



うらわ

第86号

全日うらわ・第86号

発行日 2018年10月1日
発行人 石井 俊明
編集人 田中 基可

公益社団法人 全日本不動産協会埼玉県本部浦和支部

公益社団法人 不動産保証協会埼玉県本部浦和支部

川口市東川口2-6-8 (有)東川口ハウス内
TEL 048(294)1762
FAX 048(295)5292



小田原宿と東海道



小田原宿なりわい交流館

第九・小田原宿(おだわらじゆく)

東海道五十三次 (とうかいどうごじゅうさんつぎ) 歌川広重による浮世絵木版画の連作。

酒匂川は、富士山の東側から小田原を経て相模湾に注ぎます。春から夏にかけて増水する酒匂川には、客や荷物を担いで渡る人足(にんそく)がいました。対岸には北条氏の居城であった三層四階の小田原城が見え、遠くには箱根連山が描かれています。川を渡る旅人の苦労も大自然のなかに埋没してしまうほど雄大な風景が広がっています。

第九宿となる小田原宿の浮世絵と現在

小田原宿なりわい交流館

1932年(昭和7年)に建てられた旧網問屋を再整備した建物で、「出桁(だしげた)造り」と呼ばれる。

消費者のための

不動産セミナーが開催されました

平成 30 年 9 月 6 日、大宮ソニックシティ大ホールで開催されました。

講演内容

『夢と絆』 講師 蓮池 薫氏 (新潟産業大学 准教授)



蓮池様が婚約者と共に 40 年前の柏崎の海岸で拉致された当時の様子を熱く、そして冷静に語って頂きました。

それから、北朝鮮へ拉致されて未だ戻ってこない人達への熱い思いを語られました。

会場は 1500 名の参加者の熱気に包まれながら不動産セミナーが無事終了致しました。

法定研修会

同日、全日会員の為の 5 支部合同の法定研修会が開催されました。

研修内容

『最近の相談事例から』

講師 埼玉県 都市整備部 建築安全課

『失敗しない不動産取引の留意点について』

講師 一般社団法人 不動産適正取引推進機構 調査研究部

『振り込め詐欺被害防止について』

講師 埼玉県警 生活安全部 生活安全総務課



認知症の備えとして家族信託

「家族信託」とは

「家族信託」とは、一言でいうと『財産管理の一手法』です。

資産を持つ方が、特定の目的（例えば「自分の老後の生活・介護等に必要な資金の管理及び給付」等）に従って、その保有する不動産・預貯金等の資産を信頼できる家族に託し、その**管理・処分を任せる仕組み**です。いわば、「家族の家族による家族のための信託（財産管理）」と言えます。

家族・親族に管理を託すので、高額な報酬は発生しません。したがって、資産家のためのものでなく、誰にでも気軽に利用できる仕組みです。

家族信託の代表的なメリット

1. 後見制度に代わる柔軟な財産管理を実現できます。

元気なうちから資産の管理・処分を託すことで、元気なうちは、本人の指示に基づく財産管理を、本人が判断能力を喪失した後は、本人の意向に沿った財産管理をスムーズに実行できます。加えて、積極的な資産運用・組替え（不動産の売却・買換・アパート建設等）も、受託者たる家族の責任と判断で可能となります。

