



昭和 4 9 年
1 月 号



社団法人 東京都宅地建物取引業協会
府中 稲城支部

新春の御挨拶

支部長 関 谷 鉄之助

支部の会員の皆さん、明けまして御目出度うございます。本年も相変らず御厚情を賜り度く役員一同は心から皆様の御協力を得まして充分とは申し上げられませんがどうか四十八年をすごさせ頂きました事を厚く御礼申し上げます。昨年からは不動産取引業協会初まって以来の困難な事態に直面致しました。その最大の面は金融の引締めかと存じます、それも不動産業者には特にキビシクなりました。

次に税法の改正、これも我々に尤もきびしく実に悪税ではないかと思われまます。此の二つは実に私達業者がなんとかしてほしいことです。何んとかではなく業会の方々が全国一丸となって一大運動を起して悪法に対しては皆さんのおちからをお借りして、てっばい致したいと思ひます。此の新土地税制をあらゆる団体が講習会やら説明会等があつても中々それを聞きに出席なさる方はほんとに少ないです。苦情を申される方は多く説明を聞く方は少ないです。先づ本年度からは今少し勉強されて税務対策に又業法の研究にされてお備え下さい。何んだか正月早々しめっほい事を申し上げまして申訳ありません。先日十二月八日に日本不動産専門学校同幸互助会主催による新土地税制の講演がありましたして稲城から末広土地さん東長沼から篠崎さん矢野口から室次郎さん府中から鈴豊さん等々が出席された時、ほんとによい話を聞いて参りました。此れから土地買ったらどうするかというようなほんとに大切な御話を勉強して参りました。わずか二時間で良い勉強になりました。いくら勉強しても、これで良いということはありません。どうぞ、一九七四年はがんばって下さい。

近い内に研究機関を作り年に一回は必ず皆さんと会合して意見交換したいと考えて居ります。其の時は皆さんの御意見を出していただき充分な研究をしていく事にしたいと考えています。其の時は是非どうぞ。

所感

―新年を迎えて―

総務部長

守屋商会

代表者 榎 峠

俊

あけましておめでとうございます。

会員の皆様方におかれては、旧年における、不動産業法の改正、金融引締、新土地税制の施行の一連の悪材料を身にうけ、業界未曾有の難局に、身のしまる複雑な思いにかられ、決意新たに新春を迎えられた事と拝察致します。

新年は将に異常なる難時期ではないでしょうか。斯かる時期に、皆様方には如何様対処なさる御所存でしょうか、私自身苦慮して居るのが偽らない実状であります。

勿論、拱手傍観しているだけでは、現状打破にはなりません。不動産業界特に私達にとって過去経験したことのないきびしい現実を直視し、進退を誤らない様会員皆様の英知を結集し脱落者の無い様相互に意見を交換し業務の尚一層の協力を致しましょう。会員の皆様には、積極的建設的な御意見を役員諸君にアドバイス或は、同舟に投稿下され、会員各自の指針となる様、御教示賜らば、幸甚至極に存じます。

