

連帯

2009.3月

新春セミナー・賀詞交歓会報告
宅建主任者法定講習会のお知らせ
平成20年度下半期支部活動報告



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61号）



蚕糸の森公園 (杉並区和田)

(社) 全日本不動産協会 (社) 不動産保証協会 全日本不動産政治連盟

中野杉並支部 **平成21年賀詞交歓会・新春セミナー**
開催報告……………p2~8

全国不動産会議北海道大会レポート
～支部役員 松下淳二氏を偲んで……………p9~11

平成20年度・下半期 支部活動報告

- ・相談部「一般消費者対象 不動産街頭無料相談会」開催報告……………p12
- ・厚生部「第29回AJCゴルフコンペ大会」開催報告……………p13
- ・研修部「不動産管理従事者 実務セミナー」開催報告……………p14
- ・流通情報部「第3回 情報・物件・名刺交換会」報告……………p14
- ・流通情報部「第4回 情報・物件・名刺交換会」報告……………p15
- ・研修部「新しいレイズ、解説とパソコン実習」報告……………p16
- ・自主規制委員会「違法広告物と取締りについて」解説します……………p17
- ・「杉並区・中野区より委託、違法広告物除却作業」報告……………p18

◆消防署からのお願い「住宅用火災警報器の設置促進」……………p19

◆あなたの宅建免許更新、今年ではありませんか？

～全日東京都本部講習センター、開催日程のお知らせ……………p20

平成20年度下半期、新入・転入会員のご紹介……………p21~22

パズル／編集後記……………p22

平成21年 支部総会・年次大会・法定研修会のお知らせ……………p23(裏表紙)

中野・杉並支部の会員の皆様、 平成21年も 仲間で支えあい元気でいきましょう!



全日 東京都本部 有次正則 副本部長の
音頭で乾杯



社団法人全日本不動産協会
社団法人不動産保証協会
全日本不動産政治連盟

東京都本部 中野・杉並支部

新春セミナー(法定研修会) 平成21年 賀詞交歓会 開催報告

日 時：平成21年1月23日(金) 午後3時30分～

場 所：中野サンプラザ <出席者：セミナー144名・賀詞交歓会99名>

「業界はどうなるのか？」今年の不動産業界の見通しと対策、法定研修会には大変多くの会員にお集まり頂きました。また新年賀詞交歓会では、お忙しい中多くのご来賓にお越し頂き、ビンゴ大会、美味しい食事と飲み物で、会員間、内外の交流の場となりました。出席者全員で今年の事業繁栄を祈念致しました。

(写真 上左：全日 川口 貢 理事長 上右：自民党幹事長代理 石原伸晃先生)

【表紙の言葉】「春、^{さんし}蚕糸の森公園にて」 杉並区和田3丁目55番30号



蚕糸の森公園は昭和61年に開園、農林水産省の蚕糸試験場が筑波研究学園都市に移転した後の跡地につくられた公園です。防災機能を備え、福祉にも役立つ施設を作ることになり、公園、小学校(杉並第十小学校)、備蓄倉庫等が一体になるよう設計建設され「学校防災公園」とも呼ばれています。もとの蚕糸試験場は明治44年に設置され、70年にわたってこの地で地域の人々に親しまれてきました。そうした歴史性を保存するための配慮がなされており、青梅街道に面した旧正門や旧守衛所を修復・保存するとともに、この一帯には記念碑の設置や桑の木の植栽をするなど蚕糸試験場の面影を残しています。

<新春セミナー 支部長ご挨拶>

皆様、明けましておめでとうございます。本日は当支部の研修会にこのように沢山の会員の方々にお集まり頂きまして誠にありがとうございます。この頃は大変に不況なものですから、私は「100名は集まっていたかかな」と心配しておりましたら、申込者が200名近くあると聞き本当にありがたく感謝申し上げます。

ここで今年4月からの施行される新しい法律の話をしたと思います。「長期使用製品安全点検表示制度」という制度が施行され、そしてまた10月からは「住宅瑕疵担保履行法」が施行されます。特に「住宅瑕疵担保履行法」は不動産事業者にとっては大変に大きな義務が課されると思っております。会員各位の皆様には、施行までに内容を認識して頂き万全を期して頂きたいと思っております。全日からできるだけ情報を発信し、また研修会等も計画したいと考えております。



—こんな時代だからこそ、
年頭に集まって下さったたくさんの会員や来賓の方々に感謝し、
今年、我々はどんな気持で臨んでいくのか—

中野杉並支部 支部長 林直清

さて、昨年来から今年にかけて、100年に一度と言われる金融大不況が勃発致し、全産業に亘りその打撃を受けております。しばらくこのような状態の景気が続くものと思っております。今年が丑年ですが、私はちょうど今から36年前の丑年のことを思い出します。第一次オイルショック、これがちょうどこの時に当たります昭和48年でございます。石油の高騰による物価の高騰から、その反動によって不動産あるいは建設業界が打撃を受けました。地価も大幅に下落し、そして我々の多くの仲間が倒産を致しました。

この中野・杉並の地区だけでも、私の記憶によりますと約5分の1位の同業者の方が店を畳んだと記憶しております。今の状況はちょうどその頃に似通っていると私は思っております。昨年から今年までのこの半年の間に、一部・二部上場の不動産会社66社のうち、なんと7社もが倒産を致しました。これは一割強の数字ですが、このような現象



