

全日

かながわ



Mar.2014
No.121
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2014(平成26)年3月20日発行
第15巻第42号(通巻121号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

地域と業界活性化に向けて

黒岩知事と片山参院議員が講演

NEWS COLUMN

都知事選が残したもの

平成26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

Mar.2014
No.121
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



今月の表紙

— 県立三ツ池公園の桜 —

「日本さくら名所100選」の一つで横浜市鶴見区にある。名前の通り3つの池があり、ほとりなどにソメイヨシノやしだれ桜など約1600本が植えられている。鶴見駅や新横浜駅からバスで「三ツ池公園北門」下車。

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。

2014(平成26)年3月20日発行
第15巻第42号(通巻121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

平成26年度より、発行回数が4回になります。
次号は、6月20日発行です。

C O N T E N T S

1

全日かながわ 多士済済

●ハナちゃんのこと

— 本部長 秋山 始

●湘南支部の活動と役割強化

— 湘南支部長 佐野 訓男

●宅建の法定講習は、義務？

— 教育研修センター法定講習担当リーダー 五十嵐 英成

3

不動産取引の現場から

— (株)カワサキ不動産 河崎秀行社長

TOP ARTICLE

4

地域と業界活性化に向けて

黒岩知事と片山参院議員が講演

TOPICS

6

●戸塚駅の“開かずの踏切”解消—ほか

8

支部通信—横浜・川崎・平塚・湘南・県央・相模原

NEWS COLUMN

10

都知事選が残したもの

11

東日本大震災から3年

危機意識薄れ、県内耐震化進まず

12

不動産取引 一問一答

「周知の埋蔵文化財包蔵地」と調査義務

13

平成26年4月から県税事務所が変わります

14

かながわ名所紀行 —川崎大師—

15

ほっこりフォト／広報委員のつぶやき

16

新入会員名簿／委員会だより

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

ハナちゃんのこと

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

私の写真のアルバムは高校卒業までの一冊しかありません。決して写真が嫌いな訳ではありませんが、その後の殆どの写真は保管不良で散逸しています。日記は何度挑戦しても一月を越せたことはなく、断念しています。

従って昔の体験や思い出は記憶が基となっており、甚だ頼りなく感じる今日この頃です。

1991年春も終わる頃、新潟地区のディーラさんとの定期連絡会議を終え、確か新潟駅20時25分発の上越新幹線に飛び乗りました。当時グリーン車は車両の半分であり、残りの半分はジュッフェだったと記憶しています。このグリーン車には一人だけ先客がおりました。私の席は通路を隔てた同列の反対側でした。その男性は私の方に気を使いながらスーパーのレジ袋からガサゴソと缶ビールとつまみを出し、小さくなってそっと飲んでいました。燕三条の辺りで目が合い、お互い軽く会釈して彼のビールが空いていたのを見て「宜しければ一緒に飲みましょうか?」。席を移動して相手をよく見るとハナ 肇、芸名とは云え、同名ということから意気投合、そこからは二人の貸し切りの宴席に早変わり、車内販売が通るたびに缶ビールを買い、飲み続け、上毛高原駅から偶然? 乗り合わせたマヒナの面々にハナちゃんは「俺は今ハジメさんと飲んでるんだ。邪魔するな」と彼らを寄せつけず二人の酔っぱらいの話は続きました。その中で「来週植木達が私の紫綬褒章を祝う会を開いてくれることになっているので、貴方もぜひ来てよ」私は社交辞令と受け止めましたが酔った勢いで「わかりました」。また「自分は貴方の会社のダイヤトンスピーカーが好きで自宅の地下のオーディオルームは全部ダイヤトーンです。今度ぜひ来て下さい」。等など二人の酔っぱらいはクドクドと話をし、車内販売の缶ビールが売り切れた(?)頃、確か当時事故で新幹線の終着となっていた上野駅地下ホームに到着、前の車両に乗っていた部下が先回りをしてホームで迎えてくれました。彼曰く「よくテレビで見る酔っぱらいのおじさんがヨタヨタと降りてきたらその後ろを同じくヨタヨタと酔っぱらいの部長が降りてきた。そのおじさんはハナ 肇だったのでなお驚いた」と。

この話も忘れかけた1週間後、私の職場に招待状が持参されました。これでは何うしかないと当日確か芝公園の東京プリンスホテルに家内と伺いました。たった2時間程度の車内での出会いでしたが、彼は入口で顔を見るや飛ん

できて居並ぶクレイジーキャッツの面々に「この方秋山 始さん。この間新幹線ですっかりお世話になった方」と紹介してくれました。

しかし、このパーティは「何故私がここに居るのだろう」と思うほどの有名人の集まりで一生かかってもお目にかかれない各界の大変な方達に大勢お目にかかりました。そして私のテーブルは隣がソニー盛田昭夫社長、NEC 関本忠弘社長の電機業界席? で彼らのオーラと質問に圧倒され続けた時間でした。

その後、彼のオーディオルームにもお招きを受けました。月並みですが彼との出会いでたとえ酔っていても約束は厳守を改めて感じました。彼との短い出会いで何故か今になって思い出す話は、「定年があるような人生はダメなの。定年がない人生っていうのは素晴らしいの。休んでいられないんだもの」

かく云う本人は1993年9月10日63歳で鬼籍に入られてしまいました。・・・。

神奈川県本部の平成26年度の重点指針は25年度と同様、全日・保証は ○組織基盤の強化 ○専門研修の充実 ○公益事業の推進。日政連は ○広報活動の充実 ○組織基盤の強化 であります。3月20日の理事会・幹事会でこれらの指針のもと、更により具体的に展開をする施策を確認します。本部・支部役員及び事務局のダイナミックな活動があり、また会員各位のご理解とご支援を得て重点指針が実現されつつあります。26年度は特に毎年何の疑問もなく、繰り返し行われ続けてきた事業を抜本的に見直す風土も醸成されつつありますので、大きく舵を取る年度と位置付けております。

一方で県本部で役員が懸命に事業を展開してゆくにあたり、協会の仕組みなど地方本部のみでは如何ともし難い点に直面することがありますが、この場合には本県から下名を含め全日総本部・保証総本部の運営に係る理事が夫々3名、日政連運営に係る幹事3名が外向いておりますので、総本部、地方本部バランスと効率のより良い協会運営を指向し全員で取り組んで参ります。

私もハナちゃんの云う“休んでいられない定年のない素晴らしい人生”を送りたいと思いつつ、日々歩んでおります。

湘南支部の活動と役割強化

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部長 佐野 訓男

2月中旬、2週続けての大雪の雪かきに汗だくになり、翌々日の筋肉痛に悲鳴を上げておりました。会員の皆様はいかがでしたでしょうか。

支部長を仰せつかって1年が過ぎようとしております。平成25年度の支部重点推進テーマは、「公益事業の推進」「組織基盤の強化」「専門研修の充実」ですが、公益事業の取り組みとして「不動産無料相談」を、事前予約制で毎週木・金曜日に支部事務局で執り行なっております。現在のところ30組の相談があり、支部役員の方々に輪番制で対応にあたっていただいております。

組織基盤の強化については、新規加入者の獲得が前提としてあります。25年度の当支部管轄の新規免許の件数は18件で、当支部に御入会いただきましたのは6社となっております。期首の目標が6社ですので目標は達成しましたが、会員の増加には至ってはおりません。新規会員を獲得するためには、当支部の積極的な周知が必要

であり、役員会での新たなる方策を考えております。また、以前より消費者および会員の皆様からの御要望もあり、3弁護士事務所、1司法書士事務所と事務提携をいたしました。今後は支部を通じて4事務所を御紹介できる体制を整えることができました。

専門研修の充実については、5回の研修会を開催し、新しいゼネット・ゼットレインズの利用方法、反社会的勢力との対応方法、後見制度の仕組み、不動産鑑定の実務等の研修を行いました。

