

REA

Real Estate Alumni Association

News
vol.28

- 緑風会会員インタビュー
- 2023年の活動報告

明海大学浦安キャンパス同窓会 緑風会報



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

山や森を生かして地方を活性化 これからも、自然とともに自然を守る 新たな事業に挑戦



株式会社 オーチョ・ブライツ・インターナショナル
代表取締役 **渡辺佑紀史**さん

98年に明海大学不動産学部を卒業し、現在は先代が創業した会社を引き継いで、社長業に邁進している渡辺さん。先代が手掛けていた事業とは違った方向へ舵を切り、新たな道を切り開いています。

地元・山梨で50年。 不動産会社として企業誘致を展開

当社はもともと「八光地産」という名称で創業して、いくつかのグループ会社を束ねながら、地元・山梨で50年間、不動産業を営んできました。先代が亡くなり、私がすべての事業を引き継いだのは3年前。「オーチョ・ブライツ・インターナショナル」という企業名に変えて、あらためてスタートを切りました。オーチョとはスペイン語で「八」、ブライツは「光」で、「八光」の言葉は残しているんですよ。

先代がずっと手掛けてきたのは、不動産のいわゆる「建て貸し」。商業施設を中心に、ラウンドワンやドン・キホーテ、すかいらーく、サイゼリヤ、カワチ薬品、スズキやホンダの店舗など、県内でさまざまな業種・業態の企業誘致をしてきました。笛吹市石和町にある大型商業施設も、当社が手掛けたものです。それと並行して、特約店でありますNTTファシリティーズと一緒に、太陽光発電システムのソーラーパネルを山林などの土地を取得して設置する事業も長く展開してきました。

不動産学部には、事業を継ぐために入ったというよ

りは、縁があつて入学したという言い方が合っているかもしれません。測量の会社に約6年勤めて、その後に明海大学へ入学しているんです。同級生とは年齢が離れていましたが、仲良くさせてもらい、今でも仕事の情報交換をしたり、一緒に仕事をしたりとつながりを持ち続けています。明海大学に入って一番良かったのは、そうした仲間がたくさんできたことですね。

コロナ禍を経て、不動産業における 次のステップを模索

コロナ禍に入り、不動産業として次の手をと考えていたのですが、ソーラーパネル事業などで利用できなかった山林や森林がいくつかあり、その土地を利活用したいという自治体や財産区のニーズと合致する形で、去年、小淵沢にアウトドア複合施設をオープンしました。「FOLK WOOD VILLAGE 八ヶ岳」という施設で、全国に約150店舗の飲食店を展開する株式会社トランジットジェネラルオフィスとパートナー企業となり、運営をしていただいております。コンセプトは、「おいしいキャンプ」。キャンプエリアだけでなく、屋外テントサウナやワーケーション施設も備えた、現在を生きる人々のライフスタイルに合ったアウトドア複



◀▲2022年9月30日にオープンした「FOLK WOOD VILLAGE 八ヶ岳」

▶新聞広告のデザイン。都心から車で約2時間とアクセスが良く、多くのファミリーやアウトドア好きが訪れている



▲自然の中では子ども大人もリラックス。FOLK WOOD VILLAGE 八ヶ岳にて。小淵沢のゴルフ場にて緑風会 渡辺顧問と小畑顧問とともに

合施設です。ぜひ、緑風会の皆さんにも足を運んでいただきたいですね。

また、ほかにもSANUという企業と組んで、山梨などの森の中に家を建て、サブスクリプションサービスで貸し出す事業や、株式会社トランジットジェネラルオフィスと共に長野県富士見町の森で使われなくなった施設を改装して、宿泊施設などをつくる事業も企画展開しています。コロナ禍で在宅ワークをする人が増え、家でなくても仕事ができる今、田舎でワーケーションをするニーズが増えていて、そこに着目してアイデアを凝らしました。

