



昭和47年
8月号



87号

社団法人 東京都宅地建物取引業協会
府中 稲城支部

六月定例役員会

とき 昭和四十七年六月二十六日(月)

ところ 於 富士銀行府中支店会議室

出席者 関谷、石川、松原、加藤(友)、加藤(武)

濱峠、大島、井黒、久保木、栗山、佐藤、鈴木、染野、野口、山村、出口

欠席者 朝倉、小沢、成沢、安原、吉野

一 報告事項

(一) 専任取引主任者設置証明書の件と経過

先般会員の皆さんには伝達し、手続は完了、東京都より「宅地建物取引主任者資格登録簿登録通知書」という「登録番号」が記載されている葉書が郵送されて来ていることと存じます。昨年迄の取引主任者資格試験に合格されている方で不動産業に従事している方は、去る六月十五日迄に登録申請をしなければ

ならない事になつておりました。当支部では皆さんが登録申請をされ、一部の方を除き、登録簿登録通知書を受領済みのことと存じます。

これから登録申請をされる方は申請、登録簿登録通知書を受領する迄、業に従事することが出来ませんのでお知らせ致します。

(二) 宅建法第五〇条の二(分譲地又は案内所等)の届出書、業務内容についての説明あり、今後は改正宅建業法を良く理解された上で営業を行つて欲しいとの要望あり。

(三) 府中市商工まつりの件

昨年の様子から見ると実際効果はあまりないので、協会のP・Rと割切つて宣伝に徹する方針がよいのではないかという意見が多いので、その線にそつて準備をするとのこと。

以 上

協業と物件交換会

関谷 鉄之助

最近業界の方々が複数で集ると必ずと申上げて、良
い様に協業問題が取り上げられます。私の考えでは、
現時点では時期尚早としてか或は皆様方の営業が先づ
其の必要のない繁昌の為かと存じます。然しながら大
手業者はあらゆる地域に喰い込んできました。比れの
廃除は支部単位とか地区単位とか又は何人かの合議に
より合同協業に移るとか各業者の団結が必要になつて
くることかと思われます。又支部長以下各役員諸氏の
中から比れの指導して預ける方々を中心として協業と
してのお話しをして頂き其の研究をして少しづつでも
其の様に進む事も必要ではないでしょうか。たとえ
去る四月七日にNHKのテレビ一〇二で放送された世
界で一番小さい機関車を三十五名の方々によつて一度
売つた機関車を台湾から再び買入れ日本に持つて来た
とのことであつた。此の方々は機関車マニアでありま

ますが、此の集りは古い物新しい物を問わず集める事
に打込んで居られますが、此れは利益はともかく集め
ることに打込んで居られるのであります。それと我共
の協業とは大変な違いであります。三十五名の方々
が二十万円を集めて買入れたものでありますから違
つていても金銭を出し合つて居る事は同じではないで
しょうか。然もNHKテレビで此れを取り上げてブラ
ウン管から飛び出した事は私共が物件を仕入れそれを
販売したのと同じではないかと思ひますが、私共の協
業は中々スムーズに話しだけで進んで行きません。協
業問題はどうしたなら成果を上げられるか、先づ此れ
に対して現執行部の方々から同舟の誌上でも結構です
から是非アドバイスを与えて頂き度いと思ひます。
又月に一回でも協業化の希望者があれば研究会的な事
をして頂ければ幸いに存じます。
次に物件交換会の件ですが此れも私も御承知の如き年
令です。各団体に首を突き入れまして色々の事を話
合ひに又研究もし内の上にて実行をしてみました、

