

全日

かながわ



1 Jan.2016
No.128
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2015(平成27)年12月20日発行
第15巻第49号(通巻128号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



黒岩祐治神奈川県知事
新春特別寄稿

かながわの可能性
いのちも地域も未来も輝く県



黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶をする県本部役員

全日 かながわ 1 Jan.2016 月号 No.128

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

2015(平成27)年12月20日発行
第15巻第49号(通巻128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 黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿
かながわの可能性 いのちも地域も未来も輝く県へ
- 2 全日かながわ 多士済済
●元旦の記憶・新年のご挨拶
——本部長 秋山 始
- 民法改正と契約書
——副本部長 山田 達也
- I・Tと不動産業界
——副本部長 加藤 勉
- 4 不動産取引の現場から
——チェリッシュ(株) 米田 恵子 代表取締役
- 5 2015年「基準地価」
- 6 TOPICS
●空米軍上瀬谷跡地で「花博」——ほか
- 7 第4回Jr. サッカー大会
寒気も払う夜の熱戦に14チーム
- 8 委員会だより／支部通信

- 11 神奈川県からのお知らせ
- 12 ツインシティ動き出す
- 13 **不動産取引 一問一答**
建物賃貸借トラブル — 敷金精算と特約
- 14 かながわ名所紀行 —宮ヶ瀬ダム—
- 15 空き部屋対策推進連絡会スタート
ネット通販商品など配送先に悪用
- 15 広報委員のつぶやき
- 16 新入会員名簿
- 17 宅建主任者法定講習のご案内

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。



かながわの可能性 いのちも地域も未来も輝く県へ

明けましておめでとうございます。

新しい年が皆様にとって幸多きものとなりますよう、心からお祈り申し上げます。

私も2期目の県政をお預かりして初めての正月を迎え、「いのち輝くマグネット神奈川」の実現に向けて、全力を尽くす決意を新たにしています。

去年は、神奈川にとって二つのうれしいビッグニュースがありました。ラグビーワールドカップ2019日本大会の決勝戦の開催都市が“横浜市・神奈川県”に決定したこと、そして、東京2020オリンピック競技大会のセーリング競技会場が江の島に決定したことです。

特にラグビーワールドカップは、今年の大会で日本代表チームが大活躍したことで、注目度が一気に高まりました。

それぞれの成功に向けて、地元市などと協力しながら、しっかりと準備を進めていきたいと思っています。

そして、これらのビッグイベントには、世界中から多くの観光客が訪れます。これは、神奈川の魅力をアピールする絶好のチャンスです。

そこで県は、魅力ある神奈川の海への誘客を促進する「かながわシープロジェクト」、文化芸術の魅力で地域のにぎわいを創出する「マグカル」、横浜・鎌倉・箱根に次ぐ「第4の観光の核づくり」など、世界から人を引きつける神奈川づくりを加速させてまいります。

また、こうした取り組みを後押ししていくためにも、広域交通ネットワークの充実、特に「つながるべき道路がつながっている」ことが重要です。

「新東名高速道路」や「高速横浜環状北線」、「横浜湘南道路」などの幹線道路ネットワークの整備を促進し、観光地へのアクセス性を向上させることで、二つのビッグイベントを契機とする効果を広く県内に波及させ、観光客の誘客促進による地域の活性化につなげてまいります。

そのほか、地震防災対策や治安対策などにもしっかりと取り組み、誰もが安心して過ごせる神奈川にしてまいります。

2019年まであと3年です。二つのビッグイベントを契機にこれらの取り組みを強力に推進し、神奈川から経済のエンジンを回していきます。

皆様には引き続き、県政への温かいお力添えをお願い申し上げます。

2016年元旦

神奈川県知事

黒岩 祐治

元旦の記憶・新年のご挨拶

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



1971年1月1日、私は羽田国際空港を飛び立ったブリュッセル行きのサベナ・ベルギー航空の機中におりました。会社が年末年始の休暇に入ってから、上司の技術部長が我が家まで飛んでこられ、「誕生日でもある元旦に申し訳ないがすぐカーグ島まで行ってくれないか」との指令、「エーッ！元旦ですか・・・」かくしてまだ若くして遊びたい盛りの若者の楽しいお正月は、すべての約束をキャンセルしてペルシャ湾で原油を積むタンカーのコンピュータ修理のため出発しました。当時はいつでもコールに対応できる様、共産圏以外のすべての国に渡航できる数次旅券を持ち、必要な予防注射を常に期限を切らさず受け、指示があれば直ぐにビザを取りそのまま出国できる準備がなされておりました。運航時刻表を見ると9時発のJAL南回り世界一周便、いくらなんでも元旦の朝はカンベンして欲しいと、路線が開設されたばかりの16時発のサベナに搭乗しました。乗って驚きました。和製英語CA（当時はスチュワーデス）の制服が、黒のマキシワンピースで、やっとミニスカートに驚かなくなっていた私は思わず「魔女だ」とまたビックリ。さらに客は他に一人だけ。この方は大阪の貿易商で同じくテヘランまで。機は途中バンコクを経由し、今でこそ有名なアフガニスタン上空を飛び、ずっと続く乾燥した荒野に「こんな所に人がいるの？」と俯瞰した景色が今でも目に焼き付いています。このあたりまで来て、やっとマキシにも慣れ、これも成熟したお洒落なファッションと思える様になり一人頷いていました。

テヘラン空港で機を降り、今度は税関で訳の判らないペルシャ語？訛りの英語で、捲し立てられ、負けじと日本語交じりの英語で大喧嘩、持参していた計測器（テクトロニクス製小型シンクロスコープ）が怪しいのか、欲しいのか「これはダメ」という。しかしこれがなければ修理はできない。押し問答を続けているとさき大阪の彼が「そっといくらか掴ませれば大丈夫」と耳打ちしてくれ、「ではお気をつけて」と去ってゆきました。若かった私は義憤に駆られながらも、止む無く100ドル渡し、官吏達の元気の良い“OK”という声に送られ、イランに入国しました。

「正月早々に大変なところに来てしまったなあ」とちょっと淋しく空しくなったことを覚えています。後日談ですがこの100ドルは領収書なしでも会社は認めてくれました。

当時はこんな国でしたので、その後、私が当地から出した年賀状はどなたにも届いておりませんでした。後で知りましたが、郵便局員が切手を剥がして換金しているとの事で

した。

波瀾万丈の思い出はこの後、ペルシャ湾で目的とする船に乗り込むまで続きますが、次の機会に。

閑話休題

会員の皆様、謹んで新春のお慶びを申し上げます。皆様方におかれましては、ご家族の皆様、社員の皆様とご一緒に新たなお気持ちで新年をお迎えになられたことと存じます。

昨年は業法の改正があり、宅建主任者が宅地建物取引士に昇格され「土業」仲間入りを果たしました。これを受け本会（全日本不動産協会、不動産保証協会）では更に研修の充実を計り、取引士のみならず従業者の皆様をも対象にした研修を積極的に展開して参りました。来年度もこの展開は継続して参ります。皆様におかれましては、前本部長時代より進めておりました「研修の神奈川」が名実ともに全国の先頭を走るべく、更に強力で推し進めて参りますので、ご自身はもとより、広く従業者の皆様にも多くの機会にご研鑽頂ける様ご配慮をお願い申し上げます。