がまだまだ続くものと私は予想しております。いわば企業の大倒産時代・大失業時代がすでに始まっていると思います。

しかし「ピンチはチャンスである」とも言います。私はある意味において、大企業の時代が終わり我々中小不動産業者の時代がやって来た、千載一遇のチャンスが来ていると自分ながら考えております。そのためには我々は何をしなければいけないか？…私は原点に戻るべきであろうと思っております。それは「地域密着である」こと「大企業ではできない仕事を我々がやる」ということです。“ニッチ=すき間”とも言えます。このような仕事を探り、気長にコツコツとやっていくことだと思っております。私はむしろ大企業が苦手になっている、キメの細かい仕事をお客様の為に行なえば、お客様に対し一層の信頼を増す事が出来ると思っております。

どうか会員の皆様、全日会員であることに夢と誇りを持って、着実に今年一年間、一歩一歩前進しようではありませんか！今年一年が素晴らしい年でありますことをご祈念申し上げまして、新春のご挨拶にかえさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。

(平成21年1月23日 新春セミナー支部長挨拶より)

<平成21年賀詞交歓会 支部長ご挨拶>

新年明けましておめでとうございます。多くの御来賓の方々に御出席頂きまして誠にありがとうございます。先ほど開催致しました今年の景気動向、不動産市況という内容の法定研修会におきまして、200名近い会員の方々が会場溢れんばかりでお越し下さいました。これらの会員の方々に感謝申し上げます。

今年と言うまでもなく本当に大変な年になると、どの新年会に出席しましても皆さん異口同音におっしゃる言葉となっております。しかし「ピンチは最大のチャンスである」、この最大のチャンスを我々不動産業者は活かさなければいけないと思っております。

ちょうど状況がバブル崩壊時に似ているのではないかと思います。しかしちょっと違うのは、世界同時不況と言いますか金融大恐慌が押し寄せ、そのためにどの産業も景気が悪くなっているということ、これが大きな問題だと思っております。会員の方々に於いて、中には手広く何百億も借入れをして事業を興してらっしゃる方もいらっしゃる



かもしれませんが、我々の多くの同業者はそのような大規模な損失には縁がないと思われれます。しかしここに来て、地価が大幅に下落し、そのために大きな問題を引き起こしてきております。

特に私が考えますのは、マスコミの大マイナス・アナウンスメント効果のことで。特に昨年秋から各有力経済誌の“不動産業者叩き”とも言える大キャンペーン、世論を誘導し喚起するような記事、我々の業界にとって「大きな事件」と言えることが起きていました。その結果だけとは言いませんが、一般のお客様の買い控え現象が起き、新聞記事には大手不動産会社では昨年よりも80%売上がダウンしたという記事も出ておりました。

今までは大企業中心にリードされた業界であり、むしろ我々中小の不動産業者にとって土地が高騰し、なかなか仕入れできない、買えないと非常に苦労しました。今はこのバブル崩壊によって、逆にお客様にとっては買い易くなったとも言われております。

特に先ほど申しました「マスコミのアナウンスメント効果」について、さらにお話します。今日も持参していますが、昨年12月17日の『週刊朝日』に「不動産は底値で買い時である」というような記事が出ました。私はそれらをコピーし、大きく引き伸ばして店頭に掲げました。その効果があったかどうかはさて置き、あの大新聞の『週刊朝日』

が「いま不動産は底値であるから買いだ！」…このようなキャンペーンを打ってくれました、過去にはこんなことはあまりありませんでした。この時もマスコミのアナウンスメント効果は絶大だと感じました。ですから、我々はこんな時こそマスコミの度重なるネガティブ・キャンペーンにも惑わされてはいけないと思うのです。

これらの多くは不動産売買取引のことですが、私はさらに年明け賃貸仲介の状況を心配しておりました。今はこれらの事業は、なんとか昨年並みの状況になっていると感じております。絶好調とまではいきませんが、この中野と杉並地区にはお客様が戻って来ていると感じました。

私は今年一年間を、朗らかに元気をもってやっていきたいと思っております。大事なことは何かというと「地域密着で、お客様の方を向いて、明・元・素、すなわち明るく元気に素直でやる」ということです。この不況をバネにして皆さんと共にお互い発展をしていきたいと思っております。大企業ではなく我々中小企業の時代がやって来たのだと…少し言い過ぎかもしれませんが、是非みなさんもそのようなつもりで臨みましょう。

今年一年間が素晴らしい年になりますことをご祈念申し上げまして、新年のご挨拶

にかえさせて頂きたいと存じます。本日は誠にありがとうございました。

(平成21年1月23日賀詞交歓会 支部長挨拶より)

《新春セミナー》

株式会社リクルート 住宅総合研究所
所長 岡崎卓也氏



テーマ：『平成21年、今年の不動産市況と今後の対策』

—研修会後記— 研修部長 岩田年永

本年の「新春セミナー」は(株)リクルート住宅総合研究所の岡崎卓也氏に「今年の不動産市況、今後の対策について」講演をお願いした。各種の経済統計により現在の不動産のおかれている状況について講演された。



さて、統計を根拠とした予測は非常に難しい。40年程前に医学において、疾病の診断に推測統計学が利用され臨床検査の精度を向上させた。その名残として健康診断時の正常値の定義はそのとき定まった。そして、電算機の発達により気象予報などで統計学が利用され、気象予報は気象衛星及び過去の膨大なデータの分析により比較的確度の高い予測が出来るようになった。不動産価格はマクロ経済の全ての要因から影響を受けるため多重回帰分析により求める事となる。基礎となる指標は人口動態、GDP、貨幣供給量等で得られる情報は総論的で我々の知りたいことと異質のように思われる。

