

全日

かながわ



7 July.2013
No.117
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7月20日発行
第15巻第38号(通巻117号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

第41回全日県本部通常総会

NEWS COLUMN

乱高下する円と株価
夏の電力需給は安定へ

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

July.2013
No.117
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



今月の表紙

— 神奈川新聞花火大会 —

第28回神奈川新聞花火大会は、8月1日午後7時から、横浜みなとみらい地区の臨港パーク前面海上で開催します。市民協賛花火、関東最大級の2尺玉など盛りだくさん。みなとの夜空を1万5000発が華やかな競演で彩ります。

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7月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第38号(通巻117号)
平成14年4月19日第三種郵便物認可

発行人 秋山 始
編集人 大久保 光世
発行 (公社)全日本不動産協会神奈川県本部
〒220-0004横浜市西区北幸1-11-15横浜STビル6F
TEL.045-324-2001

C O N T E N T S

1

全日かながわ 多士済済

●公益社団法人としての船出

— 本部長 秋山始

2

支部長就任のごあいさつ

TOP ARTICLE

4

第41回全日県本部通常総会

TOPICS

6

●センター南に国内初の耐火木造大型商業施設—ほか

8

支部通信—川崎・湘南

NEWS COLUMN

9

乱高下する円と株価

夏の電力需給は安定へ

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2

11

不動産取引とSNS

12

「解消」の文字見えない日本の借金

— どう捌く? 「アベノミクス」 —

13

日本最初期の鉄筋コンクリート造り

「同潤会アパート」最後の「上野下」が解体

14

かながわ名所紀行 — 丹沢湖と中川温泉 —

15

神奈川県本部組織一覧

16

新入会員名簿

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

公益社団法人としての船出

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

去る5月24日、全日本不動産協会神奈川県本部の横浜、川崎、相模原、湘南、平塚、県央、横須賀の各支部より選出された127名の代議員が出席し、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」の定時総会が開催されました。引き続き、各支部より選出された94名の代議員が出席し、「全日本不動産政治連盟神奈川県本部」の年次大会が開催されました。

今期は前述の3団体の役員改選期であり、まず、24年度の事業活動、決算、監査の報告、25年度の事業計画、予算の報告を行った後、4月に開催された各支部の総会で選出された県本部役員候補者をこの総会、年次大会で代議員の皆様へ審議、承認して頂きました。その後、承認された役員により3団体の本部長を選出するまでが主要議題でした。

前期に中途から本部長を勤めさせて頂いた私にとりましては、1年間で評価される場でありましたが、それぞれの団体の役員全員一致で推挙頂き、今期2年間の3団体の本部長を仰せ付けられました。

舵取りを任せられた私は ①体質改善と強化 ②発展ある将来を見据えた中・長期計画に基づく対応と準備の2点を大きなテーマとして個々の施策を推進して行きます。

①に関しては、既に総会にて報告済の

- ・消費者、会員の利益に資する事業の実施。
- ・公益目的事業の充実。
- ・問題意識を持ったメリハリある事業実施。
- ・喫緊の課題へのスピーディな取り組み。(一例を挙げれば会員増強)

が基本方針です。

例年は7月下旬開催の理事会で事業実施方針と委員会構成が発表され、実質8月からの活動となっており、それでは遅いと考え、本年からは5月の理事会で事業実施方針と重点指針の周知を済ませ、6月の理事会で委員会構成を定め、既に活動を始めています。それにより50日程の空白をなくして、時間を有意義に使うことが出来ています。

執行部、委員会人事に際しては、日頃の協会での活動や出席率など参考にしながら熟慮していましたが、一旦リセットし、動ける人、動かせる人、何より将来

を見据えた配置を優先した結果、若い役員の登用が増えました。副本部長5名には従来定めなかった担当業務を明確化し、既に担当する業務、担当する委員会の推進役に就いています。私自身も専務理事を空席としていることもあり、総務、財務委員会の担当役員を兼務して働きます。

また、保証協会総本部理事が本年度より1名増えたのを好機に、新横浜支部長に加わってもらうことができ、力強い限りです。加えて関東流通センター運営委員、関東地区協議会運営委員、首都圏不動産公正取引協議会理事・調査指導員も清新な役員に加わって貰う事ができ、フットワーク良くスピード感ある活躍してくれるものと期待しています。内外共に多岐にわたる全役員の活動を会員と共有すべく、担当委員会がスケジュールと活動報告をアップするツールを、ICTを使い早速実現を計ります。是非見てください。

各委員会には委員会別に25年度の課題を明記しています。委員会の性格もあり、予算にも限りがありますが、有能さと熱意と若さで頑張ってくれると期待しています。

以上を策定するにあたり、また昨年の県本部運営を行ってきた経験から、昨年諮問した特別委員会の活動と答申内容が大いに役立ちました。前述のテーマ②の「発展ある将来を見据えた中・長期計画に基づく対応と準備」に関しても、若手の登用は実現出来ましたが、協会の現状と時代の趨勢から見て、今から検討を始めても遅い位です。昨年に倣い各委員会活動の展開も注視しながら、テーマに応じてその都度委員会を横断した特別委員会を設置し、諮問して進めます。

役員、委員会の記述に偏りましたが、これ等の実行、実現には支部役員、本部・支部事務局も現状に対する危機意識と会員との一体感を更に強く持ち、持てる能力をフルに発揮して働いて欲しいと思います。

会員の皆様には特に会員を増やすこと、主任者講習受講者を増やすことへのご協力をお願い申し上げます。これらが協会を支える収入に繋がります。

まずは2年間、私を含めて1836人、一丸となって頑張らしましょう。来年の4月には消費税増税の大波が待っています。

支部長就任の ごあいさつ

横浜支部

支部長 佐々木富見夫



会員サービスの充実や 組織強化

これから3つの目標を叶えるために全力投球していきます。

1、横浜支部が行っている活動を、1人でも多くの支部会員の皆様にご理解いただき、当協会に入会して良かったと思って頂けるような、会員サービスの充実に取り組んで参ります。

2、会員同士が情報交換などを積極的に行える機会を作り、会員間の交流を深めて参ります。また横浜支部ではブロック制をひいて早9年がたちますが、ブロック制を含め、横浜支部が開催しているイベント・研修事業等を再検討し、会員の皆様が一人でも多くご参加いただけるよう取り組んで参ります。ひいては会員増強に繋げ、支部組織の強化に努めて参ります。

3、Facebookやソーシャルネットワーキングサービスなど、また横浜支部ホームページも活用し、支部会員はもちろんのこと、一般消費者の皆様に対しても当協会横浜支部を積極的にアピールし、併せて公益事業の推進を図って参ります。

皆様のご理解とご協力が協会の力になります。今後ともよろしく願いいたします。

横須賀支部

支部長 山崎一守



自ら手をあげて 難局に対処

何年前までは「支部長を何期も続けて凄いね」と言われたものですが、ここ数年は、「後継ぎを育てられない」とか、「執着しすぎ」と、皆さんからお叱りを受けています。私は執着しているつもりはないのですが、交代できないのはやはり自分が悪いんだなど、最近悩んでいました。

しかし、今回は自分から手を挙げて支部長にならせて頂きました。それは全日が公益社団法人になったため

元々あまり良くなかった支部の財政がなお悪化しそうだということ、また事業内容も大きく変わるだろうと予測され、どなたかに引き継いで貰うにはあまりにも無責任だと思ったからです。

