

全日

かながわ



Mar.2013
No.115
3月号

(奇数月の20日発行)

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2013(平成25)年3月20日発行
第15巻第36号(通巻115号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

COVER STORY

全日県本部 創立40周年式典

NEWS COLUMN

3本の矢で経済再生を



今月の表紙

— 根府川のおかめ桜 —

おかめ桜は寒緋桜とマメ桜を交配させて、イギリスで誕生したとされています。ソメイヨシノより早咲きで、濃いピンク色の花はあでやかそのもの。根府川駅から徒歩約15分の「星ヶ山」で観賞できます。

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、ご協力をお願いいたします。

2013(平成25)年3月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第36号(通巻115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 花田 勉
発行 (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

01

全日かながわ 多士済済

●創立40周年記念を終えて

— 本部長 秋山始

●監視強まるインターネット広告

— 副本部長 菅崎慎一郎

●何事にも誠意を持った対策を

— 副本部長 天野弘志

COVER STORY

03

全日県本部 創立40周年式典

04

新しい県土・国づくりへ

政経セミナー 甘利大臣・黒岩県知事が講演

06

不動産取引とSNS

07

TOPICS

●県内マンション発売戸数3年ぶり減—ほか

08

支部通信—横浜・川崎・平塚・湘南・横須賀・相模原

10

NEWS COLUMN

3本の矢で経済再生を

11

住宅ローン減税を拡充・延長へ

— 景気回復につながるか —

12

東日本大震災から2年 復興は進んだのか

13

かながわ名所紀行 — 相模原公園 —

14

不動産取引 一問一答

ブロック塀の所有権・境界トラブルと調査義務

15

県本部からのお知らせ

16

新入会員名簿

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

創立40周年記念を終えて

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

過ぐる2月9日、みなとみらいインターコンチネンタルホテルに於いて、社団法人全日本不動産協会神奈川県本部並びに公益社団法人不動産保証協会神奈川県本部の創立40周年記念行事が挙行されました。理事長、総本部役員、全国から各県本部長並びに会員各位が一同に集い、賑やかに終始和気藹々と祝うことが出来ました。

経費節減の状況の中、スタッフの知恵と工夫で「簡素に、遜色なく」を心掛け、更には慣例に倣えば会員各位に記念品をお届けするところですが、理事会に諮り、その費用相当額を、資金難で存亡の危機にある神奈川フィルハーモニー管弦楽団に寄附として贈呈させて頂きました。それに応えて、楽団は弦楽四重奏で会場を盛り上げてくれました。来賓の方からもモデルにしたいとの過分なお言葉を頂戴し、大切な節目を成功裡に完遂できたと安堵しております。

昭和48年4月6日に総会員数88名で、全日の地方本部として誕生して40年、その間には日本の経済と社会情勢が大きく変動しました。設立した年は奇しくも産油国の中東戦争、その後のイラン革命などで原油の輸入が滞り、右肩上がりが続く好景気に惰眠していた日本中が、後にオイルショックといわれる状況に陥り、経済は低迷を始め、そのうえ土地譲渡重課税、特別土地保有税などの新土地税制が創設され、更には時代の趨勢に合わせ消費者保護を図る目的で業法が改正され業者の資質向上や一段の公正さを求められる様になりました。

60年代にはバブル景気が沸騰し、対策として総量規制や国土法が施行され、平成に入りバブルは崩壊し、業界は大きな打撃を受けました。この様に設立当初より様々な困難の連続の中を先達が並々ならぬ努力でくぐり抜けた40年です。慨嘆と感謝と尊敬の念を禁じ得ません。

しかし、協会運営はこれからも過去より更に厳しい波乱万丈が予想されます。世界的にはICT化、グローバル化が社会の形態、人類生活や意識を根底から変えてしまったことです。今後もあらゆる分野で進化を続け、経済活動、環境問題、政治も地球規模の視野を要求されるでしょう。

日本と云う立場では、まず中国が引き起こす問題行動です。挑発とも取れる尖閣の領海侵犯の繰り返し、大気汚染、国家によるサイバー攻撃等等、幾千年変わらぬ膨張主義に他なりません。自国の国民を犠牲にして核実験を実行し、危険度を増してゆく北朝鮮はおぞましい。“北朝鮮の春”は今だ遠いのか。

また、エンジニアとして普通に仕事に行った日本人が、10人も政府軍とテロリストに寄ってたかって殺されてしまった。「軍に攻撃せぬ様に伝えて」日揮の新谷正法氏の最後の電話です。(日経新聞2月7日夕刊)。その衝撃も醒める間もなく、結婚式でガムを訪れた一族が無差別に殺傷されてしまった。しかし、どこからも謝罪の言葉は聞こえてこない。これらの記事を読んで無念に思わぬ日本人がいるでしょうか。

特筆すべきはやはり原発事故です。人類史に刻まれて永遠に語り継がれることでしょう。そして今、話題沸騰のアベノミクスも当然日本だけで成立する訳ではなく、グローバリゼーション下の経済は世界中を巻き込んでドミノの様に連鎖しており、成否の結果は神のみぞ知ります。参議院選まではそっとしてある消費増税もやがて我々の生活を直撃すると確信しています。

この様な時代ではありますが、今日から先達が築いた歴史を誇りに、会員一人ひとりが不動産業界と日本の発展に資する不屈の覚悟と努力で邁進しようではありませんか。

末筆になりましたが、関係各位の皆様方、並びにご出席を賜りましたご来賓の皆様方に全会員を代表し深く感謝申し上げます。

講師にお招きした甘利明経済再生担当大臣、黒岩祐治神奈川県知事のお話は非常に有意義で思わず引き込まれました。大臣からは政権与党の力強い覚悟と迫力が伝わり頼もしく思われ、知事の三浦半島の観光特区の話はぜひ形にして世界中から人々が集まって、滞在型のリゾート観光地が実現することを心から願います。

今後とも変らぬご協力とご鞭撻を賜ります様重ねてお願い申し上げます。

監視強まるインターネット広告

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長 筥崎 慎一郎

先月、綱紀委員会は公正競争規約違反で違約金を課せられた会員に対する聴聞会を開きました。今回は最近急増しているインターネットによる違反広告で、規約違反をした会員に違約金20万円が課徴されました。この会員は他社がインターネットに掲載した広告のキャッチコピー等を参考に今回の広告を作成したそうですが、広告に使用したキャッチコピーが規約違反に該当する不当表示で有る事を知らずに掲載して今回処分の対象になってしまったとの事です。

違約金20万円は既に「公取協」に支払済みで、反省を含め今後二度と失敗しないよう公正競争規約を改めて勉強しているとの事でした。

過去にはアットホーム等、業者間配布図面に記載された内容の一部が公正競争規約違反に該当する不当表示であると言う事を知らずにそのままチラシ広告に引用して「公取協」のお世話になったケースもありました。

規約違反に該当するかどうか自分で判断出来ない時は「公取協」の担当者に相談し、確認をとってから広告を作成して下さい。ここ数年インターネットの普及によりインターネット広告が急増しています。インターネットを利用すれば数多くの物件をスピーディにそして簡単に広告掲載が出来るようになりました。特に賃貸物件は、公取協；平成23年度の調査対象物件総数777件の内516件がインターネット広告で全

体の66.4%の割合を占めているというデータもあります。平成24年度はもっとインターネットによる広告割合が増えていくと思います。

今後「公取協」はインターネット広告を相当厳しく監視しなくてはなると考えられます。各自、公正競争規約を再度見直して確認しておく必要があると思います。会員の皆様がインターネットを利用する場合、売買物件より賃貸物件の広告掲載が割合として多いと思いますが、賃貸物件は広告掲載から契約に至る迄の期間が短い場合が多く、成約済みの物件を削除せず長期間更新されないままになっているケースが時々あると思います。この場合に「おとり広告」と見做される事がありますので注意が必要です。

