

全日

# かながわ



Jun.2016  
No.130  
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可  
2016(平成28)年6月20日発行  
第15巻第51号(通巻130号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

## 第44回全日県本部定時総会 会員心得4柱のもと、専門知識の向上へ

新連載  
全日Bookレビュー  
読者プレゼント

NEWS SCOPE

### 狙いは“経済効果” 大河ドラマに熱い視線

### 2016年 県内公示地価 鈍化するも連続上昇 二極化さらに際立つ



県本部会員心得

公正  
品位  
規律  
信頼

地球にやさしく

神奈川県本部では環境問題の取り組みの一環として、広報誌に再生紙を利用し、ホチキス留めの廃止を試みています。扱いにくさがあるとは思いますが、ご協力お願いいたします。

2016(平成28)年6月20日発行  
第15巻第51号(通巻130号)  
平成14年4月19日第三種郵便物認可

発行人 秋山 始  
編集人 大久保 光世  
発行 (公社)全日本不動産協会神奈川県本部  
〒220-0004横浜市西区北幸1-11-15横浜STビル6F  
TEL.045-324-2001

C O N T E N T S

- 1 全日かながわ 多士済済  
●綱領と心得  
——本部長 秋山 始

TOP ARTICLE

- 2 第44回全日県本部定時総会  
会員心得4柱のもと、専門知識の向上へ

- 5 2016年 県内公示地価  
鈍化するも連続上昇 二極化さらに際立つ

- 6 不動産取引の現場から  
——(有)ライフネット湘南 早瀬 徹代表取締役(湘南支部)

不動産取引 一問一答

- 7 暴力団組員と知らずに契約をしたとき…

- 8 支部通信——横浜・西湘・県央・川崎・横須賀・湘南

- 10 委員会だより——教育研修委員会・組織委員会

NEWS SCOPE

- 11 狙いは“経済効果” 大河ドラマに熱い視線

TOPICS

- 12 ●横浜・北仲通北に200<sup>メートル</sup>超高層、20年に完成—ほか

- 14 かながわ名所紀行 ——鎌倉・鶴岡八幡宮—

- 15 全日Bookレビュー／読者プレゼント

- 16 新入会員名簿／広報委員のつぶやき

- 17 平成28年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

## 綱領と心得

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



このところ続く大企業の偽装はいったい何なのでしょう。世界に誇るメイド・イン・ジャパンの高い品質と信頼はこれらによって大きく損なわれました。日本人はいったいどうなってしまったのでしょうか。

今から30年ほど前のことでしょうか。私は田町の大手自動車会社の本社会議室でこれ以上の侮辱は考えられない程の罵声を受けていました。納入したコンピュータシステムの中央処理装置に不具合が発見され、全国に納入した全数を改修させて頂くためのお願いに伺っていた時の出来事です。全国の様々なお客様(会社)に納入させて頂いておりましたが、この会社様への出張には皆が拒否反応を示しました。過去からのお付き合いの中で、これが同じグループ(以下Gといいます)の会社なの? というほどの良くない印象を全員が受けていた訳です。

我々品質管理部門の目から見ると、いつかは大事故が起きるねと。嬉しくない予測は当たり、平成12年、深刻な経営危機、廃業危機にまで陥ったトラック・バス部門を中心としたリコール隠し事件、この時はG各社の支援で何とか廃業は免れたものの、今また燃費偽装問題を引き起こしています。

同Gであるにも関わらず、この会社だけが企業倫理に大きく抵触するこのような大問題を起こす風土は、その生い立ちに在ると冒頭の会議の頃から既に皆で話していました。

Gの中心的な親会社の中で大きく売上げを伸ばし続けていたことで、制御不能となるほどの横暴がまかり通っていたことは、会議のありさま、日頃の取引対応等から、関係者・仲間の中では周知の事実でした。これらは親会社から独立してからも変わることなく・・・。

Gには古くから三綱領、**所期奉公**→期するところは社会への貢献。**処事光明**→フェアプレイに徹する。**立業貿易**→グローバルな視野で一がありました。これは社員全員に周知され、特に管理職になってからはバイブルでありました。「なぜこの自動車会社だけが? しかし、あれではね」と悲しくなっています。どんなに素晴らしい綱領や心得があっても社員が理解し行動しなければ絵に描いた餅ですね。

当本部では、年度毎に重点指針を定め、各種事業を展開して参りましたが、前期より言葉は僭越ですが「会員心得」として次に示す四つのキーワードを掲げ、これらに向かって事業活動を展開して参りました。

会員の皆さま、是非ご一緒に歩みましょう。

**公正**→公正・誠実な業務遂行。**品位**→専門家としての品位と見識の保持。**規律**→法令遵守、反社会的勢力・違法行為の排除。**信頼**→公正・品位・規律をもって業界への信頼を保持。

平成28年5月26日に第44回定時総会が開催されました。27年度を振りかえってみますと、組織運営の取り組み姿勢として「時宜に即した事項を何事にもスピーディーに対応してゆく」と申し上げ、一貫してこの方針を貫き、実行して参りました。現在もこの考え方に変わりはなく、より良い協会運営を目指し、今後も同様な姿勢で臨んで参ります。

27年度の事業運営の結果ですが、公益社団法人として、公益事業の推進と共に消費者、会員各位の利益に資する事業を積極的に展開して参りました。展開にあたりましては前掲の「公正・品位・規律・信頼」を基に、研修はじめ各種の事業を実施致しました。

特に組織安定化のための「新規会員の入会増強」を目指し、その目的達成のための各種事業を積極的に取り入れ実施して参りました。結果的には、目標とした92社を大きく上回る104社という実績があげられました。その他、個々の事業の実施結果につきましては本誌の記事にて報告させて頂いております通り、27年度事業は皆さま方のご協力を頂き、年度当初の計画通り実施させて頂きましたことをご報告申し上げますと共に御礼申し上げます。

次に新年度の事業執行にあたりましては、同様に後ほどの事業計画でご報告させて頂いておりますが、ここでは方針のみを申し上げます。まず、昨年の業法改正により、私共の職務呼称が「宅地建物取引士」となったことにより、社会的信用の確保の一方で、業界への厳しい注目も高まりますことから、引き続き「県本部会員心得」を将来にわたる恒久的な基本指針として会員の皆さまに周知して参ります。具体の事業実施につきましては、会員皆さまの利益となることを踏まえた「組織活性化のための事業」も積極的に実施して参ります。その中で、会員並びに従業者に対する専門知識向上のための事業として「全日ステップアップトレーニング」研修を県本部主導で新たに行なって参ります。また、中・長期計画の立案に向け検討・準備する「組織活性化委員会」が、さらには社会貢献を視野に入れた「公益事業推進委員会」も活動を開始しており、今年度はさらなる事業展開を目指して参ります。

会員の皆さまには変わらぬご支援・ご協力をお願い申し上げます。総会終了のご挨拶とさせていただきます。

# 第44回全日県本部定時総会

取引の専門家としての知識・意識をさらに一宅地建物の安全な取引が求められている業界、社会環境下、昨年からスタートした「宅地建物取引士」としての責任が増しているなか、公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部（本部長・秋山始）は5月26日、横浜駅東口の崎陽軒本店6階ホールで第44回定時総会を開いた。併せて公益社団法人不動産保証協会神奈川県本部と全日本不動産政治連盟も総会と年次大会を開催した。総会には県内7支部からの代議員129人の過半数を超える出席（委任含む）を得て、平成27年度の事業活動・決算報告と28年度の事業計画・収支予算などをそれぞれ承認、新体制2年目のスタートを切った。



## 会員心得4柱のもと、専門知識の向上へ ステップアップ研修も本部主導で開催

全日総本部から原嶋和利理事長ほか相談役となっている3人の役員も駆けつけた中で、この1年間の会員物故者3名と4月14日に発生、その後も震度7クラスを含む余震が続いている熊本地震の犠牲者に対して全員で黙とうした後、全日県本部の総会を開会。井手茂光副本部長が、「組織活動の強化により27年度は会員数が2000社に届く。東京オリンピックの2020年までには2500社に」と力強く開会宣言。

### ■不祥事続きのニッポン

続いてあいさつに立った秋山本部長は、昨年来続いている杭打ちデータの不正による傾斜マンション問題や耐震装置のゴムのデータ改ざん、4月に発覚した軽自動車の燃費データ不正など、「一流メーカーの大企業による本当に情けない不祥事」などと話を切り出した。それらを反面教師として、「中小零細で日本人らしさを出していこう」と昨年来掲げてきた会員心得の「公正・品位・規律・信頼」の4つをスローガンに今年度も進めていくことを述べた。その方針に沿って、この1年間にさまざまな研修を60回以上も行ってきたことを報告した。

また、副本部長5人が総本部でどのように活躍しているかを紹介、東

京、大阪に次ぐ神奈川県本部の存在感をあらためて会員に示し、協力を訴えた。

27年度事業で力を入れた組織強化については昨年度同様、92社の入会目標に対し104社の加入があったことを報告、4つの会員心得をよく理解し実践していくことを希望した。28年度は前年度に引き続き、公益目的事業に力を注ぎ、「取引の専門家として意識の醸成を図っていきたい」と述べた。