ただ、横須賀支部は本年度、数人の若い人たちが支部役員に加わってくれました。

これからの2年間で、次年度は彼らに喜んで支部運営を引き継いで貰えるように頑張る決意です。

是非、支部会員の皆様と県本部役員の皆様のご協力をお願い申し上げます。

平塚支部

支部長 花田 勉



若さと経験、 一体にして運営

引き続き、支部長を務めさせて頂く事になりました。一期目は無我夢中でした。二期目は少しは、まわりが見えて来ました。三期目の今回は、今迄以上に目標をしつかりと持って、支部の運営に当たりたいと思います。

私の支部運営は、会員の増強だと思います。その為役員の協力が大きな力となります。次に私は若い人材の育成に力を入れ、更に経験者の話に耳を傾けて両者一体となって支部運営に当たります。

私の仕事は再三申し上げますが、会員の増強です。有名な冒険家に元気をもらい、私も健康に気をつけて、〇〇に鞭を打って前に進みたいと思います。最後に今吹いておりますアベノミクスの風が、会員の皆様の仕事にも、さわやかにでも吹いてくれる事を心より期待したいと思います。今後とも皆様のご支援をよろしくお願い致します。

川崎支部

支部長 森山 隆



情熱と真心の 熱い仕事を

川崎支部は現在223社、支店も含めると266社になりました。神奈川県本部では1840社余りの会員がおります。協会は会員のためにあり、そして消費者に信頼をいただけるものでなくてはならないと思います。

川崎支部では今までも、盲導犬協会への寄付、川崎愛児園、新日本学園という児童養護施設等への訪問、寄付を行ってきましたが、公益社団法人となり、より一層の社

会貢献、消費者対応が求められています。

私は高校時代の校訓「情熱と真心」という言葉が好きです。情熱と真心をもって、お客様に喜ばれる仕事ができるよう日々努力しております。支部運営に於いても同様に熱い気持ちをもって、新しい役員一同で知恵を出し合っ
て支部を活性化していく所存です。会員の皆様の一層のご支援、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

湘南支部
支部長 **佐野 訓男**



引き続き 研修に重点

藤沢・片瀬の裏店で起業して15年になろうとしています。事務所は海拔3.3mにあり、月に2回、湘南白百合の小学生達が避難訓練のため、片瀬山の中高校舎まで駆け足で通り過ぎて行きます。道路を挟んだお向かいには3階建ての津波避難ビルがあり、所有者の方には挨拶を欠かさぬようしております。

そのようなわけで、ここ2年ほど当支部管轄内での新規に免許取得する方が激減していましたが、不動産市況の回復傾向に連動して、新たに不動産業に進出しようとする方が増えてきたようです。支部の重点目標の一つであります会員増強につながればよいのですが。

支部の運営につきましては、前支部長の秋山県本部長が提唱されてきました「研修の湘南支部」を、更に発展させるように研修会を増やし、その研修内容も会員の皆様の意見を頂戴し、教育研修委員長を中心にして役員全員で精査して実行してまいりたいと考えております。

充実した精鋭の集団とする近未来の支部運営には、若い会員の参加が不可欠です。若い役員と経験豊かな役員
の意見を地道に拾って行く所存で、支部の運営に努力してまいりますのでよろしく
お願い申し上げます。

県央支部
支部長 **武藤 鶴雄**



物心ともに新時代に 適応した支部を目指して

一般、全日本不動産協会が公益法人に認定され、社会的に高い信頼度を得た団体になりましたが、それに比例して厳しい目で見られる立場にもなりました。古色蒼然とした通念がまかり通るような団体のままでは進歩があ

りません。

新しい制度、新しい考え方に意識を変えていかないと、いつまでも周旋屋のままで終わってしまうような気がいたします。

旧来、世人の潜在的意識の中で、「不動産業」は一段下の職層に位置づけられているような感が否めません。不遜な愚挙ではありますが、不動産業界の負のイメージを些少なながらも払拭できるような変わり者でありたいと願っています。

翻って、県央支部の活動方針といたしまして、会員のための協会支部であることを念頭に、物心ともに新時代に適応した支部を目指して活動していく所存であります。

そして、現役員には様々な会務を経験していただき、その経験を本業や地域の活動に役立ててもらうことも、意義あることと思います。また、支部の次代を担う斬新な見識をもった人材の発掘も重要な課題であります。このようなことを、支部会員の皆様のご支援ご協力を賜りながら、漸進させて行ければ幸いと思量する次第です。

末筆ではございますが、会員皆様の健康と社業の繁栄をご祈念申し上げ就任の挨拶といたします

相模原支部
支部長 **加藤 勉**



さらなる支部活性化を 目指して

今般、2期目となる相模原支部長を勤める事となりました。公益法人移行により公益事業比率を上げる支部活動が求められておりますが、同支部においては既に活発な公益事業が展開されております。その一つとして消費者無料相談会を年2回開催、毎月行われるJR相模原駅前エリアでの環境浄化パトロールへの参加や、相模川クリーン作戦への定期参加、支部研修会への一般来場者の招待があります。

また、宅建南北支部との相模不動産団体三支部連絡協議会では、地域不動産団体としての意見、情報交換を始めとし相模原市民祭りでの無料相談、花苗配布、みどり基金への寄付等と多くの公益事業展開をしております。そのような中で相模原支部においては、若い役員の登用により支部の活性化を高め、更なる会員交流を発展させるべく会員サービスと研修、綱紀の徹底を原点と考え活動していきたいと思っております。最後になりますが、多くの優秀な支部役員に支えられている事を感謝申し上げます。

第41回 全日県本部通常総会

組織、専門研修を充実



公益社団法人・全日本不動産協会神奈川県本部(秋山始本部長)は5月24日、横浜駅東口の崎陽軒本店ホールで第41回通常総会を開き、平成24年度の事業報告・決算報告と25年度の事業計画・収支予算などを報告した。引き続き、県本部組織運営細則の一部改正案、県本部役員・代議員選出などを審議、承認した。

この後、関連団体の公益社団法人・不動産保証協会県本部と全日本不動産政治連盟県本部の事業・決算報告、事業計画・収支予算などをそれぞれ報告した。

秋山本部長は挨拶の中で、「昭和48年の県本部設立当時の会員数は88社だったが、現在は1800社を超える。平成25年度の重点事業として、組織基盤の強化、専門研修の充実、公益事業の推進を掲げ、皆さんと共に頑張っていきたい。この1年間で会員数は目標を上回り、106社が入会するなど、財政見通しもやや明るくなった。24年度は創立40周年事業を盛大にやり遂げることができた」と述べた。

各法人・団体の主な報告案件と承認議案は次の通り。

◆全日県本部

報告事項は計5件。第1の24年度事業活動報告では、年度早々に「将来の健全な県本部運営のあり方」をテーマに特別委員会を設置し、収入に見合った事業計画や収益拡大に取り組んだ。

組織基盤強化のため入会者の増強を図り、免許の許可数に対する入会率は大幅に上昇した。具体的には、入会者は主たる事業所106社、従たる事業所26社で、退会者を差し引いた増加数は計52社。24年度末の会員数は計2037社となった。

公益目的事業として、適正かつ公正な不動産取引と不動産流通の円滑化に力を注いだ。また、宅地建物取引主任者法定講習は計6回開き、受講者数は前年の2倍に当たる243名に上った。

収益事業として新たに、県証紙の代理販売を実施した。創立40周年事業は25年2月9日にヨコハマインターコンチネンタルホテルで開催した。

報告事項第2は決算報告。貸借対照表の正味財産合計は8183万7400円で前年比148万円の増。収支状況

表の経常収益は1億3023万円で、予算額を850万円上回った。入会者が大幅に増えたことが主因。経常費用は1億2875万円。40周年記念事業費は151万円。全日本不動産政治連盟総本部とタイアップした政経セミナーと同時開催した。