契約完了後速やかに成約済み物件をその都度削除し、更新していれば何の問題も無いのですが、削除するのをすっかり忘れてしまうケースもあると思いますので、それを防ぐ為に「次回更新予定日」を必ず明記して下さい。更新予定日の記載があれば次回の更新日までは成約済みの物件がそのまま掲載されていても「おとり広告」と見做される事はありません。但し更新の際は成約済み物件の削除を忘れずに・・・。

それにしても「20万円の出費は痛いネ」他人ごとながら本当に勿体無い話です・・・。

何事にも誠意を持った対策を

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長 天野 弘志

「閣下、ツギの入った着物を着るのは恥ずかしいことでしょうか？」昭和天皇が学習院初等科の頃、院長だった退役後の、乃木大将に質問したと言われる言葉です。そのとき乃木將軍は「着物に穴があいているのを着ちゃあいけないが、つぎのあつたのを着るのはちっとも恥ずかしいことではない」と答えられたそうです。その逸話を聞いて感じたのは何事にも対策をきちっと立てられればミスをしてでも恥ずかしくない、と言うことです。

取引相談委員長として事案に立ち向かうとき、強くその話を思い浮かべます。無いほうがいいのですが、一般ユーザーより苦情があることは大小、仕事を進めていけば必ず発生致します。取引相談委員会まで上がってこないのは、ほとんどの会員が苦情相手と誠意をもって話し合い、解決していると思われる。また委員会の案件となっても委員と会員、申し出人の努力で解決する事例も少なくありません。

しかし、解決が到底望めない事案もあります。その場合、案件は総本部弁済委員会に上程され審議の結果、皆さんが積み上げた供託金の中から申し出人に弁済されることとなります。どのような会員が、このような会社を運営しているのでしょうか。

伊藤忠商事の元会長であり、土光臨調の懐刀、関東軍参謀中佐であった、瀬島龍三さんの書のなかに「戦略の失敗は戦術では取り戻せない」、の言葉が有ります。会社代表者の経営姿勢、コンプライアンスの考え方、従業員の教育など大きな方向性が間違っていれば、気がついたときには取り返しがつかない状態になっている、なんて事は少なくありません。とくに私どもの業界は、一つ信用をなくせばお客様だけでなく、金融機関からも手を引かれてしまいます。会社の姿勢、理念を戦略とすれば、これを重視していない会社のミスには、いくらがんばってもツギをあてることはできません。

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

創立40周年記念式典

懇親会



(社団法人)全日本不動産協会県本部と(公益社団法人)不動産保証協会県本部の創立40周年記念式典が2月9日、横浜みなとみらい21のヨコハマグランドインターコンチネンタルホテルで開かれた。県本部組織の発展と会員相互の連携強化、さらなる社会貢献への尽力などを誓い、県内外から約250人の関係者が新しい門出を祝った。

全日県本部 創立40周年式典



式典は午後5時から始まった。山田達也副本部長が「より一層の飛躍、発展を目指そう」と開会のことばを述べた。

秋山始本部長は式辞で次のように語った。(要旨)

「40周年式典を迎えることができ、感慨深いものがある。県本部2000名の会員を代表して厚く御礼申し上げます」

「前身の県不動産業者連盟が昭和40年8月結成され、48年4月には社団法人全日本不動産協会に加盟した。初代本部長は大沢源之助氏であり、総会員数88名で設立総会を開き、新生地方本部が誕生した」

「設立当時はオイルショックで日本経済は低迷し、新土地税制の創設で不動産業界も大きな打撃を受けたが、先人たちの並々ならぬ努力で乗り越えた。さらに、リーマンショックで打撃を受けるなど、幾多の困難に直面したが、会員相互の融和と団結で創立40周年を迎えることができた」

「40周年を契機に、不動産業界

の発展と公共の福祉に不断の努力をしていく。関係各位と来賓の皆様方に深く感謝するとともに、今後ともご指導ご鞭撻をお願い申し上げます」

続いて黒岩祐治知事が祝辞を述べるとともに、秋山本部長、山田副本部長ら県本部役員6名に、組織発展に尽力された事を評価され表彰状を授与した。

また、全日本不動産協会・保証協会理事長が横浜支部9名、平塚支部2名、川崎支部2名、湘南支部1名、県央支部2名、相模原支部3名の計19名を表彰した。

会員歴30年以上を対象にした全日本不動産協会・保証協会の県本部長表彰も行われ、計70社の代表者が表彰された。また、県本部と各支部の事務局長ら18名に感謝状が贈られた。

創立40周年の協会史に残る事業として、神奈川県フィルハーモニー管弦楽団、ブルーダル基金及び県社会福祉協議会とも

しび基金に、それぞれ30万円の寄付金を秋山本部長から黒岩県知事に贈呈した。席上、知事は「神奈フィルは公益財団法人への移行を目指して5億円の基金を募金中。これまでに1億4700万円集まった。団員たちも危機意識をもって募金活動に取り組んでいる。ぜひご協力を」と呼び掛けた。

全日本不動産協会の川口貢理事長、衆議院議員の田中和徳氏、笠浩史氏が来賓祝辞を述べ、業界の発展や社会貢献を強く期待した。

井手茂光副本部長による閉会のことばで式典は閉会した。

続いて懇親会に移り、山崎一守副本部長、和氣猛仁県宅地建物取引業協会長らが、あいさつと乾杯の音頭をとった。来賓出席した北海道から沖縄までの各

県本部幹部が紹介され、衆参両院の国会議員らも駆けつけた。

神奈川フィル管弦楽団による弦楽四重奏が生演奏される中、歓談の輪が広がった。



政 経 セ ミ ナ ー

全日本不動産政治連盟

共催 全日本不動産政治連盟神奈

新しい県土・国づくりへ

政経セミナー 甘利大臣・黒岩県知事が講演



全日本不動産政治連盟主催・同県本部共催の政経セミナーが2月9日、ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテルで開催された。講演に先立ち、秋山始県本部長が開催地を代表して挨拶し、藤野茂樹全日政治連盟幹事長が、神奈川で始まった政経懇談会を今回は連盟本部主催の政経セミナーとし、神奈川県本部との共催の形で行う考えなどを述べた。

黒岩祐治知事が「県政報告」を、甘利明・経済再生担当大臣が「国政報告」の演題で、講演した。その要旨を紹介する。

成長戦略に背水の陣で臨む

◆甘利明・経済再生担当大臣

安倍内閣の発足から1カ月余りが過ぎ、順調に推移している。内閣への期待が高い分だけ、緊張している。内閣支持率がアップしたのは小泉内閣以来であり、発足1カ月後に10ポイントも上がった。

私はアベノミクスの現実をつくっていく担当大臣なので、怖い感じもするが、経済再生の舵取り役をきちんと果たしていく。

日本は国民1人当たりのGDPが伸びず、デフレが15年続いた。物価が下がっても給料が上がればいい

が、給料は下がり、買い控えが続いた。これではデフレから脱却できない。停滞が停滞を生む「負の連鎖」を断ち切れないまま来た。

財政出動や公共事業による景気刺激策が終わると、景気が元に戻る悪循環を繰り返してきた。このように、官需から民需への転換がうまくいかないから、デフレが続く。

デフレ脱却に向けて民間経済に火をつける。大胆な金融緩和、機動的な財政出動、民間投資を促す成長戦略を促すために、あらゆる手段を投

入して三位一体策を進め、「3本の矢」を矢継ぎ早に放っていく。

ところで、マスコミは麻生財務相、菅官房長官と私、甘利を（経済再生の）3本の矢に例えている。

アベノミクスの「3本の矢」の1本目は、2%の物価目標を達成するまで、日銀が金融緩和を続けることだ。2本目は機動的な財政出動を行うことだ。財政出動というと、すぐ財政赤字の増大を懸念する声が出るが、できるだけ早期に2%目標を達成し、中長期的には借金を返していく。すでに10兆円余を投入する方針が決まった。