全日協会本部や保証協会からの来賓が紹介され、原嶋理事長があいさつした。同理事長は、本部でも専務理事を務める秋山県本部長が地方本部の再生に尽力するなどの活躍を紹介してたたえた。また、「(3月発表の)1月1日現在の地価公示は8年ぶりに上昇したが、中を見るとアップしたのは8都県で、その一つが神奈川県だ。上昇ポイントが下落ポイントを上回っている。全国的には地方を中心に人口減少傾向だが、まだそう大きな問題にはなっていないようだ。われわれ中小の不動産業者としては、好景気とは実感できていない」とした。

今国会で成立した宅地建物取引業法の一部改正にも触れ、これにより中古住宅市場の活性化が期待できる

として「今まで木造で20～25年経つ中古住宅は解体するというのが相場だった。しかし、業法の改正により、しっかりしたリフォームを行い、価格査定、インスペクション（精査）をやって情報提供、消費者に中古住宅を信頼して取引してもらう。空き家問題にも対応することになるだろう」と語り、「それにしっかり備え、さすが全日の会員と言われるようになりたい」と結んだ。

この後、資格審査、議長団選出などが行われ議事に入った。議事は3法人・団体とも報告事項が中心だった。

### ■各種研修を積極的に

報告事項は5件。27年度事業報告では、会員と不動産業界が消費者から高い信頼を得られるよう、会員心得をもって公益事業として各種研修会やセミナーを積極的に実施した。

昨年4月に宿願であった「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」へと名称が変わり、いわゆる“土業”に携わる者としての責任と専門家としての幅広い知識が求められるようになった。研修会としては従来から継続しているICT（情報通信技術）やiPadを駆使できるようにする研修のほか、新制度「マイナンバー」や昨今業界でも課題となっている「相続・空き家対策」、「不動産投資分析」などのテーマを掲げた。

また、広く全日の活動を消費者に

## 日本不動産協会 不動産保証協会 神奈川県本部定時総会



知ってもらおうよう昨年4月から始めた川崎県民センターでの不動産相談事業（週2回）は、県本部と支部役員ら延べ198人が協力、年間311件もの相談実績をあげた。

適正、公正な不動産取引を推進するための公益目的事業の新規事業としては、行政や関係団体が主催する不動産業界や消費者保護のための各種会議、事業にメンバーとして積極的に参画・協力した。薬物クリーンかながわ推進会議や空き部屋対策推進連絡会への協力、参加をみた。

不動産流通の円滑化では、「レインズ」システムと不動産統合サイトである「ZeNNET」の利用促進で研修を4回開催したほか、宅地建物取引士法定講習を9回開催、385人が受講した。会員に役立つ研修としては「マイナンバーの基礎知識」「全日ラビー住まい保険」、収益資産の価値を評価する「DCF法」など前年より回数を2回増やした。新たに不動産業を開業しようとする人たちへのセミナー4回、「自分で書く遺言書・遺産分割協議書」「空き家問題」など消費者からの無料相談も県内6会場で行い、延べ450人に対応した。

社会的弱者の支援や地域社会への貢献活動では、防犯のまちづくりで地域の防犯パトロールなどに参加したり、「子ども110番のお店」など活動事業者連絡協議会に協力、薬物乱

20回横浜市スポーツチャンバラ選手権大会兼ハンディキャッパー交流大会、第35回大磯照ヶ崎旗杯・大磯紅葉山杯争奪学童軟式野球大会に参加した。

収益事業として新たに広告事業収入に年4回発行している広報誌「全日かながわ」に金融機関などの広告を同封するなどして手数料を得た。

### ■会員増で1944社に

組織活動の充実強化の面では、新加入会員獲得で主たる事務所が目標92社加入としたのが104社の加入をみた（従たる事務所は前年の3倍の20社の目標を大きく上回る32社）。この結果、27年度末の会員数は主たる事務所で1944社（大臣免許37社、知事免許1907社；従たる事務所は238社）となった。

27年度決算報告では、経常収益が前年度対比813万円増の1億3460万円（実施率106%）、うち正会員受取入金600万円増で18%増、保証協会・日政連よりの受取負担金2853万円とした。一方、経常費用は1億2694万円増で1004万円減らした（実施率93%）。主なものとして事務局費6517万円、広報事業費449万円、法定講習事業242万円、教育研修事業221万円などで当期経常増減額は前年度に続き776万円の黒字。正味財産期末残高は9869万円となった。

### ■組織基盤強化さらに

28年度事業計画では、基本方針と

用防止で県警などと協力、街頭キャンペーンにも参加した。また、地域貢献事業として県本部会員が関わる青少年スポーツの振興・支援として従来からの少年サッカーや第

して最近、業界に不信感をもたらした建設データ流用などに対して、より一層の安全な取引への責任と信頼が求められていることから、専門知識のさらなる習得やコンプライアンス（倫理・法令順守）意識の向上を図ることを目指す。

協会全体の重点施策としては、人口減少、高齢化社会に伴う空き家問題や中古流通市場の活性化対策、さらにはことし1月から「レインズ」が導入した「ステータス管理制度」（いわゆる囲い込み防止策）運用の定着などに積極的に取り組むこととしている。

県本部としても「会員心得」を念頭に、不動産取引の専門家としての意識醸成を図る方向で、新規事業に「ステップアップトレーニング」研修を県本部主導で隔月ごと年6回実施する。また、新規会員の獲得など組織基盤強化を図っていく方針。

不動産流通の円滑化の新規事業として、「全日ラビー少額短期保険株式会社」と提携して「住まいの保険」の周知と利用拡大に努めることをあげた。組織活動の充実強化で主たる事務所102社、従たる12カ所の加入を目指す。

28年度収支予算は、経常収益が前年度対比172万円減の1億2475万円、経常費用が1154万円増え1億4853万円で、当期経常増減額は1327万円減、正味財産期末残高を6777万円とした。

全報告案件が承認されたあと、事業活動に貢献があった以下の団体・事務所代表、従業員の表彰が行われた（敬称略）。

### 【本部長表彰】（永年役員：勤務精励） 感謝状

（有）いの山不動産 木下利秀

### 表彰状

東和観光（有） 下室ひろ子

（有）三益商事 飯岡昌子

## 苦情解決と弁済業務迅速に 不動産保証協会

報告事項のみ5件。27年度事業活動では、不動産取引に関する紛争解決事業として苦情解決と弁済業務が柱の一つとなった。ここ数年の傾向として相談の複雑化と紛争の長期化があり、相談委員会で迅速・適切な解決を図り、信頼回復に努めた。同委員会で受け付けた案件2件、解決8件、対応保留中3件の処理を見た。

弁済業務では、取引によって生じた債権に関して取引相談委員会を開き、認証上申審査を行って迅速に処理した結果、認証実績は0件だった（26年度は1件、300万円）。相談業務では、27年度スタートした川崎県民センターでの全日と連携しての円滑な運営を進めるとともに、相談員の資質向上を図るため28年2月に県本部での研修を開催し、41名の参加を見た。

研修事業では教育研修（法定研修）を県と共催で実施した。昨年同様、4回の宅建業者講習（6月に厚木、藤沢、川崎、横浜）には、前年を上回る1649社の受講があった。受講率としては全国的にも高い86.2%だった。

27年度決算報告では、経常収益が予算対比6%増の2637万円に対し、経常費用は2960万円で同242万円減とし、当期経常増減額で322万円と前年度より30万円の良化。正味財産期末残高は5951万円で予算額を361万円上回った。

28年度の事業活動計画では、宅地建物取引の紛争を解決するために、消費者たちの利益を保護するとともに、業務の適正な運営と取引の公正を確保することを目指す。具体的には苦情の速やかで適

切な解決、取引によって生じた債権の弁済業務、厳しい経済環境下で事実上倒産した会員に対しての認証、求償債権の回収に努める。

高い信頼性と品位が求められる宅地建物取引士の資質向上のため、昨年同様に教育研修として宅建業者講習を県と共済し、年4回開催する。

28年度の収支予算は、収益を前年度より87万円増の2580万円とし新規会員を前年度比10件増とする受取入金702万円を見込む。経常費用は費用の86%を占める全日への支払負担金を含め、前年度より522万円減額の2680万円を計上した。

## 積極的な陳情・政策要望 全日本不動産政治連盟県本部

議案は27年度活動・決算と監査、28年度活動・収支予算の報告案件に審議事項としての会則一部改正に関する計6件。

27年度活動報告として、26年に自民党国会議員で構成する「全日本不動産政策推進議員連盟」（通称・議連）が設立されたのを受けて、積極的な陳情・政策要望活動を行った。

その結果、28年度の税制改正で空き家に係る譲渡所得の特別控除、三世同居改修に税制上の特別措置が創設され、固定資産税、登録免許税など各種税制の軽減制度の延長や非課税枠の拡充も盛り込まれるという大きな成果を得たと総括。

