

# 連帯

2011.3月

荻窪駅北口駅前広場について  
中野・杉並支部「意見交換会」  
平成22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65号）



杉並区 善福寺公園



3月11日に発生しました東日本大震災におきまして、被災された皆様におかれましては心よりお見舞い申し上げます。これらの影響から全日の各事業に関しましても変更となる場合がございます。恐れ入りますが随時、ホームページ及びファクス通信等でご確認下さるようお願い申し上げます。



【表紙の言葉】 善福寺公園 (ぜんぷくじこうえん)

面積 / 78,622.03m<sup>2</sup>

開園 / 1961年 (昭和36年)

住所 / 杉並区善福寺二・三丁目



善福寺公園は東京都建設局所轄の都立公園です。善福寺池を中心に、遊具・遊歩道が整備され、市民の憩いの場となっています。善福寺池は善福寺川の水源にもなっている他、東京都水道局杉並浄水所の水源になっており、23区内で井戸が水道の元になっているのはここだけです。ちなみ井の頭池 (井の頭恩賜公園)・三宝寺池 (石神井公園) と並び、武蔵野三大湧水池として知られています。

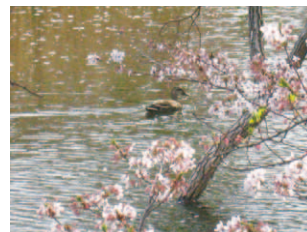
まだ農村だった江戸時代に善福寺池は貴重な水源であったようで、池は「遅野井池」とも呼ばれ、付近一帯の上井草村は別名遅野井村とも言われていました。名前の起源は古く、言い伝えによると約800年前の文治5年 (1189年)、源頼朝が奥州征伐に向かう途中、この地で飲料水を求めるために土を掘った時に折からの干ばつでなかなか水が出ず、自ら弓の「はず」で土を7箇所掘り、しばらくして水が湧き出たといわれています。この水の出を「今や遅し」と待ったところから「遅の井」と命名されたと言われていました。現在は、泉が涸れてしまったので、井戸を掘りポンプで汲みあげ遅の井の滝として復元しています。

また、善福寺の名の由来は、池のほりにあった寺の名前に由来していますが、江戸時代には廃寺となっています。(近辺に「善福寺」という名の寺はあるが、これは福寿庵という元々違う名前であった寺であったが後年地名をとって改名したことによる)

公園近辺には武蔵野の雑木林を思わせる木々も多くあり、野鳥や草花も豊富で、都内でも数少ない自然豊かな公園です。2つの池を中心に整備され、上の池と下の池、両方で約37,000平方メートル、公園全体の47%を占めます。池にはカモ、カイツブリ、バン、アヒルなどの水鳥がいます。

入園料：無料 開園日：無休、貸し出しボートはしばらく運営を中止していたが、2006年から4月～11月の土日のみ営業を復活し、楽しむことができる (有料)。

アクセス・案内：交通：JR「荻窪」から関東バス南善福寺行き「善福寺公園前」下車 徒歩2分 JR「西荻窪」から関東バス、あるいは西武バス 上石神井駅行き (大泉学園駅行きも有り)「善福寺」下車 徒歩5分



杉並区の中心地 オギクボ

「荻窪駅北口駅前広場、再開発計画はどうなっていますか？」



取材協力：杉並区役所

不動産業者としてまた地元で商売を営む者として、いつも気になっていた荻窪駅北口整備の件、今回、杉並区役所の担当の方に直接お聞きしてみました。杉並区の交通網が集中するターミナル駅として多くのサラリーマンや学生が行き交う朝夕、これらの風景はどう変化していくのでしょうか？ また経過はどのようになっているのでしょうか？

※取材は3月初旬に行われたため、現場においての時間差・止む終えない変更点等がありますことをご了承ください。

「荻窪駅は、杉並区の中央部に位置しており、鉄道乗降客数やバス発着路線数、バス乗降客数が多く、区内最大の交通結節点として発展してきました。荻窪駅周辺は、荻窪駅の区内最大の駅勢圏により、すでに商業・業務・文化など

中央線、杉並区4駅のJR 東日本エリア内での「乗車人数」ランキング (JR 東日本 2009年調べ)

駅名	乗車人数 (人)	順位
高円寺	49,079	93位
阿佐ヶ谷	44,303	97位
荻窪	85,323	48位
西荻窪	40,695	100位

(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」65号 2011年・春号

<特集>

荻窪駅北口駅前広場、再開発について P2  
「情報交換会」発  
支部の会員は何を感じているか P5



平成22年度 下半期支部事業報告

- ・第46回全国不動産会議奈良県大会 P13
- ・一般消費者対象「不動産街頭無料相談会」 P15
- ・杉並消防署より感謝状の授与 P16
- ・「秋・紅葉のバーベキュー懇親会」報告 P16
- ・中野区住宅施策、意見交換会 P17
- ・第3ブロック法定研修会 開催 P18
- ・中野区地球温暖化防止条例、意見交換会 P19

