

# 山富建宅

September. 2023

Vol.

96



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. 2023 Vol. 96



## 表紙説明

高岡支部  
「わたしの故郷」写真コンテスト2017  
一般部門入賞作品【審査員特別賞】

作品タイトル：火渡り神事  
撮影場所：二口熊野社 射水市二口1976  
撮影日：平成28年9月3日  
氏名：上田 邦男

例年9月第一土曜日に開催されている二口熊野社  
秋季例大祭の火渡り神事は、氏子の家々を一巡し  
て、けがれを集め、わらを燃やした炎の中を駆け  
抜けて、けがれを焼き払うという、不動明王信仰  
に基づく神仏混交のもので、山伏によって伝えら  
れたとされています。

## Contents

- 1 ごあいさつ 会長 前田 隆夫
- 2 富山県における住環境の更なる向上をめざして  
富山県土木部建築住宅課 課長 大西 哲憲
- 3 デジタル化の進展の中で大切と考えること  
監事 梶谷 昭
- 4 宅建協会・保証協会通常総会を開催
- 5 Web法定講習のオススメ
- 6
- 7 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
- 8 支部だより（富山支部）
- 9 支部だより（高岡支部）
- 10 支部だより（砺波支部）
- 11 新規入会者の声  
株式会社 朝風の不動産 株式会社 フランベル
- 12 新規入会者の声  
アセットプラス 株式会社 きよべ地所
- 13 全宅管理入会のご案内
- 14
- 15
- 16 紙上研修 重要な最高裁判例等を踏まえた  
現在の不動産取引実務について
- 17
- 18 海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口 正夫
- 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）

# ごあいさつ

会 長

前田 隆夫



常日頃より、会員の皆様には協会に対してご理解ご協力いただき、誠にありがとうございます。

4年余り続いた新型コロナも今年5月には感染法上の位置づけが2類から5類に移行されました。

マスクを外す方が増え、り患した方の症状も軽症の方が大半を占めるなど、社会の様子はコロナ禍前の状況に戻りつつあります。

とはいえ、日本経済はいまだに続いているロシアのウクライナ侵攻による食糧不足、エネルギー不足の影響が続く中、一時的だと思われた物価上昇が中々抑制されない局面にあります。先進国では唯一ゼロ金利政策を継続することで企業の業績回復、賃金上昇、円安によるインバウンド増加を見込んで市場経済が回復基調であることは間違いありませんが、不動産業界においては、建築資材の急激な高騰や品薄状況、納期の長期化等に伴う建設費の過剰な高騰の影響もあり、マイホーム獲得を希望する方々の夢が大きく制限されているのもまた事実であり、この状況を打開するまでにはいまだ至っていないのが現状です。

このような業界を取り巻く環境に変化を与えるべく、宅建業界を取り巻く諸法律の改正に注目が集まっています。

一つは相続登記の義務化、もう一つは特定空き家の固定資産税減免の廃止であります。

言うまでもなく、空き家問題の主要因の一つは所有者が不明であることです。それは相続が発生しても登記が義務ではなかったため、何代にもわたり放置された結果、管理処分ができない状況になってしまっている物件、そういった地方公共団体が管理不全と認め、解体等の命令に従わない物件については、たとえ建物が滅失していなくても六分の一に減免していた固定資産税を更地と同等の固定資産税として徴収するというものであります。

この法律改正により、空き家の積極的な活用、建物の解体、土地売却等が見込めるのでないかと期待するところです。

宅建業界にもDX化の波が押し寄せています。リモートで重要事項説明をしなければならない状況も多くみられるようになってきました。それに相まって、電子契約の必要性も高まっていくと思われれます。消費者の皆様は電子契約の利点をよく理解していただくこともまた協会の使命として大切なことだと考えています。

宅建協会では宅地建物取引士の法定講習会が昨年よりWebで受講できるようになり、本県も座学とWeb講習を各3回ずつ実施いたします。しかしながら、まだWeb講習に対しての認知度が低いいため、受講者は伸び悩んでおりますが、30問中21問以上で合格する〇×式の試験、受講4週間以内であれば何度でも復習できるシステムは実際に受講した私自身の経験からも自信をもってお勧めすることができる講習形態です。

今年度より支部会費を廃止とし、入会間もない一部の会員を除き会費を統一し納入いただきました。次世代に向けてより質の高いサービスを会員、消費者に提供できるよう取り組んでいきます。公益社団法人としての体制がようやく整い、富山県宅建協会の大きな転換点の年ではありますが、まだ改革道半ばの思いを役員一同共有し、会員のため、消費者のために邁進してまいります。

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。



# 富山県における住環境の 更なる向上をめざして

富山県土木部建築住宅課 課長

## 大西 哲憲



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。

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、空き家コーディネーターの配置などの各種取組を積極的に進めていただき、重ねて感謝申し上げます。

さて、宅地建物取引業を営む会員の皆さまが大変関心をお持ちの不動産を取り巻く環境が大きく変わろうとしております。具体的には、所有者不明の土地の解消に向けて、来年4月から相続登記の申請が義務化されることとなりました。また、対策が急務となっている空き家につきましても、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が公布され、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保するため、空家対策を総合的に強化されることとなりました。

このような状況を踏まえ、国、県、市町村と貴協会とは、これまで以上に連携し、環境の変化に対応していくことが求められています。

一方で近年、日本各地で多くの地震が頻発している中で、県民の皆様が安全・安心で快適な生活を過ごすための住環境づくりは、県が掲げる「ウェルビーイング」の指標「安心・心の余裕」の実感に欠かせないものであり、県ではこれまで、木造住宅の耐震改修や省エネ改修、バリアフリー改良などにも取り組んでおり、今後とも推進していく必要があります。

また、国においては、2050年カーボンニュートラル実現に向け、2030年の目標として、住宅の高断熱化と高効率設備導入により、新築住宅の一次エネルギー消費量を現行の基準より20%削減することとしており、県としても、今年度、県民の更なる住環境向上のため、富山県の目指すべき省エネ住宅である「富山型ウェルビーイング住宅(仮称)」の性能水準や推進方策を検討していくこととしております。会員の皆様には、県の施策に格別のご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

結びになりますが、貴協会が前田会長のもと、宅地建物取引業の健全な運営の確保に引続き大きな役割を果たされることをご期待申し上げますとともに、貴協会の今後ますますのご発展と、会員の皆様のご健勝、ご多幸を心から祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。

# デジタル化の進展の中で 大切と考えること

監 事

梶谷 昭



日本の宅地建物取引業界を取り巻く現在の環境変化について、概ね次のようなことが挙げられます。

1. デジタル化：宅地建物取引業界もデジタル化の波に押されています。物件情報の検索や取引の手続きなど、従来は対面で行われていた部分がオンライン化され、より効率的で利便性の高いサービスが求められています。
2. 人口動態：日本の人口は総じて減少傾向にあり、都市部への一極集中も続いています。これらの動向は、地方の空き家問題や都市部の高額な不動産価格など、宅地建物取引業界に様々な影響を与えています。
3. 環境配慮：省エネや地球温暖化防止など、環境に配慮した建築物の需要が増えています。これは、建築設計や物件選びにおける新たな視点となっています。
4. 不確実性：新型コロナウイルスの流行や自然災害など、不確実性の高まりも宅地建物取引業界に影響を与えています。不確実性を管理するための新しい手法や規制が求められる可能性があります。

