

# 山富建宅



ユネスコ無形文化遺産

〈富山県〉

- 左側 高岡御車山祭の御車山行事
- 中央 魚津のタテモン行事
- 右側 城端神明宮祭の曳山行事

September 2017

Vol.

90



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/>



# 宅建富山

---

September. 2017 Vol. 90



## Contents

- 
- 1** 創立50周年を迎えて 会長 追分 直樹
- 
- 2** 創立50周年記念に寄せて  
創立50周年記念事業実行特別委員会委員長 相川 隆二
- 
- 3** 不動産を取り巻く現況について  
富山県土木部  
建築住宅課長 寺井 健雄
- 
- 4** 地方創生と生産性向上
- 
- 5** 監 事 松村 篤樹
- 
- 6** 通常総会
- 
- 7** 50周年記念 事業実施要領
- 
- 8** 不動産の日 50周年記念講演会
- 
- 9** 支部だより（富山支部）
- 
- 10** 支部だより（高岡支部）
- 
- 11** 支部だより（新川支部）
- 
- 12** 支部だより（砺波支部）
- 
- 13** キャリアパーソン
- 
- 14** 人材育成セミナー
- 
- 15** 民法改正特集①
- 
- 16** 民法改正特集②
- 
- 17** 県内トピックス①
- 
- 18** 県内トピックス②
- 
- 19** 各種研修会・セミナー情報
- 
- 20** 各種資格試験情報
- 
- 21** 会員異動状況①
- 
- 22** 会員異動状況②
- 
- 23** 宅建協会ホームページ活用法
- 
- 24** 編集後記（会員業務支援委員長 松木 延夫）

# 創立 50 周年を迎えて

会 長

追分 直樹



会員の皆様方には、日頃より協会運営に多大なご協力を賜り、紙面を借りて心より感謝申し上げます。

ご承知のとおり本協会は昭和42年4月に社団法人富山県宅地建物取引員会として設立され、昭和42年6月、宅建業法第74条第1項に基づき富山県知事の許可を受けて富山県宅地建物取引業協会に名称変更され、会員の指導及び連絡に関する事業、公正かつ自由な宅地建物取引にかかる経済活動の機会の確保及び促進並びに国民生活の安定向上を目的とする事業を行い、宅地建物取引業の健全な発達に寄与することを目的に活動を行って参りました。

その後支部の合併など幾多の変遷を経て、公益法人改革の流れの中で公益認定法に基づき知事の認定を得て、平成25年4月からは公益社団法人として新たなスタートを切りました。

そして本年、宅建協会創立50周年という節目の年を迎えることは、我々一同の大きな慶びとするところであり、歴史を刻んでいただいた諸先輩方のご尽力に敬意を表するとともに、行政機関をはじめ諸団体等関係各位のご理解とご支援の賜物と感謝申し上げる次第であります。

現在、11月22日(水)に開催する記念式典に向けて、50周年記念事業実行特別委員会(委員長：相川隆二副会長)を中心に鋭意準備を進めているところであります。

一方不動産業界を取り巻く環境は、人口減少、超高齢化など経済社会が大きく変化する時代にあつて、定住・移住対策や空き家・空き店舗対策など地域の活性化、既存住宅の流通促進、住宅セイフティネット機能の強化など多くの課題があります。

これまでも県と「交流・定住促進のための不動産取引相談等に関する協定」を締結し、これに基づき県内市町村と、いわゆる「空き家バンク」に関する協定を結んでいるところであります。

また、空家等対策特別措置法の制定に伴う市町村空き家対策協議会やまちづくり協議会等にも参画しており、地方創生が求められる中にあつて、県・市町村をはじめ関連団体等とも連携し、積極的に地域社会に貢献して参りたいと考えております。

平成27年3月の北陸新幹線の全線開通は、本県の観光振興や企業誘致など地域経済の活性化にとって大きなインパクトとなりました。今後の持続的な発展が望まれるところであります。

最後に、本協会の運営にあたり、皆様方のより一層のご支援、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健勝をお祈り申し上げます。

# 創立 50 周年記念に寄せて

創立 50 周年記念事業実行特別委員会委員長

## 相川 隆二



本年11月22日を以ていよいよ我が宅建協会も半世紀の足跡を残す団体の仲間入りする節目を迎えることとなります。大変喜ばしいことであり、先人の努力と苦勞に感謝する機会でもあります。翻つて言えば現役の私達の責務も重いものと認識しなければならないと考えています。



さて、不肖相川は10年前の創立40周年記念事業準備委員会の責任者として微力ながら与えられた責務を何とか全うした経歴がありますが、昨年6月の理事会で設置された創立50周年の記念事業推進特別委員会について、会長から40周年記念大会で経験のある私に再登板の要請があり承諾した経緯があります。

### 今回の50周年記念事業はユニークな事業がてんこ盛り！！

辛坊治郎氏の記念講演会・チャリティーゴルフ大会・チャリティーボウリング大会等、50周年記念事業が盛況で、会員の献身的苦勞が結実する事を切に祈念しています。

## 富山県宅地建物取引業協会 創立50周年記念式典

### 式典案内

開催日時：平成29年11月22日（水）

記念式典 11:00～12:00

【式典内容】表彰式

- ・永年役員表彰（役員歴10年以上）
- ・永年会員表彰（業歴30年以上）など

祝賀会 12:30～15:00

【祝賀会内容】アトラクション

- ・越中おわら
- ・TOYAMAヴォーカル・ソレイユ  
（富山県出身の女性音楽家4人グループ）など

場所：富山第一ホテル 富山市桜木町10-10 TEL 076-442-4411

# 不動産を取り巻く現況について

富山県土木部建築住宅課長

寺井 健雄



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、適正な不動産取引の推進、そして各種の公益事業の実施を通して、県民の住生活の向上と本県建築住宅行政の推進に多大なご支援を賜り、厚くお礼申し上げます。

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、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。

さて、富山県では、北陸新幹線の開業以来、県内各地で観光客等の大幅増加、企業立地の進展など、様々な開業効果が顕著に現れております。そこで、この新幹線の開業効果と、地方創生戦略の2つを追い風として最大限に活かしながら、「とやま新時代」にふさわしい県づくりを進めて行くため、現在、総合計画の見直しに着手しております。新しい総合計画は、概ね10年先をしっかりと見据えた先見性と実効性のある明確なビジョンとし、全国トップレベルとされる富山の住環境をさらに向上させるための住まい・まちづくり施策を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。

昨年閣議決定された国の住生活基本計画においては、既存住宅流通の市場規模の拡大や旧耐震基準住宅の解消を目標に掲げ、安全で質の高い住宅ストックの形成と、そのストックが市場で円滑に流通・循環していくシステムの構築に向けて所要の取組みを行うこととしております。

その一環として、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図り、既存住宅の流通を促進するために、改正宅建業法における既存住宅に係る宅建業者の義務規定が平成30年4月1日に施行されます。改正法では、まず、①媒介契約締結時に宅建業者がインスペクション業者のあつせんの可否を示すこと、②重要事項説明時にはインスペクション結果を買主に対して説明すること、そして、③売買契約締結時には、基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付すること等、既存住宅の取引全般における新たな義務が定められております。

