

川崎中支部

K A W A S A K I N A K A



発行人：公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 川崎中支部 編集：広報啓発委員会
〒211-0064 神奈川県川崎市中原区今井南町29番11号 TEL 044-711-2672 FAX 044-733-2058

会報2022年
NO.114



(撮影：(株)アドバンスホーム 山本 真)

CONTENTS

- | | | | |
|------------------------------|-------|----------------------|-----|
| ■ 支部長挨拶 | P 2 | ■ 第2回システム研修会開催 | P 6 |
| ■ 令和4年度宅建業者講習の実施方法について .. | P 2 | ■ 第3回システム研修会開催 | P 6 |
| ■ オンラインマラソン開催 | P 3 | ■ 天 窓 | P 7 |
| ■ オンライン研修会開催 | P 3 | ■ 人物往来 | P 8 |
| ■ 不動産業者が使って便利なシステム・アプリ | P 4・5 | ■ 今後の行事予定 | P 8 |
| | | ■ 編集後記 | P 8 |

支部長挨拶

川崎中支部 支部長 中村 公則

会員の皆様におかれましては、日頃より支部運営にご理解・ご協力を賜り心より感謝申し上げます。新型コロナウイルス感染症オミクロン株の影響を受け、感染がなかなか収束に至らず、大変な状況が続いております。

本年度は昨年に引き続き、宅建チャリティ寄席や支部旅行・賀詞交歓会と多くの支部事業が中止となり、会員相互の交流も少なく、役員会や各委員会の活動もZoom会議が中心の、本当に残念な一年でありました。

さらに、今後の不動産業界は来る超高齢化社会と人口減少を迎え、空き家対策・大規模災害時の協力等の問題も含め、多くの問題が山積しており、厳しい状況が続くと考えられます。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大をうけ、大企業を中心としたテレワーク推進の働き方改革が、住宅・不動産に関する考え方に変化をもたらし始めています。

「非接触」「非対面」という言葉をキーワードに、様々な生活習慣の変化があり、不動産契約等においては、ITを利用した「重要事項説明書」導入促進・オンラインによる物件相談や内見等も広がってきており、これらの変化に対応していく必要性・重要性を感じています。

変化に対応していくことは簡単ではありませんが、会員の皆様が戸惑うことなく対応していけるよう、今後も各種の支部研修を充実させ、法令改正はもちろんのこと、取引等におけるオンライン環境・Zoom活用のニーズに対しても、サポート・バックアップをしていきたいと考えております。

来期は、(公社)神奈川県宅地建物取引業協会が55周年を迎えます。今まで、多くの先輩たちが培ってきた歴史も大事にしつつ、新入会員の入会促進等も新たな50年・100年に向かうためには重要です。会員の方々のお力添えをお願いできればと思います。

来期こそ会員の皆様とお会いして、多くの事業を行っていただけることを楽しみに、ご挨拶とさせていただきます。



令和4年度宅建業者講習の実施方法について

神奈川県の宅地建物取引業者指導事業実施要綱に基づき毎年実施している宅建業者講習は、感染防止の観点から令和4年度も前年同様教材を用いての学習及び学習報告による方法での実施となります。

Step ① 神奈川県宅地建物取引業協会ホームページ内の特設ページから教材をダウンロードして各自学習。

特設ページURL：<https://kanagawa-takken.or.jp/association/training/tradersseminar/>
(教材をダウンロードできない会員、希望者には教材の発送可)

