

会報 全住協

2017
6月



第5回定時総会を開催

当協会は、6月6日(火)にホテルニューオータニ「麗の間」において「第5回定時総会」を開催した。

総会では、委任状を含め354社の出席があり、「第1号議案 平成28年度事業報告及び決算承認の件」「第2号議案 役員選任の件」を全会一致で承認し、「平成29年度事業計画及び予算の件」の報告を行った。

この後、長年当協会の役員を務めこのたび退任となった方々に神山会長から感謝状が贈呈された。また、優良事業表彰、ニューアイデアビジネス表彰、優秀社員表彰を行い、神山会長から表彰状と記念品が授与された。受賞者は2頁に掲載のとおり。

総会終了後、新役員による理事会を開催し、神山和郎会長が再任された。引き続き行われた



▲第5回定時総会

懇親パーティーでは神山会長の挨拶の後、末松国土交通副大臣、菅内閣官房長官など多数の来賓の方々から祝辞をいただいた。(以下に神山会長挨拶要旨並びに末松国土交通副大臣祝辞要旨を掲載。) 懇親パーティーには当協会会員のほか、国会議員、官公庁・友好団体関係者など800名を超える出席があった。

【神山会長挨拶】

本日は国会の先生方、国土交通省・友好団体の幹部の皆様、そして多くの会員の方にご出席をいただきました。ありがとうございました。

ここ1～2年の

間、税制や生産緑地 ▲神山会長

法の改正について国土交通省を始め国会議員の先生方には大変お世話になりました。生産緑地については、いち早く対応をしていただいたと思っています。感謝を申し上げます。

先月、世界不動産連盟の総会がアンドラ公国で開催されました。あわせてポルトガル・スペインを廻ってきました。ここで気づいたことですが、ヨーロッパの建物は石造りが多く、200年、300年経っている建物がたくさんあります。そ



目次

- ・第5回定時総会を開催 1
- ・宅地建物取引士法定講習のご案内 4
- ・賛助会員プロフィール(株谷口実業) 5
- ・平成29年度宅地建物取引士資格試験
について 6

- ・会員紹介「私が社長です。」
(アールエムトラスト(株)、
(株)バンブーフールド) 7
- ・全住協セミナー「これで攻める!個性派不動産
会社の経営戦略」(後編) 8
- ・協会だより 12

第5回定時総会

れに比較すると日本の住宅・建築物は、たとえ鉄筋コンクリートであろうとも40～50年経つと、かなり老朽化して古い建物という見方をしています。この辺のところは、我々住宅に関わる者として今後検討していかなければならない課題であろうと思います。

もう一つ、ヨーロッパの街はどこに行っても電柱は一本も立っていません。これを考えますと、日本でも一日も早く無電柱化を推進すべきだと思っています。2020年にはオリンピックが開催されます。せめて海外から来た方々の景観の面からも、災害時の安全のためにも、早急に手を付けていただきたいと考えております。無電柱化を進めるためには資金調達という点で難しい問題もあると思いますが、「いつまでに、どこまでやるか」が今後の課題であろうと思います。

次に空き家対策の問題ですが、中でもマンションの空き家は大きな問題に発展するであろうと思います。このまま行きますとスラム化が進むのではないかと大変心配しております。このマンションの建て替えを進めるために何が必要かという点、マンション建替えに係る関係法令の改正も視野に入れなければいけないのではないかと思います。もう一つは、資金の問題だと思っています。所有している方は高齢の方が多くなり、金融が付きにくくなると考えられます。これを解決するためには、リバースモーゲージの形を変えたもので進めてみるとか、容積率のボー



▲末松国土交通副大臣



▲菅内閣官房長官

ナスを与える特例を創設していただくなど、資金負担を少しでも軽くするような方法が必要であると思われます。いずれにしても喫緊の課題であると思いますので、今から手を打っていただきたいと考えております。

最後に、当面の問題として我々中堅の事業者はマンション用地の仕入れが大変難しくなってきました。土地代が非常に高騰し、建築費も高止まりしています。このままですと、安定した住宅供給が難しくなってくると考えています。このことについては、業界全体で知恵を絞って対応することが必要だと考えております。

これからも色々な提言、陳情、お願いごとがあると思います。どうぞ本日ご参加の皆様、今後ともご指導とご協力をお願い申し上げます。挨拶に代えさせていただきます。

【末松国土交通副大臣祝辞】

本日、全国住宅産業協会の懇親会には全国各地から神山会長を中心に大勢集まれ、盛大に開催されたことを心からお慶び申し上げます。

業界の皆様の方が詳しいと思いますが、住宅着工戸数は今年4月で約8.4万戸、前年同月比で1.9%増でございます。リーマンショックの時に住宅は77万戸しか着工できませんでした。が、平成28年度は97万戸まで上がってきましたから、かなり回復基調にあります。一方で住宅総数は約6,063万戸、総世帯数は約5,250万世帯ですから、住宅は充足されていると見なせます。しかし、ライフスタイルの変化とか質の高い住宅を造っていくという点では、新規の住宅に対する需要はあると考えています。また、耐震性



▲懇親パーティー

第5回定時総会

がない住宅が900万戸ありますので、リフォーム・建替えも大事なことでと考えております。

私は阪神淡路大震災時に神戸市で被災しています。あの時10兆円の被害がありましたが、5兆8,000億円が住宅でした。そして1兆円が港の被害であり、6,000億円が道路の被害でした。死亡者6,400人の中で、建物が倒壊して亡くなった方が9割を占めました。そういう意味でも住宅は社会資本であると考えています。