地域政経懇談会を県内各地で6回開催（282名参加）したことで、地域に根ざした活動が行われ、会員たちにとっても活発な意見交換の場ができた。昨年開設した日政連県本部のホームページで、掲載

頻度を増やし活動をリアルタイムで報告するなど、広がりを見せることができた。

国への要望としては、既存住宅の再販時の課せられる不動産取得税の免除や印紙税の廃止など10項目、県にも不動産取得税の免除や宅地建物取引士の権限拡大を行い、対応と課題、継続案件も含めそれぞれ回答を得た。不動産取得税の免除については27年度の税制改正で特例措置として創設されたもので、一定の要件を満たすものについては、29年3月末までの2年間の減税措置を講じているとの回答を得た。

27年度の収支決算の収入合計は、当期収入が予算対比29万円減の1422万円と前期繰越金324万円を含め4665万円。当期支出は政治活動費が497万円減らした996万円と経常経費134万円を含め合計1131万円だった。貸借対照表・財産目録の正味財産は3534万円となった。

28年度の活動方針の重点指針として、前年同様に広報活動と組織基盤の強化をあげた。住宅市場の流通活性化につながる要望活動を強く推進することと、3年目となる地域政経懇談会も日政連事業の有効なPRとなって盛況であり、引き続き強化推進していく。

28年度収支予算は、前年度対比79万円増の1531万円で、政治活動費も31万円増の1526万円として当期支出合計1756万円を計上した。

第1号議案として県本部会則の一部改正が提案され、従来なかった定足数に係る規定を第10条（幹事会の構成）として第4項を新設、「幹事会は委任を含み定数の過半数の出席を以て成立とする」とした。

# 2016年 県内公示地価

## 鈍化するも連続上昇 二極化さらに際立つ

国土交通省が3月22日に公表した2016年の県内の公示地価は、上昇率が鈍化したものの、住宅地が3年連続、商業地も4年連続で上昇した。主要駅周辺の再開発事業の進展、都市部の底堅いマンション需要、金融緩和による不動産投資意欲の向上などが上昇要因。その一方で、交通アクセス難に加えて高齢化、人口減などが続く三浦半島や県西部では下落に歯止めがかからず、二極化がさらに進んだ。

公示地価は、都市計画区域を中心に選んだ標準地について1平方メートル当たりの価格を、周辺の取引事例や土地収益性などを参考に毎年1月1日時点で算定。民間の土地取引や固定資産税算定の目安にされるほか、公共事業の用地取得価格などにも反映される。今年県の標準地は、前年より226地点多い1747地点で、前年からの継続は1497地点、選定替えは24地点。

県内の住宅地の平均価格は18万4800円、平均変動率はプラス0.1%（前年比0.3ポイント減）。継続1122地点のうち、上昇と横ばいは合わせて68.4%で、前年より6.8ポイント減少した。また、横浜、川崎、相模原の3政令市や「さがみ縦貫道」の沿線にある海老名、藤沢など33市区で平均変動率が上昇したが、都心へのアクセスや地形による「市区内格差」も生じた。

商業地の平均価格は44万9000円、平均変動率はプラス1.4%で、前年からほぼ横ばい。継続317地点のうち、上昇と横ばいは合わせて84.2%（前年比0.3ポイント増）。武蔵小杉駅周辺で高層マンション建設が相次ぐ川崎市がプラス3.0%、横浜駅西口再開発事業が本格化した横浜市がプラス2.3%と高い上昇率を示した。

相模原市では、リニア中央新幹線の新駅が建設される橋本駅周辺（同市緑区）で顕著な変化が見られた。県内上昇率トップ10のうち、住宅地では4地点、商業地では2地点が同駅周辺。同市は橋本、相模原の両駅周辺地区を一体的にとらえた広域交流拠点基本計画を策定し、新たな街づくりに取り組み始めたので、同市の地価が来年以降さらに上昇する可能性

も出てきた。

昨年10月に駅直結の大規模商業施設「ららぽーと海老名」が開業した海老名駅周辺（海老名市）も、住宅地上昇率の第9位にランクインした。かつて「へそのない街」と言われた同市の変貌に対する期待の表れといえる。小田急電鉄が、同駅の「駅間地区」の開発（今年着工予定）や同駅への特急停車（今年3月から）などを発表したことも寄与したとみられる。

昨年全線開通した「さがみ縦貫道」の絡みでは、沿線に企業の物流拠点の移転・集約が進んだことで、事業用地としてのポテンシャルがさらに向上。工業地の東京圏上昇率トップ10に、寒川町と厚木市の合計5地点がランクインする快挙を果たした。通販の物流倉庫としてのニーズも見込まれることから、今後も上昇傾向が続くそう。

一方、今年県の公示地価では、住宅地を中心に「地価の二極化」傾向もさらに顕著になった。例えば、住宅地の下落率上位10地点のうち、9地点を“独占”した三浦市。都心へのアクセスが悪いうえ、市人口の高齢化や減少に歯止めがかからず、かつて地元経済を支えたマグロ漁業に替わる産業も見いだせない、と三重苦に陥っているのが嫌気され、不名誉な記録を打ち立てた。

三浦半島を事業基盤の一つとする京浜急行電鉄が、京急久里浜線延伸と大規模宅地開発の凍結を決めたことも響いた。三浦市は昨年秋から、転居希望者を対象にした「トライアルステイ（お試し居住）」などを始めたが、抜本的な対策にはほど遠い。県西部に位置する南足柄、中井、山北、真鶴、湯河原の各市町も似たような悩みを抱え、地価の下落が続いている。

### ▽公示地価

国土交通省が地価公示法に基づき、都市計画区域を中心に選んだ標準地について、不動産鑑定士が周辺の取引事例や土地収益などを参考に、1月1日時点の1㎡当たりの価格を算定、公表する。一般の土地取引や固定資産税の目安になるほか、公共事業の用地買収価格に反映される。



相模川に沿って下ってきたJR相模線が、寒川から緩やかに南東に進路を変えた所に香川駅がある。終点の茅ヶ崎との間、北茅ヶ崎とともに単線の小さな駅で、駅前からすぐ閑静な住宅地となる。南側1キロほどには国道1号の新湘南バイパスが走り、茅ヶ崎中央インターチェンジもある。昨年3月には、上流の海老名ジャンクションから伸びた圏央道ともつながったが、ここは大きなビルやマンション、商業施設とは無縁のたたずまいだ。

## 商売だけではない大切なものに気づいて

駅から1分、そんな住宅街の並びにある4階建てビルの2階にオフィスを構える。「看板やのぼりを立てて、窓にもチラシをどんどん貼ってというのが不動産屋なんでしょうけどね」と笑いながら、こちらの戸惑いを受け止めて開口一番の一言。会社のスマートなホームページはあるにはある。が、この“商売っ気”の無さには正直、面食らった。

会社設立は2004(平成16)年11月。大学を卒業して飛び込んだフルコミッションセールスの不動産会社から独立、起業して12年になる。岡山県津山市生まれ。“ドラゴンクエスト”などのテレビゲームに熱中した少年時代を送り、神奈川に来て大学は理工系で情報システムを学んだが、在学中に岡山の実家が火災に遭ったことが人生の転機になる。

「その建て替えがきっかけで、家族を守る資産としての不動産に興味を持って」この業界に就職。某住宅流通グループの不動産売買・仲介の会社で11年、うち5年はマネージャーとして経験を積む。「売上がすべて。それこそ5月の大型連休は10年間1日も休みを取ったことがなかったですね。土日は出勤、子どもたちの幼稚園・学校行事にも出られなかった」「そんな生活に区切りを付けたい。もっと大切なものがあるはず」と、退社して藤沢・湘南台駅近くに40平方メートルのオフィスを借り、独立した。

## 大手と同じことをやるのではなく、自分の強みを生かす

しかし、そこでも待っていたのは今までやらなかったような営業のための折り込みチラシまき。ホームページへの情報も数百物件盛り込む作業からオフィスの管理、掃除、さらには地域や業界でのお付き合いまで時間に追われる日々。「売ったら終わりというのではなく、お客さまの一生のなかでも大変大きな買い物に携わるといことが意識できていなかった。ただ、個人で始めて大手と同じことを小さくやってもダメ」と気づく。

そこで地元の茅ヶ崎や藤沢、寒川エリアを軸足において湘南エリアと、これまで手掛けた顧客のフォローに徹する営業方針へと思い切ってかじ切りをした。いうならば新規の客を目指さず、手厚いアフターサービスに時間と労力をかけての営業からご紹介、口コミで広げていく手法だ。



住まいを求める人たちの価値観も今までとは変わってきている。「単に比較して安く売るから買うというのではなく、住まいから得られる人生における幸せや満足感を感じていただく。そして、その人にとって一番心地の良いワンストップのものを手掛けて提供するということでしょうか。それこそが中小企業ができる強みであると思います」。

最初の不動産会社の4年目に岡山の中学・高校と同級生だった有里さんと結婚。2人の子どもをもうけた。独立して間もなく3人目の子が生まれる。そんな大変な時に転職となったのは、個人と組織の人材教育のコンサルティング会社との出会いだった。そこで知ったのは仕事やもろもろ



