

全日

かながわ



11 Nov.2012
No.113
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11月20日発行
第15巻第34号(通巻113号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

COVER STORY

2012 基準地価

県内は3年連続で縮小、川崎は唯一上昇に転じる

NEWS COLUMN

前途険しい領土問題

尖閣の対立、長引く見通し



今月の表紙

— 紅葉の相模湖 —

相模湖は、昭和22年に完成した相模ダムによって、相模川がせき止められてできました。紅葉は、11月中旬から下旬にかけて見頃を迎えます。特に嵐山周辺は、湖面にも映えて美しく絶景です。

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11月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第34号(通巻113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
●尖閣問題の論調に衝撃

COVER STORY

02

2012 基準地価
県内は3年連続で縮小、川崎は唯一上昇に転じる

TOPICS

04

●「横浜ジャックモール」跡地にオフィスビル建設—ほか

NEWS COLUMN

06

前途険しい領土問題
尖閣の対立、長引く見通し

07

新連載 不動産取引とSNS

08

支部通信—横浜・平塚・湘南・横須賀・県央・相模原

10

不動産取引 一問一答
媒介報酬に係る支払約定書の効力と報酬の受領時期

11

普及するか「長期優良住宅制度」
—手続き期間短縮、簡略化を望む声—

12

賃貸住宅政策の転換で低迷打開を

13

究極の省エネ住宅「スマートハウス」

14

かながわ名所紀行 —日本民家園—

15

全日かながわ 多士済済(第2部)
●会員増に必要な支部の力
●わが人生に悔いはなし

16

新入会員名簿

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

尖閣問題の論調に衝撃

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

まず最初に沖縄県尖閣諸島の波高い海で日々奮闘しておられる海上保安官の皆様には敬意と慰労の意を表したいと思います。

愛国無罪と叫びながら行進する中国の若者の姿を映像で見ながら、いやでも愛国とは何だろうと考えてしまいます。

9月19日付朝日新聞「耕論」の3人のオピニオン、ちなみに衆議院議員・亀井静香さん、作家・岩井志麻子さん、そして新右翼団体「一水会」顧問・鈴木邦男さんのお三方の談論は各々に良かったのですが、鈴木さんの談論はその肩書きから受ける印象からはあまりにかけ離れた論調で、読後軽い衝撃を受けました。

先入観こそは思考の敵なのかもしれません。

既に読了の方も多数おられると思いますが、朝日新聞社の承諾を頂き転載させていただきます。

『私はこれまで、何千回と君が代を歌い、日の丸を掲げ、靖国神社にも何百回と参拝しました。日本で一番の愛国者だと自負しています。しかし回数を重ねたから自負しているわけではありません。時に暴力で左翼勢力と闘い、あるいは共闘を目指し、思索を深める中で愛国者の資格について考えてきました。

まず、よその国の人も自分の国を愛しているということです。日本人だけが愛国心を持っているわけではないのです。三島由紀夫は愛国という言葉は嫌いだ、愛は無制限であり、国境で区切られた愛など愛ではない、と言っています。外国人が母国に抱く愛国心を理解し、その上で日本を愛する。自分の国がすべて、日本だけが素晴らしいという考えは、思い上がった自国愛にすぎません。ただの排外主義です。愛国とは最も遠いものです。

もう一つは、愛は欠点も失敗も認めた上で愛(いと)しと思う心だということです。日本はアジア諸国に対し、弁解のしようのない失敗を犯してきた。そこを認めずに日本は正しかった、悪いことはしてない、失敗を認めることは反日的だと言いつつ、良いところばかり愛するのは愛国心ではない。心の痛みの伴わない愛国心は、

フィクションにすぎません。

韓国の李明博大統領が竹島に上陸し、天皇に謝罪を求めました。兄弟が逮捕され、支持率も低い。任期わずかの今、最後は愛国政治家と評価されて終わりたいと願ったのでしょう。可哀想な人です。日本との関係が冷えれば、韓国にとってもマイナスです。友好的な日韓関係を築き、経済的にもより豊かにする方が、よほど愛国的です。

日本でも愛国を訴える政治家が多くいます。

尖閣諸島や竹島の問題では、戦争も辞さない勢いで国民を扇動しています。愛国を訴えて、立派な政治家と思われるたいのでしょうか。あまりに不純、卑劣な態度です。

大局的に国益を考え、中国や韓国をやっつけろと騒ぐ世論を抑えるのが政治家の役割です。国民と一緒に騒いでどうするんですか。非国民、国賊と呼ばれても、冷静に対処する覚悟がなければ、真の愛国者とは言えません。国民生活を豊かに出来ない自らの無能を隠すために愛国を利用する卑怯者(ひきょうもの)です。

本来、愛国心とは家族への愛、故郷への愛、その延長線上に位置するものです。しかし最近は自分と国家を直接結び付けることが愛国だと考えられているようです。では売国だ反日だと同胞を暴力的に批判し、弱いものをいじめて家族や地域に嫌われるものが、本当の愛国者でしょうか。多様性、敵対性もすべて含めて抱きしめる心。それが、日の丸掲揚や靖国参拝の回数では、はかれない真の愛国だと思います』

以上が全文です。ちなみに私は靖国神社へは一度もお参りしていませんが、祖国を愛しています。歴史に残る大事件も些細な偶発事から起こります。尖閣をめぐる戦争という言葉が政治家の間で飛び出している様だが、付和雷同して戦場にされるのはまっぴらです。

いつの日か尖閣も離れ島観光で、世界中から自然を愛する人々が訪れる様になるといいなあと夢想します。その際は豪華客船をホテル代わりにしたらどうでしょうか。

15頁に「全日かながわ多士済済 (第2部)」を掲載しています。

2012 基準地価

県内は3年連続で縮小、川崎は唯一上昇に転じる



住宅地、商業地ともに大きく上昇した川崎市中原区のJR武蔵小杉駅周辺

7月1日時点の都道府県地価（基準地価）が9月下旬に発表された。神奈川県内の地価は4年連続で下落したが、マイナス幅は3年連続で縮小した。全国平均は住宅地が21年連続、商業地は5年連続で前年比マイナスとなったが、3大都市圏を中心に、下げ止まり傾向が広がった。

県内927地点の平均変動率は、住宅地がマイナス0.7%、商業地がマイナス0.5%で、いずれも4年連続の下落に。下落幅は3年連続の縮小となった。川崎市は県内で唯一、住宅地、商業地ともに上昇に転じた。

前年と比較できる住宅地の継続地点（565地点）をみると、上昇地点は前年ゼロだったが、今年は川崎市の28地点をトップに、横浜市19地点、相模原市3地点など県内の計56地点に上った。横ばいは141地点だった。

56地点はJR南武線や東急東横線など主要路線駅近くの住宅地。県土地水資源対策課は、「交通利便性が

高く、駅から徒歩圏内という希少性が評価され、再開発が進んでいる」と説明している。

商業地も前年からの継続地点（206地点）のうち、29地点が前年のゼロから増加に転じた。その大半が川崎、横浜市内だった。50地点が横ばいだった。

停滞していた県内の不動産市場は着実に回復に向かっている模様だ。

市町村別の平均変動率は、川崎市が住宅地で最も高い。中でも中原区が大きく伸び、商業地でも上昇に転じた。県内で最も高い7.3%の上昇となった中原区新丸子東2-907-14地点の前年上昇幅はゼロだった。

上昇に転じた地点は、再開発が続く武蔵小杉駅周辺だけでなく、近隣の武蔵新城駅周辺からJR南武線沿線の高津、幸、多摩区にも波及した。

神奈川新聞によると、不動産経済研究所は「東京都区部とともに川崎が分譲マンション開発の主戦場となっている」と指摘。その上で、「南武線沿線の各駅から徒歩圏の土地を大手と地元のデベロッパーが競い合って取得する動きが広がっている」という。