「法定研修会・忘年会」開催報告 P10  
東京法務局からのお知らせ P20  
新入・転入会員のご紹介 P21  
編集後記 P22



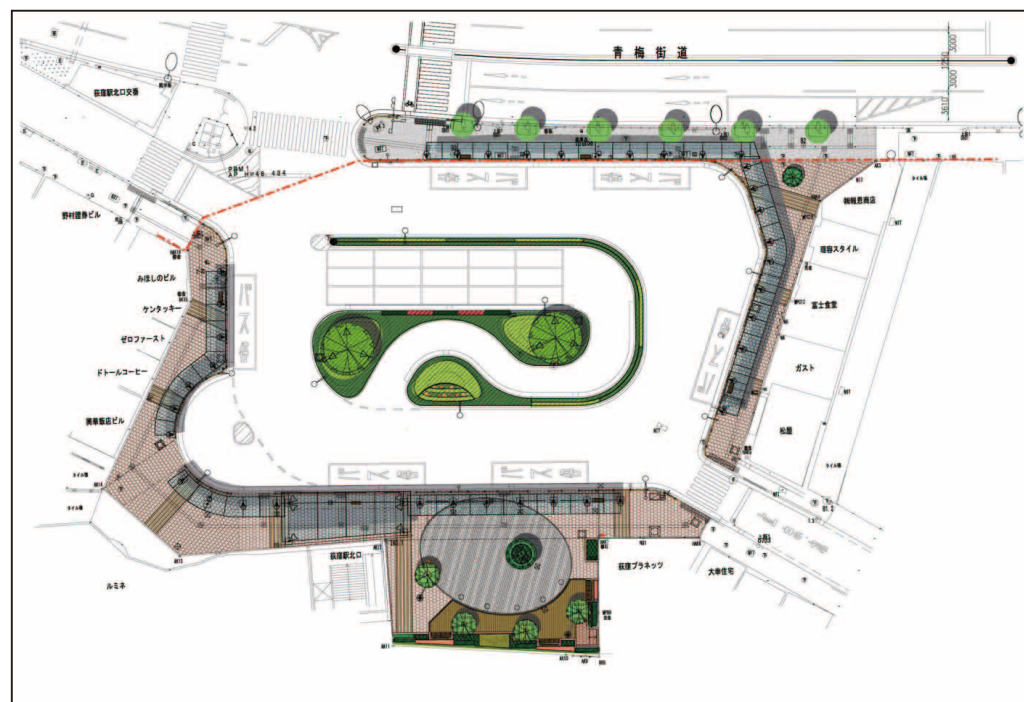


の高い集積が見られ、「杉並区まちづくり基本方針」では、働く、遊ぶ、憩う、集う、学ぶなど、賑わいの芯となる、「都市活性化拠点」として、個性と魅力あるまちへ発展させる地域と位置づけられています。しかし、狭小な駅前広場による交通結節点機能の不足や、「都市活性化拠点」としてふさわしい駅の顔づくり等、多くの課題を抱えています。」



「荻窪駅北口駅前広場は、昭和 21 年に都市計画決定、昭和 47 年に事業認可を受け、東京都が事業を進めてきました。昭和 62 年より、国が、駅前広場区域内の不法占拠者に対し、借地権不存在確認請求事件を提訴し、平成 16 年 2 月に、最高裁にて借地権等の占有権原を有しないことが確定しました。その後、平成 18 年より、建物撤去に向け、不法占拠者に対し土地明渡し訴訟を行ってきたが、平成 21 年 6 月に和解が成立し、平成 22 年度に駅前広場整備事業を着手することとなりました。」

「荻窪駅北口駅前広場整備については、東京都と杉並区において、整備に関する覚書（平成 18 年 3 月）と整備内容及び役割分担についての協議書（平成 22 年 5 月）を交わし、東京都が、駅前広場の拡張と、駅前広場内のバスロータリー・タクシープール・歩道・街路灯等の基本的な基盤整備を行い、杉並区は、駅前広場内の植栽やバス・タクシーのシェルター（上屋）の整備を行うこととなりました。駅前広場整備の完了後は、覚書



に基づき、都道部分を区道として編入し、平成 23 年度より杉並区で管理を引き継ぐこととなっています」



～今回、杉並区役所よりお話をお聞きして、戦後間もない昭和 21 年に再開発計画の立案、実に 65 年もの時が経ち、今年度やっと「駅前広場の整備」の完成を見ます。荻窪駅にかかわらず駅前再開発事業は、土地の収用や交通網の再整備など一筋縄ではいかない難しい交渉を含む長期事業ではあり、どこの自治体でも住民をやきもきさせています。

しかしながら、長引く不況と地元で不動産を扱う商売を考えると、もっと近い将来の完成図が我々事業者や区民に示されればと望みます。

今回の取材では、このような「経過の報告」に止まりましたが、支部では今後も経過を観察し続け皆様にお伝えしたいと存じます。



【お問合せ・ご意見】

杉並区役所 都市整備部まちづくり推進課拠点整備係  
 《FAX》03-3312-2907 《Eメール》matidukuri-k@city.suginami.lg.jp



## 平成 23 年 2 月 1 日 (火) 開催「情報交換会」発 中野・杉並支部の会員は何を感じているか？

年が明けて一ヶ月が過ぎ、まさに賃貸シーズン最盛期に支部恒例の「情報・物件・名刺交換会」を開催しました。出席者の多くが物件、もしくは求める物件詳細書を持参し交換し合いました。ここに参加して新しい情報を得られた方、質問を投げかけたものの答えがみつからなかった方…

この時期に地域の仲間からどんな言葉が出たのかをお届けします。

【出席会員15名】 ※社名50音順記載

(有)ガリバー、(株)キャズ・コンサルタンツ、(株)クレオ、山陽商工不動産部、(株)タートルホーム  
大幸住宅(株)、ダイヤモンド(株)、チサト産業(株)、(株)天満屋不動産、(株)ナゴミホーム、日生住研(株)  
(株)フォーチュン、ヨシケイハウス(株)、(株)リアルター九段



### 「賃貸シーズン真っ只中、状況はいかがですか？」

今や賃貸は借り手市場、「でも、空室にしておくよりは」と…

- ・ 現在、賃貸業は繁忙期であるが、前線の現場で社員は「お客様の数が極端に減っている、もしくは偏っている」と言っている。また、お客様は減っただけでなくどこかに移動していている気がする。お店の売上額は落とせないの、今は手数料の良い物件を優先的にこなして維持していくしかない。
- ・ 賃貸業者にも地元の家主さんにとっても、厳しい世の中になっている。供給過剰の為に家賃はどんどん値下げされ、「でも空室よりは…」と更に値引きに拍車がかかっている。今後どのように取り組んでいこうか考えあぐねている。
- ・ 現在、自社で家賃保証をしている物件を多数抱えているが、3、4ヶ月以上空室の物件がひじょうに増えている。新しい良質物件はそうでもないが、中には10ヶ月も空いている物件もあり、これらを回収するのが大きな課題となっている。

・ 長年、賃貸及び管理業をやってきたが、ここにきて築20年以上の物件が増えてきている。それに対しお客様は新しい物件へ流れる傾向が強いの、なかなか決まらない。また例年に比べると今年は良質の物件=新しい物件の出方が少ない気がする。今後の課題としては企画及び良質物件の開発、提供ができるようにならないと競争力がつかない。