3本目は民間投資や需要喚起をい

かに促すかだ。日本経済は約500兆円規模であり、そのうちの6割近くが民間消費であり、民間企業が約200兆円を抱えている。企業は投資の成算見通しがつかないためだ。企業がため込んだカネを投資や給料アップに回さないと、景気回復につながらない。



もう一つ、1500兆円に上る民間金融資産を生かすことが求められている。このカネを消費に回してもらうことで、景気全体の底上げにつなげる。まず、景気の景色を変えていくことが大事だ。

こうした成長戦略はこれまでのところ、うまく進んでいる。円レートは1ドル92～93円台に下がり、株価は上昇している。影響が大きいから、私は為替レートについて言及しないが、安倍政権の誕生前後から、株価は2000円以上、上がった。

2000円の株価上昇で、事業会社と金融機関を合わせて約38兆円の内益が出る。内益の増大で企業が資金を借りる際や、決算を乗り切るときには有利に働くはずだ。

3月の今期末までに、株価1万3000円を目指して頑張るぞという気概が大事だ。

利益還元の意味でも、企業は雇用拡大や従業員のベースアップに取り組んでほしい。ベアが難しい企業には、一時金だけでもいいから上げてくれ、と頼んでいる。こうした期待に、ローソンが先ず応えてくれた。

2月12日には、経済界の首脳らに賃上げの協力を要請（席上、米倉経団連会長は「業績が良くなれば、一時金や賞与に反映させる」と述べた）。

2度目の総理就任を果たした安倍

首相は、1度目の挫折から立ち上がり、再チャレンジを目指す人々にも希望と勇気を与えたはず。

私たち安倍内閣は背水の陣で日本経済の建て直しに臨んでいる。その覚悟と態勢がうまく行かなければ、日本の前進は難しい。アベノミクスをぜひ成功させたい。国難を乗り越えるため、与野党の協力が不可欠だ。

先般、スイスのダボス会議に出席

した。一部の国から円安誘導を懸念する声も出たが、私はアベノミクスの狙いを理路整然と説明し、IMF、OECDなどから評価を得た。いいスタートを切れたと思う。

内閣はアベノミクスの目標、手段、予算を提示して成長戦略に取り組む。同時に、日本経済が今まで、なぜうまく行かなかったのかを分析し、回復のロードマップをきちんとつくる。解決すべき課題や必要な技術なども分かりやすく提示する。

日本は「課題先進国」と言われるほど課題を抱えた国だが、安倍政権の取り組みが、米中など諸外国の参考になるよう頑張っていきたい。

観光、医療・ロボット特区を

◆黒岩祐治県知事

知事に就任して2年近くになり、最近朝の横浜港周辺を走っていて、2月初めの神奈川マラソンにも出場した。

本日9日は三浦三崎の城ヶ島で開かれたシンポジウムに出席。三浦市長やタレントらと第四の「観光の核」づくりを話し合った。

県は横浜、箱根、鎌倉に次ぐ第四の観光地の核をつくるためコンペを実施した。各地の本気度を試そうと審査し、さまざまな経過の末に城ヶ島が残った。

地域の活性化は、危機意識を持ち、町が一つになって初めて実現する。県への補助金要望は相変わらず多いが、地域が一つにならないと補助金は役に立たない。

城ヶ島は海の景観がすばらしい。しかし、さびしさは否めない。島に渡る城ヶ島大橋が有料だからという主張があった。



だから無料にして欲しいとの陳情が出された。では、無料にすれば人は来るのか。地元の本気度を見せて欲しいと、私は訴えた。

アベノミクスで「3本の矢」が注目されている。成長戦略の具体策を県も用意している。川崎市内を医療のライフインベション国際戦略総合特区のモデルにする。

医薬品が輸入超過にある中、この流れを逆転させて、革新的な医薬品づくりに取り組む。幸い、日本には基礎技術がある。総合特区について菅官房長官が省庁の壁を越えて「私が担当する」と言ってくれた。

圏央道の部分開通をにらみ、相模原をロボット集積地にする構想もある。ロボットの用途は広く、高齢者介護や災害救助にも活用できる。将来は6兆円産業になる。安倍政権と県政をうまく連動させたい。

SNSについて(3)

前はFacebook参加(アカウント登録)の仕方をご案内しましたが、ご登録頂けたでしょうか。登録されると、まるで待っていたかのようにたくさんの「友達候補」が表示されます。Facebookは、あなたのパソコンの中にあるメールアドレスからつながっている人を勝手に探し出して、あなたのウォールに、「友達ではありませんか?」と表示する仕掛けになっています。そうした機能が「Facebookは危ない、怖い」というイメージを持たせてしまいます。しかし、それはあくまでもFacebook内での情報操作で、Facebookの外部には、悪意で潜入した周辺アプリを使わない限り漏れません。メールアドレスだけでなく、出身校を登録すれば同じ学校を登録している会員を紹介したりします。登録した趣味が同じならそれも繋げようとして。良くも悪くもFacebook内であなたと共感、共有できる人を探してきて紹介してくれるのが、Facebookなのです。もちろん紹介された「友達候補」と友達としてネット上でお付き合いするかしんないかはあなたの自由です。「友達申請」が届いても承認する必要はありません。たとえ承認したとしても後日削除するのも自由です。削除したことは相手には伝わりませんので安心です。

さて、そうして登録当初はあなたと関わりのあった人たちが友達申請し承認することにより友達が急に増えることになります。その後は徐々に増えていく人との繋がりがですが、繋がった人たちといかに、どのような付き合いをしていくかが課題となります。情報を共有していきたい、育てたい繋がりのかどうかを判断する必要があります。我々不動産業者は、仲間とうまく連携し、情報を共有していくと商売につなげることもできます。例えば、協会の支部や、地域のブロックの集まりでは情報交換、交流の場は、飲み会を開いたりして和気藹々に行います。リアルで付き合いと、お互いの物心を知りあうにはさほどの時間はかかりませんが、ネットでは時間がかかります。アナログ的な、リアルな付き合いと違って、デジタル的なネット上の付き合いでは、お互いに探り合うという時間が必要になります。

ネット上で広がった繋がりを、セグメント(細分化)することにより信頼関係を構築する時間を短縮することができます。つまり、広い繋がりのうち、共有できる価値観の人だけをグループ分けするという方法です。同窓会の集まりならその関係の人たちだけをグループにします。協会であれば支部所属の方だけを誘って支部グループ

を設定します。あるいは、相続に絡む研究会をはじめようと思えば、興味を持ってくれる人を誘ってグループにします。共通の話題でやり取りしていれば、自然と深みのある繋がりに育っていくものです。

Facebookに参加した当初は、人の発言を見たりして様子見で構いませんが、慣れてくれればぜひ自分なりにグループを意識した利用の仕方をしてみてください。自分の設定したグループだけでなく、人から誘われたグループに参加するというのも良いでしょう。デジタルで知り合った人たちがやがてアナログな付き合いをするということはよくあることです。そうなると、単なるネット上の繋がりが、ビジネスについての共通の価値観を分かち合ったり、自らの情報を共有したりできるようになります。

