

# 連帯

2010.3月

支部創立25周年

記念講演・祝賀会

中野・杉並支部の歩み

平成21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63号）



中野区松が丘 哲学堂公園



【表紙の言葉】

春の散歩道。江古田からスタート、中野通りを歩こう

当中野・杉並支部内の最北端、都営大江戸線 新江古田の駅あたりから JR 中野駅まで、北から南へブラブラ歩いてみました。支部エリアの 4 分の 1 を制覇するつもりで春のウォーキングです。

中野区は 1km に 20,000 人以上が暮らす日本一の人口密集地 (2005 年調べ) であり、道路率は 13.9% で 23 区中 20 位、さらに言うと公園面積率は 2.03% でこれも 22 位 (2006 年調べ)。…しかし、どうしてどうして、このルートをたどると中野区の良いところばかりが見えてきました。

スタートはのんびりと昼少し前から歩き出し、まずは江古田の森公園内の東京総合保健福祉センター周辺の机付きベンチでお弁当を広げます。この公園はけっこう起伏があるので、休憩はこの位置がベストです。そして東福寺、徳川将軍御膳所跡辺りに抜け、缶コーヒーを買ったりします。ここは江戸時代に将軍が鷹狩りに出かけた時の御膳所で、三代将軍 家光や八代 将宗などがよく立ち寄り休息をしたことが文献に記録されています。

歩みは南へ南へと下り、適当に江古田川沿いを離れないように歩くと、いつのまにか哲学堂公園に入ります。砂利を踏み踏みそぞろ歩き、この日はたまたま大学サークルらしき句会が催されていて、読み上げの声も清々しく「哲学堂」という名称に相応しい風景に出会うことができました。もちろん言わずと知れた花見の名所でもありますね。

公園を出ると中野通りに入ります。広々とした通り沿いにはサクラ並木、ソメイヨシノやヤマザクラの花が見事です。昭和 23 年 (1948 年) から始まった区画整理及び道路の拡張に合わせて整備された全長 2km、『新日本街路樹百景』にも選ばれているそうです。新井薬師公園辺り、道路沿いには可愛いドーナツ・ショップやイタリアン・レストランなどがちらほら、さわやかな風通しの良い歩道が続きます。

(表紙写真撮影：中野杉並支部 事務局)



(社)全日本不動産協会 (社)不動産保証協会 中野杉並支部

会報誌「連帯」63号 2010年・春号

<特集> 中野・杉並支部 創立 25 周年

25 周年記念講演・祝賀会 報告

- ・支部長ご挨拶 P3
- ・記念講演会 P5
- ・祝賀会 P7

不動産業界と中野・杉並支部、25 年の歩み P10



平成 21 年度下半期支部事業報告

- ・第 3 ブロック合同研修会 報告 P16
- ・厚生部「はとバス旅行」報告 P17
- ・一般消費者「街頭無料相談会」報告 P18
- ・第 30 回 AJC ゴルフコンペ大会 報告 P20
- 新入・転入会員のご紹介 P21
- お知らせ、編集後記 P22

# 中野・杉並支部は昭和60年1月に創立され 今年で**25周年**を迎えました



皆様のお陰で支部事務所も完備し、会員数も 2 倍以上に増え、支部事業も充実致しました。

ここまで支部会員様、多くの関係者の方々、支部内外から支えられ厚いご指導を賜り、この日を迎えることができました。ありがとうございました。

今回は昭和 62 年に創刊されました当会報誌「連帯」において、創立 25 周年の記念行事のご報告と、支部の歴史を皆様と振り返りながら、中野・杉並支部のさらなる発展の指標としたいと思います。

# 「創立25周年 記念講演会・祝賀会」開催報告

平成22年2月16日（火）中野サンプラザ

このたび、創立25周年を記念しました講演会（法定研修会）及び祝賀会を、多くの会員の方々や来賓の方々にお集まり頂き盛大に開催致しました。当日の様子をここにご報告致します。



## <支部長ご挨拶> 中野・杉並支部長 林 直清

会員の皆さん、そしてご来賓の皆様、本日は大変にお忙しいところ多数、支部創立25周年記念セミナーに御出席いただきまして誠にありがとうございました。

中野・杉並支部が発足したのは昭和60年1月、その前は中野、杉並、練馬の3区で城西支部をつくっていました。発足会員数は190名程でしたが、この25年間で2倍以上の正会員が420社、支店会員を合わせると480社になっています。

発足時の昭和60年といえば大変に景気も良く、「娘を嫁にやるなら不動産業者に」と言われた程で、不動産取引は大変に活発で不動産ブームの時代でありました。

昭和62年7月には中野杉並区内の住宅地が坪単価700万円で取引され、不動産業者は我が世の春を謳歌しておりました。

しかしこのような状況は長続きせず、政府の様々な地価抑制策やマスコミの反不動産キャンペーンが功を奏し、徐々に地価が値下がりしていきました。中でも事業資産の買換え制度と損益通算税の廃止、そして昭和62年11月1日施行の土地100㎡売買の国土法による事前届け出制度の導入でありました。これは我々不動産業者

にとって一大逆風となり、不動産業者の倒産、転廃業が続出したことを憶えております。

やがて昭和の時代から平成の時代に移り、平成2年4月1日から、不動産、建設業者に対する銀行の総量規制は業界のみならず、ノンバンクや銀行の連鎖倒産となり100兆円とも言われた不良債権問題が日本経済に決定的ダメージを与えました。

平成4年頃より14年にかけて日本経済は「失われた10年」と言われました。我々全日中野杉並支部会員も5社に1社は倒産、転廃業に追い込まれたものです。不況を打破するため、全日本不動産政治連盟は組織をあげて国土法の撤廃運動を強力に押し進めました。やがて運動の成果、国土法は撤廃となりました。

平成14～15年には地価が底値をつけ、ようやく土地取引も回復してきました。不動産証券化、Jリートの発足により土地取引が活発となり商業地を中心に地価も大幅に上昇に転じ、再び地価バブル、ファンドバブルが起きました。

しかし平成19年頃からアメリカでサブプライム問題が起き、外資の撤退で土地取引が低調になり、地価が再び下落しました。20年9月15日にはリーマンブラザーズの倒産～いわゆるリーマンショック後、100年に一度という世界的金融収縮によって1年間に上場不動産建設会社が約30社倒産し社会問題となりました。