もちろん、こうしたニーズの部分は大きいのですが、それだけでなく、自律分散型の社会、持続可能な経済の確立が叫ばれている中で、独自の個性や自然を生かして地方を活性化し、価値を循環する世界観を目指して、企業としてできることを模索しています。私は昔から山や森が好きで、この豊かな自然を地元の人間としてどうにか守っていきたいという気持ちがありました。それを今、事業にどんどん反映しているのです。過疎化などで使われない土地や建物が増え、課題感を抱えている自治体は非常に多く、特に山梨や長野の自治体から、どうにかこれを利活用できないかという相談もあります。

自然とともに生き、自然に負荷を かけない暮らし方を

今、イタリアWASP社という企業の3Dプリンターを購入して新たな事業を企画しています。簡単に言うと、土を材料にして3Dプリンターで家を建てるというものです。土でできていますから、最終的には土に還り、循環型の住宅として世界的に注目を浴びています。すでに、ドバイやニューヨークなどでは土でできた家や店舗が建ち始めているんですよ。

当社は、これからの事業の軸として「土の未来をつくる」をテーマに掲げています。現在の子どもたちは、土に触れる機会が少なくなっています。そうした子どもたちに土が身近にある生活を提供するとともに、持続可能な社会をつくることに貢献したいと考えています。この3Dプリンターでつくる土の家は、2日ほどで建てられるため、災害時にも役立ちます。そういつ



▲完成した土の家。ライトアップするとよりぬくもり空間に

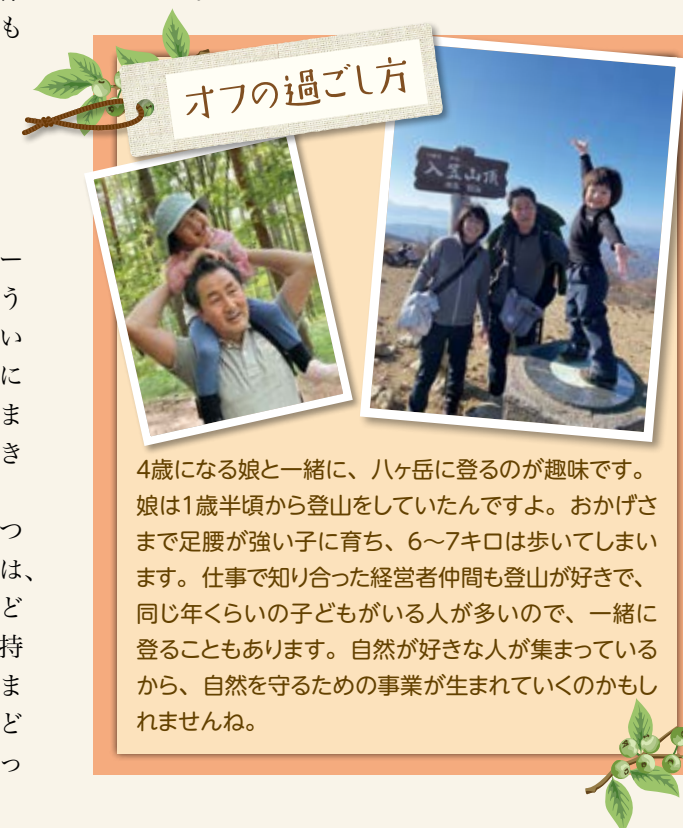
◀WASP社の3Dプリンターで土の家を建てている様子

た意味でも、この事業に取り組む意義があると考えています。

実は、このプロジェクトには明海大学の中城先生にご協力を仰ぎ、携わっていただくことになりました。将来的には、こうした未来型の住宅で学生が学べる機会を提供したり、大学と提携して事業を展開していったりと、母校とともに良い形で進めていけたらと考えています。

