8%と5年前(前回調査)に比べ0.5ポイントの上昇となりました。全国平均の13.5%は下回っているものの、少子高齢化や人口減少が進展する中、今後も空き家の増加が続くことが懸念されております。ただ、これらの空き家には、潜在的な資産価値を有する住宅も多いと考えられ、改正宅建業法の趣旨説明においても、中古住宅流通の円滑化に向けた環境整備とともに、リフォーム会社や瑕疵保険会社、金融機関等の関係者と連携してワンストップで中古住宅の流通を実現していくことの必要性が謳われております。貴協会におかれましても、ストック型社会の実現に向けて、空き家を含めた中古住宅の流通促進について、さらなる取組みをお願い申し上げます。

終わりに、貴協会が、引き続き、会員の育成と業界指導の役割に大きく貢献されるようご期待申し上げますとともに、貴協会の益々のご発展と会員各位のご健勝、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。

価値と価格

監 事

松村 篤樹



価値と価格の関係は、ハンバーガーのマックとモスの比較をすれば明らかである。マックは、注文から食べるまでのスピードが売りである。他方、モスはスピードはないが、素材の確かさと安心、美味しい調理が売りである。価格では、3倍の差になって現れる。これは消費者が感じる価値の差と言えよう。

また、宅配ピザには、店で払うよりも2倍から3倍の価格を支払う。この価値は明らかである。居ながらにして短時間でピザが提供されるという点に価値を認めているのである。

提供する価値が異なれば、価格(コスト)も異なる。この点は自明であるが、価値を生み出す企業においては、差別化された価値を提供することはそれほど簡単なことではないだろう。仮に同一の価値提供であれば、価格競争にならざるを得ないだろう。

価値に触れている経営理念は多数あると思うが、京セラの「ブランド憲章」の一部を引用してみる。『人類、社会の進歩発展のために独創性と質の高さで新たな価値を創造し続けます。そのためにものごとの本質を問い、質の向上を追求して、時代や市場が求める価値を独自の技術と視点で切り拓きカタチにします。』

ここでは、明瞭に時代や市場が求める価値の創造を独自の方法で行うという姿勢がよく出ている。京セラの名誉会長である稲森氏は、よく経営者の特権として自ら価格を決めることができることであると述べられている。まさに提供する創造的な価値に対して、それに見合う価格を付けることは、至極当然のことでもある。

しかし、特に差別化されていない価値については、競合関係もあり、市場の価格に影響を受け自らが価格を決めているという印象は薄いのではないかとも思う。改めて自社が提供している価値は何なのかを明瞭に定義し、そのうえで価格を考へてみることは有意義のようにも思われる。

日経(平成26年7月26日)が人手不足による収益圧迫の記事を記載していた。冒頭で取り上げたモスの第1四半期(H26.4.1~H26.6.30)の決算では、高単価のメニューの売れ行きも良く、また出店効果も出ているが、人手不足のため時給単価の値上げが響き、人件費増加により減益となったと報道している。

この記事は、二つの点で気になる。一つは、ハンバーガーにおいて独自の価値を提供しているモスにおいて、人件費高騰のため業績が悪化するととなると、新しい価値を創り出すドライブがかると推測するが、さらにどのような価値を考へるのであろうか。二つ目は、アベノミクスによる国内の経済成長が(現時点ではまだハッキリと認識されていないが)、給料・賃金の上昇を押し進めるだろうという予測である。

いままでデフレ下のもと、給料も定昇に留まっていたが、今後一段人件費アップの時代が到来するようにも思われる。既に資材価格やエネルギー価格は上昇しているが、さらに人件費が上昇するとなれば、製品やサービスの価格アップも考へたいが、簡単に顧客の支持が得られるかどうかは企業によりバラツキがあるだろう。

もう一度、提供している価値と価格の関係をユーザー視点で見直す必要があるように思う。自分の足元を見ても優れた人材の確保のために、人件費が上昇すると考へると効率の改善だけでは済まない感じもあり、少し緊張感が走る。目指している価値は本当に評価を受けるものか、今までの価値を超える価値をどのように創るか、という課題が迫る。

改めて、京セラのブランド憲章の想いを片時も忘れてはならないと思う。

街の再考（空き家から）

富山県宅建協会高岡支部支部長
高岡市空き家活用推進協議会会長

酒井 誠

1. 空き家を切り口に地域再生を考える

高岡支部は公益社団法人として地域社会とどうかかわってゆくかを模索するなか、平成24年に国土交通省の空き家等活用推進事業に応募するため、建築士会、司法書士会や土地家屋調査士会(何れも高岡支部)そして県及び高岡市と連携し高岡市空き家活用推進協議会を立ち上げ、現在(平成26年)、その活動は3年目を迎えました。私たちはそれぞれの実業で培った知見を活かし、市民の空き家相談や新たな活用方法の提案だけでなく、地域再生の新たな試みに取り組んでいます。国と高岡市の助成金により運営される協議会ですので、毎年の活動やその成果について検証し報告をしなければならず、少々タフな活動ですが、東京工業大学の真野洋介先生にご教授いただく機会を得ることができ、真野研究室の学生さんたちの協力もあり、その活動は少しずつ地域に定着しつつあります。