我が国における既存住宅の流通量が年間17万戸前後と横ばいで推移しているとの推計がありますが、既存住宅の流通量が増加しない要因の一つとして、消費者が住宅の質を把握しづらい状況にあることが挙げられております。今回の改正により、インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用の促進や、建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止すること等、様々な効果が期待されておりますので、貴協会の皆様におかれましても、このような時代の変化を踏まえた新たなルールに的確にご対応いただきますようお願い申し上げます。

終わりに、今年50周年をお迎えになります貴協会が会員の育成と業界指導に引き続き大きな役割を果た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。

# 地方創生と生産性向上

監 事

松村 篤樹



地方創生という言葉は多くの人に認識されているが、この言葉は2014年5月に「消滅可能性都市896のリスト」が公表され<sup>1</sup>、その年の9月に内閣官房に「まち・ひと・しごと創生本部」が設置され、新しく地方創生担当大臣(石破氏)が誕生し、その名称の中で使われた。このリストは、予想される出生率のもと人口の自然減が続き、他方で地方から大都市圏への人口集中が継続する「極点社会」の出現に警告を鳴らしているものである。地方では人口減の中で経済や生活基盤となるインフラが崩壊するリスクがある。地方創生は、地方の持続可能性の実現を目指す国家戦略として位置づけられている。

人口の自然減は理解できるところであるが、東京圏への人口転入(2016年を含め21年連続)の背景は何であろうか。思うに所得格差や雇用情勢の相違、すなわち家族の生活を維持する相応の給料、雇用の安定性、働き甲斐のある仕事が十分に得られないと若年層はこれらを満たす東京圏に向かうのではないかと思う。また、都市機能の魅力の格差があることもこうした現象の背後にあるものと推測される。やや古いデータであるが、生産人口等の推移は次のとおりである。

項 目	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度
有効求人倍率	0.99	1.21	1.39	1.5
生産人口(千人)	632	619	606	(未発表)
就業者数(千人)	544	545	537	(未発表)
1人当たり雇業者報酬(千円)	4,104	4,073	4,112	(未発表)
同上(東京)	(6,321)	(6,252)	(6,328)	(未発表)

(注) 出所：内閣府国民経済研究所平成「26年度県民経済計算」

地方では、労働力不足が顕著であるが、他方で労働人口(生産人口)が減少するというジレンマが生じている。富山県の場合、平成29年5月の有効求人倍率は、1.78(全国平均1.49)と高い。なお、1人当たり雇業者報酬は4百万円強であるが、妻がパート勤務者である共働き世代では、住宅費・教育費支出を勘案するとギリギリの所得かもしれない。

こうした状況を解決するためには、大都市圏への人口の流出を防止し、逆にUターンあるいはIターンを促進するとなれば、大都市圏でも生産人口の余剰があるわけではないので、人材獲得合戦になってしまう。ただし、こうした現象は、私見であるが都市間格差が埋まらない以上、起きにくいのではないかと考える。

『地方消滅』が出たと同時期に富山(とやま)和彦著の『なぜローカル経済から日本は蘇るのか』が出版されている。この中では、地方企業の労働生産性の向上を解決策のキーとしてあげている。地方においては、公共交通、医療・介護、保育、教育などの労働集約的な公共的サービスが産業基盤となっている。もともと日本の非製造業の生産性は、米国の50%強、フランスの70%であり低い(通商白書2013)。これを改革・改善すれば人手不足は解消できることとなる。

労働生産性は、付加価値÷投入労働量の算式で算定される。多数の制約の中で知恵を絞りにかに労働時間を削減し(算式の分母)、あるいはサービスに対するお客様の評価を高める(算式の分子)ことを考えなければならない。高い生産性を追及する企業文化の醸成とオペレーショナルな作業を減らし、改革を立案・試行する時間を作ることが必要と考える。地方の人口低減問題に関して、移住支援策により都会から若者を地方へ惹きつける努力は必要であるが、若い世代が地方に定着するには所得の増加が必要である。所得の増加と不足する労働力を賄うには生産性の向上が有効と考える。

なお、地方の所得を上げるためには地方の企業において海外展開(輸出)により域外から付加価値を取り込むという考え方もある。給料のアップには寄与するものであるが、これだけでは地方の労働力不足の解決にはならず、やはり基本として生産性向上が必要と考える。

---

<sup>1</sup> 2014年8月には、『地方消滅 東京一極集中が招く人口急減』(増田寛也編著)が出版されている。





# 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51回通常総会が、多数の会員の参加のもと開催されました。

来賓として、富山県土木部建築住宅課の寺井健雄課長を始め、県議会からは自民党富山県連の鹿熊正一副会長及び上田英俊幹事長にご臨席賜り、祝辞を頂戴いたしました。

追分直樹会長の挨拶のあと、富山支部坂本博志会員を議長に選任し、議案の審議に入り、平成29年度事業計画及び収支予算の報告事項に続き、平成28年度財務諸表及び理事の選任議案が承認可決されました。

総会終了に続き業務研修会全課程修了書授与式が行われ、全課程修了者60社を代表して高岡支部丸高木材(株)の片境博氏が登壇し、会長より修了証書を受け取られました。

なお当日、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会富山本部第45回総会も開催され、全ての案件も承認されました。



会長 追分 直樹



議長  
富山支部 坂本 博志



議事説明  
会員業務支援委員長 松木 延夫



修了書授与  
高岡支部 片境 博 会員

## 来 賓



富山県土木部  
建築住宅課長 寺井 健雄



富山県議会議員  
自民党富山県連 副会長 鹿熊 正一



富山県議会議員  
自民党富山県連 幹事長 上田 英俊

# 50周年記念事業

宅建協会は、昭和42年4月の創立以来幾多の変遷を経て、現在4支部、正会員657名、準会員16名を抱える公益社団法人として各種事業を行っています。

本年度は、創立50周年を記念し、会員相互の親睦・交流を図る目的で記念ボウリング大会とゴルフ大会を開催いたします。

## 実施要領

### 🎳 創立50周年記念 チャリティーボウリング大会 🎳

#### 1. 開催日時

平成29年9月9日(土) 15:00集合

#### 2. 会場

- ①ボウリング大会 富山地鉄ゴールデンボウル
- ②表彰式・懇親会 高志会館ビアガーデン

#### 3. 参加資格

会員及び家族、従業員、事務局員

#### 4. 参加人員

80名予定(20レーン)

#### 5. 参加費用

4,500円/人(プレイ代、懇親会費含み)

#### 6. 競技ルール及び表彰

4人1組のチーム戦による競技。チーム編成は各支部で行う。申告点数と結果点数の差が少ないチームから順位付けを行う。

表彰は、1、2、3位、5位、10位、15位、B・B賞

参加賞及び会長特別賞を用意

#### 7. 参加申込

平成29年8月21日(月)までに各支部で参加者を取りまとめ報告

#### 8. スケジュール

15:00 集合、説明(富山地鉄ゴールデンボウル)

