

令和3年9月30日

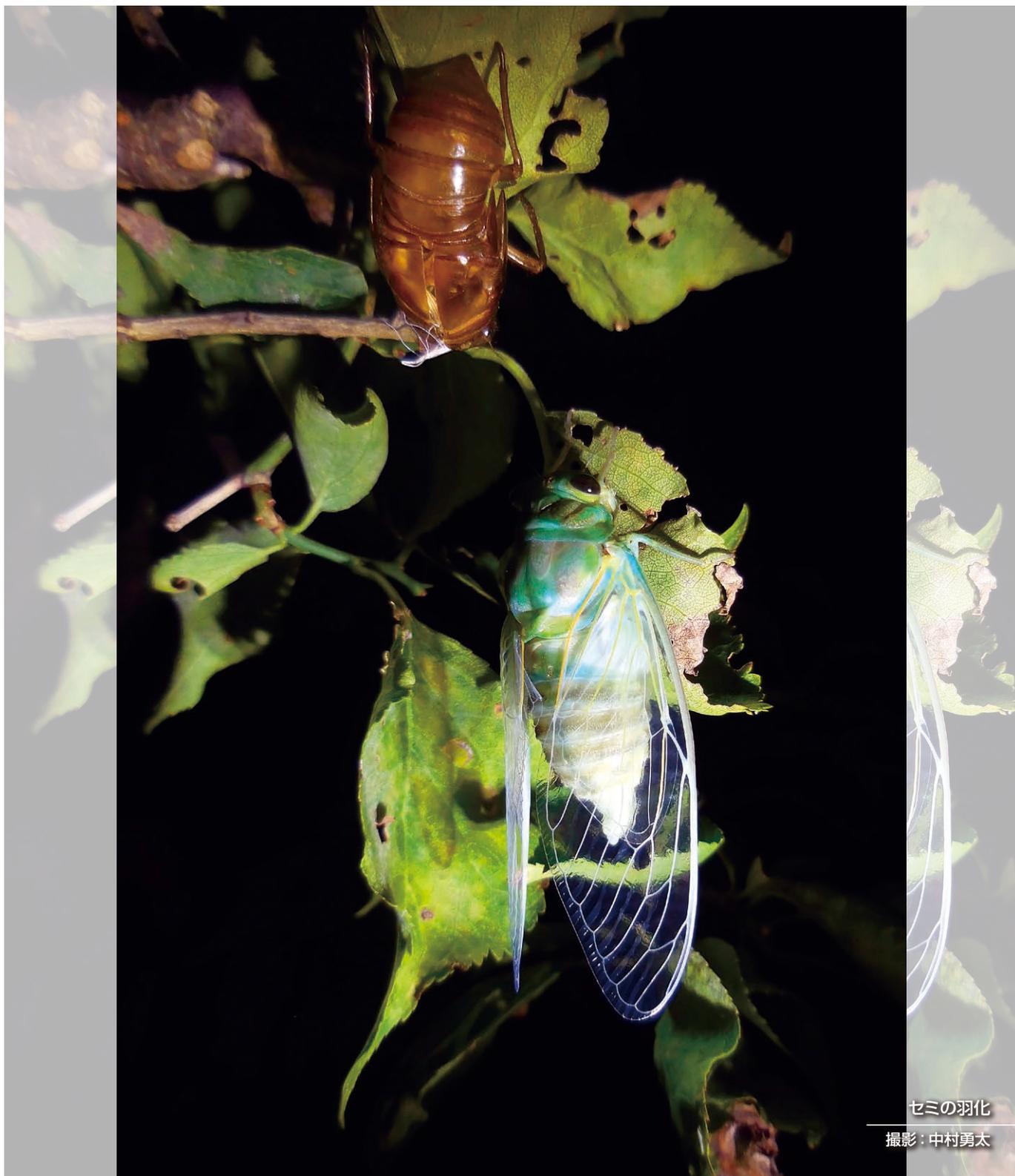


川崎南支部会報 夏号

かわさきみなみ

Vol.
84

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南支部 【発行者】支部長 渡邊武人 【編集責任者】広報啓発(広報)委員長 木村正
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