不動産業はおおよそその不動産価格が解れば事足りる。売買、仲介で顧客に説明する価格は相続税路線価が参考に成ると考える。相続税路線価は公示価格(時価)の80%の価格に設定している。不動産市場が好況の時は路線価÷70%を不況の時は路線価÷90%を目安とすればよい。地方の相続税評価は倍率方式が多いので市町村が査定する固定資産税の標準宅地の価格(標準価格の70%)が目安になる。

公示価格等の価格(Fair Value)は米国では次の様に定義されている。「売り手、買い手ともにプロの意識を持ち、売買に関し特段の圧力のない状況で合意した価格」

サブプライムローンの販売及び破綻は上記の定義とかけ離れたグレイター フール セオリー(Greater Fool Theory)に基づいて行われたといわれる。このセオリーはノーベル経済学賞(2001年)を受賞したステイグリッツ(Joseph E. Stiglitz)が議会で「証券化というのは1分間に一人馬鹿が生まれる前提で成り立つ」と証言した事から、つまり、次の様な行動様式のことである。「少々危ない債権でも自分より馬鹿な人がいるからその人に売り付けばよい」このセオリーは多くの統計処理と無縁の物と考える。我々凡人は先人の知恵、「物は目で見ろ、高学歴・高IQに騙されるな」を守れば良い。

平成二十一年 賀詞交歓会

お忙しい中、多くの会員様、東京都本部各支部の役員の方々、政治家の先生方にお集まり頂きました。今年も良い年になるよう声をかけ合いました。



全日 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



田中大輔 中野区長



衆議院議員 松本文明先生



参議院議員 秋元司先生



東京都議会議員
川井しげお先生



東京都議会議員
早坂よしひろ先生



杉並区長代理 与島正彦様



ビンゴゲーム大会
盛り上がりました



杉並区議会議員
河野庄次郎先生



杉並区議会議員
小泉やすお先生



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

「新春セミナー・賀詞交歓会」を終えて

総務部長 奈良隆一



新春セミナー／株式会社リクルート住宅総合研究所の岡崎所長の講演は、未曾有の大不況の時代に突入した今この時期に不動産の動向を長期に亘る膨大なデータを元に、多くの視点から冷静に分析して発表して下さいました。経済動向だけでなく、少子化という人口動態の問題があり、中古マンション、中古一戸建の仲介市場はともに成約率は悪化していること、在庫は増加しているとのこと。また日本人の住宅取得に対する性向の変化もアンケートから分析してみて、一戸建てからマンションへ、新築住宅から中古住宅へと兆しがはっきり見えてきたと説明された。このたびの研修会では、68ページにわたる大変分かりやすいデータと表と図形を使って岡崎所長は「消費者は住まいを欲しがっていますよ」と。そして、消費者が購入したい物件と購入する理由を多くのアンケートを使って紹介してくれた。求める条件に合う中古住宅ならば購入したい客がいるのですと、不動産業者はそれに応えればいいのではないかと。中古住宅を欲しがる人に住宅のインスペクションの履歴を用意し、リノベーションの多様なプレゼンテーションをして、お客様のカスタムメイド型リノベーションにすべて対処することのできるワンストップコンサルテーションで迎えば良いと提言して下さいました。

世界の住宅流通のうち中古住宅市場は全住宅市場のうち世界が約80%に対して、日本は13%と極端に低い。そしてだからこそ、日本の住宅市場にチャンスがあるのではないかと提言された。住宅政策の転換についてはすでに既存住宅流通活性化の諸制度は施行されている、また住宅関連減税措置の条件も固まってきた。あとはわれわれ業界の「Change」ヤル気精神しかない。日本では長い間、国と住宅金融公庫が業界を守るため、住宅市場に規制をかけて、国民に安い良質な住宅を提供してこなかったため、質の悪い住宅が30年で壊され、住宅解体に伴うCO2の排出量も世界の2倍になってしまった。これらの改革のために今こそ業界は邁進していかなければならない。

賀詞交歓会／新春セミナーに続き、午後5時45分より賀詞交歓会が開催されました。ご来賓には石原伸晃先生のほか、多くの議員の先生方、区長、並びに全日総本部 川口理事長、各支部長、役員をお迎えして当支部会員を含め総勢100名の盛大な祝賀会が執り行われました。本多副支部長の「おめでとうございます」の声から始まり、林支部長、川口理事長とご挨拶を頂きました。乾杯は全日東京都本部の有次副本部長に音頭をとって頂き、お食事とご歓談の時を過ごしました。会員の方々とも普段にはできない交流を深めることができました。後半は厚生部長の井上氏、広報部長の松田氏による楽しい進行でビンゴゲーム大会も開催されました。

