

全日



かながわ

3 Mar.2017
No.133
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2017(平成29)年3月20日発行
第15巻第54号(通巻133号)

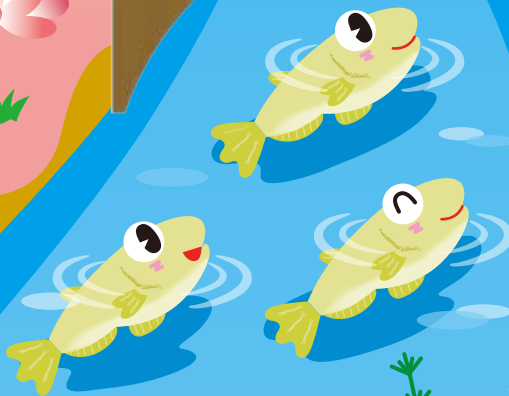
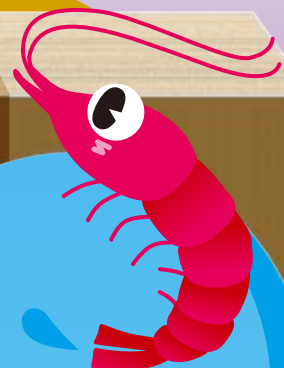
Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

公益社団法人全日本不動産協会創立65周年
公益社団法人不動産保証協会創立45周年
記念式典を開催

NEWS SCOPE

「湘南の商都」復活へ
平塚に「ららぽーと」開業



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3月20日発行
第15巻第54号(通巻133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
●教育と新生事務局 ～教え育んでいくこと～
——本部長 秋山 始
●海に山に畑…そして紅富士を映す湖へと
——副本部長 加藤 勉
- 3 不動産取引の現場から
——(株)かねこハウス 金子 弘光代表取締役(横須賀支部)
- TOP ARTICLE
- 4 公益社団法人全日本不動産協会創立65周年
公益社団法人不動産保証協会創立45周年
記念式典を開催
- TOPICS
- 5 ●地下室マンション訴訟 周辺住民の請求を棄却—ほか
- 6 委員会だより—公益事業推進委員会
- 7 第6回Jr.サッカー大会横浜支部長杯
「仲間の大切さ」を再度感じた
- 8 支部通信—横須賀・西湘・川崎・湘南・県央
- 10 かながわ名所紀行 —川崎 ニヶ領用水—
- 11 神奈川県からのお知らせ
- NEWS SCOPE
- 12 「湘南の商都」復活へ 平塚に「ららぽーと」開業
- 不動産取引 一問一答
- 13 高齢者及び未成年者との取引における留意点
- 14 平成29年度 神奈川県本部 事業日程表
- 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

教育と新生事務局～教え育んでいくこと～

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



八甲田、大雪、摩周、羊蹄、十和田、いずれも1960年代に建造された日本国有鉄道(現JR)の新鋭青函連絡船の名前です。

これらは1954年9月26日にこの地方を襲った台風15号(洞爺丸台風)により座礁横転した洞爺丸ほか4隻の船の後継として建造されたもので、特に洞爺丸は修学旅行生を乗せたまま函館七重浜に座礁させ、その後の大波で横転し多くの尊い若い命が失われるという痛ましい事態を招きました。本船の事故は1155名もの犠牲者を出し、日本海難史上最大の惨事となりました。そこで風速40mでも転覆の危険の無い船を作れというお上からの号令の下、当時の英知を結集した最先端の自動化・遠隔操縦化をも施された、極度に安全性を高めた長さ132m、8300トンの船が建造されてきたのでした。その結果船底部の機関室などの各部屋は小さく、各々扉で厳重に仕切る防水、浸水対策がとられ、スクリューは2軸に、各軸を16気筒4基(各1600馬力)のディーゼルエンジンで分散駆動、これ等を遠隔監視、制御する初期の制御用システムを搭載し、一見安全とは逆行するかもしれませんが乗組員も53人と半減されました。しかしこれらの最先端技術は当然ながら初めての試みのシステムであり成熟度(完成度)が低く、不具合、故障の連続に手を焼いている頃、新人の私もコンピュータシステムの担当となり函館駐在が始まりました。

ある時コールを受け急ぎ乗船。日の当たらない船底でずっと修理(調整)を続け、朝日を浴びに甲板へと向かいました。そこには修学旅行の小学生が大勢で騒いでいました。そこで担任と思いき女性が「勉強しないとあのオジさんたちの様になってしまいますよ」という言葉が聞こえました。「誰のお陰で楽しい旅行が出来ているの?我々が徹夜で修理したからでしょ」。もっとも我々といえば作業服に作業ズボン、安全靴にヘルメット、襟にタオルを巻いて無精髭では、どう見ても・・・しかし、こういう概念を小学生に植え付けるかねー、と内心では思いましたが。

それから十年後に同様な事がありました。M銀行池尻事務センターでの大型コンピューターの保守作業中のことでした。原因が外部とデータを授受する通信回線にあると思われ、地下の電線共同溝にて調査を行い、朝になり地上に出たところで、小学一年ぐらいの男の子が母親に手を引かれ前を過ぎてから「○○ちゃん。しっかり勉強しないとあのオジさんたちの様になってしまいますよ」と。日の当たらない暗い場所での地道な作業があるからこそ、人には見えない場所での積み重ねがあるからこそ、安全に生活出来るのだと思いましたが。

母が正月に亡くなりました。93才の大往生でした。母は今という教育ママで、当時は少なかった幼稚園に私を入れるも乱暴がひどく幼稚園中退(珍しいでしょう)、小学校入学時にはレー

ルのほぼ決まっている学校に私を寄留させてまで越境入学をさせるくらいの教育熱心な母でした。私は、何とかそのレールに乗っていた様です。そんな私も当初は病弱で、天候の急変時には母は校門で傘や上着を持ち、必ず迎えてくれました。また、変わらない悪戯のため何度も職員室まで私を引き取りに呼び出され、頭を下げていました。その姿が脳裏に焼き付いています。私はする、しないは別としてこの母のお陰で教育を受ける機会だけは充分与えられたことを今更ながらに感謝しています。

現在私は皆様から神奈川県本部長を仰せつかり、会務に就かせていただいております。運良く?県本部事務局の危機に直面し、この2年間に役員の皆様と共にその抜本的対策を講じることに全力を注いで来ました。

県本部事務局は一昨年の夏の事務局長の退職をトリガーに、昨年のベテラン事務局員2人の退職、6人であった事務局員が半減し、一時機能不良に陥りましたが、多くの役員がこれを良い機会と捉え、事務局役割(業務)の把握と改善に努め、抜本的に建て直すことで協力体制を敷き、従来の何倍も会務に時間を割いていただきました。まずは何十年の間、一人で経理を担当し、引き継ぎもなく辞めていった局員の後始末(決算)、手探りの総会運営、残った事務局員3人と執行部の活動が始まりました。県庁からの事務局長の採用を見合わせ、



若返りも狙い4人の新人を採用、日本一の事務局を目標に実質的には昨年7月30日の事務局大掃除・大整理から活動を展開してきました。内情を知れば知るほど異常異様な状態で、長きにわたりここを職場としていた事務局員も不幸だったと痛感しました。

しかし彼等も原点に戻り、この7カ月間徹底的に基礎を学び、実践願ひ、役員(本部長)の罵声の中、見る見る間に成長し、今月からは役員事務局兼務が解けつつあります。

このまま進めば素晴らしい事務局に育ってゆくものと確信しています。事務局員はもとより、社業を割いて会務に携わっていただいた役員の皆様は紙面をお借りし、厚く御礼申し上げますとともに今後も変わらぬご支援、ご指導、ご尽力をお願い申し上げます。