・ 空室率データを見ると、半年前と比べてまったく良くなっていない。東京でも郊外だと10~20%、杉並区でも新旧物件含めて10%前後とみている。また賃料は全国的に見ても下がっている。今は供給過剰と需要の減少のダブルパンチ。30年前は、賃貸住宅情報誌、ワンルーム、学生の一人住まい…どれも全盛であっ



たが、ここ20年間はひたすら売上げが下がっており、すべてにおいて状況が著しく変化していることを改めて痛感する。賃貸住宅業界の厳しさに対し、打開策が見出せない。

- ・ 以前は営業マンが利益パーセンテージの良い方から紹介していったものだが、最近では買い手の方も厳しくシビアに見るのでそんな悠長なことと言ってられなくなった。
- ・ 以前は「決まりにくい物件には広告料を付けないといけない」という考え方だったが、最近では良い物件であっても広告料を付けないと同じ土俵に上がれない。
- ・ 駅前の一等地に店を構え賃貸専門で事業を行っているが、この時期に来るべき学生の数が見えて減っていると実感。ただ最近では物件を出して頂いている業者さんから手数料の優遇がかなりあるので、店自体の売上げはなんとか維持できている。
- ・ 長くこの地域で賃貸専門に事業を行ってきたが、ここにきて事業の展開方法を再考しないと強くと感じていて。売買なども含めて賃貸特化でない事業展開を考えていかないと会社が先細りとなってしまふ。

### インターネット広告・ポータルサイト掲載料、売上げに対してコスト高

- ・ 物件掲載ポータルサイトから、必須で「物元から掲載の了解を取ってくれ」と言われている。自社で全物件に関して確認を取り、現場の方にも極力日付等の具体的な情報を流して証拠を残している。お客様と何か事故があった場合、また営業停止等の措置がとられると大損害なので、現在はそのような手間をかけて業務を行っている状況である。
- ・ 賃貸は完全にネット広告が主流であるが、最近、一部の主力ポータルサイトの料金形態が定額制から課金制(レスポンス件数×賃料の数%)に変わり、結果的に広告料が割高になり、当社の場合すでに月額比2倍にもなっている。この制度ではイタズラや同業者の妨害なども加算され困っている。今後は契約を取りやめることも考えている。
- ・ 最も反響が多いのはヤフーへの掲載であるが、反面、物件や業者の質は玉石混交で、広告審査・チェック機能もほとんど作用しておらず、業者としてもお客様としても両方の立場で信憑性が問われるサイトである。このような状況では、たとえ良い物件があっても力を発揮できないと感じる。
- ・ 現在の賃貸仲介料の利益のほとんどをポータルサイトにむしり取られているだけのようになる気がする。会社として緊急にネット広告とコストと効果の再検討を行わないといけない。
- ・ 各ポータルサイト、利用形態や料金形態も夫々異なるのに、一つに載せると同時に他にも載ってしまうこともあり、知らないうちに掲載料が派生している場合がある。とにかくネット広告に関しては日々状況が変化しているので、個人経営の賃貸業では変わるシステムについていくのに精一杯。
- ・ 当社はポータルサイトに関して、以前4社使っていたものを今年から1社に絞った。効果と売上げを考えたらこのような利用状況になったが、反響に関して言えば以前とあまり変わらない数が出てきている。







## 賃貸のプロが首をかしげる、良質物件が空いている

・本日の交換会に、身内の物件や特に頼まれている物件だけ厳選して持ってきた。今は「本当に良い物件、自社にとっての決め物件」がたくさん空いている。なかなか決まらないので、家主さんが家賃をどんどん下げている状況がある。従来では考えられない程のたくさんの良い物件が空いているので、是非、会員の皆様の協力を得られたらと思って今日の交換会に来てみた。

・今、地元の賃貸業者の方々皆さんに、生の声として「賃貸が決まりにくくなった原因は何か？」を聞いてみたい。同業者はどう考えているのか、どのようにしようと思っているのか。

・賃貸の要望ベスト1位は「バス・トイレ別」というのはここ数年変わっていないが、これに合わせるようコストをかけても賃料を上げることができない。要するに人気が出るようにお金をかけてリフォームしても賃料を上げる材料にはなり得ないという状況。例えば我々業者が家主さんに言って、全室バス・トイレ別と防音壁をリフォームしてもらい1800万円かかった。その後すぐに全室満室にはなったが、結果的に家賃は据え置きで上げられなかった。昔は手持ちの物件に手を加えれば賃料を上げられる要素になったが、今は満室にするための要素であり、経費を回収する要素にはならない。早く満室にはなるけれど…。

・「バス・トイレ別」も以前は“希望”条件であったが、最近は“絶対”条件になっている。「バス・トイレ別」「ガスキッチン」「洗濯機室内」全部“絶対”条件。すべて満たして、尚且つ自分の予算に合わないと借りない。例えば「この物件はバス・トイレは一緒なのであなたの条件に合わないから、賃料を少し下げますよ」と譲歩を出してもぜんぜんのってこない。安くすればいいというものではないらしい。入室するというのなら思い切った条件を出そうと思うが話にのってこない。「そこで暮らすのがイヤだ」を絶対に曲げない傾向があるので、該当しない物件は打つ手が無いと感じる。…これは全体的な傾向なのだろうか？

## 不動産業者、家主さんにとっても過当競争が激化している

・不動産というのは読んで字のごとく“場所を動かすことができない”ので、値引き合戦が激化し、賃料値下げや手数料割引、フリーレントヶ月分のサービス等はもうどこの業者でもやっている。ではこれから何が必要かと言うと、私達賃貸住宅を扱うプロがお客様を相手に説得するように「家主さん

