

令和元年7月31日



川崎南支部会報 夏号

かわさきみなみ

Vol.
81

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南支部
川崎市川崎区砂子1-5-1 ケイ・ジェイ砂子ビル5階 TEL.044(211)0201(代)

【発行者】支部長 加藤義治 【編集責任者】広報啓発(広報)委員長 小磯洋平
FAX.044(222)1879



白水観音堂(福島県いわき市)

撮影: 佐田哲男相談役

令和元年 川崎南支部 通常総会開催

令和元年5月10日(金)川崎フロンティアビルにおいて川崎南支部通常総会が開かれました。

平成31年4月1日付川崎南支部会員数226名、総会出席32名、委任状148名で総会は成立し、審議が行われました。

その後、同建物内12階のトップラウンジにて懇親会を行い、会員間の親睦を図ることができました。(青海)



議長の布川氏(左)と明立氏(右)



加藤支部長挨拶(要旨)

当支部の支部長ということで、神奈川県宅建協会常務理事でもあり、本部情報提供委員長としても、全会員に必要な情報を日々発信する仕事もしています。

特に、東日本レインズの役職も兼ねており、東日本の会員、関東・東北・北海道の方々とも交流しております。他団体との関わりでは、「かながわ外国人すまいサポートセンター」との協力関係を築き上げたり、また、私たちは「ハトマーク」の全宅連ですが、「うさぎのマーク」の全日とも共同で活動を行ったりしております。



居住支援・空き家対策・災害支援を行っています

数年前から、川崎市と私たち不動産業界・福祉団体・その他の団体と協力して「居住支援協議会」が発足しております。高齢者・障がい者・外国人など住宅確保要支援者の方が川崎市の住宅にスムーズに入居できるようにする居住支援、入居中の見回り、万が一お部屋で亡くなった場合の対処等、不動産業界として意義のある仕事を、川崎市と協力してやっております。



近年、空き家が目立つようになりました。例えば、両親が亡くなり息子さん・娘さんが相続したけれども、「自分たちでは使えない・使う必要がない」という空家がいっぱいあります。川崎市からも私たち協会の方に協力要請があり、「川崎市空き家に対する相談」に川崎南支部からも委員を派遣して相談を受けたり、具体的にいろんなアドバイスをしたり

しております。

また、災害がいつ来るかわからない時代です。災害時の「住居の斡旋」についても行政から依頼を受け、現在、構築しております。神奈川県・横浜市・川崎市と広い範囲での協力態勢を取り、万一関東周辺の都市で災害が起きた場合、被災者の受け入れを行政と協力して行うものです。そういったところにも参加しています。

支部の運営は若返りを図り、今までの先輩方が築いてくださった南支部の土台に基づいて、多方面に渡ってがんばっていただいております。役員の方が協力し順調に進んでおりますことも、ご報告申し上げたいと思います。

町場の不動産屋どうして情報共有しよう

2つ目に業界での変化もちょっと。私がここ1年間で感じたことがあります。

最近、大手不動産業者から「建てるお客さんがいたら紹介してください。安く建てます」とか「住宅展示場だけじゃ食べていけなくなりました」とか「お客さんのニーズに応えきれないので町場の不動産屋と提携したい。情報をください」といった声を聞くようになりました。町場の不動産屋と関係を作り、営業範囲を広げ、業績を上げようとしているようです。

はじめは私も「今さら何を言ってるんだろう」と心の中で思っていました。しかし、大手がいろんな戦略を変えてきている以上、私たち町場の不動産屋もおちおちとしていられないわけです。川崎南支部としても、会員の皆さんと協力して、今後ともやっていきたいと思います。

今後支部にご協力をお願いします

川崎南支部の支部長となってから一年が経ちましたが、思った以上に大変な職だと感じています。今日、来賓でお越しいただいてる中尾副会長や歴代支部長の松中さん・木村さんも、非常にご苦労されたと思います。

先日、NHKの「あの人に会いたい」という番組で、松下幸之助さんの昔のインタビューを放送していて、その言葉を紹介していました。中でも、「上に立つ人間はまず自分が苦しんだり苦労するけれども、最初は皆のためにやって、皆が幸せになったら最後、楽になろう」という意味の「先憂後楽」という言葉が印象的で、立場を再認識しました。

これまでの1年もそういう気持ちでやってきましたけれども、これからがんばって行きたいと思いますので、今後とも皆さんのご協力をお願いいたします。



懇親会
フロンティアビル12階
トップラウンジ



佐々木氏

パパに
なりました!