15:30 ゲーム開始

17:00 ゲーム終了

17:30 懇親会(高志会館ビアガーデン会場)

17:45 表彰式

19:10 閉会

#### 9. チャリティー募金

大会会場及び表彰式会場に募金箱を設置  
後日、北日本新聞社を通じて富山県善意銀行へ寄付



### 🎳 創立50周年記念 チャリティーゴルフ大会 🎳

#### 1. 開催日時

平成29年10月18日(水)

組合わせ順を通知するので、スタート30分前までに受付を済ませること

#### 2. 会場

呉羽カントリークラブ 〒930-0155 富山県富山市三熊19-2  
日本海コース 電話:076-434-2100、FAX:076-434-2105

#### 3. 参加資格

会員及び家族、従業員、事務局員

#### 4. 参加人員

80名予定(20組)

#### 5. 参加費用

①プレイ料金 12,420円(キャディ、カート費、ドリンク付き)

②会費 3,000円 当日徴収します。

#### 6. スタート

9:02(予定)OUT・IN同時スタート

14:30(予定)終了

#### 7. 競技方法

新ベリア方式

#### 8. 表彰

プレイ終了後、クラブハウスにて表彰  
1位、2位、3位、5位、とび賞、アピン賞×4、ドラゴン賞×2、B・B賞 参加賞及び会長特別賞を用意

#### 9. 参加申込

平成29年9月20日(水)までに各支部で参加者を取りまとめ報告

#### 10. チャリティー募金

表彰式会場に募金箱を設置  
後日、北日本新聞社を通じて富山県善意銀行へ寄付



公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会 9/23は不動産の日

The 50th anniversary



# 創立50周年記念 講演会



日時 9月18日 月・祝

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

大阪総合研究所代表  
元 読売テレビ報道局解説委員長

## 辛坊 治郎氏

演題

### 『明日を読む』

### —正しい判断は、正しい情報から—

#### 略 歴

1956年、鳥取県生まれ。早稲田大学法学部卒業後、読売テレビ放送に入社。アナウンス部に配属され、「ズームイン!!朝!」「ウェークアップ!」などを担当。2000年より報道局情報番組部長に就任。「ニューススクランブル」では、開始当時同時間帯最下位だった視聴率を最終的に最高位に引き上げるなどの実績をあげた。その後、朝の情報番組「ズームイン!!SUPER」でニュース解説を担当し、朝の顔に。2003年からは「そこまで言って委員会NP」の司会、現在はシンクタンクである大阪総合研究所の代表を務める。講演では、メディアや報道の裏側を題材に辛坊流の講演を展開する。

主催/公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会、公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会富山本部  
後援/国土交通省、公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会、北日本新聞社

公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会 ☎076-425-5514

〒930-0033 富山市元町2丁目3番11号(富山県不動産会館内) ☎076-491-4536 <http://www.toyama-takken.com/>

# 富山支部だより

富山支部長 泉野 正人

近年は異常気象が続き皆様の日常生活にも影響があるのではないのでしょうか。

さて、今後の取り組み方について考えなければならないと感じている今日この頃である。今、直面していること、少し先のことを優先して、長期的な展望については、後回しにしていることのつけがきいているのではないか。

広い地球規模の話から順にいくと、温暖化など環境問題、民族の対立、経済、国家間のこと…

日本の中でも、都市部と地方の格差、業界においても例外ではない。

いままでも宅地建物取引業界は変化してきたが、今後も大きく変わろうとしている。例えば、民法改正、空き家対策の政策など。

宅建協会はどうだろうか。同様のことがいえるのではないだろうか…

宅地建物取引業は情報産業であるというが、法改正など知識の習得が重要である。宅建協会でも研修会を開催しているところである。富山支部でも地域に密着した、宅建業の実務に必要な情報提供の場として業務公開研修会を開催している。会社の代表者のみならず、社員の方も一般の方も是非受講していただきたい。

幸いにして我々業界は常に若い人材が入ってきて、世代交代していると思うし、今後もそうなることを期待したい。

## 直近の業務研修会の活動報告

H29.3.17開催 第2回富山支部業務公開研修会 於 富山県市町村会館



富山県商工労働部 商業まちづくり課  
「中心市街地や商店等の  
活性化とまちづくりについて」

北陸銀行 営業企画部  
「空き店舗を活用した創業の融資」

富山市都市政策課  
「富山市の都市計画を巡る  
最近の動向について」  
「富山市立地適正化計画の概要について」  
「富山市における景観の届出及び  
屋外広告物の規制等について」



# 高岡支部だより

## 支部年間事業

一年間の支部活動です。

高岡支部 専任幹事 **武佐 忠直**

### 公益目的事業

【わたしの故郷(ふるさと)写真展・相談会】

【10月 ウイングウイング高岡内 来場者200名】



【相談事業 毎月2回】

【地価調査 6月・12月】

【高岡市包括的地域連携の協定 29年7月】



高岡市・氷見市空き家活用推進協議会に参画

【合同勉強会(構成団体との)】

【空き家談義(自治会対象)】

【岐阜県可児市からの視察】



※その他行政との連携 高岡市空家等対策協議会・富山県広域モデル調査検討会・高岡市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に関する懇話会・高岡市住宅マスタープラン策定委員会(29年度より)参画

### 会員支援業務

- ▶ 共同広告 9月
- ▶ 砺波支部と合同一泊研修旅行 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



# 新川支部だより

## 魚津市空家対策審議会について

新川支部 大島 重隆

### 1.計画の位置づけ

近年、空家等の問題が全国的に深刻な問題となっている中、国は平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」を公布、平成27年5月に全面施行し、空家等対策を本格的にはじめたところです。

魚津市においても、魅力あるまちづくりの推進に関する条例(以下、「条例」という。)」が制定されました。

### 2.計画の目的

空家等となる要因や空家等により発生する問題等は多岐にわたり、その解決にはさまざまな手法や幅広い対応が必要であると考えられます。しかしながら、所有者等で対応できない事案や公益上多くの人に影響を及ぼす事案などが出てくるのが想定されることから、本計画では市が取り組む空家等対策の範囲や責務を明確にした中長期的な方針を示すこととします。

### 3.計画の対象

計画の対象は、魚津市全域であります。

ただ、空家等が多く、コミュニティの維持や地域での暮らしに支障がでる地域では、重点的にかつ適正管理及び利活用の促進に取り組みます。

### 4.計画の期間

空家の増減の把握は、中長期的な期間で調査していくことが必要であることから、「平成28年度から平成32年度までの5年間」とします。

### ※特定空家等【条例第2条第項】

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

### ◎魚津市空家等の状況

行政区	調査対象	世帯数 (棟)	空家数 (軒)	倒壊寸前 等建物が 危険	庭木等の 管理が悪 い	屋根雪等 の始末が 悪い	その他	特に町内 が困って いる
246	228	16,088	1,028	63	102	111	1	68