### 断トツ吉祥寺！？ いやいや、すでに逆転してます中野&杉並エリア

当支部の中野区・杉並区はご存知の通り都内でも有数の人気エリアですが、今その人気度に拍車がかかっています。今年1月発売『東京ウォーカー』誌の「住みたい街ランキング2011 (3,183人回答)」では確かに吉祥寺が6連覇達成でした。続いて下北沢、恵比寿、自由が丘いつもの顔ぶれです。しかし皆さんは、同時に行なわれるもう一つの重要なアンケートをご存知でしょうか？ 実際に「住んでよかった街」ランキングです。なんと1位は堂々の中野！ 2位は堂々の高円寺！（ちなみに3位吉祥寺、4位池袋、5位練馬）同誌のコメントによると「今まで『住みたい街』『住んでよかった街』の両ランキングで6年連続首位を守り続けた吉祥寺が、今回は『住んでよかった街』で中野に首位を奪われたことと、『住みたい街』で毎年4位だった恵比寿が数年ぶりに3位にランクインしたことも今回の特徴として挙げられる」とのこと。憧れ、実質ともに圧倒的人气であった吉祥寺を抜いてトップに躍り出た我が中野・杉並エリア！ 不動産業者の皆様、これからは「実際は中野、杉並が一番人気ですよ～」と宣伝しましょう！

を説得する」ことが必須となってくる。それにはまず「間口を広くしていただく＝お客様を選ばない」ということをお願いしていかないと。例えば外国の方、生活保護者、高齢者、障害者を含む社会的弱者、保証人のいない方、それらのニーズに応えられる大家さんを我々賃貸業者が作り上げていかないと需要は生み出せない。

・自分が業者でなく家主という立場で考えても、今はもうお客様を選んでいられる状況ではない。更にはお客様の要望を受けながら、管理費等の小さな金額の折衝と交渉を繰り返した末にやっと空室を埋めていく作業しかない。

・今は新規入居者数が圧倒的に少ない、なのに物件も過剰、不動産業者の数も過剰。

・今お客様はネットでも店頭でもあっちこちでハシゴして回る、そして申込みをしても契約までいかないケースが多数ある。2社3社4社と申込みをするよう、契約まで至らないキャンセル率は当社の場合で30%にもなる。これは会社にとって損失となる。昔は手付金をとって押え込んだが、今はもうそんな時代でない、なかなか解決策がない。

・管理業も大変でAD（広告料）を出してなんとかやっている、北海道なんかではADを3ヶ月出しているそうだ。

## 「では売買、仲介、その他不動産業界の状況は？」

・売買においてもここ20年間は売上げが下降している。20年程前は1500、2000万円なんて物件はほとんどなかったが、最近では当たり前のように出てきている。

・不動産業界全体が明るい見通しが少ない。

・現在中古マンションを売出し商売しているが、仮に消費税が5%から10%に上がった場合を考えると影響が大きく、「その時は商売をやめようか」とまで考え将来を危惧している。

・少子高齢化の影響が不動産業界にマイナスに大きく出てしまっている。

・永福町3丁目、浜田山3、4丁目は、遠くの地からお客様がこの場所を指定して求めにくるブランド住宅地である。現在でも住宅地としての人気は継続中で需要が多い。

・競売にも参加しているが、ほとんど獲れたためしが無い。考えられない程高額で落札されている。

・平成22年の親からの贈与相続1500万円の控除に関して、我々が扱っている物件はほとんど恩恵を受けない、大手の新築デベロッパーだけが恩恵を受けている気がする。

### 「2011年現在、家族で住む住まい」とは？

皆さんはお気づきですか？ NHK料理番組のレシピ、以前は4人前で紹介されていたのに数年前から「2人前」となっています。そして未婚で30～35歳男性の実に48%、36～40歳で42%が親と同居しているという驚くべきデータが出ています（国立人口問題研究所、世帯動向調査より）しかしこれらが皆二丁口的に親を頼りにするのではなく、多くがきちんと働き家にお金を入れている人々です。未婚、既婚非嫡子とともに更に日本の家族形態はここまで進化してきているのです。これでは多くの住宅市場で商品のミニマル化が進むわけですね。実際に単身者向けの分譲マンションは年々購入率が高まっており、中古物件のリノベーションへの関心、一生賃貸住宅という選択等の需要も見込まれているのです。少子高齢化や核家族化が必ずしもマイナスであるとは限らない、需要のある商品が日々変化しています。まずはご自分が扱う物件に対し、魅力を感じてくれるのはどんな人達なのか？ 模索してイメージすることで自分の手持ち物件を優良物件に仕立て上げることも可能ではないでしょうか。





- ・期待の中国マネーも、同国の投資家が買うのは日本の大手4社からのみからだと聞く。不動産会社もブランド化され、我々のような業者は同じ業界でも全く恩恵が受けられないようだ。
- ・会員は(社)不動産保証協会に60万円の分担金で入っているが、現在、全国規模で見て、業者間の取引で手付け、ローン解除で返せないというような案件がたくさん保証協会に集まってきている。これは一般消費者の為の制度なのか業者救済の制度なのか分からない状況に陥っている。
- ・こんな時でも、地方の元気のある会社から「東京都内の150坪程度ビル用地を」「住宅地で賃貸住宅を経営したいので一ヶ所300坪以上で探してくれ」等のリクエスト、またけっこうあるのが「自社ビルを持ちたい」という話。…実はこのようなリクエスト案件はなかなか難しく、相当数抱えているが商売になりにくい。逆のパターンで、物件に合う買い手を探して欲しいというリストも作り両方で商売をしている。これらについて会員の方々と商談につながる情報交換を行ないたい。
- ・ゼネコンの倒産や債権整理なども含めて、我々が不動産物件に関して需要と供給を調整し整理していく時期にきていると感じている。病院や老人ホーム、学校、中国の企業などニーズはかなり出てきているが、いづれにしても条件に合うようにコーディネートしていくのはなかなか難しい。

