宅建富山

August. 2015

Vol. 88

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/

海王丸～新湊大橋

宅建富山

August. 2015　Vol.88

Contents

1 挨　拶　会長　追分直樹

2 最近の不動産業を取り巻く現況について　富山県土木部参事 建築住宅課長　鈴木義紀

3 事業継承問題　監事　松村篤樹

4 公益社団法人の財務3基準　総務財政委員長　金山健治

5 宅地建物取引士として　富山支部　吉田光弘

6 宅建協会・保証協会通常総会開かれる

7 支部だより（富山支部）

8 支部だより（高岡支部）

9 支部だより（新川支部）

10 支部だより（砺波支部）

11 不動産の日特別企画

12 全宅保証からのお知らせ、宅建士バッジ

13 人材育成セミナーの開催

14 研修・研鑽制度

15 民法（債権法）改正と不動産取引に与える影響

18 宅建協会ホームページリニューアル

19 市町村の空き家対策（資料）

21 会員異動状況

23 各種資格試験情報

24 編集後記（会員業務支援委員長　飯原　榮）

挨　拶

会　長
追分 直樹

昨年5月の会長就任からこの一年を振り返ると、いろんな面で思い出に残る1年でありました。

宅建業界にとっては、宅地建物取引主任者から宅地建物取引士に名称が変わるという大きな節目の年であったこと。（宅建業法改正法　平成26年6月26日公布、平成27年4月1日施行）

また、空家等対策特別措置法が制定され、官民挙げて大きな社会的問題に取り組むスタートの年となったこと。（平成26年11月27日公布、平成27年5月26日全部施行）

県内のトピックスとしては、県民の悲願であった北陸新幹線・長野～金沢間が開通し、東京・富山は2時間余りで直結するという記念すべき年となったこと。（平成27年3月14日開通）

さらに、公益社団法人として2年目を迎え、収支相償、公益事業比率、遊休財産保有限度額など公益法人ならではの財務基準に適合するために、いろいろ腐心したことを経験できた年であったこと。

こうした時期に会長として巡り合せたことを幸せに感じるとともに、時代の変化とともに新たな課題が大きな潮流となって押し寄せていることをひしひしと感じ、改めて「気を引き締めなければ」と自らに言い聞かせている今日この頃です。

さて、当協会のこれからの大きな課題の一つは、士業となった宅建士としてのこれからであろうと思います。会員の皆さんの中には「名前が変わったけれども何がどう変わるのか」と思っておられる方も少なからずおられるのではないかと思います。知識や能力の維持向上、コンプライアンスの遵守など、社会的地位の向上に伴い求められる責務も大きくなります。皆さんと一緒に考えて、行動を起こしていきましょう。

また、人口減少は避けて通れない大きな課題です。地域社会にあっては活力の維持発展のための方策が求められております。地方創生の時代にあって、北陸新幹線の開業による首都圏との時間短縮効果を活かした、定住者を受け入れようとする市町村の取組みなどがあります。宅建業界としても行政とも連携しながら、良質な宅地・建物の供給、安全で安心して取引ができる環境づくりに寄与していく必要があると考えています。

この他当協会の新規入会者の確保を始め、研修体制の強化充実、空き家対策・中古住宅の流通促進対策など多くの課題があります。一朝一夕には解決するようなものではありませんが、一つひとつ丁寧に取組んで参りたいと考えております。

引き続き会員の皆様のご協力をお願いするとともに、会員各位の益々のご繁栄とご多幸を祈念申し上げます。

最近の不動産業を取り巻く現況について

富山県土木部参事 建築住宅課長

鈴木 義紀

初秋の候、皆様方には益々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士資格試験や法定講習の実施、県民への不動産無料相談会の開催、反社会勢力排除の取組み等、様々な方面でご協力をいただいており、重ねて感謝を申し上げます。

さて、我が国の人口は、2010年の12,800万人をピークに減少局面に入っており、出生率が現状のままであれば、50年後の2060年には約8,600万人（ピーク時の2／3）、100年後の2110年には約4,300万人（同1／3）にまで減少すると見込まれております。

現在、少子高齢化や核家族化の進展に伴う空き家の増大が社会問題となっておりますが、人口減少社会の中で住宅ストックが量的に充足する一方、深刻化する環境問題や資源・エネルギー問題への対応から、今まさに、持続可能な「ストック型社会」への転換の必要性が大きく叫ばれております。

しかしながら、我が国の全住宅流通量に占める中古住宅のシェアは14.7%（推計）と、6割以上を占めるとされる欧米諸国と比較して極めて低い水準にとどまっていることから、本年5月には自民党の小委員会から中古住宅市場活性化に向けた提言が示されるなど、現在、国において、住宅の質のさらなる向上とともに、適切に維持管理された住宅が適正な評価を受け、循環利用される環境の整備に向けた各種施策の検討が行われているところです。

言うまでもなく、中古住宅は物件ごとの品質、性能の差が大きいため、宅地建物取引士には、消費者が必要とする情報やサービスを総合的に提供できるよう、インスペクション、瑕疵保険、リフォーム、金融など関連サービスの提供事業者との的確な連携が求められます。

ご案内のとおり、このことは本年4月1日に施行された改正宅建業法第15条（業務処理の原則）及び「業法の解釈・運用の考え方」においても明記されていることから、皆様方には、「中古住宅の流通促進」という時代に即した新しい役割も期待されていることを再度ご認識いただき、それぞれの立場で「ストック型社会」の実現に向けた取組みをお願い申し上げます。

現在、富山県では、北陸新幹線開業と国の地方創生戦略という、二つのフォローの風を最大限に活かし、「とやま新時代」にふさわしい魅力あるふるさとの創生に向けた取組みをさらに加速することとしており、今後とも、観光振興や産業・地域の活性化、新たな企業誘致、定住・半定住の促進、魅力あるまちづくり等、さまざまな取組みを積極的に展開してまいりますので、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。

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るとともに、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。

事業承継問題

監　事
松村 篤樹

ここ数年間、中小企業経営において事業承継が話題に上ることが多くなっている。事業承継の問題は、大別して①事業を承継する人材がいないあるいはどのように承継者を育成するという問題と②後継者がいても自社株式を後継者が引継ぐ場合（相続・贈与）に税金の負担が重いという税金問題である。不動産業界においても、所有する不動産の評価額が高いあるいは不動産投資を行う場合において相続税対策も織り込んだアドバイスが必要になってきている。