セミの羽化

撮影：中村勇太

令和3年

川崎南支部 通常総会開催

令和3年5月18日（火）、川崎フロンティアビル2階にて、令和3年度川崎南支部通常総会が執り行われました。

なお、本年度総会は、昨年に引き続き新型コロナウイルスの影響で、限定数の会員のみの出席で開催されました。

令和3年度3月末時点会員数231社、当日出席会員数8社、委任状は138社でした。（木村（正））

令和3年度通常総会式次第

開会の辞

支部長挨拶

議長選出

各種委員氏指名

資格審査委員、議事録署名人、議事録作成人

議事

〈決議事項〉

令和2年度事業報告承認の件

令和2年度決算書承認の件

令和2年度監査報告

〈報告事項〉

令和3年度事業計画書の件

令和3年度収支予算書の件

議事終了・議事役職者解任

閉会の辞



渡邊支部長挨拶（要旨）

新型コロナ収束を願って
支部の活動計画・準備をしております



昨年、加藤前支部長から引き継ぎ、支部長を拝命いたしました。

この一年を振り返りまして、毎日新型コロナウイルスの話ばかりで、いまだに収束の目処がつきません。

その新型コロナウイルスの影響で、ほとんどの支部活動が中止となってしまいましたが、そのような状況下でも、各委員長の皆様には活動を行うことを前提に計画や準備をしていただきました。

また、就任当初、財務処理が円滑に回っていなかったことを知り驚きましたが、そこから、青海財務委員長を中心に事務局の井田さんたちと力を合わせて、この一年で健全な状態にすることができました。

皆様のご協力により、就任して1期目の総会が無事に行えたことを心より感謝申し上げます。本当にありがとうございます。

そして、今年度ですが、新型コロナウイルスの感染はまだ収束しそうにありませんが、支部として活動を行う前提で、各委員長の皆様には引き続き計画・準備をお願いしております。

