

連帯

マスコットキャラクター
「ラビー」



社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 中野・杉並支部

2013

3月

Vol.68

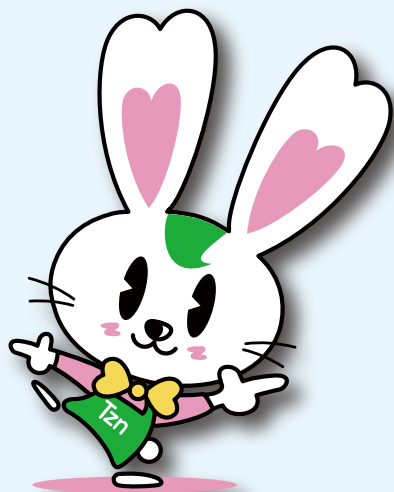
TAKE FREE



平成25年 新年賀詞交歓会 於：ホテルニューオータニ

「お部屋探し」イロハのイ
平成24年度活動報告
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 特集「お部屋探し」のイロハのイ
- Page 07 お客様に選ばれる集合住宅へ
「ごみと資源の分け方・出し方」
- Page 09 平成24年度支部活動報告
- 支部総会・年次大会・法定研修会
 - 法定研修会・忘年会
 - 中野区共催 不動産無料相談会
 - 違反広告物除去作業／名刺交換会
 - サッカーでビールで国立競技場熱狂
 - 杉並区議「意見交換会」開催
 - 「中野区清掃事務局」協力
 - 第48回全国不動産会議新潟大会
- Page 18 新入・転入会員ご紹介
- Page 22 時代のキーワード／編集後記
- Page 23 支部総会・法定研修会のお知らせ

平成25年4月1日より

全日本不動産協会は「公益社団法人」となります。

平成24年12月7日付で内閣府公益認定等委員会より内閣総理大臣に対し、本協会が公益認定相当である旨の答申書が提出されました。また同12月7日開催の理事会において、公益社団法人の設立登記は平成25年4月1日とすることが決議されました。

法人の名称：公益社団法人 全日本不動産協会

※つきましては当協会は、設立登記日までは特例民法法人であることから、**名称中の「公益社団法人」の文字の使用につきましては4月1日以降になります**旨ご留意下さい。

※略称をご使用の場合は **(公社)** とします。

※不動産保証協会におきましては、すでに公益社団認定を受けております。

【表紙】平成25年度「新年賀詞交歓会」

日時：平成25年1月17日 会場：ホテルニューオータニ「芙蓉の間」



太田 昭宏 国土交通大臣



野田 聖子 自民党総務会長



当日は就任されたばかりの太田 昭宏 国土交通大臣、野田 聖子 自民党総務会長、海江田 万里 民主党代表、また業界を代表して伊藤 博 全宅連・全宅保証会長ら多くの業界関係者をお迎えし、盛大に開催されました。当支部からは総本部副理事長・東京都本部長でもある支部長の林 直清、また全日アカデミー学院、学院長の青山 やすし氏、地元選出の都議会議員 早坂 よしひろ氏らの出席もあり、全国の全日の仲間とともに今年に賭ける思いが結集した日となりました。

特集

お客様も家主さんも不動産業者も

お部屋探し



の



卒業、進学、転勤などの引越しシーズンまっただ中ですが、「お部屋探し」は、それだけに留まりません。

書店に足を運んでみて下さい。インテリアやお部屋作り、収納や整理整頓に関する本や雑誌の多いこと！…とは言うものの、多くの人は本の世界で「素敵！」と気持ちを躍らせ、現実のマイ・ルームへ帰宅後に実現が程遠いことを知るので。

実現への一番の近道は『空の部屋』をもう一つ用意すること。白紙に線を引き、物を移しながら向き合えば取り組みやすくなります。思い切った処分という壁を越えられれば、「お部屋探し」への意欲が広がります。それに「引っ越し予定はなくても、不動産屋さんの広告や図面を見るのが好き」なんて人は結構いるのです。

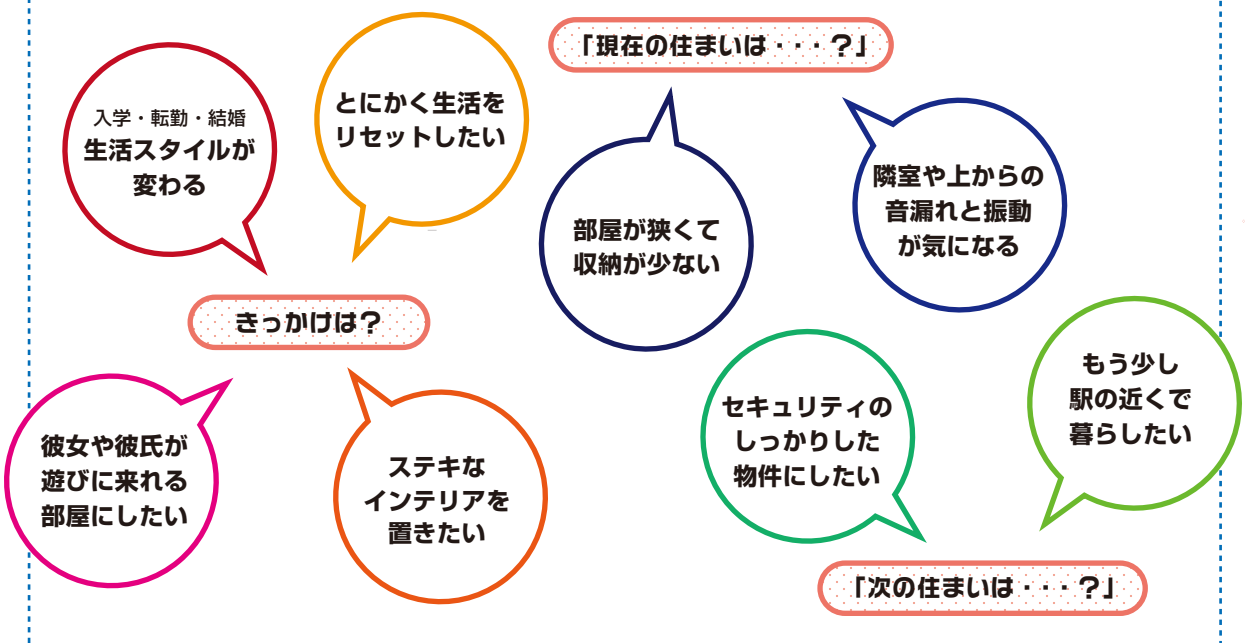
関係業者の皆様には、賃貸住宅をオール・オンシーズンで回転させるために、「賃貸住宅のお部屋探し」について、お客様目線の立場からあらためて一緒に考えてみませんか。



