

全日



かながわ

1 Jan.2015
No.124
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2014(平成26)年12月20日発行
第15巻第45号(通巻124号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿

二〇一五年、加速する かながわの挑戦

2014年「基準地価」

下落率縮小、上昇率は拡大



黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶をする県本部役員

全日 かながわ 1 Jan.2015 No.124 月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

2014(平成26)年12月20日発行
第15巻第45号(通巻124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 黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿
二〇一五年、加速する かながわの挑戦
- 2 全日かながわ 多士済済
●組織は人なり
——本部長 秋山 始
●不動産業者の資質向上
——網紀委員会 委員長 笠原 秀正
●保証協会の弁済金は保険ではありません
——求償委員会委員長 浜田 幸信
- 4 不動産取引の現場から
——(株)ラ・ヴィータエステート 日比野有二 代表取締役
(株)ラ・ヴィータホームズ 日比野吉三 代表取締役
- 5 2014年「基準地価」
- 6 TOPICS
●JR横浜線を地下化へ——ほか
- 8 委員会だより／支部通信
- 10 ほっこりフォト／広報委員のつぶやき

- 11 リニア新幹線いよいよ始動
- 12 不動産取引 一問一答
不動産売買に関する最近の相談事例から
- 13 かながわ名所紀行 ——寒川神社——
- 14 神奈川県からのお願い
- 15 新入会員名簿
- 16 県本部からのお知らせ
- 17 宅建主任者法定講習のご案内

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。

今月の表紙 —— 朝陽とベイブリッジ ——

横浜みなとみらい地区周辺から見たベイブリッジ越しの朝日。同じ場所から一年を掛けて太陽を撮影し、その写真を重ね合わせるとアナレンマパターンと呼ばれる「8」の字を描く。「八」の字は昔から末広がりで縁起の良い数字である事はよく知られている。

2015年も皆様にとって益々広がりのある良い年でありますように。



二〇一五年、 加速する かながわの挑戦

明けましておめでとうございます。

私が東日本大震災直後に知事に就任してから4回目の正月を迎えました。振り返りますと、「いのち輝くマグネット 神奈川」の旗印の下、県民の皆様との対話や議会での議論を重ねながら、その実現に全身全霊を傾けてきました。

まず、原発に過度に依存しない安全で災害に強い分散型エネルギー社会の構築に向けて、太陽光発電の普及やスマートハウス（エネルギー自立型住宅）の導入促進などに徹底的に取り組んできました。

そして、超高齢社会を乗り切る神奈川モデル「ヘルスケア・ニューフロンティア」を世界に発信し続けました。最期まで健康で長生きしてよかったと思える神奈川をめざし、3つの特区を活用して最先端医療の追求や未病を治す取組み、介護・医療など生活支援ロボットの実用化などを、強力に推進しました。

そのほか、大規模災害時の救急医療支援訓練「ビッグレスキューかながわ」や不活化ポリオワクチン接種の実施、准看護師養成停止を決めたことでの看護師の激増など、「いのち」に直結する県独自の先進的な取組みも進めました。

地域の個性を最大限に生かし、人を引きつける神奈川づくりにも積極的に取り組んできました。未病を治す取組みを戦略的に展開する「県西地域活性化」、横浜、鎌倉、箱根に次ぐ「第4の観光の核づくり」、文化芸術の力で集客する「マグカル」。「かながわ商店街観光ツアー」も大変好評です。

地域の活性化を図るという点では、さがみ縦貫道路の相模原愛川インターチェンジから高尾山インターチェンジ間が昨年6月に開通したことで、東名高速道路と中央・関越自動車道がつながり、利用者の利便性が飛躍的に向上しました。さらに、平成26年度中には、さがみ縦貫道路が全線供用となり、湘南地域と関東一円が結ばれることになります。

これらの政策が実を結ぶことで、経済のエンジンが回ってくると確信しています。日本がデフレから脱却できるかは神奈川にかかっている、そんな気概をもって政策をさらに推進していきます。

皆様には引き続き、県政への温かいお力添えをお願い申し上げます。

2015年元旦
神奈川県知事

黒岩 祐治

組織は人なり

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

県本部会員心得

公 正
品 位
規 律
信 頼

新年あけましておめでとうございます。年頭にあたり、会員の皆様のご多幸を心からご祈念申し上げます。

さて、今号は、本部長就任三年を振り返り、実施事業の検証をするとともに、それにより、来る平成27年

度の協会運営の新たな指針にしたいと思っております。

組織運営について

先ず、協会運営に携わっていく中で、これまで常々思うことは、「組織は人なり」という言葉であります。業務の大部分は、「人」を介し「人」によって支えられています。

また、人が集い組織を形成するわけですが、そこで求められるのが、「組織力」をいかに発揮することが出来るかが課題であると理解をしています。

そういったことから、我々は、日ごろから自己研さんに努めるとともに、組織人として必要とされる知識や技能を磨き、それを継承していく義務があると思っております。

どの業界においても、「人材育成」、「後継者育成」問題は重要課題であります。我々不動産業界においても喫緊の課題といえるのではないのでしょうか。

振り返りますとこの三年間は、「公益法人への移行」をはじめ「財政再建問題」、「研修室の効果的活用と実施内容の充実」等、数多くの困難課題がありましたが、いずれの事案も「組織力」を最大に発揮することにより乗り越えられたのではないかと考えております。

平成26年度の事業活動について

平成26年度の神奈川県本部の事業活動については、年度方針として「三項目の重点指針」を掲げ運営しております。また、年度当初の事業計画の中では、新生神奈川県本部を目指し、従来から実施しているすべての事業について抜本的に見直すこととしております。そして、その見直しの基本的な考え方として、各種事業が「組織の活性化」や「会員サービスの充実」、そして、「会員の業務資質の更なる向上」につながる事業となるよう工夫することです。

本年度も既に第三・四半期が終了しておりますが、この間の実施事業については、各委員会を中心として、当初の方針どおりの事業が展開されております。具体には、

①会員の意見交換が図りやすい事業内容、②多くの会員の参加が可能となる地域開催、③消費者参加型の事業、更には、④積極的な地域貢献事業等が実施されています。

中でも、組織の活性化に直結する広報事業については、協会ポスターの作成や広報誌「全日かながわ」の会員参加型の記事内容、更には全日のイメージキャラクターをプリントした広報グッズを作成・配布するなど協会広報に積極的に取り組んでいただき、成果もあげられております。

しかしながら、これらの事業で当初の目的がすべて達成されたわけではありません。いわば、今年度の事業実施につきましては、新たな将来のあるべき協会事業の「骨格」を示したものに過ぎないと思っております。

新年度事業方針について

こうしたことを踏まえて、平成27年度の事業については、前年度までの実施内容をさらに一歩進めて、各事業に「肉付け」をすることにより、組織の更なる充実と事業内容の向上を目指してまいりたいと思っております。

ところで、このたびの業法改正により我々の職務呼称が「宅地建物取引士」とされたことについては前号でも紹介いたしました。一方では、これに伴い「信用・品位失墜行為の禁止」や「知識・能力の維持向上」更には、「従業者教育」そして「コンプライアンスの強化」等が義務付けられております。

幸いにして、県本部事業については、従来から「専門研修の充実」を重点指針として掲げ、会員の業務能力の向上に力を注いで参ったところであり、今年度においても継続して、充実した教育研修事業を実施してまいりたいと考えております。