一日も早く収束し、会員の皆様と親睦会等が行える日が来ることを楽しみにしたいと思います。

これからも川崎南支部一丸となって進めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。





議長の武市副支部長

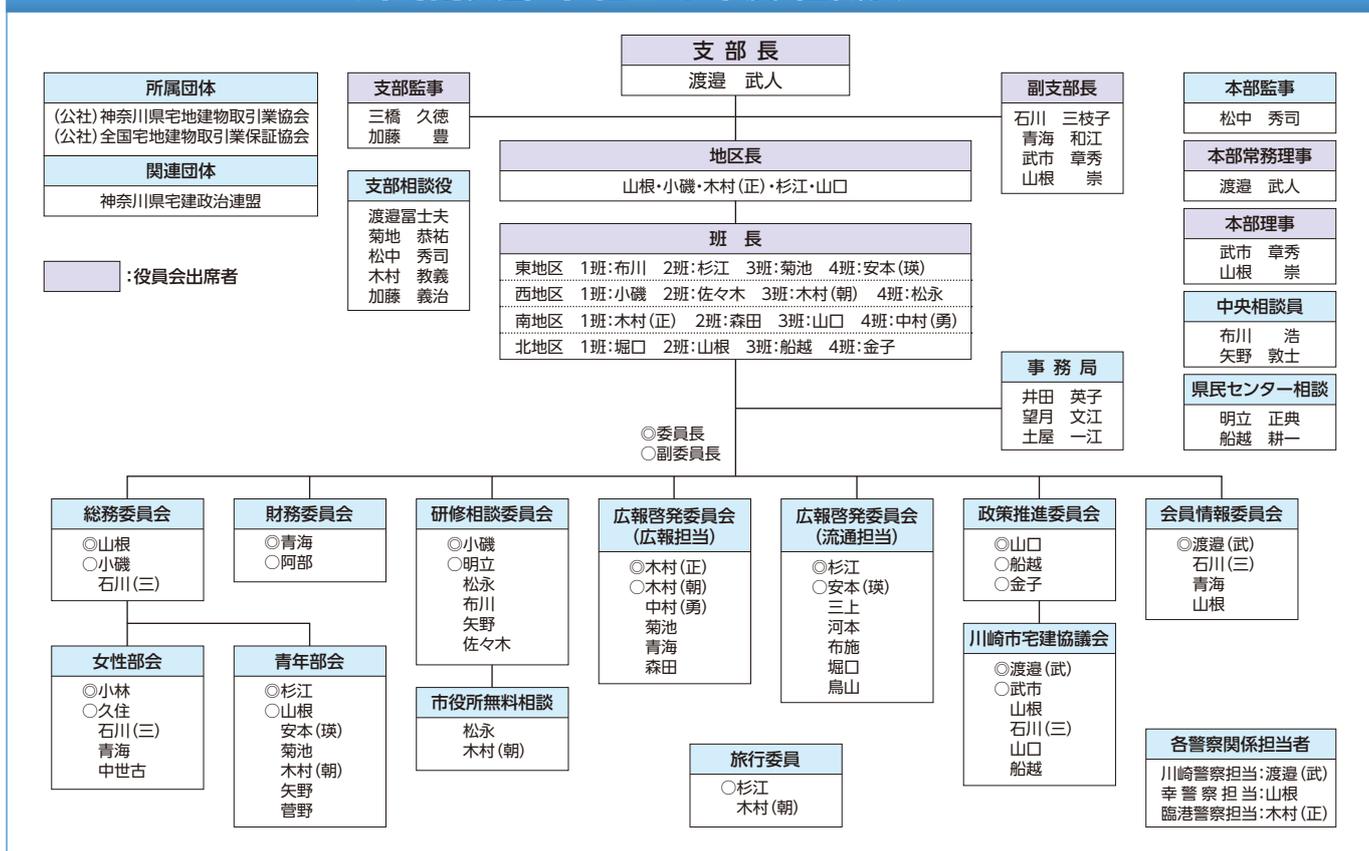


司会の山根総務委員長



青海財務委員長

川崎南支部 令和2・3年度 組織表 (改訂版)



令和3年度 川崎南支部研修会 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」

令和3年8月6日（金）、ミュージア川崎にて川崎南支部研修会が行われました。

当初は、ミュージア川崎の会議室へ来場して受講していただく方法とZoomで受講していただく方法の2通りから選択していただく予定でしたが、昨今の新型コロナウイルス感染拡大により、WEBのみでの研修会開催となりました。

通常時100名以上キャパシティのある会議室から、講師の立川正雄弁護士と渡邊武人支部長、青海和江副支部長、スタッフ合わせて6名で、Zoomを利用した配信・運営となりました。

参加者数は26人となり、国土交通省令で定める事業規模200戸を超える会員の人数から考えると、関心の高さが伺えました。
（研修相談副委員長 明立正典）



【上】立川正雄弁護士の講義 【左下】渡邊支部長の挨拶 【右下】明立研修相談副委員長

賃貸住宅管理業を営むには… 登録の流れ

「業務管理者」資格取得申請

賃貸不動産経営管理士から

移行講習受講
↓
修了証明書取得

宅地建物取引士から

実務経験2年以上
↓
指定講習受講
↓
修了証明書取得

左記資格を持たない場合

実務経験2年以上	実務経験2年未満
↓	↓
登録試験受験	実務講習受講
↓	↓
登録試験合格	登録試験受験
	↓
	登録試験合格

「賃貸住宅管理業者」登録申請

登録完了期限 ▶ 令和4年6月15日

- 200戸以下の管理戸数でも登録可能。
- 200戸のカウントは、賃料管理ではないことに注意!
- 各種条件を満たした上で登録申請を行う。

「賃貸住宅管理業者」登録

「賃貸住宅管理適正化法」について 立川弁護士の解説

立川正雄弁護士の賃貸住宅管理適正化法についての解説概要をご紹介します。

①適正化法の骨子

業務管理者の設置、管理受託契約の重要事項説明、書面交付、丸投げ禁止、分別管理、定期的な委託者への報告などが骨子となります。

②事業規模について

200戸以上（空室も含む・シェアハウスは個室ごとに一戸としてカウント）。但し、サブリース業者は一戸でも取り扱えば「特定転貸事業者」として適正化法の適用対象となります。

適用対象となる賃貸管理は、「維持（清掃・点検等）」と「修繕（保全）」の両方を行う管理者となります。但し、管理者が貸主の為に「維持・修繕」に係る契約の媒介、取次、代理を行う業務でも管理業に該当します。

従って、管理戸数200戸超の賃貸仲介業者は、そのほとんどが対象となる可能性があります。また、貸主との間で管理受託契約の締結が無く、管理料も受領していない場合でも、「維持・修繕」の取次をしていれば賃貸管理業に該当する可能性が高いと考えられます。

