

全日

かながわ



Sep.2017
No.135
月号
KANAGAWA

2017(平成29)年9月20日発行
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)
第15巻第56号(通巻135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

路線価2017 県内は4年連続上昇 全国も昨年に続きプラス

当本部理事 山田達也氏が
平成29年度
国土交通大臣表彰を受賞



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9月20日発行
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)
第15巻第56号(通巻135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

Sep.2017
No.135
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
●蜂に襲われました
——本部長 秋山 始
- 2 全日・保証 神奈川県本部 組織一覧表
- 3 不動産取引の現場から
——(株)BBTエブリワズホーム 徳山 泰紀代表取締役(川崎支部)
- 4 TOP ARTICLE
路線価2017
県内は4年連続上昇 全国も昨年に続きプラス
- 6 NEWS SCOPE
▶県内にも豪華観光列車
▶「第4の観光の核」へ
- 8 TOPICS
京急大師線港町駅前にタワーマンション3棟—ほか
- 9 不動産取引 一問一答
土地の賃貸借 その1 —借地に関する基礎知識—
- 10 第7回Jr.サッカー大会横浜支部杯
1点差の接戦 『上寺尾N・F』V2
- 11 スポチャン熱戦に350人沸く
- 12 支部通信—横須賀・湘南・川崎・県央
委員会だより／広報委員のつぶやき
- 14 当本部理事 山田達也氏が
平成29年度国土交通大臣表彰を受賞
新入会員名簿
- 16 かながわ名所紀行 —海老名・相模国分寺跡—
- 17 平成29年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

蜂に襲われました

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



遅い夏休みを頂き、気のあった仲間と山荘に出かけ、夕刻のBBQの準備に追われデッキ上に備え付けられた



バーベキューコンロの火起こし準備をしている時でした。ブーンと云う羽音が聞こえ、その音は徐々に私の方に大きくなりながら近づいてきました。

丁度私の上を通り越すあたりで後頭部ツムジ付近に「チクリ」という痛みを感じ、続けて熱さが頭皮にフワッと広がり、併せてその部分から鋭い痛みが走っていることを感じました。

「しまった。蜂に刺された」と。

そして少し離れた位置から周囲を観察してみると実に約2秒間隔で25mm程度のスズメバチが降下しながら飛んできて床下の方(或いは逆方向)へと往き来していました。まず仕事に取り掛かる前に周りの様子確認を怠っていました。ここは彼等の航路であったようです。

この一連の出来事を強引に連れて行かれた救急病院の待合室で反芻し、北のミサイルと我々日本人を思い浮かべました。

この事件でも、飛来が判っていても通過して行ってしまい、今まさか自分に被害はないだろうと何もしない。まさに平和ボケで、結果として被害を被ってしまった自分がいました。過去に仕事で飛び回っていた頃の自分を想い、大いに反省。

しかし山荘に戻ってからのBBQでは当然私は禁酒、水で参加し、仲間に気遣われながら真夏の楽しかったパーティーも終わりました。

そう言えば去る7月8日に全日東京会館で開催された米国アジア不動産協会のセミナー終了後に講師の方達から、米国ではシェルターの準備で騒がしいが、日本は何故この様に静かなのですか?との質問があり「平和ボケしているのでしょうか」という回答があったことを思い出しました。

体験した訳ではありませんが、第二次世界大戦の時はB29爆撃機が飛来する少し前にサイレンが鳴り、空襲警報が発令され、近くの防空壕に逃げ込んで多くの国民が難を逃れたという話を祖母や母から聞かされたものでしたが、今の北のミサイルは4分もあれば日本本土に到達するとのことで、我々がこれにどう対応するかの具体案も明確ではない現在では手を拱いているしかないのでしょうか?

しかし、北の狙いは外交手段としてグアムや米国の西海岸などではなく、中枢部のワシントンやニューヨークまで到達する長距離弾道ミサイルを早期に完成することであろうと今私は考えていますので、実験失敗がなければ、上空での衝突がなければ、我が国にミサイルが飛来(落下)することは無いのではと能天気と思っています。

これからも北の実験は続くでしょう。皆様、朝鮮半島に立って日本の方向を見たとき地図上で想定して下さい。太平洋上に出るには如何に日本列島が重要な位置に横たわっているか。これからも実験中のミサイルの我が国上空通過は続くことでしょう。

このままではJアラートを受信して、国民保護サイレンが鳴っても、自宅で机の下に潜り込んで危機が通過するのを待つより手がありません。これでは今も我が国の上空を頻りに飛んでいる航空機の事故と同程度の想定でしかありません。しかし、ことは人命に関わる最重要問題です。政府には地に足をしっかりつけて強力な外交交渉と国防政策を進め、国民の安心安全を確保することを早期に実現願うものです。



北朝鮮の弾道ミサイル「火星12」の発射訓練写真
(写真提供: コリアメディア = 共同通信社)

県本部事務局も会員・役員各位のご協力・ご尽力で第1段階の再建も8月27日のご来局される各位の目線に立った事務局レイアウト変更をもって終わり、次の段階に移ります。アラートが出る状況は改善されました。

第2段階として事務局の総合力を上げることに地道に取り組んで参ります。

まず、事務局は業務の整理・見直し、明確化を図り、総本部事務局マニュアルの下位に位置する神奈川県本部事務局マニュアル類を整備してゆきます。

執行部は県本部事業運営の改善・改革を図ると共に、中長期計画立案の基となる協会のあり方検討を組織活性化委員会を中心に進めて参ります。

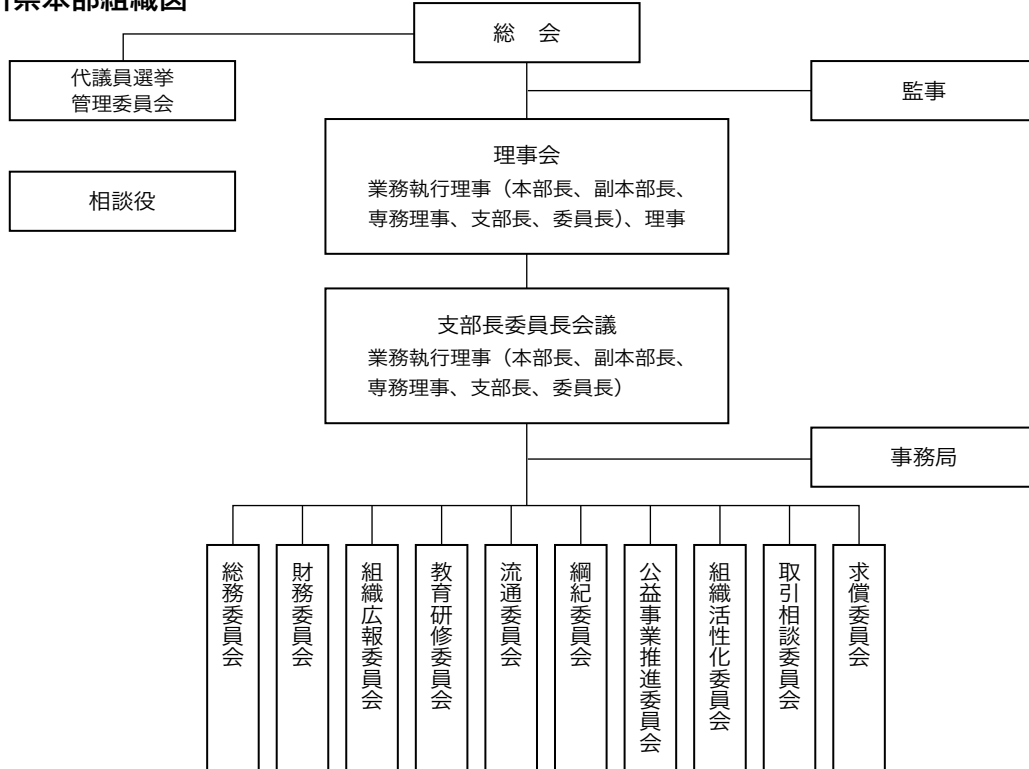
8月29日のJアラート発信を機にJアラートの機能(音や仕組み)のチェックが未だの会員各位は早速チェックをお願いします。