一方で本会は、平成20年12月1日施行の「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」に基づいて設立された法人で、夫々に公益社団法人として内閣総理大臣の認定を受けておりますことはご承知の通りです。この公益法人はその運営をしてゆく上で従来までの本会に比して財務面での注意も必要であり、公益事業比率、遊休財産保有制限など不動産業経営者の我々の感覚とは異なった運営が必要となります。特に全国ひとつの法人であります本会は、47地方本部を全てをまとめた結果で評価がなされます故、個々の地方本部が特に遊休財産の保有制限にも留意して、精緻な事業計画、予算立案と計画案に沿った執行を心掛けてゆかねばなりません。時間もありませんが、当県本部も1月に平成28年度事業計画、予算案を総本部に提出します。計画、立案は理事長方針のもと、前述の留意事項をも反映したものを本県役員で討議し策定、県本部理事会で承認を頂き提出致します。

これらの事業計画・予算に沿って神奈川県本部は本年も公益社団法人としての体質強化、並びに宅地建物取引士としての会員各位の更なる飛躍を目指し、活動を展開して参ります。

ご参画・ご協力・ご支援をお願い申し上げます。

2016年1月1日

民法改正と契約書

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長 山田 達也

民法の一部を改正する法律案の中で、不動産の賃貸や売買に関連する事項がかなりあるようで、現在契約書の見直しが関係各所でいろいろと検討されています。施行日はまだ確定していませんが、将来に備えて内容をよく理解しておく必要がありそうです。

賃貸の契約においては、連帯保証人、賃借物の一部滅失、修繕、その他さまざまな項目に亘りますが、重要なのは賃貸借契約についても、保証の極度額を定めないと効力が生じないとの規定や、保証人に対しての情報提供義務などではないでしょうか。契約書への対応は今後具体的な検討が進む中で、決まってゆくと思います。

売買契約に関しては、瑕疵担保責任、損害賠償、修補等やはりいろいろな検討項目がありそうです。なかでも特に今までと異なるのは、売り主の瑕疵担保責任の規定がなくなり、売買の目的物が契約の目的に適合しない場合の責任、ということになる事ではないでしょうか。

ことば自体が「瑕疵」から「契約不適合」という形で表現されるので、具体的に契約書の中でどの様な条文になるか、今後更に検討される事と思います。

私たちも内容を順次、良く確認して将来の実務に支障のないように準備をしなくてはならないですね。

先日いつもの仲間で飲み会を開きました。鴨鍋のリクエストにお応えして鴨を予約し出汁もとって準備万端。当日いつもきれいに平らげるのに、珍しく鴨が残りました。

毎回分量はメモに残してあって、この日も数年前のレシピどおりです。

「あっ、そうか」皆の平均年齢が上がっているんだ。

次回から肉は一割二割少なくしよう。

このまま何年も続くと最後は肉抜きで、野菜と雑炊だけになるかもしれません。

I・Tと不動産業界

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長 加藤 勉

レイズを始めとして今や不動産流通においてIT無しでは語る事の出来ない時代となりました。私自身、協会での流通委員として役職を担う中で、最近のIT動向に対し疑問を感じる事があります。それは本年8月より始まったIT重説社会実験と1月よりスタートするレイズステータス管理です。

本来、宅建業法により対面で行わなくてはならない重要事項説明を業法の拡大解釈によりITを利用して説明する行為は如何なものかと。不動産取引においてトラブル原因の一番とも言われる重要事項説明を相手方の表情等が解りづらいWebカメラで行う事で良いものか？社会実験は最大二年間で賃貸及び法人間売買と限られてはいるが、近い時期全面解禁となるであろうと推測します。その中で、消費者への保証を持つ協会にとって今後どの様な対応をしていく必要があるのかも課題であります。

またステータス管理は悪質な囲い込み営業を是正する目的で実施する訳ではありますが、運用次第では囲い込み営業の帮助とも取れ、顧客と業者の信頼関係すら成り立たなくなると考えます。

更にステータス管理導入にあたって、団体系サイトからのレイズ物件登録機能の改修には多額の費用が掛かり、会員の財産である協会予算から拠出されております。IT重説・ステータス管理のどちらもが内閣諮問会議のIT系役員や一部議員の強硬な意見から発信され、国交省通達により短期間での実施へ繋がっている現状について今こそ不動産業界四団体が一枚岩となり、国や議員からの意見を最初に受け、業界としてどのように対応するかを検討する「連絡会議」を持つ事が会員と業界の權益を守り、不動産業界の更なる発展を考える重要な時期であると感じます。私自身、流通委員の任務として出来る限りの努力をして参りたいと思います。



貿易商社でつった独立への道

2015年10月に明るみに出た、横浜市内の傾斜マンション・くい打ちデータ流用と改ざん問題。年末にかけて全国にも広がり、社会と建設・不動産業界を中心に経済界をも大きく揺るがしている。販売会社・元請けから2次下請けまで、それぞれの企業がどう関わり、どう責任を取るのか注目を集めているが、「みんな下請けに丸投げ。現場責任者に任すだけで済ませられるものでしょうか」と、開口一番、手厳しい発言。

英語の社名チェリッシュは「米語の動詞で、自分とお客さまを大事にするということで付けました」。商売はお互いの信頼の上に立つもの。ならばお客さまを大切にするには、自らも信頼に応えるよう商いを大事に—という意味合いを社名に持たせているのもうなずける。1991(平成3)年4月5日に川崎区南町で起業、年明けの春で創業25年を迎える。

英語と言わずに米語というだけに、アメリカの大学院で学び不動産業界に入る前には貿易商社で海外プラント資材を扱う現場にいた。海外の会社と付き合いが多く、「自分も商社をつくりたい」という願望も強かった独立志向派。しかし、商社となれば保税倉庫が必要になろうし、もろもろの関税業務もこなさなければならず断念。だからこそ「外国語を話せるスタッフがいる会社」も看板の一つに。

競売からテナントリーシングへ

宅建取引と行政書士の資格を持っていたのと、女性でも「リスクが少ないから」と不動産会社を設立。「資金も無かったから南町のマンションの1室で」の起業となった。半年後に知り合いのツテで同じ南町内、国道15号(第一京浜)と昔、市電が走っていた通りで交差点近くの現在のビル1階に移転、オフィスを構えた。会社でもパートナーとなっている夫と結婚、出産もあったが「女性でも紙と鉛筆、電話1本あれば成り立つリスクの少ない仕事」という思いで独自の視点で不動産業に専念。

創業当時は競売を長い間多く手掛けた。その後、アメリカ仕込みの語学を生かして、土地柄多かった外国人向けの店舗やオフィスなど、テナントリーシングを主体にやったがフィリピンやイラン人が多く、欧米系は少なく「六本木や赤坂にある外国人相手の不動産会社のイメージではできない」のが現実。大企業も鉄鋼、精密機械などが工場だけ残して川崎から移転したりして昔ほど客は多くなく、現在は



中華料理店など中国人向けのテナントなど、店舗系列が目立つという。

トータル的なコンサルティングで

会社の特徴として掲げているのは、「保証人不要・入居ローン・生活保護・外国人支援制度のある会社」「社宅・社員寮など法人契約に強い会社」「競売物件取得と代行」など15項目にわたる。アパート・マンションの賃貸・売買は当然として、幹線道路沿いにおいて、広い駐車場を持つコンビニなどロードサイド店舗も取り扱っている。ファイナンシャルプランナー(CFP)の資格を生かした不動産全般の無料相談会を友人と月2回、川崎駅のほか武蔵中原や新百合ヶ丘駅頭で続け、仕事につなげている。2015年1月に改正された不動産相続関係の相談が増えているという。「土地の有効活用などから税務まで全部やってしまうと非弁行為になってしまうので、ニッチの部分でトータル的にコンサルティングができる形にしています」。