支部の正味財産合計は1億4458万円で県本部と支部を合わせた正味財産期末残高は2億2642万円。

事業計画は適正に執行された旨の監査報告があった。

報告事項の第4は25年度事業計画。重点指針として、秋山本部長が冒頭挨拶で述べた組織基盤の強化などを掲げた。公益目的事業、不動産研修に取り組み、専門研修のうち、宅建業法やトラブル事例に学ぶ講習を新たに3回開く。さらに、新規開業者らを対象にした「開業セミナー」も開催する。

消費者セミナーを実施するほか、支部ごとに行っている電話やホームページによる不動産無料相談を充実させる。会員の情報ツールとして会報誌「全日かながわ」の定期発行を行う。

収益事業として関係団体などへの会議室提供を始める。加入会員数を98社と見込み、優良会員の加入促進に努める。

報告事項の第5は、25年度収支予算書。経常収益計は1億1789万円で、うち受取入会金と受取会費が2890万円余。経常費用のうち相談事業費を前年比50万円増の200万円とした。経常費用計は1億3286万円。正味財産期末残高は6161万円を見込んだ。支部費用計は1億474万円。

審議事項の第1号議案は、県本部組織運営細則の一部改正案。第3条の役員定数を「正会員以外の者から党本部役員を選任する場合の定数は2名以内とする」とし、承認された。



第2号議案は本部役員を選任で、42人の理事と3人の監事が選ばれた。その後、臨時理事会が開催され、秋山始氏が本部長に再任されるとともに、あわせて5人の副本部長が選任された。秋山本部長は「透明性のある組織運営とスピーディな改革に取り組む」と抱負を述べた。

第3号議案は総本部代議員の選出で、立候補者の24人が選ばれた。

◆不動産保証協会

報告事項5件と審議事項3件を報告、審議した。

報告事項の第1・2は平成24年度事業報告と決算報告。宅地建物取引業に関する教育研修を前年より1回増やして計4回（新会場は川崎エポック中原）開いた。受講率は85.4%、前年より1ポイント以上の伸び。

組織活動の強化では、優良会員の加入を促進し、入会目標を上回った。会員数は主たる事務所1834社、従たる事務所201社であり、全日会員数より2社少ない。

貸借対照表の未収会費が前年度比61万5000円減の139万5000円。正味財産合計は7071万円。収支状況表の経常収益2524万円に対し、経常費用は3660万円。当期経常増減額はマイナス1135万円。

25年度事業として、消費者保護を重点に、苦情解決、弁済業務、研修

事業などに取り組む。新規加入会員目標は98社。収支予算書の経常収益計は2435万円、経常費用計は3276万円。

審議事項の第1～3号議案は県本部組織運営細則の改正で、全日県本部と同一内容。県本部役員を選出及び、代議員23名を選んだ。

◆政治連盟県本部

議案は7件。24年度活動報告の中で、連盟の働きかけで住宅ローン減税の拡充など税制上の優遇措置を獲得した。登記手数料も25年4月から引き下げられた。

また、今年2月9日には、全日総本部とタイアップして政経セミナーを開催。黒岩祐治知事、甘利明経済再生担当大臣を講師に、意義深い講演会を開くことができた。

また、自民党県連及び民主党県連との予算要望ヒアリングを通じ、県本部の要望を国・県に伝えた。

24年度収支計算書の当期収入計は1294万円、支出計は1436万円。貸借対照表の正味財産3105万円。

25年度活動方針で、広報活動と組織基盤の強化を重点指針に掲げた。政治連盟組織の必要性を広く周知し、会員数の拡充に取り組む。

25年度収支予算書の当期収入計は1478万円、支出計は1732万円。

本部長に秋山始氏を選任。連盟大会代議員に15人を選んだ。

県内 センター南に国内初の耐火木造大型商業施設

横浜市営地下鉄・センター南駅そばに、国内初となる耐火木造の大型商業施設「サウスウッド」が建設されている。資材の内部に熱の吸収効果が高いモルタルを組み込むことで耐火性能を向上、燃焼を食い止められる造りになっている。

カラマツとモルタルで構成された火に強い“木”は、56本の柱と114本の梁に使用。仮に火災が発生しても、表面の木が炭化して断熱の役割を果たし、さらにその内側のモルタル部分で燃焼を止め、建物を支える中心部の木を保護する仕組み。地上4階地下1階建てで、今秋のオープンを予定。建築主らは「近隣に住む人が集う憩いの場を目指すとともに、木造需要の拡大にもつなげたい」と話している。

県内 横浜信金 62期連続の黒字

横浜信用金庫が発表した2013年3月期決算は、経常収益が前期比4.78%減の283億2900万円、純利益は同13.37%増の27億8700万円の減収増益だった。同信金によると、1951年に信用金庫に組織変更して以来、62期連続の黒字決算という。

個人向け住宅ローンは順調に伸びたものの、法人向けの融資が伸び悩み、貸出金残高(3月末)は同0.80%減の8576億円となった。残高減少に加え、各金融機関との競争激化で利回りが低下したことで、本業のもうけを示す業務純益は同12.91%減の60億2900万円だった。

一方で、経費の削減や、不良債権の処理費用が減少したことなどで純利益の増益を確保した。預金残高(同)は同0.53%増の1兆5352億円。自己資本比率は12.08%。

県内 小田急相模原駅北口の再開発事業、今秋完了

小田急線小田急相模原駅北口(相模原市南区南台)で進められている第1種市街地再開発事業で、B地区(約0.7ヘクタール)の中核となる再開発ビルが9月末までに完成する。地元で北口のまちづくりを考える会が1994年に組織されてから約20年。既に整備を終えた北口直結のA地区(約1.4ヘクタール)と合わせ、ようやく再開発事業が完了。

市南部の地区中心地にふさわしい街として生まれ変わる。

同駅北口の再開発は、権利者でつくる組合主導が進められ、駅北口の県道町田厚木線をはさんでA地区、B地区に分けて事業に着手した。先行したA地区は2007年11月に再開発ビル(地上20階、地下4階建て)が完成し、駅前広場も整備された。

県内 12年度創業融資、55件増で回復傾向

日本政策金融公庫川崎支店は、管内(川崎市、横浜市鶴見区)の2012年度の創業融資の状況をまとめた。同支店管内は東日本大震災の影響を受け、11年度は県内の他支店に比べて件数、金額とも大幅に減少する一方、12年度は171企業で対前年度55件増と回復傾向にある。同支店は、創業融資の主な業種が飲食店や小売りといった「生活密着型」であることから、「景気動向の影響を受けやすいのではないかと分析している。

同支店によると、12年度の管内の創業融資の総額は12億円に上る。

県内 新車登録台数 5月は6.7%減

神奈川県トヨタ自動車がまとめた5月の県内新車登録台数(軽自動車除く)は、前年同月比6.7%減の1万5142台だった。4月には昨秋のエコカー補助金終了から続いていた前年割れがストップしたものの、全国市場と同様に、再び前年を割り込んだ。一方で輸入車は4カ月連続で前年を上回り、県内シェアの13.6%を占めるなど好調が続いている。RV(多目的レジャー車)市場の落ち込みが激しく、前年同月比20.0%減の4852台にとどまり、9カ月連続で前年を下回った。中でもミニバンは主な車種が軒並み前年を割り込み、同27.8%減の1630台だった。

県内 横浜ビジネス地区空室率、2カ月連続で改善

オフィス仲介大手の三鬼商事横浜支店が発表した5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9.67%となり、前月から0.19ポイント下がり2カ月連続の改善となった。