業界の皆様方には省エネ住宅や建替えにおいて質の高い住宅を造っていただいておりますが、我々国土交通省に対しまして色々なご意見をお寄せいただけますようお願い申し上げます。最後に、協会のご発展を心からご祈念申し上げます。

[優良事業表彰]

〈戸建分譲住宅部門（大規模）〉

「スマートエコステージ東三国丘小学校前」
（株）サンユー都市開発
「マドレガーデン『ひよどり台南町』」
（株）マリンホーム

「リストガーデンゆめまち」
（リストデベロップメント（株））

「ワコーレノイエ 藤原台北町」（和田興産（株））

〈中高層分譲住宅部門（大規模）〉

「レアシス新横浜 パークフロント」
（ジェイレックス・コーポレーション（株））

〈中高層分譲住宅部門（中規模）〉

「グローバル ザ・目白プレミアム」
（株）プロスペクト

「DEUX-RESIA HIRAO（デュ・レジア 平尾）」
（株）ランディックアソシエイツ

〈中高層分譲住宅部門（小規模）〉

「デュフレベース赤堤」（株）サジェスト

〈中高層分譲住宅部門（ワンルーム）〉

「STAGE GRANDE 亀戸 Asyl Court」
（株）アーバネットコーポレーション
「ガーラ・プレシヤス川崎」
（株）エフ・ジェー・ネクスト

〈不動産関連事業部門〉

「T's BRIGHTIA 南青山」（トーセイ（株））

「デュオセーヌ緑山」

（株）フージャースコーポレーション、
ダイヤモンド地所（株）

〈企画・開発部門〉

「アジールコート麻布十番」

（株）アーバネットコーポレーション

「石巻テラス」

（株）フージャースコーポレーション

〈リノベーション部門〉

「リーヴァ海老園」

（株）ハウジングネットワーク

[ニューアイデアビジネス表彰]

〈大賞〉

「不動産権利調整ビジネス」

（株）サンセイランディック

〈特別賞〉

「健康増進複合建物『Tomorrow PLAZA』」

（株）フージャースコーポレーション

[優秀社員表彰]

（株）東栄住宅 内田 貴士、
佐々木 美紀子

日神管財（株） 小川 拓志

日神不動産（株） 宮城 正之

（株）ニッテイホールディングス

龍門 宙、杉原 辰哉

（株）ニッテイライフ 久米 貴晴

東日本住宅（株） 藁科 功、津川 貴



▲優秀社員表彰

宅地建物取引士法定講習のご案内

当協会では、宅地建物取引士法定講習を下記の要領で実施いたします。

1. 講習日

平成29年8月23日(水)

2. 講習時間

9:45(受付)～17:50

3. 受講対象者

東京都、埼玉・千葉・神奈川・静岡の各県に登録している取引士で、新たに取引士証の交付を希望する方及び有効期限が平成29年8月23日～平成30年2月22日までの取引士証をお持ちで更新を希望する方。

※有効期限の6か月前から受講できます。

※定員になり次第締め切りますので、ご了承ください。

4. 申し込み方法

(1) 来所による受付

①受付時間 9:30～17:00

(12:00～13:00除く、土・日・祝日は休み。)

②申込み時に必要なもの

イ. 宅地建物取引士証交付申請書(協会に備えてあります。)

ロ. カラー顔写真(全部同一のもの3枚、神奈川県登録の場合は4枚。タテ3cm×ヨコ2.4cm。家庭用インクジェットプリンターで印刷した写真、ポラロイド写真等で不鮮明なものや劣化の可能性のあるものは不可。)

ハ. 受講費用 16,500円

ニ. 印鑑(スタンプ印は不可)

ホ. 現在お持ちの取引士証

(各都県に返納済の方は、返納受領書。)

新規の方は、各都県からの登録通知ハガキ。

(2) その他

①会社の宅建免許番号を控えてきてください。

②取引士資格を登録した時から現在までに、住所・氏名・本籍・勤務先に変更のある方は、申込み前に登録した各都県に変更届を提出してください。

詳細は各都県の以下の窓口にお問合せください。

- ・ 東京都都市整備局住宅政策推進部
不動産課免許係：03-5320-5063
- ・ 埼玉県都市整備部建築安全課
宅建業免許担当：048-830-5492
- ・ 千葉県県土整備部建設・不動産課
不動産課：043-223-3238
- ・ (公社)神奈川県宅地建物取引業協会
：045-633-3036
- ・ 静岡県くらし・環境部建築住宅局
住まいづくり課宅地建物班
：054-221-3072

5. 申込み先・問合せ等

(一社)全国住宅産業協会 事務局

住所 千代田区麹町5-3 麹町中田ビル8階

TEL 03-3511-0611

6. 講習会場

連合会館

(JR御茶ノ水駅聖橋口下車徒歩5分)

住所 千代田区神田駿河台3-2-11

TEL 03-3253-1771

◆ 賛 助 会 員 プ ロ フ ィ ー ル ◆

= 新たな事業展開にお役立てください =

株式会社谷口実業

●事業内容

1. 建築工事事部：住宅、マンション及びビル等の建築工事一式として新築工事や、中古住宅、マンション等のリノベーション、リフォーム等の改修工事等も行っております。設計業務として住宅、マンション及びビル等の建築提案をさせていただきます。
2. 型枠工事事部：住宅、マンション及びビル等の型枠工事を請け負っております。外構工事一式、躯体工事一式及び擁壁工事、橋脚工事等、建築、土木の工事も請け負っております。
3. 加工センター部：本社と同じ敷地内に資材置き場1,200坪の管理と加工センターの800坪に工場を建築し、自動釘打ち機や自動カットソー等を導入しまして、型枠工事や2×4のパネルの販売をさせていただきます。
4. 不動産部：グループ会社の株谷口ハウジングと連携して土地の仕入れ、有活案件等の工事をサポートしております。
5. 飲食部：八王子駅で焼肉店を展開中です。