グループ機能には一定のルールがあります。グループを作成した人が管理人となり、初期の設定で誰でも参加できるのか、参加するのに承認が必要なのかどうかを設定できます。門外漢を排除するには承認の必要な設定にしておけばよいでしょう。逆にぜひ参加して欲しい人には招待して参加してもらおうようにします。

グループを利用することにより、参加者の価値観や、将来の展望などがぼんやりと見えてくれば、Facebookページを作成します。Facebookページはいわゆるホームページです。Facebookアカウントをお持ちの方であればどなたでもいくつでも作成できます。私も所属の全日横浜支部第六ブロックのFacebookを作成しています。毎年恒例の地引網や、毎月の定例会の様子などを掲載しています。どなたにでも見ることができますので、所属会員にはURLをお知らせしておけばよいでしょう。

Facebookの便利なところは「いいね!」ボタンがあることです。気に入った発言には「いいね!」ボタンをクリックしてあげましょう。「いいね!」がたくさん頂けるとますます発言したくなるものです。「いいね!」をあまり固く考えないで「あなたの投稿を読ませていただきましたよ」くらいの意味で、気楽に「いいね!」ボタンをクリックしてあげてください。

Facebookページについては次回詳しくご紹介します。自社のFacebookを作成してマーケティングに利用したり、見込み客発掘の工夫をしたり、自社キャンペーンツールにしたりできます。売買、賃貸の成約していただいたお客様とのコミュニケーションツールにもなります。

県内 マンション発売戸数3年ぶり減

県内で2012年に売り出されたマンションの戸数は前年より2.0%少ない1万1262戸だった。発表した不動産経済研究所によると、リーマン・ショックの影響を受けた09年以来、3年ぶりの減少となった。

東京都心に近い横浜や川崎の人気エリアでは発売戸数が堅調に伸び、川崎・武蔵小杉駅周辺などでは比較的値段の高い物件の需要も根強くあった一方、都心から遠い地方では伸び悩んだ。

同社は、県内の発売戸数が10年から3年連続で1万戸を超えていることに着目。「都区部以外の東京都内や埼玉、千葉に比べて供給が多く、消費者の関心が高い低価格の物件が充実している。神奈川の発売戸数はこの数年高止まりの傾向にある」（企画調査部）と分析している。

県内 オフィス空室率4年ぶり9%台

オフィス仲介大手の三鬼商事横浜支店が発表した1月末時点の横浜ビジネス地区（関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21地区）のオフィス平均空室率は9.98%となり、前月から0.62ポイント下げて2カ月連続の改善となった。横浜駅地区やみなとみらい21地区で大型成約の動きがあったため、9%台は約4年ぶり。

関内地区は0.48ポイント上げて8.94%。横浜駅地区は統合や他地区からの移転に伴う大型成約があり1.17ポイント下げて10.06%。新横浜地区は0.48ポイント下げて13.94%。みなとみらい21地区でも館内増床の動きなどがあり1.39ポイント下げて8.14%だった。

県内 資生堂鎌倉工場が閉鎖へ

資生堂は、2015年3月に鎌倉工場（鎌倉市岩瀬）を閉鎖すると発表した。14年12月に生産を停止し、掛川（静岡県）、大阪（大阪市）、ベトナムの各工場に生産を移管する。高収益構造の確立に向け、組織や業務を抜本的に見直す「事業構造改革」の一環という。

鎌倉工場は1959年設立。敷地面

積は約2万6000㎡で、化粧品、乳液などのスキンケア製品と口紅を製造、年間生産量は計約1億個という。口紅に限ると、国内向けのほぼすべての製造を同工場で担っていた。社員数は496人（12年12月末現在）。一般の見学も受け付けており、年間約1万5000人が訪れるなど人気を集めていた。

県内 円安で業績押し上げ、最高益予想のメーカーも

外国為替市場の円安傾向を受けて、2013年3月期の業績見通しを上方修正する動きが県内企業でも相次いでいる。輸出企業は想定以上の円安で為替差益が出て増収増益を見込むとともに、過去最高益を予想するメーカーも現れた。一方で、長引く円高で多くの生産拠点を海外にシフトしたメーカーは円安が逆に苦境を

招く結果となっている。

「このところ円高が進み過ぎていたので、これぐらいでも円安と感じる」。自動車サスペンション大手、ヨロズの佐草彰常務執行役員は、海外向け投融資を増やしたことで為替差益があったと説明した。同社は対ドルで円安が1円進むと売上高が10億円増える。

全国 自治体の87%が国より高給

2012年度の地方公務員の給与水準は、全都道府県と市区町村の87.5%に当たる1566自治体で国より高くなっていることが、総務省の調査で分かった。東日本大震災の復興財源として、国家公務員給与を12年4月から2年限定で平均7.8%引き下げていることが要因。全自治体平均の給与水準は国より7.0%高く、9年ぶりに地方が国を逆転した。

政府は、人件費にも充てる13年度の地方交付税を削減する方針を決定済み。7月から国家公務員並みに給与を引き下げよう要請していることに、地方の反発は収まっていない。

全国 2012年経常黒字過去最少

財務省が発表した2012年の国際収支速報によると、海外とのモノやサービス、投資などの取引状況を示す経常収支は4兆7036億円の黒字となり、比較可能な1985年以降で過去最少となった。輸出から輸入を差し引いた貿易収支が過去最大の5兆8051億円の赤字となったことが大きく響いた。

同時に発表した12年12月の経常収支は2641億円の赤字となり、初の2カ月連続の赤字となった。中国や欧州向けの自動車輸出の減少が影響した。12年の年間輸出は、米国向けは増加したが、欧州や中国向けが減少。輸入は原発停止に伴い液化天然ガスが増加した。

横浜支部 箱根駅伝を熱く応援

平成25年1月3日、横浜支部第4ブロック(旭・瀬谷・保土ヶ谷)では、ブロック長^{さのやま}真山英二氏を中心に15名の会員が集まり、3年連続のブロック行事として、「第89回箱根駅伝観戦&賀詞交換会」を実施しました。当日は井手支部長以下執行部の参加も得て、復路コースに面している保土ヶ谷区の会員「(株)チヨダコーポレーション」さんの敷地を借用、「ラビちゃん」も昨年に引き続き参加して、

子供たちに大人気でした。地域の皆様との交流にも一役買い、子供たちには風船・ホッカイロ等を配布、イベントに集まっていた地域住民の方々には、振る舞い酒の升酒でおもてなしをし、全日のアピールに貢献するとともにブロック会員との交流を図りました。



平塚支部 有意義な研修会と賀詞交歓

平成24年度第2回支部研修会が2月5日、ホテルサンライフガーデンで開催、その後、新年賀詞交歓会が行なわれました。

研修会は、前回お招きした(財)不動産適正取引推進機構調査研究部の金子寛司次長にお願いしました。演題は「暴力団排除条項と重要事項説明等実務の対応」です。我々業者は暴対法が施行されており、契約書、重説

等に記載及び説明義務があることは知っていますが、それがどんな法律で、どこまでの範囲に及ぶのか、また事に当たりどのような対応が必要なのか、困ったときはどこに相談すればよいのか等、詳細に理解している方は少ないのではないかと思います。

