

全日

かながわ



5 May.2013
No.116
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5月20日発行
第15巻第37号(通巻116号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

公示地価2013 一県内商業地は上昇に

NEWS COLUMN

脱デフレへ大胆な金融緩和

平成25年度重要指針
組織基盤の強化
専門研修の充実
公益事業の推進

全日 かながわ

May.2013
No.116
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



今月の表紙

— 横浜イングリッシュガーデン —

横浜イングリッシュガーデンは、800種のバラをはじめ、多くの草花や木々がいっぱいの自然の楽園で、特にバラは春から秋まで楽しむことができます。西区にあり入園料は大人500円、小人200円。

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。

2013(平成25)年5月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第37号(通巻116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 (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

全日かながわ 多士済済

●雑感・二題

— 本部長 秋山始

●全日会員ならではのサービスを

— 流通委員長 加藤勉

●陳情・請願の活動が結実

— 全日本不動産政治連盟神奈川県本部 幹事長 森山隆

NEWS COLUMN

3

脱デフレへ大胆な金融緩和

TOP ARTICLE

4

公示地価2013 — 県内商業地は上昇に

TOPICS

6

●小田急が海老名に複合ビル建設—ほか

8

支部通信—川崎・湘南／県本部でiPad活用セミナー

9

事務局からのお知らせ

税金換算プログラムについて

10

不動産取引 一問一答

「任意売却」と「競売」— 任意売却の実務 その1

11

不動産取引とSNS

12

今話題の新しいライフスタイル

—シェアハウスで共同生活が人気—

13

東急東横線と東京メトロ副都心線が相互直通運転

14

かながわ名所紀行 —三ツ池公園—

15

宅建業者講習のご案内

16

新入会員名簿

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

雑感・二題

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

4月8日、元英国首相マーガレット・サッチャーさんが亡くなった。首相としての在任期間は英国史上最長で1979年から1990年、ブレアさんに引き継がれるまで11年間。その間には国内的にも国際的にも大きな動きが様々あったが、私が強烈な印象を受けたのはフォークランド事件だ。

アルゼンチンが英国領フォークランドを占領したと報告を受けるや、世論や議会の大半の反対を押し切り、軍隊を派遣し、戦争に突入、2ヵ月後に奪還したが、一説には出兵された英国の若者6千人以上が戦死したと言われる。この人数は神奈川県内の大学に例えれば東海大学の全学生数に匹敵する。それでも「自分は正しかった」と言える強さ。

フォークランド諸島とは二つの大きな島と776の小さな島の総称で長野県ほどの面積とネットに載っている。英国からは1万1千km以上離れた南アメリカ大陸の南端に近い大西洋に浮かぶ島々である。この島を巡っては過去500年、ヨーロッパの国々やアメリカ、アルゼンチン等各々が領有権を主張して争い、多くの血が流された。現在の島の住民は英国人、公用語は英語、肝心な領有権は棚上げされ、両国は平和裏に国交が続いている様だ。それにしても1万1千kmとは遠い。日本から英国に行くより遠いかも知れない。

尖閣諸島を巡る日本と中国を彷彿とさせる。

こちらは近過ぎて中国、北朝鮮共に危険度と緊張感が増している。

昨年「マーガレット・サッチャー鉄の女の涙」という映画を見た。そこに曾てのサッチャーさんはおらず、老いて認知症になった彼女が、驚く程質素な生活をしながら、糖尿病を患っている夫君に、パンにバターをぬり過ぎると注意したり、夜、戦争で亡くなった若い兵達の夢にうなされて目覚め、それでも「私は間違っていない」とぶつぶつぶやいたりしている。夫君が亡くなって、彼女にだけは、在りし日のまま彼の姿が見えるので、日常会話を交わしていると、周りの人々には認知症が進んでいるように見える。SPを監視人と思いつつ、逆にその動きを不信と不満を持って観察したりする彼女の孤独

が身にしみた。老いは誰にも平等にやって来る。八十九才で認知症の私の母も、終生仲睦まじかった亡父とあの様に2人だけでの会話の時間を持っているのならどんなに救われるか、そうあって欲しいと願わずにはいられない。

サッチャーさんは亡くなくても、愛憎半ばする国民感情に配慮して、国葬ではなく国民葬にするそう。だがそれがどれほどの意味があるのだろうか。サッチャーさんであることに変わりはなく全てはこの世限りのことなのだから。

さて、目を転じれば今、日本は連日の様に円安で自動車をはじめとする輸出産業が何兆円の利益増になったとか、株で何億円儲けた等とメディアで報じられ、大手ハウスメーカーの営業マンによれば、注文が多く着工が3~4ヵ月先延しされる状態だそう。大手の仲介業者に聞けば、駆け込み需要が多く猛烈に忙しいとのこと。我が会員には殆ど変化がないという。中小零細企業はつらい。これ等があとから波及して来るとよいのだが。

私は3月を区切り12年間勤めた湘南支部長の職を辞した。人材は豊富で後顧を憂うなど僭越至極だ。これからは県本部の仕事に邁進しようと思っっている。ところが先日、仲間との酒席で「怒られるのを承知で言うんだが、秋山さんは真面目過ぎるんだよ。もう少し肩の力を抜いて、遊び心をもってやらないと疲れて続かないよ。協会の仕事なんてそんなもんだよ」と言われた。勿論私は怒りはしない。仲良し的な部分も知っている。しかし、現在は若い会員も増えており、彼らが協会に求めているのは現実的でシビアだ。会員が集まるパーティで「私たちの会費で政治家を大勢招待して、役員にはきつとうまい仕事が廻って来るんだろね」と話している若い会員の話も耳に届いている。仮にもそんなうまい仕事が廻ってきたらこの紙上で発表します。

支部長としての12年間を支えて下さった会員の皆様、真にありがとうございました。

心からお礼申し上げますと共に今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

全日会員ならではのサービスを

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 流通委員長 加藤 勉

流通委員として日頃から他団体と交流していると(公社)全日本不動産協会は他の団体に比べ、流通関連サービスがとても充実していると感じます。

今や不動産流通の基幹であるレインズは、全日・全宅・FRK・全住協と4団体の会員で構成されておりますが、我が全日会員の利用実績は約35%と、東日本流通機構全体の会員数割合から見ればとても高い比率です。

これは全日の流通に対する意識の高さとレインズサブセンターである(公社)全日本不動産関東流通センターの会員サポートを始めとした様々な流通研修の効果であると考えます。昨年秋にリニューアルしたゼネットシステムは全日会員間の物件流通だけでなく、レインズ登録やユーザー向けサイト不動産ジヤパンの物件登録も全てが無料で利用出来ます。特に今回のリニューアルにあたってのベンダーがアットホームであることから、月額

会費の必要なATBB会員以外でもアットホームウェブ他、提携約30サイトへ1物件7日間399円からの有料掲載が可能となり、ネット情報時代において重要な営業ツールとなっております。

また、マイページメイカーによる無料ホームページ・ブログサービスは、SNS(ソーシャルネットワークサービス)が主流の今では、会社PRにおいて大きな効果を発揮している事実と言うまでもありません。