昨今のデジタル化の話題の中心は、何といてもChatGPTをはじめとする生成AIであろうと思います。質問を入力すると、AIが回答を返してくれる仕組みで官公庁や企業において導入が検討されています。上記の4項目の文章は正にChatGPTに「日本の宅地建物取引業界を取り巻く現在の環境」について質問した回答文書そのものです(加工なし)。日本語として違和感なく読めますし、概ねの射た回答のように思います。もう少し具体的に掘り下げた質問をすれば、よりの確かな回答を返すものと思います。

また、不動産業界を取り巻くデジタル化では、オンラインの物件検索・比較はもちろん、VRを利用した仮想的な物件見学、電子契約の導入による取引の簡素化・迅速化、ビッグデータの活用などを通じた取引環境の変化により、従来の考え方・やり方が通用しない状況が既に生じ始めているのかもしれない。

専門的な知識や情報が、整理された形ですばやく簡単に入手できる時代において、中途半端な専門家は淘汰されていくかもしれないと言われています。ただ、現在のところ上述の生成AIは、文章を理解しているわけではなく確率論で文章を生成しているに過ぎず、連想ゲームをして回答を作成しているようです。便利ですが、平気でうそをつくこともあり、利用するには一定の制約を設ける必要があります。

不動産業界においても各種デジタル技術を取り入れ、不動産取引顧客の利便性を向上させる取り組みが行われている最中であろうと思います。取り入れられるものは積極的に取り入れ、サービスのスピードや品質の向上を図る必要があると思います。

ただ、一方で不動産取引も人と人との間の取引であることはこれからも変わらないため、最終的には売り手と買い手の信頼関係が必要です。対話を通じて人情の機微に触れるといったデジタル技術にはできないことがこれまで以上に重要性を増し、今まで以上に売り手の人間力が試される時代に入ったのではないかと思います。私が身を置く会計サービス企業でも同じことが言えると考えています。デジタル化によって省力化できるところは省力化し、浮いた時間を人間ならではの仕事に充てるといった仕事の仕方ができるとよいと考えています。



# 宅建協会・保証協会通常総会を開催

去る5月25日、富山市新総曲輪の富山県民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57回通常総会が開催されました。

来賓として、富山県土木部建築住宅課の大西哲憲課長を始め、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、祝辞を頂戴致しました。

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、野上浩太郎参議院議員、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、砺波支部の久保田晃克会員が議長に選任され、令和4年度事業報告、令和5年度事業計画及び収支予算の報告事項に続き、令和4年度財務諸表が承認可決されました。

また、業務研修会全課程修了者47名を代表して高岡支部の北陸くらす株式会社の清都勢憲氏に修了証書が授与されました。

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51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



前田 隆夫 会長

## 来賓の祝辞



富山県土木部建築住宅課  
大西 哲憲 課長

## 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



砺波支部 久保田 晃克 会員

## 業務研修会全課程修了証書授与



北陸くらす株式会社  
清都 勢憲 氏

## 閉会挨拶



酒井 誠 副会長

# Web法定講習のオススメ

富山県宅建協会では今年度より宅建士のWeb法定講習会を導入しております。宅建士のWeb法定講習会のメリットについては以下の点が挙げられます。

## 1 時間と場所の制約がない

Web法定講習会はオンライン上で行われるため、自宅やオフィスなど、自分の好きな場所で受講することができます。また、スケジュールも自分の都合に合わせて調整できるため、忙しいスケジュールの方でも無理なく受講することができます。

## 2 学習のフレキシビリティ

Web法定講習会では、動画やオンライン教材、従来のテキストを通じて学習することができます。受講者は自分のペースで進めることができるため、理解が難しい部分を何度も繰り返し学習することができます。

## 3 コストの削減

交通費や宿泊費などの出費も不要です。これにより、費用面でのメリットがあります。

## 4 最新の情報とテクノロジーの活用

Web法定講習会はオンライン上で行われるため、最新の情報やテクノロジーを活用した学習体験が可能です。

## 1. Web 法定講習会受講形態と取引士証交付申請のお手続きについて

ご自宅等で講習動画をすべてご視聴いただき、効果測定(確認テスト)で7割以上の正答があった場合、受講修了となります。受講修了後、必ず受講期間内に交付申請の手続きを完了し、「新宅地建物取引士証引換票」のプリントアウトをお願いいたします。受講期間を過ぎますと、マイページにログインできなくなりますのでご注意ください。なお、新宅地建物取引士証の交付期間は、「新宅地建物取引士証引換票」に記載がございますので、必ずご確認ください。