●弊社について

弊社は、本年の1月で創業から23年目に入りました。創業当時は、4名でスタートさせた会社でしたが、現在、176名の職人と47名の社員で営業をしております。創業時は、ビルやマンション等の型枠工事からスタートしました。型枠工事とはRC構造のコンクリートで母体を造る工事でございます、主な営業先はゼネコンになります。工事受注が順調に進むと、エンドユーザーのお客様の喜ぶ顔を見たくなりまして、平成21年に建築工事事部と不動産部をほぼ同時に立ち上げさせていただきました。型枠工事



を武器に総合建築工事に進出させていただき、分譲、賃貸マンション、戸建て住宅やビル等を施工させていただいております。平成22年には、自社でマンション用地の仕入れから販売までを一つの事業といたしまして、マンションシリーズのG's grand（ジーエス・グランド）を展開させていただきます。現在は各不動産会社様、エンドユーザーのお客様及び大手ゼネコン様、中小ゼネコン様のお客様にも信頼をいただき、社員一同頑張っております。

●全住協メンバーの皆様へ

弊社は平成14年に、日住協時代の賛助会員として入会させていただいておりましたが、途中、退会をいたしました。現在は全住協に名前が変わり、お世話になっております方々より入会してはどうかとのお話をいただき再入会させていただきました。先輩会員の皆様のお役に立てればと思っておりますので今後共、宜しくお願いいたします。

会社プロフィール

代 表 者：谷口 和則

設 立：平成7年1月

所 在 地：〒193-0801 東京都八王子市川口町1541-3

T E L：042-659-8611

F A X：042-659-8610

U R L：<http://www.taniguchijitugyo.jp>

平成 29 年度宅地建物取引士資格試験について

(一財) 不動産適正取引推進機構

1. 試験案内

郵送申込みの場合は試験案内を入手してください。配布場所は、ホームページ(<http://www.retio.or.jp>)に掲載します。

配布期間は、平成29年7月3日(月)から7月31日(月)までです。

(インターネット申込みの場合は、当ホームページに試験案内を平成29年7月3日(月)から掲載します。)

2. 申込み方法

インターネット申込み

平成29年7月3日(月) 9:30～

7月15日(土) 21:59まで

※インターネット申込みは24時間利用可能です。また複数の試験会場がある都道府県の場合は事前に選択することができます(先着順につき、ご希望に添えない場合もあります。)

郵送申込み

平成29年7月3日(月)から7月31日(月)まで

※都道府県によっては、希望試験会場を選択することができる場合があります(郵便

到着順の会場指定となりますので、ご希望に添えない場合もあります。)

※簡易書留郵便で送付されたもので、消印が上記期間中のもののみ受付けます。それ以外のものは受付けません。

3. 受験手数料

7,000円

4. 試験日時

平成29年10月15日(日)

13:00～15:00まで(2時間)

※ただし、登録講習修了者は、13:10～15:00まで(1時間50分)。

当日は、12時30分から受験に際しての注意事項を説明しますので、それまでに自席に着席してください。

※試験時間中の途中退出はできません。途中退出された方は棄権又は不正受験とみなし、採点しません。

5. 合格発表

平成29年11月29日(水)

トピックス

世界不動産連盟アンドラ世界総会に 神山会長ほか参加

5月23日(火)より5月28日(日)までの6日間にわたり、アンドラ公国において世界不動産連盟2017年世界総会が開催された。「Smart City, Smart Building」をメインテーマとして世界約50か国・地域から約500名、日本支部からは40名、そのうち当協会からは神山会長を始め17名が参加した。

現地では、大会への出席ほか、アンドラ市内

や近郊のフランス城壁都市ヴィルフランシュ・ド・コフランなどの視察も行われた。



会員紹介

「私 が 社 長 で す。」

会員各社の代表者を順次ご紹介しております。(順不同)

アールエムトラスト

株式会社

代表取締役

松島 億

(まつしま やす)

〔代表者〕

生年月日 昭和38年 7 月29日

出身地 東京都杉並区

趣味 トライアスロン・ゴルフ
スキューバ

座右の銘 諸行無常

〔会 社〕

住 所 〒103-0025 東京都中央区日本
橋茅場町3-7-6
茅場町スクエアビル7階

電 話 03-6264-8338

会社設立 平成19年 7 月 3 日



資本金 3,000万円

主 業 務 不動産管理会社向けBPO・社宅事業

売 上 11億7,000万円 (平成29年 1 月期)

所 属 本部

会社概要

賃貸保証事業を軸として創業した弊社は、創業3年目に大きく業態を変更。現在は大手不動産管理会社に対して、賃料の収納代行や入居審査、賃貸管理代行を提供するなどBPOが事業の柱である。クライアント企業に向けた総合コンサルティング会社を標榜している。

トップから一言

お客様が求めることを、相手の立場で考える。約束は必ず守り最後までやり遂げる。これは私が自身にも、社員たちにも常に言い続け、生き方の原点となっている言葉です。全住協におきましても、会員の皆様、そして業界のニーズを大切に汲取ってまいります。

株式会社

バンブーフィールド

代表取締役

佐々野 泰将

(ささの やすまさ)

