

北地区フェアの開催案内

7 月 24 日(日)、25 日(月)天神祭りの両日、北区不動産会館でビール・耐ハイ・ハイボール・かき氷の出店を行います。水仙福祉会クッキー販売もリピーターが増え、甘いものからお酒のつまみにぴったりの味まで、年々取り扱う種類が抱負になり好評を頂いております。またハトマーク入りバルーン配布も子供たちに大人気です。新役員一同、大歓迎致しますので、ぜひ会館まで足を伸ばしてください。会員証の提示で、好きなものを 1 杯無料サービスします！一緒になってお客さんをお呼び込んで頂ける方も募集しています。どうぞお気軽にお立ち寄り下さい！

Windows10 について

Windows 10(以下 10)の無料アップデートの期限が 7 月の 30 日までとなっています。勝手にアップデートされてしまった、という話も聞くようになりました。

10 になったとして、問題は何でしょうか。大きな問題は、ネットを閲覧する「ブラウザ」が Internet Explorer (IE)から Edge という新しいものにかかわること。例えば、ブラウザを設定してインターネットバンキング等を日常的に使っていると、アップデート後、いつものように銀行のサイトを見ても通常使うブラウザが Edge になっており IE ではないので使えない、といった状態になります。実は IE そのものは別に削除された訳ではないので使えます。〈スタートメニュー〉－〈すべてのアプリ〉－〈windows アクセサリ〉－〈Internet Explorer〉で起動します。お気に入りなどもこちらに残っていますので、適宜書き出して Edge に取り込むなどすれば対応できます。ですから、10 になっても、ネットバンキングが Edge などに対応するまではこれでしのぐのもよいかもしれません。

また、今回のようなアップデート時には、日頃からバックアップをとって備えておきましょう。新規に再インストールしても、バックアップまではデータなどを復元できます。フルバックアップをとっておいて、試しに 10 にしてみるのもいいかもしれません。10 にしてみないと根本的に、今使っているプログラムが 10 で動くかどうかわからないので。

この場合は今使っている Windows を新規に再インストールしてバックアップから復元して考えるか、若しくは 10 に対応したアプリケーションを購入するかなど、判断が分かれることになります。Windows 10 のバージョンに戻すのは時間はかかりますが比較的簡単です。〈スタートメニュー〉－〈設定〉－〈更新とセキュリティ〉－〈回復〉を選んで〈開始する〉で ok です。一ヶ月以内なら戻せるそうです。

◇ 5 月の変動 ◇

行政変更手続き終了後、
支部にも届出て下さい。

(順不同・敬称略)

新 入 会

商 号	(株)エコライフマネジメント	(株)プラムホーム
代表者	秋山 泰秀	前畑 勇介
準会員B	—	—
所在地	北区天神橋7-12-14	北区浮田1-6-9
TEL/FAX	6755-4638/6755-4639	4802-6565/4802-6566
地 区	天六／新規	天六／新規
商 号	(株)日本アイゼント	(株)千寿 YouRマンション福島店
代表者	齋藤 善徳	松本 修二
準会員B	益山 性博	—
所在地	北区西天満5-1-15	福島区鷺洲1-8-8
TEL/FAX	6809-5024/6809-5013	6453-0025/6453-0029
地 区	天満／新規	福島／本支店同時

退 会

地 区	商 号	事 由
北 野	ゴールドキャピタル(株)	期間満了
北 野	(株)ソーゴ	期間満了
天 満	(株)アイランド・エル	期間満了
天 満	勸友建物(株)	廃 業
天 満	リアルパートナーズ(株)	中央支部へ移籍
駅 前	昭光通商(株) 大阪支店	支店廃止
都 島	(株)興和	中央支部へ移籍
都 島	(株)テンラッシュ 大阪支店	支店廃止
都 島	ホームアド(株)	廃 業

評議員の公募について

先月の広報紙でも少し触れましたが、現在、評議員の総数が足りていません。評議員は、地区の代表として支部に意見を届ける役割を果たします。特に員数の必要な地区は、福島地区と湾岸地区此花エリアです。自薦他薦は問いませんので、ご興味のある方、手伝ってもいいよといっていただけの方は、ぜひ事務局または地区の評議員にご連絡をお願いいたします。

