

REA

Real Estate Alumni Association

News
vol.26

- 緑風会会員インタビュー
- 2021年の活動報告

明海大学浦安キャンパス同窓会 緑風会報

2020



<http://www.meikai-rea.jp/>

街への想いに、 不動産学部でのつながりをプラスして より良い仕事を

登玉健太さん 埼玉県川口市職員

2008年3月に卒業し、1年間民間企業に勤めた後、建築職という専門職採用で地元・川口市の職員になった登玉健太さん。不動産会社やハウスメーカー、建築事務所など民間で働くOB・OGが多いなか、自治体職員の道を選んだ登玉さんに、仕事のやりがいや緑風会とのつながりについて話を聞いた。



街の発展を肌で感じながら 働ける仕事

建築に関わる部署をいくつか渡り歩き、平成30年度から川口市の再開発事業を行う部署で働いている登玉さん。「民間のディベロッパーやコンサルティング会社から受ける再開発の提案に対して、法令に基づいて事業が成り立つかを精査したり、都市計画決定の手続きをしたり、市からの補助金の対象になるかの審査をしたりするのがメインです。学生時代に少し法律の勉強はしましたが、実務となるとしっかりと内容を理解している必要があるので、日々学びながら業務にあたっています」と話す。

やりがいについて尋ねると、「街がどんどん変わっていく様子を間近で見られ、それに直接関われること。昔よく遊んだ場所や、家族で買い物にきた場所など、思い出のあるところが生まれ変わって活気づいていくのがよくわかります」と、地元出身者ならではの視点で街を見つめながら、仕事に邁進している。

住宅ローン専門金融機関ARUHI発表の『本当に住みやすい街大賞』で川口市は2020年と2021年、2年連続で1位に輝いており、今非常に注目度の高い街。この勢いに乗って市も街の再開発に力を入れていて、登玉さんが手掛ける仕事はこれからますます忙しく、そしておもしろくなっていきそうだ。「最近では駅前のエリアを中心に再開発を進めています、単に土地を整理して物件を建て、人を増やすだけではダメ。待機児童が出ないように保育園を設けるなど、どんなサービスが必要なのかも熟慮して、総合

的に判断しなければいけない」。広い視野を持ってより良い街づくりを目指している。

街の人と密に関わって

再開発事業だけに限らず、密集市街地解消に向けた取り組みも実施しており、場合によっては、市の職員が直接権利者のところに出向くこともある。長い間その土地に住んでいる年配の地権者も多く、中には事業に反対する人もいる。そんな権利者の話を1～2時間でもじっくり聞き、話をする中で、権利者の中にあつた課題も取り除かれ、前向きになってくれるという。登玉さんは「そういった人間関係を築くことは得意です」と話す。

地元の人たちとの密なコミュニケーションを苦とせず、持ち前の人当たりの良さでうまく交渉を進める登玉さんは、他の部署からも一目置かれていて、「ちょっと助けてほしい」と声がかかることもあるのだとか。

その裏には、街の再開発がそこに暮らす人の安全につながるのだという想いがある。家と家が密接に建ち並び、道が狭いエリアは火災が起きた場合にたちまち延焼してしまう。消防車や救急車も入っていきづらく、被害の拡大が避けられないのだ。全国的にもこのような住宅密集地は災害時の安全面において問題となっており、早急な街の整備が必要だとされている。

「自分の得意なことを生かしながら、街の人と深く関わって、安全に暮らせる街づくりをしていきたい」。自身の役割をしっかりと自覚しながら、今後を見据えている。



川口駅東口上空から東京方面を望む。駅周辺に数多くの高層マンションが立地しており、今後も増えることが見込まれるエリア



川口飯塚1丁目3番地区優良建築物等整備事業により、令和元年度竣工の「プラウドタワー川口」。地区貢献施設を取り入れた配置が特長

緑風会は民間、行政関係なく 情報交換できる場

普段から、不動産会社や不動産コンサルティング会社の人と仕事をする事が多く、専門用語が飛び交うこともしばしば。しかし、不動産学部出身であるからこそ、すぐに理解して返答できるので、「相手と早く関係を築ける」と言う。「緑風会の集まりに参加して、民間企業で働く先輩たちの会話を聞いているだけでも勉強になるし、あの時あんなふうに話していたなと思い出して、仕事に生かすことができています」