なお、効果測定(確認テスト)で7割以上正答する必要がありますが、確認テストは**何度でも挑戦可能**です。心置きなくお申込みください。

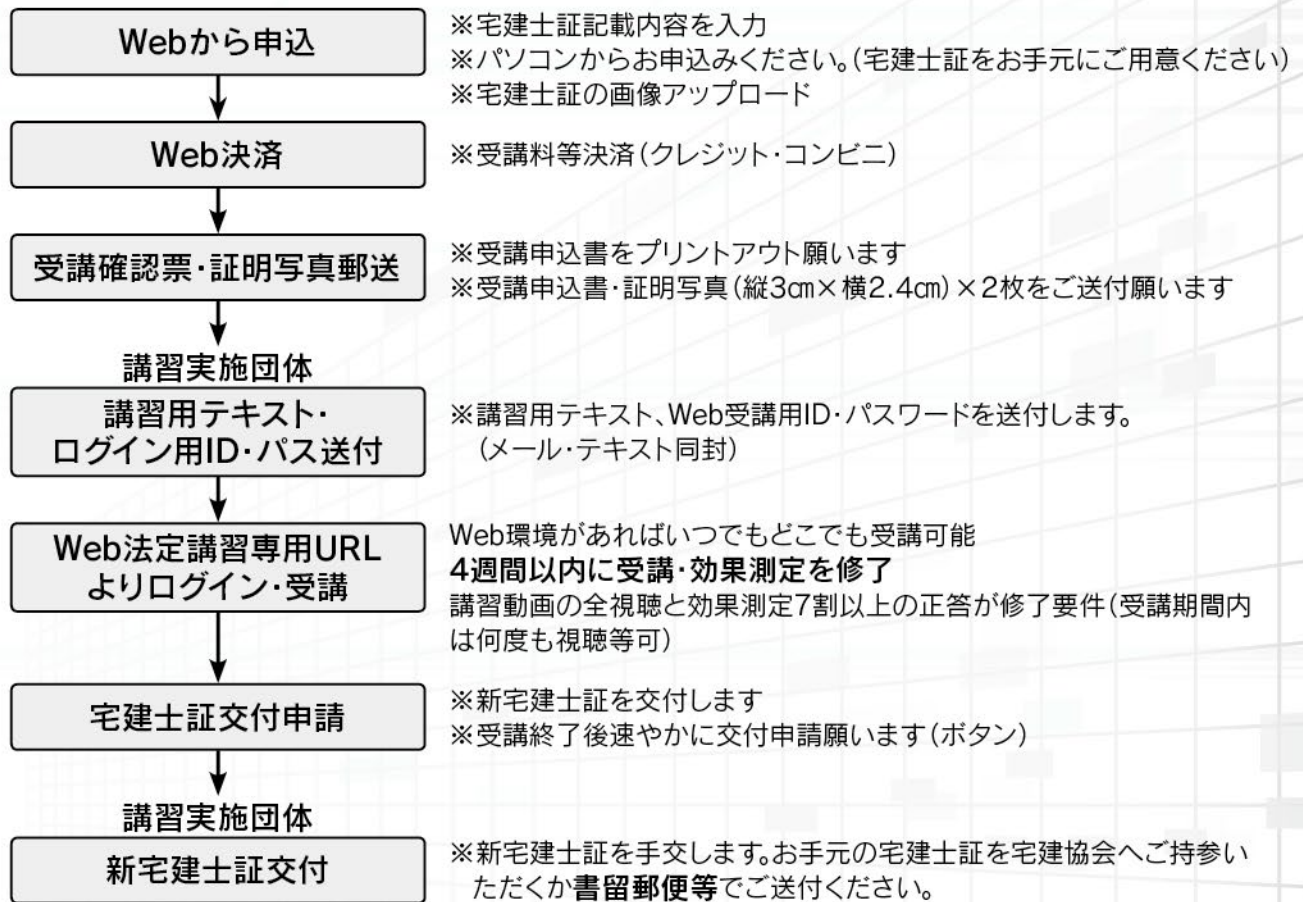
### 2023年度Web法定講習スケジュール

回	開催日	受付期間	宅建士証の有効期日
第2回	2023/10/13～11/9	9/25～9/29	2023/12/12～2024/4/12
第3回	2024/2/9～3/7	1/22～1/26	2024/4/9～2024/8/8

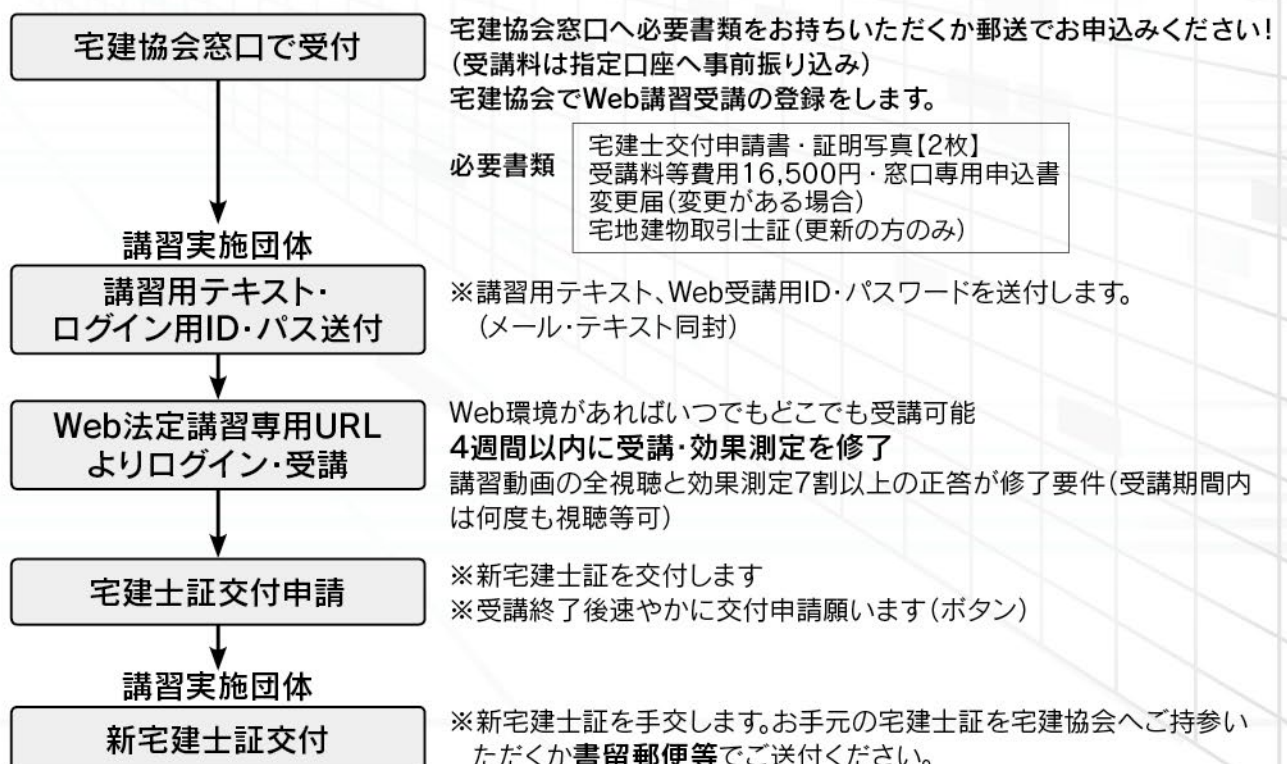


## 2. Web 申込みから交付までの流れ

### (1) Web 申込みの場合



### (2) 窓口申込みの場合







富山県宅建協会

2023

# ハトマークカップ

2023年10/9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：2023年10月9日(月・祝) (予備日10月14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

\*イエローボールの大会の出場経験者は不可。

グリーンボール...小学1~6年生

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おりませんので、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



申し込みは  
こちらから

富山県テニス協会 URL

申込期間：2023年8月29日(火)~9月18日(月・祝) PM5:00必着

そ の 他：小雨決行としますが、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。

※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。

## 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

対象：レッドボール /5歳~小学3年生(20名)

受付：9時30分~9時45分(岩瀬スポーツ公園管理棟)

オレンジボール/小学4年生・4年生(10名)

時間：10時~11時20分

主催：富山県テニス協会

協賛：公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会富山本部



# 富山支部だより



富山支部長 布目 大

支部活動も2年目に入り、今年度は各委員長が主体的に事業活動を行っております。これらの活動が、会員の皆様や消費者の方々の一助につながるものと思います。今後とも変わらず会員皆様のご尽力を賜りますようお願い申し上げます。

## 総務・財政委員会 委員長 押川 実恵 (株)ワンディーケー



### 支部運営・年次報告会・会費・会員管理

2年目の委員会になります。支部活動年次報告会の運営を中心に活動しております。活気ある支部活動の、裏方仕事を引き受けます。皆様のご協力をお願い致します。



支部活動年次報告会



支部活動年次報告 懇親会

## 消費者保護委員会 委員長 平木 留里子 エクセレント(株)



### 業務研修会・相談事業・法令順守

空き家セミナー、無料相談会、業務研修会等を実施、消費者や会員の皆様の一助となるよう尽力させて頂きたいと思っております。

どうぞ宜しくお願い致します。



空き家セミナー 富山会場



空き家セミナー 相談会場

## 地域活性化委員会 委員長 水谷 貴子 信地所(株)



### 不動産の日・精通者意見価格調査会

令和4年度より地域活性化委員長を拝命しました。昨年度の経験を生かして消費者、会員のふれあい事業を盛り上げていけるよう委員会メンバーと共に活動していきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。



ふれあい講演会



## 会員業務支援委員会 委員長 越場 達也 鼎恒産(株)



### 厚生事業・入会促進・親睦事業

会員の皆様の業務支援になるようなイベントを企画したいと思い、5月に土地家屋調査士会、司法書士会を交えての交流会を開催しました。



異業種交流会



チャリティーレクリエーション  
(ゴルフ) (ボウリング)