しかし、業法改正に伴い、今後の業界への注目も高まることは必至となることから、神奈川県本部といたしましては、先んじて冒頭の枠内にお示しをした「県本部会員心得」を明らかにし、これを将来にわたる全日神奈川県本部の指針にしたいと考えておりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

志し（改革）は未だ半ばであります。会員皆様の一層のお力添えをお願い申し上げます。

末筆になりますが、親愛なる会員の皆様、ご家族そして従業員の皆様のご健勝とご盛業を重ねてご祈念申し上げます。

不動産業者の資質向上

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部
網紀委員会 委員長

笠原 秀正

会員の皆様におかれましては、健やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

網紀委員会では、公正競争規約違反で違約金を課せられた会員に対して聴聞会を開いています。

最近インターネットによる広告の違反が多くなっています。

賃貸物件は、広告掲載から契約に至る迄の期間が短い場合が多く、成約済み物件を削除せず、長期間更新されないままになっているケースが、時々あると思います。

この場合に「おとり広告」と見做される事がありますので注意して下さい。

また業者間配布図面や新たに図面を作成した場合などで、規約違反に該当するかどうかを自分で判断出来ないときには、「公取協」の担当者に相談し確認をとってから広告を作成する注意が必要です。

そして契約が完了した後は、速やかに成約済み物件を削除し

て下さい。

また更新の際も、成約物件の削除を忘れずに行ってください。

平成27年4月1日から「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」に変更になります。変更になる背景には、中古住宅の社会的なニーズの強まり、その取引の「安全性」や「信頼性」「透明性」の確保の要請があります。

消費者が、欠陥や問題のある住宅を知らないうちに購入してしまう事がない様に、宅地建物取引士同士が連携を取り合っていくことも、求められています。

この為「信用や品位の失墜行為の禁止」「知識及び能力の維持向上」「従業員の教育」の項目が法律に加えられ、欠格事由に暴力団員等も明記されました。

コンプライアンス（法令順守）意識の向上と、専門的知識の習得に向けての不断努力、資質向上、更に従業員教育の充実により業界全体の底上げが期待されています。

今後とも、宜しくお願いします。

保証協会の弁済金は保険ではありません

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部
求償委員会 委員長

浜田 幸信

新春のみぎり、松の内の賑わいも過ぎ、ようやく日常の日々が戻ってきたところと存じ上げます。本年もよろしくお願い申し上げます。

さて求償委員会の業務は、保証協会が会員業者に変わって取引の相手方に金銭を弁済（弁済金の還付といえます）した場合にその弁済金の返還を請求（弁済金還付充当金納付請求といえます）回収することです。そうです。保証協会の支払う弁済金は保険金ではありません。保証協会が一時立替払いをして 当該会員に対してその立替金の返還請求をします。求償委員会は立替金の回収をする委員会です。

弁済金の還付がなされた場合には 会員業者は弁済金還付充当金を納付請求されてから2週間以内に納付しなければ会員資格を喪失します。その場合1週間以内に営業保証金を供託しなければ宅建業を営むことができなくなります（業法第64条の15）

還付充当金納付がなされず会員資格を喪失した場合でも保証協会には還付充当金の支払請求権（求償権）があり、会員は支払義務があります。会員より支払いがない場合には 債権回収のため会員及び連帯保証人に対して、必要に応じて差押や強制執行などの法的手段を講じて回収をはかります。

弁済金が保険金ではなく返済しなければならないものであるならば、取引相談、弁済事件を起こさないことのほうが賢

明ではないでしょうか。弁済に至る案件には、業法違反（重要事項説明義務違反）が多くみられます。これは、宅建業者の不正、不当な取引行為によって買主等が多大な損害を被るだけでなく、宅地建物取引業や宅建業者に対する社会的信用の失墜、宅地建物取引の流通の円滑化を阻害するという意味で単なる個々の取引における影響にとどまりませんので、業法違反には厳しく対処されているようです。業法35条1項1号から14号に定める事項に関する説明は狭義の重要事項説明といわれ、これら以外の事項であっても、個々の取引において重要事項に該当する場合はこれについて説明すべき義務を負います。これを含めて重要事項の説明ということになります。特に宅建業者の説明義務違反の有無が問われる裁判では、説明すべき重要事項に該当するかどうか争点となることがありますので、法47条を含め重要事項の再確認が、事件発生がなく、弁済もなく、求償委員会の業務もなくなることを切に希望しています。

最後に、今年から取引主任者が取引士に変わります。今年の大河ドラマは吉田松陰の妹です。松陰の次の言葉を思い起こし、自己研鑽に努めたいと思います。

「士の業は質実欺かざるを以て要となし、巧詐過ちを文るを以て恥となす。光明正大、皆是より出づ」吉田松陰「士規七則」

不動産取引の現場から



(株)ラ・ヴィータエステート 日比野 有二 代表取締役(西湘支部)
(株)ラ・ヴィータホームズ 日比野 吉三 代表取締役(西湘支部)

足柄平野の穀倉地帯のニュータウンに

小田急線が新松田から酒匂川を渡り、一路小田原へ大きく南へカーブすると足柄平野が広がる。護岸敷きに27ホールのパークゴルフ場などがある開成水辺スポーツ公園、続いて国内のサケ・マス養魚場としては古株の養魚施設「開成水辺フォレストスプリングス」が、目に飛び込んでくる。そして左手前方、開成駅の辺りに中高層のビル群がよぎりと姿を見せる。

開成駅は小田急68番目の新しい駅として1985(昭和60)年開業。沿線の市や町で唯一駅がなかったのが町や町民の嘆願により開設され、開成町の玄関口となった。いま県内で面積が一番小さな自治体でありながら、周辺の町が人口を減らしている中で、人口増加率は県内一(2005～2010年)。そのただ中であって駅近くに本社を構える土地・建物・不動産の双子の兄弟会社を訪ねた。

先見の明 将来性を見込んでの進出

「南足柄市の生まれですが車で5分ほど、ほとんど地元みたいなものです。会社設立は1999(平成11)年10月。それまで別々の不動産会社、建設会社に勤めていたのを30歳のときに同じ不動産会社に。そして5年後、2人で独立して土地と建物を扱う不動産会社を起業。「賃貸生活暮らしからこちらに土地を買い、移動して来たのは9年前。町で土地区画整理事業が続くことが分かっていたので、将来性を見込んでのものでした」と口をそろえる。

駅を中心に、これまで5つの区画整理事業が行われ、現在は牛島、宮台、吉田島地区で南部地区の土地区画整理事業が8年がかりで進められている。



駅西口から南へ5分、その27%、東京ドーム6個分に近い大規模な新市街地開発をすぐ西側に見る和田河原開成大井線に面した社屋は、正面入り口ゲートが一つでシンメトリー。左側がエステート、右側がホームズで、壁面には「お客様主義宣言」と大書した下に「お問い合わせには一日以内におこたえます」と受けた大きなプレート。また、それぞれ「より快適な『生活・人生』をサポートするために」「『お客様と心の通い合い』を大切にします」のパネルが目を引く。