幅広く手掛けていれば仕事につながる

川崎で相次ぐワンルームマンション建設に対し、市は規制条例の検討に入った。「この南町、日進町、川崎駅地域だけでもこの1年700戸ほどが駆け込みで建設、または建設中」という。投資目的で建てられたものに、それだけのニーズがあるのか首をかしげる。「古いマンションはいくら安くしても入りませんよ」と悲観的。深刻化する空き家問題の現状やその活用策などが業界でも取りざたされているが、特効薬はないと分析している。

「賃貸が動かないときには売買が動いたり、反対に売買が動かないとテナントリースや住居系が動く。幅広くやっていたら仕事につながります。不動産は面白いです」。親の背中を見て育った娘さんも、大手不動産会社勤め。最後に根っから不動産事業を楽しんでいる顔がのぞいた。福井生まれの神奈川育ち。





2015年「基準地価」

商業地は堅調な伸び、住宅地は上昇率鈍化

2015年の基準地価は、東京、大阪、名古屋の三大都市圏で商業地が前年比2.3%増（前年は1.7%増）の堅調な伸びとなった。国土交通省は「低金利や株高に伴う投資の活発化に加え、インバウンド（訪日外国人客）の急増により店舗需要が旺盛なことが好調の理由」と説明。これに対して住宅地は0.4%増（同0.5%増）にとどまり、上昇率が鈍化した。

基準地価は国土利用計画法に基づき、都道府県が毎年7月1日時点で調べる「基準地」の価格で、国土交通省がまとめて約2カ月半後に発表する。15年の調査対象は2万1731地点（県内は921地点）。同省が1月1日時点で調査する公示地価を補完する役割があり、調査地点の一部は共通する。1平方メートル当たりの価格と変動率が公表され、一般の土地取引の目安となる。

最高価格は東京都中央区銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」の2640万円で、連勝記録を10年に伸ばした。上昇率ではリニア中央新幹線開業（2027年）の期待が高まる名古屋駅東口の商業地が45.7%増、USJの「ハリ・ポッター効果」などの恩恵を受けた大阪市中央区の心斎橋周辺の商業地が29.7%増と「爆買い」ならぬ

「爆上がり」した。

県内の商業地の平均価格は前年比1.3%増の43万6600円で、前年と同じ伸び率だったが、横浜市西区は4.4%増（前年は3.5%増）、神奈川区は3.8%増（同2.7%増）と堅調。個別の地点では、駅ビルの再開発が進む横浜駅西口付近（西区南幸1-12-7）は7.3%増（同6.3%増）と、県内2位の高い伸びを示した。同地点は541万円と、価格でも3年間県内トップ。

川崎市の商業地では、高津区が4.4%増（同4.8%増）、中原区が4.6%増（同5.5%増）と堅調。個別の地点では、大型商業施設の開業が相次いだ武蔵小杉駅徒歩圏（中原区新丸子東2-907-14）は10.3%増（同13.3%増）の90万円と、前年に引き続いて県内トップの伸びを維持した。相模原市の商業地では、リニア中央新幹線の新駅設置の期待感から橋本駅周辺（緑区橋本2-3-6）が6.2%増（同2.9%増）の37万6000円と急伸。

一方、箱根町の商業地は、大涌谷周辺の噴火警戒レベル引き上げに伴う観光客の減少で収益性が悪化したため、1.1%減（同0.1%増）と、3年ぶりに下落に転じた。

県内の住宅地の平均価格は0.1%増の17万3700円で、上昇率は前年より0.3ポイント鈍化した

が、交通の便が良く値ごろ感のある横浜市南区は2.4%増（同2.1%増）と底堅い伸び。個別の地点では、洋館が並ぶエキゾチックな街として知られる横浜・山手（中区山手町247-6）が5.0%増の50万円で、伸び率、価格ともに県内1位となった。

川崎市の住宅地では、武蔵小杉駅周辺の再開発が続く中原区が2.1%増（同2.8%増）、都心への接近性に優れた高津区が2.0%増（同2.3%増）と、前年に引き続いて上昇傾向を維持。相模原市の住宅地は、市平均では0.1%増（同0.3%増）と上昇傾向を維持したが、緑区は0.1%減（同0.0%増）と下落に転じた。

また、一般市の住宅地の個別の地点では、「ららぽーと海老名」が昨秋開業した海老名駅徒歩圏（海老名市上郷1-19-25）で4.0%増の15万7000円と、伸び率で県内8位に食い込んだ。

県内の基準地価の今後の動きについて、専門家は「中国経済の成長鈍化や米国の利上げなど不透明な要素はあるが、消費税増税を前に駆け込み需要が起きることが考えられるので、緩やかな上昇局面がもうしばらく続く」と見ている。

県内 米軍上瀬谷跡地で「花博」

返還された米軍上瀬谷通信施設跡地(横浜市瀬谷、旭区、約242畝)で、国が国際的な花の祭典「国際園芸博覧会」の開催を検討していることが明らかになった。16年度予算案に調査費を計上する見通し。横浜経済の活性化や跡地利用の促進につなげる考えだ。26年以降の早期開催を目指しており、会期は半年という。

同博覧会は、国際園芸家協会(オランダ)の承認の下、園芸技術向上などを目的に世界各地で開催されており、期間や規模で4種別(A1、A2、B1、B2)に分けられる。今回、開催を検討しているのは1990年に大阪で開かれた「国際花と緑の博覧会」(大阪花博)と同じA1クラス。



県内 「特定空き家」解体 横須賀市で特措法、全国初適用

横須賀市は2015年10月、老朽化した市内の家屋1戸を、空き家対策特別措置法に基づいて解体。倒壊の恐れや衛生、景観面で著しく問題がある「特定空き家」に指定されていたが、所有者を確認できなかったため、略式代執行に踏み切る。5月に全面施行された同法適用による強制撤去は全国初。解体費約150万円は市が負担する。

人口が減少している横須賀では

空き家問題が深刻化している。都市部によると、市内住宅件数の約15%に当たる約2万8800戸が空き家と推計される(13年度)。



県内 空き家を外国人向け宿泊施設に

黒岩祐治知事は、空き家や空き室を外国人向けの宿泊施設として活用する事業を県内で可能にする条例制定に意欲を示した。県全域が指定された国家戦略特区の旅館業法適用除外特例を活用し、増加傾向にある外国人旅行者の受け入れ拡大を目指す考え。

旅館業法ではフロントなど設備が整ったホテルや旅館に営業を

限っているが、2014年4月施行の国家戦略特別区域法の特例では、特区内で床面積(25平方メートル以上)などの条件を満たせば、空き家も宿泊場所として提供できることになった。

ただ、事業者が特例を活用するには都道府県などが宿泊可能日数を7~10日の間で条例に規定し、認定を受ける必要がある。

県内 倒壊リスクマンション 85%が耐震工事せず

横浜市内で、大地震での倒壊リスクがあると診断された古いマンションの約85%が耐震工事を行っていないことが分かった。改修の費用や方法をめぐり、住民間で合意を得られないのが大きな壁となっている。

市建築防災課によると、市は1981年以前の旧耐震基準で建てられたマンションなどを対象に98年から診断の支援事業を開始。2014年度までに図面などを使った簡易診断を行ったのは2172棟。そのうち269棟に対して建築士らによる詳細な診断が行われた。