教材のダウンロード可能期間

令和4年6月1日(水)～令和4年7月29日(金) 17時迄

Step ② 学習後、①または②の方法で学習報告を提出

- ① ホームページ内の特設ページ「学習報告フォーム」に必要項目を入力し送信
- ② 教材に添付してある「学習報告書」に必要事項を記入して本部にFAX

FAX送信先：044-633-3034 又は 045-633-3031

宅地建物取引業を営むための必要な事項に理解を深め、免許更新の際に受講記録の提出が必要となる大切な講習です。必ず期限内に受講し学習報告を提出してください。

オンラインマラソン開催

川崎中支部青年部の活動の一環として毎年行われている川崎国際多摩川マラソンに参加しました。ただ残念なことに一昨年は台風19号のため、昨年と今年は新型コロナのため3年連続の中止となっしまい、オンラインマラソンでの開催となりました。オンラインマラソンとは、開催期間中に各自が好きなコースを好きなタイミングで好きなだけ走り、トータルで完走すればいいという自由な大会です。参加してくれた皆さんはそれぞれ昼間の多摩川の河川敷を走ったり、夜の自宅の周りを走ったりとお互いが密にならずに自由に楽しみながら走ることができました。

またスマートフォンで連携して仲間の走行距離がほぼリアルタイムでわかるのもまるで本当に大会のようで楽しめました。

コロナ禍で様々な行事が中止になるなか、

たとえオンラインであってもお互いの存在を意識しながら共に走る。この絆を絶やすわけにはいきません。今は耐えて耐えて、いつかコロナが収束した暁には、オンラインでないちゃんとした大会で川崎の誇る等々力陸上競技場のトラックをみんなで並んでスタートしたいものですね。

広報啓発副委員長 (株)タクミ商事 松倉 貴博



オンライン研修開催

2月25日（金）、川崎中支部顧問弁護士、柴田龍太郎先生によるオンライン研修が開催されました。

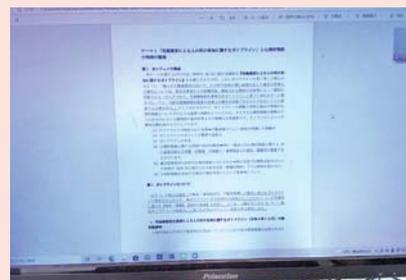
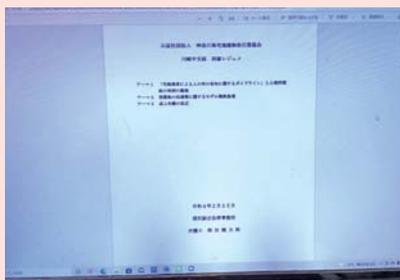
3つの演題のポイントを凝縮して、1.「宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン」と心理的瑕疵の判例の整理、では現在ガイドラインに基づく対応であっても民事上の責任を回避できるものではない事によく注意を払うこと、但し今後は裁判所の判断材料として浸透していく事も考えられるとの事でした。

次に賃貸住宅における高齢者の課題として国交省が発表した 2. 残置物の処理等に関するモデル契約条項、では賃借人が賃貸借契約期間中に死亡した際の契約終了、契約終了後

の残置物の搬出等の事務を委託する準委任契約、これに関連する条項を賃貸借契約に設ける事により賃貸人の不安を払拭させる事を目的とするもので、受任者は賃貸人では利益相反関係により無効となる可能性が大で、物件を管理する管理業者が受任する際は、賃貸人の利益優先でなく、賃借人（相続人）の利益の為、誠実対応が必要との事でした。

3. 成人年齢の改正では2022年4月1日からその時点で18、19歳の方、これ以降18歳になる方は成人となり「一人で契約を行える」「父母の親権に服さなくなる」事についてご説明いただきました。

広報啓発委員長 (有)パロンズオフィスカワカミ 川上 大生



不動産業者が使って便利なシステム・アプリ

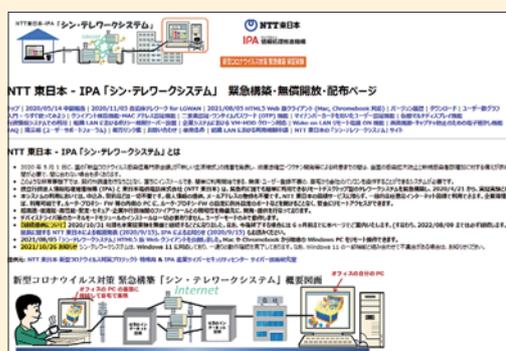
昨年9月以降、収束に向かっていった新型コロナウイルスですが、オミクロン株の登場により今年の年明けから急速に感染者が増加しております。オミクロン株は、重症化率は低いものの、感染力が極めて強いため、改めてテレワークが求められる事態となっているかと思われます。

