

全日

# かながわ



Jun.2017  
No.134  
6月号  
KANAGAWA

2017(平成29)年6月20日発行  
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)  
第15巻第55号(通巻134号)  
平成14年4月19日第三種郵便物認可

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

## 第45回 定時総会・年次大会

NEWS SCOPE

### 2017年 県内公示地価

住宅地は横ばいに 三極化さらに進む

県本部会員心得

公正  
品位  
規律  
信頼  
感謝

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。

2017(平成29)年6月20日発行  
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)  
第15巻第55号(通巻134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

全日

かながわ

Jun.2017  
No.134  
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

C O N T E N T S

- 1 全日かながわ 多士済済  
●定時総会とアラン・ドロン  
——本部長 秋山 始

TOP ARTICLE

- 2 第45回 定時総会・年次大会

- 4 支部長就任のごあいさつ

- 6 不動産取引の現場から  
——(株)オージャス 白石 千寿子代表取締役(横浜支部)

- 7 神奈川県からのお知らせ

- 8 支部通信——横浜・湘南・川崎・横須賀・相模原

- 10 不動産取引 一問一答  
賃貸住宅の現状と「空き室」対策

NEWS SCOPE

- 11 2017年 県内公示地価

TOPICS

- 12 ●川崎市人口が150万人突破—ほか

- 14 かながわ名所紀行 ——根岸森林公園——

- 15 ウチのマスコット社員さん／広報委員のつぶやき

- 16 新入会員名簿

- 17 平成29年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

## 定時総会とアラン・ドロン

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



去る5月26日、ホテル横浜ガーデンにおいて本会神奈川県本部の定時総会、年次大会が、原嶋理事長及び東京、埼玉、千葉、栃木の役員各位のご出席を賜り、開催されました。

内容につきましては後の記事に記載されておりますが、出席代議員各位にご報告申し上げました全ての報告事項にご理解を頂き、ご提案申し上げた審議事項全てのご承認も頂き、新役員によります臨時理事会において(公益社団法人)不動産保証協会、(公益社団法人)全日本不動産協会、全日本不動産政治連盟、三団体の神奈川県本部長を全会一致で、引き続き仰せつかりました。初心に帰り努めて参りますので、ご支援・ご協力をお願い申し上げます。



去る5月9日にフランスの映画俳優アラン・ドロンの引退を発表したとのニュースが流れ、昔の出来事を思い出しました。

1991年1月16日、欧州のとある国の国家秘密警察の通信網整備の商談に関し現地調査に派遣されていた私と部下2人は、翌日発の帰国便を待つためにパリのミラボー橋近くのホテルに投宿し、することもなく寒さの中、付近を散歩しておりましたところ、セーヌ川の対岸にあったホテルの入り口に何と日本語で書かれた「アラン・ドロンと・・・会場」という看板を見つけました。時間を持って余っていた私達は「覗いてみようか?」と・・・

何故か受付も警備も無いまま? Fのフロアの会場のホールに入って行きました。そしてビックリ。あまり大きくないホール。そこには200人程の女性ばかり(年齢はご想像にお任せしますが)そして多くの人が和服姿。一瞬ここが外国であることを忘れませんでした。私共珍客は皆さんのなんとも言い難い視線をしばらく浴びていましたが、今回の主人公がニーノ・ロータ作曲の「太陽がいっぱい」のテーマ曲と共に入場して来ました。

### アラン・ドロン

(フランスの映画俳優で1960年代から1980年代初め頃まで美男の代名詞的存在。身長184センチ、1935年生まれ。

1960年ルネ・クレマン監督の仏伊合作映画「太陽がいっぱ

い)がテーマ曲とともに大ヒットし、一躍世界の美男子としてその名を知られる。)

ひと目見てそのオーラと美男子ぶりにめまいを感じ、ご婦人方の物すごい黄色い? 興奮した叫び声も一瞬間こえなくなるほどであったことを思い出しました。その時の彼といえば確かチョコレートグレーのスーツにソフトフェルト、白っぽい長めのマフラーで「格好良い」とはこういうことをいうんだなああと衝撃を受けました。

その後、彼はひとりひとりに笑顔で握手を始めましたが、何と最初に(無料の)私達の所に向かって来て、握手をしながらお礼を言っているようでした。側の通訳に訪ねましたところ、私達がこのツアーの日本からの添乗員と誤解しているとのことでした。(苦笑)

しかし、同性同士でも本当に「太陽がいっぱい」で別世界の素敵な男性と思っていた彼と握手し、ほんの短時間でも直接会話ができたことで、興奮していた自分がいました。

翌17日、このラッキーなハプニングの記憶も多国籍軍のイラク爆撃開始による湾岸戦争が勃発したことで雲散霧消し、多国籍軍の中心である米国(西側)の航空機が狙われるとの風評がシャルル・ドゴール空港内で蔓延? 我々の便もいつ飛べるか判らず、混乱した空港内で大勢の人達と共に待つことになりました。幸いにも強く交渉したためか、何度も欧州出張に利用していた実績があったためか、当日夜に出発した便に3人共潜り込むことが出来、何とか無事帰国が叶いました。

あとで判明したのですが、すぐに帰国できたのは会社が手を尽くしてくれたからでした。

思い起こせば驚天動地、パリの3日間でした。

アラン・ドロン 81歳 の引退発表時の、「もう年を重ねた。人生の終わりではないが、キャリアの終わりだ」という彼の弁に接し、本会の定年制度導入に思いを巡らせました。

このたびの当本部の定時総会で代議員からご質問がありました本会の役員75歳定年の件、質問の趣旨とは異なりますが、本件も含め、今回の役員改選を機に、しっかりとの方針・体制のもと、事業展開はもとより、遅れ気味でありました中・長期計画策定も推し進めますと共に、改善にも取り組み、将来にわたり強固な体力を備えた地方本部とすべく、動き始めました。

今後とも会員各位のご理解・ご協力・ご支援をお願い申し上げます。

# 第45回 定時総会・年次大会

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部と公益社団法人 不動産保証協会神奈川県本部（秋山始本部長）は5月26日、横浜市中区山下町のホテル横浜ガーデンで第45回定時総会を全日本不動産政治連盟神奈川県本部（同）の年次大会と合わせて開き、県内7支部からの代議員134人の出席を得て平成28年度の事業活動・決算報告と29年度の事業活動計画・収支予算案、県本部役員選出などを行い、それぞれ承認された。本部長には秋山始氏が全会一致で再任され新年度をスタートさせた。



議事に先立ち、11名の会員物故者に全員で黙とうした後、あいさつに立った秋山本部長は「今年度から総本部の方針で保証協会総会審議を先行する。27年に事務局は3人欠員のため、危機的状態だったが、28年は職員3人を採用、役員全員で事務局再建に向け注力した。今年度は、改革の遅れを取り戻すべく、今まで以上に役員の方々には汗を流していただきたい」と語り、支援を訴えた。

関東の県本部長らと共に来賓として駆けつけた全日総本部及び保証総本部の原嶋和利理事長は、「3月の公示地価の主要都市で右肩上がりの傾向の一方、地方では苦しんでいる所もある。国交省の打ち出した高品質中古住宅『安心R住宅』に業界として関わりをもって臨みたい。また昨年、宅地建物取引業法の一部改正で、来年4月には建物の状況調査（インスペクション）についての説明が義務づけられる」として、全日にとって大きな課題であることを語った。

さらに同理事長は5月中旬、日本郵政と野村不動産HDについて今後を注視し対応していく旨を述べた。また、神奈川では昨年度、入会実績が予定した数字より125%の達成率で2000社を超えたことを高く評価した。

## ■保証県本部

議事は報告案件が5件、審議事項3件で飯島弥生総務委員長と出口賢道財務委員長から諮られた。

28年度事業活動報告では、28年6月の宅建業法の一部改正を挙げ、新たな対応が迫られることを報告。

また、近年、複雑・長期化する苦情の解決では34件を受け付け、9回の取引相談委員会を開催した（売買27件、賃貸1件、賃貸管理6件）。本会の中心的業務である弁済業務は248万円。退会会員への分担金返還は計67件3398万円。求償については事実上倒産した会員に対する認証案件が多く、2度の求償委員会を開催し債務者を訪問、債権の一部回収とともに時効による債権の消滅を防ぐなど、債務者への積極的なアプローチに取り組んだ。

