

住まいさがしは、  
アットホーム

at home

物件情報を公開するなら、アットホームへ

TEL: 0570-01-1967 または 045-330-3410 受付時間 9:00~17:00 (日、祝、特定日を除く)

人と住まいをつなぎます。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会 賛助会員  
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

賃貸物件の火災保険のことならおまかせください!  
**宅建ファミリー共済**

お問合せ・  
詳しい資料の  
ご請求は

http://www.takken-fk.co.jp  
03(3234)1151 (平日9時~17時受付)

株式会社 宅建ファミリー共済 東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

必分にお困りの不動産業者様へ

**残置物撤去  
不用品回収**

夜間対応 即時作業 見積無料  
高値買取 格安料金 安心作業

『広報誌を見た』で紹介料アップ!

048-972-6980  
株式会社 Life Innovation

不動産図面・チラシ・パンフレット・名刺作成・ホームページ

深夜2時まで対応 最短30分で作成 パソコンで困ったら

PC作業代行サービス  
**すぐやる**

080-9800-8800

草加駅 徒歩1分

債務整理 / 不動産全般  
交通事故 / 離婚 / 刑事事件 など

**山本達夫 法律事務所**  
弁護士 山本達夫

草加市高砂 2-11-7 草加駅前ビル3階

048-948-8822

MAIL soka@t-yamamoto-law.com  
H.P http://t-yamamoto-law.com

プロの技術でお部屋を  
ガラッと模様替え!

業者様も  
お気軽に  
ご相談ください

低価格  
安心 迅速

**ミハシ内装** TEL: 080-5383-4221  
〒340-0002 草加市青柳 4-36-17

アパート・マンション・一戸建ての  
**原状回復やリフォーム工事なら**

お見積り無料  
お気軽にご連絡ください

支店業者様優遇あり

048-916-6058

埼玉県八潮市八条 1604-13  
ヒイラギ建築

建物総合クリーニング・ハウスクリーニング・リフォーム

ハウスクリーニングのこと何でもご相談ください

**有限会社 アーム**

〒340-0051 埼玉県草加市長栄4-1-1 1F  
048-943-4140

**Suntop co.,Ltd.**  
株式会社サントップ  
知事許可(般-29)第61861

〒340-0035 埼玉県草加市西町1159-1  
048-915-0709

**外壁・屋根塗装専門店**

地域密着安心施工 草加市・八潮市 地域密着 施工実績5,000件

**(株)アークス** 三郷市・吉川市 地域密着 予約可 無料診断

見積・診断  
無料

0120-370-317

夢と思い出をつくるお手伝い

埼玉県知事登録旅行業第2-325号

株式会社 **みさとトラベル**

048-953-3333

人と街、未来を作るということ

一般土木工事/産業廃棄物収集・処理/建築機械の修理販売リース

株式会社 埼玉車輛

埼玉県草加市長栄一丁目630番地1  
TEL: 048-941-3426

# News Letter KAGAYAKI

WITH  
CORONA

スペシャルインタビュー1.「三ツ林代議士」  
スペシャルインタビュー2.「黄川田代議士」

2020年度支部長挨拶/支部役員紹介  
TOPIX/草加市との協定書調印/マスクケース配布  
株式会社ハウズドゥ『ハウス・リースバック』について

支部会員紹介  
スポンサー企業紹介

## Special Interview .1

# まちづくりと不動産について

みつばやし ひろみ  
**三ツ林 裕巳**

昭和30年9月7日 埼玉県幸手市に生まれる  
昭和46年 3月 幸手町立幸手中学校卒業  
昭和49年 3月 埼玉県立春日部高等学校卒業  
昭和57年 3月 日本大学医学部卒業  
平成 4年 3月 医学博士取得  
平成21年 4月 日本歯科大学付属病院副院長  
平成23年 3月 自由民主党埼玉県第十四選挙区支部長  
平成23年 4月 日本大学医学部内科臨床教授（現客員教授）  
日本歯科大学生命歯学部教授  
平成24年 12月 第46回衆議院総選挙 初当選  
平成26年 12月 第47回衆議院総選挙 当選（2期目）  
平成27年 10月 厚生労働大臣政務官  
平成29年 10月 第48回衆議院総選挙 当選（3期目）  
令和元年 9月 自由民主党副幹事長

【趣味】 剣道(三段)・柔道(初段)・詩吟(六段)



地元、埼玉14区選出の衆議院議員の三ツ林裕巳です。日頃より皆様には様々なかたちで地域の発展にご貢献いただいておりますことに心から敬意と感謝の意を表します。

草加、三郷、八潮という埼玉東支部の地域は、まちづくりにおいて、特に「治水」という防災とは切っても切れないものがあります。

埼玉県東部地域は、終戦直後、昭和22年9月のカスリーン台風の大洪水被害があって以来、治水対策は重要な課題でした。首都圏氾濫区域堤防強化事業、首都圏外郭放水路、綾瀬川放水路、三郷放水路は、昨秋の台風19号でも存分に機能し、江



