

支部長あいさつ

支部長 会 田 邦 夫



2010年を迎え、宅建協会山形支部の繁栄と皆さまの益々の社業発展とご健勝をお祈り申し上げます。

昨年、エコ活動の一環として、千歳山に赤松千本植栽奉仕活動を行いました。稚苗は風雪に耐え天に向かい力強く成長する姿を見るとき、松緑に包まれた千歳山を借景に不動産会館を後世に伝えることができることを願うものであります。この事業に対し一層のご理解とご協力を頂き、地球環境に対する貢献を更に発展させたいものと考えます。

昨年は、国の内外において政治・経済を取り囲む社会情勢は激動変革の年でありました。07年アメリカのサブプライムローン問題が顕著化し、社会資本の整備に直接関わりを持つ我が業界では新設住宅着工件数は気にかかるどころですが、1967年当時の国内新設住宅着工件数は年間100万戸を数え、右肩上がりだった住宅需要は今や激減し、100万戸を割ったことが示されました。かつて、本県の新設住宅着工件数は1万戸を超えましたが、昨年の着工件数は5,700戸にとどまり、昨年12月現在の前年対比-23%と減少傾向が見られることは、誠に寂しいかぎりであります。

会員の間から創業以来の不況と深刻に受け止めているという声を多く耳にする昨今であります。需要と供給のバランスは地価の変動に敏感に作用する原理原則は代えがたいですが、このような梗塞状態から一刻も早く抜け出し、住宅需要に活路をみだし、一日も早く業界に元気を取り戻したいと願わずにおられません。

さて、公益法人は、古く明治29年民法に定める「社団法人・財団法人」を総称し、公益法人が創設されて以来の大改革と言われます。当協会は昭和42年従来民法の規定に基づいて、社団法人を選び、会員の資質の向上と社会奉仕を旨とし地域に貢献する社団法人という崇高な目的を掲げ設立された。ダーティな業界イメージから信頼産業として生まれ変わらなければという意識改革が叫ばれて久しい中で、平成21年6月全宅連総会で「税制上の優遇・国家資格や公的資格の試験監督・資格を持つ管理者への講習等の委託」等を通し社会的地位向上を図ることを目的に掲げ、「公益社団法人を目指す」決議案が採択されました。このことを受け県協会では、昨年の9月理事会に於いて「公益社団法人を目指す」ことを確認のうえ議決し、公益法人制度特別委員会を立ち上げ、現在「組織・事業財務等」の検討を重ね、県理事会・支部理事会で審議中であります。山形支部は設立44年を迎えますが、「人の集まり」「会員の和」を目的とした県協会の下部組織団体であります。協会は何故「公益社団法人に移行しなければならないか」と疑問視する会員の声が多く寄せられています。公益法人制度改革の取り組みは、青天の霹靂であります。支部の向かう方向・行動計画については、会員のためにあることを踏まえ真剣に取り組む必要があることを念頭に、先ず皆さまから公益法人制度についてご理解頂くことが急務であるとの考えに立ち、山形支部ではこれまで2回にわたり説明会を開催したところ、100名近い会員出席のもと熱心に耳を傾けて頂きました。皆さまから頂いた質問やご意見について、当協会が公益社団法人となるための貴重なご意見として反映させてまいりたいと存じます。

皆さまの万福をお祈り申し上げるとともに、一層のご支援ご協力をお願い申し上げまして挨拶といたします。

2009 ~ 2010 スナツプ



2009年9月11日
業務・相談合同研修会



2009年10月29日 第2回業務学習会
パネラーの体験談を皆さん真剣に聞いていました



すくすく成長することを願って松の植樹です



2009年9月26日 不動産フェア 会館をバックに全員で記念撮影



2009年11月19日
関係行政機関との不動産取引に関する懇談会



2009年11月26日 第2回業務研修会の受講風景
講師 村山秀幸公認会計士



2009年11月27日 市政懇談会 鈴木善太郎山形市議、玉ノ井一まちづくり推進部長、設楽新一農林部長他市の幹部の方々と山形市のまちづくりの現状と今後について意見交換を行いました。



各事業に沢山のご参加、ご協力 ありがとうございます。



安部美代子さん、藤田妙子さんによる詩吟



音里間満生さんらによる胡弓演奏



和やかに談笑

2010年1月9日 新年会の模様 今回も沢山の方々に参加頂きました。



講師 (株)全国賃貸住宅新聞社
花谷 美枝氏



受講風景

2010年1月19日 第3回業務研修会

「賃貸住宅市場動向・大手不動産業者の現状と地方の不動産業者の生き残り戦略」をテーマにした研修会。120名もの参加者があり、関心の高さがうかがえる内容となりました。