2年目に入った川崎県民センターでの相談業務は97日で285件となっている。

宅地建物取引業に不可欠な専門知識・能力を向上させるための教育研修（法定研修）は、前年同様4回開催、1691社の受講をみた（受講率は約86%）。

組織活動の充実・強化の結果、29年3月末の会員数は主たる事務所で2008社となった。102社の予定に対し、128社と達成率125%、また従たる事務

所12カ所の予定数に対し、28カ所、233%の達成率で大幅な新入会員を得た。

28年度決算報告では、経常収益が予算比9%増の2816万円に対し、経常費用2421万円で当期経常増減額は395万円減と前年度より50万円弱の良化。正味財産期末残高は、6346万円で予算額を235万円上回った。

29年度の事業活動計画では、消費者らの利益を保護、宅地建物取引業の適正、取引の公正確保を目指し、苦情の早期解決、弁済業務の迅速処理、効率的な求償債権の回収、相談業務での相談員の資質向上に努める。会員と宅地建物取引士に必要な知識・能力向上のための教育研修も県と共催し前年同様4回開催する。正社員の入会促進では、103社の加入計画を立てた。県本部創立45周年記念、会員数2000社突破で記念事業も予定。

29年度収支予算案は、経常収益が会員増による受取入会金、会費などで前年度対比64万円増の2644万円を見込む。経常費用は費用の8割を占めていた全日への支払い負担金を28年度からより実情に即し、ほぼ50%減の1127万円の計上とした。3人を補充した事務局費は151万円増の1660万円。

審議事項の3議案は県本部役員（理

事候補者41人、監事候補者3人)の選任、総本部理事候補者選出、同代議員候補者選出の承認。その後、臨時理事会を開催し秋山始本部長を全会一致で再任、本部長より副本部長5人、専務理事が提案され、承認された。

## ■全日県本部

報告事項は5件。28年度事業活動報告では、過去最低の超低金利下の住宅ローン、消費税10%の再引き上げ延期を受けて、駆け込み需要もなく販売戸数や低い契約率推移の情勢分析があり、この状況下で信頼保持のための「会員心得」明示と意識の醸成など、3つの重点指針を掲げた。今回新たに従来の会員心得4つに「感謝」を加え、より取引士心得を喚起したほか、ステップアップトレーニングでも売買編と共に「賃貸基礎編」を新たに追加、6回の開催で166人の受講者を得た。新規会員の獲得では102社の目標に対し128社と大きな実績を残したことなどを総括。

一方、適正・公正な不動産取引に背く3件の事案が発生、「原野商法」と思しき法令違反などで、指導・除名処分決議も行っている。不動産流通の円滑化では、高度情報化社会に適合するため総本部や関東流通センターなどと連携し、業務支援ツール「ラビーネット」(旧ZeNNET)普及を図り、6回184人受講のICT(情報通信技術)研修会を開催した。業務に役立つ専門研修も7回で延べ508人も受講で好評だった。

28年度決算報告では、経常収益が予算対比1705万円増の1億4181万円(実施率114%)、うち正会員受取会費2568万円が予算比1%増、保証協会、日政連からの受取負担金合計2330万円。経常費用は1億4343万円(実施率97%)で、内訳として法律顧問、講師料を中心に相談事業費174万円、教育研修事業費410万円、法定講習事業費202万円などで162万円の赤字となり、正味財産期末残高は9707万円だった。

28年度事業は適正に執行された旨の監査報告がなされた。

29年度事業活動計画の基本方針では、会員研修の充実を中心に、9委員会の事業活動を軸として①組織基盤の強化②公益事業の推進③専門研修の充実—の3重点指針を掲げ展開していく方針が打ち出された。

組織基盤の強化では、ここ数年会員数は順調に推移しているが広報、開業セミナーなどをさらに充実させる。公益事業の推進では、県など行政機関との連携を強め、各公益団体主催事業に積極的に参加するとともに消費者セミナーなどを通じて、公益社団法人としての地位を向上させる。

また、専門研修の充実では「全日ステップアップトレーニング(賃貸編・売買編)」や会員がインターネット環境で、高度情報化システムに対応できるよう「ICT研修」などを毎月実施する。

29年度収支予算案は、経常収益が前年度対比851万円減の1億1624万円で、受取会費2617万円、運営協力金6503万円、研修会・講習会などの事業収益469万円などを見込む。

経常費用は1億3680万円で、前年度より1173万円下回った。当期経常増減額はマイナス2055万円、正味財産期末残高5854万円となった。

議案審議事項として保証協会と同様に県本部役員選任、総本部理事候補者選出、同代議員候補者定数26名選出が諮られ、新県本部役員41人による臨時理事会で、秋山始本部長が全会一致で再任された(任期2年)。

## ■日政連県本部

議案は28年度活動、収支決算報告、29年度活動方針、収支予算案の報告事項5つと審議事項として、県本部役員選任、政治連盟総本部幹事候補者、同代議員候補者の選出など会則改正や本部役員選任など合計8件。活動報告、活動方針は米田恵子幹事長、決算・予算案は出口賢道財務委員長が行った。

28年度活動報告では、6月3日に公布された「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の業法改正は、連盟が自民党国会議員275名で構成される「全日本不動産政策推進議員連盟」を通じて行ってきた陳情・請願活動の結果と総括した。

組織活動の結果、123名の新入会員の加盟をみて、総勢1960名と2000名の大台乗せも視野に。県本部のホームページに加え、6月20日には初の広報誌を発行した。地域政経懇談会も各7支部で計299名の参加者を得て市議員、県会・国会議員らを講師に迎え、地域の身近なテーマと絡め市政・県政・国政報告などを受け意見交換した。

特に28年6月、自民党県支部連合会との予算要望ヒアリングを県庁で行い、国と県へ住宅取得に関する消費税軽減税率の適用、不動産取得税の廃止または大幅な縮小、再販中古住宅の課税免除など11項目にわたる要望を行った。

28年度収支決算の収入合計は、当期収入合計1535万円(繰越金を含む収入合計は5070万円)、当期支出合計は1175万円(次期繰越収支差額を含む支出合計は5070万円)。

29年度活動方針として、前年同様7つの委員会を軸に広報活動の強化と組織基盤の強化の2項目を重点指針に掲げた。活動4年目を過ぎて定着してきた地域政経懇談会の一層の活発な開催を得て、広報活動などの強化を推進する。組織基盤の強化としては、新入会時の会員獲得、既会員の会費納入率の向上を図る。

29年度収支予算案は当期収入1565万円で、1545万円の政治活動費を主とする当期支出合計は1695万円を計上した。

県本部役員選任では、41名の幹事候補者と3名の監査役候補者を承認、秋山始本部長が全会一致で再任され、総本部代議員定数の18名も提案通り承認された。

# 支部長就任の ごあいさつ

## 横浜支部

支部長 佐々木 富見夫



横浜支部も会員千社を超え、前回の目標を達成することができました。この2年間、不動産業界にまた新たな動きがありました。

まず、空き家対策特別措置法の完全施行です。増え続ける空き家をもたらす悪影響を抑制するため、対策強化が求められています。

2つ目は、中古住宅に対するインスペクションの義務化です。昨年宅建業法の改正が決まり、中古住宅売買時の重要事項説明に建物診断・検査の説明が含まれることが閣議決定されました。この法案は来年4月の施行です。

このように社会の変化に正確に対応できる知識、能力がますます求められています。また、不動産に対する若い世代の感覚（リノベーション物件の需要増など）にも、アンテナを張っておく必要があります。