また、昨年度に続き、今年度もチャリティーレクリエーション、新年賀詞交歓会を開催する予定となっております。たくさんの参加をお待ちしております。

新規会員募集も行っており協会の繁栄に尽力してまいりますのでご協力の程よろしくお願いたします。



# 高岡支部だより

高岡支部長 武佐 忠直

高岡支部(会員数約200名)は高岡市・射水市・氷見市を活動エリアとし、公益事業と会員交流を中心に行っております。昨年度後半は、ようやくコロナの緩和が見られ、大きな会場での「まちづくり講演会」や3市での「空き家セミナー」を開催し、さらに会員交流の「ゴルフコンペ大会」や「一泊研修会」「新年祝賀会」でお酒を酌み交わすことができ大変嬉しく思っております。今後も、地域のために会員一丸となりさらなる発展に邁進してまいります。



## 「まちづくり講演会」

【開催日】令和5年2月12日(日)  
【場 所】ウイングウイング高岡 大ホール  
講 師：モーリー・ロバートソン氏  
座談会：高岡市長、支部長、モーリー氏

公益  
事業

## 「空き家セミナー・個別相談会」

「楽しく学ぶ空き家の課題」公演  
漫才師 母心  
個別相談・空き家相談同時開催  
※上記は氷見会場の様子

## 会員交流



R4.10.13 ゴルフコンペ大会  
太閤山カントリークラブ



R4.11.15~16 一泊研修会  
滋賀県 彦根城



R5.1.6 新年祝賀会  
ニューオータニ高岡



# 砺波支部だより

砺波支部 副支部長 久保田 晃克

新型コロナウイルス感染症が2類から5類に移行されたことにより、今年度は制限を受けることなく支部活動を行っています。砺波支部では会員業務支援や空き家対策のセミナーに加え、会員間の交流事業にも力を入れて「横の繋がり」を強化しています。また、公益事業として地域活性化をテーマにしたセミナーを企画します。私達はこれらの活動を通して最新の知識を学び、お客様に的確なアドバイスができるように日々精進してまいります。

## 活動報告



支部活動年次報告会  
場所：となみ翔凜館



第1回業務研修会  
場所：砺波体育センター



1泊親睦旅行  
場所：群馬県・長野県方面



ゴルフコンペ  
場所：ゴルフ倶楽部ゴールドウィン

## 今後の行事予定

公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会砺波支部

### 空き家対策セミナー

日時 令和5年 10月14日(土)  
13:00~16:00

場所 南砺市地域包括ケアセンター  
南砺市北川1166-1

入場無料 一般のどなたにでも受講いただけます。お気軽にご参加ください。

第1部 13:00~14:00  
演題 『空き家の管理、処分について』  
講師 司法書士 山下 秀樹氏

第2部 14:00~14:10  
演題 空き家管理の留意点について  
講師 富山県 建築住宅課

第3部 14:10~16:00  
内容 不動産無料相談会  
講師 宅地建物取引士・司法書士

主催：公益社団法人富山県宅地建物取引業協会砺波支部  
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会富山本部

南砺市  
(公社)富山県宅地建物取引業協会砺波支部 〒933-0912 高岡市丸の内1-40 高岡精工ビル5F TEL0766-25-0345

10月14日(土) 空き家対策セミナー  
場所：南砺市地域包括ケアセンター

円頓寺商店街

### 地域活性化セミナー

## 空き家を再生し、まちを創る

円頓寺商店街のまちづくり

円頓寺商店街は、名古屋駅近くでありながらも郡活舞(女ごの)という古い習俗を継ぎすエリアにあります。この古き良き商店街で、毎年多くの人が訪れる「円頓寺祭り」の開催や、数百年の歴史が息づくゲストハウスが誕生しています。その発展には、商店主や関係者だけでなく、地産地消やデザインなどを変えた「ナゴノグナゴク」の存在があります。今回は、その代表の市原正人さんを講師として、空き家再生やまちづくりの話を聞きます。

2023年 11月25日(土)  
16:30~18:00 (18:00開場)

入場無料

講師 市原 正人 ICHIHARA MASAYUKI  
建築士事務所代表、まちづくりの第一人者。空き家再生やまちづくりの第一人者。空き家再生やまちづくりの第一人者。

砺波市文化会館 多目的ホール  
TEL 0763-33-5515  
砺波市花園町 1-32 (チューリップ公園とわり)

主催 公益社団法人富山県宅地建物取引業協会砺波支部  
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 砺波市 小矢野町 南砺市 砺波市職工会連合 庄川町職工会 小矢野町職工会 南砺市職工会

砺波市文化会館 / (公社)富山県宅地建物取引業協会砺波支部 〒933-0812 砺波市丸の内1-40 高岡精工ビル5F TEL0766-25-0345

11月25日(土) 地域活性化セミナー  
場所：砺波市文化会館 多目的ホール





# 新規入会者の声

## 株式会社 朝風の不動産

代表取締役 山村 望梨子

この度、富山市本郷町にて「株式会社 朝風の不動産」を開業させていただきました。  
 私は平成27年に行政書士事務所を創業しました。令和3年に法人化し「行政書士法人 朝風のドア」として行政書士業務を行っております。  
 行政書士業務のお客様より相続物件、空き家、事業用地等のご相談を賜るようになり、  
 お客様のお困りごとやご要望の一助になればとの思いで不動産会社の開業に至りました。  
 今後もご依頼頂くお客様に安心してお任せ頂けますようまた、業務を通じて地域へ貢献できますよう日々精進して参りますので、ご指導・ご鞭撻賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

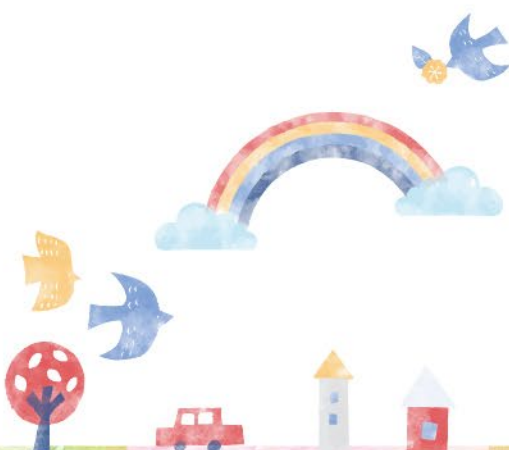


## 株式会社 フランベル

代表取締役 高野 慎也

このたび富山市黒瀬にて株式会社フランベルを開業させて頂きました。  
 弊社は、地域の皆様に高品質な不動産サービスを提供し、お客様の幸福感のある安心安全な生活をサポートすることを使命としております。  
 不動産の売買の中でも収益物件の売買が得意です。最新の市場動向やお客様のニーズを把握し最適な提案を行っていきたくと存じます。

また、地域の不動産業界は、お互いの連携と情報共有が大切です。弊社は、お客様の利益を最優先に考えながらも、同業者の皆様と共に成長するパートナーシップを築きたいと考えております。  
 今後とも何卒宜しくお願い致します。