また、「土の未来をつくる」を掲げる中で、環境再生型農業にも活路を見出しています。化学肥料や農薬を使わず、微生物の力によって土をつくる農業の方法です。自然の力とともに生きていた、かつての暮らしを取り戻すような方向性ですね。都会で進む開発とは全く逆方向を向いていますが、今後、社会全体がこちら側を向く状況になっていくのではないのでしょうか。

異業種とコラボレーションして新たな事業にチャレンジするのは、勇気も決断力もいることですが、とてもワクワクすることでもあります。業種の垣根を越えて、同じ志を持ってともに歩める仲間たちと、今後もさまざまなアイデアを出して楽しく仕事をしていきたいですね。



オフの過ごし方

4歳になる娘と一緒に、八ヶ岳に登るのが趣味です。娘は1歳半頃から登山をしていたんですよ。おかげさまで足腰が強い子に育ち、6〜7キロは歩いてしまします。仕事で知り合った経営者仲間も登山が好きで、同じ年くらいの子どもがいる人が多いので、一緒に登ることもあります。自然が好きな人が集まっているから、自然を守るための事業が生まれていくのかもしれないですね。

お役に立っています!

無料不動産相談会 in 明海祭

相談内容のご紹介

緑風会では明海祭で無料不動産相談会を開催しており、毎年、さまざまなご相談をいただいています。ほんの一部となりますが、これまでに寄せられた相談内容とその回答を紹介します。

(緑風会 理事 中山直彦)



相談1

相続した居住用不動産の相続税について。今住んでいる家を父から相続しました。相続した財産のほとんどが不動産なのですが、相続税の納税は発生するのでしょうか。

回答：居住用の不動産を相続した遺族が困らないように、そのようなケースを想定して、相続税には、小規模宅地の特例という制度があります。これは、その不動産の相続税上の評価を8割減により計算する制度で、これにより基礎控除というボーダーラインを下回った遺産となる場合は、相続税の納税は発生しません。

相談2

現在アパートを所有しています。賃借人がいるが、売却したい。賃借人に退去してもらうことはできますか？

回答：アパートの賃貸借契約には、普通の借家契約と定期借家契約があります。定期借家契約は、期限がくれば、必ず退去してもらえることを想定した契約形態で、普通の借家契約は期限があるものの期限が満了しても借主は更新することができます。そのため、普通の借家契約の場合、退去してもらうためには正当な事由が立ち退き料の支払いが必要になります。また、そもそも賃借人が入ったまま売却することもできます。

相談3

古いアパートを保有しているが、売却を含めて有効活用するにはどうすればいいですか

回答：費用対効果を検討して、リフォームの上、バリューアップして貸し出すか、売却するかは、駅からの距離・地型・接道状況などさまざまな要因が関係します。よろしければ地元の不動産会社をご紹介します。

相談4

父から地方の土地を相続しました。行ったこともないですが、いずれは別荘を建てようと考えていたのかもしれませんが。毎年固定資産税が課税されているので、なんとか解消したいです。地元の不動産業者に問い合わせましたが、売れる見込みはなさそうです。

回答：今年の4月から「国庫帰属制度」というものが始まっています。これは、一定の負担金を納付することで土地の所有権を国庫に帰属させることができるという制度です。簡単にいうと、土地を国に引き取ってもらえるという仕組みです。

手続きの流れとしては、相続等によって土地の所有権を取得した方が資料を揃えて法務局に申請、その後、法務局の職員が現地を調査します。要件を満たしていると判断された土地は承認され、負担金を国に納付した時点で土地は国のものになります。

どんな土地でも承認されるわけではありません。不承認になるケースとしては、例えば、「建物が建っている」「土地に抵当権が付いている」場合や、土地そのものの判断事項として、「土壌汚染がある土地」「隣地との境界がわからない土地」「崖地にあったり、勾配のある土地」は承認されません。つまり、国が受け取った後に費用や手間、リスクのある土地は国に引き渡すことはできません。