そこで今回は、テレワークを実施する際に便利なリモートアクセスソフトウェア(以下、リモートソフトと呼ぶ)についてご紹介をしたいと思います。リモートソフトを利用することで、ご自宅から会社のパソコンを遠隔で操作して、会社のパソコンに保存したファイルを開覧・編集ができたり、会社のネットワーク内にあるファイルサーバへアクセスしたり、また、会社でお使いの複合機がPC-FAXに対応していれば自宅からFAXを送信することが出来るようになります。

現在では、様々なIT企業から有償のリモートソフトが提供されていますが、今回は、無償かつ商用利用が可能な2種類のリモートソフトのインストールと接続方法についてご説明させていただきます。1つ目はgoogleが提供する「**Chromeリモートデスクトップ**」というリモートソフトで、2つ目は独立行政法人情報処理推進機構(IPA)と東日本電信電話株式会社(NTT東日本)がコロナ禍に伴う在宅勤務のため、実証実験として無償で提供している「**シン・テレワークシステム**」というリモートソフトをご紹介します。



Chromeリモートデスクトップの公式サイト



シン・テレワークシステムの公式サイト

リモートソフトを使用するためには、操作されるパソコン(以下、ホストPCと呼ぶ)と操作するパソコン(以下、リモートPCと呼ぶ)のそれぞれで作業が必要となりますので、ホストPC、リモートPCで必要な作業を分けて記載するようにします。

それでは、初めにgoogleが提供する「**Chromeリモートデスクトップ**」について説明致します。本ソフトの特徴は、Google Chromeブラウザを使用して遠隔で操作を行うため、Google Chromeブラウザが使用できる様々なOS(Windows、macOS、Linux)のパソコンをホストPCとすることが出来ます。また、リモートPCに関しては、前述のOSに加えて、Chrome OS、Android、iOSも対応しています。つまり、お使いのスマートフォンから会社のパソコンを操作することができるようになります。なお、本ソフトを使用する際は、Google ChromeブラウザとGoogleアカウントが必須となりますので、事前にブラウザのインストールとGoogleアカウントの取得を行って下さい。

【操作される側(ホストPC)】

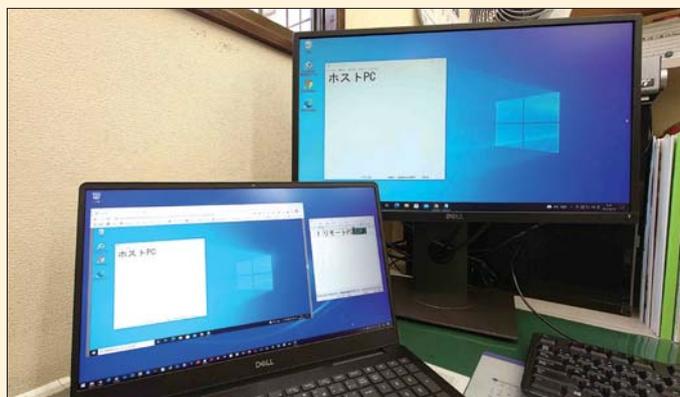
- ①Chromeブラウザで「<https://remotedesktop.google.com/access/>」にアクセスする。
- ②Googleアカウントのログイン画面が表示される(※)ので、使用するアカウントでログインを行う。
※既にログイン済みの場合は③の画面が表示される。
- ③「リモートアクセスの設定」が表示されたら、右下にある「↓」を押下する。
※アプリのインストールを勧めるメッセージ(ポップアップ)が出ますが今回は無視して頂いて大丈夫です。
- ④Chromeウェブストアの「Chrome Remote Desktop」が表示されたら「Chromeに追加」を押下し、その後、「Chrome Remote Desktopを追加しますか?」が表示されたら、「拡張機能を追加」を押下する。