支部の役割は、現会員へのサービスを充実することが第一であり、そのためには、各行政機関等への働きかけを活発にして必要情報を提供し、また各種団体との協力体制を強化し当協会の周知を積極的に推進していくことが使命として考えています。役員の皆様のお力をお借りして最善を尽くしてまいります。

宅建の法定講習は、義務？

教育研修センター 法定講習担当リーダー 五十嵐英成

宅建主任者の有効期間は5年間ですので、更新する場合は法定講習を受講しなければなりません。そういう意味では、法定講習はまさに法律の規定上の義務といえます。

講習科目は民法や宅建業法・税制等の内容で、概ね5時間の講義を受講するわけですから、ほぼ丸一日かかります。内容からして法律の話が中心になり、ただでさえ堅い話になる上、聞いているだけの講義ですから、つまらなくもあり、昼食後は睡魔との格闘という有様です。ですから、主任者証の交付を受けるためだけの苦行と思う方も多いことでしょう。

しかし、5年間は、あまりに長い時間です。

毎年のように法令が変わったり、新設されたりしている昨今では、5年分の変更点をおさらいするだけでも5時間では足りないくらいです。この法定講習でうっかり聞き洩らしたことが、重要事項説明書の記載漏れとなって、

消費者との間でトラブルになったケースは、枚挙にいとまがありません。

ともすれば、受動的になりがちなこの法定講習を、プロとして当然の義務として受け止め、むしろ積極的に受けるべき権利としてとらえることで、前向きに受講してはいかがでしょうか。

そうすることは不動産のプロとして、消費者に正しい知識で、安全で安心な取引を提供することにもつながるからです。

全日法定講習会では皆様に実りある講習を受けていただけるよう、スタッフ一同今後とも改善に務めてまいります。

また「研修の神奈川」として、この法定講習以外にも、消費者向けのセミナーや、会員向けの専門知識の習得をサポートする研修も行ってまいりますので、今後とも宜しくお願い致します。



人気エリア駅前に3店舗を展開

小田急線向ヶ丘遊園駅北口前の川崎市多摩区登戸に、向ヶ丘遊園本店がある。隣駅の登戸駅前とJR南武線稲田堤駅前に営業所を置く。3店舗ともに駅前という便利さだ。多摩川右岸の平坦な地域はベッドタウンとして、人気エリアである。

一帯は小田急線と南武線を縦横軸に、新宿、川崎、立川駅方面へのアクセスがいい。地価調査のたびに県内屈指の上昇率と高地価を記録する溝の口、武蔵小杉駅なども近い。

稲田堤営業所を訪問した。「当社は建売住宅の売買、不動産仲介事業をメインに、不動産全般を扱っています」と話す河崎社長は42歳と若々しい。全体の7割が売買・仲介という。土地の仕入れ、企画、広告、販売までを一貫して行う。マンション分譲、新築工事請負も手掛ける。

JR稲田堤駅から1キロ足らずの場所に京王線稲田堤駅があり、相模原市の橋本駅に乗り入れている。

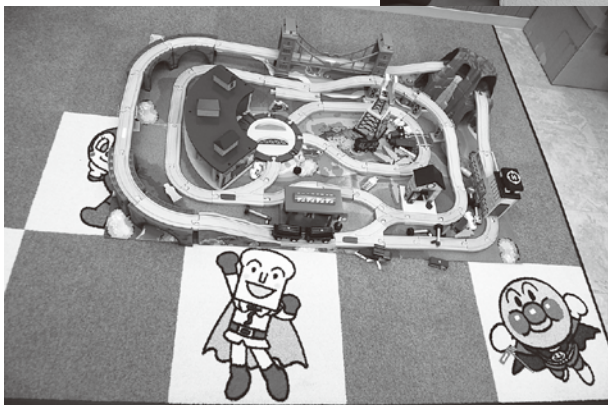
隣接する東京都稲城市内で今、区画整理事業が急速に進む。東名川崎ICも近いとあって、好条件はそろっている。住宅、マンション需要が高まるのは当然だろう。

優秀な営業マンが揃う

顧客の大半は居住用物件を求めてくる。投資物件はほとんどない。「溝の口駅周辺で希望物件が見つからず、稲田堤周辺まで探しにくる人も多い」そうだ。

「会社を設立して8年。業績は年々上昇しています。特に今期はいいですね。賃貸住宅のお客様は2割ぐらい。皆様、3年住むと、他地区に移りたがらないほど便利な地域です」という好調ぶり。

消費税引き上げを前に、昨春秋ごろから売り上げが伸びた。リーマンショック以来の活況ら



しい。

駅近の店舗展開に加えて、優秀な営業マンがそろっていることも自慢だ。「1から10までこなせる強者ばかり。ですから、私が従業員に気を使った分、従業員はお客様に気を使います。地元の最新情報を取りそろえています」と自信をみせる。

耐震補償や断熱工法に注力

耐震補償付き「スーパーストロンク構造体」と呼ぶ新築住宅工法を採用している。建築基準法が定める耐震等級を

「1」とすると、この工法は等級「3」までグレードアップし、壁、床、基礎を強くしている。万一、地震で家が倒壊したら、建て替え費用の一部を負担するとPRする。

断熱工法にも力を入れる。そのモデル室が店内に展示され、熱を遮り、結露を防ぐ仕組みを分かりやすく説明。

子ども連れの若い世代向けに、おもちゃコーナーを設置。子連れで店を訪れた人が安心して相談できるように、配慮が行き届いている。

消費税増税に慎重な対応

会社は地域密着25年の実績を誇る(株)レックのグループとしてスタートした。両社合わせた従業員は70人を超える。

沿線の住宅は戸建てが4000～5000万台、マンションは2000～3500万円台が多いとか。

4月からの消費税増税を前に、「仕入れにブレーキをかけながら、どこでアクセルを踏むか見極めたい」と慎重な構え。サッシ代だけで1棟当たり100万円も上がり、円安でコンクリートや木材代金も上昇中という。職人さんの人件費も急騰している。

趣味は仕事と野球観戦。全日川崎支部の研修委員長。

平成25年度 政経懇談会

主催 全日本不動産政治連盟神奈川県本部

地域と業界活性化に向けて 黒岩知事と片山参院議員が講演

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26年の政経懇談会が2月15日、横浜みなとみらい21のヨコハマグランドインターコンチネンタルホテルで開かれた。黒岩祐治県知事が「神奈川県政」について、片山さつき参議院議員が「最近の不動産行政」をテーマに、それぞれ講演した。講演後、会場を移して懇親会を開き、交流を深めた。

講演に先立ち、秋山本部長が当政経懇談会は平成7年から続くイベントであることを強調した後、「そろそろ違った形で開くことも検討したい」と述べた。この日の横浜は大雪

の直後であり、交通機関が混乱した中、大勢の会員や関係者が駆けつけた。

黒岩知事と片山参院議員の講演要旨を紹介する。

医療と最先端技術を融合

◆黒岩祐治県知事

神奈川県の新年度予算案は一般会計1兆8600億円余で、史上最大規模になる。前年比5%増であり、攻めの県政に転じる。緊急財政政策が功を奏し、健全収入が増えた。経済のエンジンを回し、国際戦略特区などをフル活動させる。

超高齢社会を迎え、医療介護費はこの10年で2.1倍も増えた。1970年

当時の県人口構成は見事なピラミッド型だったが、2050年には逆ピラミッドになり、85歳以上が一番多くなる。そうなれば「医師は人を治療する余裕がなくなる」と指摘されるほど医療は変化する。