今更ながら小さな積み重ねと教育(教え育んでいくこと)が大切なのだと痛感しております

第一段階の事務局の再建は、この後の事務局出入り口付近のレイアウトの変更で完了します。

会員の皆様、まず電話をおかけください。今までとは違い、きっと事務局員が明るい応対でお迎えます。

ぜひお立ち寄りください。事務局員も励みになります。

今後ともよろしくご支援をお願い申し上げます。

海に山に畑…そして紅富士を映す湖へと

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長 加藤 勉

多士済済一わが県本部にも、すぐれた人材が多く集まっています。隠れた才能・技能を持つタレント性豊かな、知る人ぞ知る“あの人この人”の3回目。



一文を読む前に写真をご覧ください…いえ、手前の健康美人ではなく、バックの波乗りしている男性をです。一目瞭然、サーフィンに興じているのが私で、場所は外国のリゾート地の海上にも見えそうですが、実は富士五湖の一つ、海拔1000m、広さも五湖の中で一番、6.57平方kmの山中湖でのスナップショット。富士を背に、いまもっともハマっているのが5年ほどになりますが、ここでこのこれ。海ではなく、湖でのサーフは聞き慣れないかもしれませんが、趣も大分違います。

「ウエイク・サーフィン」。海でのサーフは波を選び、波がなければ波に乗れません。また、日本の海での波乗りは10秒間ぐらいがせいぜいです。「ウエイク(Wake)」は船の航跡がつくる波の意味で、最初はボートでロープを引いてもらい(トーイングと言います)、波がピークになったところでロープを放しテイクオフ、その片波に乗ってサーフします。体さえ動けば何分でも、ボートが走り続ける間はサーフを楽しめるというわけで、数分は可能です。

真冬はさすがにできませんが、5月から10月までは月に1、2回は仲間と山中湖に出掛け、交代で挑戦します。ボートはTige20Vか日本でもまだ数隻しかないウエイクボーダー憧れのMaster Craft X-STARで、トーイングしてもらい波に乗ります。1セット10分で1時間程度遊んでいます。1人のためにボートでトーイングしてもらえる



アクティビティーは、ちょっとセレブ感があって、何よりも海ではできないロングライドが楽しいのでハマっています。かと言って、ものすごく費用がかかるわけではありません。私の娘(20歳)のように初心者でもスタッフの丁寧な指導で、その日のうちにもボードに立って滑れるようになります。(YouTubeの動画をご覧ください)

https://youtu.be/fDj_3K4qCXM

多趣味ですね、とよく言われます。16歳から夏はサーフィン、21歳からはボードを冬スキーに替え、22歳ではスキューバダイビングに夢中になり、30代にはスノーボード、それに春と秋にはバイクでのツーリングに。富士周辺200~300kmほどをアメリカンやネイキッド、ツア

ラーBMW-K1300Rで。富士山にも7年連続で登っています。どれもスタイルスポーツですが、これも仲間があって家族の理解がなければできないことでした。家では畑をやっています。

25歳でお誘いがあった不動産の世界に入りましたが、その前は料理人でした。9年ほど勤めて1995(平成7)年に独立して今に至っています。生まれも育ちも相模原市。地域密着に徹して高齢化社会の昨今、あらゆる相談に対応するため、コンサルティングマスターや相続対策専門士などの資格を取りました。対人関係の商売ですから、敷居を低くして「あそこの店にはアイ

ツがいる」というぐらいにならねばと。趣味も日常とは真逆のことをすることで肥やしになっています。次はスカイダイビングですかねえ。



先に書いた娘さんはフットサルの日本代表に2年連続で選ばれた。「トンビがタカを生みました」と言うが、DNAは争えない。開業22年目の56歳。



横浜から京浜急行の快速で30分、横須賀市の玄関口・横須賀中央駅を出るとペDESTリアンデッキの下、深田台・上町から坂道を下ってくる三崎街道(主要地方道26号)が東側へ分かれ、米が浜通りを経て国道16号に合流する一方、そのまま横須賀中央のメインストリートとして中心街の若松町、大滝町を貫き、約500m先の本町でやはり国道16号に流れ込んでいる。

本町の海側は米海軍横須賀基地で、ストリートには外国人の家族連れや友人同士が、ごく普通に拡幅された明るい歩道を行き交うのに出会う。歩道のベンチに自然に置かれた音楽する人物などのブロンズ像が、さらにそんな街の空気を異国情緒で和らげてくれるようだ。

賃貸の管理と仲介をメインに

「どこもネット、デジタルでの商売で、私どももいち早くホームページを立ち上げ情報を発信しているのですが、一方で直接会ってのコミュニケーションの大切さも実感しています。いわばアナログでしょうか」と地元生まれの54歳。開口一番、にこやかにこう切り出した。駅から商店が並ぶ中央大通りを歩いて5分ほど、大滝町2丁目の交差点を右に入ると2ブロックの角に白の外壁の2階建て。その2階外壁を使って「賃貸 管理 売買 リフォーム」の順番に手掛ける項目のタイトルが、社名とハウスのイラストの上に色分けされて並ぶ。横手は公園・公共駐車場を挟んで国道の向こう側に市役所。

会社の立ち上げは2015(平成27)年4月。やっと3年目となる新会社だ。とはいえ不動産業との関わりは20年になる。現在の店から南へ1kmほど、父親の代から安浦町で不動産会社を保険代理店も兼ねて営んでいたところから、はじめは保険会社勤めだった。父が他界、兄が引き継ぐと、一緒に不動産会社を続けるようになったが、「自分で自由に、賃貸と管理、仲介をメインにやりたい」と独立して仕切り直し。父親の時代から市内にいくつか支店もあり、その一つが現在の本社になった。支店時代からの妻由紀子さんと、もう1人の女性スタッフとで“三人四脚”による新たな船出だった。

コミュニケーションは「アナログ」でも

本社とはいえ支店からの格上げで容れ物は同じ。正面ドアを含む壁面は大きな一枚物の全面ガラス張り。今売り出しの物件が一面に張り出されてはいるが中は明るく、構えたところがないので入りやすく感じる。フロントはお客様が3人も座ればいっぱい、社長席と取締役の妻由紀子さんと女性スタッフ席がすぐ後ろにあって、立たずとも書類の



やりとりができ、お世辞にもゆったりとしたオフィスとは言えないものの、動線が短く機能的でもある。

「ネットでの反響もありますが、意外と昔的なアナログ環境でオーナーや売り主さんの相談を親身に受け止めて、お客様にもそのように接して対面でのコミュニケーションを大事にしています。会社を立ち上げて、自分の考えだけではなく、女性2人の意見も汲み上げてもらえないと立ち行かないことが分かりました。女性ゆえの目線や気配りが水回り、生活部分でも訪れたお客様の視線に触れて仕事につながっていく。感謝しています。」

もう4年前になるが、横須賀市は転入者を転出者が上回る“出超”自治体でワースト1を記録した。政令都市として1992(平成4)年に43万7000人を超えたが、以降は減少の一途をたどり、少子高齢化も進んで2012(同24)年には藤沢市に抜かれ、現在は5位の40万都市に。

“市の顔”再生計画の一方でローカルに徹して

危機感をもった市は同年、これより4年前に策定され、国交相承認の駅周辺約26%の市街地総合再生計画をベースに、“市の顔”でもある横須賀中央エリアの再生促進アクションプランを打ち出した(平成30年10月までの10年計画)。事実、社のすぐそばには38階建てのザ・タワー横須賀、2年後の完成を目指すクリオ横須賀中央(15階建て)、さらには駅東の高台に26階のサンコリーヌタワー横須賀が高層、超高層のランドマークタワーの高さを競う。立地、環境に入居者がどう増えてくれるか。

「物件はほぼ横須賀市のもの。人口は減っても不動産会社は大手が支店を出したりして増えています。うちはローカルに徹して、家主、オーナーさんを減らさずに維持しながら物件を預らせていただくことで、紹介も増え、また商業ビルのオーナーさんからの相談なども受けています。情報・連絡は3人で共有していて、大手ゆえにできにくい即対応が可能というのも強みかもしれません。ご紹介したお客さんのお子さんが頼って来られる時などは、ああ、よかったな、とうれしくなります」と由紀子さん。再生を目指す市の玄関口で、オシドリ夫妻の“アナログ手法”に期待がかかる。