- ⑤「インストールの準備完了」が表示されたら、右下にある「同意してインストール」を押下し、その後、「ダウンロードしたファイルを開く」が表示されたら、「はい」を押下する。
- ⑥「ユーザーアカウント制御」が表示されたら、「はい」を押下する。
- ⑦「名前の選択」が表示されたら、ご自身で決めたパソコンの名前(自由に変更可)を入力する。
- ⑧「PINの入力」が表示されたら、ご自身で決めた6桁以上の数字を入力して、右下の「起動」を押下する。
※PIN(パスワード)はリモートで接続する際に必要ですので忘れないようにして下さい。
- ⑨「ユーザーアカウント制御」が表示されたら、「はい」を押下する。
- ⑩上記⑦にて入力したパソコン名の下にある文字(ステータス)が「オンライン」となるまで待つ。
以上でホストPCの設定は完了です。

【操作する側(リモートPC)】

- ①ホストPCの設定後、Chromeブラウザで<https://remotedesktop.google.com/access/>にアクセスする。
- ②ホストPCと同じGoogleアカウントでログインを行う。
※既にログイン済みの場合は③の画面が表示される。
- ③「リモートのデバイス」にホストPCで設定したパソコン名が表示されたら、表示された箇所を押下する。
※パソコン名が表示されない場合、別アカウントでログインしている可能性があります。
- ④「PINの入力」が表示されたら、ホストPCで設定したPINを入力して「→」を押下する。
- ⑤接続中の表示がされて少し待つとホストPCの画面が表示される。
以上でリモートPCからホストPCに接続することが出来ます。

接続後は、普段パソコンを使う感覚でホストPCを使用することが出来ます。また、画面の右側にある「<」を押すことでオプションパネルが表示され、全画面表示やファイル転送(ホストPCとリモートPC間)などの機能が使えたりします。ホストPCをメインで使用する際は、全画面表示にすると使いやすいです。



Chromeリモートデスクトップでの接続例
(ノートPCからデスクトップPCへ接続)

次に、IPAとNTT東日本が提供する「シン・テレワークシステム」について説明致します。本ソフトの特徴は、ホストPCとなれるパソコンがWindowsのパソコンのみとなりますが、ホストPCとリモートPCに専用のソフトウェアをインストールすればメールアドレスやアカウントの登録無しで使用することが出来ます。また、ワンタイムパスワード機能(二要素認証)にも対応しているため、セキュリティーポリシー上、二要素認証の利用が必須の企業環境でも利用できます。なお、リモートPCに関しては、HTML 5 版Webクライアントの公開により、Windowsのパソコン以外(macOS、Linux、Chrome OS、Android、iOS)にも対応しています。本ソフトについては、公式

サイトの入門 - 今すぐ使ってみよう(<https://telework.cyber.ipa.go.jp/manual/>)に詳しいインストール手順が御座いますのでそちらをご参照下さい。

接続後は、前述のソフトと同様、普段パソコンを使う感覚でホストPCを使用することが出来ます。なお、本ソフトは、2020年10月31日までの実証実験の予定でしたが、継続を望む声が多かったため、最低でも2022年8月14日まではサービスを延長で提供することが決まっております。

今回ご紹介させて頂きました2種類のリモートソフトは、無償でインストールも比較的簡単にできるため、テレワークを始める際にとっても便利なソフトだと思います。ただその反面、勝手にこれらのリモートソフトをインストールして自宅から会社のパソコンを遠隔で操作してしまうと思わぬトラブルになる場合も御座いますので、事前に社内使用の承認と社内ルール(接続できるパソコンを制限する、ワンタイムパスワードを使用する、共有機能を無効にする等)を定めた上で、安全で快適なテレワークに活かして頂ければと思います。