夏から秋にかけて蜂は攻撃性も強いので十分に注意して下さい。

私のように熊と間違えられて?攻撃されることがありますので、白い服装で黒い頭と目に注意を払う必要があります。

全日・保証 神奈川県本部 組織一覧表

1 神奈川県本部組織図



2 神奈川県本部役員構成

本部長	秋山 始								
副本部長	山崎 一守 佐々木 富見夫 森山 隆 唐橋 一男 加藤 勉								
専務理事	佐野 訓男								
支部長	横浜 佐々木 富見夫	横須賀 阿部 昌和	西湘 岡本 雅教	川崎 笠原 稔晃	湘南 佐野 訓男	県央 鈴木 正美	相模原 唐橋 一男		

3 神奈川県本部委員会構成

委員会	委員長	副委員長	委員
総務委員会	松本 修	川崎 高正 井上 章	小山 芳彦
財務委員会	出口 賢道	西村 法佳	葉山 広
組織広報委員会	大久保 光世	高長谷 英雄	垣澤 伸次 片山 好正 山口 昇 廣部 徹也 *杉本 岳人 *池田 篤志 *山本 賢治
教育研修委員会	真山 英二	出口 賢道	鈴木 裕司 廣部 徹也 *矢部 真澄 *西岡 昌章 *森 政雄
流通委員会	阿部 昌和	加藤 勉	新井 一郎 伊東 延佳 沼澤 匡之 山口 昇 *日比野 有二 *清水 弘之 *早瀬 徹
網紀委員会	笠原 秀正	西村 法佳	佐々木 富見夫 阿部 昌和 岡本 雅教 笠原 稔晃 佐野 訓男 鈴木 正美 唐橋 一男
公益事業推進委員会	山田 達也	米田 恵子	秋山 有史 阿部 昌和 *福田 徹
組織活性化委員会	川口 弘久	川崎 高正 小林 達夫	田邊 賢一 長谷川 雅章 出口 賢道 *中川 信義
取引相談委員会	横山 隆一	岡本 雅教	荻間 勉 沼澤 匡之 武藤 鶴雄 鈴木 克司 *河崎 秀行 *藤元 政光
求償委員会	鈴木 克司	横山 隆一	荻間 勉 沼澤 匡之 岡本 雅教 武藤 鶴雄 *河崎 秀行 *藤元 政光

*は支部推薦委員

4 総本部組織等派遣役員一覧

団体名	派遣役員名			
(公社)全日本不動産協会総本部	専務理事 秋山 始	常務理事 佐々木 富見夫	常務理事 山田 達也	(3名)
(公社)不動産保証協会総本部	理事 秋山 始	理事 川口 弘久	理事 出口 賢道	(3名)
全日本不動産政治連盟総本部	副会長 秋山 始	幹事 森山 隆	幹事 鈴木 克司	(3名)
関東地区協議会(全日・保証)	副会長 秋山 始 運営委員 松本 修	運営委員 佐々木 富見夫 運営委員 米田 恵子	運営委員 山崎 一守	(5名)
全日本不動産関東流通センター	副運営委員長 秋山 始 運営委員 川口 弘久	運営委員 加藤 勉	運営委員 松本 修	(5名)

5 外部団体役員派遣役員一覧

団体名	派遣役員名			
(公社)首都圏不動産公正取引協議会	理事 松本 修	調査指導員 出口 賢道	調査指導員 岡本 雅教	(3名)
神奈川県不動産コンサルティング協議会	副会長 川口 弘久	副会長 佐野 訓男		
	理事 五十嵐 英成	理事 志村 孝次	理事 山井 俊昭	理事 米田 恵子
	理事 井上 章	理事 中川 信義	理事 鈴木 正美	理事 加藤 勉
	監事 山崎 一守	顧問 秋山 始	顧問 宮崎 慎一郎	(理事10名 監事1名 顧問2名)



神奈川県最初の大型住宅地で“職住一体”

「なかなか見つからない大型犬と一緒に住める家。ご要望に限りなく近い物件をご提案します」。パンフレットにうたう“限りなく近い物件”に誠実さがにじむ。ペットブームのなか、それだけ愛するワンコ(大型犬)と暮らす住み家を見つけるマーケットは狭いということか。自身、大型犬と暮らしている“家のプロ”の自宅兼仕事場を訪ねた。

小田急線の百合ヶ丘駅南口からオフィスを目指す。多摩丘陵東部の高石台地、海拔100mにも及ぶような、文字通り丘をいくつも上る両脇に県内では最初の大型住宅地として立地したUR都市機構(前身は日本住宅公団)の団地群を抜けて2km近く、左右に遠く副都心の超高層ビルや丹沢方面の山塊を望むパノラマ風景が広がる。

お菓子の卸問屋7年、不動産会社に転職14年で独立

「社名に冠したBBT、何だろうと思われるかもしれませんが私の思いを込めたものなんです」。2世帯住宅にあるオフィスは、父親の書斎をリフォームして使っている。Best Choice(一番良い選択)、Beautiful Life(素晴らしい生活)、True(truth)&Trust(真実を伝え信頼できる相談相手に)の頭文字3つを取ったのが表看板。実は家族思いの愛犬家としての茶目っ気あふれる“裏看板”がある。Bibon(ビボン。わが愛娘ゴールデンレトリバー)、Bubu(愛妻久恵さんのニックネーム)、Tokkun(徳山のニックネーム)というものだ。もっとしゃれっ気を感じるのはエブリワンスという商号。英語でEvery-one's Home(誰でも、みんなの家)というのをEvery-Wan's Home(どのワンコでもの家)と引っかけた。

東京6大学の法学部を卒業、東京に本社を置き全国に20もの事業所を持つ大手菓子卸問屋に営業で7年、結婚を機に大手ゼネコンのグループ会社の不動産会社に転職して14年、“不動産のイロハ”から学んだ。大学での法律の専門知識もあって、4年連続で会社を地域ナンバーワンに導く営業成績も。「住宅関係で夢のあることをやりたい」思いが募り2013(平成25)年10月、独立して会社設立。神奈川県在住25年の48歳。

100件に1件未満の大型犬対応マンション

大型犬との生活(住まい)というコンセプトは、前の会社にいたとき自分の中で膨らんできたものという。「一緒に住める所ありませんか」と探し求める客に対し、応えられなかった。「物件自体少ないのと、それを見つけ出す労力は大変なもので、マンション100件に当たって1件あるかないかぐらいでした」。ヒット率は1%に満たない。しかし、自分にも愛する大型犬がいる。加えて少子高齢化で犬と一緒に暮らしを求める人々が増えてきた。ニッチながら需要はあると確信して、受け入れ可能な物件をリスト化しストックするため、アルバイトを頼んで情報収集という力仕事を続けた。REINSやアットホームのネットワークも利用した。



図面を見ながら体重10kg、体長50cmを超える大型犬を飼える空間にリフォームできるかを検討し、売り主や貸し主に交渉もした。妻の久恵さんが手掛けるホームページや新聞、折り込み広告などのメディアもフル動員して少しずつだが反響を感じている。

6年前、某俳優夫婦のマンションで飼っていたドーベルマンが隣人をかんだ事件も注目されたが、「大型犬を飼っている方は、しつけ教室に通ったりして気をつけている人が多い。スイスなどでは確か犬を迎えて1年以内にしつけの実技テストが義務化されていると聞いた。オフリードでも『来い!』と言えば必ず主人の所へ戻ります」と、しつけやトレーニング次第で盲導犬や介助犬のように吠(ほ)えないし、小型犬同様に電車に乗ったり排せつにも対応できると確信している。「家族同様の生活で、犬を介したコミュニティーができ、孤独死を防ぐことにも関わられるのでは」とも。

夢は100世帯程度の犬と暮らせる分譲住宅づくり

大型犬だけを扱っているライバル会社は今のところ見当たらないという。それだからといって、大型犬と暮らす家の仲介オンリーで営業できる環境にはなく、不動産コンサルティングマスターの資格を生かして客が満足のいく物件探しや売却・仲介・査定、収益物件のコンサルティングもする。大型犬との住まいについての相談には波があるが、これまで20件ほど成立させた。現在は横浜で2件の商談が進んでいる。

実は15年間、共に生活してきた“愛娘”のBibonは昨年末、他界した。一時は会社をやめようかと悲しみに打ちひしがれたが、久恵さんや友人に励まされて同じゴールデンレトリバーのメスで7カ月のボンヌを迎えた。頭文字は同じB。これからの10年の夢を語る。