・ 賃貸仲介も悪いが売買仲介も良いとは言えない。以前に比べると単価も下がっている。ただここにきて分譲関係の仕入れが少しづつ入ってきており良い動きも出てきている。

・ 土地活用という形での注文建築を地元密着で行なってきた。自社製品にブランド性を持たせ価格競争でない部分で勝負をしていきたい。

しかし、これらは事業はある程度は大型の案件でないと歩合が取れないとも言える。

### 「今年、業界にとってどんな年になる？」

- ・ 不動産業の管轄の国土交通省からの情報によると、色々な大きな問題が山積しており日々議論が行われているようだ。賃貸管理業法の制定、家賃の取立て業法、また消費税の増税問題、さらには賃貸住宅への消費税課税復活等もある。東京都民にとっては資産相続の控除額の変更も大きな問題で、我々の業界にも影響が出ると予想される。これだけ考えただけでも「今年は不動産業界全体にとって激動の年になる」と予測される。
- ・ 景気の悪化、業界への影響を考えると、政府の増税策には協会全体で反対していかなければならないと思う。今後も協会から政策や法律改正等について情報を提供して欲しい。
- ・ このような情報交換会に何回か出席していると、会員間で名前や顔を覚えてもらえるようになってきた。もっと商売の話が具体化し反応が多くあるようになると良い。

「情報・物件・名刺交換会」を終えて……………賃貸シーズン真っ只中にもかかわらず熱心な会員様にお集まり頂きました。皆様のお話を聞き、新聞ニュースなどに報じられる「不動産業界回復基調」とは一体どこにあるのかと考えさせられ、また支部における会員間の交流と商談の場を設けることの重要性を感じた次第です。このような会合は年に数回予定されており、今後も多くの皆様にご出席頂きご商売のお役に立てたらと思います。(流通情報部)

## 法定研修会・支部会員忘年会 開催報告

日時：平成22年12月7日(火) 場所：中野サンプラザ

【出席者数／法定研修会 171名・忘年会 85名】

平成22年度では第2回となる支部法定研修会が忘年会と併せて開催されました。中野駅周辺の再開発地域を一望できる中野サンプラザの高層階に、多くの熱心な会員様にお集まり頂きました。

研修会冒頭では林支部長より、年末のご商売がお忙しい中で多くの会員様にお集まり頂いたこと等のご挨拶があり、会場内では賃貸住宅をテーマとした研修会には大変多くの女性会員が来場し、熱心にメモをとる姿がみられました。また第二部では今年の猛暑も記憶に新しい地球環境問題について、農学博士である功刀先生のプロジェクターを使ったたいへん解り易いお話を聴講することができました。

### 【支部長挨拶】

(社) 全日本不動産協会 中野・杉並支部 支部長 林 直清

皆様、この暮れのお忙しい中、かくも多数の会員様に法定研修会にご出席頂き誠にありがとうございます。

日本には今まさに少子高齢化、長寿社会を迎えておりますが、この長寿社会と併せて世界でもっとも長寿の企業・会社が日本にあることを皆さんはご存知ですか？日本には現在、100年以上続いている会社がなんと50,000社もあるということを知っており私も驚いております。発展し続ける老舗企業が日本にはたくさんありますが、これらの会社にはある「法則」があるようです。本日はこれら4つをご紹介申し上げたいと思います。

- (1) 創業精神を生かす
- (2) 本拠地を移さず「地域密着」型企業である
- (3) 「伝統」と「革新」のバランスを保つ経営
- (4) 身の丈に合う経営をしている会社

お陰さまで全日も来年度は60周年を迎えることとなります。また私ども中野・杉並地区の中にも80年もの歴史をもつ不動産協会がございまして、全日の会員様でございます。我々全日本不動産協会は、宅地建物取引業法





の制定と同時にその促進のために建設省の中に設立された、不動産業界の中で最も古い社団法人であることは皆様よくご存知のことかと思えます。初代の全日の会長が東急電鉄の社長の五島慶太さん、そしてその右腕として活躍され全日の創立のために大変に尽力された大島芳春さん、この現在の不動産業界の礎を築かれた大島さんが東中野で創業されたのが大島土地建設(株)さんという会社です。たいへんりっぱな会社で、東中野の駅前に多くのビルもお持ちで、ご存知の会員様も多いかと思えます。やはりこの世の中で時代が移り変わる中、長寿で長く続けるということは大変なことをごぞいます。私どもは大島土地建設(株)さんを手本として、見習って、この不動産業界で末永く生き抜き発展にも貢献したいと思っております。



本日の研修会は年明けの賃貸シーズンを控えまして、全国賃貸住宅新聞社のデスク取締役、また講師として全国を飛び回ってらっしゃる花谷氏をお迎えしての研修会を企画いたしました。現在私は、全宅連、全日、日管協、日住協の業界4団体で構成しております「賃貸不動産経営管理士協議会」の理事・運営委員を務めておりますが、賃貸経営についても業法の制定等もいろいろ議論されております。今国会での制定は難しかったようですが、いずれ近いうちには不動産賃貸管理業法というものも制定されるのではと予測しております。

第二部では現在、行政も大いに関心を寄せておりエコポイント等の政策も記憶に新しい地球環境問題についての研修でございます。難しいお話でなく皆様に関心を寄せやすいような内容になっております。本日はお忙しい中集まって頂きました多くの皆様に、是非いろいろなことを勉強をされて、一つでも多くの情報を会社にお持ち帰りいただきたいと存じ、是非商売の糧にして頂きたいと思っております。



**講演会 (1)**

「シーズン直前！賃貸住宅の傾向と対策」

はなや  
(株) 全国賃貸住宅新聞社 デスク 花谷 美枝 氏

**講演会 (2)**

「生物が創り維持する地球環境と

我々の環境問題」

東京理科大学・農学博士

くぬぎ  
功刀 正行 先生



**支部会員忘年会**

忘年会は全日東京都本部の駒田副本部長、中野区の田中区长をはじめ来賓の方々をお迎えし、多くの会員と懇親、交流を兼ねたパーティを開催しました。井上厚生部長、松田広報部長による恒例のピンゴゲーム大会で盛り上がり、楽しい時間を過ごすことができました。ご出席の皆様ありがとうございました。



**<来賓のご紹介>**

- 中野区 区長 田中 大輔様
- 東京都議会議員 早坂よしひろ様・同令夫人
- 杉並区議会議員 河野 次次郎様
- 自由民主党幹事長 石原伸晃 秘書 大和田 伸様
- (社) 全日本不動産協会 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・港支部支部長 石原 弘様
- 渋谷支部 支部長 高橋 民雄様
- 練馬支部 支部長 境 一也様
- 城北支部 副支部長 目黒 歳章様
- (社) 東京都不動産関連業協会 会長・城東第二支部 支部長 堤 智様
- 杉並新報社 伊藤 あけみ様





