

全日

かながわ



Mar.2014
No.122
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2014(平成26)年6月20日発行
第15巻第43号(通巻122号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



TOP ARTICLE

第42回全日県本部定時総会

組織、研修、公益事業を柱に

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

Jun.2014
No.122
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



今月の表紙

— Jr.サッカー大会初開催 —

横浜支部は2月、「Jr.サッカー大会 第2・第3ブロック杯」を初めて開催し、8チーム130人を超す親子連れらが参加し、楽しいひと時を過ごした。詳細は9ページの支部通信に掲載

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。抜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6月20日発行
第15巻第43号(通巻122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回になりました。
次号は、9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

●定時総会とワールドカップ

— 本部長 秋山 始

●40年余たち支部名変更

— 西湘支部長 花田 勉

●厳しい時代に意識改革が重要

— 県央支部長 武藤 鶴雄

3

不動産取引の現場から

— (株)ホームスタイリング 狩野尊志社長

TOP ARTICLE

4

第42回全日県本部定時総会 組織、研修、公益事業を柱に

TOPICS

6

●県本部、産業用不動産の情報提供で県と協定—ほか

8

委員会だより／支部通信—横浜・湘南・県央

10

公示地価2014

住宅地の平均変動率6年ぶり上昇

11

不動産取引 一問一答

売主の瑕疵担保責任と重要事項説明

12

中古住宅に係る不動産取得税の軽減措置が拡充されました

13

経済センサス—基礎調査・商業統計調査のお知らせ

14

かながわ名所紀行 —称名寺周辺—

15

ほっこりフォト／広報委員のつぶやき

16

新入会員名簿

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

定時総会とワールドカップ

(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23日、「全日本不動産協会神奈川県本部」「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。両協会は公益法人であり、役員改選期でない今年はお諮りすべき事項もなく、25年度事業活動・決算・監査及び26年度事業活動計画・収支予算に関する報告を申し上げ、代議員の皆様からのご質問、ご意見を伺った後、「全日本政治連盟神奈川県本部年次大会」に進みました。

我々は宅地建物取引業法 第1章 総則(目的)にある通り、消費者の安心安全な取引を確保する大きな目的のもと日々業務に励んできましたが、必然的に取引そのものの安心安全に加え、社会全体の安心安全に繋がる「社会的弱者の支援、地域貢献等の社会貢献活動を行う事業」をも推進してきました。これらは協会の公益法人化にあたり、更にはその活動が全国的に加速され、業界から社会へと安心安全が拡がりつつあります。

この様なさなかかねてより、提唱、実現に向け活動しておりました宅地建物取引主任者の「宅地建物取引士」への名称変更が実現されることになりました。これも安心安全な取引を確保することを中心とした関連する法律や制度が多様性を増し、宅地建物取引主任者が取引時に説明すべき重要事項は300を超え、果たすべき役割が高度化、専門化し、その責任が非常に大きくなっていることが大きく影響しています。この名称変更に加え、更に安心安全への拡がり加速されると確信しています。

第20回となるFIFAワールドカップが開催されています。40年ほど前、私はウルグアイに緊急寄港する船の修理のためのモンテビデオに居りました。ウルグアイは第1回ワールドカップ決勝開催地で、自国が黄金の優勝カップを授与された自慢を耳にしたことを想い出しました。その頃の私はワールドカップが何であるのかも知りませんでした。

当時ウルグアイは発展途上で、夏の暑い夜、電圧の低下で冷房も効かず、暑くて眠れず、海の方に散歩に行きました。栈橋では花火のようなパンと云う音と停泊中の船の発電機、補機のエンジン音が聞こえる程度で潮の香りと風を楽しんで歩いていました。

突然「何やってるんだ」と日本語で怒鳴られ??? 船を見たら三崎港という文字。遠洋マグロ漁船でした。「危ないからすぐに乗れ」とタラップを下ろされ、飛び移った

ら同時に巻き上げられました。何が何だかわからない私に船長と思しき人が「日本人らしき男がこんなところを歩いているので日本語で呼んでみた。あの音は拳銃の音で、歩いている人がよく試し撃ちで標的にされるんだぞ。知らないのか」「何をしにどこから来たんだ。ホテルで注意されなかったのか」と物凄い剣幕で怒られました。だんだんと事情が理解でき始めた私は、青くなり震えました。少しは怖い目にも遭って海外では注意していたつもりなのですが、まさか自分が標的にされていた?なんて。まだまだ甘ちゃんなど震えながら猛省しきり。

ワールドカップがこのウルグアイの隣国ブラジルで開かれています。日本からも大勢のサポーターが地獄の?応援ツアーに行かれています様ですが、聞くところによると現在の彼の国の犯罪発生率は我が国の30倍と驚くほど高く、平和(安全)に慣れきっている同胞がたくさん犯罪に遭うのではないかと心配でなりません。私はあの時は対岸のブエノスアイレス経由で1週間かりました。

事情が良くなったとは云え、一試合だけ見るために2泊6日、中には1泊5日などと危険な弾丸ツアーもあり、更に現地での犯罪、病気の危険等が付いて回り心配でなりません。サポーターの応援は選手にとってもTVで応援している私達にもありがたい存在でも、危険の上で成り立っているとしたら選手も喜ばないと思えます。せめて最低限の余裕を持った予選3試合観戦で13泊17日178万円あたりが、旅行も兼ねて最低線ではないでしょうか。

不動産取引を中心とした安心安全、更には社会全体の安心安全に繋がる社会貢献活動事業を我々協会が進めていることは前述の通りです。しかし、最近国内で発生している事件を見る限りでは、想定外の犯罪行動も目立ち、明日は我が身かも知れません。更に異常気象も続いています。我々も昔の士のように常に危険に対する心構え、身構えも学び、世界の何処ででも身を守る様心掛けましょう。

あの夜は鮪をご馳走になり、極端に居住区を犠牲にした高さ30cm程度のベッドに滑り込み泊めて頂きました。この経験にはウソの様な続きがあり、船長(実は機関長)は三崎在住、娘さんが私の勤務する工場に勤務、話が所長に届き、全社で海外出張者の安全教育が強化、変に有名になってしまいました。

40年余たち支部名変更

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 西湘支部長 花田 勉

当支部はこの度、40年余りにわたり平塚支部の名称で親しまれ協会活動を行ってまいりましたところ、本年4月1日より支部名を西湘支部に変更させていただきました。

当支部の歴史は、昭和48年県本部の設立と同時に設立され、当初会員数は、15社程度であったところ、現在は、本支店会員をあわせて130社余りに発展をしております。

支部名称の由来につきましては、支部が設立された当時の会員総数の多くが平塚市内に所在し、支部事務所も平塚市内に所在していたことから、平塚支部の名称が付けられたと伺っております。

