

全日

かながわ



9 Sep.2015
No.127
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2015(平成27)年9月20日発行
第15巻第48号(通巻127号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



TOP ARTICLE

路線価2015

県内は回復基調維持
全国平均も下げ幅縮まる

NEWS SCOPE

カジノに熱い視線

山下ふ頭への誘致構想も



県本部会員心得

公正
品位
規律
信頼



今月の表紙

— 中秋の名月 —

今号は中秋の名月をイメージしたイラストを採用しました。親しみやすい柔らかめのタッチですがみなさまいかがでしょうか。

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。

2015(平成27)年9月20日発行
第15巻第48号(通巻127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.2015
No.127
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

●8月15日に玉音放送を聞きました。

— 本部長 秋山 始

●不動産今昔物語(新人編パート2)

— 副本部長 井手 茂光

●次世代への懸け橋に

— 副本部長 佐々木富見夫

3

不動産取引の現場から

— (株)ジェイホーム 平岡 純子代表取締役(横浜支部)

TOP ARTICLE

4

路線価2015

県内は回復基調維持 全国平均も下げ幅縮まる

6

「マイナンバー」10月から通知

7

カジノに熱い視線 山下ふ頭への誘致構想も

8

TOPICS

●1Rマンション建設、川崎市が規制条例化を検討—ほか

10

委員会だより&支部通信 — 横浜・川崎・湘南・横須賀・西湘

12

不動産取引 一問一答

境界をめぐるトラブルと媒介における留意点

13

かながわ名所紀行 — 横浜市開港記念会館 —

14

平成27年度 宅建取引士法定講習日程のご案内

14

広報委員のつぶやき

15

新入会員名簿

16

ほっこりフォト

16

Jr. サッカー大会、ことしも熱い戦い

8月15日に玉音放送を聞きました。

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



今年の夏休みは珍しく計画も立てず、4月の引っ越しから4カ月が経った今、多忙を理由に開梱していなかった書斎のダンボール箱の処理と、自身も相当消耗していたこともあり、穏やかに過ごそうと決めていました。当初はエアコンから離れ、ゆっくりと庭の木陰で読書三昧を決め込んでおりましたが、暫く遠ざかっていた映画鑑賞をと思い立ち、気に入った座席が確保できる日時に予約をしました。当日映画が始まってからハッと気が付きました。「今日は終戦記念日！」。

題名は“日本のいちばん長い日”。戦争を知らない終戦後生まれの私ですが、ボーっとして今日がこの日と気付かなかった自分に驚きました。6日、9日の原爆の日に黙祷をしたばかりなのに。

何事も始めることにはある意味で簡単であると言いますが、終わることは本当に難しい。現に私も英国にあったパソコン製造工場を閉鎖する役目を担当しましたが、この様な500人規模の工場の閉鎖でも大変な思いをしました。ましてや第二次世界大戦を国家として終結させる結論を導くことなど、まさに想像を絶する時間の連続であったろうと・・・。

映画は陛下の信頼厚き枢密院議長で高齢の鈴木貫太郎内閣総理大臣を中心に4月7日より8月17日までの間この内閣が、降伏か、一億玉砕の徹底抗戦かの戦争終結の是非を巡り激論、極限的な攻防が続く70年前の夏に繰り広げられた政治劇で、昭和天皇のご聖断で、ポツダム宣言受諾が決まり、玉音放送で国民に終戦が伝達され、日本が新たな出発点に立つところで終わります。鈴木内閣は始めから戦争終結の役割を負った内閣と思われましたが、徹底抗戦を叫び、クーデターも辞さない強硬派も存在する陸軍の阿南惟幾大将を陸軍大臣に配し、最終的には玉音放送後の彼の自決で軍部の決起、混乱を最小限に抑えることができた様ですが、この大事業を推し進めた彼らには「このままゆけば、日本は滅びる。しかし、ひとりでも多くの国民を残すことが出来れば彼らがきっと日本を復活・繁栄させてくれる」との信念を持ち、立場を弁えながらそれぞれの混乱を最小限に抑え、「国を残すために軍を減ぼす」ことを実現し、終戦に到達したと理解しました。この重い決断はしっかり受け継がなければならないと。

これら一連の動きは自分には詳しくは理解できていませんが、根底には武士道が見え隠れし、皆様が其々立派な士

だったと・・・。

画面では正午に玉音放送が流れました。

今日が終戦記念日であったこと。ほぼ同時刻で外は当時と同じ様な青空で暑い日であったことで、新たな感慨に耽りました。

彼らの信念の通り、国民は荒廃した戦後の日本を見事に復興しました。まさにゼロ（もしくはマイナス）からの出発で今日に至りました。国の護送船団方式とも呼ばれた監督官庁による弱い分野での指導（保護）を頂き、私の担当したコンピューター業界においても世界に後れを取ることのない技術の確立が出来ました。この僅かな復興の一端に触れる事が出来たことは今も私の喜びです。

既に本誌で触れました「海賊とよばれた男」でも同様ですが、これらの目覚ましい復興には広義での武士道が随所に散見され、これらは日本民族のDNAにしっかりと刻み込まれていると思う様になりました。

一方、戦後の混乱期からの延長で、我が不動産業界も大きな混乱の中にあり、芳しくない評判が多かったと聞いています。そのために志ある諸先輩が今から62年前に我が協会を立ち上げ、監督官庁のご支援も頂き、安心安全な不動産取引の実現に向かい一歩を踏み出しました。しかし暫くの間は現在ではとても信じ難い強引な営業が行われていたことを今でも先輩諸氏から聞くにつれ、士業（宅地建物取引士）に至る現在までには、監督官庁をはじめ諸先輩、関係各位、更には会員各位にも大変なご尽力とご努力を頂き、都度重い決断などを経て、今日の信頼される業界へと変貌を遂げたことが確認されます。

更には本会は既に公益社団法人の認可を頂きました。宅地建物取引士のみならず、広く会員の会社社員への教育の展開も全国で開始致しました。消費者の皆様が心底安心して大きな財産であります不動産の各種ご相談に応じさせて頂くべく、ウサギマークの会員は今日も研鑽に励んでおります。

私も協会の執行部の一員として、有事には力を発揮する「士」のDNAを信じ、皆様と共に、より大きな信頼を頂ける協会とすべく努め、不動産取引の活性化に向け邁進して参ります。

不動産今昔物語(新人編パート2)

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長 井手 茂光

当時この会社は栃木県的那須高原の土地分譲がメインの仕事でした。1宅地100坪～300坪を50万～150万で分譲していました。我々営業マンは、朝8時～夜11時半まで東京、横浜地区を毎日30軒以上無差別に飛び込み訪問をし、土曜、日曜は客を現地案内し契約を取ることが仕事でした。休みなど有りません。給料は3万5千円と相場より1万円も高く、高給でした。客案内の時我々新人は前日に現地に先乗りし、客を待ちます。その時間に合わせ設置物を500～800坪物件の近くまで移動させます。下部はコンクリートの塊です。重い!大変重い!客の案内が終わると元に戻します。何故そうするのか。

広告に『高級宅地!格安!電気、水道完備!バス停歩5分』と書いてあるからです。これは今から半世紀も前の話です。こうした状況でありましたので、昭和40年代入社以来3年、4年と経ちますが、新入社員は殆ど残っていません。しかし毎週社員募集をしていますので社員数も次第に増えていき、その

数200人位になりました。私も先輩と言われる立場になり係長になりました。私のような素人が増え、旧来型の先輩たちの影が薄くなりました。営業マンの研修も始まり、講師は生保、寝具メーカーの営業マンでした。内容は土地を売ってはいけない「空気を売れ!環境を売れ!便利さを売れ!そして自分を売れ!自分の誠意を売れ!」と土地の上にある見えない網の目をお客には一切説明しません。

時代も変わりお客も、もう黙っていません。クレームが次々起こり、成績の良い営業程クレームも多く、退職者が増え、残った営業はクレーム処理に追われました。営業なんか出来ません。数年前に耳にした取引主任者と言う言葉が急に囁かれ始めました。会社は180度方針変換し我々の為でなくお客様の為の営業をするのだ!社員全員に主任者資格を取る様に指示があり、私も昭和42年に資格を取りました。この頃から不動産屋から宅建業者へと大きく脱皮し、業界の近代化への苦悩を懐に輝かしい未来へと一步を踏み出したのです。