研修相談委員会

最近の 不動産相談事例から

研修相談委員会では、公益活動の一環として一般消費者に対し相談業務を行っております。

本年度、私が委員長を拝命いたしまして2年目になり、ようやく慣れてきたところですが、一般消費者の方々のご相談は多岐にわたり、様々な相談が寄せられています。多いのは、借地と、戸建て売買に関する相談です。

■借地

相談事は、地主さんや借地人さんが代替わりになったタイミングで起こりやすいです。当初の契約を人間関係だけでしてしまい、月日が経過して代替わりする際にもめるというケースが散見されます。これを良いタイミングと捉え、双方顔合わせのうえ、我々専門家同席で、改めて適切な契約を結ぶことをお勧めしています。

■戸建て

仲介業者の説明不足等の原因が多く見受けられます。特に中古物件では、個別の様々な調整役が仲介業者には求められます。ところが、契約を先走るあまり、その多くの事柄に関して調査不足となり、後にトラブルになってご相談にいらっしゃる一般消費者の方が多いようです。

いま一度、基本に立ち戻り、一つ一つの事柄に関して丁寧かつ確実に業務を行っていく必要があると思います。

(研修相談委員長 木村(正))

支部不動産無料相談のご案内

川崎南支部では、一般消費者向けおよび不動産業者向けに、不動産無料相談を行っています。今年度に入ってからすでに(7月11日現在)11件の相談をお受けしました。

一般消費者向け

川崎南支部研修相談委員が相談員となり、相談をお受けしています。前日までに支部事務局に電話予約が必要です。

【日時】 毎週金曜日 ①13:00~ ②14:00~

☆このうち、第1金曜日は、「エースパートナー法律事務所」の弁護士による無料相談を行っています。同じく支部事務局に電話予約が必要です。

☆2カ月に1度、『TODAY』紙に広告記事を掲載しています。また、支部ホームページでもご案内しております。

会員向け

会員の皆様は、川崎南支部顧問弁護士への相談も可能です。詳しくは支部事務局にお問い合わせください。

【顧問弁護士】 円谷瑛子弁護士(円谷法律事務所)



システム研修会

皆様ご存じの通り、各種不動産書式が全宅連版に統一され、4月1日より、神奈川県宅建協会ホームページからダウンロードしていた書式がリーガルチェックを今後行わないこととなりました(使用非推奨)。

今後は、「全宅連版の不動産書式」をお使いいただくことになります。

全宅連のホームページ上には、様々な不動産書式がワード版・エクセル版・PDF版で用意されています。

システム研修会では、中でも「重要事項説明書」のダウンロード方法、および編集のポイントの講習を行います。

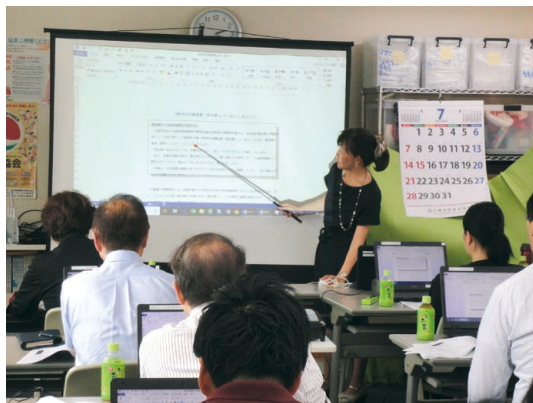
(広報啓発(流通)委員長 杉江)

**【日時】 7月2日(火) 13:30~^済
8月22日(木) 13:30~
10月15日(火) 13:30~**

☆事前に全宅連のホームページでIDとパスワードを取得して、当日お持ちください。

☆やり方がわからない方には、当日、資料をお渡ししますが、セミナー内でID・パスワードの取得はいたしません。

☆なお、当日ID・パスワードをお持ちにならなかった方は、講師のIDとパスワードで受講できます。



7月2日に実施したシステム研修会の様子

宅建協議会の活動について

宅建協議会は、皆様からの日頃の業務に関わるご意見などを宅建政連川崎三地区連盟会議にてまとめ、行政に要望する活動を行っております。

今年度、市政に対しては、①「空き家対策としての既存住宅活性化と流通促進のための情報提供・今後の具体的な取り組みについて」 ②「高齢者等緊急通報システム利用条件の緩和と運用のための予算確保について」

③「川崎市最低敷地面積の見直しについて」 ④「都市計画道路の見直し改善と推進希望について」 ⑤「まちづくり局建築指導課分室の設置について」 ⑥「避難所に指定されている建物の空調等の設置について」 ⑦「私道の舗装及び上下水道管入れ替え工事助成金」について要望をしてまいります。

また、神奈川県に対しては、①「空き家対策について」 ②「道路認定の事業促進について」 ③「反社会的勢力に関する情報開示について」 ④「e-かながわマップの充実した運営と充実した情報提供について」 ⑤「地籍調査の促進について」 ⑥「農地付き空き家の手引きに準じた休耕地等の有効活用促進について」 ⑦「水道加入金制度の減額について」などについて要望してまいります。