広報啓発委員 辰巳工務店 三河 辰洋

第2回システム研修会開催

令和3年11月25日（木）、中支部事務局にて第2回システム研修会が開催されました。

アットホーム(株)より講師をお招きし、「IT重説の現状と今後」をテーマに研修いたしました。

重説等の紙媒体書面を事前送付してのIT重説はすでに本格運用されておりますが、現在は書面そのものを電子交付してのIT重説というものも社会実験段階へと移行しております。今後、電子書面交付でのIT重説を実施するとなった場合、現状推奨される方式で実施するにはどのようなことに留意しなければならないか、我々事業者



に求められるシステムや設備とは、説明の相手側への適切な利用案内について、などこれまでの業務とは大きく変わる点にどのように対応したらよいか、確認を行いました。

また現行の社会実験が終了し本格運用される際には更なる法整備も行われることが想定されます。今後もその動向を注視し、本研修会において適時、研修機会を設けて参りますのでその際はぜひご参加ください。

広報啓発委員 (有)東川住宅 東川 祐樹



第3回システム研修会開催

令和4年2月3日（木）13時30分より、場所川崎中支部、会議室及びZoom配信にて、システム研修会を(株)プランス 代表取締役 平川寛久氏を講師にお迎えして開催いたしました。

「IT活用で満室経営！不動産会社が知っておくべきIT活用術」をテーマに

- ①不動産業界の課題と不動産ITサービスに対する国内の動き
- ②様々な不動産ITサービス概況
- ③各種ITサービスのご紹介
- ④無料で使える様々なITサービスなどを説明いただきました。

最初の内容はブロックチェーンの技術を利用した不動産市場への活用の可能性などの高度な



内容でした。中盤からは今後業務に取り入れやすく分かりやすい様々な不動産テックの内容を

説明いただきました。最後はZoomの安全な利用方法や無料で利用できるLINE公式アカウントの話など今すぐにも利用可能な役立つ内容をお話いただきました。

今回も私はZoomを利用しての参加でした。今後は益々デジタル化、IT化は進んで行くと思います。

今回のシステム研修会も多岐にわたる内容を紹介いただき、私も今後勉強、利用をしていきたいと思っておりますのでよろしくご参加をお願いいたします。

広報啓発副委員長
和楽エステート
羽藤 利治



天窓

TEN-MADO

川崎中支部 顧問

尾木 孫三郎

コロナ禍オミクロン株が蔓延のなか、再び社会の歯車が狂ってきている。飲食店はガラガラ、夜の繁華街は人通りがほとんどない。2年間はこの様で3年目に入って来た。第6波のオミクロン株は重症には至らないが、高齢者や既往歴のある人には死に至ることがあるという。しかも人から人に感染しやすいといい。なかなか油断出来ない敵である。蔓延防止期間中にこの原稿を書いているが、その最中にロシアによるウクライナの侵攻が勃発した。内憂外患の状況で政府も右往左往している。世界規模でパンデミックと戦争の危機が迫ってきていて将来に不安が募る。

それはさておき、時は梅花の季節である。紅梅、白梅の甘い香りが風に漂ってくると春が間近になったと感ぜられる。時の移ろいはどんな時世になっても確実に来るものである。

先日、幸区にある御幸公園を訪れてみた。この公園は川崎市観光協会の仲間で、先年若くして逝去をされた鍋木市議会議員が力を入れて梅園の再興を目指していたからだ。公園の中心に明治17年3月19日、明治天皇が観梅に行幸されたと大きな碑文がある。揮毫は終戦時に首相であった鈴木貫太郎で、若い時に侍従長として天皇に仕えていた故か、この梅園は江戸の寛文（1661～73年）頃に植えられている。関東で有名なのは水戸の偕楽園なのだがそれより160年も前に出来ている。そして、梅干として江戸の食卓に供されたとかが説明文にある。天皇がわざわざ観梅に行幸するくらいだから規模も大きかったに違いない。ただ、多摩川周辺であったため大水害によりほとんど流失してしまった。戦後に付近が公園になったのを機会に梅園の構想が持ち上がり鍋木市議が中心になって地元市民達が寄付をして現在に至っている。全国各地の有名梅の苗木を多く集めていて、何十年経て成木になると圧巻となるだろう。まだ、半分ちょっと未完であるが最後まで頑張りたいと思う。