次世代への懸け橋に

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長 佐々木富見夫

先日、中高時代の友人たちと旧交を温めてまいりました。日頃は肩書のあとに続く、半ば公人としての交際がほとんどですが、下の名前で呼び合える仲間と酌み交わす酒は、懐かしい味でした。メンバーのほとんどとは、30数年ぶりの再会です。

皆やんちゃだった少年の面影はほぼ残っておらず、髪も体型も立派に退化し、思わず誰だと思間違う友もいましたが、すぐ昔話に花が咲き、あっという間に朝を迎えました。

誰もが良き夫、また父として家庭を築き、ささやかながらも真面目に社会に貢献している…その姿に安心する一方、残念ながら数人の友は既に鬼籍に入っていたとも知り、驚きました。

折しも会の開催に先だって声をかけたK君からも、直後に訃報が届きました。告別式では奥様と育ちざかりのお子さん達の憔悴しきったご様子…深い悲しみに耐えませんでした。K君は発病わずか半年で力尽きたそうです。50代の働き盛りに、体調不良がまさか不治の病。誰が想像できたで

しょう。

人は誰しも、今日の続きが当然明日もやってくると、意識もせず生活しています。が、その終わりは誰も知らず、時に不公平といえる瞬間に訪れます。先日『今日が人生最後の日だとしても私は仕事する』というガンジーの言葉を読みました。これは言葉通りの『仕事』という意味だけでなく、人がそれぞれ担っている役割を最後まで果たすという意味ではないかと思えます。

私自身も人生の折返し地点を過ぎ、次世代に何を残せるかを考えて行動するようになりました。私にとって協会は『公』の仕事で1番です。会の発展を考えた時、より風通しの良い、誰もが参加できる活発な場所にしたいと考えます。その為には既存会員の経験を、次世代の会員に伝えた上で、新しい感覚や提案を積極的に受け入れる必要があります。井手副本部長の掲げる目標『東京オリンピックまでに3千社』をどう実現していくか、秋山本部長を支えながら力を尽くしていく所存です。

不動産取引の現場から



(株)ジェイホーム 平岡 純子 代表取締役(横浜支部)

生まれ育ち、オフィスも地元で

生まれも育ちもここ青葉台。2007(平成19)年、開業9年目に入った青葉台通りのビルオフィス。半世紀ほど前、「物心ついた時、この辺りは野っ原で駅前に釣り堀がありました」と、振り返る。駅とは当時、都心から西へ西へと開発のラッシュに沸いた多摩田園都市づくりに中心的役割を果たした東急田園都市線の青葉台駅(1966年開業)。

それが今や駅は7つのビルからなる大ショッピングセンターに囲まれ、周辺にはレストラン、ファッション、インテリア、カルチャースクールから音響が良いクラシックホール、学童保育所、ペットホテルまであって「駅前何でもそろろう」都会に変わった。乗降客は1日11万人を超え、同電鉄の他路線と接続しない単独駅ではトップという。

賃貸仲介をメインに地元で生きる

駅前パスターミナルの脇、メインストリートの環状4号線を北へ約400mほどとると、オレンジ色の明るい壁面のオフィス。不動産業界といえば“男の世界”と言われるなか、全日本不動産協会県本部でも数少ない女性社長がにこやかに迎えてくれた。

売買仲介・賃貸仲介・賃貸管理・リフォーム・保険業を営み、中でも地元地域から都内までの賃貸仲介業をメインにしたアパート・マンション・戸建・事務所・店舗、駐車場から工場、倉庫に至る幅広い仲介業が業務の中心だ。

33歳の時に不動産業界へ転職、売買建売販売、売買仲介メインの会社へHP掲載のパソコン業務業で入社した。センチュリー21傘下の売買仲介・賃貸仲介業社をメインとした会社との掛け持ちだったが、不動産業界の仕事にどんどん興味を持ち、建売販売、売買仲介メインの会社の方は退職し、売買・賃貸仲介をメインとする会社で営業職として勤務した。顧客となってもらった貸主たちの後押しもあり、独立を決意し、平成19年8月から現会社をスタートさせた。

「開業したての頃は、いつまでもつと周りから心配されましたが、今年で9年目に突入しました」とほほ笑む。「賃貸仲介業は契約してからが本当の意味でのお客様、貸主様とのお付き合いが始まる仕事。契約終了後に『今回のお礼です』と言ってケーキなどを頂くこともあり、今回も、良い仕事ができな！とその時は喜びも倍増します。結局は、人と人のつながりです」。縁あってつながり、契約をし、その出会いを大切に継続してお付き合いしていくことがモットーという。

少子高齢化や大震災の影響が影を落とす

しかし、少子高齢化で年々厳しくなっている環境も現実。昨年に比べ今年は動きが悪いという人もいる。地元では進



学率の高い中学校や帰国子女が多い小学校もあり、市外からも賃貸物件の利用があってさびれた感じはないが、周辺区ではテナント、空き家で苦戦しているとも聞く。東日本大震災以降、千葉、埼玉からの学生で賃貸住宅暮らしから実家通いとした事例を挙げる大学が8割あったという調査も。昨今の若者には「家や車を持たずカーシェアリングするなど所有欲が稀薄」とも感じている。やはりファミリー層が強い。

女性の感性で不動産業界活性化へ

駅前は築年が古い物件が多いため、賃料を下げて入居率

を上げるのではなく、今の借り手市場に合わせて少しでも入居率をあげるため、100～400万ほどをかけて住宅改装するリノベーションを手掛けるように説得、工事を受注している。つい先日出来上がった工事内容も、引き渡し時に貸主から明るい雰囲気を使いやすそうな仕上がりに大変満足した、との評価をもらい、「これからも、女性目線での生活動

線を中心にした、実用的で生活しやすい物件を多く作って、入居率をあげていきたいと思っています」ときっぱり。

5年ほど前に、もう1人の女性とで横浜支部の役員になった。「それまで何人かの女性役員もおられたとのことでしたが、私が入った当初は女性の役員はお1人でした。現在では、女性役員は3人となり、とても頼もしく、良い雰囲気です。安心して支部の活動ができています」と。県本部では代議員たちが川崎県民センターで無料相談会の相談員として活動、「そういった方々がどんどん増えてほしいと願い、ブロック単位の活動では、女性向けのイベントを企画、運営したりして交流を広げていこうと思っています」と、ここでも女性の感性を生かした活動を目指している。

昨年暮れには、協会活動を広げていけばと横浜支部の第一ブロックで青葉台商店街の行事「マルシェぶらりー」へ不動産の無料相談会、役員が付き合いのある工務店に協力してもらい木工教室を開き、全日本不動産協会をPR、町内パトロールやイベントなど、地域に密着した事業活動に参加した。声をひそめながらも「少しずつでも小声ながら声をあげていけば何かが変わってくると思います」。確信に満ちた笑顔が印象的だった。



路線価2015

県内は回復基調維持

全国平均も下げ幅縮まる



相続税や贈与税の算定基準となる2015年1月1日時点の路線価が、全国各地の国税局で7月1日に発表された。県内約2万1000地点（標準宅地、1平方メートルあたり）の対前年平均変動率はプラス0.6%で、6年ぶりに上昇に転じた14年の同0.8%に続いて回復基調を維持し、県内18税務署の最高路線価は7年ぶりに下落地点ゼロとなった。一方、全国約32万9000地点の対前年平均変動率はマイナス0.4%で7年連続の下落だが、下げ幅は14年より0.3ポイント縮小した。

前年比0.6%増 消費税増税が影響

路線価は主要道路に面した土地1平方メートルあたりの評価額で、相続や贈

与による土地取得時の税額計算の基準になる。国税庁が地価公示価格（国土交通省が毎年3月発表）をベースに、土地売買の実例、不動産鑑定士などの鑑定評価、精通者の意見などを踏まえて算出する。同一地点の評価額は公示地価の約8割の水準とされるが、15年1月の税制改正で相続税の非課税枠となる資産の基礎控除が縮小したことから、上昇率にかつてないほど関心が高まっている。2015年の評価対象（標準宅地）は全国約33万4000地点で、地価公示の2万3380地点の約14倍。標準宅地のうち前年と同一なのは約32万9000地点だった。