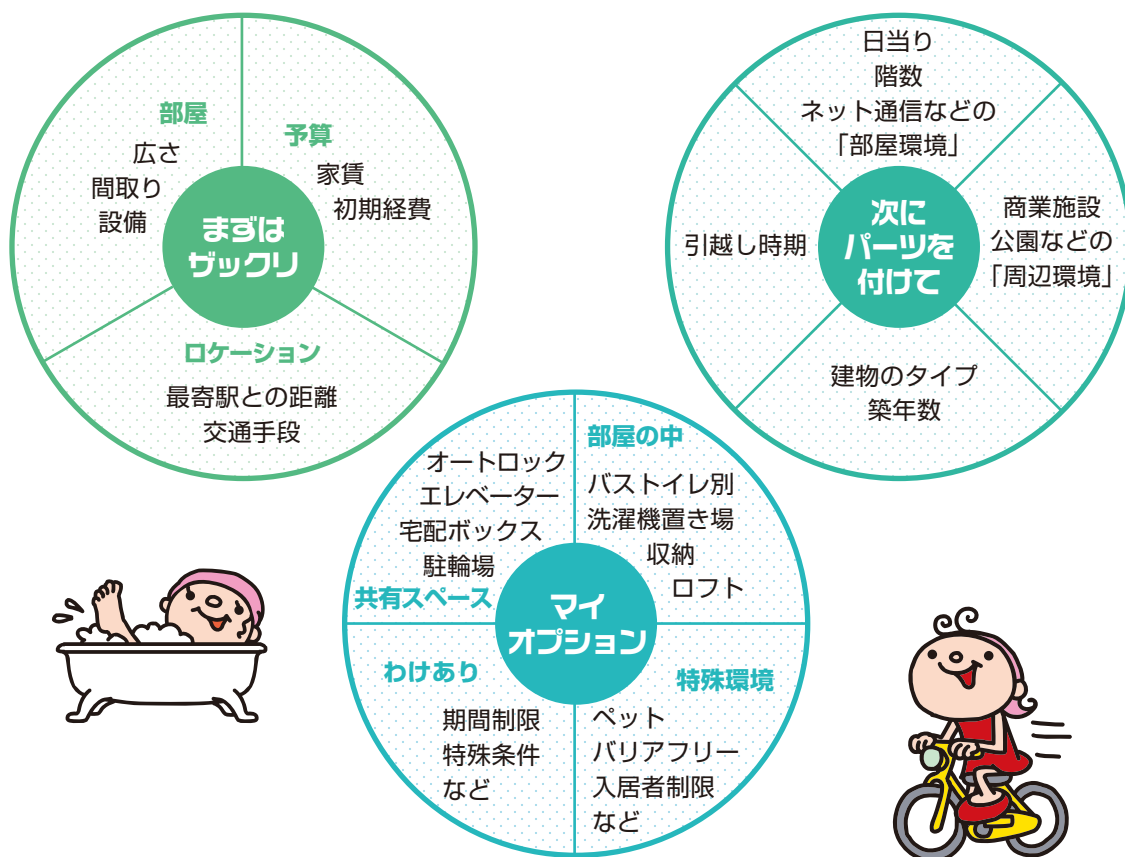
さあ「お部屋を探そう！」プランを練る。

1. お部屋探しにまつわる「思い」を方向づけ

広告を見る時、不動産業者に相談する時、自分の考えをまとめておくのが成功への一番の近道！
なるべく多くの情報を、なるべく整理した形で第三者に伝えられるようにしましょう。



2. お部屋探し、具体的な条件を書き出してみよう



3. 「私の良い部屋」バランスシート作成

家賃が高い＝良い部屋とは一概には言えないのです。自分にとっての「良い部屋」は、ひょっとして家賃を下げてくれるポイントになるかも!? でもこれらイメージを固めていくのはなかなか思うようにいかない作業です。「住みやすい部屋」「自分に合っている部屋」「かわいい部屋」…これでは第三者には伝わりません。

実際の部屋を見ないと思ひ浮かばないこともあります。一般的な家賃の「高い」「安い」に働く要素を押さえておき、「絶対に譲れないこと」と「ガマンできること、良い方向転換できること」のバランスシートを作成しておきましょう。意外に「なくても生活できる設備」に気づいたり、時には家族や友人など「客観的に見てくれる」人に意見を聞くことで新しい発見につながることもあります。