特に町内で困っていると報告を受けた68棟について調査を行ったところ、特定空家等であると疑われるものは10棟でした。

現在、上記の要項で市は審議会を作って取り組んでいますが、全国的に少子化へむかい、その傾向は増々広まっていき、大きな社会問題化されています。

# 砺波支部だより

砺波支部長 熊野 清

砺波支部では、不動産に関する質問や悩みを気軽に相談できるように各所でイベントやセミナーを行っております。不動産の相談だけでなく、魅力あるまちづくりを一緒に考えていくなど市町村と連携した企画活動を行っております。

## 不動産マーケットフェア開催

平成28年10月15日(土) イオンモールとなみ  
ハトマーク体験コーナー  
不動産無料相談所開設  
弁護士 山田 健正 氏  
行政書士 久郷 巖 氏



沢山の人通りの中深刻な問題は  
はでませんでした、和気藹藹  
で語り合いました。



## すみたいまちづくりセミナー開催

平成28年3月27日(日) 砺波市文化会館多目的ホール  
基調講演 富山大学教授 丸谷 芳正 氏  
「住みたいまちづくり」  
意見交換会  
テーマ「私は提言します。住みたいまちづくりでまちの再生を」  
司会 相本 芳彦 氏 (アナウンサー)  
提言者 井上 浩伸 氏 (地域おこし協力隊)  
田中 彩 さん(主婦)  
嶋田 秀男 氏 (彫刻家)  
尾田 武雄 氏 (NPO土蔵の会)  
丸谷 芳正 氏 (芸術文化学教授)



相本氏の巧みなトークで各提言者の実体験発表があり、皆興味深く耳を傾けておりました。

## 地方創生 街づくりトーク開催 (主催:となみ宅建懇話会 共催:砺波市、砺波宅建協支部)

平成28年3月5日(土) となみ散居村ミュージアム  
意見発表会 テーマ「私はこんな街をつくりたい こんな街にすみたい」  
コーディネーター 砂田 茂博 氏 (商工会議所)  
発表者 斎藤 孝志 氏 (元気道場)  
小幡 和彦 氏 (商工会議所)  
南部 稔 氏 (建築士)  
天野 修 氏 (建築士)

富山県宅建協会の熱血トーク 第2弾としてユニークな意見発表がありました。

砺波支部では、手作り企画で頑張っております。ご理解ご協力宜しくお願い致します。

# 不動産キャリアパーソン講座のお知らせ

『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる『実務』知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。修了試験に合格した方は、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として『不動産キャリアパーソン』資格が全宅連から付与されます。

平成27年4月に宅地建物取引業法改正により「宅地建物取引士」と名称変更され、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に努力義務が課され、全宅連では、『不動産キャリアパーソン』の受講促進を重点課題として位置づけ、都道府県ごとに目標値を設定するなど「不動産キャリアパーソン」の受講促進に、積極的に取り組んでおります。

本年3月21日から資格取得後も不動産キャリアパーソン資格登録者の方々のスキルアップや取引知識向上を支援するため、資格登録者専用フォローアップサイト (<https://www.newspeed.jp/mypage/zentakucp/>) も開設されました。

本県協会においても、受講率の向上を目指し、特別会場試験(パソコンを使わず紙試験で修了試験を実施する制度)を9月13日(水)に実施いたします。今年の特設会場試験の申込は終了しましたが、受講はいつでも、誰でもできます。

まだキャリアパーソンの資格をお持ちでない宅建士の方、また従業員教育の一環として取り組みを検討している事業者の方は、せいぜいお申込みいただきますようお願い申し上げます。

## お申し込みから受講の流れ

### 1 受講申込

- ◇申込方法 ①全宅連ホームページからWEB申込  
②協会窓口へ受講申込書に受講料を添えて申込
- ◇受講料 1人8,640円(消費税込)  
※上記受講料には、通信教育費用、修了試験受験料(1回分)、資格登録料が含まれます。

### 2 教材到着

受講申し込み後、教材一式と受講票ハガキが到着します。

### 3 学習

試験日に向け、各自学習を行ってください。学習方法は、教材の講座テキストと、テキスト学習の補助として、インターネットからテキストの解説講義動画をご覧いただけます。

#### 学習内容(単元名)

- ①従業者としての大切な心構え ②物件調査、価格査定 ③不動産広告
- ④資金計画 ⑤契約の基本 ⑥その他知識(賃貸管理、建築、リフォーム、関係法令)

### 4 修了試験

修了試験は、特別会場において、紙試験で実施します。

試験問題：4肢択一試験、全40問 試験時間：60分間

合格判定基準：40問のうち7割以上の正答

### 5 合格・資格登録

合格者には、『不動産キャリアパーソン合格証書』が交付されます。

\*合格者で宅建業従事者は、全宅連に資格登録申請されますと、『不動産キャリアパーソン資格登録証(カード)』とネックストラップ付カードケース、『有資格者在籍店ステッカー』が送られます。

不動産取引実務を学んで  
ご自身の仕事に  
活かしたい方

これから住宅購入などの  
不動産取引に関わる  
消費者の方

一般教養として、  
雑学として、ご自身の  
スキルアップに

宅建士試験に  
合格し、就職を  
控えた学生の方

不動産業に  
従事する予定の方で  
実務経験の無い方

従業員教育の  
一環  
として

不動産キャリアパーソンは、どなたでも受講できます



# 不動産取引の 人材育成を 応援します!!



人材育成キャラクター  
 いとむ 挑夢くん

## 平成29年度 人材育成セミナー&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

平成29年 **第1回 2017.9/20 水**

平成30年 **第2回 2018.2/7 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)

**講師**

日本政策金融公庫  
 北陸創業支援センター所長

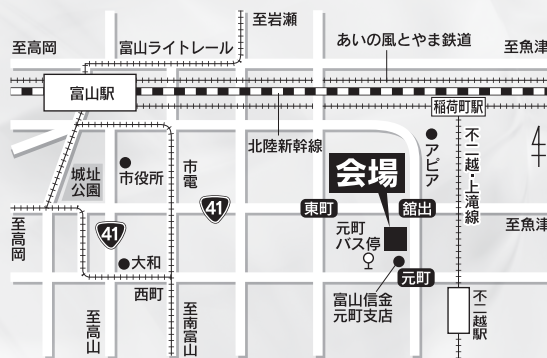
**得能 秀和 氏**

**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

●お問い合わせはこちらへ

☎ 076-425-5514

主催



公益  
 社団法人

公益  
 社団法人

**富山県宅地建物取引業協会**

**全国宅地建物取引業保証協会富山本部**

詳しくは協会HP <http://www.toyama-takken.com/>

# 民法改正で「瑕疵担保責任」はこう変わる！

渡邊不動産取引法実務研究所 代表 渡邊 秀男

平成29年6月16日に開催された相談担当役員研修会において、同年5月の通常国会で成立した民法改正（施行：3年以内）に伴う「瑕疵担保責任」の改正内容を新旧対比のかたちで説明させていただきましたが、その改正の重要ポイントを一般の会員の方々にもお知らせいたしたく、若干の補足を加えたうえで、ここに紹介させていただきます。