この2年間、組織の団結力は高く維持されてきました。今後も皆さまのご意見を尊重し、会員のためになる協働づくりを行い、支部発展のために尽力していく所存です。

## 横須賀支部

支部長 阿部 昌和



横須賀支部の阿部でございます。

まず、長年にわたり支部長を務めていただきました山崎一守前支部長の後を継ぐ形となりましたが、伝統のある横須賀支部を運営していくに当たり、会員皆さまのお力添えなくしては出来るものではないと思っております。

今後、会員と協会の窓口的な位置付けとなり、多くの意見が聞こえる支部に出来ればと思います。

公益社団法人としての公益事業の実施は当然必要ですが、同時に他団体や行政との連携・情報交換等を敏速に情報発信することにより、会員が有益な協会と感じられ

る環境づくりに努めます。

さらに数多くの意見が聞こえるよう、会員数の増加も目標の一つとし、現在、神奈川では一番小さな規模になっていますが、今まで通り存在感ある支部となれるよう、また伝統に恥じぬよう、細かな気遣いの出来る支部運営を目指します。

横須賀支部が活発化することを楽しみにして、責務を果たしたいと思っております。

## 川崎支部

支部長 笠原 稔晃



このたび、川崎支部第38回定時総会において支部長の大役を仰せつかりました。

私の入会当時を振り返ると、全日は入会審査も簡単で会員間の風通しもよく、仲が良いからと誘われ入会しました。会員数は本支店合わせて100社前後だったと思います。ところが、現在は本店246社、支店も含めると299社の会員数で約3倍の規模になっております。大変光栄でありますとともに責務の重さに身の引き締まる思いでございます。

今後さらに川崎支部を充実・発展させるために、重点目標として次の2つを掲げたいと思います。1つ目は会員増強です。しっかりと入会のメリットをアピールしてまいりたいと思います。会員皆さまからもご紹介をいただけるよう、会員間の意思疎通を図る機会を設け交流を促進いたします。

2つ目は教育研修会の実施です。川崎支部は年5回ほど単独で研修を行っています。会員には専門家としての資質の維持・向上に努めてもらえるよう、教育流通委員会を中心に役員全員が知恵を出し合っていく所存でございます。また、ここ数年の取り組みにより、川崎市行政に対する全日の知名度が少しずつ浸透してきております。今後も継続してまいります。会員の皆さまにとって役に立つ支部となるよう運営を心がけてまいります。ご理解とご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

## 湘南支部 支部長 佐野 訓男



5月12日、神奈川県本部理事会において湘南支部長を再度仰せつかりました。

昨年から支部管轄の湘南地域において新規に起業し不動産に進出する若い方々が増えております。湘南地域でも不動産市況の回復傾向がその後押しをしているかのように思います。当支部は入会目標を11社にしました。既に7社の入会が決定しており、30代40代の若い方々が入会してくださいました。

支部の役員会に、今年度お2人の女性会員に加わっていただき、支部運営に新風を送っていただければと思います。

公共事業の推進に当たり、藤沢市・茅ヶ崎市・鎌倉市・寒川町の不動産関連の各部局と連絡を緊密にし、消費者へのサービスを充実してまいります。

最後になりますが、神奈川県本部と連携し、消費者セミナー及びこの地区の政経懇談会を開催し、より全日本不動産協会の活動を告知してまいります。

## 西湘支部 支部長 岡本 雅教



西湘支部は、海・山に恵まれた温暖な地域です。平塚市、小田原市、秦野市、南足柄市、中郡、足柄上郡、足柄下郡、4市10町の県下広域を、124社の会員で構成されております。

支部代表として、県本部と支部との連携役も重要であり、支部会員間・行政機関・他団体等との交流を通じて、組織基盤の強化・公益事業を推進し組織運営をしてまいります。

さらに、県本部事業（住宅インスペクションサービス・全日会員支援ポータルサイト「ラビーネット」・全日ステップアップトレーニング等）を会員の皆さまへ周知し、利便を確保し専門研修の充実とともに、宅地建物取引業者として不動産取引に対して、さらに高度化・専門化された責任を受け止め、誇りを持ち、消費者の皆さまから信頼されますよう、地域に密着した業務を法令遵守にのっとり、市民生活の向上に務め、社会貢献事業の継続と共に、公正・品位・規律・信頼・感謝の会員心得により、会員の皆さまの協力のもと、支部運営活動してまいります。

## 県央支部 支部長 鈴木 正美



本年5月、県央支部の支部長に就任致しました。県央支部は3月末で本店128社、支店16社の会員で構成されており、支部長と致しましては大変身の引き締まる思いです。

2002年に26年間務めた電気会社の半導体の技術者から全く畑違いの不動産業に転身して13年が経ちました。開業して1年後に県央支部の役員に就任し、その2年後より流通、総務、財務、公益事業推進等の県本部の委員会に10年間携わり、多くの諸先輩からご指導をいただきました。

県央支部は主に厚木市、大和市、海老名市、伊勢原市、綾瀬市、愛甲郡の会員で構成されております。不動産ビジネスとしては都心に近い支部に比較すると厳しいものがありますが、これまでの経験や人脈を生かして県央地区の不動産業の発展と会員皆さまの繁栄を目指して尽力してまいります。

県央支部の運営方針として、当面行うべき事と致しましては①県央支部の諸課題の把握、②役員若返りによる新たな発想の取り込み、③県央地区における全日の知名度アップ、④地域の行政や他団体との交流・連携推進、⑤会員へのサービスと団結力アップ、⑥組織強化と財政の安定化です。

微力ではありますが、これらをテーマにスピード感を持って推進してまいりますので、皆さまのご指導・ご鞭撻<sup>べんたつ</sup>をよろしくお願いいたします。

## 相模原支部 支部長 唐橋 和男(一男改め)



今期も引き続き支部長を務めることになりました。2年間は支部改革を推進し風通しの良い支部にするため、月一度の役員会を開催して役員相互の意思疎通やできる限り話し合いで行事等を決めてまいりました。

今期は全会員の参加型事業をするために、相模原支部を3ブロック制にし、担当副支部長、ブロック長、地区長を置き予算も付け支部行事とは別に各ブロックで事業をしてもらう新しい試みをします！

全ては会員のために一をスローガンに今期も全力で支部活動してまいります。

また今期は、県本部、総本部にも積極的に参画してまいります。

今期もよろしく申し上げます！



## 「訳あり物件の専門家」

「不動産屋をやりながら看護師、心理カウンセラーもしています。高齢化が進んで病死、孤独死をはじめ亡くなって空き家になるなど、“訳あり物件”が増え続ける時代になりました」。開口一番の自己紹介だった。これに護摩祈祷も行って、鎮魂と事故のあった土地や家屋の浄化も…となれば、テレビや週刊誌などマスコミが放ってはおかない。最近も女性週刊誌やネットのYouTubeにインタビュー記事が掲載された。しかし、そうしたセンセーショナルで興味本位の扱いとは裏腹の、いわゆる瑕疵物件不動産取引での現実に悩み、苦しんでいる人たちへの相談相手や手助けになれば、と情報発信して日々向かい合う姿がインタビューをしているうちに浮かび上がってきた。

## 5社設立に関わり 息子を亡くした母の言葉が転機

会社のオフィスは、京急・南太田駅の清水ヶ丘下、どんどん商店街の一角にある。六角橋商店街、大口商店街、横浜橋商店街、それに横浜のアメ横と呼ばれる洪福寺松原商店街などと並び、高度成長期にはハマっ子に名を知られた商店街だったが、その表通りから入った住宅地の中、不動産会社の看板も事務所の門構えもない一般の住宅だ。

「ここが活動の拠点、箱(会社オフィス)はどうでもいいんです」と、にこやかに迎えてくれた。社名のオーガス(o-jas)は、古くからインドに伝わる東洋医学アーユルヴェーダで、それがなく生きていけない絶対必要な太陽エネルギーに由来するという。エステサロンをしていた娘さんの施術で知って、あえて会社を譲り受けたときのままにした。現在、球団のユニフォーム・スポンサーになっている創立26年の不動産会社の創立時には専業主婦だったが、その会社を辞めることになったことを機に夫と経営に関わってきた。「実はここで5社目なのです」。