③適正化法の施行日と猶予期間

サブリースに対する規制▶令和2年12月15日

一般管理規制・賃貸管理業者登録制度▶令和3年6月15日

上記の猶予期間▶一年間

但し、猶予期間中であっても適正化法の規制は受けます。

④登録しない場合の罰則

登録の担当者（代表者）は、1年以下の懲役、もしくは100万円以下の罰金に処され、又はこれを併科されます。

立川正雄弁護士からは、この他にも重要な説明がありました。限られた紙面で詳細までご紹介できませんので、研修会資料につきましては、川崎南支部事務局にお問い合わせください。

令和3年度 システム研修会

初めてのWeb会議 Zoom入門編

今年度、研修相談委員会ではZoom研修会を開催しています。基本的な内容は同じで合計3回実施予定です。すでに、6月25日（火）と7月29日（木）に2回実施しました。

新型コロナウイルスの長期化により、テレワーク、リモート会議が余儀なくされる時代となりました。宅建協会等の所属団体の会合でも、オンラインミーティングツールの利用はすでに当たり前となっています。また、顧客や取引先からリモート会議を要望された場合に、「やり方がわかりません」ではもはや通用しません。

本研修では、オンラインミーティングツールの代名詞となった「Zoom」の導入から基本操作までを約2時間で学びます。

- ・パソコンでの利用／スマホでの利用
- ・参加者としてZoomの会議に参加
- ・主催者として会議を開催
- ・チャット機能、ファイル送信（共有）機能
- ・Zoomでよく使う便利な機能

これまで2回の研修では、女性の積極的なご参加が見られ、8月6日の南支部研修会にも役立てていただきました。

Zoom研修会は、本年中にもう一回開催予定です。詳細が決まりましたら事務局よりご案内いたしますので、ふるってご参加ください。

会員の皆様が様々な仕事環境に対応できるよう私たちもサポートしてまいりますので、ご要望等がございましたらお気軽にご連絡ください。

（研修相談委員長 小磯洋平）



円滑な事務局運営へのご協力をお願い

川崎南支部には、正職員の井田さんが基本毎日、パート従業員の望月さん・土屋さんが週3日のシフトで勤務いただいています。また、この体制になって半年ほどですが、それぞれの能力をきちんと発揮して、問題なく業務いただいています。

事務局の主な業務は以下の3つです。

- ①新規会員の入会手続き、会員情報の変更、退会・廃業等のサポート
- ②各委員会・研修会の補助
- ③会計処理等

一方、事務局では対応しかねるものが下記の内容です。

- ①宅建業の業についての質問内容等
(例：売買契約書・賃貸契約書の書き方等のお問い合わせ)
- ②ハトサポの使い方等
(例：ご自身のパスワードのお問い合わせ)

事務局は宅建業者ではないことをご理解いただき、必要に応じて、神奈川県宅建協会本部等にお問い合わせください。(神奈川県宅建協会HP会員専用ページ▶<https://kanagawa-takken.or.jp/member/>)

また、書類等の準備に時間が必要な場合もありますので、事前にご連絡を入れていただきますようお願いいたします。事務局が少人数で円滑にお仕事できるよう、会員の皆様のご理解・ご協力をお願いします。(副支部長 青海和江)

●新事務局員のご紹介●

令和3年1月より、川崎南支部に勤務させていただいております土屋一江と申します。



社団法人の時代に宅建協会に従事しておりました。公益社団法人に法改正があり、業務等わからないことが沢山ありますが、支部長をはじめ役員の方や事務局の皆さんに教えていただきながら頑張ります。よろしくお願いいたします。

編集後記

かわさきみなみVol. 84を最後までお読みいただきありがとうございます。

昨年につき、新型コロナウイルス感染症の影響で、川崎南支部としまして多くのイベントを自粛、延期せざるを得なくなっております。

しかし、川崎南支部では新たにパソコンを4台導入し、Zoom等を利用した役員会や研修会など、支部としても前進したと思います。

皆様の活動がより発展的になるよう、広報啓発(広報)委員一同で「かわさきみなみ」を支えてまいります。

何卒よろしくお願い申し上げます。(木村朝教)

転出会員 (R2.9~R3.8)

転出先	地区・班	免許番号	商号	代表者	宅建取引士	所在地	月
横浜西部支部	西・1	知 1 30998	Second(株)	森井 勇希	森井 勇希	川崎区駅前本町1-1 三協ビル4F	7月

退会会員 (R2.9~R3.8)

