

連帯



社団法人 全日本不動産協会東京都本部

社団法人 不動産保証協会東京都本部

中野・杉並支部 会報（第57号）

2007.3月

杉並区長に聞く

新春セミナー・賀詞交歓会

平成18年度下半期支部活動報告

<http://www.ajrens.com>



善福寺川・和田堀公園の桜

杉並区長 山田 宏氏に聞く ……p2～6

中野杉並支部 支部長、流通部長・日政連 北井幹事長、他

全日・日政連 中野杉並支部 平成19年

新春セミナー・賀詞交歓会 開催報告 ……p7～10

平成18年度・下半期 支部活動報告

- ・総務部「第42回 全国不動産会議～山形県大会」参加報告 ……p11
- ・相談部「不動産街頭無料相談会」実施報告 ……p13
- ・厚生部「第27 AJCゴルフコンペ大会」開催報告 ……p14
- ・流通情報・組織部「情報物件交換会・懇親会」開催報告 ……p15
- ・研修部「公取協セミナー」開催報告 ……p16
- ・自主規制委員会「第6回 違法広告物除却作業」報告 ……p17

新入・転入会員紹介 ……p18～20

平成19年度「宅地建物取引主任者 法定講習会」ご案内 ……p21

訃報／役員変更のお知らせ／編集後記 ……p22

【支部事業のお知らせ】

是非ご出席下さい～「平成19年度 支部総会・法定研修会」 ……p23

【表紙の言葉】 善福寺川・和田堀公園の桜

(写真：林 直清)

善福寺川と和田堀公園、あわせて約700本の桜がいっせいに咲き誇り、全長4.2kmの遊歩道もあります。樹齢30年程度のもが多く、ソメイヨシノ、山桜、緋寒ザクラ、大島サクラ、川沿いに勢いの良い桜が迎えてくれます。

桜について、不景気の時には「年々、色が淡くなり白くなっていくなあ」との声を聞き、今では「どんどん開花が早くなり気分がついていかない」との声を聞きます。これほど世相や気分を反映する花ありませんね。

平成18年の年度末も駆け足で過ぎようとしています。当中野杉並支部は今年度もまた多く34社(平成19年3月12日現在)もの新入会員の方々をお迎えすることができました。この「連帯」の紙面にも新しい仲間達との交流風景を見て頂けると幸いです。これまで支部活動にご協力下さった皆様に感謝致します。そして平成19年度も宜しくお願い致します。

杉並区長 山田 宏氏に聞く

SUGINAMI CITY

前列左より
山田区長、林



後列左より
辻、北井、松本の各氏

平成18年12月26日(火) 杉並区役所 訪問

聞き手：中野杉並支部 支部長 林 直清、副支部長 松本吉朗

全日本不動産政治連盟 東京都本部 幹事長 北井啓司氏

同 組織広報委員長 辻 浩一郎氏

(原稿協力：全日本不動産政治連盟 東京都本部 事務局)

辻：本日は大変ご公務ご多忙の中を、お時間をさいていただきまして有難うございます。私どもの団体は東京都本部では約7000社、広報誌は約一万部発行しており、多くの政治家の先生方にもお配りしまして広くピーアールしております。

林：私は現在支部長と同時に、日政連・東京都本部の副本部長も務めさせて頂いております。山田区長と私どもは本当に長い間のおつきあいになりますが、20年ぐらい前は山田さんも若かったし私も若くて、当時、のちに区議会の副議長をされた当支部の副支部長であった望月荘平氏もいたことを思い出します。…お陰様で現在、中野・杉並支部も会員が430社になりました。

北井：日頃から林支部長には色々お聞きしており、今回は我々日政連としても杉並を重点候補として応援をしようじゃないかというお話があり、話題のレジ袋の話とか産業廃棄物に対して非常に心砕いているというお話し等を改めてお聞きしたいと思って参りました。

林：今では杉並区が『日本一の行政の区』と言われ、そして五つ星というのですか？区長、職員の方も一丸となって頑張っておられる。これはひとえに山田区長のリーダーシップであろうと思われていますが、いろんなご苦労があると思いますけれども……

区長：苦労というか昔の苦労とかいうのは忘れましたが、苦労とは思わずいろいろな工夫とか軋轢などを勉強しましたね。自分のやり方が的を得てないというか、そういうことの連続だったと思うのです。

区長: 例えば役所の中でいうと、やはり潰れない組織ですから内向きになって前例主義になって非常に安定した場所だったのです。そこに「ビジネスの感覚」を持ち込もうというわけですから、そりゃ職員にしてみると黒船来航ですよ。それぐらい役所にとってみれば太平を謳歌していたところに、突然入ってきた異物かと。

職員のサンダル履きや名札の改善に始まり、電話での対応、そのようなことから改革を始めたのです。細かいことのように思いますが、そうやって一挙手一投足を変えていかないと、意識改革に繋がらないと思うのです。そして我々は税金で給料を貰っているのだから、いざというときは区民の先頭に立って働かなきゃいけない。いざという時というのは震災の時なんです。震災の時に先頭に立って働く時にサンダル、それはまずいですね。区民の望むサービスを向上させていくには、細かく話し合っって議論して強引に押しで…このような積み重ねでした。

「五つ星の区役所」…由来は？

今も「五つ星」と話がありました、そんな2年位後に区役所は杉並区70周年を迎えたのです。普通は大きなお祭りやイベントを行うようですが、当時は財政再建の途中で金をかける式典はやらす質素になったのです。

「お陰様で70周年」の標語のもとに何が出来るかと、「お陰様」という気持ちに、お客様である区民にそれを考え

て頂いてそれぞれの係で実行して欲しいことを募ったらと言いました。これが受けまして、「すごく区役所が変わった」とかお褒めの手紙がいっぱい、苦情の手紙から変わってきたのです。そうしたら僕の喜びより職員が喜ぶ。区長から言われるより住民から喜ばれるとだんだん組織が変わってくる。70周年が終わって、この運動を続けようという時に職員から『五つ星の区役所運動』という命名が来たのです。