# アセットプラス 株式会社

代表取締役 赤壁 博之

令和5年5月に射水市西新湊でアセットプラス株式会社ハウストウ新湊をオープンさせていただきました。射水市、高岡市を中心に地元密着で営業をしております。

お客様のご要望に真摯に耳を傾け、本質を理解し、お客様が本当に必要とされている情報をより迅速に、より豊富に、よりの確にご提供できるよう、全力を尽くして参ります。

ハウストウに行けば、住宅に関するどんな些細なことでも相談にのってもらえる、ワクワクしながらお家を探せる、そんなお店づくりを心掛けていきたいと思っております。

皆様のご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。



# きよべ地所

きもの宅建士 清部 一夫

南砺市城端の善徳寺前交差点付近に建つ創業100年のきよべ呉服店内に小さな事務所があります。「城端から空き家を無くしたい」の思いが昂じて還暦を迎えた昨年開業し、宅建協会諸先輩方に助けていただきながら、一年が経ちました。

年間360日は和装で、おそらく日本唯一の着物宅建士と思われまふ。城端を中心に、福光・井口地域を愛車スーパーカブで走り回ることが多いです。

開業前から地域を元気にする活動に取り組んできましたが、「町を活性化させるには宅建業者のチカラが必要だ」と気づき、宅地建物取引士の資格勉強を始めました。お世話になった地域への恩返しのためと20年働かせていただく所存です。

売り主様、貸し主様、買い主様、借り主様、そして移住希望者様のお気持ちを大切に傾聴することをモットーにしています。

お近くにお越しの際はぜひお立ち寄りください。

地域のこと業界のことetc.いろいろなお話をお聴きしたいです。





「住まう」に、  
寄りそう



# 『全宅管理』入会のご案内

賃貸管理業を強力にサポート！業界最大の組織力

## 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  
（提携商品の為有料）

### 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（500タイトル以上視聴可能）

### 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。

## 入会特典

**全5種プレゼント中!**

2024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)



賃貸管理業への関心の高まりで期待度もアップ!

「全宅管理」への入会者も増えています!

※2022年1月～12月の入会者数が、  
2021年の1.4倍となりました。

宅建協会  
新入会員

## 応援プロジェクト!

2023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!

2023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。

### ご入会の手続き

入会ご希望の方は（一社）全国賃貸不動産管理業協会富山県支部  
（TEL:076-425-5514）までご連絡下さい。  
入会申込書を送付いたします。



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.plata.or.jp

全宅管理 で検索



# 重要な最高裁判例等を踏まえた 現在の不動産取引実務について

海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口 正夫



## プロフィール

【略歴】 1952年 広島県生まれ  
東京大学法学部卒業. 弁護士（東京弁護士会所属）

【役職】 最高裁判所司法研修所弁護士教官室所付、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、  
不動産流通促進協議会講師、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

## 第1 家賃保証会社による明渡を違法とする 令和4年最高裁判例（最高裁令和4年12月12日判決）

～ 高裁が是認していた家賃保証会社のルールを転換! ～

適格消費者団体による消費者契約法12条に基づく差止等請求事件  
賃借人が賃料を3カ月分滞納した場合に家賃保証会社が賃貸借契約を解除することができる規定の無効を理由とする契約書用紙の廃棄を命ずる判決

## 第2 宅地建物取引業者の重要事項説明義務の範囲

① 20年以上前に既に取り壊された建物内の自殺について宅地建物取引業者は説明義務を負うか？

土地の売買の仲介の依頼を受けたが、当該土地では20年以上前に建物が建っており、その建物で自殺事件があったが、事件後すぐに建物は取り壊され、当該土地もその後何度か転々売却され、所有者も変わっている。このような土地を売買する場合に、仲介業者は、自殺のあった建物の売買ではなく、当該建物は20年以上も前に取り壊されている土地の売買でも、20年以上も前に昔この土地に建物が建っていて、その建物で自殺があったことを説明する義務を負うのか？

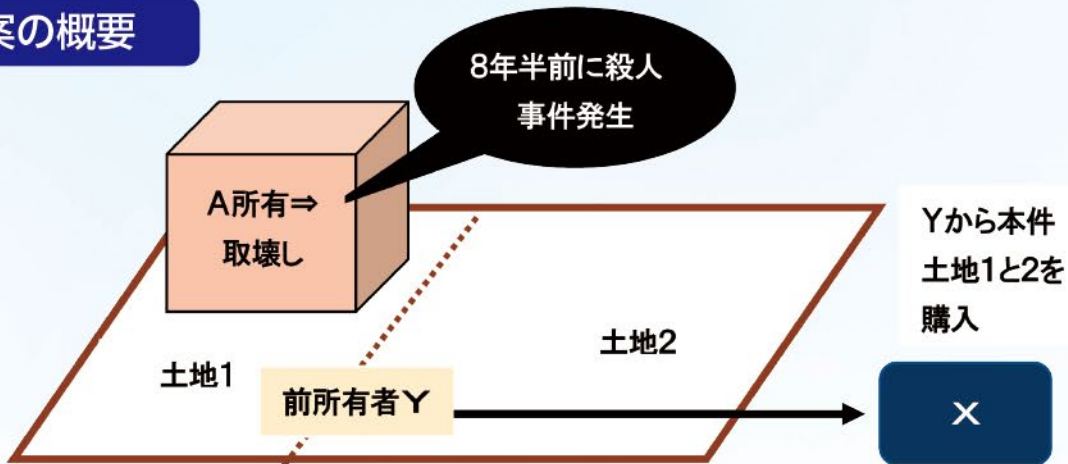
このような、現在は取り壊し済の建物の敷地のみを売却する場合に、過去の建物内での自殺について説明義務があるかは判例の集積が十分ではないとして、ガイドラインでは取り上げられていない。



これまでに、約8年半前に建物内で殺人事件があり、その後建物を取り壊した後、8年後に土地のみを売却した場合に、8年半前に建物内で殺人事件があったことは、その敷地の売買契約の「瑕疵」となるかについての判断は示されていた。

8年半前に建物内での殺人事件があった建物が解体撤去された後、その敷地のみを売却した場合に瑕疵を認めた判例（大阪高裁平成18年12月19日判決・判例時報1971号130頁）

### 事案の概要



土地1は、昭和62年7月にYがAに対し、Aが建物（本件建物）を所有して事務所・居宅として使用する目的で賃貸していた。平成8年4月に本件建物内で女性の刺殺体が発見された。所有者のAは平成15年4月から平成16年3月にかけて本件建物をCに使用させたのち、16年5月に本件建物を取り壊し、土地2は平成13年3月にYがDに対し自動車置場として一時使用する目的で賃貸し、平成14年5月に賃貸借を合意解約して、Xは更地となった本件土地を等面積に分け、それぞれ建売住宅を建築して販売する目的で、平成16年11月にYから本件土地を1503万1500円で購入したが、その後約8年半前に殺人事件があったことが判明。

### 大阪高裁の判決

本件土地のほぼ3分の1強の面積に匹敵する本件土地1上にかつて存在していた本件建物内で殺人事件が発生したものであり、

- ① 女性が胸を刺されて殺害される というもので残虐性が大きく、通常一般人の嫌悪の度合いも相当大きいと考えられること、
- ② 本件殺人事件は、新聞にも報道されており、本件売買から約8年以上前に発生したものと推測され、現に、本件売買後に本件土地の購入を一旦決めた者が本件殺人事件のことを聞き及び、その購入を見合わせたことなどの事情に照らせば、本件土地を購入して建物を建築しようとする者や、本件土地上に新たに建築された建物を購入しようとする者が、その建物に居住した場合、殺人があったところに住んでいるとの話題や指摘が人々によってなされ、居住者の耳に届くような状態がつかまとうことも予測される。