そこで医療と最先端技術を融合させ、ライフスタイルを見直すことで健康長寿社会の実現を図る。神奈川県には、川崎市・殿町地区をメインに、ライフサイエンス分野の国際戦略特区がある。他に県立がんセンター、湘南エリアや圏央道沿道などにもさまざまな特区がある。こうした特区で最先端医療、再生医療を推進していきたい。

「未病」という言葉がある。漢方医学用語として古くから使われる。健康ではないが、特に病気でもなく、なんとなくだるい、顔色が悪いなどの症状を指すように、病気と健康の境は見分けにくい。

健康・医療をイエスカノーではなく、「なんとなく」を大事にした未

病の発想を神奈川から発信していく。医療機関の受診を受ける前の段階を見据えた考え方だ。超高齢社会のニーズに応えるための産業化と言えよう。先に、未病センター構想も示した。

未病と最先端技術とどう融合させるか。県内の特区では、さまざまな実証実験が行われている。例えば、ウォシュレットのメーカーは、センサーを使いガスなどを分析して、その人の健康・未病状態をつかむ仕組みを研究中だ。

食品メーカーは血液分析で、がんの発生部位を突き止めるバイオ技術に取り組んでいる。声を分析することで「うつ」状態を調べる大学の先生もいる。

私が提唱する、お薬手帳を電子化する「マイカルテル」を導入すれば、治療・病歴などが一瞬で分かり、医療は劇的に変化していく。

日常生活の中から、健康に関するあらゆる個人データを蓄積・分析で

きる。そのためには薬事法の規制緩和、医療や健康の個人情報をめぐるルール整備などが求められる。個人に合わせた対応は入口であり、その次は全体を対象にしたビッグデータ化を図る。

こうした一連のプロジェクトに、米国マサチューセッツ州、メリーランド州やシンガポールが大きな関心を寄せている。神奈川を核に一緒に取り組み、医療の形を変える突破口にしたい。

さがみロボット産業特区のイメージキャラクターは手塚治虫さんの「鉄腕アトム」だ。アトムは、腕、目、耳、声、頭、心、足という7つのチカラを駆使する。このチカラにあやかって、リハビリ支援、災害調査、被災者探索、認知症高齢者の介護などに当たるロボットを次々に生み出していけるよう期待している。そのための実験、実用化を県はサポートしていく。

た取り組みであり、神奈川とも関係が深いはず。TPPとは別に、みなし所得がすくないこともあって、山林を手放したがない所有者が多い。そこで土地の有効活用に向け、山林みなし価格や税の見直しにも取り組んでいる。

中古住宅市場の現状を見てみる。中古と新規着工を合わせた全住宅流通量に占める中古流通シェア（2008年）は約13.5%と、欧米に比べて格段に低い。

26年度税制改正要望を受けて、中古住宅流通とリフォーム市場拡大・活性化に向け特例措置の創設を図りたい。一定の質向上が図られた中古住宅を購入した場合の登録免許税を軽減する。また、住宅ローン減税など各種特例措置を拡充。

中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合は、住宅ローンなどの特例措置対象化を可能とする。現行では、耐震基準に適合しない住宅を取得し、耐震改修を行った後に入居すると、特例措置を受けられない。この点が中古取得の支障になっているからだ。

簡易課税制度は不動産業を含むサービス業の「みなし仕入率」を50%としているが、26年度税制改正大綱では40%に引き下げる方向。

宅地建物取引主任者の名称を「取引士」などに変えてほしいとの要望が皆さん方の業界から出ている。宅建主任の試験は難しく、24年度の実験者は全国で19万人を超えたが、合格者は3万2000人、合格率17%弱にとどまる。現在、全国に約29万人の主任者がいる。

そこで、制度の見直しを進めている。専門家の配置、信用失墜や品位を害する行為の禁止規定などを盛り込む方向で名称見直しも検討中。皆さんも知恵をどんどん出してください。

中古住宅・リフォームを推進

◆片山さつき参議院議員

旧大蔵省時代に横浜税関の建物を造り直した際、私が建物の絵を描かせていただいた。1998年以来、横浜とのお付き合いが続いている。

宅地建物等対策議員連盟の役員として、皆様の業界とのお付き合いも長い。現在は懸案だった宅地建物取引主任者の呼称改正の議員立法提出に向けて、着々と準備を進めている。

先に国会を通った25年度補正予算の中で、中小企業・小規模事業者関係について説明する。ものづくり補助金は1400億円で、対象を商業・サービス業（不動産業を含む）にまで拡大した。資金繰り支援は1352億円。原材料やエネルギーコスト高

の影響、消費税率引き上げに万全を期すため、手厚い資金繰り支援を実施するためだ。また、小規模事業者の地道な販路開拓を支援するため145億円を投じる。

消費税転嫁の円滑化を図るため、全国各地に相談窓口を設置する。このほか、創業支援に44億円、商店街活性化支援に180億円を使う。不動産業界と関連する防災減災にも力を注ぐ。

さて、TPP交渉のポイントの一つは農地の集約化だ。国の命運をかけ



県内 戸塚駅の “開かずの踏切”解消

“開かずの踏切”として知られるJR戸塚駅(横浜市戸塚区)北側の踏切に、歩道橋「戸塚大踏切デッキ」が完成した。幅約8m、長さ約80mで、同踏切の真上に整備された。

同踏切はJR東海道線、横須賀線など1日計約800本の列車が通過。ピークの午前7時台には1時間のうち遮断機が下りているのは57分間に及ぶ。地元住民は50年ほど前から改善を求めており、市は2005年から工事を進めてきた。車用のトンネルも北側に建設中で、来年3月には完成し問題となっていた渋滞の解消が期待される。



県内 市営地下鉄延伸事業 化向け予算案

国の運輸政策審議会の答申で2015年までに開業することが適当と位置付けられた横浜市営地下鉄3号線の延伸(あざみ野-新百合ヶ丘)について、横浜市は「優先度の高い路線」として事業化に向け取り組むため、14年度予算案に調査費など約3000万円を盛り込んだ。

横浜環状鉄道の新設(元町・中華街-中山、日吉-鶴見)については「交通利便性の向上が期待されるが、多額の費用を要することから長期的に取り組む」として、「鉄道整備とまちづくりの連携方策や沿線の交通需要を喚起するための方策などを検討する」との表現にとどめている。

県内 ツインシティ計画の新橋建設手続きに反発

相模川対岸の平塚市大神地区と寒川町倉見地区を新橋「(仮称)ツインシティ橋」で結んで一体的まちづくりを進め、倉見地区に新幹線新駅を誘致する県などの「ツインシティ計画」で、新橋の都市計画手続きを先行させたことに倉見地区住民から強い反発が続いていることが分かった。

「まちづくりが進んでいないのに

移転などの負担が強いられる」というのが理由。新橋は、ツインシティ計画の一部であると同時に、県の東西を結ぶ交通ネットワークの役割を持つ。さがみ縦貫道が2014年度、新東名高速道路が20年度に全線開通するのを受け、県は整備を急ぎたいと、都市計画手続きに踏み切っていた。

県内 武蔵小杉に新駅前 広場と商業施設

再開発が進む東急線武蔵小杉駅(川崎市中原区)東側に3月30日、駅前広場が供用開始する。名称は「武蔵小杉駅東口駅前広場」(約4500㎡)で、バス乗り場、タクシー乗り場などのほか、地下に約2200台収容の駐輪場も整備した。

市街地再開発事業(約1万7000㎡)の一環で整備され、ほかに商業施設と38階建て高層マンション(506戸)などが建設された。商業施設は「ららテラス武蔵小杉」で4月19日に開業。県内初出店の13店を含む72店がテナントとして入居する。

県内 交通施策と融合した 街づくり

東名高速、国道246号が駅前で交差する好立地を生かし、横浜市が東急田園都市線江田駅周辺(青葉区)について、新たな交通施策と街づくりを結び付けたモデルケースとして研究を始めた。各交通網を結び付け、商業施設だけではなく医療、福祉や子育て施設なども集約した街の拠点を構想する。