一方、当支部の所管区域は、県西地域に所在する4市10町であり、県内総面積の約35%を占めるなど7支部の中で最も広範囲にわたっております。

また、現在の会員の所在分布は、会員総数の半数以上が平塚市以外の市町に所在しており、設立当初の様子とは相当の移り変わりとなっております。

そういった意味では、県内の広範にわたる支部名は、

全地域の会員に馴染み、共通した地域名称とし、更には、新しい会員が入会しやすい支部名にしたいと考える事は自然の流れではないかと考えたところでございます。

こうした中で、支部に所属する会員の皆様から名称についてのご意見、ご要望を伺い、十分な時間を費やして協議をいたしましたところ、冒頭の結果となったわけでございます。

今後は、新しい支部名称のもとに、会員サービス事業の充実をはじめ、新会員の増強事業等について役員、会員、事務局が一体となって努力してまいります。

新生、西湘支部に対しまして、これまで以上のご指導、ご協力を心よりお願いいたしまして、支部名称の変更のご報告といたします。

末筆になりますが、本件にご理解を賜りました県本部役員並びに他支部の役員、会員の皆様に感謝を申し上げますとともに、社業のご発展とご健勝を心よりお祈りいたします。

厳しい時代に意識改革が重要

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 県央支部長 武藤 鶴雄

当協会の支部組織では、永遠の命題として会員増強運動を続けています。新規入会者の入会金を主な原資として運営するという特異な運営方法から入会者を勧誘し続けなければなりません。

おかしな言い回しですが、売り上げる商品は新規入会者です。ところが、物品の販売と違って、人口の少ない地域では購入者すなわち新規入会者がなかなかみつからないのが現状です。

それでも、売上目途が立たないまま、収入予想額だけで従来の事業計画をたて、検証もせず実施しますので当然赤字運営になってしまいます。弱小支部では存続も危ぶまれる事態になりかねません。

日本の人口は減少しており、遠からず不動産業界の市場にも影響してくることが予想されます。となれば、この業界が縮小していくのも必至の事象であると思料されます。

当本部の資料にも、相当数の会員が協会を離脱した事象が掲載されています。多くは、事業の不振から協会を去ったものと忖度できます。

将来、人口減少に伴う不動産市況の低迷が起これば、会員が業界を去る現象は増えるものと考えられます。

こうしたなか、今後不動産業を開業しようという人が何人いるだろうかと考えると、従来の運営方法が局面を迎えつつあることは想像に難くありません。

しかし、長年続いていた制度を一朝一夕に改変することも至難なことであります。遠くない将来のため、今から議論をし、協会が存続できるような準備が必要かと思えます。

翻って、我が支部においては、当面、財政の安定化と会員サービスとを天秤にかけながらの舵取りが希求されています。支部会員の皆様にはご迷惑をおかけ致しますが、ご理解とご協力をお願いする次第です。



注文住宅を柱に

小田急線相模大野駅の南口近くに本社(相模原市相模大野8丁目)がある。政令指定都市・相模原の南玄関口に当たる。小田急線で藤沢、江の島方面と直結し、東京・町田市や田園都市沿線へのアクセスにも恵まれる。

藤沢市鵜沼海岸4丁目に湘南店、横浜みなとみらい地区に顧客との打ち合わせスペースを設けている。

「当社は建築がメインの総合不動産業です。特に1戸建て注文住宅に力を入れています。一級建築事務所としての知識、技術を生かした自社施工、優れたコストパフォーマンスにより、信頼性の高い、ハイクオリティ、ハイデザインを自負しています」と話す。

店頭には、そのモデル住宅模型が展示してある。

施工主の夢や思いを住まいに反映

住宅へのこだわりを尋ねると、「家族の集まるLDKが、心地良い場所であることが大切。自然のぬくもりと家族の団らんをコンセプトにした間取りを重視しています」。

そのために、光と風を取り入れた設計とし、太陽の軌道や四季を通じた日光の角度、風の吹き抜け方まで計算に入れる。窓は少ないが、中は明るい。「外に閉じて内側に開く」設計が得意らしい。

狭い土地・空間を有効に使うため、屋上バルコニー、階差収納、中庭などを追加して提案する。これを「プラスワンリビング」と名付けてアピールする。

施工主の夢や思いを住まいに反映するため、完全フリー設計、独創的なデザインプランを用意している。家族構成、立地条件、予算を含め、「快適で安心して暮らせる住まい



を提供しています」と言う。

耐震性能やアフターサービスも充実

耐震構造や断熱性能もセールスポイントの一つだ。地震動倍率は1.5倍で、病院、消防署並みの「強い家」を目標に設定。強風、積雪にも強いという。

住まいの寿命に影響する気密性の高い快適な家を掲げて、耐熱処理やペアガラス施工を標準にする。さらに、住まいに合わせたセキュリティ対策を提案する。

アフターサービスも充実している。築後6カ月、1年、2年目に定期点検を実施。第三者機関による10年保証制度のほか、水回り、カギ、ガラスなどの住宅トラブルに 대응する24時間365日対応のコールセンターを設置。

あらゆる分野に対応

家族の成長に合わせたリフォーム設計、施工のほか、不動産の有効活用、土地探し、仮住まい、住宅ローン、借り替えなど、あらゆる分野を扱う。マンション、店舗の新・増築、設計・企画や造園、家具造作、建築材料や設備機器の販売も手掛ける。

「主な営業エリアは湘南地方と田園都市沿線。横浜市西区、中区山手も多いですよ。大都市部の地価は高いこともあって、傾斜地や坂道をうまく活用するケースがあります。注文住宅は建売とは違う当社だけの住まいです」

4月からの消費税増税の影響はあまりないという。「今は注文住宅におカネをかけてくれる時代です」とも話す。

東京五輪をにらんだ住宅材料費や人件費の値上がり心配とか。

会社設立は12年前の2002(平成14)年。





第42回全日県本部定時総会 組織、研修、公益事業を柱に

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23日、横浜駅東口の崎陽軒本店6階ホールで第42回定時総会を開き、平成25年度の事業活動報告・決算報告と26年度の事業計画・収支予算などを賛成多数で承認した。引き続いて関連団体の公益社団法人 不動産保証協会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承認した。

審議に先立ち、全員で物故者黙とう。続いて秋山本部長が「25年度は組織基盤の強化、専門研修の充実、公益事業の推進など3つの重点指針を柱に取り組んだ。26年度も引き続き同様の指針を掲げて県本部活動に当たりたい。消費税増税に伴う景気の腰折れ感が懸念される中、研修充実などに一層力を入れて取り組む」と述べた。全日協会本部や全国各本部から参加した来賓が紹介され、祝辞を述べた。