今日では少子化問題に加え、失業者の増大や賃金の減少によって、年収200万以下のワーキングプアと言われる国民が2100万人と実に労働者の3人に1人と言われ、これらが原因で消費大不況が続いています。いわばこの25年間は激動の年月であったと言ってもよい程で、天国と地獄を見た時代でもありました。

しかし、好景気の時もあれば運悪く不況の時もある……これが歴史のならわしであり、必ず歴史は繰り返されてきた…ということです。従って今が不況だからといってなんら悲観になることはない…ということをお断り申し上げます。どんなに暗い夜道でも朝になれば必ず明るくなるのです。

「植物は寒い寒い冬の日には下へ下へと根をはやす」と申します。今こそ、我々は明日の為に、じっと耐え忍ぶ時と考えています。今こそ、全日会員は基本を身につけ、法令を遵守し、基礎体力をつけ誠実に営業する時と考えています。そうすることによってお客様の信頼が一層増し商売繁盛につながるからです。

どうか、会員の皆さん、やがてやってくる明るい未来…好景気を信じてお互いに頑張りましょう。ありがとうございました。（当日の支部長挨拶より）



## 記念講演会（法定研修会） 出席者数：147名

### 講演会①『不動産業界、今年の市況』（株）不動産経済研究所 角田勝司先生

（つのだ かつじ）1945年群馬県沼田生まれ。法政大学法学部法律学科卒業。  
'70年(株)不動産経済研究所入社。「日刊不動産経済通信」の記者を経て、マンション市場の調査畑に転じる。  
市場調査、分析の第一人者として“マンション博士”の異名をとる。'88年、取締役。'96年2月、代表取締役社長に就任。趣味は京都・奈良の散策。



### 講演会②『世界都市東京・歴史と未来～不動産に関する側面からの解説』

作家・明治大学大学院教授・元東京都副知事 青山 侑先生

（あおやま やすし）1943年生まれ。'67年、東京都庁経済局に入る。中央市場・目黒区・政策室・衛生局・都立短大・都市計画局・生活文化局等を経て、高齢福祉部長、計画部長、政策報道室理事等を歴任。'99年から2003年まで石原慎太郎知事のもとで東京都副知事。専門は自治体政策・都市政策・危機管理・日本史人物伝。現在、明治大学公共政策大学院教授。全日不動産アカデミー学院 学院長。作家、ペンネーム郷 仙太郎（ごう せんたろう）で著作多数。



## <研修会後記> 研修部長 岩田年永



今回の研修会は、中野・杉並支部 25 周年記念式典と同時に行われた。  
(株)不動産経済研究所の角田勝司先生より「不動産業界、今年の市況」、  
第 2 部は明治大学大学院教授 青山やすし先生より「世界都市東京・歴史と未来～不動産に関する側面からの解説」をご講演願った。

不動産業界は難しく、不動産価格の高騰と下落の何れも中小不動産業界ではマイナスに作用する。不動産業者は厄介な市場とお付き合いしなければならない。昨今の流行りで敷金、礼金なし等により手数料収入も減少しているが、英米の不動産業者は手数料の減額は訴訟の対象となるため不動産業者の生活は安定している。我が国の不動産業者は、安定的な手数料収入を得られる方策を考えなくてはならない。放置すると大手不動産業者の寡占になるであろう。

「自由競争の維持が資本主義の根幹をなす」、矛盾があるようだが、適正な手数料を英米の様に法令で定めれば、中小の業者は市場に留まり健全な資本主義を享受出来る。住宅ローン控除の増額より、手数料維持の法令の制定を目指し運動すべき時期と考える。

また、東京は沖縄と同じ「伴侶を捜せる都市」である。比較の対象が動物で申し訳ないが、繁殖地を失い絶滅に瀕している種が多い。地方は高齢者の比率が多く、適齢期の若者の出会いの機会が少ない。地方の若者が大挙して東京、大阪に集まった頃は少子化の懸念は無かった。東京が若者に優しい街であれば少子化は止める事が出来るだろう。私の友人は所有する賃貸マンションに複数の若者のシェア貸しを認めている。

賃貸の様式、手数料収入の確保できる法案の成立を目指せば、地価の変動に影響されずに不動産業を営む事が出来る。手数料収入の法令化されている米国は、人口あたりの不動産業者の割合が大きい。英国の借り主、買い主のためのエージェント制度等、不動産業を安定させる方法を確立し大手不動産の寡占を避ける事が大切である。



# 祝賀会

記念講演会後は多くの来賓にもご来場いただき、支部会員との懇親会を兼ねた祝賀会を開催致しました。華やかな雰囲気の中たくさんのご祝辞を頂き、ビンゴゲーム大会で盛り上がり、楽しいひとときを過ごしました。出席者数：113名



★ご来賓の方々のお名前は9ページに記載





# 不動産業界と 中野・杉並支部 25年の歩み

～支部の歴史と不動産業界の変動を追ってみました



### 【ご来賓】

衆議院議員 石原伸晃様、中野区区长 田中大輔様  
 東京都議会議員 早坂よしひろ様、杉並区長代理 区民生活部産業経済課長 寺嶋 実様  
 杉並区議会議員 河野庄次郎様、杉並区議会議員 小泉やすお様

(財)不動産流通近代化センター 副理事長 浅野間一夫様、(社)首都圏不動産公正取引協議会 専務理事 制野昭則様、常任理事 谷 正志様、東京都不動産コンサルティング協会・NPO 法人首都圏定期借地借家権推進機構 副理事長 山下欽司様、(社)東京都不動産関連業協会会長・城東第二支部長 堤 智 様、弁護士(全日 都本部 監事) 川上俊宏様、アットホーム株式会社 取締役 庄司利浩様、東京神奈川営業部長 竹内清志様