## 重要ポイント①

**瑕疵担保責任の用語が契約不適合責任となりました。**

この用語の改正により、現行の瑕疵担保責任の法的性質を従来の「法定責任」から「契約責任」に改正したことを明らかにし、売買契約に基づいて買主に引渡された物件の種類・品質・数量が契約時の合意内容と一致していない場合に、「契約不適合」として、売主に対し、以下の責任が発生することを明らかにしました。

## 重要ポイント②

**売主の責任が無過失責任から、有過失のものも含むものとなりました。**

現行の瑕疵担保責任は、民法が特別に定めた責任（法定責任）として「無過失責任」とされてきましたが、改正後の契約不適合責任は、一般の債務不履行責任の特則（契約責任）として「有過失のものも含むもの」となりました。

## 重要ポイント③

**責任の対象となる契約不適合（瑕疵）は隠れているものだけに限りません。**

契約不適合責任の法的性質が債務不履行責任（契約責任）とされたことに伴い、現行の「隠れた瑕疵」だけを対象にした責任（瑕疵担保責任）から、表に現れている瑕疵や買主が知っている瑕疵も対象とする責任（契約不適合責任）に変わりました。つまり、表に現れている瑕疵や買主が知っている瑕疵であっても、それが契約内容として売買代金等に反映されていなければ、契約不適合（債務不履行）として売主の責任になるということです。

## 重要ポイント④

**売主の責任は損害賠償と契約解除だけではありません。**

売主に契約不適合責任が発生した場合には、買主は売主に対し、まずその不適合部分の補修や不足分の引渡し等を請求することができます（追完請求＝新法562条）、売主がその請求に応じない場合には、代金の減額請求ができます（新法563条）。この代金減額請求権は、その請求をするだけで代金の減額効果（法的効果）が生じる「形成権」とされていますので、買主は直ちにその差額の返還を請求することができます。

ただ、この代金減額請求権は、その物件の価値と代金との対価的均衡を維持するための請求権ですから、その限りにおいては、損害賠償の請求はできませんが、その対価的均衡とは直接関係のない別個の損害が発生している場合には、売主にその責任がある限り、買主はその損害についての賠償請求をすることができます（新法564条、415条）。もちろん、契約不適合の程度がひどく、契約の目的を達し得ないようなものであれば、契約の解除もできます（新法564条、541条、542条）。

なお、買主からの追完請求や代金減額請求は、買主にその責任がある場合にはできません（新法562条②、563条③）。



## 重要ポイント⑤

**責任追及は、まず事実を知ってから1年以内に通知をすればよくなりました。**

現行の責任追及の方法は、事実を知ってから1年以内に損害賠償の請求、または契約解除をしなければなりませんので(旧法566条③)、そのためには損害額の算定などに時間を要し、実務的に難しい面がありました。今後は、単に事実の「通知」をするだけでよく(新法566条)、あとは時効が完成する「知った時から5年、権利行使できる時(引渡し)から10年」までに請求等を行えばよくなりました(新法166条)。

## 重要ポイント⑥

**契約不適合か否かの判断は買主の主観により影響を受けます。**

現行の瑕疵担保責任における瑕疵の有無は、客観的に判断されますが、契約不適合責任における契約不適合か否かの判断は、売買契約時における買主の主観(認識内容)により影響を受けることになります。

## 重要ポイント⑦

**今後の売買契約は、すべての不具合箇所を明示して行う必要があります。**

以上の重要ポイントから、改正法施行後の売買契約においては、売主の契約不適合責任が、即仲介業者の注意義務違反(不法行為)や媒介契約上の債務不履行に直結することが予想されますので、事前の物件調査に当たっては、告知書の活用はもとより、インスペクションの制度の活用が重要になってくると思われます。

## 重要ポイント⑧

**契約不適合責任の規定は瑕疵担保責任の規定と同じ任意規定です。**

現行の瑕疵担保責任に関する規定は任意規定ですから、一般の個人間の売買などにおいては「売主は瑕疵担保責任を負わない」という特約をすることができますが、売主が、瑕疵のあることを知りながら、その事実を買主に告げなかったときは、その責任を免れることができません(旧法572条)。

この規定は、当然のことを定めた規定ですから、改定法においても全く同じ内容の規定が定められています(新法572条)。つまり、この規定は、瑕疵担保責任が契約不適合責任となっても、同じ任意規定として強行法規に反しない限り、当事者が自由に民法と異なる定めをすることができることを定めた規定なのですが、私達宅建業者が安易にこの特約の利用を認めると、往々にして、本来の物件調査がおろそかになりがちになりますので、特に売主から強い申し出があるような場合には、慎重な対応が必要となります。

## 重要ポイント⑨

**今回の民法改正により、宅建業法、品確法、消費者契約法も改正されます。**

現行の宅建業法においては、その40条第1項に「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、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法第570条において準用する同法第566条第3項に規定する期間についてはその目的物の引渡しの日から2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。」と定められています。そのため、この瑕疵担保責任に関する宅建業法の条文についても、今回の改正により、「宅地建物取引業者は、(中略)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、民法第566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2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。」と改正されます。このような瑕疵担保責任に関する用語等の改正は、請負における瑕疵のほかに、民法の特別法である品確法、消費者契約法における瑕疵についても同様に改正されることになります。

以上

# 「アートとデザインをつなぐ」富山県美術館の魅力

富山県美術館が、8月26日(土)に全面開館いたしました。3月の一部開館や4月の屋上庭園「オノマトペの屋上」の開園以来、すでに多くの方々にお越しいただいておりますが、美術館の真骨頂である展覧会のスタートにあわせ、改めて富山県美術館の魅力をお伝えします。



## 【展覧会について】

富山県美術館の活動の特徴は「アート&デザイン」。「アートとデザインをつなぐ美術館」を目指して、近代美術館から受け継いだ20世紀美術コレクションを活かした展覧会はもちろん、アートとデザインを感じられる様々な展覧会を開催します。

今年度は3本の開館記念企画展を開催。第1弾は「LIFE—楽園をもとめて」。古今東西の多くの芸術家が追及した「生命(LIFE)」をテーマに、国内外の名画、優品約170点を人生になぞらえて展示します。

また、今秋からスタートする第2弾「素材と対話するアートとデザイン」では、文化庁と北陸三県が協力し、「KOGEI文化」の魅力を発信するイベント「国際北陸工芸サミット」を同時開催し、国内外から選抜された国際的な工芸作品を展示します。来年3月からの第3弾は「デザインあ展」。NHK Eテレで放送中の「デザインあ」とコラボし、子ども達の「デザインマインド」を育む展覧会となります。

## 展覧会スケジュール

○8月26日(土)～11月5日(日)

【開館記念展PART1】「LIFE—楽園を求めて」

○11月16日(木)～平成30年1月8日(祝・月)

【開館記念展PART2】「素材と対話するアートとデザイン」 / 国際北陸工芸サミット「ワールド工芸100選」

○平成30年1月20日(土)～3月4日(日)