ただし、湘南地域の地価動向は明暗が分かれた。大型再開発が進むJR辻堂駅北側の近郊住宅地は、価格上昇が波及した半面、藤沢・鎌倉市の

沿岸部は東日本大震災の津波被害による懸念から、下落幅が拡大した。

藤沢市沿岸部の不動産仲介業者は、「海から1～2kmの内外で明暗が分かれた」と指摘している（神奈川県新聞）。事実、藤沢市鵠沼海岸、鎌倉市長谷、腰越など湘南ブランドを代表する地区の下落率が拡大した。これまでは価格が高止まりして下がりにくかった傾向があった。

浜銀総研の湯口主任研究員も「津波に対する危機感が想像以上にマーケットに根付いている」と分析している。ただ、湘南ブランドへの評価が長期的に損なわれるかについての見方には慎重という。

別のアナリストは「全国的な傾向からすると、沿岸部でもブランド力がある地点はすでに回復しているところもある。湘南も一過性の反動ではないか」と、底割れ懸念は少ないと見ているようだ。

JR辻堂駅北側は、海から2km離れ、かつては大規模工場があった。周辺に農地が点在するエリアだったが、再開発による住環境が整備されたことなどから、近郊開発に弾みがついた形だ。

同駅から2km圏内にある2地点が住宅地の上昇率1位と3位に入るなど、地価上昇の広がりを鮮明にした。辻堂駅北口には、湘南最大級のショッピングモール「テラスモール湘南」が2011年11月にオープンしたほか、オフィス、生活利便施設、大規模公園などが続々と完成した。今秋には、高機能病院「湘南藤沢徳洲会病院」が開院するなど、活気づいている。

◆住宅地

市区町村別の平均変動率は、横浜市内の大部分が0.1未満の下落。都心への利便性が高い川崎市は0.5%

増と上昇した。相模原市は前年の1.5%減から0.7%減へと下落幅が縮小した。

地価上位5地点をみると、昨年トップに躍り出た横浜市港北区日吉本町1-32-18に代わって、横浜市中区山手町247-6が1位に返り咲き1㎡当たり44万円。3位の川崎市中原区小杉御殿町2-144-1は42万6000円となった。

4位の横浜市青葉区美しが丘5-23-17が3万8000円で横ばい、5位は川崎市中原区上丸子山王町2-1319-4の3万9000円で3.2%上昇した。

◆商業地

平均変動率は、川崎市が前年の0.6%減から0.7%増と上昇に転じた。中原区新丸子東2-907-14は県内最高の7.3%増の上昇率に。武蔵小杉駅周辺の大型開発が効果を及ぼした。

横浜市は前年の1.8%減から0.1%減へと縮小。30年連続1位の横浜駅西口（西区南幸1-12-7）は前年より3%増となった。

相模原市も下落幅を縮小して0.9%減に。特にリニア中央新幹線の誘致が進むJR橋本駅周辺の緑区橋本2-3-6は前年の1.2%減から2.8%増となった。

これら政令指定都市を除くと、上昇地点はないが、多くの市町で下落幅が縮小した。

1㎡当たりの価格トップは30年連続で横浜駅西口（西区南幸1-12-7）の444万円。前年より3%上昇した。

上昇率上位5地点のうち、2位は西区北幸1-8-4が263万円、3位は中区山下町154-6が183万円と微減した。4位の川崎市川崎区駅前本町3-6が178万円、5位の川崎区砂子2-11-14が166万円と、それぞれ横ばいだった。

◆全国の動向

全国平均は、住宅地が21年連続、商業地が5年連続のマイナスに。全国平均の下落率は住宅地が2.5%、商業地は3.1%。下落率は3大都市圏（東京、大阪、名古屋）を中心に縮小し、下げ止まりの傾向が拡大した。

下落幅が縮小した都道府県は前年比で住宅地が昨年の22から39に、商業地が同31から42に、それぞれ増えた。2009年以降、全都道府県で下落が続く中、愛知の住宅地が横ばいになった。国交省は低金利や住宅ローン減税が需要を支えている、と見ている。

南海トラフの巨大地震で津波被害が想定される、神奈川、静岡、三重、和歌山、高知など太平洋沿岸部の下落幅が大きい。高知市で11.8%、浜松市で8.9%の下落地点があった。

岩手県陸前高田市の高台が上昇率全国1位の14.6%になり、仙台市で平均が上昇した。

3大都市圏の下落率は、住宅地0.9%、商業地0.8%と3年連続で縮小。うち東京圏が住宅地1.0%、商業地0.9%縮小した。大阪圏は住宅地、商業地ともに1.0%下げたのに対し、名古屋圏は住宅地0.2%、商業地0.5%下落と3大都市圏の中で最もマイナス幅が小さかった。

1㎡当たりの最高価格は、東京都中央区銀座2丁目の明治屋銀座ビルが1970万円と7年連続で1位だった。

▽基準地価

土地取引や固定資産税評価の目安となる基準地価は1㎡当たりの土地価格。国の公示地価（1月1日時点）を補完する役割もあり、土地取引の指標になる。

県内 9月の金融経済 2カ月連続下方修正

日銀横浜支店は、9月の金融経済概況を発表し、県内経済について「横ばい圏内の動きとなっている」と2カ月連続で下方修正した。中国を中心とする世界経済の減速や政府のエコカー補助金終了に伴う自動車生産の反動減が影響した。

8月の「このところ持ち直しの動きが弱まっている」から表現をさらに引き下げた。設備投資や個人消費など懸念材料も多く、先行きについては慎重に見通している。

個別7項目の判断のうち、「設備投資」「個人消費」で下方修正した。設備投資は「持ち直しているものの、一部で投資先送りの動きがみられる」とした。竹澤秀樹支店長は「景気の先行き不透明感を背景に、9月の段階での先送りがさらに強まっている可能性がある」と説明し、今後の動向を注視するとした。

県内 9月の中堅・中小企業 景況感

浜銀総合研究所がまとめた「企業経営予測調査」によると、9月の県内中堅・中小企業の景況感について「良い」とする回答から「悪い」を差し引いた指数(DI)は全産業でマイナス22となり、前回の6月調査から3ポイント上昇した。改善は3四半期連続。来春の新卒採用計画も4年ぶりに増加に転じている。

DIは、製造業で2ポイント上昇、非製造業も3ポイント上昇した。宮下敦主任研究員は「輸出減速の影響が、中小企業にまだ反映されていないのだろう。エコカー補助金終了などにより、12月のDIは悪化に転じる」と分析している。

県内 「横浜ジャックモール」跡地に オフィスビル建設

清水建設は、横浜・みなとみらい21(MM21)地区46街区の商業施設「横浜ジャックモール」跡地に地上14階建ての賃貸オフィスビルを建設する。11月に着工し、2014年5月の完成を目指している。

総床面積は9万7500㎡。総投資額は約220億円を見込んでいる。国内最大級のフロア面積を確保し、自由なレイアウトができることで幅広い入居企業を募る考えだ。

MM21地区では11年3月の東日本大震災以降、初めて着工するビルとなる。非常時の事業継続性を重視し、免震構造を採用。非常用発電設備や電気室、受水槽などは転倒や電源喪失を避ける場所に設置する。帰宅困難者対策として上下水道を整備するとともに、約72時間利用可能な非常用電源を設ける。

県内 ナノマイクロ加工技術の入門講座開催

かわさき新産業創造センター(川崎市幸区新川崎)新館「NANOBIIC(ナノビック)」の大型クリーンルーム棟の供用開始を受け、超微細(ナノマイクロ)加工技術に初めて取り組む中小企業経営者、技術者らを対象にした入門講座が、NANOBIIC研究棟会議室で開かれる。川崎市と同施設を拠点に共同研究に取り組む慶応大、早稲田

大、東工大、東大の4大学ナノ・マイクロファブ리케이션コンソーシアムの主催。神奈川科学技術アカデミー(KAST)の協力。

ナノマイクロは、洗剤、化粧品、家電製品など日常生活で使用される製品の高度化、精密化、極小化などに応用されており、一層の研究開発の進行によって次世代の成長分野とされる。