自社株式の承継対策として、提案される方法の一つが持株会社（ホールディングカンパニー）方式である。これは、後継者（子）が株主となって自社株の受け皿会社（持株会社）を設立し、この持株会社が現経営者（親）から自社株を譲受けるものである。将来の株価の値上がり予想される場合には、有効な方法となり得る。また、自社株を売却する親は、譲渡所得（分離課税、現在税率20.315%）による課税ですみ、相続税の累進税率（最高55%）を回避できる[1]。ただし、この方法においては、自社株を購入する資金をどの様に調達するか、また資金を借り入れる場合その返済原資をどのように確保するかという問題が残る。さらには、後継者が次世代に承継する場合には、持株会社の株式の相続が発生し再度税対策の問題が生じる。

こうした問題を回避する方法として、一般社団法人を利用する方法が検討されている。[2]これは、一般社団法人が、承継の対象となる自社株を取得すると（このとき売手には譲渡所得が生じる）、一般社団法人には、持分という考えがなく、その後持分に対する相続というものが発生しない。他方で、一般社団の運営は、その目的は自社株式の管理であるが、最小限理事1名、社員数2名の構成で可能である。一般社団法人には自社株の受取配当金が収益として入るが、これは理事が役員報酬として受取ることにより回収することができる。また、仮に何らかの理由により自社株を売却し、売却収入を配分する必要が生じた場合でも、社員総会の決議で社員が残余財産を取り戻すことが可能でもある。

この一般社団法人のスキームは、当然に不動産の場合にも使用できる。ただし、不動産の場合には、土地の評価額が低下する可能性、建物の老朽化による評価額の低下を考慮する必要がある。将来の相続時点において土地建物の評価額の減価が予想される場合、果たして一般社団法人に土地建物を売却し、事業譲渡の税金を払うことが有効かどうか、慎重に対応する必要がある。

いったん、財産を一般社団法人に譲渡することにより（課税を受けるが）、相続財産から切り離すことが可能なスキームである。受け皿となる一般社団法人の運営は同族者で適切に行うことが必要であるが、半永久的に保有し相続税を回避する方法として一考に値するのではないかと考えている。

以上

1　自社株譲渡による手取り額がそのまま残り相続税の対象となる場合には、あまり意味はない。
2『一般社団法人　一般財団法人　信託の活用と課税関係』（ぎょうせい　責任編集関根稔）

公益社団法人の財務３基準

総務財政委員長
金山 健治

公益法人となるためには、公益法人認定法第5条に定められた18項目を満たす必要があります。

実務上特に重要となる項目が第5条6号、第14条、第15条、第16条で定めています財務3基準です。

第14条では、公益目的事業の収入について定められており、これが収支相償です。公益目的事業会計の収入から費用を差し引いた額が0或いはマイナスとなっているかを見ることです。又、法人が収益事業等（公益目的事業以外の事業）を行なう場合、収益事業等から生じた利益額の50％を公益目的事業財産に繰り入れなければならないとなっています。この収支相償を満たせない公益法人が多く、「事業報告等に関する提出書」を作成する上で大きな問題になっているようです。

第15条では、公益目的事業比率について定められており、公益目的事業比率は公益目的事業÷総事業費合計が50％を超えていなければならないとしています。

第16条では、遊休財産額の保有の制限が定めらており、これは、富山宅建にあてはめますと、県本部及び4支部の具体的な使途が定まっていない遊休状態にある財産が公益目的事業費の一年分を超えてはならないということになります。

富山宅建は、公益法人化に向けて経費の削減、保有財産の組み替えなど様々な取り組みにより財務の健全化を図り、平成25年4月1日付で富山県知事より公益社団法人への移行認定を受け公益社団法人に認定されました。

公益社団法人となり、一年を経験した平成25年度決算は、若干の収支相償と遊休保有財産の限度額を超過していました。

公益法人として2年目の平成26年度決算において収支相償と遊休保有財産の限度額の制限を満たし、財務3基準全てを満たすことが責務となりました。

当然のことながら公益法人に向けて様々な経費の削減に努めてきたのですからどうしても公益目的事業収入が増える構造になります。

収益が出れば遊休保有財産に計上されますので事態は深刻です。

そこで様々な角度から議論を展開しました。公益法人なのだからもっと大掛かりな公益目的事業をするべき等々。

公益目的事業を増やすのは当然ですが、その前に財務内容を見直しし、問題点の抽出をしました。松村先生にも何度もご相談にのって頂きご指導を仰ぎました。その中で、富山宅建のように公益法人に余剰金がある場合、余剰金の60％（共用割合）を遊休財産から控除できる公益目的事業に要する費用にできる。

収支相償の場合もその余剰金の60％を公益の費用として参入ができるとの事でした。

財務見直しの中で、会館建設積立資産が会館建設の時期を明確に定められていないために遊休資産の控除対象財産になっていないことに着目しました。

会館建設積立資産は、入会金の一部が毎年度積み立てられる仕組みとなっており、年々遊休保有財産として増加をしていました。又、現時点での積立額では、建設はいつになるのか想定できません。

富山県不動産会館は、昭和59年の会館以来約30年余りが経過し劣化が著しく即急な改修箇所が出てきていることから計画的な大規模修繕をすべきではないのかとの結論に至りました。

結果、理事会の決議により平成26年度は、会館建設積立資産取扱規程を廃止し、残高を会館改修引当資産に充当、積立限度額を増額し、平成36年までの長期修繕計画に基づく大規模修繕、富山県不動産会館リフレッシュ計画を進めていくこととしました。

そして、各年度の積立額の60％を公益目的費用として参入又、追加の公益目的事業を実施することにより平成26年度の決算で、収支相償、遊休保有財産の限度額の制限、公益事業比率の財務3基準全て

を満たしたのです。
　平成27年度は、公益社団法人の移行後3年目を迎えました。
　公益社団法人の財務3基準は、非常に複雑で難解です。全体の事業を進めながらバランスを見極め判断しなければなりません。
　全ての公益法人が時期を同じくしてスタートを切った以上、公益社団法人としての成長の過程で経験値を上げていくしか術は無く、近道はないといえます。
　最後に公益社団法人富山県宅地建物取引業協会が、宅地建物取引業を通じて地域社会の健全な発展に寄与し、今後も発展し続けていきますことをご祈念申し上げます。

宅地建物取引士として

富山支部
吉田 光弘

　本年4月1日、取引主任者から宅地建物取引士と名称変更となり、会員各位におかれましては、一段と業務に勤しんでおられることと存じます。
　さて、宅地建物取引士は、昭和33年に宅地建物の公正な取引が行われることを目的に「宅地建物取引員」として創設され、その後昭和40年から、「宅地建物取引主任者」となり、半世紀が過ぎた今年「宅地建物取引士」となりました。また、法改正では「宅地建物取引士」の定義や業務の明文化、信用失墜行為の禁止、知識及び能力の維持向上などの義務が下記の通り追加されました事をご記憶下さい。
　後になりましたが、「宅地建物取引士」になって思うことは、平成4年に取引主任者を目指して、家庭を顧みず（現在も顧みず）猛勉強した頃を懐かしく思います。今後は、「宅地建物取引士」として、業界の信頼度を高めるよう、自己研鑽に努めようと思います。