公益社団法人認定のあらまし

1 はじめに

平成20年12月1日公益法人制度改革3法と新非営利法人税制が全面的に改正施行されたことにより、全国約2万5千・県内約800の社団・財団等公益法人は今後5年間のうちに新制度に移行しなければならない事となった。

当然宅建協会は社団法人であり法律に従い平成25年11月末までに新制度としての公益社団法人か一般社団・一般財団・民法法人のいずれかを選択し移行しなければならない事となった。

中央の全宅連は昨年の総会で「公益社団法人を目指す」事を決議したことにより、各県共にそれに準じて取り組みを行っている。山形県宅建協会も昨年5月総会で公益社団法人を目指す事を決議し、準備を進めている今日である。

それを受け8月11日理事会で佐藤栄司理事(村山)を担当理事に選任。次の9月10日理事会で「公益法人制度特別委員会」を設置した。委員は、11支部長と本間総務委員長・鈴木相談委員長・小野財務副委員長の14名で構成し、佐藤村山支部長が委員長に互選され委員会がスタートし検討がされている。しかし、委員の人数が多いという事で会田・石川・佐藤・園部各支部長に本間総務委員長の5名で小委員会が設置され、移行に向けた具体的検討が行われている。

2 今日までに、小委員会で検討し特別委員会で決定し理事会に提案する組織方式が進められ、2回の理事会で確認されている。

第一回目は、会員説明会に提案したとおり、①公益社団法人を目指す ②村山公認会計士を顧問に委嘱し公益社団法人を得て行く ③各支部21年度決算時の繰越金を一人当たり2万円とする ④支部単位に会員説明会を行う事などが決定している。

3 第二回目は2月5日の理事会に「組織・事業・財務の項目について」別紙の通り提案されたが、(1)組織案については暫定的にという付帯意見が付き、また事業については具体的に本部・支部の仕分けを項目と金額を入れないと判断できない、との意見が付帯され、補強する事となった。