話は変わるが筆者の田舎の島根県益田市の映画が製作されて、全国バージョンで上映された。主人公は一級河川「高津川」である。一級河川でダ

ムのない川はここだけで日本一の清流として有名である。昭和20年春に川崎大空襲で自宅、工場を全焼し、近所のやっちゃ場（青物市場）に避難していた。しかし、食料品が手に入らず1才の筆者が飢える思った両親が里に疎開することになった。1才から上京する15才まで育った故郷である。自宅から高津川迄は山を越えて行くのだが、子供の足は平気で山道を飛んで歩いた。目的は鮎掛け釣りである。私が子供の頃は鮎が沢山いて子供でも結構獲れた。そんな遊びをして育ったので勉学に勤しんだという記憶は薄い。その代わり自然はたっぷり満喫している。映画の話に戻ると高津川の近くに住む人々の物語なのである。牧場を営む主人公の一家、和菓子店、その同級生達を横軸に、石見神楽を縦軸に人々が織り成す人間模様を田舎生活を交えて生き生きと描いていた。石見神楽は子供の頃より祭礼の日には夜通し演じていて夜遅くなくても親は許してくれた。

演目の主なものは「八岐大蛇」（ヤマタノオロチ）である。8個の頭と8個の尾を持つ大蛇をスサノオノミコトが退治する物語で勇壮な舞いである。高津川周辺も過疎化が進み、人口減少が著しい。それでも残っている住民は頑張っている。立派な橋が架かっているシーンがあったが、昔は渡し船で往来していて船頭の娘は同級生である。川面の澄んだ水はどこまでも蒼く懐かしさが込み上げる。そんな場面と部落の正面に聳える大道山の姿に思わず涙が出てきた。ふるさととは遠きにありて想うものということか。



人物往来

●新入会員（転入会員も含む）

日付	地 区	免許証番号	変更事項	商 号	代表者・政令2条	所 在 地	電話番号・FAX
4月	中原・新城	知(1)31181	新規	㈱宮原建築	宮原 静雄	中原区上新城2-2-23 幸伸市川マンション1F	750-0389 750-0349
5月	小杉・住吉	知(1)31207	新規	㈱井口不動産	井口 優美	中原区小杉町3-258-3 石橋ビル1F	712-0715 712-0714
6月	幸地区	知(1)31263	新規	唐臼インベスト㈱	前田 尚美	幸区古川町45	533-6373 533-6373
8月	鹿島田・平間	知(1)31344	新規	㈱R1ネクスト	池田 裕樹	中原区下沼部1915	422-4054 422-4055
9月	丸子	知(1)31404	新規	BIGUP㈱	金子 史也	中原区新丸子東1-823-13 GILI GILI 3F	982-9096 982-9097
12月	丸子	知(1)31492	新規	オリエン・アセット・マネジメント㈱	東海 悠美	中原区小杉町276-1E3105	739-4085 739-4086