今後も議会や行政への要望などございましたら、ご意見を文書でお寄せいただきますようお願いいたします。

(政策推進委員長 山口(高))



顧問議員との懇談会で要望活動を行いました

平成30年度 ボウリング大会

平成31年3月5日(火)に、青年部会主催の第12回ボウリング大会を川崎グランドボウルにて実施しました。

毎年恒例になっているおかげで、今回もすぐに40名ほどの参加者が集まり、大盛り上がりの大会になりました。

私自身は、ボウリングに自信があるということで、第1回から全くハンディキャップをもらわずに大会に参加していましたが、最近はずばりスコアが振るわず、そろそろハンディのことも考え直さないといけないかなと衰えを感じ始めていました。

その矢先に、第1回からのライバルである(株)明和コーポレーションの明立さんが素晴らしいスコア(ハンディなしで、2ゲームトータル390点)で優勝されました。やはり、まだまだハンディのことなど考えてはいけないと思われました。

明立さん、2回目の優勝おめでとうございます!

修了後の懇親会も大盛況でした。ご参加いただいた皆様、本当にありがとうございました。

もちろん第13回も行う予定ですので、ご協力よろしくお願いいたします。次回は、もう少し女性の参加者も増えたらうれしいです。
(青年部会会長 杉江)



個人優勝
(株)明和コーポレーション 明立さん



女子の部優勝
(株)リアライズ 川原さん



団体戦優勝チーム代表
(株)スマイル 高瀬さん

秋季研修旅行の お誘い

旅行委員長
山根 崇

飛行機で行く!

世界遺産 安芸の宮島と 呉の大和ミュージアムをめぐる旅

～一般財団法人ハートステーション協賛～

今年も、会員相互の親睦と研鑽を深めるため、秋季研修旅行を開催いたします。

今回は、飛行機を利用し広島県をめぐるバスツアーを計画しました。1日目は羽田空港から広島空港へ。『日本三景』『世界遺産』として有名な宮島を訪れ厳島神社にて参拝した後、自由散策をお楽しみいただきます。宿泊は、広島の流れ川通りから徒歩圏内で大変便利な立地の「広島東急REIホテル」。2日目は、呉の歴史を通じて平和の大切さを感じてください。

ご家族、従業員の方もお誘い合わせのうえ、奮ってご参加ください!

満席になって
しまったら
ごめんなさい～

日 程 2019年11月19日(火)～20日(水)

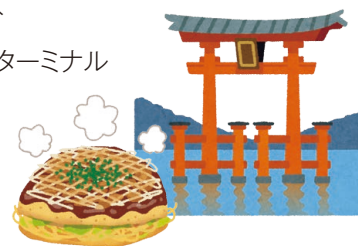
費 用 39,800円

※1名1室利用の場合、追加費用8,000円

集合時間 午前6時00分

集合場所 羽田空港第2ターミナル

定 員 先着30名様



編集後記

かわさきみなも今回で81回目。歴史を感じますね。最近感じることは、2代目、3代目の若手が増えたなと思います。

そんな若手の一人で、今回の「会社訪問」でもピックアップさせていただきました、「株式会社横浜不動産企画」の中村勇太さんが広報啓発(広報)委員に新たに加わりました。

先輩方から沢山のご助言をいただき、今後の川崎南支部を更に盛り上げていって欲しいと思います!

(木村 朝教)

入会者(H31.2~R1.7)

地区・班	免許番号	商号	代表者	宅建取引士	所在地	電話番号	月
大師・1	知 1 30512	匠管理(同)	石川 依親	石川 依親	川崎区昭和1-4-13 川鈴ビル401	044-573-6643	4月
中央・2	知 1 30524	T'House(同)	水越 隆之	水越 健子	川崎区東田町11-2 ジョイプラザビル5階	044-767-9545	5月
大師・2	知 1 30543	(株)アーベスト	阿部 寿則	阿部 寿則	川崎区東門前3-2-12	044-280-6933	5月
中央・1	臣 2 8447	きらめき不動産(株)川崎オフィス	後藤 聡志	岩崎 論	川崎区砂子1-5-12	044-400-1305	6月
中央・3	知 1 30592	(株)ホームパーク	石原 昌鎮	石原 昌鎮	川崎区貝塚1-13-3	044-246-7701	7月

会員変更(H31.1~R1.7)