負担金の金額は、市街化区域外の宅地や田・畑は面

積にかかわらず原則として20万円と定められていますが、市街化区域内の宅地や田・畑のように面積に比例して計算する土地もあります。例えば、市街化区域内の宅地100㎡の場合55万円ほどで、田・畑500㎡の場合73万円ほどです。

申請を行う際、どのような資料が必要かという点、「土地の位置や形状を明らかにする図面と写真」、「隣地との境界点を明らかにする写真」などが必要になります。境界を明らかにするものがない場合、杭を打ち込んで写真を撮ります。したがって、現地に行く必要があります。

私も相続の相談にあたっていて、土地の権利を放棄したいと相談を受けることがあります。国庫帰属制度の趣旨は所有者不明土地を減らすため、今年から始まった制度ですが、法務局への相談は多数寄せられているようです。ただし、承認された案件はまだまだ少ないようです。国も管理にあたって大変な土地を引き受けたくない気持ちはわかりますが、もう少し間口を広げて受け入れてくれれば便利な制度ではあると思います。

管理が難しい土地を相続することになる場合など、選択肢の一つとしてご検討ください。



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。今回は卒業生の立野さんに「土地家屋調査士」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。

【土地家屋調査士】 不動産の測量と表題登記に関する手続きを代理できる国家資格

「土地家屋調査士」と聞いて皆さんは、どのような業務内容を想像しますか？

「土地」や「家屋」の価格とかに関わる調査をしている方？地質調査や建物耐震強度の調査をしている方？と思われる方も多いのではないのでしょうか。

土地家屋調査士とは？

土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記につき必要な土地または家屋に関する調査及び測量を行う専門家として物理的状況を正確に登記記録に反映させるために、必要な調査及び測量を行っています。

例えば、相続した土地を、

① 親族で分けることにした場合

相続した土地の利活用のために親族で土地を分けてそれぞれの名義にしたいときには、分筆登記をすることになります。分筆登記は測量をして、土地の境界を確認する必要があります。

② 住宅を取り壊して住宅を新築した場合

古い建物を取り壊し、新たに建物を新築したときには、建物滅失登記と建物表題登記をすることになります。古い建物が取り壊されたことと新築

建物の形状や配置などを確認する必要があります。

土地家屋調査士の業務は、不動産の状況を正確に登記記録に反映することによって不動産取引の安全の確保、国民の財産を明確にするといった極めて公共性の高いものと言えます。

〈令和6年4月1日より相続登記申請が義務化されます〉

相続登記の義務化を意識されてか、子や孫に迷惑を掛けたくない土地境界や取り壊した建物に関する問い合わせが以前より増えました。

高齢の方から「お隣さんとの土地の境が曖昧なのではっきりさせておきたい」、「取り壊された祖父名義の建物登記が残っているので抹消してほしい。子や孫に負担を掛けたくない」といった相談・依頼が増えました。

本稿をお読みの方で数年後、不動産を相続される予定の方もいらっしゃると思います。相続前に親族で土地の境界や建物の既登記・未登記の状況について確認してみたいはいかがでしょうか。

立野裕紀土地家屋調査士事務所

立野裕紀（2005年度卒業）

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. 2のどちらか

- 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、公開不可の場合は、イニシャルの掲載とします。



3月 小川清一郎教授が退職

3月15日（水）、2022年度で退職される小川清一郎教授の退職教員表彰式が行われました。緑風会では、不動産学部的发展に寄与された先生に賞状と記念品を贈呈しています。本来であれば緑風会の代表者からお渡ししますが、都合により出席できなかったため、中城康彦不動産学部長に授与していただきました。

不動産学部が設置された翌年に着任し、30年間学生の指導にあたった小川先生。「明海フロンティア」の編集委員でもあり、22号で不動産学部開設30年の



成果として、「卒業生からの近況報告」を特集。各界で活躍する卒業生11名の近況を受け、「大学の使命が人を育てることならば、不動産学部はこれだけの人材を社会に送ることができたことは大きな成果と言えるでしょう。その仕事に携わってきたことを誇らしく思っています。歴代学部長をはじめ、多くの人にお世話になり、本当に感謝しています」と述べられました。