この法律が施行されてから自ら暴力団を名乗り代紋を入れた名刺を出して圧力をかけることは先ず無いで

しょう。それだけに難しい判断と対応が我々に必要となります。短い時間でしたが、そのような微妙な事柄をわかりやすく講義していただき大変参考になりました。

引き続き行なわれた新年賀詞交歓会には、秋山県本部長をお迎えして盛大に、有意義に、楽しい会員の交流ができました。

湘南支部 宅建判例など熱心に学ぶ

平成24年12月3日、藤沢のホテルラファエロで平成24年度、支部研修会・懇親会が開催されました。秋山支部長の挨拶に始まり、第1部では(財)不動産適正取引推進機構の村川隆生氏に「あなたは大丈夫? 宅建業者が

知っておくべき判例集」についてご講演頂きました。

第2部では首都圏不動産公正取引協議会の安田茂雄氏に「不動産広告&景品

提供のルール」という内容についてご説明して頂きました。興味深い内容に会員の皆様も熱心に聞き入っておられた有意義な2時間でした。

第3部は場所を移して懇親会。宮崎流通委員長の司会進行のもと、湘南



フィルハーモニー楽団の演奏の中、藤沢市長をはじめ、多くの方々にご出席頂きました。親近感のある楽しい時間を会員の皆様

と過ごすことができ、より一層友好が深まったかと思えます。

この業界は住宅という夢のある商品にかかわっています。今年も会員一同、力を合わせて実りある日々を重ねてゆきましょう。



川崎支部 漫才やビンゴで盛会に

平成25年1月22日、川崎駅前の日航ホテルで賀詞交歓会が行われました。顧問の弁護士、税理士、不動産鑑定士の先生方にご出席をいただき、総勢70名で盛り上がりました。

岩波支部長の「全日本不動産協会も4月1日より公益社団法人に移行することになりました」との挨拶で



始まり、お笑い芸人パッチワークの楽しい漫才やビンゴもあり、和やかに懇親を深めることができました。

パッチワークの漫才では、会員を交えたコントもしていただき、会場は笑いに包まれました。

最後は参加者全員の隆昌を祈って、

景気よく三本締めを行い、散会となりました。

五口平介 別荘 勘云



横須賀支部 不動産広告を実践的に学ぶ

横須賀支部では恒例となりました新年の研修会を平成25年1月28日、ヴェルク横須賀にて実施しました。「不動産広告のルール」を演題として(公社)首都圏不動産公正取引協議会・佐藤友宏 上席調査役に講演をしていただき、全日の公益社団法人化の第1歩に相応しい公正、自由な活動の機会を学ぶ研修会となりました。

今回の研修会は会員各社にて日常広告作成業務に携わっている社員の

方や知識向上のために若い社員の参加もあり、表示規約、広告作成のガイドライン等を真剣に実践的に学ぶことができ、会場内はいつにもなく緊張感がありました。新年を飾るに相応しい有意義な研修会であったと参加者からの声がありました。

研修会終了後は地元でも評判の洋食屋さんを貸し切り、研修会とは打って変わった和やかで家族的な雰囲気の中、講師の先生を囲んで食べ

て飲んで、大いに交流を深め合いながらも、今年1年、粒々辛苦して頑張る決意をする面々でした。



相模原支部 最先端の端末技術を学ぶ

平成25年2月5日、相模原支部事務所で2時間にわたり、タブレット端末の一つである、iPadの講習会を開催しました。(株)TOKAIコミュニケーションより講師をお迎えし、参加費無料の体験講習でした。

前半は初心者向き、後半はレベルを上げ中級者向きの講習です。iPadはアップル社から販売されている、ベストセラー商品の一つで、その分アプリケーション(ソフト)が豊富でしかもダウンロードにより入手

するため手間がかかりません。その上安価であることが特徴です。

出先から自社のコンピュータをリモートコントロールで編集したり、写真や資料を同期し、セブンイレブンのプリンターを利用して入手することなど、不動産業者には有効なツールの一つです。参加頂いた13名の会員の皆さんの中で、一



人でも効果的に利用頂ければ幸いです。



3本の矢で経済再生を

デフレ経済の克服に向けてインフレターゲット（物価目標）を設定、大胆な金融緩和措置を講じる安倍晋三首相の「アベノミクス」が先ずは順調に推移しているようだ。昨年末の政権発足前から円安・株高が続き、景気の先行きに明るさが見えてきた。景気の「気」には、気分の意味合いもあるというから、悲観的ではなく、楽観的に見守りたいところだが。

アベノミクスはレーガン元米大統領の経済政策「レーガノミクス」にちなんで、呼ばれている。大胆な金融政策、機動的な財政と民間投資を喚起する成長戦略で構成。安倍首相はこれを「3本の矢」と呼んでいる。

個別の政策として、2%の物価目標、円高是正、大規模な公共投資、金融緩和拡大、日銀法の改正などが挙げられている。

日銀法改正の行方は流動的だが、白川日銀総裁は任

を受けて紙幣を印刷し続けると、急激なインフレを招いて、取り返しのつかない事態を招きかねない。日銀と政府が物価目標を共有する程度はいいとして、そこから先の個別具体策まで政府が口出しするのは慎むべきだろう。

日本経済再生への提言が1990年代後半から米国のノーベル経済学者らから示されていた。きわめて初歩的だが、紙幣を大量に印刷することで民間需要の増加につながる。

安倍政権の要請を受けて日銀は、物価上昇率を1%から2%に引き上げる「物価目標2%」の導入を決めた。

しかし、1月末の日銀政策決定会合で、金融緩和積極派と見られた政府委員2人が2%導入に反対。2%早期実現の前途に複雑な波紋を広げた。

諸外国がインフレターゲットを設定する主たる理

由は、高いインフレ率を抑制、引き下げるためという。日本はそれとは逆に、引き上げようとする。

引き上げの背景には、日銀が低金利政策を採り続け、デフレ経済を放置してきたとする見方がある。

日本のデフレは15年前から続いている。物価の下落は企業利益を減らし、賃金を下げ、景気を冷え込ませた。日本は負の連鎖に陥っていた。

この悪循環を絶つため、日銀は金融緩和を強化し、政府は成長戦略や財政再建を推進する。だが、せっかく金融緩和しても企業が設備投資を抑えたり、個人が住宅ローンを手控えたりすれば、経済循環はうまくいかない。

公共事業中心の景気刺激策は一過性の効果しか期待できない。内需の6割を占める個人消費をどう掘り起こすかも課題だ。

(YS)

住宅ローン減税を拡充・延長へ

—景気回復につながるか—

自民、公明両党はこのほど、2013年度の税制改正大綱を決定した。消費税率が段階的に引き上げられる見通しを受け、消費税率引き上げの前後で駆け込み需要やその反動による影響が大きい住宅に関しては、今年末で終了する予定の住宅ローン減税を2014年1月から延長することとした。住宅購入マインドの維持や駆け込み需要抑制を目的に同年4月から10年間合計の最大控除枠を現行200万円から400万円へと拡大するなどの負担軽減措置が盛り込まれた。

10年間にわたり減税続行

住宅を買う場合、消費税は土地にはかからないが、建物（マンションは建物相当分）にかかる。消費税率が14年4月に8%、15年10月に10%に上がると、住宅の消費税が数十万円以上上昇、大きな影響が出る。

住宅ローン減税は、毎年末のローン残高に応じて、所得税と住民税の納税額を10年間にわたって少なくできる制度で、納税額を少なくできる金額は、13年に入居した人は年間で最大20万円（10年間で最大200万円）だが、これを最大40万円に引き上げる。ただし、減税できる金額は徐々に減らしていくというものだ。