その結果、222棟に対して「大地震で倒壊する可能性がある」との診断が出されたが、これまで改修工事が完了したのは33棟にとどまる。

県内 横浜MM21大観覧車がLED化

横浜・みなとみらい21(MM21)地区にある遊園地「よこはまコスモワールド」を運営する泉陽興業(大阪市)は、大観覧車「コスモクロック21」を今春からフルカラー発光ダイオード(LED)化する、と発表した。3月末まで改修工事を実施。期間中はイルミネーションなどの一部を消灯する場合があるが、乗車はできるという。

回転輪に設置された6840本のネオン管と間接照明の

60灯の水銀灯に代わり、フルカラーのLEDを導入する。改修後、従来の時刻表示だけでなく、天気予報などの生活情報を観覧車全体に表示できるようになるという。





第4回 Jr. サッカー大会 寒気も払う夜の熱戦に 14チーム

“聖地”クーバー・フットボールパーク

サッカー好きの子どもたちに、チーム加入していなくても友達5人集めれば本気の試合にチャレンジできるチャンスをつくってあげたい—横浜支部が平成27年度2回目のジュニアサッカー大会を12月22日夕、横浜駅西口・相鉄ジョイナス屋上のクーバー・フットボールパークで開催、前回は大きく上回る数の少年たちが寒気の厳しさを吹き飛ばすような熱戦を展開した。家族を含め210人を超えるサポーターがチームを声援した。

平日火曜日の当日は冬至。2年前からの大会開始から通算4回目となる会場は第1回大会と同じで「一陽来復」の夕景が美しく暮れる午後5時開会。第2・3ブロックで始めた当初は一行の参加だったが、支部杯を掛けた前回(昨年7月)は9チーム、それが今回は参加の枠を広げ合計14チームがエン

トリーした。

気温は10度。夏の大会が35度の猛暑だったから、25度もの落差の寒気のなかでの大会となった。

3面のジュニア向けコートで、U-10(小学3~4年生)とU-12(小学5~6年生)各7チームで総当たりのリーグ戦となった。そのためフットサルルールで試合時間は5分。

短い試合時間、ジュニア向けの小さいコート、プレーヤーは5人とあって、スピーディーで目まぐるしい展開。それだけに早いドリブルや鋭いキック、シュートが見られた。2時間を超えるゲームの末、負けない戦いのできたチームが勝ち点を積み上げ、上位入賞を果たした。U-10



では、前回優勝した「上寺尾N・F」が負けなしの5勝1分けで見事連覇を果たした。試合直前にGKを入れ替え、守備を固めたのが奏功したと見られる。また、初出場の「チーム三ツ沢」(全員4年生)が序盤戦で強力な破壊力を見せ、あと一歩で入賞を逃したが、次の大会ではU-12クラスの台風の目になりそうだ。

今回は4位となったが、前回準優勝の「大越ファイターズ」も力強さを増し、「Kame X」や全員3年生の初出場「チーム3年」もチーム一丸となって健闘したのが印象的だった。

一方、U-12では事務局推薦枠で初出場の「FCナイキ!」が得点16、失点0のパーフェクトなプレーと攻撃力で他チームを圧倒し優勝。6年生2人を含む全員がクーバースクール生徒で、納得の優勝だった。前回3位だった「磯子フレンズSC」は、さらにスピード感を増した試合展開。

勝ち点で「FCナイキ!」と並び、

直接対決でも引き分けたが、得失点差で惜しくも準優勝となった。

連覇に向け練習量を増やし、

新戦力も加入した「りんチェスター・U(ユナイテッド)」だったが、宿敵の「ジャガーズ」には今回も勝てず、うまく裏スペースを突かれて「ジャガーズ」に3位を許した。

第5回は今夏開催される予定。

《第4回大会の結果》

■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:チームつかさ(日経土地株式会社)
- 第3位:チーム三ツ沢(三晃商事株式会社)
- 第4位:大越ファイターズ(ビタミンホーム株式会社)
- 第5位:Kame X(エーハウス株式会社)
- 第6位:チーム3年(株式会社ベンハウス)
- 第7位:ASRファイターズ(榮光エステート株式会社)

■U-12クラス(小学生5~6年生)

- 優勝:FCナイキ!(事務局推薦枠)
- 準優勝:磯子フレンズSC(株式会社ヴァルス)
- 第3位:ジャガーズ(有限会社エスク)
- 第4位:りんチェスター・U(株式会社フォレストウエイブ)
- 第5位:YMR3(有限会社ABCホームズ)
- 第6位:R6(株式会社芳賀ホーム)
- 第7位:NEW光フレンズ(ウエスト商会有限会社)



委員会だより



支部通信

求償委員会 「求償委員会」のお役目って？

会員の皆様。日頃は全日活動にご協力いただきましてありがとうございます。この場をお借りして求償委員会の説明をさせていただきます。

まず、所属委員のご紹介です。西湘支部岡本雅教氏、横浜支部からは井手茂光氏、荻間勉氏。横須賀支部沼澤匡之氏、川崎支部河崎秀行氏、県央支部二村政毅氏、そして副委員長は湘南支部横山隆一氏の8名で構成されております。

私たちの委員会構成は取引相談

委員会も兼ねており、不動産取引における苦情申出からはじまり、相談内容確認の後、和解斡旋もしくは審議継続の判断をし、弁済対象になる案件の認証上申となります（ここまでが取引相談委員会）。そして、認証を受けた案件＝保証協会からの弁済を受けた会員に対して、弁済金相当額を保証協会に納付出来ていない会員を対象に返済を促したり、返済請求を行うのが求償委員会の役目となるのです。この一連の流れから求償委員会として会員の皆様にお願

することがひとつだけあります。

それは、認証対象となった会員情報の提供です。情報については、支部県本部どちらでも結構ですご提供ください。小さな情報をもとに、全日保証全会員の保証金毀損を防ぎ、安心して不動産取引のできる全日として「公正 品位 規律 信頼」の心得のもと、裏方としてしっかりと活動している求償委員会でした。

求償委員長 鈴木克司

横浜支部 平成27年年末恒例の研修会及び懇親会を開催

平成27年12月1日(火)横浜ベイホテル東急(横浜市西区みなとみらい)において、12月支部恒例の研修会及び懇親会が開催されました。

研修会のテーマ・講師等及び懇親会につきましては、次の通りです。

■研修会：教育流通委員会

時間：15:30～17:15

会場：B2F「クイーンズグランドボールルームB」

テーマ：「高齢化社会を勝ち抜く地域密着ビジネスの極意」

～でんかのヤマグチに学ぶ、高く



売っても愛される秘訣～

講師：株式会社 ヤマグチ

代表取締役 山口 勉氏

参加者：138社・144名(来賓3名含む)

12月恒例の研修会は、東京町田市で家電販売店「でんかのヤマグチ」を営んでいる山口 勉氏の「お客様にトコトン尽くし、心の商いを実践する」をモットーに独自の取組で、相次ぎ進出した家電量販店に対抗。お客様から絶大な信頼を頂き、年商13億円を達成。地域密着、独自の顧客管理手法で絶大な信頼を得た話は、非常に興味深い講話で、「とても良い講演だった」という賛辞が数多く聞かれ大好評でした。

●懇親会：組織広報委員会

時間：17:15～19:00

会場：B2F「クイーンズグランドボールルームC&D」



参加者：95社・106名(来賓7名含む)

懇親会は、研修会講師の山口勉氏をはじめ来賓7名の方のご出席を賜り、会員の皆様の事業への協力に感謝すると共に、支部運営を発展・前進させていくという、佐々木支部長の挨拶ののち、来賓を代表して神奈川県本部秋山県本部長の挨拶、続いて市会議長に就任された、横浜支部会員でもある梶村充氏の乾杯のご発声により会は始まり、新入会員の紹介の後、各テーブルでの懇親及び名刺交換等が行われ、終始和やかな雰囲気の中に懇親会は終了した。