・宅地建物取引士の業務処理の原則（法第15条）
　宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

・宅地建物取引士の信用失墜行為の禁止（法第15条の2）
　宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

・宅地建物取引士知識及び能力の維持向上（法第15条の3）
　宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

宅建協会・保証協会通常総会開かれる

去る5月26日公益社団法人富山県宅地建物取引業協会第49回通常総会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会富山本部第43回総会が開催されました。

総会には委任状を含め、約490名が参加。来賓として、富山県建築住宅課鈴木課長を始め、富山県議会議員米原議員・高平議員に御臨席頂き、追分会長挨拶のあと、砺波支部熊野清会員を議長に選任し、議案審議に入り全議案承認可決されました。

業務研修会全課程修了会員86社を代表し、新川支部ウワノ不動産代表上野茂氏が登壇し、会長より修了証書を受け取りました。

来　賓

議長
砺波支部　熊野清会員

富山県土木部参事
建築住宅課　鈴木課長

衆議院　田畑裕明議員　秘書

修了証書授与
新川支部　上野　茂氏

自民党富山県連　米原会長代行

自民党県議会　高平議員会長

富山支部だより

長野宅建・長野支部との懇談会

富山支部長　**泉野 正人**

去る7月8日、長野宅建・長野支部との懇談会が開催されました。

長野支部・総務財政委員会（支部長：長澤　一喜氏、委員長：鈴木　隆治氏）では、役員研修の一環として、北陸新幹線長野・金沢間の開通に伴い、より近くなった北陸地域の宅建業界の皆さんとの交流並びに意見交換を目的に、石川県宅建協会と当協会・富山支部を訪問くださったものです。

とりわけ富山県では、富山市における街づくり・まちなか再生の取組みを聞きたいとのことであり、これを機会に、富山市都市再生整備課住宅政策係の副主幹　宇野津晶氏を招いて、まちなか・公共交通沿線地区での居住推進施策を説明してもらいました。

また、長野支部からは、善光寺門前界隈の古民家リノベーション事業や長野県北部温泉観光再生へのチャレンジについて紹介していただきました。

わずか1時間余りの短い時間ではありましたが、これらの話題を通じて活発な意見交換ができ、これを機に相互の交流を進めようという話にも発展しました。

新幹線開通効果がこうした交流にも繋がるという格好の事例になりそうですね。

公開研修会・ふれあい講演会の開催

富山支部では、昨年に引き続き今年度も「公開研修会」や「宅建協会ふれあい講演会」を会員・一般消費者を対象に開催致します。

富山支部

宅地建物取引業務公開研修会

日　時：9月8日（火）13時30分
場　所：富山産業展示館テクノホール
講　師：本村　靖夫　氏
(株)アイビス代表　不動産業
(株)ビス経営アカデミー代表　経営コンサルタント

入場無料　FAXにてお申込み下さい。

宅建協会

ふれあい講演会

日　時：11月8日（日）14時30分
場　所：富山第一ホテル
講　師：花田　景子　氏
元フジテレビアナウンサー　貴乃花部屋女将　3児の母

入場無料　事前申し込みが必要です。お申込みの詳細は10月1日に支部ホームページにて発表

高岡支部だより

相談役員の研修会を開催

高岡支部　**武佐 忠直**

去る6月16日（火）、午後2時30分より相談役員研修会を高岡市太田にある「磯はなび」地下1階の会議室において、開催いたしました。

「不動産トラブルにおける法律相談」と題し、江口正夫弁護士に講習していただきました。出席者は31名でした。

境界その他に関する隣人トラブル・相続対策についての質問もあり、皆さん熱心に聞いておられました。

終了後には支部独自としての地価調査をいたしました。消費者が不動産価格を知りたいときに、会員が正しく明示できるように、また売買の際、価格の妥当性を消費者が判断する材料となるよう、会員の取扱った売買事例等を参考に、不動産価格調査を行いました。

調査価格は支部事務所で閲覧できるようにしています。

〈江口正夫先生プロフィール〉

弁護士　江口正夫（えぐちまさお）

【略歴】

東京大学法学部卒業。弁護士（東京弁護士会所属）

最高裁判所司法研修所弁護教官室所付、日本弁護士連合会代議員、東京弁護士会常議員、民事訴訟法改正問題特別委員会副委員長、（旧）建設省委託貸家業務合理化方策検討委員会委員、（旧）建設省委託賃貸住宅リフォーム促進方策検討委員会作業部会委員、NHK文化センター専任講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事