現在、江田駅から東京寄りに約1キロ離れた場所にある東名高速のバス停を駅近くに移し、高速バスと電車への乗り継ぎをスムーズにすることなどを想定している。

県内 横須賀市が全国最多の転出超過

転出者が転入者を上回る「転出超過」は、横須賀市が前年比599人増の1772人に上り、全国市町村で最も多かったことが、総務省が発表した2013年の人口移動報告で分かった。転入者が転出者を上回る「転入超過」は、川崎、横浜、藤沢の3市が上位20市町村に含まれた。横須賀市の転入者は1万2550人

(前年比687人減)、転出者は1万4322人(同88人減)となり、転入者の落ち込みによる転出超過が拡大。転出超過を年齢階層別で見ると、0～14歳が141人、15～64歳が1481人、65歳以上が150人だった。

一方、転入超過は川崎市が全国5位(6929人)で、前年より2ランク順位を上げた。

県内 マンション販売 2年ぶり増加

県内で2013年に売り出されたマンションの戸数は前年比4.8%増の1万1805戸で、2年ぶりに増加したことが不動産経済研究所の調査で分かった。物件価格の先高観や低金利を背景に、買い時と感じた消費者が積極的に購入に動いたことで供給が伸びた、とみられるという。

首都圏(1都3県)全体の発売戸数は5万6476戸で、前年より1万874戸増え、07年(6万1021戸)以来、6年ぶりに5万戸を上回った。分譲価格は、首都圏平均が4929万円(前年比8.6%増)で3年ぶりに上昇したのに対し、神奈川の4212万円(同1.1%増)で前年とほぼ同水準。また1㎡当たりの単価も、首都圏平均が69万7000円(同8.1%増)で3年ぶりに上昇したのに対し、神奈川は57万4000円(同0.3%減)で横ばいだった。神奈川の初月契約率の平均は、好調の目安とされる7割を超える79.6%(同2.7ポイント増)だった。

県内 「最大津波」見直しへ

県は、首都直下地震の新たな被害想定を受け、相模湾などに延びる相模トラフで予想されるマグニチュード8以上の巨大地震について、複数の発生パターンで津波高や浸水範囲を試算し、避難対策に役立てることを決めた。既に津波高などを公表している「慶長型」や「明応東海型」を含む9地震が県内沿岸に最大級の津波をもたらすと位置付け直し、県独自の被害想定を2014年度末にもま

とめる。県は12年3月、東日本大震災を教訓に津波想定の見直しを行った浸水予測図を公表。鎌倉に14.5mの最大波が押し寄せる慶長型の影響が最も大きいと見込んでいた。しかし、国が昨年12月に見直した首都直下地震の被害想定では、相模トラフの最大クラスが起きた場合、真鶴町や三浦市などで局所的に15～20mとなる可能性が示されたため、影響を詳しく算定することにした。

県内 震災による液状化は7市区

東日本大震災に伴う液状化現象は東北、関東の全13都県で発生し、宅地や道路などへの被害や影響は189市区町村に上っていたことが、関東学院大の若松加寿江教授らの実態調査で判明した。神奈川でもこれまでに被害が報告されていた横浜、川崎市の計5区に加え、平塚、茅ヶ崎市で局所的な液状化があったことが新たに分かった。

県内は計7市区に広がった。茅ヶ崎市みずきと平塚市岡崎、同市真田の道路や公園でも軽微な液状化が起きていたことが新たに判明。このほか、かつてのため池を埋め立てた横浜市港北区小机町の住宅地で一戸建て住宅の傾斜被害が相次ぎ、臨海部の金沢区や中区、鶴見区、川崎市川崎区ではマンション敷地内や道路などで発生していた。

県内 横浜市、新防火規制導入へ

2022年度までに震災時の想定被害の半減を目標に掲げている横浜市は「木造住宅密集地など延焼危険性が高い地域について、県内では初となる新たな防火規制を設けて建築物の不燃化を推し進め、都市計画道路の整備も促進して延焼遮断帯を形成する方針を固めた。2014年度予算案に関連事業費計約5億1200万円を計上したほか、4月には「防災まちづくり推進室」を新設する方針。

市は、地震被害想定に基づき、

市内で延焼の危険性が高い地域を15年度以降、「重点対策地域」(計約1200ヘクタール)と「対策地域」(計約3700ヘクタール)に指定する。重点地域では、建築物を建て替える際に「準耐火建築物」以上の防火性能にするよう、新たな防火規制を導入することで不燃化のスピードアップを図る。また、延焼遮断帯を形成するために、幅員11～16mの都市計画道路を延焼の危険性が高い地域で優先して整備を進める。

県内 応急仮設住宅を 1年延長

県は、東日本大震災で岩手、宮城、茨城3県からの避難者を受け入れている県内の「応急仮設住宅」の提供期間を1年間延長することをきめた。

民間賃貸住宅や公営住宅を県が借り上げている応急仮設住宅の提供は2011年9月から始まった。1月20日現在、県内には震災避難者が879戸・36施設に計2210人が居住、うち今回の対象となるのは75戸の164人。福島県からの避難者については昨年7月、15年3月までの延長を決めていた。

横浜支部 箱根駅伝を応援、「ラビーちゃん」人気

平成26年1月3日(金)横浜支部第4ブロック(旭・瀬谷・保土ヶ谷)では、ブロック長の真山英二氏を中心に20名の会員が集まり、4年連続のブロック行事として、「第90回箱根駅伝応援&賀詞交換会」を実施した。当日は、復路コースに面している保土ヶ谷区の会員「株式会社チヨダコーポレーション」さんの敷地をお借りして、「ラビーちゃん」も昨年に引き続き参

加。「ラビーちゃん」は子供たちに大人気で引っ張りだこの、地域の皆様との交流に一役買った。会員が、子供たちには風船・ホッカイロ等を配り、イベントに集まっていた地域住民の方々には、振る舞い酒の升酒300升でおもてなし。全日の広報・PRに一役買うと共に、ブロック会員との交流を図った。



川崎支部 増税に伴う経営課題学ぶ

平成26年1月21日(火)熱海玉の湯ホテルにて、33社58名の会員参加のもと一泊教育研修会および賀詞交歓会が行われました。

第1部の研修会は「成長する企業はここが違う」～平成26年度は何をすべきか～について、株式会社人材育成サポート エグゼクティブコンサルタントの野口剛氏より講演いただきました。

通常の支部研修では賃貸・売買の法令改正や判例等の、業界に特化し



た研修を実施していますが、今回の研修は趣向を変え、消費税増税に伴う経営課題への対策として経営セミナーとしました。

具体的な講演内容は以下の3点です。①近未来(5年程度)の経営環境、②平成26年度の経営環境・経営課題、③コミュニケーションについて。自らの営業体験談やコンサルティング事例などを含めて熱い口調で講演いただきました。会員の皆様も熱心に

聞き入った有意義な2時間30分となりました。

第2部の賀詞交歓会ではビンゴゲーム等が行われ、大いに盛り上がりとともに会員の相互交流が図られ、実りある楽しい時間を過ごすことができました。



平塚支部 研修会と賀詞交歓会が大盛況

平成26年2月6日(木)、平塚支部の本年度第2回研修会が、平塚市榎木町のホテルサンライフガーデンに於いて開催されました。

今回の研修会は消費税の増税を目前に控え、関心の高い税金に関する講演を税理士の先生にお願いしました。講師は厚木市の税理士法人サンパートナーズオフィス代表の新川勉先生で、演題は「平成26年度税制改正大綱と相続税改正から見える今後の税制」。我々はともすると生活に直