県内 地元漁業活性化へ 新商品開発

沖合の定置網で一定量が水揚げされるものの、人気や流通の問題で売上が上がらない地魚を有効活用する取り組みが、大磯で始まった。地元網元が地域の起業家と設立した水産加工会社「湘南定置水産加工」(西小磯)が初の製品「地魚の薫製」(1枚525円)、「地魚の生ハム」(40グラム630円)を開発し販売を始めた。評判は上々で、漁業の6次産業化を図るプロジェクトとして関係者の期待も大きい。

県内 港湾計画で客船用 岸壁検討へ

客船寄港数が2012年に10年連続で日本一となる見込みの横浜港。ところが、13年は日本チャータークルーズの客船「ふじ丸」(2万3235トン)が引退し、横浜ベイブリッジがくぐれない大型客船の入港予定がご破算になるなど、「日本の海の玄関」の座は決して安泰とはいえない。横浜市港湾局は13年度に改定する港湾計画に客船誘致策を盛り込む方針で、ベイブリッジ外に新たな客船用岸壁の整備の検討にようやく動き始めた。

県内 大和市特産品に酒類5点、推奨品18点

大和市内の商工業の活性化へ、2年おきに認定される市特産品に酒類5点が選ばれた。同時に決まった推奨品には菓子やソーセージなど18点が認定されたが、特産品には「原材料のほとんどが市内産」という条件があり、結果的に酒類ばかりになったという。

大和商工会議所などによると、推奨品も含め応募のあった計23点は商議所や市関係者、市民らが味や見た目などを採点し、すべてが特産品か推奨品に選ばれた。

特産品の内訳は芋焼酎2点、清酒2点、梅酒1点。いずれも市内産のイモやコメなどが使われ、条件を満たした。関係者は「調味料だけが市内産など、原材料の大半が市外産のものを市の特産品とは言いにくい」と明かす。

県内 日産が新興国工場の生産、現地調達で

日産自動車は、中国やブラジルなど新興国での生産に関して、部品調達を含めて100%現地化を目指すとして発表した。日本も含め高コスト国からの調達を減らし現地化を徹底させることで、コストダウンを進めて競争力を高めていく。

同社は2011年度から16年度まで6年間の中期経営計画で、新興国での生産拡大を決め、取り組んできた。

今回の方針では、梱包(こんぼう)の効率が悪いなど物流コストが余計に掛かっている部品に関して、国、工場、車種、部品別に現地工場への近接化を図る。現地化の質を上げるため、現地工場により近い地場サプライヤーとの連携を深める。

県内 横浜ビジネス地区空室率前月比0.1ポイント悪化

マンション仲介大手の三鬼商事横浜支店が発表した9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10.98%となり、前月から0.1ポイント悪化した。大型解約や再募集の影響が出たため。

関内地区は解約の動きが相次ぎ

0.12ポイント上げて9.10%。横浜駅地区は他地区からの借り換え移転で0.27ポイント下げて10.79%。新横浜地区も借り換え移転があり0.46ポイント下げて15.25%。みなとみらい21地区は大型解約の影響で0.90ポイント上げて10.17%だった。

全国 日本の信用力「徐々に低下」

米大手格付け会社のスタンダード・アンド・プアーズ(S & P)は、日本政府が財政健全化に向け「さらなる有効措置を講じない限り、日本の信用力は徐々に低下し続ける」とする報告書を発表した。日本の長期国債の格付けは上から4番目の「AAマイナス」、格付けの見通しは「ネガティブ(弱含み)」にそれぞれ据え置いた。

報告書は「消費税増税だけでは財政赤字を削減し、持続可能な歳入、歳出構造をつくるのに十分な財源は生み出せない」と指摘。経済成長率を高める取り組みや、高齢化で膨らみ続ける社会保障費の抑制が必要との見解を示した。

全国 ソフトバンク 売上高世界3位に

ソフトバンクの孫正義社長は、東京都内で記者会見し、米携帯電話3位のスプリント・ネクステルを買収することで両社が合意したと発表した。買収額は201億ドル(約1兆5700億円)で、スプリント株の約70%を取得し、子会社化する。買収は来年半ばに完了する見込み。

孫社長によると、買収により、携帯電話事業の売上高では中国移动通信(中国)、ベライゾン・ワイヤレス(米国)に次ぐ3位と、世界有数の通信グループになる。日米での契約件数は約9600万件に上り、国内最大手のNTTドコモ(約6000万件)を抜く。

全国 日中関係に触れず 中国人民銀行の副総裁講演

中国人民銀行(中央銀行)の易綱副総裁は、IMF・世界銀行年次総会の関連行事の講演会に周小川総裁の代理でスピーチした。易氏は金融改革など中国の経済政策について約1時間講演したが、日中関係にはひと言も触れなかった。

講演会は元IMFトップ、ヤコブソン氏の名を冠し、年次総会の際に

毎回開催。米連邦準備制度理事会(FRB)のグリーンズパン前議長ら世界の著名な金融当局者を招いてきたが、中国本土の当局者は初めて。

中国は世界的にも有名な周総裁を登場させ、国際金融界で高まる存在感をアピールするチャンスだったが、尖閣諸島をめぐる日中対立を背景に周総裁の派遣を見送った。

前途険しい領土問題

尖閣の対立、長引く見通し

尖閣諸島の日本政府買い上げ・国有化を契機に、対中関係は一気に悪化した。中国全土に広がった反日デモは鎮静化したものの、いつ再燃するとも限らない。中国政府は政治、経済や文化交流などさまざまな分野で対日圧力を強めている。11月の共産党全国代表大会での指導部交代後に、習近平総書記が対日姿勢を急に改善するとは思えない。



民を鼓舞する一幕もあった。

最近では2島返還論をちらつかせつつ、日本からカネを引き出そうとするような動きも感じられる。危ない、危ない。戦後ロシア人が住み着き、完全に実効支配している島を簡単に返すだろうか。実に疑わしい。

さやいた翌々日に、日本は国有化を決定した。このことが「メンツをつぶされた」と中国を怒らせ、反日デモにつながったと伝えられる。

デモは当局に扇動されて各地で荒れ狂い、大規模な略奪行為にまで発展した。暴徒と化したデモ隊をみてみると、かつて食い詰めた流民が群れを集めながら巨大化し、歴代皇帝を追い詰めて打倒した時代を思い起こさせる。

協商会議主席は、尖閣をめぐる領有権問題の存在を認めるよう要求した。「領土問題は存在しない」とする日本に譲歩を迫ったのだ。中国名・魚釣島は、中国固有の領土だとする記事を人民日報に掲載、「他人による勝手な売買は許さない」とアピールした。

故鄧小平氏が尖閣問題は次の世代に任せる「棚上げ論」を持ち出したことがあった。日本は同意していないが、今後ともさまざまな手段を駆使して、中国は日本の実効支配にクサビを打ち込んでくるだろう。

わが家近くの市街化区域で数年来、奇妙な光景が繰り返されている。細長い段々畑が広がる一帯で、畑の斜面をほぼ垂直に削って自分の土地を拡大する60代のオヤジが近所のひんしゅくを買っているのだ。畑と畑といえ宅地並み農地。相続税を払うために切り売りする農家も少なくない。

一帯には、高さ1層弱の土手が下段から上段へ向かって長さ100層前後にわたって点々と広がる。因業なオヤジは住民が高齢で

おとなしいことにつけ込むように、強引に土地を拡大する。法面は確か国有地のはずだが、役所にかけあってもラチがあかないらしい。何年か後には既成事実化して、自分の土地になってしまおうのでなかろうか。近隣トラブルも辞さず、寸土でも削り取ろうとする、やり方は領土問題に似ている。四方を海に囲まれた日本