住民税の控除の上限も7%に引き上げ

毎年末のローン残高の1%に相当する金額が所得税から控除され、控除しきれない分を翌年分の個人住民税から差し引く仕組みとなっているが、住民税からの控除は、現在「課税所得金額の5%（限度額9万7,500円）」が上限となっている。しかし、所得税よりも住民税の納税額が多い中堅所得者は所得税の

納税額が限られ、住宅ローン減税の恩恵を十分に受けられないと指摘されてきた。住民税からの控除を合わせても「ローン残高×1%」の住宅ローン控除枠を下回ってしまうケースが少なくない。そのため今回の税制改正大綱では、住民税の控除上限も「課税所得金額の7%（限度額13万6,500円）」へと引き上げられた。住民税からの控除額を増やし、減税の恩恵をフルに受けやすくしようというわけだ。それでも控除しきれない場合は給付措置を講じることも盛り込まれ、具体的な内容を今夏までに詰めることとしている。

登録免許税なども軽減

そのほかの住宅税制の改正は、軽減措置の延長などが主な内容だ。まず住宅用家屋を登記する際の登録免許税の税率の軽減は2年延長され、2015年3月31日の取得までとしている。軽減の内容は新築住宅の所有権保存登記が0.4%を0.15%に、中古住宅の所有権移転登記が2%を0.3%に、住宅ローンの抵当権設定登記が0.4%を0.1%にするというものだ。また土地の売買による所有権の移転登記に対する税率の軽減（2.0%→1.5%）も同じく2年延長となった。

期間	現行制度	4年間の延長期間			
	～2013年12月	2014年1月～3月	2014年4月 消費税8%	2015年10月 消費税10%	2017年12月
減税額(年間)	最大20万円		最大40万円		
減税期間	入居日から10年間				
現行の住宅ローン減税の入居対象期間は5年で控除額を年々減らす段階方式だったが、新たな制度は控除額を減らさずフラットにし、その分対象期間は4年とした。					

東日本大震災から2年 復興は進んだのか

2011年（平成23年）3月11日に発生した観測史上最大の地震発生から2年目、仮設住宅などでの避難生活も長引き、多くの課題を残しながら復興は必ずしも進んでいるとはいえない状況だ。応急的に提供された設備や備品の劣化、ボランティアの減少、コミュニティ活動に参加する人の固定化など、時間の経過に伴う課題も新たな問題となっている。

避難者数まだ5万8000人、震災後1年が経過してようやく復興庁が発足、根本匠復興相は、「復興予算の拡充や組織再編などの道具立ては整った。これからは、スピードアップだ」と述べ、復興の加速化が今後の課題との認識を示した。

民間医療機関などの整備支援や地域の荒廃抑止などを推進するため「福島原子力災害避難区域等帰還・再生加速事業」を新たに創設した。

とはいえ、2012年12月の時点で、被災者32万1433人のうち、公民館・学校・旅館などの避難所にいる人159人、公営・仮設・民間などの住宅に避難している人は30万5048人もおり、県外への避難者は、岩手県から約1700人、宮城県から約8100人、福島県から約5万8000人となっている。

がれき処理も進まず

懸案の岩手、宮城両県のがれきの処理も、一向にペースが上がっていない。2012年9月末時点で処理が済んだのは、発生推計量2398万トンのうち22.7%となっている。課題の一つは、重量ベースで大きな割合を占める不燃物。被災地での公共事業の資材として積極的に再利用したいと、国土交通、農林水産など関係各省にも協力を求めている。

福島県に至っては、がれきの処理目標すら定まっていない。避難指示区域の再編に伴ってようやくがれき問題への対処が本格化したのが、仮置き場や仮設焼却炉の設置工事や調整は、まだ動きだしたばかりだという。

5人に1人が「元に戻っていない」

JTB総合研究所の調査では、4人に1人が「節電」



「インターネット利用の増加」など、大震災後の日常生活に変化があったと感じ、その後「被災地の商品購入」や「食材・水の安全性確認」を初めて行うようになったことが明らかになった。

約5人に1人が「最近も地震発生前に戻っていない」と回答した。節電・節約意識は定着し、食糧や水の備蓄も継続しているが、消費税増税への不安の声もあがっているという。

そのほかに、南三陸町では町内に7つあった病院や診療所は、震災で3つに減少した。公立病院の再建は、2年後の完成予定で、町の医療環境はまだまだ復興途上のようなのだ。

こんな中、福島第一原子力発電所事故の被災地である福島県では、今年2月、復興庁福島復興局、環境省福島環境再生事務所、原子力災害現地対策本部を統括する組織として福島復興再生総局が発足した。

被災時はラジオが頼りで、被災した人々にとって当初、何といても情報伝達が最重要課題であったという。震災直後、近隣地域の被災状況に関する必要な情報が手に入らず不安だったとの声が多かった。情報流通が一番生かされたのが臨時災害ラジオ局だったようだ。

所有率約9割の携帯電話は、なかなか繋がらなかったが、今は事業者3社による緊急速報メールサービスが提供され、携帯電話のサービスエリア内にいるほとんどの人に必要な情報を素早く伝える新たな手段が確保されることになった。

相模原公園



広々と緑豊かに

相模原市麻溝台から下溝にまたがる地域に、市立と県立の、2つの公園がある。両方を合わせた広さは69ヘクタールもある。一体整備されているため、同じ公園に見えるが、方や相模原麻溝公園、もう一方は相模原公園と名称が微妙に違う。

そんなことにはお構いなく、一般利用者は通称「相模原公園」と呼んでいるようだ。72万都市相模原の、緑豊かな施設として親しまれている。

相模野の原風景をしのばせるクヌギなどの巨木が林立する。広場の周辺を幼子が走り回り、家族連れ、シルバー世代がゆったり歩く。ウォーキング、ジョギング姿も見える。天気さえ良ければ、伸び伸びと歩き、遊び、走り、くつろげる。都会の喧騒を忘れさせる広大な空間が素晴らしい。

1979年、先ず県立公園が開園した。メイン施設のグリーンハウスには、熱帯植物や草花が温室で栽培され、ときに盆栽店も開かれる。

「サカタのタネ」が県から命名権を得て、来年春まで各種催しを開催する。1992年の緑化フェアでは、菖蒲などが植えられ、フランス庭園を思わせる噴水ゾーンが心地いい。

遊歩道や芝生広場が自然な感じで整備され、魔法の国を連想させる滑り台など、子ども遊具類もたくさん

ある。緩やかな段丘には、松や雑木が配置され、手入れが行き届いている。

中央広場の両側にメタセコイヤの巨木が一直線に並ぶ。この風景も相模原を代表する景観の一つだ。

公園外側の住宅街に接したゾーンには、昔ながらの雑木林が広がる。さらに進んで、沈殿池手前の土手辺りは、かつて小銃射撃場だった。



市立公園は1985年の開園。92年の全国都市緑化フェア開催を記念して、「グリーンタワー相模原」が建った。平らな相模台地に、全高55m、展望室高さ38mの塔がそびえる。