個人的に連絡先を交換した先輩も何人かいて、「困ったときにすぐに話を聞ける人がいてくれることがありがたい。こちらから相談することもありますし、先輩から、『こういうとき自治体の立場としてどう思う?』と聞かれること



週末は、高校2年生の時から続けている「フライングディスク競技」をしています。団体競技の「アルティメット」がコロナ禍で思うようにできないため、ディスクゴルフを本格的に開始しました。また、自分で活動するだけでなく、運営側として「埼玉県フライングディスク協会」、「埼玉県ディスクゴルフ協会」で理事長として、今後のフライングディスク全般の普及発展に貢献できるよう、活動しています。私自身、止まっていることが嫌いな性格なので、非常に充実していて毎日すごく楽しいです。

緑風会の運営にご協力いただける方を 募集中!

緑風会では同窓会運営に協力していただける方を不動産学部卒業生から広く募集しております。母校への恩返しや同窓会への貢献を通じて、卒業生同士の交流を深めませんか?

年1回～数回の活動です



募集概要

評議員…年に1回、新浦安で実施される会議に参加できる方
理事…新浦安で土曜午後1年に数回実施される理事会に参加できる方

ご興味のある方は、現理事より詳しいご説明をいたします。話を聞いてみたいだけでもOKです。メールにてお問い合わせください。
E-mail : info-rea@meikai.com



さまざまなニーズに対応しながら 確かな情報発信で不動産業界に貢献

株式会社週刊住宅タイムズ
鈴木颯泰さん

住宅・不動産の専門紙「週刊住宅」を発行している株式会社週刊住宅タイムズ。貴重な情報を提供することで住宅・不動産業界の発展に寄与する同社の業務や、明海大学との関わりなどについて、社員で不動産学部OBの鈴木颯泰さんに話を聞いた。

住宅・不動産業界のメディアとして60年 業界・時代の流れをつかむ

同社が1960年から「週刊住宅」を発行してきた株式会社週刊住宅新聞社から権利を譲り受けたのは4年前。前身から数えて60年となる同紙は、住宅・不動産業界を代表するメディアの1つだ。

紙面で取り上げるのは、流通や賃貸、ハウスメーカーの動向や、どの地域で何が行われたり建設されているのかという不動産開発情報、不動産投資情報など多岐にわたる。これらを外部のライターを含めた10人ほどの記者が取材し、毎週8ページの新聞を発行している。「インターネットなどでニュースや情報があふれる現代ですが、会社名を背負った不動産業界専門紙として、不動産に関わる情報に興味をお持ちいただける全ての方に、確かな情報をお届けすることが使命です」と、鈴木さんは同社の業界での役割を説明する。そのため、さまざまな企業の動きや業界全体の流れ・時代の流れをつかみ、深掘りして伝えることを心がけているという。

記事のネタとなる情報は、独自取材で集めたり、記者発表の際は現地に赴いたり、多様だ。各企業の動きを把握するため、挨拶回りや情報交換も欠かせない。

「さらに私が気を付けているのは、思い込みの情報発信をしないこと。たとえば企業によっては『日本初』という表現を使って発信することがありますが、詳しく調べていくと違う場合も。弊社にはベテラン記者もいますので、情報やアドバイスをもらうなど助けてもらっています。情報に間違いや誇張表現がないかなど、校了までスタッフ全員で細かくチェックしています」

大学で学んだ知識を生かして働く 不動産学部との共同企画も

昨年3月に入社する前は、賃貸仲介や大工の仕事をしていたという鈴木さん。

「これまでの仕事でも、不動産学部で学んだことがさまざまな場面で役立ってきました。たとえば賃貸仲介の接客では、木造よりRC造が良いというお客さまに建築構造の知識を生かして木造の良い面を説明して、お客さまの選択肢を広げることができました。今は業界特有の言葉に触れる機会がとて多いのですが、大学時代から耳慣れしていることもあり、すぐに調べたり理解も早くでき、本当に助かっています。社会に出てから自分で勉強していたら、苦労していたと思います」

中城康彦学部長が編集アドバイザーを務めるなど、同社と不動産学部の関わりは深い。共同で宅地建物取引士試験対策の特別講座を企画したり、また、不動産学部が大阪府枚方市の廃校舎活用プロジェクトに参加した際は、同行取材を行うなど、幅広い取り組みを行ってきた。「宅地建物取引士試験対策の特別講座を続けていくとともに、今後も一緒にできることを考えていきたいと思っています。また個人的には、緑風会にはさまざまな職種で活躍しているOB・先輩が多くいるので、交流が自分の仕事にもつながり、強みになるのではと楽しみです」

