

全日



Mar.2012
No.109
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
2012(平成24)年3月20日発行
第15巻第30号(通巻109号)

かながわ

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



COVER STORY

平成24年度 県本部政経懇談会

NEWS COLUMN

6月解散含みで緊迫



今月の表紙

— 汽車道 —

MM21地区の新港地区へ向けて、物資輸送に使われた臨港鉄道の遺構が保存されている。現在でもそのレール跡が残されているが、横浜博覧会の際には実際に汽車を走らした。

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。扱いくさがあるとは思いますが、ご協力お願いいたします。

2012(平成24)年3月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第30号(通巻109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
本部長就任の決意

COVER STORY

03

新たな地域・国づくりを

黒岩知事と笠、菅衆院議員が講演—県本部政経懇談会

NEWS COLUMN

05

6月解散含みで緊迫

不動産取引 一問一答

06

仲介業者の調査・説明義務 ~仲介責任を問われないために~

07

どうなる橋下流政治手法

維新の会、引く手あまた?

08

中村直利前県本部長を偲んで

09

支部通信—横浜・平塚・相模原

TOPICS

10

●東急が元住吉駅西口に商業施設開設—ほか

12

神奈川県からのお知らせ

14

地球環境に優しく、
人に優しいグリーンビルディング
省エネ性、防災性など評価して、制度化

15

かながわ名所紀行 —尊徳記念館—

16

新入会員名簿／広報委員のつぶやき

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

本部長就任の決意

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



本年1月17日より神奈川県本部長に任ぜられました秋山始でございます。

神奈川県1806社の親愛なる皆様に謹んで就任のご挨拶を申し上げます。昨年12月、前本部長中村直利氏が任期中に惜しくも御逝去され、中途からの登板となりますが中村前本部長同様、よろしく願い申し上げます。

就任早々、大阪府本部、新潟県本部、岩手県本部、東京都本部の行事に伺い、その間に総本部、県本部、支部、関東流通、公取の理事会、委員会にと飛び回っております。

2月4日には日政連神奈川政経懇談会が開催されました。生前中村本部長がご来賓や講師、ご出席頂く政治家などを企画完成していた内容であり、前本部長追悼色が濃くなりましたのは自然の流れだったと思います。中でも黒岩祐治神奈川県知事のお話は元キャスターだけに巧みな話術に皆様も引きつけられたことと思います。

この原稿は盛岡に向かう車中で書いています。私は人生の前半を勃興期のコンピュータエンジニアとしてオーバーに言えば世界中を飛び回りました。

自社が設計製造したコンピュータシステムを発注して頂いた国内外のダムや火力発電所、製鉄所あるいは大型原油タンカーなどに保証技師として2、3ヶ月駐在、乗船することが多くありました。今、イランの核開発で世界の耳目を集めているペルシャ湾のホルムズ海峡や対岸のドバイ（今でこそ巨大ビル群の林立する都市ですが、当時は見渡す限りの砂漠、砂漠で稀にラクダのキャラバンを見掛ける程度でした）を何往復したことか。当初は船のエンジン音と振動で眠れず困ったものでしたが、慣れると騒音も振動も子守唄となり、体験も重なり物怖じしなくなりました。もっとも想い出深い仕事は、今では世界中のどの空港でも見られる空港自動化システムの初号機開発プロジェクトを任され、国内五大空港であった千歳、羽田、伊丹、福岡、沖縄に展開したことで、開発から稼働までの2年の日々を仲間と共に不眠不休で働き、無事稼働できたことであり、仕事に対する情熱と体力が懐かしく思い出されます。

私の手元に「誠心誠意」と云う本があります。生前の中村氏が上梓され、御遺族を通して配布されたものです。内容は「全日かながわ」に「本部長指標」として寄稿さ

れ、既に読了済の方も多いと思います。氏の四十年にわたる組織の中核でのご活躍を通して全日の歴史の一面をも見る事が出来ます。指標に理想高く掲げ、成就されたことも挫折という結果も散見されます。著書によれば中林氏を立てた理事長選挙の際は、自ら全国を飛び廻って、4期当選させています。一方ご自身の理事長選の際には静かに立ち、静かに敗れました。その戦い振りは孤軍奮闘でもなく、仲間も活用せず、今もって不可思議ではありません。亡くなる1週間程前、人づてに遺言となる伝言を頂きました。政治家との太いパイプ、親子2代の本部長、組織を熟知なされていた全日の功労者でした。ご本人にとりましては道半ばでした。

私の父は戦争に行き、病気になって帰され、当時大船にあった富士飛行機という会社で働き、戦後この工場も閉鎖されると荷車に地場の野菜を積んで売り歩き家族を養い、やがて自分の店を持ち、84歳で死ぬまで働いていました。現在その店は私の弟が継いでやっています。父は人が良く、子供の目から見ても損ばかりしていて、心の中で父の様なお人よしにはなるまいと思ったものでした。

私は湘南支部13年、県本部13年、総本部7年役員を勤めさせて頂いていますが、役員会、委員会などほぼ欠席なく、会議に必要な資料の予習も欠かせないためか、よく勉強させてもらいました。私の会社は社長が2人、スーパー営業マン1人、建築士1人、事務1人の筈が産休中に2人目の子を出産し、2年近く産休中であり実質4人、このメンバーで鎌倉・湘南を中心に土地仕入れ、設計、建築、販売までを10～20棟、一現場1年～2年かけて仕上げ、お客様に住んで頂いてからの仕事まで全て担当しています。4家族の生活を支えているのですから皆何役もこなし、よく働きます。私とて例外ではなく、物件の下見、仕入れの判断、書類の作成、銀行との折衝、経理事務、そしてその間に様々な来客対応など数えあげればきりが無い多忙な業務をやりくりして前述の協会役員・会議への出席をしています。引き受けた以上は手が抜けません。性格なのだと思いつつ、ふと父の姿が重なる瞬があります。

湘南支部では過去5年間にわたり、吉田朝峰副支部長

(→次項に続く)

を中心に、宅建主任「者」を宅建主任「士」に変更しようと県本部に提案し続けてきましたが、却下され続けました。その吉田氏は昨年9月、コンサル会の視察研修の帰途、駅で倒れて3日間の意識不明の後、命はとりとめました。全日の退会を余儀なくされました。本当に長い間支部のために尽力された彼の意思を継いで、是非この問題を前進させたいと決意しています。

私たちは直接国土を商品に、国民の最も大切な財産であり、人生の大半を過ごす住まいのお世話をしている特別な業種だと云えます。また関係する業種も測量士、土地家屋調査士、建築士、司法書士、税理士、弁護士、高齢のお客様の対処には介護士等多様な資格者と協力し、使い分けています。社会的に果たしている責任の重さからも他の資格者に、決して劣るものではないと思います。私達自らも自己研鑽し業界全体の仕事の質を高め、更なる社会的な地位向上を目指しましょう。

支部長時より会員のために何が出来るかを考え続け試行錯誤してきました。私達のビジネスチャンスはレアな物件情報をいかに早くキャッチし、自社を介し発信してゆくかが商機のポイントであることは云うまでもありません。会員の会費による多額の資金を投入して構築する情報システムも、ますます進化多様化し続けているなかで、中小零細企業が大部分を占め、世代交代と高齢化が同時進行している協会の現状から、初期段階でつまづいて充分にそのツールを使いこなせないと云う話も聞き及んでいます。その様な会員をどうサポートしてゆくかも次の課題と考えます。

日本の国民全体もますます少子高齢化が進み、不動産業は様変わりしつつあります。市場は小さく、お客様のニーズは多様度を増し、賃貸も売買も簡単に契約には至らず、利益を上げてゆくのは大変です。年頭に財務官僚として長いキャリアを持つ地銀頭取と懇親の時間を持ちましたが、氏が自らの収集分析したデータを集まった人にそのまま話しても良いものか悩んで、眠れなかったというその内容は「今後の日本経済は外圧により更に厳しくなる」というものでした。その数日後、野田首相が自身の内閣の責任を賭して消費税を10%に上げると発表すると、翌日にはIMFが10%では足りないと言って私達を驚かせました。日銀が金融緩和をすると云えば1%では足りない、2%位が適当ではないかとFRBから注文がつく。これぞ外圧、やがてTPPもやらざるを得なくなるでしょう。明治以来の第二の開国といえます。

