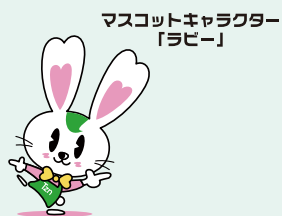


連帯

社団法人全日本不動産協会 東京都本部 中野・杉並支部



2012
4月

Vol.67
TAKE FREE



イメージキャラクター
「谷 花音」ちゃん

不動産業開業の基礎知識

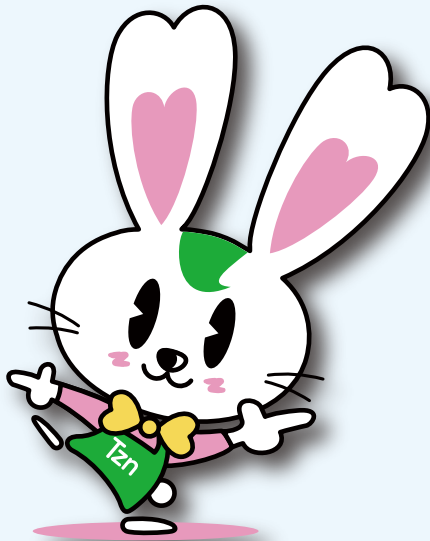
全日 東京都本部創立60周年

活動のご紹介

業界キーワード

お知らせ

不動産業界の健全化・活性化のための活動を
地元地域から発信、行動していきます。
どうぞよろしくお願い致します。



マスコットキャラクター「ラビー」

目次

- Page 02 不動産業を開業したい方の基礎知識
- Page 07 全日本不動産協会 東京都本部 60周年
「記念講演・式典・祝賀会」開催報告
- Page 13 平成23年度下半期活動報告
- 台湾へ震災義援金のお礼訪問
 - APRECクアラルンプール大会へ出席
 - 全米不動産協会NAR年次総会へ出席
 - 公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
法定研修会開催
 - 中野区住宅施策担当者「意見交換会」開催
- Page 16 新入・転入会員ご紹介
- Page 18 時代のキーワード・編集後記
- Page 19 支部総会・法定研修会のお知らせ



第47回 全国不動産会議

岩手県大会が開催されました。

開催日：平成24年2月16日（木）

会 場：ホテルメトロポリタン盛岡

【内 容】

シンポジウム「東日本大震災について」

講演会「心をこめて生きること」

仙台市秋保・慈眼寺住職 塩沼 亮潤氏

今年度の全国不動産会議は、東日本大震災の被災者復興の一助となるよう岩手県本部が名乗りを上げ、雪景色の美しい盛岡市にて開催されました。不動産業者としては多忙を極める時節での開催となりましたが、全国の全日会員が集結し、当支部からも6名が出席致しました。

★平成24年度は11月、新潟県での開催が予定されています。



独立する、兼業する、異業種参入する

不動産を開業したい方の基礎知識



不動産の基本は「不動産の売買・交換・賃貸・管理及び、これらの代理もしくは仲介などを行う事業」の総称です。不動産業と一口に言ってもその業務内容や会社形態は多岐にわたり、昨今は他方面からこの業界に関わり、成果をあげる方々も増えています。

人間生活の根幹を成す「住まい」を扱う不動産業、アメリカではリアルターという名称で呼ばれ、弁護士並みの尊敬を集める誇りあるお仕事の一つです。今後ご自分で開業してみたい方、また「住まい」に関するお仕事の中でこれら不動産業の免許（宅地建物取引業免許）も取得したい方、ここに基礎知識と大まかな流れをご説明致します。



開業に最低限必要なものは？

「事務所」「宅地建物取引主任者」「営業保証金」の3つです。

これがないと【宅地建物取引業免許】を受けることができません。

開業までの流れ



不動産業を開業する場合、「個人事業として営業する」「会社を設立し法人として営業する」パターンがあります。会社設立の場合は様々な手続きがあります※

事務所や従業員の数に応じて専任の宅地建物取引主任者が必要になります。必要な取引主任者の人数が不足した場合は、2週間以内に必要な数を揃えないと厳しい法的な措置の対象となりますので注意が必要です。

免許の申請は事務所を設置した都道府県で行ないます。

管轄の法務局に「営業保証金」として、1,000万円を供託するか、もしくは全日本不動産協会などに加入し、「弁済業務保証金分担金」として60万円を保証協会に預ける事になります。