新川支部だより

黒部市空き家情報バンク制度における仲介に関する協定書締結

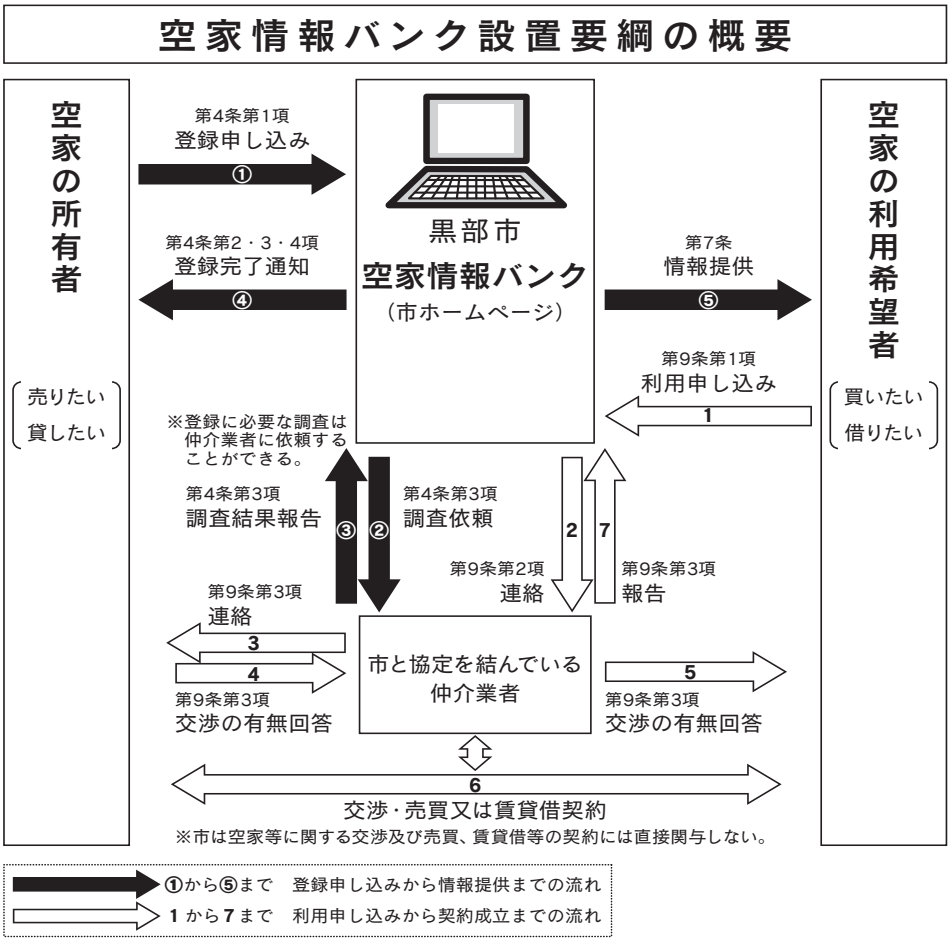
新川支部　**飴谷 彰人**

近年、人口減少や核家族化などの社会情勢の変化により、黒部市内においても空き家が増加してきており特に適切な管理がおこなわれていない空き家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

このことから、空き家の適正管理及び有効活用の2つの視点から対策を講じ、安全で安心な暮らしの確保、良好な生活環境の保全及び地域活性化を図る一助として、黒部市と（公社）富山県宅地建物取引業協会は、平成27年3月31日黒部市空き家情報バンク設置要綱第2条第1号に規定する空き家等の仲介に関して、協定書を締結致しました。

空き家情報バンク設置の概要は以下の様になっておりますので詳細に関しましては黒部市HPを参照してください。

また、新川支部管轄地区全市町においても空き家情報バンクの制度があり、補助金の交付が受けられますので各市町のHPを参照してください。



砺波支部だより

親睦を図るゴルフコンペを開催

砺波支部　**吉田 康弘**

砺波支部では、去る6月11日（木）、会員相互の親睦を図るためゴルフコンペを開催しました。

当日は晴天に恵まれ、各自、日頃の成果を遺憾無く発揮されました。見事、優勝の栄冠に輝いたのは、笹島工業の丹羽和弘氏でした。

ゲストの方々との懇親も深めながら、楽しくプレーしたあとは、料亭「魚政亭」にて表彰式を行いました。優勝された丹羽氏は、「ハンディキャップに恵まれて、楽しくプレーすることができました。」と、喜びを語りました。

宅地建物取引業協会が抱える課題と今後の取組みについて、意見交換をしながら有意義な時間を過ごせた一日となりました。

宅地建物取引業協会砺波支部
会員親睦ゴルフコンペ

【日時】平成27年6月11日（木）
11時00分スタート

【会場】ゴールドウィン

北陸初のアウトレットモールが小矢部にオープン

7月16日(木)、小矢部市西中野に北陸初のアウトレットモール「三井アウトレットパーク北陸小矢部」がオープンしました。

敷地面積は13万平方メートル、店舗面積は2万6千平方メートルで完全屋内型の2階建て。高さ50メートルの観覧車も楽しめます。

有名ブランドや人気ファッションの衣料品、雑貨など173店が入り、オープン時には県内外から待ちわびた買い物客約5,000人が押し寄せました。小矢部市との連携や、飲食店による地元食材の採用など、地域連携、地産地消への取組み、さらには北陸観光の情報発信拠点として、北陸初の巨大施設は地元活性化の切り札として期待されています。

不動産の日特別企画

国土交通省では、9月23日の「不動産の日」を中心として、各宅建協会で開催される不動産フェアに対し、後援しています。

本県協会では、これまで各支部単位で開催されていましたが、本年度初めて協会統一の取組みとして企画したのが「熱血！！まちづくりトーク」です。7月から県民の意見募集を行い、9月20日にその意見発表・顕彰式を行うものです。

新幹線時代のとやま創生
熱血!!
まちづくりトーク
不動産の日 特別企画

熱いトークを聞きに来ませんか

「わたしはこんな街に住みたい、わたしはこんな街を創りたい」をテーマに公募させていただいた意見やアイディアの発表会を開催いたします。私たち自身が私たちの街のことを考える一つの機会として、熱意にあふれたプレゼンテーションをぜひ見に来てください。ご来場をお待ちしております。

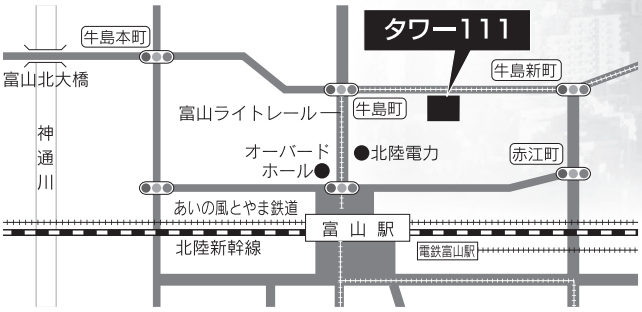
意見発表会

日時 2015年9月20日日
13:00開場　13:30開会

会場 タワー111 スカイホール
富山市牛島新町5-5

意見発表 13:50～
表彰式 15:20～
講演 15:30～

入場無料



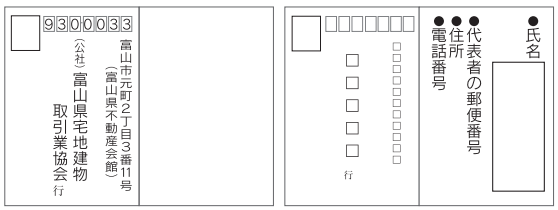
講演

特別審査員 **長谷川 幸洋氏**

- 東京新聞・中日新聞 論説副主幹
- ジャーナリスト
- KNBの「そこまで言って委員会NP」出演でお馴染み

主催／(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
後援／国土交通省・富山県・北日本新聞社・北日本放送
とやま住まいとまちづくり推進懇話会

入場のお申し込み 9月15日(火)まで



■往復ハガキでのお申し込み
往復ハガキに、入場希望者の氏名（複数でも可）、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。

■ホームページからのお申し込み http://www.toyama-takken.com/

返信ハガキをもって入場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 ご了承ください。※お預かりした 個人情報は、当発表会事務以外に使用しません。

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 ☎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） FAX 076-491-4536 http://www.toyama-takken.com/

全宅保証からのお知らせ

会員の皆様に全宅保証の新しい「会員の証」が9月下旬より順次送付されます。

なお、新「会員の証」受領後の旧「会員の証」の破棄方法については、新「会員の証」に同封されたシールを旧「会員の証」の表面(名称・図柄等を隠して)に貼り付けて各自治体の定める方法により破棄して頂きたくお願いいたします。