昨今のユーザーは、スマホやタブレットで物件情報を検索した後で、掲載会社をも確認します。

その中で会社の雰囲気や個性をPRするには、最適なアイテムであります。時代の流れと共にユーザーニーズに合わせた全日ならではの会員サービスを、活用しない手はありませんよね。活用した会員だけに結果はついて来ますから。

陳情・請願の活動が結実

全日本不動産政治連盟神奈川県本部 幹事長 森山 隆

昨年12月の衆議院選挙では自民党が圧勝しました。

会員の皆様にも県本部顧問の先生方に対しご理解とご尽力を賜りまして、誠にありがとうございました。

以来、安倍政権が誕生し、総理のリーダーシップの下、金融、財政、成長戦略の三本の矢が放たれ、デフレ脱却、景気回復ムードの中、平成25年が始まりました。春闘での満額らしき回答や一部企業の給料アップ等、良い話が聞かれるようになりましたが、我々のところまで回ってくるのはいつになるのでしょうか?参議院選挙を控えて息切れしないで続けてくれることを願うばかりです。

我が神奈川県から内閣の要となる官房長官に横浜支部署管内の菅義偉先生、そして経済再生担当大臣には県央支部署管内が選挙区の甘利明先生が就任されました。

三本の矢を神奈川県で、しかも県本部顧問であり毎年2月に行われている「政経懇談会」でご講演をしていたなど、特にお世話になっているお2人が政治の中樞を担っていただくことは誠にうれしいことであります。

日政連の活動は我々不動産業に携わる者の要望を地道に陳情、請願いたしております。

これまで、県に対して自民党県議連とヒアリングを行い要望書を提出、また国に対しては、総本部と連携し、

消費税率の据置き、個人の長期譲渡所得の100万円特別控除制度の復活、登録免許税の手数料化をはじめ14項目の要望を行っています。

こうした活動の成果として、平成23年4月1日より登記事項証明書の発行手数料が1000円から700円になりました。

そして今年4月1日からは同600円になりました。これは当連盟が粘り強く陳情、請願を繰り返した賜物です。現在も500円に減額されるよう、更なる要望をしています。

こうした活動は、個人として行うには、限界が有りますが、団体でその時々のお機を捉えて繰り返し実施する事が肝要と思っています。

役人を動かすことはなかなかできません。どうしても政治の力が必要になってきます。逆にいうと役人(官僚)を動かさない政治家は必要ないのかもしれない。

これからも会員の権益擁護を図り、業界の発展の為に活動、努力してまいりますので、会員の皆様のご理解、ご協力とご支援が必要です。

是非、会員に還元される身近な政策実現にご協力をお願い致します。

脱デフレへ大胆な金融緩和

15年近く続くデフレ経済で、安上がりの生活に安住していたところ、4月から電気、ガスをはじめサラダ油などの輸入食品が相次いで値上げされた。円安でガソリン代は上がり、株高も進んでいる。大胆な金融緩和を掲げる黒田東彦・日銀新体制が動き出し、景気の行方に熱い視線が集まっている。

安倍首相が掲げるデフレからの脱却現象は、3月21日発表の公示地価（1月1日現在）に現れた。地価の下げ止まりが鮮明になり、神奈川では商業地が上昇に転じた。アベノミクスへの期待から、不動産市場への資金が流入する動きが出て、投資家が資金を調達しやすい環境が生まれたからと見られる。

「脱デフレは先ず地価から」と言いたいところだが、今のところ不透明感を否めない。来年4月からの消費増税を控えて、今秋ごろか



ら住宅の駆け込み需要が増加するだろう。とはいえ、まだまだ楽観は禁物とする見方が多い。

日銀は4月4日の金融政策決定会合で、2年間で前年比2%の物価上昇率を目指す「量的・質的金融緩和」を決めた。世の中に出回るお金の量を増やし、多様な質の資産買い増しを組み合わせた緩和策だ。

やや難解だが、政策目標を金利からカネの量に切り替え、市場に供給するお金の量を示すマネタリーベース（日銀が世の中に供給し

ている通貨の総量）を2年間で倍増させるといふ。

これらの緩和策を総動員することで借り入れ金利の低下を促し、企業の投資を促そうとしている。金利が下がれば、お金の借りやすくなり、景気回復を下支えすることに。

最大の特徴は、従来の「金利引き下げ」から、「カ

ネの量増大」に切り替えた点だ。黒田総裁は、少しづつ緩和を拡大する手法では

デフレから脱却できないとの見方を示し、白川前総裁時代からの大胆な路線転換を強調してみた。

2012年に約138兆円だったマネタリーベースを、14年末に270兆円へと倍増させる。年間に60

70兆円増やす計算に。長期国債保有額も2年間で2倍以上の190兆円に引き上げる。

量的緩和は2006年にも行われ、最大で35兆円を金融機関に流した。ところが、当時は金融機関が民間への貸し出しを増やさず、お金は社会に回っていかなかった。企業側も借りる意欲が低かった。そして現在も新たな成長産業が見つかりにくい状況と言えそう。

黒田総裁は2年をメドに、2%の物価目標を達成するまで金融緩和を続ける決意を示した。自ら退路を断つ形で、デフレ克服へ大きく舵を切った。

安倍首相は「見事に期待に応えてくれた」と高く評価。東京金融市場も好意的に反応、長期金利が史上最低になり、円安・株高が進んだ。

株高で家計が潤えば、お金を使う家庭が増え、企業は設備投資額を増やすなど

好循環が生まれる。住宅ローンを組んでマイホームを取得する世帯も増えよう。仕事が増え、給料も上がれば、景気が回復してデフレ脱却へ向かう。

こうなれば喜ばしい限りだが、果たしてうまく行くか。輸入品価格の上昇や原材料高が進み、人や企業がお金を使わなければ、物価高と低成長に陥る恐れも考えられる。バブル再燃の可能性もある。

メディア各社の評価も分かれている。今はデフレ克服の入り口に立つたばかりであり、今後2年間の動向を見なければ、景気の行方は分からない。

日銀が抱え込んだ国債の処理もいずれ大きな課題になる。やり方を間違えたと国債暴落、金利急上昇など事態も起きかねない。

景気の先行きに明るさが見えてきた。雇用改善を含めた、効果的な取り組みが大事だ。

(YS)

公示地価2013

県内商業地は上昇に



国土交通省が3月下旬に発表した今年1月1日現在の公示地価は、全国的に下げ止まり傾向が鮮明になった。特に、神奈川県平均の商業地は全国で唯一、上昇に転じた。住宅地は5年連続で下落したものの、県内の下落幅は3年連続で縮小。東日本大震災で一時停滞した地価は不動産市場の活況を期待して反転上昇の動きを強めている。

地価の上昇ペースは川崎市内を中心に加速している。横浜市でも上昇地点が増加し、県内地価を牽引し、全体として底入れ感が広がった形だ。

◆住宅地

県内1386地点で調査した。1㎡当たり平均価格は17万9400円。全体の下落率は0.3%（前年は1.2%）で、5年連続のマイナスだが、利便性の高い川崎市の6区と横浜市の11区で上昇した。全体の58.4%が上昇や横ばい地点を占め、前年の10.2%を大幅に上回る。