その結果不動産市場と宅建主任者の地位は外国人資格者との競争になるのでしょうか。

2月24日、県本部財務委員会に初めて本部長として臨み、24年度の予算編成のため精査した結果、県の財政状況は非常に悪く、危機感を持って早急に立て直す為の対策を講じる必要に迫られました。早速、新年度から人気はありませんが緊縮財政にし、併せて会員の増強に総力を尽さなければなりません。会員各位のご協力が不可欠であります。是非ご尽力をお願い申し上げます。私見ではありますが事業計画を再検討し、圧縮し、入会費を下げ、積極的に組織と財政の強化を計りたいと思います。また、協会全体を俯瞰すると全国組織の宿命で人の移動にお金がかかり過ぎる状況を、会議の内容によっては電子会議などで対応することも視野に入れ、実現に向けて考えるべきです。旧態依然と現状に慣れている様に見える組織のありようと、情報を最大の武器にしている仕事とのギャップがあまりにも大きく思えてなりません。

神奈川県本部は塚本直樹氏を事務局長に迎えると共に、本部、横浜支部が横浜駅西口に事務所を移転、利便性も良く面積も広がり、働く環境はより充実し、事務局員のモチベーションも上がったことと思います。

塚本事務局長は優秀なキャリアの上、全日の組織のことを非常に良く勉強されているので強力なブレーンを得たと心強く思っています。リーダーとして自分も含め志ある者が動かなければなりません。市井の不動産会社の一経営者にはどこにもパイプはありませんが、神奈川県には1800社の、そして全国には2万6千社の仲間がいます。その仲間と明確な目的意識を共有し、結集し、衰退に向かおうとする日本の経済と全日に活力を取り戻そうではありませんか。私は組織は人だと思えます。人の意識こそが組織を変え、進化させることができ、国も国民の意識で変わると思えます。

皆で考えましょう。そして行動しましょう。誰もが、激動する世界の部外者ではいられない時代なのですから。

本欄は神奈川県本部長としての活動報告や課題提示、また実働している中小不動産業会社の経営者ならではの体験や問題点、感じたことなどをエッセイにして書いて参ります。

様々な顔ぶれの登場も予定しておりますのでどうぞご愛読下さい。

新たな地域・国づくりを

黒岩知事と笠、菅衆院議員が講演—県本部政経懇談会

全日本不動産政治連盟神奈川県本部(秋山始本部長)が主催する平成24年の政経懇談会が2月4日、横浜みなとみらい21のパンパシフィック横浜ベイホテル東急で開かれた。黒岩祐治県知事が県政について、衆院議員の笠浩史氏(民主党)と菅義偉氏(自民党)が国会報告と題して、それぞれ講演した。講演後、会場を移して懇親会を開き、歓談の輪が広がった。



講演に先立ち、昨年12月24日に死去された中村直利前本部長の冥福を祈り、参加者全員で黙祷した。当政経懇談会は故中村前本部長が13年前に始めたことが紹介され、秋山新本部長は「神奈川から始まった政経懇談会が全国に広がりつつある」と述べた。

県知事と笠、菅議員の講演要旨を紹介する。

第4の「観光の核」つくる

—黒岩祐治県知事



昨年4月に知事に就任し、今は東日本大震災被災地のがれき処理に頭を悩ませている。石原

東京都知事がいち早く受け入れ、本県も横須賀市芦名の最終処分場で受け入れることにした。被災地に行って悲痛な声を聞いた。宮古市などの放射線量が基準値の100ベクレル以下であることを確認して、決断した。

今年1月、県民との対話広場で説明した。1回目の芦名ではヤジと怒号を浴びせられ、2、3回目の横須賀市と県庁の会場でも同様だった。反対者の顔ぶれは同じ。しかし、私は受け入れを全くあきらめていない。

「いのち輝くマグネット神奈川」

を掲げて知事になった。選挙中は計画停電中であり、街頭演説をやっても人がいない。いち早くできるのは太陽光発電だと思い、4年間で200万戸につける計画をテレビで話した。この番組を見ていたソフトバンクの孫正義さんから電話があり、協力を約束してくれた。注目度が一気に高まり、銀行もソーラーローンを作ってくれた。私の主張が新しいマーケットを生み、エネルギー革命が始まった。

医療のグランドデザインづくりにも取り組んでいる。県独自の「マイカルテ」を実現したい。個人の病歴が分かるから、どこで倒れても診療できる仕組みだ。今は個人の診療情報が各病院に眠っているが、これをデータ化すると、全体が見えて、効率的できめ細かい医療が可能になる。

昨年末にはポリオ(小児マヒ)の不活化ワクチン導入を表明した。アジアで生ワクチンを使っているのは北朝鮮、モンゴルと日本しかない。国は生ワクチンしか認めず、小宮山厚生労働大臣も神奈川の方針に反対した。

今年は、横浜、鎌倉、箱根に次ぐ第4の観光の核を神奈川につくりたい。どこにするか、目下、地元の本気度、やる気を見ている。

ただし、県財政は非常に厳しい。ならば知恵を出し合おう。核づく

りが成功すれば民間資金と人が集まってくる。地域再生がうまくいくためには、地元が一つになることだ。危機意識があるかどうかがかギになる。

衆院定数削減などに全力

—笠浩史衆院議員(第9区)



日本の総理大臣がクルクル変わるデメリットは多い。民主党政権になって総理が三人目だ。

ねじれ国会が不安定な政治を招き、国益を損ねている。

私はテレビ局出身だが、マスコミは時にスターをつくるけれど、支持率が下がると追い落とすまでキャンペーンを張るような側面がある。

ねじれ国会が続く中、議会の在り方そのものを変えていかないとダメだ。どの政党が政権を取っても物事が前に進まないとい国益を損ねる。総理が政局で代わっていく流れは好ましくない。

こうした流れを変えようという中堅若手議員は党派を超えて結構いる。菅義偉衆院議員は自民党のリーダーとして、「民自連」とい

(→次項に続く)

う組織を私たちとつくり、どの党が政権を担ってもやるべきことを検討している。

東日本大震災のがれきは仮置き状態であり、福島第一原発問題は現在進行形という中、政治空白を作る年ではない。

社会保障と税の一体改革はぜひ実現したい。そのためには、衆院議員定数の削減をやらなければならない。国家公務員給与の削減も同様だ。議員定数問題は各党の思惑があって複雑だが、なんとかしてもまとめたい。削減案が衆院通過後、参院で否決されるようなことになったら由々しい事態だ。

衆院定数を削減すれば参院も減らし、二院制見直し論も出てこよう。さらに地方議員の削減論にもつながっていくだろう。

若い世代の多くは、自分たちは年金をもらえらと思っていない。生活が厳しさを増しているのに、高齢者を支えることへの不満も強い。世代間対立を生んではいけない。

人口減少と高齢社会が加速している。年収200万円以下の世帯が1000万人を超え、約40%が非正規雇用者だ。国民の能力を高め、全員が納税者になってもらうための環境づくり、教育投資が大事だ。

野田政権は消費税の段階的な引き上げを打ち出したが、しっかりした景気対策が不可欠だ。

不動産関係では、消費税導入で駆け込み需要がある半面、その反動が大きくなるギャップをどう埋めるかが課題だ。住宅取得に対する特別措置などを党内で検討している。

川崎、横浜を中心とする京浜臨海部の国際戦略総合特区が昨年決まった。神奈川の潜在力を生かし、

元気にするための一大拠点づくり、知のプラットフォームを呼び込んでいきたい。

マニフェストに対する批判は承知しているが、教育分野はマニフェスト通りに実現している。例えば、高校教育費の無償化によって、中退者が4割減った。教育、人づくりは何より大事だと考える。

6月末～10月に解散へ

—菅義偉衆院議員(神奈川2区)

民主党政権が発足して2年半が経ち、国民の評価も定着したのではないかと。民主党の失敗は基本政策、党の政治綱領がないことに尽きる。日米安保政策が典型例であり、普天間も混迷のままだ。