〔代表者〕

生年月日 昭和51年 7 月18日

出身地 東京都

趣味 旅行・ゴルフ

座右の銘 熱意と執念

〔会 社〕

住 所 〒163-1304 東京都新宿区西新
宿6-5-1 新宿アイランド
タワー 4 階

電 話 03-3301-1157



会社設立 平成 8 年 5 月24日

資本金 6,200万円

主 業 務 新築戸建分譲、収益不動産保有

売 上 16億円 (平成28年 3 月期)

関連会社 (株)パーソナルリノベーション

所 属 本部

会社概要

東京23区内を中心として、戸建分譲、中古リノベーション、収益不動産保有事業も行っている。デザインやラグジュアリーを掛け合わせた、オリジナリティのある住宅供給を目指している。

トップから一言

住まいづくりを通じて、「驚きや感動、そして喜びを提供する」をスローガンに日々頑張っております。全住協会員の皆様方とともに、少しでも業界のお役に立てればと思っております。

「これで攻める！個性派不動産会社の経営戦略」(後編)

コーディネーター：花沢 仁氏（花沢ホールディングス(株)代表取締役）
パネリスト：小尾 一氏（(株)富士開発代表取締役）
松崎 隆司氏（(株)サンセイランディック代表取締役）
山田 照氏（山田建設(株)代表取締役）
宮内 宗頼氏（(株)サジェスト代表取締役）

パネルディスカッションの概要を下記にご紹介いたします。

（5月号から続き）

花沢：では、もう少し会社の話に特化して、会社の強みやどんなことを心掛けているのか等についてお話いただきたいと思います。

小尾：強みという点では、先ほど述べたとおり、自社で設計事務所を持っているのでコストがある程度抑えられるという点です。なぜ、色々な子会社を持っているかという点、今までの不動産会社というのは土地を買って建物を建ててそれを貸したり分譲したりしていますが、このようなハードだけでなく、ソフトを入れていくべきではないかと考えました。

一般的な企業は、家賃等を支払いながら、利益を上げているのを考えれば、良いテナントを自分でつくり、子会社の利益を含めた家賃で利回りを考えたら、すごく利回りが良くなると思いました。例えば、ホテルは石垣島を含めて沖縄で3棟ありますが、家賃と子会社の利益まで入れると投資額の約25%になっています。安く創るノウハウとソフトである色々子会社を持ったというところが当社の強みだと思います。

花沢：子会社のことをよく知ってますね！

小尾：父親に物件は全部自分で見ろと言われていましたので、とにかく動いています。

花沢：全然異業種じゃないですか！

小尾：全ての事業に言えることは、エンドユーザーからの逆算。要は何の商売においてもお客様がどう思うか？自分がお客様だったらどうなのか？その基準で全てを判断するようにしています。

花沢：たいしたものですね、迫力がありますねー（笑）。

続けて、松崎社長はどうですか？底地・借地の会社は今は何社かいるんですね。その中で強みは何でしょうか？

松崎：基本的に他社と競争しない、ライバルをなるべく作らない。地方展開している理由もそこにありまして、地方は割とまだ同業種が出てこなくて。

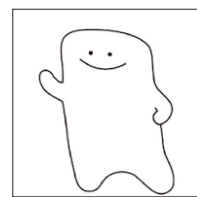
札幌支店が支店の中で一番売上が大きいんですが、最近同業種が出てきたので、その後福岡に行ってみたり。福岡にも同業者はいるんですが、なるべく争いなくやっています。

当社がデベロッパー事業をやらない理由の一つが、とにかく一人でも多くの皆様とお付き合いができることをモットーとしていて、そうすると私共は得意とする底地に特化している方が、建売業者ともデベロッパーとも、皆さんと満遍なくお付き合いが出来るというのが強みですね。実際に動ける社員を育てることができるのも強みかなと思っています。余りノウハウというのはなくて、本当に人頼りです。

花沢：松崎社長のところは数か月ごとに必ず何かくれるんですよ、三角スケールとか。ちなみにそれは何ですか？

松崎：「地上げくん」じゃない、「底地くん」というゆるキャラを作りました。

最初商売にするつもりはなかったんですが、余りにも評判が良いので、そのうちにこれをお金にしようかな？と。お金にする方法をあまり知らないの、まずはお披露目をしながら口コミを待っています。ぜひツイッターなどで、「こ



▲底地くん

全住協セミナー

の珍しいのは何だったんだ?!」と呟いていた
だければ(笑)。

花沢：なかなか宣伝も上手いですよね。タイム
リーなところで、先日当協会で見見人の資格制
度について研修をやりましたよね。少し話して
いただけますか？

松崎：私共が目指しているのは、見見人になる
ことではなく、見見人さんが不動産のことで困
ったとき、専門家としてサポートし、アドバイ
スなどをすることです。被見見人さんがお持ち
の不動産が、どれくらいの価値があるのか、処
分や管理などの不動産関連の相談を、どの不動
産屋さんに相談すればいいのかわからない、と
いう意見を多くの見見人さんから聞きました。
また、高齢化が進む中、被見見人さん所有の不
動産相談が増えており、不動産屋さんでも見見
制度の勉強が必要だという意見がありました。

「不動産見見取引士」資格は、不動産業者が、
見見制度や見見人さんとの取引事例などを勉強
し、見見人さんをサポートし、専門家として不
動産の処分や管理など、被見見人さんの大事な
資産を守っていくお手伝いをするのが目的で
す。また、見見人さんが不動産の事で相談した
とき、この資格を持つ不動産屋さんであれば、
いつでも安心して相談できるようにできればと
思います。

まず、業界に先駆けて全住協から広めていっ
たらどうかな、と思っています。

花沢：業界紙にも写真が出ていましたが、2日
間の講習で約200名が受講したそうですね。

松崎：東京大学との共同研究ですから、メリッ
トがあります。私は高卒ですが、東大の教壇に
立ってますし、東大で勉強もできる。多分普通
に行くと帰ってくださいと言われちゃいますが。