あくまで地元密着で非公開物件も提供

県西の小田原、南足柄の2市と足柄上・下郡の町が主戦場のホームズ、エステート共に、これまでに培った人脈で平塚に支店、鎌倉、横浜市にも土地の事業主として、また、店舗や物件を得て進出している。

「センチュリー21」に託した関係で加盟し、そのブランドを冠してより地域密着をうたっている。

「地元の農家や地主さんたちとのつながりを大切にして謙虚に。インターネットもやっていますが、横浜・東京などと違って、こちらは

まだまだ信用に基づいた地域でのつながりが主体」と、経営のスタンスを語ってくれた。「いい仕事をして、そのお客様から新たなお客様を紹介していただく」ことが営業のひとつの柱になっている。

ネットの自社サイトトップタイトルは「市場には放出されない非公開物件」。独自のルートでいち早く物件を会員の客に紹介できる。これも、「地道にコツコツとやっていく」という強固な地元密着ゆえだろう。それでもなお、「地元にいるからといって、不動産物件や情報を必ず優先して受けられるというほど甘くはなく、シビアです」と、偉丈夫の兄弟社長は気を引き締めている。

社名の「ラ・ヴィータ」はイタリア語で人生とか新しい空間という。2人共に来月51歳の誕生日を迎え、さらにラ・ヴィータな住まい提供にいそむ決意と見えた。



2014年「基準地価」

下落率縮小、上昇率は拡大 —緩やかな景気回復が背景に—

国土交通省は20日、全国22460地点の基準地価(7月1日時点)を発表した。調査結果によると、全国的に依然として地価下落が続いているものの下落率は縮小。横ばい・上昇の地点も増加している。

オリンピック会場付近で上昇

三大都市圏(全用途)が前年比0.8%上がり、2年連続で上昇した。緩やかな景気回復を背景に住宅地が6年ぶりに上昇し、商業地も上昇率が拡大した。全国平均は1.2%下がったが、下落幅が5年連続で縮まった。地価は回復基調にあるが、消費増税前の住宅の駆け込み購入の反動で、上昇のペースは和らいでいる。三大都市圏の住宅地上昇へ転じたのは、過去最も低い水準の金利や住宅ローン減税の拡充などで、戸建て住宅やマンションの販売が堅調だったためだとみられている。

住宅地は、オリンピックの影響もあり、オリンピック競技会場に近い駅周辺地域が上昇率1位で、新設駅周辺も上昇率トップ10に入った。商業地では地下鉄副都心線と東急東横線の相互乗り入れ効果で、新宿駅と新宿三丁目駅付近が9.7%上昇。都内上昇率最高地点は9年連続で銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」で、1㎡当たり2260万円だった。

県下、前年より上昇率アップ

一方神奈川県内921地点の基準地価では平均変動率は住宅地0.4%、商業地1.3%、工業地1.2%と、それぞれ2年連続で上昇し、前年の数値よりさらに上回った。

【住宅地】 638の継続地点のうち、307地点が上昇。市区町村別

では、前回上昇の32市区が今回も緩やかに上昇。さらに横浜市瀬谷区や鎌倉市、逗子市がプラスに転じ、上昇地域は35市区に広がった。

住宅地の平均価格は17万1800円。価格トップは3年連続で横浜市中区山手町だった。

【商業地】 商業地は212の継続地点のうち、137地点が上昇。うち横浜と川崎の2市が83.2%を占めた。これは、「オフィスの空室率が改善しつつあること、利便性に勝るエリアでマンション素地の高値取引が続き、低価格帯商業地の住宅転用需要も根強い(県土地水資源対策課)ことから、上昇したと指摘している。

商業地の平均価格は42万3200円。横浜駅西口の西区南幸1丁目が価格トップだった。

再開発、高速道路新設などで

上昇幅拡大

【横浜市】 市全体の住宅地の平均変動率は、1.7%上昇。上昇幅が前年1.1%プラスからさらに拡大し、18区すべてがプラスになった。港南区を除く17区が、前年を上回った。

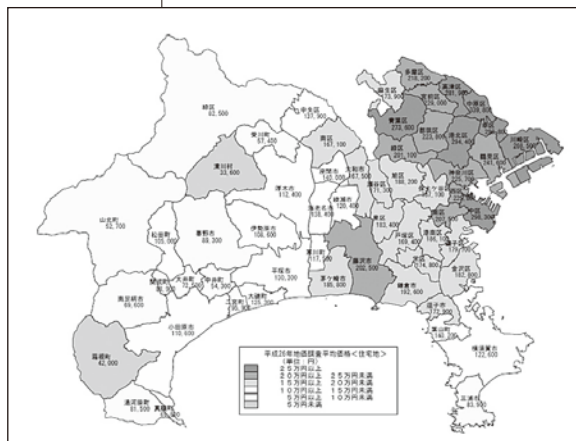
交通利便性が高く、住環境の良好な港北区や都筑区が

2.7%プラス。港南台駅付近や、井土ヶ谷駅徒歩圏、日吉駅徒歩圏など、市内の八つの基準地が上昇率トップ10に入った。

【川崎市】 7区すべてで上昇。市全体の平均変動率は前年プラス1.4%を上回るプラス1.5%だった。

再開発が進む武蔵小杉駅周辺ではマンション建設が相次いでいるが、人手不足、建築費の高騰でマンション価格に転嫁され消費者の手に届きにくくなる一方で、土地の価格を上げれば、購入意欲下がる。県土地水資源対策課は「中原区の住宅地は(上昇の)天井ではないか」とみている。

その他では、湘南地域の沿岸部の住宅地は、横ばい。相模原愛川ICの開通で、圏央さがみ縦貫道路周辺がやや高めの上昇率。湘南地域の沿岸部は人気で、価格が高止まり。東名高速道路の厚木IC近くの地点が3.5%で上昇率トップだった。



県内

J R横浜線を地下化へ

相模原市は市内を東西に走るJR横浜線の地下化に向けて動きだす。

市が進める橋本・相模原両駅周辺地区を核とするまちづくりの一環で、J R東日本とも事前調整に入っており、地下化が決まれば市が取り組む過去最大級の事業となる。

市内では、2014年9月末に相模原駅北側の在日米陸軍相模総合補給廠(しょう)の一部約17ヘクタールが米側から国に返還。同年6月末には圏央道の相模原区間も開通した。

橋本駅南口にはリニア中央新幹線の間歇駅が品川一名古屋間で先行開業する27年に設置予定。

県内

横浜市、差押登記抹消手続きでミス

横浜市は、不動産差し押さえを解除したにもかかわらず、差押登記の抹消手続きをしていなかったミスが7区で計7件あったと発表した。いずれも職員の事務処理手続きミスや誤認によるもので、市は再発防止に努めるとしている。

市財政局によると、同市保土ケ谷区で不動産差し押さえ解除後の抹消手続きの遅延が発覚したため、全18区で2009年度から今年9月までの関係書類約2万1000件を点検。鶴見、神奈川、西、南、保土ケ谷、金沢、青葉の7区で1件ずつ差押登記が抹消されていないケースが見つかったという。

差し押さえたままでは不動産を担保に融資を受ける際に不利益を受ける可能性があるが、今回の7件では所有者からそうした申告はなかったという。

県内

県と市、ラグビーW杯開催都市へ共同で立候補へ

2019年に日本で開催されるラグビーワールドカップ(W杯)の開催都市として、横浜市と県は15日、W杯組織委員会に対し、横浜国際総合競技場(日産スタジアム)を会場候補に共同で立候補を申請した。