2. 空き家の利活用推進に向けて

協議会では、まず相談窓口を中心に空き家を取り巻く多様な主体が地域の課題を共有し、地域住民と解決にむけた合意形成を目指しながら次のような取り組みを行っています。

① 相談事業の実施

そもそも高岡支部では高岡市と連携し、平成20年度より住宅相談事業を実施してきましたが、協議会の設立を機に、近年問題となっている空き家に対して、より専門的で柔軟な対応を行う相談事業を実施することにしました。その結果、空き家の相談窓口としての独自性から多くの相談がくるようになりました。しかし、こうした空き家に対して、これまでの対応は助言や業者紹介にとどまっており、その後の経過を見ると解決に至っていないケースが多くあることも明らかになりました。このように、空き家の中でも流通可能なものと除却するべきものの狭間にあるものへの対応方法と体制づくりが今後の課題として明確になってきています。

② 相談員の研修・育成

いっぽう、空き家発生の未然防止を目的として、空き家所有者に向けた適正管理の促進策や管理不全の予防策、空き家の有効な利活用策等のため必要な施策形成に向けた研修を、構成団体はじめ市民団体や学生なども含め、定期的にワークショップを通して実施しています。各専門家の視点から現状に即した空き家の利活用に向けての議論が活発に交わされています。また、ワークショップの中で挙げられた耐震補強やホームインスペクションといった専門分野に関しては外部講師を招き、勉強会を実施することで専門性の向上につなげています。

③ 空き家等の適正管理等の啓発と普及

市民へのアプローチとしては、ヒアリング調査や町内会を対象とした空き家談議(=出前空き家相談会)を通して、市民団体のニーズや町内会の抱える課題、地域の詳細な空き家情報といった声の集約を行い、「空き家活用セミナー」や「まちづくりフォーラム」を開催しながら、こうした声をより多くの市民の耳へ届け、空き家に対する意識の底上げにつとめています。

④ 広域的連絡体制の構築

同じ空き家の課題を抱えている氷見市や射水市においても、構成団体(支部)の管轄エリアであることから各市でも協議会を設置するよう働きかけ、連携をとる取り組みを進めるなかで、本年(26年)氷見市でも協議会が設立され、地域の独自性や価値観を踏まえながら、それぞれの解決にむけて連携してゆく体制を整えました。

3. 活動を通じたプラットフォームの形成

このような取り組みを進める中、ワークショップは枠に縛られず自由で新しい発想やアプローチ方法(新しい空き家情報バンク、高岡型耐震補強、空き家連絡協議会など)などが挙がり、より積極的な意見交換の場へと変わりつつあります。その背景には、構成団体だけでなく、自治会や市民活動組織、事業者組織といった多種多様な人々と「高岡市」の課題とビジョンを共有しながら解決の糸口に関して議論が交わされたことが重要でした。またフォーラムやセミナーの開催は、新しい空き家利活用の考え方への気づきや地域社会の未来を考える機会となり、開催以後、積極的な空き家利活用にむけた相談が増えてきています。

4. 試行の段階へ

さて、3年目を迎えた協議会は今までの議論をもとに、今年度はいくつかのワーキンググループに分かれ、それぞれ実働に向けた準備を進めています。例えば、技術・支援メニュー開発委員会では建築士会が中心となり、一定の基準値によらない耐震の考え方の構築や高岡市独自の耐震補強方法について外部講師と一緒に勉強を開始いたしました。また、ネットワーク構築委員会では宅建協会が中心となり空き家談義の実施等を通して自治会との連携を深め、詳細な地域の空き家情報の収集や更新を目指しています。このように各グループが個々に取り組みを行うだけでなく、定期的に全体会を開催し、横断的に意見交換を行っています。そして、このような協議会の体制こそが、空き家をもつ複雑な課題をひも解いていく上で一番重要であり、協議会が最も大切にしている点でもあります。

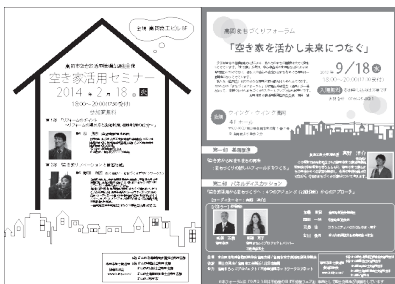
5. 空き家を活かし、未来へつなぐ街づくり

「家」は人の暮らしの営みを支える大切な空間です。「人」が住まう「家」が「街」をつくり「街」が「人」を育てる…「街」は「人」の暮らす環境や、地域の文化や活力に大きく関係するものです。「街」が未来に向け持続的、安定的に発展していくことが、そこに集う「人」の安全や安心な暮らしを支え、生き生きとした暮らしの中で「人」もまた育てられるのです。つまり「家」は個人の資産というだけでなく、私たちの「街」、そしてこの国の未来へと繋がる大切なものであるといえるのです。