※ 会社設立の場合の手続きとして、株式会社設立時には最低限、以下のよう
な手続きが必要となります。

1. 「商号」「会社の目的」「資本金」「役員」等の基本事項の決定
2. 会社の印鑑作成
3. 会社の定款を作成、公証役場で認証
4. 資本金の払い込み
5. 法務局への登記申請。



★全日本不動産協会、入会金の総額については東京都本部までお問合わせください。TEL 03-3261-1010



不動産業にはどんな形態があるの？

不動産業には様々な形態がありますが、開業した最初は、元手がいない仲介業から始める人が一般的のようです。ここでは初めて開業する人が比較的扱いやすい仲介業を中心に、代表的な開業形態についてご紹介します。

賃貸仲介業

アパートやマンション、事務所、店舗などの賃貸物件を預かり、物件を借りたいお客様に紹介する形態です。賃貸借契約が成立した際に支払われる仲介手数料が報酬となります。

売買仲介に比べて1件あたりの報酬は少ないですが、転勤・進学、借り換えなどの引越しニーズが多く客層も広いため、「人気の物件を仕入れる」「さまざまなメディアに広告を出す」など、まめな営業努力を行えば、収益は比較的安定しやすいといえるでしょう。



売買仲介業

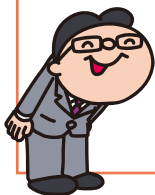
アパートやマンション、事務所、店舗などの売買物件の情報を仕入れて、物件を購入したいお客様に紹介する形態です。売買契約が成立した際に支払われる仲介手数料が報酬となります。

1件あたりの報酬が高い点が魅力ですが、その分、賃貸のように毎月何件もの契約を成立させることは難しいといえます。そのため、まずは賃貸仲介などである程度の収益や実績を確保してから、徐々に売買仲介を手がけていくのもひとつの方法です。

賃貸管理業

アパートやマンション、事務所、店舗などの賃貸物件を管理する形態です。貸主に代わって物件の維持管理や入居者の管理などを行うことで手数料を得ます。

管理業と一口にいっても、手がける業務は入居者の斡旋から家賃管理、建物や設備の点検・保守、クレーム処理などにいたるまで非常に幅広いため、どこまでの業務を扱うか、どんな管理サービスを売りにするかが重要になってきます。



戸建・マンション分譲 (ディベロッパー)

分譲住宅や分譲マンションの建設から販売までを行う形態です。一概にはいえませんが、土地の仕入れや建設費用などで膨大なコストがかかる、建設業の免許が必要などの諸事情から、個人や小規模の会社が手がけるにはハードルが高いといえます。

サブリース

アパートやマンションなどの賃貸物件を所有者から一括して借り上げ、賃貸経営を行う形態です。入居者の有無に関わらず所有者に一定の金額を支払う、賃料収入保証型などがあります。



リフォーム・リノベーション

中古物件、老朽化した物件を安く買い取って改修工事を行い、新たに賃貸物件や売買物件として出す形態です。一般にリフォームは「物件をもとの状態に戻す」、リノベーションは「物件に付加価値をつける」と考えられているようです。近年よく聞くようになった業態ではありますが、発展途上ゆえ、物件の履歴開示など課題が多いのも実情です。



開業に必要な資金は？

不動産業の開業資金は、事務所の規模や従業員数、協会加入の有無などの諸条件によって変わってきます。以下では比較的手軽に開業できる「自分1人で小規模な事務所を開業する」ケースについて一例としてご紹介します。

- 常勤者：1名(開業者本人のみ)
- 事務所：賃貸物件
- 宅地建物取引主任者：開業者本人が取得済み

モデルケース例
model case

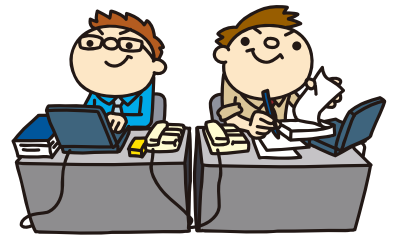


開業前に必要なもの	内 訳
事務所	<ul style="list-style-type: none"> ■事務所の賃貸関係 敷金・当初家賃・内装工事費など ■OA家具・機器関係 【家具】応接テーブル+イス/事務机+イス/キャビネットなど 【機器】電話/複合機(コピー・FAX・プリンタ)/パソコンなど ■通信関係 電話やインターネットの加入、工事費など
営業保証金 (弁済業務保証金分担金)	<ul style="list-style-type: none"> ■営業保証金 1,000万円 ※協会に加入した場合は、弁済業務保証金分担金 60万円
免許の申請	<ul style="list-style-type: none"> ■申請時の経費関係 申請手数料 3万3,000円/必要書類の購入・準備など
業界団体への加入	全日本不動産協会・不動産保証協会、その他業界団体など
その他の諸経費	印鑑・名刺・筆記具などの事務用品/自動車/関連書類の準備など
開業後に必要なもの	内 訳
事務所の維持費	毎月の賃料・通信費・水道光熱費など
業界団体の会費	全日本不動産協会・不動産保証協会、その他業界団体など