地域別の変動率は、川崎市が0.7%増と上昇に転じた。再開発が進む武蔵小杉駅周辺を含んだ中原区は2.6%増と、前年の0.4%増を大きく

上回った。

横浜市も全18区のうち11区が上昇に転じた。中でも都筑区のセンター北駅、中川駅や緑区の長津田駅周辺が上昇した。いずれも再開発や商業施設の充実化が進み、子育て世代に人気の高い地域でもある。

相模原市は前年の1.1%減から0.3%減へと下落幅が縮小した。大和市と海老名市は横ばいだった。

人口減少や高齢化が進む三浦市、山北、二宮、真鶴町は下落幅が広がった。三浦市と山北町は下落率上位10位のうち、上から8つを占めた。

東日本大震災の被害想定に関連して注目される湘南地域の沿岸部はどうか。鎌倉市材木座と藤沢市鶴沼海岸の各1地点で3%台半ばの減となり

前年以上の下落に。

市区町村別の1㎡当たり平均価格のベスト3は、①川崎市中原区（32万8300円）②横浜市中区（28万7000円）③川崎市幸区（27万9200円）。

上昇率ベスト10を見ると、9.1%増の川崎市中原区小杉町2-207-4（46万9000円）をトップに、②茅ヶ崎市赤松町12-36（25万円）、③横浜市都筑区牛久保1-18-4、④川崎市中原区今井南町575-4、⑤横浜市都筑区牛久保2-6-29、⑥横浜市戸塚区信濃町523-1他、⑦横浜市緑区長津田4-4-5、⑧川崎市中原区小杉陣屋町1-6-8、⑨川崎市高津区久本3-5-4、⑩川崎市中原区今井仲町302-9の順であり、川崎市内が6地



地価上昇ペースが加速する川崎駅西口周辺

点を占める。

地点別の1位は川崎市中原区小杉町2-207-4の46万9000円。前年まで16年連続で1位だった横浜市中区山手町は2000円差で首位の座を明け渡した。

◆商業地

県内351地点で調査した。平均価格は41万1400円。前年のマイナス1.1%から0.2%へと上昇に転じた。

上昇率ベスト10のうち、川崎市内が前年と同じ9地点を独占した。川崎駅西口（幸区大宮町14-4）は上昇率全国1の11.9%増となった。しかも、幸区と中原区の6地点が、上昇率全国上位10位以内に入る躍進ぶり。川崎市は全7区で上昇した。

川崎駅西口は大規模商業施設の「ラゾーナ川崎プラザ」の集客力効果に加えて、東芝の大規模オフィスビルが10月に完成予定で、7000人の就労人口が見込まれて地価高騰に

つながった。

上位10位のうち6地点が武蔵小杉駅、川崎駅西口、高津区溝口などに集中した形だ。都心に近く、高層マンション建設などの再開発が進んでいることから、用地需要が旺盛なためと見られる。

上昇率は10位の川崎区駅前本町の5.6%から2位の中原区新丸子町の10.5%まで幅がある。

横浜市は市全体で前年の1.3%減から0.5%増へと転じた。上昇率上位9位の上大岡駅前（港南区上大岡西1-16-25）は5.7%増に。全18区のうち、神奈川区、青葉区など13区で上昇した。

浜銀総研の湯口主任研究員は「川崎や横浜の人気エリアは底入れしており、県全体でも着実に下げ止まりを探る展開になっている」と分析（3月22日付神奈川新聞）している。

再開発事業などが好影響して座間市も上昇に転じた。海老名市、寒川町は横ばいとなった。

1㎡当たりの平均価格の上位は①横浜市西区112万8200円、②川崎市幸区78万1700円、③川崎市中原区62万1600円。

地点別の商業地1位は横浜市西区南幸1丁目の「横浜モアーズ」の768万円。前年まで30年連続で1位だった横浜駅西口の横浜高島屋（前年は530万円）は今回から選定替えになった。

◆全国の動向

全国2万6000カ所で調査した。上昇地点は前年の550カ所から約2000カ所に増えた。住宅地、商業地ともに全国平均で5年連続の下落になったが、東京、大阪、名古屋の3大都市圏をはじめ、全国的に下げ止まり傾向が見られた。

「アベノミクス」効果への期待が先行して、不動産市場に投資資金が

流入している。大胆な金融緩和策で、資金調達をしやすい環境が続くとの見方がある。

全国平均の下落率は住宅地が1.6%、商業地が2.1%。下落幅はそれぞれ1ポイント前後縮小した。

前年と比較可能な地点で見ると、住宅地は1501地点で上昇し、うち993地点が3大都市圏だった。商業地は475地点で上昇、うち334地点が3大都市圏。地方圏の上昇は仙台市、福岡市など拠点都市だった。

3大都市圏の下落率は東京圏の住宅地0.7%、商業地0.5%に対し、名古屋圏は住宅地が横ばい、商業地は0.3%にとどまった。大阪圏はそれぞれ0.9%、0.5%の下落。

愛知県は住宅地が0.1%上昇した。都道府県で住宅地の下落率が最も低いのが東京都と神奈川県の0.3%。

東日本大震災の被災地は高台の住宅地が上昇した。宮城県石巻市の調査地点が23.6%と、住宅地の上昇率全国1となった。岩手県の宮古市など7市町村16地点、福島県のいわき市など2市38地点でも上昇した。復興事業の拠点である仙台市は住宅地、商業地ともに平均がプラスになった。

南海トラフ地震の津波想定で被害が予想される太平洋側の高知県、和歌山県の下落が目立った。

地点別の住宅地全国1位は、東京都千代田区丸の内2丁目と中央区銀座4丁目の2地点が1㎡当たり2700万円と並んだ。

▽公示地価

国土交通省が地価公示法に基づき、都市計画区域を中心に選んだ標準地について、不動産鑑定士が周辺の取引事例や土地収益などを参考に、1月1日時点の1㎡当たりの価格を算定、公表する。一般の土地取引や固定資産税の目安になるほか、公共事業の用地買収価格に反映される。県内の調査地点は1821地点。前年からの継続地点は1746地点。全国の調査地点は2万6000地点。*参考=3月22日付神奈川新聞

県内

小田急が海老名に 複合ビル建設

小田急電鉄は、小田急線海老名駅東口に直結して商業・住宅の複合ビルを建設する、と発表した。駅改札口やコンコースから続くペDESTリアンデッキと2階部分で接続する。2014年10月オープンを目指す。

「仮称・小田急海老名駅東口ビル」は地上11階建て。敷地は同電鉄所有の約3500㎡。2棟構成で、本棟は1～4階が商業施設(延べ床面積約6400㎡)、5階以上が賃貸住宅(119戸、同約5300㎡)となる。商業施設部分は物販、飲食、サービスなどを予定している。駐輪、駐車場棟は4階建て、駐輪台数252台、駐車場台数106台。両棟合計で延べ床面積1万5800㎡。