埼玉県東部地域の治水の要である首都圏外郭放水路の調圧水槽を石川良三春日部市長、同僚議員とともに視察

戸川・中川・綾瀬川からの浸水被害が最小限に食い止められたことは記憶に新しいところです。

台風や豪雨によって街が水害に遭えば、不動産価値は大いに減じてしまいます。住民の生活、安全と安心がおびやかされるようでは、地域の発展もおぼつかないものとなり、地盤沈下を招くだけです。「まちづくり」以前の問題です。

また、昨今では都市型洪水のような想定外の被害の可能性も顕在化していますし、高齢化の進展は災害弱者を生じやすくしています。地域全体で、自治会活動や各種支援を含む住民の皆さま相互の連携・共助や、行政の迅速かつ柔軟な対応能力も一層重要になってきます。

一方で、いざ何か事が生じた際には、広域での連携とりわけ物流が重要になってきます。

東埼玉道路の整備は、この埼玉東部地域にとっての大きな好材料です。令和7年(2025年)春には一般部の吉川～松伏が開通の見込みであり、外環の草加・八潮JCT(仮称)から北に延びる自動車専用部も事業が進んでいます。

三郷流山橋有料道路の建設も進んでいます。令和5年(2023年)の完成を目指しており、その後は三郷スマートICから都市軸道路を繋ぎ、この地域の渋滞を解消し東西の移動を容易にすることが期待されています。

そうしたインフラ整備、道路、堤防や放水路、排水機場といったハード面と、防災対応に機能する住民・行政の連携、地域力ともいべきソフト面の両輪が巧く動いてこそ、本当の意味での街の魅力、価値を高めるまちづくりの基盤であると思います。この埼玉東部地域は、十分にその力を有し、輝きを得る可能性があると思います。



衆議院災害対策特別委員会理事として被災地の実情を視察現場の声を傾聴する

私は衆議院災害対策特別委員会理事として、災害に備える国土強靱化と、この地域を守るための施策推進に、地元の皆さまとともに、今後も強力に取り組んで参ります。

安全・安心なまちづくり、という点では、空き家対策も重要な課題です。

人口減少社会にあって不動産需要について難しい対応が迫られる中で、実効性のある施策が求められています。

街の元気は住民が支えるものです。空き家の増加は地域の活力を失わせるだけではなく、適切な管理がなされないまま放置されると、防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼし、決して望ましくないものです。

これからも現場を知る皆さまの声をしっかりと頂戴して、政府・与党の一員として、よりよい解決策を見出してまいりたいと考えています。



八潮駅前にて朝の街頭演説  
二次補正予算、コロナ支援策を通勤・通学の皆様にご報告

新型コロナウイルス感染症により、年初来の生活は一変してしまいました。この未知の病気の影響によって、地域においては、医療体制の崩壊を危惧する声が高まっています。

「地域医療を守る」という課題は、まさにいま切迫したものとして、国民全体に共有される状況になっています。

私も、現場を知る医師の一人として、今回のコロナ禍によって、診療所を含めた全ての医療機関がひっ迫し経営も危機的状況に陥っている現状を痛切に感じているところです。

地域の住民の健康な暮らしを守るために、これまで当たり前の様に存在していた、その街の「お医者さん」が廃院して消えてなくなってしまうかもしれない、

ということが起きようとしています。

行くべき病院がない、となると、安心な暮らしも砂上の楼閣のような危ういものになってしまいます。自分の住む街には医者がいない、そうなる、街の魅力も大幅にダウンすることになるでしょう。医療難民の発生です。それが郊外の都市部、人口25万人の草加市や14万の三郷市、9万人の八潮市という相応の人口集積地で生じ得るとするのは悪夢以外の何物でもありません。政治の責任において私も、地域を守るためにも、医療を守ることに全力で取り組んでまいります。

新型コロナウイルス感染症蔓延の影響は、経済に深刻なダメージを及ぼしています。この困難な状況において政府は2度の補正予算を編成、合わせて230兆円の事業規模になります。これにより国民の皆さまの雇用と暮らし、そして日本経済を守り抜いてまいります。

事業継続への各種支援策の中でも、特に2次補正においては、新たに「家賃支援給付金」が創設されることとなりました。売り上げ急減に直面する事業者の方に対して、月額上限額、法人100万円、個人50万円を給付金として最大6ヶ月分、給付するものです。この取り扱いについては国土交通省より宅建協会の皆さまにもご協力をいただきながら進めていくものとして、改めてそのお力添えに心から感謝申し上げたいと存じます。

なお、今年4月には民法改正があり、宅建協会の皆さまにも、契約事務等その対応に大いに変化が生じたものと存じます。より公正な不動産取引に繋がるものとして、宅地建物取引士の皆さまの果たす役割も一層重要になり、社会的期待も高まったものと思われれます。



衆議院予算委員会・新型コロナウイルス感染症対策参考人質疑にて有識者会議諮問委員会の尾身茂会長と議論を交わす(TV中継より)