花沢：資格の試験は結構難しかったそうですね。
社長さんも何人か受講したそうですが、皆さん
講義が難しくて一生懸命勉強したと言っていま
した。

松崎：4月後半から5月頭位に合格発表を予定
しています。今回は地方の団体の会員企業の方

にも多数参加していただきましたので、今後は
評判が良ければ地方にもお邪魔してやらせてい
ただきたいと思っています。

花沢：見見人を応援する資格制度ということで、
ご記憶いただければと思います。

では、続けて山田社長お願いします。

山田：仲介さんから土地の情報をもらうんです
が、買えたときによく言われるのが、「ボリュ
ーム食い切りましたねえ」と。日影規制とか高
度規制で難しい物件でボリュームを食い切るの
が非常に得意ですね。当社の社員は日影規制と
かに精通していて、最近は天空率も使っていま
す。とても容積率が取れないところで、他社さ
んよりも取れるのが得意技です。

他には、設計と建築部門が両方ありますので、
設計の段階からコストプランニングしていた
り、工期がかからないように創ることも考えて
います。例えば、工事の際に建てるクレーンの
位置を考えてプランを考える人はほとんどいな
いと思います。当社では、ここにクレーンの基
礎と柱を建てれば、工事費が安くなるというこ
とを考えます。ですから、ボリュームチェック
でボリュームを上げ、工事部との打ち合わせで
建築工事費を下げて創る方で安くしています。

花沢：今の話を聞いていると、とても緻密で技
術に長けていると感じますね。他にも山田社長
の得意技がありますね。今の一押しアイドルは
誰ですか？

山田：グループですが、AKBです。

花沢：AKBに対してもすごく詳しいですよ！

山田：ここで言う話題なんですかね(笑)。単
純に見た目が可愛いとかそういうところもあり
ますが、実は組織論と言うことで興味を持っ
ています。昔、当社内で部門毎に縦割り意識が
強い時があったんですが、工事のスペシャリス
トではなく、設計や営業のことも分かるゼネラ
リストになれるとすごく良いなというのがあ
って、常に社員にも教えています。AKBの話に
戻ると、皆があらゆるポジションをこなせて歌
えるんですね。当社の社員もフレキシブルにあ

全住協セミナー

らゆる部署ができたらすごいですね。

花沢：今まで誤解していました。今日のような組織論の話は初めて聞きましたが、AKBを語らせたら本当に詳しいんですよ！

それでは、宮内社長お願いします。

宮内：うちの強みについては正直言うと、転換期というか悩んでいますね。もうすぐ創業20年を迎えるので、この機会に大きな転換期にしようと話しています。創業から一緒に仕事をしている社員も15名位いて、ある意味強みでもあり弱みでもあり、任すのは任せています。だから担当者自身が責任をもって仕事する感じになっています。

その中で、販売から始めて、企画は企画で非常に力をつけていったんですが、いかんせん採算面を考えるとまだまだ本当に販売のスタッフ無しで一本立ちでやっていける程の状況でもなかったり。これからどう展開していくか、これが強みと明確に言えない。自分達の年齢もそうだし、会社としての年月もちょうどそういう時期なのかなと。大変中途半端な話ですが、5年後、10年後にうちの会社の強みはこれですと言える形に持って行ければベストなのかなと思います。

花沢：なるほど。ちなみに今後のビジョンについてはどのようにお考えですか？

宮内：私は、財務・総務は全部自分の担当ということで、本当にゼロからスタートしたので、お金だけは全部見えています。社員が「この土地を買いたい」と言ったときに、「ごめん、融資を引けない」と言ったら自分の負けだと思っているので、「お金は全部こっちで用意するからやりたいことをやってみなさい」というスタンスで日々仕事をしています。

今、恵比寿で本社ビルを構えてやらせてもらっていますが、そういう風になるとは思ってなかったです。僕や当社を支えてくれるスタッフも含めて、それぞれが予測もつかないことを楽しみながら、やりたいことをやるというよりは、すべきことを優先してきた結果、今の状態にな

ってきています。本当にやりたいことが見つければリスクを恐れず突っ込むと思うんですが、その前に課題が多いので将来振り返ったときにこんな会社になるとは思わなかったよねと言えるような会社にしたい。

ただ、これを言うと社員からはビジョンを示してくれと言われるので、困って毎回言うのは「5年後、10年後に俺をびっくりさせてくれ。本当にやりたいことがあったら手を挙げてくれ。俺が納得する内容だったらやらせてやるから」ということで、ごまかしているというのが率直なところです。

花沢：確かに、先がどうなるかなんて分かりませんよね。明日は何だろうと予測のつかない楽しみ、多少不安はありますがね。

松崎社長は、どうですか？

松崎：まず、底地くんを作った経緯なんですけど、ある投資家から「お前怖いなあ。キャラを作ってそいつに話をさせたら」と言われたことがあります。でも、私ケチなので、キャラクターを作るお金がもったいないので、若い漫画家に頼んで書かせました。私によく似ていると言われるんですが、私の目の前で書いたんで、きっと私を書いてくれたんだろうなと思っています。私個人の将来のビジョンは怖さをなくしたいということです。

花沢：見た目が怖いって、そう言われたの？

松崎：そうですねえ、底地くんのように可愛らしくなりたいたいなど。

会社としては、上場会社なので、株主の期待に応えなければなりません。また、我々のやっていることはそれほど特殊なことではないんですが、かと言って誰にでもできるとは思っていません。不動産の権利調整で困っている所というと、東京だと木密の住宅地とか権利が難しくなっている所に我々のノウハウを使って何か社会的なことをお手伝いしていきたいなど。それが、上場会社であり、株主が求めていることかなと思っています。底地+αで色々な対策なり、まちづくりのお手伝いができたらなと思っています。