7月 2023年度 緑風会評議員会

7月8日（土）、浦安ブライトンホテル東京ベイで「2023年度緑風会評議員会」が開催されました。緑風会の小野文章代表をはじめとする理事と評議員のほか、中城康彦不動産学部長、藤木亮介准教授、原野啓准教授、そして明海大学浦安キャンパス同窓会の北原淳会長も出席しました。

後藤智副代表が議長となり議事進行を進め、昨年度の予算、また今年度の予算案について審議。昨年度はコロナ禍で対面での交流会等を行うことができなかった一方、オンラインも利用したハイブリッド交流会には、地方の会員も多く参加できたことを報告。今後の実施方法を検討していくとしました。

交流会については、「現役の学生に参加してもらうのはどうか」との提案に、「アルコールの提供を伴う会への招待はどうか」という意見も。これに対し中



城学部長は「実務に携わる人たちとの交流は学生にとっても貴重な体験。各方面と調整が必要だが検討したい」としました。

【緑風塾】からお知らせ

明海大学不動産研究センターと緑風会の連携書籍

『高校生からの不動産鑑定士入門』

ー日本唯一の不動産学部がジョブ型雇用時代に輝く仕事の魅力を伝えますー

高校生から不動産鑑定士を目指そう！

将来の進路として不動産鑑定士を目指すメリットや、試験・実務修習の詳細について会話形式で説明しています。大学教員、若手実務家の経験談、明海大学不動産学部の学生へのインタビューも収録。不動産鑑定の実地演

習だけでなく不動産に関する総合的な研究・調査及び教育等を行う明海大学不動産研究センターがその魅力をわかりやすく伝えています。高校生や学生はもちろん、不動産鑑定士に興味を持つすべての方に役立つ情報を盛り込んでいます。ぜひ一読ください。

＜目次＞
序 章 本書をお読みにする前に
第1章 今なぜ不動産鑑定士か
第2章 不動産鑑定士として 大学教員として

第3章 不動産学部から不動産鑑定士へ
第4章 現役学生へのインタビュー
第5章 不動産鑑定士への道筋
補章 大学修習について

第2弾刊行！



2023年6月12日発行
住宅新報出版
1,100円（税込）

9月 緑風会親睦パーティー（名刺交換会）

9月1日（金）、「よりみち新橋」（東京都新橋）で不動産学部緑風会親睦パーティー（名刺交換会）が行われました。コロナ前は毎年のように勉強会などを兼ね、集まっていた同会。久しぶりの開催ということもあり、首都圏だけでなく宮崎や長野からも会員が駆けつけ、約40人が参加しました。

不動産の仕事は、一般的な不動産会社だけでなく、証券、金融、建設や建築など、多種多様な業界の中でさまざまな形で携わっています。

小野文章代表は「同窓のよしみで話しやすいですし、いろいろな業界の人と繋がり、相談したりアドバイスをもらったり、有意義な時間にいただければ」。幹事の田村康史理事は「和気あいあい楽しく過ごして、ネットワークを広げてほしい」と話しました。

参加者も「マンション管理士として都内のマンションを取り扱っているの、お役に立てれば！」「久しぶりに皆さんに会いたくて、地方からこのために出て来ました。昼間は都内で同窓生とランチもできたし。ここでの新しい出会いが楽しみです！」と満面の笑顔。「いろいろ勉強したいことがあり、初めて参加しました！」と緊張気味の初参加者は、大きな拍手で迎え入れられていました。



テーブルごとに自己紹介や名刺交換を行い、キンキンに冷えたビールを片手にビジネス談義に花を咲かせていました。

11月 恒例の無料不動産相談会を開催

11月3日（金）、明海祭が開催されている浦安キャンパスの講義棟で、無料不動産相談会を実施しました。コロナ禍でオンラインや縮小開催が続いた明海祭も、今年はコロナ禍前と同じ条件で行われ、近隣のファミリーなどでにぎわっていました。