不動産歴はもう19年になる。1998(平成10)年、専業主婦11年目にして独立、新たな会社を立ち上げた。右も左も分からないまま夫との二人三脚、「裏方として“ずっと数字とにらめっこ”。やがて、こんな性格ですから、地主、家主さんとも仲良くなって担当に」。

事故物件、瑕疵物件の「訳あり物件」に携わるきっかけとなったのは、自身のブログでも書いているように10年近く前、小さな団地の取引で、自害した息子さんの不動産を相続した母親の言葉「息子が住んでいたこの部屋はとてもいい部屋なんです」だったという。「悲しみを乗り越えた気



丈な笑顔に衝撃を受けました。それ以降、こんな悲しいことは1件でも起こらないでほしいと強く思うようになりました」。

## アウトレット不動産と0円不動産を求めて

少子高齢化社会、核家族と相続問題、地域コミュニティの希薄化などとも相まって、売れず放置される空き家、ごみ屋敷、孤独死、自殺、ご近所付き合い、債務超過、自己破産、引きこもり、相続、精神障害、借地・底地の法律問題……不動産を巡る“訳あり問題物件”は増え社会問題化している。高齢化社会の現状をつかむために、若いときに取った看護師の資格を生かして本業のかたわら老人ホームでも働いている。借り手も貸し手も不安な時代、心理カウンセラーの資格は悩める人々の相談の助けになった。同業者からの相談、持ち込みが多いという。



訳あり不動産も財産に違いなく、売れ残りの訳あり在庫商品を安く売るアウトレットにかけて「アウトレット不動産」を4番目の会社名とし、相続したものの使い道がなく「ただでもいいから引き取って」という物件を「0円(おうえん)不動産」(値がなく、持っているだけで税金などのコストが掛かる不動産を応援して生かすという意味)と命名、いずれも商標登録している。さまざまな事故物件の現場にも行き、その物件から感じ取れる一種の「気」を浄化したいと護摩祈祷の修行もして得度、「麗花(れいか)」の名でネットのブログに“訳あり物件の専門家”として、これまでに体験した事例を紹介しながら相談に応じている。

ことし創業6年となる5社目の「オーガス」は、それらの情報発信基地とも言える。「土地の声を聞きながら仕事ができることが理想なんです。訳があってもなくても、財・体・心が満たされて先々に希望が持て、未来が明るくなるように誘導できればいいのかな。後処理ではなく、病気でいう未病の段階で問題を吸い上げないといけないんだ、と。そういう時代なんです」と、最後に使命感あふれる言葉が返ってきた。





## 県指定文化財に係る重要事項説明についての お願い

神奈川県教育委員会が指定した文化財の所有者は、神奈川県文化財保護条例に従い、当該文化財を適切に管理する義務があり、所有者が変更になった場合は、新所有者にその義務が引き継がれます。

また、所有者の変更や所在場所の変更などの際には、県教育委員会へ届出が必要になるほか、文化財の現状を変更する場合には、許可が必要となりますので、重要事項説明の際、ぜひお口添えをお願いします。

なお、管理又は修理を行うための費用については、補助制度もあります。  
ご不明な点は、下記相談窓口にお問い合わせいただくようお願いいたします。

### <県指定文化財の相談窓口>

神奈川県教育委員会教育局生涯学習部文化遺産課  
〒231-8509 横浜市中区日本大通33  
電話 045-210-8359、8351

※県指定文化財とは次のようなものです。

- 県指定重要文化財(建造物等)
- 県指定有形民俗文化財
- 県指定史跡、名勝、天然記念物



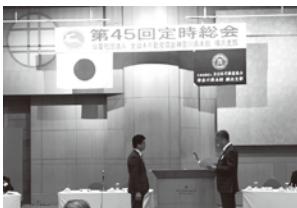
このお知らせに関するご案内は、神奈川県教育委員会教育局生涯学習部文化遺産課のホームページからご覧いただけます。

<http://www.pref.kanagawa.jp/div/4029/>

## 横浜支部 第45回定時総会・研修会 及び懇親会を開催

横浜支部は、平成29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)において、第45回定時総会・研修会及び懇親会を開催した。

### ■第45回定時総会 14:00～15:15



総会出席者139名(委任状454通)の参加を得て、第45回定時総会が行われた。荻間副支部長の開会の辞に始まり、佐々木支部長のあいさつ、資格審査、議長が選出(議長:秋山有史氏・副議長:田邊賢一氏)され、初めに平成28年度事業・決算・監査報告、続いて平成29年度事業計画・予算が報告された。議案の審議に移り、支部役員を選任・県本部理事の選出に続き、選挙管理委員長の葉山氏から、佐々木支部長候補者の選任の報告のあと、県本部代議員の選出が行われ審議事項が終了。

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170台目)が横浜市健康福祉保健部の佐藤友也部長に贈呈された。この寄付に対し、林横浜市長から佐々木支部長に御礼の感謝状が贈られた。総会の末尾に「平成28年12月～新入会員」の紹介が行われ柿内副委員長の閉会の辞で、定時総会を無事終了した。

### ■研修会 15:30～17:10

休憩を挟んで、恒例の研修会が行われた。時宜に適したテーマと講師の巧みな話術に終始熱心に耳を傾け、会員の皆さまから好評を得た。

テーマ/「激変する時代の中小企業の安定経営」について～セブン & アイHLDの考え方～

講師/リテールデザイン研究所  
代表 片山 裕介 氏

参加者/171社・180名



講演される片山氏



佐々木支部長の挨拶

懇親会は、例年に比べ多くの出席者を得て、来賓6名の方のご出席を賜り、佐々木支部長のあいさつに引き続き、秋山県本部長の祝辞、次に、全日本不動産協会横須賀支部長の山崎一守氏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た。参加者/130社・144名(来賓6名含む)

## 湘南支部 第40回定時総会・研修会 及び懇親会を開催

平成29年4月24日(月)藤沢クリスタルホテルを会場に、第40回定時総会、研修会及び懇親会が開催されました。

総会には35名、研修会76名の会員の皆さまに出席をいただきました。



研修会は二部構成で行われ、一部は岩田武司弁護士をお迎えし、『民法改正による不動産業のあり方』という演題で、今回の民法改正の理由から説明があり、民法改正のポイント、

それに伴い、売買についての改正を、具体的な例をあげながら講演していただきました。

二部は、ジャパンホームシールド株式会社石橋雅崇氏をお迎えし、『業法改正に係る住宅インスペクションと活用について』の演目で講演いただきました。こちらは、今後取引に必要なインスペクションの仕組み、保証について詳しく、活用例を紹介しながら説明され、大変有意義な研修会となりました。

懇親会も同会場で行われ、新入会員の皆さまもご参加くださり、懇親を深めました。

それぞれ会社紹介のごあいさつをいただいた後、現会員の皆さんとの名刺交換、地域や事業の話に花が咲き、地域社会に役立つ存在として成長するための活発な情報交換が行われていました。



不動産業は情報産業であるとともに、個々の会員同士のつながりもとても大切だと思います。

今後も会員同士の交流を深めるためにも、新入会員さんのみならず、多数の会員の皆さまのご参加をお待ちしております。

## 川崎支部

### 第38回定時総会、 研修会、懇親会を開催

平成29年4月28日(金)エポック中原で、第38回定時総会を開催し、新支部長に笠原稔晃氏が就任され、総会は無事に終了しました。引き続き実施された本年度第1回教育研修会には、定員を超える61名の参加がありました。

講師として、弁護士法人日本橋さくら法律事務所の上野晃先生をお招きして、「不動産資産を眠らせないための明け渡し・立ち退き術」についてご講演いただきました。



具体的には、①立ち退きについての相談が増加～その背景～、②立ち退き交渉とトラブル事例、③裁判所での解決手続き、④立ち退き交渉のコツ、⑤建物明け渡しに関するその他の事例、という内容でたっぷり2時間お話をいただきました。