関内地区は他地区への集約に伴

う解約があり0.10ポイント上げて9.44%。横浜駅地区は、中国IT大手がオフィスを構えるなどの成約があり0.35ポイント下げて8.99%。新横浜地区は解約の影響があり0.24ポイント上げて14.31%。MM21地区は動きは少なく0.12ポイント下げて7.19%だった。

県内

東急ハンズ横浜店 モアーズに移転

一時閉店することが決まっている東急ハンズ横浜店(横浜市西区)が、同じ横浜駅西口の横浜モアーズ(同)に移転、10月下旬にオープンすることが分かった。モアーズを運営する横浜岡田屋が発表した。モアーズは全館改装を行った2008年から5年が経過。施設間競争が激化する中で、5～7階に導入する東急ハンズを「セカンドリニューアルの核テナント」と位置付けている。

東急ハンズ横浜店は3フロア合計で、約4300㎡。キッチン用品、バッグ、ヘルス&ビューティー、インテリアなど幅広い商品を提案する。東急ハンズによると、現在の店舗は1990年9月にオープン。県内最大の約8800㎡の店舗面積を誇るが、建物の所有者との契約期間満了に伴い閉店することを決定。移転先を探していた。

県内

箱根観光、震災前の客足戻る

震災前の客足戻る。箱根町は、2012年の入り込み観光客数が1943万8000人に上ったと発表した。東日本大震災の影響で大きく落ち込んだ11年から約10%の増。ただ、外交関係の冷え込みを背景に中国からの観光客が減っているとみており、目標に掲げた2000万人の大台復活はならなかった。

日帰りは1480万6000人で前年から10.6%の増。463万2000人(前年比8.2%増)の宿泊とともに堅調に推移した。震災や原発事故の影響があった11年は日帰り、宿泊の合計で1767万1000人。ここ数年は年間1900万～2000万人前後で推移しており、震災前の水準に回復した形だ。

県内

5月の県内倒産、1年ぶり60件超す

東京商工リサーチ横浜支店がまとめた5月の県内企業倒産件数は、前年同月比6.9%減の67件となり、3カ月連続で前年を下回ったものの、1年ぶりに60件を超えた。横浜や川崎などで増加しており、同支店は「メガバンクや地銀、信金が拠点を構える都市部は、融資先が多く、経営再建が困難と見限るスピードが速い傾

向にある」などと分析する。

負債総額は同33.4%減の72億3400万円。業種別では、4月には改善が見られた小売業が前年から4件増え、10件だった。一方で、今後の公共事業の増加が見込める建設業や、大手メーカーからの受注が増えている製造業などは件数が減った。

全国

台湾・韓国から誘客 行政と民間が連携

台湾や韓国からの旅行客を呼び込もうという機運が高まっている。いずれの市場も訪日旅行の人气が高まっており、このところの円安基調を背景に、さらなる需要拡大が期待されている。県内でも行政や民間事業者が連携、現地の旅行会社やメディアを招待したり、現地へ出向いてアピールしたりして、誘客を図っている。

日本政府観光局(JNTO)の統計によると、4月に韓国から日本を訪れた人の数は前年同月比33.7%増の20万4200人と、4月として過去最高を記録した。台湾も同42.5%増の19万7900人で、単月としては過去最高だった。

全国

地域再生へ 銀行の出資制限緩和

地域経済再生を支援するための銀行の出資制限緩和を柱とする「金融商品取引法などの改正法」が成立した。銀行法の改正で経営の悪化した企業に銀行が出資しやすくするほか、金融商品取引法の改正では企業のインサイダー情報を外部に漏らした側を刑事罰や課徴金の対象に加える。また、銀行法を改正し、銀行が特定企業の株式を5%超保有することを原則禁止する「5%ルール」を緩和した。改正法の大半は2014年度までに施行される。中小企業の資金繰りを支えてきた中小企業金融円滑化法(返済猶予法)が今年3月に期限切れとなり、中小企業の経営再建をどう進めるかが課題だった。

全国

日本の太陽光市場 1位に

2013年に日本国内に新規導入される太陽光の発電能力は12年に比べて2.2倍の530万kWに拡大し、設備販売額や設置費用などを合計した市場規模が198億ドル(約1兆9100億円)と、ドイツを抜いて世界1位になる見通しとなった。米IHS社がまとめた。

昨年7月に始まった再生可能エネルギーの固定価格買い取り制度で太陽光発電の買い取り価格が高めに設定され、導入意欲が高まっているのが急拡大の理由。新規導入量では、中国が日本を上回るが、日本は設備の価格が海外に比べて割高なため、市場規模では1位になるという。

川崎支部 「建物賃貸借」について熱心に学ぶ

平成25年6月4日(火)午後2時より、エポックなかはらにて、44名の会員が参加し、今期第1回目の研修会を行いました。「知って安心、建物賃貸借の法律知識と特約について」をテーマに、(一財)不動産適正取引推進機構の上席主任研究員・村川隆生氏より講演頂きました。

具体的な講演内容は以下の5点です。①2つの建物賃貸借とトラブルの概要、②民法・借地借家法の基礎知識、③「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の考え方、④建物賃貸借に関する判例、⑤

トラブル防止のために(特約の例)。そして最後に会員から事前に募った質問について、回答をいただきました。

本来の賃貸仲介業者のあるべき姿は、自社の賃貸借契約書の内容は全て理解しているということになりますが、実際は不十分な部分もあるというのが現実でしょう。今回の研修は日頃の業務に密接した内容ということもあり、会員の皆様も熱心に聞き入った有意義な3時間となりました。



研修会終了後に、茶話会を開催しました。名刺交換のほか研修で聞けなかった質問等もあり、会員の相互交流の場となりました。

今後の研修も会員の皆さんの要望に沿った内容で、企画して行いたいと思います。

湘南支部 有意義な研修会に63名参加

平成25年4月22日(月)、グランドホテル湘南において総会・研修会・懇親会を開催致しました。

総会終了後、引き続き同会場にて2部構成で研修会を開催、63名の会員の出席の中、第一部に「不動産紛争における鑑定評価の役割」と題して、不動産鑑定士の高橋芳明氏、第二部は税理士の大貫利一氏に「相続税の大増税時代到来！不動産活用方法で相続税額が大幅に減少」をテーマに約2時間の講義を行いました。

高橋先生は鎌倉に事務所がありますので、湘南支部の会員からは、ご連絡を頂ければ相談に応じますとのことでした。大貫先生には相続税改正を視点に不動産活用について講義頂きました。間口が広く奥行きの高いテーマだけに限られた時間では説明し尽くせないとの講師としての想いや、不動産コンサルとして重要な知識であり、更なる講義を聞きたかった等、会員からの声も



頂きました。

研修事業が少しでも会員の実務の一助となることを願い、今後、ますます研修会に力を注いでいきたいと思っております。

神奈川県本部からのお知らせ

平成25年度会費を納めていない方は、至急お納め下さるようお願い申し上げます。

会費納入にあたりましては、当会指定の郵便振替票をご利用いただくと振込手数料は当会の負担でお振込み頂けます。郵便振替票を紛失された方は、県本部事務局までお申し出ください。

※それ以外の金融機関からの会費納入につきましては、別途振込手数料をご負担いただきますのでご注意ください。

乱高下する円と株価

夏の電力需給は安定へ

東日本大震災から3年目の夏を迎えた今夏の電力需給は、ほぼ順調に推移しそうだ。火力発電の推進で予備力が上がり、自治体などの節電協力がかみ合えば、まずは心配あるまい。他方では、3・11当時は予想されなかったアベノミクスの登場や円安、株価の乱高下が続く。一方、都市部を中心に地価が上昇している。