「空き家問題と都心回帰傾向が30%増えるという話もありますが、逆に専有面積が30%広くなれば同じ金額なら(ペットとも)住みたいという人があるのでは。近い将来、100世帯程度の犬と共に生活できる分譲住宅を手掛けたいですね。小さなコミュニティーをつくって成功事例となれば、拡大してくれると思います」。大型犬を飼うのが夢だったのは、実は妻の久恵さんと明かす。「私のファーストキスは、妻ではなく小学校時代に飼った野良犬でした」。根っからの愛犬家とみた。



路線価2017

県内は4年連続上昇 全国も昨年に続きプラス



変動率でも県内1位に返り咲いた横浜駅西口バスターミナル前通り＝横浜市西区南幸1丁目

国税庁と全国各地の国税局は7月3日、相続税や贈与税の算定基準となる2017年分の路線価を発表した。県内約2万2000地点の標準宅地の対前年平均変動率は0.4%のプラスで、4年連続の上昇。平均上昇幅は昨年より0.1ポイント縮小したが、県内18税務署の署別最高路線価は、下落地点が3年連続でゼロとなった。一方、全国約32万5000地点の標準宅地の平均変動率はプラス0.4%となり、2年連続で上昇した。平均上昇幅は昨年より0.2ポイント拡大し、東京都内の最高路線価は、バブル終えん期を抜いて最高額を更新した。

回復基調は続くも 二極化傾向顕著に

県内の標準宅地の対前年平均変動率はプラス0.4%で、昨年より0.1ポイント、一昨年より0.2ポイントそれぞれ縮小したが回復基調は持続。また、県内18税務署の署別最高路線価も、上昇が14地点、横ばい（変動率0.0%）が4地点で昨年と変わらず、回復傾向が裏付けられた。しかし、その一方で都市部（横浜、川崎など）と郊外部（県西部、三浦半島など）との比較をみると、都市部であっても再開発計画の進展度合いや交通アクセスの優劣などにより土地の選別が強まり、地価の二極

化傾向がさらに顕著になっている。

景気回復や低金利といった追い風があるにもかかわらず、県内の路線価の上昇が点にとどまり、面にまで広がらない要因として、民間のシンクタンクは人口減少を挙げる。県が2016年3月にまとめた人口ビジョンによると、県の総人口は18年の913万4000人をピークに減少に転じる見通し。14年5月に日本創成会議が発表したりポートでは、県内の9市町村が「消滅可能性都市」とされ、県西部や三浦半島の一部ではすでに人口減少が始まっている。対策は、待ったなしのところまで来ているといえる。

横浜駅西口が首位 再開発の進展好感

県内の最高路線価は横浜駅西口バスターミナル前通り（横浜中税務署管内）の904万円/平方㍍で、1979年から39年連続トップ。変動率でも、昨年より6.2ポイント高いプラス15.7%となり、9年ぶりに首位を奪還した。同駅西口では、JR東日本が「横浜シアル」と「横浜エクセルホテル東急」の跡地に地下3階、地上26階（高さ約132㍍）、延べ床面積約9万8000平方㍍の商業・オフィスビルを建設中。2020年3月開業へ向け、再開発の進展が顕在化してきたことが、周辺の地価にも好影響

を与えている。

12年から連続5年間、変動率でトップだった川崎駅東口広場通り（川崎南税務署管内）は、昨年より2.1ポイント高いプラス15.0%と健闘したものの、横浜駅西口の勢いには及ばず2位に後退。横浜、川崎以外では鎌倉駅東口駅前通り（鎌倉税務署管内）が、昨年より0.3ポイント縮小のプラス4.5%で3つ順位を下げたが、8位に踏みとどまった。JR鎌倉駅東口では今年3月、飲食・物販ビル「エキスト鎌倉」が「シアル鎌倉」としてリニューアルオープンしたので、来年以降の巻き返しが期待される。

上昇は13都道府県 被災地では下落も

都道府県別では、本県をはじめ東京、大阪、愛知など13都道府県の標準住宅地の対前年平均変動率が上昇。石川、岡山両県は、下落から横ばいに転じた。下落したのは32県。変動率トップは、県庁所在地の仙台市で地下鉄東西線が開通（15年末）し、沿線開発の恩恵を受けた宮城県でプラス3.7%。これに東京都と沖縄県がプラス3.2%で続き、大阪府と愛知県はともにプラス1.2%だった。住宅需要や訪日外国人観光客のインバウンド需要をめぐり、大都市圏と地方の二極化傾向が依然続いていることがうかがわれる。

東日本大震災の被災地では、福島県



最高路線価日本一の記録を更新した「鳩居堂」前の銀座中央通り
＝東京都中央区銀座5丁目

2017年県内税務署別最高路線価(対前年変動率順)

順位	税務署名	所在地	価格	変動率
1	横浜中	横浜市西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	904	15.7
2	川崎南	川崎市川崎区駅前本町 川崎駅東口広場通り	322	15.0
3	神奈川	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目 市道高島台107号線(鶴屋橋北側)	161	10.3
4	川崎西	川崎市麻生区上麻生1丁目 リリエンス通り	98	6.5
5	鶴見	横浜市鶴見区鶴見中央1丁目 鶴見駅東口広場	88	6.0
6	川崎北	川崎市高津区溝口1丁目 溝口駅前広場通り	144	5.9
7	戸塚	横浜市戸塚区戸塚町 戸塚駅西口駅前通り	111	4.7
8	鎌倉	鎌倉市小町1丁目 鎌倉駅東口駅前通り	115	4.5
9	保土ヶ谷	横浜市旭区二俣川1丁目 厚木街道	48	4.3
10	横浜南	横浜市港南区上大岡西1丁目 鎌倉街道	133	3.1
11	大和	海老名市中央1丁目 海老名駅東口駅前通り	73	2.8
12	緑	横浜市青葉区美しが丘1丁目 たまプラーザ駅前通り	115	2.7
13	藤沢	藤沢市南藤沢 藤沢駅南口広場通り	117	1.7
14	相模原	相模原市南区相模大野3丁目 相模大野駅北口駅前広場通り	85	1.2
15	横須賀	横須賀市若松町2丁目 横須賀中央駅前通り	72	0.0
15	平塚	平塚市紅谷町 平塚駅北口広場通り	67	0.0
15	小田原	小田原市栄町1丁目 小田原駅東口広場通り	67	0.0
15	厚木	厚木市中町2丁目 本厚木駅北口広場通り	76	0.0

(注)価格は1平方メートル当たりで、万円

がプラス1.9%で、上昇幅は昨年より0.4ポイント縮小した。発災から6年が経過し、東京電力福島第一原発事故で避難した人々による住宅需要などが落ち着きつつあることが影響しているとみられる。一方、昨年4月の熊本地震で大きな被害を受けた熊本県は、昨年のプラス0.1%から一挙にマイナス0.5%へと下落に転じた。ただでさえ地方では、政府の景気浮揚策が十分な効果を上げていないとされることから、迅速な復興対策と併せて地域経済への抜本的なてこ入れが望まれる。

全国27都市で上昇 鳩居堂前は新記録

都道府県庁所在地のうち、最高路線価が上昇したところは27都市。昨年の25都市に高松、佐賀が加わった。うち東京、京都、札幌、横浜、大阪、金沢、神戸、仙台、福岡、広島は、変動率がプラス10%を超える高い伸びとなった。東京や横浜では20年の東京五輪・パラリンピックを控えて再開が急ピッチで

進み、京都、大阪、神戸などでは訪日外国人の増加を見込んだ店舗、ホテル需要の高まりが続き、地価を押し上げている。変動率がマイナスになったのは昨年より2都市減り、秋田、水戸、新潟となった。

最高路線価日本一は、32年連続で東京都中央区銀座5丁目の文具店「鳩居堂」前の銀座中央通りで4032万円（昨年は3200万円）。バブル終えん期の1992年に3650万円を記録した後、97年には3分の1以下の1136万円まで下落したが、近年の「爆買い」、ブームで急速に値を戻し、ついに最高額を更新した。変動率日本一は、3年連続で北海道倶知安町山田の道道ニセコ高原比羅夫（ひらふ）線通りで、プラス77.1%だった。同町では、オーストラリアなど外国人スキー客向けに別荘の需要が高まり、地価が高騰しているという。