また、遑って昨年末には、宅建協会の皆さまより「適用期限を迎える各種税制特例措置の延長」「所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設」など、税制や政策に関する要望を自民党にお寄せいただきましたが、「住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長」「新築住宅の固定資産税の減額措置の延長」「不動産取得税に係る特例措置の延長」など、適用期限を迎える各種税制特例措置の延長について実現することができました。

これからも皆さまから寄せられる現場の声にしっかりと耳を傾けて、私も政策実現に邁進して参ります。

どうぞ引き続き宜しくお願い申し上げます。



草加市内で開催された埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部新年会で挨拶に立たせていただきました

## 現在の役職

- ・衆議院厚生労働委員会委員
- ・災害対策特別委員会理事
- ・決算行政監視委員会理事
- ・自由民主党埼玉県連所属国会議員団会議事務局長
- ・終末期医療に関するPT事務局長
- ・臓器移植を考える議員連盟事務局長
- ・HPVワクチンの積極的勧奨再開を目指す議員連盟事務局長
- ・吟道議員連盟事務局長
- ・邦楽器商工業振興議員連盟事務局長
- ・日本の節句文化を継承する議員連盟幹事長
- ・オウム真理教対策議員連盟事務局長
- ・つくばエクスプレス利用建設促進議員連盟事務局長
- ・葛西用水路土地改良区理事長
- ・埼玉県土地改良事業団体連合会会長
- ・埼玉県治水協会会長
- ・埼玉県バレーボール協会会長

※2020年8月現在

## Special Interview .2

# まちづくりと不動産について

きかわだ ひとし  
**黄川田 仁志**

【衆議院議員・黄川田仁志 経歴】

自由民主党所属。埼玉3区(草加市・越谷市)選出。3期連続当選。

昭和45年10月13日生まれ、今年で50歳。

東京理科大学理工学部卒業後、米国メリーランド大学大学院にて理学修士取得。

前職は海洋環境の研究者として会社員生活を経た後、国連環境計画研究員等を歴任。

第三次安倍改造内閣で異例の早さで外務大臣政務官に就任。北米・南米地域や安全保障

政策を担当。現在は、自由民主党本部国土交通部会会長代理、海洋総合戦略小委員会

事務局長等を務める。宅地建物等対策議員連盟会員。 ※2020年8月現在



公益社団法人宅地建物取引業協会埼玉東支部の皆様には、日頃より、通常総会や暑気払い等にお招きいただき、また、多くのご指導、ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

木村忠義支部長をはじめ、地域でご活躍されております宅地建物取引業協会の会員の皆様に対し、心より感謝申し上げます。

貴支部会員の皆様は、宅地建物取引業を通じて、日々、地域貢献に努められており、地域の発展に欠かせない存在となっております。先日も、貴支部と草加市が「空家等対策に関する協定」を締結されたと伺いました。住みよいまちづくりを進めていくために、皆様には、今後も益々、お力添えをいただかなければなりません。

私は、現在、自由民主党本部の国土交通部会・部会長代理を拝命しております。宅地建物取引業を含む不動産に係る政策は国土交通省の所管です。私が部会長代理として取り組んで参りました様々な政策等から、今回は『まちづくりと不動産』に係るものをピックアップしてご紹介させていただきます。



木村忠義支部長と埼玉東支部事務所にて

## エリアマネジメントの「核」としての不動産業

「不動産業ビジョン2030」にも取り上げられていますが、不動産業がこれから発展していくためには、地域全体の価値を高める様々な活動を積極的に起こし、関与していく必要があると考えます。元々ある地域の個性を活かすことはもちろん、時代を見据えた新たな個性も生み出しつつ、多様な主体が一体となって、地域を研いでいくことで「行ってみたい」「住んでみたい」と思える地域を育てていく。その結果、地域全体の価値が上がり、不動産の最適活用も実現することができるからです。

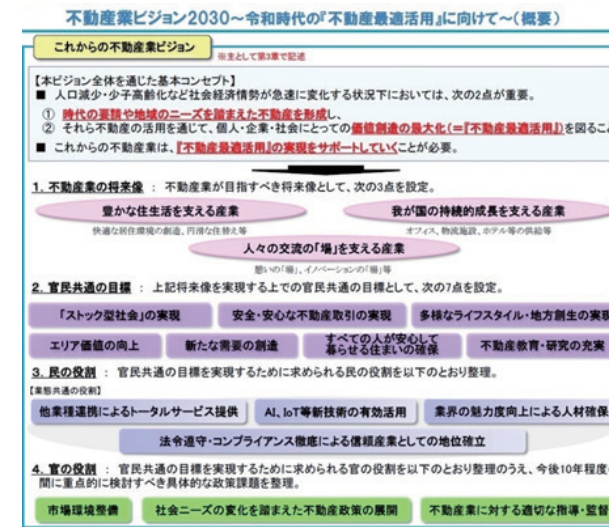
これらを実現するためには、地域全体を俯瞰した上で、賑わいづくり、防災・防犯、公共施設や公共空間の活用、地域コミュニティづくり、快適で質の高い景観づくり等の視点を持ち、多様な主体をつないで具現化できる、エリアマネジメントの取り組みが不可欠です。