パソコン講習会の開催について

北支部情報提供委員会では、皆様の業務のお役に立つように、年に何度かパソコン講習会を行っています。今回は、8 月 22 日(月)から 8 月 26 日(金)までです。「参加したいけれどいつも月末が多くて資料管理と重なる」というご意見もあり、今回は月末を避ける日程にしました。それでも月半ばよりは月末よりです。支部行事の関係で今回の日程となりました。皆様、奮ってご参加の程よろしくお願い致します。

6 月評議員会報告（ 抜 粋 ）

- ① 不動産フェアの各地区日程確認及びノベルティ・実施予算支出が承認
- ② 北支部勉強会・名刺情報交換会の日程発表と開催予算支出が承認
- ③ パソコン講習会の開催予算支出が承認
- ④ 北支部ボウリング大会の日程発表と予算支出が承認
- ⑤ 西淀川ものづくりまつりの日程発表と予算支出が承認
- ⑥ 近畿公取協調査員 11 名が決定
- ⑦ 3 月年度末に返金があった不動産信託の預け金の内、入居者返却する保証金が含まれており、その 60 万円の差し戻し処理が承認
- ⑧ 福島防犯協会平成 28 年度分会費支出が承認

各 種 変 更

地 区	商 号	会員種別	入 会	退 会
天 六	(株)ハウスコミュニケーション 天六営業センター	支店代表者 準会員B	篠原 勇人 寺田 博和	中田 規仁 立石 天真
天 満	(株)中井	代表者 準会員B	高谷 侑助 —	中井 新二 高谷 侑助
天 満	(株)三協堂	準会員B	今西 宏康	岩神 有二
天 満	(株)フェリスカンパニー	準会員B	—	真田 梨恵
天 満	(有)フラーリッシュハウス	準会員B	姜 健	阪本 高英
天 満	(株)堀口建設工業	代表者	堀口 大介	堀口 利夫
中 央	(株)コスモ商事	準会員B	合田 剛也	—
駅 前	富士オフィス&ライフサービス(株) 関西営業所	支店代表者	富岡 秀夫	入江 利雄
駅 前	(株)スクレバンク	準会員B	奥田 真希	西岡 武視
駅 前	(株)BRUNO systems 梅田店	準会員B	坂本 哲朗	—
駅 前	ジャパン不動産(株)	準会員B	西脇 可奈	中西 裕子
駅 前	鉄建建設(株) 大阪支店	支店代表者 準会員B	大沢 悟 飯田 喜栄	八太 正春 平田 恵
駅 前	フジ住宅(株) フジホームバンク大阪店	準会員B	小川 康規 寺原崇文・遠藤美香	—
駅 前	住友林業ホームサービス(株) 大阪支店	支店代表者 準会員B	伯野 正哉 —	南浦 弘恭 楠本 武正 菊池 浩二・小椋 章年
駅 前	阪神電気鉄道(株) 梅田事務所	準会員B	—	平井 宏治
駅 前	(株)ハック 大阪支店	準会員B	田中 一明	大谷 敏博
北 野	富士オフィス&ライフサービス(株) 関西営業所	準会員B	入江 利雄	—
北 野	(株)榮和管理	準会員B	内藤 綾子	岩井 一将
北 野	(株)Sea Cruise	準会員B	道上 博司	今井 雅也
北 野	OS不動産(株)	代表者	松本 清秀	藤原 聡
北 野	(株)ミヤビエムエスコ・ボレーション 梅田東店	支店代表者	有田 和生	岩崎 千春
都 島	(株)ビルド・エージェンツ	代表者	小川 正司	今吉 順子
地 区	商 号	変 更	新	
中央・天満	(株)フィカロ	所在地	北区西天満5-6-10	
天 満	マックスエステート(有)	所在地	北区天神橋3-2-13	
福 島	(株)新菱エステート	商 号 所在地	しんりょう(株) 福島区福島5-1-26	
福島一駅前	(株)大澤都市開発	所在地	北区梅田1-1-3	