今、私たちは街の核心を再考する時を迎えています。



↑相談事業の経緯(左) /ワークショップの開催(中) /勉強会の実施(右)



↑セミナーやまちづくりフォーラムの広報と当日の様子



↑空き家談議による生の情報把握

宅建協会・保証協会通常総会開かれる

新会長に追分直樹氏を選任

会 長	追分 直樹(富山)
副 会 長	相川 隆二(新川)
副 会 長	酒井 誠(高岡)
専務理事	中保 仁志(富山)

去る5月27日富山県不動産会館において、公益社団法人として初めての宅建協会の通常総会が多数の会員出席のもと開催され、公益目的事業に比重を置いた平成25年度の事業報告・決算および重要議案は全て原案どおり可決承認された。総会を一時休会して行われた理事会での新役員による互選では、加田清男氏の会長職退任による追分直樹氏の新会長就任をはじめとする平成26・27年度の協会本部役員が下記の通り選任されました。

また今総会をもって退任された役員に対しては、その労をねぎらい感謝状を贈りました。

なお、当日、保証協会富山本部の本部総会も開催され、全ての重要議案の承認もされました。

新体制で更なる高みを目指す

役職	氏名			
会長	追分 直樹			
副会長	相川 隆二	酒井 誠		
専務理事	中保 仁志			
常務理事	泉野 正人	熊野 清	吉田 隆	中村 孝志
	松木 延夫	金山 健治		
理事	北野 繁	山本 幸雄	木村 邦夫	吉田 光弘
	熊谷 武志	武佐 忠直	竹林 雅史	飴谷 彰人
	飯原 榮			
監事	長森 竹志	大島 重隆	吉田 康弘	
外部監事	松村 篤樹			

宅建協会	委員長	副委員長	委員		
総務・財政委員会	金山 健治	吉田 隆	相川 隆二	熊野 清	
消費者保護委員会	中村 孝志	熊谷 武志	飴谷 彰人	山本 幸雄	飯原 榮
地域活性化委員会	松木 延夫	北野 繁	相川 隆二	木村 邦夫	熊野 清
会員業務支援委員会	飯原 榮	竹林 雅史	武佐 忠直	飴谷 彰人	吉田 光弘

保証協会	委員長	副委員長	委員	
総務・財政所管委員会	吉田 隆	武佐 忠直	相川 隆二	熊野 清
苦情解決・研修業務所管委員会	熊谷 武志	中村 孝志	飴谷 彰人	飯原 榮

宅地建物取引士に生まれ変わります。

宅建主任者は国民の不動産取引の安心・安全を担う

【宅地建物取引士】に 生まれ変わります

平成26年6月18日、第186回国会で

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が成立し、
宅地建物取引主任者の名称は「**宅地建物取引士**」となります。

(平成27年4月1日施行)

私たちの要望が実現しました。

めざせ！不動産キャリアパーソン！

【不動産キャリア】サポート研修制度

全宅連からのお知らせ

取引の流れがわかる

住まい購入の安心の目安に

めざせ！

社内研修、従業員教育の一環に

不動産

「実務」知識の差が仕事の大きな差に

キャリアパーソン

テキスト+
Webで
学習

公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは

不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。

宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると

「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。

受講料 ①宅建協会会員、その従業者：8,000円（税別）
②その他：12,000円（税別）



資格は宅地建物取引業
従事者にのみ授与



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112 (平日9:00~17:00)

【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン



佐藤まり江さん

支部だより



不動産の日

* 富山会場 *

富山支部では、昨年度に引き続き今年度も「不動産の日 ふれあい講演会」として富山第一ホテルに於いて、会員・一般消費者を対象に、現在、公開中の映画「春を背負って」の映画監督木村大作(きむらだいさく)氏を講師として講演会を開催致します。

不動産の日

ふれあい講演会

日時 **9月28日** 開場 14:00
開演 14:30

会場 富山第一ホテル〈3F 白鳳の間〉富山市桜木町10-10

映画監督・カメラマン

木村 大作氏

～ 春を背負って 撮影秘話 ～
「富山の魅力を語る」

入場無料 事前申し込みが必要です

お申込み 9月18日(木)まで

往復ハガキに、希望される方の氏名(2名様まで)、代表者の郵便番号、住所、電話番号を明記の上、下記までお申し込みください。応募者多数の場合は抽選とさせていただきます。

※お送りいただいた個人情報は、当講演会事務以外に使用しません。

返信ハガキをもって整理券に代えさせていただきます。当日お持ちください。

メールでの返信はいたしませんのでご了承下さい。

ホームページでも受付しております。 <http://w2322.nsk.ne.jp/takken/>

略 歴

1939年生まれ。東京都出身。
日本映画界を代表するカメラマン。
1958年東宝撮影部にカメラ助手として映画界入りし、1973年「野獣狩り」で初めて撮影監督に。
代表作には「八甲田山」、「復活の日」、「駅STATION」、「火宅の人」、「鉄道員」などがある。