摘要	地区・班	免許番号	商号	代表者	宅建取引士	所在地	月
支店廃止	西・1	知 2 29231	Lifit Home(株) 川崎店	小松 克也	菊地 俊美	川崎区駅前本町1-1 三協ビル4F	10月
廃止	北・2	知 1 30131	三友国際不動産(株)	趙 偉軍	松本 芳樹	幸区中幸町4-26-1 コスモ川崎グランドホテル203号	10月
廃止	北・2	知 4 25658	(有)バードぴあ	濱田 崇介	濱田 崇介	幸区中幸町3-26-24-3802	11月
廃止	南・3	知 9 14705	(有)シティ開発	矢口 秀夫	矢口 秀夫	川崎区渡田3-4-1	12月
廃止	南・4	知 9 13720	(有)エステー企画	岩見 貞子	前田ふみ代	川崎区京町1-4-6	4月
支店廃止	北・1	知 8 16250	(株)桜華ハウジング 川崎店	森田 圭	森田 歩美	幸区大宮町5 太尾ビル8F	5月
解散	南・4	知 8 17824	日産商事(有)	竹村 明訓	竹村 明訓	川崎区京町2-9-2	5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
南・4	広山 淑男	79	令和3年2月27日	(有)エステー企画	広山 淑男	川崎区京町1-4-6	ご本人
西・3	長野 允夫	81	令和3年6月3日	(有)ナガノ企画	長野 博美	川崎区藤崎3-9-14	御尊父
北・1	加藤 勇	96	令和3年8月3日	第一ハウジング(株)	加藤 豊	幸区柳町2-2	御尊父

入会者(R2.9~R3.8)

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・1	知 1 30961	(有)Verde	山村 嘉也	山村 嘉也	幸区大宮町20-1 マック川崎コート101	044-522-0845	9月
南・3	知 1 30981	(株)オートルリーブ	清水 晶子	清水 晶子	川崎区渡田1-6-10	044-223-8023	10月
西・1	知 1 30998	Second(株)	森井 勇希	森井 勇希	川崎区駅前本町1-1 三協ビル4F	044-201-4345	10月
西・2	知 1 31047	(株)コーサーコーポレーション	奥住 幸正	奥住 幸正	川崎区東田町2-19	044-245-4736	12月
北・4	知 1 31043	Crown Trading Group Co.Ltd(有)	外池美智子	游 進津	川崎区砂子1-8-4 アサヤビル5F	044-589-4508	12月
西・1	臣 1 9120	大東建託リーシング(株) 川崎店	守 義浩 (井上 良祐)	井上 良祐	川崎区駅前本町14-1 DKビル3階	044-233-7637	12月
北・3	知 1 31239	(株)ソラリス	小林 幸広	高橋 祥子	幸区幸町1-776-4 ソレイユ幸1階	044-589-3905	6月
西・2	知 1 31259	令和(株)	高橋 正樹	梧 株菜	川崎区砂子2-8-1-908	044-223-6993	6月
北・4	知 1 29539	(株)LIFIX 川崎店	一色 裕司 (横倉 翔)	横倉 翔	川崎区砂子1-1-18 野崎ビル2階	044-221-7055	6月
東・4	知 1 31295	(株)Keiwa Good Promotion	細川 麻恵	佐藤 裕也	川崎区宮前町2-8-803 ホーユパレス宮前	044-400-1513	7月

転入会員(R2.9~R3.8)

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・2	臣 1 9187	横浜中央支部	(株)アットスタイル 川崎店	齊藤清一	和島秀樹	幸区中幸町3-32-4	044-540-3361	5月
南・1	知 4 25295	横浜北支部	(有)ケーズハウス	神山孝博	神山孝博	川崎区桜本1-2-17-3	044-266-7890	6月

会員変更(R2.9~R3.8)