県内

県内倒産 3年連続で減少

東京商工リサーチ横浜支店がまとめた2012年度の県内倒産件数は654件(前年度比30件減)と3年連続で減少した。負債が100億円を超える大型倒産が1件もなく、負債総額は944億4400万円(同1736億7600万円減)で「バブル景気」だった1990年度以来の少なさだった。

同支店は「年度後半に、アベノミクスによる円高是正効果で大手製造業を中心に強気の見通しが広がった。建設業も公共事業の増加から期待感が強まり、経営者が頑張っている」などと指摘。中でも、例年は倒産の多い3月が前年比28件減の40件で、3月としては91年(27件)以来の少なさだったことを挙げ、「3月の中小企業金融円滑化法終了後にも金融機関の支援体制が維持されたことが、年度末での大幅減につながった」とみている。

県内

相互直通運転に大学が熱い視線

東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転が始まり、首都圏の大学で通学経路が大きく変わるケースが相次いでいる。通学圏が拡大した一方で、ライバル校同士が一本で結ばれることも。新年度を迎えた沿線の大学関係者は、学生たちの動きに注目している。

東横線の白楽が最寄り駅の神奈川県の高校生らに熱い視線を送る。

「埼玉県の高校生の県外の進学先

として一番人気は東京。神奈川は千葉、茨城よりも順位が下だった。これからは横浜まで引っ張ってきたい」(広報課)と意欲を示す。

埼玉県の大学は、逆に神奈川県の高校生らを取り込みたい考えた。新座市の十文字学園女子大学は「横浜から通学するとこれまで2時間以上かかっていたが、相互直通で1時間半に短縮された。十分に通学圏内になる」(募集入試センター)と強調する。

県内

東部方面線の開業 3～4年延期

相模鉄道とJRの相互乗り入れで県中部と都心をつなぐ「神奈川東部方面線」(西谷～羽沢)について、工事を行っている鉄道建設・運輸施設整備支援機構(横浜市中区)は、工事の遅れに伴い当初予定していた2015年4月の開業時期が3～4年程度遅れる、と発表した。事業費も約99億円増加する見通し。

相鉄線の西谷駅から羽沢駅(仮称)までを新線で結び、羽沢駅からはJR東海道貨物線、JR横須賀線などを經由して新宿などの都心につながる。

県内

「自作こま」で 日本一を競う

町工場の職人たちが自作こまで日本一を競う「全日本製造業コマ大戦協会」が発足した。県内を中心とした製造業の有志グループ「心技隊」が2012年2月に横浜で最初の「コマ大戦」を開いたところ、全国の中小製造業に話題と共感が広がり2回目は参加チームが10倍に。その勢いは増す一方となり、全国組織化することにした。

始まりは、東日本大震災で低迷した中小製造業を盛り上げたいという願いからだった。勝者は敗者のこまをもらえるという、遊び心あふれるルールも加わった。

県内

富士山の世界文化登録を後押し

富士山の世界文化遺産登録を応援しようと静岡、神奈川、山梨の3県のホテルが結束している。日本ホテル協会神静山梨支部に加盟する31軒で、3県の頭文字をとった、その名も「SKY31」として活動。各ホテルが独自の応援プランを打ち出し、登録への機運を盛り上げ

ようとしている。

同支部は、ホテルニューグランド(横浜市中区)の原範行会長が支部長を務め、同ホテルが事務局を担っている。

県内ではこのほか18軒が加盟。静岡は9軒、山梨は4軒のホテルが名を連ねている。

県内

浜銀、3年間で顧客20万人増を目指す

横浜銀行は、同行を主要な取引銀行とする個人顧客を、3年間で20万人増やす目標などを盛り込んだ2016年3月までの中期経営計画を発表した。住宅ローンなど融資重視だった方針を、提供サービスの充実に切り替えるなどして取引を深化させ、県内を中心とする地域社会での支持拡大を目指す。

現在、横浜銀に口座を持つ顧客は、県内だけで約514万人いるが、給与振り込みや住宅ローンがあるなどメイン銀行としているのは4割強の約230万人。このため、口座を持つものの取引が少ない顧客に対し、不動産活用や、相続などのコンサルティング業務を提供するなどして「囲い込み」を図る。

また、今後3年間で法人の取引先を1500社程度増やすことや、コンサルティングなどのサービスによる手数料収入の増加も掲げた。

県内

川崎の景況感、上向きに転じる

川崎信用金庫がまとめた今年1～3月期の川崎市内中小企業の動向調査によると、企業の景況感を総合的に示す業況判断指数(業況DI)は前期比12.4ポイント増のマイナス20.0と、3期ぶりに上向きに転じた。次期(4～6月期)もさらに改善する見

通しで、同信金は「円安や株高などで大企業の業績見通しが改善し、製造業や卸売業の受注増につながっているのではないかと分析している。調査は3月上旬に実施。市内505の企業から回答があった。

県内

母親の声を生かした住宅完成

子育て中の母親の声を生かした「子育て共感賃貸住宅ヘーベルメゾンBORIKI(母力)ひがしとつか」(横浜市戸塚区名瀬町)が完成し、入居者を募集している。子育て情報の発信や、母親の学び場創出といった活動を行う「お母さん大学」(同市西区)と旭化成ホームズが2年かけて研究した。調査の結果、初めての子育てや、近所づきあいに不安を抱える母親が多く、「心のよりどころ」

を求める傾向が強かった。そこで、住居者同士が気軽に交流できる「長屋」の要素を取り入れ、隣近所の顔が見える形にした。3階建てで各階7戸。1階は、玄関とリビングルームへの出入り口を共有スペースである中庭側に設置し、子どもたちが遊ぶ姿を住民が見守り合う機能を持たせた。2、3階は、外廊下に面した部分に「土間」を設置。開放的な大きな窓により自然な交流が出来る。

県内

ビール類の出荷過去最低

ビール大手5社が発表した発泡酒と「第三のビール」を含むビール類の1～3月の出荷量は、前年同期比2.7%減の8387万ケース(1ケースは大瓶20本換算)だった。統計を始めた1992年以来、1～3月としては過去最低となった。

前年同期は新商品が投入された効果で出荷が好調だったため、反動が出た。前半の気温が低めで推移したことも響いた。3月単月のビール類出荷量は前年同月比5.6%減で、2カ月ぶりに前年実績を下回った。ビールが14.5%減の1603万ケースと大幅に落ち込んだ。1～3月の内訳はビールが前年同期比5.7%減の3948万ケース。

全国

自民、参院選、TPPにらみ農業強化策

自民党が夏の参院選公約に盛り込む農業強化策の原案が判明、環太平洋連携協定(TPP)交渉参加をにらみ、農家の所得を現在より5割増やし、集落営農など大規模な耕作農地を全体の8割に高める目標を明記。飼料用を中心にコメの生産を拡大し、減反を解消していく方針も打ち出した。政府が7月にもTPP交渉へ参加することに対し、外国産農産物の流入を懸念する農業団体は強く反発。自民党は農業を守る姿勢を鮮明にして、大票田である農業票の離反を食い止めたい考えだ。畜産、酪農分野の対策や戸別所得補償制度の見直しも並行して検討。今後、具体案をまとめる。