経済政策の方向性もしっかり検討されなかった。CO₂の25%削減を国際公約したり、製造業の派遣禁止など、アクセルとブレーキを同時に踏む。マニフェストもしかりだ。

今年の予算歳出は約96兆円だが、麻生政権当時に比べて約10兆円も多い。本来なら削減すべきだが、子ども手当に加え、整備新幹線3区間を同時着工する。さらに診療報酬引き上げ、兼業農家の個別補償制度もやる。

こういう中で消費税を引き上げるから、自民党として了承できない。

マニフェストの誤りを認め、国民に謝るべきだ。年金の最低保証7万円(試算)を実現すると、サラリーマンの平均年収420万円の人ほとんど所得減になる。

消費税の事前協議に応じない自民党はけしからんと言われている



が、法案を出したら堂々と議論する方針は変わらない。そうすれば国民に分かるし、議事録に残る。

衆院定数削減や国家公務員給与の削減も大事だが、予算の10兆円削減や社会保障にかかる費用試算を明確にした上、最低保証年金7万円は止めるべきだ。

大震災後、自民党は、復興担当の特命大臣を置くよう提案した。だが、今なおがれき処理が進んでいない。特命大臣に強い権力を与えるべきだ。自民党は二重ローン問題でも議員立法を出した。

現下の緊急問題は円高対策とデフレからの脱却だ。日銀法を改正してでも、インフレターゲットの必要性がある。政府に円高への危機感がなさ過ぎる。

自民党は地域に根ざした政党として、地方分権を進め、道州制をつくる。日本は自助自立の国であるべきだ。

6月末から10月ごろまでに、多分、衆院解散になるだろう。12年度予算が成立しても、赤字国債発行の特例公債法案を参院で否決すれば、公債法案は成立しない。そのためのカギを公明党が握る。自民党とともに否決へ回るのではないかと。

橋下大阪市長の「維新の会」が注目されている。私は4年前の大阪市長選に、橋下さんを出そうとした。その後の府知事選に出たが、結局、知事より市長に権力があることを知ったはず。

大阪都構想を認める中間報告を私は党内プロジェクトチーム座長として認めた。地方の意思を国として後押しするためだ。橋下さんは石原都知事らとともに、国政の3極をめぐる台風の目であり、既存政党の在り方が問われている。

6月解散含みで緊迫

野田佳彦首相が不転の決意で臨む消費税増税をめぐる、与野党の攻防が激化してきた。与党・民主党内でも反対論が根強い上、与野党協議を拒む自民、公明の動きも複雑だ。通常国会会期末の6月末にも衆院解散の可能性が高まる中、政界再編の動きが加速しそうだ。

政府・民主党は1月初め、

消費税率を現在の5%から14年4月に8%に、15年10月に10%まで引き上げる案をまとめた。社会保障と税の一体改革がセットであり、消費増税の前提として、衆院議員定数の80議席削減と国家公務員給与の削減法案を提案。

野田首相は与野党合意を得て閣議決定した後、3月末までに増税関連法案を国会提出する考えだ。しかし、自民党など野党は「消費税増税はマニフェスト違反。解散して国民に信を問え」と主張、2月中旬時点では

強める。

さらに、小沢氏は増税法案の採決時に反対する意向を明言した。2年半前、民主党ブームに乗って大量当選した小沢チルドレンたちが同調するのは必至か。離党者がさらに増える可能性もある。

自民党も消費税10%を掲げた経緯がある。今回の消費増税案に反対であるなら、どのような対案があるのか、明示すべきだろう。解散要求一本槍で与野党協議を拒んできた谷垣総裁

だが、国民の目は冷ややかさを増していないか。解散した先に成算はあるのか、消費税はどうするのか。それらの具体像を示さず、政党としての責任を果たせるのか。当然、自民党内の反発も目立ってきた。「増税協議にに応じて、選挙制度改革でも民主党と同じテーブルに着くべきだ」とする森喜朗元首相らの動きだ。森氏の視線は来年の衆参同日選とその後の政界再編に向かっているらしい。

自民党が仮に政権奪還となれば、消費増税は避けて通れまい、と多くの国民は見通している。発信力不足を指摘される谷垣総裁も気の毒だが、だからといって、このままでは国民の納得を得られまい。

消費増税法案を成立させた後に、「話し合い解散」というシナリオも取り沙汰されている。その前にやるべきことは、やはり衆院定数の大幅削減と国家公務員の給与削減となる。自らの身を切らずして、国民にばかり負担を押し付けるわけにはいかないはずだ。

民主党は比例代表の80議席削減を示しているが、少数民意を反映できないとして公明などが反発。自民党も公明に理解を示している。

そこで浮上してきたのが、比例代表並立制と同連用制を組み合わせる案だ。比例定数を80減らし、比例の残り100議席を並立制と連

用制で折半する方式などが検討されそうだ。

1票の格差是正を求められている衆院小選挙区で民主党は自民案を飲み、「0増5減」を決めている。これを成立させて、比例代表の削減に踏み込んでもらいたい、今の国会に覚悟があるか、疑わしい。

国家公務員の給与削減の行く先も怪しくなってきた。各党の事情や公務員労組の思惑などが絡んで、実現へのハードルは高い。

衆院定数や給与削減は、地方への波及効果が予想以上に大きいだろう。地方議会の在り方や自治体職員給与の見直しにまで連動するからだ。

大阪維新の会による国政進出、石原新党の立ち上げといった動きが活発化する中、その延長線上には大規模な政界再編が予想され、6月解散説、10月解散説も飛び出している。

(YS)



CASE 13 仲介業者の調査・説明義務 ～仲介責任を問われなかったために～

不動産の契約を成立させた仲介業者は、契約当事者を補助して取引を安全に完了させるまでの業務上の責務がありますが、仲介業者としての最大の義務は、契約の成立の前までに行わなければならない「重要事項説明」であることはいまでもありません。宅建業法上の重要事項説明の範囲は、売主業者、仲介業者に関わらず同じです。仲介業者には、不動産取引の専門家として求められる調査の範囲内での説明義務が求められています。しかし、建築や地盤等の専門家の調査によらないと判明しない事項についてまでの調査義務はありません。一方、売主業者は、売買契約の当事者(売主)としての情報開示義務をも負いますので、仲介業者の調査範囲外の事項でも、売主として知っている事項(瑕疵等)については、積極的な情報開示が求められることになります。

1. 宅建業法35条及び47条一号に基づく義務

宅建業法35条1項は宅建業者が説明しなければならない事項を列挙しています。その列挙された事項は必ず調査・確認をして説明しなければならない最低限の事項ですが、これ以外のものでも、調査により判明した事項、又は調査の過程で知り得た「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」については、「重要な事項」として説明しなければなりません。

ところで、35条1項の列挙された事項は、「限定列挙」されたものなのか「例示列挙」されたものなのかについて、しばしば議論されることがあります。限定列挙説に従うならば、列挙事項以外の事項については、たとえそのことが取引の判断に「重要な事項」であっても、35条1項の説明事項ではなくなり、買主保護を目的とする重要事項説明の趣旨に反します。そうすると、35条1項は「少なくとも」と規定していることから例示列挙されたものであり、列挙された事項以外のことであっても、取引の判断に影響を及ぼす「重要な事項」は説明義務があると解するのが相当です。

したがって、取引に影響を及ぼす重要な事項は、35条1項に具体的に列挙されていない事項だから説明義務はない”と抗弁することはできません。

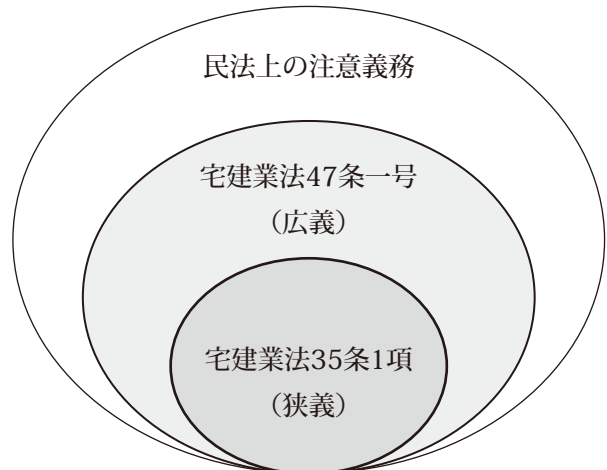
更に、重要事項の説明を禁止事項として定めたのが47条一号です。47条一号は「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」等の一定の事項について、故意に事実を告げず、不実のことを告げることを禁止しています。