(1) 本件土地には、これらの者が上記建物を、住み心地が良くなく、居住の用に適さないと感じることに合理性があると認められる程度の、嫌悪すべき心理的欠陥がなお存在するというべきである。よって、本件土地には民法 570 条にいう「隠れた瑕疵」があると認められ、売主 Y は買主 X に対し、瑕疵担保責任に基づく 損害賠償義務を負う。



損害額については、殺人事件が本件売買の約 8 年以上前に発生したものであり、しかも本件建物は本件売買時には既に取り壊されており、同時点では、嫌悪すべき心理的欠陥は相当程度風化していたといえること、その他上記の事実からうかがわれる一切の諸事情を総合すると、X の損害額は、売買代金の 5 パーセントに相当する 75 万 1575 円と認めるのが相当である。



それでは、殺人事件ではなく、自殺の場合で、10 年以上あるいは 20 年以上経過している場合には、「瑕疵」となるのか？

### 高松高裁 平成 26 年 6 月 19 日判決

本件建物内での自殺等から四半世紀近くが過ぎ、自殺のあった本件建物も自殺の約一年後に取り壊され、本件売買当時は更地となっていたとしても、マイホーム建築目的で土地の取得を希望する者が、本件建物内での自殺の事実が近隣住民の記憶に残っている状況下において、他の物件があるにもかかわらずあえて本件土地を選択して取得を希望することは考えにくい以上、媒介業者が本件土地上で過去に自殺があったとの事実を認識していた場合には、これを買主に説明する義務を負うものというべきである。

なお、この判断は、本件土地が活発に売買の対象となっており、売買価格に事件の影響が窺えなかったとしても左右されない。

#### (1) 同判決の説明義務の根拠

- ①自殺事件が社会的注目を集めた殺人事件と関連した事件として**今も近隣住民の記憶に残されていること**、
- ②買主の購入目的が**マイホームの建築**であること



## (2) 仲介業者が殺人事件の事実を認識した時期

この事例では、仲介業者が事件を知ったのが売買契約後、代金決済前と認定されている。このため、判決は、

「代金決済や引渡手続を完了しない状態で、本件売買契約の効力に関し、売主と交渉等を行うことが可能であったのに、説明義務が履行されなかったために、代金決済や引渡手続を完了した状態で売主との交渉等を余儀なくされたことによる損害にとどまるのであって、具体的には、このような状態に置かれざるを得なかったことに対する慰謝料であると考えるのが相当である。」

と判断し、仲介業者に対して慰謝料 150 万円（一人 75 万円）の支払を命じた。

② 買主に不利益事実を、抽象的にではあっても、その可能性があるとして記載すれば宅建業者の重要事項説明義務違反はないと考えてよいか？

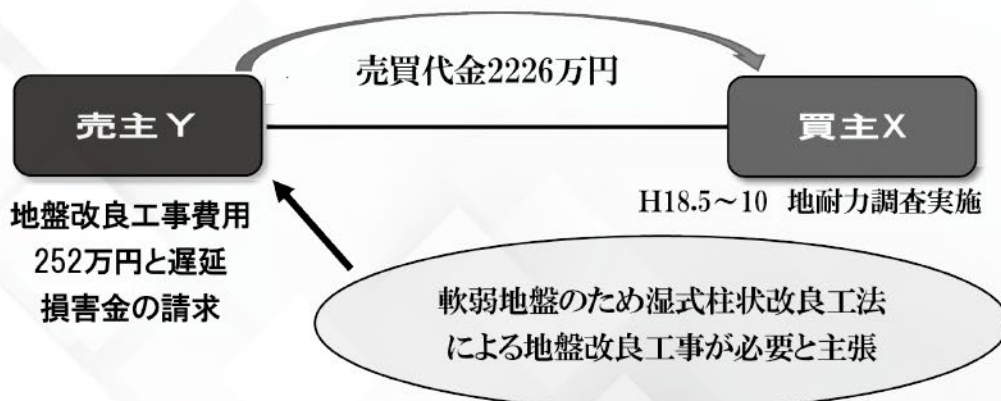
〔名古屋高判平 22.1.20：確定〕

地盤改良の必要性についての説明の程度と「隠れた瑕疵」

分譲地の地盤が軟弱であるのは瑕疵に当たるとして、瑕疵担保責任に基づき、土地改良費用の請求を認容した事例

## 事案の概要

売主 Y は、平成 16 年 12 月 22 日買主 X に対し、団地内の 1 区画である本件土地を、宅地分譲方式により、代金 2,226 万円で販売し、X は、その上に本件建物を建築したが、本件土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず、地盤改良工事が必要だった旨主張して、本件地盤の軟弱性及び団地内の他の区画の地盤改良工事の実施状況に関する説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき、Y に対し、湿式柱状改良工法で実施した本件工事費用合計 252 万円及び遅延損害金の支払いを求めて訴訟を提起した。同契約に先立ち X が受領した本件パンフレットには「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」との記載がなされていた。





## (1) 本訴の争点

### Yの反論

- ①瑕疵の存在を争うが、仮に本件土地に瑕疵があるとしても、Yは本件パンフレットに「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」との記載（以下、「本件記載」という。）をしていたのであるから、本件は「隠れた」瑕疵には該当しないので瑕疵担保責任を負わないし、仮に、説明義務が問題になるとしても、本件記載をしているから、地盤改良の必要性があり得る土地であることを説明しており、説明義務違反はない。



「地盤改良が必要となる場合があります。」と記載することによって、「瑕疵」が隠れていないといえるか。



「必要となる場合がある。」と説明すれば、実際に地盤改良が必要な場合でも説明義務を尽くしたといえるか。

## (2) 裁判所の判断

### 1) 瑕疵の存否についての判断

- 地盤に問題がある旨の説明がなされていたのであれば、価額の交渉をするはずである。

#### 高裁判断

減額がなされた形跡が窺えない。  
買主が本件土地を「通常の品質の土地」と考えたことを裏付ける。



本件では、地盤が軟弱である可能性等を勘案して、一定の減額がなされたような形跡は窺うことができない。したがって、本件土地は、地盤改良を要するという瑕疵があったというべきである。

### 2) 本件瑕疵は隠れていたといえるか

買主Xが本件売買契約時に本件パンフレットの本件記載に十分留意しなかった面はあるものの、本件記載は、「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」というだけの簡単な記載であって、地盤改良の必要性が高いことを窺わせる具体的記載はないし、また「買受後、買主において地盤改良をして下さい。」等の買主に地盤調査を依頼し、ある



いはこれを義務づける旨や、地盤改良が必要となった場合の費用が買主負担となるから、販売価格が低額になっている旨や瑕疵担保請求権の放棄を意味する旨の記載もない。したがって、本件記載は、本件土地に地盤改良工事を要するような瑕疵があることを明示するものではなく、売主 Y すら、地盤改良工事を要するかもしれない程度のあいまいな認識しか有していなかった。