# 下半期 活動報告



## 「第 46 回 全国不動産会議 奈良県大会」開催報告

<開催日>平成 22 年 10 月 29 日 (金)

<場 所>奈良県 なら100年会館、ホテル日航奈良

10月29日 「第46回 全国不動産会議 奈良県大会」

テーマ：平城遷都 1300 年まほろばの奈良

「青丹よし古都 万葉のふるさと大和路へ」

第一部／式典

理事長挨拶、来賓挨拶、決議採択、感謝状授与

第二部／講演会

『平城遷都 1300 年によせて日本を考える』

講 師：薬師寺管主 山田 法胤師

第三部／懇親会

10月30日 視察研修

- ・平城遷都 1300 年祭会場、平城宮跡地
- ・薬師寺
- ・唐招提寺
- ・奈良公園
- ・奈良国立博物館「正倉院展」
- ・東大寺
- ・吉野山
- ・金峯山寺
- ・長谷寺



式典では奈良県知事はじめ多くの来賓の方々からご挨拶をいただき、今回の会議の決議が発表されますと会場内満場一致の拍手で採択されました。また総本部組織部より会員増強に貢献した県本部への表彰も行なわれ、組織委員長（当支部長 林 直清）より紹介、理事長の川口貢より感謝状が授与されました。

第二部の講演会では、普段はなかなか聴講することのできない奈良・薬師寺の

最高位である山田管主の法話を拝聴することができました。たいへんに親しみやすい口調で時折冗談も交えながら、現代の世相と奈良と薬師寺にまつわるお話をして下さいました。



ここでのお話がたいへんに興味深かったため、我々支部の代表団は、翌日の午前にさっそく薬師寺を訪ねた次第です。

第三部の懇親会では会場をホテル日航奈良に移し、全国の全日の仲間達との交流を深めました。会場内では奈良の名産グルメに舌づつみをうち、地元の佐保山太鼓隊による女性ばかりの迫力ある乙女太鼓を堪能し、NHK朝のドラマ『ふたりっ子』オーロラ輝子のモデルでもある奈良県出身の演歌歌手 叶 麗子さんの歌声に聞惚れ、地酒に酔いながらジャズ・カルテットのモダンな音楽に乗せて会話も弾みました。

大人気の「せんとくん」も会場にあらわれ、ダンスを披露し、全国から集まった出席者と楽しく記念撮影も行ないました。



中野・杉並支部代表団



川口 貢 理事長ご挨拶



左より(財)不動産流通近代化センター副理事長の浅野間一夫様 林 支部長、佐野副支部長



左より港 支部石原支部長 せんとくん 同 竹内 総務委員長

★次回、平成23年度の全国会議は、

10月20日(木)石川県金沢市で開催予定です。詳細につきましては、後日、東京都本部より会員の皆様宛にご案内させて頂く予定です。次回も多くの支部会員の皆様のご出席をお待ちしております。





### 一般消費者対象「不動産街頭無料相談会」開催報告

日 時：平成 22 年 11 月 2 日（火） 場 所：荻窪駅北口タウンセブン広場

荻窪のショッピングセンター・タウンセブンが大改装され、広場もきれいに一新されてから一ヶ月弱、リニューアル後初めての「不動産街頭無料相談会」を開催致しました。これら相談会は主に一般消費者を対象とした相談会で、国交省・東京都・杉並区の後援を受け、区報すぎなみに事前に告知されています。  
 当日は秋の澄んだ空気に青空が広がる中、支部役員が主な運営委員及び相談員を務め、相談者の区民の皆様に対し親切丁寧な対応を行いました。（相談者 48 名）

専門家相談員：弁護士、司法書士、税理士、一級建築士、不動産コンサルティング技能登録者  
 宅地建物取引主任者、他（支部役員有資格者 12 名を含む）

（相談件数）



相談内容	相談担当者				
	弁護士 司法書士	税理士	一級建築士	支部相談員	合 計
民法	7			2	9
借地借家法	4			4	8
宅建業法					
登記法	1			2	3
税 法		12		1	13
建築関係			7		7
ローン関係	1			1	2
物件取引関係				2	2
鑑定相談					
その他	1			3	4
合 計	14	12	7	15	48

### 「広報業務協力」、杉並消防署より感謝状を授与されました

日 時：平成 22 年 11 月 12 日（金） 場 所：セシオン杉並ホール



このたび杉並区管内においての広報業務活動を積極的に推進したとして、杉並消防署長より感謝状を授与されました。当支部は会報誌『連帯』や法定研修会等の場を通じて、住宅用火災警報器の設置について不動産業者という立場からの推進を呼びかけ活動を行い、また消防ポスターの掲示協力等にも積極的に取り組んで参りました。多くの杉並区民が集まる「秋の防災予防運動中、防火防災の集い」において表彰式が行なわれ、海老原邦雄 杉並消防署長より当支部代表として林 直清 支部長が壇上にて感謝状を受け取りました。

### 「秋・紅葉ウォーキングとバーベキュー懇親会」開催報告

日 時：平成 22 年 11 月 24 日（水）

場 所：立川市 国立昭和記念公園



厚生部では初の試みとして、秋の野外活動、バーベキュー懇親会を開催致しました。会場となりました昭和記念公園は紅葉の名所としても有名な場所で、当日は紅葉真っ盛り、秋晴れと、最高に恵まれた環境の中で会員同士の交流を深めることができました。林直清 支部長、井上正人 厚生部長をはじめ、小さなお子さんやご家族連れ





での参加もあり、賞品付のクイズ大会等とても楽しい時間を過ごしました。参加された皆様お疲れ様でした、ありがとうございました。

**【出席者 23 名】**

(有)アーバンネット、エイピククリーン (株)、(株)キャズ・コンサルタンツ、大幸住宅 (株)  
東京不動産 (株)、(株)フォーチュン、(有)万代住宅、(株)未来エステート、ヨシケイハウス (株)