全国

米ビッグ3今回も不参加

11月に開催される第43回東京モーターショーに「ビッグスリー」と呼ばれる米自動車大手3社が参加しないことが、分かった。米自動車業界は環太平洋連携協定(TPP)交渉に絡み「日本での米国車販売の不振は市場が閉鎖的なためだ」と批判している。だが、市場開放を要求しながら消費者にアピールする表舞台に出ない姿勢には、疑問の声が上がりそうだ。

東京ショーの参加を見送るのはゼネラル・モーターズ(GM)とフォード・モーター、クライスラー。3社は東京モーターショー出展の常連だった。

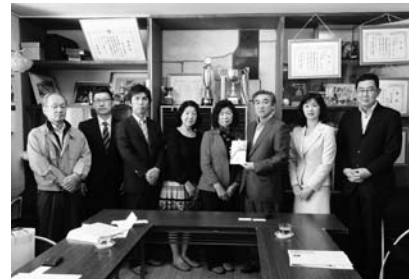
川崎支部 児童養護施設へ多くの支援を

川崎市内には2カ所の児童養護施設があります。縁あって両方の施設のふるさと里親として約20年携って参りましたが、皆様に施設のお話をしたところ、今回支部の寄付金贈呈先として、この2施設が選択されました。

3月22日(金)午後2時、川崎支部役員7名が参加して「川崎愛児園」(宮前区馬絹1899)へ金25万円を白戸園長に贈呈、川崎愛児園の歴史や園内を1時間半かけてご案内頂きました。



3月26日(火)、役員6名が参加して「新日本学園」(中原区木月伊勢町3-3)へ金25万円を鈴木園長に贈呈。ここでも園内をご案内頂き、学園の生い立ちや保護されている子供達がほとんど虐待の通報から児童相談所へ来たことの実情をお聞き致しました。両親が揃っていないから施設にお世話になるのでは無く、今の時代は親の虐待から子供を守る為に施設があるのです。ここで子供達は2歳から18歳になるまで育ちます。そして未成年で社会に出されて試



練にさらされます。

今後支部の活動の中で寄付行為だけではなく、様々な場面で継続した支援を児童養護施設へ行きたいとの声が役員からあがりました。多くの会員にこの様な施設が身近にある事を知って頂き、末長く支援を続けて頂けたらと思います。

湘南支部 パソコン研修会熱心に

湘南支部では平成25年3月7日(木)、昨年リニューアルされたZeNNETを広く会員に紹介し、業務効率向上ツールとして大いに利用頂くことに主眼を置いたパソコン研修会を、県本部研修室で開催しました。30名定員のところ、平日にも関わらず、21社、25名に参加頂き、関心の深さを改めて感じました。

講師に県本部・加藤流通委員長をお招きし、ZeNNETの説明から始まった実務中心の研修で、



あっという間の2時間でした。会員の皆さんも真剣に取り組みまれ、積極的な質問等、予定時間を大きくオーバー、講師の熱意に感謝した研修会でした。学んで得た知識を現在の業務に取り込まれ、仕事の幅を広げる一つのツールとしてご利用いただければ幸いです。

さまざまな可能性を秘めているシステムを情報社会の今だ

からこそ、上手に使いこなしましょう。

「総本部が知力を結集したこのシステムを利用しない手はありません。皆さん、どんどんご活用ください」と力強くおっしゃった言葉が、とても心に響きました。

湘南支部では、今後もパソコン



が常備されている研修会場を大いに利用し、会員の情報通信技術の習得、向上に努めてまいります。

県本部でiPad活用セミナー

平成25年3月11日(月)、県本部研修室(横浜STビル6階)にて「iPad活用無料セミナー」を開催。(株)TOKAIコミュニケーションズ(本社・静岡)より3名のスタッフを迎え、午前の部[初級編]では、iPadの起動方法と操作方法・基本アプリの紹介・活用事例を中心に、全くの初心者でも理解し易いよう実際に“体感”しながらの講演をしていただきました。

午後の部[中・上級編]では、不動産業界でも活用できるア

プリ(住宅ローンのシュミレーション)・クラウド活用(パソコンとの連携、リモートデスクトップと仮想デスクトップ)・BCP対策を中心にコスト削減、業務効率の向上を目的とした内容でした。

質問も多く飛び交い、終了予定の16時をややオーバーするほど熱心に聴講されていたのがとても印象的でした。参加された会員の方をはじめ関係者の皆様、お疲れ様でした。

なお、今回講師として来ていただいた(株)TOKAIコミュニケーションズのサービス内容につきましては<http://www.tokai-com.co.jp/service/>で閲覧できます。

税金速算プログラムのご利用について

日頃から全日本不動産協会ホームページをご愛顧いただきありがとうございます。

ホームページで提供しております、不動産業務に関連する税金をシミュレートするプログラム『税金速算プログラム』を、税制改正に沿って改編いたしました。(平成25年度税制改正には、7月末頃対応予定です)

これは、従来から作成し配布しております「住まいの税金ガイドブック」及び「相続税・贈与税ガイドブック」に替わるものですので、ご理解の程お願いいたします。

■ 税金速算プログラムとは

税金速算プログラムは、全日本不動産協会ホームページ上で下記の税金額をシミュレートするプログラムです。(●は、今回の税制改正によりプログラムが変更された項目です。)

- 不動産取得税
- 印紙税
- 登録免許税
- 贈与税
- 相続税
- 相続時精算課税
- 住宅ローン控除
- 改修に係わる住宅ローン控除
- 固定資産税&都市計画税
- 譲渡所得税
- マイホームを売却したときの税金(居住用財産譲渡)

また、各課税項目に対し、特例条件を満たしている場合は、その特例を適用した計算ができます。

■ ホームページへのアクセス方法

1. パソコンのWebブラウザ(ホームページ閲覧ソフト)より、全日本不動産協会ホームページにアクセス URL→<http://www.zennichi.or.jp/>
2. 【会員ログイン】ボタンより、ログイン
3. 画面左メニューの【業務支援】ボタンをクリック
4. 画面左メニューの【税金速算】ボタン、もしくは画面中央の【税金速算】をクリック
5. 表示されました項目一覧より、計算したい税の項目をクリック
6. 必要な入力項目に値を入力し、【計算】ボタンをクリック
7. 計算結果が表示されます。

■ 注意事項

※本ウェブサイトの税金速算でシミュレーションする税金額は、実際の金額と異なる場合がございます。あくまでも参考値としてのご利用をお願いいたします。正確な税金額につきましては最寄りの税務署、地方事務所または税理士にご相談をお願いいたします。本ウェブサイトの税金速算を利用することにより損害が発生した場合、公益社団法人全日本不動産協会及び公益社団法人不動産保証協会は、一切責任を負いかねますのでご了承の上ご利用をお願いいたします。