公益社団法人全日本不動産協会創立65周年 公益社団法人不動産保証協会創立45周年 記念式典を開催

平成29年1月17日(火)、東京都千代田区のホテルニューオータニで、公益社団法人全日本不動産協会創立65周年と公益社団法人不動産保証協会創立45周年の記念式典が開催されました。

記念式典では、三笠宮瑤子女王殿下のご臨席を賜り、当協会に対するお祝いのお言葉をいただきました。

その後の表彰状贈呈式におきましては、以下50人の神奈川県本部会員の皆さまが受賞されました。

井手茂光氏、加藤勉氏、佐々木富見夫氏が功績賞を受賞され、次に表彰状の受賞者全国192人を代表して、飯島弥生氏に表彰状が授与されました。

記念式典は来賓、会員を合わせ約600人が出席され、盛会のうちに終了いたしました。



神奈川県本部受賞者

功績章

井手 茂光 (榮光エステート 株式会社)
加藤 勉 (有限会社 リビングホーム)
佐々木 富見夫 (三晃商事 株式会社)

合計3人

表彰状

秋山 有史 (株式会社 フォレストウェイブ)
飯島 弥生 (有限会社 都市企画コンサルツ)
遠藤 行雄 (遠藤ハウジング)
大川 成浩 (株式会社 シーライフハウジング)
荻間 勉 (株式会社 ベンハウス)
唐橋 和男 (株式会社 サーティーフォー)
川口 弘久 (川口不動産)
佐野 訓男 (有限会社 ホームサポート)
真山 英二 (株式会社 ハッピーハウス)
鈴木 克司 (スコア・コンサルタント 有限会社)
鈴木 正美 (有限会社 スズキエンタープライズ)
出口 賢道 (株式会社 神奈川住宅サービス)
西村 法佳 (ウエスト商会 有限会社)
松本 修 (株式会社 マイハウス)
宮崎 公彦 (有限会社 フレンドリーホーム)
宮崎 哲 (藤沢総合企画 株式会社)
米田 恵子 (チェリッシュ 株式会社)
渡邊 昭 (株式会社 東栄興産)

合計18人



表彰される飯島弥生氏

感謝状

青木 修一 (株式会社 NSK)
麻生 浩治 (株式会社 エイチ・ワイ・エス)
伊藤 勝弘 (株式会社 トラスト)
伊東 延佳 (株式会社 ケイコーポレーション)
梅本 裕樹 (株式会社 フューチャー・ランドスケープ)
太田 隆文 (株式会社 Happyパスポート)
小椋 洋一 (株式会社 PlatHome)
小田中 先治 (トラストコンサルティング 有限会社)
梶谷 武史 (株式会社 チャレンジ・スペース)
河野 卓二 (株式会社 山手ホームズ)
神戸 亨 (エスティア 株式会社)
北村 謙太郎 (ビタミンホーム 株式会社)
熊谷 義昭 (東洋住販 株式会社)
小山 芳彦 (株式会社 レジェンドホーム)
佐藤 満帆 (SSC 株式会社)
清水 弘之 (株式会社 セント)
高山 勇成 (株式会社 神奈地所)
西岡 昌章 (オーキッド 株式会社)
日比野 有二 (株式会社 ラ・ヴィータエステート)
平岡 純子 (株式会社 ジェイホーム)
藤田 周三 (株式会社 港北不動産)
藤元 政光 (F・O不動産コンサルティング 株式会社)
松浦 卓司 (株式会社 サンアントレ)
松尾 秀雄 (株式会社 プロパート)
持丸 浩一 (持丸商事 株式会社)
物部 壽 (ライフプラン 株式会社)
森 隆一 (株式会社 オーバー・ザ・トップ)
矢部 眞澄 (株式会社 トラスト)
渡部 清隆 (株式会社 プライムホーム)

合計29人

(敬称略・五十音順)

県内 地下室マンション訴訟 周辺住民の請求を棄却

横浜市金沢区の斜面地で建設中の「地下室マンション」を巡り、市が業者に開発を許可したのは違法として、周辺住民が市に開発許可を取り消すよう求めた訴訟の判決で、横浜地裁(徳岡治裁判長)は2月8日、「法令違反は認められない」などとして請求をいずれも棄却した。マンションは2棟計113戸の計画で、今春に完成予定。原告側は斜面地の切り土や擁壁に関して、宅地開発の安全基準を定めた法令に違反していると主張。崩落などにより、開発区域直下に住む原告の生命や財産に損害を与える恐れがあると訴えていた。

判決は、切り土を行った斜面地の土質について「風化の著しい岩とは認められない」と指摘。切り土後の斜面地の角度に問題はなく違法性はないとした。高さ1m超の盛り土を行った場合に設置が必要な擁壁についても、「1mを超えるものはない」などとして違法性を否定した。

全国 16年の不動産融資 15%増で最高に

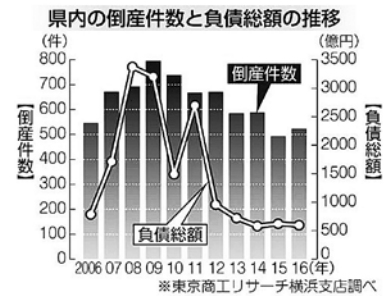
日銀は2月9日、全国の銀行による2016年の不動産業向け新規貸出額が前年比15.2%増の12兆2806億円になったと発表した。年間としては過去最高だった。全体の新規貸出額は10.4%増の48兆3988億円で、不動産向けが4分の1を占めた。

日銀が導入した大規模金融緩和やマイナス金利政策を背景にした低金利で、オフィスビルやマンションなどの不動産向け融資が伸びた。また不動産投資信託(REIT)にも資金が向かった。

信用金庫による16年の不動産向け新規貸出額は8.7%増の2兆4357億円となり、同じく最高となった。

県内 バブル期に次ぐ低水準 16年県内倒産件数

東京商工リサーチ横浜支店がまとめた2016年の県内倒産件数(負債額1千万円以上)は前年比30件増の524件だった。負債総額は、40億円を超える大型倒産が発生しなかったことなどから同4.2%減の596億700万円とバブル期に次ぐ低水準となった。昨年10～12月の倒産件数が前年同期を上回ったことを踏まえ、同支店は「経営改善を図れず脱落する企業が目立ち始めている。今後も増加基調で推移するとみられる」と警戒している。負債総額10億円以上の大型倒産は貸金業の栄光(34億円)や、自動車溶接治具設計のラム・インター



ナショナル日本(26億円)など7件。前年より1件減少した。

業種別では、建設業(135件)とサービス業他(127件)が全体の半数を占めた。消費低迷による売り上げ不振や原材料高によるコスト増などで、卸売業(76件)が前年比3割増と増加が目立った。

全国 マンション無断民泊で50万円賠償命令

旅行者らを有料で宿泊させる「民泊」を大阪市のマンション一室で無断営業したとして、管理組合の理事長が部屋の元所有者の男性に50万円の損害賠償を求めた訴訟の判決で、大阪地裁は請求通りの支払いを命じた。判決は1月13日付。

部屋の情報は、民泊などの情報を掲載する米国の「エアビーアン

ドビー」のサイトにも掲載されていた。判決理由で池田聡介裁判官は「旅館業法の脱法に当たる恐れがあり、管理規約にも違反する」と指摘。男性側の「管理組合側の好みで所有者の経済活動が制限されてはならない」との主張は「経済活動の範囲を逸脱している」と退けた。

全国 広告も法規制の対象に 内容虚偽なら契約取り消し

消費者団体が新聞の折り込みチラシ広告の差し止めを求めた訴訟の原告審判決で1月、最高裁第3小法廷(山崎敏充裁判長)はチラシのような広告も「契約の勧誘」に当たり、内容がうそだったり重要な事実を隠したりした場合、消費者契約法に基づき、商品購入契約の取り消しや、広告の差し止めの