の付き合いに多忙な社長が、家族を大切にすることをベースに全てのスケジュールを決めていること。自分の人生において最も大切なものとは何かを考えた。

ここでの受講を進めるうちに仲間もでき、勉強会も始めてタイムマネジメントや選択理論、心理学を学び、バランスの取れた生活を取り戻していけたと語る。2013(平成25)年1月、湘南台から香川の現地に転居、奥さままでイラストレーターの有里さんのアート・カフェ「ほのぼの」もオフィススペースに入れて、地元の子どものための絵画教室や手作り工芸品の作品展示も行い、地域の人が気楽に集まれる場となっている。

## 愛妻と二人三脚で豊かな人生を目指す

少女時代から漫画家志望で、通信教育と独学により生み出されたほのぼのとした有里さんの絵が、ポストカードブックとして出版社から3冊も出され、そのはがきが顧客への挨拶状となり、好印象を持たれ信頼が増した。月に50万円、多い月は100万と掛かっていた広告宣伝費が半分以下になった結果、コストと製作にかかる時間をカットできた。今は高校生を筆頭とした子どもたちや有里さんとの時間も生まれた。自身、生まれた時間を好きなマラソンに充て、数々のフルマラソンの大会に出場している。「マラソンも社長業とよく似ています。今は仕事と家庭、趣味と遊びと全てのコラボレーションを目指して上質な生活を送っています。これができるのも妻の存在があってこそです」。そこには自信と感謝に満ちあふれた笑顔があった。

## CASE 33 暴力団組員と知らずに契約をしたとき…

### 1. 反社会的勢力排除の取り組み

不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会は、暴力団等反社会的勢力排除の5原則の中で「反社会的勢力と取引しない」ことを申し合わせ、不動産業界は不動産取引からの暴力団等反社会的勢力の排除への取り組みを宣言しています。その取り組みの一つとして、全日本不動産協会をはじめとする業界4団体は暴力団排除条項（取引の相手方が暴力団関係者等でないこと、確約事項に反した場合、契約を解除できる定め）を策定し、売買及び賃貸借の標準契約書に暴力団排除条項として追加挿入しました。

また、平成23年4月に施行された神奈川県暴力団排除条例は、暴力団排除について、事業者の責務、宅建業者の助言義務等について定めました。

#### （神奈川県暴排条例 26条）

宅建業者は、宅地等の売買若しくは交換又は宅地等の売買、交換若しくは賃貸の代理若しくは媒介をしようとするときは、その取引関係者に対し、宅地等の取引における暴力団排除に関し、必要な助言をしなければならない。

2 何人も、宅地等が暴力団事務所の用に供されることを知りながら当該宅地等の売買、交換又は賃貸の代理または媒介をしてはならない。

このような不動産取引における暴力団等反社会的勢力排除の取り組みの中で、契約の相手方が暴力団組員と知らずに契約、または媒介をしたとき、どのような問題が生じ、どのような対応が必要かを考えます。

### 2. 犯罪収益移転防止法と宅建業法

犯罪収益移転防止法（以下、「犯収法」という。）は、マネー・ロンダリング対策、犯罪による収益の移転をめぐる国内外の動向に対応するために制定された法律で、犯罪収益の追跡の可能性を確保し、疑わしい取引の届け出によって犯罪収益の移転防止・早期発見・剥奪を図ることを目的としています。

不動産売買取引に関与する宅建業者に対し、取引の相手方が個人の場合、①本人特定事項、②取引を行う目的、③職業について、取引時に確認を行い、確認記録の作成・保存及び取引記録の作成・保存（いずれも7年間）を義務付けています。これらの作成・保存を行っていない場合には、宅建業法違反（他法令違反—宅建業法65条1項三号）により処分の対象となります。

### 3. 事業者責任と媒介責任

契約締結後に取引の相手方が暴力団組員（反社会的

勢力）であることが発覚した場合、取引時確認が適切に行われていたか否か及び契約の解除が問題になります。

取引の相手方が暴力団組員である疑いがあるにもかかわらず、十分な確認を行わずに取引をした場合、犯収法上の確認不備とともに、業界の取り組み、県条例にも反しているといえます。

#### （宅建業者自らが売り主であるとき）

不動産業界は反社会的勢力と取引しないことを申し合わせ、不動産取引からの暴力団等反社会的勢力の排除への取り組みを推進していることに鑑み、宅建業者が自ら売り主として取引した場合において、契約後に買い主が暴力団関係者であることが判明したときは、売買契約における暴力団排除条項を適用し、当該契約を解除することが適正な対応といえます。取引物件が暴力団事務所として利用される可能性があるときは解除すべきです。契約解除に際しては、解除交渉には危険が伴うこともありますので、事前に警察、弁護士等に相談して対応を協議することが必要と思われます。

#### （取引の媒介をしたとき）

媒介により成立させた契約の売り主又は買い主が契約後に暴力団組員であることが判明した場合、契約の相手方が暴力団組員であったことで、媒介責任を追及される可能性があります。媒介責任の有無は、取引時確認等が適切に行われていたか否かが問題になります。疑わしい状況があったにもかかわらず、必要な調査・確認をしていないときには媒介責任が生じることになります。

売り主又は買い主が、暴力団排除条項に基づいて契約解除権を行使するか否かは、契約者の判断に委ねられることとなりますが、売り主業者の場合と同様に、警察、弁護士等に相談して対応を協議することが必要と思われます。

### 4. 「疑わしい取引」の届け出

宅建業者は、取引が犯罪収益の移転等の「疑わしい取引」と判断したときは、その旨を届け出なければなりません。「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」では、疑わしい取引のチェックリストを示しています。チェックリストでは、「暴力団員、暴力団関係者の取引」は疑わしい取引の判断事項の一つとして示しています。したがって、取引の当事者が暴力団組員である取引は、原則として、「疑わしい取引」としての届け出が必要といえます。

# 支部通信

## 横浜支部 第44回定時総会・研修会と懇親会を開催

平成28年4月28日(金)、横浜ベイホテル東急(横浜市西区みなとみらい)で、第44回定時総会・研修会及び懇親会を開催しました。

### ■第44回定時総会

総会出席者129名(委任状487通)の参加を得ての定時総会。笠原副支部長の開会の

辞に始まり、佐々木支部長の挨拶、資格審査のあと議長が選出され(議長：長谷川雅章氏・副議長：平岡純子氏)、議案の審議に移りました。平成27年度事業・決算・監査報告、続いて平成28年度事業計画・予算が報告されました。

次に、横浜市に対する福祉事業の一環として、車椅子10台(通算160台目)が横浜市健康福祉局地域福祉保健部の中井部長に贈呈され、これ



佐々木支部長のあいさつ

了しました。

### ■研修会

休憩を挟んで、恒例の研修会が行われ、時宜にかなうテーマと講師の卓越な話術に終始熱心に耳を傾け、会員から好評でした。

### テーマ：

「最新の不動産市況と今後の事業戦略」について  
～マイナス金利で市場

に対し、林横浜市長から佐々木支部長に御礼の感謝状が贈られました。

予定されていた議事等を滞りなくこなし、柿内副支部長の閉会の辞で、定時総会を無事終

はどうか～

講師：ネットワーク88

代表 幸田昌則氏

参加者：170社・178名

### ■懇親会

参加者：120社・124名(来賓11名含む)

懇親会は、来賓11名の方のご出席を賜り、高長谷組織広報委員長の挨拶のち、横浜市会議長の梶村充氏と秋山県本部長の祝辞、続いて、横浜支部顧問弁護士大島先生の乾杯のご発声により会は始まり、終始和やかな雰囲気で行われました。



講師の幸田氏

※熊本地震義援金の呼びかけに多くの会員が賛同されて、9万9859円の義援金が集まりました。有り難うございました。

## 西湘支部 第44回定時総会

平成28年4月21日(木)、ホテルサンライフガーデンで第44回定時総会が開催されました。神奈川県本部からは井手副本部長のご列席を賜り、ご挨拶を頂戴しました。資格審査の結果は、出席30社、委任状58社で

支部会員数(125社)の過半数を満たしており、総会は成立しました。

花田支部長の挨拶の後、議事に移り、1号議案を松本修氏、2号議案を行谷弘氏、3号議案を日比野有二氏がそれぞれ報告し、質疑応答のの

ち、満場一致で承認されました。

さらに4号議案を松本修氏が、5号議案を行谷弘氏が報告をし、質疑応答ののち、こちらも満場一致で承認されました。最後に、岡本雅教氏の閉会の辞で、本総会は終了しました。