★★★この日は新春セミナーから始まり、賀詞交歓会、2次会まで、支部の運営委員の皆様お疲れ様でございました。有難うございました。

全国不動産会議 北海道大会レポート ～支部役員 松下淳二氏を偲んで

総務部長 奈良隆一

第44回全国不動産会議北海道大会が平成20年10月2日、札幌コンサートホール「キタラ」で開催された。中野杉並支部からは林支部長以下8名が出席した。川口 貢 理事長が冒頭「洞爺湖サミットが開催された同じ年に、北海道で当大会が行われることに喜びを感じています」と挨拶された。続いて北海道本部の瀬尾素夫本部長が、テーマの「自然と人との共存・育む北海道～奮い起こそう先人の開拓者魂」とは、「自然と人間の活動が調和しながら永続的に発展することを願い、サブテーマの開拓者魂は、苦難が続く日本にあって、開拓者魂を今一度奮い起こし、難題に立ち向かいたいという意を込めたもので、不動産業に携わる者の親睦がいっそう深まり、業界発展の礎となることを期待してやみません」とすばらしいご挨拶を頂いた。全国から会員1500人余りが参加し、居住環境の向上、少子高齢化社会への取り組み、不動産市場活性化のための税制の実現を柱にした決議案が読み上げられ、満場一致で採択された。



第44回北海道大会 於：キタラホール

中野杉並支部からの出席メンバー (右が奈良)

第2部は札幌出身の作家である渡辺淳一氏の「鈍感力」をテーマにした講演が行われた。先生は「鈍感なのは生きていくうえで強い力になる、ということです。大抵のことではへこたれない、鈍く遅いものこそ現代を生き抜く力であり、知恵でもあるのです」と。この変革の時代を生抜くにはこの「鈍感力」を武器として、堂々と生き抜くことが出来るという話の中から元気を頂いた講演であった。その後はヴァイオリニストの幸田さとこ氏の記念コンサートが開かれた。チェロやハープが加わっての三重奏、四重奏のクラシックに感動し、また美空ひばりの名曲の数々をメドレーにした演奏は懐かしさとやさしさと感極まるほどの迫力で会場は拍手が鳴り止まないほどであった。

翌日は厚生部の井上部長と松下副部長の周到な計画による研修旅行にて、北海道の各地の自然を堪能することになった。丘珠空港から釧路空港への空の旅は広大な美しい紅葉色成す山々を眺め同時に開拓者の成し遂げた歴史を感じる旅でもあった。釧路湿原を経て阿寒湖に至る道路は唐松林の壮大な自然を展望することができた。



村の守り神シマフクロウ

山の守り神のヒグマ

阿寒湖畔の本多「酋長」と松下氏

阿寒湖のアイヌコタンの集落はアイヌ民族が逞しく立派に民族の文化と歴史を守り、現在に残してきた姿をはっきりと私達に教えてくれた。アイヌの人々はヒグマを山の守り神(キムン・カムイ)、タンチョウ鶴を湿原に住む神(サロルン・カムイ)、シマフクロウを村の守り神(コタンクル・カムイ)と名づけて敬ったと土産売りのピリカメノコが教えてくれた。その夜は屈斜路湖畔の川湯温泉にて今年不動産の現状と先行きの見通しなどを研修会のテーマにして意見交換が行われた。翌日は有名な摩周湖を臨もうと山頂の湖畔に行けども、5メートル先の霧しか見ることが出来なかったという始末であった。しかし翌日は快晴に恵まれ、藻琴山からの屈斜路湖は大変美しい眺めであった。その後のルートはオホーツク海を見て網走港を経て女満別空港から帰路東京に向かった。



アイヌの住居の展示

アイヌ住居内部の展示

釧路湿原での昼食

さてここで中野・杉並支部にとって大変悲しい知らせをお伝えしなければならない。この北海道大会より帰京して間もなく、厚生副部長の松下淳二氏のご逝去を知らさ

平成21年度「全国不動産会議」開催と出席について

平成21年度の全国不動産会議は、平成21年10月1日(木)、会場は熊本県で開催予定です。会員の皆様のご出席方法と詳細については、今後全日東京都本部のホームページ及び会報誌、TRA(東京都不動産関連業協会)ファクスニュース等でお知らせする予定です。皆様のご出席お待ちしております。

れた。この旅行は井上、松下両氏のお陰で大変意義のある旅となったわけであるが、この旅行中、私が松下氏を撮影しようと彼を見ると彼はいつも携帯電話で東京とのビジネスをしていたのが印象的だった。



美しい藻琴山と松下氏



藻琴山より屈斜路湖を望む（一番左が松下氏）

思い返すと松下氏は、大変多忙の中でも誰にもいやな顔一つせずに支部活動に誠実にかつ積極的に貢献してくださった。街頭無料相談会ではいつもメガホンを握って、通りがかりの市民に声をかけ呼びかけている姿は誰にも真似の出来ないことで私の脳裏に焼きついている。すばらしい仲間であった。彼と大変親しくされていた支部の多くの役員は悲しみはいかばかりか、大変残念である。林支部長にいたっては、支部活動をいつも大事にされていた松下氏を含め若い力を大変期待されていたので、この悲報を本当に残念に感じているよう見受けた。

支部長は「松下氏亡き後も彼の努力を無駄にしないで皆で支部の「連帯」を大事にしていくように」と話された。松下さん、本当にどうも有り難う御座いました。

— 訃報 —

当支部 厚生副部長（有）東京学生倶楽部 代表 松下 淳二氏
におかれましては、平成20年10月28日ご逝去されました（享年55歳）。
松下氏は平成8年に、（有）東京学生倶楽部の代表として全日 中野杉並支部に入会され、以降、地元杉並区の高円寺において賃貸仲介業を通じ多くの若手の育成に貢献されました。松下氏の元を巣立った社員が独立し、さらに全日の会員にもなって頂いております。支部におきましては、厚生部の担当として多くの会員の皆様の交流の場を提供するため、常に尽力を惜しまない姿勢を持つ熱血漢でもありました。