2003年には日本映画界における功績が認められ、紫綬褒章を受章。
2009年、立山連峰の厳しい自然環境のもと長期撮影を行った「劔岳 点の記」は、初監督作品にして、日本アカデミー賞最優秀監督賞、最優秀撮影賞をはじめ数々の賞を受賞し、観客動員240万人を超える大ヒットを記録した。
2010年、旭日小綬章を受章。
2013年、撮影監督を務めた「北のカナリアたち」で、第36回日本アカデミー賞最優秀撮影賞を受賞。
今年6月に公開された新作「春を背負って」も大ヒットを記録するなど、長年にわたって映画界の最前線で活躍し続けている。

主催/公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会富山支部、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、公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

お申込み・お問合せ先
公益社団法人 **富山県宅地建物取引業協会富山支部** ☎076・421・0815
〒930-0033 富山市元町2丁目3番11号(富山県不動産会館内) ☎076-491-4536 <http://w2322.nsk.ne.jp/takken/>

*** 高岡会場 ***

不動産の日市民セミナー

2014.9.23(火) 14:00~15:30 イオンモール高岡 /2階イオンホール
高岡市下伏間江 383

市民セミナー開催

家族にやさしい

お・も・い・や・り 相続

空き家だって
上手に相続!

入場無料

講師：公認不動産コンサルティングマスター

相続コーディネーター **曾根恵子** 先生



相続コーディネーターの創始者として1万2000件以上の相続相談に対処。感情面、経済面に配慮した“オーダーメイド相続”を提案し、家族の絆が深まる「夢相続」の実現をサポート。

【経歴】

㈱PFP研究所勤務後、昭和62年不動産会社設立、
相続コーディネイト業務を開始。相続相談に対処する
ため、平成12年NPO法人設立。内閣府認証を取得。
平成13年に相続コーディネイトを業務とする法人を設立。
平成15年に東京中央区八重洲に移転し、平成20年に
社名を「㈱夢相続」に変更。

【著書】

「相続税は生前の不動産対策で減らせ！」
「相続はふつうの家庭が一番もめる」
「相続税対策！土地活用で財産を残せ」(PFP研究所)
など25冊出版。
【メディア出演・マスコミ取材多数】

2014.9.23(火) 11:00~17:00

イオンモール高岡 /2階イオンホール

同日開催!

お気軽に
ご参加ください

空き家活用推進協議会

**空き家と住まいの
総合相談会**

税理士	司法書士	建築士	土地家屋調査士	宅地建物取引主任者
相続税 ・ 住まいの税	相続 ・ 遺言	リフォーム ・ 耐震	境界 ・ 測量	空き家の 総合相談 ・ 不動産取引

【主催】(公社)富山県宅地建物取引業協会高岡支部・高岡市空き家活用推進協議会・氷見市空き家活用推進協議会

【後援】国土交通省 高岡商工会議所 北日本新聞社 富山新聞社

【お問合せ】(公社)富山県宅地建物取引業協会高岡支部 TEL0766-25-0021

人材育成セミナーの開講

不動産取引へ
Start!

参加費
無料

平成26年度 人材育成研修会& 個別相談会開催のご案内

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「人材育成研修会&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。

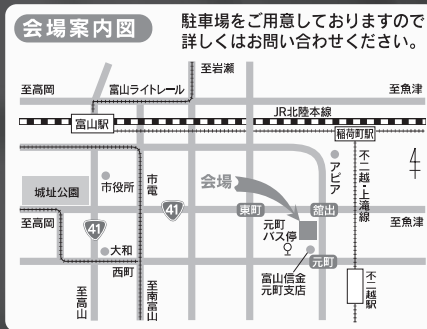
スキルアップを
応援します!!

研修会 講演・実務体験

平成26年
第1回 2014.9/10(水)

平成27年
第2回 2015.3/4(水)

- 時間 ● 各回14:00～16:30
- 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)



●アクセス:
JR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 谷道 伸也

演題

司法書士・土地家屋調査士から見た
知っておきたい
あぶない事例&相続・贈与



□ 講師経歴

(司法書士法人 谷道事務所、土地家屋調査士法人 谷道事務所、行政書士法人 谷道事務所) 代表
司法書士・土地家屋調査士・行政書士
●富山県土地家屋調査士会 副会長
●富山県司法書士会 理事
●富山地方裁判所及び高岡簡易裁判所所員 民事調停委員
●高岡商工会議所 専門相談員
●高岡商工会議所 経営安定特別相談室 専門スタッフ
●とやま境界紛争解決支援センター 評議委員
●NPO法人相続アドバイザー協議会 認定会員
●シニアライフアドバイザー 一級

下記の研修会参加申込書にご記入の上、FAXまたはメールにてお申し込みください。

研修会参加申込書

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

FAX送信先 **076-491-4536** メールアドレス takken@p2322.nsk.ne.jp
協会HP <http://www.toyama-takken.com/>

お名前:	参加希望日:	2014年(平成26年) 9月10日(水)	2015年(平成27年) 3月4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研修会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 REAL PARTNER 公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会