全住協セミナー

ます。

花沢：空き家も色々やっていますよね。

松崎：空き家の問題というのも少子高齢化の問題が関連していますよね。ただ、当社に高齢化対策をやれって言われても難しいので、少子化対策と言うことで、当社は女性社員も非常に多いので育休・産休を充実させています。そういうところで、少子化対策に貢献できたらと。

花沢：山田社長はどうでしょうか？

山田：不動産業は思いもよらぬ外的要因で危機になることが多いので、どの事業に集中するということなく、常にバランス良く行こうかなと思っています。いつの時代も流行廃りがありますから、時代のニーズに合わせて創ればいいかなと思っています。ただ、どの時代でも共通して言えることは、良い物をより安く創れば競争力のある会社になります。これは間違いないと思うんです。それには、社員教育と職人の教育、ここに注力しようかなと思っています。

花沢：では、最後に小尾社長お願いします。

小尾：皆さんがおっしゃったように、将来のビジョンは大変難しい話だと思います。私はまずは本業を極める、それが第一だと思います。また、全ての子会社は無借金経営でそのうちのいくつかが億単位の利益を上げるまでに育ってきましたので、更に柱を増やして行きたいと思っています。そして、次世代に渡して行きたいと思っています。

花沢：皆さん、将来のビジョンに対して明確に言える部分もあるし、分からないところもあるというのが本音でしょうね。デベロッパー業は狩猟民族みたいなもので獲物を探して狩りをする。その繰り返しですね。

さて、本日の4人の社長達は当協会の中で色々な委員会に所属しています。小尾社長は広報委員会の委員長ですね。

小尾：広報委員会は、当協会を一般の方に広めて行くことと、会員を増やせるように協会を広報していくことだと思います。

花沢：松崎社長は新規事業委員長をやっていま

す。不動産後見取引士もそうですが、空き家対策や耐震化にも取り組んでいます。

松崎：会員の皆様方に新たなビジネスのヒントを提供するというのと、協会自体が盛り上がるように、協会の会員さんが増えるように、サポートできるようにと考えています。耐震、空き家、後見人を柱にしながら全住協の事業として一部門になれたらと考えています。ここから、こんなビジネスが生まれるかも知れないというヒントになればと引き続き取り組んでまいりたいと思います。

花沢：山田社長は政策委員会に参加しています。

山田：政策委員会は日本全国普遍的な税制に関する取りまとめとか提言とか国交省への要望とかが多いんですが、今後は地方の抱える問題なども吸い上げて取り組んでいきたいと思っています。

花沢：この交流会も4都市でやっていますが、東京をみると地方とのずれもある。地方をみると東京とも色々違う。この辺を協会としても考えていきたいところです。

宮内社長は中高層委員会の中でマンション分譲研究部会をやっています。

宮内：中高層委員会はマンションデベロッパーの会員さんに多く入っていただいています。仕入や販売など事業としてはライバルですが、先の読みにくい厳しい時代をどう乗り切っていくか、市場の分析など個々の会社ではできないことに取り組んでいます。そのなかで、マンション分譲研究部会は、各社の現場で働く人達同士が交流し、自社にフィードバックすることを目的に行っています。

花沢：今回は色々な話を聞かせてもらいました。皆さん、土地の仕入も上手いんでしょうが、それ以上に人を育てるのが上手いんだろうなと思います。今日お話ししたことで、皆さんに感じていただけることがあれば幸いです。長時間に渡りおつきあいありがとうございました。

(文責 編集部)

協会だより

理事会・委員会開催状況

[理事会]

日 時 平成29年5月9日(火) 16:00~17:00
場 所 ホテルニューオータニ
議 事 会員の入会承認、平成28年度事業報告及び決算、定時総会及び懇親パーティー、優秀社員表彰の選定の審議等を行った。

[総務委員会]

日 時 平成29年4月25日(火) 12:00~13:00
場 所 協会会議室
議 事 平成28年度事業報告骨子及び決算、定時総会の概要等について審議を行った。

[組織委員会]

日 時 平成29年4月27日(木) 15:30~16:50
場 所 弘済会館
議 事 新入会員懇親会、新入社員研修会、基礎実務研修会、ストレスチェック対策セミナー、ICT(IoT)研究会、研修部会等の報告を行った。

[中高層委員会]

日 時 平成29年4月25日(火) 15:00~17:00
場 所 スクワール麹町
議 事 「関連データから見る住宅・不動産市場の将来」「多様化する宿泊ニーズへの対応に向けた不動産関連制度の状況について」の講演を行った。

入会

正会員

会 社 名 日本プロパテーター株式会社
代 表 者 木村 彰夫
住 所 〒160-0022 東京都新宿区新宿6-28-8
T E L 03-3232-1741
F A X 03-3232-1753
事業内容 首都圏で自社ブランドワンルームマ



ンション「グランフォース」を分譲展開。

会 社 名 株式会社あんど
代 表 者 西澤 希和子
住 所 〒273-0011 千葉県船橋市湊町2-5-4 藤代ビル302
T E L 047-404-1940
F A X 047-404-1930
事業内容 障がいや高齢等で生活上の困り事を抱えている方々向けの賃貸保証会社です。



会 社 名 株式会社
ブッシュクロフィード
代 表 者 萩原 達弥
住 所 〒150-0011 東京都渋谷区東2-24-5
T E L 03-6451-1033
F A X 03-6451-1034
事業内容 一棟の収益物件に特化した不動産再生事業や開発事業を展開。