さらに同社では、企業のテレワークが進んでいることもあり、電子新聞のネット配信も開始した。「働き方が大きく変わっていく中で、企業様によってはテレワークを徹底しているところもあり、出社機会が減り新聞を読めないとの声も増えていました。ネットならいち早く情報を提供できますし、クリアな画像も見てもらえますので、私たちにとっても読者にとってもメリットは大きいと言えます。今後も購読者様や情報元の企業様などさまざまなニーズに対応して、有意義で正確な情報発信をしたいと思っています」

■株式会社週刊住宅タイムズ

事業内容：住宅・不動産の専門紙「週刊住宅」の発行、各種印刷物の企画・編集、各種講演会・セミナーの企画など
住所：東京都千代田区神田三崎町3丁目3番4号 バビル201
TEL：TEL03-3234-2050（平日 9:00～17:30）
HP：www.sjt.co.jp/

2021年の活動

退任教員表彰

3月15日（月）、浦安キャンパスの講義室で、2020年度で退任となる周藤利一教授（土地法、比較法政策）と、宅間文夫准教授（都市経済学、地域経済学）のお二人に、感謝状と記念品を贈呈しました。例年は緑風会役員が先生方に感謝状などをお渡ししますが、今年は感染症対策のため参加人数が限られたため、中城康彦教授が担当してくださいました。

定年退職された周藤先生からは「緑風会のおかげで学生の教育が充実したものになっていることに改めて感謝します。不動産学部も30周年を迎えますので、今後の不動産学部と緑風会の発展をお祈りいたします」とのお言葉をいただきました。



もう見た!? 不動産学部 PR動画



コロナ禍で例年よりも不動産学部をPRする場が減っているなか、大活躍したのがインパクト抜群の「明海仮面」をはじめとする「レッドカーペット大作戦」で制作されたPR動画。迷える高校生に多く視聴され、不動産学部のPRに貢献しました。安井学長をはじめ中城教授や卒業生・現役学生が出演している動画もあり、2022年8月末まで公開。まだ見ていない人は、ぜひご覧ください！

オープンキャンパス
特設サイトはこちら



原野啓准教授がEmerald Literati Awards 2020を受賞

不動産学部の原野啓准教授がEmerald Literati Awards 2020を受賞し、エメラルド・ジャパン社より賞状が授与された。Emerald Literati Awardsは、イギリスで半世紀以上の歴史を持つEmerald Publishing Limitedが、学術研究に多大な貢献をした著者、レビュアーを称えるために設立した賞で2020年で27回目を迎える。

受賞論文は、不動産市場全般における資産評価や投資、不動産管理と意思決定について幅広く考察を行い、海外言語にも対応する形で発表された。そして、同社の国際的学術雑誌「Journal of Property Investment & Finance」に掲載され、2019年に出版された優れた論文に与えられるHighly Commented Paperに選ばれた。

この論文の無料公開は終了しているが、論文内容が盛り込まれている書籍「アジアの国際不動産投資―市場・制度・透明性」が慶應義塾大学出版会より発刊されている。「この書籍は、日本大学経済学部教授である中川雅之氏・山崎福寿氏をはじめ、複数名編集者・執筆者による共著になります。私は、第2章と第8章を執筆させていただきました。投資に関わ

る専門的な分析もありますが、アジア各国の不動産に関する権利や税制といった法制度の解説や国ごとの特徴や状況を学ぶことができ、アジア各国の不動産投資の現状を知り、これからの日本経済や不動産市場への示唆を得られるかと思えます。アジア各国の不動産業界で活躍されている方はもちろん、今後海外での活動を考えている方々にもお読みいただければ幸いです」と、原野啓准教授。



原野啓准教授

アジアの国際不動産投資―市場・制度・透明性



【編著者】中川 雅之・山崎 福寿
【執筆】原野 啓・曾根 康雄・日引 聡・大東 雄人・定行 泰甫・浅田 義久・瀬下 博之
出版社:慶應義塾大学出版会 (2020/2/20)
発売日: 2020/2/20 言語:日本語
単行本:240ページ

NEWS

「やさしい不動産鑑定評価書読本」 来年度発行へ

この度、明海大学不動産研究センター・明海大学不動産学部・緑風会から来年の春頃を目標に「やさしい不動産鑑定評価書読本」を株式会社住宅新報出版から発行することになりましたのでお知らせいたします。