一つ一つの物件は、物件そのものは口をきかないが皆生きています。生きていて力のある物件。いせいのよい物件は皆様方のお手元に記事となつて到着する頃には提出したお店で売れてしまつたという例は沢山にあります。此れをいかにして迅速に消費者に知らせるかということが最大の急務でないかと思ひます。其の時に生れて来たのがコンピュータでありました。当時私達の業務会本部ではこれをいちやく取り入れて日本情報センターなる会社を起して株主をつのり設立したが此れも大失敗であつた。此失敗も私達はツンボサジキにおかれましてどうしてつぶれたかも知られず長期信用銀行の手に渡り銀行に渡つてからは営業方針が良い為か現在でも業を行っている様であります。尤も私の加入している不動産及び店の会員の方で十萬円の投資によつて数十萬円の利益を上げた方も居ります。此の方は素人といつてもよいような業者です。先程ものべました如く物件は生きてゐるその新鮮な物件を近代科学によつて作られたコンピュータに新

らしい内に利用した為かと思ひます。こうしたことを考えた場合は、いちがいに物件交換はだめだときめつけることもないことゝ存じます。やはり皆さん方の熱意とその運営方針の如何と思ひます。此の物件交換も協業も (1) 熱意、(2) 運営方針 (3) 業者の団結 (4) 資本の力 (5) PR のありかた等々を研究して行つたなら不可能という文字は消されることゝ思ひます。このように書いて見ますと残る所は皆様方の御指導を頂いて実行に移して見て其の上で皆さんで集り、話し良い所悪い所の話しの持よりを研究し、その上に執行部の方々の御指導をば頂いて見たならばと私としては思われます。皆様方の此れに対する御意見と御指導を此の同舟にておかき下さいますよう御願ひ申上げます。

この文章は支部長が朝倉さん時代のものです。

公団住宅建設用地のあつせん について（依頼）

日本住宅公団東京支所

支所長 上 野 勝 朗

さて、わが国の住宅政策の一環として、当公団は住宅の不足の著しい地域において住宅に困窮する勤労者のために、集団住宅の大量な供給を行なっておりますが、昭和四六年を初年度とする第二期住宅建設五ヶ年計画の達成のためには、大量な用地の取得を必要としております。

ご存じのとおり、昨今の用地取得難の状況下において、この目的達成のための用地取得は非常に困難な状況でありますので、貴協会のなお一層のご協力をお願いする次第であります。

当公団では、この用地取得の有力な方法の一つとして宅地建物取引業者であれば、どなたでも結構でありますから、お心当りの土地を是非お持ち込み下さるよ

うお願いいたします。

◎宅地建物取引業者のあつせんについて

①宅地建物取引業者から土地の概況、土地所有者の動向等をあらかじめ聴取し、当公団所定様式の「土地売渡申込書」を提出していただきます。

②ご提出の土地が、住宅建物用地として適当であると判断した場合には、当公団の必要に応じ宅地建物取引業者と土地取得のあつせん契約を締結し、その土地のとりまとめを依頼します。

③あつせん依頼した土地の売買契約が成立したときは、宅地建物取引業法（昭和二七年法律第一七六号）第十七条第一号に基く報酬額の告示（建設省告示第一一七四号）の範囲で、当公団の定める基準により算出した額をお支払いします。

◎住宅建設用地の立地条件

①用途地域、原則として、市街化区域であること。
（市街化調整区域については、ケースによつて検討します。）

②規模 公団住宅建設可能は一団の土地であること
おおむね二ヘクタール（六千坪）程度以上が望しい
が、立地条件によつて面積は異なりますので、面積
の多少にかゝらずご相談下さい。

③その他 (イ)取付道路の確保の見込みがあること。

(ロ)給水、排水が可能であること。

問い合わせ先

東京都千代田区九段南一丁目六番地一七号

日本住宅公団東京支所

用地部用地監理課 調査係

TEL〇三（二六三）八六七一番

（公共用地契約成立した場合）

公共用地対策委員会運営規則第七条第六項により会
員は利益を受けた報酬額の三割を寄付金とし、その半
額を支部へ交付することになります。

暑中御見舞申上げます。皆様には、益々御繁栄御
活躍のこと、存じます。

最近の宅建業法始め、関係諸法規の改正は、実に
まぐるしいものがあり、不動産業者として、非常に
戸惑気味で、且又日常多忙なる業務に追われ、お互
様勉強不足勝なのが現状ではないかと愚考致して居
ります。この為、顧客に迷惑をかけることがあつて
は、吾々業者の社会的信用保持及向上という点での
マイナスは勿論、業務遂行にも幾多の損失を招くこ
とは、当然の事ではないでしょうか。