▽路線価

主要道路に面した土地1平方メートル当たりの1月1日時点の評価額で、相続税や贈与税の税額計算の基準になる。商業地や住宅地などさまざまな土地を含む「標準宅地」（全国約32万5000地点、県内約2万2000地点）について、国土交通省が3月に発表する公示地価をベースに、売買実例や不動産鑑定士の意見を踏まえて評価基準額を算定。それを基に各路線の価格を決める。同一地点の評価額は、公示地価の約8割の水準とされる。

県内にも豪華観光列車

新たな客層開拓へ

ぜいを尽くした観光列車「THE ROYAL EXPRESS (ザ・ロイヤルエクスプレス)」が、横浜駅を拠点に今年7月から運行を開始した。国内の観光列車では最大級の8両編成、約100人の定員を武器に、先発の「IZU CRAILE (伊豆クレイル)」に挑戦。全国的なクルーズトレインブームを追い風として、新たな客層を開拓できるか関心を集めている。

ザ・ロイヤルエクスプレスの運行

主体は伊豆急行と東急電鉄で、鉄道デザインの第一人者とされる水戸岡鋭治さんを起用し、伊豆急行の特急列車を全面的にリニューアルした。伊豆を象徴するロイヤルブルーを基調とした気品のある外観、先端技術に伝統的な素材や職人の技を組み合わせ、車両ごとに特色を持たせた内装などにより「人々に感動を与える舞台」を目指したという。

運行区間は横浜―伊豆急下田間で、所要時間は約3時間。ホテルや旅館の宿泊をセットしたクルーズプランは1人13万5千円から、車内での食事付きプランは2万5千円と3万5千円。約2カ月前に月間運行計画を発表し、抽選で乗客を決めているが、現在も高い倍率が続いている。本格的なクルーズトレインに比べれば料金が安く、日帰りも可能なことが評価されているようだ。

ライバルと目されるJR東日本の伊豆クレイル



原鉄道模型博物館に展示されている「或る列車」の模型



運行開始に先立ち、伊豆高原駅の車庫内で行われたザ・ロイヤルエクスプレスの車両お披露目セレモニー＝7月15日

(4両編成、定員98人)は、昨年7月から小田原―伊豆急下田駅間で運行を開始した。伊豆のイメージを取り入れた外観や内装、地元の食材を使ったしゃれた食事などが人気を呼び、現在も予約が取りにくい状態が続いているという。ホテルや旅館の料金込みの宿泊プランは3万円台から。

クルーズトレインとは、展望席や食堂車などを備え、乗ること自体が旅行の目的となるような豪華観光列車のこと。先駆者とされるJR九州は水戸岡さんとのコンビで、「ゆふいんの森」(1989年)を皮切りに「ななつ星in九州」(2013年)、さらには「或る列車」(15年)まで計10本を導入し、列車の「脱移動手段化」を図ってきた。

或る列車は1900年代初頭、九州鉄道(JR九州の前身)の国有化により、運行の機会を与えられずに姿を消した幻の列車。原鉄道模型博物館(横浜市西区)の創設者、故・原信太郎さんが製作した模型を参考にして、焦げ茶色のボディに金色の唐草模様がデザインされた復古調の外観、展望デッキを備えた特別車などが再現された。

或る列車の模型は2012年の開館当時から展示されていたが、一部の鉄道マニアにしか注目されなかった。鉄道発祥の地・横浜に設けられた同館の展示品が、クルーズトレインブームの盛り上げに一役買い、ザ・ロイヤルエクスプレスの運行により、再び脚光を浴びる。泉下の原さんは、満面の笑みを浮かべ「わが意を得たり」と膝を打っているに違いない。

「第4の観光の核」へ 大山の評価が急速に向上

丹沢山地の一角を占める大山（標高1,252㍓）の観光的な評価が、国内外で急速に高まっている。仏・ミシュラン社発行の旅行ガイドで、2015年に「星」を獲得。16年度は鎌倉などとともに、文化庁の「日本遺産」に認定された。「横浜、箱根、鎌倉に次ぐ、県内第4の観光の核、を目指す」という県や地元計画も、現実味を増してきた。

江戸時代には、大山詣（まい）りは手形のいらぬ小旅行として庶民に親しまれ、歌舞伎や浮世絵の題材にもなった。江戸の人口が100万人だったころ、年間20万人が訪れたといわれる。しかし、今では東京の人口が1350万人を突破したにもかかわらず、大山を訪れる観光客は年間110万人前後にとどまり、首都圏の潜在的な顧客の発掘が急務となっていた。

そこで県は「第4の観光の核、の候補地域として、12年に大山（伊勢原、秦野、厚木3市）などを認定。これに敏感に反応したのがインバウンド（訪日外国人旅行）で、「ミシュラン・グリーンガイド・ジャポン」は改訂版に「大山」を1つ星（「興味深い」の意）の観光地として新規掲載し、「大山阿夫利神社からの眺望」に2つ星（「寄り道する価値がある」の意）をつけた。

伊勢原市は15年度、地方創生関連の国庫交付金を活用して「大山案内サイン統一化プロジェクト」に取り組み、英語を併記した観光案内板や標識（計22カ所）を新設・改修した。県も16年春、中国語、英語、韓国語に対応する「大山に特化した指さし式会話帳」を作成し、宿坊、飲食店、土産物店などに無



ミシュラン・グリーンガイドで2つ星を獲得した大山阿夫利神社

料配布して使い方を指導した。

また同市は、とび職らが身の丈の2、3倍もある木太刀を奉納した歴史を掘り起こし、「江戸庶民の信仰と行楽の地～巨大な木太刀を担いで『大山詣り』」のストーリーで日本遺産の認定を勝ち取った。自然景観、社寺、宿坊、精進料理を起源とする豆腐料理など、山岳信仰に関係する文化財を「面」として発信することで、地域全体の活性化を狙っている。

大山へのアクセスを担う小田急グループも、全力投球の構えだ。傘下の大山観光電鉄は15年、50年ぶりにケーブルカーの車両を新造。新緑をイメージし、輝くようなグリーンに塗装された車両は大型ガラスが採用され、開放感あふれる大山の眺望が満喫できる。小田急電鉄は16年3月、伊勢原駅に特急ロマンスカーを毎日上下線で合計4本停車させるダイヤ改正を行った。

大山の魅力国内外に広く発信するため、伊勢原市は16年6月、同市日本遺産協議会を設立した。メンバーは大山阿夫利神社、大山寺、同市観光協会、同市商工会、小田急電鉄、大山観光電鉄など20団体の代表者。第一弾の共同事業として、大山の日本遺産認定をPRするポスターとチラシを今年1月に作成し、市内の駅や観光施設に掲示した。

この間、同市の大山案内サイン統一化プロジェクトと大山観光電鉄のケーブルカー新造車両が、16年度のグッドデザイン賞（日本デザイン振興会主催）をそろって受賞する朗報ももたらされた。こういった官民の連携が実を結べば、「安近短」で自然も文化財も満喫できる現代版の大山詣りが、首都圏の人々のレジャーとして復活する日もそう遠くないだろう。



グッドデザイン賞に輝いた大山ケーブルカーの車両

県内

京急大師線港町駅前にタワーマンション3棟

京浜急行電鉄が京急大師線港町駅前で分譲したタワーマンション3棟の全住戸1394戸の引き渡し完了した(写真)。駅の改装を含む鉄道事業者ならではのまじづくりを進め、都心や横浜へのアクセスの良さが人気を集めた。臨海部の工場地帯への通勤路線という性格が強かった大師線は、産業道路駅前でも大同特殊鋼の社宅やグラウンドの跡地で大型開発計画があるなど、住宅開発が増えている。

港町駅のプロジェクト『リヴァリエ』では、京急が日本コロムビ

ア川崎工場跡地の敷地面積約3万6000平方メートルに28～29階建ての3棟を建設した。2010年12月に着工、11年7月から大和ハウス工業と共同で順次販売し、今年6月下旬に全住戸の引き渡しを終えた。約3000万～約9000万円で販売した。