県内の標準宅地のうち前年と同一な約2万1000地点の平均変動率はプラス0.6%で、前年より0.2ポイント

縮小したが回復基調は維持した。地元の銀行系シンクタンクは「消費税増税で住宅市場が冷え込んだことが、地価の上昇をやや鈍らせた」と見ている。ちなみに県内の14年の新設住宅着工戸数（国土交通省調べ）は約6万5100戸で、13年より17.9%減少した。内訳は持ち家1万4500戸（21.2%減）、貸し家2万6100戸（4.6%減）、分譲2万3700戸（28.7%減）だった。

7年ぶり下落ゼロ 最高価格は横浜中

県内18税務署の15年の最高路線価は景気の緩やかな回復を反映し、7年ぶりに下落地点ゼロとなった。14年は横須賀税務署がマイナス1.4%だった。横ばい（変動率0.0%）

は4地点で変わらなかった。上げ幅トップは5年連続で川崎南税務署管内の「川崎駅東口広場通り」(プラス9.3%、248万円)、価格トップは38年連続で横浜中税務署管内の「横浜駅西口バスターミナル前通り」(713万円、プラス7.1%)=写真。ともに東京都心への交通の利便性が高く、人口の流入が堅調なことなどが寄与していると見られる。

今後の県内の路線価の動向について、地元の銀行系シンクタンクは「上昇傾向が加速する可能性がある」と見ている。その根拠は、本県の住宅市場が消費税増税前の駆け込み需要の反動減から持ち直しつつあるからだ。15年1～5月の新設住宅着工件数は、前年同期に比べて22.6%増加。横浜ビジネス地区(関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21)のオフィスの平均空室率も、約7年ぶりに7%台になるなど急速に改善している。

上昇は10都府県に 海外からの投資も

都道府県別では、本県をはじめ大都市圏の東京、大阪などが14、15年と2年連続で上昇。15年は京都と沖縄が上昇に転じ、上昇は10都府県になった。上が幅1、2位は、東日本大震災の復興が進む宮城(2.5%)と避難者の住宅需要が続く福島(2.3%)。3位は、20年にオリンピックが開かれる東京(2.1%)だった。沖縄の上げ幅は0.3%だったが、23年ぶりの上昇。一方、下落は35道県で3府県減ったが、鹿児島、宮崎、北海道、島根、大分の5道県は14年より下げ幅が拡大した。14年は全都道府県で変動率が前年より改善していたので、景気回復にバラつきが出ていることがうかがわれる。

大都市圏や有名観光地を抱える都府県の上昇要因としては、円安や

「アベノミクス」の経済効果で国内に流入した海外マネーの影響が無視できない。日本の不動産市場に割安感があるうえ、東京オリンピックの特需や外国人観光客の急増で今後も地価上昇が見込まれることから、海外マネーがこれらの都府県の不動産投資に向かっているといわれる。例えば沖縄では、国内外のリピーターが別荘として住宅を購入するので、分譲マンションブームが起きている。東京では一段落した高級ホテルの建設ラッシュが、地方へ波及する動きもあるようだ。

“爆買い”の影響も 日本一は鳩居堂前

都道府県庁所在地のうち、15年に最高路線価が上昇したところは、富山、福島、松山が新たに加わり、21都市になった。富山は、今年3月に開業した北陸新幹線の沿線に位置し、東京へのアクセスが飛躍的に向上したことが4.8%上昇につながった。上げ幅トップは東京の14.2%で、名古屋の11.5%、広島

10.2%、大阪の10.1%が続いた。いずれも円安に伴う外国人観光客の“爆買い”で商業施設が潤っている都市だ。金沢は“北陸新幹線効果”で9.3%上昇。このほかに岡山(9.6%)、横浜(7.1%)、さいたま(同)、京都(5.3%)、福岡(同)も5%を超えた。一方、下落は14年より9市減って12市にとどまったが、水戸、徳島、宮崎、鳥取は下げ幅が4%を超えた。

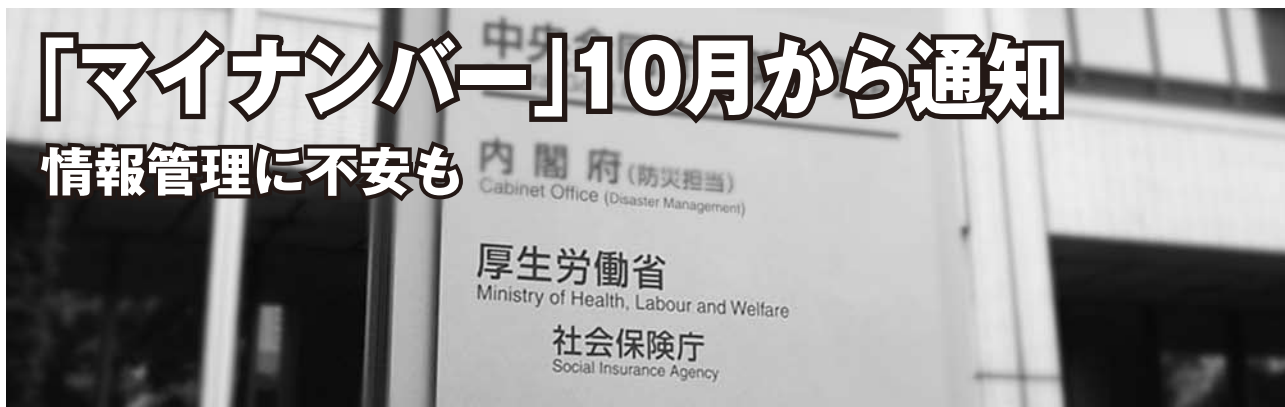
最高路線価日本一は、東京都中央区銀座5丁目の文具店「鳩居堂」前の銀座中央通り。14年より14.2%上がり、2696万円となった。はがき1枚の面積で計算すると約39万9000円で、14年より約5万円上昇。1万円札1枚分では約32万8000円、新聞紙1枚分では約1188万7000円になる。鳩居堂前の価格日本一は30年連続。1992年には3650万円の最高価格を付けたが、バブル経済崩壊に伴う不動産価格の急落で97年には3分の1以下の1136万円まで下がった。15年は、最低価格の2.37倍まで戻した。

2015年県内税務署別の最高路線価(対前年変動率順)

順位	税務署名	所在地	価格 (万円/㎡)	変動率
1	川崎南	川崎市川崎区駅前本町 川崎駅東口広場通り	248	9.3
2	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	713	7.1
3	神奈川	横浜市港北区新横浜2丁目 新横浜駅前広場通り	134	4.7
4	戸塚	横浜市戸塚区戸塚町 戸塚駅西口駅前通り	102	4.1
5	川崎北	川崎市高津区溝口1丁目 溝口駅前広場通り	131	4.0
6	鶴見	横浜市鶴見区鶴見中央1丁目 鶴見駅東口広場	79	3.9
7	川崎西	川崎市麻生区上麻生1丁目 リリエヌ通り	88	3.5
8	鎌倉	鎌倉市小町1丁目 鎌倉駅東口駅前通り	105	2.9
	緑	横浜市青葉区美しが丘1丁目 たまプラーザ駅前通り	108	2.9
10	藤沢	藤沢市南藤沢 藤沢駅南口広場通り	114	1.8
11	横浜南	横浜市港南区上大岡西1丁目 鎌倉街道	124	1.6
12	小田原	小田原市栄町1丁目 小田原駅東口広場通り	67	1.5
	大和	海老名市中央1丁目 海老名駅東口駅前通り	68	1.5
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	83	1.2
15	保土ヶ谷	横浜市旭区二俣川2丁目 自然公園通り	45	0.0
	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
	平塚	平塚市紅谷町 平塚駅北口広場通り	67	0.0
	厚木	厚木市中町2丁目 本厚木駅北口広場通り	76	0.0

「マイナンバー」10月から通知

情報管理に不安も



国民全員に固有の番号を割り当てるマイナンバー制度の来年1月導入に先立ち、今年10月から個人番号を記載した「通知カード」の送付が始まる。政府は、導入によって行政サービスの向上、行政の効率化、社会的不公平の是正などが図られるとし、2018年には預金口座への適用も開始する方針。しかし国民の間には、プライバシーの侵害や個人情報の流出を懸念する声も根強くあり、慎重な運用が求められている。