承認された各法人、団体の主な報告、議案は以下の通り。

◆全日県本部

報告事項は計5件。①の25年度事

業報告では、25年4月に公益社団法人としてスタートし、公益目的事業を柱に、消費者および会員の利益に資する事業に取り組んだ。

重点指針の「組織基盤の強化」では、新入会員の入会増強運動を進めた結果、目標達成にほぼ近づいた。

「専門研修の充実」では、県本部研修室の設備充実を図った。とりわけ、宅地建物取引主任者の法定講習に力を注ぎ、受講者数は前年度に比べて倍増した。具体的には、講習を前年の6回から9回に増やした。その結果、受講者数は431人に上った。これに伴い収益も前年度の260万円から約400万円に増えた。事業の安定性、収益充実に寄与したことにな

る。

会員業務に役立つ研修会も2回開催。中古住宅流通促進、未来につながる税制活用と中古住宅瑕疵担保保証などを学んだ。

「公益事業の推進」では、県本部および各支部が関係行政機関と各種協定書を締結するなど、行政事業への協力を強め、地域貢献につなげた。神奈川県との間で、犯罪被害者等民間賃貸住宅等に関する協定書、産業用不動産情報の提供に関する協定書を結んだ。

適正かつ公正な不動産事業にも力を入れた。広報誌「全日かながわ」の定期発行などを通して、情報の共有化を進めた。

防犯のまちづくりでは、各種協議会への協力に取り組んだ。

25年度の入会者数は、主たる事務所87社、従たる事務所19社の計106社。この数字から退会を差し引いた増減数は19社の増加となった。

また、25年度末の会員数は主たる事務所1849社、従たる事務所205社だった。

報告事項②の25年度決算報告によると、経常収益が1億1178万円、うち正会員受取入金482万円、同受取会費2381万円、事業収益500万円。経常費用は1億1898万円（実施率は90%）。うち教育研修事業159万円、法定講習事業222万円。正味財産期末残高は8034万円。25年度事業は、適正に執行された旨などの監査報告も行われた。

報告事項④の26年度事業計画では、重点指針は前年度と同じ3本柱で構成。26年4月実施の消費増税による景気腰折れ感が懸念される中、会員増強、消費者セミナーの開催、青少年スポーツ振興への支援、専門研修の充実などに取り組む。宅地建物取引主任者の法定講習は前年と同じ年9回開催する。

新たに不動産業の免許を取得し、開業しようとする者を対象に、開業セミナー研修を本格的に実施する。

一般県民を対象にした消費者研修では、不動産取引に必要な知識や事例を紹介する。さらに、不動産無料相談会など開く。

公益目的事業として、法令違反業者に対する指導、横浜市と連携した違反建築物等の早期発見、県と協力した新規入会者等への実務指導などを行う。

外国人居住支援ネットワーク事業への協力、高齢者入居あっせん促進事業への協力なども掲げた。

26年度の入会予定者数は主たる事務所97社、従たる事務所7社を目

標にする。

報告事項⑤の26年度収支予算は経常収益1億1800万円、経常費用1億3379万円。当期経常増減額は1572万円減。正味財産期末残高は6816万円を計上した。

これら議案がすべて報告された後、年間を通じて県支部活動に貢献のあった5社5人が秋山本部長から表彰された。全日本不動産協会のイメージキャラクター「ラビー」も活動に貢献して拍手を浴びた。

表彰された団体、氏名は次の通り（敬称略）。ウエスト商会（有）・西村法佳、（株）神奈川住宅サービス・出口賢道、（株）湘南総建・相馬秀幸、オーキッド（株）・西岡昌章、（有）宮大不動産・片山好正

◆不動産保証協会

報告事項は計5件。①は25年度事業報告。消費者保護と宅地建物取引業の適正な運営を目的に、各種の公益目的事業に取り組んだ。不動産取引に関する相談や苦情が複雑化、長期化の傾向にあることから、法律に基づく苦情の解決業務を確実に実施した。取引相談委員会が迅速・適切な解決に当たり、解決16件、対応保留中4件となった。

弁済業務についても適正、確実に実施。取引で生じた債権に関し、取引相談委員会を開き、認証上申審査を行って迅速に処理した。認証申出案件は7件470万円余だった。

求償業務では事実上倒産した会員への認証案件が多い。求償債権の回収や回収可能債権の把握に努めた。

宅地建物取引業に必要な知識及び能力向上を目指した教育研修にも力を注いだ。開催数は4回で、計1585人が受講、86%近い受講率となった。あわせて取引相談員に対する研修を行った。

報告事項②は25年度決算報告。

経常収益2559万円、経常費用3002万円、当期経常増減額は443万円減となった。

報告事項④は26年度事業計画。宅地建物取引業の公益事業推進に向けて、苦情解決、弁済、求償業務を引き続き進める。法律に基づく手付金等保管・保証や一般保証業務を行う。

報告事項⑤の26年度収支予算は経常収益2433万円、経常費用3226万円。

◆日政連県本部

議案は計6件。25年度活動報告で、消費増税に伴う負担緩和策として、住宅ローン減税の拡充、住まい給付金制度創設などの成果を得た。2月15日には黒岩祐治知事、片山さつき参院議員（自民党）を講師に、恒例の政経懇談会を横浜みなとみらいのホテルで開いた。これに先立つ25年6月には、自民党神奈川県連との予算要望ヒアリングを開いた。国への要望として、贈与税非課税措置の創設など、7項目を掲げ、一定の成果を得た。

県への要望は、生活保護費からの家賃代理納付制度など2項目で回答を得た。

25年度収支計算書の当期収入計は1203万円、当期支出計は1129万円。貸借対照表の正味財産は3179万円。

26年度活動方針として、国、県への住宅政策要望活動に粘り強く取り組む。また、国会議員や有識者らを講師に招き、講演会を開く。

26年度収支予算書の当期収入計1475万円、支出計は1796万円。第6号議案で県本部会則第7条にある副本部長と監査役の役員定数を、従来の「若干名」から「3名以内」に改正した。

県内 13年の横浜市内 観光者数、過去最高

横浜市内の2013年の観光集客実人数、観光消費額がともに算出を始めた2009年以来で過去最高となった。市文化観光局のまとめによると、観光集客実人数は前年比26.3%増の3134万人。観光消費額は同21.3%増の2334億円だった。

東京メトロ副都心線と東急東横線、みなとみらい線の相互直通運転の開始が押し上げの大きな要因とみられる。



県内 横浜市人口 75歳以上10%超に

横浜市の総人口に占める75歳以上の割合が10.2%（37万7783人）となり、初めて10%を超えたことが同市のまとめた年齢別人口で分かった。

高齢者人口(65歳以上)は81万9674人で、総人口(370万3258人)に占める割合(高齢化率)は22.1%に上った。市民の10人に1人が75歳以上となった。

行政区別で高齢化率が高いのは栄区(27.5%)、旭区(26.8%)、磯子区(25.5%)の順。低いのは都筑区(15.2%)、港北区(18.1%)、青葉区(18.5%)だった。

県内 県本部、産業用不動産の情報提供で県と協定

全日本不動産協会神奈川県本部(秋山始本部長)と神奈川県などは3月31日、産業用不動産に関する情報提供を内容とする協定を締結した。県内に立地を希望する企業になど迅速かつ的確に情報提供することで、「さがみロボット産業特区」などの産業集積を促進するため。