結する消費税の増税に目を奪われますが、講師が、平成26年度の税制改正について強調されたのは、法人税減税もさることながらその反面の個人増税と、いよいよ27年1月1日から施行される相続税の増税です。今までおおよそ10人に1人の課税対象者が基礎控除の縮減などで、5人に1人が課税対象者になるとのこと。それに伴い上手な節税方法など誠に要領を得た有益な講義を受けることができました。

研修会終了後、席を替えて新年賀詞交歓会が行なわれました。難しい税金の話でお疲れ気味の会員参加者が多数来場し、立食パーティーで賑やかに交流することができました。



湘南支部 法定後見人や暴対テーマに聴講

平成25年12月9日(月)グランドホテル湘南において、支部恒例の研修会及び懇親会が開催されました。

研修会は2部構成で行われ、1部は神奈川県警察本部刑事部暴力排除対策官、高橋基氏による「神奈川県内における暴力団情勢と対策について」。2部は高橋潤美司法書士による「法定後見人について」の講演を2時間にわたり、74名の会員の皆様が参加。通常では聞けない県内の情勢等を説明され、聴講された会員の皆様も熱心にメモをとられておりました。法定後見人の実務的なお話も日常業務のレベルアップになったものと思

います。

懇親会には、地域の市長、議員さん、ほか沢山のご来賓のご臨席を賜り、ご挨拶を頂戴致しました。また、年末の忙しい中を神奈川県本部より秋山本部長始め、副本部長、各支部長、役員の方、大勢にご列席を賜り、心強い懇親会の開催とさせて頂きました。途中余興では、湘南支部会員率いるバンド(アンドーバンド)が、バックミュージックからカラオケなど演奏、恒例のビンゴ等も企画、会を盛り上げて頂きました。終始、屈託ない笑い声とお喋り、名刺を交換する姿があちこちで見受けられ、和やかな雰囲気

気で会を進行することができました。時間いっぱいまで宴は盛り上がり、中締めお開きまで、あっという間の2時間でした。

会員相互の懇親、本協会県本部や他支部との交流、議員さんとの懇談など、そして冒頭の研修会と、支部会員には有意義な催事とすることができたと思います。今後も会員のため、奇をてらわず、新しい試みを忘れず、そして実質を重んじる、そんな想いで企画を立てられるよう努力したいと考えます。この度、勉強の場と懇親の場と、席を共にして頂きました皆様に感謝申し上げます。ありがとうございました。

県央支部 あんしん賃貸支援事業など研修

高齢者の住まい探しを支援！平成25年12月12日(木)オークラフロンティアホテル海老名プリマヴェーラIIに於いて第3回支部研修会を開催しました。平均寿命が延び高齢化率が高くなり、また、少子化等により独居老人が増えつつある現在、高齢者が住まいを探す事が多くなってきました。神奈川県では「神奈川県あんしん賃貸支援事業」を立ち上げました。これは高齢者等の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係を支援することを目的とし国土交通省と厚生労働省の共管事業として実施されて

平成22年に国の事業が終了し翌年より神奈川県が引き継ぎ実施しているものです。神奈川県内でこの事業の相談会実施を相模原市・横須賀市・大和市・平塚市・藤沢市・座間市・茅ヶ崎市・鎌倉市が行っています。不動産業者としては「あんしん賃貸協力店申請書」にて登録をしますと国の事業の活用や行政や高齢者にも認知され、また(公社)かながわ住まいまちづくり協会がクッション役となります。県央支部では大和市の事業連絡協議会・相談会に協力をしております。相談会に出席して感じるの、元

気な高齢者の多いことです。

次の演題は警備会社の「みまもりサポート」。もしもの備えとして、また高齢者の見守りとしても安心できるシステムです。多少お金は掛かりますが、近年の社会事情を考えると必要性を感じるシステムと思います。

次の演題は「タブレット端末の使用方法、レインズ関係」。タブレットを使い、外出先から自社のパソコンに情報を送付したり取得したりと様々な機能を不動産業に生かすことが出来ます。

相模原支部 ネット対応など丁寧に講習

昨年12月17日、相模大野のランドマーク「ポーノ相模大野」にて支部研修会が開かれました。当日の出席会員は130名を超える盛況ぶり。理由の一つは、研修メニューとして用意した「広告違反事例」「取引トラブル事例」。講師は広告等を監督する立場である(公社)首都圏不動産公正取引協議会事務局次長・斉藤氏。ネッ

ト・SNSが隅々まで普及した現在、ネット対応・対処を聞いたことが収穫でした。又、二部の講習においても不動産取引に関するトラブル事例を、懇切丁寧に講習をされる(一財)不動産適正取引推進機構・上席主任研究員村川氏が、わかりやすく解説。参加会員からは「内容がよかった」の声を多数いただきました。その後は、相

模原支部年末会員懇親会は場所を移動して開催。2013を振り返り、会員皆様相互に親睦を図ることが出来ました。さいごに、来賓として、あかま二郎衆議院議員・金子洋一参議院議員・相模原小星副市長・秋山本部長をはじめとする全日神奈川各支部長、ご出席ありがとうございました。



都知事選が残したものの

猪瀬直樹前知事の辞職に伴う東京都知事選で、自民、公明両党が支援した元厚生労働相の舛添要一氏が、脱原発を唱えた元首相の細川護熙氏らを破り、当選した。事実上の信任投票を受けた安倍晋三首相は早速、原発再稼働への姿勢を示しているが、再稼働や景気の持続に向け課題は残りそうだ。

都知事選の台風の目となった細川氏は、小泉純一郎氏と「元首相タッグ」を組み、ほぼ連日、街頭で「原発即時ゼロ」を訴えた。郵政民営化を争点に圧勝した経験を持つ小泉氏は告示日から選挙戦最終日まで、細川氏とツーショットの街頭演説を34回こなし、「脱原発」の一点突破を目指した。「原発を使わないと食っていけない、という人たちの争いだ」と熱弁を振るう二人の周りには、数千人にまで膨らむほどの人ばかり

ができ、「小泉劇場再演」への流れが強まるかにみえた。しかし、都民の選択は違った。マスコミ各社の出口調査や世論調査にある通り、有権者が考える最大の争点は、「景気と雇用」や「少子高齢化と福祉」が上位で「原発・エネルギー政策」は3位にとどまった。その脱原発票も前日弁連会長の宇都宮健児氏と割れて、舛添氏の圧勝で終わった。安倍政権は「原発ありき」のエネルギー政策を堅持し

そうだが、脱原発両陣営の票を合わせると舛添氏に肉薄。舛添氏も自身も「中長期的に原発依存をなくす」と話していることから、再稼働への道のりはやさしくはないだろう。「景気と雇用」で忘れてはいけないのは、舛添氏が2020年東京五輪の成功を第一に掲げている点だろう。4月の消費税増税による景気への影響が懸念されているが、五輪へ向けてのインフラ整備や消費マインドへの効果が期待される。竹中平蔵慶大教授が所長を務める森記念財団都市戦略研究所は、経済波及効果が約19兆4千億円にのぼると試算。日本の国内総生産(GDP)は毎年0・3%程度押し上げられることが期待され、五輪開催までの間に生まれる雇用誘発数は

全国で延べ約121万人と想定しているという。気分が高揚して消費に走る効果も7兆5042億円も見込まれる。

競技施設の建設のほか、交通網の充実、外国人観光客の増加、外国人投資家の不動産投資の活発化など。特に老朽化した高速道路や地下鉄の改修は景気浮揚へのインパクトとして期待されている。一方で、建設資材や人手不足による建設費の高騰も予測され、すでに復興需要で公共工事の入札の不調も目立っている。不動産業界にとっては、コスト高はマイナス効果として懸念される。

それだけに、東京一極集中ではなく、神奈川などを含めた首都圏全体への景気浮揚効果を高める施策が国や県にも求められている。神奈川県内の関連施設誘致やインフラ整備、観光振興なども真剣に考える機会ととらえたい。(MT)