会田邦夫支部長



説明会の話に熱心に耳を傾ける会員の皆さん

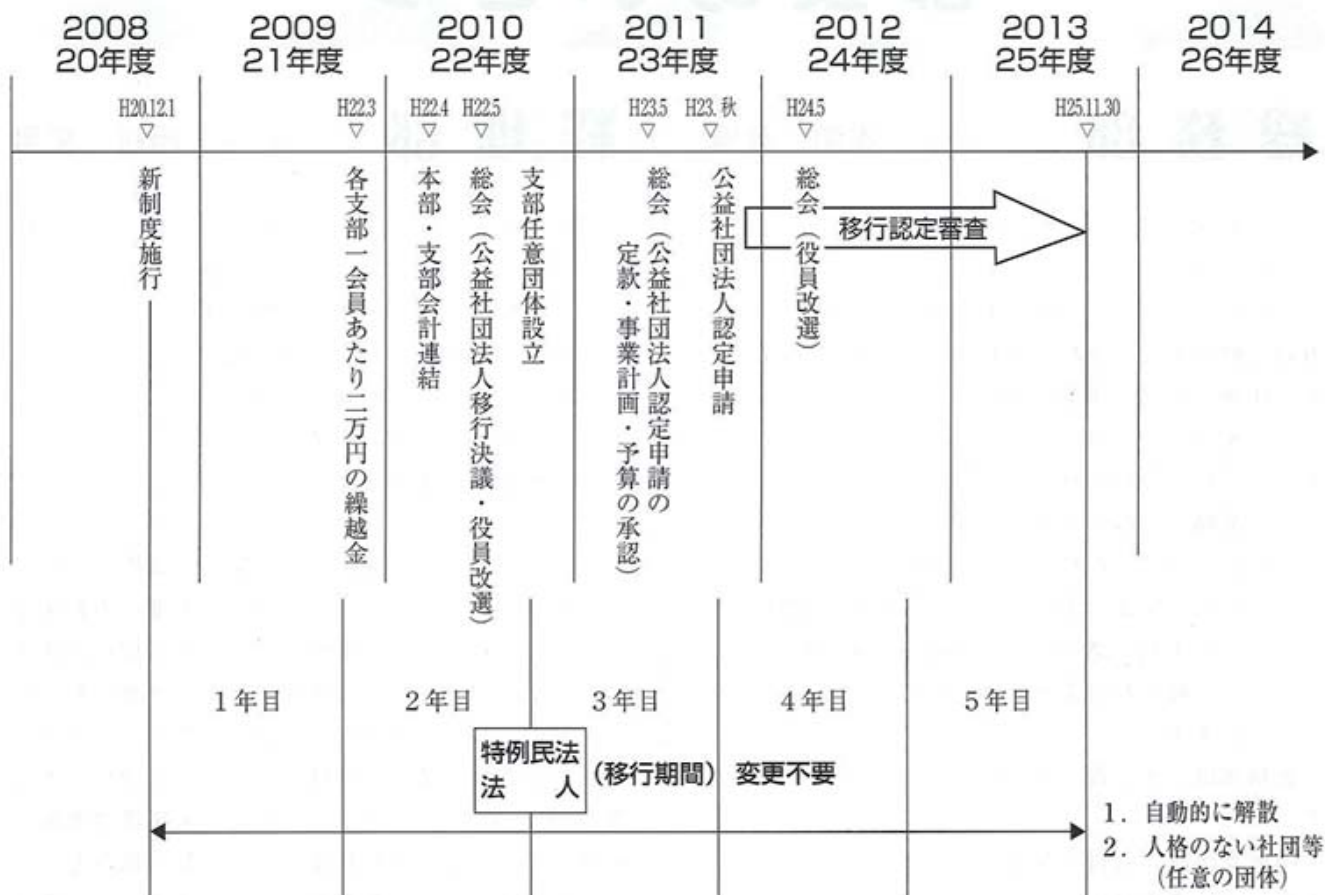


日向孝吉県協会長

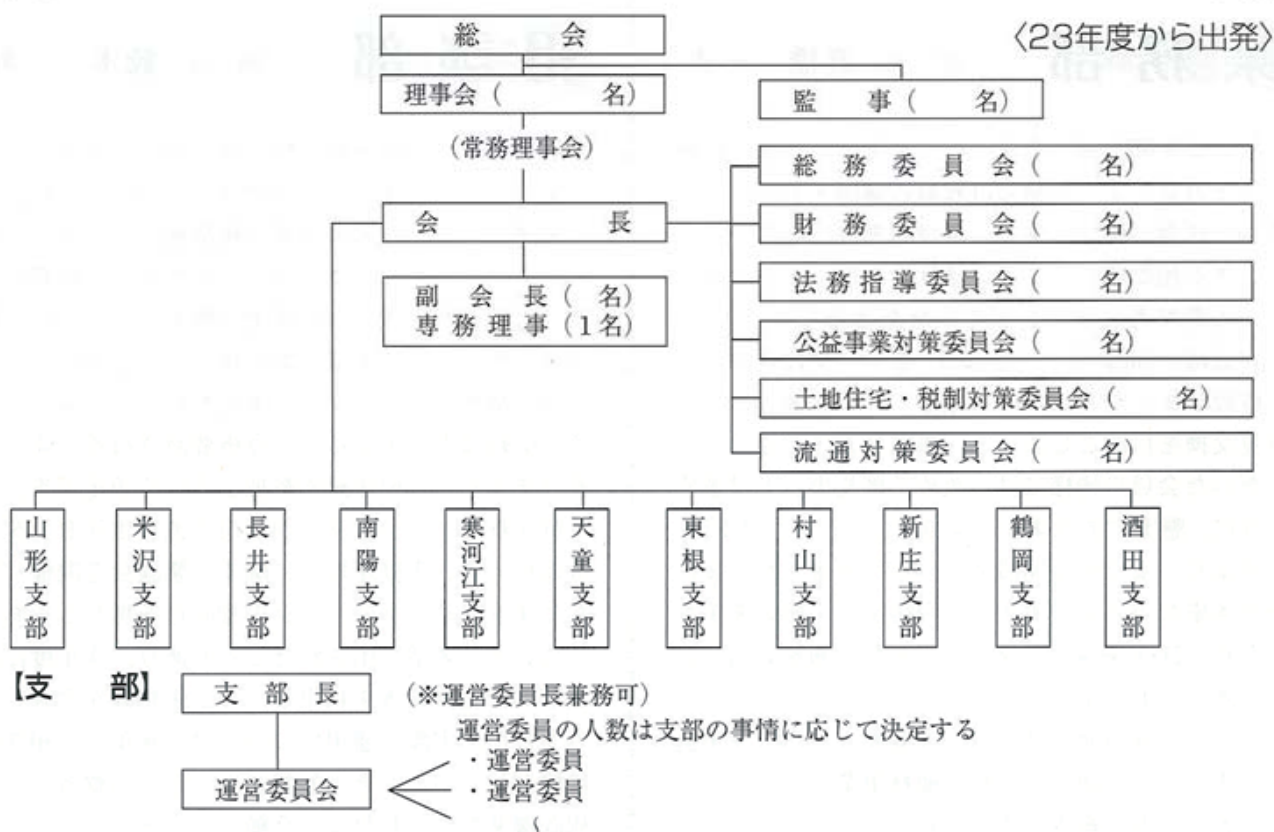


村山秀幸公認会計士

公益社団法人認定に向けたスケジュール



公益社団法人山形県宅地建物取引業協会 組織図(案)