本書は不動産鑑定士の実地演習機関として認定を受けた明海大学を舞台にしています。不動産学部3年生の浦安太郎が、念願の不動産鑑定士論文試験に合格し、不動産学部併設の不動産研究センターで実地演習を始めます。不動産研究センターの指導鑑定士である明海花子が、これから修習を開始する太郎に対して、適格なアドバイスをしていき、修了審査合格に導くストーリー仕立てになっています。内容は専門分野にはなりませんが、卒業生の皆さまにとって、少し身近に感じていただける内容になっていると思います。

また、現役の指導鑑定士と実務修習生との会話形式などを取り入れることによって、気軽な読み物として、鑑定評価書の読み方・作り方を分かりやすく説明しています。そのため、民間企業、金融機関に勤務する鑑定評価書の利用者、自治体等に勤務する鑑定評価書の利用者、不動産鑑定士を将来の職業と考えている高校生・保護者、弁護士、公認会計士、税理士等の隣接高度専門職業人など幅広い層にお勧めさせていただこうと考えています。

現段階では価格や具体的な発行時期は未定ですが、来年の春頃の発行に向けて準備を進めています。ご興味がある方はgoto@meikai.ac.jpまでご連絡いただけたら幸いです。

今後も緑風会は、明海大学不動産学部や不動産研究センターとともに、幅広く活動していく所存ですので、皆さまご支援のほどよろしくお願いいたします。

明海大学浦安キャンパス同窓会不動産学部同窓会緑風会 副代表 後藤智



表紙イメージ（出版時は変更予定です）
一部の書店及びAmazonなどで販売予定



大学在学中や卒業後、取得した資格を生かして仕事をしている緑風会メンバーがいます。今回は理事の中山さんに「司法書士」について紹介していただきます。緑風会では資格取得を支援しているので、スキルアップを目指す後押しになれば幸いです。

【司法書士】

司法書士とは、法務局・裁判所への手続きの代理や書類作成を行う国家資格です。

司法書士業務の具体例は、

- ・マイホームを購入した場合の所有者変更の登記
- ・不動産を持っている方が亡くなった場合の相続登記
- ・起業する際の会社の設立登記 などです。

また、紛争処理として140万円以下の案件に関しては弁護士と同じように訴訟の代理を業務として行います。

司法書士の仕事は、単に、相続の登記の申請手続きの代理を行うと言っても、毎日朝から晩まで申請書をパソコンで打ち込むだけではありません。登記申請までには、まずは依頼者との打ち合わせを行い、必要な情報や問題点を聞き出します。その後に戸籍謄本等の証明書を集めて、書類を作成します。相続の登記と一括りにしましたが相続手続きは案件ごとにいろいろな性質があり、依頼者からさまざまなご相談を受けて、一つ一つサポートします。

例えば、相続に関して

「会ったこともない腹違いの兄弟がいるらしいんですが…」
＝戸籍を取って調べてみてからお手紙を送られてはどうですか

「亡くなった父には多額の借金があったんですが…」
＝相続放棄という手続きがあります。

申し立てのための書類は司法書士が作ります。

「そもそも相続手続きって何するんですか？」

＝まずは相続関係から整理しましょう などなど

もちろん、司法書士業務に向き不向きはありますし、インターネットの普及でお客さまの獲得競争も激化しているので、楽をして生活できる仕事ではありません。

ただ、案件処理が完了したとき「ありがとうございます」と言ってもらえるときも多々あり、また明日から頑張ろうと思える素敵な仕事です。

もし、司法書士資格や業務に関して聞きたいことがあれば、直接事務所にお電話していただいても構いません。私でわかる範囲なら正直にお答えします！

明海大学不動産学部緑風会 理事
司法書士法人サインポスト 中山直彦
TEL.03-6455-2848 nakayama@sign-post.biz

緑風会では資格取得支援金を支給しています

緑風会では会員の資格取得を支援するため、会の指定する資格を取得した正会員に対して支援金を支給しています。頑張った自分に合格祝いを。そして、おめでたい話はぜひ会員で分かち合いましょ！皆さんの合格と申請をお待ちしています。

1.支給条件

明海大学浦安キャンパス不動産学部不動産学科卒業生（正会員）のうち、緑風会が指定する資格試験（指定資格）に合格し、かつ、緑風会指定書式による合格体験レポートを提出した方。