県内

「リニア発生土置き場」業者が偽り土地買収営業

「リニア中央新幹線の発生土置き場の事業」と偽り、相模原市緑区の藤野地区で同市内の不動産業者が土地買収の営業を繰り返していることが相模原市議会で問題視されている。

6月定例市議会の一般質問で取り上げられ、加山俊夫市長は「JR東海は、リニア工事の発生土は自治体以外の第三者は仲介しないという見解をホームページに掲載し

ている。市も連携し、地元自治会への説明や回覧で周知を図る」と述べた。

市によると、これまで市民から「所有地を売却するよう求められ迷惑している」という趣旨の相談が寄せられたという。

リニア中央新幹線は、2027年の東京・品川～名古屋間の開業を目指し、相模原市内で準備工事が進められている。

全国

大規模盛り土造成地、未公表自治体は約半数

谷や傾斜地などを整備して造成し、大地震で地滑りを起こす恐れが指摘される「大規模盛り土造成地」の場所をホームページなどで公表している市区町村は、4月時点で全体の約半数の864にとどまることが国土交通省の調査で分かった。同省は場所や危険性を調査し住民に公表するよう自治体に求めているが、調査費用の負担や地価下落

への懸念もあり進んでいないとみられる。

大規模盛り土造成地は、沢や谷を埋めたり、傾斜地盤を大規模な盛り土で整備したりした造成地。調査によると全国1741市区町村のうち、調査済みだが公表していないのが209、調査中が245、未調査が423だった。

県内

ごみ屋敷3割弱が解消(横浜)

住宅に大量の廃棄物などがある、いわゆる「ごみ屋敷」問題で、横浜市は昨年12月の条例施行後、初年度となった2016年度中にごみ屋敷として93件を把握し、うち3割弱の26件が解消したことを明らかにした。同条例に基づく排出支援のほか、条例制定を機に本人や親族が自主的にごみを撤去した事例もあるなど一定の効果はみられたが、解決に時間がかかっているケースも多いという。

市健康福祉局などによると、条例に基づき本人が整理に同意しながら片付けられないケースについて、区役所と資源循環局が協力して行う排出支援により8件が解消。親族等による撤去なども含めると26件が解消した。

全国

架空物件を掲載…「おとり広告」

不動産賃貸で、架空の物件や契約済みの物件を不動産業者がインターネット上に載せ、客を引きつける「おとり広告」。大手不動産情報サイトの運営会社が調べたところ、2016年度に確認された違反物件は近畿エリアで1206件と、全国最多だった。業界の自主規制団体は8月から対策強化に乗り出した。

おとり広告には、架空物件や契約済み物件のほか、取引する意思がない物件を掲載する手口もある。いずれも、客を引きつけておいて、別の物件を薦める。

これは景品表示法違反などに該当するが、「at home」「CHINTAI」「マイナビ賃貸」「LIFULL HOME'S」「SUUMO」の大手5サイトで確認されただけでも、16年度に2812件あった。

CASE 38 土地の賃貸借 その1 — 借地に関する基礎知識 —

1. 旧借地法と借地借家法

平成3年10月、借地法・建物保護法・借家法が廃止され、これら3つの法律がまとめられて、平成4年8月、「借地借家法」が施行されました。

借地権付建物の売買においては、旧借地法による土地賃借権が多いと思われませんが、借地借家法の施行日以降は、旧借地法に基づく土地賃貸借契約であっても、原則として、旧借地法ではなく、借地借家法が適用されます。しかし、旧法により生じた効力は妨げられないと規定されており（借地借家法附則4条ただし書）、遡及適用の例外が多く認められています。

借地契約では、更新に関する規定、建物が滅失した場合の規定、建物買取請求権、建物再築許可の規定は遡及適用されません。また、建物の朽廃による借地権の消滅については旧法が適用されます。

2. 借地権とは

建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権を「借地権」といいます（法2条）。

地上権は物権、賃借権は債権であることから、次のような相違点があります。

（地上権と土地賃借権の相違点）

- ①賃借権は、賃貸人の同意がない限り登記できないが、地上権には登記請求権がある。
- ②賃借権は、賃貸人の承諾がなければ譲渡できないが、地上権は自由に譲渡できる。
- ③地上権には抵当権設定ができるが、賃借権には抵当権を設定することはできない。

3. 借地権の対抗力

民法は、「不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物件を取得したのに対して、その効力を生ずる」（民法605条）と定め、賃借権の登記を対抗要件としています。借地借家法は、「借地権は、その登記がなくとも、借地権者が登記された建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗できる」（法10条1項）としています。つまり、借地権は、①借地上に建物が存在し、②借地上の建物が借地人（借地権者）の所有であり、③借地人名義の登記がなされていることにより、底地（土地の所有権）の譲渡を受けた者（土地の新所有者）に対抗できるとしています。

＊先般成立した民法改正法案では、第60条の2として「借地借家法10条又は31条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する」と規定され、民法においても、借地上の建物を登記していれば土地の買受人に対して借地権を対抗できることが明文化されます。

（借地上の建物が滅失した場合）

借地借家法10条1項に基づく対抗力は、建物が滅失すれば、原則としてなくなりますので、建物を再築しようとする借地人は大きな不利益を被ることになってしまいます。そこで、2項において救済措置として、2年間の暫定的な対抗要件を定めました。

（借地借家法10条2項）

前項の場合において、建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。ただし、建物の滅失があった日から二年を経過した後には、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。

建物滅失前に建物登記による対抗要件を備えていたが、建物が滅失してしまった場合、借地上の見やすい場所に、①滅失した建物の特定に必要な事項（建物登記の表題部に記載された事項、建物の所有者等）、②滅失の日、③建物を新たに建築する旨を記載した看板を掲示しておけば対抗できるとしています。ただし、滅失の日から2年以内に建物を建築して、借地権者の名義で登記することが必要です。上記看板の掲示をしても、その後、当該掲示板が撤去された場合には、その後に土地の所有権を取得したのに対して借地権を対抗することができません（東京地裁 平12・4・14）ので、対抗要件を具備するまで掲示板は撤去しないように注意が必要です。

4. 借地に関する各種承諾料

借地権者が増改築、条件変更、譲渡、借地契約の更新をするときには、それぞれについて承諾料や更新料が必要になります。今回は、借地非訟、承諾料等の額の目安等について解説します。



第7回ジュニアサッカー大会横浜支部杯

1点差の接戦 U-12 『上寺尾N・F』V2

U-10 初出場初優勝『アウフヘーベンSC』



大暑、33度を超える真夏日。それでも“天空のピッチ”は、ボールを追う熱いプレーに沸いた一夏冬



恒例となった横浜支部杯ジュニア・サッカー大会が7月25日(火)午後、横浜駅西口のジョイナス屋上にあるクーバー・フットボールパークで開かれた。

第7回大会はU-10、U-12とも各8チームの16チームがエントリーし、前回同様に過去最多。参加申し込みを断らざるを得なかったほどの人気だった。初出場は9チームと半数を超えた。参加選手・コーチと保護者や応援団を含め、前回は上回る300人がコートサイドを埋めた。

今回も時間と試合数を取れるよう各A・Bブロックに分かれて戦い、ブロックごとの同じ順位同士で順位を決めた。全日マスコットのラビーちゃんが応援するなか、選手5人ずつ8分間、交代自由、オフサイドなしのルールでコート2面を使ってキックオフ、目まぐる

しく攻守入り乱れてボールを追った。

U-10では、全試合が大接戦となり16試合中、10試合が1点差で勝敗を分けた。中には延長PK戦となり、ボールをキャッチして勝利をもぎ取ったキーパーが涙を見せたり、リーダーとして果敢に攻めていたのをカットされ、逆に相手にゴールさせてしまい逆転負け、コート外の通路でしゃがみ込み、靴ひもを結び直す仕草で涙をこらえていた選手も。

結果は、初参加でドイツ語の「高めること」を意味する言葉をチーム名にした『アウフヘーベンSC』が、確実なチームプレーを見せて負け無しでの初優勝を飾った。

U-12では3チームが初出場。5回大会では4位、前6回大会に念

願の優勝を勝ち取ったニュー・ファースト率いる『上寺尾N・F』が、絶対負けられない試合を展開、2連覇を果たした。中でもJ3下部組織で事務局推薦枠の『YSCC』との予選試合で見たゲーム終了30秒前にゴール、同点とした意地の試合展開は、会場を大いに沸かせた。決勝戦でも、過去2回は下位に甘んじていたエーハウスの『Kame-X』に並ばれたのを逆転勝利、選手も保護者たちも大興奮だった。惜しくも初優勝を逃した『Kame-X』のキャプテン木村碧成君は、「絶対次は優勝する」ときっぱり。