東京電力は、今夏が平年並みなら5280万kw、猛暑なら5450万kwの電力需要を見込んでいる。火力発電の推進などにより7月は5932万kw、8月は5813万kwの供給力を確保する。

2010年並みの猛暑だとしても、8月は363万kwの予備力があるという。消費者の節電協力があれば、安定供給につながるはず。県は県内の電力需要ピークを10年度比で10・5%以上削減する目標を設定。県が自ら率先して削減する電

半数以上の地点で上昇したのは、2008年1月1日時点以来になる。

用途別では、商業地が上昇54地点。住宅地は上昇26、横ばい15、下落3地点。住宅地の上昇は都心部を中心に、マンション需要に支えられた。

力消費量を15%以上とした。とはいえ、火力発電に使う燃料費増、円安などを背景に、電力10社は7月から家庭向け電気料金を前月より27～116円値上げ。アベノミクスの影響で、不動産投資意欲は高まっているようだ。国土交通省の

四半期ごとの地価動向報告(4月1日時点)によると、3大都市圏と地方の中心都市150地点のうち、1月1日時点に比べ80地点(53%)で地価が上昇した。横ばい51地点、下落は19地点だった。

神奈川は11調査地点のうち、上昇8、横ばい3だった。神奈川を含む東京圏は上昇38、名古屋圏は上昇7、大阪圏は上昇24。地方圏全体では、上昇11に対して下落12とほぼ半々だった。

大都市の場合、円安、景気回復を背景に、投機マネーの流入が地価上昇を演出している、との見方もある。ただし、投資家は収益が出るかどうか、慎重に見ている段階らしい。

5月下旬、東京市場の株価暴落と長期金利上昇で、

円安株高に沸いた日本経済の景色は一変した。株価と円相場の乱高下が止まらな

い。5月23日、日経平均株価1143円暴落に衝撃が広がった。6月10日には636円上がるなど、持ち

直したかに見えたが、13日に全面安の展開に。円相場も1ドル93円台まで進んだ。株価の動向は、米連邦準備制度理事会(FRB)の

量的緩和政策と絡んでいる。FRBが大量の米国債を買い取って市場にお金を流

せば、投資ファンドは低利のお金を手に、株式市場へ流れ込む。

逆に緩和が縮小されれば、市場に流れるお金は減る。投資ファンドは「もうけ」が減ると見て、株を売却するからだ。6月中旬までの3週間で、日経平均株価は3000円以上下落した。

世界的な投資マネーが激しく動く中、世界経済も不安定に推移している。もう一つ、米雇用統計の動向が円安にも影響を及ぼしている。

長期金利の上昇は住宅ローン金利にも影響する。大手銀行は5、6月の2回住宅金利を引き上げた。

乱高下する株価と円相場。不安が不安を呼ぶ悪循環を断ち切れるか、暑い夏が続きそうだ。

(YS)



CASE 20 「任意売却」と「競売」— 任意売却の実務 その2

不動産の所有者が借入金の返済ができなくなったときに、その物件(担保不動産)を競売によらずに売却して債権の回収を図る(債務の弁済に充てる)方法を、狭義の意味で「任意売却」といいます。任意売却を行うには、所有者の売却意思はもちろんのこと、債権者、占有者等の利害関係人の同意・調整が最大のポイントになることを、もう一度、確認して次にすすみます。

1. 任意売却情報の確知と売却手続

任意売却を行う不動産所有者の情報入手には、次のようなことが考えられます。

(1) 所有者からの売却相談等

売り物件情報の収集活動の中での返済に困った不動産所有者からの相談、店舗等への来場による相談。

この場合、返済金の滞納の有無の確認を行い、有る場合は滞納の具体的状況、債権者からの通知の確認等を行い、債務者の置かれた状況をできるだけ正確に把握することが必要です。そのうえで、物件の調査等を行い、債権者等の利害関係人の調整・同意を得て、売却活動を行うこととなります。

具体的には、次のような調査・確認、交渉が必要になります。

- ① 登記記録による債権者、担保権者、債務額等の確認
 - ② 残債務額、担保権抹消手続等の担保権者への確認
 - ③ 物件の査定(売却見込価格)、流通性(売却までの期間)等の調査・確認
 - ④ 配分案(売却代金の債権者等の利害関係人への配分一覧。ただし、無担保債権者は対象外)の作成
 - ⑤ 利害関係人の売却同意のための交渉、同意の取得
- * ④の配分案作成に当たっては、仲介手数料、後順位抵当権者等の担保解除費用(いわゆるハンコ代)、抵当権抹消費用、公租公課、滞納管理費・修繕積立金等の費用について控除して作成することが必要です。なお、認められる費用については、債権者により異なりますので事前に確認しておくことが必要です。

(2) 債権者等からの情報提供

金融機関等からの情報提供、若しくは任意売却への協力依頼による情報。

金融機関等の債権者は出来るだけ高い金額での売却(少しでも多くの債権回収を図る)、短期間での売却を望んでいますので、競売手続によらず、又は競売手続と並行して任意売却を進めるために、付き合いのある宅建業者に客付けの依頼を行うことは多くあります。日々の金融機関等へのルート営業の努力が実を結ぶときでもあります。

債権者からの情報・協力依頼の場合、債権者により所有者の同意はすでにとってあり、任意売却の最大のポイントである他の債権者等の利害関係人との調整も済んでいることが多い(少なくとも調整・同意に向けた話し合いはなされている)ので、手間が少なく、購入者を探すことに集中することができます。

(3) 「配当要求終期の公告」による情報

競売開始決定がなされると、競売開始決定された不動産と債務者名を裁判所にて公告し、競売を申し立てた債権者以外にも当該債務者に対して債権(無担保債権)をもっている者は申し出るよう告知します。無担保債権者であっても、担保権等を設定した債権者への配当後に売却代金が残っていれば、そこから配当を受けとることができます。この手続きが「配当要求終期の公告」です。抵当権等を設定している他の債権者に対しては、裁判所から「債権届出の催告書」が送付されますので、期限までに債権届出書を提出します。

(情報の活用)

「配当要求終期の公告」は、裁判所に掲示され、債権者のみならず誰でも見ることができます。この公告を差押情報・任意売却情報としてインターネット配信をしているサイト(会員制不動産サイト)もあります。

公告後、執行官等の現地調査(3点セットの作成)を経て3か月から6か月後に期間入札が実施されることとなります。したがって、この3か月から6か月の入札開始までの期間が任意売却のチャンス期間ということになります。「配当要求終期の公告」がされた物件の多くはそのまま競売になると思われませんが、入札前に取り下げられるものもあります。取り下げられた物件の多くは、公告情報を活用した宅建業者の任意売却営業が功を奏したものとされます。

(営業上の留意点)

しかし、「配当要求終期の公告」を見るのは任意売却の情報源として活用しようとする宅建業者ばかりでなく、貸金業者その他の者もこの情報を活用して債務者に様々なアプローチをかけています。その中には怪しげな者もいて、過酷な状況に陥る債務者も少なくないようです。精神的に追い詰められた債務者もいると思われるので、債務者へのアプローチ(任意売却営業)に際しては、このよう債務者の事情・心情を十分に理解して行うことが必要です。債務者に寄り添った営業ができるかどうか、成功の分かれ目になると思います。

SNSについて(5)