手続き簡素化の利点

マイナンバー制度の正式名称は「社会保障・税番号制度」。住民票に基づき、国民一人ひとりに12桁の個人番号が割り当てられる。この番号は、市区町村や税務署などに別々に蓄積されている個人情報を、同一人物のものと確認する基盤となる。政府は、制度導入により情報の照合が容易になり、行政機関の事務作業の迅速化や効率化、さらには脱税や年金不正受給の防止などにも役立つとしている。

国民にも、行政手続きが簡素化されるといったメリットがある。例えば、年金受給申請でマイナンバーを活用すれば、住民票などの提出を省略できる。2017年にはインターネット上に個人用ホームページ「マイナポータル」が開設され、年金受給や納税の手続きが簡単にできるようになるという。ただ、マイナンバー制度と年金情報を連携させる時期は、先延ばしされる可能性も出てきた。

通知カードとは別に、希望者だけに「個人番号カード」も来年1月から市区町村で配布される。個人番号カードには住所、氏名、生年月日が記載され、顔写真も添付されるので、運転免許証のように本人確認にも使える。政府は、17年7月以降の早い時期に健康保険証としても使えるようにする方針だ。将来的には民間サービスでも活用を可能にし、カードの普及に弾みをつけようとしている。

官民の対応に遅れも

マイナンバー制度には、個人情報の流出や不正取得に対する不安の声が根強くある。すでに導入している米国や韓国では、情報の大量流出などが発生。わが国でも日本年金機構の情報流出事件に伴い、年金情報との連携に待ったがかかっている事態になっている。医療関連や預金口座への適用拡大に際しては、万全の情報管理体制の確立とともにプライバシーの保護にも配慮することが求められる。

同制度は、企業に新たな負担も生じさせている。来年1月以降、源泉徴収票などの行政機関に提出する書類に、従業員や扶養家族の番号を記載する義務があるからだ。アルバイトやパート、講演料や原稿料などを支払う外部の人も対象。それらの番号を集約・管理するシステムを構築しなければならないが、一般社団法人日本情報経済社会推進協会の調査（今年1月実施）では、約8割の企業が「対応できていない」と回答した。

行政側の実働部隊となる市区町村の対応も遅れている。番号を管理する基幹系システムと、インターネットにつながる情報系システムの分離ができていないところが多く、情報漏れの心配は解消されないままだ。システム改修には多額の費用を要するので、全国知事会は6月、対策経費の支援を国に強く要請。政府も遅ればせながら、市区町村の情報管理体制の実態調査を始めた。

安倍晋三首相は「アベノミクスを確かなものとするため、阻害する制度や行政を抜本的に見直す」と、マイナンバー制度の運用拡大に前のめりの姿勢を見せているといわれる。しかし、個人情報に関する官民のセキュリティー対策が不十分な段階での運用拡大には、慎重であるべきだ。法律で認められた社会保障、税、災害支援の3分野で実績を積み重ね、国民の信頼を得ることが先決である。

カジノに熱い視線

山下ふ頭への誘致構想も

カジノを中心とする統合型リゾート（IR）に、横浜市内の企業や経済人が熱い視線を注いでいる。同市が今年5月に発表した調査結果によると、IR誘致による市内への経済効果は年間約4144億円に上るといふ。同市中区の山下ふ頭の再整備に絡めて経済人有志が策定した誘致構想もあり、関連法の整備が進めば横浜経済界を挙げての「ラブコール」が起きるかもしれない。

IR（インテグレートッド・リゾート）とは、カジノを中心に国際会議場・展示場、ホテル、映画館、劇場などが一体となった施設。米国・ラスベガスやシンガポールなどで先行事例があり、海外から富裕層を中心に多くの観光客を呼べるとされる。アベノミクスで成長戦略の一つに位置付けられ、自民、維新、次世代の3党が今年4月、IR整備推進法案を国会に再提出している。

カジノに対し、日本では「ギャンブル依存症を誘発する」という拒否反応が根強くあり、法案の再提出に当たっては「入場に関して必要な措置を講じる」との規定が追加された。それでも与党の公明党が慎重姿勢を崩さないことや、安保関連法案に時間を取られていることなどから、今国会での審議入りは望めず、秋の臨時国会に持ち越される見通しだ。

しかし、カジノ合法化を目指す超党派議員連盟（会長・細田博之自民党幹事長代行）は同法案の早期成立に執念を燃やし、横浜や大阪、北海道などが候補地に名乗りを上げている。有力と見られた東京や沖縄は知事が交代したことや、東京五輪や基地問題などを抱えていることから誘致熱がトーンダウンし、候補地から外れる可能性も取りざたされている。

横浜市の林文子市長は記者会見や市議会などで「（IRの誘致は）魅力と活力あふれる都心臨海部を実現させるために有力な手法」と繰り返し発言。昨年度に続いて本年度の市予算にも1000万円の調査費を計上した。地元・神奈川2区選出の栄養偉官房長官も「IR施設は首都圏で一つ（整備すべき）と思っている。横浜は有力な候補地だ」と、今年1月早々に新聞紙上で“お墨付き”を出した。

同市が昨年度に民間のシンクタンクに委託した調



IR誘致の最適地と目される山下ふ頭＝横浜市中区

査結果では、約50万平方メートルのIRを市内の都心臨海部に誘致した場合、建設に伴う経済効果は3922億円、雇用の誘発効果は約3万1000人に上る。また、稼働後のカジノの来訪者（年間）は国内客約567万人、海外客約142万人となり、カジノの売り上げや観光消費により市内に年間4144億円の経済効果がもたらされ、約4万1000人の雇用が創出される。市税収入も毎年約61億円が見込まれるとしている。

地元経済界の有志で結成する「横浜ドームを実現する会」は昨年7月、山下ふ頭にIRを誘致する構想を策定し、カジノなどの整備を同市に働きかけてきた。1963年に完成した同ふ頭は、コンテナ輸送が主流になったことで取扱量がピーク時の約10分の1に減少。こうした中で岸壁などが更新時期を迎えたため、同市は土地利用計画を全面的に見直し、今年5月に開発基本計画の素案をまとめた。

素案では「ハーバーリゾートの形成」へ向けて、同ふ頭に①観光・MICE（国際会議・展示会などの総称）を中心とした「にぎわい拠点」②親水性豊かなウォーターフロント③環境に配慮した「スマートエリア」を創出するとしている。ふ頭全体（約47ヘクタール）の再開発の目標年次は平成30年代後半だが、北東側の約13ヘクタールを先行整備し、2020年の一部運用開始を目指す。

にぎわい拠点の創出に関しては、国内外から多くの人々を呼び込むために大規模集客施設や滞在型施設を導入する計画。市当局は「この計画はIRを前提とはしていない」としているが、中期4カ年計画や都心臨海部再生マスタープランにはIR導入の検討が盛り込まれていることから、市内の企業や経済人は同ふ頭の再整備計画の具体化に強い関心を示している。

県内 1Rマンション建設 川崎市が規制条例化を検討

川崎市内で大規模なワンルームマンション建設が相次ぎ、地域住民への影響が懸念されるとして、市は7月31日、条例化も視野に規制強化に向けて検討を進めていることを明らかにした。建設ラッシュの背景や首都圏各自治体の対応などを検証し、年内にも方向性を打ち出すとしている。

市建築指導課によると、2014年度に届け出た市内の新築ワンルームマンションは59件。12年度の20件から3倍近く増え、1棟で100戸を超えるケースも過去3年間で8件あるなど大規模化の傾向という。

同日の市議会常任委員会では、中原区で進むワンルームマンション(109戸)建設計画の変更を求める

請願を審議し、金子督まちづくり局長は「ワンルームマンションの最大の問題は管理が行き届かず、周辺の住環境に影響している」と指摘。大規模化などの流れに対応するには「現在の基準では限界がある」とし、1987年施行の管理態勢などを柱とする市指導要綱の見直しや条例化に含みを持たせた。