そして各課目標を作ろうという提案が来て、僕に対しても条件があるのです。区長は一切口を出すなど。そこまで言うならやって貰おうじゃないか、それで五つ星の区役所運動が始まったのです。私がやれと言ったのではないのです。それが嬉しかったです。3年も4年も自発的に色々そうやってやってきました。

区長になった当初、財政難を乗り切るため区民一人一人を説得

区長: ずっと昔ですけども、区役所もご多分に漏れずものすごい財政難でした。支出の96%ぐらいが固定費なわけですから、つまり人件費や福祉に絶対出さなきゃいけない残りの4、5%しか自由にならない。こんな状況で借金が960億円あって、自由に使える預金が19億円。杉並区の1年間の予算というのは約1400億円ですから、預金が19億円しかないという異常な状況だったのです。そういう状況から再建をしなくてはいかんということで、全事業の見直しで当初から僕は気合いを入れてまして、最初の1年は一律15%の支出カットをすることに決めたのです。一律、何もかも一律です。

すべてカットしていったので、敬老会でも紅白の饅頭を配らない。それも全部止めたのです。これが影響大で、笑えるどころか怒ってばかり。すごく楽しみにしていたのにカットされちゃって、「今回の新しい区長は年寄りに厳しい冷たい」とすごかった。でも、すごく言われても僕は

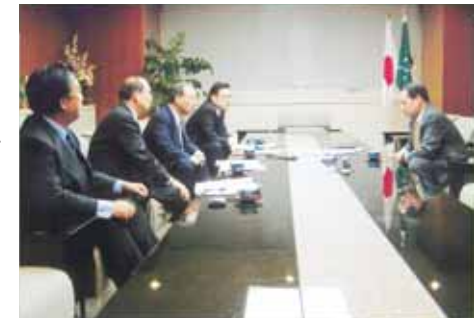
「250万ぐらいなんだな」と思って、ここまで言われることはないなと思って、高齢者のところ廻って謝って。でも皆さん貧しい時代の日本を知っているから、これを協力してほしいと、皆さんが協力してくれれば皆が住みやすくなると言って。その時、町会やら商店街で、年寄りの楽しみだったお饅頭を返上したい、危機なんだと、こういう話でそのお饅頭を通じて堂々と財政再建を訴えることが出来たのです。饅頭まで返上しているみたいな、美談だったわけですよ（笑）。…ですが、当初は区民からもあらゆる所で批判を浴びましたよ。

3期目は仕上げの期、是非もう一期の決意

しかし今では良いことづくめですけども、ここまで6年も7年も8年もやっていると、やはり区長は6年以上が危ないですよ。何故かという僕もハッキリ解ったのですが、2期目の半ばくらいから、もう完全に山田体制なのです。だから社員は社長が何が好きかということを知っていることのように、あんまり長くやっちゃいかんというようなことを今感じていますね。

全国で初めて多選自粛条例を杉並が制定して、3期12年までと決めて、これも議会が反対しました。反対しましたけれども、もう押し切ったのです。公約なんだからということで。

ですから最後の3期目は仕上げの期、僕ももう1回、是非もう一期だけ続けていきたいと思っています。



北井: 先ほどもちょっと言いましたが、レジ袋の問題、これも要するに杉並からの発信で全国的に広く広がって来ているわけですよ。これは大変な功績だと私は思うのです。これをもう一歩セットアップしていただいて、そうすると産業廃棄物そのもののがかなり減るのではと思うのです。

ナンバーワン杉並、3つの柱

「生涯現役社会」・「教育力」・「24時間、365日型の行政サービス」

林: 私も入らせていただいている「山田宏 No.1の会」、ナンバーワンというのはこれは大変なことです。やはり杉並が多分全国一の行政だと色々な所で話をしてはいるんですけども、今後も山田区長がどどんリーダーシップをとり理念を持ってきちっとやって貰えるのは素晴らしいことだと思うのです。

区名に樹木の名が入っている区は杉並区だけです。私は不動産、建築業をやっているので協力させていただいて、植栽についてはどどんおすすめていきたいと思っています。…区長の今後の抱負、あるいは不動産、建築業界に対する何かご要望などがあれば何でもけっこうですが承りたいと思います。

区長: 今後の抱負について、杉並区も他区と同じような問題を抱えており、三つの柱を立てています。一つは「生涯現役社会」、生涯現役でいられる社会の創造ですね。二つ目は「教育力」、三つ目は「24時間、365日型の行政サービス」です。

一つ目は、杉並はさらに高齢者が増える中でいつまでも現役でいられる社会を目指します。年金だとか医療費制度が崩壊している国にやれやれと言ったって国債が溜まるだけですよ。

区長: ですから自分達の健康を自分達で作る、自分たちの稼ぎは出来るだけ自分たちで稼げるような地域を作っておかないと。もう年金だけ貰えばいいやでは、少子化から国は崩壊しますよ。だから私は地域で、いつまでも働ける人は一定の収入を得て死ぬまで元気でいられるというような社会を作る。これは国家のためにもなるし、その人のためにもなる、健康にも良い。医療費も下がるとして、これはやります。

二つ目「教育力」、教育・学校がガタガタしている地域はやはりガタガタしているのです。学校をみんなで支えようという地域は、つまらないことで区役所に苦情を言ってきませんよ。全部自分達で住みやすくし、そこに人が集まる。学校というものから地域全体を盛り立てることが出来れば、殆どの行政サービスはもっと安い値段で出来ると思う。教育というものに集中すると人の住み方、住まい方、生き方が変わってきますから、さらに365日・24時間型の行政サービスを一定のセーフティネットとして築いていく。