最後に困難なる年、昭和四十九年が、皆様方にとり、良い年であります様衷心より祈念し筆を置きます。

十一月緊急理事会

とき 昭和四十八年十一月二十八日午後三時

ところ 同栄信用金庫稲城支店

出席者 関谷、松原、結城、榎峠、大島、佐藤、成沢、野口、安原、鈴木、出口、染野、

各理事、事務局嶋山氏。

欠席者 石川、栗山、久保木各理事。

審議並報告事項

(一) ボウリング大会の件

三多摩ブロックのボウリング大会が来る十二月五日調布スポーツセンターにて開催されることですが、当支部は種々の事情により不参加に決定しました。

(二) 準会員の会員章貸与の件

先日より会員の皆様方に配付致しました保証協会の金着板を準会員の方々にも預り証と引き換えに配付

するとの事です。

(三) 金融機関の宅建行為の件

最近預金携得のためと思われるが、金融機関の行き過ぎによる宅建業行為が見られる様子があるので各支部共その実例がある様なときは本部に報告して欲しいとのこと。

(四) 自主規制委員会規定案の件

右の件については、いままでも本部にもなかったので此度自主規制委員会規定集案が出来上ったので、代議員会にて承認を得たら支部に配付するとのこと。

(五) 本部忘年会の件

右の件は去る十一月二十六日熱海にて開催され、当支部からは関谷、横峠氏が参加した由。

(六) 取引主任者講習会の件

八王子、小金井両会場出席者は当支部は一〇三名と多数になり感謝にたえないとの事。

(七) 代議員追加の件

右の件については当支部会員の増加に伴い、本部

より代議員を一名追加して欲しいとの事なので、副支部長の石川氏を全員一致で選んだとのこと。

(八) 会館出資金の件

右の件について未提出の出資証券を早急にブロック担当役員に届けて欲しいとのこと。尚紛失した場合には後廻しになるが必ず返すとのこと。

(九) 東京都政治連盟の件

全宅連規模の全政連なるものも一応あるが、これとは別に東京都政治連盟を都宅建業者のみで作りたいので趣旨御理解の上賛同願いたいとのこと。

尚年間会費式千円也を徴収する由。

(十) 其の他の件

三多摩ブロック主催の宅建主任者試験受験のため講習会には多数の参加者があつたとのことですが当支部は昨年大島理事の講習会により殆んど合格済なので此度の講習会には参加者はありませんでした。



— 四十八年の泣き笑い —

関 谷 鉄之助

四十七年から今年四月頃迄は金融関係は大変に楽であつたがその後はずまるばかりで十二月になつてからは、それに輪をかけた様に実に金融は苦しさを増すばかりです。ことに不動産業者にはきびしくなつたようであります。

私はこのような時代には会員は今迄以上に団結して、そして足を引張る様なことなく出来得る限り手を差しのべて手に手をにぎりあわされて、おたがいを助け合されて此の難関を耐え忍び、ひたすら景気復活を待つことがよいことではないかと考える。ある人によると蒙古襲来いらいの国難だときついお話をなされる方も居られます。此の様なむずかしい世の中となつたのであります。此の困難な時代には是非共協同組合を設立し大手会社に対抗出来得る状態に持つて行き且つ其の事業協同組合の中に相互扶助

的な規定をもうけて置くことも現下の急務ではないかと思う。此の件に関しては四十八年六月頃から理事會又は役員會の都度審議されて継続審議になつて居り、去る九月の支部理事會で小委員會の設置することに成り十一月度には人選問題に迄進んで参りました。四十九年一月からは真一文字に設立に走りまして設立總會に進めたいと考えて居ります。尚此の設立には現理事會は設立の準備を進めて居りますが、此の組合設立には是非共會員の中からも、此の設立にかんしんを持って居る方は進んで申出下さらば喜んで御話し合ひをして行き度く思います。此れは私人の考えでありますことを加えます。どうぞ皆様方此の同舟へ御意見の発表を御待ち申上げます。



随筆一不動産業者への信頼

山村 馬太郎

昭和二十三年頃、新宿四谷塩町角にて中央商事で営業している時の話である。四ッ谷電話局の裏に借地一〇〇坪付きで建物を売ってくれと依頼され、信濃町の東電病院長に見せたところ、九州の医者の方人に買わせるので二カ月間待つてくれとの事。二カ月待ちました。その間、売り主が度々来て大丈夫か大丈夫かの催促でした。私はその都度病院長が責任を持って私が買わせると言っているから大丈夫と言っておりました。

さて、九州から婦人科の先生が上京して物件を見たところ、不向きという結論が出てしまった。さあ困ったのは私です。売主に何と言ったらよいのかホトホト困りました。

売り主にこの話をしたら、貴方の責任だから何とかしてくれとだんじこまれ、私は、貴方を信用したため現在生活にも困っているからどこからか借金してくれとたのまれ、私の知人から七〇万円を借りてあげたところ、その返済ができず、知人（貸主）への責任上、不動産の店を店員にまかせ、私が店主の

