



発行所 (公社)全日本不動産協会 鳥根県本部 (公社)不動産保証協会 鳥根県本部
 〒690-0001 松江市東朝日町218-1ラヴィナスアテンコート102 TEL0852(26)4863 FAX0852(27)8196
 発行者 鳥根県本部 本部長 山根 潤 編集者 総務広報委員会 委員長 和田守 徹

新年を迎えて

新年あけましておめでとうございます。

日頃、みなさま方には協会運営にたいへんご協力をいただいております。誠にありがとうございます。

年末年始を挟んだ米・イランによる軍事的衝突を懸念していましたが、ひとまず沈静化したので安心しました。

昨年、鳥根県本部として新たに取り組みを始めたのが、U・Iターンフェアへの参加と宅地建物取引士法定講習の開催です。

U・Iターンフェアへの参加は、鳥根県への移住を希望する県外ユーザーとみなさま方会員を結びつけ、直接ビジネスをしていただくことを目的とする会員支援の一環として、取り組みを始めました。大阪、広島、東京で開催されたこのU・Iターンフェアにはたいへん多くの方が来場され、鳥根県に関心を持っている方が非常に多いことを実感しました。

また、9月に松江で開催した宅地建物取引士法定講習は当初の予定人数を上回る申し込みがあり、席数を増やして対応しました。因みに私はたまたま免許更新の時期と重なり、受講生という立場で参加しました。

現在会員数は120社です。今後更に会員増強に努めたいと思っていますので会員のみなさま方ご協力よろしくお願いいたします。

今年4月1日から民法の一部が改正されます。法定研修でも取り扱っていきますので、特に業務に関連する部分の改正点はしっかり押さえていただければと思います。



本部長
山根 潤



10月1日松江テルサにて全国一斉無料相談会を開催しました。相談内容はさまざまでしたが、8組の方が相談に訪れました。

10月3日、高知県で全国不動産会議が開催され、多くの方にご参加いただきました。今年は栃木県で開催されます。みなさま方のご参加お待ちしております。

今年も各種研修を開催し会員のレベルアップを目指していききたいと思います。

今年一年がみなさま方にとって実りある良き年になりますことをお祈り申し上げます。

各委員会 令和元年度活動報告について

総務広報委員会

令和2年もスタートし会員の皆様も新たな気持ちで日々ご活躍のことと思います。平成31年、令和元年にわたり、組織広報委員会活動にご協力をいただき、誠に有難うございました。

平成31年度も、皆様のご協力により広報誌「全日しまね」を予定通り発行することができました。今後も、委員会スタッフでより皆様にご愛読いただけるよう検討しながら取り組んでいきます。

令和元年10月11日(金)に「犯罪のない安全で安心なまちづくり街頭啓発キャンペーン」に参加致しました。各団体、総勢約40名で午前7時30分からJR出雲駅にて、広報用グッズを配布し協力を呼びかけました。10月12日(土)には、「犯罪のない安心なまちづくり大会」がビッグハート出雲で開催され参加致しました。

今後も、総務広報委員会への皆様のご協力を宜しくお願い致します。

委員長

和田 守 徹



組織拡充委員会

会員の皆様には令和2年の新春をご健勝でお迎えのこととお慶び申し上げます。平素より組織拡充委員会の活動に対しまして、ご理解とご支援を賜りまして厚く御礼申し上げます。

さて、会員数も120社を超えておりますが、当委員会では引き続き組織の増強に重きを置き活動してまいります。今年度は公用封筒への広告(松江市、出雲市、安来市、江津市、益田市)及び不動産開業支援セミナーを6月と10月に実施しております。

また、2月にも不動産開業支援セミナーを予定しておりますので、開業を検討または興味を持っている個人、企業の情報がございましたら、ぜひともご紹介をお願い申し上げます。

委員長

真野 仁



【第3回不動産開業支援セミナーのお知らせ】

◇日時:2月26日(水) 13:30 ~ 16:30 ◇場所:松江テルサ 4階 研修室1

◇講義内容 ・創業計画の立て方 ・会社設立から開業までの手続き ・免許申請の流れ 他

教育研修委員会

庚子年の年頭にあたり、初春のお喜びを申し上げます。元号が令和に改まり初めての新年を迎え、『新しい時代』を実感する一年が始まりました。会員の皆様には平素より教育研修委員会の活動にご賛同を頂き感謝申し上げます。新しい年も、教育研修委員6名 丸となって一層注力して参りますので、変わらぬご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