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。



一般消費者対象

「不動産街頭無料相談会」報告

日 時：平成20年9月26日（金）

場 所：荻窪駅北口タウンセブン広場

街頭PR、受付、一般相談：支部役員14名

専門家：富本 和男氏（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）
片平 陽子氏（税理士）
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



支部では地元の一般消費者を対象とした「不動産無料相談会」を開催致しました。JR 荻窪駅前のショッピングセンターの広場を借り、事前に杉並区報への掲載を行い、当日も通りがかりの区民を中心に相談者を受け付けました。

今年は特に不動産業界の不透明感からか、税制改正等についての質問や相談をはじめ、住まいに関する優遇策へのご質問等、相談者数は去年の1.5倍以上有り、実感としても非常に忙しい、また充実した相談会になりました。

駅前での拡声器を使っての呼び込み、全日PR用ティッシュの配布、質問の聞き取りによる専門家への振り分け、さらには一般不動産相談員として…中野杉並支部の役員がフル回転で対応させて頂きました。（相談者数 61名）



厚生部「第29回 AJCゴルフコンペ大会」開催報告

日時：平成20年11月12日（水） 場所：美里ゴルフ倶楽部／埼玉県

恒例の中野杉並支部のゴルフコンペ大会が11月の秋空の中、埼玉県の美里ゴルフ倶楽部にて開催されました。今回は直前キャンセル等が相次ぎ、例年より参加者がやや少なかったものの、毎年コンペで顔見知りになった同士や初めて参加した方など少人数ならではのより親密な雰囲気の中でプレイできました。

参加された会員様、お疲れ様でした、ありがとうございました。また来年も宜しくお願いします。

【結果】 ～新ペリア方式 ※敬称略

優勝：長谷川 由也（株）サクセス&サクセス

準優勝：井上 正人（有）万代住宅

3位：鴻巣 博之（有）グレースホーム

ベストグロス

（イン）長谷川 由也（株）サクセス&サクセス

（アウト）中村 友一（株）都市ホーム



不動産管理業従事者対象「実務セミナー」開催報告

日時：平成20年11月18日（火）
場所：大幸ホール



研修部では、各行政機関からの働きかけを受け、特に不動産管理業務に従事する方々に向け「実務セミナー」を開催致しました。地元地域でご商売を行う際に不可欠な知識及び情報を、各専門機関の方々が多くの資料を準備し親切丁寧に講義を行なって下さいました。セミナー後の質疑応答でも、出席者から多くの質問が寄せられました。

実務セミナー①

「いよいよ平成22年4月より義務化！
共同住宅、火災報知器設置の義務化について」

講師：東京消防庁杉並署



実務セミナー②

「中野区の集合住宅
新しいゴミの捨て方・資源リサイクル」

講師：中野区役所、中野区清掃事務所

平成20年度 第3回「情報・物件・名刺交換会」開催報告

日時：平成20年11月18日（火）
場所：大幸ホール

今期3回目の「情報・物件・名刺交換会」は、今秋より急激に不透明感が高まった感のある業界動向や予測、地元の現況等について、小人数の自由な雰囲気の中で意見交換を行いました。

地域での商売の状況や小さな変化、金融機関や行政機関からの影響など個々が感じている生の情報が飛び交いました。また、各自が持ち寄った物件について出席会員の中から



興味を持っての質問も有り、今後の商談や取引先として発展しそうなものも見受けられました。会の最後には全員で名刺交換を行い、出席者の方々には地域のネットワークづくりの一端として、貴重な機会にして頂けたと思います。後半は会場を会席料理「まるまん」に移し、会費制にてさらなる意見交換を行いました。

平成20年度 第4回「情報・物件・名刺交換会」開催報告

日 時：平成 21年 2月 24日（火）

場 所：全日東京会館

中野杉並支部では、全日東京会館（全日 東京都本部）を利用して今期4回目の「情報・物件・名刺交換会」を開催致しました。当日は当支部研修部による「全日本不動産関東流通センター・新レイズ研修会」開催後に同会場での開催となり、研修から引き続きご出席頂きました。

松本吉朗 流通情報部長の司会のもと、各自が持ち寄った物件を紹介し、質問を受け、さらにPRして頂きました。また出席者から各自の感じている疑問や感想を発言して頂きました。以下、一部をご紹介します。



- ・ どうにも見えてこない金融機関の動向、今後はどうなるのか情報が欲しい。
- ・ 従来の地元密着ポスティングや即行動の営業等、従来からの営業方法に疑問も感じ始めている。有効な営業や宣伝方法に変化が起きているのか？
- ・ 顧客の職業や年齢に応じた対応方法は？求められているものは？
- ・ 売買、賃貸、リフォーム…業種によっての動向は？有望な業種は出てきているのか？
- …等、日常業務に即した情報交換が行なわれました。

後半は会場を「九州料理まつら」に移し、会費制にて懇親会を開催しました。美味しい料理に舌鼓を打ちながら、さらに熱い意見交換を行いました。

全日本不動産関東流通センター

研修部「新しいレイズ研修会」開催報告

日 時：平成 21年 2月 24日（火） 場 所：全日東京会館 5F研修室

今年1月より新システムに移行したレイズ、会員の皆様よりご要望が多かった新しい機能等についての研修会を、千代田区平河町の全日東京会館（全日 東京都本部）で開催致しました。