(社)全日本不動産協会 (社)不動産保証協会  
 東京都本部 本部長 原嶋和利様、愛知県本部 本部長 山口敬一様  
 秋田県本部 本部長 佐藤誠蔵様

(社)全日本不動産協会 (社)不動産保証協会 東京都本部  
 副本部長・江戸川支部長 駒田悠紀男様、副本部長・港支部長 石原 弘様  
 副本部長・城南支部長 手嶋享子様、副本部長・町田支部長 菅沼 博様、  
 千代田支部 支部長 丸岡 敬様・統括副本部長 古越三男様・統括副支部長 池田 武様  
 中央支部 支部長 和光隆信様、城東第一支部 支部長 風祭富夫様、副支部長 鮎川博司様  
 港支部 副支部長 柳沢弘美様・総務委員長 竹内秀樹様  
 世田谷支部 研修委員長 塩見紀昭様、城南支部 副支部長 松本太加男様  
 新宿支部 支部長 中村裕昌様・副支部長 笠波 巖様・副支部長 宮崎俊江様  
 経理部長 重盛政幸様、渋谷支部 支部長 高橋民雄様・副支部長 太田博巳様  
 城北支部 取引流通情報部長 宮下禎嗣様、多摩北支部 支部長 辻 浩一郎様  
 監事 釜谷正夫様、多摩南支部 支部長 谷合ひろよ様、町田支部 副支部長 小川正彦様  
 東京都本部 事務局長 津村隆博様、東京都不動産関連業協会 専務理事 岡村三生様

報道関係者  
 (株)週刊住宅新聞社 代表取締役社長 長尾浩章様・新聞局編集企画部 中野淳様、瀬尾孝志様  
 (株)住宅新報社 常務取締役 中野孝仁様・論説主幹 本多博信様  
 杉並新報社 伊藤あけみ様 …ご出席いただきました皆様、ありがとうございました

**昭和60年/1985年** 中野・杉並支部の興りは昭和60年1月、東京都本部の要請により城西支部が中野・杉並支部と練馬支部に分離し創立されました。当時の城西支部長は斉藤新六氏で、中野・杉並支部発足時の創立時の会員は197社で、初代支部長は陽和不動産(株)社長の鳥崎定久氏が就任、就任の挨拶の中で「都市部の土地高騰に翻弄され、我々のような小さな中小不動産業者はともすると弾き飛ばされる憂き目に合う。私には縁あって197名の仲間がいます。こういう難しい時代にこそ個々の狭い視野でなく協業の輪を広げましょう。」と述べられています。また支部事務局は陽和不動産(株)内に設置され、副支部長には橋崎正人、総務部長には望月荘平、組織部長には三好昭明、監事には尾村倫説と石上悦郎、相談役には沖浦沖男、各地区長には多田久幸、林直清、近藤武彌、須藤 是、福島 勇、佐藤正三、森 秀雄、松下 具の各氏、15名の役員が選任されました。

不動産業界では  
 昭和60～62年  
 バブル景気土地ブーム

**昭和62年/1987年** 5月には中野・杉並支部会報誌『連帯』が創刊され、初代編集長は東洋住宅センター(株)の渡辺直紀氏が務めることとなりました。創刊号の編集後記の「批判的に熟読していただきご意見や投稿をお寄せ頂くことで“皆の”機関紙になる」という文が大変印象的でした。『連帯』は引き続き現在まで発行され、今春で63号目を迎えます。同年6月には厚生部「中野・杉並支部ゴルフコンペ大会」の第1回大会が開催、正式名称をオール・ジャパン・クラブ=AJCとしました。こちらも歴代の厚生部長に引き継がれ、昨年12月の大会で30回目の開催となりました。

不動産業界では  
 昭和62年7月東京の  
 地価ピーク

昭和60年代の4年余りの年月はいわゆるバブルの突入期、特に土地の底知れぬ高騰により我々不動産業界が最も華やかであった時代です。「土地高騰、住宅高騰」「地上げ」「住宅すごろく」「財テク」「海外投資、リゾート投資」等の言葉が連日新聞を躍りました。昭和62年7月、我々の地元である中野・杉並支部内の高級住宅地でも坪700万円で取引されたこともあり、賑わう業界に対しマスコミが「神風到来!」と浮かれたニュースを流し続けました。これらの状況を受け、大手の急激な出店増や広告攻勢、フランチャイズによる系列化が急激に進み、我々中小零細のあり方が問われ始めた時期にもなりました。

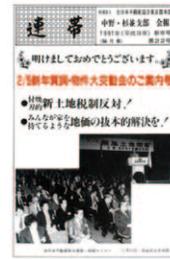
またバブル景気は支部会員数にも顕著に現れ、昭和63年からのわずか5年間で純増120社もの会員が増え、平成4年には本店会員数が322社になりました。この当時の上がり調子の気運を示すように、支部活動として現在の事業の基礎となる法定研修会、物件交換会、一泊研修旅行などが活発に企画、開催されました。全日本不動産政治連盟(以下、日政連)の支部活動にも力を入れ、後援していた都議会議員の山田 宏 氏(現 杉並区長)らを囲んで座談会等をたびたび開催しました。日政連の支部活動を通じ、我々不動産業者の“バブルの行く先”をいち早く予測しようと支部活動を企画していました。



座談会を伝える会報誌

目に見えて浮かれていたバブル景気、地価があまりに急上昇し社会問題化しました。政府は一転、地価抑制政策に転じ、昭和62年11月1日より国土法による100㎡以上の土地取引事前届出制の導入

平成2年「流行語大賞」でバブルという言葉が選ばれる一般的に言うバブル期とは昭和60年から平成3年頃までを指します



となりました。これは実質的な土地取引の許可制であり、公示価による地価コントロール強制値下げ政策でした。さらにはワンルームマンション購入制限のための損益通算税、事業用買換制度の廃止等、どれをとっても不動産業者には死活問題となる政策がどんどん打ち出されました。

不動産業界では平成2年4月、土地融資—総量規制地価下落時代の到来

これらの政府の荒療治というべき諸政策によって、多くの不動産業者が政策不況に巻き込まれていきました。世の中でもバブルの浮かれ気がどんどん薄れ、特に不動産である我々、多くの支部会員の仲間達が倒産や自主廃業に追い込まれました。このバブル崩壊後のいわゆる「失われた10年」の間、支部会員数は横ばいをたどります。

**平成元年/1989年** 平成2、3年頃には支部でも業界問題を多く取り上げ、研修会の開催や法律や税制各分野の専門家の支部会報誌への寄稿など積極的な対策事業を行いました。



秋期支部法定研修会(平成5年)