会社の経理課長として入社、金銭の取り立てに努力しました。それからが大変、私の人生をくるわせる第一歩でした。

その会社が国土建設協会ではいろいろと考えた末、住宅くじをやることで、読売新聞社と三井銀行と東京煙草小売商組合等の後援のもとに事業を開始しました。抽選会を日比谷公会堂にて行なったところ、なんと入場者があの広い会場にたったの三名というありさま。第一回は失敗、第二回読売ホールでした。これも失敗、以上で約五年間棒にふってしまいました。現在の皆さんはこのような馬鹿な事はしないとしますが、不動産取引の未熟さ、言葉の使い方一つで人生五年間も棒にふるとは夢にも思いませんでした。

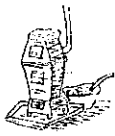
今の不動産業界は戦後の商売で、我れも我れもという訳で東京の八百屋の数より多いとの事、我々同業者の多い争はよいとするも、この変則経済のもとでどう切り抜けるかが今後の大きな課題です……。現在の不動産業の体質は、従来のそれよりかはるかに向上していることは言うまでもない。がそれとともに取引の形体も変化し、多岐に渡り、複雑さを増していることも見逃せない事実である。

加えて、最近の金融状態の悪化、開発規制の強化等々は、我々中小不動産業者の営業範囲を狭めるばかりでなく、経営の方向転換すら考えざるを得ない立場に追いこまれている。

こうした急テンポの変化の中にあつて、我々中小業者が生き残って行くためには、経営の多様化、業者間の協業化等、その方法はあるにしても、簡単なことではない。とすればこうした変則的な経済の中では、目さきだけの利益を追求するといった利己的な経営に傾むいてしまふ危険性もある。

我々が選ぶ道は一般の人達からの信頼と誠実さをモットーに、あせらずにじっくりと消費者サービスに勤めるといった各自の自覚が大切で、成り行きを見守りながら善処する以外に方法はないと思ひます。今後は今までのようなよい事はかりありません。一般の月給取りと考へ、毎日を大切に大事に仕事に精励し、また来る春を待ちたいものです。

(株式会社ダイワ不動産代表取締役社長)



宅建取引主任者試験について

関 谷 鉄之助

四十八年度の試験合格の方々にお喜び申し上げます。住宅新報の発表によれば宅建試験開始以来最高の受験者数十七万式千人とのことであります。此の中から此れ立派なものです重ねて御祝いの言葉を申し上げます。さて、四十九年度の試験であります。試験期日は十月二十七日と決定受験申込期日は全国一斉に九月十三日としたことの発表がありました。四十九年度からの試験には法令集(不動産小六法)の持込みが禁止されました。これは受験者に取っては大きな痛手です。来年度からの受験者は勉強を重ねて頭の中にたたき込み、記憶以外何者もなく勉強も基礎から初めて一日も休むことなくノートして来て受験に望まれます。

勉強に勉強を
お進め致します

一月定例役員会開かる

と き 昭和四十九年一月十八日(金) 午後二時

と ころ 中河原料亭「大園」二階広間

出席者

関谷、石川、楳峠、栗山、佐藤、結城、

小沢、松原、大島、久保木、鈴木、野口、

成沢、出口、染野各理事。

審議並報告事項

一、年末年始本部会の報告

厚生部 ①四十九年一月二十三日本部新年

会が催され各支部より四名出席のこと。

②本年度は宅建指定旅館の拡充を図る際に、民宿もその中に含めて考える由。

調停委員会 四十八年の残務整理及び忘年会があったのみ。

監察委員会 現在昨年末より行なわれている都の

実態調査だが、特に物件説明書が重要とのこと。

指導部 弁済業務の苦情取扱いについては柏

談所扱いになるとの事。

石川副支部長 本年四月から実施される新土地税制

其の他税法の説明会の日取りを決めて欲しいとのことなので二月上旬に満場一致で決定した。

二、三信工業依頼の件

別ページにその詳細を記してあるが、社員伊藤忠治を此處解雇したので注意されたとのこと。

三、供託金取り戻しの件

右の件については本部機関誌「宅建」にも一部報導されていますが、提出書類のチェックに予想以上に手間が、かかっているのかかなり遅れるとのこと。現在六番目の支部の整理に入っており当支部の順番は二十五番目ですので念のため。