## 県央支部 大和市民祭りに今年も参加

初夏の陽光が降り注ぐ5月14～15日の2日間、県央支部では大和市民祭りへ昨年に続き3度目の参加をしました。

今年は小学生以下の子供を対象にしたパターゴルフをすることにし、梅寺役員からグッズの提供を受け、ホールインした子供には縫いぐるみ

やボールペン、失敗しても景品をあげるというイベントを行いました。

催しは大盛況となり順番を待つ親子連れや子供らが列をなし、県央支部のブース前には大きな人だかりができ、集まった大人にはティッシュペーパーを配布して回りました。

総勢6人の支部関係者は汗だくの

対応を強いられ、イベントの最中には飛び込みで難解な不動産相談が2件もあり、嬉しい悲鳴を上げることとなりました。隣のブースの同業他協会員から羨望のまなざしを浴びた2日間の舞台は、優越感に浸りながら、そして、大勢の裏方が必要と痛感しながら幕を下ろしました。

## 川崎支部 平成28年度第1回支部研修会

平成28年4月26日(火)エポック中原で、本年度第1回の教育研修会を実施しました。今回の研修会は、例年単独で行っていた川崎支部定時総会と同日に開催という運びとなりました。定員60名のところ、55名の参加がありました。

講師として、フクダリーガルコントラクツ&サービス司法書士法人の福田龍介先生をお招きして、「新・中間省略登記の最先端情報」につい

てご講演いただきました。

平成17年3月7日の不動産登記法改正により、中間省略登記ができなくなりま

した。しかし不動産業界の強い要望もあってか、第一(AB間)、第二(BC間)それぞれの売買契約に特約を付するというスキームを導入するこ



とで行うことができました。前半は初級編、後半は提案例や失敗例等の上級編の二部構成で解説いただきました。研修会終了後は、

懇親会が和やかに開催されました。

今後も、受けないと損をするような研修会を実施して参りたいと思います。

## 横須賀支部 研修会と第44回横須賀支部定時総会を開催

平成28年4月21日(木)、セントラルホテルで、平成28年度第1回横須賀支部研修会と第44回横須賀支部定時総会を開催しました。

研修会は先日閣議決定され、契約に際し必要となってくるであろう「住宅インスペクション(診断)」に関し、ジャパンホームシード株式会社の専任課長・攝津光司氏を講師に招き、ご講演いただきました。

当業者との全日本不動産協会業務提携後の全国初のインスペクションに関する研修だったため、総本部より担当である会員支援業務検討特別

委員会委員長の八木場正寛氏、同副委員長・山田達也氏も視察に訪れました。今後、契約時において説明義務が課せられる話題のため、参加された会員も、講師の非常に内容が濃い話に、熱心に耳を傾け、メモをとっておりました。

研修会終了後には、県副本部長の山田達也氏にもご臨席いただき、支部定時総会を開催しました。総会中は活発な意見交換のもと、報告事項、



審議事項も出席された会員の皆さまに了承され、定時総会は無事に閉会いたしました。

総会終了後、山田副本部長にもご参加いただき、支部懇親会を行い会員の相互交流が図られ、実りある時間を過ごすことができました。

今後も、会員の皆さまのニーズに合わせた研修会、セミナーなどを企画していきたいと考えております。

## 湘南支部 第39回定時総会と研修会・懇親会

平成28年4月21日(木)に藤沢商工会館ミナパークで、第39回定時総会、研修会と懇親会を開催しました。

総会には35名、研修会73名の会員のご出席をいただきました。

研修会は、二部構成で行われ、一部は、(株)あんしん保証の中野英徳氏による『知って得する中古住宅売買支援制度』、二部は岩田武司弁護士による『滞納家賃の回収ノウハウと非弁行為について』とい



う演題で、実務に密接な知識、対処を具体的な事例をあげながら講演していただきました。これからの時代に即した内容で会員の皆さまからは、とても有益なものであったと感想をいただきました。

研修後の懇親会も同会場で行われ、ゆったりと着席形式の中で、会員の皆さまとの名刺交換、地域や事業の



話に花が咲き、終始和やかな雰囲気の中で行われました。

昨年、好評をいただいた日本

料理で人気の隠れ里車屋さんのケータリングを今年もご用意し、上質な料理を楽しみながら会話がますます弾みました。学び、楽しみともに充実した総会・研修会・懇親会が開催できたことに感謝いたします。



## 委員会だより

### 教育研修委員会 県本部教育研修のこれからの試み

教育研修委員会の役割は、会員である不動産業者に対して、宅建業者講習、宅地建物取引士の法定講習の開催に加え、宅建業を行う上で有益な教育・研修の機会をできる限り多く提供させてもらうことだと考えております。

中小企業の経営者にとって、社員の増員や入れ替わりに伴う新人教育研修は常に悩みの種だと思います。これまで新入社員と不動産未経験者らへ行われてきた初任従業者教育研修を、これからは「ステップアップトレーニング」として、平成28年度からは2カ月ごとに実施します。定期的に開催されることで、

経営者は新入社員らを計画的に参加させやすくなり、会社の不動産スキルの底上げをすることができます。「宅建業に必要な新入社員研修は、すべて全日の研修で対応することができた」、そうしてもらえれば幸いです。

また、実務に直結する専門研修として、これからは不動産に関する専門講座を開催しているセミナー会社などとも積極的に提携を行っていきます。通常であれば受講に一人当たり数千円から数万円かかる専門セミナーを、定期的に原則無料（テキスト代などの実費は別途）で会員の方々に提供していきます。できる限り質が高く、実務に直接

役立てることができるセミナーをどんどん開催できればと考えております。

研修の年間スケジュールを公開しております。事前にスケジュールを公開することで会員の皆さまが必要なセミナーを計画的に受講しやすくなります。また、各支部で開催される研修との重複を避け、必要であれば同内容の研修を支部研修で行うなど、会員のその時のニーズに合わせた柔軟な研修を支部と協力しながら実現できればと思います。

教育研修を通じ、会員の皆さまのビジネスにできる限り貢献させていただければ幸いです。

### 組織委員会 会員増強へ広報やグッズ製作

組織委員会は、【組織の充実・強化に関する事項、他業界団体との交流等の促進、会員増強に関する事項等】を図るための委員会です。メンバーは、副委員長に花田西湘支部長、柿内横浜副支部長、委員に、山崎横須賀支部長、森山川崎支部長、武藤県央支部長、唐橋相模原支部長、高長谷横浜副支部長、佐野を含めた以上八名で活動しております。

委員会の構成メンバーには各

支部の責任ある立場の方々にご参加していただいておりますので、支部会員から寄せられました県本部の活動に対する多彩なご意見を参考にさせていただきながら、活発な委員会活動を推進してまいります。

組織委員会の基本活動の原点である組織基盤の強化については、第一に会員増強があげられます。会員数（4月末日現在）1957社から、2020年度までに2500社に約550社増やす目標

を達成するための入会促進の取り組みとして、来年度にかけて『入会のご案内』を広報委員会と相談の上、作成していきたいと考えております。

また、全日本不動産協会を周知するために、ポスターやノベルティグッズ（目先の変わった小物の商品）等の製作や司法書士事務所・行政書士事務所等に新規会員獲得のための働きかけを強化してまいります。

組織委員長 佐野 訓男

# 狙いは“経済効果” 大河ドラマに熱い視線



真田幸村の「赤備え甲冑」をイメージした、真っ赤な塗装のラッピング列車＝南海電鉄高野線

この春に訪れた真田幸村（信繁）の隠れ里・和歌山県伊都郡九度山町は、NHKの大河ドラマ「真田丸」一色に染まっていた。南海電鉄高野線には幸村の「赤備え甲冑」をイメージした真っ赤な塗装のラッピング列車が走り、町の玄関口に当たる九度山駅も旗印の「真田六文銭」をあしらった赤いのれんやまん幕で化粧直し。真田氏の居城があった長野県上田市の協力を得た「そば処」もオープンし、静かな山里は観光シーズンを前に「臨戦態勢」に入っていた。

「日の本一の兵」と称された幸村は、関ヶ原の戦いで父・昌幸とともに西軍について敗退。東軍を率いた徳川家康から命じられ、高野山のふもとの九度山で14年間の雌伏の時を過ごした。父子の屋敷跡（通称・真田庵）などが残る九度山町では、大河ドラマの誘致が決まった2014年に観光客数が前年より32万人も増え、60万人を突破。「九度山・真田ミュージアム」が開館した今年は、幸村役の堺雅人さんの人気に便乗して、さらなる上積みを狙う。

大河ドラマの“経済効果”には定評がある。「新撰組！」（04年）や「篤姫」（08年）、「天地人」（09年）などは200億円台に乗り、「龍馬伝」（10年）は535億円に達したとされる。それだけに誘致合戦も激しく、県内では小田原市が戦国時代に小田原城を拠点に関八州を治めた北条五代、横須賀市が徳川家康に外交顧問として重用された英国人ウィリアム・アダムス（日本名・三浦按針）、伊勢原市が江戸城を築いた武将・太田道灌を推している。

「真田丸」にも小田原北条氏4代目の氏政が登場するが、短気で凡庸な城主として描かれ、実像にはほど遠いという。小田原市が取り上げてほしいのは「100年にわたる治世で経済や文化の振興に取り組み、領地の繁栄に尽力した北条五代の真の姿」だ。同市は、鎌倉市や静岡県沼津市など北条氏ゆかりの10市2町で北条五代観光推進協議会を組織し、01年から広報活動やNHKへの要望を開始。最近は女性を対象にしたブLOGGERコンテストを開き、“支持基盤拡大”に努めている。