家主さん側から入居の条件を出している場合もあり、自分の理想通りの部屋を探すのは難しいものですが、まずは自分の考えをまとめておくことが大切です。



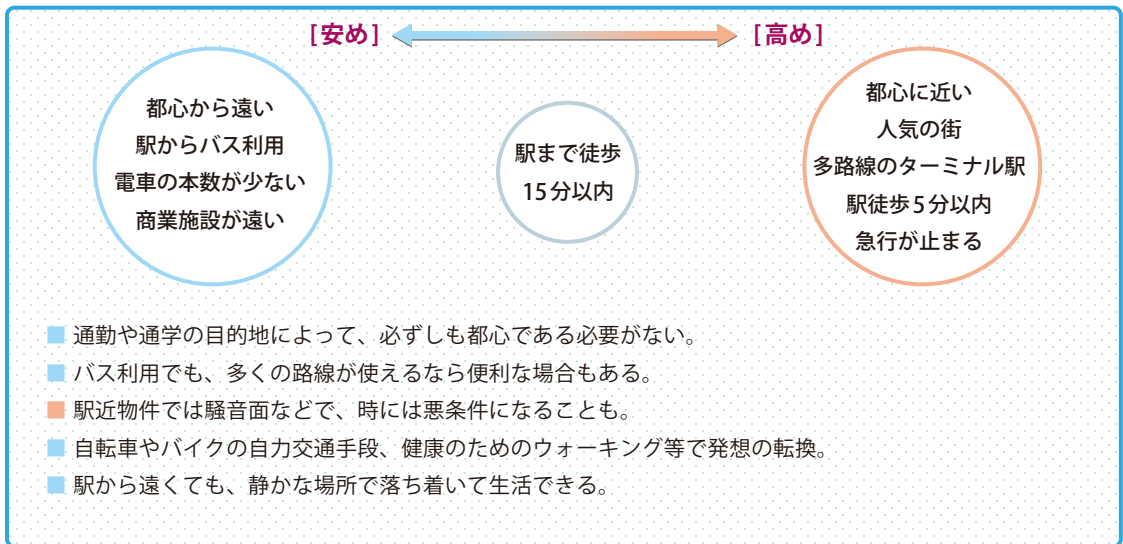
絶対に譲れない

VS

**ガマンできること
良い方向転換できること**

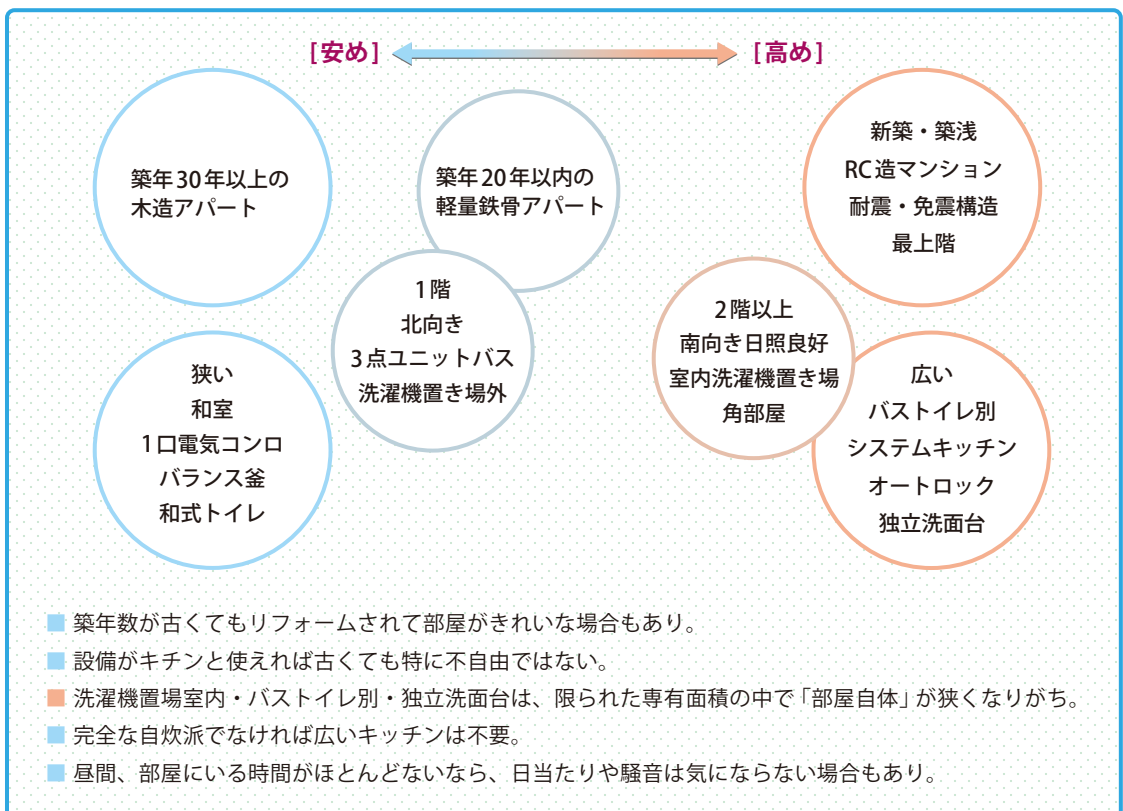
一般的に家賃の「安い」⇔「高い」の基準ってどんなこと？

■ 立地・交通手段



※ 徒歩1分は80m

■ 建物の構造・設備



※ 1畳は1.62㎡

「お部屋探し」の大まかな流れ

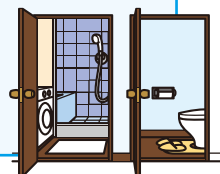
■ ネットで検索、下調べして不動産会社に行く

自分の住みたい部屋の条件が整ったら、ネットなどで下調べをし、気になる物件を掲載している不動産会社へ出かけましょう。具体的に希望を担当者に伝えれば、更にそれらに見合った物件情報を提示してもらえます。事前に予約をとるとスムーズです。



■ お部屋の下見

「これ」と思う物件を選び下見をさせていただきます。見る件数が多すぎても混乱してしまうので1日に5部屋程度がちょうど良いでしょう。先に図面をコピーしてもらい、実際の部屋と照合しながら、気付いた点などを書き込んでおきましょう。巻尺やカメラなど許される範囲で「リサーチ・グッズ」も持参しておくとう便利です。



■ 本格的な検討開始

焦らず、でもプレッシャーがかかり過ぎたり、理想が高過ぎもマイナス。客観的に見てくれる家族や友人に相談したり、下見の時と違う時間帯や天気の人に再度、周辺を歩いてみましょう。



■ 申し込みと審査

不動産会社に「決定、申し込み」の意思を伝え、今後の手順を説明してもらいます。この時点で申込金が必要な場合もあり、保証人についてもケースバイケースです。しっかりメモを取りながら、担当者と打ち合わせしましょう。見積書も先に作成してもらおうと支払い計画が立てやすくなります。また、家主さんや不動産業者による入居者及び保証人等に対して、入居審査がある場合があります。更に住民票など契約までに準備する書類確認も重要です。



■ いよいよ契約

初期費用（敷金・礼金・手数料・保険・家賃等）総額の確認、支払い時期、正式契約に必要な準備書類、保証人となった人に依頼する手続き等、わからないことはどんどん質問し、一つ一つ確認しながら進めましょう。特に「契約書」は面倒がらずにキチンと目を通し、重要事項説明はシッカリ聞くことです。家賃発生スタート日と引越日は必ずしも一致しませんが、これらについても費用に関係することですので、お任せにせず積極的に関わり決定しましょう。



■ ヤッタ！引越し、入居！

契約時にカギの受け渡しについての打ち合わせもあります。さあ、カギを受け取ったら後はもうあなたが入居者です。引越しの計画を立てましょう、ただし、正式な引っ越し前のできるだけ早い時期に部屋に入り、電気や水道、給湯器やエアコン、隠れている収納部分など不備がないかチェックすることが大切です。実際に入居してかなりの時間がたった時点でのクレームは、受け付けてもらえない場合がありますので要注意！



初期費用って？ (※関東圏基準)

敷金 一般的に家賃の1～2ヶ月分

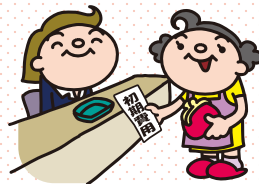
礼金 一般的に家賃の1～2ヶ月分

仲介手数料 一般的に家賃の0.5～1ヶ月分＋消費税

前家賃 最初の1ヶ月分の家賃は契約時に納めます。入居日に合わせて日割り計算。

火災保険等 加入する事が入居条件となっている事も多い。
ワンルームの2年契約で15,000～20,000円程度(※建物構造などで保険料が変わる事も)