2.指定資格及び支援金区分

- (1) 支援金 5万円
・不動産鑑定士 ・司法試験 ・公認会計士 ・一級建築士
- (2) 支援金 3万円
・税理士 ・司法書士 ・土地家屋調査士
- (3) 支援金 1万円
・マンション管理士 ・社会保険労務士 ・中小企業診断士
・測量士 ・二級建築士 ・1級ファイナンシャルプランニング技能士
・宅地建物取引士 ・管理業務主任者 ・再開発プランナー
・インテリアコーディネーター ・建設業経理士1級
・不動産証券化マスター ・行政書士 ・日商簿記1級

3.申請手続

(1) 提出書類

- ※1・2はHPに会の指定用紙あり
- 1. 資格取得支援金申請書
- 2. 合格体験レポート
- 3. 資格合格の証明となる書類のコピー1部
(取得または合格年月日等のわかるもの)

(2) 申請期間/指定資格の合格より1年間を有効期限とする。

(3) 申請方法

- 1. 郵送
〈送り先〉〒279-8550 浦安市明海1-2-1
明海大学浦安キャンパス同窓会 緑風会事務局 行
- 2. メール/提出書類をメールに添付してお送りください
Eメールアドレス info-rea@meikai.com

4.支援金給付

- (1) 給付方法/申請書に記入された本人名義の銀行口座に振込
- (2) 給付期日/申請を受理した日より3カ月以内
- (3) 給付通知/指定口座への振込をもって通知に代えるものとします。

5.その他

対象者（合格者）の氏名及び合格体験レポートについては、緑風会報・緑風会HPに公開いたします。氏名については、公開不可の場合、イニシャル掲載となります。



緑風会ホームページ、ぜひチェックしてくださいね！

緑風会では同窓会の活動内容の紹介や各種イベントの告知をホームページで随時行っています。ふと気が付いた時に緑風会のホームページを見れば、何か新しいことに出会えるかもしれませんよ。詳細はご覧いただくとともに、ぜひ他の卒業生にも教えてあげてください。

URL <http://www.meikai-rea.jp/> 「明海 緑風会」で検索してください

イベントのお申し込みや住所変更登録、資格取得支援金の申請などもホームページから行えます。

不動産学部

Book Introduction VOL.3

社会に出てからも学ぶべきことが多い不動産や建築業界。OB・OGにも読んでほしい、明海大学の先生方が著した本を紹介します。

「ストック型社会への企業不動産分析

―上場企業遊休不動産の財務的検証を中心に―

○著者／山本 卓〔編著〕 ○判型／A5 ○頁数／240頁 ○出版社／創成社

○ISBNコード／978-4-7944-1561-5 ○価格／2,800円+税

○発行日：2021年4月1日

Contents

序 章	本書の目的と構成	第6章	遊休不動産売却の財務効果
第1章	本書の対象となる遊休不動産	第7章	企業不動産価値評価と外部鑑定人
第2章	基礎的先行研究のレビュー	第8章	環境ファクターと企業不動産ストック
第3章	減損実施企業の実態	終 章	本書の総括と課題
第4章	遊休・投資不動産保有の決定要因	補 章	非上場企業を中心とした
第5章	遊休不動産保有に対する投資家評価		企業資産と株式価値に関する諸問題

ストック型社会では、選別された良質な不動産を長期間活用することが期待され、持続可能な企業活動を支えることが求められている。本書では、遊休不動産を中心とした企業が保有する不動産の問題に焦点を当て、上場企業の財務データを基にした分析により企業不動産をめぐる企業行動や財務的効果を明らかにし、CRE(企業不動産マネジメント)の観点から考察している。

著者Comment



山本 卓教授

企業の遊休不動産問題は、人間のメタボ体質に起因する健康問題と類似しています。人間も余分な脂肪を抱えると、高血圧、糖尿病、心筋梗塞等の重大な病気を引き起こすことが知られています。企業の遊休不動産も同様であり、過剰な保有は、減損リスクを高めたり、財務構成を悪化させ、場合によっては企業の存続に赤信号が灯る事態に至らしめます。

本書は、このような視点から、考察がなされています。減損会計データ等に基づき多面的な観点から分析がなされており、不動産業ばかりでなく、一般事業会社や金融機関等で仕事をしている方の参考になればと思います。ご一読頂ければ幸いです。なお、本書には、本学大学院不動産学研究科博士後期課程に在学している古川傑氏(D3)と松永力也氏(D2)も執筆者として参加しています。