不動産トラブル事例と判例に学ぶこと(売買の実務編)

「契約を締結する能力と成年後見制度」

当事者が制限行為能力者(未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人をいいます)であるか否かの確認が必要です。

平成12年4月1日から禁治産制度、準禁治産制度が廃止され、新たに「成年後見制度」が新設されました。浪費者であることだけを原因として制限行為能力者とする制度は廃止されました。

成年後見制度の概要(平成12年4月1日施行)

- (1) 成年後見制度
- 法定後見制度… 「成年後見」は、従来の禁治産制度に、「保佐」は準禁治産制度にほぼ対応します。「補助」は、従来の心神耗弱よりも能力はあるが、認知症が始まった高齢者のように「精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分」である場合に開始されるものです。
 - 任意後見制度… 将来、援助が必要となった場合の援助の内容、範囲をあらかじめ本人の意思で決める制度ですが公正証書によることが必要です。

(2) 法定後見制度、任意後見制度については「後見登記制度」が創設されました。登記事項の開示方法は、プライバシーの保護の観点から、登記官が、本人、配偶者、4親等内の親族等一定の範囲内の者の請求により、「登記事項の証明書」または「登記事項がないことの証明書」を交付して行うことになっていますから、業者としては、自ら不動産売買契約をする場合、あるいは媒介する場合にも、契約当事者の能力に疑義を感じる場合には、上記証明書の交付を受けてもらい、能力の制限の有無を確認する必要があります。弁護士が取引を代理する場合でも当然当事者の能力の確認が必要となります。

なお、成年後見人・保佐人・補助人が被後見人・被保佐人・被補助人を代理して被後見人等の居住の用に供する建物、敷地の売却、賃貸等をするときは、家庭裁判所の許可が必要です(民法859条の3、876条の3、876条の5、876条の8、876条の10、852条)。

(3) 注意! 成年後見制度を利用していない能力制限者がいる。

実務上の注意点としては、新法の施行後であっても判断能力に問題がある人が何らかの法定後見の審判を受け、あるいは任意後見契約を締結しているとは限らないということです。

従って、成年後見等の手続きが開始されていない場合でも、何らかの疑義がある場合には、必ず、契約締結の前に医師の診断を受けてもらい、意思能力があることを確認する必要があります。仮に意思能力がないと判断された場合には、後見開始の審判を受けて、後見人を代理人として取引を行うことが必要になります。

意思能力がない者の契約は無効になるばかりか、新聞記事によると刑事事件に発展した以下のようなトラブルが現実には発生しています。

能力がある高齢者と取引する場合にも後で能力を否認されないよう、医師の理解力がある旨の診断書、契約前後の状況をビデオに残す等の配慮が必要です。

◆不動産登記法違反が問われた事例

大阪の無断所有権移転：不動産登記法違反などの罪で、司法書士を起訴

大阪地検特捜部は平成17年8月、寝たきりの男性が所有する大阪府内の土地を、男性に無断で所有権移転する手続きをしたとして、同府内の司法書士T容疑者と、男性の長男の同府内、無職、K容疑者を不動産登記法違反などの罪で起訴しました。共謀したとして逮捕された不動産会社代表取締役は略式起訴され、罰金50万円の略式命令を受け納付。同社員は起訴猶予処分となったとのことです。

起訴状によると、T、K両被告は今年5月、男性の土地を勝手に売却しようと計画し、男性は意思表示できる状態でないのに、面談して意思を確認したとする虚偽の内容を記載した「本人確認情報」の書類を作成し、移転登記の申請を大阪法務局に提出したとのことです。

平成17年3月に改正された不動産登記法で手続きが簡略化されたことを悪用したもので、男性の土地は不動産会社に売却されていました。

【参考条文】不動産登記法

第23条(事前通知等)

4 第一項の規定は、同項に規定する場合において、次の各号のいずれかに掲げるときは、適用しない。

一 当該申請が登記の申請の代理を業とすることができる代理人によってされた場合であつて、登記官が当該代理人から法務省令で定めるところにより当該申請人が第一項の登記義務者であることを確認するために必要な情報の提供を受け、かつ、その内容を相当と認めるとき。

第160条(虚偽の登記名義人確認情報を提供した罪)

第二十三条第四項第一号(第十六条第二項において準用する場合を含む。)の規定による情報の提供をする場合において、虚偽の情報を提供した者は、二年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

「中古物件を売却する場合の留意点」

中古物件を売却する場合の留意点中古物件の瑕疵については「現状有姿売買」というだけでは処理できません。手を抜かず内覧の徹底等や丁寧な特約の設定等の工夫が必要です。

民法第570条の「瑕疵」については、「物が通常有すべき品質・性能を欠くこと」と定義づけられているので、築後十数年経過していれば経年変化による劣化・腐蝕そのものはむしろ、その中古物件が通常有すべき品質・性能であるので瑕疵にあたらないとの見解もありますが、それにしても、通常有すべき品質・性能という基準はいささか抽象的過ぎ、中古建物の経年変化を瑕疵と考えるのか否かはこの定義によって明確に区分することは到底不可能です。