「我々中小、零細企業は、かんばん(知名度)、かばん(資金力)、については大手に敵いませんが、じばん(地域密着)だけは大手に負けてはなりません」と流通関連の研修会で申し上げてきました。不動産という商品は暮らしの基盤として地域に密接に関わらざるを得ないものです。地域に溶け込んだ展開をしていけば、大手に伍した事業展開ができると考えています。これまでご紹介してきたFacebookやtwitterなどのSNSは、我々不動産業者が地域社会と密接な連携を創る手助けをしてくれるツールだと言えます。

とりあえずアカウントはとったけど何をすればいいのかわからないし、友達が増えても売上が増えるとは思えない、という声をたくさん聞いています。インターネット活用の第一フェーズは、情報を広く、早く、安く、発信することでした。不動産業であれば自社の物件をまるでチラシを撒くがごとく不動産情報ポータルサイトや自社ホームページに掲載します。いまだに第一フェーズのままの業者もたくさんあります。いわゆるリスティングサービスという段階ですが、めっきり減った折り込みチラシ同様、期待するほどの反響は増えていません。インターネットに慣れてきた消費者の目は、多数の物件情報より、自分が求めている物件を具体的に提供してくれる気の利いた不動産業者を探す方へ向かっています。不動産情報を選び分ける目は、慣れない一般消費者にはありません。その慣れない目の代わりに務められる業者を求めているのです。

◆実名登録で信頼感

SNSと言っても、かつては「2チャンネル」に代表される掲示板タイプのもの、ミクシィに代表されるblog形式の交流サイトタイプなどは、本名を隠したまま匿名で参加できるサイトです。手軽に発信できる反面、発信された情報の信頼性は薄いと言わざるを得ません。そして、発信が手軽な分、量は多くなります。その中から信頼できる情報を探し当てるにも専門家の目が必要となります。

その点、Facebookは実名登録が条件になっています。それこそが画期的なのです。全日で提供している「マイページメイカーblog」も、一般のblogと違って発信者が明確であることが重要と考え、社名、電話番

号、代表者名などは協会に登録されたものをそのまま掲示してあります。そのことで、情報元を明確にし、責任ある発言をしていただけるようにしています。無責任な発言はないということで、消費者が安心して情報を信じていることができるのです。

◆Facebookページで囲い込み

Facebookは、コミュニケーションツールです。個人実名登録で、前回ご案内の通り、アカウント登録と同時にたくさんの知人を友達として紹介してくれます。商業利用において、「友達」という感覚では商売という方向には進めません。そこで必要なのがFacebookページです。個人で登録し、業者仲間との付き合いは個人ページで行い、仕事はFacebookページで行うのです。Facebookページは、びっくりするくらい簡単にできます。自社のページをさっそく作ってみましょう。

「Facebookページを作成」ボタンがあればそれをクリックします。見当たらないときは、検索窓に「Facebookを作成」と入れて検索します。カテゴリ選択画面になりますので、「会社名または団体名」を選択し、あとは指示された項目に該当事項を記入していただくだけです。あっという間にあなたの会社のFacebookページが



できました。物件情報などはこちらに掲載するといいでしょ

う。すでに個人で友達になった方々に会社のFacebookページに「いいね！」ボタンをクリックしてもらうよう依頼します。Facebookができたなら、設定画面で「ユーザーネーム」を登録しましょう。http://www.facebook.com/○○○という具合にURLができます。名刺など印刷物に表示するなり、自社のホームページとして活用されるといいでしょう。また、Facebookページはいくつでも作成可能ですから、同じ趣味を持った仲間のページとか、地域の活動をお知らせするページとか、いろいろなテーマ別に作成することにより、より絞り込まれた深い情報発信ができるのです。顧客の囲い込みも可能です。試してみてください。

「解消」の文字見えない日本の借金

—どう捌く?「アベノミクス」—

財務省が発表した2012年度末時点の国の借金残高は、前年度末から約31兆円増え、過去最高の997兆2181億円となった。借金の膨張に歯止めがからず、今年度には1000兆円の台を突破するだろうと予測されている。

借金を含んだ25年度予算案

平成25年度予算は、総額92兆6115億円。このうち不足分42兆8510億円の国債を発行、そのうち約52%に当たる22兆2415億円を借金の返済（金利含む）に当てている。国債発行額は、今後も増え続けることになる。

現在の日本の借金が、国内総生産（GDP）の2倍1000兆円にも及べば、先進国の間では断トツの財政悪化国といえるだろう。つまり、収入の倍ほどの出費があるということで、時々刻々と借金が積載されていることになる。一番大きな出費は、社会保障関連費。年金や医療、介護、雇用、生活保護などの国民の生活を守る費用だ。次が債務償還費・利払い費となっている。歳入の46%を公債金で賄い、残りが租税収入ということで、結局大量の国債を発行しては、その返済にあてているということだ。

一方、その財源の一つであるGDPに対する租税負担率は先進国の中で31番目という劣悪状況。要するに日本は厚い社会保障を提供しているにもかかわらず、そのための費用をちゃんと集めていないということになる。足りない費用は借金となって積み重なっていくのは当然といえば当然。まず、これをなんとかしないと永遠に借金から抜け出せないのではないか。

デフレ脱却「アベノミクス」の効果は

金融緩和で緩やかなインフレを起こし、デフレ脱却を目指す安倍政権の経済政策「アベノミクス」がここで浮上する。しかし、物価上昇に歯止めがかからず「悪性インフレを招くのではないかと」の懸念の声も。

国債は、急激なインフレが進めば、その価値が激減する。そうなれば例えば3分の2を国債で運用している厚生年金などは、今でも少子高齢化や国民年金

の損失補填に回されるなど、厳しい状況下であり、年金支払いが心配されている。さらに、政府の借金増大で悪性のインフレとなれば、2重のダメージとなるだろう。厚生年金制度が「間違いなく破綻する」と言われる所以だ。いずれにしても、2%のインフレターゲットで、国債の金利を低く抑えたままでいられるはずもなく、政府が抱える巨額の借金は金利上昇で、雪だるま式に増えることになる。

しかし、このアベノミクスで日本の財政リスクが改善した面もある。世界各国・地域の「破綻確率（国債の債務不履行・デフォルトリスクを示すクレジット・デフォルト・スワップ=CDSの数値に基づき、5年以内にデフォルトする確率をはじき出したもの）ランキング」最新版（3月末時点）が発表され、日本国債のリスクは大幅に低下した。

借金が増えても日本は破綻しない？

円建てによって国債が買われている限り、日本は破綻する心配はないと言われる。国の借金は、税金を使って返済する。つまり、いざとなれば増税をすることによっていくらでも返済可能となるわけだ。増税以外にも通貨流通量を増やすという方法もある。よって、デフォルト、つまり返済不能に陥ることはないと言われる。

しかし通貨量を増やすとインフレーションに陥る。日本の借金はそのほとんどが日本国民、つまり円によってなされているので、通貨量増によるインフレが起こり対外通貨と比較して円が安くなっても、円で支払うことができるので問題はない、つまり円建ての範囲なら日本国破綻の危機はないとの説である。もし、外資によって借金がなされている場合は通貨流通量を2倍にすればその通貨の価値は2分の1になって借金額は変わらない、とされるが果たしてどうなるのか。

日本最初期の鉄筋コンクリート造り

「同潤会アパート」最後の「上野下」が解体

関東大震災の復興支援のため建設され建築史にも名を残した同潤会アパート。現存する最後の「上野下アパート」(東京都台東区)の解体が決まり、6月に取り壊しが始まり、マンションに建て替えられることになった。