★全日本不動産協会、入会金の総額については東京都本部までお問合わせください。TEL 03-3261-1010



開業をスムーズにするためのワンポイント



自宅での開業も可能です。

初期投資費用を抑える方法として自宅での開業があります。一般の戸建て住宅の場合、東京都庁の窓口へ事前に相談すれば事務所として利用することも可能です。ただしその場合、住居を兼ねている以上、生活空間と事務所での営業はしっかり区別する必要があります。

▶ 詳しくは「全日本不動産協会 東京都本部」ホームページ内「開業マニュアル」をご覧ください。

「返済不要の助成金」を有効利用。

開業資金をすべて自己資金で用意するのは難しいという人のために、開業の助けとなる助成金制度をいくつかご紹介します。いずれも条件に合致し、所定の手続きを行うことで支給される公的な資金となります。

※ 詳しくは各関連機関へお問い合わせください。

中小企業基盤人材確保助成金

創業や異業種などへの進出に伴い、経営基盤を強化するための人材を雇い入れた場合に支給されます。

受給資格者創業支援助成金

雇用保険の受給資格者が開業し、1年以内に雇用保険の適用事業主となった場合に支給されます。

高齢者等共同就業機会創出助成金

45歳以上の方が3人以上で法人を設立し、一定の労働者を雇い入れた場合に支給されます。

(社)全日本不動産協会 (公社)不動産保証協会への加入。

■ 弁済業務保証金分担金60万円を不動産保証協会に納付することで、営業保証金1,000万円が免除されます。

■ 「苦情解決業務」「手付金保証制度」をはじめ、消費者からの信頼を得る各種保証業務を行っています。

■ 営業業務の支援サービスとして、業務の効率化が図れる「指定流通機構(レインズ)」の活用、円滑な売買取引が実現する「全日本不動産住宅ローン」を提供、無料&手軽に利用できる「ホームページの自動作成サービス」等が利用できます。

全日東京会館



★全日本不動産協会、入会金の総額については東京都本部までお問い合わせください。TEL 03-3261-1010

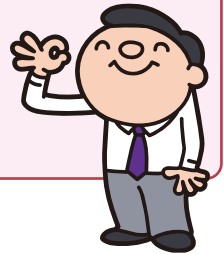
■その他、協会のPR活動による来店促進効果、生命共済保証などの共済制度を実施（関連団体にて）、「全日東京アカデミー」による教育研修制度、業界情報の提供、図書室の無料利用、法改正に応じた解説書の無料配布等が受けられます。



具体的にどのような人が不動産業を開業するの？

不動産業を開業する人々の理由は様々です。業界未経験で開業する方もおられます。自分のこれまでの社会経験や得意分野、自分自身の環境を見極め、斬新なアイデアを持って不動産業界にチャレンジしてください。

- 【1】現在、不動産業界で社員としてキャリアを積み、独立を考えている方。
- 【2】現在のお仕事の中で、不動産を扱う業務が必要になった方、または業務拡張を考えている方。
- 【3】弁護士、司法書士、行政書士、税理士等の資格でお仕事をされる上で不動産も扱う案件の多い方。
- 【4】家主としてアパート、マンション経営をされている方で、ご自身で仲介を行いたい方。
- 【5】自宅資産である土地や建物を相続、贈与等で受け取り、今後ご自身で入居斡旋や管理されていく方。
- 【6】建築、インテリア関係のお仕事をされている中で、不動産そのものの媒介まで行いたいと考えている方。等



おわりに

最近ペットやガレージ等に特化した物件を扱う業態の方や、話題のシェアハウス・オフィス専門の小さな間借り専門の業態の方など、いろいろ工夫をこらした不動産業が生まれています。特にこの中野・杉並は人気のエリアで、不動産業を営むには無限の可能性を秘めています！

反面、不動産業は他業界には類を見ない厳格な業法があり、違反による罰則や免許取消しなど厳しい措置がとられる業界でもあります。また法改正、業法改正、税制改正など、新しい情報を入れ常に勉強が必要でもあります。