横須賀市と三浦按針とのかかわりは、按針が家康

から三浦郡逸見村（現・横須賀市の一部）に250石の領地を授かり、日本人の妻と2人の子どもと暮らしたことから生まれた。同地には按針夫妻の供養塔とされる「按針塚」があり、京浜急行の駅名にもなっている。横須賀市は、按針の乗った船が漂着した大分県臼杵市、按針が家康の命で日本初の洋式帆船を造った静岡県伊東市などとともに「ANJINプロジェクト」を13年に発足させ、NHKへの要望などを行っている。

築城の名人で、「山吹の花」の和歌伝説でも知られる太田道灌は、主君・扇谷上杉定正のだまし討ちに合い、現在の伊勢原市にあった定正の屋敷「相模糟屋館」で非業の死を遂げた。同市には、道灌の死にまつわる史跡が数多く残る。また、文武両道に秀でた道灌をしのび、「伊勢原観光道灌まつり」が毎年10月に開催されることもあって、大河ドラマ誘致を目指す市民団体が14年に組織され、署名活動などに取り組んでいる。

今後の大河ドラマの題材で既に決まっているのは、17年放映予定の「おんな城主 直虎」。戦国時代に男の名前で家督を継いだ遠江（現・静岡県浜松市）の女城主・井伊直虎を、柴咲コウさんが演じるという。18年以降は未定で、特に20年は東京オリンピック・パラリンピックと重なることから注目度が高い。県内の“候補”は「異文化交流の先駆者」（三浦按針）や「江戸（東京）の礎を築いた功労者」（太田道灌）などを掲げて、売り込みに力を入れる。

北条早雲を始祖とする北条五代にしても、戦国の世にあって親、兄弟で争いもせず、平和裏に領地を治めたことは、評価に値するといえる。県内のいずれの“候補”も過去に大河ドラマの題材になった人物に負けない魅力があると思うのは、県民のひいき目であろうか？ 各団体の誘致運動の盛り上がりにより、その「人となり」と功績が国民に広く認識され、大河ドラマの決定権を持つNHKの公正な判断材料となることを期待したい。

## 県内

### 横浜・北仲通北に200m超高層、20年に完成

横浜・みなとみらい21 (MM21) 地区と関内を結ぶ北仲通北地区(横浜市中区)の再開発計画で、中核となる高さ約200mの超高層ビルの完成が2020年1月を見込んでいることが分かった。建築資材の高騰などで再三延期されてきたが、事業者が10月

の着工を決めた。同地区内には高さ約128mの大型タワーホテルも19年度中に建てられるほか、隣接地区では市が約150mの新市庁舎の建設を計画しており、予定通り進めば、超高層ビル3棟が東京五輪開催前にそろって姿を現すことになる。



北仲北地区の計画検討イメージ。中央が今回着工される複合ビル(横浜市の資料から)

## 県内

### 海老名市売却の旧市営住宅でアスベスト

海老名市が売却した旧市営杉久保住宅(同市杉久保南4丁目)で、発がん性物質のアスベスト(石綿)を含む建材が使用されていたことが判明した。飛散による健康被害を懸念する周辺住民の指摘によって解体工事は中断、購入業者側が作業の不備を認めた。こうした一般環境への放出問題は今後、建物更新に伴って各地で起こるとされており、監視体制の課題が浮き彫りになった。

## 県内

### 日本最大級の地下商業施設

今年10月で創業30周年を迎えるJR川崎駅東口の地下街「川崎アゼリア」が3月16日、グランドオープン。第2期リニューアルとしてレストラン、ライフスタイルゾーンを加え、計約1万平方mと日本最大級の地下商業施設として、川崎の新たな顔を目指す。

新生アゼリアは、「ライフシェアモール=人生時間を共有できる場所」として、約3年をかけて刷新。昨年7月の食物販ゾーン「デリチカ」の先行開業に続き、第2期としてレストランゾーン「グルメッセ」37店舗とライフスタイルゾーン「ライフグラン」57店舗を整備、計163店舗のショッピングモールとして生まれ変わった。



## 県内

### 京急、久里浜線の延伸凍結

京浜急行電鉄(東京都港区)は3月16日、三崎口駅から仮称・油壺駅への久里浜線延伸事業と、延伸区間に当たる三浦市三戸地区などの大規模宅地開発事業の凍結を発表した。周辺は人口減や高齢化が進み、投資効果への疑問が内部で高まり、戦略の見直しが必要と判断した。また、これを受けて保有資産の評価損などを損失計上し、2016年3月期連結決算の純損益予想を1948年の同社設立以来、初めての赤字とした。

## 県内

### 横浜オフィス空室率4カ月連続で改善

オフィス仲介大手の三鬼商事横浜支店がまとめた横浜ビジネス地区(関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21)の4月時点でのオフィスの平均空室率は、前月比0.11ポイント減の6.37%で4カ月連続で改善した。

新規需要や借り換え移転に伴う大型成約に加え、中小規模でも成約が進んだ。横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で2970平方m(約900坪)減少した。横浜ビジネス地区の1坪当たりの平均賃料は25円増額。関内地区以外は値上がりした。

## 県内

### 相鉄HDがリノベーションマンション事業本格参入

相鉄ホールディングス(横浜市西区)は、東京都区部を主要エリアとした中古マンション買い取り再生販売事業に本格参入する。6月にも営業を開始。需要の見込まれる都心部を中心にリノベーション(大規模改修)マンション事業を拡大しな

がら、都内での相鉄ブランド浸透を図っていく。

休眠中の子会社を「相鉄リナプス」に商号変更し、千代田、中央、港、江東、台東の5区を重点的にカバーする。販売戸数目標は2022年度までに500戸。

## 県内

### 綱島にスマートタウン 水素活用も視野に

横浜市港北区綱島東のパナソニック事業所跡地で最先端の省エネ技術を取り入れたまちづくり「綱島サステナブル・スマートタウン(SST)」の整備に着手しているパナソニック(大阪府)、野村不動産(東京都)、横浜市などは3月下旬、構想の具体的内容を発表した。地区内にエネルギーを一括供給するセンターを設け、燃料電池車(FCV)に燃料の水素を充てんする水素ステーションも設置。近接する日吉地区の複合開発事業との連携を視野に、2018年春の街開きを目指す。

敷地約3万7900平方メートルの核となるタウンエネルギーセンターは東京ガ



スと共同で整備。都市ガスを利用した熱電併給の仕組みを用いてエネルギーの共有を進め、エリア内の施設や集合住宅で冷暖房や給湯などに有効利用する。次世代エネルギーとして注目の水素ステーションは、JXエネルギーと運営する。また、慶応大が国際学生寮、小売業のユニー(愛知県)がショッピングセンターを整備する。

## 全国

### 15年度の住宅着工 2年ぶり増加

国土交通省が4月28日発表した2015年度の新設住宅着工戸数は、前年度比4.6%増の92万537戸と2年ぶりに増加に転じた。消費税増税に関連した駆け込み需要の反動減が一巡し、持ち直した。持ち家が2.2%増、貸家は7.1%増、マンションなどの分譲住宅も4.5%増といずれも増加した。

ただ国交省の担当者は「景気は不安定で、先行きを慎重に見ている事業者は多い」と指摘した。三大都市圏は、首都圏が2.9%増、中部圏は5.6%増、近畿圏も3.9%増といずれもプラスになった。

## 県内

### 住宅版BELS最高ランク ナイス「パワーホーム」

住宅資材卸大手すてきナイスグループ(横浜市鶴見区)が開発を手掛けた同区内の新築一戸建て分譲住宅2棟が4月、建物の省エネ性能を表示する制度「BELS(ベルス)」の最高ランクとなる五つ星評価を得た。同制度は、4月から施行された住宅やビルが対象の「建築物省エネ法」を受けて住宅用途にも拡大して認証されるようになり、今回は第1弾となった。

五つ星ランクを得たのは、グループ傘下のナイスホーム(同)が販売する企画型注文住宅「パワーホーム」のナイスパワーホーム菊名5号棟と6号棟。木造軸組工法の2階建てで、高断熱サッシや遮熱複層ガラスを標準採用している。設備機器を含めた省エネ性能のほか、耐震性能の高さが特徴だ。認証取得物件は2棟とも延べ床面積103平方メートルで、建物参考価格は約1800万円。

## 全国

### 国内初新建材利用のホテル ハウステンボスに完成

長崎県佐世保市の大型リゾート施設、ハウステンボスで、断熱性や耐久性に優れた大型木製パネルの新建材「クロス・ラミネーテッド・ティンバー」(CLT)を使ったホテルが完成、開業した。国内林業の活性化に向けて政府が利用拡大を目指すCLT製のホテルは全国で初めて。