**平成5年/1993年** 4月の総会に於いて、4期8年にわたり支部長を務められた島崎定久氏が勇退され相談役となり、当時の副支部長であった林直清氏が2代目支部長に選任されました。新任の挨拶の中でもバブル崩壊に言及し「政策不況に対抗すべく政府に発言力を持てるよう組織を強化しま

不動産業界では平成4年頃よりバブル崩壊期へ突入

しょう」と支部会員に呼びかけています。また当時より、不動産業者の地位向上についてアメリカの全米不動産協会(NAR)を例に挙げながら、“不動産業は世の中に誇れる仕事”“自分にとっては天職である”と述べ、強いリーダーシップを感じさせるスタートとなりました。



副支部長には平田正英、大柿進、組織部長には鬼塚靖士、研修部長に井口英男、広報部長に古賀清志、厚生部長に本多健幸(現職)、経理部長に舘充、監事に三好昭明と桑野昇の各氏が就任し、新生・中野杉並支部の体制が出来上がりました。事務局員も陽和不動産(株)の三好真奈美さんから大幸住宅(株)の山田百合子さんに引き継がれ、その後独自に支部事務所を持てるようになるまでの約10年間、地固めを行って頂きました。



物件交換会(平成6年)

**平成6年/1994年** 世の中では業界の状況を反映したかのような不動産業者のモラル問題が取り沙汰されます。トラブル、クレーム、違法広告等について多く報告される中、中野・杉並支部では会員の地位向上を目指し、対応する研修会を多く企画し、支部会員の皆様と勉強し考える機会を設けさせて頂きました。また、支部自主規制委員会の活動も活発に行い「自らが広告規制を守り仲間同士で注意を促そう」という姿勢を積極的に示す支部となりました。幸いにも我々中野・杉並支部はこの年、年間を通じて無事故無違反でありました。

**平成7年/1995年** 支部では年頭に起きた阪神淡路大震災へ支部独自で義援金を募集し、多くの会員の方々にご協力頂きました。時は1ドル80円の超円高、そして株安、不動産業界も例外ではなく不況感は深刻さを増すばかりでした。中野・杉並支部では盛んに「地区意見交換会、懇親会」を開催し、会員間の連帯を促す対応を行いました。中小企業の連帯を確認し組織力を強固にし、一社の落ちこぼれもなきようにと活動を行いました。



B型パソコン研修会(平成7年)

また会報誌を通じて「会社の奥で報告だけ聞く“穴ぐま社長”はいない、今こそ基本に戻って、とにかく社長自らお客様訪問をしましょう!」との激励のメッセージも発信されました。

同年には「APREC'95 SEOL~アジア太平洋不動産国際大会」が韓国にて開催され、日本より業界の代表として三井不動産、三菱地所、住友不動産、東急不動産の各社の会長らが出席されました。当協会東京都本部からも9名の代表団を送り、その中には就任2期目の林支部長の姿もありました。テーマは『不動産開発が環境に及ぼす影響について』、当時の中林増美 全日副理事長による講演も行なわれ、現地の会場では大きな拍手で迎えられました。

不動産業界では…平成8年、有限会社300万円、株式会社1,000万円の最低資本金制限

まだ景気の回復とは言えない平成8年4月、支部総会は「住専問題」に関する話題から始まっています。なぜ、我々業者が政策やマスコミに翻弄されなければならないのか?銀行は空前の営業利益を上げ、国会には医師会や農業関係者や教育関係者など様々な代表者が席を占め発言権を確保しているのに我々の業界からはどうなのか?…この年、当支部役員である大柿進氏が全日本不動産政治連盟東京都本部の幹事長に選任され、我が支部から業界の既得権益を守るための政治活動の重要性を発信して

いこうと気運が高まった年となりました。



AJCゴルフコンペ(平成9年)

**平成9年/1997年** 平成9年、10年頃「世紀末」という言葉が使われ始めます。平成9年9月には全日本不動産協会の創設者である野田卯一氏が逝去されました。また同年にはノンバンクやファイナンス大手3社の連続した大型倒産が起こり、負債総額は2兆円超、主な貸付先としてまず名前が挙がったのが我々の不動産業界でした。

世紀末の先には未来がある、支部では来るべきIT時代に向け「インターネットを活用した事業展開」について会報誌で情報を発信したり、Windows95について研修会を行ったりしました。また、支部役員で最もご高齢であった監事の田口登志雄氏による「一念発起、一から始めるパソコン」の会報誌への寄稿など、中小零細企業の社長自らがチャレンジして新しい時代に向かおうと準備を促しました。

不動産業界では…平成11年に不動産証券化時代が始まる

**平成12年/2000年** 新しい世紀の幕開け、1月早々には当支部の林支部長を含む全日本不動産関東流通センター委員11名による「アメリカ・カナダ調査研究セミナー」が行なわれました。国土の広い特性のあるアメリカでは、すでにインターネットが企業や商売の現場での中心に躍り出ていました。不動産事業の宣伝、取引業務、社員の連携や教育についてのIT化を幅広く情報を吸収しました。また現地の同業者を巡り、不動産の新しい分野であるデューデリジェンスやモーゲージ等の仕組みについても多くを学び、さらに日本と比べて「不動産業者の社会的地位の高さ」と「ロビー活動(政治的な働きかけ)の活発さ」に非常に触発され帰国致しました。すでに日本にも飛び火していた不動産業“新時代”の息吹を、支部会員の皆様にも研修や会報誌を通してご紹介させて頂きました。

不動産業界では…平成12年、本格的なインターネット時代の到来

同年2月2日には、支部の功労者であり支部発展の立役者であった京拓商事(株)社長の大柿進氏が急逝されました。氏は支部のみならず東京都本部でも理事、組織委員長、政治連盟幹事長を務められ、特に東京都不動産関連業協会においては副会長を務められ、同協会において社団法人が取得できたのは大柿氏の功績であったと言えます。