ところで、最近この点を真っ正面から問題とした判決(東京地判平18.1.20判タ1240.284)が出されましたのでご紹介致します。

事案は、宅建業者である被告Y1が競売で取得した土地建物(以下、このうち建物を「本件建物」という。)について原告である買主Xが被告Y1から購入したところ(以下「本件売買契約」という。)、本件建物に白ありの侵食による欠陥があり損害を被ったと主張して、

- ①売主である被告Y1に対して主位的に不法行為(宅地建物取引業法〔以下「宅建業法」という。〕32条、47条1号違反)、予備的に瑕疵担保責任に基づき、
- ②売主の代理人である被告Y2に対して不法行為(宅建業法47条1号違反)に基づき、
- ③原告らとの間で仲介契約を締結した被告Y3に対して主位的に不法行為(宅建業法32条、47条1号違反)、予備的に債務不履行(重要事項説明義務違反)に基づき、それぞれ損害賠償を求めたという事案です。

本判決は、原告らの不法行為及び債務不履行の主張をすべて理由がないとする一方で、「本件売買契約は、居住用建物をその目的物の一部とする土地付き建物売買契約であり、そのような売買契約においては、取引通念上、目的物たる土地上の建物は安全に居住することが可能であることが要求されるものと考えられるから、本件建物が白ありにより土台を侵食され、その構造耐力上、危険性を有していたといえる以上、本件建物が本件売買契約当時既に建築後約21年を経過していた中古建物であり、また、現況有姿売買とされていたことを考慮しても、本件建物には瑕疵があったといわざるを得ないと思われる。」として瑕疵担保責任を明確に肯定し、その上で、本判決は、事実に則して、相当因果関係のある信頼利益の範囲での原告らの損害賠償請求を認めました。

なお、上記のとおり、本判決は、原告らの不法行為及び債務不履行の主張をすべて理由がないものとしましたが、この点に関しては、「宅建業者は、取引当事者の同一性、代理権の有無、取引対象物件についての権利関係及び各種法令による制限の有無、種類といった法律上の問題についての重要事項を専門的立場から調査については高度の注意義務が要求され、取引主任者をして買主に対して説明・告知させ、説明書を交付する義務を負っているが、目的物件の物的状況に隠れたる瑕疵があるか否かの調査については、高度な注意義務を負うものではない。」という判例(千葉地裁松戸支部平成6年8月25日判決等)や、「仲介業者(宅建業者)は、鑑定・評価人ではないのであるから、隠れた瑕疵の有無などにつき、原則として調査・鑑定の義務はない。」と解する見解があり(明石三郎『不動産仲介契約の研究』210頁～211頁)、本判決も、被告らが白ありによる建物の被害について特別な知識を持っているとは認められていないことを被告らの責任を否定した理由の1つとしていると思われます。

ところで、瑕疵担保責任は瑕疵を知ったあと1年以内に損害賠償や契約解除をしなければならぬとされていますが、この点についても上記判決(東京地判平18.1.20判タ1240.284)は、「原告は、平成13年7月15日に本件建物に立ち入って白あり被害を発見している。しかしながら、原告が白あり被害について専門的知識を有していると認めるに足りる証拠はなく、白ありの存在が当然に建物の倒壊の危険性をもたらすものではなく、その危険性は被害の程度によることからすれば、本件における除斥期間の起算点は、原告らが単に白あり被害を発見してこれを認識した時点でなく、少なくとも白あり被害が土台の大部分に及んでおり、建物の効用が相当程度減殺されることを認識した時点であるというべきである。そうすると、原告は平成13年7月15日に白あり被害を認識しているものの、この時点で白あり被害が土台の大部分に及んでおり、建物の効用が相当程度減殺されることを認識したとまで認めるに足りる証拠はない。本件において、証拠上、原告らが上記認識を持ったと認められるのは、原告らが土台に大きな穴があいてふぬけとなっていることを初めて認識した平成14年7月であるといえ、これを起算点とすると、前記で認定したとおり、原告らは、平成15年2月13日、本件訴訟を提起しているから、瑕疵担保責任の除斥期間は経過していない。」と判示し、除斥期間の起算日を「白あり被害が土台の大部分に及んでおり、建物の効用が相当程度減殺されることを認識した時点」と明示した点も留意すべき点です。

深沢綜合法律事務所
大桐代真子弁護士

北陸新幹線が開通すると「富山」

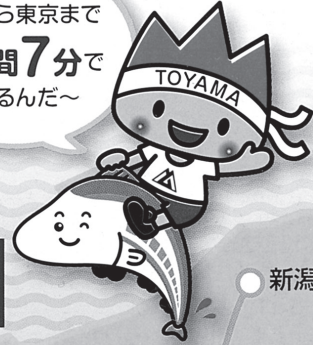
北陸新幹線の概要

北陸新幹線は、全国新幹線鉄道整備法(昭和45年法律第71号)に基づき、整備計画が定められている5つの整備新幹線のうちの1つです。

区間	東京・大阪間 約700km(うち東京・高崎間105kmは上越新幹線と共用)
設計最高速度	260km/h
県内設置駅	黒部宇奈月温泉駅(新駅)、富山駅(現駅併設)、新高岡駅(新駅)
所要時間	富山・東京間 2時間7分←現行3時間11分(約1時間短縮) 富山・大阪間 1時間20分←現行3時間8分(約1時間40分短縮)