部長あいさつ

総務部 部長 本間 政博

不況を通り越して、大恐慌が吹き荒れているような状況の現在です。

そのような中で、当協会も公益認定法人を目指す方向で動き出し、それに合わせて、山形支部としても、体制・財務・事業の見直しを始めました。

この産みの苦しみは、結果として、地域社会に貢献し、それが会員の社会的評価の向上になり、会員各々の業績につながるものと信じます。

前役員の方が言われていた、「職業人として自信と自覚を持ち、堅実な業務で、安心・安全を提供できること。民主制、透明性、自浄能力を常に持っていることが信頼される業界団体である」との言葉が思い出されます。

総務部は、その視点を忘れずに進みたいと思います。

山形支部は、会員の参加と協力と支持がなければ発展していきません。

皆様のご協力とご指導をよろしくお願い致します。

業務部 部長 高橋 一夫

この2年間で最も力を入れた事業は、やはり研修会と学習会です。研修会は複数の講師をお招きして、重説や法令の解説、厳しい経済情勢の中いかに対応すべきか他県での同業者の意欲的な取り組みの実例等、大変参考になるお話をいただきました。また、学習会は、“同業者から学ぼう”をテーマに合計5回開催致しました。限定30名として、出席者の活発な意見交換を目的としました。事例発表のご協力をいただいた会員の皆様には、改めて御礼申し上げます。

次に、懸案でありました支部ホームページを21年4月より、ようやく開設する事ができました。まだまだ不備な点もありますが、今後より一層の充実をはかり、H・Pを通じてタイムリーな情報を発信したいと考えております。

また、21年9月に久々に“不動産フェア”を実施致しました。千歳山での松の植林事業を通じて、エコ活動への取り組みをP・Rしました。

経理部 部長 西村 文男

100年に一度と言われる不況とデフレの中、皆様方には日々先の見えない景気と葛藤しておられる事と存じますが、そうした中会費の速やかな納入にご協力頂き誠にありがとうございます。ただ、支部会員も昨年当初より8社減じて263社となる見込みで、予算執行も速やかさと節約を旨としておりますが、世情同様厳しき運営には変わりないのが実態であります。

もう一つの大きな変化は、公益法人改革が当初25年に間に合えば良しとした計画が、本部の方針決定により、22年から会計準備をし、23年に提出と決定され、猛スピードでその準備が始まった事です。村山公認会計士さんに全面的にサポートを頂き、役員勉強会、また、皆様への説明会と急ピッチで基礎固めが始まった所です。来年度は準備・勉強の年となると思われませんが、予算の組み方一つから試行錯誤しつつ進みたいと思いますので、皆様のご協力ご指導を宜しくお願い致します。

相談部 部長 鈴木 昇

早いもので、新体制の相談部になって2年を経過しようとしています。平成20年度には、山形警察署の要請により、犯罪被害者支援情報ネットワークに加入させていただきました。この組織は、犯罪に巻き込まれた被害者が、住環境の激変によって居住地を移りたいなどの要望がある場合に、迅速に賃貸住宅等の情報を提供しようとするものです。現在までその依頼はありませんが、今後要請される可能性もありますので、引き続き参加していく予定です。

毎年秋頃に、山形県や山形市の消費生活センター等の担当者と不動産取引に関する懇談会を開催しております。その中で、協会の相談日を増やしてもらいたいとの要望が出されたこともあり、次年度には、試験的に公民館等を利用しての出張相談を企画してみました。実際の運用については、新年度の相談部に検討していただき、公益法人として消費者のよき相談機関だと言われるよう願っています。

東北芸術工科大学賃貸物件紹介



今年から会場入口に
看板を設置しました。

新生活への期待を胸に真剣に物件を選ぶ親子連れの姿が多く見られました。

ちなみに9日間を通しての来場者数は下記の通りです。

2月9日(火) ~14日(日)	109名
19日(金) ~21日(日)	26名
	合計135名



総会開催(予告)