**平成13年/2001年** 4月、支部総会において林 直清氏が5期目の支部長に再選され、支部役員は、副支部長に佐野龍夫、本多健幸、奈良隆一、松本吉朗、権田國雄、青年部長兼相談部長に長田 茂、研修部長に岩田年永、広報部長に坂本恭一、監事に田口登志雄、舘 充、副部長等の役員に山口陸夫、岡田 茂、井上正人、笠原敏宏、松田憲治、相澤秀子、戸谷浩二の各氏が支部運営に当



たりました。林支部長は、永年にわたる不動産業界並びに協会への貢献を称えられ、同年に国土交通大臣賞を受賞されました。

他支部に先駆け、支部独自のホームページ「ajrens.com」を立ち上げたのもこの年です。インターネットを通じて支部事業の告知や活動報告、PRを行っていくこととなりました。引き続き会合形式の地区懇親会や物件交換会等も開催し、実際に顔を合わせて生の意見交換を行い交流することも大切な機会と位置づけました。

世の中では「バブル崩壊のツケ」「不良債権処理」の言葉が聞かれ、また政策不況の声も強くあり、業界においては地価が平成17年(2005年)頃まで低迷し続けることとなります。アメリカでは不動産業者出身のブッシュ新大統領が誕生し、我が国においても不動産実務がわかる国のリーダーが登場しないものかと切に願った時でもありました。

またこの年、アメリカでは同時多発テロが起こり、ニューヨーク以上に煩雑な東京の危機管理意識にも数々の影響を及ぼしました。我々の取り扱う「住まい」の大切さを痛感し、各行政機関から我々不動産業者へ緊急時の連携や協力要請が本格的始まったのもこの時でした。

不動産業界では、いよいよバブル崩壊後を見据えた新しい商売の形が姿を現してきました。デュエリジェンス、証券化、そして「不動産はコンサルティング業」と言うべく、単に売買や賃貸仲介するのではない、より顧客に密着した「財産の相談役イコール不動産業者」という形です。個々の得意分野を持ち寄り、仲間同士でチームワークを組んで広い角度から顧客のニーズに応じる。会員同士でネットワークを作り大手業者に対抗していこうという我々の考えとも一致するものでありました。

**平成14年/2002年** 支部では会員からの要請に応え、国土交通省及び東京都の担当者を講師に招き「外環道路計画に関する説明会」を開催しました。支部では国・都・区の関係各省庁とのパイプを持ち、

経済界では…  
平成14年、上場企業29社倒産。失業率6%時代

不動産業界では…  
平成15年、商業地地価下げ止まり

行政に関する情報も迅速に提供できるよう研修会を企画し開催致しました。この時期、世界的には絶対的な強さを誇っていたアメリカの時代が終わり、いよいよ中国の時代が見えてきます。上海の高層ビル群の林立、沸騰する株取引引き、金融、不動産の高騰、そして5年後の北京オリンピックと7年後の上海万博の開催と、世界経済が中国を中心に動き出します。



**平成15年/2003年** 7月、当支部創立以来の念願であった支部事務所を、杉並区梅里に開設。広さ30.38㎡、新築、1階の道路に面したガラス張りの玄関、役員一同大変に晴れがましい気持ちでこの日を迎えました。奈良隆一 総務部長が現場監督を引き受け内装を進め、事務用品を揃え、新たに専任事務局員として西澤智子さんを採用しました(現在も在職中)。7月25日には支部事務所開設披露、祝賀会を行い、多くの関係者がお祝いに集まって下さいま



「連帯」50号対談、左から初代支部長 島崎氏、2代目(現職) 林氏

した。この記念すべき年に会報誌『連帯』も50号目の発行を迎え、初めてフル・カラー版にて発行し支部会員のみならず全国の関係者へ広く配布させて頂きました。ここには支部会報誌としては類のない、長期20年間にわたる発行継続と歴史が紹介されています。



不動産業界の本格的なIT化を受け、10月より(財)不動産流通近代化センターが「不動産ジャパン」をスタート。当協会の会員情報支援インターネット・システムであるZeNNETを含む、国交省認可の不動産流通4団体の総合情報サイトが立ち上がりました。支部ではスタート直前に研修会を開催し、入会の仕方から日常的な利用方法まで広く説明を行いました。



全日会員支援情報システム ZeNNET 研修会(平成15年)

**平成16年/2004年** 「短期貸借制度の廃止に伴う重要事項の説明」や「総額表示方式の義務化」等、我々の業界にとっては関係の深い法改正が多くありました。支部では研修会やホームページ、会報誌を通じて会員へ情報を発信致しました。また会員アンケートも開催し結果を公表し、売り上げについての質問でこの時期に最も多かった会員コメントは「今の売上げは横ばい状態」でした。

業界では日常的にアセットプランニングやデュエリジェンスの言葉が並び、いよいよ我が中野・杉並支部にもアメリカから輸入された不動産証券化の波が押し寄せてきました。外資系ファンド名が次々登場し用語にも難しい外国語が用いられます。当支部でもこれらの研修会を、後3年間程テーマとして集中的に取り上げています。

またこの頃より会員増強運動が功を成し支部会員数が急激に伸びていき、平成20年までの4年間で純増約80社(本店のみ)もの仲間が増えました。

**平成17年/2005年** 支部は創立20周年を迎え、これを記念した式典及び祝賀会を盛大に開催、川口 貢 本部長はじめ多くの関係者の方々にもお集まり頂きました。入会30年及び25年の継続・優良・支部会員の10社の方々をご紹介させて頂き感謝状の授与も行いました。記念講演会として(株)日本商工振興会 会長の伊藤小一氏による「元気が出る!経営者が勝ち抜くための話」を開催致しました。

不動産業界では…  
平成17~19年、土地の高騰再び。不動産証券化、Jリート、ファンド・バブルに

同年、杉並区の都市整備部より委託を受け、ステ看等違法広告物の委託ボランティア除却員としての活動をスタート、平成19年から中野区からも委託を受け現在まで支部自主規制委員会が中心となって継続活動しております。

同年、4月「個人情報保護法」の施行、夏の愛知県の万博「愛・地球博」開催(全国不動産会議も同地で開催)が印象に残った年でもありました。

**平成18年/2006年** 不動産業界は「バブル再び!」の空気になります。まず外資やファンドを中心とした金融界が膨れ上がり、証券化された不動産業界も大きなうねりに巻き込まれていきます。日常的に証券や株の売買の話題がおもしろ可笑しくワイドショーで取り上げられ、主婦層が小遣い稼ぎにネット株取引など、簡素化されたシステムで現実味を失いゲーム感覚で世の中が麻痺していきます。世界でも破格の報酬を得る超大富豪達が登場し、つまみ食いするように遠く東京の土地や商業ビルがどんどん買われていきました。