ハトマーク宅建士会の登録と宅建士バッジの販売のお知らせ

本年４月１日から宅地建物取引主任者から宅地建物取引士に名称変更となり、(一財) ハトマーク支援機構内に「ハトマーク宅建士会」が設立され、当協会に於いて登録促進と「宅建士バッジ」の販売を致します。

ご希望の方は、下記申込書にてお申込下さい。なお、バッジは納品次第協会窓口にて販売致します。

ハトマーク宅建士会登録申請書・宅建士バッジ申込書

●宅地建物取引士証の情報（全て必須）

氏名	フリガナ	宅地建物取引士 登録番号	富山県　第　　号
生年月日（西暦）	年　　月　　日		
住所	〒 都道 府県 電話番号　　（　　）		
メールアドレス	@		

●勤務先の情報（全て必須）

勤務先名 （支店名を含む）	フリガナ
勤務先住所	〒 都道 府県 電話番号　　（　　）

ハトマーク宅建士バッジ　購入価格　3,974 円

要　・　不要　（何れかに〇を附して下さい）

※ バッジが納品次第電話にてご連絡致します。

連絡先電話番号

※ 個人情報の扱いについて：お寄せいただきました個人情報につきましては、「ハトマーク宅建士会」への登録に使用するとともに宅建士支援情報のご案内に使用いたします。それ以外の目的には使用いたしません。

申込先
(公社)富山県宅地建物取引業協会
〒930-0033富山市元町2丁目3番11号
TEL　076-425-5514
FAX　076-491-4536

人材育成セミナーの開催

～不動産取引の免許取得や新規スタートをご検討の方へ～

不動産取引へ Start!

スキルアップを応援します!!

研修会
講演・実務体験

第1回 平成27年 2015.9/9(水)

第2回 平成28年 2016.2月開催予定

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)

講師 谷道 伸也（たにみち のぶや）

演題 開業時に陥りやすい トラブル事例集(登記関係)

■ 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属 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

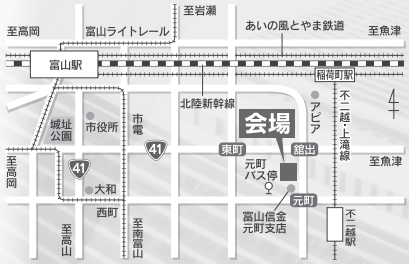
参加費無料

平成27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。

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
富山地鉄不二越・上滝線不二越駅から徒歩約3分
富山地鉄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 takken@p2322.nsk.ne.jp
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：(○で囲んでください) 2015年(平成27年) 9月9日(水) / 2016年(平成28年) 2月開催予定
電話番号：( ) FAX番号：( )	個別相談：(○で囲んでください) 希望する ・ 希望しない
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
詳しくは協会HP http://www.toyama-takken.com/

研修・研鑽制度

●不動産コンサルティングマスター　平成27年度「自主研修会」の開催

［開催日時］　平成27年10月2日（金）

［開催場所］　富山県不動産会館

※自主研修会は、5年間3回以上の受講でコンサルティングマスター更新要件を満たします。

●不動産キャリアパーソン研修

宅建協会の会員・従業員は、この資格の取得を！！

不動産流通近代化センターの名称変更について

（公財）不動産近代化センターの名称が、平成27年4月1日より、（公財）不動産流通推進センターへと変更されました。

これに伴い、6月25日（木）よりホームページアドレスが変更となりました。

（公財）不動産流通推進センター　URL:http://www.retpc.jp

民法（債権法）改正と不動産取引に与える影響

深沢綜合法律事務所
弁護士　大桐代真子

平成20年秋、学者・法務省参事官・事務官からなる民法改正の私的な検討委員会（非公開）が発足し、平成22年10月、法制審議会の検討が始まりました。諮問理由は、「民事基本法典である民法のうち債権関係の規定について、同法制定以来の社会・経済の変化への対応を図り、国民一般に分かりやすいものとする等の観点から、国民の日常生活や経済活動にかかわりの深い契約に関する規定を中心に見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。」ということでありました。平成25年3月に中間試案が公表され、平成25年4月16日から同年6月17日と中間試案に関するパブリックコメントが受け付けられ、平成27年3月31日、民法改正法案、そして、他の法律との関係を調整する整備法案が国会に提出されました。

ポイント1　売買契約書が分厚くなる

民法の各所には「責めに帰すべき事由」という用語がありますが、今回の改正案では「契約及び取引上の社会通念に照らし責めに帰すべき事由」となります。

契約書に具体的に書かれた「合意」・「特約」と社会通念との関係について、法務当局は合意が優先する旨を明確にしました。

もし、海外の企業が日本企業と契約するに際し、日本の「民法典」にも「取引上の社会通念」にも拘束されたくないというのであれば、契約書において事細かに合意すれば良いことになります。

このように、当事者の合意が重視される結果、不動産の契約書は、契約文言、特約重視の傾向が強まると思われます。その意味で、既に大手の売買契約書が特約・容認事項を事細かに書き入れるスタイルをとり始めていますが、このようなスタイルが今後のスタンダードなものになると思います。

ポイント2　瑕疵担保責任が、契約不適合責任へ改められる

改正後の民法では瑕疵担保責任という用語は廃止され、「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」（以下「契約不適合責任」といいます）になります。

売主が買主に引き渡すべき契約の目的物が、性状及び品質に関して契約の内容に適合しないものであるときは、一種の債務不履行、契約違反として法的責任を負います。買主にとってメニューが増え、損害賠償請求や解除に加え、補修を請求する「追完請求権」、「代金減額請求」が取り入れられます。

契約不適合にともなう損害賠償義務が発生するためには、売主に「契約の内容に照らして責めに帰すべき事由」があることが必要です。しかし、部会資料75A、17頁 には、「損害賠償の免責の可否について、売主の債務のような結果債務については、債務不履行の一般原則によっても、帰責事由の欠如により損害賠償責任につき免責されるのは実際上不可抗力の場合などに限られるとの見方もある。」とされており、また、「契約の内容に照らして責めに帰すべき事由」がないことの立証責任は売主側にあることは明記されますので、売主の損害賠償責任（履行利益）が認められる可能性は高いと思います。その場合には、直ちに売却できなかったことの損害や廃棄物の撤去費用の賠償義務が認められるでしょう。

仮に、売主において「契約の内容に照らして責めに帰すべき事由」がないことの立証に成功した場合には、売主に損害賠償義務は認められませんが、買主は相当の期間を定めて履行の追完（修補・廃棄物の撤去）の催告をし、売主が、その期間内に履行の追完をしないときは、買主は、意思表示により、その不適合の割合に応じて代金の減額を請求することができます。この場合、売主は買主に対し、通常の価格と廃棄物が埋蔵されている土地価格との差額を支払う必要があります。