そして、エリアマネジメントを進める上で「核」になることを期待されているのが不動産業であると私は思います。不動産に係る専門知識や経験に加え、不動産オーナーとの信頼関係を基に、地域に根ざしてお仕事をされている貴支部の会員

の皆様には、是非とも、今後、地域のエリアマネジメントの担い手として、積極的に参画していただきたく思っております。

エリアマネジメントの取り組みの積み重ねが、東京一極集中を是正し、地方の人口減少に歯止めをかけ、日本全体の活力を上げることを目的とした「地方創生」の実現につながっていくことは言わずもがなです。「地方創生」実現の上でも、不動産業に携わる皆様は大変重要な担い手なのです。

## 不動産業ビジョン2030 ～令和時代の 『不動産最適活用』に向けて～



国土交通省資料より作成

釈迦に説法かと思いますが、昨年4月、国土交通省「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会」において、不動産業が持続的に発展していくための「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」が策定されました。

不動産業に係る中長期ビジョンは、平成4年の策定以降改訂されていませんでしたが、少子高齢化・人口減少の急速な進展、Society5.0社会(仮想空間と現実空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会)の実現に向けた活発な動き等、社会状況の大きな変化に伴い、不動産そのものの捉え方や、不動産業に求められるニーズも大きく変化して参りました。

そこで、2030年をターゲットとして、これからの日本社会が目指すべき方向性に合わせ、それを支える不動産や不動産業のあり方を考え、官民共通の目標、民間の役割、官の役割等、新たにまとめたものが「不動産業ビジョン2030」です。

私は、このビジョンを読み、地域でご活躍の貴支部会員の皆様からいただくご意見等も合わせてみると、まちづくりにおいて、宅地建物取引士等不動産業の役割が益々重要になってくることを改めて強く感じた次第です。特に、地域活性化を支える地域の守り手として、また、エリアマネジメントの推進の上で、大変重要な担い手であることがわかります。

## リノベーションまちづくりの核として更なる活躍を期待

貴支部は既に、エリアマネジメントの「核」としての実績があります。

草加市が進める「そうかりノベーションまちづくり構想」において、若い起業家と不動産オーナーを仲立ちし、遊休不動産のリノベーションを推進し、スモールビジネスの拠点をつくりあげ、新たな賑わいを創出しています。

この場合の「仲立ち」は容易なことではありません。不動産オーナーが考えもつかないような斬新なアイデアを見ず知らずの若者が事業化したいと持ち込んでくるのですから、オーナー側はかなりのリスクを感じ、なかなか決断できないのは当たり前です。

まちづくり構想を共有した上で新規事業の可能性を見極めることができ、且つ、不動産業の専門知識や実務経験があって、地域に根ざしている貴支部の会員企業が間に入ることで、起業家とオーナーの両者に信頼関係と安心が生まれ、新たな事業が実現しています。

まさに、国が「不動産業ビジョン2030」で掲げる、新たな不動産業のあり方が実践されている好事例です。

今後も、貴支部会員の皆様にお力添えいただき、成功事例を積み上げ、将来的に

は、草加市全体の発展につながることを期待しています。



そうかりノベーションスクールから誕生した洋食店「a table」(アターブル)

## エリアマネジメントに 新たな風を ～改正都市再生特措法～

エリアマネジメントの「核」としての取り組みが期待される貴支部会員の皆様にもう1つお伝えしたい情報があります。それは、今年6月3日に成立しました「改正都市再生特措法」です。この改正により、魅力的なまちづくりの更なる推進が図られました。

具体的には、まちなかで「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを推進するため、市町村の「都市再生整備計画」に「滞在快適性等向上区域」を設定し、区域内での車道の一部広場化や、民間によるオープンスペースの提供を促します。また、道路

や公園でイベント等を開催する際、まちづくり会社等市町村が指定した「都市再生推進法人」が窓口になることで、占有手続を今より簡単に進めることが可能になります。

加えて、居住エリアでは、市町村が「立地適正化計画」で「居住誘導区域」を定めることで、利便施設(病院や店舗等日常生活に必要な施設)の用途や容積率の制限が緩和できるようになります。

貴支部の会員の皆様エリアマネジメントに取り組む際、このような新しい国の制度も積極的にご活用いただき、草加市や埼玉県とも連携の上、よりよいまちづくりを進めていただけますと幸いです。

地元選出の衆議院議員として、地域でご活躍いただいております貴支部会員の皆様の声を引き続き国政に届けて参りますので、何かございましたら、遠慮なく、お声掛けください。お待ちしております。



草加を代表する公共空間・草加松原の松並木

# 支部長挨拶

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
埼玉東支部 支部長 木村 忠義



初秋の候、会員の皆様におかれましては、益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

常日頃より当支部の活動に対しまして、ご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

当支部は、「温故知新」の精神で、時代の変化に対応し、我々宅建協会が考えている合理化を進め活動を行ってまいります。本年度は県協会改革により、前年度より支部役員が7名減少となり、少数での支部運営となりましたが、サービスの質を落とすことなく役員を始め、委員、事務局と共に全力で取り組んでまいります。