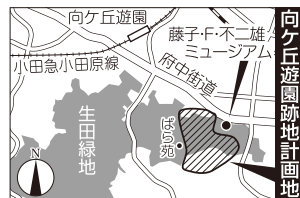
協定により県は、産業用不動産情報の入手先の拡大を図り、企業に提供できる情報量を増やす。県は企業から工場・研究所敷地や賃

工場、オフィスなどの産業用不動産の情報について問い合わせがあった際、県は県本部などに照会。県本部は会員から情報を集め、県に情報提供を行い、県が企業に伝える。企業は気に入った物件があれば、直接会員へ詳細情報を照会する。



県内 向ヶ丘遊園跡地利用、計画白紙に

小田急電鉄は、川崎市多摩区の「向ヶ丘遊園」跡地利用について、現在進めている基本計画をいったん白紙に戻し、あらためて新たな計画を策定すると発表した。復興需要や東京五輪開催の影響による人件費高騰などに伴う工事費増大が見込まれることなどが理由としている。新たな計画の策定期間は未定。計画地の隣にはばら苑がある



県内 圏央道「相模原愛川－高尾山IC間」 開通は6月28日

国土交通省関東地方整備局と中日本高速道路は、圏央道(さがみ縦貫道路)の相模原愛川インターチェンジ(IC)－高尾山IC間(約14.8キロ)の開通日が6月28日に決まったと発表。同区間の開通で、東名高速道路と中央自動車道が結ばれ

ることになる。

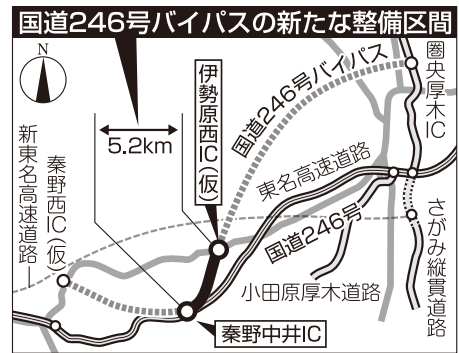
相模原愛川IC－高尾山IC間の通常料金、軽自動車510円、普通車640円に、また海老名IC－高尾山IC間は軽自動車860円、普通車1080円に決まった。

県内

羽田ー川崎連絡橋整備へ 国道246号バイパス 5.2キロ区間を事業化

政府が羽田空港と多摩川対岸の川崎方面を直結する連絡橋を建設する方針を固めた。2020年の東京五輪開催までの供用開始を目指す。

また国土交通省は2014年度予算の配分を発表。厚木秦野道路(国道246号バイパス、延長29.1キロ)の伊勢原市善波から秦野市西大竹の延長5.2キロ区間の整備に着手する。厚木市内の3.6キロ区間と伊勢原市内の4.8キロ区間で事業を実施。新規の事業区間は厚木秦野道路の伊勢原西IC(仮称)から秦野中井ICに至る5.2キロで、初年度は測量、地質調査を行う予定。



全国

地域「消滅」も？自治体5割女性半減

地方から大都市への人口流出が現在のペースで続けば、30年間で20～30代の女性が半分に減る自治体は896市区町村に上るとの試算を、有識者らでつくる「日本創成会議」の分科会が発表した。

全自治体の半数に当たる。座長の増田寛也元総務相は記者会見で「自治体の運営が難しくなり、将来消滅する可能性がある」と地域崩壊の危

機を指摘した。

県内では県西部を中心に9自治体(三浦、松田、山北、大井、箱根、真鶴、湯河原、二宮、清川)が同様の「消滅可能性都市」になると分類。うち松田、山北、箱根、真鶴、清川の4町1村は、40年時点で人口1万人を割り込む可能性。政府は50年たっても人口1億人を維持する目標を「骨太の方針」に盛り込む。

全国

新設住宅着工戸数 4年連続の増加

国土交通省が発表した2013年度の新設住宅着工戸数は、前年度比10.6%増の98万7254戸と4年連続で増加し、1987年度(23.5%増)以来の高い伸び率を記録。消費税増税前の駆け込み需要や復興需要が影響。14年4月の新設住宅着工戸数は前年同月比3.3%減の7万5286戸となり、2カ月連続で減少した。

全国

消費税引き上げ 家計負担5兆円増

消費税の税率が4月、5%から8%に引き上げられた。税率上げは1997年4月以来17年ぶり。増税分は社会保障制度の財源に充てられ、一定の財政改善につながる。一方、家計などの税負担は2014年度に5兆円程度増える。

駆け込み需要の反動などで、政府は4月の月例経済報告で、景気の基調判断を1年5カ月ぶりに下方修正し、5月も据え置いた。消費税増税法では15年10月に10%へ引き上げると明記している。

全国

戦略特区第1弾は 県内含む東京圏6地域

政府は、地域を絞って大胆に規制を緩和する国家戦略特区の第1弾として「東京圏」など6地域を指定することを決めた。

東京圏は「東京都・神奈川県の全部または一部、千葉県成田市」で構成し、国際ビジネス拠点の機能強化とともに国際競争力のある新事業創出を目指す。

医療に関連する基本的事項では、「外国人医師の受け入れ促進」「保険外併用療養の拡充」などの規制緩和が柱。ビル建設の容積率を緩和して国際ビジネス拠点の整備を促す。県と横浜、川崎市は健康産業や最先端医療技術の集積に関する構想を共同提案していた。

全国

「宅地建物取引士」 実現へ

宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」へ名称変更する法案が衆議院本会議で可決、今国会中に成立する見通しとなった。法案は、自民党が議員立法で成立を目指す宅地建物取引業法改正案。宅地・建物の売買契約の際に「重要事項説明」などを担う宅地建物取引主任者の役割と責任が増大していることから「宅地建物取引士」と改称し、格上げを図る。宅地・建物取引の専門家として担う業務の規定を新たに設けることが柱で、取引士の品位を害するような信用失墜行為の禁止も定める予定。

委員会だより

協会広報活動にご協力を

広報委員会

広報委員会は、秋山有史氏、西川正氏、片山好正氏、西岡昌章氏、岡田清隆氏、わたくし大久保光世の6名で委員会を構成しています。

委員会業務は、広報誌「全日かながわ」の企画・編集・発行に関すること、外部及び内部に対する広報活動に関する事、地域貢献事業に関する事となっております。

新たな取り組みとして、如何に「地域貢献事業に関する事」に

携わっていくかが広報委員会としての平成26年度の課題となっております。

地域貢献をすることにより、協会の知名度の向上はもちろんのこと、加盟されている会員の皆様とエンドユーザーとの接点となり、皆様へのお役にたてると考えております。

協会の広報活動等は、私たち委員会だけでは限界がございます。また会員の皆様にも色々なことで

ご協力をご依頼させて頂くかもしれません。

今後の協会広報活動につきまして、何卒会員の皆様にもご協力下さるようお願い申し上げます。

(委員長 大久保光世)