■不動産学部の先生方の著書紹介

先生	種 別	著 書 名	出版年／出版会社
学部長 中城康彦 教授	単著	『建築プロデュース』	2019 年 10 月／市ヶ谷出版社
	共著	『生活者のための不動産学への招待』（担当部分単著）	2018 年 3 月／放送大学教育振興会
		『建物の鑑定評価必携第 3 版』（担当部分単著）	2018 年 5 月／建設物価調査会
		『不動産政策研究総論』（担当部分単著）	2018 年 7 月／東洋経済新聞社
		『土地住宅の法理論と展開』（担当部分単著）	2019 年 12 月／成文堂
		『タワーマンションは大丈夫か？！』（担当部分単著）	2020 年 4 月／プログレス
山本卓 教授	単著	『住まいの百科事典』（担当部分単著）	2021 年 4 月／丸善出版
		『グローバル社会と不動産価値』	2017 年／創成社
		『会計・経営分析入門テキスト』	2018 年／創成社
中村喜久夫 教授	単著	『ストック型社会への企業不動産分析』	2021 年 4 月／創成社
		スッキリわかる宅建士 2021 年版	2020 年 11 月／ TAC 出版
		スッキリとける宅建士 2021 年版	2021 年 1 月／ TAC 出版
		スッキリわかる宅建士 2021 年版	2021 年 5 月／ TAC 出版
	共著	スッキリわかる賃貸不動産経営管理士 2021 年版	2021 年 9 月／ TAC 出版
兼重賢太郎 准教授	共著	2021 年度版 宅地建物取引士講習基礎テキスト	2021 年3月／公益財団法人不動産流通推進センター
		『境界線上の法／主体：屈託のある正義へ』	2018 年／ナカニシヤ出版
小杉学 准教授	共著	『作動する法／社会：パラドクスからの展開』	2021 年／ナカニシヤ出版
	単著	模型づくりからはじめる建築製図の基礎	2016 年 4 月／彰国社
	共著	『マンションの終活を考える』	2019 年 6 月／プログレス
小松広明 准教授	共著	『被災マンションの建物取壊しと敷地売却マニュアル』	2021 年 1 月／民事法研究会
		『共同住宅の経年減価メカニズム』	2020 年 3 月／日本評論社
	単著	『Frontiers of Real Estate Science in Japan』分担執筆	2021 年／ Springer Nature 社
原野啓 准教授	共著	『岩波講座 日本経済の歴史 6 現代 2』	2018 年 5 月／岩波書店
		『アジアの国際不動産投資―市場・制度・透明性―』	2020 年 2 月／慶応義塾大学出版会
前島彩子 准教授	共著	『2015 年ネパール・ゴルカ地震災害調査報告書』	2016 年／日本建築学会
		『転換期中国の企業群像』	2018 年 5 月／晃洋書房
劉一辰 講師	共著	『変革社会に対応する新しい都市計画像―動き始めた「コンパクト・プラス・ネットワーク」型都市への取り組み―』	2020年9月／公益社団法人日本都市計画学会中部支部

ペンリレー

私がトップ営業マンになれた理由

今年、社会人10年目にして初めて、全社トップの営業成績を収めることができた。これを機に、改めて現在に至るまでを振り返ってみる。

不動産仲介会社へ入社した私は、新社会人としての希望を胸に、がむしゃらになって仕事をした。だが、新入社員ということもあり、営業だけではなく社内の雑用や先輩の事務の手伝いもよく任された。もちろん成績にはならないし、やりたかったわけでもないが、将来役に立つことを信じて何事も一生懸命やるよう心がけた。

その年の終わりに、新人賞をもらうことができた。手数料だけを求めて営業だけに専念しなくても、両立できることがわかったのだ。

後輩が入ってきて細かい仕事を疎かにしなかった。お客さまの些細な要望にも応えてきたと思っている。物件調査や顧客の不動産についての勉強に付き合うような日々が続いていた。

入社3年目になる頃には、社内の複雑なルールもほぼ理解し、6年目になる頃にはお客さまのニーズがわかるようになってきた。そうすると事前に調べることも増え、準備が

大変にはなったが、一度の面談で大きく進捗し、商談の成約率も高まった。

一方で私の社会人生活では辛いこともあった。上司と馬が合わず、仕事に行きたくないと思った時期が2、3年あった。この頃は成績も芳しくなく、最前線で頑張っている同期たちが輝いて見えた。辞めたいとも思ったが、友達や家族と会ってリフレッシュでき、励まされ、思いとどまった。