2. 民法上の注意義務

裁判所は、取引を仲介して報酬を得る宅建業者に対して、宅建業法上の説明義務にとどまらず、民法上のより広い範囲での注意義務を認めることがあります。

例えば、宅建業法は「金銭の貸借について」宅建業者があっせんする場合について所要の説明を求め、あっせん以外のローン等については特段の説明・措置は求めていませんが、自分の取引先銀行から融資を否認された買主が、ローン特約がなく売主に手付解除を拒否されたことから、仲介業者の責任を争った事案において、裁判所は「媒介業者には、ローンを受けられない場合に買主が不測の損害を被らないように、買主のためにローン特約条項をつけることを売主に申入れるなど、あらかじめ措置すべき注意義務がある。」と判示したものがああります。つまり、仲介業者には取引の安全を図るための適切な助言義務があることを示しています。

<仲介業者の調査・説明義務>



3. 実務で注意したいこと

仲介業者の調査範囲は年々広くなり、民事上の責任も厳しいと感じる方も多いと思います。しかし、よくよくみると、宅建業法上の仲介業者の調査範囲は限定的であり、決して酷な調査までは求めていません。裁判所が判示する注意義務も特別な例を除き、そのほとんどが常識的な範囲の中でのものです。実務において大事なことは、基本原則を外さないことです。基本手を省略したり、怠らないことです。基本を外した調査・手続がトラブルを招きます。油断をせずに、常に基本に忠実な業務を心掛けましょう。

大阪府知事から大阪市長に転じた橋下徹氏の動向が熱い視線を集めている。橋下市長が掲げる大阪都構想の行方にとどまらず、解散総選挙含みの政局をにらんで、政界再編につながる流れが加速してきたからだ。景気低迷、財政危機、停滞する国政に失望した国民の不満を受けて、地方発の改革がどこまで進むか。



全日政連本部の政経懇談会（2月4日）で、菅義偉衆院議員（神奈川2区、自民党県連会長）が橋下市長の動向に関連して、要旨次のような興味深い話をした。

「大阪市は横浜市より人口が100万人少ないのに、市職員の数も横浜より2万人も多い。大阪市は圧倒的な組合天国だ。地方交付税が職員給与に使われている」

「橋下さんを最初に政治の世界に誘ったのは、実は私だ。橋下さんは次の衆院選には出ないと思うけれど、その動きが台風の目になる」

長引く景気低迷やデフレ

で民間サラリーマンの給与が頭打ち、あるいは減少している中で、国・地方を問わず、政治家と公務員に対する目は厳しさを増している。

どうなる橋下流政治手法 維新の会、引く手あまた？

橋下さんは、政治や行政に対する不信感、閉塞感を打破して欲しいと願う庶民の声をバックに登場した。

橋下さんが掲げる大阪都構想は、政令市の大阪、堺市を解体して中核市並みの権限と財源を持つ特別自治区に再編しようという制度

だ。人口は30万〜50万人規模。大阪府を大阪都に移行させて、広域行政機能を一本化し府と政令市の二重行政を打破する。経済活性化の狙いもある。

それまで犬猿の仲だった大阪府・市は一体化して広域行政にまい進できる。その効果は予想以上のスピードで地方自治と国政の在り方を変えていくのではないだ

そのためには強力なリーダーシップが必要だ。舌鋒

鋭く変革を説く橋下さんに国民は共感する。民意のうねりを見た政党、政治家も橋下人気にあやかろうとするかのよう歩調を合わせる。

橋下さんの市長就任で、

が強まってきた。増税法案が国会に提出される3月から波乱含みの展開が予想される。

通常国会会期末の6月解散説が早くも取沙汰されているかと思えば、小沢一郎元民主党代表は増税法案を採決する際は否決する方針を明言。さらに、自民などが公債特例法案を参院で否決して、10月にも解散に追い込む線が出てきた。

首相問責法案の提出や増税関連法案成立を条件に話し合いで解散する案もある。

橋下さん率いる大阪維新の会は3月開講を目指して政治塾を立ち上げる。すでに3300人を超す入塾申し込みがあり、この中には民主、自民の地方議員や官僚も含まれている。この塾生たちを軸に次期衆院選に大量出馬して当選すれば、維新の会が政治の表舞台に躍り出る可能性すらある。

維新の会は200人以上の候補者を立て、渡辺喜美

代表率いるみんなの党が100人以上を擁立するといった勇ましい声も聞かれる。さらに、石原都知事らによる石原新党の結成など、政界再編への動きは複雑に絡み合いながら加速。山田宏前杉並区長が党首を務める日本創新党は維新の会との連携強化を決めた。

解散や政界再編に動き出したら、野田政権が示した衆院議員定数と国家公務員の給与削減は宙に浮く可能性が大きい。そうなれば地方の改革も先送りされまいか。

ひるがえって神奈川はどうか。県民人口900万人余のうち、県並みの権限を持つ政令市の横浜、川崎、相模原市人口が全体の60%強を占める。二重行政やムダの削減は着実に進んでいるのか。政令市選出の県議定数は人口比例の現行制度のままなのか。いろいろな思いが浮かんでくる。

中村直利前県本部長を偲んで

中村さん、 もっと話してください

神奈川県本部は1973(昭和48)年、会員数88社を持って設立をみますが、当時の支部は横浜、横須賀、平塚、相模原の4支部で構成されていました。私は平塚支部に属し、一役員として、役員会が行われる横浜・井土ヶ谷の南太田青少年会館に赴いていました。中村さんとはこの時以来の交友関係のはじまりであったと記憶しています。かれこれ40年近くの長いお付き合いでした。

中村さんの幅広い人脈の中で、浅学菲才の身である私のことを親しく「ウーさん」と呼び、友人として懇

意にいただいたことを誇りに思っています。

会合の後は酒を酌み交わし、話題は決まって「全日」「会員のために何ができるか」のことでした。ある時は評議員として大阪の会議に向かう車中で、焼売弁当を頬張りながらの議論も全日のことでした。当時は、交通費などの類は一切なく、文字通り手弁当の活動であったと昨日のことのように思い起こされます。中村さんは一貫して全日を愛し不動産業を誇りとしていたことは特筆すべきことです。

全日において、中村さんが遺した功績は枚挙にいとまありませんが



生前の中村前県本部長

「新規免許業者(新入会員)講習会」県本部独自開催、公共事業用地あっせん契約を各機関と次々と締結するなど、その辣腕ぶりには、だれもが目を見張るものがありました。私のいまだに記憶に新しいところでは、1977(昭和51)年、中村県本部組織局長(当時)から「組織拡充のた

新理事長誕生への期待

ワッハッハッ!ワッハッハッ!と大笑いをしながら、私の方を向いて、フランスの赤ワインを一気に飲み干し、「井手さんこれからだよ!まだまだ諦めないよ!」と目を輝かせ、「次回また頑張るから協力を頼む」

と熱い視線を投げ掛けられました。

中村前県本部長は以前から総本部の理事長を目指し、総本部の大改革を断行すべく頑張っておられました。前回は良い戦いをされました。次回こそは何としてでも勝たなければいけない、そして改革を実現しなくてはいけない、と仰っていました。

そんな或るとき前県本部長からの電話があり、「レストランS」で一杯飲もう、と誘いを受け私も慣れないワイングラスを片手に、熱い話に夢中になっていました。

最近、総本部で色々な話を聞いていると、今度の理事長選は新理事長誕生の絶好の機会だとの話です。世

スピードと人脈の 素晴らしさ

中村前県本部長との始まりは川崎支部の支部長を務めるようになり、右も左もわからない私をいろいろ指導して頂き、その後、初めて総務委員になり理事会で議長を務めて何もわからず終わったその時の理事の皆様の優しいまなざしが、そして前県本部長が「大丈夫、慣れますから」と仰って頂き、ほっとして反省して帰りました。組織委員長の時、意見が沢山出てきて、「子供110番のお店」の案が、前県本部長が「神奈川県警察本部と一緒に協力して」と、