街を良くし、不動産価値を高める、具体的な方法

区長: 不動産事業について、杉並区の中に居て思いますが、短期的にまず強く要望したいのは空き巣とか防犯ですね。これは防犯カメラとかカギとか、入りにくい建物や良く見える構造とか死角を作らない等、大家さんは研究して行って欲しい。例えば杉並の高円寺・阿佐ヶ谷の地域はすごく空き巣が多いのですが、周りに「空き巣に注意」とか「空き巣の犯人は逮捕しまし

た」等たくさん貼られたり、防犯カメラがそこら中にあるような所には人が住まなくなると言うのです。僕に言わせると逆に「あそこは危ない!」と思いますよ。

ですから安全な街を作ることは、非常に不動産業にとって大事なことだと言うのです。やはり不動産の管理でやっていただきたいことは、空き巣の入りにくい構造や、防犯カメラやカギなども含めた仕組みを、例えば「杉並仕様」という企画を作る。杉並は全部そうな

っている、憧れの街になる、杉並に住みたい、多少高い家賃でも杉並に住もうかと。「安全な街」というのが不動産販売の一つのピーアールになる。

それから次は、特にマンションなんかのゴミです。ゴミ出しのマナーの悪いところは必ず犯罪が起きる。ですから、ゴミ出しについてマナーを守ることは結局は皆のためだよ、不動産価値も下がらないよ、大家さんのためだよと。ゴミも出しておけば役所が持っていくものではなく、もう少しエチケットのあるゴミ出しを推進するような、何かハード・ソフトはないものだろうか日々の仕事で感じています。

それから物を建てる場合なのですが、塀を立て中に木を植えるのはわかりますが、できれば塀の外に木を植えてほしい。塀でなくとも、マンションではよく鉄の塀というかありますよね。あれも外に木を植栽して、塀は内側にしてもらおうと街並全体がすごく道が綺麗に見える。そうすれば不動産の価値も上がって、住む人も良くなってくる。だから自分の内側に見えるようにでなく、自分の所に置いてもいいけれど出来れば塀の外に植栽とか特に灌木とかを繋げていく。これをやっていけばすごく街が変わってくると思う。

すべて安全に関わることですが、もう一つ、空き巣の状況とかいろいろ試してみて感じたことは、花、フラワーポットが外に置かれている所は空き巣は少ないですね。ですから、角々に

フラワーポットを置いていく運動をしていくと空き巣が減ります。…なぜか?発見したのですよ。やはり花があると、人が見つめたり散歩の道にしたりするわけでしょう。逆に花がないと、ここちょっと暗いから止めようとか。ですから人の目があるところは空き巣が来ないですよ。花がいつも咲いているみたい、そういう物に関心がある街にはゴミも散らかっていない。

区民の一番の関心は安全安心です。街の価値を高める、不動産価値を高める、住んでいる人もハッピーになっていくというような。今お話ししたような少しでも行政と一体で取り組むことによって今年は変わります。

我々から見た課題、ぜひ検討いただきたい問題

北井: 安心安全のための環境の話ですが、我々から見ますとそれにはあまりにも建ぺい率・容積率が低すぎるんじゃないかなと。そういう点で用途容積の改正。これも非常に重要になってくるんじゃないだろうかと思います。

林: 道路にも若干狭いところがありますよね、42条2項道路で狭隘道路というのは、杉並は他の区に比べてかなり進んでいるのです。これは中心線から2m後退したら必ず区で整備をして、建築確認をする時、前に街づくり課の方に資料を申請して、大体許可を取ってやると、それから補助を出していただくということで一応杉並の場合は殆ど新築の場合は大体4mになっていると思うのです。

松本: 道路とは建築基準法で4m、しかし4m20、30まで区の条例で出来るのです。これは不動産業者に良いのか、悪いのか環境を変えるのです。「4m、でもこの地域は4.2mでも大丈夫」とか要するに狭い規制や建ぺい率・容積率の問題が多少なりとも、いじればいろいろ問題が解決されるわけですよ。

区長: 言われたように、これをちょっとこうやるから容積をアップするよというような、地区を決めてモデルを見せてやれば、こんな風になるのかとわかる。どこか見せないと、ちょぼちょぼ小さいところでやっても駄目かもしれないですね、面としてやらないと。

松本: 4.2mとか4.5mを定めると随分変わりますよね、環境が変わる。安全とかそういったものにも繋がる、美観も勿論良くなる——それをやってください。

区長: わかりました。

林: 綺麗な街づくりということで我々も協力させていただいております。支部でも杉並区と協定を結ばせて頂き、数年前からステ看板の除却をボランティアでやらせていただいております。さらには「出さない」という啓蒙も行っていかなくてはなりません。

…山田区長には今後は是非ご活躍を、来期は杉並区長さんは三期目ということですから、総仕上げということで一つ是非お願いしたいです。日本一の区、そのあとには世界一の都市と、区民のために大いに頑張ってくださいと思っています。

北井: 我々日政連としても色々な面において協力させていただきます。本日はありがとうございました。(了)



平成19年 全日 中野杉並支部 新春セミナー (法定研修会) 賀詞交歓会 開催報告

平成19年2月6日 (火) 中野サンプラザ

向春の気配を感じる快晴のこの日、繁忙期にもかかわらず多くの熱心な支部会員の方々に
お集まり頂き、法定研修会が開催されました。また賀詞交歓会には川口理事長はじめ多くの
全日関係者及び政治家の先生方にもお越しいただき、盛大に新年を祝うことができました。
ありがとうございました。

【ご出席 支部会員 134社 / 141名・来賓 51名】

《新春セミナー・支部長挨拶》

支部長 林 直清



皆さん、こんにちは。本日は大変にお忙しい中、多数、
支部法定研修会にお越し下さりましてありがとうございます。
昨年全日本不動産協会にとりましても55周年と
いう記念すべき年を迎え、さらに今年は大躍進の年と言っ
ても過言ではないと思います。