また、会員の皆様が、「ONE TEAM」となり、支部運営を通じて業界の更なる発展を目指して活動を行ってまいりたいと思っておりますので、会員の皆様のお力添えのほど宜しくお願い申し上げます。

私の想いは、会員の皆様が安心して、業務に専念できる環境づくりを目指しております。その為には、埼玉県宅建協会が掲げる「ハトマークグループビジョン埼玉2025」の実現に向け、WIN-WINの

好循環サイクルを回して築き続ける取り組みを行ってまいります。「生活者」、「会員」、「行政」と共に地域に寄り添い生活サポートのパートナーとして、公益もさることながら会員の事業発展の為の一助となるように努めてまいります。

埼玉東支部としましても空き家問題、会員減少問題、大手企業による中小企業への業務進出、法令等の厳格化、公益法人としての会員サービスの低下の問題等の解決に向けて活動しております。

その中の一例ですが、行政と市民とのパートナーとして、前向きに取り組んでいた空き家問題では、ビジネスチャンスと捉え活動して行くことが業務の発展に繋がると考え行政との委託事業になりました。

研修を積んで空き家問題解消サービス登録業者の会員になられた方は支部を代表して対応する事になりますので、責任と自覚を持ち、常に公平公正な判断のもと業務を行い、ビジネスチャンスを生かして頂き、各地区が抱える問題に積極的に解決するようお願い致します。まだ登

録されていない会員の皆様も研修を受け登録して頂きましての活躍を期待いたします。

また、政治連盟の「宅地建物取引士資格試験の事務協力機関」の受託実現について、埼玉宅建協同組合の会員入会促進や各事業についても積極的に取り組んでまいりますので、ご理解とご協力をお願い致します。

結びに、本年はオリンピックイヤーで日本経済の好景気が予想されていましたが、新型コロナウイルスの影響で東京オリンピックの来年の延期も決まり、景気の冷え込みが起きています。

新型コロナウイルスは世界全体に影響を及ぼし、いつ終息するのか兆しが見えず、来年の東京オリンピックの開催も危ぶまれる状況ではありますが、国の政策を信じ、会員の皆様と事前対応を取りながら、本年度の事業が無事に行われ活動していくことを切に願っております。

今後の皆様の業務の発展をお祈り申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。

# 支部役員紹介

支部長 木村 忠義 (草加)

委員会名	担当副支部長	委員長	副委員長	委員
総務財務・広報委員会	 堀切 茂友 (三郷)	 小川 勝 (草加)	総務担当 杉浦 忠(草加) 財務担当 小島 一茂(三郷) 広報担当 坂井 尚徳(草加)	三輪 興之郎(草加) 中村 義弘(草加) 松井 久美(三郷) 古庄 正成(八潮)
相談・法令遵守委員会		 池永 幸生 (八潮)	江川 晃(三郷) 風口 伸市(八潮)	伊東 賢次(草加) 大野 正(草加)
情報・政策・業務支援委員会	 宗像 健慈 (八潮)	 五十嵐 佳之 (草加)	情報担当 森 正見(三郷) 政策担当 林 雄一(八潮) 業務担当 小幡 英之(草加)	豎山 健太郎(草加) 坂齊 洋司(草加) 佐藤 大介(三郷) 中村 政和(草加) 鈴木 習平(三郷) 鈴木 日呂志(八潮) 吉田 浩士(草加) 村上 眞紀(草加) 白石 一智(三郷) 大澤 剛之(八潮)
監事	神庭 精治(草加)		吉田 哲也(三郷)	
顧問	榎本 隆雄(三郷)	相談役	吉田 準一(八潮)	鈴木 邦男(三郷)

事務局	専務理事	副専務理事	事務局員
	 村上 昌巳 (草加)	 小勝 元貴 (草加)	 恩地 仁美 鈴木 深恵

# TOPIX

## 草加市との協定書調印



去る6月29日(月)当支部は草加市と「空家等対策に関する協定」を締結しました。

この協定は、草加市における空家空地の発生を抑制するために相談窓口を設置し、管理不全不動産発生予防や、適正価格での不動産流通市場の形成を目標としています。

昨年4月には空家の利活用推進につなげていくことを目的にした「草加市空き家バンク媒介に関する協定」も締結しており、今後のより高い実効性のある運用が期待されております。

## マスクケースの配布



令和2年7月、副支部長(三郷地区長)丸茂地所株式会社・堀切茂友様、副支部長(八潮地区長)拱同不動産有限公司・宗像健慈様より、マスクケースを1500個寄贈いただきました。

7月の直送便にて会員の皆様へ3個ずつ配布させていただきましたので、感染予防のためにご利用いただければ幸いです。

1日も早い新型コロナウイルス感染症の終息と、皆様のご健康をお祈り申し上げます。

## 宅建業者法定研修会についてのお知らせ

令和2年度宅建業者法定研修会につきまして新型コロナウイルス感染拡大防止のため県内11会場で開催している集合研修は開催せず、WEB動画視聴による受講となりました。

詳細につきましては9月の会員直送便に案内が同封されていますのでそちらをご確認ください。

要確認!