すぐに県警に話が行き実行の運びとなりました。

本当にスピードがあり人脈があり、素晴らしい方でした。その後、研修センターを立ち上げて、消費者セミナーを担当して多くの著名人に講演をして頂き、縁を繋ぐ事ができました。

私だけでなく、多くの皆さんに気を使われ目配りされて、お会いすると声をかけて下さり、優しい語り口は忘れません。県本部を見守って下さい。ご冥福をお祈り致します。

県本部副本部長 岩波ちや子

全支部に独立の 事務局を設置

中村前県本部長との15年間の思い出を短い文章で綴るのは大変困難ですが、その中でも中村さんが本部長として約10年間、ぶれずに通してきた事が有ります。それは、会員の1人1人を大変大切にしていたという事です。その思いによって中村さんが行ってきた数々の事は、皆さんも承知されていると思いますが、私の中で特に有難く思っているのは、私が提案した、全7支部を独立して事務局を持つようにしてくれた事です。こうした実行力に対し私は

め川崎、湘南、県央の三地区を新たに支部として発足させる」と提起され、その四カ月後に県央支部が設立され、私が初代支部長に就いたことも、何か中村さんと因縁めいたものと感じざるを得ません。

中村さん、あなたのような勇猛果敢・至高、高い志をもったリーダーに再び恵まれることはありません。私たち会員はこの悲しみを乗り越え、一丸となってご遺志の万分の一でも近づけるよう尽力することを誓います。最後に、中村さんには公私ともどもたいへんなお世話になりました。少しでも恩返しをしなくては考えていた矢先の悲しい知らせでした。残念でなりません。どうか、安らかにお眠りください。合掌

相談役 打田 豊

の中で「もし」と言う事が許されるなら、私は100%近い確率で中村新理事長が誕生していたであろうし、また、大改革が実現したであろうと思うと残念でなりません。

心より中村前県本部長のご冥福をお祈りいたします。

県副本部長 井手茂光

大変感激し感謝も致しました。まさに会員1人1人を大切にしていた証拠だと思っています。こうした思いは、ご入院中も変わっていませんでした。

お見舞いは遠慮して欲しい、と言われたのは承知していましたが、私の頸椎の手術が失敗したらとの思いがあり、無理やりお見舞いに参った際にも、協会運営について大変ご心配されており、最後まで責任感の強さを痛感したところです。

中村前県本部長のご冥福を心よりお祈りいたします。

横須賀支部長 山崎一守

横浜支部 第4ブロック、箱根駅伝を応援

平成24年1月3日(火)、冬晴れの中、第4ブロック(旭・瀬谷・保土ヶ谷)では、ブロック長・地区長他8名の会員の参加を得て、昨年に引き続き、第88回箱根駅伝応援&賀詞交換会を実施した。

復路コースに面している会員の榎チヨダコーポレーションさんご厚



意により店舗前の敷地をお借りして、ラビーも昨年に引き続き参加。子供たちに引っ張りだこで、地域の交流に一役買った。

「全日のロゴ入り」升酒を振る舞い、子どもたちには、風船・ホッカイロを配る等、全日のアピールに一役。有意義な時間を過ごした。

平塚支部 研修会で生活習慣病予防講座

平成24年2月7日(火)平成23年度第2回目の支部研修会をホテルサンライフガーデンにて開催致しました。参加人数は59名。花田支部長の挨拶の後、「不動産広告の規制」について、首都圏不動産公正取引協議会の奥山直行氏を講師に迎えて勉強しました。不動産業者として日々の活動に直結した問題だけに、皆熱心に聞き入っていました。その後、セントラルスポーツ(株)から2名のインストラク



ターを迎え「生活習慣病予防改善セミナー」と題し、正しい歩き方、事務所で出来るストレッチ、食習慣の改善などを学び、参加者全員で体験しました。最後に秋山新本部長から就任のご挨拶を頂き研修会を終了しました。引き続き、賀詞交歓会が行なわれ新本部長、奥山講師にも参加していただき、支部

初のビンゴゲームを行い、楽しく和気藹々の内に終了致しました。

相模原支部 不動産の無料相談会開催

平成24年2月12日(日)、JR横浜線相模原駅の駅ビル4階市民ギャラリーで、相模原支部主催の不動産無料相談会が開催された。4組の相談者があり、内容は、土地の贈与、調整宅地内の増築、建築時の土地の扱いであった。当日受け付けた会員や



税理士、弁護士によって、安心できる答えを相談者に提供することが出来た。今後の公益化問題では、知識・経験・対処法を熟知した会員

の持つ能力を「社会に還元できる場」を設けるということは大切なことではないかと、思いました。

県内

東急が元住吉駅西口に商業施設開設

東京急行電鉄は、東横線・目黒線元住吉駅西口に地域密着型の商業施設を2回に分けてオープンする。二つの建物からなる商業施設で、外装デザインは同駅周辺のブレイメン商店街の景観規制に沿った落ち着いた色調を採用。

今月開設の施設は鉄筋1階建て、総床面積51㎡で、ヘアカット専門店とゆうちょ銀行のATMコーナーが入居する。3月オープンの施設は鉄

筋2階建て、総床面積641㎡。飲食店などが入居する。

同社は「元住吉駅周辺は、武蔵小杉地域の再開発や目黒線の延伸、2012年度に予定されている東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転開始などを背景に、30代の単身者や子育て世代を中心に人口の流入が多くなっている。朝から夜までいつでも利用できる施設を目指す」としている。

県内

MM21に複合ビル誕生

三井不動産は、横浜・みなとみらい21 (MM21) 地区の複合ビル「横浜三井ビルディング」を報道関係者に公開した。日立製作所などがオフィスの入居を決めており、全体でも「テナントはおおむね内定」(三井不動産)。横浜駅東口から徒歩5分の好立地と安全への取り組みが評価されたという。

立地するのはMM21地区67街区(西区高島1丁目)の敷地面積約7800㎡。ビルは鉄骨造の地下2階、地上30階建てで、総床面積9万㎡。2009年10月の着工で、総事業費は約427億円。日立製作所が横浜地区のグループ会社を集約するほか、富士通ネットワークソリューションズの本社機能移転が決まっている。15階は新産業創生施設と位置付け、ベンチャーキャピタル「デフタ・パートナーズ」(米国)が拠点を開設。横浜国立大学が「未来情報通信医療社会基盤センター(MICT)」を設ける予定。

県内

2カ月ぶり改善 県内有効求人倍率

神奈川県労働局が発表した12月の県内有効求人倍率は、前月から0.01ポイント上昇の0.51倍(季節調整値)で、2カ月ぶりに改善。新規求人倍率は0.85倍(同)で前月から0.03ポイント上昇した。県内の雇用情勢は「水準としては依然として厳しい中で、足元では緩やかな持ち直しの動きが続いている」とし、基調判断を据え置いた。

新規求人数は、全産業で前年同月比5.5%増。挽回生産が続く自動車関連などの製造業(前年同月比28.9%増)をはじめ、卸売・小売業(同13.8%増)などで増加。一方、宿泊・飲食サービス業(同6.8%減)のほか、「半導体や家電関連で動きがよくない」という。

県内

昼食時のOB訪問「ヒルカツ」

昼食時間を有効活用して、就職活動中の大学生と社会人とのコミュニケーションを支援するウェブサービスを、横浜のベンチャー会社が始めた。サービス名は、昼食時間を有効活用した就活を支援することから「ヒルカツ」。コンピュータシステム開発を手掛けるオンザボード(横浜市)が開発。家庭教師派遣などを手がける、K2(同)と、慶応義塾大学と青山学院大学の学生4人で構成する学生団体ジェネクトが運用する。