CLTは欧州で誕生した。板の繊維の向きが交差するように何層も重ねて接着。通常の木製パネルより強度が増し、鉄筋コンクリー

トと同等の丈夫な建物が実現できるとされる。新ホテルは2階建て3棟で構成。部屋の広さは約20~32平方メートルで、計72部屋ある。



## 全国

### 不動産投資市場 30兆円に倍増

国土交通省は不動産投資信託(REIT)を中心とする不動産投資市場を、2020年ごろに30兆円規模に倍増させる目標を決めた。減税や規制緩和を通じて、外国人旅行者向けのホテル建設や、空き店

舗再生などへの投資を促す。日銀によるマイナス金利導入を背景に、民間資金を成長分野に振り向けて安定的に運用できるようにし、地方活性化にもつなげる。

鶴岡八幡宮



歴史ロマンの舞台に百年ぶり「段葛」再生

しづやしづしのをだまきくり返し  
昔を今になすよしもがな

800年余の昔、源氏平氏の戦いを  
経て、東国に武士による幕府を打ち  
立てた源頼朝(1147～1199)。兄  
弟親族骨肉の争いと悲恋、北条執権  
と御家人らの確執…鎌倉を舞台とし  
た150年に及ぶ歴史ロマンを史書  
「吾妻鏡」は今に伝える。

源義経を慕っての別れの舞いを八  
幡宮の神前で舞った冒頭の白拍子・  
静御前の歌は、「判官びいき」の言葉  
とともに、いつの時代にも人々の口  
にのぼってきた。

頼朝の先祖頼義が1063(康平6)  
年に奥州を平定して鎌倉に戻り、源  
氏の氏神として京都の石清水八幡宮  
を由比ヶ浜辺に勧請し、お祀りした  
のが鶴岡八幡宮の始まりとされる。

それから四代を経て、源氏再興へ  
平家打倒の兵を挙げた頼朝が1180  
(治承4)年に鎌倉入り、由比ヶ浜か  
ら八幡宮を現在地に遷し祀るととも  
に、1191(建久2)年には幕府の総  
社として、上下に本宮と若宮(下宮)  
を配した現在の姿に整えたと伝わる。  
頼朝は翌年、征夷大將軍として、四  
方を山と海に囲まれた鎌倉の都市づ  
くりを進め、武家社会を築いていく。

静御前が頼朝の前で舞ったのは、  
1186(文治2)年、若宮回廊でのこ

とで、現在の舞殿が建っている場所  
に位置したとされる。

妻政子の安産祈願のため1182(養  
和2)年、由比ヶ浜から社前までほ  
ぼ2千竃、京都の朱雀大路を模して  
参道・若宮大路が造営された。その  
中央に一段高く設けられたのが「段  
葛」だ。

現在、二ノ鳥居から八幡宮正面の  
三ノ鳥居まで延びる参道で国の史跡  
だが、造営当時は由比ヶ浜に近い一  
ノ鳥居まで通じていた。それが江戸  
時代に八幡宮まで馬の乗り入れを禁  
じた下馬四つ角までとなり、さらに  
1889(明治22)年に海軍の軍港都  
市・横須賀へ通じる国有鉄道横須賀  
線を通すため、鎌倉駅近くで参道・  
段葛を寸断し二ノ鳥居までとなった。

そして、1918(大正7)年の改修  
からほぼ100年。1年半を掛けての  
大改修がなり、ことし3月30日、竣  
功式と通り初めが盛大に行われた。

枯木も出ていた桜並木は117本の  
若木に植え替えられ、咲き誇る花の  
下、神職の先導で歌舞伎役者の中村  
吉右衛門丈と木遣り、纏、氏子らが  
日本に唯一の造りといわれている  
500竃ほどの段葛を「通り初め」し  
た。境内の舞殿で吉右衛門丈が「延  
年の舞」を奉納した。

正月三が日には250万人もの参詣  
者が訪れる。舞殿から本宮に至る大  
石段の脇、八幡宮のシンボルとされ  
ていた高さ30竃、幹の太さ7竃の樹  
齢千年を超えると言われた大銀杏は、  
2010(平成22)年3月10日未明、  
大風によって倒伏した。

その倒伏を嘆き悲しむ全国からの  
人々が大銀杏の復活を願って記帳し、  
1カ月半に6万人を超えたという。

いま、折れた根元から芽吹いたひ  
こばえが若木となり、傍らに移植さ  
れた親木に見守られ、鎌倉の新たな  
歴史を刻んでいる。

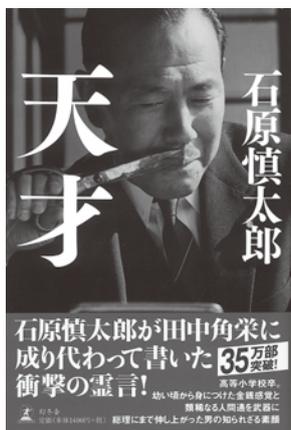
◆見どころ・アクセス

御祭神は応神天皇、比売神、神功皇后。例大祭は9月15日。  
段葛は八幡宮に近づくほど2竃近く道幅が狭くなっている  
のは、遠近法を利用して宮までの参道を遠く長く見えるよ  
うにしたと伝えられる。太鼓橋を挟んで左右に源氏平氏を  
分けた源平池。夏の紅白ハスが美しい。境内にある鎌倉国  
宝館には、鎌倉～室町期の代表的な仏像や絵画などがある。  
◎JR横須賀線、江ノ島電鉄の鎌倉駅から徒歩15分。



# 全日Bookレビュー

## ノンフィクション 天才



著者：石原慎太郎  
幻冬舎  
定価：1,512円（税込）

高等小学校卒という学歴ながら『日本列島改造論』を引っ提げて総理大臣に就任。その比類なき決断力と実行力で、激動の戦後政治を牽引した田中角栄。国民から圧倒的な支持を得たが、ロッキード事件で受託収賄罪に問われ総理を辞任。それでも100名以上の国会議員が所属する派閥を率い、有罪判決が下った後も政界に君臨した。反田中の急先鋒だった石原慎太郎が、今なぜ「田中角栄」にひかれるのか。幼少期のコンプレックス、政界入りのきっかけ、ロッキード事件の真相、家族とのいざこざ…。戦後日本の基盤を作り上げた男の金脈と本心。

## ビジネス ローカル企業復活のリアル・ノウハウ



著者：富山和彦  
PHP研究所  
定価：961円（税込）

「G」と「L」、すなわち世界市場で戦う製造業を中心とした「グローバル経済圏の企業＝Gの世界」と、国内市場においてヒトがサービスを提供する非製造業を中心とした「ローカル経済圏の企業＝Lの世界」。

一見、前者の前途には明るい未来が待っており、後者は未来のない産業と思われがちである。しかし、現実イメージどおりではない。再生のプロフェッショナルが、実体験をベースに、地域企業・経済復活ノウハウを公開し、わが国の持続的再成長の可能性に迫る。

## Present

全日かながわでは、日頃ご愛読いただいている読者の皆さまに、感謝の気持ちでプレゼントをご用意しました。お役立ち品から注目の新製品などなど。奮ってご応募ください。

### ロクシタン ヘアケア&スキンケアキット



大人気のブランド「ロクシタン」のヘアケア、スキンケアのキット。かわいいBOX入りです。

#### 【キット内容】

- ◆ファイブハーブス Rシャンプー 75mL
- ◆ファイブハーブス Rコンディショナー 75mL
- ◆IMエッセンシャルフェースウォーター R(化粧水) 30mL
- ◆SHハンドクリームa 10mL



4名

**応募方法** はがきに、貴社名(所属支部)・住所・氏名・電話番号・希望商品を明記の上、下記までお送りください。

〒220-0004 横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル6F 全日本不動産協会神奈川県本部内全日プレゼント係