この様に考え、業法及法規の、地味でも着実な研
究討論を通じて継続的な勉強会を催したい、会員及
従業員有志のご賛成を得て、之が実現を提唱致しま
す。

就いては、皆様の有益且建設的な御意見を賜り度
くお願い致します。

昭和四十七年七月三日夜

守谷商会 横 峠 優

七月定例役員会

とき 昭和四十七年七月二十五日(火)午後二時

ところ 稲城市同栄信用金庫多摩支店会議室

出席者 関谷、松原、石川、加藤(武)、犬島、成沢、

佐藤、鈴木、井黒、小沢、久保木、濱峠、

染野、出口各役員

欠席者 野口、加藤(友)、栗山各役員

審議並報告事項

(一) 農協対策委員会の件

現在委員長以下四名確定しているが、あと二名程度
選びたくその人選は支部長一任との事。

(二) 不動産協同組合設立の件

実例として練馬支部のみ出来ているが、当支部設
立の時には農協対策委員長に一任よく検討してもら
うとの事。

(三) 宅建業法改正による業協会と保証協会役員選出の

件

現在協会加盟者は十萬円で、非会員が保証協会に
入る場合には五十萬円の供託金となる模様なり。

尚保証協会役員としては、紀の国屋加藤(友)とする。

(四) 取引主任資格者の名義借り対策の件

最近業協会のある支部で、会員の三分の一の数が
取引主任者の名義借りで営業していた事が表面化し、
東京都としても取締りを強化しつつあるので、当支
部も今後違反者のない様な対策の必要をせまられて
いるので、早急に該当者がいるかどうかを調査検討
するとの事。

(五) 三多摩取引主任者資格試験講習会の件

別掲の要領にて催されるので多数の御利用を乞う。

(六) 吉野氏代議員辞退の件

東京地区より選出されておりました府中開発(株)
吉野氏は此度一身上の都合により役員を辞任されま
した。

(七) 新会員加入の件

事務所 稲城市大丸一七三番地

商号 協和商事

代表者 中沢公男

TEL ○四二三一七七―三四七六

主任者 中沢公男

事務所 府中市八三一六番地

商号 水瀬商事

代表者 水瀬武男

TEL ○四二三一六一―八五三八

主任者 水瀬武男

以上



昭和四十七年度役員選出により東部地区より選出されました府中開発株式会社吉野亥文太郎氏より支部役員辞任願が提出されました。七月の支部役員会に於いて、審議致しましたところ、辞任願を承認致しましたので御報告致します。尚後任者は選出せず、欠員のまま行います。

支部役員辞任願

過般支部総会に及いて役員に選任せられ、私は之を承諾いたし就任いたしました。今日まで多忙をきわめ支部の役員会及び本部会合にも出席することが困難の状況下であり、このまゝ就任することは、私自身として各位に申訳なく存じますので、何卒願出の件、御承認の程お願い申し上げます。

昭和四十七年七月四日

府中開発株式会社

吉野亥之太郎

業協会府中稲城支部

支部長 関谷鉄之助 殿

お知らせ

総務部より

守屋商会 榎 峠 優

専任の取引主任者設置証明書については、免許申請（新規、更新）の添附書類として従前提出の必要はなかつたのですが、今回建設省の通達により、専任の取引主任者（別紙イ、ロのいずれか）の設置証明書を添付することになつた旨が東京都より示達されたので、この点御諒承下さい。