研修会終了後は、同会場2階の精養軒ブルミエにて、来賓として司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会の先生のご出席を賜り、懇親会が開催されました。会員相互の交流が図られ、終始和やかな雰囲気で行われました。

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存じます。

## 横須賀支部

### 政経懇談会、 第45回定時総会を開催

平成29年3月9日(木)、政経懇談会を開催し、横須賀市長の吉田雄人氏、湘南信用金庫理事長の石渡卓氏をお招きし、ご講演いただきました。

まず、吉田雄人市長から、「横須賀市の空き家対策について」の講演があり、その後、石渡卓理事長から「これからの



の経済状況は？」についてお話をいただき、参加者は大変興味深く講演に聞き入っております。

また、4月20日

には、県筆頭副本部長の井出茂光様にもご臨席いただき、第45回支部定時総会を開催しました。総会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。

総会終了後の懇親会には井出筆頭副本部長にも引き続き

ご臨席いただき、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、会員の皆さま方にお役に立つ企画などを立案していきたいと考えております。



## 相模原支部

### 第45回定時総会の ご報告

平成29年4月27日(木)、けやき会館(相模原市中央区)にて、第45回定時総会と懇親会を開催いたしました。

総会出席者54名、(委任状114通)のご参加をいただき総会が有効に成立したことを確認いたしました。

冒頭に、平成28年度にお亡くなりになられました、リアル(株)川畑宜志様、(株)セイカ片山慎矢様への黙祷を出席者全員で捧げてから開会いたしました。



神奈川県本部からは、秋山始本部長にご臨席をいただき、会員の皆さまにごあいさつをしていただきました。今回は役員改選時期のため、審議事項は支部長候補者、

県本部理事候補者、支部監事、県本部代議員候補者の選出をいたしました。また、支部運営規程を改定いたしました。

続いて事業報告、収支報告、監査報告、事業計画等の報告事項を済ませ無事に終了いたしました。その後、相模原副市長をはじめ28名のご来賓を加え、懇親会を開催いたしました。

途中、相模原市在住でものまね芸人のチャッピーさんによるものまねショーで盛り上げていただき、ご参加いただいた皆さまには楽しんでいただけたかと思えます。また、名刺交換や歓談をされるなど、少しはビジネスにもお役に立ったのではないかと思います。



## CASE 37 賃貸住宅の現状と「空き室」対策

### 1. 民間賃貸住宅の現状

#### (1) 神奈川県の間接賃貸住宅の状況

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局が5年ごとに調査）を基に（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会が推計した都道府県別「民間賃貸住宅（共同住宅）戸数及び空き戸数並びに空き室率」によると、神奈川県は総戸数：約134万戸、空き戸数：約29万戸、空き室率：21.6%（全国：22.7%）となっています。つまり、神奈川県の民間賃貸住宅の5戸に1戸が空き室になっていることとなります。ちなみに空き室率が一番高い栃木県は31.8%となっており、3戸に1戸が空き室になっています。空き室率が一番低いのは沖縄県で13.4%となっています。全国において、年々、空き室率が高くなっています。

#### (2) 競争の激化と空き室率の増加

このように賃貸住宅は戸数としては充足されており、借り手市場となっていることから、年数の経過した建物や立地条件等が劣る賃貸物件は空き室率が高くなっています。そのような中で、住宅メーカー等は、土地所有者に対し、相続税対策として、30年一括借上げ（マスターリース）による賃貸経営をすすめ、賃貸建物の建築受注を大幅に増加させています。これにより、既存賃貸住宅のみならず新築物件との競争が激化しています。ますます賃貸経営をする賃貸人（建物所有者）には厳しい状況が増えています。

30年一括借上げした賃貸アパートにおいて、空き室率が高くなり、サブリース事業者が賃貸人（建物所有者）に賃料減額を申し入れ、深刻なトラブルが生じています。

### 2. 賃借人の賃貸住宅の選択理由等

国土交通省は、平成29年3月、平成28年度「住宅市場動向調査報告書」を公表しました。それによると…

#### (1) 賃貸住宅の選択理由

住宅の選択理由は、①家賃が適正だったから（55.7%）、②住宅の立地環境が良かったから（47.7%）、③住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから（34%）、④昔から住んでいる地域だったから（15%）、⑤親・子供などと同居又は近くに住んでいたから（10.5%）、⑥信頼できる不動産業者だったから（8.9%）となっています。この選択理由の順位は過去5年間変わっていません。

#### (2) 物件の情報収集方法

情報収集方法は、①不動産業者（46.4%）、②インターネット（40.8%）、③知人等の紹介（16.5%）その他となっています。過去5年を見ると、インターネットの割合が年々高くなり、不動産業者の割合が下がり傾向にあり

ますが、依然として、不動産業者からの情報収集がトップになっています。つまり、不動産業者の情報力、企画力、提案力等の総合的な営業力が物件選択に大きな力を発揮していると思われます。

### 3. 物件を選んでもらうために（空き室対策）

空き室になり、新しい賃借人を付けることが困難な状況にある原因はさまざまです。客付できないことを物件のせいにしてしまい、営業方法がなおざりになりがちですが、物件が悪いから仕方がないと諦めると、そこからは何も生まれません。空き室を埋められない原因を徹底的に分析して物件に応じた顧客引付対策を検討することが必要です。これをやればという特効薬はないのですから創意工夫が必要です。賃貸市場は借り手市場、借り手優位の状況にあり、流通性が劣る賃貸住宅は厳しい状況にあるのは前述の通りです。空き室対策は、このことを前提として考えなければなりません。

#### (1) プラス思考でアピールポイントを探す

国土交通省の「住宅市場動向調査報告書」には空き室対策のヒントが隠されています。

家賃は、単なる近隣相場での適正家賃ではなく、物件の状況に応じた賃料設定について再検討の必要性があります。立地環境は、物件選択理由の大きなポイントです。環境は変えられませんが、眺望、静寂、安全、公園、河川、散歩道、コンビニ、スーパー、病院…等々、交通は不便であっても周辺にアピールできるものはないか、プラス思考でもう一度物件の周りを見てみるのが大事です。見方を変えるとマイナスとっていたことがプラスポイントになることも少なくありません。案内チラシ、営業トークも工夫します（さまざまな環境をアピール）。

また、魅力的な賃料にして、立地環境をアピールして案内にこぎつけても、外にはゴミや自転車が散乱し、部屋の中はホコリだらけではどうしようもありません。適切な管理を怠らないように気を配ります。

#### (2) DIY型賃貸借

国土交通省は、借り主が自分で好きな改修工事ができるDIY型賃貸の普及も促進しています。DIY型賃貸も空き室対策の一つとして注目に値します。DIY型賃貸をするときには、DIY工事可能として入居者を募集します。国土交通省はガイドブック、契約書式例等を作成していますので、国土交通省のHPを参照してください。

国土交通省 民間賃貸住宅

検索

# 2017年 県内公示地価

## 住宅地は横ばいに 二極化さらに進む

国土交通省が公表した2017年の県内の公示地価は、商業地や工業地が上昇したものの、住宅地は3年連続の上昇から横ばいに転じた。横浜、川崎の二大都市圏やリニア中央新幹線（27年に部分開業予定）の新駅が設けられる相模原市などは、引き続き上昇。その一方で、人口の減少や商業地の衰退が進む三浦半島や県西部は下落傾向に歯止めがかからず、二極化がさらに鮮明になった。

県内の住宅地で、公示対象となる標準地に選ばれたのは1343地点。1平方メートル当たりの平均価格は18万5900円、対前年比の平均変動率は0.0%で、前年のプラス0.1%から横ばいに転じた。前年から継続して標準地となっている1327地点のうち、上昇と横ばいを合わせた割合は66.8%で、対前年比1.6ポイント減少した。