伝説の巨人「でいらぼっち」になった気分で、相模原を再発見してもらおうと建てられた。

エレベータで展望室に上ると、360度のパノラマが広がる。四方面に写真付きの地名、名称などがある。遊びに来ていた近所の保育園児らが

「ここから東京スカイツリーも見えるんだよ」と得意気だった。

市街地に高い山がない相模原は昭和40～50年代、「人工の山でも造ったらどうか」という冗談とも本気ともつかない議論があった。

グリーンタワーは、そんな思いを体現してみせたのか知れない。

タワーの周辺に、センター広場、大花壇、水の広場、緑の広場、子どもの広場、ふれあい動物広場、樹林広場—など、「広場」と名が付く施設が目白押し。

広々とした芝生広場やフィールドアスレチックもある。子どもからシニアまで、幅広い世代が楽しめる。

四季折々の花が咲き、アジサイやクレマチスの名所でもある。

年間を通じて多彩な催し、講座、展示会などが開かれる。親子で参加する乗馬教室や二人乗り体験は人気が高い。

隣接地の女子美大は美術館の展示を一般公開して、地域との一体感を盛り上げている。

◆アクセス

◎小田急相模大野駅から女子美大行きバスで終点下車か上溝行きバスで相模原公園前下車。相武台駅と相模線当麻駅からのバス便もある。

駐車場完備（平日無料）。

◆周辺情報

麻溝公園競技場、市総合体育館、市民健康文化センターなど美術、スポーツ、健康づくりのゾーンがある。



CASE 18 ブロック塀の所有権・境界トラブルと調査義務

《トラブル事例》

中古戸建住宅の売却を受託した仲介業者が売主に隣地Aとの境界を尋ねたところ、境界杭がブロックに隠れ見当たらないがブロック塀の中心であると答えた。仲介業者は買主に対して①本契約は公簿売買・現況有姿の取引であること、②隣地Aとの境界はブロック塀の中心であることを説明した。買主が入居後に隣地のA宅に挨拶に行ったところ、Aから「隣とは境界についてトラブルになっており、解決しないまま今日に至っている。ブロック塀は自分の祖父(亡)が敷地内に設置したものである。どのような説明を受けているのか」と言われた。買主が仲介業者と売主に説明を求めたところ、売主は「隣地とのブロック塀は祖父(亡)から、A宅と費用を折半して境界線上に設置したと聞いている。2年ほど前にブロック塀を新しくしたいと思い、Aに相談に行ったところ、ブロック塀はAの所有であり、境界はブロック塀の外側(Aから見て)と強行に主張した。その後Aと話をしたことはない。境界はブロック塀の中心と考えている」という。仲介業者は「売主からそのようなトラブルがあったことは聞いていないので知らなかった。売主が示した境界を説明したのであり、説明義務違反はない。現況有姿・登記簿売買による取引であるから、仲介業者としては何もできない」と回答した。

買主は、売主及び仲介業者に対し「売主とAとのトラブルを引き継ぐつもりはない。売主と仲介業者で納得できるように解決してほしい。1か月以内に解決できないときには契約は解除する。解決できない場合には売買代金・仲介手数料の返還と売買代金の20%の違約金を請求する」と伝えた。

1. 売主の情報開示義務

不動産の売買契約を締結した売主には、買主が瑕疵あることを承諾して買い受ける場合を除き、瑕疵のない物件を引渡さなければならない義務があります。したがって、売主は買主に対し、契約の締結前までに、買主に将来に渡り不利益や負担が生じる恐れのある事項について告知しておく必要があります。売主が知っている重要な情報が告知されずに買主に損害が生じた場合、買主は売主に対し、債務不履行責任、瑕疵担保責任、不法行為責

任等に基づいて損害の賠償を求めることができ、それにより契約の目的を達することができないときには契約を解除することができます。

事例の場合、売主は隣地Aと間でブロック塀の所有権及び境界について争いがあることについて告知する義務がありますので、告知を怠った売主には賠償義務等の責任が生じています。

2. 仲介業者の調査義務

仲介業者の最大の役割は、契約が支障なく履行され、安全・確実な不動産取引が行われるようにすることです。仲介業者には、契約当事者が契約の目的を達成できるように助言・尽力する義務があります。

①境界杭の有無、②ブロック塀等の工作物の所有者確認、③境界トラブルの有無、④隣地所有者への境界確認を行うことは、境界調査における基本中の基本です。現況有姿・公簿売買の取引形態とすることで仲介責任を回避できることは何もありません。現況有姿・公簿売買とするときは尚のこと境界確認、瑕疵の存在等について注意しなければなりません。仲介業者には、調査義務を怠った仲介責任が生じています。

3. 解決に向けての対応

売主と仲介業者は、買主の意向を確認したうえで、隣地所有者Aと解決に向けての話し合いをすることになります。どのような解決が可能であるかを探ることになりますが、最終的には買主とAが納得できるものでなければなりません。簡単ではありませんが、売主・仲介業者はトラブルの原因者であることを肝に銘じ、相応の覚悟をもって取り組むことが必要です。

*仲介業者の義務 - 大阪高裁 昭61・11・18判決

宅地建物取引業者は仲介契約の本旨に従い善良な管理者の注意をもって、売買契約が支障なく履行されるよう配慮する義務を有し、委任者から特段の指示がない場合においても…中略…売買対象土地の範囲が不明確な場合はその境界を明示して買主に土地建物買受の目的を達成させ、損害の発生を未然に防止すべき義務があるというべきである。

平成25年4月1日より 「犯罪収益移転防止法」が改正されます

マネーロンダリング、テロ資金供与防止のため、取引時の確認事項が追加されます。

取引時の確認事項とその書類

取引時には、運転免許証などの公的証明書の確認等が必要となります。確認に利用できる書類の主な例は以下のとおりです。

なお、通常の取引とハイリスク取引と確認方法が異なる事項がありますのでご注意ください。

確認事項	通常取引	ハイリスク取引
① 本人特定事項 【個人】 氏名、住所、生年月日 【法人】 名称、所在地	本人特定事項 個人 ・運転免許証 ・運転経歴証明書 ・健康保険証 ・国民年金手帳 ・住民基本台帳 (氏名、住居、生年月日の記載のあるもの) ・旅券(パスポート) ・在留カード、特別永住者証明書など 法人 ・登記事項証明書 ・印鑑登録証明書など (名称、本店または主たる事務所の所在地の記載のあるもの)	通常の取引に際して確認した書類 + 上記以外の本人確認書類
② 取引を行う目的	申告	通常取引と同じ
③ 職業(個人の場合) 事業内容(法人の場合)	申告 定款、登記事項証明書など	通常取引と同じ
④ 実質的支配者 (25%を超える議決権を有する者等)	該当の有無 申告 本人特定事項 申告	株主名簿、有価証券報告書など 本人確認書類
⑤ 資産および収入の状況 (ハイリスク取引で、200万円を超える財産移転に伴う場合に限る)		【個人の場合】 源泉徴収票、確定申告書、預貯金通帳など 【法人の場合】 貸借対照表、損益計算書など

ハイリスク取引とは？

なりすましの疑いがある取引・取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客との取引・特定国等*に居住・所在している顧客との取引の3類型を、マネー・ロンダリングに利用されるおそれが特に高いと認められる取引(以下「ハイリスク取引」という。)と位置付け、これらの取引においては、「本人特定事項」及び「実質的支配者」について、より厳格な方法により確認することが必要です。また、ハイリスク取引が200万円を超える財産の移転を伴うものである場合には、「資産及び収入の状況」の確認も必要です。

※「特定国等」は政令で定めることとされており、改正令第12条第2項においてイラン及び北朝鮮が指定されている。

○有効期限のある書類の場合は、事業者が提示又は送付を受ける日において、有効である必要があります。また、有効期限のない書類の場合は、事業者が提示又は送付を受ける日の6か月以内に作成された者に限ります。

留意事項

確認を行うにあたり、顧客または取引担当者の住居が本人確認書類と異なる場合には、ほかの本人確認書類、納税証明書、社会保険料領収書、公共料金領収書等(領収日付の押収又は発行年月日の記載のあるもので、提示又は送付を受ける日の前6ヶ月以内のものに限ります。)の提示または送付を受け、現在の住居を確認する必要があります。