（※成年後見制度（法定後見・任意後見）は、負担と制約が多く、毎年の家裁への報告義務の負担があり、資産の積極的活用や生前贈与、相続税対策ができない。）

2. 法定相続の概念にとらわれない“想い”に即した資産承継を実現できます。

通常の遺言では、2次相続以降の資産承継先の指定不可！

➡ 2次相続以降の資産承継者の指定が可能！

【例】“長子継承”が難しい地主・経営者のケース

3. 不動産の共有問題・将来の共有相続への紛争予防に活用できます。

共有不動産は共有者全員が協力しないと処分できない。

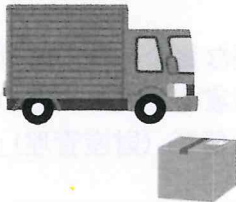
将来、兄弟が不動産を共同相続してしまうと同様の問題が生じる。

➡ 共有者（又は共同相続人）としての権利・財産的価値は、平等を実現しつつ、管理処分権限を共有者の一人に集約させることで、不動産の“塩漬け”を防ぐことができる！

管理業務をされている方へ

アパートの空き部屋が狙われています！

偽造クレジットカード 等で騙し取った商品の受け取りに利用されています



空き部屋に不法に侵入し、通信販売等で偽造クレジットカード等を利用して購入した商品を受け取る外国人窃盗団が増加しています。

見知らぬ外国人が空き部屋の周囲をうろついていないか、空き部屋に何者かが侵入した形跡がないか等に注意願います。合鍵等管理の徹底もお願いします。

振込め詐欺 の現金受け渡し等に利用されています

空き部屋のポストが振込め詐欺の受け渡しに利用されている事案が発生しています。また、偽造身分証で作ったキャッシュカード等の送付先として空き部屋を指定し、ポストに投函された不在者通知を郵便窓口を持参してキャッシュカードを受け取る手口の口座詐欺事件も発生しています。



空き部屋ポストの受取り口に貼られたガムテープがはがされていたり、記憶にない表札代わりのガムテープが貼られる等していないか、ポストを窺う不審者がいないか注意願います。

居住するアパートの集合ポスト等も狙われています！

宅配便不在通知 や **公共料金支払い支給書** 等が抜き取られ、悪用されています

居住するアパートの集合ポスト等に届けられた宅配便の不在通知を抜き取り、宅配便業者の格好をして装って代引き手数料を騙し取る手口や、公共料金の請求書を抜き取り、支払いをすることによって入手した領収書を偽造保険証等の補完資料として使用し、携帯電話や銀行口座等を騙し取る手口が発生しています。



アパート等賃貸の部屋の周りを見知らぬ者がうろついていたり、居室のポスト及び集合ポスト等を窺っている等不審者がいないか注意願います。

こんな部屋ありませんか？

- ・常にカーテンや雨戸が閉められ、室内が全く見えない
- ・昼夜を問わず、多数人の出入りが頻繁である
- ・見知らぬ外国人が頻繁に出入りしている
- ・電気・水道等ライフライン契約がなく、人の住んでいる気配がない
- ・契約者は日本人であるが、実際には外国人が居住している

↓ このような部屋は …

- * 犯罪組織のアジト、盗品等の保管場所
 - * 大麻等の栽培場所や身分証明書等の偽造工場
 - * 振込め詐欺の拠点
 - * 不法滞在者へ転借
 - * 違法風俗店として使用されている 等
- 犯罪行為に利用されている可能性がありますので、注意をお願いします。

**あやしいな、不審だなと思ったら、
最寄りの警察署または交番に連絡をお願いします**

◆ 新入会員紹介 ◆

株式会社デュアルアシスト

代表取締役 古谷 敏江



この度(公社)全日本不動産協会埼玉県本部に入会させていただきました。(株)デュアルアシストと申します。

入会時の会員の方々の熱心な活動を拝見して、今後の不動産業としての活動に大きな希望を見た気が致します。諸先輩方の長年のご活躍に敬意を表すと共に、私としても健康に留意しながら活動をして行きたいと思っております。

不動産は県をまたぐ仕事も多いので、埼玉から東京へ、または東京から埼玉へといったお客様の橋渡しになれたらと考えております。東京都内での

不動産経験をもとに、お客様の為が会社の為になる様な不動産会社を目指していきたく思います。

企業をして身の引き締まる思いもありますが、楽しい活動の中で、ご指導をよろしくお願い致します。

株式会社シービジネス

代表取締役 森住 栄子



初めまして、私は株式会社シービジネス取締役の森住 栄子です。興味は旅行と登山です。

不動産屋の仕事は初めてです。新人ですが、一生懸命頑張りますので、どうか皆様のご支援ご協力をよろしくお願い致します。

入会者一覧 (平成 30. 8. 31 現在)

