

令和4年3月31日



川崎南支部会報 冬号

かわさきみなみ

Vol.
85

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) FAX.044(222)1879

ボケ(木瓜)

撮影: 中村勇太

2年に1度の役員改選に向けた **地区会議** を実施しました!

2年に1度の役員改選に向けた各地区の会議が、2月22日と24日に支部事務局にて行われました。地区割りが5地区から4地区に変更になり、班も3班から4班に変更になってから初めての会議となりました。



南地区会議 2月24日(木) 16:00~

南地区会員：52社

2年間南地区長を務めました(株)永信商事の木村正でございます。

能力が高い錚々たる先輩方がいらっしゃる中で恐縮ではありますが、次年度も地区を盛り上げるべく努力していく所存でございます。ぜひ支部活動にご参加くださいますようお願い申し上げます。

(南地区長 木村 正)

北地区会議 2月24日(木) 16:30~

北地区会員：60社

今回はコロナ禍ということもあって、北地区は2名だけのリモート会議となり、これに支部長が加わって計3名で行いました。

地域性もあり、北地区は新規入会が多い地域ですので、新会員の方々にも積極的にご参加いただけるよう働きかけていきたいと思っております。

(北地区長 山根 崇)

西地区会議 2月22日(火)16:00~

西地区会員：59社

今回の地区会議は、コロナの影響で恒例の飲み会もなく、事務局にて開催しました。会議については、大きな問題もなく進めることができました。

今期で地区長も2年目が終わります。慣れてきているところもありますが、初心に戻って、当たり前になっていることにも疑問を持ちながら、西地区を盛り上げたいと思います。 (西地区長 小磯 洋平)



東地区会議 2月22日(火)16:30~

東地区会員：61社

次年度以降の地区運営に向けて、今期お手伝いいただいている地区長・班長には引き続きお願いする方向で話を進めています。

令和4年度も地区の皆さんとともに川崎南支部の運営にご協力できたらと思います。

(東地区長 杉江 将樹)



お客様が
相談できる!

不動産無料相談を実施しています

会員も
相談できる!

研修相談委員会は、川崎南支部と本部中央無料相談所、区役所、県民センターにて不動産の無料相談を行っております。今回は、お膝元である川崎南支部における無料相談についてお話しさせていただきます。

昨年度までは毎週金曜日に相談会を行っていましたが、今年度より毎月1回第一金曜日に、顧問弁護士の阿野先生と一緒に相談会を行うようにしました。3カ月に1度のタウンニュース広告と支部HPだけが主な広告媒体であるにも関わらず、毎月数件の相談が寄せられています。

相談が多いのは借地関係

相談に来られる方は、借地の地主や借地人、事業用賃貸の貸主、遠方物件売却希望の所有者など様々です。相談内容も多岐に渡りますが、その中でも特に借地関係の相談が多いという特徴があります。

借地はどうしても、長い付き合いの中で信頼関係が崩れていたり、相続による代替わりもあり、そのことによるトラブルは少なくありません。また、更新等のタイミングで売買を考えるケースもあります。その場合、定期的な商取引をしているように見えても、地主も借地人もお互い売買については不慣れな場合がほとんどで、確認の意味で当

相談に来られる方も見受けられます。

相談者が考えを整理するお手伝い

相談を進めていくうちに、借地契約更新等のタイミングで「土地を売りたい／買いたい」という意向が見られれば、「多少高い安い等の考えの相違はあるにしても、売買のタイミングはいつでもあるわけではありませんよ」などとお話したりして、最終的には、「ご自身がどうしたいかをじっくりお考えになられてください」というアドバイスで終わることがほとんどです。相談者が考えを整理する機会にはなっていると思います。また、会員が携わっているケースでは、フォローのお話もしていきます。

会員の皆様も顧問弁護士に相談できます

なお、一般の方の相談が少なく空きがある日には、会員の皆様も相談をすることが可能です。本業やそれ以外のことで何かお困りごとがありましたら、毎月初めの金曜日の前頃、川崎南支部事務局に空き状況をお尋ねください。また、不動産無料相談とは別に、会員の皆様が「川崎南支部の会員です」と阿野弁護士に直接ご連絡いただくことも可能ですので、ぜひご活用ください。

こうした相談の対応次第で、宅建協会の信頼が向上し、さらには我々会員の信頼も向上して、実際の仕事にも繋がっているものと感じております。

関係法令の改正も少なくない業界ですので、トラブルなき取引に貢献できるよう会員向けの研修にも力を入れていきたいと考えております。研修会を実施する際には、支部事務局より皆様へお知らせ申し上げます。

(研修相談委員長 小磯 洋平)

登録がまだお済みでない方
お急ぎください!