県内 地下鉄の塩害対策に 炭素繊維使用枕木

横浜市交通局が、沿岸部を走る市営地下鉄の塩害対策として新たな枕木を開発し、更新工事を進めている。枕木は市がメーカーと共同開発したもので、コンクリート内部の鉄筋の代わりにさびない炭素繊維を使用。初期投資は高くなるが、従来の品よりも耐久性が格段に上がるため長期的にはコスト削減につながるという。

市とメーカーが特許を取得しており、同局工務部の担当者は「沿岸部で塩害に困っている鉄道事業者は多い。市営地下鉄で使用実績を重ね、他の事業者にも興味を持ってもらえればうれしい」と話している。

県内 県内倒産件数 23年ぶりに低水準

東京商工リサーチ横浜支店がまとめた2015年上半期の県内企業の倒産件数は前年同期比11.5%減の262件で、1992年上半期以来、23年ぶりの低水準となった。一方で負債総額は、23.7%増の348億4000万円。

同支店は「倒産動向にやや落ち着きがみられる背景には、県内金融機関の貸出金利の低下など金融情勢が影響している」と指摘。

ただ、大手企業を中心とした好況の波が中小企業にまで行き届かなければ中小企業の間で二極化が鮮明となり、金融機関の支援態勢が変化することも考えられ、「倒産動向がそのまま落ち着くとは言い切れない」としている。

県内 県民の希望出生 率は平均以下

神奈川県は、若い世代を対象に意識調査を行い、結婚や出産の希望がなかった場合の「希望出生率」を1.42と算出した。算定の基になる結婚希望者の割合や理想の子ども数が全国調査に比べて少なかったため、国が長期ビジョンで算出した1.8を大きく下回った。全国平均と乖離しており、子育てや結婚に対する障害や負担感を減らし、希望を持ちやすくするような環境づくりが求められそうだ。

希望出生率は、理想とする子どもの数など複数の数値を政府が定めた算定式に当てはめて割り出した指標。

県内 箱根山、警戒レベル2に

活発な火山活動に伴い、噴火警戒レベルが3(入山規制)となっていた箱根山(箱根町)について、気象庁は9月11日、山体の膨張を示す地殻変動などが収まったと判断し、警戒レベルを2(火口周辺規制)に引き下げた。レベル2は約2カ月半ぶり。これを受け、町などは箱根火山防災協議会コアグルー

プ会議を開き、規制範囲の縮小を決定した。

気象庁や国土地理院によると、箱根山の地下にたまっているマグマの活発化を示す山体膨張は8月ごろから鈍化。衛星利用測位システム(GPS)の観測データを慎重に解析し、同下旬に膨張が止まったと9月10日に判断した。



県内

米軍根岸住宅地区、12月めどに居住者退去

米軍根岸住宅地区(横浜市中区・南区・磯子区にまたがる総面積43%)から今年12月までをめどに、385戸の居住者の退去を終える方向で米軍当局が検討を進めていることが分かった。来年以後も消防などの部隊は残る見通しだが、住宅地区としての機能は事実上なくなる形となりそうだ。

根岸住宅は県内の米軍施設を対象

とした整理統合の一環として返還されることで日米が合意しており、退去が完了すれば返還実現に向けて前進することになる。



県内

海老名駅西口、まち開き秒読み 渋滞対策急ピッチ

海老名市の新たな顔になる広域拠点として、海老名駅西口周辺の主要施設関係の建設も大詰めとなり10月1日の「まち開き」も秒読み。大型商業施設の進出で悪化が懸念される交通渋滞の抑制策が待たれる中、海老名市は市役所に隣接する臨時駐車場を提供し、事業者によるシャトルバスを運行させる方針を決めるなど、具体化を急いでいる。

シャトルバスは大型商業施設「ららぽーと海老名」が開業する10月29日以降、土・日曜と祝日に当面運行する。ららぽーとは地上4階建て(延べ床面積約12万1000平方)で、衣料や雑貨、飲食など約250店が入り、

1日平均の来場者を休日で約3万8000人と推計。試算では同店を訪れる車両台数は休日でも6300台超。施設内で1800台を収容するほか、300台分の臨時駐車場も施設そばに確保するが、満車になれば駐車待ちの車列の発生も予想される。シャトルバスの運行でマイカー乗り入れを極力抑える。



県内

秦野を陸の玄関口へ 新東名高速道路「秦野SA」にスマートIC設置

秦野市内で建設が進められている新東名高速道路の「秦野サービスエリア(SA=仮称)」に開設されるスマートインターチェンジ(IC)に関して、高速道と一般道の連結を許可する伝達式が8月6日、秦野市役所で行われた。国土交通大臣からの連結許可書が古谷義幸市長に手渡された。本年度中に事業計画の説明などを行

い、来年度中には必要な用地の取得を完了する予定。その後、新東名が開通する2020年に合わせて工事が進められていく。

スマートICとは高速道路本線やSA、パーキングエリア(PA)から降りることができるように開設されたICで、自動料金収受システム(ETC)搭載車に限り通行できる。

全国

空き家の解体、改築に減税を

国土交通省は8月21日、2016年度の税制改正要望で、空き家を撤去したり、自らの居住や賃貸用にリフォームしたりした場合に減税する制度の創設を盛り込む方針を固めた。親から相続した家屋などについて、解体や改築費の10%程度を所得税額から差し引く方向で調整している。

全国的に増え続ける空き家は防犯や防災、景観の面から問題となっている。遠く離れた親が亡くなり、実家が放置されるケースも多い。国交省は自治体が実施する空き家の撤去や有効活用事業を財政支援しているが、新たな減税により所有者の自発的な取り組みを後押しする。減税額の上限は今後詰める。

全国

1~7月の世界の平均気温、史上最高

地上と海面を合わせた地球全体の1~7月の平均気温が、観測記録が残っている1880年以降で最も高かったことが8月22日、米海洋大気局(NOAA)の分析結果で分かった。日本列島ではこの夏、厳しい暑さが続いていたが、世界全体で温暖化の傾向が進んでいることを示していると言えそうだ。

海外メディアによると、気象専門家は、太平洋赤道域の海面水温が南米ペルー沖で高まる「エルニーニョ現象」が発達したため、世界的に高温になったとみている。各地の熱波や干ばつがしばらく続くとの見通しも出ている。



委員会だより



支部通信

総務委員会 明るく楽しく組織全体の懸け橋となって

総務委員会は、川崎高正氏、小山芳彦氏、阿部昌和氏、河崎秀行氏と飯島弥生の5名の委員で構成されています。主な仕事としては、理事会の運営です。委員一人ひとりが、会議の内容を理解する必要があり、議長、司会等を担当致します。

組織において「総務」とは、組織全体に関する事務を扱い、経営トップのサポート業務から会議の企画運営、そして他の部署が円滑に効果的に業務を遂行出来るように支援する役割を担っている部署です。

神奈川県本部は、会員数1900社を超える全国でも3番目に大きな組織ですので、その中で総務委員会が果たす役割は、大変重要で、組織全体に係ってくる責任の重い委員会です。この責任ある立



場を再確認し、協会の事業の遂行、各委員会との連絡調整等、役員、事務局一体となって会員皆様のため、最善を尽くして参ります。心強い事に本年度より専務理事に川口弘久氏を迎え、8月末に退任される塚本事務局長の大きな穴を埋めるべく、お力添えを頂けると期待しております。

また、新規に「組織活性化委員会」「公益事業推進委員会」が発足され、会員皆様、一般消費者の皆様への対応も含め、より一層き

め細やかなサービスが提供できると思います。

神奈川県本部では、「県本部会員心得」として「公正 品位 規律 信頼」を基本指針として掲げております。会員皆様方が、この心得をご理解し、お仕事に

役立てて頂けましたらと思います。

最後に塚本事務局長の置き土産『「明るく楽しくなければ良い仕事は出来ない。」

「三愛（さんぼれ）①郷土に惚れ（郷土愛）②仕事に惚れ（仕事愛）③社員に惚れ（家族愛）」これは代表者の心得です。』

組織は人なり。総務委員会は明るく楽しく組織全体の人と人の懸け橋となることをお約束致します。

横浜支部 「第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」応援

横浜支部は、第5ブロック(磯子・金沢・中・南：会員数約270社)が中心となり、昨年に引き続き、7月5日(日)9：00～横浜市西区浅間町にある「平沼記念体育館」において実施された「第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」を応援・協賛した。