株式会社 資産研究所	阿部 公彦	TEL.048-824-7021	株式会社 村田工務店	村田 敏明	TEL.048-758-8851
かやの木総合事務所	岡村 俊明	TEL.048-833-6911	株式会社 デュアルアシスト	古谷 敏江	TEL.050-3557-5186
株式会社 Trinity・L	下田 光記	TEL.048-606-2760	株式会社 シービジネス	森住 栄子	TEL.048-798-6354

退会者一覧 (平成 30. 8. 31 現在)

株式会社 すまい	株式会社 住まいと暮らしラボ
SKS ジャパンホールディングス株式会社	住いるセンター株式会社

不動産開業支援セミナー

開催日程 平成30年11月14日(水)

時間: 13時30分~16時00分(予定) ※13:00開場

場所: 公益社団法人 全日本不動産協会埼玉県本部 全日埼玉会館 6階会議室

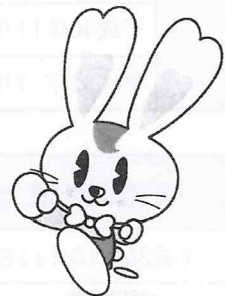
さいたま市浦和区高砂 3-10-4 JR浦和駅西口より徒歩 8分

※ご来場の際は、公共交通機関をご利用ください。

費用: 参加無料(申込制)

対象: 将来、独立開業をお考えの方、不動産に興味のある方

申込方法: 『全日埼玉』ホームページから申込書をダウンロードの上、FAX・お電話からお申し込みください。



全日埼玉は、あなたの確かなる第1歩を踏み出すためにそっと背中を押す...
そんなお手伝いをさせていただきます。皆様のご参加をお待ちしております。

《お知らせ》

平成30年度 浦和支部忘年会

今年も恒例の忘年会を下記のとおり開催いたします。
 今回は特別に地上94メートルのスカイバンケットホールでの開催となりました。大きな窓から、きらめく夜景がお楽しみ頂けます。
 年末のお忙しい時期ですが、お誘い合わせの上
 ふるってご参加ください。

- <日 時> 平成 30 年 12 月 10 日(月) 午後 6 時～ 8 時
 <会 場> 浦和ロイヤルパインズホテル 21 階スカイバンケットホール
 TEL 048-827-1111 さいたま市浦和区仲町 2-5-1
 <会 費> 1 人 2,000 円 (2 人目は 5,000 円)
 <募集人員> 1 社あたり 2 名まで

※詳細については 10 月下旬ごろに一斉 F A X にてご案内いたします。

問合せ先：(株)エイワンホーム 大澤まで TEL 048-881-8187

＝ 行 事 予 定 ＝

平成30年度 法定研修会 (各会場ともに午後 1 時30分～ 4 時30分) 【予定】

第 3 回	平成30年11月13日(火)	越 谷	越谷サンシティ 小ホール
	平成30年10月30日(火)	浦 和	さいたま市文化センター 小ホール
	平成30年11月12日(月)	県 北	熊谷文化創造館 (さくらめいと)
	平成30年11月27日(火)	川 越	ウエスタ川越 多目的ホール
	平成30年11月26日(月)	所 沢	所沢市民文化センター ミューズ 小ホール
	平成31年 2 月 6 日(水)	大 宮	大宮ソニック 小ホール

平成30年度 全日本ステップアップトレーニング (午前 9 時30分～午後 4 時30分)

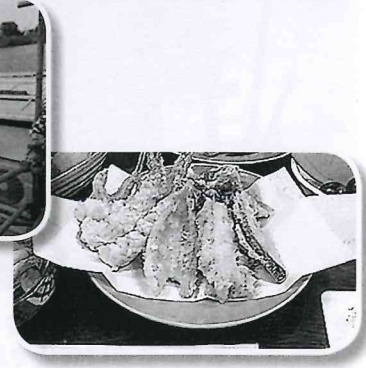
平成30年10月12日(金)	熊谷文化創造館 さくらめいと
平成30年12月 4 日(火)	大宮ソニック 906会議室
平成31年 2 月 日()	ベルヴィギャザホール(越谷)