支 部 通 信

湘南支部 総会開き「相続」など研修

平成26年4月21日(月)グランドホテル湘南において、第37回定時総会、研修会及び懇親会が開催されました。

総会には32名、研修会71名の会員の皆様に出席をいただきました。

研修会では、岩田武司弁護士をお迎えし、第一部『男と女の不動産』という演題で、結婚と離婚は契約及び契約の解除という法律行為である、離婚は労働問題である、といったお話から始まり、離婚の手続きや離婚

に伴う財産給付(慰謝料・養育費)、親権等についての解説。個別ケースの研究具体的な方法についても説明していただきました。第二部の『相続と不動産』では、①子供がいない方の相続、②父名義の土地に長男名義の建物、③収益物件の相続という事例研究として、それぞれ前提条件とそれについての検討という形



で詳しい解説がありました。

懇親会は立食形式で、宮崎相談役の乾杯で開始、多数の新入会員さん

のご参加がありました。それぞれ会社紹介のご挨拶をいただいた後、現会員の皆さんとの名刺交換、地域や事業の話に花が咲き、活発な情報交換が行われていました。

県央支部 大和市のイベント初参加

平成26年5月10日、11日の2日間大和市民まつり第337回)に支部開設以来の初活動・初参加をしました。

約21万人の来場者で市民交流の場として賑わう市民まつりは、物品販売ブース・興行ブース・PRブース等において個人・団体等が祭りを盛り上げています。

県央支部では会員増強の一環として、大和市民まつりへ参加する事で行政や消費者に全日本不動産協会の名を広める事業として目指していきたいと思っています。

今回の事業は全国宅地建物取引協会県



央東支部の担当者と話し合い共同で活動することができました。隣どう

しのテントで相談会やグッズの配布に汗を流し相互間の交流も図れました。市民まつりへの初参加は、県央支部発展に向けてのスタートとなりました。

横浜支部 サッカーキッズ達が集結し第1回Jr.サッカー大会!

平成25年2月26日(水)、初の試みとして『第1回横浜支部 Jr.サッカー大会 第2・第3ブロック杯』を開催いたしました。

全日(会員)がエントリー会社となり、地域の子供達が5~7人で自由にチームを作り、全日会員を通して試合に参加するといった企画で、横浜ジョイナス屋上のクーバー・フットボールパークで行いました。

エントリーしたチームはU-12(4チーム)、U-10(4チーム)の合計8チームです。無料サッカー教室にもたくさんの参加があり、子供達、ご両親、応援サポーター含め約130人以上が集まる大イベントとなりました。

記念すべき初代全日チャンピオンを目指し、熱き真剣な子供達の戦いからももちろん元気を頂きましたが、参加した保護者と一緒にエントリーし



た子供達のチームを応援することにより、いつにない不思議な感動と地域の方々との交流や一体感も生まれ、

全日アピールはもちろんの事ですが、地域の方々への会社アピールにもなり、貴重な時間を過ごすことが出来ました。

もちろん!我等が『ラビーちゃん』は子供達にも保護者にも写真責めでした♪

何と!次回大会へのリクエストも多いため、第2回大会は夏頃に予定しておりますので、ご興味ある方は地域の子供達と一緒に、是非ともご参加下さい!

《熱き 第1回大会の結果》

■U-12クラス(小学生5~6年生)

優勝:三ツ沢ダックス(株式会社 ヴァルス)

準優勝:TNW FC(株式会社 ホームスタッフ)

第3位: BANFF(日経土地 株式会社)

第4位:上寺尾N・F(有限会社 ニューファースト)

■U-10クラス(小学生3~4年生)

優勝:FC CLIO(ウエスト商会 有限会社)

準優勝:ライオンズFC(有限会社 エスク)

第3位:りんチェスターU.(株式会社フォレストウェイブ)

第4位:ジャガーズ ※インフルエンザのため不参加

第42回定時総会・研修会及び懇親会を開催

平成26年4月25日(金)、横浜ベイホテル東急(横浜市西区みなとみらい)において、第42回定時総会・研修会及び懇親会を開催した。

総会出席者106名(委任状454通)の参加を得て、第42回定時総会が行われた。荻間副支部長の開会の辞に始まり、佐々木支部長の挨拶、資格審査、議長が選出(議長:葉山広氏・副議長:長濱谷弦氏)され、議案の審議に移った。

平成25年度事業・決算・監査報告、続いて平成26年度事業計画・予算が報告された。次に支部役員候補の補選が



行われ、総務委員長から新役員の選出経過の報告があり、第5ブロック選出の辻裕之氏が満場一致で選任された。

次に、横浜市に対する福祉事業の一環として、車椅子10台(通算140台目)が横浜市健康福祉局地域福祉保健部の磯貝部長に贈呈された。この寄付に対し、林文子横浜市長から佐々木支部長に御礼の感謝状が贈られた。

予定されていた議事等を滞りなくこなし、高長谷副委員長の閉会の辞で、定時総会を無事終了した。

休憩を挟んで、恒例の研修会が行われ、154社・165名が参加。「2014年 日本の行方~政治と経済の現状分析と展望~」をテーマに、講師のTBSテレビ報道局 解説・専門記者室長 杉尾秀哉氏による卓越した話術に終始熱心に講演に耳を傾け、会員の皆様から好評を得た。

懇親会には、来賓7名の方のご出席を賜り、102社・129名(来賓7名含む)が参加した。佐々木支部長の挨拶



の後、秋山県本部長の祝辞、続いて、横浜市市議会議員の梶村氏の乾杯のご発声により会は始まり、終始和やかな雰囲気で行われた。

公示地価2014

住宅地の平均変動率6年ぶり上昇

国土交通省は3月18日、2014年1月1日現在の「公示地価」を発表した。住宅地、商業地とも全国では6年連続で前年より下落したが、東京、大阪、名古屋の3大都市圏は6年ぶりに上昇に転じたとある。

住宅地県下17区で上昇

神奈川県でも住宅地の平均変動率はプラス0.6%で、08年以来、6年ぶりに上昇に転じた。商業地の平均変動率は前年比1.3ポイント増のプラス1.5%。安倍政権の経済政策によって景況感が改善するなどし、住宅地・商業地とも上昇が全面的に広がった。

【住宅地】前回公示では横浜市・川崎市のうち計17区で上昇したが、今回は、横浜市・川崎市・相模原市の全ての区のほか、藤沢市、大和市、海老名市など計34市区に上昇地域が拡大。特に横浜（プラス1.7%）と川崎（プラス1.4%）の2市がけん引したとみられる。継続地点1,113地点のうち、600地点で上昇、247地点で横ばいとなった。