そしてこれらの土台と夢ある新しい発想が両輪となり、地域のお客様に喜んでいただけた時、初めて開業の喜びを手にするのだと思います。



記念講演会・記念式典・祝賀会 開催報告

平成24年2月2日(木) ハイアットリージェンシー東京

このたび全日 東京都本部は創立60周年、保証協会は40周年を迎えることとなり、先ごろ記念事業が開催されました。当日は林直清 東京都本部長(当支部長)を中心とした実行委員会が企画・進行を行ない、多くの来賓の方々や会員など約400名の招待客を招いての盛大な会となりました。

第一部 記念講演会



かねこ・まさる

1952年東京都生まれ。東京大学経済学部卒業後、同大学院経済学研究科博士課程を修了。法政大学教授などを経て、2000年から慶応義塾大学経済学部教授に就任。著書は「新・反グローバリズム～金融資本主義を超えて」「格差・貧困社会における市民の権利擁護」「閉塞経済～金融資本主義のゆくえ」「世界金融危機」など多数。TBS系「サンデーモーニング」やテレビ朝日系「朝まで生テレビ!」などのテレビ番組に出演し、持続可能な新たな経済政策を提唱している。

「2012年日本経済を展望する ～東日本大震災からの復興にむけて」

慶応義塾大学 経済学部教授 金子 勝 氏



記念講演司会
秋原 武彦 副本部長

テレビや雑誌等でお馴染みの金子勝先生の講演に、会場には当協会会員のほか、一般聴講者も多く来場されていました。内容は東日本大震災、福島原発事故、政局、世界情勢と幅広い分野におよび、60分間の講演時間が足りなくなる程でした。金子先生の聞きしに勝る熱弁に、聴講者皆が思わず引き込まれていました。

第二部 パネルディスカッション

基調講演 「全日東京 60年の歩みと展望」

東京都本部 本部長 林直清



今後の展望 — 不動産業者として

- 大手業者 — 資金力あり、人的優位を活かした広域営業
- 中小業者 — 資金力が少なく、少人数・狭小エリアでの営業
- ① 地域密着 → 地域とどうかわっていくか

社会貢献
町世話役として…

- コミュニティの中で大きな役割を担うことが可能
- 人と人との絆(きずな)をつくることが可能
- 災害時住み替え支援や被災者向けサービス、地域での不動産業者の連携
- 支部活動は行政との連携、全日ネットワーク

初めに林本部長による基調講演では、全日本不動産協会が60周年を迎えるにあたり、その出発点と我が国の宅建業者の歩みとが説明されました。「全日」という由緒あるブランドと、我々宅建業者の地位の向上を高めていくために、公益法人化と併せて重要なポイントとなるのが「地域への貢献である」との見解を述べられました。

また次のセッションでは、住宅新報社の本多主幹を司会者とし、今の不動産業界の最前線を知る3人をパネリストにお迎えし「これからの不動産業はどうあるべきか」について公開ディスカッションを行いました。ここでは、実際に営業活動をしていく上で、今後の業界の動向を予測する多くのヒントが示されました。特に「ただの仲介業者になっていたら先細りになる。今はお客様から、我々仲介業者に対するニーズも変化してきており、役割も多様化してきている」との議論が展開されました。