さて『日経ベンチャー』1月号によりますと、今一番勢
いのある企業30社の中になんと不動産業者が12社も入っ

ており、しかもこの杉並の不動産業者がトップに選ばれております。これは今まさに
私どもの不動産業界にとってフォローの風が吹いていると言えます。ただしこのフォ
ローの風の中でも、我々が置かれております状況・現状認識をする必要を感じ、お話
をさせていただきます。

現在、日本の所得者は「アッパー」「アッパーミドル」と「ローミドル」「ロー」
と4つにクラス分けされています。アッパーというのは年収1000万円以上、アッパー
ミドルは1000万円以下～600万円、ローミドルが600万円以下～300万円、ロー
が300万円以下が基準となっておりますが、ここにきて日本全体で所得が下がってき
ています。以前はアッパーミドル層が多かったのですが、今は年収600万円以下
のローミドルとロー層が全体の約80%を占めるというデータが出ています。

…「これはなぜか?」、我々は事業経営において考えなくてはならないと思います。
特に所得階層でこのようにM字型に二極化しており、人口分布の中でも中低所得者
と高所得者に大きく分かれてきている。このような社会の中で地殻変動が起きている
ということが極めて重大な意味を持つ。さらに少子高齢化を踏まえ、我々不動産業界
もこれらに対応した営業展開を考えていかななくてはなりません。特に今日本の人口の

中位数平均が43歳、これは世界最高の中位数とのことです。従って最も高齢者人口の
国と言えます。

また新しい経済におきましてもインターネット時代によるボーダレス化、サイバ
ー経済・マルチプル経済での株式市場、金融や情報が国境を越えて行き来する。このボ
ーダレス経済の空間と、旧世代から続いている実態経済の要素が交差している時代だ
と言われていています。これら複雑に関係しあっている現状は、我々不動産業界にとりま
しても重要な要素として認識が必要です。これらを踏まえ、特にローミドル中心の
社会構造を踏まえ対応した営業展開をしなければいけないと思っております。

本日は大野幸一先生、非常に高名な不動
産鑑定士の先生をお迎えしております。バ
ブルの時、あるいは崩壊時も的確に当てら
れました先生です。土地の価格の変動、現
状と今後の見通しは我々の業界の最も基礎
となりますので、皆さんのお仕事の上で何
かと参考になるかと思えます。是非最後ま
でご拝聴頂きたいと思えます。本日は誠に
ありがとうございました。



《新春セミナー》

不動産鑑定士

大野地価研究所 所長 大野 幸一氏

『中野・杉並地区の地価上昇いつまで続く ～この時期の効果的アプローチ方法』

《研修会後記》 研修部長 岩田年永

今回の研修会は不動産の価格の循環論についてお話を頂きました。私ども中年過ぎ
は経済学入門で豚のサイクルとともに景気循環論を学びました。不動産は投機財か、
投資財かは人それぞれ意見を異にしますが十余年前の不動産バブルの時は投機財と
して大きく賑わいました。その後のバブル崩壊の経過はご存じの通りです。株式、不
動産等投資で資本益(Capital gain)を得るには買い場と売り場の見極めが大切です。今
回の研修会では相場の見方についてお話をさせて頂きました。会員の皆様は地場の不動
産取引に精通なさっておりますが先般のバブル崩壊の例を説くまでもなく相場観が
事業の永続に多大に影響しています。

釈迦に説法になりますが相場の上げ下げは短期的サイクルと長期的サイクルの

二種類の要因よりなります。海に譬えますと波と潮に当たります。短期サイクルの変動は譬えるならば「波」で数ヶ月から数年のサイクルになります。例えば、政策的な住宅ローン金利の変動は需要者側より需給関係を通して不動産価格に影響を与えます。これらは数ヶ月から数年の期間で変動します。次に長期的サイクルの「潮」は10年程度の期間で短期的サイクルと重層的に結合し潮の満ち干きのように気づかない間に変化するものです。株式等の必勝法は5年～10年の長期サイクルで投資することです。即ち「時間は素人の味方」といえます。不動産の場合は10年を越す場合が多いので自用もしくは収益不動産として利用し、時節を待つこととなります。これ以外に為替、海外株式、海外不動産は日本の慣習と根本的に異なる事例が多く日本の慣習を全て忘れ全く異なるものとして行動しましょう。

《賀詞交歓会》

多くの来賓の方々とともに新しい年を祝いました。



支部会員の皆様



美しい音楽鑑賞のひとつ



第1ブロック役員の皆様



第2ブロック役員の皆様



第3ブロック役員の皆様



第4ブロック役員の皆様



第5ブロック役員の皆様



(手前) 境 練馬支部長
(奥) 菅沼 町田支部長



中野・杉並支部役員のご紹介



(左) 原嶋 多摩西支部長
(右) 辻 多摩北支部長



川口 貢 理事長



自民党幹事長代理・衆議院議員
石原伸晃先生



衆議院議員 松本文明先生



(左・壇上) 参議院議員 秋元司先生
(中央) 田中大輔 中野区長



乾杯の音頭は都本部副本部長
清水修司様



(手前) 手嶋 都本部副本部長
(奥左) 駒田 都本部副本部長



杉並区議会議員 河野庄次郎先生(左)
小泉やすお先生(右)



東京都議会議員 早坂よしひろ先生



東京都議会議員 川井しげお先生
(左)

第42回 全国不動産会議 山形県大会 参加報告



総務部長 奈良隆一



べにばなの山形で第42回全国不動産会議山形県大会が10月19日(木)山形市の山形県民大ホールで開催され、中野・杉並支部からは林 支部長以下8名が参加した。開催の挨拶で総本部川口 理事長は山形県本部本部長以下、関係各位のご支援とご協力へのお礼を述べられた。若月重良 山形県本部長の周到の準備のもと、「四季感動 べにばなの山形」「緑豊かな