ポイント3　賃貸借契約に関して、「建物賃貸借契約における個人保証の場合の極度額制度」、「一定の場合の元本確定事由」、「賃借人の修繕権」、「賃料当然減額制度」が規定される

1　建物賃貸借契約における連帯保証人を個人とする場合には、保証契約に極度額を記載しなければ、保証契約そのものの効力が生じなくなる

建物賃貸借でも賃借人が失火した場合や自殺した場合など連帯保証人の責任が多額になることがあり、個人保証人保護のため、導入された制度です。

この制度が導入されますと家賃債務保証会社を保証人にしようとする傾向が強まりますが、家賃の高騰・費用負担の増加という形で賃借人にも跳ね返る問題にならないか、また、大家の賃貸動機にも影響を与えないか今後の実務上の影響を見守る必要があります。

2　契約締結時の情報提供義務

事業用の賃貸借契約締結時に賃借人は、委託した保証人(法人を除く)に対し、(ア) 財産及び収支の状況、(イ)主たる債務(家賃支払債務)以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況、(ウ)主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容の情報提供をする必要があります。賃借人が、以上の説明をせず、又は事実と異なる説明をしたために委託を受けた者が上記(ア) から(ウ) までに掲げる事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者がアの説明をせず、又は事実と異なる説明をしたことを債権者(家主)が知り、又は知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができます。

3　契約後の情報提供義務

保証人から、賃借人の債務の履行状況に関して問い合わせがあった場合には、家主は、遅滞なく、主たる債務(家賃)の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければなりません。

4　賃借人の修繕権の明文化

賃貸物の修繕が必要である場合において、賃借人は、ア）賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、あるいは、イ）急迫の事情があるとき、修繕ができることが明文化されます。

老朽化や耐震問題を理由に賃貸人が退去を要求した場合、賃借人が自ら修繕し、必要費（民法608条1項）として工事代を請求するケースや、賃貸人が「必要な修繕」にあたらない旨を主張して損害賠償を請求するケースが増加することが考えられます。

5　賃借物の一部滅失の場合、賃借人からの請求を待たずに、当然に賃料が減額される

賃借人は、故障をそのまま放置し、賃貸人もその状況を認識していない状況下で、後日、賃借人から、その間の賃料が当然に減額されている旨、不意打ち的に主張され、建物賃貸借の現場が混乱するおそれや、賃借人の通知義務との兼ね合いが問題となると思われます。

＊改正法案は債権法全般に渡り、不動産取引に関する箇所は、ここに記載した事項以外にも多岐に渡ります。
「要綱から読み解く債権法改正」（新日本法規出版）あるいは法務省ホームページをご参照ください。

以上

平成27年度相談担当役員研修会

【日時】平成27年6月22日（月）
午後1時30分

【会場】とやま自遊館3階　神通

〈大桐代真子先生プロフィール〉

弁護士　大桐代真子（おおぎりよしこ）

【略歴】
慶應義塾大学法学部法律学科卒業。
平成14年　弁護士登録。深沢綜合法律事務所勤務

【著書】「宅地建物取引業の解説」（新日本法規）
「要綱から読み解く債権法改正」（新日本法規）
「マンションの法律実務」（新日本法規）
「わかりやすい農地をめぐる法律相談」（新日本法規）
「別れたあとで後悔しない離婚と手続き」（主婦と生活社）

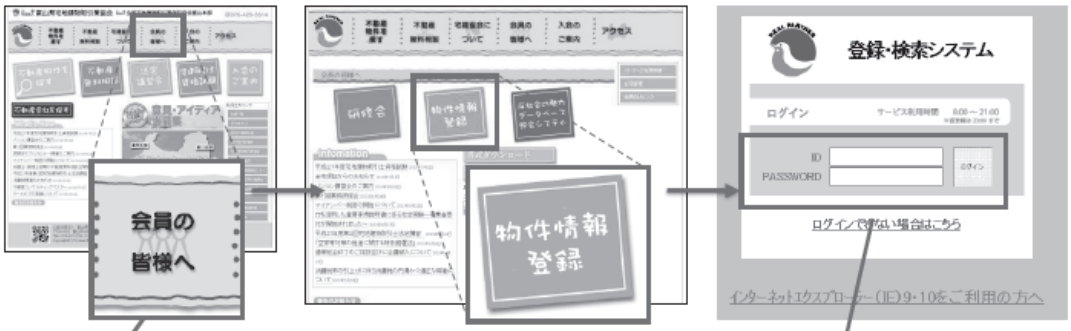
宅建協会ホームページリニューアル

■今回のリニューアルのポイントを紹介します。

ホームページアドレス　『http://www.toyama-takken.com/』

スマートフォン等にも対応出来るようにＱＲコードを設定しました。
外出先でもホームページが確認出来、ハトマークサイトの物件検索等も・・・是非お試し下さい。

■ホームページリニューアルに伴い、ハトマークサイトへの登録画面が変更となりました。



こちらが入り口となります。

協会から発行されたID・PASSWORDを入力し、「ログイン」ボタンをクリックします。

《利用時間》
「物件登録・修正・削除・公開制御」　：　午前8時～午後9時
（物件仮登録　：　～午後11時まで可能）
「成約処理」　：　午前8時～午後9時
「上記以外のサービス」　：　午前8時～午後11時
※セッションタイムアウト　：　90分

市町村の空き家対策（資料）

本年5月26日　空家等対策特別措置法が全面施行されました。

そして6月9日には、富山県空き家対策官民連絡協議会（会長：新庄県土木部次長）が開催され、空き家の適正管理や利活用について話し合われました。

この表は、その会議で公表された県内各市町村の空き家関連対策を一覧にしたもので、さまざまな取り組みがなされています。

なお、詳しい情報をお知りになりたい方は、それぞれの市町村の担当窓口にお問い合せ願います。

○県内市町村の空き家関連取り組み一覧表（平成27年度）

	空き家実態調査							空き家バンク	空き家管理条例					
	実施回数	対象区域	現地調査	外観調査	危険度判定	意向調査	データベース		施行	勧告	命令	公表	罰則	代執行
富山市	3	まちなか区域	●	●		●	●	●						
高岡市	1	全域	●	●	●			●	H25.6.1	●	●			●
射水市	1	全域	●	●	●	●	●	●	H26.10.1	●	●			●
魚津市	1	用途地域	●	●	●			●						
氷見市	1	抽出地区	●	●	●	●		●						
滑川市	2	全域	●	●				●						
黒部市	1	全域	●	●	●		●	●						
砺波市	4	全域	●	●	●	●	●	●	H25.7.1	●	●	●		●
小矢部市	1	全域	●	●	●			●	H27.1.1	●	●	●		●
南砺市	2	全域	●	●	●	●	●	●	H26.7.1	●	●	●		●
舟橋村	3	全域	●	●	●		●	●	H26.4.1	●	●	●		●
上市町	4	全域	●	●				●						
立山町	1	全域	●	●		●	●	●						
入善町	1	用途地域＋抽出地区	●	●	●			●						
朝日町	4	全域	●	●		●	●	●						