**しめ切り** 平成28年7月20日(消印有効) ☆当選者の発表は商品の発送をもって換えさせていただきます。

## 平成28年3月～5月 新入会員名簿

入会月	免許番号	商号	代表者	事務所の所在地	電話番号	支部名
H28.3	(1)29401	(株)ドマーニ	本山 伸隆	横浜市中区尾上町3-43	045-273-1919	横浜支部
	(1)29404	(株) <small>コトフキ</small> 寿樹	伊藤 一彦	相模原市中央区南橋本3-4-29 ヴィラ南橋本101	042-703-5331	県央支部
	(1)29398	(株) エムズ	井坂 理佳	横浜南区井土ヶ谷下町18-2 レンガステーション1F	045-341-0277	横浜支部
	(1)29396	(株) 中村建創	中村 洋一	相模原市中央区淵野辺2-28-17	042-812-6282	相模原支部
	(1)29405	(株) 三景	角谷 豊人	相模原市南区上鶴間6-10-15	042-705-2275	相模原支部
	(1)29414	(株) 大新	三堀 雅博	三浦市城山町12-14	046-881-2224	横須賀支部
	(1)29410	(株) プラスワン	林 俊徳	横浜市青葉区市ケ尾町1075-1-301号	045-532-3632	横浜支部
H28.4	(1)29428	ケイオー不動産(株)	大島 隆	横浜市中区桜木町2-2港陽ビル3F	045-550-4700	横浜支部
	(1)29425	(株) アカリエ	佐藤 幸雄	横浜市都筑区仲町台1-32-4 仲町台中ビル3 B号室	045-944-0701	横浜支部
	(10)11120	(有) 前田建設	前田 眞紀子	大和市大和東2-5-15	046-205-5020	県央支部
	(1)29434	(有) 田場盛彦建築デザインオフィス	田場 盛彦	横浜市中区山下町118-1-202	045-442-7495	横浜支部
	(1)29436	エステートブリッジ(株)	中川 公志	横浜市神奈川区羽沢町539	045-370-0173	横浜支部
	(1)29433	(株) ファイネスト	北島 秀之	相模原市中央区弥栄2-3-2	042-704-9470	相模原支部
	(1)29449	(株) 齋藤岳郎社	齋藤 岳郎	横浜市青葉区桜台8-13	045-482-6646	横浜支部
	(1) 29450	(株) B l u e O c e a n	松下 秀浩	横浜南区宿町1-28-1住吉ビル1階	045-308-8175	横浜支部
	(1) 29452	(株) B r i g h t	大坂 真	横浜市中区長者町3-8-13 T K 関内プラザ401 B	045-264-9077	横浜支部
	(1)29445	アイルホーム(株)	大村 兼一	横浜市都筑区茅ヶ崎南3-6-3	045-532-6622	横浜支部
	(1)29446	(株) K・K・C	金山 和徳	横浜市神奈川区鶴屋町3-32-14	045-324-6774	横浜支部
	(1)29451	(株) プライベートステージ	宮内 聡	横浜市神奈川区栄町6-1 ヨコハマポートサイドロア式番館1002	045-442-0333	横浜支部
	(1)29412	(有) サンケーネット	山形 教子	相模原市南区南台5-19-15	042-714-1424	相模原支部
	大臣8975	(株) ディークラウド 【東京都より移管】	小川 英明	横浜市緑区三保町1833-1-101	045-550-4911	横浜支部
H28.5	(1)29415	(株) クールリアルター	前村 裕一郎	川崎市高津区末長1-38-4-104 RuheKajigaya	044-789-9113	川崎支部
	(1)29470	アフィット鎌倉	西村 徳子	鎌倉市稲村ガ崎5-16-10	0467-67-6626	湘南支部
	(1)29462	(有) コスモ企画	角田 寿助	川崎市高津区子母口392-1 サンコーポ武蔵中原301	044-751-2688	川崎支部
	(1)29482	(株) ノックオンザドア	高田 芳則	横浜南区上大岡東1-19-1-609	045-353-8579	横浜支部
	(1)29474	武蔵小杉駅前不動産(株)	村谷 和郎	川崎市中原区小杉町3-430 小杉駅前ビル3 F	044-738-3373	川崎支部
	(1)29458	(株) アクシス	上田 春生	横浜市保土ヶ谷区東川島町2-3-101	045-744-5521	横浜支部

### 広報委員のつぶやき

今夏、気象庁はラニーニャ現象で猛暑が予想されると発表しています。

近年の尋常ではない気温の上昇は日々の経済活動や日常生活にも支障があるくらい、また今年も厳しい気候が続くのでしょうか。

気温の高さのみならず、豪雨や台風による甚大な被害も頻繁に発生していますので、身近な地域でも起こりうるという意識を持ち、不動産業者として低い地勢の土地や傾斜地の仕入れや販売にも十分な調査と対策を考えたいも

のです。

また管理する賃貸では、高温による高齢の入居者の健康障害等の確認など物心とも準備を怠らないように取り組んで行きたいと思います。

(山口)

# 平成28年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

## 平成28年度日程

回	講習日	取引士証の有効期限	申込受付期間
①	平成28年4月13日	平成27年12月7日	平成28年10月12日
		平成28年3月28日	
②	平成28年5月11日	平成28年1月6日	平成28年11月10日
		平成28年4月25日	
③	平成28年6月23日	平成28年1月6日	平成28年12月22日
		平成28年6月6日	
④	平成28年7月27日(水)	平成28年7月27日	平成28年1月27日
		平成29年1月26日	平成28年7月11日
⑤	平成28年9月14日(水)	平成28年9月14日	平成28年3月17日
		平成29年3月13日	平成28年8月29日
⑥	平成28年10月19日(水)	平成28年10月19日	平成28年4月20日
		平成29年4月18日	平成28年10月3日
⑦	平成28年11月17日(木)	平成28年11月17日	平成28年5月18日
		平成29年5月16日	平成28年10月31日
⑧	平成29年1月18日(水)	平成28年1月18日	平成28年7月19日
		平成28年7月17日	平成28年12月26日
⑨	平成29年3月15日(水)	平成29年3月15日	平成28年9月16日
		平成29年9月14日	平成29年2月27日

※有効期限の6カ月前よりお申し込みができます。  
 ※講習会当日は、9:20から受付開始。講習時間は9:50から16:30になります。  
 ※定員になり次第締め切りとなります。

## 申し込み・受講の際のご注意

- ① 受講するには、講習会の事前申し込みをお願いいたします。
- ② 本人以外のお申し込みには、委任状と申し込みに来る方の身分証明書(運転免許証等)をご持参願います。
- ③ 登録事項(住所・勤務先等)に変更がある場合には、事前に宅建協会(本件の事務代行先)への変更登録をお願いいたします。  
 ※宅建協会…(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
- ④ 申し込みは定員になり次第、締め切りとなります。講習会当日及び電話での申し込みの受付はいたしかねます。
- ⑤ 講習会当日は、駐車場はありませんので、車でのご来場はご遠慮願います。
- ⑥ 講習会当日は時間厳守ください。遅刻早退は認められません。
- ⑦ 宅地建物取引士登録が東京都・千葉県・大阪府知事免許の方は、当本部で開催する法定講習を受講することができませんのでご注意ください。  
 その他の道府県登録の方は、登録行政庁へ確認の上、お申し込みください。

## 【お申し込み必要書類】(神奈川県登録の場合)

- ① 顔写真4枚(縦3cm×横2.4cm・カラー・同一写真)  
 ※顔のたて幅が2cmとなるように。無帽・正面・無背景、スピード写真可、6カ月以内に撮影したもの。  
 ※横浜STビル地下1階に証明写真機あります  
 ※家庭用プリンターで印刷した写真は不可
- ② 現在お持ちの宅地建物取引士(主任者)証  
 (新規の方は、登録通知はがき・身分証明書)
- ③ 認印(※シャチハタ不可)
- ④ 宅地建物取引士証交付申請書  
 (用紙は県本部・支部事務局にございます)
- ⑤ 申請費用(※窓口でお支払いいただきます)  
 申請手数料 4,500円+受講料 12,000円  
 (合計 16,500円)

## 【お申し込み先】神奈川県本部及び各支部事務局

**受付時間**  
 10時から16時(お昼休みはなるべくお避け願います)  
 (土・日曜日及び祝・祭日・年末年始12/28～1/5を除く)  
 ※横浜支部以外の支部事務局は水曜日はお休みです

## 【講習会場】

**公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部  
 教育研修センター**  
 〒220-0004  
 横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル 6階  
**TEL.045-324-2001**



## アクセス

- 横浜駅西口から、右手高島屋沿いに進み、交差点についたら、左前方にJTBがあります。
- そのまま直進すると、横浜信用金庫の大きな看板を目印にコンビニエンスストア(サンクス)の先の信号を渡り、1階に静岡銀行がある大きなグレーのビルです。
- 西口地下街「ザ・ダイヤモンド」南10番出口より、徒歩1分、横浜駅9番出口より、徒歩3分。



横浜STビル外観



# 不動産業を開業される方を ご紹介下さい

身近な方で不動産業の新規の開業を検討されている方がいらっしゃいましたら、是非、当会をご推薦ください。

## 全日神奈川県本部のセールスポイント

- 会員の業務相談システムが充実しています。
- 会員の皆様方の建設的なご意見、ご提案が反映され易い組織です。
- 会員相互の親睦・交流が活発で、有効な情報交換の場があります。
- 常に会員の皆様に、情報の共有化を図っていきます。
- 会員の資質向上のため、各種研修会を開催しています。
- 業務運営に必要不可欠な「ICT(情報通信技術)」の変化に誰でもが対応できる研修(パソコン技術研修等)を実施しています。



## 全日神奈川 県本部の メリット



- 60万円を供託することにより、営業保証金が免除され、大幅に初期費用の軽減ができます。
- 会員の業務支援の観点から「フラット35」を取り扱う金融機関と提携して「全日本不動産住宅ローン」をご利用いただけます。
- 集客を図るための自社ホームページが気軽に作れる「マイページメーカー」がご利用いただけます。
- インターネットを利用した会員業務支援情報システム「Z-Reins」を利用することにより、各種情報物件サイトへ物件情報を掲載することができます。

その他にもメリットがございます。詳しくはホームページをご覧ください。

<http://kanagawa.zennichi.or.jp/>

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部

公益社団法人 不動産保証協会神奈川県本部