未来へ」をテーマとして、盛大な大会が開催されたこと、誠におめでとう御座いました。

講演は(財)日本総合研究所 会長 寺島実郎氏の「世界潮流と日本」で、内容は世界の加速度的な高度成長の継続している大きな原因は「三つのE」経済、環境、エネルギーのバランスの取れた成長であるが、深刻化する環境とエネルギーが成長を阻む大きな問題であり、世界の貿易構造の伸び、中国の成長、欧州の団結、米中関係の強化に押され、その中で日本のITの遅れ、アジアとの信頼関係の喪失と日本の孤独のなかで、経済の政策の舵取りは大変難しい局面を迎えるというものであった。

最後に、わが不動産業界の発展に貢献できるように国民が期待する下記4項目の対策の実現を政府、関係機関に強く要望する決議を採択した。①耐震問題、アスベスト問題 ②安全、安心の街づくりの推進 ③自然環境、住環境への対策 ④不動産市場活性化のための税制の実現である。

懇親会の後、町を散歩した。山形市街は、ゴミ一つない商店街で、道は綺麗に整備されている。市内中心部とはいえ、ほとんどの道には歩道があり、杉並の私には羨ましいところであった。町で何人かの人と知り合いになった。山形は市民の一人当たりの所得が低いが、家族全員、就業に付く家族が多く、家族の所得の合計は高いという。二十歳くらいの女性は市内に20平米ほどのワンルームを4.5万円で借りていたが、じいちゃん、ばあちゃんが住んでいたマンションが空いたから、自分がただで利用しているとのこと。「え!じいちゃん、ばあちゃんはどうしたの?」「今年、完成したバリアフリーの介護型マンションに引っ越したからだがや。オール電化だがや。」



翌朝早く市内を散策したら町中で市民が掃除をしていた。ここで綺麗な町に納得。山形美術館を訪ねる。佐藤助雄の「燭」のブロンズ像が建っていた。この美術館は山形放送が中心になり、民間主導で、県と市が全面に協力する財団法人による運営だそう。復元中の堀の前で山形城の紅葉した桜の落ち葉を清掃している夫人に話を伺った。済生会という市民病院を郷土館にして、歴史を大事にしているそうだ。コスモスが素敵だった。お蕎麦、芋煮、菊の花の酢物、お酒、肉など食べ物もおいしい。山形市民の努力にまた感動いたしました。

来年の不動産会議は群馬県です。会員の皆様、是非参加してください。



山寺を訪れました。

トピック

支部役員が都知事を訪問

平成19年3月9日(金)、支部より林 支部長と本多 副支部長が、東京都庁に石原慎太郎 東京都知事を訪問しました。



不動産街頭無料相談会 実施報告

相談部長 長田 茂

平成18年11月7日(火) 荻窪駅北口タウンセブン広場

支部恒例の行事である、不動産街頭無料相談会が、今年度も11月7日火曜日に開催されました。

この日は決して寒さは厳しくなかったものの、特に会場であるJR荻窪駅北口タウンセブン前広場は、ビルとビルの間で風が吹き溜まりやすく、午前中は、手で押さえていないと相談票がたちまち吹き飛んでしまう突風が吹きすさぶなか(奇しくも北海道で建物を吹き飛ばした大きな竜巻があった日です)、相談会は午前10時から午後4時まで行われ、54件の相談に、専門家延べ6人を含む総勢16人の相談員が対応致しました。

専門家相談員といっても、半分は支部役員により賄われている当支部ですが、それ以外にも相談員の支部役員には、不動産鑑定士、建築士、マンション管理士、不動産コンサルティング技能登録者など専門資格を有している者が多く、まさに不動産相談のプロ集団といえましょう。

ここ数年相談件数が膠着状態に陥っている感がありますが、我田引水との誹りを畏れずに言わせて頂けば、このようなプロ集団の不動産相談が無料で受けられる機会を、より多くの方たちに知っていただきたいものです。そのために広報活動の方法を工夫していかなければならないと考えます。

民法	9
借地借家法	11
宅建業法	1
登記法	8
税法	15
建築関係	2
ローン関係	1
物件取引関係	2
鑑定相談	0
その他	5
合計	54件

また、相談内容についても、税金関係と、民法・借地借家関係の相談が多いのも、恒例のこととなりましたが(左表参照)、それ以外の不動産鑑定相談や建築相談、物件の取引に関する相談など、不動産取引にまつわる有益な情報が得られる街頭相談であることをもっと理解してもらうことも、今後の広報活動をする上で検討していく必要があるように思います。



都議 早坂よしひろ氏が応援に(右から2人目)
左から2人目は長田 相談部長



相談員、受付：支部役員10名
専門家：平山隆幸氏(弁護士)
 川上俊宏氏(弁護士)
 長田 茂氏(司法書士・支部役員)
 岡田 茂氏(税理士・支部役員)
 浦田 泉氏(税理士)
 岩田年永氏(不動産鑑定士・支部役員)
 奈良隆一氏(一級建築士・支部役員)
後 援：国土交通省・東京都・杉並区



「第27回AJCゴルフコンペ大会」開催報告 厚生部長 佐野龍夫

日 時：平成18年12月6日(水) / 場 所：美里ゴルフ倶楽部

恒例の全日本不動産協会 中野杉並支部主催のゴルフコンペが平成18年12月6日(水)に埼玉県的美里ゴルフ倶楽部で開催されました。今回は募集定員を上回る8組29名の参加を頂きました。

当日は快晴、無風に近い絶好のゴルフ日和でした。競技は新ペリア方式で行い、結果は下記の通りです。尚、今回は当支部としては初めてアットホーム(株)様(竹内氏)の参加を頂き、豪華賞品を寄贈して頂きました。

参加された会員の皆様、長丁場で大変お疲れ様でした。来年もまた宜しくお願い致します。



優勝した山田氏(左)

- 優勝：**山田 誠 / (有)ネクストステージ
準優勝：松下 鐵雄 / (株)ハウジングメッツ
第三位：山下 廣美 / 山廣建設(株)