さて当委員会の本年度の活動状況についてご報告です。

既に実施した4回の法定研修会においては、例年を大きく上回る出席を頂き、年々増加してきている研修への参加人数に、会員の皆様の業務研鑽に対する熱い意気込みを強く感じ取らせて頂いております。

委員長

舟越 隆 明



また、本年度からの新規事業として、『賃貸不動産経営管理士資格取得事前講習』『宅地建物取引士法定講習』の実施運営をしており、これらの事業も各々順調に執り行っております。

なお、本年度の今後の研修は以下の通りです。

●2月14日:法定研修(出雲開催) ●3月5日:ステップアップ研修(売買編・松江開催)

不動産取引を取り巻く社会情勢は、今後大きく変化し、また更に多様化していくことが想定されます。我々宅建業者も、この潮流に呼応すべく、様々な順応性が求められる時代です。

民法改正やストック不動産取引を促進する制度改正といった様々な法整備に伴い不動産取引にかかわるファクタは著しく変動しており、また流通や日常業務のIT化IoT化は進む一途でこの不可逆的なデジタルライゼーションの波にも上手く乗っていかねばなりません。或いはミレニアム世代と呼ばれる世代が本格的に市場の中心となる時代に消費者の価値観も大きく変わることでしょう。

我々業者を取り巻く環境の変化と多様化を強く体感する時代において、当委員会が担う責務の重さを感じております。

会員企業の持続的成長とその従業者の方々の更なる資質向上の一助となれるよう、当委員会活動に今後とも尽力して参ります。

結びに、当協会島根県本部と会員各位の本年の益々の弥栄を祈念いたします。

取引相談・求償委員会

会員の皆様には、平素より取引相談委員会の活動にご理解とご協力を賜り心より感謝を申し上げます。昨年は、初めてUターンターンフェア東京・大阪・広島に参加させていただきました。数多くの方が、島根県にご興味をもたれ住まいについてのさまざまな相談を受けました。Uターンターン来場者の方が今後、住居探しでUターンターン登録業者の会員の皆様にご相談の連絡があった場合は物件等のご紹介の程よろしくお願いいたします。今年もUターンUターンフェアが東京・大阪・広島で開催予定です。また多くの方の来場が予想されますのでご興味のある方はUターンUターン業者登録をご協力をお願いします。

新しい民法が4月1日より施行されます。賃貸については、「連帯保証人の極度額」「更新料に関する事項」「署名捺印について」などラビーネットでもご確認できます。また新民法対応版の書式もございますので、ご活用ください。

委員長
梶谷圭一



流通推進委員会

今年度の活動について報告させていただきます。

ラビーネット研修について

ラビーネットについては今年度も基礎研修と実務研修を行いました。実務研修においては、1月に会員向けに募集をさせて頂きましたところ、今年も定員を上回る多くのお申し込みをいただき抽選を行った次第です。また次年度も計画しますので、今年度参加できなかった会員様にはぜひ次回は参加していただきたいと思います。

ラビーネット契約書作成システムの活用について

今年4月から施行されます民法改正に伴い、不動産売買契約においては従来の売主瑕疵担保責任の内容等、また賃貸借契約におきましては保証人が責任を負う金額の上限設定等、それぞれ重要な部分について変更となる点が出てまいります。ラビーネットクラウド版の契約書作成システムはいち早く法令改正に対応しておりますので、旧書式のExcel・Wordでの上書き等の作成は改めていただき最新のシステム活用をお願いしたいと思います。

委員長
板持孝敏



財務委員会



委員長
濱名 毅行

当協会の運営が滞りなく進むのも、会員皆様の年会費へのご理解のおかげだと改めて感謝申し上げます。また県本部運営のための円滑な資金繰りの関係上、毎年度6月末を入金の締め切りとしていることにご協力いただき重ねて御礼申し上げます。

すでにご案内申し上げているように、これまで協会事業の運営組織は、「(公)全日本不動産協会島根県本部」と「(公)不動産保証協会島根県本部」の2組織でした。これが来年度から、新たに「一般社団法人 全国不動産協会(通称 TRA)」を加えた3組織に変わります。皆様の年会費総額の変更はありません。したがって、来年度の予算は、上記3組織+全日本不動産政治連盟島根県本部の4つとなります。