出典:北陸新幹線建設促進同盟会HP

富山から東京まで
2時間7分で
行けるんだ~

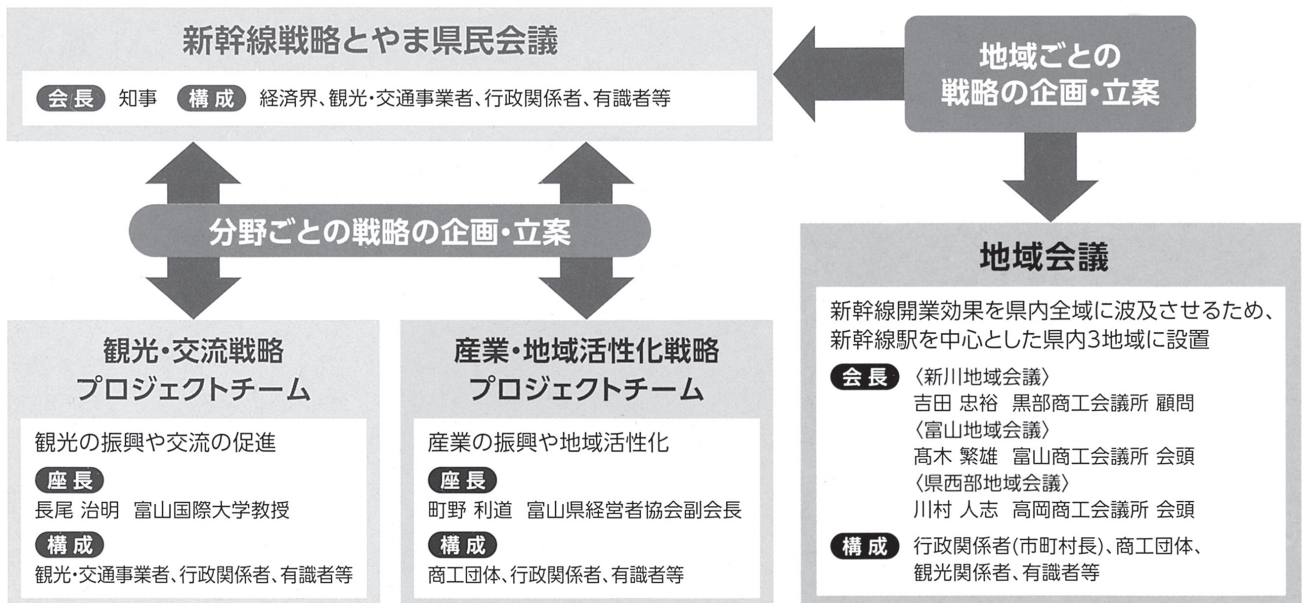


- 営業区間
- 平成26年度末開業予定区間
- 平成37年度末開業予定区間
- ⋯ ルート未公表区間



官民一体となった開業対策の推進

- 「新幹線戦略とやま県民会議」の設置
- キャッチフレーズやホームページなどを活用した効果的なPR



と「首都圏」がもっと身近に!!