県と市のラグビーフットボール協会から、「横浜は国内のラグビー発祥の地。ぜひ立候補してほしい」

と熱心な要請があり、市は県に協力を求め、共同で開催都市に立候補をすることを決めたという。

今後、大会を運営するラグビーワールドカップリミテッドと同委員会が各会場を視察、立候補都市のプレゼンテーションを受けて開催地を決める。

県内

3機関連携で地域経済の活性化

湘南信用金庫、県信用保証協会、日本政策金融公庫県内支店国民生活事業は、「創業支援等に係る業務連携・協力に関する覚書」を締結した。創業支援や中小企業の振興などで連携し、地域経済の活性化を図る。都道府県単位の信用保証協会と信用金庫、日本公庫による創業支援スキームは全国初という。

県内で中小企業の創業を目指す起業家などに対し、協調融資や融資後のフォローアップなどで連携する。

県内

横浜市ビジネス地区空室率わずかに改善

オフィス仲介大手の三鬼商事横浜支店がまとめた横浜ビジネス地区(関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21)の11月末時点でのオフィスの平均空室率は、前月比0.08ポイント減の8.67%で、5カ月連続で低下した。特に横浜駅地区は2009年1月以来、5%台まで改善した。

再募集や中小規模の解約の影響が出たものの、新規需要や館内増床などの成約の動きがみられたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1980㎡(約600坪)減った。

県内

藤沢S S T地区計画変更を否決

藤沢市辻堂元町のパナソニック工場跡地で進む「藤沢サスティナブル・スマートタウン(S S T)」の開発に関し、市都市計画審議会は26日、同社側の申し出た地区計画の変更議案を否決した。

住宅系用地としていた区画を商業系用地に変更する内容に委員が反発。規制が緩和され、将来的な大規模開発を不安視する意見が大勢を占めた。

当該用地は主に隣接地にある商業施設の駐車場として整備され、すでに利用を開始。建築物を伴わない青空駐車場は住宅系用地のままでも法的に問題はなく、SST計画全体への大きな影響はないが、同審議会での異例の否決は波紋を広げる可能性もある。

県内 カジノなどIR 横浜が有力候補地に

カジノを中心とする統合型リゾート(IR)整備構想をめぐり、横浜を候補地の一つとして政府が検討を始めた。

全国の複数自治体がカジノ誘致に名乗りを上げる中、菅義偉官房長官は「首都圏で一つ(整備すべき)」と思っている。横浜は有力な候補地だ」と言明した。

安倍政権はIRを「成長戦略の目玉」に位置付けており、林文子横浜市長も「横浜のウォーターフロントの開発や経済成長の観点から選択肢の一つ」とIR誘致に意欲的で、経済界も「横浜は地理的条件も良く、場所もある」(佐々木謙二横浜商工会議所会頭)などと前向きな姿勢を示している。

現在浮上している横浜港の山下ふ頭(同市中区)にIR施設を整える構想について、政府関係者は「羽田空港からのアクセスが容易で、岸壁を整備すれば大型クルーズ船の接岸も可能」と評価。京浜急行電鉄がIR運営の参入を検討していることも念頭に、コンソーシアム(共同組織体)からの提案内容に期待する意向を示した。

県内 県内の未生まれ法人 1万402法人

2015年の干支、未(ひつじ)年生まれの法人が県内に1万402法人あることが、東京商工リサーチ横浜支店のまとめで分かった。もっとも古いのは、1907年に設立された小田原魚市場(小田原市)と、瀬谷商事(横浜市西区)だった。

また、帝国データバンク横浜支店のまとめによると、未年生まれの社長は県内に4933人いるという。

県内 富士通に命名権 川崎富士見球技場

川崎市は、多目的競技場「川崎富士見球技場」(川崎市川崎区)のネーミングライツパートナーに、大手電機メーカーの富士通(本店・同市中原区)を内定したと発表した。市施設への命名権導入は初めてで、新たな愛称は「富士通スタジアム川崎」になる予定だ。

旧川崎球場を引き継ぐ同球技場は、アメリカンフットボールの拠点として市民らに定着。富士通は初の日本に輝いたアメフトチーム「フロンティアーズ」が市内で練習するほか、メンスポンサーを

務めるサッカーJ1川崎フロンターレが同球技場などの指定管理者に決まったこともあり、命名権取得へ名乗りを上げていた。

同社広報IR室は「連携・協力事項の一つである『活力あるコミュニティの形成』に資する取り組みで、さまざまな市民サービス向上への貢献が期待できる」とコメントしている。

同球技場は現在、アメフトのほかサッカー、ラグロスなどに利用できる長方形のスタジアムに改修中。4月に全面オープン予定。

全国 省エネ基準適合 義務化へ

国土交通省は、大型店舗やホテル、病院など床面積2千平方メートル以上の新築の建物について、2017年度から省エネルギー基準への適合を義務付ける方針を固めた。同省は来年の通常国会に関連法案を提出する方向で調整する。

新法では、省エネ基準を満たしているかどうかを建築計画の段階で照合し、適合していなければ建築確認を出さず着工を認めない。現行制度では省エネ基準に適合させるための対策を届ける義務はあるが、適合していなくても着工を止めることは難しい。国交省によると、国内のオフィスや住宅のエネルギー消費量は1970年代以降、運輸などの他部門と比較して大きく増えている。政府は、今年4月に閣議決定したエネルギー基本計画で、新築の建築物について20年までに段階的に省エネ基準への適合を義務化するとした。

全国 老朽インフラの情報 開示が必要との見解

国土交通省の有識者委員会は、全国各地の橋や道路といった老朽インフラについて、倒壊の恐れなどが今後高まる施設の所在地や点検実施率を公開すべきだとの提言をまとめた。

中央自動車道笹子トンネル天井板崩落事故以降、インフラの安全性への関心が高まる中、情報開示することで多額な費用がかかる老朽化対策に国民の理解を得たい考え。

全国 2014年の出生数 100万1000人

厚生労働省の発表によると、2014年に生まれた赤ちゃんは100万1千人とみられ、過去最少だった。また、亡くなった人は126万9000人、死亡数から出生数を引いた人口の自然減は26万8000人で過去最大の減少幅となった。

出生数100万人割れも目前で、今後も少子化の進行を止めることは難しいとみている。

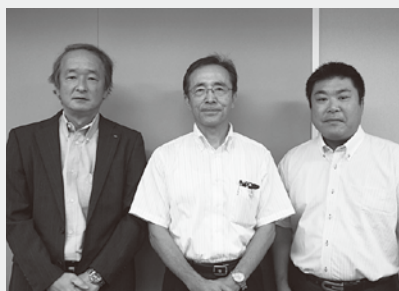
委員会だより & 支部通信

財務委員会 平成26年度上半期の状況

財務委員会は、川口弘久氏、金森舜哲氏、と鈴木正美の少数精鋭の3名で委員会を構成しています。

当委員会の業務は、予算、決算、財産管理、その経理に関する事項となっておりますが、最も重要なことは財務体質の改善です。公益社団法人と言えども一般の会社同様、収支が赤字では成り立ちません。