セッション「これからの不動産業はどうあるべきか」

■コーディネーター

住宅新報社 論説主幹 本多 信博 氏

■パネリスト

明海大学 不動産学部 教授 斎藤 広子 氏

(株)リクルートSUUMO 編集長 池本 洋一 氏

(株)リビタ 常務取締役 内山 博文 氏

東京都本部 本部長 林 直清 氏



《左》住宅新報社論説主幹 本多 信博 氏



明海大学 不動産学部教授 斎藤 広子 氏



(株)リクルートSUUMO 編集長 池本 洋一 氏



(株)リビタ 常務取締役 内山 博文 氏



第三部
記念式典

記念式典では全国より多くの来賓や会員をお迎えし、功労者への表彰が行われました。



式典実行委員長 中村 裕昌 副本部長



（社）全日本不動産協会 （公社）不動産保証協会 理事長 川口 真



【来賓祝辞】
東京都副知事 村山 寛司 様



東京都より林 本部長に感謝状授与

会東京都本部 創立40周年 新年賀



【理事長表彰】堤 智 支部長（城東第2支部）



【本部長表彰】吉田 卓 支部長（城北支部）



【本部長感謝状受賞】坂本 恭一 氏（多摩東支部）



【事務局表彰】

《左》西澤 智子 事務局員（中野・杉並支部）・《右》清水 昭雄 氏（東京都本部）



【式典閉会の辞】石原 弘 副本部長

式典表彰者のご紹介／中野・杉並支部

※敬称略・順不同

【理事長表彰8名】

大幸住宅（株）林 直清／ダイヤモンド（株）佐野 龍夫／チサト産業（株）本多 健幸／（有）不動産鑑定岩田事務所 岩田 年永／（株）フォーチュン 長田 茂／（有）万代住宅 井上 正人／（有）岡田ビル 岡田 茂／丸菱商事（株）山口 陸夫

【事務局表彰1名】

事務局員 西澤 智子

第四部 祝賀会・新年賀詞交歓会



【開会の辞】高橋 民雄 副本部長



東京都本部理事・役員・歴代本部長のご紹介



谷 花音(たにかのん)ちゃんとラビ



東京都宅地建物取引業協会 池田 行雄 会長による乾杯の音頭



衆議院議員
小宮山 洋子 厚生労働大臣



衆議院議員
石原 伸晃 自由民主党幹事長



衆議院議員
下村 博文 様



衆議院議員
野田 聖子 衆議院環境委員会委員



【閉会の挨拶】
木ノ内 諭 副本部長



【石原 伸晃 幹事長・早坂 よしひろ 都議を囲んで】中野杉並支部メンバー



平成23年度下半期活動報告

2011

10月17日

林 直清支部長、台湾へ震災義援金のお礼訪問 APREC クアラルンプール大会へ出席

全日本不動産協会総本部の副理事長でもある当支部 林支部長が、総本部の役員とともに、東日本大震災に際し、多額な義援金援助を行って下さった台湾の不動産業界団体へ、お礼のために表敬訪問をさせていただきました。テレビ等の報道でご存知の方も多いでしょうが、台湾の方々は迅速かつ多大な支援を我が国に行なって下さいました。全日会員を代表し、直接現地に赴き、感謝の意をお伝えして参りました。



台湾への訪問後は、APRECクアラルンプール大会へ出席致しました。APRECとはアジア・太平洋地域不動産会議(Asia Pacific Real Estate Congress)の略称で、世界不動産連盟(略称FIABCI)の地域別組織であるアジア・太平洋地域が直轄する地域会議で、2年毎にいずれかの加盟国において開催されています。今年度は10月13日(水)から15日(金)まで、マレーシア・クアラルンプールの「One

World Hotel」に於いて開催されました。参加国には、オーストラリア、インド、インドネシア、日本、マレーシア、韓国、シンガポール、台湾、ベトナム、タイ、フィリピン、アメリカと国際色豊かな顔ぶれが集まりました。また日本からは当協会をはじめ、(社)不動産協会、(社)日本住宅建設産業協会等9団体が会員としてAPRECに参加しています。



日本からの代表団

2011

11月10日

11月12日

全米不動産協会 NAR 年次総会へ出席

カリフォルニア・アナハイム



全米不動産協会（略称NAR=National Association of Realtors）は、主にアメリカの不動産業界関係者、会員約120万人を抱える全米最大の業界団体です。全日は同協会と提携を結んでいる関係から、現地で行なわれる年次総会に毎年出席し、多くの講義を受講し、有意義な数日間を過ごします。今回は林支部長を含む代表団が出席致しました。NARの本部はイリノイ州シカゴ市にありますが、政治対策本部事務局は首都ワシントンDCで、不動産業界に対する規制緩和などを目的としたロビー活動が盛んなことが特徴です。また同協会は、国際的な不動産流通機構の促進を目的とした不動産取引法・情報交換システム・不動産流通促進における協約をヨーロッパ・アジア・アフリカ・南半球の57カ国とも結んでおり、日本もその協約国の一つです。国際的な不動産流通機構は、各国の消費者保護を目標に不動産取引法を共通化し、同様の水準で取引ができるようにすることを目的としています。



法定研修会開催

公益社団法人不動産保証協会東京都本部【中野杉並・新宿・渋谷】

場所：新宿文化センター 受講者数：794名（一般110名含む）



このたび全日東京都本部第3地区を主とした法定研修会が開催され、会員とともに多くの一般の方々も受講されました。内容は東日本大震災より間もなく1年ということもあり【危機管理】と【地震対策】をテーマに2人の著名な先生に講演をお願いしました。当日は当支部の研修部長や役員が運営委員を務めました。