引越し代 ワンルームで平日、時間お任せならば3万円以内の場合もあり。



コスト優先なら・・・

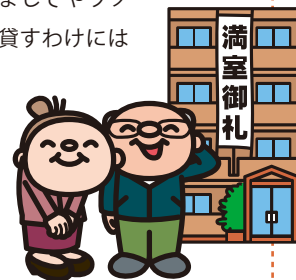
- 物件の中には敷金、礼金が0.5ヶ月やゼロという物件もあります。コスト優先の人は狙いを絞って探したり、最初に初期費用の予算を不動産業者に伝えて、探してもらうという手もあります。中には「わけあり物件」や定期借家など期間が区切られている分、かなりオトクな物件を出してくれる場合もあり！
- 現在も賃貸住まいの「住み替え」なら、敷金の一部が返還される見込みが立ちます。同じ不動産業者で決めた場合、手数料が割引される場合もあり。
- 仲介手数料や引越しに関しては、キャンペーンやクーポン狙いでホームページ等を細かくチェック。

最後に「注意すること」

今や賃貸市場は完全に借り手市場、しかしそれを勘違いしていると門前払いをくうことにもなります。不動産業者は「仲介業」というだけあって、家主さんと入居者とを引き合わせ、両者納得の上で契約を結ばせる重責を担っており、時には厳しいやり取りも発生します。

例えば「友人の大切な娘さんの写真を預かり、お見合いをお世話する奥さん」と考えて下さい。預かった大切なお部屋を、最初から横暴な条件ばかり出す人や、むやみやたらな値引き交渉ばかりする人、ましてやウソをつく人なんてもってのほか、また外見から支払い能力や生活態度が疑われるような人に貸すわけにはいきません。

不動産業者には気軽に足を運び、たくさんの物件を見ていただきたい反面、あなた自身も「見られている」ということを忘れないで下さい。たくさん話を聞いてほしい、たくさんのお部屋が見たければ、混みあいそうな時間は避ける・電話で事前予約を入れるなどすると、不動産業者もあなたの要望に充分応えてくれるはずです。また、好感を持たれるお客様となった日には、多少の交渉や無理を聞いてくれる場合もあるでしょう。



「お部屋探し」で新しい毎日が始まる。健闘をお祈りしています！

中野区ごみゼロ推進分野・清掃事務所より不動産業者・管理者・家主の皆様へ
お客様に選ばれる集合住宅へ

「ごみと資源の分け方・出し方」ご相談下さい。



一緒に考えましょう！行動しましょう！

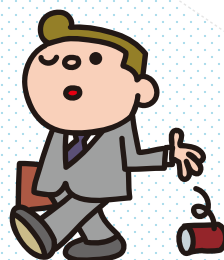
中野区では日頃より「住みたい街ナンバーワン」を目指し、環境問題、特に「ごみと資源の分け方・出し方」について皆様のご協力を頂きながら事業推進、改善に取り組んでおります。このたびは区内に多くある集合住宅について不動産業者様・管理者様、家主様にご協力頂けるよう、ご説明と呼びかけの機会をいただくことができました。ありがとうございました。この機会に是非、中野区ごみゼロ推進分野・清掃事務所にお声かけ頂き、ともに環境美化推進に取り組んでいきましょう！

たとえばこんな声を聞きます。

「お部屋探しに行くと、ついついごみ置き場に目がいってしまう」・・・

【オーナー様が頭を痛めるごみ処理問題の一例】

・・・ごみ出しの日・時間、分別の種類が守られず、ごみ置き場は常に出されっぱなし状態で慢性的に汚く見える。それに乗じてカラス等のごみ荒らしが多発し、收拾がつかなくなる。更に通行人の「ポイ捨て」場所にされてしまう。



ごみ置き場がキレイな集合住宅には

多くの人が集まります！

＊ご存知ですか？ 中野区では条例で集合住宅における管理者の「管理責任」が強化され、特に小規模特定集合住宅については以下のようにになりました。

【新築建築物件に対応】

小規模特定集合住宅：住戸数6戸以上12戸未満、または12戸以上で3階未満

1. 対象となる集合住宅について、管理会社様及び家主様と当清掃事務所との「ごみと資源収集方法」協議の義務づけ（以前までは任意相談）
2. 同集合住宅における管理業務の徹底
 - (1)「管理者」等連絡先の表示
 - (2)「管理規則」作成と遵守
 - (3)「入居者」指導
 - (4)巡回等の適正管理等

「資源」×「ごみ」

限られた資源を
再生させるリサイクル活動に参加しよう！

それこそが、地域との絆を生み、住みやすい住環境につながります。

「リサイクル」と「ごみ」は違います、リサイクルは限られた資源を再生して有効利用し、付加価値を生み出します。皆さんはリサイクルで再生された価値が、地域に還元されることをご存知ですか？例えば、集団回収に古紙を出すと、その価値は町会を通じて地域の子ども会の活動やお祭り、防災活動などに還元されます。ただし、資源として「回収できるもの・回収できないもの」のルールがありますので、この機会に是非覚えて頂き、ご協力をお願い致します。

資源として「回収できるもの・回収できないもの」

びん・缶・ペットボトル集積所

回収できるもの

食品・飲料のびん／食品・飲料の缶
ペットボトル

回収できないもの

割れたびん／汚れの残っているびん・缶／
化粧品等のびん／ガラス製品など

➡「陶器・ガラス・金属ごみ」へ

集団回収集積場所

回収できるもの

新聞／雑誌／ダンボール
雑紙（パンフレット・包装紙・菓子箱など）
ざつがみ

回収できないもの

汚れやにおいがついた紙
加工された紙（銀紙・レシート・紙コップなど）

➡「燃やすごみ」へ



ごみと資源の分け方・出し方については、
中野区清掃事務所にお気軽にご相談ください。

1. 入居者が守れるごみ出し方法、ご相談、ご提案
2. 管理会社、家主さんの「成功事例」ご紹介
3. ごみ置き場用の各種表示看板、入居時配布用
「資源とごみの分け方・出し方（保存版）」のご提供
4. 「リサイクル」活動参加への情報提供、他



連絡先 中野区清掃事務所

☎ 03-3387-5353

平成24年度支部活動報告

2012
4月24日
(火)

「平成24年度 支部総会・年次大会・法定研修会」開催

場所：新東京会館



(社)全日本不動産協会 中野・杉並支部 支部総会

会員数439社のうち、出席社数105社、委任状209社の合計314社、会則第20条の規定により総会は適法に成立しました。

【議案】

- ・平成23年度事業報告、決算報告、監査報告
- ・平成24年度事業計画(案)、予算(案)
- ・東京都本部総会 代議員選出の件

全日本不動産政治連盟 中野・杉並支部 年次総会

会員数427名のうち、出席者数102名、委任状提出203名受理、合計305名、規定により大会は適法に成立しました。

【議案】

- ・平成23年度活動報告、決算報告、監査役報告
- ・平成24年度活動計画(案)、予算(案)
- ・東京都本部大会 代議員選出の件



(公社)不動産保証協会 東京都本部 法定研修会

「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」



東日本大震災より一年余り、東京都における地震発生時の被害予測値も見直されたばかりで、このたびの法定研修会は木造住宅密集地域問題を含む「防災まちづくり」をテーマと致しました。当日はお天気も良く、大勢の方々が受講に来場されました。