◇ 新役員からひとこと ◇

【 執行部 】

難波 啓祐 （ 株式会社 聚楽 ）

支部長(本部理事)、天満・中央副地区長

①選挙を乗り越え2期目を務めます。(46歳)

私は、不動産事業者の活発かつ健全な取引が地域の価値を高めると考えております。

そして、実務につながるタイムリーな情報提供、会員間のネットワークの拡充、会員の皆様のさらなるスキルアップが地域の消費者からの信頼を得られ、ひいてはビジネスチャンスの拡大につながると信じています。

その実現のためにも、会員の皆様との活発な対話のもと、お互いの考え方を尊重し、「聴き合う」ことのできる支部運営をし、長期的な視野に立って 改革を推し進め、若さと行動力を武器に、役員をはじめとする全会員の皆様と一丸となって、「ハトマークっていいね!」と信頼される北支部であり続けるため、粉骨砕身務めてまいります。

②熱帯魚の鑑賞・減多に行けない(ゴルフ・ダイビング)

③真摯に謙虚に

尾久土 治 （ 堂島実業 株式会社 ）

執行役員(本部理事)、駅前副地区長、会館大規模修繕特別委員

前期に続きまして執行役員として2年間務めさせていただくことになりました。また大阪宅建協会本部においては、副会長職と併せて中長期構想委員長として、将来の本部や支部の組織運営の在り方について検討を行って参ります。不動産業界におきましては、大手業者のシェア拡大や他業界からの進出に加えて、AIなど最新のIT技術を使ったサービスやシェアハウス、民泊をといった新しい業態が生まれてきており、ここ数年で不動産業界の勢力図も一気に変わる可能性もはらんでいます。このような大きな変化の中、これからは「どうすれば、ビジネスチャンスを増やしていけるのか」といった業界団体が本来求めるべき会員目線での組織運営が、より一層重要になって来ていると考えておりますので、引き続きみなさまのご支援・ご協力を賜りますよう、よろしくお願い致します。

三尾 順一 （ 有限会社 ヒューマンズホーム ）

執 行 役 員 （ 本 部 理 事 ）

支部・本部役員として、会員の皆様の大阪宅建協会や業界に対する要望・意見などをお聞きする機会を設け当支部や本部に反映させ、会員皆様のサポートやビジネス機会の拡大につながっていかれると思います。また、より参加しやすい支部・本部事業の環境づくりなどに努めたいと思います。そして何より会員間同士の交流が深まり、さらに結束を高めていけるように、また、消費者から『大阪宅建協会、ハトマークっていいよね!』と言われるような組織づくりを支部・本部で目指していきたいと思っています。

家本 陽一 （ ジャパンサービス 有限会社 ）

副支部長(本部理事)、北野・天六副地区長、研修副委員長
評議員歴も22年と長くなり、いつの間にか昨年古希を迎えてしまいました。就任当時は不動産業界もそれなりに大手・中小・零細と棲み分けが出来ていたように思えますが、現在はインターネットの発達でその垣根がなくなり入り乱れているようです。こういう時代だからこそ、わたしたち会員同士の結束が必要となってくると思われます。今期再任されました元気溢れる支部長のもと、研修会や勉強会等で最新情報を分かち合い、会員皆様と交流しながら、微力ですがより良い支部活動のサポートが出来ればと思っております。何卒北支部へのご支援・ご協力宜しくお願い申し上げます。

新開 清 （ 新開興産 株式会社 ）

副支部長、北野・天六地区長、研修委員長、会館大規模修繕特別委員長

本部主導の業務研修会は、本年度全国の宅建協会に先駆け第3回目(平成29年2月頃)についてWEB研修が導入される予定です。仕事で研修が受けられないと言う会員を少しでも減らしたいという事からです。会社、自宅等に居ながらWEBで研修受講できるという画期的な手法です。大阪府宅建協会会員の平成27年度業務研修会延べ受講者数は全国一位ですが、更なる受講率アップを目指しております。また、北支部独自の勉強会も本年3回予定しております。第一回目は、米国では30年以上前から当り前のように行われている中古住宅の販売手法「ホームステージング」について7月19日に行います。まだ、お申込みでない会員は事務局へお問合せ下さい。本年度も業務研修会、勉強会の積極的な参加をよろしくお願い致します。