商業地63.3%と上昇地域拡大

【商業地】前回公示では川崎市全区、横浜市の一部及び座間市の計21市区で上昇したが、今回は、横浜市・川崎市・相模原市のほぼ全ての区のほか、茅ヶ崎市、海老名市、綾瀬市など計33市区に上昇地域が拡大した。上昇地点の占める割合が前年（37.5%）を大きく超える63.3%となった。同省は「商業地全般に値頃感が出始めており、マンション素地や住宅転用の需要が根強い」としている。



自治体別では、平均変動率が上昇したのは3政令市に加え、海老名や綾瀬など6市。住宅地と同様、横浜（プラス2.4%）と川崎（プラス3.4%）の2市が上昇率を引き上げている。

多くの自治体で地価が下げ止まる傾向となる中、人口減少や高齢化などに歯止めがかからない三浦市や県西地区などは、住宅地でマイナス4.7～2.0%、商業地でマイナス5.4～2.5%と比較的大きな下落率となっており、県内で二極化がより一層進んだことを印象づける結果ともなった。

市区町村別価格順位

区分		第1位		第2位		第3位	
価格順	住宅地	中原区	341,600円/㎡	中区	296,600円/㎡	幸区	286,700円/㎡
	商業地	西区	1,235,200円/㎡	幸区	828,300円/㎡	中原区	733,000円/㎡
上昇率順	住宅地	港北区	3.0%	中原区	3.0%	都筑区	3.0%
	商業地	中原区	6.3%	幸区	4.8%	高津区	4.6%
下落率順	住宅地	山北町	-4.7%	三浦市	-4.1%	真鶴町	-4.1%
	商業地	三浦市	-5.4%	山北町	-4.8%	真鶴町	-2.5%

※変動率(上昇率及び下落率)は四捨五入した数値のため、表内の数値が同じでも順位が異なることがある

CASE 26 売主の瑕疵担保責任と重要事項説明

瑕疵担保責任は、売主・貸主が、買主・借主に対して負う責任であり、媒介業者が買主等に対して瑕疵担保責任を負うことはありません。

しかし、取引物件に関する瑕疵について、媒介業者が知っていて説明しなかった場合、又は知り得る状況にあったにもかかわらず調査・確認を怠り、結果として存在する瑕疵について説明しなかった場合には、媒介契約に基づく債務不履行責任又は不法行為責任（媒介業者としての説明義務を怠った責任）が生じることになります。媒介業者には、雨漏り・シロアリ被害・軟弱地盤等の物理的な瑕疵の存在の有無について、積極的な調査義務があるわけではありませんが、不動産取引の専門家（宅建業者）に求められている「通常の調査義務」はあります。

1. 宅建業者の通常の調査義務

瑕疵に関する媒介業者に求められる通常の調査には、次の二つが考えられます。

- ① 売主等に対する物件の状況確認調査
- ② 現地調査（実査）による物件の状況確認

①の具体的な確認方法が、売主が知っている瑕疵等について告知を求める「物件状況報告書（告知書）」の活用です。売主に協力を求めて「物件状況報告書」を作成することは、宅建業者の通常の調査義務の一つであることを認識しておく必要があります。

②の現地調査（実査）では、“注意深く、建物の状況を確認します。確認方法は目視で構いません。注意深くみれば発見できる瑕疵を見逃すと、調査不足による媒介責任を追及されることとなります。”

2. 重要事項説明書の作成

瑕疵に関する重要事項説明書の記載・説明事項には次の三つがあります。 *法：宅地建物取引業法

- ① 契約の解除に関する事項（法35条1項八号）
- ② 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要（同十三号）
- ③ 知り得た瑕疵の状況（法47条一号二）

(1) 契約の解除に関する事項

契約において約定予定の内容（瑕疵担保責任に関する特約）に基づいて記載します。予定の特約内容と齟齬が無いように注意します。売買契約では、何らかの瑕疵担保責任に関する特約を付けるのが通常ですが、何らの瑕疵特約がない契約の場合は、民法の一般原則（民法570条－566条）が適用になりますので、その内容を記載することになります。

（瑕疵特約がない場合の記載例）

買主は、本物件に隠れた瑕疵があり、そのために契約の目的が達せられないときは、買主がその隠れた瑕疵を知ったときから1年以内に限り、本契約を解除することができます。

なお、契約書（案）を重要事項説明書の付属資料として添付し、重要事項説明書には、「別添資料○の契約書（案）第○条参照」と記載し、当該条項を説明する方法でも構いません。重要事項説明の段階では契約書は案文に過ぎませんので契約書（案）としておきます。

(2) 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要（新築住宅の場合）

新築住宅は、「住宅瑕疵担保履行法」により、売主事業者には瑕疵担保責任の履行を確保するための措置（保証金の供託又は瑕疵責任保険の締結）が義務付けられていますので、講じている措置又は未完成物件の場合は講じる予定の措置の概要を記載します。保険契約にあっては、①当該保険を行う機関の名称又は商号、②保険期間、③保険金額、④保険の対象となる瑕疵の範囲等を記載します。なお、当該措置の概要として、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとしても差し支えありません（宅建業法の解釈・運用の考え方）。

（中古住宅の場合）

中古住宅の場合、法律による瑕疵担保責任の履行確保措置の義務付けはありませんので、特段の保険等の措置を講じない場合は、「無」と記載します。

任意に既存住宅瑕疵保険等の措置を講じるときには、その措置の概要を記載します。なお、新築住宅と同様に、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添して説明する方法でも構いません。

(3) 知り得た瑕疵の告知

売主が「物件状況報告書」で告知した瑕疵等に関する事項については、告知内容を鵜呑みにするのではなく、事実関係を確認することが必要です。売主が「無」と告知した事項でも事実と反することもあり得ますので注意が必要です。物件状況報告書は売主の告知に過ぎません。確認できた買主の契約締結の判断に影響を及ぼすと考えられる瑕疵については、別途、重要事項として説明することが必要です。

売主が告知した事項については、媒介業者の調査（確認）・説明義務が免除される…ということではないことを認識しておきます。

中古住宅に係る不動産取得税の 軽減措置が拡充されました

不動産取得税については、従来から、新耐震基準に適合されていることが証明された一定の中古住宅を取得した場合の軽減措置が講じられていますが、平成26年度税制改正により、新耐震基準に適合しない中古住宅を取得した後、耐震改修を行い、新耐震基準に適合していることが証明された一定のものについても軽減措置が適用されることになりました。

中古住宅に係る軽減措置

軽減される要件

住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下で、取得した方が居住し、次のいずれかに該当するもの

- 昭和57年1月1日以降に新築されたもの
- 昭和56年12月31日以前に新築されたもので、次のいずれかに該当するもの
 - 建築士等により新耐震基準に適合していることが証明されたもの（取得の日前2年以内に調査等が行われたものに限ります。）
 - 住宅を取得後に耐震改修を行い、建築士等により新耐震基準に適合していることが証明されたもの（平成26年4月1日以降の取得で、取得の日から6ヶ月以内に、県税事務所に証明書を提出しかつ居住の用に供したものに限ります。）