当日は、あいにくの雨天であったが、体育館で熱戦を繰り広げる選手の澀刺はつらつとした試合ぶりに熱い声援と拍手をおくった。開催に当たり、横浜市スポーツチャンバラ協会会長を

始め、役員・関係各位の皆様のご多大なるご苦勞と尽力に、深く敬意を表するとともに、今後も公益社団法人全日本不動産協会横浜支部として、微力ながら横浜市スポーツチャンバラ協会を応援させて頂き、本市のスポーツの発展に寄与していきたい。

川崎支部 平成27年度 第2回研修会報告

7月23日(火)にエポック中原にて、31社46名の会員が参加して、2回目の研修会を実施しました。

講師は、(株)人材育成サポート代表取締役津川育子先生をお招きして、「コミュニケーション研修～コミュニケーション能力で周りが変わる～100の知識より10の気づき10の気づきより1の行動」という演題でコミュニケーションの能力を磨くための講演をいただきました。

優れた接客の要件、挨拶はコミュ

ニケーションの第一歩など、10の項目を講演いただき、最後の人格適応論から学ぶ心理学コミュニケーションは、6つの人格を理解し、受け止め、そのタイプに合わせた接客を心がけることでコミュニケーションが深まるとの講演でした。この6つの人格は、①想像型②行動型③信念型④思考型⑤反応型⑥感情型に分



けられ、最後に参加会員へ、どのタイプになるかのアンケートがあり、興味津津で、自分はどのタイプになるか、自己を見つめているようでした。

今後も、会員の実務に役立つような、そして受けないと損をすると思ふような研修会を実施していきます。

横須賀支部 不動産仲介事業者と連携し、町内会・自治会への加入を促進します！

全国的に町内会・自治会の加入率が低下している中、横須賀市も例外ではなく加入率は低下傾向にあります。

もっと多くの方に町内会・自治会に加入していただくため、横須賀市と全日本不動産協会と宅建協会・横須賀市連合町内会で6月19日に協定を結びました(写真)。

協定の内容は、不動産業者が、連

合町内会から提供されたチラシや市のホームページ「よこすかわが街ガイド」などをもとに、町内会・自治会の情報を転入・転居される方に窓口で案内し、転入・転居される方はその際に渡される「加入連絡票」を連合町内会に提出すれば、希望の時間に連合町内会が自宅を訪問し、町内会の活動などについて説明が聞けるといふもので、



関係団体が連携することで、スムーズに加入できるようにしようという取り組みです。

湘南支部 今年度も湘南支部は周知活動に力を入れます

湘南支部では、昨年度に引き続き、今年度も公用車のステッカー広告を茅ヶ崎市役所、藤沢市役所で、各1台ずつ契約をし、市内を走らせてお



ります。

また、新たな試みとして、今年度より藤沢市の総合図書館と南図書館に1冊ずつ、2図書館の年間書籍スポンサーの契約を致しました。年間を通し、書籍代を寄付し、その雑誌の裏面カバーと配架台に全日湘南支部の広告を載せて、周知活動を行うというものです。

公共の場を使い、建物の内外で、少しでも多く人の目に触れる機会を



増やしていき、うさぎのマークと全日湘南の周知活動を進め、いずれは、会員増強に繋がるよう、これからも地道に活動していきます。

CASE 31 境界をめぐるトラブルと媒介における留意点

1. 境界紛争の原因

(1) 「14条地図」の整備の遅れ

境界紛争の大きな原因として、公図の整備の遅れが指摘されています。国土調査法の地籍帳に基づいて作成される公図が「14条地図(旧17条地図)」です。14条地図は、測量法・国土調査法に定める一定以上の精度を有するものと認められる基準点を基礎として作成され、境界復元が可能な精度の高い地図です。図面の中に座標値の数値を入れるなど、万が一土地の境界が不明になったとしても、完全に境界を復元することができます。この精度の高い14条地図の整備が進むと、境界紛争は格段に減少することが期待されますが、現実には、遅々として進んでいません。国土交通省の公表によると、平成26年3月現在、全国の地籍調査の進捗率は51%になっています。地方都市の方が総じて高い傾向にあり、沖縄は99%とほぼ完了していますが、一方、土地が細分化され権利関係が複雑な都市部では23%と低くなっており、都市部の中でも神奈川県は13%と著しく遅れているようです。

「公図」は、14条地図に準ずる図面として登記所に備え付けられていますが、この公図は精度が低く正確な地積、辺長を確認することができません。

公図と現況が一致していない、いわゆる公図混乱地域にある土地取引の媒介においては、土地家屋調査士等の専門家に助言を受けながら行うことが必要です。「将来所有権をめぐる紛争が生じる可能性があることを説明していなかった注意義務違反がある」として、媒介業者の責任が認められた裁判例があります(東京地裁 H22・3・9)。

(2) 境界標の不明、未設置

自分の土地又は隣の土地の売却などで境界を明確にする必要があるときに、それまで隠れていた境界問題が表面化することが多くあります。

境界紛争原因には次のようなものがあります。

第1位 境界標不明

第2位 境界に関する認識不足

第3位 近隣との不仲

番外 無責任な助言(ご近所さんなど)

父母、祖父母から引き継がれてきた土地について、お隣との間のブロック塀の中心(又は内側、外側)が境界と聞かされていたが、お隣は違う認識をしていて、境界について紛争になるということがあります。そのような経験をしている人も多いのではないかと思います。境界標の設置がいかに大事なことがわかります。

2. 境界の基礎知識 ～「筆界」と「境界」～

境界というのは、基本的に「自分の権利が及ぶ範囲」ですが、この境界には「公法上の境界」と「所有権界」の2種類あります。所有権の及ぶ境界と公法上の境界を混同しないようにしておきましょう。

(1) 公法上の境界(「筆界」)

公法上の境界は、14条地図、公図に載っている線であり、公法上の境界は「筆界」と呼びます。

不動産登記法は「筆界」を「表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記されたときにその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線」と定義しています(法123条)。筆界は登記官の公務執行により定められるもので、隣地土地所有者と合意しても筆界をずらすことはできません。公図の筆界をずらす(移動する)ときには、分筆が必要となり、分筆しないと筆界にはなりません。

(2) 所有権界

所有権界は、所有権の及ぶ範囲の境をいいます。

所有権界は、隣接する土地の所有者同士が話し合いで、所有権の及ぶ範囲、境界を自由に決定・変更・処分することができますので、合意すれば登記簿記録や公図、地積測量図の筆界と異なる所有権界等を定めることができます。登記をしない所有権も認められますが、登記をしないと第三者に対する対抗力がありませんので、登記が欠落すると不安定な状態になります。

3. 境界調査と取引上の留意点

境界調査においては、境界標有無の確認、法務局での登記情報の確認は当然のことですが、土地所有者(売主)に対し、次のことは必ず確認します。

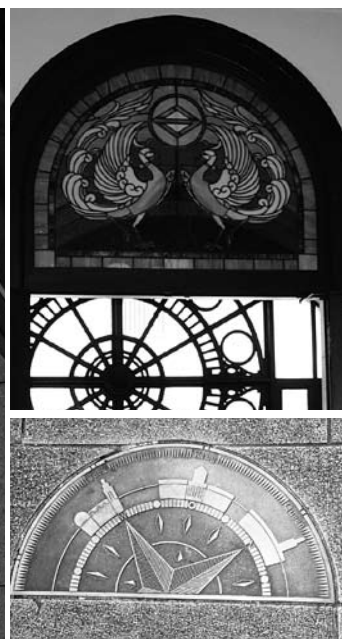
①ブロック塀等の工作物所有者の確認

②境界トラブルの有無(過去におけるものを含む)

③隣地土地所有者等との約束事の有無(口頭、書面)

前述の通り、境界紛争原因の第1位は境界標不明によるものです。境界標が不明の場合、媒介業者は、隣接地所有者立会による境界標を設置することを助言し、境界標が不明のまま、安易に「現況有姿・登記簿売買」などとして取引を行わないようにします。

*本稿は、当機構の第92回講演録「境界をめぐるトラブルと売主・媒介業者としての留意点について」(講師：遠山事務所 遠山 昭雄氏)の一部を引用しています。



愛称“ジャック”で親しまれる港町横浜の元祖ランドマーク

かつて江戸時代までは100戸、住民400人ほどの漁村であった武蔵国久良岐郡横浜村。文字通り横に広がる浜は海岸線と大きな入り江とで、後に江戸の材木商らの埋め立て事業により、新たな時代の幕を開け文明開化の舞台となった。