対象になりうるとの初判断を示した。

不当な勧誘による被害は後を絶たない。顧客に契約を直接勧める店頭や個別訪問での販売だけでなく、新聞や雑誌などの紙媒体からテレビ、インターネットまで広告全般を消費者契約法の規制対象に広げ、救済が図りやすくなりそうだ。



委員会だより

公益事業推進委員会 多岐にわたる公益事業の展開

全日本不動産協会神奈川県本部は平成25年4月に公益社団法人化し、重点指針の一つとして「公益事業の推進」を実施して参りました。そして平成27年度から公益的事業をさらに深化するため、公益的事業を包括して、「公益事業推進委員会」を組織して推進してきました。

とは言え、神奈川県本部の公益事業は多岐にわたりますので、当委員会では主に下記の事業を推進しております。

- (1) 宅建取引士の法定講習
- (2) 消費者セミナーの開催（支部との共催）
- (3) 開業セミナー
- (4) 川崎県民センター相談室
- (5) 寄附金事業
- (6) その他公益事業

宅建取引士の法定講習は平成27年4月1日付で「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に変更され、士業の仲間入りを果たしましたが、その分社会的責任は重くなり、「信用失墜行為の禁止」や「業務知識及び能力の維持向上」が求められるようになり、本事業の重要性も増してきました。今年度は宅建取引士の更新期間の変更（3年から5年）の影響の出る年となり、一時的に受講者は減少しましたが、より大勢の方が受講されるように工夫したいと思っております。

消費者セミナーは県内各地において、支部と

共催で実施するようになり、かなり定着してきました。各支部の工夫と努力により多くの消費者が参加されるようになってきたと思います。

開業セミナーでは参加していただいた受講者には絶対に入会していただくよう、懇切、丁寧に対応してきました。会員増強の大きな事業です。今後大勢の方に参加していただけるように努力して参ります。

川崎県民センターでの無料相談室は、神奈川県委託事業として平成27年4月から実施してきました。神奈川県知事から「神奈川県宅地建物相談員」として委嘱を受け県民サービスの一環として携わっている事業で、約70人の相談員が毎週2回対応しています。

寄附金事業は今年度、神奈川県社会福祉協議会（ともしび基金）と（公財）神奈川新聞厚生文化事業団に寄附を行いました。公益事業として今後も継続して参ります。

その他、神奈川県庁を始め各行政機関や各種の公益団体主催の事業に積極的に参加して、さらなる公益団体としての役割を果たして参ります。

今後とも会員の皆さまのご支援とご協力をお願いいたします。

公益事業推進委員長 鈴木 正美

第45回定時総会開催のお知らせ

この度、平成29年5月26日（金）13時より、第45回定時総会を開催いたします。

ご多忙のこととは存じますが、代議員の皆さまには、お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

会 場 ホテル横浜ガーデン（横浜市中区山下町254番地）

受 付 12時より

第6回 Jr.サッカー大会横浜支部長杯



「仲間の大切さ」を再度感じた

枳形FWSC Blueが2連覇

大会も第6回と回数を重ね、まだ正月気分も残る1月10日、夕方からスタートした冬の大会となりましたが、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には選手・応援保護者を含め250人を超える来場者が集まり、寒さをも吹き飛ばす白熱した大会となりました。

U-10、U-12とも各8チーム合計16チームの参加となり、少しでも多く参加チームに試合時間と試合数を取れるように、各A・Bブロックに分けて戦い、各ブロックの順位同士で順位を決めるようにしたのも参加チーム数が増えてきた前回大会からの試みになります。今大会でも、すっかりおなじみになった全日マスコットのラビーちゃんが応援するなか、U-10クラス前回大会では『枳形FWSC Black』と



2連覇を達成した「枳形FWSC Blue」

して優勝したチームが『枳形FWSC Blue』と名を変えながらも、優勝候補の呼び声高かったBリーグで1位の『YSCC：U-10』を圧倒的な強さで破り、2連覇を達成しました。

U-12でも激戦となりましたが、U-10、U-12でも優勝経験のある『上寺尾N・F』が前回大会4位のリベンジを果たし、全て5年生メンバーでありながらも見事優勝を勝ち取りました。またU-12でも『YSCC：U-12』が準優勝となり、J3下部組織の力を見せた大会となりました。どのチームも回を重ねて、ボールのさばきやフットワーク、フィジカル面でも成長がうかがえました。

今回の大会で第1回大会から4年生として参加してきたチームは、4月から中学生になるため



大会卒業になりますが、違うチームでも戦った仲間として応援する光景が多く見られる、この大会について「ここで仲間になったチームメイト、そして汗を流し戦いあった新しい友達と貴重な思い出ができました」と、保護者の方からお言葉もいただき、運営する私たちも勝ち負けだけでなく「仲間の大切さ」を再度感じることができた大会となりました。

参加チームのみなさん、寒いなか応援していただいた保護者のみなさん、運営協力をしていただいた全日会員、クーバー・フットボール指導員のみなさん、今回も本当にありがとうございました。スケールアップした第7回大会は7月を予定しておりますので、また一緒に汗を流しましょう！ 募集は6月の予定です！

《第6回大会の結果》(推薦不動産業名)

■U-10クラス(小学校3～4年生)	
優勝	枳形FWSC Blue(プライベートステージ)
準優勝	YSCC：U-10(事務局 推薦枠)
第3位	OSC28(芳賀ホーム)
第4位	ジャガーズジュニア(エスク)
第5位	イナズマイレブン(三晃商事)
第6位	ドリームFC(ウエスト商会)
第7位	モトドラG(栄光エステート)
第8位	枳形FWSC Yellow(プライベートステージ)

■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	YSCC：U-12(ビタミンホーム)
第3位	横浜コリアSC(アイズホーム)
第4位	ジャガーズ(エスク)
第5位	PFC(ヴァルス)
第6位	りんチェスター・U(フォレストウェイブ)
第7位	Kame-X(エーハウス)
第8位	チームつかさ(日経土地)



支部通信

横須賀支部 横須賀支部研修会 賀詞交歓会を開催

平成29年1月19日(木)にセントラルホテルにて、横須賀支部研修会を開催しました。

研修会は「住宅インスペクション」に関し、ジャパンホームシールド株式会社の攝津光司様を講師にお招きし講演いただきました。今後、契約時において説明義務が課せられるため、参加された会員も講師の内容の濃い話に、熱心にメモをとる様子が見られました。

また、研修会の前には横須賀市都市部、及び同消防局の要請により違反建築、消防法の改正の説明がありました。

支部研修会の後には支部賀詞交歓会も行われ、吉田雄人横須賀市長、ほか多くのご来賓の臨席を賜りました。賀詞交歓会は終始和やかな雰囲気です。予定時間があっというまに過ぎ、会員相互の懇親やご来賓の方々との懇談、支部研修会と大変有意義な1日となりました。支部研修会開催にご協力くださいました方々には心より感謝申し上げます。

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。



西湘支部 第2回研修会と 政経懇談会・賀詞交歓会

平成29年2月2日(木)ホテル・サンライフガーデンにて、西湘支部平成28年度第2回研修会を開催しました。



第1部の研修会では、(公社)首都圏不動産公正取引協議会の総括調査役・奥山直行氏より「不動産広告表示の規制」について講義いただきました。

不当表示の認識がなくても、違反するケースがあることを改めて確認することができました。

第2部の政経懇談会では県政を米村かずひこ県議会議員

より、平塚市政を数田俊樹平塚市議会議員より、それぞれ県政市政に賭ける想いを熱く語っていただきました。

第3部の賀詞交歓会では来賓に、牧島かれん国会議員・秋山本部長並びに山崎副本部長(日政連)をお招きし、先のお二方を交えて、会員同士の懇親を深めることができ、大変盛り上がりしました。