相談会を行った2335講義室は、近年、壁をガラス張りにリニューアル。開放感があり、中の様子が見えるため入りやすい雰囲気だったこと、また、渡辺顧問らによるチラシ配布も功を奏してか、相談会には午前中だけで4組の相談者が訪れました。

明海祭での相談会は恒例となっているため、この日を心待ちにしている近所の人から、相続に関する相談がありました。相談にあたった中山直彦理事は、「浦



安市も高齢化が進み、大学周辺地域の分譲マンションや戸建てを購入した人たちは、年齢的に子どもたちへの相続を考える時期にきていると思います。浦安市内では相続について相談したい人の潜在ニーズは多いのではないかと話していました。

この日は大学の同窓生が集まる「ホームカミングデー」も学内で開催されており、そのイベント参加前に様子を見にくる不動産学部の卒業生も。相談会が旧交を温める場にもなっていました。

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。

●緑風塾－明海ホームページ

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。
＜決めた目的以外は使用いたしません＞
＜個人情報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

イベント告知もcheck!

緑風会ホームページ

緑風会のホームページでは、親睦パーティーなどのイベント告知や活動内容の紹介など、最新情報を随時お届けしています。同窓生の近況が分かる、イベントの申し込みもすぐできます！ぜひ「お気に入り登録」をして、最新情報をチェックしてくださいね。

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。



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。



杉浦雄策教授よりー

2024年度から本学で開講予定の授業のテキストにも本書を用いたいと思いますが、実は、そのためにまとめたわけではありませんでした。2016年度から私が立教大学（非常勤）で行っている「ライフマネジメントと学生生活」をテーマとした講義が、学生と大学の評価で最優秀授業に選ばれ、学生からも「本が欲しい」という声があり、一度まとめておこうと書き下ろしたものです。

私は「スポーツは人間力を高める好適な手段」と考え、スポーツとライフマネジメントを融合したいという課題意識があります。人生100年を生きるには心身健康が一番ですし、ネットやAIに頼らずアクティブに人と交流する習慣が身に付けば、人生が豊かになります。本書は学生向けですが、世代を超えた社会的テーマでもあり、今後さらに発展させていきたいと考えています。

著者Comment

「学生生活とライフマネジメント」

○著者／杉浦雄策
○判型・頁数／A5判・129頁
○出版社／株式会社ライフ出版社

○価格／本体2,500円＋税
○発行日／2023年10月6日
○ISBNコード／978-4-908596-05-6

Contents

- 第1章 学びの精神
- 第2章 人生を豊かにする
- 第3章 健康・体力を創造する
- 第4章 アスリートに学ぶ「挑戦」「イノベーション」
- 第5章 未来に挑む

本書は大学生に向けて、筆者がこれまで体育・スポーツの研究、教育の活動を通じて考えてきたこと、伝えたいことをわかりやすくまとめられている。大学の学問には正解がなく、探求し、知を楽しむ術を会得することは、人生を豊かにする出発点となる。人生100年時代の個人・社会に必要とされるライフマネジメント能力を養うために、筆者の専門とするスポーツ医科学分野の最新の論点・視点や、著名なアスリートたちのエピソードを紹介している。大学に学び、自分らしく夢に向かおうとする学生を後押しするメッセージの書である。

ペンリレー

AIと人類の未来について

私は不動産業に従事しており、日々物件の価格査定やお客様へ送る文書の校正に利用しているが、最近様々な場面でAIを活用する場面が見られたため、今回の題材としてAIをテーマに下記文章を作成した。