川崎支部 平成27年度第3回川崎支部研修会ほか活動報告

平成27年9月25日(金)「てくのかわさき」にて、第3回 川崎支部研修会を開催、会員・他支部会員及び一般を含め計47名のご参加をいただきました。

講師にはNPOランチェスター協会常任理事の福永雅文氏に『小さくても無名でも地域で一番になる!～弱者逆転の法則～』とする講演をいただきました。イギリスのF・Wランチェスターが第一次世界大戦の頃に発見した戦争における定量的統計的・数学的法則をルーツに、わが国において企業間の販売競争に勝ち残るための理論と実戦の体系として構築されたのが『ランチェスター戦略』で、町の電気屋さんの繁栄事例を挙げ、『小さなNO.1の法則』が「差別化×集中×接

近戦=NO.1」である旨などのお話をいただきました。皆様方の経営戦略・営業戦略に大にご参考になった事と思います。

10月11日(日)麻生区民祭り及び18日(日)中原区民祭りにて、無料相談会及び、全日川崎支部のPRを行いました。毎年参加をしていますので、相談件数も増え、着ぐるみのラビーちゃんも大人気です。

10月24日(土)消費セミナーを高津市民館で開催、「相続・遺言・家族信託の基礎知識」として、司法書士吉岡剛氏に講演をいただきました。同時に無料相談会も行い、大勢の方にお越しいただきました。

11月17日(火)エポックなかはらにて(一財)土地総合研究所 研究理事

大野淳氏に「民法改正と不動産実務」と題して研修会を行いました。明治29年に制定された後、ほとんどの規定が当時のままとあって、沢山のご参加をいただきました。

12月3日(木)エポック中原にて政経懇談会を開催、自民党・公明党・民主党・共産党の4名の市議会議員の方に「市政報告及び不動産に関する懸案事項」と題してお話をいただき、参加者からの質疑に活発な意見交換ができました。また、多数のご来賓の方にお越しいただきありがとうございました。

今後も、当支部においては会員の皆様方にお役に立つ研修会等を実施していきます。

湘南支部 研修会&懇親会

平成27年12月7日(月)鎌倉プリンスホテルにおいて、支部恒例の研修会及び懇親会が開催されました。

研修会は77名の会員が参加。二部構成で行われ、一部は、ミサワホーム株式会社、竹島正太郎氏による「家族信託について」、二部は、株式会社グローバルトラストネットワークス矢島啓至氏による「外国人向けビジネスの動向について」2時間にわたる講演。家族信託については今後の業務に役立てていただける実務的なお話も日常業務のレベルアップ

になったものと思います。

また、オリンピックに向けて、外国人向けのビジネスは、湘南という土地柄、かなり需要が見込まれてくるのではないかと思われ、通常では聞けない情勢等を説明され、聴講された会員の皆様も熱心にメモをとられておりました。

懇親会には、地域の市長、議員の方々、ほか沢山のご来賓のご臨席を賜り、ご挨拶を頂戴致しました。また、年末の忙しい中を、神奈川県本部より秋山本部長始め、副本部長、各支部長にご列席を賜り、心強い懇親会の開催とさせていただきます。

終始、屈託ない笑い声とお喋り、参加いただいた新入会員の紹介や名刺を交換する姿があちこちで見受けられ、和やかな雰囲気です。会を進行することができました。時間いっぱい



まで宴は盛り上がり、中締めお開きまで、あっという間の2時間でした。会員相互の懇親、本協会県本部や他支部との交流、議員さんとの懇談など、そして冒頭の研修会と、支部会員には有意義な催事とすることができたと思います。

今後も会員のため、企画を立てられるよう努力したいと考えます。この度、勉強の場と懇親の場と、席を共にしていただきました皆様に感謝申し上げます。



西湘支部 平成27年度 消費者セミナー・第1回研修会

平成27年11月26日(木)平塚ホテルサンライフガーデンに於いて、消費者セミナー・研修会を行いました。



研修会前に無料相談会を実施しました。その後の研修会では、神奈川県本部公益事業推進委員会副委員長の米田恵子氏の主催者挨拶をしていただき、講義となりました。

講師は、神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課の庄司博之課長に「空き家対策について」講義していただき、続いて公社かながわ住まいまちづくり協会事業部事業課の入原修一課長に「高齢者の住宅支援について」講義していた



いただきました。

冬のおとずれを感じる寒い日でしたが、前日からの雨も上がり、多くの会員の方に参加いただきました。

相模原支部 平成27年度消費者セミナー・支部研修会報告

平成27年8月28日(金)JR相模原駅隣接の杜のホールはしもとにて消費者セミナー・支部研修会を実施いたしました。

平成27年1月1日から相続のルールが変わり、今まで相続に無縁だ



と思っていた多くの人が相続の対象になります。そこで、消費者セミナーでは、さかにし貴子行政書士事務所から阪西行政書士をお招きし「自分で書く遺言書・遺産分割協議書」の演目でご講演いただきました。一般消費者、会員合わせて135名の参加で大変にご好評をいただきました。

支部研修会は会員のみでの参加で始まりました。会員は会社の社長です。そこで、経営の基本に立ち戻り福井税務会計事務所から福井税理士をお招きして「決算書の読



み方」をご講演いただきました。経営者なら貸借対照表・損益計算書を読みこなさなければなりません。基本に戻る講演でした。

今後も生活に実務に、大いに役に立つセミナーや研修を企画していきたいと思います。

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27年度)会費が未納の方は、至急お納め下さる様お願いいたします。

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28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、協会県本部又は支部事務局へ退会届を提出してください)

～神奈川県内全市町村で一斉実施！～ 個人住民税の特別徴収制度の適正実施に ご協力をお願いします

- 神奈川県と県内全市町村では、給与所得者に係る個人住民税の特別徴収の適正実施のため、事業者の方への制度周知などに協同して取り組んでいます。
- この取組みにより、平成28年度には、原則、特別徴収義務のあるすべての事業者の方に、県内市町村から個人住民税の特別徴収税額の決定通知を送付することとしておりますので、事業者の皆様におかれましては、引き続き、この県・市町村の取組みにご協力くださいますよう、重ねてお願い申し上げます。

【特別徴収に関するよくあるお問い合わせ】

Q 1 特別徴収制度はどのような制度ですか？

A 1 個人住民税の特別徴収とは、事業者（給与支払者）の方が、毎月の給与を支払う際に、所得税の源泉徴収と同じように、従業員の方の個人住民税を給与から差し引き、従業員の方のお住まいの市町村へ納入していただく制度です。

Q 2 すべての従業員について特別徴収しなければならないのですか？

A 2 原則として特別徴収していただく必要があります。
なお、5月31日までに退職予定の方など、県内全市町村の統一基準（神奈川県統一基準）に該当する場合は、当面、普通徴収切替理由書等を提出していただくことにより普通徴収を認めることとしていきます。（神奈川県統一基準については、県税ホームページの「個人住民税特別徴収の推進について」をご覧ください。）