不動産業界では…  
平成18年、土地価格がバブル以来の上昇となる。商業ビルなどが外資に買われ高騰



支部情報交換会でも「値上がりが激しくて買えない」「いったいどこが儲かっているのか?」の声も聞かれ、再びのバブルに対し堅実な経営姿勢が問われる年にもなりました。

この年、全日総本部は創立55周年を三笠宮崇仁親王殿下をお迎えしてお祝いし、支部会報誌では全日創立に尽力された最古の支部会員である中野区の大島土地建設(株)について特集、創業社長から3代に亘る功績を紹介させて頂きました。また、当支部長の林氏を中心となって立ち上げた「全日不動産管理士制度(現在の賃貸不動産経営管理士制度)」のスタート、全日の新入会員数の記録的な伸び、そして会員の平均年齢は54歳(代表者)で同業他団体より8歳ほど若いこと等が話題の年となりました。

「親子3代で支部会員」  
大島土地建設(株)取材(平成18年)



不動産業界では…  
平成19年、「耐震偽装問題」による  
業界直撃、改正建築基準法施行

**平成19年/2007年** 業界を大きく揺るがした、いわゆる「姉齒元建築士、耐震偽装問題」が発覚、一部のマンション販売業者による不正発注・販売が一般ユーザーに多大な被害をもたらしました。これらを受け国は早々に建築基準法を改正、しかし現場においては困惑や混乱がしばらく続くこととなりました。

同時期には林支部長が全日の代表団として世界不動産連盟(FIABCI)スペイン・バルセロナ大会へ出席、現地の不動産業界の目覚ましい発展と好景気を伝えました。

支部では初の本店会員400社突破となり、初の支部単独でのバス旅行も開催されました。

**平成20年/2008年** 平成20年は国際交流の年となり、全米不動産協会(NAR)のバトリシア会長が来日、東京都本部を表敬訪問されました。また支部事務所にも台湾の不動産業者団体の副理事長を団長とする訪問団が視察に訪れました。

アメリカでサブプライム・ローン問題による世界同時不況が広がる

しかし、アメリカではサブプライム・ローン問題が起き世界中に波及、日本中そしてこの中野・杉並地域の不動産業者にも影を落とし始めます。支部の情報交換会には多くの参加者があり、特に若手である現場の営業マンの出席から活発な意見交換が行なわれました。

経済界では…平成20年、上場不動産業者20社の倒産。9月15日、リーマンブラザーズの破綻

業界のIT化は急激に進み、今や宣伝の中心はインターネットとなりました。支部では急増した「不動産インターネット広告における違反」に危機感を感じ、研修部と自主規制委員会と合同で研修会を開催しました。地元区議会議員への陳情や意見交換会、一部政策不況が言われている

中で支部役員が中心となって状況の打開を模索し始めました。

**平成21年/2009年** 平成21年年頭、(株)リクルート住宅総合研究所の所長を招いて「今年の不動産市況の予測と対策」を講演して頂きました。少子高齢化やエコ対策など、今キーワードとなる言葉をどうやって商売に反映させていくのか? 研修会には過去最高数の会員が集まり、皆さん真剣に話を聞き逃すまいとする姿勢がありました。支部長挨拶の中でも「マスコミによる悪影響あるアナウンスメント効果がエスカレートし、我々不動産業者を実際の景気をより悪い方向へ向かわせている」の話も出て、気分には流されないよう「今、ピンチをチャンスに」「ニッチ(すき間)商売を考える」「地元密着でしかできないことを!」と、この空気を乗り切っていきたいと思いますとの激励がありました。

平成21年4月には支部総会にて林直清氏が信任を得て9期目の支部長の職に就きました。現在、支部からは上部団体である総本部及び東京都本部にも多く役員を輩出しております。

## 新宿・渋谷支部合同「第3ブロック合同研修会(法定研修会)」開催報告

出席者: 3支部合計 688名 (中野杉並支部 107名)

日時: 平成22年3月11日(木)

場所: 新宿文化センター

このたび中野杉並支部を含む3支部合同の法定研修会が開催されました。新宿、渋谷ともに全日東京都本部内でも有数の大会員数支部であり、会場、講師ともに支部単独では実現できない大規模の研修会を開催することができました。当支部の岩田研修部長は事前に数度の合同研修委員会を経て企画を練り、また当日は当支部の運営委員も会員の皆様への対応や進行にあたらせていただきました。

講師の手嶋龍一氏は気さくにも、受付ロビーにて最新の著作に購入者一人一人の名前を書いて、サイン本のサービスを行なって下さいました。また第二部の村川氏は実務に即した事案をわかり易く解説して下さい、特に近年話題となっている更新料に関する対応の仕方などを重点的に講演して下さいました。(研修部)



### 第一部「危機の中の日米同盟」

講師: 作家・外交ジャーナリスト

元NHKワシントン支局長 手嶋 龍一氏

(てしまりゅういち) 2005年にNHKから独立、翌年発表した『ウルトラダラー』(新潮社)は、33万部のベストセラーに。慶応義塾大学大学院教授として「ビジネス・インテリジェンス」論を担当し、外交・安全保障のあるべき姿を問い続けている。

90年代初めには、NHKワシントン特派員、業績が認められハーバード大学の国際問題研究所にフェローとして招聘された。ドイツのボン支局長を経て、1997年から8年間にわたってワシントン支局長。同時多発テロ事件では11日間連続の昼夜放送を担い、その冷徹な分析は視聴者から圧倒的な信頼を得た。(公式サイト www.ryuichiteshima.com)