支部として初めての全日東京会館を利用した研修会、実際にパソコンを使用しながらの実習を主とした内容で行なわれ、多くの熱心な会員の方々が学習されました。また、通常の研修会と比べ女性が多く参加され、実際の職場で実務を担当されている方の即戦力を補強するための研修会としても意義のあったものだと感じました。

今後も支部の研修部としては、会員の皆様の要望に応えた研修会を迅速に企画していきたいと思っております。



テーマ：「新レイズ機能、解説とパソコン実習」

講 師：全日本不動産関東流通センター

清水昭雄氏 澤田卓也氏

- (1) 東日本レイズ新システム移行に伴う留意点
- (2) Myレイズの概要
- (3) パソコンで実際に物件管理メニューから売買物件を登録してみる
- (4) らくらく登録の概要
- (5) スキャナ・デジカメを使った画像の取り込み方





こんな時だからこそ再認識を！ 「違法広告と取り締り」について解説します

1. 取り締り規定と違反者数

自主規制委員長 本多 健幸

平成19年9月～平成20年8月の一年間に(社)首都圏不動産公正取引協議会より「不動産の表示に関する公正競争規約」違反により措置を受けた会員数24社。このうちインターネット広告の違反17社。

◆表示規約第21条(おとり広告)では次に掲げる行為をしてはならないと規定

- (1) 物件が存在しない為、実際には取引できない物件に関する表示。
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示。
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示。

2. インターネット上の「おとり広告の具体的な態様」～不動産業者すべてに適用

- (1) 適切な更新を怠った為に、掲載途中から取引不可能になった例。最初にインターネットに広告を掲載した時点では、取引できる物件であったが、掲載後に成約済となった物件を削除することなく更新を繰り返す等、適切な更新を怠ったために、長期間にわたり、実際には取引できない物件となっていたもの。
- (2) 当初から成約済みであった物件をインターネット上に掲載。成約済みの物件を、成約状況等を適切に確認することなくインターネット上に広告を掲載したことから、実際には掲載した当初から取引できない物件であったもの。
- (3) 架空物件掲載。一般消費者の関心を引く為に、まったく架空の格安物件や既に入居者が存在する成約済みの物件を元に賃料を安くするなどした架空物件を掲載したことから、実際には取引できない物件であったもの。

◆物件の更新は、物件掲載から2週間に1度は必ず行なうこと

◆おとり広告を掲載する意図がなくても上記に該当する場合、結果的におとり広告とみなされます

3. 違法屋外広告物の取り締りについて

◆捨て看板・貼り紙は、故意過失を問わず最初から違法です

◆平成19年度から東京都本部では調査期間を定めず取り締りを随時行なうことになりました

4. 東京都・区市が行なう違法屋外広告物「共同除去」

期間を定めて実施します。協力団体〔警視庁、東京都・区・市、全日、宅建協、各町会・自治会・商店会等都民団体、東京電力他各団体〕

◆条例に基づく取締り ◆捨て看板・貼り紙は故意過失を問わず最初から違法ですので処罰の対象となります

5. 全日本不動産協会が行なう違法屋外広告物取り締り

本調査は法律第189号(屋外広告物)、東京都条例(屋外広告物条例)及び、首都圏不動産公正取引協議会(不動産の表示に関する公正競争規約)に基づき調査、是正指導を行なうもの。初回は支部の指導、次回は都本部の指導・注意を行い、従わなければ処罰の対象となりますので注意してください。



6. 首都圏不動産公正取引協議会が行なう取り締り

不動産の表示に関する規定に基づく措置。最初から嚴重警告・広告事前審査・違約金の処罰の対象となります。

「違法広告物除去活動」報告

平成21年3月3日(火) 杉並区・中野区全域

杉並区役所及び中野区役所からの委託事業である「違反広告物取締り(ステ看板・貼り紙除却)」を本年も実施しました。杉並区は10回目、中野区は4回目の実施となります。

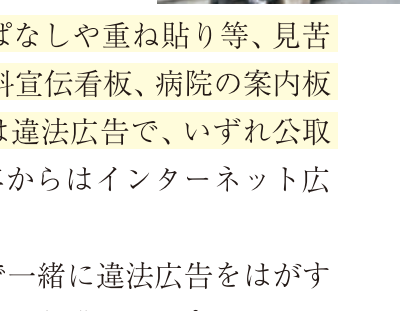
今回の除却では、従来のいわゆる「ステ看」がほとんど見られなくなった代わりに、A4程度のコピーの広告紙をビニールでカバーし電柱等に両面テープで貼る「貼り紙」をあちこちに貼り付けている、その数が非常に増えているように感じました。

とにかく所かまわずという印象で、さらには放置のしっぱなしや重ね貼り等、見苦しい限りです。また電柱に限らず、通学標識、住居標示、有料宣伝看板、病院の案内板の上など、非常識極まりない貼り方です。このような業者は違法広告で、いずれ公取協からきつい制裁が通達されることとなります。また、昨年はインターネット広告も摘発されていますので、くれぐれも注意が必要です。

当日の天候はミズレ混じりの寒い日でしたが、住民の方と一緒に違法広告をはがすを手伝って下さる方もいました、徐々に住民の方にも活動が認識されてきているようです。3月年度末のお忙しい中、作業に参加された方々に御礼申し上げます。

<除去枚数> 杉並区/183枚 中野区/85枚 計 268枚

<活動規模> 車両5台、除却員10名で両区全域



全ての住宅について平成22年4月1日より設置義務化
住宅用火災警報器の設置促進にご協力を!