会 社 名 東急リバブルスタッフ
株式会社
代 表 者 馬籠 一暢
住 所 〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町24-4 東武富士ビル2階
T E L 03-5784-0221
F A X 03-5784-0225
事業内容 販売受託業と同業販売スタッフの人材派遣業や不動産業務のアウトソーシング。



関西支部

会 社 名 御浜建設株式会社
代 表 者 岡田 圭司
住 所 〒573-1126 大阪府枚方市上島東町14-1



協会だより

T E L 072-868-0034

F A X 072-868-0062

事業内容 御浜住宅株式会社の分譲建築事業部
とリフォーム事業部を新会社として
展開。

賛助会員

会 社 名 株式会社いえらぶGROUP

代 表 者 岩名 泰介

住 所 〒163-0220 東京都新宿
区西新宿2-6-1 新宿住
友ビル20階

T E L 03-6911-3955

F A X 03-6911-3956

事業内容 集客から管理まで不動産専門の業務
支援クラウドシステムの提供。

代表者変更

会 社 名 株式会社アイルイン

新代表者 中山 美緒

会 社 名 株式会社多摩建設

新代表者 嶋津 美賀里

会 社 名 ピタットハウスネットワーク

株式会社

新代表者 宮北 英治

会 社 名 株式会社クラシファイド

新代表者 入山 史隆

代表者・住所変更

会 社 名 東京管理株式会社

新代表者 船山 健太郎

新 住 所 〒170-0013 東京都豊島区東池袋
1-15-12

T E L 03-5954-7171 (従来どおり)

F A X 03-5954-8080 (従来どおり)

住所変更

会 社 名 株式会社

ジョイント・コーポレーション

新 住 所 〒105-0014 東京都港区芝2-31-
19 バンザイビル5階

T E L 03-3452-7255

F A X 03-3452-7235

トピックス

住宅金融支援機構との意見交換会を開催

5月11日(木)に当協会と住宅金融支援機構との意見交換会を開催した。当協会からは花沢常務理事・政策委員長を始め協会役員、住宅の販売や契約に携わる会員各社の担当者が出席し、住宅金融支援機構の役員、幹部職員と住宅金融支援機構の取組みや今後の課題などについて意見交換を行った。

住宅金融支援機構からは、フラット35の金利動向や利用状況、新たに創設された「フラット35子育て支援型・地域活性化型」などについて情報提供がなされた。また、当協会からは、永住権のない外国人に対する融資、産休者や勤続年数が少ない方に対しての審査基準の見直しな

どについて要望が出された。

当日の出席者は、当協会19名、住宅金融支援機構11名。



協会だより

会 社 名 株式会社タカラレーベン
 新 住 所 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-2 鉄鋼ビルディング16階
 T E L 03-6551-2100
 F A X 03-6551-2109

会 社 名 日本住宅管理株式会社
 新 住 所 〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-16 柳屋太洋ビルディング4階
 T E L 03-6214-2512(従来どおり)
 F A X 03-6214-2513(従来どおり)

社名変更・住所変更

旧 社 名 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産
 新 社 名 株式会社長谷工不動産ホールディングス

新 住 所 〒105-0014 東京都港区芝2-31-19バンザイビル9階
 T E L 03-3456-2620
 F A X 03-3456-2624

春の叙勲・褒章

平成29年春の叙勲・褒章の当協会関係の受章者は次のとおり。

【叙勲】

◇安藤賢治氏 旭日双光章
 (株)シンメイハウス取締役会長
 当協会理事
 中京住宅産業協会理事



【褒章】

◇新井精一氏 黄綬褒章
 千広建設(株)代表取締役
 当協会理事
 北信越住宅産業協会理事



業務日誌

4月25日(火)	・総務委員会を開催。(協会会議室) ・中高層委員会を開催。(スクワール麹町) ・現場作業教育研修を開催。(主婦会館) ・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会に牧山副会長ほかが出席。 (ホテルメトロポリタンエドモント)
27日(木)	・組織委員会を開催。(弘済会館)
28日(金)	・現場作業教育研修を開催。(主婦会館)
5月9日(火)	・ニューアイデアビジネス表彰審査会を開催。(協会応接室) ・理事会を開催。(ホテルニューオータニ)
11日(木)	・住宅金融支援機構との意見交換会を開催。(住宅金融支援機構)
15日(月)	・不動産流通セミナーを開催。(弘済会館)
17日(水)	・(一社)不動産協会懇親会に神山会長、牧山副会長が出席。(ホテルオークラ)
19日(金)	・(公社)全日本不動産協会東京都本部・(公社)不動産保証協会東京都本部合同懇親会に神山会長、牧山副会長が出席。(ホテルグランドアーク半蔵門) ・中国支部定時総会を開催。(ザ・ウォール)
23日(火)	・世界不動産連盟世界総会に神山会長ほかが出席。(～28日(日)、アンドラ公国) ・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会に牧山副会長ほかが出席。 (ホテルメトロポリタンエドモント)
24日(水)	・北海道支部定時総会を開催。(札幌グランドホテル)
26日(金)	・関西支部定時総会を開催。(ホテルグランヴィア大阪)

会報 全住協 通巻51号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
 (平成29年6月10日発行) 編集 一般社団法人全国住宅産業協会事務局

全住協ビジネスショップのご紹介

全住協ビジネスショップは、組織委員会に設置した全住協ビジネスネットワーク(略称「ビジネスネット」)が認定した賛助会員等の取扱商品を、一般向けには行っていない特別価格・サービスにて会員企業向けに提供する仕組みです。既に下記の16社が商品を提供しており、会員の購買におけるメリットとなるとともに、会員間のさらなる交流が生まれています。