坂口 明 （ 坂口栄不動産 ）

副支部長(本部理事)、福島地区長、財政副委員長

二期目も副支部長、地区長を担当することになりました。宜しくお願いします。
ご存知のように不動産業界は大手企業の寡占状態や他業種からの参入など厳しく、今後は会員の資質向上だけでなく、地域コミュニティの活性化にも積極的に参加することが求められるように思います。その為には地区、支部、本部が一体となって取り組んでいかなければならないと思います。新たな気持ちで2年間、務めてまいりますので皆様のご協力をお願い申し上げます。

寺田 康 （ 株式会社 新都不動産 ）

副支部長(本部理事)、都島副地区長、組織委員

微力ながらも北支部での評議員は、今期で9年目となりました。あたりまえのことですが、これまでの8年間「宅建協会と支部は会員のためのもの」ということだけは、常に心がけてきたつもりです。これからも、そのことを忘れることなく、皆様の信頼に応えられるよう、そして次世代により良い支部として引き継いでいけるよう、公正な支部運営に尽力してまいりますので、よろしくお願い致します。

眞鍋 晋次郎 （ ニッタク産業 株式会社 ）
副支部長、湾岸地区長、総務委員長、組織副委員長、会館大規模修繕特別委員 宅建北支部の要である総務を2期目も担当することになり、身の引き締まる思いであります。今年度は“目標と目的を明確に”をモットーとし、会員支援にスポットライトを当て会員様が儲かる仕組みを、名刺交換会を通じて、会員交流を活発にミスマッチのなき様行って成果を上げる事と、支部長と共にやる気のある役員の発掘と、長年問題が山積している事業協同組合のあり方をきちんと明確にしていこうことです。
松本 恵子 （ 株式会社 谷安組 ）
駅前地区長、財政委員長、総務委員、女性部副会長、厚生委員、会員支援委員 評議員も 4 期目となり、引き続き支部運営に携わらせていただくことになりました。今期より担当となりました会員支援委員としては、会員交流会の開催、会員の皆様のご意見・ご要望を反映させた催事の開催等、少しでも業務に役立てていただける取り組みを行いたく思っております。こんなセミナーをしてほしい、こんな講師の話が聞きたい、こんな事・あんな事をして欲しい、なんでも結構です。皆様の忌憚のないご意見をお寄せください。皆様のご意見・ご要望を実現できるよう、微力ではございますが、頑張ってまいりますのでよろしくお願い致します。
【 評議員 】
浅倉 正之 （ さくらハウジング 有限会社 ）
湾岸副地区長、綱紀委員長、苦情弁済副委員長、総務委員、研修委員、会館大規模修繕特別副委員長 この度、2期目の評議員を務めさせて頂く事になりました。綱紀委員長、苦情弁済副委員長、会館大規模修繕特別副委員長、総務委員、研修委員にて担当させていただきます。責任の重さを感じております。会員の皆様に喜んで頂けるよう誠意をもって取組んでまいります。また湾岸副地区長として湾岸地区のパイプ役として、お役にたてるよう頑張ってまいりますのでよろしくお願い致します。
大矢 正幸 （ モイチ流通店舗 株式会社 ）
都島副地区長、政策委員長、青鳩会委員、厚生委員、会員支援委員 二期目の評議員を務めさせて頂くことになりました。政策委員長と会員支援、厚生、青鳩の各委員を担当させていただきます。 難波支部長を中心に若手経営者の方々とたくさんの会話をし、今、必要なもの皆さんと一緒に考えていきたいと思ひます。まずは名刺交換会等にご参加いただき意見交換をさせていただきます。よろしくお願い致します。
河田 英之 （ 有限会社 光生ライフ ）
都島副地区長、情報提供委員長、広報副委員長、厚生副委員長、会員支援副委員長、青鳩会副会長 この度、都島地区の副地区長と情報提供委員長、会員支援副委員長、青鳩会副会長に就任させていただきました河田です。 今年で 38 歳になります。家族構成は妻、長男(4歳)長女(2歳)犬(パグ)です。趣味はゴルフ、野球、釣り、阪神フ