- この取組みの詳細については、県税ホームページの「個人住民税特別徴収の推進について」のコーナーにも掲載していますので、併せてご覧ください。

【お問い合わせ先】

神奈川県総務局財政部徴収対策課

〒231-8588 横浜市中区日本大通1 電話(045) 210-2344(直通) FAX(045) 210-8808

ツインシティ動き出す

平塚市に区画整理組合設立 新幹線新駅開業は27年目標



平塚市大神地区に架かる東海道新幹線の橋梁

東海道新幹線新駅の誘致を核に、相模川を挟む平塚市大神地区と寒川町倉見地区で一体的なまちづくりを目指す「ツインシティ計画」が動き始めた。大神地区では、事業施行者となる土地区画整理組合が2015年8月に設立され、大規模ショッピングセンターや最新型物流施設の進出も決定。倉見地区では、先行して整備に着手する区域を設定し、県と費用負担を協議している。新駅開業は、リニア中央新幹線が開業して東海道新幹線のダイヤ構成に余裕が生じる27年を目指す。

ツインシティ計画は、県と県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会（同盟会）が1996年に発表。「環境共生モデル都市」を掲げ、県央・湘南都市圏が首都圏の「西の玄関口」としての機能を高めるとともに、新産業の創出・育成、新しい生活スタイル・ワークスタイルの実践の場となることを狙っている。倉見地区に誘致する東海道新幹線新駅は全国との交流・連携の「南のゲート」、相模原市橋本に開設されるリニア中央新幹線の中間駅は「北のゲート」の位置付けになるという。

平塚市から認可された大神地区の土地区画整理事業の施行面積は約68.8ヘクタール。同市の北部、東海道新幹線の北側に位置し、厚木市に隣接しており、現況は約7割が田畑。地権者は371人で、同意率は地権者数で81%、土地面積で77%と、いずれも組合設立要件（3分の2以上）を満たしている。事業期間は2030年まで。総事業費は約220億円。産業系、住居系、複合系のゾーンに分けて開発し、居住人口約3300人、従業人口約6000人のまちを目指す。

産業系ゾーンの国道129号の西側（約9.7ヘクタール）には、大和ハウス工業（大阪市）が17年夏までに延べ床面積2～3万平方メートルの最新型物流施設を2棟建設する。圏央道（さがみ縦貫道路）の全線開通（14年度）や新東名高速道路の建設（20年

に全線開通予定）で物流拠点としての利便性向上が注目され、多くの企業から入居の打診が来ているという。流通加工センターなどがテナントになった場合、約980人の雇用が生まれるとの試算も公表された。

複合系ゾーンの国道129号の東側（約12.6ヘクタール）には、イオンモール（千葉市）が18年4月に大規模ショッピングセンターを開業する。「人」と“緑”と“未来”をつなぐ おおかみの杜」をコンセプトに、4街区に分けて複数の建物（延べ床面積合計約16万9000平方メートル）を建設。3500台の駐車場も併設する。総合スーパー、映画館、アミューズメント施設、スポーツ関連施設、多目的ホール、医療施設などを設け、年間1000万人の来場を目指す。

県は遅れている倉見地区の進展を待たず、両地区を結ぶ「ツインシティ橋」を建設する。同橋は倉見地区の県道46号と大神地区の国道129号を結ぶ「倉見大神線」（1710メートル）の一部で、遅くとも27年までに供用開始を目指すという。新駅開業の見通しについては、15年7月の同盟会総会で「リニア中央新幹線の工事实施計画が14年10月に認可されたことで、可能性が大きく高まっている」という認識が示された。

CASE 32 建物賃貸借トラブル — 敷金精算と特約

事例1. 鍵の取替特約とクリーニング特約

借主に対し、「①借主は、紛失・破損の有無にかかわらず、鍵の取替費用を負担する。②借主は、貸主の指定する業者による室内クリーニングの費用を負担する」旨の特約に基づき、鍵の取替費用3万円とクリーニング費用5万円を請求したが、借主は、「入居の時に預かった鍵はすべて返却しており、また、家族で油汚れや風呂の水垢を落とすなど、室内の大掃除をしてきれいにした。立会いでも大変きれいだとやったのに、納得できない。」特約は無効ではないかと主張する。

(1) 鍵の交換費用について

借主は、入居時に預った鍵をそのまま返還すればよく、次の入居者のための鍵の交換費用を負担する義務はありません。鍵の交換は、貸主の安全配慮義務に基づいて、貸主が行うべきものです。

鍵取替特約については、たびたびその効力が否定されており、大阪高裁 平15・11・21判決では「鍵取替費用を借主負担とする特約には合理的な理由が存在せず、特約の効力は認められず、借主に負担義務は生じない」と判示しています。特約があるとしても、借主には費用の負担義務はないといえます。

(2) 室内クリーニング費用について

ガイドラインは、別表1で、借主には明渡しの際には「通常の清掃」（清掃の内容は、ガイドライン参照）をして返還する義務があることを示し、別表2において、クリーニング費用について借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合であることを示しています。

クリーニング特約について、裁判所は、事案の内容を考慮して、「有効」、「無効」の判断をしています。東京簡裁 H16・10・29判決では「この条項は、合理的解釈ではじめて認められるもの、すなわち、借主が明渡しに当たって通常求められる掃除やクリーニングをしていない場合に認めるものとし、…」と判示し、ガイドラインと同じ考え方を示しています。実務においては、この判断を基準として費用算定するのが望ましいと思われます。そうすると、借主にクリーニング費用の負担義務があるか否かは、借主が「通常の清掃」義務を果たしているかどうかで判断することが妥当といえます。通常の清掃を実施していないときには、特約がなくても借主は費用の負担義務を負うことになります。

本件借主の場合は、通常の清掃義務を十分に果たしていると思われるので、特約があるとしても、それ以上

の負担義務はないと考えられます。

事例2. 経過年数による負担割合特約

新築アパートに6年間居住した借主が退去した。契約書には「借主は、故意、過失等で内装材（CFシート、じゅうたん、クロス）に汚損等を生じさせ、張替えが必要になった場合、経過年数6年では、残存価値を20%として、その費用を負担する」旨の特約がある。喫煙により、じゅうたんにタバコの焦げ跡が2か所あり、壁・天井クロスもタバコによる汚損があることから、特約に基づき、じゅうたん、クロスの張替え費用の20%を請求したが、借主は「タバコで汚したとしても、ガイドラインでは6年を経過すると負担は1円となっている。特約は無効だから張替え費用の負担義務はない。」と主張する。

(1) タバコによる汚損について

喫煙による臭いが僅かでも残っている部屋は敬遠されますので、貸主はタバコ汚損の程度にかかわらず、リフォームを余儀なくされるのが実情です。喫煙による汚損は、クリーニングにより見た目はきれいにできたとしても、一般に臭いを払拭することは困難ですので、新築またはリフォームされた部屋を借りた借主は応分の負担をすべきと思われる。

(2) 経過年数による負担割合特約について

ガイドラインは、クロス等の場合、経過年数6年で残存価値は1円(税法上の償却の考え方に準拠)とする考え方を示しています(再改訂までは、残存価値10%)。しかし、税法上はともかくも、通常使用の場合にクロス等の内装材が6年で残存価値がなくなるとは考えられませんので、特約において、6年で20%程度の残存価値とすることには一定の合理性があるといえます。したがって、本件特約は有効と考えられ、本件借主は特約に基づく負担義務があるといえます。

信義則に反して借主の利益を一方的に害する特約は、消費者契約法10条で無効とされますが、合理性のある特約は有効に成立します。経過年数により建物の価値は減少し、長くなればなるほど借主の負担割合は少なくなる考え方を十分に理解したうえで、負担割合の特約を考えることが大切です。喫煙に関する原状回復トラブルは多くみられますので、トラブルを防止するために、負担割合を明確にした「喫煙特約」をつけておきましょう。