それから1世紀半、その砂州だった地下を貫き横浜駅から元町・中華街駅まで、6駅4.1kmの横浜高速鉄道みなとみらい線が開通したのは2004年2月。日本大通り駅のホーム壁面はレンガと石材が基調で、地下3階からグランドレベルの1番出入口に出ると、眼前に横浜市開港記念会館が立ち現れる。赤レンガに白の花崗岩の帯装飾が美しい。何よりも本町通りに面した「ジャックの塔」と呼ばれる高さ36mの時計塔が、この建築物のシンボリックな存在感を主張している。

横浜市が開港50周年記念（1909＝明治42年）として市民からも寄付を募り、1917（大正6）年に建設された公会堂で、翌年に完工した大坂・中之島公会堂とともに大正期2大公会堂とされている。

今日に至るまで、震災、戦災と進駐軍による接収という数奇な運命をたどってきたが、修復を経て市民らに愛されるタウン・ホールとして使

われている。

夏休みのある日、みなと大通りから階段を数段上って玄関ホールに入ると、ホワイトボードには午前9時から午後10時まで、講堂と会議室の団体利用予定がびっしり。毎年10月上旬の土・日曜開催され、全国から10万人を集め日本有数の規模を誇るジャズの祭典、「横濱ジャズプロムナード」（1993年からスタート）のホールライブ会場にもなっている。

完工からわずか6年、関東大震災に見舞われて時計塔と壁体の一部を残して全焼したが、不幸中の幸いで、まだ設計、建設を手掛けた関係者がいて1927（昭和2）年、初期の建築を復元した状態で再建された。この時には省かれた通りに面した三つのコーナーにあった角塔、八角塔と屋根ドームは、時を経て1989（平成元年）6月に復元され、現在の完成された姿となった。この時、国の重要文化財に指定される。

ほかのレンガ造りの建物が、震災で崩れ落ちたのに比べ、他に例を見ない混合耐震構造が原形を支えた。鉄筋コンクリートの地下部に連結する形で、地上部はレンガ造り建築の耐震工法である「碇鉄構造」と呼ばれる壁部分に帯状の鉄板を水平方向に敷き、交差部で垂直方向に鉄棒を通す工法が採られている。

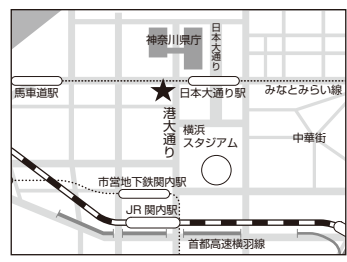
見所は、館内2カ所に見られるステンドグラス。2階広間の資料コーナーのドア壁面には3枚、文明開化の世相を描いたものと2階南角の特別室前、階段室にある1枚ものでペリー再来訪の時に来た黒船を富士山を背景に置いている。いずれも歴史に想像をかきたてられ、興味深い。

最近のことだが、思い思いのコスプレ姿の少女たちが訪れ、時計塔やアンティークな館内をバックに写真に収まった。2年後には100周年を迎える会館。元祖ランドマークの存在感をいやが上にも増している。

◆アクセス

◎電車 みなとみらい線「日本大通り駅」1番出口から徒歩1分。市営地下鉄・関内駅1番出口、あるいはJR京浜東北線・関内駅南口から横浜公園、横浜スタジアムを見ながら徒歩で10分。

◇横浜三塔 近隣の県庁旧庁舎の塔が「キング」、横浜税関の高塔は「クイーン」と呼ばれ、三塔を一望できるビュースポットを巡ると願いがかなうという言い伝えもある。



平成27年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

回	講習日	主任者証の有効期限	申込受付期間
⑥	平成27年10月14日(水)	平成27年10月14日 ? 平成28年4月13日	平成27年4月15日 ? 平成27年9月25日
⑦	平成27年11月19日(木)	平成27年11月19日 ? 平成28年5月18日	平成27年5月20日 ? 平成27年10月30日
⑧	平成28年1月20日(水)	平成28年1月20日 ? 平成28年7月19日	平成27年7月21日 ? 平成27年12月14日
⑨	平成28年3月16日(水)	平成28年3月16日 ? 平成28年9月15日	平成27年9月17日 ? 平成28年2月26日

※有効期限の6ヶ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致します。
- 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(本件の事務代行先である)への変更登録をお願い致します。
 ※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致しかねます。
- 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、時間厳守下さい。遅刻早退は認められません。
- ⑦主任者登録が東京都・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、お申し込み下さい。

【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)
 ※6ヶ月以内に撮影したもの、無帽・正面・無背景、スピード写真可。顔のたて幅が2cmとなるように。
 ※家庭用プリンタで印刷した写真は不可。
- ②現在お持ちの取引主任者証
 (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宅地建物取引主任者証交付申請書
 (用紙は全日神奈川県本部にございます)
- ⑤申請費用(※窓口にて現金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、交差点にいったら、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。

広報委員のつぶやき

生活保護

あらっ!!綺麗な店ねえ。とても派手目の親子です。どうやら親も子も生活保護の様です。

どの様な物件をお探しに..?すると娘の方が、できれば2部屋でマンション

のオートロックがいいんですけど..。はあ..?娘と暮らすので、その娘に4~5才の女の子が居る様子でした。

そんな物件は生活保護の受給額では無理ですよ!!大丈夫よ契約書を受給額の範囲で書いてもらえれば差額は

ちゃんと払いますから!!あっっ〇〇ちゃん保育園に迎えに行かなきゃ(娘)間に合わないからタクシー拾いな。(母)

あんたらが生活保護って...?

(宮崎)