「フェイスブック」(インターネット交流サイト)のアカウントを利用し、学生が設定した希望業種の企業に勤める社会人のみがマッチングされる仕組み。

県内

1月県内景気 2カ月連続改善

帝国データバンクが実施した1月の景気動向調査(県内)によると、企業の景況感を基に算出した指数(景気DI)は全産業で36.5(前月比0.2ポイント増)で2カ月連続で改善した。都道府県別順位は12位で、前月の15位から上昇したが、前年同月の3位からは大きく落ち込んだままとっている。企業規模別では、大企業が37.4(前月比0.9ポイント減)と悪化した。一方、中小企業は36.2(同0.5ポイント増)で改善したものの、このうち小規模企業だけをみると35.5(同0.2ポイント減)で悪化している。

県内

廃熱利用の温度差発電、商品化へ

慶応大学環境情報学部(藤沢市遠藤)の武藤佳恭教授(56)が、温泉やろうそくの火など身の回りの廃熱を利用した温度差発電を開発している。災害用のほか、電気が届かない開発途上国などで役立つよう

と、商品化に向けて実証実験や改良を進めている。温度差発電は、ソフトウェア開発会社「サイエンスパーク」(座間市)と共同で開発。装置の試作には、県立秦野高等職業技術校も協力している。

県内

「カトレヤプラザ伊勢佐木」開業へ

商業施設「カトレヤプラザ伊勢佐木」が、横浜松坂屋跡地(横浜市中区)に開業した。旧横浜松坂屋のアールデコ調の外観を再現し、食品、ファッション、雑貨など、地元・横浜の人気店を含む23の専門店で構成する。松坂屋閉店から3年以上が経過したが、新たな街の“顔”の誕生に、地元商店街の期待も高まっている。

地上3階建てで、店舗面積約4600㎡(延べ床面積約7400㎡)。

外観は、横浜市の歴史的建造物にも認定されていた旧横浜松坂屋のアールデコ装飾を複製。当時使用していたエレベーターの階数表示をそのまま設置したり、エスカレーター横の装飾を再現したりと、随所に懐かしさを感じさせるつくりとなっている。

県内

「無駄遣い10%」がものづくり流行語大賞

町工場で話題となった言葉に贈る「ものづくり流行語大賞」の第2回大賞に「無駄遣い10%」が選ばれた。

東日本大震災による自粛ムードに危機感を持った町工場の人たちがインターネットの交流サイトで話し合い、誕生した造語。「製造業は大変だが、観光業や飲食業の方々はもっと大変だろう。できることを10%増しでやろう」を合言葉に、あえて“無駄遣い”を実践することで景気回復を目指してきた。

横浜・みなとみらい21 (MM21) 地区で開催中の「テクニカルショウヨコハマ2012」の会場で行われた表彰式で、全国各地で普及活動に務めた設計系ソフトウェア会社勤務の渡邊忍さん(52)＝千葉県市川市在住＝が代表として受賞した。

県内

厳冬がハウス農家直撃 かさむ燃料代

連日の厳しい寒さが野菜の生育に影響を及ぼしている。ハウス栽培を手掛ける県内農家では、かさむ燃料代が悩みの種だ。

横浜市保土ヶ谷区の農家、山本毅さん(43)は、トマトとキュウリのハウス栽培を手掛けているが、養液栽培で温水で株の根元を、送風

でハウス全体を温める。いずれも重油が燃料だ。温度管理は自動制御で、トマトは夜間13℃、日中20～25℃、キュウリは夜間14℃、日中25℃に設定してある。

厳冬の中、燃料費が農家の経営を圧迫し、市場では、ハウス栽培の野菜が品薄で高値となっている。

全国

被災地に園芸団地 国が復興事業に採択

経済産業省は、被災地の復旧・復興などを目的にした「地域経済産業活性化対策費補助金」の採択事業に、農業生産法人「グランパファーム」(秦野市戸川)が申請していた「再生可能エネルギー利用大規模施設園芸団地実現実証事業」を決定した。

岩手県陸前高田市の被災地で、新たな安定的雇用拠点として大規模施設園芸団地の形成を目指し、再生可能エネルギーを利用した省エネ型植物工場システムの開発・実証を行う。自然エネルギーを有効利用した植物工場システムを開発することで、エネルギーコストと生産ロスの削減を図る。

全国

災害時にガス相互融通

国際石油開発帝石、東京ガス、静岡ガスの3社が、大地震などの災害時にガスを相互融通する体制整備に着手したことが分かった。昨秋から提携協議を始めており、2012年末までの協定締結を目指す。

東日本大震災後、都市ガス事業者の間で有事に備えた広域連携を模索する動きがあり、経済産業省資源エネルギー庁も後押ししている。3社は全国に先駆けて体制を整える。

全国

街角景気が2カ月ぶり悪化

内閣府が発表した1月の景気ウォッチャー調査によると、街角の景気実感を示す現状判断指数は前月比2.9ポイント低下の44.1と、2カ月ぶりに悪化した。

寒波で来店客が減って小売業の売り上げが振るわなかったほか、

円高の長期化で企業の経営環境が厳しさを増していることが響いた。

内閣府は景気の現状について「円高の影響が続く中で、緩やかに持ち直している」との判断を前月から据え置いた。

県西地域における、広域連携の取組みの支援、地域の防災力の強化、酒匂川流域の治水対策や道路などの都市基盤整備を一体的に推進していくため、県西地域の出先機関を再編する。

(1)足柄上地域県政総合センターと西湘地域県政総合センターの再編について

より広域的な視点から総合調整機能を発揮し、県西地域における一体的な地域づくりを推進するため、足柄上地域県政総合センターと西湘地域県政総合センターを再編し、小田原合同庁舎に県西地域県政総合センターを設置する。

ア 所管区域

県西地域県政総合センターの所管区域は、足柄上地域県政総合センター及び西湘地域県政総合センターの所管区域である「小田原市、南足柄市、足柄上郡、足柄下郡」とする。

イ 庁舎別の配置

県西地域県政総合センターを小田原合同庁舎に置くとともに、県民サービスの維持や地域特性に応じた施策を展開するため、足柄上合同庁舎において必要な業務を実施する。

〔小田原合同庁舎〕

総務企画部門

- ・ 人事、経理、庁舎管理
- ・ 防災、危機管理対策
- ・ 防犯、交通安全対策
- ・ 県民相談、広報・広聴、情報提供
- ・ 青少年の健全育成
- ・ 広域連携支援
- ・ 商工、観光振興

環境部門

- ・ 自然環境保全事業
- ・ 大気汚染、水質汚濁等の公害防止
- ・ 火薬類、高圧ガス等の取締り
- ・ 廃棄物等許認可

農政部門

- ・ 農業、畜産業及び水産業の振興
- ・ 農業協同組合その他団体の指導監督
- ・ 農業委員会の指導
- ・ 広域農道整備

※森林部門…職員の計画的な巡回等による対応

〔足柄上合同庁舎〕

総務企画部門

- ・ 防災、危機管理対策
- ・ 防犯、交通安全対策
- ・ 県民相談、情報提供

森林部門

- ・ 保安林、治山、林道事業
- ・ 林業経営指導、林業技術普及
- ・ 水源林の整備

農政部門

- ・ 当面、職員の計画的な巡回等による対応
- ・ 今後、ほ場整備など大規模な整備事業が行われる場合には、適切に対応できるような組織執行体制の整備を検討

※環境部門…狩猟者登録時期の臨時窓口の設置等

出先機関の再編について

(2)小田原土木事務所と松田土木事務所の再編について

県西地域における県土整備行政を一体的に推進するため、小田原土木事務所と松田土木事務所を再編し、足柄上合同庁舎に県西土木事務所を設置する。

ア 所管区域

県西土木事務所の所管区域は、小田原土木事務所及び松田土木事務所の所管区域である「小田原市、南足柄市、足柄上郡、足柄下郡」とする。

イ 庁舎別の配置

県西土木事務所を足柄上合同庁舎に置くとともに、道路や河川などの維持管理や災害対応、県民サービスの維持を図るため、小田原土木事務所庁舎に小田原土木センターを設置する。