納涼屋形船



中川～ディズニーランド沖

☆今年も恒例の浦和支部納涼会が開催されました



天候にも恵まれた7月25日の夕方、毎年恒例の浦和支部納涼会が開催されました。

浦和駅前で送迎バスに乗り込み外環道経由で三郷から足立区佐野の乗船場へ。屋形船は午後5時、夕暮れの迫る中川をディズニーランド沖に向けて南下、和やかな雰囲気での宴会が始まりました。船窓からの景色を眺めながら美味しいお料理を戴いているうちに船は河口付近に到着。

右に葛西臨海公園、左にディズニーリゾートのホテル群を横目に見ながらディズニーランド沖を周回したころには、ほろ酔い気分でのカラオケも最高潮に達し、東京湾に別れを惜しむ間もなく中川を北上、3時間半の船旅でしたが、とても楽しい納涼会となりました。

今回参加されなかった方には、次の機会には是非参加されますよう、お勧めしたいと思います。

—田中—

●●● 編集後記 ●●●

長嶋の幻のホームラン

1958年（昭和33年）の広島戦で、巨人の長嶋茂雄選手が一塁ベースを踏み越してしまい、本塁打を取り消されたことがありました。そのときは、投手が審判員に新しい球を要求、アピールプレーで一塁手へ送球したので記録上は、投手ゴロとなり、投手に捕殺、一塁手に刺殺が記録されました。仕事においても、一つの実績で、全く違う結果になってしまいます。完結まで手を抜かずに遂行いたしましょう。

—早川—

(第 59 回)
私の彩の国
100 選

「あらためて埼玉を知る」「自分たちの街がいかに美しいか」そんな問いかけをもとに、埼玉のすばらしさを会員の皆様にご紹介できたらと思ひ、この企画を始めました。名所・公園・温泉・山登りなど、ジャンルを問わず会員の皆様にご紹介できたら幸せと思ひます。今回は広報委員のほうで企画しましたが、もちろん会員の方からの情報を元に作っていきたくと思ひます。「こんなすばらしい所を是非紹介して、皆さんに来て欲しい・行って欲しい」そんな所がありましたら広報までご連絡ください。

～広報受付～

全日協会浦和支部 広報企画まで
FAX 048-268-8340
E-Mail urawa@zennichi-saitama.com

編集 田中

ジョンソントウン 入間市

じょんそんたうん

いるまし

◆ジョンソントウンは西武池袋線入間市駅から約 1.4km、市の中心街に位置するベッドタウンです。ここはもともと、アメリカ軍のジョンソン基地があったエリアで、その名前が街の由来になっています。アメリカ軍人用に整備された街並みを、軍の撤退に伴い米国風の平屋建築をリフォームして現在に至っており、約 50 の店舗が住宅と絶妙なバランスで並んでいます。



◆現在、79 棟の建物に 131 世帯 210 人が暮らし、約 50 店のレストランやカフェ、ショップや生活関連専門店などが営業しています。ここは賃貸でありながら申請して許可が得られれば、自由にリノベーションもでき、住宅兼店舗としてカフェやショップを開業する人も多く、そのため移住してくる人も少なくありません。ここで営業しているカフェには雑貨コーナーを併設しているところもあり、ふらっと立ち寄っても飽きないようなお店ばかりです。



◆ラップサイディングの平屋の住宅が並んでいるなかに、カフェやレストラン、雑貨屋などの店舗がたくさんあり、アメリカ好きにはたまらない場所だと思います。レストランはアメリカンなバーガーショップもありますが、アジアンレストランやイタリアンレストランもあり、統一感に欠けるのが気になるところです。



<所在地> 埼玉県入間市東町 1 丁目 (国道 4 6 3 号線沿い・元米軍住居地域跡地)