東京大学生産技術研究所
地域安全システム学准教授 加藤孝明先生

「法定研修会・忘年会」開催

場所：中野サンプラザ

2012
12月10日
(月)

(公社)不動産保証協会 東京都本部 法定研修会



林 直清 中野・杉並支部長ご挨拶

平成24年度第2回目の法定研修会と、支部会員の交流懇親を目的とした忘年会が中野サンプラザで開催されました。研修会につきましてはより実務的な内容とし、代表者のみならず多くの実務担当者が受講に来場頂きました。

【出席者数／研修会168名】

研修 1

「不動産売買書類作成について」



(株)こくえい不動産調査 代表取締役 和田 周氏



研修 2

「ゼネット新システムについて」

全日本不動産関東流通センター
企画システム委員会 加藤 勉氏

2012
12月10日
(月)

(社)全日本不動産協会 中野・杉並支部 忘年会

【出席者数／忘年会61名】

忘年会では支部会員はもとより、研修会の講師の先生及び他支部より17名の来賓の方にお越し頂き、盛大な会となりました。厚生部の余興では賞品プレゼント付き「雑学クイズ大会」が行われ、楽しい時を過ごすことができました。



【挨拶】

東京都本部長 林 直清 中野杉並支部長



【来賓挨拶】

東京都副本部長
渋谷支部長 高橋 民雄様



【乾杯】

東京都副本部長
豊島文京支部長 荻原 武彦様



【ご来賓の方々】

東京都本部
副本部長・理事・渋谷支部長 高橋 民雄様
副本部長・理事・豊島文京支部長 荻原 武彦様
理事・城北支部長 吉田 卓様
理事・練馬支部長 境 一也様
理事・港支部副支部長 竹内 秀樹様
理事・世田谷支部副支部長 蜂谷 周様
理事・新宿支部副支部長 横山 武仁様
理事・新宿支部副支部長 本嶋 重夫様
理事・新宿支部副支部長 松崎富志夫様
理事・渋谷支部副支部長 太田 博己様
理事・渋谷支部副支部長 駒田 量明様
渋谷支部副支部長 平岩 初治様
新宿支部副支部長 宮崎 俊江様
城北支部副支部長 目黒 歳章様
練馬支部 総務委員長 石澤 茂様



「中野区共催 不動産・住まいの無料相談会」開催

2012
9月27日
(木)

場所：中野区役所ロビー・会議室

【相談者数／65名】

【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・支部より15名が従事】

中野区との共催で行われました相談会は、少子高齢化を迎えての住まい選びや、相続・税金に関わる相談も多く、また今後の不動産有効活用に関する相談も多くありました。開催後のアンケート集計では相談者の9割以上が「相談に来て良かった」「良い企画であった」との回答を得て、支部役員・専門相談員一同、非常に励みとなりました。

相談内容	相談担当者				
	弁護士	税理士	一級建築士	支部相談員	合計
民法	10	2		3	15
借地借家法	6	2		8	16
宅建業法				2	2
登記法	3	1			4
税法		7		1	8
建築関係			2	6	8
ローン関係		1			1
物件取引関係				8	8
鑑定相談					
その他				3	3
合計	19	13	2	31	65



2012
11月20日
(火)

「不動産街頭無料相談会」開催

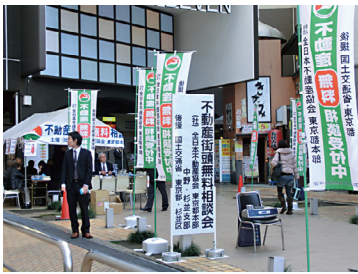
場所：荻窪駅北口タウンセブン広場

本年度第2回目の相談会開催は、杉並区内で最も人の集まるエリアである荻窪駅北口エリアの野外テントで開催致しました。

【相談者数／55名】



応援に駆けつけてくださった
東京都議会議員 早坂よしひろ先生(中)



当日はやや肌寒い天候にもかかわらず、会場には多くの相談者の方にご来場頂きました。また会場には、東京都議会議員の早坂よしひろ先生も応援に駆けつけて下さいました。

相談内容	相談担当者				
	弁護士	税理士	一級建築士	支部相談員	合計
民法	6	3		3	12
借地借家法	3	1		2	6
宅建業法	2				2
登記法	1			2	3
税法	1	11		3	15
建築関係			2		2
ローン関係					
物件取引関係	1			4	5
鑑定相談					
その他		2		7	8
合計	14	17	2	21	54

2012
10月26日
(金)

杉並区・警視庁・各種団体「杉並クリーン作戦」へ参加

場所：北公園緑地事務所・周辺地域

さわやかな秋晴れの中、杉並区都市整備部からの呼びかけで当支部の自主規制委員が「杉並わがまちクリーン作戦」に参加致しました。当協会ではこれまでも不動産業界における違反広告の自主規制、啓もう活動を広く行って参りましたが、まだまだ電柱等への貼り紙やステ看板が多く目につくのが現状です。

当日は区内の美化運動の一環として、杉並区職員の手、荻窪警察署交通規制係、NTT、東京電力等からも参加があり、杉並区の北側、井荻駅周辺での活動を行いました。

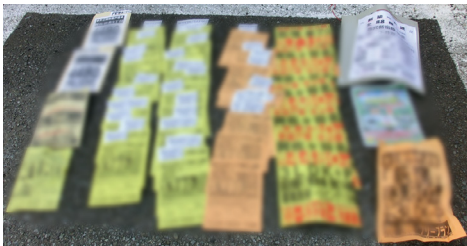


中野区・杉並区より受託「違反広告物除去作業」実施

2012
11月9日
(金)

場所：中野区・杉並区全域

区の都市整備部道路監察担当を通じて「違反広告物除却員」を受託し、今回で第14回目を数えます一斉パトロール及び除却活動を実施致しました。当日は、両区を合わせ160枚余りの違反広告物を発見し、取り外し、区への提出を行いました。その大半が不動産業に関わる種類の物でした。これらについては日頃より多くの区民ボランティアの方々からの通報もあり、我々の業界全体の信用に関わる問題だと痛感致しました。



【違反広告物除去数：中野区 54枚・杉並区 110枚】

2012
9月4日
(火)