宮ヶ瀬ダム



全国6位の落差を誇る神奈川県の水がめ

高さ156mのダムの中ほど、二つの吐水口から毎秒30立方mの水が吐き出され、徐々に水量を増して落差70mほどのそそり立つダム堤体からほとぼしり落ちると、直下の広場は興奮のるつぼで歓声があがる。吹き上がる風に乗って水しぶきの細かい水滴が見学者を見舞う。全国的にも珍しい観光放流と名付けられた宮ヶ瀬ダムの6分間のハイライトだ。見学者は4年連続55000人を越えた。

県内5番目の特定多目的ダムとして相模川水系の中津川に建設省（現国土交通省）が1971（昭和46）年に計画調査をスタートさせ、30年かけて2001（平成13）年4月に完成、本格運用を始めた。県内広域水道企業団は建設費の62%を負担しダム使用权を得た。

本体コンクリートの打設開始は1991（平成3）年。重力式コンクリートダムでは堤体積（約200万立方m）が日本一。大量のコンクリートを安全、経費節減、工期短縮して施工するために開発されたRCD工法が採られた。ダム堤体の南西斜面上にセメントの量を抑えた超硬練りのコンクリートを造るプラントを設け、ダンブトラック直載で斜面に敷いたケーブル（インクライン）で打設面まで運び、均等にならして振動ローラー

で締め固める工法だ。

ダムランキングで全国6位の高さを誇る堤上から“滝つぼ”をのぞくと、吸い込まれそうになるが、反対の上流側には水をたたえた湖が周りの山並みと自然を映し込んでいて、季節折々の色彩を見せてくれる。ダムによってできた宮ヶ瀬湖だ。総貯水容量は箱根・芦ノ湖の水量とほぼ同じ1億9300万立方m。横浜の市心部から40km、東京からでも50kmと首都圏では直近で最大級のダム湖だ。文字通り神奈川県の“水がめ”といえる。

「400年以上続いた一つの村落が、その歴史を閉じようとしている」の書き出しで1983（昭和58）年元日付の神奈川新聞は「沈むふるさと宮ヶ瀬」のタイトルで計20回の連載を掲載している。水没地面積4.9平方kmと、移転を余儀なくされたのは281戸1136人。そのうちのほとんどが清川村に絡むものだった。

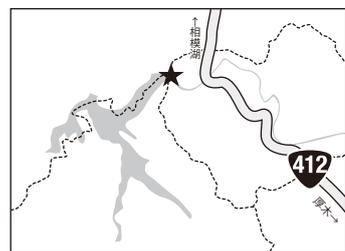
補償が決まって移転する村民に課せられたのは、わが家の解体と家焼きだった。「畳を燃やすようになったらあ、人間おしまいだな」。記事は湖底に沈む、村人たちの郷愁をつづっている。

地域の振興・活性化の拠点として湖畔、ダムサイト、鳥居原の3エリアに分け特徴を出した周辺整備を行った。湖畔エリアには、水の郷商店街と、その後背に水際まで広がる2.5kmもの広大な芝生のけやき広場。そこへ下る幅広な石段上からは毎年クリスマスに1万個のイルミネーションで飾り付けられる高さ30mを超えるモミヤ光のトンネルになる315mの大つり橋、親水池の大噴水などが見渡せ、年中イベントが催され人気を集めている。

鳥居原には岬の展望台、湖畔庭園があって虹の大橋に広がる湖の眺望と2万株ものドウダンツツジなど花の庭園が美しい。

◆アクセス

◎車 国道412号を相模湖方向へ30分ほど、愛川大橋先約1.2kmの「清正光入り口」交差点を左折、約500m先をさらに左折して「県立あいかわ公園駐車場」へ。徒歩20分でダムサイトへ。ここから鳥居原エリアへは湖岸沿いの北岸林道で15分、さらに湖畔エリアへは県道64号で10分ほど。
◇ダムについての問い合わせは、相模川水系広域ダム管理事務所 ☎046(281) 6911へ。



空き部屋対策推進連絡会スタート

ネット通販商品など配送先に悪用

被害が絶えない“振り込め詐欺”の新たな手口となっている空き部屋を利用した特殊犯罪に対し、平成27年10月15日、県警本部で家主・宅建・不動産・宅配の関係団体と業者が集まり、「空き部屋対策推進連絡会」をスタートさせました。

連絡会には、日本地主家主協会の参沢淳明専務理事、全日本不動産協会県本部から川口弘久専務理事が出席しました。宅配の佐川急便、ヤマト運輸に加え空き家の管理などでキーポイントとなる鍵の開発と販売を手掛けるQrio、サンエス技研の2社代表も参加しました。

平成26年1年間、県内で“オレオレ詐欺”などの特殊詐欺による被害総額が42億円を超えたのを受けて、県警は特殊犯罪緊急対策プロジェクトを立ち上げ、27年4月には対策室に格上げしました。これを受けての対策推進連絡会の発足となりました。

会議では、県警本部組織犯罪分析課の武田美彦課長が「特殊詐欺の振り込め詐欺が年間数十億円の被害に上っている折から、新たな犯罪手口として現金の送付先に空き家を利用したものが増加している。情報を共有して足並みをそろえ、危機意識をもって対策をお願いしたい」と冒頭にあいさつしました。

特殊詐欺を担当する淡路恵介捜査第二課長からは、手口として現金を直接受け渡しする“手渡し型”が70%なのに対し、最近増加傾向にあるのが、対人の手渡しを避け空き部屋などに送らせる“送付型”が20%に上ってきたことが報告されました。

空き部屋を使った詐欺は、インターネット詐欺とセットになっていて通販



サイト上に犯人が偽のサイトを立ち上げ、購入申し込みをしてきた客のカード番号などの個人情報盗み出すと、今度はそれを使って本物の商品をサイトで購入、配送先に空き部屋を指定する手口などです。

空き部屋情報は、ネットの不動産情報や実際のマンション、アパートの郵便受けの中身などから入手するほか、不動産会社や建設関連会社が客対応の内覧や作業など、共通で使う鍵をキーボックスに収納されているものを盗み出し、住民のように装って商品などを受け取るのに使われるということです。

空き部屋の不法侵入を防ぐ鍵の管理として、最近開発されたものをメーカー2社が、家族や親しい人だけが鍵コードをシェアし、スマホなどで解錠できる公開鍵認証技術によるスマートロックなどを紹介しました。



広報委員のつぶやき

何をやっても長続きしない小生ですが、毎月欠かさずやっていることが一つあります。

それは、月初めの会社の定休日・水曜日に箱根神社にお参りに行くことです。きっかけは昨年6月、子供たちと箱根に一泊旅行をした際に初めて参拝したことでした。

杉の大木に囲まれた社は凛とした空気が漂っていて、厳かな気持ちにさせてくれる、そして非常に強い気を感じる、まさにパワースポットといわれるところでした。当日は、商売繁盛・健康を祈願してきました。仕事に就いた次の日、それまで3年ほど全く買い手のつかなかった物件に買い付けが入り