A 住宅取得支援		B 住宅改修支援		C 家賃補助		D 除却支援		E 空き家活用事業		F 固定資産税住宅用地特例		G その他
取得費用補助	空き家バンク登録物件	改修費用補助	空き家バンク登録物件	家賃補助	空き家バンク登録物件	除却費用の補助	空き家を寄付	行政主体	民間への補助	適用除外	撤去後の特例継続	ー
●		●		●						●		
●		●				●			●			
●	●					●						
●		●				●						
●	●	●	●	●	●	●	●	●				●
●		●		●		●	●					
●		●										●
		●	●	●	●		●		●			
●	●	●		●	●	●		●				
●	●	●	●	●	●	●			●			●
●	●					●			●			●
●		●										
●		●						●		●	●	
●	●	●	●	●	●	●						
●		●				●		●				●

会員異動状況

～H27・7・10
（順不同）

新入会員の紹介

《富山支部》

●㈱ワプラス（代表　村上　宏康）
富山市三番町3-2　2F …… ☎076-482-5757

●㈱ディライト（代表　松永　泰一）
富山市中川原新町8　ロイヤルメゾン1F … ☎076-494-1717

●インペリオズ（代表　澤田　帝）
富山市大江干新町7-7 …… ☎076-492-2810

●㈲エイキ（代表　木村　貴之）
富山市新庄本町3丁目1-13 …… ☎076-471-5945

●㈱T・M（代表　宮嶋　輝夫）
富山市丸の内1-8-17 …… ☎076-431-5188

●㈱アーバンホーム富山店（代表　真田　仁志）
富山市太郎丸本町1-3-6 …… ☎076-425-7887

《高岡支部》

●(株)エーピーエス（代表　石灰　憲夫）
高岡市堀岡又新16 …… ☎0766-82-6281

●㈱親交開発（代表　舘　　修）
射水市二口2416 …… ☎0766-54-0563

●㈱石黒（代表　石黒　善隆）
射水市庄川本町1-25 …… ☎0766-84-0034

●グリーン企画(同)（代表　澤　英卓）
高岡市新横町1252－2 …… ☎0766-26-5005

●富山すまい情報ナビ㈱（代表　米倉　佳和）
高岡市野村475 …… ☎0766-26-0100

●ツインズ不動産（代表　髙田　正善）
高岡市横田本町2-35-101 …… ☎0766-25-2122

●かすみ不動産㈱（代表　京谷　浩平）
高岡市問屋町45 …… ☎0766-21-7833

●朝日不動産㈱（代表　石橋　寛美）
高岡市京田625 …… ☎0766-22-7777

《砺波支部》

●みらい不動産（代表　石尾　昌也）
小矢部市小矢部町7-19 …… ☎0766-54-6671

商号変更

《富山支部》

●（新）㈱日本ハウスホールディングス富山支店　（旧）東日本ハウス㈱富山支店
●（新）ニューハウス工業㈱富山支店　（旧）ニューハウス工業㈱富山総括支店
●（新）タマホーム㈱富山上飯野店　（旧）タマホーム㈱富山店

《高岡支部》

●（新）㈱BESS北陸　（旧）㈱ウィズホーム

《新川支部》

●（新）㈲法澤建築デザイン事務所　（旧）㈲法澤木材工業

代表者変更

《富山支部》

●㈲エス・エム・ディ	（新）島田　宗明	（旧）島田　好己
●㈱ＡＢＣ	（新）村中　学	（旧）平尾　彰司
●㈱クザワ富山	（新）斎藤　八郎	（旧）老川潤一郎
●近藤建設㈱	（新）近藤　裕世	（旧）近藤　駿明
●㈱小泉商事	（新）小泉　烈	（旧）小泉　滋勝
●㈱サンビューティートレーディング	（新）坂東　信行	（旧）田上　晃康
●㈱富和	（新）中村　安利	（旧）中村　均
●日本海瓦斯工業㈱	（新）平田　純一	（旧）岩永　史人
●㈱ハウジング林	（新）山田亜希子	（旧）山田真由美
●㈲まるみ地所	（新）三鍋　儀晃	（旧）三鍋　良雄
●富山地方鉄道㈱	（新）辻川　徹	（旧）桑名　博勝
●ホッコー商事㈱	（新）三鍋　光昭	（旧）松岡　幸雄
●ミサワホーム北越㈱富山支店	（新）山﨑　淳	（旧）諸橋　正志
●タマホーム㈱富山上飯野店	（新）支店長　上田　康弘	（旧）米澤　巌
●㈱日本ハウスホールディングス富山支店	（新）支店長　佐々木成久	（旧）堂口　啓一
●ニューハウス工業㈱富山支店	（新）支店長　小島　伸介	（旧）池田　利博

《高岡支部》

●㈲アセットプラン	（新）高野　裕史	（旧）高野千佳子
●あじの商事㈱	（新）阿字野忠吉	（旧）阿字野美紀
●㈲福岡クリーン・アルファ	（新）中井　宗義	（旧）永原　恒夫
●㈲ランド・プラン	（新）高野　竜成	（旧）高野　進一
●㈲ロジェ	（新）竹内　修	（旧）竹内　浩子

《新川支部》

●若栗興産㈱	（新）中瀬　稔子	（旧）中瀬　斎次
●廣建設工業㈱	（新）廣川　範樹	（旧）廣川　周樹

事務所変更

《富山支部》

●㈲ハウスさぽーと
富山市秋吉112-9 ……☎076-494-1215

●富山土地建物㈱
富山市下新町4-12 ……☎076-471-5955

●ライフサポート
富山市弥生町1丁目7-14 ……☎076-442-1818

●(同)ウエルト
富山市西長江3-1-2……☎076-492-0808

●㈱カネコ
富山市秋吉151－1 ……☎076-424-0005

《高岡支部》

●中野不動産建築
高岡市戸出町4－5－5 ……☎0766-63-1325

●㈱BESS北陸
富山市問屋町1－28－5 ……☎076-471-6100

●㈲ロジェ
高岡市あわら町11-44 ……☎0766-25-0792

●恵比寿不動産
高岡市京田645ハイツサザンアベニュー205 …☎0766-22-4356

●㈱サンテン開発
高岡市東上関343-1 ……☎0766-24-0023

●㈱Y's HOME
高岡市駅南3丁目1-17 ……☎0766-28-5222

●あじの商事㈱
氷見市窪2106-4……☎0766-91-1804

《新川支部》

●夏野土木工業㈱
黒部市荒俣2107 ……☎0765-56-8396

組織替

《富山支部》

●宮内工務店　(旧)㈱宮内工務店

廃業・退会業者

《富山支部》

●池多商事不動産部(山下　正唯)
●㈱サンライズ21(出口　正男)
●三井建築不動産(三井　輝己)
●㈲島田地所(島田　一郎)
●フルカワ地所(古川　武)
●㈲丸栄商事(土肥　康範)
●松木商事㈱(松木　謙知)
●㈱レント(永森　豊隆)