「START☆みんなのミュージアム」

○平成30年3月21日(祝・水)～5月中旬

【開館記念展PART3】「デザインあ展」

## 【屋上庭園について】

アートやデザインを体感していただく場として、4月29日に開園した「オノマトペの屋上」は連日多くの子ども達で賑わっています。大人気の「ふわふわドーム」に加え、グラフィックデザイナー佐藤卓氏によるオリジナルデザインの「ぐるぐる」「あれあれ」「ひそひそ」「つるつる」「うとうと」「ぷりぷり」「ほこほこ」を合せた8種類の遊具は、カラフルで見ているだけでも楽しくなります。

また、環水公園を眼下に望み、その向こうに雄大な立山連峰が広がる眺望は、富山の新たなビュースポットとしても人気を集めています。夜間は遊具をライトアップして、昼とは違った雰囲気も楽しんでいただいています。



「ほこほこ」で遊ぶ子ども達



「ぐるぐる」で遊ぶ子ども達



夜間は遊具をライトアップ

## 【美術館の見どころについて】

富山県美術館は、これらの他にも、たくさんの見どころがあります。展覧会や創作体験などアートやデザインに触れていただく機会はもとより、美術館の建築、レストランやカフェ、ミュージアムショップなど多くの魅力があります。県民の方々はもちろん、観光客も含め多くの方々が、一人ひとりの楽しみ方に出会っていただき、何度でもお越しいただけるよう取り組んでまいります。

### ●ポスター展示

タッチパネルで好きな作品を大きく表示するなど、大型ディスプレイで自由に楽しめます。



### ●レストラン

#### 「日本橋たいめいけん」

東京の人気洋食店が地方初出店。富山の食材を使ったオムライスのほか、富山店でしか味わえないオリジナルメニューも登場します。



営業時間 11:00~22:00 (L.O.21:30)

### ●3Dドロ잉

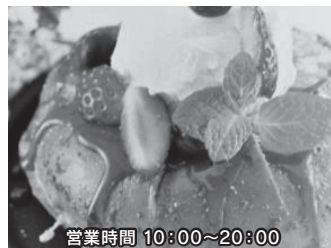
体の動きで光のアートを作り出す「インタラクティブアート」を体験できます。



### ●カフェ

#### 「Swallow Cafe」

県産食材にこだわったサラダやスープ、ベーグルのほか、オリジナルスイーツが楽しめます。



営業時間 10:00~20:00

### ●屋外展示

「ANIMALS」で知られる彫刻家、三沢厚彦氏のクマをモチーフにした作品に注目。この他、マリノ・マリニの作品なども展示します。



### ●ミュージアムショップ

アートやデザインをキーワードに文具や雑貨、専門書のほか、美術館オリジナルグッズが並びます。



### 開館時間

○美術館／開館時間 9:30~18:00(入館は17:30まで) 休館日 毎週水曜日(祝日除く)、祝日の翌日・年末年始  
○屋上庭園「オノマトペの屋上」／開館時間 8:00~22:00 休館日 12/1~3/15

### 観覧料

○コレクション展／一般300円、大学生240円、小・中・高生 無料  
○企画展／展覧会により異なります

### お問合せ

富山県美術館 富山市木場町3-20 TEL.076-431-2711 <http://tad-toyama.jp/>

# 各種研修会・セミナー情報

## 人材育成セミナー(本部主催)

- ◇開催日時  
平成29年9月20日(水)、平成30年2月7日(水)(予定)
- ◇開催場所  
富山県不動産会館2階会議室  
富山市元町2丁目3-11
- ◇主な内容  
開業を目指す人や宅地建物取引に関心のある一般人を対象に、将来を担う人材の育成を目的とし、先輩方の開業の動機や体験談等を聞くことができる貴重なセミナー。
- ◇起業に向けてのノウハウ  
講師：(株)日本政策金融公庫  
北陸創業支援センター 所長 得能秀和 氏
- ◇実務体験  
講師：かすみ不動産 京谷浩平 氏  
講師：ツイズ不動産 高田正善 氏
- 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

- ◇開催日時  
平成29年12月1日(金)13:00~
- ◇開催場所  
日建学院富山校  
富山市奥田新町8-1ポルファートとやま5階
- ◇主な内容  
①建物状況調査と既存住宅取引の留意点  
②トラブル事例から学ぶ物件調査のポイント
- ◇受講料  
会員及びその従業者/1,080円(税込)
- 問い合わせ先  
(公社)全国宅地建物協会連合会 広報研修部  
人材育成担当  
東京都千代田区岩本町2-6-3全宅連会館  
TEL 03-5821-8112、又は、  
不動産実務セミナー受付事務局  
TEL 03-6820-8865

## 業務研修会(本部主催)

- ◇開催日時  
平成29年12月12日(火)13:30~
- ◇開催場所  
富山県産業展示館 テクノホール  
富山市友杉1682  
TEL 076-461-3111  
FAX 076-461-3113
- ◇テーマ  
民法改正が不動産取引実務に与える影響  
講師：海谷・江口・池田法律事務所  
江口正夫弁護士
- 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

## 宅建士法定講習会

- ◇開催日時  
(第3回)平成29年 9月21日(木)9:30~16:30  
(第4回)平成29年11月16日(木)9:30~16:30  
(第5回)平成30年 1月18日(木)9:30~16:30  
(第6回)平成30年 3月15日(木)9:30~16:30
- ◇開催場所  
富山県不動産会館3階ホール  
☆宅地建物取引士証の更新・新規取得者を対象に開催  
有効期間の6ヵ月前より受講が可能です。  
原則、更新者には当協会より該当者あてに更新案内を送付致します。
- 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



# 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)

- ◇申込受付期間  
平成29年8月1日(火)10時～9月15日(金)23時59分
- ◇受験料  
30,800円(消費税等含む)
- ◇試験日  
平成29年11月12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
- ◇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

### ■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

- ◇試験日時  
平成29年11月19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29年8月16日(水)～9月29日(金)

当日消印有効

### ◇合格発表

平成30年1月中旬

### ◇公式テキスト

3,980円(税込)

## 賃貸不動産経営管理士講習

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29年6月6日(火)～9月8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。

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会

URL <http://www.chintaikanrishi.jp/course/>



# 会員異動状況

～ H29・7・15  
(順不同)

## 新入会員の紹介

### 《富山支部》

- (株)SUMOKA(畑田 辰吾)  
富山市西田地方3丁目2-19 …… ☎076-425-3598
- (有)西部商事(藤井 定男)  
富山市五福3383-4 …… ☎076-481-8633
- (株)住まいの窓口(小島 伸介)  
富山市稲荷元町2-11-1 …… ☎076-471-5616
- とやま住環境サービス(株)(澤田 真一)  
富山市萩原241-1 …… ☎076-493-8231
- (株)タゾエエージェンシー(田村 須美)  
富山市総曲輪1丁目5-24 …… ☎076-442-1312
- 山岡石材工業(株)(山岡 弘之)  
高岡市福岡町下老子733 …… ☎0766-64-3051
- ヒロックス(廣田 明)  
富山市大泉1466-16 …… ☎076-464-5504
- (有)マイ企画(池田 政一)  
富山市八尾町黒田23-8 …… ☎076-455-2825
- (株)ヴィクトリアライン(高橋 寛史)  
富山市西大泉17番26号 河上ビル3階… ☎076-424-3621
- 光不動産(株)(監物 真理)  
富山市五福5676-1 …… ☎076-482-3057
- (株)コノカ(前川 守)  
中新川郡立山町四谷尾691-4 …… ☎076-463-0041
- (株)NANA77(加治 亮太)  
富山市向新庄5-5-33 …… ☎076-464-6890
- (株)不動産部(村椿 綾子)  
富山市東町1丁目5-8 クリスタルビル102… ☎076-481-6003
- (株)アセットリンクLANDPLAZA富山店(高野 賢成)  
富山市婦中町分田160-1 …… ☎076-461-4895