U-10で初優勝の「アウフヘーベンSC」④
とU-12 2連覇を達成した「上寺尾N・F」⑤

回を追うごとにテクニック、フィジカル面でも進歩を見せる選手たち、MFで男子に負けない動きを見せた女子、中学生となり駆けつけ、後輩に声援するO

Bたちの姿が印象的だった。次回年末から年明けに開催される第8回大会が楽しみだ。

《第7回大会の結果》※()内は推薦不動産業名

■U-10クラス(小学校3～4年生)	
優勝	アウフヘーベンSC(FKマネジメント)
準優勝	YSCC:U-10(ビタミンホーム)
第3位	KITAZOU 6(榮光エステート)
第4位	JTCセブン(アイズホーム)
第5位	りんチェスター・ユナイテッド・レポルーション(フォレストウエイブ)
第6位	FCマンガース(クラシスプランニング)
第7位	バモスサッカークラブ(エム・エス・ピー)
第8位	アミスタSC(事務局推薦 ライフイノベーション)

■U-12クラス(小学校5～6年生)	
優勝	上寺尾N・F(ニュー・ファースト)
準優勝	Kame-X(エーハウス)
第3位	YSCC:U-12(事務局推薦 ビタミンホーム)
第4位	さちが丘少年(ライフイノベーション)
第5位	ダックスフレンズ(ヴァルス)
第6位	柘形FWSC(プライベートステージ)
第7位	ジャガーズ(エスク)
第8位	横浜N・ダイニ(ウエスト商会)

スポチャン熱戦に350人沸く

第22回 横浜市スポーツチャンバラ選手権大会



横浜市民体育大会兼マスターズ大会優勝者

「元来このスポーツには審判はいらないと思っている。『打たれたこと、負けたことを率直に認め合い、いさぎよく、さわやかに相手を讃えあうことができれば、その間には何の介入もいらない…』」一スポーツチャンバラ、略してスポチャンの創始者・田邊哲人さん(73)が掲げるスポチャン精神のもと、今年も第22回横浜市スポーツチャンバラ選手権大会が7月17日、横浜市神奈川区三沢の平沼記念体育館で開かれた。

昨年から横浜市民体育大会競技としての併催となり、2年目も参加選手200人、家族や友人ら応援100人ほどに審判ら50人も加えて350人あまりの大会となり、個人戦、団体戦、区対抗戦に熱戦を展開した。

今年も小学校低学年から学生まで、幅広い層の参加があり、大学生やマスターズの選手の活躍が目立った。



小学校低学年からその親や学生、兄弟そろって出場も

午前9時半からの開会式では、大会会長の山口宏市体育協会会長ら役員幹部、国会議員、県会・市会議員ら来賓があいさつに立った。大会に協賛している全日本不動産協会横浜支部の佐々木富見夫支部長も「横浜から発信して、さらにスポチャンの広がり」とエールを贈った。

今回の注目選手とクラブチームは、保土ヶ谷区チームとその代表の原科太一選手。原科選手2016年全日本選手権大会のグランドチャンピオンで、現在は横浜国立大学の横国翔剣会スポチャンクラブ主将を務めている。今大会の区対抗団体戦の打突競技部門でも、昨年優勝を争った強豪港北区に先鋒として立ち向かい、チームをまとめて準優勝に導いた。チームは大学生が中心で、動きも速く港北チームと接戦を展開、大会の最後を盛り上げた＝優勝者・団体は右表。

8月27日に横浜文化体育館で行われた全日本選手権でも原科選手が優勝し、2連覇を果たした。

部 門		優勝者	
区対抗団体戦		打突部門 港北区	
打突部門	小太刀	初心者体験 横井 崇人(港北)	
		9~10級 渡邊 理仁(緑)	
		6~8級 渡邊 二瑚(緑)	
	長剣フリー	1~5級 縄田 寛希(保土ヶ谷)	
		初段以上 宮本 真也(磯子)	
		2~10級 渡邊佐世子(緑)	
部内競技	二刀	1級以上 長谷部洋祐(戸塚)	
		10級以上 原科 太一(保土ヶ谷)	
	同部外競技	楯小太刀	8~10級 渡邊 理仁(緑)
			4~7級 鈴木康一郎(神奈川)
		3級以上 西本 理央(港北)	
	同部外競技	長剣両手	10級以上 原科 太一(保土ヶ谷)
2~10級以上 郡家 正浩(港北)			
楯長剣		1級以上 馬淵 翔(港北)	
		短刀・短槍 菅井 大輔(磯子)	
基本動作部門	長槍・棒・杖・長巻	10級以上 佐藤 浩気(神奈川)	
		初心者体験 椎 美由紀(港北)	
		9~10級 渡邊 理仁(緑)	
		7~8級 渡邊 二瑚(緑)	
		4~6級 渡邊 珠怜(緑)	
		1~3級 渡邊佐世子(緑)	
		初段 石井 優希(港北)	
		二段以上 長谷部洋祐(戸塚)	

◆マスターズ大会

部内競技	男子	長谷部洋祐(戸塚)
小太刀の部	女子	渡邊佐世子(緑)
部外競技の部	男子	長谷部洋祐(戸塚)
得物自由	女子	渡邊佐世子(緑)

第22回横浜市選手権大会兼ハンディキャッパー交流大会優勝者

部 門		優勝者	
クラブチーム対抗戦		打突部門 生麦スポチャンクラブ	
打突部門	小太刀	初心者体験 佐藤 貫人(藤沢)	
		7~10級 福島 朋香(藤沢)	
		1~6級 田中 大輝(秦野)	
	長剣フリー	初段以上 渡瀬健太郎(藤沢)	
		初心者体験 関根 太一(東京)	
		5~10級 重田 和希(藤沢)	
部内競技	二刀	4級以上 楠田 湊(東京)	
		10級以上 小山 雅史(東京)	
	同部外競技	長剣両手	10級以上 楠田 湊(東京)
			7~10級 福島 昌人(藤沢)
		楯小太刀	6級以上 佐藤 隆二(東京)
	同部外競技	短槍・短刀・杖	10級以上 加藤 巧(埼玉)
楯長剣・長槍・棒・長巻			10級以上 栗原 悠里(相模原)
基本動作部門		初心者体験 鎗田 尚吾(東京)	
		8~10級 石橋 凌大(藤沢)	
	5~7級 竹内 鳳騎(秦野)		
	1~4級 佐藤 優叶(秦野)		
初段以上 大津 南(秦野)			

横須賀 支部

横須賀支部研修会を開催

平成29年6月13日(火)セントラルホテルにおいて、平成29年度第1回横須賀支部研修会を開催しました。

研修会は改正された相続税に関し、再確認の意味合いも込め、東京地方税理士会副会長、廣瀬和幸税理士事務所代表の廣瀬和幸先生に、「改正相続税」についてご講演いただきました。

消費者さまよりご質問の多い相続税の講演であることから、私共宅地建物取引業者も相続税に関し把握しておかなければならない事も多々あり、研修会に参加された会員の皆さまも広瀬先生の非常に内容が濃いお話に、熱心に耳を傾け、メモをとっている様子が見られました。

そして、講演終盤の質疑応答も、会員の皆さまからの活発な質問が相次ぎ、非常に充実した研修会となりました。

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

「ディズニーシー」 バスツアーを開催

毎年湘南支部恒例となりましたバスツアーは8月23日(水)東京ディズニーシーツアーとして催行致しました。

今回の企画は、夏休みに会員ご家族のお子さんにも参加をして喜んでいただこうとの思いで、募集をいたしました。当日、朝早くの出発でしたが、お子さんを含めて42名のご参加をいただきました。

お盆休み明けの翌週の平日ということで、それほどの人混みはないのではとの淡い期待と予想に反し、園内はとてまたくさんの方でにぎわっておりました。ちょうど入園した時間が、ハーバー内での1回目のスペシャルイベントが終わったところだったようで、水浸しの会場にびしょ濡れの人々があふれかえっておりました。イベントのずぶ濡れエリアでは消防ホースによる放水もあり、夏休みならではの光景も楽しめました。

猛暑日により、あちらこちらで熱中症対策のアナウンスが流れ、体調不良を心配しておりましたが、参加者皆さん、しっかり暑さ対策の準備をされ、夢の国、ディズニーシーを満喫されたようでした。お子さんの笑顔を見ると心温まりますね。

湘南支部はこれからも会員の皆さまに喜んでいただけるような楽しい企画をご提案していきたいと思っております。



川崎支部

第2回研修会と 納涼大会を開催

平成29年6月12日(月)エポック中原にて、会員の皆さまにとって、大変重要な広告表示について、第2回研修会を行いました。講師に(公社)首都圏不動産公正取引協議会・総括調査役奥山直行氏を迎え、『不動産広告表示の規制について』～ルールに違反するとネット掲載停止?!～の演題でご講演をいただきました=写真。(44名参加)