現在、法定研修会、ステップアップ研修、ラビーネット研修などの研修会は、以前に比べはるかに充実しました。それでも、協会が一般社団法人から公益社団法人へ移行したことにより、公益社団法人では行えない会員サービスを補完するための組織が必要となりました。そのために活動費を分けたと、ご理解いただきたいと思います。この(一社)全国不動産協会ではすでに、経営者の共済金制度、少額短期保険事業(いわゆる全日ラビー少額短期保険)、その他民間企業との業務提携による各種サービス、従業員用研修やセミナー開催、などが行われています。

さて島根県本部が島根県より委託を受けて初めて「宅建士更新法定講習」を、令和元年9月11日に松江のサンラポーむらくもで開催し、44名もの方に講習いただくことができました。つきましては今年度最後の第2回講習を、令和2年3月11日(浜田会場:浜田ワシントンホテルプラザ)に開催します。お手元に協会から「宅建士更新法定講習のご案内」が届きましたら、ぜひ多くの方にご参加いただけるようお願い申し上げます。

対象の会員様やお知り合いの方がいらっしゃいましたら、ぜひ当協会島根県本部事務局までお問い合わせとご紹介をお願いいたします。

※島根県登録者の方で3月11日受講対象者には、すでに当協会から案内状を送付させていただきました。

島根県本部青年部

8月には、青年会員を対象とした初めての研修会を松江市のふるさと森林公園にて合宿で行い9名の参加をいただきました。午後からの営業研修では、板持が講師となり過去の難解な売買事例をクイズ形式で楽しく行いました。夕方からはバーベキュー大会の後、夜は遅くまでそれぞれの人生について大いに語り合い、刺激を得ることが出来ました。

宍道湖を一望できる自然の中で、会員同士が寝食を共にすることで一層親



部長
板持 孝敏



青年部研修会(宍道森林公園)



睦を深めることが出来たのではないかと思います。

また、10月には高知県を会場として「全国青年会員全国会議」が開催され、島根県青年部から7名で参加しました。今年は北海道本部が自治体と連携して行っている不動産流通システムや、大阪の会員が新規顧客獲得の方法として利用しているDRM（ダイレクトレスポンスマーケティング）の発表など、全日の青年会員の成功事例を直に聞くことが出来ました。また、恒例となっている会議のあとの交流会では少しずつ増えてきた仲間との交流を深めることができました。

来年度も島根県青年部の活動として勉強会やレクリエーションを企画していきたいと思います。また10月の全国青年会議所栃木県大会には昨年を上回る人数で参加したいと考えておりますので、多くのご参加をよろしく願います。

協 会 活 動 だ よ り

令和元年度 法定研修会（第2回・第3回）が開催されました

総務広報委員 渡部千昭

第2回法定研修会が令和元年11月25日に、加茂文化ホール ラメール（ふれあいホール）において開催されました。

研修内容は、初めに「土地建物の税務」について、渡部税理士事務所 税理士 渡部弘敬様より「土地建物の税金ガイド」をもとに、新築から売買・賃貸・相続贈与まで幅広く税金のあれこれを教えて頂きました。

又、消費税が8%から10%に上がり間がないこともあり、消費税についても為になるアドバイスを沢山教わりました。

続いて、「県内暴力団情勢及びマネーロンダリング」について、島



根県警本部 刑事部組織犯罪対策課課長補佐 伊藤貴義様より資料及びパンフレットをもとに、最近の暴力団情勢とその対策について・暴力団の勢力・主な暴力団犯罪の取締り・暴力団排除活動等の項目で詳しく説明を受けました。

第3回法定研修会が令和元年12月9日に、ホテル一畑 サンシャインホールにおいて開催されました。

研修内容は、「水害リスクに関する情報の解説等」について島根県土木部河川課防災グループ 主幹 奥野耕治様より、又「アスベスト対策等」について島根県土木部建築住宅課建築物安全推進室 主任技師 土江諒大様より近年の事例を参考に分かりやすい説明がありました。

最後に、「瑕疵トラブルと瑕疵担保責任/民法改正と契約不適合責任」について、（一財）不動産適正取引推進機構 客員研究員 村川隆生様よりトラブル事例及び問題形式により、より具体的にわかりやすい研修内容になっており、即実際の契約書に活用できる有意義な研修会でした。