最後に松本修県本部理事に締めのご挨拶をいただき盛会裏に閉会することができました。



川崎支部 研修会・賀詞交歓会を開催

平成29年1月18日(水)ニューウェルシティ湯河原にて、50人の会員参加のもと一泊研修会と賀詞交歓会が行われました。

第1部の研修会では、不動産業者のための「道路・通行権の知識と取引上の留意点」という演題で、渡邊不動産取



引法実務研究所の代表・渡邊秀男氏よりご講演いただきました。

具体的な内容としては、①道路とは②建築基準法と道路③私道の通行権と媒介・管理上の問題点—という流れでお話しいただきました。最後に、不動産ゼミナールとして、4つの設問が出题され、会員の皆さまは熱心に取り組んでおられました。

不動産業者にとって道路の規定は大変重要です。特に敷地の接道義務とその対象となる道路の種類について、正しく理解することが必要不可欠です。大変有意義な2時間となりました。

第2部の賀詞交歓会ではビンゴやゲームなどが行われ、大いに盛り上がり、会員の相互交流が図られて実りある楽しい時間を過ごすことができました。



湘南支部

湘南国際マラソンと湘南藤沢市民マラソンが開催されました

12月4日と1月22日に湘南では、立て続けにマラソン大会が行われました。湘南国際マラソンは、例年通り、4人の



参加ランナーのサポートのため、有志の役員で応援団を結成し、平塚ポイントと鶴沼海岸ポイントの二手に分かれ、応援をいたしました。

今回は、わが役員広告塔ランナーはもちろんのこと、女性会員ランナーも全日ののぼりを頭からブーケのように羽織り、周知活動に一役。また、1月の湘南藤沢市

民マラソンは、昨年より協賛団体となり、こちらも協賛ランナー枠で5人の会員ランナーが参加し、大会を盛り上げております。

協会ブースでは、ラビーちゃんも出勤し、子供たちの注目の的となりました。皆さんで風船やポケットティッシュ、使い捨てカイロを配り、来場者の方に喜んでいただきました。両大会共に、国道134号線を通行止めにし、海岸線を走る風光明媚なコース。ぜひ、年末の湘南国際マラソン、1年後の湘南藤沢市民マラソンを焦点に、皆さんも始めてみてはいかがでしょうか。そんな皆さんを湘南支部は引き続き、応援していきたいと思



ます。

県央支部

支部流通研修会・賀詞交換会

平成29年2月14日(火)オークラフロンティアホテル海老名にて、支部流通研修会および賀詞交換会を開催いたしました。



研修会では、来年4月に宅建業法の改正により重説・契約等に追加される「住宅インスペクション」について、ジャパンホームシールドの石橋氏より解説がなされました。

今後の中古住宅市場の活性化につながるであろう、新制度に対する大手各社の取り組み、買主・売主の声アンケート、調査の方法と内容・保険・申し込み方法などトータルの説明に、間近に迫ってきた新たな中身に参加者は真剣に聞き入っていました。

隣室に席を移した「賀詞交換会」は昨年に続き2回目、小林常良厚木市長はじめ多くの来賓を迎え開宴、途中小ぶりなA・シュワルツェネッガー似の、モノマネタレントが登場、当初控えめな反応に苦戦していましたが、やがて大きな笑いを取り、参加者が楽しい時間を共有できました。



県本部からのお願い

会費納入のお知らせと退会届の提出について

今年度（平成28年度）会費が未納の方は、至急お納めくださるようお願いいたします。

会費納入には、当会指定の郵便振替用紙を利用すると、振込手数料は当会負担でお振り込みいただけます。

（当会指定の振込用紙が必要な方は、県本部事務局までご請求ください）

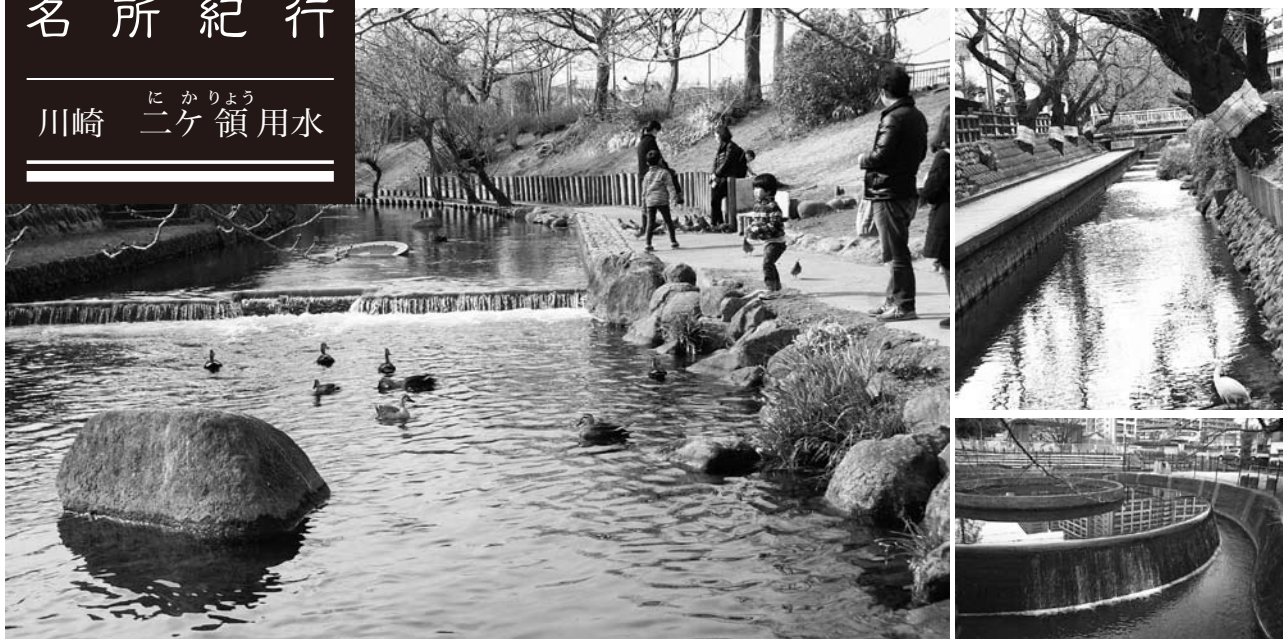
また、事情により宅建業の廃業を検討されている方は、3月末までに当会の退会手続きを済ませていただかないと、次年度（平成29年度）の会費が発生いたします。

ご検討されている方は、お早めに手続きをしてください。

（神奈川県庁へ廃業届を提出後、協会県本部か支部事務局へ退会届を提出してください）

かながわ 名所紀行

にかりょう
川崎 二ヶ領用水



多摩川の水を引き込んだ県内最古の灌漑用水

「小田急で多摩川を渡るとき、そのすぐ下流に、流れを堰いで水位を上げている堰堤が見えるが、そこに多摩川の水を二ヶ領用水に分ける取入口がある」。厚木の農民作家・和田傳(1900～1985)は、没年に刊行された「かながわの史話100選」の中で、こう筆を起し県内で最も古い農業用灌漑用水の史実をつづっている。

“暴れ川”の異名を持った多摩川の、たびたびの洪水によって平地でありながら荒れ地のまま放置されていた川崎の地。そこに多摩川の水を引いて用水として開墾、美田をつくる壮大な事業が行われたのは420年前、1597(慶長2)年のこと。多摩川の流れに添うように、川崎が市域を形成、20世紀に横浜と並ぶ都市へと変容したのも、さながら毛細血管のように巡らされた二ヶ領用水の恵みによるものと言っても過言ではない。

二ヶ領とは、稲毛領と川崎領の二つにわたるところからの呼称で、冒頭の和田傳が描いた用水の取り入れ口は、登戸のすぐ下流にある宿河原(多摩区)のもの。実は取り入れ口は2カ所あって、そこから3キロほど上流のJR南武線中野島駅から10分ほど、上宿河原堰堤脇の布田橋に接して設けられた中野島(多摩区)取り入れ口が最初で、本川を名乗る。宿河