平成27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
H27.6	(1)29162	(株) ナチュラルハウジング	前川 貴治	横須賀市久里浜4-15-14	046-836-8105	横須賀支部
	(1)29157	(株) セイリュウ	大塚 麻由美	鎌倉台3-6-27	0467-44-9052	湘南支部
	(1)29159	(株) ワイズリアルエステート	山崎 修	相模原市中央区鹿沼台1-15-9 センチュリー鹿沼12階	042-704-9939	相模原支部
	(1)29174	横浜仲介25(株)	佐野 千秋	横浜市保土ヶ谷区岩間町1-7-18 プレステージ天王町101号室	045-442-3725	横浜支部
	(1)29169	(株) ネクストアメニティ	江頭 瑞穂	横浜市青葉区青葉台2-11-27	045-988-8021	横浜支部
	(1)29172	(株) 憲良 ^{ひんりょう}	瀬良 憲史	横浜市神奈川区台町16-1	045-534-3250	横浜支部
	(1)29161	遠藤設計(株)	遠藤 隆行	横浜市西区高島2-11-2 スカイメナー横浜303号室	045-594-7007	横浜支部
	(1)29178	(株) 家衛門	鈴木 邦昭	横浜市港北区新横浜3-7-18	045-476-0870	横浜支部
	(1)29176	(株) 露木企画	露木 叔子	高座郡寒川町大蔵936	0467-75-0003	湘南支部
	大臣8775	リアルパートナーズ(株)	岡崎 泰旦	横浜市中区花咲町2-66 桜木町駅前ビル6階	045-250-6703	横浜支部
	(1)29189	(株) オーク総合不動産	加藤 紘道	茅ヶ崎市元町8-20	0467-67-7421	湘南支部
	(1)29179	不動産センター(株)	中井 和久	横須賀市久里浜4-12-3 さくらビル1F	046-837-0770	横須賀支部
H27.7	(1)29195	(株) リファインアセット	鈴木 賢治	横浜市都筑区中川中央1-23-4 HOUZENビル702	045-482-4010	横浜支部
	(1)29193	(株) ブルーフォレスト	小山 健	海老名市門沢橋3-17-6 シャトレ・アモント3階	046-259-6825	県央支部
	(1)29197	(有) アイムホーム	松島 信之	横浜市旭区二俣川1-45-55	045-360-3310	横浜支部
	(1)29201	(株) ワールド・ベイ・スクウェア	佐藤 誉寛	横浜市西区南浅間町20-9 コスモ西横浜グランシティ 701号	045-628-9340	横浜支部
	(1)29199	(有) ケイ・アンド・ケイコーポレーション	梶谷 京子	藤沢市宮前375-3	0466-28-5020	湘南支部
	(1)29203	(有) ジェイロイヤルサービス	原田 純子	川崎市高津区上作延839-13	044-877-2625	川崎支部
	(1)29200	エム創造企画(株)	西堀 牧男	藤沢市弥勒寺3-26-14	0466-25-4411	湘南支部
	大臣8812	(株) K T	松山 英明	横浜市鶴見区栄町通4-46-13	045-501-4294	横浜支部
	(1)29206	(株) かねこハウス	金子 弘光	横須賀市大滝町2-14	046-827-8811	横須賀支部
	(1)29202	(有) ホームスイートホームメイド	石川 秀一郎	茅ヶ崎市東海岸南1-17-18	0467-27-1890	湘南支部
	(1)29213	(株) パルティータ	千葉 傑	横浜市磯子区杉田3-28-42	045-374-4435	横浜支部
	(1)29215	(株) 関東プランニング	鈴木 智博	横浜市港北区新横浜2-14-8 オフィス新横浜808号	045-548-3637	横浜支部
	大臣8833	WONDER GATE(株) 【東京都より移管】	河本 宏海	横浜市中区万代町1-2-12 共立関内ビル4F	045-228-8955	横浜支部
	(1)29219	パシフィックトラスト(株) 【東京都より移管】	内田 勇	横浜市港北区新横浜2-12-25 アルカーデン新横浜303	045-471-1356	横浜支部
H27.8	(1)29214	(株) 不動産JP	勝 満子	川崎市川崎区本町1-8-3-206	044-742-8586	川崎支部
	(1)29225	(株) Progress	上石 昌道	横浜市中区元浜町4-35 馬車道Y t B A Y 306号室	045-306-9712	横浜支部
	(1)29217	平賀(株)	平賀 千春	茅ヶ崎市西久保649-2	0467-85-7006	湘南支部
	(1)29243	(株) オージャス	白石 千寿子	横浜南区清水ヶ丘10番地	045-315-7948	横浜支部
	(1)29240	(株) トリプルA企画	日地 良雄	横浜市都筑区川和町1218-1 日神パレスステージ市が尾308号	045-479-2219	横浜支部
	(1)29235	(株) Will Way	森本 智哉	横浜市西区戸部町7-225-602号室	045-873-0530	横浜支部
	(1)29241	(株) S K Y Corporation	金 基成	横浜南区東蒔田町11-1 東蒔田齋藤ビル312号	045-341-0288	横浜支部
	(1)29244	落合不動産(株)	落合 健	相模原市緑区橋本2-13-11 森田店舗101号	042-775-5081	相模原支部

お詫びと訂正

6月号(No.126)にて掲載した新入会員名簿において、(株)ライフクリエイト(西湘支部)の電話番号表記に誤りがありました。下記の通り訂正してお詫び申し上げます。

H27.3	(1)29064	(株) ライフクリエイト	高橋 一也	秦野市平沢255-8	0463-83-3000	西湘支部
-------	----------	--------------	-------	------------	--------------	------



「ほっこりフォト」作品募集中！自慢の作品をタイトルとコメント、お名前・会社名とともにメールに添付してお送りください。E-mail: kanagawa@zennichi.com



早瀬 徹氏(有限会社ライフネット湘南)
毎月恒例の湘南月例マラソン。完走を目標にした健康マラソンです。少しずつ仲間も増えています。



秋山有史氏
(株式会社フォレストウェイブ)
「平成の日蓮!?!」
三ツ沢豊顕寺に降臨☆ブサカワ日蓮聖人!?



星野広行氏(株式会社 佑)
第5・6ブロック地引綱大会での一コマ。

Jr. サッカー大会、ことしも熱い戦い

「トラップしろ〜!」「足でさばけーっ!」一ピッチの外から大声が掛かる。気温が35度に迫る猛暑のなか、ことしも第2・第3ブロック主催による「全日本不動産協会 横浜支部杯 子供サッカー大会」が7月29日(水)、泉区和泉町の「クーバー・フットボールパーク横浜ゆめみが丘」のコートで行われた。

試合に先立ち、毎回審判でも協力を得ているクーバー・コーチング・ジャパンのスタッフによる無料サッカースクールが行われたあと、3つのコートに分かれてキックオフ。午2時半まで16試合、休みなしの熱戦を展開した。

小学校3～4年生クラスのU-10では、昨年より参加が1チーム少ない4チームだったものの、5～6年



生クラスのU-12で3チーム多い5チームがエントリーし、全体では2チーム増やして9チームによるリーグ戦となった。

U-10では、昨年U-12クラスに主力選手を入れ替えて出場、見事に優勝した「上寺尾N. F」がクラス下にチームを編成しての参加、3戦全勝で勝ち点9、8得点を挙げて文句なしの2連勝。今回の優勝でU-10、U-12制覇となりました。初

出場の「大越ファイターズ」は「上寺尾N. F」と決勝となり0-2で敗れ準優勝。

一方、U-12 (5～6年生)では昨年、惜しくも3位だった「りんチェスターユナイテッド」が、昨年U-10で優勝を果たした「ジャガーズ」に敗れたもの、3勝し勝ち点9を獲得、同じ3勝した「ジャガーズ」とは得失点差で上回り、優勝した。「ドラゴンズ」戦で決めた7ゴールが効いた。

熱戦を戦い終えた閉会式では、佐々木富見夫横浜支部長から熱心にチームを支えて応援してこられた父母や監督コーチへの感謝の言葉と、さらに大会を盛り上げるため今年度中に第4回大会を開催する発表があった。その後の表彰式では、それぞれのチームが戦いへの思いと次回大会でのリベンジを語っていた。

《第3回大会の結果》

■U-12クラス (小学生5～6年生)

優勝:りんチェスターユナイテッド(株式会社フォレストウェイブ)

準優勝:ジャガーズ(有限会社エスク)

第3位:磯子フレンズSC(株式会社ヴァルス)

第4位:YMR3(有限会社ABCホームズ)

第5位:ドラゴンズ(栄光エステート株式会社)

■U-10クラス (小学生3～4年生)

優勝:上寺尾N. F(有限会社ニューファースト)

準優勝:大越ファイターズ(ビタミンホーム株式会社)

第3位:チームつかさ(日経土地株式会社)

第4位:KameX(エーハウス株式会社)



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/>

国勢調査へのご協力をお願いします!

国勢調査 2015

総務省統計局、神奈川県、市町村

国勢調査は

国勢調査は、日本国内に住むすべての人と世帯を対象とし、統計法という法律に基づき5年ごとに実施する、我が国における最も基本的で、重要な統計調査です。



国勢調査の回答はインターネットで

調査方法について

◇インターネット回答の導入

平成27年調査は、紙の調査票だけでなく、パソコンやスマートフォンからインターネットによる回答ができるようになり、より便利で簡単になります。

調査は、調査票の配布に先行して調査員が各世帯を訪問し「インターネット回答の利用案内」を配布した後、インターネットによる回答のなかった世帯にのみ調査票を配布する方法で行われます。

ご理解・ご協力していただきたい事項

- ◎調査期間中(平成27年9月上旬頃～10月下旬頃)に、国勢調査員がインターネット回答の利用案内や調査票を配布・回収するために、各世帯を訪問いたしますので、ご理解・ご協力をお願いいたします。
- ◎マンションの場合、管理人の方や住人の皆様の御協力が不可欠です。とくにオートロックマンションの場合、世帯を連続で訪問させていただくことへの許諾や、空き室情報等の確認などへのご協力をお願いします。

守秘義務と報告義務について

- 国勢調査は、統計法に基づいて実施するものです。
- 統計法では、調査対象者が安心して、事実をありのまま回答できるように、統計調査に携わる者に対して厳格な守秘義務を課しています。また、調査対象者の報告義務が規定されています。

※国勢調査についての詳しい内容は、<http://kokusei2015.stat.go.jp/index.htm>をご覧ください。

【問い合わせ先】 神奈川県統計センター 人口・労働統計課 電話番号：045-313-7211(直通)
消費・商業統計課 電話番号：045-313-7217(直通)