「賃貸住宅管理業者」登録
令和4年6月15日まで!

「賃貸住宅管理適正化法」に基づき、管理戸数200戸超の賃貸仲介業者・管理業者は、「業務管理者」資格者を置いたうえで、「賃貸住宅管理業者」登録をする必要があります。登録を怠った場合は刑罰に処されます。



※下の写真はコロナ禍前のものです。

日管協研修会

不動産会社が知っておくべき 管理業法のポイントと留意点

令和4年2月15日（火）、ミュウザ川崎にて、公益財団法人 日本住宅管理協会から講師2名をお招きして、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の内容・手続き・留意点などについて講義していただきました。

「賃貸住宅管理者」登録は、住宅管理戸数200戸以上の業者には必要な登録制度です。そこで、会社として手続きを進めるにはどうしたらよいかを具体例を交えてご説明いただきました。

参加者のほとんどが、住宅管理戸数200戸以上に該当する会社の方々でしたが、これから管理業を拡大していくつもりの方々も参加して、熱心に受講されていました。

不動産業と管理業はとても密接している事業であり、法整備が整ったことから、ますます発展していく事業だと思われます。

来年度も皆様のお仕事のためになる研修会や、一般の方もお招きする講習会を開催予定です。ご興味ご関心のある研修会へは、ぜひお気軽にご参加ください。

(研修相談委員長 小磯 洋平)



システム研修会 ◆ 第2弾

ハトサポ活用入門

令和4年2月24日（木）に、ハトサポの活用方法を学ぶ研修会を開催しました。

ハトサポは、全宅連の会員業務支援システムで、ハトサポのサイト上で、物件登録、重要事項説明書や契約書の作成、電子契約システム（現在開発中）による契約締結まで一気通貫でできるようになるものです。今回は、売買・賃貸契約書・重要事項説明書などのダウンロード方法や入力方法などを教わりました。

コロナ禍で参加人数が少なかったこともあり、講師の方とほぼマンツーマンで教わることができ、大変有意義な研修会になりました。

今年度は2回しか研修会を行えませんでした。来年度こそはコロナが収束し、業務に役立つ研修会が何度も行える世の中になってほしいものです。

(広報啓発(流通)委員長 杉江 将樹)



女性部会活動の歴史から今後へ

平成19年6月21日、サンピアンかわさきにて発足を
行い、川崎南支部女性部会がスタートしました。

発足当時、女性社長による会員数は35社でした。声掛
けをして規約等を審議し、初代会長青海和江、副会長石
川三枝子を始め、6人の役員で構成し、本部女性部会発
足に合わせ準備を開始。当初は、青海・池部の二人で本
部女性部会連絡会に参加し、18支部が集まる中、他支部
との交流から始めました。

最初に取り掛かったのは、不動産業界に女性がどの程
度参加しているかの実態把握でした。その後は、青年部
会との合同での親睦ボーリング大会、パソコン研修会主催
(10回コースを2年度にわたり実施)、川崎三支部(南・中・
北)合同研修会の開催、日帰り研修バス旅行の開催(有明
防災センター・崎陽軒工場視察など6回実施)など、多岐
にわたり活動を行ってきました。

近年は新型コロナ禍で、今までのような活動は行いに
く、令和3年2月18日に本部不動産会館でZoomウェビ
ナーを活用する研修会を行い、川崎三支部の会員とZoom

でのセミナーを開催したことは、研修事業と感染症対策と
の両立を実現した新たな活動の皮切りとなったと考えてい
ます。

今年度は、令和4年3月22日に青年部会との合同研修
会を実施しました。来年度は、日帰り研修旅行・青年部会
との合同研修会等、従来毎年計画してきた活動を、感染
症対策を徹底したうえで実現していきたいと思ひます。そ
の際には、感染状況により活動中止等の影響を受けないよ
う、現地参加とオンライン参加のハイブリットによる活動も
検討していきたいと思ひます。