水洗式トイレ・音楽室やサンルームなど 近代的な設備で羨望の的

1923年(大正12年)に発生した関東大震災の復興支援のために設立された「同潤会(どうじゅんかい)」。同潤会アパートは、財団法人同潤会が大正時代末期から昭和時代初期にかけて東京・横浜の各地に建設した、鉄筋コンクリート造(RC造)の集合住宅の総称だ。

大震災で木造住宅の市街地が大きな被害を受けたことから、先見性に満ちた日本最初期の鉄筋コンクリート造りとなっている。当時では珍しい電気・都市ガス・水道・ダストシュート・水洗式便所など最先端の近代的な設備を備えていた。大塚女子アパートは、完成時はエレベーター・食堂・共同浴場・談話室・売店・洗濯室、屋上には、音楽室・サンルームなどが完備されていて羨望の的だったという。

アパートは東京各地や横浜に16カ所建設された。特に東京・表参道沿いの「青山アパートメント」や、モダンで贅を尽くした造りの女性専用アパート「大塚女子アパートメントハウス」が有名であったが、共に2003年に解体された。歴史的建築物として訴訟を含む保存運動も起こった。

リソイド仕上げなど建築物としても 優れた建物

建物は、耐久性を高めるべく鉄筋コンクリートで、当時としては先進的な設計や装備がなされ、現代の都市生活の基礎になった。東京大空襲で山の手地区は激しく被災したが、街路樹が全焼した表参道では同潤会アパート前のケヤキだけが焼け残り、防火壁としての同アパートの機能が話題になったこともある。

関東大震災の復興事業の一環という性格上、当時



写真はイメージです

の他のRC造や構造基準類などと比較しても、鉄筋量が多く、コンクリート強度も高かったという。また、リソイド、漆喰、洗出し、現場研出しなどの左官仕上は70数年経ても、剥落・ひび割れなどほとんど無く、汚れを除去するのみで竣工当時の風合いを保っている。LCCの観点からは有用な仕上げであると、多くの建築家が認めるところだ。

東京都内の同潤会アパートは、なだいなだや戸川昌子(大塚女子アパート)、浅沼稻次郎(三ノ輪と上野下)といった文化人に好まれた人気のアパートであった。

代官山アパート跡地には2000年(平成12年)に完成した「代官山アドレス」、青山アパート跡地には2006年(平成18年)に完成した「表参道ヒルズ」など大規模に再開発されている。

今回取り壊される上野下アパートは鉄筋コンクリート造り4階建ての2棟(計71戸)から、14階建てのマンション(128戸)に生まれ変わる。工事は15年夏に終わる予定で、1戸当たりの専有面積は最大で約40㎡から約75㎡に広がり、現在の住者65人のうち55人が建て替え後のマンションに入居するという。いずれにしろ、日本近代建築史に大きく貢献した建物がなくなった。人々の記憶にのみ残されることになる。

丹沢湖と中川温泉



緑豊かな水がめ地帯

県西部を流れる酒匂川は上流の三保ダムでせき止められ、県民の水がめとして、豊かな水をたたえている。ダムによって生まれた人造湖は「丹沢湖」と名付けられた。湖に注ぐ3水系の一つ、中川川の上流に広がるのが中川温泉である。

三保ダムは1969年から78年にかけて造られた。223世帯が水没した。高さ95mのロックフィルダムは5門の水門を持ち、豪雨の際は、豪快な水しぶきを上げて洪水を吐き出す。

水がめであるとともに酒匂川流域の洪水調節を果たし、7000kWの水力発電も行っている。ダムサイトの下から見上げた姿は、巨大なコンクリートの壁。空梅雨のために乾いたままだった。

まず、丹沢湖ビジターセンターに立ち寄った。丹沢の自然や動植物を映像で分かりやすく解説。登山情報や周辺の見所なども教えてくれる。

玄倉川橋の手前を林道沿いに2.5kmほど進むと立間大橋に着く。直進すれば、西丹沢県民の森へ。東に曲がれば、くねくねと曲がった道をたどってユーシンロッジ（休業中）へのコースなどがある。

登山支度をしてこなかったのが、玄倉川の渓谷沿いを1キロほど歩いてユーターン。丹沢森林館を左手に

進むと、丹沢湖記念館に。湖誕生を記念して建てられた多目的施設だ。

当時の写真やビデオなども見られる。有料の貸し自転車があり、丹沢湖の周りを走るには便利かも。

隣接する、茅葺きの民家が「三保の家」。水没した世附集落の民家を移転復元した。約120年前の民家で、昔の生活用具や写真などが展示されている。

吊り橋ふうの永歳橋を渡ると、T字路に。

左折すればトンネルをくぐって世附川へ出る。ロッジ、ログハウス、オートキャンプのできる世附キャンプセンターがあり、夏は小中学生や家族連れなどでにぎわう。

永歳橋を右折して中川川沿いに進むと、ポート、カヌー乗り場が、秋はモミジ狩りの名所になる。中川橋バス停を過ぎて間もなく、中川温泉の入り口がある。車1台がやっと通れるほどの右折路だから、うっかり見

落とすドライバーもいそうだ。

中川温泉は400年ほど前、甲斐の武田信玄が傷病兵を入浴治療させたと伝えられる。「信玄の隠し湯」と呼ばれる弱アルカリ性温泉。美人の湯ともされる。のどかな谷あい温泉郷に6軒の温泉宿、山荘が点在する。町立温泉ふなの湯もある。

平日のためか、観光客はまばらだった。夏の河原は家族連れらでにぎわいそうだが、川の急な増水には気をつけたい。

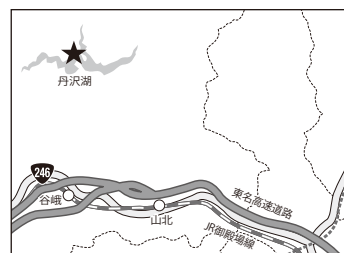
温泉郷の奥にある県道32号沿いの箒杉まで行ってみた。樹齢2000年の古代杉は高さ45m、根回り18mの天然記念物。全国名木100選の一つだ。頂部は強風で折れたかのよう。

丹沢湖周辺には、さまざまな年間行事がある。主な催しとして、600年前から伝承される世附百万遍念仏（2月）、中川温泉郷での西丹沢もみじ祭り（11月）、11月最終日曜日の丹沢湖マラソン大会、クリスマスの10万個イルミネーションなどがある。