東京都は本年六月十五日以降これを実施しておりますが、既に新規又は更新免許を受けた者には、提出を求めないとのことであります。

この点今後更新免許手続の方は特に御注意下さい。不明の場合は、小生宛御連絡下さい。

(1)の証明書は代表者以外の取引主任者が責任の取引主任者となる場合

(ロ) 証明書

下記の者は、取引主任者として当該事務所においてみずから主として業務に従事するものであることを証明します。

昭和 年 月 日

商号又は名称 ㊦
代表者氏名 ㊦
(法定代理人氏名)

建設大臣 殿
都 知 事

記
取引主任者氏名
事務所名

合 (ロ)の証明書は代表者自ら専任の取引主任者となる場合

(1) 証明書

下記の者は、専任の取引主任者として当該事務所に置かれるものであることを証明します。

昭和 年 月 日

商号又は名称 ㊦
代表者氏名 ㊦
(法定代理人氏名)

建設大臣 殿
都 知 事

記
取引主任者氏名
事務所名

指導部より

一、指導部の任務

- ① 会員の指導啓発のため、講習会、研究会、視察会等の開催に関する事項
 - ② 業務免許手続の指導に関する事項
 - ③ 業務改善の指導に関する事項
 - ④ 会員の知識啓発のため関係図書の新入及びその保管に関する事項、となつており従つて支部指導部としては、これに基きその業務を遂行して行かなければなりません。
- しかしこれは法務部の不動産法令の普及徹底に関する事項
- 監察委員の会員の業法違反を防止監察する事項
- その他自主規制委員会、綱紀委員会等とも関係ある事項です。

一、本年度の事業予定

① 会員業務内容の適正指導及東京都と業協会合同による実情調査

特に物件説明書の記載、取引台帳、契約書等は統一したものの使用、取引主任者設置の確認指導

② ブロック毎の講習会の開催

③ 三多摩ブロックとしては取引主任者受験講習会の開催

④ 物件説明書についての講習会

例年ですとブロック別に業法その他について講習、講習会を主催しておりましたが、今年は物件説明書についての講習会を支部単位で開催する予定です。責任者の講習会が九月に行われますので、それを持ち帰りお伝えする事になります。その際には是非出席をお願い致します。

支部指導部長 佐藤 記

宅建試験に備えて

関 谷 鉄之助

昨今の署さの中で、毎日試験日に向つて毎日毎日勉強をなされて居ることゝ存じます。皆々様も大変のことゝ思いますが、試験は年々むずかしくなるばかりです。本年度は昨年十二月十五日から施行された宅建物取引業法が二十九条から八十五条に増加され其の上細分された施行令及施行規則とほんとに此れから受験される方々には、何と申申し上げ様もない苦しい勉強になることですが、途中でくじけず勉強して最後の栄冠を勝ち得て下さい。此の試験の真のねらいは、業法を会得させる事が建設省のねらいである。其の業法が今年程むずかしい事は昭和三十三年に此の試験が開始されて十四年、こんなにむずかしい事は始めてです。業法なくして不動産業はないのです。此の原稿を書いて居るのが六月十五日後試験日迄百五拾五日です。がんばつて下さい。そして全員目出度く合格されん事を

御祈り申し上げます。

さて、現実問題としてそれでは宅建試験の問題はどうすればよいか、先づ第一に民法を学ぶべきは絶対に必要であるが、其の前に法律一般についての概念の理解と法律の用語について、一通の理解は持たねばならない。ならば何んで学べば良いか、学校に入つて其の資格のある先生から手ほどきを受ければ一番よいことであるが皆様方も公私共々御多忙の事と存じますので、町の本屋さんで、手ごろな法学 門というよな本を讀んでおくことがぜひ必要かと存じます。また融通性のない勉強は労が多くて益すること少しという結果が生れる。個々の条文の勉強は必須でもある。権利の変動ということを中心に置いて、民法の外に不動産登録法、借地法、借家法など民法に關係のあることが多い。特に不動産登記法は不動産の権利を表示するものであるから特に民法には重視することが良いと思います。又土地および建物の項にも相当民法がからんでくると思う。私が学んだ学校では、民法は私法であるとし、