支部会員「情報・物件・名刺交換会」開催

場所：中野・杉並支部事務所

地元不動産業の活性化、また日頃商売を営む方々にお役立て頂くため、当支部恒例の「情報・物件交換会」「懇親会」を開催致しました。今回は今後の入会予定者も含めた出席者で行い、持参した物件の紹介やPR、日頃の業務の中での疑問点などを話し合いました。

懇親会は会場を移し、美味しい中華料理とお酒での更なる情報交換、懇親を深めました。

- ・杉並区、中野区の賃貸市場の動向について
- ・賃貸管理業務の中での外注先について
- ・重要事項説明、東京ルールでの疑問点
- ・今後のマンション管理について
- ・同業者との取引上のトラブルについて
- ・売買の仕入れや競売について
- ・店舗賃貸の状況について
- ・不動産取引の中で派生する相続や税金について 他



--- 【出席者】 ---

岡野不動産合同会社、(株)キャズ・コンサルタンツ、小宮正也税理士・行政書士事務所、(株)大栄企業
ダイヤモンド(株)、チサト産業(株)、(株)東京不動産、(株)フォーチュン、(株)ベル建築研究所
ヨシケイハウス(株)、(株)リアルター九段、(有)レジデンシャルマネジメント

(※ 社名50音順)

2012
6月27日
(水)

「支部会員ご招待、サッカーでビールで国立競技場熱狂！」開催

会場：国立競技場／対戦カード：FC東京 VS 柏レイソル



今年度も厚生部の恒例「Jリーグサッカー観戦ご招待」企画を開催いたしました。今回も多くのお客様にお申し込みいただき、24社60名の方々に観戦チケットとドリンクのセットをご提供させていただきました。当日は梅雨の晴れ間の過ごしやすい天候、夕焼けが美しい宵の口の国立競技場は関東の人気チーム同士対戦ということもあり、満員の観客で埋まりました。結果は0対1で柏レイソルの勝利でした。



「杉並区議 意見交換会」開催

2012
8月3日
(金)

場所：杉並区役所

【出席支部役員／副支部長 本多 健幸、副支部長 長田 茂、監事 廣田 潔】

かねてより意見交換会を重ねてきました杉並区議自由民主党の方々と、今年度もまた「政策懇談会」を開催致しました。当支部から代表役員3名が出席し、地域の不動産業活性化のための議案を出させて頂きました。これら議案につきまして今後も引き続き積極的にとりあげて頂くよう要請しました。



支部より提出した議案

- 1 杉並区内の中古住宅市場活性化のため、行政側からの銀行ローン緩和策に働きかけただけでないか。現在は銀行からの融資にまったく融通がきかず、地元中小不動産業者が苦しんでおり事業も滞っている。
- 2 杉並区の弱者（高齢者、障がい者、生活保護受給者等）に対する住宅施策の安定化。助成金だけに止まらず行政に実質的に介入して頂き、弱者、不動産業者、家主ともに積極的に利用できるような制度の見直しをお願いしたい。
- 3 杉並区のホームページにおける「都市計画情報」開示・掲載のお願い。不動産業者、建設業者のみならず一般の区民が、わざわざ区役所への来所することなく気軽にホームページで、これら情報を閲覧できるようにして頂きたい。他の市区ではすでにこのようなシステムになっている所もあり、用途地域、建蔽率、容積率の都市計画情報の他、地盤情報、道路台帳図情報、固定資産税路線価、また災害に関するハザードマップまで網羅されている所もあるので、杉並区でも是非にご検討頂きたい。

2012
10月21日
(日)

「宅地建物取引主任者資格試験」に従事、協力

於：武蔵大学（練馬区豊玉上）

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター様より全日東京都本部が委託を受け、宅建試験実施運営に関わる業務に従事協力を行いました。

今年度は、約2,300人が受験する会場である武蔵大学を渋谷支部、練馬支部と3支部合同で担当致しました。

当日は高橋 民雄渋谷支部長を試験本部長とし、当支部より試験監督員、本部員として総勢32名が従事、重責を担いました。試験運営は円滑に行われ、同会場で試験は無事に終了することができました。



2012
11月1日
(木)

第48回全国不動産会議新潟大会へ出席

会場：新潟市民芸術文化会館・ANAクラウンプラザホテル新潟

本大会で48回目開催を迎えます「全国不動産会議」は、新潟県本部が中心となり市内の施設で盛大に開催されました。全国の会員が一堂に会し、講演、シンポジウム、交流会等、充実した内容で行われ、たいへん有意義な会合となりました。当日の新潟県地方はあいにくの暴風雨の悪天候でしたが、支部からは代表して役員7名が出席致しました。尚、次の年度の全国会議は、鹿児島県で開催予定です。



川口 貢 理事長ご挨拶



中野杉並支部より出席した役員

■ 開会式

■ 記念講演

「水と緑の星に生まれて～環境問題を考える」



【講師】

女優・エッセイスト 星野 知子氏



次大会は鹿児島県にて開催予定

■ シンポジウム

「少子高齢化、人口減少の中での空家、古家の再生と有効活用」

■ 基調講演

「中古住宅流通の活性化に向けて～リノベーションが生み出す新しいマーケット」

■ 全国の全日会員、交流会

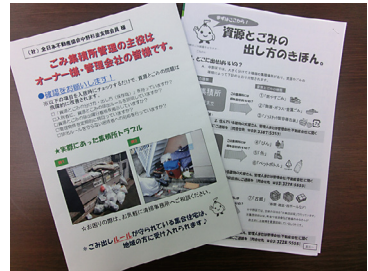
「中野区ごみゼロ推進分野・清掃事務所」協力実施

場所：中野サンプラザ

2012
12月10日
(月)

かねてより事業協力関係を結んできました中野区ごみゼロ推進分野及び清掃事務所様より、「不動産業者及び管理会社を通じたごみ処理問題解決、リサイクルの促進」のご提案を頂き、話し合いを重ねながら資料作成と支部会員に向けての呼びかけを実施致しました。

多くの会員の集まる12月10日の法定研修会の会場では、中野区環境部ごみゼロ推進分野 係長 伊藤 典子様より「ごみ置場がキレイ、集客力の上がる集合住宅を」「住みたい街ナンバーワンを目指して」等、両者の協力体制が互いのメリットになるというお話を親切丁寧に行って頂きました。



中野区環境部ごみゼロ推進分野 係長 伊藤 典子様

新入・転入会員のご紹介

平成24年3月1日～平成25年1月末日 (※順不同)