- とき 平成22年5月11日(火) 午後3時から
- ところ 山形市本町「山形グランドホテル」
- 万障お繰り合せの上、ご出席下さい。



農地法改正

◆ワンポイント解説◆

改正農地法が施行され、農地を相続した場合届出が必要になりました。

平成21年12月15日に改正農地法が施行されました。

改正農地法第3条の3第1項の規定により、相続の他、遺産分割、包括遺贈、時効取得、法人の合併や分割により農地等を取得した場合には農業委員会にその旨を届出することが義務となります。

これまで相続などで農地を取得した場合には、農業委員会への届出が不要だったので、農地の所有者が相続で変わった場合、誰が農地を取得したか農業委員会では把握することが困難でした。

その結果、耕作放棄地や遊休地となる農地が出現してしまったことへの反省点を踏まえ、今回の改正では、相続などでの権利取得について農業委員会への届出を行うことにより、農業委員会は農地の権利移転を把握して、その機会に農地の賃貸借のあっせんなど適正で効率的な農地の利用を促すことができるようにしたのです。

届出の期限は、相続税の申告期限および納税期限と同様に、被相続人が死亡したことを知った日の翌日から10カ月以内です。(一般的な相続のケースでは、相続開始から10カ月以内ということになるでしょう。) 農地の相続登記をしてから10カ月以内ではないのでお気をつけください。

過料(刑罰ではないのですが、いわゆる「罰金」)がある点も要注意です。

新入会員紹介

- ①あなたの仕事のモットーは何ですか？
- ②趣味・特技は何ですか？
- ③あなたの仕事の内容として賃貸・売買等、重点事業は何ですか？

Auction House deecce inn



代表
栗原 光生

山形市瀬波 2-2-4
TEL (684)3486 FAX (684)0995

- ①お客様（人と人）との出会いを大切に、誠実に対応すること。
- ②ウインタースポーツ
- ③売買仲介

(株)アイ・エステート



代表取締役
伊藤 智推

山形市小姓町 8-22
TEL (633)8811 FAX (633)8811

- ①お客様目線で…。お客様へ感動を…。
- ②野球観戦・オセロ（2段）
- ③売買仲介

(株)おあしす おあしす不動産



代表取締役
武田 英男

山形市東原町 1-7-30
TEL (679)5774 FAX (679) 5825

- ①誠実を旨とし、お客様の為に誠心誠意行動する。
- ②山菜採り
- ③主に賃貸仲介、売買仲介を行います。

はあと会の活動について

はあと会代表 西村ひろ美
(丸西不動産)

はあと会は親睦団体です。飲食ばかりと思われがちですが、年に2～3回の勉強会も行っております。健康に関する事や、会員の趣味や特技を生かした講習。中でも一番好評なのが、ベテラン会員の方に講師になって頂き、その時々の問題となる議題（敷金精算、家賃滞納、冬の凍結防止等）をお話して頂く事です。先日は、高齢者の賃貸に関する問題点について本年度役員でもある加賀山初子さんにお話して頂きました。はあと会の勉強会は、机上の理論ではなく、現場の正に生の体験談だけに、臨場感のある活発な意見が出されるのが特長です。

ゴルフ愛好会で楽しく

ゴルフ愛好会 会長 新関 怡汪 (南寿不動産)

ゴルフ愛好会の行事として、昨年は2回のコンペを「山形ゴルフクラブ」で実施し、晴天の中、ベストコンディションに恵まれ参加メンバーも40名前後と盛大に行われ、2回目の反省会と表彰式は、紅葉の中「山形名物芋煮会」を楽しく、愉快に大変に良い思い出になりました。

偏に協会の格別なるご支援を賜り、会員各位のご理解と協力には重ねて感謝致しております。

支部のゴルフ愛好家の皆さんが協会を通じて親睦と協力によって相互共に理解し、団体の繁栄と発展に意義があるものと思います。

また、継続こそが大切であると信じます。

今年もまもなくシーズンが始まります。

役員一同、知恵を絞りながら会員の方々がお睦を含め、楽しいプレーで事故が無いように企画致したいと考えております。

関係各位におかれましては、引き続きご支援賜りますことを期待しております。よろしくお願い致します。

編集後記

- ・庚寅から早や2ヶ月、雨水が過ぎ、啓蟄が近づき土の中から虫もはい出す杉花粉のころとなりました。
- ・別れと出会いの候を迎え、賃貸の退居、入室と一年間で最も多忙を極めている。
- ・公益法人の形も少しずつ明らかになってきているが、明治維新以来の大改革である。

(総務部 庄司 記)

■発行日/平成22年2月 ■発行所/(社)山形県宅地建物取引業協会山形支部 山形市松波1丁目10番1号 山形県不動産会館内 TEL.642-8133