今や広告は、ネット掲載が大半で、物件情報を日々、更新するのは困難かと思いますが、悪意ではなく、終了している物件を掲載しているだけでも、指導・反則金が徴収される可能性があります。この処罰の対象になりますと、一定期間、全ての広告掲載ができなくなってしまいます。広告の掲載については、十分にご注意の上、今一度ご確認をお願い致します。なお、通報は一般消費者約4割と不動産業者約6割との回答でした。

また、7月18日(火)武蔵中原の「くいどん」で納涼大会を開催しました。

焼き肉食べ放題、飲み放題で暑くなる夏を乗り切ろうと盛り上がりました。(42名参加)



支部恒例の親睦事業「横浜港ナイトクルージング」を開催

平成29年7月25日(火)、県央支部恒例の親睦事業を行いました。今年度は久しぶりに「横浜港ナイトクルージング」を企画しましたが、前回とはちょっと趣を変えて屋形船を貸し切ったの開催とし、15社52名の方に参加いただきました。



19:00に横浜港ぶかりさん橋を出港し、みなとみらいからベイブリッジ・山下公園と横浜港の夜景を堪能しながら、食事も揚げたてのてんぷら等に舌鼓を打ち、あつという間の2時間半のクルージングでした。暑い日が続く中、海風が心地よいひととき、ご参加

いただいた会員の皆さまにもご満足いただけたのではないかと思います。

県央支部では、今後も会員間の親睦を深められるよう、趣向を凝らした親睦事業を行ってまいりますので今回ご参加いただけなかった会員さまもぜひ、次回にご参加いただけますよう宜しくお願い致します。



委員会だより

総務委員会 「会員ファースト」の組織を…

総務委員会の構成は、副委員長 川崎高正氏(相模原支部)、副委員長 井上章氏(湘南支部)、委員 小山芳彦氏(横浜支部)、委員長 松本修(西湘支部)の4名です。

当委員会において最も大事な仕事を挙げるとすれば、それは理事会の運営となります。神奈川県本部が将来に向けて活動して行く方向を決める理事会の運営、議事進行、その他委員会との調整を図るなど、当委員会の花形の仕事と言っても過言ではありません。前期委員会からの申し送り事案と基本的な方針はこれまで通り継続し

て行きます。

また、さらなる会員サービス・会員支援を促進するにはどのように進めれば良いのか、会員の皆さまのための協会運営や組織についての委員会の立場を再確認し、「会員ファースト」として県本部全体が潤滑に運営できるよう心掛けて参ります。

今年度、神奈川県本部は創立45周年を迎えると共に本店2000社を達成する大きな組織になります。その総務としての役割は大変、守備範囲の広い重要な仕事です。各委員会の調整、役員や事務局と連携し風通しのよい協会にする事

が、「会員ファースト」としての協会運営になれば幸いです。

県本部事務局も職員の増員により業務改善が図られ、健全化が進みました。「会員の皆さまにとっての県本部」という視点に立ち、新たな事業の情報発信もできる公正かつ信頼を受ける委員会になるべく業務を進めて行きます。

どのような組織でも「総務」は大切な部署です。会員皆さまの縁の下となり、委員一丸となって頑張りたいと思います。どうぞ宜しくお願い致します。

総務委員長 松本 修

広報委員のつぶやき

先日、千葉県の外房まで久しぶりにバイクツーリングをしてきました。

朝6:30横浜大黒パーキングに集合し首都高湾岸線からアクアライン経由で外房御宿、勝浦まで。昼食は外房の

海の幸、その後海岸線沿いに東京湾に向かい帰りは金谷からフェリーで久里浜へ。

バイクはBMW-R1200RS 4ストローク水平対向2気筒エンジンです。

慣れない私にとって大型バイクはパワーと重厚感がありまして少し恐怖感もありましたが、久しぶりに風や海の香りを体感し普段の生活では感じられない爽快な1日でした。(山口)

当本部理事 山田達也氏が 平成29年度国土交通大臣表彰を受賞

7月10日（月）国土交通省にて、平成29年度国土交通大臣表彰（建設事業関連功労）が執り行われました。



山田達也県本部理事



授賞式の様子



石井啓一国土交通大臣

多年にわたる宅地建物取引業に精励するとともに、関係団体の役員として業界の発展に寄与したことから、公益社団法人全日本不動産協会常務理事、同神奈川県本部理事ならびに公益社団法人不動産保証協会神奈川県本部理事である山田達也氏が国土交通大臣表彰を受賞されました。

平成29年6月～8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
H29.6	(1)29838	(株)廣瀬興業	廣瀬 強	横浜市磯子区岡村3丁目1-2	045-342-6948	横浜支部
	(1)29770	ジャパンライクス(株)	永富 裕和	横浜市中区本牧原3-2-402	070-3368-1118	横浜支部
	(1)29805	(株)MBS	西本 弘	横浜市中区山下町194番地	045-228-8009	横浜支部
	(1)29843	(株)ファーストリアルティ	石田 武司	横浜市中区富士見町1-1 富士見町ビルディング2階	045-325-9112	横浜支部
	(1)29854	有達商事	佐藤 大達	横浜市神奈川区東神奈川2丁目40-9 東神奈川クインビル702号	045-299-2905	横浜支部
	(1)29856	(株)インテハウジング	白旗 一貴	横浜市青葉区あざみ野1丁目12-9	045-902-6030	横浜支部
	(1)29857	柏倉建設(株)	柏倉 輝司	横浜市港北区高田東1丁目28-2	045-542-2423	横浜支部
	(1)29861	(株)創喜	山田 昇平	横浜市都筑区北山田4丁目8-20-C2	045-508-9445	横浜支部
	(1)29847	(株)ユニティー	成松 光一郎	横浜市緑区十日市場町855-3 第3ベルビュービル2階	045-276-2029	横浜支部
	(1)29866	(株)クリスタル	矢島 光一	横浜市中区翁町2丁目7-10 関内フレックスビル308号	045-227-7146	横浜支部
	(1)29869	(株)コンプリート	増田 陽一	横浜市港北区新横浜2丁目15-10 YS新横浜ビル5階	045-620-0211	横浜支部
	(1)29870	(株)South	横山 義道	横浜市南区宮元町2丁目32睦ビル302号	045-308-6632	横浜支部
	(1)29872	ブリスランド(株)	大橋 紀彦	横浜市中区常盤町5丁目62 馬車道常盤ビル7階	045-274-8333	横浜支部
	(1)29859	SWEET HOME(株) 【東京都より移管】	大塚 貴美子	横浜市青葉区市ケ尾町1152-7 -102	050-3784-5838	横浜支部
	(1)29827	プラネッツマネジメント(株)	成本 剛	横須賀市池上4丁目1-13 プラネッツコート101号	046-884-8631	横須賀支部
	(1)29831	(株)サンワールド	湯川 努	平塚市大神2021-8	0463-51-2200	西湘支部
(1)29813	(同) i s - m y l i f e	石井 上位	川崎市中区原木大町10-43	044-733-1525	川崎支部	