税金速算

住宅ローン控除

<概要>
マイホーム(自己の居住部分が2分の1以上であること)を取壊した人に対し所得税が軽減されます(住民税には適用されません)。

<注意事項>
1. 本ウェブサイトの税金速算でシミュレーションする税金額は、実際の金額と異なる場合がございます。
2. あくまでも参考値としてのご利用をお願いいたします。
3. 正確な税金額につきましては最寄りの税務署、地方事務所または税理士にご相談をお願いいたします。
4. 本ウェブサイトの税金速算を利用することにより損害が発生した場合、公益社団法人全日本不動産協会及び公益社団法人不動産保証協会は、一切責任を負いかねますのでご了承の上ご利用をお願いいたします。

●住宅に関する入力 (*が付いている項目は入力必須です)

1	住宅取得価格 * (原価+敷地)		円 半角
2	総床面積 *	m ²	半角入力
3	居住用面積 *	m ²	半角入力
4	住宅区分		

●借入金計算に関する入力 (*が付いている項目は入力必須です)

1	借入金 *		円 半角
2	年利率 *	%	半角入力
3	借入年月日 * もしくは 借入年月日	年 月 日	
4	第一回返済予定日 *	年 月 日	
5	借入金の積立返済年月 *	年 月	

CASE 19 「任意売却」と「競売」— 任意売却の実務 その1

今回から「任意売却」と「競売」について連載の予定です。一緒に勉強したいと思います。「こんなことも知りたい」といったことがあれば、神奈川県本部事務局まで連絡してください。できる限り、本紙面の中で取り上げていきたいと思っています。

1. 「任意売却」とは

一般に「任意売却」とは、不動産の所有者が自分の意思で売却することをいいますが、これから取り上げる「任意売却」とは、単に「所有者の意思で不動産を売却する」ということではなく、ローンの返済ができなくなったローン事故物件等において、売却価格より債務額が大きく、売却代金では債務の返済ができず「売却には差押・抵当権等の設定をしている債権者の同意が必要な場合の不動産の売却」のことをいいます。

売却について担保権を設定している債権者の同意が得られない場合、債務の返済ができなければ、債権者は、所有者の意思に関係なく担保権の実行として、「競売手続」により強制的に担保不動産を売却して債権を回収することになります。

しかし、任意売却、競売のいずれにしても、売却代金で返済できない残債務については、無担保の債務として残りますので、債務者は売却によりすべてが終わるわけではありません。むしろこれからが本番ともいえます。残債務の返済方法について債権者と話し合うこととなりますが、債権者がこれ以上の回収の見込みがないと判断したときには、債権をサービサー（債権回収会社）に売却することもあります。

2. 「任意売却」の媒介のまえに

(1) 依頼者の売却事情の理解

任意売却を成功させるには、通常の取引では行わない困難な業務もクリアしていかなければなりません。任意売却の媒介は専門性の高い分野といえ、民事執行法、破産法等の法律知識も必要になります。

また、任意売却の依頼者(売主)は、通常の依頼者とは売却事情がまったく異なり、その度合いは異なっても、経済的にも、精神的にも切羽詰まった状態にあることをしっかり認識・理解したうえで取り組む必要があります。

(2) 「競売手続」の大まかな流れ

競売手続が着手（「競売開始決定」）されたとしても、債権者は「改札期日」の前日までであれば、競売手続を取り下げることができます。つまり、任意売却に切替えることができます。ただし、「改札期日」の直前では社内

稟議等で時間的に取り下げが困難であることが多いと思われるので、任意売却は早い段階で行う必要があります。実務においては、競売手続と任意売却が並行して行われることも少なくないと思われます。

任意売却の話を進めるうえでは、「競売手続の流れ」を理解しておく必要があります。「競売」については、次回以降に詳しく説明しますので、ここでは大まかな流れを確認しておきます。

(競売手続の大まかな流れ)

- ①競売開始決定（担保権の実行 ⇒ 差押）
- ②配当要求終期の公告
 - ・競売申立債権者以外にも債権を有する債権者に対し債権を届け出る旨を告知する
- ③現地調査（3点セットの作成）
 - ・不動産競売物件情報サイト（「BIT」）でも公表
- ④期間入札の公告・実施
- ⑤開札(最高価買受申出人を認定)
 - ・入札者がいない場合 ⇒ 特別売却（早い者勝ち）
- ⑥売却許可決定
- ⑦代金納付・所有権移転

3. 「任意売却」のメリット

(1) より高い金額での売却が見込める

一般に、任意売却の方が競売よりも高い金額で売却される可能性が高く、少しでも高い金額で売却できれば債権者、債務者の双方にメリットがあります。

(2) 短期間での売却が見込める

競売では、迅速化が図られているとはいえ、競売開始決定から売却許可まで、半年以上かかりますが、任意売却では、短期間での契約が可能といえます。

(3) 第三者に知られずに売却が可能

競売では、前述の裁判手続②、③により情報が公開されますので、競売物件であることが知られてしまいますが、任意売却の場合、購入者以外の第三者に知られずに売却することも可能です。売主の精神的負担を軽減することができます。

(4) その他

債権者と債務者の良好な関係の中で任意売却できれば、残債務の返済の話合いもやりやすくなると思われます。

*次回7月号では、売却情報の入手方法、債権者との交渉等について執筆の予定です。

SNSについて(4)

SNSのうち、Facebookについて何回かにわたり説明してまいりましたが、ご理解いただけているでしょうか。この連載も残る少なくなりましたので、そろそろまとめておきたいと存じます。

最近はtwitter、Facebookに並んでLINEを利用するユーザーが増えてきています。すべてSNSですので、特徴は「共感」「共有」「拡散」です。どのツールを選ぶかは、個々の相性に任せるしかありませんが、できれば選んだツールを徹底的に使い込んでみてください。ビジネスで使えるものかどうか、ビジネスで使うとしたらどうすればいいのか、が自然と見えてくるはずですよ。

Facebookの使い方についてまとめておきます。

Facebookにログインして表示されるのが、右の画像、ニュースフィードと言われるものです。場面の中央部分を占めています。左側には各種メニューが並び、右側には承認した友達が投稿した記事がタイムラインで表示されています。今回はこのニュースフィードをうまく使いこなすようにします。

ニュースフィードには、承認した友達が投稿したものがリアルタイムに表示されます。あなたの友達、知り合いでくられた範囲の交流がここで行われるわけですが、あなたの直接の友達の発言だけでなく、あなたの友達が「いいね！」や「シェア」した記事も表示されます。ですから、初期のまま何の設定もしないときはあまりに関係のない投稿が表示され煩わしさを感じる時があります。そうした場合には、友達を個々に設定して、本人以外の発言のみを表示するか、「いいね！」したものは非表示にするとかの設定ができます。

とにかく「いいね！」はとても便利ですが、気楽に「いいね！」を押してしまうので、「いいね！」好きな友達を持つとニュースフィードがとても賑やかになります。自分のニュースフィードを眺めてあまりに発言が多く、あまり有益ではない発言を繰り返す友達がいたら、発言を非表示にするとか、思い切って友達から削除することも必要かもしれません。非表示した発言を再度表示させることは簡単ですが、一度削除した友達に再度友達申請するのはちょっと抵抗がありますので、削除はしないで非表示にしておいた方がいいかもしれません。