地区・班	商号	変更	旧	新	備考	月
中央・1	トライフ(株)	専・取	小磯 洋平	小磯 明日香		1月
中央・2	(株)テンポアップ 川崎支社	専・取 政令2条	一 毛内 隆	一瀬 和枝 赤根 琢哉		2月
駅南・1	(株)ウイステリアジョイン	代表者 専・取	瀧本 弘子 石倉 康弘	瀧本 勝博 瀧本 弘子		2月
中央・1	(株)ウイステリアジョイン 光不動産 川崎店	政令2条 専・取	栞元 康光	石倉 康弘		2月
駅西・1	(有) 堀口ハウス	所在地	幸区中幸町4-49-2F	幸区柳町21-1 スペース川崎601	(旧) 駅西・2	3月
中央・2	Iスターメゾン(株) 川崎支店	商号 代表者	(株)CHESS 松沢 信幸	Iスターメゾン(株) 會田 留美子		3月
大師・3	(有)吉濱不動産	専・取	一	吉濱 幸佑		4月
駅西・1	第一ハウジング(株)	専・取	一	小宮 健太郎		5月
駅南・1	JFEライフ(株) 京浜営業所	代表者 政令2条	守安 進 秋本 恒志	濱野 晃彦 長井 健		5月
中央・2	(株)テンポアップ 川崎支社	代表者	加藤 富士夫	今野 成敏		6月
駅南・3	シンヨー(株)	専・取	安念 忠夫	赤沼 弘史		6月
駅南・1	(株)アルファエステート	所在地	川崎区渡田向町21-12	川崎区日進町27-9		6月
大師・3	(有)吉濱不動産	専・取	吉濱 幸佑	一		7月

転入会員(H31.2~R1.7)

地区・班	免許番号	転入元	商号	代表者	宅建取引士	所在地	電話番号	月
中央・3	知 4 24754	川崎中支部	リンクス(株)	吉川 優	南山博隆	川崎区新川通11-15 プラズ新川通502号室	044-276-6195	7月

廃業会員(H31.2~R1.7)

摘要	地区・班	免許番号	商号	代表者	宅建取引士	所在地	月
廃止	中央・1	知 1 30108	(株)BIO	土屋 知春	山崎 彰叙	川崎区砂子1-10-2 ソシオ砂子1402	3月
資格喪失	中央・3	知 1 29051	(株)ピュアセレクト	木村 亜美	飯田 好夫	川崎区榎町1-1 川崎センタービル205	4月

御弔意 代表者並びにご家族

地区・班	逝去者	享年	日付	商号	代表者	所在地	続柄
駅南・1	山西 功一	50	平成31年3月12日	(有)山西工務店	山西 隼子	川崎区渡田3-4-9	御子息
大師・2	齋藤 静	74	平成31年4月25日	アイテック(株)	齋藤 貴利	川崎区観音1-7-14	御母堂
駅西・2	岸本 綾夫	65	令和元年6月14日	(有)廣ホーム	岸本 翔	幸区南幸町2-21	御尊父

支部事務局からのお知らせ

●新事務局員のご紹介●

6月より川崎南支部に勤務しております東海林綾子と申します。これまでゴルフ用品や犬猫の販売、生保の営業、またIT企業や電機メーカーなどの事務に従事してまいりました。こちらの業界は初めてですが職場の望月さんや岡本さんはとても優しくご指導して下さい、毎日慌ただしくも楽しく、あっという間に過ぎていきます。少しでも皆様のお力になれるよう努力し邁進していきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



●夏季休業のお知らせ●

8月10日(土)
~18日(日)

【緊急連絡先】
〈事務局携帯〉

070-3843-9731(東海林)

詳しくは事務局へお問い合わせください。

会・社・訪・問

おじゃま
します

11

(株)横浜不動産企画さん

今回の会社訪問は、川崎区小田栄の株式会社横浜不動産企画様にお伺いしました。

創業22年、現在は2代目の中村勇太社長が代表を務められています。現在37歳の若手経営者です!

事業は不動産管理業を中心としており、川崎区はもちろんのこと、高津区や多摩区が得意エリア! 川崎北地区でお部屋探しの際はぜひご連絡いたしましょう!

中村勇太社長は、なんといってもイケメン! いつも笑顔で誠実に対応してくれるため、相談のしやすさも特徴ですね。趣味は海釣り。休みの日は海に行って心を癒し鋭気を養っているそうです。「感謝」の気持ちを大切にしたいとおっしゃっていました!

そもそも、「横浜」不動産企画と言う名前なのになぜ川崎区で経営されているのかを聞いてみました。

すると、もともとは横浜市内で起

業をしたため、「横浜」不動産企画と名付けたとのこと。その後、現在の事務所のすぐ近くにお引越し。昨年の夏に現在の場所に事務所を新築し、移転して来られました。

初代のお父様と2代目の現社長。これからも元気よく、川崎南支部を引っ張っていただけることは間違いなし!! 本当に話しやすい社長なので、気軽に相談してみましょ!!

以上、今回は横浜不動産企画の中村勇太社長でした!

(久住・木村(朝))