●退会会員（転出会員も含む）

日付	地 区	免許証番号	変更事項	商 号	代表者・政令2条	所 在 地	電話番号・FAX
4月	丸子	知(14)3655	廃業	川崎建物商事㈱	内野 英子	中原区新丸子東1-842	411-4234 411-4436
4月	中原・新城	知(6)20610	支店廃止	㈱達美商事 小田中支店	渡辺 達哉 富田 妙子	中原区小田中1-33-30	766-1641 751-9288
6月	小杉・住吉	知(11)9870	廃業	㈱丸美商事	長谷美敬介	中原区井田中ノ町33-1	766-0597 766-1757
7月	丸子	知(4)24598	廃業	㈱りあらいず	醍醐 豊實	中原区新丸子町915-8 ライオンズビル武蔵小杉301	722-8509 722-8069
8月	小杉・住吉	知(7)19800	廃業	㈱開成ホーム	原本 武	中原区井田中ノ町12-23	752-1515 752-1433
8月	小杉・住吉	知(4)25616	転出	ケイズジャパン㈱	柚賀眞由美	中原区木月2-17-10	455-1223 455-1224
9月	幸	知(5)21933	廃業	斎藤工業㈱	斎藤 芳英	幸区小倉2-17-19	588-7060 588-7061
9月	丸子	知(8)13734	廃業	藤田不動産	藤田 要藏	中原区新丸子町764 オエステ新丸子202	722-3296 722-4637
9月	幸	知(2)28922	廃業	グッドライフ㈱	藤山 和彦	幸区塚越3-496-2-106	050-3805-2391 330-0356
12月	鹿島田・平間	知(1)29674	廃業	(同)オフィス友次	友次 正浩	中原区田尻町29-1 ライオンズプラザ平間駅前608	201-4583 201-4584

●変更

日付	地 区	免許証番号	変更事項	商 号	代表者・政令2条	所 在 地	電話番号・FAX
4月	小杉・住吉	知(16)1256	代表者変更	鈴木興業㈱	羽田 孝司	中原区木月1-23-1	422-4251 433-2371
5月	小杉・住吉	知(13)5481	住所変更	振興商事㈱	田中 覚	中原区今井南町9-46	738-1085 738-1086
7月	小杉・住吉	知(15)1893	代表者変更	㈱かまた商事	山川真由美	中原区市ノ坪66-5	711-3161 711-3163
12月	中原・新城	知(5)22118	社名変更	㈱ゆうゆうホーム	大家 光一	中原区新城4-10-1	788-0011 751-0167
1月	幸	知(6)21742	住所変更	㈱ハヤカワ	早川 祐樹	幸区小倉3-3-5	588-5531 588-5526

編集後記

広報啓発委員会

各行事が中止や縮小を余儀なくされる中、顧問弁護士柴田先生や会員の皆様のご協力でも今期も広報誌を発行することが出来ました。引き続き広報誌作成へのご理解、ご協力を宜しくお願い致します。 広報啓発委員長
(有)パロンズオフィスカワカミ 川上 大生

コロナ禍により社会のデジタル化が一気に進みましたが、同時に対面でのふれあいやコミュニケーションも大切なことだと実感した2年間でした。早く気兼ねなく集まれるようになるといいですね。

(株)辰巳工務店 三河 辰洋

「集まって顔を合わせる」今までの日常がとても有難いことだったのだなと。早くイベントを気兼ねなく開催できるようになると良いなあと思います。
(株)福地 福町不動産 福地 真吾

今回の任期はコロナ禍とぴったり重なる大変な2年間でした。オンラインが浸透したのはいいことですが、今年こそは皆様が集まれるような講習やイベントができたと思います。顔をあわせるって大事ですよ。

(有)タクミ商事 松倉 貴博

広報啓発委員をさせていただきました。ここ数年、時代はコロナですいぶん変化がありZoom会議も多くなり、業務のIT化が進みました。支部のホームページの更新も少しずつさせていただいておりました。委員活動の頻度は多かったですでしたが楽しかったです。研修会などでIT化の勉強もさせていただきました。皆様に感謝いたします。ありがとうございました。
和楽エステート 羽藤 利治

この2年ほどの間に社会や生活は大きく変貌してしまいましたが、広報誌は変わらぬ姿でお届けできて良かったです。ありがとうございました。

(有)東川住宅 東川 祐樹

発行日 令和4年3月吉日 発行者 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会
川崎中支部 支部長 中村 公則
編集者 広報啓発委員会