**「中野区住宅施策（案）説明会、意見交換会」開催報告**

日 時：平成 22 年 11 月 25 日（木）場 所：中野・杉並支部事務所

出席者：中野区 都市整備部 住宅分野 住宅施策担当者 5 名／支部役員 10 名

区内の住宅政策において、かねてから連携を行っています中野区役所の住宅分野より要請があり、見直しが進められている「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」及び「中野区共同住宅等建築指導要綱」に関する見直し（案）の説明会と意見交換会が行われました。当支部側からは、主に中野区担当の役員が中心となり意見を述べ、質問や活発な意見交換が行なわれました。



**「第 3 ブロック法定研修会」開催報告**

日 時：平成 23 年 2 月 17 日（木）

会 場：新宿文化センター 大ホール

出席会員数：774 名（中野・杉並支部会員 159 名）

今期最終となりました法定研修会を、昨年に引き続き第 3 ブロック・3 支部合同にて執り行いました。

当日は不動産業の繁忙期にもかかわらず、多くの支部会員の皆様にお集まり頂きました。また 3 支部合同であることから予算的にも著名な講師を依頼することができ、研修会の内容につきましても出席者の皆様からご好評を頂きました。



**研修会①「激動する国際情勢と日本」**

講 師：ハドソン研究所 主席研究員 日高 義樹氏

（ひだかよしき）東京大学英文科卒業後NHK入社。外信部、ニューヨーク支局長、ワシントン支局長理事待遇アメリカ総局長を歴任。現在は同大学タウプマンセンター諮問委員。ワシントンのハドソン研究所・首席研究員としてホワイトハウス及びアメリカ海軍のための日米関係の将来性に関する調査・研究。テレビ東京「日高義樹のワシントン・レポート」好評放映中、著作多数。



**研修会②**

宅建業者として知っておきたい

「建築基準法の基礎知識」

講 師：(財)不動産適正取引推進機構

上席主任研究員 村川 隆生氏

中野・杉並支部では支部事業へのご意見・ご要望事項を随時受け付けております。ファクスにて事務局までお送り下さい。

全日 中野・杉並支部「支部事業」まで

FAX 03-5377-7756





「中野区 地球温暖化防止条例（案）等説明会、意見交換会」開催報告

日時：平成 23 年 2 月 18 日（金）

会場：支部事務所

テーマ：「中野区地球温暖化防止条例、  
建材・建築物に係る条例（案）」について

かねてからの要望を受け、中野区役所の中で初めて  
会合を持つ部門である区民生活部と中野区の地球温  
暖化防止策についての説明会及び意見交換会を行いま  
した。同部の横山課長の大変に熱意ある説明を受け、  
当支部役員からもさっそく来期の支部活動を視野に入  
れた共同活動等の提案も出されました。また日頃より環境問  
題や省エネに積極的に取り組んでいる役員の奈良氏が、多く  
の資料を準備され、自身の活動や事業を紹介致しました。



出席者：【中野区役所 区民生活部 環境と暮らし担当】

課長 横山 俊 様、滝浪 亜未 様

【中野・杉並支部】林 直清、佐野 龍夫、本多 健幸、奈良 隆一

松本 吉朗、長田 茂、井上 正人

投票に行きましょう！平成 23 年 4 月は統一地方選挙  
中野区・杉並区は 2 回あります



今回の選挙は、東京都知事と都議会議員（補欠選挙）を選出するた  
めの選挙が 4 月 10 日に、続いて区議会議員を選出するための選挙が 4 月  
24 日に執行されます。投票は憲法に保障された参政権のうちの 1 つで  
あり、また国民の義務でもあります。投票日当日に都合のつかない方は  
期日前投票も可能です、みなさん、是非投票に行きましょう。

① 4 月 10 日（日）

東京都知事選挙

東京都議会議員補欠選挙 杉並区選挙区（田中良の杉並区長選挙出馬に伴い）

② 4 月 24 日（日）

区議会議員選挙 中野区（定数 42）杉並区（定数 48）

【お問合せ先】

中野区、選挙管理委員会事務局 [TEL:03-3228-5541]

杉並区、選挙管理委員会事務局 [TEL:03-3312-2111(代)]

◎東日本大震災被害による影響から選挙詳細について変更がある場合がございます。ご了承ください。



東京法務局 からのお知らせ

平成 23 年 4 月 1 日からの

登記印紙の取扱いについて

本年 4 月 1 日から登記事項証明書の交付請求等に係る登記  
手数料は、**登記印紙に替えて収入印紙で納付していただくこ  
とになります。(注1)**

ただし登記印紙についても、これまで通り登記手数料の納付  
に使用することができます。(注2)

また本年 4 月 1 日から**登記手数料の改定**（登記事項証明書  
1 通 1,000 円から 700 円に引下げ等）が予定されております。

したがいまして、現在の登記印紙の主要券種である 1,000 円  
券については、単独で使用しにくくなりますので、現在、同  
券種をお持ちの方はなるべくお早めにご使用いただきますよ  
うお願い致します。