四、其の他の件

結城理事より三年來の係争中の問題が、此度さきの警察との懇談にて生れた防犯協会のお陰げでようやく解決したので席上をかりて報告しておくのと。

五、アンケートの件

榎峠総務部長より我々の任期もあとわずかである。年も改まったことでもあり、ここで支部会員の皆様にアンケートを出して、意見を聞いて見たいがどうかとの提案があり全員賛成、担当各部委員長より早急にアンケート問題の提出を決定、しかるのち事務局にその作業を急がせるとおこと。

六、協同組合の件

昨年末よりの懸案の課題でもあるこの件に關しては、議論百出にてまともならず、結局準備委員を四五名選び、その答申を待つことと決定。人選は支部長に一任する由。

以上

これからの不動産業

関 谷 鉄之助

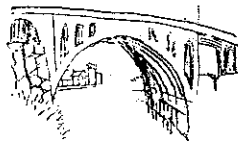
各週刊紙が此の所盛んに不動産業の不況を伝えている。又、新聞もラジオもテレビも物価高とインフレに答えたのが土地である。又、これに輪をかけて騒ぎ立てる野地馬根性をむき出しに尾鱗を付けて待つてましたとばかりにマスコミはやつきとなって宣伝しています。現在出ている土地価格のありかた、最近の価格を見ると、まるで正気の沙汰ではないと存じます。今から約六ヶ月程前に坪価十二万円で仕入れ二ヶ月程たっていたものを坪価十七万円也で転売、この取引した坪数四五〇坪此の利益二二五〇万円、次に此の土地を買入れた業者は坪価三五万円で売出しています。此の利益八一〇〇万円也、尤も造成やら仕入迄の費用等は相当かかってはいけません。然しながら此の様な値上りは私は異状ではないかと思えます。政府も此れに気付いたか新土地税法、遊閑地稅等々

を打出したが、それだけ御客様は又税金を上積みしただけは高い土地を買い求める訳であります。尚土地の凍結を打出していません。これは一番値下りには良いではないかと思う。然しながら此れも施行にそれほど注意しないとザル法になるおそれが充分にある。ということは一〇〇〇平方米以下は此の法の適用を受けないという項目がある。どの法律にも但し云々がある。此の但しにも私は限度があるかと考えられます。此の土地凍結の施行と運営とか運用には土地建物に対するベテランの大臣とベテランの経済大臣のタイアップと同時に民間人からも学識経験者は勿論のこと各業協会からも、多数出席させて充分其の方々の実務を尊重して法の施行にふみきらん事を切望します。此れで問題になるのは凍結せる土地の放出方法である。民主的の様を見せかけはしないこと。たとえば第一種住居地域、第二種住専とかを定める時にさもさも民主的に公報によって知らせ住民を一定の場所に集めて説明会を開き最後に質問の時間を

三十分位やって、国民の声を聞いて下さるが今一度も国民の意見が通った事はないように思われる。然も出席者は国民の数の〇・〇二パーセント位である。こんな少数の出席で其の中で意見をのべる人は何人も居りません。それでも民主的だというように事ではほとんどが原案通り施行されてしまう事が多い様に思われる。確かに民主的に行なわれているような、みせかけ民主的に思われる。此れは執行部が説明会を開いたなら住民は何事をおいても、其れに参加し充分に討論をかわして、なっとくいく迄説明していただき、其れに対しては反論もして修正した上で施行してほしい。だいがテーマとは話がづれまして申訳ありません。マスコミの騒ぎに乗らず、目の見えない枝位に、お考えになつて参考にして頂けばよいのではないかと思ひます。此れからどうするか現時点では中々つかみにくいかと存じます。過去、大正の終りから昭和の初期にかけて、此れ以上に不動産業界不景気風に押しまくられた事がありました。