原用水は遅れること20年近く、1629(寛永6)年に新設されている。

天下統一を果たした豊臣秀吉によって関東に国替えされた家康は、江戸を首都とするために西の守りとなる峻険箱根はよしとして、未開発の関東平野の新田開発を急務とした。この課題に応え工事の指揮を取ったのが、武蔵国稲毛川崎の代官・小泉次太夫吉次で、家康の命により用水奉行として慶長2年に早速測量作業に取りかかった(地方文書「新用水堀定之事」)。この時、次太夫は59歳。

次太夫は2年間の測量を対岸の世田谷・六郷領ともども終えると、旧多摩郡和泉村(現狛江市)に取水口を持つ「六郷用水」とで多摩川兩岸の四ヶ領用水の開削工事に取り掛かった。工事は両用水を3カ月単位で交互に行った。農民を長期間工事に徴用して生産性が落ちるのを避けるための優れたマネジメントだった。さらに、男ばかりではなく、女子も一定割合

で動員し、厳しい現場の雰囲気は少しでも和らげようと考えた。それゆえ用水には「女堀」の別称もある。

こうして1609(慶長14)年に幹線水路が完成、さらに各村への分水路が作られ、1611(同16)年に14年の歳月をかけた多摩川をはさんで二筋の用水は完成した。全長32キロ、末端は大師河原、渡田や潮田にも及び、1717(享保2)年の最盛期には稲毛領37、川崎領23村の計60村で2007町歩(約2000畝)の灌漑面積を潤した。

もう1人、忘れてはならない恩人がいる。川崎宿で本陣を構え代官となった田中丘隅(休愚)で、開削百年を経て動脈硬化を起こしていた多摩川と両用水を1724(享保9)年から11年かけ蘇らせている。

時が流れ、現在の用水は都市化とともに一部ではその姿を消しているが、今も川崎の宝として親水公園化して遊歩道が設けられ、散策や市民の憩いの水辺空間となっている。

◆アクセス・見どころ

二ヶ領用水の本川、宿河原用水(写真左・右上)は、JR南武線・中野島と登戸駅から多摩川の取水口まで10分ほど。宿河原堰は多摩川150景に数えられている。それぞれ季節ごとのたまたま見える沿川をたどれる。特に宿河原では3キロにわたって両岸に植えられた400本あまりの桜並木が見事。両用水は1941(昭和16)年に設けられた久地の円筒分水(写真右下)前で合流、耕地面積に応じ下流の4つの水路に振り分ける仕組みは、当時の技術の粋を見せてくれる。



土砂災害防止法に基づく県の取り組みについて

神奈川県では、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」（以下「土砂災害防止法」という）に基づき、土砂災害警戒区域等の指定を進めています。

土砂災害防止法の目的は、土砂災害のおそれがある土地の区域を明らかにし、住民の皆様方への危険の周知や警戒避難体制の整備を図るとともに、特定の開発行為の制限や建築物の構造規制などを行うソフト対策を推進していくもので、土砂災害防止施設を設置するハード対策と併せて、土砂災害から住民の皆様方の生命及び身体を守ろうとするものです。

土砂災害は、「土石流」、「急傾斜地の崩壊（かけ崩れ）」、「地すべり」の大きく3事象に区分され、土砂災害警戒区域等の指定は、それぞれの事象ごとに行っています。

県内における土砂災害警戒区域等の指定状況として、土石流及び地すべりについては、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域について、平成28年度末までに指定が完了する見込みです。

急傾斜地の崩壊については、土砂災害のおそれがある土地の区域を明らかにし、警戒避難を促す土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の指定を優先して進めており、平成28年度末までに指定が完了する見込みです。また、特定の開発行為の制限や建築物の構造規制などがかかる土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）については、危険箇所の多い横浜市や横須賀市、鎌倉市で指定に向けた調査を進めており、平成29年度からは、他の市町村においても、順次、調査を進めてまいります。

- ★ 土砂災害警戒区域等が指定されると、宅地建物取引において、以下の義務が課されます。
 - 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）では、宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買・貸借等にあたり、対象不動産が警戒区域内にある旨、重要事項として説明すること。
 - 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）では、宅地建物取引業者は、当該宅地又は建物の売買等にあたり、上記説明に加え、対象不動産において特定の開発行為を行う場合は許可が必要である旨、重要事項として説明すること。
- ★ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）において特定の開発行為を行う場合は、当該開発行為について都道府県知事の許可を受けた後でなければ当該宅地又は建物の広告ができず（貸借含む）、売買契約を締結することもできません。

宅地建物取引にあたっては、取引対象物件における基礎調査結果の公表状況や指定状況について、十分ご注意ください。

土砂災害警戒区域等の基礎調査結果の公表や指定の状況については、所管する県の土木・治水事務所等へお問い合わせされるほか、本県で公開している「神奈川県土砂災害情報ポータル」でも確認することができますので、ぜひご利用ください。

神奈川県土砂災害情報ポータル

検索

●パソコンをご利用の方

<http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html>

●スマートフォンやタブレットをご利用の方

<http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/mobile/>

※右側のQRコードからもご利用いただけます。



「湘南の商都」復活へ 平塚に「ららぽーと」開業

第二次大戦後から高度経済成長前期にかけて「湘南の商都」として栄えた平塚市に、商業復活の兆しが出てきた。三井不動産の大型商業施設「ららぽーと湘南平塚」が昨年10月、JR平塚駅の徒歩圏にオープン。郊外部では土地区画整理事業に絡み、「イオンモール平塚」（仮称）の開業計画も持ち上がっている。受けて立つ市商店街連合会は老舗の技を伝授する「まちゼミ」などを開催し、顧客のつなぎ止めに腐心している。

ららぽーと湘南平塚は、日産車体湘南工場第1地区の跡地（18.2[㍉]）の複合開発事業の一環として開業。3階建て、店舗面積は約6万平方[㍉]で、イトーヨーカドー食品館、東急ハンズ、H&M、ZARA、ユニクロなど247店舗（うち県内初出店39店舗）が入った。同市をホームタウンとするサッカーチーム「湘南ベルマーレ」や同市と縁が深い日産自動車とのコラボレーション店舗なども出店した。年間売り上げ目標は300億円。

単なる大型商業施設ではなく、新たな集い、つながりなどを生み出す「第3の場所」を目指して、「ひらつかりビング〜マイ・サード・プレイス」というコンセプトを構築。象徴的なスペースとして、樹上の家をイメージし、イベント会場や休憩場所など多目的に使える「ショーナン・ツリー・ハウス」を設けた。ハウスの一角には、読み終えた本にメッセージを付けて持ち寄り、貸し出す「まちライブラリー」も常設した。

隣接地には分譲マンション（185戸）、一戸建て住宅（166戸）、済生会平塚病院なども建設中で、「ららシティ湘南平塚」と呼ぶ街区が2017年中にも完成する。ららシティ湘南平塚は、市総合公園、文化施設ゾーン（市美術館や市博物館）、公共施設ゾーン（市役所、警察署など）、馬入ふれあい公園などを東西につなぐ結節点に位置することから、街のネットワークづくりに寄与することも期待されるという。

平塚市の中心部は第二次大戦末期、大規模な空襲により焦土と化したのが、それを逆手に取って商店街を「衣料品の街」や「七夕の街」に再生。1950年代半ばから60年代半ばには西湘や県央地区にも商圏



ららぽーと湘南平塚を象徴するスペース
「ショーナン・ツリー・ハウス」

を広げ、「湘南の商都」として隆盛を極めた。しかし、商店街の衰退や周辺都市の大型商業施設の集積に伴い、70年代以降、商圏が徐々に縮小し、近年は藤沢、茅ヶ崎、小田原各市などへ消費者が流出していた。

ららぽーと湘南平塚の開業は、平塚市の商業にとって久々の明るい話題といえる。加えて、市北部の大神地区では新幹線新駅誘致に絡む土地区画整理事業「ツインシティ構想」の一環として、イオンモール平塚の開業計画もある。株式会社イオンモールが2013年7月に発表した計画によると、敷地面積はららぽーと湘南平塚の1.5倍強の約12万6000平方[㍉]で、開業予定は18年。「店舗面積、テナント構成などは決定後に知らせる」としている。