またニュースフィードは、すべての発言を表示する



わけではありません。デフォルトでは、任意に自動的に選択した記事、ハイライト表示になっていますので、記事の右肩に表示されている「並べ替え」をクリックし、最新記事を表示するよう設定すると隠れていた記事が表示されます。

友達が多くなると、表示される記事も多くなります。「彼の発言だけは見逃したくない」という方には、「親しい友達」登録がおすすめです。左側のメニューにある「親しい友達」タブ(見つからないときは友達タブをクリックすると表示されます)をクリックし、友達リストの中から追加していけばOKです。その後は、この親しい友達タブをクリックすることで、特定の友達の発言のみを表示させることができます。

ニュースフィードには時系列で混在したテーマで記事が表示されます。上から順番に見て、共感する内容であれば「いいね！」ボタンをクリックします。何かコメントをつけたいときには「コメントする」スペースにコメントを入れ実行キーを押します。また、自分の友人にもぜひ知らせたい内容であれば「シェア」ボタンをクリックします。その際はコメントをつけてもつけなくても構いません。

今話題の新しいライフスタイル —シェアハウスで共同生活が人気—

ここ数年、新しいライフスタイルとして注目を集めているのが、価値観の合う人同士がスキルや情報を共有するといった目的で、一軒のマンションを数人で借りて住むシェアハウス。横浜を舞台にテレビ番組まで放映されて、ますます話題が高まっている。欧米ではコスト低減を目的にシェアハウスを選択する傾向が強いというが、日本ではライフスタイルに共感した人が共同生活するというカタチのシェアハウスが広がっている。

専門に取り組む業者が増加

以前から海外生活経験者を中心に、シェアハウスに住んでいる人もいたが、必要な手続きが多く、大家さんとの交渉や同居人同士のいざこざなどから、なかなか広く一般には普及しなかった。そんな中、近年になってシェアハウス事業に取り組む企業が増加して、だいぶ身近になってきた。関東圏だけでも1000件以上の規模と言われており、その広がりにはさらに加速しているようだ。

とにかく家賃が安い。例えば15万円の家賃として、3人で借りれば3分割して5万円で住むことができる。光熱水道費も等分するので大変経済的だ。

このところの不景気で都会のひとり暮らしは経済的にも大変だ。安いから仕方がないと勤務地から遠ければ、通勤だけでもきつい。一方で、「費用が安い」「入退去が簡単」「コミュニケーションが広がる」「一人暮らしより安心感がある」と長所に注目、シェアハウスが普及し始めたようだ。

良いことづくめと見えるが…

しかし、シェアハウスの管理・運営およびテナント募集には独特なノウハウが必要で、一般賃貸より確実に手間がかかるようだ。管理・運営に慣れていない業者が、一般賃貸の部屋貸し気分で安易に始めると、苦勞するケースがある。入居者間やシェアハウス内でトラブルが起きたり、管理が悪いとゴミが散乱して不衛生になったりして、入居者が居着かなく



なってしまう。

運営の秘訣は、入居希望者の面接にある。最低限のルールを守って共同生活ができる人しか入居を認めない。適切なルールを設け、細やかに気を配れる管理体制を作ることだという。

そうした理由で、シェアハウス事業を展開しているのは中小の不動産関連企業やベンチャーが多く、どちらかといえば大手が参入しにくい市場だといわれている。中古住宅を改装して個性的な空間を創ったり、ある業者などは社員寮として使われていた築30年以上の和風木造建築をアンティーク調の装飾を施し、和洋折衷の「大正浪漫」や「昭和の風情」を演出した。12ある部屋はすべて満室で、空き部屋が出ても、すぐに埋まるという。古いものを生かしながら、いかに付加価値をつけて新しい形にするかがポイントだそうだ。

高齢化社会にもシェアハウスを

シェアハウスの入居者層は、約7割が女性だという統計もある。男性に比べて、他人との共同生活に抵抗感が少ないということもあるが、男性よりも一人暮らしの危険性が高いので、大勢で暮らしたほうが安全と考えても不思議ではない。また、娘を一人暮らしさせる親にとっても安心だ。年齢的には、男女問わず、20代前半～30代前半で全体の8割強を占めているという。

東京都の猪瀬直樹知事は、独居高齢者が増えている都営住宅を、若者が共同で暮らす「シェアハウス」として提供し、異世代交流を促す構想を明らかにした。これからいろいろな形の展開が期待できるだろう。

東急東横線と 東京メトロ副都心線が 相互直通運転

期待される観光振興・
商機拡大など



東急電鉄東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転がスタートした。元町・中華街駅から渋谷駅を經由し、埼玉県西部まで乗り換えなしで結ばれた。相互乗り入れにより東京メトロは、副都心線の利用者数がこれまでの36万人から44万人に増えると予測される。

相互乗り入れスタートから2週間が経過した時点で、新宿三丁目駅では休日の利用者数が乗り入れ前より8割増えたことがわかった。

駅周辺の新宿伊勢丹など百貨店も多くの恩恵を受けている。新宿伊勢丹では相互乗り入れに間に合わせ、約90億円の大規模リニューアルを行った。また三越伊勢丹ホールディングスは、新宿伊勢丹の売上は前年比で16.3%上昇したと、3月売上高速報を発表した。

直通運転になったことで新宿三丁目駅にアクセスがしやすくなり、乗り入れ沿線の富裕層も訪れるようになるなど、新宿の市場に変化が見えるという。

東京メトロによると、新年度の定期券の買い替えで人の流れがさらに変わると予想されている。

横浜観光のガイド本15万部を配布

年間1500万人が訪れる横浜中華街。埼玉から横浜までがひとつの路線としてつながったことで、みなとみらい線の終着駅である横浜中華街は、さらなる人出が期待できる。観光業界は埼玉方面からの集客増に期待して、山下公園、元町、横浜中華街などのガイド本を15万部作成・配布した。冊子を持って店舗を訪れると、割引やプレゼントなどの特典を受けることができるキャンペーンを実施するという。

ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテルなど横浜・みなとみらい(MM)21地区の3ホテルは、

横浜ランドマークプラザなど近隣商業施設の買い物券の付いた宿泊プランを5月28日まで販売。宿泊料金は最大6割引きとお得感を打ち出しており、「直通運転を機に気軽に横浜に足を運んでもらいたい」と話している。

相互直通運転やダイヤ改正でスピードアップも実現、10両編成の導入で、特急・通勤特急・急行列車の座席数が25%もアップした(一部列車を除く)。

また、東京メトロは、このほど池袋、新宿三丁目、明治神宮前の主要3駅の平日の利用者数が4割増加したと発表した。休日では新宿三丁目が8割増、池袋が6割増、明治神宮前が5割増となった。一方、利用客が1割ほど減ってしまったのは、銀座線の渋谷駅。東京メトロによると、東横線が地上の2階から地下5階へと移動したことで、遠く離れた形になる銀座線に乗り換える人が減ったからだという。

千載一遇の経済チャンス

少子高齢化で乗客数の拡大が見込めず、既存路線を活用する直通運転なら、乗り換えの不便を解消した時間短縮が可能になる。新規乗客の流入が見込めると、鉄道各社が直通運転に活路を求めたというのが、今回の企画だ。