新入会員／杉並区

(株) ケアイホーム東京 〒166-0003 杉並区高円寺南4-45-3 エビスビル1階

代表／林田 真弘 専任／風間 大助 都知事(1) 94206 TEL 03-5305-5358 FAX 03-5305-5359

ショウエイ・コーポレーション 〒167-0022 杉並区下井草3-15-10 サンシャレイ下井草102号

代表・専任／林 尚彦 都知事(1) 94274 TEL 03-3301-6158 FAX 03-5932-6158

岡野不動産合同会社 〒166-0004 杉並区阿佐谷南1-47-17 オフィス6号室

代表・専任／岡野 直行 都知事(1) 94547 TEL 03-5929-7021 FAX 03-5929-7051

URL <http://www.zennichi.net/m/okano/> Mail okano1@biglobe.jp

競売での物件取得をお手伝いしています。競売は3安(安い・安全・安心)のバランスが重要です。お客様に、市場価額より安く、物権法的に安全、取得して安心な落札を勝ち取っていただくことを目指しています。

中野・杉並支部の
新しい仲間を
ご紹介します。



(株) ケイティー 〒167-0043 杉並区上荻1-7-4 さくらやビル4階

代表・専任／目黒 洋一 都知事 (1) 94006 TEL 03-3392-3337 FAX 03-6383-5227

URL <http://www.ogikubo-kt.com/> Mail info@ogikubo-kt.com

JR中央線荻窪駅北口、徒歩1分の場所で開業致しました。住宅販売仲介をメインにしており、建売り物件や中古マンションの情報をいただけましたら弊社で販売致します。宜しくお願い致します。

ストリームライナー (株) 〒167-0053 杉並区西荻南3-8-16 メゾン西荻702

代表・専任／永井 太朗 都知事 (1) 94905 TEL 03-6761-8055 FAX 03-6750-8705

URL <http://www.s-liner.co.jp> Mail info@s-liner.co.jp

城西・城南エリアを中心とした一戸建て、マンション、土地の仲介から管理、リフォームのご提案までお客様の幅広いご要望にお応えして参ります。

チェンジ アンド リバイバル

Change & Revival (株) 〒167-0021 杉並区井草5-15-5

代表・専任／鉾立 榮一朗 都知事 (1) 94647 TEL 03-5311-0780 FAX 03-5311-0781

Mail revival@hokodate-eiichilaw.com

中小企業経営者向けの財産コンサルティングを行っております。(1) 中小企業経営者の財産運用管理、リバランス、承継に関する助言・提案及び実施。(2) 不動産売買、権利関係調整サポート、等

(株) オールトラスト 〒166-0003 杉並区高円寺南4-23-5 真和ビル6階

代表／牧 忠弘 専任／西尾 真人 都知事 (1) 94868 TEL 03-5305-4649 FAX 03-5305-4648

URL <http://www.all-trust.co.jp> Mail at-koenji@all-trust.co.jp

中央線・丸ノ内線を中心に都内の物件情報を全て取扱い、お客様の幅広いニーズに応えられるようサポートさせて頂きます。お客様が毎日、笑顔で過ごせるお部屋と一緒に探しましょう! 宜しくお願い致します。