其の時に大分おやめになった方がありました。古くからの業をやって居られた方は町中で、貸家札のなめに張られたのを見受けられた人もあるかと存じます。大正年間、浜口雄幸先生が総理大臣の時、デノミネで何んとも致し方なくモラトリアムを引かれた時代ですから、其の時の不況など今の比でなくひどかったです。其の時にやめられた方が終戦後異常なほどに不動産ブームを巻起し年々事業はよくなりまして、先づ昭和三十五年から四十年代にかけものすごい勢いでブームにブームにどこに行っても毎日毎日が不動産の話の出ない日がないという発展ぶりです。十何年間はず様も御承知の通りであります。そこへ、ふってわいた様な金融の引締めにつづいて新土地税制につづいて土地譲渡益重課制度等々追打的に発表され金融面では銀行が不動産業者には貸出しは皆無に等しく、実によりにくくなりました。私は此れからは不動産業のキャンパンはあくまでかかげて置き他に事業を初めて生活のかたで働き出して

来るべき我が世の春を待つ予定はして居ります。又此れからは貸家貸間の仲介専門に切りかえてやることも一つの方法かとも考えられます。前の不況とくらぶれば、何んと申しまも、すべてが大形化しており技術的にも、進歩して居りますから不動産業に關連する仕事は沢山あります。そのようなことも一つの方法かとも思われます。いづれにしても私達は團結して営業が続けられる事を望みます。



社団法人東京都宅地建物取引業協会
府中稲城支部 新年会開かる！！

毎年恒例の支部懇親のための新年会が、去る一月十八日午後五時より中河原料亭「大園」にて、来賓七名、支部会員六十二名の多数参加により催された。

当日は榎峠総務部長の司会により

一、開会の辞 石川副支部長

一、支部長挨拶 関谷支部長

一、来賓祝辞 ① 二ノ宮業協会副会長

② 南出三多摩ブロック副会長

③ 八王子副支部長

④ 富士銀行若松副長

一、祝電披露 町田支部長

一、乾杯 朝倉相談役

一、閉会の辞 松原副支部長

宴会 以上

右の様な式次第にて会は盛大な進行となり、第二部の宴会に移るや、吉田氏の軽妙な司会により、夫々のかくし芸が披露され、初春の一夜に会員相互の懇親を深めた。

当日の祝詞の中には業界始つて以来ともいふべき危機感から来るものが、協業問題の発言が多く見られ、今更乍ら相互の連結を深めねばと、この危機を乗り越える困難さを感じさせるものがあった。以上

届 出

一、今般当社々員伊藤忠治を左記の理由に依り赫首致しました故お届け致します。

昭和四十九年九月拾七日

府中市八幡町二ノ二十八

(有)三信工業 代表取締役 足立 正 真

理由一、背任並び横領の事実

昭和四十八年拾月五日在府中市南町四丁目四拾参番地の物件売買に關し当社責任者に連絡なく之を仲介、金九拾七万円也を着服

一、右同年同月式拾八日在府中市本宿町四ノ十ノ二〇号並二十一号の物件売買に關し売主買主双方より金壹百貳拾万円を領収、着服

一、昭和四十九年九月拾四日在日野市豊田の準工池三百坪の件に關し小金井本町三丁目在住、飯田某女と謀り、会社に嘘偽の申告をなさしめ、之を会社責任者に看破せられた為未遂に終った。

一、社長に嘘偽の申し立てをなし金壹百万円也を詐取した。

東京都府中市八幡町二丁目二八番地
(有)三信工業
代表取締役 足立 正 真

編集後記

◎会員の皆様明けましておめでとろございます。

◎何んとなく不景氣な話ばかり聞かれる年の幕明けけです。

◎せちがらくなつた世の中の動きは会員の皆様も、とうに御存知のはずだが？。

◎昨年来の金融引締めのおおりをまともにくらい当業界も御多聞にもれず右往左往の有様とか？

◎その危檄感のなさせるわざか、最早協業以外に生き残る途はなしと決めこむ人々もいる様だが？

◎しかしながら、勿論協業も結構、相互扶助の精神も又結構とは思いますが、夫々が一国一城の主ならば社業の先行きの見通し、それに対する対応策などを考えているのが当然と思うが？

◎金融機関から金借りて商品仕入れるばかりが、事業ではないと思えますが？(但し、私個人の考えですよ。)

(報道部 染野)

報道出版部長 出 口 吉 美
編集責任者 報 道 部 一 同