(注1)「特別会計に関する法律」平成 19 年法律第 23 号) 附則第 264 条等

(注2) 収入印紙と登記印紙を組み合わせて使用することも可能です。

★上記のお知らせに関するご相談、ご質問等がございましたら、  
東京法務局 民事行政部総務課までお問い合わせ下さい。

電話 03-5213-1321



## 中野・杉並支部の新しい仲間をご紹介します

<平成22年10月1日～平成23年3月5日>

### 中野区

**株式会社インスパイア** 代表/専任/加賀谷 政美 都知事(1)92661  
〒164-0013 中野区弥生町2丁目20-8 中野新橋プラザ406号  
TEL 03-5302-2208 FAX 03-5302-2209

 マンション販売、仲介を中心に業務を行っております。


さくまそうけん

**佐久間総研株式会社** 代表/植原 光隆 専任/佐久間 隆男 都知事(1)92351  
〒165-0025 中野区沼袋2丁目39-19  
TEL 03-5380-1506 FAX 020-4623-4429

 売買仲介を中心に行なっております。どうぞ宜しくお願い致します。

### 杉並区


**株式会社 IRIS(アイリス)** 代表/須藤 弘 専任/林 幸雄 都知事(1)92458  
〒166-0001 杉並区阿佐谷北2丁目13-16  
TEL 03-6383-0026 FAX 03-6383-0027

 都内を中心に建売業務及び建築の請負、企画、設計等行なっております。宜しくお願いします。

**株式会社いちばん** 代表/高館 瑞穂 専任/山田 五月 都知事(1)92243  
〒167-0043 杉並区上荻1丁目9-1 富士ビル2階  
TEL 03-5347-2207 FAX 03-5347-2209

 HP: <http://www.ichiban.com>  
荻窪をメインに杉並区、中野区の賃貸物件の仲介を行なっております。

**ココエステート株式会社** 代表/成田 貴彦 専任/江藤 雄介 都知事(1)92591  
〒166-0002 杉並区高円寺北3丁目24-13  
TEL 03-3336-8007 FAX 03-3336-8008

 HP: <http://www.coco-estate.co.jp> E-mail: [coco-estate.co.jp](mailto:coco-estate.co.jp)  
中央線、丸の内線、西武新宿線をメインとして賃貸仲介業務を行っております。どうぞ宜しくお願い致します。

しんえい

**有限会社新栄住建産業** 代表/専任/前田 恵子 都知事(1)92166  
〒168-0062 杉並区方南2丁目26-12  
TEL 03-5377-9814 FAX 03-5377-9815

**株式会社ラックプランニング** 代表/専任/溝淵 大樹 都知事(1)92428  
〒166-0002 杉並区高円寺北2丁目35-8 102号  
TEL 03-6383-0255 FAX 03-6383-0256



新入会員  
ご紹介

### <新入会員・支店>

株式会社ユーライフコーポレーション高円寺店  
〒166-0002 杉並区高円寺北2丁目8-13  
TEL 03-5356-3266 FAX 03-5356-2367

### <他支部からの転入会員>

城南支部より  
株式会社東京不動産 代表/繆 英長  
〒164-0003 中野区東中野1丁目4-5  
MTビル東中野1階  
TEL 03-5348-5255 FAX 03-5348-5254

多摩北支部より  
有限会社東京技建 代表/池田 正邦  
〒166-0004 杉並区阿佐谷南3丁目34-14  
小堀ビル2階  
TEL 03-3392-6333 FAX 03-5347-0133

新宿支部より  
ビジネスリンク株式会社 代表/野呂瀬 弘  
〒167-0051 杉並区荻窪5丁目30-12  
グローリア荻窪404号  
TEL 03-5347-4821 FAX 03-3392-7010

多摩中央支部より  
株式会社バウハウス 代表/斉藤 進  
〒167-0043 杉並区上荻1丁目15-6  
クレスト荻窪2階  
TEL 03-6383-5751 FAX 03-6383-5752

渋谷支部より  
株式会社アーバンワイズハウス 代表/末富 幸雄  
〒166-0002 杉並区高円寺北2丁目3-16  
アクタス高円寺ビル4階401号  
TEL 03-5327-5600

新宿支部より  
有限会社高円寺不動産 代表/田中 広孝  
〒166-0003 杉並区高円寺南4丁目25-1  
Kビル2階  
TEL 03-6454-6543 FAX 03-6454-6503

世田谷支部より  
株式会社ルナスステージ 代表/宮本 博文  
〒167-0034 杉並区桃井4丁目1-15  
ペルトリーモモイB2  
TEL 03-6454-7567 FAX 03-5382-8175

## 教独パズルにチャレンジ!

第3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。

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



## 編集後記

前64号では、中野駅周辺の再開発事業計画を特集しましたが、今回は荻窪駅北口駅前広場の再開発について取材してみました。一般的に、道路の拡幅やダム・空港等々、公共事業工事の際には、計画決定から完成までに長い年月を要しますが、あのわずかな駅前広場の整備に65年も費やしたとは驚きでした。土地の収用の難しさを考えさせられました。かたや3月11日に東北・関東地方沿岸を襲った大地震と大津波。人々が何年、何十年もの歳月をかけて造られてきた街が、有無を言わず数分間で壊滅させられてしまいました。被災された方々には、かける言葉もありませんが、一日も早く街が復興される事を願うばかりです。(松田憲治)



(社) 全日本不動産協会 東京都本部 中野杉並支部

## 平成23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23年度年次大会

# 法定研修会

テーマ：「不安・不透明時代の新ビジネス戦略、  
地域業者にできることは何か」

- ①賃貸住宅管理業、新時代へ
- ②新築から中古住宅の時代へ
- ③中小不動産業者が注目すべきビジネスとは

講師：(株)住宅新報社 論説主幹 本多信博氏

日時：平成23年4月19日(火)

会場：新東京会館 杉並区阿佐谷南1-34-6

出欠の連絡方法は、支部事務局より送付しました「委任状付き往復ハガキ」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。

\*「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23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

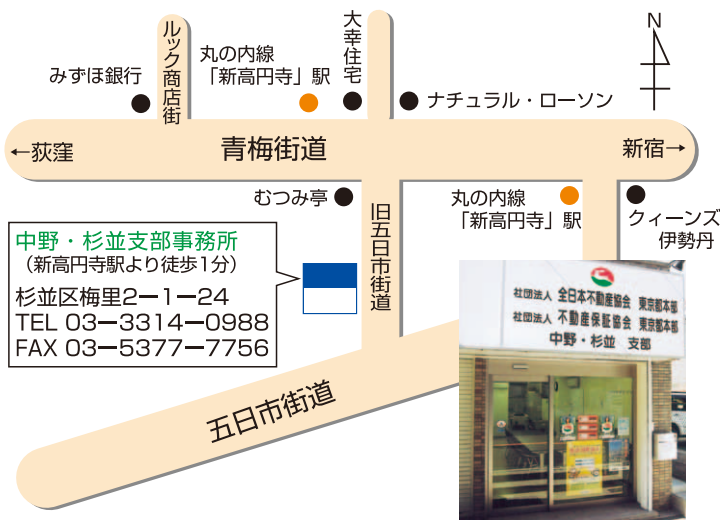
編集人：広報部長

松田 憲治

TEL 03-3311-2345

支部事務局

西澤 智子



◎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。