県本部の収入は約3割を占めている新入会員の入会金に依存しています。新入会員の増減が収益に大きく影響する構造となっており、その増減により県本部の収支が大きく影響を受けますので、将来的には会費の割合を増やして財務を安定化する必要があると思います。今後到来する人口減少化社会においては不動産業を開業する人が減少すると予想されますので、当然考えなければいけないこ



とと思います。

今年度は昨年度以上に、秋山本部長、組織委員会、各役員が一枚岩となって組織基盤整備を強力に推進してきました。その結果が少しずつ現れてきて、今年度上半期の新入会員数は昨年度をかなり上回ることが出来ました。下半期もこの勢いを継続出来ればと思います。

当然のことですが、不要な経費の削減も重要です。とは言っても会員サービスを高めることも重要ですので、少ない予算で最大のパ

フォーマンスが出せます様、皆様のご協力をお願い致します。

この夏、全米オープンで錦織圭が準優勝となりました。世界ランキングの上位選手をフルセットで次々に破り、準決勝ではATPランキング一位のノバク・ジョコビッチをも破り、毎日のように、ニュースや新聞で楽しむことが出来ました。日本人初めての「ツアー・ファイナル」にも出場しベスト4となりました。

私もテニスを40年以上やってきましたので、その天才的なプレイに毎試合が楽しみでした。日本の経済効果も300億円以上とか。天性の素質とアメリカでの英才教育、そして本人の努力・周りの協力があるのこのことと思いますが、1ファンとしてこれからも活躍を期待しています。

川崎支部 川崎支部創立35周年

平成26年11月18日(火)、ホテルKSPにて創立35周年記念講演、式典及び祝賀会を執り行いました。

記念講演には(闘う弁護士)堀鉄平様をお招きして強い肉体・折れない心の作り方を通して仕事に結びつける極意をお話頂きました。

記念式典では川崎市長様、川崎市まちづくり局長様からご祝辞を頂き、その後永年会員の表彰を行った後、

川崎市内の児童養護施設へ寄付をさせて頂きました。

祝賀会では多数のご来賓並びに支部会員が見守る中、会員による(空手演武)が行われ組手や瓦割りの披露で大いに盛り上がりました。

皆様のご支援の元盛大に創立記念行事が行えました事を感謝しております。



横須賀支部 平成26年度 第1回研修会

平成26年10月17日午後2時より、ヴェルクよこすか第3研修室に於いて、様々な参加者を得て、本年度第1回研修会を開催致しました。

テーマ「相続税改正について・財産基本通達による不動産評価の仕組み」

講師：園田政一氏（横須賀税務署資産課税第一部門 統括国税調査官）

不動産取引を行うにあたり避けて通ることの出来ない税法のうち資産

課税にスポットをあて、改正後の相続税や財務省通達の基本的な考え方及び課税基準等について深く掘り下げた内容となりました。今回の研

修会で全ての資産課税を網羅出来た訳では有りませんが、参加された方々の資産課税に関する知識は深まったと思います。



又、消費者に対し門戸を開いた当支部初の研修会でしたが、会員の呼びかけにより参加された方より「建替えの相談を受け仕事につながった」という話も聞いております。

今回は会員の実益を兼ねた研修会を企画立案するという新たな道筋を見つけることも出来ました。

湘南支部 恒例の湘南マラソンに参加しました

2014年 湘南国際マラソンが平成26年11月3日、月曜日に秋晴れの中、今年も盛大に行われました。



2万5千人あまりの参加者の中、湘南支部のからは、7名の会員が参加され、皆さん、それぞれの目標に向かって走られ、全員無事完走されました。

普段、車の渋滞が慢性化している

134号線を通行止めにして、道幅一杯に色とりどりのランナーが走る様子は本当に圧巻でした。カラフルなウェアを来た老若男女が、思い思いの走りを楽しんでいるようでした。

また年々、コスチュームに力を入れるランナーも増え、人気キャラクターの被り物やビジネススーツに革

靴姿と沿道の応援者を楽しませてくれる和やかな光景もこの大会ならではの事です。マラソンブームは衰えを知らず、健康志向のこの現代に手軽に始められるスポーツとしては、もっとも良いスポーツではないでしょうか。是非、皆様も来年のこの大会に焦点を合わせて、はじめられたら如何でしょうか。

これからも、湘南支部は、この大会に参加される皆様に応援して行きたいと思います。

相模原支部 平成26年度 相模原支部研修会

平成26年9月16日(火)、相模原産業会館において相模原支部平成26年度消費者セミナー・支部研修会を又、研修会開催前に不動産無料相談会を開催し、加藤支部長挨拶より主



催者秋山本部長にもご挨拶を頂き研修会を行いました。会員以外の一般参加者の方も多数参加頂いた。

演題は「インターネット広告における注意点」「消費者セミナー（誰もが望む円満相続）」を各一時間の予定時間を越えて講演を頂きました。相続問題に関しては会員



のみならず一般消費者の方も熱心に聞き入れられたようであった。

有意義な2時間の講演であり、無料相談会の相談内容も相続に関する相談が多いように見受けられた。今後も研修事業が

少しでも会員の経営戦略及び一般消費者の方々の助となる研修会を企画して行きたい。



支部通信

西湘支部 消費者セミナー開催と学童野球大会協賛

平成26年9月26日に平塚市のホテルサンライフガーデンに於いて第1回支部研修会と併せて消費者セミナーを開催しました。研修会では、近頃急増するインターネット広告の違反事例等を首都圏不動産公正取引協議会の斎藤主査に解説していただきました。特に違反の多い中古マンション、アパート等の明示義務は18項目に亘り、その全てをクリアしなくてはならない等有益な講義でした。

次に一般消費者セミナーとして「高齢者の賃貸入居支援について」と題する講演をかながわ住まいまちづくり協会の入原氏から聴講しました。また公益事業の一環として、学童野球大会「大磯紅葉山旗杯・全日不動産西湘支部杯争奪親善学童軟式野球大会」に協賛することになりました。11月16日には65チームが参加し開会式が行われま



した。尚11月30日には表彰式が行われ優勝杯、準優勝杯を授与しました。

県央支部 第3回支部研修会

平成26年12月11日(木)オークラフロンティアホテル海老名ブリマヴェーラIIに於いて第3回支部研修会を開催しました。

平成27年1月より相続税法が改正されることになり、演題(相続税対策について)を税理士宮澤博氏に小規模住宅地等の特例の適用要件・アパート経営による相続税対策・不動産の管理を法人化する等細かな数字や内容を講義して頂きました。相続は誰もが経験する事柄で近年の高齢化でさらに多く見受けられ不動産業者として顧客より相談を受ける機会が増えつつあ

ります。相続税対策は業者として勉強しなくてはと感じました。

次の演題は(海老名市における街づくり構想)海老名市役所まちづくり部 濱田望氏より海老名市の歴史と圏央道など道路関係と駅周辺における土地活用の構想進捗等を講義頂きました。

次は副支部長による(宅建業を営む上での注意点)これは実務指導を行った中より会員が業者として業法に抵触することなく事業を展開して欲しいと新たに周知させ



て頂きました。その後会員親睦とした懇親会を開催しました。

本部長、他支部長、海老名市長ご出席頂きました。新会員の紹介や会員によるアトラクションやバイキングや会員同士の親睦を楽しみました。



大久保 光世氏(大東不動産株式会社)
「船上でのひととき」

ほっこり指教 ☺☺☺☺

セイラーになりきりパシャリ！陽気な雰
囲気が伝わりますね。



秋山 有史氏(株式会社フォレスト
ウェイブ)