宅建業免許更新、提出期間経過で免許満了日の90日前から30日前まで(協会支部経由での受付は廃止しました)

# 免許失効

## 宅地建物取引士証の有効期限は大丈夫ですか?

更新のための講習会有効期限満了の6か月前から受講が可能です。



そのまま

# 家を売却しても 住み続けられる ハウス・リースバック®

ハウス・リースバックとは、お客様が所有されているお家をハウズドゥ！が買取り、売却後はリース契約をして今までと同様にそのままお住まいいただけるシステムです。

将来的にそのお家を再び購入していただくことも可能です。※1

ハウズドゥ！イメージキャラクター  
古田 敦也 氏 (元プロ野球選手)

老後の資金調達や相続対策で活用されている、「ハウス・リースバック」をご存知でしょうか。日本の社会問題を解決できる、一つの手段として注目されています。

「家を売ってもそのまま住み続けられる」という画期的なサービスで、東証一部上場の株式会社ハウズドゥが提供しています。「ハウス・リースバック」とは、どのようなサービスなのかご紹介いたします。

## 老後生活、月額いくら必要か？

ひと昔前ならば、還暦を過ぎたら隠居、なんて言葉もよく聞いたものですが、今の60歳はまだまだ若い。退職後は、ずっとやりたかった趣味や旅行にも行きたいとお考えの方も多はずです。そこで心配になるのが、お金のことではないでしょうか。余生を安心して過ごすためには一体いくらのお金があれば大丈夫なのでしょう？

老後の主な収入源であるのが年金です。65歳以上で夫が元サラリーマン、妻が専業主婦の場合、平均受給額は夫婦合わせて約23万円と言われてます。(厚生労働省「平成30年度 厚生年金保険・国民年金事業の概況」参考)

## 夫婦の年金収入で足りない分を貯蓄で補う

生命保険文化センターの「令和元年度生活保障に関する調査」によると、夫婦2人で老後に最低限必要な生活費の平均額は、

家賃を除いて月22万円、ゆとりある生活を送るなら36万円となっています。65歳でリタイアし、その後20年間余裕のある暮らしをすると仮定してみましょう。

夫婦の年金収入 (23万円) -  
生活費 (36万円) × 12ヶ月 × 20年  
= -3,120万円

これによると約3,100万円足りないという計算になります。つまり、この不足分を貯蓄しておく必要があるのです。

なにより寿命は誰にも予想できるものではなく、退職後に20年以上生きる可能性も少なくはないのです。まとまった金額の退職金を受け取れる方であれば、リタイア前に3,000万円貯蓄できていなくても大丈夫でしょう。

ただし、病気や事故で数百万円単位の出費が必要になる場合もあるでしょうし、高齢となると長期的な介護サポートや施設利用の可能性も大いにあります。そうなるとさらに多くの金額が必要になるでしょう。

## 資金の捻出方法

「年金や貯蓄だけでは不安」、「急な出費があり資金が必要」という方は、家の売却という手段があります。しかし、高齢での引越は負担が大きいものです。

- ・引越し作業は体力的に大変
- ・思い出の詰まった家から離れたくない

・新しい住環境に慣れるか不安  
・高齢で賃貸の契約を断られた  
このように、慣れ親しんだ家を売却して違う場所に引越することに不安を抱いている方は多いです。

そこで、株式会社ハウズドゥが提供しているサービス、「ハウス・リースバック」が今注目されています。

## 「ハウス・リースバック」というサービス

不動産という資産はいざという時に売却し、資金に変えることが可能です。しかし、所有している不動産が自宅である場合、売却後は退去しなければなりません。

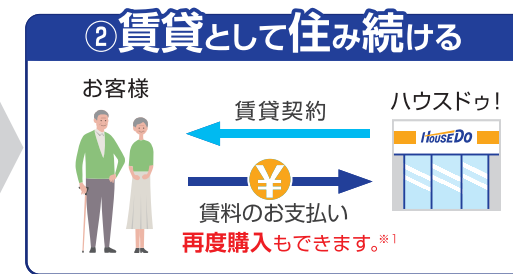
ハウス・リースバックは、自宅をハウズドゥ！に売却し、その後は賃貸としてそのまま住み続けることができるというものです。つまり、自宅を住みながらして売却でき、資金を得ることが可能です。また、将来的にその家を再び購入することもできます。※1

2013年6月のサービス開始以来、契約数は延べ1,800件以上となっています。※2

※1：再度購入には別途条件有。  
※2：2019年12月時点。

## ハウス・リースバックの利用目的

ハウス・リースバックの利用者は高齢者だけではなくではありません。老後資金の調達の他にも以下のような場合に利用されています。



- ✓ **資金調達** 老後資金、生活費、事業資金など資金にお困りの方に。
- ✓ **ローン返済** 住宅ローンや、他借入の返済でお困りの方に。
- ✓ **相続対策** 子供がいない、あるいは子供が家を相続する予定がないという方はもちろん、相続人が複数人いて、あらかじめ家を現金化しておきたいという方に。
- ✓ **住み替え** 次の引越し先に住み替えるまでの間や、老人ホーム、公団の抽選待ちの方に。