2022年（人工知能）AI画家ソフトが話題になり、同年8月頃にパソコンだけではなく、LINE上でも特定のトークルームで「ピカソの新作」等を入力すると、数秒で入力した内容に沿った絵ができるようになった。しかもその絵のクオリティは人間が数十時間かけて描いたようなクオリティで技術の進歩に大変驚かされた。実際に海外の絵画コンクールで最優秀賞を受賞した作品が実はAIが製作した物であると作者が明かし大きな問題となった。

今までのAI（人工知能）についての認識は事務処理等の能力に優れていて、創造や芸術の分野では人間の方が優れているという認識だったが、芸術の部門でも既にAIに軍配が上がりそう。

また、2023年初めには「chatGPT」が話題になった。アメリカの司法試験を上位10%の成績で合格することができる能力があり、画像を認識して質問に回答できるなど様々な分野で人間と同等かそれ以上の能力を備えている。既に学校の課題や大学のレポートにAIが考えた文章を提出する行為等が問題になっている。

人類とAIの将来について従来の考えでは人間がAIに指示を出して事務処理等の仕事を行う形になると思われているが、私が想像する未来は、ここ1年か2年でほぼすべての面でAIが人間を凌駕して、今後5年から10年でAIが人間に指示をして業務を行うようになることが一般的になる。そして最終的にはAIを利用して作業をするにはコストパフォーマンスが悪い分野が最終的に人類に与えられる仕事になりそう。

上記の文章を数時間頭の中で考え書き出してみたが、某社の検索エンジンとセットで利用されているAIに簡単なキーワードを入力して簡単な文章作成を依頼した。するとAIはわずか数秒で読みやすく、分かりやすく、かつ丁寧な文章を、与えられたキーワードで作成してしまった。既に私の頭脳を軽く超えていたことに強い衝撃と憂いを感じると同時に、次回以降、執筆の依頼があった際には、AIにお願いすることを強く心に誓ったのであった。

座安 立（2013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副代表と、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人で運営しています。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い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。

緑風塾の仲間は徐々にではありますが増え続けており、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、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す。引き続き緑風塾のご支援をお願いいたします。

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。



2022年度決算(2022年4月1日～2023年3月31日) 2023年度予算(2023年4月1日～2024年3月31日)

2022年度決算		単位(円)	2023年度予算		単位(円)
予 算		2,710,000	事 業 費		2,440,000
事 業 費		1,453,375	会 議 費		550,000
会 議 費		246,764	管 理 費		160,000
管 理 費		89,542	合 計		3,150,000
合 計		1,789,681			

2022年度事業報告(2022年4月1日～2023年3月31日)

会 議

第83回理事会	5月28日(土)	第84回理事会	10月1日(土)
【ZOOMミーティング】		【ZOOMミーティング】	
第29回評議員会	7月2日(土)	第85回理事会	2月4日(土)
【議決権行使による書面決議】		【ZOOMミーティング】	

事 業

無料不動産相談会【学生支援委員会】	11月12日(土)	退職教員表彰【運営委員会】	3月15日(水)
明海祭来場者対象。6件の相談あり。		小川清一郎先生(定年退職)	
内容は、娘への暦年贈与、船橋市内の農地処分、マンション贈与・売却、相続税		学部生イベント支援【学生支援委員会】	9月29日(木)、12月1日(木)
緑風会会報発行【広報・IT委員会】	12月23日(金)	3年生後期授業「不動産キャリアデザイン」の授業に講師として後藤副代表を派遣	
明海フロンティア執筆に協力		資格取得支援【運営委員会】	1名申請あり(管理業務主任者試験)。
不動産学部が刊行している「明海フロンティア」に緑風会評議員・理事が執筆協力	3月	HPに体験記掲載済み	

2023年度事業計画(2023年4月1日～2024年3月31日)

会 議

第86回理事会	6月10日(土)	第87回理事会	10月14日(土)
第30回評議員会	7月8日(土)	第88回理事会	2024年2月3日(土)