軽減される額

新築された時期に応じ、住宅の価格から下表の額が控除されます（ただし、取得後に耐震改修を行ったものについては、下表の控除される額に税率をかけたものが税額から減額されます。）。

新築時期	控除される額
昭和29年7月1日から昭和38年12月31日まで	100万円
昭和39年1月1日から昭和47年12月31日まで	150万円
昭和48年1月1日から昭和50年12月31日まで	230万円
昭和51年1月1日から昭和56年6月30日まで	350万円
昭和56年7月1日から昭和60年6月30日まで	420万円
昭和60年7月1日から平成元年3月31日まで	450万円
平成元年4月1日から平成9年3月31日まで	1,000万円
平成9年4月1日から	1,200万円

※ 上記軽減措置が適用される中古住宅の敷地（ただし、取得後に耐震改修を行った中古住宅の敷地は除きます。）については、土地の軽減措置の適用があります。

県税ホームページ「県税便利帳」もご覧ください。

県税便利帳

検索

あなたの回答が、日本経済の力になる!

平成26年経済センサス-基礎調査 平成26年商業統計調査を一体的に 実施します



- 経済センサス-基礎調査は、事業所及び企業の活動の状態を調査し、全ての産業分野における事業所及び企業の従業者規模等の基本的構造を全国及び地域別に明らかにするとともに、各種統計調査の基礎となる母集団情報の整備を図ることを目的として実施します。
- 商業統計調査は、商業を営む事業所について、産業分類別、従業者規模別、地域別等に従業者数、商品販売額等を把握し、我が国商業の実態を明らかにし、商業に関する施策の基礎資料を得ることを目的として実施します。
- 調査票は平成26年6月末日までにお届けします。
7月1日以降に提出をお願いします。

◆調査の意義・重要性をご理解いただき、
ご回答をよろしくお願いいたします

平成26年 7月1日(火)

平成26年 経済センサス-基礎調査 商業統計調査

経済センサス

検索

商業統計調査

検索

<http://e-census-syogyo.stat.go.jp/>

総務省・経済産業省・神奈川県・市区町村



中世の息吹を今に

横浜市金沢区にある称名寺を春爛漫の4月、訪ねた。ソメイヨシノが咲き乱れ、所々に紅白のハナモモが色鮮やかに咲いていた。境内の木々も芽吹き始めて、春から夏へと動く季節の変化を感じさせた。

称名寺は、鎌倉時代中期の金沢北条氏一門の菩提寺として知られる。鎌倉幕府の要人・北条実時（1224～1276年）が六浦荘の屋敷内に建てた持仏堂から発展したらしい。

実時は武家の政治、文学、歴史などを伝える「金沢文庫」も創建した。その時期は、建治元年（1275）頃という。

鎌倉幕府滅亡後は隣接する称名寺が文庫を管理。昭和5年（1930）には県立金沢文庫となり、現在は中世の歴史博物館として親しまれる。金沢北条氏歴代の肖像画、密教絵画をはじめ、釈迦如来像、工芸品、古書、古文書などが収められている。国や県指定の重要文化財もある。

京急金沢文庫駅から徒歩15分ほどで着く。朱塗りの赤門をくぐると、満開の桜並木が出迎えてくれた。

好天に恵まれた平日の昼下がり。シニア世代を中心に、大勢の観光客が花見を楽しんでいた。車いすに乗った老人ホーム入所者や近くの保育園児たちも心地よさそうに散策し、

歓声を上げて走り回っていた。

参道の突当りに鎌倉時代に造られた高さ4mの仁王像が建つ。仁王門横をくぐれば、浄土庭園が広がる。朱塗りの反橋、平橋、中之島を配した阿字ヶ池は称名寺のシンボリックな存在と言えよう。

金堂、釈迦堂、鐘楼が池に映え、質朴、華麗な中世の息吹が伝わってくる。池の端では無数の亀がのんびりと甲羅を干す。のどかな春を謳歌するかのようだ。

およそ70本の桜が咲く、花の名所でもある。4月5日には桜まつりが開かれ、福祉お花見バザーもにぎやかに繰り広げられた。

称名寺だけでなく、金沢区内には桜の名所が多い。主な名所として、金沢自然公園の2000本を筆頭に、富岡自然公園、野島公園にそれぞれ250本前後ある。

称名寺の裏手に広がる金沢三山（金沢山、稲荷山、日向山）は格好の

ハイキングコース。開発の波が迫った時期もあったが、浄土庭園を見下ろす山の姿は昔と同じたずまい。市民の森として親しまれている。

階段を上ること15分で八角堂広場に着く。ここから眺める八景島や東京湾がすばらしい。

帰路、野島公園に立ち寄った。安藤広重の描いた景勝地「金沢八景」をイメージさせる、美しい景観が広がる。ちなみに金沢八景とは、称名晩鐘、野島夕照、平潟落雁、瀬戸秋月などを指すが、八景すべてをすらすらと言える人は少ないのでは。

近くに明治の元勳・伊藤博文の旧別邸がある。庭園には18種類のボタンが植えられ、4月中～下旬にかけて「ぼたんまつり」が開かれた。ボタンは金沢区の花。洲崎町の龍華寺のボタン園も有名だ。

平潟湾を囲む金沢の入江は埋め立て事業で装いを一変した。シーサイドラインが走り、海の公園が整備され、昔の面影を残すのは称名寺周辺だけかも知れない。

◆アクセス

- ◎称名寺へは、京急金沢文庫駅から徒歩15分。
- ◎称名寺～海の公園～野島公園展望台まで徒歩2時間弱。京急金沢八景駅やシーサイドライン金沢八景駅からのルートもある。
- ◎横濱金澤シティガイド協会による有料ガイドツアーコースなどもある。



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



片山 好正氏 (有限会社宮大不動産)
「富士山」

ほっこり指教 😊😊

なかなか顔を見せない世界遺産を表情豊かにキャッチ。



よしほら 駿原 尚明氏 (株式会社フォレストウェイブ)
「鉄道博物館」
埼玉の鉄道博物館です。童心に戻ってワクワクしました

ほっこり指教 😊😊

光の影響か、親子の笑い声が聞こえてきそうです。



武藤 鶴雄氏 (有限会社ニッセイハウス)
「4脚駆動犬」

2月の大雪の日、2軒で共有する4脚駆動犬、柴犬の綱吉(つなきち)であります

ほっこり指教 😊😊😊

犬は喜び庭駆け回り…。タイトルがいいですね。



武藤 鶴雄氏 (有限会社ニッセイハウス)
「日光浴」

親亀の背中に子亀が乗って、子亀の背中に孫亀が…いない。

ほっこり指教 😊😊😊

日なたを仲良くシェアしている姿に思わず口元が緩んでしまいます。



久 雄一氏 (株式会社トミーライフ)
「俺はジャイアンガキ大将」

ほっこり指教 😊😊😊😊

不覚にも噴き出してしまいました。敬意を表します。



新井 一郎氏(有限会社ニュー・ファースト)
「サッカー大会」

全日本不動産協会横浜支部第2・3ブロック主催子供サッカー大会にわが「上寺尾N.F」チームも参加させていただきました。残念ながら3位まで入ることができませんでしたが、みんなが次回リベンジしたいと言っておりました。