商品の詳細は、全住協ホームページの会員専用ページから「全住協ビジネスショップ専用サイト」にてご覧ください。

会員名(順不同)	取扱商品
・(株)シーブリッジ	不動産広告アイテムの制作、iPadツールの制作及び運用
・e-Net少額短期保険(株)	賃貸住宅の少額短期保険
・(株)トルネックス	エマージェンシーシートイレキット、エマージェンシーボディキット
・アットホーム(株)	名入れノベルティ防災セット
・あいおいニッセイ同和損害保険(株)	宅地建物取引業者向け賠償責任保険
・アクアクララ(株)	宅配水サービスの「はじめてセット」
・エース21グループ(株)	全自動消火装置「ケスジャン」
・(株)一貫堂	住まい手便利帳、簡単チラシ印刷、簡単名刺印刷 on WEB、RE-cycle Computer
・日本ポリプロ(株)	我が家の防災ファイル
・(株)総合資格	建設業界採用情報誌、各種建築関係試験受験対策講座
・(株)ベアシック	ENJO(エンヨー)オリジナルセット
・(株)東京リーガルマインド(LEC)	各種講習、資格取得講座
・日本リビング保証(株)	住宅設備の延長保証サービス「住設あんしんサポート」
・(株)リビテックス	水まわり設備4点セット
※宅建登録(5問免除)講習 (株)東京リーガルマインド(LEC)、(株)住宅新報社、アットホーム(株)、(株)総合資格、(株)プライシングジャパン	

お問い合わせは、協会事務局(TEL 03-3511-0611)まで。

団体会員

一般社団法人 北海道住宅都市開発協会 〒060-0061	北海道札幌市中央区南1条西10丁目3-2南1条道銀ビル2F	TEL.011-251-3012 FAX.011-231-5681
一般社団法人 秋田県住宅地協会 〒010-0951	秋田県秋田市山王5-14-1サントノーレプラザビル1F	TEL.018-866-1301 FAX.018-866-1301
一般社団法人 東北住宅産業協会 〒981-3414	宮城県黒川郡大和町鶴巣太田字吉町田24-5	TEL.022-343-2021 FAX.022-343-2282
一般社団法人 北信越住宅産業協会 〒388-8007	長野県長野市篠ノ井布施高田370-1	TEL.026-293-9125 FAX.026-293-9551
一般社団法人 富山県住宅地協会 〒939-8084	富山県富山市西中野町1-7-27 タカノビル6F	TEL.076-425-2033 FAX.076-413-6033
一般社団法人 北陸住宅地地経営協会 〒910-0023	福井県福井市順化1-21-19	TEL.0776-22-7017 FAX.0776-23-0011
一般社団法人 静岡県都市開発協会 〒420-0852	静岡県静岡市葵区紺屋町11-6	TEL.054-272-8446 FAX.054-272-8450
一般社団法人 東海住宅産業協会 〒460-0008	愛知県名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル4F	TEL.052-251-8920 FAX.052-252-0081
一般社団法人 中京住宅産業協会 〒460-0007	愛知県名古屋市中区新栄2-1-9 FLEXビル14F	TEL.052-261-8961 FAX.052-251-3755
一般社団法人 関西住宅産業協会 〒541-0048	大阪府大阪市中央区瓦町4-4-8 瓦町4丁目ビル6F	TEL.06-4963-3669 FAX.06-4963-3766
一般社団法人 岡山県住宅地供給協会 〒700-0901	岡山県岡山市北区本町4-18 コア本町3F	TEL.086-231-0990 FAX.086-225-1904
一般社団法人 広島県住宅産業協会 〒730-0011	広島県広島市中区基町5-44 広島商工会議所ビルディング4F	TEL.082-228-9969 FAX.082-209-9955
一般社団法人 四国住宅地地経営協会 〒760-0018	香川県高松市天神前9-5	TEL.087-861-9335 FAX.087-861-9335
一般社団法人 九州住宅産業協会 〒812-0011	福岡県福岡市博多区博多駅前2-11-16 第2大西ビル6F	TEL.092-472-7419 FAX.092-475-1441
一般社団法人 九州分譲住宅協会 〒814-0022	福岡県福岡市早良区原5-14-22	TEL.092-821-6441 FAX.092-847-7090
一般社団法人 鹿児島県住宅産業協会 〒890-0069	鹿児島県鹿児島市南都元町14-9	TEL.099-285-0101 FAX.099-285-0122
一般社団法人 沖縄住宅産業協会 〒900-0032	沖縄県那覇市松山2-3-12	TEL.098-863-7410 FAX.098-863-7410

支部

北海道支部 〒063-0836	北海道札幌市西区発寒16条12-1-1	TEL.011-664-8662 FAX.011-664-8662
関西支部 〒541-0057	大阪府大阪市中央区北久宝寺町1-2-1 オーセンティック東船場402号	TEL.06-6263-5503 FAX.06-6263-5550
中国支部 〒730-0013	広島県広島市中区八丁堀6-16 第一東亜ビル3F	TEL.082-228-5002 FAX.082-228-5068

特別会員

一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 / 全国賃貸管理ビジネス協会 / 首都圏中高層住宅協会

本部事務局

〒102-0083

東京都千代田区麹町5丁目3番地麹町中田ビル8階

TEL. 03-3511-0611

FAX. 03-3511-0616

全住協ホームページ <http://www.zenjukyo.jp/>



一般社団法人 全国住宅産業協会