事 業

名刺交換会	7月・12月の2回	緑風塾	
無料不動産相談会(明海祭にて)	11月3日(金・祝)	【セミナー・寺子屋の提供】	
会報作成	12月中旬発行	【不動産研究センターとの連携書籍第2弾発行】	
親睦パーティー	2024年3月1日(金)	学部生イベント支援	3年生後期授業への講師派遣
退職教員表彰(学位記授与式日)	2024年3月14日(木)	資格取得支援	HPにて年間通して受付中

2023年度 評議員(26名)

卒業年度	氏 名	卒業年度	氏 名
1995	酒井 上	2002	藤坂 篤史
1995	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	2012	山下 匠
1997	宋 杰	2012	武笠 秀明
1997	大友 哲哉	2013	木下 さわこ
1998	渡邊 佑紀史	2014	垣田 将吾
1998	齋藤 哲生	2015	森田 愛理
1998	向井 順哉	2016	熊崎 瞬
1999	久保ノ谷 淳	2016	鈴木 颯泰
1999	高橋 秀輔	2016	野原 平順
2001	小谷地 あゆみ	2017	池羽 七海
2001	竹内 靖治	2020	靄島 三弥

2023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	2010	理 事	曾根岡 拓路
2002	副 代 表	後藤 智	2015	理 事	小野 史奈
2000	事務担当	道下 直明	2018	理 事	小倉 寛喜
1998	理 事	松島 孝夫			
1998	理 事	田村 康史	1995	顧 問	伊藤 憲
2002	理 事	中山 直彦	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
2009	理 事	津賀 国栄			

編集後記

たくさんの方にご協力・ご執筆いただき、『R.E.A News』28号をお届けすることができました。

今号の会員インタビューでは、不動産学部OBの活躍ぶり、そして明海大学や同窓生とのつながりをお伝えしています。

「活動報告」では、対面での開催状況をお知らせしています。新型コロナウイルスが5類に移行し、ようやく対面での活動を再開できるようになり、その喜びを実感しています。オンラインの良さもありますので、状況に合わせて利

用しつつ、緑風会の活動の幅を広げていきたいと考えています。会員の皆さまには、緑風会のホームページもご覧いただき、パーティーやセミナーなどのイベントにご参加いただければ幸いです。

会報やホームページ、その他イベントについてなど、ご意見・ご要望がありましたらお気軽にお寄せください。

2024年が皆さまにとって良い年になりますよう心よりお祈り申し上げます。

緑風会理事 中山 直彦

2024年3月1日(金) 東京国際フォーラム シズラー

緑風塾セミナー& 緑風会立食パーティー

リアル オンライン

リアル&オンラインのハイブリット交流会を開催予定です。
皆様のご参加をお待ちしております。



■日時 2024年3月1日(金) 18:30 ~ 21:00

■場所 東京国際フォーラム シズラー

(千代田区丸の内3-5-1 東京国際フォーラム Aブロック B1)

〈当日の内容について〉

緑風塾セミナー: 18:30~

(登壇者/明海大学 中城康彦 不動産学部長)

立食パーティー: 19:30~



中城康彦 不動産学部長

■参加費

- ・現地 3000円
(飲み放題付き)
- ・オンライン 無料

■申し込み

- ホームページよりお申し込みください
- ※締め切り2月16日(金)
- (現地・オンライン共通)



オンラインで気軽に
参加しませんか?

ハイブリッド形式で開催しますので、東京近郊や地方の方、当日会場に來られない方は、ぜひオンライン(Zoom)でご参加ください。オンライン参加者同士、また、現地の参加者とも交流が持てるような形式を考えています! お誘いあわせのうえ、奮ってご参加ください。

(★オンライン参加希望の皆さまへ★)

オンライン参加方法は、Zoomを利用します。同窓会イベントの協力業者より、必要に応じてパスワード等のご連絡を差し上げますので個人情報開示に関するご承諾を前提とさせていただきます。

*ご参加は緑風会会員様本人のみとさせていただきます。