師走に入ってからのおあわただしい中での研修会でしたがとても有意義な時間が過ごせました。有難う御座いました。

第55回全国不動産会議高知県大会に参加しました。

総務広報委員 森脇 亮

令和元年10月3日(木)高知市文化プラザかるぽーとにおいて、第55回全国不動産会議が開催されました。記念講演のテーマは「坂本龍馬と大政奉還」で、独立行政法人国立文化財機構 京都国立博物館学芸部 上席研究員の宮川禎一様にご講演いただきました。また、『「生涯活躍まち」構想の現状と課題～行政と不動産業による市街地活性化の取り組み～』と題した調査研究発表が行われました。やはり、人口問題は深刻な問題と考えさせられました。高知県は毎年1%人口が減少しており100年経てば消滅しているということになります。もちろん島根県も同様です。模範例として隠岐の島の海士町が紹介されていました、人口に占める1ターン者の割合が10%これは驚異的な数字だそうで、今後も先進する海士町との連携を強めていくとのこと。同じ県内にこれだけ成果を残している町があるのですから、島根だからという言い訳で、この問題から目を背けることはできません。子供たちのために少しでも良い状況を残せる努力と行動を官民一体となって考えていかなければならず、改めて我々不動産業者の役割を再確認することが出来ました。今年も第56回全国不動産会議栃木県大会が10月22日(木)に開催されます、ぜひ参加したいと思います。

TRA一般社団法人全国不動産協会 会員支援事業のお知らせ

日建学院の協力のもと「宅建登録講習(5問免除)」、「宅建本科コース」「宅建短期集中コース」「宅建直前対策コース」の受講料を島根県本部経由でお申し込みの会員様に各種コースごとに最大3万円～2万円の割引を受けられることになりました。

詳細は、島根県本部 事務局までお問合せ下さい。

読者投稿

(皆様の投稿をお待ちしております。)
総務広報委員一同

今年は【庚の子年】

株式会社 住いる建築工房 代表取締役 出羽 よし美

子年は「植物でいうと種子の中に新しい生命がぎざし始める状態」を意味するそうです。今年は何やら新しい出来事があるそう?こころざわざわ・ワクワクするようなことが起きそうな予感がしませんか?わが社も会員各位のご支援のおかげで今年創業10周年の節目の年を迎えました。その年が「庚の子年」となることへの何やら因縁めいたことを感じたりしています。

今回“読者投稿”をさせて頂いたのですが、わが社の業務の主体は社名の通り建築業で生業をしています。

本業においても不動産業においても前述のように‘ざわざわ・ワクワク’するような出来事はなかなか見つかりません。

私たちを取り巻く環境とりわけ山陰、島根では人口減少、超高齢化が急速に進み経済活動しようにもその対象者がいなくなるわけですから、町から人気なくなり、農村は後継者がなく農地の荒廃が進むことが簡単に予想されます。

それでは、その現実に手をこまねいているだけで良いのでしょうか。

取り巻く経済環境は厳しいですが、私たちの地元には誇れるものがたくさんあります、「豊かな自然環境」「歴史的遺産」「出雲人気質」等々枚挙に暇がありません。

そんな中でも特に自慢したいのは「合計特殊出生率」です。

島根県は全国でも沖縄に次いで2番目に高い県になっています。それは何を意味するのでしょうか？

いろいろな要素はあるでしょうし、要素は単純ではないとも思いますが、ただ云えることは“島根には子供を産みやすく育てやすい環境がある”ということではないでしょうか。

合計特殊出生率は1.74と2.00には届かないので人口減少には歯止めがかかりませんが、不足している分県外から子供を産みやすく育てやすい島根に来てもらったらどうでしょう。

行政も支援策を講じて頑張っています。私たちひとり一人の出来ることは細やかですが、一事業者として一会員として積み上げれば大きな力になるのではないのでしょうか。

「庚の子年」の手始めに住む人が居なくなってしまった家屋、いわゆる「空き家」を活用した遊休資産の住宅リノベーション、用途変更による多様な施設へのリニューアルなど人口流入と増加にお役に立ちたいな、なんて思ったりしています。

青年部研修(宍道森林公園合宿)に参加して

(株)LOCAL不動産 村上 昌生

● 昨年の8月に開催された青年部の森林公園での研修に参加しました。

● 板持青年部長の研修終了後、バーベキューをしてコテージで一泊するという内容でした。

● 板持青年部長の研修はクイズ形式のもので、これまで板持青年部長が経験されてきた難しい案件の中から、実際にどうやって問題解決されたか、参加者で解決方法を当てていくという、ユニークなものでした。