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
H29.6	(1)29806	(株)大伸 【東京都より移管】	上田 伸悟	川崎市多摩区生田6丁目2-12 -203	044-951-4626	川崎支部
	(1)29850	(株)渡辺土地建物	渡辺 大介	藤沢市善行1丁目16-4-202	0466-62-1164	湘南支部
	(1)29858	JPNモリバーランド(株)	森川 雄祐	茅ヶ崎市中海岸4丁目15-40 茅ヶ崎シーサイドパレス505号	0467-67-8300	湘南支部
	(1)29844	(有)ファーストプランニング	大塚 智明	相模原市緑区橋本台2丁目1-5 ファーストビル4階	042-703-3122	相模原支部
H29.7	(1)29878	プラスデザイン(株)	阪口 市郎	横浜市中区長者町4丁目11-7 長者町齋藤ビル701号	045-315-6654	横浜支部
	(1)29880	ベルツコーポレーション(株)	鈴木 衛	横浜市中区相生町2丁目31 相生中央ビル5階	045-264-8647	横浜支部
	(1)29889	(株)シーアールエム	金井 征洋	横浜市神奈川区羽沢南2丁目34-12	045-489-3583	横浜支部
	(1)29891	(株)フューチャーアイ	中丸 武	横浜市西区南幸2丁目18-8 西澤ビル4階	045-565-9601	横浜支部
	(1)29893	(株)Next.	奥田 宗政	横浜市都筑区茅ヶ崎南5丁目7-4	045-508-9850	横浜支部
	(1)29896	(株)アイデアル	松村 雄介	横浜市神奈川区白楽15-30	045-717-7666	横浜支部
	(1)29892	(株)創社	中川 俊彦	横浜市神奈川区栄町10-35 ポートサイドダイヤビル3階	045-594-8556	横浜支部
	(1)29899	(株)KT住建	高橋 和夫	横浜市青葉区もみの木台16-7	045-516-0933	横浜支部
	(1)29906	(有)シー・エイチ・プランニング	外園 千鶴子	横浜市都筑区牛久保東2丁目22-26	045-594-0879	横浜支部
	(1)29911	(株)アイベスト	荒巻 一郎	横浜市神奈川区七島町127-38	045-438-3730	横浜支部
	(1)29913	(株)ミチロー	木村 道男	横浜市港北区大豆戸町925-1 D-114	045-568-8012	横浜支部
	(1)29914	(株)ハウジング・コム	砥綿 直樹	横浜市中区末吉町3丁目40-2-102 ライオンズマンション伊勢佐木町第2	045-250-1081	横浜支部
	(1)29877	(株)ライフスター	磯野 真一	横須賀市船越町1丁目57	046-861-8088	横須賀支部
	(1)29874	(株)ワイズホーム	原澤 里香	平塚市下島993番地	0463-51-6687	西湘支部
	(1)29879	(株)アストロワン	服部 美奈子	川崎市宮前区有馬8丁目12-3	044-863-6925	川崎支部
	(1)29885	(株)ハウスナビ湘南	落合 雄紀	藤沢市南藤沢23-6 富士見ビル2-A	0466-22-4231	湘南支部
	(1)29888	森下土地(株)	井上 善正	相模原市緑区相原2丁目23-17	042-814-1808	相模原支部
(1)29864	(株)はじめの一步不動産	川合 博司	相模原市緑区橋本1丁目5-4	042-703-3136	相模原支部	
H29.8	(1)29922	ファーストリック(株)	新井 康太郎	横浜市都筑区仲町台1丁目23-22	045-511-7197	横浜支部
	(1)29928	リライフホーム(株)	関 将斗	横浜市緑区鴨居4丁目52-29 マークミュー鴨居102号	045-482-9711	横浜支部
	(1)29926	MRC(株)	岸井 梢	横浜市中区吉田町64-3吉田ビル6階	045-309-6792	横浜支部
	(1)29915	直HOME(同)	油浅 直子	横浜市戸塚区下倉田町828-152	045-867-2046	横浜支部
	(1)29934	浜土地(株)	齋藤 護	横浜市中区相生町4丁目69-1 トーカン馬車道キャスティング304号	045-264-8530	横浜支部
	(1)29935	(株)泰央	青山 泰三	横浜市中区弥生町2丁目15-1 ストークタワー大通り公園Ⅲ1308号	045-251-1188	横浜支部
	(1)29947	(株)緑蔵ホールディングス	山田 智行	横浜市中区桜木町2丁目2 港陽ビル302号	045-550-4169	横浜支部
	(1)29951	ネクシアス(株) 【東京都より移管】	杉山 大介	横浜市中区蓬萊町2丁目3-1 杉山ビル	045-315-1680	横浜支部
	(1)29939	(株)アンドハウス	高橋 康	横須賀市安浦町2丁目13	046-827-7883	横須賀支部
	(1)29907	(有)ダイユウ	竹内 将太	平塚市長持159-2	0463-72-8583	西湘支部
	(1)29938	(株)POWWOW	長岐 幸司	厚木市妻田西3丁目5-28 ロイヤルマンション102号	046-296-5020	湘南支部



埋もれた天平の歴史ロマン 今に伝えて

高さ1ツ、20ツ四方の七重塔基壇の上、65ツの塔を支えた心柱の礎石に立つと、1300年に及ぶ栄枯盛衰、天平文化の息吹を感じさせられる。ここ数年、開発のツチ音が絶えない海老名駅を中心とした繁華街の喧騒も、わずかに北東に500ツ離れたここには届かない。ぽっかりと広がる空の下、ボール遊びの子どもたちの声、東西240ツ、南北300ツの広く、よく刈り込まれた草地に響く。

相模国分寺と北方500ツほどにあった相模国分尼寺は奈良時代、741(天平13)年に仏教の力で律令国家の安寧を祈願するため、聖武天皇の詔(みことのり)によって国ごとに建てられた国家寺院の一つ。正式名称は「金光明四天王護国寺」「法華滅罪之寺」。前後して奈良・東大寺が総国分寺として創建され、かの高さ15ツに及ぶ大仏(盧舎那仏)が鑄造・安置されている。中国の唐文化の影響のもと、仏像・仏画、法隆寺夢殿や薬師寺東塔、正倉院の「鳥毛立女屏風」、万葉集や古事記など、天平文化が一斉に花開いた時代だった。

発掘、復元された寺跡をたどってみる。伽藍は南側の中門から見て左手に七重の塔、反対側には金堂、中門の正面突き当たりは講堂で、塔と金堂を回廊、東側は築地塀で囲む「法隆

寺式伽藍配置」をとっていたことが分かった。市道を挟んで北側には、9部屋ある僧坊跡と寺の運営や維持管理に必要な施設と思われる建物跡が発掘調査で見つっている。

「この伽藍配置をとっているのは相模国と下総国分寺(現在の千葉県市川市)の2国しかなく、珍しいものとされています」と、西側回廊だった位置に遺跡南端から移築された市立郷土資料館「温故館」のスタッフが教えてくれた。もう一つ謎とされたのが、全国の多くの国分寺が国府(国司の役所)のそばに立地しているのに対し、相模国分寺の近くにはその遺構らしきものが見つからないこと。国府は平塚市四之宮にある遺跡群がそれだという説がある。

相模国分寺、尼寺ともその後、地震や嵐による倒壊、火災や時どきの政治体制など、歴史の荒波を受けて衰微、数回にわたる修復を繰り返した

ことが「日本三代実録」などの史書や遺構、出土品からもうかがえる。創建時の荘厳な建物は、10世紀の平安時代中期には無くなってしまったと考えられている。

鎌倉時代、源頼朝が諸国の国分寺の修復を命じたが戦国時代には戦火で消滅、残ったのは南側高台にあった薬師堂のみ。この薬師堂を高台の下、遺跡を望む国分に移し、現在の相模国分寺(高野山真言宗、山号は東光山醫王院)で法灯を受け継いだことを、郷土の海老名小学校長・中山毎吉が盟友矢後駒吉との研究誌「相模国分寺史」で記している。

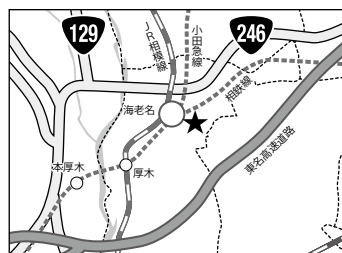
中山は荒廃する遺跡の現状を憂い、1918~20(大正7~9)年に県費補助を受け、史跡や文化財の保護にあたった。翌21年、相模国分寺跡は国指定の史跡に。尼寺跡は未指定のまま周辺とも宅地化され、1988(昭和63)年から発掘調査が本格化、保存状態のよさなどから、97年(平成9)年、76年遅れの史跡指定となった。

◆アクセス・見どころ

相鉄線・小田急線・JR相模線の海老名駅下車。東口駅前の七重塔モニュメント(実物の3分の1=写真)がある中央公園を抜け徒歩5分。尼寺へは相模国分寺史跡から座間方面への県道沿いに7分ほど。

◆郷土資料館(温故館) 現存する最古の地方庁舎を転用したもので相模国分寺跡西側にある。発掘された先土器時代以降の土器や国分寺瓦など相模国分寺を中心とした資料を展示。

◆逆川 国分寺の造営にも何らかの関わりがあった人工の水路(写真右下)といわれ、台地ふもとの目久尻川から分水、南下してから国分寺東側を尼寺へ向かい逆に北上していた。



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	取引士(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		
第5回		
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(主任者)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