従来にない人の流れを生み出したわけだから、千載一遇の経済チャンス、今後は観光振興や商機拡大など経済の活性化につながってゆくだろう。

三ツ池公園



大都市の緑豊かなオアシス

横浜市鶴見区に県立三ツ池公園がある。江戸時代に灌漑用水として築かれた3つの池が名前の由来である。古くから行楽地として親しまれ、日本さくら名所100選の一つとしても知られる。工業都市・鶴見のイメージをくつがえす緑豊かな大都市のオアシスだ。

今春、県内のソメイヨシノは例年より早く開花した。三ツ池公園も例外ではなく、その分だけ早く散った。4月上旬に訪れたときは、すでに葉桜に近い状態。強風と雨が追い打ちをかけた。それでも遅咲きの八重桜などが咲き誇り、たくさんの老若男女が春爛漫の季節を楽しんでいた。公園全体がピンク色に染まるピーク時は過ぎていたが、桜の名所にふさわしい賑わいを見せていた。

桜は78品種、1600本もある。全体の7割をソメイヨシノが占める。2月上旬に咲く寒桜を皮切りに、河津桜、天の川、一葉、横浜緋桜、鬱金寒山、紅枝垂、駿河台匂、江戸彼岸、兼六園菊桜一など、有名無名、珍種を含む各種がずらりそろっている。

池は農業用ため池として天明7年(1787)に造られた。戦時中は防災大緑地に指定され1950年から失業対策で整備された。総面積は約30ヘクタール。

上の池、中の池、下の池を囲むように散策コースがめぐらされ、水辺と森と緑をゆったりと楽しめる。

子どもが伸び伸びと飛び回れる遊びの森、ローラーすべり台、ジャンボすべり台、四季の花を楽しめる花の広場など、各種広場がある。

売店はリニューアル中だったが、余計な手を加えず、シンプルなたたずまい、落ち着いた雰囲気がいい。有料スポーツ施設としてテニスコート、プール、軟式野球場、多目的広場がある。

公園正門の近くには、コリア庭園がある。県と韓国・京畿道との友好提携を記念して造られた。秋の祭り「10月マダン」では、さまざまな催しでにぎわうそうだ。



三ツ池公園から西へ2kmほど離れた鶴見区獅子ヶ谷の「横溝屋敷」に、立ち寄った。正式名称は、横浜市農村文化館みその公園「横溝屋敷」

と長い。江戸時代の農村生活を今に伝える横浜市指定文化財だ。

横溝家は16世紀末から獅子ヶ谷村の名主を務めてきた。昭和61年に表門、母屋など5棟が市に寄贈、復元された。

表門(長屋門)をくぐると、寄棟茅葺きの主屋が迎えてくれる。2階建て、延べ床面積352㎡の堂々たる構えだ。明治29年(1896)ごろの建築とされる。1階は大小の居間や台所、土間などがある。

2階は展示室。杯、徳利、おわん、重箱、火鉢、湯のみ茶碗など、昔懐かしい生活用品がきちんと並ぶ。お雛様も飾られている。昔は2階で養蚕も行われた。母屋の脇には蚕小屋、裏側に文庫蔵、表門の横には穀蔵が配置されている。

獅子ヶ谷の地名は昔、熊野権現の所領として獅子舞を受け取ったことに由来するという。17世紀中ごろから約200年にわたって村人の人数は250人前後で推移した。ゆったりとした時間の流れを感じさせてくれる。

◆アクセス

◎JR鶴見駅西口から市営バス「梶山行き」または「新横浜駅行き」で「三ツ池公園北門」下車。鶴見駅西口から臨港バスで寺谷循環または東寺尾循環の「寺尾中学入り口」で下車、徒歩7分。

入園料は無料。駐車料はシーズンや曜日によって異なる。

◎横溝屋敷へは、JR鶴見駅西口から臨港バス「東急綱島駅行き」で「神明前社」下車。



神奈川県 県土整備局事業管理部建設業課
 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

宅建業を営む上で必要な事項について、下記の通り講習を開催致します。つきましては、ご出席くださるようお願い申し上げます。

	日付	会場	対象支部
第1回	平成25年6月13日(木) 14:00～16:00 ※受付13:00～14:00	平塚市センター 平塚市見附町15番1号	平塚 湘南
第2回	平成25年6月21日(金) 14:00～16:00 ※受付13:00～14:00	厚木市文化会館(小ホール) 厚木市恩名1-9-20	県央 相模原
第3回	平成25年6月25日(火) 14:00～16:00 ※受付13:00～14:00	川崎市総合福祉センター エポックなかはら(3階ホール) 川崎市中原区上小田中6-22-5	川崎
第4回	平成25年7月11日(木) 14:00～16:00 ※受付13:00～14:00	神奈川県立音楽堂 横浜市西区紅葉ヶ丘9-2	横浜 横須賀

演 題

(1)宅建業を巡る諸課題(免許、紛争等)について

講師 神奈川県 県土整備局事業管理部建設業課

(2)不動産売買トラブルと実務上の留意点

講師 一般財団法人 不動産適正取引推進機構

備 考

- ①ご出席の際は、通知葉書及び研修受講証(緑)を必ずご持参ください。
- ②研修受講証の未交付の方は、受付にてお渡しいたします。
- ③会場駐車場の確保はありませんので、公共交通機関をご利用ください。
- ④遅刻、途中退場は欠席扱いになります。
- ⑤1会員(1社)につき、1名はご出席ください。

平成25年3月～4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
H25.3	(1)28415	(株) カクタ	横須賀市野比2-5-8	046-849-3893	横須賀支部
	(1)28436	(株) サンプルン	横浜市西区南軽井沢5-1-3F	045-548-6461	横浜支部
	(1)28433	(株) 渡辺コーポレーション	横浜市神奈川区入江2-10-20 杉岡荘左側	045-717-9361	横浜支部
	(1)28461	水澤不動産 (株)	横浜市南区永田山王台2-21-101号	045-341-3424	横浜支部
	(1)28455	(株) クリア企画	横浜市青葉区鴨志田町509-5-2F	045-961-1171	横浜支部
	(1)28453	(株) ドーミク	横浜市中区太田町5-66 深堀ビル3階	045-323-9519	横浜支部
	(1)28454	(株) TREE HOUSE	横浜市港北区下田町3-12-1	045-560-1366	横浜支部
H25.4	(1)28469	(株) ダイヤフラム・幸	横浜市鶴見区馬場7-21-19	045-573-7138	横浜支部
	(1)28466	(株) 佑	横浜市中区不老町1-6-9 第1HBビル6F-D	045-681-2106	横浜支部
	(1)28467	共同企画 (株)	横浜市中区扇町2-4-3	045-227-7760	横浜支部
	(1)28480	(株) Act & 34	相模原市緑区橋本1-14-3	042-767-3440	相模原支部
	(1)28491	(株) ステイブルホーム	藤沢市湘南台4-2-12	0466-47-8701	湘南支部

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>

「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

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部

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…(公社)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

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

(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



★支部事務局でお申し込みいただけます



会員の皆様へ

不動産業を開業される方を ご紹介下さい

公益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>

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