「横浜支部 第2・3ブロック主催
jr.サッカー大会 番外編 : 補欠
陣」

ほっこり指教 ☺☺☺☺

将来のストライカーのあどけない
笑顔にほっこり。

リニア新幹線いよいよ始動

地域経済活性化への大きな期待

「夢の超特急」が実現に向けて走り出した。

太田昭宏国土交通相は2014年10月、ＪＲ東海が27年に東京・品川―名古屋の先行開業を目指すリニア中央新幹線の着工を認可した。15年に本格工事が始まる。

国の基本計画決定から41年を経て、最高時速500キロ、東京―名古屋を約40分、東京―大阪を1時間余りで結び、総工費約9兆円の巨大プロジェクトが動き出す。移動時間の大幅な短縮により、東京、名古屋、大阪の三大都市圏の往来を活発にして、仕事や観光での行き来が増え、沿線を中心に経済の活性化が期待されている。

東京・品川―名古屋間の開業から50年で、日本経済への波及効果が10兆円を超えるという試算も出ている。リニア効果で企業活動の効率が向上するだけでなく、観光客も増加するという。

巨額の建設費を負担するＪＲ東海は、時速500キロの独自技術を世界に売り込んでいくことに意欲を示す。海外での高速鉄道への需要は拡大すると見込み、米国などに自前の技術を輸出し、新たな収益源にする狙いだ。

相模原市を首都圏の玄関口に

神奈川県内の区間は、川崎と相模原の両市内を通過する39.4キロ。そのうち大半がトンネルとなる。相模原市緑区の橋本駅近くに中間駅、同区鳥屋にはリニア車両を収容する基地を設置することが決まっている。相模原市内では認可を受け、駅ができることによって、地域振興や建設業界などを中心に地元経済活性化を期待する声も高まっている。

10年に政令指定都市に移行した相模原市は、リニア中央新幹線の中間駅設置をまちづくりを進める上で、絶好の機会ととらえている。ＪＲ線橋本、相模原両駅周辺を一体的な拠点として整備。首都圏南西部の「玄関口」として、文教、産業施設などが集中する市の特性を生かして、都市力の向上を図る方針だ。

追い風となっているのが、ＪＲ相模原駅周辺にある在日米陸軍相模総合補給廠（相模原市中央区、約



2014年9月、報道陣に公開された新型車両。車内モニターに走行速度「501キロ」が表示された

214ヘクタール）の一部約17ヘクタールが14年9月、米国から日本に返還されたことだ。圏央道の開通も地域経済活性化に大きなプラス材料。さがみはら新都心の形成に弾みがつき、市は悲願となっている小田急多摩線の延伸の実現を目指している。

環境への影響に地元から不安の声も

一方、工事による環境への影響や将来の採算性など不安や課題も残されている。県内区間のほとんどを占めるトンネル工事では、大量の残土や汚泥が生じる。工事車両の通行による騒音や振動、交通渋滞といった生活道路への影響も懸念されている。地下水や河川に問題が起きないか心配する声も中間駅が設置される地元住民らから上がっている。

ＪＲ東海には、説明会などを通じ、住民からの意見や要望をしっかりと受け止め、地域との連携に十分配慮しながら、工事を進めていくことが強く求められている。

CASE 28 不動産売買に関する最近の相談事例から

相談事例1 自殺事故の告知（相談者：売主宅建業者）

建売分譲の目的で古家付土地の競売物件を落札したが、近所の居住者から、その建物の所有者が1年前に建物内で自殺したとのウワサを聞いた。そこで、親族（所有者の長男）に確認したところ、「父は建物内で自殺した」と事実であることが判明した。裁判所の物件調査には何も書いてなく、現在、裁判所に取下げ等について確認中である。取下げできず、当初の計画通り2棟の建売分譲をする場合、買主に対し、従前建物で自殺事故が存在したことを説明しなければならないか。説明した方が良いことは分かっているが、法的な説明義務がある否かを教えてほしい。

（考え方）

次のような裁判例があります（大阪地裁 H11・2・18）。

買主（宅建業者）が、建売住宅用地として購入した物件の建物では2年前に売主の親族が首つり自殺をしていることが判明したことから、事業計画が成り立たなくなり契約の目的を達することができない等として、売主に対し契約解除及び損害賠償を求めた事案において、「建物は取り壊され、心理的瑕疵の対象である建物はもはや特定できない」等として当該自殺事故の瑕疵及び分譲計画への影響を否定し、買主の請求を棄却した。

なお、本件は、土地建物の売買契約であり契約時には建物が存在していたが、買主業者が決済前に建物を解体撤去し、撤去後に自殺事故の事実を知った。

自殺事故が存在した建物がない場合、特段の事情がない限り、過去の裁判例でもこのような判断をして「瑕疵」を否定しています。そうすると、建物を解体して新しい建物を建築して分譲する場合、「瑕疵ある建物」は存在せず、説明義務はないといえます。

しかし、説明していなかった場合、それを知った買主との間でトラブルが生じる可能性は非常に高いといえます。売主が宅建業者であることを踏まえると、このような場合には説明義務があると考えて、説明しておくことが必要であると考えます。

＊なお、本裁判の事案においては、契約締結時に建物は存在しており、瑕疵の存在を否定することは、通常はないと思われます。買主の請求が認められて然るべきと思われますが、売主が個人消費者、買主が宅建業者であることが判断に影響しているのではないかと考えられます（消費者相手の裁判では、宅建業者には大きなハンディが…！？）。

相談事例2 法令上の制限（相談者：買主消費者）

建替える予定で古家付土地（約60坪）を宅建業者の媒介で購入した。重要事項説明書には用途地域：第1種中高層住居専用地域、北側斜線なしに○がついており、容積率200%となっていた。買主が市役所の建築指導課で聞いたところ、北側斜線の制限があり、容積率は道路による制限で160%になることが分かった。媒介業者に伝えたところ、媒介業者は「北側が道路だから影響はない、30坪程度の家を建てるのに容積率も影響はない」という。後日、店舗を訪れたところ、媒介業者は自分の控えの重要事項説明書を修正していた。2階建てで30～36坪の木造住宅を予定しているが、北側斜線でどんな影響があるのか知りたい。媒介業者はウソの説明をしておきながら、謝ろうともしないばかりか、自分の書類を書き直すなど許せない。

（考え方）

買主は市役所に用事があったついでに建築指導課に立ち寄り、重要事項説明書を見てもらい、間違いが分かったものです。いうまでもなく、本媒介業者の重要事項説明義務違反は明白です。建築基準法の基本的な間違いであり、知識不足が原因であると思われます。また、本媒介業者の買主に対する対応は最悪であり、悪い対応の見本です。しかも、自分の控えの重説書を書き直すなどの行為は「恥の上塗り」以外の何ものでもありません。

買主の計画建物は、2階建35坪程度のものです。そうすると、容積率には余裕があり、北側斜線による高さ制限は、北側道路付けの敷地であることから建物への設計上の影響はないと思われ、幸いに、買主に実質的な損害は生じないと思われ。