住宅地の市区町村別平均価格では、横浜、川崎、相模原市の3政令市は、全区が4年連続で上昇した。いずれも東京都内への交通アクセスに優れ、都内に通勤・通学する人々のベッドタウンとして住宅需要が強い地域だ。また、相模原市は県内で唯一のリニア中央新幹線の新駅が、JR橋本駅周辺に設けられるため、利便性向上の先取り需要が顕在化していると考えられる。

一方で、都内へのアクセスが悪い三浦市はマイナス5.7%、山北、湯河原、真鶴、中井の4町や南足柄市もマイナス3~4%と、下落傾向に歯止めがかからなかった。これらの市町では、地域の魅力の再発掘などが急務となっている。地点別では、下落率が高い10地点は、すべて三浦半島（三浦、横須賀両市）に集中し、うち5地点は、全国の下落率でも10位以内に入った。

商業地の標準地は360地点で、平均価格は46万400円。平均変動率はプラス1.6%で、5年連続の上昇となった。継続標準地344地点のうち、上昇と横ばいを合わせた割合はほぼ前年並みの84.0%で、上昇基調を維持。未曾有の金融緩和による豊富な資金流入を背景に、横浜、川崎両市の高度商業地で高い伸び率を記録していることが寄与した。

商業地の最高価格は、横浜駅西口の横浜モアーズが入るビルの地点（西区南幸）。対前年比プラス



13.7%の1080万円で、5年連続一位だった。また、上昇率トップ10のうち、9地点が同駅周辺で占められ、ポテンシャルの高さが裏付けられた。同駅西口では20年完成を目標に、商業ビル「横浜シャル」と横浜エクセルホテル東急の跡地に高さ約132メートルの超高層ビルの建設も進む。

工業地の標準値は72地点で、平均価格は11万8500円。平均変動率はプラス2.0%で、前年より0.1ポイント縮小したものの、4年連続の上昇となった。継続標準地66地点のうち、上昇と横ばいを合わせた割合は90.9%で、対前年比4.7ポイント増加した。さがみ縦貫道路の全線開通（15年3月）の効果は薄れたが、厚木市や寒川町で地価上昇が続いている。

全国では、住宅地の平均価格が横ばいとなり、リーマン・ショックが起きる前の08年調査以来、9年ぶりに下落が止まった。東京、大阪、名古屋の三大都市圏の平均変動率は、前年と同じプラス0.5%だったが、札幌、仙台、広島、福岡の地方の中核的な4市は、プラス2.8%と上昇幅が拡大。この結果、全国の変動率が、前年のマイナス0.2%から0.0%へと改善した。

国交省は全国の住宅地の下げ止まり要因として、景気の緩やかな回復に加え、住宅ローン減税や低金利政策が続き、需要が堅調なことを挙げている。しかし、三大都市圏ではマンション価格が高騰し、買いつらくなっているため、上昇率が鈍化した地点も増えた。来年以降、V字回復に向かうかどうか、楽観視はできないといえそうだ。

### ▽公示地価

土地取引の目安となる1平方メートル当たりの価格で、国土交通省が地価公示法に基づき、毎年3月に公表する。都市計画区域を中心に標準地を選び、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、毎年1月1日時点の価格を算定する。2017年の標準地は2万6000地点（うち神奈川県内1787地点）。

## 県内

### 川崎市人口が150万人突破

川崎市は、4月24日現在で市の人口が150万人の大台を突破し、150万52人になったと発表した。日本が人口減少社会に転じる中、市内では工場撤退後の土地を活用したマンション開発も相次いでいる。若い世代の転入も多く、出生数が死亡数を上回る自然増が続いていた。

市によると、人口は政令市で7番目。140万人を突破した2009年と比べると、7区全てで増えた。増加数は人気の武蔵小杉駅周辺(写真)を抱える中原区が2万4760人増と最多。高津区(1万5732人増)、川崎区(1万3468人増)、宮前区(1万3031人増)と

続く。

市の人口は1924年の市制施行時に約5万人でスタートし、戦争の影響で一時的に減ったものの戦後の高度成長期には京浜工業地帯の中核として急増。政令指定都市移行翌年の73年には100万人を突破した。



## 県内

### 消費低迷響き県内の中小企業景況足踏み

日本政策金融公庫横浜支店国民生活事業がまとめた1～3月期の県内中小企業動向調査によると、従業員20人未満の小企業の業況判断指数(DI)はマイナス31.7で、前期(2016年10～12月期)から2.3ポイント悪化した。業況判断は「持ち直しの動きに足踏みが続いている」とした。

業種別では、製造業は15.1ポイント改善しマイナス3.1。自動車や半導体の部品受注が安定して推移した。

一方で非製造業は4.6ポイント悪化しマイナス35.7となり、そのうち特に卸売業や小売業では長引く個人消費低迷の影響が顕著にみられた。飲食店・宿泊業では「景気の先行き不透明感を受けた節約志向の高まり」「輸入品などの原価上昇」といった指摘が相次いだという。4～6月期の業況判断DIはマイナス27.9で、マイナス幅が縮小する見通し。

## 県内

### 京急、羽田好調で最高益 輸送人員が最多を更新

京浜急行電鉄(東京都港区)が5月10日発表した2017年3月期連結決算は、営業利益が前期比2.5倍の377億6100万円、経常利益が3倍の353億9300万円、純利益が225億1400万円(前期は30億1100万円の赤字)だった。輸送人員が過去最多を更新した交通事業がけん引し、いずれも過去最高益を記録した。

羽田空港国際線・国内線ターミナル駅の利用客や通勤客増などで、鉄道の輸送人員は過去最高の約4億6784万人。バス事業でも羽田空港アクセス路線の増便などで、利便性が向上し増収へとつながった。不動産事業は6.9%増の425億6900万円。港町駅前のマンション販売などが大きく改善した。

## 県内

### 横浜銀行、小規模向け融資強化

横浜銀行は、小規模事業者向けの融資を強化した。従来は全営業店の3分の1程度に相当する約70の支店長に決裁権限が与えられていたが、4月に約120支店長に拡充。さらに、一定条件を満たす事業者向けに、原則4営業日以内に融資審査結果を回答する商品を投入した。手続きの利便性向上や審査結果待ちの期間短縮を図り、これまで地方銀行の手が届きにくかった小規模事業者らの資金調達ニーズに応える。

同行では従来、支店長が一定範囲の額で融資可否を判断できる店舗を融資母店としており、融資を取り扱っていない店舗では借り入れの決裁ができなかった。今回新たに約50の支店長が融資案件を扱えるようになった。

## 県内

### 横須賀市「一芸物件」空き家バンク

庭が広かったり、防音効果に優れていたりする「一芸物件」を集めた新たな空き家バンクを、横須賀市が2017年度に創設する。立地条件の悪さなどから市場に流通しにくかった物件に付加価値を付けることで、新たなニーズを掘り起こす試みだ。市の空き家バンクとしては三つ目。

別のバンクで扱う谷戸地域を除く市内全域が対象で、一戸建て住宅を想定する。売却や賃貸を希望する所有者に物件を登録してもらい、市のホームページで公開。「周囲を気にせず楽器演奏ができます」「広い庭で大型犬が飼えます」といった利点を強調し、特定の趣味やニーズに応える工夫を凝らす。

## 県内

### 相模川洪水浸水予測、11市町で水位10mに

県中央部を流れる一級河川・相模川の中流域で最大級の洪水が起きた場合の浸水想定図が、管理主体の県から公表された。浸水範囲は既に国が公開済みの下流域と合わせると、相模原市や厚木市、平塚市など11市町の67平方キロに及ぶ。浸水時の水位(浸水深)は相模原市緑区大島の一部で予想された9.9mが最も深かった。あふれた水が引くまでに1週間かかる地域も出るという深刻な予測となった。

予測の前提としたのは、想定される最大規模の降雨量となる48時間で567mm。堤防などで氾濫を食い止められないほど増水するため、住民の避難が不可欠という。

山中湖(山梨県)を源流とする相模川は全長113キロ。このうち3月末に公表されたのは、河口から6.6キロ(平塚市、寒川町境)～同34.2キロ(相模原市緑区)の地点までの中流を対象とした浸水予測図。