■フクシマ原発事故にみる国家としての危機管理のあり方

講師：元 内閣安全保障室長 佐々 淳行氏

（さっさ あつゆき）初代内閣安全保障室長。
1930年（昭和5年）生まれ。
東大法学部卒業後、国家地方警察本部（現警察庁）入庁。
警察庁・警視庁の調査・外事・警備課長、監察官などを歴任。
1977年 防衛庁出向、防衛審議官、教育参事官、人事教育局長、官房長、防衛施設庁長官を歴任。
1986年 初代の内閣総理大臣官房・内閣安全保障室長。
1989年（平成元年）昭和天皇大喪の礼を最後に退官。
公職退官後は各省庁委員会の委員、「危機管理」思想の普及・啓蒙活動や政策提言、大学・各省庁研修機関での講師、評論家、テレビコメンテーターとしても活躍。



■東日本大震災の教訓と、首都直下地震への対策

講師：早稲田大学理工学部教授 濱田 政則氏

中野区住宅施策担当者「意見交換会」開催

支部事務所

2012

3月2日

日頃より協力関係を結んでいる中野区の住宅施策担当者と意見交換会を開催致しました。内容は以下の通りです。

住み替え支援事業、協力店の登録の件について

平成24年3月1日現在180店が登録済みで、更に多くの不動産業者への協力をお願い。

区の居住安定支援事業について

居住安定支援事業の見守り支援の廃止。

支部会員への町会・自治会への加入の促進について

区が作成したチラシを会員に配布の件及びマンション等の入居者、大家様に周知をお願いしたいとのこと。

3月19日に中野区役所1階ロビーで共催する「不動産無料相談会」と、平成24年度の開催日程等について

【出席者】

中野区役所／都市基盤部都市計画分野住宅施策担当 那須様、松田様
全日中野杉並支部／林 直清、佐野 龍夫、岩田 年永、田鹿 輝男、廣田 潔



新入・転入会員のご紹介 平成23年11月15日～平成24年2月末日

中野・杉並支部の
新しい仲間を
ご紹介します。



新入会員／杉並区

(株) アクティブホーム 〒166-0003 杉並区高円寺南4-27-18

代表・専任／稲川 拓朗 都知事(1) 93704

TEL 03-5377-5510 FAX 03-5377-5511 URL <http://www.activehomes.co.jp>

杉並区、中野区を中心とした一戸建て・マンション・土地の仲介から、注文住宅やリフォームのご提案、投資物件のコンサルティングに至るまで、不動産に関するお客様の幅広いご要望にお応えしております。

(株) グランドライン 〒166-0011 杉並区梅里1-7-14

代表・専任／山崎 秀也 都知事(1) 93549

TEL 03-3330-5861 FAX 03-5327-3241

ディービーワイ ジャパン
(株) DBY Japan 〒166-0004 杉並区阿佐谷南1-12-5 1108

代表／早坂 真希子 専任／梅村 元 都知事(1) 93715

TEL 03-3315-2559 FAX 03-3315-2559

(株) トウショウプランニング 〒167-0031 杉並区本天沼2-44-13

代表・専任／岡田 隆治 都知事(1) 93777

TEL 03-3395-5649 FAX 03-3395-6661

現在、(株) 東勝建設の下で主に設計、施工を行なっています。不動産の免許が取れたので、親会社と共に動いて行こうと思っています。

(株) ロッキンハウス 〒166-0003 杉並区高円寺南4-24-4 橋本ビル3F

代表・専任／石田 誓 都知事(1) 93647

TEL 03-5913-9438 FAX 03-5913-9439 URL <http://www.rockin-house.com> Mail info@rockin-house.com

お客様の立場に立って、本当に楽しい毎日を過ごせる物件とは何かを考えております。不動産業界から変わらなければいけない時が来ていると思います。どうぞ宜しくお願い致します。

新入会員／中野区

よねもち
米持建設(株) 〒164-0001 中野区中野3-50-14

代表・専任／米持 善昭 都知事(1) 93597

TEL 03-5385-8321 FAX 03-5385-8376 URL <http://www.yonemochi.co.jp>

弊社は建築業を中心として「建物に関することすべて」について、お客様のご要望に対し一貫してサポート致しております。皆様のお引き立て、ご用命を賜りますようお願い申し上げます。

転入会員／杉並区

(有)半蔵門総合研究所 (千代田支部より)