〔足柄上合同庁舎〕

管理部門

- ・ 人事、経理、庁舎管理
- ・ 土木工事に関する入札、契約
- ・ 土木工事に関する用地の取得

計画建築部門

- ・ 開発許可、建築確認
- ・ 道路、河川等の許認可

工務部門

- ・ 道路の維持、補修
- ・ 道路の新設、改良、公園の維持、整備
- ・ 河川の改修、維持管理
- ・ 砂防、急傾斜地対策

〔小田原土木センター〕

管理部門

- ・ 庶務、経理、土木工事に関する入札、契約
- ・ 土木工事に関する用地の取得
- ・ 道路、河川等の許認可

工務部門

- ・ 道路の維持、補修
- ・ 道路の新設、改良、公園の維持、整備
- ・ 河川、海岸、港湾の改修、維持管理
- ・ 砂防、急傾斜地対策、地すべり対策

※開発許可、建築確認…窓口の設置による受付・
交付等の対応

(3)再編の時期

平成24年4月 組織再編を実施



小田原合同庁舎	小田原市荻窪350番地の1	(0465) 32-8000 (代)
足柄上合同庁舎	足柄上郡開成町吉田島2,489番地の2	(0465) 83-5111 (代)
小田原土木センター	小田原市東町5丁目2番58号	(0465) 34-4141 (代)

地球環境に優しく、人に優しい グリーンビルディング

省エネ性、防災性など評価して、制度化

グリーンビルディングとは、省エネ、耐震性、バリアフリーなど初歩的な性能のことだけではなく、環境保全のために、再生した鉄骨、木材などリサイクル素材を使用、環境的には太陽電池や効果的な断熱材、暖冷房装置、水の使用が少ないトイレ、自然光を光源として利用するなど最新のエコテクノロジーをフルに活用しているビルのことをいう。

米国ではすっかり定着したシステムに

建築物の性能と持続可能性を査定する制度として、アメリカではLEED、日本ではCASBEEという認証基準がある。(イギリスはBREEAM、カナダではGBtool)

米環境保護庁は、「立地、設計、建築、運営、メンテナンス、改装、解体まで、建物のライフサイクル全体を通して、環境に責任のある、資源効率の高い仕組みや方法を用いた建物」をグリーンビルディングとして定義している。具体的には、「エネルギー、水、その他資源を効果的に使い、廃棄物や汚染・環境劣化を削減し、居住者やビル内で働く人の健康と生産性を高めることにより、環境や人体への負荷を削減するよう設計された建物」のことだ。

新規の商業計画において建物と敷地の環境性能を評価する格付制度で、建物の評価を維持可能な敷地、水効率、エネルギー資源と大気、材料と資源、屋内環境品質の5つの部門で行い、満点は69点。LEEDに認証されるには最低でも26点が必要だという。たとえば、「新築」カテゴリーの「持続可能な立地」項目では、公共交通機関へのアクセスが良い場合は1ポイント、汚染などで使われなくなった場所を再開発している場合は1ポイント、緑地を最大限に活用している場合は1ポイントというように、基準をクリアするごとにポイントが得られる仕組みでとなっている。

アメリカで最初にLEED認証を受けた27階建ての

大型住居ビル「ソレイア」は、ゴールドの格付けを持ち、さまざまな方法で環境負荷に取り組んでいる。

雨水やビル内の排水を自家装置で浄化し、トイレの洗浄水やエアコン用に再利用。便器、シャワーヘッドなどは、一般のものより50%省水設計のものを採用している。エネルギー効率では、ソーラーシステムを完備してマンション内で自家発電しているほか、外出時の電気消し忘れ防止のため、玄関脇のマスタースイッチひとつで家中の電気が消えるシステムにするなど、細かいところまで配慮した建物だ。

日本でも58項目を数値化、4段階格付け

日本-CASBEE (キャスビー、建築環境総合性能評価システム)では、2001年に国土交通省が主導し、(財)建築環境・省エネルギー機構内に設置された環境性能評価システムのことをいう。地球環境・周辺環境にいかに関心しているか、ランニングコストに無駄がないか、利用者にとって快適か等の性能を客観的に評価・表示するために使われているかが評価対象。認証は、不動産を収益性だけでなく省エネ性や防災などを含めて評価、運営を支援するのが狙いで、環境性能や防災・防犯、地域とのかかわりなど58項目を数値化し、4段階で格付けするシステム。これまでに全国30のオフィスビルなどが取得している。

横浜市でもすでにこの制度が進められている。横浜市建築物環境配慮制度「CASBEE横浜」は、建築主がその建物の「建築物環境配慮計画」を作成することによって、建築物の省エネルギー対策や長寿命化、周辺のまちなみとの調和、緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を進めるもので、届出制度と認証制度の2段階構成となっていて、すでに多くの企業が登録されている。すべての建物が環境に優しいグリーンビルになる日は、そう遠くはないのかもしれない。

尊徳記念館



神奈川が生んだ代表的偉人

神奈川が生んだ代表的な偉人に、二宮尊徳（1787～1856年）がいる。幼名・金次郎。かつて小中学校の校庭には、薪を背負い、本を読みながら歩く少年の銅像が建っていた。働きながら学ぶ姿が時代に合わないのか、いつの間にか歴史の隅に追いやられた感がある。

金次郎は小田原・栢山村（当時）の農家に生まれた。その生家が県道720号線沿いに復元され、隣接地に尊徳記念館がある。記念館は小田原市が1988年に建設した。

早春の快晴日に、記念館を訪れた。雪をかぶった真っ白な富士山が目前に広がる。その手前に箱根の山が連なる。小田急線栢山、富水両駅から徒歩で約15分。やや不便ながら、実に風光明媚な地である。周辺一帯は住宅地。500m東側には酒匂川が流れる。かつて暴れ川と呼ばれ、氾濫を繰り返して住民を苦しめた川だ。今は上流にダムができて穏やかな川になり、冬枯れの河原が広がっている。

復元された生家は茅葺き屋根。昔懐かしい農家をほうふつとさせる。板敷きの部屋や土間があり、質素ではあるが、堅実な生活を営んだ名残のような空気が漂う。生家の裏手に親戚筋の家がある。

生家の前に、実物大と思われる尊徳

の銅像が建つ。壮年期の姿だろうか。長身、がっしりした体躯が印象的だ。眼光も鋭い。

やや恵まれた農家に生まれた金次郎だが、14歳で父を亡くし、16歳で母も亡くした。田植えを終えたばかりなのに、酒匂川が決壊してすべてを失ったこともある。弟2人を抱えて困窮生活を送るが、わずかな家財も底を突いて伯父の万兵衛に養われる。

昼夜を通して働き、夜更けて伯父たちが寝静まると、灯をともして書を読み、字をおぼえた。自分で育てた油菜を売り灯油代に当てたという。

この辺のいきさつは、前知事・松沢成文氏の著書「二宮尊徳の破天荒力」や木村壮次著の「日本には尊徳がいた」に詳しく記されている。

近所の農家が捨てた植え残し苗を集めて稲を育てた。これをヒントに生家復興のチャンスをつかみ、やがて伯父から自立する。

没落した生家を立て直した尊徳は小

田原藩に見出され、家老服部家の家政建て直しに当たる。さらに、小田原藩桜町領（栃木県）の復興を成し遂げる。自らを領民たちと同じ貧しさに置き、民を奮起させたのだ。

積小為大一大事を成そうとしたら小から積み重ねる。これを自らに課した。尊徳の声望は各地に広まり、飢きん、困窮にあえぐ各地から救援復興を望む声が寄せられた。

小田原藩主・大久保忠真公の信頼も厚かった。天保の飢きんでは、城内の米蔵を、浚る役人に開けさせて領民たちに配らせた逸話もある。

尊徳記念館は、その生涯を伝え、学ぶ場としてつくられた。砂を詰めた箱に文字を書いては消して学ぶ金次郎をはじめ、あんどんに衣服をかぶせて、ひそかに読書する姿などが再現されている。幕末の小田原藩の範囲を電飾で見たり、全国各地で村づくりを指導する姿をアニメーションや電飾で見られる。さらに、尊徳自筆の手紙、村づくりの仕法書、遺髪、肖像画など60点余の遺品も展示されている。