人は国境意識が薄く、他国の脅しにさらされることのない、世界でも稀有な国ではなかったらうか。が、

お人好しぶりを見逃さぬ国や人間がいることを歴史は教えている。特に隣国は要注意だ。

先の大戦で北方領土をロシアに奪われ、沖縄はアメリカに占領された。アメリカは沖縄と尖閣諸島を返還したが、ロシアは北方領土を返さない。それどころか、前大統領が島を訪問して住

実効支配といえば、島根県の竹島も同じ。今夏、現職大統領が上陸してパフォーマンスを演じたことは記憶に新しい。人気取りの振る舞いとはいえ、ついに本性を現したか。

9月のAPECで、胡国家主席が野田首相に「尖閣諸島購入に断固反対」とさ

中国当局は各地に飛び火したデモをあわてて押さえ込んだ。国内格差の拡大に不満を持つ民衆や反政府派が批判の矛先をいつ当局に向けるか分からない。共産党一党独裁への反発も根強いという。

9月末、訪中した河野洋平前衆院議長らと会談した共産党序列4位の全国政治

野田政権の稚拙な外交政策が一連の混乱を招いたと言えなくもない。これを契機に、歴史教育を含めて、日本と世界の動きをしっかりと見つめる眼を養いたいものだ。

(YS)

SNSについて(1)

今月から6回にわたり、Facebook、TwitterなどいわゆるSNSについて連載することになりました。SNS（ソーシャルネットワーキングサービス）については前回の「インターネット教室」でも何度か説明しましたが、簡単に言うとSNSは人の繋がりで。個人同士を網の目のように繋げておくことにより、ある個人がある事柄を発信すれば瞬時に、繋がっている誰にでも広がっていきます。昔ながらの伝言ゲームでは発信された情報が、価値観の違う個人を経由することで、本来の情報が、少しずつ歪められていくことがあります。そこはデジタル化され、発信された情報をそのまま内容を変えずに伝達することができます。ある人の情報発信に共感すれば、さらに繋がりのある仲間に伝達して共感を誘い、結果として多くの人々と情報を共有する仕組みがSNSです。SNSを代表するのがFacebookでありTwitterです。ともに「共感」、「共有」そして「拡散」を特徴としています。今回の連載は、その二つのサービスを中心に説明していきます。

Facebookはすでに10億人のユーザーがいると言われていています。日本国内でも2000万人が繋がっているそうです。それほどのユーザーがいるとしても、さてあなたの発信する情報に関心を持ってくれるユーザーはどれほどいるのでしょうか。昨年3月11日に起こった東日本大震災では、Twitterがその威力を発揮しました。大震災という最大の関心事について、被災された方、被災された方から情報を得た方、災害地に家族、知り合いのいる方から大量の発信がなされました。その発信は、瞬時に日本中、世界中に拡散され、津波による未曾有の被害の状況を共有できたのです。同時期、北アフリカの独裁政権を打倒しようとする民主運動を、広報し支えたのもTwitterでした。誰でも関心のあること、知りたいと思う情報の迅速さと拡散は、新聞・テレビなどのメディアでは勝負になりません。

さて、そうした特徴を踏まえながら、我々不動産業者にとって役に立つツールであるかないかを検証することも今回の連載を通じて明らかにするように求められています。私自身がこの連載を通じて発信する情報が、読んでいただいた方の共感を呼び、拡



散するかどうか、ほんとうに役に立つ情報を発信できるかどうかと、業者としてSNSを最大限有効に利用するにはどうすればいいのかというのがテーマとなります。

- 広告機能
- 情報発信ツール

業務で利用するとなるとこの二点について検討する必要があります。効果的な広告としてSNSは機能するかどうかと、物件情報など、お客様に伝えたい情報が、素早く、広く、お届けられるのかどうかの検討です。両方とも実現可能です。

Facebookの広告機能は、Facebookが商品として用意する広告とは違います。利用者の皆様自身が、Facebookを利用して自社の広告効果を高めることを言います。ですから、基本的に広告料はかかりません。工夫次第でかなりの広告効果が見込めます。しかも無料です。Facebookの使い方、「地域一番店」「賃貸で一番店」「建売一番店」「ネットワーク一番店」「資産活用一番店」「相続一番店」「借地一番店」など、いわゆる「ブランディング戦略」も可能です。

次回から、より具体的に利用の仕方を説明します。

z-reinsが10月18日に

リニューアルオープンいたしました。

- ID, PWは以前のまま利用できます。
- 同じIDで複数のパソコンにログインはできなくなりました。
- 一社2ID利用できます。追加可能です(有料)。
- リーフレットの作成が簡単にできるようになりました。
- 他社物件の取り込み、公開、リーフレット作成ができるようになりました。
- ホームズへの掲載はできなくなりました。

横浜支部 支部無料相談会を開催

横浜支部は、平成24年9月16日(日)午後0時～5時までの間、横浜そごう地下2階公共通路で、「不動産無料相談会」を行いました。

不動産トラブルや税金、住宅ローンなど47名の方が熱心に質問、相談員も丁寧に対応して好評でした。次回相談会は、平成25年1月27日(日)に実施します。



平塚支部 出演者の笑いとプロ根性

恒例の平塚支部会員親睦会は、平成24年6月27日(水)に貸切バスによる都内見物と新宿にある「ルミネザよしもと」を観光しましたが、そこで思わぬ勉強をすることになりました。

思い切り笑いながらも感じたことは、出演者の当意即妙とツボを外ず



さめそのプロらしさ。我々は不動産のプロを自認していますが、彼らのプロ根性を見せられ、自らの精進の甘さを反省することになりました。

9月27日(木)ホテルサンライフガーデン4階大広間で、本年度第1回の支部研修会が開催されました。花田支部長の挨拶に続き、本日の講師である(財)不動産適正取引推進機構の金子寛司さんによる「不動産取引のトラブルの対処法」の講義が行なわれました。

宅建業者の重説説明義務の要点取



疵担保責任と媒介責任の関係、手数料請求と媒介契約の重要性等を1時間の予定ではもの足りない程、業者として身近でしかも大切な内容ばかりで、満席の参加者も納得する有益な講習会でした。

湘南支部 スカイツリーと浅草下町散策

湘南支部では、会員間の親睦を深める為に、毎年日帰りバス旅行を企画してまいりました。今年は話題の東京スカイツリーと浅草下町散策の企画で、26名のご参加をいただきました。

平成24年9月19日(水)、台風の通過が心配されましたが、夜半からの雨も藤沢を出発するころには上がり、浅草に到着したお昼には曇空に薄日が差し始めました。

隅田川の吾妻橋で記念撮影の後、夕食までの5時間を自由散策しました。

東京スカイツリーは期日指定の展

望デッキ入場券でしたので、長蛇の列に並ぶこともなく、スムーズに展望デッキ・展望回廊へと進み、451.2mの最高到達点【ソラカラポイント】へ。

あいにく遠い山並みまでは見えませんが、眼下に広がる東京下町の整然とした町並みに感動、その後、東京ソラマチでのお買い物に。

また、スカイツリーよりも下町散策を重点にした方等、それぞれに自由時間を楽しんできました。

その後、浅草葵丸進で天ぶら

の夕食。

交通渋滞もなく予定より早い20時30分には藤沢駅前に到着することができ、皆さんが楽しく1日を過ごし、無事終了することが出来ました。



横須賀支部 わかり易く有意義な研修会

平成24年度第1回研修会が9月13日(木)にヴェルクよこすかで開催されました。

研修会は神奈川県警本部から暴力団排除対策官の高橋基警視をお招きし「反社会的勢力への対応の仕方」をテーマにご講演頂きました。

講演はユーモアを交えながら県内の反社会的勢力の現状などの話から始まり、実例を挙げて解り易く条例の説明をして頂きました。

契約書類への条文の記載や本人確

認などは周知されていますが、実際に反社会的勢力の関係者の対応をするとなった場合の対処・対応の仕方までもご指導頂き、その後の質疑応答でも、普段誰に聞いてよいかわからなかった質問にも一つ一つ丁寧に答え頂きました。