ほっこり指教 😊😊😊

子どもたちの笑顔に癒されます。

広報委員のつぶやき

今日は暇だ。雨も幸いして、私は客がいないのを良いことに音量を上げる。好きなJAZZが鳴り響く。こんな不動産屋、他に無いだろうな…。そもそも自分は何で不動産屋なんだ？

出来るかどうか分からない営業という仕事。上京当時の私が偶々成り行きとはいえ恥を覚悟で足を踏み入れた

のがこの業界。1、2年の腰掛けのつもりが早37年。座り心地など然程良くもないこの腰掛だが、座り心地に反して見える景色はとても良かった。降っても晴れても。景色の中の様々な出会いは結構面白かった。喜怒哀楽の風に乗ってやって来ては去ってゆく人達。とびきり上等の出会いはまるで雨の後

の清々しい晴れた空のように、私に幸せを運んでくれた。

そんなことを思いながら聞いているのは[サークル・ワルツ/ドン・フリードマン]この曲は雨が似合う曲だ。いつの間にか雨も上がり陽が射していた。(西川)

平成26年3月～5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
H26.3	(1)28766	(株)平尾ホームズ	平尾 守邦	横浜市南区西中町2-32-2 山ビル1F	045-315-3970	横浜支部
	(1)28765	サンキューホームズ	石川 清光	川崎市多摩区登戸2519-7 東和ビル4階B号室	044-712-4513	川崎支部
	(1)28749	(株)オーシャントラスト	原田 義秀	秦野市萩が丘11-30 湘南ハイツ203号	0463-73-5705	西湘支部
	(1)28779	(株)フジミエステート	太田 睦	茅ヶ崎市富士見町6-45	0467-82-3603	湘南支部
	(1)28775	(株)テトテ	伊藤 光記	横浜市神奈川区広台太田町2-4	045-594-7477	横浜支部
	(1)28777	(株)トラスト	小見淵 浩介	横浜市泉区緑園5-17-1	045-438-9604	横浜支部
	(1)28772	S K E	桂川 泰祥	大和市福田2599-7	046-267-7870	県央支部
	(1)28782	サンク・ホーム	石橋 伸哉	小田原市扇町5-3-15-2F	0465-46-9888	西湘支部
	(1)28771	湘南土地家(株)	井上 修一	藤沢市朝日町11-2 大道東ビル201	0466-53-8790	湘南支部
	(1)28773	(株)check	臼井 朋広	横浜市中区住吉町1-14 第一総業ビル2F	045-680-0567	横浜支部
	(1)28754	(株)東証ビルディング	高橋 信子	相模原市緑区大山町5-19 セントレー橋本202号	042-703-7862	相模原支部
(1)28770	(株)CORE-E&S T	尾迫 伸次	横浜市中区常盤町2-20 ヴェアハイツ関内704	045-651-1813	横浜支部	
H26.4	(1)28784	アメニタ建設(株)	正垣 有将	横浜市港南区上大岡西1-6-1 ゆめおおおかオフィスタワー 15F	045-882-0781	横浜支部
	(1)28786	創和産業(株)	石内 勝	横浜市港南区港南1-17-3	045-846-8421	横浜支部
	(1)28787	モデルハウス(株)	遠藤 龍一	横浜市神奈川区泉町6-6	045-620-0059	横浜支部
	(1)28783	(株)ワンストップ	吉田 朗	横浜市西区高島2-14-17 クリアール横浜ビル9階	045-444-0369	横浜支部
	(1)28794	(株)アド不動産	高瀬 祥子	鎌倉市大船3-6-27 ファミリーコーポ102号室	0467-47-5651	湘南支部
	(1)28792	(株)システムデザインパートナーズ	角山 謙吾	横浜市都筑区東山田町108-1	045-912-0154	横浜支部
	(1)28802	(株)ハウステクノ	近江 潤二	横浜市南区井土ヶ谷中町162-2	045-731-3392	横浜支部
	(1)28805	(株)リバティ	荻原 清	横浜市中区桜木町1-1-7 TOCみなとみらい10F	045-228-5457	横浜支部
H26.5	(1)28820	(有)シンコーメタル	笹野 崇	座間市小松原1-20-21	046-256-9912	県央支部
	(1)28819	(株)アセットスクウェア	西崎 哲司	横浜市西区楠町27-9 横浜ウエストビル301号	045-290-6274	横浜支部
	(1)28813	(有)高華商事	藤井 裕康	横浜市神奈川区反町3-19-12	045-312-5779	横浜支部
	(1)28826	P S Design(株)	佐々木 祥太	横浜市青葉区奈良町2423-171	045-962-0959	横浜支部
	(1)28828	(株)KIKUYA	高田 良一	横浜市磯子区新杉田町7-23 セジュール新杉田407	045-349-4865	横浜支部
	(1)28835	沢渡不動産(株)	津島 一成	横浜市神奈川区沢渡1-2 菱興高島台第2ビル2階1号	045-323-3009	横浜支部
	(1)28822	(株)インテックスライン	菊池 修	横浜市瀬谷区橋戸2-15-27	045-744-6766	横浜支部
	(1)28823	(株)マツモト建装	松本 隆司	川崎市川崎区鋼管通2-19-15	044-355-3102	川崎支部
	(1)28839	モノリスコーポレーション(株)	川村 剛	横浜市港北区新横浜2-2-8	045-476-0611	横浜支部
	(1)28838	湘南建設(株)	定山 宗一	横浜市金沢区鳥浜町11-8	045-772-6868	横浜支部
	(1)28836	(株)ケイコーポレーション	坂本 歩	横浜市神奈川区鶴屋町2-27-7 ピュアハイツ台町201	045-594-9507	横浜支部
	(1)28801	(株)Triple-win	下里 靖義	三浦市初声町和田2753-3	046-874-7833	横須賀支部

「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26年9月18日(木)	主任者証の有効期限：平成26年9月18日～平成27年3月17日の方 申込み受付期間：平成26年4月1日～平成26年9月2日
第6回：平成26年10月15日(水)	主任者証の有効期限：平成26年10月15日～平成27年4月14日の方 申込み受付期間：平成26年5月1日～平成26年9月29日
第7回：平成26年11月12日(水)	主任者証の有効期限：平成26年11月12日～平成27年5月11日の方 申込み受付期間：平成26年7月1日～平成26年10月27日
第8回：平成27年1月22日(木)	主任者証の有効期限：平成27年1月22日～平成27年7月21日の方 申込み受付期間：平成26年9月3日～平成26年12月25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ざいます)
- 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