地区・班	商号	変更	旧	新	備考	月
南・3	ライトホームズ(有)	FAX	044-366-2586	044-344-1945		9月
西・3	(株)明和コーポレーション	専・取	—	明立 早香		9月
北・1	(株)桜華ハウジング 川崎店	政令2条 専・取	森田 圭 森田 圭	齋藤 昭男 森田 歩美		9月
北・2	(株)ハウスリンク	専・取	竹村 栄子	—		9月
南・3	(株)オートルリーブ	FAX	044-223-8024	050-3452-2145		10月
北・2	(株)山根工務店	専・取	丸山 忠洋	山根 幸枝		10月
南・4	ホームパートナー(同)	TEL FAX	044-355-6967 044-330-0475	044-589-7476 044-589-7548		11月
西・3	(株)エクスト	所在地 TEL FAX	川崎区南町16-7 044-589-8652 044-589-8653	川崎区南町12-1 パートナーズ川崎 044-271-5477 044-271-5464		11月
北・2	(株)ハウスリンク	専・取	平野 恵基	—		11月
東・4	(株)建新 川崎店	政令2条 専・取	荻原 伸之	加藤 正之 上村 一平		12月
北・2	(株)山根工務店	専・取	—	神田 浩之		12月
東・3	(株)山武商事	代表者	横山 裕子	山村 みどり		12月
西・3	(株)川崎中央プランナー	代表者	木村 教義	木村 真教		12月
東・3	(一社)日本不動産支援機構	所在地	川崎区川中島1-18	川崎区川中島1-18-1		12月
東・3	(一社)日本不動産支援機構	免許換え	知事(1)29778	大臣(1)9811		12月
北・1	住友林業ホームサービス(株) 川崎店	専・取	江口 駿	—		1月
東・4	(株)川崎ハウジング	専・取	鈴木 実	安本 瑛一		2月
西・2	大明商事(株)	代表者	美濃部 彰	福本 広幸		2月
西・1	(株)エリア・エステート 川崎店	専・取	小林 由幸	—		2月
西・1	大東建託リーシング(株) 川崎店	専・取	—	尾登 奎介		3月
北・1	住友林業ホームサービス(株) 川崎店	政令2条	佐藤 琢也	渡邊 健介		4月
北・2	ビルトホーム(株) 川崎店	代表者	大畑 元三	安保 隆浩		4月
南・4	(有)エステー企画	代表者	広山 淑男	岩見 貞子		4月
南・2	川尻商事(有)	FAX	044-333-0626	044-333-9541		7月
北・2	(株)アットスタイル 川崎店	政令2条	和島 秀樹	川崎 海人		7月
西・2	ハウスサポート(株)	所在地	川崎区東田町7-2 東田ビル1F	川崎区東田町10-25 タカノビル1F		7月
西・3	(株)テンポアップ 川崎支社	政令2条	堀田 克己	山口 敦史		8月
南・3	JFEライフ(株) 京浜営業所	政令2条	長井 健	寺下 文隆		8月
北・1	(有)堀口ハウス	所在地	幸区柳町21-1 スペース川崎601	幸区中幸町3-31-2 Loc's KAWASAKI BLDG7-3		8月

会・社・訪・問 おじゃま します 14

(株)エクストさん

今回の会社訪問では、川崎市南町にある株式会社エクスト様にお伺いし、不動産事業部センター長の石井聖也様にインタビューさせていただきました。

株式会社エクスト様は、元々は揚重・建方さらには警備・交通誘導等を事業として行っていました。不動産の相談を受けることが多くなったことから、東証一部上場企業ケイアイスター不動産株式会社のフランチャイズ店として、昨年3月に不動産事業部を開設しました。

就労支援にも力を入れており、心身に障害を持った方々など、いろいろな方々が無理なく働けるように工夫されていて感動しました。

石井様は非常に話しやすく、なんでもフラットにお答えいただける方で、お客様が相談しやすい理由が垣間見えました。

そんな株式会社エクスト様の今までの実績に、ケイアイスター不動産の力が加わり、より一層の事業拡大を図っていくことでしょう。



ケイアイスター不動産のフランチャイズ店として、不動産事業部をスタート

今後は、自社にて建売やマンションのリフォーム再販をやっていきたいとのことでした。

情報等ありましたら、ぜひお気軽にご相談してみてください。 (菊池)



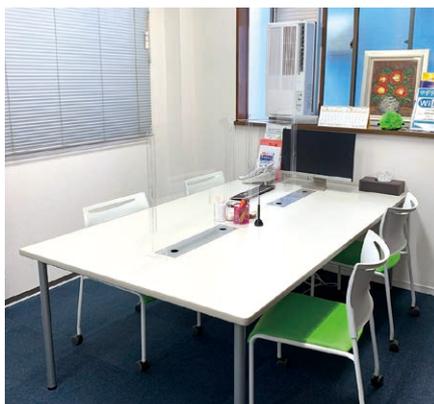
不動産事業部の皆さん(左から2人目が石井センター長)



石井センター長のお人柄か、インタビューも終始なごやか



業者票やパンフレット類が見やすく掲示された入口



明るい雰囲気ミーティングスペース



いろいろな事業部が入る社屋エントランス