東日本大震災から3年目

危機意識薄れ、県内耐震化進まず

—避難路沿道の耐震化義務化—

東日本大震災から3年—。仮設住宅等での生活を余儀なくされている避難者はいまだ26万人を超えているが、被災地や防災対策への関心は日に日に低下しているかのようだ。それを示すように、県内でも自治体が行っている住宅耐震化の補助の申請が伸び悩んでいる。いま一度、震災や被災地への記憶を思い起こしたい。

被災地の沿岸地域では産業再生や地域まちづくりが行われているが、なかなか進んでいないのが現状。全国に散っている原発避難者にとっては帰還のための除染やインフラ整備が待たれるところだが、これもまだまだといった状況だ。

被災者の住宅関連では、用地確保が難航し、復興住宅への入居が進んでおらず、長期の仮設住宅での生活が続いている。地域社会のつながりをどう維持するか、孤独死をどう防ぐのかなど、課題はまだ多い。

被災3県の雇用情勢は復興需要などで改善傾向にあるというが、被災者が希望の仕事を見つけることは難しく、求人と求職のミスマッチという問題も生まれている。水産加工会社がやっと事業再開しても、人手不足で営業を縮小せざるを得ないという問題もあるようだ。

神奈川県でも心配される

東海地震、神奈川県西部地震

神奈川県は太平洋プレート、フィリピン海プレート、北米プレートが集中する位置にあるため、地震が起こりやすく、東海地震、神奈川県西部地震、南関東地震、神奈川県東部地震、神縄・国府津-松田断層地帯地震の5つが想定されている。とりわけ東海地震、神奈川県西部地震は切迫性が指摘されている。

国土交通省では想定死者数を半減させるため住宅や多数の者が利用する建築物の耐震化率を2015年度までに9割とすることを目標に掲げ、昨年11月25日、改正耐震改修促進法を施行した。1981年以前の旧耐震基準で建てられた病院や店舗など不特定多数が利用する大規模施設への耐震診断を義務化した。神奈川県も同様、住宅および特定建築物等の耐震化の目標値を同様に90%と定め、耐震改修促進計画の改定を進めている。

この改正耐震改修促進法では、震災時の避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送および復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞

されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進している。

横浜市では、沿道の建築物の耐震診断を義務付けた。国道1号や国道16号など大規模災害発生時に緊急交通路に指定される可能性のある道路沿いの「旧耐震基準で建てられた建物」「建物が道路側に倒壊した際に道路を半分以上ふさいでしまうような高いビル」などが対象で、市内に約580棟ある。16年12月31日までに診断結果を市長に報告することになっており、反した場合は100万円以下の罰金が科せられる可能性があるという。

県内の市町村では、震災後の関心の高まりを機に改修工事への助成増額で後押ししているが、危機意識の低下を背景に利用は伸び悩み、震災前の水準に戻ってしまったところも少なくないという。

各地域の耐震化状況

横浜市：150万円から225万円へ増額(昨年12月まで)。3年間で1800件余りと従来の3倍の改修申請があり、「耐震化がかなり進んだ」という。

川崎市：185万円に引き上げ。利用は152件と増額前の倍以上だが、耐震診断の補助申請は半減した。

藤沢市：震災直後と比べて反応は鈍いという。工事中の転居などの手間が敬遠の原因か。

茅ヶ崎市：診断の自己負担額の還元、高齢者世帯への加算(20万円)、助成額増としたが、申請件数は12年度とほぼ変わらない。

相模原市：震災以前の状況に戻っている。

平塚市：利用件数は10年度の半数程度。

小田原市、大和市：申請件数が元に戻っている。

共同住宅の耐震改修についても、横浜、川崎、相模原、大和の各市と大磯町で補助制度を設けている。他方、財政的に厳しい市町村では制度の導入も遅れ気味で、活用もあまりされていないのが実情だ。

耐震化率が100%になれば、建物倒壊による死者を8割以上減らせるといわれているのだが…。

CASE 25 「周知の埋蔵文化財包蔵地」と調査義務

土地取引において、買主が建築を行おうとしたところ、当該土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当し、文化財保護法により試掘調査が必要であることが判明してトラブルになることがあります。その場合、「周知の埋蔵文化財包蔵地」であることを調査・説明していなかった媒介業者に調査・説明義務違反があるか否かが問題になります。

1. 文化財保護法の規制と買主の負担

土木工事等の目的で、貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（「周知の埋蔵文化財包蔵地」）を発掘しようとする場合には、発掘に着手しようとする日の60日前までに文化庁長官（手続は教育委員会）に届け出なければならないと規定しています（法92条、93条）。そして「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当する土地の買主が建築等のための土木工事しようとするときは、試掘調査が義務付けられ、試掘調査により遺物包含層が発見されると発掘調査が必要となり、調査費用は土地所有者の負担となりますので、買主には試掘、発掘調査費用の負担が生じることになります（ただし、個人住宅の建設や極めて小規模な企業による事業等の場合は、例外的に発掘調査費用を地方公共団体が負担することもあります）。さらに、金銭的な負担もさることながら、建築計画（工期等）の変更が余儀なくされるという大きな問題が生じます。

なお、土地の所有者又は占有者が、開発行為や建築のための土地の掘削等により遺跡と認められるものを発見したときは、その現状を変更することなく、遅滞なく、その旨を文化庁長官（教育委員会）に届け出なければなりません（法96条）。

＊「周知の埋蔵文化財包蔵地」について、後掲の裁判所は、「地方公共団体の文化財担当部署の資料に搭載されており、しかも、貝塚、古墳などの外形的事実の存在、地形あるいは伝説、口伝等によりその地域社会においてその所在が広く認められているものと解することができる」と判示しています。

2. 宅建業法の解釈－裁判所の考え方

土地を購入した買主が、文化財保護法に基づく試掘調査と発掘調査を義務付けられ、調査費用6300万円余の損害を被ったのは、媒介業者が、当該土地が周知の埋蔵文化財包蔵地に該当することを調査・説明しなかったことによるものであるとして、媒介責任を争った裁判例があります（大阪高裁 平成7年11月21日判決）。

(1) 買主の主張

取引対象土地が文化財保護法57条の2（現行法：93条）所定の周知の埋蔵文化財包蔵地に該当することは、法令上の制限に当たるから、宅建業法35条1項二号に規定された「法令に基づく制限で政令で定めるものに関する事項」に当たり、媒介業者は、調査説明義務を負う。また、宅建業法35条1項は、宅建業者に対し、最小限の説明義務を定めたものであり、「その他一定の重要事項」についても調査義務を負うと解すべきであり、周知の埋蔵文化財包蔵地はこれに該当する。

(2) 裁判所の判断

宅建業法における文化財保護法の規制については、同法施行令3条二十八号に政令の規定があり、重要文化財の現状変更等の制限、環境保全、地方公共団体の条例による措置等がこれに該当するが、周知の埋蔵文化財包蔵地がこれに該当しないことは、規定の文言及び列举条項の趣旨から明らかである。

宅建業者としては、自らの媒介により土地を購入しようとする者が埋蔵文化財包蔵地であることにより不測の負担を負うことがないように配慮すべきであるということができる。しかし、宅建業者の業務上の注意義務も自ずから限界があるものというべきであり、取引対象土地の隠れた瑕疵に関する専門家的調査や鑑定能力まで要求できないと解すべきである。

周知の埋蔵文化財包蔵地であるというだけで宅建業者が調査説明義務を負うものと解することは相当ではなく、個々の取引における具体的実情に応じて、取引対象土地が埋蔵文化財包蔵地であることについて、宅建業者として業務上予見し、若しくは予見可能であり、かつ取引関係者に周知の埋蔵文化財包蔵地であることによる負担を負わせるのが酷であるような特段の事情があると認められる場合に限って、調査説明義務を負うものと解するのが相当である。