### 第二部「これだけは知っておきたい 建物賃貸借の法律知識」

講師: (財)不動産適正取引推進機構 上席主席研修員

村川 隆生氏

## 厚生部「はとバス旅行、富士サファリパーク方面」開催報告

平成 21 年 10 月 28 日 (水) 山梨県方面

秋晴れの清々しい天候に恵まれ、支部会員の親睦を兼ねた日帰りバス旅行が執り行われました。コースは富士山や伊豆方面に向かい、特に標高の高いサファリパーク周辺では木々の美しい紅葉も始まっており、空気もおいしく、野生の動物見学で参加者の方々からは童心にかえったような歓声が上っていました。またテレビ等で話題の「富士宮ヤキノバ」の昼食をとり、浅間大社辺りをそぞろ歩き、一面のミカン畑で山



の斜面を登ってのミカン狩り等、都会を離れリフレッシュすることが出来ました。

**【コース内容】**富士サファリパーク、話題のB級グルメ「富士宮ヤキノバ」昼食、浅間大社、伊豆長岡みかん狩り(食べ放題)  
代官屋敷(あんみつのオヤツ)

**【参加者数】** 29名

**【参加会員】** (有)アーバンネット、エイピイクリーン(株)、エステートリンク(株)  
(株)キャズ・コンサルタンツ、(株)弘栄物産、(有)セントラルハウジング、大幸住宅(株)  
ダイヤモンド(株)、田鹿工務店、(有)東立ハウジング、(株)ネクストウェブ、(有)万代住宅  
豊珠総業(有)、(有)マオマキヤマ不動産、(株)未来エステート、ヨシケイハウス(株)



## 一般消費者対象「平成 21 年度不動産街頭無料相談会」開催報告

日 時:平成 21年 11月 10日(火)  
場 所:荻窪駅北口タウンセブン広場

さわやかな秋晴れの中、JR 荻窪駅北口タウンセブン広場の一角にテントを張り、一般消費者を対象とした「不動産街頭無料相談会」を開催しました。相談会は支部の役員が中心となって運営し、外部へ委託した専門家も合わせ計 15 名が交代で対応いたしました。

相談に来場された方々の中では、事



前に告知された『区報すぎなみ』をご覧になり資料を揃えて相談に訪れた方、当日の役員の駅前での呼び込みに反応され日頃のちょっとした住まいに関する疑問や質問を聞きに立ち寄られた方など様々でしたが、一日で計 56 名もの地元の方々に足をとめて頂きました。また途中、杉並区選出



左が早坂よしひろ都議会議員

## 厚生部 「第30回 AJC ゴルフコンペ大会」開催報告

日 時: 平成 21年 12月 2日(水) 場 所: 美里ゴルフ倶楽部/埼玉県

紅葉まっさかりの絶好のゴルフ日和、第30回目を迎えた中野杉並支部のAJC ゴルフコンペ大会が開催されました。今回は新入会員の方々の参加も多くあり、同じ地域で事業を営む仲間同士が空気の澄んださわやかな環境の中で交流を持ちました。

大会の準備及び当日の進行役は井上正人 厚生部長、表彰式では佐野 副支部長、本多 副支部長が挨拶を行い賞品の授与を行いました。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。

井上部長

【結 果】 競技は新ペリア方式にて

優 勝：齋藤 卓也 (株) 未来エステート

準優勝：井上 正人 (有) 万代住宅

3 位：佐藤 吾一 サンランドシステム(有)

※敬称略



【参加者数】 15名

【参加会員】

(有)アーウィル、エリアライフ(株)、(株)グレースホーム

(株)キャズコンサルティング、サンランドシステム(有)、ダイヤランド(株)、チサト産業(株)

(有)万代住宅(株)プローブ、(株)未来エステート、(有)ライフナビ、六豊不動産(株)、若菜建設(株)



の東京都議会議員、早坂よしひろ先生も応援に駆けつけて下さって担当の役員に元気な声をかけて下さいました。

相談会後の反省会では、初めて担当した役員から「毎日自分は不動産に関する業務を行っているけれど、今回は一般の方々のちょっとしたお話から自分の勉強不足を感じました。想定しない質問がどんどん来て冷や汗をかきました」というコメントがありました。またベテランの役員からは、「年々少子高齢化の波を受け、相談者の高齢化とそれに伴う相談内容が増えている」「不動産に関する相談は人生相談抜きには語れない」等の感想が口々に出ていました。(相談部)

相談会後の反省会では、初めて担当した役員から「毎日自分は不動産に関する業務を行っているけれど、今回は一般の方々のちょっとしたお話から自分の勉強不足を感じました。想定しない質問がどんどん来て冷や汗をかきました」というコメントがありました。またベテランの役員からは、「年々少子高齢化の波を受け、相談者の高齢化とそれに伴う相談内容が増えている」「不動産に関する相談は人生相談抜きには語れない」等の感想が口々に出ていました。(相談部)



### ●相談内容区分報告●

(単位:人)	相談担当者				合 計
	弁護士・司法書士	税理士	一級建築士	一般不動産相談	
民 法	5			1	6
借地借家法	1	1		5	7
宅建業法	2			1	3
登記法	1	1		4	6
税 法	3	10			13
建築関係			5	1	6
ローン関係			1	1	2
物件取引関係	1			3	4
鑑定相談				0	0
その他	3	1		5	9
合 計	16	13	6	21	56

### ●外部委託相談員●

・弁護士 ・税理士

### ●支部役員相談員● ~有資格者含む

・司法書士 ・税理士 ・一級建築士 ・不動産鑑定士  
・不動産コンサルティング技能登録者 ・一般不動産相談

支部の新しい仲間をご紹介します  
 <平成21年10月～平成22年2月末>

- 新入会員 本店 -

プレイス株式会社

代表/松岡 邦幸 専任/安藤 一男  
 〒167-0051 杉並区荻窪5丁目30-16 MTCビル7階  
 TEL03 (5347) 3555 FAX03 (5347) 3339  
 都知事 (1) 91314

株式会社ユーライフコーポレーション

代表/加藤 兼史 専任/安田 定雄  
 〒164-0001 中野区中野5丁目67-7 プラザ中野504号  
 TEL03 (5345) 6627 FAX03 (6454) 0628  
 都知事 (1) 91144

- 新入会員・支店 -

株式会社S-FITお部屋探しCAFEへヤギメ!  
 高円寺店

代表/紫原 友規 専任/齋藤 智恵子  
 〒166-0003 杉並区高円寺南4丁目25-2  
 TEL03 (5356) 3222 FAX03 (5356) 3223  
 大臣 (1) 7352