- ① 事業資金の調達
  - ② 借入の返済
  - ③ 相続人がおらず生前に家を処分したい
  - ④ 家を現金化し生前贈与したい
  - ⑤ 老人ホームやサ高住の抽選待ちの間だけは住み続けたい
- また、下記のようなメリットが挙げられます。

- **売却したことが周囲に分からない**  
登記簿謄本を取得した場合は所有者が変わったことがわかりますが、通常時であれば売却したことは周りにはわかりません。
- **現金化までの期間は標準40日 最短で5日※3**
- **賃貸借期間は利用者の希望どおり**  
普通賃貸借契約なので契約更新により、希望の期間住み続けられます。
- **再度購入期限なし**
- **年齢制限なし**  
リバースモーゲージなど年齢制限を設けているサービスがありますが、「ハウス・リースバック」は何歳でも利用可能です。
- **戸建・マンション・土地・店舗なども対象**
- **安心コールサービス・おてつだい訪問サービスの提供 (無料)**  
65歳以上単身者を対象に、毎朝コールセンターから安否確認の電話や、定期的な訪問し簡単なおてつだいをするサービス※4があります。

## ● 全国ネットワーク 600 店舗超 (2020年7月現在)

※3：物件・状況により5日で対応できない場合も有。5日実施の場合別途手数料要。  
※4：対象地域限定。介護保険法に抵触する依頼内容は不可。

## 不動産業者様のご紹介メリット

ハウス・リースバックは他社（不動産業者）からの案件紹介も承っています。他社からの紹介により契約に至ったケースも多々あります。もちろん、紹介する側にもメリットがあります。

案件成約時には、お客様と株式会社ハウズドゥから両手の仲介手数料が入ります。また、提案の幅が広がるというメリットもあります。例えば、通常売却での提案が難しくなったお客様に、「住み続けながら売る方法もありますよ?」とご紹介してみたいかがでしょうか。

紹介した後は、自社のハウス・リースバック事業部スタッフがともに商談を進めるので、「ハウス・リースバック」の詳細説明や契約書類の作成などといった手間もありません。

## 一般社団法人 日本リースバック保証協会設立

2020年1月にはハウズドゥ！が主体となり、「一般社団法人 日本リースバック保証協会」を設立しました。消費者にとって不利益となるサービスを提供する事業者の濫立を防止し、宅建業者や利用者の優位的契約を防ぐことを目的とし、国家資格を持った士業の立会い業務並びに契約内容の審査・標準化を図ることを企図しています。

## 最後に

老後資金の不安をはじめ、空き家対策、相続問題、コロナ禍で営業自粛をしている事業者の資金問題など様々なケースに対応できるサービスです。

家の売却を考えているが、できれば今の家に住み続けたい。そんなお客様がいらっしゃったら、問題を解決できる1つの手段としてお考え下さい。

※ハウス・リースバックは永住をお約束するものではありません。※取扱には審査があり、諸条件によりお取扱いできない場合もあります。ご利用にあたっては所定の事務手数料と別途登記等の費用が掛かります。詳細はお問い合わせください。



ご相談、ご質問等、お気軽にご連絡ください!

0120-350-340

受付/9:00~17:00 (土・日・祝も受付中)

TEL: 03-5793-5801 / FAX: 03-5793-5802 / EMAIL: kauyo@housedo.co.jp

HPIはこちら



# 支部会員紹介

拱同不動産有限公司

副支部長

宗像 健慈

Kenji Munakata



先日、ZOOMにて埼玉東支部の広報啓発委員会を行いました。

宗像「おい、今度の広報の企画だけど、また会員紹介復活だっけ？」

坂井「はい、多くの会員の方の要望があり復活です！」ということで、記念すべき一回目は宗像副支部長取材させて頂くこととなりました

坂井「まず初めに、宗像さんの簡単なプロフィールと不動産に関わるようになったきっかけを教えてください」

宗像「社名は拱同不動産といいます。八潮市中央3丁目でレストランさとの向かいで、公認不動産コンサルティングマスターやファイナンシャルプランナーの資格を生かし頑張っております。まず、よく聞かれるのが社名の拱同不動産なのです。実は、設立したときは共同不動産だったのですが、お世話になっている古い師の所に報告しに言ったら「この社名では3年以内につぶれる、変えた方がいい」って忠告されて、拱同不動産となりました。そのせいかつぶれてないですよ(笑)」

坂井「意外とスピリチュアルなんですね」

宗像「鰯の頭も信じる人なんだな(笑)。不動産との出会いは、日大の建築科卒後に綾瀬の某不動産業者に就職したのがきっかけです。当時は営業に用地仕入れ、そして訴訟

支部会員紹介では会員に突撃インタビューをおこない、仕事内容だけでなく趣味や特技などプライベートな一面まで色々なことを教えてもらうコーナーです。第1号は宗像副支部長にお話を伺いました。