◆アクセス

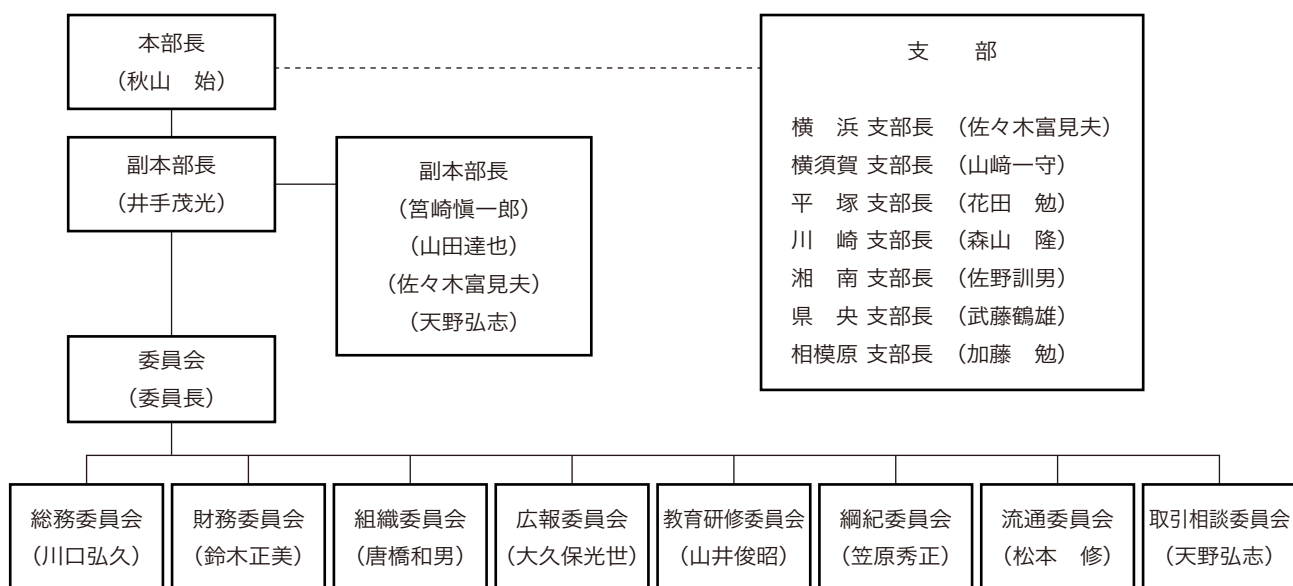
- ◎電車・バス JR御殿場線山北駅、または谷峨駅からバスで丹沢湖、中川温泉下車。
- ◎車 東名大井松田ICから国道246号経由で東名酒匂川大橋下を通過後、清水橋を右折して約10分。

問い合わせは山北町環境整備公社 ☎0465-78-3415



神奈川県本部組織一覽

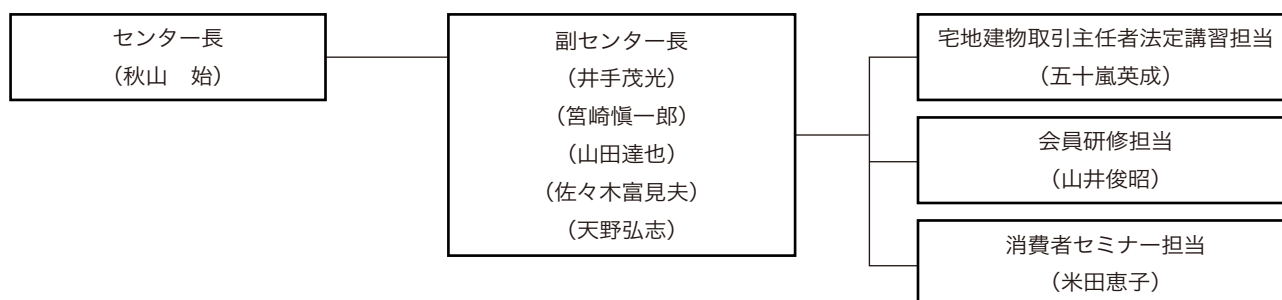
1 神奈川県本部組織図



2 神奈川県本部委員会構成

委員会	委員長	副委員長	委 員
総務委員会	川口弘久	西村法佳 行谷 弘	飯島弥生 川崎高正
財務委員会	鈴木正美	川口弘久 金森舜哲	
組織委員会	唐橋和男	佐野訓男 花田 勉	宮崎公彦 渡邊 昭 武藤鶴雄 森山 隆 田畑芳子
広報委員会	大久保光世	秋山有史	西川 正 片山好正 西岡昌章 岡田清隆
教育研修委員会	山井俊昭	真山英二 鈴木克司	芳賀一三 五十嵐英成 中川信義 矢部眞澄
網紀委員会	笠原秀正	米田恵子	佐々木富見夫 山崎一守 花田 勉 森山 隆 佐野訓男 武藤鶴雄 加藤 勉
流通委員会	松本 修	加藤 勉 山井俊昭	笠原稔晃 宮崎 哲 大川成浩 阿部昌和 森 政雄
取引相談委員会	天野弘志	浜田幸信	井手茂光 荻間 勉 出口賢道 二村政毅 岡本雅教 横山隆一

3 教育研修センター組織図



4 総本部組織等派遣役員一覽

団 体 名	派遣役員名
(公社) 全日本不動産協会 総本部	理事：秋山 始 理事：山田達也 理事：加藤 勉
(公社) 不動産保証協会 総本部	理事：秋山 始 理事：井手茂光 理事：佐々木富見夫
全日本不動産政治連盟 総本部	幹事：秋山 始 幹事：山崎一守 幹事：森山 隆
関東地区協議会 (全日・保証)	運営委員：秋山 始 運営委員：井手茂光 運営委員：佐々木富見夫 運営委員：山崎一守 運営委員：米田恵子
全日本不動産関東流通センター	運営委員：秋山 始 運営委員：川口弘久 運営委員：加藤 勉 運営委員：松本 修 運営委員：鈴木正美
(公社) 首都圏不動産公正取引協議会	理事：松本 修 調査指導委員：出口賢道 調査指導委員：佐野訓男
(公財) 東日本不動産流通機構	理事：秋山 始 評議委員：花田 勉

平成25年5月～6月 新入会員名簿

入会月	免許番号	商号	代表者	事務所の所在地	電話番号	支部名
H25.5	(1)28490	鶴巻ホーム	土肥 町子	横浜市南区井土ヶ谷中町9	045-315-3250	横浜支部
	(1)28506	ハーネス(株)	菅野 州信	横浜市南区中島町1-13 ライオンズマンション横浜蒔田103	045-716-1551	横浜支部
	(1)28522	(株)マーベラスコーポレーション 【東京都より移管】	澤野 俊之	川崎市宮前区鷺沼3-1-20	044-870-7722	川崎支部
H25.6	(1)28525	(株)ダイムコーポレーション	山口 聡	横浜市港北区新横浜3-18-5 アイスピル5F	045-475-3403	横浜支部
	(1)28529	(株)ファイン	丸 修二	大和市深見3929-9	046-200-7700	県央支部
	(1)28514	(有)梅屋	渡邊 成一郎	足柄下郡湯河原町宮上509	0465-62-3353	平塚支部
	(1)28541	(株)ナチュラルハウス	佐藤 雅則	横浜市旭区二俣川2-21-1 レス歩アール293-303号室	045-459-6180	横浜支部
	(1)28542	エーハウス(株)	木村 哲仁	横浜市旭区鶴ヶ峰2-23-2	045-459-6520	横浜支部
	(1)28512	(株)ノルデンハウス	畠山 泰三	横浜市戸塚区平戸1-3-23-2階	045-828-4104	横浜支部
	(1)28536	ハビエスト(株)	井出 和重	川崎市中原区新丸子町915	044-543-9801	川崎支部
	(1)28523	(株)小松	木村 留治	川崎市幸区南幸町3-124-5	044-511-1001	川崎支部
	(1)28537	(株)愛海不動産 <small>メグミ</small>	假屋 利通	相模原市中央区千代田4-12-4	042-814-6745	相模原支部
	(1)28470	(株)マイルストーン	小野川 富雄	横浜市青葉区元石川町3607	045-904-9953	横浜支部
	(1)28533	(株)東祥コーポレーション 【東京都より移管】	遠矢 修一	横浜市中区長者町5-49-1 竹ビル長者町401	045-315-6373	横浜支部
	(1)28462	(株)エストラスト 【東京都より移管】	溝呂木 純一	川崎市高津区溝口1-8-11 エストレリータⅢ 301号	044-819-5116	川崎支部

全日かながわ

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部
〒220-0004 横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル6F
TEL.045-324-2001 FAX.045-324-2006
E-mail kanagawa@zennichi.com URL <http://kanagawa.zennichi.or.jp>

「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下さい。
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