懇親会では自己紹介

● 参加会員 ●

(株)キャズ・コンサルタンツ、大幸住宅(株)、大幸ホーム(株)、ダイヤモンド(株)、チサト産業(株)、(株)東京トラスト、日生住研(株)、(株)フォーチュン、丸菱商事(株)、(株)未来エステート、ヨシケイハウス(株)、(有)ネクストステージ、(株)ハウジングメッツ、山廣建設(株)、ネットナウ(株)、アットホーム(株)

組織部・流通情報部 共催

「情報・物件 交換会」「懇親会」 報告

流通情報部長 松本吉朗

平成19年2月16日（金） 支部事務所・中華料理「龍苑」

昨年9月に開催して半年後、平成18年度下期の情報交換会を支部事務所にて行いました。参加者は13名、そのうち12名が懇親会へも参加して下さいまして、出席率が良く主催者としても大満足でした。



会の最初に、林支部長と組織部長の本多氏の挨拶、続いて司会者（松本）より「皆さんの意見を聞きたい」との前置きがあり、出席者全員の自己紹介から始めました。司会より「ファンドや投資ニーズが高まり都心3区から土地高騰！高級住宅地の渋谷・大田区・目黒区・世田谷区から現在23区に広がりを見せています。先日の中野杉並支部の新春セミナーにおいても、講師である不動産鑑定士の大野幸一先生の話で平成19年ピーク等と聞きました。」との話を皮切りに、その後の危機感、建売業者MS業者の用地破壊の激化など、景気が良い・悪い等の報道、業者間でも慎重派とまだまだ上昇する高値でも仕入れるとの強気派、地域差はあるものの個々にかかなりの温度差がある等…このような意見交換が出席者の間で行われました。

後半は各自が持参した「物件交換会」。持参した本人が説明、質問、あっという間に予定時間を過ぎ、話の続きは懇親会へと持ち越されました。

懇親会では総務副部長の山口氏の乾杯で始まり、美味しい中華料理コースと飲み放題で出席者の方々もそれぞれ懇親を深めて頂けたようです。意気投合した仲間達はさらに二次会カラオケへと…最後まで盛り上がった会となり、主催者の一人としても大満足でした。



● 参加会員 ●（社名50音順）

(株) キャズ・コンサルタンツ、大幸住宅(株)、ダイヤモンド(株)、チサト産業(株)、(株) 東京トラスト、日生住研(株)、(株) フォーチュン、丸菱商事(株)、(株) 未来エステート、ヨシケイハウス(株)

全日 中野杉並支部/TRECA（東京都不動産コンサルティング協会）

「公取協セミナー」 開催報告

組織部長・自主規制委員長 本多 健幸

日 時：平成19年3月5日（月） 会 場：大幸ホール

「今春、不動産広告の改正と注意点（インターネット含む）」

講 師：(社) 首都圏不動産公正取引協議会 事務局長 谷 正志氏



今回は谷事務局長においでいただき、「公正競争規約とは」から始まり広告開始時期、特定事項の明示義務、インターネット広告の注意点、取引価格とは迄、業者が通常頻繁に行っている行為の注意点を23ページに渡り説明を頂きました。

中でも住宅ローンについては、名称を記入せず都市銀行・地方銀行・信用金庫等の種類を明示すれば良くなったこと、路地状部分が敷地面積の30%を超える場合、SB部分が敷地面積の10%以上となる場合はその面積を明示すること、1畳は最低1.62㎡が基準値であること、高圧線にかかる面積の明示、文字の大きさの制限等、例題も含め説明して頂き大変勉強になりました。

こうしてセミナーを開催することで、講義して下さいる公取協は罰則を与えることだけが目的ではなく、違反を無くすことにも力を注いでいるという事が充分理解できます。我々は一般消費者から信頼を得るために、このようなセミナーに積極的に参加し営業に活かしていく努力をしなければなりません。

今春より、インターネット広告も同じく規制されるようになりますので注意が必要です。今回のレジメが欲しい方は支部事務所にご連絡ください。

【支部 自主規制委員会より報告とお願い】

①支部自主規制委員会では、本年4月より新たに中野区でも捨て看板、貼り紙等の取締り除却について協力することになりました（杉並区は平成17年より実施済）。つきましては中野区の「違法広告物除却ボランティア」を募集しておりますのでご協力いただける方は支部事務所までご連絡ください。

②ステ看板、貼り紙には都条例、区条例で科料金徴収となります。今後は地域の住民の方々から直接に公取協へ違法広告物が郵送され、すぐに取締りや処分となります（すでに一部地域では行っている所もあります）。今後も会員の皆様の自主的な規制を是非お願いします。

全日 中野杉並支部 TEL 03 (3314) 0988

自主規制委員会

杉並区より委託「第6回 違法広告物除却作業」報告



日 時：平成19年3月13日(火)
午後1時～4時30分
作業地域：杉並区全域

杉並区より委託を受けている違法広告物除却作業のために、当日は午後1時に支部役員の有志10名が支部事務所集合しました。さっそく杉並区から支給された指定の腕章を付け、車4台に分乗し、杉並区内の各地域に分散、各分担場所で違法広告物の除却作業を行いました。

地域によっては、10日前に杉並区のボランティアが除却作業を行ったせいか回収枚数は多くありませんでした。しかし圧倒的に不動産業者の看板が多く、合計151枚のうち120枚が不動産業者のものでした。

回収した違法広告物を成田東の杉並区・土木事務所に持ち込み、杉並区都市整備部土木管理課監察指導係主任主事立ち会いの下、枚数を数えて分類し、引渡しを行い、本日の除却作業が終了しました。



例年のこの時期として今年は暖かく、外での回収作業も行いやすく感じました。作業をしながら、あらためて見ると街が一段と綺麗になっているようにも感じました。やはり東京都広告条例や杉並区的美観条例が浸透してきたせいか、違法広告物の枚数も心もち少ないように感じたことは嬉しい限りです。キレイな街には防犯上も安全安心で、住みやすい街となり、不動産価値も上がるでしょう。
(自主規制委員会)