代表／徳光 祝治

TEL 03-3334-3040 FAX 03-3334-3040

〒168-0082 杉並区久我山3-7-32

あ

う

し

く

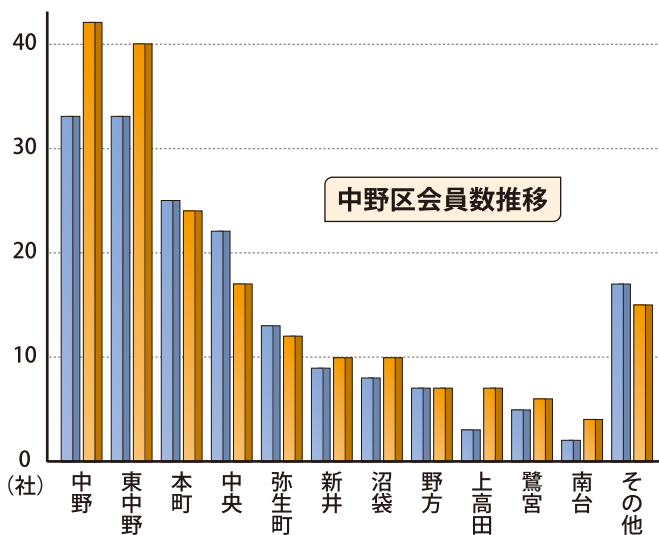
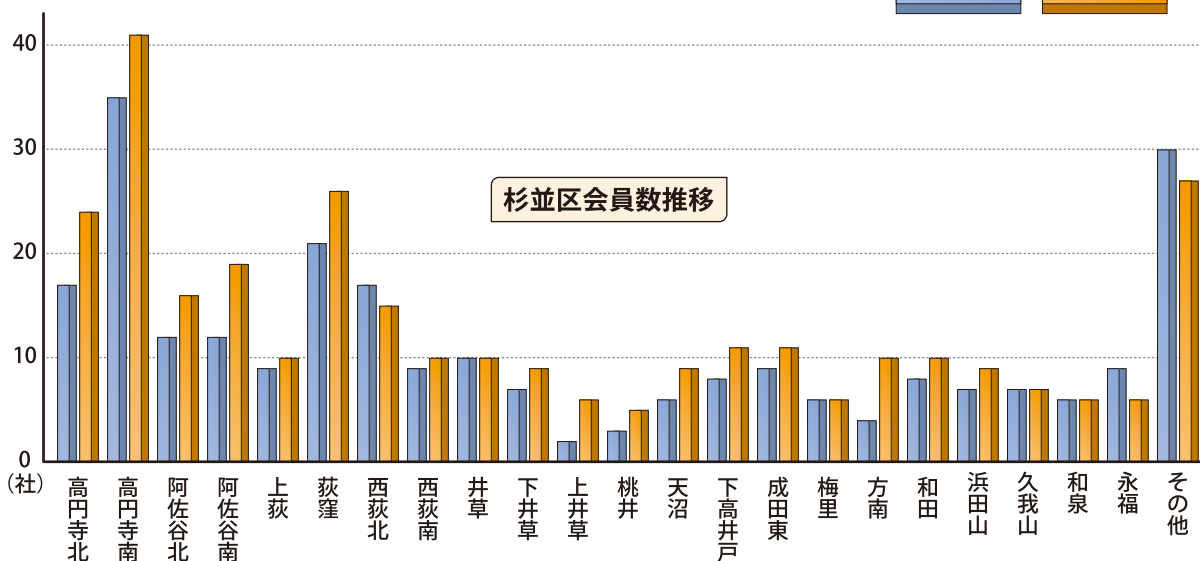
ね



支部会員の会社所在地 5年間の推移を見る

2006年5月

2012年2月



当支部会員は現在、本・支店合計で494社(2月末日現在)となり、会員数500社まであと一息のところまできました。この5年間で約140社の新入会員をお迎えし、不動産業者にとっては依然厳しい状況の中、純増でも60社ほど増える結果となっています。

区内の地域別で会社所在地を見ますと、やはり人気のある中央線沿線に集中し、その傾向が年々強まっています。ネットの時代とは言え、地元意識の強い中野・杉並地区では、地域に根ざした実店舗の重要性が、再認識されているのではないのでしょうか。