市商店街連合会も、手をこまねいているわけではない。老舗の魅力を再発掘して商店街のファンを増やそうと、ららぽーと湘南平塚の開業に合わせ「駅近キラ☆キラ商店街」事業を企画。第一弾として19店舗の店主らが講師となり、長年培った技や商品知識を消費者に無料で伝授する「まちゼミ」を今年1～2月に合計約60回開催した。連合会は「様子見の店舗もあるので、報告会を開いて理解を深め、年2回程度に拡大したい」と意気込む。

かつてのにぎわいを知る年配の市民らは「駅前商店街と大型商業施設の共存で買い物が便利になるのは大歓迎。平塚に住みたいという若い人が増え、市全体に活気が戻ってくるのではないかと期待。市や市商工会議所も大型商業施設の相次ぐ開業を前向きにとらえ、市商店街連合会とも手を携えて、「湘南の商都」復活の動きを加速する方策を探り始めた。眠れる獅子・平塚の商業から目が離せなくなってきた。

CASE 36 高齢者及び未成年者との取引における留意点

1. 高齢者との取引における留意点

高齢化社会で売主が高齢者であることも多くなり、認知症等で判断能力が欠けていると疑われることも珍しいことではありません。相続人等から契約の無効主張をされ、裁判上で争われることも少なくありません。意思能力のない者との契約は無効となります（判例）。民法改正においては、「法律行為の当事者が意思表示をしたときに意思能力を有しなかったときは、その法律行為は無効とする」と明文化される予定です。そのような高齢者の財産等を保護するために用意されたのが「成年後見制度」ですが、この制度を利用している人はまだ少ないのが現状です。

(1) 判断（意思）能力の確認

① 第三者からの情報収集

売主が高齢者である場合、売却の相談者が本人ではなく親族であることが多いと思われます。相談者に対しては、本人の判断能力の確認のために、どのような日常生活を送っているか、高齢者本人は財産についてどのような話をしているかなどについて確認します。施設に入所しているときは施設の関係者にも状況を確認することが必要です。

② 本人との面談（必須）

本人と面談するときは、本人がリラックスした状態で会話ができるように、親しい人（親族等）に同席してもらうことが大事です。質問をするときは、ハイ・イエエの選択をするものにならないように気を付けます。YES・NOを答えてもらうだけの質問では判断能力の判定はできません。判断能力が衰えてきた高齢者は、迎合的な精神状態になりがちであるともいわれています。目の前にいる人に迎合するのではなく、主体的に財産の処分に関する意見を述べられるかどうかを確認することが大事です。面談してもなお確信が持てない場合は、司法書士等に協力を求めて面談してもらいます。意思能力に問題があると判断されるときは、成年後見制度を利用することになります。

(2) 成年後見制度と取引における留意点

成年後見制度では、成年後見人には成年被後見人（売主本人）の財産に関するすべての法律行為に代理権が与えられます。成年被後見人の不動産を売却する場合、成

年後見人が本人に代理して契約を締結するので、代金の授受も成年後見人が行うこととなります。

成年後見人になりすまして、本人の財産を処分しようとする事案が少なからずあるようです。成年後見人と称する者から不動産売却の依頼を受けた場合、「登記事項証明書」の提示を求め、さらに運転免許証等で成年後見人として登記された人物と依頼者が同一人物であることを確認します（成年後見人の本人確認）。

成年被後見人の居住用不動産を売却する場合には、家庭裁判所の許可が必要です（民法859条の3）。許可を得ないで締結された売買契約は無効となります。

また、居住用不動産以外の不動産を売却する場合、後見監督人がいるときは後見監督人の同意が必要です（民法864条）。いない場合には、家庭裁判所へ事前報告が必要とされています。

「居住用不動産」とは、①現に生活をしている自宅、②以前、自宅として住んでいた不動産、③将来、居住用として利用する予定の不動産も含まれ、範囲が広いことに注意します。居住用不動産か否かについて判断に迷うときは家庭裁判所に確認します（成年後見人に確認してもらいます）。

2. 未成年者との取引（賃貸）における留意点

未成年者が建物を賃借するには法定代理人（親権者、親権者がいない場合は後見人）の同意が必要です（民法5条1項）。法定代理人の同意のない契約は、本人も法定代理人もその契約を取り消すことができます（同条2項）。本人が取り消す場合、法定代理人の同意は必要でなく単独で行うことができます。

したがって、未成年者と賃貸借契約を締結するときは、両親の同意を得ておくことが必要です。賃貸借契約締結後であれば、両親に同意を求め「追認」してもらうことが必要です。親権の行使は父母が共同して行うことになっていますので（同法818条3項）、父親・母親双方の同意を得ておきます。親が連帯保証人であるときは、賃貸借契約の締結に同意していると解することができますが、両親双方の署名・押印をもらっておくようにします。

なお、未成年であっても結婚しているときは成年者とみなされますので（民法753条）、法定代理人の同意は必要なく、単独で法律行為を行うことができます。

平成29年度 神奈川県本部 事業日程表

月	日	事業名	日	支部事業	日	総本部他の行事	備考
4	12(水)	宅地建物取引士 法定講習	20(木)	横須賀支部 定時総会			
	14(金)	会員研修	24(月)	湘南支部 定時総会			
	19(水)	会計士	25(火)	県央支部 定時総会			
	20(木)	会計士	27(木)	西湘支部 定時総会			
				相模原支部 定時総会			
			28(金)	横浜支部 定時総会			
				川崎支部 定時総会			
5	8(月)	財務・総務委員会			17-18	期末監査会	
	9(火)	午前：支部長委員長会議 午後：期末監査			23-28	世界不動産連盟総会 (アンドラ公園)	
	10(水)	宅地建物取引士 法定講習					
	12(金)	理事会・日政連幹事会			31(水)	全日・保証総本部常務理事会	
	19(金)	会員研修					
	26(金)	第45回 定時総会(ホテル横浜ガーデン)					
	29(月)	開業セミナー					
31(水)	ステップアップトレーニング①						
6	6(火)	★宅建業者講習(エポックなかはら)			1(木)	全日・保証総本部理事会	
	13(火)	★宅建業者講習(藤沢市民会館)			20(火)	全日・保証総本部理事会	
	14(水)	宅地建物取引士 法定講習			21(水)	全日・保証総本部常務理事会	
	16(金)	理事会・日政連幹事会			"	全日・保証総本部定時総会	ホテルニューオータニ
	21(水)	宅建試験対策セミナー					
	22(木)	会員研修					
26(月)	★宅建業者講習(厚木市文化会館)						
7	12(水)	宅建試験対策セミナー			8(土)	全日・保証総本部理事会	
	13(木)	宅地建物取引士 法定講習			20(木)	広島県本部 式典・祝賀会	
	18(火)	★宅建業者講習(関内ホール)			27(木)	全日・保証総本部常務理事会	
	21(金)	会員研修			28(金)	全日・保証総本部理事会	
	25(火)	新規免許業者講習					
	26(水)	ステップアップトレーニング②					
8	16(水)	宅建試験対策セミナー					
	24(木)	会員研修					
	29(火)	開業セミナー					
9	5(火)	実務指導員研修会			15(金)	埼玉県式典予定(時間等未定)	
	6(水)	宅建試験対策セミナー					
	13(水)	宅地建物取引士 法定講習			22-24	アジア太平洋地域不動産会議(釜山)	
	14(木)	理事会・日政連幹事会					
	20(水)	ステップアップトレーニング③					
	22(金)	会員研修					
10	1~31	実務指導事業			18(水)	全日・保証総本部常務理事会	
	12(木)	会員研修				全日・保証総本部理事会	
	17(火)	新規免許業者講習			19(木)	全国不動産会議(島根県)	
	24(火)	財務・総務委員会				関東地区協議会	
	25(水)	宅地建物取引士 法定講習					
	27(金)	中間監査					
11	9(木)	理事会・日政連幹事会			21-22	中間監査	
	15(水)	ステップアップトレーニング④					
	16(木)	宅地建物取引士 法定講習					
	17(金)	会員研修					
	28(火)	開業セミナー					
12	8(金)	会員研修			5(火)	全日・保証総本部常務理事会	
1	12(金)	理事会・日政連幹事会			6(水)	全日・保証総本部理事会	
	17(水)	宅地建物取引士 法定講習			16(火)	役員研修会・賀詞交歓会	ホテルニューオータニ
	18(木)	会員研修					
	24(水)	ステップアップトレーニング⑤					
2	8(木)	会員研修					
	14(水)	新規免許業者講習					
	23(金)	開業セミナー					
3	7(水)	ステップアップトレーニング⑥			14(水)	全日・保証総本部常務理事会	
	14(水)	宅地建物取引士 法定講習			15(木)	全日・保証総本部理事会	
	16(金)	会員研修					
	23(金)	理事会・日政連幹事会					