### 《高岡支部》

- なごみずむ(坂本 雄太)  
高岡市駅南2-3-5 坂本ビル2F …… ☎0766-75-3905
- アール不動産デザイン(株)(泉 理花子)  
高岡市能町南2-105-1 …… ☎0766-24-0027
- (株)リボン(米山 勝規)  
射水市三ヶ2279-6 …… ☎0766-57-0808
- (株)アプト・シンコー(石灰 靖和)  
高岡市堀岡又新16番地 …… ☎0766-82-6281
- jps(西岡 順子)  
高岡市高陵町8-14 …… ☎0766-25-6001
- (株)プロテュース射水営業所(新川 篤志)  
射水市放生津町17-5 …… ☎0766-75-3137

### 《砺波支部》

- リアルプランニング(株)(久保田 晃克)  
砺波市栄町3-2 大江ビル2F …… ☎0763-55-6554
- (株)米原エステート(内記 正弘)  
砺波市栄町6-27 …… ☎0763-33-1761

## 商号変更

### 《富山支部》

- 2355 (新)ナカダ不動産(株) (旧)富南地所(株)

### 《高岡支部》

- 2234 (新) (同)Y.S.B不動産 (旧)(株)Y.S.B不動産

### 《新川支部》

- 2958 (新)サワキ (旧)サワサキ興業

## 代表者変更

### 《富山支部》

- 多不動産(株) (新)多田 謙作 (旧)多田 正行
- 北電産業(株) (新)堀田 正之 (旧)塩谷 敏文
- 堤地所(株) (新)志摩 洋一 (旧)加世多達也
- (有)深川地所 (新)深川 賢一 (旧)深川 博
- 大洋住宅(株) (新)浦 俊夫 (旧)山口 清隆
- (株)スカイインテック(新)今井 喜義 (旧)今堀 喜一
- 朝日不動産(株) (新)石橋 正好 (旧)石橋 寛美
- オークス(株) (新)奥野 智之 (旧)奥野 博之
- (有)プロス (新)荒川 弘子 (旧)荒川 篤
- (株)北越総合建設 (新)鈴木 義孝 (旧)鈴木 保弘
- (株)オオツジ (新)大辻 進 (旧)角井 義長
- (有)信富不動産 (新)岡村 匠 (旧)岡村 勉
- ニューハウス工業(株)富山支店(新)(支店長)坂本 啓二 (旧)(支店長)小島 伸介
- (株)さくらホーム富山支店(新)(支店長)橋向 芳 (旧)(支店長)塚岸 秀之

### 《高岡支部》

- (有)ランド・プラン (新)高野 竜成 (旧)高野 進一

### 《新川支部》

- (株)平野木工所 (新)平野 義孝 (旧)平野 収作

### 《砺波支部》

- (株)今村組 (新)今村 健 (旧)今村 喜三夫
- (株)ゴールドウインインタープライズ(新)加藤 進 (旧)川端 亀三郎
- 中越興業(株) (新)山下 博 (旧)山下 克雄



## 事務所変更

### 《富山支部》

- 日之出開発  
富山市泉町1-3-10 ..... ☎076-461-8885
- (有)丸谷住建  
富山市大泉東町1丁目9-17 ..... ☎076-425-8718
- (株)イナホ  
富山市掛尾町42-3 ..... ☎076-411-7761
- 高志社(株)  
高岡市赤祖父747 ..... ☎0766-30-2116
- (株)イーピーエス  
富山市根塚町1-1-7 PSoneビル1F ... ☎076-425-7320
- (株)T・M  
富山市金泉寺257-1 ..... ☎076-471-8666
- (株)金商  
富山市東岩瀬白山町30-2 ..... ☎076-437-9309
- (有)大高不動産  
富山市上本町5-23 ..... ☎076-420-7575
- (株)ディライト  
富山市山室340-2 ..... ☎076-494-1717

### 《高岡支部》

- アクトワークス(株)  
高岡市姫野43-1 ..... ☎0766-54-6912
- (有)黒崎地所  
射水市三ヶ779-1 ..... ☎0766-55-2740
- (有)澤田不動産  
氷見市本町21-12 ..... ☎0766-74-4781
- ライフアップ富山  
射水市本開発48-1 エコ・フィールズイータウンC-3 ☎0766-84-9590

### 《新川支部》

- (有)新興開発  
黒部市若栗302-1 ..... ☎0765-54-1861

### 《砺波支部》

- (株)砺波地所  
砺波市高道144-2 ..... ☎0763-32-8511
- 南砺不動産  
南砺市鍛冶735 ..... ☎0763-52-5351

## 支部替

- (株)イーピーエス 高岡支部→富山支部

## 組織替

### 《高岡支部》

- (新)山田不動産  
山田 幸男(法人→個人).....(旧)(有)山田不動産
- (新)(株)信明不動産  
吉岡 信明(個人→法人).....(旧)信明不動産

## 廃業・退会業者

### 《富山支部》

- (有)高原不動産(高原 昭悦)
- ナカダ不動産(中田 久雄)
- (有)富山グリーン開発(新村 俊雄)
- ライフテック(有)(近島 秀隆)
- 荒井(株)(荒井 弘毅)
- (株)クレハ(牛島 巖)
- 有岡宅建(有岡 政一)
- なかがわ商会(中川 宏征)
- サンキ不動産(株)(高瀬 晴夫)
- 北陸地所開発(株)(石坂 兼人)
- 黒崎不動産(黒崎 満夫)
- 富山南地所(株)(穴田 深雪)
- (有)越中装美(古田 俊晴)
- (有)タイキホーム(北山 婦美)
- (有)樹恵産業(西頭 章三)
- 北日本開発(吉野 嘉行)
- (株)L・D・K(岡崎 雅隆)
- (株)日本ハウスホールディングス富山支店(佐々木 成久)

### 《高岡支部》

- ホーム建工(瀧田 愛子)
- 光陽創商(株)(道淵 忠義)
- 池田不動産(池田 英一)
- (有)丸石(石浦 謙成)

### 《新川支部》

- 米屋不動産(米屋 慎)
- ウワノ不動産(上野 茂)
- 坂野建工不動産部(坂野 正勝)
- (株)野島製材所(野島 斉)