中央線沿線、さらに強し！

「東京ウォーカー」が2012年 住みたい街・住んでよかった街ランキングを発表

住んでよかった街	住みたい街
1位 吉祥寺	1位 吉祥寺
2位 中野	2位 下北沢
3位 三鷹	3位 中野
4位 浅草	4位 高円寺
5位 立川	4位 自由が丘
6位 西荻窪	6位 中目黒
7位 八王子	7位 恵比寿
8位 赤羽	8位 三鷹
9位 荻窪	9位 池袋
10位 池袋	10位 新宿

読者投票とアンケート調査により決定する「東京ウォーカー（角川マガジズ）」の人気企画「住んでみたい、住んでよかった街ランキング（調査対象2,145名）」が発表されました。「住みたい街」では、吉祥寺が7年連続1位を獲得、「住んでよかった」でも昨年1位の中野や2位の高円寺から首位を奪還しました。理由は2010年秋にオープンした「アトレ」や「コピス吉祥寺」などの大型商業施設が生活に定着。ハモニカ横丁で昨年始まった朝市など個性派スポットでも新たな動きが見られ、豊かな話題性で首位奪還となったようです。また「住んでよかった街」で東京スカイツリーに沸く浅草が4位にランクインするなど新しい傾向もみられました。

「中野」が支持されている理由には、北口駅前を再開発中で、春には大型複合施設「中野セントラルパーク」が

オープン。さらに2013年以降には私大校舎が新設される予定で、今まで以上に街の活気が増す予感が。再開発に合わせ、「コア」なイメージから「トレンド」への移行が進んでおり、定番の「中野ブロードウェイ」でも、会社帰りに雑貨や衣料品を求める「夕方ブロードウェイ」を魅力として推す声が出てきています。

「家賃が安く感じる」穴場エリアはどこ？

（出典：2012年2月アットホーム調べ）

「物件探しをしている中で、周辺の家賃相場よりも低く、“穴場”だと思ったエリア（駅）はどこですか？」とのアンケート結果に、我が中野・杉並のエリアがランクインしています！アットホームの調査（調査対象600名）で現在、東京23区に在住しながら賃貸物件を探している男女に聞いたところ以下のような結果が出ました。未婚・既婚別でみると、未婚者は「池袋駅」、既婚者は「成増駅」と答えた人が最も多く、「暮らしやすい」という意見も聞かれました。ちなみに既婚者で「池袋駅」と答えたのは0人でした。

【未婚者】1位 池袋駅 2位 成増駅 3位 赤羽駅

【既婚者】1位 成増駅 2位 小岩駅・和光市駅 3位 下井草駅・東高円寺駅 他



編集後記

我が全日 中野・杉並支部の広報誌名は『連帯』です。去年の「今年の漢字」に選ばれた『絆』とも通じるように、互いに協力し、結果に対して責任を負うことであり、簡単に絶つことの出来ない繋がり、結びつきを意味する言葉だと思います。あの震災後、連日のように絆の文字を目にし、世界中から日本人の連帯意識を称賛され、報道されてきました。しかし、遅々として進まない被災地のガレキ処理をめぐり、過剰に受入れを拒否する住民の姿を見ると、連帯も絆も虚しく悲しく聞こえるばかりです。ようやく厳しかった冬の寒さも和らぎ、春の気配が感じられる季節を迎えても、今年もまたのんびり善福寺公園の桜の下で一杯やる気分などなれそうもない大震災から一年の思いです。（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24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24年度 年次大会

法定研修会

日時：平成24年4月24日(火)

会場：新東京会館

杉並区阿佐谷南1-34-6

JR中央線 阿佐ヶ谷駅 徒歩5分

丸ノ内線 南阿佐ヶ谷駅 徒歩3分

「法定研修会」は宅地建物取引業法において出席が定められている大切な研修会です。

ぜひご出席をお願いします。

研修テーマ

防災まちづくり —現代の時代背景から考える・復興から学ぶ—

東京大学 生産技術研究所 地域安全システム学博士 (工学) 加藤 孝明 先生

東日本大震災は、社会に大きなインパクトを与えました。その被害から、復興の現場から、何を学ぶべきなのか。一方、首都直下地震、気候変動による大規模水害等、私たちが抱える自然災害のリスクは小さくありません。次の災害に備え、私たちはどういう姿勢で、何をすべきなのか？現在の時代背景をふまえて考えてみましょう。



昨年度の開催風景から

※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。

発行日 | 平成24年3月25日

発行所 | 杉並区梅里2-1-24 S.KET-II 1F

(社)全日本不動産協会 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

編集人 | 広報部長 松田 憲治

支部事務局 西澤 智子



* 当全日中野・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り扱い及び保護について、個人情報保護法にもとづき公開しております。