ウチの 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！



有限会社邦友ハウジングのさくらです。
どうぞよろしくお願いいたしますニャ

🐾 PROFILE

名 前：さくら

年 齢：4 歳 今年の夏で5 歳

種 類：ねこ

出身地：愛甲郡愛川町中津

勤務先：(有)邦友ハウジング

役 職：広報部長

主な仕事：事務所内の見回りと、お客様を笑顔にすること

でも、ほとんどお昼寝してます(=^・^=)ZZZ

得意なこと：夏はより涼しい場所、冬はより暖かい場所を見つけること

好きな食べ物：コーヒーのミルク、体に悪いのでちょっとだけ
嫌いな食べ物：お刺身、煮干し、ちくわ、かまぼこ お魚類は好きじゃないの

現在の悩み：お仕事は嫌いじゃないけど、通勤で狭いキャリーバックに入れるのは勘弁して

将来の希望：社長にもっと頑張ってもらって、お給料を上げて！
だってもっと美味しいカリカリフードが食べたいの



有限会社邦友ハウジング
代表取締役 五十嵐 邦子 (相模原支部)

広報委員のつぶやき

横浜市中区の本牧通りにある中華料理店の「喜楽」が約46年の歴史に幕を閉じた。

地元の食通たちはすぐ近くに日本一のチャイナタウンがあるので滅多に行かない。どれほど美味い店か想像してください。私は昼と夜と一日に2回も

行くこともあった。

その「喜楽」は80歳をとくに過ぎた老夫婦と息子の3人で営んでいた。父親は腰を、母親は脚を悪くし、ギリギリの限界まで頑張っていた。息子1人では無理とのことで今年の2月26日が最後となった。もちろん、仕事の帰り

に家内と一緒に暖簾のれんをくぐった。最後に何を注文するかは決めていた。

始まりには終わりがあつた。時間は残酷だと実感した。また一つ名店の灯りが消えた。

(宮崎)

平成29年1月～2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
H29.1	(1)29679	大宗建設(株)	佐藤 哲生	川崎市多摩区登戸2684番地	044-933-8341	川崎支部
	(1)29686	(株)ハイコス	岡田 真吾	相模原市南区文京2丁目19-8 プレール相模大野102号	042-741-6777	相模原支部
	(1)29688	R e L I F E (株)	村上 光一	川崎市宮前区宮前平1丁目10-9 M I Y A M Aビル2階	044-982-0135	川崎支部
	(1)29693	(株)吉田安心不動産	吉田 賢一	川崎市多摩区登戸3463番地 M O T E K Iビル1-1号	044-322-0033	川崎支部
	(1)29694	(株)アール・エージェント	廣島 照美	横浜市旭区笹野台4丁目60-8	045-520-3840	横浜支部
	(1)29695	K・A・T(株)	小坂橋 知子	横浜市泉区和泉町4869-9	045-802-2297	横浜支部
	(1)29696	(株)住空間LOHAS	正木 玄人	横浜市青葉区もえぎ野13-21 もえぎ野ガーデン102号	045-550-4745	横浜支部
	(1)29697	(株)鈴幸不動産	鈴木 幸一郎	横浜市旭区柏町135-15	045-362-2100	横浜支部
	(1)29690	(株)ファーストシーズン	大江 和栄	三浦市初声町下宮田1014番地	046-888-4733	横須賀支部
	(1)29698	(同)オフィス・オジマ	尾島 洋平	茅ヶ崎市本宿町3-10	0467-38-4560	湘南支部
	(1)29701	(株)藤堂	藤堂 吉弘	横浜市西区北幸1丁目11-5 相鉄K Sビル	045-287-0693	横浜支部
	(1)29702	吉浜商事(株)	林 紹彪	横浜市中区吉浜町2-15 上智ビル	045-263-9298	横浜支部
	(1)29703	(株)アイシティホーム	竹内 晶生	横浜市神奈川区子安通1丁目1-18-2階	045-451-1155	横浜支部
	(1)29705	(株)マークプランニング	鎌田 正人	藤沢市鶴沼石上1丁目13-13 藤沢駅南口共同ビル606号	0466-20-5136	湘南支部
	(1)29708	協栄工業(株)	内田 照夫	横浜市旭区市沢町245-7	045-371-7270	横浜支部
	(1)29714	(株)ネオプランナー	福嶋 稔	横浜市中区尾上町4丁目57 横浜尾上町ビルディング8階	045-285-1538	横浜支部
	(1)29715	赤塚トラスト不動産(株)	赤塚 法明	藤沢市南藤沢17-6 フォーラムビル5階	0466-86-7508	湘南支部
	(1)29716	(有)家工門	駒澤 涉	横浜市青葉区青葉台1丁目29-11 はままつビル2階	045-306-5528	横浜支部
	(1)29692	(株)A. plus 【東京都より移管】	竹村 明子	相模原市南区鶴野森1丁目28-22	042-705-2872	相模原支部
H29.2	(1)29704	(株)ベストプロパティ	小見山 公美子	茅ヶ崎市萩園488-15	0467-82-2666	湘南支部
	(1)29723	明誠建設(株)	北原 哲治	横浜市南区大岡4丁目9-1	045-713-1111	横浜支部
	(1)29724	(株)シンセイコーポレーション	吉田 昌弘	横浜市西区花咲町7丁目150 ウエイズ&イッセイ横浜ビル7階	045-317-7733	横浜支部
	(1)29720	(株)フィールドエッジ	田端 哲也	鎌倉市稲村が崎5丁目23-12	0467-81-3262	湘南支部
	(1)29732	(株)K i K i	増川 志乃	横浜市栄区犬山町10-11	045-383-9262	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	平成29年04月12日(水)	平成29年04月12日 から 平成29年10月11日 まで	平成28年12月07日 から 平成29年03月27日 まで
第2回	平成29年05月10日(水)	平成29年05月10日 から 平成29年11月09日 まで	平成29年01月11日 から 平成29年04月21日 まで
第3回	平成29年06月14日(水)	平成29年05月10日 から 平成29年11月09日 まで	平成29年01月11日 から 平成29年04月21日 まで
第4回	平成29年07月13日(木)	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(水)	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(水)	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(木)	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(水)	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(水)	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。



ふるさと納税で ペットのいのちを 救おう。



処分するための施設から
生かすための施設へ

犬や猫の殺処分ゼロを続けるために神奈川県動物保護センター建設基金に寄附をお願いします。

寄附方法

- クレジットカードまたは納付書（ふるさと納税等の対象）
※詳しくはHPお問い合わせ
- 口座振込（ふるさと納税等の対象外）
振込先銀行名：横浜銀行 県庁支店
口座番号：普通預金 6045631
口座名義：カナガワケンドウブツホゴセンターキキン

神奈川県動物保護センター 基金

検索

お問い合わせ

神奈川県生活衛生課
TEL.045-210-4947



※県動物保護センターは、横浜・川崎・相模原・横須賀・藤沢市を除く県域を所管しています。