アンです。今まで情報提供委員会にてパソコン講習会等で挨拶時に顔を拝見していただいた方もおられるかと思いますが、再度委員長に就任させていただいたということで今まで以上に支部の皆様にパソコンの分からない事や、こんなことをしてほしいなどといった事をどんどん取り入れて行きたいと思っております。 会員支援、広報に関しても支部の事業に積極的に取り組んでまいりたいと思っております。又、青鳩会では二宮部会長と共に若い会員様を集めていろいろ企画したいと思っておりますのでどんどんご参加お願いします。 都島区の副地区長としてはゴルフコンペ、旅行等、また都島区の地域に関することにも積極的にやっていきたいと思っておりますので、まだまだ未熟者ではございますが、ご支援の程よろしくお願い致します。
笹本 健介 （ 株式会社 リロホーム ）
公取審議委員長、青鳩会委員、情報提供委員、苦情弁済委員 今期で評議員2期目、私自身開業してあつという間に4年が経ちました。1期目では役員の方を含め、会員の方々にも手取り足取りご指導いただき、何とか任期を終えることができました。 今期も引き続き、より良い北支部になっていくよう、微力ながら全力でお手伝いさせていただきます！どうぞ宜しくお願い致します。
苗村 徹 （ 曽根崎不動産 株式会社 ）
天満・中央地区長、組織委員長 今年度より組織委員長と政治連盟の担当となりました。組織では私たちの協会へ加入を希望される方々の会社へお邪魔し、事務所を拝見させて頂き、業務内容等のお話をお聞きしております。 一件一件事務所を回らせて頂くので相当時間がかかるのですが、実は個人的に結構楽しみでもあります。と言うのは、訪問させて頂く会社は今から宅建業を展開し『頑張るぞ！』と今を盛りに“燃えている”会社であり、その背景にはそれぞれの営業戦略があります。社長様に色々とお話を聞く中に、私のパワーになるキーワードが沢山散りばめられているのです。そんなフレッシュなエネルギーを頂きながら、任期一杯頑張りますので、よろしくお願い致します。
中村 暢彦 （ 株式会社 関西不動産 ）
都島地区長、厚生委員長、会員支援委員長、公取審議委員 今期より、厚生・会員支援を担当させて頂くことになりました。今年2月に初めて実施いたしました名刺交換会にたくさんの参加を頂きました。みなさん会員同士の繋がりを求めておられることを実感いたしました。今年はできるだけ回数を増やし、ゴルフ・ボウリング・新年互礼会等にも参加が増え、会員間の安心できる取引が増えることを目標に頑張りますので、今後ともよろしくお願い致します。

二宮 彰久 （ 梅田旭土地 株式会社 ）	
北野・天六副地区長、総務副委員長、青鳩会部会長、組織副委員長 この度、北野・天六副地区長、総務副委員長、青鳩会部会長、組織副委員長を拝命しました二宮彰久でございます。今まで通りに職務を全うさせて頂きますので、今後ともご協力よろしくお願い致します。青鳩会ではチャリティーボウリング大会の開催や大阪府警・防犯イベントへの参加協力、家庭養護促進協会 合同街頭キャンペーンの開催、大阪木材青年経営者協議会・大阪宅建女性部会・青鳩会合同研修会をしていますので、ご参加お待ちしております。	
尾藤 航治 （ 有限会社 グランドホーム ）	
天満・中央副地区長、政策副委員長、総務委員、財政委員、組織委員 約 2 年前に、泉州支部より北支部へ転籍させて頂きました。有限会社グランドホームの尾藤と申します。この度は政策、総務、財政、組織の委員を務めさせていただく事になりました。大阪宅建協会と北支部の発展に向け、今まで以上に社会から信頼され必要とされる団体になれるように、責任感と向上心を持って取り組んでいきたいと思ひます。至らぬ点もあるかと思ひますが、より一層の努力をしていきたいと思ひております。よろしくお願い致します。	
廣本 守 （ マモル不動産 株式会社 ）	
駅前副地区長、綱紀委員、研修委員、厚生委員、会員支援委員 この度、初めての評議委員をさせて頂くことになりました。また担当と致しましては駅前副地区長、綱紀、研修、厚生、会員支援で御座います。何もかもが全く初めての事ですのでとても不安で真っ白な用紙の上であたふたとしているような状態です。しかしこれもご縁があつてのことと心に思い諸先輩方にご指導を頂きながら、その真っ白い用紙を隅々まで塗りつぶせていけますように私なりに精一杯頑張っていきますので、何卒宜しくお願いを申し上げます。	
松田 憲和 （ 株式会社 英建地所 ）	
苦情弁済委員長、綱紀副委員長、厚生副委員長、会員支援副委員長 この度、前期より引続き、各委員の役職を担当する事になりました松田です。特に苦情弁済に関しましては、委員長という大役を担うこととなり、様々なトラブルと向き合うことに責任の重大さを感じております。 任期中、各委員の皆様のご協力を得ながら、職務を全うしたいと思っております。時に会員の皆様にもお力添えをお願いすることもあるかと思ひますが、宜しくお願い申し上げます	
屋野 明正 （ 御幣島商事 株式会社 ）	
広報委員長、公取審議副委員長、情報提供副委員長 毎月お届けしている広報紙はいかがでしょうか。遊びがない！と毎度ご感想をいただきます。しかし、新しい情報を正しくお伝えすることを念頭に編集を行っておることと、目まぐるしく移り変わる社会を切り取るだけで精一杯。自分の能力のなさを痛感する思ひです。最近、掲載記事が	