無駄なことなどないと信じて積み重ねること10年目の今年、初めて全社トップの営業成績を収めることができた。

振り返ってみると、雑務や事務、物件調査やお客さまとの会話など、成績に直結しないことから学ぶことが多かったと実感している。そして今、周りにいる先輩や上司は自分のやり方を認めてくれている。今でも信念を曲げず、何事にも挑戦する姿勢を続けている。これからも、この気持ちが変わらないように一見無駄に見えることや、人がやりたがらないようなことも進んで取り組み続けていきたいと思う。

山下 匠（2012年度卒）

緑風塾の紹介とメンバー募集

緑風塾は緑風塾長の後藤と、副塾長の司法書士法人サインポスト代表社員の中山理事、事務局長の大和不動産鑑定の津賀理事の3人でやらせていただいております。緑風塾では、「知恵の輪プロジェクト」と題した勉強会を10年近く開催しており、社会人基礎スキルや不動産の実学、投資、管理、相続、証券化等の現地現場の知恵を不動産学士に繋げております。緑風塾のホームページに、今まで提供してきたセミナーや、昨今開始したVODサービスを掲載しておりますのでご覧いただけたら幸いです。なお、VODをご覧になりたい場合には、ホームページの「お問い合わせ」よりご連絡をお願いします。追ってパスワードを送付させていただきます。予算の制限から手作りかつプロットタイプである点を予めご了承ください。

さて、緑風塾の仲間は徐々にではありますが増え続けておりまして、塾の講師をしていただいた上場会社の役員や士業、各種専門家、大学の先生方といったサポーターをはじめ、セミナーに参加・支援いただいている会員様の数が延べ300人になりました。ここまで成長できたのも皆様の優しさからだ感謝しております。今後は、この優しさに甘んじることなく、今後の10年に向けて大きな飛躍を果たすべく、知恵や学びをテーマに大学及び研究センター等と連携していき、不動産実務界で不動産学士のステータスを高めていくよう精進していく所存でございます。

今期はコロナ禍を踏まえ、皆様とお会いすることはできませんが、引き続き緑風塾のご支援をお願いいたします。また、新規の会員様を募集していますので、ホームページにてご連絡をいただけたら幸いです。



2020年度決算 (2020年4月1日～2021年3月31日)・2021年度予算 (2021年4月1日～2022年3月31日)

2020年度決算		単位 (円)	2021年度予算		単位 (円)
予 算	2,700,000		事 業 費	1,960,000	
事 業 費	1,147,276		会 議 費	700,000	
会 議 費	398,970		管 理 費	160,000	
管 理 費	77,970		予 算 合 計	2,820,000	
支 出 合 計	1,624,216				

2020年度事業報告(2020年4月1日～2021年3月31日)

会 議	
第 76 回理事会 4 月 18 日(土) 【郵送による議決権行使】	第 77 回理事会 9 月 26 日(土) 【ZOOMミーティング】
第 27 回評議員会 6 月 6 日(土) 【郵送による議決権行使】	第 78 回理事会 12 月 19 日(土) 【ZOOMミーティング】
臨時評議員会 8 月 1 日(土) 【浦安ブライトンホテル 東京ベイ】	第 79 回理事会 2 月 6 日(土) 【ZOOMミーティング】
事 業	
3 年生就活セミナー授業の講師派遣 【オンライン授業】10 月 8 日(木)	名刺交換会 中止
無料不動産相談会 中止	緑風塾 セミナー・寺子屋 中止
緑風会報発行 12 月 18 日(金)発送	退職教員表彰式 3 月 15 日(月)
緑風会パーティー 中止	資格取得支援 【HPで受付中】 通年

2021年度 事業計画(2021年4月1日～2022年3月31日)