その私法を制限する公法がある私法は、個人の権利を守り、今日の社会では私的な権利に対して公共性という立場からして、これらの法律を征服する上に民法は大きな役割を果たすであろうでありますから、条文は出来得る限り暗記して置き、わからん時に始めて小六法を開き、参照してみるような、心の気持を養うようにすることが何より役立つことと思います。(1)でのべた改正業法も大事であるが、民法は六法全体いや出題試験問題全体にわたつて出てくるのでありますから、此の点を十分に研究し民法の暗記を特に御奨め致します。いつもの事ながら、全員合格を御祈り申し上げます。



メ

モ



昭和47年度宅地建物取引主任者試験講習会

☆日時・講習科目・講師

8月12日(土) 第2編 土地及び建物についての権利および権利の変動
25日(金) 一ツ橋大学法学部教授 法学博士 河合 健
午後6時～9時

8月26日(土) 第4編 宅地及び建物に関する税
午後6時～9時 住宅新報社新聞局次長 坂本博明

9月2日(土) 第2編 土地及び建物についての権利及び権利の変動
午後6時～9時 一ツ橋大学法学部教授 法学博士 河合 健

9月9日(土) 第3編 土地及び建物についての法令上の制限
16日(土) 東京都住宅局用地部 測量課長 大橋正信
23日(土)
午後6時～9時

9月30日(土) 第7編 宅地建物取引業法及び同法の関係法令
10月7日(土) 14日(土) 社団法人 宅地建物公正取引協議会 諏訪誠一郎
午後6時～9時

10月21日(土) 第5編 宅地および建物の概要と取引の実務
28日(土) 第6編 宅地及び建物の価格の評定
午後6時～9時 建設省地価公示員 不動産鑑定士 高山喜義
社団法人 東京都宅地建物取引業協会 指導部長

11月4日(土) 模擬試験
午後6時～9時

11月5日(日) 模擬試験
午前9時30分～11時30分
午後12時半～5時 模擬試験解説

住宅新報社 取締役出版局長 浜田正夫

☆受講者 1人(14日間) 会員従業員 ¥6,000 一般 ¥12,000
(但し模擬試験料を含む)

☆会場 立川商工会議所 3階大ホール
立川市曙町2-7-3 TEL(0423)24-2105
(中央線立川駅北口下車 徒歩1分)

☆テキスト 「宅地建物取引の知識」 定価 ¥1,200
〔解説と正解〕「宅地建物取引主任者 資格試験問題集」 定価 ¥700
「不動産関係法令集」(試験場持込み可) 定価 ¥1,500
(会場にて販売致します (つり銭の無いようご用意下さい))

☆申込方法 (1) 受講申込書に必要事項を記入し、受講料 ¥6,000 を添えて各支部指導部宛に申込み下さい。ご注意 支部長検員の無いものは一般扱になります。
(2) 定員(170名)になり次第締切りますので、お申込はお早めに願います。締切日8月5日
(3) 住所は受講者本人の住所を記入して下さい。

☆お問い合わせは TEL(0423)81-0227 小金井市東町5-27-11
公光所 不動産部
社団法人 東京都宅地建物取引業協会
三多摩ブロック指導部

昭和46年度収支決算書

自 昭和46年4月 1日
至 昭和47年3月31日
社団法人 東京都宅地建物取引業協会
府中稲城支部

総収入 858,427円
総支出 691,327円
差引残高 167,100円
(次年度へ繰越)