※「住警器（じゅうけいき）」とは住宅用火災警報器のことです やくみつる画

消防署では平成22年4月1日の設置義務化を前に、共同住宅等の所有者または管理者に対し、住宅用火災警報器（以下、住警器）の設置を推進しております。特に不動産管理業務に従事する皆様にご理解を頂くことで、地域の一括指導及び住警器の共同購入への働きかけとなり、皆様の事業でもある「安心して暮らせる優良住宅の提供」について家主様及び借主様の両面からのお手伝いにも繋がればと考えております。

近年10年間の東京消防庁管内の火災による死者986人の8割（841人）は住宅火災から発生し、そのうち住宅火災により亡くなった人の5割（418人）が「発見の遅れ」によるものです。

今のところ、住警器の設置義務違反に罰則はありませんが、何よりも火災から皆様の尊い命と財産を守るため、住警器の設置促進にご協力下さい。

購入は……防災設備取扱店、電気器具販売店、ホームセンター、家電量販店など。

取付けや点検は……取り付けに必要な資格はありません。天井や柱の高い位置に設置しましょう。業者による点検は必要ありませんが、普段から点検する習慣をつけましょう。

悪質販売にご注意! 最近、消防署の名を騙り、火災警報器の悪質販売をする業者が出没しています。消防署の職員自身が直接、または業者に依頼して、販売することはありません。不審な販売業者を見かけたら、お近くの消防署・出張所へ通報願います。また、消火器等の悪質販売や点検にも同様にご注意願います。

★詳しくはお近くの消防署、もしくは東京消防庁のホームページまで
(杉並消防署 生活安全担当係：03-3393-0119)

あなたの宅建免許更新、今年ではありませんか?

平成21年度 全日 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

皆様のための快適な環境、素晴らしい全日東京会館での講習会を受講下さい。

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21年

- | | | |
|--------------|--------------|-------------------|
| ① 4月 2日 (木) | ⑨ 8月 5日 (水) | ⑰ 12月 1日 (火) |
| ② 4月 23日 (木) | ⑩ 8月 27日 (木) | ⑱ 12月17日 (木) |
| ③ 5月 15日 (金) | ⑪ 9月 4日 (金) | ⑲ 平成22年 1月15日 (金) |
| ④ 5月 26日 (火) | ⑫ 9月 17日 (木) | ⑳ 1月 26日 (火) |
| ⑤ 6月 10日 (水) | ⑬ 10月 9日 (金) | ㉑ 2月 9日 (火) |
| ⑥ 6月 30日 (火) | ⑭ 10月21日 (水) | ㉒ 2月 17日 (水) |
| ⑦ 7月 14日 (火) | ⑮ 11月 6日 (金) | ㉓ 3月 10日 (水) |
| ⑧ 7月 29日 (水) | ⑯ 11月25日 (水) | ㉔ 3月 19日 (金) |

【受講時間】 午前9：30～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 3階
電話03 (3262) 6082
(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 (土日祝は休み)

【お申込み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。講習センター1階の写真機をご利用下さい。（4枚セットで600円）
- ・受講経費15,500円 ・申し込み書類（全日東京会館3階受付にご用意してあります）

【お申込締切り】 先着順にて、定員になり次第、締切りとします。

申し込みは、希望される講習会開催日の約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。

新入会員・本店・中野区

有限会社ステップワン 代表/城間 健
〒164-0012 中野区本町4-36-6
中野第一ステップワンビル1階

TEL 03(3380)8000 FAX 03(3380)8002
知(1) 90127 H.21/1/23交付 専任/城間 健
★中野・杉並の物件を中心に賃貸売買の仲介業務をメインにしています。どうぞ宜しくお願い申し上げます。