3. 実務上の留意点

本件では、本件土地は埋蔵文化財包蔵地であるが周知であったとまではいえず、宅建業者は近隣の状況等からも予見することは困難であったとして調査説明義務違反を否定しましたが、媒介業者には、取引当事者が不測の損害を被らないように必要な情報を提供することの基本的な義務がありますので、媒介に際しては、取引の目的・内容等により、政令で規定する法令以外の法令上の制限についても、必要な調査・確認を怠らないようにしなければなりません。

平成26年4月から 県税事務所が変わります

- 平成26年4月1日に県税事務所を18事務所から12事務所へ再編・統合します。
- 4月1日以降の窓口での手続きや書類の送付は、再編・統合後の県税事務所へお願いいたします。
- なお、納税証明書の交付請求、自動車税の減免申請等、県税の納付については、所管区域にかかわらず県内の各県税事務所で受け付けています。

現行 (3月31日まで)	再編・統合後(4月1日から)	
	所在地・電話番号	所管区域
横浜県税事務所 保土ヶ谷県税事務所	横浜県税事務所*1 〒231-8555 横浜市中区山下町75 神奈川自治会館6階、7階 (045)651-1471(代)	横浜市西区、中区、保土ヶ谷区、 旭区、瀬谷区
南県税事務所 戸塚県税事務所	戸塚県税事務所 〒244-0816 横浜市戸塚区上倉田町449 (045)881-3911(代)	横浜市南区、港南区、磯子区、 金沢区、戸塚区、栄区、泉区
高津県税事務所 麻生県税事務所	高津県税事務所 〒213-8515 川崎市高津区溝口1-6-12 (044)833-1231(代)	川崎市中区、高津区、宮前区、 多摩区、麻生区
横須賀県税事務所 鎌倉県税事務所	横須賀県税事務所 〒238-0006 横須賀市日の出町2-9-19 (046)823-0210(代)	横須賀市、鎌倉市、逗子市、 三浦市、三浦郡(葉山町)
小田原県税事務所 足柄上県税事務所	小田原県税事務所 〒250-0042 小田原市荻窪350-1 (0465)32-8000(代)	小田原市、南足柄市、足柄上郡 (中井町、大井町、松田町、山北 町、開成町)、足柄下郡(箱根町、 真鶴町、湯河原町)
厚木県税事務所 大和県税事務所	厚木県税事務所 〒243-8522 厚木市水引2-3-1 (046)224-1111(代)	厚木市、大和市、海老名市、 座間市、綾瀬市、愛甲郡(愛川町、 清川村)

※1 横浜県税事務所は、平成26年4月1日に記載所在地へ移転します。

※2 神奈川、緑、川崎、相模原、平塚及び藤沢の各県税事務所は変更ありません。

- ◆ 法人県民税・事業税の申告、届出等は、インターネット(エルタックス「地方税の電子申告」)で行うことができます。
- ◆ 平成26年度から、インターネットを利用してクレジットカードで自動車税が、コンビニエンスストアで個人事業税及び不動産取得税が、それぞれ納付できるようになります。

【お問い合わせ先】 神奈川県総務局財政部税制企画課 電話 (045) 210-2308

【県ホームページ】 <http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/kenzei/>

県税便利帳

検索

川崎大師



厄除け願う善男善女

「お大師さん」の愛称で親しまれる川崎大師を厳寒の2月初めに訪れた。身を切るような寒風の中、平日とは思えない人出の多さに驚く。まずは大本堂に参拝した後、門前の商店街を巡り歩いた。

川崎大師の正式名は「金剛山 金乗院平間寺」と長い。平間寺の名の由来は1128年に、尊賢上人と力を合わせて開山・開基した武士・平間兼乗にある。真言宗智山派の寺であり、ご本尊は弘法大師像。成田山新勝寺、高尾山薬王院とともに、智山派「関東三山」を形成している。

川崎大師を一躍有名にしたのは徳川11代将軍・家斉。1813年に厄除け祈願したことで、「厄除け大師」として広く親しまれることになった。

初詣には300万人近い善男善女が押し寄せる。神奈川県内では、鶴岡八幡宮と並ぶ人気スポットでもある。

大山門をくぐり、お水屋で手を清めた後、本堂で合掌礼拝。大厄消除と開運を祈願して、おみくじを引いたら「吉」と出た。

護摩札を希望する人は本堂前の受付で申し込み、本堂に上がって法要に参拝できる。

大本堂の周囲には諸堂・伽藍が配置されている。不動堂、経蔵、聖徳太子堂など、その数20を超える。

一隅に「しょうづか婆さん」と名付けられた小さな地蔵堂がある。三途の川を渡る故事にちなんだ老婆の地蔵が祀られている。歯の痛みを癒し、美しくなるとの言い伝えが残る。女性参拝者らが熱心に手を合わせていた。

お参りを済ませた後、仲見世のお土産店街をのぞいた。大師名物といえば、くずもち、咳止め飴、だるませんべいが有名だ。くずもちは無病長寿を願い、咳止め飴はのど痛に効くとされる。せんべいは歯ざわりと風味の良さが売りになっている。

威勢のいい掛け声に誘われて、一杯100円の甘酒を飲んだ。寒風のせいか、ことのほかおいしく、体が温まった。

川崎大師周辺には、ざっと300の土産物・商店が建ち並ぶ。グルメ・レストランも多く、独自のランキング情報などがネットにあふれている。

大師駅前ごりやく通りの中ほど

にある手作りパン店「石渡屋」に立ち寄った。「イーストフードは使わず、伝統的なドイツ風パン」が自慢。アップルパイ、洋ナシやサツマイモのデニッシュなどが手ごろな価格で並んでいる。

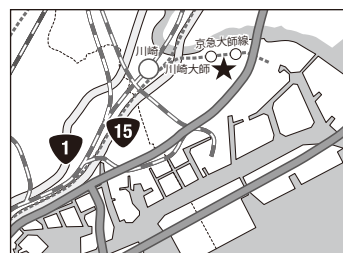
近ごろの一番人気は「ごりやく焼プリン」と聞き、食べてみた。卵や牛乳にカラメルを絡め、甘みを抑えた味が口中に広がった。1個130円と安い。

近くの大師公園にも足を伸ばした。広いグラウンドや駐車場の一角に広場公園がある。東西に細長い一帯に、わんぱく広場や遊具ゾーンが広がる。幼稚園児や児童が思いきり遊べる滑り台やターザンロープがあり、こどもの冒険心をそそる仕掛けも用意されている。

公園に隣接して中国・瀋陽市の庭園「瀋秀園」がある。川崎市と友好都市提携した記念に、1987年に造られた。明・新時代を代表する建築様式という。

◆アクセス

川崎駅から京急大師線で川崎大師駅下車、徒歩5分。一駅先の東門前駅なら徒歩10分。大師周辺には、公営、民営の駐車場が多数あり、車が便利。平日は比較的空いているが、週末・祝日や緑日は大混雑する場合がある。



ほっこり フォト

全日本不動産協会神奈川県本部では、「ほっこりフォト」の作品を会員の皆様から募集しています。自慢の作品をタイトルとコメント、お名前・会社名とともにメールに添付してお送りください。E-mail : kanagawa@zennichi.com