収入の部

科 目	決 算 額	摘 要
交 付 金		
会費交付金	382,000	500 × 764人
入会金交付金	20,000	5,000円 × 4人
支部運営費	—	円 ×
事 業 収 入	55,350	手帳、手引書、業者票等の売上代金
雑 収 入	232,662	街頭相談料他
受 取 利 息	541	#
普 通 預 金	△ 48,020	普通より引出 239,500
入 会 金 勘 定		普通へ預入 287,520
繰 越 金	215,894	前年度剰余金繰越
収 入 合 計	858,427	

支出の部

科 目	決 算 額	摘 要
人 件 費	0	
給 料		
超 勤 手 当		
家 族 手 当		
通 勤 賃 金		
賞 与 金		
法定福利費		
小 計	0	
事 務 所 費		
家 賃	—	円 × ヶ月共益費含む
電 話 料	—	
通 信 費	1,066	
事 務 用 品 費	2,524	
交 通 費	118,000	
消 耗 品 費	4,400	
印 刷 費	62,500	
水 道 光 熱 費	—	
雑 費	56,285	
小 計	267,491	

科 目	決 算 額	摘 要
会 議 費		
支部総会費	92,100	
支部理事会費	16,000	
諸 会 費	64,692	
ブロック会費	24,000	三多摩ブロック会員
小 計	296,792	
地 区 交 付 金		
慶 弔 費	11,200	
広 報 費	29,000	広 告 費 他
渉 外 費		"
新 聞 図 書 費	101,774	業者票、法規手引き代他
什 器 備 品 費		
雑 支 出		
退職給与引当預金		
小 計	141,974	
事 業 費		
支部報作成費		
講習会費	45,820	講師謝礼
研究会費		
福利厚生費	39,250	
功勞者表彰費		
帳簿調整費		
小 計	85,070	
支 出 合 計	691,327	

財 産 目 録

昭和47年3月31日現在

資 産 の 部

1. 流 動 資 産		215,120円
現 金・手持金	167,100円	
普通預金	48,020円	
当座預金	0円	
2. 固 定 資 産		0円
敷 金・事務所開設敷金	1円	
什器備品	1円	
資 産 合 計		215,120円

負 債 の 部

3. 流 動 負 債		0円
4. 差引正味財産		215,120円

昭和46年度一般会計の収支決算を以上の如く報告いたします。

昭和47年3月15日

支部長
経理部長

(印)
(印)

以上について監査を行なった結果内容に間違いのないことを認めます。

監 事

(印)
(印)

昭和47年度収支予算案

自 昭和47年4月1日

至 昭和48年3月31日

(社) 東京都宅地建物取引業会
府中稲城支所

収 入 の 部

科 目	予 算 額	摘 要
交 付 金		
会費交付金	432,000	500円×72名×12ヶ月
入会金交付金	20,000	1,000円×2名×
支部運営費		
専 業 収 入		
雑 収 入	150,000	
繰 越 金	215,120	昭和46年度の剰余金繰越
収 入 合 計	817,120	

支 出 の 部

科 目	予 算 額	摘 要
人 件 費		
給 料		
超勤手当		
家族手当		
通勤費		
賞与金		
法定福利費		
小 計	0	
事 務 所 費		
家賃		
電話料		
通信費	30,000	
事務用品費	20,000	
交通費	120,000	
消耗品費	5,000	
印刷費	65,000	
水道光熱費		
小 計	213,000	

科 目	予 算 額	摘 要
会 議 費		
支部総会費	100,000	
支部理事会費	100,000	
諸 会 費		
ブロック会費	24,000	
小 計	224,000	
地区交付金		
慶 弔 費	10,000	
広 報 費		
渉 外 費		
新聞図書費		
什器備品費		
雑 支 出		
退職給与引当預金		
事 業 費		
支部報作成費	100,000	
講 習 会 費	30,000	
研 究 会 費		
福利厚生費	80,000	
功 勞 者 表 彰 費		
帳簿調整費	50,000	
予 備 費	110,120	
小 計	380,120	
支 出 合 計	817,120	

報道出版部長 出 口 吉 美
編集責任者 報 道 部 一 同