ました。偶然だったのかも知りませんが。以来、毎月日々のご加護への感謝と当月の商売繁盛祈願をしにお参りに行っております。

歳なんでしょうか？何か目に見えないものの力を信じてしまう、また借りたいと思う今日この頃です。

片山

平成27年9月～12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
H27.9	(1)29250	(株)ランドパートナーズ	坂田 光正	横浜市港南区港南6-2-23	045-514-5108	横浜支部
	(1)29254	(株)白百合メディカルサービス	小野 博	横浜市戸塚区品濃町549-2 三宅ビル9階	045-410-6340	横浜支部
	(1)29260	(株)リンクファシリティーズ	瀬戸 佳	横浜市港北区新横浜1-3-1 新横浜アーバンスクエア7F	045-624-8985	横浜支部
	(1)29249	よもぎ不動産(株)	山下 浩司	横浜市都筑区勝田町1282	045-507-9341	横浜支部
	(1)29269	(株)エスクラシス	片岡 英祐	横浜市神奈川区青木町6-8	045-594-7797	横浜支部
	(1)29268	(株)Stayat ステイアット	大塚 鉄也	横浜市青葉区荏田町2362-3 ライオンズマンション江田第3-104	045-508-9315	横浜支部
	(1)29251	(株)ノース	中根 宏尚	横浜市旭区笹野台1-31-15	045-444-8880	横浜支部
	(1)29256	(株)ホームテック湘南 【東京都より移管】	岩崎 暢仁	藤沢市南藤沢7-2イトーピア藤沢305	046-690-3366	湘南支部
	(1)29252	(株)プライズ 【東京都より移管】	津田 昌也	横浜市神奈川区栄町5-1 横浜クリエイションスクエア12階	045-450-2577	横浜支部
H27.10	(1)29234	(株)COLOR	村上 光輝	川崎市川崎区砂子1-1-18 野崎ビル2-B	044-201-4442	川崎支部
	(1)29275	(株)レック	韓 昌宏	横浜市神奈川区沢渡45-1 ルピナス横浜西口203号	045-290-3908	横浜支部
	(1)29278	(株)H・Kハウスコンサルタント	半田 博幸	横浜市都筑区中川中央1-22-9 T'S BUILDING 9階	045-500-9548	横浜支部
	(1)29277	(株)filhome	野村 涼	厚木市下荻野1092-5 コーポ林102	046-280-5110	県央支部
	(1)29282	(株)スタジオモア	石橋 賢一	横浜市中区扇町2-3-1-809	045-681-3757	横浜支部
	(1)29286	(株)FAF	上田 幸次	横浜南区六ツ川4-1143-22	045-823-2303	横浜支部
	大臣8877	e パワー・ジェネ(株)	山森 独人	三浦市南下浦町金田16番地	046-889-0203	横須賀支部
	(1)29303	(株)キャンパス	米山 和成	横浜市中区扇町1-1-25 キングビル3階	045-227-8670	横浜支部
	(1)29300	(株)マスママ	増山 義高	川崎市麻生区早野393-3	044-572-6521	川崎支部
	(1)29304	イーハートブ不動産(株)	仲川 博通	川崎市川崎区本町2-8-9 本町ベルハイム307	044-400-3566	川崎支部
(1)29301	フラワーハウス企画(株)	森 誠一	横浜市港南区野庭町2308-6	045-355-0770	横浜支部	
H27.11	(1)29311	(株)ハピネス	今福 敦	相模原市南区相模大野6-8-8 ベルトピア201号室	042-705-4382	相模原支部
	(1)29320	(株)グランツエステート	瀬戸 直久	川崎市中原区新丸子東2-907-22 及川ビル3F	044-982-9175	川崎支部
	(1)29321	(株)You・ホーム	横井 研一	川崎市多摩区菅2-2-3 クロカワビル301	044-944-2577	川崎支部
	(1)29329	(株)bELl	田平 生樹	横浜市都筑区中川中央1-21-1-2F	045-507-5780	横浜支部
	(1)29324	トラステート(株)	志村 和彦	大和市下鶴間2776-1 大和ハイデンス114号	046-271-7711	県央支部
	(1)29328	(株)シトラスホーム	大池 和彦	川崎市宮前区神木1-1-7	044-948-9621	川崎支部
H27.12	(1)29333	(株)横濱みなと不動産	福田 雄一	横浜市中区相生町6-104	045-319-6473	横浜支部
	(1)29192	(株)昴	清水 克彦	鎌倉市津688-3	0467-31-3138	湘南支部
	(1)29335	アートポイント(株)	長谷川 潔	横浜市保土ヶ谷区上星川2-1-5-1階	045-442-4332	横浜支部
	(1)29330	愛鋼商会(株)	秋山 浩二	厚木市愛甲西3-9-22	046-247-5922	県央支部
	(1)29344	いい部屋(株)	増田 浩介	川崎市多摩区菅1-3-1 ロイヤルハイツ101号室	044-455-6606	川崎支部
	(1)29347	(株)松屋産業	松木 英雄	横浜市中区若葉町2-18 YSビル	045-334-7819	横浜支部
	(1)29350	(株)齋藤不動産	齋藤 秋夫	藤沢市遠藤782-7	0466-87-7965	湘南支部
	(1)29332	(株)ADDRESS	福井 和彦	横須賀市秋谷2-3-10	046-895-2200	横須賀支部
	(1)29341	(株)部屋ドコロ 【東京都より移管】	河合 慶太	川崎市川崎区砂子2-11-29 平松川崎ビル4F	044-245-8261	川崎支部

全日かながわ

(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 FAX.045-324-2006

E-mail kanagawa@zennichi.com URL <http://kanagawa.zennichi.or.jp/>

平成28年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

平成27年度日程

回	講習日	主任者証の有効期限	申込受付期間
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

平成28年度日程

回	講習日	主任者証の有効期限	申込受付期間
①	平成28年4月13日(水)	平成28年4月13日 ? 平成28年10月12日	平成27年12月7日 ? 平成28年3月28日
②	平成28年5月11日(水)	平成28年5月11日 ? 平成28年11月10日	平成28年1月6日 ? 平成28年4月25日
③	平成28年6月23日(木)	平成28年6月23日 ? 平成28年12月22日	平成28年1月6日 ? 平成28年6月6日
④	平成28年7月27日(水)	平成28年7月27日 ? 平成29年1月26日	平成28年1月27日 ? 平成28年7月11日
⑤	平成28年9月14日(水)	平成28年9月14日 ? 平成29年3月13日	平成28年3月17日 ? 平成28年8月29日
⑥	平成28年10月19日(水)	平成28年10月19日 ? 平成29年4月18日	平成28年4月20日 ? 平成28年10月3日
⑦	平成28年11月17日(木)	平成28年11月17日 ? 平成29年5月16日	平成28年5月18日 ? 平成28年10月31日
⑧	平成29年1月18日(水)	平成28年1月18日 ? 平成28年7月17日	平成28年7月19日 ? 平成28年12月26日
⑨	平成29年3月15日(水)	平成29年3月15日 ? 平成29年9月14日	平成28年9月16日 ? 平成29年2月27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分から受付開始。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)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・千葉県・大阪府知事免許の方は、当本部で開催する法定講習を受講することができませんのでご注意ください。
 その他の道府県登録の方は、登録行政庁へ確認の上、お申し込み下さい。

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

【お申し込み先】神奈川県本部及び各支部事務局

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

【講習会場】

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



アクセス

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



横浜STビル外観

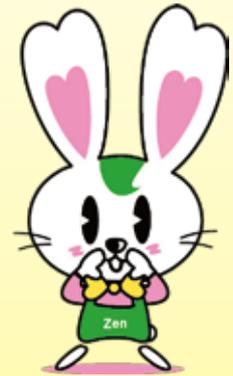


不動産業を開業される方を ご紹介下さい

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

全日神奈川県本部のセールスポイント

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



全日神奈川 県本部の メリット



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

その他にもメリットがございます。詳しくはホームページをご覧ください。

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

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部

公益社団法人 不動産保証協会神奈川県本部