県内設置駅について

H26年2月現在

新高岡駅



デザインイメージ

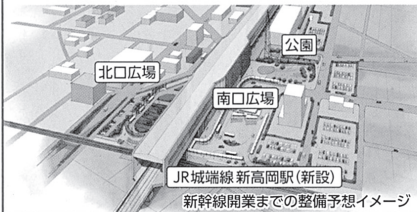
飛越能の歴史を継承する駅

デザインコンセプト

飛越能の自然・伝統・技術が融合し、新たな時代を具現化するデザイン

駅の位置

【新設】高岡市京田及び下黒田地内



新幹線開業までの整備予想イメージ

富山駅



デザインイメージ

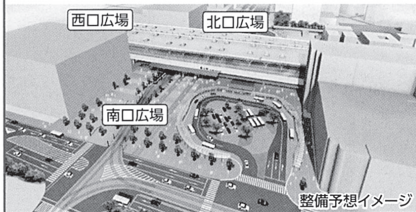
静謐な雪にたたずむ木立の駅

デザインコンセプト

立山あおぎ 心ときめく 光の舞台

駅の位置

【併設】富山市明輪町地内



整備予想イメージ

黒部宇奈月温泉駅



3駅のバース提供：鉄道・運輸機構

デザインイメージ

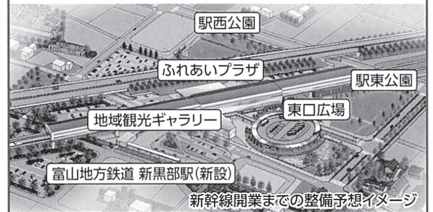
豊富な水を温める黒部の自然が映り込んだ駅

デザインコンセプト

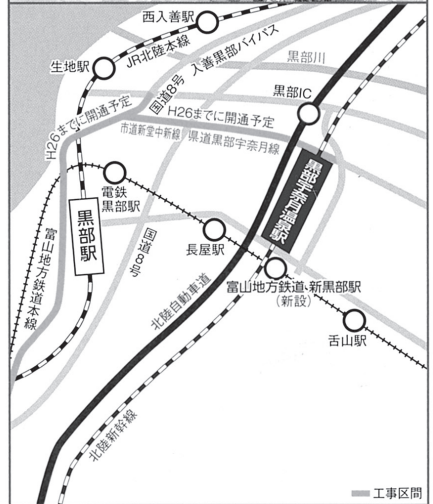
見えない駅・魅せる駅

駅の位置

【新設】黒部市若栗地内



新幹線開業までの整備予想イメージ



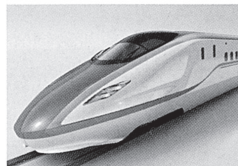
北陸新幹線「富山県」開業 キャッチフレーズ・ロゴデザイン



※全国からの6,800件を超える応募の中から「きてきて富山 きたと富山」に決定。

2015年春 北陸新幹線開業

北陸新幹線用新型車両(E7系、W7系)の概要



高速で走行するための造形と日本の伝統的な色使い、新幹線が走行する沿線の風景を融合させ、スピード感と精悍さを表現

編成	12両
定員	934名 (グランクラス18名、グリーン車63名、普通車853名)

北陸新幹線の列車名

かがやき
はくたか
つるぎ

速達タイプ

停車タイプ

シャトルタイプ (富山～金沢)



新幹線が開業すると

大幅な時間短縮で、行動圏が広がります

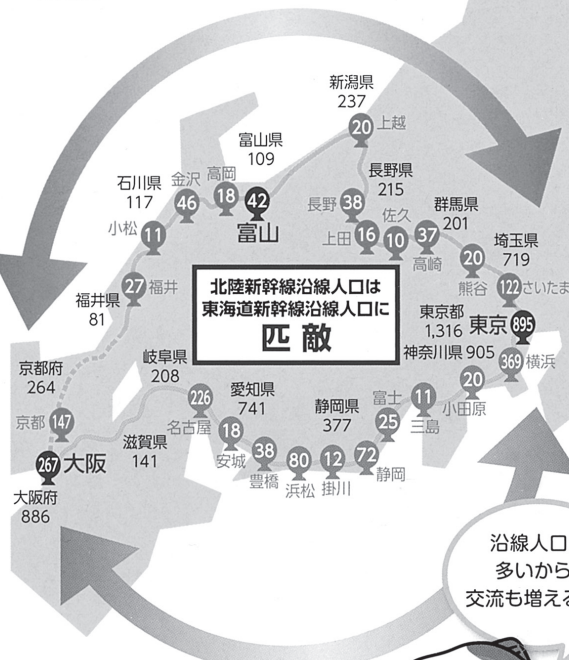


交流の活性化が期待されます

北陸新幹線の大阪延伸により、東海道新幹線の負担軽減、代替補完(バイパス)ルートが形成されます。



資料:平成22年国勢調査
単位:万人



沿線人口が多いから、交流も増えるね!!



環境に優しく、利便性・安全性に優れています

雪がふっても、確実に定時に目的地に着くよ!!

- 新幹線は、1964年の開業以来、乗客の死亡事故はありません。
- 新幹線は、二酸化炭素(CO₂)の排出量が少ない乗り物です。

年間輸送能力(座席数)の大幅増

新幹線開業後
約**1,900**万席(往復)

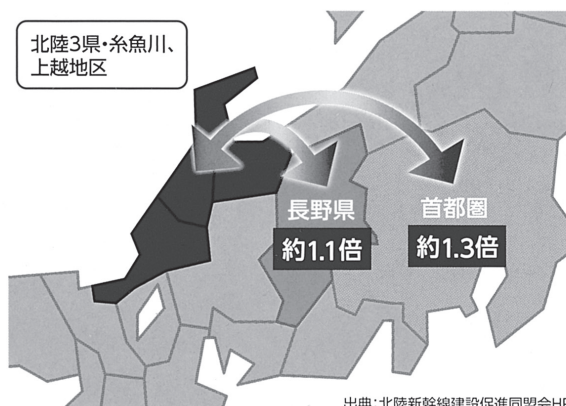
※現行の「あさま」と同等の本数が北陸まで新型車両(E(W)7系)で運行されたら想定

現在
約**600**万席(往復)

↑**3倍**

※「はくたか」+「北越」

北陸と首都圏・長野県との交流が増加します



※北陸新幹線開業に関する最新情報は、下記のホームページで紹介中。きとときと君日記も!

2015年春 北陸新幹線「富山県」開業HP <http://www.toyama-shinkansen.jp/>

2015年春 北陸新幹線 富山へ 検索

H26.6