大盛況の中、ふと時計を見ると予定時間をとっくに過ぎていました。

第2部は、(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氏に「高齢者の入居支援の新制



度」のご説明をお願いしました。

今後も時間を忘れてしまうほど興味深く有意義な研修会を企画していきたいと思えます。

県央支部 専門家で初の「無料相談会」

県央支部では、厚木市後援のもと2012年9月15日(土)、「専門家による無料相談会」を、イオン厚木店正面前で開催した。

無料相談会は、以前より行っていたものの、弁護士・司法書士・税理士・建築士等の、専門家を伴った「無料相談会」は、初めての試みであり、当日は残暑厳しく屋外ということもあり「皆さんに来て頂ける



か？」との不安もあった。

相談者からは「先生方に無料で相談出来るのは、またとない機会!」「気楽に相談出来て助かった」との声が多く聞かれ、支部長を始め役員一同、安堵した次第であった。

また、協会のグッズ等も配布し、大変成果のある広報活動になった。次回は来春、海老名駅周辺での開催を予定している。



相模原支部 相続、贈与など熱心な相談多く

平成24年9月23日(日)、小田急小田原線・小田急相模原駅隣接の「ラクアルオダサガ」において無料相談会を開催致しました。

当日は、あいにくの雨模様にも関わらず、多数の相談者にご来場頂きました。

法律相談には「相模総合法律事務所」の松本素彦弁護士、税務相談には「井上税理士事務所」の井上栄二税理士、不動産の相談には我々役員が対応し、一般の方々には、普段あまり係

ることの少ない分野である「法律」「税金」「不動産」と言う事もあり、朝一番の開始を目指してご来場いただいた方もいらっしゃいました。

そして、相談内容が多かったのは「相続」「贈与」「売却等における税金問題」や「財産分与の方法」や「遺言」についてでした。

不動産相談については、我々プロからすれば当たり前理解できることが、一般の方からすると、理解できないと言う事も含め、改めて考えさ

せられました。

今後の不動産売買、賃貸の仲介に関しても、お客様に対して取引内容を噛み砕いて説明し、十分に理解していただくことに努めたいと思えます。



CASE 17 媒介報酬に係る支払約定書の効力と報酬の受領時期

1. 商法による報酬請求権と媒介契約

宅建業者は、民事仲立人ではありますが商法4条1項にいう「商人」であり（最高裁 昭和44年6月26日）、媒介業務は「商行為」にあたります（商法502条11号）ので、依頼者のために行った媒介行為により契約が成立した場合、媒介業者は、依頼者に対し、相当の報酬*を請求することができます（商法512条）。したがって、依頼者は、たとえ媒介業者との間で媒介契約書が締結されておらず、報酬支払の明確な約束がなされていないとしても、報酬の支払を拒むことはできません。（*報酬告示の上限額を限度として、寄与度相当額）

しかし、媒介業者が媒介報酬を請求できるためには、依頼者との間に媒介契約が成立していることが必要です（口頭でも可）ので、媒介行為により売買契約が成立したとしても、媒介契約（依頼）が存在しない場合には、媒介業者に報酬請求権は生じないことに注意が必要です。媒介業者が依頼者に対し報酬請求の訴えを提起したとき、依頼者と媒介業者間に媒介契約があったかどうかはしばしば争われます。媒介契約が成立していたことの最も有力な証拠となるのが「媒介契約書」です。

宅建業法は、報酬請求に係る紛争を防止するために、売買・交換の媒介の契約を締結したときには、契約の書面化を義務付けました（昭和57年5月20日施行）。

2. 支払約定書の効力

媒介契約の締結により媒介報酬の支払が約定されていたとしても、さらに確定的に支払の確認を得るために、媒介の相手方から、報酬額、支払時期等について記載された「支払約定書」を提出してもらうことがあります。成立した売買契約に対する報酬額の支払を約する書面ですから、当然に法的効力のある書面といえます。

●トラブル事例(手付解除と報酬支払拒絶)

媒介業者Aは、購入希望者Bを案内し、売買契約が成立した。媒介報酬は2ヵ月後の決済日に支払うことで合意し、媒介契約書は締結しなかったが、報酬額、支払予定日等が記載された「支払約定書」に記名・押印してもらった。ところが、Bは資金繰りがうまくいかず手付放棄で契約を解除した。AはBの事情を勘案して約定報酬の半金を請求したが、Bは契約を解除したことを理由に報酬の支払に応じない。

契約当事者の事由により契約が解除となったとしても、媒介業者の媒介報酬請求権は消滅せず、本事例のように

手付放棄により契約が解除された場合、契約の解除が成立した時点で媒介業者は報酬を請求することができます。原則として約定した報酬全額について報酬請求権がありますが、契約が途中で解除となった場合、裁判上で争われると報酬全額が認められることは稀であり、半金程度を認めるのが大半です。本件媒介業者が、買主の事情を勘案して約定報酬額の半金のみを請求していることは妥当な判断であり、適切な請求と思われます。

●媒介契約の書面の交付を忘れずに

しかし、本件媒介業者は支払約定書を取得していますが、媒介契約書の締結をせずに書面の交付を行っていません。「支払約定書」に業法で定めた所定の事項が記載されていない場合、当該支払約定書をもって媒介契約書面を交付したことになりません。その場合、媒介契約書面の不交付の宅建業法違反があることとなります。通常使用している支払約定書は宅建業法34条の2の記載事項を満たしていないものが多いので、支払約定書を取得するとしても、媒介契約を締結して、必ず書面を交付しておくことが必要です。なお、Bに媒介報酬支払義務があるのは当然のことです。

3. 報酬の受領時期について

●標準専任媒介契約約款第8条（報酬の受領の時期）

乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬（以下「約定報酬」といいます。）を受領することができません。

標準専任媒介契約約款はこのように定めています。

37条に掲げる事項が記載された売買契約書を37条書面とすることが認められています（宅建業法の解釈・運用の考え方）ので、契約書を交付した後はいつでも報酬を受領することができることとなります。したがって、契約成立時に約定報酬額の全額を受領することも可能です。しかし、媒介業者の業務は、契約の成立にとどまらず、必要な補助業務を行い、取引が安全に終了（決済・引渡し）まで見届ける義務がありますので、「契約が成立した時点で半金、残代金決済時に半金」を受領することが望ましいといえます。取引終了後に全額受領することもあります。トラブル事例のようなこともありますので、停止条件付契約の場合を除き、半金は契約時に受領しておいた方が無難でしょう

普及するか「長期優良住宅制度」

—手続き期間短縮、簡略化を望む声—

長期に良好な状態で使用するための措置が講じられた優良住宅である「長期優良住宅」に関する法律が平成20年12月に公布され、平成21年6月4日に施行された。

長寿化、資源不足などを背景に使い捨てではなく長持ちする建物が求められる時代、かつて「200年住宅」とうたわれたものを制度化されたもの。つまり、良いものを造ってきちんと手入れして長く大切に使う、ということだ。

◎主な項目

- 劣化対策（少なくとも100年程度はもつことを想定）
- 耐震性（建築基準法レベルの1.25倍以上、または免震構造）
- 維持管理・更新の容易性（内装や設備の清掃・点検・補修・更新など）
- 省エネルギー性（断熱性能など）
- 居住環境（地域内における良好な景観形成や、街並みの調和など）
- 住戸面積（原則として75㎡以上）
- 維持保全計画（将来を見据えた定期的な点検・補修などの計画）

この制度を利用することのメリットとしては、地方公共団体から「お墨付き」をもらうことで、減税措置などがあること。子や孫の代まで住み続けられるような質の高い住宅であるため、一代ごとに立て替えることがなく住宅コストを下げ、ゆとりある生活ができること。長期的には長持ちする良い家が普及することで、中古住宅市場の活性化が考えられる。