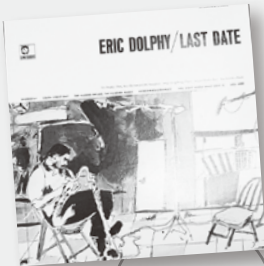
西岡 昌章氏 (オーキッド株式会社)
「雪道の江ノ電」

大雪の中、受験生の子供を送って駅まで行ったのですが運転見合わせ中。二つ先の駅まで歩いて、走る江ノ電をパチリ。



よしほら 尚明氏 (株式会社フォレストウェイブ)
「海と富士山」

上司と海に行ったときの写真です。寒かったです！



西川 正氏 (有限会社白旺)
「Collection 1/1000」

私の所持しているレコード・CDの中の一枚です。殆ど誰も知らないとは思いますが。ひょっとしたら一人くらいいるかも・・・



片山 好正氏 (有限会社宮大不動産)
「相模湖」 「富士山」



秋山 有史氏 (株式会社フォレストウェイブ)
「2歳の小鬼」

節分で鬼が怖いと自分から鬼を志願した2歳の小鬼



懇親会のほっこり顔



広報委員のつぶやき

アベノミクス効果で？長く沈滞していた経済にも明るさが見え、2013年の不動産事業者の景況感が大きく改善しているそうですが、地価の上昇地点は東京が多く、神奈川県では再開発の武蔵小杉や副都心線・東横線の相互乗り入れでアクセスが良くなった中華街周辺くらいで、まだまだ実感に乏しい状況です。

いよいよ始まる消費税増税に対しては、優遇される「住宅ローン控除」や「住まい給付金」などの住宅支援施策が、住宅購入者の負担を軽くしてくれるようですが、駆け込み需要後の反動減は「戸建」と「マンション」で明暗をクッキリ分ける結果となりました。

政府は中古住宅の流通やリフォーム市場の拡大・活性化の特例措置の創設・

拡充するとの事ですし、25年度補正予算の「モノづくり補助金」の対象が商業・サービス業に拡大され不動産業でも使えるみたいです。

これらの不動産業界を取り巻く大きな流れを把握し、IT技術をうまく活用して行けば、いろんなビジネスチャンスが見えてきそうですね。(西岡)

平成26年1月～2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
H26.1	(1)28710	(株)住地ホームサービス	中村 正俊	茅ヶ崎市新栄町7-5	0467-84-4449	湘南支部
	(1)28707	(株)アスターホーム	愼改 邦光	足柄下郡湯河原町土肥5-17-18	0465-43-8882	平塚支部
	(1)28723	(株)横浜スタンダード	渡辺 哲規	横浜市中区長者町5-75-1 スクエア長者町921号	045-315-6840	横浜支部
	(1)28714	(株)サファリ ビ カンパニー Safari B Company	横山 亨	川崎市多摩区登戸新町341-5	044-934-0359	川崎支部
	(1)28730	(株)コウセイハウジング	竹林 求	横須賀市根岸町4-10-13	046-876-8195	横須賀支部
	(1)28731	(株)プレゼントホーム	寺島 真彦	川崎市多摩区中野島6-10-1 ハイツ稲田Ⅲ	044-701-3135	川崎支部
	(1)28733	(株)ワン・エイト	長谷川 賢	横須賀市浦郷町5-2931	046-869-0180	横須賀支部
H26.2	(1)28742	クレイン不動産流通(株)	齋藤 剛	横浜市神奈川区鶴屋町1-6-1 岩井ビル2-C号室	045-594-7677	横浜支部
	(1)28727	(株)クラウドプランニング	小倉 弘	横浜市港北区大倉山3-1-25 大倉山アーバンライフ408号	045-642-8276	横浜支部
	(1)28748	(株)ピースシティ	手塚 光	川崎市多摩区登戸新町245	044-712-3635	川崎支部
	(1)28736	(株)横浜不動産システム	小澤 英明	横浜市瀬谷区北新24-18	045-303-0243	横浜支部
	(1)28761	(合同)協和リアルエステート	大場 健司	横浜市神奈川区台町8-14-303号 ベイシティ滝川	045-594-7280	横浜支部
	(1)28759	(株)パシフィック・コースト・ インダストリー	高田 浩史	川崎市川崎区大島5-15-5-504号 マンションフジ	044-223-4037	川崎支部

委員会だより

綱紀委員会(委員長 笠原秀正)

綱紀委員会は正副委員長と各支部長の9名で構成されております。主な活動内容は行政処分や広告規約違反で処分を受けた会員に対しての再発防止に向けた取り組み、会費未納者の資格喪失手続きなどです。

近年、専任の取引主任者が不設置で行政処分を受ける事案が多く見受けられます。また、広告の取り扱いにおいては、インターネッ

トによる広告記載内容の違反事例が多く発生しております。

処分を受けられた会員の方については、面接し事情を伺ったうえで、再発防止に向けた策を共に考えていく姿勢で取り組んでおります。

このような違反事例は、未然に防止できるものが多々あります。そこで皆様も日頃の業務取扱いにつきまして、十分慎重に法令遵守

の精神で取り組んで頂ければと切に願っております。

また、私どもの協会は皆様からの会費により運営がされております。定款では会費を1年以上滞納した方に対しては、催告の手続きを経て、会員資格を喪失する措置が取られます。皆様、今一度、会費の納付状況をご確認下さい。

今後ともよろしく願いいたします。

ネット広告の違反にご注意

県本部からのお願い

会費納入のお知らせと退会届の提出について

今年度(平成25年度)会費が未納の方は、至急お納め下さる様お願いいたします。

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いただけます。

(当会指定の振込用紙が必要な方は、県本部事務局までご請求ください)

また、事情により宅建業の廃業を検討されている方は、3月末迄に当会の退会手続きを済ませていただかないと、次年度(平成26年度)の会費が発生いたします。

ご検討されている方は、お早めに手続きをしてください。

(神奈川県庁へ廃業届を提出後、協会県本部又は支部事務局へ退会届を提出してください)

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1回：平成26年4月16日(水)	主任者証の有効期限：平成26年4月16日～平成26年10月15日の方 申込み受付期間：平成25年12月2日～平成26年3月31日
第2回：平成26年5月16日(金)	主任者証の有効期限：平成26年5月16日～平成26年11月15日の方 申込み受付期間：平成26年1月7日～平成26年4月30日
第3回：平成26年6月11日(水)	主任者証の有効期限：平成26年6月11日～平成26年12月10日の方 申込み受付期間：平成26年1月7日～平成26年5月26日
第4回：平成26年7月16日(水)	主任者証の有効期限：平成26年7月16日～平成27年1月15日の方 申込み受付期間：平成26年3月11日～平成26年6月30日

※受付は10時から開始。講習時間は10:15 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。

【お申し込み必要書類】(神奈川県登録の場合)

- ①宅地建物取引主任者証交付申請書
(用紙は全日神奈川県本部にご 있습니다)
- ②顔写真4枚(縦3cm×横2.4cm・カラー・同一写真)
※6ヶ月以内に撮影したもの、無帽・正面・無背景、スピード写真可。顔のたて幅が2cmとなるように。
家庭用プリンタで印刷した写真は不可。
なお、当窓口にはスピード写真機は設置してありませんので、あらかじめご用意下さい。
- ③申請費用(窓口にて現金でお支払いいただきます)
申請手数料 4,500円+受講料 11,000円
(合計 15,500円)
※振込みではありません。
- ④認印
※シャチハタ不可
- ⑤現在お持ちの取引主任者証
(新規の方は、登録通知はがき・身分証明書)

申込・受講の際のご注意

申請書は支部事務局にご います

- ①受講するには、講習会の事前申込が必要です。(郵送での受付は対応していません)
- ②本人以外のお申込には、委任状と申込みに来る方の身分証明書(運転免許証等)が必要です。
- ③登録事項(住所・勤務先等)に変更がある場合には、事前に宅建協会*へ変更登録の手続きが必要です。
*宅建協会…(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



不動産業を開業される方を ご紹介下さい

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。



全日本不動産協会イメージキャラクター
谷花音

全日神奈川県本部のセールスポイント

- 会員の業務相談システムが充実しています。
- 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)」の変化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