取引時の確認事項の追加(改正法第4条第1項)

宅地建物取引業者は、宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介(以下「特定取引」という。)を行うに際しては、その顧客の本人特定事項(顧客が自然人の場合は氏名、住居及び生年月日をいい、法人の場合は名称及び本店又は主たる事務所の所在地をいう。以下同じ。)を確認することが義務付けられているが、今般の改正により、本人特定事項に加え、新たに次に掲げる事項の確認が義務化されました。

- 取引を行う目的
- 職業又は事業の内容
(*顧客が自然人の場合は「職業」、法人の場合は「事業の内容」)
- 実質的支配者の有無と本人特定事項(*顧客が法人の場合に限る)
- 資産及び収入の状況(*ハイリスク取引の場合に限る)

詳しくは右記ホームページで
ご確認ください

国土交通省
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html

平成25年1月～2月 新入会員名簿

入会月	免許番号	商号	事務所の所在地	電話番号	支部名
H25.1	(1)28399	(株)フレックスホーム	横浜市西区楠町11-2 ストックビル横浜205号室	045-312-8008	横浜支部
	(1)28378	(株)アイワコーポレーション	川崎市川崎区堤根34-27	044-572-5801	川崎支部
H25.2	(1)28403	(有)ディ・スペック	中郡大磯町国府新宿147-3	0463-72-0184	平塚支部
	(1)28412	(株)エイ・ケイホームズ	横浜市鶴見区豊岡町16-5 グラスハウス2階	045-642-6200	横浜支部
	(1)28410	(株)ライフイノベーション	横浜市港北区新横浜3-13-6 新横浜葉山第3ビル3階	045-471-6621	横浜支部
	(1)28418	(株)ベイホームよこはま	横浜市旭区南本宿町49-10	045-520-2280	横浜支部
	(1)28416	(株)オールホーム	大和市福田1-11-5	046-240-0301	県央支部
	(1)28413	アクティブホーム(株)	横浜市旭区二俣川2-13-27	045-459-5551	横浜支部
	(1)28409	E&Mエステート(株)	川崎市多摩区登戸新町403-3 ドメス登戸式番館303	044-931-2838	川崎支部
	(1)28420	横濱コーポレーション(株)	横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー 20F	045-670-7121	横浜支部
	(1)28419	(株)KIRAMEKI	横浜市西区浅間町1-11-5	045-316-6776	横浜支部
	(1)28423	(株)グランユウ	横浜市中区不老町1-6-10 苗場ビル5階	045-323-9683	横浜支部
	(1)28426	神奈川住宅センター(株)	横浜市旭区今宿南町1966	045-958-2286	横浜支部
	(1)28397	クリアネクステージ不動産 FPオフィス	藤沢市辻堂元町2-12-12	0466-47-7364	湘南支部
	(1)28429	新生ハウジング(株)	横浜市瀬谷区瀬谷6-20-7	045-306-2336	横浜支部

—— 県本部からのお願い ——

会費納入のお願いと退会届の提出について

宅建業の廃業を検討されている方は、3月中に当会の退会手続きを済ませていただかないと、次年度（25年度）の会費が発生いたしますので、お早めに手続きして下さい。

（神奈川県庁へ廃業届けを提出後、協会神奈川県本部または支部事務局へ協会退会届をご提出ください）。

今年度（24年度）会費が未納の方は、至急お納め下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込みできます。

（当会の指定の振込用紙が必要な方は県本部事務局へご請求ください）。

全日かながわ

(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>

「全日かながわ」へのご意見を募集しています。

広報委員会では、「全日かながわ」を充実した内容で皆様にお届けするため、皆様から本紙に対するご意見を募集しております。貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いいたします。

法定講習開催のお知らせ

社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部

第1回：平成25年4月17日(水)	主任者証の有効期限：平成25年4月17日～平成25年10月16日の方 申込み受付期間：平成24年11月16日(金)～平成25年4月1日(月)
第2回：平成25年5月15日(水)	主任者証の有効期限：平成25年5月15日～平成25年11月14日の方 申込み受付期間：平成25年1月8日(火)～平成25年4月26日(金)
第3回：平成25年6月6日(木)	主任者証の有効期限：平成25年6月6日～平成25年12月5日の方 申込み受付期間：平成25年1月8日(火)～平成25年5月20日(月)
第4回：平成25年7月24日(水)	主任者証の有効期限：平成25年7月24日～平成26年1月23日の方 申込み受付期間：平成25年2月26日(火)～平成25年7月8日(月)
第5回：平成25年9月18日(水)	主任者証の有効期限：平成25年9月18日～平成26年3月17日の方 申込み受付期間：平成25年4月30日(火)～平成25年9月2日(月)
第6回：平成25年10月22日(火)	主任者証の有効期限：平成25年10月22日～平成26年4月21日の方 申込み受付期間：平成25年5月21日(火)～平成25年10月7日(月)
第7回：平成25年11月20日(水)	主任者証の有効期限：平成25年11月20日～平成26年5月19日の方 申込み受付期間：平成25年7月9日(火)～平成25年11月1日(金)
第8回：平成26年1月22日(水)	主任者証の有効期限：平成26年1月22日～平成26年7月21日の方 申込み受付期間：平成25年9月3日(火)～平成25年12月27日(金)
第9回：平成26年3月25日(火)	主任者証の有効期限：平成26年3月25日～平成26年9月24日の方 申込み受付期間：平成25年11月5日(火)～平成26年3月10日(月)

※受付は10時から開始。講習時間は10:20 から16:40になります。
※定員になり次第締め切りとなります。

申込・受講の際のご注意

申請書は支部事務局にございます

- ①受講するには、講習会の事前申込が必要です。(郵送での受付は対応していません)
- ②本人以外のお申込には、委任状と申込みに来る方の身分証明書(運転免許証等)が必要です。
- 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*へ変更登録の手続きが必要です。
*宅建協会…(社)神奈川県宅地建物取引業協会
- ④申込は定員になり次第、締め切りとなります。講習会当日及び電話での申込の受付は致しません。
- 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下さい。
- ⑥講習会当日は、時間厳守下さい。遅刻早退は認めません。
- ⑦主任者登録が東京都知事免許の方は、当会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、登録行政庁へ他県での受講可能かご確認の上、お申込下さい。

申し込み先・講習会場

★支部事務局でお申し込みいただけます

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
(お申込み・講習会場)

TEL.045-324-2001

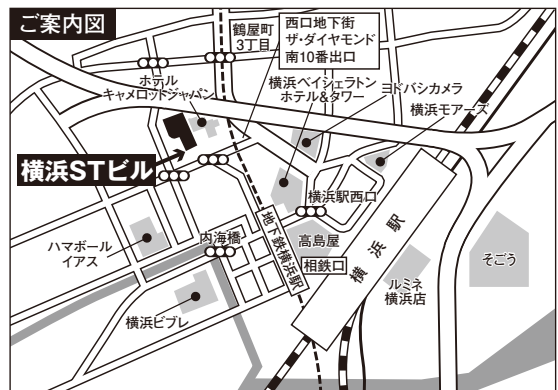
※支部申し込みは、各支部にお問い合わせください

受付時間

10時～16時(12時～13時は昼休み)
※土曜日・日曜日・祝日・祭日を除く
※横浜支部以外の支部事務局は水曜定休



横浜STビル外観





会員の皆様へ

不動産業を開業される方を ご紹介下さい

社団法人全日本不動産協会神奈川県本部では、只今会員を募集しています。新入会員となる方をご紹介されると、支部の規定に基づき、薄謝を進呈いたします。つきましては、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)」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>

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