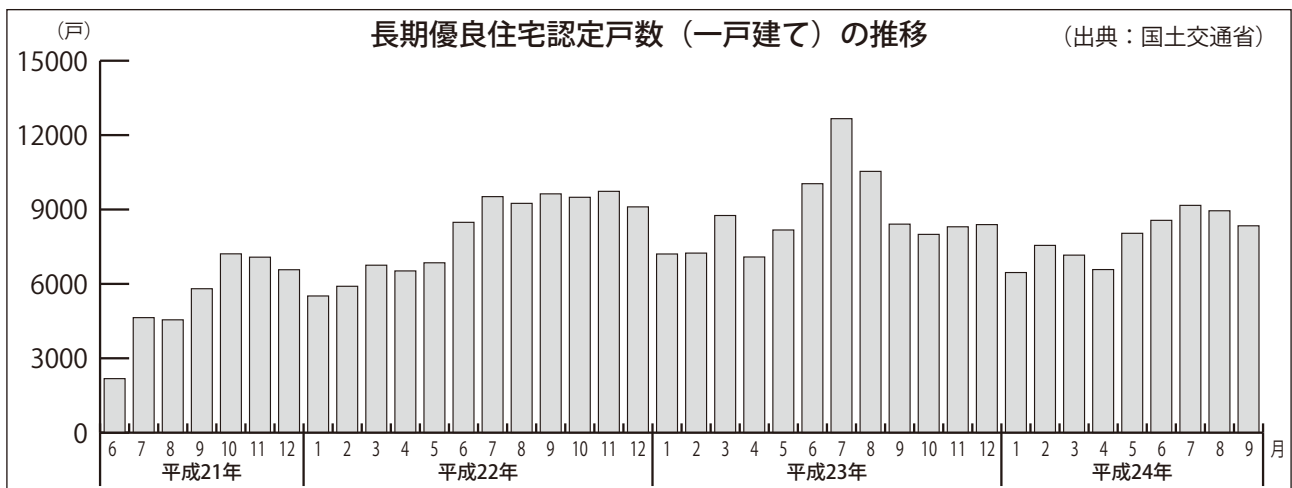
「住宅性能表示制度」も支援

また、この長期優良住宅制度に先駆けて交付された「住宅性能表示制度」は、登録住宅性能評価機関によって、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき長期優良住宅建築等計画の認定を支援するため、技術的審査を行い、適合証を交付している。

これは、「第三者評価」及び「住宅性能の高さを顧客にアピールできる」というメリットをもった制度といえる。

中小住宅生産者にまだまだ課題が

制度運用開始からの累計が、受付3353戸、交付3129戸となっているが、とかく申請書作成・評価費用と、手続きに費用と時間がかかり、着工が遅れるなど、課題が多く、工務店、設計事務所等の中小住宅生産者には、必ずしも普及しているともいえないのが現状で、課題も多い。



賃貸住宅政策の転換 で低迷打開を

国土交通省の2012年1月における新設住宅戸数のデータ(建築着工統計調査報告)によると、新設住宅着工戸数は前年同月比で1.1%減の6万5984戸となり、5か月連続の減少を示した。着工床面積も5か月連続、2.7%の減少となっている。

世帯数を上回る住宅数

わが国の住宅事情は、量的には、総世帯数4716万世帯に対し、総住宅数5389万戸と充足している。今後、人口減少により、世帯数の増加は緩やかに減少に転ずると推計される。

一方で、質については、一戸当たり平均床面積が、持ち家の戸建ては133㎡、共同建ては71㎡であるに対し、民間借家は44㎡と狭いスペースで、賃貸住宅の質は未だに低い水準にあるようだ。

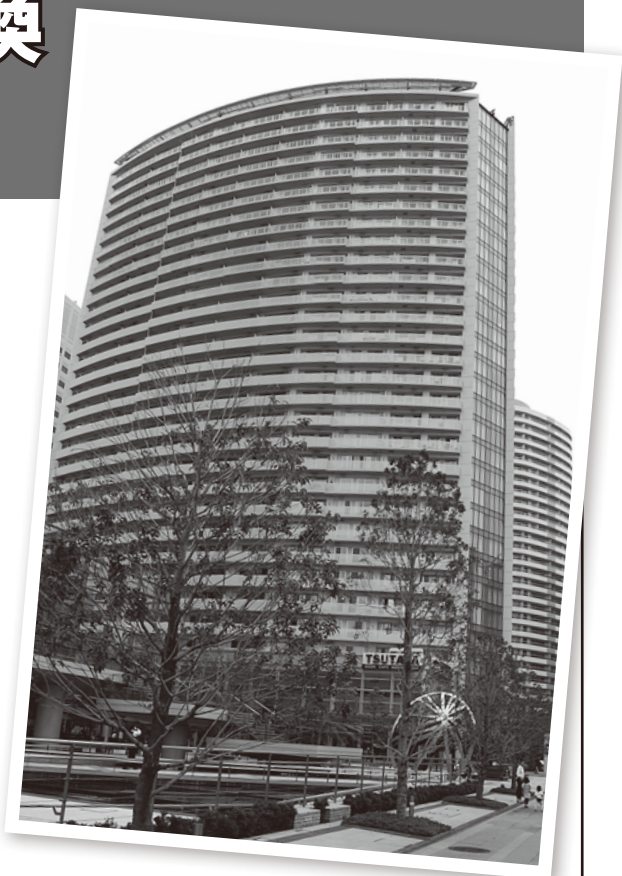
市場重視、ストック重視で低迷打開を

不動産業界の今後の展開策として、市場重視、ストック重視の住宅政策への本格的な転換を図っていくことが必要となってくる。ストックが量的に充足している現状の中で、これまでのような経営方針ではとても賄えるとは思えない。そこで、そんな事情を踏まえ、住宅に困窮する低額所得者・高齢者・障害者等の、入居制限を受けやすい者の居住の安定の確保や質の向上など、賃貸住宅に関する大胆な政策の展開が求められている。

良質な賃貸住宅の供給を図るための策として、持ち家の賃貸化を促進していくべきだとの意見もある。定期借地権の活用を図るほか、高齢者の住み替えニーズに着目して、高齢者が所有している持ち家(少子化で、居住人数が減少。多くは空き部屋のままになっている例が多い)を長期・継続的に借り上げて転貸し、家賃収入が得られるような取り組みを促進することも重要な手法だとしている。

新しいテーマで新商品の開発を

しかし、消費マインド全体の低下(買い控えに加え、家計事情の変化など)、リスク再検討に伴う不動



産購入留保の動きなどが想定され、ここ数か月は景気の低迷感が再び戻ってきた。それに伴い13年間のマンション販売戸数と平均単価を見て、2012年の動向に期待が寄せられているものの、昨今の新設住宅戸数の動きを見る限りでは、当面大きな期待は望めないようだ。

耐震偽装問題をきっかけに行われた2007年の改正建築基準法施行、そしてそれに伴う行政側の準備不足・不手際が、同年夏以降の住宅市場における混乱や、新設住宅戸数の減少、そして不動産市場全体のつまづきのきっかけとなってしまった。加えて、金融危機による資源高騰・賃金高で経費が上昇する中、金融機関の急激な引き締めによって関連企業の資金繰り悪化が、建設・不動産業界全体に打撃を与え、市場は急激に収縮してしまった、という経緯がある。

人々の消費性向も含めた生活様式・考え方が、以前と比べて保守的・中庸的・地域コミュニティを重視する方向に動きつつあるといわれている。人々の「心の動き」が今まで以上に住宅取得の意識にも大きな変化を及ぼす可能性があるため、住宅を提供する側も、その変化を十分に組み込んだ取り組みが求められるようだ。

究極の省エネ住宅 「スマートハウス」



国交省が公表した2020年までの政策方針では、ゼロエネ住宅の標準化が盛り込まれている。

東日本大震災及び、福島原発事故をきっかけとして、消費者の意識は省エネや自然エネルギーに向かっているが、ゼロエネ仕様を設備装置として対応することは中小工務店にとって、大手メーカーやビルダーに対抗することの難しさがあるようだ。しかしこの状況の中、経済産業省はスマートハウスの標準化に向けた検討会を行い、とりまとめを始めた。