## 全国

### 老人ホーム入居金不返還は適法

有料老人ホームを退去する際、前払いした料金の一部を返還しないと定めた条項は違法だとして、適格消費者団体「全国消費生活相談員協会」(東京)が老人ホームを運営する東急不動産(同)に条項の使用差し止めを求めた訴訟で4月25日、東京地裁が請求棄却の判決。

判決によると、東急不動産は、死亡するまでホームで過ごすことを前提に料金を一括前払いした入居者が入居から3カ月以降に退去した場合、料金の1～2割は返還しないと定めている。判決理由で小野瀬厚裁判長は「入居期間が想定を上回った場合に、入居者が追加負担を要求されずに済むための費用とみなせる」と指摘した。

## 全国

### 北九州市の6人死亡アパート火災 身分証提示せず契約簡易

北九州市小倉北区のアパートが5月7日夜、全焼し6人が死亡した火災で、不動産業者が一部居住者と交わっていた賃貸借契約書が簡易な形式で、保証人や身分証の提示を求められなかったとみられることが分かった。6人の身元特定が進まない要因の一つになっていた。

また、アパートが営業の許可が必要な「簡易宿泊所」代わりに使われていた可能性があるとして、部屋を貸していた不動産会社の関係者らから運営実態の聞き取り調査を始めた。

契約関連の書類は氏名、年齢、電話番号などを記入する程度だった。

## 全国

### 大規模倉庫28%で法令違反

総務省消防庁などは、2月中旬に発生、鎮火まで丸6日間かかった埼玉県三芳町の事務用品通販アスクルの物流倉庫火災を受けた調査で、全国にある大規模倉庫219棟の28.8%に当たる63棟で消火器が適切な場所に置かれていないなどの消防法違反があったと明らかにした。このうち203棟で防火扉や防火シャッターの状況を検査したところ、36%の73棟は一部が障害物などで正常に閉まらなかった。

倉庫火災に関する消防庁の有識者検討会で示した。調査は床面積5万平方メートル以上の施設を対象として2月28日～3月24日に実施した。

## 全国

### 首都圏マンション発売24年ぶり低水準

不動産経済研究所が発表した2016年の首都圏(1都3県)のマンション発売戸数は前年比11.6%減の3万5772戸で、バブル崩壊後の1992年(2万6248戸)以来、24年ぶりの低水準となった。減少は3年連続。人件費の高騰で価格が高止まりし、消費者の動きが鈍った。販売会社も発売戸数を絞った。

4万戸割れは09年(3万6376戸)以来、7年ぶり。不動産経済研究所の担当者は「中古物件を選ぶ消費者が増えたことも影響した」と話した。日銀のマイナス金利政策で住宅ローン金利は低い状態だが「低金利は以前から続いており、効果は限られた」とした。

### 根岸森林公園



## 文明開化…わが国初の洋式競馬場跡

新鐫横濱全圖。1870(明治3)年刊行の五葉舎万寿老人による絵地図で、開港場を中心に、その周辺が収められている。MAP of YOKOHAMAを表題に、随所に横文字が見えるハイカラさ。関所がまだ残る関内の埋め立て地は、県庁を境として東側に外国人居留地が山手にかけて広がっている。さらにその上、南側にミシシッピー・ベイ、現在の根岸湾を望む高台の異形。そこには「競馬場」とあり、楕円に沿ってRACE COURSEの文字も。それが根岸森林公園のルーツとなる。

地元の古老には今も「競馬場」の方が通りがいい。都市公園としてのデビューは40年前の1977(昭和52)年9月と、比較的新しい。が、その前史をたどると武家社会の終焉から西洋文化による文明開化の中で、わが国初の洋式競馬場や芝グリーンゴルフ場の開設、関東大震災、太平洋戦争と敗戦、そして米軍を主体とする連合国軍の占領…と、横浜の歴史とともに150年にわたる歩みが刻み込まれている。

この特異な円形は、終戦の1945年3月10日の東京大空襲に続く5月29日「横浜大空襲」で、市街地が35万発もの爆弾を浴び、3分の1が焼き尽くされた白煙の中、上空写真にも、その

姿を留めている。

横浜は長崎、神戸と並んで江戸末期の外国文化発祥の先駆けとなった。「ものの始め」は、外国人居留地を起源とした。山手には西洋式庭園、付随して公園内コートでの近代テニス、1876(明治9)年に開園した横浜公園では、わが国初の野球の国際試合が行われた。1862(文久2)年に起きた馬上の英国人殺傷の生麦事件により、居留地郊外の根岸村の台地に1866(慶応2)年、本格的な近代競馬場・横濱競馬場が建設され、翌年1月には記念すべき最初の競馬が行われた。

当初は外国人のみが楽しんでいたのが、次第に日本人も参加するようになり、運営も日本レースクラブが結成されて宮家を名誉会員、明治政府の要人たちが会員に名を連ねるようになった。初の記念開催では、明治天皇から優勝馬に金銀銅を象眼された銅製花瓶一対が賞品として下賜され、後の天皇杯レースのルーツに。

競馬場は、その後も数奇な運命をたどり、ドラマを生む。昭和に入ってから1923(大正12)年9月の関東大震災で半壊となったスタンド施設は、現在も残る鉄骨・鉄筋コンクリート造りの旧一等馬見所(写真)が建築家・J.H.モーガンによって建設された。市民のレジャーとして暗い世相の中でも娯楽として伸びていたのが、太平洋戦争突入に伴い、付属施設は敵国収容所となり、さらに海軍省に接收されて1943(昭和18)年、76年にわたる歴史に終止符を打った。

広さ18万平方メートル。戦後1969(昭和44)年に接收が解除され、国有地を横浜市が無償で借り受けて整備、都市型総合公園として生まれ変わった。ゴルフ場にも使われた馬場内は、なだらかな起伏のある広大な芝生の広場と38種の樹木、特に桜山の桜は市内でも花見の名所の一つに数えられ、散策の人々も多い。

一等馬見所の下に立つと、白熱レースに沸く観衆の歓声が、潮騒のように押し寄せてくる気がした。

#### ◆アクセス・見どころ

JR根岸線・根岸駅下車、市営バス2番乗り場で21系統・桜木町駅行き、「滝の上(馬の博物館)」下車。または、根岸駅から徒歩で県道82号を山手駅方面に600メートル、根岸不動下の信号を山側に白滝不動尊の滝を見ながら上るのもいい。

**馬の博物館** 森林公園の正面入園口わき記念公苑内。横浜と競馬の歴史などを豊富な資料と展示で見せてくれる。入館料100円、子供30円。月曜休館。また、付属施設として乗馬や馬とのふれあいができるポニーセンターがある。





# うちの マスコット 社員さん

看板娘ならぬ看板アニマル？お店のマスコットとして、従業員だけでなくお客さまにも癒しを届ける大切な我が社の一員。そんな、働くアニマル社員さんをご紹介します！



三晃商事株式会社のチロルです。  
どうぞよろしく申し上げますワン！

## 🐾 PROFILE

名前：チロル

犬種：トイプードル  
毛色はレッド

年齢：ことし11歳に  
人間齢60歳？

生まれ：日本。祖先はフ  
ランスだとか。

生後3カ月で佐々木家の家族に。反抗期の息子さんにも癒やしとなっていました。

役職：2015年から営業部長

米大学の研究で、知能はボーダーコリーに次ぐ2番目の高さとかで評価も。

勤務：週に2日ほど出勤して、お客さまのお迎えや社長と佐々木深鈴取締役（育ての親です）に呼ばれ同席したり、こわもての工事部男性社員や総務スタッフらとコミュニケーションも図っています。