会 議	
第 80 回理事会 5 月 29 日(土) 【オンライン】	議 案 2020年度事業報告・決算、 2021年度事業計画 (案)・予算 (案)・役員 (案) の確認
第 28 回評議員会 6 月 19 日(土) 【郵送による議決権行使】	議 案 2020年度事業報告・決算報告、ブランディングサポート報告、 2021年度事業計画 (案)・予算 (案)・役員 (案) の承認
第 81 回理事会 9 月 25 日(土) 【オンライン】	議 案 各事業 (委員会) 活動報告、会報内容検討、 創立25周年記念事業の検討
第 82 回理事会 2 月 5 日(土) 【オンライン】	議 案 各事業 (委員会) 活動報告、予算執行状況、 2022年度事業 (案)・予算 (案) の策定
事 業	
3 年生就活セミナー授業の講師派遣 日程未定	緑風塾 セミナー・寺子屋 中止
無料不動産相談会 中止	書籍出版・ネット提供 2022 年春頃予定
緑風会報発行 12 月下旬発行	退職教員表彰式 3 月 14 日(月)
緑風会パーティー 中止	資格取得支援 【HPで受付中】 通年
名刺交換会 中止	創立 25 周年記念事業 開催未定

2021年度 評議員 (24名)

卒業年度	氏 名	卒業年度	氏 名
1995	酒井 上 戸田 友紀子	2006	関根 健太
1996	小田倉 憲一	2008	市川 友博
1997	齋藤 豊 宋 杰 大友 哲哉	2012	武笠 秀明 山下 匠
1998	渡邊 佑紀史 齋藤 哲生 田村 康史 向井 順哉	2013	木下 さわこ
1999	久保ノ谷 淳 高橋 秀輔	2016	熊崎 瞬 野原 平順 鈴木 颯泰
2001	小谷地 あゆみ 竹内 靖治	2017	池羽 七海
2002	藤坂 篤史		

2021年度 理事・顧問 (理事13名・顧問5名)

卒業年度	役 職	氏 名	卒業年度	役 職	氏 名
1996	代 表	小野 文章	2009	理 事	津賀 国栄
2002	副 代 表	後藤 智	2010	理 事	曾根岡 拓路
2000	事務局担当	道下 直明	2015	理 事	小野 史奈
1998	理 事	松島 孝夫	2018	理 事	小倉 寛喜
2002	理 事	中山 直彦	1995	顧 問	伊藤 憲
2002	理 事	曹 雲珍	1995	顧 問	佐藤 仁思
2002	理 事	林 昭孝	1995	顧 問	本間 勝
2007	理 事	登玉 健太	1995	顧 問	渡辺 孝之
2008	理 事	檜崎 剛	1996	顧 問	小畑 昌也



株式会社週刊住宅タイムズ
鈴木 颯泰

新任評議員紹介 New Member's Introduction

初めまして。今年度より新しく評議員に就任いたしました2016年度卒の鈴木颯泰と申します。不動産賃貸仲介業、大工を経験し、現在は駆け出しの身ではございますが、不動産業界専門紙「週刊住宅タイムズ」で活動しております。緑風会の皆様とお会いできる日を楽しみにしながら、これからは評議員として同会の活動に精進し、少しでも同会、明海大学、同不動産学部のお役に立てるよう努めてまいりたいと思いますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

会員同士の繋がり、共創を促進し、 継続的なコミュニティ活性を支援します

不動産鑑定士、建築士、税理士、公認会計士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士の資格を取得し、ご活躍されている方は下記にご連絡ください。

●明海大学緑風塾ホームページ

http://www.meikai-rea.jp/ryokufu_kai/contact.html

＊お問い合わせ内容に「資格名」をご入力ください

ご提供いただいた情報については、厳重に取扱い方法を規定しそれに基づいた取り扱いを徹底します。

〈決めた目的以外には使用いたしません〉

〈個人情報を第三者に渡す際は本人の同意を得ます〉

〈本人からの個人情報の開示や訂正等の請求に応じます〉

〈取得した個人情報は安全に管理します〉

〈名簿保管場所〉明海大学浦安キャンパス同窓会事務局・明海大学不動産学部

編集後記



今年度も新型コロナウイルスの影響で、対面や実地での事業が思うようにできない状況が続いておりますが、オンラインを活用しながら緑風会の運営をしています。『R.E.A NEWS』26号を無事にお届けでき、ほっとしています。今号は行政や住宅・不動産業界紙に携わる会員のインタビューをはじめ、先生方のご活躍ぶりについても紹介させていただきました。明海大学や不動産学部のことを思い出す機会となれば幸いです。会報や緑風会についてのご意見・ご要望もお待ちしています。

コロナ収束後、皆様とお会いできるのを楽しみに、また2022年が皆様にとって素晴らしい1年となりますようお祈り申し上げます。

緑風会理事 中山 直彦