同省はこのほど、エネルギー消費を最適にする次世代の省エネ住宅「スマートハウス」の普及に向け、家電と次世代電力計(スマートメーター)などがデータをやりとりする通信方法の標準規格を決めた。

ゼロエネ住宅「スマートハウス」登場

「スマートハウス元年」と呼ばれた2011年。その代表的なモデルが、積水ハウスが市場に投入した「グリーンファースト ハイブリッド」だ。世界初の3電池(太陽電池・燃料電池・蓄電池)を搭載した住宅商品で、「HEMS」(ホームエネルギーマネジメントシステム)を搭載、3電池の連動制御を実現しているとされる。その後、後を追うように、「スマートハウス仕様」の住宅が各ハウスメーカーによって市場に投入され、普及へと向かって走り出した。

進化しつつある究極の省エネハウス「スマートハウス」とは、「ITを駆使して、今までの生活を変えることなく無理せずにエネルギーを賢く使う家」のことである。エネルギーの消費を抑える「省エネ」、各家庭でエネルギーをつくる「創エネ」、家庭にエネルギーを蓄えておく「畜エネ」。さらにこれらのエネルギーを集中コントロールする「HEMS(ヘムス)」の設置をいう。

「HEMS」は、全てのメーカーの電気製品までもコントロールし、家庭内の電力を最適な状態に制御することができる。現在、その実現に向け、政府、関

連企業・団体の動きが活発化しようとしている。3年以内に何らかの成果を目指している。

車と家が一体化で産み出す燃料

スマートハウスは

1・無理せず「省エネ」；気密性や断熱性といった住まいの性能を高めることで、エアコンの使用量を減らす。光や風を上手に取り込む、樹木などで直射熱を抑える、節水機能の高いトイレなど、エコ家電を導入するなど 自然の恵みを有効活用する。

2・家庭でエネルギーを創る「創エネ」；「太陽光発電」、天然ガスから取り出した酸素と水素から電気と熱をつくる「家庭用燃料電池」、地中熱を利用して冷暖房や給湯に利用する「地中熱ヒートポンプ冷暖房システム」など、自宅でエネルギーをつくる「創エネ」で“地産地消”を目指す。

3・家庭用蓄電池；リチウムイオン蓄電池など、すでに商品化されたものもある。太陽光発電から電気自動車への充電、電気自動車で家の電気をまかなうための実証実験も現在行われている。すでにトヨタホームは、電気自動車やプラグインハイブリッド車が住宅と一体となったスマートハウスを販売している。

4・家庭内のエネルギーを集中管理する HEMS: スマートハウスの重要な要素で、各部屋の使用電力や1日ごとの電気代金を、HEMSで「見える化」して、エネルギーを効率的に使える。また、蓄電池の電力を電気料金が安い時間帯に使うよう自動切替できるものもある。

平成22年度の太陽光発電システム平均設置価格(機器・工事費込)は、1kw当たり57万円。4kWなら228万円になる。設置の際は国・都道府県・地方自治体のそれぞれから補助金を受けられるメリットも。国の補助金は太陽光パネル1kW当たり3万5000円、もしくは3万円(2013年3月29までの申請の場合)で、4kWでは14万円、もしくは12万円になる。都道府県や地方自治体は独自の制度で実施しており、金額や募集時期は異なっている。



古民家の並ぶ緑豊かな丘陵を散策

川崎市が多摩区枡形の丘陵地に1967(昭和42)年、市立日本民家園を開園した。消滅しつつある各地の古民家を永く後世まで残そうと、過去と未来を結ぶ殿堂として。東日本の代表的な古民家を中心に、20を越す建物が移築されている。

一帯は生田緑地と呼ばれ、140万都市川崎のオアシスになっている。川崎といえば京浜工業地帯のイメージが強いが、ここは緑豊かな別天地。小田急線向ヶ丘遊園駅から1km足らずの便利な場所にある。

入り口の本館1階は常設展示場。ここで民家の特徴、地域的な違い、普請、立地、屋敷構え、火や水回りなどの基礎知識を学ぶ。

緩やかな坂道を登ると、堂々たる構えの「原家住宅」がある。地元の中原区小杉陣屋町にあった明治時代後期の2階建て住宅だ。

江戸時代後期の流れを汲む木造建築技術が高度に発達した建物とされ、完成までに22年を費やしたという。豪壮な構えが素晴らしい。元所有者は神奈川県議などを務めた原正巳氏。

原家に隣接して、奥州街道・福島にあった鈴木家の馬宿、柳生街道・奈良にあった井岡家の油屋、伊那街道・長野にあった三澤家の薬屋が続く。尾張藩士の門番部屋である佐地家の門もあ

る。これら4軒が「宿場」として、入園者を迎える。

緩いスロープ状の坂を登って行くと、「信越の村」が広がる。製粉、精米、そば打ちに使われた水車小屋を横目に進めば、屋根が急勾配の合掌造りの家々が並んでいる。

富山と岐阜の豪雪地帯にあった江向家は18世紀初期に造られた。同じ越中五箇山の山田家住宅と野原家住宅も合掌造り。野原家は屋根裏の広い空間で養蚕を営んだり、食糧や燃料を蓄えたりした。飛騨白川郷の山下家住宅は19世紀前期の合掌造り。川崎市小川町の観光料亭として使われていたものを再移築した。1階はそば処、2階は生活用具類を展示している。

「関東の村」に場所を移すと、千葉県九十九里浜の網元の家、山梨県塩山の甲州民家、茨城県笠間市の分棟型民家がある。甲州民家は軒が低く、壁の多い閉鎖的な住居だ。複数の屋根を組み合わせた分棟型民家は17世紀後期

の建築という。

そして「神奈川の村」。秦野市堀山下から移築された北村家住宅は、解体の際に貞享4(1687)年の墨書が見つかった。竹すのこ床など古い特色を持つ半面、開放的な雰囲気も漂う。多摩区登戸の清宮家住宅は三方が土壁でふさがれ、格子窓が土間などにも設けられた極めて閉鎖性の強い造り。麻生区金程にあった伊藤家住宅は入母屋造りの農家。オオカミやイノシシの侵入を防いだと見られる格子窓が珍しい。麻生区岡上から移築された養蚕の神を祭る蚕影山祠堂には文久3(1863)年の棟札がある。民家の他に、多摩川の渡しで使われた船頭小屋などもある。

最後は「東北の村」。旧南部領にあった曲り屋と呼ばれる造りの工藤家、出羽三山の麓から移築した農家の菅原家住宅がある。

これら各村の他に、沖永良部島の高倉、三重県志摩で農村歌舞伎などに使われた舞台が園内に配置されている。

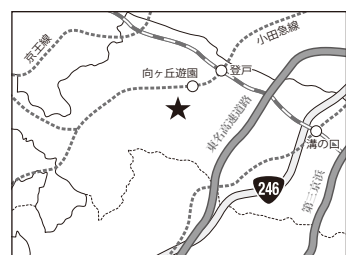
広い園内をゆっくり2時間ほどかけて歩いた。

◆アクセス

◎小田急線向ヶ丘遊園駅から徒歩約13分。駅南口からバス便もあり。JR南武線登戸駅生田緑地口から徒歩約25分。

◆開園時間・入園料

9:30～17:00(11月～2月は16:30まで)。月曜日、祝日の翌日、年末年始などは休園。一般は500円、20人以上の団体は400円。高校生・大学生と65歳以上は300円(要証明証、団体割引あり)。問い合わせ先☎044(922)2181



会員増に必要な支部の力

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長・川崎支部長 岩波ちや子

こんにちは、川崎支部の岩波です。不動産業を5年、10年と続けて会社を維持して行くことは、大変な忍耐と努力がいります。立ち上げたばかりのときは、人とのつながり、情報を駆使して、1日も早く儲けようと、寝る間も惜しんで頑張りました。若いから出来たとも言えます。