● 素晴らしいアイデアで難題を解決されていて感心し、私もあきらめずに考え抜くということの大切さを教わり、とても有意義な研修内容となりました。

● その後の実務に役立たせていただいております。

● 研修終了後は、バーベキューを食べて楽しい時間を過ごしました。

● 普段なかなかお話しできない方ともお酒を飲みながら楽しく過ごすことができ、とても良い勉強になりました。

● 特に皆様の人生経験のお話が面白かったです🙏

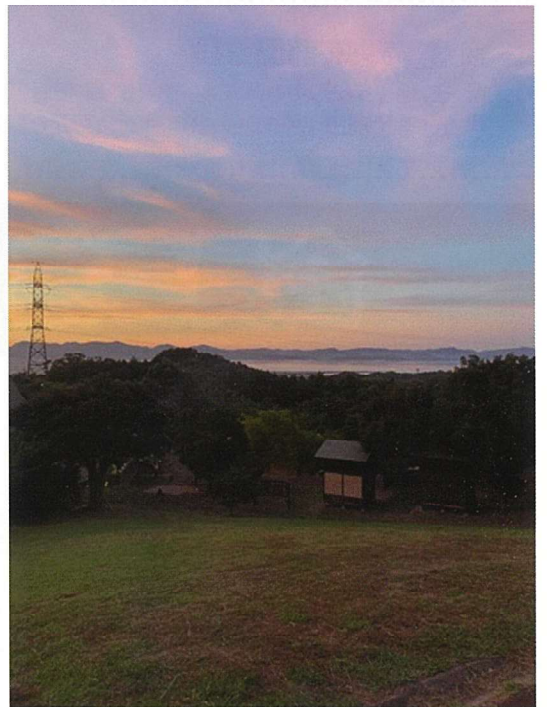
● 唯一の心残りは、朝のラジオ体操後の目隠しチャンバラで負けてしまったことです。

● 研修以降自宅で子供と修行しておりますので、今年も是非研修を企画していただきたいと思います。

● 研修を通じて、実務についての知識向上や皆様との連携強化ができたことがとてもよかったと思います。

● 引き続きこのような機会をたくさん作っていただけると嬉しく思います。

● 宜しくお願い致します。



会 員 紹 介

新入会員紹介

商 号：(株)ひよこ
 所 在 地：〒693-0001 出雲市今市町36番地9
 代 表 者：谷口 洋平 入会年月：令和元年7月

商 号：グローバルブリッジ合同会社
 所 在 地：〒690-0055 松江市津田町305津田町ビル201
 代 表 者：坂本 裕太 入会年月：令和元年11月

商 号：フェニックス不動産
 所 在 地：〒695-0021 江津市都野津町1538番地1
 代 表 者：秋吉 紀幸 入会年月：令和元年8月

商 号：(有)田辺工務店
 所 在 地：〒690-0024 松江市馬淵町121-9
 代 表 者：田邊 友和 入会年月：令和元年12月

商 号：(株)プレオン
 所 在 地：〒690-0021 松江市矢田町30-1
 代 表 者：古村 浩樹 入会年月：令和元年8月

商 号：(株)やくも不動産企画
 所 在 地：〒699-0505 出雲市斐川町上庄原1790番地2
 代 表 者：篠原 守 入会年月：令和元年12月

商 号：(有)前田建設
 所 在 地：〒699-0101 松江市東出雲町揖屋2557-7
 代 表 者：前田 哲夫 入会年月：令和元年10月

会員募集

開業をお考えの方お問い合わせください!!
 現在120社!! (令和2年1月末現在)

免許更新会員

(R2.3月~R2.11月)

◆免許更新の申請は、免許満了期日の90日前から30日前まで受け付けていますので早めにご準備、提出をお願いします。

(株) たなべの社	令和2年 3月 10日	(有) 建 人	令和2年 10月 19日
(株) Country	令和2年 7月 7日	(有) エ ス ミ 産 業	令和2年 11月 7日
中 央 建 設 (株)	令和2年 8月 26日	(株) 建 装	令和2年 11月 7日

編集後記

昨年は平成から令和へ元号が代わった大きな節目の年でした。相変わらず日本各地で大きな自然災害が発生し多くの方が犠牲となりました。今年は暖冬とも言われ雪不足に悩む地域も多いようです。地球規模の異常な気象はいつまで続くのか心配です。

私たち宅建業界も、住環境等が変化すればそれなりに創意工夫し柔軟な対応をとっていく必要があるように思います。また、システムのデジタル化が急速に進み私のような年配者には、なかなかついていけない部分も多々ありますが、必死に勉強をしている毎日です。

令和2年、会員皆様方の益々のご活躍をお祈り申し上げます。

総務広報委員会委員長 和田守 徹