★回収された違法広告物うちわけ

金融業系	不動産系	風俗営業系	その他
14枚	120枚	4枚	13枚

★……業務内容、一言コメントなど

中野区《新入会員・本店》

株式会社アトラクト 代表者/宮川 千里
165-0026 中野区新井5-7-1
TEL 03(5345)5547 FAX 03(5345)5548
知<1> 86623/H18.10.20(専任)宮川 千里

★売買仲介を中心に業務を行っております。物件の中身にはこだわりません。宜しくお願い致します。

株式会社オブリガード 代表者/伊藤 久美子
164-0012 中野区本町3-12-11
TEL 03(6909)0496 FAX 03(6909)0497
ホームページ <http://www.obligado.co.jp>
E-mail @obligado.co.jp
知<1> 86850/H18.12.8(専任)伊藤 寿朗

★不動産の賃貸、管理、売買を地域密着でさせていただいております。

株式会社グローバルウッズ 代表者/井上 恒明
164-0014 中野区南台4-65-3
TEL 03(3384)5548 FAX 03(3384)5548
知<1> 87006/H19.1.12(専任)井上 恒明

マスターアセットコンサルティング 代表者/名取 與彦
164-0003 中野区東中野3-14-5 213
TEL 03(5389)1622 FAX 03(5389)1625
知<1> 86389/H18.9.1(専任)名取 與彦

★事業用不動産の仲介、コンサルティング並びに鑑定評価業務を行っております。どうぞ宜しくお願い致します。

ランドコミュニケーションズ株式会社 代表者/中野渡 達
164-0001 中野区中野6-32-4 ウィンドシティ中野102
TEL 03(5338)6651 FAX 03(5338)6650
ホームページ <http://www.land-cc.co.jp>
E-mail info@land-cc.co.jp
知<1> 86883/H18.12.15(専任)荒井 正雄

★現在は内装業を行っておりますが、免許取得により不動産売買、賃貸、管理、仲介を積極的に行っていきます。

杉並区《新入会員・本店》

アイテルプランニング株式会社

代表者／小原 義一

168-0065 杉並区浜田山4-15-6
TEL 03(5929)1338 FAX 03(5929)1355
E-mail aiterup@nifty.com
知<1> 86882 / H18.12.16 (専任) 小原 義一

★出身は岩手県です。従来はリフォーム専門でしたが、今後は管理、仲介も兼ねる考えです。
ご指導の程お願い致します。

有限会社^{さんけい}三恵ドゥウエル

代表者／田中 明彦

166-0004 杉並区阿佐谷南2-12-7
TEL 03(5378)4758 FAX 03(5932)0784
E-mail Sankeidowell@jcom.home.ne.jp
知<1> 86606 / H17.10 (専任) 南 幸吉

★当社はマンションのデベロッパーを目指してガンバっています。既にリンクスタイプロの用地を仕入れ、販売も完了しました。用地情報をお願いします。

株式会社^{まっと}MATコーポレーション

代表者／内藤 和美

168-0063 杉並区和泉2-37-10 エーデルハイム201
TEL 03(3322)6123 FAX 03(3322)6123
知<1> 86994 / H18.12.29 (専任) 荒井 恵子

株式会社マンダラハウス

代表者／大田 一水

168-0065 杉並区浜田山2-14-14
TEL 03(3290)7001 FAX 03(3290)7005
知<1> 86453 / H18.9.16 (専任) 池松 正之

有限会社^{わかしお}若潮

代表者／井上 豪太

167-0032 杉並区天沼2-4-1
TEL 03(3366)1407 FAX 03(3366)1408
知<1> 86826 / H18.12.2 (専任) 井上 悦子

★①自社ビルの管理・賃貸
②事業用賃貸物件の仲介

和光建設 株式会社

代表者／比留間 和之

167-0051 杉並区菟窪5-13-3
TEL 03(3393)0311 FAX 03(3393)0315
ホームページ <http://www.wako-con.co.jp>
E-mail info@wako-con.co.jp
知<1> 86526 / H18.9.29 (専任) 斉藤 宏和

★昭和38年に創業し、44年間頑張っております。
主にマンション分譲事業、都市開発を行っております。

杉並区《新入会員・本店》

株式会社ワンステップハウス

代表者／坂本 義信

166-0011 杉並区梅里1-7-7 新高円寺ツインビル1階
TEL 03(3314)7111 FAX 03(3314)3100
知<1> 87071 / H19.1.26 (専任) 山崎 拓二

《転入会員》

【練馬支部より】

中央エステート株式会社

代表者／北代 保昭

164-0003 中野区東中野2-22-21
TEL 03(5338)9339 FAX 03(5338)9321
知<1> 80752 / H14.5.10 (専任) 北代 保昭

【中央支部より】

スクーデリア・インターナショナルセールス株式会社

代表者／藤村 和士

167-0042 杉並区西荻北3-25-2 ライオンズマンション西荻第五101
TEL 03(5303)1280 FAX 03(3394)5045
知<1> 83871 / H16.11.26 (専任) 野口 和雄

【多摩東支部より】

株式会社不動産流通センター

代表者／眞坂 等

168-0062 杉並区方南1-43-16 ジャンボガーデン笹塚206
TEL 03(3327)8814 FAX 03(3327)8814
知<5> 55842 / H15.1.20 (専任) 小塩 栄一