(株) オフィス・コクーン 〒166-0004 杉並区阿佐谷南1-3-20

代表／猪岡 まゆみ 専任／津幡 信市 都知事 (1) 93936 TEL 03-5913-7197 FAX 03-5913-7198

URL <http://www.zennichi.net/m/o-cocoon/> Mail info@o-cocoon.com

売買・賃貸を中心に不動産コンサルタントも行います。宜しくお願い申し上げます。

杉並不動産 (株) 〒166-0013 杉並区堀ノ内1-5-5 205

代表・専任／眞田 亮 都知事 (1) 94961 TEL 03-6383-1946 FAX 03-6383-1964

Mail nihon1@dream.ocn.ne.jp

一都三県の中古マンションの買い取りを行っています。誠実な営業を第一に運営をして参りますので宜しくお願い致します。

(株) シープローズ 〒167-0035 杉並区今川2-2-24 今川中田ビル2階

代表・専任／遠藤 雅夫 都知事 (1) 94418 TEL 03-6913-9366 FAX 03-6913-9367

URL <http://c-proze.co.jp>

(株) ハウススタジオ 〒168-0064 杉並区永福1-1-1 シャトレ明大前ビル1010号

代表／内川 友行 専任／田坂 俊郎 都知事 (1) 93951 TEL 03-5355-5855 FAX 03-5355-5866

新入会員／中野区

すみしん

住信販売 (株) 〒164-0002 中野区上高田3-38-5 大和屋産業ビル403号

代表・専任／武井 繁明 都知事 (1) 94136 TEL 03-5380-0822

ユナイテッド・エステート (株) 〒164-0011 中野区中央4-44-14

代表／福井 英二 専任／小坂 政幸 都知事 (1) 94940 TEL 03-6382-7485 FAX 03-6382-7486

(有) 伊藤ベンチャートラスト 〒164-0012 中野区本町2-48-1 ブルーミングハイツ101

代表・専任／伊藤 貴俊 都知事 (1) 94419 TEL 03-6276-5440 FAX 03-6276-5440

Mail itou-t@k-mac.jp

不動産業を通じて個人の成長はもとより、地域の発展、支部の発展にも貢献できるように日々精進して参ります。ご指導宜しくお願い致します。

(有) きむら産業 〒164-0001 中野区中野3-47-11 小野ビル

代表・専任／木村 圭佑 都知事 (1) 94688 TEL 03-5342-4828 FAX 03-5342-4829

お客様の立場に立って、より良い住まいのご提供を目指して日々奮闘しております。支部の皆様、どうぞ宜しくお願い致します。

ノブホーム (株) 〒165-0034 中野区大和町4-26-20

代表／橋本 恵子 専任／橋本 順子 都知事 (1) 93988 TEL 03-5356-6333 FAX 03-5356-6222

Mail mail@nobuhome.jp

買い取り再販売事業、賃貸元付業務を行っております。どうぞ宜しくお願いします。

(株) マークス 〒164-0001 中野区中野4-1-1 中野サンプラザ9階

代表・専任／宇佐見 祐 都知事 (1) 94014 TEL 03-5942-3811 FAX 03-5942-3812

中野区を中心に売買 (主に仲介業務) を行っております。質の高いサービスを目指し、一步づつ前進して参りたいと思っています。何卒宜しくお願い申し上げます。

(株) ムローズ 〒165-0027 中野区野方1-29-2 アクセスビル1階

代表／室伏 健 専任／森本 琢磨 都知事 (1) 94949 TEL 03-5942-4357 FAX 03-5343-2557

URL <http://www.murrows.co.jp>

不動産業から繋がるご縁を大切に、住みやすい街作りを目指していこうと思いますので、どうぞよろしくお願い致します。

新入会員／支店

しんわ
信和建設（株）東京営業所

TEL 03-5342-4801 FAX 03-5342-4800

〒164-0001 中野区中野2-25-8 三波ビル3階

（株）リアルワン野方駅前店

TEL 03-5356-6641 FAX 03-5356-6642

〒165-0027 中野区中野5-30-11 ファインビル1階

（株）アーバンワイズハウス高円寺支店

TEL 03-5356-4600 FAX 03-5327-4200

〒166-0002 杉並区高円寺北2-3-16 アクタス高円寺ビル5階

ケイアイスター不動産（株）荻窪店

TEL 03-5335-7188 FAX 03-5335-7187

〒167-0043 杉並区上荻1-20-6

モダニコ
（株）ライフパートナー modanico

TEL 03-6279-9070 FAX 03-6279-9080

〒167-0051 杉並区荻窪5-11-15 insula荻窪102号

ディースタイルプラス
（株）D-style Plus 中野店

TEL 03-5328-1755 FAX 03-5328-1756

〒164-0001 中野区中野2-28-1 中野JMビル7階

（株）レジデンス・マネジメント中野店

TEL 03-5318-4336 FAX 03-5318-4337

〒164-0001 中野区中野5-67-4 中野北口ビル1階

（株）アエラス荻窪店

TEL 03-5335-0262 FAX 03-5335-0263

〒167-0032 杉並区天沼3-3-7 荻窪駅前第24大京ビル6階

（株）ベストセレクト杉並店

TEL 03-6845-3900 FAX 03-6845-3901

〒166-0015 杉並区成田東5-20-10 ビューコートEF101号

りょうえい
（株）良栄 阿佐ヶ谷支店

TEL 03-5356-8161 FAX 03-5356-8160

〒166-0001 杉並区阿佐谷北2-2-10 日昇ビル1階

転入会員

レイソニックホールディング（株）（渋谷支部より）

代表／井上 隆興 専任／松丸 園子

TEL 03-6681-5387 FAX 03-6681-7672

〒168-0063 杉並区和泉1-31-2 日神パレスステージ代田橋103号

快適住宅販売（株）（城東第一支部より）

代表／長原 朋成 専任／大塚 晴美

TEL 03-6908-6353 FAX 03-6908-6354

〒164-0003 中野区東中野4-15-2 スミヨシハウス101

せいしょう
（株）成章ライフ（千代田支部より）

代表・専任／竹山 和昭

TEL 03-5913-9917 FAX 03-5913-9927

〒166-0003 杉並区高円寺南3-24-10 101

（株）ヒロホーム（新宿支部より）

代表／川北 慎一 専任／栗田 千恵

TEL 03-5338-1600 FAX 03-5338-1601

〒164-0003 中野区東中野3-9-13

まい
Myエステート（渋谷支部より）

代表・専任／宮田 義明

TEL 03-6383-0740 FAX 03-6383-0740

〒166-0001 杉並区阿佐谷北3-16-1

にちりょう
日菱総業（株）（練馬支部より）

代表／小川 水基 専任／浦崎 洋一

TEL 03-3318-1321 FAX 03-5306-6627

〒164-0001 中野区中野3-47-9

なんだか
気になる
時代のキーワード
key Word

2013年、テーマは少子化ならぬ「総子化」?

「子供としての自分」が家族、親子、生き方を変える

博報堂生活総合研究所『生活動力2013』より

「子供」が増えています。それも未成年ではなく、成人であり且つ自分自身の親が存命である「成人子供」、30代以上の「中高年チルドレン」の増加です。日本は今、世の中を支える「大人」が「子供」であるという新しい構造の社会へと突入しつつあります。子供のまま還暦を迎え親に祝福される人や、子供のまま役員や社長になる人さえ珍しくなくなります。未成年子供人口は一貫して縮小しながら、この大きな流れは変わることなく未来へと続いていきます。



- 増える中高年チルドレン ➡ 親が存命の『成人子供』人口が総人口の約半数に。
- 子供平均年齢、30歳超え ➡ 未成年に成人子供を加えた総子供平均年齢は32.8歳。
- 親子60年時代へ ➡ 親子共存年数は約60年に、人生の3分の2以上を子供として過ごす時代へ。

● 長期化する親子時間により、年齢の上下関係から親と子が解放され、反発しあう対象から、お互いに年を重ねてきた大人として「水平協働」する対象へと変化。親子一緒に消費が活性化するだけでなく、親子で移住や起業などの新展開も考えられます。

● お互いの健康と蓄えを基盤に、人生をいつでもリスタートする高齢親子。親子一緒にだけでなく、特に子供は親の資金を借りて移住、起業、留学、住宅新築、教育費の補てん・・・親への甘えの長期化も。

● 生き方の変化＝「早く大人に」から「子である自由」へ。今や親は長く元気で健在、生活能力もある。子供の気持ちの中には自然に「子である自由」が生まれ、大人としての自覚を持った上でのアグレッシブな挑戦や冒険等、自分の人生を俯瞰的に捉える個人が増えていきます。



数独パズルにチャレンジ

【ルール】

1～9のこれらの9つの数字が【1】タテ9列、【2】ヨコ9列、【3】3×3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ください。

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

編集後記

昨年末、自民・公明両党との連立による第二次安倍晋三内閣がスタートしました。圧勝した選挙直後から円安傾向は続き、日経平均株価もここまでは順調に上昇。いわゆるアベノミクスとやらが大きく影響している様です。

支部会員の皆様の会社の業績はいかがでしょう？賃貸市場は時節柄繁忙期でしょうが、例年と違う活況でしょうか？戸建てやマンションの売買市場は、確かに反響数は増加傾向にあるとの声も聞こえてきますが、実感としては上昇気流をほとんど感じられません。政権が変わっても止まらない少子化高齢化。確実に減り続ける人口の中で、現在の閉塞気味の不動産市場の突破口は、まだまだ狭く厚い気がするのですが…。

広報部長 松田 憲治

第3ブロック合同「法定研修会」

日時：平成25年3月7日(木)

会場：新宿文化センター
新宿区新宿6-14-1

会費：無料

中野杉並支部「法定研修会」

日時：平成25年4月22日(月)

会場：新東京会館 ※ 支部総会同時開催
杉並区阿佐谷南1-34-6

会費：無料

「法定研修会」は宅建業法64条6項に基づき、年間15時間の受講が義務付けられている大切な研修会です。お忙しい時期かと存じますが、是非ご出席頂きますようお願い致します。特に免許番号(1)及び新入会員の方は必ず受講をお願いします。



昨年度の開催風景から



(社)全日本不動産協会東京都本部 中野杉並支部

平成25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25年度 年次大会

日時：平成25年4月22日(月)

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

※支部総会に関する出欠の連絡方法は、3月下旬頃に支部事務局より送付します「委任状付き返信ハガキ」をご返信ください。出・欠にかかわらず必ずご返信をお願い致します。

発行日 | 平成25年2月20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。