少ないときにとおもい、外部の不動産関連のイベントや講習を積極的に取材して回っています。今後も、民泊など官公庁の政策や他団体の動静、果ては地域の困りごとまで、皆様に興味をもっていただけるような情報などを掲載していくつもりです。ようやく設置できた北支部公式 FB アカウントも活用していこうと考えていますので、皆様の奮ってのアクセス、ご意見をお待ちしています。 最後になりましたが、少なくとも今期も広報紙の担当です。ご愛顧いただけるよう頑張りますので、今しばらくのお付き合いを、皆様よろしくお願い致します。	
山田 里美 （ 株式会社 山相不動産 ）	
湾岸副地区長、総務副委員長、女性部部会長、厚生委員、会員支援委員 三期目の評議員を務めさせて頂く事になりました山田です。今期務めるにあたっては、初めて経験する支部長選挙を身近で体験し、慣れない事に慌てふためく事も多くありましたが、各会員様のご協力のもと、評議員の団結力と、心新たに気の引き締まる思ひをもって、取り組んで行きたいと思ひます。 今後、北支部がより良くクリーンで、継続的に組織運営を行う事が出来るよう、各会員様の声に耳を傾け、頑張りたいと思ひます。	
【 監査 】	
岩垣 利夫 （ エース実業 ）	
政治も経済も悪いですね。しかし良い知らせが届きました。文化省、京都に移転決定！地方創生の第一歩。力を合わせれば出来る団結の見本次は大阪へ、兵庫へ。さて宅建協会も皆様会員一人ひとりの力を合わせ共に前進しましょう。良き事が増えるように。	
高島 邦治 （ 有限会社 丸正不動産 ）	
監査として 3 期目になります。最近の建物賃貸借(住居用)において、その仲介業務が大いにミダれていると感じております。主な問題点は以下の通りです。 ①広告料又は業務委託料として 1 件の仲介につき賃料月額 2～3ヶ月分を貸主側から当たり前に受領している場合がある。 ②入居契約の際、当社指定家賃保証会社要加入としているケースが多くみられる。 ③原状回復費用の不正・過大請求。 ④ライフサポート、安心ライフ等不明朗な契約加入の要求。 ⑤鍵交換代、衛生清掃費等の費用請求。 上記の問題点は、結果的に消費者(賃借人)に負担を強制するようなものである。マスコミ等から指摘される前に宅建業界自ら早急にエリを正す必要があると考えております。	
荻野 信義 （ 荻野マネージメントオフィス ）	
2 期目の監査を務めます荻野です。北支部の会員数は正・準会員合わせて914社です。この巨大支部を支える役員の活躍をしっかり見守っていきたく思っています。会員の皆様のご理解ご協力をお願い致します。	