X らが、本件土地に地盤改良を要するような瑕疵があることを知らなかったことに過失があるということはできず、上記の瑕疵は隠れたものであったと認められる。



この説明は、一般的な可能性を指摘しただけのことであるという趣旨。可能性は、どの土地にも当てはまるのであるから、本物件の問題点としての説明がなされていたとはいえない。

### 【結 論】

本件土地には、その性状に隠れた瑕疵があるというのが相当であり、売主 Y には、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、買主 X に対し、本件工事費用 252 万円及び遅延損害金の支払義務があると解するのが相当である。

### 注 意

「可能性がある。」と記載しておけば、それで説明義務が尽くされ、軟弱地盤であることは「隠れた」瑕疵に該当しなくなるかといえ、そうではない場合があることに注意すべきである。





それでは、どのような説明をしておけばリスクが回避できるのか？

## 名古屋高裁の判決文（その 1）

「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」というだけの簡単な記載であって、地盤改良の必要性が高いことを窺わせる具体的記載はない。

⇒ この判決文は、要するに、造成地であるから、地盤調査の結果、軟弱地盤であることが判明すると地盤改良が必要になるという一般論を述べているだけで、調査を実施し、結果が悪ければ地盤調査が必要になるのは、どの土地にでも当てはまる話で、当該土地が地盤改良の必要性があり得ることを説明したとはいえない、というもの。



「造成地のため、地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります、本件土地はその可能性があります。」

## 名古屋高裁の判決文（その 2）

「地盤改良が必要となった場合の費用が買主負担となるから、販売価格が低額になっている旨や瑕疵担保請求権の放棄を意味する旨の記載もない。」

⇒ この判決文は、名古屋高裁が、地盤に問題がある旨の説明がなされていたのであれば、価額の交渉をするはずである、しかし、本件では、減額がなされた形跡が窺えず、そのことは、買主が本件土地を「通常の品質の土地」であると考えたことを裏付けるものと判断したことに対応するもの。



「造成地のため、地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります、販売価格が低額になっています。」



# 会員異動状況

～ 2023・7・31  
(順不同)

## 新入会員の紹介

### 《富山支部》

- (株)ディライトピタットハウス富山根塚店(穴田 祐佳里)  
富山市花園町4-11-22 …… ☎076-413-2112
- 日興地所(秋山 龍之)  
富山市五福3430 …… ☎076-456-7190
- 朝日印刷ビジネスサポート(株)(松原 敏雄)  
富山市婦中町板倉492-2 …… ☎076-461-5377
- (株)アイ・ラフ(島田 謙一)  
富山市森3-12-4 …… ☎076-471-5786
- フルハウス(株)(古野 典秀)  
富山市下新町30-18 1A …… ☎076-471-0790
- アンユイット(株)(八木澤 祐一)  
富山市秋吉34-1 ヴィアーレ 秋吉102… ☎076-425-7115
- (株)朝風の不動産(山村 望梨子)  
富山市本郷町130-11 …… ☎076-461-3976
- 上梅澤建築設計事務所(上梅澤 保博)  
滑川市中川原196-3 …… ☎076-476-0018
- (株)青葉建設(五十嵐 智宏)  
富山市新屋70-8 …… ☎076-451-8228
- (株)フランベル(高野 慎也)  
富山市黒瀬2-2 センチュリー黒瀬1F … ☎076-464-9908
- (株)SESマネジメント(澤井 辰男)  
富山市太郎丸西町2-7-8 …… ☎076-461-3337
- (株)富山ホームズ(鶴見 靖智)  
富山市西中野町1-1-1 …… ☎076-464-4191
- 白熊地所(株)(山崎 幾大)  
富山市中市2-8-51 …… ☎076-461-4222
- (株)TOSUMO建築設計(酒井 淳)  
富山市黒瀬北町2-4-8 …… ☎076-425-2525
- みみなが不動産(根津 至広)  
富山市新庄町2-4-23 …… ☎076-431-3037
- クオンタム・インベストメント(株)(阿部 卓也)  
黒部市堀高2-7 …… ☎0765-57-2896

### 《高岡支部》

- (株)トマック(坂井 右文)  
高岡市野村1357-2 …… ☎0766-33-8953
- タマホーム(株)高岡店(堀岡 達郎)  
高岡市東上関320 …… ☎0766-28-5055
- アセットプラス(株)(赤壁 博之)  
射水市西新湊12-8 …… ☎0766-54-0402

### 《砺波支部》

- (株)フラグシップ(橋 泰一)  
砺波市頼成322 …… ☎0763-37-2551

## 商号変更

### 《富山支部》

- (新) (株)みつばち不動産 (旧) (同)みつばち不動産
- (新) (株)サンビック (旧) (有)サンビック

### 《高岡支部》

- (新) (株)喜多 (旧) (有)喜多

## 代表者変更

### 《富山支部》

- (株)寿屋 (新)三崎 慎 (旧)吉田 優
- アルプス農業協同組合 (新)三輪 聡 (旧)佐伯 敏隆
- (有)エス・エム・ディ (新)島田 好己 (旧)島田 宗明
- (株)矢郷地所 (新)矢郷三四郎 (旧)矢郷 幸信
- (株)アディック (新)春原 太記 (旧)藁谷 進
- (株)中田工務店 (新)中田 浩瑞 (旧)中田 幸男
- 小川建設工業(株) (新)伊藤 政博 (旧)岡田 富治
- (有)津田不動産 (新)鈴木美和子 (旧)津田 昇
- 中井商事(有) (新)中井 逸雄 (旧)中井香代子
- 富山地方鉄道(株) (新)中田 邦彦 (旧)辻川 徹
- 若栗興産(株) (新)中瀬 馨 (旧)中瀬 稔子
- ホッコー商事(株) (新)山崎 勇志 (旧)矢野 茂

### 《高岡支部》

- (株)アプト・シンコー (新)石灰叶嘉主 (旧)石灰 靖和
- 高嶋商事(株) (新)手塚 宗宏 (旧)高嶋真寿美
- 氷見市農業協同組合 (新)南 勇樹 (旧)伊藤 宣良
- (株)三陽地所 (新)蓑輪 裕康 (旧)高木 健三

### 《砺波支部》

- となみ野農業協同組合 (新)土田 英雄 (旧)佐野日出勇
- (株)福光組 (新)渡邊俊一郎 (旧)渡邊 秀一

## 支店長変更

### 《富山支部》

- (株)アーバンホーム富山店 (新)木下 和恵 (旧)大村 仁志
- 北陸ミサワホーム(株)富山支店 (新)井下 昌人 (旧)吉川 論
- (株)イノベーションジャパン富山営業所 (新)加葉田和夫 (旧)秋葉 大輔
- タマホーム(株)富山店 (新)北澤 広志 (旧)原田 勇生 → 小山 和之
- 朝日不動産(株)アバマンショップ富山婦中店 (新)長澤 一希 (旧)山崎 直幸 → 稲垣 彩加
- 朝日不動産(株)アバマンショップ富山山室店 (新)板屋 裕真 (旧)小山 謙慈
- ウッドライフホーム(株)魚津店 (新)太田 英姿 (旧)速水 太一
- オダケホーム(株)富山支店 (新)高場 史篤 (旧)竹森 智幸
- 光陽興産(株)富山店 (新)米納 克彦 (旧)塚本 久幸
- 朝日不動産(株)アバマンショップ魚津店 (新)稲垣 彩加 (旧)林 剛史
- (株)インカムハウス富山店 (新)速水 太一 (旧)今井 勇英