《高岡支部》

●アート住宅㈱(林　弘美)
●アサヒホーム㈲(石橋　正好)
●阿原不動産(阿原　潤司)
●内井商事(内井　光雄)
●杉本不動産(杉本　保一)
●末永不動産(末永　誠宗)
●矢方不動産(矢方　博)
●朝日不動産㈱(石橋　正好)

《新川支部》

●大野商事㈱(澤田　義人)
●㈲共同開発(宮﨑　長司)
●㈱タチホーム(舘　淳義)

《砺波支部》

●相生建設㈱(水島　喜和)
●ライフサービス㈱(橋場　正臣)

各種資格試験情報

平成27年度
不動産コンサルティング技能試験（実施概要）

◇**申込受付期間**　平成27年7月31日（金）10時～
9月10日（木）23時59分
◇**受　験　料**　30,800円（消費税等含む）
◇**試　験　日**　平成27年11月8日（日）
択一試験（午前）及び記述式試験（午後）
◇**試　験　地**　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
◇**試験内容**　☆択一試験（50問・四択一式）
事業・経済・金融・税制・建築・法律の6科目
☆記述式試験
【必修科目】実務・事業・経済の3科目
【選択科目】金融・税制・建築・法律の中から1科目選択
◇**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
◇**合格発表日**　平成28年1月8日（金）
◇**受験資格**　次の①～③のいずれかに該当する方
①宅地建物取引士資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、または今後従事しようとする方
②不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方
③一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、または今後従事しようとする方

※なお、試験合格後の技能登録（「公認 不動産コンサルティングマスター」の認定）のためには、受験資格①～③についての資格登録後、その業務（①については不動産業）に関する5年以上の実務経験を有すること等の要件が必要です。①～③の業務の通算（合計）で「5年以上」とすることはできません。

■**問い合わせ先**　（公財）不動産流通推進センター
ホームページ　http://www.retpc.jp
TEL　03-5843-2079
（平日9時30分～12時、13時～17時）
FAX　03-3504-3523

◆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資格認定試験
第3回全国統一試験の開催について

◇**試験日時**　平成27年11月15日（日）
13時～14時30分（90分間）
◇**試験会場**　札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄
◇**出題形式**　四肢択一、40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。
◇**受　験　料**　12,960円（税込）
◇**登録要件**　試験合格後、登録する際には以下登録要件があります。宅地建物取引士（注1）又は協議会が認める賃貸不動産関連業務（注2）に2年以上従事している又は従事していた者。
（注1）登録手続き時において、有効な宅地建物取引士証の交付を受けている者。
（注2）協議会が認める賃貸不動産関連業務の従事者とは、宅地建物取引業、不動産管理業、不動産賃貸業（家主）及び協議会構成団体の会員とその従事者のほか、協議会が認める者。
*協議会構成団体は、（公財）日本賃貸住宅管理協会、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、（公社）全日本不動産協会の3団体
◇**受験申込期間**　平成27年8月24日（月）～9月30日（水）
当日消印有効
◇**合格発表**　平成28年1月中旬
◇**公式テキスト**　3,980円（税込）

平成27年度
賃貸不動産経営管理士講習のご案内

本講習は、協議会が作成するテキストを解説する内容です。本講習を受講しなくても、11月の試験は受験可能です。
◇**開催日程**　平成27年5月13日（水）～9月4日（金）
◇**講習費用**　17,820円（税込）
◇**開催地域**　札幌、仙台、東京、横浜、名古屋、金沢、大阪、広島、高松、福岡、沖縄
※開催日程や開催地域の詳細につきましては、下記ホームページにてご確認ください。

賃貸不動産経営管理士協議会
URL　http://www.chintaikanrishi.jp/course/

編集後記

今、国内では少子高齢化・核家族化が進展したことから、空き家が急増し社会問題となっている。ちなみに平成25年の全国の空き家率（二次的住宅を除く）は13.5%であり、富山県は12.8%と全国平均より若干低く（全国36位）推移しているものの、毎年増加傾向にある。

こうした状況から、これまで県内各市町村では、富山宅建協会も協力し空き家バンク登録制度等により空き家対策の取組みがなされてきたが、効果は今ひとつといったところ。空き家対策特別措置法が制定されたことを契機に、より抜本的な対策が急がれる。

また、人口問題も深刻である。日本創生会議によれば、若者の地方から首都圏への流出が顕著になっていると、指摘している。富山県においても、20才～30才代の若年層1,500人が首都圏に移動し、そのうち1,000人が女性であるという。

若い層の地方から大都会への大幅な移動は、地方自治体機能の低下を招くと危惧されている。若い人たちに留まってもらうため、そして都会へ出た人のU・Iターン等を促進するため、魅力ある就職の場を確保することが大切である。

わが県には恵まれた自然環境や自然災害が少ないとされる特性（利点）がある。北陸新幹線が開通したことも活かして、これから期待される新産業分野で、しかも若い人に魅力が感じられるような企業の誘致に我々も積極的に取り組んでいくべきである。

会員業務支援委員長　飯原　榮

会員業務支援委員会

委員長　飯原　榮

副委員長　竹林　雅史

委員　武佐　忠直
　　飴谷　彰人
　　吉田　光弘

宅建富山

August. 2015 Vol.88

■ 発　行　日　平成27年8月24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　追分　直樹
副会長　相川　隆二
〃　酒井　誠
専務理事　中保　仁志

富山支部
富山支部長　泉野　正人
常務理事　吉田　隆
〃　中村　孝志
理　事　北野　繁
〃　山本　幸雄
〃　木村　邦夫
〃　吉田　光弘

高岡支部
高岡支部長　酒井　誠
常務理事　金山　健治
〃　松木　延夫
理　事　熊谷　武志
〃　武佐　忠直
〃　竹林　雅史

新川支部
新川支部長　相川　隆二
理　事　飴谷　彰人

砺波支部
砺波支部長　熊野　清
理　事　飯原　榮

監　事　長森　竹志
〃　大島　重隆
〃　吉田　康弘
〃（外部）　松村　篤樹

REAL PARTNER

(公社)富山県宅地建物取引業協会