株式会社 三栄建築設計 東京本店

代表/小池 信三 専任/西澤 紀之  
 〒167-0052 杉並区南荻窪4丁目30-6  
 TEL03 (5336) 7981 FAX03 (5336) 7983  
 大臣 (2) 6876

- 転入会員 -

城南支部より  
 アドバンスリビング株式会社

代表/酒井 雄司 専任/酒井 雄司  
 〒165-0034 中野区大和町2丁目20-7  
 TEL03 (5373) 0745 FAX03 (5373) 0746  
 都知事 (1) 90564

練馬支部より  
 有限会社カナエ商事

代表/岩間 俊孝 専任/岩間 俊孝  
 〒164-0001 中野区中野4丁目19-4  
 TEL03 (5345) 7077 FAX03 (5345) 7050  
 都知事 (7) 48540

世田谷支部より  
 株式会社 J・リンクス

代表/川島 浩司 専任/川島 浩司  
 〒164-0012 中野区本町4丁目37-25 2階  
 TEL03 (6454) 1625 FAX03 (3382) 1625  
 都知事 (1) 91199

城南支部より  
 日通信販 株式会社

代表/岩永 雄二郎 専任/金子 英雄  
 〒164-0011 中野区中央1丁目35-1  
 毛利ビル1003号室  
 TEL03 (5332) 3647 FAX03 (5332) 3648  
 都知事 (10) 33965

千代田支部より  
 有限会社アシスト・ワン

代表/浅井 廣 専任/浅井 廣  
 〒167-0032 杉並区天沼2丁目5-2 2階6  
 TEL03 (6915) 1277 FAX03 (6915) 1278  
 都知事 (3) 78257

港支部より  
 株式会社 上之屋

代表/長野 弘明 専任/井出 伸一  
 〒167-0034 杉並区桃井4丁目2-4  
 UENOYA第3ビル  
 TEL03 (5310) 0066 FAX03 (5310) 0067  
 都知事 (1) 86343

多摩北支部より  
 NO.1 株式会社

代表/天瑞山 泰三 専任/天瑞山 泰三  
 〒166-0004 杉並区阿佐谷南3丁目5-3  
 TEL03 (6915) 1518 FAX03 (6915) 1519  
 都知事 (1) 90001

豊島・文京支部より  
 株式会社 明光ハウス

代表/早坂 幸夫 専任/早坂 李枝子  
 〒166-0001 杉並区阿佐谷北1丁目11-17  
 TEL03 (5327) 5146 FAX03 (5327) 5145  
 都知事 (3) 77423

多摩北支部より  
 株式会社 洋匠開発

代表/田中 拓 専任/田中 拓  
 〒167-0021 杉並区井草5丁目5-25  
 TEL03 (6454) 7371 FAX03 (3395) 3646  
 都知事 (1) 87599



参加者募集中!!

平成22年度中野杉並支部 はとバス旅行

ツアー内容: 「小江戸 佐原の舟めぐりと水郷潮来アヤマ祭り」

東薫酒造(見学・試飲)、小江戸佐原 舟めぐり・散策・創作和食の昼食、水生植物園  
 潮来アヤマ祭り

催行日: 平成22年6月9日(水)

費用: お一人様¥4,000(基本料金¥8,500、¥4,500は半額支部負担)

募集人数: 40名限定 ※お申し込み先着順、定員になり次第メ切ます。

参加資格: 支部会員、社員、家族 ただし一会員で2名までとします

お申込み: 支部会員の皆様へファクスにて詳細及びお申込書を送信します。

こちらをご利用下さい。

お問合せ: 中野杉並支部 事務局 電話 03-3314-0988 担当/ニシザワ

★旅行の実施内容については諸々の事情により変更になる場合がございます。



数独パズルにチャレンジ!



第2回

【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ブロック内の  
 すべてで同じ数字が重ならないように  
 記入して下さい。

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



編集後記

巻頭からご紹介のとおり、我が中野杉並支部は1985年の創立からめでたく25周年を迎えることができました。1985年と言えば業界は不動産バブルで活況を呈していましたが、何と言っても大きな出来事は8月の日航ジャンボ機墜落事故が起こったことでした。500名を超える尊い命が亡くなった事故から25年、当事者の日本航空は今年の1月に経営破綻してしまいました。超一流企業と言え日本航空がまさか破綻する時が来ると予想した人がいるでしょうか?何十年と続く社歴を誇る立派な企業であっても、少しの気の緩みが大きなうねりとなり、破綻へ繋がる結果があるのだという事だと思えます。ここ数年の世界の動きは驚きの速さで動いています。その速さについていけない企業は淘汰されてしまうのかもしれない。無事に30年、40年、50年と繁栄し続けられる我が支部であるよう願うところです。(広報部長 松田憲治)



(社) 全日本不動産協会

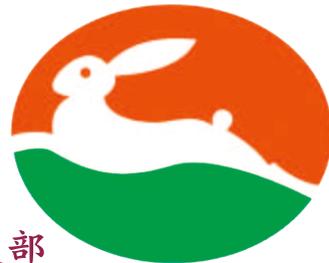
(社) 不動産保証協会 東京都本部 中野杉並支部

# 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

# 年次大会



## 法定研修会

テーマ：「中国経済の今と日本への影響、特に不動産業の観点から(仮)」

講師：シティックキャピタルパートナーズジャパンリミテッド

Citic Capital Partners Japan Limited ヴァイスプレジデント **伊藤 政宏氏**

(いとう まさひろ) 東京大学工学部卒。通信、自動車、IT、住宅、エネルギー等の業界分野で企業の事業構造改革、コスト改革、ブランド戦略、マーケティング戦略、組織改革等に携わるコンサルティング活動を行っている。2004～2005年には産業再生機構にて業務受託者として勤務、事業再生実務に携わる。



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。

日時：平成22年4月20日(火)

会場：新東京会館

杉並区阿佐谷南1-34-6 TEL03-3315-9115

\*「法定研修会」は宅地建物業法において出席が定められている大切な研修会です。是非ご出席をお願い致します。

発行日：平成22年3月25日

発行所：杉並区梅里2-1-24 SKET-II1F

(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