株式会社ノーススター 代表/宮本 和宏
〒165-0027 中野区野方5-19-13
第3ノーススタービル5階

TEL 03(3310)6771 専任/南澤 雄一
東京都知事(1) 89830 H.20/10/25交付

専任/西山 昇
★収益物件の買い取りをメインの事業に行っております。良い物件がありましたらご紹介をお願いします。

パーソンテクノロジー株式会社

代表/熊谷 善徳
〒164-0003 中野区東中野4-6-2 7階
TEL 03(3363)9111 FAX 03(3363)9119

東京都知事(1) 89803 H.20/10/17交付
専任/伊藤 理恵

★都内を中心にマンション用地、建売用地の買取を行っております。

株式会社美和工務店 代表/三橋 満
〒164-0003 中野区東中野1-10-4

TEL 03(3365)5211 FAX 03(3365)5230
東京都知事(1) 89882 H.20/11/7交付

専任/三橋 満
Loyal Love 株式会社 代表/飯島 康法
〒164-0013 中野区弥生町2-32-16 レザン303号

TEL 03(3383)0422 FAX 03(3383)0422
東京都知事(1) 90047 H.20/12/26交付

新入会員・本店・杉並区

株式会社オリエンタル 代表/安城 仁
〒166-0004 杉並区阿佐谷南3-49-2 102号

TEL 03(5347)0620 FAX 03(5347)0621
東京都知事(1) 89969 H.20/12/5交付

専任/鴨下 真也

株式会社クリアスジャパン 代表/松谷 陽一
〒168-0065 杉並区浜田山2-15-1-307号

TEL 03(5317)8392 FAX 03(5457)5025
東京都知事(1) 89739 H.20/9/27交付

専任/榎原 伸之
★沿道飲食業の店舗開発、配送センター、工場用地等の仲介、都心部ビル用地の仲介、企業社宅の開発及び仲介、法人の事業用地に係る業務がメインです。

エステートマネージメント 代表/南澤 雄一
〒166-0003 杉並区高円寺南2-35-16

TEL 03(3312)6333 FAX 03(3312)6334
東京都知事(1) 89473 H.20/7/18交付

専任/南澤 雄一
株式会社アーバンプランニング 代表/中野 光信

〒166-0003 杉並区高円寺南1-19-8-602
TEL 03(3312)0381 FAX 03(3318)0882

東京都知事(1) 89671 H.20/9/5交付
専任/西村 友子

株式会社 ZeZe 代表/尾臺 和美
〒167-0051 杉並区荻窪5-16-14 カパラビル4階

TEL 03(5347)0046 FAX 03(5347)4068
東京都知事(1) 89889 H.20/11/7交付

専任/尾臺 武宏
★投資用ワンルームマンションの売買を中心に、それらの賃貸管理にも力を入れております。物件情報お待ちしております。

転入会員

中央支部より
アーバンデベロップメントコンサルタンツ(有) 代表/林 智彦

〒168-0065 杉並区浜田山1-10-13
TEL 03(5930)4073 FAX 03(5930)4073

東京都知事(1) 85785 専任/林 智彦

世田谷支部より
株式会社アクオス 代表/吉崎 幸司
〒166-0001 杉並区阿佐谷北4-10-8

TEL 03(3223)4711 FAX 03(3223)4715
東京都知事(4) 70367 専任/若林 和夫

渋谷支部より
有限会社 敬和住宅 代表/鈴木 俊明
〒164-0013 中野区弥生町5-8-16

ハイツ弥生町101号
TEL 03(5432)1430 FAX 03(5432)1431

東京都知事(2) 80463 専任/藤松 健一

新宿支部より
住プラザ 代表/井手 修一郎
〒164-0003 中野区東中野5-17-18

東中野パークハウス101号
TEL 03(5386)6601 FAX 03(5272)2458

東京都知事(2) 80996 専任/井手 修一郎

多摩中央支部より
株式会社ハウジングビジョン 代表/莊加 勇三
〒167-0032 杉並区天沼2-3-13 泉ビル102号

TEL 03(6915)1611 FAX 03(6915)1610
東京都知事(1) 90071 専任/莊加 勇三

練馬支部より
株式会社りそう住宅 代表/磯部 美秀
〒167-0022 杉並区下井草4-32-24

TEL 03(6913)9120 FAX 03(5382)9140
東京都知事(1) 87749 専任/宮崎 仁美

新宿支部より
株式会社ガリバー高円寺店
〒166-0003 杉並区高円寺南4-27-10 4階

TEL 03(5305)1727 FAX 03(5305)1728
東京都知事(3) 73773

新宿支部より
株式会社ガリバー鷺宮店
〒165-0032 中野区鷺宮5-24-23 205号

TEL 03(3998)4000 FAX 03(3998)7366
東京都知事(3) 73773

数独パズルにチャレンジ!

【ルール】 1・2・3・4・5・6・7・8・9、これら9つの数字が ①タテ9列 ②ヨコ9列 ③3×3太線ブロック内のすべてのグループ内で同じ数字が重ならないように全部のマスうめて下さい。

1			4	5	6	7
	2	1			8	
4	6		3	2		9
	1	8	6	7		5
	3	2	4	8		
6	5	7			4	
5	7		2	3	1	
8	6	1		2	3	
	2			8	7	6



編集後記

今号の「連帯」にいつもと違った試みとして『数独(sudoku)』を掲載してみました。如何でしょうか? イギリスなどのヨーロッパから始まったとされる昨今のブームで、最近では新聞や週刊誌等でもよく見かけるパズルです。やったことのある方も多いと思いますが、なんと全日本選手権や世界選手権まで開催されているそうです。掲載の問題は難易度としては比較的簡単かと思しますので、息抜きに、仕事の合間にでもチャレンジしてみてください。周囲の人々と、何分のできるかを計って競い合うのも楽しいかもしれませんね。(広報部長 松田憲治)

(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
平成20年度 通常総会 / 法定研修会

(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

平成21年度 支部総会

全日本不動産政治連盟 東京都本部 中野杉並支部

平成21年度 年次大会

法定研修会

昨年度の開催風景

日 時：平成 21年 4月 23日 (木) 午後 1時 00分 ~ 受付

午後 1時 30分 ~ 3時 15分 支部総会・年次大会

午後 3時 30分 ~ 5時 30分 法定研修会

テーマ：「地価の下落はこの頃止まる！」

不動産市況に活気が戻る時、不況を乗り切る営業法」

講 師：大野地価研究所 所長・地価研究家・不動産鑑定士

大野幸一先生

出欠の連絡方法は、支部事務局より送付しました「往復ハガキ」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。

会 場：「新東京会館」

杉並区阿佐谷南 1-34-6

TEL 03-3315-9115

発行日：平成21年3月25日

発行所：杉並区梅里2-1-24 SKET-II 1F

(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

松田 憲治

TEL 03-3311-2345

支部事務局

西澤 智子



◎当日・中野・杉並支部では「個人情報に関する法律」を遵守し、会報誌「連帯」における個人情報に関する取扱い及び保護について、個人情報保護法に基づき公開しております。