＊北側斜線による高さ制限の確認

- ①適用区域は、第1種・2種低層住居専用地域及び第1種・2種中高層住居専用地域の4区域のみ。
- ②方位には、^{じ ぼく}磁北と^{しん ぼく}真北があるが、建築基準法では真北を用いる。
- ③高度地区が指定されている場合、更に厳しい制限を受ける（自治体により制限内容は異なる）。
- ④北側が道路の場合、道路の反対側が起算点になる。
北側に河川・線路がある場合も緩和制度があるが、公園や広場は緩和制度がないことに注意。
- ⑤北側の敷地が1m以上高い場合、高さの緩和がある。
敷地の高さ＝（高低差－1）／2だけ、計算上の地盤面の高さを上げることができる。

かながわ 名所紀行

寒川神社



1500年の歴史を誇る相模の國の一之宮

相模国13座（神社）の式内社中で唯一の女神大社とされる高座郡寒川町宮山の寒川神社。その歴史はおよそ1500年前、雄略天皇の代にさかのぼるという由緒ある神社だ。鎌倉時代の歴史書『吾妻鏡』にも記載があり、八方除で全国的にも知られる相模国一之宮（利根康教宮司）を訪ねた。

鎮守の森は広さ1万5000坪。5万㎡近い、東京ドームが3つ入る広さで、JR相模線の大門踏切前にある一之鳥居から境内入り口の三之鳥居まで約1km、歩いて15分の長い参道が本殿まで導いてくれる。途中の二之鳥居は石造りで高さ20m近く、柱は大人4人が抱え込んでやっとという威容を誇る。境内の西側には目久尻川と相模川。古代には相模湾の海が、この辺りを含め上流8kmの海老名まで入り込んでいたと伝えられる。

参道の西側と車道の中央のグリーンベルトは、高さが15mはありそうなクロマツとクスノキの並木に種類の多い下草が茂り、野鳥の鳴き声も絶えない。この緑豊かな参道のある森は、かながわの美林50選に指定され、今も全国から献木がある。

神池に架かる石の太鼓橋を渡ってヒノキ造りの三之鳥居をくぐると、そこは神域らしい空気に満たされた

境内。清められた石畳に沿って灯籠が並び、左右の森閑とした樹間から鳥のさえずりが聞こえる中を歩むと重層の神門が迎えてくれる。新年ここに神話にちなんだ迎春ねぶたが飾られ、2月の節分まで夜間ライトアップされている。正月三が日のお参りは40万人、年間200万人ほどが参拝に訪れ、その7、8割は方角、方位、住居などにまつわる厄難祓いで八方除の祈願・お祓いを受けるといふ。

一礼して門をくぐると、正面に祭神の寒川大明神をまつる本殿・拝殿が、回廊を持った比翼の美しい姿を見せる。平成9年10月に新たに建て替えが成った拝礼する向拝（階隠し）には、約3年毎に新調される悪気を払う長さ14.5m、重さ1トンに及ぶ大しめ縄。ご祭神は寒川比古命と比女命の二神。春分・秋分・冬至・夏至のいずれの日にも太陽が神社の真上を通り、富士山に至るといわれ、

江戸時代の関八州（関東八カ国）の裏鬼門を守る守護神として全国からの信仰を集めていることも、全国唯一の方位除・八方除の神様ならではのものだろう。

神門から参道に戻り、手水舎の脇を西側に抜けると例祭前日の9月19日に行われる流鏝馬神事の馬場がある。その先、御神代の真裏に位置するのは神嶽山の神苑で、祈禱を受けた人のみが入苑を許される。神聖な泉が湧き出る「難波の小池」を中心に、苑の造作は、寒川神社の信仰の原点をうかがわせ、心が洗われる気がした。

寒川は「清い泉のわく所」の意義があり、寒川の祭神は水を司る神ともいわれるゆえんか、参道西側に隣接して日本で最初の県営水道（昭和8年開始）の水源「寒川浄水場」と県営水道50周年を記念に建てられた「神奈川県水道記念館」がある。

◆アクセス

◎JR相模線「宮山」駅から徒歩7分、「寒川」駅から徒歩18分（一之鳥居へは寒川駅が最寄り）。

◎車では昨年6月に開通した圏央道経由で東名厚木IC～海老名ICから7km、10分。駐車場は社の西側・県道沿いに4カ所ある。



～神奈川県内全市町村で一斉実施！～ 個人住民税の特別徴収制度の適正実施に ご協力をお願いします

神奈川県と県内全市町村では、給与所得者に係る個人住民税の特別徴収の適正実施に向けた取組みを行っています。

この取組みを県民の皆様幅広くお知らせし、より一層推進していくため、平成26年7月29日に個人住民税特別徴収推進の「オール神奈川宣言」を採択しました。

県と市町村は、一致協力して事業者や従業員の皆様への周知を図りながら、県内の33市町村すべてにおいて、平成28年度（一部先行実施）までに、特別徴収義務者となるべき事業者の方に対して個人住民税の特別徴収義務者の指定（特別徴収税額の通知）をしてまいります。

公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部の会員の皆様におかれましては、この県・市町村の取組みにご協力くださいますようお願い申し上げます。

【特別徴収に関するよくあるお問い合わせ】

Q1 特別徴収制度はどのような制度ですか？

A1 個人住民税の特別徴収とは、事業者（給与支払者）の方が、毎月の給与を支払う際に、所得税の源泉徴収と同じように、従業員の方の個人住民税を給与から差し引き、従業員の方のお住まいの市町村へ納入していただく制度です。

Q2 特別徴収制度が変わったのですか？

A2 制度が変わったわけではありません。これまで市町村間で多少のバラツキがありましたが、今後は法令に基づき神奈川県内すべての市町村が特別徴収の完全実施を目指した取組みを推進していきます。

■この取組みの詳細については、県税ホームページの「個人住民税特別徴収の推進について」のコーナーにも掲載していますので、併せてご覧ください。

神奈川県 特別徴収

検索

【お問い合わせ先】

神奈川県総務局財政部徴収対策課

〒231-8588 横浜市中区日本大通1 電話(045) 210-2341（直通） FAX (045) 210-8808

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26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27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）