得意：フレンドリーで人当たりがよく、商談もスムーズ。社長車で出勤時、社が近づくと「もうすぐ着くワン」と知らせます。

希望：世話役のお嬢さんはことし社会人で、私もオフィスで過ごすことが多くなりそう。FBで紹介されて、社のPRになれば広報部長兼務も、ですって。



三晃商事株式会社  
代表取締役 佐々木富見夫（横浜支部）

## 広報委員のつぶやき

今年のゴールデンウィーク、皆さんはどのようにお過ごしでしたでしょうか？

私は故郷の新潟に墓参りに行ってきました。

5月3日、新潟県柏崎市までは、圏央道～関越自動車道を通って行きましたが、渋滞の中、6時間ほどかかりました。

いつも不思議なのは、帰郷しようかになって思うと、だんだんその想いが強くなって、ついには行動を起こしてしまいます。

独り身なのと圏央道が完成して帰郷しやすくなったことも起因していると思いますが。

会社の業績が好調なときも悪い時も、

プライベートで嫌なことがあって、気持ちが落ち込んでいる時も、故郷に帰って懐かしい風景を見て、両親含めて、ご先祖様の墓参りをするとなぜか心が落ち着きます。そしてまた、頑張ろうと活力が湧いてきます。

（片山）

平成29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
H29.3	(1)29737	(株) グリーンライフ	吉田 辰徳	相模原市南区相模台7丁目34-10	042-702-9170	相模原支部
	(1)29738	(株) miraizu	高橋 直樹	横浜市磯子区洋光台5丁目14-12	045-349-2666	横浜支部
	(1)29740	(株) アシスト企画	三好 英司	横浜市旭区二俣川2丁目72-17	045-274-1212	横浜支部
	(1)29741	(株) サードプレイス	坂内 一仁	相模原市中央区相模原5丁目4-7 パラッツォ501号	042-769-2387	相模原支部
	(1)29742	セブンスターエステート(株)	夏目 将人	横浜市青葉区恩田町1785番地	045-960-1688	横浜支部
	(1)29727	駿王(株)	王 林コン	川崎市幸区南幸町1丁目17-10	044-571-2887	川崎支部
	(1)29753	(株) 希颯	今銚 総司	愛甲郡愛川町中津964-3	046-258-9507	県央支部
	(1)29754	(株) 不動産マーケット	河出 公秀	相模原市緑区橋本1丁目14-12	042-700-0955	相模原支部
	(1)29756	(株) エスプランニング	齊 亮平	横浜市神奈川区三枚町154-2	045-624-9201	横浜支部
	(1)29767	(株) けやきオフィス	澤田 賢信	相模原市南区上鶴間5丁目1-15 トーシンハイツ東林間107号	042-705-8972	相模原支部
	(1)29760	(株) NEST 【東京都より移管】	松元 三恵	鎌倉市梶原5丁目8-4	0467-43-1104	湘南支部
	(1)29765	(有)ベビージャクソンズ 【東京都より移管】	橋本 浩二	川崎市麻生区万福寺6丁目2-7-202	044-543-8874	川崎支部
H29.4	(1)29722	(株) トレット	佐々木 加津美	川崎市中原区小杉町3丁目258-3 石橋ビル2階	044-733-1360	川崎支部
	(1)29775	(株) 北辰住宅	伊東 康夫	横浜市南区永楽町2丁目22 ケンコー本社ビル2階	045-315-7231	横浜支部
	(1)29780	(株) エイチアンドエイチ	畠中 均	横浜市中区太田町6丁目84 神糧ビル202号	045-264-8183	横浜支部
	(1)29781	(株) ロッキーズ	佐藤 直人	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目22-4 第7浅川ビル3A	045-620-0573	横浜支部
	(1)29788	(株) 創建社	小泉 充司	横浜市都筑区すみれが丘12-3	045-593-1883	横浜支部
	(1)29784	サンライズ(株)	瀧下 優香	相模原市中央区矢部1丁目21-10	042-786-7066	相模原支部
	(1)29792	(株) 千年地所	高森 宏二	横浜市中区蓬萊町2丁目6-3 KOYO関内ビル403号	045-308-6072	横浜支部
	(1)29795	(株) K's フィールド	佐野 恒一	横浜市緑区中山町647-13	045-482-3558	横浜支部
	(1)29797	(株) リアル・コンサルタンツ	遠藤 豊明	横浜市中区尾上町3丁目44 関内イセビル302号	045-264-8270	横浜支部
	(1)29798	(株) エヌプラス	新倉 浩二	大和市大和南2丁目2-6-202	046-204-7500	県央支部
	(1)29793	(株) バイブス 【東京都より移管】	野崎 広樹	横浜市神奈川区三ツ沢下町3-19	045-534-7890	横浜支部
H29.5	(1)29796	アステル不動産(株)	浅田 彰	相模原市緑区西橋本2丁目25-3-2階	042-703-1970	相模原支部
	(1)29800	(株) アカラ	千葉 幸輝	平塚市紅谷町5-16	0463-20-6100	湘南支部
	(1)29812	レイズ・リアルティ・マネジメン ト(株)	松橋 由人	横浜西区高島2丁目19-12 横浜スカイビル20階	045-440-6815	横浜支部
	(1)29824	(株) リブリストスタイル	吉野 宏	茅ヶ崎市松が丘2丁目4-4-3	0467-39-6007	湘南支部
	(1)29825	(株) リフォート	岡澤 宜和	横浜市青葉区荏田町475-6-102	045-482-7557	横浜支部
	(1)29826	(有)ふじやま	角田 和樹	横浜市栄区鍛冶谷町975番地	045-382-9030	横浜支部
	(1)29828	ホリディ(株)	水谷 秀樹	藤沢市辻堂東海岸2丁目3-4	0466-65-2417	湘南支部
	(1)29830	マハロホーム(株)	寺田 勉	横浜市金沢区能見台2丁目24-30	045-873-9359	横浜支部
	(1)29836	(株) 湘南CRAFTホーム	山神 賢三	藤沢市大庭5432-1	0466-76-4880	湘南支部
	(1)29839	(株) NRE	成田 鐘彦	横浜西区北幸1丁目11-5 相鉄KSビル6階	045-287-0715	横浜支部

# 平成29年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

受付開始：9時20分から 講習時間：9時50分から16時30分

講習日	主任者証の有効期限	申込受付期間
第1回	終了しました	
第2回		
第3回		
第4回	平成29年07月13日 から 平成30年01月12日 まで	平成29年01月16日 から 平成29年06月26日 まで
第5回	平成29年09月13日 から 平成30年03月12日 まで	平成29年03月14日 から 平成29年08月28日 まで
第6回	平成29年10月25日 から 平成30年04月24日 まで	平成29年04月26日 から 平成29年10月06日 まで
第7回	平成29年11月16日 から 平成30年05月15日 まで	平成29年05月17日 から 平成29年10月30日 まで
第8回	平成30年01月17日 から 平成30年07月16日 まで	平成29年07月18日 から 平成29年12月26日 まで
第9回	平成30年03月14日 から 平成30年09月13日 まで	平成29年09月15日 から 平成30年02月26日 まで

## 申し込みの際、必要なもの

- ①顔写真4枚(カラー・たて3cm×よこ2.4cm)
  - ※無帽・正面・無背景
  - ※スピード写真可、6カ月以内に以内に撮影したもの
  - ※家庭用プリンターで印刷した写真は不可
  - ※横浜STビル地下1階に証明写真機あります
- ②お持ちの宅地建物取引士証
  - ※新規の方は登録通知葉書・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・支部事務局にあります
- ⑤受講料(窓口でお支払いただきます)
  - 申請手数料 4,500円 受講料 12,000円
  - 合計 16,500円

## ～ご注意～

- ①有効期限の6カ月前より申し込みできます。
- ②本人以外の申し込みには、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)に変更がある場合は、事前に宅建協会へ変更登録をお願いいたします。
- ④取引士登録が東京都・千葉県・大阪府の方は、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。その他の道府県登録の方は、登録行政庁へ県外受講ができるかご確認ください。



## 【申し込み先】

神奈川県本部・各支部 事務局

受付時間：10時から16時

土日祝・年末年始を除く

横浜支部以外の支部は、水曜日は休みです。





# 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