儲けは、大きいですが経費も使います。考え方では子育てと同じことと思います。そして、社長の仕事を見て覚え独立、子育ても親の背中を見て育ち一人前になります。支部も会員の交流に暖かい空気が流れ、情報交換の時、お酒が入ると更に

付き合いが深まり仕事に繋がります。行事が沢山ある方が出席しやすく、時には研修で、勉強して上を望むようにします。最近特に、20代、30代の独立される方が多く、微笑ましいものです。

さて、県本部は公益法人化を目指していますが、これから自分たちで目標、指針を作って行く公益法人化と考えます。支部は、必要ないように考える方もいらっしゃいますが、やはり会員を増やすとなると支部の力は地域密着で繋がりは大きく必要です。ぜひ、情報を早く入れて欲しいと考えます。

わが人生に悔いはなし

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 横須賀支部長 山崎 一守

38年前、警視庁の採用試験に合格し、警察官になる心の準備をしていた矢先に、父が突然既に始めていた不動産会社を手伝ってほしいと言いはじめました。

父は、陸軍士官学校を出て終戦まで旧陸軍にいて、戦後暫くしてから自衛隊に勤務、定年退職してからこの仕事を始めました。そういう父が、私が警察官になる事を拒む訳が解らりませんでした。母の強い希望もあり、この仕事を始めました。

それから数年経って、母がテレビのニュースで警察官が殉職したというのを見て「一守が警察官になっていたなら、何時も心配していなければならなかった」とポツリと言ったの聞いて初めて拒んだ理由が分かった気がしました。誰がどう思おうと今は私は、大変温厚で争いを好まない人間ですが、高校や大学生の頃は攻撃的な性格で相手が偉かろうが、反社会的であろうが妥協はしません

したので、何かあったらと、親として心配してくれていたのだと思います。

それから、20年位経ってから当時の横須賀支部長から支部役員にと言われましたが、全く関心が無かったので、何もしないで良いならと軽い気持ちで引き受けたのが今に至ってしまいました。

ただ、私はこれまでの事を全く後悔していません。それは、私が不動産業者になった38年前は、業界への世間の評価は今よりもかなり低く、私もよく悔しい思いをしました。しかし、不動産業者や消費者の為にこの業界を変えて地位を上げていけるのは協会の力及び協会の政治連盟の力が必要だと思うからです。

私は、還暦を迎えた今、全日本不動産協会の片隅で働けた事とこの業界で生きさせて頂いた事に対し、ほんの少しでも恩返しが出来たかなと自己満足の思いに至っています。

平成24年9月～10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
H24.9	(1)28263	開成不動産(株)	足柄上郡開成町吉田島370-1	0465-20-3059	平塚支部
	(3)24172	(株)デント	横浜市都筑区中川中央1-35-16	045-913-1056	横浜支部
	(1)28268	(株)シティープランニング	川崎市中原区北谷町4-10	044-201-1059	川崎支部
	(1)28274	(株)未来ing	相模原市中央区中央3-6-6 トーエイビル201号	042-707-8804	相模原支部
	(1)28285	(合同)DENTO	横浜市青葉区青葉台1-3-9 コスモビル1階	045-988-8985	横浜支部
	(1)28287	(株)ハウスギャラリー	横浜市西区平沼1-4-3 ラ・プラージュ横浜2F	045-313-1251	横浜支部
	(1)28281	(株)ユウキ・コンサルタント	大和市中央林間2-7-12	046-283-3777	県央支部
	(1)28250	(有)COCOSUMU	川崎市麻生区片平2-3-18-101号	044-712-0331	川崎支部
	(1)28291	(株)クリエイティブホーム	平塚市豊原町30-8-1B	0463-35-2231	平塚支部
	(1)28298	ジェイエステート(株)	横浜市栄区桂町158-6	045-410-8913	横浜支部
(1)28293	アスカリビング(株)	川崎市中原区小杉御殿町2-175 高山ビル1F	044-733-7122	川崎支部	
H24.10	(1)28294	(有)K.O企画	相模原市南区相武台3-12-10 メゾン・ド・クレール102号室	046-254-1002	相模原支部
	(1)28301	(有)サン・エス企画	川崎市川崎区駅前本町18-1 メルス・サイトー1101号	044-201-8851	川崎支部
	(1)28310	(株)ブルーム	横浜市中区尾上町6-86-1 関内マークビル3F	045-222-8122	横浜支部
	(1)28232	(株)アドバン	横浜市保土ヶ谷区権太坂2-26-5-201	045-721-0880	横浜支部
	(1)28318	(株)プログレス	小田原市飯泉58-3	0465-43-8899	平塚支部
	(1)28324	ロイド(株) [東京都から移管]	横浜市中区桜木町1-1-7 TOCみなとみらい10F	045-228-5167	横浜支部
	(1)28306	(株)双葉プランニング [東京都から移管]	相模原市南区東大沼3-29-2	045-765-0553	相模原支部
	大臣8342	(株)デリス建築研究所 [東京都から移管]	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 29階	045-263-8288	横浜支部
(1)28322	(株)国際総合法務 [東京都から移管]	横浜市栄区桂台北28-15-1F	045-270-6439	横浜支部	

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。

申込・受講の際のご注意

- 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おりません)
- 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。

申請書は支部事務局にございます

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

★支部事務局でお申し込み いただけます

〒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

※支部申し込みは、各支部にお問い合わせください



神奈川県本部からのお知らせ

平成24年8月31日から、神奈川県より、神奈川県収入証紙の代理販売者の指定を受けました。神奈川県収入証紙がご入り用の際(免許更新、各申請)は、神奈川県本部でお求めください。

りそな銀行・埼玉りそな銀行 提携住宅ローン



社団法人 全日本不動産協会の会員が
販売または仲介する住宅をご購入されるお客さまへ

全日本不動産住宅ローン

マイホームの夢がグッと近づく 商品のご案内



長期固定金利
住宅ローン

フラット35

金利・融資手数料がうれしい♪

タイプA	りそな銀行・埼玉りそな銀行の店頭表示金利より	りそな銀行・埼玉りそな銀行の店頭表示融資手数料より
	年▲0.1%	▲2万円 (消費税等込み)

※通常5万円(消費税等込み)のところを3万円(消費税等込み)

タイプB	りそな銀行・埼玉りそな銀行の店頭表示金利より	りそな銀行・埼玉りそな銀行の店頭表示融資手数料より
	年▲0.1%	▲0.3% (消費税等込み)

※通常ご融資金額×2.1%(消費税等込み)のところをご融資金額×1.8%(消費税等込み)

りそな住宅ローン

うれしい金利プランをご用意

※住みかえローン・建てかえローンにもご利用いただけます。

お取扱期間 平成24年4月2日～ 平成25年3月29日 正式お申込受付分まで	保証料一括前払い型 りそな銀行・埼玉りそな銀行の店頭表示金利よりお借入期間全期間中、変動金利型・固定金利選択型のいずれを選んでも 年▲1.4%
---	---

保証料金利上乘せ型 りそな銀行・埼玉りそな銀行の店頭表示金利よりお借入期間全期間中、変動金利型・固定金利選択型のいずれを選んでも 年▲1.2%

※審査結果によりましては「保証料金利上乘せ型」をご利用いただけない場合がございます。

●金融情勢等により内容を見直す場合や取扱を中止する場合がございます。●金利はお借入日現在の当社店頭表示金利より差引かせていただきます。また、お借入後、金利の切替(「変動金利型」から「固定金利選択型」への切替や「固定金利選択型」の再設定)を行う際は、切替時の当社店頭表示金利より差引かせていただきます。●審査の結果ご希望にそいかなる場合がございますので、あらかじめご了承ください。●他の金利プランとの併用はできません。



りそな銀行 埼玉りそな銀行

平成24年4月1日現在