あなたの取引主任者証
今年ではありませんか？



(社) 全日本不動産協会 東京都本部 講習センター

《宅地建物取引主任者 法定講習会》のお知らせ

全日東京会館での講習会開催です。皆様のための快適な環境、素晴らしいホールでの講習会を受講下さい。また会員でない方の受講も可能です。

尚、受講人数に限りがありますので、お申し込みはお早めをお願いします。

【開催日】 平成19年

- | | | |
|-------------|-------------|-------------|
| ① 4月17日(火) | ② 5月23日(水) | ③ 6月20日(水) |
| ④ 7月24日(火) | ⑤ 8月 8日(水) | ⑥ 8月22日(水) |
| ⑦ 9月19日(水) | ⑧ 10月23日(火) | ⑨ 11月 9日(金) |
| ⑩ 11月21日(水) | ⑪ 12月18日(火) | |

平成20年

- | | | |
|------------|------------|------------|
| ⑫ 1月24日(木) | ⑬ 2月13日(水) | ⑭ 2月26日(火) |
| ⑮ 3月11日(火) | ⑯ 3月26日(水) | |

【受講時間】 午前9:55～午後4:15

【お申込み、お問合せ・受講場所】

〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
電話 03(3262)5082

(社) 全日本不動産協会 東京都本部 講習センター

※月曜日～金曜日9:30～16:30(土日祝祭日は休み)

【申込時にご持参ください】

- ・認 印・現在お持ちの「宅地建物取引主任者証」(新規の方は登録通知書)
- ・カラー写真3枚 縦3×横2.4cm、無帽・正面・上半身・無背景で顔の大きさ約2cm、撮影6ヶ月以内。1階の写真機をご利用下さい。(600円で4枚セット。)
- ・受講経費15,500円・申込み書類(3階受付に用意してあります)

【申込締切り】 先着順にて、定員になり次第締切りとします。

申し込みは希望される開催日の約4～5ヶ月前から受け付けております。

【その他】

- ・お申し込みは代理の方でもけっこうです。委任状は不要です。
- ・登録事項(本籍・住所・勤務先・免許番号)に変更があった方は、必ず受講申し込み前に東京都へ「変更登録申請書(第7号様式、必要書類)」を提出して下さい。会社等が行う変更届とは別のものですので注意して下さい。

訃 報

当支部 広報部長 (有) コア・ネット 代表 森 暢之氏におかれましては、平成19年1月15日ご逝去されました(享年60)ここに謹んで哀悼の意を表するとともに、ご功績に対して敬意を表し、衷心よりご冥福をお祈り申し上げます。



一支部役員変更のお知らせ

平成19年2月13日付にて支部役員を変更致しました。

(新) 経理部長 **ダイヤモンド(株)**

佐野龍夫

(新) 広報部長 **(株) アーキシステム建築設計事務所**

奈良隆一



編集後記

春も目の前に来ているというのに、素晴らしい友人を亡くしてしまいました。本中野杉並支部の広報部長の森 暢之氏である。森氏は支部活動において、連帯の編集はもちろんのこと、支部への新会員の入会調査に、街頭無料相談会に、また各種研修会にと積極的にかつ献身的に活動して下さいました。森さんは住宅販売の大手会社で永年活躍されてきたと聞いている。「太陽の恵みで暖房をする住宅にも関わってきました。環境に優しいシステムなんです。」と言う、「え～、それOM(注1)ですか？」そのことから急に親しくさせて頂いた。またNPO法人「住宅取得センター」を昨年立ち上げ、理事長となり、これからの活躍が期待されていただけに本当に残念です。全日の全国不動産会議・山形県大会に参加した折、市街地の町並みを二人で歩きながら、歴史のある町並みとして保存されている建物を見ながら「地方はいいね～。」「奈良さん、逆光だからこっちからのほうが好いんじゃない？」などと本当に暖かく語りかけてくれた。

森さん！永い間、全日・中野杉並支部にご奉仕頂きまして誠に有難う御座いました。ご冥福をお祈り申し上げます。

さて、中野杉並支部の全会員の皆様、平成18年度も一年間、支部の活動にご協力頂き有難う御座いました。また役員の皆様には、有益な行事を無事に遂行して頂きました。この場をお借りいたしまして、心よりお礼申し上げます。誠に有難う御座いました。

注1:(森氏の説明:) OMソーラーは、建物全体をしくみとして活用します。冬は軒先から新鮮な外気を入れ、それを屋根に降り注ぐ太陽の熱で温めて床下へ送ります。床下へ送られた空気は、基礎のコンクリートを温めながら、室内へ微風となって出てきます。夕方になると、熱を蓄えたコンクリートが外気温の低下とともに少しずつ放熱をはじめ、建物全体を床から温めます。夏は熱い空気を利用してお湯を採ることができるとともに、余った熱は外へ排気されます。(森さん、どうも有難う御座いました。)

平成19年3月4日(総務部長・広報部長 奈良隆一)

(社) 全日本不動産協会

(社) 不動産保証協会 東京都本部 中野杉並支部
全日本不動産政治連盟



平成19年度

支部総会・年次大会・法定研修会

日 時：平成19年4月17日(火) 午後1時30分～ 受付開始

PM 2時～3時40分 全日・保証 支部総会
日政連 年次大会

PM 3時50分～5時30分

法定研修①「今春の税制改正について」

講 師：税理士、公認会計士 岡田 茂氏

法定研修②「今、不動産市場に何が起きているか? (仮題)」

講 師：モルガン・スタンレー証券(株)

エグゼクティブ・ディレクター 篠田 勲氏

会 場：「新東京会館」

杉並区阿佐谷南1-34-6 TEL 03-3315-9115

※出欠の連絡方法につきましては、支部事務局より送付します返信ハガキ
をご返信ください。出・欠にかかわらず、必ずご返信願います。

発行日：平成19年3月20日

発行所：杉並区梅里2-1-24 SKET-II F

(社)全日本不動産協会東京都本部

(社)不動産保証協会 東京都本部

中野・杉並支部

TEL 03-3314-0988

FAX 03-5377-7756

[季刊]

発行人：中野・杉並支部長 林 直清

TEL 03-3314-0988

編集人：広報部長

奈良 隆一

TEL 03-5386-8332

支部事務局

西澤 智子