6人の役員でスタートした川崎南支部女性部会ですが、
15年余りの月日の経過により、3名が亡くなり、2名増員
して、現在5名の役員で企画をしております。今後もより
交流を深め、役員増加も期待しつつ、活動行っていき
たいと思ひます。

(女性部会会長 小林 奈穂子 / 初代会長 青海 和江)



平成26年10月8日の日帰り研修旅行(東京スカイツリー)



平成27年9月15日の
日帰り研修旅行
(靖国神社)



平成28年12月14日の
日帰り研修旅行
(坂野屋住宅は
auのCM撮影場所)



平成29年11月21日の
日帰り研修旅行
(造幣局)

入会者 (R3.9~R4.3)

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
北・3	知 1 31395	(株)インフィニ不動産	牛山 信行	牛山 信行	幸区幸町2-690-7	044-276-9911	9月
北・2	知 1 31393	(株)マモール	山本 守之	山本 守之	幸区中幸町4-15-4	044-201-1625	10月
西・3	知 1 31407	(株)田設計事務所	田辺真一郎	田辺 豊	川崎区小川町8-21	044-222-3243	10月
北・4	知 1 31476	安寧不動産(株)	文 世賢	文 世賢	川崎区砂子1-2-12-202	044-201-4588	12月
北・4	知 1 31485	(株)トルチュリアル	伊藤 美輪	伊藤 美輪	川崎区宮本町2-4 ドルチェ宮本601	044-276-8096	12月
西・2	知 1 31535	(株)ランドバンクジャパン	加藤美津江	加藤美津江	川崎区東田町11-1 エンゼル川崎グランディア1103	044-567-0654	2月
南・1	知 9 14175	大道エステート(株)	金子 道成	柳澤佐代子	川崎区大島3-16-12	044-271-8801	3月

転入会員 (R3.9~R4.3)

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
北・1	知 1 30155	横浜鶴見支部	(株)GS	土井幸太	藤原聖文	幸区柳町21-1 スペース川崎601号	050-1269-2645 044-330-0364	3月

会員変更 (R3.9~R4.3)

令和3年4月より、専任の宅地建物取引士(専・取)の変更届出書の宅建協会への提出が不要になりました。

地区・班	商号	変更	旧	新	備考	月
北・3	(株)おん屋	代表者	牛山 信行	金子 拓史		9月
北・4	(株)ネクストハウス	所在地	川崎区砂子1-2-20 共楽園ビル4F	川崎区砂子1-10-2 ソシオ砂子ビル401		11月
東・4	(株)ハウスラボ	所在地	川崎区榎町1-17 シテラ川崎1F	川崎区榎町1-18		12月
東・3	(一社)日本不動産支援機構	免許換代表者	臣(1)9811 野口 茜音	知(1)31570 守谷 尚晃		3月
北・3	(株)ソラリス	政令2条	高橋 祥子	押味 邦浩		3月

転出会員 (R3.9~R4.3)

転出先	地区・班	免許番号	商号	代表者	宅建取引士	所在地	月
川崎北支部	西・2	知 1 29358	(株)リンクプラス	岩崎 亨	西原 千秋	川崎区砂子2-8-1 シャンボール互惠ビル603	12月

退会会員 (R3.9~R4.3)

摘要	地区・班	免許番号	商号	代表者	宅建取引士	所在地	月
期間満了	南・4	知 2 27991	(有)望星	細田美和子	田中美津江	川崎区小田6-11-24	9月
期間満了	東・2	知 9 13659	光映建設(株)	鈴木 治雄	鈴木 治雄	川崎区中瀬2-1-8	11月
廃止	西・4	知 5 23404	(株)スペース・スリエイト	飯島 清澄	飯島 清澄	川崎区渡田向町9-7	12月
廃止	北・4	知 7 19073	(株)シーエスケー	瀬下 智之	瀬下 智之	川崎区宮本町2-24	1月
期間満了	東・3	知 8 16138	(有)藤輪	玉井由美子	玉井由美子	川崎区富士見2-4-23	2月
廃業	北・3	知 16 2275	昭和不動産	山口 義久	山口 義久	幸区幸町2-693	3月