◆アクセス

- ◎小田急線栢山駅、富水駅から徒歩15分。
- ◎東名高速大井松田IC、小田原厚木道路小田原東ICから約10分。

◆尊徳記念館入館料

- ◎個人 一般・大人200円、小・中学生100円
- ◎団体 一般150円、高校・大学生120円、小・中学生80円（団体は20人以上）



平成24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
H24.1	(1)28100	(株)オークラコミュニティー	横浜市港北区大倉山1-3-13	045-542-3443	横浜支部
	(1)28088	(株)J S I	横浜市青葉区みたけ台15-1	045-974-7007	横浜支部
	(1)28082	(株)共和エンタープライズ	茅ヶ崎市新栄町2-8	0467-82-0645	湘南支部
	(1)28112	(株)ハウジングサポート	横浜市泉区中田西3-27-45 愛宕ビル103号	045-801-0605	横浜支部
	(1)28090	(株)フィールズホーム	横須賀市大津町3-15-5	046-838-5681	横須賀支部
	(1)28110	(株)ゆうあい	川崎市中原区木月1-35-36	044-422-8185	川崎支部
H24.2	(1)28066	(株)イエスホーム	横浜市金沢区能見台通18-28 パロット能見台1階	045-370-8911	横浜支部
	(1)28086	新百合ホーム(株)	川崎市麻生区下麻生3-48-18 サンハイツ201号室	044-986-2488	川崎支部
	(1)28126	ランドファクトリー (株)	横浜市中区尾上町6-83 ビッグヴァン尾上町ビル1F	045-222-6652	横浜支部
	(1)28120	(株)ヤマグチ	厚木市中町3-1-2 YDビル4F	046-223-5443	県央支部

(´・ω・`)/

広報委員のつぶやき



東日本大震災から一年が過ぎ、再び日差しがやわらかな春がやってきました。被災地の皆さんにとって、早く本当の春がやって来るのを祈るばかりです。被災地から遠い所では、もう過去の話になっているのではないだろうか。数年で復興するわけでもなく、これからも支援が必要なことを改めて肝に銘じたい。

最近では、関東圏にも4年の間に再び大地震が起きる確率が70%との予想も…。近年、雨が降れば極端な大雨だし、夏は猛暑で、冬になれば記録的な豪

雪と何か変。天候も政局も不安定で不景気風の吹き荒れる中、地に足をつけて頑張るしかないのか。

本誌前号の「今月の指標」で絶筆となりました前県本部長の中村直利氏が昨年未に逝去されました。全日神奈川に素晴らしい功績を残された中村氏に改めてお悔やみ申し上げます。これからは、秋山新本部長に舵取りを託し、全日神奈川の更なる発展を期待したいと思います。(O)

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。

第1回：平成24年5月9日(水)	主任者証の有効期限：平成24年5月9日～平成24年11月9日の方 申込み受付期間：平成24年1月10日(火)～平成24年4月20日(金)
第2回：平成24年7月25日(水)	主任者証の有効期限：平成24年7月25日～平成25年1月24日の方 申込み受付期間：平成24年2月23日(木)～平成24年7月9日(月)
第3回：平成24年9月12日(水)	主任者証の有効期限：平成24年9月12日～平成25年3月11日の方 申込み受付期間：平成24年4月23日(月)～平成24年8月27日(月)
第4回：平成24年11月14日(水)	主任者証の有効期限：平成24年11月14日～平成25年5月13日の方 申込み受付期間：平成24年7月10日(火)～平成24年10月29日(月)
第5回：平成25年1月22日(火)	主任者証の有効期限：平成25年1月22日～平成25年7月21日の方 申込み受付期間：平成24年8月28日(火)～平成24年12月27日(木)
第6回：平成25年3月13日(水)	主任者証の有効期限：平成25年3月13日～平成25年9月12日の方 申込み受付期間：平成24年10月30日(火)～平成25年2月25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。

申し込み先・講習会場

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

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



県本部からのお願いとお知らせ

会費納入のお知らせ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(24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退会届をご提出ください。)

今年度(23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。)

賢い選択！おトクな金利！〈中央ろうきん〉



全日不動産ローン

●最高5,000万円 ●最長35年 ●不動産担保 ●団体信用生命保険付(※融資額の範囲内となります)

※全日不動産ローンは、(社)全日本不動産協会神奈川県本部に加盟する不動産会社が販売・代理・仲介する自己居住用物件を購入される方を対象とした、〈中央ろうきん〉との提携住宅ローンです。

選べる、うれしい!

金利タイプ	特約期間	標準金利	最大引下げ後金利	
			当初期間引下げ型 (標準金利より最大 1.65% 引下げ)	全期間引下げ型 (標準金利より最大 1.35% 引下げ)
固定金利 選択型	3年	年 2.65%	年 1.00%	年 1.30%
	5年	年 2.90%	年 1.25%	年 1.55%
	10年	年 3.10%	年 1.45%	年 1.75%
	20年	年 4.20%	年 2.55%	年 2.85%
LooF10 上限金利設定型	10年	年 2.75%	年 1.10% (上限年3.200%)	年 1.40% (上限年3.200%)
全期間固定金利型	—	年 4.30%	年 2.65%	—
変動金利型	—	年 2.475%	—	年 1.125%

※上記金利は2012年2月1日現在のものです。※実際のご融資金利は、お申込み時点ではなく、お借入れ時点の金利が適用となります。※新規適用金利は毎月見直しを行います。金利情勢により月中に変更となる場合がございます。※上記標準金利(固定金利選択型3、5、10年)は、2012年3月31日まで原則据え置きとなりますが、金利情勢により変更となる場合がございます。※別途、保証料が必要となります。保証料は『一括前払い方式』(例えば、20年1,000万円のお借入れの場合、162,550円～252,850円)となります。

※金利引下げの適用には、給与振込等のお取引や会員資格等の条件がございます。※「当初期間引下げ型」をお選びの場合、当初の金利引下げ期間終了後は、標準金利より0.4%引下げとなります。※別途、不動産担保取扱手数料として31,500円(消費税込み)がかかります。※返済条件の変更等に際して、別途手数料が必要となる場合がございます。※団体会員の構成員以外の方は、ご利用にあたって中央ろうきん友の会に入会すること、または、当金庫の個人会員(最低出資金1,000円が必要)となる必要があります。※ご融資の実行月により特約期間に満たない場合がございます。※ご返済が滞った場合は、金利引下げが受けられない場合がございます。※店頭やホームページで、ご返済額の試算ができます。※審査の結果、ローン利用をご希望にそえない場合がございます。※店頭にて説明書をご用意しております。※詳しくは、〈中央ろうきん〉営業店までお問い合わせください。

さらに、おトク！一部繰上返済手数料0円！

しかも、いつでも
どこでも繰上返済！

インターネット／モバイルバンキング

※ご利用には、別途ご契約が必要となります。※スマートフォンからはご利用いただけません。※一部ご利用いただけない機種、日、時間帯、口座がございます。※お振込のご利用には、所定の手数料がかかります。※通信に関わる費用は、お客様のご負担となります。※詳しくはサービスガイドをご覧ください。〈中央ろうきん〉営業店までお問い合わせください。

【団体会員とは】中央労働金庫に出資
いただいている以下の団体をいいます。

◎労働組合 ◎国家公務員・地方公務員等の団体 ◎勤労者のための福利共済活動を目的とする団体で、事業年数が3年以上経過しているなど、一定の条件を満たすもの。なお、対象とならない場合もございますので、詳しくは〈中央ろうきん〉営業店までお問い合わせください。



24時間いつでも!

住宅ローンWeb簡易審査申込、好評受付中!

中央ろうきん 検索 ▶ <http://chuo.rokin.com>



モバイルサイトでも受付中!

※二次元バーコード(QRコード)の読み取りは、携帯電話端末機種、印刷状態、読取環境等により、正常な読み取りができない場合がございます。ご了承ください。



お問い合わせ・ご相談は

〈中央ろうきん〉 神奈川地区営業店・コンサルティングプラザ・ローンセンターまで

もっとサポート
ずっとサポート
中央ろうきん

茨城・栃木・群馬・埼玉・千葉・東京・神奈川・山梨の店舗でお持ちしております。



中央労働金庫

(2012年2月1日現在)