### 《高岡支部》

- ニューハウス工業(株)高岡支店 (新)土田 一貴 (旧)西川 浩介
- 朝日不動産(株)アバマンショップ射水小杉店 (新)雨野 冴美 (旧)圓木 靖治
- 朝日不動産(株)アバマンショップ高岡リール店 (新)山崎 直幸 (旧)安達 有希
- 光陽興産(株)本店 (新)中野 秀紀 (旧)米納 克彦



- オダケホーム(株)高岡支店 (新)竹森 智幸 (旧)橘 博嗣
- オダケホーム(株)南支店 (新)橘 博嗣 (旧)高場 史篤

#### 《砺波支部》

- 朝日不動産(株)アバマンショップとなみ店  
(新)高木 政宗 (旧)佐武 翼

### 組織替

#### 《富山支部》

- (株)ヒロックス 廣田 明(個人→法人) (旧)ヒロックス

#### 《砺波支部》

- 小西不動産(株) 小西 勝(個人→法人) (旧)小西不動産

### 免許替え

#### 《高岡支部》

- 田組(株) 知事2797 → 大臣10361

### 事務所変更

#### 《富山支部》

- (株)富山ハウジング  
(新)富山市婦中町速星997 ..... ☎076-428-5577  
(旧)富山市上大久保401-1
- 日本科研(株)  
(新)富山市金代353 ..... ☎076-415-0249  
(旧)富山市町村37-1
- ハウジングマーケット(株)  
(新)富山市婦中町速星957-1 ..... ☎076-461-7078  
(旧)富山市婦中町速星1070-1
- (有)オリス  
(新)富山市西公文名町3-10 ..... ☎076-464-9860  
(旧)富山市新庄町9-2
- ベルエキップ(株)  
(新)富山市堤町通り2-7-9..... ☎076-460-0329  
(旧)富山市中央通り1-5-13
- エクセレント(株)  
(新)富山市花園町3-6-27 ..... ☎076-464-3772  
(旧)富山市婦中町速星957
- 松木商事(株)  
(新)富山市中央通り3-1-3..... ☎076-421-2282  
(旧)富山市中央通り3-1-1
- 三次元  
(新)富山市呉羽町字長谷22-5 ..... ☎076-482-6336  
(旧)富山市長江東町3-6-17
- アイ・ラフ  
(新)富山市森3-12-4 ..... ☎076-471-5786  
(旧)富山市豊島町4-24
- ライフサポート  
(新)富山市東老田598-2 ..... ☎076-434-4577  
(旧)富山市弥生町1-7-14

#### 《高岡支部》

- オフィスかんざい  
(新)高岡市駅南2-3-5 坂本ビル..... ☎0766-50-8647  
(旧)高岡市鐘紡町5-2
- 角谷不動産  
(新)射水市八幡町1-7-14 ..... ☎0766-82-2030  
(旧)射水市中央町1-3

### 廃業・退会業者

#### 《富山支部》

- 橋本事務所(橋本 篤)
- フシマ不動産コンサルタント(伏間 洋)
- 山本エフピー不動産(山本 英明)
- (株)カネイチ(高瀬 一哉)
- 西田不動産商事(西田 修三)
- (株)吉田企画(吉田 義夫)
- (株)坂本建設(坂本 勉)
- シミズ地所(清水 昌彦)
- オフィスH(株)(廣田 和彦)
- 関野不動産(関野 祥子)
- 富山県不動産事業協同組合(前田 隆夫)
- 小森地所(小森 延宏)
- 黒部市農業協同組合(平野 正義)
- (有)北装不動産(荻野 功)
- 北陸地所開発(株)(石坂 兼人)
- 喜多本建設(喜多本 進)

#### 《高岡支部》

- 栄代地所(上田 利雄)
- 安田地所(安田 泰昌)
- エステー土地(佐渡 正義)
- (株)石黒(石黒 善隆)
- タンポポ不動産(金森 健一)
- スカイホーム(後藤 英明)
- 林事務所(林 美貴子)



# 各種研修会・セミナー情報

## 宅建士法定講習会(座学)

- ◇開催日時  
 (第3回)令和5年12月7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。
- 問い合わせ及び申込み先  
 (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

## 業務研修会(本部主催)

- ◇開催日時  
 令和5年12月4日(月) 14時00分～16時00分
- ◇開催場所  
 富山産業展示館テクノホール東館2階大会議室  
 富山市友杉1682 TEL 076-461-3111
- ◇研修内容  
 テーマ：判例で学ぶ！「契約不適合担保責任と仲介業者の責任」  
 第1 契約不適合担保責任  
 第2 仲介業者の民事上の責任  
 第3 裁判例  
 講師：涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 氏
- 問い合わせ  
 (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)

- ◇受験申込受付期間  
 令和5年7月19日(水)10時～9月19日(火)(web申込)
- ◇試験日  
 令和5年11月12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6年1月12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-mail: consul@retpc.jp  
 11時～15時(土・日・祝・毎月第1・3・5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5年8月1日(火)～9月28日(木)
- ◇試験日時  
 令和5年11月19日(日) 13時～15時(120分間)
- ◇受験料  
 12,000円
- ◇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 (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12月26日(火)(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議会 受付センター  
 ホームページ <https://www.chintaikanrishi.jp>  
 TEL 0476-33-6660 FAX 050-3153-0865



2023年度になり新型コロナウイルス感染拡大もようやく収束し、宅建協会の事業活動は勿論のこと、会員同士の結束を深める懇親会等の開催が通常通り開催できるようになりました。長く暗いトンネルをやっと抜けたような気持ちです。会員業務支援委員会として、本年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会員の皆様へお届けいたしました。

本年度より新しい試みとして宅地建物取引士法定講習会が従来の座学に加えて、会社や自宅でインターネットでのWEBにて好きな時間に受講出来るようになりました。座学の受講者が一気に増えたことから、まだまだWEB法定講習会にご理解が浸透せず不安を持っておられる方がいらっしやると考え、本誌にて内容等の説明をさせていただくことといたしました。また、近年では会員による本協会の紹介を定期的に本協会ホームページYouTube動画にて紹介をさせていただいております。本協会の新規会員増強を啓蒙する為に、裏表紙に紹介ページも設けさせていただきました。その他多岐に渡る内容も含め、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、2017年度に高岡支部の事業で行った「わたしの故郷（ふるさと）写真展」より一般公募させていただき、審査員特別賞に選ばれた作品になります。「射水市二口熊野社」にて毎年9月に開催される「火渡り神事」の作品になります。従来は富山を代表する風景や場所の写真が多かったのですが、本年は「人」にフォーカスいたしました。躍動感が溢れる「人」の写真から、会員の皆様に何かしらの生命のエネルギーを伝えることが出来れば幸いです。

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. 2023 Vol.96

■ 発行日 令和5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





# 新規会員募集中

動画で分かる！不動産のお仕事密着動画公開中！！

不動産開業完全密着インタビュー！ 不動産賃貸業の実態！



不動産売買の流れを詳しく解説！

宅地造成の流れを詳しく解説！



商業開発の流れを詳しく解説！

不動産業務にかかわる付帯ビジネスとは!?