関連と多くの業務をこなしていた結果、現在に至るまで不動産一筋です。」

坂井「訴訟関連？不動産業務にありましたっけ？」

宗像「当時バブル弾けて、勤務先の会社も仕事なくなるに加え、訴訟をおこされて、今でもその頃の経験を生かして、顧客要望だけでなく総合的に考えたご提案を心がけています。」

坂井「ところで、今回は会員の別の顔というのがテーマなのですが、楽しいお話ってございますか？」

宗像「16歳の頃から乗っているオートバイです。この体型からして想像付かないでしょ(笑)。大学のときは「自動車生産研究会」というサークルに参加していました。名前は四輪なのですが実質は二輪のサークル。この時代にバイクに関するいろんな事をやっていて、エコランという1リッターの燃料で何キロ走るか燃費を競う競技なんかも参加していました。ちなみにサークルでは12月の飲み会は暴燃会です。

坂井「バイクレースのオフィシャルもやっていたと聞きましたか？」

宗像「MOTO-GPという毎年ツインリンクもてぎで開催している世界選手権です。」



レース無事終了後に記念写真

坂井「いつも忙しそうなお印象ですが、ほんとにバイクは乗っているのですか？」

宗像「一度、5年前にバイクは引退しました。その時はサーキット貸し切って「引退式」迄やったりもしました。ヤマハTZ250('91)という市販レーサーを、人生最後に乗りたくてわがままを言ってたら、後輩達がいろいろなコネクションを使い用意してくれて無事引退となったのですが、実は最近ひそかに引退を撤回してバイクに乗り始めちゃいました」

坂井「引退撤回って、プロレスラーみたいですね。今度はどんなバイクに乗っているのですか？」

宗像「身体的にはハーレーとかのアメリカンタイプがいいのですが、CRF1000アフリカツインに乗っています。実はここだけの話ですが、車高が高くて足が着かなくて、つま先立ちしているオッサンパレリーナ状態ですが(笑)」



つま先立ち(笑)

坂井「安全第一にこれからも楽しんでください。いつも電気自動車に乗っている宗像氏の意外な一面が聞けて、大変楽しい対談となりました。これからも副支部長兼宴会部長として宜しくお願い致します。」



後輩たちとの引退式と走行シーン

# スポンサー企業紹介

広報誌を発行するにあたり、地域の多くの企業様からのご支援・ご協力をいただいています。このコーナーはスポンサー企業様のPRを行うコーナーです。必要な際は、是非ご利用ください。

## 株式会社 Life innovation

不用品回収・ハウスクリーニング・リサイクル家電  
引っ越しサポート・エアコン取り付けなど



株式会社Lifeinnovationは関わるみなさまの暮らしがより豊かな生活環境になるお手伝いをさせて頂く会社です。

不用品、遺品整理、残置物撤去等でお困りの業者様、買取から処分まで、相見積もりでも構いません。是非弊社にご一報ください。

また、一般住宅やオフィス関係の中古家具家電の販売も取り扱っております。

会員業者様の事務所などのオフィス家具の入れ替えや、新しくオフィスや店舗を構えるお客様など

にご紹介いただければ、紹介料をお支払いさせていただきます。

詳しい業務内容は、ホームページに記載してありますので、いつでもお気軽にご相談ください。

皆様からのご連絡お待ちしております。

古物商許可第431050034991号

株式会社 Life innovation

〒343-0005

埼玉県越谷市大杉77-13

TEL: 048-972-6980

携帯: 080-3400-4605

(担当: 大倉)



## パソコン作業代行「すぐやる」

パソコン作業代行/図面・間取り・地図作成  
小規模事業者持続化補助金有効活用提案



パソコン作業代行サービス「すぐやる」は、様々なパソコン業務を行うサービスです。不動産図面の作成はもちろん、間取りや地図の作成、写真の修正・文字などの入力代行も請負致します。

深夜2時まで受付しているため夜間の急な作業もお任せください。

また、現在不動産業者様へのWeb環境の充実ができる様、最大100万円の補助金を活用した小規模事業者持続化補助金～コロナ特別型～でのホームページや動画作成、PCシステムなどの提案に力を

入れていきます。

実質負担額34万円で不動産業務に使うことができる134万円相当の様々な制作を行う事ができます。

詳しくは当サービスホームページでご確認ください。ご連絡の際は「宅建広報誌をみた」とお伝えいただくとスムーズです。

PC作業代行サービス「すぐやる」

〒340-0028

草加市谷塚1-21-1-109

TEL: 048-924-9696

携帯: 080-9800-8800



## 支部からのお知らせ

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉東支部

〒340-0003 埼玉県草加市稲荷 3-18-2

TEL: 048-932-6767

FAX: 048-932-6360

◆支部ホームページ

宅建埼玉東

検索



◆お問合せアドレス

saitamahigashi@takuken.or.jp



支部事務局

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、支部事務局窓口の受付時間を短縮して業務を行っております。

お越しの際はご注意ください。

営業時間: 平日 午前9時～午後4時 (12時～1時: 休憩)

事務手続受付時間: 平日 午前9時～12時、午後1時～3時

定休日: 土日祝日・GW休業・夏季休業・年末年始休業