平成26年9月～12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
H26.9	(1)28926	(株)桜樹 ^{オウジツ}	小笠原 大樹	横浜市中区蓬萊町2-4-2 グランスティツ横濱102	045-263-0760	横浜支部
	(1)28928	(株)ファンタ・リアルエステート	石井 太	横浜市港北区新横浜3-13-6 新横浜葉山第3ビル801	045-620-8095	横浜支部
	(1)28931	ドッグフレンドリー(株)	荒井 隆是	横浜市神奈川区栄町5-1	045-620-5281	横浜支部
	(1)28905	(株)エスティーホーム	仙田 哲也	横浜市瀬谷区下瀬谷1-30-4	045-513-7405	横浜支部
	(1)28917	アイホーム管理	芳賀 慎一	足柄下郡湯河原町土肥5-1-18	0465-60-4224	西湘支部
	(1)28925	夢・住まい計画(株)	渡邊 晋	平塚市中原2-3-42-1号	0463-73-8705	西湘支部
	(1)28921	(株)マツナカホールディングス	松中 泰徳	横浜市中区山下町194	045-650-7101	横浜支部
	(1)28929	(株)グリーン	佐藤 博明	横浜市戸塚区平戸1-29-5	045-821-6699	横浜支部
	(1)28937	リアルティ(株)	山下 智弘	横浜市中区羽衣町3-60 羽衣町京浜ビル2 F	045-250-5161	横浜支部
	(1)28849	(株)サマディ	田中 祐一郎	相模原市緑区橋本2-3-5 岩沢ビル1階	042-774-1590	相模原支部
	(1)28934	(株)ピーエル	山本 健次	川崎市高津区千年878-3	044-789-5854	川崎支部
	(1)28950	横浜ベイスайд・リアルエステート(株)	榊原 邦晃	横浜市中区元浜町3-21-2 ヘリオス関内ビル	045-222-8858	横浜支部
	(1)28873	(株)FRONT・ROW	山本 浩治	大和市上草柳9-1-28-201号室	046-263-0500	県央支部
	(1)28949	(株)ブルームーン	寺岡 仁司	横浜市中区尾上町3-43 横浜エクセレント関内5 F	045-305-6800	横浜支部
	(1)28946	ファーストハウジング(株)	高橋 弘文	横浜市青葉区奈良町1566-113	045-500-9800	横浜支部
	(1)28943	(株)カナコー不動産事務所	諸星 晴美	小田原市栄町2-10-7	0465-24-3303	西湘支部
H26.10	(1)28957	(有)ジャパネットワークサービス	赤松 克志	横浜西区楠町4-3-813号	045-317-2075	横浜支部
	(1)28956	(株)サニーセブン	浅田 奈保美	横浜市旭区今宿2-19-4	045-442-3070	横浜支部
	(1)28955	(株)プライン	平野 公一	川崎市中区新丸子東1-785	044-431-2270	川崎支部
	(1)28964	(株)みらいホーム	木村 淳	横浜市中区金沢区瀬戸17-1	045-374-5666	横浜支部
	(1)28944	(株)創葉	高木 昌美	三浦郡葉山町上山口2541	046-876-6840	横須賀支部
	(1)28960	(株)アーク	宇治 綾香	相模原市中央区相模原3-5-4-503	042-704-8896	相模原支部
	(1)28968	(株)オフィス関山	関山 敏文	中郡二宮町山西1460-19	0463-86-6813	西湘支部
H26.11	(1)28970	ジニーハウス(株)	高梨 牧人	川崎市川崎区大師本町6-12	044-266-9980	川崎支部
	(1)28982	トーエイ工業(株)	古角 和宏	横浜西区北幸1-11-15 横浜STビル14階	045-411-5191	横浜支部
	(1)28994	(株)リアルエステートブラザーズ	石田 晃三	藤沢市湘南台1-12-11 サンヨープラザビル4F	0466-41-1250	湘南支部
	(1)28980	(株)Ri's corporation ^{リス}	綿井 理恵	海老名市河原口5-19-15	046-235-2777	県央支部
	(1)28989	(株)三興ハウス	菅原 紀雄	相模原市南区上鶴間7-7-6 小田急マルシェ1 F	042-744-3355	相模原支部
	(1)28877	(株)杏九 【東京都から移管】	西原 美智枝	横須賀市久里浜5-12-6	046-833-0019	横須賀支部
	(1)29003	(株)バリュー・エステート 【千葉県から移管】	佐藤 康弘	横浜市中区尾上町2-27 大洋建設関内ビル7F	045-222-6030	横浜支部
H26.12	(1)29010	(株)アルクール	野本 和明	秦野市北矢名666-346-1F	0463-77-0101	西湘支部
	(1)29004	(株)アリベル	古川 翔太	横浜市保土ヶ谷区新井町6-5	045-459-9180	横浜支部
	(1)29005	(株)フューチャーデザイン	押 昌彦	横浜市戸塚区柏尾町170-2 金子ビル4 F	045-443-9355	横浜支部
	(1)29011	クイーンアンハウス(株)	井桁 晃久	横浜市港北区仲手原2-30-14	045-620-7733	横浜支部
	(1)29018	(株)ラクシャル	長谷川 敬	横浜市中区扇町3-8-4 ビッグヴァン関内ビル8 F	045-306-5156	横浜支部
	(1)29014	(株)MYST	宮地 康夫	海老名市中央3-3-28 ライオンズマンション海老名第2-217号	046-231-2001	県央支部
	(1)29017	ハウスコンシェル(株)	小野原 泰彦	大和市大和南1-12-20	046-205-7080	県央支部
	(1)29020	(合同)鎌倉事務所	金山 東完	鎌倉市大船1-12-10 湘南第5ビル201	0467-33-4486	湘南支部
	(1)29021	(株)あじさいさがみ不動産	沖元 美代子	相模原市中央区共和3-2-18 秋元ファミリーハイツII-103	042-851-3310	相模原支部
	(1)28997	(株)シーズ 【東京都から移管】	福田 重一	横浜市都筑区中川中央1-22-16 ロイヤルシティII401	045-532-4140	横浜支部

宅建業のみなさまのお役に立ちます！

たよれる街の法律家

行政書士は、許認可・登録申請、遺言の作成や相続手続き、
色々な契約・届出等の相談から書類作成までサポートしています。

🐾 宅建免許 🐾 法人設立 🐾 農地転用・開発行為
🐾 各種契約書 🐾 借地・借家

🐾 相続 🐾 建設業許可 🐾 入管・帰化 🐾 風俗営業許可 🐾 交通事故 🐾 成年後見

行政書士には法律により『守秘義務』が課せられていますのでご安心ください。

こんなとき、
行政書士が
お手伝いいたします。



神奈川県行政書士会

〒231-0023 横浜市中区山下町2番地 産業貿易センタービル7F

TEL (045) 641-0739 FAX (045) 664-5027

<http://www.kana-gyosei.or.jp/>

神奈川県行政書士会

検索



広報委員のつぶやき

今月号は広報委員の秋山が
2回目のつぶやきを させて
頂きます。

とにかく寒くなりました。
気付くとまわりは景色も心も
冬だらけな感じです。都心で
雪が降ると本当に大変ですよ
ね。2014年の2月の大雪では、
余計な仕事が増えてかなりブ
ルーになりましたが、帰宅した時に
玄関先で迎えてくれた子供が作った雪
だるまに癒された思い出があります。



そんな元気がないコメントが多すぎる
と思います。

確かに2014年は大変な1年でした

今年の冬、周りで聞
こえてくる会話には
『こんな不景気だと今
年はより寒くて元気が
出ない』やら『こんな
衆議院選挙の選挙結果
じゃ寒すぎる(笑)』や
ら『これじゃ来年が見
えない、読めない、』

(T T)・・・

ダメダメっ！

でもこんな時だからこそ一緒に働く
仲間の大切さ、家庭の大切さ、酒を呑
みバカ笑いが出来る友達の大切さが身
にしみてわかる時なのです！

そんな私は、それを口実にしながら、
全日会員の仲間と飲み交わし、
年末年始は決起会の予定だらけにし
ています(笑)

この業界に元気が出るような輝ける
2015年になりますように☆シ

「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。

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/>

第9回：平成27年3月18日(水)

主任者証の有効期限：平成27年3月18日～平成27年9月17日の方

申込み受付期間：平成26年10月28日～平成27年3月2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おりませんので、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



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