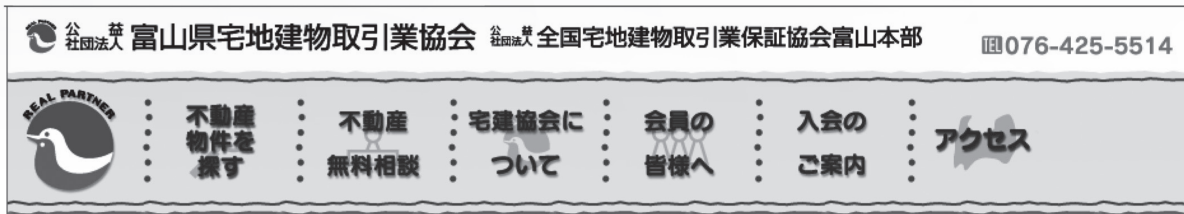
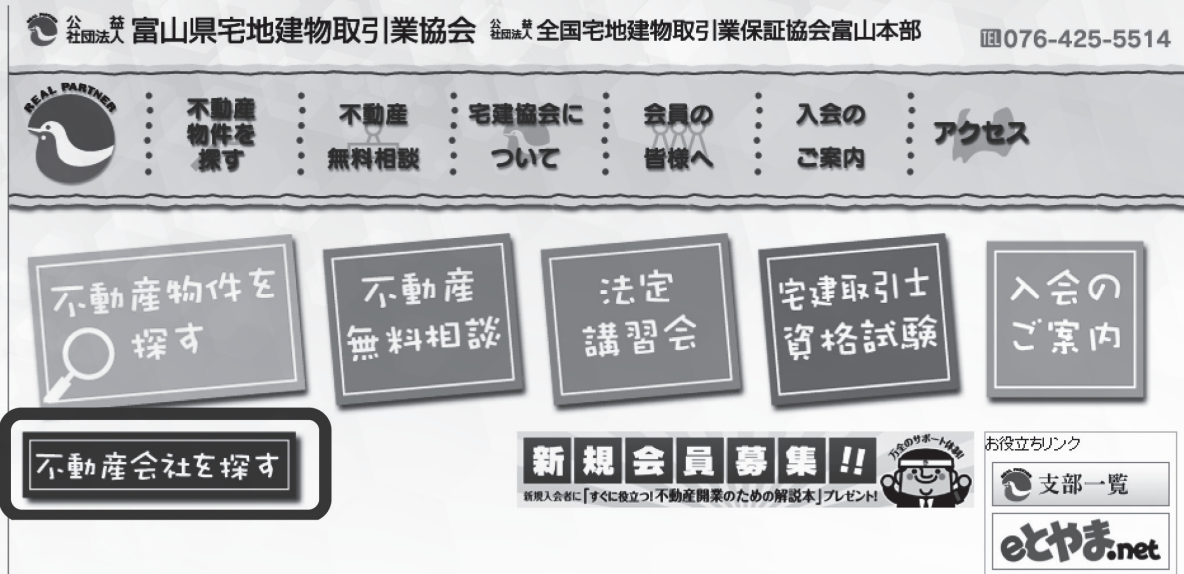
### 《砺波支部》

- サンワ興産(株)(江守 俊光)
- 末友製材不動産部(松 正市)
- 松川不動産(松川 功)
- (有)圭栄務(森田 和男)
- (株)丸五(古林 富士雄)

# 宅建協会ホームページの活用法

今回は「不動産会社を探す」の地図情報の使い方をご紹介します。  
地図上で会社所在地が確認できますのでご活用下さい。

協会ホームページアドレス <http://www.toyama-takken.com/>



ハトマークサイト  
(不動産会社情報)



## これからの50年に向けて

平成20年頃から人口減少が始まった日本。平成8年頃から人口減少が始まった富山県。

そして、昭和50年代後半から徐々に減り始めている市町村。その中で、東京一極集中は問題だと云っておきながら、各県・各市町村においての一極集中が問題だとはあまり聞かない。

東京への偏りが問題であるとするれば、県や市町村で起きている町部への偏りも問題である。その事をあまり問題視していない。我々は、少数者に目を向けず、少数者を踏み台にしに繁栄が出来ないのであろうか。

富山県宅建協会は、昭和42年に366社の会員でスタートを切り、平成13年に933社の会員を抱えるに至り、その後社会的要因により平成28年度末には657社迄ゆるやかに減少している。小さな市町村の人口とよく似たカーブを辿っている。50年後にはどんなカーブを描いているのだろうか。

当協会としても、それぞれの時代に合った施策を打ち出し、会員の協力の基での50年であったと思う。最近では、取引主任者から取引士への身分の変更もあった。それに伴い、消費者保護の観点から、業界全体のレベルアップ・マナーアップ・モラルアップが求められている。

賃貸管理士やキャリアパーソン等の新しい制度も時代の要請であろう。たゆまぬ前進を必要とされている。

これからの新たなる50年。如何に時代に即応し、変化を肯定できるかが存続の道ではないだろうか。

愛する地域の為、愛する人々の為に。

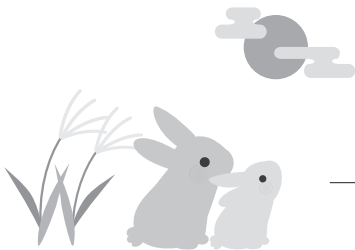
会員業務支援委員長 松木 延夫

### 会員業務支援委員会

委員長 松木 延夫

副委員長 吉田 隆

委員 山本 幸雄 竹林 雅史  
          飴谷 彰人 中村 孝志



## 宅建富山

September. 2017 Vol.90

■ 発行日 平成29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 追分 直樹  
副 会 長 相川 隆二  
" 熊野 清  
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  
" 吉田 光弘  
理 事 北野 繁  
" 山本 幸雄  
" 木村 邦夫  
" 坂本 博志  
" 中村 孝志

### 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 武佐 忠直  
" 竹林 雅史  
" 伊勢 達哉

### 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  
" 中谷 元秋  
" 大島 重隆  
" 吉田 康弘  
" (外部) 松村 篤樹

おかげさまで**50**周年  
長年のノウハウで開業を全力サポート



## 富山県宅地建物 取引業協会

# 新規会員

# 募集!!

宅建協会  
入会の  
メリット

- 公的な不動産取引ネットワークで全国の物件情報を共有、スムーズに営業をスタート!
- 会員専用「全宅住宅ローン」で円滑な融資が可能に!
- 弁護士・税理士による無料相談、法定講習会や人材育成セミナーなど充実の研修システムで経営をバックアップします!

多くの情報を共有できる協会のメリットを生かし、とやまの魅力を発信、地域に寄り添い、人と住まいをつなぎます。

新規入会者に  
「すぐに役立つ!  
不動産開業の  
ための解説本」  
プレゼント!

万全のサポート体制!



随時無料相談承ります。まずはお気軽にお問合せください。

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

**TEL:076-425-5514**



富山市元町2丁目3番11号  
富山県不動産会館1F  
宅建協会の詳しいことは、ホームページにてご覧ください

富山県宅建協会 検索

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

The 50th anniversary **5** REAL PARTNER