御弔意 代表者並びにご家族 (R3.9~R4.3)

地区・班	逝去者	享年	日付	商号	代表者	所在地	続柄
西・1	阿部 エツ	83	令和3年10月16日	(株)アルファエステート	阿部 敏充	川崎区日進町27-9	御母堂
東・3	玉井由美子	68	令和3年9月22日	(有)藤輪	玉井由美子	川崎区富士見2-4-23	ご本人
北・3	山口 義久	86	令和4年2月24日	昭和不動産	山口 義久	幸区幸町2-693	ご本人

編集後記



「かわさきみなみ」Vol.85をお読みいただきまして、ありがとうございました。会社訪問でご協力いただきました安寧不動産様、お忙しい中まことにありがとうございました。

今回は、システム研修会や不動産無料相談事例の他に、女性部会の歴史なども知ることができて、大変勉強になりました。いや～、人に歴史あり、組織に歴史ありですね～。

世間では未だにコロナウイルスが猛威をふるう中、先日ついに私も一家まるごと感染してしまいました…。体調を崩したことも大変でしたが、2週間もの間、対面での業務が

できなかったことにも非常にもどかしさを感じました。それと同時に、「このウイルスが広まったら、本当に社会が止まってしまうのだな」という危機感を持ちました。

さて、今回の発行で、現在の広報委員メンバーは最後になります。私も参加させてもらって2年。先輩方についていくのがやっとで「え？ もうそんなに経ったの？」という感じです。次号からは、また新たなメンバーで皆様のお役に立てるようなお知らせをお届けします!!

「かわさきみなみ」を今後ともよろしくお願いたします!!

(森田崇之)

会・社・訪・問 おしゃ します 15

安寧不動産(株)さん

今回は、川崎南支部新入会員の安寧不動産株式会社を訪問してまいりました。代表取締役の文 世賢様にお話を伺いましたので、ご報告いたします!

安寧不動産は昨年10月15日に創業したばかりの新しい会社です。

もともと文さんは、全国規模の管理会社でリーシングの担当をされていました。そこでは管理戸数も6万戸を超え、ファンドやオーナーに不動産を購入してもらい、管理をするというのがメインのお仕事でした。

ここで長年リーシングの勉強をした後、2年前にお子様生まれるタイミングで退職。さらに、東京と千葉の不動産会社で売買や賃貸仲介を経験して、この度の独立となりました。「大きい会社の一部門よりも、小さくても不動産の全てに関わりたい!」との思いからだそうです。

なぜ川崎で開業したのかを伺うと、「生まれは東京都大田区で、仕事も都内か千葉でしたが、川崎とは昔からお付き合いがあり、実は、セメント通りの門を作るときにも協力していたのです。」とのこと。文さんの現在の住まいも川崎区なので、新天地というよりは、今までお世話になったこの町という気持ちで垣間見えました。

趣味は銭湯。時間があるときは、一日中スーパー銭湯にいることもあるそうです(笑)。

2年前に生まれたお子様はお嬢様で、今ではすっかりお嬢様中心の生活に。お話をしてもお嬢様への愛情がひしひしと感じられ、おうちでは良いパパをされていることが想像できます。

川崎の不動産業者とのお付き合いもまだ多くはないそうですが、まずは



安寧不動産の文社長

しっかりと繋がりを広げ、地盤を固めていきたいとのこと。川崎南支部の行事にも積極的にご参加いただけるとのこと。川崎南支部の強みでもあるネットワークを事業に生かしていただければと思います。

文さんを始め、ここ半年の新規入会者は7社。川崎南支部へようこそ! 皆さんで仲良く良い仕事をしていきたいですね。これからよろしく申し上げます! (菊池・木村(朝))



きちんと整理されて清潔感のあるオフィス



今回インタビューさせていただいた木村(朝)と